

山东省住房和城乡建设厅 山东省自然资源厅文件

鲁建发〔2022〕4号

山东省住房和城乡建设厅

山东省自然资源厅

关于明确房地产开发项目住房城乡建设领域 建设条件的通知

各市人民政府,各县(市、区)人民政府,省政府有关部门、单位:

为推动房地产开发项目建造方式转型升级,提升住宅品质和工程质量,落实国家和省有关保障性住房和房地产市场调控要求,提高购房群众幸福感和满意度,经省政府同意,现就落实房地产开发项目住房城乡建设领域建设条件有关事项通知如下。

一、高度重视建设条件制度

根据《山东省城市房地产开发经营管理条例》(2021年12月3日山东省第十三届人民代表大会常务委员会第三十二次会议修正),建设条件意见是指在房地产开发项目确立即国有土地使用权出让或者划拨前,相关部门和单位对拟开发项目的有关建设内容提出的具体意见。建设条件作为土地使用权出让或者划拨的条件,是房地产开发项目建设的重要依据,也是测算开发成本的核心要件。各级、各有关部门要高度重视建设条件制度,在土地使用权出让环节,住房城乡建设部门要牵头明确住房城乡建设领域建设条件,土地使用权受让单位要严格按照建设条件进行房地产开发经营。

二、明确住房城乡建设领域建设条件内容

各级、各有关部门要加大沟通协调,明确部门职责分工。自然资源部门在编制国有土地使用权出让方案前,向住房城乡建设主管部门提出宗地位置、不动产单元代码、用途、面积等基本信息和规划条件。住房城乡建设主管部门要依据以上信息和规划条件,汇总住房城乡建设领域各单位意见,结合住房城乡建设领域相关专项规划,及时提出建设条件意见。

住房城乡建设领域的建设条件主要内容:

(一)项目概况:包括开发项目性质、分期开发情况、拟完成时

间、销售方式、装修标准等；

(二)开发建设单位的资质和信用等级；

(三)建筑本体相关部位及设备质量和保修期限等要求；

(四)基础设施：包括供水、供气、供热等基础设施的建设标准、投资来源、完成时限、产权归属、移交方式、有关管线布置要求等内容；

(五)公用设施：包括排水(雨污分流)、道路、路灯、绿化、环卫(生活垃圾和建筑垃圾收集、公共厕所)、无障碍设施(含公共建筑设置无障碍厕所)、公共健身设施、车库、车位、物业服务用房等设施的建设标准、完成期限、电动汽车充电桩配置及有关管线布置、电动自行车集中停放区域及充电设施等；

(六)新型建筑工业化技术应用(装配式建筑、住宅全装修、智能建造)、建筑节能、海绵城市等；

(七)高品质住宅：包括高星级绿色建筑、绿色智慧住区、健康住宅和超低能耗、近零能耗建筑等；

(八)保障性住房和租赁住房建设：需配建保障性住房和租赁住房的，其配建保障性住房的类型、比例、套型、套数、建设期限、投资来源、产权归属及移交使用等；自持用作租赁住房的最低比例、最短期限等；

(九)其他条件：包括超高层建筑建设管理、多层住宅电梯、住

宅工程质量常见问题防治等；

(十)落实房地产市场调控政策及其他需要明确的相关建设条件。

各市可结合本地实际和发展需要,适当补充建设条件内容。

三、严格落实建设条件

各市、县(市、区)要把建设条件作为土地使用权出让(划拨)的条件。参与土地使用权出让的投标人、竞买人应依据建设条件有关内容,测算项目开发建设成本。为确保建设条件得到落实,建设条件的提出部门可以与土地使用权受让单位签订履约或监管协议,将建设条件有关要求纳入协议内容。

各级住房城乡建设部门在参与规划设计方案联合审查、施工图联合审查、竣工联合验收时,要对建设条件进行审查。受让单位要严格按照规划设计方案、建设工程设计方案和其他约定内容进行房地产开发经营活动。

各有关部门要加强建设过程跟踪指导,并通过施工图审查、竣工联合验收等措施,监督住房城乡建设领域建设条件落实,发现开发企业在竣工验收过程中有违法违规或者违反建设条件行为的,要责令改正,重新组织竣工验收。开发企业拒不改正的,按照建设条件意见或协议有关约定条款,承担相应责任。

各市、县(市、区)政府要加大统筹协调力度,督促有关部门单

位按照职责分工落实相关要求,及时提出房地产开发项目配套基础设施、公用设施及其他建设要求,并加强监督管理,确保建设条件得到有效落实。

附件: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(示范文本)



附件

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

(示范文本)

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_____地块住房城乡建设领域有关事项提出建设条件。

第二条 拟出让(划拨)地块概况

1. 开发项目性质:_____;
2. 本项目是否分期开发建设(是否) ,分_____期开发,具体分期情况为:_____ ;开发时限为_____个月,以取得土地使用权出让有偿使用合同或者土地使用权划拨批准文件之日起至完成竣工验收备案之日计算;
3. 本项目拟实行预售(现售)销售方式,交付标准为装修(毛坯)交付;
4. 其他:_____。

第三条 建筑本体相关部位及设备质量和保修期限等要求。

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。

层高、电梯要求:_____。

第四条 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:_____设施应按照_____标准建设和验收,产权归_____,移交方式为_____ ; _____设施应按照_____标准建设和验收,产权归_____,移交方式为_____ ; _____设施应按照_____标准建设和验收,产权归_____,移交方式为_____。

对供水管材、贸易结算水表、阀门、二次供水等关键设施设备的建设标准及泵房的选址要求为:_____。

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:_____。

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：_____。

第五条 配套公用设施建设。

排水(雨污分流)：_____。

道路：_____。

路灯：_____。

绿化：_____。

环卫：建设公厕_____座，面积_____平方米，同时要按照《城市公共厕所设计标准》(CJJ 14)相关要求，设置无障碍厕所(第三卫生间)；生活垃圾分类定时定点收集房_____座，面积_____平方米；生活垃圾密闭式收集设施_____座，建筑面积_____平方米；大件垃圾、装修垃圾及绿化垃圾暂存点面积_____平方米；再生资源回收点_____个，面积_____平方米。

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》(GB 50763)《建筑与市政工程无障碍通用规范》(GB 55019)《无障碍设施施工验收及维护规范》(GB 50624)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》(GB 50763) 要求建设无障碍车位。

电动自行车：规划建设集中停放电动自行车区域及充电设施。

物业服务用房：物业服务用房由建设单位无偿配置，为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。

第六条 新型建筑工业化技术应用、建筑节能、海绵城市建设等。

1. 本项目应执行建筑节能设计标准：_____（标准号）；
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）_____；
3. 本项目采用装配式建筑面积比例不低于总建筑面积的 _____%，装配率 _____%；
4. 住宅全装修一次性装修到位要求： \geq _____%；

5. 海绵城市建设要求：_____；

6. 其他要求：_____。

第七条 项目应达到：绿色建筑_____星级 绿色智慧住
区 健康住宅 超低能耗住宅 _____同品质设计
要求。

第八条 保障性住房和租赁住房。

(一)保障性住房

1. 保障性住房类型：_____；

2. 土地取得方式：_____；

3. 配建比例：_____；

4. 配建套型：_____；

5. 配建套数：_____；

6. 保障房建设时限为_____个月，自土地使用权出让合同或
者土地使用权划拨批准文件生效之日起计算；

7. 投资来源：_____；

8. 产权归属：_____；

9. 移交使用：_____。

(二)租赁住房

1. 自持用作租赁住房占项目商品住宅总面积的最低比例
_____％；

2. 自持最短期限为_____年,以自持住宅首次办理租赁合同备案之日起计算。

第九条 落实房地产市场调控政策及其他需要明确的相关建设条件。

该项目预售备案价格拟定为:_____至_____元/平方米(涉及全装修的,包含装修价格)。

第十条 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。落实多层住宅电梯、住宅工程质量常见问题防治措施等。

第十一条 本《房地产开发项目建设条件意见书》一式____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。

信息公开属性：此件主动公开

山东省住房和城乡建设厅办公室

2022年5月23日印发
