

山东

济南本月起施行新的基准地价

住宅一级地基准价上调32%

本报济南3月2日讯(记者 喻雯 实习生 王斐然) 2日,记者从济南市国土资源局获悉,本月起,济南将施行新的基准地价。调整后,住宅一级地的基准地价每平方米提高约32%,二级地提高约40%,三级地提高约45%。与此同时,济南住宅和商业用地的容积率也由2007年的1.3提高至1.7,增幅达30.8%。

分为8个级别。省城住宅一、二、三级地的基准地价分别为4104元、2967元和2453元;商业一、二、三级地的基准地价分别为6191元、4627元和3562元。本次调整前,省城商业用地分为10个级别,住宅用地与工业用地分别为9个级别和8个级别。其中,一、二、三级住宅用地基准价格每平方米分别为3120元、2120元和1690元。一、二、三级商业用地基准价格每平方米

分别为4500元、3245元和2230元。从两次基准地价的情况看,本次调整后,住宅一级地的基准地价每平方米上涨了约32%,二级地上涨了约40%,三级地上涨了约45%。之前,济南市曾于1999年、2004年、2006年及2007年四次调整国有土地基准地价。据了解,此次城区基准地价调整范围:东至东巨野河、历城与章丘市行政界;南至狼猫山水库、

向西沿绕城高速公路南环线至港沟立交,沿南部山体至长清区南部城市规划边界线;西沿长清区文昌街道办事处叶庄至玉清湖水东;北接黄河大堤南岸,沿绕城高速公路北环线北,济青高速公路并向东北延伸至遥墙机场。济南市以下12个建制镇(街道办事处)驻地基准地价一并进行调整:天桥区大桥镇、桑梓店镇;历城区仲官镇、西营镇、柳埠镇;长清区归德镇、万德镇、五峰

山街道办事处、张夏镇、马山镇、孝里镇、双泉镇。据济南市国土资源局有关负责人介绍,调整后,设定商业用地、住宅用地容积率为1.7,工业用地为0.6。而2007年对国有土地级别和土地基准地价的设定,济南住宅和商业用地的平均容积率为1.3,而此轮调整提高至1.7,增幅达30.8%。这意味着济南的土地利用强度及利用效益将得到显著提高。

新闻分析

基准地价上调会不会推高房价

专业人士认为没有直接关系

4104元/平方米,调整后,济南住宅一级地的基准地价比2007年3120元/平方米提高约32%。不少市民担心,基准地价上调会不会带来土地成交价以及房价的上调?对此,业内人士分析,基准地价反映的是土地的价值和地价的总体水平与变化趋势,土

地最终的成交价,是由市场需求决定的,不会直接受到基准地价的影响。济南市国土资源局土地利用处相关负责人表示,根据国家的有关规定,基准地价将根据实际情况调整。随着近年来济南市市政设施的不完善及调整,基准地价调整是很正常的变化。“土地最终的成交价,是由市场需求决定的,不会直接受到基准地价的影响。”该负责人称。

土地成交都是经过招拍挂的市场行为,而土地进入市场确定的底价,是根据土地评估价、土地开发成本等具体情况综合评估确定的,与基准地价关系不大。以去年济南土地成交价的涨幅来看,2007年的基准地价已经无法准确衡量出济南各区域价值的变化。“目前土地的成交价与供需有着直接关系,政府不可能无限量放地。”程道平说,即使现在基准地价没有调整,以泉城广场周边的黄金地段为例,这肯定是开发商激烈竞争的地块,最终的成交价其

实与基准地价关系不大。那么,基准地价的调整会不会影响房价?对此,省城房产评论人于清分析,不管是地价还是房价,都与项目本身的区位及周边配套有密不可分的关系,而且市场供需也是重要因素。目前济南限购等政策的出台,也会降低开发商对房地产的市场预期,这在一定程度上会降低开发商拿地的需求,这些措施也会对稳定地价有着积极作用。

本报记者 喻雯 实习生 王斐然

调整后的基准地价

单位:元/平方米

Table with 3 columns: 级别号, 商业用地, 住宅用地. Rows: I (6191, 4104), II (4627, 2967), III (3562, 2453)

调整前的基准地价

单位:元/平方米

Table with 3 columns: 级别号, 商业用地, 住宅用地. Rows: I (4500, 3120), II (3245, 2120), III (2230, 1690)



Large advertisement for Shandong Zhongqing Travel (山东中青旅) celebrating its 26th anniversary. It features various travel packages, including domestic tours, international tours, and special offers for seniors. The ad includes contact information, website (www.lvyou369.cn), and a list of destinations like Europe, America, and Japan.