



不如换个地方

## 更多楼市资讯 一扫便知!

本报记者 陈红 张亚伟

12月18日,国家统计局官方网站公布《2017年11月份70个大中城市住宅销售价格变动情况》,数据显示,11月石家庄新建商品住宅价格环比上涨0.2%,同比上涨3.1%,较上月涨幅不变。二手房住宅价格环比上涨,同比上涨0.2%。

### 1. 又涨了! 11月70城房价数据发布 石家庄新建商品住宅价格环比涨0.2%

国家统计局官方网站近日公布了《2017年11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进行对比,并公布2017年11月70个大中城市新建住宅价格指数。



### 2. 重磅:官曝石家庄西南片区整体规划 未来将建成这样!

记者获悉,12月15日,石家庄城乡规划局官方网站发布了《石家庄中心城区西南片区城市设计》,石家庄中心城区西南片区的整体规划首次曝光。



### 3. 石家庄中心城区一地块调规方案公示 居住用地增加

12月14日,石家庄城乡规划局发布了《关于公开展示石家庄中心城区石铁锦园置换地块控规动态维护方案的公告》,石家庄中心城区石铁锦园置换地块具体调规信息公示。



# 谋“地”而动： 多家房企首次在石拿地

与市场交易逐渐趋缓不同,今年以来石家庄土地市场却始终保持热度。

除早已入驻的一些房企外,今年还有不少房企首次在石家庄拿地、开发。这其中除万科、融创、远洋等全国知名的大房企外,也有在近年发展较快的金科、美的、旭辉等房企。尽管当前房地产市场整体降温,但开发企业的拿地热情似乎“未受影响”。

本报记者 陈红 刘丽佳

## 多家房企2017年拿地石家庄

除恒大、保利、碧桂园等此前已经在石家庄开发多个项目的房企外,今年石家庄迎来了又一波房企的拿地入驻。这些首次在石家庄拿地的项目,不仅包括万科、融创、远洋等全国知名房企,还包括金科、美的、旭辉等实力房企。

从市场反馈来看,这些新入驻的房企很快引发了购房者的关注,并迅速“挤占”了市场份额,取得了不错的成绩。据悉,万科联合润德开发的润德万科翡翠公园在开盘当天就曾创造30秒销售9个亿的销售业绩;紧随其后的融创、远洋等项目,销售情况也都不错;选址正定新区的金科正定府、金科博翠园、藁城区的美的云熙府等项目也成功引起了购房者的密切关注,蓄客能力都很强。

从入市时间来看,这些项目的销售节点基本都在下半年,很

多还是在限售政策出台之后,可是市场销售情况还算不错。除营销策略得当外,这些房企的“背景”、资质也成了其被市场接受的重要因素。在今年楼市严查、限购、限贷、限售的政策背景下,石家庄房地产市场进一步规范,开发流程更加透明、规范的实力房企开发的项目更加被购房者认可。

记者从安居客、58同城、赶集网、石家庄买房网等平台了解到,多家房企拿地石家庄,不仅极大地补充了市场的供应量,也进一步提升了可售房源的品质,对石家庄房地产市场的良性发展起到了积极的作用。而从布局来看,这些房企不单把目光投向主城区,更有不少房企直接“试水”新三区,它们的产品品质、定位等,也对各个区域的楼市发展也起到了引导的作用。

## 土地竞拍变成联合拿地

在楼市持续收紧的政策背景下,今年以来,土地拍卖规则不断“出新”,限地价竞房价、限地价,竞配建人才安置房、取得不动产证10年内不得买卖等拿地新规逐步出现。面对越来越严格的拿地规则,开发商也逐渐转变观念,联合拿地、合作开发等新的拿地策略也不断出现。

在以往补证、竞拍的土地拍卖常规形式外,今年部分地块出现联合拿地的情况。今年8月7日石家庄主城区8宗地的出让现场,[2017]015号地块出现北京远东新地置业有限公司、石家庄融创贵和房地产开发有限公司、石家庄创丰房地产开发有限公司三家公司报价。与以往多家报价公司竞拍

不同,最终该地块由三家房企联合拿下。

“联合体”一旦出现,就被行业内很多房企“青睐”。此后,万科地产、润德集团、泰发基金签约,共同进行城市更新综合开发;由万科与润德合作开发的润德万科翡翠公园项目成功入市,并取得良好的市场业绩;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,将于未来2-5年内“抱团发展”。

“未来,随着越来越多的房企入驻石家庄,联合拿地的情况将变成‘常态’。联合拿地除实现了优势互补,价值最大化外,也是开发企业在面对逐渐稀缺的土地供应局面下的一种应对策略。”有业内人士表示。

## 恒大中央广场“引领创变时代”产品发布会震撼启幕

本报讯(记者顾晓凤)12月15日,恒大中央广场“引领创变时代”产品发布会在项目城市展厅震撼启幕。恒大中央广场以“十大创变”重磅亮相,这是一个时代的创变革新,一座地标的惊鸿崛起,更是一场品质人居的创变新生。

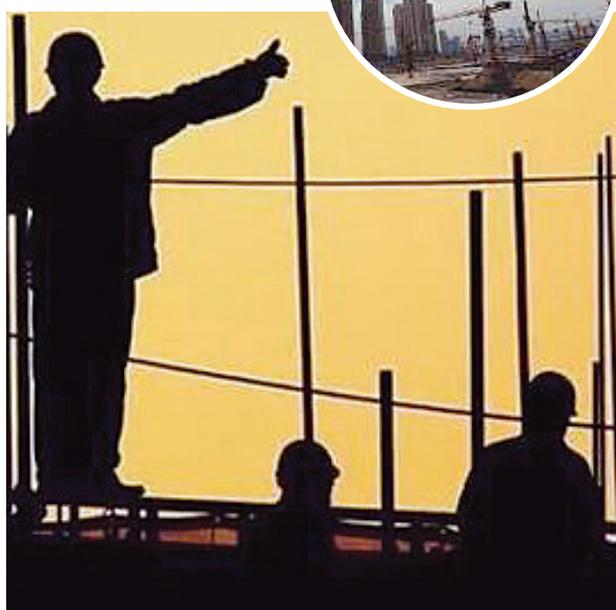
产品发布会上,恒大地产集团北京有限公司河北分公司营销总监樊红艳表示恒大中央广场必将以际会时代风云的气魄与雄心,引领创变时代,缔造更具高品质的城央居境。恒大地产

集团北京有限公司恒大中央广场项目营销总监秦龙,从项目规划、业态、配套、产品等各方面详细讲述了恒大中央广场的十大创变革新之心。

据了解,恒大中央广场项目雄踞城市一环内核心板块,省政府、市政府紧邻在侧,商业高度繁华,是名副其实的“石门政商双核心”绝版地段。项目坐拥中山路与平安大街黄金交汇点,无缝接轨地铁一号线,地下商业直通平安大街地铁站;周边十余条公交线路通达全城,区位、交通

优势得天独厚。重金聘请美国CDI、河北大地设计院联袂巨制,建筑外观的设计灵感,源于苍岩山壮丽的横向岩质脉络,打造开放性的城市休闲空间、生态型的居住办公环境和外向型的商业布局,打造区域标志性城市综合体。

恒大中央广场,超甲级摩天写字楼,以258米登峰高度,刷新城市天际线;四栋奢装公馆四芒辉耀,呈启城央生活创变新生;集合6万平方米奢尚商业,重建城央新格局。



## 房企拿地热情是否会持续?

今年3月份,石家庄政府发布的《石家庄市2017年度国有建设用地供应计划》中显示,2017年石家庄土地供应总量增加。从今年的土地出让情况来看,2017年石家庄土地出让频率确实有所加快,尤其是新三区的土地市场,与2016年相比增长量非常可观。

以正定县(正定新区)为例,据燕赵都市报房地产传媒中心统计,2016年该区域共挂牌7宗土地,成功出让6宗,成交面积为207.26亩。而今年仅上半年该区域就已经有13宗土地出让,成交面积为721.87亩,截至目前,该区域出让和挂牌的土地也已达11宗。与去年相比,该区域土地出让量明显加大。无独有偶,今年鹿泉区、藁城区、栾城

区的土地出让密度也纷纷加大,房企拿地频繁。

房企拿地的热情为何如此之高?有业内人士认为,一方面政府供地增加给了房企拿地的“契机”,另一方面楼市整体销售情况向好和土地就是资产的抢占思维,让房企的拿地储备欲望更加强烈。他们普遍认为,在未来,谁的土地储备多谁就是市场的最大赢家。

事实真的如此吗?从当前的市场情况来看,房地产企业的收益率依旧非常可观。但是从近期入市的几个大项目的定价来看,“低开”已经成了成交的法宝。专家表示,随着楼市的继续降温,房企的拿地热情也可能会有所降低,尤其是资金实力较弱的开发企业。

