

# 后疫情时代 石家庄楼市的变局

## 市场分化:新房上涨 二手房下跌

2020年的疫情,石家庄楼市受到了极大的冲击,在此背景下,市场的变化越来越明显,其中主要表现在两个方面:第一,市场分化,二手房降价,新房涨价,更多购房者倾向于新房;第二,疫情后,开发商更注重产品升级,在竞争加剧的市场下做好产品是关键。

在后疫情时代,一直探索品质进阶的开发商们,也进一步加速推进产品升级。不少品牌房企加码智慧科技,智慧社区、健康社区已成为当下热点,“家居智能化”“新风系统”“无接触归家”等产品基本上已经成为标配。一些房企甚至迭代产品系,打造更优居住体验……一场后疫情时代的住宅产品变革正在兴起。

燕都融媒 小磊

11月16日,国家统计局公布了10月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况,从4月份,石家庄新建商品住宅销售价格已经连续6个月环比上涨。

相比于新房房价上涨,二手房则呈现下降态势。从4月开始,石家庄二手房房价已经

持续5个月下降,5-8月份石家庄二手住宅销售价格指数降幅为:-0.3%、-0.2%、-0.1%、-0.3%、-0.4%,9月份环比上涨0.1%,而10月份再次下跌,环比降幅为0.4%。

对于新房价格环比上涨,有知情人士透露:“疫情之

后,77%受访者比较倾向买新房,大多数购房者更重视住宅品质、住宅质量、户型设计等因素,这些人群更注重居住舒适度,市场需求导致新房房价节节攀升。”

后疫情时代,从开发商、从政策方面、从购房者方面都会更加偏向于新房的销售和

购买。由此带来的二手房市场成交下滑的可能还是十分大的。对于石家庄市场,有业内人士表示:“2020年石家庄二环周边新房供应量剧增,充盈的新房房源持续地冲击着二手房市场,导致二手房不断下调价格。”

## 产品升级:楼盘产品“不断升级”

近日,去南二环看房的刘先生,发现了颇有趣味的现象:该项目135平方米户型样板间,设计了一个近7米的大宽厅。销售顾问告诉他,这是一个多功能空间,这里有客厅、餐厅、娱乐厅,7米大阳台可以放置一些健身、娱乐设施。此外,

产品还配备了新风系统、智能控制系统等等。

刘先生的发现,其实是现在市面上住宅产品户型升级的一个缩影。刘先生手上是有房子的,而且还不止一套,但基本上都是二手房,多为老旧小区,物业、设计、设施设备来讲,不

具备优势。疫情后,刘先生换房需求更为强烈。尽管新房价格居高不下,但是迫于刚性需求,刘先生还是打算看一套新房。

看了很多新房后,对他触动很大:户型设计推陈出新,南北通透,全明户型;产品上二分

离卫生间、“自由+”巨厅、X空间等人性化空间设计;园区的全龄互动,既有充满童趣的儿童乐园,也有适合年轻人的慢跑跑道,而且还有适合老人的花园健身区。甚至一些小区还配备了阳光食堂、户外咖啡吧等功能配套。

## 楼市观察家

在后疫情时代,好产品已经成为更多购房者的选择,而好房子离不开好物业,智能、健康是大方向。好的产品和优质服务对房子保值增值能起到决定性作用。在产品方面,石家庄品牌房企都做了哪些升级?

## 观察家:东胜时间山项目营销副总李红艳



后疫情时代,房地产作为一种有效的抗通胀资产,将会吸引更多的投资者进行配置和增持。建议更多购房者重新考量自己真正的居住需求,对“好房子”有了更多的理解和期待:空间布局合理,社区智能安全,健康的生活环境以及贴心周到的物业服务。

经历了2020年疫情,人们对“理想中的房子”似乎有了新的标准,二手房通常因为老旧和配套问题,不足之处更明显,因此价格会有所下行。在当下,购房者对房子都会有更高的要求,直接导致新房市场平

稳上涨,其舒适的空间与合理的设计,更能匹配理想生活,当然科技智慧的引入,也更能够符合疫情后的人居需求。

2020年东胜集团斥巨资打造科技社区,科技改变生活。未来,在东胜时间山社区里,每一个细节都彰显出未来科技感,未来在咱们小区里除智能安防以外,还有非常多的智能产品,第一大智能包含智能灯光、窗帘、空调、室内电视。第二大智能是梯控系统,可实现人脸识别无卡乘梯方式;第三大智能可视对讲系统;第四大智能是车牌识别,车辆

快速进出,无需等待。

在产品方面,东胜时间山做了很大突破。过去可能基本上都是以南向两个面宽为主,但现在,项目实现了南向三面宽甚至是四面宽。园林景观方面,项目以社区景观的升级迭代作为内核,打造了老幼活动、星际漫步、绿地净化等四大星球景观,此外,项目还打造了城市会客、邻里互动、老人活动空间等景观功能区间。

物业方面,东胜物业公司是一家按照ISO9001质量管理体系标准、ISO14001环境管理体系标准、OHSAS18001职业

健康安全管理体系标准的“三标一体化”实施物业服务的专业化公司,为业主量身定制了超五星“帝王级”标准服务。

东胜时间山项目简介:项目位于石家庄市长安区建设大街与和平路交口西北角,城市中央一环核心的绝佳地段,项目整体建筑规划设计采用后现代风格,占地约157亩,总建筑面积约8.9万平方米,共规划25栋12-25层住宅楼,绿化率35%,综合容积率2.9,交通便利,配套成熟,首期规划建面约55-142平方米舒居,全新塑造石家庄比肩国际标准的城市新名片。

## 观察家:旭辉公元营销负责人何欣

从“有房子”到有“好房子”。楼下的低密园林,贴心到位的物业服务,社区周边的完善配套,户型功能的合理布局,这些都成了后疫情时代好房子的基本标准。如今只有注重整体品质的社区,才能满足人们居住的需求,老旧小区已经渐行渐远。这就导致了二手房市场价格下降,位置好、品质佳的新房上涨的市场分化。

如今石家庄楼市,建议购房者购买品牌开发商,配套齐全的楼盘。首先品牌开发商是安心的实力后盾,品牌开发商拥有更雄厚的资金实力、抗风险能力及丰富的

产业链条。

旭辉集团是一家以地产开发为主营业务的企业。2019年跻身中国房TOP14,列入2000亿阵营。20年布局全国80多个城市,这样的企业有更雄厚的实力,更丰富的经验服务业主。

后疫情时代的楼市,旭辉集团每年投入近千万资金用于产品研发,保障独有的CIFI全龄人居体系始终领先市场。作为旭辉CIFI-6体系落位石家庄的首个作品,旭辉公元项目独创的9大分龄景观体系,细分年龄层次,打造

人性化、情景化的户外空间;拥有餐、客、阳台一体,5大收纳体系的全能户型,关怀家人全生命周期。

旭辉公元项目简介:整个项目建面约60万平方米大城规模。配有建面约1.3万平方米全配套主题商街、建面约2000平方米商超、建面约1000平方米社区卫生服务中心、2所幼儿园、1所小学,商业、超市、学校、医疗、办公等全优配套自成一体,足不出户就能解决吃喝玩乐购和教育等一切生活所需。



## “未来汇·大学生创新创业实践基地”揭牌仪式圆满举行

本报讯(燕都融媒 张玉) 2020年11月26日,“新经济·新生态·新未来”首届河北省大学生“创视之星”短视频创新创业大赛表彰大会暨“未来汇·大学生创新创业实践基地”揭牌仪式

在河北省石家庄市河北宾馆隆重举行。

河北省教育厅、裕华区政府相关领导,清华大学、河北地质大学、河北省商业经济学会等学术机构专家学者出席,石家庄市各

电商直播、MCN、国内知名品牌、河北省重点企业等单位负责同志,受表彰师生代表等150余人参与活动。

未来蓝致·未来汇短视频直播产业基地,将以数字技术

应用、人力资源、数字内容为核心产业,通过直播、电商服务、供应链平台、智能云仓等一站式服务,打造突破想象的短视频直播产业基地,实现客户、用户及产业链平台的共赢发展,

形成“新技术、新经济、新空间、新生态”为一体的立体产业园区,形成产业人才聚集、政策聚集、服务聚集、资本聚集的良好产业环境,引领石家庄数字经济产业发展。