

地块建设条件意见书

编号：锡建开意 2018-03

地块名称		下旬桥地块			地块编号	XDG-2018-10 号	建设地点	无锡市梁溪区南长街与港务路交叉口西南侧												
地块概况	规划用地性质		居住、商业用地			总可建设用地面积	约 81863M ²	容积率	≤2.3	地上核定建筑面积										
	用地范围	四至	东 南长街	南 运河东路	西 运河东路	北 港务路	建筑限高	<ul style="list-style-type: none"> ■ 满足机场净空要求 ■ 沿南长街 50 米范围内建筑限高 12 米 												
主要公共服务设施	教育		社区服务	<ul style="list-style-type: none"> ■ 物业管理用房不小于住宅物业管理区域总建筑面积的 4%。 ■ 社居委用房一处，建筑面积不小于 1000M² ■ 居家养老服务用房一处，建筑面积不小于 340M² 			工业化建筑	<ul style="list-style-type: none"> ■ 按照市政府锡政发[2016]212 号文件，该项目应采用建筑信息模型（BIM）等信息化技术进行设计、建造与运营维护管理。 ■ 该项目采用现代工业化生产方式建造的装配式建筑面积比例不低于 20%（单体建筑预制率不低于 20%，预制装配率不低于 50%）。 												
	医疗卫生	■ 社区卫生服务站一处，建筑面积不小于 300M ²	市政公用	<ul style="list-style-type: none"> ■ 公共厕所一座，建筑面积不小于 60M²，达到二类标准，独立式，沿道路设置并对外开放 								绿色施工								
	文化体育	<ul style="list-style-type: none"> ■ 文化活动用房一处，建筑面积不小于 460M² ■ 文体活动场地，占地面积不小于 770M²，其中含标准球类活动场地一处。 	商业服务	<ul style="list-style-type: none"> ■ 净菜超市 1 处，建筑面积不小于 500 M²。 																
	停车位	住宅	<ul style="list-style-type: none"> ■ 非机动车：不小于 2 车位/100M²（即 3M²/100M²） ■ 机动车：不小于 1 车位/100M² 									建设要求	<ul style="list-style-type: none"> ■ 公共服务设施应按照集中设置原则合理布局，设置应利于发挥设施效益，方便经营管理、使用和减少干扰，并与住宅同步设计，同步建设，同步交付使用。 ■ 地块中标单位应在规划设计方案报批前向我局申请办理项目建设条件意见书，并将意见书内容在规划设计方案中予以落实；在商品房交付使用竣工验收前办理住宅区公共服务设施核实和成品住宅核实。 ■ 公共服务设施由中标单位在地块开发中按要求建设，移交按照《无锡市商品房交付使用管理办法》及相关规定执行。 ■ 若地块建设用地、建筑面积等相关指标调整，公共服务设施建设内容相应调整。 ■ 若用地范围内涉及现状公共服务设施，应按国家和省、市有关拆迁政策执行。 ■ 住宅设计按照《国家康居示范工程建设技术要点》要求进行规划、建筑、环境和装修设计，有条件的项目必须申报住宅性能评定。 ■ 住宅应按照国家、省、市有关住宅产业化技术规定要求，积极推广应用成套技术，并依据《国家康居住宅示范工程成套技术量化评价指标》，选择适应项目的住宅成套技术；参照国家、省编制的住宅部品与产品选用指南，选定资源节约型的优质材料和部品。 							
		其他	<ul style="list-style-type: none"> ■ 按规划部门要求及国家、省和市相关规定执行，且与住宅停车分别独立设置。 																	
备注：本意见书要求建设的公共服务设施仅为部分内容，全部公共服务设施建设项目应以后期项目建设条件意见书为准，并满足《城市居住区规划设计规范》（GB50180-93）和国家、省、市有关规定。																				
生态建设	建筑节能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 新建住宅必须符合现行《江苏省居住建筑热环境和节能设计标准》，建筑节能率达到 65% 的水平。 ■ 新建公共建筑必须符合现行《公共建筑节能设计标准》，建筑节能率达到 65% 的水平。 ■ 围护结构节能措施等其他节能措施须符合国家、省和市有关要求。 									其他规定	<ul style="list-style-type: none"> ■ 本意见书为《国有建设用地使用权出让合同》附件，与合同共同有效。 ■ 本意见书须盖市住建局公章方有效。 ■ 自出具之日起一年内未签订国有土地使用权出让合同的，本意见书自行失效。 								
	绿色建筑	<ul style="list-style-type: none"> ■ 新建住宅和公共建筑必须全部按照现行《江苏省绿色建筑设计标准》和《绿色建筑评价标准》二星级以上绿色建筑标准设计建造并取得绿色建筑二星级设计标识。 																		
	可再生能源利用	<ul style="list-style-type: none"> ■ 可再生能源比例按照相关文件和现行规范要求执行。 ■ 居住建筑：可采用太阳能热水系统或其他可再生能源利用系统；若采用太阳能热水系统，使用范围按照现行《江苏省居住建筑热环境和节能设计标准》8.0.1 条要求设置。 ■ 公共建筑：若有热水需求的，应采用太阳能热水系统。 																		
	用能计量	<ul style="list-style-type: none"> ■ 公共建筑：公共建筑按现行《公共建筑节能设计标准》和《江苏省绿色建筑设计标准》标准要求设置用能计量系统，并接入无锡市建筑能耗监测数据中心。 																		
	成品住房	<ul style="list-style-type: none"> ■ 新建住宅中成品住房比例不得低于 30%。 ■ 成品住房装修按《成品住房装修技术标准》（DGJ32/J99-2010）标准执行。 																		
海绵城市建设	<ul style="list-style-type: none"> ■ 新建地块必须符合《关于推进海绵城市建设的指导意见》（国办发〔2015〕75 号）、《关于推进海绵城市建设的实施意见》（苏政办发〔2015〕139 号）等文件要求； ■ 新建地块设计中增加低影响开发雨水控制与利用工程设计内容或编制雨水控制利用专项设计，保证地块内 75% 以上的雨水得到有效控制，建设雨水收集利用设施；地块内海绵设施的技术要求应符合住建部《海绵城市建设技术指南》； ■ 新建地块应减少硬质铺装，硬化地面中可渗透地面面积不少于 40%；地块内道路路面排水宜采用生态排水方式；因地制宜的采用屋顶绿化、垂直绿化等措施提高场地绿化水平。 																			

