买房网 微信公众号

楼市观察家 第218期

河北公寓市场迎来黄金发展期

限购背景下，

本报记者 刘丽佳

过去的一年，随着住宅市场“四限”政策的“加身”，加之价格普涨下住宅购入成本的攀升，一部分购房者将目光投向了总价、首付相对较低的公寓类产品。此种市场环境下，“嗅觉”灵敏的开发商迅速抓紧难得的市场机会，推出各类公寓类产品，并取得了不错的成绩。

记者从安居客、58同城、赶集网、石家庄买房网等平台了解到，2017年，公寓市场一度迎来近几年来的发展高峰期。

1 住宅限购下 公寓产品经历“黄金期”

与商品住宅相比，公寓产品因为产权年限较低、商水商电、住户复杂等因素，多年来一度成为商品房市场一个“尴尬”的存在，销售起来也较为缓慢。前几年，包括省会石家庄在内，河北多地甚至曾陷入商业用房供大于求，比例严重失衡的市场局面。

2016年前后，河北各地随全国楼市一起，迎来一段时间的楼市上涨期，商品住宅价格普遍攀升。随后，各地为调节市场需求，规范房地产市场发展，纷纷宣布限购、限贷、限售等收紧楼市政策，而调控的对象主要为市场热度较高的商品住宅，公寓类商业住房并不在“四限”范围内。

商品住宅的“四限”加身，加上高额首付带来的高进入成本，让部分刚需过渡或投资型购房者将目光转向了公寓类产品，公寓市场由此被“催热”。记者调查发现，2017年河北公寓市场迎来发展高峰期，不少开发商瞅准市场机会，进军公寓市场。

以省会石家庄为例，燕赵都市报房地产传媒中心统计发现，2017年石家庄在售、待售类公寓产品共计约70个，产品上市量较往年有明显提升。从产品价格来看，各类公寓类产品售价从6000元/平方米到22000元/平方米不等，平均售价在10000元－13000元/平方米之间，可选价格区间较大；从产品类型看，住宅式公寓、loft公寓、酒店类公寓等各种类型均有，产品丰富多样；从开发企业来看，2017年公寓类产品出现更多大牌房企的身影，远洋、恒大、天山、新源、宝能等房企均有公寓类产品面世，公寓产品品质不断提升；从市场反馈来看，远洋7号、恒大中央广场、天山世界之门等公寓产品，均保持了较高的市场热度，去化率也较快。

无独有偶，2017年河北多个地市的公寓市场也迎来了高速发展期。记者调查发现，2017年金九银十期间，河北张家口、邯郸等地的公寓产品一度成了楼市成交量的重要保证。

相较于一二线城市，三四线城市的公寓市场发展一直较慢，寥寥无几的一些公寓项目，销售起来也是比较困难，多年来一直处于“不温不火”的状态。今年之所以出现“井喷式”的发展，除上述说到政策加压、住宅价格过高等因素，“倒逼”购房者购买公寓产品外，还与刚需购房者的观念转变有关。调查发现，当前，许多城市的购房群体开始年轻化，甚至向90后群体倾斜，他们比较喜欢自由，对公寓产品中多变的空间设置比较青睐，而小户型、总价低、“拎包入住”的便捷性也让年轻人更能接受。

2 公寓市场乱象丛生 面临“成长烦恼”

2017年以来，随着鼓励发展租赁市场的各种政策集中出台，公寓产品的前景成了各方讨论的焦点话题，不少购房者开始将目光投向公寓类产品，市场热度升温。“首付10万拎包入住”“买一层送一层”“民水民电”“永久产权”……记者从安居客、58同城、赶集网、石家庄买房网等平台了解到，公寓产品“福利满满”的广告宣传语也在反复“刺激”着购房者的敏感神经。

随着公寓市场的走热，不少开发商看到了其中的商机，众多公寓产品开始“冒”了出来。尽管在楼市严查持续的档口，仍有不少公寓产品在违规销售。

除此之外，在市场火热的“催化”下，市场上还出现了一些令人“啼笑皆非”的公寓乱象，例如，一些写字楼项目的开发商看到公寓产品去化较快，将原本是写字楼规划的建筑改建成公寓，“硬生生”地将写字楼外观的建筑分割成三四十平方米的公寓进行出售；深圳还曾出现，开发商将二手公寓进行改建，占用建筑公摊面积，以“6平方米精装极小户型”等噱头来吸引购房者的极端案例。

而在公寓产品的实际投放入市场后，还将面临各种各样的实际问题。例如，当分散式的租房与“共享”长租共同存在时，公寓市场可能面临市场秩序重建、管理制度改革等新问题；再有，部分公寓改造项目因前期规划与报审用途不一致，可能面临难获消防验收的问题，而这些风险很可能转嫁购房者；还有，公寓产品的居住密集性、流动性等特点，可能会带来管理困难、安全隐患等问题。

专家表示，当前租购并举住房制度的逐渐提上日程，未来将有不少新兴业态进入市场，例如，当前较热的长租公寓等公寓类产品。随着公寓市场的发展，越来越多的公寓类型将推向市场，届时市场将呼唤更完善的市场管理体制，这时候，租房市场机制开始面临“成长的烦恼”。

■利锋聊宅

汤婆婆的故事

高利锋

“为什么要买房，有了钱存银行吃利息不好吗？”贷款买房的利息多不多？非常多！商业贷款100万贷30年本额等息，利息就要91万；本额等金计算，利息也要73万多。那么，为什么明明知道利息那么高，我们还是要选择贷款买房呢？

回答这个问题之前，请允许我给你讲述一个悲伤的故事。

这是一个今年被各大媒体疯狂报道的真实故事：家住成都水碾河的汤婆婆，1977年存进银行400元。可是这个汤婆婆记性不好，给忘了，一忘就是33年。

33年后汤婆婆的媳妇黄女士捏着一纸泛黄的存款单，几经波折终于把钱从银行取了出来。

客户回执单显示：本金400元、利息438.18元，扣除利息税金2.36元。

这意味着，汤婆婆33年钱存进银行的400元，如今连本带息取出来835.82元。

1977年，当时400元是什么概念？全国人均存款只有20元。一个普通工人的工资是36元。中华香烟5毛钱。茅台酒8块钱。当时的400元可以买一套房。33年后，汤婆婆连本带息取出835.82元。800元今天可以买什么？市中心房子的0.1平方米都不够了……

上世纪80年代有个词儿，绝对是土豪的代名词，叫做：万元户。

问题来了：那时候的万元户，相当于今天的多少钱？有研究机构专门根据历年来的M2数据和通货膨胀数据测算了一个结果，让人大吃一惊：相当于280万元！

什么概念？也就是如果1986年你有1万块钱，你是万元户，现在相当于你的等值财富是280万元左右，每年年化增长是21%，并且持续30年。

这意味着什么？意味着如果不能为财富增值、保值，每年增长21%，并且持续30年，你的钱就贬值了，这是我们整个国家流动性的增长速度。

那么问题来了：当时的一万块钱，我们如何存放，才能兑换成今天的280万？

上面汤婆婆的故事已经告诉我们，存在银行肯定是不行了。

有学术机构专门做了研究，结论是，在过去三十年里，只有配置两类核心资产才能跑赢印钞机：

1.加了杠杆的核心区域的核心地产；

2.极少数的科技型、前沿型、成长型的股票。

股票的市场，你是清楚的。所以，买房子，尤其是贷款去买核心城市核心区域的核心房产，成了我们普通人保卫家庭财富的不二之选。

原因很简单，货币在贬值，你的收入也在上升。

按照目前M2增速（发钞速度）比GDP增速（创造财富速度）每年快7个百分点计算，币购买力平均每年贬值7%，100元币，在10年、20年、30年之后，将分别贬值为：48元、23.4元、11元。以此推算，如果你买了一套房子，做了30年的按揭，每月还款1万元，那么10年之后你每月实际还款金额，只相当于按揭时候的二分之一，也就是每月4800元了。再往后看，经过20年按揭之后你的实际负担只有开始的四分之一了。到了30年按揭期的末一年，你的负担只有开始的九分之一了。

这仅仅是货币超发对购买力的影响，如果计算上你的收入增速，每年的房贷压力只会越变越小。

拆迁安置的新房如何办理房产交易手续

燕赵都市报房地产传媒中心 石家庄市房产交易中心 联合主办
房产交易直通车 第59期

记者 高利锋 张玉 通讯员 王姗

近日，有市民来电咨询，拆迁安置的新房办理房产交易手续时应提交什么材料？就此问题，记者走访了石家庄市房产交易中心，具体办理房产交易业务的工作人员做出了如下答复：

办理已拆迁新安置房屋的交易手续，申请人需本人携带身份证、不动产权证、城市房屋拆迁产权调换协议书、产权调换认定面积及价格结算表（即补充协议）到新安置房屋所在区的不动产交易登记大厅申请办理房产交易手续。如申请人不能本人申请办理，可委托他人办理，受托人除了持以上资料外，还需携带其身份证和授权委托书。

关注微信浏览更多“利锋聊宅”精彩话题