



## 3号线开通在即、4号线一期建设中 地铁改变楼市价值版图



这几年,改变无锡人出行方式的是地铁,改变楼市格局与价值的依旧是地铁。本月初,无锡地铁3号线试运行工作正式拉开帷幕,开展为期3个月的空载试运行工作。空载试运行是线路开通试运营前的一个重要节点。而在建的4号线一期以及规划中的5号线、6号线也将与我们越来越近。无锡多条地铁的相继开通与建设,不仅是沿线土地与房产升值的重要砝码,也让无锡日益蜕变成“轨道上的城市”。

### 1 传统热销板块 愈发炙手可热

太湖花园是新吴区的老牌经济适用房。即将开通的地铁3号线在该小区附近设有站点,且是规划中的地铁5号线的换乘点。“房子单价万元以下差不多已经是两年前的行情了。”设立在太湖花园小区门口的一家中介门店经纪人告诉记者,现在业主挂牌的价格基本上超过13000元/平米,顶楼大面积的房型单价便宜一些,部分好卖的小户型单价已经突破14000元/平米。据了解,无锡地铁3号线一期工程起自苏庙站,终至硕放机场站,线路全长约28.5公里,为西北至东南向的骨干轨道交通线路,共设站21座,全部为地下线,计划今年9月开通。其中在无锡火车站与1号线换乘,靖海站与2号线换乘,盛岸站和无锡新区站分别与4号线一期、二期换乘。3号线仅在长江路沿线就设立了好几个站点,直接带动了沿线太湖花园、万科金域缙香、保利中央公园等楼盘价格的上涨。

新吴区一直都热销的就是长江路沿线楼盘,且长江路沿线聚集了宝龙广场、家乐福、长江一号、茂业百货、无锡新区医院等配套。3号线的到来让这个原本就热闹的板块愈加炙手可热。眼下3号线正在进行空载试运行,“业主挂牌价格更加硬气了,买房人也愿意买了,毕竟看到地铁3号线已经造好了,是眼见为实的事情。”有业内人士表示,待3号线开通之后,长江路板块对周边人群的集聚效应将更加明显,从而收获更多的关注与客流。



### 2 曾经的“低洼”地带将焕发生机

一条地铁3号线串联起新吴区、梁溪区以及惠山区,让区域间的距离极大缩短,也极大影响了无锡人置业的选择。位于梁溪区的山北板块原来属于老北塘,印象中是个厂房集中、老小区林立的破旧板块,也是梁溪区楼市价值的“洼地”。如今,随着无锡旧城改造的推进,特别是地铁的加盟,这个昔日“黑头土脸”的地方将焕发出新的生机。

绿地西水晶舍位于新惠路与广惠路交叉口东南侧,项目靠近地铁3号线山北站。因前段时间有规划某知名小学的好消息“加持”,今年3月31日,西水晶舍迎来新邻,阳光城置业116320万元拿下淀粉厂地块,溢价18.31%,楼面价达12547.96元/平米。阳光城置业由阳光控股投资,是以房地产开发为主业的全国化品牌企业,于锡合作开发有十里明珠、荣悦湾等项目,可

以说实力比较雄厚。该项目拟建15栋6-20层住宅产品。而就在昨天,该板块推出一块5万多方的造船厂地块,该地块紧邻运河,且可以直接看到惠山景色。就地块开发前景来看,地块周边老旧小区居多,在售项目仅绿地西水晶舍,竞品较少,阳光城新品无疑将为片区注入新的活力。

洛社与钱桥一直是无锡人认为比较偏远的区域。苏庙站是3号线一期工程的始发站,带活了洛社与钱桥的楼市。苏庙站的存在让洛社板块内的纯新楼盘茂瑞府、融创西义里等成为有远见的投资客以及刚需购房者眼中的“香饽饽”,同样也让临近地铁3号线苏庙站以及钱桥站点的地块在土地市场上有了更好的“身价”。就在今年3月31日,招商局地产拿下洋溪5号地块,捅破钱桥板块地价天花板,钱桥区域价值再次得到肯定。

### 3 “轨道上的城市”指日可待

基坑打桩、操作吊机、钢筋加工……昨天早上10点,位于贡湖大道与具区路交叉口处的地铁4号线具区路车辆段项目工地上一片忙碌。2019年12月,京投发展、无锡地铁、中铁四局三方以85亿元的价格携手斩获这一位于无锡经开区核心位置的地块。未来这里将以“生态、智慧、幸福”为主题,高效融合交通资源和土地资源,并将争创国家绿色健康住宅示范工程,打造全国乃至国际领先的地铁生态置业典范样板。

在售的绿地天空树、华润与地铁集团合作的地铁3号线东风站TOD项目,以及具区路TOD项目均采用“轨道交通+品质物业”的方式,进而诠释了“住行合一”的新人居理念。这种集住宅、商业、酒店、地铁为一体的TOD超大型地铁上盖综合体也是一种独特并且逐渐兴起的城市设计和城市开发模式,

对于城市的集约节约用地有着重要意义。据悉,地铁4号线一期工程起自地铁1号线的刘潭站,自南到北贯穿老城中心区,连接惠山新城、中心城区、蠡溪新城、太湖新城、科技新城、高铁商务区等大部分外围片区,显著缓解城市中心南北向交通压力,缩短了外围新城到城市中心区的时间距离。今年3月19日,地铁4号线正式从土建施工阶段转入机电安装阶段,到4号线一期建成后,无锡地铁总里程将达到114公里,初步实现网络化运营格局。

根据无锡市城市轨道交通第三期建设规划(2020-2025年),无锡将新建4个地铁项目,包括3号线北延、4号线二期、5号线和6号线。这4个项目总规模87.3公里,是现有60多公里通车里程的近1.5倍。

(仙林)