枣庄市台儿庄区住房和城乡建设局

关于对《关于征求建设条件意见书的函（台儿庄区2026-12号）》修改意见的函

区自然资源局：

《关于征求建设条件意见书的函（台儿庄区2026-12号）》收悉，区住建局高度重视，组织专人进行了研究，结合枣庄市自然资源和规划局的规划意见，对2026-12号宗地提出建设意见，形成了《台儿庄区房地产开发项目建设条件意见书》。

特此函复。

枣庄市台儿庄区住房和城乡建设局

2026年10月16日

编号：2026-009 号

台儿庄区

房地产开发项目建设条件意见书

台儿庄区住房和城乡建设局

2026 年 10 月 16 日

编号：2026-009

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，现对规划条件为台儿庄区2026-3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 宗地号：台儿庄区2026-12号。

2.2 坐落位置:

台儿庄区台东路西侧、毛遂路南侧。

2.3 用地规模:

规划总用地面积：44972平方米。

2.4 使用性质：城镇住宅兼容商业用地。

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完成竣工验收备案之日计算。分期建设的房地产开发项目分期确定开发期限。

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 供热方面

12 号地块台东路西侧，沿文化东路至滨河路，有直埋供热管线。管线位置在长安路西侧绿化带内，埋深 2m 至 2.5m，管径为 DN800 保温钢管，供回水双管并排铺设。

6.2 供气方面

12 号地块台东路段西侧有 DN160 中压管道敷设，埋深 2-3m，接入条件需要满足开挖及定向钻施工条件。

第七条 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，按照第三条要求建设期限完成。海绵城市建设的相关规定:

（一）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75.07%，应符合《枣庄市海绵城市建设专项规划（2021-2035年）》要求。

（二）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。

（三）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

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。

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。

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。

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,建设单位应当交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　本项目应当满足以下建筑节能与绿色建筑要求

本项目应当满足以下建筑节能与绿色建筑要求

建筑节能方面:本项目应按照民用建筑节能强制性标准执行。《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/T5515-2025)(节能 78%　)、《建筑节能与可再生能源利用通用规范》(GB5015-2021) 等标准。

本项目应符合《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。新建超高层建筑应执行三星级绿色建筑标准。新建高度 100 米以下城镇居住建筑、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。

装配式建筑方面：1、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43%，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）；

2、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40%，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。

第十条　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。

第十一条　本项目应当按国家有关规定满足人防设计要求。

第十二条　其他房地产开发项目建设条件

11.1　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。

11.2　请开发企业严格执行用地规划条件规定进行开发建设。

第十三条　《房地产开发项目建设条件意见书》有效时限

（一）本《房地产开发项目建设条件意见书》有效期1年。

（二）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。

（三）《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。

第十四条　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。

台儿庄区住房和城乡建设局

2026年10月16日