

# 石家庄楼市依然“稳”字当头



赵猛  
石家庄房地产市场研究中心联席主任，  
《猛聊》出品人。

从整体上看，石家庄房价依然“稳”字当头；石家庄楼市板块分化、品牌分化、产品分化越来越明显；疫情改变了很多人的购房观，没房的想买房子了，有房的想换房子了，需求并没有减少……面对此次疫情影响，很多购房者关注疫情之后房价会怎么走，专家作出了解读。

## 关键词一：稳

从整体上看，石家庄房价依然“稳”字当头。

什么是稳？大涨不是稳，大跌同样不是稳。稳定房地产，是稳定中国经济的最重要环节之一，房地产一旦出问题，各种风险都会接踵而来。

石家庄楼市自2017年年中至今盘整了近3年时间，房价较高点时下降了约两至三成，泡沫基本挤出，目前已处于阶段性的底部区域，不存在大幅下降的可能性。

从政策面来看也是“稳”，政策底部已经出现。在因城施策下，虽然给予地方更多自主权进行政策微调，但是不能偏离“房住不炒”这个定位。限购、限贷、限售、限价等调控核心政策仍将延续，但也可能根据市场变化出现边际放松。

## 关键词二：分化

在石家庄楼市中，板块的分化、品牌的分化、产品的分化越来越明显。

对于当下的市场特征，我们远不能用一个涨或跌字来概括，而是要微观具体板块、楼盘和产品的变化，因为制约价格波动的因素太多。

不同区位、不同热度、不同供应量的板块，价格走势分化，涨跌互现；同一板块内不同定位、不同品质的楼盘，价格走势分化，涨跌互现；不同房企品牌、不同销售阶段的楼盘，价格走势依然分化，涨

跌互现。

拿2019年以来热度很高的南二环东延板块来说，万科等项目尽管定位相近，但入市阶段不同、任务指标不同，销售价格也出现了明显差异。

预测2020年会火的板块，首选上庄板块。在经历了一年的蛰伏之后，2020年，随着龙湖九里晴川等新项目的入市，迎来强势反弹。

再者，东北二环板块热度再度提高。旭辉公元等新盘的接上市，将带动购房者对区域的关注。

改善型产品，今年重点关注一批新项目年内将入市。

## 关键词三：小阳春

很多人认为，由于疫情的出现，今年的小阳春没了。

但是疫情的出现，并不会消灭购房需求，只是导致购房需求延后。特别是疫情改变了很多人的购房观，没房的想买房了，有房的想换房子了，需求并没有减少。

3月份以来，市场上出现了一些性价比较高的热盘，成交情况比较好，引导石家庄楼市出现了一波小阳春，特征是价平（或略跌）量升。这个阶段，开发商为了抢客户跑量将加大促销力度，所以是购房比较好的时机。

但是，开发商也不要对“小阳春”抱太高的期望值，毕竟“房住不炒”的红线不能碰，而且疫情对人们收入的影响也不能忽视。

## 关键词四：头部楼盘

现阶段，购房者更应考虑的不是买不买的问题，而是买哪个楼盘的问题。

个人建议是选“头部楼盘”。和股市每个板块里有“龙头股”一样，楼市区域板块里也存在“头部楼盘”。一个板块里综合排名第一，或者至少在前三的楼盘，可以称之为“头部楼盘”。

为什么要选“头部楼盘”？因为“头部楼盘”安全边际高，对板块其他楼盘具有较强的影响和号召力。

在“房住不炒”的定位下，未来的房地产将是慢牛行情，只有好房子溢价空间才更大。在市场波谷时低吸“头部楼盘”，一旦市场向好必然率先领涨。

## 关键词五：地价仍在涨

虽然房价止涨，但地价上涨并未停止。

根据石家庄房地产市场研究中心统计数据，近8年主城区地价涨了3倍，2019年年末出让的棉五厂区地块，据测算楼面价约达12105元/㎡。

近几年地价一直在涨，既反映出房企对土地的渴望，也确认了石家庄的房价底部。土地成本不断抬高，怎么会带来房价的持续走低？

虽然房价不是全由成本决定的，但是成本决定了房价的底部边际，也决定了项目未来的交付品质。

NOBLE HOUSE  
ROYAL PALACE THE RISESUN

RiseSun 荣盛  
品牌房企 002146 02

预售证号：石行审预售2018113

一城仰止 一院珍藏

ARISTOCRAT'S HOUSE  
ROYAL PALACE THE RISESUN



有天  
有地  
有院子

石家庄臻稀城市院子『动态』实景展示区

5月1日璀璨绽放

建面 365-465 m<sup>2</sup> 城市院子 诚邀君鉴



御府上院

ROYAL PALACE  
THE RISESUN

VIPLINE  
0311 8961 9999

项目地址：北二环与景源街交口北行600米路东