限购四年 河北楼市回归理性

2017年3月，河北石家庄、涿州、涞水、张家口等多地限购令纷纷出台，“非本地户籍限购1套”“首套首付不低于30%”“二套首付不低于50%”等楼市限购政策成为当时人们热议的话题。

如今，蓦然回首，河北多地楼市已经在限购令中前行四年。房价回归理性、投资性需求淡出楼市、品牌房企不断进驻……“限购令”使河北多地楼市发展得更加稳健，带给河北楼市的变化有目共睹。

燕都融媒体 小磊

河北多地楼盘房价回调

近日，燕赵都市报记者从安居客、房天下、房掌柜等平台了解到，四年时间，河北石家庄、涿州、涞水、张家口等地房价分别呈现回调趋势，以张家口房价为例，2017年的张家口楼市均价在10486元/平方米；如今张家口房价已经降至8801元/平方米。

同样河北省会石家庄也经历了房价回调，2017年3月17日石家庄市楼市实施限购政策，6个月后(9月中旬)调控政策再升级(5年内不得上市交易)，连续两波的政策打压，石家庄房价持续回调。2017年6月石家庄楼市均价在19362元/平方米，历经四年的楼市调控，如今石家庄房价回调至14548元/平方米，下调幅度为25.0%

对此，有业内人士表示：“对于一些房价上涨过快的城市，出现房价‘回调’属正常现象。一方面，由于房价上涨过快，导致投资客离场、刚需族无力买房，房价上涨动力消失；另一方面，因为政府抑制需求和房价，房价上涨预期消失，投资客获利回吐，开发商回笼现金。”

2019年后新房市场回暖

限购四年，河北楼市的变化让很多购房者深有感触。历经房价“过山车”的刘先生表示：“2013年初，以当时8300元/平方米的房价入市，直到2017年房价涨到了21000元/平方米，限购政策一出，2年时间里物业缩水近35万，如今房价平稳了，现在房价17000元/平方米。”刘先生的心态已经相当平和：反正是自住，升值多少不在乎，别亏就行。

据记者调查发现，石家庄房价经历了2016年的“一波又一波”的上涨，限购后的四年时间里，2017年和2018年交易量骤然遇冷，卖房者觉得卖房更难。而之后的2019年和2020年，房价尽管还处在回调阶段，但是整个楼市已经回归理性。

在2019年后，石家庄市场上推出了融创中心、万科新都会、龙湖九里晴川、嘉实·万科紫台等多个楼盘，凭借品牌房企的产品和物业，在市场上赢得了一些口碑，尽管这类产品房价居高不下，但还是吸引了不少购房者。这期间开发商促销优惠政策不断，石家庄新房市场逐渐回暖。

2016年入行，并于2017年在某品牌房企任职的销售顾问小许讲：“目睹和经历过了限购前后楼盘的大起大落，也曾看过不少楼盘，现在购房者越来越倾向于好的产品和好的物业。”

对于限购政策，他表示：“其实购房需求一直都在，只是相当一部分都被政策拒之门外。”

2020年后楼市产品升级

四年时间，2020年对于河北楼市意义重大。2020年的疫情，河北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。

相比于新房市场逐渐回暖，二手房房价持续下滑。石家庄二手房经纪人小李讲道：“受到疫情的影响，2020年上半年看房的人很少，二手房挂牌价比之前下降了一些，很多急于出手的房源，都是降价抛售，二环内一套100平米的房源总价在145万左右，价格还可以再谈。”

在后疫情时代，更多购房者首选新房。最近入手买房的刘先生，他选择了一套品牌房企的135平方米三室，主要被房子的近7米的大宽厅所吸引。其实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。

最近看房，对他触动很大，开发商的产品越来越舒适，越来越人性化。他讲道：“现在的户型设计推陈出新，南北通透，全明户型；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道，而且还有适合老人的花园健身区。”

楼市观察家

《读城》系列高端访谈之二

对话旭辉集团石家庄公司总经理戴磊

岁月不居，时节如流。转眼间，令人难忘的2020过去了，崭新的2021已经到来，在这个极不平凡的时期，石家庄房地产市场经历了跌宕起伏的一年。

近日，燕赵都市报联手石家庄市广播电视台新闻综合频道《省会房产报道》栏目及房天下，共同启动《读城》系列高端访谈第三季。本期邀请到了旭辉集团石家庄公司总经理戴磊进行专访。

燕都融媒体 小磊

1.跌宕起伏又一年。如果给2020年的石家庄楼市提炼一个年度关键词，您给出的关键词会是什么？

戴磊：跌宕起伏，主要表现在三方面，土地、房价、市场。从土地市场来看：棉五、河冶、职教中心等热门地块上演抢地大战；从房价来看：房价的两极分化严重，出现“南帝北丐”现象，改善型高品质楼盘价格稳定，同时降价楼盘也层出不穷；从市场来看：稳中有升，成交额达725亿，同比去年增长10%。总体来看，虽然受疫情的影响，但市场土地都在不断地向上。

2.作为京津冀城市群的重要支点，石家庄被寄予厚望，各大品牌房企纷纷进驻，您如何看待石家庄的城市发展前景？

戴磊：旭辉进驻石家庄，并不是做机会性竞争而是看好这座城市，并对石家庄进行了多维度的深入研究，从城市定位，人口基数，城市化率等指标都可以看出石家庄是非常优质的省会城市。

随着京津冀协同发展战略的深入，石家庄不仅位列京津冀范围内的重点核心城市，而且是承接北京疏解人口的重要城市，正享受着前所未有的发展红利，此外，石家庄高端人才不断涌入，这也为房地产发展带来了全新的机遇。

石家庄前期发展相对其他城市起步晚，反而发展空间更大，后劲足。我对石家庄这个城市的未来充满信心和期待。

3、提到2020年，疫情绝对是避不开的话题。您觉得疫情对房地产市场产生了怎样的影响？

戴磊：疫情对房地产短期冲击明显，销售压力、资金压力、投资层面都有较大的影响。疫情让房地产也发生了改变，首先是客群的改变，特别是石家庄经历了两次疫情，之前是逃离城市回归田园，但是本次疫情城市疫情反而比农村更规范，更易管理，更多的人追求城市生活，我们也有很多周边区县的客户购买旭辉升级改善产品。

需求改变，石家庄封闭的近一个月时间，客户更注重空间的集中性，更注重家庭的关系，对可变空间的需求，比如亲子空间，与父母互动空间等的重要性，以及对居住环境的舒适性要求更高。

而旭辉最关注的是客户的需求，做符合客户需求的产品，所以旭辉建精装修的房子，建高品质的房子，给客户更好的生活体验。

4.请您用一个关键词来预测2021年的楼市。

戴磊：在房住不炒与因城施策的主基调之下，石家庄房地产市场政策将继续以“稳”为主。随着疫情控制的越来越好，之前将就生活的人，经历了疫情，会考虑对自己“好点”，提升一下生活品质，我认为2021年石家庄从经济也好，市场环境也好包括石家庄未来的发展趋势都会稳步上升。

旭辉集团石家庄分公司总经理戴磊

资讯

主城区6宗350亩地挂牌 含保晋南街回迁安置地块

近日，石家庄市公共资源交易中心发布两则国有建设用地使用权挂牌出让公告，涉及主城区6宗地块，地块编号为〔2020〕100号，〔2021〕006-010号，总占地面积为233686.86平方米(约合350.53亩)，总起始价为402900万元(40.29亿元)，将于2021年3月31日14时30分公开出让，挂牌地点为石家庄市公共资源交易中心(槐安东路163号)。据了解，〔2021〕008号地块为棉五生活区部分地块，[2021]010地块为保晋南街异地回迁安置地块。

2021年河北省计划改造3057个老旧小区

近日，从河北省人民政府获悉，2021年，河北继续把老旧小区改造纳入20项民生工程大力推进，全省计划改造老旧小区3057个，涉及居民52万户，是近年来改造任务量最多的一年。

今年的老旧小区改造工作相较以往有了新变化：今年老旧小区改造工程增加了养老、托育、助餐、便民市场等社区公共服务设施建设内容；今年我省在继续加大各级财政投入力度的同时，积极推动建立政府、居民、社会合理共担改造资金的机制，落实了居民出资责任，明确对于居民出资和拆除违建积极的小区优先改造，老旧小区居民可通过直接出资、使用住宅专项维修资金、让渡小区公共收益等方式出资参与改造；老旧小区改造前，应协商确定物业管理模式、管理规约，为后续管理可持续提供保障；开展老旧小区改造示范小区评选活动，充分发挥示范小区的引领和带动作用，推动提升全省老旧小区改造效果。

石家庄最新人才政策：一次性购房补贴提高到30万

3月2日，石家庄市召开新闻发布会，对石市日前印发的《关于高质量建设人才强市的实施意见》进行解读发布。石家庄市将通过升级人才绿卡、加强金融支持和住房、项目落地支持等一系列措施，再次为各类优秀人才来石创业发展送上大礼包。

新出台的实施意见共分五部分、18条具体内容，其中一大创新点是提高博士租房购房补贴标准。对引进的博士学位研究生，自到石家庄市工作之日起5年内，每月享受的房租补助由2000元提高到3000元，在市域内购买首套自用商品住房的，给予的一次性购房补贴由15万元提高到30万元。