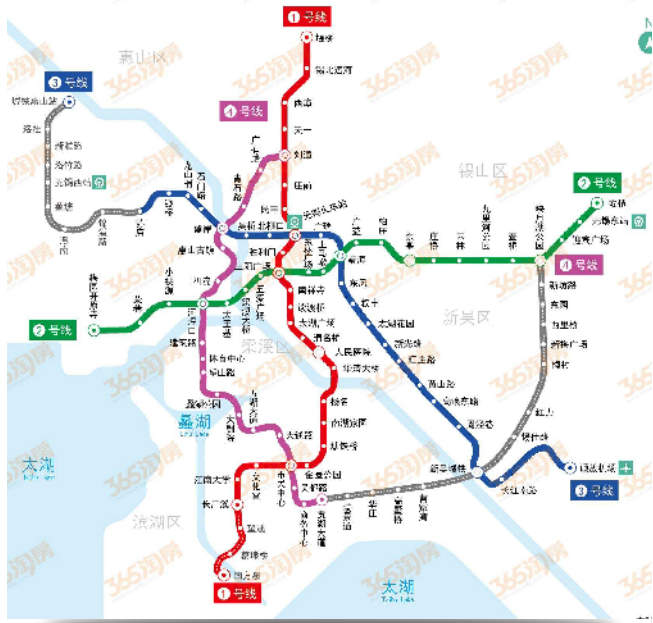


“地铁网”时代给无锡楼市带来聚合效应—— 置业版图扩大, 房价版图也将随之发生变化

如果问房地产行业永恒不变的主题是什么?那一定是地段和交通,它决定了购房者居住的舒适度,也是土地和房产增值的法宝和利器。近日,无锡地铁官网公布了《无锡市城市轨道交通第三期建设规划及线网规划(2018-2035)环境影响评价公众参与一次公示》。这意味着无锡第三轮轨道交通建设进入实质性操作阶段。对楼市而言,也将直接起到积极的正向带动效应。



蜕变

映照轨道交通时代的跨越式发展

8月份,对无锡新市民刘俊来说是特别值得纪念的一年。他终于告别了单位集体宿舍的生活,搬进了位于富安华庭的新居。该房屋就在地铁2号线河埭口站。“我在无锡有个亲戚,所以也买在了这里。出了家门从电梯走到地铁站只要3分钟就到了,感觉非常方便。”刘俊告诉记者,买房的时候中介公司工作人员就告诉他,乘坐2号线可以在三阳广场站转乘1号线,而且2号线和在建的4号线的换乘站点就设在河埭口站,这种地铁1、2号线,以及地铁2、4号线“十”字骨架的搭建,让他感觉今后的出行极为方便。无论节假日去梅园赏花、荟聚喝茶,还是周末直接2号线到市中心购物,抑或是不久的将来乘坐4号线抵达太湖新城所在的万

象城购物,金匮公园(市民中心站点)赏樱花,都是很顺畅的事情。

相信不少市民还记得一段特殊时期——“十月围城”。2010年3月1日到12月31日,为配合地铁1号线三阳广场站的建设,我市对解放环路内的中心城区进行了封闭施工,围合区域面积达6.4万平方米。正是有了“十月围城”这段经历,无锡人民关心地铁建设、支持城市发展的氛围变得更为浓厚。2014年7月1日,地铁1号线正式开通运行。同年12月28日,无锡地铁2号线正式开通运行。过去五年,无锡地铁从无到有,改变了许多市民的日常生活,也映照了改革开放40年来,无锡这座历史文化名城交通格局的华丽蜕变——实现了从水网

交通时代到路网交通时代,再到轨道交通时代的跨越式发展。

自6月1日起,地铁1号线南延线(以下简称南延线)正式开始空载试运行,预计今年年底前开通试运营。据了解,南延线始于地铁1号线终点站长广溪站,南至南方泉站,全长5.187公里,全部为地下线。沿线共设雪浪站、葛埭桥站、南方泉站等3座车站。葛埭桥站正好位于已经开业的融创万达文旅城。加之6月底,缘溪道改扩建工程完工,即在原先双向2车带道的基础上,拓宽至4车道。此举将极大提高周边区域道路通行能力,分流蠡湖大道等平行主干道的交通流量,为融创文旅城和周边的长广溪湿地公园等旅游区域提供更为完善的配套基础设施。

加分

地铁直接带动沿线房屋价格上涨

现在无锡人买房,除了买山水间的别墅或是品牌房企开发的标杆项目,其余一般房屋都讲求交通便利。地铁就是其中很重要的一个考量因素。在购房者看来,选择地铁盘不但方便出行,在升值空间上,也会给房子加分。而开发企业自然也不会错过地铁商机。“地铁上盖”、“可以不坐,不能没有”等地铁口号出现于各大地铁楼盘的宣传册中,而一些楼盘也确实因为地铁因素获得了更高的关注度。

位于惠山区的绿地波士顿公馆,在2014年1号线开通之前的销售价格不到5000元/平米,如今带装修的普通电梯两房,挂牌价狠一点

的要挂到1.7万/平米。地铁很大程度上对该楼盘的价格起了拉升和带动效应。事实上,记者在比较地铁开通前后两年楼市成交数据不难发现,从2014年下半年,地铁房不管是成交量,还是成交价格,都比普通住宅高出一截。由此地铁效应可见一斑。从2013年到2014年成交的实际数据来看:民丰里增长27.65%、刘潭增长23.43%、凤翔馨城增长19.20%、天鹅湖花园增长12.16%、绿地世纪城增长12.16%……排除住宅市场涨幅影响,这些地铁房小区的成交平均增幅明显高于市场平均水平。

地铁2号线影响最明显

的是锡东板块。此前锡山区东片的价格与锡山区北片的价格基本上处于同一水平线,但2015年以来,锡东均价较锡北有了明显的涨幅。到如今,锡东在售的建发玖里湾、万业观山鸿郡等楼盘,近期均价在1.6万/平米以上,而锡北镇均价才万元出头。锡东与锡北的差距显而易见。而在二手房市场上,梁清苑、张巷新村、江宁家舍、山语银城、嘉禾现代城等地铁2号线沿线小区表现极为活跃。尤其是包括上马墩、靖海新村等在内的老小区,正是有了地铁2号线的带动,才在二手房市场中有了加分和盘活的“筹码”。

规划

第三轮轨道交通新建项目7个

根据无锡市轨道交通线网规划(06年版),无锡市地铁第一、二轮建设规划共规划5条线路,线网总长约168km。第一轮建设规划的1、2号线已经通车运营,合计56km。第二轮建设规划的3号线一期、4号线一期及1号线南延线工程都已经开工,合计58km。自今年6月1日起,无锡地铁1号线南延线正式开始空载试运行,有消息称将力争在年底前开通试运营。

最新出炉的是第三轮轨道交通建设规划(2020-2025年)。根据规划,将新建项目7个,包括2号线东延、3号线北延及南延、4号线二期、5号线、6号线、7号线,规模总计约138km,共设车站94座。其中,2号线东延线线路长约5.7km,设车站3座,起于2号线安镇西站,主要经过锡沪路,设宛山荡站为本工程终点。3号线北延线线路长约10.8km,设车站6座,北起洛洲路站,主要经过钱洛路,终点接3号线一期起点站苏庙站。3号线南延线线路长约6.6km,设车站3座,北起3号线一期终点站机场站,主要经过薛典路,设长江东路站为本工程终点。4号线二期线路长约23.6km,设车站15座,起自4号线一期终点博览中心站,主要经

过震泽路、新韵路、新华路等道路,终点位于2号线映月湖公园站。5号线线路长约28.2km,设车站23座,起于滨湖区,主要经过环湖路、太湖西大道、建筑路、解放南路、向阳路、城南路、旺庄路、泰伯大道等道路,设新韵路站为本工程终点。6号线线路长约32.2km,设车站23座,线路南起贡湖湿地公园站,主要经过立德路、五湖大道、湖滨路、学前西路、崇宁路、永乐东路、学前东路、友谊中路、东亭路等道路,设石新路站为本工程终点。7号线全长30.7km,设车站21座,7号线起于滨湖区,主要经过环湖路、望山路、隐秀路、金城路等道路,设春雷站为本工程终点。

根据公示内容可知,无锡目前已经建好的1、2号线总长为56km。而无锡市轨道交通线网远期(2035年)推荐方案包含8条线路、一条支线,总规模约300km。300km,是56km的5.4倍,也就是说,未来规划中(2035年)的地铁网密度,是现在已通车部分的5.4倍。这意味着,与上海等大城市一样,未来的无锡也将在地下形成一个规模庞大的地铁网,其价值相对于单个的地铁线而言更高。

期待

未来地铁网为楼市形成聚合效应

太湖花园是新吴区的老牌经济适用房。地铁3号线在该小区设有站点。“去年太湖花园还能买到单价8500元/平米的房子,但是现在挂牌的基本上都在万元朝上,很多房东都是1万4、1万5的挂牌。”附近的中介门店“好邻居”经纪人介绍,地铁3号线在长江路沿线设有多个站点,直接带动了沿线太湖花园、万科金域缇香、保利中央公园等楼盘的上涨。待3号线开通之后,长江路板块对周边人群的集聚效应将更加明显,会收获更多的

关注与客流。另外,规划中的5号线将穿过新吴区江溪板块,助力交通,成就无锡人置业新版图。

据悉,上个月,地铁3号线一期工程地下区间工程施工全部结束。今年下半年全线将实现轨通,年底将实现电通和正线具备车辆跑车试车条件,预计2020年12月通车。目前地铁4号线一期工程的土建工程已累计完成约70%,年内所有车站将实现封顶。

前不久将房子买在恒大御澜湾的新市民纪小波说,

本来都打算回老家发展了,但是得知无锡的地铁规划得挺多,在有限的资金情况下,他就可以考虑更远一些的房子。也正是在去年有了东北塘规划6号线地铁的消息,这才让他继续留在了无锡。有业内人士分析,未来伴随着地铁3、4号线的投运,5、6、7号线的逐步开建,无锡人的置业区域版图将被进一步拉大。无锡的房价版图也将随之发生变化。届时地铁房将更火。地铁时代的未来,美好可期。

(练维维)