



# 2017

# 年石家庄楼市年度关键词：限

本报记者 刘丽佳



从年初限购限贷，到年中的限售，再到年末的销售价格严查，2017年全年石家庄房地产市场整体处于持续收紧状态，楼市行情也随之呈现冲高走低的市场态势。

这一年，房企密集拿地布局，还有不少项目集中入市，市场供应量逐渐充足；这一年，投机性购房被不断抑制，楼市逐渐回归到刚需和改善型购房需求为主；这一年，销售市场由卖方市场逐渐转变为买方市场，楼市逐渐趋于平稳。

## 1 行情冲高走低 逐渐趋稳

纵观整个2017年，石家庄房地产市场经历了“冲高走低”的市场走势。年初，在限购限贷政策发布之前，石家庄楼市曾延续2016年的上涨行情，出现一波“冲高”的市场行情。此后，在政策的层层“加码”之下，楼市逐渐降温，到三季度逐步趋向平稳，并持续保持到年底。

房价方面，国家统计局公布的70个大中城市住宅销售价格情况显示：一季度石家庄新建商品住宅价格不断上涨，到三月份环比涨幅达到全年最高，为0.9%；二季度，新房价格涨幅开始下降，4-6月份环比涨幅分别为0.1%、0.0%、0.5%；三季度，房价涨幅进一步调整，环比涨幅稳定在0.1%-0.3%之间；四季度，涨幅进一步收窄，10-11月份新房涨幅均为0.2%，保持稳定。

## 2 政策不断收紧 持续全年

随全国房地产形势一起，2017年石家庄楼市政策持续收紧，贯穿全年。先是3月17日，石家庄发布《关于加强房地产市场调控的意见》，宣布石家庄市内五区（长安区、新华区、裕华区、桥西区、高新区）执行限购限贷政策，主城区限购一套住房，首套房首付比例提高至30%，3套及以上住房暂停办理住房贷款，投机性购房行为受到抑制。

9月23日，石家庄再次发布《关于加强房地产市场调控的补充意见》，在限购限贷的基础上，又“加码”了限售政策，规定“新购住房（含新建商品住房和二手房）五年内不得上市交易”，“购房时间以交易合同网签备案时间为准”；此

## 3 房企动作频频 又添“新员”

尽管楼市层层收紧，可是在经历了2016年一波集中的上涨行情后，房地产市场的“余温”在2017年仍在延续。2017年，石家庄又迎来了多家房企的拿地入驻，以及诸多品质项目的集中开盘。

据燕赵都市报房地产传媒中心统计，2017年石家庄迎来了十余家房企的首次入驻。其中不仅包括万科、融创、远洋等全国知名房企，还包括金科、金辉、美的、旭辉等实力房企。

相对新房而言，二手住宅价格对政策调控更为“敏感”。限购限贷政策发布之后，二季度二手房价格开始出现回落，5-7月份连续三个月环比下跌，此后则转为持平为主。纵观全年，1-11月份二手住宅价格平均涨幅为0.1%，远低于新房的0.28%的涨幅。

记者从安居客、58同城、赶集网、石家庄买房网等平台了解到，随着行情的走稳，购房者的心态也发生了明显的变化，从年初的急于入手，转为年底的持币观望，房源销售速度明显放缓。为此，不少营销活动又开始活跃起来，正在销售的项目纷纷通过分期首付、内购、购房折扣等“明的暗的”降价方式来促成交易。专家表示，这样的市场行情估计要一直持续到春节前，乃至明年的前几个月。

后，随即发布了《关于撤销商品房买卖合同备案的通知》，规定了可撤销备案的情形，其余情况均不允许撤销，限售政策再完善；10月16日，石家庄发布《关于经济适用住房办理交易、登记的规定》，将经济适用住房也列入了限售的行列，限售政策再升级。

随后，11月份（2017年10月30日至11月30日），石家庄随全国房地产市场一起，迎来“价格严查月”，对“房地产开发企业在售楼盘和房地产中介机构门店商品房销售价格行为进行检查”，商品房销售价格监管进一步收紧。

可以说，整个2017年石家庄房地产市场逐步收紧，从供需双方对楼市进行了管控。

在入驻方式上，除原有的拿地入驻外，还有不少房企通过并购、合股、共同开发等各种方式，“联合体”开发模式开始被房企“青睐”。比如，万科与润德合作开发了润德万科翡翠公园项目；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；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”。

在区域布局上，部分房企选择先从周边区域入手。例如，金科拿地正定新区，开发了金科博翠园、金科正定府项目；金辉亦首先在正定新区拿地，今年共揽下正定新区3宗地块；美的地产首次在石家庄拿地则选择了藁城区，开发的美的云熙府项目取得了良好的口碑。

除上述项目外，今年还有多家房企亮相石家庄。泰禾、中房、中新房、华夏幸福、花样年、金融街、新城控股等房企纷纷通过股权交易、合作开发、政府签约等方式进入石家庄，房企“队伍”再度壮大。

## 一周楼市热点

### 1、石家庄正定县1宗住宅用地挂牌占地百亩明年1月出让

近日，从中国土地市场网获悉，正定县公共资源交易中心发布一则国有土地使用权挂牌出让公告，决定公开出让正国土资[2017]05号地块的国有建设用地使用权，地块出让时间为2018年1月26日9时30分。

该地块土地编号为正国土资[2017]05号地，地块四至为：正定镇胜利街土地，恒山路以北、旺泉街以东、东城墙以西。土地面积为66587.16平方米（约99.88亩），土地用途为商品住房用地，起始价42500万元。

### 2、鹿泉石井乡区域要蜕变 761亩地规划将建大商业

近日，从鹿泉区政府网站获悉，石井乡乡域部分地块（02、03、04、05号地块）控制性详细规划曝光。

本次调规的范围包括乡域内02、03、04、05号地块共4个地块，总计面积共50.7503公顷，约合761.25亩，用地性质均为商业用地。其中，02号地块面积11.1383公顷，03号地块面积2.8696公顷，04号地块面积16.5694公顷，05号地块面积20.1730公顷。02号地块、03号地块和04号地块均为商业服务业设施用地；05号地块主要用地性质为商业用地，商业用地面积为9.1639公顷。

### 3、新华区部分行政区划调整方案获省政府批准

近日，从石家庄市民政局获悉，石家庄市新华区部分行政区划调整方案已获省政府批准。

经省政府研究，批准了石家庄市新华区部分行政区划调整方案：撤销赵陵铺镇，设立赵陵铺街道办事处；设立赵佗路街道办事处；撤销大郭镇，设立大郭街道办事处；撤销西三庄乡，设立西三庄街道办事处；撤销杜北乡、五七街道办事处，设立杜北街道办事处；将原西三庄乡的东三庄村民委员会划归天苑街道办事处管辖，将原西三庄乡的钟家庄居民委员会划归北苑街道办事处管辖。实施上述调整后，新华区辖石岗、联盟、东焦、西苑、革新、合作路、新华路、北苑、天苑、宁安、赵佗路、赵陵铺路、西三庄、杜北、大郭15个街道办事处的撤乡（镇）设街道办事处工作全部完成。

### 4、石家庄市鹿泉区5年产业布局规划曝光

近日，石家庄市鹿泉区人民政府发布《石家庄市鹿泉区产业布局规划》（以下简称《规划》）。本规划执行期为2016-2020年。

《规划》中显示，鹿泉区定位为省会西花园、战略性新兴产业发展高地、独具特色的省会新城新区和生态休闲地，构建生态鹿泉、休闲鹿泉、智慧鹿泉、活力鹿泉、幸福鹿泉。产业定位围绕城市定位，优化产业布局，系统打造先进制造业基地、现代物流基地和绿色产业示范区，为把鹿泉区建设成为战略性新兴产业发展高地打下坚实基础。

### 5、11月石家庄新建商品住宅价环涨0.2% 二手房价止涨

12月18日，国家统计局公布《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。

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止涨，同比上涨0.2%。

（本报记者 赵重磊整理）

