



地铁开通一个月

石家庄楼市受地铁影响“并不大”？



石家庄地铁开通已经一个月了，这期间反响如何呢？据石家庄市轨道交通公司的统计数据：截至7月25日，石家庄地铁1、3号线首月客流共计5940156人次，首月最大单日客流突破237153人次，日均客流198005人次，客流量超出了试运营前专家的预期。看来石家庄市民对地铁出行的需求还是非常大的。

那么，地铁开通有没有“搅动”楼市的风云呢？从当前的情况来看，短期内关于地铁的炒作并没有甚嚣尘上，地铁显现出来的更多是长期效应。专家分析，地铁效应在慢慢“渗透”，反射弧大概还需要几年的时间。

本报记者 陈红 刘丽佳

1 地铁“末端”楼盘概念炒作更多

从传言到开工再到通车，5年间关于地铁对楼市“搅动”的新闻其实并不少。早在2011年石家庄地铁规划出炉之际，地铁一号线附近的楼盘就曾一度借机涨价，一夜间上涨了200元/平方米，有的甚至涨了500元/平方米。在当时石家庄二环附近房价普遍在6000—7000元的情况下，这样的涨幅实在“令人咂舌”。

不过，记者从安居客、58同城、赶集网、石家庄买房网等平台了解到，地铁概念的炒作似乎每每只是

“昙花一现”，每轮炒作不过是刮一阵风就过去了，对石家庄整个房价的拉动作用似乎并不大。

对此，专家表示，已发展成成熟的市中心区由于原有区位优势未改变时，修建地铁对房地产价格的影响不是很明显；而接近城市的边缘地区，由于区位条件的改善幅度很大，土地集聚利用比较显著，故房地产价值的增长受地铁的影响非常明显。所以越是交通不成熟的区域，地铁

投资对周边地区产生的效益越大，房地产价格的升幅也越大。

这种地铁“末端”楼盘反应更大的现象确实是“应验的”。据观察，6月26日石家庄地铁开通后，市中心二环内的楼盘反应并不大，最为敏感的是各地铁线路的“末端”楼盘。栾城、鹿泉的部分楼盘，借由地铁开通已经有所动作，尤其是栾城区的部分楼盘，提前开始透支“地铁二号线”的概念，想在地铁概念和不限购的市场环境下消化房源。

2 地铁效应在慢慢“渗透”

作为刚刚新加入地铁城市的一员，石家庄地铁对楼市的带动作用我们有很多的先例可以借鉴。“从一线城市的发展历史来看，地铁对于沿线土地价格的提升作用不可小视。”业内人士曾指出。而无论是土地价格的提升，还是对房价的影响，从宏观来看，地铁对石家庄楼市的改变，更多的则是长期的效应。

其实当前来看，石家庄地铁轨道交通最大的优势“拉近城市距离”。“原本40分钟的公交车程，地铁15分钟搞定，而且不存在堵车的情况，确实是方便多了。”家住天山海世界地铁站附近的市民小孙“幸福”的表达地铁给他的生活带来的便利。

从对楼市的影响来看，业内人士表示，“短期来看，地铁

建设对市中心的楼盘影响并不大。因为石家庄的城区范围有限，地铁的优势还不是很明显。但长期来看，地铁交通的便利将大大缩短周边区域与市中心的距离，并随着二环周边的房屋租住与购买需求的上涨带动土地价格的升值。未来三到五年，地铁房的价值或将慢慢凸显出来。”

3 是否购买地铁房要理性考虑

虽然地铁会给周边楼市产生很多便利条件。但业内人士建议房地产市场不应热炒“地铁”概念。早在2013年，时任石家庄市房地产业协会副会长的李水源先生就曾表示，“总体来讲，大城市呼唤大交通，大交通是大城市的需要，但是我想没有必要炒的过分，这也与我们建设地铁的本意相悖，所以希望大家慎重考虑。”

而对购房者而言，是否购买

地铁房，则要理性思考。地铁开通确实会给沿线项目带来利好，但长期来看，房地产的升值不能单靠地铁来拉动，最终还要看楼盘自身素质、周边配套、人文、环境等因素。专家表示，地铁只会给高品质的楼盘“锦上添花”，而不会给品质低下的产品“雪中送炭”。

所以，购房者在选购住房时，不要盲目相信地铁所带来的利好。比如，对于市中心的项目而

言，本身出行就很便利，那么地铁不过是多了一种出行方式，周边二手房的盲目涨价有可能是“虚高”，购房者不要轻易“买账”。而对于那些步行甚至驾车到地铁站都需要二三十分钟的“假地铁房”，购房者更要学会甄别。如果想投资未开通路段沿线的楼盘，一定要参照石家庄相关部门关于地铁规划的官方文件，万勿盲目听信开发商的“小道消息”，避免跌入“伪地铁房”陷阱。

新闻没看够 不如换个地方

更多楼市资讯，一扫便知！

本报记者 陈红 张亚伟

近几个月以来，石家庄在限购、严查等政策的影响下，市场出现了较大变化。随着土地市场不断加大供应量，大房企加速布局入市，本地房企也加紧补证……就石家庄楼市而言，现在房子到底该不该买？未来石家庄房地产市场究竟如何？

1、石家庄最热门楼盘价格榜，这一条就够了

每天100个热门楼盘信息全发布，拿证进展、最新优惠政策、最新销售信息开盘信息、价格调整、产品说明……总之，关于楼盘的一切，你



想知道的，这里都有。

2、张玉问答 | 这个项目七年了还不动工，在石家庄买套房子比抗战还难吗？

关心你的每一个问题，有什么问题或者疑虑，底部留言告诉我，千万别跟我



客气！

3、石家庄海德公园曝违规销售官方：其土地性质不能进行商品房开发

近日，官方发布了《关于海德公园项目(原孔雀城)违规销售有关问题的通告》。通告显示，根据高新区城市总体规划和国有土地使用证记载用途，该地块规划



性质和土地用途为科教用地，不能进行商品房开发，也无法变更为住宅用地。

4、石家庄这些楼盘终于有证了！看看有你家吗？

近日，买房君从石家庄市城乡规划局获悉，河北北国奥特莱斯商城、荣盛华府二期荣盛中心项目、塔城城中村改造项目、宏达商业项目



获得建筑规划许可证。

河北省不动产商会银企对接会在民生银行召开

本报讯(记者赵重磊)7月28日，由河北省不动产商会联袂民生等多家银行主办的“贯彻习近平总书记全国金融工作会议讲话精神研讨会暨河北省不动产商会银企对接会”在石家庄民生银行召开。来自河北省不动产商会的60余位会员企业代表和8家金融机构代表齐聚一堂。

此次对接会上，河北省不动产商会刘彦坤秘书长主持了本次活动，河北省不动产商会终身荣誉会长张凤珠、民生银行石家庄分行副行长宋立新等致辞，各金融机构代表也分别做了发言。各家银行机构负责人分别对于各行的信贷政策、审批流程、贷款利率、资金规模等方面进行了介绍和讲解。

不动产商会与民生银行签订200亿额度授信仪式，民生银行分别与商会副会长单位——河北正大房地产中介有限公司，河北国大房地产经纪有限公司，石家庄鸣洋装饰工程有限公司签订信贷服务协议。

据河北省不动产商会秘书长刘彦坤介绍，本次银企对接会主要目的为专题研究

金融更好支持和服务实体经济发展问题，探讨地产与金融在融合中协同发展的良策，多家携手签署了战略合作协议。

会议最后，河北省不动产商会会长吴振山作了总结发言，希望通过对接活动为房地产企业解决实际困难，让各大银行和房地产企业有更大的合作空间。