

# 东莞市装配式建筑商品房项目计容建筑面积减免实施细则（征求意见稿）

第一条 为促进我市建筑领域节能减排，提高商品房建设的效率和质量，推动装配式建筑发展，根据《东莞市人民政府关于大力发展装配式建筑的实施意见》（东府办〔2017〕103号）的相关规定，制定本细则。

第二条 本细则适用于全市范围内采用装配式建造并满足《装配式建筑评价标准》（GB/T51129-2017）和《关于应用〈装配式建筑评价标准〉若干事项的通知》（东建节能〔2018〕15号）要求的商品房项目。

第三条 符合装配式建筑评价标准的商品房项目可适用以下建筑面积减免政策：预制外墙或叠合外墙的预制部分可不计入建筑面积，但不超过项目商品房±0.00以上地面计容建筑面积的3%，该部分建筑面积称为“减免面积”。

第四条 减免面积不加收地价，不计入土地出让合同约定总面积，其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。

第五条 建设单位应在享受面积减免政策的项目中指定若干单元作为减免面积的对应实体，由住建部门、房管部门等部门实施销售监管。建设单位按照我市装配式建筑及减免面积的相关规定实施项目的，对应实体可在项目验收后销售；未按相关规定实施的，对应实体予以收回。所指定的对应实

体应集中在尽可能少的单体建筑中且尽可能相邻，其总建筑面积应与减免面积基本一致。项目同时含住宅、商业建筑的，应优先指定住宅建筑作为对应实体。

第六条 项目配建政府物业的，配建部分减免面积的对应实体归建设单位所有。土地出让合同对此另有约定的，从其约定。

第七条 建设单位申请减免面积的，应在申报建设项目方案审查时，出具装配式建筑减免面积申请书。申请书应注明每个建筑单体的地上计容建筑面积、外墙预制部分计容及不计容面积、申请减免面积的数量和比例及对应实体等，并承诺严格按照我市装配式建筑及面积减免的相关规定实施项目。规划部门在方案审查意见书中应注明申请的减免面积的数量、比例及对应实体。

第八条 建设单位向规划部门申请办理《建设工程规划许可证》时，应注明每个建筑单体地上计容建筑面积、外墙预制部分计容及不计容面积、申请减免面积的数量和比例及对应实体等。规划部门对建设单位提供的建筑面积数据进行核对，并在《建设工程规划许可证》中注明减免面积的数量、比例及对应实体。

第九条 项目的施工图设计文件中应对减免面积的外墙预制部分进行标记，并注明减免面积的数量。施工图设计文件审查合格后，建设单位应按照我市装配式建筑评价的相关程序和要求，申请装配式建筑设计阶段评价，取得装配式建

筑设计阶段评价意见书。

第十条 对申请面积减免的项目，住建部门在装配式建筑评价工作中，应对照规划部门批准文件，一并核实减免面积的数量、比例及对应实体。符合面积减免相关规定的，住建部门在出具的装配式建筑设计阶段评价意见书中注明减免面积的数量、比例及对应实体；不符合规定的，不予出具装配式建筑设计阶段评价意见书。

第十一条 建设单位申请办理施工许可时，应提交装配式建筑设计阶段评价意见书。住建部门在颁发施工许可证时，应注明减免面积的数量、比例及对应实体。

第十二条 建设工程质量监督机构（以下简称质监机构）应将项目实施装配式建筑的情况纳入日常监督检查，涉及面积减免的预制外墙、叠合外墙等部位应列为重点检查内容，有关监督检查情况应形成书面监督记录。发现未按照经评价的施工图设计文件施工的，应予以纠正，并反馈至住建部门。在项目验收阶段，质监机构应对项目实施装配式建筑的情况出具验收意见。

第十三条 建设单位应在竣工验收报告中增加装配式建筑验收专篇，说明项目实施装配式建筑情况、地上计容建筑面积、外墙预制部分计容及不计容面积、减免面积的数量和比例及对应实体等内容，由工程建设各方责任主体签字确认。

第十四条 建设单位向规划部门申请办理建设工程规划条件核实时，应提供装配式建筑设计阶段评价意见书、装配

式建筑验收专篇及质监机构验收意见。规划部门应对照以上资料，在建设工程规划条件核实意见中注明减免面积的数量、比例及对应实体。

第十五条 对应实体所在的建筑单体办理预售时，住建部门在预售许可证上注明对应实体的套数、面积和具体单元号，房管部门在项目建档时对相关单元予以锁定、不予办理销售手续。项目取得装配式建筑验收意见并符合我市装配式建筑及面积减免的相关规定的，由住建部门函告房管部门对相关单元解锁准予销售。

第十六条 建设单位未按照我市装配式建筑及面积减免相关规定实施项目的，对减免面积中不符合规定的部分，其对应实体由政府相关部门以 1 元/平方米价格收购。对不足一套单元的部分，按一套进行收购，其中超出减免面积的部分，按 3000 元/平方米价格收购。

第十七条 本细则由市住建局商市国土局、市规划局、市房管局等部门负责解释。

第十八条 本细则自发布之日起试行，有效期 2 年。