

# 枣庄高新技术产业开发区国土住建局

编号：202402 号

## 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，现对高新区袁寨山南路南侧、凤鸣路西侧、黑龙江路北侧一宗地住房城乡建设领域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：居住用地；
2. 本项目是否分期开发建设（是☒否☐），分2期开发，具体分期情况为：分期幼儿园应与首期住宅项目同步规划、同步设计、同步建设、同步验收、同步交付使用；开发时限为36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起至完成竣工验收备案之日计算；
3. 本项目拟实行 预售（现售） 销售方式，交付标准为 毛坯（装修） 交付；
4. 其他：新建商品房项目实施“交房即交证”，交房前应办理完成房屋所有权首次登记，需向购房人提供购房发票和办理不动产转移登记的必备手续等满足交房的条款及违

的违约责任条款。

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：按照设计使用电梯，需选择品牌电梯进行安装使用，设置电梯的住宅每个单元应至少设置 1 台电梯轿厢尺寸须保证担架可平放进去。

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，与房地产开发项目“同步规划、同步设计、同步建设、同步竣工和交付使用”。

其中：供水设施应按照《给水排水管道工程施工及验收规范》GB50268-2019、《建筑给排水及采暖工程施工质量验收规范》GB50242-2016、《二次供水工程技术规程》CJJ140-2018 标准建设和验收，产权归供水公司，移交方式为整体分阶段移交；供气设施应按照 GB/T51455-2023《城镇燃气输配工程施工及验收规范》、《燃气工程项目规范》GB55009-2021 标准建设和验收，产权归业主所有，移交方式为供气公司设计、施工即视为移交，负责运营，并按政府定价向用户收取相关费用；供暖设施应按照《城镇供热管网设计规范》《城镇供热管网工程施工及验收规范》（CJJ28）、《城镇供热蒸汽管道技术规程》（CJJ104-2005）及有关国

家、行业工程质量检验标准和验收规范及政府相关规定标准建设和验收，由建设单位投资，热力公司设计、施工，建成后产权归业主所有，移交方式为热力公司设计、施工即视为移交，负责运营，并按政府定价向用户收取相关费用。

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：应符合涉水产品卫生许可标准及相应国家规范；泵房位置应在地上或地下一层，独立设置，并符合二次供水相关管理规定。

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：CJJ/T55-2011《供热术语标准》；CJJ34-2010《城镇供热管网设计规范》；GB/T28185-2011《城镇供热用换热机组》；GB/T29466-2012《板式热交换机组》；NB/T47004.1-2017《可拆卸板式换热器》；GB/T5657-2013《离心泵技术条件（III类）》；GB/T12236-2008《石油化工及相关工业用的钢制旋启式止回阀》；GB/T12237-2007《石油化工及相关工业用的钢制球阀》；GB/T12243-2005《弹簧直接荷载式安全阀》；ZHHH-ZY-07(2019)《热力换热站建设技术标准》；ZHHH-ZY-15-01《贸易结算热计量表管理制度》；ZHHH-ZY-15-02《计量仪表检查管理制度》；ZHHH-ZY-15-03《贸易结算计量表技术标准》；ZHHH-ZY-15-04《分户热计量技术标准》；焊接球阀 GB/T37827-2019 铜球阀 GB/T8464-2008 锁闭阀 GB/T 8464-2008 镀锌管 GB/T3091-2015 焊接钢管 GB/T3092-1993 法兰球阀

GB/T21465-2008 无缝管 GB/T8163-2008 螺旋钢管 GB/T 9711-2017 直埋保温管 GB/T 29047-2021 平衡阀 GB/T 28636-2012 超声波热计量表 GBT 32224-2020 多段调节温控阀 GBT 12221-2005。

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：《燃气工程项目规范》GB55009-2021、《城镇燃气设计规范（2020年版）》GB5008-2006 中第6章及第10章。

### **第五条 配套公用设施建设。**

排水（雨污分流）：小区内在项目规划建设中同步建设排水、污水、雨水等水配套管网设施；排水采用雨污分流，建设雨水收集利用设施，雨水年径流总量控制率达到75%以上；阳台水接入污水管网，验收时候要办理排水许可并接入市政管网。

道路：建设项目小区道路须按照国家标准和规范建设；设计、施工单位应具有相应的市政资质；实行人、车分流、符合消防设计竣工验收的相关规范标准要求；出入口连接城市道路要符合有关规定程序和规划要求。

路灯：建设项目小区照明设施须按照国家标准和规范设置；设计、施工单位应具有相应的城市及道路照明资质；保证路灯配套、配电设施、在道路交叉路口分别预留穿线管，根据道路设计合理采用能耗低、亮度高的光源。

绿化：1. 建设项目附属绿化工程设计方案，按照基本建设程序审批时，必须有城市园林绿化行政主管部门参加审核；

2.按照枣庄市城市绿化条例，绿地率指标≥35%；3.根据《  
建国家生态园林城市标准》中公园绿地游憩场地服务半径覆  
盖率要求建成区居住区300-500米内需设置1000-2000平方  
米建设游园或口袋公园；4.建设单位应委托相关单位进行园  
林景观设计；5.建议乔灌木比例：乔灌木覆盖率应当占绿地  
总面积70%以上；6.建议以栽植本地乡土树种为主，增加立  
体绿化。

环卫：建设公厕1座，面积75平方米，同时要按  
照《城市公共厕所设计标准》（CJJ14）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1  
座，面积75平方米；生活垃圾密闭式收集设施1座，建  
筑面积50平方米；大件垃圾、装修垃圾及绿化垃圾暂存点  
面积75平方米；再生资源回收点1个，面积50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)、车位要 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》(GB50763)要求建设无障碍车位。

电动自行车:根据《关于印发《枣庄市电动非机动车停放及充换电场所技术导则(试行)》的通知》(科设字 2024-3 号),规划建设集中停放电动自行车区域及充电设施。

物业服务用房:物业服务用房由建设单位无偿配置,为地面以上能够使用的房间,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。

**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: 《居住建筑节能设计标准》(DB37/5026-2014)《公共建筑节能设计标准》(GB50189-2015)(标准号);

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) 按照《山东省绿色建筑促进办法》《枣庄市推进建筑节能与绿色建筑行动领导小组办公室<关于进一步加快太阳能光热系统与建筑一体化应用工作的通知>》(枣建节办字[2016]1 号)相关规定执行。本项目若为新建高度 100 米以下城镇居住建筑、农村社区、集中供应热水的公共建筑,应安装太阳能热水系统;

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  $\geq 40\%$ ;

4. 住宅全装修一次性装修到位要求:  $\geq$  \_\_\_\_ %;

5. 海绵城市建设要求: 本项目应落实《枣庄市海绵城市专项规划》对该地块海绵城市建设单元管控要求, 地块年径流总量控制率要达到规划设定的目标要求, 规划用地面积超过 2 万平方米的新建建筑物要配套建设雨水收集利用设施, 应尽量减少建筑和广场的硬质铺装面积, 推广使用透水铺装、屋顶绿化、下凹式绿地等低影响开发设施;

6. 其他要求: (1) 依据省住房城乡建设厅印发的《全省房屋建筑和市政工程智慧工地建设指导意见》《智慧工地建设评价标准》(T/SDJSXH01-2021)《智慧工地建设技术标准》(DB37/T5287-2024)《山东省绿色建筑高质量发展工作方案》, 全面推行建设智慧工地, 智能建造技术普遍应用, 全面提升建筑施工本质安全水平, 全面打通工程、人员、设备管理的关键环节、重点关口, 实行全过程监管、全流程管控, 形成超前预警、及时报警、现场处置、整改落实等闭环管理机制。施工现场做到智慧管理、自动检测, 安全隐患实时报警、在线预控, 实现现场作业标准化、项目管理精细化、决策监管科学化, 力争做到二星(AA)级智慧工地; (2) 建设绿色高品质住宅。根据省住建厅《高品质住宅开发建设标准》《枣庄市高品质住宅开发建设技术指引》, 支持刚性和改善性住房需求, 广泛使用健康、环保、绿色的新型建材。鼓励高品质住宅项目率先执行超低能耗建筑标准, 大力推广

可再生能源利用、装配化装修、建筑垃圾循环再生利用等技术应用。鼓励高品质住宅精装修交付，提倡个性化、定制化、集成化装修，支持探索“大规模定制化家装”精装交付模式。

第七条 项目应达到：绿色建筑一星级☒ 绿色智慧住区☐ 健康住宅☐ 超低能耗住宅☐         ☐ 同品质设计要求。

**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. 保障房建设时限为\_\_\_\_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\_\_\_\_%;
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)。

第十条 其他建设条件：落实住房和城乡建设部、应急管理部《关于加强超高层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。

