

台州市区新建商品房项目容积率奖励实施细则

（试行）

（征求意见稿）

为积极推行绿色建造和新型建筑工业化，推进钢结构装配式建筑、高装配率装配式建筑、装配化装修、超低（近零）能耗建筑，促进我市建筑业转型升级，根据《台州市人民政府办公室关于进一步支持建筑业做优做强的实施意见》（台政办发〔2023〕37号）文件精神，特制定本实施细则。

一、目标任务

为大力发展绿色建筑、超低（近零）能耗建筑、装配式建筑，积极推进钢结构装配式建筑，开展住宅项目钢结构装配式建筑试点工作和装配化装修试点工作。自2023年11月1日起，全市新出让住宅项目不小于总亩数的10%应采用钢结构装配式建筑、高装配率装配式建筑、装配化装修，优先安排中心城区地块，且逐年保持递增。

二、奖励内容

对采用钢结构装配式或超低（近零）能耗或装配化装修的商品房项目可进行容积率奖励。采用钢结构装配式商品房项目，不超过规划地上钢结构装配式建筑面积的4%可不计入成交地块

的容积率核算；采用装配化装修的商品房项目，不超过规划地上采用装配化装修建筑面积的 1%可不计入成交地块的容积率核算；采用超低、（近零）零能耗的商品房项目，分别不超过建设超低（近零）能耗的地上建筑面积的 3.5%、4%可不计入成交地块的容积率核算。对高装配率的商品房项目可进行容积率奖励，按《装配式建筑评价标准》等相关要求评价，达到 A 级、AA 级、AAA 级装配式建筑标准的，分别不超过规划各单体计容建筑面积的 2%、3%、4%可不计入成交地块的容积率核算。规划各单体不计入容积率核算的建筑面积不得超过其计容建筑面积的 5%。

台州市区范围内自 2023 年 11 月 1 日起签订《国有建设用地使用权出让合同》的新出让商品房项目，采用钢结构装配式或超低（近零）能耗或装配化装修或高装配率的商品房项目，按照本实施细则要求进行评价并组织实施的，可享受以上容积率奖励内容。

三、实施程序

（一）规划条件设置

在新出让住宅项目时，自然资源规划部门在规划条件中载明采用钢结构装配式建筑或超低（近零）能耗或装配化装修或高装配率的商品房项目可按《台州市人民政府办公室关于进一步支持建筑业做优做强的实施意见》（台政办发〔2023〕37 号）文件进行容积率奖励。

（二）建筑方案审查

采用钢结构装配式或超低（近零）能耗或装配化装修或高装配率的商品房项目，建设单位在方案设计阶段应编制装配式或建设超低（近零）能耗设计专篇，明确实施内容，申请容积率奖励的建筑面积比例和数量，并向自然资源规划部门书面提供《申请***项目容积率奖励承诺书》，承诺实施内容及履行责任。

自然资源规划部门凭建设单位的承诺书予以方案审查，并在《方案设计意见告知单》中载明“总建设面积***平方米，含根据奖励政策不计入容积率建筑面积***平方米，具体面积以建设部门出具的认定书为准”。

（三）容积率奖励核定

建设部门组织对申请容积率奖励的建设项目进行技术核定，明确最终的核定结果和奖励面积，出具《***项目容积率奖励技术核定结论意见书》并函告自然资源规划部门。

（四）建设工程规划许可

建设单位在申请办理建设工程许可证时，应在申请表中载明申请容积率奖励部分的建筑面积比例和数量，并在提供的建设项目总平面图中标示。

自然资源规划部门依据建设部门的《***项目容积率奖励技术核定结论意见书》依法核发建设工程规划许可证，并在建设工程规划许可证中载明“总建设面积***平方米，含根据奖励政策不计入容积率的建筑面积***平方米”。

（五）实施监管

建设部门对申请容积率奖励政策的项目建立动态监管制度，实施施工过程全过程监管，确保工程建设项目按照施工图设计相应技术措施有效落实，严禁擅自变更设计内容，降低建设标准。

（六）竣工规划核实和建设用地复核验收

建设单位在钢结构装配式或超低（近零）能耗或装配化装修或高装配率建筑内容施工完成和竣工阶段评价通过后，由建设部门负责进行技术认定和评价验收，并出具《***项目容积率奖励技术实施确认书》并函告自然资源规划部门。

自然资源规划部门凭建设部门提供的《***项目容积率奖励技术实施确认书》组织建设工程竣工规划核实和建设用地复核验收，对尚未提供《***项目容积率奖励技术实施确认书》的建设项目不予规划核实和土地复核验收通过。

四、工程建设实施流程

工程建设实施流程分为评价程序、施工图审查、施工许可、施工及监管、项目验收等环节。装配式建筑应满足《装配式建筑工程建设实施流程》，具体详见附件1。超低（近零）能耗建筑应满足《超低（近零）能耗建筑工程建设实施流程》，具体详见附件2。

五、违法责任

采用钢结构装配式或超低（近零）能耗或装配化装修或高装配率的商品房项目，已享受容积率奖励相关优惠政策但未达到相关标准的，或未按建设工程规划许可证的规定进行建设的项目，

应取消政策优惠，根据《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国城乡规划法》《建设工程质量管理条例》《浙江省城乡规划条例》《台州市城乡规划条例》等有关法律法规，对有关责任单位和责任人依法予以处理。

附件 1

装配式建筑工程建设实施流程

一、评价程序

申请容积率奖励政策的装配式商品房项目，应落实《台州市装配式建筑评价管理办法》（台建〔2023〕15号）（以下简称《评价管理办法》）文件要求，还应满足以下装配式建筑评价评价程序与要求。

（一）申请容积率奖励政策的装配式建筑评价分为三个阶段，第一阶段为设计阶段预评价，第二阶段为建造阶段评价，第三阶段为竣工阶段评价。

（二）设计阶段预评价。

设计阶段预评价时，应编制容积率奖励专篇，并根据项目装配式建筑等级标准及装配化装修实施情况进行计容面积折算，分楼栋计算不计入容积率核算的建筑面积和比例。

（三）建造阶段评价。

1、建造阶段评价应安排在主体结构验收阶段或装饰装修工程施工前进行，评审程序同设计阶段。

2、对不符合建造阶段装配式建筑评价要求的项目，退还申报材料，整改达到要求后重新申报评价。

3、建设单位应提交建造阶段装配式建筑评价相关材料至台州市建筑工业化专家委员会办公室登记后存档备查。《台州市装配式建筑评价表（建造阶段评价）》报送至项目所在地建设主管部门，上传建筑工业化管理系统。

（四）竣工阶段评价。

1、竣工阶段评价应安排在项目竣工验收前进行，评审程序同设计阶段。

2、申请容积率奖励的装配式建筑项目，竣工阶段评价时应提供面积测绘报告，分楼栋计算不计入容积率核算的建筑面积和比例。

3、对不符合竣工阶段装配式建筑评价要求的项目，退还申报材料，整改达到要求后重新申报评价。

4、建设单位应提交竣工阶段装配式建筑评价相关材料至台州市建筑工业化专家委员会办公室登记后存档备查。《台州市装配式建筑评价表（竣工阶段评价）》报送至项目所在地建设主管部门，上传建筑工业化管理系统。

（五）建筑信息模型（BIM）要求。

BIM模型应符合浙江省《建筑信息模型（BIM）应用统一标准》（DB33/T 1154）的模型细度要求，BIM模型由台州市BIM中心查验后存档。

（六）装配化装修要求。

商品房项目采用装配化装修并申请相关容积率奖励时，台州市建筑工业化专家委员会应根据浙江省《装配式内装评价标准》（DB33/T 1259）等相关现行标准的规定进行装配式内装评价。

二、施工图审查

（一）建设单位在申报施工图审查时（分阶段办理施工许可证的项目，在申报主体工程底板以上阶段施工图审查时），除报送施工图设计文件外，应同时报送以下资料：

- 1、台州市建筑工业化专家委员会出具的评价意见书；
- 2、《台州市装配式建筑评价表（设计阶段预评价）》；
- 3、装配式建筑技术方案（含装配率计算书、容积率奖励专篇）。

（二）施工图审查机构应依据台州市建筑工业化专家委员会出具的意见进行专项审查，对于不符合装配式建筑强制性标准或者未落实评价意见书评审意见的，不得出具施工图设计文件审查合格书。

（三）施工图审查机构出具的施工图审查合格书中应明确装配式建筑工程的总面积、分项面积及不计入容积率核算建筑面积和比例。

（四）对采用竖向受力预制构件的装配式建筑，应对结构施工图设计文件进行审查。

三、施工及监管

（一）项目所在地建设主管部门要加强部品（构件）生产和

使用环节的质量监督。建设单位应委托监理单位驻厂对部品（构件）的生产制作进行监理，并组织设计、施工、监理、部品（构件）生产等单位进行质量验收。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。

（二）工程质量安全监督机构应当加强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。

（三）监督管理应按照《评价管理办法》的相关要求组织实施，项目所在地建设主管部门应参与设计阶段装配式建筑评价，工程质量安全监督机构应参与建造阶段及竣工阶段装配式建筑评价。项目所在地建设主管部门对申请容积率奖励政策的项目要加强监管，建立动态监管制度，每年要对辖区内处于建造阶段项目全数组织检查。

四、项目验收

（一）建设单位应当在装配式建筑内容施工完成和竣工阶段评价通过后，组织项目竣工验收，包含装配式建筑工程专项验收。建设单位应当在工程竣工验收报告中对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、装配率和装配化装修等内容进行专篇说明，并注明各指标是否符合

施工图设计文件和新型建筑工业化的相关要求。竣工验收报告须经工程建设各责任主体签字确认。

（二）工程质量安全监督机构应对竣工验收活动进行监督，监督报告中应有专篇。

附件 2

近零（超低）能耗建筑工程建设实施流程

一、评价程序

申请容积率奖励政策的超低（近零）能耗的商品房项目，应编制超低、（近零）零能耗设计专篇，并应符合《近零能耗建筑技术标准》（GB/T 51350）、《台州市近零能耗建筑技术导则》以及浙江省、台州市相关要求。

（一）申请容积率奖励政策的超低（近零）能耗建筑评价分为四个阶段，第一阶段为设计阶段预评价，第二阶段为设计阶段评价，第三阶段为竣工验收阶段评价，第四阶段为运行标识评价。

（二）设计阶段预评价。

建设单位应在施工图设计审查之前，向台州市住房和城乡建设局（以下简称：市建设局）提交设计阶段预评价资料。市建设局组织专家进行技术方案论证，评估项目实施的可行性，确定项目超低、近零、零能耗等级以及分楼栋计算不计入容积率核算的建筑面积和比例，并形成设计专项评估意见。未通过设计专项评估的，退回申报资料，整改达到要求后重新申报预评价。确有困难无法实施的项目，取消容积率奖励。

（二）设计阶段评价。

1. 建设单位在在施工图设计文件审查通过后，应委托有资质的第三方近零能耗建筑测评机构开展超低/近零/零能耗建筑设计

评价，并应取得相应的设计评价标识证书。

2. 建设单位应提交设计阶段评价相关材料至市建设局登记后存档备查。《台州市超低（近零）能耗建筑评价表（设计阶段评价）》报送至项目所在地建设主管部门，上传至建筑节能管理信息系统。

3. 未取得设计评价标识证书的，退回申报资料，重新进行施工图设计修改，整改达到要求后重新申报评价，直至取得设计评价标识证书。

（三）竣工验收阶段评价。

1. 项目竣工验收前，建设单位应委托有资质的第三方近零能耗建筑测评机构开展超低/近零/零能耗建筑施工评价，并形成施工专项评估意见。

2. 申请容积率奖励的超低/近零/零能耗建筑项目，竣工验收阶段评价时应提供面积测绘报告，分楼栋计算不计入容积率核算的建筑面积和比例。

3. 对不符合竣工验收阶段评价要求的项目，退还申报材料，整改达到要求后重新申报评价。未通过施工专项评估的，均不得进行竣工验收。建筑竣工验收合格后，应取得国家超低/近零/零能耗建筑施工评价标识证书。

4. 建设单位应提交竣工验收阶段评价相关材料至市建设局登记后存档备查。《台州市超低（近零）能耗建筑评价表（设计阶段评价）》报送至项目所在地建设主管部门，上传至建筑节能管理信息系统。

（四）运行标识评价

建筑投入正常使用一年后，鼓励建设单位开展超低/近零/零能耗建筑运行评估，并取得运行评估标识证书。

（五）数字化监管要求

对于超低/近零/零能耗公共建筑项目，应建立包括温湿度、二氧化碳浓度、细颗粒物浓度等室内环境指标和能耗数据的监测系统，能耗监测系统应与台州市建筑节能监管平台联网，取得能耗监测系统接入证明，并确保持续稳定上传室内环境和能耗数据。

二、施工图审查

（一）建设单位在申报施工图审查时，除报送施工图设计文件外，应同时报送以下资料：

1. 市建设局出具的设计专项评估意见书；
2. 超低/近零/零能耗建筑设计专篇；
3. 超低/近零/零能耗建筑技术方案。

（二）施工图审查机构应依据市建设局出具的设计专项评估意见进行专项审查，对于不符合强制性标准或者未落实评价意见书评审意见的，不得出具施工图设计文件审查合格书。

（三）施工图审查机构出具的施工图审查合格书中应明确超低/近零/零能耗建筑工程的总面积、分项面积及不计入容积率核算建筑面积和比例。

三、施工及监管

（一）项目所在地建设主管部门要加强对超低/近零/零能耗

项目的过程监管。建设单位应确保施工图设计相应技术措施有效落实，建立首个样本间联合验收制度，项目工程建设过程中，严禁擅自变更设计内容，降低建设标准。原则上不允许变更超低能耗相关设计内容，确需变更的，应报施工图审查机构重新审查。对于重大变更，应重新进行申报。坚决杜绝未经允许擅自变更设计内容。对涉及超低/近零/零能耗建筑性能的关键部品部件及材料，应在施工过程中收集、留存检验检测报告或进场复验报告，纳入项目节能专项验收。超低/近零/零能耗建筑相关工程完成后，建设单位应委托有相应资质的检测机构对超低/近零/零能耗建筑项目涉及室内环境、建筑能耗及气密性的关键参数进行现场专项检测，并出具现场专项检测报告。施工单位应当根据施工图设计文件、超低/近零/零能耗建筑设计评价资料，对热桥处理、气密性保障等关键环节制定详细的施工工艺和质量保证措施，编制专项施工方案，并组织实施。监理单位应当根据施工图设计文件、超低/近零/零能耗建筑设计评价资料，结合专项施工方案，编制专项监理实施细则，并加强日常检查和巡视，要对门窗安装、墙面和屋面保温施工、穿墙及出屋面管道等部位热桥处理、气密层保障施工等重要工序进行全程旁站和过程专项验收，做好旁站记录和验收记录，并留存关键工序影像资料，纳入项目节能专项验收。

（二）工程质量安全监督机构应当加强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。

（三）项目所在地建设主管部门应参与设计阶段评价，工程质量安全监督机构应参与竣工验收阶段评价。项目所在地建设主管部门对申请容积率奖励政策的项目要加强监管，建立动态监管制度，每年要对辖区内处于建造阶段项目全数组织检查。

四、项目验收

（一）建设单位组织项目竣工验收时，应对超低/近零/零能耗建筑进行节能专项验收，并注明各指标是否符合施工图设计文件和标准的相关要求。验收情况应在工程竣工验收报告中予以说明。竣工验收报告须经工程建设各责任主体签字确认。

（二）工程质量安全监督机构应对竣工验收活动进行监督，监督报告中应有专篇。

