地产 B13

石家庄楼市"以价换量"度"苦夏"

局数据也显示,在连续11个月环比

下降后,石家庄二手住宅销售价格

指数在今年5月份首次出现环比上

方数据显示,相比去年同期,今年上

半年石家庄各月成交量均近减半,二

手房市场均价也较去年同期下降7%

左右;国家统计局数据显示,在回升

仅两个月后,石家庄新房销售价格指

数在今年5月份环比下降0.3%。克

不过,"苦夏"并非如此易熬。多

涨,涨幅为0.1%。

本报记者 庄灵辉 卢志坤 石家庄 北京报道

多轮雷雨后,石家庄暂时告别 了高温天气。而随着新冠肺炎疫 情控制的良好成效以及政策支持 的效应显现,当地楼市似乎也短暂 敖过了一轮"苦夏"。

多方数据显示,今年4月份以 来,石家庄新房成交量逐步回稳, 已连续3个月环比上升。国家统计

成交量下滑

"分销人员的热情确实不如以前。"

与当季高温形成对比,近期记 者在石家庄走访发现,当地房产分 销人员以及置业顾问等的销售"热 情"并不算高。

"您可以自己去售楼部看看,我 们这边了解到这个项目近期的成交 单价是1.6万元左右,比之前的价格 以及备案价都有比较大的优惠。"记 者以购房者身份咨询当地多位房产 分销人员一新房项目情况时,得到的 答复均为该楼盘近期优惠力度较大, 建议记者自行前往项目售楼部了解。

另有部分房产分销人员在了解 记者购房需求以及首付预算等情况 后,也未再如约推荐合适的项目或 进一步沟通。相比此前,当地房产

"以价换量"

分销人员在购房者咨询时多会主动 提出陪同去项目售楼部看房。

多个项目的售楼部也颇显"冷 清",周末走访时看房客户也只有三 五组,有项目售楼部在记者走访近 两小时内未见其他看房客户。

"近期是楼市传统淡季,高温天 气持续了一段时间,部分项目因清 盘等因素给的佣金吸引力也不高, 分销人员的热情确实不如以前。"上 述房地产经纪公司负责人表示,近 期市场销售人员的"冷淡"或也与市 场下行压力有关。

从成交量等数据来看,今年上半 年石家庄新房市场承压较大。诸葛 找房数据显示,今年上半年石家庄新

而瑞数据则显示,至少在2020年7月 末,石家庄广义库存量(商品住宅市 场的可销售房屋量和涉宅用地施工 量之和)已突破1亿平方米,并已持 续稳定至今年5月末。

"进入楼市传统淡季,加之前期 市场修复以及二手房市场挤压消化 的部分需求,预计进入7月份新房市 场下行压力还要增大,愈发考验企 业营销以及产品打造等综合能力。" 当地一位房产经纪公司的负责人向 《中国经营报》记者表示,今年以来, 经历过前期的下行,石家庄楼市于5 月份经历了一段修复期,但在二手 房市场挤压等因素影响下,预计后 期市场下行压力仍存。



石家庄二环内一项目部分房源可在原价基础上一次性优惠四十余万元。

本报资料室/图

房成交量约为136.85万平方米,同比 去年下滑42%。从各月数据来看,今 年上半年石家庄仅1月份新房成交 量同比去年上升超350%,其余各月 成交量均同比去年下滑,下滑比例均 超过40%,3月份更是超60%。

克而瑞数据则显示,早在2020 年7月末,石家庄广义库存量已突

破1亿平方米,到今年5月末,这一 规模仍高居1亿平方米以上。

上海易居房地产研究院数据也 显示,今年上半年石家庄各月度去 库存周期(当月新建商品住宅库存 量/最近六个月新建商品住宅成交 面积的平均值)均在10个月及以上, 6月份去库存周期达到20.2个月。

尽管同比去年下滑明显,今年 上半年石家庄新房成交量仍呈现逐 月上升趋势,今年前三个月,石家庄 去化周期同环比均呈现下降趋势。

诸葛找房数据显示,今年1~6 月,石家庄新房成交套数分别为 1778套、1176套、1655套、2112套、 2154套和2898套;成交面积分别为 20.03 万平方米、13.63 万平方米、 19.21 万平方米、24.49 万平方米、 25.19万平方米和34.3万平方米。

"5月份市场倒是经历了一段修 复期,不过也没持续多久,6月底差

不多就有些'后劲不足'了。"上述房 地产经纪公司负责人表示,近期石 家庄新房市场成交呈现上升趋势, 与多项目降价促销不无关系。

石家庄多个项目以清盘、遇清退房源、"年中促销"等名义给予价格优惠,有项目对首次到访的客户即给予接近备案价格85折的优惠。

记者走访也发现,石家庄多个 项目以清盘、遇清退房源、"年中促 销"等名义给予价格优惠,有项目 对首次到访的客户即给予接近备 案价格85折的优惠。

"我们项目现在主推洋房,在 原总价基础上先一次性优惠 45 万 元,同时还享受其他户型同样的两 个99折优惠。"当地二环内一项目

置业顾问表示,其项目当前主要折 扣是在原价基础上享受两个99折, 而对于项目主推的户型,还可享受 原总价一次性优惠45万元的折扣, 原单价超24000元/平方米的房源 优惠下来已近20000元/平方米。

"现在是年中开发商冲业绩,价 格都比较合适,加上房贷利率也比较 低,是购房的好时机。"记者走访过程 中,多位房产分销人员以及置业顾问 等均以年中回款压力大、房贷利率低 等为话术劝说记者购房。

国家统计局数据显示,自去年

10月份开始,石家庄新房销售价格 指数连续环比下降4个月,至今年2 月份企稳,今年3月份与4月份分别 环比上涨 0.3%和 0.2%, 在今年 5 月 份又环比下降0.3%。

诸葛找房数据也显示,今年2 月份,石家庄新房成交价格还有所 上涨,达到上半年最高点即15866 元/平方米,此后至5月份整体呈下 降趋势,其中4月份为今年上半年 最低点即12540元/平方米,6月份 虽略有回升,但也不及3月份价格 水平,较去年同期也下降3.11%。

二手房市场回稳

诸葛找房数据则显示,上半年二手房市场呈现"量缩价升"态 势,政策改善下业主信心有所回升。

"短暂修复后,6月下旬以 来,当地新房成交又出现下滑, 主要还是由于较大量的二手房 源进入市场,对新房市场形成一 定挤压。"上述房地产经纪公司 负责人表示,由于二手房交付风 险低、周边配套成熟等因素,叠 加近期石家庄有较多二手房源 人市,对新房市场形成一定挤 压,预计后期新房市场下行压力 仍存。

实际上,由于市场预期等 因素,多方数据显示,近年来石 家庄二手房价格整体呈现下降

国家统计局数据显示,自去 年6月份以来,石家庄二手房销 售价格指数已连续11个月环比 下降,各月降幅自0.2%至1%不 等;同比更是至少从去年1月份 即开始连续下降,持续至今年5 月份仍为同比下降近5%。

诸葛找房数据也显示,今 年上半年石家庄二手住宅市场 均价为14089元/平方米,同比 去年下降 7.64%; 从各月度来 看,今年上半年石家庄二手住 宅市场均价几乎为逐月递减, 各月同比下降幅度自6.13%至 8.77%不等,6月份均价已由1月 份的 14349 元/平方米降至 13810元/平方米。

在此背景下,叠加二手房的 一些固有优势以及政策支持等 因素,今年上半年全国二手房市 场低位修复,市场量价及预期均 有改善,由此对新房市场也形成 一定挤压。

"在整体房地产恢复初期, 市场内购房需求较为有限。因 此,二手房成交激增必将短期内 放缓新房成交规模的回升速度, 从而呈现此消彼长的交叉走 势。"克而瑞研究中心副总经理 杨科伟称。

贝壳数据显示,今年5月份

与6月份,其重点监测的50城二 手房成交量连续环比增长,环比 增幅分别为14%、25%,二季度成 交量比一季度增长约15%;同时 6月以来其重点监测50城周度 二手房价格指数环比下跌 0.3%, 较5月份跌幅收窄。值得注意 的是,贝壳重点监测50城中,石 家庄二手房成交量同比呈增长 态势。

诸葛找房数据则显示,上半 年二手房市场呈现"量缩价升" 态势,政策改善下业主信心有所 回升。

从成交数据来看,今年第 一、二季度诸葛找房重点监测 10城二手房分别成交130789套 和 163093 套,环比分别上涨 4.47%、24.70%, 同比分别下跌 31.47%、20.86%; 今年上半年二 手房共计成交293882套,环比 去年下半年上涨 4.89%, 较去年 同期下跌25.96%。

从房价数据来看,诸葛找房 监测百城数据显示,今年6月百 城二手住宅市场价格为15746 元/平方米,环比上涨0.19%,同 比下跌0.30%;今年上半年月均 市场均价为15720元/平方米,同 比上涨 0.47%。

"尽管5、6月份二手房市场 出现了边际复苏,但当前市场成 交量还处于较低的位置。"贝壳 研究院方面表示,当前其重点监 测城市二手房成交量仍处低位, 二季度成交量较2020年、2021 年同期分别下降32%、36%,上半 年交易量比 2020 年、2021 年同 期下降6%和40%。

"同时二手房市场价格上涨 的预期仍然不强,市场信心不 足。"贝壳研究院方面表示,为促 进市场回稳,还要进一步降低流 通成本,加大信贷支持和降低交 易环节税费成本等,促进二手房 市场流通。

