〔2026〕—34

枣庄市市中区住房和城乡建设局

关于《关于征求国有建设用地建设意见》的复函

枣庄市市中区自然资源局：

你局发来的《关于征求国有建设用地建设意见的函》收悉。根据土地基本情况信息，我局依据相关规定对市中区 2026-19 号宗地提出了建设条件意见，具体内容详见附件。

附件：房地产开发项目住房城乡建设领域建设条件意见书（编号：2026010 号）

枣庄市市中区住房和城乡建设局

2026 年 10 月 26 日

编号：2026010

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，现对市中区2026-19号宗地有关事项提出建设条件。

第二条 宗地（项目）概况

1.用地性质：商业用地（0901）

2.坐落位置：市中区建华路以南、怡华园路西侧

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。

建设单位在签订土地出让合同后及时将拟开发项目的地名申请事项报属地住建部门。

第四条 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》（DB37/5026-2022）（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（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.项目应达到：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、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。

4.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 。

5.装配式建筑方面：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45%，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）;

6. 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。

7.海绵城市建设要求：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。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%，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。

第五条 本《房地产开发项目建设条件意见书》一式四份，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。