河北各地『商业地产』房价行情大调查

“我们这里是中山路综合体项目，近期您有投资的打算吗？我们这里出售公寓和商铺，商铺面积在5-13平方米，精装公寓30-60平方米……”近期，身边的很多人频繁接到项目的销售电话。

对此，有业内人士表示：“近期河北各地商业地产项目不断加推，这一段时间，住宅市场调控迎来密集调控期，许多住宅市场的销售人员被迫转战商业地产销售领域。”

2017年上半年开始，河北各地楼市调控接踵而来，限购、限贷、限价让整个河北楼市的住宅市场风声鹤唳，非常时刻有非常之举，此时，商业地产异军突起，写字楼商铺加速营销，与住宅市场形成了“冰火两重天”的局面。

本报记者 赵重磊

邯郸：社区商业具有高回报率

“锦绣江南商铺均价17000元/平方米左右，面积区间60—800平方米。”在邯郸复兴区联纺路与建设大街交叉口某楼盘的社区商铺，周边的中介人员这样讲道。

根据调查发现，相比商铺的高价来讲，锦绣江南住宅均价只有8900元/平方米左右，尽管街区商铺的价格比较高，但是社区商铺也是越来越受到投资客青睐，相比住宅，社区商铺更具投资潜力。

对此，有投资人表示：“论投资的话，商铺和普通住宅对比来看，商铺不会因房龄增长而降低其投资价格。相反，好的商铺会因商圈的发展成熟而不断升值。商铺具有高回报率，平均比住宅高出5个百分点。”

目前邯郸市商业地产发展很迅速，邯郸商业中心主要有六大商圈：万达商圈、新世纪商圈、新东部商圈、美食林商圈、康德商圈和火车站商圈。而市级商业中心由两个部分组成：以邯山商业中心为基础的老城区商业中心和集中在新区北部和东部的新城区商业中心。

石家庄：大房企不断进驻商业地产

恒大收购恒润时代广场，富力参股河北滨江房地产，金融街打造石家庄中央商务区，万达广场进驻新华区……近年来，越来越多的大房企开始进驻石家庄商业地产。

据记者调查发现，目前石家庄各个区域已经集结了不少的商业综合体项目。就中山路而言，从建设大街一路向西，北国商城、勒泰中心、恒大时代广场、乐汇城、银座东购、华润万象城……一座座商业综合体均坐落在它的两侧。

对此，有业内人士表示：“尽管在石家庄商业地产‘过剩’的大背景下，越来越多的本地房企想逃离商业地产，而大房企则不然，品牌房企在操作商业项目方面有着丰富的经验积累，而本地房企寻求合作，更看中的是大房企的资金实力和品牌影响力。”

沧州：商业地产项目折扣优惠促销

“沧州龙岸清华17#楼，均价为13400元/平方米；天成嶺秀均价17800元/平方米，老带新优惠；万泰丽景20#，13800元/平方米……”以上为沧州某房产平台统计的住宅在售房源情况。

同样对于沧州各区域热点商业在售房源情况，记者调查发现，“弘仁里，16000-17000元/平方米，全款96折，贷款98折；天成明月洲，15000元/平方米，全款95折，贷款98折；泰禾商业广场，15000元/平方米，全款98折，贷款99折……”

对比上面的住宅在售房源情况和商业在售房源情况，记者发现，其中沧州各区域热点商业在售房源都存在不同程度的优惠情况，统计的17个商业项目中，有15个商业项目有折扣优惠活动，优惠程度从95折至99折不等。

对此，有沧州地产业内人士表示：“目前沧州房地产市场，购房人重点关注的还是刚需、改善等住宅类产品，区域随着社区的逐渐交房，人流量增大，周边商铺才能获得商业投资者的关注。”

保定：商业地块成交价创历年新高

2017年6月22日，保定4宗商业地块集中出让。据了解，当天4宗商业用地均成功出让，出让总金额约合36.895亿元，出让面积约合295亩，分别由隆基泰和、碧桂园、河北天业创展以及秀兰地产竞得。

据记者调查发现，此次商业地块成交价更是创历年新高，2宗地块亩单价均逾1500万元。据保定某房地产网站统计发现，以近4年商业用地成交价，每亩价格基本在300万-600万之间，只有在2014年上谷大观项目曾拍出1047万元/亩的高价。

“保定的商业格局与大多数三线城市一样，商业项目比较集中，商业模式以百货为主，大体量和潮流的购物中心还较少，所以大房企还是比较看好商业地产的前景，不惜高价拿地。”有业内人士这样讲道。

对此，他还表示：“近年来，保定房地产行业备受全国瞩目，商业地产也因此被带动起来，甚至形成群雄逐鹿、‘硝烟四起’的局面。”

天山海世界·黄河明珠启幕仪式发布会圆满举办

本报讯（记者张静涛）6月15日，“健康大中国，欢乐海世界”天山海世界·黄河明珠启幕仪式发布会在宁夏银川成功举办。据介绍，该项目将通过海世界、康养中心、冰雪世界三大业态，打造四季室内恒温戏水乐园。

天山集团相关负责人表示，天山海世界是天山集团历经38载潜心钻研大型文旅产品，先后历经石家庄天山海世界、天山海世界米立方、天山海世界·黄河明珠三代产品的不断创新。天山海世界·黄河明珠最引人注目的海世界·戏水乐园，以国际级超高规格的设计，以及独特的室内场馆构造及运营理念，荣获了2017年游乐行业最重要的奖项，被誉为游乐行业奥斯卡的“摩天奖”。整个戏水乐园拥有17项游乐设备，涵盖人工造浪、室内漂流河、大型滑道区、儿童戏水区4大项目区。

中产联举办2018京津冀产业链接峰会

本报讯（记者顾小凤）6月13日，由天山集团、中产联共同主办，天山万创产业集团协办，中产联商学院承办的“2018京津冀产业链接峰会暨中产联成立两周年盛典”在天山海世界酒店成功举办。本次会议以“聚合新产业，创领新时代”为主题，国内顶级专家学者，知名企业、新闻媒体等各相关领域人士300余人齐聚石家庄，共同推动京津冀产业链接步入新台阶，为技术创新及产业发展新时代贡献力量。

据了解，中产联作为凝聚各界资源力量，创造全方位合作机遇，提高全领域合作水平的桥梁和纽带，是引领产业创新发展的先导者与践行者。而此次会议既是落实京津冀协同发展重大国家战略的具体举措，也是促进京津冀产业深度融合的务实行动，必将对优化京津冀产业布局、促进产业转型升级、打造中国经济发展新的支撑带产生积极影响。

V-food万科美食中心盛大开业

本报讯（记者顾小凤）6月15日，万科V-food|且品餐厅盛大开业。V-food|且品餐厅通过打造健康、贴心的餐饮服务，为每一个万科社区及周边住户，提供多种契合万科文化的增值服务：直饮水系统、外卖服务、食材定制、儿童餐、老人餐、私厨服务及预约、送餐服务、放心食材展示等，给万科及周边社区业主最全面的餐饮体验，感受更好的美食生活。V-food|且品餐厅作为美好生态圈的重要载体，是继V-learn万科成长中心、V-sport万拓健身、V-coffee|Coffeewe三大社区美好生活场景后，万科践行丰富社区配套行动的又一力作。V-food万科美食中心将不仅仅是一个餐饮场所，更是邻里间、亲友间交流的平台。

燕赵都市报房地产传媒中心
石家庄市房产交易中心 联合主办

房产交易直通车

第75期

商品房预售资金监管知多少？

记者 高利锋 张玉 通讯员 李媛媛

近日不少市民打来电话询问商品房预售资金监管相关事宜，为此，我们走访了房产交易中心。据工作人员介绍，2016年12月1日石家庄市住建局出台《石家庄市新建商品房预售资金监管办法》，主要是为了进一步促进房地产市场健康发展，维护商品房交易双方的合法权益，规范新建商品房预售资金。《办法》的实施，使石家庄市新建商品房预售资金监管工作迈上了新的台阶。

《办法》明确显示：商品房预售资金监管，是指房地产开发企业预售在建商品房，为保证预售资金安全，将商品房预售合同约定收取的全部房价款，包括首付款、按揭贷款、房价款（含一次性付款和分期付款）的缴存、拨付的资金全部划入监管机构在监管银行的监管专用账号，委托监管机构和监管银行对预售资金进行监管，自项目核发商品房预售许可证开始，至项目办理房地产首次登记后监管截止。

据记者了解，实行商品房资金监管有四大作用：一是使商品房预售资金得到有效的监督管理，更好地规范预售资金的收存、支取、使用等环节，有效防止随意挪用资金、过度开发、造成资金链断裂，形成烂尾；二是促使开发企业自主办理首次登记及不动产权证，有效防范信贷危机，规避金融市场风险；三是保证购房款不被挪作他用，保证开发企业的工程后续建设如期完工；四是保证了购房人和其他当事人的合法权益，减少买卖纠纷，促进了社会的和谐稳定。