

## 2023年5月数读河北

### 一、政策资讯

#### (一) 全国政策

2023年5月，我国房地产政策宽松延续。中央层面，央行发布2023年第一季度中国货币政策执行报告提出，要坚持“房住不炒”定位，稳地价、稳房价、稳预期，扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作；要满足行业合理融资需求，有效防范化解优质头部房企风险；要因城施策，支持刚性和改善性住房需求等。

1、住建部、市场监管总局印发《关于规范房地产经纪服务的意见》从十方面加强房地产经纪行业管理，要求合理降低经纪服务费。

5月9日，住房和城乡建设部、市场监管总局印发《关于规范房地产经纪服务的意见》。从十个方面明确监管措施，加强房地产经纪行业管理，保护交易当事人合法权益，促进房地产市场健康发展。《意见》坚持问题导向，突出保护交易当事人合法权益，明确了10个方面的监管措施。

2、住建部发布关于部2023年信用体系建设工作要点的通知，加大房地产开发企业失信联合惩戒力度

5月12日，住建部办公厅印发《2023年信用体系建设工作要点的通知》，在“推动信用体系建设，助力优化营商环境”方面提出，持续提升信用体系优化营商环境能力。落实全国住房和城乡建设工作会议要求，用好信用手段，加大房地产开发企业失信联合惩戒力度，规范建筑市场主体行为，构建诚信守法、公平竞争、追求品质的市场环境。

3、央行货币政策执行报告：坚持房住不炒坚持“三稳”“三保”有效防范化解优质头部房企风险

5月15日，央行发布了《第一季度中国货币执行报告》，房地产政策基本延续2022年四季度货币政策执行报告中的表述。下一阶段房地产方面主要政策思路提出：牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，稳妥实施房地产金融审慎管理制度，扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作，满足行业合理融资需求，推动行业重组并购，有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，因城施策，支持刚性和改善性住房需求，加快完善住房租赁金融政策体系，促进房地产市场平稳健康发展，推动建立房地产业发展新模式。

4、中办、国办：各地新建居住区须配套建设养老服务设施

5月21日，中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于推进基本养老服务体系建设意见》提出，提高基本养老服务供给能力。各地新建城区、新建居住区要按标准和要求配套建设养老服务设施；老城区和已建成居住区要结合城镇老旧小区改造、居住区建设补短板行动等，通过补建等方式完善养老服务设施。政府投入资源或者出资建设的养老服务设施要优先用于基本养老服务。

#### 5、首套房贷利率继续微降房贷利率仍然处于宽松通道

5月22日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2023年5月22日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.65%，5年期以上LPR为4.3%，均与上月持平。这是LPR继去年8月下调后，第9个月保持不变。虽然LPR没有变动，实际执行中，房贷利率仍然处于宽松通道。

## （二）河北政策

地方层面，政策以支持刚性和改善性住房需求、推动房地产供给侧改革为主，包括上调住房公积金最高贷款额度、发放购房财税补贴、实施棚改货币化安置、优化限购等举措。总体来说，政策宽松以三四线城市为主，部分热点城市政策持续微调，政策频次有所减少、力度减弱。

### 石家庄市

《石家庄住房公积金管理委员会关于进一步优化租房提取政策的通知》发布，自5月1日起实行公积金提取新政，1年可提取4次。为更好满足新市民、青年人合理住房需求，方便缴存人办理住房公积金业务，近期，石家庄住房公积金管理中心对部分提取、贷款业务进行了调整，明确自2023年5月1日起开始执行。

### 保定市

4月26日，保定住房公积金管理中心印发《关于提高住房公积金租房提取额度的通知》。根据该通知，2023年5月1日起，符合保定市租住商品住房提取住房公积金条件的，即缴存人自个人住房公积金账户开户之日起连续足额缴存满3个月，缴存人本人及配偶在保定市行政区域内无自有住房且租赁商品住房的职工，可以提取住房公积金支付房租。缴存人及其配偶每年可提取住房公积金支付房租的频次由原来的1次提高到2次；夫妻双方累计提取总额由原每年13500元提高到15000元。

### 唐山市

5月1日，公积金首套房贷款取消余额挂钩。1.我市45周岁(含)以下缴存职工购买首套自住住房的在连续正常

缴存 6 个月以上(含)住房公积金符合还贷能力和不超过贷款相应最高限额要求的前提下，取消贷款额度与借款申请人住房公积金的缴存余额挂钩。2.对购买新建政策性住房且为首套自住住房的缴存职工，在连续正常缴存 6 个月以上(含)住房公积金且符合还贷能力和不超过贷款相应最高限额要求的前提下，取消贷款额度与借款申请人住房公积金的缴存余额挂钩 3.对租赁唐山市安居集团建设、收购、改建的保障租赁住房和人才公寓的缴存职工，开通公积金抵冲租金业务，实现保障性租赁住房、人才公寓租金管理平台与住房公积金账户联动。

### 衡水市

5 月 14 日 衡水市住房和城乡建设局出台《关于对全市商品房销售场所实行“五统一”标准化规范化管理的通知》，以“五统一”标准化、规范化为抓手，持续整治房地产市场秩序，加大房地产市场监管力度，切实维护消费者合法权益，为优化衡水市营商环境再“助力”。

### 承德市

近期公积金政策进行调整，符合承德市住房公积金贷款政策的生育二孩、三孩的缴存职工家庭在承德市首次申请住房贷款时，二孩家庭单缴存职工家庭最高贷款额度为 70 万元；二孩家庭双缴存职工家庭最高贷款额度为 90 万元；三孩家庭单缴存职工家庭最高贷款额度为 80 万元；三孩家庭双缴存职工家庭最高贷款额度为 100 万元。（贷款所需材料中需另外提供《医学出生证明》，若有 离异或再婚情形的，需提供载记抚养权归属的法院判决书或民事调解书、离婚协议书等）

### 邢台市

5 月 10 日，为推动形成各类人才回邢来邢创业就业热潮，全面助力太行泉城建设，促进邢台经济社会高质量发展，邢台市出台关于鼓励人才回邢来邢创业就业助力太行泉城建设的若干措施。《若干措施》实施范围为市主城区（市本级及信都区、襄都区、任泽区、南和区、经开区、邢东新区（高新区））。《若干措施》将突出引进人才购房、租房补贴等工作重点，在住房保障方面给予优惠政策，解除回邢来邢人才的后顾之忧。其中，对到民营企业工作或自主创业且在邢台市区缴纳半年以上社会保险费的全日制博士研究生、全日制硕士研究生、毕业五年内“双一流”全日制大学本科生，将提供 3 方面的住房支持政策，包括筹集建设人才公寓、购房补贴和租房补贴。

### 雄安新区

5 月 10 日，习近平总书记深入雄安调研指出要“扎实推动疏解北京非首都功能各项任务落实，接续谋划第二批

启动疏解的在京央企总部及二、三级子公司或创新业务板块等，着手谋划金融机构、科研院所、事业单位的疏解转移。要继续完善疏解激励约束政策体系”这些精神的传递意味着北京的第二批央企搬迁会马上启动。

## 二、土地市场

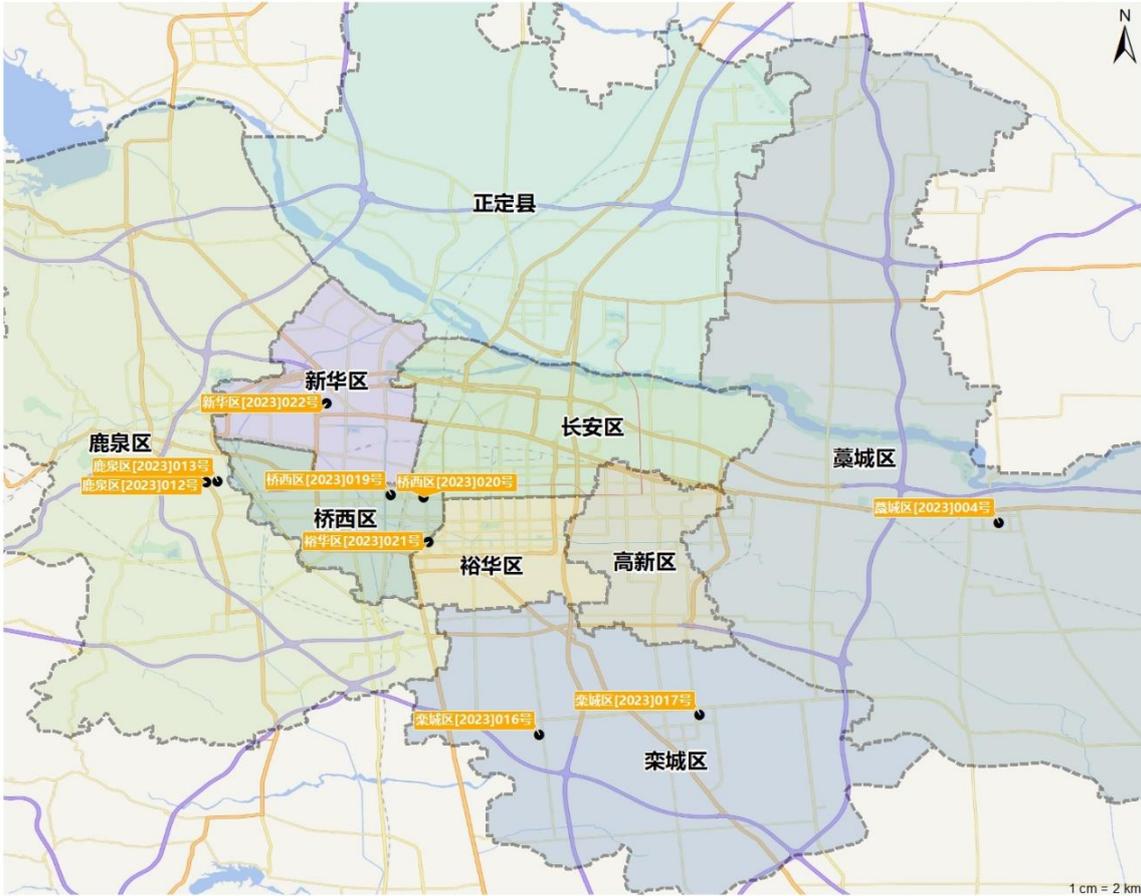
### (一) 石家庄市

5月主城区和新三区、正定县/正定新区共有4个批次9宗地(不含工业、仓储用地)挂牌出让,9宗地全部出让成功,成交总面积535488.19平方米(约803.22亩),成交总价41.0489亿元。从土地出让性质来看,住宅混合用地2宗,商服用地4宗,教育用地2宗,公用设施用地1宗。从位置来看,主城区4宗,栾城区2宗,藁城区1宗,鹿泉区2宗。城发投拿下金世界三期、桥西区电视机厂宿舍危房改造、高铁片区54、53号地块,金麦加地产斩获西三庄改造用地。

#### 宗地信息：

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	出让年限	成交价(万元)	竞得人
2023/05/04	挂牌	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	170300.00	石家庄市保障性安居工程开发建设有限责任公司
2023/05/04	挂牌	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	94400.00	石家庄市保障性安居工程开发建设有限责任公司
2023/05/04	挂牌	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	51300.00	石家庄市城投城市更新有限公司
2023/05/04	挂牌	新华区 [2023]022号	新华区	天苑路以北、晋安路以南田家庄街两侧	住宅、教育	68009.31	≥1.0, ≤2.0	70年、50年	66500.00	河北金麦加房地产开发有限公司
2023/05/09	挂牌	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、东城路北侧	公用设施	19598.93	<0.5	50年	853.00	河北中瀚水务有限公司
2023/05/09	挂牌	栾城区 [2023]017号	栾城区	城区兴安大街东侧、卖武路北侧	教育	268240.78	≥0.8, ≤1.6	50年	24100.00	河北传媒学院
2023/05/11	挂牌	藁城区 [2023]004号	藁城区	东临通安街,西临石家庄市2022年第15批次建设用地上,南临规划路,北临石家庄市科慧城市建设运营有限公司	教育	11026.28	≥0.8	50年	996.00	石家庄市科慧城市建设运营有限公司
2023/05/31	挂牌	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	5688.70	≥1.0, ≤3.0	40年	820.00	河北科工建设集团有限公司
2023/05/31	挂牌	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	8454.84	≥1.0, ≤3.0	40年	1220.00	河北绿岛建设运营有限公司

#### 宗地位置：



## (二) 保定市

5 月份主城区共有 3 宗地挂牌出让，3 宗地全部出让成功，土地用途均为住宅用地，成交总面积 101126 平方米（约合 151.69 亩），成交总价 54434 万元，从位置看 3 宗地分别位于西部文体新城、北部低碳新城和中心城区。

### 宗地信息：

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	出让年限	成交价 (万元)	竞得人
2023/05/30	挂牌	2023-019号	竞秀区	朝阳南大街东、商城南巷南	住宅	8514.00	≥1.0、≤2.3	70年	7699.00	保定市博世房地产开发有限公司
2023/05/30	挂牌	2023-022号	竞秀区	风能大街东、隆兴西路北	住宅	36563.70	≥1.0、≤2.8	70年	20885.00	保定创秀房地产开发有限公司
2023/05/30	挂牌	2023-023号	竞秀区	工业大街东、七一路北	住宅	56048.30	≥1.0、≤2.5	70年	25850.00	保定创秀房地产开发有限公司

### 宗地位置：



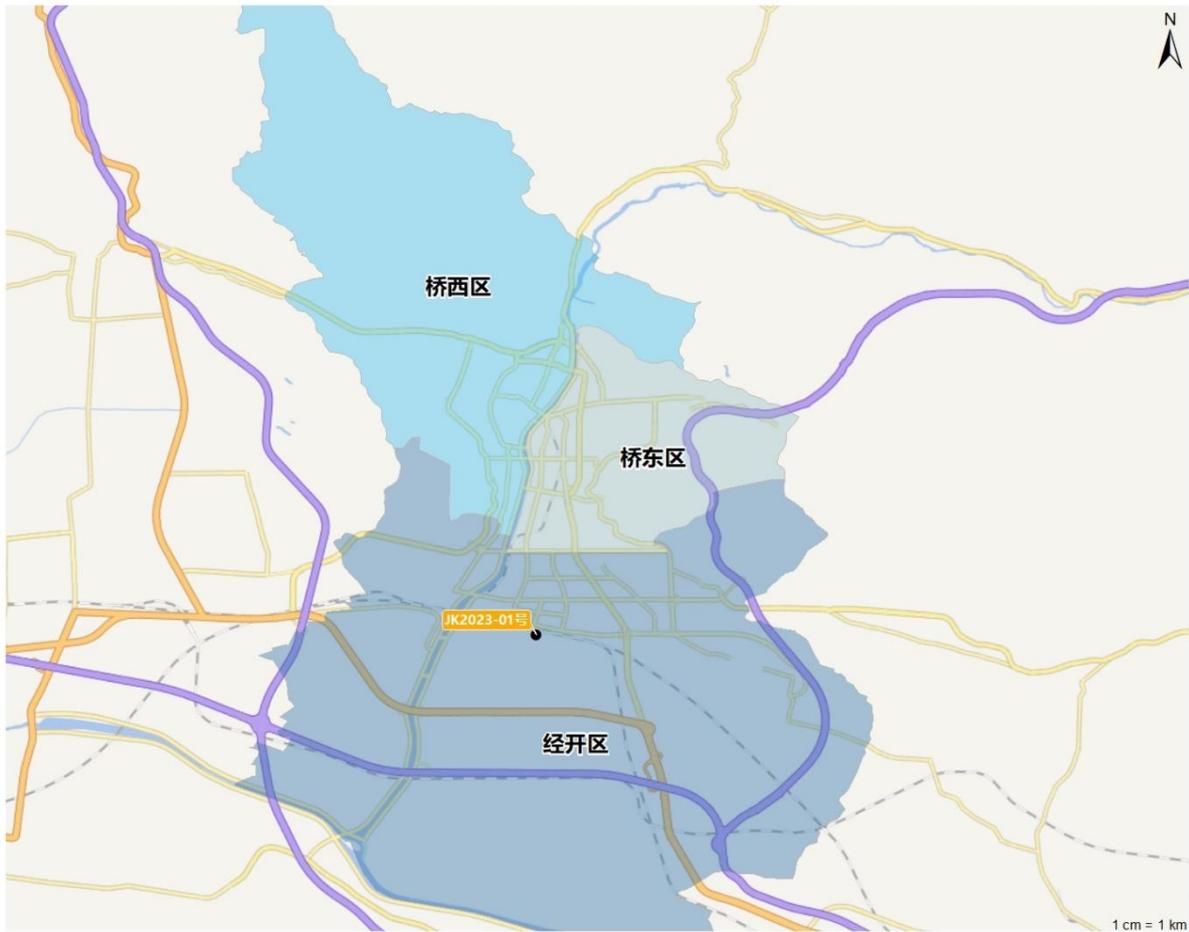
### (三) 张家口市

5 月份主城区仅有 1 宗地挂牌出让，土地用途住宅用地，面积 14619.92 平方米 ( 约合 21.93 亩 )，成交总价 4511.92 万元，位于经开区欣盛西路东侧。

#### 宗地信息：

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	出让年限	成交价 (万元)	竞得人
2023/05/15	挂牌	JK2023-01号	经开区	欣盛西路东侧	住宅	14619.92	≤1.4	70年	4511.92	张家口连尚房地产开发有限公司

#### 宗地位置：

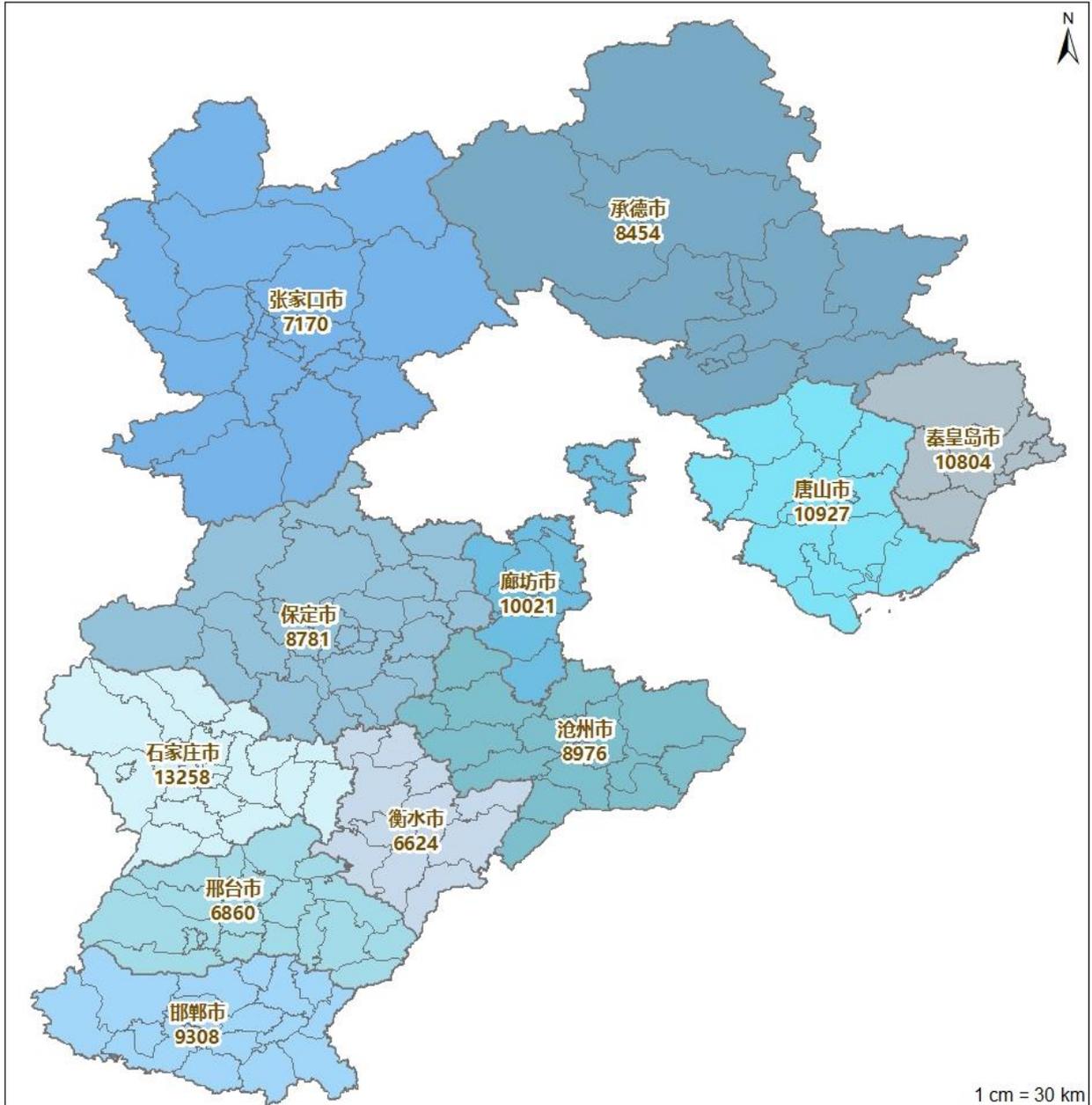


廊坊市、唐山市、承德市主城区无土地成交（不含工业、存储用地）。

### 三、基价监测

#### （一）区域监测

嘉泽 V 估价系统监测结果显示，本月省内 11 地市主城区基价环比上涨的有 2 个，持平的有 7 个，下跌的有 2 个。其中石家庄市(桥西区、新华区、裕华区、长安区、高新区)基价 13258 元/m<sup>2</sup>，下跌 0.21%；承德市(双桥区、双滦区)基价 8454 元/m<sup>2</sup>，上涨 0.28%；廊坊市(广阳区、安次区)基价 10021 元/m<sup>2</sup>，上涨 0.24%；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 7170 元/m<sup>2</sup>，下跌-0.10%。



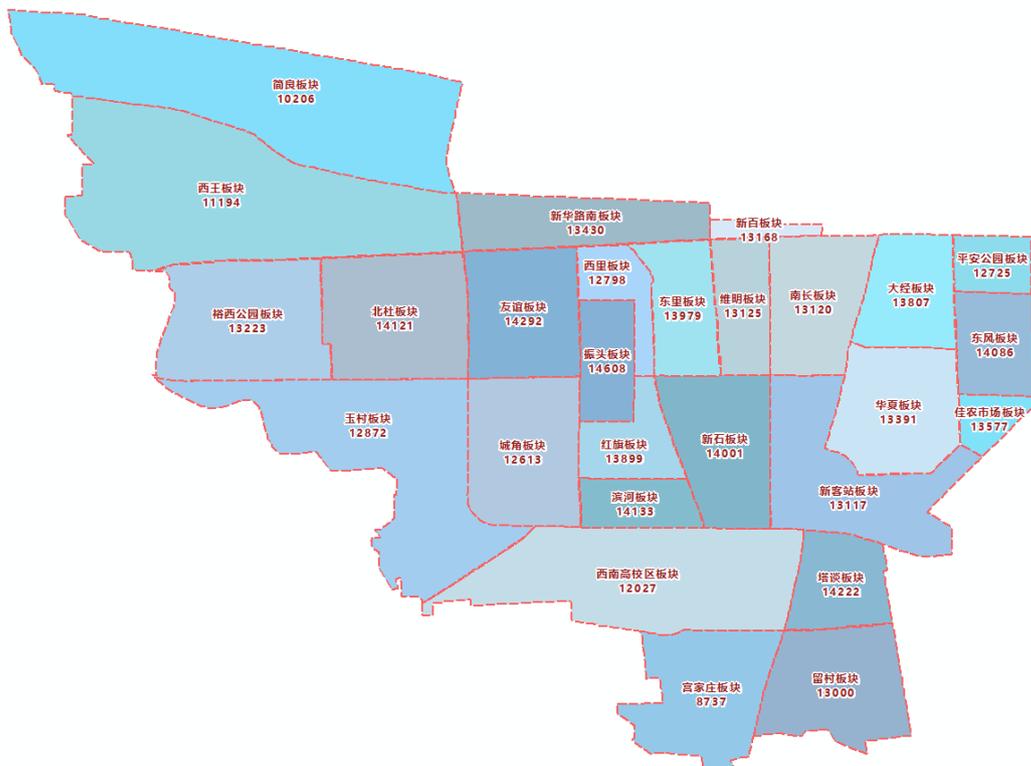
今年一季度前 3 个月石家庄市、廊坊市、邯郸市等城市存量房市场迎来高速增长，交易量和成交价都迎来“小阳春”，主要是防疫政策优化影响下积压需求的集中释放、宽松政策以及传统学区房旺季叠加的结果，但这样的阶段性高增速并非常态，进入二季度后成交量和成交价显著回落，进入 5 月份消费者观望情绪严重，预期存量房价格将进一步下行。

## （二）板块监测

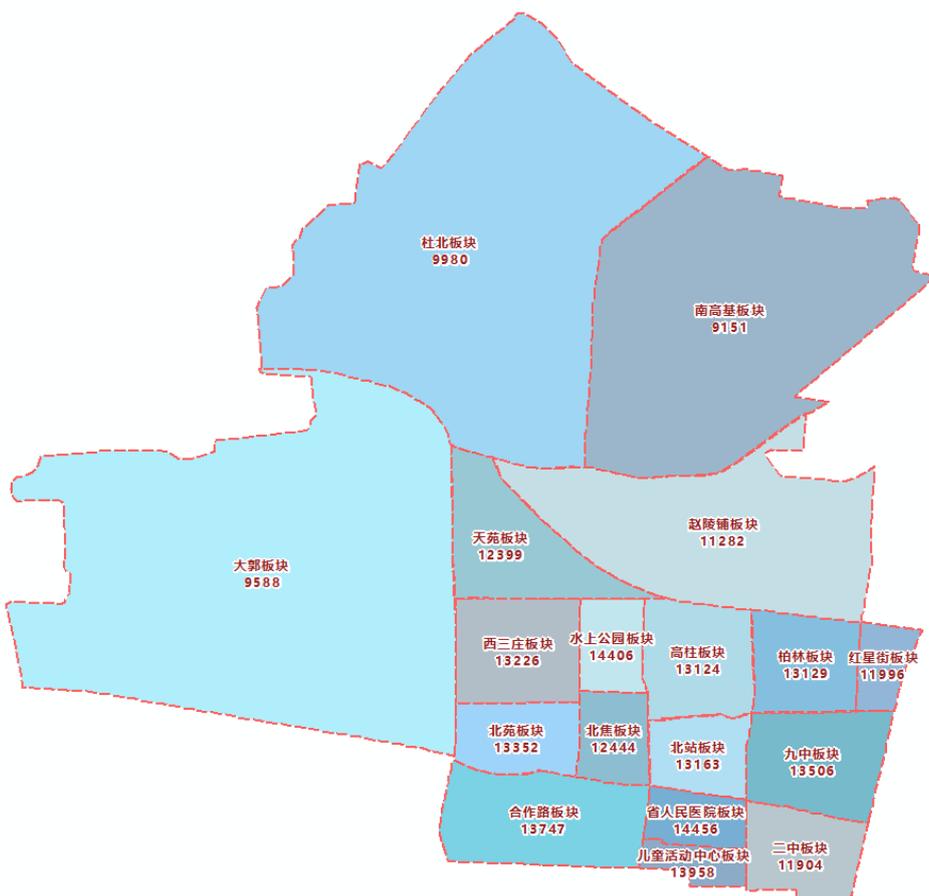
### 1. 石家庄市

根据嘉泽 V 估价系统监测结果，2023 年 5 月板块基价前三的是富强板块（17394 元/平方米）、四十中板块（17329 元/平方米）、裕兴板块（16069 元/平方米）。主城区具体板块价格分布图如下：

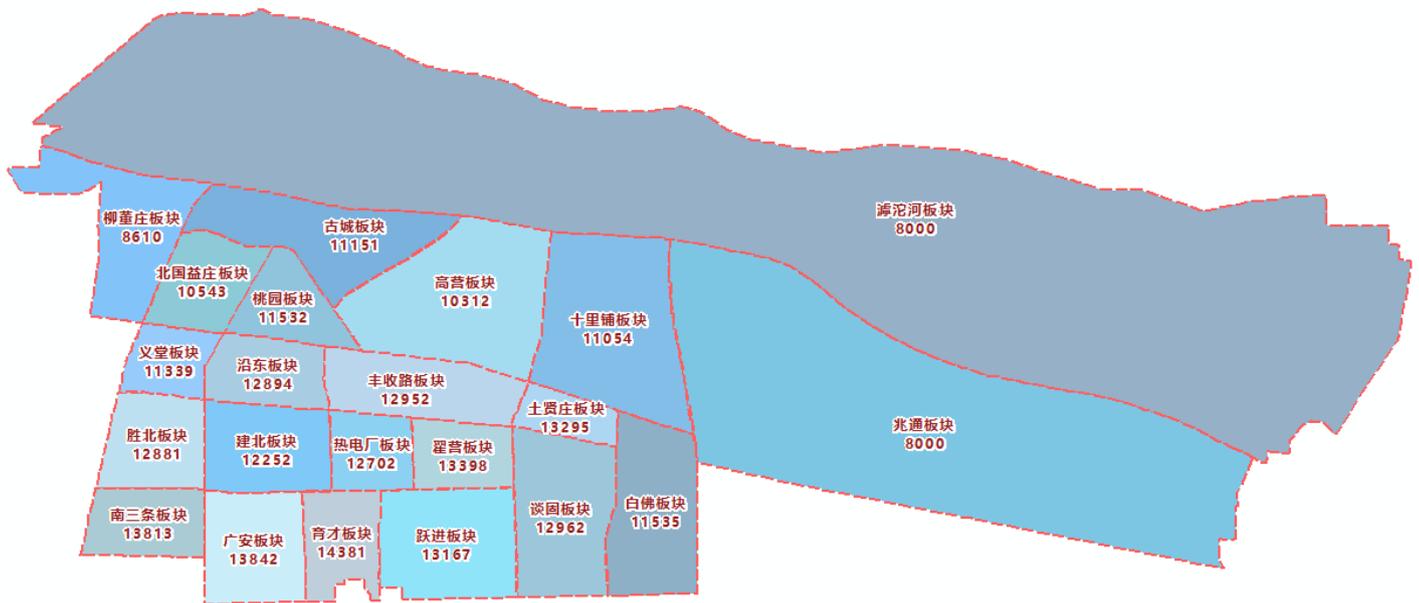
### 桥西区



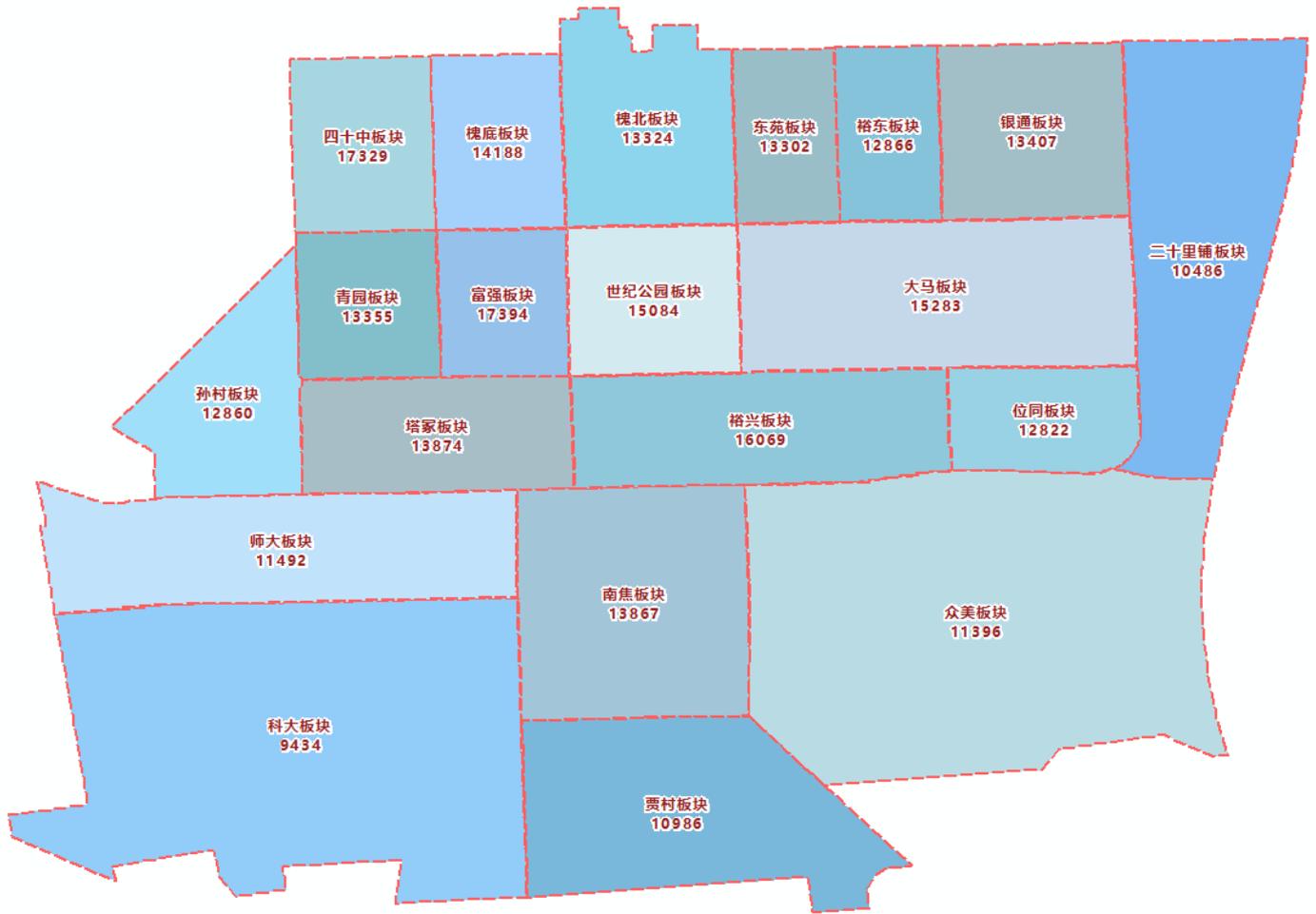
### 新华区



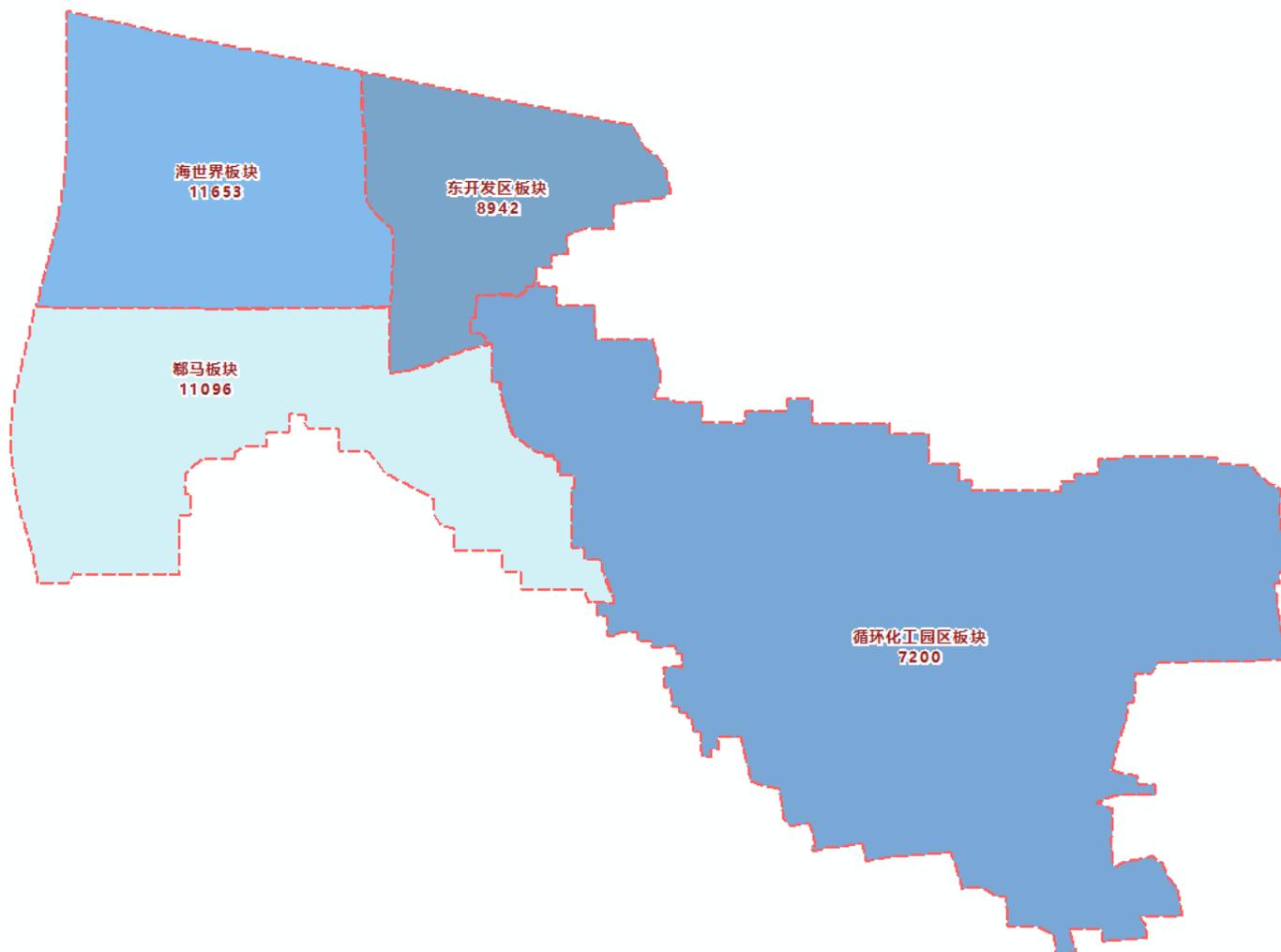
## 长安区



## 裕华区



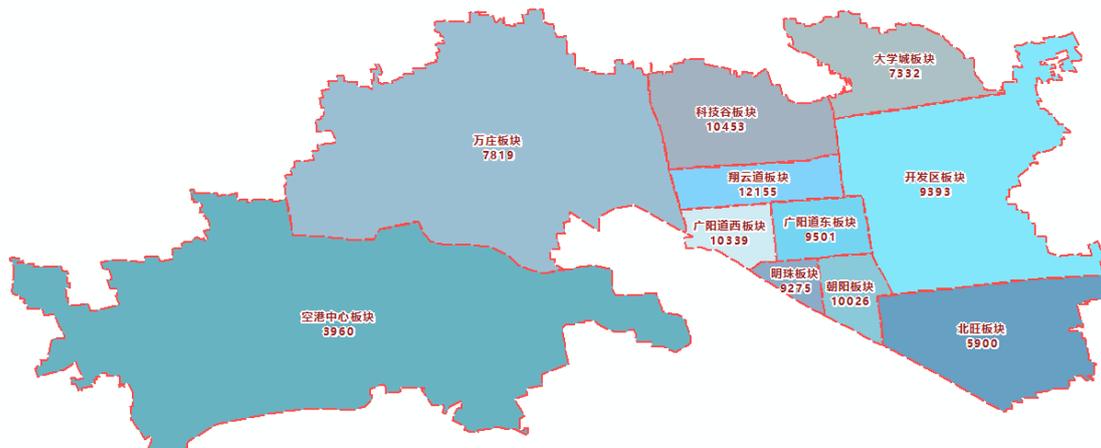
高新区



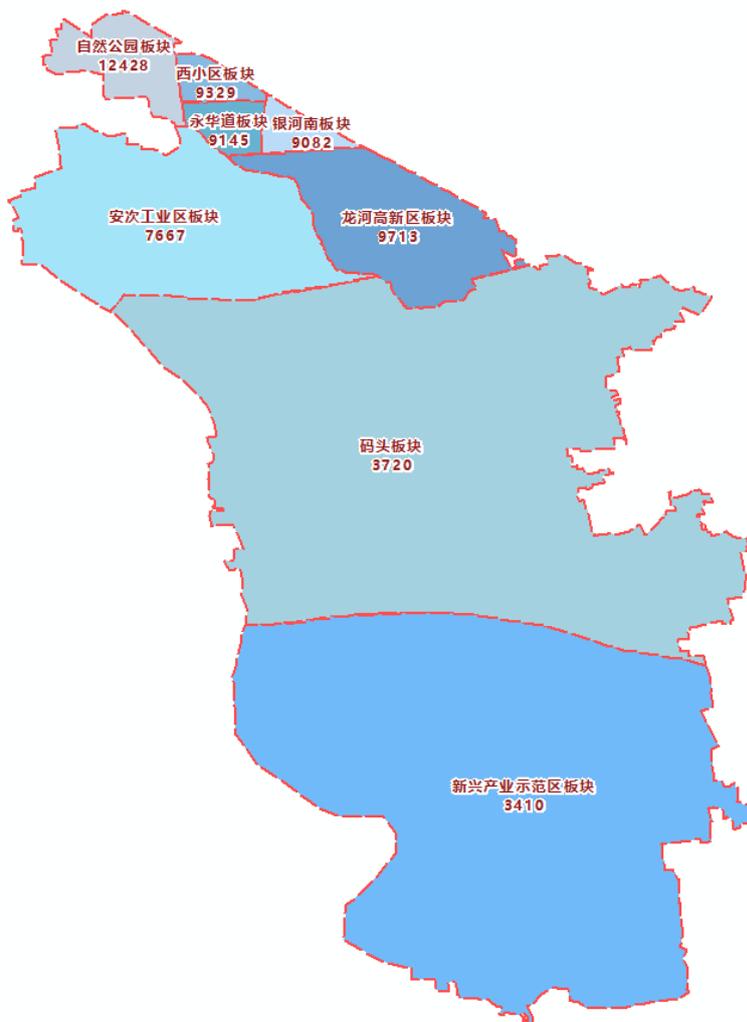
## 2. 廊坊市

根据嘉泽 V 估价系统监测结果，2023 年 5 月板块基价前三的是自然公园（12428 元/平方米）、翔云道板块（12155 元/平方米）、科技谷板块（10453 元/平方米）。主城区具体板块价格分布图如下：

广阳区



### 安次区



其他城市陆续更新中。