

市场前瞻 | 省级“地王”不断被刷新，绿城到底看中了苏州啥？

最近土拍市场上，又上演了一波狂飙行情。

在不到一个月的时间内，江苏省单价“地王”两次被刷新，而该一幕都来自同一个城市——苏州，同一家开发商——绿城。3月13日成交的新区狮山原农干校地块，经过32轮竞拍，最终被绿城以总价82770万元竞得，成交楼面价45455元/平米，刷新了南京土地市场于2016年拍出的葛洲坝河西南G14地块，当时楼面价高达45213元/平米。3月27日，绿城以总价30.8亿元，竞得苏州园区双湖02号宅地，楼面价高达65022元/平米，溢价率18.22%。时隔8年，江苏省地王在一个月内被两度刷新。

01

为什么是苏州？

- **城市复苏动能强劲，中国“最强地级市”晋级特大城市**

根据2023年江苏省各市GDP数据，**苏州是全省唯一GDP超过2万亿元的城市，以24653.37亿元的总值继续领跑全省。全市完成房地产开发投资2591.9亿元，比上年下降3.7%，降幅比前三季度收窄3.7个百分点，且低于全省4.2%的降幅，进一步彰显了质量效益导向下的增长韧性和发展活力。**

2023年 江苏各设区市地区生产总值

地区	生产总值(亿元)	增长(%)
全省	128222.16	5.8
南京市	17421.40	4.6
无锡市	15456.19	6.0
徐州市	8900.44	7.1
常州市	10116.36	6.8
苏州市	24653.37	4.6
南通市	11813.27	5.8
连云港市	4363.61	10.2
淮安市	5015.06	7.8
盐城市	7403.87	5.9
扬州市	7423.26	6.0
镇江市	5264.07	6.3
泰州市	6731.66	6.8
宿迁市	4398.07	7.8

在产业强磁场作用下，人口的持续流入使得苏州城市人口规模不断扩大。2020年第七次全国人口普查，苏州常住人口增加229万人，达到1275万人，增长21.88%。从苏州公安发布的统计数据显示，截至2023年6月底，苏州全市实有人口1619.69万人。其中，户籍人口781.08万人，流动人口838.61万人，苏州成为江苏省人口流入最多的城市。同时，苏州城区人口规模也进一步扩大，按照最新统计逻辑，苏州城区常住人口超500万人，有中国“最强地级市”之称的苏州晋位为特大城市，这不仅依托苏州强劲的经济复苏动能，还明显受益上海的溢出效应。

● 二手房先热起来，新房较周边城市更具强劲的内驱力

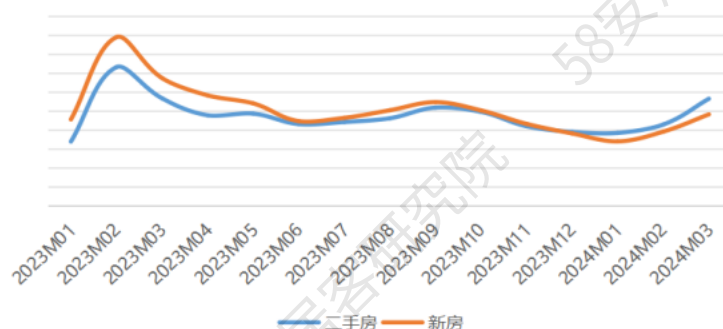
根据安居客研究院【云洞察】数据显示，苏州近一年找房热度除去年春节期间及11月至今年2月，呈现低迷态势外，苏州楼市热度整体较为稳定，且新房和二手房找房热度走势趋同。

值得关注的是，3月，苏州的二手房找房热度已环比提升32%，同比几乎持平；相对而言，新房表现落后于二手房，3月新房找房热度环比提升23%，同比数据也略为逊

色。

与其周边城市相比，在二手房热度方面，苏州具有显著优势；但从新房市场看，同比情况的确不如其他周边城市，主要原因是去年3月受疫情抑制的需求在年后大幅释放，3月楼市迎来短暂的小阳春，甚至被央视作为复苏回暖的典型城市来宣传。而从苏州部分楼盘的周末热销的喜报，同时从苏州当前18.64个月相对周边城市更为“健康”的出清周期，以及苏州新房市场2023年对比2022年房价的7%增幅的环比变化来看，苏州市场仍然具有很大的内驱力。

苏州二手房、新房找房热度



城市	二手房找房热度		新房找房热度		新房出清周期 (月)	新房均价环比 (2023/2022)
	3月环比	3月同比	3月环比	3月同比		
苏州	32%	0%	23%	-28%	18.64	7%
常州	41%	-10%	31%	-17%	—	8%
湖州	23%	14%	40%	-25%	37.34	-3%
嘉兴	21%	-1%	34%	-19%	30.29	
泰州	20%	-8%	6%	-21%	66.68	5%
无锡	30%	-7%	28%	-20%	29.83	-3%
全国	23%	-3%	10%	-19%	—	6%

资料来源：安居客研究院【云洞察】产品数据库，3月数据截止3月27日

● 取消限购、放松人才落户等重磅利好同步落地

今年1月底，苏州六大区全面放开一手房、二手房限售限购政策，即购房人不论户籍地、无需社保、不限套数及面积，皆可进行购买。而此前的政策是仅张家港、常熟两市不限购，及市区120平米以上的大户型不限购。

此外，苏州自 2024 年 1 月 1 日起正式实行最新人才落户政策。即：放宽本科人才落户条件，本科及以上学历的，先落户后就业，不要求学历“全日制”以及“学士学位及以上”，同步放宽 35 周岁以下本科以下学历的落户要求，同时三省一市社保互认，落户前一年在上海、江苏省、安徽省、浙江省交过社保的，视为在苏州缴纳社保。

与此同时，苏州六区“卖旧买新”契税补贴细则也在日前全部公布，对于 2023 年起在苏州大市范围内出售自有住房后，并在 2024 年底前购置新建商品住房的购房家庭，可分层次享受契税补贴。

在上述限购取消、落户放宽、卖旧买新，以及近期降息等一系列政策的叠加刺激下，苏州二手房市场和土地市场先“火”了起来，而土地市场向来是楼市的风向标，除了苏州，厦门和宁波也同时诞生了“地王”，预示着房企对于优质地块的热情并没有减淡，宏观层面政策的利好支持增强了房企对后市的信心。

02

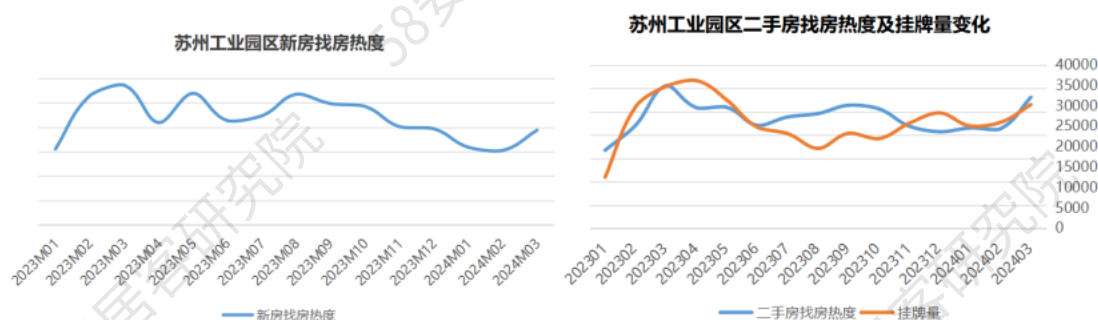
为什么是工业园双湖板块？

● 工业园区——悄然生长的新格局

在苏州，老苏州特指寒山钟声中的姑苏古城，她曾经无比辉煌。而工业园区已是三千载姑苏城现代化国际化的代言板块，和工业园区齐头并进的还有多个国家级开发区，如苏州高新技术产业开发区、苏州太湖国家度假区、苏州浒墅关经济技术开发区、相城经济技术开发区、吴中经济技术开发区等。

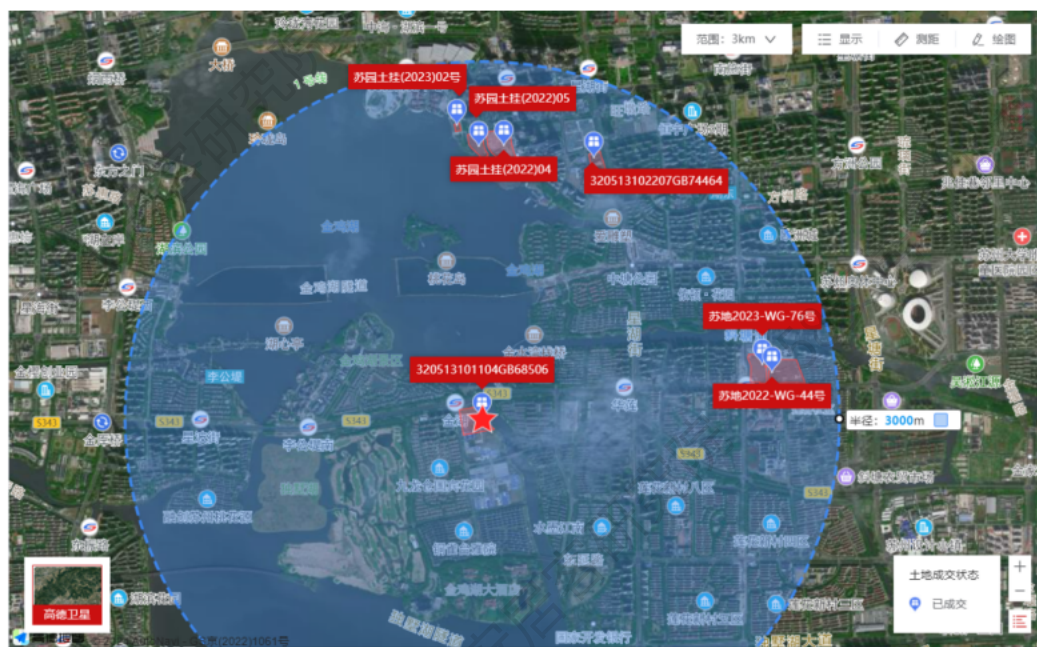
伴随着园区本身的发展，园区与姑苏区一起，成为了苏州市唯二的全域纳入城区范围进行统计的板块。

58安居客云洞察数据显示，苏州工业园区的新房和二手房找房热度和全市趋同，尤其3月份的二手房热度提升非常明显，已接近去年五月份的热度情况，且二手房挂牌量呈同向变化。



● 双湖板块地块供应稀缺，且几无同年代竞品项目

苏州园区双湖02号宅地位于工业园区的双湖板块，地块位置优越，北侧为金鸡湖，南侧紧靠独墅湖，是苏州豪宅聚集区。从地块周边3公里范围内的拿地情况看，唯有地块东部3有两幅22年9月和23年11月由象屿拿下的宅地，但该两幅地块仅靠金鸡湖支流，与本地块的景观相差胜远。



同时，该幅地块周边新房项目稀缺，且基本呈售罄状态。云洞察数据显示，板块新房找房热度呈现明显的下探趋势。



而该地块罕见的 1.02 的容积率指标看，其将打造成低密度的洋房或者是别墅产品。从这个角度看，和该地块能形成竞品的，只能是周边诸多十年前的老别墅或者多层项目了，如融创苏州桃花源、以及绿城自家的绿城苏州御园、九龙仓国宾壹号、湖滨四季、金水湾等。不得不说，是地块区位的稀缺性成就了其“地王”地位。

云洞察数据显示，周边低密度二手房项目，普遍在 10 万+，部分高价别墅项目价格都在 15 万左右，且在当下行情下房价依旧处于增长态势。而苏州园区双湖 02 号宅地拿地楼板价已达 6.5 万元/平米，再加上装修标准要求不低于 5000 元/平米，今后房价达 10-15 万元/平米，则是毋庸置疑的，甚至赶超周边老项目。



03

为什么是绿城？

在行业骤变中，绿城中国守住了盈利基本面，2023 年绿城净利润上升 13.12%至 31.18 亿元，净利润率也达 5.08%。同时其年报显示，截至 2023 年末，绿城银行存款及现金余额 697.6 亿元，其中受地方监管的预售监管资金 238.79 亿元，绿城手握存款可覆盖掉一年内到期负债有余。

绿城财务稳健，成就了其在行业下行周期中稳步向前。2023 年，绿城并没有减慢拿地的步伐，2023 年权益拿地金额达 630 亿元、规划建面达到 312 万平米，39 宗地块中有 12 宗地块来自杭州，其余地块多为长三角或核心一二线城市，10%以上溢价拿地的占 4 成。

地产下半场，楼市调整的深水期，而有深深豪宅基因的绿城不断的斩获高价地块：在南京 2023 年 7 批次土拍中，绿城有幸摇中河西中 G55 地块，总价 69 亿元，成为南京迄今史上第二高价地块。在 2023 年 8 月初的上海土拍中，绿城报名 4 宗地块，摇中了 3 宗，拿地总金额达 139 亿元，占上海该次土拍总金额的 58%，充分凸显绿城战略拿地的雄心和胆识。

2022-2023 年连续两年，绿城在拿地金额方面在混合制房企中拔得头筹，同时其 2023 年拿地金额和拿地面积都同比增长 4 成以上，足以彰显其后市的信心。

2023年房企拿地金额榜单							
企业名称	排名	较上期	较去年	拿地金额 (亿元)	同比	拿地面积 (万平方米)	同比
保利发展	1	1	2	1125.11	53%	667.98	25%
中海地产	2	-1	0	1100.91	47%	387.93	8%
华润置地	3	1	-2	807.82	-7%	464.73	-16%
建发房产	4	-1	0	738.29	36%	479.73	125%
绿城中国	5	0	1	633	40%	312	45%
招商蛇口	6	0	-1	611.89	17%	376.74	27%
中国铁建	7	0	1	404.26	9%	395.13	-23%
万科	8	0	5	383.92	59%	327.75	82%
越秀地产	9	0	0	375.79	9%	141.71	-30%
华发股份	10	1	0	280.36	-6%	160.18	25%
龙湖集团	11	1	1	259	1%	252	-3%
滨江集团	12	-2	-5	256	-36%	161	-9%
中国金茂	13	1	7	201.03	44%	142.09	--
中建东孚	14	-1	21	179.24	101%		--
国贸地产	15	2	-1	174.89	-24%	106.98	-42%
中建壹品	16	0	28	145.76	94%		--
福州城投集团	17	-2	--	141.26	--	116	--
中国中铁	18	9	-1	136.1	-18%	212.33	-30%
伟星房产	19	-1	-1	132.19	-13%	106.33	-26%
武汉城建集团	20	74	-9	124.48	-52%	131.7	-27%