

2026年二手房选购全解析

□本报记者 李宇东

安家置业,是每个普通家庭分量最重的一笔消费。相较于新房,二手房坐拥成熟配套、现房实景、议价灵活等优势,是省会刚需、改善家庭的主要选择。2026年石家庄市二手房市场因区域、房龄、配套带来的价值分化愈发凸显。如何理清房屋产权、税费、学区、资金交割等信息,本报结合当前存量房交易现状,拆解市场真实行情,梳理购房全流程核查要点,为读者筛选稳妥宜居的二手房提供实用参考。

二手房市场价值分层成为主旋律

历经持续调整,本地二手房整体处于以价换量阶段,房源冷热差距显著,单纯依靠地段判断房产价值的逻辑已然过时,综合居住品质直接决定房源流通性。

区域行情分化清晰。裕华、新华作为城市成熟核心片区,教育、商业、医疗资源密集,市场韧性十足。物业完善的次新房置换需求稳定;而二十年以上无电梯、无优质学区的老旧小区成交缓慢,议价空间较大。长安、桥西是刚需主力板块,二环内地铁沿线中小户型交易稳定,二环外圈部分大盘因配套不完善、通勤成本高,去化周期拉长,业主普遍主动降价促单。近郊区域板块行情相对偏弱,远郊大盘转手难度相对较高,仅适合本地自住人群,普通家庭不宜优先选择。

需求与房龄形成鲜明分层。如今购房者更看重居住舒适度,100平方米以上三居室成为成交主力,低密小区、优质物业、充足车位更受改善群体青睐;小户型老房仅适配短期过渡刚需。五年内次新房社区设施完好,成交周期短;十至二十年中层住宅性价比均衡,受众广泛;二十年以上老旧小区管线老化、停车困难,后续维护成本偏高。

整体来看,当前二手房市场以自住需求为主,配套完善、房龄适中、物业靠谱的住宅抗波动能力更强,购房者应当以自身居住需求作为选房核心标准。

六大核查维度 全方位规避交易风险

二手房交易环节复杂,产权、房屋质量、学区户口、资金、税费、合同均可能暗藏隐患,六大关键步骤务必逐项落实。

(一) 产权核验放在首位 严防权属纠纷

产权是交易第一道红线,未查清产权前切勿交付定金。首先核实全部产权人,婚内房产即便仅登记一人,签约时仍需配偶出具同意出售证明;房改房、单位宿舍要确认土地出让金与上市限制。

其次排查抵押、查封、租约问题。房屋剩余贷款应由卖方自行结清解押,严禁用买方首付款垫资,避免资金挪用、房屋查封双重损失。交易前调取不动产档案,确认无司法查封;存在长期租约的,需租客签署放弃优先购买权协议。

区分正规商品房与村证房,无不动产证的村证房不



厘清交易要点,从容挑选宜居好房。(图片由 AI 生成)

受法律保护,不能贷款过户;划拨土地房源过户会产生额外土地出让金,提前核算成本。

(二) 多次实地看房 排查房屋隐蔽硬伤

二手房长期使用易留存质量隐患,不能只看装修表面,建议分时段看房,雨天查验防水效果。重点检查厨卫、阳台、顶楼墙角渗水痕迹,一楼留意管道返潮;老旧小区查看水管锈蚀、电路老化,杜绝承重墙私自拆改。电梯房早晚高峰测试运力,高层关注二次供水噪音与水质。

实地考察小区外部环境,避开主干道、铁路旁噪音房源,观察物业安保、垃圾清运与车位配比。主动向物业、邻居询问房屋过往情况,若存在非正常居住历史,相关约定必须写入补充协议,卖方刻意隐瞒可依法解约索赔。

(三) 落实学区户口 拒绝口头承诺

教育是多数家庭购房核心诉求,也是纠纷高发点。各区学区每年略有调整,不能仅凭卖方说辞下定,签约前携带证件前往教育局或学校核实。

户口问题需设置资金约束条款,合同写明过户限期迁出全家户口,预留部分尾款,逾期迁出按日计收违约金,户口结清后再支付尾款,避免落户、入学受阻。

(四) 完整核算税费 明确双方承担权责

交易税费直接拉高购房总预算,提前测算避免后期加价。契税由买方承担,按房屋面积、家庭套数分档收取。不少业主报净得价,要求买方承担全部税费,所有费用承担方必须写进合同。

交房前结清物业费、供暖、水电燃气等全部欠费,留存缴费单据,遗留欠费可从尾款直接抵扣。

(五) 坚守资金监管 保障房款安全

贷款购房者提前自查征信,公积金需连续足额缴存,征信多次逾期会直接拒贷。合同约定贷款失败处置方案:房屋产权问题无法批贷,卖方全额退还定金;买方因资质

问题贷款受阻,提前约定定金处理方式。

全部房款、首付款统一存入官方资金监管账户,切勿私下转账至个人、中介账户,仅完成过户后房款才会划转卖方。中介收取额外担保、贷款服务费可直接拒绝。

(六) 细化购房合同 完善全部交易约定

网签合同配套补充协议,厘清“定金”与“订金”法律差异,优先选用具备违约约束力的定金条款。看房登记家具家电清单拍照留存,作为合同附件,约定交房完好标准,损坏可抵扣尾款。明确交房时间与逾期交房违约金,产权无查封抵押、学位未占用、户口按时迁出等所有口头承诺全部写入协议,签字按手印留存,拒绝签署空白合同。

选房建议 精准匹配需求降低风险

刚需首置家庭预算有限,优选二环内满五唯一两居室,房龄适中、税费低廉,兼顾地铁通勤;避开远郊大盘与无电梯老破小,减少转手难题。

改善置换家庭注重居住品质,锁定次新三居室,优选低密、物业口碑佳的社区,兼顾教育、医疗配套,100至140㎡户型适配多代同住,流通性更强。

学区置业家庭优先片区正规商品房,提前核查学位占用,优选满五唯一房源压缩成本,预留户口迁出尾款,保障子女顺利入学。

2026年石家庄市二手房市场以自住需求为核心,房产价值由地段、配套、房龄、产权共同决定。购房者可结合自身预算、通勤、教育需求划定选房范围,严格落实产权核查、资金监管、合同细化等流程,核算税费与长期维护成本,避开各类交易陷阱,稳妥购置一套安心宜居的二手房,实现安稳安家。

以精细城市更新之力 绘就现代化人民城市幸福底色

城市是人民的家园,高质量城市更新是建设现代化人民城市的核心抓手。2025年召开的中央城市工作会议明确,当前和今后一个时期城市工作要以建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市为目标,为新时期城市更新划定清晰实践路径。如今的城市更新坚持“先体检、后更新”,告别过去大拆大建的粗放扩张模式,以存量提质替代增量扩张,用精细化“绣花功夫”修复城市空间、补齐功能短板、传承城市文脉,走出一条可持续的城市内涵式发展新路径。

城市更新,要用心做好“民生工程”,让城市发展红利直达群众身边。长期以来,不少城市老城区存在管网老化、道路狭窄、公共空间不足、服务配套失衡等历史欠账。近年来,各地持续推进老旧小区改造、城中村整治、地下管网更新,“十四五”期间,全国累计改造城镇老旧小区24万多个,惠及4100多万户、1.1亿多人,建设改造口袋公园、城市绿道,推进电梯加装、停车位扩容提质,破解群众急难愁盼。完整社区建设更是更新工作的核心载体,统筹布局养老托育、便民商业、文体活动场地,构建15分钟便民生活圈,让居民不出社区就能满足日常所需。对于城

中村,坚持留改拆并举,杜绝一拆了之,兼顾居住改善与本土生活肌理保留,让原住民共享更新成果。

城市更新,需扎实推进“安全工程”,守住城市生命线安全底线,是城市更新不可逾越的硬性要求。地下管网老化、排水防涝薄弱、消防通道堵塞等问题,是制约城市安全运行的短板。各地把城市体检作为更新前置程序,对燃气、供水、排水、热力管线全面排查更新,推进海绵城市建设,提升内涝治理能力;同步开展房屋安全专项整治,严控更新项目拆除比例,保护既有建筑结构安全,统筹历史建筑、传统村落保护,在更新中守住城市安全与文化根脉。一座有韧性的城市,才能从容应对各类风险,给群众长久安全感。

城市更新,应统筹实施“发展工程”,激活存量空间发展动能。城市更新是盘活存量、拉动内需、促进产城融合的重要载体。各地盘活闲置厂房、老旧商业、低效用地,改造为科创园区、文化街区、便民综合体,赋予旧空间新价值;结合城中村改造盘活存量用地,统筹商品房、保障房建设,平衡职住关系,减少跨区域通勤。同时,推动城市更新与绿色低碳深度融合,推广既有建筑节能改

造、分布式光伏、垃圾分类配套设施与运维服务,把绿色理念贯穿城市规划、建设、运维全过程,打造低碳宜居城市空间。

推进城市更新,必须牢牢站稳人民立场,杜绝“重面子轻里子”“重建设轻管护”。更新规划充分征求居民意见,建立群众全程参与、全程监督机制,改造项目清单由群众点单、效果由群众评价;建立长效管护机制,避免改造后设施失管失修。同时坚持分类施策,大城市侧重功能疏解,其中老城区重在文脉延续与功能修补,新城区重在品质提升与智慧赋能;中小城市聚焦补齐基础设施和服务短板,历史文化名城严控大拆大建,做到一城一策、精准更新。

城市不仅要有高度,更要有温度。从一处老旧楼道的翻新,到一片老城区的整体焕新,城市更新的每一处勾勒,都承载着人民城市的建设初心。面向“十五五”,持续深耕城市更新行动,以体检找准病灶、以改造补齐短板、以制度巩固成效,不断提升城市承载力、宜居性、吸引力,让城市既有现代繁华,又有烟火寻常。

稿件来源于中国建设新闻网