

上半年市区成交68宗地块

——回顾2018年上半年苏州土地市场

6月20日，2018年苏地网挂2号公告出炉，意味着2018年上半年苏州土地市场即将尘埃落定。转眼2018年上半年就要过去，回顾这半年苏州的土地市场，基本形式和楼市一样跌宕起伏。

据房天下数据显示，2018年1至6月苏州经历了大大小小土拍13场，其中市区3场，苏州工业园区2场，吴江8场，共推出地块70宗，成功出让68宗，成交金额5427542万元，其中住宅地块38宗，商业地块18宗。

吴江区乡镇板块成为供地热门区域

从数据来看，2018年上半年苏州市区总共举行了13场土拍，成功出让68宗，成交金额5427542万元。年初的首场土拍，冷热不均，有拍出43167元/平方米高价的苏地2017-WG-47号地块，也有多宗地块底价成交，2月土地市场持续低迷，2宗地块的流拍更是出乎意料，4月7宗商服地块均底价成交，5、6月份，吴江区成为苏州拍地主流，太湖新城、同里等较为火热的板块共推出16宗地块。

2018年上半年，吴江区共计21宗地块成功出让，苏州高新区出让地块15

宗，仅次于吴江区，且凭借198亿元的成交额登顶成交金额榜，吴中区挂牌14宗，成交12宗，姑苏区、相城区均为9宗，园区最少，仅出让2宗地块，且包含一宗医疗用地。

从区域表现来看，吴江区太湖新城、盛泽、同里等乡镇板块推地较为火热。而苏州市区热点板块土地本就稀缺，拿地成本也高，因此不少房企则将目光转移至偏远地区，甚至乡镇地块，较远的乡镇地块成为房企眼中的香饽饽。上半年姑苏区共拍出9宗地块，其中住宅7宗，而去年全年姑苏区也仅推出7宗地块，推地步伐明显加快。作为房企必争之地，姑苏区土拍热度依然不减，7宗宅地楼面价均超过2万元。

首宗纯租赁地块底价成交

从上半年的几场土拍来看，开发商对于优质地块拿地热情依旧不减。在今年2月2日的土拍当中有江苏兴隆实业、美的、越秀以及联发4家房企首进苏州。比如，江苏兴隆实业以8.2亿元斩获临湖镇75号地块，楼面价8970元/平方米。该地块位于吴中区临湖镇浦庄大道西侧、联东河南侧，总面积为

50773平方米，最大容积率为1.8；南京美的以25.25亿元斩获高铁新城81号地块，楼面价15619元/平方米，该地块位于相城区高铁新城南天成路南、相城大道东，占地面积64671平方米，容积率2.5。

“租购并举”也正成为我国房地产长效机制的一部分，有利于满足多层次住房需求。

2017年5月19日住建部公开《住房租赁和销售管理条例（征求意见稿）》，从法律层面对住房租赁市场各个参与主体均进行行为约束，对租金、租期、承租人居住权利保障等方面作出规定，以规范住房租赁和销售行为。其中江苏省6大城市南京、苏州、无锡、常州、徐州、扬州作为先行试点。

在2月份的土拍中，苏州首宗纯租赁地块底价成交，竞得方为漕湖置业。作为苏州历史上首宗纯租赁地块，该地块的顺利出让无疑是具有划时代意义的。

现房销售地块多 二手房市场热度高

根据规定，超出市场指导价10%的地块，需全部以现房销售的形式售出。截至6月，苏州上半年拍出来的68宗地块

中，有11宗地块需现房销售，姑苏区2宗，吴中区4宗，相城区2宗，高新区3宗。此类地块的地上建筑物、附着物不得预售，只能在土地使用权和建筑物、附着物的所有权依法登记，并取得不动产权证书后才能以现房形式对外销售。

目前，苏州楼盘备案价受到严格控制，开发商对于手头项目低价推出意愿不强，使得上市的新房源比较有限，这在一定程度上影响了上半年新住宅房的成交量。由于新房供应量不足，使得一部分刚需购房者被二手房大量分流，因此，苏州的二手房市场今年以来一直保持着较为活跃的成交态势，5月更是达到今年以来的成交最高位。

“红五月”中，苏州市区二手房总成交套数8405套，其中住宅7597套，非住宅808套，成交总量创近月来单月最高纪录。今年的“银四”中，市区二手房成交7117套，环比上涨12.24%，其中住宅成交共计6383套，环比上涨12.24%。而在“金三”中，市区二手房成交6341套，环比上涨61.51%，其中住宅成交共计5687套，环比上涨59.43%。2月份，苏州市区二手房总成交套数为3926套，住宅成交共计3567套。可见，上半年从2月份开始，苏州市区二手房成交量稳步上升，二手房市场较为火热。

(综合)

暂停企业购房，限购政策打上公平『补丁』

限制企业购房是抑制部分非刚性需求的重要举措，这将为扩大供给满足刚性需求留下更大想象空间。

日前，关于九龙仓玺玺项目公证摇号公开销售过程中出现3家企业同时中签的情况，杭州住房保障和房产管理局通知，在杭州住房限购区域范围内，暂停向企事业单位及其他机构销售住房（含商品住房和二手房）。6月24日、25日，西安、长沙也先后出台政策，暂停企业在限购区域内购买商品住房。

此前，长沙、杭州、西安、上海和南京等多个城市采取了“摇号购房”方式。其中企业也能参与“摇号购房”。但“摇号购房”却问题频出，引发公平性质疑。

因为企业能参与“摇号购房”，一些外地投机客或没有购房资格的人便能轻而易举地获得购房资格。这无疑加剧了住房供需的进一步失衡。同时，也让原本有摇号资格的刚需一族大大减少中签机会，是为不公。此外，企业的资金实力、融资渠道是个人无法比拟的，是为另一不公。

随着城镇化水平的提升，土地资源日渐稀缺，房价不断上涨，供给不足；在购房需求仍然增长的现实语境中，住房供需矛盾无疑加剧。从需求端来说，房地产刚性需求是无法调控的，而且应该积极去满足。但非刚性需求却是一个无底洞，且不论是否会引发金融风险的隐患，就单从供给角度来看，在获利预期之下，恐怕增加再多的供给可能也无法满足，正所谓供需难填。

出台暂停企业在限购区域购房的政策，至少有三个好处：一是有助于实现“摇号购房”的公平性，防止企业与刚需争夺购房资格，加剧刚需购房的摇号难度；二是防止有人以企业名义投资炒房；三是抑制部分非刚需购房需求，从而改善住房市场供需平衡。

也因此，一些地方政府出台限制企业购房的政策，不仅是及时的，而且很有必要。

(综合)

梅雨季节能不能装修？

苏州在6月20日正式入梅了，入梅时间较常年偏迟。

梅雨里，连绵不断的雨水、居高不下的高温，对装修也造成了一定的负面影响，梅雨季节到底要不要装修呢？

梅雨季节一些装修公司或者装修队都会停止施工、静待梅雨之后再行，但随着科技的发展，现在完全可以不用“谈雨色变”，只要在装修的过程中解决一些防潮的

问题，梅雨季节并不是不可以装修。

梅雨季节空气湿度大，在装修时，水泥因为湿度过大凝固速度减慢，易出现不牢固现象。

梅雨季节电线布线不可忽视。在梅雨天装修时，阳台等地方的电线容易被雨淋，会造成线路短路等问题。在电线布线时，要做好电线绝缘处理。

但是梅雨季节装修也有优点。梅雨季

节工人们在工地上的时间不会太短，可以保证有一个较长的施工时间，工期一般不会延长。

梅雨季节由于受天气的影响，装修行业的业务不多，处于装修淡季，工程量少，装修公司对于工程管理相对会严一些，对工程可以给予更多的精力和时间，能够保证施工质量。梅雨季节装修施工最害怕的就是空气湿度大，但是正因为湿度大，空气

中的灰尘将会减少，漆膜成型会比较好。只要选择经验丰富的装修公司，采取有效的施工方法，就可以防止日后收缩变形等现象。

梅雨季节装修从经济角度出发，可以节省装修成本。夏季经销商会大力推出促销活动，有意装修的消费者正好可利用这一段时间好好采购，买到更多价廉物美的东西。

(综合)

7月起货币基金T+0赎回限额1万

签约信用卡还款功能的投资人，需提前做好还款规划



本周日，货币基金快速赎回“限额令”正式生效。证监会和央行规定，互联网货币基金T+0单日快速赎回的限额1万元。随着7月1日最后期限的临近，不少人的手机收到了基金公司、三方销售及银行发布的相关消息。需要提醒的是，目前不少平台都开通了信用卡还款功能，新规实施后将产生影响，

为避免逾期而产生不良记录，需提前做好还款规划。

“限额令”生效后 可多买几只货基

6月1日，证监会和央行联合发布《关于进一步规范货币市场基金互联网销售、赎回相关服务的指导意见》，同时给出1个月的过渡期。

举个例子，投资者持有某货币基金5万元，若赎回5000元，可当日到账；若赎回2.5万元，下一交易日才到账。

不同货币基金的规定也有差别。如理财通自7月1日0点起调整，如理财通和零钱理财持有同一只货基，T+0赎回额度单日共用1万元；若上述两者持有的是不同货币基金，则分别计算额度。

经济学家表示，赎回便利一直是投资者选择货币基金理财的最主要原因，“限额令”生效后，不妨考虑多买几只货基保障流动性。

货基联名信用卡还款受限

值得注意的是，目前不少货币基金平台都开通了信用卡还款功能。

在签约时，持卡人开通了基金自动赎回信用卡还款服务，在信用卡还款日前的一个交易日，货币基金会自动赎回信用卡账单金额，并入账至借记卡，还款日由信用卡系统自动扣款完成还款。

为适应“限额令”，部分基金公司关闭了信用卡实时还款功能，部分三方销售平台则对该功能进行了调整。如嘉实基金，6月28日19点起关闭该功能。汇添富基金6月30日起还款功能依然保留，不过单日累计额度调整为1万元；客户为避免逾期而产生不良记录，需提前做好还款规划。

银行现金理财要趁“抢客”

针对货币基金的“限额令”，银行理财产品开始趁“抢客”，个别银行旗下的“现金理财产品”在规定时间内可实现“T+0”快速赎回，额度均突破1万元。

记者了解到，有银行推出多款理财产品，起购金额均为5万元，最新上日年化收益率分别为3.10%、3.77%。理财经理表示，这些理财产品在交易日的16:30之前快速赎回，本金可马上到账，无限额。

(综合)

理财专家：巧用金融工具为暑期出境游省钱

进入暑期以来，各地的出境旅游也陆续迎来高峰。专家提醒广大游客，巧用金融工具可为暑期出境游省钱。

换取外汇是出境游的必修课，但如何换汇是有技巧的。理财分析师建议游客在国内换汇之前，最好要对比一下不同银行挂出的外牌价，利用不同银行间外牌价的小额差异择优兑换可以省下一笔差价，同时兑换数额不宜过大。如果在境外有换汇需求，尽量选择在当地银行办理，其余途径一般都要被收取一定数额的兑换汇差。

现在越来越多的人选择在境外刷信用卡购物，该理财师建议游客在境外消费时，尽量使用银联信用卡，无需支付手续费，回国后可直接以人民币还款。

若受限于银联卡的适用范围，游客还可以选择Visa或Master加银联的双通道全币种信用卡，既能免除货币兑换手续费，也能方便回国后还款。

国外旅游行程仓促，每年都有大量国内游客没有领取退税金。对此，该理财师建议游客可选择信用卡退税，虽然要支付一定手续费，但可节省在境外现金退税的等待时间。同时，如果在欧洲旅游还可选择使用支付宝完成退税。

每次出境消费后总会留下点外汇余额，很多人将此视为“鸡肋”。如果有每年定期出境使用现金购物的计划，专家建议可办理小额外币存款，可以规避汇率波动的风险。

(综合)

建行发行“乾元—建行龙宝”开放式净值型理财产品

五心服务 五星感受



本报讯（记者陈军）近日，中国建设银行发行了“乾元—建行龙宝”（按日）开放式净值型理财产品。据了解，“乾元—建行龙宝”（按日）开放式净值型人民币理财产品是中国建设银行首次按日开放的净值型理财产品，具有购买灵活、赎回秒到、操作便利、安全稳定等特点，首次购买5万元起，追加购买1元起。

“一元也能投资，一天也能理财。可说是日日有钱赚，时时有钱花，资金不闲置，财富稳增值。”该行相关负责人告诉记者，该理财产品有诸多特点和优势。针对还贷一

族需求的快交易，该理财产品在工作日9:00至15:00，用户申购资金实时扣款、赎回资金实时到账；针对理财大师追寻的好收益，该理财产品每个工作日更新产品单位净值和7日年化收益率；针对土豪大款要求的高额度，该理财产品单日累计赎回上限1000万元。

此外，该理财产品还有“首次购买5万元起，追加购买1元起”的低门槛，操作也十分便捷，用户可以通过建行手机银行、网上银行、STM智慧柜员机等渠道一键购买。该理财产品主要投资于现金类资产、货币市场工具、货币基金和标准化固定收益类资产，风险较低。

财政部：近期将在香港发行50亿元人民币国债

据财政部网站消息，近期，财政部将在境外发行100亿元人民币国债和30

亿美元美元主权债券。财政部发布信息显示，经国务院批准，2018年中

华人民共和国财政部将在境外发行100亿元人民币国债和30亿美元美元主权债券。

据了解，其中，100亿元人民币国债将分两次在香港特别行政区发行，每次各发行50

亿元；美元主权债券将于下半年发行。相关债券的具体发行安排，将在发行前公布。

(综合)