

南宁市房地产开发项目建设条件意见书

编号：五象管委建设开发意见书〔2019〕38号

地块名称：玉洞大道北侧、阳峰路西侧出让蓝线 CR0113201900032 号

签发单位：广西南宁五象新区规划建设管理委员会规划建设局（章）

签发日期：2019年11月28日

根据《城市房地产开发经营管理条例》、《广西壮族自治区城市房地产开发经营管理条例》及《南宁市人民政府办公厅关于印发推进新建住宅项目配套小学校建设的实施意见的通知》（南府办〔2014〕32号）的规定，现对玉洞大道北侧、阳峰路西侧出让蓝线 CR0113201900032 号地块房地产开发项目提出以下建设条件意见：

第一条 房地产开发项目的基本概况

1、土地使用性质：居住、零售商业（零售商业建筑面积占总计容建筑面积的比例为 5%-10%，其余为居住）。

2、项目地点：玉洞大道北侧、阳峰路西侧。

3、用地面积：约 39460.59 平方米，最终以实际测量为准。

第二条 房地产开发项目的建设期限和进度

1、建设期限：36 个月（以土地出让合同为准）。

2、建设进度总体要求：回建安置房须自签订土地出让合同之日起 9 个月内开工建设，自开工之日起 24 个月内完成全部回建安置房的竣工验收，且本项目回建安置房应于第一期商品房开工前开工建设，所有安置房于第一期商品房交付前全部完成交付移交。其他自签订土地出让合同之日起 9 个月内开工建设，自开工之日起 36 个月内完成项目的整体竣工验收。

项目需分期建设的，由开发建设单位报广西南宁五象新区规划建设

管理委员会审定。

第三条 规划设计要求

1、建筑容积率： > 3.0 且 ≤ 3.5 。拟建建筑的各项退、间距、绿地、停车及日照等技术要求及其它未尽规划事宜必须满足《南宁市城市规划管理技术规定》（现行版本）及《南宁市建筑工程规划指引》的要求，否则须降低容积率。

2、建筑密度： $> 25\%$ 且 $\leq 35\%$ 。

3、绿地率： $\geq 35\%$ 。

4、建筑高度控制要求： ≤ 100 米。

5、其他要求：根据南宁市自然资源局《建设项目规划设计条件通知书》【审批号：（五象）2019-179】执行。

(1) 本项目应考虑无障碍设计，具体按照《无障碍设计规范》GB50763-2012 的规定执行。

(2) 本项目地下管线应当实行市政管廊形式（即管线共沟），并注意与周边原有管线的衔接。

(3) 按照《国务院办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》（国办发〔2015〕73 号文）和相关规范的要求配套建设电动汽车基础设施。

(4) 用地范围内所涉及的各种管线和管廊应进行详细调查，项目实施前应征求各相关业主的意见。

(5) 纯住宅楼不得用于开设产生油烟污染或者异味的饮食服务业项目；住宅楼下商业若涉及餐饮服务业项目，须符合环保部门相关要求，在项目设计方案中需明确餐饮布局并设置通到主楼楼顶（非裙楼楼顶）的专用排烟通道，如不设置则不得用于开设产生油烟污染或者异味的饮食服务业项目。

(6) 文化活动站、社区管理用房应在非安置项目（楼栋）内设置。

(7) 项目须建设安置房，安置人数及规模以审定的安置方案为准。

(8)用地范围内有村民现状通道的，在周边道路未形成并通行前，不应影响现状村民通行。

第四条 公共配套设施建设内容及要求

以下公共配套设施均由开发建设单位负责出资建设，具体建设内容及要求如下：

1、本项目规划红线内的小区道路、路灯、环卫设施、绿化、停车场、网络通信及安防设施应符合《南宁市城市规划管理技术规定（现行版本）》、《南宁市建筑工程规划指引》等要求。

2、本项目规划红线内的各项供水配套设施齐全，并纳入城市供水管网。户外给水管须进行防晒遮蔽处理。

3、本项目规划红线内的排水排污系统实行“雨污分流”，分别接入市政雨、污水管网，外排废水（污水）应纳入城市污水处理系统；在项目建设验收前，如因外围污水排放系统不完善项目污水无法接入市政污水管进行排放的，开发建设单位须同步配套建设小区生活污水处理设施，生活污水经处理达标后方可外排或回用。

4、在本项目规划红线内，按照城乡规划和燃气发展规划配套建设燃气设施，完成室内和室外燃气管道的敷设和衔接，并纳入城市燃气管网。

5、本项目供配电设施由开发建设单位与供电部门协商，纳入城市供电网络，并正式供电。小区室外供电线路全部采用电缆预埋敷设。

6、物业管理用房：根据《广西壮族自治区物业管理条例》的要求进行设置。建筑面积按不少于本项目物业管理区域总建筑面积（总建筑面积包含计容面积和不计容面积）的 2%配置，且不小于 120 m²。物业服务用房应当为地面以上能够使用的房屋，具备水、电、通风、采光、简单装修等使用条件。并应方便进出。在规划总平设计报批时，必须明确应建具体面积和位置。

7、社区管理用房：根据《南宁市城市规划管理技术规定（2011 年版）》要求进行设置。建筑面积按 1000 户及以下应不小于 80 平方米，户数每增加 300-1000 户应增加 80 平方米，不足 300 户应增加 40 平方米配

置。应设置于建筑地面以上的首层或二层并对外开放，在规划总平设计报批时，必须明确应建具体面积和位置。

8、文化活动站：1处，建筑面积不少于400平方米/处。应设置于建筑地面以上的首层或二层，在规划总平设计报批时，必须明确应建具体面积和位置。

9、社区居家养老服务用房：每百户按不少于30平方米建筑面积设置，且单处用房建筑面积不得少于300平方米，并符合南府规〔2019〕24号文要求。在规划总平设计报批时，必须明确应建具体面积和位置。

10、婴幼儿照护服务场地：每百户按不低于20平方米的婴幼儿照护服务场地，建设必备的服务设施及安全配套设施，并与住宅同步规划、同步设计、同步建设、同步验收、同步交付使用。建成并验收合格后无偿交付当地县级卫生健康部门，且须符合桂政办发〔2019〕102号文要求。

11、配套教育设施：由于本项目不配建小学校，有关手续应按照《南宁市人民政府办公厅关于印发推进新建住宅项目配套小学校建设的实施意见的通知》的有关规定执行。

12、环卫及环保设施：

(1) 对外开放公厕：不少于1座，建筑面积不少于60平方米/座，沿北侧规划路一层设置。在规划总平设计报批时，必须明确应建具体面积和位置。

(2) 垃圾收集点：不少于1处。在规划总平设计报批时，必须明确应建具体面积和位置。

13、体育设施：居民健身设施室内不少于0.1平方米/人建筑面积或室外不少于0.3平方米/人用地面积。

14、人防设施：按照《广西壮族自治区实施〈中华人民共和国人民防空法〉办法》、《广西壮族自治区人民防空工程建设与维护管理办法》（自治区人民政府令第86号）以及《南宁市人民防空管理办法》（2017年南宁市人民政府令第3号）等有关规定施行。

15、机动车及非机动车停车位按有关规划要求设置。

16、所有市政配套设施用房应符合《南宁市城市规划管理技术规定（现行版本）》及《南宁市建筑工程规划指引》的要求。

17、其它：按《城市居住区规划设计规范》的要求配建。

第五条 公共配套设施的建设进度要求

1、前述第四条第1、2、3、4、5项的公共配套设施应当与建筑物主体工程同步建设，并经验收后与建筑物主体工程同步交付使用。其中，给排水、供配电、管道燃气设施在单体建筑物主体交付时，达到与城市市政管网链接正式使用条件。

2、开发建设单位应在开发项目开工前制定本项目（含公共配套设施）的建设进度计划，并将计划报送房地产开发行政主管部门，房地产开发行政主管部门有权根据有关规定及项目实际，要求开发建设单位适当调整计划中的公共配套设施建设进度计划。

若开发建设单位未按约定提供相关配套用房的，房地产开发主管部门会同规划、建设等部门从所建房屋中扣出同等面积的住宅或其他用房用于相应的配套用房。

3、开发项目分期进行开发建设时，前述第四条第6、7、8、9、10项以及高位消防水箱及污水处理设施应安排在项目首期建设，与首期建筑物主体工程同步建设，并与当期建筑物主体工程验收时同步验收交付使用；其它公共配套设施按报送房地产开发行政主管部门的建设进度计划要求与所配套的单体建筑物同步建设同步验收并交付使用。

第六条 建筑节能、绿色建筑、海绵城市、新技术应用要求

1、在满足国家有关建筑节能标准要求的同时须满足《广西壮族自治区居住建筑节能设计标准》、《广西壮族自治区公共建筑节能设计规范》、《南宁市民用建筑节能管理规定》、《关于推进可再生能源建筑应用的实施意见》、《南宁市绿色建筑行动方案》、《广西五象新区绿色生态示范城区建设工作实施方案》等建筑节能地方性技术标准和法规。

2、本项目须按照《绿色建筑评价标准》GB/T50378-2019，二星级及以上绿色建筑标准进行规划建设。

3、本项目应当从建筑物使用功能、规模、场地条件等方面，对可再生能源的应用进行研究论证，并至少选择 1 种可再生能源进行规模化应用。可再生能源消费量占建筑能耗总量的比例达到 10%以上。可再生能源应用设施应当与建筑物主体工程同步设计、同步施工、同步验收交付使用。

4、规划应进行详细的竖向设计，尽可能利用原有的地形、地貌，同时应体现海绵城市建设的低影响开发理念。其中海绵城市设计要求：建设项目多年平均径流总量控制率不低于 80%，年径流污染削减率不低于 60%。项目内下沉式绿地率不宜低于 50%；绿色屋顶率不宜低于 20%。项目内低影响开发使用应遵照《南宁市海绵城市规划设计导则》中“海绵城市设施设计指引”的相关要求建设。

5、在我区建设领域重点推广 9 类新技术：新型墙体材料及隔热保温技术、建筑防水技术、节能门窗技术、建筑遮阳技术、建筑节能技术、暖通节能技术、照明节能及控制技术、给排水环保节能技术、可再生能源建筑应用技术，本项目至少采用其中 3 类新技术。

6、本项目应按照《关于印发〈五象新区智慧小区星级评价标识管理暂行办法〉的通知》（五象管委发〔2015〕116 号）、《“智慧五象”专项规划（2017-2020）》，以智慧小区二星级及以上标准进行规划建设。

7、根据《南宁市人民政府关于加快推动装配式建筑发展实现建筑产业现代化的实施意见》（南府规〔2017〕2 号），本项目应采用装配式建筑和 BIM 技术建设，在设计、施工和运维阶段使用 BIM 技术，装配率不低于 30%。

第七条 公共配套设施建成后的产权界定及移交

1、供配电设施的运行、维护管理由开发建设单位与供电企业协商确定、落实。

2、本项目内的道路、路灯、绿化、环卫、网络通信、安防及污水处理设施，属本项目全体业主共有。

3、物业管理用房的产权属本项目全体业主共有，无偿提供给本项目业主委员会和物业服务企业使用。

4、社区管理用房、文化活动站、社区居家养老服务用房、婴幼儿照护服务场地、室内居民健身设施（用房）的产权属政府所有，无偿移交给所辖城区政府指定的部门安排使用。

5、机动车露天停车位属全体业主共有。

第八条 本意见书作为《国有建设用地使用权出让合同》的附件与合同共同生效，项目开发建设单位必须予以遵守。