编号：2026-008 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

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

编号：2026-008 号

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】24 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】24 号。

2.2 规划用地位置：薛城区永福路东侧，沿河北路北侧。

2.3 规划用地规模：规划用地面积：45228 平方米

其中：规划项目建设用地面积 36275 平方米。

规划城市道路用地面积 8953 平方米。

2.4 规划用地性质：二类城镇住宅用地兼容商业用地。

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

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

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。优先选择现房销售。

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。

机动车：按照《山东省城市建设项目配建停车位设置规范》的要求进行配套设置，配套停车位宜集中设置在地下。

电动自行车（含非电动自行车）：按照《枣庄市住宅小区电动自行车停车配建规划设计审查指导意见（试行）》进行配套设置。

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 本项目内供热、供气等各类管线设施由土地竞得人

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

按相关规定组织实施。

6.1 供热方面

该地块附近无供热管网，距离最近的是常庄八路北侧有DN500供热管道。

6.1.1 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。

6.1.2 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、

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

热力企业联合检查合格后回填。

6.1.3 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，并同步移交竣工图纸、设备资料、试压及检测报告等完整技术档案。换热站移交前，原产权方须结清全部工程款、水电费、热费等欠费及相关债务，出具清缴承诺，明确移交前所有债权债务由原产权方自行承担，与热力公司无关；费用未结清的，暂缓移交。

（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。

6.2 供气方面

6.2.1 本项目具备管网铺设条件，海乐燃气可选择的接入点位为：永福路路西 Dn315 中压燃气管道、竹桥五路路东 Dn200 中压燃气管道、过竹桥五路在竹桥五路西侧沿河北路北侧有 Dn100 中压管道预留口均可接入。

6.2.2 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

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

人（业主）。

6.2.3 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%。

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

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。

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

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

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

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 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。

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

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 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

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

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

12.1 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。

12.2 住宅层高≥3.00 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。

12.3 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。

12.4 请开发企业严格执行用地规划条件规定进行开发建设。

第十三条 《房地产开发项目建设条件意见书》有效时限

13.1 本《房地产开发项目建设条件意见书》有效期 1 年。

13.2 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。

13.3《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

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

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。

薛城区住房和城乡建设局

2026 年 10 月 22 日

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App