

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〔2021〕14号

地块名称：天坛路北面、江湾路西面出让蓝线图编号CR0113202000078号地块

签发单位：广西南宁五象新区规划建设管理委员会建设局（章）

签发日期：2021年12月29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》、《南宁市中小学校幼儿园用地保护条例》（2019版）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，现对天坛路北面、江湾路西面出让蓝线图编号CR0113202000078号地块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

用地性质：居住兼容商业（计容商业建筑面积占计容总建筑面积的比例控制在3%-5%，其余为住宅）。

- 1、用地位置：天坛路北面、江湾路西面。
- 2、用地面积：约48685平方米，折合73.03亩（具体以实际测量为准）。

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：须于土地出让合同中约定用地合同签订之日起一年内开工建设，自开工之日起3年内完成项目的整体竣工

验收。

3、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： >2.0 且 ≤ 2.5 。拟建建筑的各项退、间距、绿地、停车及日照等技术要求及其他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： $>15\%$ 且 $\leq 30\%$ 。

3、绿地率： $\geq 35\%$ 。

4、建筑高度、层数、建筑退让红线、建筑间距、建筑设计等要求按《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）：2020-132）执行。

5、其他要求：

(1)项目的建设应该满足《无障碍设计规范》（GB50763-2012）的要求。在小区道路（包括人行道）、公共绿地、公共服务设施应进行无障碍设计；在建筑物的入口平台、候梯厅、电梯轿厢、楼梯、公共走道等部位应有无障碍设计；居住区人行步道设台阶的地方同时设轮椅坡道；公共厕所的入口、通道及厕位、洗手盆应有无障碍设计。

(2)本项目相关管线合理接入周边市政设施。

(3)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。

(4)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；住宅楼下及商业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。应符合《饮食业环境保护技术规范（HJ554-2010）》的要求。

(5)地下空间用途:满足人防、地下车库及设备用房要求，同时符合《南宁市城市规划管理技术规定（2011年版）》及《南宁市建筑工程规划指引》的要求。竞得人若需除人防、地下车库、设备用房外的用途开发，需向自然资源部门申请办理相关审批手续。

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并建设，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（2011年版）》、《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，需配套二次供水设施的，应由建设单位参照《南宁市二次供水设施及住宅一户一表技术导则》自建或委托供水企业代建，并纳入城市供水管网统一管理，抄表到户。

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，并预留供配电设施位置，纳入城市供电网络，并正式供电。

6、根据《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）、《广西壮族自治区加快推进电动汽车充电基础设施建设三年行动计划（2019-2021年）》（桂发改能源〔2019〕507号文）及《南宁市发展和改革委员会关于印发南宁市加快建设电动汽车充电基础设施建设三年行动计划的通知》（桂南发改能源〔2019〕31号文）和相关规范的要求，新建住宅小区配建停车位应100%建设电动汽车充电设施或预留建设安装条件，必须统一将供电线路敷设至专用固定停车位或预留扩建专用固定停车位敷设条件（预留电表箱、充电设施安装位置和用电容量）。

7、物业服务用房（即物业管理用房）：不少于1处，根据《广西壮族自治区物业管理条例》、《南宁市物业管理办法》的要求进行设置，并应方便进出。物业服务用房建筑面积不少于建筑工程规划许可证载明的房屋总建筑面积千分之二，且不少于120平方米，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，没有配置电梯的物业服务用房所在楼层不得高于标准层二楼。在规划总平设计报批时，必须明确应建具体面积及位置。

8、社区管理用房：不少于1处，根据《南宁市城市规划管理技术规定（2011年版）》要求进行设置。根据中共南宁市委办公厅南宁市人民政府办公厅印发的《南宁市人民政府关于加强和完善城乡社区治理的实施意见》及《南宁市城市规划管理技术规定》要求进行设置，社区居委会服务用房应按每百户居民不低于30平方米

的标准配套建设，应设置在建筑一层，设置在其他楼层时，应设置电梯、升降装置或无障碍坡道，采用无障碍坡道时，建筑面积另行计算，应具备基本的通风、采光条件。在规划总平设计报批时，必须明确应建具体面积及位置。

9、社区居家养老服务用房：不少于1处，根据南宁市人民政府印发的《南宁市新建住宅小区配套社区居家养老服务用房管理办法（试行）的通知》（南府规〔2019〕24号）要求进行设置，新建住宅小区应按照每百户不少于30平方米建筑面积配建社区居家养老服务用房，且单处用房建筑面积不得少于300平方米。在规划总平设计报批时，必须明确应建具体面积及位置。

10、婴幼儿照护服务场地：不少于1处，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。在规划总平设计报批时，必须明确应建具体面积及位置。

11、居民健身设施：不少于1处，居民健身设施室内人均计容建筑面积不低于0.1平方米，建筑面积或室外人均用地面积不低于0.3平方米；在规划总平设计报批时，必须明确应建具体面积及位置。

12、环卫及环保设施：垃圾收集点不少于1处；对外开放公厕：不少于1座，每座建筑面积不少于60平方米/座，沿规划路一层设置，并独立对公众中开放。在规划总平设计报批时，必须明确应建具体面积及位置。

13、党群服务中心用房：1处，按照每百户不少于30平方米建

筑面积，单处用房建筑面积不得少于 300 平方米配建党群服务中心用房。在规划总平设计报批时，必须明确应建具体面积及位置。

14、社区菜市（店）：1 处，建筑面积不少于 1000 平方米，并需满足相关规范要求。在规划总平设计报批时，必须明确应建具体面积及位置。

15、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》（南宁市人民政府令第 3 号）等有关规定施行。

16、其他按《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、6 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 7、8、9、10 项以及高位消防水箱及污水治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《广西壮族自治区民用建筑节能条例》、《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标准》、《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、根据《广西民用建筑节能条例》、《南宁市绿色建筑行动实施方案》的有关规定，本项目须按照《绿色建筑评价标准》GB/T50378-2019，以二星级绿色建筑标准进行规划建设。

3、根据《南宁市民用建筑节能管理规定》第十三条、《关于推进可再生能源建筑应用的实施意见》和《南宁市住房和城乡建设局关于印发南宁市可再生能源建筑应用技术指南的通知（南住建〔2021〕454号）》的规定，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。若资源条件允许，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 50%。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星级标准进行规划建设，智慧小区应与本项目同步建设，与最后一栋楼宇同步验收同步交付使用。

7、项目须采用预制楼梯板、预制楼板和预制内墙板等部品部件，鼓励使用预制外墙板，采用“三板”的面积比例按《关于在自治区装配式建筑试点城市新建建筑中推广应用预制楼梯板预制楼板预制内外墙板的通知》（桂建发〔2020〕8 号）要求执行，并采用 BIM 技术作为推广应用“三板”的技术支撑。

第七条 公共配套设施建成后的产权界定及移交

1、本项目二次供水设施参照《南宁市城市第二次供水设施及住宅供水一户一表技术导则》要求进行建设，验收合格后交由供水企业管理。供配电设施的运行及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、管道燃气、安防、贸易结算水表后的供水设施及污水处理设施，属本项目全体业主共有。

3、物业服务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安排使用。

4、社区管理用房、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）产权属政府所有，无偿移交给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 建筑工程质量潜在缺陷保险要求。

根据《国务院办公厅关于促进建筑业持续健康发展的意见》（国办发〔2017〕19号）、《住建部关于开展工程质量安全提升行动试点工作的通知》（建质〔2017〕169号）、《南宁市住建局、南宁市自然资源局、南宁市金融工作办公室、中国银行保险监督管理委员会广西监管局关于印发〈关于推进南宁市建筑工程质量潜在缺陷保险实施意见（试行）〉的通知》（南住建〔2019〕22号）等文件要求，本项目在办理项目施工许可证之前，应与保险公司签订工程质量潜在缺陷保险合同。

第九条 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。

