



# 河北区域楼市观察之唐山篇： 大房企开疆拓土 品牌化利好居住升级

本报记者 张静涛



## 楼市观察家 第233期

国家统计局6月15日发布的数据显示,5月份,唐山新建商品房价格环比上涨0.3%,这也是从去年11月份开始,房价连续第7个月上涨。  
在房价不断攀升的同时,万科、恒大、碧桂园等全国知名房企大多已进驻唐山市场,并且在快速扩张,品牌房企带来的高品质产品和服务,大大提升了当地的居住品质。

### 房价:新房价格连涨7个月

来自国家统计局的数据显示,5月份,唐山新建商品房价格环比上涨0.3%,同比去年同月上涨4.8%;在二手房方面,5月份,唐山二手住宅房价环比上涨0.4%,同比去年同月上涨2.3%。

从面积段来看,90—144平方米上涨幅度最大,新房和二手房的环比涨幅分别达到了0.4%和0.6%;而刚需所看重的90平方米及以下面积段,新房和二手房环比涨幅均为0.2%;144平方米以上面积段,新房环比涨幅为0.1%,而二手房环比涨幅却达到了0.4%。

据当地中介介绍,5月份,二手房价格环比涨幅大于新建商品房,跟中小学报名时间临近,学区房需求增加有关。

在具体价格方面,记者通过安居客、赶集网、58同城、石家庄买房网等平台了解到,今年1月份,唐山房价为7291元/平方

米,此后一路上涨,6月份已经上涨到了7753元/平方米,再创新高。其中,路北区的房价最高,均价为10000元/平方米,而且已经有项目突破了20000元/平方米;路南区和丰润区紧随其后,均价分别为9166元/平方米和7068元/平方米。各区之间的差异比较大。

在具体房源方面,万科金域缙香项目目前均价为17000元/平方米,比今年1月份上涨了约2000元/平方米;金隅乐府项目均价为15000元/平方米;海航叠山院项目均价为14000元/平方米。

值得注意的是,2016年底,大量外地炒房团涌入唐山,加上本地购房者恐慌性跟进,房价曾快速上涨,但随着2017年4月、5月份唐山连续加码出台限购政策,限制外地人购买,狂热的市场情绪才暂时得到稳定。

### 市场:多点开花惠及周边县区

从目前市场来看,以路北区、路南区为主的中心城区依然为唐山楼市成交主力,但丰南区、丰润区也开始崭露头角,开始呈现多点开花的趋势。

来自唐山房天下网站的数据显示,目前,唐山有在售住宅项目112个。其中,路北区在售项目达到了27个,路南区在售项目26个,这两个区几乎占到了全市在售项目的半数,但古冶区和丰润区的项目也分别达到了10个和8个。

而在2017年实际开盘的54个项目中,路北区占到了27个、路南区占到了8个,两个区所占比例超过了六成;丰润区开盘项目仅为4个。

### 未来:南湖区域将崛起成新中心

2018年唐山市政府工作报告提出,“以打造优质板块拓展内涵增长新空间”,其中重点提到,将“高站位建设站西片区,高标准建设南湖CBD”。

来自唐山市城乡规划局网站的消息显示,南湖中央商务区核心区总用地面积约为5.37平方公里,包括商务板块、文体会展板块、更新改造板块和拓展区。其中,商务板块定位为项目级CBD。

今后,该区域将以城市新中心、文化新坐标、市民新客厅、旅游目的地为目标,构建南湖大世界新文旅活力、创智广场新经济、青年社区新生活、森林氧吧新生态四大板块,实现宜居宜业的多功能融合。

除了南湖CBD,今年唐山市政府工作报告还提出了“以经营城市理念打造精明增长新模式”,表示要“健全完善土地收储制度,合理调控供地节奏和区域”,“优化城市资产市场化运作机制”,这些措施将更加有利

于大房企的运作。唐山楼市逐步外延、多点开花跟全国大型开发商进驻不无关系。2016年前后,在房价上涨的同时,唐山楼市也在进行着大洗牌,本地中小房企退出市场,万科、恒大、富力、华润等外来大房企不断抢占市场。外来品牌开发商不仅通过招拍挂市场大量拿地,还通过合作开发或者兼并本地中小开发商等形式扩大市场规模。比如,恒大地产兼并了本土的博志地产,将其旗下的地块也一并收入囊中。

现在,房地产企业不仅看好唐山主城区,也在唐山周边县市频频布局。如碧桂园在遵化、迁安、滦县等均有布局,恒大则在迁安、玉田、曹妃甸滨海等地拿地。



于大房企的运作。

统计数据显示,2017年,唐山市地区生产总值首次突破7000亿大关,达到7106.1亿元,位居全省第一。目前,京唐城际铁路正在施工建设之中,预计在2021年9月开通,届时,唐山将融入首都半小时生活圈。雄厚的经济基础,以及不断发展的京津冀一体化,将为唐山楼市平稳发展提供动力。



利锋聊宅

## 如何简单地判断楼市走向?

高利锋

最近很多想买房的朋友又开始犹豫了。

用风雨欲来形容进入6月后的房地产市场颇为贴切。全省楼市大整顿,很多售楼部纷纷被迫关门歇业,成交量直线下滑,二手房价格出现松动……站在上半年尾巴上往前看,处于关键节点的楼市将何去何从?

“会不会降价?”这个疑问,甚至转化成了一片疑云,笼罩在楼市上空。

我的一个朋友小王这几天一直在各个售楼部之间奔走,想买房。但他发现,房子一点儿也没便宜。这几年一直等着有套便宜房子从天而降,却得到了越等越贵的残酷现实。“你说说,到底什么时候该买?房价会降吗?”

对于这个天问,我试图用简单的三个要素来解答:

第一、政策调控。短期来看,房地产调控通过提高买房门槛、限制开发商信贷甚至提高个贷利率,在短期内影响供求关系,控制成交量,最终影响房价趋势。——目前市场的表现就是这个原因造成的。

第二、货币量。中期判断,仍然要综合货币量和供求关系。其中M2(M2是一个金融学概念,即:广义货币。和狭义货币相对应,它是货币供给的一种形式或口径,其计算方法是交易货币以及定期存款与储蓄存款)增幅是个非常关键的指标。有房地产研究院对日本、韩国和中国内地的房价和广义货币M2关系的研究结果显示,M2增幅变大的3个月至5个月后,房价明显上涨。

第三、城镇化。长期趋势则要以经济结构和城镇化作为判断基础——要知道,工业化和城镇化是房地产市场一直被看好的最核心推动力——恰好,这两个阶段我们都是在进行中。

这时候我们要明确的一个大背景是,中国现在在人口迁移和城市化进程,已经到了第二阶段,人口从农村和三四线城市,一起流入到一线和强二线城市。

所以,要判断买房时机,一直跟大家强调判断房价的核心原则:短期看金融,中期看土地,长期看人口。有持续人口流入的城市,才是房价长期稳定甚至不断看涨的城市。

这其中,最核心的指标只有一个,叫作:城市竞争力。城市竞争力这个词儿,貌似高大上,别怕,它主要包括4大要素:1.就业机会;2.教育资源;3.医疗资源;4.养老资源。

综合起来就是,我来到这个城市能不能得到工作机会,生活得幸福不幸福,孩子能否享受良好的教育,到老了之后我能不能得到很好的医疗保障和完善的养老设施,让我能够安度晚年,这就是城市的竞争力。

最后这句话可能有些难听,但我觉得比较中肯:“房价涨得太快咱们追不上,当调控快速把房价压住时,如果我们还有买房的资格和能力的话,你说,咱还有什么理由拖拖拉拉?”

小王听完,若有所思。不知你读完有何看法?



关注微信浏览更多“利锋聊宅”精彩话题