

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%。

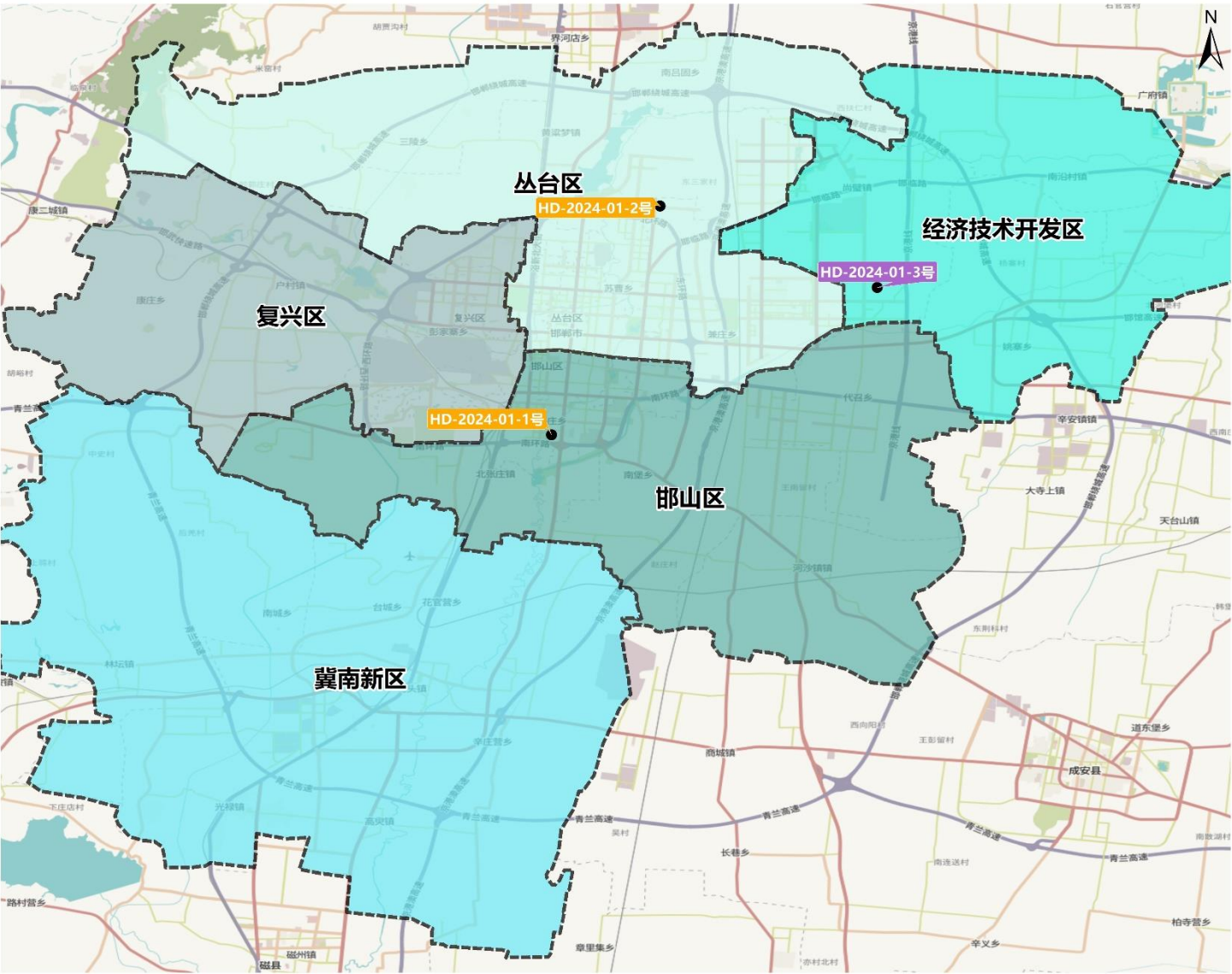
邯郸市

12月主城区（丛台区、邯山区、复兴区、高新区、冀南新区）共有1个批次3宗地出让，最终2宗地成交、1宗地流拍，总土地成交面积62093.60㎡（约合93.14亩），总成交金额3.983亿元。成交宗地从位置看邯山区、丛台区各1宗；从土地性质看两宗地均为住宅用地。拿地企业为本土民企腾跃地产和珠海天伦湾发展集团，两宗地均为溢价成交，其中位于丛台区北部新城的HD-2024-01-2号地块在经历了上百轮的激烈竞价，最终以溢价率21.69%成交。

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<br>(平方米) | 容积率         | 出让年限 | 成交价<br>(万元) | 竞得人            |
|------------|------|---------------|-----|------------------------------|------|---------------|-------------|------|-------------|----------------|
| 2024-12-24 | 拍卖   | HD-2024-01-1号 | 邯山区 | 泰和路以南、兴和路以东、中华东小街以西          | 住宅   | 24191.20      | > 1.0, ≤1.5 | 70年  | 14920.00    | 邯郸市腾跃房地产开发有限公司 |
| 2024-12-24 | 拍卖   | HD-2024-01-2号 | 丛台区 | 滏东北大街以东、苏里经二街以西、苏丰路（苏里纬十路）以北 | 住宅   | 37902.40      | > 1.0, ≤1.5 | 70年  | 24910.00    | 天伦湾发展集团        |
| 2024-12-24 | 拍卖   | HD-2024-01-3号 | 丛台区 | 文澜路以南、漳河大街以东、春华街以西、建安路以北     | 住宅   | 79848.20      | > 1.0, ≤1.5 | 70年  | 流拍          |                |

宗地位置

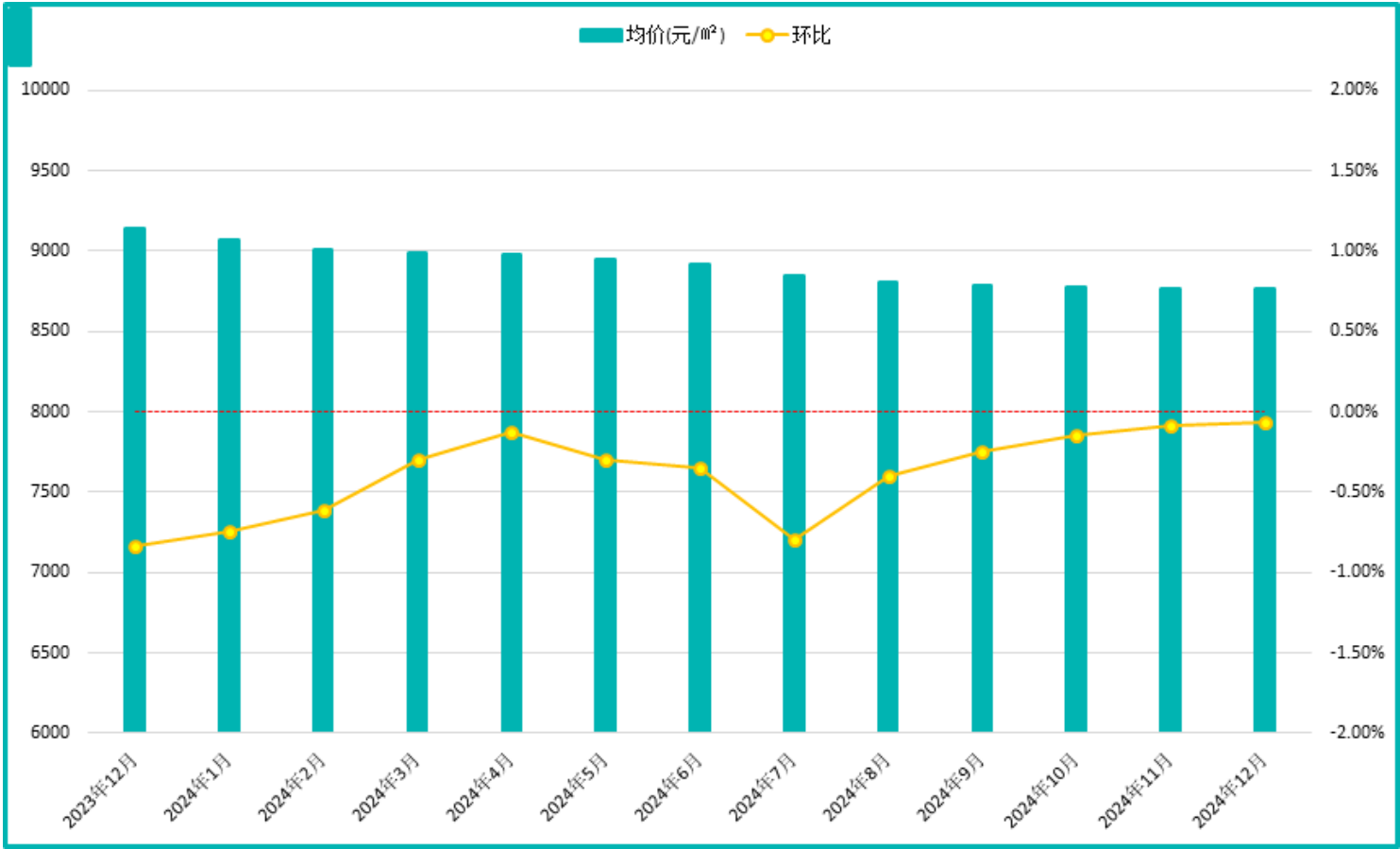


土地市场小结

截止2024年12月，邯郸市主城区（丛台区、邯山区、复兴区、高新区、冀南新区）全年共有11宗地（不含工业、仓储用地）入市，2宗地流拍、9宗地成交，总土地成交面积333754.56㎡（约合500.64亩），总成交金额15.62亿元。拿地企业从性质看，邯郸市国资平台拿地3宗地，邯郸市本土民企拿地5宗，其他民企拿地1宗地，国资平台拿地金额占土地出让金的30.34%，民企拿地金额占土地出让金的69.66%，并未呈现省内其他地市“少数央企占主导、多数城投托底、民企持续萎靡”的态势，一级土地市场比较健康。12月的土地市场为邯郸市楼市带来了完美的收官，尤其是优质地块的溢价出让，向市场传递出积极信号，让开发商、投资者以及购房者对邯郸市房地产市场的未来预期更加乐观，增强了各方对房地产市场的信心，促进房地产市场的平稳健康发展。

存量住宅市场

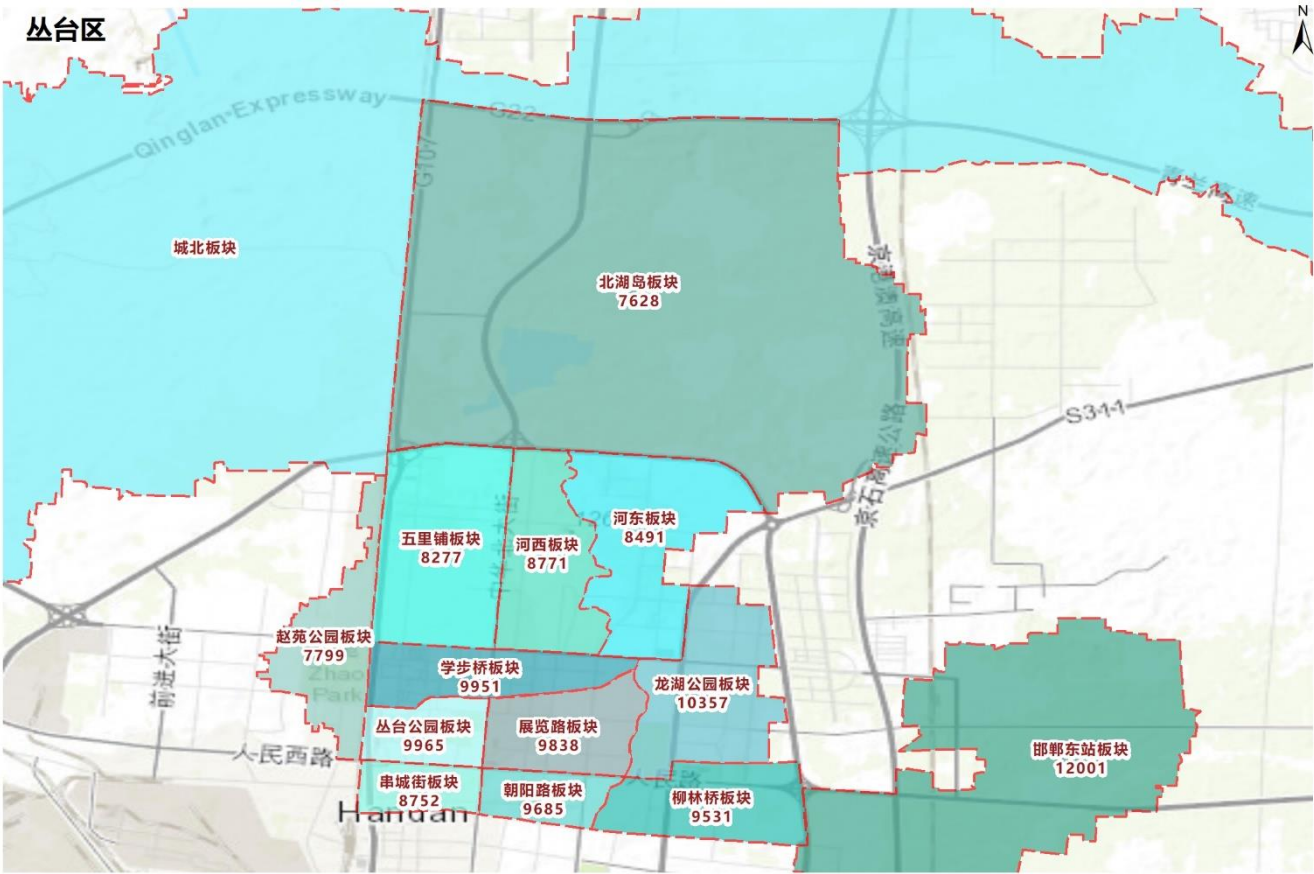
嘉泽房易估系统监测数据显示，2024年12月邯郸市主城区存量房基价为8762元/㎡，环比下跌0.07%，同比下跌4.09%。



邯郸市住宅价格监测

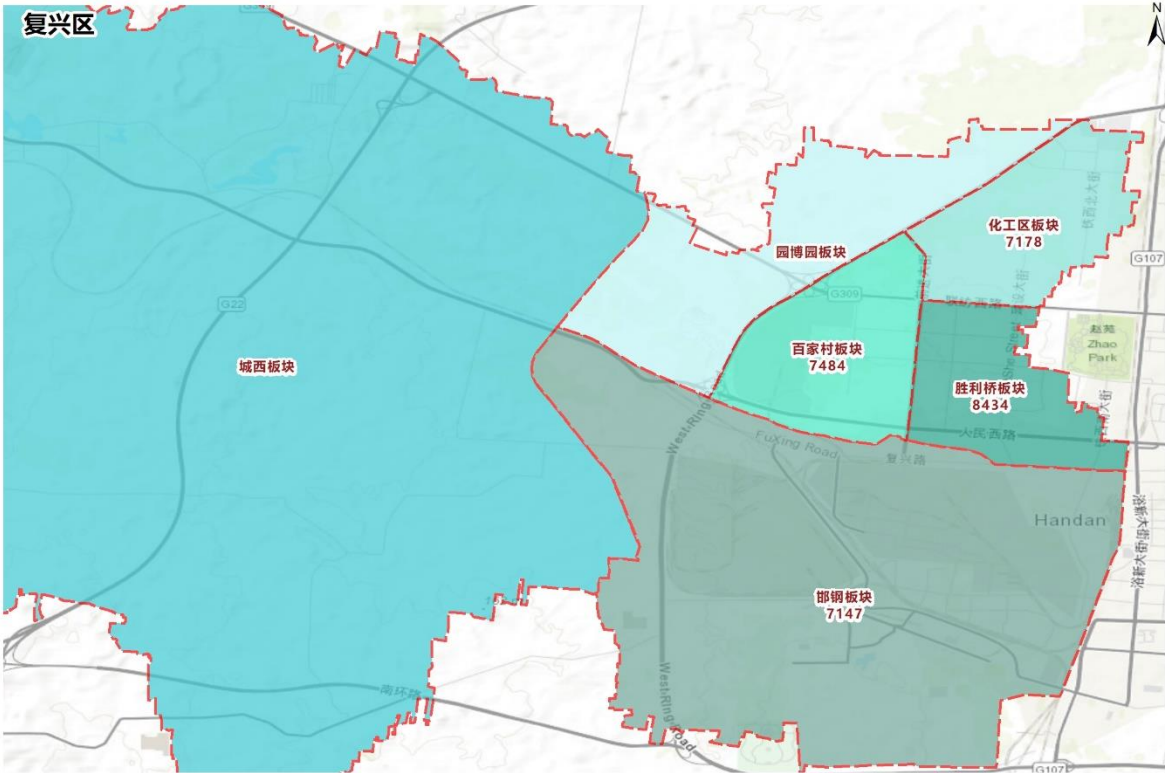
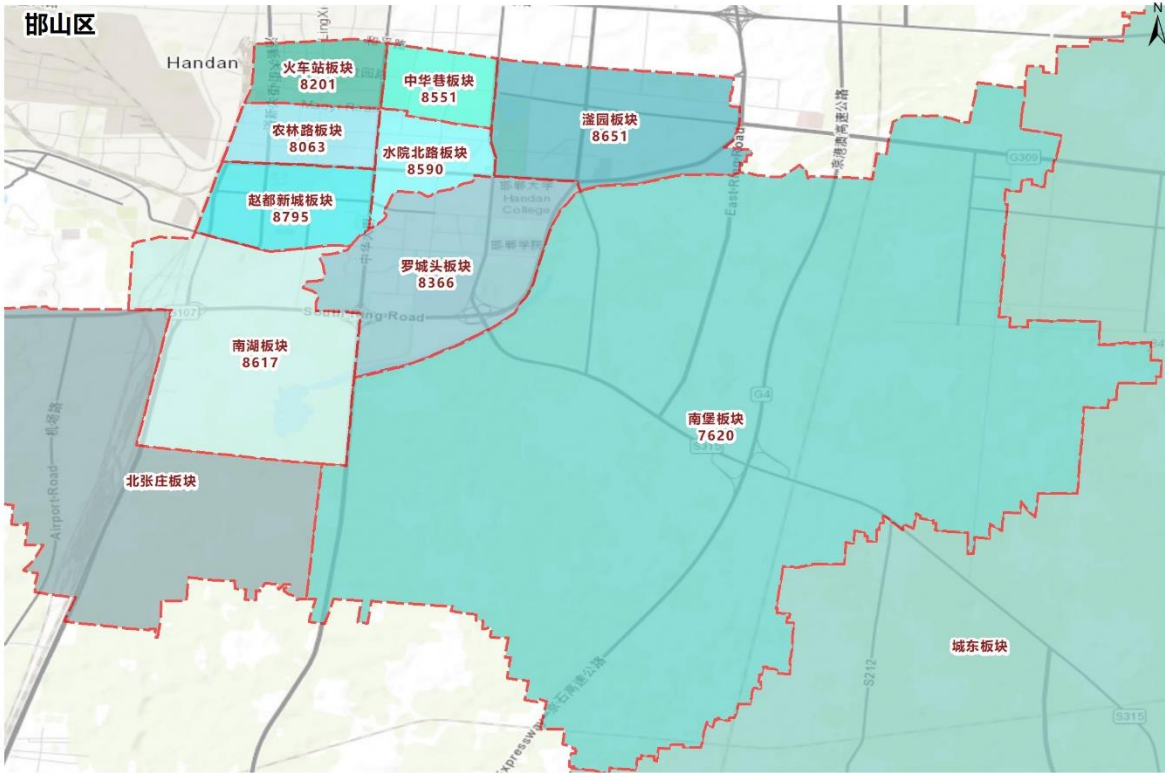
2024年12月邯郸市主城区板块基价前十：

- 【1】 邯郸东站板块 (12001元/平方米)
- 【2】 龙湖公园板块 (10357元/平方米)
- 【3】 高开板块 (10071元/平方米)
- 【4】 丛台公园板块 (9965元/平方米)
- 【5】 学步桥板块 (9951元/平方米)
- 【6】 展览路板块 (9838元/平方米)
- 【7】 朝阳路板块 (9685元/平方米)
- 【8】 柳林桥板块 (9531元/平方米)
- 【9】 赵都新城板块 (8795元/平方米)
- 【10】 河西板块 (8771元/平方米)



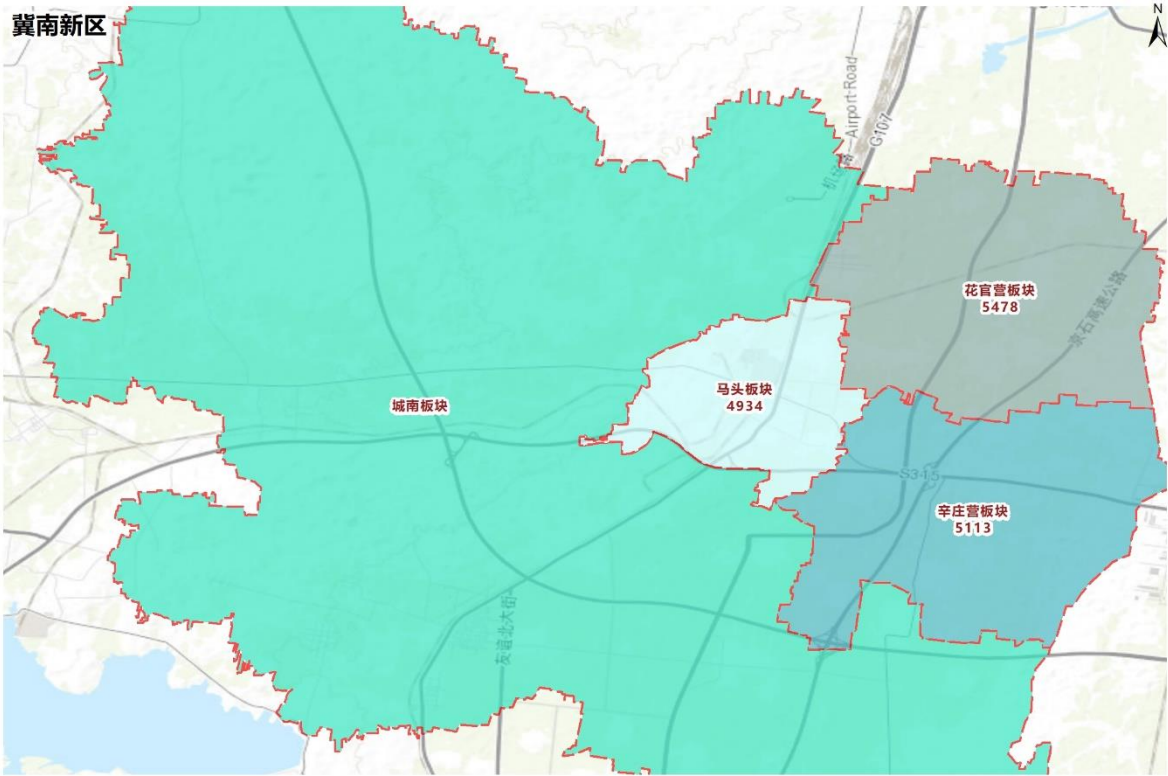
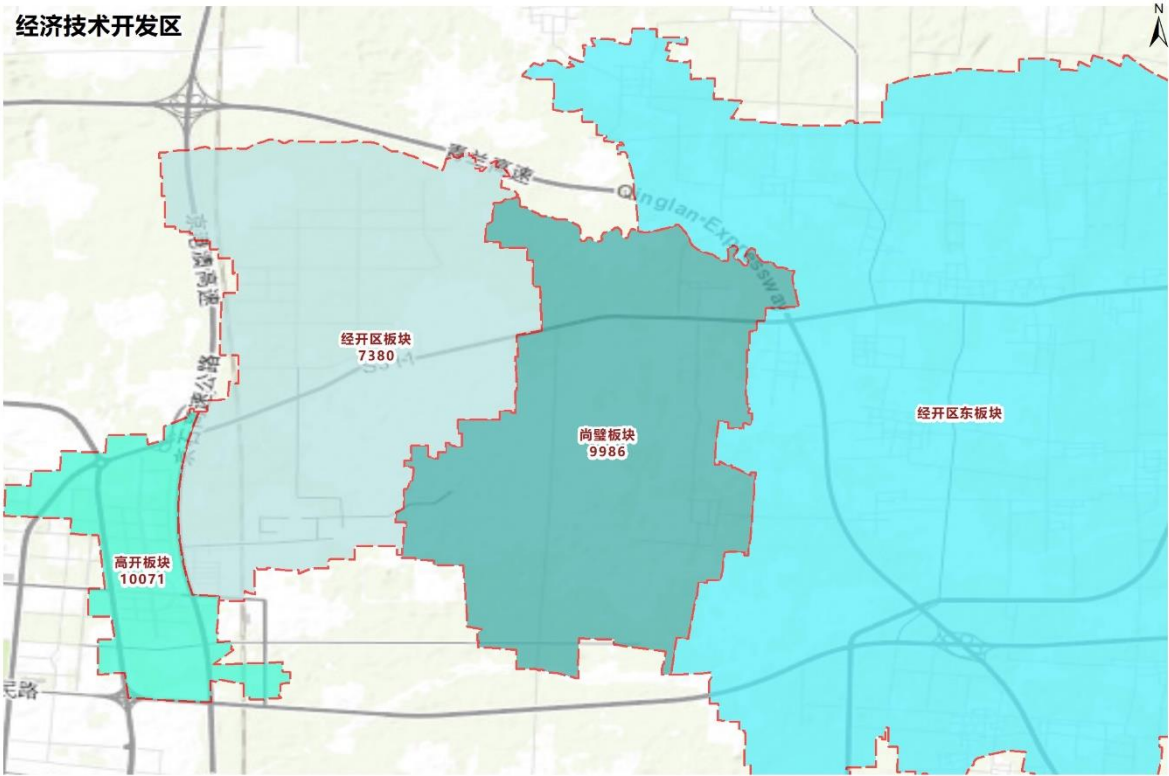
主城区板块监测图

邯郸市住宅价格监测



主城区板块监测图

邯郸市住宅价格监测



主城区板块监测图

邯郸市各行政区热点小区基准价格

丛台区热点小区

| 行政区 | 小区         | 均价    | 备注               |
|-----|------------|-------|------------------|
| 丛台区 | 亚太康乐苑      | 30000 | 多层12000, 独栋30000 |
| 丛台区 | 御赵金台       | 28000 | 多层28000, 高层20000 |
| 丛台区 | 阳光东尚香樟园    | 20000 | 多层               |
| 丛台区 | 连城别苑       | 18000 | 别墅               |
| 丛台区 | 中煤设计院社区    | 16500 | 多层, 高层           |
| 丛台区 | 印染厂家属院     | 16500 | 多层               |
| 丛台区 | 力源食品家属院    | 17000 | 多层               |
| 丛台区 | 力都佳园       | 17000 | 多层               |
| 丛台区 | 滏西园        | 17000 | 多层               |
| 丛台区 | 丛台路44号文明北院 | 17000 | 多层               |
| 丛台区 | 英利苑        | 16500 | 多层               |
| 丛台区 | 丛台花园       | 16500 | 高层               |
| 丛台区 | 天兆华庭       | 16800 | 多层               |
| 丛台区 | 中煤水文局家属院   | 16500 | 多层               |
| 丛台区 | 沁河小区       | 16500 | 多层               |
| 丛台区 | 滏山沁乐园      | 16500 | 多层, 高层           |
| 丛台区 | 电厂家属院      | 16500 | 多层               |
| 丛台区 | 广电局住宅二区    | 16000 | 多层               |
| 丛台区 | 地质家属院      | 16000 | 多层               |
| 丛台区 | 丛台区甲50号院   | 16000 | 多层               |

邯山区热点小区

| 行政区 | 小区           | 均价    | 备注 |
|-----|--------------|-------|----|
| 邯山区 | 赵都新城缙香花舍     | 11500 | 高层 |
| 邯山区 | 金地邯山艺境       | 14000 | 高层 |
| 邯山区 | 美的悦江府        | 11700 | 高层 |
| 邯山区 | 美的时代城        | 11500 | 高层 |
| 邯山区 | 赵都新城缙香花舍     | 14000 | 多层 |
| 邯山区 | 上都名苑         | 11000 | 高层 |
| 邯山区 | 美的城          | 10800 | 高层 |
| 邯山区 | 赵都新城金和园      | 10700 | 高层 |
| 邯山区 | 赵都新城光和园      | 10700 | 高层 |
| 邯山区 | 同仁花园         | 10600 | 高层 |
| 邯山区 | 国瑞瑞城         | 10600 | 高层 |
| 邯山区 | 明珠花园A区       | 10500 | 高层 |
| 邯山区 | 明珠花园B区       | 10500 | 高层 |
| 邯山区 | 天水小区         | 10500 | 多层 |
| 邯山区 | 金宇小区         | 10500 | 多层 |
| 邯山区 | 阳光公寓         | 10300 | 多层 |
| 邯山区 | 佳地花园         | 10300 | 高层 |
| 邯山区 | 水厂路19号滏水名居   | 10200 | 高层 |
| 邯山区 | 水院北路150号阳光公寓 | 10200 | 多层 |
| 邯山区 | 和平路南351号新新家园 | 10200 | 多层 |

邯郸市各行政区热点小区基准价格

复兴区热点小区

| 行政区 | 小区     | 均价    | 备注 |
|-----|--------|-------|----|
| 复兴区 | 保利时光印象 | 12000 | 高层 |
| 复兴区 | 保利云上   | 12000 | 多层 |
| 复兴区 | 金丰裕园   | 10500 | 高层 |
| 复兴区 | 绿树林枫   | 10000 | 高层 |
| 复兴区 | 保利云上   | 10000 | 高层 |
| 复兴区 | 保利时光印象 | 9300  | 高层 |
| 复兴区 | 泽信云樾天著 | 9000  | 高层 |
| 复兴区 | 百花小区   | 9000  | 多层 |
| 复兴区 | 泽信和熙府  | 9200  | 高层 |
| 复兴区 | 美的锦观城  | 9500  | 高层 |
| 复兴区 | 金丰小区   | 9000  | 多层 |
| 复兴区 | 荣科兴苑   | 9000  | 高层 |
| 复兴区 | 天兆家园   | 8800  | 高层 |
| 复兴区 | 锡苑     | 8800  | 多层 |
| 复兴区 | 荣盛城    | 8800  | 高层 |
| 复兴区 | 华丰小区   | 8500  | 多层 |
| 复兴区 | 御景苑    | 8500  | 高层 |
| 复兴区 | 美的康德府  | 9500  | 高层 |
| 复兴区 | 将相苑    | 8200  | 高层 |
| 复兴区 | 宝利花园   | 8500  | 高层 |

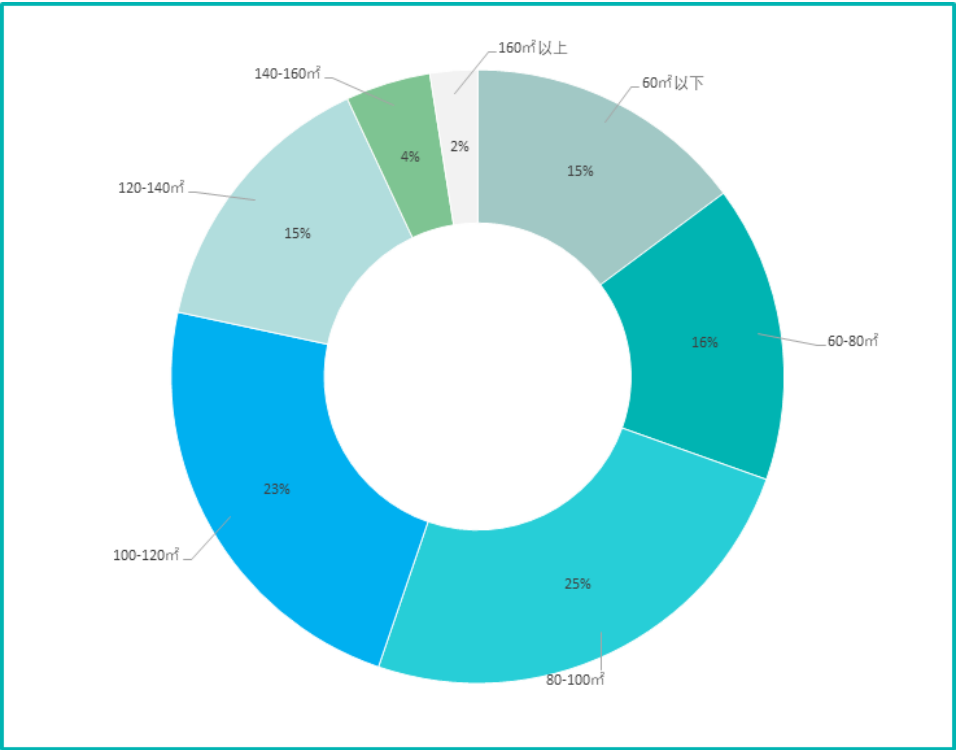
贝壳平台成交分析

从贝壳找房公布的成交数据看，2024年12月主城区住宅类**存量房总成交套数**为**601套**、总成交面积为57741.99平方米，**成交均价**为**9755.58元/平方米**。成交套数**同比上涨132.05%**，环比下跌5.35%，成交均价同比上涨4.79%，环比下跌4.86%。

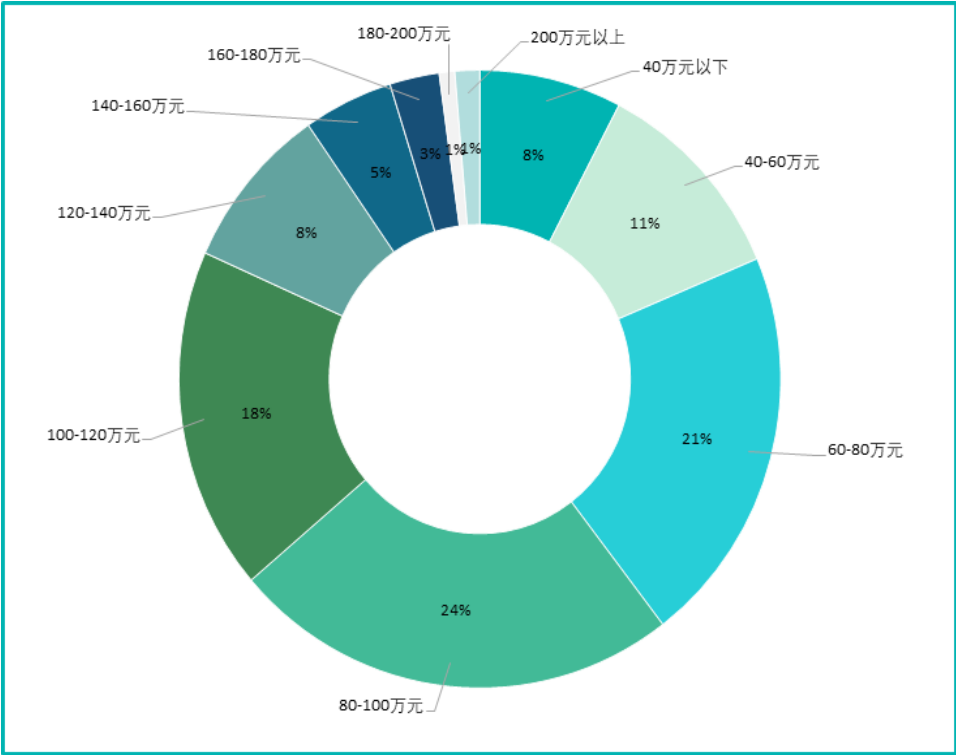


成交结构

从贝壳找房公布的成交房源面积来看，80-100㎡成交量最大，成交占比均为**24.79%**；其次为100-120㎡，成交占比**23.13%**；60-80㎡成交占比**15.64%**；60㎡以下成交占比**14.81%**；120-140㎡成交占比为**14.64%**；120㎡以上改善型大户型成交占比为**18.43%**。成交房源套均面积**96.08㎡**，套均价**91.61万元**。



从贝壳找房公布的成交房源总价来看，80-100万元占比**24.13%**，60-80万元占比**20.97%**，100-120万元占比**17.97%**，60-120万元合计占比为**63.06%**。40万元以下占比**7.65%**，120万元以上占比**18.30%**。



### 住宅市场小结

从目前的市场表现看，12月邯郸主城区存量房成交量和成交价均出现一定下滑，但整体市场维持保持稳定，在成交结构上呈现出“中间户型成交活跃，大户型和小户型成交相对较少”的健康态势。这一特点反映了市场在需求端的分化与理性化，同时也显示出市场整体的稳定性。随着政策的持续发力和市场信心的进一步恢复，2025年邯郸房地产市场有望继续保持平稳健康发展。

# 谢 谢



嘉泽评估



嘉泽顾问



嘉泽房易估