



# 楼市观察家

第262期



石家庄市规划馆展出的中央商务区规划(征求意见稿)



利锋聊宅

## 还能买房吗？

高利锋

调控政策和市场环境带来的阵阵惊雷,正在重塑中国房地产业生态,信心和预期成为交易面前的一座大山。

“还能买房吗?”这是目前刚需买房人心底最真实的呼唤,也是最忐忑的疑问。

昨天看到一条微博,大意是:买房不要听经济学家的,不要听媒体的,不要听开发商的,听投资客的比较靠谱,因为他们不会忽悠你。当然,此文出自投资客之手。微博一发布,各路人马都开始对号入座,赞成、反对的声音都有。

对这一观点的前半截,笔者深以为然。但投资客也未必就靠谱,还得看看他们熟悉的区域、物业类型,是不是你的那盘菜。

房地产行业是一个信息严重不对称的行业。作为消费者,你能看到美轮美奂的广告,能听到地产大鳄精彩的演说,还能看到各类专家的高谈阔论,但对自己最关心的什么样的房地产公司值得信赖,什么样的房地产最具有投资价值等问题,却始终如雾里看花。

改善族倒还好,因为毕竟有一定的购房经验。而真正需要聆听各方声音的,恐怕还是首次刚需为多,他们中的大多数指望在调整中以更合适的价格淘到人生的第一套房。这套房,买不买?什么价格买合理?谁能负责任地给出参考建议?都未必清楚。

至于判断最佳买房时机,事实证明,谁的观点可能都太愚。要知道,2008年低谷买进的,可绝大多数是刚需购房者。楼市低迷时,我所熟悉的开发商、中介高层、媒体人士、专家们,可都是少有出手的。投资客?出现在新闻上的,大多和“抛盘”等关键词联系在一起。至于有没有在低谷出手,那就无从得知了。

对老百姓而言,买房过程中又始终存在一个悖论:一方面希望房子越来越便宜,另一方面希望买了房子后房子能够升值。很遗憾地说,这个冬天楼市必须面对的就是不断贬值。如果你是买房自住,房产的升值还是跌价都与你无关。如果你纯粹把房子当成投资品,那请参考马未都对收藏的说法,不要相信故事,不要相信好事,不要心态不好,总是想着挖宝。

楼市中一直存在着这么一个现象:“买涨不买跌”。房价开始下降了,消费者仍会捂着钱袋子冷眼旁观,总觉得还会有更低,期盼跌到谷底再出手。但若是房价一旦出现此起彼伏的上涨态势,便按捺不住了,赶紧下单,唯恐房价会像脱缰的野马一再再高企。这似乎成了楼市的“魔鬼消费定律”。

可以负责任地说,今年底,刚需们可以淘到便宜货。如你所见,为了赢得第四季度的最后冲量,不少开发商会拿出好房源来进行低价促销。而一些承受着巨大资金压力和融资成本的开发商,甚至还会抛出亏本销售的楼盘。对于持币待购的自住刚需们来讲,这何尝不是一种利好。

再回到开头的这一话题,笔者随手再翻回这条微博,深以为以下这条回复评论算是最清醒:“自己买房还听别人的,猪脑啊!”

要知道,别人想怎么说是别人的事,真正要掏真金白银做决定的,只是你自己。

近日,河北省政府出台的《关于提高城市国际化建设水平的实施方案》(简称《方案》)提出,到2020年,各市建成不少于1处现代化中央商务区。重点支持石家庄、唐山市依托中央商务区,建设外商投资企业总部、分支(办事)机构集中办公区和外籍专家公寓。

本报记者 张静涛

### 1 每个城市均有独特定位

《方案》提出,雄安新区加快培育国际开放合作竞争新优势,建设开放发展先行区。

石家庄市加快建设现代化省会城市,建成国际化现代服务中心、开放型经济发展中心、产业创新中心和商贸物流中心。

张家口市建设世界冰雪运动与体验旅游胜地。承德市加快建设世界文化遗产保护传承示范城市和国际旅游城市。

秦皇岛、唐山、沧州市建设国际港口城市和现代化沿海城市,唐山市努力建成东北亚地区经济合作的窗口城市,环渤海地区重要港口城市和首都经济圈重要支点;秦皇岛市

加快建设国际滨海休闲度假之都、国际健康城,打造一流的国际旅游城市;沧州市打造沿海率先发展创新示范区,建设“一带一路”重要城市。

廊坊市建设与京津一体化发展示范区、国家临空经济创新示范区,完善北京大兴国际机场门户功能。保定市建设与雄安新区联动发展的科技新城、文化旅游名城,打造国际创新城市。

邯郸市完善京津冀联动中原中心城市功能,加快建设世界太极拳文化旅游目的地。衡水、邢台市完善国际化城市功能,提升城市国际化水平。

### 2 2020年各市建成中央商务区

《方案》提出,各市应合理利用现有商业中心和商务功能集中区,加快建设城市中央商务区,预留国际金融、总部经济、高端商业、商务交流、创新研发等功能空间,满足国际机构和外籍人员工作生活需求。到2020年,各市建成不少于1处现代化中央商务区。

据了解,2016年9月,河北省住建厅印发的《关于加强设区城市中央商务区建设的指导意见》(简称《意见》)首次提出,到2020年,每个设区城市基本形成具有区域核心竞争力的现代化中央商务区。

《意见》对各地中央商务区的产业聚集做出了指导,引导高端服务产业向中央商务区聚集,补齐信息化短板,引进金融、保险、证券机构和地方投融资平台,打造金融集聚核心区。以创客空间、创客新城为主要载体,形成

各具特色的“双创”示范基地。

大力引进国际知名企业、行业龙头企业和行业协会组织的地区性总部或分支机构,吸引具有资产管理、金融保险、咨询策划、研发设计、广告传媒等高端服务业职能总部进驻,强化总部经济与中央商务区产业融合。

在建筑形式上,中央商务区写字楼比例应达到60%以上;配套建设一批集商业、办公、酒店、餐饮、会议、休闲娱乐为一体的大型商业商务综合体。

《意见》还指出,省政府有关部门将研究出台中央商务区建设的支持政策,对规划经过批准的设区城市中央商务区,吸引社会资本投资中央商务区的公共服务设施和基础设施建设。优先保障城市中央商务区重点项目的土地供给。

### 3 石家庄唐山两大城市样本

通过对比可以发现,两大文件都对石家庄和唐山的中央商务区发展提出了规划要求。事实上,由于经济实力在省内领先,这两座城市的中央商务区建设发展也比较迅速。

今年8月,石家庄市中央商务区推介会在北京召开,也标志着石家庄中央商务区开发建设正式启动。

据了解,中央商务区建设目前已成为石家庄城市建设的“一号工程”。其地处市内老火车站、车辆厂区域,总占地面积2.6平方公里,分为核心区、拓展区和风貌提升区。本次率先启动建设的占地面积1.08平方公里的核心区,又分为南北两端的商务金融南区、北区和位于中部的历史文化区、精品会展区四个区域。

公开资料显示,在开发模式上,石家庄市政府计划成立有政府参股的合资平台公司。

在一级开发阶段,由市属国有全资企业,与一个或几个知名开发企业或企业联合体,建立合资平台公司,合资公司设立资金池,推

动该区域的土地一级开发,鼓励一级开发单位参与二级开发建设。

在二级开发阶段,将住宅、写字楼、公寓、历史街区、会展中心等工程,根据投入产出具体情况,进行合理切割,“打捆”公开招拍挂出让,同等条件下,优先选择参加一级开发的企业。

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,高标准建设南湖中央商务区”。

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中央商务区。

据了解,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。



关注微信浏览更多  
“利锋聊宅”精彩话题

# 河北各地中央商务区建设提速