

地块建设条件意见书

编号：锡建开意 2021-43

地块名称		原东吴大酒店地块			地块编号	XDG-2021-83 号	建设地点	滨湖区青祁路与梁清路交叉口东北侧	
地块概况	规划用地性质	居住、商业、办公用地（其中商业、办公核定建筑面积占总建筑面积的比例不小于 40%，不大于 41%）			总可建设用地面积	约 24248.2M ²	容积率	>1.0, 且 ≤2.6	地上核定建筑面积
	用地范围	四至	东	南	西	北	建筑限高	<ul style="list-style-type: none"> 住宅建筑沿北侧规划道路 4-11 层，其他区域 4-26 层 其他建筑 ≤100M 满足机场净空、雷达站净空要求 	
		用地边界	梁清路	青祁路	规划道路				
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%。 居家养老服务用房一处，建筑面积不小于 90M²。 		工业化建筑	<ul style="list-style-type: none"> 按照市政府锡政发（2016）212 号文件，本地块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。 本地块住宅部分全部采用现代工业化生产方式建造的装配式建筑（单体建筑主体结构预制构件应用占比不低于 30%、预制装配率不低于 50%，按《江苏省装配式建筑综合评定标准》（DB32/T3753-2020）计算）。 “三板”应用按照省、市相关要求执行。 		
	医疗卫生	/	市政公用	<ul style="list-style-type: none"> 垃圾收集站 1 座，符合现行《环境卫生设施设置标准》 					
	文化体育	<ul style="list-style-type: none"> 文体活动用房一处，建筑面积不小于 90M² 文体活动场地，占地面积不小于 160M² 		商业服务	/	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。 		
	停车位	住宅	<ul style="list-style-type: none"> 非机动车：不小于 1 车位/户（即 1.8 M²/户） 住宅机动车：不小于 1 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"> 新建住宅必须符合现行《江苏省居住建筑热环境和节能设计标准》（DB32/4066），建筑节能率达到 75%或以上的水平；新建公共建筑必须符合现行《公共建筑节能设计标准》（GB50189），建筑节能率达到 65%或以上的水平。 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	<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。同时满足《关于印发〈无锡市住宅品质提升设计指引（试行）〉通知》（锡建设〔2021〕3 号）相关要求。 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。 			
	绿色建筑	<ul style="list-style-type: none"> 新建建筑必须全部按照现行《江苏省绿色建筑设计标准》（DB32/3962）和《绿色建筑评价标准》（GB/T50378）等二星级或以上绿色建筑标准设计建造，并按规定开展绿色建筑相关评价。 							
	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》（DB32/4066）8.0.2 条要求设置。 公共建筑：如有热水需求的，应采用太阳能热水系统。 							
	用能计量	/							
	成品住房	<ul style="list-style-type: none"> 新建住宅中成品住房比例 40%。 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"> 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 75%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。 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。 			

