附件2

佛山市推广装配式建筑实施办法

（条文注释稿）

第一章 总 则

第一条 为加快推动建筑业高质量发展，大力发展装配式建筑，促进建筑工业化、数字化、绿色化转型升级，根据《国务院办公厅关于大力发展装配式建筑的指导意见》《住房和城乡建设部等部门关于加快新型建筑工业化发展的若干意见》《广东省人民政府办公厅关于大力发展装配式建筑的实施意见》《广东省住房和城乡建设厅等部门关于加快新型建筑工业化发展的实施意见》等有关规定，制定本实施办法。

**【编制说明】本条是关于本实施办法的制定目的和制定依据。**

第二条 本实施办法适用于本市行政区域范围内的装配式建筑推广工作。

**【编制说明】本条是关于本实施办法的适用范围。**

第三条 本实施办法所称装配式建筑，是指由预制部品部件在工地装配而成的建筑。根据目前制作构件的主要材料，可分为木结构、钢结构、钢筋混凝土结构和组合结构（包括钢—木组合、钢—混凝土组合等）四大类。

**【编制说明】《装配式建筑评价标准》（GB/T 51129-2017）2.0.1规定：“装配式建筑，由预制部品部件在工地装配而成的建筑。”**

**《国务院办公厅关于大力发展装配式建筑的指导意见》（国办发〔2016〕71号）第一条（一）项规定：“大力发展装配式混凝土建筑和钢结构建筑，在具备条件的地方倡导发展现代木结构建筑，不断提高装配式建筑在新建建筑中的比例。”**

**本条根据上述规定归纳装配式建筑的定义及分类。**

第四条 装配式建筑按国家、省、市标准评价和实施。根据实施情况和工作要求，逐年制定并落实装配式建筑推进工作计划，确保完成省人民政府对我市下达的工作任务。

2025年我市实现新建装配式建筑面积占新建建筑面积的35％以上，其中政府投资工程装配式建筑面积达到70%以上。2030年我市实现新建装配式建筑面积占新建建筑面积的50％以上。

**【编制说明】《广东省人民政府办公厅关于大力发展装配式建筑的实施意见》（粤府办〔2017〕28号）第一条第（一）项规定：“将珠三角城市群列为重点推进地区……要求到2025年年底前，装配式建筑占新建建筑面积比例达到35%以上，其中政府投资工程装配式建筑面积占比达到70%以上。”**

**《广东省住房和城乡建设厅等部门关于加快新型建筑工业化发展的实施意见》（粤建科〔2022〕99号）第一条规定：“到2030年底……装配式建筑占新建建筑面积比例达到50%以上。”**

**本条根据上述规定确定我市装配式建筑推进工作目标。**

第五条 装配式建筑优先采用工程总承包（EPC）模式和设计—制造—采购—施工一体化总承包（EMPC）模式。推广基于BIM技术的一体化设计，促进设计、生产、施工深度融合。引导骨干企业提高项目管理、技术创新和资源配置能力，培育具有综合管理能力的工程总承包企业，落实工程总承包单位的主体责任。

**【编制说明】《国务院办公厅关于大力发展装配式建筑的指导意见》（国办发〔2016〕71号）第二条第（十）项规定：“推行工程总承包。装配式建筑原则上应采用工程总承包模式，可按照技术复杂类工程项目招投标。工程总承包企业要对工程质量、安全、进度、造价负总责。要健全与装配式建筑总承包相适应的发包承包、施工许可、分包管理、工程造价、质量安全监管、竣工验收等制度，实现工程设计、部品部件生产、施工及采购的统一管理和深度融合，优化项目管理方式。”**

**《住房和城乡建设部等部门关于加快新型建筑工业化发展的若干意见》（建标规〔2020〕8号）第五条第（二十）项规定：“大力推行工程总承包。新型建筑工业化项目积极推行工程总承包模式，促进设计、生产、施工深度融合。引导骨干企业提高项目管理、技术创新和资源配置能力，培育具有综合管理能力的工程总承包企业，落实工程总承包单位的主体责任，保障工程总承包单位的合法权益。”**

**《广东省住房和城乡建设厅等部门关于加快新型建筑工业化发展的实施意见》（粤建科〔2022〕99号）第二条第（五）项第11点规定：“推广建筑信息模型（BIM）技术。加快推动以BIM为核心的数字化技术在新型建筑工业化全寿命期的一体化集成应用，推动BIM正向设计，实现图模一致和信息有效传递，以模型为载体实现全专业信息化集成和设计协同。”**

**本款依据上述规定，确定我市装配式建筑的发展和组织管理模式。**

全力发展建筑的水平构件和竖向非承重构件在装配式建筑中的应用，科学合理推动建筑的竖向承重构件在装配式建筑中的应用。结合我市作为“制造大市”的雄厚基础和机械装备、家居家电用品制造、陶瓷建材的优势，大力推动设施设备更新、装配化装修等全产业的发展。

**【编制说明】住建部《“十三五”装配式建筑行动方案》（建科〔2017〕77号）第二条第（五）项规定：“统筹发展装配式建筑设计、生产、施工及设备制造、运输、装修和运行维护等全产业链，增强产业配套能力。”**

**《住房和城乡建设部办公厅关于印发装配式建筑发展可复制推广经验清单（第一批）的通知》（建办标函〔2022〕389号）第二部分技术支撑第（一）项明确技术路径第2点明确：“稳步推动‘先水平’到‘后竖向’提升。针对较低的装配率不利于发挥装配式建筑综合效率优势的现状，部分地区在已有水平构件应用的基础上稳步提升装配水平，进一步发挥效率优势。如江苏在新建建筑中推广应用‘三板’（预制内外墙板、预制楼梯板、预制楼板）的基础上，逐步提高要求，向竖向构件的应用发展；重庆坚持‘效率效益最大化、不为装配率而装配’，结合山地城市特点，形成了‘先水平、后竖向，先填充、后承重’的技术路线。”**

**《佛山市推动大规模设备更新和消费品以旧换新实施方案》（佛府〔2024〕4号）第二条第（三）项规定：“加快建筑领域设备更新改造。围绕建设新型城镇化目标，结合推进城市更新、老旧小区改造等，加快小区及周边无障碍设施、消防等配套设施更新升级，统筹推进既有建筑节能和绿色化改造，实施外墙、屋面和窗户等围护结构的保温隔热改造升级，加快绿色建材推广应用。”**

**本款依据上述规定并结合我市实际情况，确定我市装配式建筑全产业发展方向。**

在保障性住房和商品住宅建造中积极推广装配式混凝土建筑；在大型公共建筑、大跨度工业厂房建造中优先采用装配式钢结构或钢筋混凝土结构；在风景名胜区及园林景观、仿古建筑等倡导发展现代装配式木结构建筑；在临时建筑（含工地临时建筑）、管道管廊等建造中积极采用可装配、可重复使用的部品部件。

**【编制说明】《广东省人民政府办公厅关于大力发展装配式建筑的实施意见》（粤府办〔2017〕28号）第二条第（五）项规定：“推广适用建造方式。在保障性住房和商品住宅建造中积极推广装配式混凝土建筑；在大型公共建筑、大跨度工业厂房建造中优先采用装配式钢结构建筑；在风景名胜区及园林景观、仿古建筑等领域，倡导发展现代装配式木结构建筑；在农房建造中积极推广轻钢结构建筑；在临时建筑（含工地临时建筑）、管道管廊等建造中积极采用可装配、可重复使用的部品部件。”本款依据上述规定执行。**

第六条 装配性建筑推广工作应遵照以下原则：

（一）全产业链同步推广原则。结合我市实际，鼓励、推广装配式建筑发展，涵盖装配式建筑设计、部品部件生产、施工、装备制造、科技研发、使用维护全链条。重点扶持国家级和省级装配式建筑研发基地的建立与发展，扶持装配式建筑设计、预制构件和部品部件生产制造、运输、施工等企业的发展，推动预制构件、部品部件在房屋建筑项目中应用。鼓励建立生产示范基地和示范建筑，吸纳装配式建筑专业人才，发展装配式建筑培训机构和培训装配式建筑产业工人。

**【编制说明】住建部《“十四五”建筑业发展规划》（建科〔2017〕77号）第三条第（一）项第4点规定：“培育一批装配式建筑生产基地。”**

**《广东省住房和城乡建设厅等部门关于推动智能建造与建筑工业化协同发展的实施意见》（粤建市〔2021〕234号）第二条第（五）项第13点规定：“支持大型建筑业企业、行业组织等建设建筑产业工人培育基地，开展装配式建筑、BIM等技术应用培训，加快智能建造人才培养。鼓励建筑业企业通过培育自有建筑工人、吸纳职业院校毕业生等方式，建立适应智能建造的产业工人队伍。”**

**《广东省住房和城乡建设厅等部门关于加快新型建筑工业化发展的实施意见》（粤建科〔2022〕99号）第二条第（一）项第1点规定：“加强全产业链协同……统筹规划设计、构件和部品部件生产运输、施工安装和运营维护管理，推动产业链上下游资源共享、系统集成和联动发展。”第二条第（三）项第6点规定：“在商品住宅和保障性住房中积极应用装配式混凝土结构，推广预制混凝土构件、预制阳台、整体卫浴、整体厨房等预制构件和部品部件，加大高性能混凝土、高强钢筋和消能减震、预应力技术的集成应用。”第（五）项第12点规定：“支持行业企业建立上下游产业链高效管理的信息化系统，打通设计、生产、采购、施工各环节，加快打造建筑产业互联网平台，实现建筑产业全要素、全产业链、全价值链的互联互通。”**

**本款依据上述规定归纳说明在装配性建筑推广工作中，全产业链同步推广原则的具体内容。**

（二）专项规划和实施办法相匹配原则。推广装配式建筑工作，除了遵循本实施办法外，还应符合装配式建筑专项规划要求。结合装配式建筑专项规划和实施办法，在符合实际的基础上，在时间上、空间上合理铺排，科学有序地发展装配式建筑。

**【编制说明】《广东省人民政府办公厅关于大力发展装配式建筑的实施意见》（粤府办〔2017〕28号）第二条第（三）项规定：“编制专项规划”。第三条第（九）项规定：“强化规划引领”。本款依据上述规定，明确在装配性建筑推广工作中本实施办法与专项规划的关系。**

（三）政策扶持与市场主导相结合原则。对必须完成的工作目标、年度目标进行任务分解，落实到年度推广装配式建筑工作要点中。引导政府投资工程和房地产项目优先实施装配式建筑，给予适当的支持和鼓励政策，促进装配式建筑市场健康有序发展。

**【编制说明】《广东省人民政府办公厅关于大力发展装配式建筑的实施意见》（粤府办****〔2017〕28号）第三条第（十）项规定：“加强用地政策支持。”第（十一）项规定：“加强财税扶持。”第（十二）项规定：“加大金融支持。”**

**《广东省住房和城乡建设厅等部门关于加快新型建筑工业化发展的实施意见》（粤建科〔2022〕99号）第三条第（十）项规定：“政府投资工程、保障性住房、大型公共建筑项目应带头按新型建筑工业化方式建设，鼓励采用设计、施工一体化的总承包模式和应用全过程工程咨询，积极推动社会投资项目采用新型建筑工业化方式建造，加快新型建筑工业化发展进程。”**

**此外，根据原《佛山市推广装配式建筑实施办法》（佛府办〔2019〕8号），近五年佛山市推广装配式建筑工作协调小组每年都会印发推广装配式工作要点，对必须完成的工作目标、年度目标进行任务分解。**

**本款依据上述文件规定并结合实际工作状况，归纳明确在装配性建筑推广工作中应做到政策扶持与市场主导相结合。**

第二章 职责分工

第七条 市住房城乡建设局牵头负责编制我市装配式建筑专项规划，逐年制订装配式建筑推进计划，组织召开装配式建筑工作协调会议，定期通报装配式建筑发展情况。对装配式建筑项目的实施全过程、申报和享受扶持措施全过程进行指导、管理和监督。

**【编制说明】《广东省人民政府办公厅关于大力发展装配式建筑的实施意见》（粤府办〔2017〕28号）第四条第（十三）项规定：“各地级以上市要切实加强组织领导，完善工作机制和配套政策，确保各项任务落到实处。建立健全由省住房城乡建设厅牵头，发展改革、经济和信息化、财政、人力资源社会保障、科技、国土资源、环境保护、工商、公安、交通运输、国税、地税、金融、质监等部门参与的发展装配式建筑工作协调机制，加大指导、协调和支持力度。”**

**本条依据上述规定和机构三定方案确定市住房和城乡建设局的具体职责。**

第八条 市自然资源局参与装配式建筑专项规划的编制，监督装配式建筑实施计划在土地出让或划拨计划中的落实情况，配合新落户的装配式建筑生产企业落户选址、调整土地利用规划（用地规模）和建设用地指标，会同市住房城乡建设局等部门研究、编制及出台相关实施办法或扶持政策。

将装配式建筑专项规划纳入相关规划或指导性文件中，对装配式建筑实施指标在土地出让合同或土地划拨决定书中落实和监管，配合对采用装配式的建设项目核定鼓励性的不计容面积并进行供后监管，根据住房城乡建设部门出具的装配式建筑评价意见书，核实规划条件中装配式建筑相关指标要求，做好装配式建筑规划验收监督管理。

**【编制说明】《广东省人民政府办公厅关于大力发展装配式建筑的实施意见》（粤府办****〔2017〕28号第三条第（十）项规定：“加强用地政策支持。已制订实施装配式建筑专项规划的地市，国土资源主管部门要将装配式建筑专项规划的有关内容或发展装配式建筑的有关要求纳入供地方案，落实到土地使用合同中。尚未制订实施装配式建筑专项规划的地市，国土资源主管部门在土地出让或划拨前，要征求同级住房城乡建设、城乡规划主管部门的意见。各地要根据土地利用总体规划、城市（镇）总体规划和装配式建筑发展目标任务，在每年的建设用地计划中，安排专项用地指标，重点保障部品部件生产企业、生产基地建设用地和装配式建筑项目建设用地。对列入省重点项目计划的部品部件生产企业、生产基地用地，各地要优先安排用地计划指标。”**

**《广东省住房和城乡建设厅等部门关于加快新型建筑工业化发展的实施意见》（粤建科〔2022〕99号）第三条第（十一）项规定：“加大用地支持，优先保障预制构件和部品部件生产建设用地，在符合规划、不改变用途的前提下，允许适当提高既有预制构件厂工业用地的容积率，具体比例由各地级以上市自然资源主管部门确定。”**

**本条依据上述规定及机构三定方案确定市自然资源局的具体职责。**

第九条 市人力资源社会保障局负责协助组织行业内技术人员进行专业培训和继续教育，协助设立装配式建筑专业培训机构，协助组织装配式建筑生产企业或施工企业的工人培训，加强引进装配式建筑专业人才并落实相关的人才优惠政策。

**【编制说明】《广东省住房和城乡建设厅等部门关于推动智能建造与建筑工业化协同发展的实施意见》（粤建市〔2021〕234号）第二条第（五）项第13点规定：“支持大型建筑业企业、行业组织等建设建筑产业工人培育基地，开展装配式建筑、BIM等技术应用培训，加快智能建造人才培养。”**

**《广东省住房和城乡建设厅等部门关于加快新型建筑工业化发展的实施意见》（粤建科〔2022〕99号）第二条第（六）项第14点规定：“支持企业与行业协会、高等院校、职业院校等共建实训基地，加强职业技能培训，促进农民工向技能型产业工人转型。”第15点规定：“定期更新继续教育学习指南内容，促进行业从业人员完善知识结构、增强创新能力、提高专业水平和综合素质……支持企业引进高层次人才。”**

**本条依据《广东省人民政府办公厅关于大力发展装配式建筑的实施意见》（粤府办〔2017〕28号）及上述规定、机构三定方案确定市人力资源社会保障局的具体职责。**

第十条 市人民政府其他部门按照各自职责，共同做好装配式建筑及其配套产业的招商引资、企业落户、科研支持、奖励扶持等工作。各区人民政府根据各区职能部门职责，落实部门出台相关政策和有效措施，加强对装配式建筑实施情况的监督、指导、检查，确保完成工作目标和任务。

**【编制说明】本条依据《广东省人民政府办公厅关于大力发展装配式建筑的实施意见》（粤府办〔2017〕28号）和机构三定方案，确定市人民政府其他部门以及各区人民政府的相应职责。如发展改革局负责参与研究我市的装配式建筑发展战略和产业规划，负责装配式建设项目的立项审批工作；科技局负责审核和推荐装配式建筑预制构件和部品部件生产企业有关认定高新技术企业的申请，协助装配式建筑生产企业申报和获取专利技术；人力资源社会保障局负责协助组织行业内技术人员进行专业培训和继续教育，协助设立装配式建筑专业培训机构；财政局负责按照国家、省对装配式建筑的专项资金扶持政策；生态环境局负责协同推进装配式建筑，指导装配式建筑生产企业开展环保生产；公安局负责对装配式建筑大型预制构件运输落实政策支持；税务局负责支持装配式建筑发展等。除各区人民政府外，各区职能部门也需对照市级部门职责落实工作任务。**

第三章 扶持政策

第十一条 工业用地供给。各相关职能部门吸引、促成装配式建筑预制构件、部品部件和配套产品等生产企业落户我市。自然资源部门结合装配式建筑专项规划，对新建、扩建的装配式建筑部品部件生产企业优先用地选址、优先调整土地利用规划（用地规模）、优先安排建设用地指标，对该类型生产企业的工业用地需求纳入年度土地出让计划并出让。

**【编制说明】《广东省人民政府办公厅关于大力发展装配式建筑的实施意见》（粤府办〔2017〕28号）第三条第（十）项规定：“各地要根据土地利用总体规划、城市（镇）总体规划和装配式建筑发展目标任务，在每年的建设用地计划中，安排专项用地指标，重点保障部品部件生产企业、生产基地建设用地和装配式建筑项目建设用地。对列入省重点项目计划的部品部件生产企业、生产基地用地，各地要优先安排用地计划指标。”**

**《广东省住房和城乡建设厅等部门关于加快新型建筑工业化发展的实施意见》（粤建科〔2022〕99号）第三条第（十一）项规定：“加大用地支持，优先保障预制构件和部品部件生产建设用地，在符合规划、不改变用途的前提下，允许适当提高既有预制构件厂工业用地的容积率，具体比例由各地级以上市自然资源主管部门确定。”**

**本条依据上述规定确定工业用地供给政策支持的具体内容。**

第十二条 集体土地流转。促成装配式建筑生产企业落户村级工业区，结合村级工业园改造提升的要求，对意向落户村级工业区的装配式建筑生产企业，自然资源部门优先安排集体工业用地流转。

**【编制说明】《佛山市老旧工业园区改造升级攻坚行动方案》（佛府办函〔2024〕36号）第四条第（二）项第7点规定：“强化新建厂房建设品质控制。加强厂房建设全过程监管，鼓励采用装配式建筑建设厂房，探索研究工业建筑实施装配式扶持措施， 积极推动多层、高层工业厂房采用装配式建造方式，积极探索装配式混凝土工业厂房新型建造模式，提高厂房建筑材料质量标准，避免新增铁皮厂房、石棉瓦房。”第五条第（二）项规定：“加强政策保障。在市制定关于支持老旧工业园区重点改造片区拆除新建的相关政策措施的基础上，各部门应加强各相关领域的政策保障。市自然资源局应制定拆除新建项目土地、规划、‘三旧’改造等配套政策。市住房城乡建设局应制定装配式建筑发展、厂房加固除险等配套政策……”。**

**本条根据《广东省人民政府办公厅关于大力发展装配式建筑的实施意见》（粤府办〔2017〕28号）第三条第（十）项、《广东省住房和城乡建设厅等部门关于加快新型建筑工业化发展的实施意见》（粤建科〔2022〕99号）第三条第（十一）项以及上述《佛山市老旧工业园区改造升级攻坚行动方案》规定制定，并结合我市本地村级工业区较多，且近年加大力度改造升级的情况，将该部分工业用地作为市、区、镇国有工业用地的有力补充，促进装配式建筑生产企业落户我市。**

第十三条 生产基地申报。住房城乡建设部门协助装配式建筑生产企业申报装配式建筑生产示范基地，对获得装配式建筑生产示范基地的企业给予政策激励，发挥示范基地引领作用，对与其相关的装配式建筑项目给予政策支持。

**【编制说明】住建部《装配式建筑产业基地管理办法》（建科〔2017〕77号）第四条规定：“产业基地优先享受住房城乡建设部和所在地住房城乡建设管理部门的相关支持政策。”第五条规定：“申请产业基地的企业向当地省级住房城乡建设主管部门提出申请。”**

**《广东省人民政府办公厅关于大力发展装配式建筑的实施意见》（粤府办〔2017〕28号）第一条第（二）项规定：“逐步完善法规规章、技术标准和监管体系，建设一批各具特色的示范城市、部品部件生产示范基地、装配式建筑示范项目，推动形成一批设计、施工、部品部件规模化生产企业，培育一批具有现代装配建造水平的工程总承包企业以及与之相适应的专业化技能队伍。”**

**本条依据上述规定，明确住房城乡建设部门对装配式建筑生产企业申报装配式建筑生产示范基地的协助及政策支持。**

第十四条 优惠与奖励。符合装配式建筑标准的新技术、新材料、新产品、新工艺的研发和生产单位可申报高新技术企业，同时可就绿色建材、专利技术等进行相关申报。对被评定装配式建筑产业范围内的高新技术企业以及具有专利技术成果且符合优惠政策或资金扶持政策的装配式建筑生产企业，工信、科技部门、市场监管等部门及时提供优惠或资金扶持。

符合新型墙体材料目录的部品部件生产企业，可按规定享受增值税即征即退优惠政策。符合我省有关节能降耗的专项资金申请条件的装配式建筑技术研发企业、部品部件生产示范基地、装配式建筑示范项目、建筑信息模型技术示范项目，发改、住房城乡建设等部门应大力协助上述支持对象申请专项资金。

自愿实施装配式建造方式，且满足装配式建筑评价要求的建设项目，其满足装配式建筑要求部分的建筑面积可按3%不计入地块的容积率核算。采用装配式建筑的商品房建设项目，建设单位可申请下浮预售款监管各环节留存额度，具体政策由住房城乡建设部门另行制定。

**【编制说明】《广东省人民政府办公厅关于大力发展装配式建筑的实施意见》（粤府办〔2017〕28号）第三条第（九）项规定：“实施装配式建造方式，且满足装配式建筑要求的建设项目，其满足装配式建筑要求部分的建筑面积可按一定比例（不超过3%）不计入地块的容积率核算，具体由各地级以上市政府确定。”第（十一）项规定：“统筹用好各级财政现有渠道资金，支持装配式建筑发展。各地政府要加大对发展装配式建筑工作的资金保障力度，支持符合条件的部品部件生产示范基地、装配式建筑示范项目发展。各地要将装配式建筑产业纳入招商引资重点行业，对符合条件的企业落实相关优惠政策。符合条件的装配式建筑部品部件生产企业，经认定为高新技术企业的，可按规定享受相关优惠政策。符合新型墙体材料目录的部品部件生产企业，可按规定享受增值税即征即退优惠政策。……在省、市级有关节能降耗的专项资金申报条件中可增设支持装配式建筑技术研发、示范城市、部品部件生产示范基地、装配式建筑示范项目、建筑信息模型技术示范应用等相关要求。”**

**《广东省住房和城乡建设厅等部门关于推动智能建造与建筑工业化协同发展的实施意见》（粤建市〔2021〕234号）第三条第（二）项规定：“对被评定为智能建造的房地产开发项目，在风险可控的情况下，给予预售资金监管等方面的政策支持，在商品住房价格备案时应考虑其智能建造增量成本。”**

**本条依据上述规定，明确对大力发展装配式建筑的优惠政策及奖励。**

第十五条 运输便利。交通运输部门和公安机关交警部门对装配式建筑大型预制构件运输落实政策支持，在符合路桥限载、限高等要求的情况下，就大（重）型预制构件运输车辆通行完善相关指引。预制构件生产、运输企业对大型预制构件运输车辆通过限行区域作好相关计划、申请并报交通运输管理部门和公安机关交警部门审批。

**【编制说明】《广东省人民政府办公厅关于大力发展装配式建筑的实施意见》（粤府办〔2017〕28号）第四条第（十四）项规定：“各级交通运输主管预制混凝土及钢构件等超大、超宽部品部件的车辆，在物流运输、交通保障方面予以支持。”**

**《广东省住房和城乡建设厅等部门关于加快新型建筑工业化发展的实施意见》（粤建科〔2022〕99号）第三条第（十一）项规定：“加强交通运输支持，在物流运输和交通保障方面对运输预制混凝土及钢构件等超大、超宽部品部件的车辆予以支持。”**

**本条依据上述规定，明确交通运输部门和公安机关交警部门对装配式建筑大型预制构件运输的政策支持。**

第十六条 人才引进与培训。人力资源社会保障部门加快引进培育具有“装配式建筑施工员”职业技能等级以及相关职业技能专项能力的装配式建筑专业技术人员。从事装配式建筑设计研发、生产制造、施工、监理等专业技术人员且获得相应专业高级职称或专业技术职业资格的，优先纳入专家库或人才库。加大对行业内技术人员专业培训和继续教育力度，组织装配式建筑设计研发机构、生产企业、示范性生产基地的专业技术人员进行培训。

**【编制说明】《国家职业技能标准》（职业编码：6-29-01-06，装配式建筑施工员）（2023年版）1.3条职业定义规定：“在装配式建筑施工过程中从事预制部品部件安装、 进度控制和项目现场协调等工作的人员。”《装配式建筑职业技能标准》（征求意见稿）第3.2.1条规定：“装配式建筑职业从业人员职业技能等级由低到高可分为：职业技能五级、职业技能四级、职业技能三级、职业技能二级和职业技能一级。”**

**《国务院办公厅关于大力发展装配式建筑的指导意见》（国办发〔2016〕71号）第三条第（十四）规定：“在建筑行业专业技术人员继续教育中增加装配式建筑相关内容。”**

**住建部《“十三五”装配式建筑行动方案》（建科〔2017〕77号）第二条第（十）项规定：“开展装配式建筑人才和产业队伍专题研究，摸清行业人才基数及需求规模，制定装配式建筑人才培育相关政策措施，明确目标任务，建立有利于装配式建筑人才培养和发展的长效机制。加快培养与装配式建筑发展相适应的技术和管理人才，包括行业管理人才、企业领军人才、专业技术人员、经营管理人员和产业工人队伍……”**

**《广东省住房和城乡建设厅等部门关于加快新型建筑工业化发展的实施意见》（粤建科〔2022〕99号）第二条第（六）项第14点规定：“培育技能型产业工人。支持企业与行业协会、高等院校、职业院校等共建实训基地，加强职业技能培训，促进农民工向技能型产业工人转型。完善适应新型建筑工业化发展的建筑行业从业人员技能水平评价体系，引导从业人员技能水平评价与薪酬挂钩。支持有条件的城市开展产业工人职业技能考核认定，在装配式建筑等新型建筑工业化项目和产业基地配备一定数量的产业工人，实行持证上岗。”**

**本条依据上述规定，明确对装配式建筑领域人才引进与培训的具体扶持政策。**

第四章 保障措施

第十七条 严格落实装配式建筑专项规划，引领装配式建筑发展，确定各层次发展目标，从区域定位、建筑类型及建筑规模等方面明确装配式建筑的实施范围。

**【编制说明】《住房和城乡建设部等部门关于加快新型建筑工业化发展的若干意见》（建标规〔2020〕8号）第九条第（三十三）项规定：“强化项目落地。各地住房和城乡建设部门要会同有关部门组织编制新型建筑工业化专项规划和年度发展计划，明确发展目标、重点任务和具体实施范围。要加大推进力度，在项目立项、项目审批、项目管理各环节明确新型建筑工业化的鼓励性措施。政府投资工程要带头按照新型建筑工业化方式建设，鼓励支持社会投资项目采用新型建筑工业化方式。”**

**《广东省人民政府办公厅关于大力发展装配式建筑的实施意见》（粤府办〔2017〕28号）第二条第（三）项规定：“编制专项规划。……专项规划要明确装配式建筑面积占新建建筑面积比例、分布区域等控制性指标。”**

**本条依据上述规定，旨在通过规划引领，从全市层面确定各层发展目标，确定重点发展区域、区域控制性指标、装配式建筑的规模和比例等，以专项规划指导和保障装配式建筑在本市发展。**

第十八条 市、区自然资源部门在制订土地出让或划拨计划前应编制完成装配式建筑年度实施计划。编制土地出让或划拨计划时，应结合装配式建筑年度实施计划，对将出让土地进行分类；另外，应制订计划外拟出让或划拨土地的装配式建筑实施方案，确保装配式建筑的实施比例。

**【编制说明】《广东省人民政府办公厅关于大力发展装配式建筑的实施意见》（粤府办〔2017〕28号）第三条第（十）项规定：“加强用地政策支持。已制订实施装配式建筑专项规划的地市，国土资源主管部门要将装配式建筑专项规划的有关内容或发展装配式建筑的有关要求纳入供地方案，落实到土地使用合同中。尚未制订实施装配式建筑专项规划的地市，国土资源主管部门在土地出让或划拨前，要征求同级住房城乡建设、城乡规划主管部门的意见。各地要根据土地利用总体规划、城市（镇）总体规划和装配式建筑发展目标任务，在每年的建设用地计划中，安排专项用地指标，重点保障部品部件生产企业、生产基地建设用地和装配式建筑项目建设用地。对列入省重点项目计划的部品部件生产企业、生产基地用地，各地要优先安排用地计划指标。”**

**本条依据上述规定，明确自然资源部门在编制土地出让或划拨计划时，应对装配式建筑制定具体保障措施。**

第十九条 市、区自然资源部门根据装配式建筑年度实施计划和土地出让或划拨计划，出具规划设计条件和土地出让或划拨方案，在土地出让或划拨方案（土地出让合同或土地划拨决定书）中明确实施装配式建筑的权利、义务和责任。对应该实施装配式建筑的新出让土地不实施土地方面和不计容建筑面积方面的鼓励性政策。

对土地出让或划拨前未明确需采用装配式建筑，主动在实施时采用装配式建筑的项目，可享受装配式建筑项目容积率扶持政策。项目建设单位应与各区住房城乡建设部门、自然资源部门共同签订监管协议，明确实施装配式建筑的权利、义务和责任（包括但不限于：自愿申请实施装配式建筑且获得应计容但不计容的鼓励性政策优惠的项目，若未按要求实施装配式建筑，则项目建设单位无偿将未按要求实施装配式建筑部分所对应的应计容但不计容面积交给监管协议的监管方，并划归国有资产和由监管方接收）等。由项目所在区住房城乡建设部门做好后续的监管工作，并及时将监管结果抄送项目所在区自然资源部门。

“三旧”改造项目在签订土地出让（补充）协议（合同）前，根据装配式建筑年度实施计划和土地出让或划拨计划，确定改造地块是否具备建造装配式建筑的要求，并根据本实施办法，按要求在土地出让（补充）协议（合同）上明确装配式建筑实施的权利、义务、责任和鼓励性条款（包括但不限于应计容但不计容面积最大限额、应补地价、未按要求实施装配式建筑的违约责任等）。

土地出让合同或土地划拨决定书中应明确对应实施装配式建筑但未实施装配式建筑的项目不予验收。

**【编制说明】住建部《“十三五”装配式建筑行动方案》（建科〔2017〕77号）第三条第（十一）项规定：“鼓励各地创新支持政策，加强对供给侧和需求侧的双向支持力度，利用各种资源和渠道，支持装配式建筑的发展，特别是要积极协调国土部门在土地出让或划拨时，将装配式建筑作为建设条件内容，在土地出让合同或土地划拨决定书中明确具体要求。装配式建筑工程可参照重点工程报建流程纳入工程审批绿色通道。各地可将装配率水平作为支持鼓励政策的依据。”**

**《广东省人民政府办公厅关于大力发展装配式建筑的实施意见》（粤府办〔2017〕28号）第三条第（九）项规定“实施装配式建造方式，且满足装配式建筑要求的建设项目，其满足装配式建筑要求部分的建筑面积可按一定比例（不超过3%）不计入地块的容积率核算，具体由各地级以上市政府确定”，第（十）项规定：“已制订实施装配式建筑专项规划的地市，国土资源主管部门要将装配式建筑专项规划的有关内容或发展装配式建筑的有关要求纳入供地方案，落实到土地使用合同中。”**

**《广东省住房和城乡建设厅等部门关于加快新型建筑工业化发展的实施意见》（粤建科〔2022〕99号）第三条（十一）项规定：“加大用地支持，优先保障预制构件和部品部件生产建设用地，在符合规划、不改变用途的前提下，允许适当提高既有预制构件厂工业用地的容积率，具体比例由各地级以上市自然资源主管部门确定。”**

**《佛山市住房和城乡建设局 佛山市自然资源局关于新建装配式建筑项目容积率扶持措施的通知》第三条规定：“项目属地区自然资源分局或市自然资源局（项目属地管理为市时）依据已给出的规划设计条件按程序审批。在审批项目规划方案、核定建筑面积时，根据土地使用权属单位和建设单位自愿实施装配式建筑的书面申请和建设管理部门出具的复函等材料提出审批意见，在建设工程规划许可证中备注应计容但不计容面积，以及明确应计容但不计容面积的功能。在一宗土地交易内的项目中，应计容但不计容面积累计不得超过实施装配式建筑总面积的3%，同时累计不超过5000平方米。土地使用权属单位申请获得应计容但不计容面积时，应与项目属地区住房城乡建设和水利局或市住房城乡建设局（项目属地管理为市时）签订《监管协议》，明确装配式建筑项目的目标要求、考核方式、对应的违约责任（包括但不限于：自愿申请实施装配式建筑且获得应计容但不计容的鼓励性政策优惠的项目，若未按要求实施装配式建筑，则项目建设单位无偿将未按要求实施装配式建筑部分所对应的应计容但不计容面积交给监管协议的监管方，并划归国有资产和由监管方接收）等。由项目属地区住房城乡建设和水利局或市住房城乡建设局（项目属地管理为市时）做好后继的监管考核工作，并及时将监管考核结果抄送自然资源部门。”**

**本条依据上述规定，具体明确土地出让对装配式建筑的政策支持及监管措施，并与本规定第十八条相对应。**

第二十条 采用装配式建筑的项目应在项目建议书、可行性研究报告等前期材料中予以明确，并列出拟实施装配式建筑的楼栋、各项装配率（承重体系、非承重体系、设备和设施、装修装饰等的装配率）及费用估算。

对已出让或划拨土地（包括未开发建设的土地和部分未开发建设的土地），建设单位自愿申请对未开发建设部分实施装配式建筑的，不需重新办理项目立项审批。建设单位应在取得《建设工程建设规划许可证》前，向各区住房城乡建设部门书面申请采用装配式建筑。申请书应明确实施装配式建筑楼栋、建筑面积、各项装配率（承重体系、非承重体系、设备和设施、装修装饰等的装配率）及费用估算等。各区住房城乡建设部门受理申请后，应对照土地出让合同或土地划拨决定书核对出让地块实施装配式建筑的面积比例要求，并出具复函。

**【编制说明】本条参考《深圳市装配式建筑住宅项目建筑面积奖励实施细则》第五条“（第一款）建设单位在申报方案设计核查前，应当向市住房建设部门提出实施装配式建筑的申请并出具承诺函。承诺严格按照我市装配式建筑的相关技术要求实施项目；未按照要求实施的，奖励建筑面积由相关单位以成本价收购用作人才住房和保障性住房。（第二款）市住房建设部门收到建设单位的申请及承诺函后，应当及时出具复函。”的规定制定。**

第二十一条 自然资源部门应在建筑设计方案审核阶段，根据项目建设单位提交的土地出让合同（土地划拨决定书）、立项审批文件、装配式建筑应用承诺、住房城乡建设部门出具的实施装配式建筑复函、建筑设计方案等材料，核定项目不计容面积和进行项目建筑设计方案审核。

自愿申请且经批准实施装配式建筑的享受应计容但不计容面积鼓励政策的项目，自然资源部门按照已给出的规划设计条件按程序审批，并给出审批意见，在审批项目规划方案、核定建筑面积时，应依据实施装配式建筑审批意见，在《建设工程规划许可证》中备注应计容但不计容面积。应计容但不计容面积不得超过实施装配式建筑面积的3％，同时不超过5000平方米。

**【编制说明】本条依据《广东省人民政府办公厅关于大力发展装配式建筑的实施意见》（粤府办〔2017〕28号）第三条第（九）项，同时参考《深圳市装配式建筑住宅项目建筑面积奖励实施细则》第三条“奖励建筑面积不得超过符合装配式建筑相关技术要求的住宅项目建筑面积的3%，最多不超过5000平方米” 第六条“规划国土部门应当在方案设计核查意见书中确定奖励建筑面积的数量和比例”，第八条“建设单位持方案设计核查意见书和技术认定意见书，向规划国土部门申请合并办理《建设用地规划许可证》变更和签订土地使用权出让合同补充协议”，“规划国土部门在《建设用地规划许可证》中备注奖励的建筑面积，并将承诺函的内容纳入土地使用权出让合同补充协议”，第十条“建设单位向规划国土部门申请办理《建设工程规划许可证》时，规划国土部门应当将奖励建筑面积在《建设工程规划许可证》中备注”的规定制定。**

**此外，本条与《佛山市住房和城乡建设局 佛山市自然资源局关于新建装配式建筑项目容积率扶持措施的通知》（佛建〔2020〕89号）第三条的规定一致。**

第二十二条 装配式建筑面积及其占比按以下方式计算：

（一）实施装配式建筑面积=实施装配式建筑的各单体建筑面积之和，单体建筑面积为规划报建单体建筑地上部分计容建筑面积。

（二）计算容积率面积为规划报建整个地块的计容总建筑面积。

（三）装配式面积在工程总面积占比=实施装配式建筑面积/地块计容总面积。

**【编制说明】本条是关于装配式建筑面积的计算方式。**

第二十三条 施工图设计阶段，建设单位应根据建筑设计方案深化装配式建筑施工图设计，出具装配式建筑设计专篇［包括但不限于装配式构件或部品部件应用说明、施工详图（大样）、材料和工艺说明、装配率计算说明、BIM装配式建筑信息化设计等］。建设单位应在项目施工图审查阶段，将装配式建筑设计专篇和相关计算材料、依据以及自然资源部门出具的审核意见（包括《建设工程规划许可证》）线上提交施工图审查机构。

施工图审查机构负责审查装配式建筑设计专篇及施工图，对装配式建筑的装配率进行设计阶段审查，审查合格的出具设计评定意见书及施工图审查合格书；对不合格、不提交或未提交完整装配式建筑设计专篇的不得出具施工图审查合格书，直至审查合格为止；对未达到（建筑方案送审阶段）承诺装配率的施工图设计，建设单位应及时调整变更装配式建筑设计专篇及施工图，涉及规划建设方案调整的，应按程序向自然资源部门申请调整《建设工程规划许可证》。

装配式建筑项目施工图审查合格后，建设单位应申报装配式建筑项目设计阶段技术评价，住房城乡建设部门组织开展佛山市装配式建筑项目设计阶段技术评价专家评审工作。评价通过后，住房城乡建设主管部门出具项目设计阶段技术评价意见书，作为装配式建筑项目申报实施阶段技术评价及我市装配式建筑相关扶持政策的必要条件。

**【编制说明】《国务院办公厅关于大力发展装配式建筑的指导意见》（国办发〔2016〕71号）第二条第（十一）项规定：“加强行业监管，明确符合装配式建筑特点的施工图审查要求，建立全过程质量追溯制度，加大抽查抽测力度，严肃查处质量安全违法违规行为。”**

**本条依据上述规定并参考《深圳市装配式建筑住宅项目建筑面积奖励实施细则》第七条“（第一款）建设单位在方案设计核查、初步设计完成后，向市住房建设部门提出技术评价申请，并提交申请表、装配式建筑项目预制率和装配率计算书（须由施工图审查机构审核后盖章确认）、装配式建筑项目实施方案等材料。（第二款）市住房建设部门应当组织装配式建筑设计、生产、施工等领域专家对建设单位提交的相关材料进行技术评价，通过技术评价的，出具技术评价意见书”的规定制定，旨在对装配式建筑项目进行指导，通过专家组对装配式建筑设计阶段给予专业意见，并对申报项目进行技术认定，从项目设计阶段进行技术把关。**

**此外，本条与《佛山市住房和城乡建设局 佛山市自然资源局关于新建装配式建筑项目容积率扶持措施的通知》（佛建〔2020〕89号）第四条的规定一致。**

第二十四条 对装配式建筑项目，项目建设单位必须聘请具备相应资质和技术力量的施工单位和监理单位开展施工、监理工作，必须加强建筑全生命周期安全管理工作。

建设单位必须根据装配式建筑的特点，相应加强项目质量、安全、资金投入力度和资源保障措施，根据施工工期定额合理设计项目工期计划，按照《广东省装配式建筑工程综合定额》合理设定工程总价或单价，确保工程质量和安全。

施工单位应根据装配式建筑设计专篇、施工详图（大样）编制装配式建筑专项施工方案，特殊预制构件和部品部件的运输、安装、应用由生产企业联合编制。装配式建筑专项施工方案必须报监理单位审批后方可组织实施。

**【编制说明】《广东省人民政府办公厅关于大力发展装配式建筑的实施意见》（粤府办〔2017〕28号）第二条第（七）项规定：“完善装配式建筑工程质量安全管理制度，健全质量安全责任体系，明确建设单位、勘察单位、设计单位、监理单位、施工单位、部品部件生产企业、施工图审查机构、工程质量安全检测单位等各方质量安全责任。”**

**本条依据上述规定，并参考《深圳市住房和建设局关于装配式建筑项目设计阶段技术认定工作的通知》（深建规〔2017〕3号）第六条“在项目实施阶段，建设单位应当建立首批预制构件样板和首个装配式标准层结构联合验收制度。施工单位应当根据施工图设计文件编制装配式建筑专项施工方案，并组织实施。监理单位应当根据施工图设计文件，结合装配式建筑专项施工方案，编制装配式建筑监理实施细则，并加强对预制构件生产和安装的检查。工程质量安全监督机构应当对工程建设各责任主体是否遵循施工图设计文件进行监督检查。”的规定，确定装配式建筑项目实施过程中的监管要求。**

第二十五条 装配式建筑竣工验收前，建设单位应向住房城乡建设部门申报装配式建筑实施阶段技术评价，并取得住房城乡建设部门出具的装配式建筑实施阶段技术评价意见书，作为装配式建筑项目申报竣工验收备案的必要条件。建设单位组织项目竣工验收时，竣工验收报告应反映实施装配式建筑的预制构件种类、装配率等基本信息，说明是否符合施工图设计文件和装配式建筑的相关要求，并经工程建设各责任主体签字确认。

在开展装配式建筑实施阶段技术评价前，经各区住房城乡建设部门批复同意自愿申请实施装配式建筑的项目，由于建设计划调整等客观原因确需调整装配式建筑实施计划的，建设单位应书面向各区住房城乡建设部门提出申请。各区住房城乡建设部门受理申请后，应对出让地块实施装配式建筑面积比例要求、享受政策优惠情况以及预售许可发放情况予以核查，出具复函并抄送市住房城乡建设部门。

项目建设单位、监理单位和施工单位必须聘请装配式建筑相关专业人员进行施工管理，同时加强装配式建筑产业工人实名管理工作。项目施工必须完善工程质量管控体系，建立质量管理和安全管理标准化制度和评价体系，并应充分利用现代信息技术手段进行管理，完善工程质量档案管理，建立建设全过程责任可追溯机制。

**【编制说明】《广东省人民政府办公厅关于大力发展装配式建筑的实施意见》（粤府办〔2017〕28号）第四条第（十五）项规定：“强化项目监管。各级城乡规划、国土资源、住房城乡建设、房产管理等主管部门要按照职责分工，加强对装配式项目的监督管理。各级住房城乡建设主管部门要健全动态监管和行业统计制度，建立装配式建筑项目、部品部件生产企业的档案和台账，实现信息化管理，并与相关部门共享有关信息。”**

**《广东省住房和城乡建设厅关于开展广东省工程质量提升行动的实施意见》（粤建质函〔2017〕3543号）第三条第（一）项第1点规定：“不断健全工程质量管理法规规章制度，以工程质量诚信体系建设、质量监督规范化建设、工程常见问题治理、不良行为量化动态管理、装配式施工质量、绿色施工、工程质量保险和担保、劳务人员实名管理等作为工作重点，研究制订相关的政府规章、规范性文件。”第（二）项第6点规定：“完善工程质量管控体系，建立质量管理标准化制度和评价体系，推进质量行为管理标准化和工程实体质量控制标准化，完善工程质量档案管理，建立建设全过程责任可追溯机制，提高工程项目精细化施工管理水平。”**

**《佛山市住房和城乡建设局关于实施装配式建筑相关问题的提醒函》（2021年7月2日发布）第二条规定：“我市出让或划拨国有建设用地限制性实施装配式建筑的项目、主动实施装配式建筑且已享受我市装配式建筑相关扶持政策的项目，根据《佛山市推广装配式建筑实施办法》（佛府办函〔2019〕8 号），在项目竣工验收前，建设单位必须申报装配式建筑实施阶段技术评价，并取得住房城乡建设部门出具的装配式建筑实施阶段技术评价意见书。建设单位组织项目竣工验收时，竣工验收报告应反映实施装配式建筑的预制构件种类、装配率等基本信息，说明是否符合施工图设计文件和装配式建筑的相关要求，并经工程建设各责任主体签字确认。各区住房城乡建设部门或工程质量监督机构负责对竣工验收活动进行监督，出具的监督报告应对项目实施装配式建筑的情况进行说明。”**

**《佛山市住房和城乡建设局关于加强装配式建筑项目实施阶段技术评价跟踪指导的通知》第一条规定：“房屋建筑工程质量验收和规划验收前，项目建设单位应向我局提出关于装配式建筑实施阶段技术评价的申请。”第二条规定：“建设单位组织项目竣工验收时，竣工验收报告应反映实施装配式建筑的预制构件种类、装配率等基本信息，说明是否符合施工图设计文件和装配式建筑的相关要求，并经工程建设各责任主体签字确认。”**

**考虑到建设单位在申请实施装配式建筑项目、获得应计容但不计容面积和通过装配式建筑设计阶段技术评价后，可以通过设计变更等办法不按装配式建筑标准实施，为避免此情况出现，通过目标管理加强对装配式建筑的监管，因此制定本条规定，保证装配式建筑按标准或高于标准实施，并对工程管理提出要求。佛山市住房和城乡建设局对应制定****了《装配式建筑项目技术评价工作指引》，其中第三条、第四条对装配式建筑项目实施阶段的有关要求及评价流程予以明确。**

第二十六条 各区住房城乡建设部门或工程质量监督机构对实施装配式建筑的建设项目进展全过程跟踪，出具的监督报告应对项目实施装配式建筑的情况进行说明。凡需要办理《商品房预售许可证》的商住项目，应经各区住房城乡建设部门检查项目进展，达到规定要求后方可核发。

自愿申请实施装配式建筑且获得应计容但不计容的鼓励性政策优惠项目，在申领《商品房预售许可证》时，由住房城乡建设部门明确标注应计容但不计容面积对应部位（必须为功能完整的商住单元），并明确该部位的位置、面积不纳入预售范围，自然资源部门加具意见。不纳入预售范围的面积不得少于应计容但不计容面积。

**【编制说明】本条依据《广东省人民政府办公厅关于大力发展装配式建筑的实施意见》（粤府办〔2017〕28号）第四条第（十五）项的规定，并参考《深圳市装配式建筑住宅项目建筑面积奖励实施细则》第十一条“建设单位申请办理房地产预售时，应当明确标注奖励住宅的户型、位置和面积，该部分建筑面积不纳入预售范围”的规定制定，确保项目开发建设单位按要求和承诺实施装配式建筑。**

第二十七条 我市采用装配式建筑的项目可申请评价为佛山市装配式建筑示范项目。市住房城乡建设部门定期组织装配式建筑专家组，对申报项目进行技术评价（资料评审和现场核查）。符合装配式建筑示范项目评选办法的建设项目，可成为佛山市装配式建筑示范项目。

**【编制说明】《广东省人民政府办公厅关于大力发展装配式建筑的实施意见》（粤府办〔2017〕28号）第一条第（二）项规定：“逐步完善法规规章、技术标准和监管体系，建设一批各具特色的示范城市、部品部件生产示范基地、装配式建筑示范项目，推动形成一批设计、施工、部品部件规模化生产企业，培育一批具有现代装配建造水平的工程总承包企业以及与之相适应的专业化技能队伍。”**

**本条依据上述规定制定，旨在鼓励装配式建筑进行示范评选，形成良好的社会效应。**

第二十八条 带装修交付的装配式建筑项目鼓励同步实施装配化装修，并符合室内装配化装修相关技术要求。鼓励建设单位按照业主意愿和居住功能定制室内个性化装修需求，应用绿色建材完成全屋个性化装修，通过验收后交付业主使用。符合装配化装修评价标准的项目，可申请为佛山市装配化装修试点示范项目。

**【编制说明】《国务院办公厅关于大力发展装配式建筑的指导意见》（国办发〔2016〕71号）第二条第（八）项规定：“推进建筑全装修。实行装配式建筑装饰装修与主体结构、机电设备协同施工。积极推广标准化、集成化、模块化的装修模式，促进整体厨卫、轻质隔墙等材料、产品和设备管线集成化技术的应用，提高装配化装修水平。倡导菜单式全装修，满足消费者个性化需求。”**

**《住房和城乡建设部等部门关于加快新型建筑工业化发展的若干意见》（建标规〔2020〕8号）第三条第（十二）项规定：“推进建筑全装修。装配式建筑、星级绿色建筑工程项目应推广全装修，积极发展成品住宅，倡导菜单式全装修，满足消费者个性化需求。推进装配化装修方式在商品住房项目中的应用，推广管线分离、一体化装修技术，推广集成化模块化建筑部品，提高装修品质，降低运行维护成本。”**

**佛山市住房和城乡建设局 佛山市自然资源局《关于推进装配式建筑商品住宅个性化装修工作的指导意见》第九条规定：“市住房城乡建设局将对积极推广个性化装修的项目及其参建单位予以通报表扬，并向上级部门进行项目推荐。对于典型案例项目将加大宣传推广力度，通过网上公示、主流媒体宣传、各类工作交流会等多种形式，向社会各界推荐宣传项目的经验做法和实施效果。”**

**本条依据上述规定，鼓励建设单位积极发展成品住宅，满足消费者个性化需求，推进装配化装修方式在商品住房项目中的应用。**

第二十九条 建设单位凭装配式建筑实施阶段技术评价意见书及相关文件，按程序办理各项验收。未按照规划设计条件、土地出让合同（土地划拨决定书）的相关约束条款实施的装配式建筑项目，或已通过装配式建筑施工图审查且获得施工许可证但未按图施工或进行施工图设计变更没有达到装配式建筑标准的项目，各区住房城乡建设部门不予办理竣工验收备案。自愿申请实施装配式建筑且获得应计容但不计容的鼓励性政策优惠的项目，若未按要求实施装配式建筑，由自然资源部门会住房城乡建设部门依据法律法规、土地出让合同（土地划拨决定书）和监管协议等进行处理。

**【编制说明】《广东省城乡规划条例》第八十条第一款规定：“建设单位或者个人违反本条例第四十条规定，未依法取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的，由当地城市、县人民政府城乡规划主管部门责令停止建设。尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，责令限期改正，并处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款。无法采取改正措施消除影响的，责令限期拆除；不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款”。**

**本条以目标管理为导向，旨在约束不按图实施装配式建筑的行为。考虑到规划部门已按程序印发《建设工程规划许可证》，且包含了应计容但不计容面积，如不依据装配式建筑相关技术评价结果，应计容但不计容面积已在许可范围内，若要规划部门处罚，则涉及《建设工程规划许可证》变更，程序复杂。所以，通过《监管合同》确定合同双方的权利义务较容易执行。**

第三十条 金融服务机构、公积金中心等对购买装配式住宅的购房者，在依法合规和风险可控的前提下可给予信贷额度提高支持，提升金融服务效率。

**【编制说明】《广东省人民政府办公厅关于大力发展装配式建筑的实施意见》（粤府办〔2017〕28号）第三条第（十二）项规定：“加大金融支持。鼓励省内金融机构对部品部件生产企业、生产基地和装配式建筑开发项目给予综合金融支持，对购买已认定为装配式建筑项目的消费者优先给予信贷支持。使用住房公积金贷款购买已认定为装配式建筑项目的商品住房，公积金贷款额度最高可上浮20%，具体比例由各地政府确定。”**

**本条依据上述规定，引导金融服务机构、公积金中心对购买装配式住宅的购房者给予信贷额度提高支持，提升金融服务效率。**

第五章 附 则

第三十一条 本实施办法自2024年x月x日起施行，有效期为5年。以往有关文件中的内容与本实施办法不一致的，以本实施办法为准。上级文件规定及有关依据发生变化时，将及时对本实施办法进行相应修订。

**【编制说明】本条明确本实施办法施行时间及有效期。**