



大房企将目光转向二环外

石家庄桥西千亩城中村项目迎来“转机”

“东良厢旧村改造项目总占地1500余亩,2011年被列入城中村改造项目,由河北华骏地产开发;2014年楼市整顿背景下被迫停工,规划报批及相关证件均未办理,搁置至今。”这就是石家庄桥西区东良厢旧村改造项目的公开信息。

随着大牌房企的进驻石家庄,二环周边的土地资源越来越受到“重视”,许多品牌房企都在“寻地”的路上。东良厢旧村改造项目停滞不前,而在品牌房企眼中,项目自然有合作的空间。

2015年,东良厢旧村改造项目迎来“转机”,河北九仓房地产开发有限公司(以下简称“九仓地产”)由区政府主导开始介入。2015年1月,九仓地产与项目原开发商达成项目转让协议。根据公开资料显示,该转让协议为《东良厢城中村改造项目三方协议书》(三方分别为:桥西区东良厢村委会、河北华骏地产以及九仓地产)。

同年8月,石家庄市桥西区人民政府发布了《关于同意河北九仓房地产开发有限公司为东良厢城中村改造合作单位的批复》,该文件的发布意味着桥西区政府同意九仓地产为东良厢城中村改造“一级开发商”。

根据燕赵都市报房地产传媒中心了解,目前东良厢旧村改造项目的开发商为九仓地产。



回顾:“东良厢”与“河北华骏”

撇开现在的“九仓地产”,说起“东良厢”与“河北华骏房地产开发有限公司”的关系,就要从2011年说起了。

东良厢位于石家庄市桥西区西南部,被西二环、石铜路和外环三条路所包围。在2011年时,东良厢村已正式获批列入石家庄市城中村改造范围内。据悉,2011年东良厢村通过公开方式进行招标,河北华骏房地产开发有限公司最终获得了东良厢城中村改造开发资格。

对于“河北华骏房地产开发有限公司”的地位,东良厢村也曾发文“证实”其地位。根据记者调查资料显示,2011年,石家庄市桥西区振头办事处东良厢村委会曾发文《严正声明》,文中指出:“石家庄

现状:九仓地产介入项目

2015年,自九仓地产正式接手东良厢城中村改造项目,1年多的时间里,东良厢城中村改造项目一直在“补手续”的进程中。根据资料显示,“2016年11月,东良厢城中村改造项目整体可开发用地范围确定;2016年12月,市规划局出具用地红线图。”

除此之外,九仓地产还要协调东良厢城中村改造项目的交接事宜,因为东良厢城中村改造项目涉及项目拆迁工作,工作繁琐,进展缓慢。根据相关人士介绍:“城中村改造项目,在整个项目开发的过程中因涉及到拆迁问题,进度非常慢,这也是由多种原因造成的,城中村改造项目进度缓慢一般多是在拆迁问题上没有达成一致协议。”

为此,九仓地产负责人也解释道:“因为东良厢城中村改造项目是承接二手项目,交接工作比较繁琐,主要是与原开发商就工程、设计、回迁、销售等一系列细节工作的交接、核准工作,除了与原工程施工单位、设计单位的工程量认定、费

探因:大房企合作和收购

碧桂园拿下观园壹号院,远洋接盘北城山水,九仓地产接手东良厢改造项目……

从各品牌房企的开发模式来看,合作、收购,这些已经成为外来大房企在石家庄布局的常用手段。

为何大房企频频采用收购的方式?除了房企强有力的资金实力做后盾,难以通过招拍挂拿地也是重要的原因之一。在2015年、2016年的几次净地招拍挂中,可以看到恒大、碧桂园、荣盛、中冶等大房企之间激烈的争夺,而僧多粥少的局面并不能满足每家房企对土地的需求,因此寻求合作项目收购,也成为看好石家庄市场房企的最佳选择之一。

有业内人士表示:“石家庄三年大变样的过程中,城中村改造的项目很难通过招拍挂的方式取

得,缺少相关资源的外来房企,只能通过二级市场满足其需要,如今随着很多城中村项目的资金问题的出现,也就给了品牌房企‘介入’的机会。”

除了资金的优势,品牌房企还将带来开发经验和成熟的产品设计。在一次活动上,一外来品牌房企负责人表示:“其引入石家庄的产品系列大都比较成熟,在同区域内品质过硬,即使价格高于周边项目,也照样能够让购房者‘买单’。”

随着大房企的不断布局石家庄楼市,也将带动石家庄房地产项目进入产品时代。记者从安居客、58同城、赶集网、石家庄买房网等平台了解到,越来越多的高品质楼盘将“亮相”石家庄:万科的翡翠系列产品,碧桂园的高端别墅产品,远洋地产的“天著春秋”系列产品、荣盛发展的“被动式”住宅产品等等。

用的核准;另外还有与未拆迁村民沟通、拆迁协议的签订、补偿款的核准和发放以及与村委会协调回迁方案,最后还包括已售的约两千户业主购房协议的核准。”

2017年6月,根据河北省政府办公厅在人民网上的回复:“东良厢城中村项目,2015年7月平移给河北九仓房地产开发公司。桥西区高度重视东良厢城中村改造项目,多次督促东良厢两委协调开发商研究解决方案。目前项目评估结果已出具,暂未启动二次评审工作。桥西区将继续安排专人负责该项目的跟进、推动工作,加快项目评估、评审进度,尽快完成项目手续跑办,使项目尽早开工建设。”

而对于九仓地产的背景,根据公开信息显示,河北九仓房地产开发有限公司隶属于河北富邦实业(集团)有限公司。该项目也并非为集团的第一个项目,集团在石家庄曾开发过国际城一、二期项目以及多个商业项目。

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

石家庄房地产市场严查以来,许多项目仍在持续补证中。石家庄市城乡规划局官方网站发布的数据显示,7月份获得建筑规划许可证的项目共计17个,获得用地规划许可证的项目共计15个,其中涉及恒大御景半岛、熙悦小区等11个楼盘项目。

1. 国际庄买房记 | 桥西区都有哪些楼盘在售? 均价多少钱一平?

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,你想要的,这里都有。



2. 小磊说房 | 重磅! 石家庄长安区69个住宅项目办理不动产登记!(附名单)

2017年4月,石家庄市人民政府发布《关于解决国有土地上历史遗留住宅项目办理不动产登记的意见》(以下简称《意见》)。为解决国有土



3. 石家庄中心城区8宗地出让 融创远洋联手拿地

8月7日下午,石家庄土地市场再次引发关注,编号为[2017]015-022号的主城区8宗地块进行出让。此次出让的八宗地块总面积共计476087.1平方米(约合714.13亩),起始出让总价



503000万元。最终八宗地块成功出让,成交总价达556480万元。

4. 石家庄7月份下发32个规划证涉及11大新房项目

16个建筑规划许可证项目中共涉及6大新房项目:恒大御景半岛7号地4#、5#商业办公楼、熙悦小区、柳董庄城中村改造回迁区(铂宫时代)、北高营城中村改造回迁区14#15#楼(赫石府)、



塔冢城中村改造E区1#-5#回迁楼(维多利亚)、荣盛华府二期荣盛中心。

本报记者 赵重磊 陈红