



楼市观察家

第190期

下半年土地市场看点值得期待

石家庄主城区8宗地成功出让

今年以来,土地市场一度成为石家庄楼市的一大看点。继上半年87宗土地成功出让后,下半年石家庄土地拍卖情况依旧密集。8月7日,石家庄中心城区8宗土地成功出让。拍地现场不仅鑫界帝王国际、盛世御城等项目成功拿下土地证,融创、远洋、创丰三家房企还联合拿下一块净地,引发关注。

本报记者 陈红 刘丽佳

1 本周石家庄14宗地出让

8月份初始,石家庄土地市场继续开闸。8月7日,石家庄中心城区8宗地块集中拍卖,并全部成功出让。其中帝王国际、尚河明珠、盛世御城、橙悦城成功补证,另有一宗编号[2017]015的净地被北京远东新地置业有限公司(远洋)、石家庄融创贵和房地产开发有限公司(融创)、石家庄创丰房地产开发有限公司三家以12.13亿元联合拿下,远超该地块起始报价76100万元。据悉该地块原为华诚建筑机械厂项目,属于厂区搬迁改造项目,紧邻紫晶悦城小区,东侧为石钢厂区,项目周边交通便利配套完善,地理位置优越。

和主城区相比,今年石家庄鹿泉、栾城、藁城、正定等区域土地出让更为“抢

眼”。燕赵都市报房地产传媒中心和买房网联合统计数据显示,2017年上半年石家庄九个区域(四区和高新区、正定、鹿泉、栾城、藁城)共出让了87宗土地,其中鹿泉区最多为36宗,其次为正定新区13宗,藁城区、栾城区也分别出让8宗和7宗,分别高于桥西、裕华、新华、长安等区。

8月份,除主城区刚出让的8宗地外,本周8月9日、11日鹿泉区将分批次出让6宗地块,地块涵盖批发零售用地3宗、城镇住宅用地2宗、工业用地1宗。而在此之前,鹿泉区已经出让了10批土地,土地出让密度超过主城区。石家庄周边区域房地产市场的发展,也为缓解供需压力,平抑房价起到了至关重要的作用。

2 房企拿地速度加快

随着近几年来石家庄两次楼市整顿的推行,石家庄房地产市场的运作程序已经逐步规范。

记者从安居客、58同城、赶集网、石家庄买房网等平台了解到,与前些年“拖拖拉拉”的办证速度不同,当下许多房企纷纷加快了补证的速度。尤其是一些知名房企,从拿地到补齐五证的时间明显缩短。比如,此前引发关注的荣盛华府、融创裕华壹号等项目。

此次拍地,鑫界帝王国际、尚河明珠、橙悦城二期、盛世御城四项目也成功补证。有业内人士指出,项目补证加快来自几个原因:“一则,石家庄楼市严查整治的大背景下,政府相关部门发布《购买商品

房注意事项》等相关文件提醒购房者防范风险,并多次发布购房风险提示,将证件不全项目列入“黑名单”,反向促进了项目的补证;二则,前几年一些购房者遭遇楼盘因证件不全等原因停滞不前难以交房的“教训”,变得更加谨慎。”

除此之外,石家庄加大了土地放量的力度与速度,从土地开发一级市场对房地产市场进行规范。6月2日在正定新区6宗地块的出让现场,石家庄国土部门工作人员表示,“下一步将进一步加大土地供应”,也表明石家庄将在遵循国家土地出让基本政策的情况下,制定适合本地的土地拍卖政策。“量体裁衣”的土地政策,也为开发商拿地提供了更多可能。

3 下半年土地市场仍是最大看点

上半年石家庄土地市场一度成为楼市的一大看点。正定新区首先“试水”土拍新规,“限地价,竞配建人才安置房”、“限房价竞地价,限地价竞房价”以及“10年内不得买卖”等新“玩法”引发关注;藁城区土拍因报价高于最高限价触发熔断,停止出让。

下半年,石家庄土地市场或将再推出新规。例如,8月7号的土地挂牌公告中曾显示,“[2017]015、016、017号地块达到设定的最高限时,采取“限地价竞自持面积”方式确定竞得人(详见公开出让文件),

同时我局可根据实际情况报市政府批准后,对竞买规则进行合理调整或变更。”

竞拍当天,最终三宗地块并未转入竞买自持面积环节。

与前些年竞拍规则“制式化”不同,今年石家庄不断调整土地拍卖新规,并表明会根据实际情况进行调整或变更。这使得土地拍卖市场更加灵活,开发商拿地亦可能出现更多“变数”。土地放量大、竞地规则多样或将成为下半年土地市场的看点。



利锋聊宅

分化的楼市

高利锋

历经“9·30”“3·17”两轮房地产调控持续发力,一二线城市齐进入环比“量价齐跌”阶段,周期性拐点正在不断逼近。

不过,楼市的整体趋稳似乎并未影响到开发商对三四线城市的良好预期,数据显示,三四线城市的土地市场仍然火爆,多个城市在2017年上半年已经实现上百亿的土地出让收入,其中包括石家庄。

这种背景之下,我们必须清晰地认识到:当前楼市调控需保持定力,一要遏制热门城市调控松动迹象,二要避免三四线城市房价炒作现象。

正如中共中央政治局日前召开会议所强调的,“要稳定房地产市场,坚持政策连续性稳定性,加快建立长效机制”。

进入“五限时代”的中国楼市正在降温,政策层层加码之下,交易量应声而落,房价趋稳。然而,单靠一个“限”字,难以从根本上释放购房需求。面对依然强劲的购房预期和旺盛的实际需求,楼市管理正步入后调控时代。

在2016年,所有人都见识到了楼市的火爆场面,也让无数在场外观望的人加入到了买房大军之中。虽然房子是必需品,但也不是人人都买得起。而在楼市由火爆转向平稳的今天,不少不理性、观望的购房密集出现。

时间已经进入到2017年下半年,面对分化的楼市,房子应该如何买,以下几点建议或许能帮到你。

1. 尽量买首期房源。几乎大部分的项目,第一期房源肯定是最便宜的,分期销售是主流的房地产开发模式。可以说每个项目都是首期最便宜、优惠力度最大,而后续的房源价格,就比较贵。

2. 注意看片区规划。一片区域房价的上涨,通常在四个关键节点上表现最为明显,分别是吹风阶段、规划阶段、开工阶段和完工阶段。各位观察买房时机的时候,可以参考这四个阶段,尽可能选择在节点之前买房。

3. 多留心土地市场。把握土地和房价的关系,非常关键。很多人后悔自己没抓住好时机买房,等到某地块成交了,周边房价蹭蹭上涨,到时候又买不起。买房前可观察目标区域周边是否有土地出让,自己有了结论后,可以抢在“地王效应”前出手买房。尽管今年由于政策原因,不允许出现地王,但土地成交价格的波动,还是可以看出端倪的。

4. 要理性,不要“全部押上”。买房是为了让自己的生活过得更好,不要因为买房而背上沉重的债务,尤其是不要把父母的养老钱也砸进去。毕竟,生活不只是为了一套房子。“全部押上”,可能会让你面临无法承受之重。

值得大家特别注意的是,随着经济的融合以及城际交通的彻底改善,房地产市场原先以城市划分的“板块”将在未来三年发生巨大变化。城市界限越来越模糊,区域概念强化,仅仅以行政边界实施的“一城一策”调控可能会无法适应市场变化。

无论是政策调控,还是大家买房,都要树立一个新观念:城市群。这将是楼市分化之后的进化路径。



关注微信浏览更多“利锋聊宅”精彩话题

