《关于董浜镇董徐大道以南、中街以东地块的意见征询函》的复函

常熟市董浜镇人民政府：

《关于董浜镇董徐大道以南、中街以东地块的规划条件》收悉。现对拟出让地块中涉及绿色建筑设计标准等与我局相关的事项提出相关建议意见（详见附件）。

特此复函。

附件：董浜镇用地项目表

常熟市住房和城乡建设局

2026年9月29日

用地项目表

序号	地块位置	面积	规划用途	容积率	住建局相关事项建议意见
1	董浜镇董徐大道以南、中街以东地块	4876平方米	商业商务金融混合用地	FAR≤2.5	**一、相关指标要求：** 1、该地块单体建筑面积5000平方米以上的民用建筑按绿色建筑一星级及以上标准设计建造;单体建筑面积5000平方米以下的民用建筑按绿色建筑基本级设计建造；若为政府投资的公共建筑，应按绿色建筑二星级以上标准设计建造。 2、该地块需要进行海绵城市建设设计，年径流总量控制率≥75%，并应按照《关于规范开展常熟市海绵城市建设工程竣工验收工作的通知》规定，完成海绵城市建设工程专项验收。 3、该地块项目应按《关于加快推进建筑信息模型(BIM)技术应用的通知》(常政办发(2022)25号)文件执行。项目总建筑面积超过10000平方米的商业、商务办公等项目应应用BIM技术。 **二、施工要求：** 4、该地块南侧、东侧及西侧均为民宅，3倍桩长范围内桩基施工不得使用挤土桩施工工艺，工程设计时应充分考虑施工操作空间退让，并采用变形、震动等较小的基坑支护工艺，如基坑顶部距现有围墙、房屋等设施小于3倍开挖深度时，不得采用钢板桩、工法桩支护工艺。对于距开挖深度大于3米的基坑顶部边缘三倍基坑深度范围内的房屋，还应按《苏州市施工影响下周边房屋检测鉴定指南》做好房屋检测鉴定。 5、该地块东侧为高压线，请明确周边电力线路是否位于地块红线范围内，如位于地块红线内，地块开发前请联系电力部门现场查看后予以移除，如位于地块红线外，施工时应注意起重设备、外脚手架等对电力线路的影响。 6、按照《关于进一步做好房屋市政工程智慧工地建设工作的通知》（常住建〔2023〕44号）规定落实智慧工地要求。 7、项目建设过程中，现场扬尘管控符合《关于印发<常熟市建设工地环境保护管理提质增效工作方案>的通知》（常污防攻坚办〔2025〕6号）等扬尘管控相关文件规定。 8、根据《关于印发<房屋市政工程施工工地围挡设置标准指引>的通知》（常住建〔2025〕103号）文件要求，一般房屋建筑工程围挡高度统一为4米。围挡设置标准、设置程序、维护要求应严格按照通知执行。 9、在取得施工许可证15天内须完成建筑垃圾处理方案编制和城管部门的备案，出土前完成建筑垃圾（工程渣土）处置证的申领。建

					设单位、施工单位严格落实建筑垃圾处置主体责任，施工现场公示经备案的处理方案，对照备案信息，落实台账管理制度，落实工程泥浆就地干化要求，按照部门行业管理要求配置视频监控、号牌识别设备配置要求。 10、根据《关于进一步推广脚手架使用冲孔钢板防护网的通知》（常住建〔2025〕125号）文件要求，外脚手架立面应使用冲孔钢板防护网。 11、根据《常熟市建筑业高质量发展暨新型建筑工业化三年行动方案(2025-2027)》（常政办发〔2025〕19号）要求，鼓励应用智能建造技术（根据苏州市《关于全面引导应用智能建造技术的通知》要求，从建筑机器人、智能施工电梯、5G无人塔吊、轻型造楼机、BIM数字一体化设计、智慧工地等技术中选择应用）。 12、根据《关于维护社会稳定、畅通投诉渠道加强工程建设领域务工人员现场实名管理的通知》（苏建函建〔2025〕77号）和《关于扎实推进房屋建筑和市政基础设施建设领域保障农民工工资支付工作的通知》（苏建函建管〔2023〕371号）要求，全市新开工房地产项目，建设单位在工程合同内约定自专用账户开立之日起7日内，将工程合同总价的1%拨付至专用账户。 13、根据《关于印发<常熟市建筑工地生活区标准化管理指引>的通知》（常住建〔2025〕105号）要求，施工单位应规范建筑工地生活区建设布局、临建房屋安拆程序，加强消防、用电等安全管理。 14、按照《苏州市房屋使用安全管理条例》第三十一条规定，建设单位应当在工程建设开工前，对施工区周边范围内的房屋进行安全检查并保存原始记录，施工期间，建设单位应当委托有资质的单位进行跟踪监测，并按照规定采取安全防护措施。 **三、其他要求** 15、该地块内燃气设施建设应严格按照《市政府办公室印发<关于进一步加强涉燃气建设工程安全监管的实施办法（暂行）>》的通知》(常政办发【2022】40号)执行，应当与主体工程同步设计、同步施工、同步竣工验收。 16、该地块内锅炉设施宜采用相对安全性更高的电锅炉，如建设燃气锅炉，宜设置在符合安全间距要求的地上首层。 17、该地块内如建设服务型公寓，公寓内应优先设置电加热厨卫设备、设施。如确实需配备设置燃气厨卫设备、设施，套内厨房和卫生间的设计施工应符合《城镇燃气设计规范》、《建筑设计防火规范》等法规要求。

					18、若该地块为挂牌出让可分割销售的商业商务金融用地项目，物业服务用房面积应不低于地上建筑物规划总建筑面积的千分之七且不低于项目建设规模的千分之四，并满足《常熟市新建住宅区物业服务用房管理意见》（常政发规字[2023]4 号）规定的其他配置条件。

常熟市住房和城乡建设局 3205810409721

2026 年 9 月 29 日