

枣庄市峰城区住房和城乡建设局

峰住建函字〔2025〕18号

关于枣庄市峰城区自然资源局征求建设条件（峰自然资函〔2025〕28号）的复函

枣庄市峰城区自然资源局：

你局发来的《关于峰城区1宗国有土地办理建设条件意见书的函》（峰自然资函〔2025〕28号）已收悉。根据土地基本情况信息，我局依据相关规定，经过现场勘察和研究，对峰城区曹庄路东、丁桥路西、王府庄路南一宗地块提出了新的建设条件，具体内容详见附件。

附件：《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》

峰城区住房和城乡建设局

2025年10月13日

附件

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 峰城区 2025-8 号 地块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：居住用地可兼容商业；
2. 本项目是否分期开发建设（是口否口√），分_____期开发，具体分期情况为：_____；开发时限为36个月，以取得土地使用权出让合同之日起至完成《房地产开发项目手册》归档之日计算。分期建设的房地产开发项目分期确定开发期限；
3. 本项目拟实行预售销售方式，交付标准为毛坯交付；
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。

新建商品住宅（包括配建的城镇保障性安居工程）质量保修期限，由建设（代建）单位纳入施工招标文件和《建设工程施工合同》在正常使用条件下，新建住宅工程以下部位质

量保修最低期限:

(一)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;

(二)供热与供冷系统,为 5 个采暖期、供冷期;

(三)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;

(四)装饰装修为 2 年。

层高、电梯要求: 住宅层高: 按照《住宅项目规范》GB 55038-2025、《民用建筑通用规范》GB 55031-2022 等现行国家及地方标准确定。电梯设置: 按照《住宅项目规范》GB 55038-2025、《民用建筑通用规范》GB 55031-2022、《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB 55019-2021、《建筑防火通用规范》GB 55037-2022 等现行国家及地方标准的规定设置电梯。

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: 供水基础 设施应按照 依法 标准建设和验收,产权归 城市供水设施的维护和管理以结算水表为界,结算水表及结算水表之前的设施设备由城市供水企业负责; 结算水表之后的供水管道及其他设施, 由产权人或者用户负责 ;

移交方式为验收后移交；燃气基础设施、庭院管网至燃气表具设施应按照《城镇燃气设计规范》《燃气工程项目规范》等燃气标准建设和验收，产权归燃气企业所有，移交方式为验收后移交；燃气表具设施应按照《城镇燃气设计规范》《燃气工程项目规范》等燃气标准建设和验收，产权归燃气企业所有，移交方式为验收后移交；小区集中供热管网情况：注：前期，召开施工图设计征求意见会，枣庄旭日热力有限公司经理李国参加。会上表示：供热设施应按照供热规范和专营单位要求的标准建设和验收，产权归全体业主，移交方式为合同约定；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需按专营单位参数设置。

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：对供水管材、贸易结算水表和阀门按照国家标准选材。按照设计图纸要求选址。

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：小区燃气管道接入点为通盛世界城 10#地块低压燃气管道接入，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。

第五条 配套公用设施建设。

排水（雨污分流）：_____。

道路：_____。

路灯：_____。

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建设单位应委托具有相应资格证书的单位进行园林绿化工程设计、施工；③规划用地面积超过 2 万平方米的，绿化设计方案、绿色图章竣工验收由市园林绿化主管部门进行审批、验收；规划用地面积不超过 2 万平方米的，绿化设计方案、绿色图章竣工验收由区园林绿化主管部门进行审批、验收；④规划绿地率：新建居住区一类居住用地不低于 40%，二类居住用地不低于 35%；旧城改建居住区不低于 25%。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，乔木覆盖率不得低于乔灌木总量的 60%；⑥建议以栽植本地树种为主，增加立体绿化；⑦道路两侧栽植行道树。

环卫：建设公厕 1 座，面积 60 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 1 座，面积 30 平方米；大件垃圾、装修垃圾及绿化垃圾暂存点 1 处，面

积 30 平方米;再生资源回收点 1 个,面积 30 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》(GB 50763)《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》(GB 50624)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:严格按照《关于印发〈枣庄市居民小区电动汽车充电基础设施建设实施细则〉的通知》(枣能源字 2021-32 号)、《关于发布《枣庄市电动汽车充电基础设施工程消防验收技术导则》的通知(枣住建科设字 2023-4 号)》规定标准建设,新建居民小区,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(建设电缆桥架、保护管、电缆通道及电缆至专用固定停车位,在停车场每个防火分区设置独立电表计量间,配电室至电表计量间敷设供电线路,并安装计量箱、表前开关、表后开关,预留用电容量、充电设备安装位置等),与主体建筑同步设计、同步建设、同步验收。

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：将电动自行车停放充电设施纳入项目配套，电动自行车充电插口数量与小区户数配建比最少达到 1: 3。

物业服务用房：配置应符合《山东省物业管理条例》规定：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；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：按照《居住建筑节能设计标准》（DB37/T5026-2022）、《公共建筑节能设计标准》（DB37/5155-2025）、《建筑节能与可再生能源利用通用规范》（GB5015-2021）等标准（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）应按规定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 >45 %，装配率 ≥ 50 %；（若为政府投资或国有资金的工

工程项目，应全面按照装配式建筑标准建设；新建校舍项目应全面采用钢结构装配式建造方式建设）；

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： 按照海绵城市专项规划和相关技术标准，配套建设海绵城市设施。按照整体效果最优原则，收集、净化、利用雨水，并与园林景观、水体景观相融合；

6. 其他要求： 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。

第七条 项目应达到：绿色建筑（符合《绿色建筑设计标准》DB37/T5043、《绿色建筑评价标准》GB/T50378、《绿色建筑评价标准》DB37/T5097等要求，大型公共建筑、政府投资或者国有资金投资的公共建筑、高品质住宅以及城市新区新建民用建筑，按照二星级及以上绿色建筑标准设计，新建超高层建筑应执行三星级绿色建筑标准，并获得相应的绿色建筑标识。） 星级 \sqrt 绿色智慧住区 \square 健康住宅 \square 超低能耗住宅 \square 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：_____5000_____至_____6000_____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。