



乡镇板块 正在崛起

胡埭-北控雁栖湖

今年是无锡乡镇板块的崛起年。上半年栖霞、碧桂园分别在硕放、羊尖拿地,下半年金融街一举在梅村、鸿山布下两子。而伴随着城市骨架的拉大,北控等地产公司继胡埭之后,则深入到江阴乡镇板块拿地,继续深耕大无锡。

土拍

不断吸引大牌房企进驻

土地市场是房地产一级市场,也是楼市的晴雨表。下半年,新吴区鸿山板块接连推出两地,金融街(全名金融街控股股份有限公司)8.85亿首进无锡。新力地产再度斩获胡埭镇新地块,乡镇板块土地价值不断上升。金茂、中奥抢驻江阴……口碑房企在楼市调控愈加严格的下半年,似乎正在将目光投放到不限购的乡镇板块,以期完成自己的扩张目标。8月份的江阴土拍,最热闹的当属璜土镇的2宗连体宅地,在分别经过98轮、41轮竞价,共耗时约2小时30分钟后,被中奥成双斩获,成为首入苏锡常通四市的开山之作。据了解,璜土2宗地块有7家房企报名参拍。璜土镇地块之所以能吸引如此多的房企激烈竞价,除了因为2000元/㎡左右的起拍楼面价在江阴以及周边的土拍市场都可以算是比较低的“洼地”,璜土镇与常州接壤的地理优势也是一方面。未来,中奥产品面世会承接不少常州客户。

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。就在9月4日的江阴土拍,历时两个多小时,5幅地块共揽金7.1亿。其中有3幅地块(顾山镇2幅、祝塘镇1幅)均被北控斩获。此前北控已经在胡埭开发建设在锡首个项目北控雁栖湖。

成交

乡镇盘推新不缺买家

乡镇板块相对便宜的地价是开发企业进驻时考虑的因素,同时也是部分购房者重点关注的因素。上周,无锡几个推新楼盘大多位于无锡比较偏远的乡镇板块,比如鸿山、胡埭、马山等。记者发现,除了本地人买房人外,也出现了一些外地买房者的身影。有人坦言,买房是为了自住,买不起市中心和滨湖区等地的房子,只能选择偏远地方。而大多数本地人购房是为了改善居住条件。

在二级销售市场上,由于乡镇板块的商品住宅大多不限购,不管是本地人还是外地投资客都能以性价比比较高的价格买到大品牌的房子。“我家原先就住在附近,家里是私房,现在镇上有了商品房,买了给儿子结婚用,顺便改善居住条件。”11月9日,新吴区鸿山板块的奥体紫兰园首次开盘,推出一期精装洋房,共200多套,价格在16000元/平左右。现场有额外的五重优惠,算下来均价15500元/平左右。一位当地人告诉记者,不想买到无锡其他地方去,还是想生活在原先的生活圈子里。现场也有在当地打工的外地人买房,总体购买力还是相对强劲的。有消息称,为了能买到中意的房子,有人连夜就在售楼处等着。就在同一天,滨湖区胡埭的北控雁栖湖进行了第三次加推,推出218套房源,均价15000元/平起。每每因为单价低,且不限购的政策优势,受到大批量买房人的关注。后期还将推出三期带装修洋房。

“几年前洛社的房价不到7000,但是现在商品房价格已经涨上去了。”懊恼没在惠山洛社买房的小张表示,这几年一直在看房。以前他感觉洛社没有大牌地产,但是现在洛社有融创、银城、红星等多家品牌企业进驻,品质也有所提升。今年他不会再等了,近期就考虑在附近买房,哪怕是买到旭辉时代城或洋溪公园城一带。

崛起

乡镇盘的春天来了

根据无锡新一轮城市“一城两核三片六组团”的总体规划,在老城区的基础上无锡城市的骨架不断拉大,无锡人选房购房的面也比以前宽泛得多。规划中的“六组团”指的就是阳山、洛社、玉祁-前洲、东港-锡北、羊尖、鹅湖这6个主城区外围的乡镇板块。随着城市的快速发展,原先的乡镇板块与市中心会有快速的连接。加上显著的价格优势,以及后期可观的升值空间,吸引到先知先觉的买卖双方。尤其是开发企业的战略眼光,不然栖霞和中南不会考虑硕放;中洲不会考虑鹅湖;金茂不会挥师锡北;万科、碧桂园、保利、路劲不会考虑梅村;美的、中骏不会考虑潜下……

10月土拍不少地块以底价直接成交,但是洛社核心区地块是个例外,该地块被华广置业拿下,楼面地价8014元/㎡,也就是说这块地之后的房子,均价基本在16000元/㎡以上,比此前板块最高楼面地价6695元/㎡上涨19.7%。同时,位于锡山区羊尖板块的项目碧桂园铂悦名邸首开,结果现场异常火热,700多人到场抢350套新房,很多人现场订房,直呼再不买就买不到了。数据显示,截至晚20:00,现场卖出一栋楼。

毫无疑问,在无锡以往的热门板块有所降温的时候,与此对应的乡镇板块热度却一改以往地飞速上升。同样锡山区的鹅湖板块,从2008年961元/㎡的楼面地价,到如今最高楼面地价7130元/㎡,地价10年上涨了7倍。不管是锡北镇还是鹅湖镇,抑或是钱桥镇、胡埭镇,大牌房企的相继到来在提升板块居住品质的同时,也引领板块价值不断提升,诸多板块开启万元时代。乡镇盘的春天,真的来了。

(仙林)

鹅湖-中洲·花溪樾