



## 年底河北楼盘放量抢刚需



春节临近，开发商为加速回款，纷纷抓住最后一个月时间速度“清仓”，房源上市量有所增加。而从户型面积来看，近段时间新推出的房源多以刚需中小户型为主，两室、小三室房源开始增多，开发商“抢收”刚需的意图明显。

业内人士指出，随着楼市调控的持续发力，2018年河北房地产市场逐步回归“自住”本质，刚需购房者已成为市场主力。此种情况下，开发商也纷纷改变产品策略、营销策略，对原来的产品进行“瘦身”，适应新的市场形势。

本报记者 刘丽佳

### 冲业绩 多楼盘“年末加推”

“年末最后一次加推”“捡漏房”“特价房”“最后两套”……临近春节，河北多家楼盘开启了新一轮的年底推盘，并似乎都做足了“清仓”的准备。

“开发区五证齐全项目，原价14000元左右/平方米，年末活动价12400元/平方米，仅限今天上午”，这是石家庄开发区某项目的销售话术。记者调查发现，近段时间，随着春节的临近，河北多家楼盘纷纷抓住最后的一个月时间推盘走量，房源上市量有所增加，价格优惠力度也较之前有所增大。

以省会石家庄为例，据燕赵都市报房地产传媒中心统计，仅12月份，石

家庄就发放约36张预售证，涉及主城区、正定新区、鹿泉区等区的30多个楼盘项目，其中有补办证件项目，也有当前在售项目，这些项目入市极大补充了市场的供应。

而在价格方面，开发商们似乎也显得“诚意满满”。调查发现，年前河北不少在售楼盘项目都推出了购房优惠，首付分期、限时特价、买房赠车位等各类优惠活动纷纷推出。

“年底加速回款，缓解资金压力，是开发商加推房源的主要动力之一。此外，面对市场的多变性，不少开发商也纷纷急于‘清仓’收尾，规避风险。”业内人士指出。

### 抢刚需 小户型房源上市量增多

在房源类型方面，记者调查发现，与前两年改善型中大户型占据“半壁江山”不同，当前市场上的热销房源以中小户型为主。

2018年以来，随着楼市调控的不断发力，河北房地产市场逐步走稳，购房需求逐步回归“自住”，刚需购房者成了市场主力。这种市场情况下，刚需中小户型成了市场的热门房源，开发商纷纷转变营销策略，将销售目标“瞄准”了刚需购房者，纷纷推出两室、小三室等中小户型房源，适应市场新变化。

从销售效果来看，这些中小户型的房源去化速度也相对较快。12月中旬，

石家庄万科新都会项目开盘时，推出了89平方米两室、115平方米小三室的房源，取得了不错的销售成绩。无独有偶，记者走访市场发现，临近年底，河北邯郸、保定、廊坊等多地的开发项目纷纷将主力推广房源调整为中小户型，抢占刚需市场。

“近期我们推出的89-118平方米精品两室和紧凑小三室房源销售效果挺好，而130平方米以上的大三室房源相对来说卖起来较慢。”邯郸丛台区某项目售楼员表示。记者了解发现，为加速走量，该项目在年底加大了两室和小三室的销售占比，而且还都推出了首付分期政策，吸引购房者“下单”。

### 现博弈 购房者观望情绪仍在

从市场成交情况来看，尽管开发商的降价幅度较之前已经有所加大，但是受市场和政策变动的影响，购房者的观望情绪仍旧较浓，楼市去化速度相应放缓。

一方面，随着楼市调控政策的持续推进，河北多地的新房、二手房市场开始走稳，不少城市的房价开始回落，这让一些购房者放缓了买房的节奏；另一方面，

近段时间以来，菏泽、广州、珠海等城市纷纷出台了相关因城施策的楼市“微调”政策，也让购房者陷入“决策难”。

有业内人士指出，当前楼市进入了博弈阶段，其中不仅有开发商和购房者的心理博弈，还有房产中介与二手房卖主、买主之间的博弈，甚至还有“接盘侠”和“炒房客”之间的博弈。多变的市场环境让购房者显得“无所适从”，也引发了不少楼市乱象。

“最近接到好几个新盘的销售电话，开始都说优惠最后一天，让我抓紧，可是过几天以后再问，还是可以申请优惠，让我对售楼员话的可信度‘大打问号’。二手房就更不用说了，自从选房以来，尽管中介给我推荐了不少房子，但是去看了以后发现，其中很多房子都与中介的描述不符，房龄、房本年限、学区情况存在差别不说，有的中介甚至单方面虚报价格，让我对他们产生了不信任。感觉整个选房过程，到处充满了‘坑’，一不小心就中招了。”石家庄购房者田先生无奈表示。



### 一周楼市速递

#### 石家庄打击房地产违规代理销售行为

1月3日，裕华区住房和城乡建设局发布《关于裕华区房产中介机构的风险提示》，严厉打击违规代理销售行为，维护房产中介服务市场秩序，保障房产中介活动当事人的合法权益。

此次被通报的涉嫌违规房地产经纪机构和第三方机构包括：河北尼莫文化传媒有限公司、石家庄福客信息科技有限公司、石家庄博雷房地产经纪有限公司、北京中联行房地产经纪有限公司、北京完美商联网络科技有限公司、石家庄聚联房地产经纪有限公司、石家庄旭昊房地产经纪有限公司、置家网(www.zhijia.com)、置家网旗下石家庄墨点泓文化传播有限公司。

#### 石家庄大力扶持住房租赁市场建设

12月28日，石家庄市人民政府官方网站发布了《关于培育和发展住房租赁市场的实施意见》(以下简称《意见》)。《意见》指出，通过培育市场供应主体、建立健全政府住房租赁交易服务平台、拓宽租赁住房筹集渠道、培育规范化租赁企业、鼓励住房租赁消费、加强住房租赁市场监管、加强宏观调控等举措，着力培育和发展住房租赁市场。

#### 雄安新区总体规划获批

1月2日，中国政府网公布《国务院关于河北雄安新区总体规划(2018—2035年)的批复》。批复指出，经中共中央、国务院同意，原则同意《河北雄安新区总体规划(2018—2035年)》。总体规划是雄安新区发展、建设、管理的基本依据，必须严格执行，任何部门和个人不得随意修改、违规变更。

#### 杭州一银行房贷最长可贷到80岁

日前，杭州市某银行推出一款“接力贷”产品，顾名思义就是父母和子女两代人接力还款，最长贷款年限可到80周岁。据该银行客户经理介绍，该产品要求“指定其子女作为共同还款人，贷款人和共同还款人都必须具备还款能力。一旦贷款人丧失还款能力，其子女就要承担相应的还款义务。”

据了解，目前杭州多数银行规定房屋按揭贷款最长可贷到65周岁，少数银行最长可贷到70周岁。以一名60周岁的购房者为例，若贷到65周岁，那么按揭年限最长只能申请5年；若贷到70周岁，最长也只能申请10年。

#### 央行降准1个百分点 净释放长期资金8000亿元

为进一步支持实体经济发展，优化流动性结构，降低融资成本，中国人民银行近日决定下调金融机构存款准备金率1个百分点，其中，2019年1月15日和25日分别下调0.5个百分点。同时，2019年一季度到期的中期借贷便利(MLF)不再续做。

中国人民银行有关负责人表示，此次降准将释放资金约1.5万亿元，加上即将开展的定向中期借贷便利操作，和普惠金融定向降准动态考核所释放的资金，在考虑2019年一季度到期的中期借贷便利不再续做的因素后，净释放长期资金约8000亿元。

本报记者 刘丽佳 整理