



河北楼市刚需时代来临 新房二手房价格倒挂「红利」消失



去年和今年上半年前后,在市场供需、政策收紧等因素影响下,河北房地产市场一度出现新房二手房价格倒挂的现象。彼时,一些急于入手的购房者“涌入”二手房市场,同区域二手房价格一度超过新房,呈现出短期的较热行情。

而今年下半年以来,随着调控政策的持续发力,各地房地产市场普遍降温,新房二手房市场价格开始“扁平化”,价格倒挂“红利”不再,炒房客逐步退市,购房主力回归刚需群体,市场走稳。

本报记者 刘丽佳

业主预期降低 河北二手房价“松动”

“去年5月份,我在高新区一小区买下了一套二手房,当时价格合下来差不多18000元/平方米,最近我去家门口的中介门店看了看,我们小区新放出的同类型二手房挂牌价格已经降到15000元/平方米,我真正是‘高位站岗’了。”石家庄高新区一业主小郑向记者说道。

其实,去年像小郑一样“恐慌性”购房的业主并不在少数,原因用小郑的话来说就是,“实在绷不住了,怕行情再涨下去,‘首付变车库’了。”而随后,市场行情并没有一路走高,而是在调控政策的不断收紧下,逐步开始降温。

记者调查发现,从去年年底开始,河北多地二手房市场陆续开始降温,并一直持续到现在。记者从安居客、58同城、赶集网、石家庄买房网等平台了解到,10月份以来,多地二手房房价出现下行,与9月份7升4降的行情相比,10月份河北11地市二手房挂牌均价整个“翻个”,出现4升7降的行情,市场降温明显。

“年初的时候,无论我们怎么分析市场形势,劝说业主适当调低价格预期,他们大多都坚持不降价,说‘宁可卖不出去也不降价’。到现在,来我们这挂牌的二手房都‘积压’了,市场基本是供大于求。一些业主也陆续来找我主动要求调低价格希望尽快出手。”裕华区一中介门店负责人说到。

价格倒挂“红利”消失 一二手房价开始“扁平化”

倒回到一年多以前,河北多地二手房市场曾出现一轮明显上涨行情。当时,受限购、限贷、限价、楼市严查等政策的影响,新房价格受到限制,房源上市量也一度减少,不少购房者转而购买二手房,二手房市场开始走热。一段时间里,河北多地新房二手房价格出现“倒挂”,相同地段内二手房的每平方米成交单价高于新建中的一手房。

此后,调控政策继续收紧,房地产市场走稳,“恐慌性”购房逐渐消失,新房、二手房价格也逐步开始回落。记者调查发现,近半年来,河北二手房

价格陆续开始降温,除个别因教育、医疗、交通、物业等配套设施相对完善的小区价格依旧“坚挺”外,大多价值属性一般的二手房源价格出现松动,一些急于出手的业主开始降价出售。

记者从安居客、58同城、赶集网、石家庄买房网等平台了解到,随着二手房价格的回落,价格倒挂现象开始被纠正,个别地方新房均价甚至已经开始超过二手房。这种情况下,期望通过购买新房再倒手转卖而赚差价的市场“红利”开始消失,新房市场的吸引力也开始消退,新房二手房的价格开始“扁平化”,市场逐步走稳。

“买到即赚到”时代终结 购房群体回归刚需

在“房住不炒”的政策环境下,楼市“买到即赚到”时代终结,炒房客退出市场,刚需购房群体开始成为市场主力。

早在今年一季度,链家研究院发布的2018年一季度链家职业经纪人预期调研结果显示,2018年一季度重点城市首次置业的刚需占比明显上升,较2017年四季度增加了9个百分点。调查结果还指出,2018“刚需年”特征明显。就河北市场来看,业内人士指出,当前河北房地产市场的购房主力也已经“剔除”投资性购房群体,回归到以刚需型、改善型购房群体为主。

市场的“回归”,不仅令二手房市场开始降温,新房市场也明显感受到了“寒意”。反映在开发商方面,则是产品策略、销售策略等方面的调整。记者调查发现,面对新的市场形势,河北多家房地产开发企业也纷纷调整市场策略,以面对新的购房群体,即刚需客户。

产品策略方面,记者走访市场发现,与此前精装房占据大“半壁江山”不同,近段时间,河北多地开发商开始给产品进行“瘦身”,将精装房改成毛坯房出售,变相降低购房成本,吸引刚需购房者。销售策略方面,各家开发商更是在价格上“做足了功夫”,特价房、首付分期、员工房等各类购房“福利”纷纷上场。虽说真正的“价格战”还没开始,可是却可以看出,未来新房价格或也难免“松动”。

一周楼市速递

河北进一步规范建筑市场秩序 遏制新增违法建设

近日,河北省住房和城乡建设厅发布《关于进一步加强建筑市场监管工作的通知》(以下简称《通知》),进一步规范建筑市场秩序,加大违法行为查处力度,坚决遏制新增违法建设,形成建设单位、施工企业“不敢违、不愿违”的长效机制,以保证工程质量和施工安全,维护人民群众合法权益。

根据《通知》,本次建筑市场监管工作将加强建筑市场重要环节的监管,包括严格建筑工程施工许可管理、严格建筑工程发包与承包监管等多个方面,并对建设单位未取得施工许可擅自开工建设、施工企业未取得建筑工程施工许可证前擅自施工等各类违规行为规定了明确的处罚标准。

最高法出台意见:城市居民下乡用宅基地建别墅认定无效

11月7日,最高人民法院发布关于为实施乡村振兴战略提供司法服务和保障的意见,意见提出推动扫黑除恶专项斗争不断向纵深发展,增强农村群众的安全感和幸福感。

意见同时提出,要依法妥善审理农村土地承包案件,依法依规调处农村宅基地“三权分置”、集体经营性建设用地入市等纠纷。对于违规违法买卖宅基地、违反土地用途管制、工商企业和城市居民下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆的行为,依法认定无效。

10月份40家典型上市房企融资创22个月新低

根据同策研究院监测数据,10月份,40家典型上市房企完成融资金额折合人民币共计392.65亿元,环比9月的443.11亿元减少11.39%,为今年以来首次跌破400亿元大关,创下自2017年1月以来融资金额新低。

从走势来看,自今年5月以来,房企融资情况一直不太乐观,虽然7月、8月小幅回温,但融资额与今年前4个月相比差距甚远。而自9月融资再度下降后,10月融资总额环比降幅更超一成,为今年以来融资额新低点,也是自2017年1月以来的22个月新低。从融资成本来看,也达到了历史峰值,最高一笔利率超13%。

(本报记者刘丽佳 整理)



燕赵都市报房产传媒中心 联合主办
石家庄市房产交易中心
房产交易直通车
第95期

如何咨询房产过户相关费用问题?

记者 高利锋 张亚伟 通讯员 李媛媛

近日,多位市民咨询房产过户费用问题,为此,记者走访了石家庄市房产交易中心。

据房产交易中心相关负责人介绍,自2018年8月20日起,石家庄市内四区不动产过户手续(房产买卖、继承、赠予、析产、互换等转移登记)实现“一窗受理”,由国土局不动产登记中心统一受理,交易、登记、税务三个部门分别按各自的职能同时并行办理,相关费用也依据各自规定分别

收取。石家庄市房产交易中心负责办理交易手续,不收取任何费用。缴税和登记(发证)方面的问题分别由石家庄市税务局各区税务局和石家庄市不动产登记中心负责。

经与税务、登记部门工作人员了解,相关费用种类不一,对于咨询提出如下建议:因税费计算涉及房产买卖双方家庭房产套数、房产面积和房产登记年限等具体内容,且包含个人所得税、契税、增值税等

多个税种,专业性较强,建议市民直接向房屋所在区的税务局进行咨询。办理登记(办房本)可能涉及土地出让金、工本费等内容,具体问题建议咨询石家庄市不动产登记中心。

温馨提示:石家庄市内四区均设立办事大厅,如遇到关于房产交易方面的问题,可进行现场咨询,也可拨打房产交易中心咨询电话:67597909,还可添加“石家庄市房产交易中心”微信公众号在线留

言,工作人员会及时作出解答。

不动产登记大厅位置如下:
新华区办事大厅:中华北大街19号石房大厦二楼,咨询电话:67597909;
桥西区办事大厅:槐安西路翰林观天下20号楼南侧一楼,咨询电话:89637359;
裕华区办事大厅:裕华东路150号国际丽都大厦一楼,咨询电话:83078721;
长安区办事大厅:北二环东路78号天洲国际大厦一楼,咨询电话:89613899