省属国企剥离非主业行动持续

山东高速转让济南西客站地产

◆导报记者 孙罗南 济南报道

时隔一年多，山东高速再度出手转让位于济南西客站片区的商业商务地块。经济导报记者注意到，近日，山东高速西城置业有限公司所属畅和苑A5、A6地块资产在山东产权交易中心挂牌，转让底价分别约为4.37亿元、4.43亿元。

据经济导报记者了解，畅和苑项目的部分地块此前已被山东高速“抛售”，并由几家开发商“分食”，此次山东高速转让该项目剩余两个地块，也是山东省属国企剥离非主业行动的一个缩影。

山东高速畅和苑地块又被挂牌。

目前，济南西客站片区商业地产整体供应量比较大，去化有一定的压力。该转让项目的进展情况，还有待观察

转让地块已投资额超7成

位于济南西客站片区的畅和苑项目属于该片区较早开发的项目，位于青岛路以北，由山东高速西城置业大约在2013年拿地。

经济导报记者注意到，山东高速在2016年挂牌转让了畅和苑项目B3、B6住宅地块，面积约16万平方米，这两宗地块最终被恒大和龙湖收入囊中，恒大将B3地块开发为“恒大御峰”项目，龙湖则在B6地块开发了“水晶郦城”项目。

此后在2018年，山东高速又将畅和苑项目A3商业商务地块转让，被天房伟业控股集团接手。

山东高速本次转让的是畅和苑A5、A6地块，同样是商业商务用地，据山东产权交易中心披露，挂牌起止日期为4月15日至5月13日，此次转让采取网络竞价的方式进行。

经济导报记者查阅上述挂牌公告显示，畅和苑A5地块具体位于槐荫区清源路南侧、腊山河西路东侧，为商业商务用地，宗地面积约2.58万平方米，土地出让合同约定宗地开发投资总额不低于3亿元。该项目现已基本完成桩基土石方工程、支护降水工程和垫层、底板防水工程，正在开展地上建筑主体工程。截至2021年1月31日，畅和苑A5地块已完成土地出让合同约定开发投资总额的72.65%(不含土地出让金)。

经济导报记者注意到，从此前公告的畅和苑A5地块项目批后公示看，该项目地上商务公寓建筑面积约2.66万平方米、办公建筑面积约5.62万平方米、商业建筑面积约1.93万平方米，规划建设9栋商业商务建筑。

本次转让的另一块地——畅和苑A6地块资产的宗地面积为2.53万平方米，土地出让合同约定宗地开发投资总额不低于3亿元。挂牌公告披露，该项目现已完成施工图审查，前期的节能评估、方案、施工图设计已经全部完成合同内工作内容，已基本完成桩基土方开挖和部分临时设施建设。截至2021年1月31日，畅和苑A6地块已完成土地出让合同约定开发投资总额的76.11%(不含土地出让金)。

畅和苑A6地块项目此前的公示显示，其地上商务公寓、办公、商业的建筑面积分别约为2.52万平方米、5.62万平方米、1.82万平方米，共规划建设10栋商业商务建筑。

值得一提的是，经济导报记者注意到，山东高速西城置业有限公司所属畅和苑A5、A6地块资产，此前曾于2019年被挂牌转让过，但此后到期撤牌，未有企业参与接盘的消息。如今，上述资产又被重新挂牌。

济南一位房地产业内分析人士对经济导报记者表示，“这也是省属国企剥离非主业的统一行动。不过，目前，济南西客站片区商业整体供应量比较大，去化有一定的压力。该转让项目的进展情况，还有待观察。”

持续退出房地产行业

而在此次转让之前，山东高速已陆续将其旗下多家房地产企业剥离。位于泺源大街的绿城济南中心的开发商山东财富纵横置业的大股东曾为山东高速，山东高速在2016年选择退出，挂牌转让了财富纵横置业51%股权。

今年年初，山东联强弘达投资有限公司还从山东高速资源开发管理集团有限公司手中接手了济南汇博置业有限公司51%股权，后者主要开发了长清的山东高速绿城蘭园项目。

随着时间的推进，山东省属国企退出房地产领域已取得诸多进展。去年，碧桂园以48亿元摘牌中国重汽集团房地产开发有限公司100%国有产权及债权转让项目，这标志着中国重汽彻底退出非主营业务——房地产业务。

兖矿集团旗下的中垠地产40%股权转让在去年也寻到接盘方——奥园集团参与到中垠地产的“混改”中。

山东黄金旗下的山东黄金启东置业有限公司此前也已完成股权变更，股东由山东黄金集团旗下的山东黄金地产旅游集团有限公司变更为济南西城置业有限公司，后者为济南城市建设集团下属公司。山东黄金启东置业在济南开发了位于CBD片区南侧的山东黄金国际广场。

除了已尘埃落定的转让项目以外，也有项目还尚未迎来新的“东家”，比如山东钢铁集团旗下的房地产板块。

在去年9月，山东钢铁集团房地产有限公司63.8452%国有股权在山东产权交易中心预挂牌，山钢退出房地产的消息被“坐实”。不过，该项目已在去年11月到期撤牌。而就在上月，山东产权交易中心又再度推介了山钢地产股权转让项目。山钢地产后续花落谁家，还将拭目以待。

楼市风标

济南房屋安全鉴定管理办法征求意见

达到使用年限的要鉴定

导报讯(记者 **刘勇**)日前，济南市住房和城乡建设局起草并修订了《济南市房屋安全鉴定管理办法(征求意见稿)》(下称《办法》)，并向社会公开征求意见建议。

《办法》要求，在用的房屋有下列情形之一的，应当进行房屋安全鉴定：达到设计使用年限的；地基基础、墙体或者其他承重构件出现明显下沉、裂缝、变形、腐蚀等情形的；因自然灾害或者爆炸、火灾等事故造成房屋出现裂缝、变形、不均匀沉降等情形的；对承重结构进行拆除或者改造的；超过设计标准、规范增加楼面荷载的；存在其他安全隐患需要鉴定的。

同时，房屋使用安全责任人应定期对其房屋进行安全检查，维护房屋结构安全，承担房屋结构安全责任。房屋所有权人、房屋经营管理单位、房屋代管人或者实际使用人、建设单位应当按照《房屋安全鉴定报告》的处理建议对房屋采取相应的维修、加固措施或者停止使用。

对受到隧道、桩基、开挖深基坑等工程建设影响出现裂缝、变形、不均匀沉降等异常现象的房屋，房屋所有权人、实际使用人要求房屋安全鉴定的，建设单位应当委托房屋安全鉴定机构进行房屋安全鉴定。

学校、幼儿园、医院、养老院、宾馆、文化体育场馆、大型商业设施、公共服务设施、交通枢纽等人员密集公共活动场所的建筑物属于下列情形的，产权单位或者管理单位应当委托房屋安全鉴定机构实施房屋安全鉴定：设计使用年限过半且仍在使用的，每满十年应当进行一次房屋安全鉴定；超过设计使用年限仍需继续使用的，每满五年应当进行一次房屋安全鉴定。属于危险房屋的，房屋安全鉴定主管部门应当向房屋产权人和房屋所在地街道办事处或辖区人民政府出具《危险房屋通知书》，并通过房屋安全管理信息平台向社会公示。

同城共进，银丰再造一座城 让济南更美好

效果图

4月18日，济南有着400年历史的三圣庙遗迹整体迁移了。

三圣庙遗迹位于银丰玖玺城项目地块之内。此次平移后，将来计划扩建为博物馆，传承刘智远千年文化。

承袭400年历史文脉，银丰·玖玺城站在城市运营高度，将这片土地的深厚文化，融入建筑与生活当中，续写刘智远片区的文脉记忆，并为城市提供更多想象与未来。

“东强”策源地驱动 迎接奥体下一个18年楼市机遇

翻开历史，城市的蜕变如此彻底。短短18年，奥体板块已然从落后的小乡村变成了省会城市的“强心脏”，升级为济南CAD政务中心。

如今的奥体板块又迎来“东强”策源地的全新发展机遇，这意味着奥体板块的定位有了新的全面的提升，未来城市发展战略中越来越重要。下一个18年，这个板块将展现出不可比拟的区位价值。

济南向东18年，奥体片区迎来了大批的人口、先进的产业、全维的配套，在强省会时代，万众瞩目。

区域配套强势升级 为大城市未来赋能

时代，为城市的发展留下烙印。都市的繁华璀璨注定需要有更强的支撑，在奥体板块的沃土之上，不断升级的配套、日新月异的发展，将带动整个区域价值再次升级，位于奥体板块的银丰·玖玺城也将坐享区域发展带来的红利。

交通升级

经十路、凤凰路两大城市主动脉上，多维立体交通，连通济南各区，出入更便捷。

商务升级

国际金融城汉峪金谷超高层双子塔，刷新济南“天际线”，树立济南新地标；舜泰广场周边云泉中心、银丰科技公园也即将建成投入使用，南侧细胞产业园建设中，将为板块价值带来更加强有力的支撑。

“东强”政策红利之下，全维城市配套建设提速，美好按下快进键。

奥体板块超级大城 银丰·玖玺城让济南更美好

作为东强“策源地”核芯项目，银丰·玖玺城整合城市发展政策红利，建设多维大城生活配套，全方位赋新城市人居。

繁华商业

建面约5.6万平方米银丰玺悦广场(建设中)，将规划4层商业，定位为全享生活休闲中心，涵盖便利生活、医疗健康、教育亲子、特色零售、特色餐饮、运动休闲等6大商业功能规划。

银丰医疗

济南市重点项目——总建面约15万平方米银丰医疗广场规划(建设中)，是一所集医疗、科研、精准医疗及基因技术、细胞技术研究与临床应用的三级综合医院。

城市景观

斥资千万，主动升级社区公共景观配套，未来将升华为城市街角公园，为区域城市休闲做贡献。

部分景观已开放，银小丰的朋友圈建设基本完成，预计五月开放。

银丰·玖玺城，2年3地块同步推进
量质并举，彰显强大企业实力
2018年至今，超3000位业主的选择
印证强大品牌号召力与产品力
目前二期山和院、三期翰和府同步热销
清盘倒计时，尊席递减
争藏从速

济建预许20191178号 (晓岳)

“起步区”有望获批 济南正式加入“国家队”

先行区效果图

2020年10月，国家《黄河流域生态保护和高质量发展规划纲要》出台，明确提出“支持济南建设新旧动能转换起步区”。此后，济南市委十一届十二次全体会议、《中共济南市委关于制定济南市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》、济南市委经济工作会议以及2021年国民经济和社会发展计划再度“点名”济南，明确将“支持建设济南新旧动能转换起步区”纳入落实国家区域协调发展战略的重要举措，“起步区”成为热议的高频词。

近日，一张“新时代·新济南，济南新旧动能转换起步区北京推介会筹备工作分工方案”的照片引来热议，不少人开始议论，济南新旧动能转换先行区升级起步区，已近在眼前。

其实早在20天前，在“济南新机遇”云推广首场活动中就有透露，国家即将出台《济南新旧动能转换起步区建设总体方案》，并表示该《方案》含金量之高、力度之大前所未有。之后的4月2日、4月5日，山东省委常委、济南市委书记孙立成分别在济南市国土空间规划委员会会议及先行区调研时强调，要高标准建设新旧动能转换起步区，推动“北起”取得突破性进展，加快打造未来希望之城。

一系列官方动作表明，从先行区到起步区，这块山东新旧动能转换重大工程的“试验田”登上了国家层面发展战略的舞台，两字之差凝聚着定位之变、使命之变、能级之变。而撑起这些转变的，是先行区用近四年时间绘就的高质量发展蓝图。

高端产业持续引入 高质量发展新引擎

2020年，先行区全年引进优质项目47个，总投资672.6亿元，引进市外投资突破100亿元，其中500强项目12个、央企项目8个、省属企业动能转换项目2个、高端制造类项目3个。

此外，中科院高能所、动力所、计算所三大国家级院所相继落地，推动先进动力、分布式能源、核医学影像、人工智能等一系列技术装备的应用转化和产业化，产学研一体化发展体系日益丰满，高端人才与产业积聚效应与日俱增。

根据文件透露，筹备中的济南新旧动能转换起步区北京推介会，重头同样放在招商引资、产业引进等方面，将为起步区快速发展，为省会强势崛起奠定基础，预计一批好项目、重大项目会签约起步区。

先行区配套建设成型 融入国家发展大局

济南正处于城市发展的窗口期，济南城市功能和“首位度”持续提升，正在形成“大济南”广阔的市场空间和万商云集的局面。济南绿地国博城打造的是济南“改革创新的重要战略平台”和“对外开放的重要展示窗口”。

以“国际一流、国内领先”的理念，能够承接类似世界博览会、中国国际进口博览会、G20国际峰会、APEC、上合组织峰会、航空航天展等国际性大展。其核心产业绿地国际会展中心预计今年年底举办国际首展。

国际会展经济对于城市经济拉动的比例是1:9，百亿级投资，撬动的是千亿级的市场回馈。绿地国际博览城作为先行区率先进驻、率先引爆的项目，通过会展+产业融合发展的方式，支持新旧动能转换和实体经济发展，是大力推动济南新旧动能转换的样板工程。

基础配套方面，黄河大道一期、齐鲁黄河大桥、济南黄河隧道、凤凰黄河大桥等26条跨黄桥隧道的相继完工，济南“大交通生态圈”成型，实现先行区与济南中心城区及省内外重要地区的高效畅达联通、全球的互联互通。

山大二院北院区建设取得突破进展、黄河体育中心进入施工准备、12个安置区开工480万平方米，新区建设驰而不息，城市样貌日新月异，改革发展成果惠及全民。

2021年起步区已经进入价值兑现阶段。一切高品质生活的要素已经具备，并且潜力十足，这也是绿地国博城热销的重要原因。

面对不断提速的城市圈，层峰之上的需求，绿地国际博览城深入调研分析当地客户居住需求，研发新产品，大宽厅、大窗户、270°转角阳台等配置，以16大配套体系、七大生活圈层、滨河创新高地的优越位置，造就新里紫峰的高端生活。

济建预许先行2020012号

(晓岳)