

有项目单价直降约7000元

# 江苏南通楼市B面：政策“组合拳”护航房企去化走量

本报记者 郭阳琛 张家振  
南通 上海报道

“降息政策一出，电话、微信咨询从中午到傍晚就没断过。”江苏省南通市绿城·桂雨朝阳项目置业顾问张羽(化名)表示，目前，南通市范围内的主流银行已经跟进执行降息政策，同时大部分银行房贷余额充足，无须排队等待。张羽提到的降息政策在于，6月20日，中国人民银行官宣降息，5年期以上LPR(贷款市场报价利率)降至4.2%。这也是房贷利率自2019年“换锚”以来，5年期以上LPR的最低水平。

《中国经营报》记者在采访中了解到，今年以来，在经历了3月份供应放闸、成交大增行情后，从

## 多个项目打折促销

在南通市的县郊板块，项目所推折扣力度更大。

克而瑞南通统计数据显示，今年一季度，南通市作为市场复苏较快的三线城市，成交量同比增长超50%，尤其是3月的成交量达到12.38万平方米。

而在“金三银四”结束之后，南通市楼市热度也随之回落。5月，南通市住宅市场供应面积为0.7万平方米，环比下降84%；成交面积为5.49万平方米，环比下降4.02%；成交均价为21833元/平方米，环比下跌2.96%。到了6月，截至29日，南通市住宅市场仅成交4.45万平方米，预计相比5月将进一步下降。

在此背景下，不少房企半年度业绩承压，南通市多个项目也随之开启了“花式促销”。

位于南通市崇川区通京大道、青年中路交会处的华润静安府，一直是最近几个月南通市的“销量冠军”。据项目置业顾问李青(化名)介绍，华润静安府主打约143平方米和195平方米两种

今年二季度开始，南通市商品住宅市场热度开始下降，各大房企推盘积极性不高，成交量也是逐月递减。而随着此次降息政策出台，有望为南通等地楼市注入“强心剂”。

事实上，南通市也根据房地产市场运行情况打出了一套政策“组合拳”。早在2022年年初，南通市便将首套房首付比例下调至两成。今年3月，南通市不仅提升了公积金贷款额度，还允许用公积金支付购房首付款，公积金贷款利率也降至历史新低的3.1%；5月底，南通市通州区针对首套或二套住房给予购房补贴，建筑面积144平方米(含)以下补贴总房款的1.5%，建筑面积144平方米以上则给予总房款的1%购房补贴。

“适度优化调控楼市政策，维稳托底房地产才能更好地稳定经济运行。”中指研究院研报分析称，在当前保增长的关键时刻，亟须中央监管部门和地方政府纠偏核心城市不合理的限制性政策，结合多孩家庭、人才、租赁等优化限购限贷条件，在服务人口政策大局的同时，切实支持刚性和改善性住房需求释放，向市场传递信心。

“6月，进入上半年冲刺经济的关键时刻，房地产优化调整政策需要尽快落实到位，以免错过6月市场企稳窗口期。只有促进房地产销售好转，才能推动市场信心恢复，进而带动房地产投资改善，实现房地产不拖经济后腿。”中指研究院方面进一步表示。

郊板块，项目所推折扣力度更大。例如，在如东县城区的招商东方颂项目，推出的特惠房源直降约50万元，优惠后总价仅150万元左右，相当于直接打了7.5折。此外，招商地产还进行多盘联动促销，雍华府直降约48万元，观江海直降约40万元，滨江玺直降约39万元，滨江道静园也直降约30万元。

而在苏锡通园区板块，大华铂璟湾项目一直备受关注。时间拨转至2020年年底，大华集团彼时的拿地楼面价超过9000元/平方米，2021年该项目领证备案价高达1.95万元/平方米，但至今去化房源不足10套。

据了解，大华铂璟湾项目规划总户数1034户，面积约为90~130平方米，共有4种户型。项目预计将在6月底开盘，开盘价格也将重新备案，均价只有约1.25万元/平方米，相较两年前降了约7000元/平方米。

## 政策“大礼包”频出

经过几轮的政策优化调整后，南通市主城区新房市场日趋平稳。

伴随着5年期以上LPR下调，当前购买首套和二套房房贷利率下限已降至历史低位。

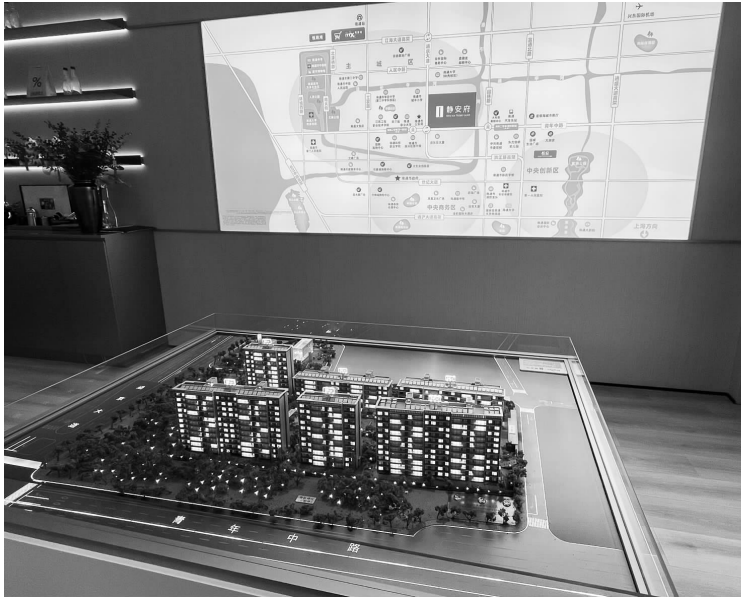
在中指研究院市场研究总监陈文静看来，一方面，本次降息有利于稳经济，有利于促进居民收入预期好转，进而为住房需求释放带来支撑；另一方面，5年期以上LPR降息也体现出监管部门对于当前楼市的“托底”力度加大，有利于提振房地产市场信心。“从实际降成本的角度上看，假设贷款100万元，分30年还清，在房贷利率下降10个基点的情况下，按等额本息还款方式计算，总利息支出减少约2.1万元。”

事实上，早在2022年年初，南通市便是最早一批实施购买首套房执行最低两成首付政策的城市，此举旨在降低居民的购房成本。

2022年7月，南通市住建局、财政局和自规局联合制定了《主城区刚性和改善性商品住房购房奖补实施细则》，并规定，若是在主城区购买的首套及二套房，将按购买住房(住宅部分)契税计税金额(以契税缴纳票据为准)的0.75%给予奖补，住宅部分不含车位、车库、储藏室。

此后，南通市开始优化调整住房公积金政策。2023年3月21日，南通住房公积金中心发布《关于调整住房公积金相关政策的通知》，提出“支持公积金缴存人用公积金支付购房首付”。

同时，南通市还提高了公积金贷款额度：个人住房公积金最高贷款额度由40万元/人调整为50万元/人，每户住房公积金最高贷款额度由80万元/户调整为100万元/户；二孩、三孩家庭贷款额度可分别增加10万元/户、20万元/户；符合市委人才办认定的高层次人



5月以来，南通市多个项目开启了“花式促销”，以快速去化回笼资金。图为位于南通中心城区的华润静安府售楼处。

本报资料室/图

才，硕士研究生或高级职称以上人员，住房公积金最高贷款额度提高至200万元/户。

“在江苏省，南通市的购房政策优惠力度可以说是最大的。前几天，一对研究生夫妻买一套总价约302万元的房子，我们企业端的折后价格约为280万元，首付仅需56万元，而夫妻两人的公积金账户余额加起来共有约30万元。换算下来，他们只需要额外支付首付款26万元，公积金贷款200万元后再商贷73万元，月供约为1.18万元/月，而两人每月的公积金就有1万多元，基本上没有太大的还贷压力。”一名熟悉南通房地产市场的机构人士分析称。

据该人士介绍，经过几轮的政策优化调整后，南通市主城区新房市场日趋平稳，特别是“金三银四”的表现在全国三线城市中尤为亮眼。“5月至今，尽管市场热度有所回落，但总体成交量仍然保持着一

定规模。相较之下，郊区板块和远郊县区去化压力较大。”

土地市场也是如此。5月26日，经过52轮激烈竞价，位于南通市园林路东、世纪大道南、海云路西侧纯住宅用地以19.53亿元的总价成交，这也是继2021年11月以来，南通市区再度出现竞价封顶地块。6月6日，南通中创R23006地块被致豪地产拿下，成交楼面地价18689元/平方米，这不仅是南通市近5年来拍出的最高地价，也是南通市土拍史上的第二高地价。

陈文静分析认为，在地方层面，楼市政策还存在较大的优化空间，应通过“一区一策”、与生育政策和人才政策结合等方式进行优化调整。“更多实质性政策如果落地，市场预期或进一步好转和修复，从而带动房地产市场逐渐企稳。预计今年下半年，房地产市场有望迎来温和修复。”

# “碳排放大户”占比过半 建筑领域龙头企业探索节能减碳路径

本报记者 郭阳琛 张家振 上海报道	驻足打卡，拍照留念。	实现区域碳排放强度低于创建基期的50%以上，碳源碳汇比达到20%以上。	破口，也是城市实现净零碳目标的基石。中国建筑节能协会发布的报告显示，2020年，建筑与建造全过程碳排放占全国碳排放的比重为50.9%，位列所有行业之首，因此建筑业减碳空间	大、潜力足。	业作为主要的碳排放行业之一，
庄重威严的中共一大会址、古色古香的石库门建筑群……作为上海市最具代表性的城市更新项目，上海新天地引得众多游客	上海新天地也是节能减碳的典范。《中国经营报》记者在采访中了解到，“一大会址新天地”区域成为上海市低碳发展实践区创建单位之一，计划在2026年年底	事实上，建筑领域节能减碳是全球实现绿色发展的重要突		华建集团华东建筑设计研究院有限公司总经理、首席总建筑师张俊杰表示，在“双碳”战略目标下，我国正在积极探索、稳步推进各领域低碳转型发展。建筑行	加快绿色化、低碳化进程成为行业高质量发展的关键环节，需要培育新产品、新业态、新模式，共同推进绿色低碳发展，助力城市高质量、可持续发展。

## 建筑全过程碳排放总量占“半壁江山”

“气候变化是当今社会人类生存与发展面临的最严峻挑战之一，而建筑环境与全球每年至少40%的碳排放量有关，深度、长期的系统性行业变革已刻不容缓。”奥雅纳创研院东亚区总监徐润昌如是说道。

而仲量联行相关调研报告显示，在全球各主要城市，建筑相关的碳排放预计占到城市整体碳排放的60%，同时每栋楼宇年均碳排放量水平差距极大。

另据中国建筑节能协会等发布的《2022中国建筑能耗与碳排放研究报告》，2020年，全国建筑全过程能耗总量为22.7亿吨标准煤，占全国能源消费总量的比重为45.5%；当年全国建筑全过程(包括建材生产阶段、建筑施工阶段、建筑运行阶段)碳排放总量为50.8亿吨二氧化碳，占全国碳排放的比重为50.9%。也就是说，建筑全过程的碳排放，占了全国碳排放的“半壁江山”。

以北京市为例，单体建筑年平均排放量分布在3000吨~1.5万吨不等的区间，在此基础上，部分楼宇所获得的碳配额欠缺或可达到20%，这也意味着单个项目最高约额外支付50万~70万元，以购买配额完成清缴履约

目标。而随着中国碳市场持续发展成熟，且全国及各地碳配额发放收紧，国内碳价上涨已成大势所趋。

记者在采访中了解到，位于上海市中心城区的静安区，楼宇碳排放占比更是高达75%。今年4月印发的《静安区2023年碳达峰碳中和及节能减排重点工作安排》指出，要强化既有建筑节能改造和单位建筑面积能耗下降15%以上的公共建筑节能改造任务，大力推进二星级及以上标准的绿色建筑的建设，规模化推进新建公共建筑执行超低能耗建筑标准，并大力推进装配式建筑和智能建造融合发展。

徐润昌分析认为，未来10年是低碳技术发展的重要机遇期，构建技术评估体系，进行综合、多维度评估，对低碳技术发展至关重要。“规模也是前所未有的——从我们的生活方式、建筑环境，到如何保护和使用自然资源。”

国际工程顾问机构奥雅纳(Arup Group)此前发布的《中国建筑与环境净零技术发展》提出了遏制和扭转大气碳排放量上升的三种互补策略3Rs——Reduce(减少排放)、Restore(修复生态)、Remove(工程除碳)，并基于3Rs策略调研分析中国“双碳”技

术发展趋势和未来发展情景，为实现净零排放必须采取的行动提供明确路径。

例如，建筑用能淘汰煤炭、天然气等化石能源，更广泛地应用洁净和可再生能源，实现全面电气化，汇入智慧管理，可最大限度减少运营能耗；采用光储直柔技术的建筑，可以实现24小时按照指令进行连续调节；可以充分利用核电、工业和余热余电，建立余热共享系统，经过热泵变换，满足中国北方建筑供热需求，从而实现零碳供热。

与此同时，减碳力度更多集中在建材的生产过程中，转向再生利用，进行更新设计而不是重建，将更多在地资源及可再生的生物质材料用于建筑，建造过程亦形成标准化及工业化。

《中国建筑与环境净零技术发展》还建议，应将自然生态融入城市及建筑设计，蓝绿建设普遍化，生态海岸比例增加，旧有建筑及材料被活化成生态建设的一环，如人工珊瑚礁鱼礁等。在城市中建设有生态走廊，连接生活环境与自然保护地，亦有持续发展的物料供应规划，如为植林作木构建筑的修缮准备。

## 推进建筑领域“全流程脱碳”

“近年来，中国在一年内建造的房屋数量比发达国家多出许多，但99%的现有城乡建筑是高耗能建筑，95%以上的新建建筑是高耗能建筑。”青海建筑职业技术学院副教授辛晓琴日前在《中国市场》杂志(2023年第2期)撰文表示，相比西方国家，我国建筑领域的能耗高出了四五倍，差距如此之大，需要警惕。“如果新建建筑在节能执行方面欠缺，就会导致建筑在后续的使用过程中逐渐转变为高耗能建筑。”

仲量联行大中华区首席执行官李倩玲分析认为：“中国建筑领域的低碳发展之路，需要跨环节、跨专业的战略统筹、系统优化和技术落地。低碳转型需求的快速爆发之下，市场急需一站式、一体化的低碳解决方案。”在业内人士看来，推进建筑领域“全流程脱碳”，需要全生命周期的系统治理。正因如此，仲量联行构建了“战略+实施+运营+产业+认证”五位一体的低碳发展全流程服务，向上引导前期绿色设计、低碳采购和绿色施工，向下推进低碳运营、资源导入和品牌认证，最大化挖掘建筑全环节减排潜力，兼顾环境价值、社会价值和经济价值兑现，助力实现“双碳”目标。

与上述解决方案类似，上海城投

集团也上线了低碳管家数智平台(CDP)。在规划设计阶段，设计施工方可以在平台上预先选定施工材料、建造方案、运输车辆、废弃物处置或利用技术等。形成整体方案后，平台在设计初期就能核算出整个工程项目的碳排放总量和对应的单位投资碳排放量等。经过不同方案碳排放量的对比，能为工程的施工和运营提供节能降碳的方案和建议。

而在建筑运营阶段，上海城投集团建设运营的租赁住宅社区打造了涵盖全生命周期的低碳体系。在低碳管家数智平台上，可以看到社区的数字孪生实景，可用于社区碳排放量管理、监测和核算。

城市更新也是建筑领域节能增效的重要方式。据介绍，瑞安房地产有限公司(以下简称“瑞安房地产”，00272.HK)将全生命周期的绿色低碳开发模式运用于旧区改造和城市更新项目，包括“绿色规划、绿色设计、绿色施工、绿色运营”。

以瑞安房地产提出的“社区发展九大原则”为例，倡导功能复合，以公共交通为主、减少小汽车使用；同时，打造富有特色的广场、绿地等开放空间，提倡健康可持续的生活方式。

据了解，瑞安房地产早在2006年就率先发布了《可持续发展政策》，并成立可持续发展委员会；

2012年制定发布《可持续发展六大目标》，勾勒出建设绿色建筑及可持续发展社区的发展初心和原则；2019年，制定和实施2030年“5C可持续发展战略”；2021年，瑞安房地产成为首家承诺支持“科学碳目标倡议”(SBTi)的中国内地房地产企业；2022年又将减排目标提升至全球温度升幅控制在1.5℃内。

此外，为了推进“城市更新+碳中和”的深度融合，华建集团还牵头联合包括高校科研院所、绿色金融机构、设计建设与能源领域在内的23家头部企事业单位共同发起成立全国城市更新领域首个“碳中和工作委员会”。

对此，上海市科委副主任谢文澜表示，近年来，上海市科委面向绿色低碳转型新需求，加快构建“双碳”技术创新体系。此次成立的“碳中和工作委员会”，将搭建城市建设与更新领域的碳中和服务平台，积极探索碳中和在城市更新实践中的最优实施路径，为建设美丽、幸福、宜居的城市贡献力量。

“‘碳中和工作委员会’主要致力于完善绿色低碳政策、技术、标准体系，打造具有国际先进水平的低碳零碳负碳关键技术和应用示范样本，共筑未来城市高质量发展的绿色底座。”华建集团相关负责人表示。