



洛社新城 板块含金量不断上升 楼市价值逐步接轨无锡主城

昨天,10月最后一场土拍结果出炉。原本计划出让的4幅地块仅有洛社一幅在昨天成功出让。这幅位于洛社新城的地块虽然以8014元/平米的底价成交,依然刷新了板块内的地价记录,成为洛社新城的地王。

在很多人眼中,洛社是相对落后的乡镇,但是自2018年经过一系列土拍后,加上一系列城建规划逐渐落实,洛社新城的楼市价值已渐渐和无锡主城接轨,成为又一片人居热土。

1 新地块刷新区域最高楼面价

昨天出让的地块是位于惠山区洛社核心区的XDG-2019-56地块。该地块位于洛社新城站前北路与新河路交叉口东北侧,紧邻洛社中心幼儿园,周边有已经交付的洛城橙园、洛城中央御景、洛城悦湖滙、惠都·上府名园、洛城雅锦园等小区。这几个近年才开发的新小区入住率还是比较高的。

该地块的起始楼面价为8014元/平米,是9月30日推出的4幅涉宅地块中起始楼面价最低的一幅地块,却刷新了区域内最高楼面价。目前周边二手房的价格为16000-18000元/平米。随着板块内新建商品住房的丰富,加之教育资源和生活配套较为齐全,生活氛围也比较浓郁,因此该地块的开发价值还是比较高的。

洛社新城是无锡市及惠山区政府“城市化发展战略”中率先启动的重大项目。早在无锡十三五规划中,洛社就被纳入重点规划的锡西城镇组群,并以苏南先进制造业基地、无锡现代物流中心、锡西公共服务中心、洛社幸福宜居镇区为目标提升未来发展水平。在无锡新一轮城市总体规划(2016-2035)编制中,洛社与前洲、阳山、东港-锡北、羊尖、鹅湖共同组成外围城镇六组团,相当于卫星城镇。

2 城建规划利好提升板块价值

洛社原本是偏远的乡镇,但也是昔日苏南第一镇。1600多年的历史孕育出大美“洛社八景”。有占地500亩运河公园的自然风光。更有3万方中央湖、15万方高尔夫湿地公园等,构筑宜居的生活环境。800年前,洛社集镇依运河而建,拥有“人物往来之盛,商贾辐辏之多”的繁华。40年前,洛社乡镇工业异军突起,率先响起改革开放的春雷喜雨。洛社人文荟萃,是无锡名人李金镛的故里,这位名留《清史稿》、《清史列传》的历史人物,被誉为“中国黄金之路的辟路人”。洛社文化繁荣,被誉为“江南文化一枝花”。洛社“凤羽龙”,被列入江苏省首批非物质文化遗产。

在2017年以前,进驻洛社的品牌房企稀少。2018年开始,逐渐聚集了融创、国瑞等多家房企,洛社越来越被诸多房企关注,地价也在不断攀高。这两年,随着城建规划逐渐完善,洛社与无锡主城区的距离逐渐缩短,洛社发展迎来了新的机遇。诸多知名房企入驻开发并打造出令人瞩目的品质产品,房价水平也大幅提升。

很多无锡人都知道,自蠡湖大道快速路和江海西路改造之后,开车从太湖新城到洛社时间仅需20分钟左右,时间缩短了一半。目前整个江海西路快速化改造已经进入尾声。作为连接惠山洛社新城、梁溪主城区、新吴区的大动脉,江海西路的改造将进一步提升洛社新城的交通出行。无锡地铁3号线二期规划包含洛社站,开通后无疑大幅度提升洛社新城居民出行的便捷程度。加上原本洛社新城就坐拥盛岸西路、钱胡路等城市干道网络要脉,多条主干道形成组合立交群,并实现锡宜高速公路、G312国道、S342省道等国省干线等无锡市快速路网之间的快速沟通,进而加快推进锡澄宜一体化联动的发展大格局。

3 洛社新城融入无锡主城

洛社新城的开发前景吸引了不少知名房企进驻,洛社地块也自然成为开发商眼中的“香饽饽”。2018年4月26日土拍中,洛社新城15号地块被国瑞地产竞得,楼面价达到7160元/㎡,刷新了当时的区域楼面价记录。2018年9月惠山区米兰1号地块(后案名定为融创西羲里)由无锡广厦置业有限公司底价获得。该地块由融创与广厦置业共同开发,这也是继融创与银城进入洛社新城开发惠山国际社区项目之后,融创再度进驻洛社新城开发项目。至此,洛社板块价值与人居水平的提升进一步得到凸显。今年4月3日,位于洛社新城XDG-2018-45号地块,被红星以总价4.49亿元,楼面价6695元/㎡竞得。

城市的活力就是人居飞跃的根源,而人居的升级也必将带动城市的发展。长期处于洼地的洛社,厚积薄发,吸引了大批品牌地产的入驻。目前洛社新城内早期的洛城·悦湖国际、洛城·水韵花园、洛城·橄榄郡等项目已交付并入住。在售的楼盘有洛城紫园、茂瑞府、融创西羲里、碧桂园南光城,产品包括高层、小高层、洋房,均价为12000-16000元/平米。纯新盘红星天铂和悦湖观邸也预计在今年开盘。红星天铂预计11月底开盘,首开毛坯小高层以及精装高层。悦湖观邸预计12月首开,毛坯和精装都有。8月底,位于惠山区洛社的融创西羲里项目迎来首次开盘,当天推出近300套高层和洋房产品,开盘现场吸引了近400组客户到场。按照优惠测算价格大概在1万5左右。据置业顾问介绍,楼盘房子根本就不愁卖,该区域房价在无锡整体环境下仍算得上是物美价廉,很多购房者都有意向买房。

(练维维)

