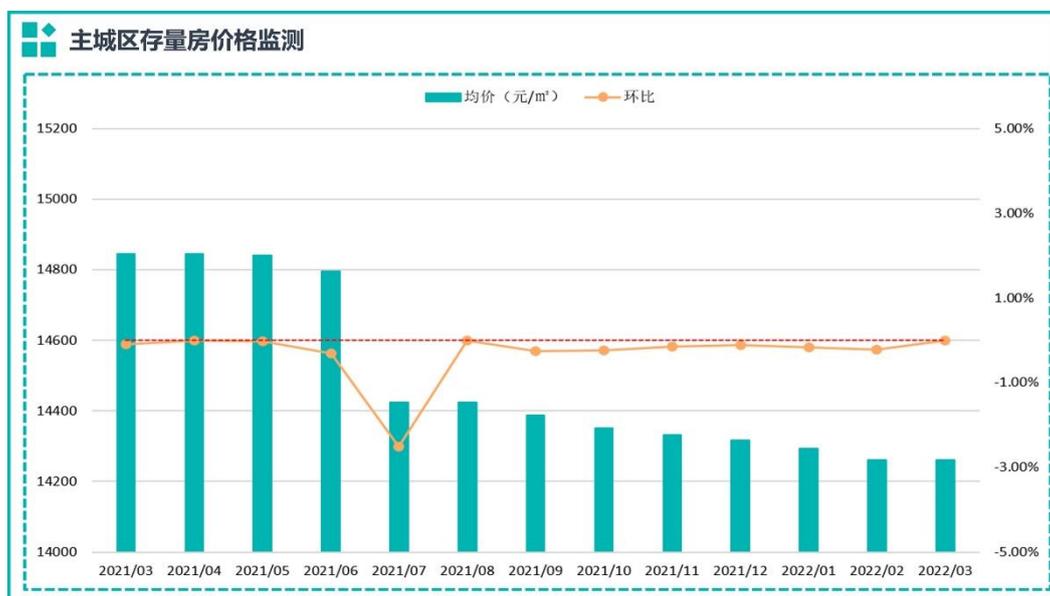


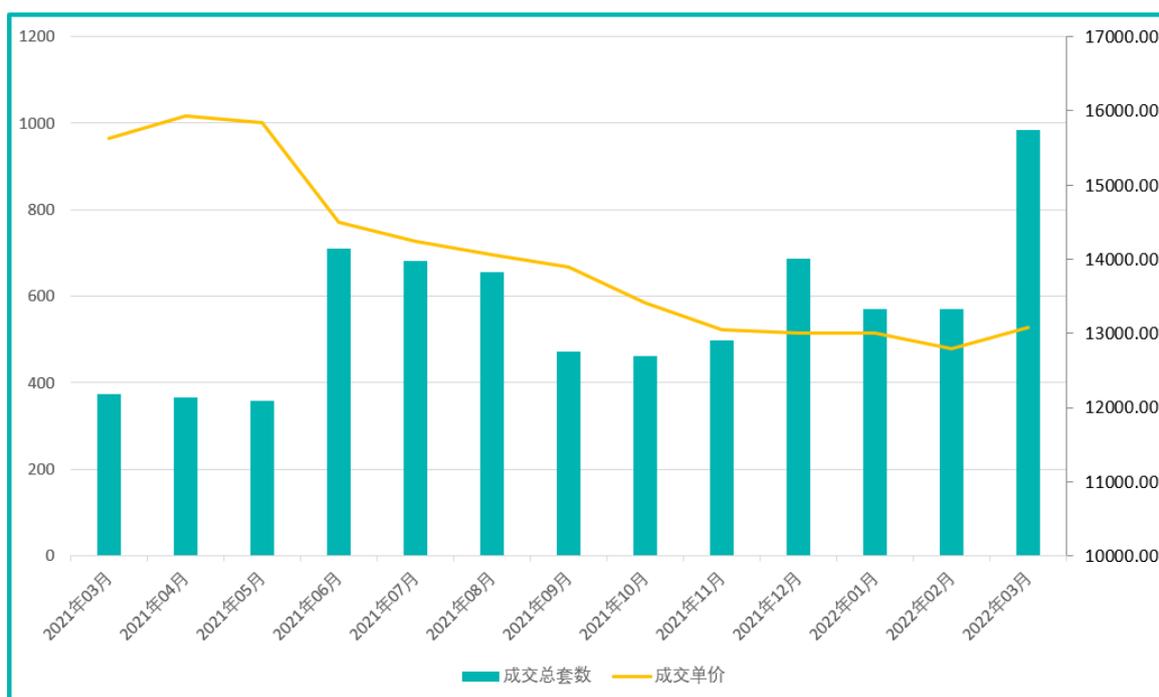
2022年3月石家庄房地产市场月报

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3月石家庄市主城区存量住宅均价为 14259 元/m²，环比下跌 0.01%，同比下跌 3.95%。

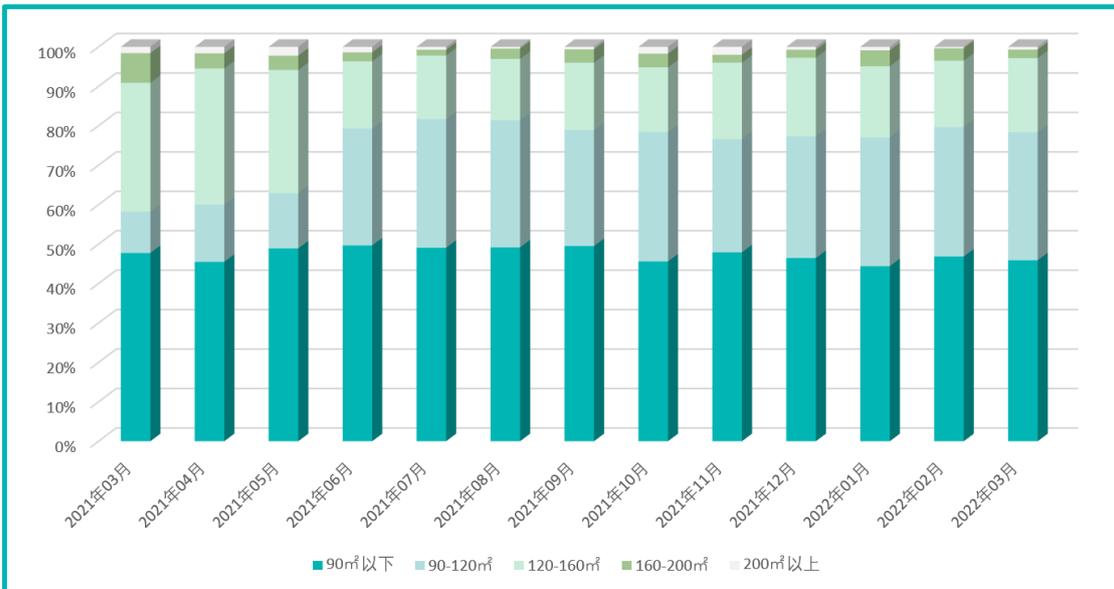
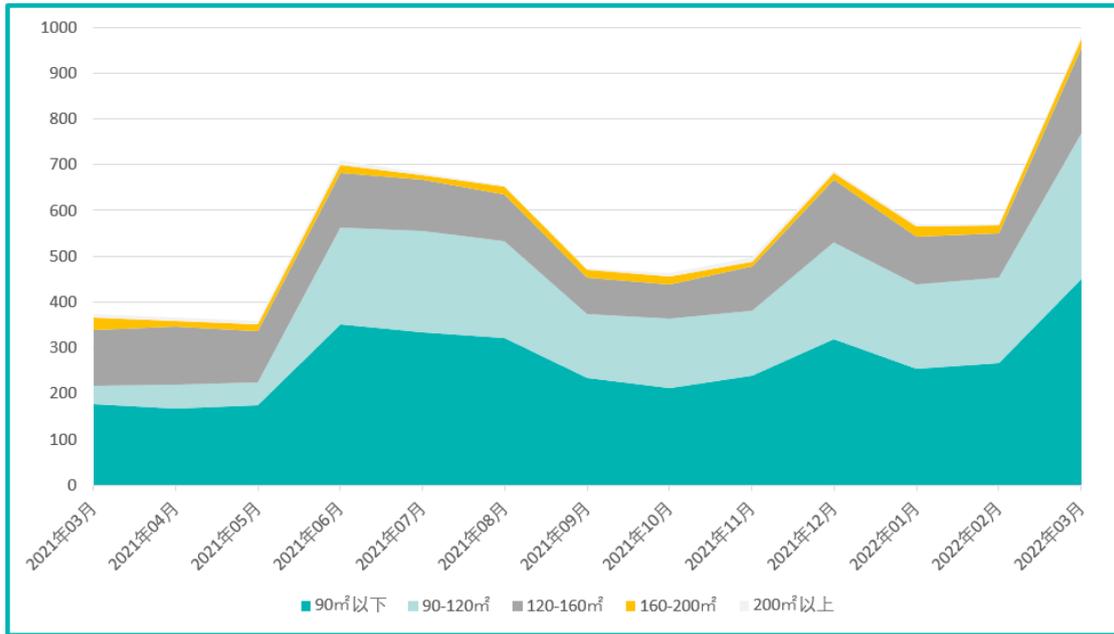


从贝壳找房公布的成交数据看，本月主城区、高新区总成交套数为 983 套、总成交面积为 93942.19 平方米，成交均价为 13072.00 元/平方米。成交套数环比提升 72.46%，同比增加 163.54%，成交均价环比升高 2.21%，同比下降 16.39%。



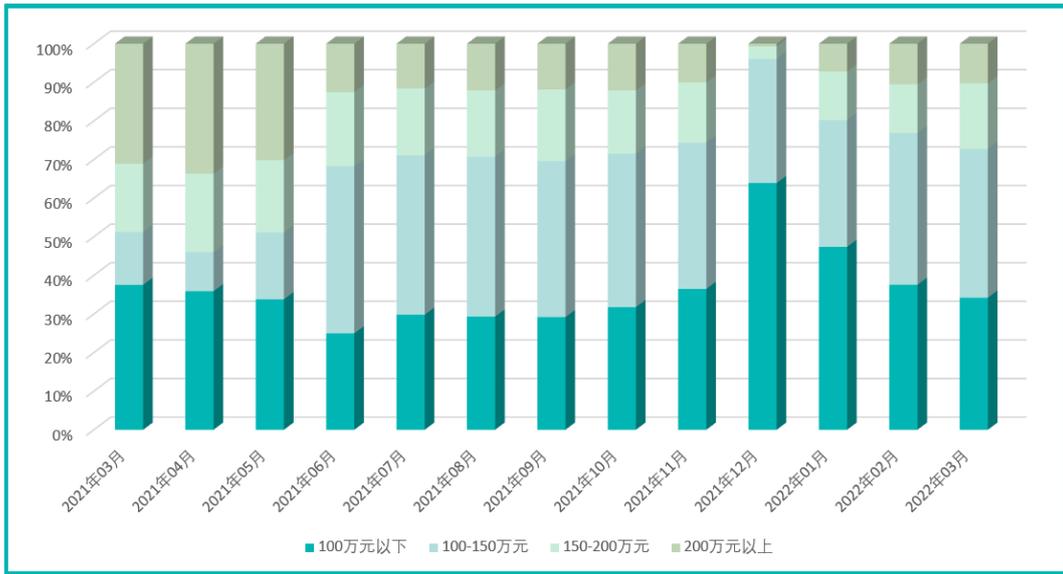
贝壳找房平均成交价与成交套数图

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 45.88%，占比较上月下降 0.96%；120 m²以上改善型大户型二手房源成交占比为 21.67%，比较上月上升 1.32%。



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 34.18%，近期占比持续下降；100-150 万元二手房源成交占比为 38.55%；150-200 万元二手房源成交占比为 16.99%；200 万元以上二手房源成交占比为 10.27%。本月 150 万元以上二手房源成交占比显著提升。

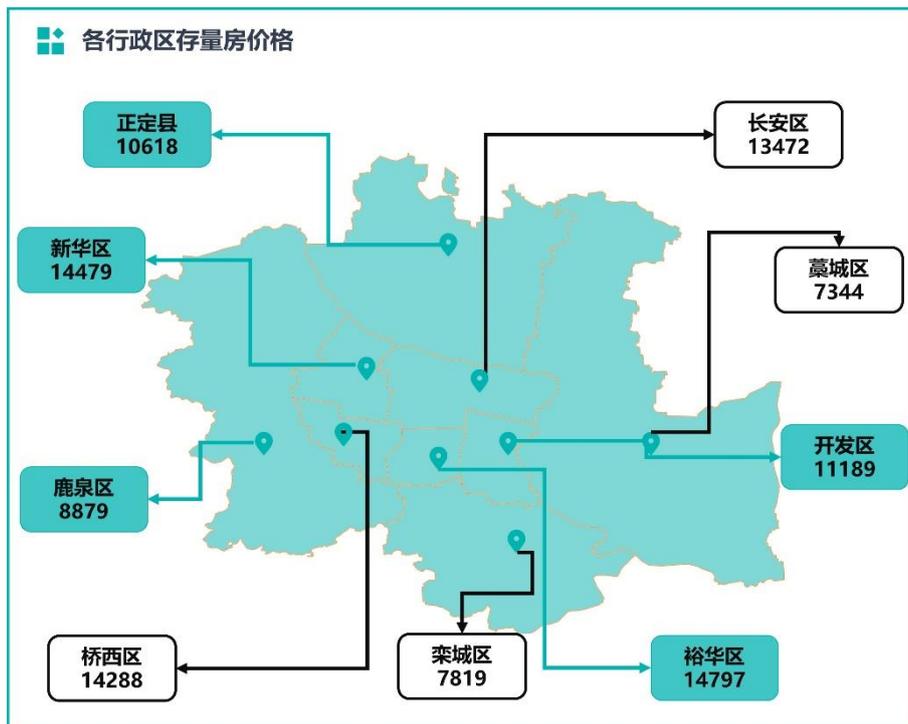


贝壳找房总价成交结构分布图

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

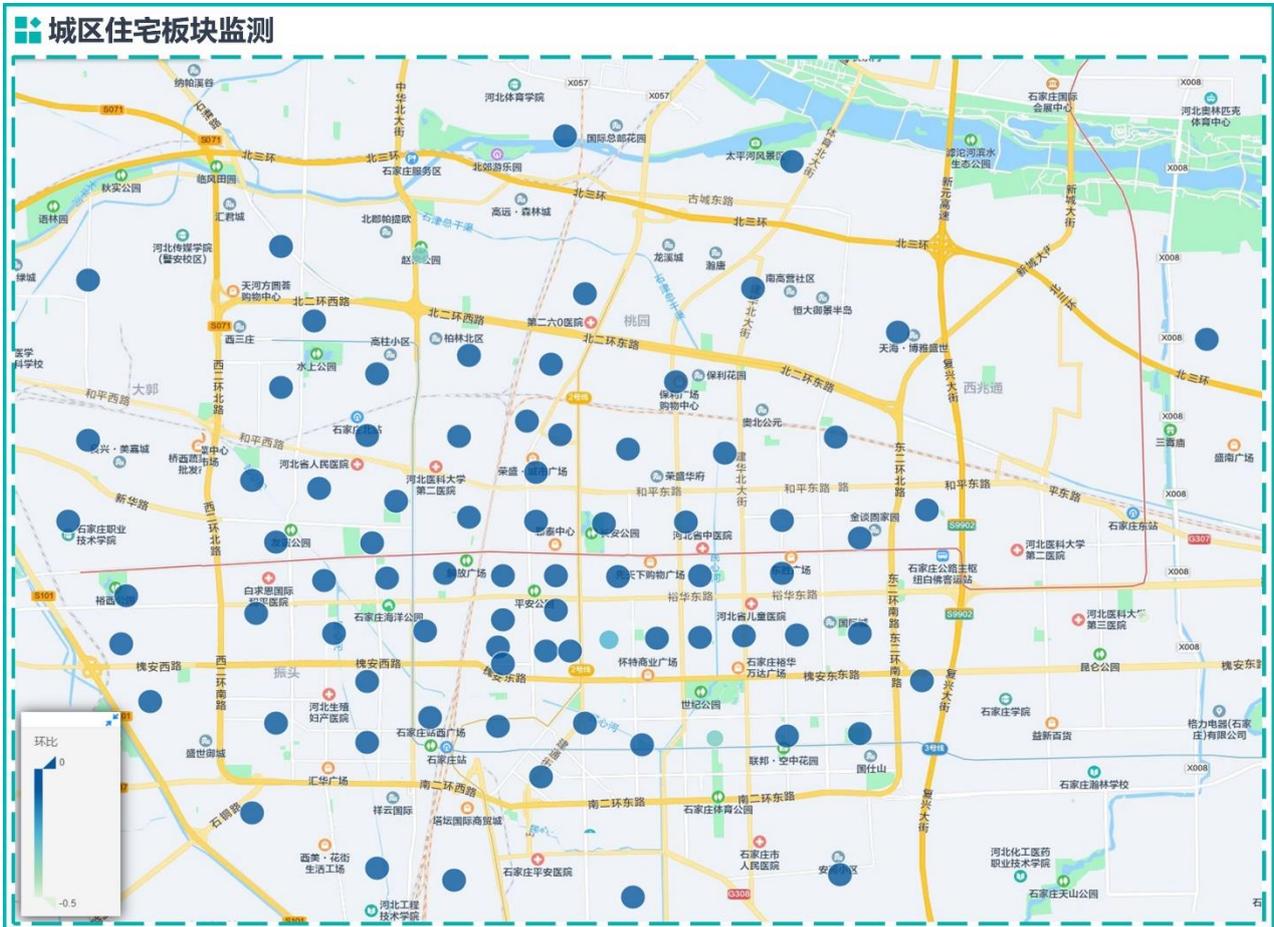
本月市辖区、正定县(含正定新区)价格均与上月持平的有 5 个，环比下跌的有 4 个。主城区中桥西区 14288 元/m²,与上期持平;长安区 13472 元/m²,与上期持平;新华区 14478 元/m²,下跌-0.02%;裕华区 14797 元/m²,下跌-0.05%;开发区 11189 元/m²,下跌-1.03%;;周边三区一县中栾城区 7819 元/m²,与上期持平;藁城区 7344 元/m²,与上期持平;鹿泉区 8876 元/m²,下跌-0.28%; 正定县(正定新区)10618 元/m²,下跌-0.51%。



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 0 个，价格与上期持平的有 86 个，价格下跌的有 4 个，

其中下跌的板块有赵佗板块、世纪花园板块、40 中板块、高新区板块。



四、土地市场

(一) 土地成交

1. 成交状况

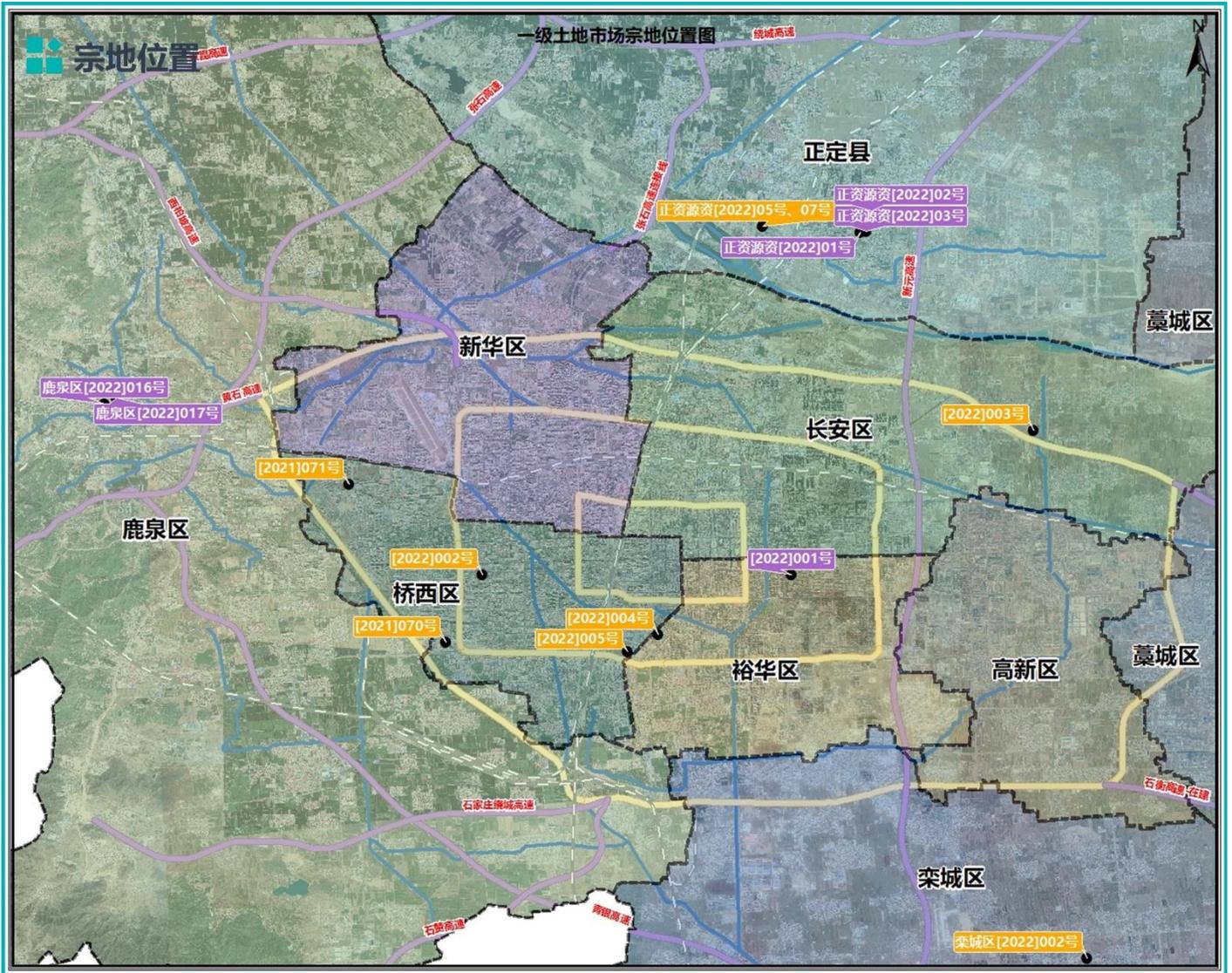
本月主城区和新三区、正定县/正定新区共有 6 个批次 15 宗土地（不含工业、仓储用地）挂牌出让，其中 9 宗成功出让、6 宗停拍。

2. 汇总统计

本月土地成交宗数为 9 宗，总成交金额 21.9565 亿元，总成交面积 244333.28 m² (约 366.5 亩)。按照土地性质来看住宅用地 3 宗，住宅、教育用地 1 宗，住宅、商服用地 1 宗，住宅、商服、教育用地 1 宗，商服用地 3 宗；按照行政区来看桥西区 4 宗、栾城区 1 宗、新华区 1 宗、长安区 1 宗、正定县（正定新区）2 宗。

成交汇总						
土地性质	宗数	土地面积 (平方米)	起始价 (万元)	成交价 (万元)	平均成交亩价 (万元/亩)	平均溢价率
住宅	3	89531.38	63565.00	64065.00	507.97	0.79%
住宅、商服	1	10495.97	16700.00	17100.00	1086.40	2.40%
住宅、商服、教育	1	27855.72	48100.00	48100.00	1151.27	0.00%
住宅、教育	1	24979.11	45000.00	46300.00	1235.67	2.89%
商服	3	91471.10	43800.00	44200.00	476.70	0.91%
合计	9	244333.28	217165.00	219765.00	714.15	1.20%

3. 宗地位置



4. 宗地信息

土地成交											
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	成交价 (万元)	溢价率	成交楼面价 元/㎡	竞得人
2022/03/11	挂牌	[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	22100.00	1.38%	4189.10	石家庄润龙永信房地产开发有限公司
2022/03/11	挂牌	[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	停拍	停拍	停拍	
2022/03/11	挂牌	[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	17100.00	2.40%	7177.08	河北锦和房地产开发有限公司
2022/03/11	挂牌	[2022]003号	长安区	西庄屯村以东、地河大道以南、太行北大街以西、邮河大道以北	住宅	25654.28	> 1.0, ≤ 2.26	22200.00	0.91%	3794.50	石家庄隆聚房地产开发有限公司
2022/03/11	挂牌	正定源资 [2022]01号	正定县	军山东路以南、学门口街以西、财政家属院以北	商服	1916.18	≤ 0.8	停拍	停拍	停拍	
2022/03/11	挂牌	正定源资 [2022]02号	正定县	燕赵大街以东、梅山路以北	商服	1641.32	≤ 1.2	停拍	停拍	停拍	
2022/03/11	挂牌	正定源资 [2022]03号	正定县	军山东路以南、中医院以东	商服	670.79	≤ 0.8	停拍	停拍	停拍	
2022/03/22	挂牌	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、二街村道以东、镇宁北路以南	住宅	16436.23	> 1.0, ≤ 2.34	停拍	停拍	停拍	
2022/03/22	挂牌	鹿泉区 [2022]017号	鹿泉区	获鹿镇二街村, 新宁街以西、镇宁路以北、石邑街以东、镇宁路以南	住宅	23268.10	> 1.0, ≤ 2.34	停拍	停拍	停拍	
2022/03/23	挂牌	正定源资 [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	5100.00	0.00%	2340.40	正定伟光汇通房地产开发有限公司
2022/03/23	挂牌	正定源资 [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	12400.00	0.00%	2305.06	正定伟光汇通房地产开发有限公司
2022/03/24	挂牌	栾城区 [2022]002号	栾城区	规划星桥路以北、规划泰和南街西侧、委井公路以南、规划泰丰大街东侧	住宅	40000.00	> 1.0, ≤ 2.0	19765.00	0.00%	2475.00	石家庄郡尚房地产开发有限公司
2022/03/30	挂牌	[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≤ 118460㎡	48100.00	0.00%	4060.44	石家庄保玉房地产开发有限公司
2022/03/30	挂牌	[2022]004号	桥西区	塔南路以北、汇福街以西	商服	15885.35	≤ 5.0	26700.00	1.52%	3361.59	石家庄市城投城市更新有限公司
2022/03/30	挂牌	[2022]005号	桥西区	汇吉路南、汇通路西	住宅、教育	24979.11	≤ 2.0	46300.00	2.89%	9267.74	石家庄市城投城市更新有限公司

5. 热点地块

3月30日下午,石家庄公共资源交易中心迎来本月收官,编号为[2021]070号地块、[2022]004号地块、[2022]005号地块的3宗地全部成功出让,总成交价12.11亿元。[2021]070号地块为金地阅峯小学东侧金地阅峯项目后期地块,成交楼面价约4060元/㎡; [2022]004号地块位于塔南路以北、汇福街以西,土地用途为商服,土地面积为15885.35平方米,总建面约79427㎡,容积率≤5.0,绿地率≥20%,由石家庄市城投城市更新有限公司以26700万元摘得,成交楼面价约3362元/㎡; [2022]005号地块位于汇吉路南、汇通路西,地理位置优越,交通便利。土地用途为住宅、教育,土地面积为24979.11平方米(含托幼用地3780.00平方米),总建面约49958㎡,容积率≤2.0,绿地率≥35%,亦由石家庄市城投城市更新有限公司以46300万元摘得,成交楼面价约9268元/㎡,溢价率为2.9%。

(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4月份共有3个批次5宗地入市。其中,主城区2宗地、鹿泉区3宗,总面积162728.24平方米(约合244.09亩),起始总价13.221亿元。

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)
2022/04/01	鹿泉区[2021]038号	鹿泉区	铜冶镇永壁西街村, 储备地以西、石家庄市中和泉润家具有限公司以北、石铜路以东	商服	20891.28	$\geq 1.0, \leq 4.0$	40年	2900
2022/04/01	鹿泉区[2022]012号	鹿泉区	开发区横山村, 储备地以西、储备地以北、昌盛大街东、储备地以南	商务金融	4098.42	$\geq 1.0, \leq 3.0$	40年	590
2022/04/19	[2022]006号	裕华区	汇通路东、塔南路南、汇顺街西	商服	39362.55	≤ 7.0	40年	88200
2022/04/19	[2022]007号	桥西区	京广西街西、新站南路南、中华大街东、新石南路北	商服	20323.13	≤ 4.5	40年	34900
2022/04/22	鹿泉区[2022]015号	鹿泉区	永壁北街村, 储备地以西、永红路以北、永壁北街村地以东、汇元路以南	教育	78052.86	≤ 0.9	50年	5620

五、热点政策解读

2022年3月16日, 国务院金融稳定发展委员会召开专题会议, 研究当前经济形势和资本市场问题。关于宏观经济运行, 会议指出一定要落实党中央决策部署, 切实振作一季度经济, 货币政策要主动应对, 新增贷款要保持适度增长。

嘉泽短评: 会议指出关于房地产企业, 要及时研究和提出有力有效的防范化解风险应对方案, 提出向新发展模式转型的配套措施, 会议强调, 有关部门要切实承担起自身职责, 积极出台对市场有利的政策, 慎重出台收缩性政策。随后财政部、央行、银保监会、证监会、外汇局等国家部委相继表态维稳房地产市场, 此举有利于提振信心, 促进房地产市场从严寒中苏醒, 进而健康平稳发展。

2022年3月2日, 石家庄市市委常委会召开会议, 会议研究了《关于开展房地产领域违规违纪违法现象专项整治工作方案》。

嘉泽短评: 《方案》强调开展房地产领域违规违纪违法现象专项整治, 是坚持以人民为中心的发展思想的具体抓手, 是进一步净化房地产市场环境、规范房地产市场秩序、更好维护广大人民群众切身利益的必然要求, 是我们必须打好的“三场硬仗”之一。要确保整治实效, 严格落实“清零”和“两个不放过”的要求, 真正打出声威、打出成效、打出公心, 形成有力震慑。要充分发动群众, 广泛收集房地产领域违法犯罪线索, 接受社会和群众监督; 公开曝光典型违法违规违纪案例, 发挥警示作用。要坚持统筹兼顾, 强力推进房地产历史遗留问题解决, 坚决清除阻碍省会建设发展的“拦路虎”“绊脚石”。

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1个, 下跌的有87个。其中张家口市(桥东区、桥

西区、经开区)基价 7037 元/㎡,上涨 0.14%; 邯郸市(邯山区、丛台区、复兴区)基价 9310 元/㎡,与上期持平; 保定市(竞秀区、莲池区)基价 8807 元/㎡,下跌-0.11%; 衡水市(桃城区)基价 6549 元/㎡,下跌-0.11%; 唐山市(路南区、路北区)基价 11199 元/㎡,下跌-0.13%; 邢台市(襄都区、信都区)基价 6892 元/㎡,下跌-0.14%; 承德市(双桥区、双滦区)基价 8658 元/㎡,下跌-0.30%; 秦皇岛市(海港区)基价 10450 元/㎡,下跌-0.37%; 廊坊市(广阳区、安次区)基价 10362 元/㎡,下跌-0.45%; 沧州市(新华区、运河区)基价 8845 元/㎡,下跌-1.02%。

