

数读河北

2024年11月房地产市场分析报告

河北嘉泽房地产资产评估有限公司



嘉泽评估
— JIAZE APPRAISAL —

数读河北

• 基于嘉泽数库的房地产大数据分析 •

01

政策资讯

房地产市场政策梳理，政策解读

02

土地市场

河北省各城市主城区土地成交数据

03

基价监测

河北省各城市主城区住宅类存量房价格监测

04

成交分析

石家庄市主城区住宅市场成交情况分析

(一) 全国政策概要

2024年11月，我国房地产政策宽松持续宽松，全国层面，全国人大常委会批准增加6万亿元地方政府债务限额置换存量隐性债务，且从2024年开始，连续五年每年从新增地方政府专项债券中安排8000亿元专门用于化债，累计可置换隐性债务4万亿元；自然资源部发文支持地方政府运用专项债券资金收购存量闲置土地；财政部、税务总局、住建部联合发布房地产契税、土地增值税等税收优惠政策；住建部进一步加大城中村改造政策支持力度等，持续助力房地产市场止跌回稳。LPR方面维持不变。

(1) 11月5日 金融监管总局、住建部 将“白名单”项目扩围增效作为重点工作

11月5日，金融监管总局、住房城乡建设部日前联合召开城市房地产融资协调机制“白名单”项目扩围增效政策培训会。会议指出，各级专班、金融机构要将“白名单”项目扩围增效作为近期重点工作来抓，切实加强组织推动。要坚持目标导向和问题导向，进一步压实各方责任，坚决打赢保交房攻坚战，促进房地产市场止跌回稳。

(2) 11月7日 自然资源部 运用地方政府专项债券资金回收收购闲置土地

11月7日，自然资源部印发了《关于运用地方政府专项债券资金回收收购存量闲置土地的通知》，为各地启动开展回收收购存量闲置土地提供政策指导和工作依据。主要内容有运用专项债券资金回收收购存量闲置土地，是减少市场存量土地规模、改善土地供求关系、增强地方政府和企业资金流动性、促进房地产市场止跌回稳的关键举措；使用专项债券资金用于回收收购土地，应由纳入名录管理的土地储备机构具体实施；专项债券对应的土地储备项目中的储备地块，必须在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码；优先回收收购企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地；市、县自然资源主管部门要依托土地市场动态监测监管系统中的处置存量闲置土地清单摸清底数，根据需要向社会发布回收收购土地征集公告，综合考虑企业意愿、市场需求、地块条件等因素，确定拟回收收购意向地块和时序安排，分批纳入土地储备计划，优先申报使用专项债券；土地储备机构委托经备案的土地估价机构，对拟回收收购地块开展土地市场价格评估，相较企业土地成本，就低确定收地基础价格；回收收购的土地原则上当年不再供应用于房地产开发。

(3) 11月8日 全国人大 增加6万亿元地方政府债务限额置换存量隐性债务

2024年11月8日，十四届全国人大常委会第十二次会议表决通过《全国人民代表大会常务委员会关于批准〈国务院关于提请审议增加地方政府债务限额置换存量隐性债务的议案〉的决议》。根据《决议》，将增加6万亿元地方政府债务限额置换存量隐性债务，且从2024年开始，连续五年每年从新增地方政府专项债券中安排8000亿元专门用于化债，累计可置换隐性债务4万亿元

(4) 11月13日 三部委 房地产契税、土地增值税等税收优惠政策

11月13日，财政部、税务总局、住房城乡建设部发布《关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告》，税务总局发布了《关于降低土地增值税预征率下限的公告》，明确多项支持房地产市场发展的税收优惠政策，包括加大住房交易环节契税优惠力度，积极支持居民刚性和改善性住房需求；降低土地增值税预征率下限，缓解房地产企业财务困难。新政策自2024年12月1日起执行。加大住房交易环节契税优惠力度，支持居民改善性住房需求。

(5) 11月15日 住建部、财政部 城中村改造支持范围扩大

11月15日，住房城乡建设部、财政部联合印发通知，部署各地进一步做好城中村改造工作。主要包括：一是扩大城中村改造政策支持范围。通知明确，地级城市资金能平衡、征收补偿方案成熟的项目，均可纳入政策支持范围。按照通知要求，城中村改造政策支持范围从最初的35个超大特大城市和城区常住人口300万以上的大城市，进一步扩大到了近300个地级及以上城市；二是推进城中村改造货币化安置。通知强调，各地要结合当地房地产市场形势，统筹考虑商品房的存量和增量，从实际出发，稳妥推进城中村改造货币化安置，城市危旧房改造可参照执行；三是将城中村改造作为城市更新的重要内容有力有序有效推进。当前，我国城市发展已经进入了城市更新的重要时期，由大规模增量建设转为存量提质改造和增量结构调整并重，由外延粗放式发展向内涵集约式发展转变。

(6) 11月20日 LPR维持不变

11月20日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2024年11月20日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.10%，5年期以上LPR为3.60%，报价与上月持平。

(二) 河北政策概要

地方层面，河北省主要城市根据中央部署因城施策，政策主基调延续宽松，发力空间聚焦在公积金政策、购房补贴等方面。保定市打出了一套“1+6+8”政策组合拳促，进房地产止跌回稳；张家口市住建局出台了一项新的购房补贴政策，进一步推动房地产市场的活跃，刺激购房者的购房需求。

邯郸市

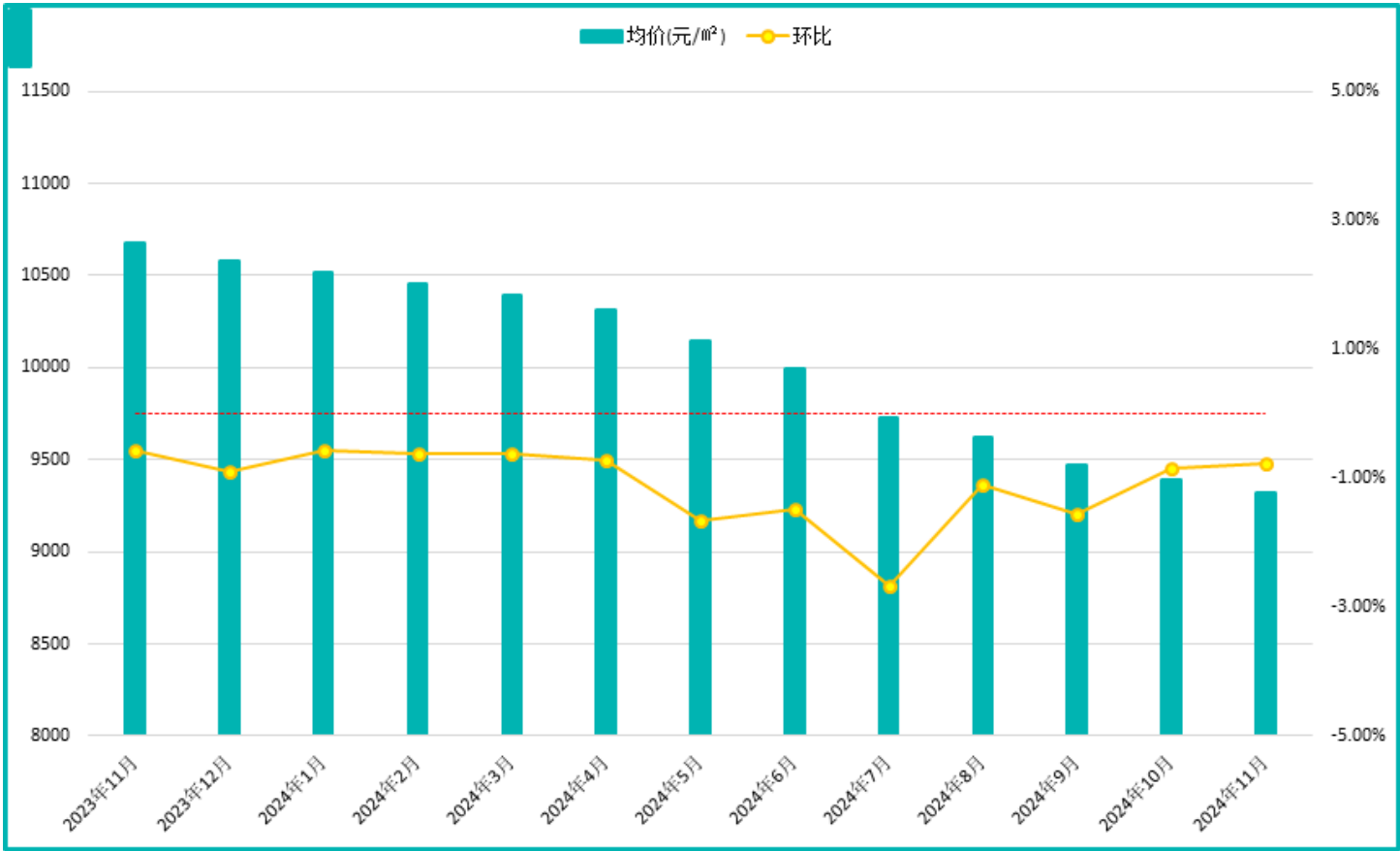
本月唐山市主城区一级土地市场无土地成交（不含工业、仓储用地）。

土地市场小结

从目前土地市场表现看，本月唐山市主城区无非工业、仓储用地成交，根据目前的土地市场信息，12月份唐山市主城区将原来年末土地集中供应，主城区将有多宗优质地块入市。截止11月底，唐山市主城区2024年共成交17宗地，总成交面积482350.97m²（约合723.53亩），规划建筑面积约742657.21m²，总成交金额31.72亿元。目前主城区新房库存量大，去化周期长，土地市场的低迷行情还将维持一段较长的时间。

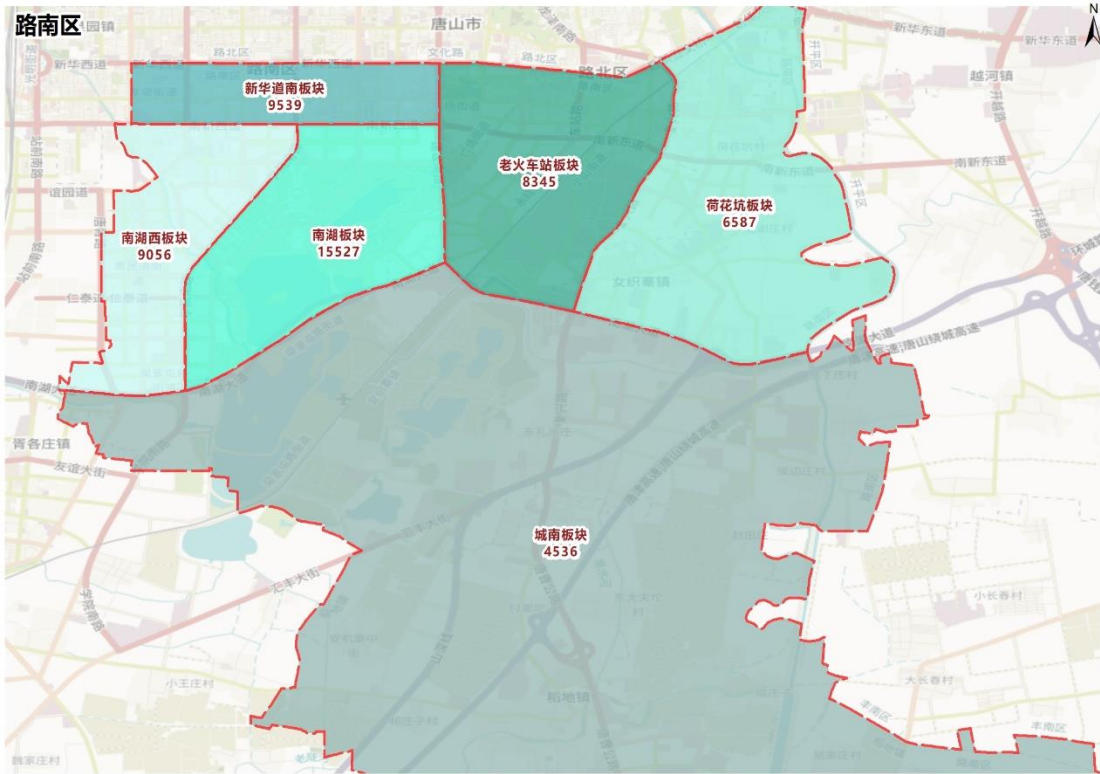
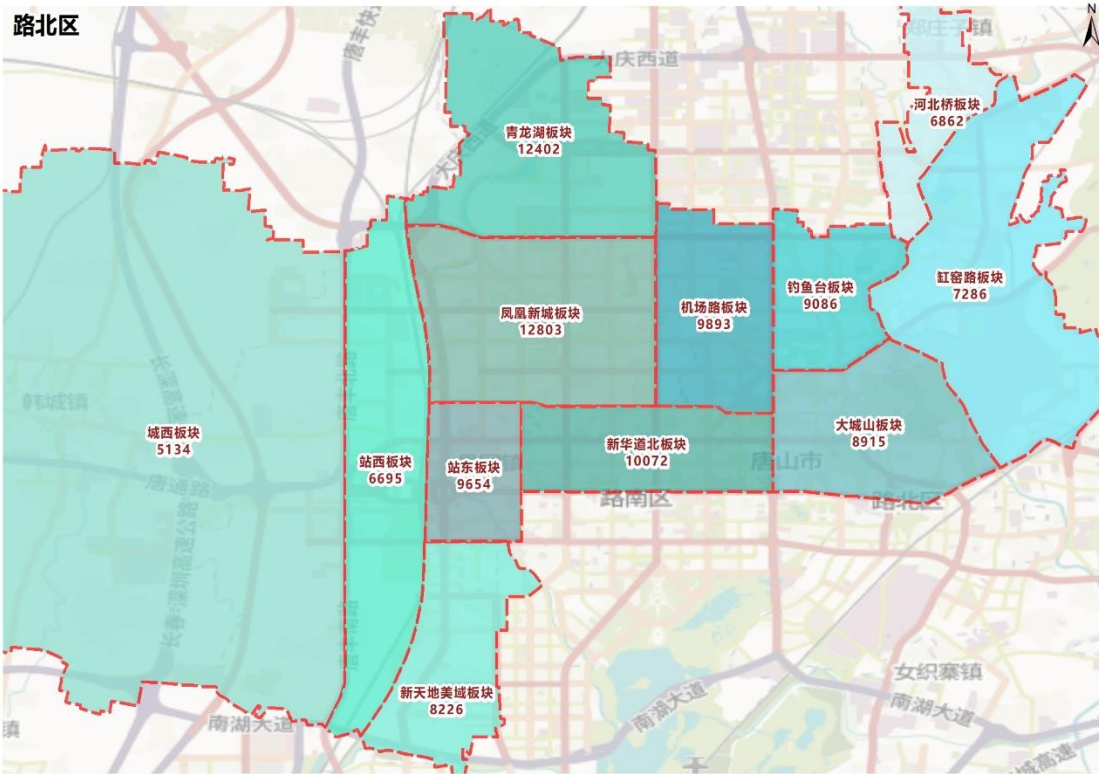
存量住宅市场

嘉泽房易估系统监测数据显示，2024年11月唐山市主城区存量房基价为9319元/㎡，同比下跌12.72%，环比下跌0.77%。



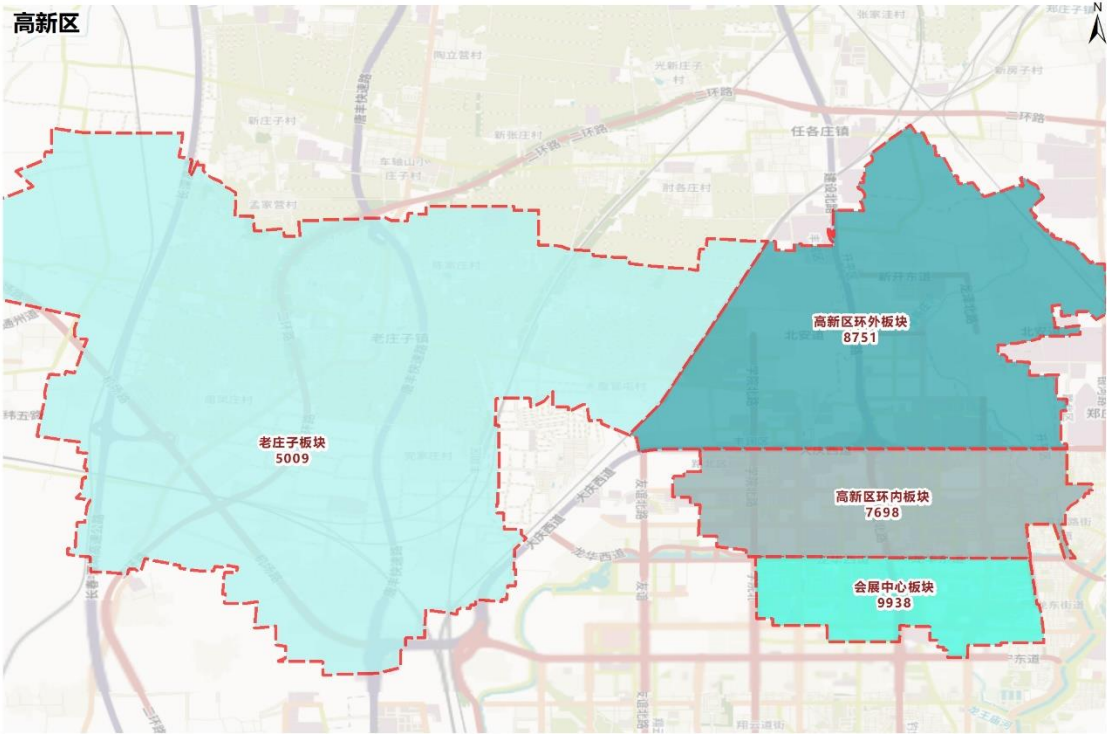
唐山市住宅价格监测

根据嘉泽房易估系统监测结果，2024年11月板块基价前三的是南湖板块（15527元/m²）、凤凰新城板块（12803元/m²）、青龙湖板块（12402元/m²）。主城区具体板块价格如下：



主城区板块监测图

唐山市住宅价格监测



主城区板块监测图

唐山市各行政区热点小区基准价格

路北区热点小区

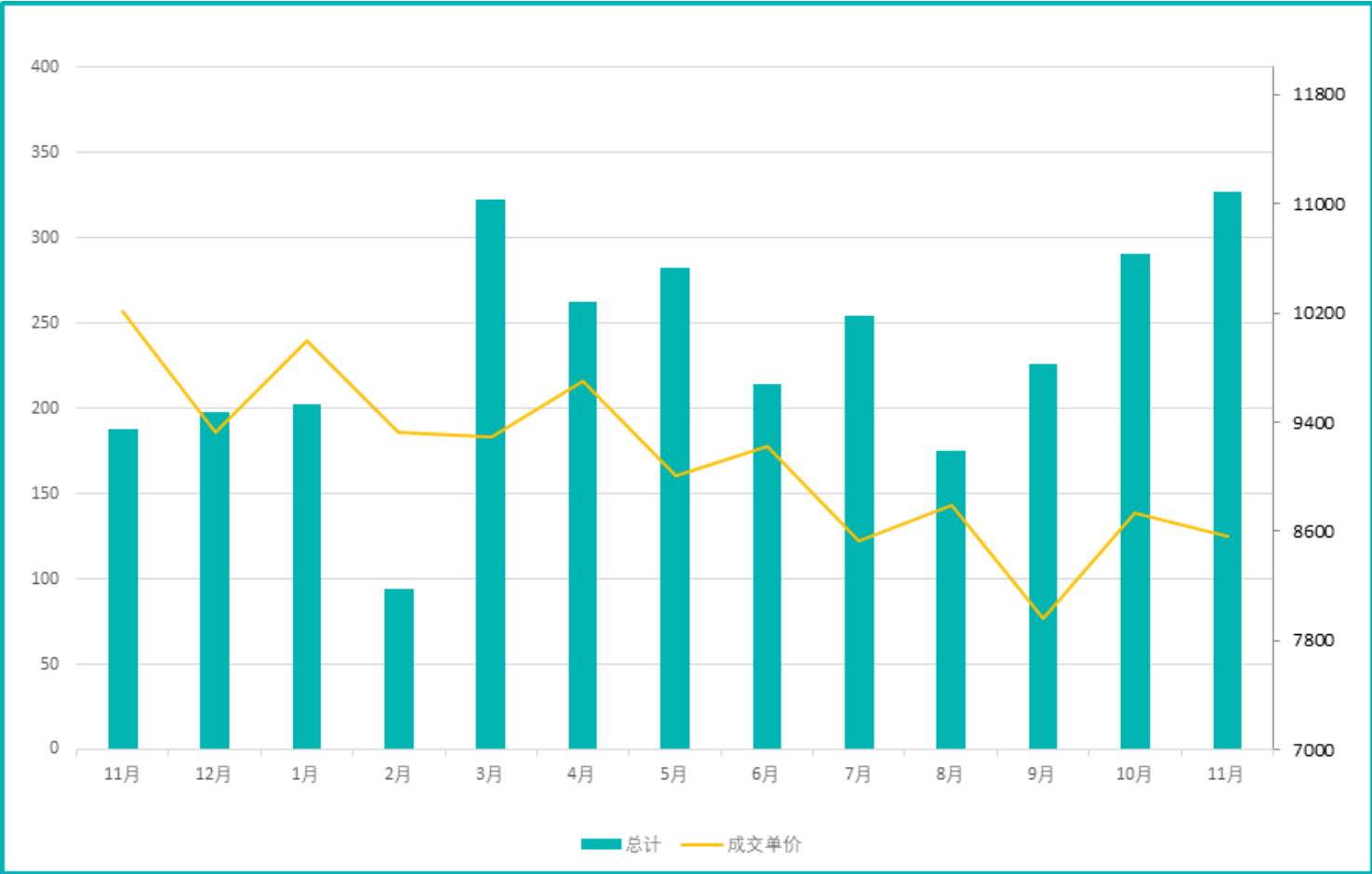
行政区	小区	均价	备注
路北区	富力十号	30000	小高层
路北区	铂悦景苑 (铂悦山)	24000	洋房
路北区	陕建唐沣壹号院	23000	小高层
路北区	凤栖里瑞泽苑 (建投熙湖)	19700	洋房23000高层13000
路北区	万橡府	19600	小高层
路北区	唐城壹零壹	19500	高层19500, 别墅50000
路北区	天景美地	19200	洋房14500别墅23500
路北区	光明西里望锦园 (天正凤麟玺院)	19000	高层
路北区	晨源里康馨雅苑	18600	高层
路北区	禹州凤凰府	18500	高层, 小高层
路北区	华润橡树湾	18000	高层15000洋房22000
路北区	紫金御苑	17600	小高层
路北区	中海九樾	17500	高层
路北区	荣盛新城熙堂尚院	17500	小高层
路北区	梧桐府	17000	高层
路北区	兰园 (水山兰园)	16800	高层
路北区	海航叠山院	16500	小高层
路北区	金城缙香	15800	高层
路北区	龙明里泓成苑 (和泓大成府)	16200	高层
路北区	雅颂居	16000	高层

路南区热点小区

行政区	小区	均价	备注
路南区	瑞宫	28000	别墅
路南区	中骏南湖香郡	25000	别墅
路南区	南新西里湖滨花园 (仁恒金沙府)	25000	叠拼别墅
路南区	南湖西里红郡 (万科红郡)	24000	别墅
路南区	中海枫丹公馆	20000	洋房
路南区	双杰里湖滨花园 (仁恒公园四季)	16500	高层
路南区	正泰里春晓 (南湖春晓风荷苑)	16500	高层
路南区	双杰里橡苑 (南湖橡树湾)	15500	高层
路南区	瑞宫天屿居	15500	洋房
路南区	南湖西里红郡 (万科温莎堡)	15000	洋房
路南区	融创壹品南湖	14500	高层
路南区	南湖东里丽湖馨苑 (南湖壹号)	14000	别墅
路南区	仁泰里金岸红堡 (金岸红堡天著)	14000	高层
路南区	双杰里湖滨花园 (仁恒湖滨城)	14000	高层
路南区	万科翡翠观唐	13800	高层
路南区	双杰里凤城天鹅湖庄园	13000	高层
路南区	南湖西里润园 (新华联国花园)	13000	高层
路南区	南湖中央广场悦府	12000	高层
路南区	林泉胜景	12000	高层
路南区	正泰里春晓 (南湖春晓观澜苑)	12000	高层

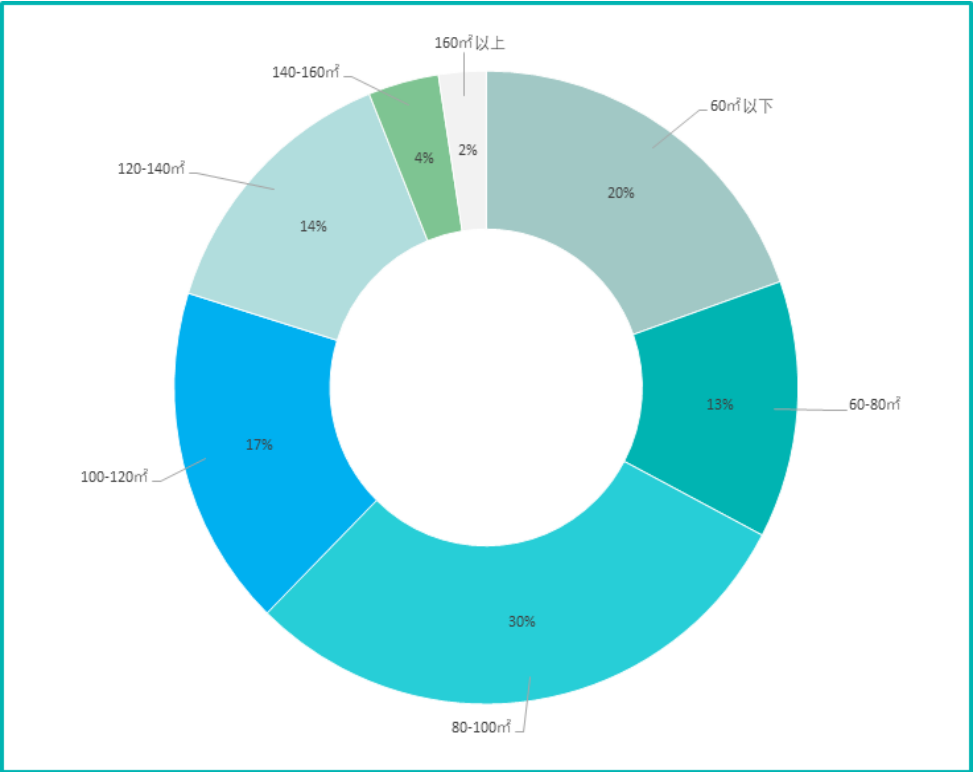
贝壳平台成交分析

从贝壳找房公布的成交数据看，2024年11月主城区住宅类存量房**总成交套数为327套**、总成交面积为30336.16平方米，成交均价为8564.23元/平方米。**成交套数**同比**上涨73.94%**，环比上涨12.37%，成交均价同比下跌16.11%，环比下跌1.91%。

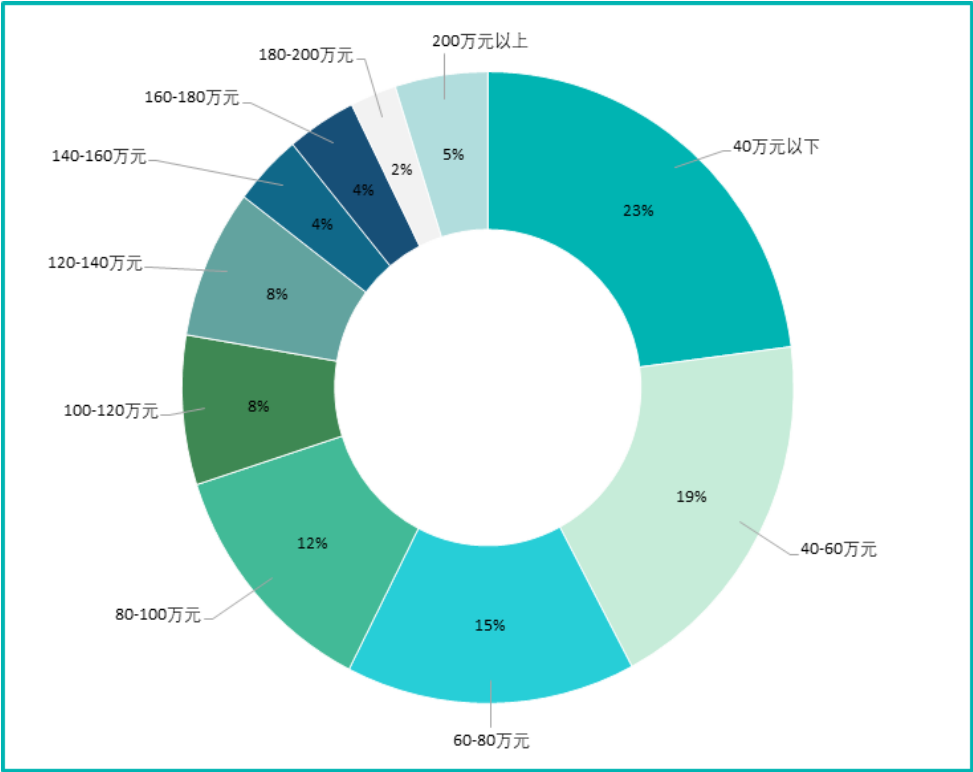


成交结构

从贝壳找房公布的成交房源面积来看，80-100㎡成交量最大，成交占比**29.66%**；其次为60㎡以下，成交占比**19.57%**；第三为100-120㎡，成交占比为**17.43%**；120㎡以上改善型大户型成交占比为**20.19%**。成交房源套均面积**92.77㎡**，套均价**86.06万元**。



从贝壳找房公布的成交房源总价来看，40万元以下占比**22.94%**，40-60万元占比**19.27%**，60-80万元占比**15.29%**，80-100万元占比**12.54%**，100-120万元占比**7.65%**。80万元以内合计占比为**57.49%**，120万元以上占比**22.32%**。



住宅市场小结

从目前的市场表现看，自9月26日中央政治局会议强调要“促进房地产市场止跌回稳”以来，在住房城乡建设部会同有关部门出台的存量增量政策叠加的“组合拳”作用下，唐山市主城区房地产市场已经呈现出回稳的势头，住宅类存量房的成交量比10月持续提升。从本月贝壳平台的成交数据看，成交量已连续四个月上涨，但平均成交价持续下探，随着年末购房补贴最后期限，市场或将迎来短期市场放量，成交量将延续上涨收尾。

谢 谢



嘉泽评估



嘉泽顾问



嘉泽房易估