监管内容深化 房价涨跌幅缩小

八月河北房地产市场持续向稳

8月份，河北石家庄、邯郸、保定等地陆续出台相关楼市政策，河北房地产市场持续走稳。房价方面，8月份河北各地新房、二手房价格涨跌互现，价格变动幅度缩小，市场平稳。市场方面，购房者观望情绪仍较浓，房源交易减缓。此种情形下，开发商“步调”也相对放缓，拿地积极性减弱，在售房源销售价格与半年前基本持平。

本报记者 刘丽佳

市场 价格涨跌幅缩小 市场平稳

8月份，河北房地产市场在政策持续从紧的形势下继续走稳。8月15日，国家统计局公布的2017年7月份70个大中城市住宅销售价格变动情况显示，河北省入统的石家庄、唐山、秦皇岛3个城市新房、二手房价格环比微涨。其中，石家庄新建商品住宅价格环比上涨2.0%，同比上涨5.7%，二手房住宅价格环比上涨1.5%，同比上涨3.9%；唐山新建商品住宅价格环比上涨1.7%，同比上涨6.7%，二手房住宅价格环比上涨1.2%，同比上涨3.5%；秦皇岛新建商品住宅价格环比上涨0.9%，同比上涨8.2%，二手房住宅价格环比上涨0.9%，同比上涨5.8%。

另一方面，记者从安居客、58同城、赶集网、石家庄买房网等平台了解到，8月份河北各地新房、二手房价格平稳，涨跌幅缩小。具体来看，8月份河北11地市二手房价格7升4降，涨跌幅普遍在3%以内。其中，邯郸、保定、邢台、秦皇岛、衡水、张家口、唐山7市二手房价格出现上涨，涨幅在0.20%-2.34%之间；石家庄、廊坊、承德、沧州4市二手房价格回落，其中沧州二手房价格回调最大，为3.10%。

从价格区间来看，石家庄、保定、廊坊、张家口4市二手房均价已过万，其中，省会石家庄二手房均价最高，为16486元/平方米；二手房均价在9000-10000元/平方米之间的城市有2个，分别为邯郸、承德；均价在8000-9000元/平方米之间的城市有2个，分别为邢台、秦皇岛、沧州、唐山；均价在8000元/平方米以下的城市有一个，为衡水。与7月份相比，各地二手房均价变动不大，涨跌幅较小。

市场方面，记者调查发现，8月中旬开始，河北各地开发商开始预热“金九”，营销活动较7月份有所增多。不过，从各项目的推盘价格来看，与此前基本持平，价格调整不大，新推房源也以已经开盘的“老项目”为主，新项目推盘量较去年同期明显减少。

政策 持续从紧 监管内容继续深化

8月份，为继续稳定房地产市场，河北多地陆续出台相关楼市政策，房地产市场持续收紧。从政策内容来看，各地的楼市监管政策更具有针对性，“地方特性”明显，内容涉及土地市场建设、房地产领域违法犯罪整治等各个方面。此外，多地还利用整改“回头看”的时机，深挖深层次问题，确保每个问题依纪依法完成整改。

8月17日，石家庄市城乡规划局发布《石家庄市违反规划调整容积率问题清理整改“回头看”工作清理内容和目标任务》，主要对2016年违反规划调整容积率问题专项清理工作发现问题整改情况进行全面“回头看”，针对住宅用地容积率管理制度、调整容积率法定依据、违规调整容积率等查处工作进行梳理排查，确保每个违法违规的建设项目实现整改。

近日，邯郸市中级人民法院、邯郸市人民检察院、邯郸市公安局、邯郸市司法局四部门联合发布《关于开展依法打击房地产领域违法犯罪行为专项行动的通告》，表明将从2018年8月初开始至2019年7月底，在邯郸全市开展为期一年的打击房地产领域违法犯罪行为专项行动。根据通告，专项行动将依法重点打击房地产领域非法集资、哄抬房价、虚假宣传、挪用商品房预售资金、偷逃税款、“阴阳合同”、非法经营、违法信访、非法聚集等多类违法犯罪行为。

8月份，保定市国土资源局全面整改违规出让土地问题，进一步规范国有土地使用权出让、划拨、转让和改变土地使用条件等行为，并制定了《国有建设用地使用权招标拍卖挂牌出让》《国有建设用地使用权协议出让》等6个操作指引，重点解决供地方案编制不全面、供地政策执行不严格、供地过程不规范等问题。

土地 拍地“条款”增多 开发商现拿地“观望”

相较于7月份的土地集中出让，8月份河北各地土地出让频率相对较低，拿地主体仍以大型房企为主。相较于去年，今年大房企拿地时显得谨慎了许多，部分房企出现“观望”情绪。在此情形下，8月份河北多个地块因无人竞拍、竞拍价未达到底价等原因，出现流拍。

8月17日，石家庄一宗编号为[2018]039号的地块，引发北京喜茂置业、中铁建、金地、保利、河北万腾五家房企参与竞拍，最终中铁报价的24.8亿元为现场最高报价，但因未达到底价而流拍。该地块挂牌公告显示，地块出让规则为：1.竞买人不少于3家；2.设有最高限价，在达到最高限价仍有两家及以上竞买人愿意竞价时，采取“限地价竞自持面积”方式确定竞得人；3.本宗地设有底价，按出价最高且不低于底价者得的原则确定竞得人。多重限制条件，也使得房企拿地难度增加。

同样是8月17日，沧州开发区两宗编号为KTP-2018-6号、KTP-2018-9号的商住用地因无人报名而流拍。据悉，这两宗流拍地块除“双限”外，还被限制了精装车位价格。因为无“先例”可寻，虽然拍地当天有部分地产工作人员领取了相关资料，但最终未有房企报价。

不止河北，今年以来，全国多地土地流拍情况明显增多。据中原地产研究中心统计数据显示，前7月一线城市土地流拍数量达13宗，创下2012年以来的历史新高，去年同期仅有4宗。同时，截至7月底全国土地市场流拍土地共计796宗。业内人士分析，随着房地产市场的走稳，和楼市政策的持续收紧，当前开发商拿地积极性明显减弱，“观望”情绪开始出现，而这样的情形或将持续整年。

一周楼市快递

1.石家庄中央商务区正式启动

8月27日，石家庄市中央商务区推介会在北京钓鱼台国宾馆召开，标志着石家庄中央商务区开发建设正式启动。

今年5月，石家庄市政府发布《石家庄市中央商务区规划（征求意见稿）》，开始对老火车站及周边共1.08平方公里区域将打造省会1号地标——中央商务区，进行详细规划。根据规划，其总占地面积2.6平方公里，分为核心区、拓展区和风貌提升区。记者了解到，此次推介活动，启动的是率先建设的核心区，占地面积1.08平方公里，总建筑面积逾220万平方米，主要分商务金融北区、历史文化区、精品会展区、商务金融南区四大区域。

2.河北多地集中拆除“大棚房”

近日，石家庄、衡水、邢台等多地集中整治“大棚房”等违法占地行为。其中，衡水已拆除439栋、邢台拆除95栋，相关复耕扫尾工作正在进行中。

据了解，省国土资源厅、省农业厅已组成6个督导组，采取分片包干的方式，从7月1日起，不间断督导，以确保8月底全省区域内的“大棚房”清零。

3.河北办理首例“个贷不见面”业务

8月21日，在工商银行石家庄分行不动产抵押登记便民服务处，石家庄市民马先生顺利办理了不动产抵押贷款，这也是河北省办理的首例“个贷不见面”业务。

据介绍，“个贷不见面”是指在办理个人不动产抵押登记业务时，登记人员与抵押权人、抵押人不见面的办理新模式。实质是在不动产登记中心与金融机构之间建立网络专线，通过系统直连，在金融机构完成对抵押人不动产登记信息查询，以及抵押权人缴费、不动产登记证明打印，实现申请个人不动产抵押贷款的“一站式”服务。

4.7月份11城房租平均涨幅超20%

数据显示，7月份北上广深四个一线城市以及成都、天津、杭州、南京、青岛、厦门、重庆共计11个城市的房租价格同比平均涨幅高达22.12%。其中，与近期处于舆论旋涡中的北京房租价格同比增幅为20.3%，在11个城市中排名第六，而排名前5个城市的同比增幅分别为成都32.4%、广州30.7%、深圳30.5%、重庆25.1%、天津23.09%。

5.年内土地流拍数量突破800宗

中原地产研究中心此前公布的数据显示，今年前7个月，全国房地产市场土地流拍一共有796宗。其中，一线城市土地流拍共有13宗，创下2012年以来的新高；二线城市土地流拍共154宗，同比增长200%。计入8月份以来浙江嘉兴、山西太原等地的土地流拍数据，今年以来，全国房地产市场土地流拍已超800宗。

（本报记者 张静涛 整理）