

大消息大消息，就在高层发话的2天后，LPR立马就降！大降15个BP！

5年期LPR直接从4.6%降到4.45%，如果叠加之前允许最低房贷利率低于5年期LPR20个BP，接下来首套房贷利率将低至4.25%！



说回这次考察。

最低房贷利率4.4%，今天以前已经在苏州落地了！而今天这个消息一出，我马上找了销售确认，给到的回复是大概率可以，有机会做到。



前天，苏州已经有项目明确告诉我们，首房首贷可以做到4.4%的利率。本地没房，外地贷款还清也能按照首套首贷利率申请房贷。

目前20余家主流银行中，13家已经表态下调最低贷款利率至4.4%，交通银行、农业银行、浦发银行、邮政银行、招商银行、苏州银行等等。还有不少银行表示正在制定政策之中。

那么在今天之后，有可能这些银行都可以施行4.25%的房贷利率。

仅仅1年，苏州的房贷利率大降特降！

去年6月，我们考察苏州时，当时首套首贷利率高达5.75%，二套房贷利率高达6%，而现在房贷利率可能低至4.25%。

短短1年，苏州房贷利率猛降150个BP！

换算成房贷来看，同样200万的贷款，30年能省利息将近66万，每月月供能少1833元！

苏州市场，现在正在回暖。

来之前看到有些大v说苏州楼市已经火爆，就我们实地的考察情况来看，还是有些夸张。

实事求是的说，苏州现在市场还算不上火热，但回暖势头非常明显。

科技城的朋友告诉我们，之前科技城每个月才能卖30套，现在疫情解封没几天，某央企项目已经卖出30套了，去化飞快。

尹山湖的销售告诉我，现在每天都能卖出1-2套房子。要知道之前这个项目还是很难卖的，不然也不会卖了1年，拖到成了现房还在卖。

高铁新城某项目告诉我们，最近几天很热，已经卖出30多套，去化非常快。

数据来看也是如此，5月9号新政后的首周，苏州市区新房成交住宅1210套，环比前一周增加681套，涨幅高达126.58%。

看房过程中也能感受到，现在热度在起来了。横塘、科技城不少项目现在看房人真的不少，跟去年感受完全不一样。

图：2022年以来苏州地区楼市松绑政策汇总

类型	时间	区域	核心内容
下调房贷利率	2月21日	苏州	多家银行首套房贷款利率已最低降为4.8%，同时，另有多家银行将首套房贷款利率再降0.05个百分点至4.9%。
放松限售	4月11日	苏州	二手房限售由五年调整为三年；外地户口购房，3年内连续2年社保，改为3年内累计2年；外地人有2年内的卖房记录，无需社保或税单即可在苏州直接购房。
提高公积金贷款额度	4月21日	苏州	首次使用公积金贷款，个人可贷款额度从45万元提高至60万元、家庭额度从70万元提高至90万元。
放松限购限售	5月9日	苏州	新房限制转让时间从3年调整为2年，二手房则不再有转让年限要求；同时，家庭若有新出生人口（二孩及以上），出售房屋时亦不受转让年限制约。苏州非限购区域（常熟、张家港）房产不再计入家庭限购套数；此外，非本市户籍居民家庭购房条件从原来的三年内累计缴纳24个月社保调整为连续缴纳6个月社保。
降低首付比例	5月9日	苏州张家港	张家港非限购区域多家银行首次首贷购房首付降至2成。

购房门槛从外地人2年社保，变为6个月社保即可买房；

限售从过去新房3年、二手5年，变为新房限售2年，二手房不限售；

常熟等非限购区不计入限购房产套数，二胎以上家庭，出售房屋不限购房年限

。

再加上最近苏州疫情管控放开。

苏州市场，这次政策底逐渐到来！成交开始回暖，楼市此刻筑底反弹的意思非常清晰。

根据我的判断，看好苏州真的要抓紧入场了！

苏州这座城市的实力不用我多说，GDP稳坐全国第6的宝座，经济上不输南京、杭州、合肥等长三角兄弟。

但阴跌近4年的房价，已被长三角兄弟远远甩下。

2020年，苏州市场没有跟随大环境回暖，主要的原因是金融管控极严，但目前苏州市场，除了二套首付比例还是很高之外，其他信贷政策已经大幅宽松，机会之门已经逐步打开。

房贷利率已经来到历史新低，社保只需要6个月即可买房，再加上阴跌4年的房价，配合苏州强大的经济实力来看，只有一个字，那就是香！

此外，这次隔壁上海疫情表现糟糕，一旦封控结束，不少购买力会倾向于外溢，苏州这波积极的救市力度，已经占尽抢夺长三角购买力的先机！

苏州市场，现在可以说是天时地利人和！回暖随时就会变为火热，目前的买入时机，真的非常不错！



4大新城，应该如何选择？

我劝大家，选择之前，一定要搞清楚买房最重要的是什么？

我认为，最重要的还是能涨。

这也是4大新城选择让人纠结的原因，因为房子住都能住，但没人想让自己辛苦挣到的钱，白白贬值，买房的第一诉求，一定是能涨。

所以，与其纠结4大新城如何选？不如倒推下，什么样的板块是最能涨？

我告诉大家一个最简单的办法，不如看看园区和狮山，到底是怎么能涨到现在如此这个地步的！

排在首位的，一定是产业。

这点我们都清楚，深圳南山的崛起、光谷东的崛起、工业园区的崛起，皆是因为产业。

没有产业的板块，发展得再成熟，也不过是刚需板块，房价极难上涨的。

而要论产业，4大新城中国规划最好、落地最扎实的当属科技城。

作为苏州向西打造的高科技产业研发基地，科技城汇聚了清华苏州创新研究院、中科院医工所等在内的70余家科研院所和研发机构，46家全球500强企业，汇集400+民营科技企业，200+高新技术企业。

比较知名的比如阿里云计算、中国移动苏州研发中心、中国电信太湖国际信息中心、苏州浩泰视频技术有限公司、蓝海彤翔等一众知名科创企业。



而高铁新城，虽然也有京东云和紫光等产业概念，但是不可否认，在招商上目前处于相对初期的阶段。

高贸新城周边大多还是工厂等第二产业，界面和产业升级还在进行之中。

太湖新城更像是文旅康养新城，美则美，但产业概念不足。

科技城，在产业上足够完虐其他新城。

除此之外，科技城还手握着影响房价的第二大因素——学区！

苏州本地人都知道，科技城之于高铁新城、太湖新城最最最大的优势是，它属于高新区，能够参加三区统考，并且学校已经落地，成绩还不错！

尽管教育公平推进一轮又一轮，学区房依然是最能涨的房子之一。

苏州高新区实验初中教育集团，作为苏州高新区的招牌，直属初中只有4所，2所就放在了科技城，可见高新区有多重视科技城板块的发展，青城山路小区升学率也非常稳定，70%的升学率足够称得上第一梯队！

而同样想要享受第一梯队的学区，在园区房价得要上到8-10万，高新区双实验本部价格去到7万以上！

而科技城，现在价格仅仅在2.8w-3w左右，同样能享受一梯队的学区，还有非常不错的产业落地。

光是这两点，就足够秒杀其他三大新区。其他新区，有产业的没有它学区好，

有学校的没有它产业成熟。

所以周边二手房价也是这样体现的，4大新城里科技城是最能买得起价的。

比如科技城的金茂、朗诗，单价已经卖到4.4万，足以说明科学城的价值。