

土地投资 | TudiTouzhi

引言：2010 年，“地产投资看三线，三线投资看乐山”！

从当前地产界拿地版图显示,品牌开发企业的市场重心与扩张策略正逐渐转变,二、三线城市已成为新的开发热点。这个过程中,离省会近的城市通常会被优先选择,而在众多的投资意向区域中,四川乐山获得了广泛关注。

宜居宜游的乐山城融佛、山、水、城于一体,优质土地资源可谓十分稀缺。珍藏良久的 500 亩滨江路北段绝美地块将于 11 月中旬推出一期用地 181 亩,该地块地处城市核心区仅存的 5%未开发临江口岸之中,近山邻水,因稀缺而更加弥足珍贵。

2010 年 11 月,四川乐山核心区滨江路北段一期 181 亩绝美秀地邀您一同涵养尚品人居精华！

规划前瞻

按照乐山市府对岷江三桥以北滨江路规划要求,“沿道路退 30 米建滨江路带状公园,然后才能建房”。执行新规划后的滨江路北段,将打造宽 30 米、总长约 1 公里的带状公园,该带状公园与岷江三桥西段的桥头公园(市政拟建)相连,与滨江路沿江绿化带相互辉映,在带状公园后面是面积约 3 平方公里的高档居住用地,规划建筑容量约为 170 万平米……如此规划,在乐山目前两江岸中尚属首例。

滨江路北段新规划的出台,无疑再次拔高了城北片区的居住档次,形成乐山沿江人居“江景—滨江道路—公园—住宅区”新模式,为该片区实现政府规划的“功能单一高尚居住区”奠定了坚实的基础。

区位配套

除了滨江江景、竹公溪水景以及前瞻价值凸现的“景城一体规划”外,地块周边配套成熟,已形成高端住宅生活圈层,衣、食、行、购、医、学,方便快捷。

滨江路北段地块毗邻岷江三桥,紧邻地块的滨江路景观大道、凤



发现身边最具投资价值洼地

一座城市的珍藏,即将开启



凰路北段、竹林路(火炬一路)、杨山路(火炬二路)2 纵 2 横交通网路已逐渐形成,可迅速融入城市交通网。地块背靠当代文化巨人郭沫若的母校国家级示范高中乐山一中,紧邻乐山实验幼儿园以及在建的通江小学,尽享从幼儿园、小学到高中的一

体化教育配套。

价值发现

通常来讲,决定土地未来升值的因素有以下几方面:项目所处的地段、周边是否具有不可复制的人

文或自然景观资源、所在区域的宜居指数如何、项目周边的配套如何。而在专家看来,此次推出的滨江路北段地块恰巧满足了上述几大要素,并随即给出了两种投资方向建议:

投资方向一：打造生态型纯住宅高端社区

滨江路北段地块位于乐山市城市北拓的关键节点之上,作为紧邻城市核心区大体量临江宗地,推窗见山、见绿、见水更可远眺大佛,其优越的先天开发条件“绝无仅有”。其次,滨江路北段地块处于乐山北部,岷江乐山段的上游与右岸,背山面水,上游 2-3 公里没有工厂,周边绝无污染源。加之地块周边学校云集,人文教育资源又再胜一筹,专家建议实力开发商可分数期在此打造生态型纯住宅高端社区。

投资方向二：开发过程中嵌入旅游地产

“成都最好的后花园当属乐山”。据专家分析,乐山——成都城际快速列车将于 2012 年通车,乐山的地产将同区域经济、旅游一起紧密融入成都一小时生活圈,捆绑式发展将进一步确保乐山核心区土地的保值升值。如此一来,“在乐山生活、在成都工作”将成为现实。同时,峨眉山——乐山大佛作为最具魅力旅游目的地,城市旅游的发展方向势必由“观光旅游到休闲旅游,再到体验式旅游”变革。随着乐山城市化

进程的迅猛向前,由此产生的区域价值辐射不可限量。

基于多重利好,专家强烈建议在地块开发的过程中,开发商可置入旅游地产,以满足“或住或游或购”的多种需求。

(四川省山西商会提供)

【相关链接】
周边楼盘参考信息
目前,该地区周边已形成了一个中高端的住宅聚集区,名门外滩、领峰、都市江景、翡翠国际等住宅小区销售态势良好。
楼盘价格:
名门外滩 4200 元 / 平方米
领峰 4200 元 / 平方米
都市江景 4000 元 / 平方米
翡翠国际高层 4500 元 / 平方米
翡翠国际洋房 12000 元 / 平方米



矿产资源 | Kuangchan ZHiyuan

物宝天华 蕴奇藏珍

贵州大方县邀商“共舞”

县情介绍：

大方县位于贵州省西北部、武江上游刘冲河北岸。全县总面积 3252 平方公里,辖 34 个乡镇,358 个村居委会。居住有汉、彝、苗、白、仡佬等 23 个民族,总人口 96.42 万人,其中少数民族人口占 33.02%。大方交通便利,条件优越,为黔西北“旱码头”和物质集散中心。县城距省会贵阳 180 公里,距四川纳溪 298 公里。贵毕高速公路纵贯全境,G321、G326 国道、大纳高等级公路是西南出海和北上长江的大通道。即将开工的厦蓉高速、杭瑞高速、大织高速在大方交汇。贵州省“3388”网公路规划三横中的铜仁至威宁,八联中的黄花园至望漠,汉口至大方等高等级公路横穿大方。隆黄铁路进入前期可研。建于大方的飞雄机场开工建设。全县各乡镇和所有行政村均通公路,共同形成四通八达的立体交通运输网络。

大方县境内资源丰富,全县蕴藏有无烟煤、高岭土、塑性粘土、硫铁矿等 19 种矿产资源,煤炭及陶土资源尤为丰富,是全国 200 个重点产煤县之一,已探明低灰、低硫、高发热优质无烟煤总储量为 102 亿吨,其中上表储量 43.02 亿吨。大方

大方县境内资源丰富，全县蕴藏有无烟煤、高岭土、塑性粘土、硫铁矿等 19 种矿产资源,煤炭及陶土资源尤为丰富，是全国 200 个重点产煤县之一。



县 4×300MW 大型坑口火电厂四台机组全部建成发电。

贵州省大方县陶瓷建材工业基地主要生产原料：

优质无烟煤
大方优质无烟煤远景储量 112 亿吨,上表储量 54 亿吨,目前年生产能力 500 万吨,2009 年产量预计 900 万吨,2010 年将达到 1200 万吨,属优质无烟煤,挥发分(Vdaf) 5.5-11%,灰分(Ad)7-15%,固定碳(Fcd)75-88%,机械强度 53-98%,发热量 IQgr,dl6500-8300 大卡 /kg。是制作水煤气生产陶瓷的优质能源。
高岭土(粘土)
高岭土在大方大部分乡镇均有分布,主要有黑、白、杂斑三种矿石,分子结构为管状结构,是制作高端陶瓷的上等材料。其中,以白色高岭土品质最佳,主要化学成分为:二氧化硅 45-49%；三氧化二铝 36-39%;三氧化二铁 0.1%;二氧化钛 0.02-0.19%。
塑性粘土
在大方县境内分布较广，其粘性极好。其中,白色粘土占绝大部分,主要化学成分为:二氧化硅 49-65%;三氧化二铝 20-28%;三氧化二铁 1.6-2.8%;是生产耐火材料,陶瓷产品的优质矿源。
钾长石
大方县境内储量巨大,主要有



黑色钾长石,绿豆岩(钾钒土)两种,主要化学成分为:氧化钾 6-11%;三氧化二铁 0.3-0.1%;氧化镁 0.06%;氧化钠 0.9-1.5%；三氧化钛 0.02-0.03%;经北京阻燃材料研究所、北京理工大学科学测试是生产优质陶瓷产品的主要材料。

钠长石(页岩)

在大方县内分布较广，为露天矿床,以浅红色、浅绿色为主,化学成分为:氯化钠 2.5-4%;三氧化二铁 0.2-0.18%;氧化镁 0.05%;三氧化钛 0.015-0.023%;氧化钾 1.5-2.2%;钠土矿粘性良好,是生产陶瓷的较好原材料。

铝土矿

在大方东部(陶瓷工业基地周边)均有分布,与钾长石伴生,矿石为灰白色、灰黑色块状,含三氧化二铝 36-70%;二氧化硅 24-49%;全铁 0.5%;氧化镁 0.08%;三氧化二磷 0.03%,硫 0.0004%,是生产中铝瓷

球的优质原料。

硅石矿

大方境内硅石储量丰富,品质上乘,矿石含二氧化硅 98%以上,白度 86%以上,含铁量 0.3%以下,是生产石英砂的优质材料。

云母石

大方县境内有黑色云母石和白色云母石,含二氧化硅 47—51%,三氧化二铝 30—35%,白度 70%以上,黑色云母经高温烧结后全部为白色,储量丰富,是生产陶瓷的优质原料。

石灰石

大方县内储量极为丰富,主要有白石、青石等品种,一般含氧化钙 51.7-55.8%;氧化镁 0.97-1.26%;三氧化硫 0.05-0.39%;氧化钾、氧化钠 0.06-0.16%;是炼优质石灰的上好原料。另外,大方发电厂还有大量的脱硫石膏,可供使用。

(广东省广东商会推荐)

正在着力打造西部照明灯饰工业园的荣昌县,目前还没有一家节能灯管生产企业,因此节能灯管生产项目将有很大的市场空间。

重庆荣昌灯饰商机无限

县情介绍：

在重庆市统筹城乡经济社会发展“一圆两翼”的战略布局中,荣昌县属城市化“一小时经济圈”中的重要组成部分,即在近十年,荣昌将建设成为国家现代畜牧业示范区的核心区、渝西川东结合部区域性中心城市、川渝经济带上的重要工贸城市。

重庆荣昌工业园规划 6 平方公里土地建设照明灯饰工业园,重点发展生产户外景观灯、市政用灯、节能光源、汽车照明、LED、商业照明、室内装饰用灯的企业,规划总投资 100 亿元,实现年产值 200 亿元。第一期工程用地 2 平方公里,投资额 20 亿,年产值 40 亿元。

该园紧邻成渝高速路出入口,距荣昌火车站 3 公里,基础设施建设由政府投资,已实现了水、电、气、路、通讯、排污等“七通一平”。

户外装饰灯建设

国家投入 8000 多亿元开发西部、重庆 1.3 万亿元投资规划中将 有 3000 亿元投房地产业,300 亿元投资第三个航空城、重庆市政府做出决定投入 1000 亿元改造旧山城等一系列举措中的数字暗示,来荣投资户外装饰灯项目商机巨大。

本项目计划投资 5000 万元,用地 30 亩,年产各种户外装饰灯 4000 万件,实现年产值 1 亿元。

年产 10000 杆太阳能路灯生产项目

近年来,各国纷纷出台相关政策,加大对光伏产业的支持力度。因此,太阳能灯具市场前景广阔。本项目总投资 5000 万元人民币,用地 30 亩,年产太阳能路灯 10000 杆,项目建成后可实现年销售收入 1.5 亿元,利润 2700 万元,动态投资回收期 2.03 年。

节能灯管生产项目

目前,正在着力打造西部照明灯饰工业园的荣昌县,目前还没有一家节能灯管生产企业,因此该项目将有很大的市场空间。

本项目计划投资 5000 万元人民币,占地面积 30 亩,年产 1000 万支节能灯管,项目建成达产可实现销售收入 14500 万元,实现利税 2900 万元,投资回收期约 2.08 年。

LED 光源生产项目

在实践科学观、构建资源节约型、环境友好型社会的推动下,开发应用 LED 照明产业已成为照明产业发展的必然趋势,市场前景广阔。

本项目总投资 1 亿元,主要用于厂房建设、设备购置及技术研发等。项目建设期 2 年,项目完成后形成年产 1000 万套 LED 光源产品生产规模,可实现年销售收入 5 亿元,利税 1.41 亿元,其中利润 0.98 亿元,税收 0.46 亿元。

特种光源生产项目

本项目拟生产卫浴室内防水防爆红外灯、电机烘烤红外线、取暖红外线、家禽育雏红外灯和生物实验室、生物制品车间、食品车间紫外杀菌灯及稻田灭蚊紫外灯等,项目总投资 2.5 亿元,计划用地 100 亩,预计年产值 5 亿元,若利润率按 15%计算,则利润为 0.75 亿元,预计 3.7 年可收回全部投资。

灯具配件生产项目

灯具配件材质由以前普通的金属、塑料扩大为不锈钢、铜、玻璃、木材、石材、陶瓷等,灯具配件逐步向装饰化、情趣化方向发展。因此,该项目市场潜力巨大。

本项目计划投资 5000 万元人民币,用地 30 亩,年生产各种灯具配件 1200 万件,预计项目建成投产后可实现年产值 9000 万元,实现利税 1800 万元,投资回收期 2.85 年。(重庆市荣昌县政府驻成都办事处提供)