

城镇住宅计划供地510公顷

省城八成土地底价成交

2013年以来，济南市土地市场平稳。根据济南市国土部门公布的数据，今年共推出居住、商业金融业等用地56宗，其中成交51宗，41宗底价成交，8成的土地以底价成交。

而随着近期济南市土地供应计划的公布，今年济南市城镇住宅计划供地510公顷，2013年计划供地总量高于前五年实际平均供地量。其中住宅用地计划供地量高于2012年实际供应住宅用地量，在充裕的土地供应计划之下住房供应短缺局面有望改善。



省城新房建设如火如荼进行。

4月土地成交频繁 两周成交已达12宗

进入4月，济南市土地成交频繁，短短两个周时间内，济南市国土部门挂牌的13宗土地有12宗以底价成交。

其中3月11日，市国土部门挂牌出让4宗国有建设用地使用权。4月10日下午，这4幅土地皆以底价成交。其中3宗属于原历城区东风街道陶瓷市场地块，1宗位于历城区围子山路以东。

按照规划，原历城区东风街道陶瓷市场地块改造项目可开发建设商业、商务及配套面积197492.18平方米，居住及配套面积87646.93平方米，住宅地块还须配建1处用地面积不小于0.18公顷的6班幼托。

该项目用地吸引了海信地产和山东高速两家品牌开发企业报名竞买。在山东高速报价后，海信地产并没有应价，最终3宗土地分别以15202万元、18372万元和17518万元的底价，被山东高速盛轩房地产开发有限公司收入囊中，折合各地块地上楼面地价分别约为2500元/平方米、2487元/平方米和3035元/平方米。

另外一宗居住用地则被山东青年政治学院和银丰地产联合设

立的济南银丰山青房地产开发有限公司以18186万元的底价摘走，折合地上楼面地价约1500元/平方米。据了解，该地块将主要用于山东青年政治学院建设职工宿舍。

而就在此一个周前，济南国土部门挂牌的9宗土地中8宗底价成交。其中济南华府置业有限公司独揽济南西站片区4宗土地，成交价分别为19040万元、24040万元、21825万元和26280万元，折合各地块地上楼面地价分别约为2001元/平方米、1999元/平方米、1227元/平方米和1228元/平方米。

位于长清的3宗居住用地分别由山东新地置业有限公司、山东鑫海置业有限公司、济南汇侨房地产开发有限公司收入囊中，成交价分别为16913.8万元、10505万元和17460万元，折合各地块地上楼面地价分别约为994元/平方米、1000元/平方米和900元/平方米。而位于天桥区的一宗加油加气站用地由济南秋天投资咨询有限公司摘走，成交价为2194万元。

8成土地底价成交 济南地价趋势平稳

根据济南市国土资源局公布数据，2013年第一季度济南市共推出居住、商业金融业等用地43宗，其中成交39宗，29宗底价成交，超过7成的比例。加上4月份土地成交12宗都是底价成交的数据，8成土地底价成交。

1月份济南共推出土地15宗，总面积562905.78平方米，

约合844.36亩。其中居住用地10宗，商服用地5宗。这些土地集中在2月成交，15宗土地中仅有1宗未成交，成交总金额超过20亿元。

2月份也推出15宗土地，总面积为1183278.28平方米，包括10宗居住用地、3宗商服用地、1宗娱乐康体用地和1宗殡葬用地，超过半数的土地位于高新

区。这些土地在3月份成交，除高新区大汉峪南侧3宗居住用地外，其余土地均成交，成交总金额达到28.4亿元。

3月推出13宗土地，面积474940.5平方米，其中槐荫区占4宗，均位于西客站片区。

2013年第一季度济南共成交39宗土地，以底价成交的地块仍然占多数，达到7成多。

核心地块受关注 原城建学院成蛇年新高

虽然蛇年的土地市场比较平稳，多数以底价成交，但是部分核心地块仍然是开发商关注的重点，尤其是闵子骞路东侧地块和原城建学院地块，其中原城建学院地块创下蛇年以来济南土地市场最高价。

2月28日，闵子骞路东侧地块吸引了8家企业竞争。这宗土地面积仅6911平方米，约10亩，

规划住宅建筑主体高度不超过50米，经过48轮竞价，最终以1.23亿元的价格被山东中旭物业管理有限公司竞得。经计算，闵子骞路东侧地块亩均价达到1186万元，地上楼面地价为每平方米8090元。

3月25日，位于历下区千佛山南路北侧、舜耕路东侧、济南职工科技大学南侧的原城建

学院地块经36轮竞价，被山东安盛建材有限公司以11.9亿元的价格收入囊中，这也是进入蛇年以来济南土地市场拍出的最高价格。这2宗土地折合面积分别为23.9亩和41.5亩，经计算，亩均价分别为1744.6万元和1859.3万元，折合地上楼面地价为每平方米10262元和12972元。

今年省城土地供应计划公布 城镇住宅计划供地510公顷

近日，济南市2013年度土地供应计划发布，2013年计划供地总量高于前五年实际平均供地量，其中住宅用地计划供

地量高于2012年实际供应住宅用地量，住房供应短缺局面有望改善。

今年济南住宅用地510.13公顷，占供地总量的33.10%。重点保障旧村改造、棚户区改造、西客站片区等经营性重点

项目用地和旧村改造村民安置房等保障性住房项目用地，对公共租赁住房等保障性安居工程用地应保尽保。

其中，拟招拍挂供应301.68公顷(包括商品住房用地271.05公顷，回迁安置房用地30.63公

顷)，无低密度高档住宅和别墅用地；公共租赁住房、旧村改造村民安置房等保障性住房建设

用地208.45公顷。商品住房用地中建设一定比例中小套型商品住房用地，保障性住房、棚户区改造住房和中小套型普通商品住房用地不低于住房建设用地供应总量的70%。根据实际情况在商品住房中配建一定比例的保障性住房，确保公共租赁住房项目用地。

按照省保障性安居工程领导小组与济南市签订的《2013年住房保障工作目标责任书》，今年济南市将新建保障性安居工程15449套。目前已全部落实到地块，其中部分项目为已供国有建设用地，不再列入今年土地供应计划。

此外，2013年度计划供应商业金融用地105.32公顷，占供地总量的6.83%，重点保障高新区、济钢片区、西客站片区商业设施等重点项目用地。

(楼市记者 刘万新)

