

# 稳市场,今年供应万亩住宅用地

## 济南供地计划创新高,未来土地出让视情况设最高限价

备受关注的济南2017年供地大盘出炉了。2017年市本级国有建设用地供应计划(以下简称《计划》)显示,今年济南市本级土地供应总量为24577亩,住宅用地供应量为10207亩,比去年多了1407亩,供应量创下历史新高。从住宅地块的供应来看,重点保障中央商务区、华山片区、盛福片区、鲁能综合体等重点居住项目用地。

► 华山等片区的住宅用地将得到保障,未来该地将有更多住宅投入市场。 本报记者 周青先 摄



本报记者 喻雯

### 历城不再一家独大 重点项目预留指标

《计划》显示,2017年度我市市本级计划供地总量为1638.47公顷(24577亩)。从计划供地空间位置分布来看,历城区、市中区、历下区计划供地量位于前三位,城投集团、西城集团、滨河集团在市投资平台中计划供地量位于前三位,有力地支撑了中央商务区和西部新区建设。

对此,济南市国土部门有关人士说,从去年济南的土地出让总价款来看,一个历城就占了43%,这个占比是很高的,再算上高新区的供应,整个东部市场供应占到了一半多。今年的供地将打破去年一个区域独大的局面,在供应区域上要均衡。今年的天桥、槐荫、市中等区域都将有相应的土地供应,像万达文旅、CBD等重点项目,在土地供应上都做好了指标预留。

该人士说,今年土地供应结合2017年全市重点项目,重点保障先进制造业、高新技术产业、现代服务业、文化产业、战略性新兴产业、重大基础设施和民生项目用地,进一步优化城市功能,促进产业升级,统筹推进城乡经济社会发展。

### 住宅用地重点保障 CBD、华山、盛福片区

在今年的土地供应计划中,最受关注的还是住宅用地。住宅地块的供应量直接关系到未来房地产市场商品房的供

应,这对于老百姓的买房大计是至关重要的。

《计划》显示,2017年度计划供应城镇住宅用地680.44公顷(10207亩),占供地总量的41.53%。重点保障中央商务区、华山片区、盛福片区、鲁能综合体等重点居住项目用地。其中,城镇住宅用地中拟招拍挂供应普通住房用地463.06公顷(6946亩);供应棚户区改造、旧村改造、村民安置房等保障性住房用地217.38公顷(3261亩)。

世联济南公司总经理吴庆说,今年住宅用地供应上,有6946亩是通过招拍挂供应的,有3261亩是棚改、旧改等保障性住房地块。“棚改旧改地块,除了安置房外,也会有一些上市交易的,但量不是很多,我们在计算商品房供应的时候,可以按照6946亩来算。”吴庆说,按照2.7的平均容积率,以及市场上主流的成套面积110平米来算,今年的住宅用地未来可形成大约11.4万套的商品房供应。

济南市国土部门有关人士

说,去年济南住宅用地的供应量是8800亩,今年住宅地块比去年多了1407亩,这也创下了住宅用地供应的历史新高。

### 保障工业园区用地 引导项目向园区集中

除住宅地块,商业、工业仓储、公共服务用地也与济南城市建设、产业发展息息相关。

2017年度计划供应商业服务用地166.03公顷(2490亩),占供地总量的10.13%,重点保障中央商务区、鹤山片区、万达文旅城、鲁能综合体等区域或项目的商业项目用地。

2017年计划供应工业仓储用地249.96公顷(3749亩),占供地总量的15.26%。重点保障高新区、新材料产业园、经开区等重点工业园区用地和物流产业用地,合理安排工业综合用地,积极引导工业项目向园区集中。园区内项目用地向环保产业、新能源产业、研发产业和先进制造业等高新技术产业用地倾斜。

公共管理与公共服务用

地。2017年度计划供应公共管理与公共服务用地221.45公顷(3322亩),占供地总量的13.52%。保障重点开发片区的科学教育、公园绿地、水电供应等公共服务设施项目用地。

### 下半年或将 “井喷式”供地

根据今年的供地计划,济南住宅用地供应量为10207亩,比去年的8800亩多出了1407亩。这些土地供应会对房产市场的供需关系产生多大影响?对房价影响几何?

记者梳理了2012年至2016年,济南新建住宅网签量分别为54235套、59855套、60910套、90318套、133114套。去年的新建住宅成交量创下了5年新高。

吴庆说,去年市场的成交量不能算是常态,在调控政策持续捆绑的基础上,这些商品房供应量可以对市场的供需矛盾有明显的缓解。“这些住宅地块供应出来了,短期内对市场的影响不会很明显,重点影响的是购房者的预期。”吴庆说,目前政府对市场调控是很严厉的,今年上半年市场最大的问题就是市场上供应量偏少,供需矛盾紧张,这次的供地计划中,住宅用地量这么大,会影响到购房者对后市的预期,预期稳定住了,市场也会逐渐趋稳。

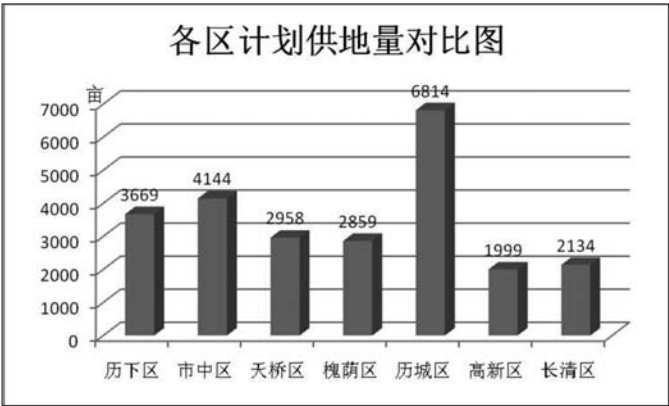
省城一家大型房企负责人坦言,住宅地块对市场的影响,重点是看推地的节奏和地块入市的时间。现在预售要求是项目达到12层以上才能入市,一般的工程进度来看,是一周一层,这样综合算下来,从地块入市到项目开盘,大约需要8个月的时间。

“今年推出供地计划已经是5月底了,如果这些地块在6月份可以尽快推出,速度快的,明年年初会有供应。如果是土地供应都集中在下半年甚至接近年底的话,供应量应该都会集中在明年下半年。”该负责人说,从去年供应的节奏来看,去年6月30日前后有大量的土地集中成交,这些地块多是在今年的6、7月份形成供应量。“今年住宅地块供应量大,而且不是集中在某一个片区,这样就不会在某个片区形成聚焦效应,四面开花的话,会很大程度避免抢地大战。”

该负责人认为,这些土地供应的计划,也会对开发商拿地的预期产生明显的影响。他们不会像今年上半年一样,担心土地供应不足,出于项目开发的需要,只要出来一块地,就会想尽一切办法拿到,各种争抢在所难免。“现在心里有底了,不会那么饥饿似的恐慌式地抢地了。”

梳理今年1月份至今的济南土地供应,一共是2046亩,供应量是全年供应计划的十分之一左右,如果完成今年的土地供应指标,今年下半年的土地市场将迎来井喷供应。

根据住建部的相关要求,结合目前济南市场的库存量和去化周期,今年加大住宅地块供应是大势所趋。“我们严格按照这样的要求来做计划。”济南市国土部门有关人士说,在此基础上,国土部门根据济南限购的有关要求,在未来的地块挂牌出让上,会根据地块的具体情况,通过“设最高限价”“地块配建保障房”等多种方式,稳定土地市场。



2017年历城区供地依然最多,但已不是一家独大。

# 10省份新农合在山东就医可即时结算

## 6月1日起实施,先在齐鲁医院和山大二院试点

本报济南5月27日讯(记者 陈晓丽) 27日下午,记者在山东大学第二医院了解到,自6月1日起,来自辽宁、吉林、安徽、福建、海南、四川、贵州、陕西、西藏和甘肃10个省份的新农合参合人在山东大学第二医院看病,不

用再返回老家报销,出院时就可以实现异地就医即时结算,患者仅需支付个人自付金额。据悉,山东大学齐鲁医院也在本次试点范围,具体实施时间尚未确定。

山东大学第二医院医保处相关负责人表示,对于以

上10个省份的新农合参合人,如果是在济南工作和生活,或者需要来济南就医,由参合地的新农合管理机构或属地定点医院为符合转诊条件的患者开具转诊单,患者就可以带着身份证、转诊单、农合证(卡)实名制就

医。

患者在医保办新农合窗口办理入院审核手续时,应主动出示以上证件,审核通过后可办理住院手续。如果入院时材料不齐,应该在出院结算前补齐材料,否则不能享受即时结算服务。

在结算报销时,运用就医地相关目录,根据参合地补偿政策标准进行报销,具体报销政策可咨询参合地经办机构。出院时,医院为患者提供结算单、住院明细单,发票原件留存医院交中国医学科学院医学信息研究所。