

地块建设条件意见书

编号：惠建意 2023-7

地块名称		凤宾路与北环路交叉口西北侧地块				地块编号	XDG-2023-56 号	建设地点	惠山区凤宾路与北环路交叉口西北侧		
地块概况	规划用地性质	商业、办公、居住用地（其中商业、办公核定建筑面积占总核定建筑面积的比例不小于 20%，上浮不超过总核定建筑面积的 1%且不超过 1000 m ² ）				总可建设用地面积	总可建设用地约 42051 M ²	容积率	>1.0 且 ≤2.3	地上核定建筑面积	
	用地范围	四至	东 凤宾路	南 北环路	西 凤栖路	北 天韵路	建筑限高	■ 住宅建筑高度 ≥18 层且 ≤80M；商业、办公建筑高度 ≤80M。			
主要公共服务设施	教育			社区服务	■ 物业管理用房不小于总建筑面积的 4%。 ■ 居家养老服务用房建筑面积不小于 200M ²		海绵城市	■ 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）以及无锡市和惠山区海绵城市建设相关文件的要求。 ■ 年径流总量控制率和 SS（悬浮物）消减率必须达到《无锡市海绵城市专项规划》（2016-2030）（二级分区-惠山区）要求，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《无锡市海绵城市建设项目技术审查流程》要求进行编制。项目竣工后，应按照《无锡市海绵城市建设工程竣工验收管理暂行办法》进行专项验收。			
	文化体育	■ 文体用房建筑面积不小于 250M ² ； ■ 室外活动场地不小于 500M ² （应建标准球类场地一处）		市政公用	■ 配建公共厕所一座，达到二类标准，建筑面积不小于 60 M ² ，独立式（或附建式）		绿色施工	■ 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	■ 机动车：不小于 1.0 车位/100M ² ■ 不应设置机械车位		■ 非机动车：不小于 1 车位/户（1.8 m ² /户）			建设要求	■ 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》（GB50180-2018）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。		
		商业办公	■ 机动车：不小于 1.0 车位/100M ²		■ 非机动车：不小于 1.8 车位/100M ²						
其他		■ 按规划部门要求及国家、省和市相关规范规定执行，且与住宅停车分别独立设置。									
基础设施	■ 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。					环卫要求	■ 地块配套 1 座垃圾收集站（房），要求用地面积约 90 m ² ，建筑面积约 60 m ² ，采用框架结构或成品用房；可与定时定点投放小屋结合设置。按照《环境卫生设施设置标准》（CJJ 27-2012），《生活垃圾收集站建设标准》（建标 154-2011），《生活垃圾收集站技术规程》（CJJ179-2012），《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）和《无锡市新建商品住宅小区公建配套环境卫生设施设置标准》设置，满足方便作业、安全进出的要求，应设置通风、除尘、除臭、隔声等环境保护设施和消毒、杀虫、灭鼠等装置。 ■ 地块因地制宜配建定时定点投放小屋，原则上收集屋数量分别不小于 3 处，每处面积不小于 20 平方米，同步设置监控设备、紫外线消毒灯、排气扇、洗手池和空调。定时定点投放小屋主要收集“易腐垃圾”和“其他垃圾”，并按需配置收集容器，原则上“易腐垃圾”、“其他垃圾”收集容器数量比例不小于 1:2，且总数不少于 18 个。“可回收物”、“有害垃圾”智能箱体，可结合投放小屋统一设置，也可在小区出入通道、公共休闲区域设置。 ■ 地块配套装修垃圾、大件垃圾集中收集点至少 1 处（合并设置），采用框架结构或成品用房，需建设隔离设施。建筑面积不小于 50 m ² ，进深不大于 5m，四周围墙高度不小于 4m。集中收集点地面应作硬化处理；应加设顶棚，并安装喷淋设施；设置明显标志和分类暂存要求。 ■ 小区内其他环卫设施（化粪池、废物箱等）按规定设置。				
绿色建筑	■ 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）二星级或以上绿色建筑标准设计建造，其中至少有一幢三星绿色建筑，并按规定开展绿色建筑相关评价。						其他规定	■ 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。			
用能计量	■ 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。										
可再生能源利用等	■ 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《江苏省居住建筑节能设计和节能设计标准》（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。 ■ 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工作管理的通知》（锡建设〔2022〕2 号）相关要求。										
成品住房	■ 新建住宅中成品住房比例应达到 45%。 ■ 成品住房装修按《成品住房装修技术标准》、《无锡市住房和城乡建设局关于进一步加强我市新建成品住房建设管理的通知》的要求执行。										
工业化建筑	■ 应采用现代工业化生产方式建造的装配式建筑，面积比例不低于地上核定建筑面积 45%（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。采用装配化装修的新建成品住房面积不低于新建成品住房面积的 20%。 ■ 应采用建筑信息模型（BIM）进行设计、建造与运维至少两个阶段的 BIM 设计。 ■ “三板”应用按照省、市相关要求执行。										

