

# 无锡今年拟出让12幅优质地块

## 四分之三容积率不超过1.2



近日,我市相关部门透露了今年拟出让的12幅优质地块。据“锡地云”显示,12幅优质地块中不乏市中心“龟背壳”上、经开区奥体旁、蠡湖未来城的地块。根据规划条件来看,容积率不超过1.2的占了四分之三,这些楼盘大概率不会是高楼林立,业主将来的居住舒适度将大幅提高。

### 实现从“有房住”向“住好房”转变

记者了解到,自2022年起,无锡市房地产调控政策持续优化,先后出台了“锡十条”(1.0、2.0、3.0版)、“锡20条”、房企激励政策、高品质住区建设等政策,在降首付、降利率、公积金调整、“卖旧买新”契税补贴、房票安置、人才购房等方面持续加码优化,形成了较完善的稳市场、促转型政策体系,房地产市场平稳向好。从供需结构看,市区120平方米以上户

型成交量占比逐年递升,2024年1-4月为47.5%;144平方米以上户型成交量占比也保持着逐年上升,2024年1-4月为16.5%。从购房群体看,外地人在市区购房比例逐年增加。2021年外地人在锡购房占比为31.5%,2022年为34.0%,2023年为39.5%,2024年1-4月占比为40.1%。老百姓正从“有房住”向“住好房”转变。

### 多幅低容积率地块亮相实现价值最大化

记者发现,此次透露的12幅优质地块中,容积率最低的地块有两块,都为0.8。其中一块是原碧波新村地块,位于陆马公路与南部高速交叉口东北侧,紧靠太湖,紧邻太湖隧道,交通方便,未来很有可能成为纯低密叠墅社区。另一块是市收储1号地块,该地块在鹅湖板块的核心位置,南边不远就是荡口古镇,东侧就是鹅湖,未来或将打造纯低密的叠墅社区。无锡经开区一直以来是居住热门板块,拟出让的贡湖大道与梁东路交叉口西北侧地块容积率为1.1,周边配套、生态休闲、医疗教育等配套一应俱全,未来或将打造差异化的产品,提升片区居住品质。

老城区中心地段寸土寸金,出让一直少之又少,中心地段更是一一直处于断供状态。容积率1.1的老公安地块,位于新生路与崇宁路交叉口附近,与苏宁广场、小娄巷历史文化街区仅一路之隔,人文底蕴与繁华生活兼得,完美诠释出则繁华入则静谧。附近还有1号线、2号线、6号线

(在建)经过,这个市中心的“龟背壳”未来也将多一个低密叠墅社区。由于周边可供开发的住宅用地近乎绝迹,新房市场空白,催生了极为旺盛的高改需求。同处老城区的惠山古镇三期H地块,位于运河西路与龙光路交叉口西北侧,容积率0.95,大概率也会打造低密纯叠墅社区。

据悉,2024年拟出让的优质住宅用地主要集中在一级高品质住区引导区,即老城核心区、太湖新城、蠡湖未来城、梁溪科技城、锡东新城、惠山城铁科技城、新吴空港科技城等,从周边配套来看,这些板块是无锡市区范围内基础设施完善、配套齐全、交通便利、环境优良、公众认可度高的区域。从规划条件来看,12幅拟出让优质地块中有8幅容积率在1.2及以下,有4幅容积率在1.0以下,非常适合打造高端低密度产品。值得关注的是,这些地块可根据其区位特征、地块特点,结合开发企业建议,量身定制最符合市场需求的容积率及规划条件,努力实现地块价值最大化、设计产品最优化。

### 房屋容积率大小直接影响居住舒适度

在买房的过程中,置业顾问经常会提到楼盘的容积率。据悉,容积率是指一个小区的总建筑面积与用地面积的比率,是反映和衡量建筑用地使用强度的一项重要指标。容积率计算公式=总建筑面积÷建筑用地面积。对于开发商来说,容积率决定地价成本在房屋中占的比例;而对于购房者来说,容积率直接涉及居民居住的舒适度。一般而言,独立别墅容积率为0.2~0.5;联排别墅为0.4~0.7;6层以下

多层住宅为0.8~1.2;11层小高层住宅为1.5~2.0;18层高层住宅为1.8~2.5;19层以上住宅为2.4~4.5。容积率1.2以下普遍被认为是低密度。今年拟出让的地块,低密度地块较多。低密度住宅光照更好,让阳光照进生活;环境更好,让身心回归自然;住户更少,让生活自由自在。因此,低密度住宅不单是一种建筑概念,而是城市发展进程中,人居品质跃进后的愿景。

(卫文)

### 城建快报

## 湖大无锡院科研用房建设项目全面封顶

近日,湖南大学无锡智能控制研究院(以下简称“湖大无锡院”)科研用房建设项目喜迎主体结构全面封顶。

6月7日一早,湖大无锡院科研用房建设项目现场人头攒动、热闹非凡。近处,施工人员来回踱步,头戴安全帽互相交谈,他们正以兴奋而激动的心情等待着……抬头看,一座形态方正又有着独特曲线工艺的高楼让人震撼,彩带、红色条幅、展板等将其装点得喜庆洋溢。据悉,这是一栋建筑高度149.7米,有着30层超高层布局的科技园办公楼。当天,正逢这座超高层主体的封顶仪式,标志着湖大无锡院科研用房建设项目主体结构迎来全面封顶。

湖大无锡院科研用房建设项目位于无锡经开区华谊路与高浪路交叉口东北侧,总占地面积约3.42万平方米,建筑面积约为16.7万平方米。地下2层,地上5栋单体,规划建设2栋科创中心办公楼(1号楼、2号楼)和3栋湖南大学研究院办公楼(3号楼、4号楼、5号楼),项目建成后集科学研究、技术创新、公共服务、人才培养、成果转化于一体,为“名城与名校合作”再添科创载体,持续彰显无锡的“智造”价值和科研“锡”引力。

“目前项目5栋单体已全面封顶,二结构完成80%、机电工程完成75%,已进入幕墙、精装专业分包穿插施工的阶段。”据湖大无锡院科研用房建设项目经理于涛介绍,每栋单体都有自己的功能定位,其中2号楼为科创中心办公楼,是一个30层超高层建筑,建筑高度149.7米。“在2号楼施工的过程中,我们更是研发了一种坑中坑快速开挖的办法,有效提升了施工效率,使结构封

顶提前了35天。”于涛表示,正是在整个项目团队的努力协作下,工程进度才顺利进行。

精密安排,全员配合,项目建设“进度条”持续刷新。据悉,项目团队多措并举,在保障复杂梁柱节点混凝土施工质量及进度的前提下,做到了提前35天实现主体结构全面封顶。

5栋单体,鳞次栉比,各有“所长”。为满足湖大无锡院科研生产所需,楼栋低层区整体开放相连,研究人员可在各功能区内自由穿梭。同时,通过建设高层办公楼、实验楼、室外试验场及配套生活设施,打通“科研+”,项目希望构建一个无界互动开放共享的园区空间。

有关“空间”的畅想有了,就需要以项目建设之“进”来托未来发展之“稳”。截至6月7日,各栋单体全面封顶,用行话来说,项目建设已迈过“成人礼”,正朝着既定蓝图不断走深走实。1号楼为科创中心办公楼,地上5层,总高度23.8米,整体装配率为60.22%;2号楼为科创中心办公楼,30层超高层,建筑高度149.7米;3号楼为湖南大学研究院办公楼,建筑高度51.15米,整体装配率60.53%;4号楼为海装大楼,建筑高度19.65米,建成后将成为国际领先的深海装备测试仿真中心和深海装备智能化调度控制中心;5号楼为一座单层室外试验场,建筑高度6米,主要用于无人驾驶试验。

未来,随着工程按期竣工、顺利交付,无锡经开区将与湖南大学深度对接,推动更多科研成果落地孵化。同时,校地合作向“新”而行,将为高质量发展“经开样本”厚植科创沃土。

(鲁琪)

