

山东省房地产开发项目住房城乡建设领域 建设条件意见书

第一条 根据《山东省城市房地产开发经营管理条例》有关规定，现对新城 2024-5 号地块（枣自资规行（薛）字〔2024〕10 号）有关事项提出建设条件。

第二条 拟出让（划拨）地块概况

1. 开发项目性质：二类城镇住宅用地；
2. 本项目是否分期开发建设（是□ 否□），分 期开发，具体分期情况为： ；开发时限为 个月，以取得土地使用权出让有偿使用合同或者土地使用权划拨批准文件之日起至完成竣工验收备案之日计算；
3. 本项目拟实预售（现售）销售方式，交付标准为装修（毛坯）交付；
4. 其他： 。

第三条 建筑本体相关部位及设备质量和保修期限等要求。

正常使用条件下，屋面防水工程，有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏为 10 年；

供热与供冷系统为 5 个采暖期、供冷期；

电气管线、给排水管道、设备安装隐蔽部分为 10 年，非隐蔽部分为 5 年。

层高、电梯要求：_____。

第四条 本项目供水、供气，供暖等配套基础设施，应当严格按照规划设计规范、相关工程建设标准进行建设，预房地产开发项目“同步规划、同步设计、同步建设、同步竣工和交付使用”。

其中：供气设施应按照《城镇燃气设计规范》（GB50028）、《燃气工程项目规范》（GB55009）、《城镇燃气输配工程施工及验收规范》（GB/T51455）、《城镇燃气室内工程施工与质量验收规范》（CJJ94）等国家、行业现行有关规范规程规定标准建设和验收，产权归业主所有，移交方式为验收合格后移交；供热设施应按照《城镇供热管网设计规范》《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》《城镇供热管网工程施工及验收规范》等国家、行业现行有关规范规程规定标准建设和验收，产权归业主所有，移交方式为验收合格后移交；_____设施应按照_____标准建设和验收，产权归_____，移交方式为_____。

对供水管材、贸易结算水表、阀门、二次供水等关键设施设备的建设标准及泵房的选址要求为：_____。

对换热站水源、热量计量和水力平衡装置，水泵控制、管材、阀门等关键设施设备的建设标准及换热站的选址要求为：世纪大道北侧有 DN900 供热管网。该宗土地建设的项目供热工程的勘察、设计、施工、监理应由具有相应资质的单位承担，并执行国

家和省有关技术标准和规范。供热工程竣工后，建设单位应当组织勘察、设计、施工、监理等有关单位进行验收。

对燃气计量装置、管材等关键设施设备的建设标准及调压站（柜）的选址要求为：符合现行《燃气工程项目规范》（GB55009）、《城镇燃气设计规范》（GB50028）中第6章及第10章要求。目前，世纪大道有中压天然气管道，可由此管道接入供气，小区采用独立调压设施，城镇燃气项目调压箱或调压柜前中压部分按照《城镇燃气设计规范》要求。用户用气设施燃气表实行一户一表安装。小区内部管网敷设采用 de160、de110、de90、de63 管道敷设。用户用气设施燃气表实行一户一表安装，安装位置位于厨房内。住宅内高位安装，表底距地面不宜小于 1.4m，当燃气表装在燃气灶具上方时，燃气表与燃气灶水平净距不得小于 30cm，与电插座、电源开关水平净距不小于 15cm，与配电盘、配电箱或电表 水平净距不小于 30cm。庭院管网（采用地下 PE 燃气管）与其他管线安全间距要求。

建议增加以下建设条件：

1、在燃气管网领域的应用物联网、人工智能等技术，实现对城市范围内基础设施的动态监测。新建燃气管井安装智能井盖，新建住宅配套安装物联网等智慧计量器具。

2、新建居民住宅使用管道燃气的，建设单位应当配套安装燃气泄漏报警切断装置。

3、本项目使用燃气的用户应采用专用燃具连接软管，软管

的使用年限不应低于燃具的判废年限。

4、本项目中新建的沿街商业用房，应当配套安装管道天然气。

第五条 配套公用设施建设。

排水（雨污分流）：_____。

供电：_____。

道路：_____。

路灯：_____。

绿化：配建用地红线范围外新建道路绿化及公园绿地建设_____。

环卫：建设公厕_____座，面积_____平方米，同时要按照《城市公共厕所设计标准》（CJJ 14）相关要求，设置无障碍厕所（第三卫生间）；生活垃圾分类定时定点收集房_____座，面积_____平方米；生活垃圾密闭式收集设施_____座，建筑面积_____平方米；大件垃圾、装修垃圾及绿化垃圾暂存点面积_____平方米；再生资源回收点_____个，面积_____平方米。

无障碍设施（含公共建筑设置无障碍厕所）：应满足《无障碍设计规范》（GB50763）《建筑与市政工程无障碍通用规范》（GB55019）《无障碍设施施工验收及维护规范》（GB50624）等要求，新建公共建筑设置无障碍厕所（第三卫生间），要与主体工程同步设计、同步施工、同步验收，同时投入使用，并与周边无障碍设施相衔接。

公共健身设施：落实中共中央办公厅、国务院办公厅《关于构建更高水平的全民健身公共服务体系的意见》，按照新建居住区室内人均建筑面积不低于 0.1 平方米或室外人均用地不低于 0.3 平方米的标准配建公共健身设施。

车库、车位：规划用于停放汽车的车库（包括专用车库和共用车库内的车位）、车位应 100%建设充电基础设施或预留建设安装条件，与主体建筑同步设计、施工和验收，同时按照《无障碍设计规范》（GB 50763）要求建设无障碍车位。

电动自行车：规划建设集中停放电动自行车区域及充电设施。

按照《枣庄市电动非机动车停放及充换电场所技术导则（试行）》《枣庄市住宅小区电动自行车停车配建规划指导意见》配建停充设施。

物业服务用房：物业服务用房由建设单位无偿配置，为地面上能够使用的房间，具备水、电、采光、通风、简单装修等正常使用功能，产权属于全体业主共有，与住宅项目同步交付使用。分期交付且按规划配置的物业服务用房不在本期项目内的，建设单位应当落实过渡使用方案，满足基本使用条件。

建议：按照《山东省物业管理条例》规定的标准配置物业服务用房，物业服务用房应遵循相对集中、方便业主、便利服务的原则，配置在小区中心位置或小区主出入口附近，建筑面积按照建设工程项目总建筑面积的千分之三至千分之五配置，最少不低

于一百平方米；具备通水、通电、通风、采光等使用功能。不得将地下室、地下一层及以下、车库（棚）等临时用房作为物业服务用房。

物业服务区域划分：建设单位办理商品房预售许可证或者商品房现售备案前，应当向物业主管部门申请划分物业服务区域。物业项目的建设单位应当依法通过招标的方式选聘前期物业服务人。

物业承接查验：建设单位交付物业项目前，建设单位和物业服务企业按照国家有关规定和前期物业服务合同的约定，共同对物业共用部位、共用设施设备进行检查和验收的活动，并将承接查验资料报物业主管部门备案。尚未办理物业承接查验备案手续的物业项目，建设单位不得将房屋交付业主。

维修资金交存：商品住宅的业主应当在办理住宅交付手续前，一次性足额交存首期维修资金。截至竣工交付尚未售出的住宅，由建设单位交存首期维修资金。实行商品房预售资金监管的，建设单位应当缴纳的维修资金可从监管的预售资金中划转。建设单位应当与业主在购房合同中约定业主按有关规定交存维修资金，并督促业主交存。未按照规定交存首期维修资金的，建设单位不得向业主交付房屋。

第六条 新型建筑工业化技术应用、建筑节能、海绵城市建设等。

1. 本项目应执行建筑节能设计标准：按照《居住建筑节能设计标准》（DB37/5026-2022）（83%）、《公共建筑节能设计标准》（DB37/5155-2019）（节能 72.5%）、《建筑节能与可再生能源利用通用规范》（GB5015-2021）等标准；

2. 本项目可再生能源建筑应用要求（太阳能光热、浅层地热、太阳能光伏、风能等）应使用太阳能光热系统与建筑一体化；

3. 本项目采用装配式建筑面积比例不低于总建筑面积的 ≥ 40 %，装配率 ≥ 50 %（1. 若为新开工的政府投资或以政府投资为主的建筑工程、棚户区改造项目、公租房项目，应全面按照装配式建筑标准建设；2. 住宅项目应按照装配式建筑面积 8% 的比例采用钢结构装配式建造方式进行建设；3. 装配式建筑面积比例逐年递增，应按施工图图纸审查送审日期当年比例计算）；

（一、政府投资或国有资金投资的新建民用建筑项目应全面实施装配式建筑，新建学校、医院原则上采用钢结构；社会投资项目地上装配式建筑占比不低于 40%，并按照枣庄实际，逐步提高比例要求；为住宅项目的，其配套建设的幼儿园等教育公益设施，应当采用钢结构装配式建筑。装配式建筑单体执行山东省工程建设标准《装配式建筑评价标准》（DB37/T 5127-2018）。

二、政府投资或政府投资为主的城镇新建民用建筑全面推广绿色建材，星级绿色建筑项目绿色建材应用比例不低于 30%，列入枣庄市政府采购支持绿色建材促进建筑品质提升的试点项目绿色建材应用比例不低于 50%。全市所有新建、改建、扩建建

筑工程项目，均应优先选用绿色建材，鼓励优先选用获得认证标识的绿色建材产品。）（1. 若为新开工的政府投资或以政府投资为主的建筑工程、棚户区改造项目、公租房项目，应全面按照装配式建筑标准建设；2. 住宅项目应按照装配式建筑面积 8% 的比例采用钢结构装配式建造方式进行建设；3. 装配式建筑面积比例逐年递增，应按施工图图纸审查送审日期当年比例计算）；

4. 住宅全装修一次性装修到位要求：≥ ____%；

5. 海绵城市建设要求：此处地块处于薛城建成区核心区域，是城市建设重要区域，在地块内实施道路、绿化景观及建筑物、构筑物建设时，应按照《枣庄市海绵城市专项规划》，落实薛城区住房和城乡建设局对该区域海绵城市建设管控的要求，在设计、施工时严格落实海绵城市建设指标和标准，应满足《枣庄市海绵城市专项规划》管控单元 7 的年径流总量控制率指标和新建类项目海绵城市低影响开发控制指标要求，应符合海绵城市建设相关要求，采用下沉式绿地、透水铺装绿色屋顶等低影响开发设施及其组合系统。绿地应结合场地雨水规划进行设计，绿化应采用乔木、灌木和草地相结合的立体绿化模式，分散绿地宜以灌木和草地为主覆盖区内非硬化空间。应满足《枣庄市海绵城市专项规划》相关要求，按照《建筑与小区海绵城市建设技术标准》（DB37T 5190-2021）《海绵城市建设工程施工及验收标准》（DB37T 5134-2019）工程建设标准，与主体工程同步设计、同步施工、同步验收、同时投入使用。；

6. 其他要求:_____。

第七条 项目应达到绿色建筑___1___星级☒ 绿色智慧住区
☐ 健康住宅☐ 超低能耗住宅☐ _____☐同品质设计要求。

（项目若为政府投资或以政府投资为主（含国有资金）的公共建筑以及其他大型公共建筑，应当按照二星级及以上绿色建筑标准建设，并获得相应的绿色建筑标识。其他新建民用建筑（3层以下居住建筑除外），应当采用国家和省规定的绿色建筑标准。

项目若为公共建筑应当安装用能分项计量装置，国家机关办公建筑和大型公共建筑应当同时安装节能监测系统。）

第八条 保障性住房和租赁住房。

（一）保障性住房

1. 保障性住房类型: _____;
2. 土地取得方式: _____;
3. 配建比例: _____;
4. 配建套型: _____;
5. 配建套数: _____;
6. 保障房建设时期为_____个月，自土地使用权出让合同或者土地使用权划拨批准文件生效之日起计算;
7. 投资来源: _____;
8. 产权归属: _____;
9. 移交使用: _____;

（二）租赁住房

1. 自持用作租赁住房占项目商品住宅总面积的最低比例
为_____%;

2. 自持最短期限为_____年，以自持住宅首次办理租赁合同
备案之日起计算。

第九条 落实房地产市场调控政策及其他需要明确的相关建
设条件。

该项目预售备案价格拟定为_____至_____元/平方米（涉及
全装修的，包含装修价格）。

落实《枣庄市人民政府办公室关于加强房地产市场调控工作的
意见》《枣庄市住房和城乡建设局关于进一步加强房地产开发
项目手册管理的通知》《关于进一步加强商品房销售监管规范开
发企业经营行为的通知》《枣庄市高品质住宅开发建设技术指引
的通知》《枣庄市住房和城乡建设局关于进一步加强商品房销售
管理工作的通知》《枣庄市住房和城乡建设局关于加强商品房买
卖合同网上备案工作的通知》《关于进一步规范房地产开发项目
车位（库）销售管理工作的通知》《枣庄市房地产开发企业信用
评价实施细则》《关于进一步加强全市城乡建设领域统计管理工
作的通知》要求，该宗土地建设的项目在申报商品房预售许可的
过程中，报价不得明显高于周边在售项目价格，否则不予核发商
品房预售许可证。项目取得商品房预售许可证后，要在10日内
一次性公开全部销售房源。商品房在销售中，要严格执行明码标
价、一房一价、一套一标规定，实际销售价格不得高于公示价格，

否则不予办理商品房买卖合同备案。

住宅产业化应用

(一) 住宅性能要求

该宗地块须申报 AAA 级住宅性能认定，并达到终审验收合格，应在规划例会审批前完成预审，主体竣工后申请中期检查，竣工验收备案后申请终审。

(二) 住宅品质要求

1、按照国家、省、市有关住宅产业化技术规定要求，选择适应本项目的住宅建筑与结构技术、节能与新能源开发利用技术、住宅厨卫成套技术、住宅管线成套技术、住宅智能化技术、居住环境及其保障技术和住宅建造成套技术。鼓励按照省、市有关高品质住宅规定要求，建设高品质住宅。

2、住宅层高 3.00 米。住宅的屋面、地面、外墙、外窗应能防止雨水、冰雪融化水侵入室内。屋面和外墙的内表面在室内温度、湿度设计条件下不应出现结露。

3、7 层及以上住宅或住户入口层楼面距室外设计地面的高度超过 16 米的住宅必须设置电梯，纯住宅功能层数在 12 层以上，塔式住宅及单元式住宅的每个单元电梯应不少于两台，其中应至少设置一台尺寸标准不低于 1100mm × 2100mm 的电梯，以满足容纳担架的需要。

第十条 其他建设条件：落实住房和城乡建设部、应急管理部《关于加强超高建筑规划建设管理的通知》（建科〔2021〕 76

号)等相关规定,超高层建筑不得超出高度控制要求。落实多层住宅电梯、住宅工程质量常见问题防治措施等。

第十一条 本《房地产开发项目建设条件意见书》一式肆份,住房城乡建设、自然资源、城市管理(市政公用)等部门和开发建设单位各执一份。