

石家庄楼市新政落地 市场成交稳步提升

石家庄于6月6日出台了《石家庄市关于优化当前房地产政策的措施》，进一步促进房地产市场健康平稳发展，有效加快了新建商品住房的上市成交和存量住房的市场流转。新政落地一个月以来，石家庄市新建商品住房成交量，比今年前5个月的月均成交量上涨170%。业内人士指出，此次楼市新政落地后，新房和二手房交易量均有明显提升，市场消费活力明显增强。

□本报记者 李小白

近日，记者在石家庄市内各区不动产登记大厅看到，不断有市民前来办理房产交易业务。据相关人员介绍，石家庄市楼市新政出台以来，咨询服务以及不动产登记等业务量明显增多。

记者在保利·长安天珺项目了解到，家住裕华区的王先生，此前还在观望楼市，得知新政落地，买房可获得补贴，他于是多方了解后，对长安天珺的品牌、位置、户型都很满意，就在该项目买了一套146平方米的四居室，并且获得了购房补贴和以旧换新补贴款。“今年前半年我就在保利看上了这套户型，之前还在犹豫，当购房新政下来后，我就趁着这个机会把一套住了15年的房子换了。”王先生说，“我原本就是置换房子，现在还能拿到两项购房补贴，觉得挺好的。”另外，在一家银行上班的张先生，在保利·天汇购买了一套106平方米的三居室，总价210万元，购房补贴1万元，以旧换新又获得了1万元的购房补贴，累计补贴2万元。

家住裕华区东方花园的陈女士今年已经退休，她一直住在多层的5楼，小区偏旧，没有电梯，上下楼不方便。陈女士去年还拿不定主意换房，今年有了购房补贴和以旧换新补贴政策，促使她决定换房。陈女士上个月在万科·翡翠四季项目，买了一套116平方米的三居室，小区属于小高层，她感觉项目品质比较高，对这次置换新房很满意。“我觉得现在以旧换新政策出来后，对买房卖房都是好时机，”陈女士说，“我卖了老房子，换了一套具有洋房品质的好房子，还拿到了购房补贴，也算是两大惊喜。”

今年6月6日，石家庄市出台了《石家庄市关于优化当前房地产政策的措施》，对当前房地产市场政策进行了优化调整，有效激发了市场的活力，新建商品住房成交量明显提升。数据显示，6月6日至7月5日，石家庄市桥西区、长安区、新华区、裕华区和高新区新建商品住房签约58.9万平方米，月签约量为近两年之最，与2023年月均签约量相比上涨95%。

此次楼市新政主要涉及三个方面：一是对购买石家庄市新建商品住房的购房人给予分段定额补贴，最高补贴15000元/套；二是对出售个人存量住房，同时换购新建商品住房的个人给予以旧换新补贴，10000元/套；三是2024年4月28日起，在石家庄市办理了商业银行个人住房贷款并符合相应条件的，可申请“商转公”，并降低住房公积金贷款首付比例，提高住房公积金最高贷款额度。

此次楼市新政，适应了房地产市场供求关系的变化，增强了购房者的信心。石家庄城市建设发展集团有限公司新华区分公司首席营销负责人王钊说，新政落地后，购房者对于房地产市场的关注度普遍增强，项目现场客流明显增多。6月份，城发投·瑞璟春和、城发投·云和赋项目的到访数据及案场成交数据，较上月相比均有大幅提升。

“购房补贴等政策落地，整个房地产市场出现了明显的热度提升。”石家庄保利和润项目销售总监张丽说，此次楼市新政出台后，保利在石家庄率先响应，并且加大以旧换新的补贴力度。例如，购买144平方米以上住房的补贴是1.5万元，保利在这个基础上进一步加大补贴力度，



凡是购买保利的房子，属于以旧换新的情况下，保利还额外给客户99折优惠。

石家庄此次楼市新政出台，在一定程度上满足了刚改人群的住房需求，进而促进新房和二手房市场流动性的双重提升，形成良性循环。业内人士指出，此次新政是构建房地产发展新模式的一次积极探索，促进房地产市场成交稳步提升，有力助推了房地产行业整体稳健向上发展。

▲ 业界观点

以旧换新 促进住房消费 提升居民生活质量



◆河北慧目机构(河北慧目房地产经纪有限公司)总经理 张金峰

石家庄以旧换新的政策，对整个房地产市场都是利好，一是卖出买入，可获得购房补贴，属于实打实的优惠。二是对二孩、三孩，双职工公积金贷款额度提升。再结合我省出台的多子女家庭按首套执行的政策标准，形成了“组合拳”。这些政策叠加起来的力度，在改善型的新房市场上，反馈端感受到了明显的效果。

我认识一位陈先生，他和妻子都是事业单位的职工，收入不高但比较稳定。他们家有两套房，一套在长安区，是父母给全款买的两室一厅的婚房，因为离单位近，一直自住。另一套是三室一厅的房子，在高新区，是婚后走商业贷款买的，一直闲置。去年陈先生添了二娃，感觉两室一厅的房子紧张了。于是，陈先生卖了高新区

的房子，相中了太平河片区的城发投·瑞璟春和项目，置换了一套125平方米三室两卫的新房。陈先生的新房环境好，属于滨水生态型生活区。陈先生认为，新房价格虽比他高新区的房子高一些，但一卖一买享受了2万元的购房补贴，同时还把商业贷款置换成了公积金贷款。因为陈先生符合多子女家庭的标准，新房按首套执行，贷了110万元，基本在没有增加太多首付的基础上，月供还降低了一些。

从陈先生的卖房和买房经历，看得出他在这次以旧换新的政策下，得到了不少实惠，获得了不少便利，同时也改善和提升了居住环境水平，实现了美好人居的心愿。

石家庄此次楼市新政落地，实行了买房补

贴、以旧换新补贴、“商转公”降低首付比，提高公积金贷款额度等，让购房者获得更多优惠，激发了市场的活力和动力。随着房地产市场调控的不断深入，以旧换新模式将加快消化开发企业去库存，促进住房消费，提升居民生活质量。

从市场的需求端来看，以旧换新的改善型人群是现阶段购房的主力，新政落地，让很多观望的购房者做出了认购决定。新政也带动了部分房企项目的价格让利，增强了客户的认可度，缩短了购房决策时间，从而拉升了市场的整体成交。以旧换新模式在激发了房地产新动能的同时，还将带动建材、家具、装修等一系列产业的发展。

本报记者 李小白

楼市实施以旧换新 增强购房者信心 激发市场活力



◆《白小张说房》出品人、著名地产观察员 张威

“手机以旧换新，房子也能以旧换新。”今年以来，房地产行业的以旧换新政策在全国各地陆续推行。这一楼市新政落地实施的利好效果目前已经开始逐渐显现，叠加房企年中业绩冲刺，今年6月，各地楼市成交量均有所增加，石家庄房地产市场交易量也呈现大幅度提升。

楼市新政落地，对市场信心有较好的提振作用，激发了市场交易量的活力，强化和稳固了市场供需两端的纽带关系，形成了良好的循环秩序。同时，使得一些观望情绪的购房者也积极进入到市场中，促使市场交易热度进一步提升。

此次楼市新政除了“商转公”住房公积金优化调整助力外，买房补贴、以旧换新补贴也显得尤为重要。从房企的角度出发，新政落地有利于项目销售的增量，对项目销售回款起到了积极

的助力。对购房者而言，买房可以获得更多优惠和补贴，普遍增强了人们的买房信心，对市场走势也会有一个很好的预期研判。从房地产市场来看，将大幅度提升新建商品住房的上市成交量，同时有效加快存量住房的市场流转，无论是二手房，还是新房交易量均将得到明显提升。

以旧换新政策是鼓励人们将现有的旧房置换成新房。这一政策的实质在于，通过促进二手房市场的活跃，带动新房市场的销售，从而实现存量房和增量房的双向流动。

以旧换新政策也将有利于去库存，拉动相关产业发展，是在调整商品房市场的供需平衡，实质性地降低了买房者的购房成本。同时，以旧换新政策也在一定程度上很好地平和了一些购房者的观望情绪。新政的落地使得购房者的首

付减了不少，在预算有限的条件下，购房者在当前有了更多的选择。

以旧换新的出发点和落脚点，是缩短卖房人的房屋置换周期，降低置换成本、简化旧房出售流程，这在很大程度上解决了很多人需要将旧房快速出售的难题。

此次新政不仅降低了购房门槛，增加了购房者的选择空间，也体现了以旧换新政策对改善性住房需求的关注，通过收购二手房，换购新房的模式，不仅帮助业主实现住房升级，也加快了新房市场的去库存节奏。总体来看，此次新政不仅加快推动房地产行业的高质量发展，有效拉动相关产业的经济增长，同时也将给各行各业带来积极影响。

本报记者 李小白