

# 济南市国有建设用地使用权网上挂牌出让公告

## (济国土资告字〔2018〕10号)

经济南市人民政府批准,济南公共资源交易中心与济南市国土资源局联合发布国有建设用地使用权挂牌出让公告,现将有关事项公告如下:

一、地块基本情况和规划指标要求  
本次出让国有建设用地使用权共计12宗,具体详见附件。  
二、中华人民共和国境内外的法人和其他组织均可申请参加(自然人、欠缴土地出让金、闲置土地、囤地炒地、履行土地使用权出让合同存在严重违约行为的单位和在本市土地招标拍卖挂牌出让中有违规行为的单位及关联单位,以及法律、法规另有规定的除外)。  
三、本次国有建设用地使用权采取网上挂牌方式出让,按照价高者得原则确定竞得人。根据济南市人民政府《关于进一步完善调控措施促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》(济政办发[2017]13号)规定,本次公告出让居住用地设立最高限价,网上交易达到最高限价的

采取“限地价竞配建政府储备性安置房面积”方式确定土地竞得人。

四、申请人可于2018年11月12日起登录济南公共资源交易中心—国有建设用地使用权矿权网上交易系统(<http://119.164.252.44:8001>,以下简称网上交易系统)下载网上挂牌出让公告、网上挂牌出让须知及其他相关网上挂牌出让文件,并按上述文件规定的操作程序在网上参加竞买。

五、申请人可于2018年11月27日至2018年12月5日16时前登录网上交易系统,提交竞买申请书并按要求足额缴纳竞买保证金。竞买保证金到账的截止时间为:2018年12月5日16时。

六、本次国有建设用地使用权网上挂牌时间为2018年11月27日9时至2018年12月7日9时30分。

七、资格审查

本次国有建设用地使用权网上挂牌出让实行竞买资格后置审查制度。竞得人应当在网上交易结束后按照挂牌出让文件约定时间,持成交通知书、竞买申请书、国有建设用地使用权报名表、授权委托书、营业执照副本、法定代表人身份证明书、法定代表人身份证及复印件,或代理人身份证和复印件(以《挂牌出让须知》为准)到龙奥大厦进行资格审核。审核通过后,签订书面《成交确认书》并报济南公共资源交易中心备案;审核不通过的,竞价结果无效,该宗国有建设用地使用权重新挂牌出让。竞买保证金按照《济南市国有建设用地使用权网上挂牌出让规则(试行)》的规定办理。

八、其他需要公告的事项

(一)申请人必须携带相关有效证件资料到济南公共资源交易中心申请办理数字证书,方可登录网上交易系统申请并参与竞买。数字证书的办理程序和申请材料要求详见网上交易系统《使用帮助》。

(二)竞买申请人应详细了解本次网上挂牌出让地块现状及所列条件,提交竞买申请视同对本次网上挂牌出让地块的现状所列条件无异议并全面接受。

(三)本次国有建设用地使用权网上挂牌出让只接受网上竞买申请(即通过网上交易系统进行),不接受书面、电话、邮寄、电子邮件及口头竞买申请。

(四)竞买保证金缴纳银行账号是由网上交易系统随机自动生成唯一的竞买保证金子账号。

(五)土地相关权利人自本公告之日起,认为该出让行为侵犯其合法权益的,可依法提起复议或诉讼。

(六)未涉及事项,以挂牌文件为准。

联系方式:  
济南市国土资源局  
2018TDGP04C0070至2018TDGP04R0074  
联系地址:济南市龙鼎大道1号龙奥大厦A区0508室

联系电话:0531—66605202  
联系人:迟恒智  
2018TDGP12C0075至2018TDGP12C0081  
联系地址:济南市龙鼎大道1号龙奥大厦A区0508室  
联系电话:0531—66605408  
联系人:余磊  
济南公共资源交易中心  
联系地址:  
济南市市中区站前路9号1号楼5楼大厅CA  
证书办理窗口  
联系电话:0531—68966416  
联系人:李明

济南公共资源交易中心  
济南市国土资源局  
2018年11月7日

编号	土地位置	土地面积(m <sup>2</sup> )	用途	规划指标要求			出让年限(年)	竞买保证金(万元)	其他规划实施要点(以规划部门规划意见为准)
				容积率指标	建筑密度(%)	绿地率			
2018TDGP04C0070	槐荫区经十路南侧、阳光新路西侧	19944	商业商务	3.0≤地上≤5.2 地下≤2.6 (其中地下商业容积率不大于0.5,其余为停车、设备等设施)	≤45	/	40	20000	底层商业建筑物后退经十路、阳光新路红线距离均不小于20米,规划主体建筑后退经十路、阳光新路红线距离均不小于25米。规划建筑后退西侧德兴东街红线距离不小于15米。日照间距、日照标准须符合《济南市日照分析管理规定》。如对周边现状住宅产生日照遮挡,需要善解决。沿经十路、阳光新路禁止设置机动车出入口。需合理组织交通。在经十路和阳光新路交叉口应预留用地面积不小于2000平方米的开敞空间。规划主体建筑高度控制在150米左右。规划主体建筑应布置在用地西、南侧。建筑立面应简洁现代。高层部分建筑外立面宜采用暖白、雅灰等色彩为主,裙房部分保持暖白基调色的基础上可适当丰富中间色,穿插米黄、赭石等色彩。裙房部分外墙宜采用石材、金属材料;主体建筑以石材及玻璃幕墙为主。建筑设计为上人屋面的,宜设置屋顶绿化。地下建筑退距须满足《济南市城乡规划管理技术规定》要求。地下空间优先安排停车和设备用房,在满足上述功能要求后可安排商业等功能。穿越市政道路的地下空间应满足市政管线敷设要求。地块规划建设需与轨道交通方案做好衔接,结合轨道交通设施进行一体化设计,满足轨道交通建设要求。
2018TDGP04C0071	槐荫区西客站片区、威海路以南,滨州路以西	68682	商业商务、城市道路	3.0≤地上≤5.2 地下≤2.5	≤45	/	40	22500	应结合轨道交通统一规划。应统筹轨道交通建设要求和空间景观要求,合理确定相关地面设施的选址,应优先在2018TDGP04C0071、2018TDGP04C0072地块设置,并结合建筑一体化设计。应结合片区核心区规划中央绿地轴线,衔接周边用地公共空间布局,构建协调连贯的绿地系统。2018TDGP04C0073地块应统筹规划中央绿地轴线空间景观关系,构建完整的公园绿地。绿地率应大于60%,覆土厚度不应小于1.5米;地下空间利用应充分考虑地面空间景观要求,地下空间出入口应优先在2018TDGP04C0071、2018TDGP04C0072地块设置,通风口、疏散楼梯等设施应结合地面绿化景观进行一体化设计。2018TDGP04C0071、2018TDGP04C0072地块内规划南北向城市支路东侧设置南北贯穿的带状绿化开敞空间,与2018TDGP04C0073地块公园绿地相衔接,并对外开放使用;其中2018TDGP04C0071地块内规划绿地宽度不应小于30米,2018TDGP04C0072地块内规划绿地可结合方案适当调整,并与南侧相邻用地的开敞绿带做好衔接。规划建筑后退威海路、日照路不少于20米,后退潍坊路不少于20米,后退滨州路不少于10米,后退地块中间南北向支路不少于8米。沿威海路、日照路建筑贴线率宜为70%左右。应优先于城市支路设机动车出入口,沿日照路、威海路不应设机动车出入口。2018TDGP04C0071、2018TDGP04C0072地块规划布局应充分考虑与周边建筑的空间关系,塑造东西向的空间景观序列及变化连续的天际线形态。主体建筑应以塔楼为主,以西侧地标建筑为核心环绕布局。沿中央绿轴建筑裙楼高度不宜低于24米,构建开敞宜人的空间尺度和多层次的景观平台。
2018TDGP04C0072	槐荫区西客站片区、威海路以南,滨州路以西	67017	商业商务、城市道路	3.0≤地上≤5.2 地下≤2.5	≤45	/	40	22500	须沿经十路设置宽度不小于15米、用地面积不小于5900平方米的带状绿地并向社会开放使用。用地内需设置宽度不少于15米的東西向城市道路。应与周边建筑、城市道路等要素相协调,合理确定空间布局,沿经十路构建具有良好空间尺度、错落有致、层次分明的空间形态和景观结构;结合铁轨等工业遗存设置社区绿地,营造良好的社区特色景观空间。需一并实施地块内规划城市道路及公共绿地。规划建筑布置应疏密有致,高低穿插,形体组合富有变化,建筑形态、色彩、风格应与周边相邻区域协调;规划建筑应注重第五立面塑造。规划配套公共服务设施宜集中设置。社区养老服务设施、社区卫生服务站、文化活动站、室内副食品市场应有独立出入口,不宜安排在地下层、半地下层或夹层。地块地下空间仅用于停车、储藏和设备用房。地下建筑退距须满足《济南市城乡规划管理技术规定》要求。须配建建筑面积不少于300平方米的社区养老服务设施、建筑面积不少于300平方米的社区养老服务设施、建筑面积不少于400平方米的文化活动站、建筑面积不少于1000平方米的室内副食品市场,须设置人均用地面积不少于0.3平方米的室外健身场地。
2018TDGP04C0073	槐荫区西客站片区、威海路以南,滨州路以西	33506	地上为公园绿地、城市道路;地下为商业、轨道交通设施	地下≤2.0 (不含轨道交通及其附属设施)	≤20	/	地下商业商务40	5000	
2018TDGP04R0074	槐荫区津浦铁路以东,槐荫街以南,经十路以北	37827	居住	1.5≤地上≤3.4 地下≤1.7	≤25	/	70	40000	用地内需结合地形设置宽度不小于7米的环山路,环山路与山体间不得进行建设。需细化交通组织,合理确定地块出入口位置。规划建筑高度控制在24米以下。规划建筑色彩应与周边相邻区域协调;规划建筑应注重第五立面塑造,建筑设计为上人屋面的,宜设置屋顶绿化。地下空间仅用于停车和设备用房。地下建筑退距须满足《济南市城乡规划管理技术规定》要求;2018TDGP12C0078地块应注重西侧、南侧绿化带不小于15米。2018TDGP12C0078、2018TDGP12C0079主体建筑高度宜控制在70米左右,2018TDGP12R0077地块沿河建筑高度不宜超过18层,其余建筑宜以18-24层为主,不宜超过26层。居住地块内配建设施应相对集中设置;其中社区综合服务设施、社区养老服务设施、室内副食品市场等均应有独立出入口,不宜安排在地下层、半地下层或夹层。居住地块地下空间仅用于停车、储藏和设备用房,商业商务地下空间仅用于停车和设备用房。地下建筑退距须满足《济南市城乡规划管理技术规定》要求。地块2018TDGP12R0077在现有地形基础上开挖深度不超过14米;2018TDGP12C0078地块东南部分区域在现有地形基础上开挖深度不超过14米,其余区域不超过18米;2018TDGP12C0079地块在现有地形基础上开挖深度不超过14米。上述地块用地范围内地下叠硬化率不大于65%,参照《济南市泉水直接补给区雨水收集入渗设计导则》和海绵城市建设相关标准规范,项目应设计、建设屋顶、绿地等雨水收集系统和入渗塘、入渗池等雨水入渗系统,地块用地范围内的人渗雨水水质不低于是地表水Ⅳ类标准,入渗雨水量不低于10619.19立方米/年。
2018TDGP12C0075	凤鸣路以东,蒋山西北角	39079	商业商务	1.0≤地上≤1.4 地下≤0.7	≤40	/	40	8600	用地内需结合地形设置宽度不小于7米的环山路,环山路与山体间不得进行建设。需细化交通组织,合理确定地块出入口位置。规划建筑高度控制在24米以下。规划建筑色彩应与周边相邻区域协调;规划建筑应注重第五立面塑造,建筑设计为上人屋面的,宜设置屋顶绿化。地下空间仅用于停车和设备用房。地下建筑退距须满足《济南市城乡规划管理技术规定》要求;2018TDGP12C0078地块应注重西侧、南侧绿化带不小于15米。2018TDGP12C0078、2018TDGP12C0079主体建筑高度宜控制在70米左右,2018TDGP12R0077地块沿河建筑高度不宜超过18层,其余建筑宜以18-24层为主,不宜超过26层。居住地块内配建设施应相对集中设置;其中社区综合服务设施、社区养老服务设施、室内副食品市场等均应有独立出入口,不宜安排在地下层、半地下层或夹层。居住地块地下空间仅用于停车、储藏和设备用房,商业商务地下空间仅用于停车和设备用房。地下建筑退距须满足《济南市城乡规划管理技术规定》要求。地块2018TDGP12R0077在现有地形基础上开挖深度不超过14米;2018TDGP12C0078地块东南部分区域在现有地形基础上开挖深度不超过14米,其余区域不超过18米;2018TDGP12C0079地块在现有地形基础上开挖深度不超过14米。上述地块用地范围内地下叠硬化率不大于65%,参照《济南市泉水直接补给区雨水收集入渗设计导则》和海绵城市建设相关标准规范,项目应设计、建设屋顶、绿地等雨水收集系统和入渗塘、入渗池等雨水入渗系统,地块用地范围内的人渗雨水水质不低于是地表水Ⅳ类标准,入渗雨水量不低于4241立方米/年。
2018TDGP12C0076	唐冶片区文苑街以南,唐冶中路西侧	22955	商业商务	1.0≤地上≤1.5 地下≤0.8	≤50	/	40	4000	规划布局应与周边建筑相协调,结合城市道路、公园等要素,合理确定空间布局,预留唐冶中路至西侧公园的公共通道。规划建筑宜为低层,规划建筑色彩应与周边相邻区域协调;应注重第五立面塑造,建筑设计为上人屋面的,宜设置屋顶绿化。地下空间仅用于停车和设备用房。地下建筑退距须满足《济南市城乡规划管理技术规定》要求;地下开挖深度应满足泉水保护相关要求。该项目用地范围地上地下叠硬化率不大于65%;项目应设计、建设屋顶、绿地等雨水收集系统和入渗塘、入渗池等雨水入渗系统,地块用地范围内的人渗雨水水质不低于是地表水Ⅳ类标准,入渗雨水量不低于4241立方米/年。
2018TDGP12R0077	唐冶中路以东,横四路以北	25623	居住	1.0<地上≤2.2 地下≤1.1	≤22	/	70	13000	建筑布局应充分考虑沿沿公河、土河、围子山的空间景观要求,塑造灵活、通透、生态的城市景观界面;沿唐冶中路打造标志性天际线,形成城市中心区形象。规划建筑后退周边道路及绿化带距离须满足《济南市城乡规划管理技术规定》要求,2018TDGP12C0078地块应注重西侧、南侧绿化带不小于15米。2018TDGP12C0078、2018TDGP12C0079主体建筑高度宜控制在70米左右,2018TDGP12R0077地块沿河建筑高度不宜超过18层,其余建筑宜以18-24层为主,不宜超过26层。居住地块内配建设施应相对集中设置;其中社区综合服务设施、社区养老服务设施、室内副食品市场等均应有独立出入口,不宜安排在地下层、半地下层或夹层。居住地块地下空间仅用于停车、储藏和设备用房,商业商务地下空间仅用于停车和设备用房。地下建筑退距须满足《济南市城乡规划管理技术规定》要求。地块2018TDGP12R0077在现有地形基础上开挖深度不超过14米;2018TDGP12C0078地块东南部分区域在现有地形基础上开挖深度不超过14米,其余区域不超过18米;2018TDGP12C0079地块在现有地形基础上开挖深度不超过14米。上述地块用地范围内地下叠硬化率不大于65%,参照《济南市泉水直接补给区雨水收集入渗设计导则》和海绵城市建设相关标准规范,项目应设计、建设屋顶、绿地等雨水收集系统和入渗塘、入渗池等雨水入渗系统,地块2018TDGP12C0078人渗雨水量不低于4724.8立方米/年,2018TDGP12C0078人渗雨水量不低于5494立方米/年,2018TDGP12C0079人渗雨水量不低于7918.8立方米/年。根据轨道交通集团《关于唐冶中路以东用地征求意见的复函》,沿唐冶中路、横四路地块建筑方案须与轨道交通相衔接,满足轨道交通建设要求。其中,地块2018TDGP12C0078规划建筑后退轨道M3线车站和区间轮廓结构外侧不小于10米,需处理好人行、车行出入口与轨道交通的关系。
2018TDGP12C0078	唐冶中路以东,横四路以北	41208	商业商务	1.1≤地上≤1.8 地下≤0.9	≤40	/	40	11127	建筑布局应充分考虑沿沿公河、土河、围子山的空间景观要求,塑造灵活、通透、生态的城市景观界面;沿唐冶中路打造标志性天际线,形成城市中心区形象。规划建筑形式、色彩、体量应与周边相邻区域协调,应注重第五立面塑造,建筑设计为上人屋面的,宜设置屋顶绿化。2018TDGP12R0080地块建筑高度宜以18-24层为主,不宜超过26层。居住地块内配建设施应相对集中设置;其中社区综合服务设施、社区养老服务设施、室内副食品市场等均应有独立出入口,不宜安排在地下层、半地下层或夹层。居住地块地下空间仅用于停车、储藏和设备用房,商业商务地下空间仅用于停车和设备用房。地下建筑退距须满足《济南市城乡规划管理技术规定》要求。2018TDGP12R0080地块北半部分区域在现有地形基础上开挖深度不超过14米,南半部分区域在现有地形基础上开挖深度不超过10米;2018TDGP12C0081地块在现有地形基础上开挖深度不超过6米;地块X-3在现有地形基础上开挖深度不超过10米。根据轨道交通集团《关于唐冶中路以东用地征求意见的复函》,沿唐冶中路、横四路地块建筑方案须与轨道交通相衔接,满足轨道交通建设要求。
2018TDGP12C0079	唐冶中路以东,横四路以北	42945	商业商务	1.1≤地上≤1.8 地下≤0.9	≤40	/	40	11596	建筑布局应充分考虑沿沿公河、土河、围子山的空间景观要求,塑造灵活、通透、生态的城市景观界面;沿唐冶中路打造标志性天际线,形成城市中心区形象。规划建筑形式、色彩、体量应与周边相邻区域协调,应注重第五立面塑造,建筑设计为上人屋面的,宜设置屋顶绿化。2018TDGP12R0080地块建筑高度宜以18-24层为主,不宜超过26层。居住地块内配建设施应相对集中设置;其中社区综合服务设施、社区养老服务设施、室内副食品市场等均应有独立出入口,不宜安排在地下层、半地下层或夹层。居住地块地下空间仅用于停车、储藏和设备用房,商业商务地下空间仅用于停车和设备用房。地下建筑退距须满足《济南市城乡规划管理技术规定》要求。2018TDGP12R0080地块北半部分区域在现有地形基础上开挖深度不超过14米,南半部分区域在现有地形基础上开挖深度不超过10米;2018TDGP12C0081地块在现有地形基础上开挖深度不超过6米;地块X-3在现有地形基础上开挖深度不超过10米。根据轨道交通集团《关于唐冶中路以东用地征求意见的复函》,沿唐冶中路、横四路地块建筑方案须与轨道交通相衔接,满足轨道交通建设要求。
2018TDGP12R0080	围子山路以西,横四路以北	42977	居住	1.0<地上≤2.2 地下≤1.1	≤22	/	70	30000	建筑布局应充分考虑沿沿公河、土河、围子山的空间景观要求,塑造灵活、通透、生态的城市景观界面;沿唐冶中路打造标志性天际线,形成城市中心区形象。规划建筑形式、色彩、体量应与周边相邻区域协调,应注重第五立面塑造,建筑设计为上人屋面的,宜设置屋顶绿化。2018TDGP12R0080地块建筑高度宜以18-24层为主,不宜超过26层。居住地块内配建设施应相对集中设置;其中社区综合服务设施、社区养老服务设施、室内副食品市场等均应有独立出入口,不宜安排在地下层、半地下层或夹层。居住地块地下空间仅用于停车、储藏和设备用房,商业商务地下空间仅用于停车和设备用房。地下建筑退距须满足《济南市城乡规划管理技术规定》要求。2018TDGP12R0080地块北半部分区域在现有地形基础上开挖深度不超过14米,南半部分区域在现有地形基础上开挖深度不超过10米;2018TDGP12C0081地块在现有地形基础上开挖深度不超过6米;地块X-3在现有地形基础上开挖深度不超过10米。根据轨道交通集团《关于唐冶中路以东用地征求意见的复函》,沿唐冶中路、横四路地块建筑方案须与轨道交通相衔接,满足轨道交通建设要求。
2018TDGP12C0081	围子山路以西,横四路以北	10762	商业商务	0.9≤地上≤1.5 地下≤0.7	≤40	/	40	3229	建筑布局应充分考虑沿沿公河、土河、围子山的空间景观要求,塑造灵活、通透、生态的城市景观界面;沿唐冶中路打造标志性天际线,形成城市中心区形象。规划建筑形式、色彩、体量应与周边相邻区域协调,应注重第五立面塑造,建筑设计为上人屋面的,宜设置屋顶绿化。2018TDGP12R0080地块建筑高度宜以18-24层为主,不宜超过26层。居住地块内配建设施应相对集中设置;其中社区综合服务设施、社区养老服务设施、室内副食品市场等均应有独立出入口,不宜安排在地下层、半地下层或夹层。居住地块地下空间仅用于停车、储藏和设备用房,商业商务地下空间仅用于停车和设备用房。地下建筑退距须满足《济南市城乡规划管理技术规定》要求。2018TDGP12R0080地块北半部分区域在现有地形基础上开挖深度不超过14米,南半部分区域在现有地形基础上开挖深度不超过10米;2018TDGP12C0081地块在现有地形基础上开挖深度不超过6米;地块X-3在现有地形基础上开挖深度不超过10米。根据轨道交通集团《关于唐冶中路以东用地征求意见的复函》,沿唐冶中路、横四路地块建筑方案须与轨道交通相衔接,满足轨道交通建设要求。