



8月石家庄房地产市场报告出炉 开发商忙“练内功” 为“金九”蓄客

相较于购房者的谨慎观望,8月份石家庄的各大开发商却动作频频。有的开发商忙着补证拿地,有的忙着战略布局“占地盘”,还有的忙着前期宣传增加曝光率。看起来,各大开发商都“卯足了劲儿”等着在接下来的几个月占领市场。

业内人士指出,9月份开始,石家庄房地产市场将逐渐迎来大量房源的入市,各类营销活动也将在“沉寂”一年后开始活跃,购房者将有机会选到性价比更高的房源。

市场情况 新房、二手房争“客源”

记者从安居客、58同城、赶集网、石家庄买房网等平台了解到,经历了近半年的严查、限购限贷等楼市从紧政策,近几个月以来石家庄房地产市场逐步走稳,新房、二手房市场都进行了调整,新房涨幅放缓,二手房则开始降价。

8月18日,国家统计局网站发布的2017年7月份70个大中城市住宅销售价格变动情况显示,7月份石家庄新建商品住宅价格环比上涨0.3%,较上月涨幅缩小0.2%。二手住宅价格方面,7月份石家庄二手住宅价格环比下跌0.5%,自5月份以来已经连续下跌三个月。

市场的变化,也引发了购房者购房计划的改变。“之前我们买房的定位一直是新房,从年初开始看房,可以说二

环附近的项目问了不下十几个,有大项目也有证件不全甚至无证的所谓‘价值洼地’房,可是最终我们却选择入手了一套二手房”,某购房者若有所思。问到原因,该购房者表示,“主要看中了这套二手房的性价比,房主急于出手,我们购买的总价相对周边新房低了差不多20万,还能贷款,还有房产证,没有后顾之忧。”

随着市场的走稳,对政策更为敏感的二手房市场,首先出现松动的迹象。记者调查发现,相对于开发商操盘的价格相对“坚挺”的新房而言,二手房好比是握在“散户”手中的房源,市场定价表现的“参差不齐”,不少对后市预期“看跌”的二手房业主开始低价出手房源,争抢购房者。

开发商 忙补证 忙布局 忙蓄客

8月份以来,石家庄房地产市场进一步走稳,相较于去年“不宣传都有人买账”的时代已经过去。近段时间,不少项目都开始“修炼内功”,一些大项目,像碧桂园、融创、富力、万科等都纷纷加速了入市的步伐,也加大了宣传曝光的力度。据了解,这些大项目的入市时间基本集中在了九、十月份,对购房者而言是一大利好。

此外,还有一些项目则忙着补办证件。据燕赵都市报房地产传媒中心统计,8月份石家庄有31个大项目获得规划证,其中涉及16个房地产项目获得建

筑工程规划许可证,15大项目获得建设用地规划许可证。这其中包括,润德万科翡翠公园一期、石家庄富力城、融创中心等热点项目。

土地市场方面,8月份石家庄中心城区、鹿泉区、正定县等区域均有土地出让,并有多宗地块挂牌,土地市场热度不减。不仅如此,8月份土地市场出现融创、远洋、创丰三家房企联合拿地的现象。由此看来,大房企不仅忙于补证入市,也纷纷寻找新的发展策略,加速扩张布局、强强联合。

购房者 关注市场 瞄准大项目

在政策的严控下,近段时间石家庄房地产市场成交量已经趋缓,一些购房者放长了买房的计划,不再像去年一样“见房就抢”。但是记者调查发现,许多购房者仍处在“持币待购”状态,期望下半年市场放量后能够选到住房。

“最近看新闻,楼市开始松动了,不少专家的观点都倾向于下半年会有性价比高的品质房源入市,也会有部分投资客抛售,我都做好‘捡漏’的准备了”,一位持币观望的购房者表示。

相较于去年,下半年打算入手的购

房者们也表现得比较理智。“最近在关注一些大项目的动态,看看九、十月份会不会有优惠政策。一些小项目也总是给我打电话,但基本上不打算考虑,风险太大。”上述购房者表示。

专家表示,随着住房贷款的全面收紧,下半年一些抗风险能力较差的项目很可能会出现资金周转困难的情况,不排除会出现项目暂时停工的现象。所以购房者如果选择下半年入手,最好考虑现金流较好的品牌项目,降低延期交房等时间成本。

一周楼市速递

1 8月石家庄31个项目获规划证 迎“补证潮”

8月石家庄房地产市场迎来“补证潮”。据统计,8月份石家庄有31个大项目获得规划证,其中涉及16个房地产项目获得建筑工程规划许可证,15大项目获得建设用地规划许可证。这其中包括润德万科翡翠公园一期、石家庄富力城、融创中心等热点项目。

2 石家庄西三庄万达正式签约 填补新华区商业空白

8月28日,新华区政府官网发布消息称,中汇资本与中建一局、中钢新元、申万宏源“新华万达金街”项目建设签约仪式在西三庄乡举行。签约仪式的公布,标志着万达广场正式入驻西三庄。这也是万达在石家庄签约的第三个商业项目。

据了解,石家庄新华万达金街项目占地50亩,总建筑面积8万平方米,其中地上建筑面积4万平方米,地下建筑面积4万平方米,预计总投资8亿元。该项目是集文化、旅游、购物、餐饮、娱乐等为一体的综合商业街。

3 石家庄地铁1号3号线二期最新规划

8月30日,记者从石家庄市城市轨道交通获悉,石家庄地铁1号线二期、3号线二期环境监理项目发布招标,这意味着地铁1号线二期、3号线二期距离正式开工更近了。

石家庄地铁1号线二期线路全长约13.531千米,共设车站8座,均为地下站。线路起于一期工程终点站洨河大道站,沿规划的秦岭大街、北京南大街铺设,至终点东洋站。

石家庄地铁3号线二期工程与3号线一期工程衔接,呈东西走向。工程起于三教堂站(不含),止于北乐乡站,线路全长8.1千米,设车站5座,均为地下站。地铁3号线二期站点分别为:中仰陵站、天山大街站、南豆站、韩通站、北乐乡站,平均站间距1.582km。

4 13个城市试点建设集体建设用地租赁住房

8月28日,国土资源部和住房城乡建设部联合下发通知,确定北京、上海、沈阳、南京、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆、成都等13个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。今后,村镇集体经济组织,可以通过自行开发、联营、入股等方式运营集体租赁住房。

国土资源部土地利用管理司副司长陈国庆表示:“核心的目标是切实增加住房紧张的城市,特别是特大和超大城市的住房供给,有效地缓解住房的供需矛盾。”

5 石家庄严查保障房转租转借牟利 开始新一轮巡查

日前,石家庄市住建集团保障房管理一公司开始了新一轮的保障房巡查及欠费催缴工作,针对省会仁华家园、福华家园、民华家园、建华家园等17个保障房小区的近18000套保障房进行巡查。

巡查期间,工作人员重点针对目前社会上存在的“交钱就可以办理保障房”“可利用保障房转租转借牟利”等传言,提醒广大保障房用户不要相信谣传及诈骗行为,以免造成经济损失及因违规导致资格取消。

6 石家庄鹿泉区铜冶镇入选第二批全国特色小镇

近日,中国住建部网站公布了第二批全国特色小镇名单和专家组的评审意见,河北省8个特色小镇上榜,石家庄市鹿泉区铜冶镇入选。

据悉,第二批全国特色小镇名单中,河北省有8个,名单如下:石家庄市鹿泉区铜冶镇、衡水市枣强县大营镇、保定市曲阳县羊平镇、邢台市柏乡县龙华镇、承德市宽城满族自治县化皮溜子镇、邢台市清河县王官庄镇、邯郸市肥乡区天台山镇、保定市徐水区大王店镇。

(本报记者刘丽佳整理)

本报记者
陈红
刘丽佳

