

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7日 唐山廊坊秦皇岛三市取消首套房贷利率下限

5月7日，为进一步增强房地产市场活力，降低购房群众贷款负担，支持刚性和改善性住房需求，河北省住房城乡建设厅配合中国人民银行河北省分行、国家金融监管总局河北监管局坚持因城施策，对唐山、秦皇岛、廊坊三市进行精准指导。根据《中国人民银行 中国银行保险监督管理委员会关于建立新发放首套住房个人住房贷款利率政策动态调整长效机制的通知》(银发(2022)294号)文件精神，唐山、秦皇岛、廊坊三市政府决定阶段性取消首套住房商业性个人住房贷款利率下限，自2024年5月7日起实施。

## 唐山市

5月主城区共有路北区3宗地成功拍卖出让，总土地面积107683.64平方米（约合161.52亩），成交金额6.22亿元。从土地性质看住宅、商服混合用地1宗，商服用地1宗，体育用地1宗。

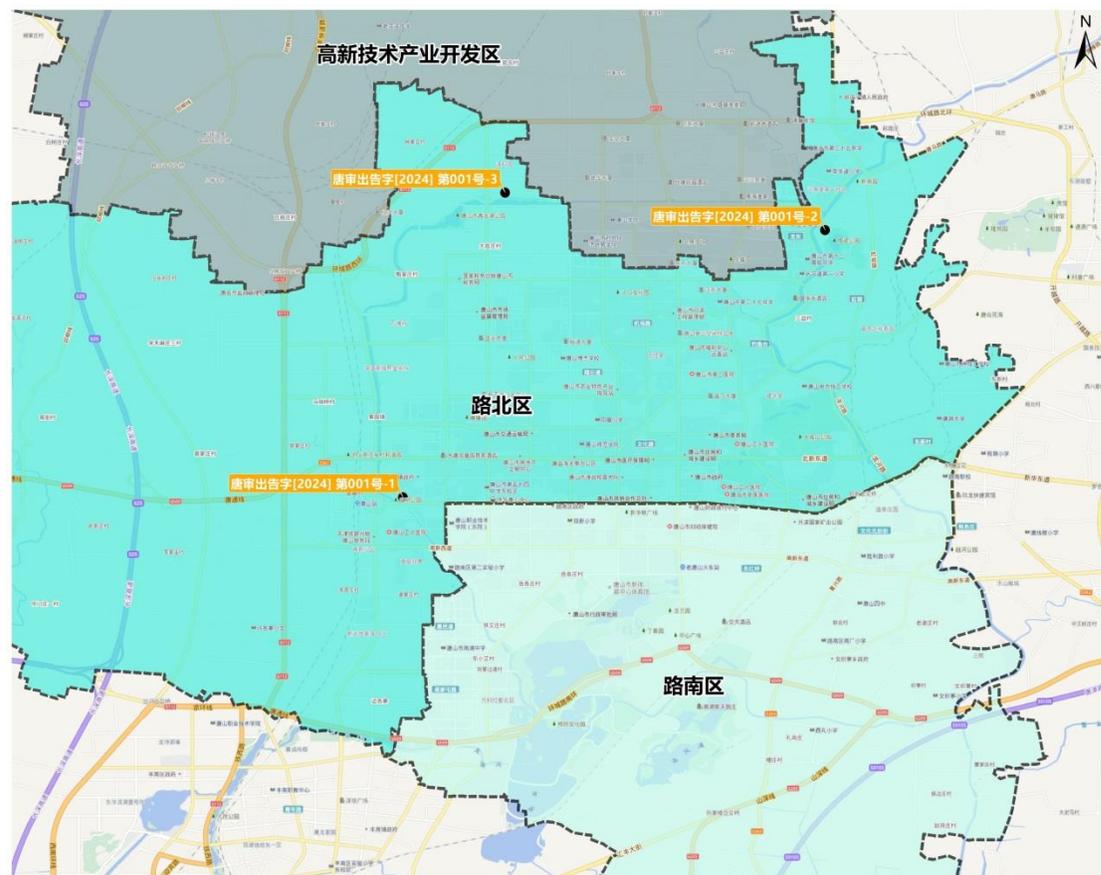
### 宗地信息

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
2024/05/24	拍卖	唐审出告字[2024]第001号-1	路北区	新华道北侧、站前路东侧区域	住宅、商服	39753.78	>1.2, ≤1.3	70年、40年	38764.87	唐山安居房地产开发有限公司
2024/05/24	拍卖	唐审出告字[2024]第001号-2	路北区	河东路东侧、龙华东道南侧、唐山海密公园西北侧	商服	56928.25	≤1.5	40年	21714.68	唐山市亨通山城市建设有限公司
2024/05/24	拍卖	唐审出告字[2024]第001号-3	路北区	友谊东辅路东侧、青龙河北侧区域	体育	11001.61	≤0.5	50年	1736.96	唐山湘普科技有限公司

### 土地市场小结

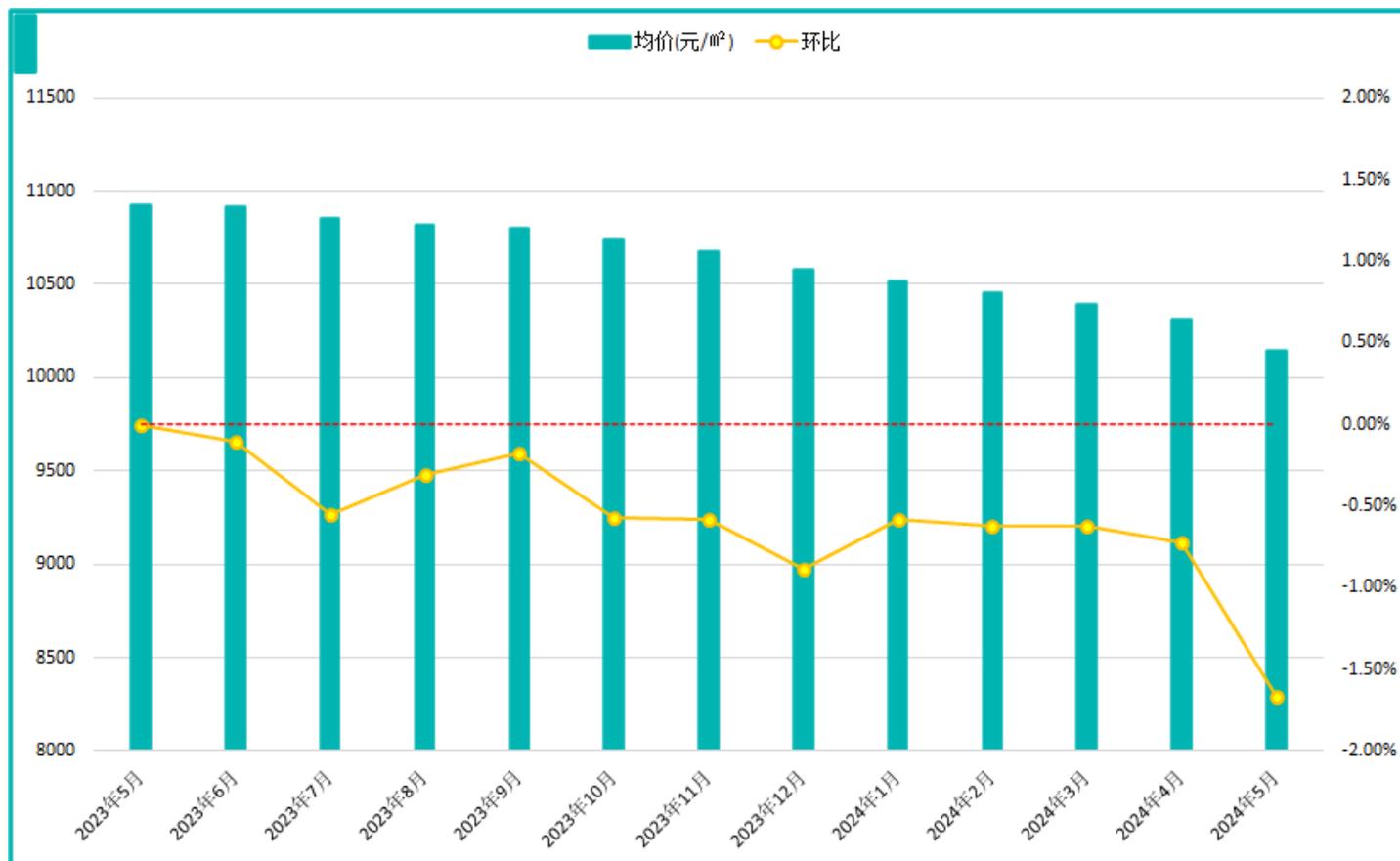
从目前土地市场表现看，唐山市主城区土地市场持续低迷，自去年12月集中供应后，今年主城区第一次供应住宅和商服用地，其中路北区新华道北侧、站前路东侧宗地被唐山安居房地产开发有限公司托底成交。目前主城区商品住宅库存量较大，随着自然资源部发文高库存区域供地暂停，主城区供地节奏将持续放缓。在供求关系和市场预期恢复健康之前，土地市场的低迷行情还将维持一段较长的时间。

### 宗地位置



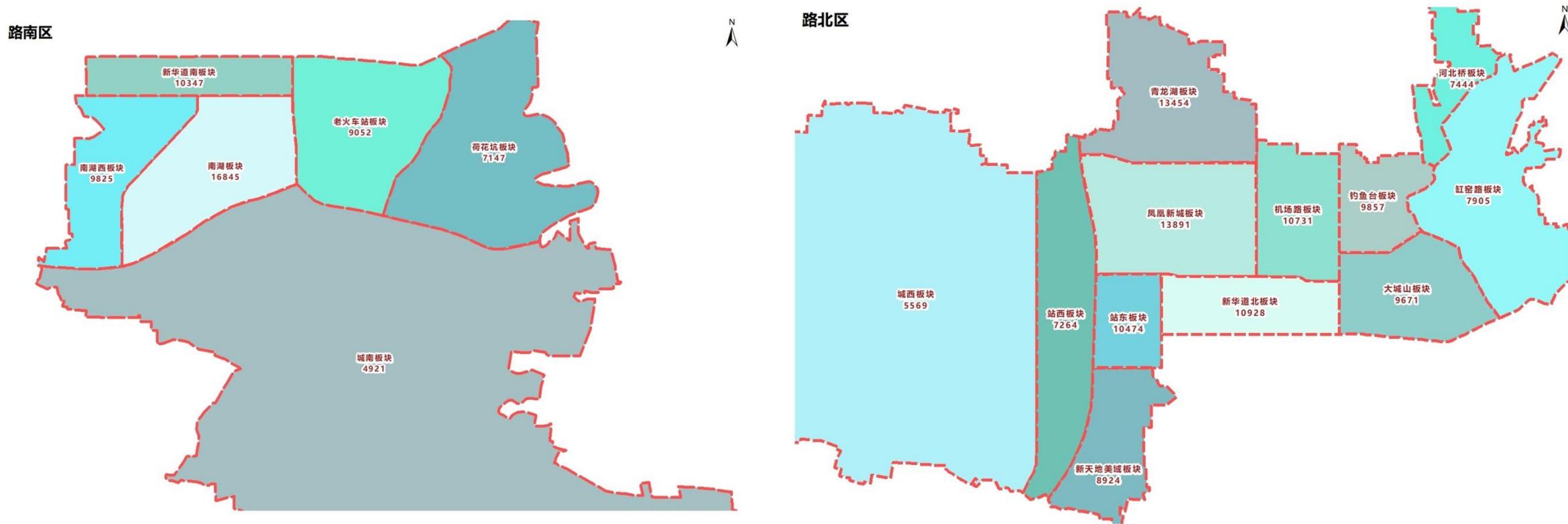
## 存量住宅市场

嘉泽房易估系统监测数据显示，本月唐山市主城区存量房基价为10144元/m<sup>2</sup>，同比下跌7.17%，环比下跌1.63%。



## 唐山市住宅价格监测

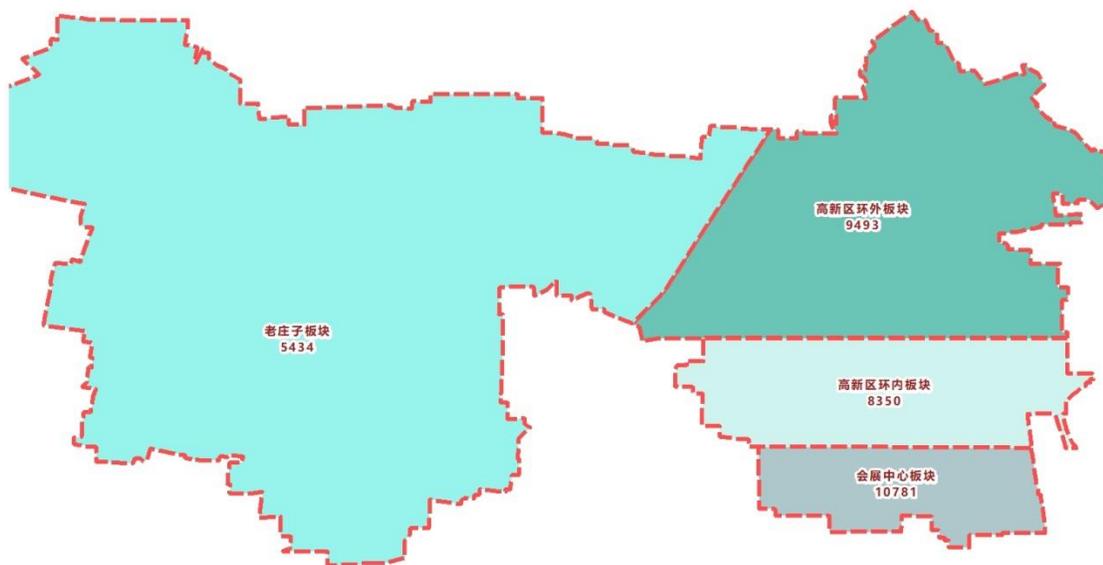
根据嘉泽房易估系统监测结果，2024年5月板块基价前三的是南湖板块（16845元/m<sup>2</sup>）、凤凰新城板块（13891元/m<sup>2</sup>）、青龙湖板块（13454元/m<sup>2</sup>）。主城区具体板块价格如下：



主城区板块监测图

## 唐山市住宅价格监测

高新区



主城区板块监测图

## 唐山市各行政区热点小区基准价格

## 路南区热点小区

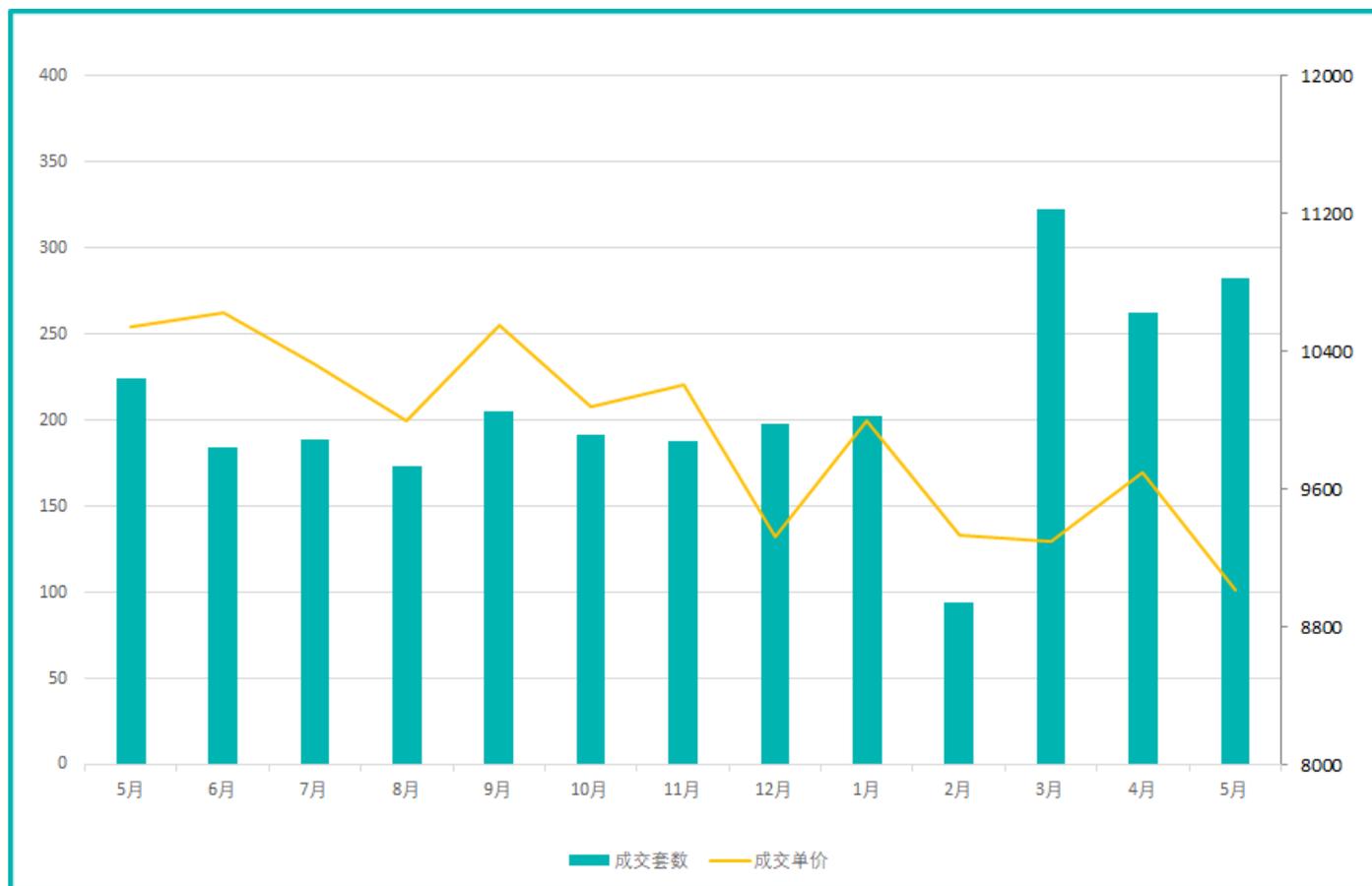
行政区	小区	均价	备注
路南区	中骏南湖香郡	26800	多层
路南区	仁恒金沙府	20000	多层
路南区	万科红郡	19800	多层
路南区	仁恒湖滨城	14900	高层
路南区	瑞官	14600	多层14600, 别墅25000
路南区	万科温莎堡	14300	多层
路南区	南湖壹号	14000	别墅
路南区	御园	13000	别墅
路南区	建工南路金色雅居	12500	高层
路南区	逸景中央美墅	11700	高层11700, 别墅20000
路南区	天云家园	11600	多层
路南区	金岸红堡	11400	高层
路南区	卫国里阳光家园	11300	高层
路南区	新华楼	11200	多层
路南区	新华南楼	11000	多层
路南区	建工里新华联家园	10850	高层
路南区	建工楼	10800	多层
路南区	友谊花园	10800	多层
路南区	建工矿院楼	10100	多层
路南区	矿院楼	9900	多层

## 路北区热点小区

行政区	小区	均价	备注
路北区	迎凤里梧桐府	20000	高层
路北区	鹭港	20000	别墅20000, 高层10000
路北区	唐城壹零壹	19000	高层19000, 别墅27000
路北区	晨源里康馨雅苑	18800	高层
路北区	金隅乐府	16800	高层16800, 跃层14200
路北区	翔云里唐人起居	15800	高层
路北区	天景美地	15700	高层
路北区	雅颂居	15500	高层
路北区	华岩东里旭园	15200	高层
路北区	海航叠山院	14800	多层
路北区	智源里山水佳苑	14700	高层
路北区	景致名苑	14500	别墅16000, 高层14500
路北区	紫金御苑	14100	高层
路北区	橡树湾	13700	高层13700, 小高层16000
路北区	万科新里程	13600	高层
路北区	建投熙湖	13500	高层13500, 洋房25000
路北区	悦翔里铂悦景苑	13300	高层13300, 多层20000
路北区	迎凤里梧桐苑	12800	高层
路北区	金城华府	12500	高层一二期12500, 三期16000
路北区	勤源里幸福花园	11500	多层

### 贝壳平台成交分析

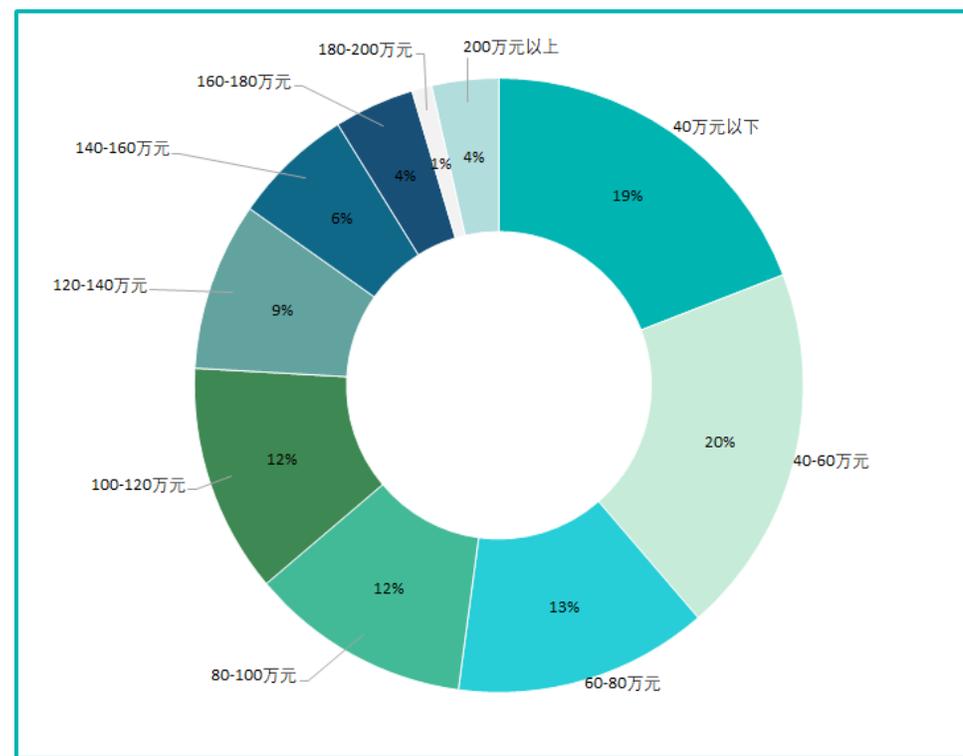
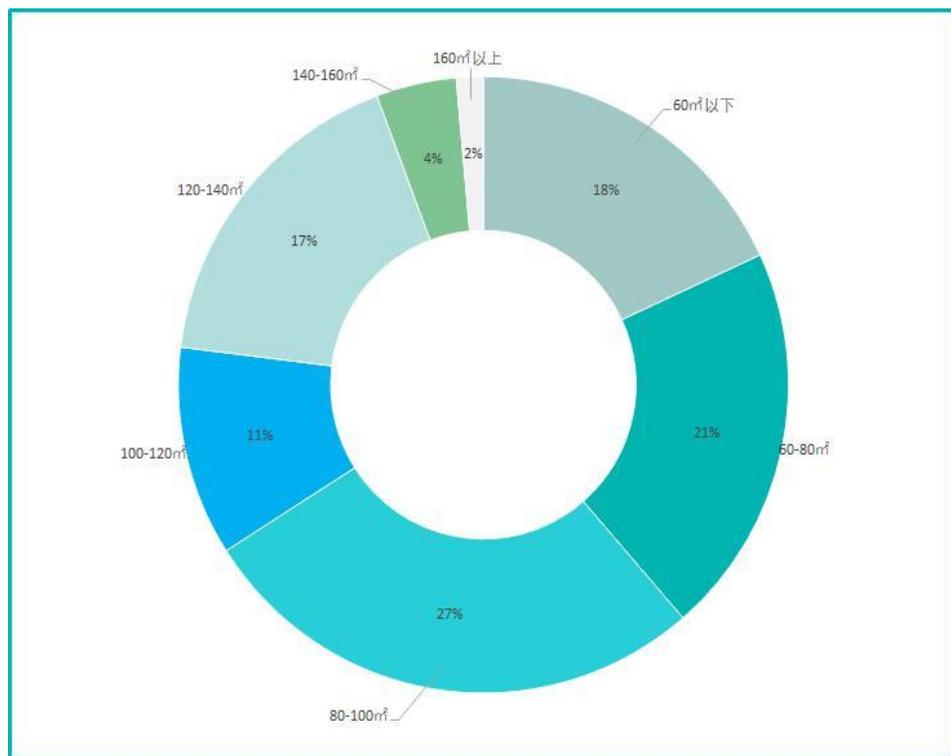
从贝壳找房公布的成交数据看，2024年5月主城区**住宅类存量房总成交套数为282套**、总成交面积为25752.45平方米，成交均价为**9011.24元/平方米**。成交套数同比上涨25.89%，**环比上涨7.63%**，成交均价同比下跌14.53%，环比下跌7.10%。



## 成交结构

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**27.30%**；其次为**60-80m<sup>2</sup>**，占总成交量**20.57%**；**60m<sup>2</sup>以下**成交占比为**18.09%**；**120m<sup>2</sup>以上**改善型大户型成交占比为**23.06%**。成交房源套均面积91.328m<sup>2</sup>，套均价87.48万元。

从贝壳找房公布的成交房源总价来看，**40-60万元**占比**19.50%**，**60-80万元**占比**13.48%**，**80-100万元**占比**11.70%**，**100-120万元**占比**12.06%**，**80万元以内**合计占比为**52.13%**。**40万元以下**占比**19.15%**，**120万元以上**占比**24.11%**。



### 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。目前市场表现看，唐山市主城区存量房市场受政策刺激较小，整体市场依旧疲软，在历经“银四”小阳春后成交量和成交价持续下探，虽然目前房地产政策已经基本处于历史最好时期，但短期内市场将延续探底行情，随着政策效果将逐步显现，后续市场或将扭转探底态势。



# 谢 谢



嘉泽评估



嘉泽顾问



嘉泽房易估