

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

2025年1月，我国房地产政策持续宽松，全国层面，中共中央、国务院印发《乡村全面振兴规划（2024—2027年）》提出，实施新一轮农业转移人口市民化行动，保障进城落户农民合法土地权益，构建城乡统一的建设用地市场。国常会研究推进城市更新工作时指出要支持各地因地制宜进行创新探索,建立健全可持续的城市更新机制,推动城市高质量发展。国家发改委、央行等部门多次在工作会议或新闻发布会上表示，要有效防范化解重点领域风险，加快推动城市房地产融资协调机制扩围增效，推动房地产市场止跌回稳。金融监管总局明确加快推动城市房地产融资协调机制扩围增效，支持构建房地产发展新模式。自然资源部、财政部、央行、金融监管总局联合印发《土地储备管理办法》明确要求，各地需依据国民经济和社会发展规划、国土空间规划等，制订土地储备三年滚动计划和年度土地储备计划等住建部提出加强保障性住房和城中村改造安置房质量监管，要求各地在充分论证的基础上科学确定保障性住房、城中村改造安置房项目选址和建设周期等。中国人民银行发布贷款市场报价利率(LPR)，1年期(LPR)3.10%，5年期以上(LPR)3.60%，相比上期维持不变。

(1) 1月3日 国常会 研究推进城市更新工作

国务院总理李强1月3日主持召开国务院常务会议，研究推进城市更新工作。会议指出,要统筹推动城市结构优化、功能完善、品质提升,打造宜居、韧性、智慧城市。要加快推进城镇老旧小区、街区、厂区和城中村等改造,完善城市功能,修复城市生态系统保护和传承城市历史文化。要加强用地、资金等要素保障,盘活利用存量低效用地,统筹用好财政、金融资源,完善市场化融资模式,吸引社会资本参与城市更新。要支持各地因地制宜进行创新探索,建立健全可持续的城市更新机制,推动城市高质量发展。

(2) 1月3日 国家发改委 推动房地产市场止跌回稳、提振资本市场

在国新办举行的新闻发布会，国家发展改革委副秘书长袁达表示，下一步，国家发展改革委将会同有关方面认真贯彻落实中央经济工作会议决策部署，实施好更加积极有为的宏观政策，强化政策统筹协调，增强政策一致性，加快政策传导落地，更快更充分地释放政策效能。重点提到要防范化解重点领域风险，推动房地产市场止跌回稳，继续提振资本市场，稳妥处置地方中小金融机构风险，持续强化粮食、能源资源、产业链供应链和数据等领域安全能力建设。

(3) 1月4日 中国人民银行 完善和加强房地产金融宏观审慎管理

2025年中国人民银行工作会议1月3日-4日召开，总结2024年工作，部署2025年工作，其中指出，充分发挥中央银行宏观审慎与金融稳定功能，守住不发生系统性金融风险底线。健全宏观审慎政策框架，强化系统性金融风险研判，丰富宏观审慎政策工具箱。健全金融市场风险监测、评估、预警及应对机制，维护金融市场稳定。按照市场化、法治化原则，支持中小银行风险处置。继续做好金融支持地方政府融资平台债务风险化解工作。完善和加强房地产金融宏观审慎管理，支持构建房地产发展新模式。用好用足支持资本市场的两项结构性货币政策工具，探索常态化的制度安排，维护资本市场稳定运行。

(4) 1月7日 住建部 加强保障房、安置房建设质量管理

1月7日，住房和城乡建设部发布关于加强保障性住房和城中村改造安置房建设质量监管的通知，要求各地严格依法开工建设，全面加强建设质量管理，加大建设质量监管力度。主要包括：1、严格依法建设：要求各地严格按照法律法规开展建设工作，确保建设过程合法合规；2、加强质量监管：将保障性住房和城中村改造安置房建设质量监督管理工作作为工程质量监管的重点，纳入地方重要议事日程；3、明确监管重点：重点加强地基基础、主体结构、分户验收和竣工验收等关键环节的质量监督，确保施工质量符合国家标准；4、创新监管手段：探索建立“互联网+监管”模式，将项目纳入本地工程建设监管平台统一管理；5、完善质量保修制度：严格执行国家关于质量保修期限和保修范围的规定，鼓励建设单位开展回访普查。

(5) 1月10日 三部委 推动绿色建材应用

财政部、住房城乡建设部、工业和信息化部联合印发《关于进一步扩大政府采购支持绿色建材促进建筑品质提升政策实施范围的通知》，主要包括：1.自2025年1月1日起，在北京市朝阳区等101个市(市辖区)实施政府采购支持绿色建材促进建筑品质提升政策。纳入政策实施范围的项目包括医院、学校、办公楼、综合体、展览馆、会展中心、体育馆、保障性住房以及旧城改造项目等政府采购工程项目，含适用招标投标法的政府采购工程项目。鼓励各政策实施城市将其他政府投资项目纳入实施范围。2.各政策实施城市要深入贯彻习近平生态文明思想，以推动城乡建设绿色发展为目标，运用政府采购政策积极推广应用绿色建筑和绿色建材，大力发展装配式、智能化等新型建筑工业化建造方式，建设绿色建筑，形成支持建筑领域绿色低碳转型的长效机制，引领建材和建筑产业高质量发展，着力建设安全、舒适、绿色、智慧的好房子，打造宜居、绿色、低碳城市。

(3) 1月12日 金融监管总局 加快推进城市房地产融资协调机制扩围增效

1月12日，金融监管总局召开2025年监管工作会议，总结2024年工作，部署2025年重点任务。会议要求，有效防范化解重点领域金融风险。加快推进城市房地产融资协调机制扩围增效，支持构建房地产发展新模式。积极配合防范化解地方政府债务风险。严密防范和打击非法金融活动；全力推动经济运行向上向好。深入做好金融“五篇大文章”。支持全方位扩内需，助力实施消费提振行动，高效服务“两重”“两新”。引导保险、理财资金支持资本市场平稳健康发展。积极服务发展新质生产力，完善投早、投小、投长期、投硬科技的支持政策。推动支持小微企业融资协调工作机制落地落细落实，有效满足企业融资需求。

(7) 1月20日中国人民银行LPR维持不变

1月20日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2025年1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。

(8) 1月22日 中共中央、国务院 印发《乡村全面振兴规划(2024—2027年)》

1月22日，中共中央、国务院印发了《乡村全面振兴规划（2024—2027年）》，并发出通知，要求各地区各部门结合实际认真贯彻落实。主要内容有：1.推进城乡融合发展。实施新一轮农业转移人口市民化行动，推行由常住地登记户口提供基本公共服务制度，完善“人地钱挂钩政策，推动城镇基本公共服务覆盖全部常住人口。保障进城户农民合法土地权益，依法维护进城落户农民的土地承包权、宅基地使用权、集体收益分配权，探索建立自愿有偿退出的办法。构建城乡统一的建设用地市场。推动人才、技术等要素规范有序向乡村流动。2.深化农村土地制度改革。加快完成房地一体宅基地确权登记颁证，允许农户合法拥有的住房通过出租、入股、合作等方式盘活利用。有序推进农村集体经营性建设用地入市改革，优先保障乡村全面振兴用地需求，健全土地增值收益分配机制。强化乡村发展用地保障，省级土地利用年度计划安排至少5%新增建设用地指标，保障乡村重点产业和项目用地，落实农村产业融合发展和设施农业用地保障政策，县乡级国土空间规划应统筹安排农业农村发展用地。规范有序稳妥开展城多建设用地增减挂钩，腾退的建设用地指标可纳入土地利用年度计划。

(7) 1月22日 四部委 印发《土地储备管理办法》

自然资源部、财政部、中国人民银行、国家金融监督管理总局印发《土地储备管理办法》，要求各地应根据国民经济和社会发展规划、国土空间规划，编制土地储备三年滚动计划，合理确定未来三年土地储备规模，对三年内可收储的土地资源，在总量、结构、布局、时序等方面做出统筹安排，结合城市更新、成片开发等工作划定储备片区，优先储备空闲、低效利用等存量建设用地。

(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，政策主基调持续保持宽松态势。在需求端通过降低首付比例、下调贷款利率、购房补贴等举措，持续减轻购房者的贷款负担，极大地激发了消费者的购房意愿，为释放住房需求发挥了积极的刺激作用；在供给端加快推进城中村和危旧房改造，持续推进房地产“白名单”扩围增效，为市场提供更优质的房源和更规范的市场环境。供需两端双向发力，推动房地产市场朝着平稳健康的方向发展。

唐山市

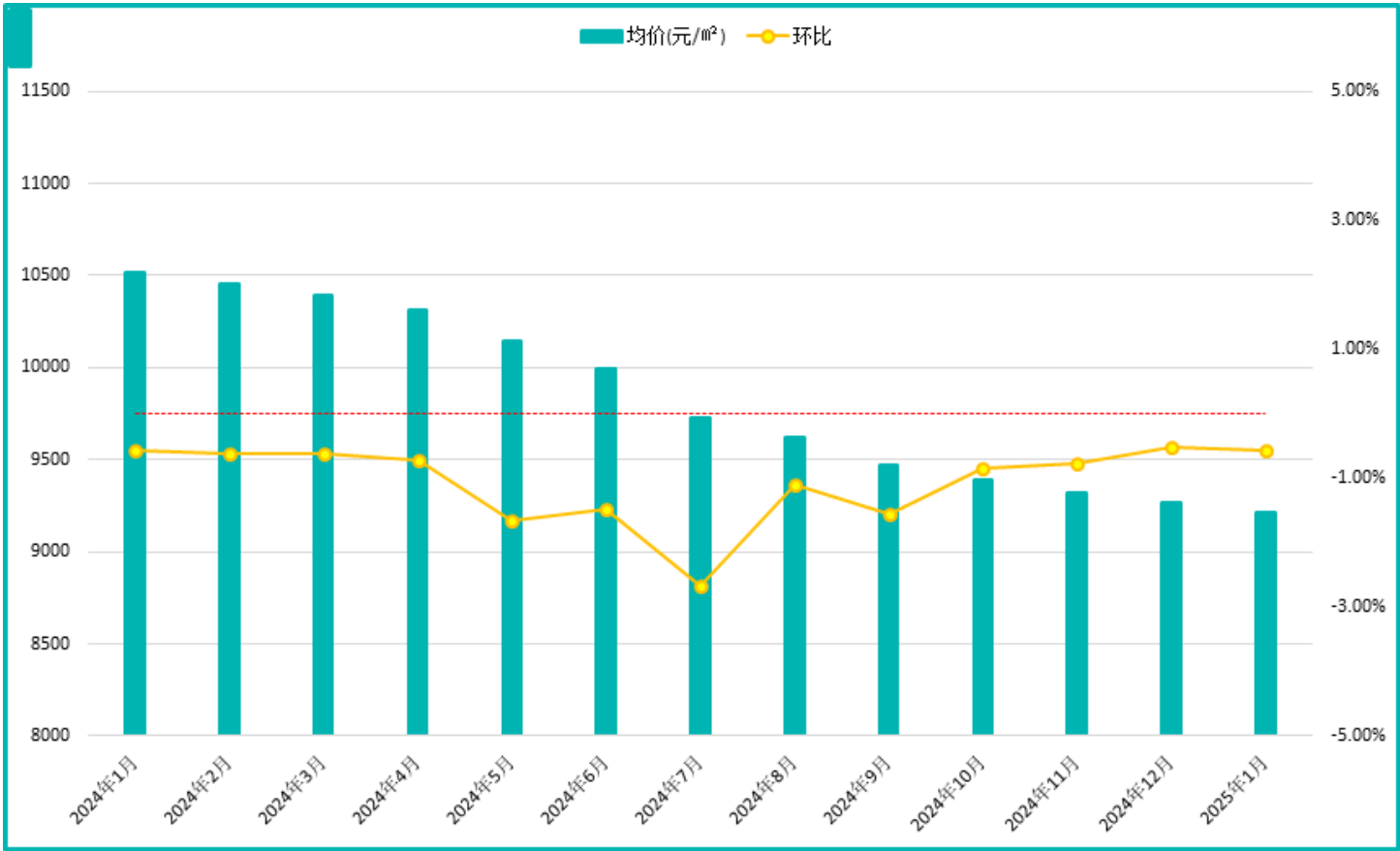
本月唐山市主城区一级土地市场无土地成交（不含工业、仓储用地）。

土地市场小结

2025年1月，唐山市主城区一级土地市场（不含工业、仓储用地）无土地供应。当前，唐山市主城区新房库存处于高位，去化周期较长，预计在短期内，主城区一级土地市场仍将维持低位运行态势。

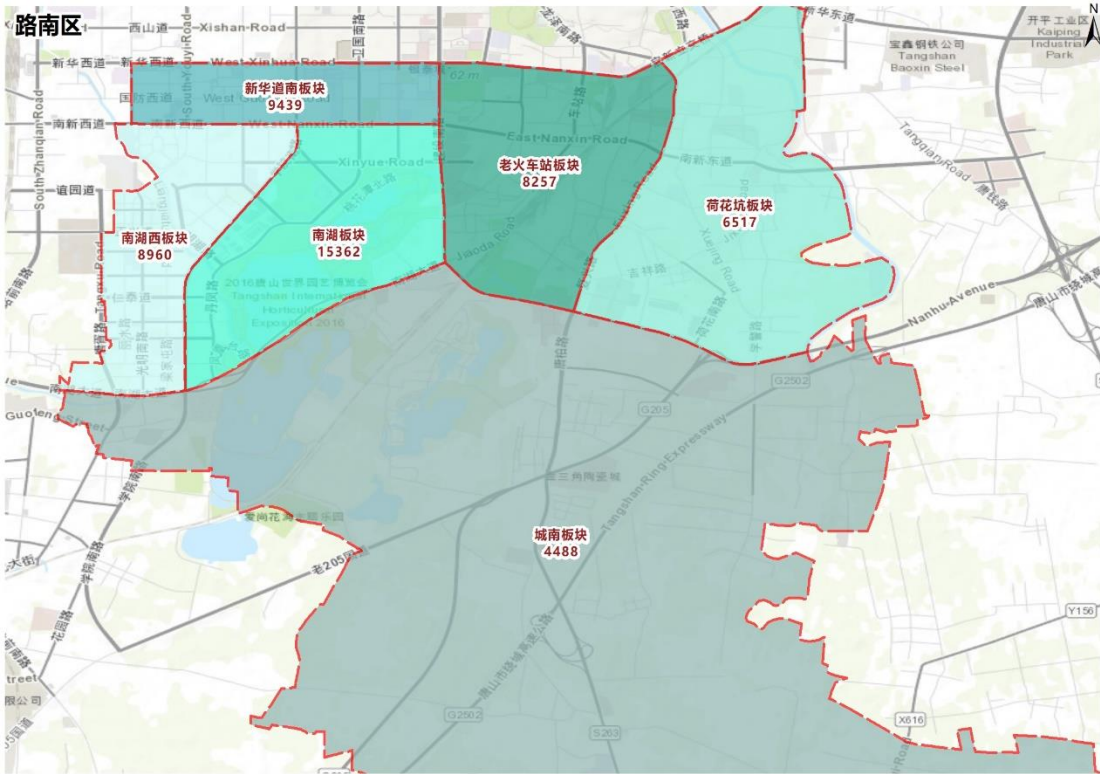
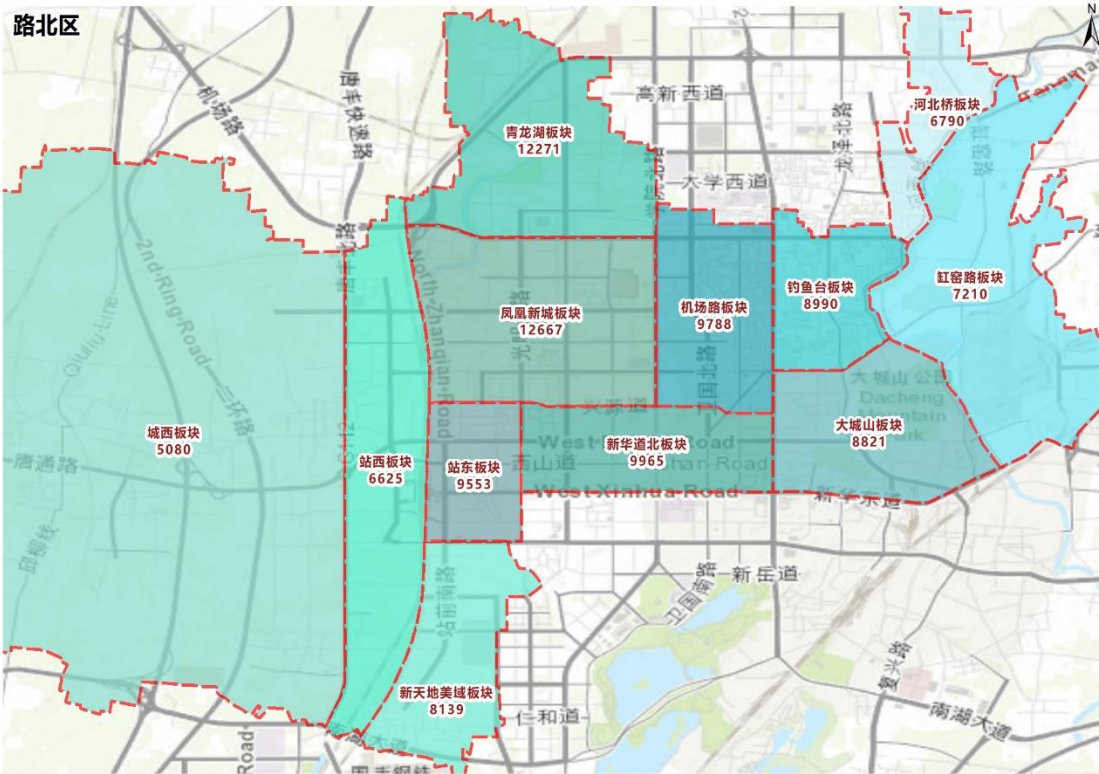
存量住宅市场

嘉泽房易估系统监测数据显示，2025年1月唐山市主城区存量房基价为9217元/㎡，同比下跌12.36%，环比下跌0.57%。



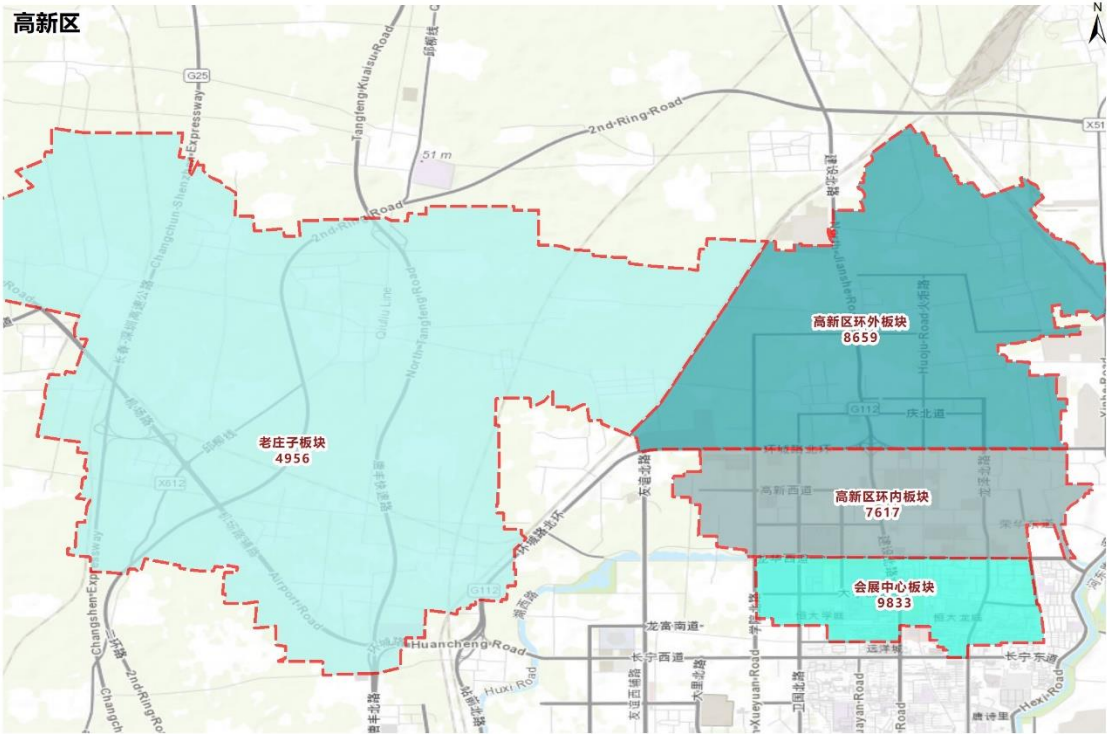
唐山市住宅价格监测

根据嘉泽房易估系统监测结果，2025年1月板块基价前三的是南湖板块（15362元/m²）、凤凰新城板块（12667元/m²）、青龙湖板块（12271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

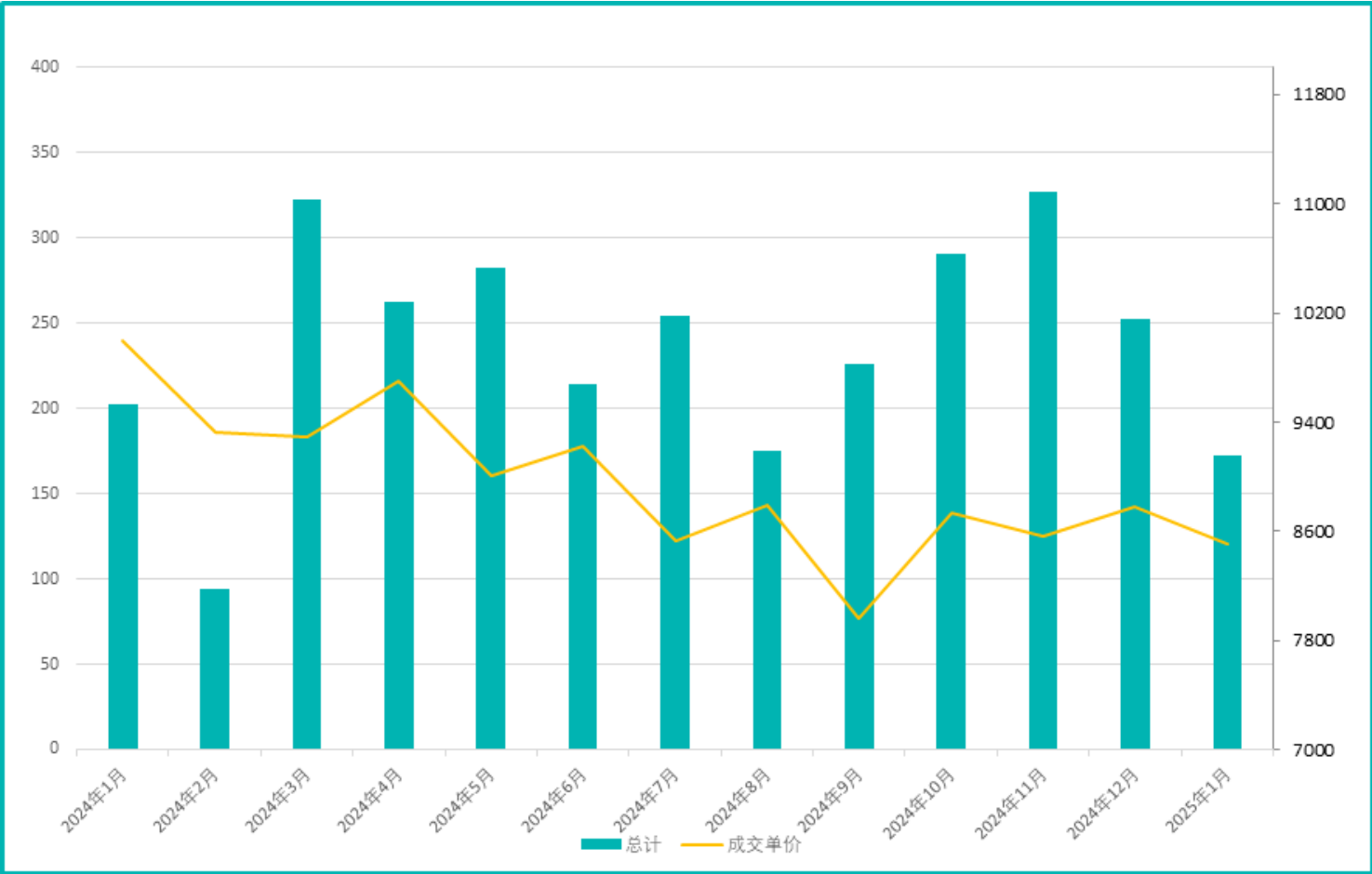
行政区	小区	均价	备注
路北区	富力十号	30000	小高层
路北区	铂悦景苑 (铂悦山)	24000	洋房
路北区	陕建唐沣壹号院	23000	小高层
路北区	凤栖里瑞泽苑 (建投熙湖)	19700	洋房23000高层13000
路北区	万橡府	19600	小高层
路北区	唐城壹零壹	19500	高层19500, 别墅50000
路北区	天景美地	19200	洋房14500别墅23500
路北区	光明西里望锦园 (天正凤麟玺院)	19000	高层
路北区	晨源里康馨雅苑	18600	高层
路北区	禹州凤凰府	18500	高层, 小高层
路北区	华润橡树湾	18000	高层15000洋房22000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

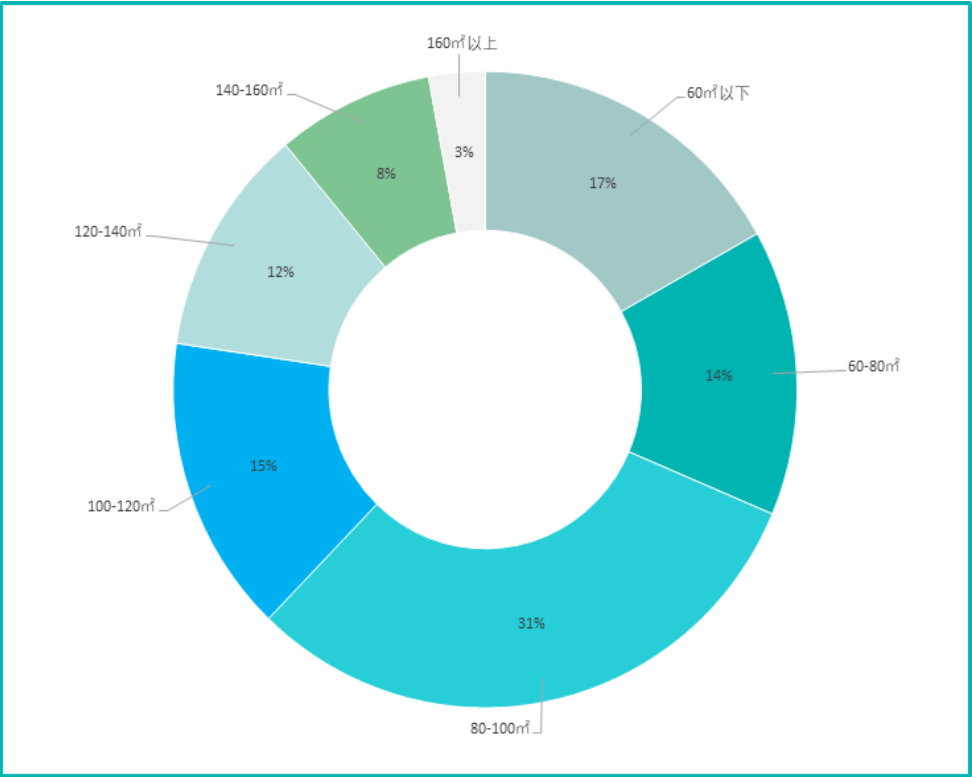
贝壳平台成交分析

从贝壳找房公布的成交数据看，2025年1月主城区住宅类存量房**总成交套数为172套**、总成交面积为**16335.56平方米**，成交均价为**8509.16元/平方米**。**成交套数**同比**下跌14.85%**，环比**下跌31.75%**，成交均价同比**下跌14.87%**，环比**下跌3.04%**。成交房源套均面积**94.97㎡**，套均价**87.17万元**。

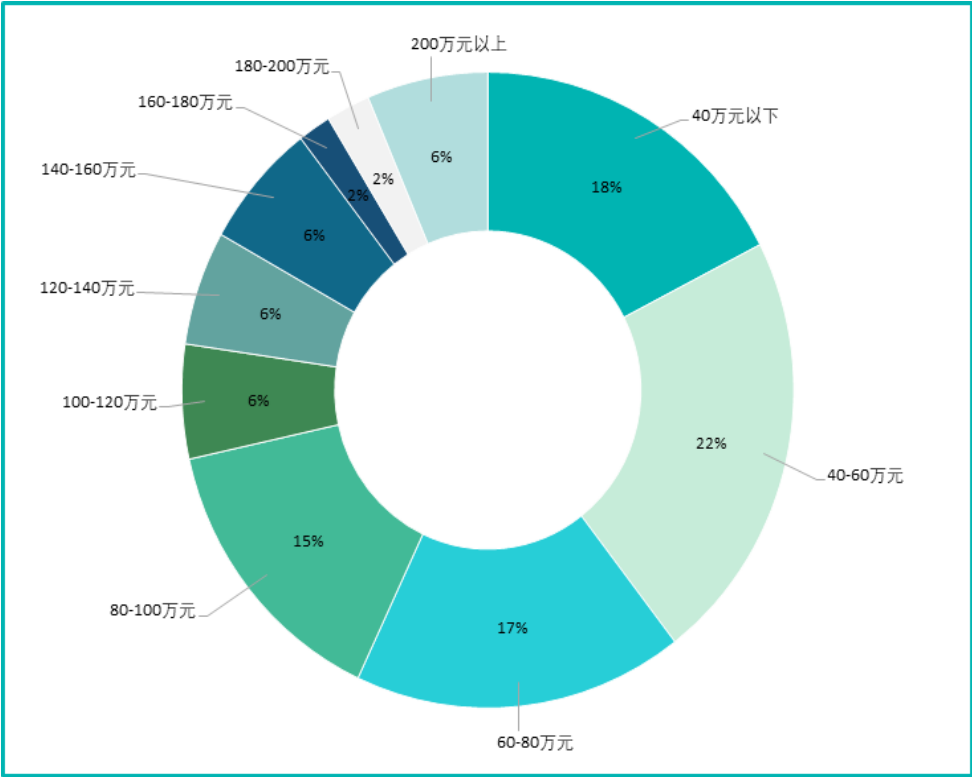


成交结构

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30.81%；其次为60㎡以下，成交占比18.86%；第三为60-80㎡，成交占比为14.53%；120㎡以上改善型大户型成交占比为22.68%。



从贝壳找房公布的成交房源总价来看，40-60万元占比22.09%，40万元以下占比17.44%，80-100万元占比17.44%，80-100万元占比14.53%，100-120万元占比5.81%。80万元以内合计占比为56.98%，120万元以上占比22.67%。



住宅市场小结

从目前的市场表现看，受春节假期影响，市场活跃度下降，2025年1月唐山市主城区房地产市场延续24年末低迷态势，成交量与成交价格持续走低。春节后市场有望出现小幅回暖，但市场全面复苏仍需政策的持续支持 and 市场信心的进一步恢复，短期内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