

深圳市住房和建设局 深圳市规划和国土资源委员会 文件

深建科工〔2016〕38号

深圳市住房和建设局 深圳市规划和国土资源委员会关于印发《深圳市装配式建筑(住宅产业化)项目建筑面积奖励实施细则(试行)》的通知

各区住房和建设局、各新区城建局，市规划和国土资源委员会各管理局，各有关单位：

为贯彻落实中共中央国务院《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》（中发〔2016〕6号）中关于“发展新型建造方式，大力推广装配式建筑”的要求，进一步细化我市装配式建筑（住宅产业化）的奖励措施，根据《关于加快推进深圳住宅产业化的指导意见（试行）》（深建字〔2014〕193号），市住房建设局、

市规划国土委制定了《深圳市装配式建筑(住宅产业化)项目建筑面积奖励实施细则(试行)》。现印发给你们,请遵照执行。

深圳市住房和建设局



深圳市规划和国土资源委员会

2016年9月7日



深圳市住房和建设局办公室

2016年9月7日印发

深圳市装配式建筑(住宅产业化)项目 建筑面积奖励实施细则 (试行)

根据《关于加快推进深圳住宅产业化的指导意见(试行)》(深建字〔2014〕193号),鼓励存量土地开展住宅产业化工作。除保障性住房、土地出让条件或土地合同中约定要求实施装配式建筑(住宅产业化)的项目外,建设单位在自有土地(招拍挂用地除外)中自愿申请实施装配式建筑的住宅项目,可以申请建筑面积奖励。

一、基本原则

(一)奖励建筑面积不超过符合我市装配式建筑相关技术要求的住宅规定建筑面积总和的3%,最多不超过5000平方米;奖励后的容积率不得超过《深圳市城市规划标准与准则》中规定的容积率上限。

(二)奖励建筑面积的功能应为住宅,不纳入预售范围,按我市增加建筑面积的相关规定计收地价。土地使用权使用期限和起始年期维持原土地使用权出让合同的约定不变。

(三)奖励建筑面积无需修改已有法定规划。

二、办理程序

(一)【提出申请并承诺】建设单位在申报建筑设计方案核查前,应当向市建设主管部门提出实施装配式建筑的申请并

出具承诺函，承诺函中明确项目严格按照我市装配式建筑的相关技术要求实施；对于未按要求实施装配式建筑的，奖励面积由市住房保障主管部门参照《深圳市保障性住房收购操作规程》有关规定收购，用作人才住房和保障性住房。

市建设主管部门将符合要求的项目列入我市装配式建筑实施计划。

（二）【方案申报】建设单位在申报建筑设计方案时，应当提供市建设主管部门对项目列入实施计划的批复。在项目方案设计文件中应当有装配式建筑设计说明专篇，明确提出按照预制率、装配率等技术要求进行装配式建筑设计，以及实施装配式住宅的建筑面积总和、申请奖励的住宅面积数量和比例。

市规划国土部门在方案设计核查意见书中说明奖励建筑面积的比例和数量，并注明该项目装配式建筑设计须通过市建设主管部门技术认定，若技术认定未通过，则按无奖励建筑面积的设计方案重新申报方案设计核查。

（三）【设计阶段技术认定】建设单位在项目方案设计核查、初步设计完成后，应当向市建设主管部门提出装配式建筑设计阶段技术认定申请，并提交装配式建筑项目设计阶段技术认定申请表、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初步审核后盖章确认）、装配式建筑项目实施方案等材料。市建设主管部门组织专家对建设单位提交的相关材料进行技术认定，并出具设计阶段技术认定意见书。

(四) 【用地规划许可变更和土地补充协议】建设单位持方案设计核查意见书和市建设主管部门的技术认定意见书向市规划国土部门申请合并办理《建设用地规划许可证》变更和签订土地合同补充协议，按有关规定补交地价。市规划国土部门在《建设用地规划许可证》中备注奖励的住宅建筑面积，在土地合同补充协议中明确：项目需按承诺函要求实施装配式建筑；对未按要求实施装配式建筑的，奖励面积由市住房保障主管部门参照《深圳市保障性住房收购操作规程》有关规定收购，用作人才住房和保障性住房。

(五) 【施工图审查】建设单位在项目施工图设计完成后，应当将市建设主管部门的技术认定意见书、装配式建筑项目设计阶段技术认定申请表、装配式建筑项目预制率和装配率计算书、装配式建筑项目实施方案等材料 and 施工图设计文件提交至施工图审查机构复核预制率和装配率，由施工图审查机构出具复审意见书。经审查施工图设计文件与装配式建筑项目设计阶段技术认定意见书、装配式建筑项目技术认定申报材料不符的，不予出具施工图设计文件审查合格意见，建设单位应当重新申请技术认定。

(六) 【建设工程规划许可】建设单位向市规划国土部门申请办理《建设工程规划许可证》时，应当在施工图设计文件中注明奖励建筑面积的数量和比例。市规划国土部门将奖励建筑面积备注在《建设工程规划许可证》中。

(七) 【房地产预售】建设单位申请办理房地产预售时，应当在申请图纸中明确标注奖励住宅户型的位置和面积。

(八) 【日常监督】市质量安全监督机构将建设项目实施装配式建筑的情况纳入到日常监督检查工作中，将有关监督检查情况形成书面监督记录。

(九) 【建设工程规划验收】建设单位向市规划国土部门申请办理《建设工程规划验收合格证》时，应当提供市质量安全监督机构对项目实施装配式建筑情况的意见。市规划国土部门将奖励建筑面积备注在《建设工程规划验收合格证》中。

(十) 【竣工验收】建设单位应当在工程竣工验收报告中增加装配式建筑专篇，包括实施装配式建筑的单体建筑位置和面积、结构类型、预制构件种类、装配式施工技术、预制率和装配率等内容，注明是否符合施工图设计文件和政府的相关技术要求，并经参建各方签字确认。市质量安全监督机构对建设单位组织的竣工验收进行监督，并对项目实施装配式建筑情况出具意见。

三、实施保障

对未按要求实施装配式建筑的建设单位，政府主管部门除收回奖励面积外将依法保留对责任单位和责任人追究法律责任的权利，并按有关规定记入企业诚信档案。