



# 价值“归位” 下半年河北二手房市场分化明显

本报记者 刘丽佳

近日,记者调查发现,河北二手房市场呈现明显的分化现象。具体来看,主要表现在石家庄、保定、廊坊等二三四线城市二手房市场出现明显降温,个别城市降价幅度达1000-5000元/平方米不等;另一方面,一些三四线城市下辖的四五线城市却出现不同程度的升温,个别县城涨幅达1000-2000元/平方米。



## 一周楼市速递

### 1. 正定成立房地产解遗工作组整治违规项目

8月7日,记者从正定县政府官网获悉,按照2018年5月12日市解遗办会议精神,经县政府研究同意,正定县成立房地产解遗工作政法专班,由县委常委、常务副县长担任组长。

政法专班专门负责对2014年前违规开发的房地产项目,经相关部门依法催缴后,项目单位仍不缴纳相关税费,以及有政策不执行、讨价还价、拒不配合房地产整治工作,甚至与政府博弈的依法实施严厉打击,确保房地产解遗工作顺利推进。

### 2. 石家庄主城区三宗地成功出让

8月6日下午,石家庄市公共资源交易中心迎来一场国有建设用地使用权公开出让活动。公开资料显示,本次出让的4宗地块均位于主城区,土地编号为[2018]034-037号地块,总面积为232446.36平方米(约合348.67亩),总起始价为275900万元(27.59亿元)。

本次出让的地块中多为补证项目,[2018]034号地块在建项目为尚宾城,[2018]035号地块在建项目为富贵城,[2018]036号在建项目为芝澜明仕。最终,[2018]034号地因竞拍房企出价未达底价流拍,其余石家庄主城区3宗地块均顺利出让,总成交价达15.41亿元。

### 3. 二线城市房贷利率远超一线

据相关媒体报道,目前二线热点城市主流房贷利率上浮明显,且主流房贷利率多已经超越一线城市。其中上浮最狠的武汉市首套房贷主流利率已达基准利率上浮30%(年化6.37%),二套房贷利率则需上浮40%。利率上浮达到2字头的则有南京、济南、郑州等城市,主流的首套房利率均是上浮20%起(年化5.88%),其中郑州地区的多家银行首套上浮已达25%,二套达35%以上。

### 4. 深圳房改压缩商品房供地比例

经过1个多月的征求意见,《深圳市人民政府关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见》(以下简称《意见》)于日前发布,这意味着深圳版“房改”方案正式落地。《意见》明确,未来深圳市商品住房将只占住房供应总量的40%左右,以普通商品住房为主,面向符合条件的各类居民供应,租售结合。

《意见》提出,其余60%将由3部分组成,分别是人才住房、安居型商品房和公共租赁住房。其中,人才住房重点面向符合条件的企业经营管理、专业技术、高技术等方面人才供应,建筑面积以小于90平方米为主,租金、售价分别为届时同地段市场商品住房租金、售价的60%左右;安居型商品房重点面向符合收入财产限额标准等条件的户籍居民供应,建筑面积以小于70平方米为主,租金、售价分别为届时同地段市场商品住房租金、售价的50%左右。

(本报记者 赵重磊整理)

## 1 城市分化加剧 河北二手房市场热度不一

下半年以来,河北各地楼市政策持续从紧,河北石家庄、保定、廊坊等多个城市的二手房市场价格回调明显。记者从安居客、58同城、赶集网、石家庄买房网等平台了解到,以石家庄为例,去年8月份裕华区二手房价格约为18635元/平方米左右,到今年7月份裕华区二手房均价在16689元/平方米左右,价格下调幅度1946元/平方米。而与今年5月份二手房最低均价16470元/平方米相比,价格下调最大幅度为2165元/平方米。

无独有偶,2018年以来,保定、廊坊等环京城市二手房市场回落明显,与年初相比,当前二手房均价回落大约在800-2000元/平方米之间,与去年8月份相比,整体降幅在3000元/平方米左右。廊坊三河、固安等个别城市的个别项目降幅甚至超过5000元/平方米。

而另一方面,近段时间河北一些四五线城市房价却迎来一波涨幅。“今年端午节期间,因为筹备结婚,我趁着假期在老家看了看二手房,当时看中了离老家村不远的一个小区,距离市区有二三里地,价格相对较低,100平方米三室的房源价格大概在30万元/套左右。可是当时因为临时有事需要返京,就没有最后敲定,等7月中旬我再回来,一样的房源已经涨到35万元/套了,现在不知道该不该出手。”邯郸武安市“京漂”小于诧异她表示。

“三四线城市逐步降温,四五线城市仍在上涨”,这成了当前河北楼市的一个普遍现象。记者走访市场发现,从5、6月份开始,河北部分城市的下辖四五线城市房价有一波较明显上调,调价幅度普遍在500-2000元/平方米之间。从具体项目来看,首先出现价格上调的往往是大房企开发的“标杆项目”,此后,周边项目也纷纷“跟涨”。对此,业内人士提醒购房者,选置业要考虑自身的需求情况,不要盲目“跟风”购房。

## 2 价值“归位” 不同房源“境遇”不同

除城市间房价出现分化外,随着市场的深入调整,当前二手房市场正逐步回归“居住”属性,不同房源间的价格也出现不同的涨跌表现,房子价值正逐步“归位”。

调查发现,当前不同房源的价值属性正趋向两极分化。例如,市区的居住功能较差的“老破小”住房价格回落明显,尽管如此,依旧面临“无人问津”的局面;相对而言,重点小学、中学附近的学区房价表现平稳,总体回调较小;另一方面,市中心地段良好、居住、就医、就学、购房等相对方便的黄金地段的房源,价格仍比较坚挺,个别小区甚至仍在小幅上涨。

“去年3、4月份,丛台区的二手房价格一路上涨,当时许多总价较低、过户费较低的老小区几乎‘一天一个价’,个

别小区单价从8000元/平方米到10000元/平方米,前后仅用了2个多月的时间。有时候带客户看房,上午房东还按照挂牌价报价,下午就涨了,很多时候让我们措手不及。”邯郸丛台区一中介网店经纪人小宋表示。而同样让他感慨的是,市场回调后,首先“遇冷”的也是这些老旧小区,“现在挂出来的二手房相对较好卖一些,问的也比较多,而老房子问的人很少,问完房龄几乎就没下文了。”

“价格的分化,是市场深度调整后的一个正常现象,也正表明,经过楼市调控后,房子正在逐步回归居住本性,正由房子本身的价值而决定价格,而受行情的影响相对开始变小,这说明房地产市场愈加稳定。”业内人士表示。

## 3 观望情绪明显 二手房成交持续减缓

不论是微涨还是下跌,整体来看,当前河北二手房的成交情况明显趋缓。与去年同期相比,今年二手房中介的生意可谓门可罗雀,不少二手房中介机构面临关门危机。

“今年以来,二手房降价比较明显,我负责的桥西区一些小区,均价下降在2000-3000元/平方米不等。3、4月份的时候我们提醒房主适当调低价格,当时很多房主比较抵触,现在一些着急出手的房主,主动找到我们调低价格,还把钥

匙直接放到我们这里,就为了早点成交。实话说,我们也想早点成交,但是确实是有点卖不动了。”石家庄桥西区红旗大街某二手中介机构负责人表示。

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,河北二手房市场观望情绪明显,市场成交量“缩水”很多,部分价格刚性较强的二手房源呈现出“有价无市”的市场现状,而一些升值空间小、居住功能差的小区则是“无人问津”的状态。

