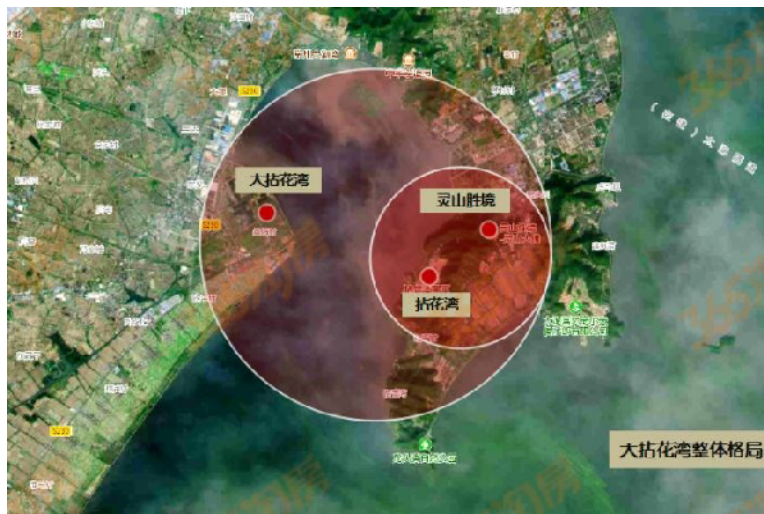




大拈花湾、S2 号线、宜马快速路、太湖隧道……
诸多城建利好加持

宜兴周铁镇“蹿红”锡城楼市

要谈今年无锡楼市的热点区域，当属宜兴周铁镇。周铁镇坐落于太湖西岸，与马山半岛隔湖相望。随着 S2 号线、宜马快速路和太湖隧道的建设，周铁镇的楼市在近年不断升温。加上今年 4 月份要在周铁镇建设大拈花湾的消息传出，到 6 月 30 日这一 200 亿的文旅项目在此正式挥锹奠基，种种规划利好刺激沸腾了整个周铁镇，也直接带动宜兴整体楼市的热度。眼下，不少极具预见力的无锡购房者已经把目光放到了这里。



规划 诸多城建利好 助推锡宜一体化

今年 4 月，“宜兴大拈花湾”项目正式签约。已经建成的拈花湾项目坐落于马山。这里的一山一水、一草一木、一石一叶、一杯一盏，无处不是生活。每逢周末和节假日，小镇里人流如织。而奠基的大拈花湾项目体量将超过现有灵山和拈花湾的总和。这个拈花湾的“puls 版本”是现有马山拈花湾项目的升级版和放大版，就位于周铁竺山湖地区，占地面积约 4000 亩，总投资 200 亿元，计划 2025 年建成。依傍美丽的太湖，大拈花湾项目与现在的拈花湾小镇直线相隔仅 3.6 公里。（如图）

交通方面，众所周知，无锡苏锡常南部高速公路正在建设中，而湖底隧道进入全面施工阶段也已有一年多时间了，该隧道从南泉太湖边至马山东岸，预计将在 2020 年 12 月底完工。而在今年无锡开工的 8 项重点道桥工程中，第一条就是“341 省道无锡马山至宜兴周铁段工程”，即宜马快速通道工程。341 省道无锡马山至宜兴周铁段工程既是 341 省道的重要组成部分，也是我市规划快速路网中的一条射线。工程建成后，将进一步完善我市干线公路网络，切实增强主城区与马山、宜兴之间的快速联系，通过马山互通实现与苏锡常南部高速公路的快速转换，带动沿线地区的经济发展和旅游资源的深度开发，助推锡宜一体化。宜兴周铁镇将是该工程的直接受益者。

连接太湖新城和马山的湖底隧道，连接马山和宜兴的宜马快速通道都在建设之中，加上规划建设中的轻轨 S2，相信随着交通的改善和旅游景区的建设，刚开业的融创文旅城、灵山景区和宜兴的大拈花湾项目将连成一体，对无锡文化旅游产业将会有极大推进作用。届时，“大拈花湾”将真正成为锡宜一体的文旅项目，让无锡大市居民享受到同样优质的旅游产品。未来，宜马快速通道串联起两个拈花湾项目，从无锡市区到宜兴周铁最快半小时就能抵达。

现象 大拈花湾 带火周铁镇楼盘

7 月 26 日，新城控股集团股份有限公司发布公告，显示旗下新城创置拟将其持有的宜兴悦宏 100%股权转让给无锡金科。金科首入宜兴。8 月 6 日，宝龙地产斥资超 5 亿获得丁蜀青龙山商住地块。目前宜兴已经聚集了万科、恒大、世茂、碧桂园、融创、龙湖、雅居乐、金科、宝龙等诸多品牌房企。有消息称，7 月以来，宜兴的土拍挂牌速度不断加快，整个土地市场的火热更是传递到各个区域。不仅如此，规划利好当前，宜兴周铁镇的热度明显上升，这个价格洼地吸引了一大波购房者的关注。

宜兴周铁镇紧邻无锡马山半岛，得益于城建利好，位于 341 省道竺山湖隧道出口不远处的楼盘开始“蹿红”。以海伦堡竺溪府为例，根据最新出炉的 7 月宜兴热盘排行榜显示，排名第一的就是周铁镇的“海伦堡竺溪府”。该楼盘以 160 套的成交量位居宜兴楼市当月的套数销冠。张渚的保集云湖里和宜兴的恒基誉珑湖滨分别以 160、147 套位居第二、第三。可见宜兴热门乡镇板块发力迅猛。

据了解，今年 4 月，海伦堡竺溪府加推了部分小高层房源，户型建筑面积约 127 平米，目前仅剩底楼在售，5 月份的在售均价约 7200 元 / 平米。“4 月份的开盘仅半个月，房源就基本售空，目前不断有

客户前来售楼处了解情况。”据置业顾问介绍，海伦堡竺溪府是一个低密度的社区，容积率仅 1.3，产品包括高层、小高层和类独栋房源，项目东临横塘河，环境优美。不但吸引到宜兴本地置业者，也有大批无锡市区的购房者和部分外地投资客来此置业。

目前周铁镇在售的两个新盘，一个是海伦堡竺溪府，另一个是名豪佳园。据悉，名豪佳园预计 8 月开盘推出建面约 90㎡洋房产品和建面约 158㎡的复式，价格待定。“这还没开盘呢，已经好多无锡人来看房了。”据了解，之前项目一期开发的是联排、独栋、双拼别墅产品，即将开盘的为二期。配套方面，名豪佳园可以说相当完善，所享有的配套基本都在项目 1 公里范围以内，便利指数极高。“我研究过了，周铁镇是大拈花湾建设的桥头堡所在地，锡宜 S2 号线在周铁也设有站点，以后这里的发展空间还是蛮大。”一名已被限购的无锡人告诉记者，他身边已经有不少人都去看过周铁的房子了，就怕晚了买不到。他说，轻轨对于房价的推升作用十分明显，后期 S2 号线落成后，工作在无锡，居住在周铁也是完全可能的，就像昆山市花桥镇和上海一样。“原本花桥是个名不经传的小镇，正是因为有了上海地铁直通花桥，使得这里的房价从几千涨到几万。”

最新 7 月周铁镇 商品房成交均价已破万

“5 月份据说单价均价约 7 千，但是 7 月份估计不是这个价格了。”21 世纪不动产一门店负责人表示，大拈花湾的消息传出后，就有不少客户前去看房了，基本上都是用来投资的。这名不愿具名的负责人表示，就好比融创文旅城，最早一批的价格好像只要 5800 元 / 平米，但是现在的新房价格基本上在 2 万以上。“这个价格的来去实在太太。”同样在马山，几年前一万一平可以买别墅，但是现在基本上好一点的别墅单价都在三万朝上。她表示，以前无锡人买房，可以在锡山、惠山找便宜的房子，而惠山不限购区域的天一新城最高楼面价在今年也已经破万，这意味着，市区范围内的万元盘正在消失。寻找价格洼地成了不少投资客的难题。有数据显示，在今年 3 月，无锡滨湖区商品房成交均价已超过 2 万，曾经的房价洼地惠山区均价也达到了 13235 元 / 平米。而距离宜兴周铁镇最近的马山板块，在售楼盘均价最低 14800 元 / 平米起，而且是以大户型和别墅房源为主。靠近马山的胡埭镇，随着项目的不断去化，目前区域内在售楼盘不多，中海英伦观邸、新力帝泊湾均为尾盘在售，均价最低 11000 元 / 平米。再看距离马山 3.6 公里的宜兴周铁镇，同期的新房销售均价不到 7 千。

宜兴的购房政策也是吸引无锡本地人和外地人的重要因素。宜兴和江阴都是不限购区域。非无锡户籍的在宜兴买房也不需要提供缴纳社保的证明。如果说前两年去江阴买房的无锡人很多，今年伴随着大拈花湾以及城建的利好，前往宜兴尤其是周铁镇买房的人也越来越多。

值得一提的是，就在今天（8 月 8 日），名豪佳园项目旁边还有一块本月将要土拍的住宅用地，目前已经有多家开发商有意向要拿地。该地块土地面积 37684 平米，为住宅用地，出让起始金为 12200 万元，起始楼面价为 2158 元 / 平米。“去年该地块隔壁的一块地当时起拍价为 1271 元 / 平米，时隔不到 1 年，起拍价上涨幅度就近 70%，可见地价攀升之快。”地产资深人士孙斌晖介绍，宜兴楼市分为官林、宜城、和桥、张渚、周铁、徐舍、丁蜀等多个板块。房价处于稳中有升的趋势。乡镇板块周铁、丁蜀的价格热度上升明显。7 月份周铁商品房成交均价已达到 10091 元 / 平米。

（仙林）