

双鹤湖周边居住街坊调整研究

2024. 1

目 录

- 第一部分 ● 政策背景
- 第二部分 ● 其他城市案例研究
- 第三部分 ● 双鹤湖周边地块梳理
- 第四部分 ● 调整初步方案
- 第五部分 ● 建议

- 2023年9月27日，自然资源部给各省市自然规划主管部门下发文件，除了建议取消土地拍卖中的地价限制外，还提到**建议取消远郊土地容积率下限1.0的限制**。
- 该条建议意味着“限墅令”被取消，未来别墅的建造将不再受到限制，对市场来说是一种积极的发展，也同时意味着房地产开发商将有更大的自由度来设计和建造住宅项目。
- 双鹤湖片区景观、区位优势明显，且公共交通条件尚未完善，宜优先优化规划用地指标。

土地价款；原出让的土地应收回并以划拨方式供应。

二、调整优化商品住房用地供应

在优先做好保障性住房用地供应的基础上，与房地产限购、限价等相关政策调整联动，调整优化商品住房用地供应，更好满足改善性住房需求。

(一) 优化住宅用地供应结构。在城市郊区等不具备公共交通条件但景观、区位等条件较好的区域，优化规划用地指标，停止执行住宅项目单套住房建筑面积不高于144平方米、容积率不得低于1.0的供地标准。

(二) 调整住宅用地限价措施。各地在落实房地联动、做好

自然资源部文件

自然资发〔2023〕186号

自然资源部关于切实做好保障性住房用地 供应分类调整完善住宅用地 有关政策的通知

各省、自治区、直辖市自然资源主管部门，新疆生产建设兵团自然资源局：

为贯彻党中央、国务院决策部署，认真落实《国务院关于规划建设保障性住房的指导意见》（国发〔2023〕14号），在大城市加大保障性住房用地供给，加快解决工薪收入群体住房困难，同步调整完善商品住房用地供应，加强住宅用地供应与供后监管，现通知如下。

在政策大方向指导下，各大城市陆续推出容积率1.0以下地块，丰富居住产品。

重庆

12月2日重庆推出1宗住宅用地，位于铜梁区巴川街道，铜梁区不属于原主城区9区，2020年“主城都市区”的范围宣布，铜梁区纳入重庆21个“主城都市区”。

地块用地性质为二类居住用地，面积约183亩，容积率不大于0.8，限制限高不大于24米，计划于12月22日成交。

（三）小北海东侧地块一

- 1、用地性质：二类居住用地（R2）；
- 2、用地面积：122039平方米(约183亩)；
- 3、容积率：不大于0.8；
- 4、建筑密度：不大于40%；
- 5、绿地率：不小于30%；
- 6、建筑限高：不大于24米；
- 7、其他要求：以审定的方案为准；

全国公共资源交易平台(重庆市) 重庆市公共资源交易网

CHONG QING PUBLIC RESOURCES TRADING CENTER

阳光 规范 公正 高效

重庆市公共资源交易中心
重庆联合产权交易所集团

首 页 重要通知 交易信息 交易结果 政策法规 服务导航 主体信息 监管信息 信用信息 关于我们

您当前的位置：首页 > 信息汇总 > 土地及矿业权 > 交易公告 > 土地

铜梁城区1宗住宅用地招标公告

交易公告 其他通告 成交公告

【信息时间：2023-12-02】【字号 大 中 小】【我要打印】【关闭】

重庆市铜梁区公共资源综合交易中心国有建设用地使用权公开拍卖出让公告

铜规资告字〔2023〕TL001216-014号

经重庆市铜梁区人民政府批准，重庆市铜梁区规划和自然资源局决定公开出让壹幅地块的国有建设用地使用权，重庆市铜梁区公共资源综合交易中心受重庆市铜梁区规划和自然资源局委托具体组织实施。现将有关事项公告如下：

一、基本情况

序号	宗地位置	地块规划编号	土地用途	土地出让面积 (m ²)	总计容建筑面积 (m ²)		出让年限	出让价款起始价 (万元)	竞买保证金 (万元)	备注	
					建筑密度	绿地率					
1	铜梁区巴川街道 法官学院东北 侧、铜波路西侧	小北海东侧二类居住用地 地块一	(R2)	122039	≤97631.2	≤40%	≥30%	商业40年 住宅70年	18745.1900	3749.0380	开工时间：交地后1年内开工，开工后2年内竣工

二、报名期限

2023年12月2日9时—2023年12月22日9时。

三、申请人资格

在政策大方向指导下，各大城市陆续推出容积率1.0以下地块，丰富居住产品。

济南

济南也于11月29日推出13宗小面积地块，土地用途为城镇住宅，地块容积率在0.75-0.95之间，计划在12月29日出让。地块位于济南历下区，是济南主城区，地块是济南古城城市更新项目，属于历史文化街区范围。

公告序号	宗地内地块编号	项目名称	宗地位置	面积(平方米)	土地用途	容积率	建筑密度(%)	出让年限(年)	地上	地下	总价	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)
23052	2023TDGP02R0085	济南古城(明府城片区)城市更新项目FRJ04地块	历下区泉城路以北,大明湖路以南,县西巷、珍珠池街、院前街以西,趵突泉北路、西城根街以东	525	城镇住宅用地	地上<0.95	结合方案确定	70	626	/	626	126	详见济南公共资源交易中心一国有建设用地使用权矿权网上交易系统网站:(http://119.164.252.44:8001/portal/main.html)。
	2023TDGP02R0086	济南古城(明府城片区)城市更新项目FRJ05地块		529	城镇住宅用地	地上<1.10	结合方案确定	70	677	/	677	136	
	2023TDGP02R0087	济南古城(明府城片区)城市更新项目FRJ06地块		288	城镇住宅用地	地上<1.05	结合方案确定	70	390	/	390	78	
	2023TDGP02R0088	济南古城(明府城片区)城市更新项目FRJ07地块		421	城镇住宅用地	地上<0.80	结合方案确定	70	511	/	511	103	
	2023TDGP02R0089	济南古城(明府城片区)城市更新项目FRJ08地块		259	城镇住宅用地	地上<0.75	结合方案确定	70	313	/	313	63	
	2023TDGP02R0090	济南古城(明府城片区)城市更新项目FRJ09地块		273	城镇住宅用地	地上<0.80	结合方案确定	70	331	/	331	67	
	2023TDGP02R0091	济南古城(明府城片区)城市更新项目FRJ10地块		298	城镇住宅用地	地上<0.90	结合方案确定	70	367	/	367	70	

济南市国有建设用地使用权网上挂牌出让公告

(济自然规划告字〔2023〕14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自然资源和规划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如下表：

公告序号	宗地内地块编号	项目名称	宗地位置	面积(平方米)	土地用途	规划指标要求		出让年限(年)	土地出让起始价款(万元)			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	建筑密度(%)		地上	地下	总价		
23052	2023TDGP02R0076	济南古城(明府城片区)城市更新项目JM01地块	历下区泉城路以北,大明湖路以南,县西巷、珍珠池街、院前街以西,趵突泉北路、西城根街以东	1366	城镇住宅用地	地上<0.85	结合方案确定	70	1670	/	1670	334	详见济南公共资源交易中心一国有建设用地使用权矿权网上交易系统网站:(http://119.164.252.44:8001/portal/main.html)。
	2023TDGP02R0077	济南古城(明府城片区)城市更新项目JM02地块		213	城镇住宅用地	地上<0.75	结合方案确定	70	254	/	254	51	
	2023TDGP02R0078	济南古城(明府城片区)城市更新项目JM03地块		456	城镇住宅用地	地上<0.75	结合方案确定	70	554	/	554	111	
	2023TDGP02R0079	济南古城(明府城片区)城市更新项目JM04地块		262	城镇住宅用地	地上<1.40	结合方案确定	70	413	/	413	83	
	2023TDGP02R0080	济南古城(明府城片区)城市更新项目JM05地块		341	城镇住宅用地	地上<0.70	结合方案确定	70	418	/	418	84	
	2023TDGP02R0081	济南古城(明府城片区)城市更新项目JM06地块		547	城镇住宅用地	地上<0.75	结合方案确定	70	684	/	684	137	
	2023TDGP02R0082	济南古城(明府城片区)城市更新项目FRJ01地块		218	城镇住宅用地	地上<0.90	结合方案确定	70	268	/	268	54	
	2023TDGP02R0083	济南古城(明府城片区)城市更新项目FRJ02地块		575	城镇住宅用地	地上<0.75	结合方案确定	70	693	/	693	139	
	2023TDGP02R0084	济南古城(明府城片区)城市更新项目FRJ03地块		88	城镇住宅用地	地上<0.80	结合方案确定	70	108	/	108	20	

在政策大方向指导下，各大城市陆续推出容积率1.0以下地块，丰富居住产品。

连云港

根据市场需求稳步增加改善性住宅产品市场供应占比，支持发展带院落住宅、大平层住宅、“第四代”住宅等多样化住宅形式。放宽容积率计算规则，优化设计条件和建造标准。



当前位置：首页 > 公告公示 > 通知公示

关于进一步促进住房消费活跃房地产市场的通知

时间：2023-10-17 16:44:18 来源：市住建局 阅读次数：1074

各有关单位：

为进一步鼓励和促进住房消费，更好地支持刚性和改善性住房需求，活跃房地产市场，现就有关事项通知如下：

一、支持住宅产品多样化

根据市场需求稳步增加改善性住宅产品市场供应占比，支持发展带院落住宅、大平层住宅、“第四代”住宅等多样化住宅形式。放宽容积率计算规则，优化设计条件和建造标准。

二、细化调整商品房资金监管政策

进一步细化建设工程各节点资金使用标准，提高房地产开发企业重点监管额度内资金申请使用频次；优化重点监管额度外资金核算标准。由监管项目为单位调整为同批次交付楼幢为单位核算、拨付。

总结

低容积率的别墅产品稀缺

取消地价限制、取消容积率1.0限制等政策调整是为了提振土地市场和房地产市场的活力，适应市场供求关系的变化。

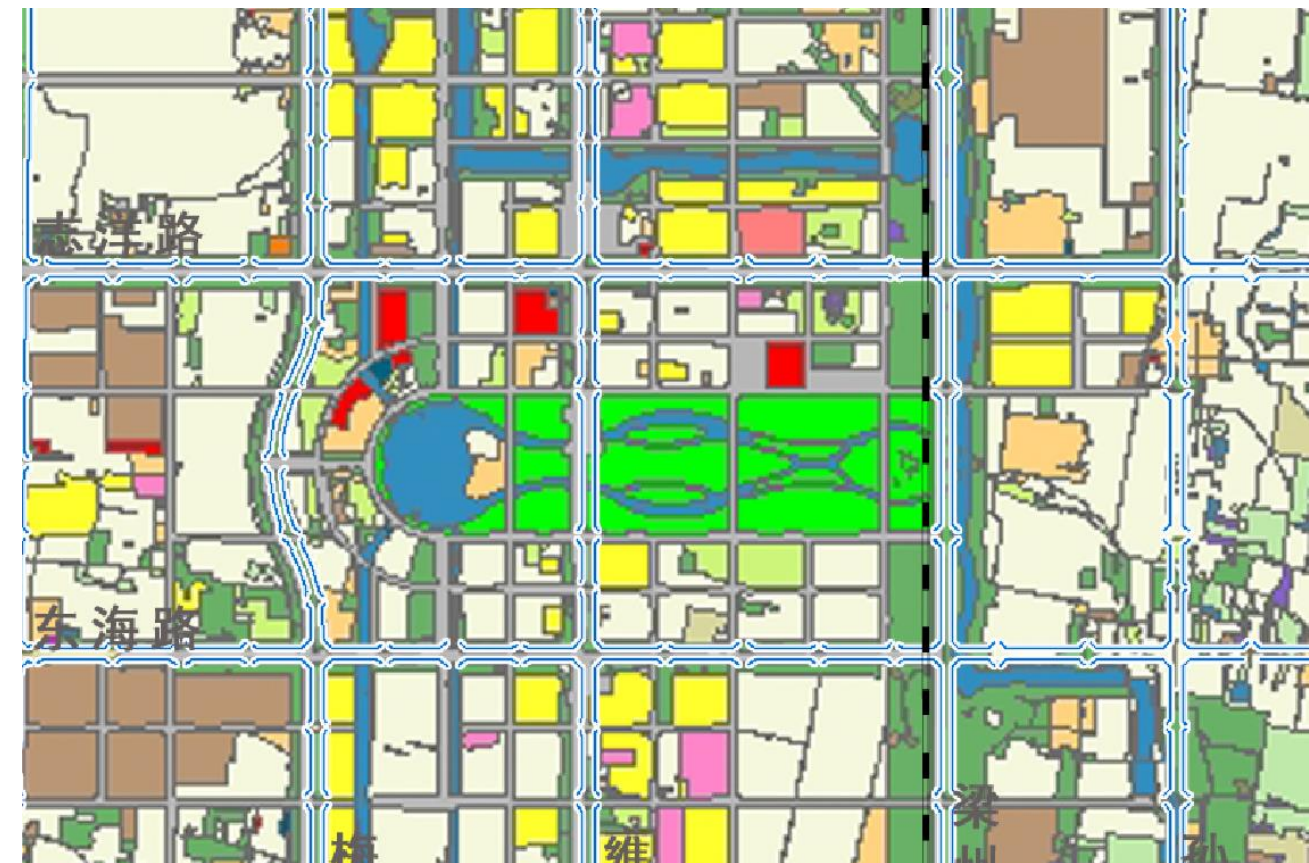
取消容积率1.0限制，有利于打造资源型别墅，增加高端住宅供应，满足改善型需求，吸引中高端客群向外迁移。预期将迎来一波别墅产品消费潮，对于稳定目前房地产市场也将有积极的推动作用。

优势	说明
更低的人口密度	低容积率小区通常意味着较少的建筑物和较少的居民数量。这可以带来更低的人口密度，使居民能够享受更多的空间和隐私。低人口密度还可以减少交通拥堵和噪音污染。
更多的绿地和公共空间	低容积率小区通常会留出更多的空地用于绿地和公共空间的建設。这些绿地可以提供居民休闲和娱乐的场所，同时也有助于改善空气质量和城市生态系统的健康。
更好的社区环境	低容积率小区通常会更注重社区环境的建设和维护。这可能包括更多的社区设施，如公园、学校、健身房等，以及更好的社区管理和安全措施。这些因素可以促进社区的凝聚力和居民的幸福感。
更好的景观和城市形象	低容积率小区通常会注重建筑的外观和景观设计，以提升整个小区的美观度和城市形象。这可能包括更多的绿化、景观花园、艺术装置等，使小区更具吸引力和独特性。

现状分析

□ 现状用地建设情况：

双鹤湖公园周边现状多为空闲用地，尚未实施建设。



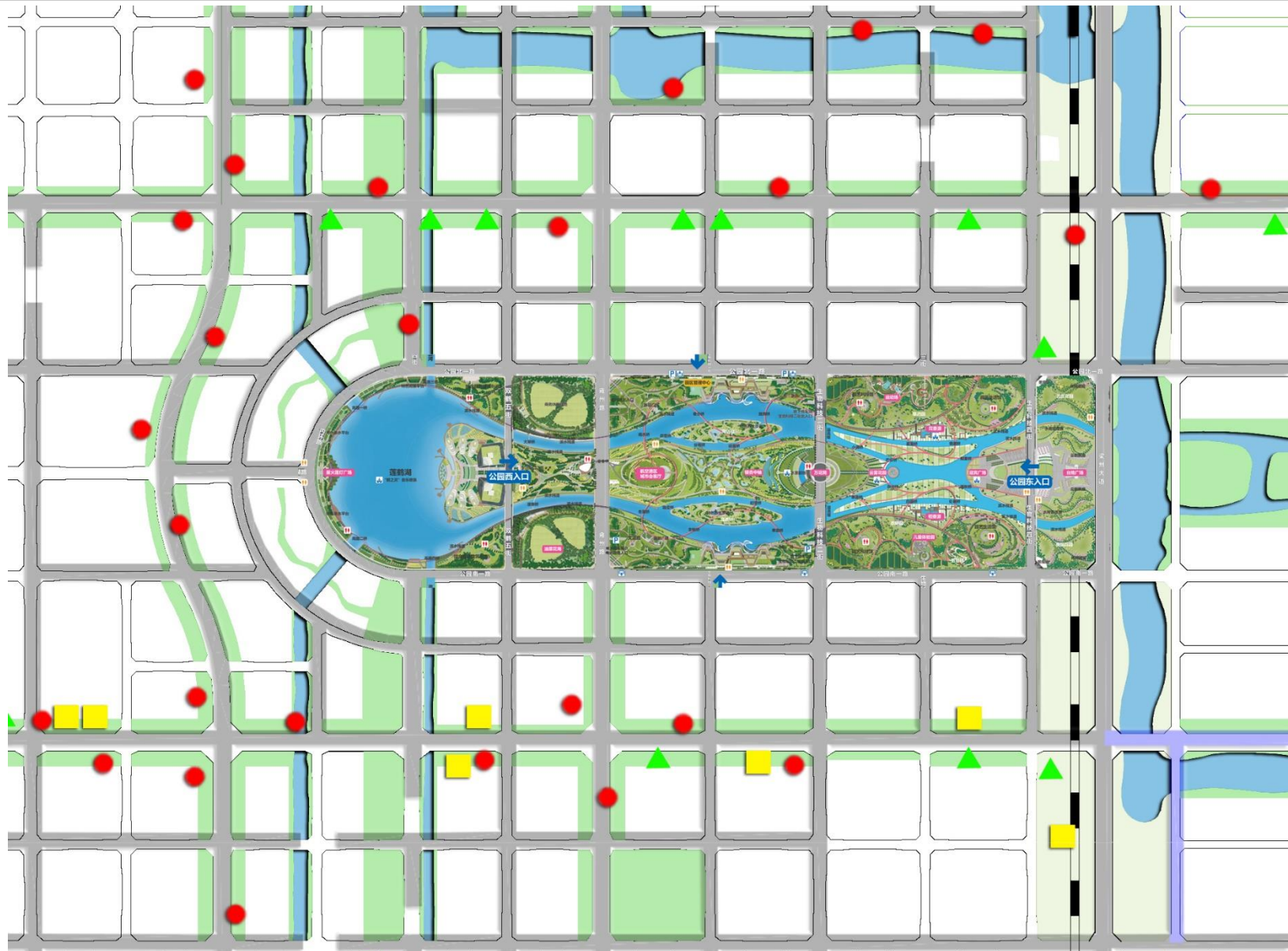
现状分析

□ 基础设施建设情况:

周边道路大部分已建成并通车使用，配套设施随着双鹤湖公园建设也趋于完善。

图例

- 现状已建成道路
- - - 在建道路
- 2023年计划建设道路
- 公厕
- ▲ 停车场
- 运动场

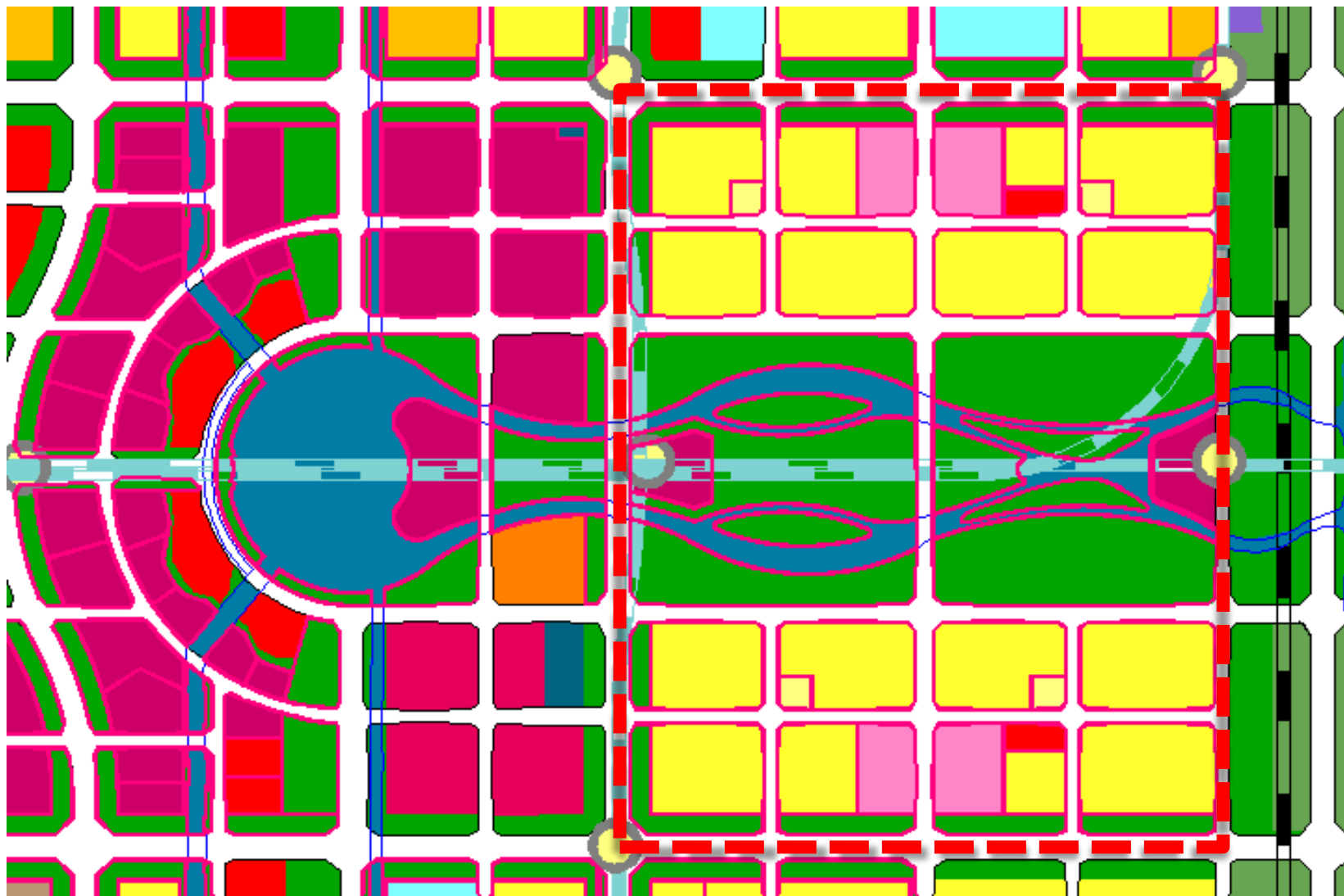


批供情况

□ 已批复控规:

双鹤湖公园周边居住地块控规均已批复。

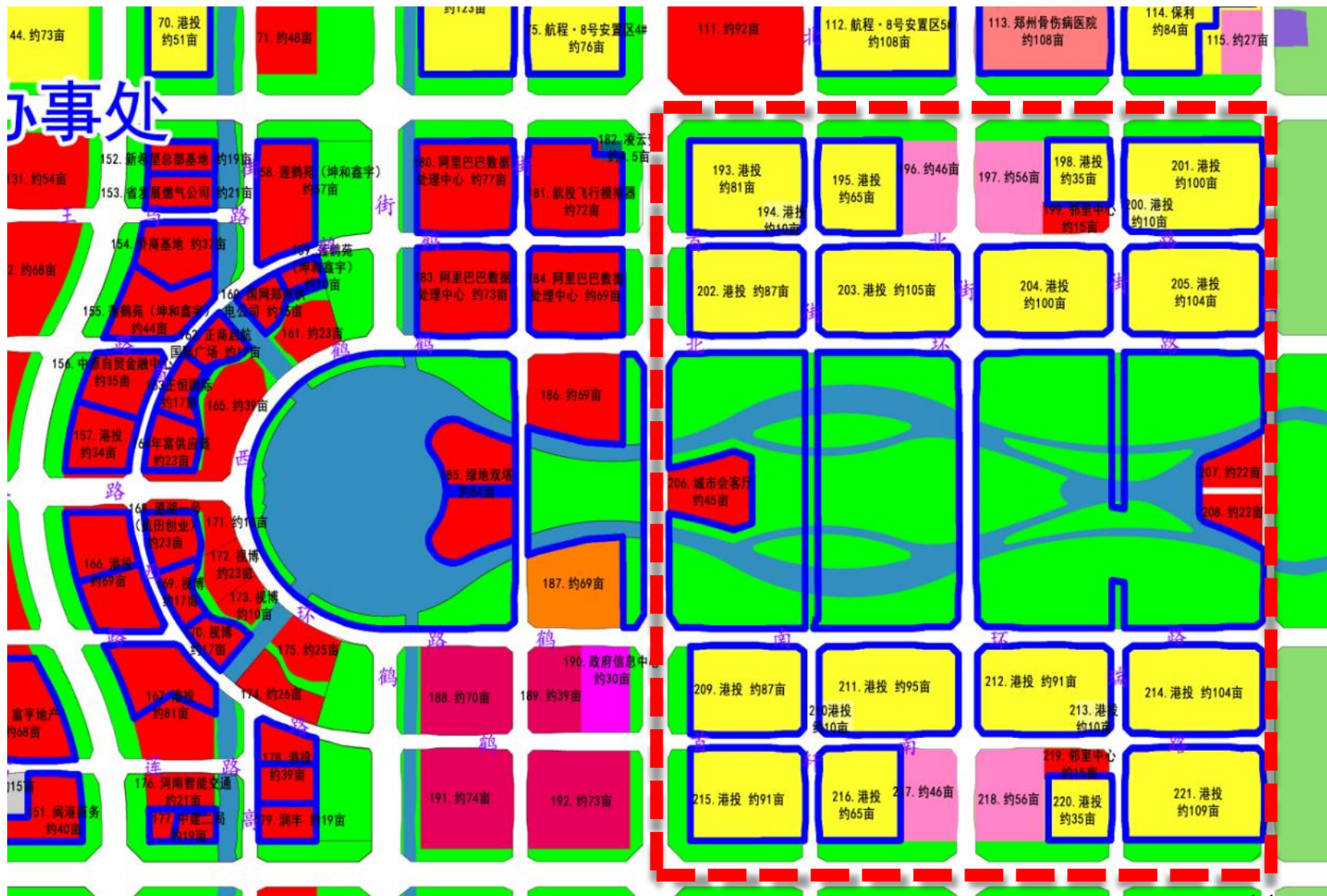
□ 已批复控规



批供情况

□ 已供应土地:

双鹤湖公园周边居住地块均已出让。




□ 已出让土地

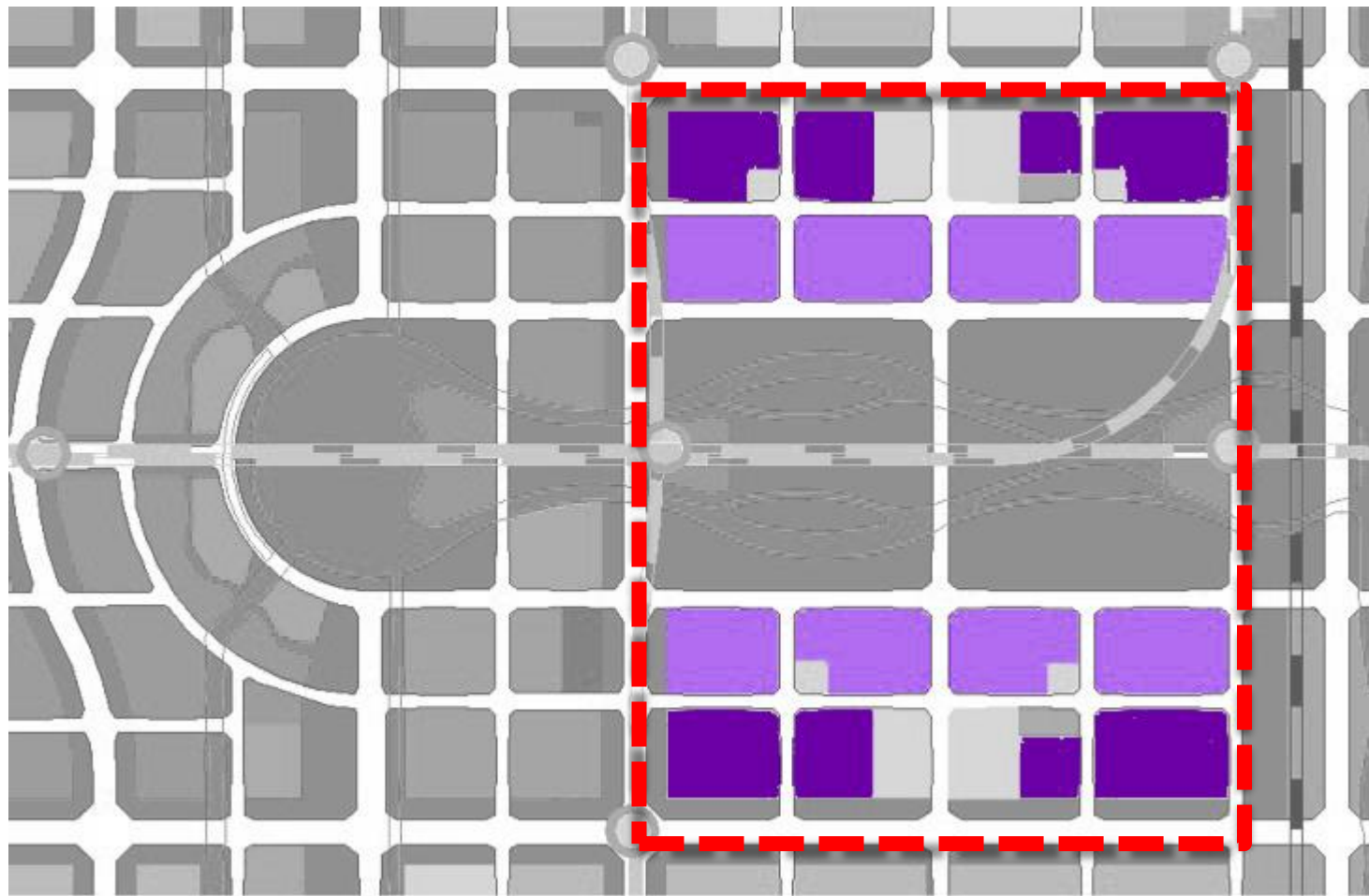
规划情况

□ 原控规开发强度：

周边16个居住地块容积率为 $>1.0, <1.5$ 和 $>2.0, <2.5$ 。

 容积率 $>2.0, <2.5$

 容积率 $>1.0, <1.5$



一、空间形态

建议结合中原医学科学城片区城市设计，同时考虑周边城市形态（双塔、城市会客厅等商业商务建筑及第八第九安置区），最终确定建筑高度。

二、公服配套

由于容积率降低造成的人口容量减少，需进一步结合片区控规研究确定公服配套设置，例如教育用地的班额及规模等。

三、经营问题

建议与土地部门沟通，容积率降低后土地出让地价等问题。

 **汇报完毕，感谢聆听！**