



# 龙亭区2025年重点推介地块宣传图册



# 龙亭区概况

龙亭区作为市委市政府定位的商贸旅游区，是开封市商贸旅游的中心区。位于开封市中北部，辖两个乡、四个街道办事处，59个社区居委会，总面积91.51平方千米，总人口16.6万人。本次推介的地块共14宗。



# 龙亭区概况





## 优惠政策介绍

开封市住房和城乡建设局  
开封市自然资源和规划局  
开封市人民政府国有资产监督管理委员会  
中国人民银行开封市分行  
国家金融监督管理总局开封监管分局  
开封市住房公积金管理中心  
开封市不动产登记中心

文件

汴住建文〔2024〕155号

## 关于印发《开封市促进房地产市场平稳健康发展若干措施》的通知

各县区人民政府，市政府各有关部门：

《开封市促进房地产市场平稳健康发展若干措施》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

开封市住房和城乡建设局

开封市自然资源和规划局

开封市人民政府国有资产监督管理委员会 中国人民银行开封市分行

国家金融监督管理总局开封监管分局 开封市住房公积金管理中心

开封市不动产登记中心  
2024年12月26日

开封市住房和城乡建设局办公室

2024年12月26日

## 开封市促进房地产市场平稳健康发展 若干措施

为贯彻落实党的二十届三中全会精神和党中央、国务院决策部署，深入落实省委、省政府关于推动经济稳进向好部署要求，适应当前房地产市场供求关系的新变化，促进房地产市场止跌回稳，严控增量、优化存量、提高质量，加快建立租购并举的住房制度，促进房地产市场平稳健康发展，推动构建房地产发展新模式，结合我市实际，制定本措施。

### 一、落实个人住房信贷政策

加快推动优化房贷最低首付比例政策落地见效，对于贷款购买住房的居民家庭，商业性个人住房贷款不再区分首套、二套住房，最低首付款比例统一为不低于15%。全面落实中国人民银行关于取消首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限的规定，各银行业金融机构要结合自身经营状况、客户风险状况等因素，合理确定每笔贷款的具体利率水平，同时，各银行业金融机构将存量住房贷款利率（包含首套、二套及以上）降至新发放住房贷款利率附近，加大住房消费支持力度。

### 二、加大住房公积金支持力度

缴存职工使用公积金贷款购买自住商品房的，新建商品房首套住房和二套住房首付比例均不低于20%，存量商品房首套住房

首付比例不低于20%，二套住房首付比例不低于30%。

### 三、大力支持多子女家庭改善性住房需求

对二孩及以上本市户籍居民家庭购买商品住房，申请公积金个人住房贷款的，可贷款额度上浮20%，提取与贷款金额累计不超过所购住房总价。

### 四、引导取消收取住房按揭贷款保证金

新建房地产开发项目要明确抵押权登记，商业银行应当在个人住房按揭贷款合同明确约定抵押登记变更责任，不得向房地产开发企业收取个人住房按揭贷款保证金。

### 五、强化增量房地产项目管理

实行信息共享，建立“人、房、地、钱”联动机制，根据住宅用地存量以及待售库存，加强商品住宅用地供应计划管理，严控新增住房供应节奏，严格落实新建项目按照个人住房按揭贷款、个人公积金贷款发放条件审批预售许可工作要求，控增量，优存量，提质量；根据非住宅用地存量以及待售库存，审慎新增商办、公寓等非住宅用地供应。严格商品房预售资金监管，创新探索预售资金差异化监管制度。

### 六、建设好房子提高供应质量

以居民住房需求为导向，加强工程设计方案审查，严格执行建筑节能和绿色建筑标准，严把工程质量，建设绿色、低碳、智

能、安全的“好房子”，提升住房品质。

### 七、强化拟出让土地信息公开

进一步加大宣传推介力度，通过土地推介会、企业座谈会等渠道，宣传推介地块优势和价值潜力。丰富地块信息公开内容，及时公布地块周边交通、教育、医疗等现状和规划情况，便于开发企业及时准确了解地块信息。土地出让公告时间在按规定不低于20天的基础上，可以根据实际适当延长公告时间，最长不超过30天。

### 八、提前交地助力项目开工

以招拍挂方式出让的商品住宅用地，受让人在缴纳50%出让价款且承诺在6个月内开工建设的，可将土地交付竞得人进场开展施工前期工作，促进项目尽快达到预售条件。

### 九、支持企业合作开发

支持企业依法通过兼并重组、引入第三方资金等方式处置闲置存量土地，推动项目建设和风险化解。企业以存量土地出资（入股），或引入投资方共同成立新公司的，经政府批准，可按照自愿、公平、不损害公共利益的原则，与原建设用地使用权人、新成立的公司依法签订协议，重新约定土地使用权期限，以新公司作为土地使用权人办理开发建设手续。根据相关规定，不动产登记机构办理相应登记手续。

### 十、允许项目合理分期

建设单位取得国有建设用地使用权后，在符合《国有建设用地使用权出让合同》约定的开发期限、规划条件前提下，开发经营性项目可根据项目实际合理分期开发建设。建设工程规划许可证可根据申请分期核发，分期许可时项目相关配套设施应在首期同步审批和实施。

### 十一、支持预告登记转让

对于项目投资额未达到25%的，可进行预告登记，保障受让人合法权益，在投资额达到法定条件后办理转让手续，支持闲置存量土地转让盘活利用。

### 十二、优化存量土地建设

对已收回收购的存量闲置住宅用地，鼓励在符合详细规划的前提下优化规划条件、改善基础配套和公共服务设施，建设高品质“好房子”。对已出让尚未建设的非住宅商品房用地，支持综合考虑住宅、非住宅去化周期等因素，在依法收回土地后，依规依程序进行调整。

### 十三、提升居住小区公服配套品质

居住或商住混合用地在规划条件中明确所需配建的公共设施用房（如文化活动站、体育活动室、卫生服务站、社区办公服务用房、养老服务设施用房、儿童活动用房、生活垃圾收集点与

垃圾处理设施用房、公共厕所等），可不计入容积率，但建成后需无偿移交属地。

#### 十四、打造宜居住区新格局

鼓励房地产开发企业在住宅建筑底层设置架空层，作为公共休闲、绿化等公共开敞空间使用，架空层层高不宜小于3.6米。架空层内部电梯、楼梯、门厅、设备管井、市政设备设施等必要使用空间的建筑面积，累计不大于底层投影面积30%的部分，不再计入容积率。同时对于住宅小区内供住户使用的景观绿化亭廊、开放式风雨连廊的投影面积不计入容积率。

#### 十五、提升住宅建筑外立面品质

因城市景观风貌要求需要封闭阳台的新建住宅项目，封闭阳台按水平投影面积的1/2计入容积率和建筑面积，进行商品房预售和不动产登记，且其水平投影面积之和按不超过套内建筑面积20%控制。对于居住小区建筑外立面采用砖石、金属、陶板等高品质材料的，饰面层也可不计入容积率。

#### 十六、丰富住宅居住空间形式

跃层式住宅建筑，允许在住宅的客厅、餐厅设置挑空空间，挑空部分不超过该建筑2个自然层高，通高部分面积不超过住宅套内建筑面积的30%并且不大于50平方米的，按照其水平投影只计算单层容积率。

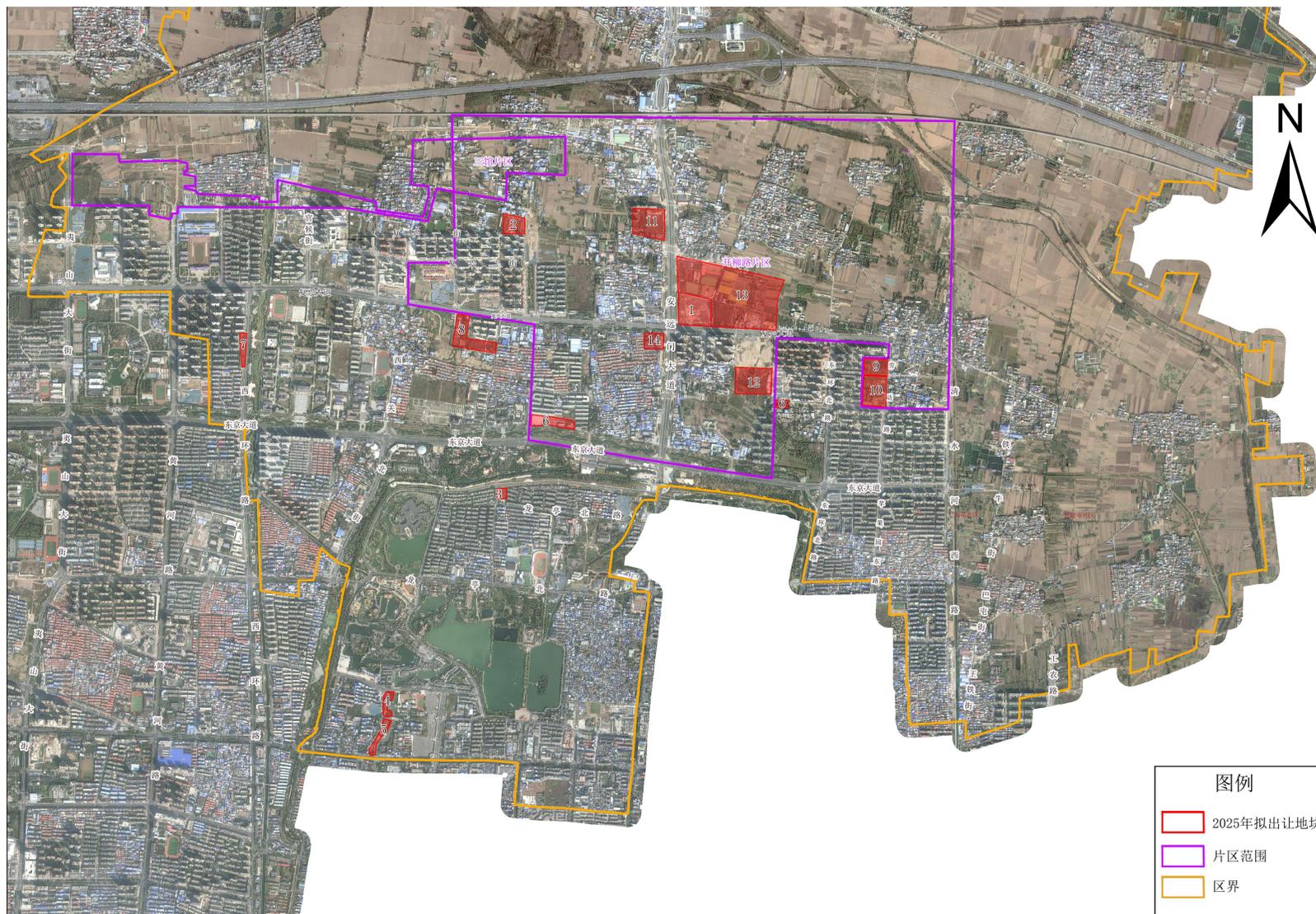
#### 十七、转换商品房销售计价方式

为进一步规范商品房销售行为，保障房地产权利人的合法权益，开封市行政区域内商品房实行按套内建筑面积计价销售（具体细则另行制定）。

本措施自2025年1月1日起执行，有效期一年，其中，第13、14、15、16条仅适用于本措施有效期内新出让土地。

## 重点推介地块介绍

# 龙亭区 2025 年拟出让地块分布图



# 商业地块

## 地块介绍

1号

**宗地位置：**开封市龙亭区安远门大道东侧，复兴大道北侧地块

**规划面积：**41958m<sup>2</sup> (63亩)

**规划用途：**商业用地 (B1)

**商业建筑面积占总建筑面积比例：**≤20%

**容积率：**≥1.00且≤2.20万m<sup>2</sup>/hm<sup>2</sup>

**绿地率：**≥35%

**年径流总量控制率：**80%

**项目优势：**

安远门大道以东、复兴大道以北，目前部分地块文堪以做。区位优势明显，交通便利，四通八达。



## 地块介绍

2号

**宗地位置：**开封市龙亭区双喜路以西，复兴北路以南  
**地块**

**规划面积：**53363.67m<sup>2</sup> (30亩)

**规划用途：**商业商务用地 (B1B2)

**商业建筑面积占总建筑面积比例：**≤20%

**容积率：**≤2.50万m<sup>2</sup>/hm<sup>2</sup>

**绿地率：**≥35%

**年径流总量控制率：**80%

**配套设施要求：**

老年人日间照料中心等。

**项目优势：**

安远门大道以西、复兴大道以北，东边紧邻学校，周边小区入住率高，交通便利，四通八达。





## 地块介绍

3号

**宗地位置：**开封市龙亭区老水文站，内顺城路以南、文昌后街以东地块

**规划面积：**约10亩

**规划用途：**商业用地（B1）

**容积率：**≤0.80万m<sup>2</sup>/hm<sup>2</sup>

**年径流总量控制率：**75%

**绿地率：**≥35%

**项目优势：**

项目位于开封古城核心区域，周边文旅资源配套丰富，毗邻万岁山龙亭公园、天波杨府、清明上河园等核心景区，可建设文旅配套，酒店等商业内容，用以补足宋都皇城旅游度假区功能。





## 地块介绍

4号

**宗地位置:** 开封市龙亭区玉皇庙街东, 水系东侧, 法院街南侧地块

**规划面积:** 11798.82 (17.7亩)

**规划用途:** 商业用地 (B1)

**商业建筑面积占总建筑面积比例:** ≤20%

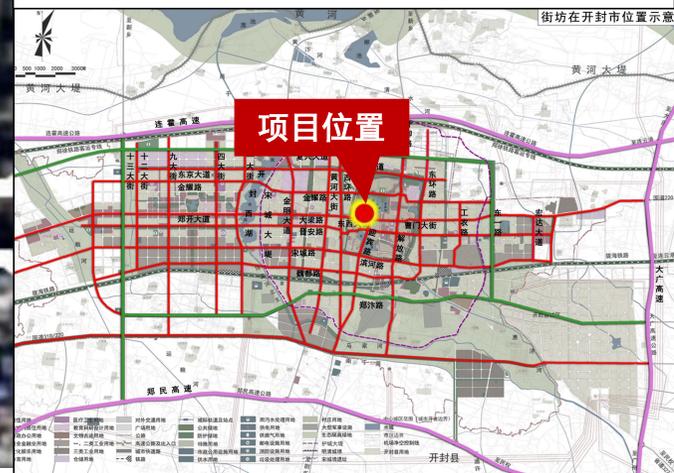
**容积率:** ≥1.00且≤1.20万m<sup>2</sup>/hm<sup>2</sup>

**绿地率:** ≥35%

**年径流总量控制率:** 80%

**项目优势:**

西门大街以北、玉皇庙街以东, 紧邻古城景区。区位优势明显, 交通便利, 水系两侧, 环境优美, 基础配套设施健全。





## 地块介绍

5号

**宗地位置:** 开封市龙亭区玉皇庙街东, 水系东侧, 西门大街北侧地块

**规划面积:** 16531.68m<sup>2</sup> (24.8亩)

**规划用途:** 商业用地 (B1)

**商业建筑面积占总建筑面积比例:** ≤20%

**容积率:** ≥1.00且≤1.20万m<sup>2</sup>/hm<sup>2</sup>

**绿地率:** ≥35%

**年径流总量控制率:** 80%

**项目优势:**

西门大街以北、玉皇庙街以东, 紧邻古城景区。区位优势明显, 交通便利, 水系两侧, 环境优美, 基础配套设施健全。



# 居住用地



## 地块介绍

6号

**宗地位置:** 开封市龙亭区润水河北侧、万兴苑路东侧  
**地块**

**规划面积:** 25308m<sup>2</sup> (38亩)

**规划用途:** 二类居住用地 (R2)

**商业建筑面积占总建筑面积比例:** ≤20%

**容积率:** ≥1.00且≤2.20万m<sup>2</sup>/hm<sup>2</sup>

**绿地率:** ≥35%

**年径流总量控制率:** 80%

**项目优势:**

安远门大道以东、复兴大道以北，紧邻润水河，环境优美，基础设施完善。区位优势明显，交通便利，四通八达。



# 商住用地



## 地块介绍

7号

**宗地位置:** 开封市龙亭区东京大道以北、西环路西侧  
**地块**

**规划面积:** 9618.4 (14亩)

**规划用途:** 二类居住用地 (R2) 兼容商业 (B1)

**商业建筑面积占总建筑面积比例:** ≤10%

**容积率:** ≥1.00且≤1.90万<sup>2</sup>/hm<sup>2</sup>

**年径流总量控制率:** 80%

**绿地率:** ≥25%

**配套设施要求:**

无配套。

**项目优势:**

区位优势明显, 交通便利, 已完成报批等前期相关手续, 较为成熟地块, 下一步加大招商力度。





## 地块介绍

8号

**宗地位置:** 开封市龙亭区复兴大道以南、东官庄东街以东地块

**规划面积:** 25330.8m<sup>2</sup> (38亩)

**规划用途**二类居住用地 (R2) 兼容商业 (B1)

**容积率:** ≥1.00且≤1.60万m<sup>2</sup>/hm<sup>2</sup>

**年径流总量控制率:** 70%

**绿地率:** ≥35%

**配套设施要求:**

开闭所

**项目优势:** 复兴大道以南, 该地块较成熟, 各项报批与储备相关手续已经办理完毕。区位优势明显, 交通便利, 四通八达。





## 地块介绍

9号

**宗地位置:** 开封市龙亭区城北片区劳动路西侧、广济北路北侧CB1005-01地块

**规划面积:** 17008.48m<sup>2</sup> (25.5亩)

**规划用途:** 二类居住用地 (R2) 兼容商业 (B1)

**商业建筑面积占总建筑面积比例:** ≤10%

**容积率:** ≥1.00且≤2.0万m<sup>2</sup>/hm<sup>2</sup>

**年径流总量控制率:** 80%

**绿地率:** ≥35%

**配套设施要求:**

社区综合服务用房、老年人日间照料中心、开闭所等。

**项目优势:**

区位优势明显, 交通便利, 已完成清表, 较为成熟地块, 下一步加大招商力度。



## 地块介绍

10号

**宗地位置：**开封市龙亭区城北片区劳动路西侧、广济北路南侧CB1005-02地块

**规划面积：**37196.5m<sup>2</sup> (55.8亩)

**规划用途：**二类居住用地 (R2) 兼容商业 (B1)

**商业建筑面积占总建筑面积比例：**≤10%

**容积率：**≥1.00且≤2.20万m<sup>2</sup>/hm<sup>2</sup>

**年径流总量控制率：**80%

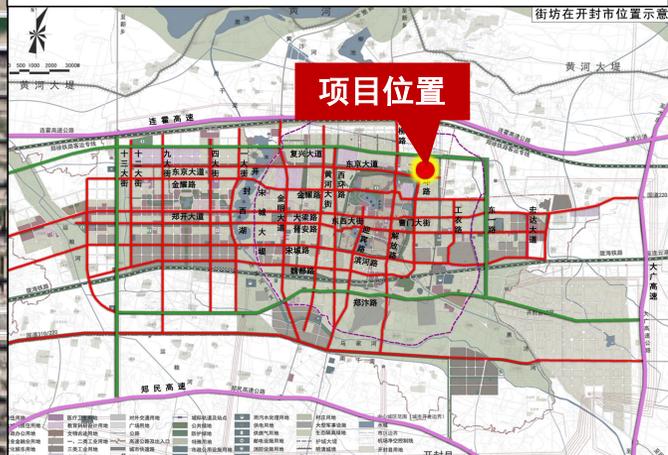
**绿地率：**≥35%

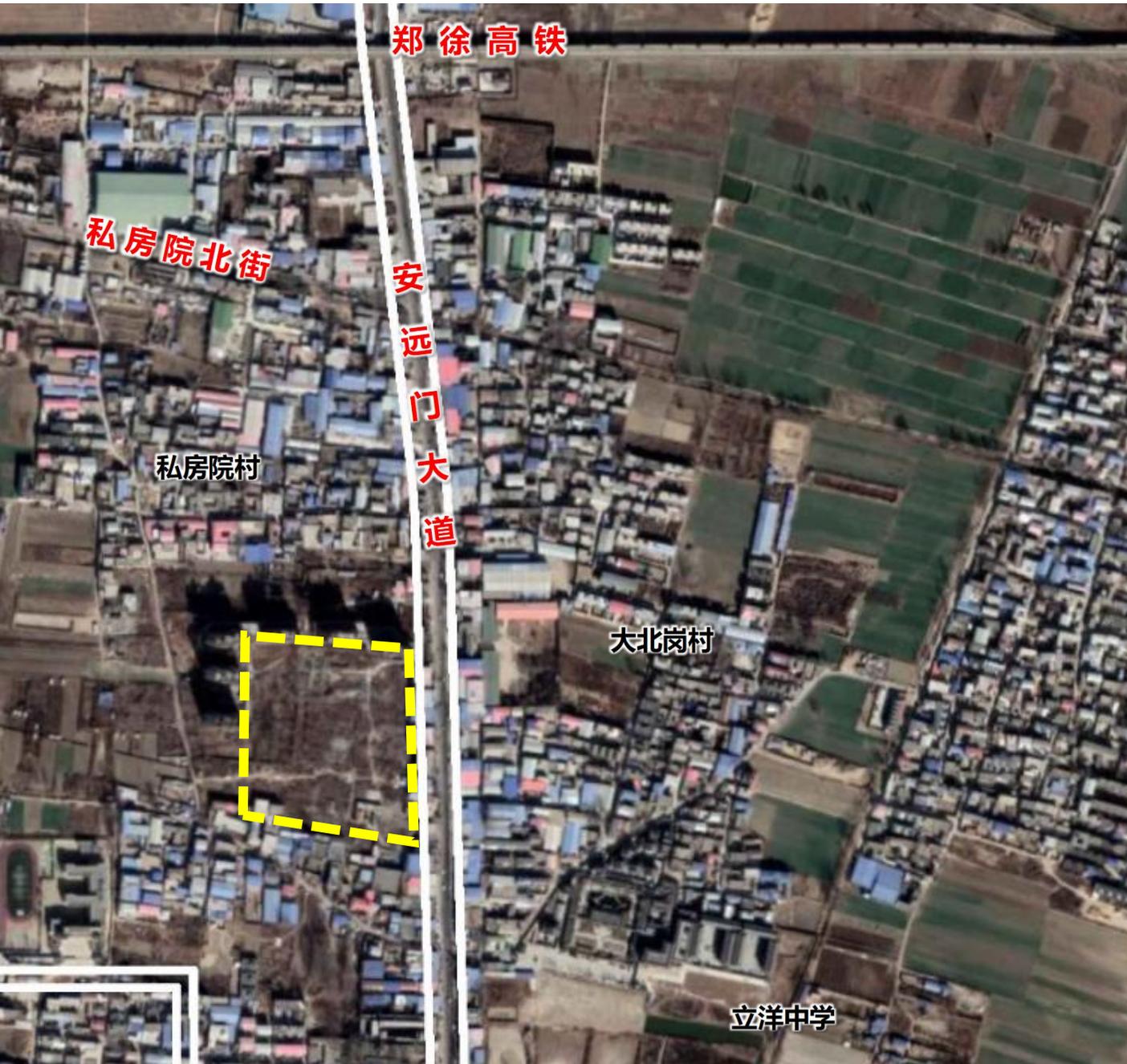
**配套设施要求：**

社区综合服务用房、老年人日间照料中心、开闭所等。

**项目优势：**

区位优势明显，交通便利，已完成清表，较为成熟地块，下一步加大招商力度。





## 地块介绍

11号

**宗地位置:** 开封市安远门大道西侧, 复兴大道北侧地块

**规划面积:** 46669m<sup>2</sup> (70亩)

**规划用途:** 二类居住用地 (R2) 兼容商业用地 (B1)

**商业建筑面积占总建筑面积比例:** ≤20%

**容积率:** ≥1.00且≤2.20万m<sup>2</sup>/hm<sup>2</sup>

**绿地率:** ≥35%

**年径流总量控制率:** 80%

**配套设施要求:** 开闭所、幼儿园等。

**项目优势:**

安远门大道以西、复兴大道以北, 区位优势明显, 交通便利, 四通八达。





## 地块介绍

12号

**宗地位置:** 开封市龙亭区小李庄西路以西、大众路以东、复兴小区南路以南地块

**规划面积:** 53332.8m<sup>2</sup> (80亩)

**规划用途:** 二类居住用地 (R2) 兼容商业用地 (B1)

**商业建筑面积占总建筑面积比例:** ≤20%

**容积率:** ≥1.00且≤2.20万m<sup>2</sup>/hm<sup>2</sup>

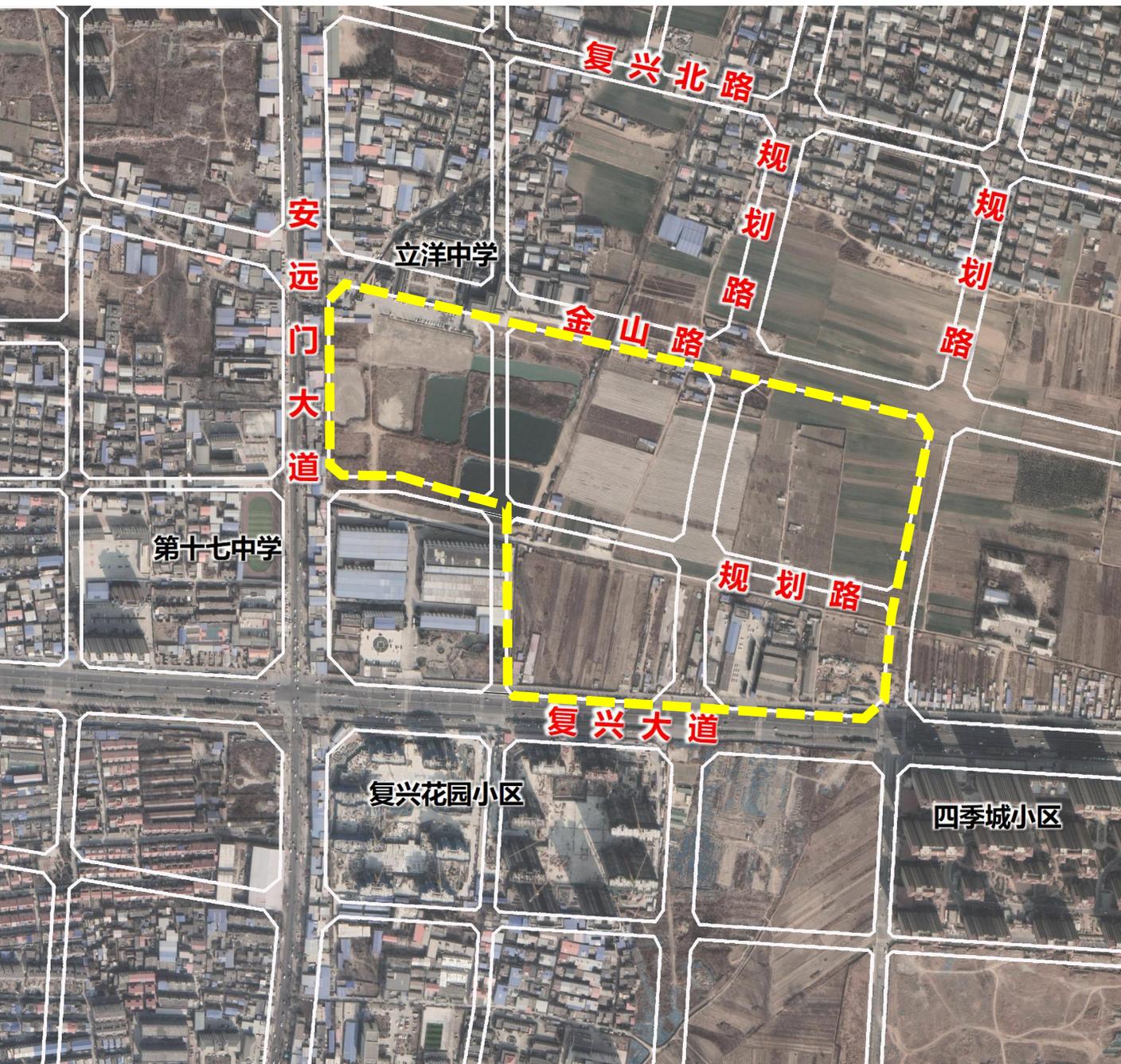
**绿地率:** ≥35%

**年径流总量控制率:** 80%

**项目优势:**

安远门大道以东、复兴大道以南，目前部分地块文堪以做。区位优势明显，交通便利，四通八达。





# 地块介绍

13号

**宗地位置:** 开封市龙亭区复兴大道以北、安远门大道以东

**地块**

**规划面积:** 182666.6m<sup>2</sup> (274亩)

**规划用途:** 二类居住用地 (R2) 兼容商业用地 (B1)

**商业建筑面积占总建筑面积比例:** ≤20%

**容积率:** ≥1.00且≤2.20万m<sup>2</sup>/hm<sup>2</sup>

**绿地率:** ≥35%

**年径流总量控制率:** 80%

**项目优势:**

安远门大道以东、复兴大道以北，目前部分地块文堪以做。区位优势明显，交通便利，四通八达。





# 地块介绍

14号

**宗地位置:** 开封市龙亭区安远门大道西侧，复兴大道南侧地块

**规划面积:** 19980<sup>m</sup><sup>2</sup> (30亩)

**规划用途:** 二类居住用地 (R2) 兼容商业用地 (B1)

**容积率:** ≤2.50万<sup>m</sup><sup>2</sup>/hm<sup>2</sup>

**年径流总量控制率:** 70%

**绿地率:** ≥35%

**配套设施要求:**

**开闭所**

**项目优势:**

安远门大道以西、复兴大道以南，区位优势明显，交通便利，四通八达。

