



楼市观察家  
第244期



河北区域楼市观察之衡水篇：

# 房价走势稳定 购房者观望情绪渐浓

统计数据显示，8月份，衡水市区共成交3宗土地，成交总面积112.5亩，环比上月增长41.51%，同比增长3.63%；成交总金额1.32亿元，环比上月增长300%，同比去年下降27.87%。

虽然土地市场依然火热，但房价从去年十一月以来，基本保持稳定。与很多城市新房二手房价格倒挂不同，衡水新房房价要高于二手房。

## 1 新房价格高于二手房

来自衡水房天下的统计数据显示，8月份，衡水市城区共成交3宗土地，成交总面积112.5亩，成交总金额1.32亿元。与7月份相比，成交面积增加33亩，成交金额增加0.99亿元。

与去年同期相比，虽然土地成交数量差不多，但成交金额明显下降。数据显示，与去年同期相比，8月份，土地成交面积增加3.9亩，但成交金额却下降0.51亿元。“地块位置、类别都影响成交价格。”一位衡水地产业内人士解释说。

再来看房价。记者从安居客、58同城、赶集网、石家庄买房网等平台了解到，目前衡水在售新房楼盘有45个，均价8366元/平方米，与上月环比持平。

上述平台数据显示，衡水新房房价在去年11月份达到了8191元/平方米的高点，随后开始下降，至今年7月份，房价在7736元/平方米~7562元/平方米之间波动。进入八月份，随着一些优势地段楼盘入市，带高了整体房价。

与很多城市一二手房价格倒挂不同，衡水新房房价略高于二手房。来自从安居客、58同城、赶集网、石家庄买房网等平台的数据显示，衡水9月份二手房均价为7915元/平方米，环比上月上涨0.08%，同比去年同期下跌0.70%。今年以来，衡水二手房房价基本维持在7810元/平方米~7915元/平方米之间波动。

## 2 “差的看不上，好的买不起”

根据衡水市住建局统计，今年1-6月，衡水市区累计商品房批准预售面积91.45万平方米，同比减少13.3%；预售套数11380套，同比减少16.0%。其中商品住房累计批准预售面积82.27万平方米，同比减少9.0%；预售套数8122套，同比减少8.6%。

在备案方面，1-6月，商品房累计合同备案面积为85.77万平方米，同比减少49.4%；商品房合同备案套数为9231套，同比减少48.2%。其中，商品住房累计合同备案面积72.84万平方米，同比减少52.2%；合同备案套数7215套，同比减少51.9%。

在二手房方面，1-6月，存量房累计交易面积49.58万平方米，同比减少17.9%；交易套数5718套，同比减少11.0%。其中，存量住房累计交易面积43.05万平方米，同比减少14.3%；交易套数4544套，同比减少8.9%。

对于衡水市区上半年楼市，衡水市住建局

形容为“供需两不旺”。根据该局分析，目前当地商品房房价一直在高位徘徊，多数小区都在万元左右，虽然成交量不足，但价格没有随着成交量的缩减而下跌，仍然比较坚挺。高房价在一定程度上超出了人们的购买能力，阻碍了人们入市步伐。同时，“我市吸引外来人口能力有限，同时本地需求已得到一定程度释放，人们入市积极性较低”，造成有效需求不足。

对于二手房市场，衡水市住建局分析认为，“消费者入市不积极，可以形容为‘差的看不上，好的买不起’，而房东除非特殊情况急需用钱，大都不肯降价出售，市场比较胶着。其形成原因与商品房类似，即房价高企、有效需求不足和房贷利率上涨。”

基于商品房市场冷清，在高房价压力下有效需求不足，人们观望情绪浓厚等情况。衡水市住建局预判认为，当地楼市“下半年仍将延续这种‘不温不火’态势，房价也不会有大的变动。”

## 3 打造雄安生活“近郊区”

根据《衡水市城市总体规划(2016-2030)》，衡水市区域定位为“京津冀世界级城市群重要节点城市；京津冀安全食品和优质农产品生产加工配送基地和特色产业基地；冀东南综合物流枢纽和生态宜居滨湖园林城市。”

根据规划，衡水市将形成“一核三轴三区”的城镇空间结构。其中，都市发展核心区域由衡水湖周边的中心城区、冀州城区、枣强城区和武邑城区组成。

未来，衡水市规划在滨湖新区、桃城区和冀州市区形成一主两副3个市级行政中心。而在商业方面，设置3处市级商业中心，其中桃城区商业中心以商务、商贸、金融服务为主；滨湖新区商业中心以休闲度假为主，带动商务会展、娱

乐康体等业态；冀州市区商业中心以文化旅游、商贸服务为主。

规划指出，衡水市中心城区规划确定城市规划区范围总面积790平方公里，包括桃城区、工业新区和滨湖新区所管辖范围。到2020年，中心城区人口规模为80万人，2030年为120万人。

同时，衡水也在积极借力雄安新区谋求发展。2018年衡水市政府工作报告提出，“紧抓雄安新区规划建设机遇，确立了把我市打造成为雄安新区交通‘南大门’、产业‘新腹地’、生活‘近郊区’、环境‘后花园’的功能定位。”通过产业互补，交通互联等形式，“积极对接雄安新区，加强合作，借势发展。”



利锋聊宅

## 土地市场，理性回归

高利锋

尽管楼市已经进入“金九银十”的传统旺季，但种种迹象表明，市场的热度尚未启动。

与此同时，一个更加重要的信号，让人们对接下来的房地产走势，陷入迷茫：土地流拍。

据统计，今年1-7月，全国流拍土地796宗。而刚刚过去的8月份，全国多地仍继续出现流拍现象，其中8月10日，太原市因一次性推出8幅黄金地块被业内称作是“史诗级”土地流拍，结局却是全部流拍。

统计显示，在前7个月流拍的土地中，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154宗，同比增长200%；三四线城市土地流拍合计达到629宗，2017年同期为284宗，同比增长121%。

要知道，上一次如此大规模的土地流拍，还是在2014年。但要论流拍率的话，当时仅有4%，而今年前7个月这一数字已经攀升到6%。

整体来看，本轮土地流拍小高峰自去年下半年便出现端倪，今年1-7月流拍进一步加速，流拍地块总规划建筑面积已超2017年全年流拍地块总规划建筑面积。

在内外环境综合影响下，预计土地流拍的数量仍将继续增加，其中的底层原因是什么？而土地流拍的增加对房地产市场到底意味着什么？

我们观察发现，每一次土地流拍高发，均伴随着房地产市场的调整以及企业资金压力的增加。本轮土地流拍潮流背后，土地出让条件严苛成为影响房企拿地决策的重要因素。

2017年，土地市场的土拍政策频出，限地价、限房价、竞自持、竞配建、共有产权用地等成为热点城市推地的重要内容，今年以来，限房价、竞自持等方式几乎成为部分城市土拍的标配。对于企业来说，这些限制条件对项目盈利和周转带来了压力，对企业资金支持提出了更高的要求，企业拿地更加谨慎。

房企逐渐理性，市场预期逐步转变，地价趋稳后，“坚决遏制房价上涨”将不会太远！

有人问，土地流拍这么多，房价是不是该降了呀？

坦白说，目前处于楼市调控的严控期，房价短时间内不会有太大变化；但长远来看，由于可售商品住宅的数量增速放缓，商品房价格未来仍有上涨的动力。但，房价将发生分化。

按照“高端有市场，中端有支持，低端有保障”调控思路，今后具有完全产权的高端住宅市场，有望交易完全由市场自住调节；以共有产权房为代表的中端住宅市场，由于得到了政府的政策支持，房价波动将受到一定限制，但不会成为福利房；而依靠公共财政建设的保障房，定位满足基本居住需求，在户型、地段、面积上都会有限制。

由此来看，未来商品房市场中的刚需房，比如中小户型、中低档次的房子，价格将更加平稳甚至下滑。因为，大量需求被政策房分流了啊！

而对于豪宅、大户型，因为供地少了，而需求面没有受到政策影响，价格上升的动力更大。所以说：以后买房，要尽量买大的。

本报记者 张静涛



关注微信浏览更多  
“利锋聊宅”精彩话题