

楼市聚焦

我市城市总体规划公示 看看城市未来是啥样?

本报记者 黄海波

不知你有没有想象过,我们生活的眉山,未来会是啥样?《眉山市城市总体规划(2017-2035)》或许能让你找到一些答案。

日前,由市城乡规划局组织编制的《眉山市城市总体规划(2017-2035)》向社会广泛征集意见和建议,一时间引起社会广泛关注。本期,我们就一同来看看,总体规划中的未来眉山是什么样子的。

中心城区成为100万人口大城市

在公示的规划中,记者看到,城市发展目标是立足“世界眼光、国际标准、眉山特色”,坚持创新、协调、绿色、开放、共享五大发展理念,顺应成都建设国家中心城市的历史使命和战略要求,奋力推动眉山高质量发展,以先进理念引导眉山城市建设,在全省率先实现次级突破、率先全面建成小康社会,打造天府新区增长极、大都市区新高地、环成都经济圈开放发展示范区,建设繁荣富裕美好眉山。

规划明确,眉山城市的性质为成都大都市区副中心城市,环成都经济圈开放发展示范区,以东坡文化为特色的历史文化名城,生态宜居的公园城市。城市的职能为国际化休闲度假基地,西南地区商贸物流基地,四川省文教科基地,成都大都市区新型产业基地,成都大都市区创新成果转化基地。

根据规划,至2035年中心城区人口规模要达到100万人,城市建设用地规模控制在100平方公里以内,人均城市建设用地面积约100平方米。

全市形成“三轴两带一片”的整体空间结构

规划显示,未来市域形成“三轴两带一片”的整体空间结构。

“三轴”指中央城镇发展轴、东部城镇发展轴和东西城镇发展轴,“两带”指天府新区经济带和西部生态发展带,“一片”指全城公园城市建设等。近期以“一带一区一片”为核心抓手,对接成都和天府新区,全面优化市域空间布局。北部做强一带;以青龙、视高区域为核心,高起点、高标准规划建设“环

府新区经济带”,打造开放创新引领区、成眉同城突破区、高质量发展先行区。中部做活一区;提升中心城区首位度,打造“宜居宜业宜商现代城市”。南部做美一片;打造具有世界影响力的“国际康养度假旅游目的地”和中国美丽乡村典范。

中心城区则被规划为形成“双城一体、蓝绿交织、组团布局”的空间结构,促进自然山水与城市空间有机融合。其中,中心城区范围包括东坡区和彭山区的核心城区,东至岷江东路和富牛大道,西至工业大道,南至G351,北至岷江二桥引道,总面积约386平方公里。

高质量发展贯穿城市建设始终

规划明确,未来将以高质量发展和先进理念引导眉山城市建设。

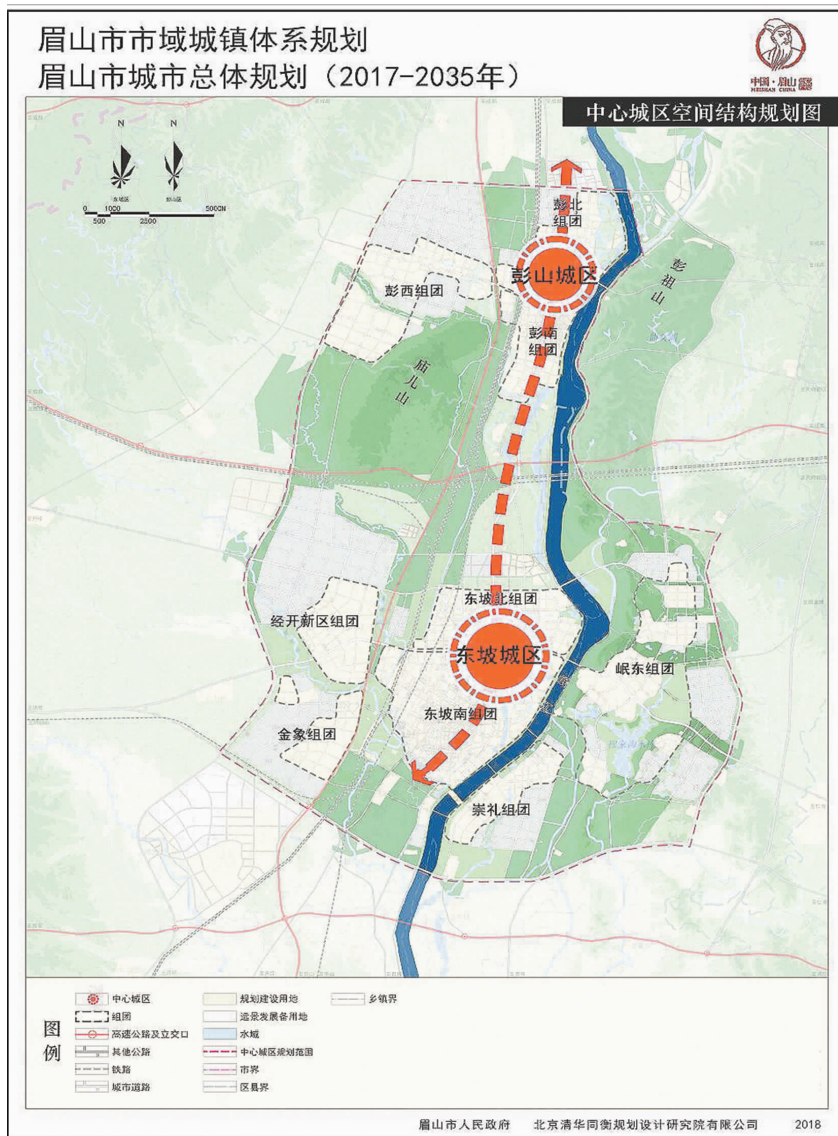
文化建设方面,规划延续传承历史脉络,以东坡文化为核心,保护“一江两岸、东侧群山”的外围山水格局,以“椭圆形城廓、风车型结构、九街十八巷”为特色的历史城区,3处历史文化街区等,积极创建国家历史文化名城。

公共服务体系建设方面,将配置均衡优质的公共服务体系,形成分级配置、均衡布局的“一主、三副、多点”的城市公共服务中心体系,完善基本公共服务设施配置,打造“15分钟基本服务圈”。

公园城市建设方面,规划提出要以人为核心,建设开放、共享、可达性强的绿地网络和绿道系统,形成“双廊并行,四心联动,点网密布”的绿地系统结构,重点建设大型生态湿地公园、主要城市公园、社区公园和街旁绿地,实现“300米见绿,500见园”,社区公园实现15分钟可达的生态宜居的公园城市。

在公共交通网络建设方面,规划提出要形成公共快捷的同城化交通,积极引导东坡、彭山之间以公交为主的交通模式,保证主通道顺畅通行;建设市域轨道交通,增强眉山中心城区与成都及天府新区的一体化联系;延续原路网格局,整体形成路网相间的交通骨架。

此外,规划还提出要凸显地方文化特色的空间意象,中心城区形成与山水田园融为一体的人居环境,明确“一纵三横,一带七片”城市设计重点控制地区,形成城市集中建设区形态分区指引。



资料图片。

生活垃圾无害化处理率达到100%

城市让生活更美好。人们离开田园,从乡下来到城市,不仅为谋生更轻松,更为了活得更舒心、更惬意。城市不能仅仅成为“钢筋水泥的森林”,更应该成为人们生活的美好家园。

未来,眉山城市的配套设施将进一步完善。规划中心城区将逐步实现眉彭供水一体化和雨污分流;电源主要来

自扩建500千伏东坡变及彭祖变,气源主要来自霸尊支线、彭籍线、彭乐线及岷东支线;生活垃圾无害化处理率达到100%。

不仅如此,城市安全系数也将提高,防灾设施建设更加完善,规划岷江防洪标准为20—50年一遇,其余河道防洪堤防洪标准为20年一遇;消防水源以城市供水为主,通惠河、彭溪河为辅;中心城区按抗震烈度七度和“三类”人防城市标准进行设防。

行业动态

科学规划绘蓝图 打造靓丽新城市

本报讯(吕国兵 记者 罗俊涵 黄海波)近来,仁寿县规划工作紧紧围绕市委“135”战略和县委聚焦“一心一带、两轴四区”发展空间布局战略安排,不断加强城市编制、管理、监督,强力推进规划建设各项工作,城市规划建设水平不断提升。

着力完善城乡规划体系。开展仁寿县城市总体规划(2011-2030)局部调整编制,城北新城拓展区控制性详细规划及城市设计、仁寿县城北中央商务区控制性详细规划和汪洋镇循环经济园区、清水镇、里仁镇总体规划修编等;启动仁寿县规划建设移动空间数据平台、数字仁寿县地理信息公共服务平台;启动旧城区控制性详细规划与城市设计、龙滩大道北部大学片区控制性详细规划、仁寿县城市绿地系统规划、生物多样性保护规划等专项规划和观寺、大化、中岗、向家、文官、富加等乡镇总体规划修编,不断完善城乡规划体系。

精细管理刷新城市容颜。据悉,仁寿县先后出台《仁寿县城乡规划管理技

术规定(2017年版)》及其补充规定,进一步规范城市规划建设管理工作。在县城“城市会客厅”“响水六坊”等区域进行合院类试点,推行园林类“新中式”建筑;在县城区川发展组团、信利特色小镇、大学城片区、湿地公园南部区域、沿仁寿大道一侧区域推行新亚洲主义建筑风格,切实提升城市建筑整体形象。严格控制城市开发强度,城市主要公园区域容积率不高于1.5;城市一般地区容积率不大于2.0;只在城市主干道路区域增加部分高层建筑,容积率最高不超过2.5,全力保证城市建筑通透率,不断提升城市建设品质。

强力推进控规控建工作。仁寿县建立“村(社区)及时发现—乡镇坚决制止—县上从严执法”三级控规控建责任体系,压紧压实控规控建责任。严格落实仁寿县房地产开发项目监督巡查制度,对县城、黑龙滩、富加等区域项目开展定期巡查,对其他区域项目开展不定期巡查,进一步前移监督关口,强化过程监督,保证违规问题早发现、早查处。

一次不用跑即可办理 规划审批“跑”出新速度

本报讯(记者 黄海波)为加快建设环成都经济圈开放发展示范区,优化营商环境,推动眉山高质量发展,近日,记者从市城乡规划局获悉,该局在“最多跑一次”的基础上,对行政审批的资料审查环节,推行“远程认定、视频审查”提高行政审批效能。

在业主申请办理项目选址、用地规划许可、工程规划许可时不能或不方便同步提交项目批准、核准、备案文件和土地权属证明文件(包括不动产权证书、土地出让合同、土地划拨决定书、建设用地批准书)原件或在申请办理乡村规划许可时不能或不方便同步提交原房屋证明、原建设批准文件、农用地的审批手续原件的,市城乡规划局创新采用QQ视频、微信视频等方式审查原件,化解申请受理延误,提高审查效率。对业主委托他人申请办理规划行

政审批时,需要业主本人签字而本人不能及时到场的,市城乡规划局创新进行预先受理,在初审符合申请要求后,通过电话、QQ视频、微信视频等方式,由业主本人对申请内容确认无误后正式受理申请,允许业主后补正式申请,切实解决业主本人不能及时到场而导致申请推迟的问题。

对于申请人为自然人且因瘫痪、伤残等不能到场的,经初审符合申请要求的,市城乡规划局窗口主动上门对接申请内容确认,由申请人签字确认后正式受理申请。

此外,对政府投资类项目、房地产类项目和工业类项目的审批,市规划局还创新实施“容缺办理”机制,通过制定优化清单、制作审批指南、建立保障机制等措施,审批时限由法定的20个工作日缩短为5个工作日。

楼市快讯

8月全国70个大中城市 商品住宅销售统计出炉

本报讯(记者 黄海波)9月15日,国家统计局发布2018年8月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况统计数据。数据表明,8月份,各地继续坚持因地制宜、因材施教、综合调控,努力促进房地产市场平稳健康发展。

据初步测算,4个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.3%,涨幅比上月略微扩大0.1个百分点;同比上涨0.9%,涨幅比去年同月回落4.1个百分点;1-8月平均,同比下降0.1%,而去年同期为上涨14.6%。二手住宅销售价格环比由上月上涨0.2%转为持平;同比上涨1.2%,涨幅比去年同月回落6.4个百分点;1-8月平均,同比上涨0.5%,涨幅比去年同月回落15.9个百分点。

31个二线城市新建商品住宅销售价格环比上涨1.3%,涨幅比上月扩大0.2个百分点;同比上涨8.6%,涨幅比

去年同月扩大0.6个百分点;1-8月平均,同比上涨6.2%,涨幅比去年同月回落5.3个百分点。二手住宅销售价格环比上涨1.3%,涨幅比上月扩大0.3个百分点;同比上涨6.5%,涨幅比去年同月回落1.0个百分点;1-8月平均,同比上涨4.9%,涨幅比去年同月回落4.4个百分点。

35个三线城市新建商品住宅销售价格环比上涨2.0%,涨幅比上月扩大0.5个百分点;同比上涨8.3%,涨幅比去年同月回落1.0个百分点;1-8月平均,同比上涨7.0%,涨幅比去年同月回落1.2个百分点。二手住宅销售价格环比上涨1.4%,涨幅比上月扩大0.3个百分点;同比上涨6.4%,涨幅比去年同月回落0.1个百分点;1-8月平均,同比上涨4.9%,涨幅比去年同月回落0.4个百分点。

置业指南

买小户型房屋 要注意五方面

面对居高不下的房价,很多想买房的市民想选择小户型住宅。如今市面上小户型住宅琳琅满目,五花八门,功能各不相同。不过,小户型的房屋虽然好,但在购买的时候,市民还是有很多需要注意的地方。

哪些人群适合小户型住宅?

很多单身族或不想早要孩子的小夫妻往往以事业为重,又渴望有自己的独立空间,但经济能力又限制了过多投入,无力承担过于昂贵的房子。小户型住宅一般房价较低,是安家置业的最佳选择。

近日记者走访发现,在眉山偏爱小户型的通常是“刚需族”或投资者。对“刚需族”而言,他们通常是刚毕业的年轻人,由于工作时间短,工资待遇不高,存款也不多,只好选择总价较低的小户型。而对投资者来说,小户型投入更少,风险更低,且容易出手。

小户型房产要注意什么?

1.地段要好
买小户型房屋和其他房屋一样,地段非常重要。选择小户型,应尽可能选择商圈较为成熟的地段,才能方便自己的生活,也方便房屋的出租或出售。

2.功能布局要合理
小户型由于面积小,如果设计不合理,就会造成拥挤局促的感觉,其居住舒适度会大打折扣。房屋的采光问题也很重要,购房者应重点关注。另外面积配比是否合理,功能划分是否细致,

各功能空间大小面积是否恰当,是小户型品质的关键因素。

3.面积要适中

买小户型要有面积范围要求,并不能一味求小。如经济条件允许,建议选择面积在60-90平方米住宅,功能设施齐全的两房二厅或三房一厅。同时为了保证生活质量,要注意户型开间,较实小户型卧室的开间至少要在3米以上,卫生间2米以上,厨房2-3米,客厅4-5米。

4.社区面积要大

大社区优势明显,开发商具有一定的实力,可选择的户型较多,小区绿化环境也较好。相关配套设施如商业、超市、学校、休闲场所、水、电、煤、暖、交通也比较齐全,物业安保方面也比较到位。这样的小户型性价比划算,升值空间也较大。

5.物业口碑要好

好的物业公司能为自己的生活减少很多麻烦,小户型的房屋住户会比较多一些,人员流动性大带来的一个不利因素是小户型楼盘的安全性稍差。如果有高品质物业公司介入,就能弥补这方面的“缺陷”,安全有序地为业主提供较好的服务。

总而言之,要购买到价格合适、地段良好、小户型房屋,需要购房者多花一些心思,对各个楼盘的房屋多进行比较,综合评定之后再进行选择。
本报记者 黄海波 整理



公园城市

周军 摄

楼市观察

市场竞争加剧 “金九银十”该出手吗?

本报记者 黄海波

又逢“金九银十”。往年这段时间,是很多楼盘销售的旺季。但在今年,随着各大项目纷纷推新,加上市场调整,房地产市场逐步趋于冷静,部分项目的房价出现下跌,“金九银十”现象还会重现吗?现在是买房的好时机吗?近日,记者在眉山城区进行了走访。

为什么会出现“金九银十”?

所谓“金九银十”购房旺季,首先涉及时间方面。9月、10月正值秋季。按照人的收支消费心理,在消费、投资等费用支出方面由心情带动,在秋冬两季,特别是两个季节交接的时候,家庭消费会明显增加,加上中秋节、国庆黄金周,会刺激到人们的消费欲望。可以说,这是一个随时间季节而消费的金融概念。

从气候方面来说,秋高气爽,适合外出看房。在夏季被压抑了两个月的市场需求会在9月、10月触发,出现一次小“井喷”。同时,即将进入四季度,

开发商面临年底工程款、全年销售目标等方面的压力,会加推房源,促进销售。

另外,在房地产行业,“金九银十”是基于成交量产生的销售旺季,所以这两个月的消费额会明显高于其他月份,这就是一个“金九银十”的现象。

今年“金九银十”成色如何?

那么,今年眉山的“金九银十”如何呢?我们先看看8月底至9月大概有多少项目在售楼。据不完全统计,“金九”期间,眉山中心城区大约有30余个项目在售楼。

这些项目集中分布在东坡湖南片区、东坡岛、眉州大道沿线等区域,这也是购房者容易扎堆的地方。这些项目主要以住宅为主,商铺为辅,其中住宅产品基本上为刚需产品+改善类产品,不过与前些年不同,改善类产品明显提升。

所以,“金九”楼市还未开始,已经

吸引了不少人关注,竞争非常激烈。

此外,从以下两个层面来看,今年眉山楼市的“金九”热度应该是比较温和且持续的,而不是爆发性的。

一方面,国家继续坚持住房回归居住属性这一主要原则,且约谈了一些房价上涨加快的城市。加之前不久我省刚刚出台新政,提高了个人住房房贷比例。由此不难看出,从国家和省级层面来说,在一段时间内,现有的调控政策不可轻易退出。

另一方面,购房者压力增加不少。“前几年,一套一百平方米的房子,首付不到10万元。自己存一点,找几个朋友借一点,可以凑够首付。如今同样的一套房子,首付要几十万元,凑够首付款成为一件很难的事情。”市民蒋先生说。

今年“金九银十”要不要买房?

从9月蓄客和开盘情况可以看出,眉山各区域都加入“金九”的争夺之