

“5.11”地块热拍彰显乐山城市潜力 牟子片区两宗一线临江优质商住用地“枕戈待旦”!

今年以来,在国内主要城市“两集中供地”及“县城新建住宅以6层为主”等相关政策的影响下,不少开发企业对于价值洼地的二、三、四线城市流露出了强烈的投资意愿。拥有良好自然生态、丰富人文底蕴等多重优势的乐山,因区域市场的愈发成熟,吸引了越来越多的品牌开发商抛来“橄榄枝”。通江片区、牟子片区、青江片区等热点区域备受投资商们的关注!

**热点回顾——
楼面地价约3005元/平方米,
2021年乐山市本级“第一拍”受热捧**

5月11日,乐山市土地矿业交易市场公开拍卖出让了中心城区青江片区长青路北侧[QJ(A)-22-b-1号]地块。开拍后五分钟内,三家参与竞拍的房企就频频举价,让1.33亿元的起拍价蹿升到1.5亿元。随后,8号和19号两家竞拍企业分庭抗礼,最终将成交价锁定在1.69亿元。8号竞拍企业——眉山领地房地产开发有限公司以折合楼面地价约3005元/平方米、每亩成交单价约441万元的价格,将该地块收入囊中。现场有不少业内人士表示,激烈的竞价氛围以及楼面地价约3005元/平方米的数据,反映了市场的信心指数。此次土拍可以看作是乐山楼市打了一剂“强心针”,随着城市吸附能力的日渐提升,后续会有更多开发企业进驻乐山。

供应再启——

记者日前从乐山市土地矿业交易中心了解到,为了应对强劲市场需求,在确保房地产市场平稳健康发展的前提下,我市将于7月21日推出牟子片区的2宗优质一线临江商住用地,总体量约为134.95亩。

乐山市中心城区牟子片区翡翠路东侧[MZ(A)-07-a-1号]和[MZ(A)-06-b号]2宗地块

牟子片区[MZ(A)-07-a-1号]地块基础信息

宗地用途:城镇住宅用地、零售商业用地
土地面积:46.95亩
建筑面积:78253.68平方米
容积率:不小于1.0且不大于2.5
预计起叫价:17200万元
用地性质: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2348平方米)的商业建筑
牟子片区[MZ(A)-06-b号]地块基础



信息

宗地用途:城镇住宅用地、零售商业用地
土地面积:88亩
建筑面积:146662.58平方米
容积率:不小于1.0且不大于2.5
预计起叫价:32300万元
用地性质: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4400平方米)的商业建筑

媒体观察——

乐山城东,浓郁的人文积淀,享受着山水赐予的温馨与厚重。江枫渔火,层峦叠嶂,不可计数的动人传说,造就了这片让我们喜爱的城市一隅:青山、绿水、白鹭,宁静、滋润、唯美……“居者有其福,观者有其乐”是城东千年传承的真实写照。近年来,乐山城东掀起新一轮建设热潮,区域规划重新定位了沿江沿溪道路、景观及建筑物之间互融共生关系,交通建设、基础配套逐步完善并延展了区域生活半径,进一步明确了城东板块在整个城市发展进程中所处的重要地位。

城东提速! 交通完善,15分钟生活半径赋能

进入2021年,在城际路网迎来飞跃的同

时,以“两桥一网”为核心的城都市内交通也迎来了快速发展。

先看“一网”。为了更好地缓解岷江二桥东岸周边区域的道路压力,提高车辆通行效率,来自乐山市住房和城乡建设局的消息,高速乐山城区连接线工程二期(全福连接线)乐山岷江二桥东岸(佛光路)与碧山路(桃源路)交叉口改造设计方案已经出炉,目前已完成现场勘察工作。项目实施后可有序组织岷江二桥东岸出城车辆与翡翠片区的交通,分流乐山中心城区至井研县城际交通,缓解交叉口交通拥堵,改善翡翠片区交通拥堵情况。

再看“两桥”。岷江“1.5桥”正在如火如荼的建设当中。另一座备受关注的“岷江4桥”——位于市中区牟子镇龙头村漩水沱附近的省道308线改线工程控制性工程“岷江特大桥”预计今年8月底贯通,整个308改线工程将在10月底全线完工通车。前者,将打通岷江下游城东区片的文旅功能;后者,则连接城东牟子片区和城北通江片区,实现过境交通与城市交通分流,有力缓解城区道路拥堵状况、改善城区道路行车条件,提高区域路网通行能力。进而,大幅度激活城东人居区域的生活属性。

日前记者做过一次测试,以岷江三桥圈层为原点,按照文旅线(三桥至乐山大桥)和生活

线(三桥至乐山万达广场),在通勤条件正常的情况下分别的单向抵达时间为12分钟与8分钟,即便是前往乐山广场这样的核心办公区域也只需要15分钟以内半径时长。真正实现“出则繁华,入则宁静”的度假生活。

配套落地! 奠定牟子片区优质人居基因

从整个乐山城东的发展来看,按照“上优(岷江二桥以上)下控(岷江一桥至大佛景区)”的模式。如果以规划来分的话,城东又被分为“岷江东岸片区”和“牟子片区”两个组团。

岷江东岸片区即岷江一桥(旧大桥)与岷江二桥(新大桥)之间的范围,含碧山湖森林公园在内,与乐山大佛景区相连,总面积约6.6平方公里,规划居住人口约2万人。根据《乐山市城市总体规划》,对于这一区域的职能定位为城市滨江休闲度假区,主要作为大佛景区的北部人口形象区,重点以生态环境完善和维护为主。目前这一区域内已无新楼盘在售。

牟子片区从岷江二桥开始,连通岷江三桥一直到S308线这一区域,也是这10几年的重点发展区域。规划用地面积约为765.19公顷,规划居住人口6.6万人。该片区的规划目标是建设成为滨水生态居住示范区。

既然是讨论宜居性,我们就以地块所在的牟子片区这一集中居住地来分析。生态景观资源应该算是城东目前最大的优势。首先,地块位于岷江流域东侧,不管是政府还是各家房企斥资打造的滨江生态长廊都可以作为日常休闲所需。另外,还有乐山大佛景区、碧山湖森林公园、嘉州长卷·天街以及规划的白果滩湿地公园等等,“别人的景区只是城东居民的日常休闲地”。大型商业体目前主要还是以翡翠新天地为代表,包含大型生活超市、银行、餐饮店、百货服饰等,另外布局各大社区商业,现在都基本投入运营,业态也相对较齐全。与此同时,嘉州长卷·天街作为乐山的重要文旅配套之一,也为城东人居提供了最便捷的日常休闲地。总体来说基本生活所需还是都能够在本区域内达成,不需要过桥。

教育方面,斯坦丁国际幼稚园、翡翠幼稚园、翡翠小学、乐山翡翠实验学校等早已进驻开课。为了弥补区域长期以来在公立学校方面有所欠缺的痛点,日前乐山市中区政府也在相关平台做了及时回复:随着乐山城市化进程不断扩展,翡翠片区常住人口不断增加。为解决该片区适龄儿童就近入学,确实需要及时扩充教育资源,增加学位供给。通过专题研究,目前已确定在岷江二、三桥之间新建一所公办小学(暂命名为翡翠小学),现正抓紧办理用地手续。

开发分析 打造城东滨江“高端居住区”

前几年的城东楼市,首先让人联想到的是项目的“占地大、规模大、体量大”。进入2021年,有业内人士提到了利用城东的诸多优势和人居属性,在后续的开发中拔高层次,打造“高端居住区”。从在该区域的建成情况来看,原有的“墨坎式”滨江道路形式已经升级为“下沉亲水式”的滨江步道,整个人居氛围有了明显提升,岷江东岸代表性的江景生活方式已然迭代升级。

从目前岷江东岸的房地产市场格局来看,前期开发的诸多项目要么售罄,要么进入尾声,接下来的项目仅有与地块相邻的滨江公园城。业内专家指出,在竞品属性之上,地块未来的开发营销完全可以与周边项目联动,搭配地块较为宽松的经济指标作出差异化产品,将有望再造一座岷江东岸的“人居新城”。

记者 倪妮 (图片均为资料图片)



滨江花园城打造的滨江公园



翡翠实验学校实景

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[2021]16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业交易中心于2021年7月21日10:00在乐山市市中区柏杨东路199号二楼乐山市土地矿业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
2021-拍-43号	乐山市中心城区牟子片区翡翠路东侧[MZ(A)-06-b号]	58665.03(合88亩)	城镇住宅用地70年 零售商业用地40年	32300	6500	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%(即约4400平方米)的商业建筑	不小于1.0,不大于2.5	不大于25%	不小于30%	不超过80米
2021-拍-44号	乐山市中心城区牟子片区翡翠路东侧[MZ(A)-07-a-1号]	31301.47(合46.95亩)	城镇住宅用地70年 零售商业用地40年	17200	3500	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2348平方米)的商业建筑	不小于1.0,不大于2.5	不大于25%	不小于30%	不超过80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2021年7月20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2021年7月20日17:00前(节假日除外)凭竞买保证金缴款凭证(以到账为准)及拍卖文件规定的相关资料到乐山市土地矿业交易中心(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业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业交易信息网(http://szrzyj.leshan.gov.cn/sztzyj/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)、四川土地矿业交易信息网(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://szrzyj.leshan.gov.cn/)和关注乐山市土地矿业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 王女士



乐山市自然资源局 乐山市公共资源交易服务中心
2021年6月25日 广告