



# 石家庄正定楼市

## ——地铁1号线二期开通试运营 “地铁概念”助力楼市再提速

### 市场：地铁开通后对于房价影响不大

“正定南门，正阳花园现房，89平方米~139平方米，房屋单价13500元/平方米，现在正定也就这个价格，整个区域均价在13500元/平方米……”近日，正定某房产中介人员向记者这样讲道。

据石家庄克而瑞数据统计，2019年4月份，正定部分楼盘成交价格维持在13000元~17000元/平方米。其中正定县区域成交价格为13281元/平方米，而正定新区成交价格为14838元/平方米。据其调查数据显示，润江正定壹号院均价为13000元/平方米，天山翡丽公馆均价为13600元/平方米，金辉优步大道均价13800元/平方米。

在石家庄市区工作的张女士近期有购房计划，对于正定置业的看法，她向记者表示，“相比于市区，正定还是比较远，尽管有地铁，暂时不会考虑，而且许多项目周边配套还不完善，还是倾向于市区置业。”

相比于新房而言，二手房能

够真实的反映出当下房地产市场的情况。从正定二手房价格走势来看，2015年至2017年，正定县二手房价格呈现大幅上涨态势；2018年正定二手房价格呈现稳定态势，2015年正定房价大约在7000元/平方米；2016年正定房价已涨至约8500元/平方米，接着2017年正定县房价已达到12500元/平方米；2018年金科、金辉、天山等多个项目亮相加推，报价均在13500元~14000元/平方米。

2019年上半年正定二手房价格下调，由年初的13600元/平方米下调至目前的13300元/平方米。（二手房数据来源：安居客）

对于上半年正定二手房房价下调，有业内人士表示：“地铁开通后，对于房价影响不大，目前地铁楼盘的房价已经透支了‘地铁概念’，早在地铁规划和建设初期，地铁概念房价已经实现了上涨，前期涨幅比较大，后期肯定会降低预期，重新调整价格。”

### 土地：房企加速入驻正定推高楼面价

尽管正定房价呈现微调趋势，房企还是比较看好这片区域。2019年正定土地市场，可以说是火爆开场。2019年3月22日，正定县公共资源交易中心公开出让[2018]016号、[2018]017号两宗地块，10家竞买人参与竞拍，经历了20轮竞价，最终前者由雅居乐竞得，楼面价为7546元/平方米；后者由中海地产以7946元/平方米的楼面价竞得。

由于雅居乐和中海地产进驻，正定地价再上新台阶。早在2018年11月7日，正定县公共交易资源中心公开出让[2018]015号、[2018]018以及[2018]019号三宗城镇住宅用地，最终分别由华润、金地和金科摘牌，三宗地块楼面价分别为6392元/平方米、6372元/平方米和6380元/平方米。

对比两次拿地情况，不到半年时间，正定公开土地市场竞拍楼面价上涨了1000多元/平方米，而地块亩单价已超千万元每亩，其中雅居乐摘牌[2018]016号地块，亩单价为1006.1万元/亩；而中海地产摘牌[2018]017号地块亩单价更高，为1059.4万元/亩。

在金科集美郡售楼处门口，一

位金科置业顾问表示：“金科集美郡项目，暂时还没有定价，预计价格在15000元左右/平方米，由于项目证件还不全，售楼处还不接待客户，大概7月中下旬才会有消息，金科、金地、中海等几个项目都在这个区域，价格都差不多。”

对于正定楼市，有业内人士指出：“如今很多全国知名房企进驻，争相竞地，导致正定土地价格大幅上涨，地价上涨直接影响房价的涨幅。”相比于过去，正定的土地市场可以说是打了一场“翻身仗”。早在2013年至2016年，正定土地市场“不景气”，成交价过低，当时正定土地市场成交，主要聚集在正定新区，很多地块不是底价成交，就是无人竞价而导致流拍，整个土地市场显得很低迷。

从2017年开始，正定土地市场可谓是迎来了新的机遇，大房企扎堆抢地。万科地产、碧桂园、天山集团、华润置地、润江集团、保利地产经常亮相土地现场。随着品牌房企的入驻，目前正定已经成为石家庄品牌房企驻扎最多的区域，2019年万科、中海、雅居乐相继进驻正定市场，目前整个区域已经集结了十余家房企二十多个项目。

### 一周楼市速递

#### 1. 河北省调整2019年度省直住房公积金缴存基数

近日，河北省省直住房公积金管理中心印发《关于调整2019年度住房公积金缴存基数、缴存比例的通知》，要求从7月1日起，调整2019年度省直住房公积金缴存基数和缴存比例。其中，月缴存基数最高限额为18476元，最低不得低于3695元，缴存单位可在5%至12%区间内自主确定缴存比例。

#### 2. 河北：确保配套幼儿园与首期建设居住小区同步交付使用

河北省住建厅、河北省教育厅、河北省发改委、河北省自然资源厅近日联合印发《河北省城镇居住小区配套幼儿园建设管理办法（试行）》。办法规定，发展改革、自然资源、住房城乡建设、教育、行政审批等部门要按照职责分工，负责做好配套幼儿园建设管理相关工作，确保配套幼儿园与首期建

设的居住小区同步规划、同步设计、同步建设、同步验收、同步交付使用。办法自7月1日起施行，有效期2年。

#### 3. 银保监会：加强房地产信托领域风险防控

中国银保监会有关部门负责人表示，为加强房地产信托领域风险防控，针对近期部分房地产信托业务增速过快、增量过大的信托公司，银保监会近日开展了约谈警示，要求这些信托公司控制业务增速，提高风险管控水平。

#### 4. 广州新增租赁住房租期不得超过二十年

近日，广州市住房和城乡建设局、市规划和自然资源局联合印发《关于规范新增租赁住房有关管理工作的通知》（以下简称《通知》），《通知》要求住房租赁合同期限不得超过二十年，有效打击“明租实售”。

（燕都融媒体记者尹润东整理）



燕都融媒体记者 张玉

#### 1. 石家庄市住建局：将对违法违规项目开展专项整治

近日，石家庄市住房和城乡建设局网站发布关于印发《石家庄市违法违规项目专项整治实施方案》的通知。内容显示，在前期开展侵占生态保护红线违法违规房地产项目排查整治等工作基础上，本次将彻底整治石家庄市违法违规建设问题。



#### 2. 楼市刺客 | 卓升尚郡、国仕山、东方理想城最新进展

拨开迷雾，还原楼市真相。白金汉府、卓升尚郡、国仕山、东方理想城、桃园丽景城、白佛口村改造项目和永邦天汇迎来新动态。



#### 3. 石家庄天润家园（吴家庄城改项目）两栋楼位置将平移

7月5日，石家庄市自然资源和规划局发布了《关于天润家园（吴家庄城中村改造）一期建设项目设计方案批前公示的通告》。通告显示，天润家园（吴家庄城中村改造）一期建设项目由石家庄市兴华房地产开发有限公司报建申请。因考虑施工安全等原因，申请项目内12#住宅楼向西平移2米，2#配套商业楼向北平移1.97米，其他均不变化。



#### 4. 石家庄万科紫郡、丽湾御园、和悦小区等4个楼盘项目新获预售证

近日，燕赵都市报房产记者从石家庄市行政审批局和鹿泉区人民政府网站了解到，致诚苑（预售楼号为2A-10号住宅楼）、万科紫郡（预售楼号为6号住宅楼）、丽湾御园（预售楼号为10#楼）、和悦小区（预售楼号为10#住宅楼）4大项目新获商品房预售许可证。



“地铁红利，促进沿线价格提升”“地铁旁花园洋房，均价13800元/平方米”“紧邻地铁1号线会展中心站”……随着石家庄地铁1号线二期工程实现载客试运营，正定区域被纳入石家庄地铁“半小时”出行圈，楼市也迎来新一轮的热炒，不少楼盘项目已贴上了“地铁房”标签。

正定县某楼盘销售员李女士向记者反映，自今年三月以来，每天来楼盘看房的人数增多，地铁开通的确给项目增加一些人气，几个月前项目均价为13800元/平方米，现在还是这个价格，没有大的变动。

记者近期走访了正定多个楼盘发现，上半年以来，新盘陆续亮相，也有较多楼盘进入清尾阶段，而相对于去年年底首付分期、精装全款优惠的宣传口径，如今各楼盘的优惠力度则有所减弱。随着下半年万科、中海、金地、雅居乐等多个新项目的亮相加推，正定区域楼市也将迎来一场异常激烈的推盘抢客潮。

燕都融媒体记者  
赵重磊