

地块建设条件意见书

编号：锡建开意 2023-12

地块名称		南湖大道与震泽路交叉口东北侧地块			地块编号	以自然资源规划局最终编号为准	建设地点	经开区南湖大道与震泽路交叉口东北侧		
地块概况	规划用地性质	居住用地			总可建设用地面积	约 68573.0M ² (其中, A 区可建设用地面积约 20574.4 平方米, B 区可建设用地面积约 45114.1 平方米, 市政道路地下可利用面积约 2884.5 平方米)	容积率	>1.0, 且 ≤1.7	地上核定建筑面积	
	用地范围	四至	东 永信路	南 震泽路	西 南湖大道	北 用地边界	建筑限高	<ul style="list-style-type: none"> ■ A 区住宅建筑高度 ≥4 层, 且 ≤6 层; B 区住宅建筑高度 ≥11 层, 且 ≤17 层; 其他建筑高度 ≤15M。 ■ 满足机场净空要求 		
主要公共服务设施	教育	/		医疗卫生	/		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	<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 500M²。 			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 240M² ■ 文体活动场地, 占地面积不小于 400M² 		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, 在南湖大道设置 ■ 垃圾收集站 1 座, 符合现行《环境卫生设施设置标准》, 可与生活垃圾收集点结合设置。 			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%。	
	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 或不少于 2.2 车位/户配置 (若车位按不少于 2.2 车位/户配置, 同时应满足不小于 1.2 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。 		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	绿色建筑	<ul style="list-style-type: none"> ■ 按规定开展绿色建筑相关评价。 		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。 		配套设施	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。	
	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。 		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。 		海绵城市	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 60% 以上, 硬化地面中可渗透面积比例不小于 40%。	
	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。 		景观绿化	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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。 		充电设施	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。		
	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。 		质量保险	<ul style="list-style-type: none"> ■ 住宅 100% 采用建设工程质量潜在缺陷保险。 		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。		
	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。 		物业管理	<ul style="list-style-type: none"> ■ 前期物业服务收费标准纳入非普通住宅认定, 实施市场价。 		工业建筑	<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。 		
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。 		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。 						

