

# 济南6217亩住宅用地怎样布局?

## 雪山、东站、孙村、华山、老城是重点



2019年济南供地大盘正式出炉!2019年度计划供应城镇住宅用地8324亩,占供地总量的26.24%。其中普通商品房用地6217亩,比去年实际的供应量多了1000多亩。今年的住宅用地供应,重点分布在哪些片区?能带来多少的商品房市场供应?能给济南的房地产市场和房价带来怎样的影响……记者做了深入采访。

本报记者 李庆斌

### 商品房供地计划比去年实际供应多了1000多亩

济南市自然资源和规划局有关人士说,从供应的量来看,济南供应的8324亩分成两大部分:普通商品房用地6217亩、棚改项目保障性住房用地2107亩。“大家关注的住宅用地其实就是6217亩的商品房用地。”该人士说,从这个指标来看,供应是比去年增加的。

去年城镇住宅用地为9188.25亩,分为普通商品房用地和保障用地。具体来看,商品房用地的供应计划是7000多亩,而实际完成的供应量是5000多亩。“今年商品房用地供应是6000多亩,比去年供应量多了1000多亩,从而确保市场的稳定。”

为何去年商品房用地没有完成供应计划?该人士说,主要是以下三方面原因。一是城市规划没有规划到部分区域,无法形成实际供地;二是拆迁没有完成;三是没有大的项目落地,无法形成供地。

“土地供应计划与实际的供地,是有出入的。”该人士说,土地供应计划主要是各区县、各平台公司、各大项目落地等根据需要综合测算的数字。但是在实际推进过程中,拆迁、项目落地等因素会对实际供地产生影响。

### 东部区域成供地大户 华山北片区土地首次入市

记者了解到,在今年城镇住宅用地供应分布上,东部的雪山片区、唐冶片区、新东站片区、神武城中村改造地块、华山北片区供应量较多,北湖、泺口等片

区在近一两年没有供地的背景下,再次推出新的供应。西部段店、美里湖片区虽有供应,但供应量较少。此外,从今年土地供应的计划来看,济南新旧动能转换先行区首次供地。

此次供应的土地中东部区域仍然是供应重点,历城、历下部分区域至少供应285公顷,约占普通商品房用地供应量的68.76%。“总体来说,东部还是供应热门区域。”济南市自然资源和规划局有关人士说。

记者发现,在东部热门供应区域中,雪山片区二期将大量供货,11块住宅用地总计59.01公顷,成为供应量最大的区域;新东站片区张马片区一二期首期居住用地供应23.26公顷,去年流拍的球墨地块再次出让。今年华山北片区居住用地有29.17公顷供应,这是济青高速以南华山北片区开发成熟后,华山北片区土地首

次入市。

在二环以内的老城区,也有多个住宅用地供应。除去已成交的枫叶散热器厂地块,机床一厂地块已挂牌。天桥区小鲁庄、标山、药山、泺口和北湖等区域都有供应。其中,北湖将供应19.35公顷。此外,槐荫区的东沙片区、经十一路项目、段店、美里湖片区也将有住宅用地供应。

### 将带来1000多万商品房供应 不少于以往供应量

针对于今年住宅供应量能转化为多少住宅,济南一业内人士表示,以3的容积率来算的话,约有1200万平米住宅进入市场。考虑到一些低密度的洋房别墅等,1000万平左右的普通住宅进入市场是没有问题的。

合富辉煌山东公司副总经理许传明告诉记者,1000万平米的住宅比去年供应量要多出一部分。往年进入市场的住宅面积通常在1200—1500万平方米,但这里面含有以前的存量没有消化彻底,积累到下一年,因此今年住宅供应量与去年相比是平衡的。许传明表示,但相对于对土地的需求,今年住宅用地供应量总体是平衡偏紧张的。

今年的住宅土地供应对于开发商拿地又有何影响?国内某一线房企土地投资部门工作人员告诉记者。进入2019年后,楼市有所回暖,许多公司负责拿地的部门都表示了公司今年要拿地。“去年下半年没拿地是因为市场行情不好,公司对这一块费用紧缩,现今楼市有回暖趋势,趁还未彻底回暖,地价未上涨抓紧拿地。”该人士透露。

“我们公司会积极参与今年的土拍,目前公司对拿地的预算也有所增加”该工作人员说,对于更倾向哪块区域拿地,该工作人员表示,目前,雪山、张马、孙村等东部片区供应计划最多,未来可能会形成新的城区。

# 东站片区今年十余楼盘同时销售

## “密路网 小街区”片区雏形即将显现

记者 赵夏晖

调查显示,东站片区今年将有十余楼盘面世,各个楼盘不仅遵循片区规划设计,还有各自不同的亮点,东站片区也将有望成为今年市场供应量最大的片区。

### “三生”融合城市次中心 TOD引领混合功能邻里社区

近年来,作为城市次中心的济南东站片区成为泉城东部的热点区域,也是人们置业选择的重点片区。济南东站片区整体定位为齐鲁门户枢纽的商务智心、泉城动能崛起的新增长极心、水韵魅力宜居的城市次中心。简单概括就是“齐鲁总部枢纽门户,泉城水韵新动能”,未来将打造生产、生活、生态“三生融合”的城市次中心。

济南东站片区整体打造区域开放空间,将白泉—华山通过生态廊道整体联通,形成120米宽、7公里长的复合型生态廊道,融合生态、休闲、开放空间、非机动车交通系统等多种功能于一体。以公交为导向的混合利用开发模式,建立高质量的公共交通服务,结合轨道交通和快速公交系统,划分集居住、商业商务、公园、娱乐等多种功能有机融合 TOD单元,形成功能混合的邻里社区。

### 打造人性化小街区 规划基础教育设施1896个班

济南东站片区规划创建密集的街道网络,形成人性化尺度小街区。创建100—120米间距的密集街道网络来改善步行、自行车和机动车出行,围合成内聚的人性尺度街区空间;创新性的提出单向二分路理念,将交通流分散至宽度较小、互相平行的道路上。建立网络状绿道系统,通过自行车道、慢行通道串联各景观节点及社区,创造适合步行、慢行的绿道网络。

除了路网规划,东站片区还对教育进行重点规划,完善片区内的教育配套,以满足片区内学龄儿童的上学需求。据了解,按照《济南中心城基础教育三年建设计划》等规划,片区内教育

将设施52个幼儿园717班;28个小学819班;14初中360班(318班)。所以该片区也将成为很多刚需和刚改型客户的置业首选。

### 刚需产品居多 贴合规划落地楼盘

记者了解到,济南东站片区,目前在售项目包括公园学府、正荣悦棠府、碧桂园·CLD凤凰首府、天鸿公园大道、新城·香溢华庭、翡丽公馆等。此外,万科正荣天宸项目预计近期加推,万科和碧桂园合作开发的魅力之城项目也将于5月上旬首开。东站片区产品以毛坯房为主,价格在13000—15000元/平,

各楼盘的差价2000元左右。所以该片区的楼盘为了销售,也在社区设计、建设等方面突出项目特色。

据碧桂园相关负责人介绍,碧桂园·CLD凤凰首府将建设真正的“生活区”和“低碳实践区”。用高品质的公园环绕,立体化的园林设计,有力推动绿色经济的发展,并完善社区商业、体育、医疗等公共服务配套,极大提升城市辐射范围,为东站片区的建设尽绵薄之力。而同区域的万象新天已经是片区内成熟的社区,有成熟的教育配套,这个也是区别于其他项目的优势。据了解,万象新天未来将对产品进行优化,提升业主的居住体验。

### 片区楼盘一览表(部分)

项目名称	项目位置	产品面积 (m <sup>2</sup> )	产品均价 (元/m <sup>2</sup> )
碧桂园·CLD凤凰首府	济南市历城区山师附中幸福柳分校北侧	108、125、140、100、120、215,叠拼别墅等陆续加推	高层均价15000
碧桂园凤凰中心	济南市经十路与舜义路交会处西南角	35/45/85loft, 100—1700写字楼	16000
公园学府	济南市历城区张马大街与响泉路交会处	118、129、142	16000
魅力之城	工业北路与张马大街交会处北行1000米	暂无; 102—223装修美宅	暂无
悦棠府	开源中路以北、幸福柳路以东	96、106、124	13700
新城香溢华庭	开源路与工业北路交会处向北800米	103、119、120、125	15800
绿城梦想小镇	凤鸣路与工业北路交会处东行400米	90、110、132	暂无
祥泰城	工业北路	108平在售	13900
万象新天	凤凰路与工业北路交叉口向北100米	无在售	14990
翡丽公馆	工业北路与凤凰路交叉口西行500米	143平在售	18500