

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7日 两部委优化完善城市协调机制 支持房地产项目合理融资

6月7日，住建部、金融监管总局共同发文，完善城市协调机制。由城市政府主要负责同志任组长，分管住建、金融工作负责同志任副组长。积极满足“白名单”项目合理融资需求，对符合要求的项目“应贷尽贷”。明确一个项目确定一家主办银行负责项目后续融资，主办银行建立绿色通道，可单列授信额度。

(3) 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。

(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。

（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”

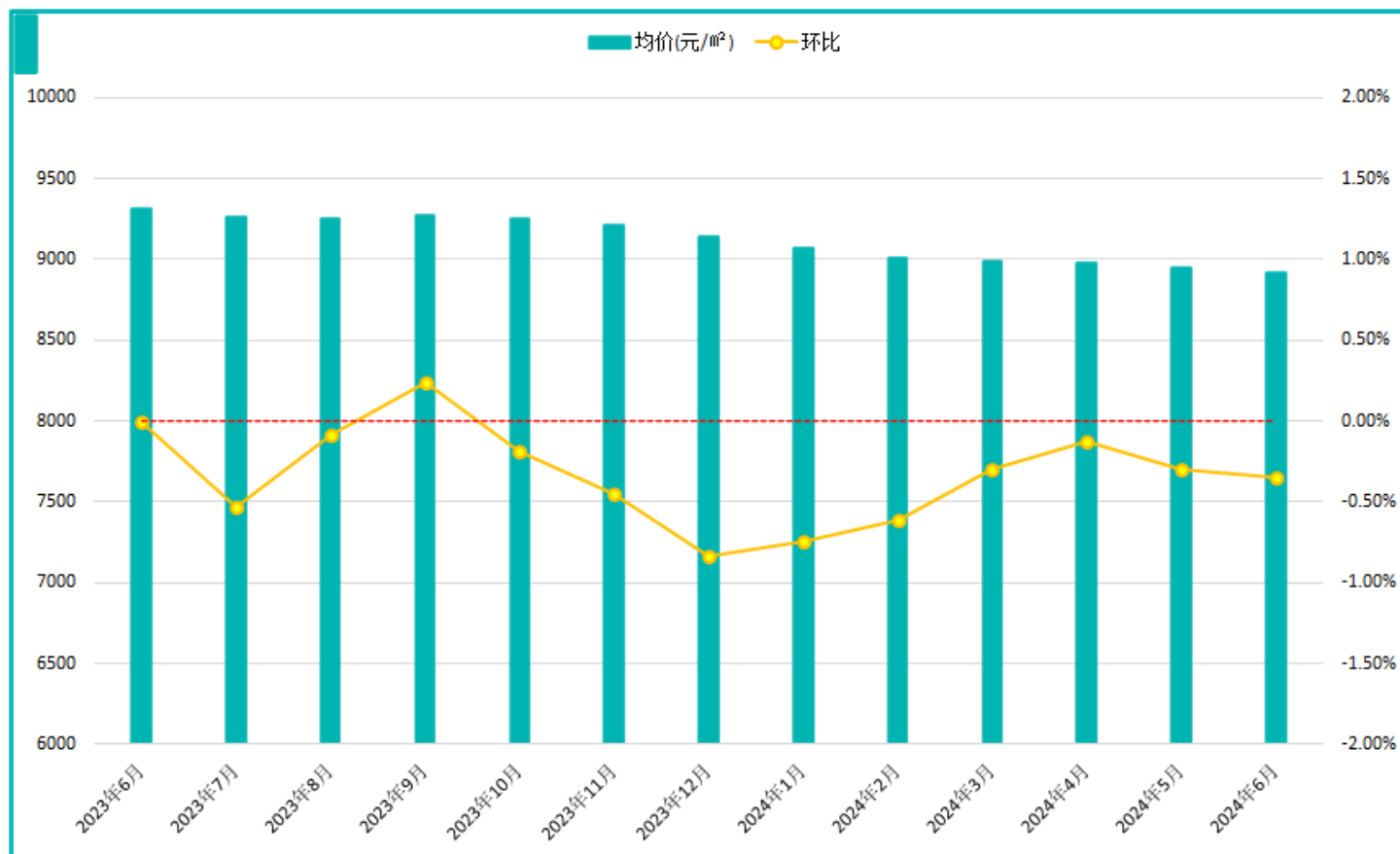
为适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，充分支持刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展，河北加强“白名单”项目信息公示，并以市场帮卖的形式开展商品房“以旧换新”。加强“白名单”项目信息公示：各市住建部门要在单位官方网站显著位置设置专栏，及时公示已完成授信审批的“白名单”项目信息，让购房者放心购房。对获授信审批“白名单”项目新发放预售许可证的，发证机关要在预售许可证上标注“已纳入‘白名单’项目”字样；对获授信审批“白名单”项目已发放预售许可证的，发证机关要主动对接告知企业，为企业申请换证提供快捷高效服务，做到申请当日办结。住建部门和发证机关要共享“白名单”项目信息，并引导房企在售楼处公示已纳入“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13日·邯郸市住建局 实施购房补贴 支持以旧换新

6月13日，邯郸市住建局发布关于优化房地产政策的若干措施，以加快构建房地产发展新模式，满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康高质量发展。主要内容包括：实施购房补贴；支持“以旧换新”；落实住房贷款支持政策；提高商品住房品质；优化预售资金监管和提高行政审批效率六大方面。其中在实施购房补贴方面，对购买新建商品住房的购房者按照成交价的1%给予购房补贴；对到企业入职的高校毕业生、生育二胎及以上家庭、60岁及以上老人购买新建商品住房的，购房补贴额再上调0.5%；支持“以旧换新”，对完成“以旧换新”的，可按照新房成交价的1.5%给予购房补贴。

存量住宅市场

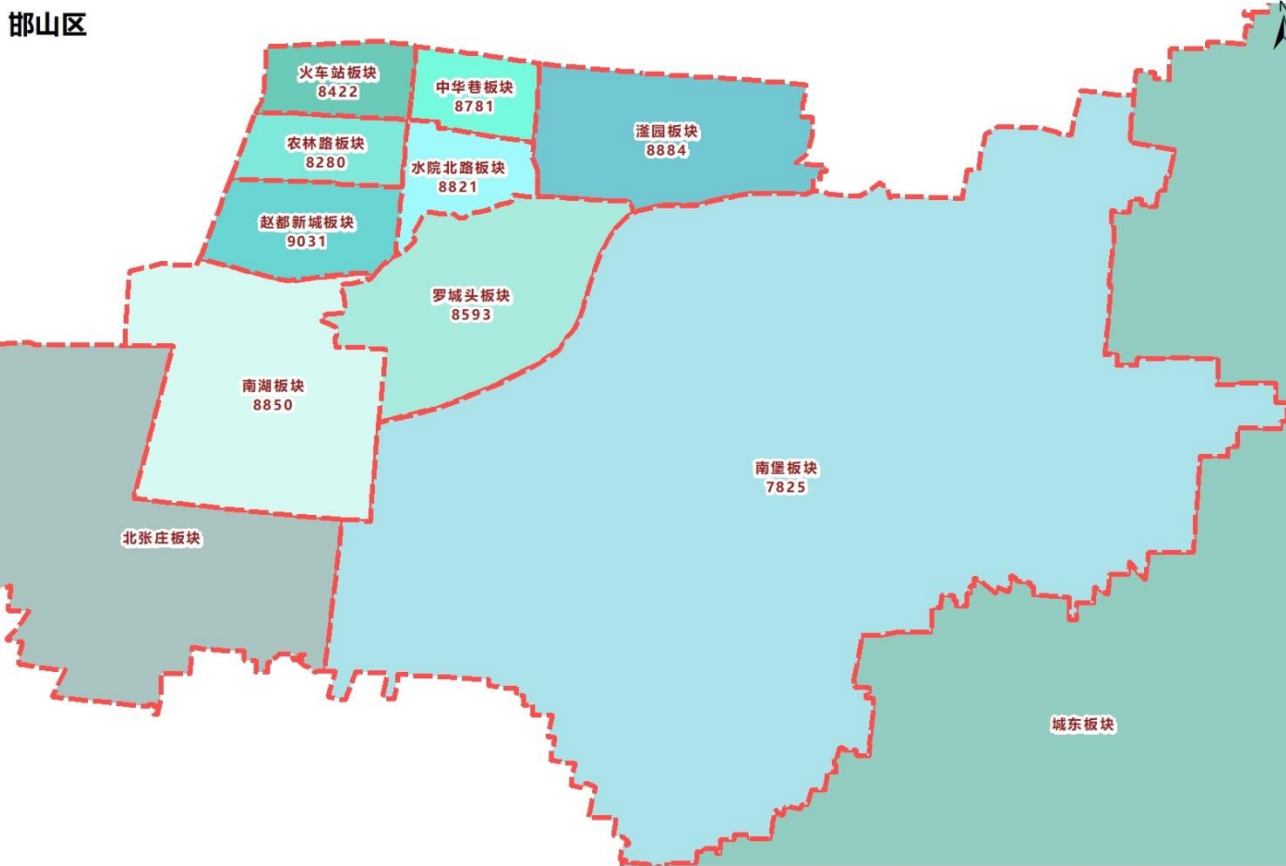
嘉泽房易估系统监测数据显示，本月邯郸市主城区存量房基价为**8916元/m²**，同比下跌4.21%，环比下跌0.35%。



邯郸市住宅价格监测

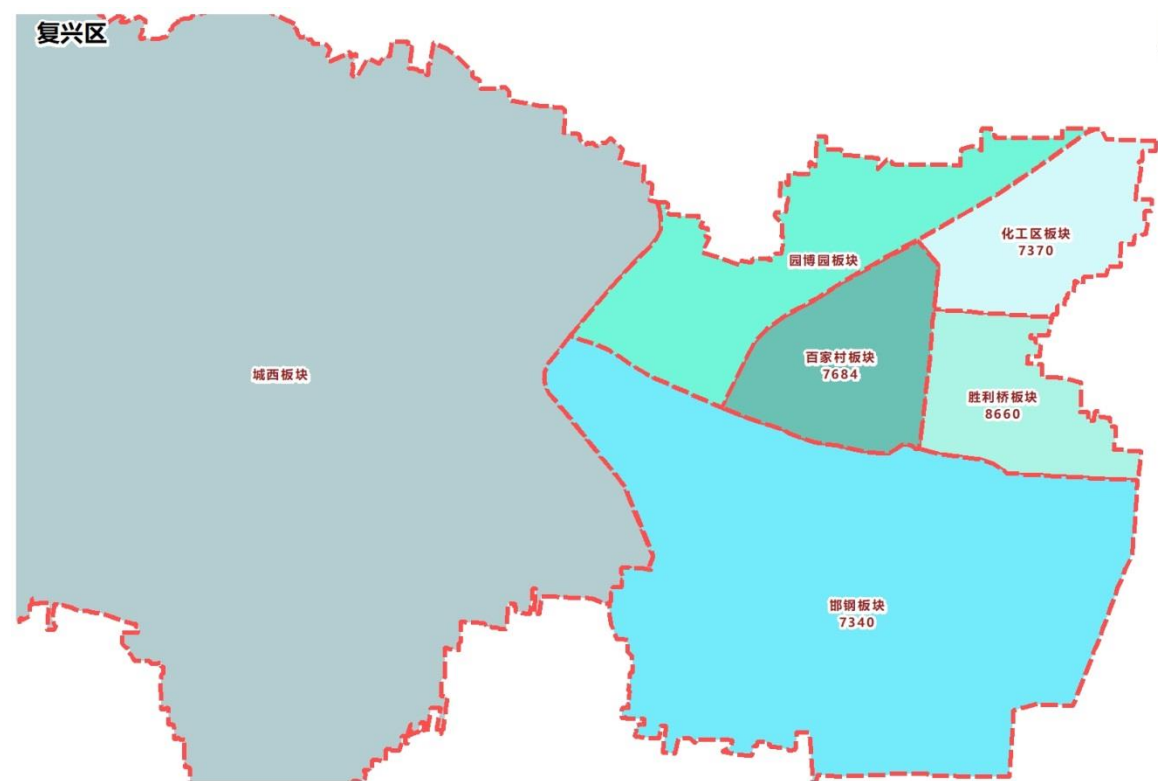
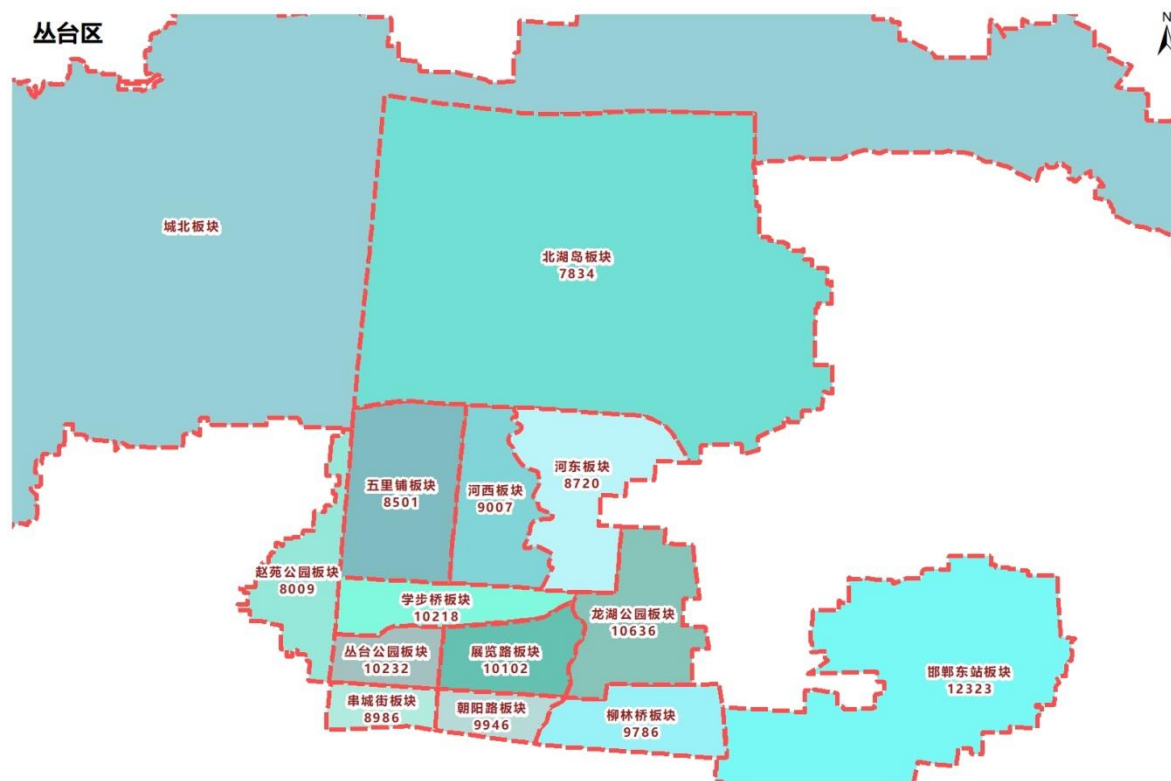
2024年6月邯郸市主城区板块基价前十：

- 【1】邯郸东站板块（12323元/平方米）
- 【2】龙湖公园板块（10636元/平方米）
- 【3】高开板块（10342元/平方米）
- 【4】尚壁板块（10255元/平方米）
- 【5】丛台公园板块（10232元/平方米）
- 【6】学步桥板块（10218元/平方米）
- 【7】展览路板块（10102元/平方米）
- 【8】朝阳路板块（9946元/平方米）
- 【9】柳林桥板块（9786元/平方米）
- 【10】赵都新城板块（9031元/平方米）



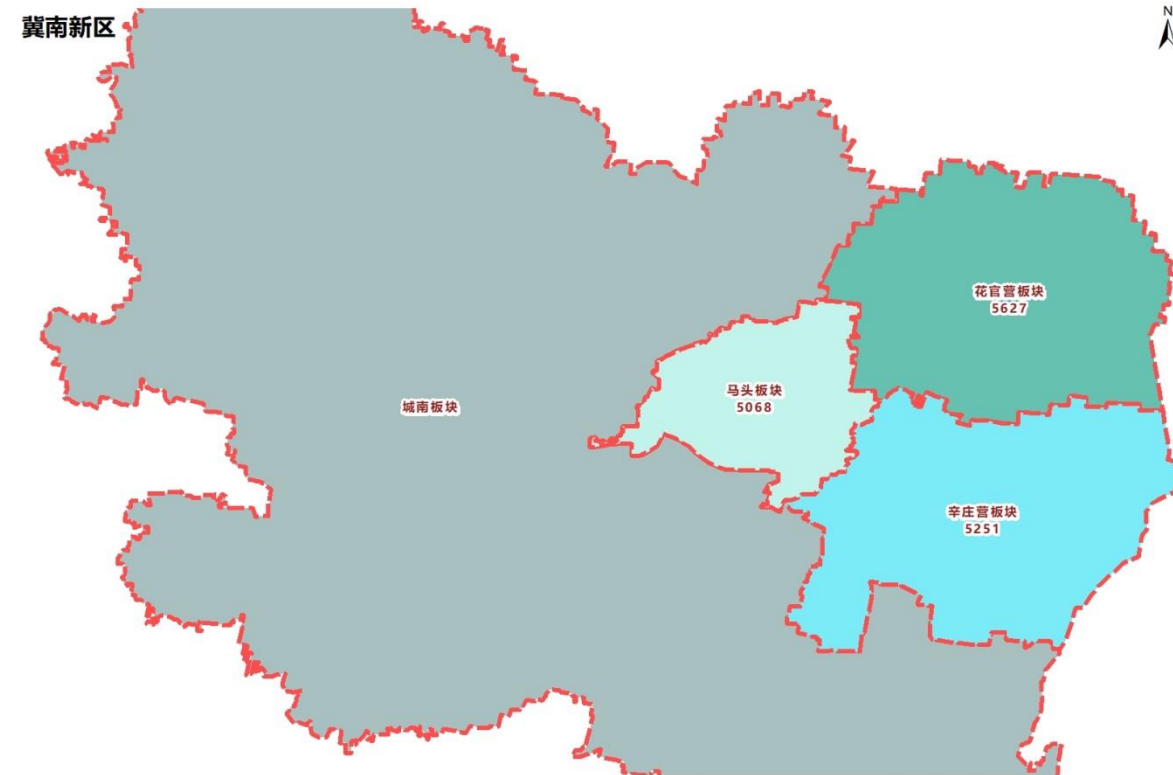
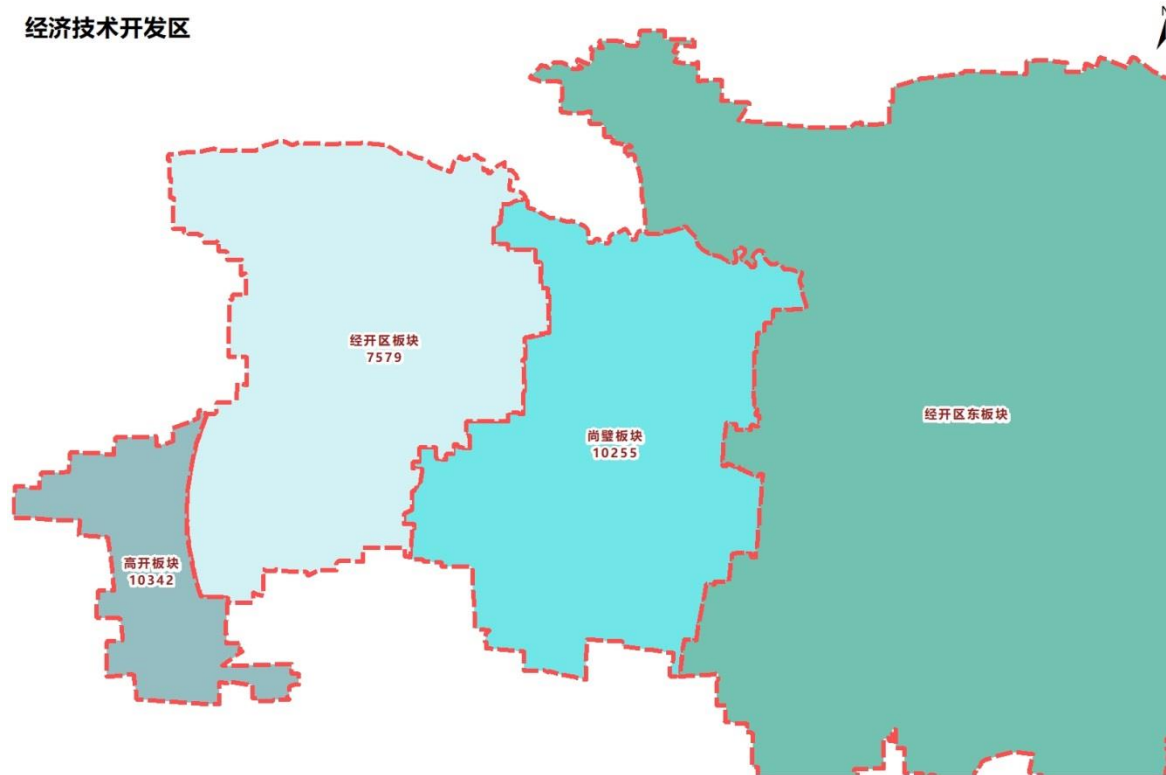
主城区板块监测图

邯郸市住宅价格监测



主城区板块监测图

邯郸市住宅价格监测



主城区板块监测图

邯郸市各行政区热点小区基准价格

邯山区热点小区

| 行政区 | 小区 | 均价 | 备注 |
|-----|----------------|-------|------------------|
| 邯山区 | 赵都新城缙香花舍 | 14500 | 高层 |
| 邯山区 | 金地邯山艺境 | 11800 | 高层 |
| 邯山区 | 美的悦江府 | 11800 | 高层 |
| 邯山区 | 美的时代城 | 11500 | 高层 |
| 邯山区 | 赵都新城缙香花舍 | 11200 | 多层复式 |
| 邯山区 | 上都名苑 | 11000 | 高层 |
| 邯山区 | 赵都新城金和园 | 10600 | 高层 |
| 邯山区 | 天水小区 | 10500 | 多层 |
| 邯山区 | 明珠花园A区 | 10500 | 多层10500, 高层10200 |
| 邯山区 | 佳地花园 | 10300 | 高层 |
| 邯山区 | 阳光公寓 | 10300 | 多层 |
| 邯山区 | 和平路南351号新新家园 | 10200 | 多层 |
| 邯山区 | 陵园路158号丽都花园 | 10200 | 多层 |
| 邯山区 | 美的城 | 10200 | 高层 |
| 邯山区 | 水厂路19号滏水名居 | 10200 | 多层10200, 高层9900 |
| 邯山区 | 水院北路150号阳光公寓 | 10200 | 多层 |
| 邯山区 | 中华南大街223号绿德源铁群 | 10200 | 多层 |
| 邯山区 | 同仁花园 | 10200 | 多层10200, 高层10000 |
| 邯山区 | 金宇小区 | 10200 | 多层 |
| 邯山区 | 阿尔卡迪亚碧水湾 | 10000 | 高层 |

丛台区热点小区

| 行政区 | 小区 | 均价 | 备注 |
|-----|------------|-------|------------------|
| 丛台区 | 亚太康乐苑 | 30000 | 多层12000, 独栋30000 |
| 丛台区 | 御赵金台 | 28000 | 多层28000, 高层20000 |
| 丛台区 | 阳光东尚香樟园 | 21000 | 多层 |
| 丛台区 | 印染厂家属院 | 17000 | 多层 |
| 丛台区 | 丛台路44号文明北院 | 17000 | 多层 |
| 丛台区 | 滏西园 | 17000 | 多层 |
| 丛台区 | 力都佳园 | 17000 | 多层 |
| 丛台区 | 力源食品家属院 | 17000 | 多层 |
| 丛台区 | 中煤设计院社区 | 17000 | 多层, 高层 |
| 丛台区 | 电厂家属院 | 16500 | 多层 |
| 丛台区 | 滏山沁乐园 | 16500 | 多层, 高层 |
| 丛台区 | 沁河小区 | 16500 | 多层 |
| 丛台区 | 天兆华庭 | 16500 | 多层 |
| 丛台区 | 英利苑 | 16500 | 多层 |
| 丛台区 | 安居505小区 | 16000 | 多层 |
| 丛台区 | 博地苑 | 16000 | 多层 |
| 丛台区 | 丛台路47号院 | 16000 | 多层 |
| 丛台区 | 丛台区甲50号院 | 16000 | 多层 |
| 丛台区 | 地质家属院 | 16000 | 多层 |
| 丛台区 | 广电局住宅二区 | 16000 | 多层 |

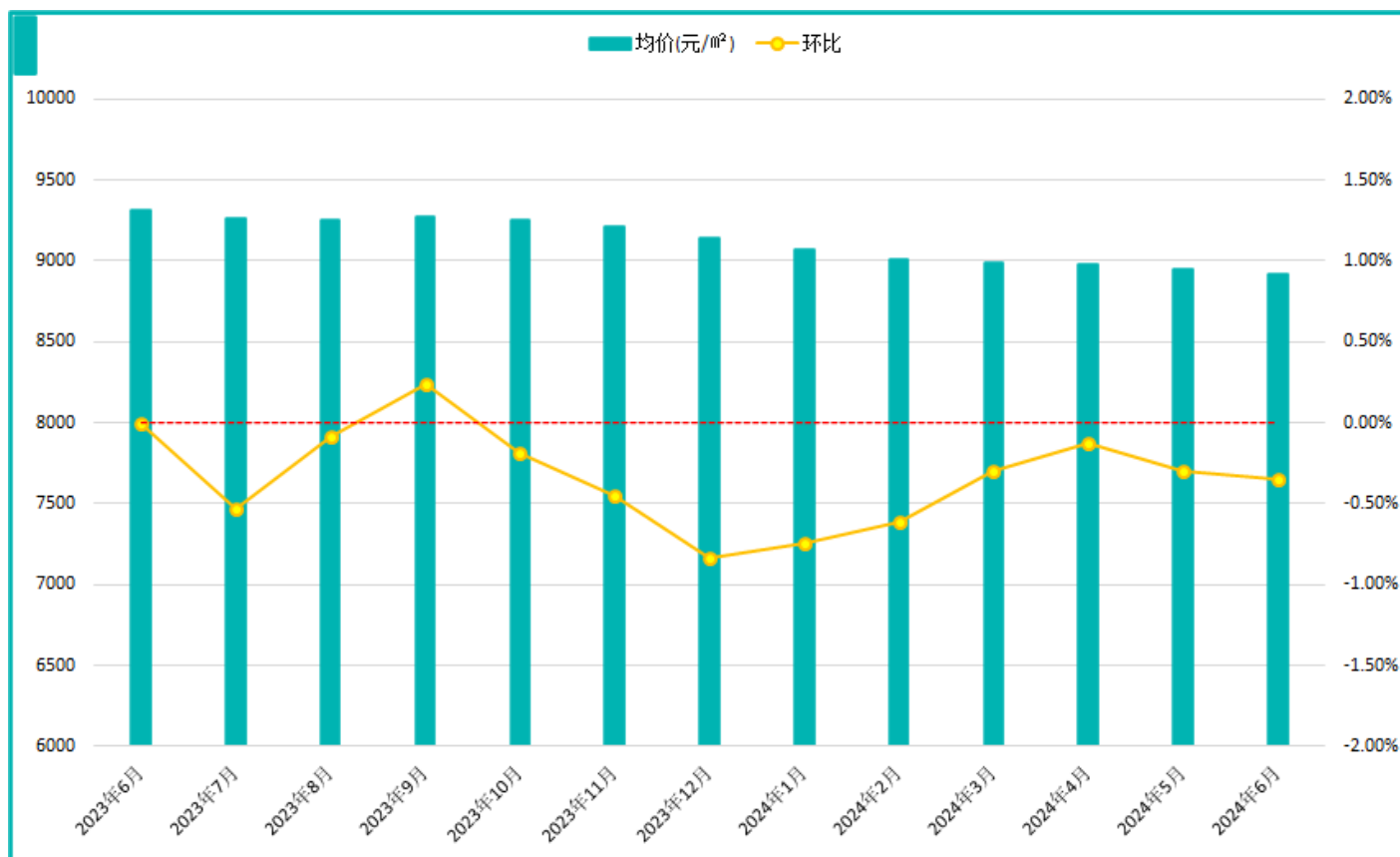
邯郸市各行政区热点小区基准价格

复兴区热点小区

| 行政区 | 小区 | 均价 | 备注 |
|-----|---------|-------|----|
| 复兴区 | 保利时光印象 | 12000 | 高层 |
| 复兴区 | 保利云上 | 12000 | 多层 |
| 复兴区 | 金丰裕园 | 10800 | 高层 |
| 复兴区 | 绿树林枫 | 10000 | 高层 |
| 复兴区 | 保利云上 | 10000 | 高层 |
| 复兴区 | 泽信云樾天著 | 10000 | 高层 |
| 复兴区 | 百花小区 | 9500 | 多层 |
| 复兴区 | 保利时光印象 | 9200 | 高层 |
| 复兴区 | 泽信和熙府 | 9200 | 高层 |
| 复兴区 | 美的锦观城 | 9100 | 高层 |
| 复兴区 | 金丰小区 | 9000 | 多层 |
| 复兴区 | 四季花城一号院 | 9000 | 高层 |
| 复兴区 | 荣科兴苑 | 9000 | 高层 |
| 复兴区 | 天兆家园 | 8800 | 高层 |
| 复兴区 | 锦玉华庭 | 8800 | 高层 |
| 复兴区 | 锡苑 | 8800 | 多层 |
| 复兴区 | 百花佳苑 | 8800 | 高层 |
| 复兴区 | 荣盛城 | 8800 | 高层 |
| 复兴区 | 安泰小区 | 8600 | 多层 |
| 复兴区 | 御景苑 | 8500 | 多层 |

贝壳平台成交分析

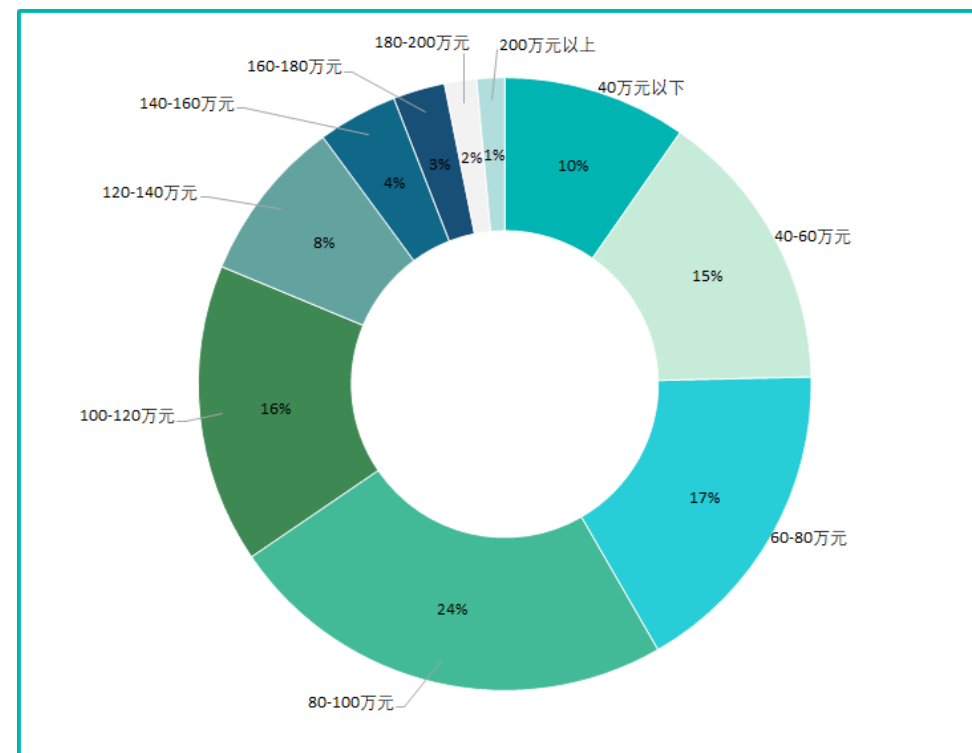
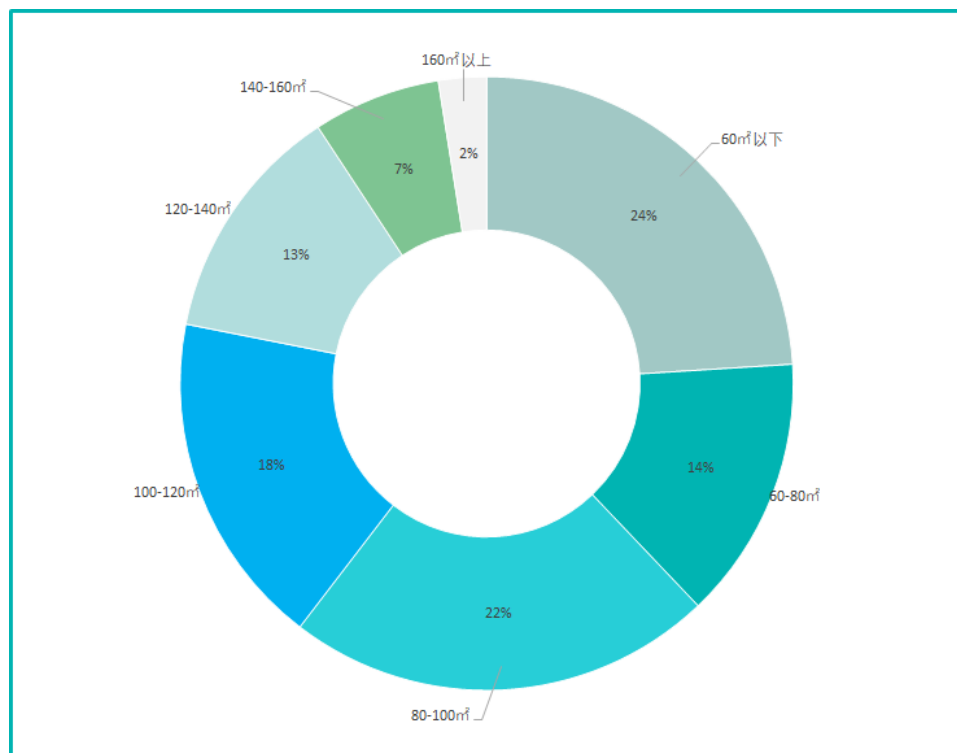
从贝壳找房公布的成交数据看，2024年6月主城区住宅类**存量房总成交套数为475套**、总成交面积为43590.76平方米，**成交均价为9818.67元/平方米**。成交套数**同比上涨56.25%**，环比下跌6.5%，成交均价同比下跌7.57%，环比上涨0.79%。



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，**60m²以下成交量最大**，占总成交量的24.00%；其次为**80-100m²**，占总成交量**22.53%**；**100-120m²**成交占比为**17.68%**；**120m²以上改善型大户型成交占比为21.90%**。成交房源套均面积91.77m²，套均价88.81万元。

从贝壳找房公布的成交房源总价来看，**80-100万元占比23.79%**，**60-80万元占比17.05%**，**100-120万元占比15.79%**，**60-120万元合计占比为56.53%**。**40万元以下占比9.68%**，**120万元以上占比18.74%**。



住宅市场小结

“5·17”优化政策满月，邯郸市存量住宅市场反应平淡，成交量没有较大波动，成交价小幅回升。从目前的市场表现看，邯郸市存量房市场整体比较平稳，相较于省内其他城市，邯郸市主城区住宅市场成交量和成交价相对维持稳定，没有出现挂牌量激增导致的价格踩踏情况。整体而言，目前邯郸市主城区存量房市场的成交节奏平稳，价格基本企稳。当下房地产政策已经基本处于历史最好时期，包括但不限于利率下调、购房补贴，以旧换新等利好政策。预计未来随着政策效果逐步显现，市场将逐渐向好。



谢 谢



嘉泽评估



嘉泽顾问



嘉泽房易估