

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25日 廊坊市 公积金提取可直付首付款

12月25日，廊坊市住房公积金管理中心发布《提取住房公积金直付首付款》的操作流程，针对在廊坊市行政区域内购买新建商品住房，可申请住房公积金直付首付款，每套住房可提取一次，申请住房公积金直付首付款不影响该套住房申请住房公积金贷款的额度计算。

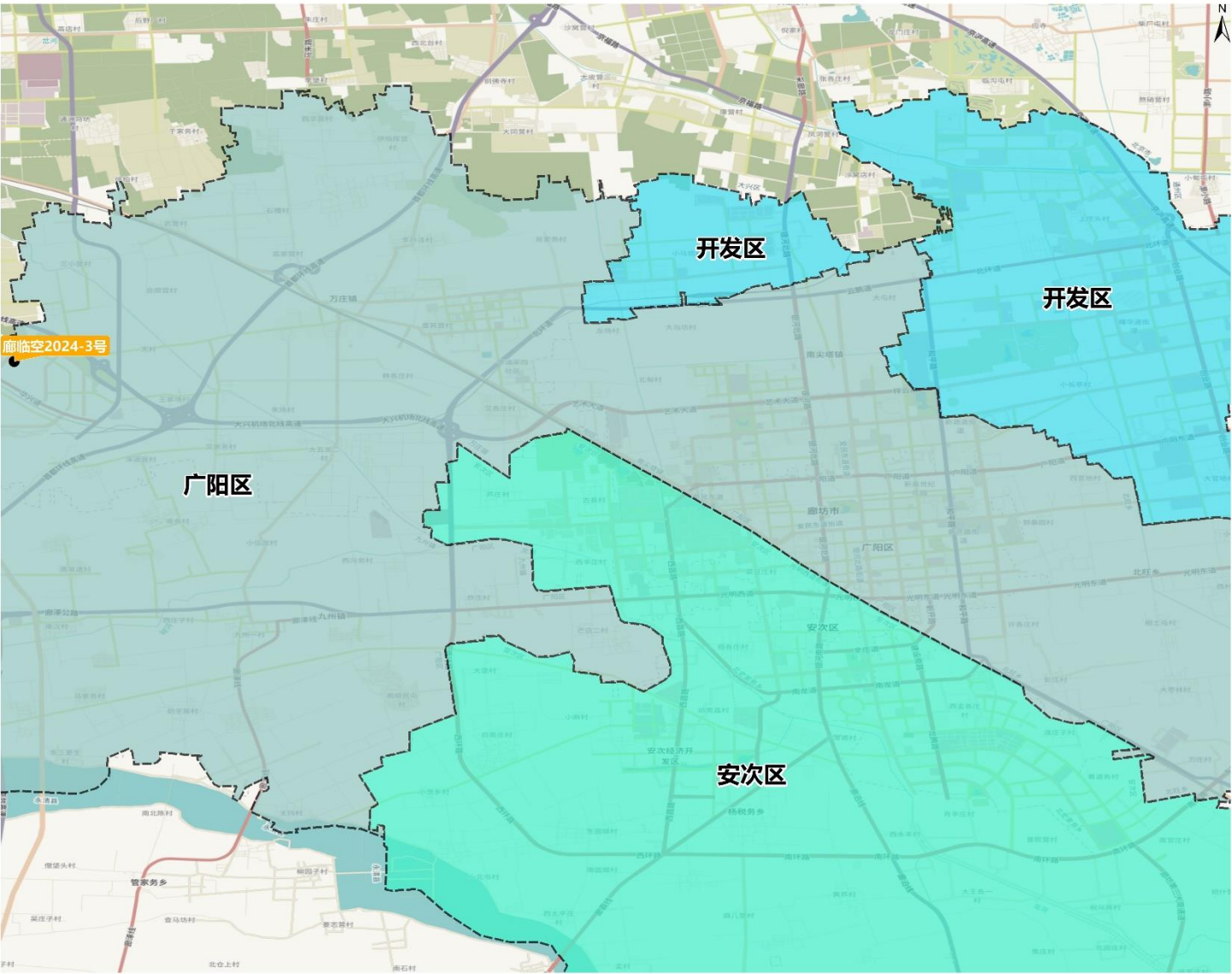
廊坊市

12月廊坊市主城区成交1宗地住宅、商服混合用地，宗地面积47125.38㎡（约合70.69亩），成交金额3.03亿元，成交楼面价3212.71元/平方米，拿地企业为廊坊临空房地产开发有限公司，据悉该企业隶属于北京大兴国际机场临空经济区（廊坊）管理委员会。

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
2024-12-04	拍卖	廊临空2024-3号	广阳区	翔安路西侧、天村一街北侧	住宅、商服	47125.38	> 1.3, ≤2.0	70年、40年	30280.00	廊坊临空房地产开发有限公司 (北京大兴国际机场临空经济区（廊坊）管理委员会)

宗地位置

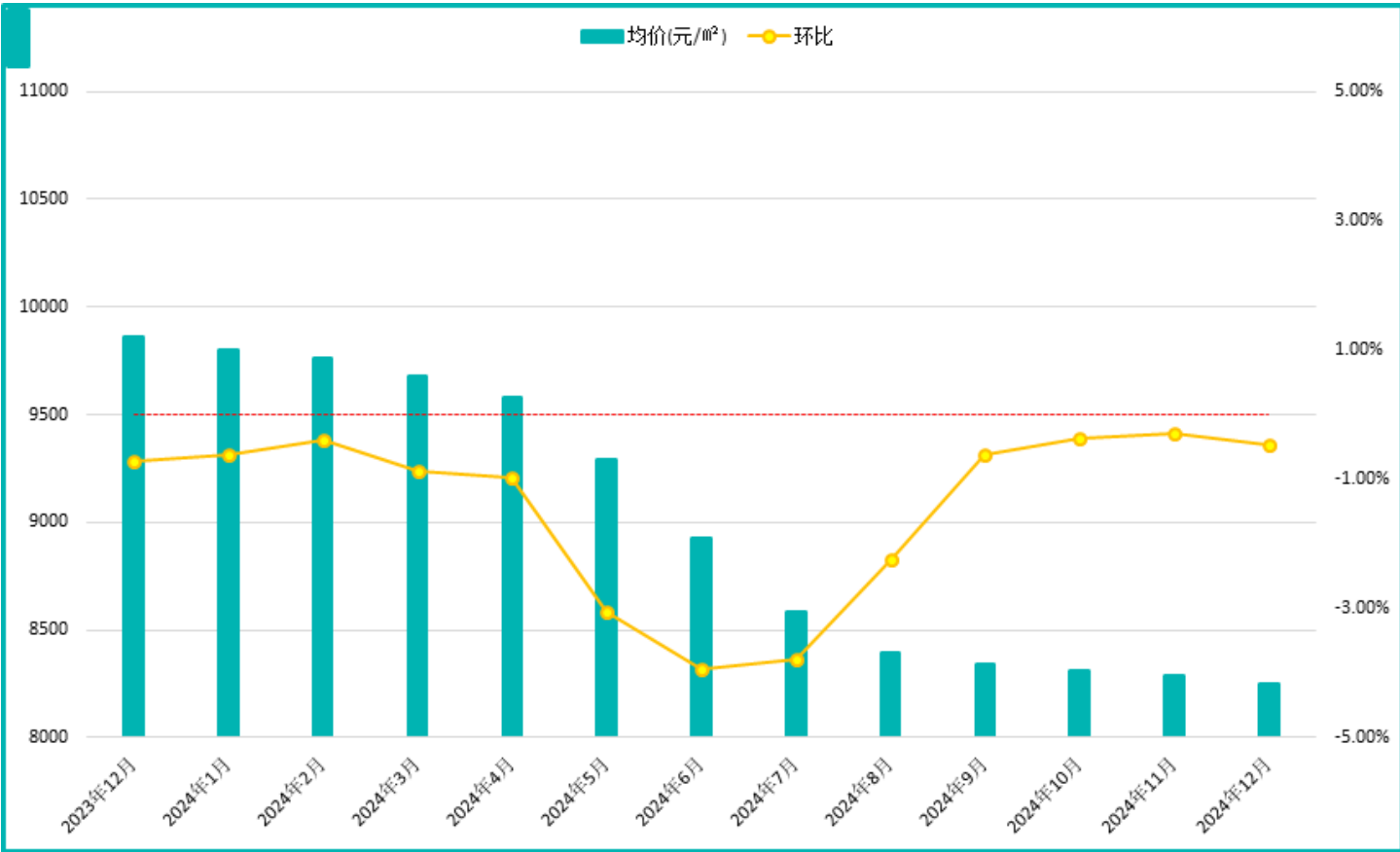


土地市场小结

从目前土地市场表现看，廊坊市主城区土地市场持续低迷，本月以及上月成交地块均为临空集团取地开发，并非纯市场化动作。2024年全年廊坊市主城区一级土地市场共成交土地12宗（不含工业、仓储用地），其中住宅用地、住宅商服混合用地成交7宗、商服用地1宗、科研体育医疗卫生用地4宗，总成交金额为13.65亿元，土地面积为313676.41㎡（约合470.52亩）。住宅用地、住宅商服混合用地总成交土地金额为11.81亿元，楼面地价2979.06元/㎡，除新奥摘得1宗开发区棚改地块外，其他地块均为国资平台拿地，大部分以底价或者低溢价率成交。当前开发商对于廊坊市场的态度仍然较冷，缺乏市场信心，土地市场的低迷行情还将维持一段较长的时间。

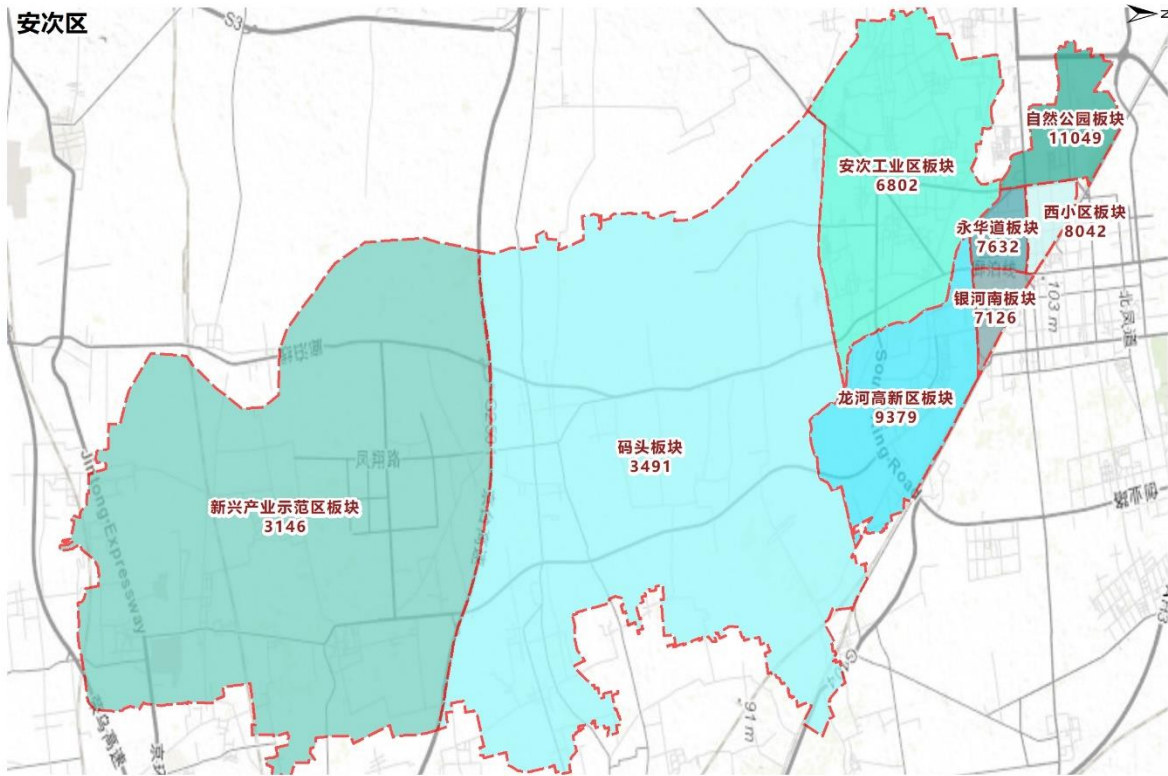
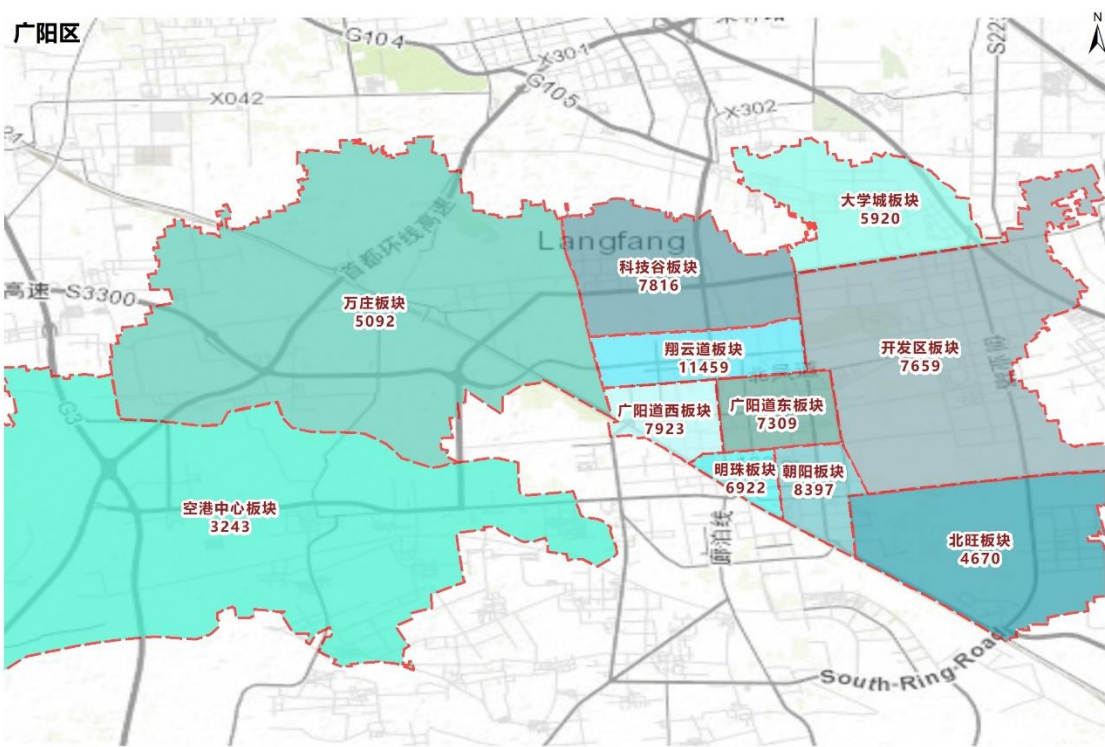
存量住宅市场

嘉泽房易估系统监测数据显示，2024年12月廊坊市主城区**存量房基价**为**8247**元/㎡，同比下跌16.38%，环比下跌0.48%。



廊坊市住宅价格监测

根据嘉泽房易估系统监测结果，2024年12月板块基价前三的是**翔云道板块**（11459元/㎡）、**自然公园板块**（11049元/㎡）、**龙河高新区板块**（9379元/㎡）。主城区具体板块价格如下：



主城区板块监测图

廊坊市各行政区热点小区基准价格

广阳区热点小区

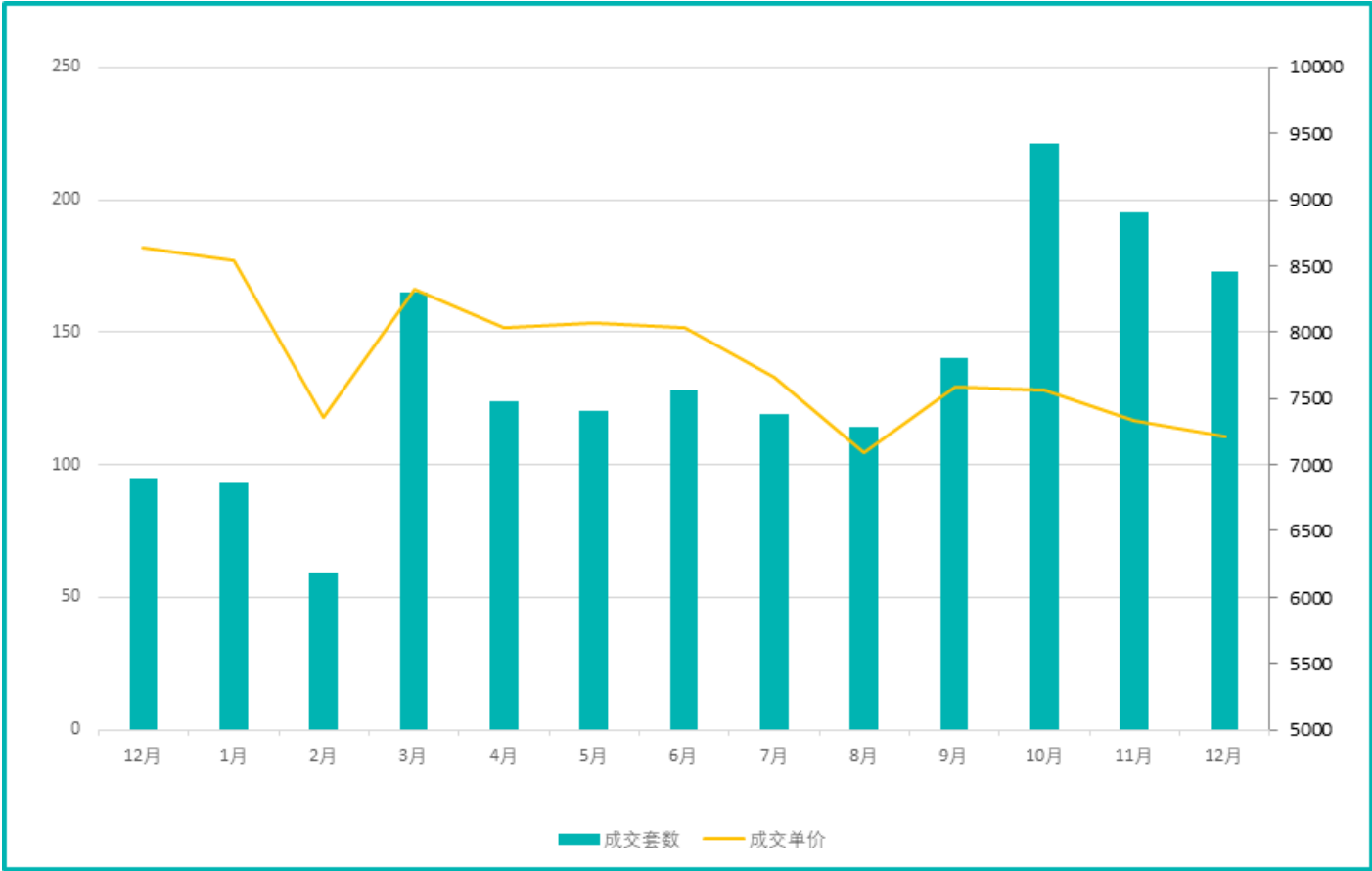
行政区	小区	均价	备注
广阳区	兰亭雅居	30000	别墅
广阳区	国际花园南区	29000	别墅
广阳区	艾力枫社	24000	别墅
广阳区	中交泰合郡	18500	洋房18500，高层16500
广阳区	恒鼎荣庭	18000	小高层18000，高层17300
广阳区	梅花公寓	16700	高层
广阳区	孔雀城大公馆	16100	高层
广阳区	孔雀城悦府	16000	洋房16000，高层11500
广阳区	万科翡翠华章	15200	高层
广阳区	荣盛锦绣御府	15000	小高层15000，高层14000
广阳区	荣盛华府	14800	高层
广阳区	丽景嘉园	14800	高层
广阳区	荣盛锦绣豪庭	14500	高层
广阳区	国际花园	14300	多层
广阳区	新世界花园三区	14200	洋房14200，高层12100
广阳区	宝石花苑	13700	高层
广阳区	上善颐园含芳苑	12800	洋房15000，高层12800
广阳区	香溪园	12600	小高层13500，高层12600
广阳区	上善颐园茈菱苑	12500	洋房14800，高层12500
广阳区	上善颐园沁芳苑	12100	洋房14500，高层12100

安次区热点小区

行政区	小区	均价	备注
安次区	永兴别墅	22000	别墅
安次区	怡心家园	17000	洋房
安次区	紫晶苑	13600	多层13600，高层12500
安次区	康桥知园	12800	高层
安次区	华夏第九园	12500	多层12500，高层11500
安次区	瑞河兰乔	12000	洋房12000，小高层11700，高层11300
安次区	海德公园	11600	多层11600，高层11200
安次区	馨视界花城	11000	高层
安次区	君兰苑	11000	多层11000，高层10600
安次区	书芳苑	11000	多层11000，高层10500
安次区	金地都会风华	10900	高层
安次区	书香苑	10800	高层
安次区	珑湾翡翠城	10800	洋房10800，高层7800
安次区	馨视界	10500	多层11000，高层10500
安次区	中房馨美城	10400	高层
安次区	阳光馨苑	10300	高层
安次区	狮子城丁香园	10100	高层
安次区	金源丽舍	10000	高层
安次区	水岸香榭	10000	多层
安次区	江南水郡	9500	多层9800，高层9500

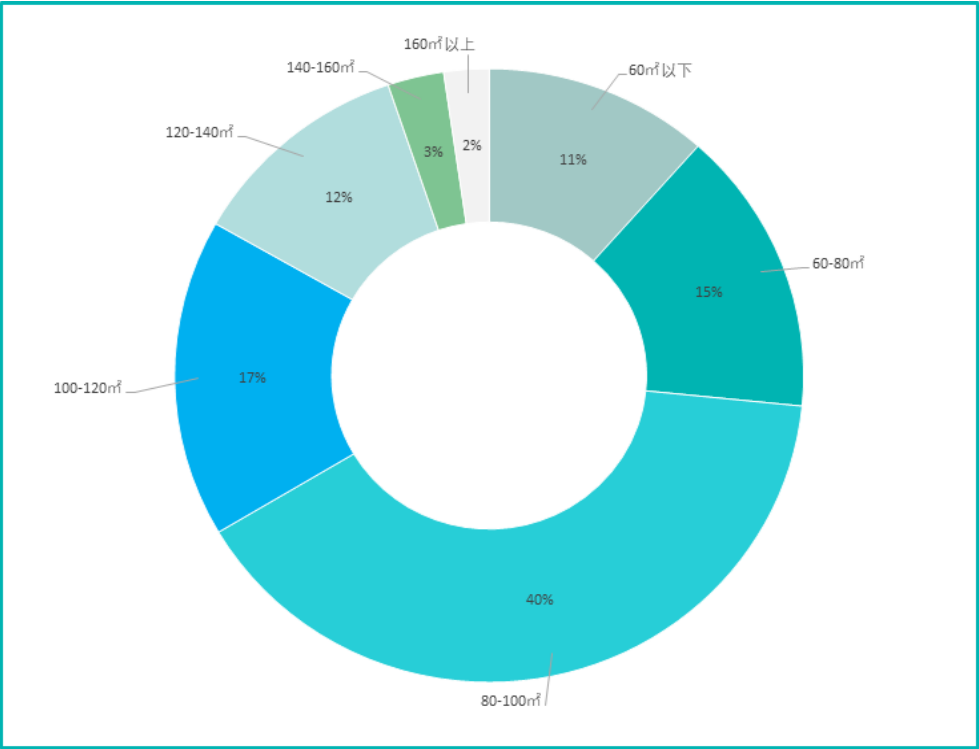
贝壳平台成交分析

从贝壳找房公布的成交数据看，2024年12月主城区住宅类存量房总成交套数为173套、总成交面积为16086平方米，成交均价为7212.28元/平方米。成交套数环比下跌11.28%，同比上涨81.22%，成交均价环比下跌1.67%，同比下跌16.46%。

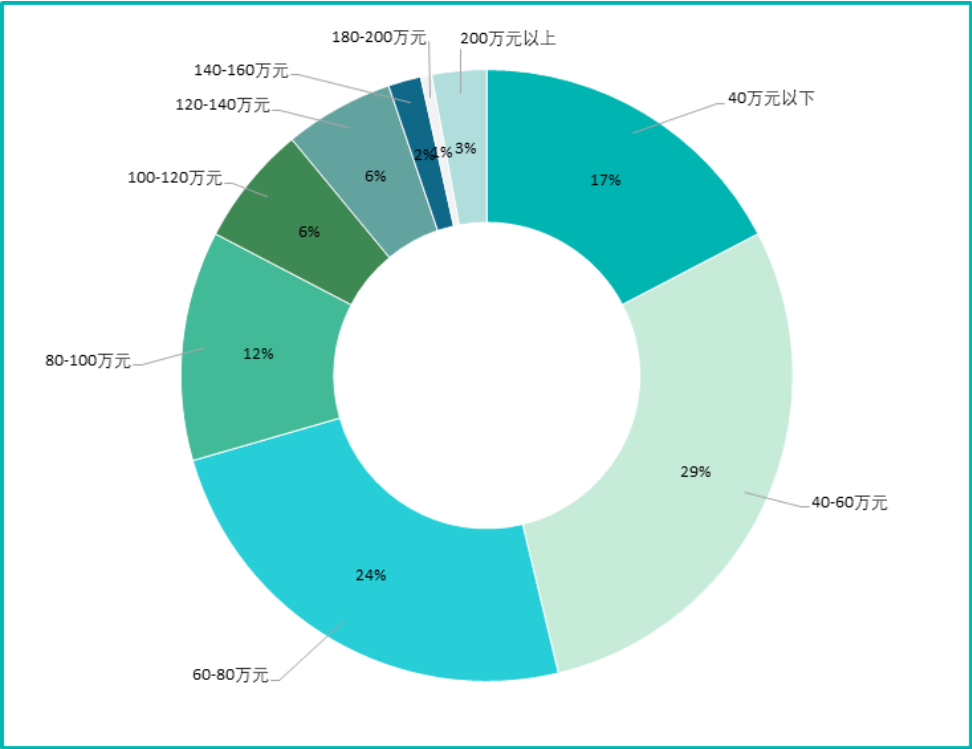


成交结构

从贝壳找房公布的成交房源面积来看，80-100㎡成交量最大，占总成交量的**39.89%**；其次为100-120㎡，占总成交量的**16.76%**；60-80㎡占比为**15.03%**；120㎡以上改善型大户型成交占比为**16.76%**。成交房源套均面积**92.98㎡**，套均价**70.33万元**。



从贝壳找房公布的成交房源总价来看，40-60万元占比**28.90%**，60-80万元占比**24.28%**，40万元以下占**17.34%**，80-100万元占比均为**12.14%**。120万元以上占比**10.98%**，80万元以下合计占比**70.52%**。



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，廊坊市主城区通过购房补贴、降低首付比例等措施刺激市场需求，市场热度有所提升。新房市场方面，主城区面临较大的去库存压力，购房者信心和购买力有待进一步恢复；存量房市场方面，从贝壳平台的成交数据看，10月份达到全年市场高点后，成交量和成交价持续处下行通道。未来，房地产市场能否回暖还需依赖政策的持续支持以及经济环境的改善，市场整体仍处于调整期。

谢 谢



嘉泽评估



嘉泽顾问



嘉泽房易估