

编号：2026-003 号

# 薛城区 房地产开发项目建设条件意见书

薛城区住房和城乡建设局

2026 年 2 月 9 日

## 房地产开发项目建设条件意见书

**第一条** 为加强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《山东省城市房地产开发经营管理条例》、《山东省物业管理条例》、《山东省绿色建筑促进办法》、《山东省民用建筑节能条例》等有关规定，现对规划条件为枣自资规行(薛)字【2026】7号土地提出房地产开发项目建设条件意见。

### **第二条** 宗地（项目）概况

2.1 规划局文号：枣自资规行（薛）字【2026】7号。

2.2 规划用地位置：薛城区矿建路南侧、德仁路西侧。

2.3 规划用地规模：规划用地面积 28672 平方米。

其中：规划项目建设用地面积 22166 平方米；

规划城市道路用地面积 5470 平方米；

规划公园绿地面积 1036 平方米。

2.4 规划用地性质：二类城镇住宅用地（070102）兼容商业用地（0901），地上商业计容面积占地上计容总面积比例： $\leq 5\%$ 且 $\geq 3\%$ 。

**第三条** 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，应当知悉并按照《城市房地产开发经营管理条例》、《山东省房地产开发企业资质管理规定》、国务院《地名管理条例》、《山东省地名管理办法（1998年修正）》、《关于做好全市住宅区、楼宇命名更名审批工作衔接的通知》（枣民字【2022】35号）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相关法律法规要求进行开发建设。

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取得自然资源局出具的不动产权证书之日计算。分期建设的房地产开发项目分期确定开发期限。

本项目性质为居住兼容商业，销售方式为现房销售（取得商品房现售备案证明后进行销售）。

**第四条** 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。

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》(GB50763)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。

**第五条** 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。

**第六条** 本项目内供水、供暖、供气等各类管线设施由土地竞得人按相关规定组织实施

#### 6.1 供水方面

6.1.1 该区域最近供水主干管:德仁路东侧 DN500 供水主管网和矿建路南侧 DN600 供水主管网。供水接入点至用户贸易结算水表前的室内外供水设施由宗地竞得人投资,供水专营单位进行施工。工程竣工验收合格后,供水主干管网至贸易结算水表前供水设施产权及管理权无偿移交给供水专营单位。表后设施产权及管理权属房屋产权人。

6.1.2 依据水表应一户一表、计量出户。住宅内用水点供水压力不大于0.35兆帕,不小于用水器具要求的最低压力(自行加压)。

二次供水设备:由宗地竞得人委托供水专营单位负责采购、安装。

《关于发布<山东省城市生活用水量标准>的通知》5.2.6 住宅入户管供水压力不应大于 0.35MPa。

## 6.2 供热方面

德仁路西侧有 DN400 供热管网。

### 6.2.1 换热站建设标准

(1) 换热站优先采用地上独立机房建设,位置选址不得扰民,换热站独立占地、独立通道,不得与物业用房、配电房、消防控制室、居民活动空间等混用。

(2) 站房建筑面积按项目供热负荷合理配置,预留设备检修、维护、扩容空间,出入口满足最大机组运输要求,设置防火防盗门、安全防护格栅及警示标识。

(3) 站内配套独立排水明沟、强制通风系统、防水防渗建设,配备独立计量电表、水表。

(4) 换热站应采取降低噪声和振动的措施,不应对居民产生干扰。噪声排放应符合现行国家标准,换热站竣工后须出具第三方噪声检测合格报告。

(5) 换热站须配置全自动集成换热机组、远程监控接入区级供热智慧调度平台,实现无人值守、远程调控、故障报警、数据溯源。

(6) 换热站配置应急备用电源、消防器材、视频监控,提升



供热设施安全防范及应急保障能力。

### 6.2.2 二级供热管网建设要求

(1) 单元入口设置控制阀、过滤器，楼顶设置自动排气阀；每户入户端安装锁闭阀，实现分户控制。

(2) 供热相关隐蔽工程（管网回填前）须经供热主管部门、热力企业联合检查合格后回填。

### 6.2.3 验收、移交与供热准入管理

(1) 供热配套工程实行专项联合验收机制，项目竣工后，开发建设单位须组织供热主管部门、热力企业、监理、施工单位开展供热设施专项验收，出具验收合格意见，不合格项目不得交付使用。

(2) 新建项目红线内供热设施，验收合格后移交热力企业统一运维管理，同步移交竣工图纸、设备说明书、试压报告、噪声检测报告、计量检定证书等全套技术档案。

(3) 开发企业须按照国家行业规范履行建设期质量保修责任。

## 6.3 供气方面

6.3.1 本项目具备管网铺设条件，可选择的接入点位为：(1) 项目西南侧小区 DE160 管道（枣庄华润燃气）；(2) 德仁路路东 DE200 管道、矿建路路南 DE160 管道（海乐燃气）。

6.3.2 燃气设施应按照《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,验收合格后移交燃气专营单位运行、管理,表后产权属房屋产权人(业主)。

6.3.3 燃气表实行一户一表安装,安装位置位于厨房内,实行高位安装,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。庭院管网与其他管线安全间距、调压设施(如有)选址均应符合国家、行业现行有关规范规程规定标准和安全等要求。

## **第七条 海绵城市建设相关规定**

### **7.1 总则**

建设项目海绵城市工程设计应在相关控制性详细规划和修建性详细规划的指导下,落实并分解年径流总量控制率、污染控制率等规划控制指标,明确海绵城市工程设计内容。

海绵城市系统组合形式、各系统设施规模,应根据降雨量、汇流面、径流控制目标、环境卫生状况及利用水量和水质要求,进行经济技术比较后确定。

海绵城市工程设计应按源头减排、过程控制、系统治理的原



则，对源头控制系统、城市排水管渠系统和内涝治理系统进行统筹协调，做到功能完善、空间集约、维护便捷、经济可行。

建设项目用地竖向设计应引导雨水按规划汇流区域及高程进入海绵城市工程设施。

海绵城市工程设施年径流总量控制率不得低于 75%。

## 7.2 专项系统构成

海绵城市专项设计应包括雨水渗入系统、径流污染控制系统、收集利用系统和调蓄排放系统。

其中，雨水渗入系统应包括下沉式绿地、透水铺装、渗透塘、渗井、渗管/沟、渗透排放一体设施等单一或组合设施；径流污染控制系统主要包括生物滞留设施、雨水湿地、湿式植草沟、植被缓冲等生态处理设施及过滤设施、沉淀池、调蓄池等非生态处理设施；统收集利用系统主要包括雨水收集、雨水存储、雨水处理、雨水利用等设施；调蓄排放系统宜设置雨水调蓄设施。

## 7.3 居住区一般规定

建筑与小区海绵城市工程设计包括小区场地、建筑、道路、绿地、水体等方面的海绵城市专项设计。

场地设计应因地制宜，保护并合理利用场地内原有的湿地、坑塘、沟渠等；优化建筑、广场、道路的空间布局，有利于雨水汇入海绵城市工程设施；屋顶坡度较小的建筑宜采用绿色屋面，



无条件设置绿色屋面的建筑应采取措施将屋面雨水进行收集消纳。

应优化道路坡向与道路绿地的竖向关系，便于雨水径流汇入绿地。

小区绿地的竖向设计，应尽可能引导周边雨水汇入绿地。绿地内的海绵城市工程设施规模应满足其对应的规划指标要求，并通过溢流排放系统与城市雨水管渠系统和内涝治理系统有效衔接。

当下沉式绿地、透水铺装等设计不能满足规划确定的指标时，应进行其他海绵城市工程设施的设计，并按所需蓄水容积或污染控制要求，合理设计雨水桶、雨水花园、调蓄池及污染控制设施。

## **第八条 物业相关规定**

8.1 物业服务用房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服务用房中调剂。物业服务用房由建设单位无偿提供，属于全体业主共有。

8.2 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。建设单位在申请办理商品房预售许可证或者商品房现售备案前，应当将前期物业服务合同、临时管理规约、住宅小区配套建筑和设施设备的清单及其产权归属等资料报物业主管部门备案。

8.3 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。

8.4 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。

## **第九条 建筑节能与绿色建筑相关规定**

9.1 建筑节能方面：本项目应按《居住建筑节能设计标准》（DB37/5026-2022）（节能 83%）、《公共建筑节能设计标准》（DB37/5155-2025）（节能 78%）《建筑节能与可再生能源利用通用规范》（GB5015-2021）等标准执行。

本项目应为绿色建筑，需符合《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，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星级。

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。

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。

9.2 装配式建筑方面:若为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100%装配式建筑标准建设;其他商住项目采用装配式建造方式的规模不低于总建筑面积45%(2026年标准)。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。

9.3 绿色建材方面:若为政府投资或政府投资为主的城镇新建民用建筑,应全面推广采用绿色建材,星级绿色建筑项目绿色建材应用比例不低于30%。

## **第十条 配套公用设施建设**

### **10.1 市政方面**

10.1.1 各种管线(热力、燃气、给水、污水、强弱电等)在进入开发区域内需要穿越占用城市道路、人行道、绿化带、雨水

管道等的。须有施工单位事先提供详细的施工、修复、养护方案并经市政工程行政主管部门批准认可后方可实施。

10.1.2 开发区域内的雨污水管线应各集中一处接入相应城市雨污水主管道。原则上是直接接入就近相应的雨污水检查井，不得在雨污水主管道上增设雨污水检查井。接入的雨水支管确保不渗不漏衔接自然顺滑；开发区域内引出的雨污水支管接入相应的城市雨污水主管道时需要穿越占用城市绿化带、人行道、车行道、雨水管道的，须有施工单位事先提供详细的施工、修复、养护方案并经市政工程行政主管部门批准认可后方可实施。

10.1.3 枣庄市住房和城乡建设局《关于做好建设项目地面排水实施雨污分流工作的通知》（枣建字【2009】60号）第一条今后在城市规划区新建、改建、扩建建设工程项目，必须建设雨污分流的地面排水体系，分别建设雨水、污水两个排水口，雨水接入城市雨水管网，污水接入城市污水管网，不得雨污混流排放。

## 10.2 绿化方面

### 10.2.1 规划条件中关于绿化的要求

（1）明确的公共绿地配建：地块内须配建“规划公园绿地”，面积 1036 平方米。该绿地为项目配建的公共绿地，其位置、范围在通知书附图中已明确，产权归属公共，须在最终规划设计方案中落实并建设。沿德仁路（36 米红线）一侧，须在建设用地范围



内设置 10 米宽绿化带。此属城市道路附属公共绿地。

(2) 强制性技术指标：绿地率：项目整体（建设用地 22166 平方米范围内）绿地率不得低于 35%。

(3) 建筑退让要求：所有建筑须退让规划公园绿地不小于 5 米。此退让空间应保持开敞，保障绿地可达性与空间感。

(4) 设计依据：所有绿化设计须符合《城市居住区规划设计标准》、《枣庄市城乡规划管理技术规定》及海绵城市、绿色建筑等相关要求。

10.2.2 针对项目施工过程中可能涉及部分上述公共绿地的情形：因施工需要的临时性占用与恢复：在建设期内，因施工通道、材料堆场、基坑作业等确无替代方案时，临时占用部分公共绿地用地，并承诺在施工结束后按原标准或更高标准原址恢复。

(1) 事前申请：在施工前，必须正式行文向枣庄市自然资源和规划局提出书面申请，并同步抄报枣庄市城市管理局（园林绿化主管部门）。

(2) 申请材料：申请应至少包括：①必要性说明：详细论证临时占用的不可替代性。②精确范围与期限：在图纸上明确标注临时占用的绿地范围、面积及具体起止时间。③绿地恢复专项设计方案：详细描述施工结束后的恢复方案，包括植物配置、景观设施、海绵设施等，标准不得低于原规划要求。④履约保障：

缴纳绿化恢复保证金。

(3) 获批后施工：在获得主管部门联合批准的方可按批准内容实施占用。占用期间须做好围挡、公示和环境保护。

(4) 事后恢复与验收：施工结束后，必须立即按批准方案恢复绿地，并主动报请主管部门验收。验收合格后，方可解除履约担保。

建议在方案设计阶段即优化施工组织，最大限度避免占用公共绿地。若无法避免，应尽早启动与主管部门的沟通。

### 10.3 排水（雨污分流）

小区内应雨污分流，污水需满足《GB/T31962-2015 污水排入城镇下水道水质标准》，排入外部污水管道。

## 第十一条 无障碍设施相关规定

新建、改建、扩建的居住建筑居住区、公共建筑等，应当严格落实《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB55019、《无障碍设计规范》GB50763、《既有住宅适老化改造技术标准》DB37/T5236等规范标准。设计单位进行设计时优先选用省工程建设标准设计《无障碍设施》L23J907，无障碍通行设施、服务设施、信息交流设施的设计不低于有关标准规定，并明确位置、数量、选型等基本要求。建设单位应按照《无障碍设施施工验收及维护规范》GB50624，对无障碍设施的地面防滑性能扶手和安全抓杆受力性



能等进行验收，并在竣工验收报告中明确无障碍设施建设完成情况。无障碍设施工程应当与主体工程同步规划、同步设计、同步施工、同步验收投入使用。新建的无障碍设施应当与周边的无障碍设施相衔接。同时，城市新建项目要按照儿童友好城市相关标准设计建设。

**第十二条** 本项目应当按国家有关规定满足人防设计要求

**第十三条** 其他房地产开发项目建设条件

13.1 本宗地块须申报住宅性能认定，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。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。

13.2 住宅层高 $\geq 3.00$ 米，其中设有户式中央空调和集中新风系统的住宅，层高不应低于 3.10 米；室内隔声，有振动、噪音的设备及用房不紧邻居室；在出入口、单元大堂设置非接触门禁系统；具备通风、采光、智能、保温等居住功能；实现住宅室内可变性、功能混合性，满足各类家庭不同时期对居住空间的弹性需求。

13.3 该地块建设在施工前要安装装配式围挡，主干道不低于

2.5 米，次干道不低于 1.8 米。

13.4 请开发企业严格执行用地规划条件规定进行开发建设。

**第十四条** 《房地产开发项目建设条件意见书》有效时限

14.1 本《房地产开发项目建设条件意见书》有效期 1 年。

14.2 自然资源和规划部门可在《房地产开发项目建设条件意见书》有效期届满 30 日前向住房城乡建设部门提出延期。住房城乡建设部门同意延期的，延长期限最长为 1 年。

14.3 《房地产开发项目建设条件意见书》有效期届满后，自然资源和规划部门未提出延期要求或者延期后在有效期内仍未出让土地的，《房地产开发项目建设条件意见书》作废。

**第十五条** 本《房地产开发项目建设条件意见书》一式肆份，自然资源和规划部门贰份，住房城乡建设部门和开发建设单位各执壹份。

薛城区住房和城乡建设局

2026 年 2 月 9 日

