

2017石家庄楼市中考 之四

# 上半年石家庄主城区 发放预售证60个

楼市进入下半年,各种声音不断。有人认为下半年房价会降,适合“抄底”;有人认为房价是“明降暗升”,难以迎来拐点;还有人认为,房地产市场“有价无市”,不必急于买房。

不管购房者怎么认为,开发商们却没有闲着。上半年在楼市政策密集“加压”的情况下,房企纷纷忙着拿地、补证,并没有放缓脚步,反而加快了入市步伐。据统计,上半年石家庄主城区共发放预售证60个,涉及26个房地产项目。

## 1 房企密集补证布局市场

上半年,石家庄迎来了密集的政策调控,限购、限贷、楼市严查等政策直接对楼市进行了收紧调控,对投机性购房进行了“截流”。另一方面,石家庄加大了土地供应力度,加快了证件审核速度,通过“开源”满足市场刚需需求,起到调控房价的作用。

记者调查发现,从安居客、58同城、赶集网、石家庄买房网等平台的房源显示和成交情况来看,双向调节作用下,上半年石家庄房价走势逐步平缓,市场逐渐趋稳。对于下半年楼市走向,很多人看法不一,对房价涨跌的观点也是各执己见。而实际上,除了反应市场的价格外,开发商,尤其是大开发商的一些动作,也是值得思索的。

从市场情况来看,上半年石家庄市场尽管新盘上市量不多,楼盘“去化率”也不高,但开发商拿地热情却不减,补证速度也明显加

快。燕赵都市报房地产研究中心和买房网联合统计显示,上半年石家庄共发放预售证60个,涉及26个项目,而去年上半年发放预售证50个,发证速度提速20%。

除预售许可证外,近几个月规划许可证等其他证件的补办速度也是纷纷提速。据统计,4月份石家庄38个项目获得建筑规划许可证和用地规划许可证,涉及楼盘项目21个;5月份再次批复38张规划证,涉及16个房产项目;6月份25个规划证获批,10个房地产项目拿证。

补证速度的加快,使得市场的供应量得到了补充。但客观来看,新拿证的项目待售房源的量并不大,部分房源属于“先上车后补票”,未真正补充市场需求。业内人士分析,随着政府加大土地供应,大房企加速布局,项目加速补证,2017年下半年石家庄房地产市场预计会有大量房源入市,届时市场供应量或能真正得以缓解。



## 2 新规频出 房企“摸索”前行

从当前的房地产市场来看,尽管“房价拐点”的言论频出,但不少开发商依旧是动作不断,加速布局市场,似乎对政策并不“感冒”,其实不然。不少开发商表示,当前的房地产形势与前些年已经大不相同了,不仅政策出台的速度快执行性强,而且各地的楼市政策也不再“一刀切”而是“量身定做”,这让他们也感觉在“摸着石头过河”。

比如,6月份正定新区的两次土地拍卖中,就分别执行了“竞拍配建人才安置房面积”、“双限双

竞”的新政策。“短短一个月内的两次拍地就采用不同政策,这在以往是难以想象的。现在政策出台的速度,以及政策的力度都在不断加大”,某项目负责人直言。

近日,石家庄市住房和城乡建设局发布了《关于进一步完善商品房价格调控措施》,表示在满足某些条件下,依照2016年10月份全市商品房的基准价可上浮确定项目的预售均价,同时也要“切实保持全市民房屋价格平稳,环比零增长目标要求实现”。

从上述政策看,一

则石家庄楼市政策从严的导向依旧持续,二则新发布的政策也是“随着楼市调控的不断深入,一些新情况和新问题显现出来,为了适应房地产市场发展规律,保持房地产市场平稳健康发展”,而进行的进一步的“打补丁”。

可见,当前的形势下,楼市政策很可能根据市场情况进行“临时发布”或“微调”,对开发商而言,每走一步也是在“摸索”前行。至于部分房企,忙着拿地布局等动作是否顺应市场变化,业内人士表示“不好说”。

本报记者 陈红 刘丽佳

## 存量房买卖合同网上签约和交易资金监管办理指南

2017年5月1日起,《石家庄市存量房买卖合同网上签约和交易资金监管办法》正式施行。近日,不少市民询问相关业务办理流程,为方便市民办理相关业务,记者走访了石家庄市房产交易中心工作人员,得到如下答案:

### 1 买方为全额付款的

一、买卖双方可选择到监管银行进行网签,也可以直接到房产交易大厅办理网签。购房人依据网签合同将全额购房款打入监管账户。

二、买卖双方持网签合同、身份证明、个人银行结算账户等资料到房产交易大厅办理资金监管确认和交易手续,并领取交易告知单和划款

通知单。经纪机构撮合成交易的,经纪机构应协助买卖双方办理相关手续。

三、房产买卖双方持交易告知单等资料交纳税费后到不动产登记部门办理权属登记。

四、交易资金监管银行依据划款通知单及电子信息指令,自房产转让登记在不动产登记簿之日起二个工作日将监管的交易资金本息划入卖方结算账户。

### 2 买方需办理住房贷款的

一、买卖双方持办理贷款所需的相关资料到贷款银行办理贷款审批手续,经贷款银行审核同意放贷的,由贷款银

行确定首付款和贷款的数额,向买方出具贷款审批告知单,同时买卖双方向贷款银行出具可以领取不动产权属证书和办理抵押备案的委托书。经纪机构撮合成交易的,经纪机构应协助买卖双方办理相关手续。

买卖双方、经纪机构到监管银行签订网签合同,并由监管银行上传网签合同信息到监管机构。购房人依据网签合同信息先将首付款打入监管账户后,贷款银行在二个工作日内将贷款部分打入监管账户。

二、买卖双方持网签合同、身份证明、个人银行结算账户等资料到房产交易大厅办理资金监管确认和交易手续,并领取交易告知单和划款



记者 高利锋 张玉 通讯员 唐若天

通知单。经纪机构撮合成交易的,经纪机构应协助买卖双方办理相关手续。

三、房产买卖双方持交易告知单等资料交纳税费后到不动产登记部门办理权属登记。

买方携卖方将取证单和划款通知单送至贷款银行。

四、贷款银行根据联网信息和委托书领取不动产权属证书,依据按揭贷款协议,办理房产抵押登记手续,同时将划款通知单内部传递至监管银行。

五、交易资金监管银行依据划款通知单及电子信息指令,自抵押权登记在不动产登记簿之日起二个工作日将监管的交易资金本息划入卖方结算账户。

## 天山集团邢台项目案名发布会圆满成功

本报讯(记者陈红)7月10日,天山集团邢台项目案名发布会暨“魅力邢台人”活动启动仪式,在邢台市北国商城一层隆重举办,天山集团、河北广播电视台以及邢台市房地产业协会等领导出席活动。

在万众期待中,天山集团邢台项目案名正式揭晓,“天山熙湖”磅礴跃献。天山熙湖产品以仿自然生态景观和优秀的产品规划著称,社区环境突出水景特色,户型舒适度高,实用性

好。此次天山熙湖落户邢台,显示出天山集团莫大的诚意,天山熙湖的到来,将对提升邢台市整体居住水平,促进邢台房地产业健康发展,加快邢台城市化进程都具有重大意义。

天山集团作为河北本土房地产开发企业,历经37年发展,已经成为一家集通用航空、城市运营等多领域运作的大型集团公司,2010年在香港主板上市,连续五年跻身中国地产百强,此次携天山熙湖入主邢台,势必开启邢台更美好的未来。