

数读河北

# 2025年2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2月，我国房地产政策持续宽松，全国层面，国务院第七次全体会议提出，要敢于打破常规推出可感可及的政策举措，及时回应关切加强政策与市场的互动；地产融资协调机制工作专班表示2025年将按照“应进尽进、应贷尽贷、能早尽早”原则，将符合条件的项目均纳入“白名单”，精准支持房地产项目建设交付；央行着力推动已出台金融政策落地，加大存量商品房和存量土地盘活力度，推动房地产市场止跌回稳，完善房地产金融基础性制度；中共中央、国务院印发2025年中央一号文件，明确不允许城镇居民到农村购买农房、宅基地，不允许退休干部到农村占地建房；中央政治局会议再次强调要稳住楼市股市，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；LPR维持不变。

(1) 2月5日 国务院 研究推进城市更新工作

2月5日，国务院总理李强主持召开国务院第七次全体会议，讨论拟提请十四届全国人大三次会议审议的政府工作报告，并对做好开年工作进行动员。会议提出，要聚焦突出问题整合资源集中发力，敢于打破常规推出可感可及的政策举措，及时回应关切加强政策与市场的互动，房地产行业调控工具箱有望进一步充实和完善。

(2) 2月5日 住建部 将符合条件的项目均纳入“白名单”

2月5日，房地产融资协调机制工作专班有关负责人表示，2025年将进一步贯彻落实中央经济工作会议精神，按照“应进尽进、应贷尽贷、能早尽早”原则，将符合条件的项目均纳入“白名单”，精准支持房地产项目建设交付，切实保障购房人合法权益。同时，有关部门正积极推动各地运用地方政府专项债券资金加大收回收购闲置土地力度，推进处置存量商品房，支持房地产企业盘活存量资产；持续协调金融机构综合运用贷款、债券等金融工具，多渠道满足房地产企业合理融资需求，保持房地产行业融资稳定。

### (3) 2月10日 国常会 更好满足住房消费需求

2月10日，国务院总理李强主持召开国务院常务会议，研究提振消费有关工作，审议通过《2025年稳外资行动方案》，研究化解重点产业结构性矛盾政策措施，讨论《中华人民共和国国家发展规划法（草案）》。会议指出，提振消费是扩大内需、做大做强国内大循环的重中之重。要切实转变观念，把提振消费摆到更加突出位置。要大力支持居民增收，促进工资性收入合理增长，拓宽财产性收入渠道，提升消费能力。推动大宗消费更新升级，加大消费品以旧换新支持力度，更好满足住房消费需求，延伸汽车消费链条。

### (4) 2月13日 中国人民银行 2024年第四季度中国货币政策执行报告发布

2月13日，中国人民银行发布《2024年第四季度中国货币政策执行报告》。报告显示，2024年我国稳健的货币政策灵活适度、精准有效，加大逆周期调节力度，支持实体经济回升向好和金融市场稳定运行。从总体看，2024年货币政策坚持支持性的立场，有力支持经济回升向好。下阶段，央行将实施好适度宽松的货币政策，综合运用多种货币政策工具，保持流动性充裕，使社会融资规模、货币供应量增长同经济增长、价格总水平预期目标相匹配。同时，强化逆周期调节，根据国内外经济金融形势和金融市场运行情况，择机调整优化政策力度和节奏。针对房地产市场，报告在下一阶段货币政策主要思路中表示，着力推动已出台金融政策措施落地见效，加大存量商品房和存量土地盘活力度，推动房地产市场止跌回稳，完善房地产金融基础性制度，助力构建房地产发展新模式。

### (5) 2月18日 金融监管总局 打好房地产各项融资工具“组合拳”

2月18日，金融监管总局党委召开会议，传达学习习近平总书记在民营企业座谈会上的重要讲话精神，研究部署贯彻落实措施。会议要求，总局系统要坚持问题导向，继续下大力气引导督促银行业保险业将民营企业金融服务做实、做深、做精，抓关键，出实招，见行动。要保持对民营企业稳定有效的增量信贷供给，加大民营小微企业的首贷、续贷、信用贷支持力度。为重点民间投资项目搭建银企精准对接平台，充分发挥“支持小微企业融资协调工作机制”作用，落实好无还本续贷政策，加强科技赋能普惠金融，切实提高民营企业融资满足度。会议强调，用好“白名单”机制，打好房地产各项融资工具的“组合拳”，满足包括民营房企在内的各类房地产企业不同环节、不同阶段的合理融资需求。丰富保险产品体系，稳步推进金融资产投资公司股权投资试点工作，加强和完善对民营企业的综合金融服务。在金融业市场准入方面，一视同仁、公平对待各类所有制企业。

### (6) 2月20日 中国人民银行 LPR维持不变

2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2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。

### (7) 2月23日 中共中央、国务院 中央一号文件对外发布

2月23日，2025年中央一号文件对外发布。《中共中央 国务院关于进一步深化农村改革 扎实推进乡村全面振兴的意见》是党的十八大以来指导“三农”工作的第十三个中央一号文件，对当前和今后一个时期“三农”工作作出了系统部署。文件强调扎实做好房地一体宅基地确权登记颁证。探索农户合法拥有的住房通过出租、入股、合作等方式盘活利用的有效实现形式。不允许城镇居民到农村购买农房、宅基地，不允许退休干部到农村占地建房有序推进农村集体经营性建设用地入市改革，健全收益分配和权益保护机制；健全农业转移人口市民化机制。推动转移支付新增建设用地指标、基础设施建设投资等与农业转移人口市民化挂钩。完善全国公开统一的户籍管理政务服务平台，推行由常住地登记户口提供基本公共服务制度。鼓励有条件的城市逐步将稳定就业生活的农业转移人口纳入城市住房保障政策范围。进一步提高农业转移人口义务教育阶段随迁子女在流入地公办学校就读比例。全面取消在就业地参保户籍限制。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。

### (8) 2月28日 中央政治局会议 再次强调要稳住楼市股市

2月28日，中共中央政治局召开会议，讨论了国务院拟提请第十四届全国人民代表大会第三次会议审议的《政府工作报告》稿。会议强调坚持稳中求进的工作总基调，贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，推动高质量发展，深化改革开放，建设现代化产业体系，统筹发展和安全。会议提出实施更加积极有为的宏观政策，进一步全面深化改革，扩大高水平对外开放，建设现代化产业体系，更好统筹发展和安全，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，保持社会和谐稳定，高质量完成“十四五”规划目标任务，为实现“十五五”良好开局打牢基础。

### (9) 2月28日 五部委 金融支持民营企业发展

2025年2月28日，中国人民银行、全国工商联、金融监管总局、中国证监会、国家外汇局联合召开金融支持民营企业高质量发展座谈会。会议要求，要实施好适度宽松的货币政策，发挥好结构性货币政策工具作用，强化监管引领，引导金融机构“一视同仁”对待各类所有制企业，增加对民营和小微企业信贷投放。执行好金融支持民营经济25条举措，健全民营中小企业增信制度，加快出台规范供应链金融业务政策文件。强化债券市场制度建设和产品创新，持续发挥“第二支箭”的撬动引领作用。抓好“科创板八条”“服务现代化产业体系十六条”“并购六条”等政策落实落地，支持民营企业通过资本市场发展壮大。会议强调，各方要增强协同联动，推动完善融资配套机制，下大气力解决民营企业融资难、融资贵问题，共同营造更优的民营企业发展环境。

### (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。石家庄市印发《优化住宅空间利用规划管理补充措施（试行）》，旨在通过提升住宅空间利用效率、优化城市界面，增加建筑布局灵活性和居住舒适度促进市场健康发展；唐山市十部门印发《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施(试行)》的通知，从土地供应控制、商品房销售管理、保障房供给等多个维度出发，全面覆盖了房地产市场的关键环节，推动房地产行业向高质量、可持续方向发展；邢台市加强商品房预售资金监管。

#### (1) 2月7日 印发《优化住宅空间利用规划管理补充措施（试行）》

2025年2月7日，石家庄市自然资源和规划局为满足群众对高品质、多样化居住空间的需求，提升住宅品质，推动石家庄市住宅建设高质量发展，制定《优化住宅空间利用规划管理补充措施》（试行）。主要包括：1、增加住宅建筑高度管控弹性；2、提高小区入口建筑控制高度；3、细化住宅建筑山墙高厚比控制要求；4、实行立面品质与高厚比联动；5、设置居住区下沉庭院及共享空间；6、拓展住宅底部架空空间。

### 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）。

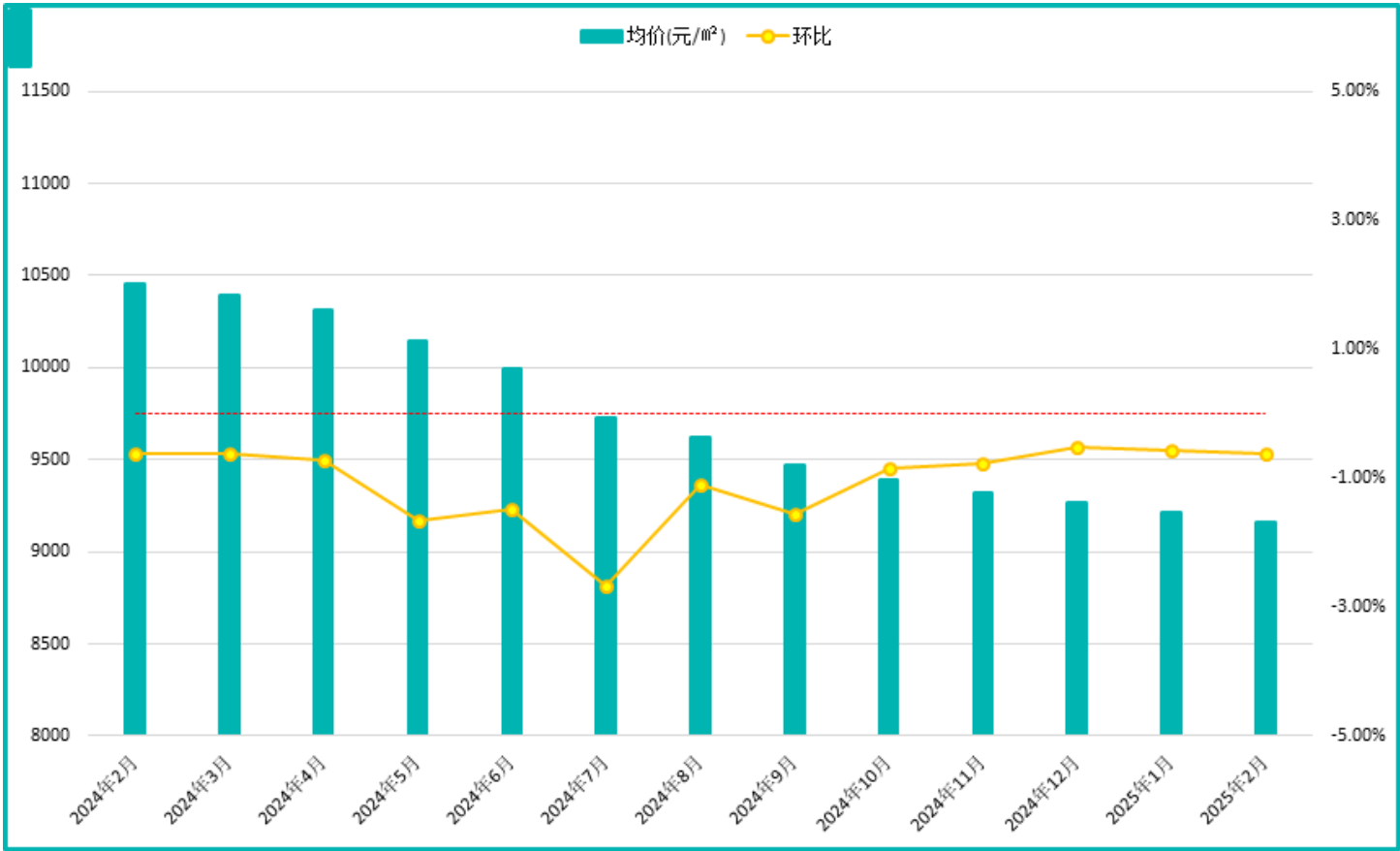
### 土地市场小结

2025年2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。



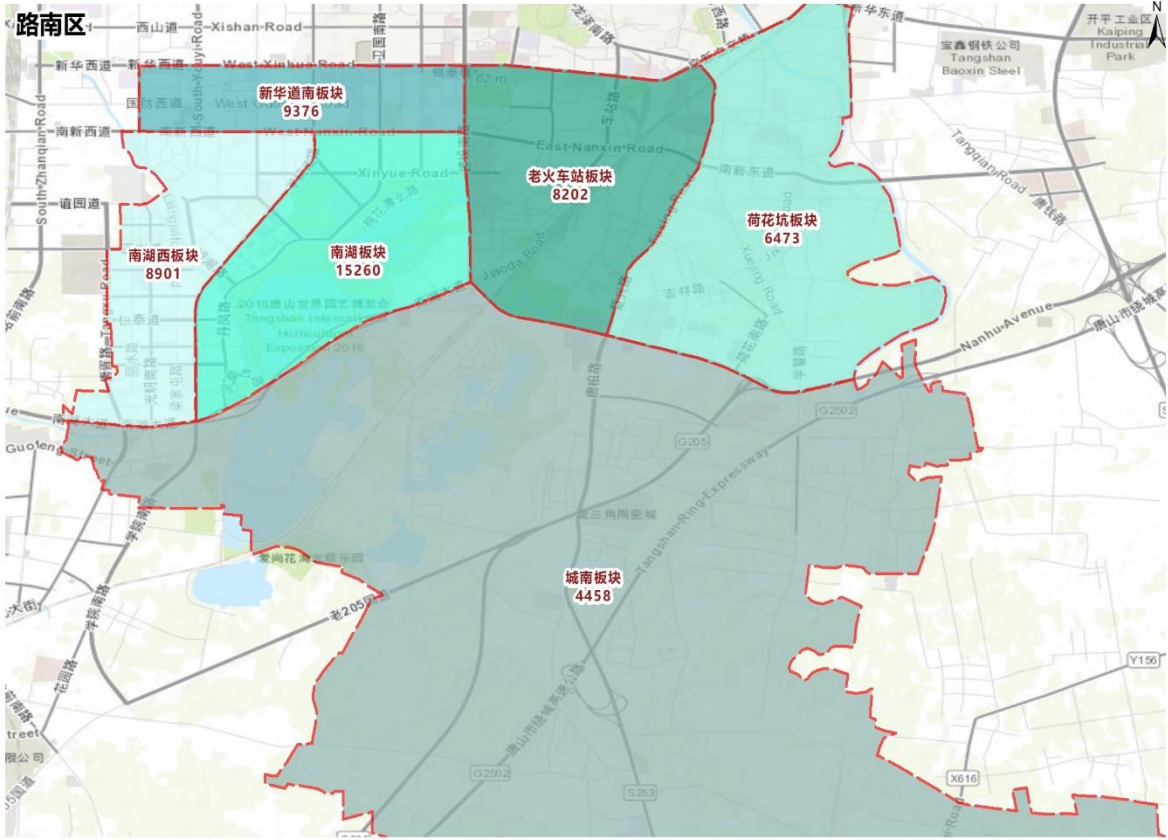
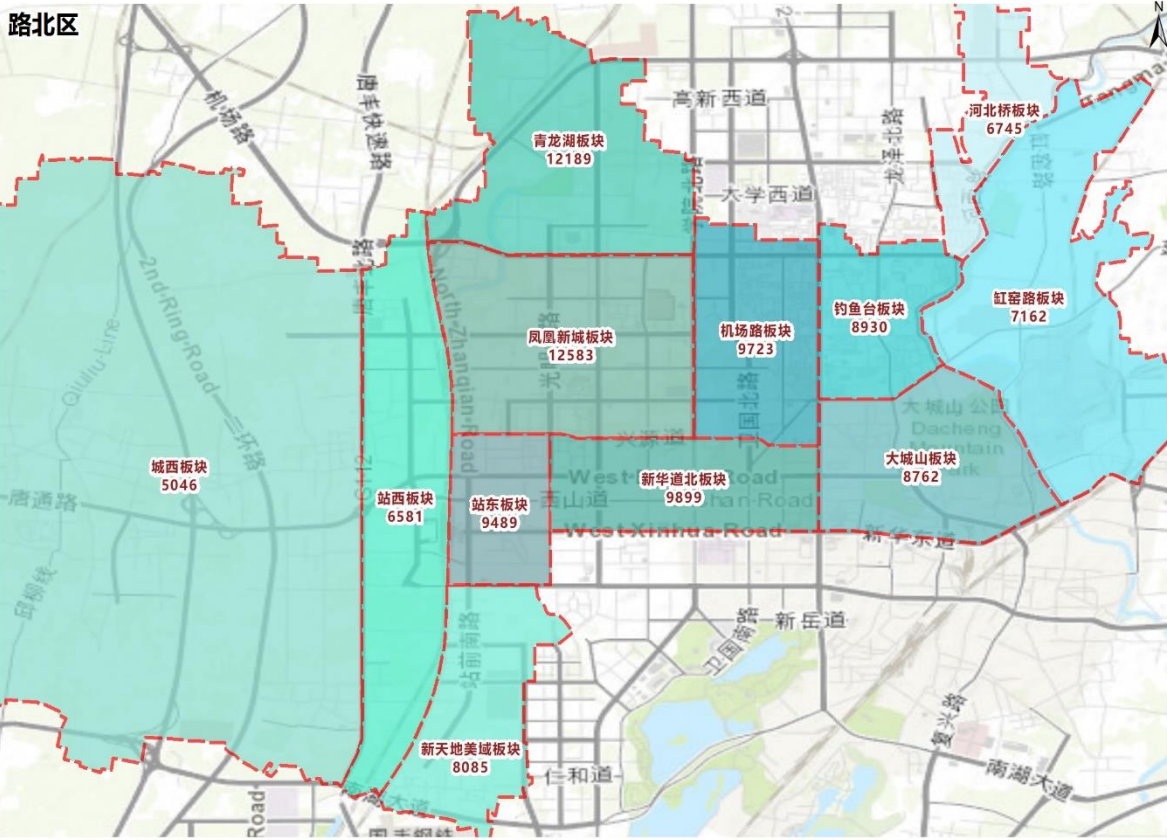
存量住宅市场

嘉泽房易估系统监测数据显示，2025年2月唐山市主城区存量房基价为9159元/㎡，同比下跌12.40%，环比下跌0.63%。



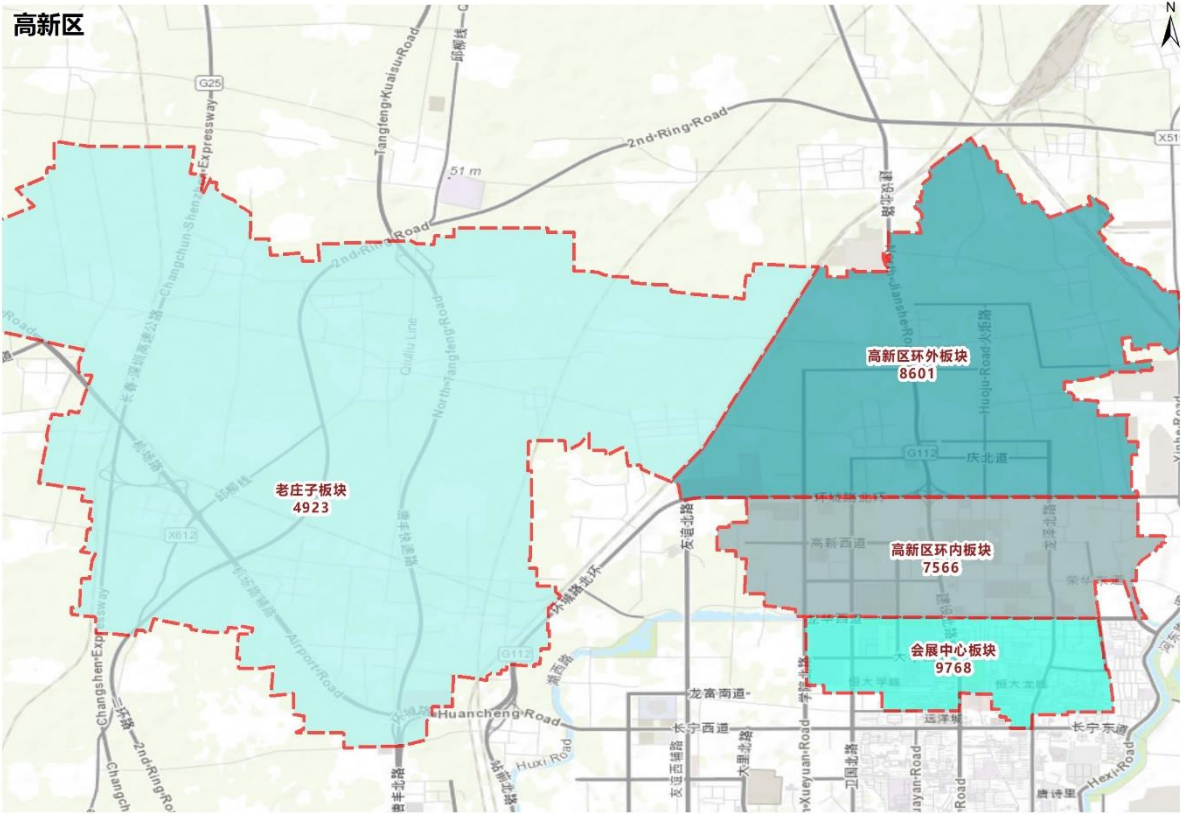
唐山市住宅价格监测

根据嘉泽房易估系统监测结果，2025年2月板块基价前三的是南湖板块（15260元/m²）、凤凰新城板块（12583元/m²）、青龙湖板块（12189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

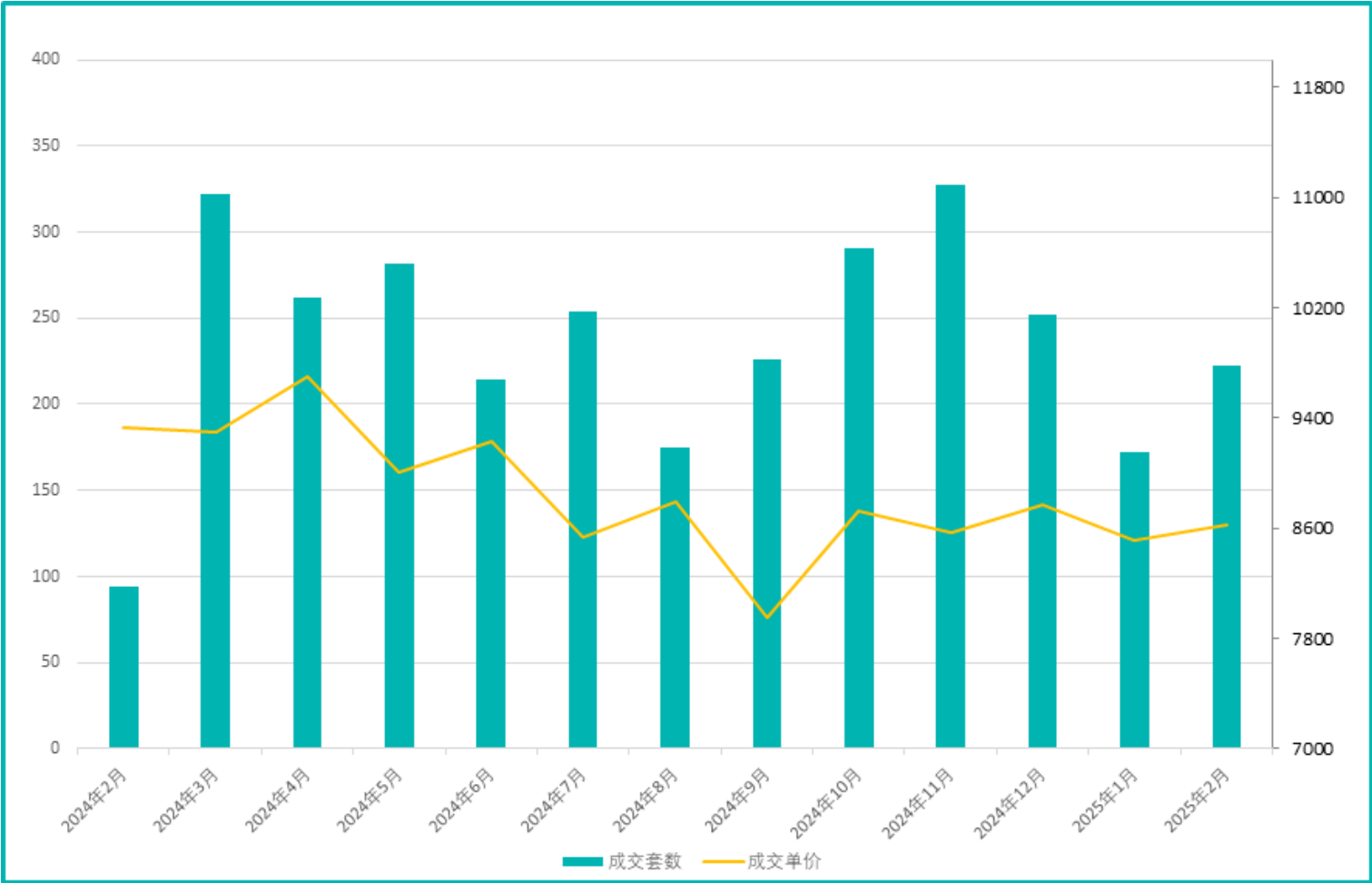
| 行政区 | 小区               | 均价    | 备注      |
|-----|------------------|-------|---------|
| 路北区 | 唐城壹零壹 (别墅)       | 45000 | 别墅      |
| 路北区 | 富力十号             | 29000 | 洋房, 叠拼  |
| 路北区 | 铂悦景苑 (铂悦山)       | 23500 | 洋房      |
| 路北区 | 陕建唐沣壹号院          | 23000 | 小高层     |
| 路北区 | 景泰翰林 (二区别墅)      | 23000 | 别墅      |
| 路北区 | 虹源里鹭港 (别墅)       | 23000 | 别墅      |
| 路北区 | 万橡府              | 19600 | 洋房, 小高层 |
| 路北区 | 凤栖里瑞泽苑 (建投熙湖)    | 19500 | 洋房, 高层  |
| 路北区 | 天景美地             | 19000 | 洋房, 别墅  |
| 路北区 | 光明西里翠锦园 (天正凤麟玺院) | 18600 | 高层      |
| 路北区 | 禹州凤凰府            | 18500 | 洋房, 小高层 |
| 路北区 | 海航叠山院            | 18300 | 洋房      |
| 路北区 | 万科金域缙香二期         | 18000 | 高层      |
| 路北区 | 晨源里康馨雅苑          | 17900 | 高层      |
| 路北区 | 唐城壹零壹            | 17800 | 高层      |
| 路北区 | 中海九樾             | 17500 | 小高层     |
| 路北区 | 五家庄金乐府           | 17000 | 洋房      |
| 路北区 | 迎凤里梧桐府           | 17000 | 高层      |
| 路北区 | 雅颂居              | 16800 | 高层      |
| 路北区 | 荣盛新城熙堂尚院         | 16500 | 洋房      |

路南区热点小区

| 行政区 | 小区               | 均价    | 备注      |
|-----|------------------|-------|---------|
| 路南区 | 瑞宫               | 27800 | 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) | 22000 | 叠拼别墅    |
| 路南区 | 南湖西里红郡 (万科红郡)    | 21000 | 别墅      |
| 路南区 | 中海枫丹公馆           | 20000 | 洋房      |
| 路南区 | 荣盛碧桂园玖玺台         | 17800 | 洋房      |
| 路南区 | 正泰里春晓 (南湖春晓风荷苑)  | 16000 | 高层      |
| 路南区 | 双杰里湖滨花园 (仁恒公园四季) | 15800 | 高层      |
| 路南区 | 双杰里橡红苑 (南湖橡树湾)   | 15000 | 高层      |
| 路南区 | 融创壹品南湖           | 15000 | 高层      |
| 路南区 | 瑞宫天屿居            | 14500 | 洋房      |
| 路南区 | 双杰里凤城天鹅湖庄园       | 14500 | 小高层, 高层 |
| 路南区 | 逸景中央美墅(别墅)       | 14500 | 别墅      |
| 路南区 | 万科翡翠观唐           | 14000 | 高层      |
| 路南区 | 双杰里湖滨花园 (仁恒湖滨城)  | 13500 | 高层      |
| 路南区 | 南湖西里润园 (新华联合国花园) | 13500 | 高层      |
| 路南区 | 中冶德贤公馆           | 13500 | 洋房      |
| 路南区 | 南湖西里红郡 (万科温莎堡)   | 13000 | 洋房      |
| 路南区 | 南湖东里丽湖馨苑 (南湖壹号)  | 13000 | 别墅      |
| 路南区 | 南湖中央广场悦府         | 12500 | 小高层     |

贝壳平台成交分析

从贝壳找房公布的成交数据看，2025年2月主城区住宅类存量房**总成交套数为222套**、总成交面积为**20619.53平方米**，成交均价为**8622.86元/平方米**。**成交套数**同比**上涨136.17%**，环比**上涨29.07%**，成交均价同比**下跌7.58%**，环比**上涨1.34%**。成交房源套均面积**92.88㎡**，套均价**87.54万元**。

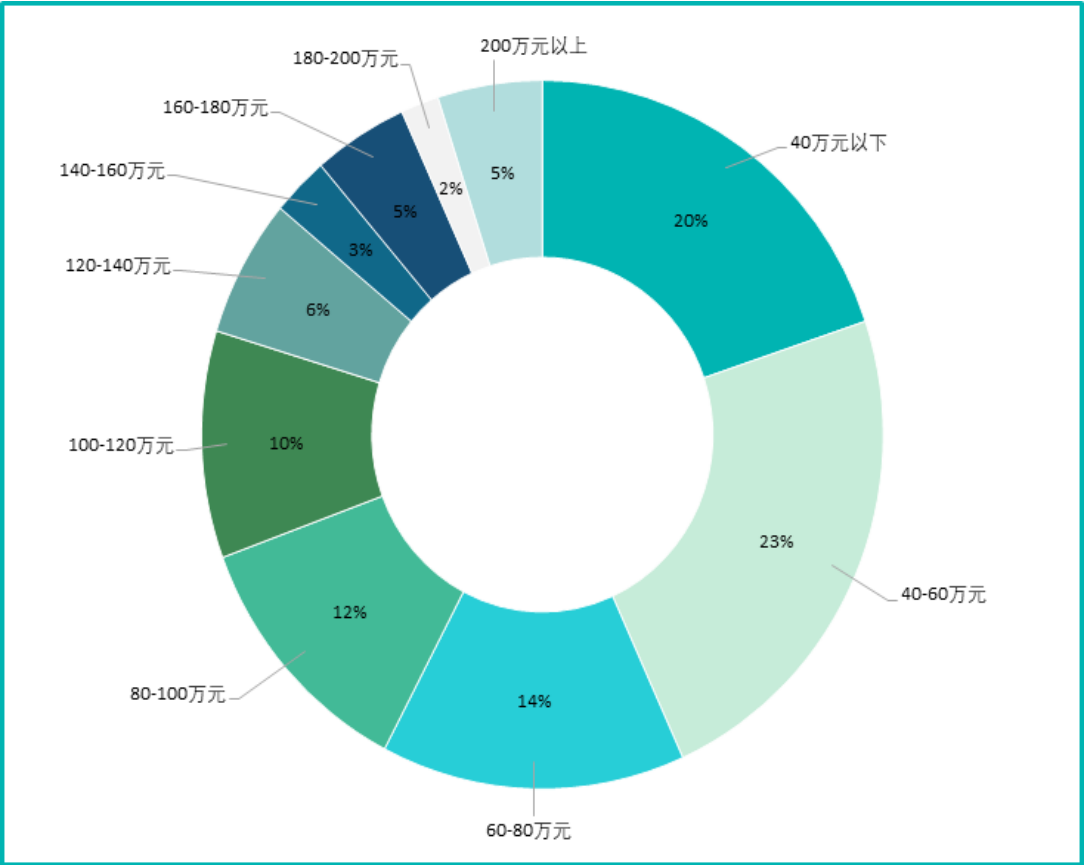
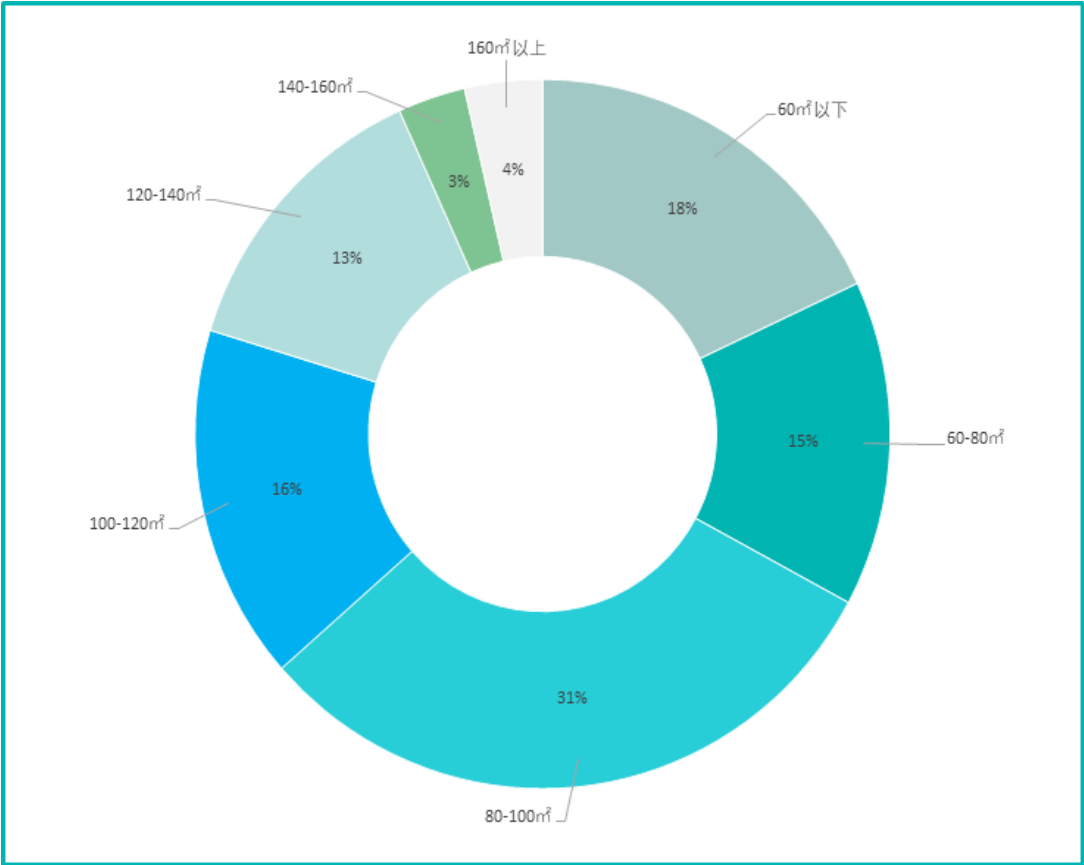




成交结构

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**30.63%**；其次为60㎡以下，成交占比**18.02%**；第三为100-120㎡，成交占比为**16.22%**；120㎡以上改善型大户型成交占比为**20.26%**。

从贝壳找房公布的成交房源总价来看，40-60万元占比**23.42%**，40万元以下占比**19.82%**，60-80万元占比**14.41%**，80-100万元占比**11.71%**，100-120万元占比**10.66%**。80万元以内合计占比为**57.66%**，120万元以上占比**20.72%**。



住宅市场小结

从目前的市场表现看，2025年2月唐山市房地产市场活跃度显著提升。贝壳找房的成交数据显示，本月存量房成交套数达到222套，与去年同期相比涨幅136.17%，环比上月增长29.07%，自去年11月以来首次呈现出明显的回升趋势。在成交价方面，近半年来一直稳定维持在8500元/㎡左右。政策层面，2月18日，唐山市十部门联合发布新政，涵盖优化土地供应、将首付比例降至15%、提高公积金贷款额度至100万元、试点现房销售等在内的10项举措，旨在稳定市场预期，助力市场止跌回稳。此外，唐山市政府积极推动房票安置政策，并鼓励国有企业收购二手房用作保障房。尽管市场活跃度有所回升，但要实现全面复苏，仍需政策持续发力，以及市场信心进一步恢复，短期内唐山市房地产市场整体仍处于调整阶段。

# 谢 谢



嘉泽评估



嘉泽顾问



嘉泽房易估