

地块建设条件意见书

编号：锡商建意 2019-02

地块名称		春风南路东、先锋路北地块				地块编号	XDG-2019-9 号		建设地点	锡东新城商务区春风南路东、先锋路北				
地块概况	规划用地性质	居住、商业、办公用地				总可建设用地面积	约 100473M ² ，其中 A 块约 56266M ² ，B 块约 44207M ² 。		容积率	≤1.8-2.0				
	用地范围	四至	东 恒春路	南 规划十路/ 先锋路	西 春风南路	北 规划十路/ 如图所示	建筑限高	<ul style="list-style-type: none"> ■ 高层（≤60M），且住宅建筑高度不低于 27 米。 ■ 满足机场净空要求。 		规划控制要素	<ul style="list-style-type: none"> ■ A 块为居住、商业用地（其中商业建筑面积不小于 A 块核定建筑面积的 7%），容积率≤2.0-2.2，建筑密度≤30%；B 块为商业、办公用地（其中商业建筑面积不小于 B 块核定建筑面积的 10%），容积率≤1.55-1.75，建筑密度≤50%。 			
主要公共服务设施	文化体育	<ul style="list-style-type: none"> ■ 文化活动用房：住宅区建设规模小于 1000 户的按 150~200 平方米/千人配套文化体育活动用房，建设规模超过 1000 户的，每增加 300 人，增加文化体育活动用房建筑面积 20~40 平方米。建筑面积不小于 400M²。宜结合社区管理用房先期设置。 ■ 文体活动场地：住宅区建设规模小于 1000 户的按 100~200 平方米/千人配套文化体育活动场地。建设规模超过 1000 户的，每增加 300 人，增加室外文化体育活动场地 20~40 平方米。 				社区服务	<ul style="list-style-type: none"> ■ 物业管理用房：新建住宅物业管理区域内，按照不低于地上地下总建筑面积千分之四的比例配置；用于销售的非住宅物业管理区域，按照不低于地上总建筑面积千分之三的比例配置，最高不超过五百平方米；物业服务用房最低不低于一百平方米。 ■ 社区管理用房一处，按 40 平方米/百户配置，建筑面积不小于 500M²。宜先期建设。 				工业化建筑基础设施	<ul style="list-style-type: none"> ■ 按照市政府锡政发〔2016〕212 号文件，本地块鼓励采用建筑信息模型（BIM）等信息化技术进行设计、建造与运营维护管理。 ■ 本地块应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 25%（单体建筑预制装配率不低于 20%，预制装配率不低于 50%）。 ■ “三板”应用按照省、市相关要求执行。 		
	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，沿城市道路设置并对外开放。 ■ 垃圾收集站 1 座，符合现行《环境卫生设施设置标准》 				医疗卫生	<ul style="list-style-type: none"> ■ 卫生服务站按相关规定需求设置。宜结合社区管理用房设置。 					<ul style="list-style-type: none"> ■ 室外工程、市政基础设施配套工程（含管线）应按基本建设程序，办理工程施工许可等手续。 ■ 地块内管线设计、建设应具体与规划和运营单位联系，明确管线的接入点、接入方式等。 ■ 地块出入口、沿街等处硬地铺装、道路标高、景观绿化等须与周边环境相衔接、适应。 		
	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 				商业服务	<ul style="list-style-type: none"> ■ 居委专营商业用房一处，按住宅区总建筑面积 0.3%（最少不低于 40 平方米）的标准配置。 				<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。 ■ 本意见书要求建设的公共服务设施仅为部分内容，全部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。 ■ 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。 ■ 建设项目在规划报审时，应申请绿色设计、海绵城市建设设计专项审查。 ■ 绿色建筑应在报审施工图审查时，向住建部门申报绿色建筑设计标识评价；项目竣工验收合格使用一年后，申报绿色建筑运行标识评价。 ■ 地块建议室外标高（黄海高程）为 A 块 4.9 米，B 块 5.0 米，下一步建设单位应根据周边道路标高进行详细的竖向规划设计。 ■ 地块内商业、商办须与住宅同步开工建设。自取得施工许可证 30 个月内，商业、商办须完成验收并运营。B 块内不得建设公寓式办公和公寓式酒店，且最小分割单元的建筑面积不得低于 150 平方米。B 块中建设一座占地不低于 18 亩，总建筑面积不低于 5000 平方米的车联网产业展示中心。 		
	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。 												
生态建设	建筑节能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 新建住宅必须符合《江苏省居住建筑热环境和节能设计标准》（DGJ32/J71），建筑节能率达到 65%的水平。 ■ 新建公共建筑必须符合《公共建筑节能设计标准》（GB50189），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。 				建设要求								
	绿色建筑	<ul style="list-style-type: none"> ■ 新建住宅、公共建筑必须全部按照《江苏省绿色建筑设计标准》（DGJ32/J173）和《绿色建筑评价标准》（GB/T50378）二星级或以上绿色建筑标准设计建造并取得绿色建筑标识。 												
	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《江苏省居住建筑热环境和节能设计标准》（DGJ32/J71）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《公共建筑节能设计标准》（DGJ32/J96）和《江苏省绿色建筑设计标准》（DGJ32/J173）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）以及无锡市海绵城市建设相关文件的要求； ■ 地块年径流总量控制率达到 60%以上，SS（悬浮物）削减率达到 50%以上，硬化地面中可渗透地面面积比例不小于 40%，地块内水面率不得低于现状； ■ 地块建设应编制海绵城市建设专篇设计。专篇设计应按照《海绵城市建设项目设计编制及审查技术要点（试行）》（锡海绵〔2018〕29 号）要求编制，并按照《无锡市海绵城市建设项目技术审查流程（试行）》（锡海绵办〔2018〕37 号）进行技术审查。 				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。 ■ 可建设用地面积以实测为准，核定建筑面积根据国土部门实测用地面积确定。 ■ 本意见书须盖无锡锡东新城商务区管委会建设局公章方有效。 ■ 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。 								
绿色施工	<ul style="list-style-type: none"> ■ 施工过程中确保做到工地内非施工区裸土覆盖率 100%、施工现场围挡率 100%、工地路面硬化率 100%、拆除工地（非爆破拆除）拆除与建筑垃圾装载时采用湿式作业法率 100%、工程车辆驶离工地车轮冲洗率 100%、暂不建设场地绿化率 100%。 ■ 施工过程中做到节水、节能、节材，合理利用各类资源。 													

