

加快推进**高品质**住宅建设

打造功能完善、环境优美、宜居宜业宜游的
高品质生活南部新区

江北水城旅游度假区管委会

2024年6月

“高品质”通常是由住户的入住体验来决定

《山东省高品质住宅开发建设指导意见》

山东省住房和城乡建设厅文件

鲁建发〔2023〕33号

山东省住房和城乡建设厅 关于印发《山东省高品质住宅开发建设 指导意见》的通知

各市住房城乡建设局：

为加快推进全省高品质住宅开发建设，推动“住有所居”向“住有宜居”迈进，促进房地产业良性循环和健康发展，省住房城乡建设厅组织有关专家研究制定了《山东省高品质住宅开发建设指导意见》，现予以印发实施。请各市住房城乡建设局指导规划设计、开发建设、装饰装修、物业服务及其他相关企业机构参照执行。

附件：山东省高品质住宅开发建设指导意见

山东省住房和城乡建设厅
2023年6月28日

6个维度

48个字

全面阐释高品质住宅

质量优良、安全耐久，功能优化、健康舒适，环境优美、便利宜居，
设施完善、技术先进，低碳绿色、节能环保，服务精细、邻里和谐。



不仅要注重 “**里子**” 更要注重 “**面子**”
同时兼顾业主居住的**舒适**程度及**满意**程度





度假区高品质住宅建设 独特优势



度假区是聊城城市南部的 **门户枢纽**、主城区的“**南大门**”

交通网络四通八达 →



青兰高速穿城而过，设有**李海务**、**朱老庄**两个站口。



郑济高铁全线贯通，距高铁站
仅**10**分钟车程。



景区景点交织相融

省级旅游度假区



国家3A级旅游景区**3**处



省级乡村旅游名村**3**处

路网、水网、绿网三网同构，山、水、林、城交融



望岳湖公园



徒骇河滨河风景带



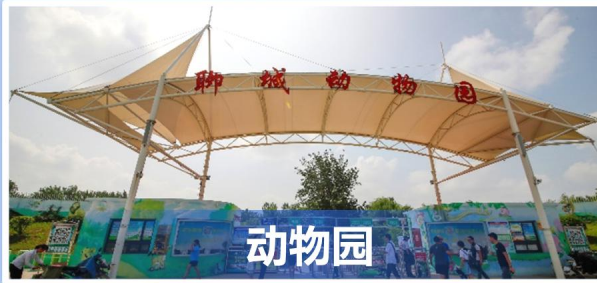
大运河保护样板段



凤凰苑植物园



姜堤乐园



动物园



植物园



四河头

景区串点连线成面，河湖相连

沿途皆是风景

全域美景如画

配套服务逐步完善

国家区域医疗中心**北京积水潭医院**聊城医院已落户我区，
周边居民能够充分享受优质的

医疗健康资源



聊城一中新校



一校三馆



北大培文



颐中外国语

教育资源聚集

高端
医疗

健康
管理

养生
保健

“医药美食游” 多业态深度融合发展，产品供给丰富

生态环境舒适宜居



- 望岳湖
- 金水湖



- 沉沙池



- 二干渠
- 三千渠
- 孙堂干渠



- 徒骇河
- 赵王河
- 四新河
- 南水北调河



核心区绿地和水域面积达到**52%**
是名副其实的**天然氧吧**

2023年，被评为
省级生态文明建设示范区

结合这些优势，我们很有潜力打造高品质住宅



度假区高品质住宅建设 相关工作进展情况

(一) 房地产项目情况

辖区有

润景苑

民生
凤凰城

翰林
天悦

✓ 24个现代化高档小区建成并投入使用

✓ 入住人口4万余人

目前还有19个小区正在建设

同步规划建设



增强周边活力，全面提升为民服务水平

为广大群众营造
更好、更美、更优的生活环境



度假区目前正在筹备建造高品质住宅

望岳湖壹号



- 位于江北水城旅游度假区**陈屯路**以东、**泰康街**以北
- 总用地面积**57.2**亩

着力打造度假区高品质住宅



(二) 土地出让情况

近3年

可出让土地



共**21**宗

总面积



约**1348.21**亩



土地出让价格参照周边已出让市场价格预估, 可获取**土地出让金收益**约**63.51**亿元。

21宗土地的出让金收益



资金来源

平衡房票安置总成本



今年计划

出让土地



7宗

总面积



585.64亩
(全部为住宅用地)

土地出让金收入



19.78亿元

南湖医养中心155亩住宅地块
面积154.93亩

顾庄住宅地块
面积60.43亩

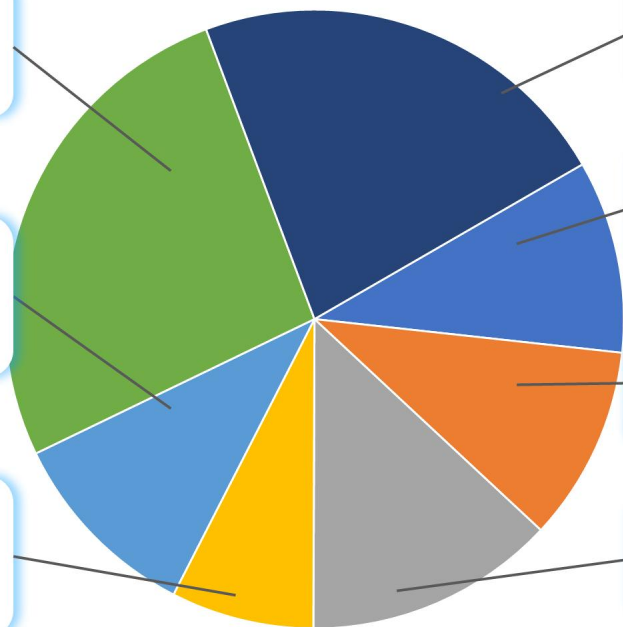
济南齐北后海子住宅C地块
面积46.77亩

东昌书院
面积130.97亩

东钱安置区
面积58.98亩

济南齐北后海子59亩住宅开发地块
面积59.76亩

济南齐北后海子住宅B地块
面积76.8亩

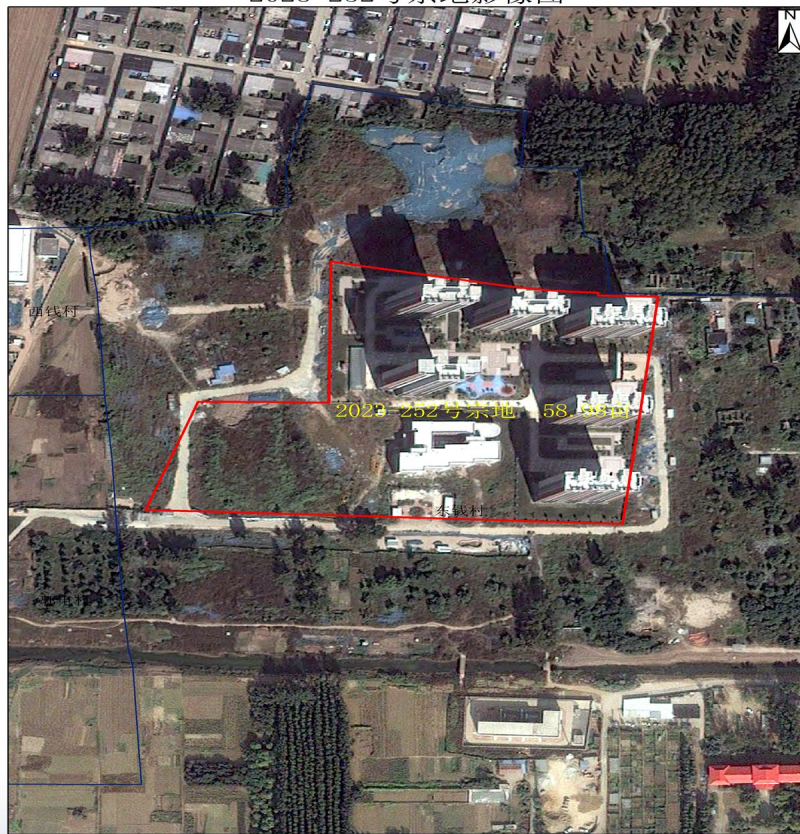


- 东钱安置区
- 济南齐北后海子59亩住宅地块
- 济南齐北后海子住宅B地块
- 济南齐北后海子住宅C地块
- 顾庄住宅地块
- 南湖医养中心155亩住宅地块
- 东昌书院住宅地块

一季度

度假区对拟供应土地先期开展土壤污染调查、考古勘探，严格执行用地清单制，各项工作压茬进行。一季度完成了东钱安置区土地出让工作，土地出让金收入**1.56**亿元，实现了一季度开门红。

2023-252号宗地影像图



二季度

目前齐南齐北**59**亩住宅地块，土壤污染调查、考古勘探和用地清单制等供地前置工作全部完成，已经于5月10日通过市土地资产运营会，5月21日已发布土地出让公告，在二季度可完成该宗土地出让工作，预计土地出让价款**3.46**亿元。

2023-131号宗地影像图



(三) 房票推进情况

严格贯彻落实市委、市政府关于房票安置工作的决策部署

先易后难

先小后大

先试点再推广

稳步推进房票工作

计划对**王光宇**、**顾庄**、**济南齐北后海子**3个片区实行房票安置政策

房屋共计**1788**处

应安置面积约**41.63**万 m^2

房屋征收总预算约**33.31**亿元

房票总价值约**31.83**亿元



王光宇



顾庄



济南齐北后海子

王光宇村

26处房屋已全部完成腾空搬迁，正在组织集中拆除

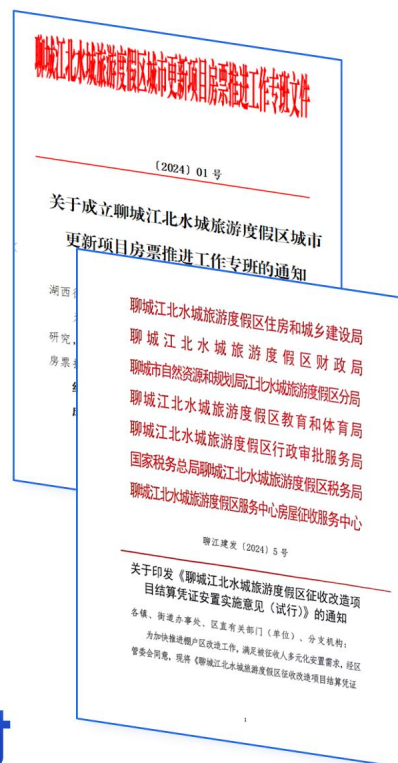
4月26日已发出第一张房票

截至目前

- 共发放**19**张房票
- 开具房票面积**5853.86**平方米
- 房票金额**5016.76**万元

预计6月7日前

完成王光宇村
房票开具工作



顾庄片区

2021年省级棚改计划项目

丈量房屋

362处

宅基面积约

11.69万m²

应安置面积约

7.8万m²

开具房票总额约

6.3亿元

计划6月份启动

8月底前完成



济南齐北后海子片区

2021年省级棚改计划项目

丈量房屋

1400处

应安置面积约

33.03万m²

拟采用“**实物+房票**”
的安置方式

采用实物安置 

6.017万m²

采用房票安置 

27.013万m²

开具房票总额约

24.83亿元





度假区高品质住宅建设 下一步计划

一是激发市场需求

充分利用好**区位**、**环境**、**教育**等资源优势，**加大土地出让力度**，激发企业拿地热情和群众购房热情。

《《《《 房票安置 》》》》

逐步推进顾庄片区、济南齐北后海子片区的房票安置工作，以**高品质住宅**建设为契机，提升安置质量，满足被征收人更加**灵活**、**多元**和**个性**的差异化安置需求。

- 分类分批化解遗留问题安置工作，针对房票安置工作的各个环节**破瓶颈**、**解难题**，做到各环节有序衔接。
- 缩短市场**去库存周期**，使房票安置能够定向促进房地产市场需求增长，实现**供需平衡**，促进房地产市场平稳健康发展。

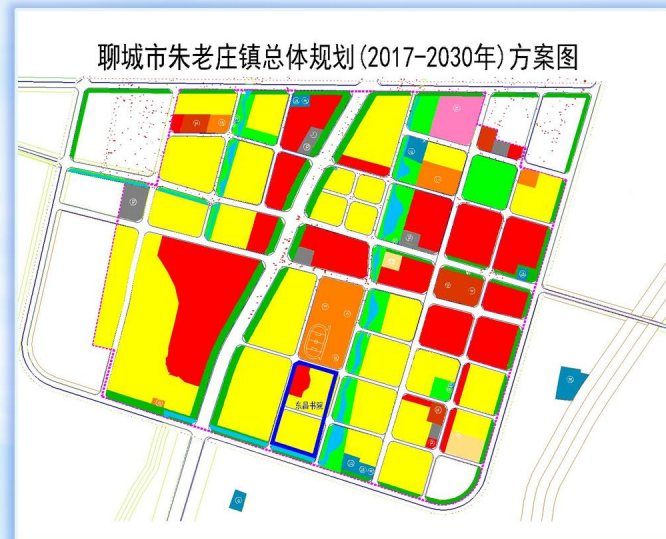


《《《《 土地出让工作 》》》》

按照全区年度土地出让计划，加快推进**土地出让**和**规划调整**工作，积极对接项目意向单位



望岳湖片区215亩住宅地块



东昌书院130亩地块

控规调整力争**7**月中旬完成

积极协调相关部门完善手续，合理安排土地出让进度，**盘活我区土地资源，助推经济发展**

二是创新产品设计

重点打造

望岳湖壹号

位于度假区陈屯路以东、泰康街以北、
望岳湖以西

总用地面积约**3.81**公顷（约57.2亩）

由**市财信集团**开发建设



- 项目周边**陈屯路、泰康街**已经建成通车，交通十分便利
- **教育、医疗、景观**等配套齐全
- 项目北侧为**信创数字经济智慧谷**和**应急科创谷**两大**商业综合体**，项目可满足不同生活群体所需



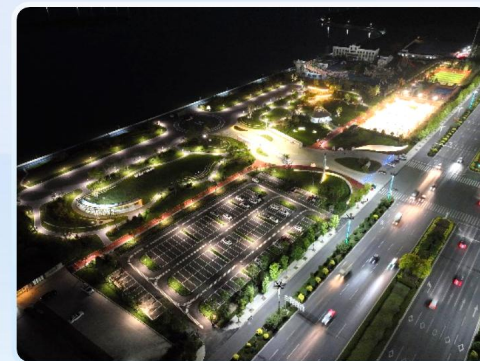
- 建造格局整体规划呈 **“C” 字形式围合式** 布局，开口朝向望岳湖，中间营造中心超大花园，围合形成小区中央核心景观区。
- 利用**错位的建筑布局**，户户配置观景露台，将望岳湖风光尽收眼底。
- 住宅采用高层住宅，户型建筑面积从**180—300**平方米不等，所有房间做到**全明，宽敞舒适，动静分区**。
- 建筑立面采用**现代风格**，将自然元素与现代科技元素结合。



三是完善配套服务

- 合理布局**养老**、**公共服务**、**商业**等配套设施
- **科学配置**活动场所和服务设施
- 适度提高**绿地率**

创造**优美**居住环境



科学安排**路网建设时序**，加快打通弘山路、郭屯街、旅游大道等“断头路”



有效促进
区域性道路“微循环”

“**智惠端庄·M15共享社区**”

省级智慧社区为引领



全方位打造
15分钟社区生活圈

下一步，度假区将以本次大讲堂为契机，严格落实市委、市政府部署要求，认真学习兄弟县市区的先进经验，坚定信心、以点带面推动我区的**高品质住宅建设**，满足人民群众对高品质的期待，推动房地产行业的高质量发展。





谢谢大家

