

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20日 唐山市 公积金提取可直付首付款

2024年12月20日，唐山发布关于开展提取住房公积金直付购买新建商品住房首付款的通知。此举是前期实施首付提取业务的进一步优化举措，开通后购房者选择购买新建商品住房时，可直接使用住房公积金账户余额支付购房首付款，进一步减轻了缴存人购买住房的资金压力。

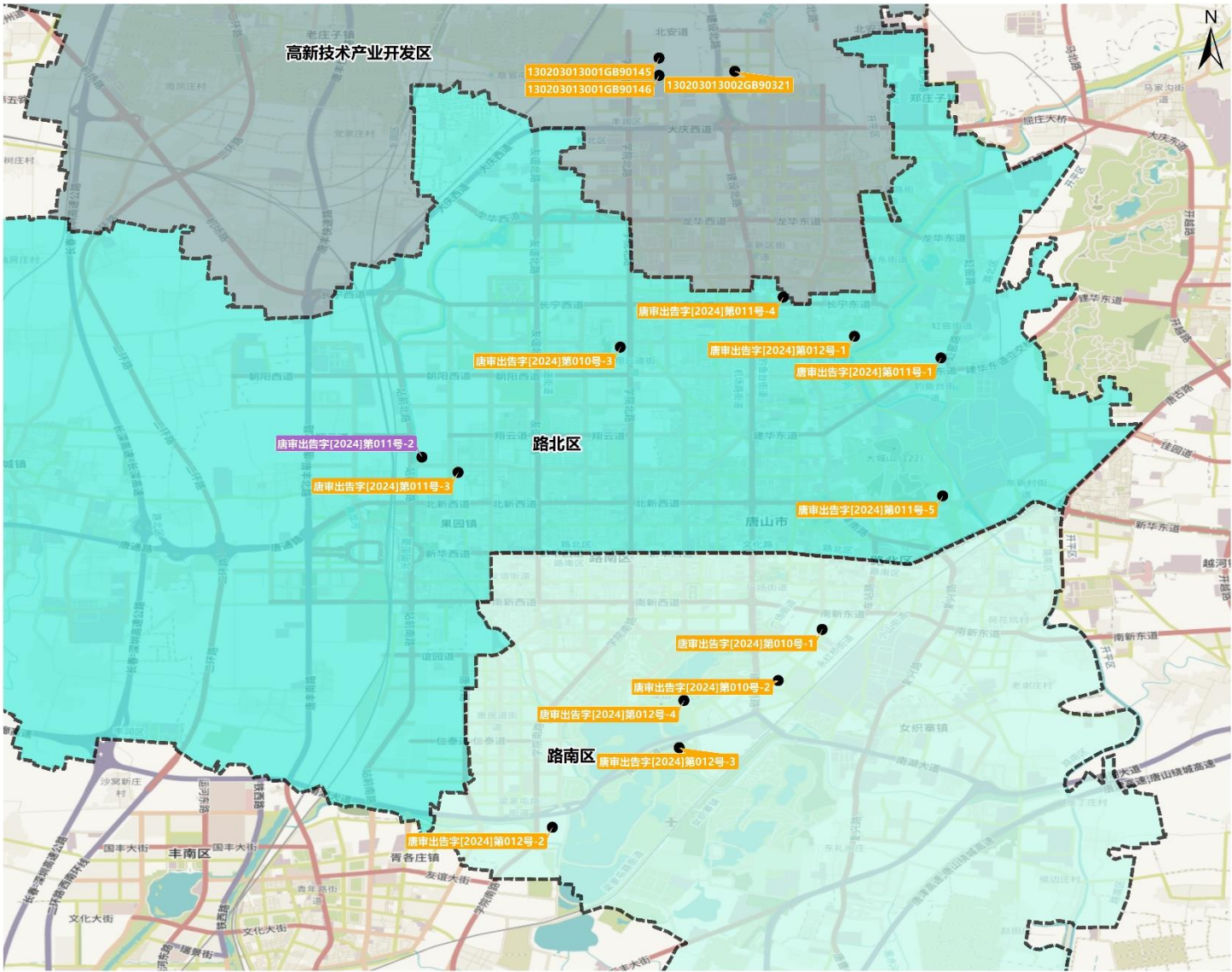
唐山市

12月主城区（路北区、路南区、高新区）共有5个批次15宗地出让，最终14宗地成交、1宗地流拍，总土地成交面积591652.64m²（约合887.48亩），总成交金额39.01亿元。成交宗地从位置看路北区6宗、路南区5宗、高新区3宗；从土地性质看住宅用地8宗、住宅商服混合用地2宗、商服用地1宗、商服（旅游景点）用地1宗、文化设施用地2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
2024-12-02	拍卖	唐审出告字[2024]第010号-1	路南区	风井东路西侧、新岳北道北侧、平安街南侧、风井路东侧区域	住宅	34776.75	> 1.6, ≤ 1.9	70年	39182.96	唐山凯通房地产开发有限公司 (路南区国控、路南区财政局)
2024-12-02	拍卖	唐审出告字[2024]第010号-2	路南区	建设南路东侧、风井东路西侧、交大中街北侧区域	商服	11164.00	≤ 1.2	40年	4203.92	唐山市路南区安隆运营管理有限公司 (路南区国控、路南区财政局)
2024-12-02	拍卖	唐审出告字[2024]第010号-3	路北区	裕华道南侧、学院路西侧、规划路北侧、规划路东侧区域	住宅	25434.72	> 1.6, ≤ 1.8	70年	34405.55	唐山安居房地产开发有限公司 (唐山国资委)
2024-12-05	挂牌	130203013001GB90145	高新区	卫国路西侧、创新北道南侧	住宅	48663.69	> 1.0, ≤ 2.0	70年	27786.97	唐山宜新置业有限公司 (唐山国资委、高新区国控)
2024-12-05	挂牌	130203013001GB90145	高新区	卫国路西侧、创新北道南侧	住宅	36619.08	> 1.0, ≤ 2.0	70年	20909.49	唐山宜新置业有限公司 (唐山国资委、高新区国控)
2024-12-16	挂牌	130203013002GB90321	高新区	建设东路东侧、创新北道南侧	住宅	43113.93	> 1.0, ≤ 2.2	70年	23978.24	唐山万科新城房地产开发有限公司 (万科)
2024-12-17	拍卖	唐审出告字[2024]第011号-1	路北区	建华道北侧、缸窑路西侧、规划路南侧、规划路东侧	住宅	52695.75	> 1.5, ≤ 1.6	70年	50545.76	唐山金隅盾石大成房地产开发有限公司 (北京金隅、唐山控股发展集团)
2024-12-17	拍卖	唐审出告字[2024]第011号-2	路北区	兴源道北侧、规划路西侧	住宅、商服	16390.68	> 2.0, ≤ 2.2	70年、40年	21635.70	流拍
2024-12-17	拍卖	唐审出告字[2024]第011号-3	路北区	兴源道南侧、龙源路东侧	住宅	19505.50	> 1.5, ≤ 1.6	70年	24258.60	唐山市富宇房地产开发有限公司 (路北城投)
2024-12-17	拍卖	唐审出告字[2024]第011号-4	路北区	长宁道北侧、规划路东侧、龙悦新居西侧、龙悦新居南侧区域	住宅、商服	20068.26	> 1.0, ≤ 1.1	70年、40年	16545.28	唐山安居房地产开发有限公司 (唐山国资委)
2024-12-17	拍卖	唐审出告字[2024]第011号-5	路北区	北新东道北侧、河西路西侧区域	住宅	43945.27	> 1.5, ≤ 1.6	70年	42524.96	唐山安居房地产开发有限公司 (唐山国资委)
2024-12-20	拍卖	唐审出告字[2024]第012号-1	路北区	裕华道北侧、河西路西侧、规划支路南侧、规划支路东侧区域	住宅、商服	53347.75	> 1.5, ≤ 1.6	70年、40年	51546.73	唐山城发悦沔房地产开发有限公司 (唐山城发)
2024-12-20	拍卖	唐审出告字[2024]第012号-2	路南区	学院路东侧、南湖大道南侧、环湖路西侧、龙泉河北侧区域	商服 (旅游景点)	187885.25	≤ 0.32	40年	51483.56	唐山市文化旅游投资集团有限公司 (唐山投资控股集团)
2024-12-20	拍卖	唐审出告字[2024]第012号-3	路南区	南湖大道南侧、七滦铁路线西侧、环湖路北侧、皮影乐园内形象大门内西侧	文化设施	4796.20	0.73	50年	719.43	唐山市文化旅游投资集团有限公司 (唐山投资控股集团)
2024-12-20	拍卖	唐审出告字[2024]第012号-4	路南区	南湖景区内龙山东路西侧	文化设施	9636.49	1.203	50年	2017.01	唐山市文化旅游投资集团有限公司 (唐山投资控股集团)

宗地位置

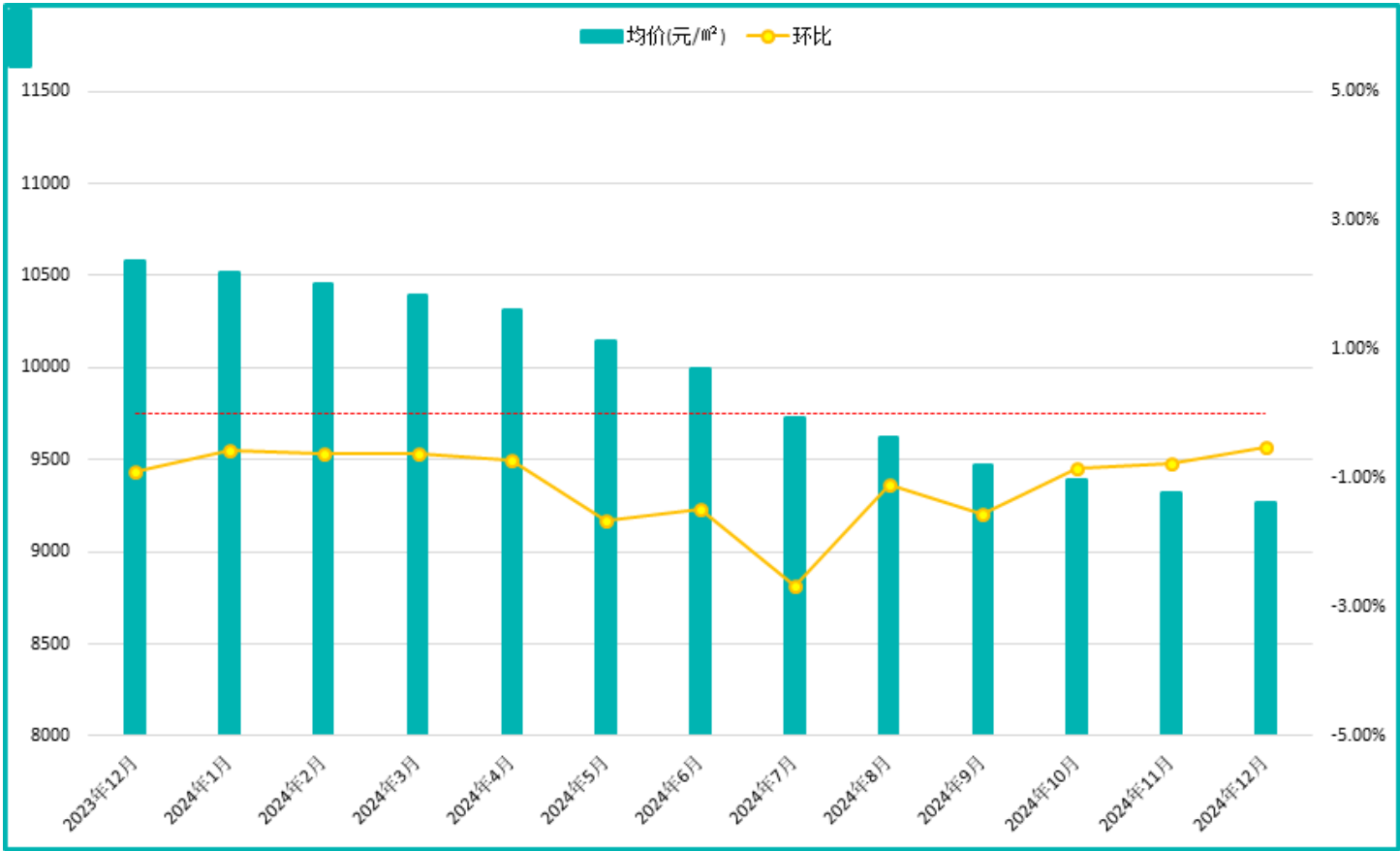


土地市场小结

本月唐山市主城区土地市场迎来集中供应，截止11月底主城区成交17宗地，总土地成交面积482350.97㎡（约合723.53亩），成交金额31.72亿元；而12月一个月内成交14宗地，总土地成交面积591652.64㎡（约合887.48亩），总成交金额39.01亿元，12月的土地成交价和成交量高于全年其他11个月的总和。北京金隅摘得建华道北侧、缸窑路西侧、规划路南侧、规划路东侧地块，成交价5.0546亿元，楼面地价5995元/㎡，底价成交。万科摘得建设东路东侧、创新北道南侧地块，成交价2.3978亿元，楼面地价2528元/㎡，底价成交，该地块为万科未来城四期用地。除这两宗地外其他地块拿地企业均为唐山市国资平台，且均以底价成交，托底依然严重，延续了“少数央企占主导、多数城投托底、民企持续萎靡”的态势，唐山市房地产市场正处于企稳回暖的关键时期，金隅、万科拿地一定程度上提振了市场的信心，但土地市场依旧严峻，预计本月短期的爆发后低迷行情还将维持一段时间。

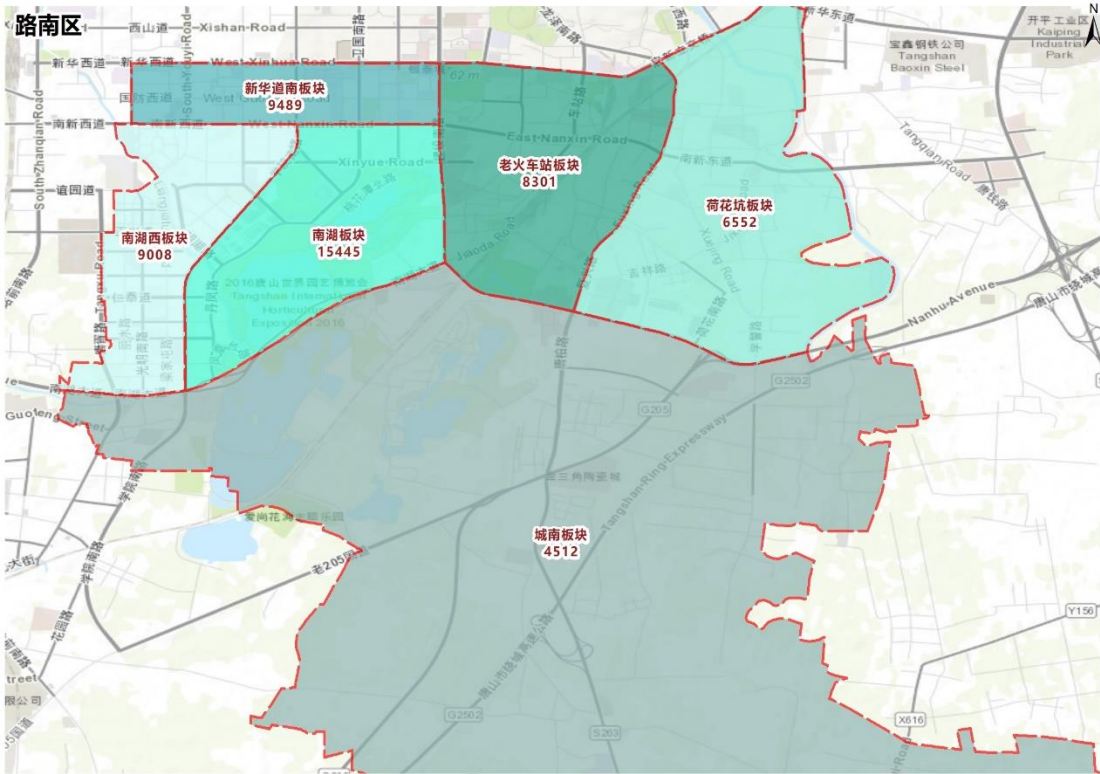
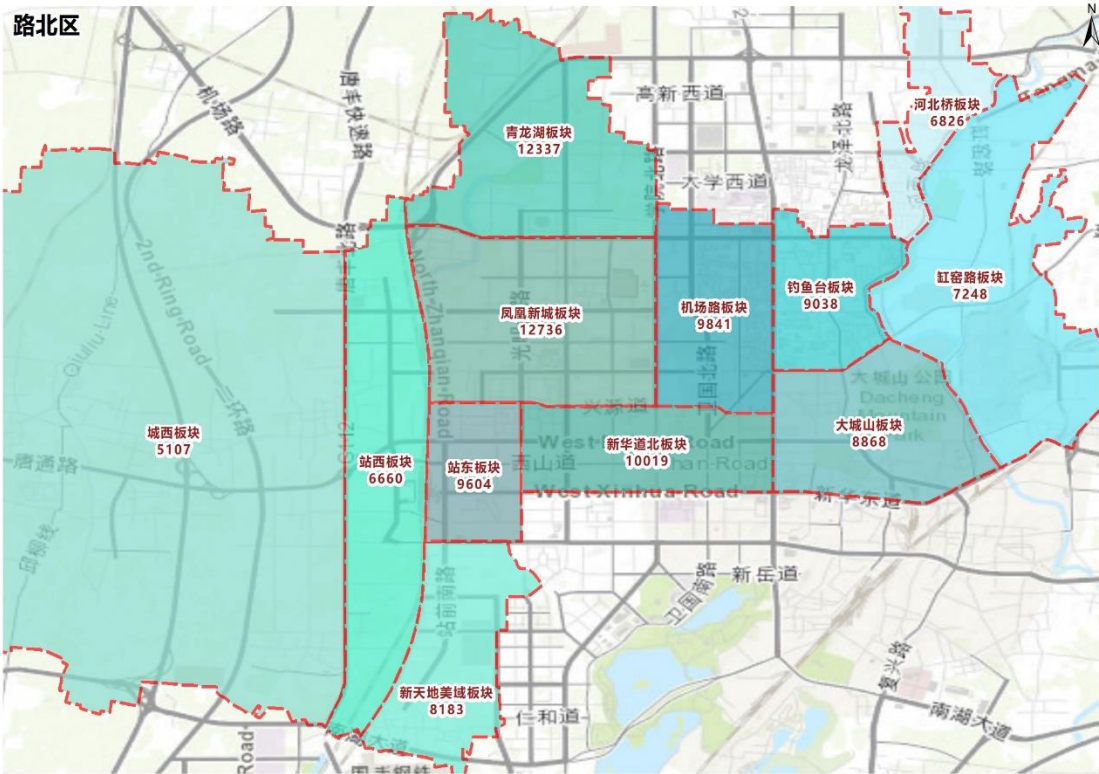
存量住宅市场

嘉泽房易估系统监测数据显示，2024年12月唐山市主城区存量房基价为9270元/㎡，同比下跌12.40%，环比下跌0.53%。



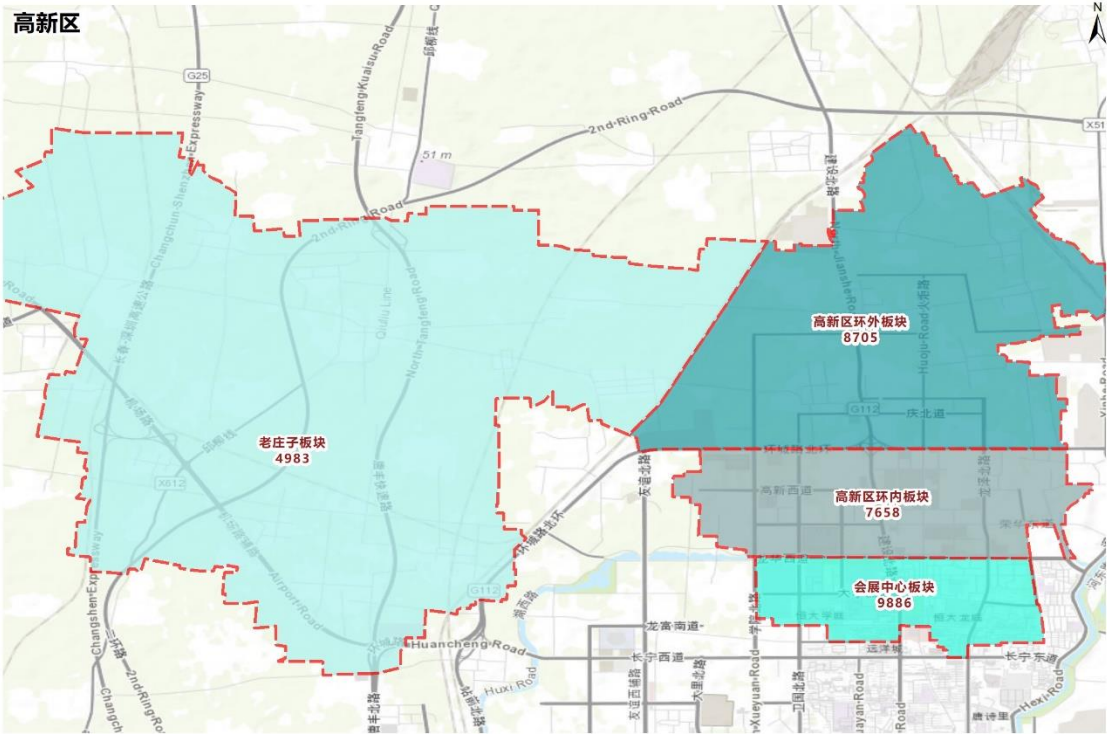
唐山市住宅价格监测

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（15445元/m²）、凤凰新城板块（12736元/m²）、青龙湖板块（12337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

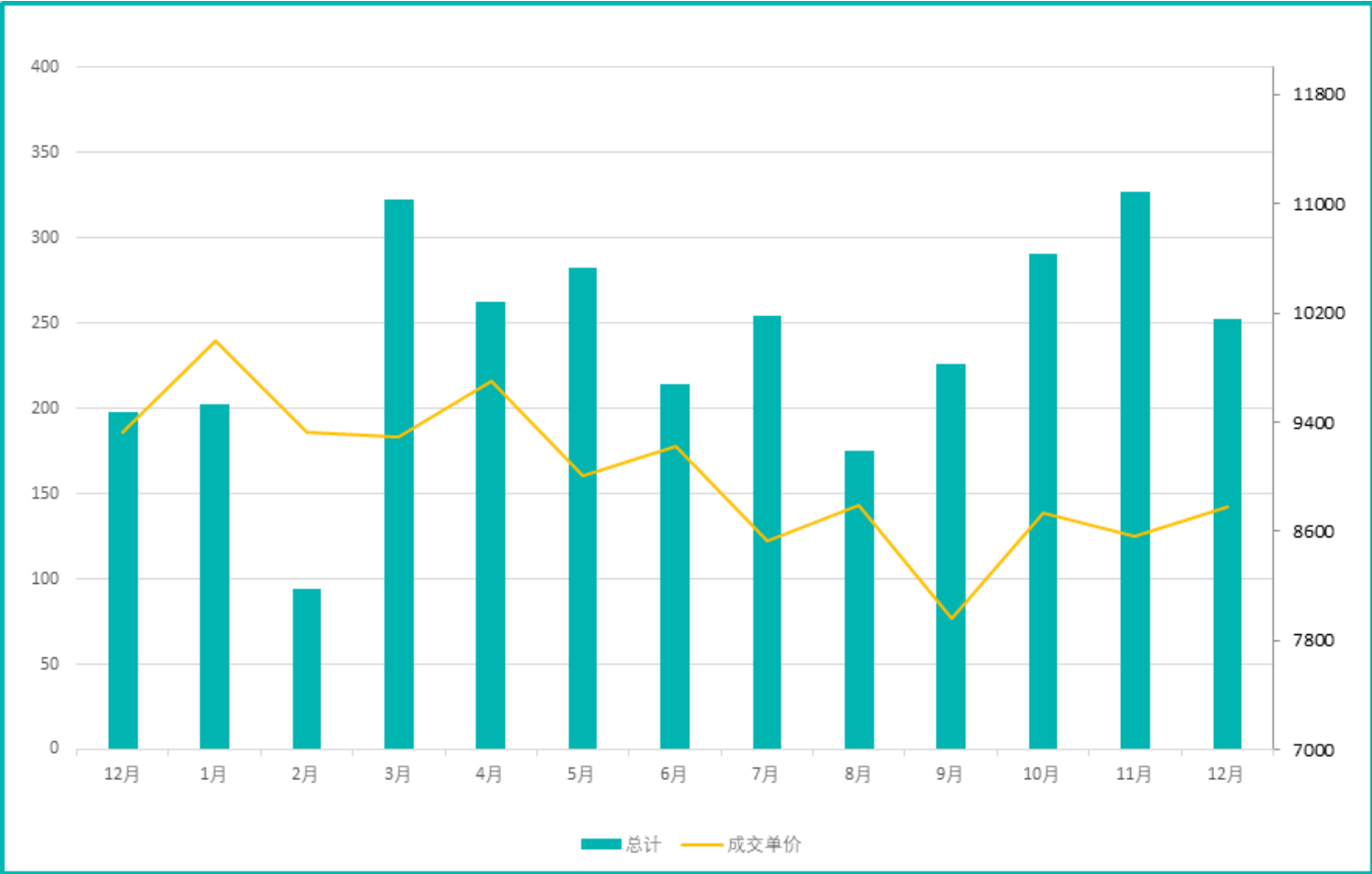
行政区	小区	均价	备注
路北区	富力十号	30000	小高层
路北区	铂悦景苑 (铂悦山)	24000	洋房
路北区	陕建唐沣壹号院	23000	小高层
路北区	凤栖里瑞泽苑 (建投熙湖)	19700	洋房23000高层13000
路北区	万橡府	19600	小高层
路北区	唐城壹零壹	19500	高层19500, 别墅50000
路北区	天景美地	19200	洋房14500别墅23500
路北区	光明西里望锦园 (天正凤麟玺院)	19000	高层
路北区	晨源里康馨雅苑	18600	高层
路北区	禹州凤凰府	18500	高层, 小高层
路北区	华润橡树湾	18000	高层15000洋房22000
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

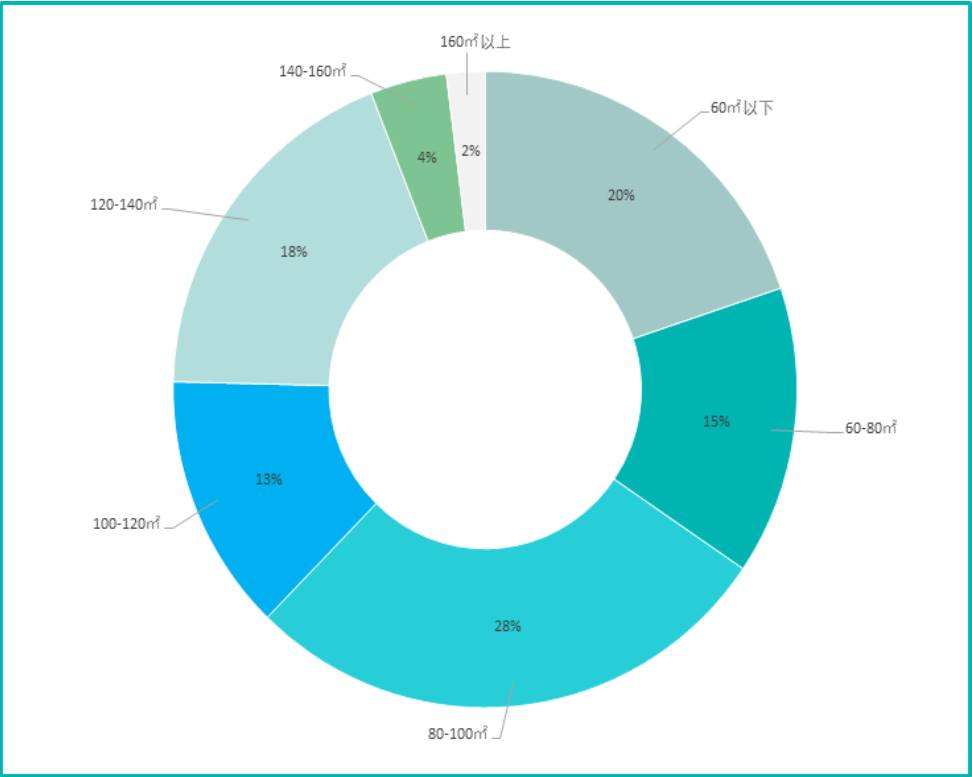
贝壳平台成交分析

从贝壳找房公布的成交数据看，2024年12月主城区住宅类存量房**总成交套数为252套**、总成交面积为23299.58平方米，成交均价为8776.08元/平方米。**成交套数**同比**上涨27.27%**，环比下跌22.94%，成交均价同比下跌5.91%，环比下跌1.91%。成交房源套均面积**92.46㎡**，套均价**87.55万元**。

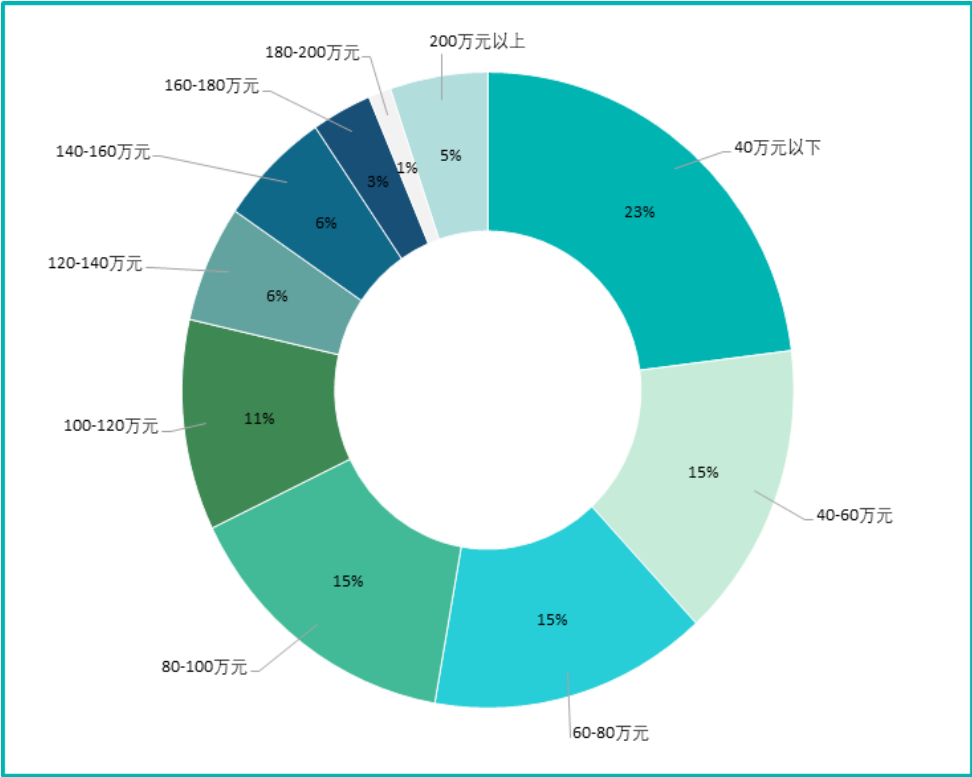


成交结构

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**27.78%**；其次为60㎡以下，成交占比**19.84%**；第三为120-140㎡，成交占比为**18.65%**；120㎡以上改善型大户型成交占比为**24.60%**。



从贝壳找房公布的成交房源总价来看，40万元以下占比**23.20%**，40-60万元占比**15.08%**，80-100万元占比**15.08%**，60-80万元占比**14.68%**，100-120万元占比**10.71%**。80万元以内合计占比为**52.78%**，120万元以上占比**21.43%**。



住宅市场小结

从目前的市场表现看，随着政策效应递减，12月份存量房成交量出现回落，市场未能实现预期翘尾，随着春节长假临近，存量房成交量将进一步萎缩。自2024年9月26日以来，房地产政策持续发力，推动市场信心恢复和需求释放，唐山市场在4季度表现出一定的回暖迹象，但价格仍处于下降通道，房地产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