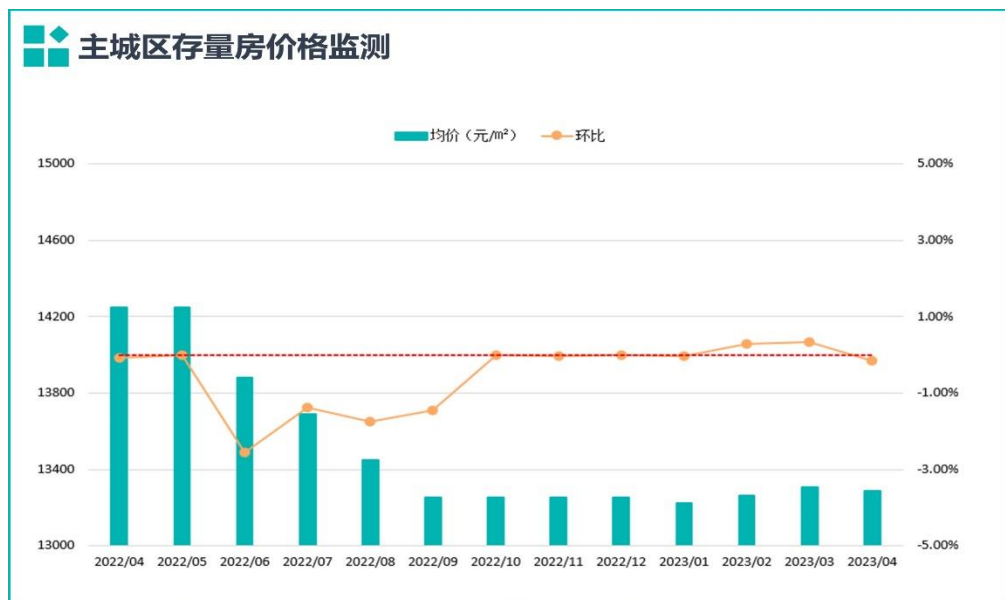


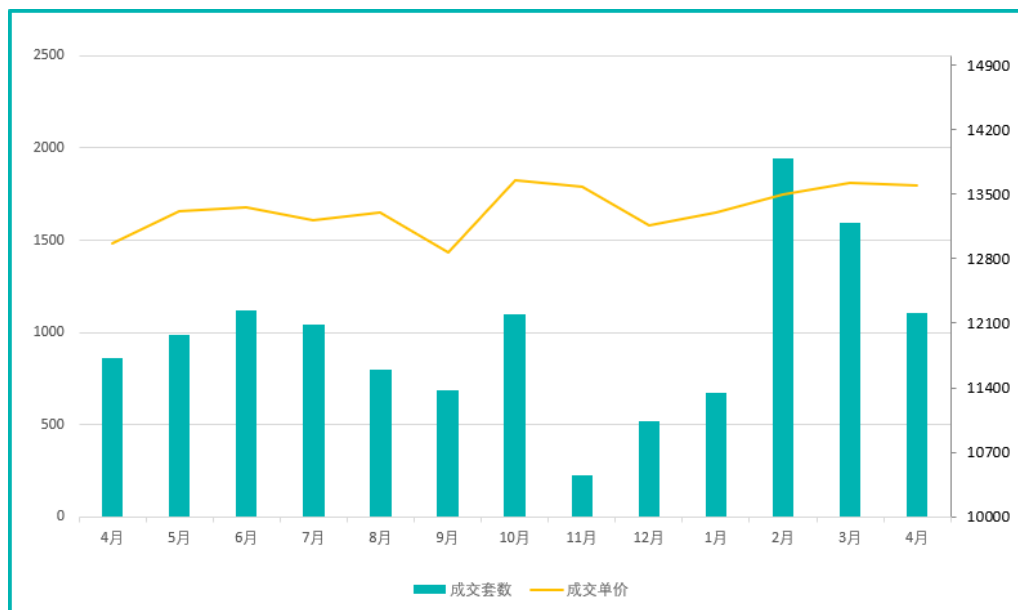
## 2023年4月石家庄房地产市场月报

### 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，2023年4月石家庄市主城区存量住宅均价为13286元/㎡，环比下跌0.15%，同比下跌6.74%。

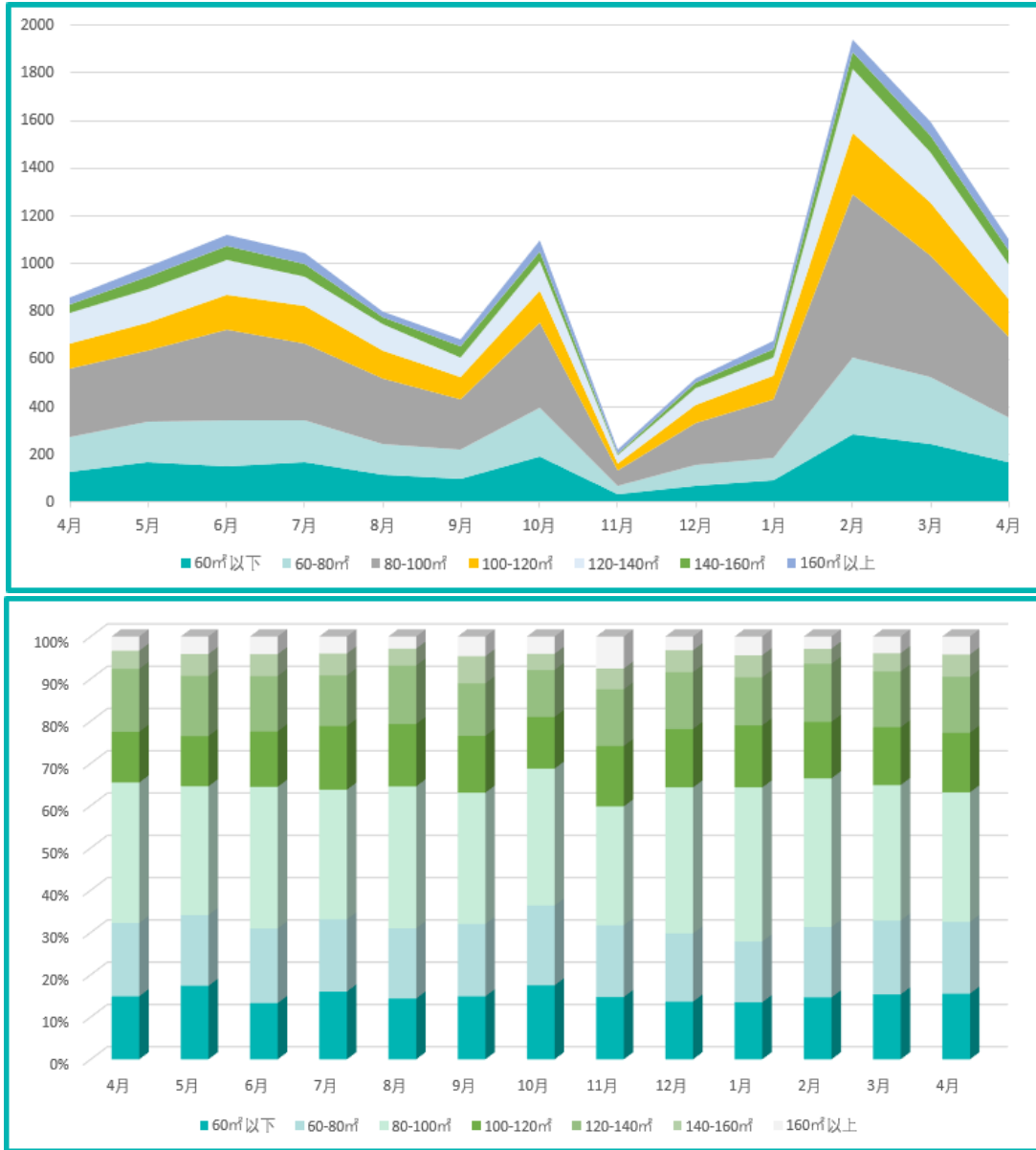


从贝壳找房公布的成交数据看，本月主城区、高新区住宅类二手房总成交套数为1102套、总成交面积为105430.05平方米，成交均价为13590.38元/平方米。成交套数环比下跌31.00%，同比增长28.14%，成交均价环比下跌0.19%，同比上涨4.83%。本月主城区成交套数较上月下降幅度较大，基本回归疫情前成交量，成交价格企稳。短期看成交套数或将小幅下降，成交价将企稳止跌。



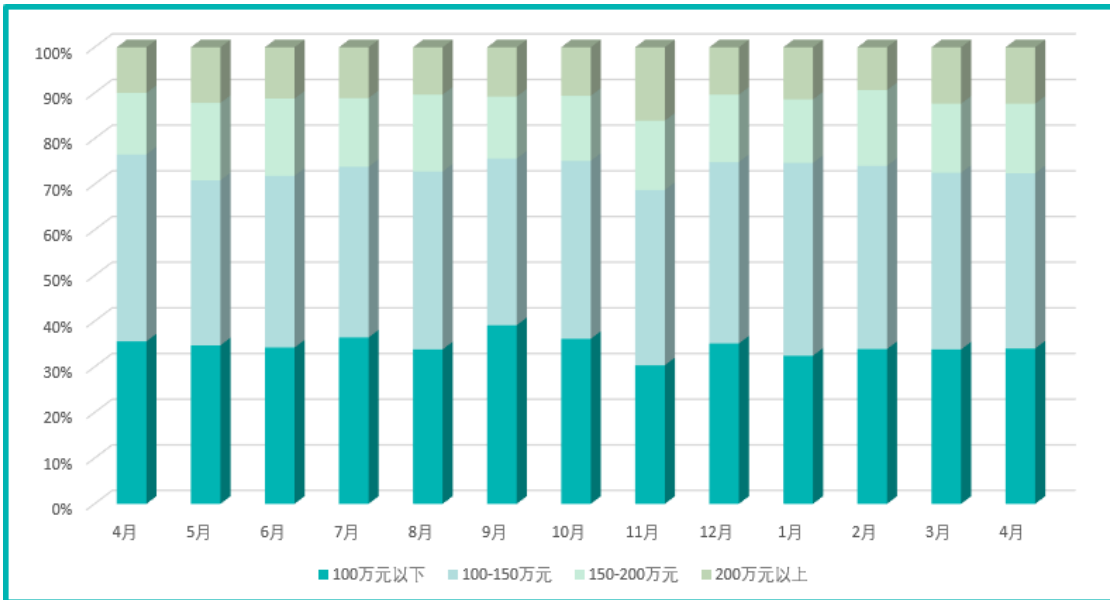
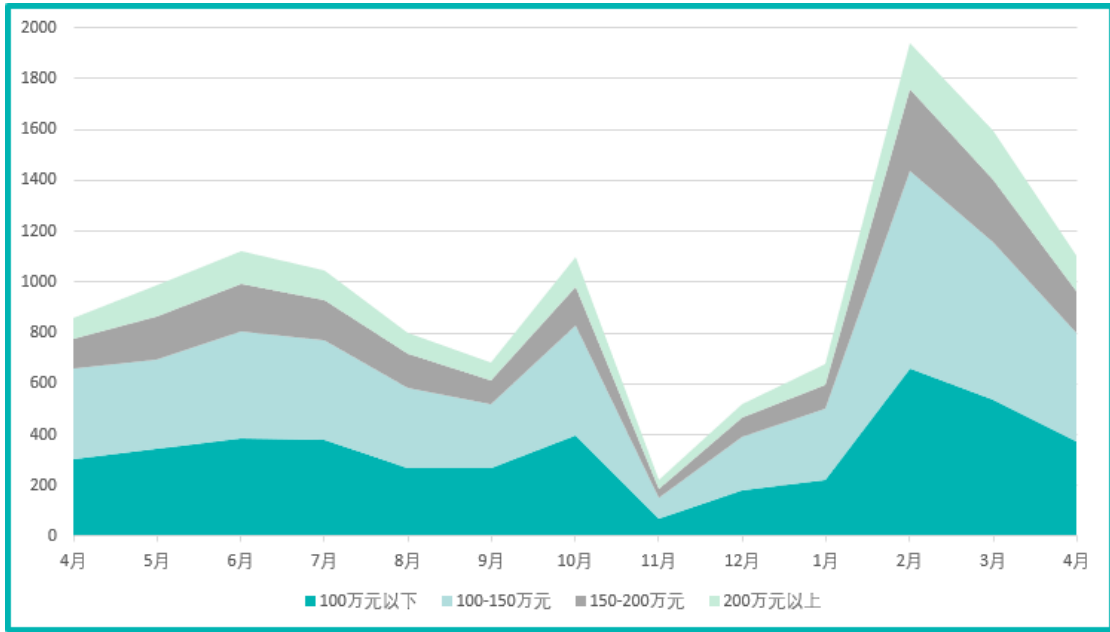
贝壳找房平均成交价与成交套数图

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，60-100 m<sup>2</sup>二手房源成交占比为 47.64%；60 m<sup>2</sup>以下二手房源成交占比为 15.52%；100-120 m<sup>2</sup>小三室二手房源成交占比为 14.07%；120 m<sup>2</sup>以上改善型大户型二手房源成交占比为 22.77%。成交房源套均面积 95.67 m<sup>2</sup>，套均价 131.17 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 34.03%；100-150 万元二手房源成交占比为 38.38%；150-200 万元二手房源成交占比为 15.25%；200 万元以上二手房源成交占比为 12.34%。

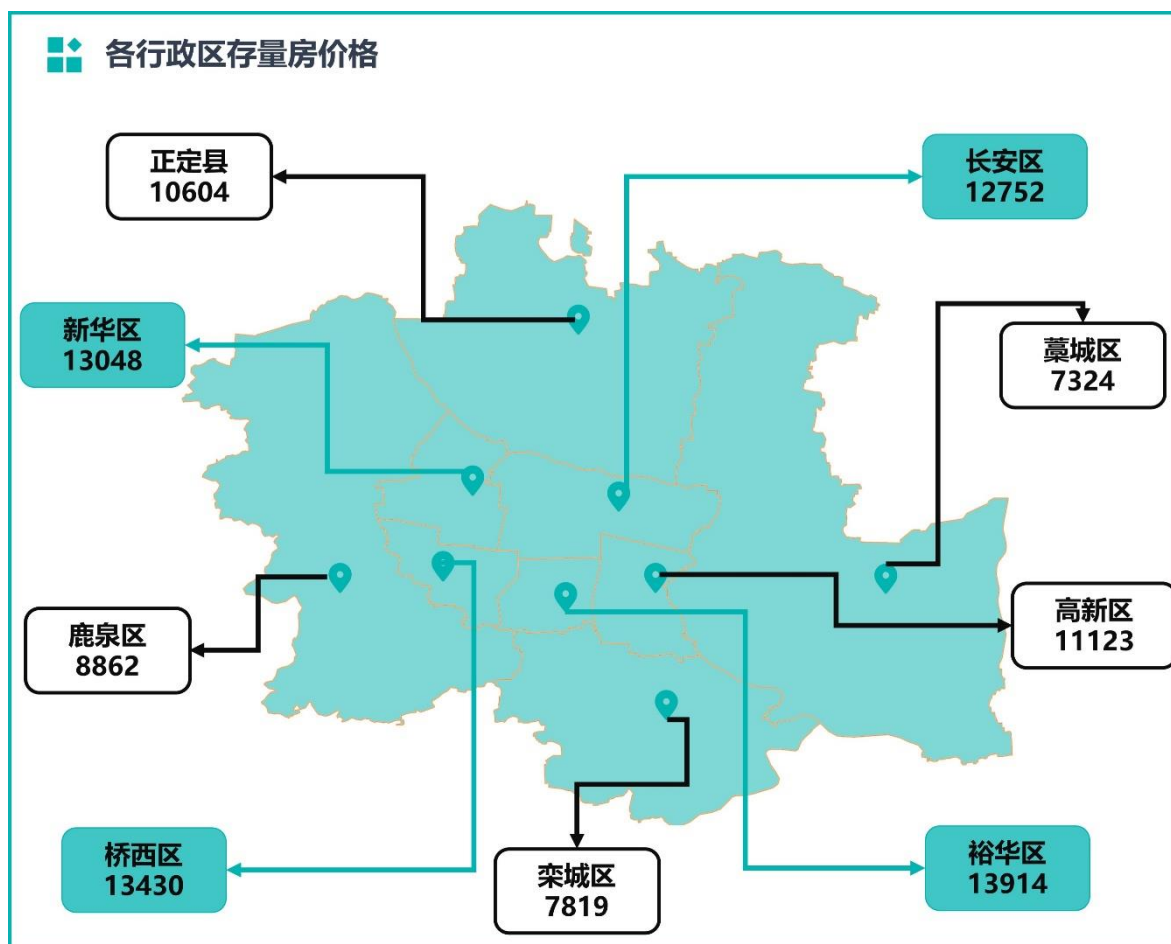


贝壳找房总价成交结构分布图

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。

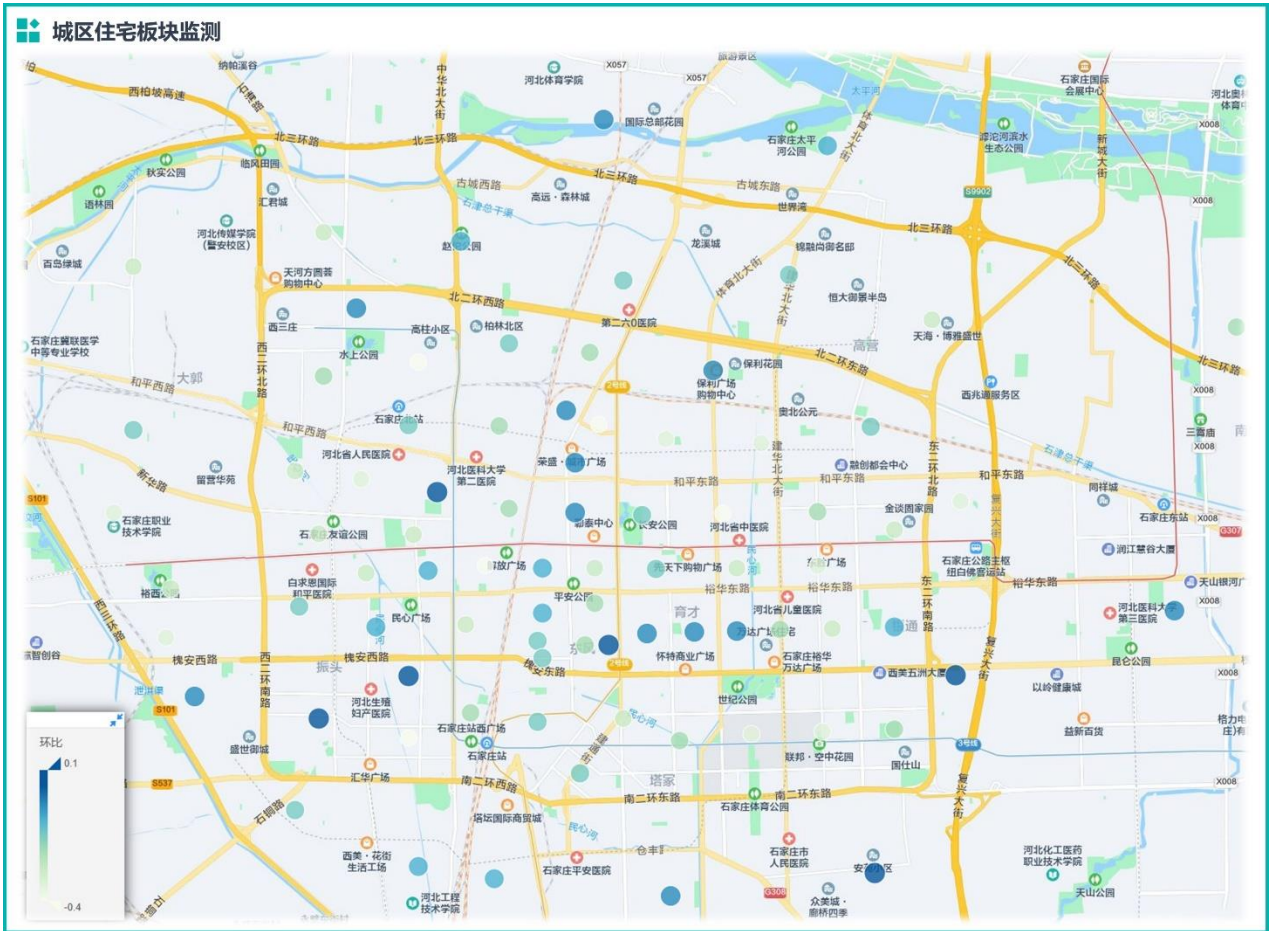
## 二、各行政区存量房价格监测

本月市辖区、正定县(含正定新区)价格下跌的有 4 个，价格持平的有 5 个。主城区中裕华区 13914 元/m<sup>2</sup>，下跌-0.12%；桥西区 13430 元/m<sup>2</sup>，下跌-0.14%；新华区 13048 元/m<sup>2</sup>，下跌-0.16%；长安区 12752 元/m<sup>2</sup>，下跌-0.17%；开发区 11123 元/m<sup>2</sup>，与上期持平；周边三区一县中栾城区 7819 元/m<sup>2</sup>，与上期持平；正定县 10604 元/m<sup>2</sup>，与上期持平；藁城区 7342 元/m<sup>2</sup>，与上期持平；鹿泉区 8862 元/m<sup>2</sup>，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 11 个，价格与上期持平的有 13 个，价格下跌的有 66 个。价格上涨幅度较大的板块有恒大板块、休门街槐中板块、二中板块、众没板块、西南高新板块等；价格下跌幅度较大的板块有 38 中板块、师大附小板块、运河桥板块、新石板块、28 中板块等。



## 四、土地市场

### (一) 土地成交

#### 1. 成交状况

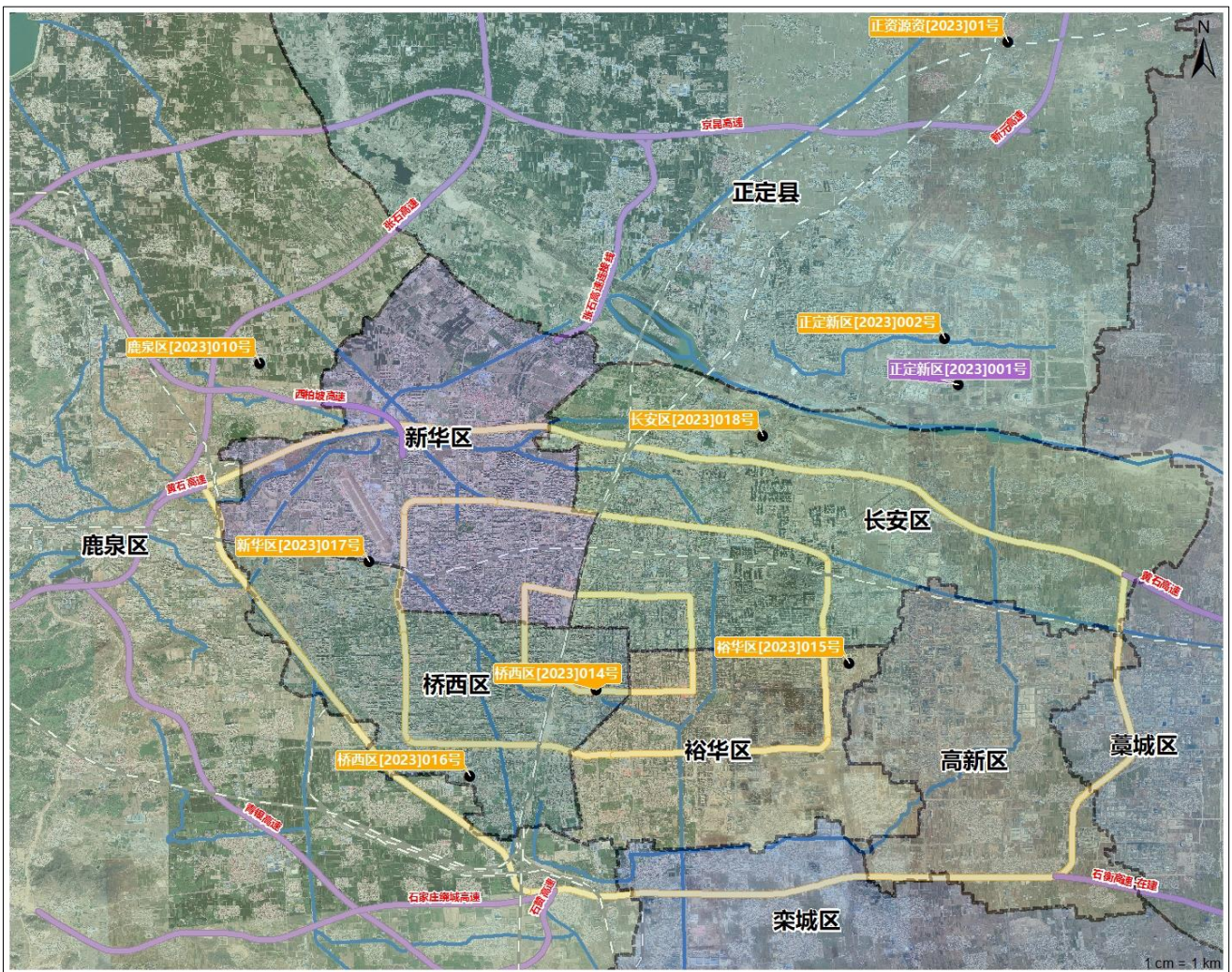
本月主城区和新三区、正定县/正定新区共有 5 个批次 9 宗地（不含工业、仓储用地）挂牌出让，其中 8 宗地出让成功、1 宗地停拍。河北飞宇拿下珠光灯饰城改造地块，保利发展斩获二十里铺改造地块，城发投集团收获太平河片区的首宗住宅用地，交投集团摘得石家庄国际农产品批发交易中心用地，西美花街和昶昊悦府成功补证；正定新区 1 宗零售商业用地停拍。

#### 2. 汇总统计

本月一级土地市场总成交宗数为 8 宗，总成交金额 30.2650 亿元，总成交面积 378746.69 m<sup>2</sup> (约 652.40 亩)。按照土地性质来看，住宅用地 4 宗，住宅商服用地 1 宗、住宅商服教育用地 1 宗、文化设施用地 1 宗，批发市场用地和公用设施用地 1 宗；从位置来看，主城区 5 宗（桥西区 2 宗、新华区 1 宗、长安区 1 宗、裕华区 1 宗），鹿泉区 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	4	110726.65	111700.00	112100.00	607.18	0.36%
住宅、商服	1	42222.52	63200.00	63200.00	997.95	0.00%
住宅、商服、教育	1	46357.48	111000.00	111100.00	1596.43	0.09%
文化设施	1	25440.04	5750.00	5750.00	150.68	0.00%
批发市场用地和公用设施用地	1	154000.00	10400.00	10500.00	45.45	0.96%
<b>合计</b>	<b>8</b>	<b>378746.69</b>	<b>302050.00</b>	<b>302650.00</b>	<b>652.40</b>	<b>0.20%</b>

### 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	
2023/04/12	挂牌	正定源发 [2023]01号	正定县	新城镇规划远港路以南、育才街以东、公园街以西	住宅	15795.72	≥1.0, ≤1.7	3200.00	0.00%	石家庄盛世田西房地产开发有限公司	
2023/04/13	挂牌	桥西区 [2023]014号	桥西区	平安大街西、槐安东路北	住宅、商服、教育	46357.48	住宅建筑面积: ≤131452.5㎡, 商服容积率≤6.0	111100.00	0.09%	河北鸿基房地产开发有限公司	
2023/04/13	挂牌	裕华区 [2023]015号	裕华区	槐北路以南、京珠西街以东	住宅	33758.95	≥1.0, ≤2.5	44300.00	0.68%	石家庄保之信房地产开发有限公司	
2023/04/13	挂牌	桥西区 [2023]016号	桥西区	红旗大街西、汇丰路南	住宅、商服	42222.52	住宅建筑面积82344.7㎡, 商服建筑面积133031.06㎡	63200.00	0.00%	河北西胜房地产开发有限公司	
2023/04/13	挂牌	新华区 [2023]017号	新华区	开泰街以西、建东街以东、三简路以南、广源路以北	住宅	27568.56	≥1.0, ≤2.42	31600.00	0.00%	石家庄市桥西城温房地产开发有限公司	
2023/04/19	挂牌	正定新区 [2023]001号	正定新区	位于正定新区, 南至恒阳路, 西至白朴街	零售商业	2000.13	≤0.3	停拍	停拍		
2023/04/19	挂牌	正定新区 [2023]002号	正定新区	位于正定新区, 东至安业街, 西至城市绿地, 北至迎旭路, 南至南汉河	文化设施	25440.04	≤1.0	5750.00	0.00%	河北乐仁堂健康科技发展有限公司	
2023/04/23	挂牌	长安区 [2023]018号	长安区	林屏路北、体育北大街西	住宅	33603.42	90-1#地块建筑面积: ≤3.83万㎡, 91-1#地块建筑面积: ≤4.21万㎡	33000.00	0.30%	石家庄建拓房地产开发有限公司	
2023/04/27	挂牌	鹿泉区 [2023]010号	鹿泉区	大河镇大河村, 大河村地以西、大河村地以北、大河村地以东、大河村地、储备地以南	批发市场用地和公用设施用地	154000.00	批发市场: ≥0.7, ≤1.5 公用设施: ≥0.5, ≤0.7	10500.00	0.96%	石家庄市交投大河集配物流有限公司	

## 5. 热点地块

4月27日, 石家庄迎来一场土地出让活动, 涉及鹿泉区1宗批发市场、公用设施用地, 地块编号为鹿泉区[2023]010号, 占地面积为154004.74平方米(约合231.01亩), 起始价为10400万元。最终, 该宗地由石家庄市交投大河集配物流有限公司以10500万元摘得。据悉该地块为石家庄国际农产品批发交易中心, 项目总占地约1043亩, 总建筑面积46.29万平方米, 包括交易大厅、内街商铺、沿街商业楼和钢结构交易区。项目于5月1日前具备承接桥西蔬菜批发市场、西环农副产品批发市场的条件。



## (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5月共有4个批次9宗地挂牌出让, 其中桥西区2

宗、新华区 1 宗、裕华区 1 宗、鹿泉区 2 宗、栾城区 2 宗、藁城区 1 宗，总面积 535488.19 平方米（约合 803.23 亩），起始总价 40.9869 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)
2023/05/04	桥西区 [2023]019号	桥西区	中华大街东、中自街西、永安路两侧	商服	71067.19	≤5.0	40年	170200
2023/05/04	桥西区 [2023]020号	桥西区	大经街东、裕华路北、东马路南、平安大街西	住宅、商服	51860.28	住宅：≥1.0、≤2.0 商服：≤6.0	70年、40年	94300
2023/05/04	裕华区 [2023]021号	裕华区	汇通路东、汇东路南、汇顺街西、塔南路北	商服	31541.88	≤4.5	40年	51100
2023/05/04	新华区 [2023]022号	新华区	天苑路以北、警安路以南田家庄街两侧	住宅、教育	68009.31	≥1.0、≤2.0	70年、50年	66300
2023/05/09	栾城区 [2023]016号	栾城区	石家庄装备制造产业园内，方西大街西侧、东坡路北	公用设施用地	19598.93	<0.5	50年	853
2023/05/09	栾城区 [2023]017号	栾城区	城区兴安大街东、栾武路北	教育	268240.78	≥0.8、≤1.6	50年	24100
2023/05/11	藁城区 [2023]004号	藁城区	东临通安街，西临石家庄市2022年第15批次建设用地，南临规划路，北临石家庄科慧城市建设运营有限公司	教育	11026.28	≥0.8	50年	996
2023/05/31	鹿泉区 [2023]012号	鹿泉区	开发区横山村，储备地以西、名阳投资管理股份有限公司以北、昌盛大街以东、石家庄虎林环保设备有限公司以南	商务金融用地	5688.70	≥1.0、≤3.0	40年	810
2023/05/31	鹿泉区 [2023]013号	鹿泉区	开发区横山村，中国人民解放军66172部队以西、储备地以北、储备地以东、石家庄虎林环保设备有限公司以南	商务金融用地	8454.84	≥1.0、≤3.0	40年	1210

## 五、热点政策解读

为深入实施在二环内做“减法”、二环外做“乘法”的城市建设理念，坚持“缺什么补什么”的原则，科学优化商业布局，完善便民服务体系，全面提升石家庄生活便利化、品质化水平，加快建设现代化、国际化美丽省会城市，2023年4月17日，《石家庄市商业网点布局实施规划（2022—2035年）》（草案）进行公示。

**嘉泽短评：**公示明确了此次规划范围重点为国土空间总体规划确定的中心城区范围，统筹考虑正定城区范围。

城市商业定位为：以首都为核心的京津冀世界级城市群区域中心城市定位，确定石家庄市城市商业发展定位为：时尚、人文、智慧的华北区域消费中心，高效、集约面相和服务双循环的国家枢纽；发展目标：加快建设现代化、国际化美丽省会城市，到2035年，实现商贸物流产业规模翻一番，经济总量在全省首位度不断增强，跃入全国新一线城市行列。此次公示的几大内容要点：1、二环内禁止新建改建市场，二环至三环之间以及滹沱河两侧区域限制新建市场。规划期内，外迁腾退市场118处，腾退用地约6088亩，腾退可供再利用建筑空间114万㎡；2、规划构建“12422”商圈体系：都市级商圈1处，中山路商圈市级商圈2处，高铁商圈、高新区商圈特色商圈4处，片区商圈22处；3、规划布局社区商业中心65个；4、规划布局园区商业中心9个；5、规划期内，在石家庄市重点发展49条特色商业街区；6、构建“一核引领，两带联动、三区拓展、多点支撑”的会展发展空间结构；7、优化加油站

布局。

2023年4月20日，最高法院就河南高院有关商品房买卖中的一些问题作出了回复，即《关于商品房消费者权利保护问题的批复（2023年4月20日起施行）》，其中明确：对于商品房，已全款支付的消费者享有优先于建筑施工的优先受偿权。这份文件，主要是针对目前房地产企业逾期交房引发的系列问题中，有关买房人权利保护的问题中关于优先受偿权、抵押权及其他债权的问题作出较为具体的回复。

**嘉泽短评：**近年来，因房地产开发逾期交房、房价下跌等诸多因素，导致了全国各地商品房买卖纠纷案件数量激增，一定程度上激发了各种社会矛盾。发生纠纷的当事人要么通过不断上访、信访到住建、发改等部门，想依靠政府及相关行政管理部门的力量解决纠纷，还有一部分选择起诉到法院，想通过法律诉讼的方式维权。而从全国各地的法院处理实务和判例来看，因法院顾虑行政机关、社会、经济等诸多因素，此类案件已经法院作出司法判决，必然会引发后续的大量类案。司法实务中，法院经常通过调解、劝原告撤诉的方式进行处理。而此次最高院作出的即《关于商品房消费者权利保护问题的批复（2023年4月20日起施行）》，对于商品房消费者权利保护问题给出了比较明确具体的回复，商品房消费者以居住为目的购买房屋并已支付全部价款，主张其房屋交付请求权优先于建设工程价款优先受偿权、抵押权以及其他债权的，人民法院应当予以支持。

## 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7个，下跌的有2个。其中廊坊市(广阳区、安次区)基价 9997 元/m<sup>2</sup>，上涨 0.44%；唐山市(路南区、路北区)基价 10927 元/m<sup>2</sup>，与上期持平；秦皇岛市(海港区)基价 10804 元/m<sup>2</sup>，与上期持平；邯郸市(邯山区、丛台区、复兴区)基价 9308 元/m<sup>2</sup>，与上期持平；沧州市(新华区、运河区)基价 8976 元/m<sup>2</sup>，与上期持平；保定市(竞秀区、莲池区)基价 8781 元/m<sup>2</sup>，与上期持平；邢台市(襄都区、信都区)基价 6860 元/m<sup>2</sup>，与上期持平；衡水市(桃城区)基价 6624 元/m<sup>2</sup>，与上期持平；张家口市(桥东区、桥西区、经开区)基价 7177 元/m<sup>2</sup>，下跌 0.21%；承德市(双桥区、双滦区)基价 8430 元/m<sup>2</sup>，下跌 0.39%。

