



本报记者 陈红 张亚伟

### 更多楼市资讯， 一扫便知！

10月23日，国家统计局发布了《2017年9月份70个大中城市住宅销售价格变动情况》，尽管一二三线城市均有降温迹象，但9月份非热点省会城市房价上涨趋势较为明显。数据显示，9月份石家庄新建商品住宅价格环比上涨0.3%，同比上涨5.1%，较上月涨幅扩大0.2%。二手房住宅价格环比持平，同比下降1.0%。

#### 1. 一周过去，快来恶补一下你错过的石家庄楼市新闻

记者近日获悉，石家庄栾城政府官方网站发布了关于《王家庄村城中村改造项目回迁楼二期建设项目总平面图方案批前公示的公告》。



#### 2. 张玉房产问答027期 | 石家庄12大楼盘最新证件办理进展

石家庄裕华区政府官方网站近日发布了《裕华区施工许可台账》。其中3大项目获施工许可证，分别为：瑞丰广场、第二十七中学北校区综合教学楼重建项目、晶彩中心。



#### 3. 楼市刺客！千万别买！石家庄“京唐云谷”项目有风险，售楼部已被封！

为了进一步规范石家庄市房地产市场秩序，维护购房群众的合法权益，防止群众上当受骗，10月13日，石家庄市住房和城乡建设稽查大队对“京唐云谷”项目进行风险提示，提醒广大购房群众不要购买。



#### 4. 9月份石家庄新建商品住宅价格环比上涨0.3% 二手房价持平

10月23日，国家统计局发布了《2017年9月份70个大中城市住宅销售价格变动情况》，对15个一线和热点二线城市新建商品住宅价格变动情况进行对比，并公布2017年9月70个大中城市新建住宅价格指数。

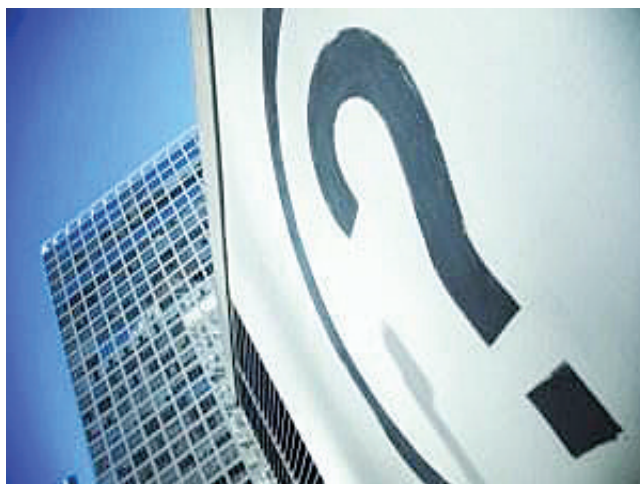


# 当“变相”降价遇到需求“蛰伏” 石家庄楼市正面临 怎样的市场局面？

“银十”接近尾声，下半年楼市的“黄金期”似乎也归于平静。当前，随着大房企“入市潮”的逐渐退去，石家庄楼市亦转入平稳销售阶段。但是，表面的“厮杀”虽已不明显，私下的“争夺”却仍在加剧。

大小房企之间，一手房与二手房之间，精装房与毛坯房之间等等，各种的博弈对决愈演愈烈。

本报记者 陈红 刘丽佳



## 2 不少项目在“变相”降价

“近期刚选购了一套房，各种优惠算下来合到每平方米一万五千多，还带精装修，比预期的要低。前几个月没开盘的时候咨询过一些业内人士，大多猜测该项目开盘价会在在一万七八左右，现在入手单价低了差不多两千多元。”一位近日入手某知名项目的购房者表示。

当前，尽管从各大项目的销售均价来看，并没有明显的降价，但是各个房企却在通过“变相”的优惠吸引购房者。近日，记者就曾接到一些项目的销售电话，售楼员表示，“精装修部分可以分期付款，账期延长到九个月”，还有的项目表示，“首付可以分期，先付20%，剩下的10%两年内付清即可”。与以往实际成交价格往往

高于开发商对外宣传的项目均价不同，当前一些项目的成交价格经过一番“变通”，购房者到手的房源甚至比均价要低一些，相当于变相降价。

大房企普遍超出预期的低价开盘，也使得小房企压力倍增。尽管石家庄的楼市整顿政策一直都在，但仍有部分小房企急于将房源变现暗自销售。“东二环的住宅，均价13500元/平方米，现在享受三万抵五万的优惠，您需要吗？”这几天记者就曾接到这样的销售电话，而进步询问后发现，该项目还没有任何证件，也还没开始动工。还没具备销售条件就开始低价违规预售，也显示出开发商的“着急入市”，急于抢占市场的态度。

## 3 资金流已重于利润率？

开发商急于抢占市场，除了因为购房需求减少以外，还有一个重要的原因是急于回笼资金。从近期入市的几个大项目来看，他们的实际销售价格基本都低于预期，“捂盘惜售”的情况已经不复存在，急于回笼资金的动向却很显然。

“当前的市场环境，加上四季度收尾期的到来，很多房企急于收回前期的资金投入，尤其对于全国性的大房企而言，他们对资金流的需求更为强烈，这也使得很多房企降低利润率，选择低价

入市回笼资金。”某业内人士分析到。

除此之外，逐渐收紧的银行信贷也倒逼开发商不得不提前防控资金短缺风险。据调查，当前石家庄的首套房贷款利率普遍上浮10%-20%，放宽周期也不断变长，甚至是排队等候，没有期限。而自住型的购房者购房时往往选择的是贷款买房，这一来一去，开发商回收资金的周期平均要延长2个月甚至更长。这使得部分开发商不得不通过迅速跑量来支持现金流。

## 1 自住需求的“主战场”

记者从安居客、58同城、赶集网、石家庄买房网等平台了解到，随着限购、限售等楼市政策层层加压，当前，石家庄投资性购房需求得到了极大的抑制，投资型购房热潮逐渐褪去，自住型购房者成了市场成交量的主要支撑，房地产市场也转而成为自住需求的“主战场”。

与投资型需求主要看重低买高卖的收益空间不同，自住需求则更加看重项目品质、基础配套、居住舒适性等实际的住房需求。为此，当前市场上卖的好的产品往往是居住舒适性比较高的产品，例如，大房企开发的品质项目，大体量配套齐全的项目，精装修直接入住的项目，户型方正空间利用合理的项目等等。

“来我们项目的八成都是刚需和改善型购房的客户，目前的销售情况也基本达到了预期。”裕华区某知名项目负责人表示。但同时他也坦言，“得力于品牌效应，我们的销售情况在同行中还算不错，但是与去年同期上市的项目比，去化率确实是‘慢了一拍’。”

业内人士表示，购房需求的转变，自然带来的就是购房心理的转变。与投资型购房者“激进”的入手方式不同，刚需和改善型的购房者则显得更加谨慎、细微，再加上当前市场已经趋稳，购房者大多是在从容选房，去化率慢将成为当前楼市的常态。

## 夫妻离婚后房产交易手续 应当如何办理

记者 高利锋 张玉 通讯员 姜宏霞

近日市民张女士来电咨询，她与丈夫协议离婚，约定原夫妻共有的房产归自己一人所有，现需要将房子过到自己名下，应该如何办理？就此问题，记者走访了石

家庄市房产交易中心相关工作人员。

据了解，夫妻离婚后办理房产交易手续时，正常情况下应由双方持离婚协议、离婚证、不动产权证、双方身份证至不动

产交易登记大厅共同申请办理，若有一方不配合，另一方不能单方持相关资料申请办理房产交易手续，除非持人民法院、仲裁委员会的生效法律文书可单方申请。

