



# 楼市观察家

第240期

河北区域楼市观察之承德篇

# 城市发展向新区倾斜 人口地形形成短板

统计数据显示,今年以来,承德新房房价不断上涨,8月份均价为8206元/平方米,比1月份上涨约6.85%;8月份,二手房均价为9186元/平方米,比1月份下跌约1.44%。

在“房住不炒”的大背景下,尤其是在2017年5月份出台楼市限购政策之后,承德房价上涨势头迅速得到遏制。未来,随着京沈客专等基础设施的陆续建成,承德加快融入环京都市圈将为楼市发展再次带来动力。

本报记者 张静涛

## 房价 一二手房市场表现不同

记者从安居客、58同城、赶集网、石家庄买房网等平台了解到,今年以来,承德新房房价不断上涨,8月份均价为8206元/平方米,相比1月份的7728元/平方米上涨约6.85%,再创新高。

统计数据显示,去年9月份,承德新房均价为7490元/平方米,到“金九银十”销售旺季,房价蹿升到了7823元/平方米,此后到年底基本维持平稳。今年2月份以来,房价几乎每个月都在“小步前进”,但涨幅均不大。

在二手房方面,房价从去年年中开始基本上处于逐步下跌的趋势。同样是上述平台的统计数据,去年9月份,承德二手房均价为9676元/平方米,此后到年底均呈现下跌趋势。今年上半年,承德二手房房价大致维持在9300元/平方米~9400元/平方米区间,而8月份最近的数据显示,当地二手房房价已经下跌到了9186元/平方米,环比上月下跌2.31%,同比去年同期下跌5.05%。

承德的房价走势与当地的调控政策不

无关系。5月15日,承德市住建局下发了《关于认真落实房地产调控政策的通知》(以下简称《通知》),重申调控政策,要求按照“满足首套刚需,支持改善需求,遏制投机炒房”的要求,确保房地产市场稳定。

《通知》还提到“将围绕2016年10月新建住宅的网签价格”制定控制房价目标,同时,“严厉打击房地产企业和中介机构违法违规行为,对捂盘惜售、投机炒房、虚假宣传、违规销售、哄抬房价等违法违规行为坚决予以查处。”

2017年5月,承德在全市范围内实施楼市限购。本市户籍居民家庭和提供本市一年(含)以上纳税证明或社会保险缴纳证明的非本市户籍居民家庭分别限购两套和一套住房,并实施差异化信贷政策,非本市户籍居民家庭首付款比例不低于50%。

值得注意的是,承德限售政策与其他城市有所不同,规定“非本市户籍居民家庭新购买的商品住房须取得不动产证满二年后方可转让。”

## 供给 “重点保障新城土地供应”

观察来看,承德楼市调控几大措施确实招招打在了“炒房客”的七寸。首先,针对非本地户籍居民采取了严厉的限购、限售和信贷政策;其次,严厉整治中介市场,同样取得了不错的效果。更重要的一点是,承德增加了住房市场的土地供应。

承德市2018年度国有建设用地供应计划显示,2018年度承德市本级(双桥、双滦区、高新区)将供应住宅用地96.5182公顷(约1448亩),占供地总量的29.9%。其中,保障性住房用地2.1333公顷(约32亩),各类棚户区改造用地10.1552公顷(约152亩),商品房用地

84.2296公顷(约1263亩)。

而根据2017年的供地计划,承德市本级供给住宅用地70.3629公顷(约1055亩),占供地总量的10.81%。其中,商品房用地36.438公顷(约547亩)。

从两项数据可以看出,承德市2018年住宅用地供给增加了37.25%,其中,商品房用地供给增加了130.70%。

从供地计划中我们也可以看出承德的城市发展方向,“严格控制老城区的建设用地供应”“重点保障新城的土地供应”“促进功能组团开发,加快新城建设”。

## 未来 积极融入“首都经济圈”

地形地势为承德带来了天然旅游资源,但也制约了城市规模的发展。根据《承德市城市总体规划(2016-2030年)》,承德的定位为“国家历史文化名城,国际旅游城市,连接京津辽蒙的区域性中心城市。到2030年,承德中心城区城市人口规模124万人,城市建设用地面积130平方公里。”

从人口来看,承德不仅远逊于京津,甚至不如省内的其他城市。根据各地市统计局的数据,2017年承德常住人口为356.50万人,而同期张家口的常住人口为

443.3万人,廊坊的常住人口为474.1万人。

虽然空间布局和人口资源不占优势,但京承高速、承唐高速、承秦高速、京沈客专、津承客专、承唐城际、承张城际,这些交通设施都将更加便利承德与周边其他城市的联系,也有利于承接北京的资源转移。

据了解,目前,京沈客专承德南站项目建设进入最后冲刺阶段,年底京沈客专沈阳至承德段将具备通车条件,承德南站将同步投入使用。届时,承德将正式步入“高铁时代”和“首都一小时经济圈”。



■ 利锋聊宅

## 我们这样淘“笋盘”

高利锋

当前楼市,行情动荡,很多人问我:尽管我买来的房子是用来住的,但也不想买到手就贬值啊,怎么可以保证买的房子以后一定可以保值增值呢?

坦白说,我们多数人买房之后享受到房价涨幅,大部分是靠行情。

而真正的买房高手呢,只买一种房子,不需要靠行情,无论什么时候买,都可以赚到钱。

这类房子,地产业内人士还给它起了个专门的名字:叫作笋盘,竹笋的笋,楼盘的盘。

“笋盘”最初来自粤语,形容东西很好,有利可图。这类房子就像竹笋一样,涨速惊人,所谓“买到就赚到”。通常,笋盘的价格相当于合理价格的七折到九折。

那么问题来了:怎么去寻找这样的笋盘呢?

虽然我们知道了完美笋盘的标准,但对于99%的非职业房产买家来说,这个标准仍然是模糊的,无从下手。因为有一个最关键的问题没有搞明白:到底七折指的什么?

经常有朋友问我:

这套大户型是小户型的9折,是不是笋盘?

118平方米的户型套价比106平方米户型的套价还便宜20万,是不是笋盘?

这套临街,折价多少才算是笋盘?

这套全小区一年中最低价,是不是笋盘?

顶层的房子打几折,才是笋盘?

……

问题代表着提问者的思维方式,这样的提问,说明大多数人对笋盘的理解有很大误差。判断一个房子是不是笋盘,并不是通过对比“价格是隔壁的几折”来判断的。

判断笋盘的核心,是估价能力,是一套价格评估体系。

以上种种提问,只是价格的表面反映,是房子自身条件造成的结果。

我们要做的,是在看房的过程中,根据种种条件,来分析:这套房子值不值这么多钱?为什么值这么多钱?在反复的思考总结推翻过程中,最后才学会真正的估价——这套房子应该值多少钱?

美国金融市场里赚的最多的几家基金,每一家都有一个擅长给公司估价的大当家。

当你获得这种估价能力,你才可以在踩盘中快速形成对一个地段的准确判断,才能清楚地知道一个楼盘,一套户型的合理价格:“这套二环路、大商圈的豪宅,按理说完全值单价两万五,现在只卖两万,极大可能是笋盘。”

而这种估价能力并不仅限于判断笋盘,估价能力的背后是对整个市场的判断,当然也包括对市场趋势的判断。旺市买房赚钱不算真本事,淡季赚钱才是。

我们简单来定义一下:什么是笋盘?最理想的笋盘,应该具备两个要素:1.当前七折;2.未来升值潜力巨大。

如果有人问你什么是笋盘?告诉他,先从看房100套开始。

因为,笋盘是一个概率事件,要提升概率,买入笋盘,必然要进行大量的看房,至少把意向板块5公里范围内所有楼盘都看完,直到有一天你看到一套房两眼放光,心跳加速,脚步挪不动,希望当天就筹钱把它买下来——楼盘看多了,当笋盘出现的时候,身体反应就会告诉你。

例如,同一个片区你看了很多房子大部分都是250万以上的,突然有一天,扔了一套200万得出来,而且楼层、朝向、户型更好。这时,你之前大量刻苦看房练出来的投资敏感就会告诉你:笋盘!拿下!

买笋盘是人类无差别劳动,哪怕是神仙来买房,他也要看够了,才知道哪一套才是笋盘。

说白了,买笋盘赚的是刻苦劳动的钱,这种钱最容易赚,它不需要你有多少投资技巧,只要你反复看,形成了估价能力后,笋盘一出现,果断把它拿下就是了。



关注微信浏览更多“利锋聊宅”精彩话题