



地产大牌入驻,城建利好不断

锡山区 成无锡人置业新热土

甘肃总建首入锡东、绿城入主东亭、建发接手恒大东地地块……今年以来,伴随着锡山区多个城建规划的落地,有关锡山区楼市的动态接连不断。遍观当前的锡山区各大板块,有东亭、宜家荟聚大型综合商圈为依托,有九里河湿地公园、50万方兴塘湿地公园做补充,加上荟聚、八佰伴等各配套为基础,锡山区这片置业热土,已被更多的买房人盯上。



潘部 摄

价值凸显

锡山区最高楼面价不断被刷新

自地铁2号线通车及高铁东站正式运营以来,锡山区的发展速度有目共睹。随着各项配套的逐渐完善,锡山区的整体房价虽不及滨湖、梁溪,但对比新吴、惠山还是高出一截。锡山区目前几个主力板块有锡东新城、宜家荟聚板块、东亭、东北塘以及鹅湖、东港、锡北、羊尖这几个乡镇板块。

土地市场火热是锡山区楼市的一大亮点。今年,通过土地公开招拍挂的方式,锡山区又增添了2幅楼面价万元以上的住宅用地。在5月30日那天的土拍中,东亭地块经过121轮的叫价,最终被绿城斩获,楼面价13082元/㎡。同一天,深圳南山和碧桂园分别在锡东和羊尖拿地进行开发。在7月17日的锡城下半年首场土拍中,甘肃建总置业以18.74亿元拿下锡东新城地块,楼面地价13548.499元/㎡。这也是目前锡山区的最高楼面价。就在9月10日下午,无锡自然资源和规划局挂牌1宗纯住宅用地,将于10月11日开拍。地块位于锡山区东北塘街道蓉裕路西、芙蓉三路北,总占地101665㎡,土地用途为居住用地,容积率≤1.8-2.0,出让起始金为129100万元,起始楼面价为7055元/㎡。该地块位于锡山区东北塘芙蓉四路与东亭路交叉口西南侧,离芙蓉山庄非常近。紧挨着地块的是在建的东北塘实验小学芙蓉分部,根据1.8-2.0的容积率,未来或打造高层+小高层或高低配产品。目前地块周边楼盘主要有栖霞东方天郡、恒大观澜府、恒泰悦璟府、恒大御澜湾等。该区域在售新房有限,在未来该地块入市之后对区域内的新建商品住宅市场也有一定的补充。

锡东新城是锡山区的主力板块之一,近几年发展迅速。9月初,建发地产又在锡东接手了一幅住宅用地,继建发玖里湾之后,继续深耕锡东。据统计,2016年至今,锡东新城地价直线上升。从中梁首府壹号5397元/㎡,到美的·公园天下7560元/㎡,到建发·玖里湾9557元/㎡,再到甘肃建总13549元/㎡,地价不断被刷新。目前,锡东新城区域内不仅有本土房企红豆的坐镇,恒大、碧桂园、龙湖、蓝光、融创、美的、建发和海尔等品牌房企也一一进驻助力区域发展。在售的新房房源比较稀缺,二手房房源则较多。新房包括海尔、建发、万业3个楼盘价格已破20000元/㎡,二手房挂牌价格也多在19000-22000元/㎡之间。

人气聚集

宜居板块坐拥城市优质配套

锡山区除了锡东新城的发展前景大好,其它东亭板块和宜家荟聚板块的建设也相当不错。作为无锡主城区的东大门,东亭板块在地铁2号线的带动下,与市中心商圈、上马墩板块连接紧密,为该片区导入了大量的人气。尤其是绿城到东亭开发的消息,受到了很高的关注。此举在业界看来,是对整个板块价值的认可。加之近期三盛控股公司首进无锡落子东亭,助力区域人居品质升级,使得东亭的热度再次提升。

据悉,绿城东亭项目已定案名为绿城诚园,项目位于锡山区东亭街道新光路东、新明路南,总占地71319㎡。延续12年前绿城·玉兰花园、绿城·香樟园的传说,口碑与品质并存的绿城已经成为无锡美好生活的一种向往。当前绿城诚园城市展厅已对外开放,很多客户对项目表示出极大的兴趣。

随着区域交通、教育、医疗、景观等城建利好加持,区域价值日益凸显,越来越多的房企和购房者看好东亭的发展。可以说,在无锡的未来蓝图上,东亭正在茁壮成长成为又一个核心城区,发展极具潜力。目前东亭云集了众多品牌开发商。绿城、光明、绿地、恒大、龙湖、蓝光等知名地产商都先后拿地深耕,共同助力东亭板块形成成熟的居住氛围,提升人居品质。也正因为板块内各项优质资源的加持,使得无锡人不得不重新审视这个区域。由此引发的新一波置业热潮,致使房源库存告急。

业内人士表示,从生活便利度的角度而言,地铁2号线在东亭有多个站点,东亭站也是地铁2号线与规划5号线的换乘点。正在建设中的锡山八佰伴生活广场将成为东亭新的商业旗舰,加上原先东亭的老的商业配套,已交付使用的蓝光壹街商业街以及龙湖九墅商业街,都为今后东亭人民的生活带来便利。而绿城的加盟,则会引领东亭楼市进入到高质量发展的新时代。

与东亭相邻的宜家荟聚商圈,其成功运营很好地反映了目前该板块的受认可程度。宜家荟聚板块是近两年发展起来的依托于大型商业配套而形成的热门置业板块,板块内有宜家荟聚、红星美凯龙、麦德龙等多个大型商业配套,地铁2号线畅达全城,板块内有华润、蓝光、长甲、恒大四大品牌房企坐镇,可选择性较多,房源类型充足,涵盖高层、洋房、别墅等等,适合刚需和改善的不同的人群。与锡东新城相比,宜家荟聚板块距离市中心距离更近,去往其他区域更方便。就房价而言,东亭新房还能买到单价在一万五以下的房子。团结路所在的荟聚板块均价略高于东亭均价。

选择更多

乡镇板块的房子可以考虑

8月份,无锡市区的住宅备案均价已经突破18000元/㎡。不少购房者都能直观地感受到买房的“难处”。如果说三年前,锡东新城、东亭、荟聚这些板块的房子还能随便买。那么楼市发展到今天,在这些区域留给购房者,尤其是纯刚需做选择的机会已所剩不多。机会对于买卖双方都是平等的。在地价水涨船高的今天,越来越多的开发企业,选择到乡镇板块拿地以降低前期投入成本,扩大企业在无锡深耕的版图。比如此前碧桂园已在梅村、钱桥以及马山等多处有项目开发,并与金茂在锡北镇联合开发了碧桂园金茂悦山。今年碧桂园又首次在羊尖拿地,楼面价5948元/㎡。该地块位于锡山区羊尖镇新羊大道东、育才路南,属于羊尖核心区域。再如北控地产,在滨湖区胡埭镇以楼面价3885元/㎡拿地,并开发“北控雁栖湖”之后,9月4日又进军江阴楼市,一口气拿了3幅地块。其中2幅在江阴顾山镇,1幅在祝塘镇。这3幅地块的楼面价最高的1幅为2744元/㎡。由此可见,拿地成本优势显著。

当前,无锡的房屋销售价格是基于开发企业成本基础上进行的定价。而土地成本占据了开发企业绝大部分的成本。正所谓“面粉”决定“面包”的价格。想要买到便宜的面包,就要找面粉不贵的区域。在锡山区,处于乡镇板块在售的新楼盘并不多。但后期随着更多新地块的亮相,更多品牌开发企业的进驻,无锡人将能买到既有品质感,价钱又相对实惠的房子。目前鹅湖的新楼盘主要有位于荡口古镇的中洲花樾溪、春风潮上等新盘。锡北主要有碧桂园金茂悦山、鸿景雅园在售。东港主要是红豆首府。

“无锡城市骨架在进一步拉大,人居置业版图也在发生新的变化。相信随着城建规划的进一步落实,曾经被视为偏远的乡镇板块的新建商品住宅将成为被市场追捧的香饽饽。”地产资深人士孙斌晖表示,参照北京、上海等大城市的先例以及省内南京的一些板块发展,不难预见,整个锡山区的置业热度还将进一步升温。

(练维维)