

土拍遇冷 地王加快入市

# 最严调控余威不减 苏州楼市“金九银十”成色不足

本报记者 方超 石英婧 苏州报道

地王扎堆入市、二手房有价无市、土拍接连遇冷。曾多次霸屏全国房价涨幅榜的苏州楼市，“金九银十”成色不足。

克而瑞数据显示，苏州楼市

## 地王尴尬入市

在苏州楼市遇冷的大背景下，曾经“晒地”的地王项目似乎也在加快进度。

克而瑞苏州数据显示，自8月起苏州市场有46个项目等待入市进场销售，而诞生于2016年土拍热潮的高价地项目达到9个，包括中铁建华语江南等项目。

相关信息显示，中铁建华语江南项目位于苏州工业园区独墅湖科教创新区，地处万寿街北、启月街西。2016年12月10日，中城建以总价76.67亿元竞得苏园土挂(2016)04号地块，楼面价27757元/平方米，溢价率达到53%。

苏州市区商品房销售网上管理系统显示，该项目已拿到预售许可证，许可证号为苏房预园2019209号。而记者在走访过程中发现，项目小高层已封顶，中铁建华语江南项目工作人员对记者表示，项目已于10月9日取得预售证。

梳理相关信息可发现，彼时中城建竞得该地块时曾有“须至少按住宅计容建筑面积30%的比例配建人才组屋，人才组屋定向销售的基准价格为29000元/平方

## 二手房有价无市

在接连两次调控后，8月及9月苏州二手房成交量明显萎缩，不仅投资性购房被严厉打击，限售使得部分置换需求也有所抑制。

在更能反映楼市真实情况的二手房成交数据上，遇冷的苏州楼市更能显示其“金九”成色不足，国庆黄金周期间更是如此。

据诸葛找房数据研究中心监测数据显示，2019年第40周，其监测的5个重点城市二手住宅成交1374套，环比上周下跌89.08%，成交量下滑明显。而苏州第40周二手房成交266套，环比上周1994套成交数据，断崖式下跌86%。

但某家品牌中介工作人员对记者表示，国庆黄金周期间，“成交量稍微少一点，市区不少，就是园区少了”。

不仅仅是开启“银十”的国庆

在国庆黄金周(10月1日-7日)期间，成交面积为79717平方米，同比仅微涨5%，涨幅在其所统计的10个二线城市中位列倒数第四。克而瑞对此认为，苏州上行动力略有不足，经历了前期的密集调控，购房者的观望情绪

## 米”的要求，对此，上述工作人员表示，“两万九千多是人才组屋的价格，现在我们这批房源都已基本上变更掉了，变更成人才优选的房子了。”

其进一步称：“我们这边普通的商品房是140平方米，240到400多平方米的，这个房源也有60%是给人选优购的，90平方米和130平方米的全是给人选优购的，就是在园区上班，社保满一年、本科学历，在苏州大市范围内没有房子。”据其描述，剩下的40%房源才是“正常对外出售的”。

无独有偶，将在10月开盘的还有位于苏州市吴中区花苑东路与长石路交叉口的中铁诺德姑苏上府项目(备案名：长枫雅苑)，相关信息显示，在2016年苏州限购后的首场土拍中，北京中铁诺德以186066万元竞得该地块，成交楼面价25750元/平方米，溢价率高达122%。

对此，记者致电该项目售楼处，工作人员表示，“我们预计在月

加刷。

连日来，《中国经营报》记者走访了中铁建华语江南、仁恒藕前等多个苏州楼盘，发现一些曾经的地王项目正扎堆入市或加快项目进度，而与此相对应的则是苏州土拍、二手房交易等整体

## 市场的遇冷。

针对上述问题，《中国经营报》记者致函中铁建房地产集团华东有限公司等多家项目开发商，其中，致电仁恒置地苏州公司被告知将转告相关负责人，但截至发稿未获回复。

而由中铁建于2018年初拍下的苏州地王——苏地2017-WG-47号建设现场，记者观察到这里也是渣土车进出频繁。土方工人称，建设的都是别墅，“动土应该有三四个月了，正在挖地基”，这一说法也得到了项目对面苏州衡器厂人员的佐证。

此外，该项目也存在加速推进的迹象。记者在现场发现工地被贴有“苏州市环保局行政处罚通知书”，显示该项目因被周边局面投诉，于8月21日5时20分许被查实未持有《夜间建筑施工作业证明》，使用钻孔机3台在进行钻孔作业。

对此，上海中原地产市场分析师卢文曦认为：“就目前来看，如果抢在十月份能够入市的话，应该还是有一波行情可以走一走，如果这个应急到年底再入市，那就错过比较好的购买时机了，所以也是抢一个时间点吧。”

## 家中中介门店已不见往日热闹景象，工作人员聚集在店内玩游戏等并不鲜见，门口摆放的二手房信息展示表也少有人问津。

易居研究院智库中心研究总监严跃进认为：“其实二手房，尤其是对学区房的炒作打击，是受到比较大的影响，交易量比较多的类型之一，园区一些二手房交易，现在都会受到些影响。”其同时认为，“学区政策等都会带来一定的影响，这种持续性的状态，今年三四季度肯定会延续。”

卢文曦也认为苏州二手房市场受政策影响较大，市场逐步震荡下行，应该是一个大趋势。

## 易居研究院认为二手房市场降温并不明显。随后的7月24日，苏州市政府升级了限购门槛且扩大了限售范围。其分析认为：“在接连两次调控后，8月及9月苏州二手房成交量明显萎缩，不仅投资性购房被严厉打击，限售使得部分置换需求也有所抑制。”

苏州工业园区的某家品牌中介店工作人员即对记者表示，“二手房不行，不好卖”，对于原因其认为是受到7月24日政策影响，“二手房交易量下降，贷款办不下来”，但其同时也表示，二手房“价格没什么下降”。

## 记者实地走访中也发现，多

易居研究院认为二手房市场降温并不明显。随后的7月24日，苏州市政府升级了限购门槛且扩大了限售范围。其分析认为：“在接连两次调控后，8月及9月苏州二手房成交量明显萎缩，不仅投资性购房被严厉打击，限售使得部分置换需求也有所抑制。”

苏州工业园区的某家品牌中介店工作人员即对记者表示，“二手房不行，不好卖”，对于原因其认为是受到7月24日政策影响，“二手房交易量下降，贷款办不下来”，但其同时也表示，二手房“价格没什么下降”。

记者实地走访中也发现，多

# 长租公寓“转租为售”临考 “租售同权”落地难？

本报记者 陈靖斌 广州报道

近期，一则深业集团“转租为售”的公告引起众多业内人士的聚焦。

两年前深业集团副总裁董方曾宣布，深业中城420套住宅转为长租公寓。现如今，深业集团再度将这套房产品“转租为售”。

“转租为售”策略，并非早前入局长租公寓项目房企的“撤退”行为。2019年随着长租公寓频频“爆雷”，众房企在长租公寓的布局上也在悄然“冷却”。

作为头部房企万科集团，“万村计划”被传出主动违约，2019年中期业绩推介会上，万科总裁兼首席执行官祝九胜更是主动提及了万科长租公寓项目目前的亏损状态。

朗诗、远洋等房企也开始剥离长租公寓业务，世联行也已暂缓旗下长租公寓业务的扩张。

《中国经营报》记者在家房企的中报业绩会留意到，各房企多以拿地去化，产业转型为主，长租公寓业务布局经营情况鲜有提及。“租售同权”政策该如何重燃希望？长租公寓在新格局下如何破局？这考量着众多房企的经营策略与智慧。

## 长租公寓“退潮”

近日，深业集团一则公告称，将深业中城420套住宅“转租为售”引起了众人的关注。

根据深业中城9月24日发布的《住宅营销信息的严正声明》显示，深业集团作为深圳的市场化国有企业，根据市场变化和集团战略升级，灵活并及时调整经营计划，预计将本项目住宅投入市场销售。

长租公寓“退潮”并非首例，本报记者发现，随着各大房企对于2019年半年报陆续公布，在长租公寓业务板块上，实际经营数据却鲜有公开，各大房企长租公寓业绩也并不亮眼。

## “潮起潮落”

事实上，政策对于长租公寓的布局发展影响显而易见。葛洲坝在2019年长租公寓业务发债信用评级的相关报告就指出，政府政策对房地产项目有所影响。

根据其2019年年初公开发行的住房租赁专项公司债券(第一期)信用评级报告指出，近年来，受我国宏观经济增速减缓及房地产行业宏观调控影响，房地产市场波动较大，公司房地产项目受政府政策影响较大。

而早期“租售同权”政策提出，大量的企业涌入开拓长租公寓业务。

2017年7月，住建部等9部门联

2019年上半年，朗诗绿色确认租金及管理费收入人民币仅为1450万元。根据朗诗绿色2018年财报披露，朗诗绿全年实现营业收入1.25亿元，较2017年增长14倍；但全年亏损额从2017年的4417万元至2018年继续加大，亏损额增至1.9亿元。

记者对比发现，2017年至2018年两年间，长租公寓业务合计使朗诗绿色集团亏损共计2.34亿元。

5月14日，朗诗绿色集团公告称，将处于亏损阶段的，包括长租公寓在内的5项业务以9.81亿元的代价剥离至控股公司朗诗集团。

合印发《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》，要求人口净流入的大中城市要支持相关国有企业转型为住房租赁企业，鼓励民营的机构化、规模化住房租赁企业发展，广州、深圳、南京等12个城市成为首批试点。

住建部有关负责人称通过立法，明确租赁当事人的权利义务，保障当事人的合法权益，建立稳定租期和租金等方面的制度，逐步使租房居民在基本公共服务方面与买房居民享有同等待遇。

36氪研究院2018年4月发布的《长租公寓研究报告》显示，长租公寓成为房地产赛道的热点方向

公告解释，集团长租公寓品牌“朗诗寓”作为创新类业务仍处于培育期，预计未来两年将继续亏损，日后将产生持续资本开支，剥离至控股股东朗诗集团，可减少朗诗寓亏损对公司业绩的影响。

7月份，随着万科长租公寓总经理薛峰离职，“万村计划”随后也被叫停。在2019年中期业绩会上，万科总裁兼首席执行官祝九胜主动提及了万科长租公寓项目目前的亏损状态。

关于长租公寓的运营，祝九胜表示，万科泊寓成立了专门的事业部，今年长租公寓已经具备了独立

之一，创业公司、房地产中介、房地产开发商、酒店运营商等各类市场主体争相涌入。截至2018年3月22日，我国共有233家长租公寓相关企业成立。

然而业内专家指出，由于政策落实不到位，加之企业在长租公寓布局“操之过急”，致使长租公寓的“繁荣”如昙花一现。

“长租公寓虽然政策支持租售并举，但实际具体落地的税收、融资以及其他租赁和购买住房获得同等的社会待遇，这些并未落地，政策支持并不到位。另外一个长租公寓的盈利模式，如果完全是靠租金差价来盈利，其实是相当困难



仁恒藕前商业项目施工现场，中亿丰建设员工对记者称：“今年上春就开始建了，打桩都一个多月了，现在挖土挖了十来天了。”

## 土拍接连遇冷

除去土拍频频遇冷，苏州商品住宅新增供应面积也在下滑。

苏城楼市的遇冷正在快速传导至土拍市场，9月苏州两起土拍，而让其成为市场关注焦点的却是流拍与房企乌龙事件，再也难见地王现象。

9月18日，苏州举行“7·24”新政之后首次土拍，8宗住宅地块因一块地出现流拍，最终共吸金约104.8亿元。而梳理可发现，在成交的7宗地中，有4块底价成交，分别由栖霞建设、涓塘置业、建屋及新希望拿下。

上述土拍中地块最高溢价率仅为10.69%，是由苏州兆坤房地产开发有限公司以总价6.2亿元拿下的苏地2019-WG-28号地块，楼面价为9268元每平方米，而天眼查显示，苏州兆坤最终指向的是厦门益悦置业有限公司，其为厦门建发旗下公司。

最受市场关注的则是流拍地块——苏地2019-WG-31号地。相关信息显示，该地块处于相城区渭塘镇新燕大道南、钻石路西，面积为52279平方米，据媒体报道，彼时该地块仅有一家房企报名竞拍，而这也是苏州市区年内首块流拍地。

如果说一起流拍地块对市场而言只算稍起波澜，9月27日的第二起土拍则让苏州楼市的遇冷受到更大范围的关注。

9月27日，苏州举行“7·24”调控新政后的第二场土拍，7宗住宅用地总成交金额94.30亿元，总出让面积36.33万方，其中，6块地全部以低价成交，仅有1块地是溢价成交，位于吴中木渎的苏地2019-WG-37号地块，成交总价为99502万元，楼面价15379.6元/平方米，溢价11.17%。

更被市场关注的则是，在6块底价成交的地块中，竟然有5块地

由国企托底拍得，如拿下高铁新城苏地2019-WG-39号地块的苏州高铁新城经济发展有限公司。天眼查显示，其大股东是苏州高铁新城管理委员会，而拿下元和苏地2019-WG-42号地块的相成交建，天眼查显示最终股东为相城国资委。

9月27日，星河地产拿下位于吴中木渎的苏地2019-WG-37号地块，成交楼面价15378元/平方米，成交总价99502万元，溢价率为11.07%，成为全场住宅用地中唯一一块溢价率地。但后续被曝出是“操作失误”导致。

在网络广为流传的星河地产集团“关于对华东区域土地竞拍操作失误事件相关责任人的处理决定”显示，上述地块为“华东投资团队在土地竞拍过程中心急手乱，操作失误，未能看清电脑报价已经自动加一手，导致最终土地竞拍价达到了99502万元”，其认为超出计划获取土地价格500万元，致使该项目预售条件“发生实质性变化，即项目竣工验收后才能销售”。

对此事件及其后续在苏州市场发展问题，本报记者致函常州星河沟通房地产开发有限公司，但是截至发稿，未获回复。

除去土拍频频遇冷，苏州商品住宅新增供应面积也在下滑。据克而瑞数据显示，9月，苏州新增供应面积70万平方米，环比下降23%，同比下降53%。

对此，卢文曦也认为，调控政策导致房企拿地理性，苏州地王再难出。“溢价率不是特别高，那说明大家拿地的时候都比较理性了，不愿意用比较激进的方法去拿地。”其同时表示，“但是苏州市场继续出现一些地王，我估计这种可能性也是比较小了。”

成军的条件。“长租公寓在经营上确实是有压力的，即使亏损也会在股东接受的范围内。”

万科中报显示，截至6月30日，万科长租公寓业务已覆盖35个主要城市，累计开业8.2万间，其中74%位于北京、上海、深圳、广州、杭州等14个核心城市，开业半年及以上的成熟项目平均出租率为91%。

根据克而瑞7月3日发布的《2019年上半年中国长租公寓规模排行榜》显示，万科泊寓以拓展规模23万间、开业规模7万间排在长租公寓品牌第一名。而朗诗寓则以拓展规模4万间、开业规模15000间排

在长租公寓品牌第四名。

此外，记者了解发现，越秀、旭辉以及远洋等房企并未在半年报中透露长租公寓相关内容。

对于各大地产鲜有发布长租公寓业绩情况，同策咨询研究中心总监张宏伟对此表示，从各大企业的报表来看，长租公寓的经营确实有压力。“在今年半年报业绩报表当中，发布长租公寓业务的只有龙湖，其他公司好像没怎么发布。长租公寓业务经营状况确实还是有一些压力，当公司的长租公寓业务还未进入正式的盈利轨道，报表当中很难有所体现。”

收资金，然而实际市场并没接受。所以说这两年长租公寓情况就是操之过急，速度过快，重心前倾，有可能摔跤。”中国综合开发研究院旅游与地产研究中心主任宋丁分析指出。

同策研究院统计，从2017年2月至2019年3月，已有20家长租公寓品牌倒闭。其中，2017年仅有4个品牌倒闭；而在2018年8月，杭州鼎家因资金链断裂而倒闭后，又有10个品牌相继倒下，原因多为资金链问题。而爱公寓、Warm+、爱上租、星寓公寓、寓见公寓、苏州乐栈公寓等则被其他企业收购。

下转 > B19