



## 恒大继续拿地深耕、长城挥师山北…… 2020年，梁溪区上演“王者归来”

昨天又一批次的土地拍卖弥漫着浓浓硝烟。作为本次土拍的首宗地块，梁溪区造船厂C地块(XDG-2020-33号地块)吸引了9家房企报名。在经历了近2个小时的轮番叫价之后，最终被长城地产斩获，楼面价16626元/平米，溢价率38.78%。无锡因运河而兴，“江南水弄堂、运河绝版地”承载了太多历史佳话。河畅其流，人居其昌。近年来，梁溪区在“运河湾区”的打造上不遗余力，使这里成为高品质住区的集聚地，吸引了众多品牌房企相继在此拓展疆土。

### 住进运河畔 秀美运河北塘段再添地产新秀

长城地产在无锡并不陌生。此前通过项目合作的方式，与美的地产在惠山合作开发了纯新项目“爱情云筑”，不过入锡以来单独拿地操盘还是首次。造船厂C地块位于通惠路与运河西路交叉口西南侧，紧邻京杭大运河，周边地铁3号线、4号线交会于盛岸站(在建)，距离市中心茂业天地约2.5公里。

梁溪主城区作为无锡中心“双核”之一，开发较早，入驻的品牌开发商较多，各项配套非常醇熟，与之相对的却是出让地块数量并不多，尤其是运河畔的稀缺宅地，更是非常难得。此次出让的造船厂C地块不仅紧邻运河，交通便捷，又有

优质教育资源加持，未来开发前景看好。据悉，参与造船厂地块竞拍的房企数量众多，历经近2小时的角逐，长城地产在诸多房企中脱颖而出，可见其入锡决心相当坚定。

京杭大运河成功申遗之后，无锡就开启了“运河元年”。2019年7月，《长城、大运河、长征国家文化公园建设方案》通过，无锡大手笔投入大运河国家文化带的建设，总投资超650亿元的重大项目接连开工。无锡是唯一运河穿城而过的城市，未来的“运河湾区”，不仅流淌着城市的历史与记忆，也激发了土地的活力与价值，让城市的界面不断更新。

### “赋能”产城融合 多个板块将焕发新的生机

昨天拍出的造船厂C地块既在运河沿岸，又属于梁溪区山北板块。山北是原北塘板块，是梁溪主城区的价值“洼地”。流淌了3000多年的京杭大运河货通南北，工商文明遍地开花。近百年前，无锡的钱庄和银行都分布在北塘大街，拱北楼、聚丰园等各大老字号商家也是从这里起步。水景可以开凿，山脉却不可复制。有意思的是，虽然无锡多数的自然景观资源都分布在了滨湖区，但是主城城区唯一的山景资源——惠山却在现在的梁溪区。

印象中的山北板块是个厂房集中、老小区林立的破旧板块。如今有了完善中的教育配套以及阳光城、长城地产的加盟，山北也正迎来华丽转身的历史性时刻。新惠路、惠峰路改扩建工程将于今年实施，凤翔路快速化改造工程也在

进行中，将进一步完善梁溪区尤其是盛岸片区的路网结构，提升主城区的更新发展格局。

同样，若是说起无锡的锡钢滨地块，老无锡人也不会陌生。无锡钢铁厂在整体搬迁后只留下少数厂房以及热电厂的冷却塔。大面积土地一度荒废更是让老无锡唏嘘不已。就在6月17日，恒大地产在梁溪区再落一子，以9.78亿元拿下锡钢BC地块。这是2016年以来，锡钢片区推出的第三宗住宅用地。在恒大之前，锡钢地块的周围在早年间已云集了九龙仓、万科等品牌房企，近两年融创、华侨城等实力房企相继落子该地区，或进一步夯实区域价值。据悉，恒大的新地块就位于在售的华侨城与融创壹号院之间，楼面价12609.35元/平方米。

产城融合、文商旅融合战略是梁溪“焕新”的关键钥匙。为了打

去年9月份，位于梁溪区运河东岸的太湖广场北E地块受到多方追捧，最终由蓝城地产斩获。这是梁溪区第一个通过竞自持面积拍卖的地块，也是无锡首宗全装修成品住宅地块。蓝城脱胎于绿城，项目以“南门·小团月庐”为名。蓝城南门小团月庐所处的区位，正是旧时无锡四座城门中的南门，这或许也是项目案名中“南门”二字的渊源。于4月开始对外销售的改善型纯新盘融创运河映，其地块所处位置就在运河西岸的梁溪滨河新城采煤机械厂东侧，项目紧邻运河，拥有宽阔的视野景观，是为土地量身定制的面向未来的时代封面作品。

### “叫板”全无锡 梁溪今年已有 约20万方土地入市

“地段论”是颠扑不破的买房秘籍。作为无锡楼市的价值高地，无锡城的“母体”梁溪区历史文化底蕴深厚，工商文化绵长，配套成熟，交通便捷，原住民的居住情结更是浓厚。近两年融创、绿地、恒大、华发、融创、富力、万科等实力房企相继落地梁溪，新产品不断涌入，也受到了市场的持续关注与追捧。

梁溪区的土地市场在2019年表现得相对低调。据统计，2019年出让的地块中仅有3幅位于梁溪区。今年梁溪区明显加快了土地推新的步调，有了后来者居上的节奏。3月份的今年首场土拍中，梁溪区2幅涉宅地块就共计7万平方米，几乎追平去年全年的出让面积。加上5、6月相继推出的绸星地块、锡钢BC地块、造船厂C地块，上半年梁溪区的总出让面积已近20万平方米，为市场及时“补仓”。

已在3月拍出的庆丰B地块是无锡庆丰纱厂旧址所在地，其最大的优势就是周边醇熟的配套，地块与集火车站、汽车站、公交客运中心于一体的无锡综合交通枢纽仅一河之隔。该地块最终由中梁地产以总价6.14亿、楼面价13324元/㎡获得。太湖淀粉厂地块，在3月份创出了无锡城中北片地区的楼面价新高，该地块最终被阳光城以总价11.63亿竞得，楼面价12548元/㎡。据悉，今年该地块周边部分道路将迎来全面改造，同时片区教育配套也正在逐步完善，区域将面临一次全新的发展机遇。

(练维维)

