

乐山岁末“土地盛宴”！ 通江片区、青江片区即将拍卖出让三宗优质地块



通江片区鸟瞰图



【QJ(C)-02-d号】地块位置示意图

地块点评：
2014年伊始，随着成绵乐客运专线的开通和城市发展的需要，青江新区就开始成为乐山热门的区域。到2020年，已是第六年了，青江片区已成为了一个非常成熟的片区。随着2019年9月6日世豪广场的盛大开业，青江片区的商业价值得到再次提升。目前该片区已在售的商住项目有：领地·澜山、领地·青江蘭台、领地·蘭台府、碧桂园·青江府、麓城·部落阁。其中青江蘭台、蘭台府已是尾盘。而本地块毗邻嘉州绿心公园，周围没有任何竞品项目，并且靠近世豪商业圈、可直达乐山广场商业圈，满足“快销盘”的开发属性。

【QJ(A)-22-b号】地块

宗地位置：乐山中心城区青江片区长青路北侧
宗地面积：35780.96平方米(合53.67亩)
宗地用途：城镇住宅用地、零售商业用地
容积率：大于1.0且不大于2.2
起叫价：19000万元



【QJ(A)-22-b号】地块位置示意图

地块点评：
此次地块拍卖中，青江新区将再次吸引地产商的眼光。究其原因，业内人士分析主要有两点：其一，目前是入手储备优质土地的好时机；其二，青江新区的总体规划优越，区域已经具备居住圈层的必要条件。这里有了三站合一（高铁乐山站、乐山汽车客运中心站、乐山公交客运总站），有了大型商业综合体（嘉州新天地、世豪广场、红星美凯龙等），有了医疗配套（乐山市妇幼保健院）、教育配套（乐山市嘉州学校），随着该片区的配套日渐成熟，对开发商的吸引力也将随之增加，青江新区正成为乐山土地市场的热点区域。本地块位于青江核心地块，周边有邦泰国际社区、领地·蘭台府、万华国际、鸿通·凤凰国际等项目，还有世豪广场这个商业综合体在侧，方便吃穿住行。区域内将形成站前广场、世豪广场、嘉州新天地等新型消费圈，满足购房者的不同需求。随着该片区的配套日臻成熟，对开发商的吸引力也将随之增加，青江新区正成为乐山土地市场的热点区域。（倪琨）
本版图片由乐山市土地矿权交易中心提供

新闻回顾——步入2020年，土地热拍似乎已经成为了乐山房地产市场的一个代名词。基于乐山城市的不断发展，越来越多的品牌开发商抛来了“橄榄枝”，区域市场也愈发成熟。今年1月、5月、7月，乐山中心城区所出让的五宗商住地块全部成交。其中，5月15日与7月30日所成交的均为中心城区通江片区的核心地块，成交面积总计近300亩，众多知名品牌地产商纷纷向通江片区抛来“橄榄枝”，愈发凸显了区域的发展潜力。

时值岁末，面对乐山城市吸附力逐年提升后的强劲市场需求，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最新了解到，我市将于11月19日在乐山市土地矿权交易市场公开拍卖出让位于乐山市中心城区通江片区杨山路南侧、凤凰路北段东侧、文星前街北侧、滨江路北段西侧【TJ(B)-12-a号】以及青江片区柏杨西路南侧【QJ(C)-02-d号】、青江片区长青路北侧【QJ(A)-22-b号】三宗优质地块。

通江片区 乐山一中正对面“绝版”临江地块登场！

作为中心城区近年的供地“大户”，位于乐山城北的通江片区的规划范围北至S308线，南至通棉路—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。

乐山城北近年来持续发展，资金和资源一路向北外溢，区域价值也不断上涨。至今，这个区域是当之无愧的乐山楼市第一梯队。随着外来房企不断入驻城北，城北开启全面升级。从“刚需”扎堆到“改善”涌现，一个更宜居的城北逐渐形成。2014年，在房产企业、业内人士、购房者的期待下，万达落子城北。随后以万达为中心，城北逐渐成为外来房企进驻乐山中心城区的不二之选。2017年富力入驻，

2018年天立、美的入驻，2019年碧桂园入驻，2020年阳光、和喜安入驻……外来房企入驻城北，从产品设计到开发理念为城北甚至乐山楼市带来新的发展空间。

伴随着城市规划中心的落定，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。依据最新发布的规划草案，通江片区依山傍水，从生态基础上来看可分为三个各具特色的区域：西北部山林地区、中部湿地片区和东部临江区域。规划以“显山、露水、透绿”为整体设计原则，对山、水、轮廓线、水岸等要素进行控制，建筑布局宜大疏大密，建筑轮廓线结合山体背景而错落有致，岸线亲水而不乏活力。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”等优居属性日益凸显。

宗地聚焦—— 【TJ(B)-12-a号】地块

宗地位置：乐山市中心城区通江片区杨山路南侧、凤凰路北段东侧、文星前街北侧、滨江路北段西侧
宗地面积：85972.89平方米(合128.96亩)
宗地用途：城镇住宅用地、零售商业用地
容积率：不小于1.0且不大于2.2
起叫价：49200万元



【TJ(B)-12-a号】地块位置示意图

地块点评：

豪不夸张地说，本地块作为近年乐山中心城区关注度颇高的明星地块之一，凭借着紧邻乐山一中、坐拥岷江上游优质观景岸线以及周边包括实验幼儿园等配套，名门外滩、罗浮盛世、铂金汇、翰林印象等成熟小区的现成生活聚集圈已经成型，为地块的开发提供了丰厚的先决条件。

既有江景房的身价，又有学区房的属性，加之地块较大的开发体量以及宽松的规划条件，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。

青江片区 现代化城市新区迎来发展契机

经过数年的规划升级，该区域已经成为中心城区较为成熟的新兴区域。青江片区以交通枢纽、商务交流、居住生活、休闲娱乐服务功能为主，将建成以新型商业为特色的高端消费品牌功能区。区域内已建成高铁乐山站、乐山汽车客运中心站、乐山公交客运总站、大型社会停车场等完善的交通网络设施，是中心城区的交通枢纽。今年3月26日，乐山市妇女儿童医院新院已经开启为广大市民提供全方位的医疗保健试运行服务，新建妇儿医院临床科室设置有孕产保健部、妇女保健部、儿童保健部等。

目前，世豪MALL、红星美凯龙等大型商业体落地，规划108个教学班、可容纳5000余名学生的乐山八中新校区已经授课两年，邦泰集团、领地集团、鸿通集团、恒邦集团等房企纷纷入驻。随着青江新区的日渐成熟，乐山现代化、国际化、特色化的城市形象已见雏形。

宗地聚焦—— 【QJ(C)-02-d号】地块

宗地位置：乐山中心城区青江片区柏杨西路南侧
宗地面积：18918.49平方米(合28.38亩)
宗地用途：城镇住宅用地、零售商业用地
容积率：不小于1.0且不大于2.0
起叫价：9500万元

乐山市中心城区国有建设用地使用权出让公告

乐市自然资公[2020]26、27号

根据相关法律法规及文件规定，经乐山市人民政府批准，乐山市自然资源局委托乐山市土地矿权交易中心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出让下列四宗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 (始)价 (万元)	竞买 保证金 (万元)	增价 幅度	规划指标要求					出让 方式	报名起止时间	交易时间
							建设用地性质	容积率	建筑密度	绿地率	建筑高度			
2020—拍—49号	乐山市中心城区青江片区柏杨西路南侧，道座庙街东侧，学堂山路北侧，马铺路西侧【QJ(C)-02-d号】	18918.49 (合28.38亩)	城镇住宅用地70年 零售商业用地40年	9500	1900	50万元及以上	二类居住用地(R2),可配套不超过地块规定总计容建筑面积的3%(即约1135平方米)的商业建筑	不小于1.0 不大于2.0	不大于25%	不小于30%	建筑当层高≤2.8米时,建筑限高为不超过36米;建筑当层高>2.8米时,建筑限高为不超过40米。	拍 卖	公告之日起至2020年11月18日17:00止 (节假日除外)	2020年11月19日10:00
2020—拍—50号	乐山市中心城区青江片区长青路北侧,瑞祥路西侧,凤洲路南侧,凤山路东侧【QJ(A)-22-b号】	35780.96 (合53.67亩)	城镇住宅用地70年 零售商业用地40年	19000	3800	100万元及以上	二类居住用地(R2),可配套不超过地块规定总计容建筑面积的3%(即约2362平方米)的商业建筑	大于1.0 不大于2.2	不大于20%	不小于35%	不超过54米			
2020—拍—51号	乐山市中心城区通江片区杨山路南侧,凤凰路北段东侧,文星前街北侧,滨江路北段西侧【TJ(B)-12-a号】	85972.89 (合128.96亩)	城镇住宅用地70年 零售商业用地40年	49200	9900	200万元及以上	二类居住用地(R2),可配套不超过地块规定总计容建筑面积的3%(约5674平方米)的商业建筑	不小于1.0 不大于2.2	不大于22%	不小于35%	建筑当层高≤2.8米时,建筑限高为不超过54米;建筑当层高>2.8米时,建筑限高为不超过60米;临河一侧,沿地块用地线进深50米范围内,限高22米。			
2020—挂—59号	乐山市中心城区青江片区通棉路南侧,高坝路北侧【QJ(A)-05-j号】	7807.75 (合11.71亩)	批发市场用地40年	2400	500	20万元及以上	商业用地(B1)	不大于2.5	不大于50%	不小于20%	不超过24米	挂 牌	2020年11月19日09:00起至2020年12月1日17:00止 (节假日除外)	2020年11月19日09:00起至2020年12月3日10:00止 (节假日除外)

二、本次出让采用有底价，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、挂牌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须通过乐山市公共资源交易服务中心网站(<http://lsggzy.com.cn>)实行网上报名。其中，2020—拍—49号、2020—拍—50号、2020—拍—51号地块的竞买申请人须于2020年11月18日17:00前完成网上报名和缴纳竞买保证金；2020—挂—59号地块的竞买申请人须于2020年12月1日17:00前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在报名截止期限内凭竞买保证金交款凭据(以到账为准)及拍卖、挂牌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(若网上报名系统不能正常使用，请及时与乐山市土地矿权交易中心联系获取竞买保证金缴款账户，完成报名手续)。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、挂牌文件，拍卖、挂牌文件可在四川乐山土地矿权交易信息网(http://szzryj.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>)、乐山市自然资源局网站(<http://szzryj.leshan.gov.cn/>)和关注乐山市土地矿权交易中心微信公众号。
六、联系地址：乐山市市中区柏杨东路199号二楼
联 系 人：0833-2442919 彭先生(交易咨询)、0833-2412749 刘先生(交易咨询)



乐山市自然资源局 乐山市公共资源交易服务中心
2020年10月30日