河北楼市春节不『打烊』

本报记者 张静涛

“春节假期，我们项目都安排了值班人员，而且也针对返乡置业人群推出了优惠活动。”石家庄栾城区某项目营销人员告诉记者，该项目在春节前后推出了多种优惠活动，并在假期组织了专场看房团，为楼盘聚集了不少人气。

据了解，整个春节假期期间，河北有不少售楼处仍旧开放，同时也借着节日氛围，推出了不少优惠活动。与此同时，各地土地挂牌出让也在有条不紊地按计划进行。预计春节后市场推盘量将会增加，成交量也将逐步增加。

1 多地楼盘过节不放假

“整个春节假期我们都在正常接待客户，而且推出了‘返乡置业六重礼’，比如车票抵购房款，购房抓现金大奖等等。”据石家庄高新区某楼盘置业顾问介绍，该项目春节假期期间几乎每天都有客户上门咨询，但并没有成交。

在邯郸魏县，某楼盘在春节假期前推出了到访即可领取礼品活动。“县城人脉圈比较小，我们通过送礼品等活动，即使大家不当场订房，也可以帮我们打打口碑宣传，为我们增加人气。”

记者通过现场走访、电话调研等方式了解到，春节7天长假期间，河北多地楼盘选择了过节不“打烊”。以石家庄为例，在287个在售待售项目中，安排开门迎客的项目多达82个，其中全国一线品牌、本地强势房企大多继续接待来访。

从价格来看，春节期间各项目大多推出了形式各异的优惠活动，但价格总体保持稳定，并未出现大幅波动。而根据反馈了解，大年三十到初二3天到访较少，初三之后到访量开始增加，但成交普遍偏少。

不仅是在销售端，不少房企也在按计划拿地拓展项目。2月1日，润江地产以3.4亿元拿下石家庄高新区核心区域的【2019】011号地块；而在之前的1月份，共有22宗地块出让，其中17宗地块成功出让，2宗地块流拍，3宗地块停止出让（不包含工业用地），成交面积总计606619.815平方米，约合909.93亩。

2 春节后购房需求或释放

虽然返乡置业是很多开发商看重的促销时机，但从实际情况来看，效果不及预期。

春节前发布的《2018-2019返乡置业调查报告》显示，在大城市工作的人群中，52.7%的人有回到家乡及周边城市置业的意向，另有38.0%的人选择留在工作的大城市拼搏。与2018年的58.7%相比，2019年返乡置业意向人群占比略有下降。

从人群年龄来看，90后及95后已成为返乡置业的中坚力量，占比共达到62.1%，80后占比为20.0%。报告分析认为，随着90后进入成家立业的年龄，购房刚需逐渐显现，返乡置业的需求也较为强劲。

业内人士分析认为，返乡置业热潮降温，主要是因为潜在购房者对楼市上涨预期发生变化。“跟2016年、2017年相比，现在的房价确实稳了，不像之前那样疯涨了。”

而从实际了解来看，“返乡置业”这一概念在河北县级楼市更为流行。“现在年轻人都不在村里盖房了，不管是在外打工还是在县城做生意，都倾向于在县城买房。”在交流中，一位县城居民对记者说。

据了解，一些楼盘选择正常营业，目的在于在春节期间招揽客户，为节后销售做准备。“春节期间聚会比较多，我们在节前送春联、春节期间组织一些民俗活动，通过大家的朋友圈积累客户，为春节后的销售做准备。”

根据往年惯例来看，春节后气温回升，各地项目也开始陆续恢复施工，二月底三月初将会迎来春季推盘热潮。“根据以往经验，春节期间大家都在讨论买房的话题，有些已经在行动看房。三月份开始，楼盘活动开始增多，成交量也会上来。”石家庄一项目营销负责人认为，由于2018年楼市比较惨淡，需求受到观望情绪抑制，春节后或将陆续释放。

政策微调、严查持续、市场调整……1月份以来，河北楼市因城施策持续发力，房企在竞相打折销售的政策和市场环境下迎来尾声。年末岁尾，河北多家楼盘并未停下“脚步”，而是继续推盘走量，推出各种形式的优惠促销活动抢占市场。不仅如此，春节假期期间，河北多家楼盘选择继续营业销售，全天“迎门纳客”。

本报记者 刘丽佳

1月河北各地政策“微调”稳楼市

市场：二手房价回落 房企打折迎新春

房价方面，1月16日，国家统计局公布的《2018年12月份70个大中城市住宅销售价格变动情况》显示，12月河北入统的石家庄、唐山、秦皇岛3市新房价格环比上涨或持平，二手房价格有升有降。具体来看，石家庄新建商品住宅价格环比上涨2.5%，同比上涨14.9%，二手房住宅价格环比下降0.1%，同比上涨4.6%；唐山新建商品住宅价格环比与11月份持平，同比上涨13.1%，二手房住宅价格环比上涨0.6%，同比上涨8.1%；秦皇岛新建商品住宅价格环比上涨1.6%，同比上涨17.4%，二手房住宅价格环比上涨0.4%，同比上涨5.9%。

新房市场方面，1月份河北多家楼盘继续推盘走量，春节前纷纷推出多种形式的优惠促销活动吸引购房者。不仅如此，春节期间，河北各地多家房企选择长假7天“不打烊”销售。据搜狐焦点调研，春节期间，石家庄主城区及周边区域287个在售待售项目中，选择“不打烊”的楼盘多达85个，占比近三成；另据衡水房天下调查数据，春节期间衡水市参与调查的27家楼盘中，除一家未定、一家无人值班外，其余楼盘均安排了值班人员。

二手房市场方面，记者从安居客、58同城、赶集网、石家庄买房网等平台了解到，1月份河北二手房挂牌价格继续回落，持续降温。环比来看，1月份河北11地市二手房挂牌均价2升9降，其中秦皇岛、唐山两地二手房挂牌价格环比上涨，其他城市环比下降。同比来看，河北11地市二手房挂牌均价4升6降，其中邯郸、邢台、秦皇岛、唐山4地二手房价格同比上涨，其他城市同比下降。与前几个月相比，二手房价格回调城市再次增多。从降价幅度来看，1月河北各地二手房环比降幅在0.28%-1.81%之间，同比降幅在0.88%-10.61%之间。

政策：各地政策“微调” 继续稳楼市

政策方面，1月份，河北楼市政策在“因城施策、分类指导”的指导思想下继续呈现出分类调控的特点。石家庄、保定、邯郸等地分别根据当地的房地产市场情况制定出适合自身的“微调”楼市政策。

1月4日，沧州市人民政府办公室印发《关于建立健全房地产开发领域违法建设防控治理长效机制的意见》，意见指出，将对新增违法建设实施“零容忍”，根治房地产开发违法占地、违法建设、违法销售行为。

1月份，石家庄市人民政府印发《石家庄市开展“大棚房”问题专项清理整治行动坚决遏制农地非农业化实施方案》，重点清理整治工商资本和城市居民到农村非法占用耕地变相开发房地产和建设住房行为。

1月20日，保定市也召开“大棚房”清理整治工作动员部署视频会议，同步开展“大棚房”清理整治工作。除此之外，1月25日保定市在全市展开了2019年第一次违法占地集中拆除整改行动，拆除违法占地60宗。

1月22日，邯郸市人民政府办公厅印发《关于支持装配式建筑发展的若干政策的通知》，指出“对采用装配式方式建设的商品房建筑，以单位建筑为单位，施工进度达到主体施工正负零且符合国家和省装配式建筑评价标准规定的装配式单体建筑，在取得《建筑工程施工许可证》后，可向行政审批部门提前申请办理《商品房预售许可证》”。

土地：土拍不停歇 成交与流拍交替出现

土地市场方面，1月份，河北多地土地挂牌、出让活动依旧密集，多家房企实现补证、拿地。

以石家庄为例，1月份石家庄共有9个批次约22宗地入市，涉及土地面积约797.92亩，明瀚花香城、天山熙湖三期、梦巢小镇等项目补证，东胜、万科与嘉实地产等分别竞得新地块。另一方面，1月份石家庄还有多宗地块挂牌。据统计，2月份石家庄将有6批次9宗地入市，节后第二天主城区即有4宗地块将迎来拍卖。

一方面是土地市场的密集出让，另一方面则是土地流拍情况的多次出现。与前几个月相同，1月份石家庄、保定等地陆续有多宗地块流拍。据统计，1月份石家庄有2宗地块流拍，5宗地块停拍，占到总出让地块的2成以上。

“与主城区相比，新建城区的土地开发成本相对较低，且大多不受限购、限贷等楼市调控政策的限制，由此吸引了开发商的关注与投资。而随着各地交通等配套建设的加速，主城区与边缘区域也在快速融合，未来前景被开发商看好。”业内人士指出。