



近段时间以来,随着冬季的来临,楼市也逐渐进入传统销售淡季,渐入“寒冬”。除了时间维度的“寒冬”以外,河北楼市在政策“挤压”、金融收紧、需求降低等多方因素的作用下,也正在面临市场的整体下行行情。这种情况下,投资型购房需求逐渐消退,投资属性更强的商业地产,也早于住宅市场,更早感受到“寒意”,面临着巨大的销售压力和经营压力。

本报记者 刘丽佳

河北商业地产提前入「寒冬」

市场：行情下行 商业地产早于住宅出现“疲软”

进入11月,随着气温的降低,楼市的热度也持续“降温”。记者调查发现,刚刚过去的“金九银十”,河北楼市并未迎来传统的销售高峰,而是经历一波从“明升暗降”到“主动降价”的市场行情。

“10月份的时候,石家庄长安区的一个住宅项目给我打电话说推出了几套特价房,仅剩两套,让我赶紧抢购,当时报的是毛坯房的价格,大约在每平方米17000元-18000元左右,说晚了就没了。当时考虑到首付压力较大、上班较远等问题,我们并没有购买。”“双十一”期间,11月11日晚上七点多,售楼员再次给我打电话说,项目推出“双十一秒杀”活动,交1万元的定金,可以以17500元/平方米的价格预定一套精装房源。房子还可以“秒杀”!这让我吃惊不小,毕竟房子不是小事。”石家庄一刚需客户蔡女士表示。

如果说住宅市场正在争抢刚需的“夹缝”中生存的话,商业

地产的市场则可以说是“绝处逢生”。与住宅市场即将面临的价格逐渐松动、利润空间挤压不同,商业地产则可能正面临着更为严峻的有房无市、销售停滞的问题。记者走访市场发现,当前河北楼市普遍降温,投资型购房需求逐步消退,与满足居住需求的住宅市场相比,投资属性更强的商业地产,更是乏人问津,不少商业项目的销售陷入僵局。

2017年前后,河北多地开启限购、限售等楼市政策,不少城市主城区及周边县市全面限购,而当时受前期楼市上涨行情的影响,不少购房者担心房价继续上涨,开始寻找不限购的商业地产“疏解”需求,一度使得一些公寓产品、投资型商铺走热。

河北省统计局官方发布的《2017年1-12月份全省房地产开发和销售情况》相关数据显示,2017年河北省商品房销售面积6425.9万平方米,同比下降3.8%。其中,住宅销售5577万平方米,同比下降5.5%;办公楼

销售144.1万平方米,同比上升13.8%;商业营业用房销售496.1万平方米,同比上升10.6%。与住宅销售面积同比下降相比,2017年商业用房的销售面积同比出现上升。

此后,随着楼市政策的持续从紧,房地产市场开始走稳,房价稳定,购房者预期下降,商业产品逐步降温,销售速度减慢。业内人士指出,除了上述原因外,经济的下行,商业用房投资回报率的不确定等因素也是购房者不选择商业用房的重要原因之一。

“去年的时候,我一个朋友在丛台区买了一个沿街商铺,当时想的是简单装修以后租出去,可是这一年过去了,周边的商铺一半多还都是空置状态,朋友的商铺也是少人问津,偶有咨询的也是给出的价格比较低,双方始终没有谈拢。而卖的话更是不现实,因为开发商手里的一手商铺还没卖完。用他自己的话说,是‘进退两难,看着发愁,没准砸手里了’。”邯郸市小郑感叹。

经营：后力不足 三四线城市商业地产暗藏风险

不仅河北,2017年全国的商业地产也曾迎来高涨的发展热潮。国家统计局公布的数据显示,2017年1-9月份全国办公楼销售面积为3250.86万平方米,同比增长32.7%;商业营业用房销售面积8197.77万平方米,同比增长23.7%。

尽管销售增速,但与此同时,各房企纷纷“入场”,也使得供应面积出现较快增速,商业地产库存压力依旧很大。从统计局披露的数据来看,2017年1-9月份,全国办公楼竣工面

积2244万平方米,同比增长36.1%;商业营业用房7322万平方米,同比增长7.5%。《2017中国商业地产发展年度报告》指出,“由于供应远超过同期的需求,因此即使需求强劲,也没能使市场的空置率有所下降。和去年相比,困扰商业地产行业的‘库存’问题仍然存在。”

业内人士指出,就河北三四线城市而言,商业地产面临的问题除库存压力外,还暗藏着后续运营等市场风险。据统计,2017年以来,包括新城控股、红星商业、凯德、万达等商业地产商旗下大型商业综合体项目集中在三四线城市落户。河北各个城市也陆续迎来了诸如华润置业、勒泰、万达等全国性商业地产运营商,河北不少城市的商业地产已经实现“量”的飞跃。

但是“质”的方面则还打着“问号”。业内人士指出,尽管近两年三四线城市受到企业热捧,但也应注意到市场暗藏的风

险。一则,三四五线城市基本没有专业开发商,运营者不懂商业,做起来非常难。如果管理不够精细,开发商就没有利润;二则,三四线城市的人口发展趋势决定了它所能容纳的商业项目数量是极其有限的,这个问题解决不了。从某种意义上说,三四线城市的竞争比一二线城市更加残酷;三则,三四线城市往往已经被“黏性”很强的本土化商业企业所占据,要想打开一片市场,实属不易。

一位邯郸商业地产资深行业人士表示,随着一二线城市的市场饱和和趋势下行,不少商业地产房企选择“下探”到三四线城市抢个“好地盘”。但他同时也认为,即使三四线城市对实体商业升级确有需求,但对项目的操盘手而言,也提出了更高的要求,“如不进行详尽调研,根据每个城市的消费特点做出调整,出现因经营不善而陷入困境的项目也不意外。”

一周楼市速递

10月河北入统三市房价环比上涨 石家庄涨幅3.3%

11月15日,国家统计局网站发布了《2018年10月份70个大中城市住宅销售价格变动情况》,数据显示,10月份河北入统的石家庄、唐山、秦皇岛三市新建商品住宅价格环比均出现上涨。

具体来看,10月份,石家庄新建商品住宅价格环比上涨3.3%,同比上涨10.7%,二手房住宅价格环比下降0.2%,同比上涨4.6%;唐山新建商品住宅价格环比上涨1.2%,同比上涨12.9%,二手房住宅价格环比上涨1.1%,同比上涨6.1%;秦皇岛新建商品住宅价格环比上涨2.1%,同比上涨15.0%,二手房住宅价格环比上涨0.7%,同比上涨8.7%。

石家庄土地密集出让 上周荣盛城等项目补证

近日,石家庄市公共资源交易中心发布了两则国有建设用地使用权公开出让公告。公告显示,石家庄编号[2018]076-082号、[2018]083-086号的共计11宗地块将公开出让。据悉,挂牌的11宗土地总面积为335690.47平方米(约合503亩),总起始价为42.45亿元,挂牌时间均为2018年12月3日9时至2018年12月14日14时30分。

此外,11月14日,石家庄12宗地块公开出让。最终,一宗地块因报价低于底价流拍,3宗地块停拍,其余8宗地当天拍出,阿尔卡迪亚荣盛城、西美五洲天地、永嘉公园城等项目补证。

廊坊购房资格核查工作提速 确定房源的无须预约即时办理

近日,廊坊市房产交易登记管理中心为解决群众办理购房资格审查时间过长问题,推出便民措施,购房者确定房源的可即时办理购房证。而自今年6月起,该中心就已实现微信公众号远程预约、现场自助机预约,减少群众跑路和排队等待时间。

据介绍,新政规定:购买新建商品住房的(一手房),鼓励由开发企业通过“企业直通车”申请集中办理,无须预约,即时办理;购买存量住房的(二手房),可以在中介机构或交易大厅二楼窗口利用存量房网上备案系统录入交易信息,信息录入完成后,即可办理购房资格审查,无须预约,即时办理;购房人未确定房源的,购房人可利用微信公众号、自助机、交易大厅二楼窗口进行预约,按照预约日期当日办理购房资格审查。

银监部门处罚30家“涉房”银行 严禁资金违规流入楼市

据中国房地产报记者查阅银保监会行政处罚单发现,截至11月15日,仅原银保监会和银监局就对30多家银行开出41张“涉房”罚单,罚款金额近1.5亿元,涉及中国建设银行、中国工商银行、交通银行、中国银行、中信银行、平安银行等。据悉,银行资金除了以“消费贷”和“经营贷”流入楼市,还借道建筑业、理财、信托等第三方通道进入楼市,甚至有银行向“四证不全”房地产项目发放贷款,或者默许配合虚假按揭。

本报记者刘丽佳 整理

