

# 土拍之后 乐山楼市路向何方

■记者 倪珉 文/图



土拍现场

土拍历来都是楼市的风向标，也是业内关注的重点。

今年以来，乐山土地市场推地较为频繁。1月，乐山高新区三宗商服及商服住宅用地成功出让，总成交面积110.04亩，总成交金额2.71亿元，最高楼面地价2033元/平方米；2月，中心城区四宗城镇住宅及零售商业用地成功出让，总成交面积11.46亩，总成交金额1.4亿元，最高楼面地价4099元/平方米。

5月8日，中心城区再次推出了三宗地块，此次的三宗地块分别位于目前热门的城北片区和青江片区。此次拍卖地块总面积为233.76亩，总成交金额为14亿元，最高楼面地价3607元/平方米。

那么，经历本轮土拍之后，乐山楼市可能会迎来哪些变化？哪些信息值得我们提前关注？记者就此进行了调查采访。

## 区域发展

### 青江、通江板块依旧是市场核心

5月8日进行的土拍，当天推出的三宗地块为城镇住宅及商业零售用地。地块一位于通江板块白燕路居住区核心区域，周边生活配套完善、教育及环境资源丰富；地块二与乐山万达广场仅一路之隔，商业氛围已成熟；地块三地处青江片区规划的“一心五区”中的“一心”区域范围，资源丰富、交通便利。

通江片区为嘉州片区门户，该区域以居住、文教功能为主，是我市重点打造的“商务文旅功能区”。区域内涵盖市级幼儿园、小学、初中和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之一。随着岷江河堤长廊、竹公溪绿化走廊、九百洞湿地公园和市政休闲公园的陆续呈现，区域人居环境不断升级，其

“人文”“生态”等优居属性日益凸显。随着万达集团、天立集团、富力集团、美的集团、领地集团和邦泰集团等国内大型房企入驻，通江板块已然成为极具发展潜力的区域。

以万达、富力、天立、美的为代表的品牌开发企业进驻乐山城北，显然不是“巧合”。

通江片区，处于岷江乐山段上游与右岸，背山面水，上游2—3公里内无工厂，宜居指数较高。既享城市绿心，又揽滔滔岷江，空气质量常年保持优良。岷江上游平羌小三峡自然景观、竹公溪生态湿地、九百洞湿地带来无限的自然风光。教育方面，这里也是市政府规划的科研文教居住区，教育资源丰富，拥有乐山一中、乐山七中、通江小学、乐山实验幼儿园等学校，完善了幼

儿园到高中的全程教育体系。完善的教育配套资源，可以吸引大批居住者定居于此。再看交通方面，这里拥有繁华立体式交通体系，紧邻城市主干道——白燕路、乐南路、龙游路等发达路网，全城无缝对接，融入乐山广场与青江新区繁华都市圈；同时与高铁乐山站、乐山公交客运总站、乐山长途客运中心站距离近，交通通达。

青江片区位于中心城区西部，青衣江东岸，东临蟠龙片区，南靠嘉州绿心公园，规划面积12.23平方公里。该片区以交通枢纽、市级商务、居住生活、休闲娱乐服务功能为主，是乐山重点打造的中央商务区 and 城市新中心，将建成以新型商业为特色的消费品牌功能区。经过数年的规划升级，青江新区已经成为中心城区较为成熟的新兴区域。

## 品牌进驻

### 碧桂园连落两子 房企竞争加剧

在本土房企“制霸”多年的乐山，在万达和世豪入驻后，后来者刚开始也寥寥无几。直到2017年富力在城北拿地，2018年天立和美的也在该板块落子。目前，富力尚悦居、美的珺御府、天立御景峰均已开售。此外，碧桂园也开始布局乐山，在峨眉山市、夹江县开展项目“碧桂园·峨眉华府”、“碧桂园·滨江府”。近两年，随着本地房企和外地房企在中心城区展开竞争，不少房企

开始着眼于区县，但是作为全国一线品牌房企，直接进驻区县，确实需要眼光和决断。

此次土拍的几宗地块经过一波又一波加价后最终成交，但楼面地价最高仅为3607.29元/平方米。与2018年5月30日中心城区通江片区文星后街南侧[TJ(A)-19-a号]地块4378.27元/平方米的楼面地价相比，确实低了很多。值得关注的是，这两宗地块的位置都在同一片区

且极为接近。位置相近，楼面地价却相差近800元/平方米，这种现象也是楼市现状最为直接的表现。参与此次土地竞拍的碧桂园以12.61亿元连落两子，一宗位于通江、一宗位于青江，正式宣告入驻中心城区。越来越多外来房企入驻乐山，在为乐山人带来更加前沿的居住理念的同时，也将让乐山楼市的竞争更加激烈。

## 多元开发

### 多种社区形态混搭 楼市更加“多元化”

“乐山楼市进入大盘时代！”近两年，随着大型项目频频登场，不少人认为乐山楼市已进入大盘时代。这一说法也引起了人们对于产品结构、房价高低、市场走向等多方面分析与揣测。

5月8日拍出的，位于青江新区113203.78平方米(合169.80亩)的[QJ(B)-15号]地块，显然具备“准大盘”的特点。地块西接乐山新兴商业体系——嘉州新天地、祥瑞里，四面均有完善的交通体系，地理位置十分优越。最为关键的是，地块为至乐路(高铁站前大道)两侧仅余的大宗商住地块。业内专家建议：利用地块优势，统一规划建设成为综合性高品质社区，并且利用外围商业无缝吸纳周边“三站”过往旅客、嘉州新天地商户及游客等。

但是，仅从体量大小而言，并不能完全确定项目的品质走向。中心城区通江片区白燕路东侧的[TJ(C)-08-1号]地块，位于通江板块白燕路居住区区域，西接城市主干道白燕路和竹公溪绿化休闲长廊，南靠通江小学，北临五洲汉唐。业内专家建议：该地块项目可利用通江片区完备的教育资源和自然景观资源，充分发挥项目短平快的优势，开发中小套型为主的中高层洋房、学区房。

通江片区文星后街北侧的[TJ(B)-10-b号]地块则更为特殊。该地块与乐山万达广场仅一路之隔，因此该项目的经营性用房可享乐山万达广场业态互补和人气资源优势，分享商业红利。作为本次特别推出的“带设计方案”的地块，在前期规划属性上就十分契合区域“20万人级以上”常驻消费的需求，以及在外围二次强化了与乐山万达广场等新生业态的体内外循环互动。作为与其一路之隔、遥相呼应的本地块，在未来的商业潜力值得期待。业内专家建议：开发者可尽可能放大地块的商业价值，将“商铺+写字楼+公寓”等业态进行复合型植入，打造优质的中小型综合配套项目。

电子科技大学房地产专业客座讲师牛冠华告诉记者：“首先，大型房企涉及的项目开发将有助于城市建设的多元化发展和城市建设品质的提升。其次，会使楼市竞争更加激烈。竞争促进本土房地产企业加强提升核心竞争力，有助于乐山房地产市场成熟。再者，一次土拍、不同规格的土地供应，从先期就决定了市场多元化的走向，相信在接下来的乐山楼市中，购房者们将在投资、自住、养老等不同需求层面找到对应的产品。”

## 楼市热点

## “寻找城市最美运动步道”开跑



活动现场

本报讯(记者 倪珉 文/图)5月11日，由乐山日报社、乐山新闻网、新乐山发起的“乐山乐水 寻找城市最美运动步道”活动正式启动。

活动第一站位于嘉州绿心公园。当天，在立事达·达客会江湖跑团成员的带领下，跑步爱好者们在中心城区绿心路集结。大家齐声喊出“乐山乐水，寻找城市最美运动步道”的口号后正式开跑。奔跑过程中，大家相互鼓励，一鼓作气，跑完“十公里”路程，完成绿心步道打卡。

继5月11日在绿心路步道开跑后，5月13日，活动又在嘉州长卷(天街·嘉定坊)步道再次开启。当天，随着温度逐渐攀升，参与者们的热情也渐渐高涨。开跑后，大家在嘉州长卷(天街·嘉定坊)步道跑起来毫不费力，轻松完成2公里行程。据悉，接下来还有滨江路、老霄顶、滟澜洲的三条步道等着跑步爱好者们去征服。

目前，活动投票已开启，欢迎感兴趣的市民扫描下方二维码，为你心目中的乐山最美步道投上一票，并写上投票理由。



# 乐山国有建设用地使用权出让公告

乐市土矿交公[2019]13号

根据相关法律法规及文件规定，经乐山市五通桥区人民政府批准，我中心受乐山市五通桥区自然资源局委托，将于2019年6月5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九宗国有建设用地使用权，现将有关情况公告如下：

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(m <sup>2</sup> )	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
2019-拍-25号	五通桥区竹根镇易坝村3组 [511112-2018-B-6号]	48302.16 (合72.45亩)	城镇住宅用地70年 其他商服用地40年	9420	1890	50万元及以上	二类居住用地 (住宅计容建筑面积应大于总计容建筑面积的90%，商业服务业设施计容建筑面积不超过总计容建筑面积的10%)	大于1.0且 不大于3.0	不大于 20%	不小于35%
2019-拍-26号	五通桥区竹根镇易坝村3组、幸福村7组 [511112-2018-B-7号]	47874.58 (合71.81亩)	城镇住宅用地70年 其他商服用地40年	9336	1890	50万元及以上	二类居住用地 (住宅计容建筑面积应大于总计容建筑面积的90%，商业服务业设施计容建筑面积不超过总计容建筑面积的10%)	大于1.0且 不大于3.0	不大于 20%	不小于35%
2019-拍-27号	五通桥区竹根镇幸福村2组 [511112-2018-B-12号]	7262.05 (合10.89亩)	城镇住宅用地70年 其他商服用地40年	1475	300	10万元及以上	二类居住用地 (住宅计容建筑面积应大于总计容建筑面积的90%，商业服务业设施计容建筑面积不超过总计容建筑面积的10%)	大于1.0且 不大于3.0	不大于 20%	不小于35%
2019-拍-28号	五通桥区竹根镇幸福村6组 [511112-2018-B-13号]	8279.20 (合12.42亩)	城镇住宅用地70年 其他商服用地40年	1680	340	10万元及以上	二类居住用地 (住宅计容建筑面积应大于总计容建筑面积的90%，商业服务业设施计容建筑面积不超过总计容建筑面积的10%)	大于1.0且 不大于3.0	不大于 20%	不小于35%
2019-拍-29号	五通桥区竹根镇茶花村4、6组、幸福村11组 [511112-2018-B-14号]	22688.23 (合34.03亩)	城镇住宅用地70年 其他商服用地40年	4600	920	20万元及以上	二类居住用地 (住宅计容建筑面积应大于总计容建筑面积的90%，商业服务业设施计容建筑面积不超过总计容建筑面积的10%)	大于1.0且 不大于3.0	不大于 20%	不小于35%
2019-拍-30号	五通桥区竹根镇幸福村1组 [511112-2018-B-15号]	21028.80 (合31.54亩)	城镇住宅用地70年 其他商服用地40年	4260	860	20万元及以上	二类居住用地 (住宅计容建筑面积应大于总计容建筑面积的90%，商业服务业设施计容建筑面积不超过总计容建筑面积的10%)	大于1.0且 不大于3.0	不大于 20%	不小于35%
2019-拍-31号	五通桥区竹根镇茶花村2、4组 [511112-2018-B-16号]	9513.94 (合14.27亩)	城镇住宅用地70年 其他商服用地40年	1930	390	10万元及以上	二类居住用地 (住宅计容建筑面积应大于总计容建筑面积的90%，商业服务业设施计容建筑面积不超过总计容建筑面积的10%)	大于1.0且 不大于3.0	不大于 20%	不小于35%
2019-拍-32号	五通桥区竹根镇幸福村7、8组 [511112-2018-B-22号]	33256.42 (合49.88亩)	城镇住宅用地70年 其他商服用地40年	6740	1350	20万元及以上	二类居住用地 (住宅计容建筑面积应大于总计容建筑面积的90%，商业服务业设施计容建筑面积不超过总计容建筑面积的10%)	大于1.0且 不大于3.0	不大于 20%	不小于35%
2019-拍-33号	五通桥区杨柳镇杨柳村2组 [511112-2018-B-23号]	12215.84 (合18.32亩)	城镇住宅用地70年 其他商服用地40年	2300	460	10万元及以上	二类居住用地 (住宅计容建筑面积应大于总计容建筑面积的90%，商业服务业设施计容建筑面积不超过总计容建筑面积的10%)	大于1.0且 不大于3.0	不大于 20%	不小于35%

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2019年6月4日12:00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2019年6月4日17:00前(节假日除外)凭竞买保证金交款凭证(以到账为准)及拍卖文件规定的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。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://sgtzyl.lshan.gov.cn/sgtzyl/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://www.sclr.gov.cn)、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://sgtzyl.lshan.gov.cn/)。

六、联系地址：乐山市市中区柏杨东路199号二楼

联系人：0833-3306533 杨先生(五通桥区)、0833-2442919 彭先生(交易咨询)