

从基础设施承诺到购地决定

在评估未来收益价值前，核查阶段、依赖条件和替代方案

将拟议的基础设施收益视为一项可核查的依赖条件。记录其有文件依据的阶段、您项目中依赖它的部分，以及延期时的替代方案。示例情景为假设练习，并非经过验证的投资案例。

来自现有有据可查指南的阅读背景

有用的 POT 需要可核实的实施

2026年10月3日，Medellín 市议会发布了关于 POT 修订中信息、参与、监督及实施的讨论。对土地买方而言，报道提示不应只看开发潜力地图：实现项目所需工程和服务也很重要。我们的解读是，规划目标与实际运行的基础设施之间的距离，应纳入不动产评估。一项公告可以严肃而重要，却不意味着立即交付。因此，我们不会把讨论中提及的财务总额当作已签约资金，或地价上涨保证。本文章的信息截止 10月14日，提出跟进可能影响私人决策的公共项目的方法。它不认证任何具体工程状态，也不声称第 104 号协议草案已按市议会所讨论形式通过。

实践任务

把销售说法改写为关于某项具名工程、位置、阶段和来源的问题。任何缺失部分均记录为未知。

原话及其提出者

补充说明与文件参考信息

2. 区分项目交付各阶段

来自现有有据可查指南的阅读背景

公布、列入预算、签约和投入运营是不同阶段

房产沟通中，未来道路、车站或公共服务接入常被简单描述为“快来了”。这句话几乎不能说明项目成熟度。应建立记录，注明已知阶段和现有证据：概念、研究、决定、预算安排、采购、建设或运营。并非所有公共行动都遵循相同顺序，也可能发生范围调整或暂停。关键是避免从一般意向跳到虚构的交付日期。每个说法都应询问有哪些文件支持，以及哪个机构负责下一步。如果只有介绍材料，就记录为介绍材料。如果有合同，应先审查目的和范围，不要假定它包含销售沟通中想象的全部基础设施。这种方法帮助比较预期，既否定公共项目，也不把每项公告都变成地主已经获得的利益。

实践任务

查找最新相关来源，记录其描述的是公告、研究、资金、采购、施工还是运营。保留其实际措辞和日期。

有文件依据的交付阶段

3. 明确该地块的具体依赖条件

来自现有有据可查指南的阅读背景

让项目规模与地块问题相匹配

都市圈投资可能改善地区，却不解决某地块立即通行问题。主干管网扩大，也不证明个别接入容量及条件已获批准。区分一般收益与具体依赖。对房产，明确方案依赖的实际路段、通行安排、服务或干预，再核查现有文件是否明确包含。宏观规划可指导研究，但可能过于概括，无法定位准确影响。记录地图比例尺、日期及版本；不确定时请求技术澄清。我们的建议是将公共项目当背景，而将场地自身条件视为需要独立证据的事项。这支持更诚实的广告，并帮助买方理解哪些优势今天已存在，哪些仍依赖后续决定。

实践任务

描述地块需要的道路区段、连接或服务。核查来源是否确实涉及该部分，而不只是更广泛的区域收益。

我的项目中哪一部分依赖它？

还有哪些事项不明确？

补充说明与文件参考信息

4. 比较延期和替代情景

假设练习

将拟议的基础设施收益视为一项可核查的依赖条件。记录其有文件依据的阶段、您项目中依赖它的部分，以及延期时的替代方案。示例情景为假设练习，并非经过验证的投资案例。

实践任务

比较地块在现有条件、改善延期和采用替代方案时的使用情况。输入您自己的假设；本手册不提供回报、交付日期或折扣。

现有条件

改善延期

替代安排

依赖该答复的决策

5. 设定重新审查的触发条件

实践任务

选择审查日期，以及可能改变您判断的文件或事件。保留已被取代的依据，使决策改变的原因仍可追溯。

触发重新审查的依据或变化

下次审查日期

所链接的来源用于支持进一步调查。列出这些来源不代表某一地块会得到有利结果。官方来源标题和机构名称保留原文。

Concejo • Implementación y seguimiento del POT,3octubre2026
<https://www.concejodemedellin.gov.co/blog/2026/10/03/el-reto-del-pot-es-que-no-se-quede-en-el-papel-concejo-analiza-como-convertirlo-en-decisiones-proyectos-y-resultados/>

Alcaldía • Documentos de revisión
<https://www.medellin.gov.co/es/transparencia/plan-de-ordenamiento-territorial-de-medellin/que-es-pot/>

Ley388de1997 • Marco nacional de ordenamiento
<https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=339>

Alcaldía • Expediente del POT
<https://www.medellin.gov.co/es/transparencia/plan-de-ordenamiento-territorial-de-medellin/>

Alcaldía • GeoMedellín
<https://www.medellin.gov.co/es/departamento-administrativo-de-planeacion/instrumentos-informacion-geografica-del-distrito-de-medellin/geomedellin/>

向下一位审查者提供地块标识、项目版本、完整来源文件、注明日期的地图截图、未解问题以及依赖这些问题的决策。

补充说明与文件参考信息