

规划升级更宜居 “通江老街”地块指标大调整

■记者 倪珉



规范结构

城市发展,规划先行。一座城市想有更好的发展,必须有长远的前期规划。当具体到某个区域的时候,也是如此。

就乐山而言,城北区域的发展有目共睹,岷江上游衍生而来的生态资源以及丰富完善的教育体系,使得这里的房地产开发持续火热,由此带来的人口红利及发展变化显而易见。近年来,这片热土从基建到配套都在不断地完善升级。日益成熟的城北成为了不少开发商不容错过的选择,从临江区域到万达周边,从本土房企到外来开发商,这里历来都是乐山楼市的焦点之一。

看地块 指标调整后“更为宜居”

在房地产开发中,土地市场从来都不容忽视,从供应到成交,一宗地块可能会一帆风顺,也可能坎坷曲折。但无论如何,每宗优质的地块从来不缺“粉丝”。

日前,乐山市自然资源和规划局官网公示关于“乐山市中心城区通江片区8号地块概念城市设计暨规划调整论证”,该地块(以下简称“通江老街”地块)位于岷江三桥旁,占地面积百亩以上,根据供应

计划后续拟将拍卖。从此前公示的拟出让信息可以得知,该地块占地156.3亩,为二类居住用地,容积率不大于2.0,建筑密度不大于22%,绿地率不小于35%,建筑高度不大于60米。在数值方面,“不大于2.0的容积率”在目前普遍2.2及以上的容积率中格外显眼,低容积率就意味着低建筑密度,居住的舒适度更高。此外,该地块属于一线临江。

周边有已经交房入住的名门外滩、领地天屿、翰林印象、江源观景等小区,还靠近多所学校,周边配套完善,这种看得见的区域价值对购房者来说有不小吸引力。当然,该地块也并非十全十美。有受访的业内人士提醒道:“该地块被岷江三桥分割开来,并且桥梁以北区域地块部分区域不临江,前面有名门外滩遮挡;目前岷江三桥依旧有大重货车经过,噪音较大。”

看调整 考量整体格局将是“开发基础”

记者从乐山市土地矿权交易中心获悉,在国土空间规划体系逐步建立的大背景下,城市开发建设的转型升级刻不容缓。该地块旨在探索在新时代生态文明建设的总体理念下,构建未来社区建设的精细化设计与管理。

据了解,此次规划调整充分考虑了地块在整个通江片区的城市定位,发挥临江生态环境优势,保留现状部分传统建筑,优化功能业态

和城市空间结构。规划新增一条城市支路,疏解滨江交通压力,引入绿廊形成高低错落的滨江空间形态。主要调整了相关居住用地、商业用地及公园绿地布局形态,在保护岷江岸线退距空间的同时增加公园绿地面积,并建议按照拆迁工程进度进行分期开发建设。具体来说,有以下几个方面的调整:结合现状居住用地使用情况,调整北部地块居住用地;将背部单

性用地调整为居住用地,并扩大一定面积;整合南北地块绿地,统一规划、重新布局;取消南部地块中间横向支路,补充贯通南北地块纵向支路;将南部地块原商业/居住选装兼容用地,整合调整为居住用地。

可以看出,在调整之后,该地块的规划更为统一,不管是临江的城市记忆公园还是住宅小区,未来都会有更加整齐划一的开发建设,更加符合城市规划和区域调性。此外,调整之后的设计规划对地块的划分更加明晰,细化之后的每一块地的数据指标也清晰明了,这样细致的规划便于开发商后期开发建设。

看区域 城北片区人居属性日益彰显

城北片区近年来持续发展,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,城北片区开启全面升级。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片区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片区甚至乐山楼市带来新的发展空间。

采访手记

在大多数情况下,待拍地块基本上会经历“供应-拍卖-规划-开发-竣工-验收”几个阶段,但是上面这宗地块在拍卖之前就已经确定了规划方案,这在乐山土地拍卖市场是不多见的。

对于开发商来说,自然有利有弊。好处是拿地之后就可以迅速进入开发建设阶段,弊端就是开发商在产品规划方面没有太大的自主性。从目前的规划来看,该地块走的多半是高端改善路线,比如大平层、洋房之类的产品,乐山楼市现在产品百花齐放,改善大户型占比上升,有市场的原因,也有购房者更加注重居住体验的原因。

乐山市土地矿权交易中心供图

物业服务哪家好?

乐山评选出这些物业服务品牌

本报讯(记者 倪珉)为进一步推动我市物业管理行业规范健康发展,提升行业整体服务水平,根据四

川省房协《四川省物业服务企业品牌项目评定推介工作实施意见(试行)》指导精神和乐山市物协《关于

启动2022年度四川省、乐山市物业服务品牌项目考评工作的通知》文件要求,日前,乐山市物业管理协会

组织行业专家,对我市申报的22个物业项目进行现场考核、整改复检等综合评定程序,拟将领丰·铜雀台、棠颂府、凯旋城、和建·巴厘岛等19个项目确定为“2022年度乐山市物业服务品牌项目”,并推荐瀚澜洲·春森里、高新·创智谷、翡翠国际·君悦湾二期等5个项目,申报“2022年度四川物业服务品牌项目”。



下载无限乐山APP 掌握乐山最新资讯



PC部品·装配建造·新农房

垃圾分类 绿色环保

实 | 施 | 垃 | 圾 | 分 | 类 共 | 建 | 文 | 明 | 城 | 市

文明城市 | 垃圾分类源自点滴 从我做起



乐山日报公益广告