



年后土地市场“异彩纷呈” 助力新吴区楼市价值逐步回归

2019 年对于新吴区来说是爆发的一年。6 月 14 日,继羊腰湾地块之后,华润在新吴区再落一子。今年以来,新吴区利好不断。华润、融创、栖霞先后入主新吴,助力区域楼市价值提升。新吴区东邻锡山、南接太湖、北襄梁溪、西邻滨湖。鸿山遗迹、梅里古镇……作为吴文化的发祥地和核心区,新吴区既有国家级历史文化生态资源,又有亲水禀赋。无锡地铁 3 号线穿越新吴区而过,鸿山物联网小镇令世界瞩目,奥特莱斯和保税店吸引周边众多游客。这里还有国家级生态湿地梁鸿湿地公园以及赫赫有名的无锡市大桥实验学校……

填补空白 融创“挥师”长江路实现开发全覆盖

从楼市版图分布看,新吴区大致可分为长江路板块、江溪板块、梅村板块、鸿山板块、太科园板块、硕放板块。除了本土开发商民生地产、奕淳地产等一批早先在新吴区开发的住宅项目,近几年又不断涌现出中海、积水、万科、保利、路劲、碧桂园等诸多品牌房企,开发建设了中海寰宇天下、碧桂园梅公馆、保利中央公园、路劲梅都府等多个楼盘。仅万科在新吴区就开发了万科东郡、金域缙香、万科维园、万科观湖礼著等多个项目。

长江路沿线板块、太科园板块和硕放板块更是今年新吴区大放异彩的三个板块。其中,长江北路板块是新吴区发展最早的板块之一。早在 2007 年,长江国际花园二期洋房价格就已破万(目前高层挂牌约 1.9 万/平米,带电梯的洋房约 2.2 万/平米)。2016 年,保利中央公园、金科中心一期、金轮星光名座住宅相继售罄后,长江路板块就几乎处于断供状态。

直到今年,长江路板块才被注入

新鲜血液。4 月 3 日,融创地产以总价 10.64 亿元,溢价率 79.39% 竞得新吴区利源汽车城西地块,13637 元/平米的楼面价刷新了新吴区的相关纪录。该地块与长江国际雅园仅仅一条马路之隔。根据 5 月 17 日市自然资源和规划局公布的规划,该地块拟建 12 栋住宅,包含高层及小高层住宅产品。从新吴区多家房产中介了解到,自 13637 元/平米的楼面价爆出后,周边的长江国际雅园、万科东郡,甚至是经济适用住房太湖花园小区的业主纷纷致电房产中介要求调价,直接带动了周边二手房市场的利好。采访中,有地产中介人士认为,此前融创在滨湖区、梁溪、锡山、惠山均有项目,此次“挥师”长江路板块实现了开发全覆盖。鉴于融创的楼面价已经达到 1.3 万/平米了,即便是做成毛坯房,贴着成本卖,基本上后期就是 2 万朝上的价格,有效填补区域新品空白。“不过一旦刷新区域品质、房价的双重天花板,那就将成为新吴区楼市发展史上里程碑的事件。”



价值回归 折射房企看好无锡未来发展

除了长江路板块,新吴区今年其他板块也是消息不断。太科园板块年后有万达广场和新吴实验小学加持,万科观湖礼著带装修高层开盘售罄后,前不久毛坯高层开盘的太湖雍华府也是开盘售完。5 月 22 日,栖霞在硕放以 12.3113 亿,7669 元/平米楼面价拿地,刷新硕放板块最高楼面价。“越来越多的开发企业愿意到新吴区发展,其实这背后不仅仅是某一个区域或板块发展前景向好,同时也是对无锡整体发展向好的认可。”21 世纪不动产无锡城市公司总经理助理孙斌晖表示,不论是交通、历史文化底蕴还是产业优势,新吴区都当仁不让。早在 10 多年前,太湖新城才刚刚启动新城建设,惠山区还没有规划惠山新城,全市的房屋均价水平还较低。而同期的新吴区老外云集,商业高大上。只不过新吴区后来的发展缓慢了,被太湖新城、锡东新城等后起之秀超越了。好在近几年,随着新吴区规划利好频频,各种基础配套建成愈加完善,区域价值也在慢慢回归。

孙斌晖表示,无锡的城市发展与规划越来越牛。这也是为何老的房企愿意继续留下来深耕,外来房企也积极“抢滩”无锡。统

计数据显示,仅 2018 年通过土地招拍挂方式进驻无锡市场的就有华发、光明、康桥、国瑞、招商、中骏、华侨城、海尔、北控地产、仲盛、大兴等 11 家新房企。今年又涌现出了深圳南山、杭州德信等新的地产公司。在楼市版图上,不仅是滨湖区、梁溪区等重点区域的优质地块受关注,鹅湖、梅村、洛社、钱桥、羊尖等诸多乡镇板块也都成了香饽饽。这其实,是无锡的吸引力与魅力所在。

“到新吴区发展的房企可谓独具慧眼。”采访中,在长江路沿线做了多年房屋中介生意的张晓军介绍,新吴区的人口优势显著,尤其是流动人口较多,区域内的房屋租赁成交较为活跃。部分有实力或是留在无锡发展的外地人成为刚性购买力。太湖花园、新丰苑、春潮花园等小区的房屋租赁及成交在全市均排名相对靠前。长江国际雅园、长江绿岛、保利中央公园等次新楼盘是不少企业高管和外籍人士的首选。而区域内可供本地土著选择的高端改善型在售房源偏少。他认为,近期已经出让的三幅地块,住宅部分的楼面价均已过万,未来将构筑起品质与品牌的标杆高地。

(仙林)

落下“双子” 华润深耕新吴双盘联动

今年 1 月底华润豪掷 27.507 亿元竞得羊腰湾地块(案名华润·公元九里)的消息余热还未散去,6 月 14 日上午 9 点半,华润再度出手斩获新吴永乐路 XDG-2019-11 号的商业居住混合地块。该地块成交总价 26200 万元。住宅部分楼面价 10682 元/平米。按照要求,该地块 50% 的总建面要用作商业。由于华润所得新吴区的这两幅地块相距较近,有分析人士称,永乐路地块中商业部分有望为华润新项目公元九里提供相关配套服务。不过该地块的规划有前置条件:一是需要和无锡地铁集团有限公司合建 3 号线东风站附属工程项目,合建期限在 2020 年 3 月 31 日前完成;二是商业核定建筑面积不少于总核定建筑面积 40%,不大于 50%。

永乐路地块靠近长江路板块,周边生活配套相当成熟,永乐路和太湖大道横贯无锡城市东西,兴源

路北达无锡火车站南接金城路高架,可便捷抵达无锡多个区域。住宅方面,地块周边有多个成熟老旧小区,居住氛围比较浓厚,但新房源较少,同区域内项目目前均尚未入市,如吉宝季景铭邸,华润公元九里以及利源汽车城地块,根据该地块≤2.5-2.7 的容积率来看,地块未来开发高层住宅项目的可能性较大。

自成功开发大型社区太湖国际社区之后,华润又相继开发了悦府世家、橡树湾、江南府等多个主打改善需求的项目,在新吴区发展倒是首次。华润的两个地块都在长江北路商圈 1.5 公里范围内,坐享成熟商业配套。其中在建的羊腰湾地块的公元九里整个建面超 20 万平方米,加上其在商业配套建设与运营方面的造诣,可以预见接下来华润的重心会在新吴区有所倾斜。两大地块双盘联动的格局也将有效提升华润在新吴区市场的整体竞争力。