

规划指标全面升级！ 青江、通江片区两宗优质地块12月25日正式起拍

11月，乐山土地拍卖市场迎来了几波供需小高潮。连续数次的高人气拍卖，并且创下年内每亩单价以及楼面地价的双重记录，足以说明房地产开发企业对于乐山城市发展潜力的看好。

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，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]和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]两宗优质地块在用地规划指标全面升级之后，将于12月25日拍卖入市，感兴趣的投资者请密切保持关注！



通江片区

“绝版”临江，乐山一中正对面地块重装起拍



[TJ(B)-12-a号]地块位置示意图

作为中心城区近年的供地“大户”，位于乐山城北的通江片区规划范围内总人口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。

从区域发展潜力来看，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。伴随着城市规划中心的落地，以及万达、碧桂园、领地、天立、阳光大地、美的、邦泰等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，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。

12月25日拍卖入市的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]地块占地98055.69平方米(合147.08亩)，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、坐拥岷江上游优质阔景江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。

与此同时，该宗地块的规划指标经过进一步科学优化，用地可配套不超过地块规定总计容建筑面积的3%（即约6472平方米）的商业建筑；建筑高度不超过80米，并且临河一侧沿江地块用地线进深50米范围内，限高22米。笔者还了解到，在地块范围内将“打造6000平方米生活休闲广场”的开发条件，更加扩展了地块项目的生活空间以及城市人群吸附功能，也更有利于开发企业在产品打造上的科学配置。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

现代新城，优质商住地块规划升级

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。世豪MALL、红星美凯龙等大型商业综合体项目纷纷开业运营。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。乐山市妇女儿童医院新院也于今年3月26日开启为广大市民提供全方位的医疗健康服务。同时，青江片区经过近几年不断的升级和优化，以及邦泰、领地、碧桂园、阳光大地、鸿通、恒邦等大批优质房企强势入驻，青江片区日渐成熟，乐山现代化、国际化、特色化的城市形象已见雏形。

12月25日即将拍卖的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]地块占地35780.96平方米(合53.67亩)，位于青江片区核心区域，周边有领地·澜山、领地·青江澜台、碧桂园·青江府等优质房企开发的商住项目，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，加上定档于2021年1月6日开业的伊藤洋华堂乐山店，将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。另一个看点是该地块虽然无缝融入青江片区的成熟配套，地块周边并无在售项目作为竞品，这对于后续开发而言无疑减少了一定压力。

笔者进一步了解到，本地块在相关规划指标调整之后，更加优化了商住配比以及其他的相应指标。地块可配套不超过地块规定总计容建筑面积的10%（即约7872平方米）的商业建筑，而商业条件由原来的一条临街商业升级为现在的两条临街商业，同时商业建筑的高度限制封顶为100米，大幅度增加了未来商铺开发部分的产值。这也与青江新区“商贸新城”的区域功能定位不谋而合。与之相对应，住宅建筑当层高≤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。使得住宅部分的开发更加走向了精品化。

（倪琨）



[QJ(A)-22-b号]地块位置示意图

本版图片由乐山市土地矿权交易中心提供

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]33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于2020年12月25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两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
2020-拍-85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10%（即约7872平方米）的商业建筑	大于1.0且 不大于2.2	不大于 20%	不小于 35%	住宅建筑当层高≤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。 商业建筑<100米。
2020-拍-86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]	98055.69 (合147.08亩)	城镇住宅用地70年 零售商业用地40年	55100	11100	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6472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%	不超过80米；临河一侧，沿地块用地线进深50米范围内，限高22米。

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2020年12月24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2020年12月24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(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文件，拍卖文件可在四川乐山土地矿权交易信息网(http://sizrzyj.leshan.gov.cn/sgtzzyj/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://sizrzyj.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 0833-2412749 刘先生



乐山市自然资源局 乐山市公共资源交易服务中心
2020年12月2日