

数读河北

# 2024年5月房地产市场分析报告

河北嘉泽房地产资产评估有限公司



嘉泽评估  
— JIAZE APPRAISAL —

# 数读河北

• 基于嘉泽数库的房地产大数据分析 •

01

## 政策资讯

房地产市场政策梳理，政策解读

02

## 土地市场

河北省各城市主城区土地成交数据

03

## 基价监测

河北省各城市主城区住宅类存量房价格监测

04

## 成交分析

石家庄市主城区住宅市场成交情况分析

## （一）全国政策概要

2024年5月，我国房地产政策持续宽松。全国层面下调首套及二套住房最低首付比例、下调个人住房公积金贷款利率、取消首套和二套住房贷款利率政策下限；支持地方政府和地方国企收购存量商品房用作保障性住房；土地储备办法征求意见稿提出优先储备空闲、低效利用等存量建设用地。利好政策连发，助力房地产市场修复和楼市去库存。

### （1）5月10日 中国人民银行 统筹研究消化存量房产和优化增量住房政策措施

5月10日，央行发布2024年第一季度中国货币政策执行报告，其中，在下一阶段货币政策主要思路中提到，充分发挥货币信贷政策导向作用。坚持“聚焦重点、合理适度、有进有退”，保持再贷款再贴现政策稳定性，用好普惠小微贷款支持工具，实施好存续的各类专项再贷款工具，推动科技创新和技术改造再贷款落地生效。统筹好对绿色发展和传统能源转型的金融支持，持续推动绿色债券市场高质量发展。因城施策精准实施差异化住房信贷政策，更好支持刚性和改善性住房需求，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施，促进房地产市场平稳健康发展。强化保障性住房、城中村改造、“平急两用”公共基础设施建设资金保障，推动加快构建房地产发展新模式。

### （2）5月17日 国务院 打好商品住房烂尾风险处置攻坚战

全国切实做好保交房工作视频会议17日在京召开，会议要求深入贯彻落实中央政治局会议部署，深刻认识房地产工作的人民性、政治性，继续坚持因城施策，打好商品住房烂尾风险处置攻坚战，扎实推进保交房、消化存量商品房等重点工作。房地产关系人民群众切身利益和经济社会发展大局。当前，要着力分类推进在建已售难交付商品房项目处置，全力支持应续建项目融资和竣工交付，保障购房人合法权益。相关地方政府应从实际出发，酌情以收回、收购等方式妥善处置已出让的闲置存量住宅用地，以帮助资金困难房企解困。商品库存较多城市，政府可以需定购，酌情以合理价格收购部分商品房用作保障性住房。要继续做好房地产企业债务风险防范处置，扎实推进保障性住房建设、城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设“三大工程”。

### (3) 5月17日 中国人民银行 取消商业性个人住房贷款利率政策下限

5月17日，中国人民银行发布关于调整商业性个人住房贷款利率政策的通知。只要内容有取消全国层面首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限；中国人民银行各省级分行按照因城施策原则，指导各省级市场利率定价自律机制，根据辖区内各城市房地产市场形势及当地政府调控要求，自主确定是否设定辖区内各城市商业性个人住房贷款利率下限及下限水平（如有）；银行业金融机构应根据各省级市场利率定价自律机制确定的利率下限（如有），结合本机构经营状况、客户风险状况等因素，合理确定每笔贷款的具体利率水平。

### (4) 5月17日 两部委 降低首套和二套住房首付比例

5月17日，中国人民银行、国家金融监督管理总局发布通知。通知提出，对于贷款购买商品住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于15%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于25%。在此基础上，中国人民银行各省级分行、国家金融监督管理总局各派出机构根据城市政府调控要求，按照因城施策原则，自主确定辖区各城市首套和二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例下限。

### (5) 5月17日 中国人民银行 下调个人住房公积金贷款利率

中国人民银行决定，自2024年5月18日起，下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点，5年以下(含5年)和5年以上首套个人住房公积金贷款利率分别调整为2.35%和2.85%，5年以下(含5年)和5年以上第二套个人住房公积金贷款利率分别调整为不低于2.775%和3.325%。

## (二) 河北政策概要

地方层面，河北省主要城市根据中央部署因城施策，政策持续保持宽松状况，政策的发力空间集中在人住房贷款最低首付比例和公积金政策方面。河北省全域住房贷款首付下调；唐山市、廊坊市、秦皇岛市取消首套房贷利率下限；石家庄市、唐山市、廊坊市下调公积金贷款利率。

### 5月24日 河北省全域住房贷款首付下调

5月24日，中国人民银行河北省分行发布消息，根据《中国人民银行国家金融监督管理总局关于调整个人住房贷款最低首付比例政策的通知》及《中国人民银行关于调整商业性个人住房贷款利率政策的通知》文件要求，按照因城施策原则，经充分征求各城市政府意见，河北省全域个人住房贷款政策调整如下：一、全省各市首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于15%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于25%。二、全省各市取消首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。三、此政策自2024年5月23日起执行，此前相关规定与本通知不一致的，以本通知为准。

### 5月17日 下调个人住房公积金贷款利率

廊坊市住房公积金管理发布中心关于落实个人住房公积金贷款利率调整工作的通知。为落实好中国人民银行决定下调个人住房公积金贷款利率的工作要求，现就相关事项通知如下：一、自2024年5月18日起，下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点5年以下(含5年)和5年以上首套个人住房公积金贷款利率分别调整为2.35%和2.85%，5年以下(含5年)和5年以上第二套个人住房公积金贷款利率分别调整为2.75%和3.325%，二、2024年5月18日前已发放的住房公积金贷款利率暂不调整，自2025年1月1日调整，三、2024年5月18日前已受理未发放的住房公积金贷款利率按调整。

## 廊坊市

5月主城区共有3宗地（不含工业、仓储用地）拍卖出让，最终3宗地均成功拍出。总成交面积78053.94平方米（约合117.08亩），总成交金额0.7054亿元。成交宗地从土地性质看科研用地1宗、体育用地1宗、医疗卫生1宗，本月无住宅用地和商服用地供应；从位置看3宗地均位于广阳区。

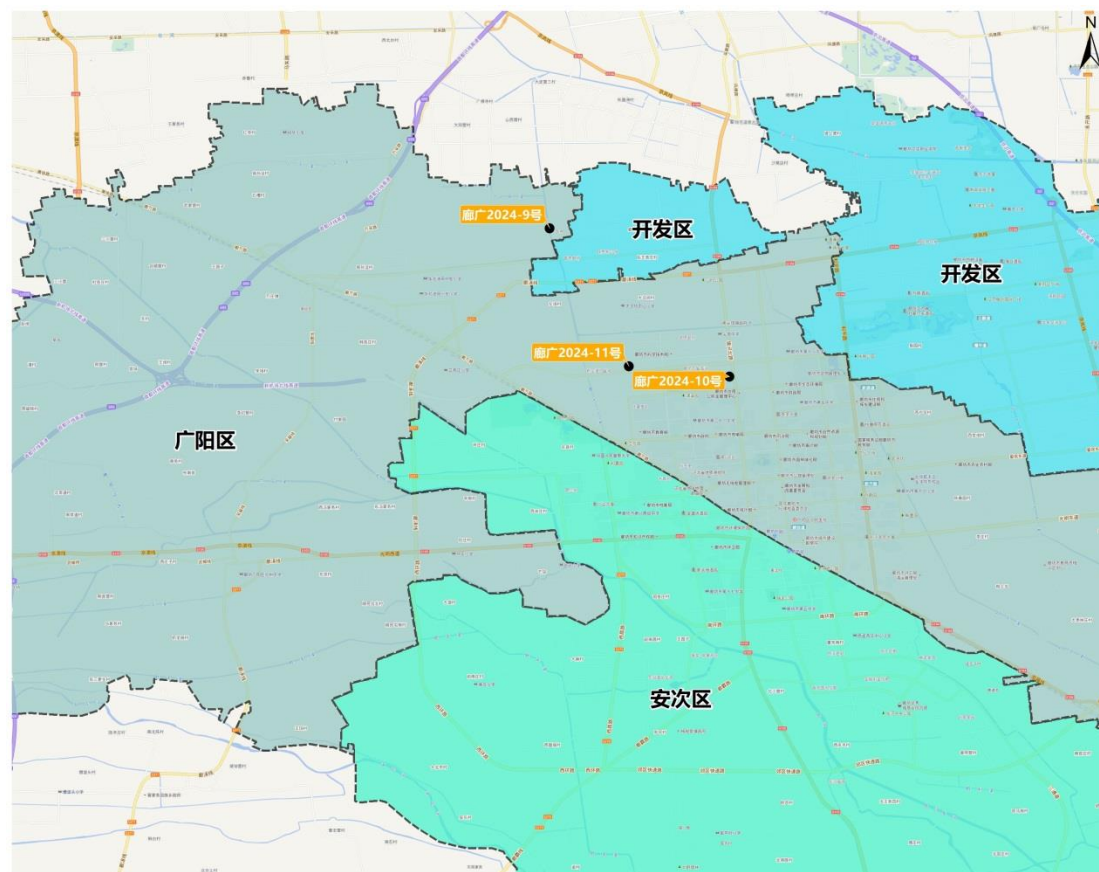
### 宗地信息

出让时间	出让形式	宗地编号	行政区	地块位置	宗地性质	宗地面积 (平方米)	容积率	出让年限	成交价 (万元)	竞得人
2024/05/29	拍卖	廊广2024-9号	广阳区	集美道以南、紫衫路以西	科研	61936.64	≤2.0	50年	5055.00	廊坊市中鼎云数据科技有限公司
2024/05/29	拍卖	廊广2024-10号	广阳区	祥云南道以南、银河北路以西	体育	4377.90	≤1.0	50年	480.00	河北奥之动企业管理有限公司
2024/05/29	拍卖	廊广2024-11号	广阳区	西昌路以东、纬二路以南、经六路以西	医疗卫生	11739.40	≤1.5	50年	1519.00	廊坊中通建医疗科技有限公司

### 土地市场小结

从目前土地市场表现看，廊坊市主城区土地市场持续低迷。据相关机构统计廊坊市主城区商品住宅库存量较大，随着自然资源部发文高库存区域供地暂停，主城区供地节奏将持续放缓。在供求关系和市场预期恢复健康之前，土地市场的低迷行情还将维持一段较长的时间。

### 宗地位置



## 存量住宅市场

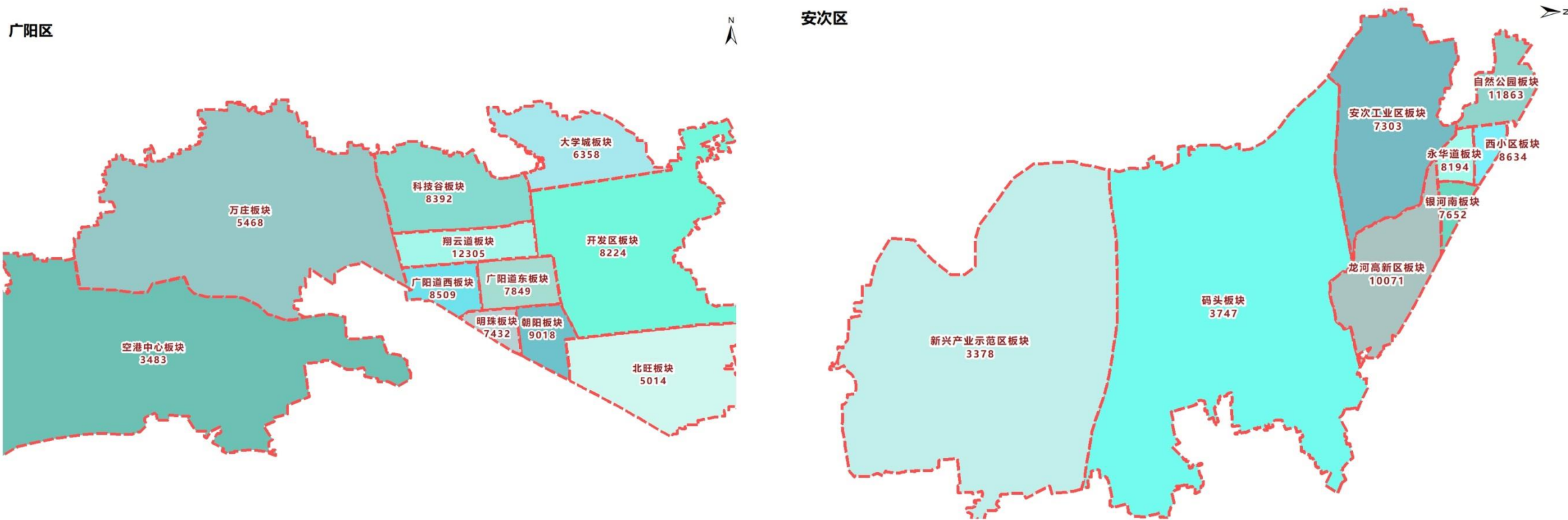
嘉泽房易估系统监测数据显示，本月廊坊市主城区存量房基价为9291元/m<sup>2</sup>，同比下跌7.28%，环比下跌3.04%。





### 廊坊市住宅价格监测

根据嘉泽房易估系统监测结果，2024年5月板块基价前三的是**翔云道板块**（12305元/m<sup>2</sup>）、**自然公园板块**（11863元/m<sup>2</sup>）、**龙河高新区板块**（10071元/m<sup>2</sup>）。主城区具体板块价格如下：



主城区板块监测图



## 廊坊市各行政区热点小区基准价格

## 广阳区热点小区

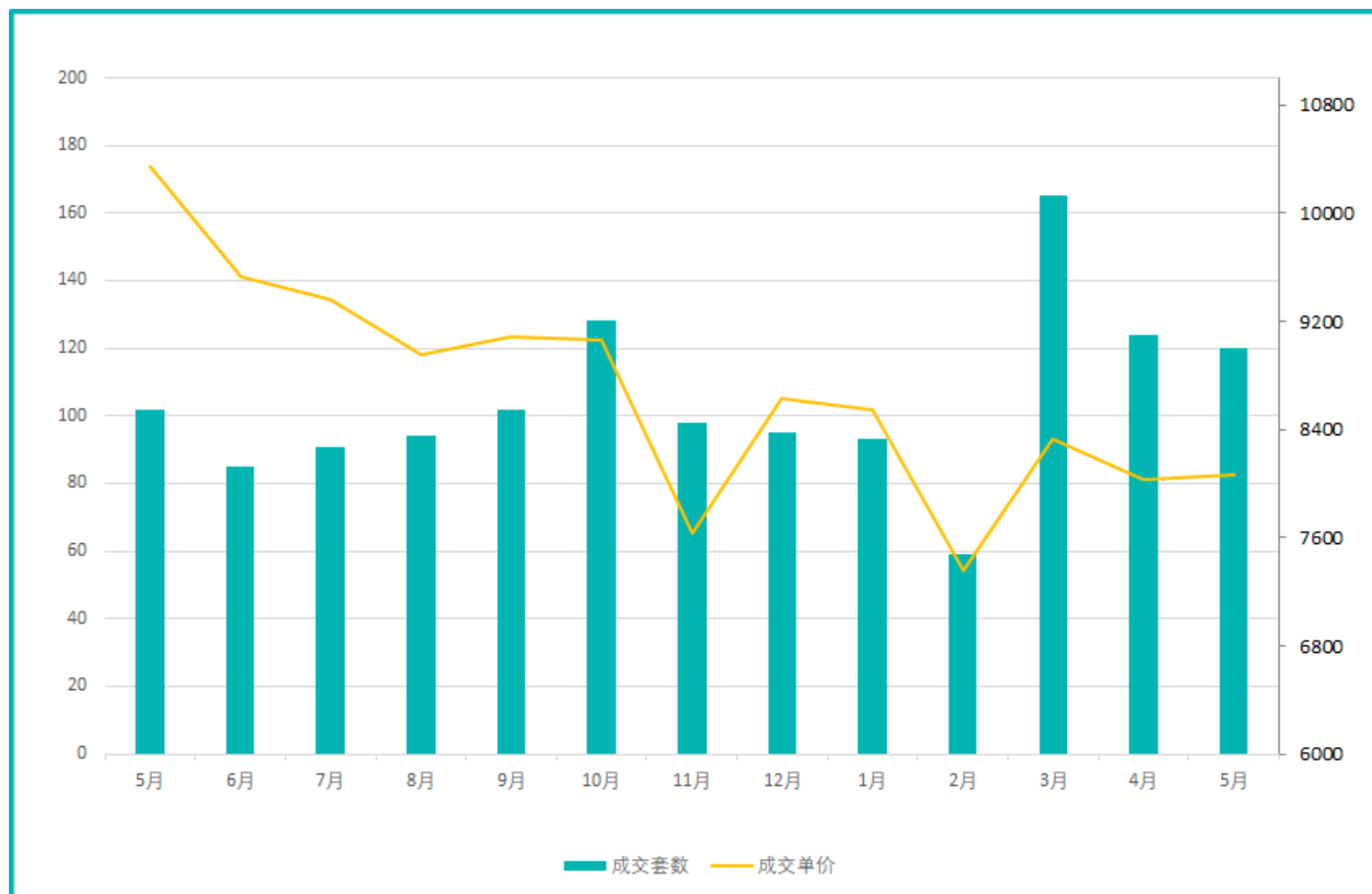
行政区	小区	均价	备注
广阳区	兰亭雅居	33040	别墅
广阳区	国际花园南区	32000	别墅
广阳区	艾力枫社	24000	别墅
广阳区	中交泰合郡	23000	高层
广阳区	梅花公寓	17380	高层
广阳区	廊坊孔雀城大公馆	16510	高层
广阳区	万科翡翠华章	16800	高层
广阳区	荣盛华府	15330	高层
广阳区	新世界家园三区	15170	洋房
广阳区	大公馆玫瑰园	15090	高层
广阳区	创领小区	14340	高层
广阳区	康城瑞府	14130	高层
广阳区	锦绣御府	14000	高层
广阳区	宝石花苑	14330	高层
广阳区	孔雀城悦府	12950	高层
广阳区	上善颐园含芳苑	12330	高层
广阳区	恒鼎荣庭	12260	高层
广阳区	德仁龙河嘉苑	10890	高层
广阳区	上善颐园芷菱苑	11850	高层
广阳区	宝石花苑	14070	高层

## 安次区热点小区

行政区	小区	均价	备注
安次区	永兴别墅	22010	别墅
安次区	瑞河兰乔	12610	高层
安次区	华夏第九园	12130	高层
安次区	红星紫郡	9630	高层
安次区	紫晶苑	13130	多层
安次区	海德公园	12150	高层
安次区	盛德福苑	9190	高层
安次区	中科紫峰	9980	高层
安次区	馨视界花城B区	10770	高层
安次区	证大大拇指广场	9660	高层
安次区	馨视界	11060	高层
安次区	君蘭苑	11670	高层
安次区	狮子城海棠园	9780	高层
安次区	金源丽舍	10590	小高层
安次区	中建高街国际	10820	高层
安次区	书芳苑	11030	高层
安次区	豪邸坊	9120	高层
安次区	狮子城百合园	10330	高层
安次区	中房馨美城	10610	高层
安次区	北辰香麓	10040	高层

### 贝壳平台成交分析

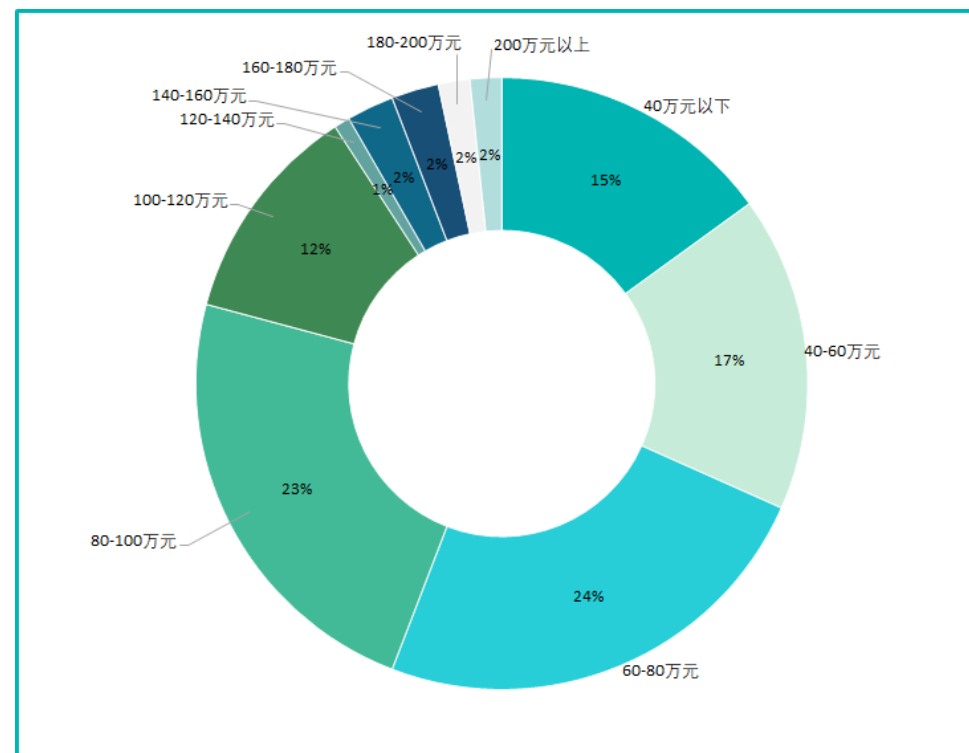
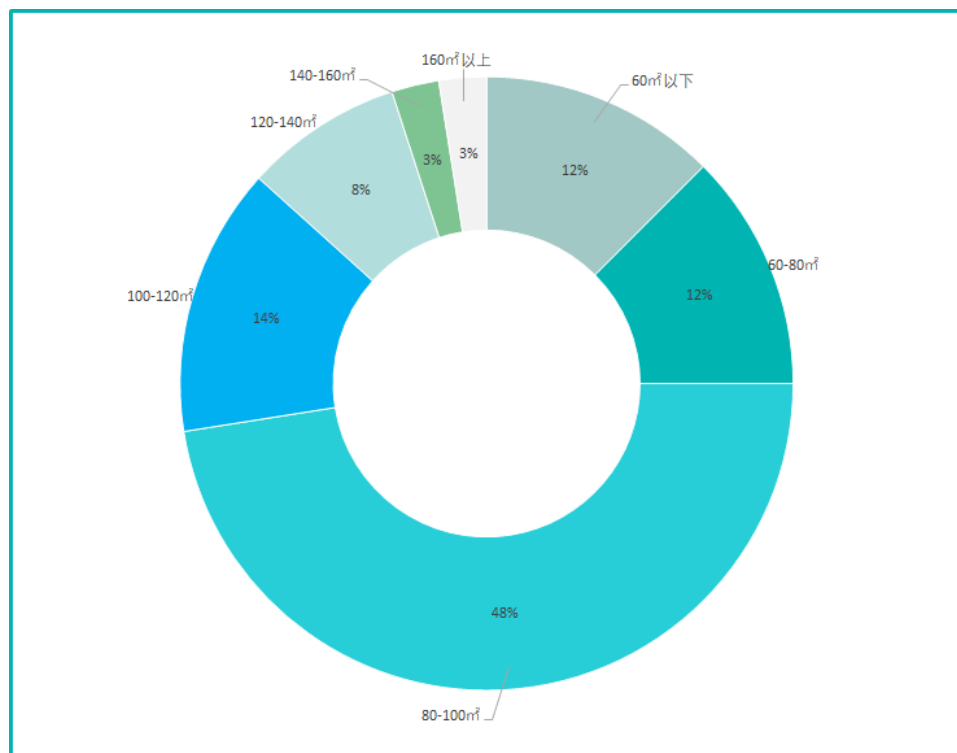
从贝壳找房公布的成交数据看，2024年5月主城区**住宅类存量房总成交套数为120套**、总成交面积为10827.98平方米，成交均价为8066.23元/平方米。成交套数环比上涨17.65%，**同比下跌3.23%**，成交均价环比下跌22.01%，同比上涨0.42%。



## 成交结构

从贝壳找房公布的成交房源面积来看，刚需购房占市场主力，**80-100m<sup>2</sup>**成交量**最大**，占总成交量的47.50%；其次为**100-120m<sup>2</sup>**，占总成交量**14.17%**；**60m<sup>2</sup>以下**成交占比为**12.50%**；**120m<sup>2</sup>以上**改善型大户型成交占比为**13.33%**。成交房源套均面积95.23m<sup>2</sup>，套均价77.07万元。

从贝壳找房公布的成交房源总价来看，**60-80万元**占比**24.17%**，**80-100万元**占比**23.33%**，**60-100万元**合计占比为**47.50%**。**40万元**以下占比**15.00%**，**120万元**以上占比**9.17%**。



### 住宅市场小结

5月17日，中国人民银行、国家金融监督管理总局官宣了房地产相关政策的优化调整，主要涉及3个方面：首套房比例最低降至15%、二套最低降至25%；下调公积金贷款利率0.25个百分点；取消房贷利率下限。该政策也被业界称为“史诗级”优化政策。但目前市场表现看，市场观望情绪依旧严重，在售存量房的业主为了快速变现和流转，愿意承担相应亏损，导致廊坊市区存量房成交价格持续走低，市区部分老旧小区的价格已经低于永清县、固安县县城的房价。短期看利好政策未能立竿见影地刺激房地产市场，但长期来看目前房地产政策已经基本处于历史最好时期，政策效果将逐步显现，后续市场会逐渐向好，成交量将有所提高，但成交价短期内将维持筑底行情。



# 谢 谢



嘉泽评估



嘉泽顾问



嘉泽房易估