



一周楼市速递

1.7月河北入统三市新房、二手房价格微涨

8月15日,国家统计局公布《2018年7月份70个大中城市住宅销售价格变动情况》,对15个一线和热点二线城市新建商品住宅价格变动进行对比,并公布2018年7月70个大中城市新建住宅价格指数。

数据显示,7月份河北三入统城市石家庄、唐山、秦皇岛新房、二手房价格环比微涨,石家庄涨幅最大。具体来看,7月份石家庄新建商品住宅价格环比上涨2.0%,同比上涨5.7%,二手房住宅价格环比上涨1.5%,同比上涨3.9%;唐山新建商品住宅价格环比上涨1.7%,同比上涨6.7%,二手房住宅价格环比上涨1.2%,同比上涨3.5%;秦皇岛新建商品住宅价格环比上涨0.9%,同比上涨8.2%,二手房住宅价格环比上涨0.9%,同比上涨5.8%。

2.邯郸市开展打击房地产领域违法犯罪行为专项行动

近日,邯郸市中级人民法院、邯郸市人民检察院、邯郸市公安局、邯郸市司法局四部门联合发布《关于开展依法打击房地产领域违法犯罪行为专项行动的通告》,表明将从2018年8月初开始至2019年7月底,在邯郸全市开展为期一年的打击房地产领域违法犯罪行为专项行动。

根据通告,专项行动将依法重点打击房地产领域非法集资、哄抬房价、虚假宣传、挪用商品房预售资金、偷逃税款、“阴阳合同”、非法经营、违法信访、非法聚集等多类违法犯罪行为。

3.河北省住建厅出新规 规范特色小镇建设

近日,河北省住建厅出台《河北省特色小镇规划设计编制导则》,提出严格划定特色小镇边界,规划范围一般控制在3平方公里左右(旅游产业类特色小镇可适当放宽),规划建设用地范围一般控制在1平方公里左右。鼓励采用大数据、云计算、互联网+等现代信息技术手段,编制智慧特色小镇规划。

根据导则,特色小镇建设应坚持生态优先、绿色发展的理念,采用绿色建筑、“海绵”城镇、绿色交通、绿色社区、智慧共享等新技术新理念,建设宜居宜业小镇。突出对历史文化、主导产业、地域风貌的深度挖掘,找准特色、放大特色、经营特色,注重生态环境保护、空间形态和风貌塑造,打造“一镇一品”“一镇一貌”。依据已批复的土地利用总体规划、城市(镇)总体规划、专项规划以及所在区域的控制性详细规划、生态环境保护规划等,严格划定特色小镇边界,实现多规衔接。

4.石家庄一宗地块因报价未达底价流拍

8月17日下午,石家庄市公共资源交易中心公开出让土地编号为[2018]039号的一宗地块,该地块位于“东至昆仑大街、西至冲江路、南至仓盛东路、北至冲江路”,面积为172516.357平方米(258.77亩),起始价达11.87亿元。因地理位置优越,引发北京喜茂置业、中铁建、金地、保利、河北万腾五家房企参与竞拍,最终中铁报价的24.8亿元为现场最高报价,但因未达到底价而流拍。

据悉,该地块挂牌公告显示,地块出让规则为:1.竞买人不少于3家;2.设有最高限价,在达到最高限价仍有两家及以上竞买人愿意竞价时,采取“限地价竞自持面积”方式确定竞得人;3.本宗地设有底价,按出价最高且不低于底价者得的原则确定竞得人。

5.2018年1-7月全国商品房销售面积同比增长4.2%

8月14日,国家统计局公布的《2018年1-7月份全国房地产开发投资和销售情况》显示,2018年1-7月份,全国房地产开发投资65886亿元,同比名义增长10.2%,增速比1-6月份提高0.5个百分点;商品房销售面积89990万平方米,同比增长4.2%,增速比1-6月份提高0.9个百分点;房地产开发企业到位资金93308亿元,同比增长6.4%,增速比1-6月份提高1.8个百分点;房地产开发景气指数(简称“国房景气指数”)为101.88,比6月份提高0.20点。

(本报记者 刘丽佳整理)

开发商预热“金九” 河北楼市营销活动增多

随着楼市传统销售黄金期“金九”的临近,近日,不少开发商纷纷开启营销模式。从软文宣传、圈层营销再到沿街广告、电话“轰炸”,各家开发商可谓是“铆足了劲”抓紧抢占市场。与去年“金九”不同的是,今年新开盘项目明显减少,多数房源属于库存房源,“扫尾”项目较多。

本报记者 刘丽佳

1 迎“金九”营销活动增多 价格持平为主

近段时间,在楼市严查的大环境下,河北房地产市场相对“沉寂”了一段时间,营销活动较少,市场成交量也较低。8月中旬前后,随着楼市“金九”的临近,开发商宣传活动“频率”增多,各类促销活动也开始上场,楼市较此前活跃了起来。

近日,记者走访售楼部现场发现,与此前“三三两两”的看房“散户”不同,当前多家售楼部纷纷开展各类营销活动聚拢人气,看房客户有所增多。“9月份,我们每个周末都安排了暖场活动,现在基本在电话邀约和现场布景的准备阶段,预期每次活动的平均到访人数在150组左右”。邯郸某开发项目营销负责人表示。

从营销力度来看,当前各家售楼部的活动更多表现在聚拢人气和品牌宣传造势,价格上则变动不大,房源销售均价大多与半年前持平。“当前房地产市场基本保持稳定,‘金九银十’期间部分开发商可能会加大推盘数量,购房者选择余地增多,但是价格上应该不会变动太大,以持平为主。”石家庄某媒体平台负责人指出。



2 新盘上市量偏低 改善型房源类型偏多

记者从安居客、58同城、赶集网、石家庄买房网等平台了解到,与去年不同,今年“金九”期间,河北各地的新盘推盘量相对较少,在售房源大多为此前已经开盘的库存房源或一些项目的二期房源。以石家庄为例,去年9月份,石家庄万科·融创、富力城、碧桂园等大房企纷纷有项目扎堆入市,多的时候一天内有近10个大项目举办活动,让购房者“眼花缭乱”。相对而言,目前来看,今年新盘开盘的“声音”很弱,继续“去化”原有房源成了市场的主流。

另一方面,从房源类型来看,今年“金九”期间开发商推出的房源仍以改善型房源为主,刚需小户型比较稀缺。“在楼市严查的‘档口’,当前市场上积极推量的项目,大多为全国性大房企的品质项目,这些项目的产品普遍以改善型大户型、精装为主,主要针对的也是改善型购房者,刚需项目相对较少。”房地产业内人士指出。

3 业内:观望情绪明显 “金九”成交难迎高峰

对于即将到来的“金九”,石家庄某房地产业内人士表示,“9、10月份,随着营销活动的增多、价格的持续平稳,或一定程度带来成交量的提升,但很难迎来成交高峰,成交量将以平稳为主。”

记者调查发现,当前在政策收紧、楼市严查、房贷利率居高的大环境下,河北购房者的观望情绪仍很明显,楼盘“去化率”较低。新房市场方面,价格相对平稳的大开发项目,房源表现在“缓慢走量”的状态,小体量或资质较差的开发企业的项目销售起来则相对

其实,刚需小户型比例偏小的现象一直存在。一直以来,大开发商开发的项目较注重项目品质、物业服务等内容,因加入被动住宅、智能家居、装配式建筑等高端服务,项目价格也偏高,在户型设计上也以三室以上户型为主,有的项目两室以下户型占比甚至达不到两成,这也直接导致刚需购房者对大项目“望房兴叹”。而此前“补充”市场的小开发项目,在楼市严查期间,又因证件手续不全、资金短缺等原因很多处于停滞状态,这再次加重了刚需房源不足的问题。

“当前,由于多地房价较前两年而言仍处于高位,对刚需购房者而言,购买改善型房源的能力明显不足,这使得不少刚需购房者不得不转向公寓产品和二手房市场。”业内人士指出,“同时,他也提醒购房者,‘无论购房哪类房源,都要以实现居住功能为主,千万要谨防恐慌性购房或投资性购房心理。’”

困难。二手房价格方面,河北环京区域和此前最先出现上涨的城市出现回调,交易速度也明显减慢。

“这几个月一直在观察,也关注了几个项目,价格基本没有大的变化,几次想入手又‘打住了’,倒不是指着开发商能降价,就是想趁着市场稳定,可以好好选选。”石家庄一购房者表示。另一方面,裕华区某项目营销负责人表示,“我们项目均价已经持续半年多没有调整,后续销售也以平稳增长为主,市场平稳期我们也适当延长了销售周期适应市场。”