

滨湖区本月有 3 幅涉宅用地竞拍

最高起始楼面价 13754 元 / m²

先天的自然生态禀赋,加上后天政府规划的步步落实,如今的滨湖区已站在了无锡楼市的顶点位置。因此每次有地块挂牌出让,滨湖区的地块受关注度最高。据悉,7月17日,滨湖区就有3幅涉宅地块公开竞拍。这3幅地块所处的地段都比较显赫,后期开发有空间,目前已有多家开发企业“瞄上了”。

原水产市场地块起拍价 13754 元 / m²

3幅地块中,有两幅起始楼面价过万。位于建筑路上的原水产市场地块隶属滨湖区河埭口板块。河埭口位于无锡城区与锡惠、蠡湖、梅园、马山等重要景区的连接地带。无锡万达广场的入驻,地铁2号线的开通、周边数十大盘的兴起,使得河埭口越来越适居住,并一跃成为无锡城市副中心。该板块内上一次拍地的时间是在2018年4月26日。当天河埭口两幅地块分别被康桥与雅居乐拿下,成交楼面价分别为15729元 / m²及14590元 / m²。时隔一年后,河埭口板块再添新军。原水产市场地块成交后不仅无锡万元地块队伍又将扩容,更有可能刷新区域地价记录。

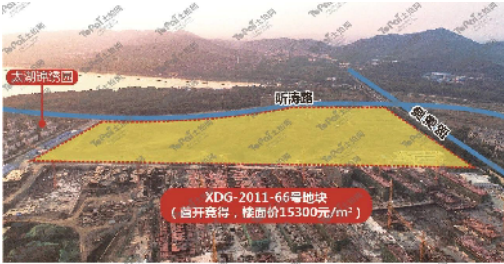
资料显示,地块位于滨湖区建筑路与湖滨路交叉口西北侧,土地面积21254.1 m²,土地用途为纯居住用地,起始楼面价13754元 / m²。地块南侧是去年改造拓宽的城市主干道建筑路,沿建筑路往西即可到达西蠡湖景区;地块东侧为湖滨路,沿湖滨路往北可快速到达市中心区域,往南可以到达太湖新城。沿建筑路有奥林花园、月秀花园、梁溪苑、阳光城市花园等多个住宅小区。万科金城蓝湾、中海溪岸观邸、仙蠡墩等多小区也在地块1公里范围内。地块周边目前在售的楼盘仅有栖霞栖庭,新楼盘较少。目前



地块周边从仙蠡墩为代表的安置房到华润悦府为代表的高档商品房,二手房的整体成交均价大约在12000元 / m²—30000元 / m²。

地块周边商业配套资源丰富。与地块一路之隔的便是海派风情商业街——溪南公馆。该商业街集精品酒店、大型婚宴、缤纷美食、影院健身、时尚KTV、亲子教育、咖啡甜品等精品业态于一体,是无锡市独具魅力的城市新地标,可以满足周边居民所有休闲娱乐的需求。同时,湖滨商业街、运河外滩、阳光购物广场等商业配套也在周边。西面新体育中心,南面无锡中医院,北面仙蠡墩公园,景观资源较好。从地块体量和容积率等指标看,后期地块开发改善型楼盘的可能性较大。

渔港路地块要配建部分精装房



渔港板块自然景观资源丰富、且高端住宅项目聚集,与蠡湖新城板块、太湖新城板块形成了滨湖区高端住宅三足鼎立的态势。渔港板块虽面积不大,地理位置却绝佳,背山面水,同时占据了无锡湖山沿线最有价值的区域。近两年,随着栖霞建设、首开、招商蛇口等知名房企的入驻,更是提升了该板块的价值。

待字闺中的这幅地块位于滨湖区渔港路与听涛路交叉口东南侧,土地面积198470.5 m²,土地用途为居住、商业混合用地,起始楼面价13000元 / m²。目前地块周边有太湖瑞仕花园、太湖锦园、荣悦湾、太湖锦绣园和栖霞栖园项目,产品类型包括洋房、小高层、别墅等。临近的成熟小区也很多,如渔港家园、大箕山家园、湖山湾家园等。目前除了高端改善项目的太湖锦绣园和太湖锦园二手房均价在20000—35000元 / m²外,一般二手安置房价格大致在11000元 / m²左右。渔港路板块周边自然景观资源优越,东接环蠡湖休

闲时尚旅游区,西连阖闾城吴文化区,北依十八湾旅游度假区,南望马山国际旅游休闲度假岛。太湖、梅园、十八湾湿地公园等皆为锡城数得上的知名景区。地块近段即有无锡蠡园实验幼儿园、无锡市育英锦园实验小学。

区域内上一次拍地已经是2年前了。2017年5月,首开“摇中”渔港路地块(XDG-2011-66号地块),楼面价15299.9元 / m²。此番区域再挂地,与首开地块仅一路之隔,且此幅地块未设最高限价线。根据地块规划容积率≤1.2—1.3的标准及建筑限高来看,后期很有可能规划成叠墅+洋房产品。同时,根据规划,该地块土地用途为居住、商业办公用地(其中商业办公核定建筑面积占总核定建筑面积的比例不小于5%,不大于10%),因此后期会配建一定比例的商业配套。另外,新建住宅中成品住房比例不得低于30%。也就是说,住宅房源至少会有30%的精装比例。

胡埭核心区域起拍价 6048 元 / m²



除了建筑路板块、渔港路板块外,滨湖区胡埭板块在历经许久土地“空窗期”后也即将有新地块上市。该地块位于钱胡路与振胡路交叉口西南侧,土地面积80014 m²,起始楼面价6048元 / m²。目前地块周边多为二手房小区,如富安花园、立人花园、富润花苑等安置房,价格在7000—9000元 / m²。新房方面,周边有新力帝泊湾和中海英伦观邸在售。新力帝泊湾在售独栋别墅现房,总价700万 / 套起,中海英伦观邸在售毛坯洋房房源,均价11000—12500元 / m²。2017年2月,中海地产3.9亿在此拿地,成交楼面价4076元 / m²。2018年8月,北控地产在胡埭以底价8.14亿拿了一幅123263.2 m²的新地块,成交楼面价3884.56元 / m²。而当时整个滨湖区的楼面均价已接近15500元 / m²。由此可见,胡埭板块乃是滨湖区价值洼地。业内分析,现在地价在往上走,拿地成本高,倒逼房企往乡镇板块发展。从今年上半年的土拍情况来看,硕放、羊尖、洛社等边缘地段的地块,由于起拍价低而备受房企关注。估计届时这幅胡埭地块的关注热度也不会小。

从地理位置来看,这幅编号为XDG-2019-16号地块南至振胡路、北至钱胡路。钱胡路为胡埭主干路之一,东连惠山区,自驾出行便捷。地块东侧和南侧有成熟的社区底商,日常生活消费便捷度高。同时在1.2公里范围内还有个大型商业配套——富安商业广场,可以满足购物休闲娱乐需求。周边的教育配套为胡埭中学、胡埭中心小学、胡埭中心幼儿园等。医疗配套方面,最近的为地块南侧的胡埭镇卫生院;景观资源主要有胡埭人民公园。业内分析,地块坐落于胡埭中心位置,周边配套齐全,居住生活氛围浓厚。根据地块容积率2.0—2.2的要求,可看出后期会打造小高层和高层产品,届时也将为胡埭带来大批量改善供应,并与中海、北控等一起,成为胡埭新房市场的主力供应,提升整个板块的居住品质。

(仙林)

少花钱 种好牙

康贝佳精准种植送口福

3分钟“长”牙当天“上岗” 造福体弱怕疼的中老年人

据康贝佳濮院长介绍,不同年龄,不同体质,不同原因及不同颌骨结构的缺牙患者存在着相当大的差异,对种植牙的适应性也不同。针对饱受缺牙痛苦或佩戴活动假牙不适,想种牙又怕痛怕出血的患者来说,微创即刻种植牙带来了新技法。它在传统种植牙的基础上,融入了微创、即种即用、即刻负重等技术,并能根据缺牙患者的不同年龄,不同骨质条件等量身定制个性化的种植方案。一般情况下,两三分钟就能种好一颗牙。口腔条件好的患者甚至当天就能戴牙吃东西,为体弱怕疼的老年患者带来了福音。

多颗、半口、全口缺牙 想快速种牙用牙就选“即刻用”

尽管种植牙是目前比较理想的缺牙修复方式,但有些患者因为缺牙时间长、颗数多。伴随牙槽骨萎缩等问题,想种牙却困难重重。濮院长表示,牙齿一旦缺失,牙槽骨就会发生废用性萎缩,时间越长萎缩越严重。而牙槽

骨萎缩又会导致牙齿松动脱落。因而,有缺牙最好在三个月内修复。为让更多颗、半口全口缺牙患者也能轻松种牙享口福,无锡康贝佳口腔医院引进了即刻用种植牙技术。该技术拔牙的同时就能种牙,种好牙根后即刻就能安装基台和牙冠,当天就能吃东西。即使患者牙槽骨萎缩,也能通过骨挤压、骨引导、再生、倾斜植入种植体等技术,在少用甚至不用骨粉的情况下种牙。节省费用、减轻痛苦。

种“长寿牙”认准医院资质 康贝佳口腔医院全国连锁,更有保障

无锡康贝佳口腔医院自从2012年落户无锡,作为市医保定点单位,并引进德国即刻用种植牙技术以及先进的数字化诊疗设备等核心种植牙技术以来,创造了许多经典案例,如为百岁老人成功种牙、半 / 全口缺牙老人当天戴牙、牙槽骨薄等疑难种牙患者成功种牙等,让众多缺牙老人用上了稳固耐用的种植牙,“种牙就选康贝佳”已经成为“康贝佳口腔医院”在众多口腔患者中相传的好口碑。

(晓红)