

高新区政通南路西侧、黑龙江路北侧、人和路东侧地块项目建设条件意见书

为加强城市房地产开发项目建设管理，提高房地产开发项目基础设施和公共服务设施配套建设水平，提升住房品质和居住环境，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《城市房地产开发经营管理条例》、《山东省城市房地产开发经营管理条例》、《山东省绿色建筑促进办法》、《山东省物业管理条例》、《山东省民用建筑节能条例》、《山东省养老服务条例》、《山东省人民政府办公厅关于印发<山东省房地产业转型升级实施方案>的通知》（鲁政办字[2015]151号）、《关于印发<枣庄市房地产开发项目建设条件意见书实施办法>通知》、《关于印发<全市社区养老服务设施清查整治专项行动方案>的通知》、《关于加强和规范我省居民小区电动汽车充电基础设施建设的通知》（鲁发改能源[2020]1254号）、《关于印发2022年“稳中求进”高质量发展正成为清单（第一批）的通知》、《山东省教育厅等6部门关于印发山东省幼儿园办园条件标准的通知》、《关于<山东省城市房地产开发经营管理条例>修改后有关工作衔接的通知》、《关于进一步加强商品房销售环节房屋面积明示和房产测绘成果使用有关工作的通知》和《关于进一步规范房屋网签备案错误信息更正有关工作的通知》等有关规定，现对位于高新区政通南路西侧、黑龙江路北侧、人和路东侧地块项目地块提出建设条件意见。

一、配套基础设施和公共服务设施

1、本项目配套的基础设施和公共服务设施，应当严格按照国家和省有关住宅小区规划、设计规范、工程标准和《建设工程规划许可证》的要求进行建设，并确保同步规划、同步设计、同步

建设和同步交付使用。分期建设的房地产开发项目，配套的基础设施和公共服务设施应当在首期项目中按规划开发、建设并满足居住使用条件。项目的配套建筑应当依法办理权属登记手续，不得擅自改变用途。根据《山东省教育厅等6部门关于印发山东省幼儿园办园条件标准的通知》，建设项目配建的居住小区物业管理用房、政务管理用房、社区居民委员会用房和承担义务教育的中小学、会所、幼儿园、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）、专业经营设施设备配套建筑和设备设施的投资、建设、产权移交。

2、本项目内供电、弱电、供暖、燃气、供水、雨水、污水等各类管线设施由土地竞得人按相关规定组织实施，并与项目同步交付使用。燃气方面该地块建设的项目在兴教路南侧和人和路西侧有DN200燃气管道，可提供天然气接入；热力供暖方面该地块建设的项目在黑龙江路北侧已铺设管径 $\Phi 630$ 供暖管道，可提供热力接入。

3、本项目须配套物业服务用房、养老、党建等公建配套设施，物业服务用房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，具备水、电、采光、通风等正常使用功能；业主委员会办公用房从物业用房中调剂，其建筑面积不低于二十平方米。物业服务用房由建设单位无偿提供，属于全体业主共有。

4、养老服务设施的服务半径和配建要求按照人均用地不少于0.2平方米的标准，分区分级规划设置养老服务设施。新建居住小区按每百户不少于20平方米的标准配套建设社区居家养老服务设施，与住宅同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用。建设单位应按照约定的移交方式，自竣工验收合格之日起三个月内将设施及有关建设资料全部无偿移交高新区社会事务综合服务中心民政部门，用于开展非营利性养老服务。

5、根据省人民政府《关于印发 2022 年“稳中求进”高质量发展正成为清单（第一批）的通知》（鲁政发[2021]23 号），新建居民小区停车位 100%建设电动汽车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、验收。

6、本项目竞得人必须在修建性详细规划图中标明公建配套设施的规模、座落等，并及时向住房建设部门申报公建配套建设计划。

7、规划红线内的道路、绿化、路灯、环卫、健身场地、海绵城市等设施由开发建设单位投资，本项目开发建设期限为 36 个月，以签订土地使用权出让合同之日起至完成商品房现售备案条件或完成商品房首次登记之日计算，分期建设的房地产开发项目分期确定开发期限。按照要求建设期限完成。

8、本项目应当按国家有关规定满足人防设计并满足亮化工程的相关要求。

二、其他要求

1、建筑节能标准

按照《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）、《关于加强民用建筑节能管理工作的通知》（鲁建节科字[2020]11 号）、《关于印发<枣庄市绿色建筑创建行动实施计划>的通知》（枣住建字[2020]14 号）等文件要求，本项目按照民用建筑节能强制性标准执行，居住建筑部分执行节能 75%要求，公共建筑执行节能 65%要求。提高建筑工程节能效果，推广新材料、新工艺、新技术，确保建筑节能强制性标准落实到位。

2、装配式建筑

按照《枣庄市住房和城乡建设局关于加强施工图设计与审查管理推动装配式建筑发展的通知》（枣住建科设字[2018]15 号）、《关于加快推进我市装配式建筑发展的通知》（枣住建字[2020]6

号)、《关于印发<枣庄市绿色建筑创建行动实施计划>的通知》(枣住建字[2020]14号)和《关于印发2022年度装配式建筑发展工作要点暨评价内容的通知》等文件规定,新开工的政府投资或以政府投资为主的建筑工程,特别是棚户区改造和公租房项目,应全面按照装配式建筑标准建设;已取得政府其他政策支持的项目,采用装配式建筑应用比例不低于60%;自2022年1月1日起,全市新开工装配式建筑占新建建筑面积比例应达到35%以上;新建住宅项目全面推行楼梯板、叠合楼板、内墙板、空调板和阳台板等预制构件。根据枣庄市住房和城乡建设局《关于印发<枣庄市推进钢结构装配式住宅建设试点方案>的通知》(枣住建科设字[2019]9号)要求,2022年钢结构装配式住宅占新建装配式建筑面积比例3%-5%,城市规划区内新建房地产开发项目,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,持续推进钢结构装配式住宅建设。

3、绿色建筑

按照《山东省住房和城乡建设厅关于认真执行绿色建筑设计标准的通知》(鲁建节科字[2016]3号)、《枣庄市住房和城乡建设局关于部分民用建筑执行绿色建筑二星级及以上标准的通知》(枣住建科设字[2017]10号)和《关于印发<枣庄市绿色建筑创建行动实施计划>的通知》(枣住建字[2020]14号)执行,本项目若为政府投资或者以政府为主的公共建筑、其他大型公共建筑,应按照二星级以上绿色建筑标准进行建设。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,鼓励开发建设单位申报绿色建筑星级评价标识。

4、太阳能光热系统

按照《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。

5、用能分项计量及节能监测系统

按照《枣庄市住房和城乡建设局、枣庄市财政局<关于加强公共建筑节能验收工作的通知>》（枣住建科设字[2013]6号）的要求执行。本项目若为公共建筑应当安装用能分项计量装置，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。

6、本项目如按照设计使用电梯，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。

7、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。

8、本项目要按照《山东省人民政府办公厅山东省房地产业转型升级实施方案》、《关于加强新建商品住宅全装修建设管理的通知》（枣住建房字[2020]49号）等相关要求设计、建设执行。

9、参加该项目土地使用权拍卖、招标或者协议出让的开发建设单位或者个人，应当知悉《城市房地产开发经营管理条例》、《房地产开发企业资质管理规定》、《山东省房地产开发企业资质管理规定》和《枣庄市住建领域信用评价管理办法（试用）》等对开发经营本项目的房地产资质等级要求。

10、落实《山东省人民政府办公厅关于进一步加强房地产市场调控工作的意见》、《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》、《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》（枣住建房字[2020]35号）、《关于进一步加强房地产开发项目手册管理的通知》（枣住建房字

[20190]61号)、《关于做好商品房预售许可工作的通知》(枣行审函[2021]3号)、《关于进一步规范房屋网签备案错误信息更正有关工作的通知》和《关于进一步加强商品房销售环节房屋面积明示和房产测绘成果使用有关工作的通知》要求,该地块一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。自2021年6月1日起,房地产开发企业或商品房承销机构在与购房者签订商品房买卖合同时,应按照《山东省商品房销售条例》有关规定,将房屋(含地下储藏室、车位、车库)的建筑面积、套内建筑面积、其所分摊的共有建筑面积部位及分摊面积在合同中予以明确(若储藏室、车位、车库按个销售,应在合同中单独约定),并约定面积差异处理方式。

11、本项目工程建设质量应达到国家工程质量合格标准后方可交付使用。质量以国家或行业的质量检验评定标准为依据。鼓励企业积极创建“鲁班奖”、“泰山杯”、“榴花杯”等质量创优奖项,以鼓励开发企业积极要求施工单位为我市工程质量安全创优工程;本项目应达到安全文明标准化工地创建标准。

12、严格按照《关于印发<枣庄市商品房预售资金监管实施细则>的通知》(枣住建房字[2020]50号)和《关于<山东省城市房地产开发经营管理条例>修改后有关工作衔接的通知》要求加强对商品房预售资金的管理,开发项目预售资金需按要求接受建设主管部门的监督管理,并按规定给予拨付,以商品房现售备案条件或完成商品房首次登记作为监管终止条件。

13、根据《关于加强新建商品住宅全装修建设管理的通知》(枣住建房字[2020]49号)要求,鼓励开发建设单位提高一次性

装修到位。采用全装修的，住宅全装修一次性装修到位要求：≥30%。

14、本项目〔申报〕智慧建筑。

本项目〔申报〕〔A〕级住宅性能认定。申报广厦奖或广厦奖候选项目的，应当按照相关要求和申报程序进行。申报住宅性能认定的，应当在规划设计方案审批前完成创建住宅性能认定评审。

三、施工现场要求

1、根据《山东省房屋建筑和市政工程施工许可管理办法》，办理完建筑工程施工许可证后方可施工；

2、各有关参建单位要严格按照《关于严格执行全市城区房屋建筑施工现场扬尘治理六个百分之百标准的通知》、《枣庄市建筑工地扬尘治理工作导则》和《关于进一步规范建筑（拆迁）工地和裸露土地围挡设置的通知》等相关文件的要求，结合基坑开挖、主体施工、装饰装修、竣工前等不同阶段扬尘防治管理工作环境与特点，对扬尘防治专项方案进行重新修订完善，提高方案的针对性和可操作性。突出抓好现场硬化、裸土覆盖、洒水喷淋、车辆冲洗等重点，不折不扣地抓好各项扬尘防治措施有效落实，留存相关资料，切实解决洒水不及时、覆盖不全、抛散遗漏、车辆不冲洗、在线监测不联网等现象。同时，要深度融合企业文化和绿色施工，实施标准化管理，从大门、围挡墙、架体封闭、裸土覆盖及垃圾运输等方面提升治尘水平，进一步加大扬尘治理管理力度，深入推进扬尘治理标准化建设；

3、根据《山东省房屋市政施工安全文明示范工地管理办法》，各有关参建单位落实安全文明施工费拨付使用、施工安全生产标准化和房屋建筑施工双重预防体系建设，推进安全生产责任“两承诺、一公示”，保障施工安全生产。

4、依据省住房城乡建设厅印发了《全省房屋建筑和市政工程

智慧工地建设指导意见》和《智慧工地建设评价标准》（T/SDJSXH01-2021），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。

四、附则

1、本《意见书》经批准后，作为土地出让或划拨文件的组成部分，是房地产开发项目建设的依据。符合法律规定的社会主体竞得土地后，必须按规定要求进行项目规划设计、开发建设、小区配套和前期物业管理。在开发建设过程中不按《意见书》要求进行开发的，将不予办理竣工综合验收备案手续。

2、本《意见书》自签批之日起生效，有效期为 12 个月。

2022 年 2 月 28 日

