

新盘集体“限高”

乐山楼市逐步迈向高品质时代

■记者 倪珉



众所周知,一个楼盘的建筑高度会直接影响项目的可建筑面积,同时也会作用于容积率,从而影响整体居住舒适度。近段时间,不少购房者发现,乐山楼市中各新推楼盘的建筑高度有了明显下降。



现象

多个新项目建筑高度明显“缩水”

不久前,滟澜洲·芳华里正式开盘。该项目一改前期组团高层模式,已推房源楼层为10-16层,项目9栋楼的总楼层则控制在10-24层。价格方面,芳华里非临江和临江产品的每平方米售价从6400元到8000多元不等。

有业内人士表示:“滟澜洲一期繁花里的整体楼层为15到32层,全部为两梯四户产品。芳华里主力产品为两梯四户,还搭配有部分一梯四户的10-11层房源。不言而喻,芳华里的容积率更低。”

已经亮相的西南·青江1981由2栋16层商业,3栋

18层高层住宅组成。建筑采取点式布局,结合商业形成围合的景观中庭。从户型区间来看,该项目户型均为三室、四室,建面区间约为94-117平方米,所有户型均是常规竖厅,两梯四户和两梯六户都有。

另外,今年五月新拍的“领地地块”,已定项目案名——领地·澜山悦。据了解,该项目将以13-17层的低密中小户型为主。

从以上案例可以看出,同等面积的地块之上,乐山楼市新盘相较于前期动辄二三十层的开发模式,其建筑高度有明显“缩水”,容积率大幅度下降。

追问

规划指标“集体限高”是直接原因

面对建筑高度“缩水”、容积率下降的现象,不少购房者发出疑问:“开发商主动‘降容’,是因为‘财大气粗’还是另有原因?”

其实,合理“牺牲”利润提高小区品质,已是实力房企的普遍做法,但更关键的,还是土地出让的经济数据。

先看领地·澜山悦地块的指标。其建筑高度规定:“当层高≤2.8米时,不超过54米;当层高>2.8米时,不超过60米”。按照最粗略的算法,在层高3米的情况下,楼层将被严格控制在20层以内。上面提到,领地·澜山悦实际的开发形式是打造“13-17层的低密产品”,这将拉低整个青江新区的“平均海拔”。

再看拟将推出的乐山万达广场旁、紧邻和喜·玖熙府的地块。这里的建筑高度规定:“建筑当层高≤2.8米

时,不超过54米;当层高>2.8米时,不超过60米”。可以看到,该地块项目即便采用高低配的打造形式,其高层部分的楼层也不会太高。

为了更直观地对比,记者在乐山市土地矿权交易中心调取了2020年同区域三宗地块的限高条件,发现已经开售的阳光·玖著、棠樾湖台以及和喜·玖熙府,其地块出让时的建筑高度均限定“不超过80米”。

业内人士表示,地块“限高”将是未来的大趋势,这将促使乐山楼市走向“低密低容”的高品质时代。

每周楼市聚焦



西南·青江1981楼栋效果图



滟澜洲·芳华里效果图

观察

宏观政策促使楼市走向高品质时代

在经历了一轮轮城市“比高”之后,2020年4月27日,住建部发布《关于进一步加强城市与建筑风貌管理的通知》。《通知》明确,严格限制各地盲目规划建设超高层“摩天楼”,一般不得新建500米以上建筑;各地新建100米以上建筑应充分论证、集中布局,中小城市要严格控制新建超高层建筑,县城住宅要以多层为主。

今年3月29日,住建部发布通知,就加强县城绿色低碳建设公开征求意见。通知提出,县城新建住宅以6层为主,6层及以下住宅占比应不低于75%;县城新建住宅最高不超过18层。虽然是征求意见,但代表了主流方向。

如果不允许建更高的大楼,那么盖楼就需要用更多的土地。如此一来,房价是否会被推高?

业内人士认为,这个疑问还有待进一步观察,但是有一点可以明确:随着“低密、低容、低楼层”的住宅小区越来越多,城市高楼林立、密不透风的压抑感将会被改变,真正意义上的高品质时代正在到来。(图片均为资料图片)

多地政策频出,“学区房”降温了吗?

■新华社记者 鲁杨 郭宇靖

新学年临近,随着北京、上海、深圳、成都等城市加快学区改革,施行多校划片、分配名额、教师轮岗等措施促进基础教育公平,记者调查发现,一些地区学区房已出现降温迹象。业内人士认为,仍需多措并举,持续扩大优质教育资源覆盖面,淡化学区房概念,让教育和住房均回归本位。

多地定向施策促进义务教育均衡

今年4月,北京教育资源最为丰富的西城区、海淀区、东城区等分别发布义务教育阶段入学工作的相关实施办法,指出将坚决执行对特定时间节点后购房家庭的子女入学执行多校划片政策。

其中,海淀明确2019年1月1日后新登记并取得房产证的,申请入学时将不再对应一所学校,而是变为多校划片;西城区则明确2020年7月31日后新购房或户籍从本市其他区迁入西城区的,不再对应登记入学划片学校,全部以多校划片方式在学区或相邻学区内派位入学。

记者注意到,除了出台一系列政策促进义务教育优质均衡,多个城市相关部门也在着力整治以学区房的名义违规宣传和炒作房价的行为。北京、成都、石家庄、南京等城市展开行动治理房地产领域虚假违法广告。今年4月,北京市住建委会同相关部门针对房地产经纪机构炒作学区房行为,对海淀区万柳、翠微,西城区德胜、金融街,东城区交道口等价格快速上涨区域进行专项执法检查,包括链家、我爱我家等6家炒作学区房的门店暂停营业整改。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,学区房是近年来每一轮楼市行情的领头羊,炒作明显,有损教育公平。当前,楼市调控越来越微观、精准,此轮针对学区房的“定向调控”所传递信号非常明显。通过严厉打击学区房炒作,给价格高企的学区房降温,对促进教育资源的公平和均衡具有积极意义。

部分城市学区房价格已经松动

“如果房源与优质学区不再有明确挂钩,短时间对过去极为优质的顶尖学区,会形成价格下调。”合纵机构首席分析师郭毅说,在执行“731”政策后,北京西城区整体二手房价格有所下调,其中德胜、月坛、金融街3个学区内二手价格可以预期将出现下探。记者在相关平台查询发现,近两周来,金融街、德胜学区均有业主调低了二手房挂牌价格20万元至30万元。

在新一轮调控政策下,深圳楼市也有所降温。其中,曾经异常坚挺的深圳学区房价格出现松动,在南山区,名为“观海台”的楼盘房源,两天内报价下调140万元。该楼盘位于南山区商业文化中心区,有配套名校。

在上海,因均衡教育政策出台,学区房购买者观望心态加重。上海教委在要求确保全市每位中小学教师10年内有规定的流动记录之外,还设立了同学段学区、集团每年教师交流轮岗人数以及跨学段学区、集团每年教师交流轮岗人数比例指标。一些孩子家长说,目前并不是出手学区房的好时期,听到教师轮岗制的消息就“叫停”了购买计划,准备观望一段时间再做决定。

教育公平进一步 学区效应弱一层

业内人士指出,学区房的存在以及以学区房名义炒作房价的行为在各地屡见不鲜,根源在于教育资源不均衡。只有不断弥合教育资源差异,缩小同一地区“牛校”与“普校”间的差距,教育资源日趋均衡,学区房的概念才会日渐弱化。

解决高价学区房问题,还是要回归义务教育公益属性,以及义务教育均衡发展。专家建议,有关部门和地方考虑继续加强推进校长教师交流轮岗,制定严密的工作方案,让优质教育资源顺畅流动起来。

加大教育投入和改革力度也必不可少。有关专家建议有关部门用改革思维推动义务教育阶段提质增效,把部属、省属和部门所属的优质教育资源统筹起来盘活,让校长教师流动起来,从而让百姓在改革进程中分享更多的红利。

一位住建部门负责人认为,住房还是要回到原本的居住本质上,而不是畸形的教育资源属性和其他附加属性。

“公众在购房的选择上,建议应该基于真实的居住需求配置资产。”严跃进说。(参与采写:李爱生)(据新华社北京7月6日电)

领悦服务荣获

“四川品质物业”等荣誉称号

本报讯(记者 倪珉)7月6日,2021中国西部(成都)创新物业高峰论坛在成都举行。论坛围绕“物业智变·生活质变”共话行业趋势,并对2021年度四川优秀物业服务企业进行评选表彰。

经过权威媒体、行业专家及用户网络投票,领悦物业服务集团有限公司(以下简称“领悦服务”)凭借优秀的服务品质及创新

的行业管理经验,荣获“四川品质物业”“四川物业服务行业文明创建单位”称号,领悦服务总裁任登飞被评为“四川物业行业影响力人物”。

四川区域是领悦服务拥有在管面积最大的区域。此次获得“四川品质物业”荣誉,既是对领悦服务品牌服务理念的肯定,同时也印证了领悦服务作为西部地区标杆物业企业的地位。



快乐一点 无限乐山

下载无限乐山APP 掌握乐山最新资讯

资中至乐山高速公路环境影响评价 公众参与第二次公示

一、环境影响报告书征求意见稿全文的网络链接及查阅纸质报告书的方式和途径

(1)环境影响报告书征求意见稿全文的网络链接

链接:https://share.weiyun.com/vjgmtYFX

(2)查阅纸质报告书的方式和途径

现场查阅。地址:成都市太升北路35号。

二、征求意见的公众范围

征求意见的公众范围主要为资中至乐山高速公路环境影响评价范围内的公民、法人和其他组织的意见。同时,也鼓励环境影响评价范围之外的公民、法人和其他组织为项目建设提出环保意见。

三、公众意见表的网络链接

链接:https://share.weiyun.com/gPJT0w1H

四、公众提出意见的方式和途径

(1)电子意见

请公众根据本公示第三条中的网络链接下载并填写公众意见表,按表格要求填写全部内容后,将所填写的表格发送至邮箱:16889103@qq.com。

(2)纸质意见

请公众根据本公示第三条中的网络链接下载并打印(双面打印)公众意见表,而后按表格要求填写全部内容后,邮寄至环评单位。(收件地址:成都市太升北路35号,收件人及联系电话:梁工,13880796681)。

五、公众提出意见的起止时间

自本公示首次登报(共2次)发布之日起10个工作日内。

乐山市交通运输局

2021年7月6日

广告

乐山国有建设用地使用权出让公告

乐市土矿交公[2021]22号

根据相关法律法规及文件规定,经峨眉山市人民政府批准,我中心受峨眉山市自然资源局委托,将于2021年7月28日9:00起至2021年8月11日10:00止(节假日除外)公开挂牌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	起始价(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-挂-35号	峨眉山市绥山镇太泉村,嘉峨干道西侧 [2021-41号]	39201.5 (合58.8亩)	公共管理与公共服务用地(教育用地)50年	3258	980	20万元及以上	公共管理与公共服务用地(教育用地)	1.2及以下	30%及以下	35%及以上	16米及以下
2021-挂-36号	峨眉山市安川片区,新二小东侧,毗邻成昆铁路 [2021-45号]	66555.8 (合99.83亩)	商业服务业用地(商业用地、商务金融用地、其他商业服务业用地)40年	29925	8980	200万元及以上	商业服务业用地(商业用地、商务金融用地、其他商业服务业用地)	2.5及以下	40%及以下	30%及以上	35米及以下

二、本次出让采用底价,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、本次出让地块采取网上挂牌报价和挂牌截止现场确认相结合的方式,具体程序如下:

(一)申请人通过乐山市公共资源交易服务中心网站“用户登录入口”(以下简称网上交易系统)完成报名注册(若网上交易系统不能正常使用,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)。

(二)注册成功的申请人须在2021年7月28日9:00起至2021年8月9日17:00前通过网上交易系统缴纳足额竞买保证金,完成网上报名手续。

(三)已通过网上报名的竞买申请人须在2021年8月9日17:00前到乐山市市中区柏杨东路199号三楼报名处提交竞买申请文件,进行资格审查。通过资格审查的竞买人须于2021年7月28日9:00起至2021年8月11日10:00止通过网上交易系统在网上报价。

(四)竞买人须于2021年8月11日10:00到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出席挂牌截止现场活动。

五、详细资料和要求详见挂牌文件,挂牌文件可在四川乐山土地矿权交易信息网(http://szzryj.leshan.gov.cn/sztzyj/lstskq/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/)。

六、联系地址:乐山市市中区柏杨东路199号二楼

联系人:0833-5553344 洪先生(峨眉山市)、0833-2442919 彭先生(交易咨询)

乐山市土地矿权交易中心
2021年7月7日
广告