

2023 楼市韧性和消费信心将逐渐恢复

现房为王 产品分化 二三季度有望现购房窗口期

□本报记者 陈霞

2022 年报出炉:长安区成楼市成交主力

昨日,由石家庄市房地产业协会指导的《2022 年石家庄房地产市场数据年报》(以下简称《年报》)发布,以数据还原了刚刚过去的 2022 年石家庄楼市。

《年报》数据显示,2022 年石家庄土地共挂牌 71 宗,成功出让 59 宗约 2648.64 亩,总成交金额 187.6440 亿元。从各月土拍成交数据来看,去年 6 月入市土地面积最多,共 13 宗 603.65 亩,11 月成交金额最高,共 37.297 亿元。从成交土地的区域分布来看,主城 5 区共成交 30 宗约 1344.4 亩,占成交总量的 51%,主城区土地总成交金额占全市成交总金额的 78%。

从新房市场数据来看,2022 年石家庄新房成交量 24808 套,成交单价 13815 元/㎡,成交套均面积 111㎡。相比 2021 年,2022 年新房的套均成交价较前一年出现下降。2021 年新房套均价格 162 万元,2022 年新房成交套均价 141 万元。从新房各区域成交情况看,长安区新房成交量占比 38%,其次是高新区、裕华区、桥西区;从各区域新房成交单价看,桥西区高端改善盘较多,以 17303 元/㎡ 占房价榜首,其次是新华区 16032 元/㎡,裕华区 15145 元/㎡,长安区 14340 元/㎡,高新区 11918 元/㎡,正定县 11727 元/㎡,鹿泉区 9794 元/㎡。

二手房市场 2022 年成交量 32531 套,长安区和裕华区是成交主力,主城各区二手房成交单价均呈现不同幅度下降。其中,裕华区成交单价 14694 元/㎡,桥西区 13251 元/㎡,长安区 13151 元/㎡,开发区 12571 元/㎡,新华区是 11813 元/㎡。2022 年二手房成交套均价较前一年度出现下降,2021 年套均价 127.3 万元,2022 年套均价 122 万元。二手房市场主流成交房源面积逐年增长,60-80 平方米户型成交逐年降低,80-100 平方米户型成交占比达 29%。

居民购房意愿回升

针对新一年的购房置业需求和市场预期,记者从中指研究院最新发布的一项调查了解到,在中指研究院针对全国城市居民的购房意愿调查中,2022 年第四季度购房需求呈现底部回升,占比约为 63%,环比提升了 8 个百分点。按照调查数据显示的,2023 年居民购房意愿回升,2023 年楼市或将逐步恢复,2023 年有望成为不少人买房置业的窗口期,未来市场将出现明显分化态势。

该调查数据显示,包括石家庄在内的二线城市居民购房需求呈现明显改善,2022 年第四季度购房需求约为



(资料图片)

68%,环比增加了 11 个百分点,改善幅度位居各线城市首位,主要受二线城市大力放松楼市调控政策带动。

改善性购房需求崛起

2022 年全国房地产市场购房需求释放速度相对缓慢,成交量处于低位。

据中指研究院调查结果,改善性需求占据了 2022 年市场成交的主导地位。调查结果显示,三居室依然是市场主要的购房需求,2022 年购房的受访者中约 41% 选择了三居户型,两居室市场需求位居其次,四居室购房占比约为 13%;一居室、五居室市场需求占比相对较小,市场份额分别为 5%、7% 左右。

另据调查显示,2022 年购房的受访者中约 72% 选择了 80-120 平方米户型面积产品,成为目前市场成交的主要产品结构,其中 80-100 平方米、100-120 平方米户型面积产品占比分别为 38%、34%。

随着城镇化增速放缓、人口流动节奏变慢、居住需求逐步满足,居民住房需求逐步开始向改善性方向发展。调查显示,2023 年改善性购房需求占比达到了 40%,位居各类市场需求首位,而刚需占比仅为 24%,呈现下滑趋势,投资购房、学区购房较 2022 年均呈现一定程度下滑,养老、度假购房需求较弱。

购房需求有望在二三季度集中释放

对于 2023 年的居民购房意愿,中指研究院的调查显示,有打算置业的受访者占比仅为 40%,其中购房意愿较 2022 年更强的受访者占比达到了 50%,他们认为 2023 年市场将逐步恢复,或将成为短期置业最佳时期。

预计 2023 年居民购房需求有望集中在第二、三季度释放。约 40% 的受访者表示将于 2023 年第二季度买房,24% 的受访者表示将会在 2023 年第三季度买房。

从调查数据看,新房现房受到购房者青睐,倾向占比达到了 43%,期房占比下降至 24%。从房企类型来看,购房者选择楼盘时,更加倾向于大型房企的开发项目,其中大型央企、大型民企倾向占比分别为 34%、31%,地方国企占比约为 23%,地方性民企受青睐度较低。

今年市场将保持相对稳定

业内认为,2023 年影响房地产走势的关键因素仍为经济恢复程度。石家庄城镇人口数量和占比逐年提升,石家庄提出“经济总量过万亿,质量效益大跃升”的奋斗目标,以及宽松房地产政策的多重影响,综合预测,2023 年稳投资促消费会成为重点,随着市场信心的修复,2023 年房地产市场整体将保持相对稳定的状态,或小幅回升。同时,随着石家庄供地结构的变化,二环内待入市项目增多,2023 年新房市场会以刚需为主、改善为辅的格局,进一步演变为刚需改善并重的格局。

针对今年的买房策略,业内建议,除了要跟随城市发展选择最有价值的核心板块和商圈,跟着地铁建设买有发展潜力的地铁房之外,更要选择有价值的楼盘和房源户型。买房要首选现房、准现房,优选央企、国企和大型房企,还要注意买房别光看样板房,更要看敢于公开工地的楼盘。样板房只是楼盘情景营销的一种手段,只有实地去工地、去施工现场看施工质量,实勘周边配套,才能做到踏实买房心中不慌;另外,还要注意尽量选择前期市场上销量大、回款快和有充足现金流的房企项目,现金流是每一个房企、楼盘的护城河,护城河越宽越深,“城防”就更安全。

一句话概括,刚需购房和改善性购房,依旧是今年楼市政策中支持和鼓励的主要对象,刚需市场拼价格,改善市场拼产品力。无论刚需还是改善买房,一定要优选房价稳定、销售稳健、工程稳固、回款稳健和企业有充足的现金流的项目。

高铁片区 9 宗土地将挂牌出让

□本报记者 陈霞

2023 年开年,石家庄高铁片区建设高歌猛进,又将迎来一波供地热潮。1 月 10 日,石家庄市公共资源交易中心发布了一则国有建设用地使用权挂牌出让公告,涉及主城区高铁片区 9 宗地,地块编号为[2023]003-011 号,总占地面积为 232469.205 平方米(约合 348.70 亩),起始价为 337500 万元(33.75 亿元)。将于 2023 年 2 月 9 日开始限时竞价。

其中比较受关注的是三宗二环内的住宅地块,分别是[2023]003 号地块,位于东三教街东、塔北路南、普园街西。土地用途为住宅、教育,占地面积为 39379.22 平方米,起始价为 62100 万元(约合 1051.30 万元/亩);[2023]004 号地块,位于东三教街东、塔北路南、平安大街西。土地用途为城镇住宅,占地面积为 31938.719 平方米(约合 47.91 亩),起始价为 50400 万元(约合 1051.97 万元/亩);[2023]008 号地块,位于东三教街东、东平路南、塔北路北、普园街西。土地用途为城镇住宅,占地面积为 45806.809 平方米(约合 68.71 亩),起始价为 74600 万元(约合 1085.72 万元/亩)。这三宗地块分别位于二环内,属于高铁片区规划的生活居住区,区位条件优越。根据地块位置显示,[2023]003 号地为高铁片区商务核心区 19、20 号住宅地块;[2023]004 号地为高铁片区商务核心区 21、22 号住宅地块;[2023]008 号地为高铁片区商务核心区 83 号住宅地块(原中储东三教仓库)。

此外,还有三宗二环外住宅地块,三宗高铁片区商务核心区的商业地块将一起土拍,同样值得期待。

▲ 楼市快讯

藁城区 17 个项目 9203 套可售房源公示

近日,为进一步公开商品房预售行为,方便购房者选购合法商品房,藁城区住建局对预售许可范围内的可售房源进行集中公示,涉及国仕九礼、玫瑰福邸、当代辰悦(德翔府)、富丽华小区(凯旋城)、瑾园上府(福美二期)、万嘉华府(理想城)、龙湾帝景三期、赫世名门、旺洋商业广场 B 区、润江翡丽公馆二期、儒林雅居、时尚汇、润沃城市广场、保利锦上、龙华苑二期、华誉丽璟苑、瑞鑫商务楼共计 17 大项目 9203 套房源。

华睿府、华宁春天二期、东庄改造 3 大项目新获规划证

近日,石家庄 3 大项目证件迎新进展,涉及华睿府、华宁春天(二期)、东庄城中村改造项目。

其中,华睿府新获建设用地规划许可证,建设地址为兴华路南侧、通安街东侧,规划双井路北侧、润江翡丽公馆西侧,建设规模为总用地面积约 108.7 亩,其中,居住用地为 62.91 亩。华宁春天(二期)新获建设用地规划许可

证,建设地址为新华区和平路以北、中华大街以东、规划路以南,建设规模为总用地面积约 256.648 亩。其中,居住用地约 108.114 亩,商业服务业设施用地约 46.331 亩。

东庄城中村改造商品区一期 3# 地新获建设工程规划许可证,建设地址为西庄屯村以东、磁河大道以南、太行北大街以西、郅河大道以北,建设规模为总建筑面积为 81579.81 平方米,地下总面积为 21861.78 平方米。

尖岭城中村改造项目拟建 16 栋住宅楼

1 月 10 日,石家庄市自然资源和规划局发布了关于尖岭城中村改造项目设计方案批前公示的通告。

通告显示,该项目位于裕华区建华大街东、槐北路南、槐中路北,用地性质为居住和商业,属于正常办理,拟建设 16 栋住宅楼,总层数为 5-26 层;2 栋商业办公楼,总层数为 4-6 层;1 栋商业配套楼;1 栋托老所。规划总用地面积 4.0724 公顷(约合 61.08 亩),总建筑面积 123010.97 平方米,容积率 1.99,绿地率 35%,住宅套(户)数 476 套,建筑密度 20%,居住人数 1428 人。