

部分房源最低85折优惠

# “春节档”花式促销活动频现 南通楼市期待筑底回升

本报记者 郭阳琛 张家振 南通报道

今年春节假期,多地三四线城市返乡置业热度降低,到访量和成交转化率普遍走低,“万亿GDP俱乐部”新晋成员、有“北上海”之称的江苏省南通市也不例外。南通克而瑞机构数据显示,2021年,南通市住宅用地楼面均价10390万元/平方米,溢价率仅为4%;新房供应量221万平方米,同比下降12.65%;新房成交量仅168万平方米,同比下降34.12%。连日来,《中国经营报》记者在南通市走访中海翠湖溪岸、东升旭辉中心和万科官山望等项目发现,房企为了吸引购房者推出了各种花式促销活动,多个项目的折扣已经跌破9折大关,最低优惠已下探至85折。多位房地产业内人士向记者表示,2021年,南通市GDP突破了11000亿元,首条地铁即将在2022年下半年通车运营。从长远来看,也有南通新机场、北沿江高铁等交通利好即将爆发,这些都保障了南通楼市的“基本盘”。与此同时,南通市也存在地价和房价虚高现象,市场预期已基本兑现甚至已透支,未来房价及地价进一步提升的空间有限。

## “春节档”花式促销

“这两年,南通市主城区的春节返乡置业热度已经没那么明显了,倒是在下辖的海安、如皋和如东等县市还比较突出。”2月11日,在南通新东区世伦路与观畅路交汇处的中海翠湖溪岸项目,一名置业顾问说道。

据了解,中海翠湖溪岸项目共分三期,规划建设1902户,最早在2019年年底便已首开。该项目虽然已熬成现房,但尚有300余套房源还未售出,在售房源主要为125和140平方米的改善户型,均价为27698元/平方米。

“项目学区较为普通,主打精装修和双地铁,目前处于尾盘阶段,还有比较大的优惠。”上述置业顾问向记者推荐了一套中间楼层125平方米房源,原价341万元,现在只要314万元,相当于打了91折,“有些顶楼和低楼层房源折扣

更是逼近85折。”

有南通市通州区“最高端项目”之称的万科官山望销售价格同样松动明显。记者在采访中了解到,该项目最早于2021年4月份开盘,开盘之初均价近2.4万元/平方米,如今已降至2万元/平方米左右。

万科官山望置业顾问告诉记者,该项目户型介于115~198平方米之间,均为6~11层洋房,最快在今年9月份就可以交付,“目前,最便宜的一楼单价只有1.6万余元/平方米,最贵的楼层单价大概在2.2万元/平方米左右。”

位于南通市崇川区北大街的东升旭辉中心在2022年春节前刚取得预售证,也是南通“春节档”最为火爆的几个楼盘之一。该项目置业顾问张杨(化名)告诉记者:“我们一线销售人员只在除夕和大年初一放了两天的假,春节期间一个



2021年下半年以来,南通市土拍溢价率和新房成交量走低,导致2022年“春节档”返乡置业需求趋于平淡。郭阳琛/摄影

人平均每天要接待八九组客户。大年初七,南通突降暴雪,没想到看房的人反而多了起来,一天的访客将近100组。”

此外,房贷利率下调也进一步激发了市民的购房欲望。张杨告诉记者,目前,江苏银行首套房最低只需两成首付,利率已降至4.95%,二套房利率也仅为5.20%,且额度充足。“在主流银行中,针对南通首套

房的房贷利率基本都跌破了5%,而在半年前利率都超过5.5%。”

“各品牌房企项目纷纷推出‘花式促销’活动,归根结底还是南通楼市房价过高使然。再加上房地产市场下行,房企去化遭遇压力,就不得不以价换量了。”在易居研究院智库中心研究总监严跃进看来,南通市本地市民的住房消费需求已几近饱和。

## 楼市或将企稳回升

在业内人士看来,南通房地产市场在长三角乃至全国范围内对房企和购房者仍具有一定吸引力,经济和基建实力正是它的“底气”。

据南通市统计据公布的数据,经初步核算,2021年,南通市生产总值11026.9亿元,按可比价格计算,同比增长8.9%,增速分别高于全国(8.1%)、江苏省(8.6%)的0.8和0.3个百分点。

“一带一路”、长江经济带、长三角区域一体化发展和江苏沿海开发等多重战略机遇交汇叠加,南通新机场、北沿江高铁、通州湾新出海口等战略性引领工程加快推进,南通城市地位不断提升,连续两年列江苏高质量发展考核第一方阵,站上了长三角经济地理格局重塑的核心位置。

记者注意到,2021年12月18日,江海大道东延高架正式通车。据了解,江海大道东延高架是南通市通州区衔接南通主城区的快速路,也是机场集疏运功能的区域快速通道。

李翔表示,江海大道东延高架通车,让通州区到南通主城区的时间由40分钟缩短至20分钟左右,也进一步提升了高架沿线项目的竞争力。更为关键的是地铁1号线一期工程预计将于今年下半年正式开通试运营,这对沿线楼盘也是重大利好。

此外,备受关注的南通新机

场已完成预可研编制工作,报告主要框架内容已确定,空域规划也取得了阶段性成果。同时,随着江苏省政府办公厅印发《2022-2024年全省交通重点项目前期工作三年滚动推进计划的通知》,南通新机场前期工作计划和责任分解表也随之正式发布,确定将于2023年11月开工建设。

在高铁方面,2022年,江苏将确保完成交通建设投资1809亿元,开工建设北沿江高铁等一批重大项目。北沿江高铁东起上海宝山站,西至合肥南站,线路全长554.6公里,共设16座车站,串联起了南通、泰州和扬州等苏中地区核心城市。其中,海门北站将结合南通新机场的建设,预留变更为新机场站。

上海易居房地产研究院副院长杨红旭认为:“在未来的10到20年,房子的升值属性会弱化,房地产行业的利润率也下滑,因为住房的需求会减弱,投资需求也会减弱。在经济增量拉动和交通枢纽逐步形成的大背景下,今年的某个时点,南通楼市或将企稳回升。”

克而瑞研报则分析称,南通楼市的前景短期看土拍热度,高价地乃至“地王”仍是市场冷暖变化的“催化剂”;中长期看人口及市场预期,潜在购房需求坚挺程度、市场预期房价涨跌变化,仍将是市场周期性强弱转化的核心因素。

## 新房市场供大于求

而在此前,南通楼市还是持续火热的另一番景象。2016年以来,南通土拍市场热度不减,房企参拍热情持续高涨,多个区域高价地块层出不穷。

与之相对应,南通房价也走出了一波持续上涨行情。克而瑞统计数据显示,截至目前,南通市主城区商品住宅成交均价为3万元/平方米左右,对比同类型的“万亿GDP俱乐部”城市,房价仅次于东莞,明

显高于无锡和佛山等强三线城市。

南通过热的楼市也受到了监管层关注,并在2021年4月份被住建部约谈。此后,南通市紧急出台了土拍新政,“双控”覆盖全城范围,以进一步抑制地价和房价过快上涨势头。

南通房地产资深人士李翔(化名)告诉记者,政策加码后南通楼市开始下行,2021年下半年以来,南通楼市受大环境影响降温明显,“土拍溢价和新房成交量均创下了

近5年来的新低。”

南通克而瑞机构报告显示,2021年,南通新房成交量仅为168万平方米,同比下降34.12%,仅为过去5年最高位时的不到一半。

李翔表示,随着房地产市场降温,购房者观望情绪较浓,南通市各板块新房市场均呈现供大于求的状态。截至2021年底,老港闸区存量和去化周期处于最高位,分别为32.8万平方米和12.4个月;其次为中创

区,存量为20.6万平方米,去化周期约为9.2个月。

另一方面,南通楼市下行,也与本地人口长期净流出密不可分。克而瑞研报指出,南通市善于培养人才但留不住人才,高素质人才不断外流,苏北地区导入人口则相对有限,增量购房需求明显不济。同时,南通市潜在购房需求基数或将趋势性下行,市场需求或将逐渐趋于饱和。

山东旭辉银盛泰集团

旭辉集团

CIFI GROUP

银盛泰集团

YST GROUP

以善筑美 辉盛未来

广告

● 山东旭辉银盛泰集团总部实景图