



首季河北楼市陷入“拉锯战”



交易税费减免、房贷利率下调、落户政策放松……开春以来,随着各地“一城一策”楼市调控政策的推出,河北房地产市场也发生了微妙的变化。开发商、二手房业主与购房者之间一边互相试探,一边观望后市,买方卖方之间展开新一轮的“拉锯战”。

本报记者 刘丽佳

个别开发商调价“试探”市场

首季伊始,开发商们纷纷开启了新一年的销售计划。在经历了2年左右的限购、限售、限贷等楼市调控后,2019年河北各地房地产市场进一步走稳,各地楼市政策也由此前的大范围调控转为局部微调。与此同时,2019年开发商的销售策略也呈现出多向分化的特点,有的维持价格不变,有的降价走量,还有的涨价“试探”市场。

记者调查发现,近段时间,受春季气温回升、个别城市房贷利率下调等因素的影响,个别开发商选择调高价格来观察市场反应。“春季开发商的销售压力相对较小,银行信贷额度也较为宽松,加之气温回升看房人数增多,个别开发商开始‘盘算’涨价销售,一方面是试探市场,另一方面也是希望能提高销售利润。”某业内人士指出。

不过从整体比例来看,调高价格的项目还在极少数,大部分的项目以维持价格为主。以石家庄为例,据网易房产统计,当前石家庄市内五区及新三区、正定县、正定新区、周边县市约在售项目182个,其中仅有4个楼盘近期调价,两个项目调高价格,一个项目调低价格,一个项目新出价格。其中调高价格的两个楼盘中,一个因产品类型变动调整,一个直接调价。

从开发商的反应来看,绝大多数的项目定价都相对“保守”,以保持原定价为主,对后市持观望态度。“在上轮的楼市周期中,市场整体购买力透支明显,对于整体经济相对偏弱的河北三四线城市而言,开发商仍面临较大的销售压力。”业内人士指出。

二手房买卖双方现“拉锯战”

与新房市场相比,定价相对更“灵活”的二手房市场,年后则呈现出买卖双方的双向观望。

安居客3月8日二手房挂牌价格显示,河北11地市中二手房挂牌价格8升3降,其中邢台、张家口、唐山3地二手房挂牌价格环比下降,其他城市环比上涨。与前几个月相比,二手房挂牌价格上涨城市增多。

“年前受整体市场环境的影响,一些二手房业主纷纷选择降价销售及时变现,当时曾出现一个较为集中的成交‘小周期’。年后,受多地购房政策微调的影响,部分二手房业主开始出现观望情绪,一部分业主调高价格,还有一部分业主不着急出手,只挂房却不配合看房。”石家庄长安区某中介机构负责人表示。

另一方面,购房者也呈现出明显的观望情绪。“年前看了一个小

区的几套二手房,当时一套85平方米左右的小两室成交价格比去年9月份平均低了十几万元,今年开春又去看,同类型的房源又涨了四、五万元。我算了一下,我看的二手房的单价比同区域的新房还高了1000元/平方米左右,从价格看还不如买新房划算。如果我看中的二手房价格谈不下来,我可能就暂时先不买,观望一下再说。”石家庄一购房者表示。

“从楼市销售周期来看,每年的春季随着气温回升,往往看房的人数也会增多。这时候对一些开发商和二手房业主来说,往往会提高市场预期,期望能高价成交,与市场‘对赌’的情绪较为明显。后面几个季度,随着市场的逐步调整,房源定价也将根据市场变化不断调整,市场将逐步明朗。”业内人士指出。

各地精准调控 楼市预期向稳

一方面是市场的试探与观望,另一方面则是“一城一策”楼市政策的相继出台。中原地产研究中心统计数据,2月,全国各地房地产调控政策共发布了21次。多地政策调整有松有紧,整体基调仍以“稳”为主。

从调控政策的内容来看,各地的楼市调控各有侧重、松紧并存。在政策略有放宽的城市中,海口、西安、南京、常州、深圳等地降低人才落户门槛;合肥、南京、青岛等市下调房贷利率上浮比例;安徽阜阳在出让土地的条件中取消了限价;上海、杭州等城市房地产交易税费部分减半征收。

与此同时,多地政策继续从紧。深圳、上海均提出做好稳房价、稳租金、稳预期工作;郑州、贵州则强调加大房地产市场监管力度,整治市场乱象;河北省全面排查侵占生态保护红线违法违规房地产项目;河北保定规范购房融资行为。

业内人士认为,在地方政府的精准化调控作用下,全国房地产市场未来预期整体向稳。中国指数研究院分析称,在“因城施策”背景下,各地政府根据市场运行实际情况稳步优化政策体系。预计未来,房地产市场整体将继续平稳运行,但各线城市市场将继续分化。具体来看,一二线城市有望低位企稳,部分三四线城市将面临一定去化压力。



石家庄市不动产登记中心 存量房买卖转移登记等业务办理将压缩至2日内



本报讯(记者张静涛)记者3月12日从石家庄市不动产登记中心获悉,今年5月底前,石家庄市不动产登记中心存量房买卖转移登记、单位产权补(换)证等业务办结时限将由3个工作日压缩至2个工作日。这也意味着省会居民办理个人二手房买卖交易,最多2个工作日即可拿到新的不动产权证书。

据了解,石家庄市不动产登记中心近日制定出台了“效能革命”工作进度台账,推进不动产登记办理提速。其中,3月1日起,变更登记(姓名、身份证明类型、身份证号、坐落、共有性质变更)、注销登记(符合条件的单套房屋所有权注销登记)、更正登记(依申请的更正登记)、异议登记、查封登记已实现即时办结;购买商品房屋转移登记(单件、首次办理个人不动产权证)、经济适用住房转移登记(单件、首次办理个人不动产权证)、已购公有住房转移登记(单件、首次办理个人不动产权证)、析产办结时限已实现由3个工作日压缩至1个工作日。

5月底前,存量房买卖转移登记、单位产权补(换)证办结时限将由3个工作日压缩至2个工作日;单位产权抵押登记办结时限将由5个工作日压缩至3个工作日。

8月底前,大宗(批量)房产抵押权登记办结时限将由7个工作日压缩至5个工作日。而到10月底前,商品房转移登记(大宗批量)、集体土地所有权首次登记、集体土地所有权变更登记、集体土地所有权注销登记等办结时限将由15个工作日压缩至10个工作日。

3月11日,国务院办公厅发布的《关于压缩不动产登记办理时间的通知》提出,要充分利用互联网、大数据、人脸识别、在线支付等技术,推行“互联网+不动产登记”。2020年底前,全国所有市县一般登记、抵押登记业务办理时间力争全部压缩至5个工作日以内。



拆迁安置的房产如何办理房产交易登记手续?

记者 高利锋 张亚伟 通讯员 付超群

近日,有市民向记者咨询,拆迁安置的房产如何办理房产交易登记手续,需要提交哪些材料?就此问题,记者走访了石家庄市房产交易中心。

据房产交易中心相关负责人介绍,拆迁安置的房产需到安置房屋所在区的不动产登记登记大厅申请办理房产交易手续。自2018年8月20日起,市内四区不动产登记登记大厅正式实现“一窗受理”,由不动产登记中心统一收件,按部门需求分发给交易、税务部门,三个部门并行受理。市民只需在一个窗口即可实现对二手房买卖转移登记、拆迁安置住房登记、商品住房买卖登记等12项业务的一次办结。

办理房屋交易登记手续时需房主本人携带身份证、原不动产权证(如无法提供原不动产权证的需到市不动产登记中心打印一份“不动产权利及其他事项登记信息”)、城市房屋拆迁补偿协议及产权调换认定面积及价格结算表(即补充协议)。如申请人不能本人申请办理,可委托他人办理,受托人需持以上资料和本人身份证及公证处出具的授权委托书。

温馨提示:您可以关注“石家庄市房产交易中心”微信公众号,了解该中心的基本情况、办事地点以及便民措施,也可以留言,提出您的需求或宝贵意见。或拨打咨询电话:0311-67597909进行咨询。