

地块建设条件意见书

编号：锡建开意 2023-39

地块名称		具区路与立信大道交叉口西北侧地块				地块编号	以自然资源局最终编号为准	建设地点	经开区具区路与立信大道交叉口西北侧	
地块概况	规划用地性质		居住用地			总可建设用地面积	约 67662.1M ²	容积率	≥1.6, 且 ≤1.8	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"> 住宅建筑高度 ≥4 层, 且 ≤23 层; 其他建筑高度 ≤15M。 满足机场净空要求 		
		立信大道	具区路	规划道路	规划道路					
主要公共服务设施	教育	/	养老设施	居家养老服务用房一处, 按照实际住宅区户数, 建筑面积不小于每百户 30 平方米, 建筑面积超过 300 平方米, 可设置两处。			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《进一步加强我市高品质住区建设管理的实施方案》设计建造。	
	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%。 	商业服务	<ul style="list-style-type: none"> 社区商业网点及便利店（超市、药店、洗衣店、美发店、菜店、日杂等）建筑面积不小于 780M²。 				绿色低碳	绿色建筑	控制指标应满足《进一步加强我市高品质住区建设管理的实施方案》（锡建发〔2023〕13 号）中“一级高品质住区”的评估标准及配置要求（装配式建筑指标中, 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; 设计编制按国家、省和市有关规范、标准及《无锡市装配式混凝土建筑设计文件编制导则》（试行）执行; “三板”应用按照省、市相关要求执行）。
	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 300M² 文体活动场地, 占地面积不小于 500M² 	市政公用	<ul style="list-style-type: none"> 公共厕所 1 座, 建筑面积不小于 60M², 达到二类标准, 宜独立式, 沿具区路设置 					建筑节能	
	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 1.2 车位/100 M² 或不少于 2.0 车位/户配置。 			成品住房			成品住房	
	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。 			海绵城市建设	海绵城市	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, 硬化地面中可渗透面积比例不小于 40%。			
生态建设	绿色建筑	<ul style="list-style-type: none"> 按规定开展绿色建筑相关评价。 			工业建筑	配套设施	充电设施	地下停车位 100% 具备充电设施安装接入条件, 电动自行车库应设置集中充电装置点, 电动汽车相关配套设施建设应严格执行《关于加强无锡市新建居住区电动汽车充电基础设施建设管理工作的通知》（锡建设〔2022〕2 号）相关要求。		
	用能计量	<ul style="list-style-type: none"> 公共建筑按现行《公共建筑节能设计标准》（GB50189）和《江苏省绿色建筑设计标准》（DB32/3962）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。 				服务管理	施工管理	100% 采用通过三星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%。		
	其他	<ul style="list-style-type: none"> 新建建筑可再生能源利用、维护结构节能措施、建筑节能标准等必须符合现行相关规范及国家、省和市有关要求。 				售后服务	售后服务	设置售后服务中心, 确保保修期内房屋质量		
	成品住房	<ul style="list-style-type: none"> 成品住房装修按《成品住房装修技术标准》（DGJ32/J99-2010）标准执行。 				<ul style="list-style-type: none"> 其他控制要素应满足《进一步加强我市高品质住区建设管理的实施方案》（锡建发〔2023〕13 号）文件要求 				
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。 			其他规定	<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, 并应满足《进一步加强我市高品质住区建设管理的实施方案》中关于“一级高品质住区”配置要求。 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。 					
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。 				<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。 					

