



美丽无锡 锡望您来

洛社:乡镇板块的“优质股”

近两年惠山区的住宅用地出让正在向着锡西新城、洛社一带倾斜。就在无锡4.28“两集中”土拍大战中,融创在惠山城铁接连斩获两幅地块,在洛社也斩获米兰3号地块。建发也拿下了洛社米兰4号地块。在诸多的乡镇板块中,洛社正在成为“优质股”。

区域人居环境被革新

提到洛社板块,自2010年起,先后有洛城、南光洛龙湾壹号以及亿丰时代广场等区域主流楼盘推向市场,并支撑了该板块的地产业价值。2018年融创·银城惠山国际社区首开以来,该板块渐渐热闹起来。作为惠山区的主力板块之一,洛社近几年已然成为品牌房企相继进驻的宝地。从早期的本土开发商打造的洛城悦湖国际、洛城水韵花园等项目,到后来相继进驻的国瑞、碧桂园、红星、融创等,品牌房企开发的产品项目在不断刷新区域内房价,区域人居环境被彻底革新。去年6月的土拍中,广厦置业以楼面价8350元/㎡底价竞得米兰2号地块,后由建发操盘,打造了金玥湾项目。今年3月的土拍中,上坤以楼面价8669元/㎡竞得新开河1号地块。4月底,融创再度在洛社布

局,也代表了市场对洛社板块的认可。

强劲的产业支撑是房地产的基础。从最新公布的信息来看,目前洛社镇拥有高端汽车零部件、高端机电装备、新型冶金材料、新型石油制品、特色表面处理、特色纺织印染等产业,超亿元项目正在集中开工。在惠山区最新的城市规划中,惠山区将形成“双核引领、三片共耀、四轴联动”的格局,其中洛社、钱桥、西漳构成了“三片”之一的惠中宜居片区,目的在于融入主城发展,功能和路网无缝对接,建设品质宜居城镇片。

洛社镇是江南历史文化名镇,是无锡市主城区西侧的卫星城,距今已有1600多年的历史。改革开放以来,洛社镇成为苏南乡镇企业的发祥地之一。教育资源方面,根据统计,洛社

板块目前共有23所学校,其中含11所幼儿园、11所义务教育阶段中小学以及1所高中阶段学校(无锡市洛社高级中学)。未来5年,洛社板块将规划新建4所幼儿园以及2所义务教育学校。

近两年,洛社交通规划的蓝图在逐渐展开。于去年底改造完成的江海西路高架已全线通车,洛社至主城区通勤时间大大缩短,无锡西北片区与快速内环实现顺畅对接。此外,经过四年半的建设,无锡地铁3号线一期工程已于2020年10月通车,而3号线二期工程也在规划中。据悉,二期工程在洛社设有站点,开通后无疑将大幅度提升洛社新城居民出行的便捷程度。此外,今年初省级高新区在洛社的落户也是锦上添花的一件事。

改善住房有更多选择

翻开无锡版图,不难发现区域发展的规律:处在价值洼地的区域,随着产城融合的发展,人口、产业、地铁、学校、医院等等相关配套的导入,“洼地”属性在变弱,价值不断升高。洛社便是这样的存在。近两年,洛社的房子越造越好。以建发在洛社板块打造的金玥湾项目为例,风格上采用的依旧是建发拿手的新中式。金玥湾新中式建筑风格,与中国传统建筑一脉相承,外立面辨识度很高,在保持传统建筑的精髓中,有效地融合了现代建筑元素与设计因素。进入建发金玥湾的示范区,飞檐翘角、重檐屋脊、叠石泉池、亭台廊榭,这里的建筑物极具个性和识别性。据置业顾问透露,示范区复刻“园中之园”谐趣园,匠造三进九景园林会所。在此前的

洛社板块中,能和建发金玥湾示范区相媲美的项目几乎没有。同时,建发金玥湾示范区的不少设计都秉持着建发“儒门、道园、唐风、华纹”的新中式匠造标签,可谓是非常用心了。如今建发又斩获洛社米兰4号地块,未来产品将如何打造,值得期待。

除金玥湾之外,目前洛社板块还聚集了融创西羲里、红星天铂、悦湖观邸、碧桂园南光城等楼盘。融创西羲里处于清盘中,碧桂园南光城在售毛坯小高层,红星天铂在售高层、小高层,悦湖观邸在售装修、毛坯小高层。购房者以本地改善客户为主。建发、融创持续深耕该板块,让本地人的改善性住房选择更多了。

蓝城是业内公认的品质造房专家。继在梁溪区太湖广场

以及古运河畔打造低密度住宅后,蓝城又将目光转向了惠山区洛社板块。近日,无锡市自然资源和规划局对洛社新城14号地块(XDG-2019-56号地块)建设项目规划设计方案变更审查进行了批前公示。目前地块案名曝光为蓝城春风江南。项目周边的生活配套相对比较完善,一路之隔是洛社中心幼儿园。项目向北约800米便是无锡市惠山区人民医院,与洛社目前较大型的商业综合体——洛社哥伦布广场直线距离约2km。项目所处位置人居环境比较浓厚,周边有洛城上院、洛城英伦艺墅、雅锦园、惠都上府名园等小区。项目向东为红星天铂、茂瑞府、悦湖观邸等在建楼盘,向西则是融创西羲里、建发金玥湾以及上坤新开河1号地块。

(仙林)

综合节能率达82.2%

无锡这一超低能耗(被动式)建筑让人大开眼界

推动超低能耗(被动式)建筑发展应用对于全面落实“创新、协调、绿色、开放、共享”发展理念具有重大意义。近年来,无锡市以提升城市建设品质、推动高质量发展为导向,因地制宜,大力引导、支持、建设了一批超低能耗(被动式)节能建筑。无锡市建筑专家工作站就是典型案例之一。

超低能耗(被动式)建筑是指适应气候特征和自然条件,通过保温隔热性能和气密性更高的围护结构,采用高效新风热回收技术,最大程度地降低建筑供暖供冷需求,并充分利用可再生能源,以更少的能源消耗提供舒适室内环境并能满足绿色建筑基本要求的建筑。无锡市建筑专家工作站办公楼坐落在无锡市阳山镇桃源村,建筑用地面积约2072平方米,建筑面积约1100平方米,项目由采用空斗墙技艺砌筑而成的三层农房改造而成。改造方案以环境改善、建筑绿色性能提升和能源资源节约为目标,在保留建筑风貌的同时,调整功能布局,对建筑及周边环境进行改造提升;在保留原有空斗墙砌体构造的同时,对结构体系进行加固改造,并应用了外墙内保温、保温与装修一体化、绿色照明、全热回收新风和空气源热泵等技术。项目综合节能率达82.2%,年节能量达18吨标煤,折合碳减排量45吨,达到了超低能耗建筑标准。

项目亮点主要有三个方面。一是改善环境。项目原址西北侧有两米多高土堆,通过修整和植物绿化,有效抵挡冬季的西北风,减少建筑热量损失。利用建筑原有的内天井组织穿堂风,保留建筑周边水域,带走夏季热量,提高舒适度。二是提升性能。项目保留了原有坡屋面和墙体,敷设高效保温材料,建筑保温性能提高了4倍;利用钢筋网加固原有墙体,大幅提升安全性能;选用平开三玻两腔玻璃窗,保温遮阳性能提升了4-5倍,局部天窗采用光电膜遮光玻璃窗,大大提高自然采光效率,降低能源消耗。三是绿色运维。项目搭建了建筑智能管理系统,可实现室内外照明、空调、动力系统智能控制,并对电、水、燃气进行分项计量,对气温、湿度、污染物浓度开展监测,实时掌握能源消耗和室内环境参数。据悉,该项目获得省级抗震防灾体系构建农村公共建筑加固试点项目、省级超低能耗被动式绿色建筑工程示范项目。

(仙林)

