石家庄楼市开启地铁时代

4月6日，石家庄地铁3号线一期东段及二期工程正式开通运营。随着石家庄地铁包括1、2、3号线在内的一期工程顺利完成，如今石家庄初步形成东西南北贯通的轨道交通骨干网络。

3号线一期东段及二期工程正式开通，沿线楼盘搭上了顺风车，正式步入地铁溢价的兑现阶段，也代表了循环化工园区正式进入地铁时代。从西三庄站到乐乡站全程只要44分钟，大大缩短了循环化工园区与石家庄主城区的交通，出行的便利让购房者的置业范围有了更多的选择，地铁的运行促进了石家庄各区域的融合，而石家庄楼市随之逐步扩围也是必然之势。

记者在采访中了解到，地铁3号线沿线楼盘已经在“地铁”二字中下足了功夫，“地铁上盖”、“临近地铁3号线”、“地铁钻铺”……各种广告标语不一而足。在各家楼盘售楼处，“地铁优势”已经成为了主要卖点。

燕都融媒体 小磊

楼市：地铁拉动效应并不明显

石家庄地铁轨道交通，最大的优势“拉近城市距离”，刚刚运行的石家庄地铁3号线，就是个例子，44分钟跑全程，从西北到东南“横跨5个区域”：新华区、桥西区、裕华区、高新区和循环化工园区。根据官方公开信息显示，“石家庄地铁3号线线路全长26.5公里，是连接主城区西北与东南片区之间的便捷通道，沿联盟路、中华大街，在石家庄站一路向东，最后止于乐乡站。”

如今地铁开通带来的便利，正在改变着石家庄人的生活。有业内人士表示：“地铁改变传统出行方式，为新一代年轻人的居住、出行、创业的提供了极大方便。一方面推动了房地产的发展，拉高了沿线物业的房价；另一方面推动了贯穿区域的产业发展和城市格局的改变。”

但是记者调查发现，这一轮地铁开通对于楼市的拉动效应并不明显。

目前石家庄地铁3号线沿线部分楼盘房价：3号线槐安桥站安联天颂22000元/平方米，3号线孙村站保利和光尘樾19000元/平方米，3号线北乐乡站万科新都会12500元/平方米，保利时光印象11800-12300元/平方米。（以上数据来源：易居河北研究院数据）

对此，易居河北研究院负责人表示：“石家庄具备地铁优势的项目较多，地铁可成为项目亮点之一，成为项目加分项，但更多的是提升客户的认可度，可在一定程度上加速项目成交，但目前通过地铁达成溢价的可能性较小。”

房价：过早透支地铁升值潜力

与此同时，记者从房天下、安居客、房掌柜等平台了解到，地铁概念的炒作似乎只是“昙花一现”，对石家庄整个房价的拉动作用似乎并不大。为什么这一轮地铁开通对房价影响较小呢？专家分析，地铁升值潜力在几年前已经被透支。

据了解，早在五年前，石家庄楼市就已经开始对楼市“地铁时代”的来临进行宣传促销。不少楼盘因为位于地铁沿线位置，在周边楼盘还只卖8000-9000元/平方米的时候，已经销售过万元/平方米。不过，这种过早透支地铁升值潜力的做法也被不少人诟病。受到楼市调控影响，被提前透支了升值潜力后，部分楼盘在多年内投资回报率并不理想。

对此，打算在石家庄置业的刘先生深有体会，“‘地铁一响，黄金万两’，2017年6月，在中山路东二环某地铁盘看房，房价当时已经炒到了20000元/平方米，如今再来看房价17000-18000元/平方米，地铁对于房价的影响有限，更多的受到市场政策的影响，2017年至2019年受楼市调控影响，石家庄房价始终处于回调阶段，这两年房价才平稳下来。”

地铁开通对于区域的影响，有业内人士表示：“市区影响不大，影响较大应该是循环化工园区，现在北乐乡附近入住率应该不高，主要原因就是生活、出行不方便。地铁开通后，出行方便了，入住率自然就会高。就现在情况来看，这片区域和市区还存在‘一定价差’，伴随着地铁效应显现，这片区域价值也会得到展现。”

未来：石家庄经济腾飞的新坐标

2021年3月18日，石家庄发布了《石家庄市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》（以下简称《纲要》）。《纲要》中指出，打造轨道上的石家庄。推进城市轨道交通二期建设项目4、5、6、7号等线路的规划报批工作，争取“十四五”期间全部启动建设，推动主城区轨道交通尽快成网。

2017年6月，随着石家庄地铁一号线将正式投入运营。近四年时间过去了，地铁已经融入石家庄人的生活，带着美好的憧憬，石家庄也步入了“地铁时代”。“地铁时代”来了，有人预言，石家庄东西南北贯通的轨道交通骨干网络无疑将成为石家庄经济腾飞的新坐标。

但地铁到底是怎么样的，能给石家庄带来什么？恐怕很多人还不清楚。

石家庄作为一个超千万人口的城市，建设地铁不仅仅是为了满足城市交通的需求，从战略的角度来讲，地铁可以大大提高石家庄在中国以及世界的知名度，同时，也可极大地提升城市功能，促进经济快速发展，创造更多机遇引进外资，大大改善人民生活，使城市面貌跨越式提高。

石家庄地铁的建成，意味着城市现代化、国际化的进一步提升。近年来，石家庄轨道交通1号、2号、3号线陆续开通，在石家庄公共交通系统中的地位不断增强，赢得了社会各界的广泛赞誉，城市现代都市魅力和品牌影响力也得到大幅提升。

燕都买房团 置业俱乐部持续征集

当下到底该不该买房？房价会如何变化？这是目前燕赵都市报房产工作人员接到购房者咨询中，最为普遍的问题。眼看今年石家庄楼市传统销售旺季要来了，不少购房者还在犹豫，“该不该出手？”“什么时候出手？”“到底买哪个楼盘？”……

燕赵都市报“燕都买房团”，将致力打造省城贴心的百姓购房服务平台，力求在开发商与购房者之间架起一道新桥梁，一方面可以促进开发商楼盘的销售，另一方面也能为购房者提供更多的服务、争取到更多的优惠。

2020年燕赵都市报推出的“燕都买房团”受到广大市民的一致好评，不仅帮助购房者了解市场现状，规避了购房陷阱，还传授了置业技巧。

为了让更多购房者买到心仪的好房子，2021年燕赵都市报房产中心打造的置业平台——“燕都买房团”继续招募会员，此次“燕都买房团”云集融创、万科、中海、龙湖、中铁建、保利、荣盛、碧桂园、东原、天山、东胜、高远、恒大等多家本地品牌房企项目，同时还开通山东、广东、广西、云南等异地置业渠道，为购房者推荐精品房源，提供全面的置业支持，让购房者在买房这件“人生大事”上不再烦恼。

2021年“燕都买房团”十大服务：

1.免费入会：参加“燕都买房团”组织的活动不收取报名费。

2.买房课堂：开展专业、全面的购房知识培训，解答会员买房遇到的各种问题。

3.沙龙聚会：分享买房经验，方便会员间的沟通交流。

4.专业资讯：在线提供楼市资讯和楼市新政。

5.推介考察：获取海量项目楼盘信息，获取独家特价房源信息，获取与潜力优质项目面对面交流的机会。

6.打折优惠：为购房者争取最大限度的优惠服务。

7.免费看房：参加“燕都买房团”，免费组织本地看房。

8.分享心得：定期举办买房大讲堂、分享买房达人心得。

9.买房明星：成为“明星购房者”栏目的主角，讲述您的买房故事。

10.记者帮办：买房后遇到纠纷，说出你的困惑，我们会有专业的记者调查采访。

燕赵都市报“买房俱乐部”报名方式：

1.电话报名：0311-67563985。

2.关注“燕赵都市报房产”微信公众号，留言姓名+电话即可。

（燕都融媒体 尹润东）

栾城挂牌一宗住宅用地

近日，石家庄市公共资源交易中心发布了一则挂牌出让公告，涉及栾城区一宗城镇住宅用地，编号为栾城区〔2020〕052号，面积为34980.61平方米（约52.47亩），起始价为20280万元，并将于2021年5月14日14时35分开始限时竞价，按地块编号依次进行，地点为石家庄市公共资源交易中心电子竞价室。

该地块位于栾城区宏远路北侧、龙威街西侧、栾武路以南、新开街东侧，面积为34980.61平方米（约52.47亩），土地用途为城镇住宅用地，容积率＞1.0且≤2.47，出让年限70年，起始价为20280万（386.51万/亩）。

（燕都融媒体 张玉）