

# 青岛市崂山区住房和城乡建设局文件

青崂住建建条字〔2025〕012号

## 房屋建筑项目建设条件意见书

根据《山东省绿色建筑促进办法》（省政府令第323号）《青岛市人民政府办公厅关于推进装配式建筑发展若干政策措施的通知》（青政办发〔2021〕3号）《青岛市政府采购支持绿色建材促进建筑品质提升政策项目实施方案》（青财采〔2023〕14号）《青岛市人民政府关于推进智能建造高质量发展的实施意见》（青政字〔2023〕19号）《崂山区绿色建筑发展规划（2020-2025）》等有关文件，经研究，对LS1002-09-3地块出具项目建设条件如下：

### 一、项目概况

项目地址：九水东路以东、汉河六路以南。

项目用地性质：二类居住用地（R2）

项目用地面积：18657平方米（以实测为准）

容积率：≤2.0

建筑密度：≤25%

绿地率：≥35%

建筑高度：≤54米。

上述各项指标以规划行政主管部门批准的规划方案为准。

## **二、绿色建筑及绿色建材要求**

（一）项目应按照二星级及以上绿色建筑标准设计、施工、运行，应符合《绿色建筑评价标准》（GB/T50378）有关要求。项目竣工后，建设单位应组织绿色建筑评价，并获得建设主管部门颁发的评价标识。

（二）项目绿色建材应用比例不低于50%，对政府采购工程以及属于国有企业作为主体建设项目，应纳入青岛市绿色建材数字化平台监督管理；同时为推广绿色建材，鼓励其他建设项目的绿色建材通过青岛市绿色建材试点数字化平台进行采购。

## **三、装配式建筑要求**

政府投资或国有资金投资的建筑工程应按装配式建筑建造，其他类型的建筑采用装配式建筑建造的建筑面积，不应低于地上总建筑面积的50%。装配式建筑应符合山东省《装配式建筑评价标准》（DB37/T5127）有关要求。

## **四、住宅小区智慧化及智能建造要求**

（一）依据《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，住宅项目应

按照舒适级及以上配置。

(二)项目应在设计、施工和竣工阶段采用 BIM 技术，并符合《建筑信息模型设计交付标准》(GB/T51301)有关规定，鼓励项目在运维阶段采用 BIM 技术。

(三)鼓励项目采用成熟建筑机器人辅助施工。

## **五、高品质住宅要求**

根据《关于进一步促进经济稳健向好、进中提质的若干政策措施》(鲁政发〔2024〕10号)《青岛市进一步促进房地产市场平稳健康发展若干政策措施》文件规定，该项目应按山东省工程建设标准《高品质住宅建设标准》及《青岛市好房子技术导则》开发建设。

## **六、住房保障资金要求**

按照《关于进一步加强人才住房保障工作的意见》(青建发〔2023〕14号)有关规定，该地块应按规划住宅建筑面积 10%比例计提住房保障资金。

## **七、质量安全措施及保修期要求**

(一)按照《崂山区住宅工程质量安全综合保险试点实施方案》(崂住建〔2021〕64号)要求，应投保工程质量安全综合保险。

(二)应按照山东省住房和城乡建设厅《关于调整新建住宅工程质量保修期的指导意见》(鲁建质安字〔2022〕4号)的规定，执行调整后的质量保修期。

(三) 鼓励采用地下室防水刚柔结合施工工艺等。

## 八、建筑保温与结构一体化要求

建筑高度大于 27 米的住宅建筑和建筑高度大于 24 米的公共建筑工程应全面使用建筑保温与结构一体化材料及施工技术。具体执行《关于发展应用建筑保温与结构一体化材料及施工技术的通知》(崂住建〔2024〕24 号)。

## 九、告知事项

(一) 项目建设条件意见书纳入土地招拍挂(划拨)文件,并作为土地出让合同附件,应严格执行。

(二) 土地竞得者在办理规划设计方案审查时,应同步落实项目建设条件意见书有关要求。

(三) 设计单位进行施工图设计时,应符合本项目建设条件意见书要求,并包括绿色建筑、装配式建筑专篇或说明,有关指引应在设计总说明中标注。

(四) 审图机构应根据项目建设条件意见书,对项目设计内容进行审查(抽查),不符合要求的,不予出具审查合格意见。

(五) 项目在施工图设计完成后、工程竣工后,建设单位应分别组织专家或委托具有相应技术能力的第三方对绿色建筑、绿色建材、装配式建筑进行预评价、终评价,并将评价意见向区住建局报备;区住建局将对项目建设条件执行情况进行跟踪指导。

(六) 房屋建筑项目建设条件一经确定,不得擅自变更。确需变更的或建设用地使用强度发生变化的,须经区住房城乡建设

局研究同意。

(七)本通知书自发出之日起一年内,未取得土地划拨或出让手续的,则自行失效,逾期应当向区住房和城乡建设局重新确认。

(八)其他未尽事宜,按照国家和省市有关规定、规范标准执行;不明事宜请电话咨询 0532-88997331。

