

重磅“亮剑”！ 通江片区约186亩一线临江地块即将登场

进入伏天,乐山土拍市场也随着气候愈发“热闹”了起来。7月28日,中心城区柏杨坝片区花园街北侧[BYB(C)-08-a号]、中心城区柏杨坝片区嘉祥路东侧[BYB(C)-08-b-1号]以及中心城区通江片区凤凰路北段东侧、岷河南街南侧[TJ(C)-23-a号]三宗精品优质地块成功出让。一时间,乐山房地产市场被注入了“强心针”。

面对阶段性的强劲市场需求,在顺应市委、市政府确保房地产市场平稳健康发展的大方针下,笔者从乐山市土地矿权交易中心了解到,接下来将有更多“新粮出仓”,其中,不乏中心城区核心稀缺地块。据悉,乐山市土地矿权交易市场将于8月18日公开拍卖出让位于中心城区通江片区凤凰路北段东侧合计186.721亩的一线临江连襟地块。



出让地块意境图



地块示意图

区域分析——通江片区各项配套十分成熟

就乐山而言,城北区域的发展有目共睹,岷江上游衍生而来的生态资源以及丰富完善的教育体系,使得这里的房地产开发持续火热,由此带来的人口红利及发展变化显而易见。近年来,这片热土从基建到配套都在不断地完善升级。日益成熟的城北片区成为了不少开发商不容错过的选择,从临江区域到万达周边,从本土房企到外来开发商,这里历来都是乐山楼市的焦点之一。

作为中心城区历年来的供地“大户”,乐山城城北通江片区的规

范围北至S308线,南至通棉路一龙游路北段,西以成绵乐客专为界,东接岷江,规划面积813.89公顷,其中城市建设用地面积579.28公顷,规划范围内总人口12.5万人。根据《乐山市城市总体规划》及规划区发展趋势分析,通江片区的发展定位为:乐山城市北部门户、山水宜居城市新区。通江片区将规划形成“一廊串两区,两轴通四向、三核心缀城”的总体结构。

伴随着城市规划新中心的落地,以及众多知名地产企业进驻,

客观意义上,以乐山万达广场为中心的城北都市副中心正在形成。同时,区域内涵盖市级幼儿园、小学、初中和国家级重点高中等完备教育体系,是目前乐山基础教育较好的资源集中地。依据最新发布规划草案,通江片区将重点在“竹公溪滨水空间打造”、“山水通廊打造,增加景观渗透”以及“街道空间及建筑布局形式设计”等环节进行设计引导。区域人居环境不断升级,其“人文”、“生态”等优势属性日益凸显。

地块价值——“江景房的身价,学区房的属性,老通江的记忆”

再看市场情况,目前通江片区主要在售的项目仅有同森·锦樾1号和邦泰·天著。前者开盘已近两年,后者总房源也仅有301套。从整个区域的房地产市场来看,用“青黄不接”来形容也不为过。

即将推出的中心城区通江片区凤凰路北段东侧地块,坐拥岷江上游的一线临江资源。周边有已经交房入住的名门外滩、领地天屿、翰林印象、江源观景等小区,还靠近多所学校以及乐山万达广场商圈、通江商圈,配套十分完善,这种看得见的区域价值对购房者来说有不小吸引力。

值得注意的是,本次出让的连襟地块在建设用地上也有明确的功能划分:

首先,TJ(B)-17-d、TJ(C)-06-a号地块为二类居住用地(R2),容积率要求不小于1.0且不大于2.0,建筑高度要求不超过60米。按此标准,地块住宅部分大概率会开发为“纯板式小高层洋房”产品,如果规划合理的户型区间,相信对于“精改”人群将具备极大的吸引力。

其次,TJ(B)-17-e、TJ(C)-05-a号地块为公园绿地(G1),地块绿地率要求不低于65%。结合宗地示意图可以发现,用地指标在保护岷江岸线退距空间的同时增加了公园绿地面积,既疏解滨江交通压力,又引入绿廊形成高低错落的滨江空间形态。更为令人欣喜的是,其中还规划TJ(C)-

05-a-1、TJ(C)-05-a-3至TJ(C)-05-a-5号地块为商业用地(B1),要求尽可能地保留或者还原“通江老街”原有的明清青砖灰瓦和瓦头墙、民国风格的独栋别院、港风遗韵的建筑大楼、独特的粮仓建筑以及遗留的工业厂房、邮局等老乐山独家记忆。

既有江景房的身价,又有学区房的属性,还留存了老通江的记忆,加之地块较大的开发体量以及优越的地块属性,有业内人士预测,项目开发建成后,有望进一步提升乐山一中周边人气及商业氛围,进一步增强通江片区城市魅力,为区域城市空间发展增添新活力。

禾木(图片均为资料图片)

市场研判——需求升级亟需优质“土壤”

去年以来,许多乐山人在居家需求上有了变化:要在核心地段,要有成熟的生活配套,还要有品牌力以及过硬的产品力……从“刚需”到“改善”,从“刚改”到“精改”,乐山购房者的需求正在不断升级。

所谓“精改”,就是改善需求的进一步升级。乐山市场中“刚改”甚

至是“精改”需求人群的增多,从某种意义上说也预示着房子正在向理性和居住属性回归。可以看到的是,在楼市逐渐实现了去投资化,未来房地产业发展主要是满足自住需求。随着大多数人已经完成了首次置业,改善型房源正逐渐成为新的市场主流,成为推动楼市稳步向前的中坚力量。

有业内人士表示,购房者对于项目品牌、物业、区域、配套、环境、圈层等方面的严格要求,促使房企在这些方面进行升级;而房企面对多方面的升级要求,首先就得选择先天具备区位优势、完善配套、资源优势的优质开发“土壤”。在此之上,产品设计与其它附加值才有加分的平台。

乐山市中心城区国有建设用地使用权出让公告

乐市自然资规划公[2023]11号

根据相关法律法规及文件规定,经乐山市人民政府批准,乐山市自然资源和规划局委托乐山市土地矿权交易中心于2023年8月18日10:00在乐山市市中区柏杨东路199号二楼乐山市土地矿权交易市场公开拍卖出让下列国有建设用地使用权,现将有关事项公告如下:

一、出让宗地基本情况及规划建设要求:

序号	宗地位置	宗地面积(平方米)	宗地用途及出让年限	起叫价(万元)	竞买保证金(万元)	增价幅度	规划指标要求				
							建设用地性质	容积率	建筑密度	绿地率	建筑高度
2023-拍-18号	乐山市中心城区通江片区凤凰路北段东侧	124481.37(合186.721亩)	TJ(B)-17-d、TJ(C)-06-a号地块:城镇住宅用地70年 TJ(C)-05-a-1、TJ(C)-05-a-3至TJ(C)-05-a-5号地块:零售商业用地40年	30200	6040	100万元及以上	TJ(B)-17-d、TJ(C)-06-a号地块为二类居住用地(R2);TJ(B)-17-e、TJ(C)-05-a号地块为公园绿地(G1),其中TJ(C)-05-a-1、TJ(C)-05-a-3至TJ(C)-05-a-5号地块为商业用地(B1)	TJ(B)-17-d、TJ(C)-06-a号地块为不小于1.0,不大于2.0	TJ(B)-17-d、TJ(C)-06-a号地块为不大于22%	TJ(B)-17-d、TJ(C)-06-a号地块为不小于35%; TJ(B)-17-e、TJ(C)-05-a号地块为不小于65%	TJ(B)-17-d、TJ(C)-06-a号地块为不超过60米

二、本次出让采用底价,增价方式,自由竞价,价高者得。

三、中华人民共和国境内外的自然人、法人和其他组织均可申请参加竞买,申请人可独立竞买也可联合竞买,但拍卖文件中有特殊要求或法律法规对申请人另有限制的除外。

四、本次国有建设用地使用权出让实行网上报名。竞买申请人须于2023年8月17日17:00前通过乐山市公共资源交易服务中心网站(http://lsggzy.com.cn)完成网上报名和缴纳竞买保证金。已完成网上报名的竞买申请人须于2023年8月17日17:00前(节假日除外)凭竞买保证金交款凭据(以到账为准)及拍卖文件规定的相关资料到乐山市土地矿权交易中心(乐山市市中区柏杨东路199号三楼)办理竞买手续。本次报名不接受信函、传真、电子邮件和口头竞买申请。

五、详细资料和要求详见拍卖文件,拍卖文件可在四川乐山土地矿权交易信息网(https://szrzyhghj.leshan.gov.cn/sgtzyj/lstdkq/kq_index.shtml)下载。相关信息查询可登录以下网站:中国土地市场网(http://www.landchina.com)、四川土地矿权交易信息网(http://202.61.89.138:800/)、四川省公共资源交易信息网(http://ggzyjy.sc.gov.cn/)、乐山市公共资源交易服务中心网站(http://lsggzy.com.cn)、乐山市自然资源和规划局网站(https://szrzyhghj.leshan.gov.cn/)。

六、联系地址:乐山市市中区柏杨东路199号三楼

联系人:0833-2442919彭先生(交易咨询)

乐山市自然资源和规划局

乐山市公共资源交易服务中心

2023年7月28日

广告