

数读河北

2024年12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12月，我国房地产政策宽松持续宽松，全国层面，中共中央政治局会议提出“稳住楼市”，释放坚定的稳楼市信号；中央经济工作会议提出“持续用力推动房地产市场止跌回稳”，并对2025重点工作进行部署；全国住房城乡建设工作会议部署2025年住建工作五大重点任务；LPR维持不变。

(1) 12月9日 中共中央政治局会议 稳住楼市股市

12月9日，中共中央政治局召开会议。会议强调实施更加积极有为的宏观政策，扩大国内需求，推动科技创新和产业创新融合发展，稳住楼市股市，防范化解重点领域风险和外部冲击，稳定预期、激发活力，推动经济持续回升向好，不断提高人民生活水平。实施更加积极的财政政策和适度宽松的货币政策充实完善政策工具箱，加强超常规逆周期调节，打好政策“组合拳”，提高宏观调控的前瞻性、针对性、有效性。

(2) 12月12日 中央经济工作会议 持续用力推动房地产市场止跌回稳

12月11日至12日，中央经济工作会议在北京举行。会议提出有效防范化解重点领域风险，牢牢守住不发生系统性风险底线。持续用力推动房地产市场止跌回稳，加力实施城中村和危旧房改造，充分释放刚性和改善性住房需求潜力。合理控制新增房地产用地供应，盘活存量用地和商办用房，推进处置存量商品房工作。推动构建房地产发展新模式，有序搭建相关基础性制度。稳妥处置地方中小金融机构风险。央地协同合力打击非法金融活动。

(3) 12月13日 央行 深化汇率市场化改革 加强汇率预期管理

中国人民银行货币政策司有关负责人表示，作为金融管理部门，人民银行将聚焦服务高质量发展这一首要任务，持续营造良好的货币金融环境，强化与其他宏观政策的合力，促进经济可持续发展。央行表示，明年将推动社会综合融资成本稳中有降，创造有利的利率环境，支持扩消费、促投资。发挥行业自律作用，维护存贷款市场竞争秩序，稳定银行负债成本，提升银行自主理性定价能力。此外，明年还将深化汇率市场化改革，加强汇率预期管理，有力应对外部冲击，坚决防范汇率超调风险，保持人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定。人民银行还将按照中央经济工作会议提出的要求，提高政策整体效能。

(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

12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12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。

(5) 12月25日 住建部 大力推进商品住房销售制度改革 有力有序推行现房销售

全国住房城乡建设工作会议12月24日至25日在北京召开，会议指出，2025年推动构建房地产发展新模式。一是着力优化和完善住房供应体系，加快发展保障性住房，满足城镇住房困难工薪群体刚性住房需求，支持城市政府因城施策，增加改善性住房特别是好房子供给。二是推动建立要素联动新机制，以编制实施住房发展规划和年度计划为抓手，以人定房、以房定地、以房定钱，促进房地产供需平衡、市场稳定。三是大力推进商品住房销售制度改革，有力有序推行现房销售，优化预售资金监管。四是加快建立房屋全生命周期安全管理制度，为房屋安全提供有力保障。五是完善房地产全过程监管，整治房地产市场秩序，切实维护群众合法权益。

(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方面，河北省公积金下调存量房贷款利率；石家庄市、唐山市、廊坊市、张家口市等地公积金提取可直付首付款；张家口市将逐步推进取消公摊面积，推动商品房销售模式从预售向现售转变；邢台市公积金新增“以贷冲贷”模式。一系列政策有助于减轻购房者的贷款压力，刺激住房需求释放，促进市场平稳发展。

(1) 12月26日 省公积金中心 下调存量房贷款利率

12月26日，河北省省直住房资金中心发布消息，根据《中国人民银行关于下调个人住房公积金贷款利率的通知》，河北省省直住房公积金个人住房公积金贷款利率调整如下：2024年5月18日前已发放的个人住房公积金贷款：贷款期限在1年(含1年)以内的，执行合同利率；贷款期限在1年以上的，自2025年1月1日起执行调整后的个人住房公积金贷款利率。个人住房公积金贷款利率调整如下：首套房：贷款期限1-5年(含) 利率从2.6%调整至2.35%，5年以上利率，从3.1%，调整至2.85%。二套房：贷款期限1-5年(含) 利率从3.025%调整至2.775%，5年以上利率，从3.575%调整至3.325%。

(2) 12月11日 石家庄市 公积金提取可直付首付款

12月11日，石家庄住房公积金管理中心发布《提取住房公积金支付购房首付款实施细则》。通知明确石家庄市缴存职工及其配偶在本市行政区域内购买新建商品住房的，可申请办理提取住房公积金支付购房首付款业务。《细则》自2024年12月25日起实施。

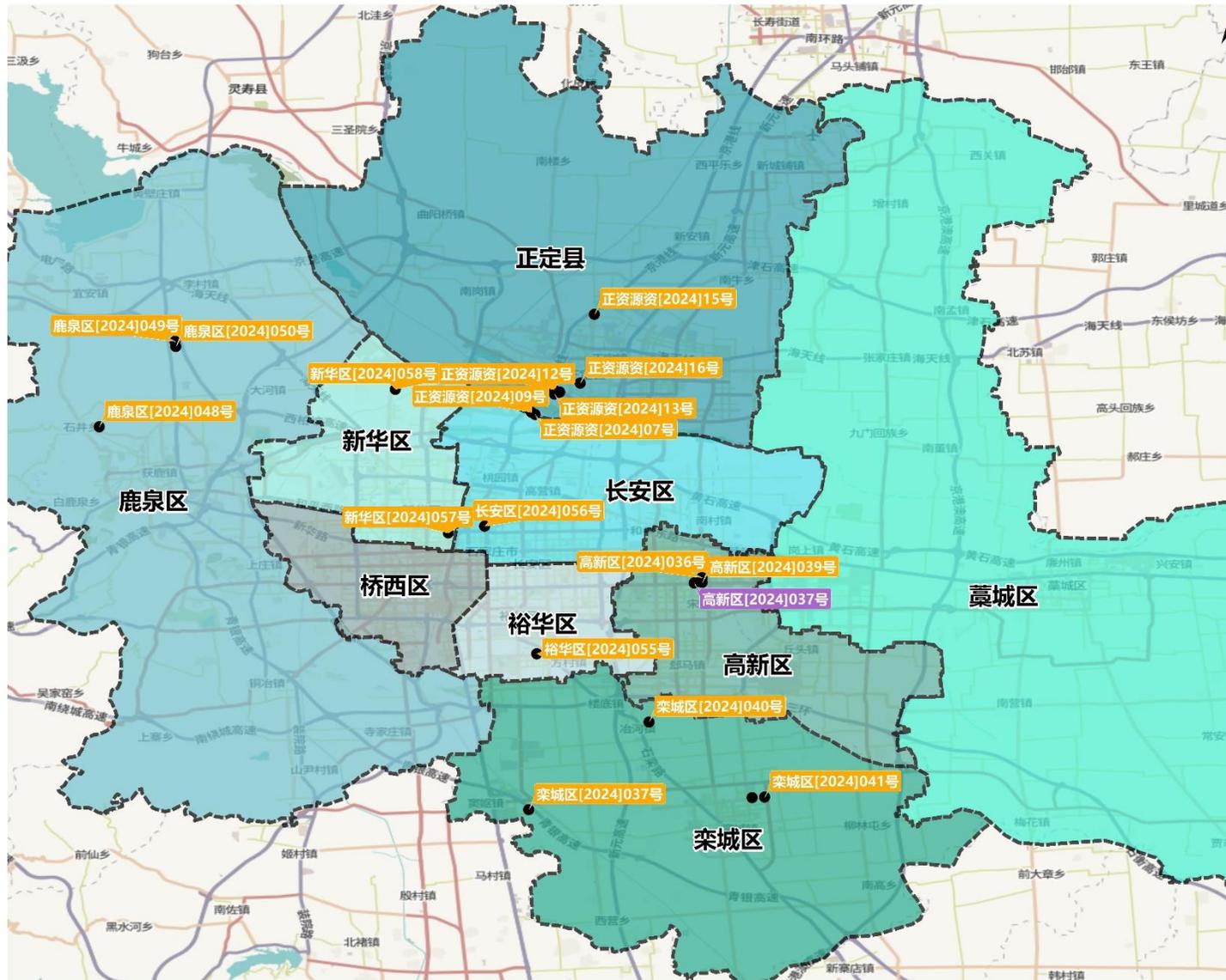
石家庄市

12月主城区和新三区、正定县/正定新区共有8个批次21宗地（不含工业、仓储用地）入市，最终20宗地成功出让、1宗地流拍。总土地成交面积759801.07㎡（约合1139.70亩），总成交金额33.94亿元。成交宗地从位置看主城区6宗（其中新华区2宗、裕华区1宗、长安区1宗、高新区2宗），周边三区一县14宗（其中正定县7宗、栾城区4宗、鹿泉区3宗）；从土地性质看住宅用地11宗，商服用地4宗、教育用地5宗。

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
2024-12-18	拍卖	高新区[2024]036号	高新区	东至太行西街、西至规划路、南至规划路、北至闽江道	住宅	33726.04	> 1.0, ≤2.5	70年	31860.00	石家庄攸宁房地产开发有限责任公司 [昌泰（高新区财政局）]
2024-12-18	拍卖	高新区[2024]037号	高新区	东至规划路、西至泰岭大街、南至槐安东路、北至规划路	住宅	45685.95	> 1.0, ≤2.5	70年	流拍	
2024-12-18	拍卖	高新区[2024]039号	高新区	东至太行西街、西至规划路、南至槐安东路、北至规划路	住宅	41228.47	> 1.0, ≤2.5	70年	38970.00	河北冀通房地产开发有限公司 [石家庄交投]
2024-12-20	拍卖	栾城区[2024]036号	栾城区	柴武大街西侧、柴武路以北、兴安大街以东、中兴大道以南。	教育	30227.53	> 0.8, ≤1.6	50年	2492.00	河北传媒学院
2024-12-20	拍卖	栾城区[2024]037号	栾城区	石家庄装备制造产业园内，化工大街东侧、中兴大道南侧、青银辅路西侧。	商服	27068.90	≤3.0	40年	3655.00	石家庄路隆市场管理有限公司
2024-12-23	拍卖	正资源资[2024]07号	正定县	月屏路北、古月街西	住宅	36600.49	> 1.0, ≤1.2	70年	37660.00	石家庄城市建设发展集团有限公司 [城投投]
2024-12-23	拍卖	正资源资[2024]09号	正定县	胜利大街东、屏中路北、月屏路南、新兴街西	住宅	27412.00	> 1.0, ≤1.8	70年	31080.00	石家庄城市建设发展集团有限公司 [城投投]
2024-12-23	拍卖	正资源资[2024]12号	正定县	河北西大道以南、107国道以东、河堤路以北	住宅	40555.80	> 1.0, ≤1.5	70年	27100.00	河北泓安房地产开发有限公司 [正定国控集团]
2024-12-23	拍卖	正资源资[2024]13号	正定县	河北西大道以南、107国道以东、河堤路以北	住宅	40012.32	> 1.0, ≤1.5	70年	26900.00	河北润安房地产开发有限公司 [正定国控集团]
2024-12-23	拍卖	正资源资[2024]14号	正定县	107国道以东、河北大道以南	商服	31940.76	≤1.2	40年	11000.00	河北滨安房地产开发有限公司 [正定国控集团]
2024-12-23	拍卖	正资源资[2024]15号	正定县	燕赵大街以东、107国道以南	住宅	16477.71	> 1.0, ≤2.0	70年	11500.00	河北嘉亿德润房地产开发有限公司
2024-12-23	拍卖	正资源资[2024]16号	正定县	赵云路以南、城隍庙西巷以东、石坊路以北	商服	8042.86	≤0.5	40年	2550.00	河北汇安文化旅游有限公司 [正定国控集团]
2024-12-23	拍卖	栾城区[2024]040号	栾城区	冶河镇冶河村东北，大营路南侧、营中路以西、富康路北侧、华泰街以东。	住宅	35985.87	> 1.0, ≤2.5	70年	15060.00	河北正合房地产开发有限公司
2024-12-23	拍卖	栾城区[2024]041号	栾城区	中兴大道以南，柴武大街西侧、柴武路北侧。	商服	13974.92	≤3.15	40年	2115.00	石家庄市栾城区栾城镇朱家庄村股份经济合作社
2024-12-24	拍卖	鹿泉区[2024]048号	鹿泉区	石井乡石井村，石井村地以东、石井村地以南、石井村地以西、储备地以北	教育	67525.11	> 0.8, ≤1.6	50年	4835.00	石家庄财经职业学院
2024-12-24	拍卖	鹿泉区[2024]049号	鹿泉区	李村镇同阁村、大河镇北政城村，河北传媒学院以东、双同路以南、储备地以西、河北环城国际物流公司以北	教育	42307.91	> 0.8, ≤1.6	50年	3030.00	河北精英智途教育咨询有限公司
2024-12-24	拍卖	鹿泉区[2024]050号	鹿泉区	李村镇同阁村、大河镇北政城村，储备地以东、河北传媒学院以南、储备地以西、储备地以北	教育	19304.96	> 0.8, ≤1.6	50年	1385.00	河北精英智途教育咨询有限公司
2024-12-25	挂牌	裕华区[2024]055号	裕华区	体育公园街东、仓盛路北、昌博街西、福慧路南	住宅	21500.88	> 1.0, ≤2.64	70年	22800.00	石家庄巨基房地产开发有限公司
2024-12-25	挂牌	长安区[2024]056号	长安区	建设北大街以西、光华路以南	住宅	17247.08	> 1.0, ≤2.0	70年	31100.00	河北荃泉房地产开发有限公司
2024-12-25	挂牌	新华区[2024]057号	新华区	和平路以南、车辆厂前街西	住宅	10469.89	> 1.0, ≤2.0	70年	16400.00	石家庄市保障性安居工程开发建设有限责任公司 [城投投]
2024-12-25	挂牌	新华区[2024]058号	新华区	友谊大街以东、政法学院以南	教育	198191.57	> 0.8, ≤1.6	50年	18000.00	河北康旅教育科技有限公司

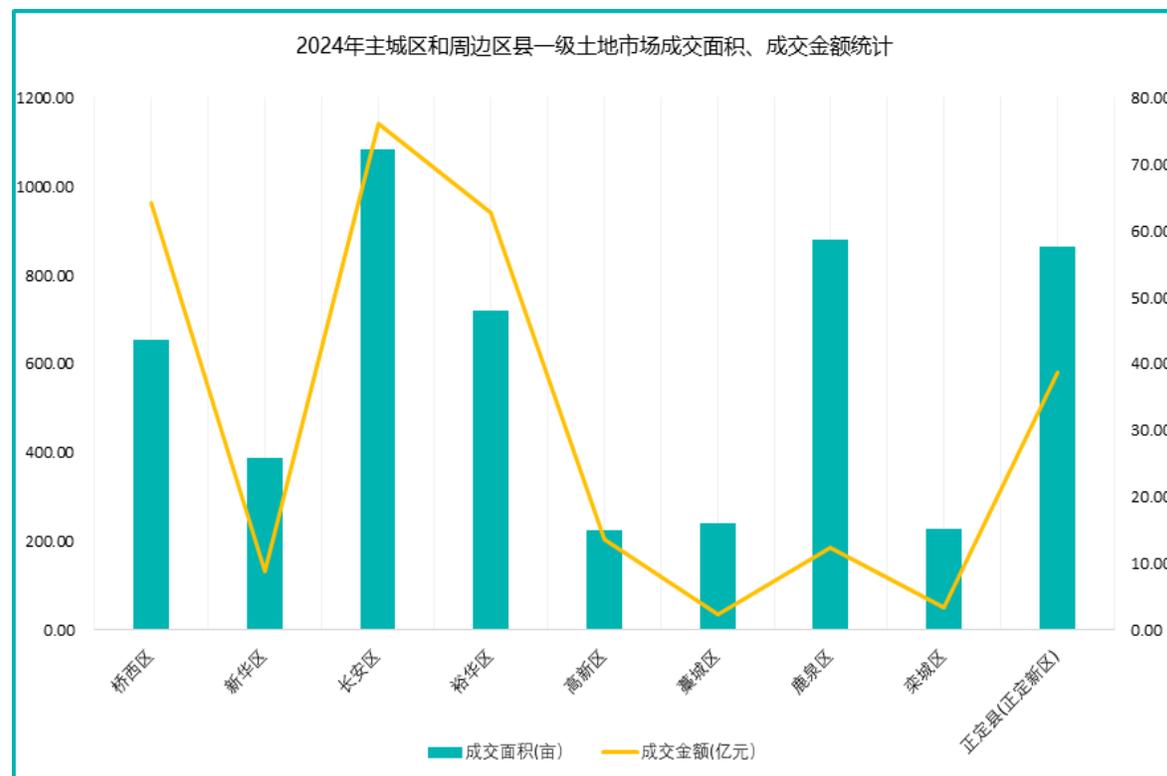
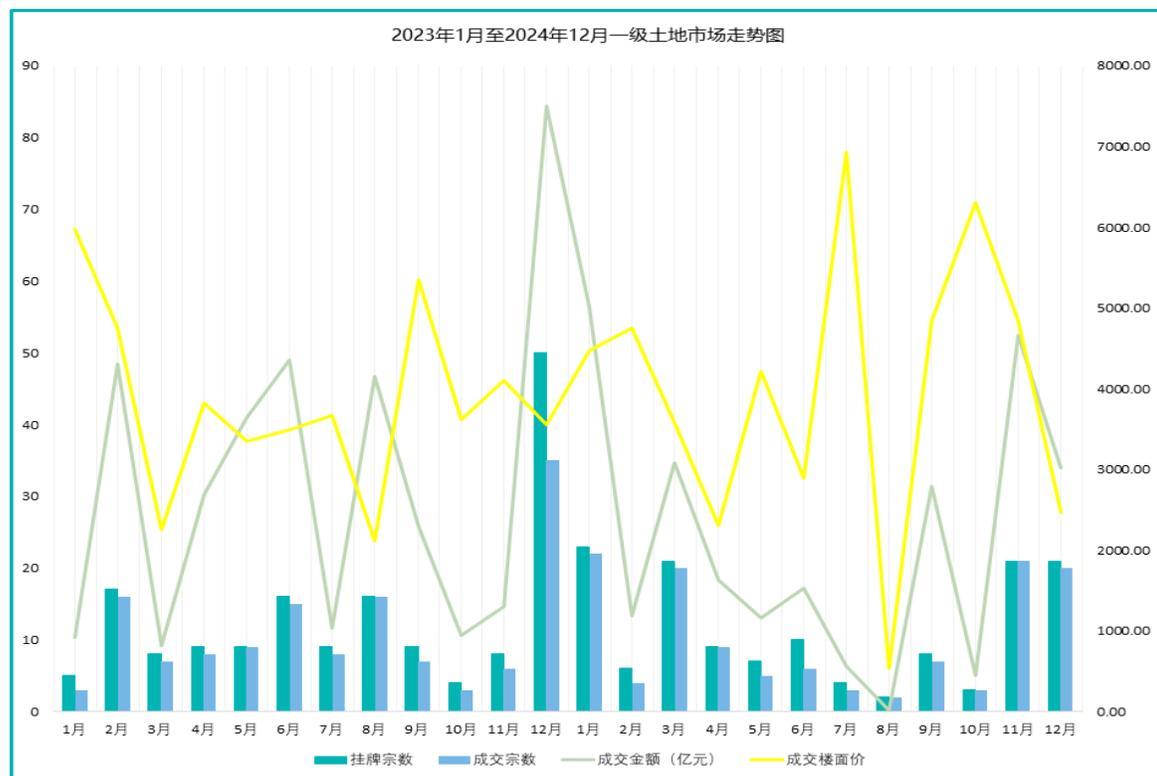
宗地位置



土地市场小结

从目前土地市场表现看，岁末2个月一级土地市场持续集中供应，本月一级土地市场成交20宗，总成交面积759801.07m²（约合1139.70亩），总成交金额33.95亿元。从住宅用地、商服用地拿地企业的性质分析，以城发投、交投、正定国控、高新区昌泰为代表的地方国资平台拿地9宗、拿地金额22.35亿元；民企拿地6宗、拿地金额8.62亿元，国资平台拿地金额占住宅和商服用地出让金的72.17%，呈现“少数央企占主导、多数城投托底、民企持续萎靡”的态势；除鹿泉区3宗教育用地外，其他宗地均以底价成交。

土地成交分析

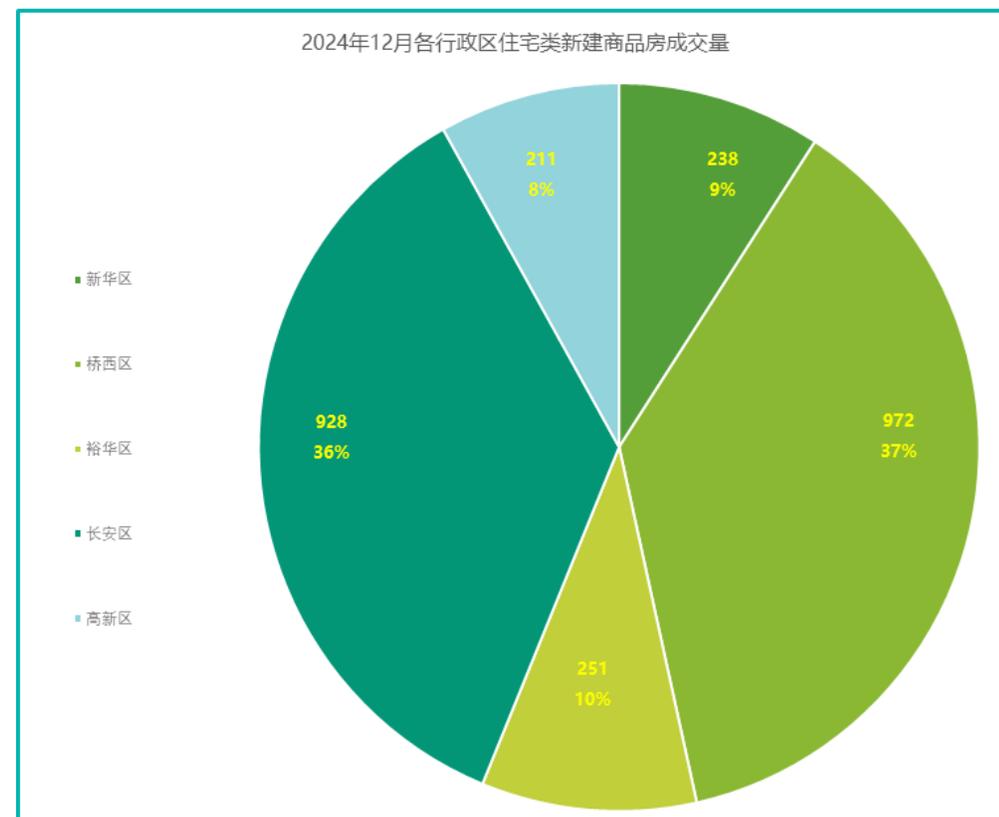
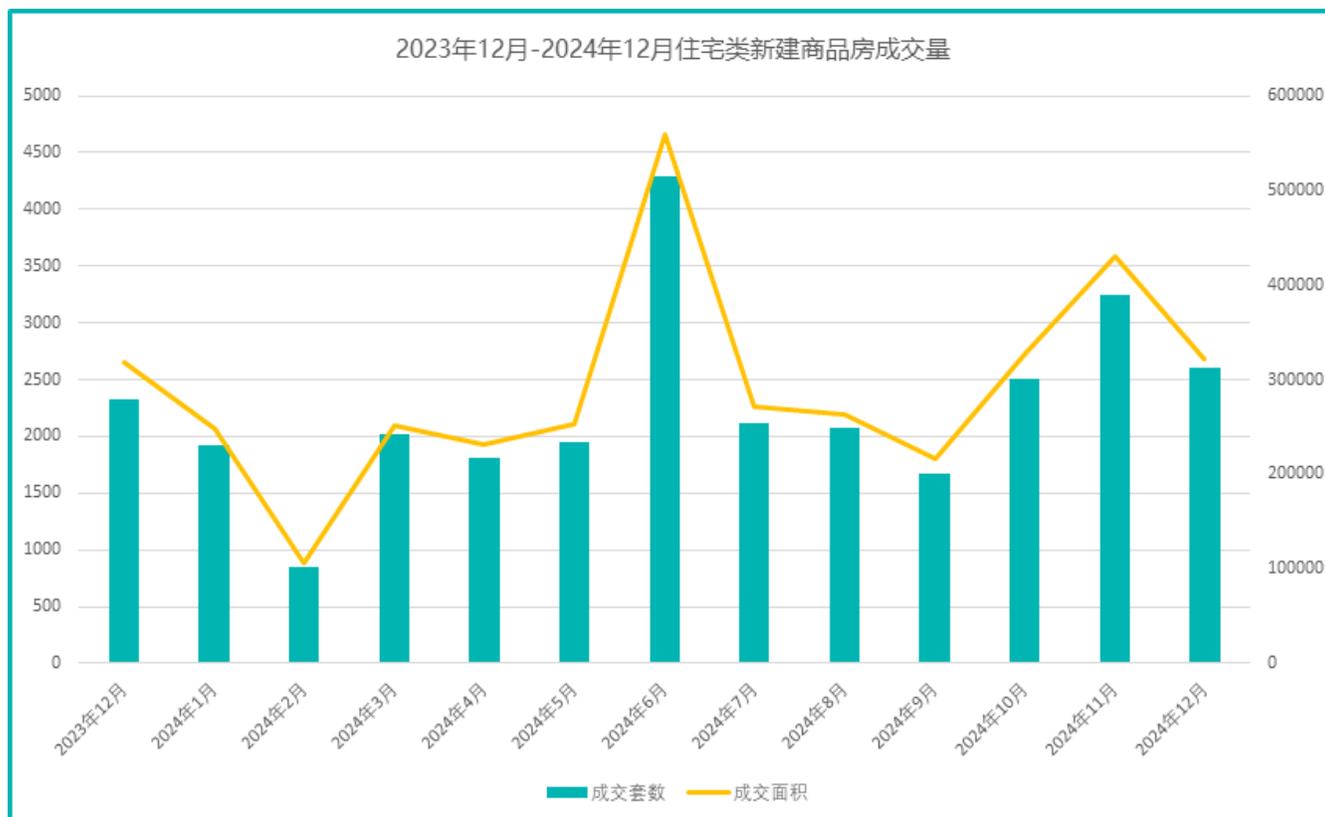


土地市场成交分析

截至2024年12月，长安区土地出让总成交金额位居榜首主城区和近郊区县首位，成交金额72.98亿元，占总成交金额的26.96%；桥西区位居第二，成交金额64.23亿元，占总成交金额的22.76%；裕华区位居第三，成交金额62.65亿元，占总成交金额的22.20%；高新区土地出让总成交金额13.59亿元，占总成交金额的4.81%；新华区土地出让总成交金额8.80亿元，占总成交金额的3.12%。周边区县中正定县(正定新区)土地出让总成交金额38.62亿元，占总成交金额的13.68%；鹿泉区土地出让总成交金额12.43亿元，占总成交金额的4.41%；栾城区土地出让总成交金额3.43亿元，占总成交金额的1.22%；藁城区土地出让总成交金额2.41亿元，占总成交金额的0.85%。

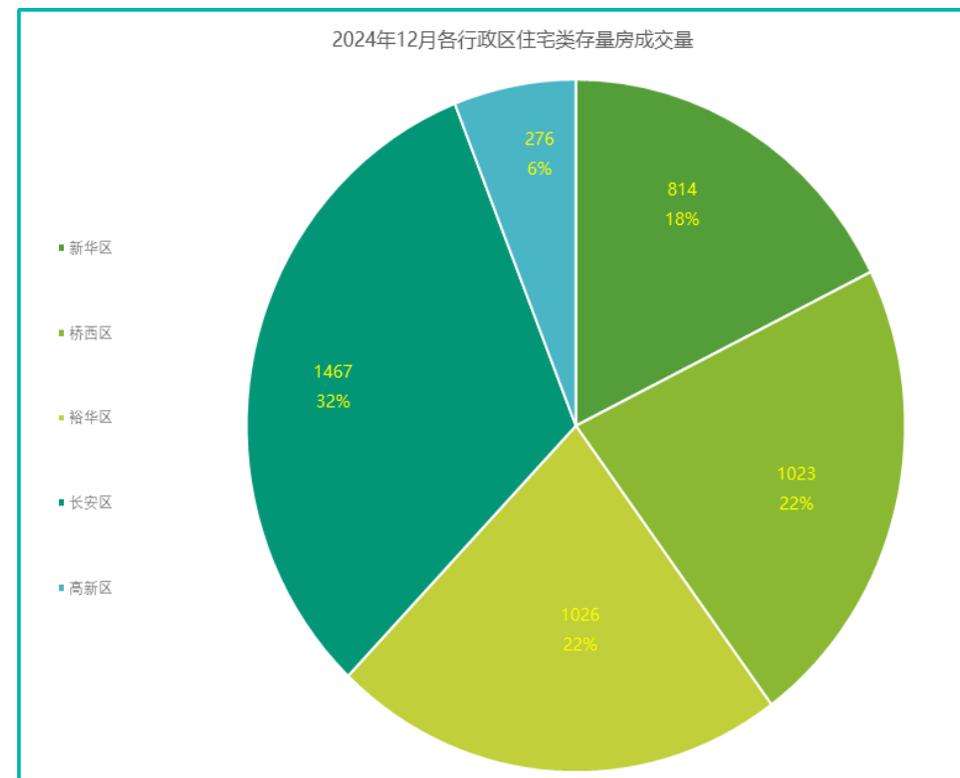
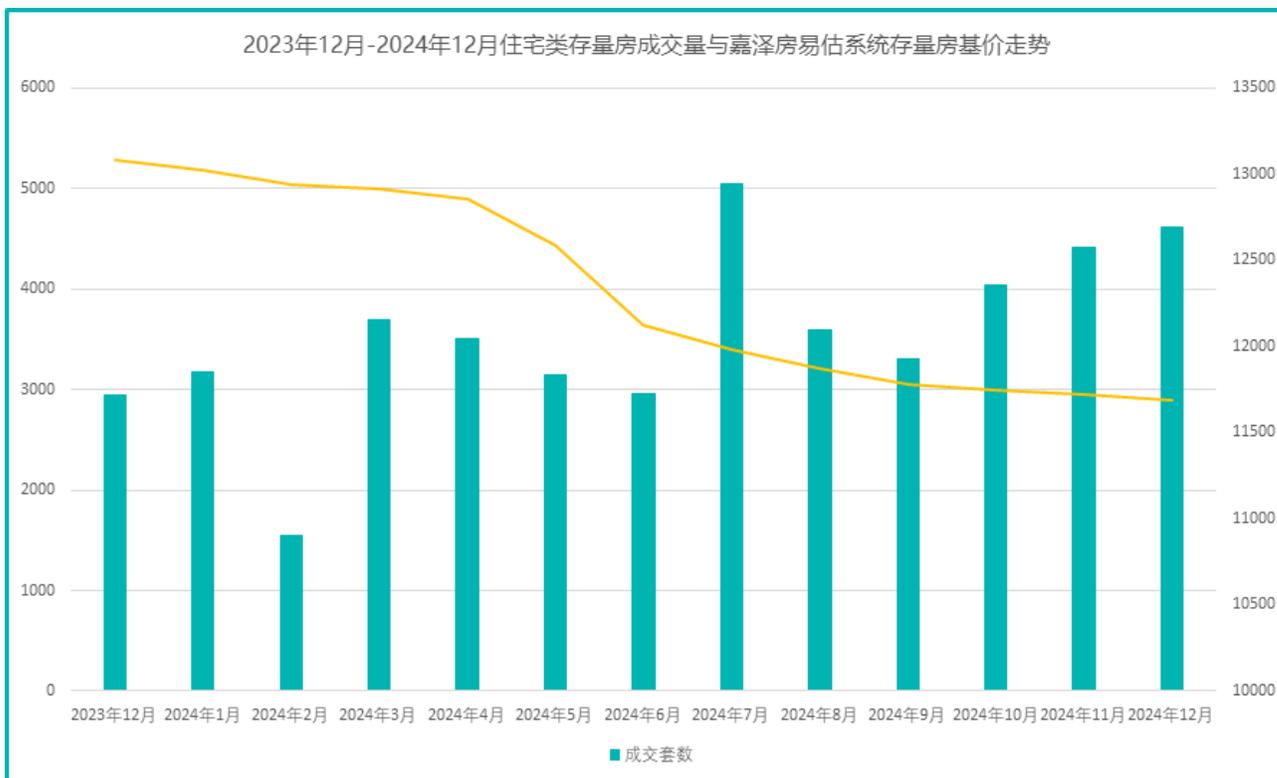
新建住宅市场

从石家庄市住房和城乡建设局发布的网签数据看，2024年12月**主城区、高新区**住宅类新建商品房总成交套数为**2600套**，同比**上涨11.64%**，环比**下跌19.80%**；总成交面积为320998.97m²，环比下跌25.41%，同比上涨0.83%。从各行政区的网签数据看，**桥西区成交量最大**，成交**972套**，占总成交量的**37.81%**，其次是长安区，成交928套，占总成交量的35.69%，高新区成交量最少，成交211套，占总成交量的8.12%。



存量住宅市场

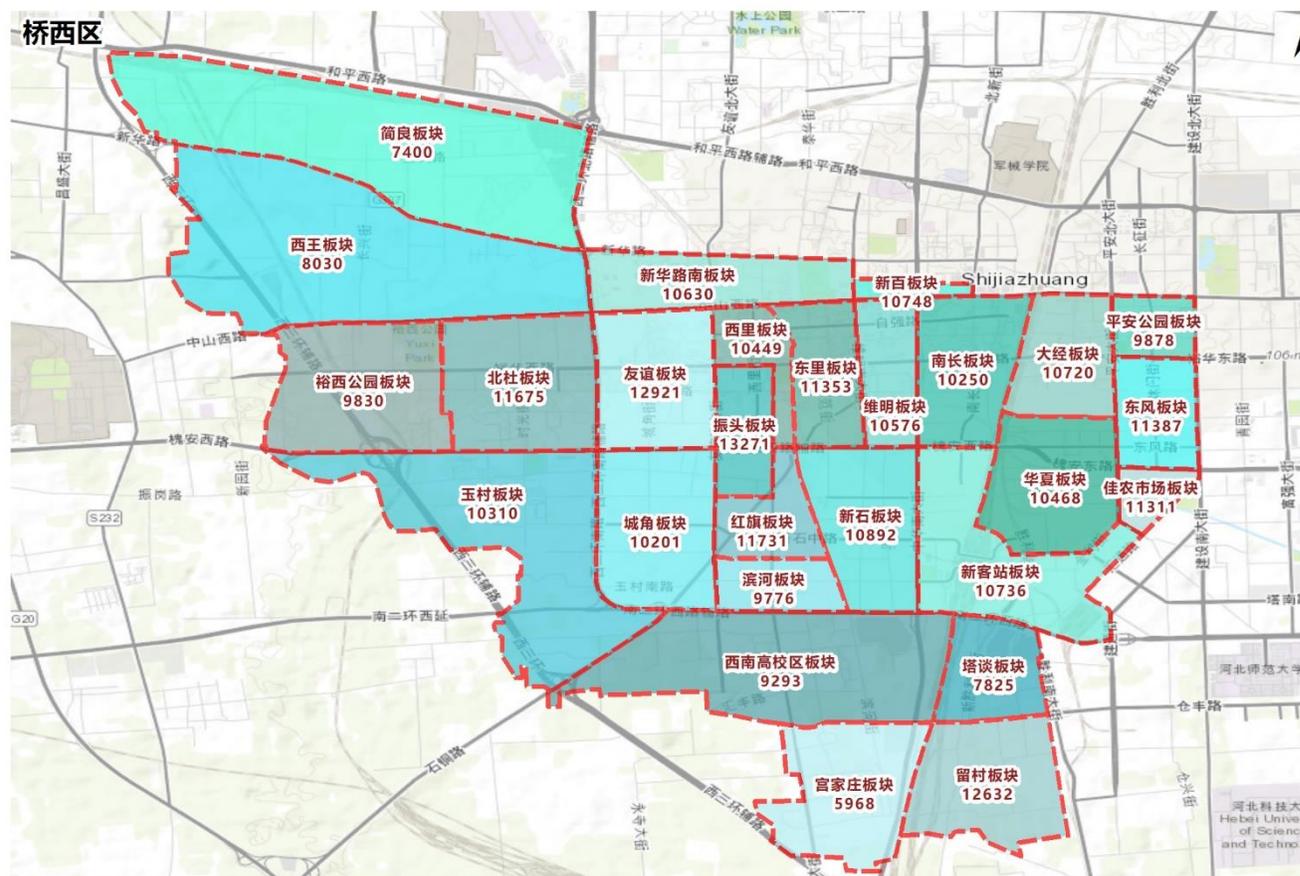
从石家庄市住房和城乡建设局发布的网签数据看，2024年11月主城区、高新区住宅类存量房总成交套数为**4415套**，**同比上涨9.39%**，环比上涨27.45%；总成交面积为399462.52㎡，环比上涨9.39%，同比上涨27.45%。从嘉泽房易估系统价格监测看，主城区存量房价格继续下探，但跌幅明显收窄，11月存量房**基价11720元/㎡**，**同比下跌10.62%**，环比下跌0.22%。从各行政区的网签数据看，**长安区成交量最大，成交1381套**，占总成交量的31.28%，其次是裕华区，成交991套，占总成交量的22.45%，高新区成交量最少，成交256套，占总成交量5.80%。



石家庄市住宅价格监测

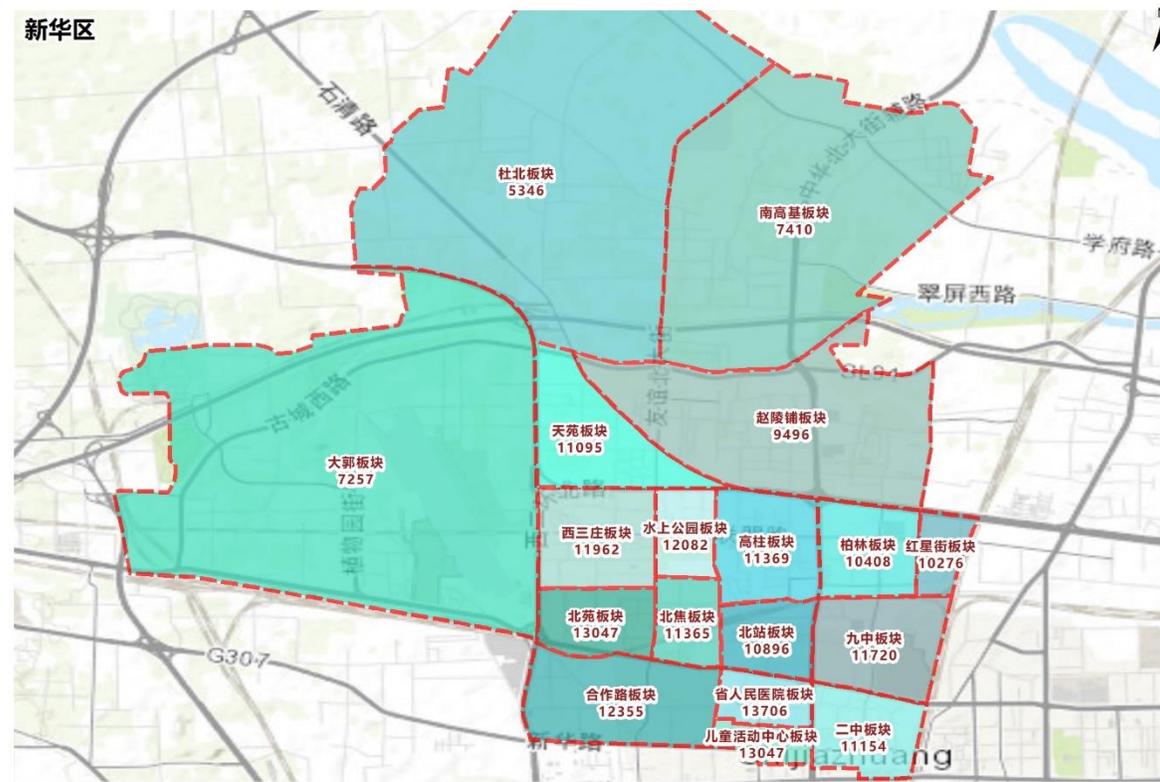
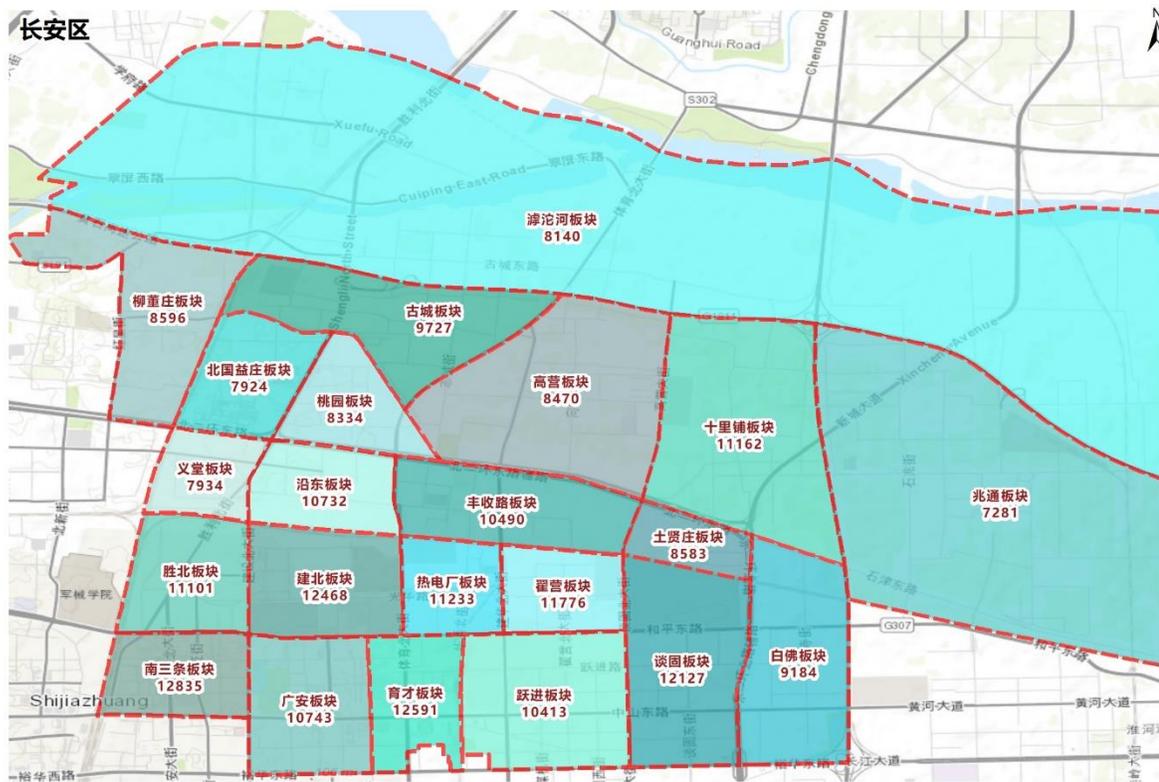
2024年11月石家庄市主城区板块基价前十：

- 【1】 四十中板块 (19766元/平方米)
- 【2】 富强板块 (18803元/平方米)
- 【3】 裕兴板块 (14161元/平方米)
- 【4】 省人民医院板块 (13706元/平方米)
- 【5】 振头板块 (13271元/平方米)
- 【6】 大马板块 (13242元/平方米)
- 【7】 二十里铺板块 (13142元/平方米)
- 【8】 北苑板块 (13047元/平方米)
- 【9】 北苑板块 (13047元/平方米)
- 【10】 友谊板块 (12921元/平方米)



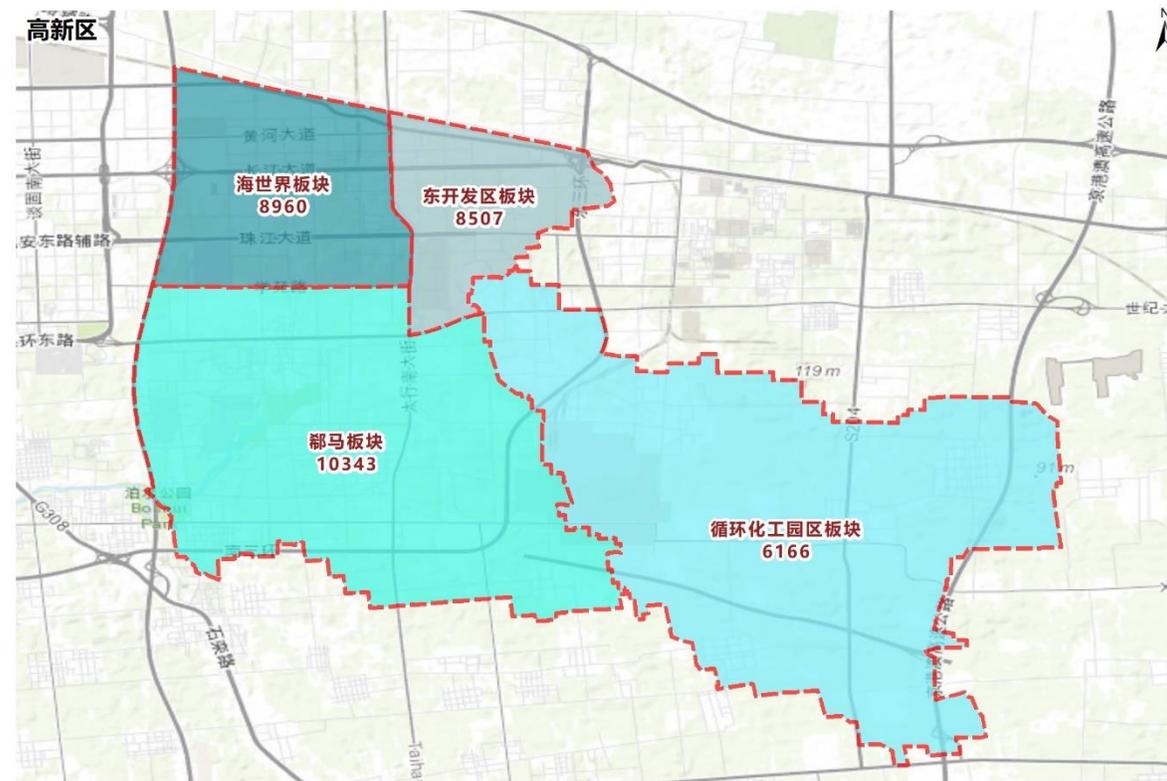
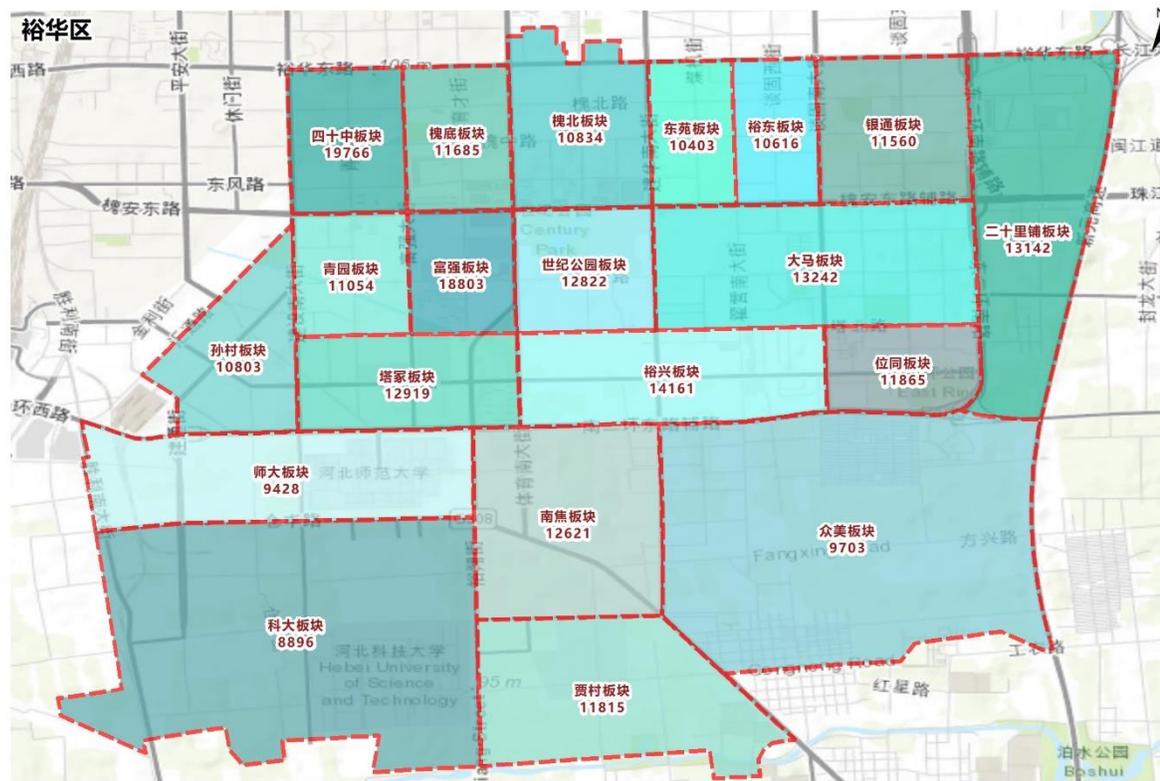
主城区板块监测图

石家庄市住宅价格监测



主城区板块监测图

石家庄市住宅价格监测



主城区板块监测图

石家庄市各行政区热点小区基准价格

桥西区热点小区

行政区	小区	均价	备注
桥西区	荣盛城荣尚苑	19900	洋房19900, 小高层18000
桥西区	恒大华府	19500	高层临湖大面积21500, 高层17500, 小高层19500
桥西区	启锐园	18000	洋房18000, 高层16000
桥西区	东胜紫御府	18000	洋房18000, 高层13000
桥西区	发源小区	17800	高层
桥西区	国富华庭	16500	高层, 小高层
桥西区	安惠小区	17500	高层15800, 小高层17500, 多层16000
桥西区	容园	17500	高层
桥西区	华丽家族	16500	洋房17000, 小高层16500
桥西区	嘉实·万科紫台西区	16500	高层
桥西区	翰林云璟园	16500	高层
桥西区	翰林观天下一期	16000	高层
桥西区	储秀小区	15800	多层
桥西区	海棠湾 (海棠家园)	15500	高层
桥西区	万科翡翠园	15500	高层
桥西区	万科润德园	15500	高层
桥西区	晨曦园	15500	高层
桥西区	恒大城	14300	高层
桥西区	荣盛城荣熙苑	13800	高层
桥西区	天璞厚德园	13800	高层

长安区热点小区

行政区	小区	均价	备注
长安区	荣盛华府	24000	洋房24000, 小高层20000, 高层19000
长安区	中海云锦	23500	高层
长安区	新源燕府 (商品房)	22000	高层
长安区	万科紫郡	18500	高层16500, 小高层18500
长安区	冠城	20000	高层
长安区	师大附小家麓院	18000	多层
长安区	阿尔卡迪亚荣景园	19500	高层
长安区	龙湖天奕	19000	高层19000, 洋房24500
长安区	礼域尚城 (商品房)	19000	南区19000, 北区18000
长安区	金恒花苑	18500	多层
长安区	长安花苑	18000	高层
长安区	保利花园海棠园	17800	高层
长安区	盛益华苑	18500	高层
长安区	万科翡翠书院	18000	高层13500, 洋房18000
长安区	博雅庄园	18000	多层带电梯18000, 高层15500
长安区	和力雅园	17500	高层
长安区	安联清晖园	16800	高层
长安区	名门华都	16500	高层
长安区	府阳公寓	16500	小高层
长安区	星河盛世城	16300	高层

石家庄市各行政区热点小区基准价格

裕华区热点小区

行政区	小区	均价	备注
裕华区	中央悦城	26500	高层
裕华区	融创裕华壹号	25000	洋房25000, 高层18000
裕华区	槐南小区	24500	多层24500, 多层带电梯28000
裕华区	怀特翰墨儒林	25000	高层
裕华区	国际城四期	24300	多层带电梯24300, 高层15000
裕华区	帝王国际	23500	高层23500, 电梯洋房28000
裕华区	蓝郡名邸	23000	联排别墅23000, 多层18000, 高层16000
裕华区	建投十号院	23000	多层带电梯23000, 高层19500
裕华区	祥龙花园	23000	多层
裕华区	北方设计院宿舍	22100	多层
裕华区	万达公馆 (E区)	22000	高层
裕华区	东南智汇城13号地	22000	别墅
裕华区	工商家园(东岗路)	22000	多层
裕华区	河北科大东院生活区	22000	多层
裕华区	疾控中心生活小区	22000	多层
裕华区	三二零二小区北区	21100	多层21100, 高层22000
裕华区	富强电力小区	22000	多层, 高层
裕华区	中冶德贤公馆	21500	高层
裕华区	家乐园	21000	多层
裕华区	天山九峰	19000	高层

新华区热点小区

行政区	小区	均价	备注
新华区	合作城市广场珺合府	20000	高层
新华区	万科云庐	18000	洋房20000, 高层18000
新华区	天山新公爵	20000	多层20000, 高层18000
新华区	林荫大院	19500	高层
新华区	湖畔佳苑	18000	高层
新华区	省直西苑小区	18000	多层
新华区	和西苑	18000	高层, 小高层
新华区	和誉府 (西区)	18000	高层, 小高层
新华区	万信花园缘溪豪庭	18000	高层
新华区	顺通紫辰院	17000	高层
新华区	钰君苑	17500	电梯洋房
新华区	尚杰御庭	17000	小高层, 高层
新华区	原河名墅	16500	电梯洋房
新华区	华宁春天	16500	高层17000, 洋房18500
新华区	盛世天骄花苑	16000	独栋别墅17500, 联排16500, 叠拼15000
新华区	顺通福邸	16000	高层
新华区	信通花园	15800	高层
新华区	润联馨城	15500	高层
新华区	祥云岸芷汀兰	14800	小高层
新华区	荣鼎天下园	14300	高层

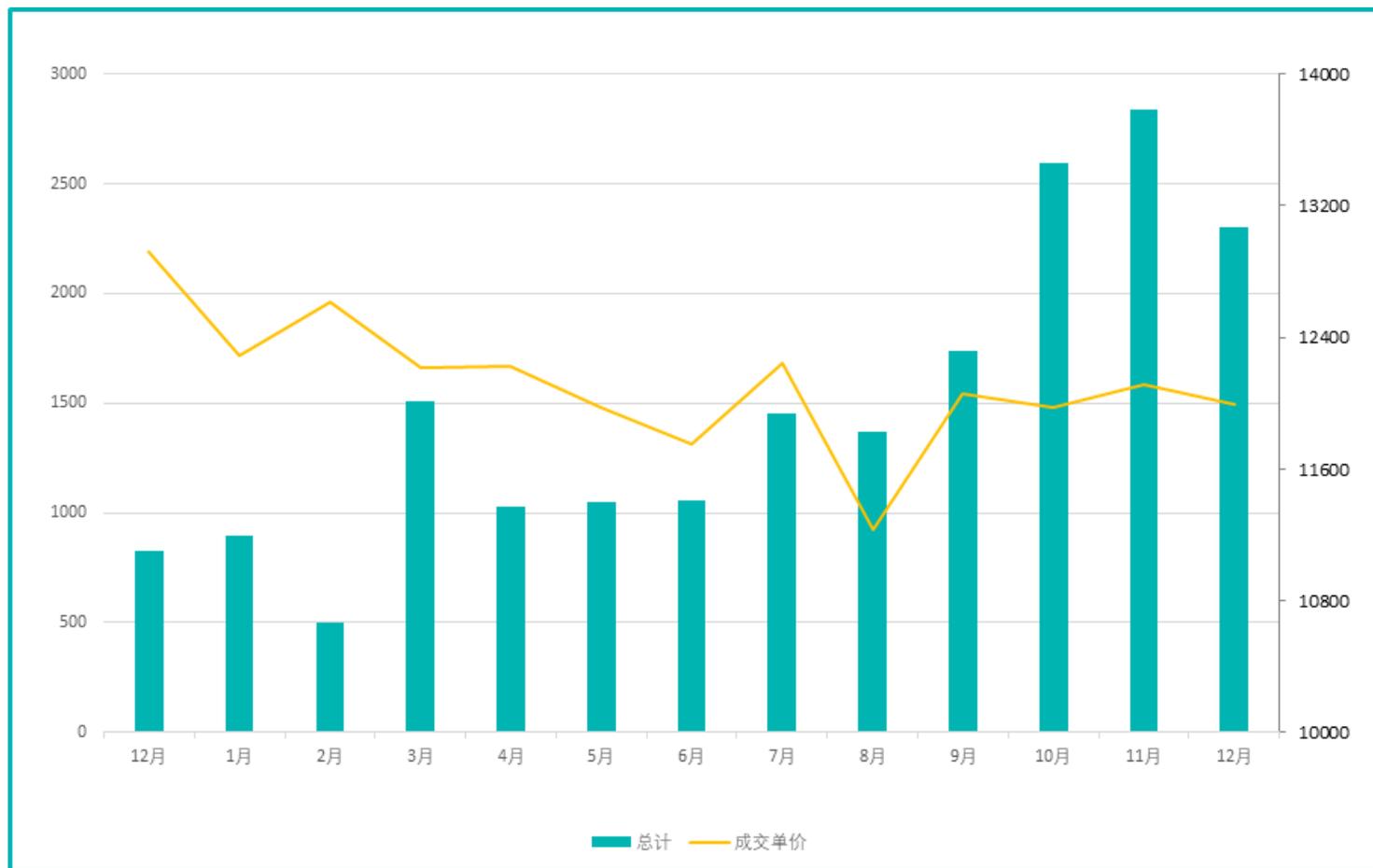
石家庄市各行政区热点小区基准价格

高新区热点小区

行政区	小区	均价	备注
高新区	瀚林甲第小区	24800	洋房24800, 高层14800
高新区	天山国宾壹号	24500	洋房24500, 高层13000, 高层公寓10500
高新区	天山听澜小区	21000	洋房21000, 高层13500
高新区	天山熙湖	20800	洋房20800, 高层11500
高新区	如园	20500	洋房20500, 高层12500
高新区	长九花园	18800	洋房18800, 高层11500
高新区	红石原著	16500	高层10000, 别墅16500
高新区	润都荣园	14000	小高层14000, 高层11200
高新区	盛宏嘉苑	13200	别墅
高新区	东创铂悦府	13000	高层9500, 洋房13000
高新区	想象国际	13000	高层
高新区	保利茉莉公馆	12000	高层
高新区	心海假日	12000	洋房12000, 多层9500, 高层10000
高新区	天山水榭花都	12000	多层12000, 高层9000
高新区	金盛悦府	11000	高层
高新区	富力城	11000	高层11000, 洋房16500
高新区	紫香天和	10800	高层
高新区	雍雅锦江花苑	10800	高层10800, 小高层12500
高新区	华远昆仑赋	10600	高层
高新区	花香漫城	10200	高层

存量房市场成交分析

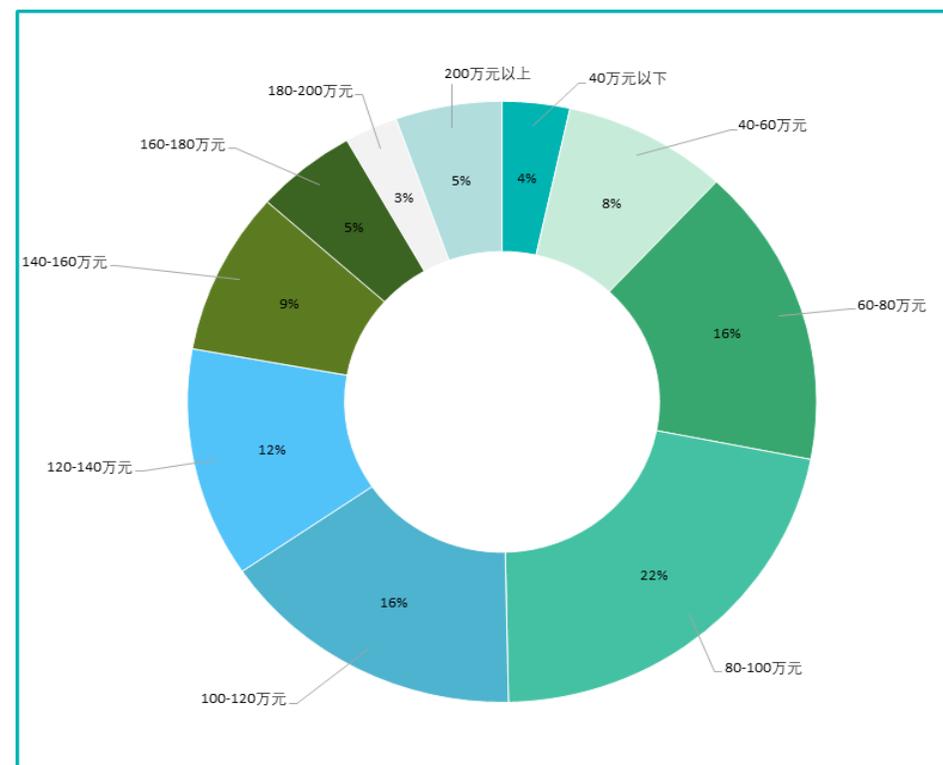
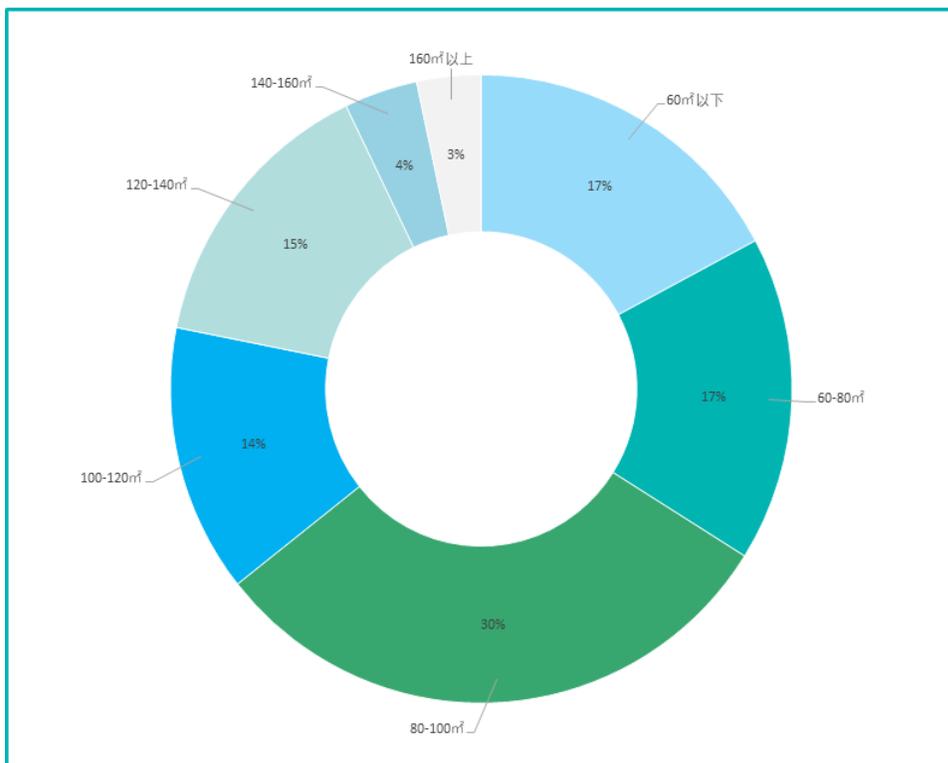
从贝壳找房和找房邦公布的成交数据看，2024年12月主城区、高新区住宅类存量房（不包括别墅、商住两用公寓）总成交套数为2305套，其中贝壳平台成交1675套、找房邦成交630套，总成交面积为216946.39平方米，成交均价为11992.28元/平方米；成交房源套均面积94.12㎡，套均价110.29万元/套。



成交结构

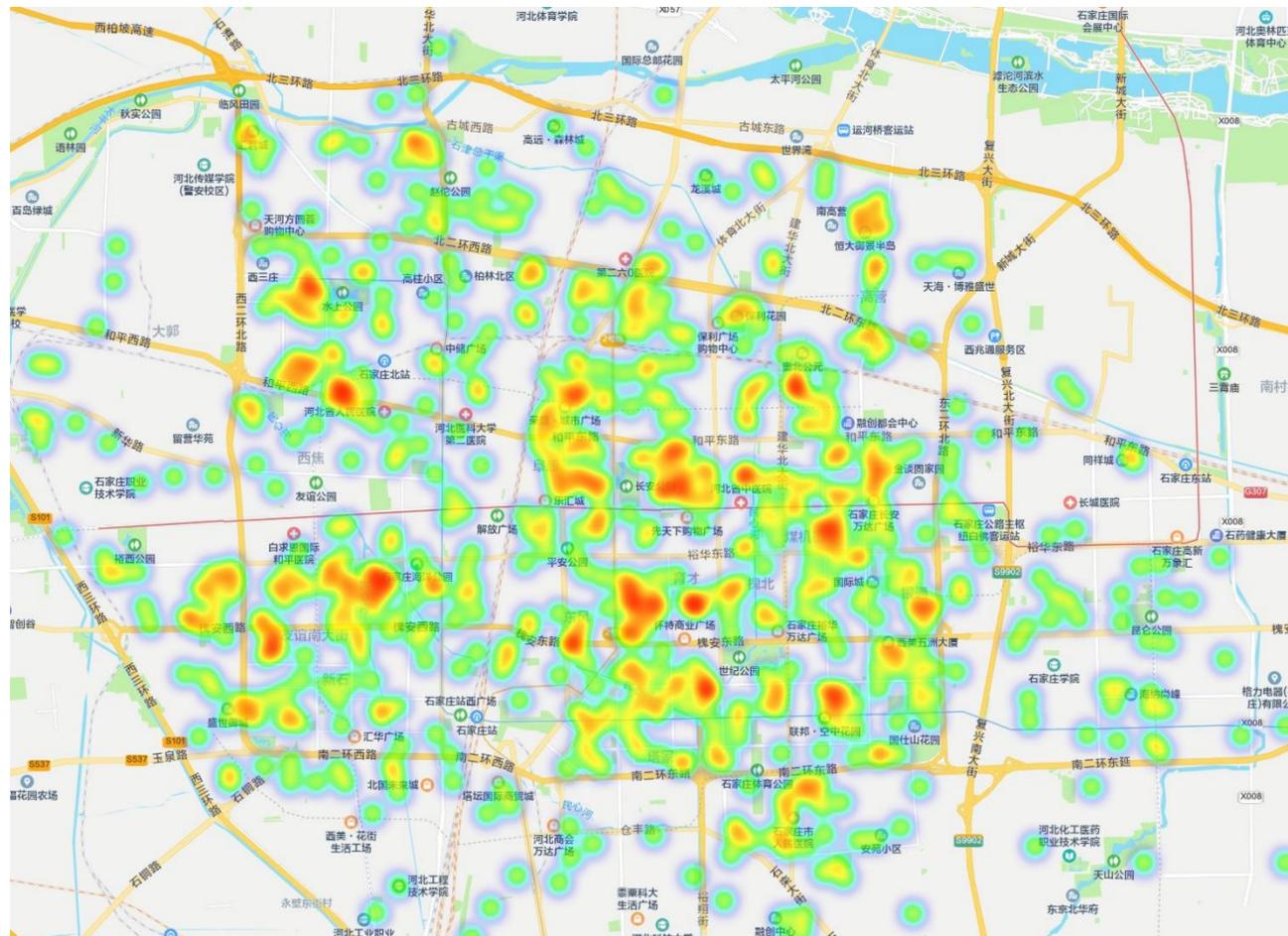
从贝壳找房和找房邦公布的成交房源面积来看，本月**80-100m²**成交量最大，占总成交量的**30.41%**；其次为**60m²以下**，占总成交量的**17.18%**；**60-80m²**占总成交量的**16.75%**。**100m²以下**房源占总成交量的**64.34%**；**120m²以上**改善型房源占总成交量的**21.87%**。

从贝壳找房和找房邦公布的成交房源总价来看，**80-100万元**占比**21.61%**，**60-80万元**占比**16.14%**，**100-120万元**占比**15.79%**，**120-140万元**占比**12.36%**，**140-160万元**占总成交量的**8.76%**。**40万元以下**占比**3.47%**，**200万元以上**占比**5.47%**。



板块小区

从成交小区位置看，**交易活跃**的小区主要分布在**长安区、裕华区、桥西区**，成交量较大的板块有天山海世界板块、赵陵铺板块、跃进板块、大马板块、广安板块、富强板块、南三条板块、翟营板块、谈固板块、玉村板块、裕兴板块、西三庄板块、众美板块、四十中学板块、丰收路板块等；交易活跃度较高的小区有棉四生活区、燕港新村、联强小区、自由港、珠峰国际花园、联盟小区、盛世长安、卓达书香园一区、奥北公元、同祥城、阿尔卡迪亚荣景园、北部时光、建国小区北区、想象国际南区、北城国际B区等。



住宅市场小结

从目前的市场表现看，自2024年9月26日“促进房地产市场止跌回稳”定调以来，房地产政策持续发力，推动市场信心恢复和需求释放，石家庄市房地产市场出现积极走势。从12月份市场交易情况来看，新房成交量回落，本月成交2600套，较上月下跌19.80%，但高于全年平均水平，截止12月底全年新房累计成交27057套，成交面积3480707.6m²，套均面积128.64m²，可见当前新房市场以改善型需求的大户型为主；存量房市场维持较大成交量，本月成交4606套，成交面积427807.77m²，截止12月底全年累计成交43010.00套，成交面积3959697.07m²，套均面积92.06m²。成交价方面，高品质住宅、优质学区的关注度和成交率较高，部分小区价格也有所上涨，大部分住宅小区价格持续下探，但跌幅持续收窄。总体来看是石家庄市房地产市场保持相对平稳发展的态势。

谢 谢



嘉泽评估



嘉泽顾问



嘉泽房易估