



4月份河北房地产市场走势平稳

差别调控
营销升级



进入二季度,4月份全国各地陆续有调控新政发布,房地产市场继续走稳。与以往不同,各地楼市政策以差别化调控为主,逐渐显现出“地方特性”。与此同时,各地房地产市场也开始呈现出明显的区域分化。

就河北房地产市场而言,4月份河北11市房地产市场整体趋稳,楼盘营销活动依旧活跃。价格方面,新房价格略有上涨,二手房价格有升有降,涨跌幅均较小。

市场:

新房微涨 二手房有升有降

4月份,国家统计局发布的3月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况显示,河北入统的石家庄、唐山、秦皇岛3个城市,新建商品住宅销售价格均呈现总体稳定态势,环比小幅微涨,涨跌幅在0.1%-0.8%之间。与此前相比,3月份环比涨幅较前两个月有所增大。以石家庄为例,1、2月份,石家庄新建商品住宅销售价格环比涨幅均为0.1%,3月份环比涨幅则为0.7%,略有上涨。

二手房方面,记者从安居客、58同城、赶集网、石家庄买房网等平台了解到,当前河北各个地市的二手房价格有升有降,表现不一。具体来看,截止到4月中旬,河北11地市二手房价格6降5升。其中,廊坊、沧州、承德、衡水、唐山、邢台6市二手房均价回落,最高降幅城市是邢台,降幅为7.3%,其他城市略有上涨,最大涨幅城市为邯郸,涨幅3.4%。

整体来看,4月份河北新房、二手房市场整体趋稳,房地产市场供需基本平衡。与一季度相同,4月份楼盘营销活动依旧活跃,营销力度不断加大。记者调查发现,为促进项目销售,多家开发商推出特价房、首付分期、装修可贷款等优惠措施吸引购房者。此前,石家庄某知名项目的精装房就曾推出单价19000元/平方米的部分房源,而该项目正价销售的房源普遍在22000-23000元/平方米左右,前后每平方米相差3000元左右。

政策:

鼓励刚需 落实差别化调控

4月份,全国部分城市陆续有调控新政发布,虽然并未像限购、限贷、限售等传统调控政策那样波及范围广,但因为新政策差别化的调控思路,对各地房地产市场而言更具具体更具可操作性,对房地产市场的持续稳定起到了积极的作用。

新一轮的调控政策在宏观上而言,符合分类调控、因城施策的差别化调控思路,各地政策都根据当地实际情况进行制定。在微观上,则更凸显出对市场的“微调”,针对某个具体的方面。比如,购房政策向刚需倾斜,严禁购房贷款用于其他用途,鼓励高层次人才落户买房等政策都指向了购房人群、金融监管、引进人才等不同的方面。

4月份,邯郸市开展了规范购房融资和加强反洗钱的工作,调控政策指向了“购房资金”。文件从开发企业、房地产中介、购房者等三个方面入手,严把购房资金来源、用途,要求房地产开发企业、房地产中介机构不得为购房人垫付首付款或采取首付分期等其他形式变相垫付首付款,不得通过任何平台和机构为购房人提供首付融资,不得以任何形式诱导购房人通过其他机构融资支付首付款,不得组织“众筹”购房。同时,银行业金融机构要加强个人住房贷款业务的贷前管理,加大对首付资金来源和借款人收入证明真实性的审核力度,严格按照合同约定监控贷款用途,严禁资金挪用于购房。

4月20日,廊坊市发布了《廊坊市区2018年限价商品房摇号销售公告》,通过公证摇号卖房,来防范捂盘、轮番涨价、炒房、炒号等楼市乱象,对规范房地产开发商行为,对购房刚需人群、房地产市场环境及房价稳定具有积极意义。

土地:

平价成交成常态 开发商选择性拿地

作为房地产市场的一级市场,近两个月河北多地仍有不少地块挂牌、出让,土地出让活动依旧频繁。燕赵都市报房地产传媒中心统计显示,3月份石家庄长安区、裕华区、新华区、栾城区几个区有土地出让,共涉及土地17宗,其中4宗停拍,其余均成功出让,涉及土地面积约555.67亩。4月份,石家庄土地挂牌量依旧较多,4月16日至4月19日期间,仅三天,鹿泉区就有共计三个批次多达20宗地进行了公开挂牌,5月份仅鹿泉区的土地出让就有26宗。

成交价格方面,记者调查发现,4月份河北各城市土地出让以平价成交为主,溢价情况比较少见,个别地块流拍的情况时有发生。业内人士分析,在楼市调控依旧收紧的情况下,各地房源成交开始趋缓,加之金融政策的收紧,开发商开始面临较大的资金流压力,在拿地上也显得更加谨慎。

记者调查发现,各地城市中心的净地仍是开发商争夺的“肥肉”,往往引来多家开发商的报价,竞拍。而未拆迁的城中村地块、暂无利好的边缘地块、存在纠纷的地块、地价房价比较高的地块则较难出让,容易出现流拍。

“在当前的市场形势下,开发商考虑到现金流、收益、风险等多方面因素,在拿地时难免比以往更加谨慎,在地块选择上也权衡较多。土地平价成交的情况,或将持续到9、10月份。”某业内人士分析。

一周楼市速递

1. 石家庄市引进人才补贴开始办理

记者从石家庄市政府网站获悉,根据日前市委办公厅、市政府办公厅印发《关于实施现代产业人才集聚工程的若干措施》文件要求,近日,石家庄市引进人才给予房租补助、购房补贴、创业补助等工作已经开展,符合条件的人可以前往人社部门办理。

具体补助、补贴标准为:对石家庄市现代产业企业新引进的博士学位研究生、“双一流”建设高校和世界排名前500名国(境)外院校的硕士学位研究生、一流大学和一流学科及世界排名前500名国(境)外院校全日制学士学位毕业生,作为人才绿卡B卡服务对象,自到石家庄市工作之日起5年内每月分别享受2000元,1500元,1000元的房租补助。在市域内购买首套自用商品房,不受住房限购政策的限制,市财政分别给予博士15万元、硕士10万元、学士5万元的一次性购房补贴。

2. 邯郸市开展规范购房融资和加强反洗钱工作

近日,邯郸市住房保障和房产管理局、中国人民银行邯郸市中心支行、中国银行业监督管理委员会邯郸监管分局联合下发有关通知,在全市范围内开展规范购房融资和加强反洗钱工作。

通知要求,房地产开发企业、房地产中介机构应要求房屋交易当事人以银行转账方式支付购房款,并使用交易当事人的同名银行账户;因退房等原因发生退款的,应按原支付途径,将资金退回原付款人的银行账户。

3. 北京户籍无房家庭可在租住地入学

北京市教委发布《关于2018年义务教育阶段入学工作的意见》,首次在小学入学政策中规定,北京市户籍无房家庭,长期在非户籍所在区工作、居住,符合在同一区连续单独承租并实际居住3年以上且在住房租赁监管平台登记备案、夫妻一方在该区合法稳定就业3年以上等条件的,其适龄子女可在该区接受义务教育。

北京市教委相关负责人在发布会上指出,北京市户籍无房家庭在租住地入学是具体办法由各区政府结合实际情况制定。部门联动审核北京市户籍无房家庭、合法稳定就业、实际居住等入学资格条件。该负责人还强调,北京还将优先保障残疾儿童少年就近入学,并首次在入学文件中进行明确规定。

4. 成渝租房报告:重庆租房市场中低价位房源占主力

4月26日,58集团发布的《2017-2018成渝租房市场报告》数据显示,超八成重庆租客倾向于90平方米以下的房源。其中,超四成租房者更热衷50平方米以下的房源,有26.52%的用户选择50平方米-70平方米的房源。根据线上的用户的表现来看,该群体普遍倾向于小面积、中低价位、合租类的房源。2018年重庆多主体供给、多渠道保障租赁房源将持续推进,公租房供应持续增加,住房租赁企业与机构积极入市,未来重庆租住群体将获得更多高品质的租住选择。

5. 央行:今年一季度末个人住房贷款余额同比增长20%

据人民银行统计,2018年一季度末,金融机构人民币各项贷款余额125万亿元,同比增长12.8%,增速比上年末高0.1个百分点;一季度增加4.9万亿元,同比多增6339亿元。

从贷款投向来看,呈现出六个特点:企业及其他单位贷款稳步增长;具有普惠性质的小微企业贷款增速回升;工业中长期贷款增速提高;“三农”贷款增量占比水平稳中有升;房地产贷款总体增速回落;住户消费性贷款增速回落。

(本报记者 刘丽佳整理)

墅高品牌

别墅\会所\样板间\大宅定制专家

本报记者 刘丽佳

