

## 2023年7月数读河北

### 一、政策资讯

#### (一) 全国政策

2023年7月，我国房地产政策环境延续宽松。全国政策方面，中央政治局提出适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，为后续房地产政策调整优化进一步打开了空间。人民银行、国家金融监督管理总局延长“金融16条”中两项金融支持房地产核心融资政策期限，银行间交易商协会提出推进“第二支箭”持续支持民营房企和产业类企业债券融资，国家发改委将支持刚性和改善性住房需求、完善住房保障基础性制度和支持政策等纳入恢复和扩大消费重要内容，住建部提出要进一步落实好降低购买首套住宅首付比例和贷款利率、个人住房贷款“认房不认贷”等多项政策。

##### 1、7月10日 《关于延长金融支持房地产市场平稳健康发展有关政策期限的通知》

2022年11月11日，中国人民银行、原银保监会联合出台《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》，从保持房地产融资平稳有序、积极做好保交楼金融服务、配合做好受困房企风险处置、加大住房租赁金融支持等方面，明确了16条支持政策，其中两条政策规定了适用期限。《通知》发布实施后，对保持房地产融资合理适度、推动化解房地产企业风险发挥了积极作用，取得了良好的政策效果。综合考虑当前房地产市场形势，为引导金融机构继续对房地产企业存量融资展期，加大保交楼金融支持，中国人民银行、国家金融监督管理总局决定，延长有关政策适用期限。

##### 2、7月13日 商务部等13部门 《关于促进家居消费若干措施的通知》

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，释放家居消费潜力，巩固消费恢复发展势头，增强消费对经济发展的基础性作用，商务部、住房城乡建设部等13部门印发《关于促进家居消费若干措施的通知》。房地产方面支持旧房装修。鼓励各地结合城镇老旧小区改造等工作，通过政府支持、企业促销等多种方式，支持居民开展旧房装修和局部升级改造；继续支持城镇老旧小区居民提取住房公积金用于加装电梯等自住住房改造，政策支持范围扩大到本人及配偶双方父母自住住房加装电梯等改造。

##### 3、7月14日 中国银行间市场交易商协会 “第二支箭”持续发力扩大房企覆盖面

民营经济作为我国国民经济的重要组成部分，是经济增长的重要动力、推进创新的重要主体。7月14日，

在中国人民银行的指导下，中国银行间市场交易商协会召开民营企业融资座谈会，听取民营企业对扩大民企债券融资支持工具服务范围、更好促进民营企业持续健康发展的意见和建议。参会企业表示，自 2018 年以来，交易商协会通过“第二支箭”支持民营企业债券融资，充分发挥债券市场公开透明、预期引导性强的优势，释放积极明确信号，有效提振了市场预期和信心，带动民营企业融资渠道恢复畅通。下一步扎实推进“第二支箭”工作开展，支持民营房地产和产业类企业债券融资等，持续推动房地产企业风险有序出清。

#### 4、7月18日 住建部等七部门 《关于扎实推进 2023 年城镇老旧小区改造工作的通知》

为深入贯彻党中央有关决策部署，落实 2023 年《政府工作报告》要求，住房和城乡建设部、国家发展改革委、工业和信息化部、财政部、市场监管总局、体育总局、国家能源局印发《关于扎实推进 2023 年城镇老旧小区改造工作的通知》。通知要求，坚持以问题为导向、向群众身边延伸、在“实”上下功夫，对拟改造的城镇老旧小区开展全面体检，找准安全隐患和设施、服务短板。依据体检结果和居民意愿，按照可感知、可量化、可评价的工作标准，聚焦“楼道革命”“环境革命”“管理革命”，“一小区一对策”合理确定改造内容、改造方案和建设标准，切实解决群众反映强烈的难点、堵点、痛点问题。

#### 5、7月20日 LPR 报价 1 年期为 3.55% 5 年期以上为 4.2%

7月20日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，贷款市场报价利率(LPR)为：1年期 LPR 为 3.55%，5年期以上 LPR 为 4.2%。均与上月持平。本月 MLF 操作利率在降息后恢复平价续做，持平于 2.65%，LPR 的定价基础未发生变化。6月两个期限品种的 LPR 报价刚刚下调，因此 7月 LPR 报价持稳符合市场普遍预期。

#### 6、7月24日 中央政治局会议 下半年市场房地产政策定调

中共中央政治局于 7月24日召开会议。在房地产方面，中共中央政治局会议重磅定调，要切实防范化解重点领域风险，适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。要加大保障性住房建设和供给，积极推动城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设，盘活改造各类闲置房产，为后续房地产政策拟定提供了重要的风向标作用。

#### 7、7月25日 国家税务总局 住房收税优惠

7月25日,国家税务总局官方微信发布了《支持协调发展税费优惠政策指引》(下称《指引》)。支持消费提振信心税费优惠,其中有多条涉及住房税收优惠,包括个人销售住房减免增值税、个人转让自用家庭唯一生活用房免征个人所得税、职工取得单位低价售房的差价收益免征个人所得税、个人销售或购买住房免征印花税、个人销售住房免征土地增值税、个人购买安置住房免征印花税、个人购买安置住房减征契税、个人因房屋被征收而取得改造安置住房减免契税、个人购买家庭唯一住房或第二套改善性住房减征契税、个人购买经济适用房减半征收契税、居民换购住房退还个人所得税、个人出租住房减按10%征收个人所得税等。

### 8、7月28日 住建部 落实降低首套住房首付比、“认房不用认贷”等政策

据“中国建设报”消息,近日住房城乡建设部倪虹部长召开企业座谈会。会上,倪虹强调,稳住建筑业和房地产业两根支柱,对推动经济回升向好具有重要作用。要以工业化、数字化、绿色化为方向,大力推动建筑业持续健康发展,充分发挥建筑业“促投资、稳增长、保就业”的积极作用。要继续巩固房地产市场企稳回升态势,大力支持刚性和改善性住房需求,进一步落实好降低购买首套住房首付比例和贷款利率、改善性住房换购税费减免、个人住房贷款“认房不用认贷”等政策措施,继续做好保交楼工作,加快项目建设交付,切实保障人民群众的合法权益。

### 9、7月31日 国家发改委 《关于恢复和扩大消费措施的通知》

7月31日,国务院办公厅发布转发国家发展改革委关于恢复和扩大消费措施的通知。通知提出,通知提出,支持刚性和改善性住房需求。做好保交楼、保民生、保稳定工作,完善住房保障基础性制度和支持政策,扩大保障性租赁住房供给,着力解决新市民、青年人等住房困难群体的住房问题。稳步推进老旧小区改造,进一步发挥住宅专项维修资金在老旧小区改造和老旧住宅电梯更新改造中的作用,继续支持城镇老旧小区居民提取住房公积金用于加装电梯等自住住房改造。在超大特大城市积极稳步推进城中村改造。

## (二) 河北政策

地方层面,河北省主要城市政策延续现行制度,没有更多实质性的刺激政策。预计未来一段时期内政策上将延续宽松基调,适时调整优化房地产政策,因城施策用好政策工具箱,更好满足居民刚性和改善性住房需求,促进房地产市场平稳健康发展。

### 1、石家庄市

## 7月17日 石家庄市委研究全市腾退土地规划利用

市委书记张超超主持召开市委专题会议，研究全市腾退土地规划利用工作。私搭乱建、违章建筑专项整治行动和复兴大街、北三环市政化改造工程开展以来，长安区、桥西区、新华区、裕华区、高新区违建临建拆除腾退、二环沿线腾退和市政化改造释放土地共计47394亩，下一步，我市将认真做好规划方案，统筹做好腾退土地利用工作。会上强调，要坚持拆建并举，深刻理解“拆不是目的，拆是为了更好地建，建是为了让城市更美丽，人民更宜居、更幸福”的丰富内涵，统筹生产、生活、生态空间布局，坚持在二环内做“减法”，按照“缺什么、补什么”的原则，补齐城市功能短板；在二环外做“乘法”，拉开城市发展框架，提升城市发展能级，不断提高群众居住的舒适度、便利度和安全性。

## 2、邯郸市

7月20日，河北邯郸进一步调整引进人才住房公积金最高贷款额度：取得“燕赵英才卡（A卡）”、“邯郸英才服务卡（B卡）”的缴存职工，使用公积金贷款购买首套自住住房时，最高贷款额提高到100万元，且最高贷款额度不受单位及个人缴存比例限制。

## 3、邢台市

7月21日，邢台市自然资源和规划局近日发布《邢台市区住宅用地供应三年（2023-2025年）滚动计划》，以既定的2023年住宅用地供应计划指标166.43公顷为基数，按照年均2%涨幅计算，确定邢台市区住宅用地供应2023年至2025年三年滚动计划总量为509.35公顷，其中，2023年计划供应166.43公顷，2024年计划供应169.76公顷，2025年计划供应173.16公顷，年平均供应169.78公顷。

## 4、雄安新区

今年上半年，雄安新区基础设施类投资力度不断加强，基础设施投资同比增长96.7%；雄安完成固定资产投资同比增长17.8%，拉动全省投资增速1.8个百分点。7月11日，中铁建工集团发展有限公司揭牌仪式在雄安新区举行，标志着中国中铁产业集群又一家子公司落户雄安新区。13日，清华大学乡村振兴工作站雄安（容城）站在雄安新区容城县贾光乡揭牌。该站今后将发挥清华大学在人才、技术和资源等方面的优势，以需求为导向，围绕乡村振兴产业、人才、文化、生态、组织五个方面开展工作，为雄安新区乡村振兴战略的实施提供智力支持和相关资源对接等服务。



7月10日，雄安新区住房管理中心、河北雄安新区管理委员会公共服务局发布了《关于进一步做好住房租赁合同备案的通告》，住房租赁合同备案通过新区租赁平台线上办理，下载登陆“政通雄安APP”—住房租赁—操作指引，按流程提交办理。提交的租赁合同信息应与备案时填写的产权人、承租人、房屋坐落、合同期限等信息一致，提交资料完整准确的将在1日内审核。

## 二、土地市场

2023年7月河北省一级土地市场继续维持低位运行，除石家庄市、邯郸市、衡水市、邢台市外，其他地州市主城区均无土地成交（不含工业、仓储用地）。当前新房市场持续低迷，市场预期和信心尚未恢复，房地产开发企业拿地意愿不强，尤其是全国性品牌房企参与度低，大部分地区地块由当地城投或本土开发商以底价成交，整体市场热度依然较冷。

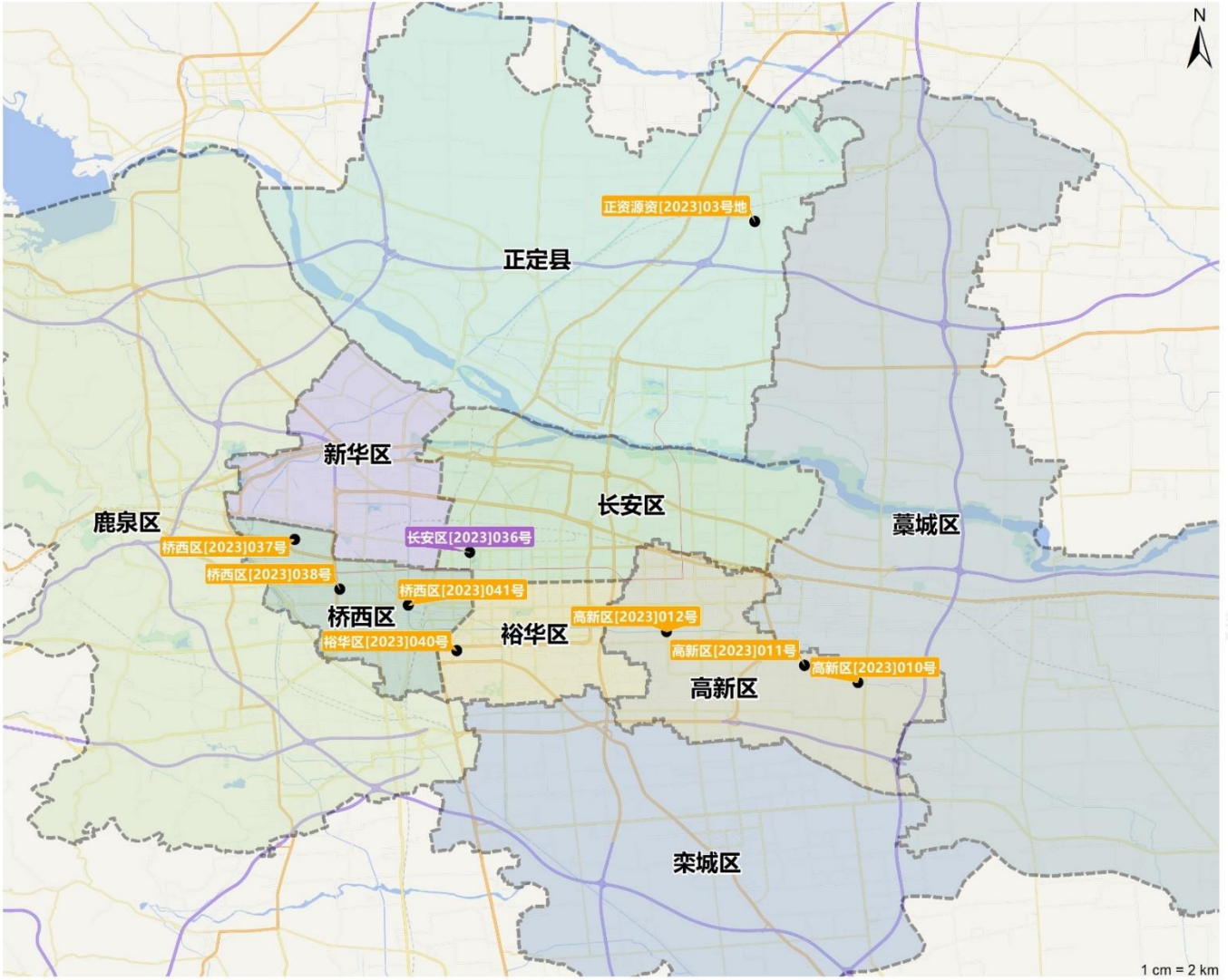
### （一）石家庄市

7月主城区和新三区、正定县/正定新区共有3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宗地流拍，成交总面积136519.62平方米（约204.78亩），成交总价115640.00亿元。从土地出让性质来看，住宅用地3宗、住宅混合用地1宗，商服用地3宗，公用设施用地1宗。从位置来看，主城区7宗（桥西区3宗、裕华区1宗、高新区3宗），周边三区一县1宗（正定新区）。其中昶昊悦府剩余地块和博爱雅苑成功补证，嘉实集团拿下塔坛城改地块。

#### 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
2023/07/06	挂牌	正资源资 [2023]03号地	正定县	正定高新区北区怀丙东路以南、赵普大街以东	商服	17032.22	≤3.0	40年	2610.00	河北正定高新技术产业开发区管理委员会
2023/07/18	挂牌	高新区 [2023]010号	高新区	东至新赵线、南至石家庄市藁城区丘头镇丽阳村农民集体、北至石家庄弘之源污水处理有限公司	公用设施	30968.92	≤1.0	50年	1670.00	石家庄市液化气有限责任公司
2023/07/18	挂牌	高新区 [2023]011号	高新区	东至石家庄市弘悦房地产开发有限公司、西至德环化工园区医院、南至循源房地产开发有限公司、北至国有储备地	商服	1802.48	> 3.0, ≤4.0	40年	240.00	河北循源房地产开发有限公司
2023/07/18	挂牌	高新区 [2023]012号	高新区	东至昆仑东街、西至昆仑大街、南至金沙江路、北至仰泰房地产	商服	5211.28	> 1.0, ≤4.78	40年	4020.00	石家庄仰泰房地产开发有限公司
2023/07/28	挂牌	长安区 [2023]036号	长安区	位于槐一生活西区商品区地块：栗康街以东、和平东路以南、建设北大街以西、健康路以北	住宅、商服、 交通运输	31216.19	住宅：14.9652万㎡ 商服：14.9652万㎡	70年、40年、 50年	流拍	
2023/07/28	挂牌	桥西区 [2023]037号	桥西区	南简街以东、三简路以南、南简东街以西、广源路以北	住宅、教育	19000.18	> 1.0, ≤2.37	70年、50年	21000.00	石家庄祥翔房地产开发有限公司
2023/07/28	挂牌	桥西区 [2023]038号	桥西区	西二环东、工农路北	住宅	2443.87	地上14853.73㎡	70年	3200.00	石家庄市安居建设管理集团有限公司
2023/07/28	挂牌	裕华区 [2023]040号	裕华区	南二环南、建通街东	住宅	36150.47	> 1.0, ≤2.0	70年	41400.00	河北嘉康房地产开发有限公司
2023/07/28	挂牌	桥西区 [2023]041号	桥西区	中华大街西、广北路北	住宅	23910.20	> 1.0, ≤2.9	70年	41500.00	石家庄桥西城溢房地产开发有限公司

#### 宗地位置：



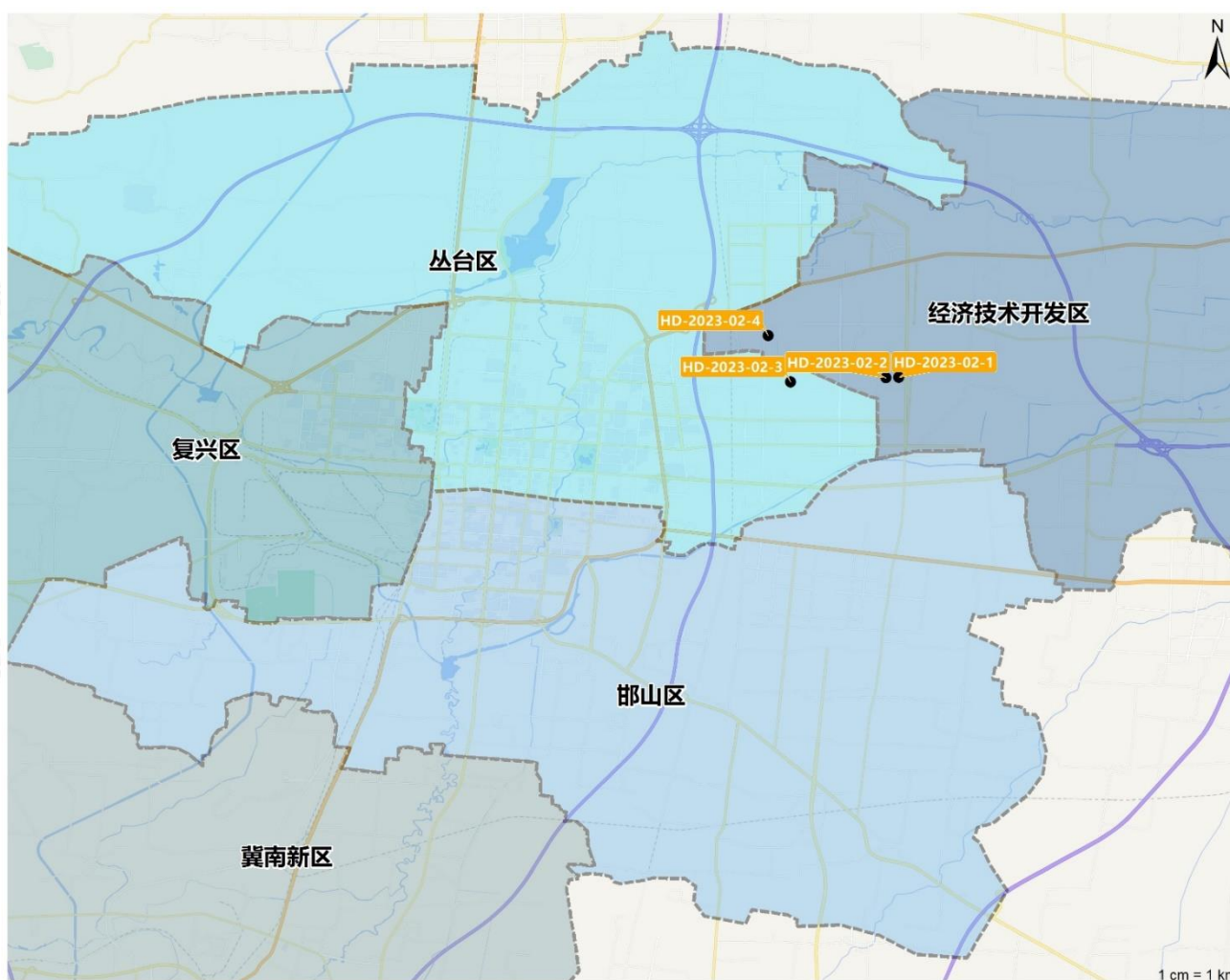
## (二) 邯郸市

7月份主城区共有4宗拍卖地块成交,土地用途均为住宅用地,成交总面积204267.60平方米(约合306.40亩),成交总价14.64亿元,全部位于东湖新区。

### 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
2023/07/11	拍卖	HD-2023-02-1	东湖新城	乐毅街以东、磁山路以南、毛遂大街以西、北仓路以北	住宅	64775.30	>1.0, ≤2.0	70年	41790.00	邯郸市城投房地产开发有限公司
2023/07/11	拍卖	HD-2023-02-2	东湖新城	磁山路以南、乐毅街以西、完璧归赵路以北	住宅	38926.10	>1.0, ≤2.0	70年	25110.00	邯郸市城投房地产开发有限公司
2023/07/11	拍卖	HD-2023-02-3	东湖新城	自强不息街以东、将相和路以南、北仓路以北	住宅	37404.00	>1.0, ≤2.0	70年	32650.00	邯郸市正翔房地产开发有限公司
2023/07/11	拍卖	HD-2023-02-4	东湖新城	荀子大街以东、太极路以南	住宅	63162.20	>1.0, ≤2.0	70年	46850.00	邯郸市荣科房地产开发有限公司

### 宗地位置:



### (三) 衡水市

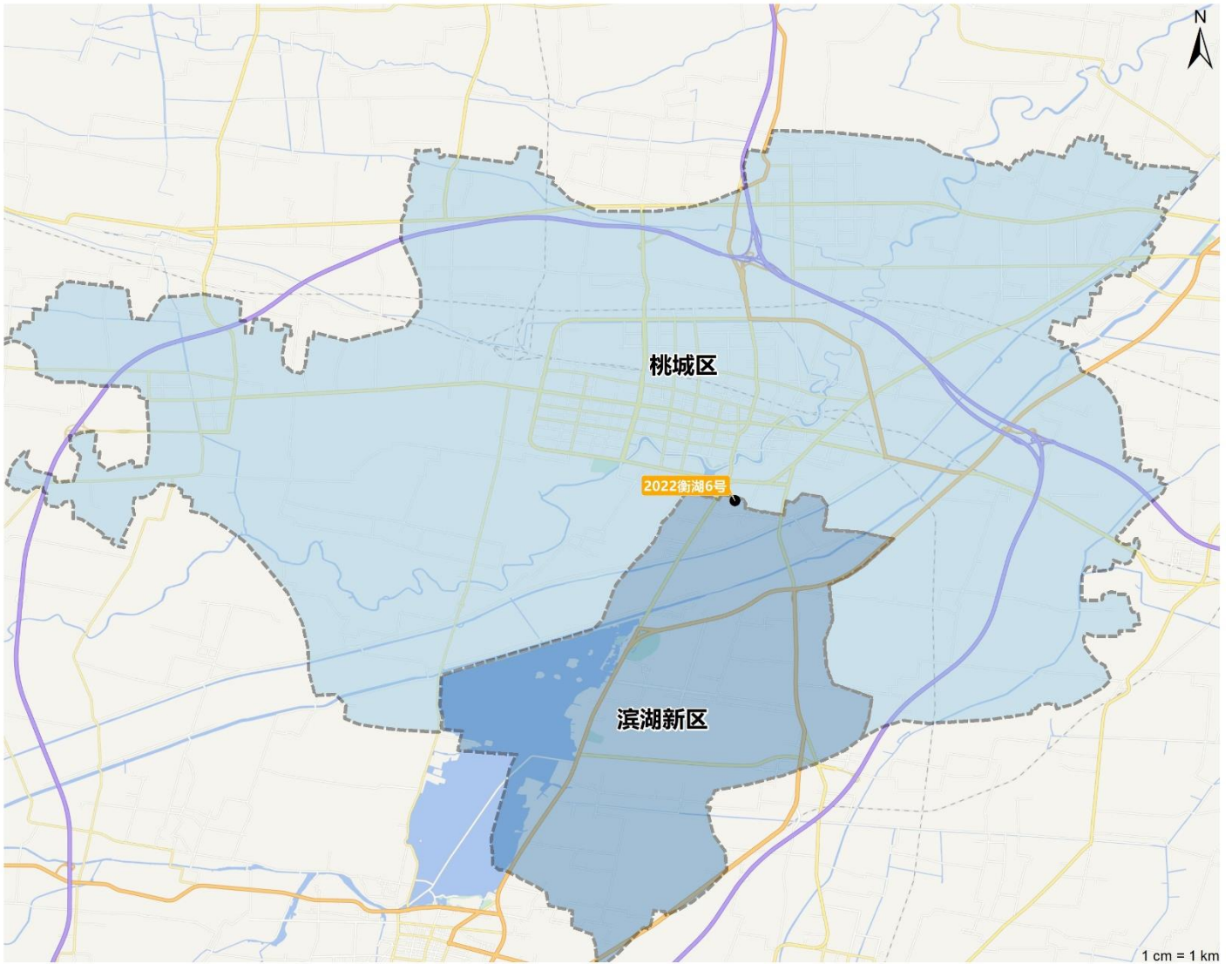
7月份主城区有1宗地成功出让，打破连续5个月“零”成交局面，土地用途为住宅用地，面积47741.36平方米（约合77.61亩），成交总价1.7401亿元，位于滨湖新区。

#### 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
2023/07/05	挂牌	2022衡湖6号	滨湖新区	红旗大街东侧、滏阳一东路南侧、盐河西街西侧	住宅	47741.36	>1.0, ≤2.5	70年	17401.23	河北国盛房地产开发有限公司

#### 宗地位置：





#### (四) 邢台市

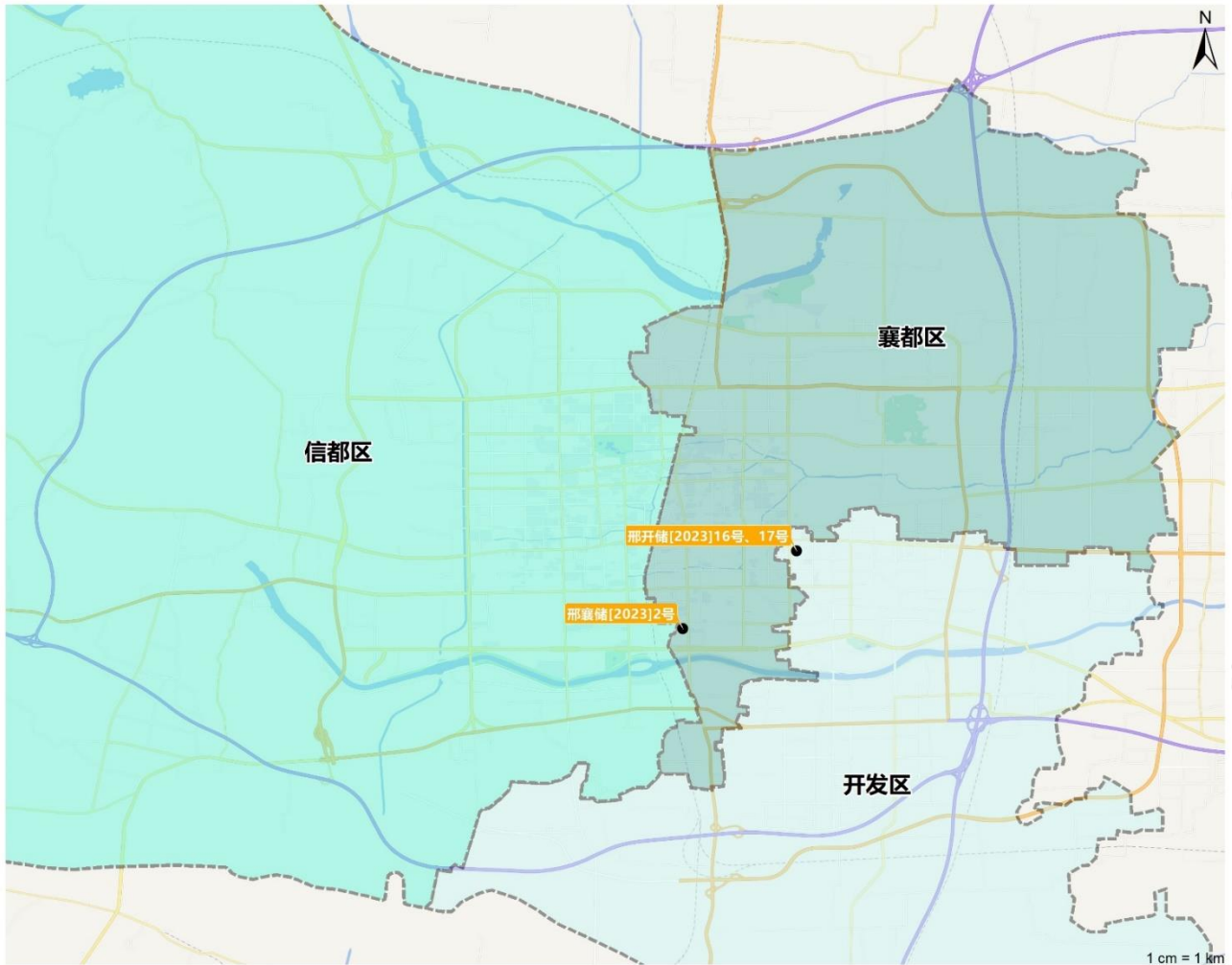
7月份主城区有2宗挂牌和1宗地拍卖地块成功出让，土地用途为住宅用地，总面积17212.00平方米（约合25.82亩），成交总价0.7439亿元，从位置看1宗位于襄都区、2宗位于经开区。

#### 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
2023/07/05	挂牌	邢开储 [2023]16号	开发区	襄都南路以东、东大街以南	住宅	1313.33	> 1.0, ≤2.5	70年	597.00	河北鑫丰房地产开发有限公司
2023/07/05	挂牌	邢开储 [2023]17号	开发区	襄都南路以东、东大街以南	住宅	12966.67	> 1.0, ≤2.5	70年	5698.00	河北鑫丰房地产开发有限公司
2023/07/28	拍卖	邢襄储 [2023]2号	襄都区	塔林路以东、规划和悦街(原龙泉南街)以北	住宅	2932.00	> 1.0, ≤2.5	70年	1144.00	河北瀚业房地产开发有限公司

#### 宗地位置：



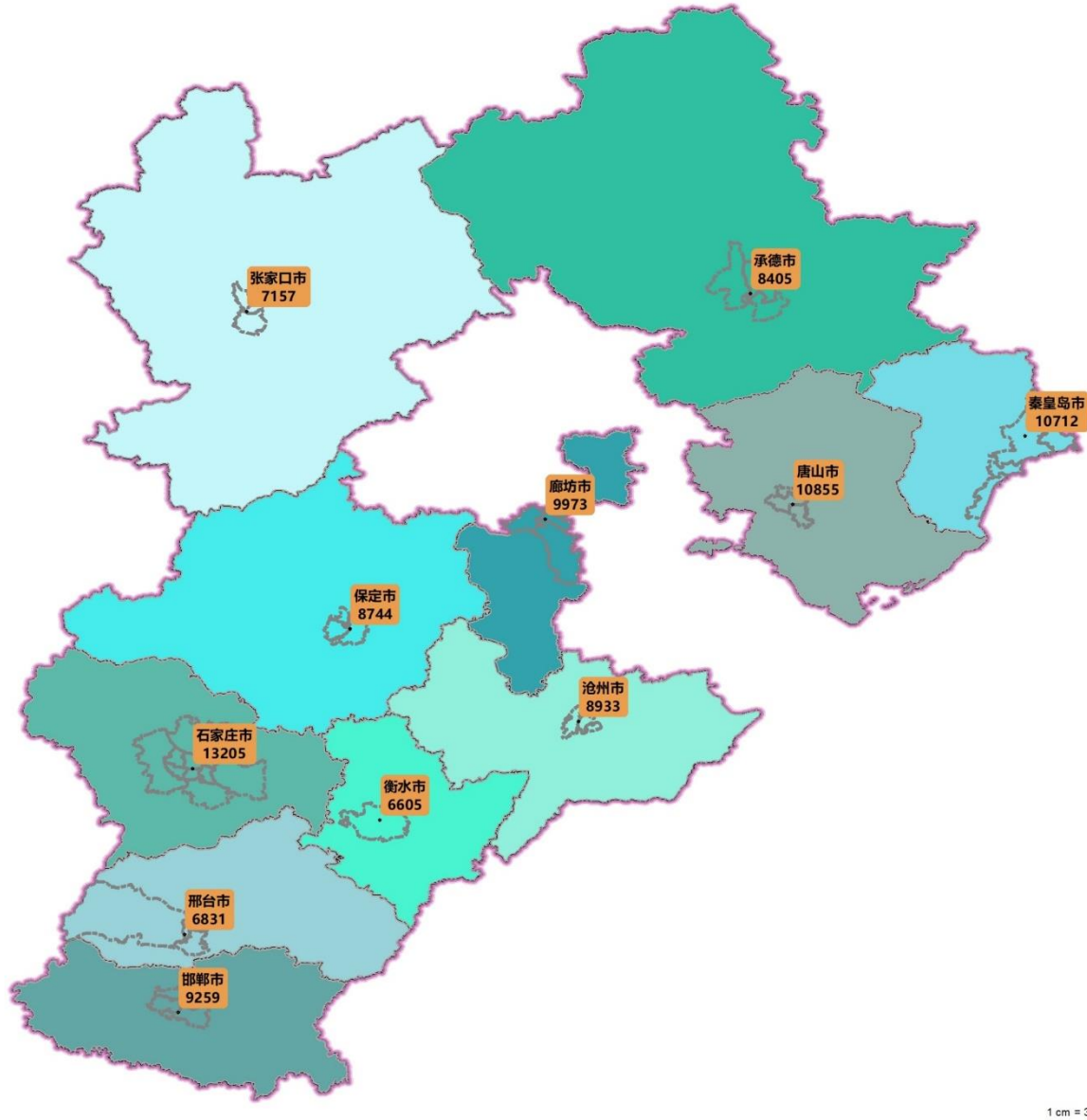


保定市、张家口市、承德市、沧州市、廊坊市、秦皇岛市主城区一级土地市场无土地成交（不含工业、存  
 储用地）；唐山市路北区 2023-CR012 地块成交信息尚未从公开渠道获悉。

### 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 地市主城区基价均为下跌。其中石家庄市(桥西区、新华区、裕华区、长安区、高新区)基价 13205 元/m<sup>2</sup>，下跌 0.12%；衡水市(桃城区)基价 6605 元/m<sup>2</sup>，下跌-0.29%；承德市(双桥区、双滦区)基价 8405 元/m<sup>2</sup>，下跌-0.32%；廊坊市(广阳区、安次区)基价 9973 元/m<sup>2</sup>，下跌-0.34%；张家口市(桥东区、桥西区、经开区)基价 7157 元/m<sup>2</sup>，下跌-0.35%；保定市(竞秀区、莲池区)基价 8744 元/m<sup>2</sup>，下跌-0.42%；邢台市(襄都区、信都区)基价 6831 元/m<sup>2</sup>，下跌-0.42%；秦皇岛市(海港区、山海关区、北戴河区、北戴河新区)基价 9667 元/m<sup>2</sup>，下跌-0.47%；沧州市(新华区、运河区)基价 8933 元/m<sup>2</sup>，下跌-0.48%；邯郸市(邯山区、丛台区、复兴区)基价 9259 元/m<sup>2</sup>，下跌-0.53%；唐山市(路南区、路北区)基价 10855 元/m<sup>2</sup>，下跌-0.55%。



1 cm = 30 km

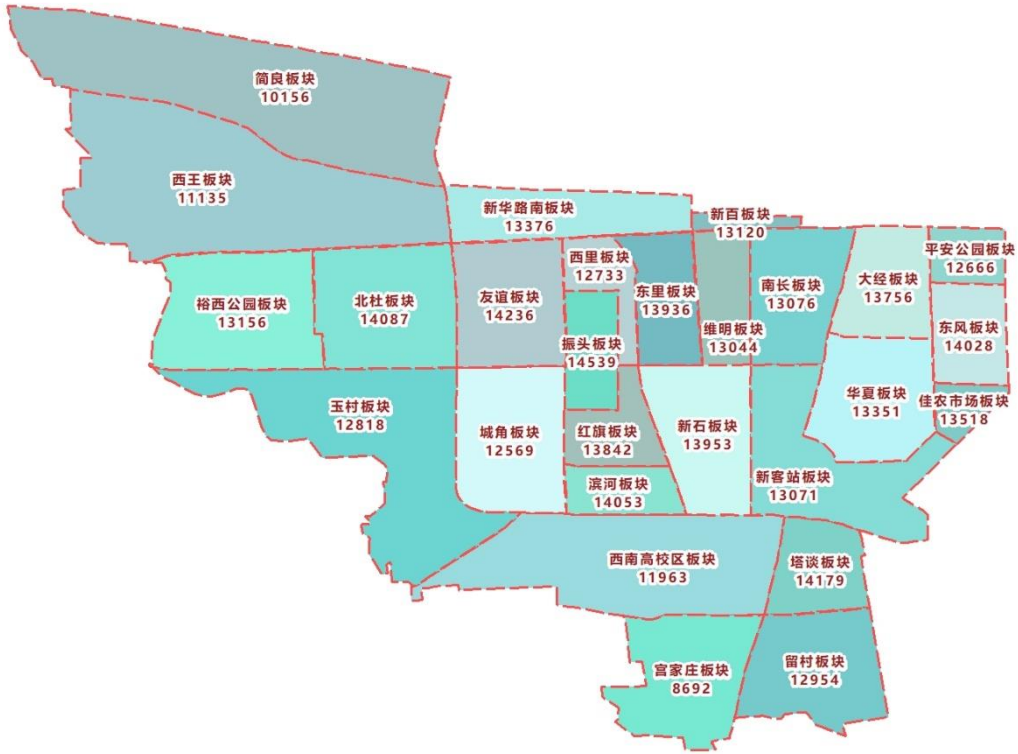
7月24日中央政治局会议指出，“要切实防范化解重点领域风险，适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展”。当前最大的变化就是房地产市场已经从卖方市场变为买方市场，市场供给极其充分，而市场需求明显不足，体现在二手房市场就是挂牌量不断攀升，成交量和成交价都出现下滑，预计三季度存量住宅交易活跃度将继续下降，延续筑底行情。

## （二）板块监测

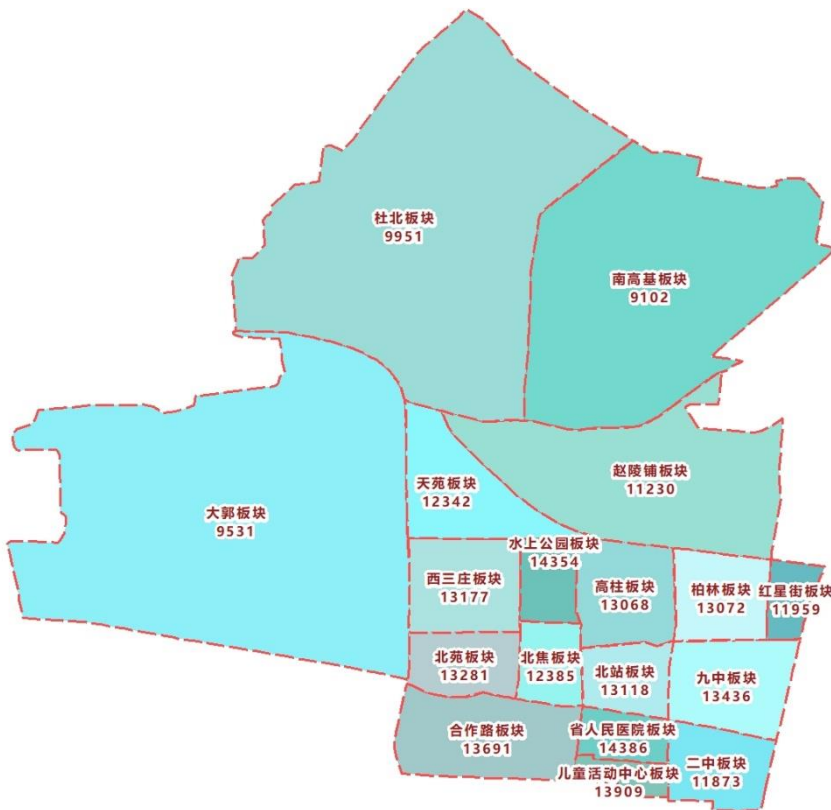
### 1. 石家庄市

根据嘉泽V估价系统监测结果，2023年7月板块基价前三的是富强板块（17325元/平方米）、四十中板块（17278元/平方米）、裕兴板块（15993元/平方米）。主城区具体板块价格分布图如下：

### 桥西区

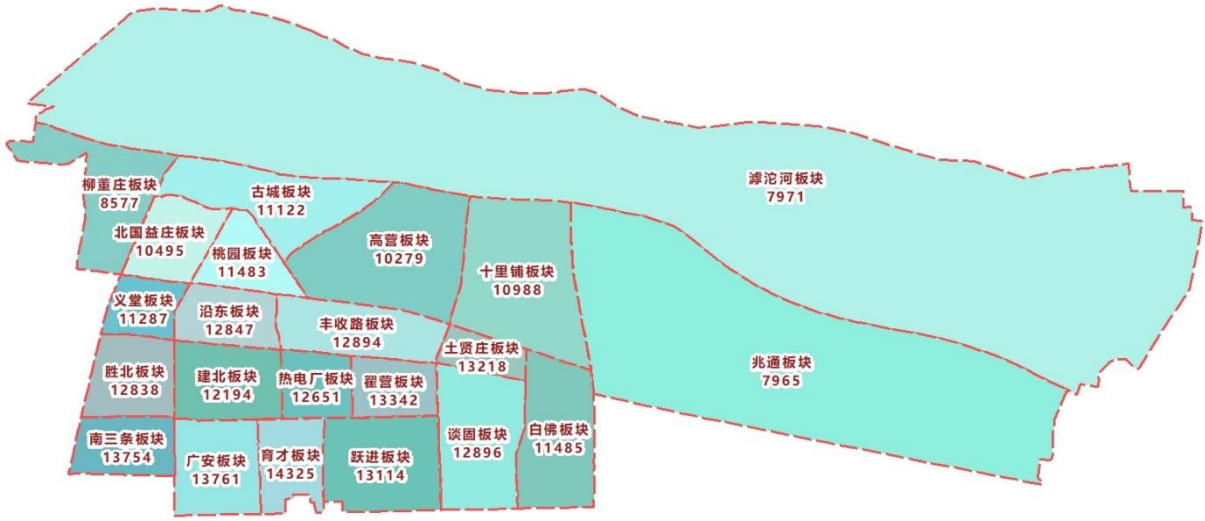


### 新华区

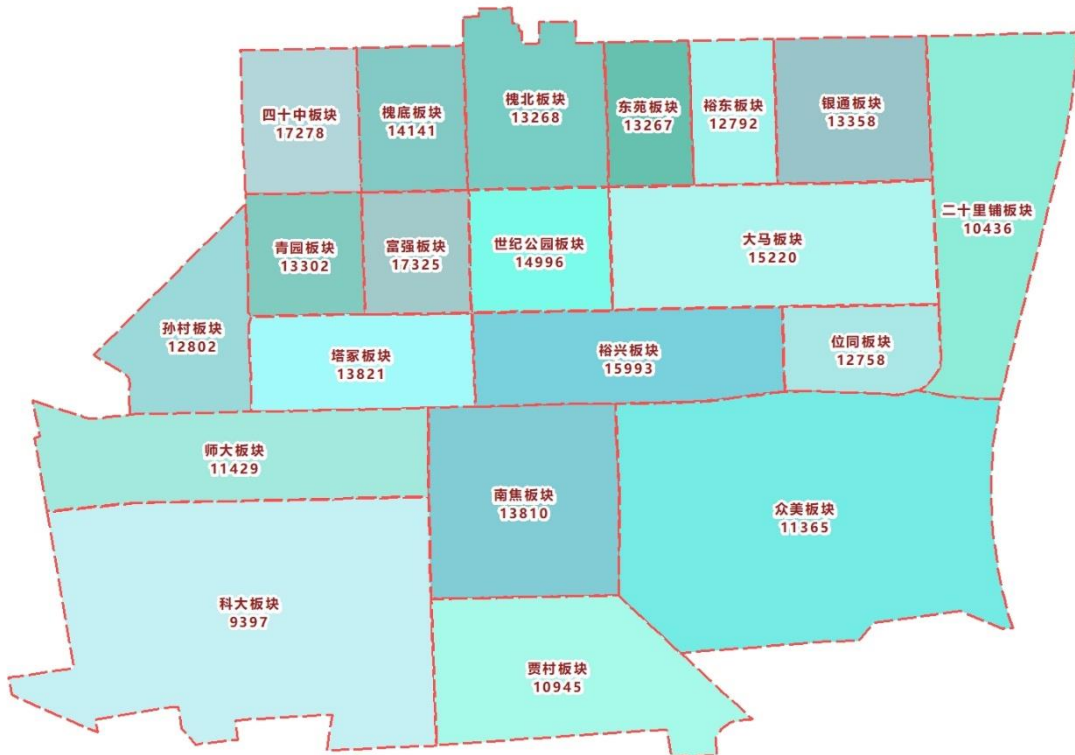




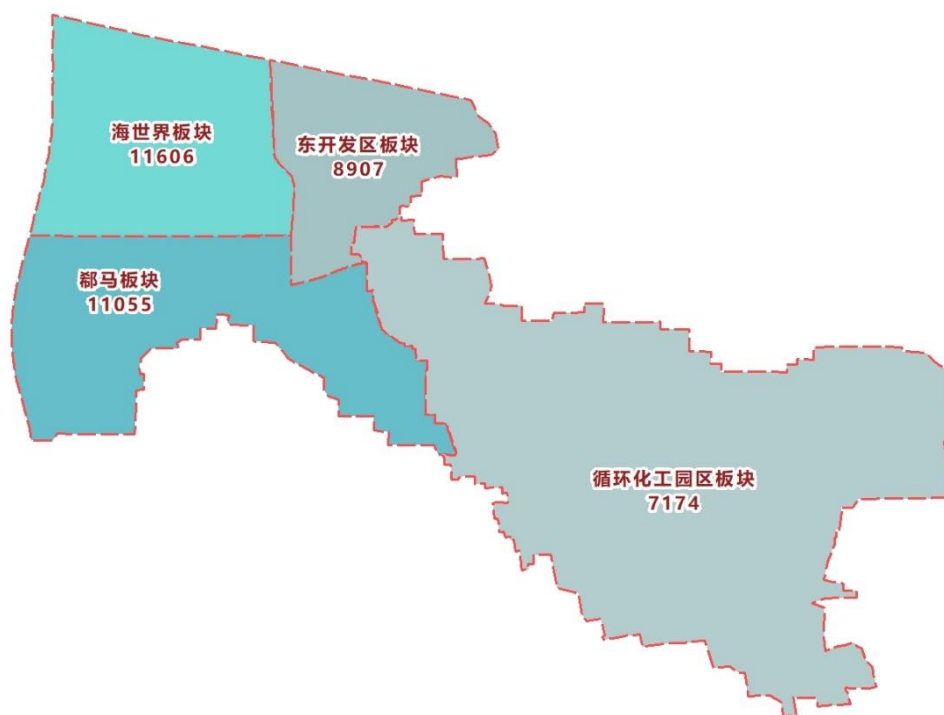
长安区



裕华区



## 高新区



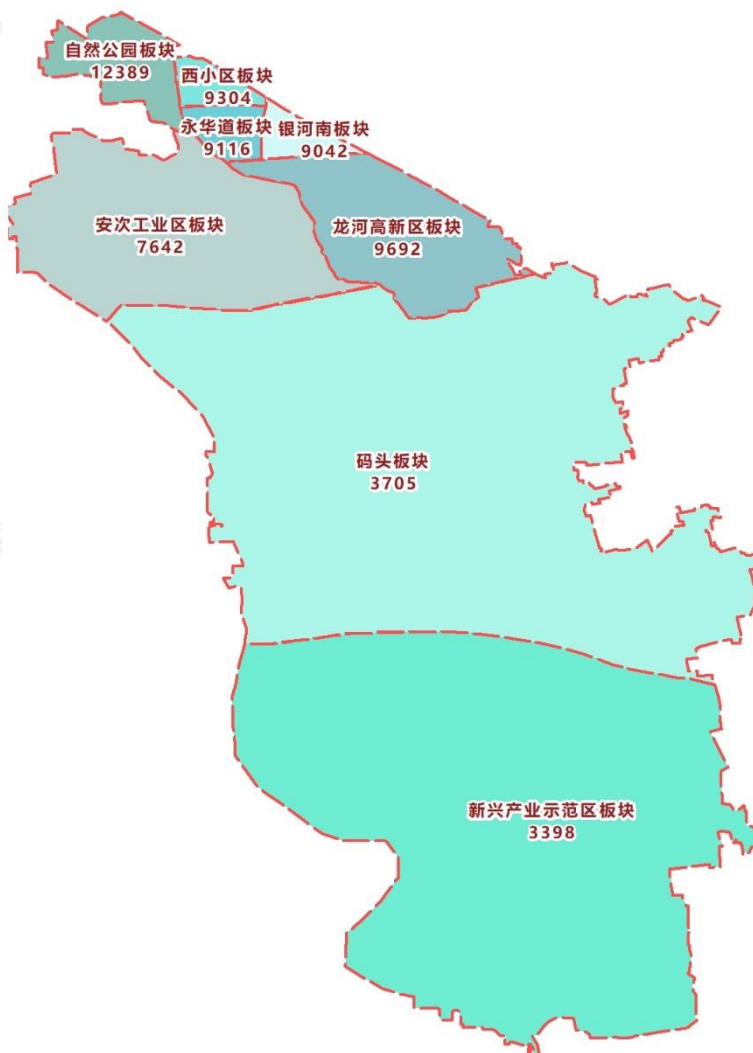
## 2. 廊坊市

根据嘉泽 V 估价系统监测结果，2023 年 7 月板块基价前三的是自然公园板块（12389 元/平方米）、翔云道板块（12114 元/平方米）、科技谷板块（10414 元/平方米）。主城区具体板块价格分布图如下：

### 广阳区



### 安次区

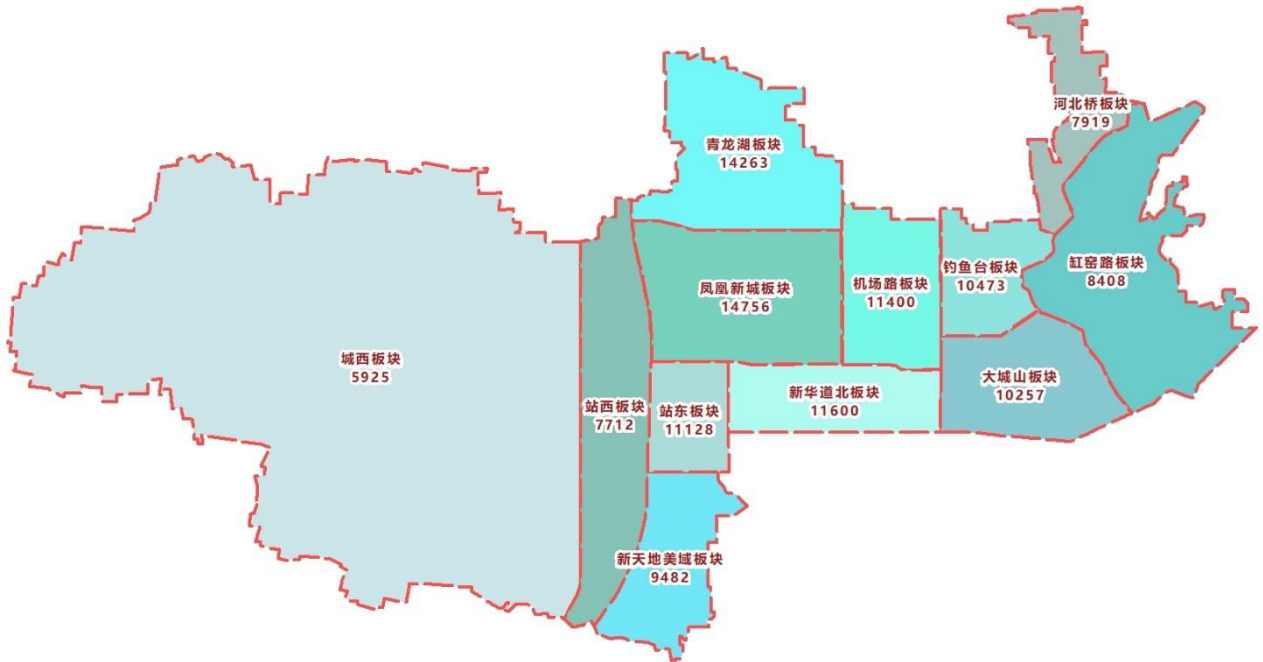




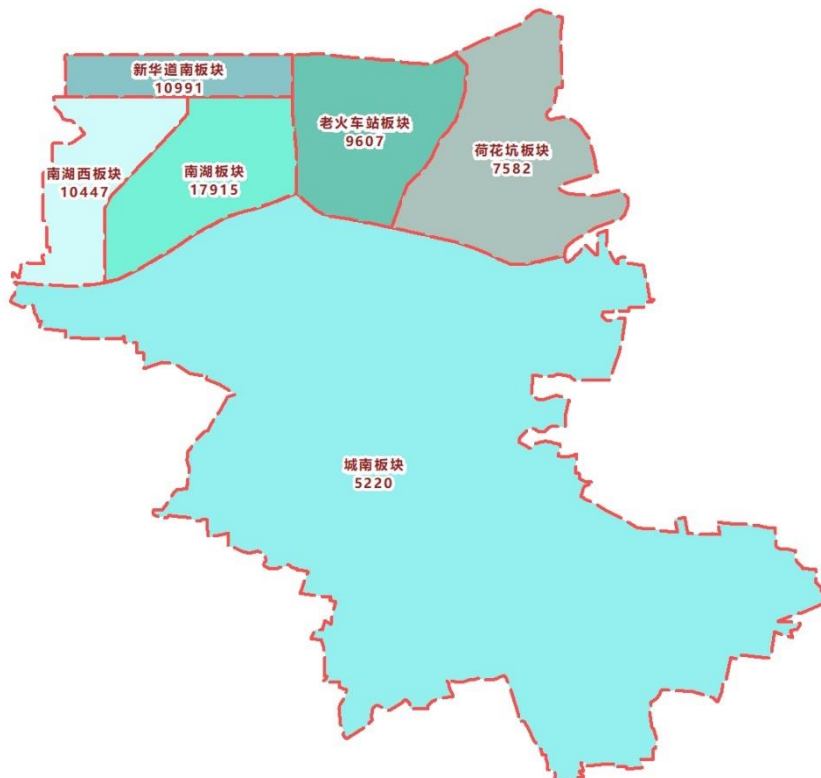
### 3. 唐山市

根据嘉泽 V 估价系统监测结果，2023 年 7 月板块基价前三的是南湖板块（17915 元/平方米）、凤凰新城板块（14756 元/平方米）、青龙湖板块（14263 元/平方米）。主城区具体板块价格分布图如下：

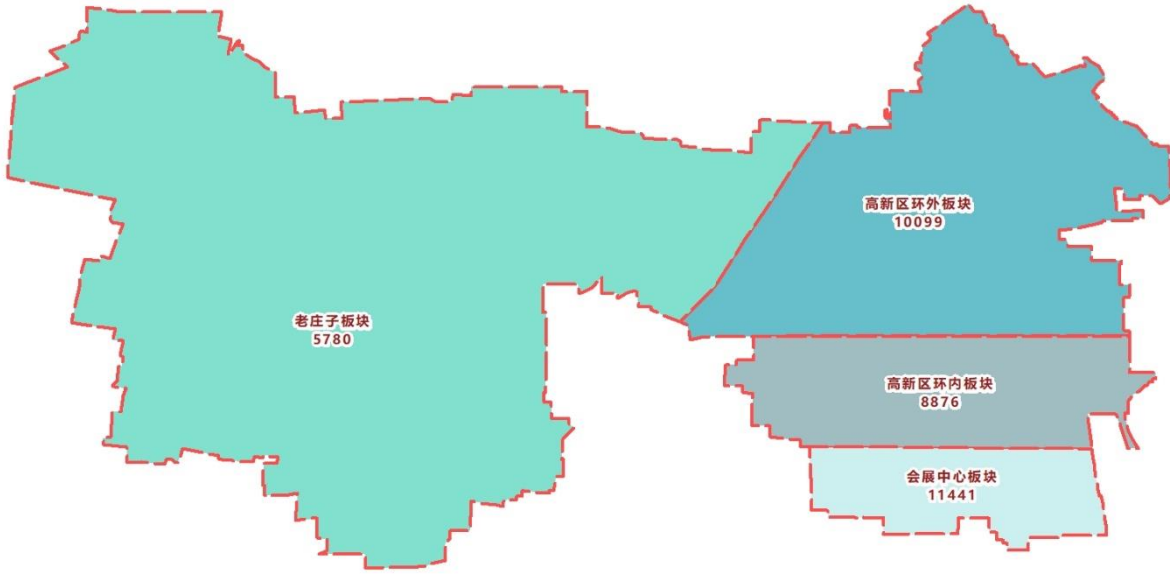
路北区



路南区



### 高新区



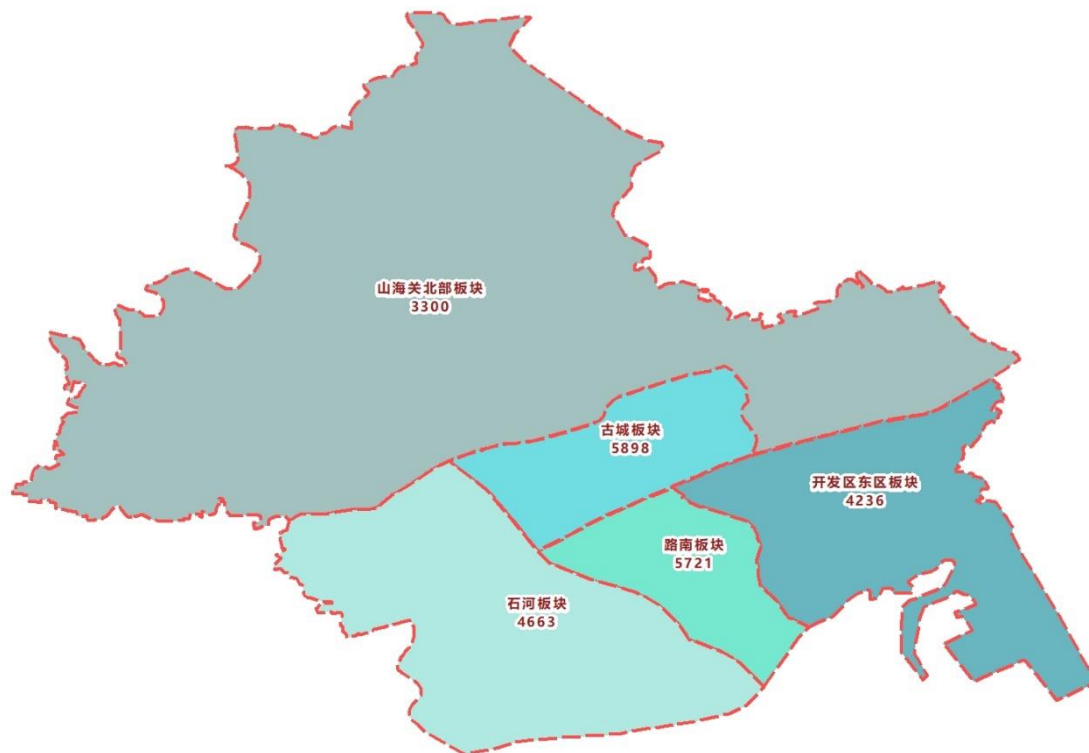
## 4. 秦皇岛市

根据嘉泽 V 估价系统监测结果，2023 年 7 月板块基价前三的是黄金海岸板块（18992 元/平方米）、金梦海湾板块（13327 元/平方米）、道南板块（12311 元/平方米）。主城区具体板块价格分布图如下：

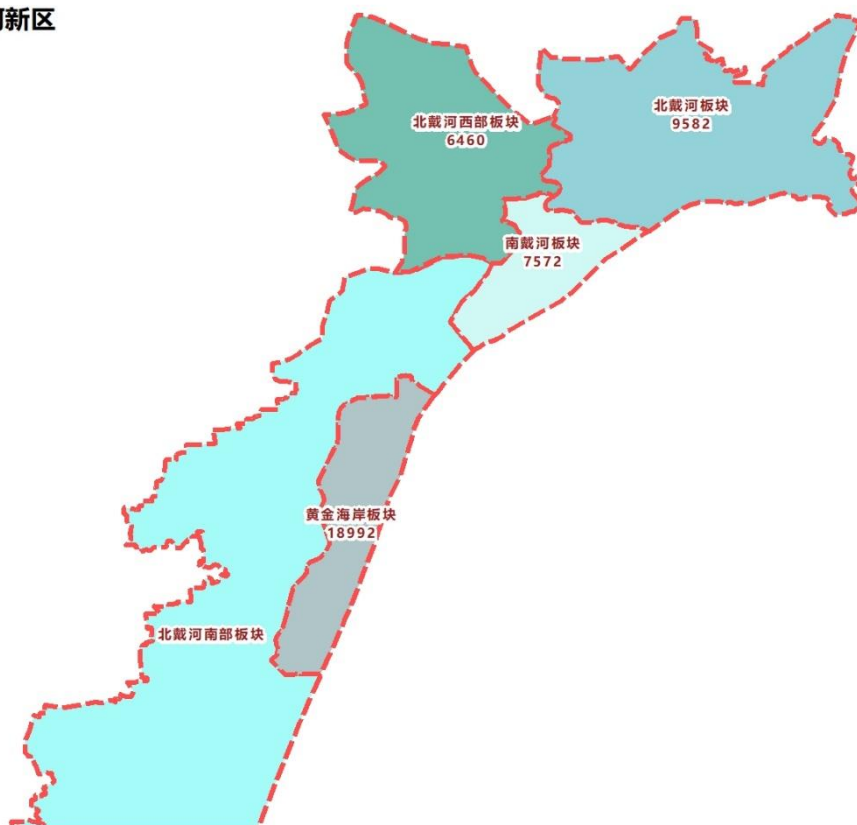
### 海港区



### 山海关区



### 北戴河区、北戴河新区



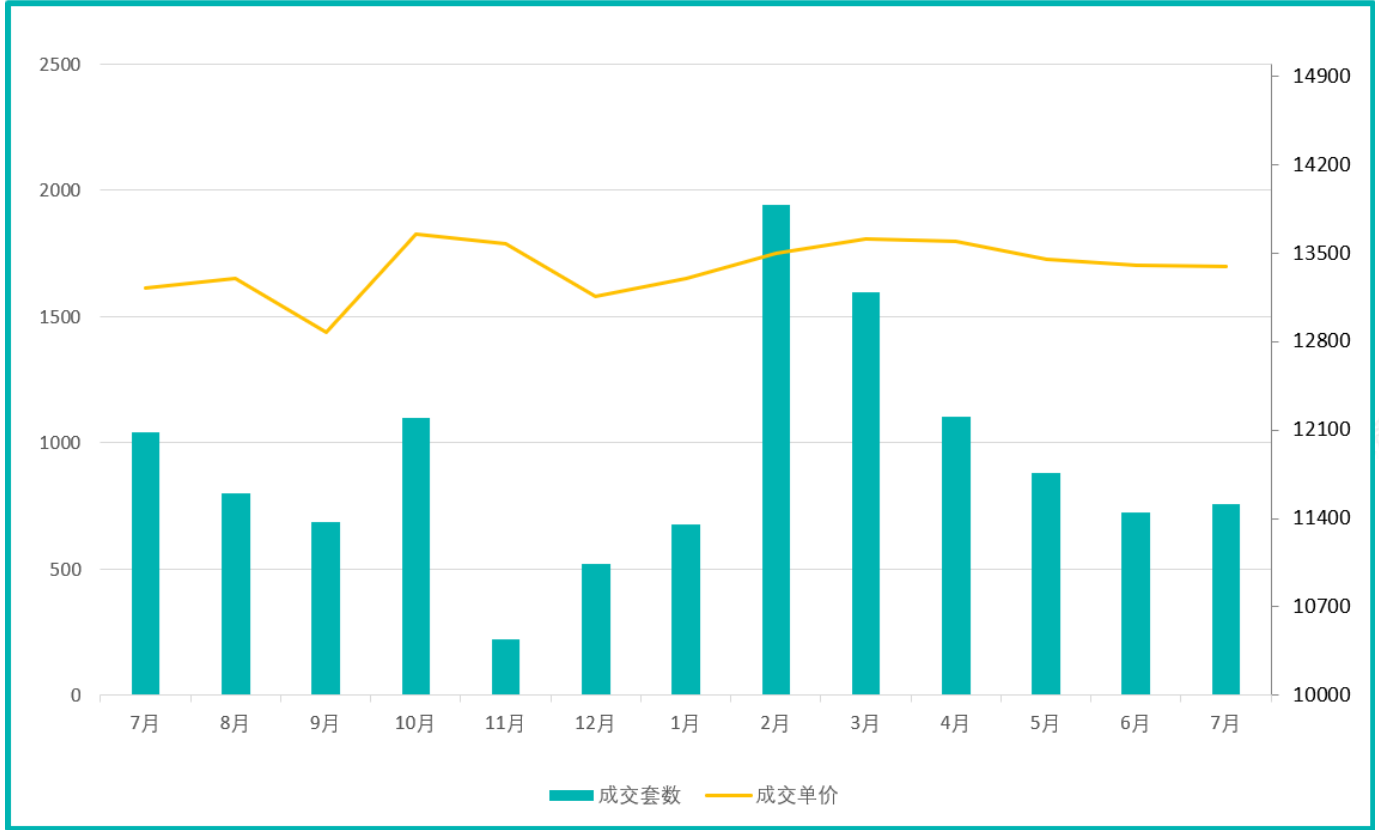
注：省内其他城市逐步更新中。

## 四、石家庄市存量房成交分析

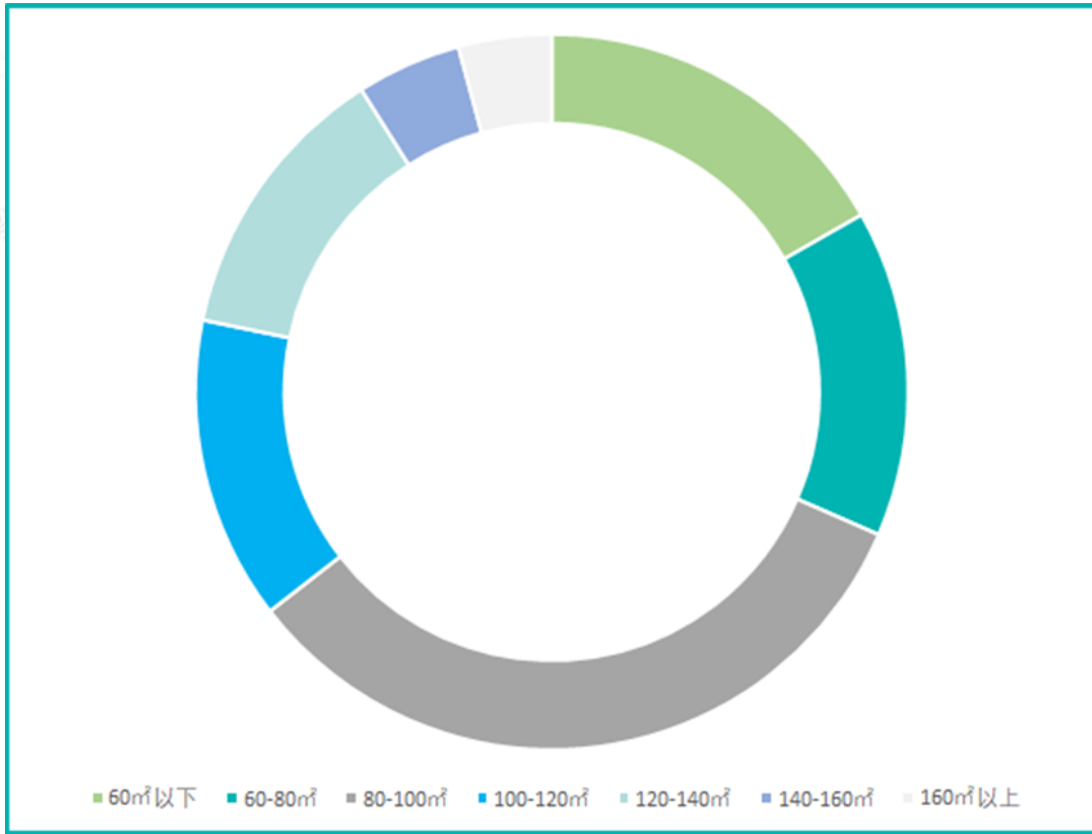
从贝壳找房公布的成交数据看，2023年7月主城区、高新区住宅类二手房总成交套数为758套、总成交



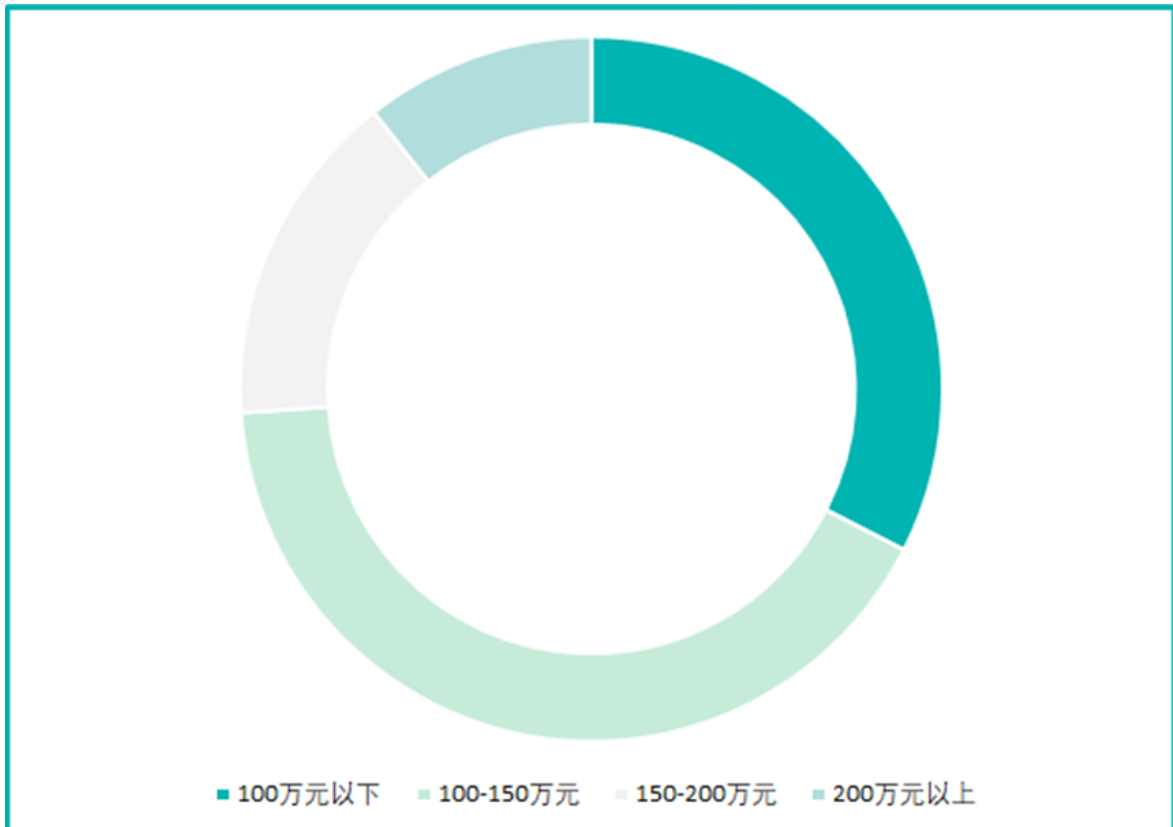
面积为 72169.02 平方米，成交均价为 13390.91 元/平方米。成交套数环比上涨 4.55%，同比下跌 27.33%，成交均价环比下跌 0.08%，同比上涨 1.28%。近半年的市场表现看，主城区存量房成交价基本触底，成交量有所回暖。



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 47.76%；60 m<sup>2</sup>以下二手房源成交占比为 16.75%；100-120 m<sup>2</sup>小三室二手房房源成交占比为 13.72%；120 m<sup>2</sup>以上改善型大户型二手房源成交占比为 21.77%。成交房源套均面积 95.21 m<sup>2</sup>，套均价 128.18 万元。

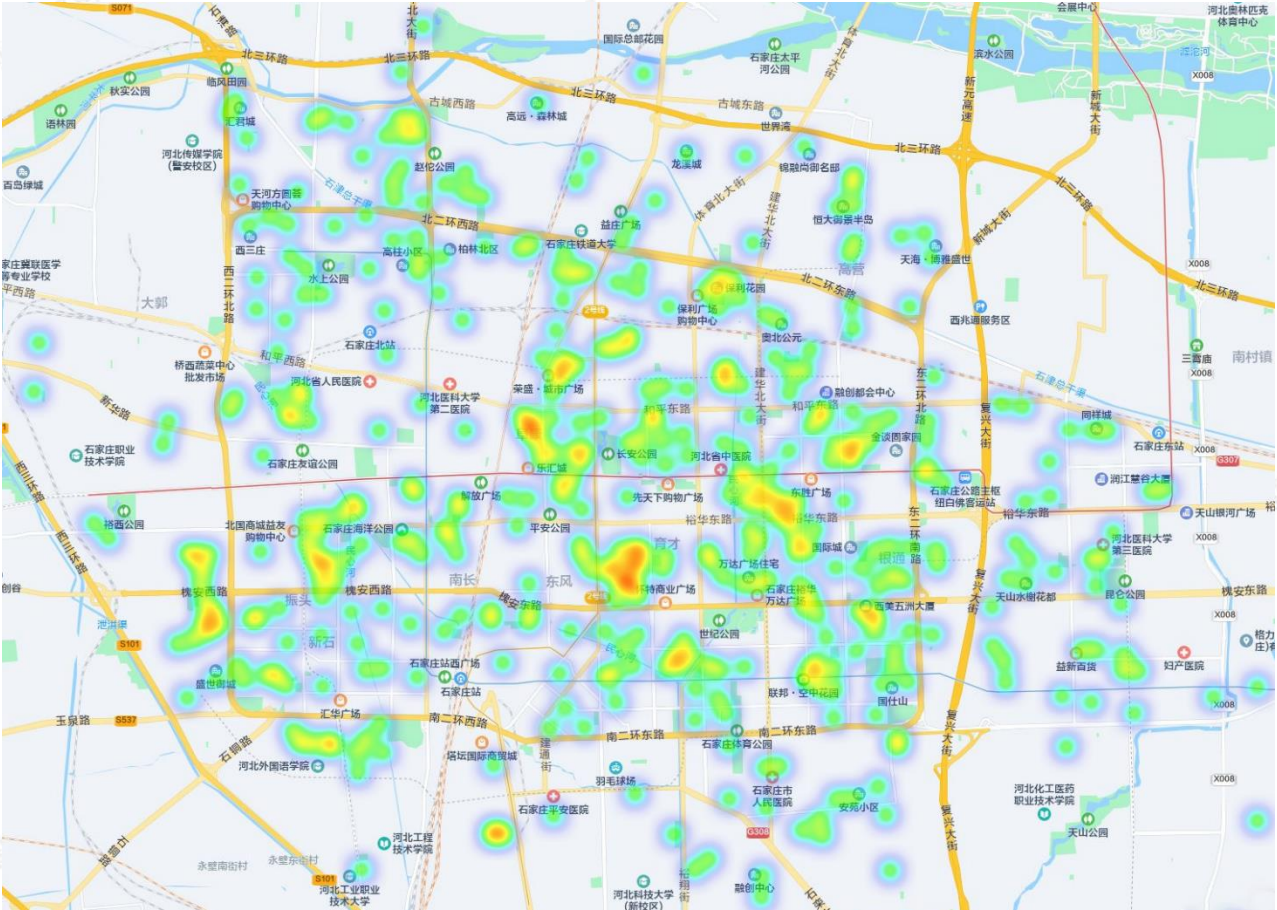


从贝壳找房公布数据的成交总价来看，100 万元以下二手房源成交占比为 34.43%；100-150 万元二手房源成交占比为 40.63%；150-200 万元二手房源成交占比为 14.51%；200 万元以上二手房源成交占比为 10.42%。



从成交小区位置看，交易活跃的小区主要分布在裕华区、高新区等次新房较多的区域和学区房，交易量最

大的板块为天山海世界板块、四十中学板块、赵陵铺板块、跃进板块、众美板块、南三条板块、大马村板块、丰收路板块、广安板块、沿东板块；交易活跃度最高的小区为同祥城、联强生活小区、瀚唐、石门小区、北城国际 B 区、中基礼域尚城、棉四生活区、电业小区、保利花园海棠园、天山国宾壹号。



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。