

青岛市城阳区住房和城乡建设管理局

山东省房地产开发项目住房城乡建设领域 建设条件意见书

第一条 根据《山东省城市房地产开发经营管理条例》有关规定，现对城阳区城阳街道荟城路西、春阳路北 9382 平方米(二类城镇住宅用地)地块住房城乡建设领域有关事项提出建设条件。

第二条 建筑本体相关部位及设备质量和保修期限等要求，执行现行国家法规要求，其中住宅工程正常使用条件下，屋面防水工程，有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏为 10 年；

供热与供冷系统为 5 个采暖期、供冷期；

电气管线、给排水管道、设备安装隐蔽部分为 10 年，非隐蔽部分为 5 年。

第三条 本项目供水、供气、供暖等配套基础设施，应当严格按照规划设计规范、相关工程建设标准进行建设，与房地产开发项目“同步规划、同步设计、同步建设、同步竣工和交付使用”。

其中：供气设施应按照 GB 50028-2006(2020 年版)《城镇燃气设计规范》、《城镇燃气输配工程施工及验收规范》标准建设和验收，产权归青岛新奥新城燃气有限公司，移交方式为竣工验收后进行财务转固；供暖设施应按照国家、省、市等有关标准建设和验收，

产权归属按省、市等有关规定执行，移交方式为按省、市等有关规定执行。

对燃气计量装置、管材等关键设施设备的建设标准及调压站(柜)的选址要求为：根据《GB 50028-2006(2020年版)城镇燃气设计规范》要求。

对换热站水源、热量计量和水力平衡装置、水泵控制、管材、阀门等关键设施设备的建设标准及换热站的选址要求为：该地块住宅项目供热需预留供热建设用地，满足清洁能源供热建设的条件，换热站按照燃气锅炉房的标准报批建设，满足建设燃气锅炉房及采用空气源热泵等其他清洁能源方式供热的条件，并满足通风、照明、环保、安全等要求。

根据市政府《关于印发青岛市加快清洁能源供热发展若干政策措施的通知》(青政办字〔2023〕4号)等要求，非住宅项目由建设单位自建自用清洁能源供热设施供热。

第四条 项目用地红线外基础配套设施。

排水(雨污分流)：该地块南侧春阳路已配建雨、污水管线。

道路：该地块南侧春阳路为现状道路。

路灯：该地块南侧春阳路已配建路灯。

绿化：该地块南侧春阳路已配建绿化。

供水管网：春阳路现状北侧有球墨铸铁 DN500 供水管道，荟城路现状东侧有球墨铸铁 DN400 供水管道，仲阳路现状有球墨铸铁 DN300 和 DN600 供水管道。

砂石土资源属国家所有，应纳入公共资源交易平台统一处置。

土地竞得人与区自然资源局签订《成交确认书》时，须与青岛北岸再生资源有限公司签订《砂石土资源接管协议》。

第五条 配套公用设施建设。

环卫：根据《青岛市市区公共服务设施配套标准及规划导则》
环卫设施配置标准：独立小区内每 300-500 户集中配置一处垃圾分类收集点。

无障碍设施(含公共建筑设置无障碍厕所)：应满足《无障碍设计规范》(GB50763)《建筑与市政工程无障碍通用规范》(GB55019《无障碍设施施工验收及维护规范》(GB50624)等要求，新建公共建筑设置无障碍厕所(第三卫生间)，要与主体工程同步设计、同步施工、同步验收、同时投入使用，并与周边无障碍设施相衔接。

公共健身设施：落实中共中央办公厅、国务院办公厅《关于构建更高水平的全民健身公共服务体系的意见》，按照新建居住区室内人均建筑面积不低于 0.1 平方米或室外人均用地不低于 0.3 平方米的标准配建公共健身设施。

车库、车位：规划用于停放汽车的车库(包括专用车库和共用车库内的车位)、车位应 100%建设充电基础设施或预留建设安装条件，与主体建筑同步设计、施工和验收。同时按照《无障碍设计规范》(GB50763)要求建设无障碍车位。

电动自行车：根据《山东省电动自行车管理办法》（山东省人民政府令第 348 号）、《青岛市住宅小区电动自行车停放充电场所设计导则（试行）》、《青岛市市区公共服务设施配套标准及规划导则（2023 年试行版）》规定，新建住宅应集中设置非机动车充电

设施，设置比例不得低于非机动车停车位的 30%。

物业服务用房：物业服务用房由建设单位无偿配置，按照规划总建筑面积的 5%比例规划设计，原则上应集中设置在地面以上能够使用的房间，具备水、电、采光、通风、简单装修等正常使用功能，产权属于全体业主共有，与住宅项目同步交付使用。分期交付且按规划配置的物业服务用房不在本期项目内的，建设单位应当落实过渡使用方案，满足基本使用条件。

智慧化基础设施：根据市住房城乡建设局、市自然资源和规划局、市公安局、市大数据发展管理局、市行政审批服务局《关于进一步明确和落实住宅小区智慧化基础设施配置条件的通知》（青建发〔2021〕7号）文件要求，建议城阳区城阳街道荟城路西、春阳路北 9382 平方米（二类城镇住宅用地）按照青岛市住宅小区智慧化基础设施“舒适级”配置建设。

通信设施配套设置标准：根据《青岛市人民政府办公厅关于印发〈青岛市争创千兆城市实施方案〉的通知（青政办字〔2021〕51号）》，建议新建房地产开发项目通信配套设施建设要按照千兆城市标准，随项目同步设计、同步施工、同步验收。

配套教育设施配备标准：根据《关于城镇居住区配套教育设施规划建设的意见》（鲁政办字〔2018〕189号）规定，由开发建设单位投资建设配套教育设施应与居住区前期建设项目同步建设、同步验收、同步移交。

社区养老服务设施：根据青岛市规划局印发的《关于印发青岛市市区公共服务设施配套标准及规划导则的通知》（青规字〔2018〕

57号)规定,新建城区住宅项目,应同步配建每百户不少于20平方米建筑面积的老年人服务设施。

直饮水设施配套标准:根据《青岛市城阳区直饮水工程实施方案》(青城政办发〔2022〕23号),新建商住项目土地出让或划拨前,将直饮水工程作为配套基础设施之一,连同其他配套基础设施和公共服务设施建设要求一并建设。

第六条 新型建筑工业化技术应用、建筑节能等。

1. 本项目应执行建筑节能设计标准: 山东省《居住建筑节能设计标准(83%)》(DB37/T 5026-2022)、山东省《公共建筑节能设计标准(78%)》(DB37/5155-2025)。

2. 本项目可再生能源建筑应用要求(太阳能光热、浅层地热、太阳能光伏、风能等)新建十二层以下的居住建筑和实行集中供应热水的医院、学校、宾馆、游泳池、公共浴池等公共建筑,建设单位应当采用太阳能热水系统与建筑一体化技术设计并按照相关规定和技术标准配置太阳能热水系统。新建十二层以上、高度100米以下居住建筑可选用太阳能热水系统、太阳能光伏发电系统、太阳能光伏光热系统中的任意一类,且光伏发电系统所获得的总能量折算一次能源总量应大于等于需设太阳能热水系统所获得的一次能源总量;新建公共建筑、工业厂房要规模化设置屋顶光伏,新建项目的光伏系统应与建筑主体工程同步设计、同步施工、同步验收。可采用光伏瓦、光伏幕墙等建材型光伏技术在新建建筑中一体化应用。

3. 新建民用建筑项目装配式建筑面积占比不低于50%,其中政府投资建筑工程全面采用装配式建筑,并按山东省《装配式建筑评

价标准》（DB37/T5127-2018）评价的单体建筑装配率不低于50%，且须执行《城阳区加快推进绿色建筑发展的实施意见（修订版）》有关规定。

第七条 项目应达到：全面执行绿色建筑标准，新建单体建筑面积5000平方米以上的公共建筑、政府投资或以政府投资为主的居住建筑及建筑面积大于10万平方米的居住建筑项目应执行一星级及以上绿色建筑标准；政府投资或以政府投资为主的公共建筑以及大型公共建筑，应执行二星级及以上绿色建筑标准；机关办公建筑应执行三星级绿色建筑标准。

第八条 其他建设条件：落实住房和城乡建设部、应急管理部《关于加强超高层建筑规划建设管理的通知》（建科〔2021〕76号）等相关规定，超高层建筑不得超出高度控制要求。

第九条 本《房地产开发项目建设条件意见书》一式4份，住房城乡建设、自然资源、城市管理(市政公用)等部门和开发建设单位各执一份。

青州市城阳区住房和城乡建设管理局

2025年9月17日