



楼市观察家
第215期

2017年进驻石家庄的大房企盘点 八大房企“跑马圈地” 加速布局石家庄

2017年石家庄房地产市场经历了前所未有的疯狂,经历了严厉的“双限”政策后,第二季度之后市场回归冷静,但开发商对石家庄的抢滩热情只增不减。

记者从安居客、58同城、赶集网、石家庄买房网等平台了解到,截至2017年底,已经有将近10多家一线房企进驻石家庄。

据统计发现,在位列“2016中国房地产百强企业”TOP20的房企中,已有恒大、万科、融创、华夏幸福、保利、绿地、碧桂园、华润、金科、金辉、荣盛、富力地产和旭辉等10多家进驻石家庄(排名不分先后)。值得关注的是,前20强房企中已有10家进驻石家庄。其中2017年正式进驻石家庄的房企有8家,分别是碧桂园、融创、万科、远洋、富力、旭辉、金辉和金科。

本报记者 赵重磊

碧桂园

项目:碧桂园翁村城中村改造项目

2017年2月14日,石家庄德诚碧桂园房地产开发有限公司以24600万元摘得[2016]110号地,地块为位于槐安西路北、水岸星城东;土地面积为30405.15平方米;土地用途是城镇住宅。一个月后(3月21日),项目获用地规划许可证,用地规划证号130100201700041。

项目:碧桂园桃园里

2017年7月,“碧桂园石门第三子落地太平河”的消息由石家庄碧桂园官方微信发出,文中颇具深意地写道:“伴随着碧桂园深耕石家庄的发展战略,继石家庄碧桂园、碧桂园天汇之后,入主石家庄的第三子,诠释未来美好居住梦想。”文中所指项目就是位于植物园旁太平河畔的观园壹号院,碧桂园将其收购后命名为“碧桂园桃园里”。

融创中国

2017年,融创中国在石家庄已经布局了两个项目(已经土地摘牌的项目)。

项目:融创裕华壹号

2017年2月14日,石家庄弘城房地产开发有限公司以6.62亿竞得[2016]112号地;5月16日,融创裕华壹号新获《建筑规划许可证》,许可证编号:建管130100201700043。

项目:融创中心

2017年8月7日,石家庄市国土资源局公开出让8宗地块,地块编号为[2017]015-022号,其中[2017]022号地处于308国道西,贾村村东,规划建华大街两侧,最终由石家庄市巨邦房地产开发有限公司以17.57亿元价格斩获,在建项目为贾村改造项目融创中心。

远洋地产

项目:融创华诚建筑机械厂项目

2017年8月7日,经过多轮激战,[2017]015号地由北京远东新地置业有限公司(远洋地产)、石家庄融创贵和房地产开发有限公司(融创中国)、石家庄创丰房地产开发有限公司三家联合体以121300万元竞得。

项目位于翟营北大街以东、光华路以南、石钢以西、常安路(规划路)以北;土地用途为住宅、商服用地,土地面积42586.23平方米(约合63.88亩);该地块原为华诚建筑机械厂项目,属于厂区搬迁改造项目。

项目:远洋7号项目

2017年10月1日,远洋7号体验中心开放,这是远洋地产入驻石家庄的首献之作。项目所在的位置为北城山水的西侧商业地块。早在2016年12月23日,北城山水的开发商永熹地产股东已变更,远洋地产经过资本运作,已实际控制该公司,获得项目后期地块开发权,在建项目为远洋7号。

万科地产

项目:润德万科翡翠公园

2017年6月9日,石家庄中心城区[2017]007-011号地块出让活动举行,其中,[2017]009号地被石家庄万科润德翡翠房地产开发有限公司以9.1亿元摘得,万科地产在石家庄首次拿地。据资料显示,该地块位于107国道以西,留村旧村以南,为润德天悦城三期土地。

富力地产

项目:富力城

2017年7月11日,[2017]014号地块,位于东至苍岩街、西至富力房地产、南至南豆路、北至金沙南路,占地面积达35.192亩,最终被石家庄富力房地产开发有限公司以16110万元的价格斩获。该地块与2015年11月24日出让的[2015]059-061三宗地位置相邻,据了解[2017]014号地块为南豆城中村改造富力城项目其中一部分,目前已动工。

金科地产

项目:金科博翠园

2017年6月28日,[2017]003号地块,地块位于“西至新城大街,东至白朴街,北至华阳路,南至迎旭路”,最终北京金科展昊置业有限公司(金科地产)以4.73亿元、房屋销售平均价格13800元/平方米竞得。据了解,参与[2017]003号地竞拍的房地产开发企业有石家庄正源房地产开发有限公司、北京金科展昊置业有限公司(金科地产)、北京北望管理咨询有限公司(金辉地产)、河北润灏房地产开发有限公司四家房企。

项目:金科正定府

2017年6月2日,金科地产以8.58亿成功竞得[2016]013号地,配建4.2万平方米人才安置房。项目地块位于东至太行北大街,西至崇义路,南至迎旭路,北至华阳路。

金辉地产

项目:未定

2017年6月28日,[2017]005号地块位于“西至新城大街,东至白朴街,北至天津路,南至华阳路”,48378.41平方米(约合72.57亩),土地用途为城镇住宅用地,容积率≤1.7,起始价为36500万元(3.65亿)。最终,北京北望管理咨询有限公司以6.18亿元以及13800元/平方米的销售均价成功竞得[2017]005号地。

旭辉集团

项目:未定

2017年12月4日,以旭辉集团为代表的河北盛韵房地产开发有限公司以30200万元(3.02亿元)成功摘得[2017]033号地块,该地块位于裕华区“建设大街以东、仓丰路以南”,宗地面积为28717.37平方米(约合43.08亩),土地性质为住宅、商服。



■ 利锋 聊宅

楼市的“Wifi密码”

高利锋

如果你从马路上随便拦住一个人问他:房地产是中国的____产业?

这个填空题,99%的人会回答:支柱。因为它关联着上下游60多个行业。

不得不承认,太多人对房地产本质的理解,存在严重偏差,甚至是误解。

2018新年伊始,我准备跟大家分享一个“洞察性”的观点,这个观点我已经在去年的很多场合提到,并在我的新书《极简买房课》里做了披露。

请看清了:房地产根本不是什么支柱产业,房地产是枢纽产业。

对,关键词:枢纽。

刚刚在元旦假期里,罗辑思维2017跨年演讲中,罗振宇隆重推荐了一本书,就是施展的《枢纽》。该书提到非常重要的一句话,“中国一直是世界秩序的自变量。”

什么叫“自变量”?就是它一变化,系统就变化,它的变化是参与到系统的生成和演化中的,这种大块头的因素,就是自变量。

中国制造,正成为世界穷国和富国,最先进的创新国家和原材料国家之间,不可缺少的连接器。

我们是世界的十字路口,是世界的路由器,是世界的枢纽。

同理,世界上从来没有一个东西:它是自然资源,也是经济资源,还是社会资源;它是生产资料,也是生活资料;它是消费,也是投资;它是日用品可以居住,也是金融产品能够抵押……离开它,所有的人类,甚至所有的动植物、生产生活都不行。

房地产,就是一个不折不扣的枢纽产业。比支柱产业地位高太多了。所以,即使是欧美发达国家,仍然还要看房地产的开工数量。

支柱产业还可以换,今天是汽车、钢铁,明天可能就是手机和互联网;但枢纽产业不能换。

房地产既然是枢纽产业,它就有枢纽信号。

房价的变化会改变一切的成本。房价一变,所有的成本都变。所以,不要以为不买房就能躲过房价,躲不掉的。还有租金在那里跟着房价变化呢。

房价是枢纽信号,最根部的基础信号,这是楼市的“Wifi密码”,看不清这一点就会吃大亏。

你有没有想过:忙来忙去,我们到底在为谁打工?

为老板打工? NO!

为银行打工? NO!

归根结底,我们都是为地球打工。

所以,房地产的价值,具有被动性,价值时刻都在被动增长。

为什么呢?因为房地产是所有人类财富的终极载体,是这个星球上的最终成绩单。每一个人的奋斗和努力,最终的所有剩余价值,全部归入房地产。

从1978年的土地相关法规的调整算起,中国的房地产业已经伴随着改革开放经历了40年的风雨历程。

在住房制度改革和土地使用制度改革的推动下,房地产市场体系已基本健全,住房保障体系正在逐步完善,一个以商品化、市场化、社会化为主体的城镇住房制度已经建立,一个依靠国家、社会、职工个人和所在单位多方积极性,资金既有投入又有产出的住房建设和分配运行机制已经基本形成,房地产业呈现出可持续发展的勃勃生机。

时光飞逝列车呼啸而过,2018年就是改革开放40周年了。我们该如何抓住历史周期的机遇,保护和升级自己的财富和生活质量?愿今天的这篇专栏,能给你一点启发。



关注微信浏览更多“利锋聊宅”精彩话题