

2023年石家庄楼市呈现稳步前行良好态势

业内人士:2024年高质量、好地段、好服务的新房具备市场潜力



2023年的楼市,受人关注的是“认房不认贷”“让商品住房回归商品属性”“加大保障性住房建设和供给”等,这些政策出台,实现了刚需和改善群体的良性循环。随着需求端政策及信贷环境不断优化,多个监管部门接连释放重磅利好,从供需两端优化政策,稳定房地产市场预期,实现了楼市全年整体稳步前行的良好态势。

□本报记者 李小白

2024年房地产市场走向如何?业内人士普遍认为,明年房地产市场向好发展趋势不变。从国家层面来看,明年要坚持“稳中求进、以进促稳”的大方向。随着配售型保障房政策不断落实,市场和保障的关系将会更加稳健,高质量、好地段、好服务的新房项目依然具备市场潜力。

在此背景下,石家庄房地产市场将面临怎样的变化?购房者在新的一年里又将如何把握楼市走向,做好研判,看好房买好房。

今年楼市总体走势平稳 高端盘销售呈上涨趋势

2023年虽然受到诸多方面因素影响,但石家庄各区域楼市发展都呈现出了不同程度的发力态势。年初,受大环境不利因素影响,人们的购房欲望不高,楼市整体表现低迷。但随着线下看房向线上转移,一度直播卖房,线上购房成为了房企创新营销的标配,促使楼市向上态势逐渐形成。

受到刚需和改善人群购买力的不断释放,在今年二、三月份出现了一段较好的“小阳春”,到了四五月份市场活跃度不高,进入六月份,市场稍有回升。随着年中各大房企推出“大促销”,不少楼盘纷纷推出不同的促销活动与多种多样的优惠政策,吸引购房需求者入市,冲刺年中销量,此时市场再次进入集结式的销售旺季。

进入夏季的七八月份,市场再度回到常规性的销售状态,在接下来的“金九银十”中,随着“认房不认贷”的新政推行,以及房企购房优惠政策的加持,使得石家庄楼市呈现出向上之势。业内人士分析,从今年的“金九银十”平

淡开局来看,未来需求端、供应端政策均有优化空间,同时市场恢复需要更长时间,修复过程缓慢温和,需保持合理预期。

对此,业内也有人认为,以前市场活跃,假日举办的楼市展览人头攒动,但近年来由于受到大环境影响以及人们观望情绪持续拉长,使得假期的销售功能作用削弱。从石家庄最近几年的楼市走势来看,淡旺季之间的落差缩小,说明市场预期稳定,因此假日楼市的概念趋淡,常规性销售或将成为趋势。

进入11月,楼市利好政策延续,但受居民对收入预期、房价下跌预期仍未明显改善的影响,短期市场仍有压力。根据中指研究院的数据研究表明,11月石家庄房地产市场方面,核心区项目成交带动了成交价格小幅上涨,但是区域分化、项目分化较为明显,部分高品质楼盘项目销售业绩呈上涨趋势,高品质低密度住宅产品更受改善型购房者青睐。

明年市场走势预计“稳中求进” 高品质好地段项目值得关注

今年石家庄楼市在平稳发展的过程中,依然呈现出了不少大房企纷纷入市的“火热现象”,这给相对清冷的市场注入了一股暖流。今年7月,中海地产在市内核心区位,夺得科大地块,打造中海·峯叁院这一高端社区项目,成为年度打造高端住宅产品的标杆。连续在和平东路片区亮相的保利,更是在打造高品质的保利·天珺项目之后,又在紧邻区位推出了保利·文华天珺的低密高端项目。此外还有万科、龙湖、绿城、中冶、华远等品牌房企项目纷纷入市。新项目的入市,新房企的进驻,给整个市场带来了新的活力,也为购房者带来了更多的置业选择。

2023年,石家庄楼市随着“认房不认贷”“加大保障性住房建设和供给”的政策出台,实现了刚需和改善群体的良性循环。随着需求端政策及信贷环境不断优化,多个监管部门接连释放重磅利好,从供需两端优化政策,稳定房地产市场预期,实现了楼市全年整体稳步前行的良好态势。业内人士分析,预计2024年房地产市场走势以“稳中求进,以进促稳”为主。房企也将主动顺应行业发展趋势,加快从建设商向服务商转型,践行节约、绿色、安全、健康的高质量供给理念,不断提升产品品质和服务质量。

近年来,中海、万科、保利、绿城、龙湖等品牌房企,积极探索品质住宅产品,将科技智能与人文思想相互融合,打造高品质低密度的高舒适度住区。业内人士指出,未来房地产将持续加大市场分化,高端住宅的品质会更好,服务质量会更高,舒适度将再度提升。回顾近期的市场表现,石家庄楼市目前已进入深度分化状态,高热楼盘的集中度越来越高,价值回归主城,区域分化日益扩大。

“改善需求时代已经到来。”石家庄市房地产业协会副会长兼秘书长纪珊珊表示,2024年,石家庄房地产市场将会进一步稳步提升,房企产品将会呈现多元化发展,购房者换房需求会持续释放,需求量也将随之加大。同时,石家庄改善需求型产品本身,也将更加注重对生活品质与产品质量的追求,这些都是推动改善需求人群入场的重要因素。

随着利好政策的不断出台,房企打造品质项目的信心越来越高,预计明年楼市向好发展的趋势不会变。业内人士分析认为,明年整个宏观经济会越来越好,随着经济复苏,看跌的预期会减少,增强对房价走稳,甚至是有小涨的判断会逐渐形成。而对购房者来说,更多人可能还会观望房价的涨跌,但值得分析的是,在未来房地产市场竞争中,那些高品质高质量好地段的项目依然值得关注和拥有。

万科云庐“交房即交证” 保障业主购房权益

本报讯(记者 李小白)2023年,稳健的交付力及品质兑现力,是购房者置业考量的重要指标之一。嘉实·万科云庐不负市场期许,历经3年匠心打磨,用切实践证证明了万科过硬的品质力,稳健的交付力,强大的兑现力。12月31日,万科云庐将实现“交房即交证”。

据了解,万科云庐首批房产证日前已办理完毕,业主在月末交付时,既可领到新房钥匙,又可同步现场领取不动产权证书。一把钥匙,一个红本,收房拿证一步到位。

能够办理不动产权证书,不仅需要施工建设按时按质完成,还需按国家规范通过各类专项验收,各个环节都是极大的考验。万科以多年来秉承的专业理念和责任感,前置进行系统梳理,有序拉通公司各个专业条线的稳步推进,实现“住产权零距离,交房交证无时差”,充分保障了业主购房权益。

作为石家庄万科2023年二环里唯一在售项目,万科云庐是石家庄万科的产品力标杆作品,交付质量更是受到市场及广大业主的高度好评。在园林方面,万科重金邀请拥有400年家族技艺传承的国际山水大师,亲自设计,施工打造核芯水系景观,呈现高度私密私享的一轴四园皇家御苑。

在交付保障方面,云庐提前1个月预验房,房修、管家全程跟进,一户一验,每个细节认真标记,保障更完美的交付品质。

你问我答

●未配备电梯的老旧小区自住住房加装电梯提取住房公积金需要什么材料?

答:首先,须职工本人提供有效身份证件,其次,其配偶提取住房公积金的,还应当提供配偶的有效身份证件、结婚证,提取人银行卡(仅支持工商银行、农业银行、中国银行、建设银行、交通银行五家银行的I类银行卡),以及以下相应资料:1.不动产权证书,2.竣工验收备案文件,3.工程费用发票及分摊方案。

●什么情况下可以申请提取住房公积金?

答:借款人及其配偶还贷满12个月后方可申请提取住房公积金,在正常还款期内可多次申请提取住房公积金,但每次提取需与上次相同原因提取时间间隔12个月以上。

●继承人提取住房公积金需要什么资料?

答:1.其继承人或受赠人有效身份证件;2.继承人或受赠人的银行卡(仅支持工商银行、农业银行、中国银行、建设银行、交通银行五家银行的I类银行卡);3.公证部门对该继承权或受赠权出具的公证

书。对该继承权或受赠权发生争议的,提供人民法院做出的判决书、裁定书或调解书。

●个人征信报告有逾期记录对住房公积金贷款是否有影响?

答:借款申请人及其配偶,在申请住房公积金贷款前24个月内的《个人信用报告》中,存在个人贷款、贷记卡、准贷记卡连续3期或累计6期及以上逾期记录的或按照《河北省住房公积金失信行为惩戒管理办法》,认定失信行为并在惩戒期内的,不予发放住房公积金贷款;借款申请人及其配偶,在《个人信用报告》中明显存在失信行为的,可视情况减少贷款额度或不予贷款。

●贷款结清如何办理?

答:1.在市内四区及高新区办理贷款的:借款人还清贷款本息后于每周一或周三(法定节假日除外)持本人身份证、《不动产权证书》(如有共有权的,还需提供共有权人的身份证及《不动产权证书》)到石家庄住房公积金管理中心个贷中心或高新管理部办理结清手续;注:没有办理《不动产权证书》的,借款人本人持身份证原件到公积金中心办理即可。2.在县(市)区办理贷款的,向对应管理部门咨询办理。

(石家庄市住房公积金管理中心)