济南百利国有资产运营有限公司项目

低效用地再开发实施方案

一、项目基本情况

项目位于历城区山大路片区山大南路以南、闵子骞路以西。项目用地面积为1824平方米，其中低效用地面积为1824平方米，低效用地占比为100%。项目范围原建筑基底面积约1189平方米，大于开发范围总面积三分之一。

项目再开发前，该地块土地使用权人为济南百利国有资产运营有限公司，通过划拨方式获得，权利类型为国有，证载用途为机关团体用地，土地现状为商业、办公，规划用途为商业用地，暂未取得规划指标。

项目用地权属清晰，无争议，无设定抵押权，无被司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或以其他形式限制土地权利的情形。

二、拆迁安置方案

本项目地块按照《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规执行。

三、规划符合情况

项目用地位于济南市人民政府批准的历城区现行国土空间规划确定的城镇开发边界内的集中建设区，不占用永久基本农田和生态保护红线。项目用地不涉及历史街区、不可移动文物、古树名木或历史建筑。

四、拟改造开发情况

拟通过市场主体改造方式对地块进行改造，通过协议出让方式确定项目实施主体济南历城控股集团有限公司或其权属公司，宗地规划容积率为2.2，用地性质为商业商务，建筑密度不大于50%。

五、建设方案

项目拟共一期建设。开发面积约4271平方米，位置位于山大南路以南、闵子骞路以西，拟投资金额7000万元，起止时间为2023年12月-2025年12月。

六、公益设施移交方案

根据市政府办公厅《关于深入推进城镇低效用地再开发工作的实施意见》（济政办字〔2023〕8号）要求，由济南百利国有资产运营有限公司将原用地权属范围内地块规划道路移交至历城区政府或其指定部门，移交公益用地面积约400平方米。

济南历城控股集团有限公司

2023年10月8日