



楼市版图群雄而起，谁才是主角？

作为长三角核心城市之一，无锡自古依水而生，因水而兴。但是随着经济的快速发展，城市规模的扩张，无锡改善型居住条件的需求推动了房地产业的发展，各大板块应运而生。目前无锡各个楼市板块轮动发展，继太湖新城、锡东新城、惠山新城之后，如今各大乡镇板块异军突起，包括梅村鸿山组成的“大鸿梅”板块、钱桥与洛社所在的锡西板块。楼市版图群雄而起，呈现出百花齐放的态势。

乡镇板块成为开发“宝地”

板块，本来是一个地理学术语，被开发商引用，指地段特征明显、新盘集中放量的某个房地产开发区域，范围弹性很大。无锡除了有具体划分依据的经开区、太科园、锡东新城、惠山新城等，大多零散的小板块多以街道作为划分依据，范围比较模糊。仅新吴区就可分为江溪、硕放、旺庄、太科园、鸿山、梅村等多个楼市板块。此外，楼市板块还包括拥有得天独厚山水资源的渔港、城市副中心的河埭口、商业簇拥的锡山云林荟聚、因空港而兴的硕放、山水佳绝处的蠡湖新城、胡埭、马山等。城市涌动的能量，开始四处寻找突破口，催生了板块势力

的崛起，也瓦解了无锡一直以来单中心的格局。

在无锡市城市总体规划（2016-2035）中，规划市区形成“一城两核三片六组团”的总体空间布局。“一城”指由梁溪区、滨湖区全部和锡山区、惠山区、新吴区部分组成的中心城。“两核”指中心老城和太湖新城。“三片”指锡东新城片区、惠山新城片区、高新片区三个产城综合片区。“六组团”指玉祁-前洲、洛社、阳山、东港-锡北、羊尖、鹅湖六个外围城镇组团。这一布局着眼无锡未来长远发展，进一步细化主城区和各组团的职能分工，将使无锡的城市功能、定位更加清晰，各板块职能

分工更加明确。而目前楼市中所称的乡镇板块也都集中在这“六组团”中。

融创进驻洛社，万科、龙湖首入阳山，新力地产进驻胡埭镇，中洲地产开发鹅湖镇，保利路劲联合开发梅村地块……从无锡近两年的土拍来看，无锡土地市场的格局日趋明显，主城区的开发建设越发成熟，可建设地块也越来越少，致使极具潜力的乡镇板块成为下一个开发“宝地”，各大房企也纷纷把目光投向了乡镇板块。从玉祁、城铁惠山站区、钱桥，再到东北塘、东港、胡埭、硕放等地，区域楼面价也是节节高升。从中心到边缘，无锡的楼市版图也越来越大。（下转B2版）

无锡观察 5G会客厅 | 万科·梅里上城

创见梅里 共筑“梅”好

【创见梅里城市论坛】9月26日揭幕·敬请期待
启幕梅里下一个十年



包志方
无锡宝通科技股份有限公司董事长



章建锋
梅村高级中学副校长(主持工作)



张业生
梅村街道党工委副书记



钱琳文
报业集团房地产融媒中心总监



张健
无锡市房地产业协会副会长