



2012 第三季度石家庄房地产市场分析报告

2012 年 10 月 17 日

研究分析：石家庄房地产市场研究中心

数据支持：石家庄市房地产业协会 银河网

目录

一、 第三季度楼市动态综述	
1、 全国楼市动态-----	2
2、 石家庄楼市动态-----	4
二、 第三季市场分析	
1、 供应量：商业、住宅供应稳步上涨	
(1) 市场供应量-----	8
(2) 预售情况分析-----	8
2、 成交量：勇创年内新高	
(1) 商品房成交量分析-----	9
(2) 商品房成交类型分析-----	9
(3) 商品房住宅成交量分析-----	10
(4) 商业营业用房成交量分析-----	11
3、 商品房成交价格：稳中上升	
(1) 普通商品住宅成交价格分析-----	11
(2) 商业营业用房成交价格分析-----	12
4、 二手房成交：趋势平稳	
(1) 二手房成交量分析-----	12
(2) 二手房成交价格分析-----	13
三、 第三季度土地市场汇总-----	14
四、 第三季度楼市广告投放分析	
1、 广告投放形-----	19
2、 各行政区域楼盘广告投放情况-----	19
五、 第三季度楼盘动态汇总-----	20

一、政策综述

1、天下楼事

中央十次“喊话”释放新一轮调控信号 业内称或调税费

自今年3月开始，多地新房成交开始回暖，今年6月，房价时隔9个月后止跌回升，虽然上涨幅度微弱，但仍有不少业内人士称房价上涨拐点或现。

7月23日，社科院发布预警称半年后房价存在报复性反弹风险，建议取消首套房优惠。24日，国务院派出8个督查组摸底全国房地产市场，这也是近两个月来中央层面对楼市调控的第十次表态。

十二五明确开征房产税 初稿已上报住建部

据悉，就在国务院督查地方楼市调控的同时，住建部发布了《关于做好“十二五”住房发展规划编制工作的通知》，紧锣密鼓地推进住房顶层设计。与此同时，有关房产税试点的改革步伐也在加快推进。“中房协参与撰写的房地产‘十二五’规划初稿，已上报至机关（住建部）。”8月23日，曾参与制订房地产“十二五”规划初稿的原建设部体改司官员、中房协副会长朱中一告诉记者，该初稿正在等待各方的意见反馈。据悉，该稿已抄送发改委、国土部、财政部等相关部委，这些部门也要参与制定各自相关的部分内容

7月百城新建住宅均价 8717 元 环比 6 月上涨 0.33%

楼市真的迈出低谷，8月1日，中国指数研究院8月1日公布数据显示：7月，中国100个城市新建住宅平均价格为8717元/平方米，环比6月上涨0.33%，70个城市环比上涨，30个城市环比下跌。这是中国房地产指数系统百城价格指数对中国100个城市新建住宅的全样本调查数据。

央行今年第二次降息 近四年来首次“不对称”出招

中国央行5日宣布今年第二次降息，自2012年7月6日起下调金融机构人民币存贷款基准利率。此次“出招”距上一次6月8日降息还不足一个月。此次央行乃是采取“不对称降息”：其中金融机构一年期存款基准利率下调0.25个百分点，一年期贷款基准利率下调0.31个百分点。同时，其他各档次存贷款基准利率及个人住房公积金存贷款利率相应调整。

住建部：正研究进一步强化房地产调控的政策措施

近日，住房城乡建设部有关负责人接受采访时表示，房地产市场将会保持基本稳定的态势。从这次对全国16个省（市）开展的督察情况看，个别地方出现了为强调稳增长，通过放松住房限购条件、发放购房补贴等方式，刺激住房消费的苗头。对此，国务院督察组已向有关地方政府提出明确的整改意见。住房城乡建设部按照国务院要求，正在密切监测房地产市场的变化，会同和配合有关部门，研究进一步强化市场调控的政策措施。

国土部：7省集体土地确权发证率不足五成

国土资源部副部长胡存智 7 月 31 日在全国加快推进农村集体土地确权工作会上透露，虽然离农村集体土地确权发证工作结束时间不足 5 月，但仍有 7 省的土地确权登记发证率不足 50%。

同时，胡存智强调，目前农村集体土地确权登记发证工作到了必须全力以赴的冲刺阶段，各地在确保操作规范的情况下，年底前必须完成农村集体土地所有权确权登记发证任务。

今年保障房用地已落实 2 万公顷

7 日，在保障性住房国际研讨会上，国土资源部副部长胡存智介绍说，今年国土资源部门计划安排保障性住房土地供应 4.76 万公顷，目前已经落实用地 2 万公顷。近三年来保障性住房用地供应呈逐年增加势头。2010 年落实保障性住房用地 2.51 万公顷，2011 年落实用地 4.36 万公顷，2012 年计划安排保障性住房用地供应 4.76 万公顷，为年度测算用地需求的 1.76 倍。

今年前 7 个月全国城镇保障房新开工 580 万套

住房和城乡建设部 10 日通报的数据显示，今年 1-7 月份，全国城镇保障性安居工程新开工 580 万套，开工率为 77%，基本建成 360 万套，完成投资 6600 亿元。今年，中央加大了对城镇保障性安居工程建设的支持力度，并专门安排了配套基础设施建设投资。中央财政还安排了新建廉租住房和国有工矿棚户区改造、中央下放煤矿棚户区改造等配套基础设施建设补助资金，支持地方加快保障性住房小区的基础设施配套。

万科龙湖豪掷逾百亿拿地 房企大鳄集体出动

尽管严厉的调控依然没有放松的迹象，但在经历多轮惨烈的“以价换量”后，部分资金链改善的龙头房企已按捺不住拿地冲动。继 9 月 5 日击败中海，以 13.65 亿元拿下广州一“巨无霸”地块后，龙头房企万科又“豪掷”33.06 亿拿下合肥庐阳区 775 亩超大连体地块。据统计，自 7 月以来，除万科外，华润、中海、保利、绿地、龙湖等龙头房企也于近期屡屡在土地市场上“出手”，大有集体抄底土地市场之势。

国税总局：房产税扩容未定基本住房或优惠

一直被传得沸沸扬扬的“房产税扩容”一说，终于得到国税总局回复：房产税扩容方案及细化的征收标准和办法尚未最终确定。但在充分考虑居民基本住房需求的前提下，将对属于基本住房需求的部分予以一定税收优惠。记者昨日致电北京地税，其表示，目前未接到有关房产税试点的任何通知和政策。

住建部：房价不具备全面反弹条件 限购城市继续限购

今年 3 月份以来，一线城市楼市成交量持续回暖，部分区域的房价也出现了明显的上涨。与此同时，关于“房价将出现报复性反弹”等言论也充斥在房地产市场上。住房和城乡建设部有关负

责人表示，总体看，去年下半年以来形成的市场格局尚未出现根本性改变，投机投资性购房得到明显抑制，房价基本平稳，住房库存量基本保持稳定。

国土部：各地集中推地有利后市稳定

国土资源部有关负责人表示，集中推地是符合调控要求的，一方面要促开发，使已供应的土地尽快转化为房屋有效供应；另一方面要继续保证住房用地的供应。土地供应一般从 2 季度开始逐渐增加，3、4 季度形成高峰。从落实住房用地供应计划看，近两个月各地加大推出住房用地力度也是正常的，近两个月各地相对集中推地，总体上对房地产市场的影响是积极正面的，有利于后市稳定。

住建部向 103 个城市 派驻规划督察员

9 月 26 日，住房城乡建设部 26 日举行第七批城乡规划督察员派遣仪式，自此住房城乡建设部派驻督察员城市总数将达到 103 个，督察员总数达到 116 名，基本覆盖由国务院审批总体规划的城市。第七批派驻城乡规划督察员的城市分别是鞍山、抚顺、阜新、齐齐哈尔、鸡西、鹤岗、伊春、温州、台州、威海、汕头、江门、惠州和中山。

住建部：限购执行 2 年成效明显，不会取消也难扩围

住建部政策研究中心副主任王珏林在 9 月 27 日“中国房地产价值高峰论坛”上透露，限购政策在稳定市场方面发挥了重要作用，未来将不会改变。今年年底，将又有一大批城市限购政策到期，这次住建部官员的讲话，成为 2013 年初房地产调控政策的基调。

银河观点：

中国楼市在央行二次降息之后呈现更加“亢奋”的状态，导致 7 月出现“淡季不淡”的现象。针对楼市量价齐飞，住建部、土地部等多次表态，防止在“金九银十”出现火爆现象。

2、石家庄楼事

河北省加大帮扶村危房改造力度

日前，河北省住建厅下发《关于进一步推进帮扶村农村危房改造工作的通知》，河北省要进一步推动危房改造政策在帮扶村的落实，加强工作指导和技术服务，确保农村危房改造质量和目标任务的完成。

石家庄 3615 套廉租房开始分配

7 月 17 日石家庄市住房保障和房产管理局了称，今年总计 5200 多套公共保障房实物配租中的首批 3615 套廉租房已经进入分配程序。7 月 17 日至 18 日，2012 年 7 月 15 日已取得廉租住房保障资

格且尚未实物配租的家庭信息和综合打分情况正在区、街道办事处和居委会三级进行公示。

河北省首套房贷打折风起 四家银行开口最低 85 折

7 月 23 日从河北省省工行房贷部门获悉，工商银行在河北省首套房贷利率优惠政策已经重启，对符合条件的客户，首套房贷利率已正式由基准下调至最低 8.5 折优惠。同时，四大行中的另一家，中行也透露，对符合条件客户首套房贷执行九折优惠。除了上述两家银行外，先前河北省的法人银行河北银行宣布该行首套房贷对于普通客户可以执行基准利率打九五折的优惠政策，而对于贵宾客户可以执行基准利率打九折的优惠政策。

河北省住建厅承诺年内完成四项民生工程

近日，省住建厅向社会发出一定完成 2012 年四项民生工程的承诺。一、实施保障性安居工程，年开工建设保障性住房和棚户区改造住房 28.6 万套(户)；竣工任务 15 万套(户)；新增发放廉租住房租赁补贴 1.3 万户。二、既有居住供热计量及节能改造，2012 年全省完成既有居住供热计量及节能改造 1000 万平方米。三、居住环境整治，2012 年底，全省城市环境容貌整治效果明显，基本达到城市主城区环境清洁、秩序整齐的目标。四、城市支路小街巷整治，每个设区市 2012 年高标准完成建设改造城市支路、小街巷不少于 10 条，全省 2012 年完成建设改造任务 110 条以上。

河北省出台国有土地房屋征收方案

日前，省住建厅制定出台的《河北省国有土地上房屋征收与补偿信息公开实施方案》。根据《方案》，今后我省开展国有土地上房屋征收时，要将有关房屋征收补偿法规政策、房屋征收决定、房屋征收补偿方案、房屋征收补助奖励政策和标准、房地产估价机构情况、评估机构的选择情况、征收范围内房屋的调查结果、被征收房屋分户的初步评估结果、被征收房屋分户补偿情况等依法应当公开的信息，及时、准确地公布。

《河北省国有土地上房屋征收与补偿实施办法》实施

日前，记者从省住建厅获悉，《河北省国有土地上房屋征收与补偿实施办法》已于 8 月 1 日起实施。其中规定，国有土地上房屋征收与补偿工作将由设区的市、县（市、区）政府负责，补偿方案要公开征求意见，在实施房屋征收时实行先补偿后搬家，评估机构要由被征收人选定。

上半年 石家庄市家庭人均住房支出 90.99 元 同比降 33.7%

2012 上半年，石家庄市市区居民家庭人均居住类支出为 492.75 元，与去年同期基本持平，同比下降了 0.3%。其中：用于租赁住房房租和维修用建筑材料支出较往年有所减少，人均住房支出 90.99 元，同比下降了 33.7%；部分旧小区进行了天然气改造，人均购买水电燃料及其他支出为 366.46 元，同比上涨了 17.13%。

裕华区房地产税收收入库逾 8 亿元

裕华区地税局不断加强房地产开发企业税收政策指导及评估工作，有效规范了行业税收管理。截至目前，该局房地产业累计入库税收 8.01 亿元，同比增收 168.08 万元。该局组织专人全面清理辖区内所有房地产开发企业的开发项目，对施工合同、房屋销售合同、纳税资料、房屋销售记录和台账信息进行评估，并比对分析实施工程进度与入库情况，加强税源信息利用。

石家庄 1707 套公租房收到 2134 户申请

9 月 7 日，从石家庄市住房保障和房产管理局获悉，石市今年面向公租房人群的第二批 1707 套公共保障房在申请期间共收到申请表 2134 份。根据分配计划，本月 29 日有望启动石市第二批公共保障房的公开摇号配租。从申请报名情况看，城镇中等偏下收入住房困难家庭共报名 638 户，新就业职工报名 1175 户，外来务工人员报名 321 户。新就业人员是此次申请的主力，报名人数达到报名总人数的 55% 以上。

河北出台新规：商品房小区将配建 10% 保障房

9 月 4 日河北省下发《河北省人民政府关于加强保障性安居工程建设和管理的意见》，提出到“十二五”末，我省将逐步建立以公共租赁住房为主的多层次城镇住房保障体系，全省住房保障覆盖面基本达到 20%。对公开出让的商品住房用地项目，按不低于项目住宅总建筑面积 10% 的比例配建廉租住房和公共租赁住房，并在规划和出让条件中予以明确。

石家庄市金融机构各项存款金额居全省之首

9 月 17 日，据人行石家庄中心支行发布数据，截至 2012 年 8 月末，石家庄市的存贷款余额均居全省第一。8 月末，石家庄市金融机构人民币各项存款余额达 7392.5 亿元，居全省第 1 位；同比增长 14.17%，比年初增加 677.29 亿元，增额亦居全省第 1 位。在贷款方面，截至 8 月末，石家庄市人民币各项贷款余额 3925.32 亿元，居全省第 1 位；同比增长 10.81%。分期限看，短期贷款的增量远超中长期贷款。1-8 月新增贷款中，短期贷款增加 132.98 亿元，同比多增 56.49 亿元；中长期贷款增加 77.12 亿元，同比少增 102.49 亿元。

石家庄市拟推行物业招投标 实现市场的优胜劣汰

据石市住房保障和房产管理局消息，截至目前，全市共有 635 个住宅小区实行物业管理，小区物业管理覆盖率达到 57%。石市拟推行物业管理招投标工作，将物业管理招投标作为办理商品住房预售许可前置条件。据了解，石市 2 栋楼以上住宅区已达到 1111 个，注册物业服务企业 637 家，从业人员四万余人。（河北青年报）

石家庄“城房指数”建成 市民买房可参考房价高低

9 月 23 日，石市房价变化有了新指数统计系统并将全国联网。据了解，石家庄的城房指数已经

在全国率先建成使用，将为市民买房提供更加详细准确的指导。“城房指数”是由住房和城乡建设部主持编制的全国性房地产价格指数，计划覆盖全国范围内的 90 个大中城市。“城房指数”以各城市房地产主管部门信息系统中记录的交易信息为数据基础，统计方法更科学，数据能更真实迅速地反映市场状况，也更具可比性。

河北省年住房供地近三成给保障房

从河北省国土资源厅获悉，国土资源部对今年全国住房用地供应计划作出调整，我省全年的住房供地计划确定为 7938.28 公顷。在保障性住房用地方面，廉租房、经济适用房以及用于各类棚户区改造用地、公共租赁住房、限价商品房建设用地共计 2364.4 公顷；调整后的保障性住房用地占到年住房供地计划的近三成。（河北新闻网）

石家庄市轨道交通项目开工 跨步进入“地铁时代”

9 月 28 日上午，石家庄市轨道交通工程开工典礼在石家庄市第二中学操场隆重召开。石市城市轨道交通总体规划线网包括“三主三辅”6 条线路，构成了“大放射、小方格”的互通格局，全长 241.7 公里，设站 160 座。其中，1 号线是沿市区主轴布置的东西向骨干线路，串联了主城区、高新区和正定新区，衔接主要对外交通枢纽和城市重要功能节点；2 号线是沿市区南北向发展轴布置的骨干线路；3 号线是沿市区东西向发展轴布置的骨干线路；4、5 号线为外围辅助填充线；6 号线为内部填充线。

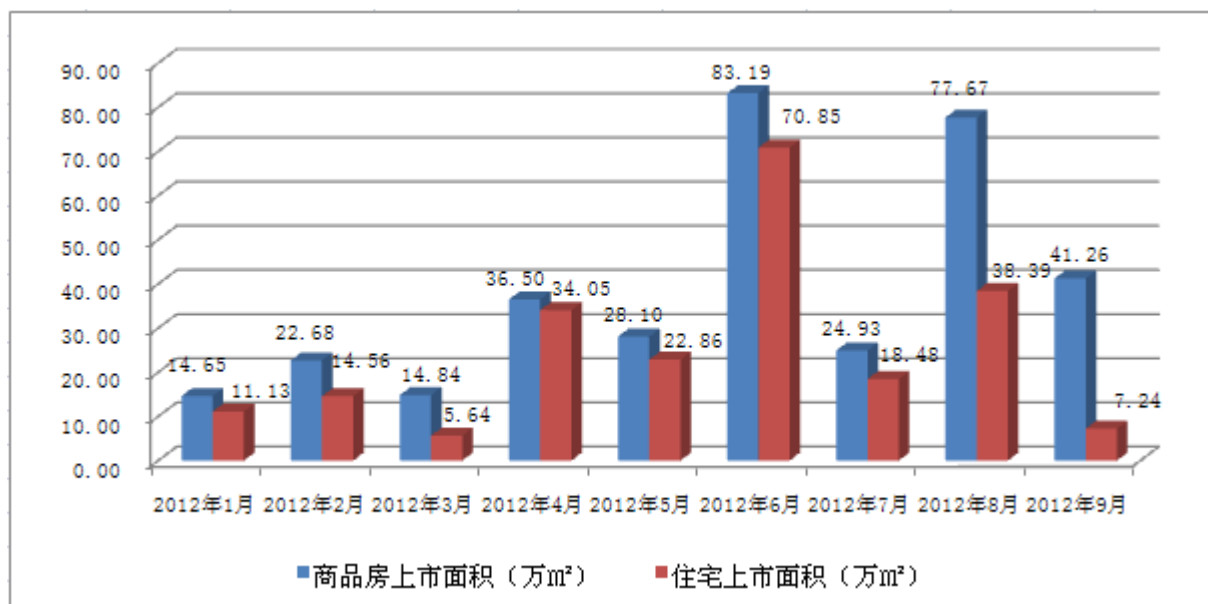
银河观点：

第三季度河北省出台首套房贷打折政策对于石家庄楼市来讲十分利好，促使刚需积极购房。与此同时石家庄市继续推出保障性住房房，及时解决了部分市民居住问题。石家庄轻轨工程与地铁工程纷纷获批，正式跨入“双地铁时代”。多项省级重点项目获批、开工。都证明石家庄本地市场未来的发展潜力。

二、第三季度市场分析：

1、供应量：商业、住宅供应稳步上涨

(1) 市场供应量



2012 年第三季度石家庄商品房市场共有 143.86 万m²新房入市，与二季度 147.88 万m²的上市量相比，下降了 2.7%。第三季度商业营业用房上市面积 65.51 万m²，商品房住宅上市面积 64.11 万m²，数据显示商业营业用房上市面积逐渐靠近商品房上市面积，表现出目前石家庄商业房产市场的繁荣。综合三季度数据，依然延续了二季度的良好发展态势。

值得一提的是 8 月商品房上市面积达到了 77.67 万m²，相比 7 月的 24.93 万m²的月入市量增长约 212%！自年中以来，房地产调控政策出现局部微调，尤其是降息等金融政策的适当放松，使得购房者观望情绪有所减弱，长期抑制的刚需得到部分释放。为适此市场形势，加之“金九银十”传统销售高峰的到来，开发企业加大推盘力度，形成了上市量明显上涨的局面。

就商品住宅而言，2012 第三季度共推出新房 64.11 万m²，5552 套，与 2011 年第三季度 86.94 万m²，6752 套的上市量有所降低，说明省会房地产市场继续受到国家调控政策的影响，市场发展趋缓。

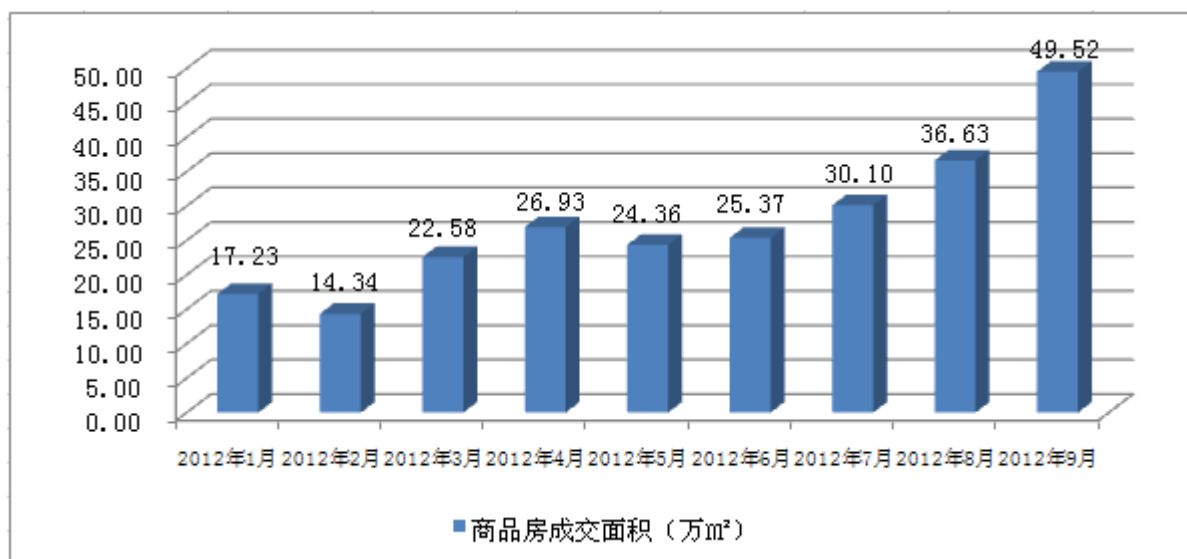
(2) 预售情况分析

2012 年第三季度石家庄市住房局共批准预售项目 54 个，其中住宅类项目 19 个，非住宅项目 35 个。总体相对上半年楼市批准数量，第三季度依然延续了楼市回暖的大趋势，尤其是在住宅类产品受到约束较多时，商业、公寓、写字楼等非住宅类产品持续保持了较为活跃的市场活力。

随着市场逐渐复苏，建议开发企业抓住市场复苏机遇，调整产品结构，以适应刚需购房者需求产品入市，加速回款，增加企业活力，提高抵御风险的能力。

2、成交量：勇创年内新高

(1) 商品房成交量分析

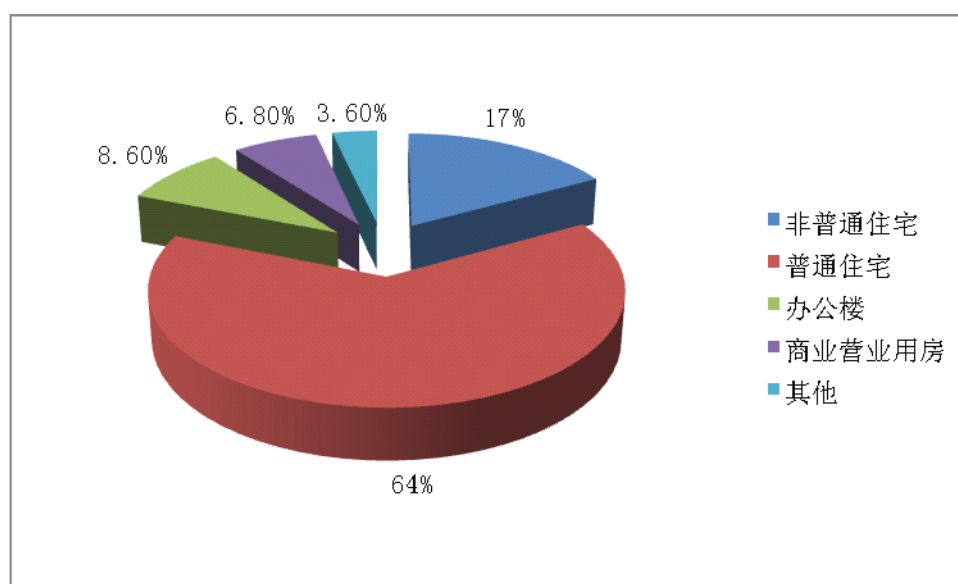


2012年1-9月石家庄商品房成交量柱状图

2012年第三季度石家庄商品房共成交116.25万m²，合计10308套，与上半年6个月的成交面积130.81万m²、11811套相差不大。由图可以看出，本季度开始石家庄商品房成交量逐月增加，年底收官呈乐观态势。

上市量的减少，观望情绪蔓延，影响了2012年上半年房地产市场的活跃程度。但是从目前市场成交不断恢复的备案情况来看，今年下半年的情况将好于上半年，单是本季度的成交面积就与上半年基本持平。

(2) 商品房成交类型分析

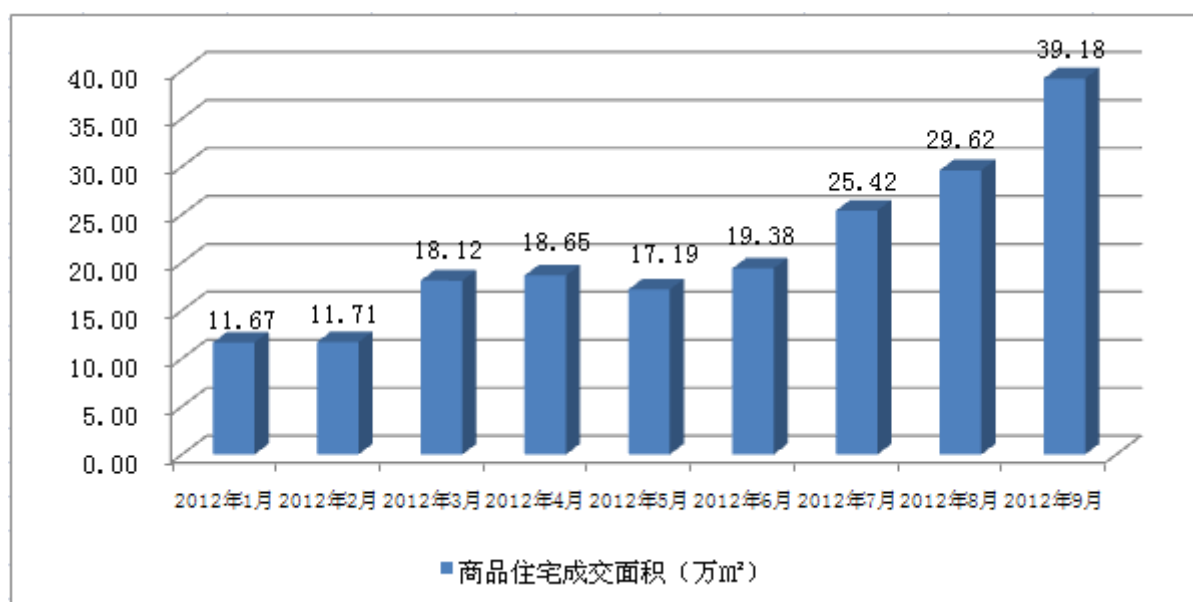


2012年第三季度石家庄不同物业类型销售面积对比

从不同物业类型销售情况来看，普通住宅销量占 64%，排名第一；非普通住宅占 17%，办公楼占 8.6%，商业营业用房占 6.8%、其他占 3.6%。通过数据可知，普通住宅是目前市场销售的主流，比例达到 64%，若加上非普通住宅，住宅所占比列高达 81%，突破八成，是绝对主流。可见石家庄房地产销售当前仍然以住宅为主，其他物业类型相对较少。

石家庄房地产行业第三季度实现成交额约 81 亿元，接近上半年的成交额 93 亿元，有力说明第三季度楼市的回暖，支撑着石家庄区域经济的发展。

（3）商品房住宅成交量分析



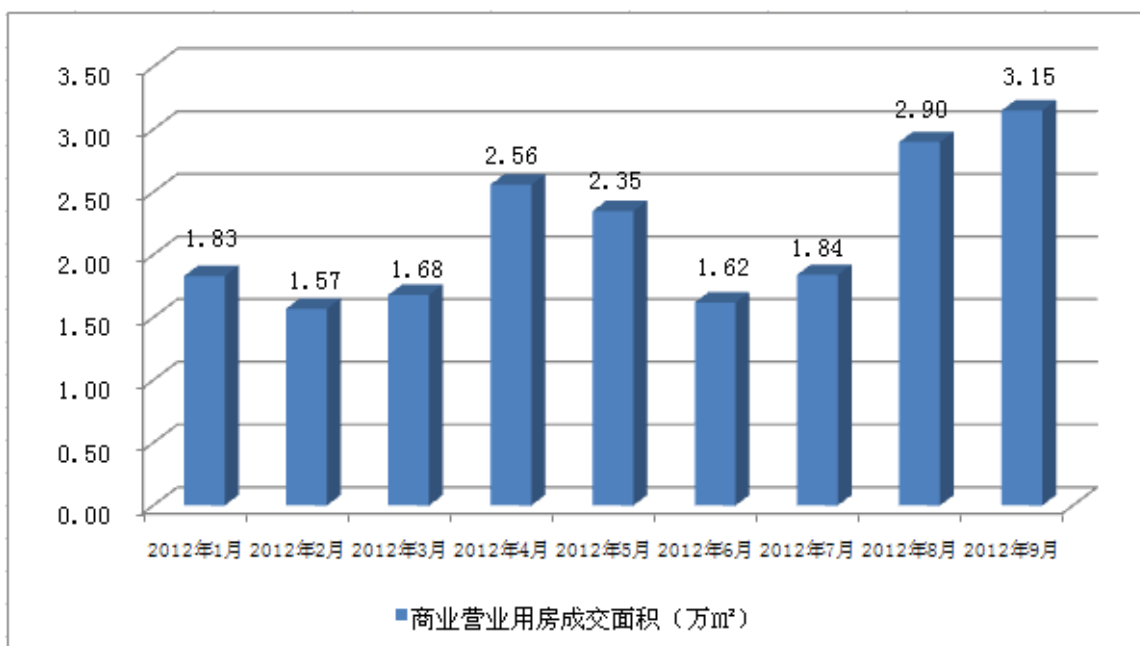
2012 年 1-9 月份石家庄商品住宅成交面积柱状图

2012 年第三季度石家庄住宅共成交 94.22 万 m²；从成交套数来看，共成交住宅 7828 套。与 2011 年第三季度商品住宅 78.6 万 m²、6556 套的成交总量同期相比，上涨了约 20%。受政策影响，在 2012 年上半年期待市场降价，选择观望的购房者在第三季度爆发。与上半年 1-6 月商品住宅的成交量 96.72 万 m²相差不大，可见第三季度的销售力度相当于第一、二季度总和。

从 2012 第三季度石家庄商品住宅成交面积月度分析来看，自 7 月份以来的成交量均以突破 25 万 m²大关，平稳上涨。较 6 月份 19.38 万 m²，7 月、8 月都是大幅度上涨，尤其 9 月份更是上涨近 10 万 m²。虽说今年的“金九”没有往年销售火爆风采，但也突破年内新高。

行至下半年，石家庄房价并未出现大起大落，面对此种情况，购房者逐步清醒，停止观望，随着祥云国际、燕都紫庭、西美 70 后院、怀特·翰墨儒林等项目开盘，大量购房者入市，拉高了住宅产品的成交量。

(4) 商业营业用房成交量分析

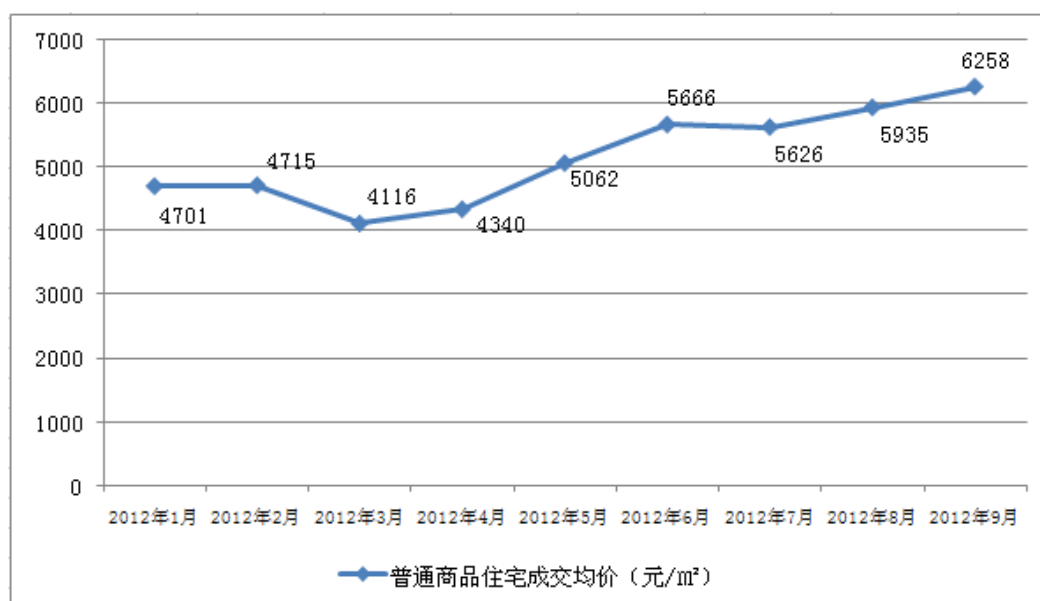


2012年1-9月石家庄商业营业用房成交面积柱状图

2012年石家庄商业营业用房共成交7.89万m²，539套。与去年同期7.77万m²，1208套相比基本持平。自楼市调控政策以来，在住宅类产品持续低迷的情况下，商业营业用房的市场活跃度也受到了一定影响，但是影响程度远低于住宅类产品，许多投资者也把目标纷纷投向商业地产。

3、商品房成交价格：稳重上升

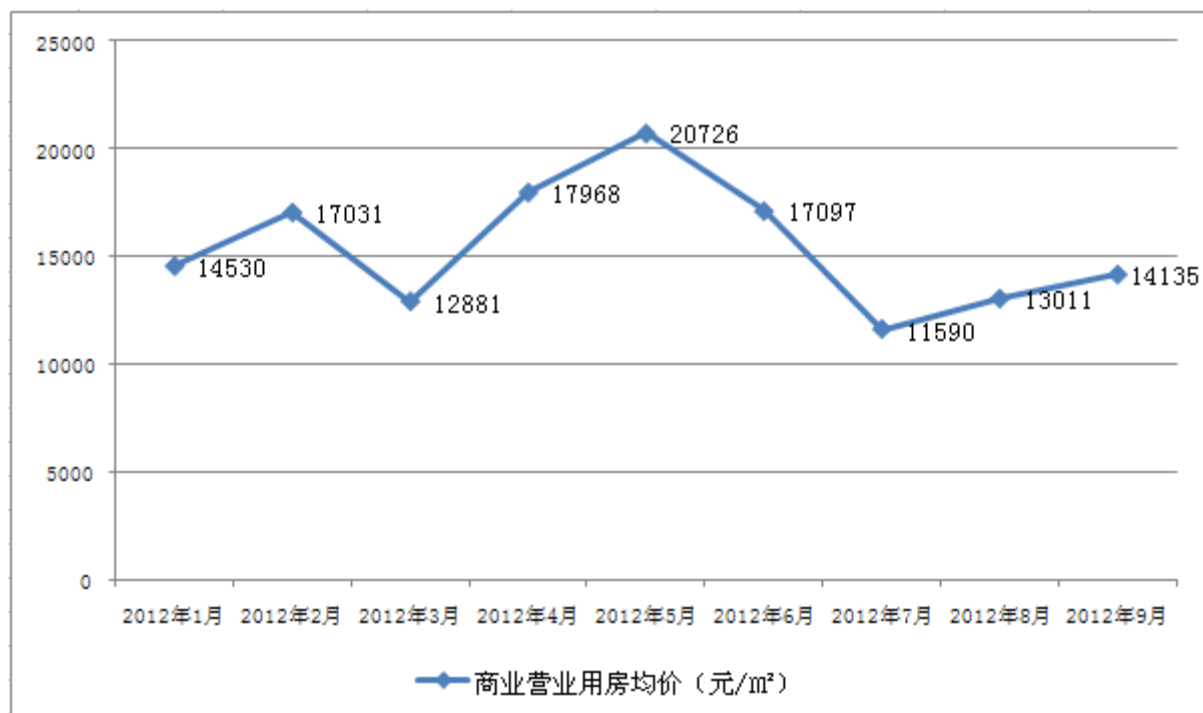
(1) 普通商品住宅成交价格分析



2012年1-9月石家庄普通商品住宅成交均价走势图

石家庄普通商品住宅均价已经由年初的 4701 元/平米，一路上涨到 9 月的 6258 元/平米，上涨了 1557 元/平米，上涨幅度为 33%。仔细观察市场，这一现象是由于第三季度推出的楼盘品质普遍较好，位置优越，品牌说服力大，有提升价格的资本。

(2) 商业营业用房成交价格分析



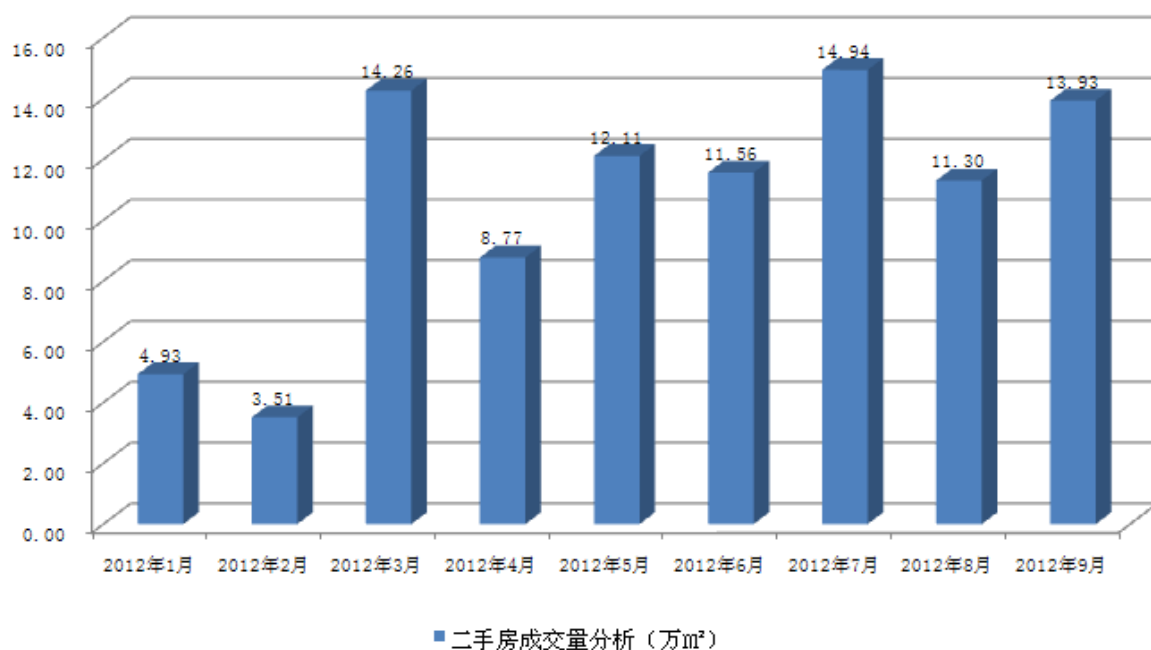
2012 年 1-9 月石家庄商业营业用房均价走势图

2012 年第三季度商业营业用房成交均价达到 13029 元/平米，较第二季度商业营业用房成交均价 18597 元/平米下降了 30%。不同于住宅价格走势，自 7 月份降到年内新低 11590 元/平米，8 月、9 月保持了较平稳的上涨速度。

结合商品房成交价格及各类产品成交价格走势可见，当前石家庄房地产市场各类指标都达到了年内新高，之前埋头观望的购房者也认识到了石家庄房地产市场的行情与走势。开发企业如能准确把握购房者心理，适时推盘，定能收到良好效果。

4、第三季度二手房成交：趋势平稳

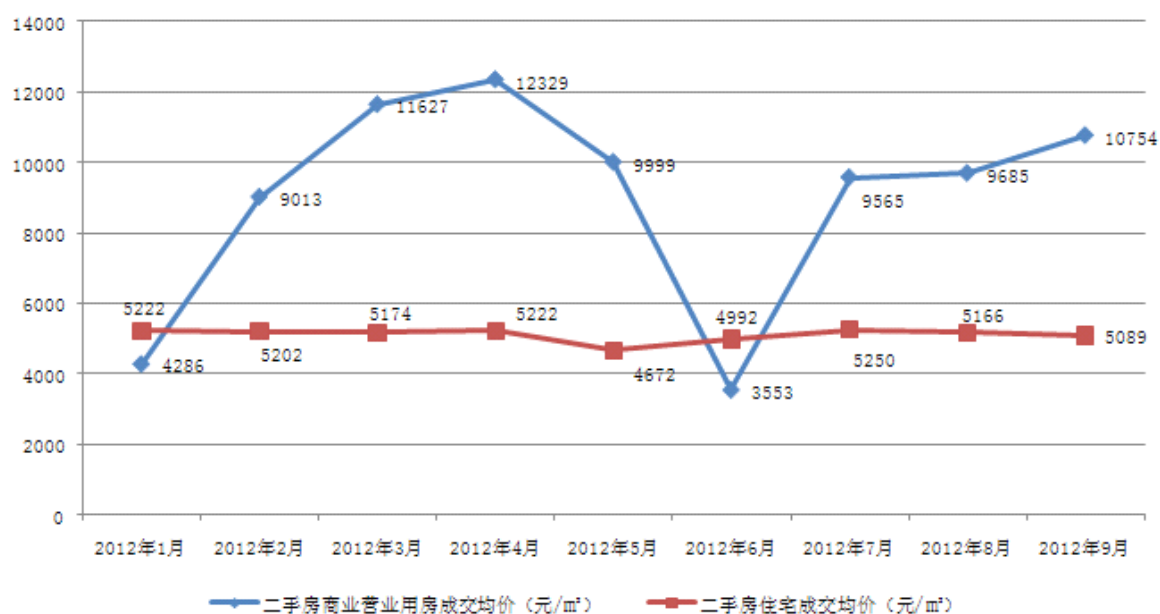
(1) 二手房成交量分析



2012年1-9月石家庄二手房成交面积柱状图

2012 第三季度石家庄二手房市场共成交 40.17 万平方米，合计 4424 套。按面积计算第三季度较第二季度增加 23.8%，而套数则较第二季度则增加 15.9%。由此可见，二手房市场依然保持着稳步上升的状态，在商品房市场遭遇又一个失色的“金九银十”中，二手房市场却凸显出了相对强劲的气势。从月成交状况来看，虽然 7 月和 9 月相对 8 月份要略微高一点，但总体来说趋于平稳。

(2) 二手房成交价格分析



2012年1-9月石家庄二手房成交均价走势图

2012 第三季度石家庄二手房住宅成交均价为 5168 元/平米，较第二季度增长 4.5%，二手房商业营业用房成交均价为 10001 元/平方米，较第二季度增长 16%，随着商品房市场的逐渐回暖，二手房市场也随之升温，特别是 7 月和 8 月以来，整体房地产市场出现今年以来成交的火爆景象。

广大购房者在面对大量楼盘入市的现象中，可以看出石家庄房产市场未来上扬的趋势，面对石家庄楼市逐渐回暖的形势，特别是刚需族面临秋冬结婚季的压力，不得不加快购房速度，同时地铁的开工也无形中为其周边楼盘增加了不少砝码，促使人们购房。虽然“金九银十”不如预期，但从全年的形势来看，依然保持着平稳上升的态势，希望随着政府对楼市调控制度的逐渐完善，为广大购房者提供更有保障的购房条件，满足广大购房者的需求。

三、第三季度土地市场动向

随着市场的继续回暖，第三季度的土地市场也是异常火爆。截止到 9 月份，石家庄共出让土地 53 次，其中第三季度投入市场 27 块地，共计面积 1956090.3 平方米，约合 2934.13 亩，成交金额约合 683820 万元。从投放次数看，第三季度达到了前两个季度的总和。成交金额上，截止到 9 月份共成交 1045605 万元，第三季度成交金额约占 65%，同比上涨 155%。成交面积上，截止到 9 月份共成交面积 2839495.8 平方米，第三季度约占共计的 69%，同比上涨 148%。

通过数字表明，第三季度的土地市场情况可以说已经决定了全年的土地市场形式，广大开发企业在市场已经回暖的情况下，赶在年底之前大量拿地。我们同时也看到第三季度的商品房销售量、销售价格等方面都有不同程度的上升，这也相对刺激了广大企业积极拿地，更是出现了【2012】042 号地 179 次举牌竞争，土地溢价率高达 41.74%。综合表明在政策调控下的石家庄市场仍有很大的发展前景。

（1）7 月石家庄土地市场情况

2012 年 7 月 25 日，石国土资[2012]117 号公告[2012]027 号~[2012] 033 号地块出让活动在石家庄市国土资源局(北院)二楼大会议室举行。

此次出让的土地分别为：【2012】027 号地、【2012】028 号地、【2012】029 号地、【2012】030 号地、【2012】031 号地、【2012】032 号、【2012】031 号 7 块土地，总面积约合 319.77 亩。最终七家企业以低价拿下地块。本次拍卖的 7 宗地块全部位于市区内，亩单价也是普遍高昂，可以说都是石家庄的“黄金地块”。这 7 宗地块其中有四块已有在建项目，分别是【2012】027 号地的蓝山印象、【2012】028 号地的雍和慢城、【2012】032 号地的卓达河畔盛景、【2012】033 号地的东胜大小谈村改造项目。

编号	土地位置	土地面积 (平方米)	土地 用途	土地(底) 成交价	亩单价	预计项目	竞得公司
[2012] 027 号	东至冀运集团股份 有限公司、北至振 岗路	15486.8	城镇 住宅	0.83 亿元	365.22 万元/ 亩	蓝山印象	河北君祥房地 产开发有限公 司
[2012] 028 号	东至西三庄大街、 西至西三庄生活小 区、南至车辆厂制 冷设备分厂、北至 蓝翼路	42457.6	住宅 商服	2.72 亿元	427.06 万元/ 亩	雍和慢城	石家庄雍和房 地产开发有限 公司
[2012] 029 号	东至燃料公司宿 舍、西至长丰小区、 南至省政府文印中 心、北至自强路	6302.8	城镇 住宅	0.5 亿元	528.54 万元/ 亩	暂无	河北政拓房地 产开发有限公 司
[2012] 030 号	新石北路北、红旗 大街东	7819.6	商服	0.54 亿元	460.35 万元/亩	乐仁财智中心	河北乐宸房地 产开发有限公 司
[2012] 031 号	槐中路南、原尖岭 社区居委会西	1891	住宅商服	0.16 亿元	563.38 万元/ 亩	石家庄裕华万 达广场	石家庄万达广 场投资有限公 司
[2012] 032 号	城西路以南, 赵二 街回迁区以西	101126.6	住宅商服	6.99 亿元	460.77 万元/ 亩	卓达·河畔 盛景	石家庄兴跃房 地产开发有限 公司
[2012] 033 号	苑东街西, 工农路 两侧	38074.5	住宅	2.32 亿元	363.16 万元/ 亩	东胜·紫御府	河北东丽房地 产开发有限公 司

(注: 详细信息见附表 1)

(2) 8 月石家庄土地市场情况

2012 年 8 月 24 日，石国土资[2012]129 号公告【2012】034-041 号地块国有建设用地使用权出让活动在石家庄市国土资源局(北院)二楼大会议室举行。

此次出让的土地分别为：【2012】034 号地、【2012】035 号地、【2012】036 号地、【2012】037 号地、【2012】038 号地、【2012】039 号、【2012】040 号、【2012】041 号地共 8 块土地，总面积约合 531.77 亩。最终八家企业冷静成交，八家房企以底价拿下地块。本次拍卖的 8 宗地块全部位于市区内，亩单价也是普遍高昂，可以说都是石家庄的“黄金地块”。

编号	土地位置	土地面积 (平方米)	土地 用途	土地(底) 成交价	亩单价	预计项目	竞得公司
[2012]034 号	东至青年街、西至中华大街、南至市房管局、北至鸣鹿服装公司	3039.4	商服	4200 万元	约 921.05 万元/亩	鑫明国际	河北明华房地产开发有限公司
[2012]035 号	煤机街以东、光华路以北、翟营大街以西、规划路以南	86692.2	住宅、公共管理与公共服务(医疗卫生慈善)、商服用地	61800 万元	约 475.20 万元/亩	紫晶悦城	河北祈福乾悦房地产开发有限公司
[2012]036 号	中华大街西、新华路北、儿童公园东、政府西院南	29501.7	商服、住宅	23200 万元	约 520.65 万元/亩	金恒基鹿城	河北金恒基房地产开发有限公司
[2012]037 号	高营街(规划路)东、恒中路(规划路)南、谈固北大街西、东垣东路(规划路)北	58169.2	住宅、商服	34400 万元	约 394.22 万元/亩	恒大御景半岛	河北地益嘉房地产开发有限公司
[2012]038 号	建华大街以西、东岗路以南	146454.9	商服、住宅	124800 万元	约 568.05	天海·誉天下	河北天海房地产开发有限公司

					万元/亩		司
[2012]039 号	长生街(地块西侧规划路)以东、跃进路以北、华药集团以南	2425.0	商服	4980 万元	约	天元公馆	河北天元博隆房地产开发有限公司
	地下空间：地块东侧部分绿地的地下空间（地下-3 米至地下-13 米）	2015.0	交通运输		747.75 万元/亩		
[2012]040 号	裕华路以北，建设大街以西	18742.5	商服、住宅	13400 万元	约 476.53 万元/亩	中天世都	北京中天恒信房地产开发有限公司
[2012]041 号	东二环以东，裕华路以北	6612.5	商服	3300 万元	约 332.66 万元/亩	源璟	石家庄石上帝业投资有限公司

(3) 9 月石家庄土地市场情况

9 月份，石家庄国土资源局分别于 19 日和 27 日举行两次土地出让活动。成功出让【2012】042 号地~[2012]053 号地，其中 42 号地成为本月土地市场的焦点，5 家知名地产企业，179 轮激烈竞争，由最初的起价 11.5 亿元最终竞价到 16.3 亿元成交，溢价率高达 41%。

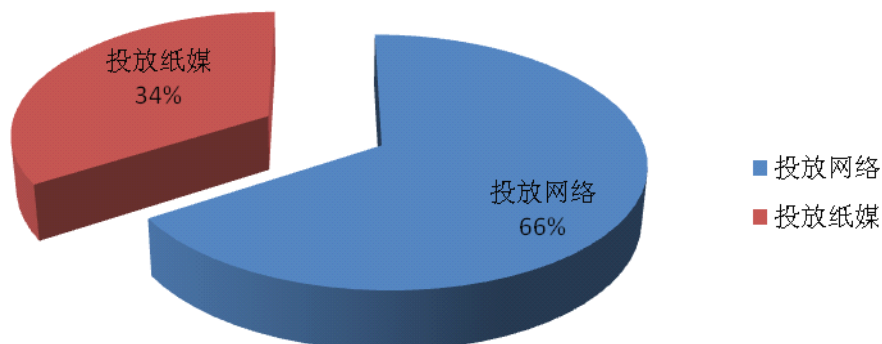
编号	土地位置	土地面积 (平方米)	土地 用途	出让 年限	土地成交 价(万元)	预计 项目	竞得公司
[2012] 042 号	体育东街以东、南二环以北、塔南路以南、规划路以西。	153281.2	商服	40	16300	暂无	北京旭睿投资有限公司、北京美银投资有限公司
			住宅	70			
[2012] 043 号	槐安东路南、翟营大街西。	2884.2	商服	40	6000	暂无	河北中申房地产开发有限公司

[2012] 044 号	胜利北街东、阜康路南。	5445.2	商服	40	8700	暂无	河北冀兴房地产开 发有限公司
[2012] 045 号	裕华西路以北、城角街以 西。	13330.8	商服	40	9800	熙园	河北开博房地产开 发有限公司
[2012] 046 号	加油站以东、宝力小区以 南、农机街以西、联盟东路 以北。	9403.7	商服	40	6000	联盟 MAX	河北极作房地产开 发有限公司
[2012] 047 号	滨河街以东、清水街以西、 南二环路以南。	93862	商服	40	3250	祥云 国际	石家庄联邦伟业房 地产开发集团有限 公司
[2012] 048 号	东至燕山大街,西至太行大 街、太行西街,南至金沙江 道、学苑路,北至珠江大道。	902741.859	工业, 建设项目为 家用电力器具制造	50	46040	暂无	格力电器(石家庄) 有限公司
[2012] 049 号	东至空地、西至兴安大街、 南至长江大道、北至空地。	60203.675	工业, 建设项目为 专用设备制造	50	4230	暂无	博深工具股份有限 公司
[2012] 050 号	东至兴安大街、西至长安物 资、南至长江大道、北至国 有收储地。	28632.77	工业, 建设项目为 电子设备制造	50	4540	暂无	河北润江投资有限 公司
[2012] 051 号	东至兴安大街、西至长安物 资、南至国有收储地、北至 长安区地界。	28362.143	工业, 建设项目为 电子设备制造	50	1850	暂无	河北润东投资有限 公司
[2012] 052 号	东至绿化带、西至阿里山大 街、南至空地、北至闽江道。	24668.471	工业, 建设项目为 化学制品制造	50	1760	暂无	河北铁园科技发展 有限公司
[2012] 053 号	东至太行大街、西至太行西 街、南至南豆村集体土地、 北至金沙江道。	66462.976	住宅	70	17700	暂无	河北宝鸿洲房地产 开发有限公司

(注: 详细信息见附表 1)

四、第三季度楼市广告投放分析

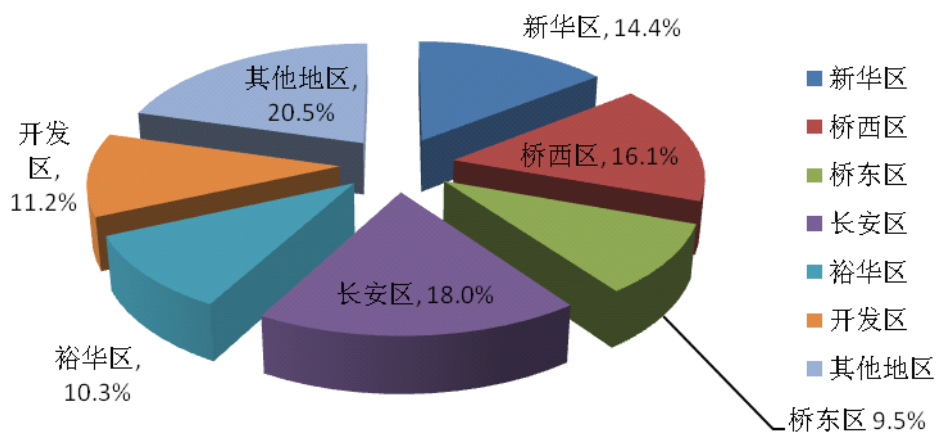
1. 投放形式：网络广告惠及更多地产项目



2012年第三季度石家庄楼市广告投放媒体市场分布比例图

2012年第三季度，石家庄市约有163家地产项目在媒体上投放了广告，而恒大地产、联邦祥云国际、苏宁电器广场三家地产项目位居第三季度投放前三甲。从投放广告项目数量上来说，投放网络媒体的项目有147家占总项目的90%，投放纸媒的有76家占总项目的47%，从上图可见选择网络媒体投放占楼市广告总投放量的66%。

2. 各行政区域楼盘广告投放情况



2012年第三季度石家庄楼市广告投放按行政区域分布图

上图表显示各行政区域楼盘广告投放情况，长安区以29家楼盘参与广告投放，18.0%的比例位居第一；桥西区以26家楼盘投放广告，占据16.1%位列第二；第三名新华区有23家楼盘参与投放占14.4%。（其他地区是市区外各地统称，不进行排名计算）。

在整个第三季度中，长安区以持续上半年的投放量领先于其他区域，桥西区投放力度减轻位列第二，新华区投放力度开始加大超越裕华区位居第三。

五、第三季度楼盘动态汇总

7 月楼盘活动

西柏坡国御温泉度假小镇盛大开盘 一期首推 120 套精品户型开盘火爆售出 67 套

7 月 28 日，规划占地 2000 余亩的“中国首家国民温泉保养地”西柏坡国御温泉度假小镇于平山县温塘镇隆重启帷，这是国大地产集团继藁城国御温泉度假小镇成功推出后的再次升级绽放。

奥北公元迎宾景观区暨销售中心揭幕盛典完美开启

2012 年 7 月 23 日晚，万众瞩目的奥北公元终于揭开了它神秘的面纱。十年磨一剑，奥北公元的奢华健康生活理念从入市伊始就受到了市场的空前关注，随之而来的奥北公元社区主入口大门征名活动，也得到了大家的积极响应与参与，很多人都渴望见证这个理念被完美呈现的时刻。

PARK118——我省首家新传媒产业公园启动

7 月 21 日，由河北出版传媒集团有限责任公司、上海元创投资管理有限公司等共同投资建设的，河北省首家新传媒产业公园——PARK118 新传媒产业公园首发盛典暨广电网络产业中心奠基仪式，在石家庄高新区隆重举行，它标志着新媒体产业园项目的全面启动。

华强公寓倾城劲销 再续“华强旺销传奇”

2012 年 3 月 17 日，华强广场电子产业旺铺震撼首推，开盘当日千人抢铺，劲销 5 亿，红动全城！2012 年 7 月 15 日，华强广场又一核心产品——华强商铺化公寓 F 座盛大开盘，开盘当日人满为患，再次倾城劲销，又一次创造了“华强旺销传奇”！

荣盛发展小达人玩转迪斯尼晋级赛盛大启幕

7 月 15 日，由荣盛发展组织的小达人玩转迪斯尼晋级赛在阿尔卡迪亚社区内盛大开启。经过两场的海选评选出了 20 位小选手将在这里再次进行才艺比拼。最后有三名小朋友在此次比赛中脱颖而出，一二三等奖小达人分别获得 3000 元、2000 元、1000 元价值不等的比赛奖金，其余参与活动的各位小达人们也获得了由荣盛发展颁发的旱冰鞋作为活动鼓励。

卓达集团“三产联动 辉煌卓达”19周年庆典晚会成功举办

7月15日晚,“三产联动 辉煌卓达”卓达集团成立19周年庆典晚会在星辰广场隆重举行。活动现场广场周边成了车的海洋,1000多辆各式汽车停满了车场和道路两侧,人流如织、场面热烈壮观。来自省市政府领导、省会各主流媒体及各支持合作单位、卓达业主、客户、公司员工、家属等2万余人齐聚一堂,现场共同祝福卓达集团十九周年华诞。

“众美杯”奥运小主播社会海选正式启幕

2012年7月14日上午,由石家庄市教育局、石家庄广播电视台主办,石家庄新闻广播承办,众美集团冠名赞助的“众美杯”奥运小主播社会选拔赛在众美城廊桥四季火爆开启。此次海选活动由7月14日到7月15日为期两天。

石家庄市长姜德果带领政府观摩团视察 “金指数国际广场”为新华区唯一考察项目

7月12日,由石家庄市长姜德果带队、全市范围内24个县市区党政一线领导组成的百余人拉练队伍,下午3时许考察团一行抵达“金指数国际广场”。“金指数国际广场”是政府观摩团视察新华区唯一工程项目。

南北商界精英聚首石家庄恳谈谋发展

7月9日,由河北省浙江商会、河北省浙江企业联合会、石家庄金华商会主办,石家庄新华世贸中心承办的第二期“南北商界精英会师石家庄 对接河北企业抱团谋发展恳谈会”在省艺术中心举行。

燕都紫庭7月9日冒雨开盘 刚需汹涌 人气爆棚

2012年7月9日,位于省会石家庄新华区北部的燕都紫庭盛大开盘,虽适逢阴雨连绵,但从前一天就开始有客户排队,当晚吸引了近百名客户冒雨彻夜排队,最终证明了燕都紫庭的魅力所在。据悉,此次开盘均价约5600元/平米,当日推出1、2号楼共计180套房源,60-140平米户型受到各类人群追捧。

汇君城设计与业主座谈会

7月7日上午9点30分,金麦加·汇君城在售楼部召开了“汇君城建筑设计座谈会”。参加座谈会的领导有河北金麦加房地产开发有限公司总经理张爱东,销售经理刘伟,河北惠宁建筑标准设计有限公司总经理杨今,总工程师尹革等各部门负责人。银河房产网等石家庄主流媒体出席了本次活动并对活动做了全程报道。

华北地产超级巨无霸 塔坛国际商贸城整装起航

由桥东区人民政府主办的“石家庄新火车站商圈经济发展高峰论坛暨塔坛国际商贸城项目说明会”7月6日上午在西美大酒店盛大举行。记者从会场获悉，此次峰会是由石家庄市桥东区人民政府主办，石家庄市商务局、石家庄市发改委作为支持单位，桥东区商务局、桥东区汇通街道办事处、河北塔坛投资集团承办的大型活动，此次活动历时半天。

8 月省会楼盘活动

“保利地产 和乐中国”河北赛区总决赛圆满落幕

8月26日，第四届“保利地产和乐中国全能小主持选拔赛”石家庄赛区决赛在市电视台千人演播大厅精彩上演。从前三场选拔赛中挑选出来的20名晋级选手各展所长，为在场观众奉献了一场精彩绝伦的艺术盛宴。

“中央悦城杯”风尚摄影之自行车骑行摄影大赛圆满落幕

8月26日，“中央悦城杯”2012风尚摄影大赛之自行车骑行摄影拉开帷幕。参加今天骑行活动的是“中央悦城杯”2012中国模特之星大赛河北赛区选拔赛第二场比赛晋级的各位模特选手以及参加摄影大赛的数位摄影爱好者。

勒泰中心“大卫杜夫”雪茄——“紫庄”红酒品鉴会隆重举行

2012年8月26日，勒泰中心“大卫杜夫”雪茄——“紫庄”红酒品鉴会在勒泰销售中心二楼隆重举行。主办方中国勒泰商业地产集团各位领导同现场众多新老客户聚在一起，共同感受雪茄给大家带来的欢乐与轻松。

北城山水二期盛大启幕

8月26日，北城山水二期盛大启幕，同时为了答谢新老业主的厚爱，在二期项目所在地举办了盛大的文艺表演。据悉，北城山水二期项目已经正式开售VIP卡，购买VIP卡可享受5万抵10万房款的优惠。

联邦·祥云国际“购遍全球”商业项目盛大开盘

2012年8月18日，联邦·祥云国际商业盛大开盘，首推即遭千人抢铺，倾城劲销，奏响石家庄商业最强音！这座70万平方米堪称全球第一大文化旅游商业综合体以其独有的姿态怒放在省会西南片区。

天山熙湖样板间至美绽放

8月18日，由天山集团主办的天山熙湖样板间开放活动在高新区天山城市规划馆隆重举行。上午9:00，在高

新区城市规划馆一楼大厅，天山熙湖各位领导与预约来宾及各大媒体记者，共同见证了天山熙湖样板间的首次亮相。

“众美杯”奥运小主播十强决赛火热开幕

2012年8月18日下午三时，由石家庄市教育局、石家庄广播电视台主办，石家庄新闻广播承办，众美集团冠名赞助的“众美杯”奥运小主播十强决赛在石家庄广电中心火爆开启。

温情八月 瑞城恭迎业主回家

瑞城地产全体员工欢迎业主回家。2012年8月19日，瑞城售楼大厅里面坐满了等待办理入住手续的业主，据工作人员介绍，从8月8日至8月末将有1000户业主分别入住1、2、3号楼。“一想到马上就能入住新家，我和老伴的心里就特别高兴！”现场一对办理入住手续的老夫妻说道。

燕都紫庭加推 100 多套新房源 购房者冒雨排号

8月18日燕都紫庭加推100多套新房源，在得到消息后，许多购房者提前一天冒雨排号，今天上午加推的新房源被抢购一空，这充分证明了燕都紫庭的魅力所在。

“中法文化交流基地”落户西山一号

8月12日，当仪仗队从山前大道上走进西山一号的时候，石家庄别墅市场有了新的分界线。法国驻华大使顾问卡梅先生、中国跳水女皇高敏，共同来到西山一号，为石家庄法国文化节揭幕，在伦敦奥运会接近尾声的时候，在中法文化交流进入新的历史阶段之际，这一盛事引起了广泛的关注。

西柏坡国御温泉度假小镇项目推介会火爆开幕

8月11日下午，由国大地产集团主办的“西柏坡国御温泉度假小镇项目推介会”在位于藁城的国御温泉度假小镇火爆举行。百余人的看房团成员在短短半小时的时间就秒杀订购了十几套西柏坡国御温泉度假小镇的洋房。

联邦·祥云国际住宅二期盛大开盘

2012年8月5日，被誉为“东方威尼斯，世界水公园”的“联邦·祥云国际”住宅万众加推，二期隆重开盘。现场两千余名购房者与“联邦·祥云国际”一起见证了楼市热销狂潮，本期4栋楼，699套房源，现场销售90%！

国仕会启动仪式暨绿城物业签约见面会隆重举行

“名家风范·国仕尊崇”国仕会启动仪式暨绿城物业签约见面会，2012年8月4日于中茂海悦酒店豪庭厅隆重举行！

天山科技工业园·长江道壹号 “B座荣耀封顶，C座盛大开槽”普天同庆

2012年8月4日，位于石家庄市高新区核心地段的长江道壹号项目现场，彩旗飘扬、人头攒动，“长江道壹号”项目B座荣耀封顶，C座盛大开槽仪式在这里隆重举行。

9月省会楼盘活动

西美70后院开盘热销八成 领跑9月石家庄楼市

西美70后院9月2日火爆开盘，开盘当天，近千人的西美酒店宴会厅座无虚席，晚到的客户只能暂时坐在边上等着摇号，9点整，摇号正式开始，到下午15:00，客户选房结束，80%的房源被抢购一空，现场异常火爆。

为城市进化而来——苏宁广场营销中心开放仪式圆满落幕

9月9日石家庄苏宁广场营销中心荣耀揭幕！石家庄房地产协会副会长兼秘书长李水源、河北商业联合会秘书长曹润亭、苏宁置业副总裁等重要领导共同出席了揭幕仪式。

保利花园媒体见面会隆重举行

9月12日上午，保利花园“花开绽放，幸福莅临”媒体见面会在世贸广场酒店盛大举行。发布会上，保利地产首次揭开国家示范住区的神秘面纱，对石家庄保利花园的整体规划、产品设计、园林方案等细节进行了详细解读。

视界巨作 极致登场——天洲视界城品牌发布会暨签约仪式盛大举行

9月15日下午14:30—17:00，天洲·视界城项目品牌发布会暨签约仪式隆重举行。省市级相关领导、天洲集团领导、国贸物业、伊顿集团代表及各大新闻媒体在天洲·视界城与业主欢聚一堂，共同见证天洲·视界城实力品牌签约仪式的举行。

紫晶悦城盛大举行“北京师范大学石家庄长安实验学校奠基仪式”

9月19日东胜·紫晶悦城，盛大举行了“北京师范大学石家庄长安实验学校奠基仪式”。市、区政府领导、教育局领导、北京师范大学领导、东胜集团高层领导等均出席了此次奠基仪式，共同见证了这一激动人心的历史时刻，现场气氛非常热烈，一片喜庆洋溢。

至美熙湖 耀世绽放 天山熙湖盛大开放典礼隆重举行

9月22日，由天山集团主办的“至美熙湖，耀世绽放”天山熙湖盛大开放典礼在高新区城市规划馆隆重举

行。上午8:30,在高新区城市规划馆一楼大厅,天山集团董事局副主席吴振岭先生、天山熙湖总经理杨达志先生、香港著名影星赵雅芝女士,以及近千位预约来宾和业内人士,共同见证天山熙湖的盛大开放!

冠领长安 始鉴荣耀 9月22日奥北公元奢华样板间璀璨绽放

9月22日,由荣泰地产主办的奥北公元奢华样板间开放活动在长安区奥北公元隆重举行。奥北公元各位领导与各位来宾及各大媒体记者,共同见证了奥北公元奢华样板间的首次亮相。

天元名品·奥特莱斯强强联合打造河北首家“原汁原味”奥特莱斯购物广场

9月22日下午,天元蓝拓国际名品折扣馆于万象天成假日酒店举行招商新闻发布会。石家庄市商务局领导、天元集团领导、纪元房地产领导、奥特莱斯大中华区领导、各大商家、各大主流媒体等,共同见证了这一历史性时刻。此次会议标志着欧美最为流行的、全新的、最正宗的零售业模式奥特莱斯正式进入石家庄,也标志着天元蓝拓国际名品折扣馆招商全面启动!

石家庄房地产市场研究中心
2012年10月21日

指导:李水源
总编:纪姗姗 李哲红
编辑:冉永彪 李江博 张宁
美工:张 玲

免责声明与知识产权声明:

本研究报告由石家庄房地产市场研究中心编辑撰写,调研报告力求真实,但所提供的信息仅供参考,不构成您投资、置业的依据。报告中数据来源于石家庄市住房保障和房产管理局公布的权威数据,信息采集尽可能保证可靠、准确和完整,但并不排除因某种原因造成的个别信息的不准确和不完整性。本报告在任何时候均不作为任何个人或组织决策的依据,不能作为道义的、责任的和法律的依据或者凭证。本报告涉及的相关信息,不保证其及时性。对于本报告所提供信息所导致的任何直接或者间接损失,石家庄房地产市场研究中心均不承担任何责任。