

# 地块建设条件意见书

编号：锡开建意 2024-01

地块名称		联福路与大成路交叉口西北侧地块				地块编号	XDG-2024-23 号		建设地点	锡山经济技术开发区联福路与大成路交叉口西北侧地块			
地块概况	规划用地性质	城镇住宅用地				总可建设用地面积	约 97248M <sup>2</sup> (A 区约 58142M <sup>2</sup> , B 区约 27165M <sup>2</sup> , C 区地下可开发利用出让面积约 11941M <sup>2</sup> )		容积率	>1.0, 且 ≤1.6		地上核定建筑面积	>85307M <sup>2</sup> , 且 ≤136491.2M <sup>2</sup>
	用地范围	四至	东 联福路绿带	南 大成路绿带	西 现状河道绿带	北 厚丰路绿带	建筑限高	■ 住宅建筑高度 ≥12M, 且 ≤54M。其他建筑 ≤12M。					
主要公共服务设施	市政公用	■ 公共厕所 1 座, 建筑面积每座不小于 60M <sup>2</sup> , 达到现行《城市公共厕所设计标准》中二类标准, 独立式或附建式沿道路设置并对外开放 ■ 垃圾收集站、垃圾收集点设置符合现行《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》	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% ■ 社居委用房一处, 建筑面积不小于 40M <sup>2</sup> / 百户 ■ 居家养老服务用房一处, 建筑面积不小于 30M <sup>2</sup> / 百户		工业建筑	■ 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, 面积比例不低于地上核定建筑面积 50% (单体建筑预制率不低于 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	■ 社区卫生服务站一处, 建筑面积不小于 150M <sup>2</sup>									
			文化体育	■ 文化活动用房, 建筑面积不小于 450M <sup>2</sup> ■ 文体活动场地, 占地面积不小于 450M <sup>2</sup>									
商业服务			■ 居委专营商业用房一处, 建筑面积不小于 40M <sup>2</sup>										
停车位	住宅	■ 机动车: 住宅按不小于 1.0 个车位/100 M <sup>2</sup> 建筑面积配置; 配套设施按不少于 0.8 个车位/100M <sup>2</sup> 建筑面积配置。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。■ 非机动车: 住宅按不小于 1.0 个车位/户 (即 1.8 M <sup>2</sup> /户) 配置; 其他按不少于 2.0 个车位/100M <sup>2</sup> 建筑面积配置。				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。 ■ 落实无锡市《关于加强建设工地扬尘污染防治工作的实施意见》要求, 施工过程中做到“六不开工”和“六个百分百”。						
	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。											
生态建设	建筑节能	■ 新建住宅须符合现行《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% 的水平。新建公共建筑应符合现行《建筑节能与可再生能源利用通用规范》(GB55015-2021), 建筑节能率达到 72% 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	■ 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。						
	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, 并按规定开展绿色建筑相关评价。											
	可再生能源利用	■ 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: 若有热水需求的, 应采用太阳能热水系统。											
	成品住房	■ 新建住宅中成品住房比例按规定执行。 ■ 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	■ 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)、无锡市海绵城市建设相关文件以及《锡山区海绵城市建设专项规划》(2021-2035) 的要求; ■ 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	■ 规划大成河及其两侧绿地, 沿联福路、大成路、厚丰路、太芙河绿地由土地受让单位无偿建设, 同步实施, 同步规划核实和竣工验收。 ■ 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。 ■ 本意见书须盖锡山经济技术开发区建设城管局公章方有效。 ■ 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。							



锡山经济技术开发区建设城管局  
2024 年 7 月