

# 黄金周省会楼市成交同比微降

## 大房企扛鼎忙推盘 市场二八格局凸显

十一黄金周是房地产市场“金九银十”的重要节点。但今年,由于此前楼市调控政策的持续加码,黄金周全国楼市一片惨淡。但是石家庄市场受全国性大房企集中选择在黄金周期间推盘的“秋收”带动,市场上自住需求受到明显拉升。虽然市场观望心态升温,但黄金周楼市成交量并未出现大幅下降,甚至比前一周住宅成交量还有明显上升。

□本报记者 陈霞

### 石市黄金周成交量同比微降 大房企扛鼎市场揽收占九成

每年的10月首周恰逢国庆长假,受长假影响,楼市网签量水平一般处于低位。然而,作为“金九银十”中的重要长假日,国庆期间网签量的高低也反映了当年购房人的心理预期,以及市场的热度。相较于往年,今年黄金周全国各大热点城市的楼市成交格外“惨淡”。

数据统计显示,2017年10月1日-7日,全国25个重点城市新建商品住宅成交面积为131万平方米。而去年同期即2016年10月1日-7日,这25个城市的成交面积为237万平方米。如此计算,今年“十一”假期住房成交同比跌幅为44%。

但是从石家庄本地情况看,市场虽然观望氛围浓厚,但是比全国多数城市收成要好出许多。来自石家庄克而瑞的黄金周房地产市场的内部分析报告数据显示,2017年国庆中秋双节长假期间,石家庄市辖区普通住宅成交1001套,公寓成交106套;写字楼成交4套,共计708平方米;商铺成交38套,共计1258平方米。与2016年相比,2017年国庆中秋双节长假的普通住宅成交规模微幅下降,公寓基本持平。

克而瑞首席分析师回洁钰认为,下半年以来,普通住宅的周成交规模并不高,仅在有新项目中推售时才有较

大增长,受全国性房企集中推售影响,节前最后一周和黄金周期间,普通住宅周成交保持在相对高位,已是市场正面变化。但目前仍处于本轮政策发酵期,预计市场观望气氛仍将持续。

回洁钰表示,受节前石家庄落地住房限售政策、住房限购政策升级影响,市场观望气氛较浓厚。但从黄金周的成交效果来看,融创中心开盘销售效果尚可,占双节长假期间成交规模的68%。此外,前期开盘销售的万科、富力、碧桂园等项目转入平销,亦有成交。加上荣盛、恒大等房企,全国性房企推售项目成交规模占双节长假总量的九成;本地房企受可售房源偏少,证件、手续不全等因素影响,成交占比大幅萎缩。目前,上述项目均转入平销状态,后续还有保利茉莉公馆沁香园、美的云熙府等项目即将推售,全国性房企的市场份额有望进一步扩大。

公寓方面,成交规模仍处于低位状态,长假期间成交套数勉强过百,市场缺乏亮点,无新开推售项目,再加上市场关注被严重分流至全国性房企在普通住宅市场的推售高潮,投资购房需求受政策影响转入低潮,公寓市场短期内难有大变化。

克而瑞首席分析师回洁钰评价刚刚收官的9月份楼市时用了四个特点来总结。

宏观方面,石家庄除升级非外地户籍购房门槛外,首次出台住房限售政策,新购住房限售时限是五年。受此影响,政策出台后开盘推售的项目均出现购房需求大幅降温,除投资购房需求精准打击外,购房心态也有负面影响,政策进入发酵期,预计到年底,除非外因刺激,购房需求难有大规模回温。此外,石家庄购房合同撤销备案门槛升级,配合政策打击投资购房需求,市场严查处于高压态势。

尽管政策层面趋紧,但全国性房企进驻石家庄步伐未明显放缓,除万科、富力、碧桂园和融创接连开盘外,品牌推广和落地营销活动不断。万科、富力、碧桂园和融创集中推售,供应房源接近1500套,超过15万平方米。不过,上述项目实际销售价格低于预期,且精装修采取分期付款或金融贷款,大幅下调首付门槛,力图吸引购房需求。但受政策直接影响,购房需求有所降温,成交效果略低于预期。上述房企集中推售成交占9月普通住宅成交规模的50%以上,成交排名居前的项目向品牌项目集中,市场“二八”格局进一步明确。

9月份的公寓成交出现下降,一方面,8月的爆款项目在9月锐减;另一方面,9月新开推售的公寓项目偏少。此外,因全国性房企集中推售,市场关注向普通住宅集中,公寓关注度下降,影响成交效果。后续受远洋、中冶、中宏、融创等项目公寓项目入市影响,公寓成交有望回升。公寓产品迭代升级,Loft跃层、精装修越来越多,首付门槛下调,品牌也有升级,但受政策影响,投资积极性下降,公寓也面临短期后继乏力问题。

受政策环境趋紧、购房需求降温 and 首付压力仍居高不下影响,房价承压,上扬压力极大,短期有回调空间,全国性房企为现金流考虑,低开和优惠意愿较强,且将在缓解首付压力上大做文章。但房企年度销售任务势必进行调整,第四季度转入蓄势,为2018年市场做准备。

### 9月份石市发放24张许可证 省会楼市整体呈现四大特点

记者从石家庄市行政审批局官方获悉,9月份石家庄市共发放14张商品房预售许可证,包括五方大厦、天汇碧桂园、和天下小区(尚园)、鸿锐大厦、博雅盛世小区(东区)、中冶德贤名园、万科翡翠园、润德天悦城(云锦园)、元泰嘉园、融华府、御江景城(一区)。另外,正定、鹿泉、高新、

藁城四区还发放了石家庄宝能中心、旅投福美十号院、国赫金悦府、奥华蓝郡、天山国御小区、紫竹锦江小区、星际未来城、石家庄富力城、润都荣园、美的云熙府等共计10个项目的商品房预售许可证。产品涉及住宅、公寓、办公等各类产品,市场整体供应充足。

# 新政后买房贷款 这些问题要知晓

□本报记者 陈霞

伴随一系列楼市新政的来袭,是否还具备买房资格,买房时公积金贷款能用吗……这些涉及到百姓买房各环节的变化成为当下的热点问题。针对读者最新咨询的10类具有代表性的热点问题,记者采访石家庄市住房和城乡建设局、石家庄市住房公积金管理中心相关人士,进行了集中解答。

**■问:**我在裕华区买的房子已经备案,但是还没办下来不动产登记证,限售新政后是不是会受到影响?限售时间是以不动产登记证的日期,还是买房合同的日期来计算?

**答:**以网签备案合同时间为准。

**■问:**我是本市户口,在长安区有套回迁房一直没下房本,想卖掉这套唯一住房另换个大点的房子,不知道受不受新出台的限售政策影响?

**答:**严格以网签时间为准。如为9月23日以后则会涉及房屋限购。

**■问:**我家有一房产,在父亲名下,父亲已去世,现在将此房产落到母亲名下,正在办理。请问落到母亲名下的这处房产是否在新出台的限售范围内?

**答:**不涉及房屋限购政策。

**■问:**1年前我老公用自己的公积金贷款买了套房子,现在还可以用我自己的公积金贷款买房子吗?这个是二套房吧?公积金贷款还能批下来吗?

**答:**公积金贷款支持职工购买首套及第二套住房需求。职工首套住房公积金个人贷款结清后,方可再次申请使用住房公积金贷款;借款人向市公积金中心提出贷款申请后,中心通过与房屋产权籍登记部门联网及个人征信报告核实借款人家庭拥有房屋登记情况,如个人住房公积金贷款申请人及其家庭成员(夫妻双方、子女)名下在石

庄市内五区已登记拥有住房或个人征信报告中有尚未还清的住房贷款,公积金贷款将执行二套房贷政策,贷款利率上浮10%。如个人住房公积金贷款申请人及家庭成员名下在市内五区没有登记住房且个人征信报告中没有住房贷款,公积金贷款将执行首套房贷政策。

**■问:**本人户口在鹿泉,毕业后在北京工作,公积金也在北京缴纳,在石家庄购房可以使用公积金贷款吗?如果可以,需要北京这边开什么证明材料?

**答:**在我市以外地区缴存住房公积金的职工,在我市市长安区、新华区、裕华区、桥西区及高新区购买住房时,市公积金中心暂停发放住房公积金贷款。

**■问:**我的公积金缴纳已满两年,我老公的还不满一年,能用两个人的加起来贷款吗?

**答:**连续正常缴存住房公积金6个月以上的职工,在商业贷款购买房屋的房屋所有权证(不动产权证书)办理之后,可以将商业贷款转为住房公积金贷款。商业贷款转公积金贷款过程中主贷人不可以变更;且转贷时房屋所有权证必需具备,否则无法办理房屋他项权抵押手续。市公积金中心在计算职工贷款额度时,您夫妻双方的公积金缴存情况均可计入贷款额度。

**■问:**我家的房子目前只有拆迁协议书,房本正在办理,现在需要装修,可否用装修合同办理贷款或提取?

**答:**职工装修房屋不符合公积金贷款和提取条件,不能办理提取和贷款业务。

**■问:**我去年在石家庄买的房,现在想转成公积金贷款,但是我在北京上的公积金。可以转公积金贷款吗?

**答:**在我市以外地区缴存住房公积金的职工,在我市市长安区、新华区、裕华区、桥西区及高新区购买住房时,市公积金中心暂停发放住房公积金贷款。

**■问:**我是辛集人,也在辛集工作,但是公司总部在石家庄,人公积金也是在石家庄入的,我现在买房想用公积金,辛集公积金不支持异地贷款,在不变动工作的情况下,能否把公积金转到辛集来。

**答:**职工因工作调动,可将原单位缴存的公积金转移至新单位。新单位所属住房公积金中心已开通异地转移接续平台的,可向转入地住房公积金管理中心咨询相关事宜。未开通异地转移接续平台的,可向原单位公积金专管员申请办理公积金账户余额异地转移手续,并提供异地住房公积金管理部门出具的缴存证明(缴存证明必须注明:转入单位名称和公积金账号、个人公积金账号、转入公积金中心开户银行名称、转入公积金中心银行账号、联系人电话)、新单位工作关系证明,由原单位公积金专管员来市公积金中心为您办理公积金异地转移合并手续。

**■问:**我是本地户口,现在想在鹿泉区买房,想用我对象(西安的住房公积金)的公积金进行贷款买房,不知道在政策上可以吗?

**答:**在我市以外地区连续正常缴存住房公积金6个月以上的职工,在石家庄行政区域内十七个县市购买自住住房的,持就业地住房公积金管理中心出具的《异地贷款职工住房公积金缴存使用证明》、个人公积金账户缴存明细,可作为主贷人向购房所在地县市(区)住房公积金管理部门申请住房公积金个人住房贷款。