〔2026〕—57

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2026-22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：2026013号）

枣庄市市中区住房和城乡建设局

2026年11月12日

编号：2026013

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2026-22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：二类城镇住宅用地（070102）可兼容商业（0901）。

2.坐落位置：市中区学兴路东侧、兴业路北侧、兴中路西侧、市中区大众路南。

3.本项目开发时限为36个月，以取得施工批准文件之日起至完成竣工验收备案之日计算；

3.本项目拟实行_____销售方式，交付标准为_____交付；

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 建筑本体相关部位及设备质量和保修期限等要求

1.正常使用条件下，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;

2.供热与供冷系统为 5 个采暖期、供冷期 ;

3.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。

4.层高、电梯要求：按照住房和城乡建设部《住宅项目规范》（GB 55038-2025）要求执行。

第五条 配套公用设施建设

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，按照第二条要求建设期限完成。

1.宗地红线内的道路、排水（雨、污）、照明设施等由宗地竞得人投资建设，产权属全体业主，实行物业管理。

2.小区内道路宽度要按照设计规范的上限执行。小区路路面宽 9 米，组团路路面宽 5 米。实行人车分流的小区主干道宽度可适当降低，但最少不小于 6 米（包含人行步道）。

3.绿地建设以种植乔木为主，结合气候及当地条件，以乡土树种为主。居住区绿化以植物造景为主，乔、灌木垂直投影面积比例不低于绿地面积的65%，乔、灌木使用比例达到70%以上，乔木覆盖率不得低于乔、灌木总量的60%，一百平方米绿地内至少有4棵大乔木。居住区停车场建设绿荫停车场。小区内的广场绿地产权属全体业主，实行物业管理。小区外配建的社会性广场、绿地应严格按照城市园林绿化工程施工及验收规范养护。

4.居住区住宅楼内的配套基础设施应统一规划，楼内科学设立管道井，不得暴露在室外。

5.居住区住宅楼外的配套基础设施应统一规划，应编制管线综合规划，合理设置各类管线的相对位置、走向、管径、标高、与城市管线的接入点等。

6.居住区住宅楼内、外的配套基础设施应与住宅建筑同步设计、同步施工、同步验收、同步交付。

7.垃圾分类设施应按照规划要求由建设单位投资建设，与住宅小区主体工程同步设计、同步建设、同步验收，在入住时同步启用，产权归全体业主共有，由环卫专营单位无偿使用。业主委员会、房地产开发单位与物业服务企业签订物业服务合同时，应当约定生活垃圾分类投放的内容和具体要求，并设置可回收物、有害垃圾、餐厨垃圾、其他垃圾四类收集容器。

8.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。

9.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。

10.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。

11.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。

12.物业服务用房：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 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、坐落等，并及时向住建部门申报公建配套建设计划。

第七条 本项目内供暖、燃气等各类管线设施由土地竞得人按相关规定组织实施。

燃气方面：该地块现状无燃气管道，如需燃气配套，需依

据项目用能需求从现有中压管线开口延大众路铺设 DN200PE 管道 0.8KM 接入项目所在地。

供热方面：暂无供热管网。

第八条 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；

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。

星级□ 绿色智慧住区□ 健康住宅□ 超低能耗住宅□ □同品质设计要求。

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.装配式建筑建设要求：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）；

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。

6.住宅全装修一次性装修到位要求：

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：_____至_____元/平方米（涉及全装修的，包含装修价格）。

第十条 建设项目配建的居住小区物业管理用房、政务管理用房、社区居民委员会用房和承担义务教育的中小学、会所、幼儿园、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）、专业经营设施设备等配套建筑和设施设备的投资、建设、产权移交，按照《山东省物业管理条例》《山东省教育厅等6部门关于印发山东省幼儿园办园条件标准的通知》等相关规定执行。相关配套建筑，按照第二条要求建设期限完成。新建住宅小区应按每百户不少于20平方米的标准配套建设社区居家养老服务用房，配套服务用房和设施应严格按照设计文件实施，其中，墙体四白落地，水泥地面平整，门窗、厕所、水电气、无障碍等设施齐全，达到简单装修即可使用的标准。

建设单位应当按照核准的规划要求配套建设社区养老服务用房和设施。配套社区养老服务用房和设施与住宅建设项目同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用。对分期开发的新建住宅小区项目，配建的社区居家养老服务用房和设施应安排在首期，且不得拆分。对于确实无法安排在首期的项目，配建的社区居家养老服务用房和设施必须在住宅总规模完成 50%之前同步建设完成。

新建住宅小区项目建设单位取得设施验收合格意见后，应按《国有建设用地使用权出让合同》约定向所在地民政部门办理移交手续。明确配套养老用房建设投资来源为开发企业的，开发企业应无偿移交所在地民政部门。开发企业应与民政部门签订《社区居家养老服务用房和设施移交协议书》和《移交证明书》，并于 60 日内完成移交工作；对未按规定移交或擅自销售的居家养老服务用房和设施，自然资源和规划部门不予办理不动产确权和登记手续。

社区居家养老服务用房和设施未按规定要求配建或设计标准不达标的新建住宅小区，自然资源和规划部门不予以竣工规划核实，住建部门不予以验收。未按规划要求配建、不能同步交付使用养老服务设施的住宅小区，住房和城乡建设部门不予办理竣工验收备案。

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:

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。

第十三条 本《房地产开发项目建设条件意见书》一式四份，住房和城乡建设、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。