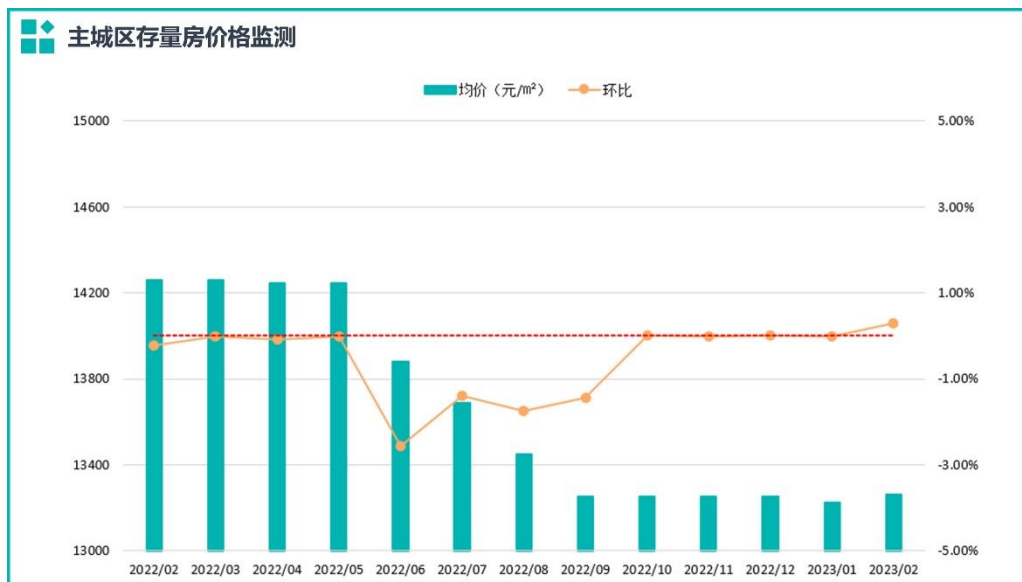


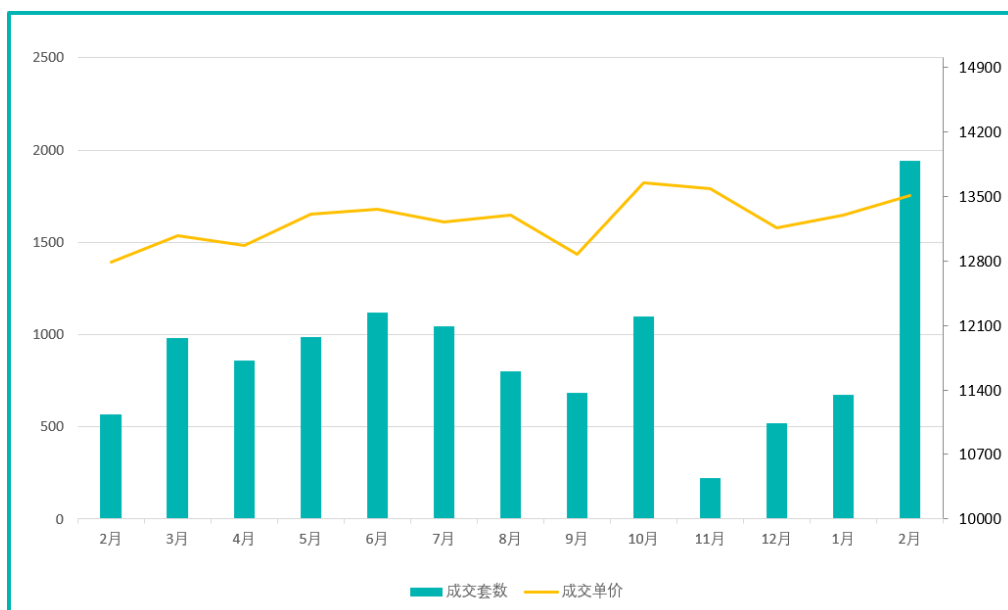
2023年2月石家庄房地产市场月报

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2月石家庄市主城区存量住宅均价为13262元/m²，环比上涨0.28%，同比下跌7.01%。

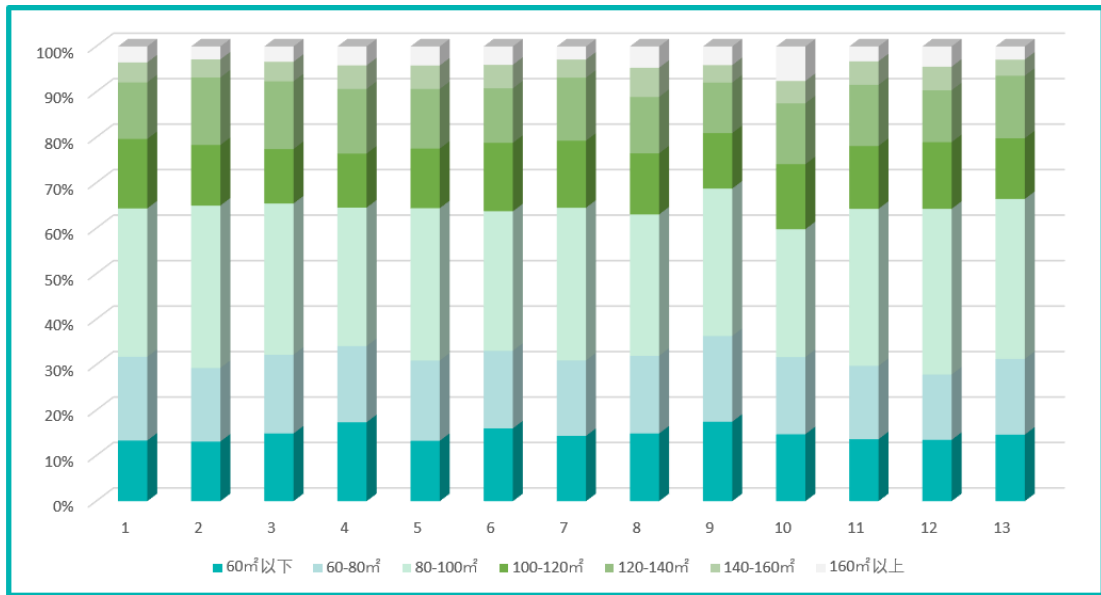
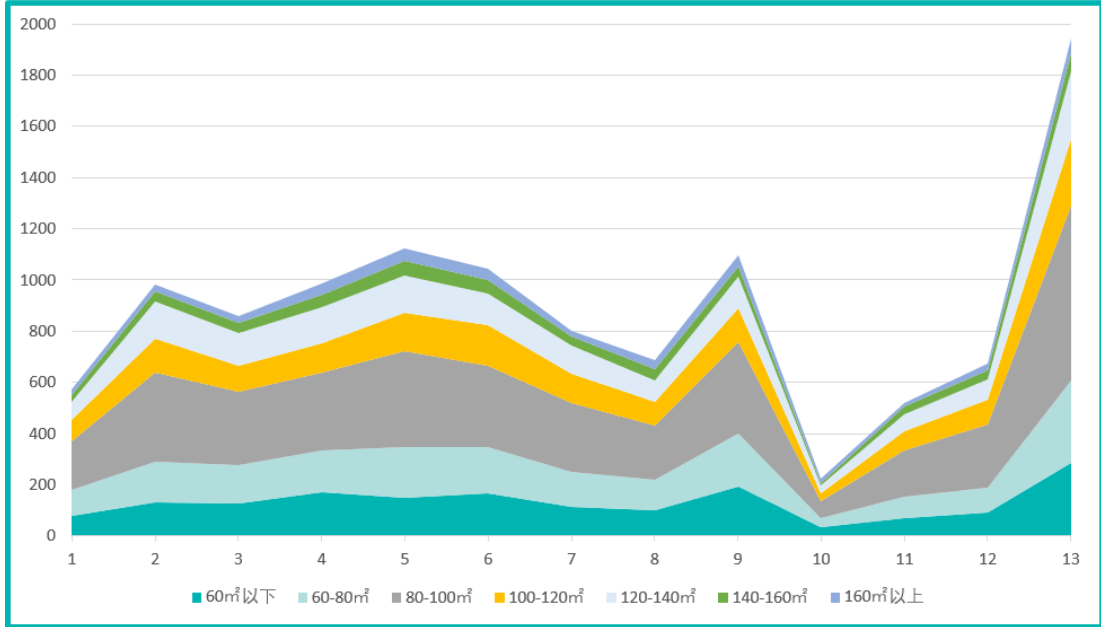


从贝壳找房公布的成交数据看，本月主城区、高新区住宅类二手房总成交套数为1941套、总成交面积为182767.19平方米，成交均价为13502.03元/平方米。成交套数环比上涨187.56%，同比上涨240.53%，成交均价环比上涨1.52%，同比增长5.58%。本月受购房需求集中爆发，叠加学区房周期性成交高峰和不断利好的政策，成交量和成交价格均大幅提高，尤其是成交量达到近三年高峰。



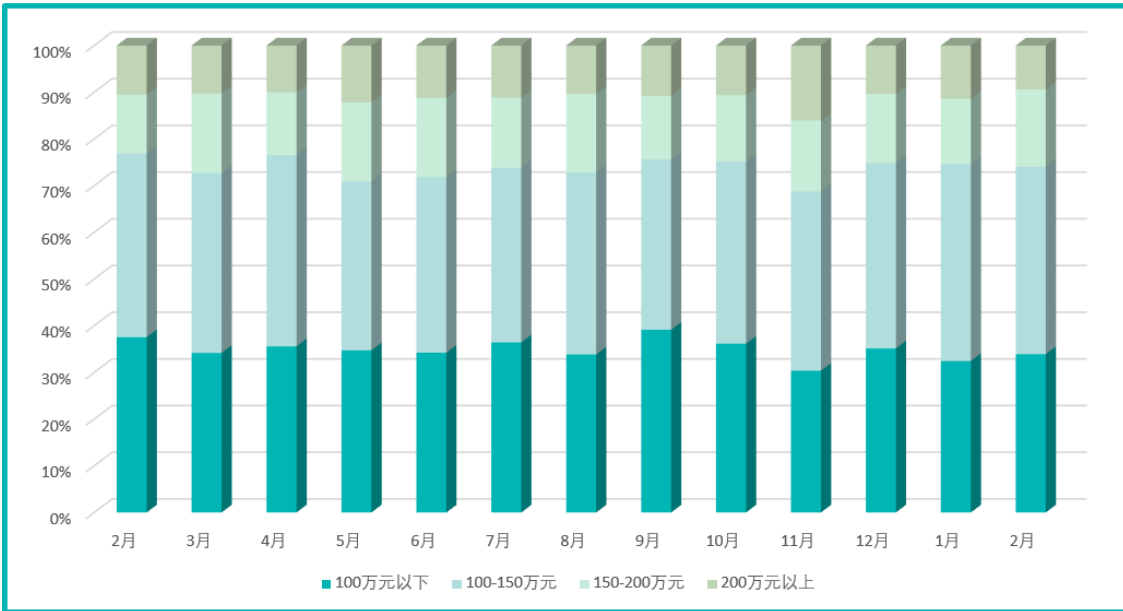
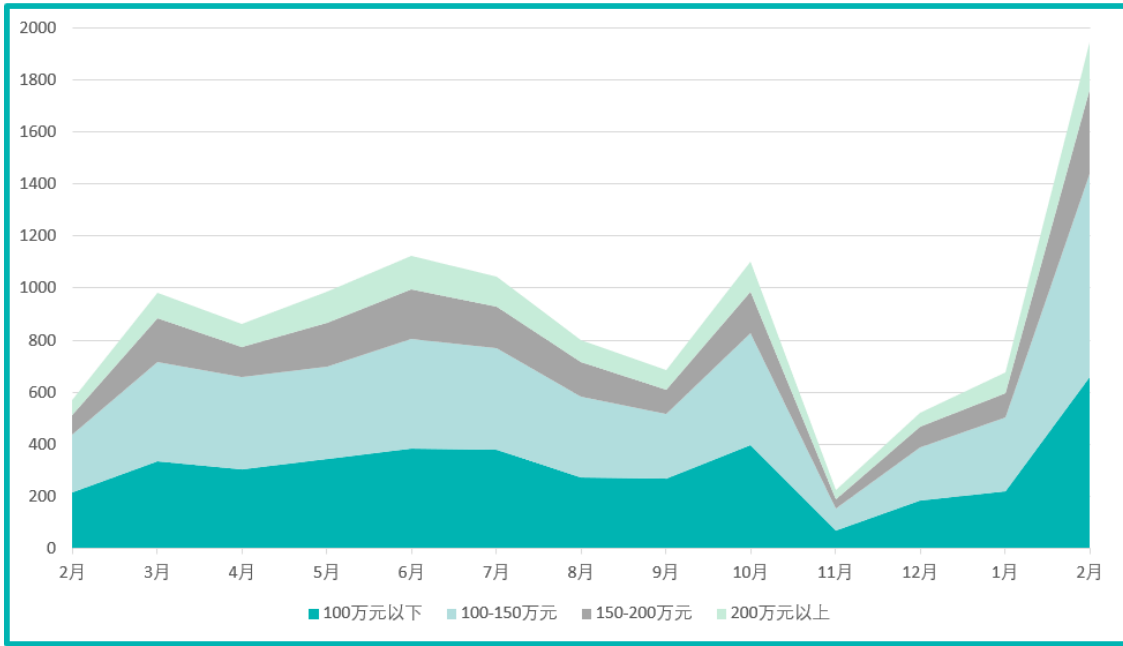
贝壳找房平均成交价与成交套数图

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 35.19%；100-120 m²小三室二手房源成交占比为 13.34%；120 m²以上改善型大户型二手房源成交占比为 20.20%。成交房源套均面积 94.16 m²，套均价 132.91 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 33.09%；100-150 万元二手房源成交占比为 40.12%；150-200 万元二手房源成交占比为 16.59%；200 万元以上二手房源成交占比为 9.38%。

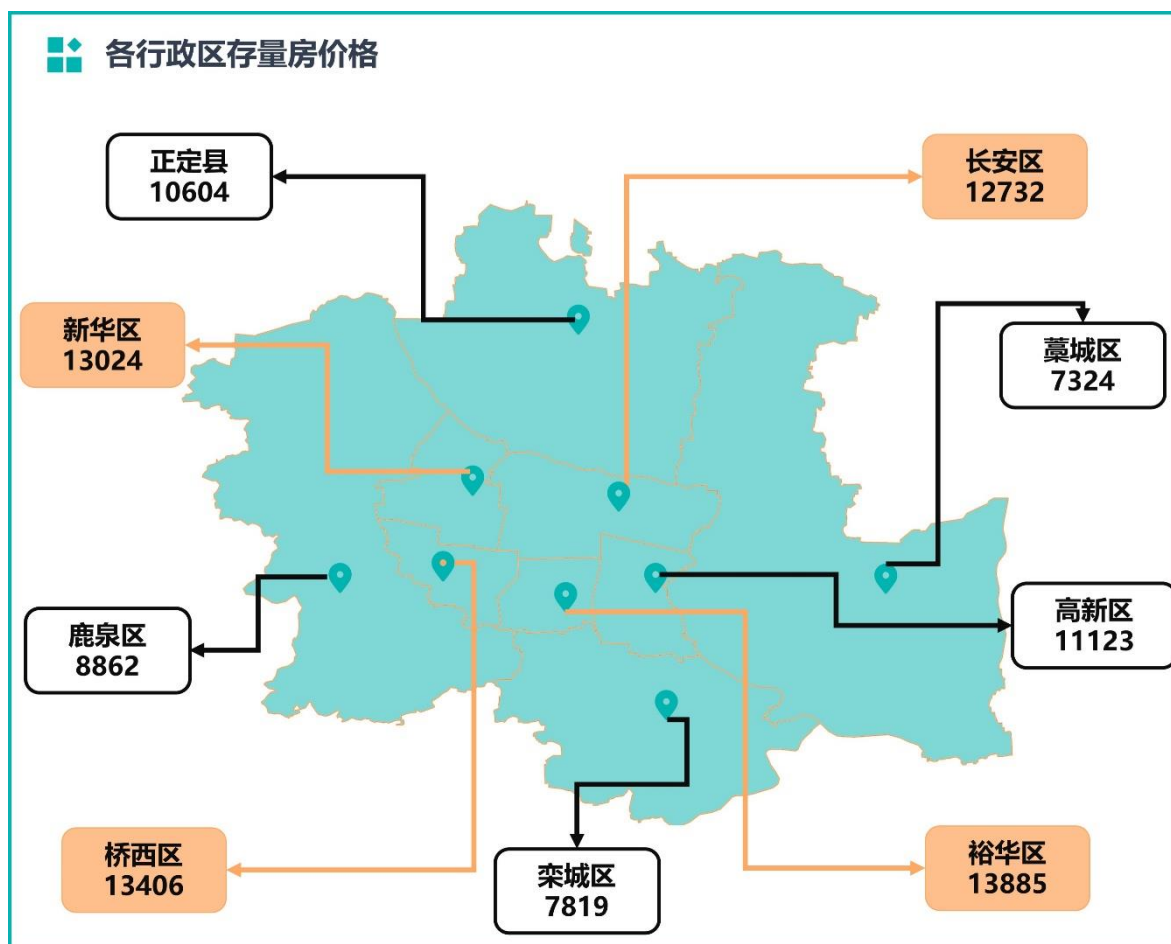


贝壳找房总价成交结构分布图

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

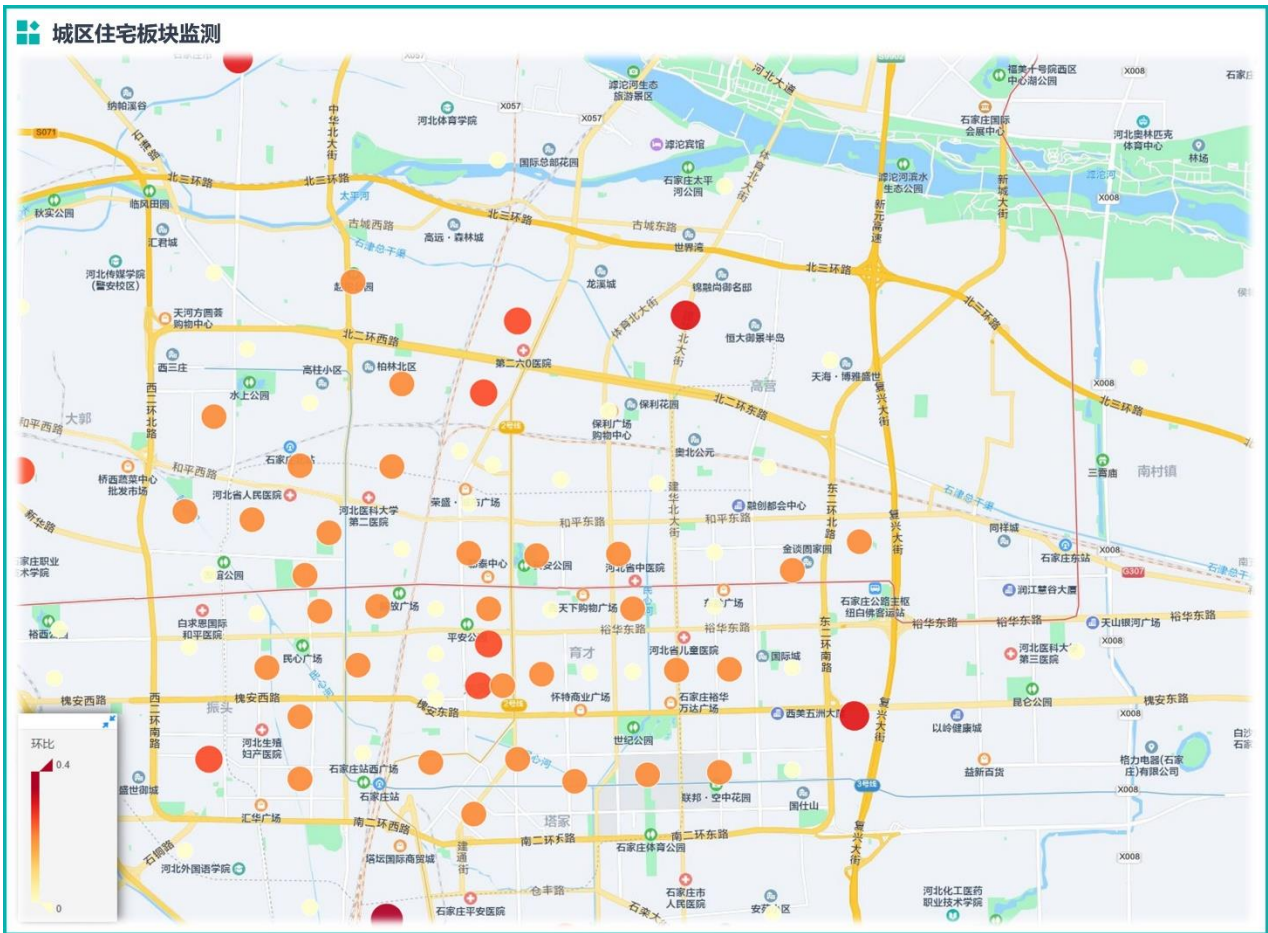
本月市辖区、正定县(含正定新区)价格上涨的有 4 个，价格持平的有 5 个。主城区中裕华区 13885 元/m²，上涨 0.29%；长安区 12732 元/m²，上涨 0.29%；桥西区 13406 元/m²，上涨 0.28%；新华区 13024 元/m²，上涨 0.26%；开发区 11123 元/m²，与上期持平；周边三区一县中栾城区 7819 元/m²，与上期持平；正定县 10604 元/m²，与上期持平；藁城区 7342 元/m²，与上期持平；鹿泉区 8862 元/m²，与上期持平。



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 47 个, 价格与上期持平的有 43 个, 价格下跌的有 0 个。

价格上涨幅度较大的板块有塔谈板块、高营板块、二十里铺板块、银都花园板块、东风板块等。



四、土地市场

(一) 土地成交

1. 成交状况

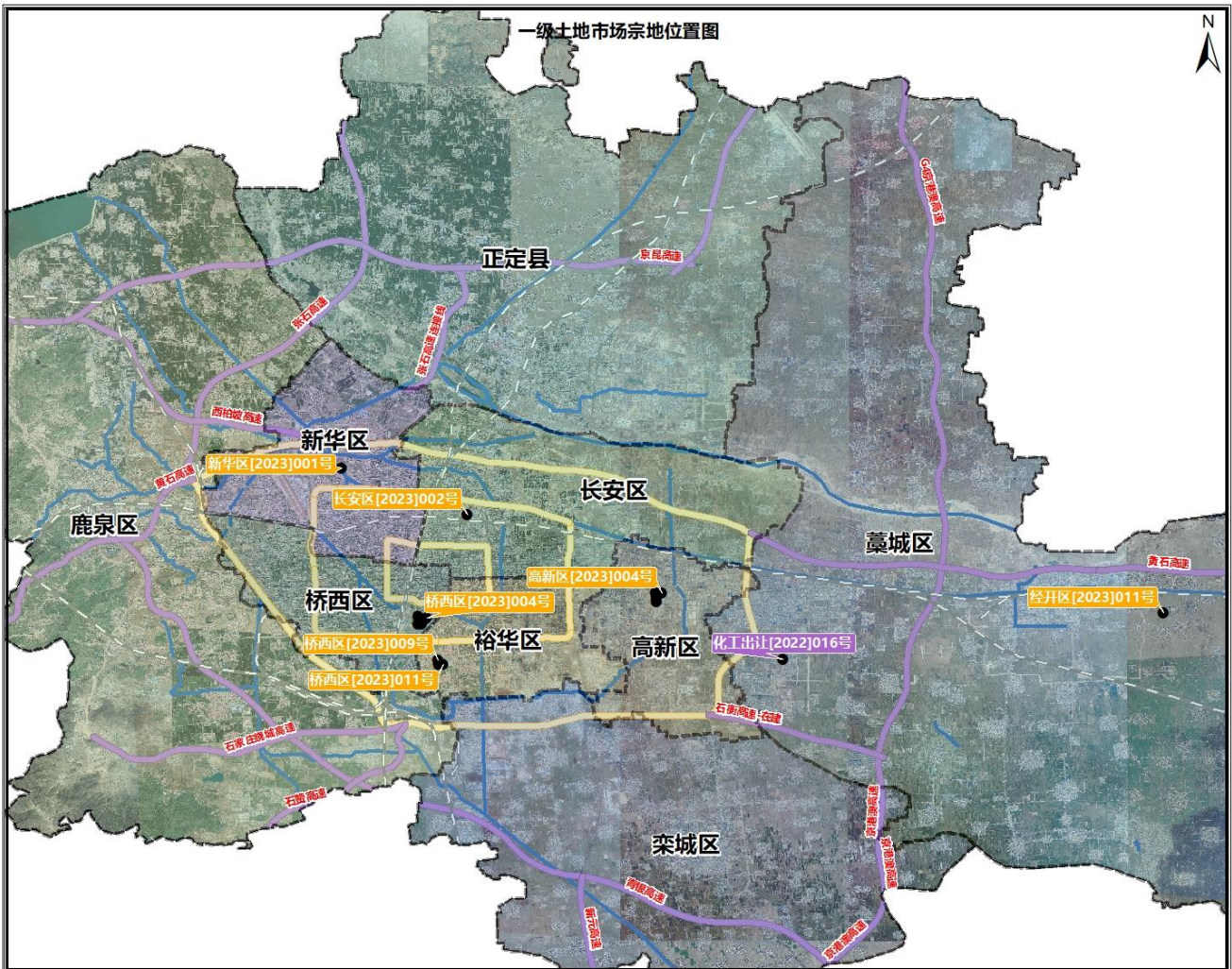
本月土地市场迎来“小阳春”，主城区和新三区、正定县/正定新区共有 5 个批次 17 宗地（不含工业、仓储用地）挂牌出让，其中 16 宗地出让成功、1 宗地流拍。城发投斩获前太保改造地块以及 8 宗高铁片区地块，石家庄交投集团摘得高新区 4 宗地，石纺厂（棉六）西宿舍改造项目回迁区匹配地块成功出让，地产集团取得[2023]001 号前太保城中村改造部分地块；循环化工园区[2022]016 号商业用地因无人报名流拍。

2. 汇总统计

本月土地市场总成交宗数为 16 宗，总成交金额 48.4595 亿元，总成交面积 417865.705 m²(约 626.80 亩)。按照土地性质来看住宅用地 8 宗、住宅商服混合用地 1 宗、住宅教育混合用地 1 宗、商服用地 4 宗、公用设施用地 1 宗；按照行政区来看长安区 1 宗、新华区 1 宗、桥西区 9 宗、高新区 4 宗、藁城区 1 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	8	239598.35	287100.00	287900.00	777.71	0.28%
住宅、商服	1	18666.55	9900.00	9900.00	353.57	0.00%
住宅、教育	2	70904.95	97500.00	97800.00	902.49	0.31%
商服	4	74746.89	87960.00	88460.00	1001.14	0.57%
公用设施	1	13948.97	535.00	535.00	25.57	0.00%
合计	16	417865.71	482995.00	484595.00	775.65	0.33%

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	竞得人
2023/02/01	挂牌	高新区 [2023]002号	高新区	东至华山路、西至峨嵋街、南至槐安东路、北至规划路	商服	44097.40	≤4.105	33160.00	0.00%	河北冀通房地产开发有限公司 (石家庄交投集团)
2023/02/01	挂牌	高新区 [2023]003号	高新区	东至华山路、西至峨嵋街、南至规划路、北至南江道	住宅	42847.89	>1.0, ≤2.0	39870.00	0.00%	河北冀通房地产开发有限公司 (石家庄交投集团)
2023/02/01	挂牌	高新区 [2023]004号	高新区	东至藁村大街、西至华山路、南至规划路、北至南江道	住宅	26083.24	>1.0, ≤2.0	24270.00	0.00%	河北冀通房地产开发有限公司 (石家庄交投集团)
2023/02/01	挂牌	高新区 [2023]005号	高新区	东至华山路、西至峨嵋街、南至北岳路、北至槐安东路	住宅	32998.82	>1.0, ≤2.0	30710.00	0.00%	河北冀通房地产开发有限公司 (石家庄交投集团)
2023/02/08	挂牌	新华区 [2023]001号	新华区	赵伦北路以南、友谊大街以西	住宅	6753.63	>1.0, ≤2.0	7050.00	0.00%	石家庄市裕事房地产开发有限公司 (石家庄地产集团)
2023/02/08	挂牌	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	9900.00	0.00%	河北怡乐熙城房地产开发有限公司
2023/02/09	挂牌	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	62400.00	0.48%	石家庄市城投城市更新有限公司
2023/02/09	挂牌	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	50600.00	0.40%	石家庄市城投城市更新有限公司
2023/02/09	挂牌	桥西区 [2023]005号	桥西区	汇福街西、广顺路东	商服	7471.61	≤2.5	11000.00	1.85%	石家庄市城投城市更新有限公司
2023/02/09	挂牌	桥西区 [2023]006号	桥西区	东三教街东、塔南路南	商服	10781.00	≤4.0	17300.00	0.58%	河北诚信集团有限公司
2023/02/09	挂牌	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	27000.00	0.75%	石家庄市城投城市更新有限公司
2023/02/09	挂牌	桥西区 [2023]008号	桥西区	东三教街东、东平路南、塔北路北、普园街西	住宅	45806.81	>1.0, ≤2.0	74800.00	0.27%	石家庄市城投城市更新有限公司
2023/02/09	挂牌	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	29700.00	0.68%	石家庄市城投城市更新有限公司
2023/02/09	挂牌	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	35400.00	0.00%	石家庄市城投城市更新有限公司
2023/02/09	挂牌	桥西区 [2023]011号	桥西区	南栗路南、仓西街东、仓顺路北、仓西街西	住宅	27212.78	>1.0, ≤2.0	30900.00	0.65%	石家庄市城投城市更新有限公司
2023/02/17	挂牌	化工出让 [2022]016号	循环化工园区	工业大街化工园区医院东、北炼路北、清源西街西、光明西街南	商服	1802.00	>3.0, ≤4.0		流拍	流拍
2023/02/20	挂牌	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、北至冀州东路	公用设施	13948.97	≤2.5	535.00	0.00%	河北京腾集团有限公司

5. 热点地块

本月土地市场持续回暖，从环比看土拍市场数据在各方面都有大幅上升，挂牌数量环比增长 240%，挂牌面积环比增长 57.08%，出让面积环比增长 401.65%，出让金额环比增长 370.10%，主要得益于高铁片区地块集中入市。另外值得注意的是，本月成交的 16 宗地块中 14 宗为石家庄国企拿地（城投、交投、地产集团），占比达 87.5%，城投托底现象较为明显，期待随着政策与市场的逐步向好，能有更多房企回归土地市场。

(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 3 月共有 3 个批次 4 宗地挂牌出让，其中长安区 1 宗、裕华区 1 宗、栾城区 1 宗、鹿泉区 1 宗，总面积 87858.74 平方米（约合 131.79 亩），起始总价 2.323 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)
2023/03/03	长安区[2023]012号	长安区	学府路以北、林青街以西	公共管理与公共服务、商服	55002.55	≤1.0	50年、40年	14400
2023/03/03	裕华区[2023]013号	裕华区	荣昌路以南、裕翔街以东、荣辉路以北、荣博街以西	商服	13910.08	≤2.0	40年	6320
2023/03/14	栾城区[2023]009号	栾城区	栾武路以南、兴安大街西侧	商服	1153.07	≤1.0	40年	320
2023/03/16	鹿泉区[2023]009号	鹿泉区	获鹿镇三街村，石柏南大街以西，会馆路以北、储备地以南、储备地以东	文化设施	17793.04	≤1.5	50年	2190

五、热点政策解读

2023年2月2日，中国证监会召开2023年系统工作会议，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入学习贯彻党的二十大精神，落实中央经济工作会议、二十届中央纪委二次全会部署，总结工作，分析形势，研究部署2023年重点工作，对全面实行股票发行注册制改革进行动员部署。会议强调，要认真落实中央经济工作会议部署，围绕推动经济运行整体好转，服务稳增长、稳就业、稳物价，坚定信心、振奋精神，纲举目张做好资本市场改革发展稳定各项工作。

嘉泽短评：会议提到要大力推进公募REITs常态化发行，并全面深化REITs市场建设。2月20日，证监会启动了不动产私募投资基金试点工作，基金业协会在私募股权投资基金框架下，新设“不动产私募投资基金”类别。此举将引入市场机构投资者资金投入基础设施等不动产市场，促进Pre-REITs市场发展，并进一步提高REITs市场资产质量，不断改善房企资金负债状况，推动行业向新发展模式过渡，引导行业预期修复。

2023年春节过后，我市房地产市场火速升温，新建商品房市场各大楼盘喜迎“开门红”，成交量屡创新高，供需两端表现积极，一方面，客户置业热情提升，成交周期明显缩短；另一方面，开发商加紧推盘，部分项目有涨价动作；存量房市场从贝壳公布的成交看本月二手房成交2204套，其中主城五区住宅类二手房成交1941套，达到往年同期的2—3倍。

嘉泽短评：目前市场火热的背后是首先需求回归，其一是去年积压的购房需求正在释放，去年11、12月受疫情影响，线下市场交易受阻；其二部分长期观望的购房需求预期在发生转变，房地产各项利好政策落地，购房者出手买房的信心有了，购房周期缩短了；其三是学区房的阶段性热潮，每年5月份开始入学信息采集，那么4月底前需取得不动产权证书，每年2-4月份是学区房的高峰期。其次政策层面，3.8%的利率一直延续，而且未来调控政策

还有操作空间，石家庄市政府工作报告也提出，2023 年要研究制定符合我市实际的房地产政策，支持刚性和改善性住房需求。“低利率 低首付”等政策利好持续刺激需求复苏。但如此火爆的行情或将不可持续，随着需求短期得到释放、学区房阶段性高峰回落，存量房市场交易量将回归正常。

六、其他城市存量住宅价格监测

本月随着政策效果逐步显现及住房需求进一步释放，省内其他地市主城区基价环比上涨的有 1 个，持平的有 3 个，下跌的有 5 个。其中张家口市(桥东区、桥西区、经开区)基价 7198 元/㎡，上涨 0.23%；唐山市(路南区、路北区)基价 10927 元/㎡，与上期持平；秦皇岛市(海港区)基价 10804 元/㎡，与上期持平；邯郸市(邯山区、丛台区、复兴区)基价 9308 元/㎡，与上期持平；邢台市(襄都区、信都区)基价 6860 元/㎡，下跌-0.10%；衡水市(桃城区)基价 6624 元/㎡，下跌-0.11%；沧州市(新华区、运河区)基价 8976 元/㎡，下跌-0.12%；保定市(竞秀区、莲池区)基价 8781 元/㎡，下跌-0.15%；廊坊市(广阳区、安次区)基价 9904 元/㎡，下跌-0.27%；承德市(双桥区、双滦区)基价 8414 元/㎡，下跌-2.33%。

