



楼市观察家

第260期

2018年河北土地市场回顾

土地市场『量升价涨』一线房企逆市补仓

2019年伊始,河北多地土拍活动继续紧锣密鼓进行。1月7日,邢台公开出让两宗土地,虽然两宗地块起始价仅为1560元/平方米(约260万元/亩),但最终均流拍;1月3日,石家庄市正定县成功出让一宗住宅用地,起始价为31100万元,最终由河北恒洲房地产开发有限公司以33400万元(约562.5万元/亩)成功竞得。

上述2019年的两次土拍活动,在一定程度上代表了河北各地2018年土地市场的基本特点,土拍活动频次高、出让土地量能提升,但鲜有高温价地块,流拍、中止挂牌普遍发生……记者通过盘点石家庄、邯郸、张家口、唐山四地的土地结果,回顾2018年河北全省土地市场。

本报记者 张静涛

1 多地土地供应量增加

据统计,2018年,石家庄城区范围成功挂牌出让177宗国有建设用地使用权,总面积568.3129万平方米(约合8524.69亩),较2017年上涨9.68%;成交总额为484.2427亿元。

其中,住宅用地(不含住宅商服混合用地)67宗,共计215.8666万平方米(约合3238亩),占挂牌总面积的37.98%;商服用地(不含住宅商服混合用地)14宗,共计35.2793万平方米(约合529.19亩),占挂牌总面积的6.21%;住宅商服混合用地39宗,共计159.4962万平方米(约合2392.44亩),占挂牌总面积的28.06%。

据邯郸链家网统计,2018年邯郸全市土地成交共177宗,成交总面积482.4371万平方米(约合7236.56亩);成交金额高达1240963.39万元(约124.1亿元)。

其中,住宅用地142宗,占总比的80%,商服用地35宗,占总比的20%。住宅土地成交量较大,占比较高,说明市场对住宅用地的需求仍然旺盛。

2 拿地成本小幅上涨

2018年,河北土地市场总体上可以归结为土地出让频次增加、出让面积提升、出让金额增加等特点,但总体上来看,低溢价率依然是常态,各地流拍现象也在增加。

统计显示,2018年,石家庄土地出让面积较2017年上涨9.68%,成交金额较2017年上涨55.85%。邯郸土地出让面积环比下降20.8%,成交金额环比下降6.8%。

与2017年相比,张家口2018年土地出让数量有4.7%的降幅,但土地成交金额却有23.94%的涨幅。唐山2018年出让面积环比减少约6%,成交金额环比增长约0.2%。

除了总成交金额增加,石家庄、张家口等地还出现了新的“地王”。2018年9月18日,石家庄高新区方亿投资有限公司以3亿元的价格拿下[2018]053号地块,亩单价高达约4006万元。要知道,此前石家庄的单价“地王”为现华润万象城地块,2014年2月21日,华润置地旗下的弘隆控股有限公司以底价14.3亿元成功竞得石家庄[2014]001号地块,约合1993.3万元/亩。

3 头部房企逆市补仓

受楼市调控等原因,全国楼市均处于低位运行。在土地供应量增加的同时,开发商购地并不算太积极,土地流拍现象也较为突出。

中原地产研究中心统计数据显示:截至12月17日,一二线城市合计住宅土地年内流标高达324宗,是近6年来最高记录,同比上涨140%(2017全年流标148宗,截至当年12月17日135宗)。叠加三四线城市,合计住宅土地流标年内高达1501块。

与不少本地房企选择观望或者无力拿地相

比,2018年全国一线房企则深入布局河北市场。

在石家庄,2018年8月1日,保利以7.58亿元摘得[2018]010号原金钢厂地块,溢价3.26亿元;9月3日,中冶以20.34亿元拿下新华区赵佗公园旁净地,成为今年成交价最高的地块;9月4日,万科以25.34亿元拿下长安区原华曜药厂地块,布局城市东北区域。

在邯郸,碧桂园、美的地产、荣盛地产继续拿地,新进驻的华冶置业斥资17.8亿元拿下东部新区4幅地块,泽信地产进驻邯郸以来的第二幅地块位于复兴区,雅居乐成功拿下北部新城地块,华夏幸福继孔雀城之后又拿下北部一幅地块。

在张家口,除了上述保利地产、碧桂园破纪录拿地之外,荣盛、融创、蓝城、当代置业、华夏幸福等众多一线房企纷纷亮相土拍市场。

2018年5月9日,唐山南湖CBD核心区地块最终被富力+华润联合体收入囊中,成交楼面价为2420元/平方米,溢价率约0.83%,成为当地年度地块成交面积之最。此外,中铁、碧桂园等知名房企也在积极储备土地。

2018年5月30日,张家口煤机厂地块成功出让,最终,保利地产以1121万元/亩的价格拿下面积为143亩的04地块,碧桂园以1130万元/亩拿下面积为103亩的05地块,创下张家口历史地价新高,而此前的单价“地王”为2016年创造的780万元/亩。虽然地价屡创新高,但低溢价率依然是主流,此外,各地还多次出现地块流拍现象。以石家庄为例,2018年,石家庄共有30宗地块流拍(停拍)。

此外,2018年,石家庄、衡水两地还上调了基准地价,预计其他地市也将跟进。

2018年1月1日,衡水市正式执行新的土地定级及基准地价标准。按照新执行的标准,衡水市城区I类商服用地基准地价为4050元/平方米(270万元/亩),I类住宅用地基准地价为2730元/平方米(182万元/亩)。

2018年6月21日,石家庄市政府公布了市内四区基准地价调整的通知,其中,石家庄一级住宅基准地价为7368元/平方米,相比2012年公布的基准地价(4002元/平方米)上涨了3366元/平方米,涨幅高达84%。



利锋聊宅

第一套房子,怎么买?

高利锋

转眼已是2019年了,迈入新年,不少人开始计划:怎么实现我的新年愿望,买下人生的第一套房子呢?

今天我们就来谈谈这个话题,但当我们讨论买房时,你马上会考虑价格、户型、地段、物业、学区……等等等等。

相信我,如果你想,可以列出一百个问题需要考虑。

对我们广大劳动人民来说,买房,特别是第一套房,基本要花费你父母一辈子的积蓄,并影响你后半生的工作和生活质量。它太重要了,简直是人生的期中考试。

怎么办?

每个家庭的情况不同,需求也不同。租房、刚需首房、改善住房、养老买房,这些话题我们需要逐个来拆解。今天,我们先从第一套房——“刚需”入手进行的分析。

买刚需首套房的时候,市场千变万化,房源纷繁复杂,你只需要把握两个原则,就能轻松应对:一是稀缺原则,二是先上车原则。

先来说这个“稀缺原则”。“稀缺原则”涉及到对房子价值的判断,对房价增长潜力的判断。

比如说,买房的过程中,很多人会经常面临着两种选择,是买城中心的小房子,还是买远一点的大房子?

这时候,你要记住稀缺原则,因为房子的价值,在于附近的稀缺资源,比如学校、医院、商圈、交通、公园、政府机构等等。这些资源给你带来各种便利,因此房子才值钱。没有这些稀缺资源,房子并不值钱。

远郊的房子,虽然大一点,但是很不便利,而且位置不稀奇,很容易被替代,同城市核心区的房子,远郊的房价价值是低很多的。

举个例子,因为价格便宜,很多人会选择在郊区买房。几年后会发现,涨幅不是很大,甚至有的城市,因为这两年调控的持续,不少郊区的房子价格还跌了不少。

但是呢,城里的房子,位置好的房子,价格还是很坚挺。为什么呢?就是因为这个稀缺原则,不管怎么调控,好地段的房子靠近稀缺资源,你不要有人要,价格就比较坚挺。

但城中心的房子太贵怎么办?买不起大的就买小的。有句话叫做“买你买得起的最贵的房子”,现在依然适用。

另外,实在买不了城中心,就选地铁沿线,因为轨道交通的便利,而且很准时,可以部分代替城里的各种便利,利用城里的稀缺资源,这就是“稀缺原则”。

说完了稀缺原则,再来说这个“先上车原则”。什么是先上车原则?

有个比喻非常生动形象:中国的经济就像一列奔驰前进的列车,一个个大中城市呢,就像一节节的车厢,买房就像是买票上车。如果你看准了这个道理,就要先买票上车免得被列车抛下。上了车之后呢,你的财富就随着城市一起增长,再慢慢升级,买更喜欢、更大的房子。不上车的话,站票都没有直接买座票更难。

为什么要强调这个“先上车原则”,因为现实中有很多人因为犹豫不决,错过了买房良机。这种犹豫,往往因为两大误区:一是很多人以为买房自住要一步到位,面积要够大,位置要够好;二是追求完美,环境、配套、户型、价格、建筑质量、物业服务等,都要足够好。挑来挑去找不到完全满意的,就耽搁了,没上车。

怎么办呢?就是先上车再说,不要想十全十美。有买房经验的人都知道,想买个十全十美的房子,是不可能的。



扫一扫,关注“利锋聊宅”微信公众号,回复:2019你将有机会免费获得《极简买房课》图书或买房讲座门票

