

一路看东，锡山今年将推11宗涉宅地块

作为对接上海、融入长三角的“桥头堡”，无锡东部的发展备受关注。4月28日，“2020锡山区城市价值品鉴会”在锡州花园酒店举行。从会上了解到，今年开始，锡山区将每年提供2000亩左右的土拍储备用地，今年全年共有16宗地块参加土拍，其中涉宅地块11宗。

据了解，锡东新城板块和东亭主城区板块是锡山区新房单价最高的区域，目前该区5宗楼面地价过万的地块均在这两个板块当中。锡东新城的玫瑰映月、海尔产城等新盘单价已破2.3万元每平方米，其他乡镇(街道)板块的新盘单价都突破1.5万元。但和市区均价2万元左右的单价相比，锡山全区均价1.7万元仍属于“价值洼地”。

序号	地块名称	所属板块	地块位置	面积(亩)	用地性质	容积率
1	金捷北地块	东亭	友谊路东、新明路南	113.55	居住、商业	>1.0, ≤2.0
2	妙市头地块	东北塘	承塘路西、芙蓉三路南	148.4	居住、商业	>1.0, ≤2.0
3	开发区9号地块	开发区	锡沪路南、联福路西	239.71	居住、商业	>1.0, ≤2.2
4	开发区11号地块	开发区	宛山湖西路南、联福路西	162.11	居住、商业	>1.0, ≤2.0
5	协和南地块	商务区	锡山大道北、和祥路西	192.57	居住	>1.0, ≤1.8
6	龙湖东地块	商务区	润锡中路东、东祥路南	70.18	居住	>1.0, ≤1.8
7	滨江学院北地块	商务区	东祥路北、站八路西	120.24	居住	>1.0, ≤2.0
8	锡山阀门厂地块	鹅湖	锡甘路东、月溪路北	73.21	居住	>1.0, ≤1.6
9	荡口古镇北地块	鹅湖	新杨路东、衡芳路北	112.91	居住、商业	>1.0, ≤1.4-1.6
10	中洲北地块	鹅湖	锡甘路东、新园路北	123.91	居住、商业	>1.0, ≤1.6
11	丰田里2号地块	锡北	泾声路南、政丰路西	113.15	居住、商业	>1.0, ≤1.8

金捷北地块

该地块位于两东主城区板块中的东亭街道，地处友谊路东、新明路南，规划面积113.55亩，容积率为≤2.0。该地块距离地铁2号线东亭站仅1.5公里左右，规划中的地铁6号线紧邻地块西侧，更有312国道、京沪高速环绕在侧，交通便捷。同时，周边已经形成成熟的居住氛围，绿城、首创、蓝光、龙湖、红豆、光明等项目吸引了大量中高端人群入住。目前该区域在售楼盘有绿城诚园、光明合景玺悦珑庭、红豆天一华府、康诗丹郡，区域均价约22000元/平方米。地块周边教育资源丰富有江苏省天一中学、二泉中学、东亭中学、东亭实验小学，商业配套完善有锡山八佰伴生活广场、卜蜂莲花、锡州花园酒店等，可以打造高端居住小区，未来发展前景看好。

妙市头地块

该地块位于两东主城区板块中的东北塘街道，地处承塘路西、芙蓉四路北，处于东北塘板块为核心的区域，规划面积148.4亩，容积率≤2.0，规划用途为居住、商业用地，其中商业综合体面积不低于5万平米。沪宁、锡澄、锡宜高速公路在境内交会，且沪宁高速无锡出口就在东北塘，312国道、228省道、342省道纵横贯通，规划中的地铁6号线在地块东侧。周边基本生活配套齐全，生活氛围浓郁，目前在售楼盘有栖霞东方天郡、恒大观澜府、恒泰悦璟府等，区域均价在15000元/平方米左右。东北塘实验小学在地块北侧、天一教育集团—东北塘中学也为该地块提供良好的教育资源。

开发区9号地块

该地块位于宛山湖新城内，地处锡沪路南、联福路西，规划面积超过200亩，容积率≤2.2。地块北侧为打造建设高科技智能制造板块，培育现代智能装备制造、新一代信息技术等新兴前沿产业集群，打造长三角高端智造基地。地块东侧紧邻宛山湖将打造宛山湖湿地生态廊道——月牙湾，这里将有四季花海、休闲体育公园等，自然景观资源优越。

开发区11号地块

位于锡东新城板块核心位置宛山湖新城内，地处宛山湖西路南，联福路西，处于开发区东部板块核心位置，规划面积162.11亩，容积率为≤2.0。该地块临近锡沪路与新华路高架，至锡张高速羊尖道口2.5公里左右，至无锡东仅4公里左右，交通便利。同时，地块紧邻宛山湖生态科技城总面积5000亩的宛山湖湿地公园西侧，风光秀丽，环境优美。宛山湖西岸拟重点打造湖滨国际艺术文化街区、高端商务办公区和高品质生活社区，未来价值空间极大。该区域楼盘仅有台湾日月光宛溪雅居，目前已售罄。因此该地块的推出，将会成为宛山湖生态科技新城第一个住宅地块，地块未出，已经得到了众多开发企业的青睐。

协和南地块

该地块位于锡东新城板块商务区内，地处无锡协和双语国际小学南侧，锡山大道以北、和祥路以西，规划面积192.57亩，容积率为≤1.8。凤凰山生态园、映月湖中央公园、九里河风光带、映月天地、吾悦广场等为该地块提供了良好的休闲商业配套；无锡东站、地铁2号线映月湖站、建设中的地铁4号线二期、新华路高架等为该地块提供了便捷的交通；锡山人民医院、泰和诚肿瘤医院为该地块提供了有效的医疗保障；地块西侧为规划建设的锡山实验小学分部，北侧为无锡市协和国际双语学校，周边的无锡市天一实验学校、江苏省锡东高级中学、南京信息工程大学滨江学院都为该地块提供了良好的教育氛围。该地块环境宜居、交通便利、人才集聚、配套健全，是宜居兴业之精品地块。

龙湖东地块

该地块位于锡东新城商务区内，地处润锡中路东、东翔路南，规划面积70.18亩，容积率≤1.8。该地块距离地铁2号线迎宾广场站直线距离约800米，新华路全程高架25分钟可到达无锡主城区、苏南国际机场，出行便利。地块

周边环境优越，映月湖公园步行可达，原生态资源丰富，宜居指数高。区域内坐拥大润发购物中心、红豆万花城、映月天地、五星级酒店、莱英体育中心等繁华商业休闲配套，锡山人民医院已投入使用，生活配套醇熟。地块周边学校环伺，锡山实验小学、天一实验学校、锡东高级中学、无锡市协和双语国际学校、南京信息工程大学滨江学院、华夏天一外国语学校等近在咫尺，教育配套资源首屈一指。

滨江学院北地块

该地块地处东翔路北、站八路西，规划面积120.24亩，容积率为≤2.0。该地块同样位于锡东新城商务区板块，该区域发展已日渐成熟，居住氛围浓厚，配套高端完善，已集聚商业、医疗、学校等优质配套场所。目前，该地块与南京信息工程大学滨江学院一路之隔，依托九里河自然风光带，周边环境宜居、交通便利、人才集聚、配套健全，未来价值空间极大。

锡山阀门厂地块

该地块位于鹅湖镇，地处锡甘路东，月溪路北，规划面积73.21亩，容积率≤1.6。鹅湖镇地处无锡、苏州、常熟三市交会的中心腹地，区位优势突出。鹅湖镇因东倚万亩水面的鹅湖而得名，境内土地平坦，河荡众多，风光旖旎，景色宜人，是典型的江南水乡城镇，素有“古镇、水镇、重镇”之美誉。镇域总面积54.7平方公里，常住人口8万人。地块周边有沪宁高速、苏州绕城高速、沿江高速、锡张高速；距离京沪高铁无锡东站仅需15分钟车程，距离苏南硕放国际机场仅需15分钟。地块周边有新洲君豪酒店、润信城市生活超市、无锡市甘露小学、甘露中心幼儿园、锡山人民医院鹅湖分院等。该片区经济发达，人口稠密，旅游资源独具特色，新型城镇化给该片区带来了大量刚需、改善性商住需求，未来开发潜力较大。

荡口古镇北地块

该地块位于新杨路东、新湖路北，规划面积112.91亩，容积率≤1.4-1.6。该地块正对荡口古镇

北门主入口，人气旺盛，具有较强的商业开发价值。区域内主干道有新杨路、衡芳路，距离锡太路4公里，距苏南硕放机场与京沪高速铁路无锡东站均20公里，距离锡张高速公路道口6公里，区位优势明显。地块临近国家4A级景区—荡口古镇，风光秀丽、生态环境优美的8000亩鹅湖真荡近在咫尺。该片区经济发达，人口稠密，旅游资源独具特色，目前鹅湖镇范围内尚缺乏一个镇级区域商业中心，因此该地块要求，建设5万平方米的商业综合体，将会填补鹅湖镇商业空缺。同时，地块距离苏州相城区黄埭镇只有7公里，15分钟路程，周边还有新吴区的后宅及锡山区厚桥街道，因此区域商业中心可以轻松覆盖周边，未来商业开发潜力较大。

中洲北地块

该地块位于锡甘路东、新园路北，规划面积123.9亩，容积率≤1.6。该地块临近国家4A级景区—荡口古镇，风光秀丽、生态环境优美的8000亩自然水域鹅湖真荡近在咫尺，地块周边有上海华联超市、润尚购物广场、锡山人民医院鹅湖分院、荡口中学、荡口实验小学、荡口中心幼儿园等，可谓休闲、教育配套一应俱全。区域内目前在售楼盘有中洲花溪樾和MOMA春风湖上，洋房在售均价为12000元/平方米，别墅16000元/平方米左右。

丰田里2号地块

该地块位于锡北镇，地处泾声路南、政丰路西，处于锡北镇新市镇核心位置，规划面积119.14亩，容积率≤1.8。锡北镇近两年先后引进投资30亿元的尚品宅配工业4.0智能定制家居华东生产基地项目、投资20亿元的晋拓汽车高端零部件智能制造项目、投资30亿元的连城凯克斯半导体高端装备研发制造项目等10多个优质产业项目，所有项目均在近2年要投产，因此未来人口导入可期。目前周边只有碧桂园金茂悦山在售，均价为12000元/平方米左右，且去化情况约50%，同时鸿景雅苑、泾河苑小区等成熟小区环绕在侧。张泾中心小学、无锡市锡山区中医院、锡北镇星天地商业街以及泉山文化公园等健全配套给该地块带来了良好的居住氛围，未来价值空间较大。

(陶洁)