

# 鸿山：下一个城市增长极？

12月17日，将有6幅住宅用地(含3宗定销房地块)出让。其中，位于鸿山街道的剪影墙地块，起拍价“8字头”。今年9月《鸿山旅游度假区总体规划》出炉、10月鸿山旅游度假区重大项目签约暨远景规划发布。业内人士表示，鸿山是新吴区众多楼市板块的价值“洼地”，诸多利好加持，未来发展前景不可限量。

## ■ 苏锡一体化融合发展桥头堡

10月21日，鸿山隆重举办了旅游度假区重大项目签约仪式暨远景规划发布会。会上鸿山被重新定调：省级旅游度假区、特色物联网小镇、苏锡一体化融合发展桥头堡、产城融合示范区，鸿山自此迎来全新时代。

作为无锡和苏州最接壤的区域之一，同时也是无锡距离上海最近的桥头堡，鸿山交通路网发达，航空、高铁、高速构成三维立体交

通，沪宁高速、锡张高速、京沪高铁、312国道等均穿鸿山而过。地理位置上与苏州一河之隔，人文景观和历史文化遗产一脉相承，地缘上的显性价值为鸿山的发展注入先机，鸿山正在抢抓“长三角一体化”“大运河经济带”等国家战略机遇，迅速融入“苏锡常都市圈”。

当天集中签约了颐高应急安防产业示范基地等总投资近75亿元的8个重点项目。其中，十五年

一贯制的鸿山金桥实验学校、中信城开泰伯旅游度假区项目、宝龙商业综合体等项目分外惹眼。交通方面，按照鸿山旅游度假区的轨道交通规划，未来无锡地铁5号线延伸段将通达鸿山新市镇腹地，规划与苏州地铁7号线、12号线联通，形成城际换乘中心。这不仅意味着鸿山终于有地铁了，还预示着无锡将和苏州轨道无缝融合，苏锡一体化发展进入了快车道。

## ■ 高起点规划国家级旅游度假区

“自成一城”的鸿山也加快了在文化、生态、产业、商业、教育配套等方面的建设。吴越水街、瑞金医院无锡分院、物联网小学、丽笙酒店等一一落地建成。今年9月，无锡市自然资源和规划局正式公示《鸿山旅游度假区总体规划》。这次不仅是省级旅游度假区，而是国家级。

根据规划，鸿山旅游度假区位于无锡东南部，北起锡甘路，南至

望虞河，西至振兴路(沿沈家桥浜至飞凤路)，东至漕湖(区界)，总面积17.25平方公里。在之前吴文化博览园、鸿山遗址博物馆、梁鸿国家湿地公园和多个国家4A级景区等基础上将建设一个集智慧生态科普、智慧文化体验、智慧康养度假、智慧服务共享等功能于一体的国家级旅游度假区。

高起点的规划决定了鸿山板块必将成为无锡的热门板块，下一

个城市增长极。此外，作为全国首个物联网小镇，更是引领时代的智慧产业风向标。近年来，鸿山物联网小镇汇集了西门子、LG、航天中认等多家企业总部(产业)，年度累计投资额和年度累计总产值都在不断上升。在物联网小镇与鸿山省级旅游度假区的双重打造下，鸿山环境提升，产业升级，基础设施日趋完备。今年，伯渎河景观带还进行了升级建设。

## ■ 经常出现几个客户抢一套房

在良好的生态优势以及自身拥有的文化底蕴和优越的地理优势加持下，鸿山板块真正意义上迎来了全新的发展机遇，近年来已吸引了金融街、康桥、奥体、融创、路劲等多家品牌开发商入驻。记者多次去鸿山踩盘时发现，因为鸿山目前不限购的政策优势、靠近沪苏的地理优势，它所承接的买房人不仅仅是有着地缘情结、高端居住需求的本地土著，还吸引了越来越多外地溢出的投资客，苏州、常州、上海的都有。“前段时间鸿山远景规划利好出炉后，经常出现几个客户抢一套房的现象。有的客户生怕同时在看的其他客户把房子买走，还没签协议呢，就捷足先登直接跑二楼刷卡了。”某楼盘案场置业顾问这样向记者描述。

据介绍，12月即将开拍的剪影墙地块位于新吴区鸿山街道锡梅路与沈家桥浜交叉口东南侧，占地面积60918.2平方米，起始楼面价8029元/㎡，容积率在1-1.6之间。该地块东侧紧邻整个鸿山最生态的区域——规划中的国家级鸿山旅游度假区，与吴越水街、丽笙酒店仅一路之隔。一公里范围内在售楼盘仅有金悦府、康桥悦蓉园这两个项目。作为今年新吴区土地市场的收官之作，剪影墙地块将花落谁家？一起拭目以待。(仙林)

## 三季度地价涨幅放缓 上涨压力仍大

近日，中国国土勘测规划院发布的三季度全国主要城市地价监测报告显示，全国主要监测城市地价同比增长1.65%，增速较上季度下降0.40个百分点。其中，住宅地价同比增速连续10个季度放缓，综合、商业服务地价同比增速连续9个季度放缓，工业地价同比增速连续4个季度放缓。

数据显示，三季度全国主要监测城市的商业服务、住宅、工业地价同比增速依次为0.13%、2.81%、0.94%，较上季度分别下降0.41个、0.30个、0.52个百分点。与此同时，三季度全国主要监测城市地价环比增速为0.58%，较上一季度上升0.15个百分点。

中国国土勘测规划院地价所所长赵松表示，三季度房地产企业开发投资逐步恢复，市场刚性需求逐步释放。房地产企业资金状况有所改善，但在房地产金融审慎管理背景下，房企到位资金中国内贷款和利用外资同比增速回落。

近几个月来，政策层面再次重申坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，并在金融监管、财税调节、市场监测、信息公开等方面提出要求，确保房地产市场平稳健康发展。

同时，多地纷纷出台加码调控新政。深圳、南京、杭州、宁波、沈阳、常州、成都、东莞等地采取升级限购限贷政策、增加限售年限、调整土拍竞价规

则、加大无房家庭摇号比例、增加住宅用地供应等多种措施遏制投机炒房，满足合理自住需求。深圳、无锡、沈阳和成都等城市调整个人住房转让增值税免征年限等。

受这些因素影响，地价涨幅有所放缓，但压力仍大。国家统计局近日发布的数据显示，今年前10个月，房地产开发企业土地购置面积17775万平方米，同比下降3.3%，连续4个月降幅扩大。但与此同时，今年前10个月土地成交价款同比增长14.8%，土地价格上涨的压力仍然较大。

赵松表示，四季度预计全国城市地价环比增速仍呈小幅上升的趋势，住宅地价总体保持稳中有升，热点区域和部分热点城市的住宅地价环比增速有所回落。下一步，应在增加信贷金融政策支持实体经济力度的同时，强化房地产金融审慎管理制度，避免资金“脱实就虚”，合理引导房企降杠杆。

值得注意的是，国家统计局发布的数据显示，前10个月全国商品房销售面积133294万平方米，同比持平，年内首次实现增速止跌。其中，住宅销售面积增长0.8%，年内首次回正。对于后续房地产市场的发展，专家普遍表示，房地产政策将保持稳定性和延续性，保持房地产市场平稳健康发展是坚定不移的方向。(经济日报)

## 调控频出，刚需上车吗？

11月以来，深圳、合肥、乳山、浙江及下属多个地级市均出台了规范楼市的政策。对于刚需来说，年底是买房的好时机。从政策和市场等多个角度来看，房价走势有无迹象可循？中房研协测评研究中心发布的《2020三季度市场报告》指出，四季度政策环境仍然趋严，坚持灵活执行因材施教，有保有压。房价持续异动依然是中央判断地方是否严格执行调控政策的重要指标，并大概率被认定为“问题”，进而需要主动或被动“快速处置”。房地产金融监管将继续强化，以稳杠杆为主。

报告称，在城市层面，一、二线城市及其组成的长三角、粤港澳大湾区、成渝城市群等核心区域竞争力加强，人口吸引力突出，更受企业关注，房价上涨的可能性较大，城市之间的分化也将加剧。

国家统计局最新发布的10月70城房价显示，环比看，扬州涨幅0.9%领跑新房价格涨幅，北上广深分别上涨0.2%、0.3%、0.5%、0.2%；深圳以0.9%的涨幅领跑二手房价。值得注意的是，70城中新房与二手房房价的最高涨幅均未超过1%，为2017年9月以来的首次。

易居研究院分析，与9月相比，新房价格上涨城市减少10城，二手房价格上涨城市减少11城，明显降温。目前热点城市基本都已收紧调控政策，且货币政策处于转折点，年初以来由货币和信用扩张推动的房价加速上涨进入尾声，而经济虽然在复苏过程中，但短期不足以支撑房价继续快速上涨。预计未来几个月70城房价环比涨幅仍有收窄空间或者转负。

也有专家认为，未来房价或有回升可能。广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉撰文认为，除个别中心城市及核心区域之外，全国大部分城市房价面临的不是上涨压力，而是潜在下行压力，比如山东、河南、天津等地，近期不断传出房价下跌的消息。从前瞻性指标——带看认购指数来看，根据贝壳的数据，市场热度仍在高位，10月，热点城市带看认购指数环比分别增长21%和22%，达到年内最高值。

李宇嘉称，这意味着，核心一、二线城市市场需求依旧坚挺，随着供应持续放量，成交大概率将有所回升，部分城市更将出现年末的“翘尾”行情。

(中国新闻网)