

买房网  
微信公众号



利锋聊宅

## 动车票、五星酒店 和石家庄楼市密码

高利锋

你为什么一直对石家庄楼市信心满满?

受政策影响,当下石家庄楼市可谓进入了“动荡期”。熟悉我的身边很多朋友,包括不少房地产业内人士,都对我一以贯之的“盲目自信”,表现出了不同程度地怀疑。

我对石家庄楼市的信心,其实不盲目,不仅不是头脑发热,而且冷静得很,非常理性。

不信,先讲个故事吧。

我有个北京设计公司的朋友马总,前两天来石家庄见客户,突然遇到了难题。

“之前从来没有过这样的情况。”马总一边刷手机一边说,我昨天来石家庄的时候,本来计划到了火车站直接买高铁票来石家庄,以往都是随时到站随时都有票,昨天在候车厅足足等了俩小时,才上车,因为就近的车次都没票。

说着,他又举起手机让我看:“你瞅瞅,现在是下午3点,我已经抢不到回北京的高铁票了。”

一听这个,我也十分意外,就好奇地刷了一下抢票软件,齐刷刷,所有高铁票,都是一个红色字体“0张”!

回不去咋办?那就再住一天,明日返程。马总赶紧给昨天入住的酒店打电话,“对不起,今天的房间订满了……”

按照公司差旅标准,他们通常只下榻五星级酒店。于是,我安排助理,换一家酒店定个房间。一分钟后助理回话:这家也订满了;我说,那就把石家庄其他五星酒店都问一遍。没过多久,助理很沮丧地回复:当天的客房,都订不上了……

“之前来石家庄从来没有遇到过这种情况。”马总也很无奈,最终只得订了一张当天回京的快车卧铺,4个小时,睡回去了。“车票和酒店的紧张情况,从去年开始就明显有变化了,只是没想到变化如此之快。”

说者无心,但对我,却是一个意外的发现。

他给了我一个观察楼市的新角度。

人口聚集的地方,必然更有竞争力。马总的订票和订房,让我找到了一个生动的案例。

如果这个故事还不能说服你,我再举几组数据。

很多机构对楼市的判断,最核心的指标是:只要有流入

的城市,房子就能买。石家庄情况如何呢?人口流入量,全国排行第11名。

去年石家庄房价猛涨,一百个专家有一百个答案。

在我看来,除了有效土地供给不足这个“核心要素”,另外一个关键指标,被大家忽视了。

我也是在最近研究重庆楼市时,才无意中发现了这个秘密。

此前,在黄奇帆治理下的重庆,在保持GDP大规模增长的情况下保持了低房价,被称为中国房价泡沫中的一股“清流”。

如今,重庆突然一夜之间成为冉冉升起的“楼市明星”?

百思不得其解。直到看到这组数据:

2011年,重庆市有各类市场主体113万户。2016年,这一数字变成了214万户,5年增长了89%。

难道这跟房价有什么关系吗?答案是,YES。

为了说清楚,我们先来学习一个新概念:市场主体。什么叫市场主体呢?它的数据波动又说明什么?

简单说,大大小小各种类型的企业,以及个体工商户,有一个共同的名字叫做市场主体,其数量及增幅,是衡量地区经济活跃度最重要指标之一。

作为整个城市经济的重要重要组成部分,市场主体活跃了,房地产市场是不是也就活跃了?

可见,要看清楚房价,需要做的功课很多。

那么,问题来了,石家庄的数据如何呢?

不查不知道。

一查,真的下了一跳——

“根据石家庄市工商部门的最新统计数据,截至今年4月末,石家庄市各类市场主体数量已经突破70万户,达到73.26万户。这是自2016年5月市场主体数量突破60万户后的又一次跨越。”

去年5月还是60万户,今年4月就是70万户了!更可怕的加速度是——仅今年前四个月,新登记市场主体数量就超过4万余户,平均每月新增1万户!

综上所述,我的意思很简单,就是告诉那些觉得楼市行情看不懂的朋友,其实,很多信号,都可以找到楼市的答案。关键看你够不够用心。

# 楼市观察家

第200期

# 5天时间出让12宗土地吸金2亿元 石家庄新三区土地市场活跃

本报记者 陈红 赵重磊

经历了9月份石家庄土地市场“骤冷”后,10月末(10月20日-29日),石家庄土地市场迎来了土地拍卖的“小高潮”。据燕赵都市报数据显示,10月末石家庄土地市场将有28宗地块出让,其中涉及鹿泉区10宗、藁城区2宗、栾城区16宗地块,包含7宗住宅用地、6宗住宅餐饮用地、1宗住宅商服用地、7宗商服用地、7宗工业用地。截止到发稿时已经有12宗土地已经成交,分别为鹿泉区10宗、藁城区2宗;栾城区16宗地块将于10月27日(周五)进行公开出让。

总体来讲,10月份的石家庄土地市场很“火热”,其中鹿泉区、藁城区和栾城区已成为主要土地供应区域。

### 现象:短短5天时间 12宗土地吸金2亿元

据燕赵都市报统计数据显示,10月20日至10月24日,短短五天的时间,已有12宗土地成功出让,出让总金额高达2.0579亿元。

10月20日,石家庄市鹿泉区8宗用地公开出让,宗地编号为2017-53号地至2017-60号地,最终8宗地均成功。其中2017-53号、2017-54号两宗地均成功出让,出让总价5097.67万元,石家庄君乐宝房地产开发有限公司及石家庄君乐宝乳业有限公司分别摘得两宗地块。

其余2017-55号至2017-60号6宗住宅餐饮用地也成功出让,6宗地块的具体成交详情:2017-55号地、2017-56号地位于石井乡石井村,总面积43573.57平方米,由石家庄半山溪流小镇房地产开发有限公司竞得;2017-57号地、2017-58号地、2017-59号地均位于石井乡岸下村,总面积85126.93平方米,由河北岸景房地产开发有限公司竞得;2017-60号地位于上庄镇大车行村,面积10854.51平

方米,规划住宿餐饮用地,由河北宇东房地产开发有限公司1197万元竞得。

3天后(10月23日),鹿泉区迎来本月第二场土地拍卖。此次公开出让的地块为2017-61号地、2017-62号地,两宗地均为商务金融用地,最终,两宗地全部成功出让,两宗地均被石家庄双凤房地产开发有限公司成功竞得,成交价格6270.31万元。

1天后(10月24日),鹿泉区的土地出让刚刚落下帷幕,藁城区接棒。10月24日,藁城区2宗商服用地公开出让,地块编号[2017]003号地、[2017]004号地,最终两宗地全部成功出让,两宗地由石家庄循环化工园区建设投资有限公司成功竞得,成交总价582万元。

据公开信息显示,几天后石家庄栾城土地市场也将爆发,10月27日,石家庄市栾城区国土资源局委托石家庄市栾城区公共资源交易中心以挂牌方式出让16宗地块国有建设用地使用权。

### 原因:新三区楼市带动土地市场火热

“随着石家庄行政区划调整,藁城、鹿泉、栾城融入主城区,不仅拓宽了城市生态空间,在更大范围内优化国土开发格局,而且吸引了许多知名房地产开发企业开始在鹿泉、栾城、藁城等新区考察或拿地,这是目前石家庄楼市发展的一个趋势。”对于石家庄土地市场新三区的表现,有业内人士这样表示。

记者从安居客、58同城、赶集网、石家庄买房网等平台了解到,随着主城区土地资源的稀缺,石家庄新三区(藁城区、鹿泉区、栾城区)的房地产市场迎来了新的机遇,特别是新三区交通配套的不断增多,新三区房地产的优势显得愈加明显。据燕赵都市报记者调查发现,在2017年,随着地铁开通以及地铁二期工程的施工,裕华路和平路高架西延、南二环东延和西延、中华大街南延、东二环南延、南绕城高速路等多条主干道延至新三区,新三区的交通配套正在不断增加。

对于新三区的楼市,最近刚在鹿泉区买房的小李这样讲到:“主要考虑交通方便,虽然处在鹿泉区,但是

十几分钟车程就能到南二环,再者不少朋友给我推荐这个区域,说这个区域发展较快也较成熟。”此外,记者了解到,随着限购、限贷等政策的实施,新扩建三区及正定新区成了刚需、改善型购房者的首选,越来越多的购房者将目光瞄向了新三区。

与此同时,新三区也吸引了大房企的入驻。据记者调查发现,目前新三区已经吸引了保利、恒大、荣盛、碧桂园、绿城、绿地、华润、北人集团、天山等众多全国、本地大房企争相入驻。而大房企的入驻也势必带动周边区域的土地市场发展。

大房企的入驻,同样让新三区的土地出让加快了速度,其中鹿泉区表现得尤为明显。据2017年3月份,鹿泉区国土资源局公布的《石家庄市鹿泉区2017年度国有建设用地供应计划》中列明,2017年鹿泉区土地供应量为304.4555公顷。这一土地供应量是石家庄所有区县当中,供应量最大的区域。从当前的情况来看,鹿泉区土地出让频度确实已经遥遥领先各区。



关注微信浏览更多“利锋聊宅”精彩话题