

济南“长个儿”有了硬杠杠

住宅平均容积率拟从1.3调至1.7

本版采写 本报记者 马云云 喻雯

本报10月20日讯 20日,记者从济南城区及建制镇土地级别与基准地价更新听证会上获悉,住宅和商业用地平均容积率拟由原设定的1.3提高至1.7。业内人士分析,这是土地集约化发展的必然选择,也代表了城市发展的必然趋势。

土地容积率指在城市规划区的某一宗地内,房屋的总建筑面积

积与该宗地面积的比值,容积率的大小反映了土地利用强度及其利用效益的高低。

据济南市国土资源局有关负责人介绍,根据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,而此轮调整拟提高至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。

“这是土地集约化发展的必然要求。”市国土资源局一位负责人表示,这些年,随着城市不断膨胀,城市内空间愈显不足,不少城市提出要提高容积率,充分利用城区有限的土地资源。2009年底,济南市就曾根据城市化发展现状提出要提高城市总容积率,加快城市“长高”速度,

要求除控高区外,禁建6层以下建筑。

一位业内人士分析,这些年济南市在不断“长高”、“长大”的过程中,一些高层楼宇拔地而起,土地容积率得到大幅提高。此番对住宅和商业用地容积率的调整,代表了济南城市化发展的趋势,也符合济南市城市发展战略的总体方向。

22名代表听证

土地基准价调整

本报10月20日讯 济南国有土地级别与土地基准地价或将进行调整。20日,济南市国土部门召开济南城区及建制镇土地级别与基准地价听证会。22人参与听证会,大家根据此次土地级别与国有土地基准地价范围提出了不少意见、建议。

济南市国土资源局土地利用处相关负责人介绍,为做好此次听证会,9月19日,他们提前一个月发布了公告,面向社会招募听证代表。由于听证会成员需具备一定国土资源土地级别和基准地价知识,一个月的时间,只有3人主动报名申请。为保证听证会顺利开展,国土部门特意邀请政府相关部门的工作人员和专业人士参与,原定20—25人的听证会人数,最终确定22人。

根据公告,此次土地级别与国有土地基准地价范围为:东到历城区与章丘市的行政分界线;西沿京沪铁路线并向西南延伸经过平安店镇的叶庄至后三庄;南至皇姑村以南山体向东沿绕城高速公路南环线经兴隆山郊野公园、浆水泉郊野公园、龙洞郊野公园至狼猫山水库;北接绕城高速公路北环线与济青高速公路至孟庄并向东北延伸至遥墙机场。

在听证会上,大家根据此次土地级别与国有土地基准地价范围提出了不少意见、建议。

济南市国土部门相关工作人员称,根据国土部有关规定,土地基准价格最长三年调整一次,各地可根据实际情况调整。在这次听证会之前,济南分别在1999年、2004年、2006年及2007年四次调整了国有土地基准地价。目前,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、三级商业用地基准价格每平方米分别为4500元、3245元和2230元;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。

名词解释

土地基准价

土地基准价是指在城镇规划区范围内,对现状利用条件下不同级别或不同均质地域的土地,按照商业、住宅、工业等用途,分别评估确定的某一估价期日上法定最高年期土地使用权区域平均价格。它是在设定估价基准日、设定土地开发程度、设定使用年期下完整土地使用权的区域平均价格。

头条解读

基准地价提升不会直接推高地价

国土部门表示,土地成交价最终由市场决定

基准地价如果上调,会不会带来土地价格,房价的上扬?在济南城区及建制镇土地级别与基准地价听证会上,部分听证代表发出了这样的疑问,对此,济南市国土部门土地利用处相关负责人表示,基准地价的提升不能直接推高地价和房价。

20日,在济南城区及建制镇土地级别与基准地价听证会上,一名来自房地产开公司的听证代表提出一个关乎切身利益的问题:如果基准地价上调,会不会对

土地出让价的提高起到推波助澜的作用,从而影响到土地成交价格?进而影响到济南房价?对此,济南市国土资源局土地利用处相关负责人表示,基准地价是各种用途土地的使用权区域平均价格,它不同于土地出让地价,现在土地都采用招标、拍卖、挂牌出让的形式,其土地价格由市场来决定,基准地价的提升不必然导致土地价格上扬。

“土地的基准地价、评估价格、拍卖底价以及市场价格是四

个不同的概念。基准地价反映土地的价值和地价总体水平与变化趋势,仅是土地价格的参考,是政府衡量土地资产、调节土地市场的依据,具有稳定性,不会大起大落。”济南市国土资源局土地利用处相关负责人表示。

“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。

那么,基准地价的调整会不会影响房价?对此,北大资源地产一专业人士分析,省城土地招标、挂牌、拍卖确定底价时,虽然会以基准地价为基础,但具体的各个地块,有其自身的实际情况,如交通、市政等配套,出让的底价也会有所不同,而且土地出让的最终成交价,也与市场需求等多种因素有关。也正是如此,基准地价的调整不会对房价产生直接影响。

土地基准定价范围拟增59平方公里

华山镇工业园等有望纳入评价范围

记者从20日举行的济南市城区及建制镇土地级别与基准地价更新听证会上获悉,根据济南市整体规划及经济发展水平,此次进行基准定价的范围拟增加59平方公里,涉及华山镇工业园等四个区域。

济南市国土资源局有关负责人介绍说,以往更新只对城区进行听证,特殊时会建制镇进行单独听证。而此次听证将建制镇的更新包含在内。

根据济南市城区土地利用总体规划图、济南市城市总体规划图并结合外业现场调查,有关方面初步确定了此次调整土地级别与国有土地基准地价范围。此次调整东到东巨野河、历城与章丘行政界;南至狼猫山水库、向西沿绕城高速公路南环线至港沟立交,沿南部山体至长清南部城市规划边界线;西沿平安店镇刘庄、叶庄至玉清湖水库东;

北接黄河大堤南岸、沿绕城高速公路北环线、济青高速公路并向东北延伸至遥墙机场、唐王,南接东巨野河。

该范围涉及区域面积为1105平方公里,比上轮评价范围增加了59平方公里。新增加的范围共涉及四个区域,分别为西北区域,范围为玉清湖水库东岸至北绕城高速与黄河大堤区域;北部区域,范围为北绕城高速与黄河大堤区域;东部区域,范围为城市规划线(历城区与章丘市的行政分界线)以西,规划中的青银高速以东区域。

另外,历城区华山镇工业园区虽不在济南市城区土地利用总体规划和济南市城市总体规划范围内,但据小组外业调查,目前该区域内工业企业较多,有关方面结合济南市现状卫星照片,拟将该部分区域也调整到评价范围中。

商业一级用地范围拟缩小

新兴商业区拟重点打造

20日,记者在济南城区及建制镇土地级别与基准地价听证会上获悉,省城商业一级地范围拟明显缩小,从而进一步明确泉城路、黑虎泉北路、泉城广场、泺源大街区域为全市核心商业中心的地位。

山东正衡土地房地产评估有限公司相关人士分析,土地级别与土地基准地价调整后,城区各类用地状况也会发生变化。其中,商业一级地范围会明显缩小,进一步明确泉城路、黑虎泉北路、泉城广场、泺源大街区域为全市核心商业中心的地位。“从外业调查商业网点的租金水平上看,也能验证其独特的商业核心地位,这是市区其他区

域所无法替代的。”

此外,商业用地级别划分进一步突出与城市规划相衔接的特点。对已经根据规划建设和近期内将要建设的新兴商业区重点考虑,体现在奥体文博片区、高新区、燕山立交文化东路延长线区域、小清河穿过中心城区区域、京沪高铁战前广场区域、济钢王舍人区域、空港组团核心区域、唐冶新城进出口加工区区域、孙村开发区区域、长清大学城区等,使土地级别的划分与现状的商业分布及规划中的商业分布能够有机结合,既考虑到现状的商业繁华程度,又对近几年内新兴的商业中心有所考虑。



今后,济南或许会出现更多的超高楼。(资料片)