

地块建设条件意见书

编号：惠建意 2019-7

地块名称		玉祁平湖城 1 号地块				地块编号	XDG-2019-35 号		建设地点	惠山区玉祁曙光路与玉洁路交叉口东北侧		
地块概况	规划用地性质	以居住用地为主的商住混合用地（其中商业、办公建筑面积占总核定建筑面积比例不小于 5%，不大于 6%）				总可建设用地面积	约 56743.4M ²		容积率	＞1.0，且 ≤2.2-2.4		地上核定建筑面积
	用地范围	四至	东 洛洲路	南 玉洁路	西 曙光路	北 玉祁公交车站	建筑限高	■ ≤80 M（住宅高度不低于 8 层）				
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，建筑面积不小于总建筑面积的 4%。 ■ 社居委用房不小于 300 M² 		海绵城市	<ul style="list-style-type: none"> ■ 必须符合《关于推进海绵城市建设的指导意见》（国办发〔2012〕75 号）、《关于推进海绵城市建设的实施意见》（苏政办发〔2012〕139 号）等文件要求。 ■ 该地块年径流总量控制率必须达到 70%以上，SS（悬浮物）消减率达到 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，地表水环境质量达到 IV 类以上。 					
	医疗卫生		市政公用	<ul style="list-style-type: none"> ■ 配建公共厕所一座，达到二类标准，建筑面积不小于 60 M²，独立式（或附建式） 			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。 				
	文化体育	<ul style="list-style-type: none"> ■ 文体用房 500 M²；室外活动场地不小于 500 M²（应建标准球类场地一处） 		行政管理及其他								
	停车位	住宅	<ul style="list-style-type: none"> ■ 机动车：不小于 1.0 车位/100M² 		<ul style="list-style-type: none"> ■ 非机动车：不小于 1 车位/户（即 1.8M²/户） 							
	商业办公	<ul style="list-style-type: none"> ■ 机动车：不小于 0.6 车位/100M² 		<ul style="list-style-type: none"> ■ 非机动车：不小于 3 车位/100M² 								
	其他	<ul style="list-style-type: none"> ■ 按规划部门要求及国家、省和市相关规范规定执行。 										
基础设施	<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。 											
生态建设	建筑节能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 新建住宅必须达到《江苏省居住建筑热环境和节能设计标准》（DGJ32/J71-2014）中节能标准 65% 以上的要求。 ■ 新建公共建筑必须达到《江苏省公共建筑节能设计标准》（DGJ32/J96-2010）中节能标准 65% 以上的要求。 ■ 围护结构等节能措施须符合国家、省和市有关要求。 										
	绿色建筑	<ul style="list-style-type: none"> ■ 新建建筑必须全部达到二星级或以上绿色建筑标识标准。 ■ 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》二星级或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，其中公共建筑需取得绿色建筑运行标识。 										
	可再生能源利用等	<ul style="list-style-type: none"> ■ 可再生能源比例按照国家、省和市现行规范和相关文件要求执行。 ■ 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，按《江苏省居住建筑热环境和节能设计标准》（DGJ32/J71-2014）8.0.1 条要求设置。 ■ 按照省市文件要求设置充电桩。 										
	用能计量	<ul style="list-style-type: none"> ■ 公共建筑：按《江苏省公共建筑节能设计标准》（DGJ32/J96-2010）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必须达到 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。 										
工业化建筑	<ul style="list-style-type: none"> ■ 本地块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%。其中，单体建筑预制率不低于 20%，预制装配率不低于 50%。 ■ “三板”应用按照省、市相关要求执行 											
						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。 ■ 本意见书要求建设的公共服务设施仅为部分内容，全部建设项目应以我局住宅区公共服务设施建设要求批复为准，并满足《城市居住区规划设计规范》（GB50180）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住宅区公共服务设施建设要求批复，并将批复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。 ■ 本意见书须盖无锡市惠山区住房和城乡建设局行政审批专用章方有效。 ■ 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。 					

