

枣庄市住房和城乡建设局 枣庄市自然资源和规划局 文件

枣住建房字〔2020〕24号

枣庄市住房和城乡建设局 枣庄市自然资源和规划局 关于印发《枣庄市房地产开发项目建设条件 意见书实施办法》的通知

各区（市）住房城乡建设局、自然资源局，枣庄高新区国土住建社会事业局，峄城区住房保障服务中心，各相关企业：

为加强房地产开发项目建设的管理，提高房地产开发项目基础设施和公共服务设施配套建设水平，提升住房品质和居住环境，结合我市实际，制定了《枣庄市房地产开发项目建设条件意见书实施办法》，现印发给你们，请遵照执行。

枣庄市住房和城乡建设局



枣庄市自然资源和规划局



2020年5月21日

枣庄市房地产开发项目建设条件意见书 实施办法

为进一步加强房地产开发项目管理，提升住房品质和居住环境，促进房地产市场平稳健康发展，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《城市房地产开发经营管理条例》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《山东省城市房地产开发经营管理条例》《山东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》《山东省物业管理条例》《山东省绿色建筑促进办法》《山东省民用建筑节能条例》和《山东省人民政府办公厅关于印发〈山东省房地产业转型升级实施方案〉的通知》（鲁政办字〔2015〕151号）等有关规定，结合我市实际，制定本实施办法。

一、适用范围

（一）凡在我市城市规划区范围内从事房地产开发和经营活动，应执行本办法。

（二）本办法所指《房地产开发项目建设条件意见书》，是指在国有土地使用权出让前，对拟开发项目的性质、规模、开发期限，基础设施和公共设施的建设要求、公建配套的产权界定、项目拆迁补偿安置要求，绿色建筑与住宅性能认定，建筑节能、装配式建筑，海绵城市建设等方面提出的建设条件意

见，是房地产开发项目土地使用权出让必要文件之一。

（三）市住房城乡建设部门负责全市《房地产开发项目建设条件意见书》的实施、管理、监督工作，市房地产开发和房屋征收服务管理机构负责市自然资源和规划部门出让地块的《房地产开发项目建设条件意见书》实施工作。各区（市）住房城乡建设部门负责本行政区域内《房地产开发项目建设条件意见书》实施、管理工作。

自然资源和规划部门按照职责分工，做好《房地产开发项目建设条件意见书》实施、管理的相关工作。

二、房地产开发项目建设条件意见书的一般规定

（一）房地产开发项目用地的竞得人在签订土地出让合同和取得房地产开发企业资质后，应及时与住房城乡建设部门签订“房地产项目开发建设合同”并申领《房地产开发项目手册》。房地产开发企业应当按《枣庄市住房和城乡建设局关于进一步加强房地产开发项目手册管理的通知》（枣住建房字〔2019〕61号）的要求，认真及时填写房地产开发项目手册，并接受住房城乡建设部门的定期查验和现场检查。

（二）《房地产开发项目建设条件意见书》包含以下内容：1. 宗地（项目）概况：包括宗地（项目）位置、用地规模和用地性质，以及开发期限等要求；2. 基础设施配套要求：包括供水、排水（雨水、污水）、供电、通信、燃气、供热、绿化、环卫、车库、车位等设施的建设期限、建设时序，有关管线布置等要

求；3. 公共服务设施配建要求：包括社区服务、物业服务、政务管理以及教育、养老、卫生、公共厕所等设施的建设期限、建设时序等要求；4. 住宅产业化、住宅性能认定，建筑节能、装配式建筑，绿色建筑和海绵城市建设要求。

（三）《房地产开发项目建设条件意见书》中的基础设施和公共服务设施建设标准应当符合自然资源和规划部门出具的《建设用地规划条件》要求，其他建设条件由住房城乡建设部门征求有关部门意见后出具。

三、出具房地产开发项目建设条件意见书的程序

（一）自然资源和规划部门在编制国有土地使用权出让方案前，应书面征求住房城乡建设部门的《房地产开发项目建设条件意见书》，并提供该宗土地的位置、用途、面积及规划条件等基本信息。

（二）住房城乡建设部门在收到自然资源和规划部门的书面通知后，对拟开发建设地块，向组织部、教育、公安、民政、卫健、水务、工信、能源、供电、邮政等相关部门征求开发建设条件意见。相关部门在收到住房城乡建设部门的通知后，根据各自职能，在7个工作日内提出房地产开发项目的建设条件。

（三）住房城乡建设部门汇总各部门意见，在7个工作日内向自然资源和规划部门出具《房地产开发项目建设条件意见书》。住房城乡建设、自然资源和规划等部门要建立协商机制，及时协调解决相关部门提出的建设条件不一致等问题。

（四）自然资源和规划部门应将《房地产开发项目建设条件意见书》内容纳入国有土地使用权出让公告或出让须知中。

（五）房地产开发项目建设条件意见一经确定，不得擅自变更。确需变更的，须经住房城乡建设部门同意；建设条件变更涉及相关税费的，应补缴或减免税费。

（六）自然资源和规划部门核准，土地使用权发生转让的，受让人应当将土地转让等有关情况书面报告住房城乡建设部门，并继续严格落实该宗土地出让合同和《房地产开发项目建设条件意见书》的有关要求。

（七）自然资源和规划部门在办理规划许可前，设计方案审查时，牵头相关部门联合参与审查并分别提出意见，对房地产开发项目的规划设计是否符合《房地产开发项目建设条件意见书》的要求进行审查。工程规划和建筑设计方案审查时，对工程规划和建筑设计方案，未按照《房地产开发项目建设条件意见书》要求进行设计的，工程规划和建筑设计方案审查不予通过。

（八）房地产开发企业在项目的修建性详细规划和建筑方案确定后，应编制项目的公建配套设施实施方案。项目宗地范围内的基础设施和公共服务设施，应当与开发项目同步规划、同步设计、同步建设、同时竣工和同时交付使用，未按《房地产开发项目建设条件意见书》进行开发的，住房城乡建设部门不予办理竣工综合验收备案，自然资源和规划部门不予受

理不动产登记申请。

四、其他要求

（一）对于违反《房地产开发项目建设条件意见书》进行开发建设的房地产开发企业，住房城乡建设部门将其记入房地产开发企业信用档案不良行为记录，向社会公布。

（二）开发建设单位应当将《房地产开发项目建设条件意见书》在房地产开发项目销售现场进行公示。公示的内容应当作为《商品房买卖合同》的重要组成部分，并作为项目竣工综合验收依据。

（三）行政主管部门相关工作人员在实施房地产开发项目建设条件意见书制度中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊，构成犯罪的，依法追究刑事责任；不构成犯罪的，给予相应行政处分。

（四）城市规划区范围外国有土地上房地产开发项目参照本办法执行。

（五）滕州市可参照本办法制定实施细则。

（六）本办法自 2020 年 5 月 21 日起施行，有效期至 2025 年 5 月 20 日。

附件：房地产开发项目建设条件意见书（示范文本）

附件

编号:

房地产开发项目建设条件意见书

(示范文本)

第一条 为加强房地产开发项目建设管理,提高房地产开发项目基础设施和公共服务设施配套建设水平,提升住房品质和居住环境,根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《城市房地产开发经营管理条例》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《山东省城市房地产开发经营管理条例》、《山东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》、《山东省物业管理条例》、《山东省绿色建筑促进办法》、《山东省民用建筑节能条例》和《山东省人民政府办公厅关于印发〈山东省房地产业转型升级实施方案〉的通知》(鲁政办字〔2015〕151号)等有关规定,现对_____号宗地(房地产开发项目)提出房地产开发项目建设条件意见。

第二条 宗地(项目)概况

1. 宗地号: _____;

2. 坐落位置: _____;

3. 用地规模: _____平方米;

4. 用地性质：_____；

5. 其他：_____。

第三条 参加该项目土地使用权拍卖、招标或者协议出让的开发建设单位或者个人，应当知悉《城市房地产开发经营管理条例》、《房地产开发企业资质管理规定》、《山东省房地产开发企业资质管理规定》和《枣庄市住建领域信用评价管理办法（试用）》等对开发经营本项目的房地产资质等级要求。

本项目开发建设期限为_____个月，以签订土地使用权出让合同之日起至完成竣工综合验收备案之日计算。分期建设的房地产开发项目分期确定开发期限。

第四条 本项目配套的基础设施和公共服务设施，应当严格按照国家和省有关住宅小区规划、设计规范、工程标准和《建设工程规划许可证》的要求进行建设，并确保同步规划、同步设计、同步建设和同步交付使用。分期建设的房地产开发项目，配套的基础设施和公共服务设施应当在首期项目中按规划开发、建设并满足居住使用条件。项目的配套建筑应当依法办理权属登记手续，不得擅自改变用途。

第五条 本项目竞得人必须在修建性详细规划图中标明公建配套设施的规模、座落等，并及时向住房建设部门申报公建配套建设计划。

第六条 本项目内供电、弱电、供暖、燃气、供水、雨水、污水等各类管线设施由土地竞得人按相关规定组织实施，并与

项目同步交付使用。

本项目供水设施现状：_____；该项目的供水设施计划从_____接入。

排水设施设施现状：_____；该项目的排水设施计划从_____接入，排水采用雨污分流，建设雨水收集利用设施，雨水年径流总量控制率达到 75%以上。

燃气设施设施现状：_____；该项目的燃气设施计划从_____接入。

供电设施设施现状：_____；该项目的供电设施计划从_____接入，用电容量为_____。

供热设施设施现状：_____；该项目的供热设施计划从_____接入。

第七条 规划红线内的道路、绿化、路灯、环卫、健身场地、海绵城市等设施由开发建设单位投资，按照第三条要求建设期限完成。

其他要求：_____。

第八条 物业服务用房应具备水、电、采光、通风等正常使用功能，应按照建设工程项目总建筑面积的千分之三至千分之五配置，最少不低于一百平方米。业主委员会办公用房从物业服务用房中调剂，其建筑面积不低于二十平方米。物业服务用房由建设单位无偿提供，属于全体业主共有。

第九条 建设项目配建的居住小区物业管理用房、政务管

理用房、社区居民委员会用房和承担义务教育的中小学、会所、幼儿园、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）、专业经营设施设备配套建筑和设施设备的投资、建设、产权移交，按照《山东省物业管理条例》《山东省教育厅等6部门关于印发山东省幼儿园办园条件标准的通知》等相关规定执行。相关配套建筑，按照第三条要求建设期限完成。

第十条 本项目〔申报〕〔不申报〕〔广厦奖〕〔广厦奖候选项目〕。

本项目〔申报〕〔不申报〕智慧建筑。

本项目〔申报〕〔不申报〕〔A〕〔AA〕〔AAA〕级住宅性能认定。申报广厦奖或广厦奖候选项目的，应当按照相关要求和申报程序进行。

申报住宅性能认定的，应当在规划设计方案审批前完成创建住宅性能认定评审。

第十一条 本项目应当满足以下建筑节能与绿色建筑要求：

本项目应按照民用建筑节能强制性标准执行。居住建筑部分执行节能75%要求，公共建筑执行节能65%要求。

本项目若为政府投资或者以政府投资为主的公共建筑、其他大型公共建筑，应按照二星级以上绿色建筑标准进行建设。其他新建民用建筑（3层以下居住建筑除外），应当采用国家和省规定的绿色建筑标准。

本项目若为新建高度 100 米以下城镇居住建筑、农村社区、集中供应热水的公共建筑，应安装太阳能热水系统。

本项目若为公共建筑应当安装用能分项计量装置，机关办公建筑和大型公共建筑应当同时安装节能监测系统。

第十二条 鼓励开发建设单位提高住宅一次性装修到位，采用全装修的，住宅全装修一次性装修到位要求： \geq ____%。

第十三条 本项目若为新开工的政府投资或以政府投资为主的建筑工程、棚户区改造项目、公租房项目，应全面按照装配式建筑标准建设。

本项目为其它商住项目的，采用装配式建造方式的规模不低于总建筑面积____%。

以上住宅项目应按照装配式建筑面积不低于____%的比例采用钢结构装配式建造方式进行建设。

第十四条 本项目应当按国家有关规定满足人防设计要求。

第十五条 其他房地产开发项目建设条件：_____

第十六条 《房地产开发项目建设条件意见书》的有效时限：

（一）本《房地产开发项目建设条件意见书》有效期 1 年。

（二）自然资源和规划部门可在《房地产开发项目建设条件意见书》有效期届满 30 日前向住房城乡建设部门提出延期。住房城乡建设部门同意延期的，延长期限最长为 1 年。

(三)《房地产开发项目建设条件意见书》有效期届满后，自然资源和部门未提出延期要求或者延期后在有效期间仍未出让土地的，《房地产开发项目建设条件意见书》作废。

第十七条 本《房地产开发项目建设条件意见书》一式份，住房城乡建设部门、自然资源和规划部门和开发建设单位各执一份。

年 月 日

信息公开属性：主动公开

枣庄市住房和城乡建设局办公室

2020年5月21日印发