



## 2018

# 河北楼市定下「总基调」

平稳健康发展、落实调控政策和租购并举

2018年1月3日,党报头版刊登了一篇标题为“省委省政府印发《关于全面推动高质量发展的决定》”的文章,整篇文章共1300多字,但就是这1300多字却给2018年河北省各方面下达了目标,其中也包括河北房地产行业。

对于“2018年河北房地产”的目标,只有两句话、简短的79个字,但是这两句话却为2018年河北房地产行业的发展指明了方向和目标。以下为房地产行业在两句话:“扎实推进住房制度改革,完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制。落实房地产市场调控政策,抓好以棚户区改造为重点的保障性住房建设,租购并举多渠道增加住房供应。”

本报记者 赵重磊

### 1 促进房地产市场平稳健康发展的长效机制

2018年河北房地产目标一:“扎实推进住房制度改革,完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制。”

对于这一目标,是大有来头的。正如《关于全面推动高质量发展的决定》全文开头表述一样,该决定发布的背景:“为全面贯彻党的十九大精神和中央经济工作会议部署,深入实施质量强省战略,加快实现高质量发展,经省委九届六次全会审议通过……”

由此可以看出,整个文件的主要目的为:全面贯彻

党的十九大精神和中央经济工作会议部署,经记者调查发现,从某权威财经门户网站上《2018中央经济工作会议:会议新闻稿全文》文章中,查询得知关于“房地产”的相关信息,2018中央经济工作会议中指出:“七是加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度。……完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制,保持房地产市场调控政策连续性和稳定性,分清中央和地方事权,实行差别化调控。”

### 2 落实房地产市场调控政策

2018年河北房地产目标二:“落实房地产市场调控政策,抓好以棚户区改造为重点的保障性住房建设。”

提及“房地产市场调控”,从2016年4月份,河北各地的楼市调控可以说是接踵而来。2016年4月1日,廊坊市推出“廊九条”;2016年4月10日,三河市(含燕郊)全面落实住房限购和差别化信贷政策;2016年4月12日,固安调控政策流出……2017年3月1日,河北涿州限购令突袭;一天后,涿水也被证实开始限

购;2017年3月17日晚上,石家庄限购政策也出来了,接着就是沧州、保定等城市。

各地出台限购政策的同时,河北省人民政府办公厅的官方文件也随之出台,2017年5月4日,河北省人民政府办公厅发布了《关于进一步促进全省房地产市场平稳健康发展的实施意见》的公告,公告开头就指出了“坚持‘房子是用来住的,不是用来炒的’的定位”,整个文件共分为4部分:1.切实落实地方政府责任;2.坚决抑制投资投机性购房;3.增加普通商品住房及用地供应;4.加大市场监督和预期管理力度。

而2018年重新提出“落实房地产市场调控政策”,对此有业内人士指出:“2017年房地产行业的调控政策出台颇为密集,这一年,在国家‘房住不炒’精神的引领下,租购并举、租售同权、共有产权、限售等政策相继落地,调控取得了明显成效,2018年房地产调控可能仍然不会放松。”

### 3

#### 租购并举多渠道增加住房供应

2018年河北房地产目标三:“租购并举多渠道增加住房供应”。

对于这一目标,党的十九大报告就曾提出,坚持房子是用来住的,不是用来炒的定位,加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度,让全体人民住有所居。之后,2018中央经济工作会议也指出:“要发展住房租赁市场特别是长期租赁,保护租赁利益相关方合法权益,支持专业化、机构化住房租赁企业发展。”

两次重大会议都提出了“租购并举”,可见其的重要性。其实该政策在2017年就有体现:2017年7月份,石家庄市国土资源局挂牌了[2017]015-022号地块的国有建设用地使用权,在公开挂牌出让的8宗地块中有4宗地块被打上标签:“按照规划住宅总建筑面积5%的比例配建公共租赁住房。”

记者从安居客、58同城、赶集网、石家庄买房网等平台了解到,除了配建公共租赁住房,2017年中国不少城市土地竞拍中,租赁地块以高热频率“亮相”。根据中原地产统计,至2017年底,全国超过10个城市成交了租赁类土地,测算供应量超8万套。北京、佛山、上海、广州、深圳、杭州、珠海、天津、成都等城市启动租赁土地供应“加速”模式。

对此,有业内人士指出:“尽管河北还没有‘租赁地块’的先例,但是‘自持地’是一种趋势,也是政策向租赁市场倾斜的导向,也是为进一步抑制高价地诞生。”

### 一周楼市热点

#### 1.2017年河北全省商品房销售面积同比下跌4.2%

2017年12月18日,河北统计局发布的《2017年1-11月份全省房地产开发和销售情况》表格显示,2017年1-11月份河北全省商品房销售面积同比下跌4.2%,商品房待售面积同比下降34.3%,销售额同比上涨9.5%。

#### 2.石家庄主城区6宗地挂牌 总起始价达29.54亿元

1月6日,石家庄土地市场再次开闸,集中释放出6宗地挂牌,本次为2018年石家庄主城区土地市场中第一次大规模挂牌。

经石家庄市人民政府批准,石家庄市国土资源局决定公开出让[2017]046-051号地块的国有建设用地使用权。总占地面积达236270.94平方米(约合354.41亩),总起始价达295400万元(29.54亿元)。该批次土地将于2018年2月8日在石家庄市公共资源交易中心进行公开出让。

#### 3.石家庄市新增4座省级四星级公园

近日,省住建厅印发《关于2017年度河北省星级公园、游园、广场和园林式单位、居住小区、街道评定结果的通报》,石家庄市栾城区柴武台公园等4座公园被评定为“河北省四星级公园”。石家庄市园林化管理处参评的15个游园榜上有名,被评定为河北省三星级游园。

石家庄市4座公园被评定为四星级公园:栾城区柴武台公园、栾城区人民公园、新乐市伏羲公园和井陘矿区清凉湾湿地公园。9座公园被评为三星级公园:鹿泉区石柏公园、栾城区樱花公园、无极县民俗公园、深泽县秀水公园、行唐县龙州公园、元氏县元氏公园、赞皇县石白山公园、井陘矿区杏花沟生态公园、赵县永通桥公园。3座公园被评为二星级公园:无极县儿童公园、灵寿县牌楼公园、灵寿县文体公园。

#### 4.环京房价“高温”已退,房产中介大量关门歇业

2017年1月4-5日,《财经》新媒体记者对河北固安、涿州、燕郊(下称,北三县)等房地产进行独家调查了解到,目前北三县的房价大幅下跌,固安从最高每平方米3万元下降到1.6万元,除了一些二手房正在抛售外,几乎无新房可售;涿州尽管没有限购政策,价格依然受到影响,下降幅度约在10%左右;而燕郊的房价几乎“腰斩”,从最高每平方米4万元跌至2.2万元,有的甚至跌到1.25万元。

就在价格下降的同时,二手房成交量也迅速下降。因为“限购”影响,在固安很多二手房中介几乎没有成交量,导致大量关门歇业。而新楼盘开盘销售的也不多,“捂盘”现象仍然普遍。

#### 5.北京2017年超额完成集体土地租赁住房用地供应

2017年1月8日,新华社记者从北京市规划国土委获悉,截至2017年12月底,北京市实现集体土地租赁住房用地供应203.9公顷,完成率102%,超额完成2017年度供应任务。这是北京市首次将集体土地列入年度土地供应计划并超额完成。

已供应的203.9公顷用地主要位于中心城区、城市副中心和平原地区新城范围内,符合“毗邻产业园区、交通枢纽和新城”的选址原则,具有较明显的区位优势,有利于促进区域职住平衡。

(本报记者 赵重磊整理)

墅高品牌

别墅会所样板间大宅定制专家

