

东莞市住房和城乡建设局

《关于补充明确我市装配式建筑实施范围及调整装配率计算要求的通知》政策解读

一、政策制定背景

2020 年我局印发了《关于开展装配式建筑项目预评价工作的通知》（东建节能〔2020〕3 号，以下简称《预评价通知》）、《关于进一步明确我市装配式建筑实施范围和相关工作要求的通知》（东建节能〔2020〕4 号，以下简称《实施范围通知》）两份细则文件，有力推动了我市装配式建筑规范、健康发展。为进一步推动新型建筑工业化，不断提升住建品质，结合实际工作中遇到的突出问题，需对装配式建筑现行政策进行调整和完善。2021 年 9 月 14 日，我局印发了《关于补充明确我市装配式建筑实施范围及调整装配率计算要求的通知》（东建节能〔2021〕4 号，以下简称“本通知”），对我市装配式建筑实施范围及装配率计算要求做一些补充说明和调整。

二、解读内容

（一）对装配式建筑项目实施范围的补充说明重点是什么？

1. 主要是对《实施范围通知》第一款内容进行补充说明，重点明确全市装配式建筑实施项目为新建房屋建筑工程项目，包括新出让地块项目（含招拍挂、集体流转等出让形式）、城市更新项目、旧

地块重启建设项目（重新办理建设规划条件或用地规划许可证的）。2020年12月31日前，新建非财政投资房屋建筑工程项目计容建筑面积超过10万平方米的（以地块容积率上限值计算，下同），应实施装配式建筑。2021年1月1日起，新建非财政投资房屋建筑工程项目计容建筑面积超过5万平方米的，应实施装配式建筑。其中，旧地块重启建设的项目，一般指重新办理（变更）建设规划条件或用地规划许可证启动建设的地块项目，此类项目以新建的建筑物计容总建筑面积（已建的部分不计入）来判定该项目是否应实施装配式建筑。

2.地块项目的出让公告、出让合同、建设用地规划条件、用地规划许可证、选址意见书等相关文书（任一个）中备注了项目应执行我市装配式建筑政策的，均按上述时间及建设规模判定项目是否应实施装配式建筑。

3.《实施范围通知》与本通知内容不一致的，以本通知为准。

（二）对工业类、居住类项目装配式建筑实施要求的调整重点是什么？

1. 主要是在《实施范围通知》第三款内容的基础上对工业类项目的实施范围进行调整，进一步明确单体地上建筑面积超过5000平方米（以工程规划许可证数据为准，下同）的厂房、仓库，规划高度在60m以下（含60米）的不作装配式建筑评价要求。

2.对于单体地上建筑面积超过5000平方米的厂房、仓库，规划高度在60m以上的，纳入装配式建筑评价范围。这类建筑物主体结

构楼板全部采用“成型钢筋网+装配式模板”的，预评价计算“水平结构预制部品部件应用比例”评分项可得 20 分。

3.工业类项目采用《预评价通知》附件 2-3“东莞市装配式建筑装配率计算细则三”开展装配式建筑预评价的，厂房、仓库建筑的计容建筑面积，可不计入项目应采用的水平预制构件面积数量的计算基数。当厂房、仓库建筑采用钢结构、钢混结构体系的，厂房、仓库建筑的计容建筑面积，可计入项目应采用的水平预制构件面积数量的计算基数。

4.工业类、居住类项目内配建的教育用途建筑按《实施范围通知》中教育类项目的要求执行。教育用途建筑指幼儿园、职工学校、教学（培训）中心（楼）等以教育、培训为主要用途的建筑物。

（三）对装配率计算项的调整与补充说明重点是什么？

1.《预评价通知》附件 2-3“东莞市装配式建筑装配率计算细则三”“基本要求”中项目应采用的水平预制构件面积是指预制构件的净面积，不包括预制构件间连接部分的后浇混凝土面积。计算装配率“水平结构预制部品部件应用比例”评分项时，可按相关标准计入预制构件间连接部分的后浇混凝土面积。

2.工业类、教育类、卫生类项目宿舍楼规划高度在 50 米及以下的，建筑结构标准层范围（除架空层、结构转换层、避难层、设备层、屋面层之外的楼层）房间水平结构全部采用预制构件时，装配率计算“水平结构预制部品部件应用比例”评分项可得 20 分。计算水平结构预制部品部件应用比例时，建筑平面总面积 A 可扣除楼梯及

楼梯前室、电梯前厅、卫生间、阳台、走廊、楼层架空范围的楼板等部位的水平结构投影面积。上述宿舍楼建筑也可按《预评价通知》附件 2-3“东莞市装配式建筑装配率计算细则三”原规定要求执行。

3.工业类、教育类、卫生类项目宿舍楼规划高度在 50 米及以下的，外围护墙采用高精度砌块砌筑（薄砌薄抹工艺）时，装配率计算“非承重围护墙非砌筑墙体应用比例”评分项可得 5 分。内隔墙采用高精度砌块砌筑（薄砌薄抹工艺）的，不按非砌筑认定。

4.厨房、卫生间、干式工法施工、全装修要求按广东省《装配式建筑评价标准》条文说明 4.4.1 和 4.4.2 执行。

公开方式:主动公开