

GZ0320240127

广州市住房和城乡建设局  
广州市规划和自然资源局 文件

穗建规字〔2024〕25号

广州市住房和城乡建设局 广州市规划和自然资源局  
关于印发《广州市超低能耗建筑、近零能耗建筑和  
零能耗建筑容积率激励措施实施细则》《广州市  
装配式建筑和模块化建筑项目容积率  
激励措施实施细则》的通知

各有关单位：

为推动我市城乡建设领域绿色发展，根据《广州市绿色建筑和建筑节能管理规定》等有关规定，现印发《广州市超低能耗建筑、近零能耗建筑和零能耗建筑容积率激励措施实施细则》《广州市装配式建筑和模块化建筑项目容积率激励措施实施细则》，

请认真贯彻落实。执行中遇到的问题，请径向广州市住房和城乡建设局反映。

特此通知。

广州市住房和城乡建设局



广州市规划和自然资源局

2024年12月17日



# 广州市超低能耗建筑、近零能耗建筑和零能耗建筑容积率激励措施实施细则

**第一条** 为促进绿色建筑高质量发展，提高建筑能源利用效率，加大本市超低能耗建筑、近零能耗建筑和零能耗建筑项目推广力度，根据《广东省绿色建筑条例》《广州市绿色建筑和建筑节能管理规定》等有关规定，结合本市实际，制定本细则。

**第二条** 市住房城乡建设部门负责统筹、实施本市超低能耗建筑、近零能耗建筑和零能耗建筑的容积率激励措施工作，并发布申报指南。市散装水泥与建筑节能管理中心负责开展容积率激励措施的组织申报等具体事务性工作。

市、区规划和自然资源部门负责做好享受容积率激励措施的超低能耗建筑、近零能耗建筑和零能耗建筑项目的建设工程规划许可证核发、规划条件核实等工作。

各区住房城乡建设部门、各级工程质量监督机构负责做好享受容积率激励措施的超低能耗建筑、近零能耗建筑和零能耗建筑项目的质量监管等工作。

**第三条** 本市行政区域范围内，符合《近零能耗建筑技术标准》中超低能耗建筑、近零能耗建筑、零能耗建筑单体的绿色建筑项目，其外墙面积按照不超过本栋单体建筑总计容建筑面积 3%的比

例不计入容积率核算。

本细则重点激励对象为计容建筑面积大于2000平方米的单体建筑。

政府投资和以政府投资为主的项目不享受本细则规定的容积率激励措施。

已办理规划、土地等手续，尚未开工建设的项目，改建超低能耗建筑、近零能耗建筑或零能耗建筑的，同等享受容积率激励措施，市住房城乡建设部门、规划和自然资源部门等配合办理相关手续。

具体激励技术条件由市住房城乡建设部门根据技术发展情况适时调整。

**第四条** 建设单位应当在提出享受容积率激励措施的申请前自行组织开展超低能耗建筑、近零能耗建筑或零能耗建筑性能化设计，形成性能化设计报告。

**第五条** 建设单位应当在申领建设工程规划许可证前，按照自愿原则向市住房城乡建设部门提交以下材料申请享受容积率激励措施：

（一）项目申报承诺书；

（二）符合超低能耗建筑、近零能耗建筑或零能耗建筑建设标准的建设工程设计方案和性能化设计报告；

（三）能效指标计算书、能耗计算模型。

**第六条** 市住房城乡建设部门在收到符合要求的申请材料后十五个工作日内对项目组织开展认定，作出享受容积率激励措施的认定意见，向建设单位出具项目认定意见书，载明享受容积率激励措施的面积等内容，并同步抄送至规划和自然资源部门、城市管理综合执法部门、区住房城乡建设部门、工程质量监督机构等相关单位。

市住房城乡建设部门可以委托具备设计、审图或检测资质的专业机构对超低能耗建筑、近零能耗建筑或零能耗建筑的设计情况进行评估，并由专业机构出具设计情况评估报告。

**第七条** 市住房城乡建设部门在出具项目认定意见书后，应当在建设工程全过程中，加强对建设单位落实本细则第五条规定相关内容的监管。

工程质量监督机构应当加强对享受容积率激励措施项目的日常监督管理，在项目开工前对该项目在超低能耗建筑、近零能耗建筑或零能耗建筑方面的关键技术节点进行监督交底，并严格督促各参建单位落实工程设计图纸及相关技术要求。

**第八条** 规划和自然资源部门在核发建设工程规划许可阶段，根据项目认定意见书确定不纳入容积率计算的面积。

**第九条** 市住房城乡建设部门出具项目认定意见书后，涉及超低能耗建筑、近零能耗建筑或零能耗建筑项目技术内容实施范围、面积变更或性能改变的，建设单位应当向市住房城乡建设部门按

照本细则第五条的规定提出工程变更申请。市住房城乡建设部门在收到变更申请后十五个工作日内组织重新认定。经认定通过的，出具项目补充认定意见。

**第十条** 建设单位应当确保施工图设计阶段相应技术措施的有效落实，委托设计单位根据申报承诺内容、认定通过的建设工程设计方案和性能化设计报告等进行施工图设计。超低能耗建筑、近零能耗建筑或零能耗建筑项目的各专项设计，应与建筑主体施工图设计文件同步进行审查。

施工图设计文件审查单位应当依法对施工图设计文件进行审查，经审查合格的，出具施工图设计文件审查合格书。

**第十一条** 项目建设过程中，各参建单位应当依法严格按图施工，确保施工阶段相应技术措施有效落实，不得降低建设标准。

建设单位应当加强工程质量把控，对涉及相关建筑性能的关键部品部件及材料，在施工过程中收集、留存检验检测报告或进场复检报告。

施工单位应当根据建设单位的要求，并结合工程特点、工程设计图纸、施工规范和操作规程及国家质量评定标准等编制专项施工方案，针对关键环节制定施工工艺和质量保证措施。专项施工方案经施工单位技术负责人审批，按照有关规定报送监理单位或建设单位。施工过程中，应当严格按照工程设计图纸或者施工技术标准进行施工，并留存关键工序影像资料。

监理单位应当依法对建设工程实施监理，根据建设单位的要求，结合专项施工方案编制专项监理细则，制订相应的质量管控措施。施工过程中，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应进行旁站记录和验收记录。如发现施工单位不按照工程设计图纸或者施工技术标准进行施工的，及时予以制止。

**第十二条** 建设单位在组织建筑节能分部工程验收时，应当同步组织对项目申报承诺书中各项技术措施落实情况进行评价，确保项目达到承诺建设目标，并在申请办理竣工联合验收前，向市住房城乡建设部门提交以下材料：

（一）超低能耗建筑、近零能耗建筑或零能耗建筑技术措施落实情况评价表；

（二）高性能节能标识产品合格证明；

（三）专项施工方案和专项监理细则；

（四）主材进场质量检查和验收文件；

（五）隐蔽工程记录和影像资料；

（六）能源系统调适报告；

（七）建筑气密性测试报告（如有）；

（八）新风热回收装置性能现场检测报告（如有）。

**第十三条** 市住房城乡建设部门应当在收到符合要求的申请复核材料后十五个工作日内组织开展复核，并向建设单位出具复

核意见书，载明是否给予容积率激励措施等内容，并同步抄送至规划和自然资源部门。市住房城乡建设部门可以委托具备设计、审图或检测资质的专业机构对超低能耗建筑、近零能耗建筑或零能耗建筑的实施情况进行核验，并由专业机构出具实施情况核验报告。

如复核结果不通过，建设单位根据复核结果自行组织开展整改，完成整改后可重新申请复核。

规划和自然资源部门应当按照项目认定意见书、复核通过意见书，在建设工程规划条件核实阶段核定容积率计算的建筑面积。

**第十四条** 申请享受容积率激励措施的建设项目，存在未按照工程设计图纸或者施工技术标准施工等违法行为或属于违法建设的，按照有关规定依法予以处理。

未按照申报承诺内容实施的建设项目，取消项目建设单位享受容积率激励措施和申报享受本市超低能耗建筑项目相关政策支持的资格，并依法依规将有关未履行或未全部履行承诺情况记入公共信用信息。

**第十五条** 享受本细则规定的容积率激励措施的项目不可重复申请享受本级其他容积率激励措施、财政资金支持等政策。

**第十六条** 本细则自 2025 年 1 月 1 日起施行，有效期 5 年。

# 广州市装配式建筑和模块化建筑项目容积率 激励措施实施细则

**第一条** 为促进绿色建筑高质量发展，加快推进新型建筑工业化，规范本市装配式建筑和模块化建筑项目容积率激励措施的管理，根据《广东省绿色建筑条例》《广州市绿色建筑和建筑节能管理规定》等有关规定，结合本市实际，制定本细则。

**第二条** 市住房城乡建设部门负责统筹、指导实施本市装配式建筑和模块化建筑项目容积率激励措施工作，并发布申报指南。市散装水泥与建筑节能管理中心负责开展容积率激励措施的组织申报等具体事务性工作。

市、区规划和自然资源部门负责做好享受容积率激励措施的装配式建筑和模块化建筑项目的建设工程规划许可证核发、规划条件核实等工作。

各区住房城乡建设部门、各级工程质量监督机构配合做好享受容积率激励措施的装配式建筑和模块化建筑项目的质量监管等工作。

**第三条** 本市行政区域范围内，符合以下要求的绿色建筑项目，按照自愿原则申请享受相应的容积率激励措施：

（一）装配式建筑等级达到 2A 级或以上、绿色建筑等级达到

二星级或以上，且技术条件满足整体卫生间个数占该项目卫生间个数 60% 以上的项目，本栋建筑单体享受 3% 的容积率激励措施；

（二）标准层模块化箱体水平投影面积占标准层水平面积 75% 以上或模块化箱体水平投影面积占地上建筑面积的 50% 以上的项目，本栋建筑单体享受 6% 的容积率激励措施。

政府投资和以政府投资为主的项目不享受本细则规定的容积率激励措施。

已办理规划、土地等手续，尚未开工建设的项目，改建装配式建筑或模块化建筑的，同等享受容积率激励措施，市住房城乡建设部门、规划和自然资源部门等配合办理变更手续。

具体技术条件由市住房城乡建设部门根据装配式建筑和模块化建筑技术发展情况适时修订。

**第四条** 建设单位应当在申领建设工程规划许可证前，向市住房城乡建设部门提交以下材料申请享受容积率激励措施：

- （一）申报承诺书；
- （二）装配式建筑项目装配率计算书或模块化建筑计算书；
- （三）装配式建筑实施方案；
- （四）项目设计文件。

建设单位应在申请承诺书中明确享受容积率激励措施的项目，应当严格按照相关要求、标准进行建设，达到相应的技术要求和标准。

**第五条** 市住房城乡建设部门在收到符合要求的申请材料后十五个工作日内组织开展评估，作出享受容积率激励措施的评估意见，向建设单位出具项目认定意见书，载明享受容积率激励措施的面积等内容，并同步抄送至规划和自然资源部门、城市管理综合执法部门、区住房城乡建设部门、工程质量监督机构等相关单位。

**第六条** 市住房和城乡建设部门在出具项目认定意见书后，应当在建设工程全过程中，加强对建设单位落实本细则第四条规定相关内容的监管。

工程质量监督机构应当加强对享受容积率激励措施项目的日常监督管理，在项目开工前对该项目在装配式建筑或模块化建筑方面的关键技术节点进行监督交底，并严格督促各参建单位落实工程设计图纸及相关技术要求。

**第七条** 规划和自然资源部门在核发建设工程规划许可阶段，按照项目认定意见书中认定的符合容积率政策支持的建筑面积，不纳入容积率计算，并传导装配式建筑等要求。

**第八条** 建设单位应当确保施工图设计阶段相应技术措施的有效落实，委托设计单位根据申报承诺内容、评估通过的项目设计文件等进行施工图设计。

施工图设计文件审查单位应当依法对施工图设计文件进行审查，经审查合格的，出具施工图设计文件审查合格书。

享受本细则第三条第一款第（一）项规定的容积率激励措施的，建设单位应当在施工图设计文件审查合格后，申报绿色建筑等级预评价，并获得与申报承诺书中相匹配的绿色建筑等级预评价结论。

**第九条** 项目建设过程中，各参建单位应当依法严格按图施工，确保施工阶段相应技术措施的有效落实，不得降低建设标准。

建设单位应当加强工程质量把控，对涉及相关建筑性能的关键部品部件及材料，在施工过程中收集、留存检验检测报告或进场复检报告。

施工单位应当根据建设单位的要求，结合工程特点、工程设计图纸、施工规范和操作规程及国家质量评定标准等编制专项施工方案，针对关键环节制定施工工艺和质量保证措施。专项施工方案经施工单位技术负责人审批，按有关规定报送监理单位或建设单位。施工过程中，应当严格按照工程设计图纸或者施工技术标准进行施工，并留存关键工序影像资料。

监理单位应当依法对建设工程实施监理，根据建设单位的要求，结合专项施工方案编制专项监理细则，制订相应的质量管控措施。施工过程中，对重要工序应进行旁站记录和验收记录，如发现施工单位不按照按照工程设计图纸或者施工技术标准进行施工的，及时予以制止。

**第十条** 建设单位应当在申请办理竣工联合验收前，向市住房

城乡建设部门提交以下材料申请复核：

（一）建设单位组织各参建单位对装配式建筑项目或模块化建筑项目内容进行项目复核的相关材料；

（二）整体卫生间、标准层模块化箱体应用的证明材料（相关材料及设备的购销合同复印件、进场合账、数量或水平投影的计算书等）；

（三）通过绿色建筑预评价的相关证明文件（如有）。

**第十一条** 市住房城乡建设部门应当在收到符合要求的申请复核材料后十五个工作日内，组织开展对装配式建筑项目或模块化建筑项目实施情况进行复核。项目情况复杂的，可以委托第三方专业机构协助提供检测等技术服务。

市住房城乡建设部门应当根据复核结果向建设单位出具项目复核意见书，载明是否给予容积率激励措施、享受容积率激励措施的面积等内容，并同步抄送至规划和自然资源部门。

如复核结果不通过，建设单位根据复核结果自行组织开展整改，完成整改后可重新申请复核。

规划和自然资源部门应当按照项目认定意见书、复核通过意见书，在建设工程规划条件核实阶段核定容积率计算的建筑面积。

**第十二条** 申请享受容积率激励措施的建设项目，存在未按照工程设计图纸或者施工技术标准施工等违法行为或属于违法建设的，按照有关规定依法予以处理。

未按照申报承诺内容实施的建设项目，取消项目建设单位享受容积率激励措施和申报享受本市装配式建筑项目、模块化建筑项目相关政策支持的资格，并依法依规将有关未履行或未全部履行承诺情况记入公共信用信息。

**第十三条** 享受本细则规定的容积率激励措施的项目不可重复申请享受本级其他容积率激励措施、财政资金支持等政策。

**第十四条** 本细则自 2025 年 1 月 1 日起施行，有效期 5 年。

公开类别：主动公开

---

广州市住房和城乡建设局办公室

2024 年 12 月 27 日印发

---