



楼市观察家 第194期

# 17个带有『旧城改造』标签 8月石家庄31个楼盘规划获批

本报记者 陈红 赵重磊

对于石家庄楼市而言,很多项目始终处在“补证”的路上,长期以来,石家庄的许多楼盘在开发程序上都存在着“先上车后补票”的现象。

记者从安居客、58同城、赶集网、石家庄买房网等平台了解到,近几年,随着楼市整顿的不断推进和深入,越来越多的楼盘意识到规范开发的重要性,纷纷加快了补证的步伐。

根据燕赵都市报房地产传媒中心统计,2017年8月份石家庄城乡规划局发布了60多个规划证,共涉及31个房地产项目补办规划手续:15个房地产项目获得18个用地规划许可证,16个房地产项目获得17个建筑规划许可证。其中一半以上的项目均为补证,这些项目有着共同的标签“已定性城中村改造项目”或者“项目位于城中村”。

对此,有业内人士表示:“大批量的楼盘补办规划证,也意味着近期将有大量有“身份”的楼盘逐步入市,如果这些项目都在“金九银十”发力的话,对市场的带动还是不容小觑的。”

## 现象

### 31个项目有17个“旧城改造”项目

根据公开资料显示,获得18个用地规划许可证的15个项目分别为:河北天庆房地产开发有限公司育才商业项目、河北天庆房地产开发有限公司育才宏达商业项目、华誉美璟苑、半岛国际、盛世华府一期、中山尚郡商务广场、秀水佳苑、水润新城、弘石湾、南华城一期项目、胜利大厦、胜利馨苑、保利堂悦小区、海山广场一期2#地块、贾村城中村改造(一期)部分地块。

而17个建筑规划许可证的16个房地产项目为:方北综合体回迁(9#住宅以及局部车库)、翁村城中村改造回迁区项目、润德万科翡翠公园、北城国际、和西苑、石家庄·富力城、弘城国际(商业)、铂宫后海、肖家营城

中村改造-回迁区、燕港富源国际、北城山水、留村城中村改造、孔寨城中村改造-(回迁区)、淳茂公园城一期、仕嘉华府、同祥城(13#、15#、17#)。

根据记者调查发现,以上31个项目中其中有17个,分别为:半岛国际(天同三生活区改造)、秀水佳苑(贺庄村)、水润新城(郑家庄村)、弘石湾(东三庄)、胜利大厦(四街村)、海山广场(海山村)、贾村城中村改造(融创中心);方北综合体(方北村)、瓮村城中村改造、润的万科翡翠公园(留村)、小沿村、富力城(南豆村)、铂宫后海(柳董庄)、肖家营村、北城山水(南高营)、孔寨村城中村改造、同祥城(赵村)。

## 探因 为何如此之多

### “旧城改造”项目加速补证?

为何如此之多“旧城改造”项目加速补证?有业内人士表示:“细究众多石家庄房地产项目的前身,很多都与城中村改造分不开。而城中村改造项目在开发程序上的‘粗犷’,一度曾因为证件不全,成为楼市整顿的重点对象。近期楼市严查‘风声正紧’,也正因此,众多城中村改造项目成了补办规划证的重要一员。”

除了严查原因外,石家庄市人民政府“开绿灯”政策也是“项目补证”的重要原因。根据公开资料显示,2017年4月26日石家庄市人民政府发布了《关于进一步加快房地产专项整治项目手续办理有关规定的通知》(以下简称《通知》),将石家庄违规项目分门别类,按照6大方面处理:1、快土地手续办理;2、规划超容积率项目补缴;3、加快解决征收拆迁遗留问题;4、关于各类技术指标、税费、处罚、开工时间问题;

5、对违法行为的惩处;6、加快手续办理的措施。

在以上6大方面,政府可谓是给予了“很大的优惠政策”。在土地手续的办理中:“国土部门依现有程序进行土地出让,并参照项目开工时的历史地价,确定市级分享土地出让收入标准”;关于规划超容积率补缴土地价款,政府也是大开绿灯。其中对于超容积率项目的政策为“已建成的超容积率项目,对超建部分不能实施拆除的,超容积率部分需代征土地或补缴土地价款用于平衡该项目容积率。”

对于石家庄楼市政策的“开绿灯”,有业内人士表示支持:“近年来,石家庄土地市场“先上车,后补票”现象严重地侵害了购房者权益,扰乱了房地产市场,石家庄政府出台了类似的‘优惠政策’,能够督促项目尽快办理证件手续,主要是维护石家庄房地产市场的稳定健康发展。”



■ 利锋 聊宅

## “住房租赁”的风向标意义

高利锋

如无意外,今年楼市“金九银十”的关键词,不再是“售罄”“抢房”“房价上涨”,而是:住房租赁。

种种迹象表明,发展租赁住房建设,应当是2017年步子最大、落实最快的房地产新政了:上半年中央政治局、各部委领导还在提纲领,开会强调租售并举必要性和重要性;到了下半年,政策就已经由主管部门成文,并发布在北京、上海、广州等十三个城市展开相关试点。

在“房子是用来住的,不是用来炒的”调控纲领指引下,就目前中央和地方的政策出台趋势来看,租赁住房发展速度可能比我们想象当中更快,希望大家做好相关准备。

不仅是政策,城市方面也是如此,一开始都还“不慌不忙”轮流表态,进入下半年后,就突然变成了“争先恐后”开始执行:

1.最先行动的是上海。自7月7日《上海市住房发展“十三五”规划》宣布发展租赁住房以来,短短两个月不到的时间里,上海国土局已经挂牌15幅“只租不售”的租赁住房用地(含规划调整),步伐又快又大。

2.而首提“租售同权”的则是广州。7月17日,广州发布租赁市场发展方案通知,提出“租售同权”,并要做到“教育同权”,其后一石激起千层浪,掀起了业内大范围的讨论,也带来了更多城市的政策跟进。

3.明确提出要打造“智慧住房租赁平台”的是杭州。8月9日,杭州房管局宣布与阿里巴巴合作,将打造全国首个“智慧住房租赁平台”,实现租赁平台的信息公开、环节透明和开放式服务。

4.主动发展租赁住宅市场的是深圳。深圳虽然没有被列入试点城市之列,但步子也不慢,在8月9日发布了培育和发展住房租赁市场的征求意见稿,要求招拍挂用地必须配建20%以上的自持租赁住房。

值得注意的是,在发布实施细则(或征求意见稿)的众多二线城市(南京、武汉、成都、合肥)中,税费减免成为新政细则“标配”。这么多的城市表态的同时,不少房企也已先后布局租赁住房行业,如最近万科就以北京拿地的实际行动表示了跟进;资本市场也掀起了“租售并举”行情,很多相关概念公司跟风而涨。

在高房价现状和供给刚性的制约下,大力发展住房租赁市场,降低购房需求和减少住房支出成为新时期房地产调控政策的主要着力点,这也是前期中央政治局会议所提到的房地产市场长效机制的建立。

近期公布的一系列政策表明,国家对于房地产市场的调控思路不仅发生了变化,而且已经迈出了实质性改革的第一步,未来房地产调控模式将翻开新的一页。

我们从安居客、58同城、赶集网、石家庄买房网等平台了解到,这个“金九银十”,市场最关心的两个问题非常实际:“房价会不会降?”“房租会不会降?”

简单来说,租赁新政要起到明显的效果,最根本在于提高租赁意愿,在于能否出台和完善相关政策,保障承租人利益,稳定长期租赁预期。在这一问题上,完善租赁保障政策比推行租售同权更为重要。而一系列政策的出台需要一个过程,短期内对于租金和房价的影响会比较小。

尽管如此,无论是从短期还是长期来看,租赁新政对于抑制房价的继续上涨仍有很强作用,对于尚未买房和正在犹豫的年轻群体来说,观望情绪将更加浓厚,购房意愿将会有所下降,对于准备高价拿地的房地产开发商来说,也会进一步调整其经营策略,所以对整个房地产市场将形成降温的作用。



关注微信浏览更多“利锋聊宅”精彩话题

