

地块建设条件意见书

编号：锡建开意 2021-39

地块名称		蠡湖大道与震泽路交叉口东北侧地块				地块编号	XDG-2021-81 号		建设地点	滨湖区蠡湖大道与震泽路交叉口东北侧		
地块概况	规划用地性质		商业居住混合用地（其中商业核定建筑面积占总核定建筑面积的比例不小于 10%，不大于 11%）				总可建设用地面积	约 39863.7 M ²		容积率	>1.0, 且 ≤2.3	
	用地范围	四至	东 前杨道	南 新红河	西 蠡湖大道	北 和风路	建筑限高	<ul style="list-style-type: none"> ■ 住宅建筑 ≥18 层, ≤22 层, 其他建筑 ≤24M ■ 满足机场净空、雷达站净空要求 				
主要公共服务设施	教育	/	医疗卫生	■ 社区卫生服务站一处, 建筑面积不小于 150 M ²				高品质住区要求	规划、建筑设计	按《无锡市住宅品质提升设计指引》和《无锡市高品质住区实施导则》设计建造。		
	社区服务	■ 物业管理用房不小于住宅物业管理区域总建筑面积的 4%。		商业服务	/		绿色建筑		三星级绿色建筑面积达到总建筑面积的 100%。			
	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 200 M² ■ 文体活动场地, 占地面积不小于 340M², 其中含标准球类活动场地一处。 		市政公用	<ul style="list-style-type: none"> ■ 公共厕所 1 座, 建筑面积不小于 60M², 达到现行《城市公共厕所设计标准》中二类标准, 宜独立式, 沿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》 		建筑节能		建筑综合节能率达到 80% 以上。实施超低能耗建筑试点, 试点以整幢单体建筑为计量单位。			
	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) ■ 机动车: 不小于 1.5 车位/100 M², 地面停车位数量不宜超过住宅总套数的 10%。 				成品住房		成品住宅建筑面积达到住宅建筑总面积的 100%。			
	其他	■ 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。				装配式建筑	项目设计、建造、运维需采用 BIM 技术。装配式建筑面积比例需达到 50% 以上 (有相关新政策出台按新政执行)。					
生态建设	建筑节能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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% 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。 				绿色施工	100% 采用通过三星级绿色建材认证的预拌混凝土、预拌砂浆、保温材料、防水卷材、防水涂料。工地非施工区域裸土覆盖率 100%, 施工现场绿色围挡率 100%, 工地路面硬化率 100%, 建筑垃圾装运湿式作业率 100%。					
	绿色建筑	■ 按规定开展绿色建筑相关评价。				居家养老服务用房	每百户不少于 40 平方米, 且每处不少于 300 平方米。					
	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》8.0.2 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。 				海绵城市建设	<ul style="list-style-type: none"> ■ 地下停车位 100% 具备充电设施安装接入条件, 包括预留电力容量, 建设配电分支箱、管线桥架、计量表箱, 表后桥架及线缆敷设至每个停车位。电动自行车库应设置集中充电装置点。 ■ 建筑外景照明 LED 等节能型光源应用比例 100%; 传感控制覆盖率 100%, 投资概算 ≥20 元/平方米。 					
	成品住房	■ 成品住房装修按《成品住房装修技术标准》(DGJ32/J99-2010) 标准执行。				景观绿化	居住区景观绿化应选用全冠种植的乔木。大于 3 公顷的住宅地块应至少设置一处不小于 500 平方米的集中绿地。					
	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。 				质量保险	住宅 100% 采用建设工程质量潜在缺陷保险。					
						物业管理	按照不低于本市七级物业服务标准实施前期物业管理。					
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。 ■ 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。 				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。 ■ 本地块应采用现代工业化生产方式建造的装配式建筑, 面积比例见高品质住区建设指标要求 (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。 						
					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。 						

