

容积率仅 1.2, 鹅湖再添低密高端人居



近日,被列入《江苏省情系列影像志》首批制作名单的《鹅湖,三千春秋汇双镇》专题片,正式发布,更多地展现了鹅湖历史人文的一面,也让市民更加了解这片土地的深厚底蕴。

在无锡七批次挂牌公告中,鹅湖出让了 1 宗地块,编号为 XDG-2023-71(即鹅湖 4 号地块)。该地块毗邻 8000 亩鹅真荡,生态环境优越,为本批次容积率最低的地块。该地块于 11 月 29 日 9:30 开始竞拍!

地块信息

鹅湖 4 号地块位于锡山区鹅湖镇尚义路西侧、新园路北侧,出让面积 40955 m²(约 61.4 亩),最大容积率 1.2,规划为商住用地。地块起拍总价 31408 万元,起拍综合楼面价 6391 元/m²(其中住宅用地起始楼面地价为 6467 元/m²,商业用地起始楼面地价为 2674 元/m²)。

规划要求

- 住宅建筑高度为 4-6 层,其他高度≤12m;
- 商业核定建筑面积占总核定建筑面积的比例不小于 2%,上浮不超过总核定建筑面积的 1%且不超过 1000 m²;
- 建筑风格为简约中式,体现江南水乡风貌;
- 需配备养老、物业管理、社区管理以及文化体育用房。

周边配套

交通方面:主干道锡甘路、新园路,距离锡太公路 4 公里,距离通锡高速道口 6 公里、无锡东站 20 公里;

教育方面:荡口中心幼儿园、荡口实验小学(天一教育集团)、荡口中学(天一教育集团)、无锡市协和双语国际学校、华天双语学校(天一教育集团);

医疗方面:锡山人民医院鹅湖分院、鹅湖镇卫生院、鹅湖镇社区卫生服务中心;

商业方面:润尚购物广场、上海华联超市、荡口古镇街区;

休闲方面:4A 级景区荡口古镇、8000 亩鹅真荡近在咫尺,秋香步道、玫瑰步道、玫瑰文化园、鹅湖文化休闲广场距离都不远。

板块看点

曾经的历史文化名镇 如今的苏锡一体化桥头堡

鹅湖曾经是历史上重要的水码头,境内河网密布,拥有水域面积 2 万亩,占总面积的 25%,是典型的江南水乡,素有“古镇、水镇、重镇”之美誉。

这里孝义之风盛行,西汉丁兰、东晋华宝、元末华幼武都是恪守孝道的典范,由“孝”及“义”,华氏创设义庄、捐献义田、扶贫救困;这里名人辈出,走出了铜活字印刷鼻祖华燧、翰林院学士华察、近代科学先驱华蘅芳、《歌唱祖国》词曲者王莘、漫画大师华君武、国学大师钱穆、中国力学之父钱伟长等一大批名人。

依托生态环境优势 全力打造江南滨水小镇

青山绿水,美美与共!今年以来,鹅湖镇围绕打造“江南滨水魅力小镇”总体目标,以高标准、高质量、高效率为目标奋力推进各项工作,凝聚合力推动鹅湖经济社会高质量发展。水,是鹅湖的灵魂所在。

作为国家 4A 级景区、无锡市知名的“中国历史文化名镇”——荡口古镇临水而建,一河两街,完美诠释了小桥流水、烟雨江南的意境。未来景区也将全面实行街区化,成为锡山区乃至周边无锡新吴区、苏州相城区工作、生活居民的休闲聚集场所。

除此之外,8000 亩鹅真荡位于镇区东侧,水质清澈,风景秀丽;南青荡玫瑰步道、鹅真荡秋香步道,鹅湖玫瑰园,每个季节都有不同的美。漫步于此,不

如今的鹅湖除了保护好历史遗存外,正加速经济提升,通过优美的自然环境、厚重的人文底蕴、全方位的亲商措施,更多大中项目落户鹅湖,助力鹅湖经济腾飞。

近年来,无锡、苏州加快了两市的区域融合,作为苏锡一体化桥头堡的鹅湖,正在抢抓“长三角一体化”“大运河经济带”等国家战略先机,迅速融入“苏锡一体化都市圈”。目前,鹅湖正助力推动“漕湖—鹅真荡”生态绿色一体化协同发展示范区建设,聚力打造“江南滨水魅力小镇”。

见城市的熙来攘往,不染尘俗的清新自然,犹如世外桃源般的田园之美。

文旅方面,鹅湖近年来不断创新转型升级,今年已成功举办了荡口民谣音乐节以及央视太湖美音乐会,将荡口传统文化符号与音乐节巧妙融合,链接更多的年轻人。未来也将持续深入音乐节这张 IP 名片,以音乐作为桥梁,为这座小镇赋能。

临水而居,依水入梦,是中国人千百年来的居住理想。鹅湖 4 号地块一侧临水且距离 8000 亩鹅真荡仅 500 米,天然美景环抱,难得一见的宜居盛景;2 公里范围内还汇集了荡口古镇、秋香步道、玫瑰步道、鹅湖玫瑰园等优越的生态美景,这才是健康生活方式的最佳写照。

周边新房市场稀缺 低密高端人居补仓

如今的鹅湖镇,凭借其雄厚的产业支撑、优美的自然环境、深具底蕴的人文历史条件,已经跻身全国千强镇行列。

土地市场方面,鹅湖自 2021 年以来仅出让 2 宗地块。2021 年 8 月,和居发展以 6468.69 元/m²的楼面价竞得荡口古镇北地块,携手蓝城集团开发了和居蓝城桃李春风,目前板块内仅有这 1 个待售项目,新房市场基本空

白;2023 年 8 月,与本案相邻的鹅湖 2 号地块成交,润锡置业以楼面价 6423 元/m²拿下,未来 2 宗地块可联袂开发,有效填补板块内新房市场空缺。

此次出让的鹅湖 4 号地块处于无锡、苏州、常熟三市的中心腹地,人口稠密,旅游资源丰富,开发潜力较大,且容积率仅 1.2,未来或将打造洋房、叠墅低密度住宅产品。

(土拍网)

编号	地块名称	土地位置	用地面积(m ²)	土地用途	容积率	起始总价(万元)	起始楼面价(元/m ²)
锡国土(经)2023-67	XDG-2023-71号	锡山区鹅湖镇尚义路西侧、新园路北侧	40955	居住、商业用地	>1.0,且≤1.2	31408	6391

购买复式住宅不知该怎么选?

复式住宅以其格局精巧、使用功能灵活方便而受到了很多高收入购房者的青睐,小编在此提醒有购房需求的客户,挑选这类房屋时,应注意以下一些问题。

- 要看房屋平面设计是否合理,考虑各区域划分是否清晰
一般说,复式住宅由于上、下层自然分区间隔,往往下层安排公共区间,如:客厅、餐厅、客人卧室、厨房等;上层则安排主人卧室。这主要考虑主、客分区,使主人活动区间保持一定私密性。
- 要看房屋立面设计是否合理

主要是考虑室内楼梯的位置,不能占去太多的空间。也不能破坏室内整体性,同时便于以后装饰布置。一般室内楼梯都靠近墙边,离客厅、餐厅比较近,楼梯下部空间尽量不占主要空间。如装饰后设计成的储物空间不会太影响整体布局。

另外,对于上层空间来说,如果居室处于顶层,很多情况下都设计成坡屋顶,购房时一定要看清楚坡屋顶最低点的净高,尽量避免弯腰、碰头的现象发生。在这里提醒要购买期房的客户,大家往往在销售图纸上只能看到房间平面部分,要让销售人员提供房间里面的剖面图。

- 选择复式住宅要看卫生间的安置是否方便
有些设计在复式上层没有卫生间,在使用时就会出现一些不便。另外,如复式住宅面积较大,应考虑单独设置主卧独立卫生间与客人卫生间。
- 挑选时要看有没有露台

一般顶层复式住宅要带有比较大的露台,销售时是赠送的。挑选时顶层如有类似的大露台,又有较好的景观,在装修时稍加改装,就可将顶层改造成为一间暖室;有些复式住宅其坡顶最低点比较高,能有 2 米左右,这样就等于花了双层的房价,买了三层的面积。这样算下来,购房者价格在价格方面就会相当划算。

(华龙网)