

2020年,无锡楼市进入板块轮动周期。这一年,马山、梅村、太科园等板块崛起,另外更多的板块也在日渐活跃。这一年,无锡观察《5G会客厅》平台肩负起主流媒体的担当,并与万科、金茂、阳光城等品牌房企深度合作,共同打造了一系列有关板块、有关区域价值的高质量论坛、访谈节目,发出主流声音,共同绘就板块蓝图,共筑“锡望之城”。

## 2020无锡楼市盘点·板块篇· 无锡楼市各板块百花齐放

### 梁溪——主城焕新

无锡别名“梁溪”,在此流淌了上千年的京杭大运河货通南北,工商文明遍地开花。作为无锡中心“双核”之一,梁溪区开发较早,区域内融创、蓝城、恒大、富力、德商、中梁等大批品牌开发企业扎堆。

2020年,梁溪区共计出让10幅涉宅地块(含2幅定销商品房地块)。其中,北塘盛岸板块的地块市场关注度颇高。3月底,阳光城印月文澜地块成交楼面价12548元/㎡。6月,爱情地产拿下造船厂C地块,成交楼面价16626元/㎡。7月,爱情地

产以17426.18元/㎡的成交楼面价在该板块再落一子。

8月16日,无锡观察《5G会客厅》“梁溪焕新,锡望您来”主题论坛在无锡报业未来媒体中心举行。近年来,“回归梁溪,回归城心”的呼声不断。阳光城与爱情地产的出现,意味着房地产市场对于主城价值的认知。而主城,终究会因品牌房企的青睐,加速城市更新的步伐。阳光城·印月文澜与爱情双子(山河万物、山河万象)打造的都是低密滨水精装住区,为梁溪人居焕新升级。

### 太科园——逐步成熟

太科园是无锡“南向战略”的重要组成部分,无缝衔接经开区。该片区为新吴区政府所在地,规划区内建设民营国际性三甲医院,规划还将在该片区建设一座区级体育中心。规划中的地铁4号线二期、6号线、7号线都将经过太科园。一项一项,都在推动着板块价值增长。

2020年是太科园进入快速发展通道的一年。3月,SK海力士学校落户。6月,锡师附小联盟校新吴实验小学揭幕;7月,万

达广场开业……随着各项配套的不断落地和完善,区域内的生活氛围也日益浓厚。产业发展的逐渐成熟,带来了源源不断的高科技从业人才,促使板块内住房需求逐年增加。

从龙湖滟澜山、国信观湖湾、协信阿卡迪亚、朗诗绿色街区等的人驻,到积水、万科、远洋、招商蛇口等改善项目的崛起,再到大发集团落子太科园匠心建造璞悦滨湖望,太科园迎来了宜居宜业新时代。

### 经开——发展向东

风起和鸣,融创壹号院、铂宸府……历经12年的跨越发展,“双核”时代的无锡,经开区资源荟萃,坐拥一城精粹,是高品质的代言和领跑者。在高端楼盘林立的经开区,由建发与华侨城联合开发的和玺让人眼前一亮。与以寄畅园为蓝本的玫瑰湾所不同的是,建发把无锡的薛家花园“搬进”和玺,携手齐白石曾孙等名家名匠,于实景示范区精心打造“三进九景”,为无锡再造一座园子。

为了传递楼市高质量发展的声音,4月29日起,无锡观察推出《5G

发布厅·和者说》,在一个月的时间里,《5G发布厅》陆续访谈了多名文化名人和业内专家,将三千年的吴文化重拾论道,在诗情画意中,与行业大咖们共话江南的人文意趣,探寻无锡和玺新中式全貌。

11月21日,无锡观察《5G会客厅》“经开3.0城市高峰论坛”在无锡报业未来媒体中心举行。金科和阳光城联手打造的玫瑰悦,以一部时代大作开启了经开3.0时代。旭辉联手禹洲,于经开东敬呈一座铂宸府。经开东,无疑是经开区的下一个风口。

### 马山——乘风破浪

2020年,沉寂多年的马山终于“发声”了。陆马2号地块入市,绿地香港以8736元/㎡楼面价竞得该地块。而在此之前,马山板块已超10年未曾供地。

占据无锡“头号工程”太湖湾科创带枢纽位置的马山,从绝佳的宜居生态资源,到科创产业聚集、多元荟萃的高新资源价值带,马山这方土地深藏的发展潜值已蓄势待发。

10月27日,无锡观察《5G会客厅》来到马山,以“乘风破浪”为

主题,举办马山国际健康旅游岛发展论坛。与会嘉宾普遍认为,太湖湾科创带枢纽下的马山,宜居宜游,将迎来新的发展机遇。

锡宜一体化发展下,苏锡常南部高速公路太湖隧道、宜马快速通道、竺山湖湖底隧道正在快速推进,再加上无锡城际轨道S2号线,交通的升级将带动马山迈入快速发展时代。2020年,绿地带来能匹配马山区域能级的人居作品——绿地·安兰诺雅,迭代马山“标杆”人居。

### 梅村——华丽蜕变

梅村虽是乡镇板块,却在近年逐渐崭露头角。2016年,万科维园的落地开启了梅村楼市发展新纪元。2020年万科梅里上城的到来推动梅村人居品质再上新台阶。纯新楼盘仲盛名都府、金融街融府的开盘以及远洋地产的进驻,也让梅村逐渐从“刚需时代”走向“改善时代”。

9月26日,无锡观察《5G会客厅》与梅村街道共同举办“创见梅里”,超30万用户在为“梅好”点赞。梅村街道近年来在历史文脉传承、文化旅游开发、教育资源集聚、产业提档升

级等重点领域不断开新局、绘新篇。

根据相关规划,梅村定位为无锡市区东部综合服务中心和先进产业基地,兼具现代气息与古镇风貌的产城融合示范区。仅2020年6月,梅村就签约16个重大项目,合计总投资78.84亿元,涉及智能装备、电子信息、生物医药、新能源等领域。规划中的地铁4号线二期和地铁5号线,也将在梅村交汇。嗅觉敏锐的开发商,看到了区域的发展潜力。目前梅村已汇聚了碧桂园、保利、路劲、万科、远洋等诸多品牌房企。

### 锡西新城——“引力”增强

嗅觉敏锐的开发商往往成为筑城的先行者,2017年2月,旭辉初进无锡便落子钱桥;2018年耘林进驻钱桥;2020年招商地产以9164元/㎡的楼面地价斩获洋溪5号地块……近年来,锡西已吸引了碧桂园、旭辉、金科、融创、北控、新力、中海等品牌开发商的进驻,吸引力可见一斑。

在无锡《十二五城乡建设总体规划》中,“锡西新城”的概念首次被提出。从地理位置上来说,锡西新城紧邻常州和宜兴,基本上确立了

它作为无锡西面门户板块的位置。这座由钱桥、洛社、胡埭、惠山城铁商务区等板块组成的年轻新城,形成了一股不逊色于其他区域的新兴力量,开启了宜居宜业的新篇章。

城市发展离不开交通、商业、教育等多元配套的同步升级。22万方洋溪生态湿地,百乐时代广场等商圈环伺,知名学府惠山金桥实验学校在侧,地铁3号线一期更是将市中心与锡西新城连为一体,锡西作为城市副中心的地位日益凸显。

(练维维)

