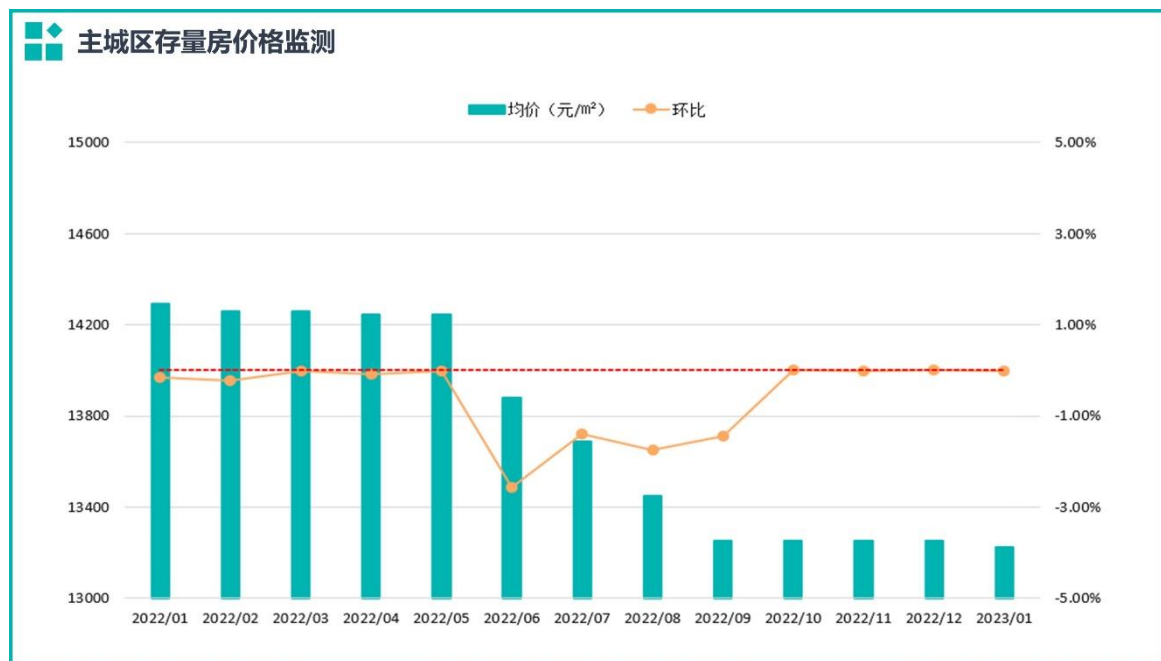


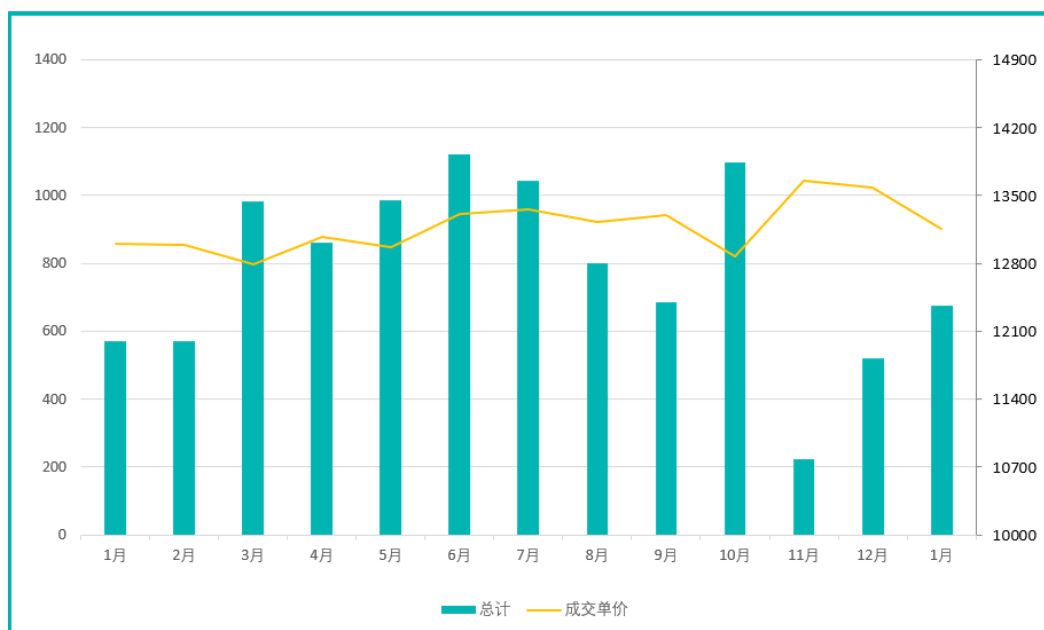
2023年1月石家庄房地产市场月报

一、石家庄市存量房价监测

嘉泽V估价系统最新数据显示，2023年1月石家庄市主城区存量住宅均价为13225元/㎡，环比下跌0.20%，同比下跌7.26%。

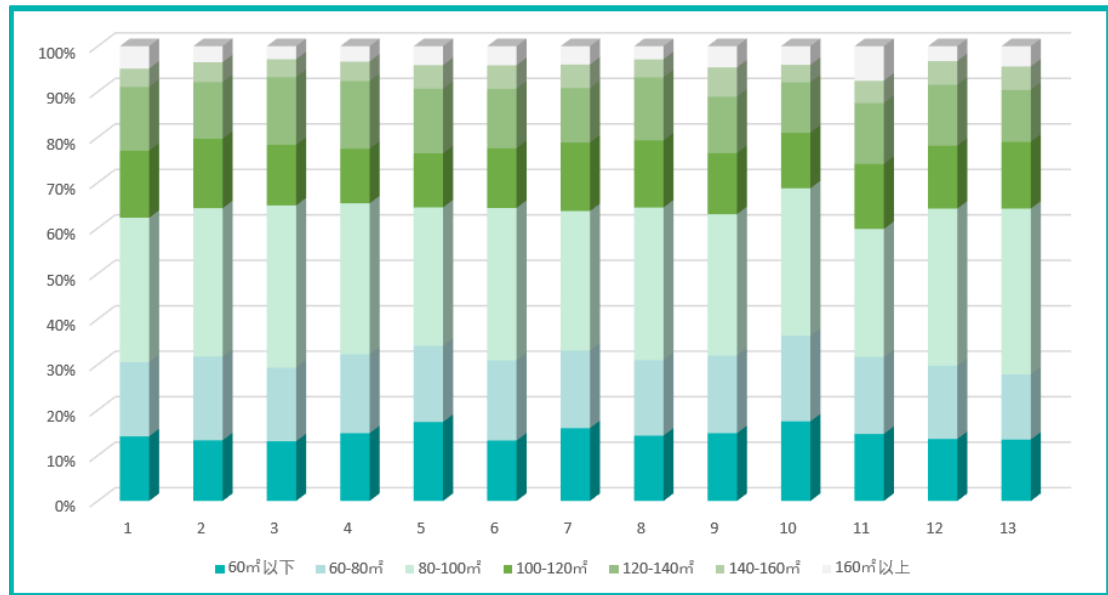
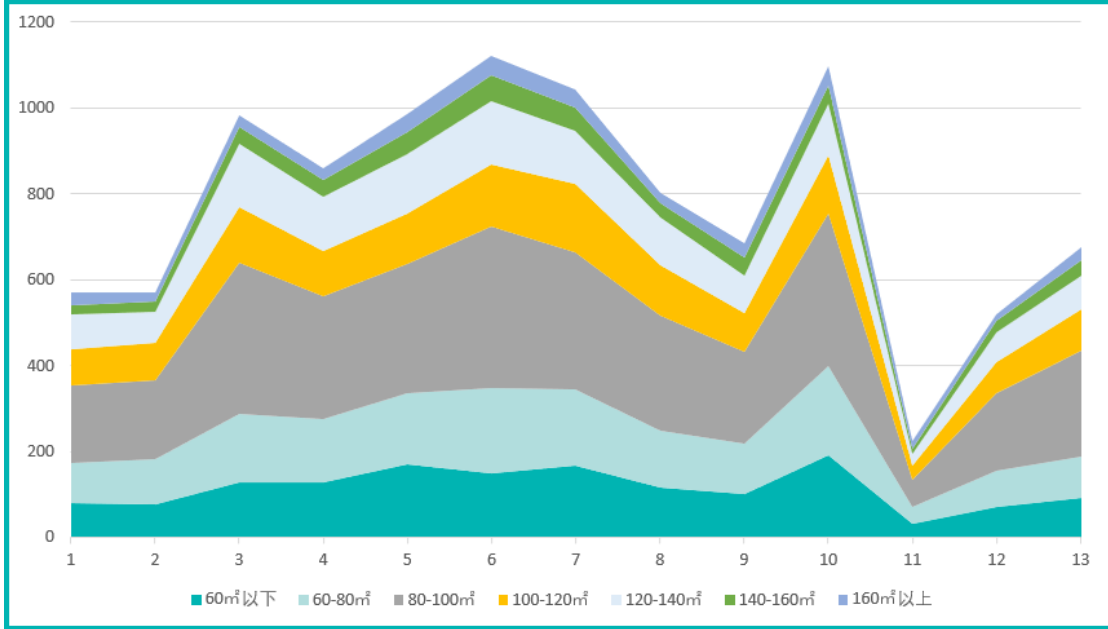


从贝壳找房公布的成交数据看，本月主城区、高新区住宅类二手房总成交套数为675套、总成交面积为65505.14平方米，成交均价为13299.29元/平方米。成交套数环比上涨29.56%，同比上涨18.42%，成交均价环比上涨1.08%，同比增长2.33%。本月虽值新春佳节假期，但成交量和成交价有所回升，其中成交量已连续三月上涨。



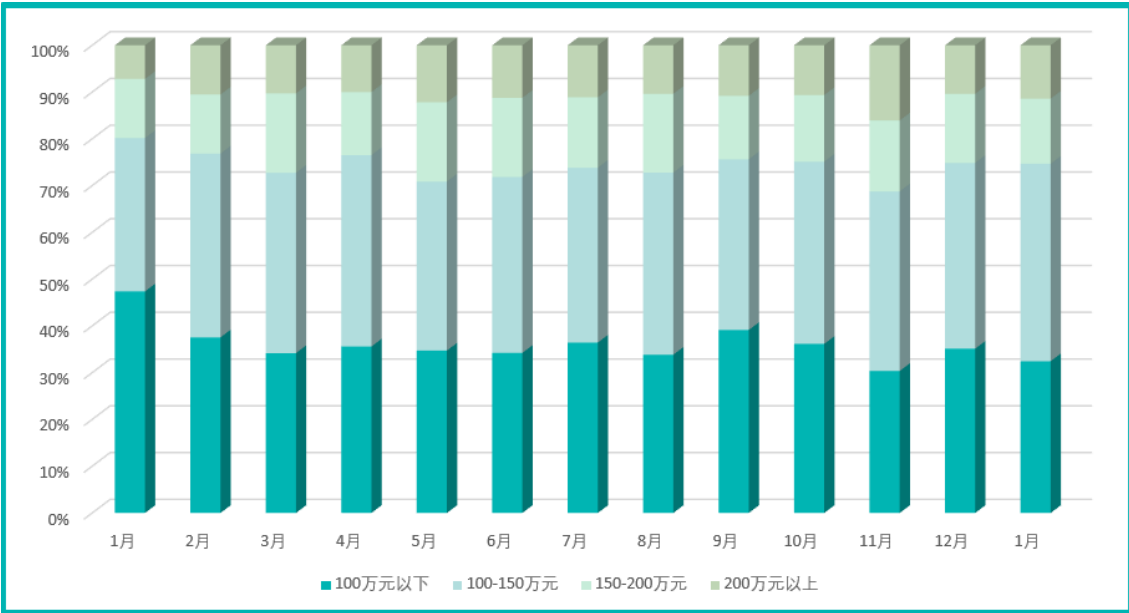
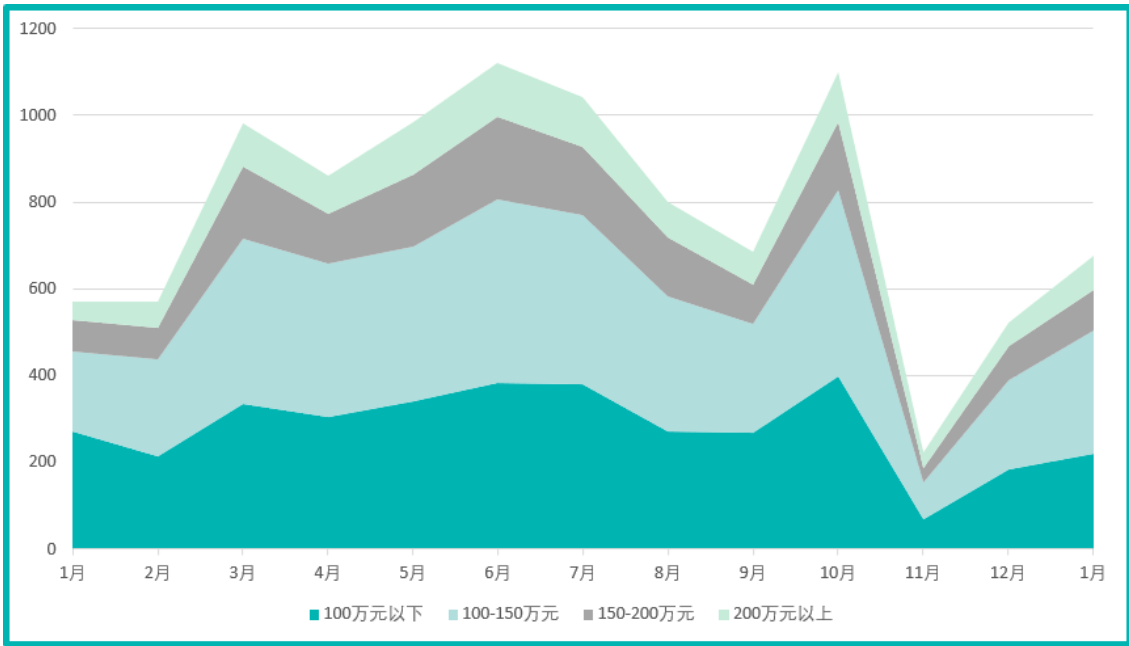
贝壳找房平均成交价与成交套数图

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，80-100 m²二手房源成交占比为 36.44%；100-120 m²小三室二手房源成交占比为 14.67%；120 m²以上改善型大户型二手房源成交占比为 21.04%。成交房源套均面积 97.04 m²，套均价 129.57 万元。



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 32.44%；100-150 万元二手房源成交占比为 42.22%；150-200 万元二手房源成交占比为 13.93%；200 万元以上二手房源成交占比为 11.41%。

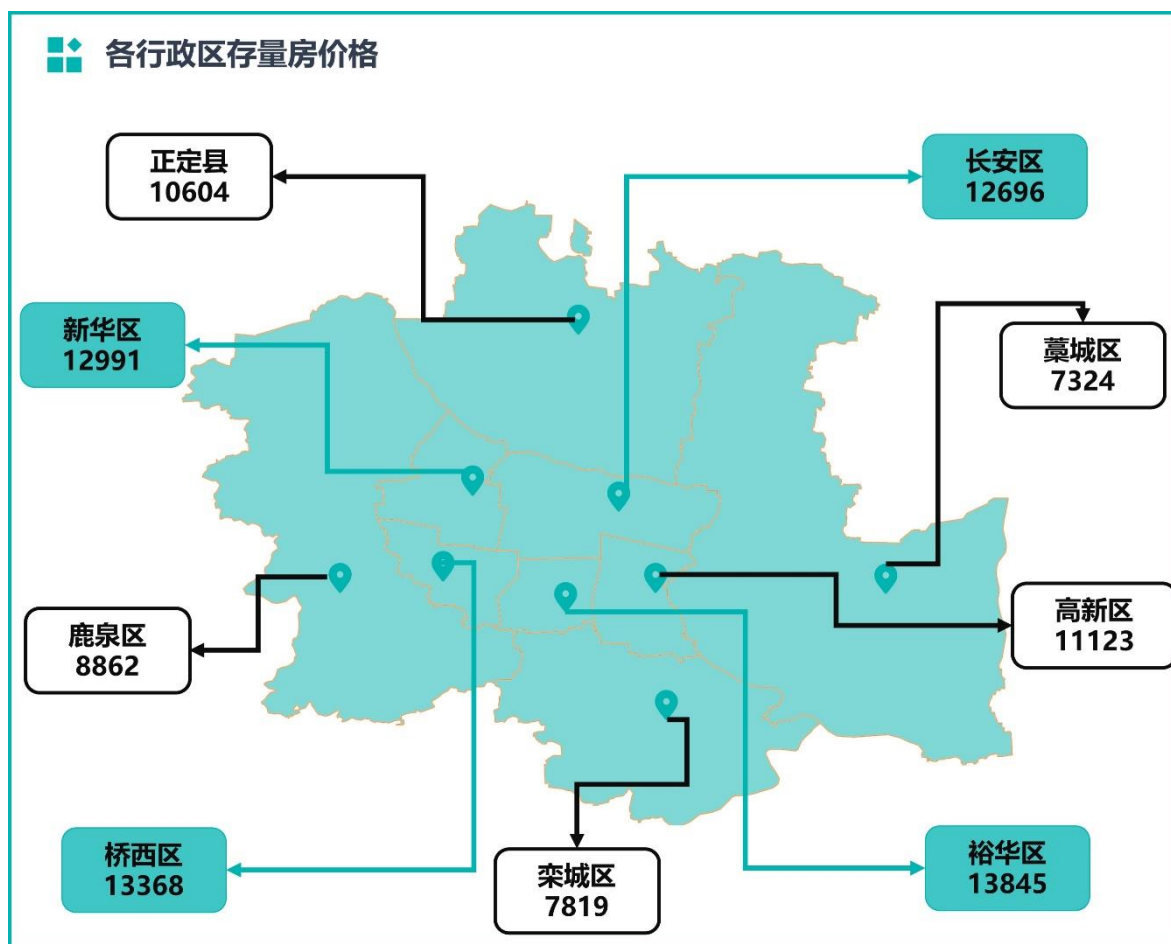


贝壳找房总价成交结构分布图

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

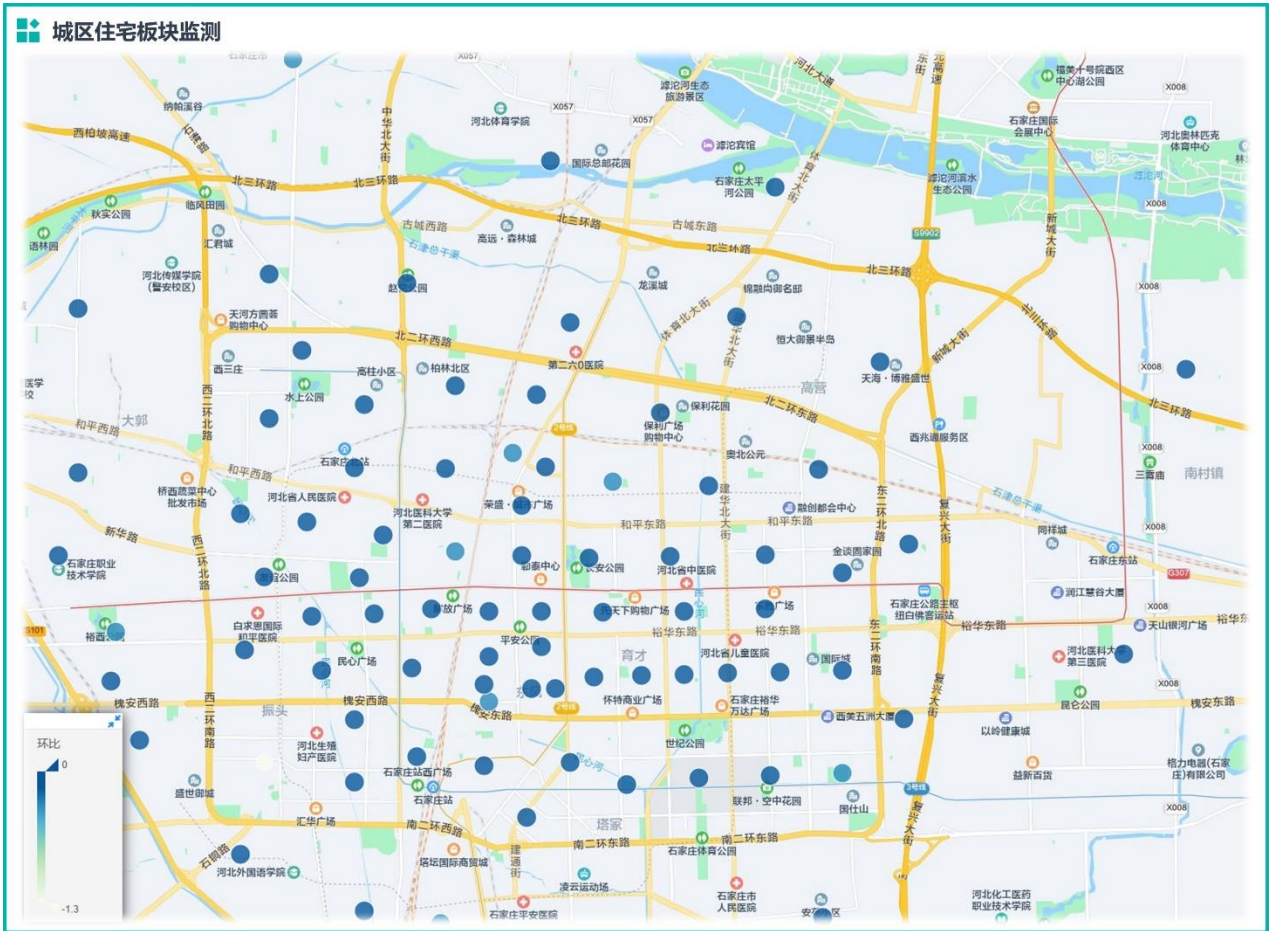
本月市辖区、正定县(含正定新区)价格上涨的有 0 个，价格下跌的有 4 个，价格持平的有 5 个。主城区中裕华区 13845 元/m²，下跌-0.19%；新华区 12991 元/m²，下跌-0.19%；桥西区 13368 元/m²，下跌-0.19%；长安区 12696 元/m²，下跌-0.20%；开发区 11123 元/m²，与上期持平；周边三区一县中栾城区 7819 元/m²，与上期持平；正定县 10604 元/m²，与上期持平；藁城区 7342 元/m²，与上期持平；鹿泉区 8862 元/m²，与上期持平。



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 0 个, 价格与上期持平的有 10 个, 价格下跌的有 80 个。

价格下跌幅度较大的板块有西南高教板块、塔谈板块、杜北板块、光华路板块、裕西公园板块等。



四、土地市场

(一) 土地成交

1. 成交状况

本月土地市场回暖，主城区和新三区、正定县/正定新区共有 2 个批次 5 宗地（不含工业、仓储用地）挂牌出让，其中 3 宗地出让成功、1 宗地流拍、1 宗地停拍。石家庄市华荣房地产开发有限责任公司（城发投集团）摘得 [2022]031 号华药厂区地块，[2022]032 号高远森霖城成功出让，[2022]030 号华药华胜五车间地块停拍，[2022]033 号华丹智慧园补证地块因无人报名流拍。

2. 汇总统计

本月土地市场总成交宗数为 3 宗，总成交金额 10.3085 亿元，总成交面积 83297.81 m² (约 124.95 亩)。按照土地性质来看住宅用地 2 宗、住宅商服教育混合用地 1 宗；按照行政区来看长安区 2 宗、栾城区 1 宗。

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	竞得人
2023/01/12	挂牌	栾城区 [2022]025号	栾城区	太行大街西侧、栾武路以北	住宅	23832.26	> 1.0, ≤2.0	11385.00	0.00%	河北兆和房地产开发有限公司
2023/01/28	挂牌	长安区 [2022]030号	长安区	石德南路以南、华清路以西	住宅、商服	30420.61	> 1.0, ≤2.0	停拍	停拍	
2023/01/28	挂牌	长安区 [2022]031号	长安区	体育大街以东、光华路以南、华药东街以西、华药路以北	住宅、商服、教育	49765.54	> 1.0, ≤2.0	82100.00	0.49%	石家庄市华荣房地产开发有限责任公司
2023/01/28	挂牌	长安区 [2022]032号	长安区	红星街以东、石太高速以南、石津灌区以北	住宅	9700.01	> 1.0, ≤2.61	9600.00	0.00%	河北高远锦乐房地产开发有限公司
2023/01/28	挂牌	裕华区 [2022]033号	裕华区	仓盛路北、方泰路南、谈固东街西、晋西街东	住宅、商服、教育	153453.23	> 1.0, ≤2.65	流拍	流拍	

5. 热点地块

1月28日,石家庄公共交易中心迎来一场土地出让活动,涉及主城区3宗地,地块编号为[2022]031号-033号,土地面积合计112918.78平方米(约合169.38亩),总起始价为145600万元(14.56亿元)。最终,1宗地流拍、2宗地成功出让,成交总面积59465.55平方米(约合89.20亩),总成交价为9.17亿元。城发投摘得华药厂区地块,高远森霖城摘地,华丹智慧园地块因无人报名流拍。原定于同日出让的[2022]030号地块(华药华胜五车间地块)上午宣布终止出让。随着疫情的结束,经济建设的复苏,土地市场迎来触底反弹,1月份成交额和新增土地挂牌数都比去年有所增长。

(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)2023年2月共有4个批次16宗地挂牌出让,其中桥西区9宗地、高新区1宗地,新华区1宗地、长安区1宗地、藁城区1宗地,总面积417865.705平方米(约合626.8亩),起始总价48.9395亿元。

2. 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)
2023/02/01	高新区[2023]002号	高新区	东至华山街、西至峨嵋街、南至槐安东路、北至规划路	商服	44097.40	≤4.105	40年	33160
2023/02/01	高新区[2023]003号	高新区	东至华山街、西至峨嵋街、南至规划路、北至闽江道	住宅	42847.89	>1.0, ≤2.0	70年	39870
2023/02/01	高新区[2023]004号	高新区	东至秦岭大街、西至华山街、南至规划路、北至闽江道	住宅	26083.24	>1.0, ≤2.0	70年	24270
2023/02/01	高新区[2023]005号	高新区	东至华山街、西至峨嵋街、南至北豆路、北至槐安东路	住宅	32998.82	>1.0, ≤2.0	70年	30710
2023/02/08	新华区[2023]001号	新华区	赵化北路以南、友谊大街以西	住宅	6753.63	>1.0, ≤2.0	70年	7050
2023/02/08	长安区[2023]002号	长安区	东至宏丰苑小区、南至石德铁路线、西至百花街、北至丰收路	住宅、商服	18666.55	>1.0, ≤2.5	70年、40年	9900
2023/02/09	桥西区[2023]003号	桥西区	东三教街东、塔北路南、普园街西	住宅、教育	39379.22	>1.0, ≤2.0	70年、50年	62100
2023/02/09	桥西区[2023]004号	桥西区	东三教街东、塔北路南、平安大街西	住宅	31938.72	>1.0, ≤2.0	70年	50400
2023/02/09	桥西区[2023]005号	桥西区	汇福街西、广顺路东	商服	7471.61	≤2.5	40年	17200
2023/02/09	桥西区[2023]006号	桥西区	东三教街东、塔南路南	商服	10781.00	≤4.0	40年	17200
2023/02/09	桥西区[2023]007号	桥西区	东三教街东、塔南路南、汇通路西	商服	12396.88	≤6.0	40年	26800
2023/02/09	桥西区[2023]008号	桥西区	东三教街东、东平路南、塔路北、普园街西	住宅	45806.81	>1.0, ≤2.0	70年	74600
2023/02/09	桥西区[2023]009号	桥西区	仓丰路南、货场街东、南栗路北、仓西街西	住宅	25956.47	>1.0, ≤2.0	70年	29500
2023/02/09	桥西区[2023]010号	桥西区	南栗路南、货场街东、仓顺路北、仓西街西	住宅、教育	31525.73	>1.0, ≤2.0	70年、50年	35400
2023/02/09	桥西区[2023]011号	桥西区	南栗路南、仓西街东、仓顺路北、仓兴街西	住宅	27212.78	>1.0, ≤2.0	70年	30700
2023/02/20	经开区[2023]011号	藁城区	藁城经济开发区,东至陈村地、南至陈村地、西至规划路、北至廉州东路	公用设施	13948.97	≤2.5	20年	535

五、热点政策解读

2023年1月5日，中国人民银行发布消息称，近日人民银行、银保监会发布通知，决定建立首套住房贷款利率政策动态调整机制。新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均下降的城市，可阶段性维持、下调或取消当地首套住房贷款利率政策下限。

嘉泽短评：根据国家统计局1月16日发布的70城房价统计数据，符合条件的城市共计38个，其中二线城市13个，三四线城市25个。截至目前，省内石家庄市、唐山市首套房贷利率降至3.8%，周边郑州市、太原市等城市首套房贷利率也已降至3.8%。住房贷款利率政策与新建住房价格走势挂钩、动态调整，有利于支持城市政府科学评估当地商品住宅销售价格变化情况，“因城施策”用足用好政策工具箱，更好地支持刚性住房需求，形成支持房地产市场平稳健康运行的长效机制。随着政策的逐步推进，预计后续会有更多城市下调首套房贷利率。

2023年1月10日，人民银行、银保监会联合召开主要银行信贷工作座谈会。会议提出有效防范化解优质头部房企风险，实施改善优质房企资产负债表计划，聚焦专注主业、合规经营、资质良好、具有一定系统重要性的优质房企，开展“资产激活”“负债接续”“权益补充”“预期提升”四项行动，综合施策改善优质房企经营性和融资性现金流，引导优质房企资产负债表回归安全区间。1月13日，有关部门起草了《改善优质房企资产负债表计划行动方案》，围绕“资产激活”“负债接续”“权益补充”“预期提升”四个方面，重点推进21项工作任务，并将于近期推动尽快

落地。

嘉泽短评：方案从房企、金融机构、住房需求端等三个层面同步推进。房企端，既包括优质房企资产负债表改善，也包括出险房企风险处置；金融端，既包括优质房企信用修复，多渠道融资正常化，也包括出险房企收并购，并让部分项目风险释放“慢撒气”；需求端，加大金融政策扶持，稳定市场销售，推进保交楼资金硬缺口攻坚，激活企业造血功能，恢复市场信心。四方面行动是综合推动房地产化解风险、保交楼、稳预期等多项目标同步实现的具体渠道，也指明了金融机构参与纾困，并确保资金投放安全的几个路径，也是将房地产行业稳定和金融稳定、经济稳增长、民生保障能协调起来的一揽子部署。

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 0 个，持平的有 5 个，下跌的有 5 个。其中唐山市(路南区、路北区)基价 10927 元/m²，与上期持平；秦皇岛市(海港区)基价 10804 元/m²，与上期持平；邯郸市(邯山区、丛台区、复兴区)基价 9308 元/m²，与上期持平；邢台市(襄都区、信都区)基价 6867 元/m²，与上期持平；衡水市(桃城区)基价 6631 元/m²，与上期持平；沧州市(新华区、运河区)基价 8987 元/m²，下跌-0.22%；保定市(竞秀区、莲池区)基价 8794 元/m²，下跌-0.31%；承德市(双桥区、双滦区)基价 8614 元/m²，下跌-0.37%；廊坊市(广阳区、安次区)基价 9930 元/m²，下跌-0.39%；张家口市(桥东区、桥西区、经开区)基价 7182 元/m²，下跌-0.43%。

