



楼市观察家
第213期

石家庄西南片区楼市调查

本报记者 陈红 赵重磊



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》公告,该公告的发布意味着石家庄中心城区西南片区的整体规划首次曝光。

记者调查发现,早在该公告发布之前,石家庄规划局已经先后发布了其他片区的公告,其中包括“东北片区”的《石家庄中心城区东北片区规划》以及“东南片区”的《石家庄市东南片区重点地区控制性详细规划(修编)的公告》。通常来讲,某个区域规划一出,必然将该区域楼盘推向了一个新热度,此次西南片区楼市也不例外。

本报记者 陈红 赵重磊

解读:
有利于区域
城市形象的整体提升

根据《石家庄中心城区西南片区城市设计》公告中的14张图片显示,此次设计方案公布了石家庄中心城区西南片区的区位图、土地利用现状图、规划结构图、土地利用现状图、公共服务设施规划图、城市设计总平面图、总体鸟瞰图、景观风貌结构图、开发强度规划图、建筑高度控制图、绿地系统规划图、道路交通系统图以及公共交通规划图。

根据其中的“城市设计总平面图”显示,整个西南片区区域的大致范围为由“南三环—石铜路—汇明路—红旗大街—仓盛路—新胜利大街—嘉华路”组成,整个西南片区将规划三个部分:中间为教育生活组团,两侧均为生活居住组团。其中,教育生活组团中包含商业服务中心和地铁服务中心。

对于西南片区规划的出台,有业内人士表示:“石家庄西南片区规划的出炉,对该区域城市形象的整体提升具有重要意义,片区居民的生活环境和质量也会相应提升,该区域楼市发展也会有更大的发展空间。”据了解,目前该区域已有万科、荣盛、富邦实业、西美等品牌房企“扎营布阵”,亦有多个名企也有意向该区域的开发建设。

楼市:
正在崛起的区域优质楼盘较少

记者从安居客、58同城、赶集网、石家庄买房网等平台了解到,随着近几年石家庄楼市的发展,石家庄各片区楼市被贴上了各式各样的标签,东南片区——“成熟区域”,东北片区——“蝶变区域”,西南片区——“遗忘区域”;而此次《石家庄中心城区西南片区城市设计》公告将让这个被遗忘的区域——“西南片区”重新浮出水面。

之所以以上三个区域会有三个这样的标签,和石家庄楼市发展方向有很大的关系。早在2014年,记者就采访了原石家庄市房地产业协会副会长兼秘书长李水源,他表示:“石

潜力:
西南片区不缺乏“楼盘购买力”

2016年8月,石家庄城乡规划局公布了《石家庄市东南片区重点地区控制性详细规划(修编)》;2017年3月,石家庄市城乡规划局公布《石家庄中心城区东北片区规划》;2017年12月,石家庄市城乡规划局发布了《石家庄中心城区西南片区城市设计》公告。

一个接一个的政府公告出台,预示着一个又一个区域的崛起。有房地产业内人士表示:“一个区域的崛起是土地与资源价值真正得到发掘,而西南片区就有这样的潜力:客群多,楼盘少,楼市有很大的发展空间。”

根据目前西南区域楼市发展情况来看,整个区域优质楼盘项目较为稀少,许多房地产项目的证

件的楼市发展热点将向“逆时针”方向转移,最开始东南区域发展的比较火热,现在东北板块开始崛起,紧接着西北、西南区域也将陆续发展起来,从而成为一个整体市场。”

根据记者调查发现,目前整个区域已经集结了润德万科翡翠公园、安联青年城、天伦锦城海龙湾、西美花街、燕西台等多个楼盘。楼盘品质和价格差距也很大,其中高端品质楼盘润德万科翡翠公园,五证齐全,楼盘均价维持在22000左右/平方米,而其他的楼盘由于证件和品质因素,价格也受到了很大的压制,楼盘价格约为13000—15000元/平方米。

件手续正在积极跑办中。然而整个区域又不缺乏“楼盘购买力”。根据区域资料显示,整个区域高校云集,分布着河北师范大学汇华学院、河北外国语学院等。同时周边的辐射区域也集中着大量的政府机关,也是该区域楼盘购买的主力客群。

记者从安居客、58同城、赶集网、石家庄买房网等平台了解到,随着近年来西南片区周边交通配套规划方案的进一步实施,该区域越来越被看好。该区域某楼盘负责人表示:“新客站搬迁、南二环西延、交通配套不断完善;龙泉湖公园投用、规划中的西环公园,绿化环境不断提升,还有新客站商圈、西美商圈正在形成,这个区域将迎来自己的时代。”



利锋 聊宅

买房,听谁的?

高利锋

昨天看到一条微博,大意是:买房不要听经济学家的,不要听媒体的,不要听开发商的,听投资客的比较靠谱,因为他们不会忽悠你。当然,此文出自投资客之手。微博一发布,各路人马都开始对号入座,赞成、反对的声音都有。

对这一观点的前半截,我深以为然。但投资客也未必就靠谱,尽管他们是在用真金白银买房获得经验,还得看看他们熟悉的区域、物业类型,是不是你那盘菜。

房地产行业是一个信息严重不对称的行业。作为消费者,你能看到美轮美奂的广告,能听到地产大鳄精彩的演说,还能看到各类专家的高谈阔论,但对自己最关心的什么样的房地产公司值得信赖,什么样的房地产最具价值等问题,却始终如雾里看花。

改善族、投资客倒还好,因为毕竟有一定的购房经验。而真正需要聆听各方声音的,恐怕还是首次刚需为多,他们中的大多数指望在调整中以更合适的价格淘到人生的第一套房。这套房,买不买?什么价格买合理?谁能负责任给出参考建议?都未必清楚。

至于判断最佳买房时机,事实证明,谁的观点可能都太愚。要知道,2008年低谷买进的,可绝大多数是刚需购房者。楼市低迷时,我所熟悉的开发商、中介高层、媒体人士、专家们,可都是少有出手的。投资客?出现在新闻上的,大多和“抛盘”等关键词联系在一起。至于有没有在低谷出手,那就无从得知了。

对老百姓而言,买房过程中又始终存在一个悖论:一方面希望房子越来越便宜,另一方面希望买了房子后房子能够升值。很遗憾地说,这个冬天的楼市,你必须面对的就是不断贬值。如果你是买房自住,房产的升值还是跌价都与你无关。如果你纯粹把房子当成投资品,那请参考马未都对收藏的说法,不要相信故事,不要相信好事,不要心态不好,总是想着挖宝。

楼市中一直存在着这么一个现象:“买涨不买跌”。房价开始下降了,消费者仍会捂着钱袋子冷眼旁观,总觉得还会有更低,期盼跌到谷底再出手。但若是房价一旦出现此起彼伏的上涨态势,便按捺不住了,赶紧下单,唯恐房价会像脱缰的野马一再高企。这似乎成了楼市的“魔鬼消费定律”。

可以负责任地说,今年底,刚需们可以淘到便宜货。如你所见,为了赢得第四季度的最后冲刺,不少开发商会拿出好房源来进行低价促销。而一些承受着巨大资金压力和融资成本的开发商,甚至还会抛出亏本销售的楼盘。

对于持币待购的自住刚需们来讲,这何尝不是一种利好。

再回到开头的这一话题,随手再翻回这条微博,深以为以下这条回复评论算是最清醒:“自己买房还听别人的,猪脑啊!”

要知道,别人想怎么说是别人的事,真正要掏真金白银做决定的,是你自己。



关注微信浏览更多“利锋聊宅”精彩话题