

刚需板块二手房价降幅明显 苏州楼市静待政策“春风”

新房市场有所复苏

本报记者 郭阳琛 张家振
苏州报道

11月中旬的江苏省苏州市，已悄然步入冬天，低至个位数的气温让人们穿上了御寒的冬衣。同样悄然“入冬”的还有苏州楼市。

“今天最低温度只有4摄氏度，又是工作日，整整一天只有你一个人进店咨询，一单带看都没有做成。”李明（化名）是苏州市本地人，在当地从事房屋中介工作已多年，他这样向《中国经营报》记者感慨道。

李明告诉记者，除了带看量、成交量遇冷外，苏州市二手房房价降幅也很明显。以其所在的苏州高新区浒墅关板块为例，目前“老破小”普遍在1.4万元/平方米左右，次新房则在2万元/平方米，这基本是六七年前的价格水平，这也是苏州市大部分板块的楼市现状。

不过，在“认房不认贷”、降低首付比例等各类利好政策刺激下，苏州新房市场有所恢复。克而瑞苏州机构统计数据显示：今年10月，苏州大市（含下辖县市）新房的供应面积为56.05万平方米，环比降低38.1%；成交面积为63.26万平方米，环比上涨2.18%。

克而瑞苏常区域总经理戈文问表示，在一系列政策“组合拳”落地后，10月，房地产市场整体情绪有所回落，政策效果持续性不足，预计11月苏州房地产市场将面临较大的压力，市场期待出台更多诸如以旧换新之类的新政策。

新房价格已连续3个月呈回落态势，主要是房企为了冲刺年终业绩，加大了营销力度，以价换量行为增多。

据克而瑞苏州机构统计数据，今年1~10月，苏州大市新房供应面积为638.57万平方米，同比降低18.2%；成交面积为823.06万平方米，同比降低30.7%。其中，苏州大市10月新房供应面积为56.05万平方米，环比降低38.1%；成交面积为63.26万平方米，环比增长2.18%。

戈文问告诉记者，今年9月以来，苏州市密集发布了楼市松绑政策，包括“认房不认贷”，调降首付比例下限，调降首套及二套房贷利率下限，提高公积金贷款额度等。在多重利

好政策的刺激之下，苏州楼市9月的来访、认购量整体有所增加，并在10月的网签数据上有所显现。

“10月，苏州市区新房的成交量环比增加了12%，常熟、张家港楼市环比也有所增加，昆山和太仓楼市环比则有所减少，拖累了整体的成交量涨幅。”戈文问进一步表示。

聚焦到苏州市区，楼市复苏态势更为明显。诸葛数据研究中心监测数据显示：10月，苏州市区新房成交量为3088套，环比上涨12.45%，同比下降29.83%；成交均

价为25465元/平方米，环比下降6.58%，同比上涨9.94%。

诸葛数据研究中心方面表示，10月，苏州市区新房成交规模止跌回升，“银十”成色尚可，但仍不及往年同期水平。而新房价格已连续3个月呈回落态势，主要是房企为了冲刺年终业绩，加大了营销力度，以价换量行为增多。

以位于苏州工业园区斜塘板块的华润润云项目为例。11月1日，该项目拿到首张预售许可证，共推出178套房源，主要户型为136~179平

方米，均价约为4.62万元/平方米，备案总价为500万~902万元/套，如今项目直接给出了5%的优惠。

据记者了解，今年5月，华润置地以总价16.27亿元、楼面价2.81万元/平方米拿下华润润云项目所在地块，溢价率高达15%。作为以最高限价拿下的地块，该项目备案价也是斜塘板块的“天花板”，但最终也难逃降价促销的命运。

整体来看，苏州市区新房市场仍面临一定的去化压力。诸葛数据研究中心监测数据显示：10月，苏州

市区新房库存为49839套，环比下降3.74%，同比下降13.64%。尽管10月的销售情况较9月有所好转，但是整体来看去化压力犹存。

“目前，政策叠加效应持续性明显不足。”戈文问分析认为，当前，苏州楼市整体仍旧较为低迷，成交量也逐周下滑，“新政‘组合拳’对成交的提振效果边际递减。”其实，今年以来苏州楼市持续分化，热度仅靠头部价值板块的倒挂盘和次核心及四大新城板块的高品盘来带动。”

二手房市场信心不足

苏州市涨价房源占比已连续9月呈现下滑态势，市场情绪继续探底。

“目前，二手房价格已经跌回至2016~2017年的水平。前两天，在坐拥文正小学、文昌中学双学区的柠檬花园，一套90平方米的房源只卖了170万元，而在过去卖230万~240万元不在话下。”李明所在的浒墅关镇也是苏州高新区的核心刚需板块。

李明告诉记者，2019年，中交路劲璞明风华项目开盘售价达3.2万元/平方米，这也创造了浒墅关板块

的价格天花板。但如今该项目二手房成交价普遍在2.5万元/平方米左右，相当于打了七到八折。

越秀江南悦府也是浒墅关板块较为知名的品质小区之一，由于刚刚“满3”结束限售不久，直到2022年10月才有了首个二手房成交记录，当时成交单价约2.7万元/平方米。而今年10月最新的一套成交房源显示，成交单价已降至不到2万元/平

方米。

“最近两年，房产中介生意明显不好做了，带看量和成交量相较于过往都有所下降。现在天气转凉，工作日有时候一整天都没有一单带看，更别提成交了。现在，购买二手房主要是为了自住，只有极少数投资客会‘捡漏’一些相较市场价降价特别明显的房源。”李明感慨道。

诸葛数据研究中心监测数据显示：10月，苏州市区二手住宅成交量为4517套，环比上涨14.21%，同比上涨25.68%，在连续下降6个月后开始止跌回升；二手住宅均价约为2.89万元/平方米，环比上涨0.14%，同比下降2.84%。而从涨价房源来看，10月，苏州市区二手住宅调价中涨价房源占比为5%，较上个月收窄1个百分点。

“苏州市涨价房源占比已连续9个月呈现下滑态势，市场情绪继续探底。”诸葛数据研究中心研报分析称，由此可见，虽然在政策刺激下释放出了一波购房需求，带动成交数据回升，但业主对后市信心仍偏弱，业主降价出售心态较强，政策端的刺激力度仍待加强。“展望后市，年底迈入销售淡季，购房者入市心态减弱，价格还会有小幅回落的可能。”

市场期待政策持续加码

由于二手房房价下行，成交惨淡使得改善置换链条受阻，观望情绪加剧，因此苏州市区也急需以旧换新政策。

对于当下的苏州楼市而言，等待的“春风”无疑是更多有针对性的利好政策。在不久前刚结束的2023太仓金秋房地产博览会上，太仓市商品房以旧换新“大礼包”备受关注。

具体而言，凡在太仓市域范围内建筑面积小于144平方米的存量普通商品住房，如满足置换条件，可置换太仓市城市发展集团分批次推出的在售商品住房。置换条件为：一套存量商品住房只能置换一套新建商品住房，且存量商品房置换总价不得高于所购新房总价的60%。

此外，太仓市还推出了购房分类补贴“大礼包”，在9月11日~12月31日期间，个人在太仓范围内购买面积小于144平方米的新建商品住房，可按照所购住房的面积分类享受相应标准的现金补贴。其中，面积小于90平方米按照网签合同成交金额的1.2%补贴；90~144平方米补贴1%。

太仓市住建局相关负责人表示，实施以旧换新政策一方面是为了支持改善性购房需求，另一方面也可以丰富人才公寓和保障房供给种类。因为购回的旧房改造成人才公寓或

者保障房后，房源分布面将更广，可供市民选择的余地也将更多。”

太仓市城市发展集团方面则将全力推进“以旧换新”工作常态化。据该公司相关负责人介绍，一方面加快将第一批“以旧换新”的房源置换工作落实到位，另一方面尽快启动第二批在售商品房的“以旧换新”。

镜鉴咨询创始人张宏伟分析指出，在以旧换新协议期内，开发企业为购房者锁定意向房源，同时经纪机构通过“优先卖”服务，帮助客户通过线上流量倾斜、经纪人端

线上线下聚焦推广，可加速二手住房销售，缩短出售周期。这些措施有利于经纪机构顺利地把旧房子卖出去，也有一笔中介费的收益。

戈文问则表示，商品房“以旧换新”政策说到底是为了支持改善性购房需求，而且也可以丰富人才公寓和保障房供给种类。但太仓市出台的这项新政仍有诸多局限性，比如对于旧房的面积限制、购买新房还必须购买国企指定的新房。

“苏州市区的高端购买力基础雄厚，但由于二手房房价下行，成交惨淡使得改善置换链条受阻，观

望情绪加剧，因此苏州市区也急需以旧换新政策。”在戈文问看来，目前，苏州市区“卖旧买新”的置换型改善需求丰富，如若能促进这部分潜在的换房群体加速卖掉旧房，从而进行新房的改善置换，对新房的成交量将产生明显带动作用。

张宏伟建议，苏州市等城市若要在真正意义上操作好“以旧换新”模式，相关部门需要做好监管，避免纯民间交易行为导致的各种纠纷。购房者在“以旧换新”的时候，也应该看清楚合作协议中的具体条款。

—— 经 营 成 就 价 值 ——
中国经营报
CHINA BUSINESS JOURNAL

以 人 为 本
科 技 向 善 而 行



扫码了解更多