



乐山中心城区2024年拟出让地块信息正式公布

「新粮出仓」

能看出哪些端倪?

■ 记者 倪珉 文/图

5月中旬开始,全国范围内包括“保交楼”“去库存”“降首付”“降息”等各类政策接踵而至。与此同时,多家专业地产机构相继对政策的“组合拳”作出研判。在相关专业机构看来,本轮政策不仅刺激需求,还直接稳定地产供给、改善房企流动性,在需求侧“三箭齐发”,可以堪称“史上最大力度松绑”;而在供给侧,重点加码“保交楼”“去库存”,预计会明显释放房企的流动性。

在政策“暖流”频出的当下,乐山土地市场也即将迎来新鲜血液。

日前,乐山市土地产权交易中心官网发布了“乐山中心城区2024年拟出让地块信息”,“地块位置分析”“城市发展方向”“经济指标调整”等成了各大开发商和购房者讨论的热点。



蟠龙片区PL(B)-07号地块实景图

大城北拟供应多宗地块 “棉竹+通江”发展空间巨大

记者注意到,在2024年拟出让地块中,城北供地所占比例颇大,这其中,大致可以分为三个供应组团。

第一个组团在棉竹镇,有两宗地共250亩,靠近成乐高速乐山东收费站。这个区域视野开阔,自然资源优美、土地储备丰富,或是城北未来拓展的主力方向。但是有业内人士表示,地块虽然

位于城北,但小区域的配套问题需要通过未来人口增加来逐步解决,同时,相应的“落户”问题也是购房者最为关注的。

第二个组团有一宗地块位于浪琴湾小区上游区域,靠近岷江四桥,总占地111亩,地块方正、临江面较大,观江视野好,该区域还可继续向上

拓展。

第三个组团的宗地则在通江片区核心区域,周边教育、医疗配套较好。其中一块宗地位于乐山中心城区通江片区檀木南侧北侧,约11亩;另一宗地在乐山中心城区通江片区文星南街南侧,靠近富力尚悦居,约40.46亩,为文化设施用地。

明星区域再度“上新” “青江+蟠龙”地段优势明显

虽然在通江片区乐山万达广场周边地块供应趋于饱和的情况下,今年的地块供应正向棉竹方向延伸。但是要说到乐山发展的“明星区域”,青江片区和蟠龙片区可谓是不让不让。

本轮拟供地计划中,一宗位于青江片区长青路北侧、凤山路东侧、凤洲路南侧的约27.71亩地块,地处领地澜山

悦项目旁。随着青江片区向西拓展,该区域集中了青江名庭、澜山悦等楼盘,青江花园城更是销量不俗,市场氛围已经形成。

还有两宗分别为44.29亩和35.78亩的地块,位于蟠龙片区茶坊路南侧、瑞云路西侧,地处部落阁项目正后方。区域内世豪广场、伊藤洋华堂双旗舰

店,打造出了乐山独一无二的商业名片,建立起了繁华热闹的新都市商圈。医疗上,乐山市妇女儿童医院已经正式运行开诊。教育上,乐山市城北幼儿园(青江分园)、乐山市机关幼儿园(雪杉分园)、乐山市太白路小学、乐山市嘉州学校、乐山艺术实验学校等齐聚周边,教育资源丰富。

蟠龙片区优质地块亮相 “6·25”土拍正式开始

即将于6月25日开拍的乐山中心城区蟠龙片区茶坊路南侧、瑞云路西侧PL(B)-07号地块,总占地35.78亩,其中,净用地PL(B)-07-b号:19709.36平方米(合29.56亩)。配建市政建设用地PL(B)-07-a号:4146.69平方米(合6.22亩)。建设用地区质方面,PL(B)-07-a号地块为公园绿地(G1);PL(B)-07-b号地块为二类居住用地(R2),可配套不超过地块规定总计容建筑面积3%的商业建筑。

可以看到,该地块在规划上针对相关配套进行了升级。同时,PL(B)-07-b号地块容积率要求不小于1.0,不大于2.0,且PL(B)-07-a号地块开发建筑高度不超过15米,PL(B)-07-b号地块要求当层高≤2.8米时,不超过54米,当层高>2.8米时,不超过60米。

有业内人士建议,按此标准,地块住宅部分大概率会开发为“纯板式小高层洋房级”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。

“本地块的容积率最大只有2,至

于绿地率方面,PL(B)-07-a号地块不小于65%、PL(B)-07-b号地块不小于30%,净用地部分建筑高度不大于60米,这些经济数值决定了项目开发后楼层会控制在20层以内,有可能会是“洋房+小高层”的产品搭配形式。再结合目前开发企业在开发理念和产品力上普遍具备深度把控的能力,拿地之后,项目大概率会以乐山市场比较热门的“中高端、低密度住宅社区”的形式呈现。”本土资深地产媒体人张女士说。

市场观察

“蟠龙地块”周边楼盘概况分析

提到蟠龙片区的土地市场,不得不回顾2022年的那场热拍。2022年11月21日,位于乐山中心城区蟠龙片区鹤翔路东侧、茶坊路南侧的PL(B)-05-c号地块进入拍卖环节。最终,由乐山市华泰房地产开发有限公司、乐山余峰酒店管理有限公司联名以8200万元的总价、3784.2元/平方米的楼面单价竞得该宗地块的使用权,创下了中心城区楼面地价近年来新高。

记者了解到,目前该地块所开发的华泰公馆项目包含一栋面积段99-117平方米的在售住宅,户型为三房和四房,销售均价6900元/平方米左右。而同区域此前同为乐山市华泰房地产开发有限公司开发的华泰瑞云里项目,销售均价则在6800元/平方米左右。可以看到,就蟠龙片区来看,房价始终坚挺且维持稳健上浮的态势,具备相当的投资潜力以及抗风险性。

与蟠龙片区相邻的青江新区核心区域,正在热销的青江花园城目前月销量也在40-50套。该项目相关负责人告诉记者,青江花园城主力面积段在81-95平方米,主打刚需三房产品,目前已经售出1450套以上。



伊藤洋华堂乐山店外部实景

房地产新政出台满月 楼市一线观察

■ 新华社记者

房地产新政出台满月。继5月17日多部门打出政策“组合拳”,明确取消全国层面房贷利率下限、下调首付比例和公积金贷款利率后,各地纷纷出台“地方版”细则,如今楼市反应如何?

记者近日在上海、广东、浙江、四川等地调查发现,伴随新政逐步落地,一、二线热点城市成交日趋活跃,市场反应积极;从总体看,政策效应释放还需要一定时间,目前房地产市场仍在调整过程中。

上海近日开盘多个项目,记者了解到,认购率、客户到访量等领先指标上涨,住房消费升级趋势明显。位于上海市宝山区的楼盘中环置地中心·润府,第一天开启认购就有超过130组购房者提交申请材料。截至认购结束,该项目的认购组数超过430组,认购率超过150%。

浦东新区张江金茂府项目的销售负责人说:“最近有不少因为优化了限购政策而来看房的客户,这说明新政对于释放购房需求有一定作用。”

进入6月,广州楼市复苏明显。中指研究院数据显示,端午假期,广州一手住宅成交量为6.1万平方米,日均约2万平方米,比2023年端午期间的日均成交量增长6%。

保利发展相关负责人介绍,近五周,保利发展旗下广州市楼盘的来访、成交量持续上涨。近一周到访超7000组,环比提升38%,成交近500组,环比提升71%。

记者近日来到位于成都东三环青龙湖畔的新希望·长滩府项目,销售员告诉记者,新政后该项目的周末访问量达300人次,较新政前访问量上涨50%,成交量翻倍。“5月31日成都下调利率及首付比例,此前有两位因首付资金不足迟迟未下定的年轻客户,当天就下定了。”

杭州市上城区一新盘售楼处,记者看到不少购房者在与销售人员咨询开盘情况等信息。

销售人员告诉记者:“样板房开放的头两天,我们每天要接待超1000组客户,主城区核心地段的改善型需求强烈。”

准备于近期置换房屋的杭州市民吴先生说:“之前因房屋总价较高而犹豫,降低首付比例缓解了首付资金的压力,降低利率也有助于缓解家庭的月供压力。”

新政落地后,部分城市二手房市场成交速度正在加快,“以价换量”的走势特征明显。

上海,自5月28日被称为“沪九条”的政策落地后,截至6月16日,二手房累计网签量达14730套,超过前5个月的月均水平。

上海中原地产分析师卢文曦算了一笔账,新政落地后,上海二套房的房贷利率从4.25%降低到3.9%。按最新利率计算,等额本息方式还款,贷款100万、30年,月供为4717元,总利息支出69.80万元,比原先分别减少约202元和7.3万元,降低了购房成本。

杭州贝壳研究院提供的最新数据显示,自浙江5月31日全面下调首付比例和贷款利率后,截至6月13日,杭州贝壳平台二手房新增带看量增长1%,认购量增长10%。

杭州贝壳研究院院长上官剑说:“6月二手房市场有这样的表现,实属不易,意味着市场活跃度持续改善。”

与此同时,商品房“以旧换新”也在推进中,对于促进楼市交易带来积极影响。

中指研究院四川公司总经理黄雪表示,各方继续在盘活存量上下功夫,如盘活土地存量,对于过去规划不符合现在情况的应当允许进行适当调整;商品房“以旧换新”政策要加速落地,以激活市场。

浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬表示,从各地的反应来看,新政实施以来市场情况总体不错。未来应继续抓好已出台的各项政策落实,激发有效需求,助力楼市筑底企稳。

(据新华社上海6月18日)

大力推进成渝地区双城经济圈建设，深入实施“四化同步、城乡融合、五区共兴”发展战略！