

济南市住房和城乡建设局
济南市自然资源和规划局
济南市发展和改革委员会
济南市园林和林业绿化局

文件

济建发〔2024〕39号

关于落实房地产开发项目住房城乡建设
领域建设条件有关工作的通知

各区县人民政府（功能区管委会），各有关单位：

为落实山东省住房和城乡建设厅、山东省自然资源厅联合下发的《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》（鲁建发〔2022〕4号）要求，现结合我市实际，有关事项通知如下：

一、《建设条件意见书》的主要内容

（一）建设条件意见是指在房地产开发项目土地使用权出让

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，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，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）根据我市现行房地产开发项目审批监管工作流程，对于鲁建发〔2022〕4号中部分建设条件内容，如：开发项目分期开发情况、拟完成时间、装修标准等；开发建设单位的资质和信用等级；排水（雨污分流）、道路、路灯、环卫（生活垃圾、大件垃圾、建筑垃圾分类投放、收集设施及公共厕所）、无障碍设施（含公共建筑设置无障碍厕所）、车库、车位、物业服务用房等公用设施的建设标准、完成期限；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其他条件，凡已纳入《国有建设用地使用权出让合同》格式文本的、列入《规划设计方案联合审查》范围的、相关条件在设计规范中已有明确要求的，不再在《建设条件意见书》中提出建设要求。

（三）我市建设条件的主要内容。

1. 住房和城乡建设部门对以下内容提出建设条件：商品房销售方式；建筑本体相关部位及设备质量和保修期限；装配式建筑、建筑节能、海绵城市、高品质住宅等建设要求；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。

2. 发展改革部门对项目电动汽车充电设施提出建设条件。

3. 城管部门对环卫等设施提出建设条件。

4. 园林绿化部门对绿化设施提出建设条件。

5. 体育部门对公共健身设施提出建设条件。

6. 建设单位需在规划设计方案中规划电动自行车集中停放区域。

二、有关工作流程

（一）土地熟化单位在土地出让前向住房和城乡建设部门提出出具建设条件意见书的申请。住房和城乡建设部门依据申请，按照工作职责向发展改革委、园林绿化等部门征集相关建设意见，并向申请单位及时出具《建设条件意见书》。

（二）《建设条件意见书》纳入国有建设用地使用权出让方案，实施招拍挂出让的，作为挂牌文件附件一并发布；实施协议出让的，在出让合同签订前，由土地熟化单位提供给用地单位。

三、有关要求

（一）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。

（二）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，各有关部门要责令改正，重新组织竣工验收。开发企业拒不改正的，按照建设条件意见履约或监管有关约定条款，承担相应责任。

（三）本通知自下发之日起施行。市本级（含历下区、市中区、槐荫区、天桥区、历城区、长清区、济南高新区）《建设条件

意见书》，由市住房城乡建设局牵头，会同市发展改革委、市园林和林业绿化局等部门拟定。

章丘区、济阳区、莱芜区、钢城区、济南新旧动能转换起步区、平阴县、商河县参照执行。

附件：济南市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）



济南市住房和城乡建设局



济南市自然资源和规划局



济南市发展和改革委员会



济南市园林和林业绿化局

2024年7月29日

（此件公开发布）

附件

济南市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)

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。

第一条 项目公开销售要求

1. 开发项目性质：住宅☐商业☐办公☐其它_____；
2. 出让宗地面积：_____平方米；
3. 本项目实行的销售方式为(预售☐现售☐);
4. 项目单体取得商品房预售许可的施工形象进度为(正负零☐、地上____层、主体封顶☐)。

项目各单体及配套设施均达到验收或备案条件后，方可办理商品房现售备案手续。

第二条 住宅工程的建筑本体相关部位及设备质量和保修期限等要求

1. 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；
2. 供热与供冷系统为 5 个采暖期、供冷期；

3. 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；

4. 住宅工程的其他部位及非住宅工程的质量保修范围和期限，按现行法规规定执行。

第三条 配套基础设施建设要求

本项目供电、供水、供气（燃气）、供暖（供热）等配套设施，应当严格按照规划设计规范、相关工程建设标准及行业主管部门要求进行建设和验收，按现行报装流程与房地产开发项目“同步规划、同步设计、同步建设、同步竣工和交付使用”，相关设施验收合格后，交由相关专营单位统一运营管理。

第四条 配套公用设施建设要求

1. 环卫：配套的公厕和生活垃圾分类收集设施要按照相关标准及建设要求设置，并与主体工程同步设计、同步施工、同步验收、同时投入使用。

2. 绿化设施：本项目绿地率为_____%，绿化设施建设要求为_____。

3. 公共健身设施：新建居住区要按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。

第五条 装配式建筑指标要求

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_____%；且符合《济南市进一步推进装

配式建筑产业发展的实施意见》（济建发〔2024〕10号）文件要求。

第六条 建筑节能标准要求

1. 开发建设单位应执行《居住建筑节能设计标准》（DB37/T5026-2022）；

2. 本项目绿色建筑应满足基本级☐一星级☐二星级☐三星级☐标准建设要求；

3. 本项目可再生能源建筑应用要求（太阳能光热以及其他可再生能源形式）_____。

第七条 海绵城市建设要求

本项目海绵城市建设要求为_____。

第八条 高品质住宅建设要求

本项目应达到_____。

第九条 电动汽车充电设施建设要求

本项目充电设施建设要求为_____。

第十条 建设单位需在规划设计方案中规划电动自行车集中停放区域。

第十一条 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/平米（涉及全装修的，包含装修价格）。

第十二条 其它建设条件_____。

