河北二手房市场调查之衡水篇

目前衡水二手房价格已趋于稳定

“从去年年底开始，二手房市场就开始变冷了，好多房子都是有价无市，买房客户持观望态度出手谨慎，卖房人又对价格期许比较高，这样我们在中间也很为难，成交速度明显减慢，成交数量也就减少了。”近日，桃城区一家中介负责人对燕赵都市报记者这样说道。

同样，新房市场，记者调查发现，此前楼市火热的现象也已不复存在，市场进入了一个更稳定和理性的状态。

本报记者 赵重磊

资料图片 图文无关

1 一波房价回调：衡水二手房价格已趋于稳定

经历了一波房价回调，目前衡水二手房价格已经趋于稳定。记者从安居客、58同城、赶集网等平台了解到，2017年下半年衡水二手房一直处于上升阶段：9月份均价7971元/平方米，10月份均价8009元/平方米，11月份均价8097元/平方米；12月份衡水二手房市场开始回调：12月份均价7969元/平方米，2018年1月份均价7829元/平方米，从2018年2月份至今，衡水二手房价格一直处于稳定状态，价格一直处于7800-7900元/平方米之间。

对于2017年年底衡水二手房房价那波回调，二手房中介小李表示：“房价的不断上涨，购房者追涨情绪加剧，价格抬得非常高，房源成交也很快，而房价那波回调期间，不但成交量低，而且挂牌二手房价格还在不断降低，市场不景气，就会有很多房东主动打电话下调价格。”

“翡翠华府二手房，94平方米两室96万元，中等装修带小房可贷款。”近日，市民李女士在网上看到了这样一则消息。从该房源价格来看，每平方米为10666元，但记者调查发现，该房源地理位置优越，周边有大型购物商场，附近有还配备幼儿园、小学，2018年年初该小区二手房均价为12200元/平方米。

二手房不好卖了？降价了？对此记者先后走访多家中介了解情况。“经历了这波房价回调，二手房市场行情一直冷冷清清，交易量减少，很多业主急于成交，也是几度下调挂牌价格。”

“参考一轮房价上涨的过程，在大幅上升后进入盘整甚至小幅下跌，这是一种正常的现象，这一轮楼市调控政策持续收紧，未来一段时间衡水房价有望进入一个稳定盘整期。”对此，有业内人士这样分析道。

2 1年时间衡水各区二手房价格：安平涨幅最高

对于当前衡水二手房市场，记者从安居客、58同城、赶集网等平台了解到，2018年8月份，桃城区二手房均价8321元/平方米，冀州二手房均价7880元/平方米，深州二手房均价5466元/平方米，安平二手房均价7124元/平方米，故城二手房均价7912元/平方米，阜城二手房均价4850元/平方米，枣强二手房均价4289元/平方米，武强二手房均价5325元/平方米。

“尽管房价回调稳定了，但是由于之前两年衡水房价的上涨，如果现在再出手买房，需要多花十几万元。”对于当前衡水房价，衡水购房者张先生这样讲道。

对此，记者调查发现，桃城、深州、安平、阜城、景县、武强、饶阳、武邑等多地楼市二手房价格都出现了涨幅，从近1年房价变化来看，衡水各区域房价涨幅情况如下：

桃城：2017年9月二手房价格为8041元/平方米，当前房价为8321元/平方米，涨幅为280元。

深州：2017年9月二手房价格为4540元/平方米，当前房价为5466元/平方米，涨幅为926元。

安平：2017年9月二手房价格为4845元/平方米，当前房价为7124元/平方米，涨幅为2279元。

阜城：2017年9月二手房价格为3131元/平方米，当前房价为4850元/平方米，涨幅为1719元。

景县：2017年9月二手房价格为4764元/平方米，当前房价为5258元/平方米，涨幅为494元。

武强：2017年9月二手房价格为3946元/平方米，当前房价为5325元/平方米，涨幅为1379元。

武邑：2017年9月二手房价格为4852元/平方米，当前房价为5838元/平方米，涨幅为986元。

从以上衡水多地房价涨幅情况来看，其中安平房价涨幅最高，涨幅为2279元；其次为阜城房价，涨幅为1719元；武强紧随其后，涨幅为1379元，涨幅最低的是桃城区，1年时间房价涨幅仅为280元。

3 衡水楼市发展：大房企不断进驻衡水楼市

近几年来，大房企不断进驻衡水楼市，房地产市场的残酷性正在逐步显露，房企拿地成本越来越高，随之而来的就是房价上涨。

据衡水市国土资源局公布的相关信息来看，2017年第一季度衡水市城区整体地价水平继续保持稳定、上升态势。其中商业地价整体水平值为2721元/平方米，居住地价水平值为1721元/平方米，工业地价水平值为522元/平方米，分别比2016年同比增长了98元/平方米、58元/平方米和6元/平方米，其中商业地价涨幅最大，住宅地价紧随其后。

地价上涨，自然和房企竞争有关，近5年来大房企进驻速度最为明显。根据记者调查发现，2013年9月恒大地产首先试水衡水，2016年恒大地产联合衡水腾达地产，2017年初绿城·御京府、绿城诚园入驻衡水楼市，2017年5月保利地产18.5亿元拍得衡水西南开发区2地块。

对此，有知情人士透露：“衡水房价8000-9000元/平方米，而好地段品牌房企产品楼盘基本12000元/平方米左右，同一地段，大品牌产品价格相对贵一些，随着产品得到市场不断认可，价格也是越提越高，同区域房价格自然而然就水涨船高，从而推动整个区域价格上涨。”

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84期

办理房产交易登记实现“一窗受理”

记者高利锋 张玉 通讯员 李媛媛

近日，记者了解到，8月20日起，石家庄市内四区不动产交易登记大厅正式实现“一窗受理”，市民只需在一个窗口即可实现对二手房买卖转移登记、商品住房买卖登记等12项业务的一次办结。12类业务包括二手房买卖转移登记、已购公有住房转移登记、城中村改造住房转移登记、经济适用住房转移登记、继承住房登记、赠与住房登记、依生效法律文书办理住房转移登记、析产登记、商品住房买卖登记、拆迁安置住房登记、互换住房登记和单位产（住宅、底商）转移登记。

据石家庄市房产交易中心相关负责人介绍，为深入贯彻落实党的十九大精神，深化“放管服”改革要求，优化营商环境，有效解决房产交易登记交叉受理、多次排队、来回跑路、重复收件等问题，房产交易中心与不动产登记中心、市税务局共同研究制定了“一窗受理”实施方案。从8月13日开始，房产交易登记“一窗受理”在不动产交易登记（桥西）大厅率先试点，经过一周时间的运行，市内四区其他三个交易登记大厅利用双休日的时间进行了窗口调整和业务培训，8月20日起，市内四区不动产交易登记大厅全部实行“一窗受理”，实现了群众“只取一次号、排一次队、一个窗口受理、提交一套材料，最多跑一次”的目标。以后还将继续在精减办理环节、压缩办理时限、提高交易登记办理效率上下功夫，为企业和市民提供更加便民利民的服务。

新闻没看够

不如换个地方

更多楼市资讯，一扫便知！

本报记者 张亚伟

8月15日，国家统计局发布了2018年7月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况统计数据。数据显示，7月份石家庄新建商品住宅价格环比上涨2%，同比上涨5.7%，同上个月相比环比、同比涨幅扩大。二手房住宅价格环比上升1.5%，同比上涨3.9%。

1.河北省统计局权威发布：前7月商品房销售金额同比下降24.2%

8月17日，河北省统计局官网发布《2018年1-7月份全省房地产开发和销售情况》，数据显示，房地产开发投资、商品房待售面积、商品房销售面积、商品房销售金额等指标数据均呈现下滑。

2.张玉房产问答第060期丨城南春天、晟地丽江可算有消息了！

关心你的每一个提问，有什么问题或者疑虑，底部留言告诉我，千万别跟我客气！

3.楼市刺客丨注意了！石家庄这个区2项目5栋楼预售许可证被撤销！

8月14日，鹿泉区人民政府官方网站发布了两则公告，公示关于撤销祥宁佳苑二期9-12号楼预售许可证和撤销上庄产业中心项目24号楼预售许可证的证明。

4.利锋聊宅丨他，在石家庄买了两套房，一套祥云国际，一套永邦天汇……

刚听说一个朋友，这几年辛辛苦苦攒钱，在石家庄总共买了两套房，一个是祥云国际，另一个是永邦天汇。现在，谁都不能再跟他提房子这个话题了……