



孙村次中心规划鸟瞰效果图

# 高新区一周内连续供地867亩

## 土地出让更加严格规划,更加注重产城融合发展

2018年的元旦刚过,济南的土地市场就掀起了一波供地热潮。1月3日,济南国土局挂牌出让位于高新东区孙村片区4宗居住用地,共计323亩。1月6日,高新区再次推出10宗地,涉及章锦、两河、贤文、创新谷等多个片区,涵盖工业、商业、居住用地共计约544亩。其中,居住和商业用地面积占据大头,约329亩。年后一周内连续供地867亩,这还不算完。据相关人士透露,高新区预计2月份还将分批次供应上千亩土地,其中居住用地面积将有三四百亩的规模,主要集中在东部。

高新区密集供地背后说明了什么?

本报记者 修从涛

### 又一个发展时期将来临

查阅济南国土局挂牌供地历史可以发现,济南高新区大规模供地尤其是大规模出让商住用地并不多见。上一次大规模供地还是去年6月。2017年6月30日,济南国土局一次性挂牌出让15宗土地,其中高新区汉峪片区占14宗,出让面积约531亩。其实,高新区汉峪片区的崛起不过近5年时间。时间倒退至2013年,这一年揭开了汉峪片区大开发的序曲。8月,高新区出让5宗商业商务用地,其中4宗位于经十东路以南、舜华路以东,1宗位于大山坡以南、舜华路以东,总面积为319亩;10月,高新区出让4宗居住用地,位于大汉峪和南胡村,总占地200余亩。如今,汉峪片区已经崛起,片区内有汉峪金谷,还有十余个大型商业社区。

此次高新东区孙村片区挂牌出让323亩居住用地,是否也将成为该片区大发展的序曲呢?从一个统计数字上或许能够看出一些端倪。据济南高新区中心区腾笼换业推进中心统计,刨除未达到供地条件的土地,高新区中心区土地建成率高达92.7%。这也预示着高新区下一个发展时期只能从中心区以外的其它片区寻找更多发展空间。

除了中心区,综观高新区其它四大片区,位于机场周边的高新北区和划入高新区近2年时间的创新谷片区,基础设施建设稍显薄弱,而章锦片区发展空间相对较小,相比较而言,高新东区更具备基础,符合高新区下一个大发展的定位。为发展这一片区,高新区已在这里布局了东区商业发展中心、智能装备城、生命科学城三大园区建设主力。

2018年的元旦刚过不久,济南国土局便挂牌出让位于高新区孙村片区4宗居住用地,共计323亩。这个被定义为济南五大

城市次中心之一的孙村片区,也是高新东区的核心区域。据悉,目前该片区的控规仍在进一步调整当中,将在目前雄厚的产业基础上,融入更多的城市配套。

### 将更加注重产城融合发展

与此前高新区出让土地在要求上有所不同,此次高新区连续出让的地块有着严格的规划要求,也更加注重产城融合发展。

孙村片区是济南先进制造业的基地,工业项目较多。但此次出让的323亩土地性质全部为居住用地,这就突出强调了该片区已经将产业与居住生活融为一体。此外,有的地块要求配建公共活动中心、公共停车场等,更加考虑了居住生活的方便性。

1月6日,高新区再次推出10宗地,涉及章锦、两河、贤文、创新谷等多个片区,涵盖工业、商业、居住用地共计约544亩。其中,居住和商业用地面积占据大头,约329亩,也是综合考虑了各片区内的产城融合发展需要。

结合高新区中心区的城区建设经验和教训,在规划方面,此次连续出让的土地在规划上也都有着严格要求。公厕、垃圾站、沿街商铺、绿化带、建筑高度及配套车位等都有着严格要求。

以孙村片区出让的4宗居住用地为例。这4宗地块均要求建设低密度住宅,控制在24-50米以下,住宅底层及主次干道两侧不应设置沿街商业,居住地块建筑形态根据各地块高度控制应为多层、高层,且单地块内住宅层数差不宜过大,并注重与山体天际线轮廓相呼应,形成层次分明的空间景观及良好的天际线效果。

此前,高新区东区商业发展中心主任余兵在接受记者采访时曾强调,为了保证城市建筑与规划高度统一,将考虑在土地出让时,通过前置条件设计等方式对开发商的建设进行引导。

#### 相关链接

## 孙村片区出让323亩居住用地 打造低密度住宅

1月3日,济南国土局挂牌出让孙村片区4宗居住用地,共计323亩。此次出让的4宗土地为捆绑出让,都位于孙村片区中烟南侧,科创路以南,科新路以北,春暄路以东,从土地位置上看,依山傍水。地块往东是百联奥特莱斯和彩虹湖。

根据规划要求,这四个地块应统筹设计,其中地块A-1需在东南部配建一处与周边地块共用的公共活动中心(含面积不少于7000平方米的社区综合服务设施,包括文化活动用房、社区办公和服务用房、社区养老服务用房、面积不小于1200平米的社区卫生服务中心、面积不小于1200平米的室内副食品市场等)及配建公共

停车场(库)等,其中配建公共机动车停车率每百平米建筑面积不少于1.0个。

从容积率上看,此次出让的地块均为低密度住宅用地,其中A1、A2地块容积率1.6≤地上≤2.0;A-3、A-4地块的容积率仅为1.0≤地上≤1.4。其中地块A-1沿春暄路应控制在24米以下,其他部分由南向北、由西向东控制在30—50米;地块A-2规划住宅建筑高度由南向北控制在30-50米左右;地块A-3沿春暄路及靠近山体规划住宅为24米以下,其他区域建筑高度控制在36米左右;地块A-4沿春暄路及靠近山体规划住宅为24米以下,其他区域建筑高度控制在36米左右。

## 高新区再供544亩地 工业、商业、居住都有

1月6日,济南国土局挂牌出让544亩土地。这544亩土地涉及高新区辖下的四个片区,包括工业、商业、居住用地,主要分布在济南东西两翼。这11宗土地中,前6宗是工业土地,位于济南东西两翼,东部的在绕城高速以外的综合保税区、章锦片区;西部的在长清的创新谷。其中,章锦片区出让的2宗工业用地位于邢村立交东南,靠近旅游路,与万达城隔东绕城高速相望。

后5宗是商业、居住用地,面积329亩。在商业、居住用地中,贤文片区有2宗土地。其中,1宗是居住用地,位于奥体中路以西、康虹路以南;1宗为商业用地,在工业南路以北、正丰路东侧。根据要求,贤文片区的居住用地规划住宅应为高层建筑,且层数差不宜过大;住宅底层及主次干道两侧不应设置沿街商业裙房,并结合设置相应公共停车位;创造沿街通透、层次分明的空间景观及良好的天际线效果。出让条件还要求地块城市

色彩与周边相协调,宜以中高明度、中低彩度的色彩为主;另1宗商服用地则要求沿街商业退让规划道路红线不宜小于20米;建筑表皮应尽可能减少玻璃幕墙,减少对周边环境的光污染;沿南侧规划道路不宜设置机动车出入口,配建停车场建设充电设施或预留建设安装条件的车位比例不小于15%。

创新谷附近有2宗土地供出,商业、居住用地各1宗。大学园片区的马鞍山以南地块出让土地约94.3亩,地上容积率最大为1.6,适合开发多层或小高层的低密度产品。该宗居住用地地块附近还推出1宗约21.8亩的商业用地,建筑高度控制在36米以内,规划设计应考虑人行视角沿芙蓉路、轨道交通R1线等建筑与山体的空间景观关系。

这次土地出让中,两河片区供应出1宗122亩商业商务土地,位置在经十东路以北、大正路以东。该片区位于孙村以东,章丘以西,整个片区南部有较多居住用地,北部则以工业用地为主。