



河北楼市：大房企「生存现状」调查张家口篇

品牌房企进驻张家口 推高土地价格



“这两年张家口品牌房企楼盘挺多的，碧桂园珑岳、碧桂园森林海、远洋尚东万合、金科国控博翠天宸、京北融创城……也就是这两年张家口大房企突然多了起来。”一位地产行业内人士这样讲道。

根据资料调查发现，从2016年开始，大批品牌房企进驻张家口，碧桂园、融创中国、泰禾集团、鸿坤地产、荣盛发展、蓝城集团等品牌房企在张家口市区、下花园区、崇礼区、怀来地区纷纷摘牌土地及合作项目。如今到了2018年，受高地价、大体量、高成本的影响，目前张家口房地产市场已经形成了品牌房企联合开发，大房企高价拿地的局面。

本报记者 赵重磊

1 品牌房企进驻 张家口房地产市场

谈起张家口房地产市场，绕不开的是“冬奥会”的话题，2015年至2017年期间，从确定张家口为冬奥会的重要举办地之后，张家口房地产市场一下子“火”了起来。

据张家口房天下数据监控中心统计，2015年张家口全年房价均值在6000元/平方米左右，到了2016年张家口房价就涨到了8000元左右/平方米，增幅2000多元/平方米，到2017年的张家口房价均值在10486元/平方米，与2015年的张家口房价相比增长了4000多元/平方米。

火爆的张家口房地产行情和未来强大的发展前景，吸引了不少品牌房企的眼球。从2016年至今，碧桂园、保利地产、绿城集团、远洋集团、融创中国、荣盛发展等一线开发商纷纷进驻张家口，欲争抢张家口房地产市场的这块大“蛋糕”。

据资料调查发现，2016年碧桂园两个新项目落地张家口下花园区和蔚县，2016年蓝城集团也入驻张家口下花园区；2016年融创中国在张家口市区拿地；2016年泰禾集团入驻张家口崇礼区；2016年10月，张家口市经开区管委会与鸿坤地产签约；2016年荣盛发展在张家口怀来地区开工建设八达岭阿尔卡迪亚项目……2018年5月，张家口桥东区两宗土地分别被碧桂园京北公司和保利地产高价竞得，土地单价超1100万元/亩。

2 楼市调控下 品牌房企打折营销

“120-300平方米房源，起价11000元/平方米，均价12500元/平方米，购房全款优惠95折，贷款96折优惠”2018年8月23日，位于张家口市桥东区的金科国控博翠天宸项目开盘，刚开盘就打出这样的购房优惠。据调查发现，从7月底开始到现在，金科国控博翠天宸均价尽管有了微微上调，从12500元/平方米上调至现在的13000元/平方米，但是购房折扣优惠政策依然没有取消。

除了金科地产，碧桂园一些项目又推出了折扣购房的优惠活动。位于张家口市西环路的碧桂园森林海项目：2018年6月10日碧桂园森林海项

目开盘，均价为9500元/平方米；2018年8月1日，新品墅质洋房在售产品价格为9300元/平方米起，单价9300元-9800元/平方米左右；2018年10月份，项目优惠加推均价9300元/平方米，部分房源优惠减5万；2018年11月份，碧桂园森林海均价不变，剩余房源购房立减10万，优惠96折。

对于张家口房地产市场各大品牌房企的优惠购房政策，有业内人士讲道：“受2018年楼市调控政策的影响，其中房贷利率处于不断上涨之中，目前普遍上浮10%-15%，加重了购房者负担，不少购房者依然处于观望状态，市场渐冷，购房者观望、销量下降，为了年底冲量，不少楼盘只能选择打折优惠营销方式。”

对于目前张家口房价，在石家庄工作的张家口人也抱怨道：“现在房价太高了，张家口房价这两年涨得太快，前几年房价才五六千，如今大都是上万的房子，每个月收入才三四千，房价和收入差距大，如果一定要买房子，只能考虑房价相对较低的周边区县。”

3 品牌房企推高 张家口土地价格

不管是2015年冬奥会申办，还是京津冀一体化政策的推进，无疑都给张家口房地产市场发展带来了机遇。近年来，泰禾集团、当代置业、蓝城地产、蓝光地产等众多一线房企纷纷亮相张家口土拍市场。根据张家口房天下数据监控中心统计，2018年上半年张家口土地市场共成功出让173宗国有用地，累计成交金额约89.99亿元，而2016年张家口土地出让285宗，总出让金额才85.93亿元。

“2018年上半年张家口土地出让面积及收入爆发性增长，开年首月迎来开门红，34宗土地成功挂牌出让，接着5月底张家口煤机厂两宗地块引发高潮，保利地产以1121万元/亩的价格拿下04地块，碧桂园以1130万元/亩价格摘牌05地块，这两宗地块拉升了上半年的成交总额。”对于以上数据，有业内人士这样讲道。

与2018年上半年张家口土地市场火爆相比，下半年土地市场进入了冷静期。根据某房产平台数据显示：2018年9月份张家口共有29宗国有用地成功出让，成交总面积约811.56亩，成交总金额约14.11亿元；而2018年10月份张家口共有19宗国有用地成功出让，成交总面积约为407亩，成交总金额约1.7亿元。

对于下半年土地市场表现，该业内人士表示：“随着楼市调控政策收紧，开发商拿地要认真考虑土地出让的价格和条件，诚如一些分析所言，开发商拿地时更理性了，这与他们的资金链收紧有关。”



不动产查询证明里的网签备案如何核查？

记者 高利锋 张亚伟 通讯员 李木天

近日，记者接到市民来电咨询。“通过自助查询机打印的《不动产查询证明》有关于房屋网签合同备案情况的信息，显示有‘普通住宅’和‘非普通住宅’的情况，自己也未做过备案，是什么原因呢？”就此问题，记者走访了石家庄市房产交易中心。

据石家庄市房产交易中心相关负责人介绍：2018年9月28日起，不动产（房产）登记资料查询（含个人及家庭《不动产查询证明》工作）由市不动产登记中心负责，市房产交易中心不再负责此项工作。为了让“信息多跑路，市民少跑路”，保证《不动产查询证明》信息的完整性和时效性，《不动产查询证明》上关于“房屋网签合同备案情况信息”，由房产交易中心以信息共享的方式实时传递给不动产登记部门。

查询《不动产查询证明》时，有网签备案的房产是指：市民购买了商品房，且开发企业已进行了网签备案，但尚未办理房产证。办理网签备案手续无须市民

本人到房产交易中心，由开发商依据《委托书》和其他相关材料进行备案。其中“普通住宅”和“非普通住宅”的区别在于房屋面积的不同，其界限以144平方米为标准，144平方米以下为普通住宅，144平方米以上为非普通住宅。网签时由开发企业依据标准自行选定。

如对《不动产查询证明》中的上述信息存有疑问，市民本人可持身份证原件，在工作时间到石房大厦三楼商品房科进行核实。若有商品房合同编码、购房人身份证号、合同查询密码，可通过石家庄市住房和城乡建设局官网“综合查询栏”查询市内四区所购商品房的开发企业名称、房屋坐落、面积、房屋状态。其中房屋状态包括三种，分别是已网签、已备案和已出证。

温馨提示：此信息属于个人隐私，不能通过电话咨询的方式查询。

敬请关注“石家庄市房产交易中心”微信公众号，为您提供更多服务信息。



更多楼市资讯 一扫便知！

上周，石家庄迎来征收大潮，主城区接连发布了20则老旧小区房屋征收公告。据了解，日前省政府办公厅印发《河北省老旧小区改造三年行动计划（2018-2020年）》，明确了全省老旧小区改造工作内容、时间安排等。据统计，截至今年10月底，全省已开工1556个，开工率达98%；已竣工1055个，竣工率达66%。预计年底前，列入今年改造计划的小区将全部改造完成。

本报记者 张亚伟

1. 好消息：这些小区都要拆了！石家庄主城区发布20则房屋征收公告

据统计，11月30日，长安区、裕华区、桥西区以及新华区政府官方网站总共发布了20则房屋征收决定的公告。

2. 石家庄多个超低能耗建筑项目通过专家评审，快看看都是哪儿？

据悉，东环广场项目1#、2#住宅楼已经通过装配式建筑设计阶段专家评审。同时，高新区天山世界1号项目、藁城区润江翡丽华府（A区、B区）14#住宅楼、鹿泉区梦想家园4#住宅楼和新华区荣盛和府10#住宅楼项目也通过了被动式超低能耗建筑设计阶段专家评审。

3. 利锋聊宅 | 新手买房「魔咒」：一买就降，一卖就涨……怎么破？

房子的事情，总是让人两难。不买，怕涨价；买吧，担心还会再跌。是什么在阻碍购房者的决策速度呢？或者说，是什么让很多买房人没能踩对“对的时间”？

4. 楼市刺客 | 又一次因故停拍？正定县2宗住宅地块因故停止出让

近日，正定县政府官方网站发布公告，原定于12月11日公开挂牌出让的正国土资[2018]02号、正国土资[2018]03号两宗地块又因故终止出让。据此前挂牌信息显示，正国土资[2018]02号、正国土资[2018]03号两宗地块相邻。

