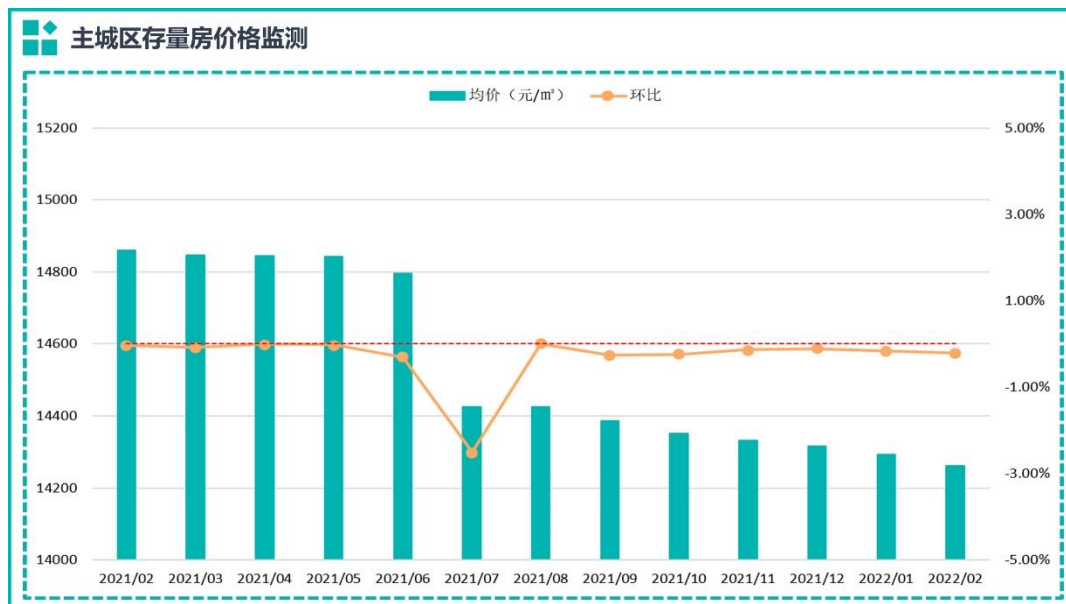


2022年2月石家庄房地产市场月报

一、石家庄市存量房价格监测

嘉泽 V 估价系统最新数据显示，2022年2月石家庄市主城区存量住宅均价为 14261 元/㎡，环比下跌 0.22%，同比下跌 4.02%。

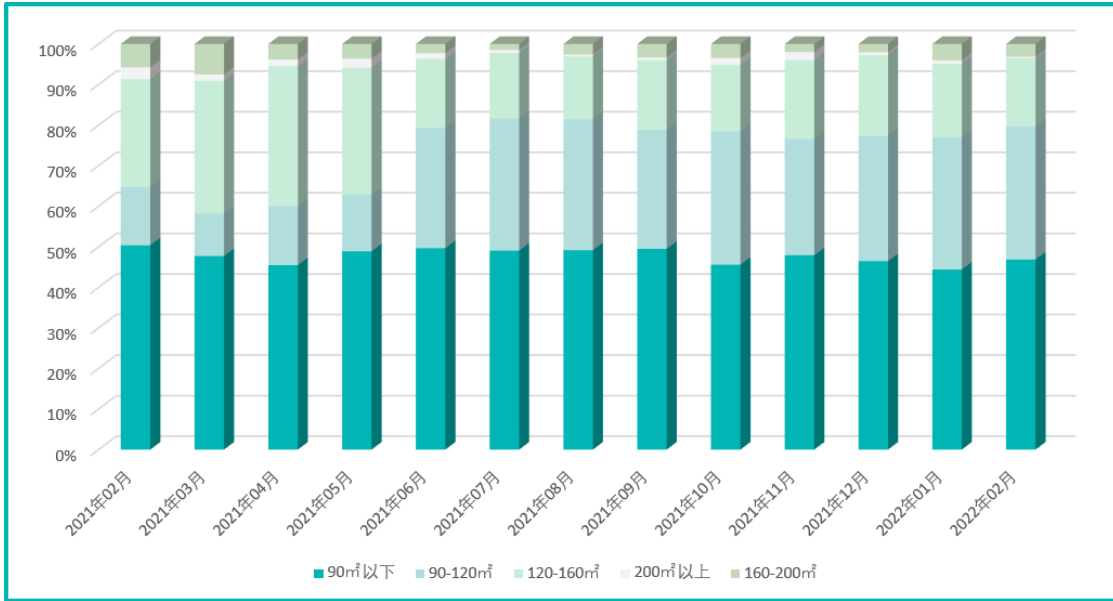


从贝壳找房公布的成交数据看，本月主城区、高新区总成交套数为 570 套、总成交面积为 53894.38 平方米，成交均价为 12788.99 元/平方米。成交套数环比持平，同比增加 310.07%，成交均价环比下降 1.59%，同比下降 19.35%。



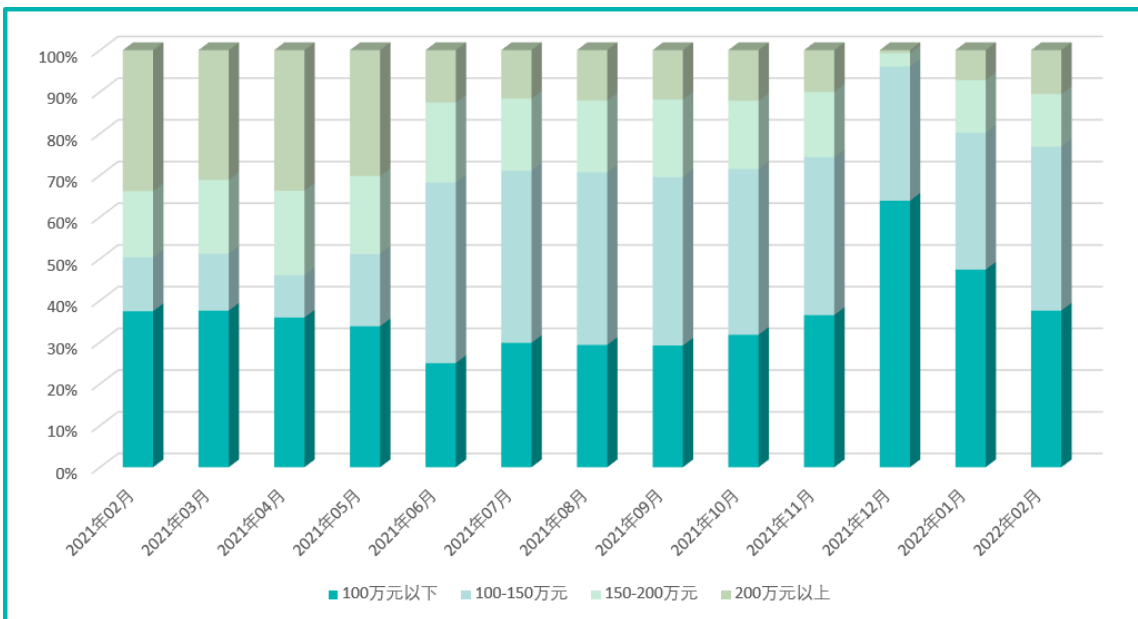
贝壳找房平均成交价与成交套数图

从贝壳找房公布数据的成交结构来看，刚需购房占市场主力，90 m²以下二手房源成交占比为 46.84%，占比较上月上升 2.45%；120 m²以上二手房源成交占比为 20.35%，改善型大户型成交占比较上月微降。



贝壳找房面积成交结构分布图

从贝壳找房公布数据的成交总价来看，100 万元以下二手房源成交占比为 37.54%，近期占比持续下降；100-150 万元二手房源成交占比为 39.30%；150-200 万元二手房源成交占比为 12.63%；200 万元以上二手房源成交占比为 10.53%。本月 100 万元以上二手房源成交占比显著提升。

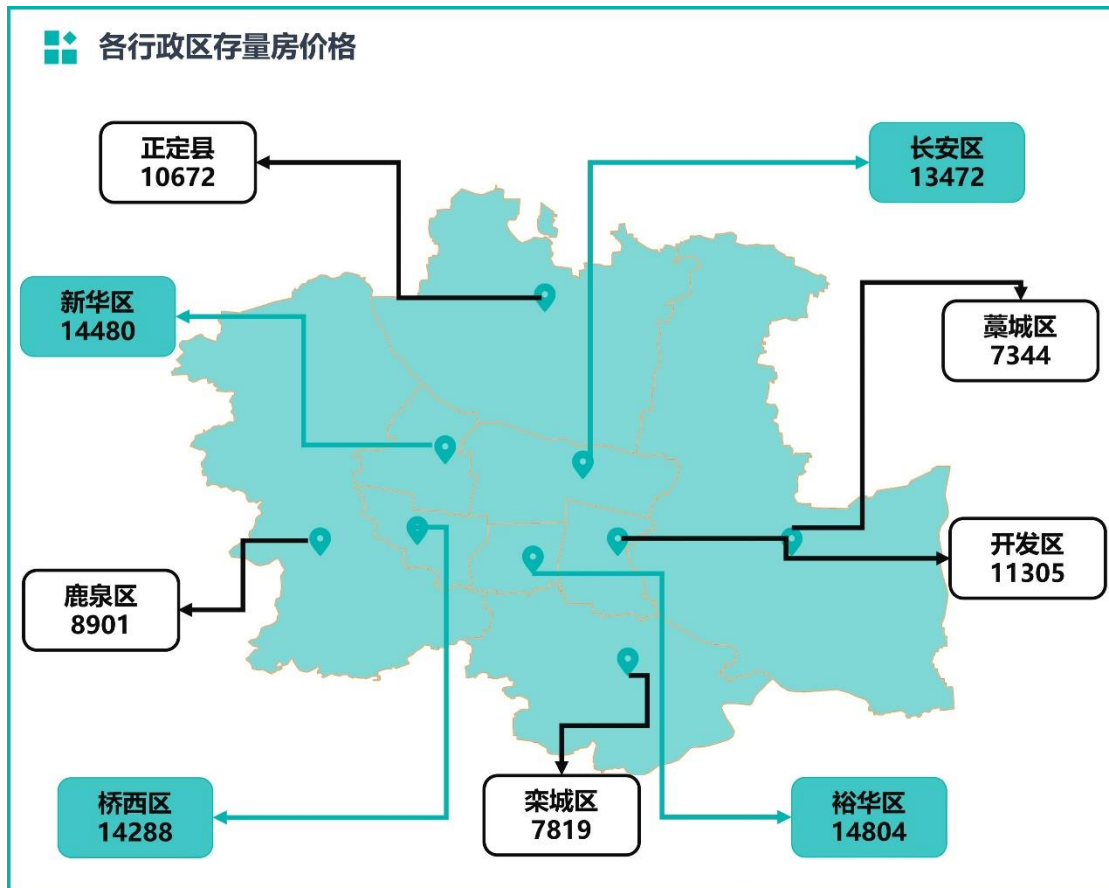


贝壳找房总价成交结构分布图

注：贝壳找房数据不覆盖全部成交案例，数据仅供参考，不构成任何投资建议，对内容和数据的准确与完整不做承诺与保障。

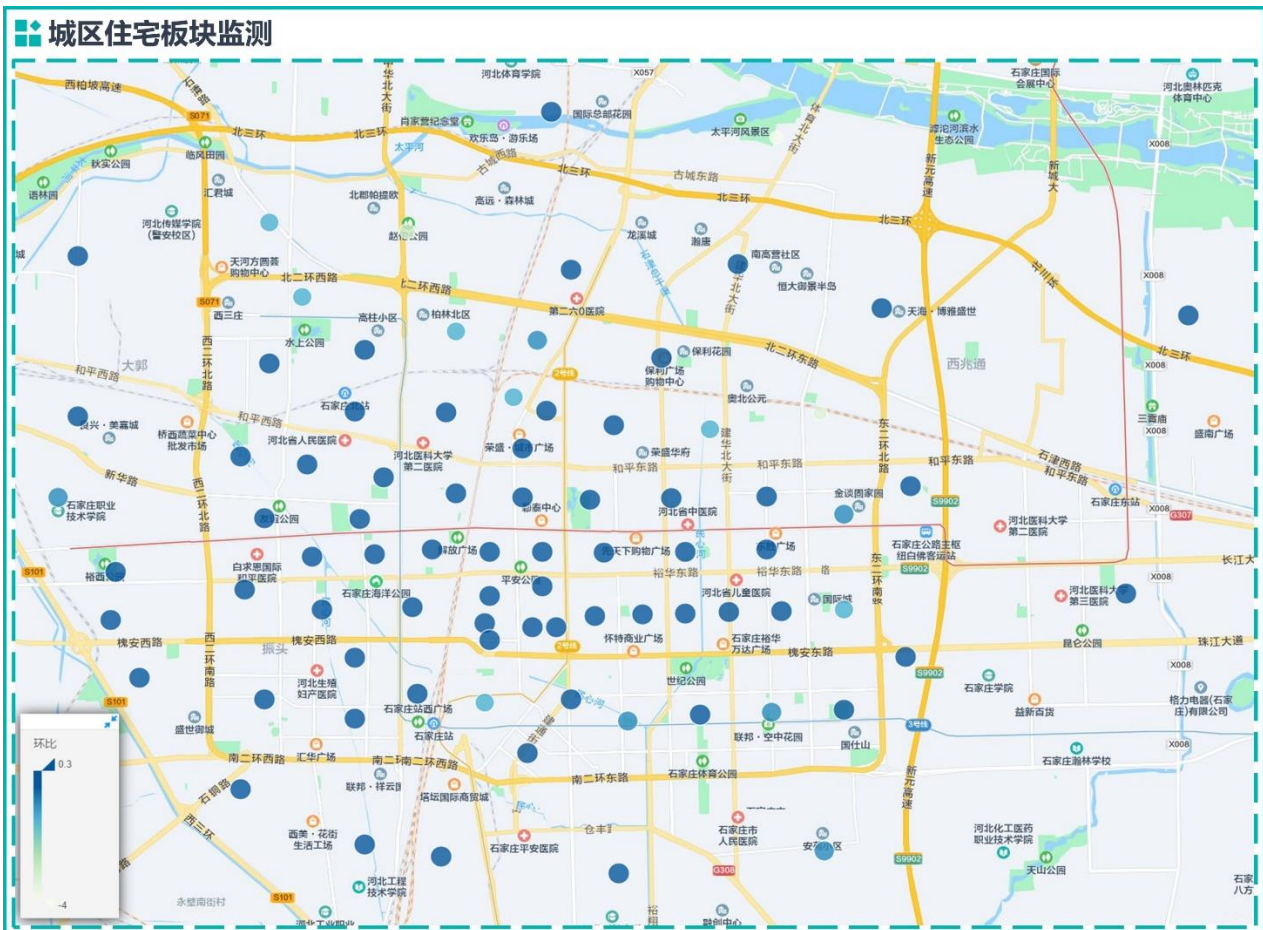
二、各行政区存量房价格监测

本月市辖区、正定县(含正定新区)价格均与上月持平的有 5 个, 环比下跌的有 4 个。主城区中桥西区 14288 元/m²,下跌-0.06%; 裕华区 14804 元/m²,下跌-0.21%; 新华区 14480 元/m²,下跌-0.26%; 长安区 13472 元/m²,下跌-0.35%; 开发区 11305 元/m²,与上期持平; 周边三区一县中正定县 10672 元/m²,与上期持平; 鹿泉区 8901 元/m²,与上期持平; 栾城区 7819 元/m²,与上期持平; 藁城区 7344 元/m²,与上期持平。



三、住宅板块价格监测

本月主城区与高新区在监测的 90 个板块价格上涨的有 1 个, 价格与上期持平的有 71 个, 价格下跌的有 18 个, 其中价格上涨的板块为北站板块; 下跌幅度较大的板块有太平河板块、翟营板块、赵佗板块、盛世长安板块、国际城板块、花香维也纳板块、天苑板块等。



四、土地市场

(一) 土地成交

1. 成交状况

本月主城区和新三区、正定县（正定新区）无土地成交（不含工业、仓储用地）。

(二) 土地供应

1. 供应状况

截至目前，通过石家庄市自然资源和规划局、各区县石家庄市自然资源和规划局、中国土地市场网整理统计已挂牌土地的信息，主城区和新三区、正定县（正定新区）2022年3月份共有5个批次14宗地入市。其中，主城区7宗地、正定县5宗地、鹿泉区2宗，总面积301299.04平方米（约合451.94亩），起始总价31.446亿元。涉及张营城中村改造地块、尖岭旧村改造地块（原棉九厂区）、振头改造地块、西庄村改造地块、金地阅峯后期地块、高铁商务区地块。

2. 新增挂牌

新增挂牌

出让日期	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	起始价 (万元)
2022/03/11	[2021]071号	新华区	规划孔义路以北、孔家东街以西、孔家路以南	住宅	23877.10	> 1.0, ≤ 2.42	70年	21800
2022/03/11	[2022]001号	裕华区	建华大街东、槐北路南、槐中路北	住宅、商服	53033.14	≤ 2.0	70年、40年	88700
2022/03/11	[2022]002号	桥西区	工农路以南、道联街以西	住宅、商服	10495.97	> 1.0, ≤ 2.27	70年、40年	16700
2022/03/11	[2022]003号	长安区	西庄屯村以东、滨河大道以南、太行北大街以西、邮河大道以北	住宅	25654.28	> 1.0, ≤ 2.26	70年	22000
2022/03/11	正资源资[2022]01号	正定县	紫山东路以南、学门口街以西、财政家属院以北	商服	1916.18	≤ 0.8	40年	1000
2022/03/11	正资源资[2022]02号	正定县	高赵大街以东、梅山路以北	商服	1641.32	≤ 1.2	40年	900
2022/03/11	正资源资[2022]03号	正定县	紫山东路以南、中医院以东	商服	670.79	≤ 0.8	40年	360
2022/03/22	鹿泉区[2022]016号	鹿泉区	获鹿镇二街村, 石邑街以西、镇宁路以北、二街村通以东、镇宁北路以南	住宅	16436.23	> 1.0, ≤ 2.34	70年	10800
2022/03/22	鹿泉区[2022]017号	鹿泉区	鹿镇二街村, 新宁街以西、镇宁路以北、石邑街以东、储备地以南	住宅	23268.10	> 1.0, ≤ 2.34	70年	15300
2022/03/23	正资源资[2022]05号	正定县	规划车站西街以西、河北西大道以北、红星街以东、规划纬九路以南	商服	21791.14	≤ 1.0	40年	5100
2022/03/23	正资源资[2022]07号	正定县	规划车站西街以西、河北西大道以北、红星街以东、规划纬九路以南	商服	53794.61	≤ 1.0	40年	12400
2022年3月30	[2021]070号	桥西区	西二环路西、新石南路南	住宅、商服、教育	27855.72	地上建筑面积≤ 118460m ²	70年、40年、50年	48100
2022年3月30	[2022]004号	桥西区	塔南路以北、汇福街以西	商服	15885.35	≤ 5.0	40年	26300
2022年3月30	[2022]005号	桥西区	汇南路南、汇通路西	住宅、教育	24979.11	≤ 2.0	70年、50年	45000

五、热点政策解读

2022年2月16日,石家庄市住房和城乡建设工作会议公布今年我市将新增公共停车位3.5万个,加快推进8个在建管廊项目建设,新开工棚户区改造安置住房22399套(含城中村改造部分),打通36条规划路等,其中规划路即将于3月中旬开工;民生工程建设涉及23个城市更新重点项目、新开工119930套棚户区改造安置房等。此外,小街小巷整治提升专项行动,100条精品街道明细已公示,且计划于10月底前完工。

嘉泽短评:市住建局表示将在城市更新行动中切实抓好住房改革与发展,进一步完善建设管理,提升住房保障水平,促进百姓住有所居、居有所安。力求通过一系列基础设施和民生工程建设,扎实推进城乡建设高质量发展,促进我市经济总量早日实现过万亿,为建设现代化、国际化美丽省会城市做出贡献。

2022年2月24日,国务院新闻办公室举行推动住房和城乡建设高质量发展新闻发布会,住建部副部长倪虹表示,2022年将毫不动摇地坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位,不把房地产作为短期刺激经济的工具和手段,加强预期引导,因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。

嘉泽短评:据报道住建部将从以下四个方面推进房地产工作:一是保持调控政策的连续性和稳定性;二是增强调控政策的协调性和精准性;三是坚决有力处置个别房地产企业因债务违约所引发的房地产项目逾期交付风险;四是持续整治和规范房地产市场秩序。今年调控政策将将以“稳”、“准”为主基调,探索房地产业新模式;住房供给结构改革,保障性租赁住房、公租房和长租房将占据一定市场份额;同时,加强市场监管、商品住宅预售监管等,降低企业逾期交房,实现“保交楼、保民生、保稳定”目标。

六、其他城市存量住宅价格监测

本月省内其他地市主城区基价环比上涨的有 1 个，持平的有 2 个，下跌的有 7 个。其中邯郸市(邯山区、丛台区、复兴区)基价 9310 元/㎡,上涨 0.02%; 沧州市(新华区、运河区)基价 8936 元/㎡,与上期持平; 邢台市(襄都区、信都区)基价 6902 元/㎡,与上期持平; 衡水市(桃城区)基价 6556 元/㎡,下跌-0.02%; 秦皇岛市(海港区)基价 10489 元/㎡,下跌-0.10%; 唐山市(路南区、路北区)基价 11214 元/㎡,下跌-0.16%; 承德市(双桥区、双滦区)基价 8684 元/㎡,下跌-0.21%; 张家口市(桥东区、桥西区)基价 7027 元/㎡,下跌-0.23%; 保定市(竞秀区、莲池区)基价 8817 元/㎡,下跌-0.34%; 廊坊市(广阳区、安次区)基价 10409 元/㎡,下跌-0.77%。

