

数读河北

2024年6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6月，我国房地产政策持续宽松。全国层面，央行召开保障性住房再贷款工作推进会，支持地方国企以合理价格收购存量房用作保障性住房；住建部推动开展收购已建成存量商品房用作保障性住房工作；住建部与国家金融监管总局提出建立国家、省、市三级专班联动机制，有力有序有效推进保交房各项工作；LPR方面，1年期LPR及5年期以上LPR分别维持3.45%、3.95%不变。

（1）6月7日 国务院 继续研究储备新的去库存、稳市场政策措施

6月7日，国务院总理主持召开国务院常务会议，会议指出，房地产业发展关系人民群众切身利益，关系经济运行和金融稳定大局。要充分认清房地产市场供求关系的新变化，顺应人民群众对优质住房的新期待，着力推动已出台政策措施落地见效，继续研究储备新的去库存、稳市场政策措施。对于存量房产、土地的消化、盘活等工作既要解放思想、拓宽思路，又要稳妥把握、扎实推进。要加快构建房地产发展新模式，完善“市场+保障”住房供应体系，改革相关基础性制度，促进房地产市场平稳健康发展。

（2）6月12日 中国人民银行 支持地方国企以合理价格收购存量房用作保障性住房

为深入贯彻落实中共中央政治局会议精神，按照国务院常务会议和全国切实做好保交房工作视频会议部署，6月12日，中国人民银行在山东省济南市召开保障性住房再贷款工作推进会，调研推广前期租赁住房贷款支持计划试点经验，部署保障性住房再贷款推进工作。会会议指出，设立保障性住房再贷款，鼓励引导金融机构按照市场化、法治化原则，支持地方国有企业以合理价格收购已建成存量商品房用作保障性住房配售或租赁，是金融部门落实中共中央政治局关于统筹消化存量房产和优化增量住房、推动构建房地产新发展模式的重要举措。会议强调，金融机构和有关单位要深入贯彻落实中共中央政治局和国务院常务会议部署，按照“政府指导、市场化运作”的思路，借鉴前期试点经验，着力推动保障性住房再贷款政策落地见效，加快推动存量商品房去库存。加强制度保障和内外外部监督，坚持自愿参与、以需定购、合理定价，确保商业可持续，严格避免新增地方隐性债务，切实防范道德风险。

(3) 6月13日 自然资源部 老旧小区改造补足公共服务和基础设施

6月13日，自然资源部办公厅发布《关于进一步加强规划土地政策支持老旧小区改造更新工作的通知》，提出以市县国土空间总体规划为统领，以单元详细规划为平台，实现总量控制、结构优化、区域平衡、动态平衡，在符合规划、确保安全、保障公共利益、维护合法权益的前提下，积极盘活闲置国有资产用于社区公共服务等。

(4) 6月20日 住建部 推动市县收购已建成存量商品房用作保障性住房

6月20日，住房和城乡建设部召开收购已建成存量商品房用作保障性住房工作视频会议。住房和城乡建设部明确表示，各地要推动县级以上城市有力有序有效开展收购已建成存量商品房用作保障性住房工作。会议指出，收购已建成存量商品房用作保障性住房，有利于推动已建成存量商品房去库存、助力房地产市场健康发展，盘活存量资源加大保障性住房供给，配合保交房攻坚战和“白名单”机制，防范化解房地产风险。会议要求，开展收购已建成存量商品房用作保障性住房工作的市县，切实加强领导力量，抓紧建立健全工作机制，完善配套政策，形成工作合力，推动条件成熟的项目尽快落地。

(5) 6月25日 中国人民银行 加大对“市场+保障”的住房供应体系的金融支持力度

6月25日，中国人民银行货币政策委员会2024年第二季度（总第105次）例会在北京召开。会议指出，要深化金融供给侧结构性改革，构建金融有效支持实体经济的体制机制。有效落实好存续的各类结构性货币政策工具，推动科技创新和技术改造再贷款、保障性住房再贷款等新设立工具落地生效。充分认识房地产市场供求关系的新变化、顺应人民群众对优质住房的新期待，着力推动已出台金融政策措施落地见效，促进房地产市场平稳健康发展。加大对“市场+保障”的住房供应体系的金融支持力度，推动加快构建房地产发展新模式。

(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，政策主基调延续宽松，发力空间集中在加强“白名单”项目信息公示，购房激励以及推动住房“以旧换新”。省住建厅下发关于加强“白名单”项目信息公示和积极开展商品住房“以旧换新”工作的通知，目前已有石家庄市、唐山市、廊坊市、邢台市等地公布“白名单”；石家庄市、邯郸市、沧州市等地发布优化当前房地产政策的措施，均涉及实施购房补贴、开展以旧换新等方面。

6月18日 省住建厅 加强“白名单”项目信息公示和积极开展商品住房“以旧换新”

为适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，充分支持刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展，河北加强“白名单”项目信息公示，并以市场帮卖的形式开展商品房“以旧换新”。加强“白名单”项目信息公示：各市住建部门要在单位官方网站显著位置设置专栏，及时公示已完成授信审批的“白名单”项目信息，让购房者放心购房。对获授信审批“白名单”项目新发放预售许可证的，发证机关要在预售许可证上标注“已纳入‘白名单’项目”字样；对获授信审批“白名单”项目已发放预售许可证的，发证机关要主动对接告知企业，为企业申请换证提供快捷高效服务，做到申请当日办结。住建部门和发证机关要共享“白名单”项目信息，并引导房企在售楼处公示已纳入“白名单”情况；开展商品房以旧换新：鼓励各地积极组织房企和经纪机构紧密对接，通过与换房人签订协议的方式，为换房人锁定意向新房房源，在3—6个月内集中推售换房人的旧房。旧房售出的，售房款直接转化为新房购房款；旧房未售出的，可续签协议或无条件解除，为换房人提供可靠、便利、优质的服务。

6月28日 省住建厅 优化多子女家庭住房套数认定标准

为更好支持多子女家庭合理住房需求，省住建厅就住房套数认定标准有关事宜明确如下：一、多子女家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）在申请商业贷款或住房公积金贷款购买商品住房时，家庭成员在当地已有一套住房的，再次购入的按首套住房执行住房信贷政策；已有两套住房的，再次购入的按二套住房执行住房信贷政策；二、住房套数由城市政府指定的住房套数查询或认定责任部门，根据居民家庭申请或授权，提供查询服务并出具查询结果或认定证明；三、此项政策作为政策工具，纳入“一城一策”工具箱，由各城市自主选择使用。

廊坊市

本月廊坊市主城区一级土地市场无土地成交（不含工业、仓储用地）。

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，本月一级土地市场无非工业仓储类土地成交。位于广阳万达广场南侧，东至新华路，西至恒大天筑，南至解放道，北至金光道的一宗商服用地法拍成交，根据中国土地市场网查询的信息，该宗地在2013年由廊坊市苏宁房地产开发有限公司以5.9亿元摘得，本次法拍成交价为3.78亿元成交，折合409万/亩，10年土地价格下跌35.93%。当前是市区新房库存量大，去化周期长，土地市场的低迷行情还将维持一段较长的时间。

存量住宅市场

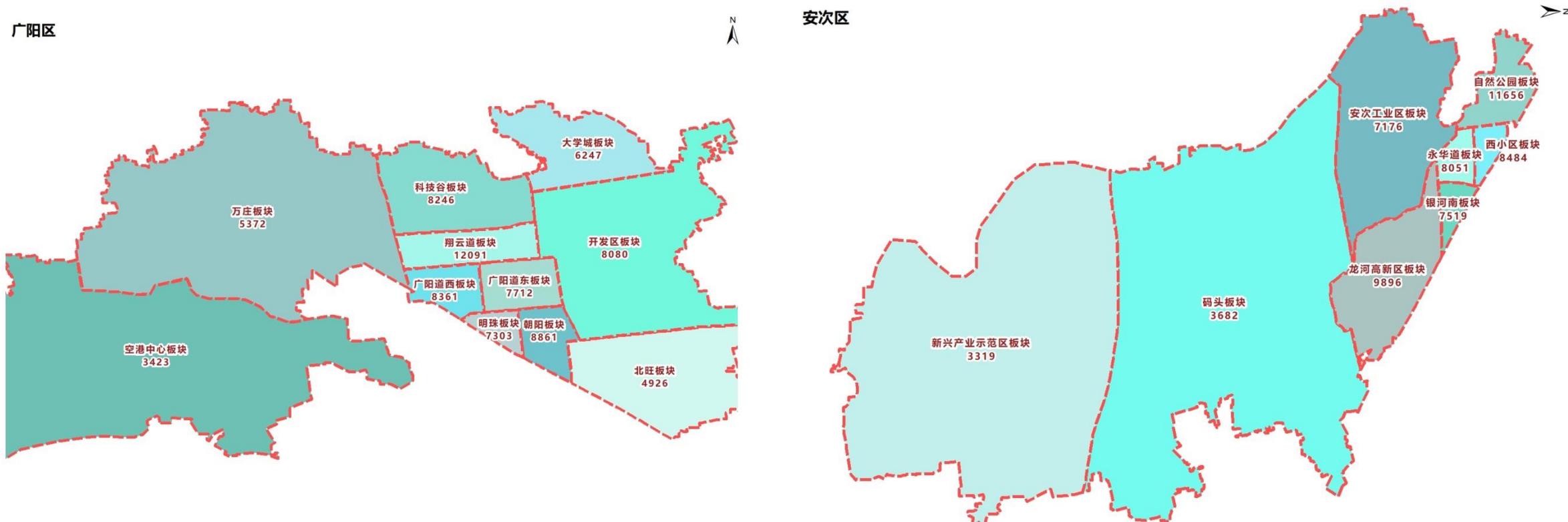
嘉泽房易估系统监测数据显示，本月廊坊市主城区存量房基价为**8924**元/m²，同比下跌10.82%，环比下跌3.95%。



廊坊市住宅价格监测

根据嘉泽房易估系统监测结果，2024年6月板块基价前三的是**翔云道板块**（12091元/m²）、**自然公园板块**（11656元/m²）、**龙河高新区板块**（9896元/m²）。

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

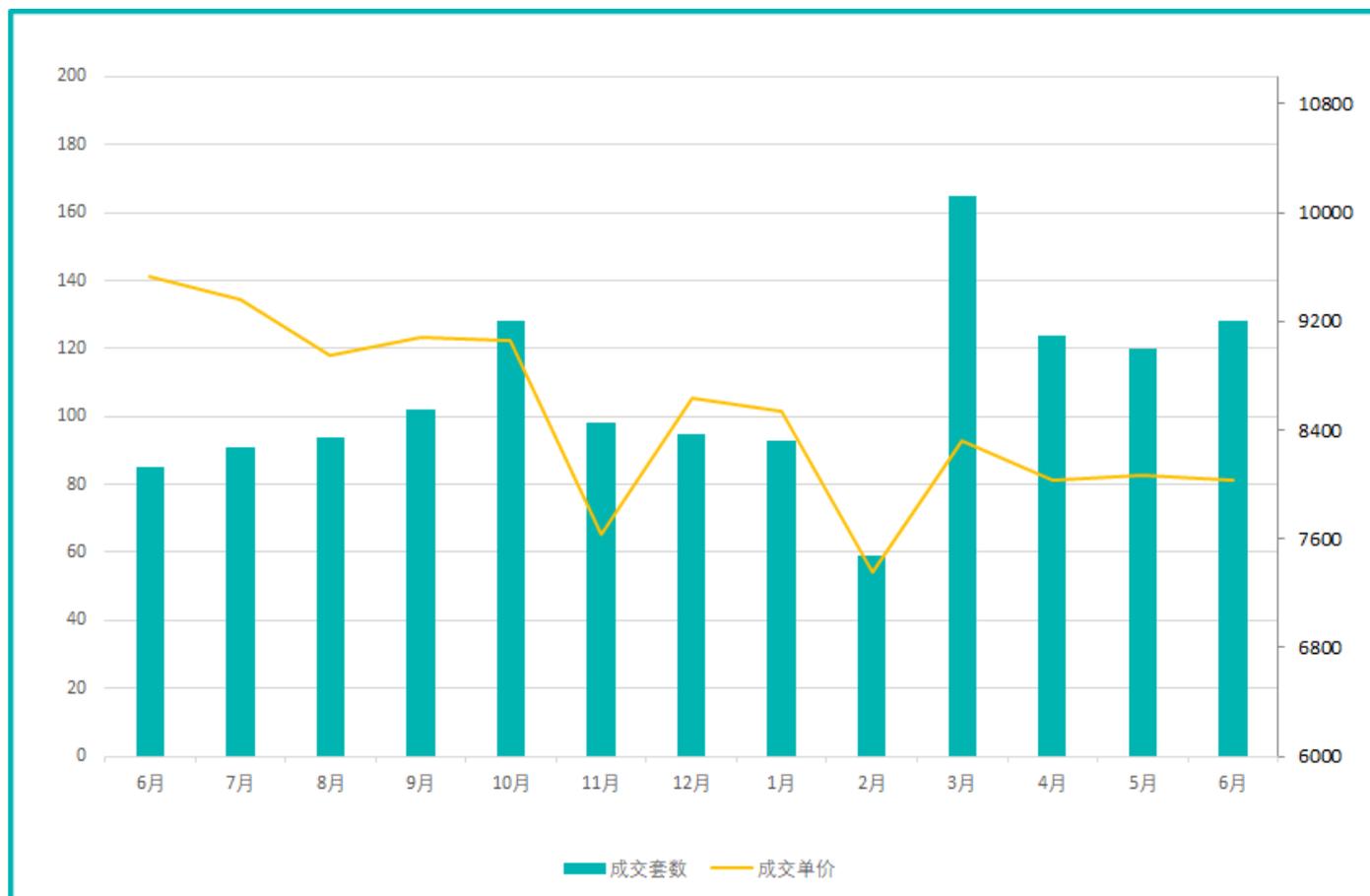
行政区	小区	均价	备注
广阳区	兰亭雅居	32000	别墅
广阳区	国际花园南区	31500	别墅
广阳区	艾力枫社	24000	别墅
广阳区	中交泰合郡	18500	洋房18500, 高层16500
广阳区	恒鼎荣庭	18300	小高层18300, 高层17300
广阳区	孔雀城大公馆	16500	高层
广阳区	梅花公寓	16000	高层
广阳区	孔雀城悦府	16000	洋房16000, 高层11500
广阳区	万科翡翠华章	15500	高层
广阳区	上善颐园含芳苑	15400	洋房15400, 高层13300
广阳区	荣盛华府	15300	高层
广阳区	丽景嘉园	15300	高层
广阳区	上善颐园芷菱苑	15200	洋房15200, 高层13300
广阳区	上善颐园沁芳苑	15100	洋房15100, 高层13300
广阳区	国际花园	15000	多层
广阳区	荣盛锦绣御府	15000	小高层15000, 高层14000
广阳区	荣盛锦绣豪庭	14800	高层
广阳区	新世界花园三区	14500	洋房14500, 高层12500
广阳区	宝石花苑	14200	高层
广阳区	香溪园	14200	小高层14200, 高层13500

安次区热点小区

行政区	小区	均价	备注
安次区	永兴别墅	22000	别墅
安次区	怡心家园	18000	洋房
安次区	紫晶苑	14500	多层14500, 高层13000
安次区	康桥知园	13500	高层
安次区	华夏第九园	12600	多层12600, 高层12000
安次区	瑞河兰乔	12000	洋房12500, 小高层12000, 高层11500
安次区	海德公园	11600	多层11600, 高层11200
安次区	君兰苑	11600	多层11600, 高层11300
安次区	书芳苑	11500	多层11500, 高层11000
安次区	馨视界花城	11500	高层
安次区	珑湾翡翠城	11400	洋房11400, 高层8200
安次区	书香苑	11200	高层
安次区	馨视界	11300	多层11300, 高层10900
安次区	金地都会风华	11000	高层
安次区	中房馨美城	10700	高层
安次区	阳光馨苑	10500	高层
安次区	金源丽舍	10400	高层
安次区	江南水郡	10300	多层10300, 高层9600
安次区	狮子城丁香园	10300	高层
安次区	水岸香榭	10200	多层

贝壳平台成交分析

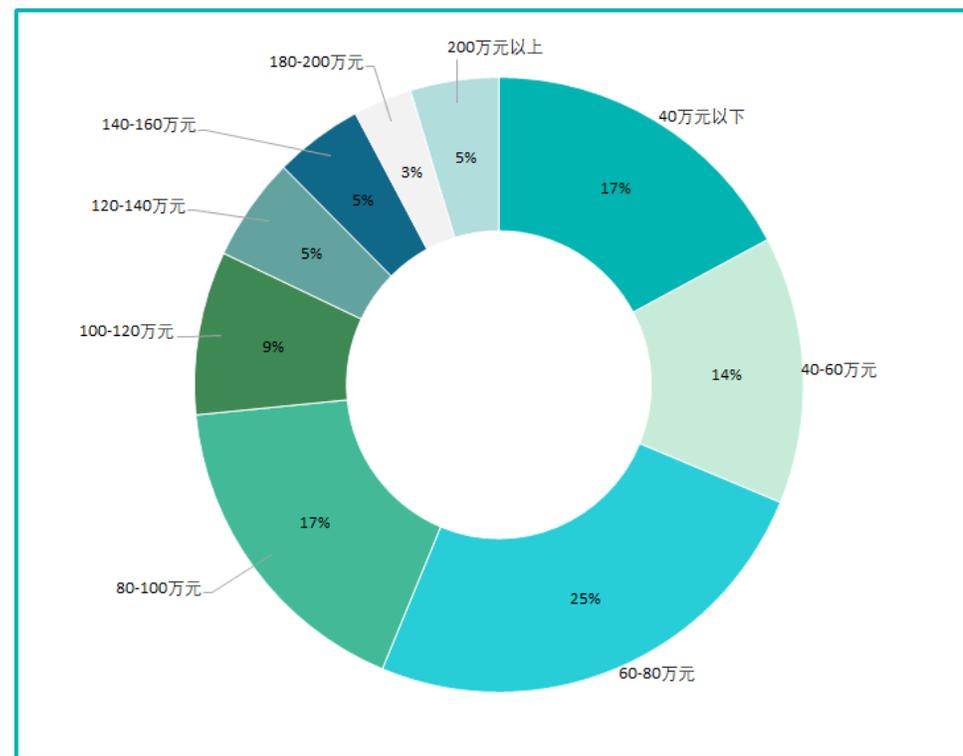
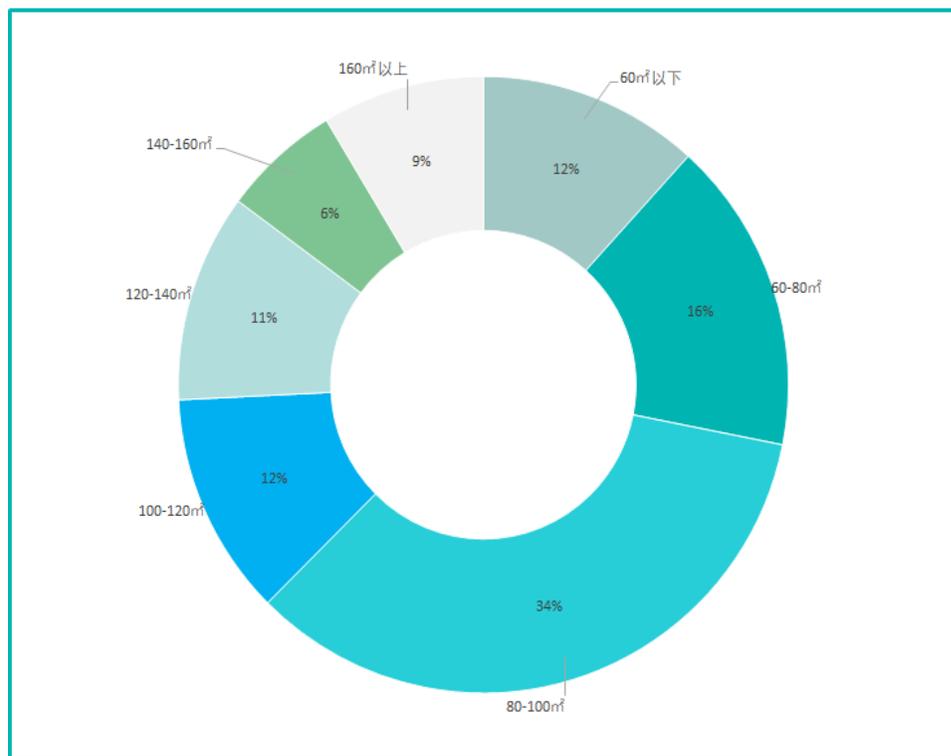
从贝壳找房公布的成交数据看，2024年6月主城区住宅类存量房总成交套数为**128套**、总成交面积为12797.08平方米，成交均价为8032.42元/平方米。成交套数**环比上涨6.67%**，同比上涨50.59%，成交均价环比下跌0.42%，同比下跌15.74%。



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，**80-100m²成交量最大**，占总成交量的**34.38%**；其次为**60-80m²**，占总成交量**16.41%**；**60m²以下**成交占比为**11.72%**；**120m²以上**改善型大户型成交占比为**25.78%**。成交房源套均面积99.98m²，套均价84.40万元。

从贝壳找房公布的成交房源总价来看，**60-80万元**占比**25.00%**，**80-100万元**占比**17.19%**，**60-100万元**合计占比为**42.19%**。**40万元以下**占比**17.19%**，**120万元以上**占比**17.97%**。



住宅市场小结

“5·17”优化政策实施月余，廊坊市存量住宅市场下跌加剧，存量房挂牌量居高不下，挂牌价格竞相踩踏，为了快速变现和流转，急需变现的房东不得不承担这部分亏损，在即买即住、性价比高的优势下，月度成交量有所提高。虽然上半年中央政策救市基调明确，并且出台一揽子救市政策，推动“稳市场、去库存”，地方上也不断优化政策，包括下调公积金贷款利率、下调个人房贷首付比例，优化公积金贷款政策、优化多子女家庭住房套数认定标准等，但市场整体未显著改善，预计下半年廊坊存量住宅市场仍延续筑底行情。



谢 谢



嘉泽评估



嘉泽顾问



嘉泽房易估