



楼市观察家

第196期



■ 利锋聊宅

楼市“秋收”

高利锋

秋风刚起,楼市就提前打响“秋收战”了。

上周以来,石家庄楼市接二连三的房企动态,呼啦啦,刷屏了!

首先,是最受关注的万科,携石家庄首发作品——翡翠公园,9月15日正式举行了一场高颜值的品牌发布会。并于9月16日正式接受咨询和登记。

其次,搅动东南楼市热情的是融创,两盘齐发,融创中心、融创裕华壹號,同步开始意向登记……

第三,“冰封”了很久也迟迟未见动静富力城,上周终于一声大呼:编号2017716,我的预售证到手了!五证齐全,即将发售!

第四,沉寂了七八个月,多半年无房可售的碧桂园,今天也放出消息:碧桂园天汇、碧桂园桃园里,也开始认筹啦。地面推广,已经全面开展……

第五,也是威力最猛的,可谓是“石家庄楼市史上最强组合”,15日下午正式宣告:新起点,新征程。安联、远洋、中粮、万联成立联合体,将深耕石家庄地产市场,致力于高品质住宅及商业产品!

不仅四个巨头正式签约,还一口气推出了鹿泉小镇、西部山前别墅和城区住宅三个项目,都在百亩以上!

如果你看到这些大房企“不谋而合”的大动作,还不知道石家庄楼市将发生哪些变化的话,正好,我今天在微信里看到了这么一条稿子:《未来15个最具潜力的城市:这是一份买房说明书(深度数据分析)》。

报告中,以35个大中城市为重点分析对象,从供给需求、金融信贷、调控政策等方面,解析驱动和影响房价的多方面因素;并通过不同城市各因素的量化和排名,判断重点城市的房价走势,探析目前房价仍具有上涨潜力的城市。该报告统计出的前15位房价表现良好的“绩优股”城市,和未来房价仍有上涨空间的15个“潜力股”城市中,石家庄均成功上榜。

还有一组数据值得关注,这是我从安居客、58同城、赶集网、石家庄买房网等平台了解到的:石家庄8月二手房均价18728元,环比7月份下跌1.14%,但是同比去年8月涨幅仍高达79.65%。

有网友看了这组数据后直摇头:光听人家说燕郊的房价跌了三成,回到去年的水平,可在石家庄除非房价腰斩,否则永远也回不去了……

但不容置疑的是,楼市调控短期内的松绑的可能性几乎为零。相反,经历两轮席卷全国楼市的调控之后,政策收紧的步子还会一直持续向前。

2016年10月,全国新一轮楼市调控拉开序幕。时至2017年3月,楼市调控升级浪潮蔓延至各大城市。进入下半年,这股浪潮依然在扩大范围,多个城市近期相继发布了新政或相关文件对楼市进一步严控。

值得特别关注的是,北京地区的银行近期再次全面上调首套房贷款利率,较基准利率上浮5%-10%已成为主流。而这将是北京按揭贷款历史最严格的政策。从调控的趋势看,预计信贷的收紧趋势延续周期内,房地产降温也将持续。

无论如何,楼市“秋收”成果如何,有待进一步观察。

8月23日,万科地产、润德集团、泰发基金的签约仪式举行,共同进行城市更新综合开发。据了解,此次合作,万科针对石家庄城中村改造、旧村改造提出了从资金到一二级开发的综合一揽子解决方案,也标志着石家庄万科正式进入一级土地开发市场,参与城改和旧改工作。

一个月后,河北知名地产企业安联地产也发布了“联合体”的消息,2017年9月15日,安联地产举办致城市·心生长安联地产石家庄区域战略发布会。发布会上,安联地产与远洋地产、中粮地产、万联证券达成战略合作协议,并发布未来2-5年内战略发展规划。

2017年,石家庄房地产行业频频上演“联合体”事件,联合拿地开发似乎已经成为业内的一大趋势。对此,有业内人士表示:“大房企联合本地房企拿地开发的案例越来越多,主要原因还是靠企业之间的优势互补,实现价值的最大化。这也从一个侧面再次印证了永恒的利益才是王道。”

大房企的“企图”

万科地产、远洋地产和中粮地产为何都选择“联合体”模式呢?

在联合体的模式中,万科、远洋和中粮等大房企提供的更多的是品牌和产品。在活动签约现场,燕赵都市报记者采访了石家庄万科总经理辛增亮,他表示:“相比石家庄楼市大环境,万科更注重做好自己,打造好的产品,服务好用户。”此外,他还表示,“在石家庄,虽然现在我们只有一个项目,但是未来万科肯定会有更多项目,为更多市民提供高品质的生活服务。”

据资料调查发现,作为大品牌房企万科有着自己的品牌和产品优势,品牌效应带来了极高的市场关注度和忠诚客户。大房企都是凭着产品和口碑赢得市场,例如远洋地产具有城市豪宅优势、中粮地产具有大悦城等城市综合体开发优势。

同样,大房企也看中石家庄房地产市场发展潜力。根据石家庄万科的《万科&福美战略合作》方案来看,对于石家庄,万科地产给予了这样的评价:“万科在石家庄设立一级子公司,在涿州、秦皇岛、唐山、保定

设立事业部,环北京布局;以石家庄作为战略支撑和下一个百亿级平台,作为连接北京、天津、太原、郑州和济南五个百亿级公司的桥梁。”

远洋地产和中粮地产也是看中石家庄楼市的“潜力”,目前远洋地产在石家庄已经布局了三个项目:北城山水(接盘)、安联新青年广场三期(合作)以及远洋[2017]015号地块项目(与融创联合拿地);相比与万科地产与远洋地产的已经进驻石家庄,中粮地产也在“加速”进驻石家庄的路上。

强强联合资源整合

2016年5月19日,石家庄规划局发布了编号为“130100201600048”的用地规划许可证,其中建设单位为“石家庄润鹏房地产开发有限公司”(以下简称“润鹏房地产”),建设地址为“裕翔街西、仓盛路北、仓顺路南、南栗村东”,而其项目的名称为“南栗(锦绣学府)”。经调查发现,该项目就是南栗村改造项目,目前该项目已经由荣盛和润

德联合建设开发。

2017年3月30日,石家庄万科润德房地产开发有限公司成立,企业的成立宣布了“万科已经进驻石家庄”,对于企业股东,“一个是石家庄万科房地产开发有限公司,另一个是石家庄创世纪房地产开发有限公司。”两家企业的背景,前者为万科地产,后者为润德集团。

为何大房企都会选择与

本地房企合作的方式进驻石家庄呢?有业内人士表示:“当一家大型房企进军某个新区域时,它往往会选择一家对当地市场熟悉的、拥有优势资源的企业进行合作,从而快速地实现本土化的目标。对于外来企业来说,本地企业具有本土化的优势,对本地市场比较熟悉;而对本地企业来说,则可以借助外来企业的品牌优势、资金优势等。”

基金公司的“楼市算盘”

对于“联合体”中的基金公司,不管是万科“联合体”的泰发基金,还是安联“联合体”的万联证券,在联合体中的作用都是:金主。根据记者拿到的资料显示,目前泰发基金在石家庄只参与了一个地产项目,那就是荣盛锦绣学府。泰发基金手拿着“大笔资金”,“急需”新的项目来填充。

记者从安居客、58同城、赶集网、石家庄买房网等平台了解到,对于“基金公司”进驻

石家庄楼市,其实早已经有“先例”。

8月23日,石家庄鹿泉区土拍现场,河北茂润房地产开发有限公司连续摘牌2017-51号、2017-52号两宗地,而对于此次摘牌企业“河北茂润房地产开发有限公司”,据调查发现,“河北茂润”这家房企背后投资者正是“禾川股权投资基金管理有限公司(简称禾川基金)”。

而禾川基金在石家庄楼市

并非只有一个项目。据调查发现,目前禾川基金已经先后注资了石家庄十余个项目,包括珑玺山、长安颐园、大者、国源和天下、盛世御城、盛邦大都会、大唐金茂·古运河码头、绿城·西山桃花源、橡嵘湾和阳光里等十余个项目。

相比与“禾川基金”十余个项目在手,“泰发基金”和“万联证券”不免相形见绌,这次与大房企和本地房企联手,主要目的就是“抛钱拿项目”。

石家庄楼市频现『联合体』

本报记者 陈红 赵重磊



关注微信浏览更多“利锋聊宅”精彩话题