

整体供求比为0.77

# 苏州楼市趋稳向好 利率下调助推活力释放

本报记者 郭阳琛 张家振 上海报道

“能明显感受到楼市在回暖，一到周末每天要接待300多组新客户，都忙不过来了。上海市的购房者不方便到苏州来，可以直接在线上通过视频看房，一些看完觉得满意的购房者会选择在线上直接下单认筹。”6月21日，苏州市相城区铂悦春和万象置业顾问李华（化名）在电话里向《中国经营报》记者表示。

这并非个例。在苏州市虎丘区，今年上半年的“销冠”狮子山澜庭项

## 楼市逐步复苏回暖

随着苏州楼市逐步复苏,也有不少项目开始收回优惠政策。

据李华介绍,铂悦春和万象共有105~167平方米5种户型,其中A地块于2021年12月开盘,B地块也即将入市,均价约为3.3万元/平方米。“由于项目位于苏州高铁新城板块,距离苏州北站仅1.5公里,因此受到众多上海市购房者的欢迎。”

在李华看来,苏州楼市逐步复苏回暖,一方面得益于苏州市乃至上海市疫情的逐步稳定,不但线下售楼部开始重新开门迎客,还增添了市民的购房信心;另一方面,根据最新的楼市政策,非本市户籍居民连续缴纳6个月社保即可购房,大大降低了外地在苏州就业人群的购房门槛。

记者在采访中获悉,4月,苏州楼市购房门槛由外地户口社保连续缴满24个月改为累计24个月。5月上旬,苏州进一步调整优化楼市政策,外地户籍连续缴纳6个月社保即可购房。同时,在苏州市下辖的常熟市和张家港市等非限购区域的购房数量不计入整体统计范围内。

此外,苏州市最新的楼市政策规定,新房限制转让时间调整为两年,二手房则不再要求限制转让时间。而若有新出生人口(二孩及以上),出售房屋时不受转让年限制约,由此催生了一大批有置换需求的购房群体。

作为苏州市改善项目的代表,

目也开启了项目二期248套房源的验资与认筹登记工作,首套首贷需验资220万元,二套则需验资350万元。尽管如此,在短短12天的时间里,狮子山澜庭已吸引了超2000组客户,预计中签率仅为12%左右。

苏州房地产市场逐步回暖也与此前的楼市政策优化调整密不可分。记者在采访中了解到,今年以来,苏州市一直在下调房贷利率方面走在全国前列,目前全市首套首贷的商贷利率已下调至4.25%。

此外,苏州市还放松了限售等条件,新房限制转让时间由3年调

整为2年,非苏州本市户籍居民连续缴纳6个月社保即可购房,非限购区域购房不计入家庭限购套数等政策进一步释放了楼市活力。

“今年以来,苏州市区新房供应面积为209.23万平方米,成交面积则为270.31万平方米,整体供求比仅为0.77。”克而瑞苏常区域总经理戈文问表示,总体来看,在新冠肺炎疫情逐步稳定以及楼市政策优化调整影响下,苏州楼市总体趋稳向好,在市场需求得到有效释放下,接下来的新房市场预计将会进一步好转。



今年4月份以来,随着楼市政策不断优化调整,苏州楼市总体趋稳向好。图为苏州工业园区金鸡湖商务区。 本报资料室/图

狮子山澜庭备受关注。该项目一期主力户型面积为168平方米、190平方米和228平方米,346套房源共吸引2097组客户摇号争抢,也创下了今年以来苏州楼市的认筹数量纪录,整体中签率约为16.5%。

狮子山澜庭工作人员告诉记者,该项目二期首套首贷需验资220万元,二套则需验资350万元,验资时间为6月8日~20日,目前已有2000多组客户参与摇号。“二期的预售许可证已经在6月20日拿到了,只有248套房源,摇号中签率预计要比一期更低。”

随着苏州楼市逐步复苏,也有不少项目开始收回优惠政策。据李华透露,此前,铂悦春和万象143平

方米和167平方米的大户型如果在7天内付款可享受总房款1.5%的优惠,但未来加推的B地块将不会执行这一优惠政策。

位于吴中太湖新城的大家银城·东望雅苑也主打120~200平方米的改善类户型。据置业顾问介绍,该项目一期已于5月8日开盘,推出的298套房源已基本售罄,计划在7月初加推二期房源。

“6月份以来,苏州楼市恢复得不错,新房和二手房市场的成交量相比前几个月而言增长明显,各个板块的备案价也有所上调,我们的项目现在也没有任何优惠了。”大家银城·东望雅苑上述置业顾问进一步表示。

## 人口与产业“底牌”强劲

作为区域热点城市,苏州市经济发达、产业有支撑,因而整体的人口吸附力较强。

作为全国“最强地级市”,支撑苏州楼市的“底牌”无疑是其人口与产业优势。

苏州市统计局数据显示,2021年,苏州市GDP高达22718.3亿元,同比增长8.7%,GDP排名全国前6位。其中,第一、二、三产业的增加值分别为189.7亿元、10872.8亿元和11655.8亿元,同比分别下降0.8%、增长9.5%和增长8.1%。

产业方面,制造业和服务业是拉动苏州市经济的两驾“马车”。2021年,苏州市规模以上工业总产值迈上“4万亿元新台阶”,达到41308.1亿元,同比增长17.2%,两年平均增长10.4%。其中,装备制造业、电子信息产业实现产值12709.4亿元、11623.3亿元,分别同比增长20.3%和10.8%。

同期,苏州市规模以上服务业营业收入同比增长21.7%。尤其是规模以上高技术服务业营业

收入增长23.0%,其中互联网平台、互联网数据服务营业收入分别增长59.3%和116.4%。

先进制造业也为苏州市赋能新的发展动力。2021年,苏州市制造业新兴产业产值、高新技术产业产值占规模以上工业总产值比重分别达54.0%和52.5%。新一代信息技术、生物医药、纳米技术、人工智能等四大先导产业产值9623.1亿元,占规模以上工业总产值的23.3%。工业机器人、新能源汽车、集成电路产量分别比上年增长44.8%、39.4%、38.4%。

产业优势也成为了苏州吸引人才的重要砝码。数据显示,2010~2020年,苏州市常住人口增加了近229万人,增长近22%,年平均增长率为2%,是江苏省人口增长最多的城市。截至2021年末,苏州市常住人口近1285万人,继续保持人口增长态势。

克而瑞研究中心认为,以苏

州市为典型代表的一批长三角城市,常住人口基数大且“虹吸效应”显著。作为区域热点城市,苏州市经济发达、产业有支撑,因而整体的人口吸附力较强。

此外,“藏富于民”也是支撑苏州市楼市的重要要素。数据显示,2020年,除上海市外,长三角地区仅有苏州市及其代管的张家港市、常熟市和太仓市城镇居民人均可支配收入超过7万元。

“目前,苏州市常住、户籍人口比则高达1.71,在30个长三角典型城市中居首位,购买力层面也算相对充裕。近年来,随着房价攀升,整体房价收入比也小幅上扬至15左右,需求略有透支,但是整体购房压力适中。苏州楼市整体成交预期会在今年四季度止跌回升,同比跌幅也将明显收窄乃至转正。”克而瑞研究中心分析称。

## 看重业务协同

房贷利率下调,意味着购房成本下降,这也激发了不少年轻人的购房热情。

“现在可以说是苏州市买房的好时机,首套房商贷利率‘全国最低’,放贷周期仅需一个月。而在去年,商贷利率不但超过6%,各大银行的房贷额度也很紧张。”李华感慨道。

李华告诉记者,今年3~4月,苏州市是全国首个房贷利率降至4.6%的城市。5月份,苏州市房贷利率同步下调。与此同时,常熟市和张家港市还执行最低20%的首付比例。

6月21日,记者以购房者身份联系了招商银行、中国银行、南京银行等多家商业银行的苏州支行,工作人员均表示目前苏州市首套首贷的最低利率为4.25%,“但需要审核征信、收入证明和工资流水等资质,只要收入稳定、工作单位比较好,大部分都能顺利放贷。”

房贷利率下调,意味着购房成本下降,这也激发了不少年轻

人的购房热情。张女士大学毕业5年来一直在上海市工作,看着苏州市房贷利率从2021年超过6%的高峰一路降至4.25%,便萌生出在苏州市买房置业的念头。

“我粗略算了一下,按照商贷200万元、贷款30年计算,现在和去年的利息差能达到80多万元,每月的月供也可以少2000多元。”张女士表示,近年来,长三角地区在公积金一体化方面做了很多探索,其在上海市缴纳的住房公积金也可直接在苏州市范围内使用,无疑又进一步降低了购房压力。

在多重政策利好推动下,苏州楼市成交量也开始逐渐回升。克而瑞苏州机构统计数据示,5月,苏州全市(含四县市)商品住宅供应面积为116.69万平方米,环比增加194.42%,同比减少33.54%;成交面积为94.79万平方米,环比增加80.37%,同比减少

52.01%。6月上旬,苏州楼市供应面积为17.44万平方米,环比减少127.69%;成交面积为36.13万平方米,环比增加75.56%,供求比仅为0.48。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,今年以来,苏州市房地产市场面临较大的供应压力。同时,苏州市作为房贷利率下调的“排头兵”,很大程度上有助于促进房地产市场的稳定,对于楼市回暖也具有积极作用。

“5月以来苏州疫情好转,封控逐步取消,同时房地产供应快速上升,叠加房贷利率全国最低,促进了整个成交的恢复。”兴证地产联合亿翰智库发布的研究报告也分析称,“表现比较好的依旧是头部价值板的高品质楼盘和高性价比楼盘,这些楼盘均凭借较为突出的性价比,受到外来客群的青睐。”

# 小麦大蒜抵首付 地方楼市营销去化“新花样”

本报记者 余燕明 广州报道

“老乡,买房吗?小麦、大蒜抵首付的那种。”

这不是玩笑。在部分城市,一些寻求积极去化的开发商在营销手段上玩出了“新花样”。

日前,位于河南省商丘市民权县的民权建业·河畔洋房项目推出了一项营销活动,其称“爱心助农”,将按2元/斤的价格收购小麦,最高可抵16万元房款。

## 小麦换房、大蒜换房

据记者了解,日前推出“小麦换房”营销活动的民权建业·河畔洋房项目开发商为商丘建文置业有限公司,其两名自然人股东为和朝霞、桂俊;河南中原建业城市发展有限公司是民权建业·河畔洋房项目的委托运营管理商,它是河南建业集团旗下房地产代建业务平台——中原建业有限公司(09982.HK,以下简称“中原建业”)的全资附属企业。

“我们的活动不是为了收购小麦,主要是为了卖房子,所以都是针对购房客户。如果有购房意向的话,既不用拖运小麦来项目售楼处,我们也不去现场收购小麦。”民权建业·河畔洋房项目一位人士告诉记者,“农户的小麦都是卖给粮食加工企业和经销商,客户向我们出具小麦出售的相关凭证,我们就会给到相应折扣优惠。”

据记者了解,目前民权建业·河畔洋房项目在售房源户型面积为介于117平方米~144平方

米无独有偶。今年5月下旬,位于河南省开封市杞县的建业城项目,也推出了一项“大蒜换房”的营销活动,其同样宣称是“爱心助农”,将按5元/斤的价格收购大蒜,在购房时抵扣首付付款。

据《中国经营报》记者了解到,民权建业·河畔洋房、杞县建业城项目开发商给出的小麦、大蒜收购价均高于市场价。

而据记者进一步从这两个项目相关人士处获悉,开发商推

出“小麦换房”“大蒜换房”的营销活动,并非实物交易,购房者不需要将小麦、大蒜拉运到售楼处,开发商也不会现场收购小麦、大蒜,实际上是购房者出具小麦、大蒜的出售凭证后,开发商给予相应的房款抵扣优惠。

近期,不少开发商在营销活动中选择将购房与农产品捆绑。今年“6·18”期间,位于江苏省连云港市的保利·水木芳华项目推出了一项营销活动——“买

房送‘佩奇’”,活动期间除了其他优惠折扣以外,只要客户购房就会送一头200斤的土猪,并且包杀。

此外,一些地方政府也在积极开展营销活动帮助开发商卖房,促进销售去化。在山东省青岛市西海岸新区,当地政府将今年新冠肺炎疫情期间在封控地区发挥巨大作用的社区团购复制到了楼市营销活动,由街道办事处组织社区居民开展新建商品房团购。

米的三居室及四居室,根据房源户型及楼层不同,销售单价约为5000元/平方米~6200元/平方米,按此计算,民权建业·河畔洋房项目单套房源总价约为60万元~90万元。

根据民权县最新的购房政策,首套房贷款要求的首付比例为20%,因此一套总价约80万元的民权建业·河畔洋房项目房源,购房者需要支付的首付款为16万元。

一位熟悉楼盘营销策略的房企人士向记者介绍,今年小麦市场价约为1.5元/斤,民权建业·河畔洋房项目推出的“小麦换房”营销活动,开发商按照2元/斤的价格收购小麦,既然不接受实物小麦支付首付款,那就是由开发商进行差价抵扣。

“小麦最高可抵16万元房款,相当于8万斤小麦,农户在市场上向粮食加工企业或经销商出售能卖到12万元,因此开发商会进行差价抵扣4万元。”这位房企人士说,“一套总价80万元的

房子,首付两成即16万元,贷款64万元。如果购房者出具最高8万斤小麦出售凭证,那么支付12万元就能充抵16万元首付款,也就相当于开发商优惠了4万块钱,总房款打了一个95折。”

按照这位房企人士的计算方法,记者向民权建业·河畔洋房项目相关人士求证,对方不置可否,仅表示营销活动刚刚推出,具体优惠政策的落地和计算方式还在研究,“详细情况还是建议购房者来售楼处现场咨询了解。”

据记者查询,目前民权建业·河畔洋房项目已经删除撤下了“小麦换房”营销活动的相关信息。

今年5月下旬,同样由中原建业作为委托管理商的杞县建业城推出了一项“大蒜换房”营销活动。据悉,杞县建业城的开发商为河南瀚润置业有限公司,由刘赛楠、王建华、谢鑫3名自然人股东持有。

一些房地产电商网站显示,

杞县建业城项目在售房源户型面积介于103平方米~180平方米,销售单价约为5500元/平方米,单套房源总价约为60万元~100万元。

“我们的营销活动针对的是购房者,售楼处现场不会收购大蒜。意向客户在购房时向我们出示大蒜出售凭证,我们进行相应首付款抵扣。”杞县建业城项目一位人士告诉记者,“不过现在我们的活动已经结束了。”

目前,杞县的首套房贷款要求的首付比例也已降至20%,一套总价80万元的杞县建业城项目的房源,首付款即为16万元,若按照5元/斤价格收购大蒜,相当于3.2万斤大蒜。

在河南当地农贸批发市场,大蒜的市场价约为1.5元/斤,3.2万斤大蒜可以卖到4.8万元,意味着购房者出示大蒜出售凭证支付4.8万元就可以抵扣16万元首付款,相当于优惠了11.2万元,总房款打了一个86折。

## 买房送猪、社区团购

今年“6·18”期间,在江苏连云港,保利·水木芳华项目也选择在营销活动中将购房与农产品捆绑,推出了一项“买房送‘佩奇’”营销活动,即只要客户买房,就会送一头200斤的土猪,并且包杀。

“我们送的是猪肉,不会抵扣成房款或者现金。”连云港保利·水木芳华项目一位人士告诉记者,“不过营销活动已经结束了,仅限于活动当天。”

据悉,目前猪肉价格约为20元/斤左右,一头200斤土猪总价相当于4000元左右。

据记者了解,连云港保利·水木芳华项目的开发商为连云港保润房地产发展有限公司,它是保利地产(600048.SH)间接全资控股的附属企业。连云港保利·水木芳华项目在售房源户型面积为介于97平方米~137平方米的三居室及四居室,销售均价约为1.3万元/平方米。

除了各地开发商的主动营销,在一些城市,地方政府也在积极组织营销活动帮助开发商卖房,促进销售去化。

近期,在山东省青岛市西海岸新区,薛家岛街道办事处印发的一份《关于做好促进居民购买新建商品房的通知》(以下简称“《通知》”)引来热议。根据《通知》内容,其鼓励下辖各社区、股份经济合作社积极宣传发动符合条件的辖区居民购买新建商品房,并做好购房意愿摸排情况。

今年疫情期间,封控地区的社区团购对居民生活物资保障供应发挥了巨大作用,地方政府也将社区

团购复制到了楼市营销活动。根据上述《通知》安排,薛家岛街道办事处鼓励各社区、股份经济合作社组织开展新建商品房团购工作,由青岛西海岸新区住房发展保障中心提供在售房源及优惠政策情况。

薛家岛街道办事处一位工作人员在电话里告诉记者,“组织辖区居民参与社区团购买房的相关政策是由专门的同事在负责。”

记者获悉,日前,青岛西海岸新区灵山卫街道办事处还组织了一场新建商品房推介会活动,安排了不少楼盘项目在现场向辖区居民进行推介展销。

今年6月初,青岛西海岸新区住建局宣布全面取消住房限购政策。随后,青岛西海岸新区进一步发布了《关于实施新建商品房购房契税补贴的通知》,对在今年6月底前完成新建商品房交易合同网签备案的购房者,给予实缴契税额40%的补贴。

青岛西海岸新区对房地产政策的调整,对当地楼市起到了明显的拉动作用。根据卓易数据的监测统计,在青岛西海岸新区全面取消限购后的一周里(6月6日~6月12日),青岛全市新建商品住宅成交量1972套,其中西海岸新区成交692套位居第一,区域成交占比35.1%。

在青岛西海岸新区发布购房契税补贴政策后的一周里(6月13日~6月19日),青岛全市新建商品住宅成交4956套,其中西海岸新区成交量创下新高,达到了2250套,区域成交占比45.4%。