

楼市回暖迹象显现 “银四”或可期待

□本报记者 陈霞

楼市局部升温 “小阳春”已经在路上

周末假期，王女士一家在北二环沿线一气儿看了四个楼盘项目。孩子上学时买的两室已经不适应四口之家的需求，从去年就开始考虑置换一套大房子，最近看宏观面和金融面的政策不断有利好消息释放，这才真正把看房提上了日程。一家人半天时间看了万科·翡翠书院、天洲·十里长安、金茂悦·旭辉公元之后非常感慨地说，这个区域楼盘可选择性真多，以前一直顾虑学校配套问题，看到区域内有十五中、十三中等初高中学校，还有九年一贯制学校托底儿，感觉心里踏实多了，打算再综合比较下，这周就要把房子定下来。

像王女士这样开始把看房提上日程的购房者越来越多。在记者随机走访的几个案场，销售人员回馈的信息基本都是市场开始悄然回暖，看房的客户明显比年后多起来。无论从客户到访还是实际成交情况来看，都呈现明显增长，其中置换型买房的客户占到几乎一半的比例。

从当下回暖速度快的项目来看，基本呈现三大特点。一类是区域性市场回暖，北二环沿线楼盘比其他区域项目明显看房群体多，由于区域内楼盘项目比较密集，一旦有客户选房一般都会把几个竞品项目同步实地看房做比较。另一类项目就是前期口碑不错的品牌盘加推新房源，并推出大力度优惠政策的项目，成交量已逐步回升。此外，特价房也成为最容易打动购房者现场看房的一类项目。打出限时特惠仅售5099元/平方米的恩泰·卓越学府项目近期吸引了很多看房客户选购；家门口迎来名校开工奠基的龙湖·天璞项目也迎来回暖行情；还有打出实景现房即买即住的中冶·德贤华府，也以现房焕新升级刷了一波高端客户到访看房。

市场逐步企稳 “银四”行情可期

根据焦点研究院统计，进入3月，石家庄市场终于迎来久违的热度。3月第一周，普通住宅供应规模2.91万m²，

成交规模4.94万m²；第二周，普通住宅供应面积2.56万m²，成交面积4.83万m²。虽然供求规模尚不及市场高峰期，但在面临春节过后市场交易低迷、购房需求观望情绪深重的局面，市场恢复速度远超往年。

“2022年楼市政策出现了明显的宽松迹象。整体看，开年房地产调控政策延续了去年四季度的政策方向，包括信贷政策的逐步企稳、各地稳楼市政策的频繁发布。”中原地产首席分析师张大伟认为，后续随着信贷政策的持续宽松，预计市场很可能在4月份出现一次小阳春。

往年楼市的“金三银四”行情，今年能否如期而至？对此，“丁祖昱评楼市”认为，受政策利好影响，部分热点城市已有回暖迹象，但整体行业尚未迎来真正的回暖时刻；未来供应稀缺、核心资源加持的优质项目仍将是购房者争抢的热点；房企需在重点城市“趁热打铁”，“促销售、抓回款”仍将是接下来的第一要务。

本地市场一位不愿具名的一线销售负责人则认为，今年开年以来，在地方调控政策松绑信号频发，房贷利率下调、首付门槛降低、房企资金面向好等政策持续作用下，市场购房情绪略显好转，首次刚需买房和改善型购房的需求成为市场购房主力军。在持续维稳的政策导向下，石家庄房贷利率也迎来下调，首套房最低可至4.9%，购房贷款额度增加、放款提速，这些政策也在持续激活着购房需求的加快释放。预计后续随着疫情受控以及楼市维稳政策持续发酵，新房成交量或有较为明显的增长，4月份的市场会比3月份更值得期待。

市住建局发布商品房交易领域重点风险提示

虽然市场购房信心在逐渐恢复，但仍需提醒的是，当前房地产市场购房风险仍然存在。为进一步促进我市房地产市场平稳健康发展，切实维护购房者的合法权益，石家庄市住房和城乡建设局对商品房交易领域的重点风险进行了提示：

房地产开发企业未取得《商品房预售许可证》就收取购房款、认筹金、定金、预订款等款项的就是风险；向购房者推荐违规使用经营贷、消费贷等金融产品支付购房款



的就是风险；购房人应将预订款、首付款等款项存入预售证上标明的监管账号，才能保证交易安全；广告宣传、销售或中介人员的口头承诺未写入商品房买卖合同或合同内容与实际情况不符的就是风险；房地产开发企业只签订线下商品房买卖合同且不及时网签备案的就是风险；采取返本销售或变相返本销售、众筹买房、以租代售、物业返租、售后包租或变相售后包租等方式销售商品房的

就是风险。另外，石家庄市房地产业协会还联合了媒体制作《商品房交易领域重点风险提示》海报，在全市各售楼部进行张贴，提示购房者防范交易风险，强化开发企业及经纪机构在商品房销售领域自律，共同维护我市房地产市场交易秩序。

住建部征求意见 住宅设计将有大变化 二层及以上住宅应设置电梯最受关注

□本报记者 陈霞

近日，住建部官网发布《住宅项目规范》（征求意见稿）（简称《规范》），对新建住宅的电梯要求进行更新，入户层为二层及二层以上的住宅，每单元应至少设置1台电梯。如果该条款落地实施，新购房居民有望告别部分业主所面临的上下楼难题。除了电梯之外，《规范》最新版征求意见稿还规定，新建住宅建筑的层高不应低于3米，卧室、起居室的室内净高不应低于2.5米等。值得注意的是，在2019年2月征求意见稿中颇受关注的“住宅建筑应以套内使用面积进行交易”的内容并未出现在最新版征求意见稿中。

住建部官网显示，目前《规范》已起草完成，在前期多次征求意见基础上修改完善并经专家审查通过，现再次向社会公开征求意见。《规范》最新版征求意见稿明确，针对新建住宅建筑，入户层为二层及二层以上的住宅建筑，每单元应至少设置1台电梯，并对轿厢尺寸进行规定；入户层为四层及四层以上，或入户层楼面距室外设计地面的高度超过9米的住宅建筑，每单元应至少设置1台可容纳担架的电梯。入户层为十二层及以上的住宅建筑，或入户层楼面距室外设计地面的高度超过33米的住宅建筑，每单元应至少设置2台电梯，且其中至少应有1台为可容纳担架的电梯，至少应有1台为消防电梯。

其中最受关注的是入户层为二层及二层以上住宅需设置电梯的内容。

2019年2月《规范》征求意见稿提出四层及四层以上住宅建筑，或住户人口楼面距室外设计地面的高度超过9米的新建住宅建筑应设电梯，且应在设有户门和公共走廊的每层设站。

2019年9月《规范》更新征求意见稿将新房电梯设置楼层从四层及以上调整为入户层为二层及二层以上，或入户层楼面距室外设计地面的高度超过3米，并提出应在设有户门的每层设站。最新版征求意见稿中对电梯的规定更加细致。

《规范》最新版征求意见稿对电梯的要求更细致或与老龄化趋势相关。

另外，《规范》最新版征求意见稿也对新建住宅建筑的层高提出更高要求，明确新建住宅层高不应低于3米，较2019年2月和2019年9月的征求意见稿中的层高要求提高20厘米。

《规划》最新版征求意见稿提出，新建住宅建筑的卧室、起居室的室内净高不应低于2.5米，局部净高不应低于2.1米，且局部净高低于2.5米的面积不应大于室内使用面积的1/3。较2019年9月版征求意见稿，最新版征求意见稿卧室和起居室的室内净高降低10厘米。

除了设置电梯和层高、净高相关规定外，《规划》最新版征求意见稿中关注度颇高的是未见以套内使用面积进行交易相关条款。虽然未涉及按套内使用面积进行交易相关内容，但《规划》最新版征求意见稿非常关注公共空间，相关条款超1600字，对公共走廊、公共楼梯、电梯、公共出入口、外廊和天井等进行细致规定，进一步保障居民居住权益。

Ⓐ 一周关键词

27大项目 6704套房源

正定新区房地产开发项目可售房源公示

3月22日，为进一步公开商品房预售行为，最大程度方便购房者选购合法商品房，正定新区建设与房管中心对预售许可范围内的可售房源进行集中公示。共有房地产开发项目27个，共有可售房源6704套。

具体来看，涉及项目包括天山壹方中心、石家庄宝能中心、金辉云著小区、恒山天功颂园、恒山天泽丰园、天山国熙府（壹号院）、翠澜园、嘉之汇商务中心（西区）、朗园商务广场、远联华府、润江兴华府、长乐府（东区）、长乐府（西区）、迎旭府（北区）、迎旭府（南区）、熙岸小区、雅颂华府、碧水源广场、福安熙华府、正顺府、雅郡小区（东一区）、雅郡小区（东二区）、雅郡小区（西三区）、雅郡小区（西三区）、铁建城（北一区）、铁建城（南一区）、熙园商务中心。

合作路111号院住宅项目规划公示 拟建8栋住宅楼

近日，石家庄市自然资源和规划局发布了关于合作路111号院住宅项目设计方案批前公示的通告。通告显示，中电科鹿泉房地产开发有限公司关于合作路111号院住宅的报建申请，正在审查设计方案。该项目位于新华区合作路111号，东临机械厅、西临13所办公区、北临13所生活区、南临合作路，用地性质为居住。

根据项目设计方案显示，合作路111号院住宅项目规划建设8栋住宅，总用地面积24556.23平方米，容积率2.85%，建筑密度19.88%，绿地率35.02%，户数459户，机动车车位数562个。