

# 地块建设条件意见书

编号：锡建开意 2024-35 号

项目概况		地块名称	陆马公路以东、规划道路以北地块		
		规划用地性质	城镇住宅用地		
		建设用地面积	总计约 47426.4m <sup>2</sup> (地上约 47426.4 m <sup>2</sup> ; 地下约 47426.4m <sup>2</sup> )		
		高品质住区	二级	容积率	>1.0, 且 ≤1.01
		建筑限高	住宅建筑 ≤12m; 其他建筑 ≤10m; 满足机场净空、雷达站净空要求		
公共服务设施		序号	项目名称	备注	
		1	社居委、教育、医疗卫生用房	——	
		2	物业管理用房	不小于住宅物业管理区域总建筑面积的 4%	
		3	居家养老服务用房	按住宅户数, 建筑面积不小于每百户 30m <sup>2</sup> , 且单处建筑面积不小于 150 m <sup>2</sup>	
		4	托育服务用房	一处, 建筑面积不小于 200 m <sup>2</sup> , 符合相关规范要求	
		5	文体活动用房	一处, 建筑面积不小于 110 m <sup>2</sup>	
		6	文体活动场地	室外, 占地面积不小于 200m <sup>2</sup>	
		7	商业服务用房	——	
		8	电力、路灯、供水、燃气等设施用房	按行业管理部门要求配置	
		9	非机动车库	住宅: 按不小于 1 车位/户 (即 1.8 m <sup>2</sup> /户) 配置	
		10	机动车库	住宅: 按不小于 1 车位/100 m <sup>2</sup> 或者 1.5 车位/户配置; 按实际地上计容住宅面积核验。电动汽车配套设施建设执行《居住区供配电设施建设标准》(DGJ32/TJ11-2016)之要求	
环卫设施		1. 地块配套 1 处生活垃圾集中收集点, 可与垃圾收集点 (分类投放点) 结合设置。按照《江苏省城市生活垃圾分类设施设备配置和维护指南》(苏建城管〔2023〕60 号), 《环境卫生设施设置标准》(CJJ27-2012), 《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。集中收集点距人员密集活动场所、居住场所不应少于 10 米, 不得占用交通、消防通道及盲道。			
		2. 地块配套垃圾收集点(高层住宅区宜按每 200-600 户设置 1 个收集点; 多层住宅区宜按每 150-400 户设置 1 个收集点; 低密度住宅区宜按每 30-200 户设置 1 个收集点; 每个住宅区至少设置一个收集点)。垃圾收集点根据垃圾分类相关工作要求, 采用垃圾收集房形式设置, 单个面积不少于 10 m <sup>2</sup> , 总面积根据人口数量、垃圾产生量、收集容器容积及收运频次等确定; 垃圾收集房服务半径小于等于 120m。垃圾收集点主要收集“厨余垃圾”和“其他垃圾”, 并按需配置收集容器, 原则上“厨余垃圾”、“其他垃圾”收集容器数量比例不小于 1:2, 且总数不少于 8 个。配置“可回收物”“有害垃圾”收集箱体。可结合垃圾收集点设置。			
		3. 地块配套 1 处装修垃圾和 1 处大件垃圾集中收集点, 两处点位宜合并设置, 但需设置隔离设施。建设要求按行业标准规范和《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》执行。可结合垃圾收集点设置。			
		4. 建设公厕 1 座, 面积不小于 60 平方米, 达到二类标准, 宜独立式, 在地块南侧道路设置。			
		5. 小区内其他环卫设施(化粪池、废物箱等)按规定设置。			
		6. 所有环卫设施的布局与选址需征求城管部门意见。			
绿色施工		1. 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%。			
		2. 施工过程中做到节水、节能、节材, 合理利用各类资源。			

生态建设	<ol style="list-style-type: none"> <li>建筑节能。①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）等二星级绿色建筑标准设计建造，并按规定开展绿色建筑相关评价。②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。③其他：新建建筑可再生能源应用、围护结构节能措施、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。</li> <li>成品住房。按《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）执行（后续控制要素调整的按新要求执行）；装修按《成品住房装修技术标准》（DGJ32/J99-2010）标准执行。</li> <li>海绵城市。①地块须符合《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）、《关于加强海绵城市建设项目过程管控有关事项的通知》（锡海绵办〔2024〕3号）以及无锡市海绵城市建设相关文件的要求。②地块年径流总量控制率达75%以上且满足海绵专项规划要求，SS（悬浮物）消减率达到50%以上，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。③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）》（锡海绵办〔2018〕29号）要求编制，并按照《无锡市滨湖区海绵城市建设项目审查流程及审查要点（试行）》（锡滨海绵办〔2022〕1号）进行技术审查。项目完工后，按照《无锡市滨湖区房屋建筑和市政基础设施领域建设工程海绵城市专项验收实施细则（试行）》（锡滨住建〔2022〕19号）文中有关规定，建设单位应履行验收手续。④增加海绵城市监测内容。</li> <li>工业化建筑。①按照市政府锡政发〔2016〕212号文件，该项目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。②该项目应实施装配式建筑，面积比例为地上核定建筑面积60%（其中居住建筑预制装配率不应低于50%，公共建筑预制装配率不应低于45%，具体按照《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）。③“三板”应用按照省、市相关文件要求执行。</li> </ol>
建设要求	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。同时应满足《关于印发〈无锡市住宅品质提升设计指引（试行）〉通知》（锡建设〔2021〕3号）相关要求。</li> <li>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。</li> </ol>
其他规定	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>本意见书须盖市住建局公章方有效。</li> <li>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。</li> </ol>

