

土地估价报告

项目名称：石家庄荣恩房地产开发有限公司位于纺织街（规划路）东、光华路南、育才街北延（规划路）西、和平路北的一宗其他商服用地国有建设用地使用权市场价格评估

受托估价单位：河北万汇房地产资产评估有限公司

土地估价报告编号：万汇[2025]土（估）字第 227 号

提交估价报告日期：二零二五年十二月十六日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

石家庄荣恩房地产开发有限公司位于纺织街（规划路）东、光华路南、育才街北延（规划路）西、和平路北的一宗出让其他商服用地国有建设用地使用权市场价格评估。

二、委托估价方

委托单位：廊坊银行股份有限公司

单位地址：河北省廊坊市广阳区爱民东道 83 号新世界中心办公楼大厦 C 区 17 号楼 5-14 层、22 层

法定代表人：崔建涛

注册资本：伍拾柒亿柒仟万元整

成立日期：2000 年 12 月 21 日

公司类型：其他股份有限公司（非上市）

经营范围：吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内结算；办理票据贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券；从事同业拆借；提供担保；代理收付款项；提供保险箱业务；办理地方财政信用周转使用资金的委托贷款业务；从事银行卡业务、办理外汇存款、外汇汇款、外币兑换、国际结算、同业外汇拆借、外汇贷款、外汇票据的承兑和贴现、外汇担保、资信调查、咨询、见证业务；即期结汇、售汇业务；办理电子银行业务；办理保险兼业代理业务；经中国银监会批准的其他业务。

联系人：郭岩

三、估价目的

受廊坊银行股份有限公司委托，我公司对石家庄荣恩房地产开发有限公司位于纺织街（规划路）东、光华路南、育才街北延（规划路）西、和平路北的一宗出让其他商服用地国有土地使用权市场价格进行了评估，目的是为委托方确定抵债资产市场公允价值提供参考依据而评估待估宗地的

市场价值。

四、估价期日

2025 年 11 月 17 日

五、估价日期

2025 年 11 月 17 日至 2025 年 12 月 16 日

六、地价定义

（一）用途设定：待估宗地登记用途为其他商服用地、城镇住宅用地，根据产权人提供的编号为 GHTJ2015001 号《石家庄市城乡规划局建设项目规划条件表》及《关于石家庄荣恩房地产开发有限公司棉三商业地块调规的函》，待估宗地规划用途为其他商服用地，依据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发[2023]234 号）的规定，本次评估设定用途为其他商服用地。

（二）土地使用权类型及年期设定：石家庄荣恩房地产开发有限公司以出让方式取得了待估宗地土地的国有土地使用权，终止日期为 2056 年 04 月 19 日，至估价期日已使用 9.58 年，剩余使用年限为 30.42 年，评估设定土地使用年期为实际剩余使用年限 30.42 年。

（三）开发程度设定：本次界定的土地开发程度指宗地红线外的基础设施开发程度和宗地内地面平整状况。待估宗地实际开发程度为宗地红线外“七通（通路、通电、通讯、通给水、通排水、通暖、通天然气）”，红线内“五通（通路、通电、通讯、通给水、通排水）”及地上有建筑物；评估设定开发程度为宗地红线外“七通（通路、通电、通讯、通给水、通排水、通暖、通天然气）”，红线内场地平整。

（四）土地利用条件说明：至估价期日，待估宗地待开发建设，目前地上建有售楼部。根据《石家庄市城乡规划局建设项目规划条件表》（编号为 GHTJ2015001），规划容积率为 ≤ 5.5 ，绿地率 $\geq 20\%$ ， $\leq 45\%$ 。根据本次估价目的，依据最有效利用原则和合法原则，评估设定容积率为规划容积率 5.5。

（五）土地使用权价格类型设定：根据评估目的设定评估价格类型为公开市场价格。

故本次评估的土地使用权价格是在设定的用途、开发程度、容积率、使

用年限条件下，于估价期日的土地使用权公开市场价格。

七、估价结果

经估价人员现场查勘和当地市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的评估方法，评估得到待估宗地在估价设定用途、使用年限及开发程度条件下，于估价期日 2025 年 11 月 17 日的出让土地使用权价格为：

评估土地总面积：30196.68 平方米

评估土地单价（含税）：16220 元/平方米

评估土地总价（含税）：48979.01 万元，人民币大写：肆亿捌仟玖佰柒拾玖万零壹佰元整

评估土地总价（不含税）：46646.7 万元，人民币大写：肆亿陆仟陆佰肆拾陆万柒仟元整

评估单价（不含税）：15448 元/平方米

待估宗地的具体情况及详细估价结果详见《土地估价结果一览表》。

八、土地估价师签名

姓 名	土地估价师资格证书号	签 名
-----	------------	-----

王 宣	2002130003	
-----	------------	--

王宣

屈素卿	2009130057	
-----	------------	--

屈素卿

九、土地估价机构

估价机构法定代表人：



河北万汇房地产资产评估有限公司

二零二五年十二月十六日



表 1 土地估价结果一览表

估价机构：河北万汇房地产资产评估有限公司 估价报告编号：万汇[2025]土（估）字第 227 号 估价日期：2025 年 11 月 17 日 估价目的：市场价值 土地使用性质：出让

估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地名称	土地使用证编号	估价期日的用途		容积率		估价期日实际开发程度	估价设定土地开发程度	剩余使用年限(年)	面积(m ²)	单位面积地价(元/m ²)	总地价(万元)	备注
				批准	实际	设定	实际	设定						
石家庄荣恩房地产开发有限公司	M1	石家庄荣恩房地产开发有限公司用地	冀(2016)石家庄市不动产权第 0048917 号	其他商服用地	---	其他商服用地	≤ 5.5	---	5.5	30.42	30196.68	16220	48979.01	“七通”：通路、通电、通讯、通给水、通排水、通暖气，“五通”：通路、通电、通讯通给水、通排水，“一平”：场地平整；

一、上述土地估价结果的限定条件：

1、土地权利限制：石家庄荣恩房地产开发有限公司以出让方式取得待估宗地土地使用权，至估价期日剩余土地使用年限为 30.42 年，根据产权人提供的资料，待估宗地在估价期日已设定抵押他项权，根据本次评估目的，不考虑抵押他项权利对待估宗地价值的影响。

2、基础设施条件：

- 通电：红线外市政供电管网，保证率高；
- 通给水：红线外市政供水管网，保证率高；
- 通讯：有移动、联通、电信等通讯网络，保证率高；
- 通燃气：红线外市政天然气管网，保证率高；
- 通路：南临和平东路，交通较方便；
- 通排水：红线外市政排水管网，雨污分流，保证率高；
- 通热：红线外市政供热管网，保证率高；
- 红线内场地平整。

3、规划限制条件：按建设项目规划条件（GHTJ2015001）中约定的商业用地相关规划指标开发建设。

4、影响土地价格的其他限定条件：按估价报告限定的条件使用。

二、其他需要说明的事项：

- 1、估价对象权利状况及土地面积以产权人提供的权属证书为依据。
- 2、本评估报告仅作为委托人确定土地市场价格的参考，当用于其他目的报告无效。
- 3、报告有效期为一年，当市场变化较大时，有效期为半年。



第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委托单位：廊坊银行股份有限公司

单位地址：河北省廊坊市广阳区爱民东道 83 号新世界中心办公楼大厦 C 区 17 号楼 5-14 层、22 层

法定代表人：崔建涛

注册资本：伍拾柒亿柒仟万元整

成立日期：2000 年 12 月 21 日

公司类型：其他股份有限公司(非上市)

经营范围：吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内结算；办理票据贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券；从事同业拆借；提供担保；代理收付款项；提供保险箱业务；办理地方财政信用周转使用资金的委托贷款业务；从事银行卡业务、办理外汇存款、外汇汇款、外币兑换、国际结算、同业外汇拆借、外汇贷款、外汇票据的承兑和贴现、外汇担保、资信调查、咨询、见证业务；即期结汇、售汇业务；办理电子银行业务；办理保险兼业代理业务；经中国银监会批准的其他业务。

二、估价对象

石家庄荣恩房地产开发有限公司位于纺织街（规划路）东、光华路南、育才街北延（规划路）西、和平路北的一宗其他商服用地，土地使用权面积 30196.68 平方米，权属性质为出让，终止日期为 2056 年 04 月 19 日。

三、估价对象概况

1、土地登记状况

（1）估价对象的来源及历史沿革：

估价对象由石家庄市自然资源和规划局颁发《不动产权证书》，证号为冀（2016）石家庄市不动产权第 0048917 号

（2）权利人：石家庄荣恩房地产开发有限公司

（3）共有情况：单独所有

(4) 坐落：纺织街（规划路）东、光华路南、育才街北延（规划路）西、和平路北

(5) 不动产单元号：130102 005001 GB00006 W00000000

(6) 权利类型：国有建设用地使用权

(7) 权利性质：出让

(6) 用途：其他商服用地、城镇住宅用地

(7) 面积：30196.68 m²

(8) 使用期限：

其他商服用地：2016 年 04 月 20 日起 2056 年 04 月 19 日止

城镇住宅用地：2016 年 04 月 20 日起 2086 年 04 月 19 日止

(9) 宗地代码：130102005001GB00006

(10) 所在图幅号：200.25-502.75；200.25-503.00

(11) 宗地四至：东至育才街、南至和平路、西至纺织街、北至规划路

(12) 土地等级：石家庄市商服用地二级地、城镇住宅用地一级地

注：根据产权人提供的编号为 GHTJ2015001 号《石家庄市城乡规划局建设项目规划条件表》及《关于石家庄荣恩房地产开发有限公司棉三商业地块调规的函》，待估宗地规划用途为商服用地，本次评估设定宗地用途为商服用地。

2、土地权利状况

(1) 土地所有权状况：在估价期日，估价对象的土地所有权属国家所有。

(2) 土地使用权状况：根据冀（2016）石家庄市不动产权第 0048917 号不动产权证书，待估宗地土地权利人为石家庄荣恩房地产开发有限公司，共有情况为单独所有，权利类型为出让，取得时间为 2016 年 04 月 20 日，批准使用年限 40 年，终止日期为 2056 年 04 月 19 日，至估价期日，已使用 9.58 年，剩余使用年限为 30.42 年。宗地产权清楚，来源合法。

(3) 土地他项权利状况：根据产权人提供的资料，至估价期日待估宗地已设定抵押他项权利，无担保、租赁、地役等他项权利。

(4) 相临关系权利：相互毗邻的不动产提供便利的同时，确保双方正常生产经营与利用。

3、土地利用状况

至估价期日，待估宗地待开发建设，目前地上建有售楼部。根据《石家庄市城乡规划局建设项目规划条件表》（编号为 GHTJ2015001），规划容积率为 ≤ 5.5 ，绿地率 $\geq 20\%$ ， $\leq 45\%$ 。根据本次估价目的，依据最有效利用原则，评估设定容积率为规划容积率 5.5。

四、地价影响因素分析

（一）一般因素

一般因素是指影响城市地价总体水平的一般、普遍、共同的社会、经济、政策和自然因素等，内容包括城市资源状况、不动产制度与不动产市场状况、产业政策、城市规划与发展目标、城市社会经济发展状况等。

1、城市资源状况

石家庄，简称“石”是河北省省会，全省政治、经济、科技、金融、文化和信息中心，京津冀世界级城市群区域中心城市，也是全国文明城市、国家卫生城市、国家森林城市、中国优秀旅游城市，是中国国际数字经济博览会永久举办地。

（1）地理位置

石家庄市地处中国华北地区、河北省中南部、环渤海湾经济区，跨华北平原和太行山地两大地貌，地理坐标为北纬 $37^{\circ} 27' \sim 38^{\circ} 47'$ （误差 $\pm 1'$ ），东经 $113^{\circ} 30' \sim 115^{\circ} 20'$ （误差 $\pm 1'$ ）之间，南北最长处 148.02 千米，东西最宽处 175.38 千米。东与衡水市接壤，南与邢台市毗连，西与山西省为邻，北与保定市交界，位于首都北京西南方向，距离北京市主城区 283 千米，地理位置优越，素有“南北通衢、燕晋咽喉”之称。

（2）行政区划

石家庄市行政区域总面积 15848 平方千米，现辖 8 区、11 县、2 个县级市，即长安区、桥西区、新华区、裕华区、井陉矿区、藁城区、鹿泉区、栾城区，井陉县、正定县、行唐县、灵寿县、高邑县、深泽县、赞皇县、无极县、平山县、元氏县、赵县和晋州市、新乐市；拥有石家庄高新技术产业开

发区和石家庄经济技术开发区 2 个国家级开发区，拥有中国（河北）自由贸易试验区正定片区（石家庄综合保税区）1 个自由贸易试验区。

（3）气候条件

石家庄属于温带季风气候。太阳辐射的季节性变化显著，地面的高低气压活动频繁，四季分明，寒暑分明，雨量集中于夏秋季节。干湿期明显，夏冬季长，春秋季短。春季长约 55 天，夏季长约 105 天，秋季长约 60 天，冬季长约 145 天。空气年平均湿度 65%。

石家庄年总降水量为 401.1-752.0 毫米。冬季常降鹅毛大雪，总雪量为 19.2-26.8 毫米；春季降水偏少，总雨量为 11.0-41.7 毫米；夏季雨量大，十分集中，降雨量为 500 多毫米以上。年总日照时数为 1916.4-2571.2 小时，其中春夏日照充足，秋冬日照偏少。

（4）地质水文

石家庄市域跨太行山地和华北平原两大地貌单元，地形地貌多样，包括山地、丘陵、平原等多种类型。西部为太行山中段东麓，地势较高，山峰连绵；中部为低山丘陵区 and 盆地；东部为广阔的滹沱河冲积平原，地势平坦。地层具有典型的冲洪积成因特点，以新生界第四系地层为主。地震设防烈度为七度，整体属于基本稳定型区域。

石家庄市辖区内主要河流分属海河流域大清河水系和子牙河水系，主要包括滹沱河、冶河、绵河、沙河等。南水北调中线总干渠为石家庄市提供了重要的水源保障，2022 年引江水占全市供水量的 35%，占城区供水量的 75% 以上，有效缓解了石家庄市水资源短缺问题。

（5）矿产资源

石家庄市西部山区地质结构复杂，成矿条件良好，拥有比较丰富的矿产资源，全市查明资源储量矿产 56 种，开发主要矿产资源 28 种。石家庄市优势矿产有金、水泥用灰岩、建筑石料用灰岩、冶金用白云岩、电石用灰岩、熔剂用灰岩、玻璃用砂岩、饰面用石材、碎云母 9 种。

（6）土地资源状况

石家庄市土地总面积为 158.48 万公顷，人均土地资源 2.7 亩，低于平均水平。全市有农用地 96.73 万公顷，建设用地面积 23.67 万公顷，未利

用地(不含裸岩石砾地)面积 10.55 万公顷,其中,湿地面积 0.62 万公顷,湿地是“三调”新增的一级地类。现有耕地 43.29 万公顷,占农用地的 44.76%。

根据《第三次全国国土调查土地分类》,石家庄市涉及 12 个一级地类,61 个二级地类,土地资源类型多样,包括耕地、园地、林地、草地、湿地等多种类型;适宜性广,土地资源比较丰富,光、热、水、土条件适宜,土地利用率和生产率高;但地域差异明显,东、西部自然和社会经济条件差异明显,土地利用方式和主导方向不同;土地后备资源相对不足,需要合理规划和管理,以实现土地资源的可持续利用和发展。

2、社会因素

(1) 人口状况

截至 2024 年末,全市常住总人口 1124.66 万人,比上年末增加 1.31 万人。其中,城镇常住人口 817.19 万人,比上年末增加 5.27 万人;占总人口比重(常住人口城镇化率)为 72.66%,比上年末提高 0.38 个百分点。

根据第七次人口普查数据,石家庄市 0-14 岁人口占比约为 19.48%,15-59 岁人口占比约为 62.48%,60 岁以上人口占比约为 18.04%,特别是 65 岁以上人口占比达到了 12.52%;男女性别比(以女性为 100,男性对女性的比例)为 100.59;全市共有家庭户 3639157 户,平均每个家庭户的人口为 2.82 人。

石家庄市人口结构呈现出人口密度较高、老龄化趋势明显、性别比例相对均衡以及城镇化水平较高的特点,对城市的经济增长和社会发展起到了重要作用,同时石家庄市人口增长较为缓慢。

(2) 公共设施

教育设施:截至 2024 年末,全市有高等学校 48 所(其中普通高校 44 所,成人高校 4 所),普通中学 421 所,中等职业学校 132 所,小学 1383 所,特殊教育学校 23 所,幼儿园 1908 所。教育设施完善。

文化体育设施:石家庄拥有多个文化体育场馆和公园绿地,其中艺术表演场馆 14 个,文化馆 24 个,博物馆 16 个,公共图书馆 24 个,广播电视台 18 个;大型体育运动场馆 6 个,分别是市河北奥体中心、裕彤国际体育中心、河北体育馆、中山体育馆、石家庄全民健身中心游泳馆、市青少年足球训练

基地、石家庄市中心网球馆项目（裕华区）；新建体育公园 53 个、球类运动场地 817 个、健身步道 2000 公里，更新群众身边的健身设施 1755 处，实现社区公共健身设施全覆盖。

卫生和社会服务：年末全市共有医院 321 个，包括省医大一院、二院、三院、四院、人民医院、儿童医院、中医院等多个三甲医院、疾病预防控制中心（防疫站）24 个、妇幼保健院（所、站）24 个及社区卫生服务中心等众多优质医疗资源。

年末全市养老服务机构和设施 1768 个，床位 4.2 万张。儿童福利和救助保护机构 9 个，床位 243 张。养老机构呈现出多元化、多层次的特点。

石家庄科教文体设施种类繁多、功能齐全，养老、医疗设施健全，促进了城市的可持续发展。

（3）市政基础设施

道路桥梁：石家庄市桥梁 963 座，其中大桥及特大桥 218 座，城市道路长度 0.3 万公里，城市道路面积 6055 万平方米，城市人均道路面积 17.4 平方米（低于全国城市人均道路面积），建成区路网密度 8.11 公里/平方公里，路网密度相对较低，争取到 2035 年路网密度达到 10 公里/平方公里；

城市供水：石家庄城市供水管道长度 3025.34 公里，供水管道密度 8.95 公里/平方公里，供水普及率 100%（其中城市公共供水普及率 0.57%）；

城市排水：排水管道总长度 2826.35 公里，排水管道密度 8.36 公里/平方公里；市政雨污分流改造 172 公里，污水处理厂 10 座，污水处理厂处理能力 138 万立方米/日，污水处理率 99.7%；

天然气：天然气长输管道 17 条，长度 975.2 公里；全市管道总长度 6100.84 公里，燃气普及率为 100%；

集中供热：城市集中供热管道长度 14122.37 公里，其中一级管网 2418.87 公里，二级管网 11703.50 公里；供热面积 2.2 亿平方米，集中供热面积占据了城市供热面积的绝大部分。

全市已建成管廊项目 27 个共计 73 公里，入廊管线 226 公里。市政基础设施齐全。

（4）其他设施

公园绿地：石家庄市建成区拥有公园个数 113 个，园林绿地面积达 1.26 万公顷，绿地率 37.77%、绿化覆盖率 42.93%、人均公园绿地面积 14.59 平方米。全年全市完成造林面积 9.11 万公顷，森林覆盖率为 42.6%。

公共停车设施：石家庄市在公共停车设施建设方面取得了显著成效，共建成公共停车位 18.2 万个，数量在全省排名第 1。

（5）环境状况

大气环境方面，全市市区二级以上优良天数 224 天，空气质量优良率达到 65.8%，连续三年完成稳定“退后十”任务；水环境方面，地表水环境质量总体稳定，水质状况为轻度污染，城市水环境功能水质达标率 100%；声环境昼间达标率 94.5%，夜间达标率 84.6%。全市环境污染压力减小，生态系统稳定。

石家庄市政公共设施日趋完善，基础设施建设持续推进，这些设施的建设和完善对于提高城市综合承载力、经济社会发展提供了重要支撑。

3、经济因素

（1）城市社会经济发展状况

2024 年，全市地区生产总值完成 8203.4 亿元、增长 5.5%；长安区经济总量率先突破千亿元。全市规上工业增加值增长 9.1%，固定资产投资增长 9.3%，社会消费品零售总额增长 5%，进出口总值增长 6.3%，一般公共预算收入完成 714.8 亿元，居民人均可支配收入增长 5.7%。

规上工业增加值比上年增长 9.1%，固定资产投资（不含农户）比上年增长 9.3%，社会消费品零售总额实现 2888.7 亿元，比上年增长 5.0%。主要经济指标增速高于全国全省平均水平。

全年固定资产投资（不含农户）比上年增长 9.3%。其中，第一产业投资增长 95.5%，第二产业投资增长 24.8%，第三产业投资增长 4.1%。工业投资增长 23.8%，占全部固定资产投资比重为 23.9%。基础设施投资增长 25.3%。民间投资增长 2.9%，占全部固定资产投资比重为 45.1%。

全年全市社会消费品零售总额实现 2888.7 亿元，比上年增长 5.0%。按经营地分，城镇消费品零售额 2549.4 亿元，增长 5.4%；乡村消费品零售额 339.2 亿元，增长 2.4%。按消费类型分，商品零售额 2668.2 亿元，增长 5.3%；

餐饮收入 220.5 亿元，增长 1.7%。限额以上单位消费品零售额 1193.8 亿元，比上年增长 8.5%。

2024 年石家庄市 GDP 为 8203.4 亿元，在河北省内排名第二，仅次于唐山市。在全国城市 GDP 排名中，石家庄市位列第 35 位左右。2024 年石家庄市整体经济情况良好，经济运行保持在合理区间，主要指标增速好于全省。产业结构持续优化，生物医药、新一代电子信息等主导产业加快发展，工业实现较快增长，规模以上工业增加值增长 9.1%。固定资产投资增长 9.3%，社会消费品零售总额增长 5.0%，消费活力不断释放。同时，科技创新能力持续提升，营商环境不断优化，就业形势总体稳定。

2025 年主要预期目标：地区生产总值增长 6%以上，固定资产投资增长 7%左右，规上工业增加值增长 7%左右，社会消费品零售总额增长 5%左右，一般公共预算收入增长 2%左右，居民人均可支配收入增长 6%左右，居民消费价格指数涨幅控制在 2%左右。

（2）交通条件

石家庄是国家物流枢纽承载城市，素有“南北通衢、燕晋咽喉”之称，是距离首都北京最近的省会城市是全国 42 个交通枢纽城市之一，是 102 个国家现代流通战略支点城市之一，也是国家公交都市创建示范城市和全国绿色货运配送示范城市，在区域交通和国际物流中都占据重要地位。

对外交通：

航空方面正定国际机场为 4E 级民用国际机场，北京首都机场的备降机场、区域航空枢纽、中国北方重要的国际航空货运中转基地，开通客运航线 151 条（国内 139 条、国际 12 条）、货运航线 4 条，通航城市 110 个，运营航司 37 家，。

铁路方面石家庄是中国铁路运输主枢纽城市之一，境内京广、石太、石德、石太客运专线、京广高铁、石济高铁等 6 条铁路干线交会，铁路通车里程达到 702 公里，网密度达到每百平方公里 4.4 公里，为全国铁路路网密度的 3.13 倍，与北京、天津、郑州、太原、济南等形成了“一小时”交通圈，与省内城市及国内主要城市实现高铁直通。

公路运输方面石家庄公路网通车里程达到 19983 公里，其中高速公路建成里程 870.1 公里，路网密度全省排名第 2，对外形成 11 条高速通道，都市圈内各地级市实现高速全覆盖，都市圈相邻市之间实现了“1 条高铁+2 条以上高速公路”的联通格局。有 G107、G207、G307、G308、G230、G234、G338、G339、G515 等九条国道穿辖区而过，国道总里程 894.42 公里，有省道 40 条总里程 1034.32 公里，共同构成了完善的公路交通网络，公路交通发达。

国际物流方面石家庄国际陆港是京津冀地区常态化开设中欧班列的核心国际陆港，打通了 8 个出境口岸，开辟了 17 条国际线路，覆盖 52 个国家和地区，率先开行跨境电商国际班列，链接全球。

市内交通：

在全市基本形成了以市区为中心、放射状发展、蛛网式连接的路网格局，进出市口道路持续优化升级，省会至各县域 1 小时交通圈、省会至组团县市半小时交通圈进一步稳固。通往各县（市）的公路均保持二级以上标准，全市所有行政村不仅通油路，部分还进行了道路拓宽与路面升级工程，农村公路通行条件显著提升。市区交通方面，智慧交通系统广泛应用，通过大数据与人工智能技术，对交通流量进行实时监测与调控，信号灯配时更加科学合理，主要干道的通行效率大幅提升。

公共交通方面：市区“五横五纵互联”公交专用道网络持续扩展，总里程已达 150 公里，实现了对市区主要干道的更全面覆盖。公共汽车营运线路不断优化调整，总数增加至 260 条，其中主城区 110 条，三区一县 150 条，营运线路长度达到 4500 公里。公交智能调度系统全面升级，乘客可通过手机 APP 实时查询公交车辆位置与到站时间。

轨道交通：现有三条轨道交通线路运营里程 76.53km，在建线路新增的轨道交通里程已达 60 千米，部分新建线路在 2025 年投入试运行，运营站点总数增加至 75 座。地铁日均客运量持续攀升，达到 60 万人次。

货物运输方面：一级货运枢纽增加至 5 个，二级配送中心扩展到 9 个，整合各类末端配送节点达到 300 个，进一步完善了城市货物配送网络。3A 级以上城市配送企业达到 18 家，企业的配送效率与服务质量显著提升。冷链物流、电商物流等新兴物流业态发展迅速，为城市经济发展提供了有力支撑。

截至 2025 年，石家庄对外进一步巩固安全便捷、畅通高效、绿色智能的交通运输体系，与周边城市的交通联系更加紧密，在京津冀协同发展中的交通枢纽地位更加突出。对内成功构筑起以轨道为骨架、常规公交为主体、多种交通方式相互补充的多层次、多元化公交体系，居民出行便捷性大幅提升，为现代化、国际化美丽省会城市建设提供了坚实的交通保障。

（3）财政金融状况

全年全市一般公共预算收入 746.1 亿元，比上年增长 1.1%。其中，税收收入 412.7 亿元，下降 4.6%。一般公共预算支出 1274.7 亿元，与上年持平。

年末全市金融机构人民币各项存款余额 25333.1 亿元，比年初增加 2209.1 亿元。其中，住户存款余额 14831.0 亿元，比年初增加 1277.1 亿元。金融机构人民币各项贷款余额 19631.5 亿元，比年初增加 1544.5 亿元。

（4）居民收入与就业

全年全市居民人均可支配收入 39871 元，比上年增长 5.7%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 49990 元，增长 5.1%；农村居民人均可支配收入 22708 元，增长 6.9%。

（5）产业政策

石家庄市积极构建现代化产业体系，并出台了一系列配套政策来推动经济高质量发展。其产业布局和政策导向可以用“传统优势产业夯实基础、新兴产业强势崛起、未来产业前瞻布局”来概括，并辅以全方位的政策支持。

主导产业体系。石家庄的产业体系以“五大千亿级产业”为核心支柱，并积极培育壮大新质生产力。

①. 五大千亿级主导产业是石家庄经济的“压舱石”。①新一代电子信息：聚焦下一代通信网络、北斗导航、车载雷达、射频器件等领域。鹿泉区是重要的产业集聚区，致力于打造国内知名的集成电路产业集群；②生物医药：石家庄是传统的“药都”，正推动生物医药产业向创新化、规模化、国际化发展。③先进装备制造：涵盖工业级飞行器制造（栾城区重点发展）、垂直起降系列无人机研发制造（高新区、经开区重点发展）、汽车零配件（通过中欧班列出口，融入国际供应链）等。④现代食品：依托河北丰富的农产品资源，发展农产品精深加工，打造名特优新品牌。⑤现代商贸物流：石家

庄国际陆港是中欧班列的重要节点，正加快智慧口岸建设，并推动电子商务与快递物流协同发展。

②. 战略性新兴产业与未来产业是石家庄培育新增长动能的关键。①低空经济：石家庄将其视为新质生产力的重要实践场景，致力于打造全国低空飞行器重要生产基地、全国无人机通信技术装备研发生产基地、全国低空经济应用场景样板城市等，目标是到 2027 年产业营收达到 100 亿元。②北斗产业：石家庄被河北省列为北斗试点城市，聚焦北斗软件开发、系统集成、终端制造等领域，打造“研发-制造-应用-服务”完整产业链。，目标是到 2027 年引育重点企业 50 家，产业规模突破 150 亿元，推广北斗终端超 10 万台/套，③集成电路与软件：重点发展专用集成电路（如微波集成电路、射频集成电路、第三代北斗导航高精度芯片）、第三代半导体材料（如氮化镓、碳化硅），并支持鹿泉区打造集成电路产业集群、高新区发展软件产业集群，目标是到 2025 年集成电路和软件产业主营业务收入分别达到 200 亿元。

产业空间布局. 石家庄注重产业集聚和错位发展，形成了“特色鲜明、集中度高、竞争力强”的区域空间发展格局。

①. 低空经济“1+4”雁阵格局：①栾城区（先行区）：涉及栾城区、元氏县，重点发展工业级飞行器制造及服务保障。②鹿泉区（支撑区）：涉及鹿泉区、长安区、新华区、井陘县，重点承担低空飞行器试飞测试、通信导航及载荷设备研制。③高新区和经开区（支撑区）：涉及石家庄高新区、经开区、藁城区，重点发展垂直起降系列无人机研发制造、维修保障、场景应用开拓。④正定县（支撑区）：依托未来电子信息与装备制造产业基地，承担飞行服务管理和工业级无人机研发制造。⑤行唐县（支撑区）：依托行唐通用机场，重点承担服务保障和教育培训。

②. 其他产业聚集区：①鹿泉区：下一代通信网络、北斗导航、车载雷达、射频器件等电子信息产业的重要集聚地。②高新区：正建设电子科技园，聚焦能源电子、智能机器人、半导体等领域，并致力打造软件产业集群。

4、行政因素

（1）不动产制度与不动产市场

房地产市场、土地市场的起起落落和相关政策关系密切，行政因素对房地产市场、土地市场有着巨大的影响。

土地制度

土地管理政策是影响土地价格的宏观因素，是对土地价格的总体水平产生决定性影响的因素之一。

我国基本土地制度为：实行土地的社会主义公有制，即全民所有制和劳动群众集体所有制；国有土地有偿使用制度；十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地是我国的基本国策；实行土地用途管制制度，严格限制农用地转为建设用地，控制建设用地总量，对耕地实行特殊保护。

《中华人民共和国土地管理法》（1988年）规定实行国有土地有偿使用制度，除国家核准的划拨土地外，均实行有偿使用，国家通过拍卖、招标、协议等方式将土地使用权出让给使用者，土地使用者可以依法出让、转让、出租、抵押。

《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令 第 55 号，1990 年）、《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令 第 39 号，2002 年）、《关于继续开展经营性土地使用权招标投标挂牌出让情况执法监察工作的通知》（国土资源部 2014）、《关于加大工作力度，进一步治理整顿土地市场秩序的紧急通知》等政策文件，停止了沿用多年的土地协议出让方式，所有经营性用地出让全部实行招拍挂制度。

2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议审议通过了《中华人民共和国土地管理法》，提出了集体经营性建设用地入市、乡村振兴战略等，结束了多年来集体建设用地不能与国有建设用地同权同价同等入市的二元体制，为建立城乡统一的建设用地市场提供了保障。

推进要素市场化改革，建立健全全国城乡统一的土地市场。《关于印发要素市场化配置综合改革试点总体方案的通知》和《关于加快建设全国统一大市场的意见》完善了健全城乡统一的土地市场的政策，为深化土地制度改革、构建城乡统一的土地产权市场做出了重要顶层设计。城乡土地市场的融合有利于打破城乡土地市场的分割状态，实现土地资源的自由流动和高效配置，进一步提高配置效率。

土地建设利用符合规划。《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》的通知（自然资发〔2023〕234号），“多规合一”的规划编制审批体系、实施监督体系、法规政策体系和技术标准体系，各类开发、保护、建设活动应当符合国土空间规划，形成全国国土空间开发保护“一张图”。

2025年3月，自然资源部印发《自然资源部关于2025年土地利用计划管理的通知》，统筹安排全年600万亩用地计划，优化计划配置方式，增强要素配置的精准性和利用效率。坚持重大项目用地应保尽保，对国家重大项目和符合要求的省级政府重大项目用地，统一配置国家指标。同时，分省建立存量用地与增量用地表，实施“一地方一清单”，推动先用存量后用增量，促进节约集约用地。

通过建立健全城乡统一的建设用地市场，深化产业用地市场化配置改革，鼓励盘活存量建设用地等，土地开发利用有计划、有规划，多规合一的国土空间规划体系建立，完善土地管理体制，土地资源的合理利用与保护将得到加强。

土地市场

根据《石家庄市2025年度国有建设用地供应计划》，石家庄市住宅用地市场状况分析如下：

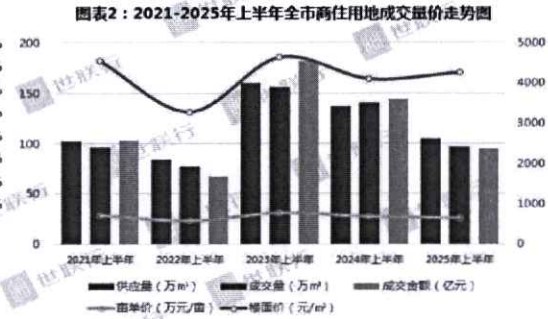
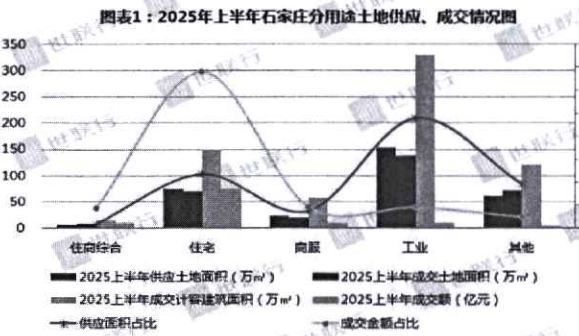
供应总量与结构：2025年石家庄市国有建设用地供应总量控制在1372.57公顷，其中住宅用地333.65公顷，占供应总量的24.31%。从供应结构来看，住宅用地占比较为合理，体现了对住房市场的重视。

供应布局：住宅用地供应在不同区域有明显差异。长安区供地173.92公顷，高新技术产业开发区供地299.52公顷，栾城区供地241.21公顷，这几个区域供应相对较多，而新华区供地70.27公顷，长安区供地81.16公顷，供应相对较少。核心区域土地稀缺性将进一步凸显，如长安区、新华区2025年计划供应宅地同比减少20%。

2025年上半年，石家庄市土地总供应约319.82万 m^2 ，总成交约306.72万 m^2 ，成交金额达110.19亿元。其中，住宅、商服、住商综合用地共计供应105.21万 m^2 ，成交97.21万 m^2 ，计容建面222.08万 m^2 ，成交金额94.79

亿元，亩均约 650.05 万元。

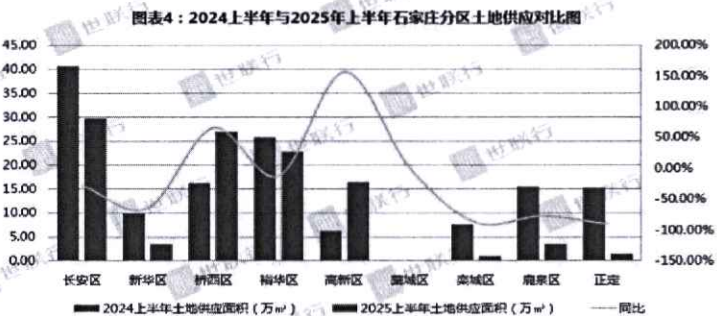
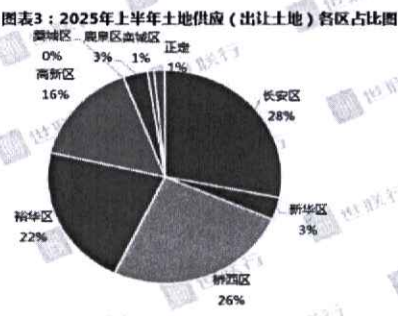
总供应约319.82万㎡，总成交约306.72万㎡，成交金额110.19亿元
其中，住宅、商服、住商综合用地共计供应105.21万㎡，成交97.21万㎡，计容建面222.08万㎡，成交金额94.79亿元，亩均650.05万/亩



数据来源：国土资源局、河北世联行市场监测
数据统计：统计范围为石家庄主城区+新三区+正定新区，含所有土地性质（招拍挂），其他用地包括协议、批发零售、文综科教等

供应面积占比前三的区域为长安区（28%）、长安区（26%）、裕华区（22%）。从同比变化来看，高新区同比增幅最大，正定同比降幅最大。对比 2024 年上半年，2025 年上半年长安区供应仍居前列，新华区供应有所减少，长安区、裕华区等供应也有不同程度波动。

供应面积占比各区前三：长安区、桥西区、裕华区
同比增幅最大为高新区，同比降幅最大为正定



数据来源：国土资源局、河北世联行市场监测
数据统计：住宅商服类用地：包含主城区（长安区、桥西区、裕华区、高新区）、新三区（藁城区、鹿泉区、栾城区）、正定（正定县、正定新区）
数据说明：藁城区由于2024年上半年无供应，不做同比数据分析

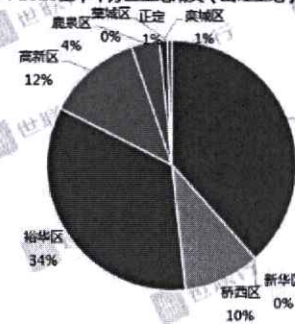
成交面积占比前三的区域是长安区（38%）、裕华区（34%）、高新区（12%），高新区同比增幅最大，正定同比降幅最大。与 2024 年上半年相比，2025 年上半年长安区成交面积仍领先，新华区成交减少，长安区、裕华区等成交也呈现一定变化态势。

成交金额占比前三的区域为长安区（43%）、裕华区（37%）、长安区（14%），裕华区同比增幅最大，正定同比降幅最大。相较于 2024 年上半年，2025 年

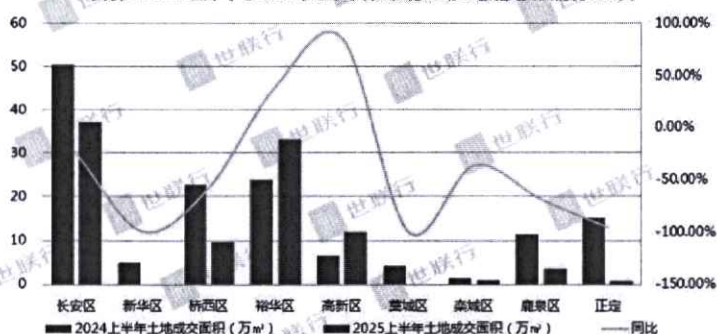
成交面积各区占比前三：长安区、裕华区、高新区

同比增幅最大为高新区，同比降幅最大为正定

图表5：2025上半年分区分土地成交（出让土地）占比情况图



图表6：2024上半年与2025上半年石家庄分区分土地成交面积情况对比图



数据来源：国土资源局、河北世联行市场监测

数据统计：住宅用地：包含主城区（长安区、新华区、桥西区、裕华区、高新区）、新三区（藁城区、鹿泉区、栾城区）、正定（正定县、正定新区）

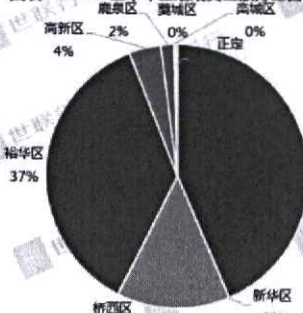
数据说明：新华区、藁城区由于2025年上半年无成交，不做同比数据分析

上半年长安区成交金额依旧最高，新华区无成交，长安区、裕华区等成交金额也有相应波动。

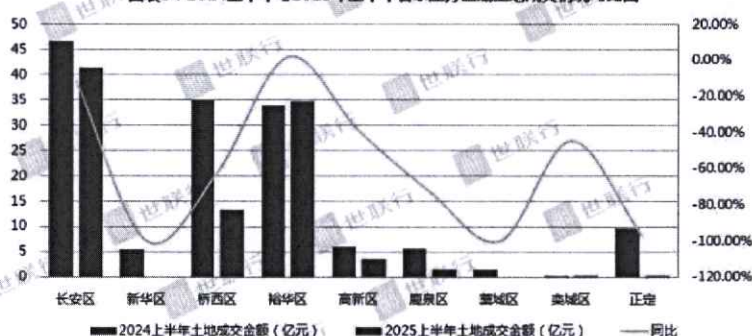
成交金额各区占比前三：长安区、裕华区、桥西区

同比增幅最大为裕华区，同比降幅最大为正定

图表7：2025上半年土地成交金额分区分占比图



图表8：2024上半年与2025上半年石家庄分区分土地成交情况对比图



数据来源：国土资源局、河北世联行市场监测

数据统计：住宅用地：包含主城区（长安区、新华区、桥西区、裕华区、高新区）、新三区（藁城区、鹿泉区、栾城区）、正定（正定县、正定新区）

数据说明：新华区、藁城区由于2025年上半年无成交，不做同比数据分析

市场供需情况：从2025年1-8月情况来看，住宅用地呈现“核心地段争抢激烈、新兴区域依赖国企托底”的两极分化格局。核心区宅地去化率仍保持在60%以上，显著高于全国平均水平。

房地产制度

1998年，国务院印发《关于进一步深化城镇住房制度改革和加快住房建设的通知》，正式取消福利分房制度，建立了职工住房补贴和住房公积金制

度，从福利分房向市场化、商品化转变。住房体制改革极大调动了楼市供需双方的积极性。房地产进入平稳快速发展时期，商品房销售面积、销售额等指标持续增长，房地产业逐渐成为国民经济的重要支柱产业之一。

伴随着居民收入水平不断提高，人们对住房的需求持续攀升，房价持续上涨，尤其是2008年的四万亿经济刺激计划和2015年楼市“去库存”、棚户区货币化安置政策，房价普遍的快速上涨成为困扰民生的一大难题。为了防止房地产价格过快增长，政府实行了加强监管、增加供给、限购限贷、发展住房租赁市场、三道红线、两集中等调控措施。在疫情冲击、人口结构发生重大变化与严格调控政策等合力作用下，我国房地产市场2022年见顶后至2024年连续降价，房地产需求大幅回落。2022年底召开的中央经济工作会议强调，“要确保房地产市场平稳发展”“推动房地产业向新发展模式平稳过渡”。2023年7月，中共中央政治局召开会议明确指出“要加大保障性住房建设和供给”“盘活改造各类闲置房产”“要有效防范化解地方债务风险”，2024年7月《中共中央关于进一步全面深化改革、推进中国式现代化的决定》提出，加快建立租购并举的住房制度，加快构建房地产发展新模式。

房地产发展新模式是防范化解房地产风险、实现房地产高质量发展的治本之策。一是在理念上，坚持“房住不炒”的定位，建设符合人们需要的好房子。二是在体系上，以政府为主满足刚性住房需求，以市场为主满足多样化改善性住房需求。即住房“双轨制”：一方面加大保障房供应，另一方面让商品房回归商品，不再进行过多的市场干预。三是在制度上，改革完善房地产开发、交易和使用制度，为房地产转型发展夯实制度基础。有力有序推进现房销售，建立房屋体检、房屋养老金、房屋保险制度。四是在要素配置上，建立“人、房、地、钱”要素联动新机制。这意味着未来人口多且人口持续增加、楼市供不应求的城市，将建设更多新房来满足住房需求，也将获得更多土地、金融等资源，即“以人定房，以房定地，以房定钱”。

打好保交房攻坚战。一是全面排查在建已售未交付的商品住房项目，作为保交房攻坚战的目标任务；二是在资金支持上，对已经按照审批程序通过的合规“白名单”项目给与融资支持，有力支持了项目建设交付；三是住房城乡建设部指导各地实行“一项目一方案一专班一银行一审计一法官”处置模

式，建立全国保交房信息系统。

实施城市更新行动，打造宜居、韧性、智慧城市。大力推进城镇老旧小区改造；加快实施城市地下综合管廊建设和老旧管线改造升级；积极推进城市智慧化建设，通过数字化手段实时监测城市的供水、排水、燃气、供热、桥梁、管廊等各类市政设施；加强城市内涝治理。

目前我国常住人口城镇化率达到 66.16%，提前完成了“十四五”规划中常住人口城镇化率 65% 的目标；城镇居民人均住房建筑面积超过 40 平方米，比 1990 年中国城镇居民人均居住面积 7.1 平方米增长近五倍；

房地产市场

石家庄市“6+2+2”城市更新，坚持拆建并举，统筹生产、生活、生态空间布局，坚持二环内做“减法”，二环外做“乘法”，拉开城市发展框架，提升城市发展能级，实施购房补贴、开展以旧换新、发挥公积金作用等多项内容利好政策促进房地产市场健康有序发展。

2025 年度石家庄商品住宅供求情况，数据显示，截至目前，商品住宅累计供应面积达 199 万 m^2 ，成交面积为 205 万 m^2 ，成交均价稳定在 14378 元/ m^2 ，由此计算得出的成交金额约为 298 亿元。从区域分布维度分析，老城四区在供求规模上占据主导地位，其中供应面积占总供应量的 90%，成交面积占总成交量的 82%。在老城四区内部，桥西区表现尤为突出，供应规模在各区中位居首位，占总供应量的 33%，成交规模同样领先，占总成交量的 27%。

在商品住宅月度供求格局中，7 月市场呈现出供应端积极放量、需求端动力不足的态势。供应方面，市场供应持续扩张，一举突破年度供应量高点。本月共有 4 个全新项目开盘入市，同时 11 个既有项目进行加推，整体推盘节奏显著加快。从具体数据来看，本月供应量环比大幅上涨 51%，而成交量则环比下降 23%，成交均价环比上涨 31.6%。截至本月末，狭义库存量约为 198 万 m^2 。参照近 12 个月的成交数据估算，当前市场预计去化周期为 7 个月，去化速度相对较快，这在一定程度上反映出市场虽面临短期需求疲软，但整体库存消化能力尚可。

石家庄房地产市场呈现两极分化的场面，城市更新优质房源入市，改善

中心化趋势凸显，环内改善产品量价上涨明显。原因主要如下：一方面石家庄市二环以内做减法，二环以外做乘法，二是无论是回迁还是商品房，都要按照容积率 2.0 以下建设，赠送设备平台、入户花园等，三是完善相关配套设施、补齐城市短板，缺什么补什么，从规划的顶层设计到具体实施项目的遍地开花，加之新一轮城市更新后主城区二环内多个优质地块城市出让，地块区位价值极其优越，吸引高端置业需求。

新房市场整体延续调整态势，二手房市场在“以价换量”带动下，成交保持一定规模，但房地产整体下行压力仍较大。当前房地产市场虽仍处在调整期，但无论是从改善需求还是城镇化发展看，房地产市场仍有很大的潜力和空间。

（2）税收政策

税费优惠政策是积极的财政政策的重要内容。

个人购房方面的优惠政策主要涉及新房和二手房减征契税、减免增值税、减免个人所得税等税收优惠；2023 年 8 月发布个人出售自有住房并在 1 年内重新购买住房的纳税人个人所得税退税政策延期至 2025 年 12 月 31 日。2024 年 11 月 12 日《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告 2024 年第 16 号）自 2024 年 12 月 1 日起对个人购买家庭唯一住房（家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同），面积为 140 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税；面积为 140 平方米以上的，减按 1.5% 的税率征收契税。对个人购买家庭第二套住房，面积为 140 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税；面积为 140 平方米以上的，减按 2% 的税率征收契税。北京市、上海市、广州市和深圳市等一线城市取消普通住宅和非普通住宅标准，与全国其他地区适用统一的个人销售住房增值税政策，对该城市个人将购买 2 年以上（含 2 年）的住房对外销售的，免征增值税。

《国家税务总局关于降低土地增值税预征率下限的公告》（国家税务总局公告 2024 年第 10 号）自 2024 年 12 月 1 日起为更好发挥土地增值税调节作用，将土地增值税预征率下限降低 0.5 个百分点。调整后，除保障性住房外，东部地区省份预征率下限为 1.5%，中部和东北地区省份预征率下限为

1%，西部地区省份预征率下限为 0.5%（地区的划分按照国务院有关文件的规定执行）。

不良债权交易的税收优惠政策主要有银行业金融机构、金融资产管理公司中的增值税一般纳税人处置抵债不动产，可选择以取得的全部价款和价外费用扣除取得该抵债不动产时的作价为销售额，适用 9% 税率计算缴纳增值税，接收抵债资产免征契税。

在市场预期较弱的情况下，对房地产交易环节税费和政策性房地产项目及不良资产处置给予了全方面税费优惠，降低了住房交易和循环的成本，有利于提振购房者信心。

（3）货币政策

我国最新货币政策以适度宽松为基调，通过灵活运用总量与结构性工具、深化金融改革、强化国际合作，精准服务经济高质量发展与内外均衡。适度宽松货币政策，可保持流动性合理充裕，促进社会融资规模、货币供应量增长与经济增长、物价预期目标匹配，为经济社会发展营造良好的货币金融环境。

2025 年 5 月 15 日起，全面下调金融机构存款准备金率 0.5 个百分点（不含已执行 5% 的机构），2025 年 8 月 8 日开展 7000 亿元 3 个月期买断式逆回购，8 月 15 日开展 5000 亿元 6 个月期买断式逆回购。综合运用公开市场操作、中期借贷便利、再贷款再贴现等工具，保持流动性合理充裕。促进融资成本稳中有降，引导公开市场操作利率和中期借贷便利（MLF）利率下降，2025 年 5 月 20 日，5 年期 LPR 下调 10 基点至 3.50%，1 年期维持 3.0%，引导企业中长期融资成本下降。

货币政策通过总量宽松+结构精准+改革深化的组合拳，既保持流动性合理充裕以稳增长，又通过绿色金融、科技金融等工具引导资源向战略领域倾斜，同时以人民币国际化和资本市场开放增强内外循环动能。政策执行中注重相机抉择，根据国内外形势动态调整工具组合，为经济持续回升向好提供坚实支撑。

（4）信贷政策

房地产信贷政策是保持房地产融资平稳有序，加大对住房租赁、城中村

改造、保障性住房建设等金融支持力度。因城施策精准实施差别化住房信贷政策，继续引导个人住房贷款利率和首付比例下行，更好满足居民刚性和改善性住房需求。指导商业银行依法有序调整存量个人住房贷款利率。

2023年8月个人住房商业贷款最低首付款比例统一为首套住房不低于20%、二套住房不低于30%；2024年5月最低首付款比例调整为首套不低于15%、二套不低于25%。

自2025年5月8日起，下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点，5年以下(含5年)和5年以上首套个人住房公积金贷款利率分别调整为2.1%和2.6%，5年以下(含5年)和5年以上第二套个人住房公积金贷款利率分别调整为不低于2.525%和3.075%。

支持房地产合理融资需求，对不同所有制房地产企业合理融资需求要一视同仁给予支持。落实融资“白名单”制度，对符合条件的项目予以资金支持，保障项目复工复产顺利交付。

房地产信贷政策的调整和优化有助于促进房地产市场的平稳健康发展。通过降低购房成本和提升购房意愿，可以激发市场活力，推动房地产市场的良性循环。

(5) 城市规划与发展目标

石家庄市按照省委要求和省“十四五”功能定位，全面提升省会综合实力和品牌形象，加快建设以石家庄为核心的现代化都市圈，加快建设现代化、国际化美丽省会城市，建设以首都为核心的京津冀世界级城市群区域中心城市，打造让本地人自豪、外地人向往的魅力之城不断完善城市功能，提升城市发展能级，造福广大人民群众。

石家庄市国土空间总体规划(2021-2035年)构建了“一主四辅两带”的城市空间结构。一主：全市综合服务和高端产业功能的集中承载地，主要包括新华区、长安区、长安区、裕华区、高新区、经开区；四辅：与主城功能紧密协调、联动的城市组团。主要包括：正定县和藁城区、鹿泉区、栾城区；两带：滹沱河经济带，充分发挥滹沱河的生态、经济和社会效益、推动沿线城镇转型发展。太行山生态带，贯彻落实“两山理论”，全面推动太行山区城的保护与绿色发展。

实施空间拓展工程，提升城市形象品位。优化城市空间布局，在二环内做“减法”补齐城市短板，增加城市配套，保留城市记忆，新建居住项目容积率实行上限值 2.0 的刚性管控，降低住宅和商业开发强度。在二环外做“乘法”，拥河发展拉开框架，编制出台了《滹沱河经济带发展规划》，引导新兴功能向滹沱河沿线聚集，赋予了“母亲河”全新的历史使命；石家庄《关于进一步加强城市建筑风貌管控的指导意见》的通知，从加强城市设计引领、优化天际线、协调建筑色彩、增加街角开敞空间、提升建筑品位五个方面促进城市建筑风貌提档升级。

深入实施城市更新行动。有序推进城中村、棚户区、老旧小区改造，加快推进高铁片区、太平河片区城市建设，率先突破、早出形象。扎实推进留营片区、和平东路片区项目建设，龙泉湖片区、东南三环片区实现开局破题。大力推广超低能耗建筑，集中连片建设被动式住宅小区。加快保障性住房、“平急两用”公共基础设施、城中村改造等“三大工程”建设，稳步实施 17 个城中村改造，和 1975 年以前危旧住房改造试点两项工作有序推进。

加快城市智慧化、精细化、人性化建设，人民生活水平显著提高，城市更加宜居宜业。到 2025 年，现代化省会都市圈初步构建，城市品位大幅提升，常住人口城镇化率达到 75% 左右，数字经济占地区生产总值比重达到 50% 左右，成为全省现代化城市的标杆。到 2027 年，石家庄综合经济实力更强，地区生产总值达到 12000 亿元以上，全省首位度力争达到 20%，常住人口达到 1150 万人以上，在冀中南区域的引领力、全省的辐射力、全国的竞争力持续增强。

总之，石家庄市作为省会城市，家庭户人口下降、人口素质增加，人均收入提高，人口密度高，对房地产市场存在较大的刚性需求和改善型需求。同时，受益于京津冀协同发展等一系列政策的推动，石家庄在交通、基础设施和公共服务、环境等方面的改善，对房地产市场稳定起了积极作用。

（二）区域因素

区域因素指估价对象所在城镇对地价有影响的内部区域条件，即影响城镇内部区域之间地价水平的商服繁华程度及区域在城镇中位置、交通条件、公用设施及基础设施水平、区域环境条件、土地使用权限等。

1、区域概况

区域位置：长安区位于石家庄市区东北部，是省会主城区，北依滹沱河，东接藁城区，西邻新华区，南与裕华区、桥西区接壤。估价对象位于石家庄市主城区长安区中部，地处石家庄市核心区域一环内。

区域人口数量：长安区面积 138.31 平方公里，常住人口为 165.84 万人。

区域经济发展：2024 年长安区地区生产总值预计完成 770 亿元，同比增长 5%；社会消费品零售总额完成 462 亿元，同比增长 6.5%；固定资产投资完成 300 亿元，同比增长 10%；规上工业增加值完成 32 亿元，同比增长 4%；居民人均可支配收入完成 56207 元，同比增长 6%。

区域优势：辖区内 107、307 国道，石太、石黄高速，京广、石德铁路纵横交错，轨道交通 1、2 号线、新城大道、太行大街等穿区而过，交通便捷畅达，区域经济合作潜力巨大。人文资源丰富，拥有省博物馆、省图书馆、省科技馆、省体育馆等省市公共文体场馆 11 家，驻有省电力设计院、省测绘局、北方设计院等科研院所 14 家，医疗资源丰富，驻有河北医科大学、省中医院、省四院，市中医院、市一、三、四医院。

2、交通条件

区域对外交通：石家庄市长安区交通条件优越，辖区内 107、307 国道，石太、黄石高速，京广、石德铁路纵横交错，距石家庄机场 30 公里，交通网络发达。

区域对内交通：区域内部交通有建设大街、体育大街、胜利大街、中山路、和平路高架、北三环等主要道路及其他道路，有地铁 1、2 号线和在建的 4 号、5 号线，有多条公交线路经过，道路通达度高，公共交通发达。

3、市政基础与公共设施

(1) 基础设施

长安区内基础设施较为完善，电力、通讯设施齐全，移动通信网络覆盖全区，地区差异不大。

供水：长安区有完善的市政给水管网，保证率高。

排水：区域内有市政排水管网，由污水总干管排入污水处理厂，排水体制为雨污分流，保证率高。

供电：区域内有完善的市政电网，供电保证率高。

供热：区域内有集中供热管网，保证性高。

通气：区域内为供气管网覆盖区域，有高中压天然气管网，保证性高。

电信：区域内有固定电话和光线宽带网络，有移动通信信号，通信设施完善。

（2）公共设施（医院、学校、邮局、银行等）

学校：区域内有石家庄市第八十一中、谈南路小学、师大附小、河北医科大学等教育设施齐全。

医院：区域内有河北医科大学口腔医院、河北省第四医院等、河北省中医院等医疗机构。

商业设施：区域内有万秀中心、织音 1953、石美集特色市集、建华城市广场、港悦广场、长安万达广场、裕彤国际体育中心等。

区域内银行、邮局、通讯网点等设施齐全，有长安公园、拾光智慧体育公园、民心河等。

4、环境条件

长安区持续推进生态环境治理，2024 年空气质量持续改善，PM2.5 年均浓度降至 35 微克/立方米，优良天数达到 260 天。区域内有长安公园、拾光智慧体育公园、民心河及众多街边游园等，自然环境较好；有河北医科大学高等院校，有中房元泰广场、荣盛中心等高端写字楼，人文环境较好。

5、聚集状况

待估宗地位于石家庄市长安区和平路以北、纺织街以东，有 4 路、10 路、1 环 1 路、1 环 2 路、101 路、18 路等公交车经过，区域内有石家庄市盛和小学、谈南路小学、师大附属中学、石家庄市第八十一中、河北医科大学等学校，有河北医科大学口腔医院、河北省中医院，临近裕彤国际体育中心、长安公园，有织音 1953、石美集等特色商业、有荣盛中心、万秀中心、元泰广场等高端写字楼、公寓，临近广安街 CBD 中心，公共配套设施齐全，商务聚集度较高。

6、规划限制

无特殊规划限制。

综上所述，待估宗地所在区域交通条件较好，基础设施条件优，公共配套设施齐全，周围环境较优，区域规划无限制，综合评价影响地价的区域因素条件较优。

（三）个别因素

影响地价的个别因素主要是指宗地自身的地价影响因素，即宗地本身的条件和特征，是决定同一均质地域内地块差异和地价差异的重要因素。主要包括位置、面积、用途、临街状况、形状、环境条件、地质、地形、地势、容积率、宗地基础设施条件以及估价对象现状利用或规划利用等。

1、坐落：纺织街（规划路）东、光华路南、育才街北延（规划路）西、和平路北；

2、土地用途：登记用途为其他商服用地、城镇住宅用地，依据产权人提供的宗地相关资料，评估设定用途为其他商服用地；

3、土地面积：根据不动产权证土地面积为 30196.68 平方米，本次评估宗地面积为 30196.68 平方米。

4、土地使用年限：设定待估宗地土地使用权年限为其他商服用地实际剩余使用年限 30.42 年；

5、土地现状及规划利用状况：至估价期日，待估宗地待开发建设，目前地上建有售楼部。根据《石家庄市城乡规划局建设项目规划条件表》（编号为 GHTJ2015001），规划容积率为 ≤ 5.5 ，绿地率 $\geq 20\%$ ， $\leq 45\%$ 。根据本次估价目的，依据最有效利用原则，评估设定容积率为规划容积率 5.5。

6、四至：东至育才街、南至和平路、西至纺织街、北至规划路；

7、宗地形状：规则便于利用；

8、临街状况：宗地南临和平路、西临纺织街；

9、交通状况：距火车站交通距离约 6.0km，距机场交通距离约 30km，距最近公交站点交通距离小于 150m，附近有 4 路、10 路、1 环 1 路、1 环 2 路、101 路、18 路等公交线路经过，距 1 号地铁线最近站点距离约 1.4km；

10、地质条件：地基承载力较好，地质状况较优；

11、地形地势：地形为平原，地势平坦，无坡度；

12、基础设施条件：现状开发程度为宗地红线外“七通（通路、通电、通讯、通给水、通排水、通暖、通天然气）”，红线内“五通（通路、通电、通讯、通给水、通排水）”及场地平整；评估设定开发程度为宗地红线外“七通（通路、通电、通讯、通给水、通排水、通暖、通天然气）”，红线内场地平整。

综上所述，估价对象作为其他商服用地，根据其占地面积、交通及临路状况、地质情况、规划限制情况分析，土地利用符合其自身的利用条件、法律法规政策及规划限制，同时符合市场要求已达到最高、最佳有效利用。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

（一）国务院及有关部门颁布的法律、法规

1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，2016年7月2日）

2、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，2020年5月28日）

3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令2019第32号）

4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令2019第32号）

5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年7月2日中华人民共和国国务院令743号第三次修订）

6、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令2019第29号）

7、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令55号，2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）

8、《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第39号）

9、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发[2001]15号）

10、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发[2004]28号）

11、《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3号）

12、《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发〔2006〕31号）

13、《土地储备管理办法》（国土资规[2017]17号）

14、《关于进一步加强城市地价动态监测工作的通知》（国土资发[2008]51号）

15、《国土资源部办公厅关于实施电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知》（国土资厅发[2012]35号）

16、国土资源部办公厅关于印发《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》的通知（国土资厅发〔2018〕4号）

17、《自然资源部办公厅关于做好2022年度自然资源评价评估工作的通知》（中估协发[2022]9号）

18、《金融企业国有资产评估监督管理暂行办法》（中华人民共和国财政部令第47号）；

19、《关于银行业金融机构、金融资产管理公司不良债权以物抵债有关税收政策的公告》（财政部、税务总局公告【2022】31号、2022年9月）

（二）地方政府及有关部门颁布的法规、条例、文件、通知

1、《河北省土地管理条例》（2022年3月30日，河北省十三届人大常委会第二十九次会议修订）

2、河北省物价局、财政厅联合下发文件《关于重新审定土地管理系统行政事业性收费项目和标准的通知》（冀价涉费字[1992]第135号）

3、《河北省人民政府办公厅关于公布取消和停止征收108项行政事业性收费项目的通知》（冀政办函[2008]57号）

4、河北省财政厅《关于石家庄市城市基础设施配套费收费标准的批复》（冀财非税【2022】5号）

5、《石家庄市人民政府关于进一步规范土地市场秩序的意见》（石政发〔2016〕21号）

6、《石家庄市人民政府关于促进房地产市场平稳健康发展的意见》（石政发〔2016〕9号）

7、《河北省财政厅 河北省地方税务局关于调整全省城镇土地使用税地段等级和税额标准的通知》（冀财税〔2014〕16号）

8、河北省人民政府、石家庄市人民政府颁布的有关政策、规定、实施办法、通知等法规文件

（三）有关技术标准

1、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）

2、《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507—2014）

3、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》自然资发〔2023〕234号

4、《城市地价动态监测技术规范》（TD/T1009—2007）

（四）产权人提供资料

1、不动产权证书复印件

2、建设项目规划条件复印件

3、《关于石家庄荣恩房地产开发有限公司棉三商业地块调规的函》复印件

（五）估价人员现场勘查、调查、收集的相关资料

二、土地估价

（一）估价原则

本次估价过程中，遵循的主要原则有：

1、合法性原则

土地估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括：合法产权、合法使用、合法处分等方面。在合法产权方面，应以权属证书、权属登记和其他合法证件为依据。在合法使用方面，应以使用管制（城市规划、土地用途管制等）为依据。在合法处分方面，应以法律法规和合同（如规划条件）等容许的处分方式为依据。

2、替代原则

土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同或相近、条件相似的土地市场交易价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地客观价格，待估宗地所在区域土地交易案例较多，市场处于完全竞争状态，本次评估采用的市场比较法符合替代原则。

3、最有效利用原则

土地估价价格应以待估宗地的最有效利用为前提。判断土地的最有效利用以土地是否符合其自身条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度为依据。

4、预期收益原则

土地估价应以待估宗地在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。

5、供需原则

土地估价应以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。估价对象在评估中既考虑了公平的土地交易（招拍挂）市场，又要考虑了政府供地的垄断性影响，估价结果可以客观反映市场状况，遵循供需原则。

6、贡献原则

不动产总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果。土地价格可根据土地对不动产收益的贡献大小决定。

7、价值主导原则

土地综合质量优劣是对土地价格产生影响的主要因素。

8、审慎原则

在评估中确定相关参数和结果时，应分析并充分考虑土地市场运行状况、有关行业发展状况以及存在的风险。

9、公开市场原则

评估结果在公开、公平、公正的土地市场上可实现。

总之，在评估过程中，要按照国家、地方有关规定，恪守客观、公正、科学、合法的原则进行土地价格评估，做到评估过程合理，评估方法科学，

评估结果准确，严格保守评估秘密。

（二）估价方法

根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），通行的宗地估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照《城镇土地估价规程》，根据当地市场发育情况并结合待估宗地的具体特点、用地性质及评估目的，选择适当的估价方法。

待估宗地在石家庄市基准地价覆盖范围内，属于商服用地二级地。石家庄市有相应的基准地价及完整的地价修正体系，《石家庄市城区土地定级与基准地价更新报告》估价期日为2018年1月1日，距本次评估项目的估价期日已超5年，现势性差，故不选用基准地价系数法评估。

待估宗地登记用途为其他商服用地，决定其市场价值的主要因素为市场供需关系而非成本，根据《城镇土地估价规程》中心城区的其他商服用地不宜采用成本逼近法评估，故不选用成本逼近法评估。

石家庄市较少商服用地出租情况，租赁资料难以收集，租金市场依据不充分，故无法选用收益还原法评估。

待估宗地位于石家庄市长安区，该区域土地市场较活跃，近期有较多类似土地交易实例，故可选用市场比较法评估；

待估宗地规划用途为其他商服用地，待开发建设，区域内有较多类似房地产开发项目，能够客观的确定开发完成后的房地产开发价值和开发过程中发生的各项费用，故可选用剩余法评估。

综上所述，根据待估宗地的具体情况选用市场比较法和剩余法评估。

（三）估价结果

经估价人员现场查勘和当地市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的评估方法，评估得到待估宗地在估价设定用途、使用年限及开发程度条件下，于估价期日2025年11月17日的出让土地使用权价格为：

评估土地总面积：30196.68 平方米

评估土地单价（含税）：16220 元/平方米

评估土地总价（含税）：48979.01 万元

人民币大写：肆亿捌仟玖佰柒拾玖万零壹佰元整

评估土地总价（不含税）：46646.7 万元

人民币大写：肆亿陆仟陆佰肆拾陆万柒仟元整

评估单价（不含税）：15448 元/平方米

三、需特殊说明的事项

（一）估价的前提和假设条件

1、本次估价遵循《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）、《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507—2014）、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》自然资发[2023]234号，依据全国人大、国务院和自然资源部、原国土资源部颁布的有关法律法规及规章、地方政府与行政主管部门颁布的有关文件、通知及产权人提供的待估宗地权属资料进行估价活动。

2、本次评估的估价期日为2025年11月17日，在估价期日的地产市场为公开、平等、自愿的均衡市场，即：土地市场可以持续稳定的发展、待估宗地能够自由的在市场上进行交易活动、有一个合理的谈判周期。

3、估价对象与其他生产要素相结合，依法持续利用，并会产生相应的土地收益，能满足设定使用年期内经营管理的正常进行。

4、任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

5、估价结果是指在正常市场条件下，于估价期日设定土地用途、土地开发程度、使用年期等条件下的出让土地使用权价格。

6、用途设定：待估宗地登记用途为其他商服用地、城镇住宅用地，根据产权人提供的编号为GHTJ2015001号《石家庄市城乡规划局建设项目规划条件表》及《关于石家庄荣恩房地产开发有限公司棉三商业地块调规的函》，待估宗地规划用途为其他商服用地，依据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发[2023]234号）的规定，本次评估设定用途为其他商服用地。

7、土地使用年期设定：根据产权人提供的资料，待估宗地登记土地终

止日期为 2056 年 04 月 19 日，已使用 9.58 年，剩余使用年限为 30.42 年，根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》和本次估价目的，评估设定土地使用年期为剩余使用年限 30.42 年。

8、开发程度设定：本次界定的土地开发程度指宗地红线外的基础设施开发程度和宗地内地面平整状况。待估宗地实际开发程度为宗地红线外“七通（通路、通电、通讯、通给水、通排水、通暖、通天然气）”，红线内“五通（通路、通电、通讯、通给水、通排水）”及场地平整；评估设定开发程度为宗地红线外“七通（通路、通电、通讯、通给水、通排水、通暖、通天然气）”，红线内场地平整。

9、土地利用和规划条件说明：待估宗地待开发建设，目前建有售楼部。根据《石家庄市城乡规划局建设项目规划条件表》（编号为 GHTJ2015001），规划容积率为 ≤ 5.5 ，绿地率 $\geq 20\%$ ， $\leq 45\%$ 。根据本次估价目的，依据最有效利用原则，评估设定容积率为规划容积率 5.5。

（二）估价结果和估价报告的使用

1、本次评估依据前述有关法律法规及相关土地政策撰写评估报告，形成意见和结论。

2、本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的土地使用权价格，若待估宗地的土地利用方式、估价期日、土地开发状况、使用年期、土地面积等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应调整。

3、估价对象的权属文件如不动产权证书、建设工程规划许可证等资料由产权人提供，产权人对所提供资料的真实性负责，如因产权人提供资料不实，影响估价结果，所引起的一切责任由产权人承担。

4、评估价格仅作为委托人确定土地抵押贷款额度提供土地使用权价值参考。本次评估结果仅用于本次评估目的时才有效，若评估目的、估价期日利用条件等因素发生变化，该评估价格须作相应调整。报告使用人或第三方不当引用本评估结果造成的损失，与本评估机构无关。

5、本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，估价机构不承担责任。报告的全部或部分内容未经受托估价机构书面同意，不得转载、发表。

6、本估价报告和估价结果的使用权归委托人所有，估价机构对估价结果有解释权。

7、土地估价结果自评估报告出具之日起一年内有效，当市场状况变化较大时为半年。

（三）需特殊说明事项

1、待估宗地的土地面积、权属状况等资料均由产权人提供，估价师结合执业经验对资料的真实性、合法性、有效性、适用性进行尽职核实和专业判断。估价对象区位条件、自身条件、利用现状、开发程度等由估价人员现场踏勘取得。产权人对提供资料的真实性、准确性负责，估价机构对收集资料的真实性、准确性负责。

2、待估宗地登记用途为其他商服用地、城镇住宅用地，根据产权人提供的编号为 GHTJ2015001 号《石家庄市城乡规划局建设项目规划条件表》及《关于石家庄荣恩房地产开发有限公司棉三商业地块调规的函》，待估宗地规划用途为其他商服用地，本次评估设定用途为其他商服用地。

3、估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及地方有关地价评估技术标准，结合待估宗地具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

（1）还原利率的确定

本次评估中土地还原利率的确定采用安全利率加风险调整值法。即：土地还原利率=安全利率+风险调整值

安全利率选用估价期日同一时期的中国人民银行一年期定期存款年利率 1.5%；风险调整值根据当地的社会经济发展和土地市场等状况，考虑一定的通货膨胀率，综合分析确定风险调整值为 5.5%，进而确定土地还原利率为 7%。

（2）地价指数确定

河北省自然资源厅开展了对 11 个城市的地价监测工作，本次评估对石家庄市的地价监测进行了收集，并结合估价师收集积累的区位条件、经济发展水平、区域土地市场变化情况及估价师经验，对其他商服用地地价进行分析，确定地价指数。

（3）随着时间推移及市场情况的变化，估价结果需做相应调整。