



楼市观察家
第214期

2017年石家庄楼市八大关键词出炉

2017年即将收尾,这一年楼市经历了冲高回落,又经历了政策“洗礼”。那么,今年楼市给购房者留下的最深印象是什么?近日,燕赵都市报房地产传媒中心对购房者进行了投票调查,选出了“限购限贷限售”“房贷利率上浮”等今年关注度最高的八大关键词。

本报记者 刘丽佳



■ 刘锋 聊宅

楼市降价的四个信号

高利锋

自打国庆之前楼市出现了“限售政策”之后,买房者的心态又慌乱了。

例证之一就是,以前很多给我打电话买房的都是想帮忙问“能不能再优惠点儿”,现在变成了“房子还能买吗”?

例证之二就是,原来大家聚会时谈到要不要买房根本不用争论,节后所有聚会聊天竟然演变成一群人和另外一群人的“楼市辩论会”。

“坚决不买者”来自一个张姓同学。他是外地来石家庄参加工作的就业大军里的一员,工作前两年手头紧压根儿没想房子这回事,直到儿子上幼儿园了他还踏踏实实地蜗居在出租屋里,于是合情合理地错过了楼市大涨的第一波。经济危机那年,身边又有一大批人成了房奴,他还是没有出手,等他缓过神儿来之后,却是眼看着房价噌噌往上蹿,已经丝毫没有抄底的可能。他只好等待下一个楼市机会。

“都说房价还要涨,你们没看,发改委的顾问都说110个城市房价将崩盘了,包括石家庄。”张同学说的这个观点缔造者,是几年前网上关注度极高的国世平,他是深圳大学教授,除了担任发改委顾问外,他还担任深圳市政府经济顾问。

国世平还宣称,虽然媒体报道中国70个大中城市房价持续上涨,但“中国648个大中城市中,只有70个城市在涨,364个城市房子在跌,还有120个城市不涨不跌”。

事实上,且不说这是“老新闻”了,只要你细心观察就会发现:国教授的观点似乎站不住脚。每个人对调控的期许不尽相同,对于购房者来说,最希望看到的当然是房价应声下跌,以往历次房价小周期中,调控总能带来较为明显的跌幅,但本轮调控与以往最大的不同反而是降温却不降价。

经常关注数据的朋友应该能感受到,热门城市的新房价的环比波动往往只有0.1%,每平方米跌个几百块钱,终端数据做得这么精确,靠的是更为平滑更为绵密的网签排期等手法。

我判断楼市是否真的降价,主要看这么几个信号:1.社区的楼道、大门上开始张贴和塞满“由于工作原因欲急售本小区住宅一套,联系人某某某”的小广告(不用猜,这是中介开始低价收房了);2.购房纠纷开始增加,业主闹事的情况时有发生。你想,要是房价猛涨,大家就不会这么心情不好了;3.手机里楼盘促销短信频率加大;4.超低价(单价低于市场价3000元以上)楼盘开始满天飞。

从当下的情况来看,似乎这些情况不太明显。如果你跟我那个张姓朋友一样,一而再再而三地错过了投资房子的机会,那么这次你得好好把握住。

为了消除张同学的顾虑,还有人给他分析房地产有多么重要。其实吧,根本不用列举数据,你去任何一个城市看一下就知道了:街面上除了饭店,剩下的店铺几乎一半以上跟房地产相关——售楼部、电器店、装修公司、建材五金店、家具城、房产中介店等等。所以长期来看,买房还真不用担心亏本的事情。

事实一再证明,房价涨得太多政府就会调控,跌得厉害就会救市,房价波段基本可以预见。剩下的,何时出手,就看你的个人发挥了。

一、限购限贷限售

3月18日,石家庄正式在市内五区执行限购限贷政策。限购政策规定:非本市户籍居民“购买首套住房,须提供近2年内连续缴纳12个月及以上个人所得税纳税证明或社会保险缴纳证明,限购1套住房(含新建商品住房和二手房)”;在市区范围内已拥有1套及以上住房的,暂不得在本市购买住房,购房时间以交易合同网签备案时间为准。

贷款政策方面,住房公积金贷款和商业贷款首付比例都有所提高,限购2套,3套以上暂停贷款。

9月23日,石家庄市发布了《关于加强房地产市场调控的补充意见》,规定新购住房五年内不得上市交易,在限购限贷的基础上石家庄楼市调控再度升级,正式加入限售队列。10月16日,住建局再发文,将经济适用房也纳入限售范围。

二、房贷利率上浮

自3月底起,石家庄金融机构陆续收到了住房贷款政策“技术调整”的通知,第二套住房贷款按基准利率上浮10%执行。此后,在4、5月,石家庄又出现了二手住房贷款暂停审批和放款,商品住房首套房贷执行基准利率增多,审批和放款速度放缓,部分银行在基准利率以下无匹配额度等现象,住房贷款政策进一步收紧。

到9、10月份以后,石家庄各大银行的首套房贷款利率普遍上浮10%—20%:中国银行、工商银行、农业银行、华夏银行、兴业银行首套房贷款利率上浮10%;民生银行、光大银行、浦发银行、河北银行首套房贷款利率上浮20%。

三、土地拍卖新规

今年,石家庄土地市场的一大亮点就是土地拍卖规定不断“翻新”。6月份,正定新区6宗住宅用地通过“限地价,竞配建人才安置房”的方式决出竞得人,首次“试水”土拍新规。随后,限价竞价地价、限地价竞房价、取得不动产证10年内不得买卖、限地价竞自持并5年内不得买卖等土拍新规不断出现,并且执行新规的地块均来自正定新区。

四、雄安新区

2017年4月1日,中共中央、国务院决定设立国家级新区——雄安新区。这是继深圳经济特区和上海浦东新区之后又一具有全国意义的新区。雄安新区,涉及河北省雄县、容城、安新3县及周边部分地区,地处北京、天津、保定腹地,区位优势明显。

雄安新区成立之初,其对石家庄楼市影响的讨论就“层出不穷”。有业内人士表示,京津冀协同发展战略的实施和雄安新区的建设,既给石家庄这座火车拉来的城市以机遇,也会给城市的发展以压力。

五、地铁开通

6月26日,石家庄市轨道交通1号线一期工程和3号线一期工程正式开通试运营,标志着河北省结束没有地铁的历史,河北阔步迈入“地铁时代”。石家庄地铁是河北省第一条地铁,于2012年9月28日开工建设,历经五年时间。这是河北迈入“地铁时代”的重要标志,对于河北城市建设具有里程碑意义。

记者从安居客、58同城、赶集网、石家庄买房网等平台了解到,地铁的开通极大地压缩了地铁沿线出行的时间成本,随之沿线楼盘也迎来了利好。尤其是地铁一号线贯穿中山路,从鹿泉区直通高新区,东西横穿整个石家庄市,沿线住宅、商业项目享受到地铁“红利”。

六、供地潮

今年以来,石家庄土地市场加快了供应节奏。上半年石家庄九个区域(四区和高新区、正定、鹿泉、栾城、藁城)共挂牌了84宗土地,成交总面积达3258亩,成交总金额1455287万元,成交均价446.7万元/亩。

到下半年,土地出让密度再度加大,其中以10月份和12月份最为集中。10月份石家庄鹿泉区、藁城区、栾城区三区共出让土地28宗;12月份,石家庄将有35宗土地出让,涉及主城区及鹿泉区、正定新区等周边多个区县。初步统计,下半年石家庄土地出让宗数将达90宗。

七、大房企

下半年,石家庄多个储备已久的项目纷纷揭开“面纱”。除万科、富力、融创、远洋、碧桂园、保利等全国性大房企的项目外,还有金科、旭辉、美的等实力房企开发的项目。新项目的入市,一定程度上解决了上半年房源供应不足的问题,也使得楼市正式开启了“买方市场”阶段。

此外,品质项目的集中入市,对楼市进行了又一轮的“洗牌”,小开发项目的声音逐渐被“淹没”,楼市“冰火两重天”的局面再次呈现。与此同时,在楼市降温的大环境下,“低开”也成了这些项目入市的“标配”,这也给了部分刚需和改善型购房者一个利好的人手机会。

八、降价

纵观整个2017年,随着政策的收紧,石家庄新房和二手房的价格均有所回调。其中,二手房住宅的价格对市场反应则更为“敏感”,近半年以来出现明显的回落。

具体来看,今年1—4月份二手房价格环比持续上涨,平均涨幅在3.75%,超过同期新房涨幅;5—7月份则持续出现回落,且下跌幅度逐步增大,到7月份跌幅已达0.5%;此后,二手房价格开始趋于稳定,8—11月份的4个月中,除10月份价格环比上涨0.4%外,其他月份涨幅均呈现持平。总体来看,5月份以后,石家庄二手房价格逐步由下调转为持平,市场趋于稳定。



关注微信浏览更多“刘锋聊宅”精彩话题