

聚焦乐山房地产市场平稳健康发展系列报道之一

乘“第一方阵”东风 乐山楼市“回暖”动力强劲

■ 记者 倪琨 文/图



新楼盘人气旺

▶▶▶ 房地产市场,被视为“国民经济晴雨表”之一。去年以来,乐山市因城施策,用好政策“工具箱”,更好地满足居民刚性和改善性住房需求,促进房地产市场平稳健康发展。

进入2025年,乐山楼市持续良性发展,并在多个市场性节点交出了亮眼的“成绩单”。多位业内人士认为,乐山楼市或从“阶段性反弹”迈向“价值驱动型”稳健发展,为市场注入可持续回暖动力。本期开始,记者从从基本面、数据面、后市发展等多个维度,对乐山楼市进行持续关注。

乘“第一方阵”东风 乐山楼市动力十足

回顾2024年,全省首笔“以购代建”(即政府或相关机构直接从市场上收购现有商品房资源,用作保障性住房供应)保障性住房贷款在我市落地,我市商品房销售面积增速居全省第一方阵,“保交房”交付率高于全省平均水平。

“第一”“首个”等关键词的背后,是我市持续推动区域房地产市场健康良性发展的决心。

2024年1月,市政府出台《促进房地产市场平稳健康发展十二条措施》;2024年9月,市住房和城乡建设局等7部门联合出台《关于进一步促进乐山房地产市场平稳健康发展的若干政策措施》,包括实施阶段性购房奖补等10条具体措施。同年9月,市住房公积金管理委员会制定出台《促进房地产市场平

健康发展的住房公积金政策措施》,包括阶段性实施住房公积金代际互助等9条具体措施。乐山各县(市、区)也结合本地实际,精准施策,使得市场信心得到显著提振,住房消费也呈现出回暖的强劲势头。

今年年初,乐山楼市迎来“小阳春”。在政策推动与市场积极响应的共同作用下,今年1月,乐山住房销售成绩喜人,共计售出1436套住房,销售面积达14.86万平方米,同比增长22.7%和17.6%。其中,市中区与乐山高新区表现尤为突出,销售住房446套,销售面积4.94万平方米,同比增长93.1%和99.3%。乐山楼市逐渐走出低谷,呈现“止跌回稳”的向好态势,“小阳春”行情持续,为市场的长期平稳健康发展奠定了坚实基础。

“金三银四红五月” 市场持续向好带动“供销两旺”

今年3月份开始,随着多个新项目的亮相、入市,乐山房地产市场迎来一波“小高潮”。

记者从市住房和城乡建设局获悉,今年3月,全市共计售出1744套住房,销售面积18.18万平方米,同比增长28.1%和24.6%。其中,市中区与乐山高新区销售住房557套,销售面积6.05万平方米。

乐山某房地产机构负责人张女士告诉记者:“3月份新房市场的‘井喷’,本质是新产品供给与改善型需求的短期共振。供应端,据我们统计的案场数据,乐山主城区3月新房供应集中于青江和城北片区,共计300多套。成交端,新开盘的嘉州瑞园项目单月热销100多套,占乐山主城区楼市销量三成以上,成为市场发力关键。”

经过4月份的短暂盘整,乐山楼市又

迎来了“红五月”。

5月1日,邦泰集团在中心城区城北片区的新项目迎来开盘,推出3、7、9、10、11号楼共233套房源。据现场统计,当日成交201套,去化率超过86%,“五一”假期内剩余房源基本售罄。5月10日,项目紧急加推8、12、36、4号楼,新增159套房源。尽管加推时间紧凑,加推当日仍成交102套,两次开盘合计销量超300套。

对于市场的持续“回暖”,电子科技大学房地产专业客座讲师牛冠华表示,2025年的土地供应导向与住宅新规已明确乐山楼市向改善型产品转型,“低密大平层”“0公摊设计”“核心区位资源”等将整合成为新盘标配,打破早年刚需主导的市场格局。这种从土地到产品的系统性调整,预示市场正从“量增价稳”转向“质升价优”。

利率“暖风”再来 购房成本下降增加市场流动性

记者从市住房公积金管理中心获悉,自5月8日起,下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点。

据悉,5年以下(含5年)和5年以上首套个人住房公积金贷款利率分别调整为2.1%和2.6%,5年以下(含5年)和5年以上第二套个人住房公积金贷款利率分别调整为不低于2.525%和3.075%。

乐山某二手房门店负责人肖先生为记者算了一笔账:对于50万贷款本金、30年期、等额本息的首套房执行5年以上公积金贷款,政策前月供为2067.79元,而政策后则为2001.7元,减少了66.09元。利息总额从过去的244403.29元变为220611.48元,

直接减少了近2.4万元的利息成本。

肖先生告诉记者:“公积金贷款利率下调,可进一步降低房贷成本。但是需要注意的是,利率调整前已经发放的个人住房公积金贷款,自2026年1月1日起,执行同档次最新利率。利率调整前已经受理但未发放的个人住房公积金贷款,发放时执行同档次最新利率。”

对此,牛冠华表示,调整后5年期以上首套房利率降至2.6%,已处于历史低位,叠加近期商贷利率调整,公积金贷款与商业贷款定位互补,共同支持房地产市场,既减轻了中低收入群体的购房负担,又增加了房地产市场流动性。

采访手记——

随着政策持续引导优质土地向改善型项目倾斜,未来,乐山新房市场将加速淘汰同质化刚需产品,以“品质+稀缺”为核心的改善型住宅有望成为主流。综合多位受访的业内人士观点,短期看,标杆项目热销验证改善住房需求潜力;长期而言,供需结构将更适配城市升级,乐山楼市或从“阶段性反弹”迈向“价值驱动型”稳健发展。

一周菜篮子

本周猪肉、仔猪、生猪价格下降

据监测,本周乐山食用油、主食品价格下降;猪肉、仔猪、生猪价格下降;鸡蛋价格下降;蔬菜价格有涨有跌;农资价格下降;猪粮比下降。

猪肉、仔猪、生猪价格下降。其中:鲜猪肉(带皮后腿肉)零售全市均价12.64元/500克,较上周略降0.36%,各县(市、区)价格中最高为13.00元/500克,最低为11.00元/500克;全市生猪收购均价774.18元/500克,较上周略降0.28%;全市仔猪平均价格为13.05元/500克,较上周略降0.21%;全市猪粮比5.82:1。

鸡蛋全市零售均价4.94元/500克,较上周略降0.91%。

大米全市零售均价2.72元/500克,较上周略涨0.64%。面粉全市零售均价2.76元/500克,较上周略涨0.17%。

菜籽油全市零售均价10.36元/500克,较上周略涨0.44%。

调和油零售全市均价为74.01元/5升,与上周持平。

本周乐山所监测的10个蔬菜品种价格2涨8降。其中:芹菜全市均价3.68元/500克,较上周下降2.41%;大白菜全市均价1.50元/500克,较上周下降5.71%;黄瓜全市均价2.73元/500克,较上周略涨0.67%;白萝卜全市均价1.23元/500克,与上周持平;西红柿全市均价3.36元/500克,较上周下降2.63%;土豆全市均价2.05元/500克,较上周下降1.32%;青椒全市均价4.05元/500克,较上周下降2.20%;圆白菜全市均价1.50元/500克,较上周下降4.07%;莴笋全市均价2.27元/500克,较上周上涨8.70%;四季豆全市均价3.64元/500克,较上周下降17.53%。(记者 祝贺)

前4个月我国人民币贷款增加10.06万亿元

新华社北京5月14日电(记者 吴雨 任军)中国人民银行14日发布的金融统计数据报告显示,前4个月我国人民币贷款增加10.06万亿元,其中企业(事)业单位贷款增加9.27万亿元。

数据显示,4月末,我国人民币贷款余额265.7万亿元,同比增长7.2%。分部门来看,前4个月,住户贷款增加5184亿元;企业(事)业单位贷款增加9.27万亿元,其中中长期贷款增加5.83万亿元。

从货币供应看,4月末,广义货币(M2)余额325.17万亿元,同比增长8%。狭义货币(M1)余额109.14万亿元,同比增长1.5%。

另外,前4个月我国人民币存款增加12.55万亿元,其中住户存款增加7.83万亿元。

此外,同日发布的社会融资数据显示,4月末,我国社会融资规模存量424万亿元,同比增长8.7%;前4个月社会融资规模增量累计为16.34万亿元,比上年同期多3.61万亿元。

市场监管总局等五部门约谈外卖平台企业

新华社北京5月13日电 近日,市场监管总局会同中央社会工作部、中央网信办、人力资源社会保障部、商务部,针对当前外卖行业竞争中存在的突出问题,约谈京东、美团、饿了么等平台企业。要求相关平台企业严格遵守《中华人民共和国电子商务法》《中华人民共和国反不正当竞争法》《中华人民共和国食品安全法》等法律法规规定,严格落实主体责任,主动履行社会责任,加强内部管理,合法规范经营,公平有序竞争,共同营造良好市场环境,切实维护消费者、平台内经营者和外卖骑手的合法权益,促进平台经济规范健康有序发展。

峨边刘家沟玄武岩矿项目：安全设施设计通过专家评审

本报讯(记者 倪琨)日前,国家矿山安全监察局组织专家组来川开展高风险非煤矿山建设项目安全设施设计审查,由乐山国鑫矿业开发有限公司建设的四川省峨边彝族自治县刘家沟玄武岩矿项目安全设施设计顺利通过专家评审,取得关键进展。

前期,在乐山国有资产投资运营(集团)有限公司的领导下,乐山国鑫矿业开发有限公司加快推进边坡稳定性分析、初步设计、安全设施设计等相关工作,协调中矿协组织专家开展方案内部审查,并对方案进行了修订完善。安全设施设计及相关资料于2024年10月组卷上报至国家矿山安全监察局,同年12月顺利通过四

川省应急管理厅和国家矿安局四川局现场核查。

今年4月中旬,国家矿山安全监察局专家组赴峨边开展矿山现场踏勘,详细了解矿山周边环境、地质条件及安全设施布局。

在项目安全设施设计方案评审会上,乐山国鑫矿业开发有限公司相关负责人介绍项目背景与前期筹备情况,设计单位相关负责人详细汇报安全设施设计总体布局 and 关键细节。经充分讨论与质询,评审专家组一致认为方案科学合理,安全措施完备,方案获得全票通过。

本次审查的顺利通过,为刘家沟玄武岩矿山合法、安全、高效生产奠定了坚实基础。

乐渝电商“碰撞”共话数字经济未来

本报讯(记者 倪琨 徐梓胜)日前,一场聚焦数字经济与商企合作的深度交流活动在我市举行。乐山市短视频直播电商协会与乐山市重庆商会以“渝商聚力·数字领航”为主题,围绕短视频电商赋能传统商业、政企资源对接等议题展开深入探讨,共同开启跨行业协作新篇章。

活动特别设置《如何在当下主流平台宣传及拓客》主题分享环节,两个协会的资深电商从业者结合抖音、视频号等平台运营实战经验,围绕账号定位、内容策划、流

量转化等方面,针对传统企业普遍面临的“触网难”问题提供定制化解决方案。案例化讲解与互动答疑相结合,现场企业代表纷纷表示“干货满满,实操性强”。

活动中,两个协会正式签订友好合作协议。根据协议,双方未来将在资源共享、培训交流、项目对接等领域展开深度合作,如建立定期互访机制,促进会员企业跨行业对接;联合举办电商运营、直播技能等专题培训;共建党建联建基地,以党建引领商企融合发展。

光盘

杜绝浪费
厉行节约