

数读河北

2025年3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3月，我国房地产政策持续宽松，全国层面政策重点涵盖金融支持、货币支持、好房子建设等方面，“稳住楼市股市”首次被写入政府工作报告总体要求，并指出房地产是居民资产配置的重要部分，稳资产价格可释放财富效应；中共中央、国务院将“更好满足住房消费需求”纳入提振消费专项行动重要内容；自然资源部、财政部发布运用地方专项债收储实施细则，推动地方收储和去库存工作；央行货币政策委员2025年第一季度例会指出要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；住建部发布国家标准《住宅项目规范》，推动“好房子”建设；LPR维持不变。

(1) 3月5日 政府工作报告 持续用力推动房地产市场止跌回稳

3月5日，十四届全国人大三次会议在人民大会堂开幕。国务院总理李强代表国务院，向十四届全国人大三次会议作政府工作报告。关于房地产描述为：持续用力推动房地产市场止跌回稳。因城施策调减限制性措施，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。优化城市空间结构和土地利用方式，合理控制新增房地产用地供应。盘活存量用地和商用用房，推进收购存量商品房，在收购主体、价格和用途方面给予城市政府更大自主权。拓宽保障性住房资金使用范围。发挥房地产融资协调机制作用，继续做好保交楼工作，有效防范房企债务违约风险。有序搭建相关基础性制度，加快构建房地产发展新模式。适应人民群众高品质居住需要，完善标准规范，推动建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”。

(2) 3月9日 住建部 四方面着手稳楼市

3月9日，十四届全国人大三次会议9日下午举行记者会，住房和城乡建设部部长倪虹表示，今年将重点从四方面着手稳楼市：一是巩固政策“组合拳”的效果，继续打好“保交房”攻坚战，加大“白名单”贷款投放力度，充分保障项目建设交付。二是加力实施城中村和危旧房改造。稳妥推进货币化安置，让城中村的居民拥有更多的自主选择权。三是推进收购存量商品房，支持地方在收购主体、价格和用途方面充分行使自主权。四是改革完善商品房开发、融资、销售等基础性制度，加快构建房地产发展新模式，推动建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”，促进房地产市场平稳健康发展。

(3) 3月11日 两部门 地方政府专项债券支持土地储备

3月11日，自然资源部与财政部联合发布《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号），标志着土地储备专项债政策全面细化落地。通知明确各地要优先将处置存量闲置土地清单中的地块纳入土地储备计划，确有需求的新增土地储备项目也应纳入土地储备计划。2024年11月7日之后供应的土地不列入存量闲置土地范围。通知明确了发债要求及资金使用主体。各地要优先将处置存量闲置土地清单中的地块纳入土地储备计划，确有需求的新增土地储备项目也应纳入土地储备计划。存量闲置土地包括，企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的房地产用地，以及其他符合回收收购条件的土地。

(4) 3月16日 中办、国办 更好满足住房消费需求

3月16日，中共中央办公厅、国务院办公厅印发《提振消费专项行动方案》，部署八方面30项重点任务。在“大宗消费更新升级行动”方面，行动方案提出，更好满足住房消费需求。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。允许专项债券支持城市政府收购存量商品房用作保障性住房。落实促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策。适时降低住房公积金贷款利率。扩大住房公积金使用范围，支持缴存人在提取公积金支付购房首付款的同时申请住房公积金个人住房贷款，加大租房提取支持力度，推进灵活就业人员缴存试点工作。

(5) 3月18日 中国人民银行 推动已出台金融政策措施落地见效

3月18日，中国人民银行货币政策委员会召开2025年第一季度例会。对于国内经济形势,一季度例会认为,我国经济运行总体平稳、稳中有进,高质量发展扎实推进,但仍面临国内需求不足、风险隐患较多等困难和挑战。要实施适度宽松的货币政策,加强逆周期调节,更好发挥货币政策工具的总量和结构双重功能,加大货币财政政策协同配合,保持经济稳定增长和物价处于合理水平,与去年四季度例会对国内经济形势的判断基本一致。对于下阶段货币政策,一季度例会重申,建议加大货币政策调控强度,提高货币政策调控前瞻性、针对性、有效性,根据国内外经济金融形势和金融市场运行情况,择机降准降息。房地产金融政策方面,一季度例会指出,要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。

(6) 3月20日 中国人民银行 LPR维持不变

3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3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。自2024年10月两个期限LPR下行25个基点后，LPR连续5个月不变。

(7) 3月31日 住建部 国家标准《住宅项目规范》发布

3月31日，住房和城乡建设部发布关于国家标准《住宅项目规范》的公告。《住宅项目规范》作为国家标准，编号为GB55038-2025，自2025年5月1日起正式施行。该规范属于强制性工程建设规范，其全部条文均须严格执行。若现行工程建设标准中的有关规定与本规范存在不一致之处，一律以本规范的规定为准。此规范以住宅项目整体为考量对象，秉持安全、舒适、绿色、智慧的目标，从规模、布局、功能、性能以及关键技术措施等多个维度，对住宅项目的建设、使用与维护予以明确规定。例如新规范规定了新建住宅建筑层高不低于3米，4层及以上住宅设置电梯；提高了墙体和楼板隔声性能；提高了户门、卫生间门的通行净宽；提高了阳台等临空处栏杆高度；要求公共移动通信信号覆盖到公共空间和电梯轿厢内；要求空调室外机安装在专用平台；规定了不同气候区供暖、空调设施设置要求等。

(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，主要发力点集中在公积金领域。石家庄市实施购房提取家庭代际互助、提高租房提取额度等四项提取新政，分批实施“商转公”业务；唐山市优化公积金政策，可在京津冀购房提取及贷款。此外，石家庄市公示一批拟收购存量闲置土地；唐山市印发《唐山市高品质住宅开发建设实施方案（试行）》，从六大方面提升住宅高品质建设；廊坊市组织召开《支持新建住宅规划设计品质提升的若干措施（试行）》解读交流会。

(1) 3月11日 廊坊市资规局 加强房地产合规项目管理

3月11日，廊坊市自然资源和规划局邀请21家房地产开发企业和设计公司，组织召开了《支持新建住宅规划设计品质提升的若干措施（试行）》解读交流会。会上相关科室逐条解读了《若干措施》出台的背景、内容、要点和预期影响，现场解答了企业提问，整理采纳了意见建议。参会企业表示，通过本次解读交流，有效提升了对政策的理解，对打通项目建设和企业发展的难点、卡点提供了科学指导和政策保障。据悉，《若干措施》坚持高品质规划设计，共28条内容，对室外庭院、下沉庭院、共享空间、屋顶花园设置，以及地下、架空层、室内等空间利用作出了要求，明确了风雨连廊、设备平台等9种不计算容积率情况，为进一步丰富廊坊市住宅产品市场，满足改善型住房需求，促进房地产健康平稳发展提供了政策支撑。

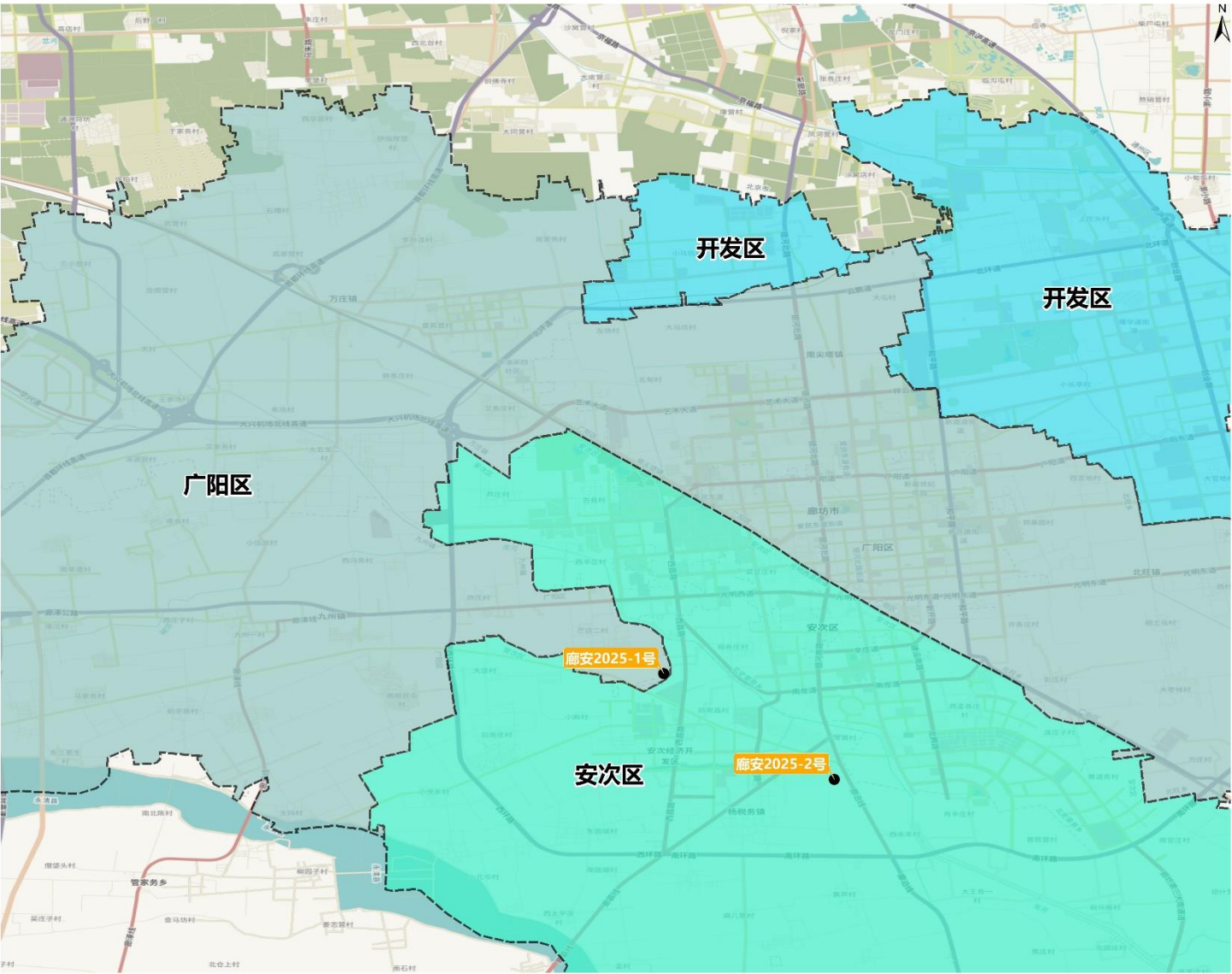
廊坊市

3月主城区（安次区、广阳区、开发区）共有2个批次2宗地出让，最终2宗地均成功拍出，总土地成交面积58681.25㎡（约合88.02亩），总成交金额2.83亿元。成交宗地从位置看均位于安次区，从土地性质看2宗地均为住宅用地。

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
2025-03-12	拍卖	廊安2025-1号	安次区	芒店北道以南、西昌路以西、后东道以北、安中路以东	住宅	25347.92	> 1.3, ≤2.0	70年	13028.00	廊坊佑城房地产开发有限公司
2025-03-27	拍卖	廊安2025-2号	安次区	廊泊路以西、富余道以南	住宅	33333.33	> 1.3, ≤2.2	70年	15300.00	廊坊市永联城市开发有限责任公司

宗地位置

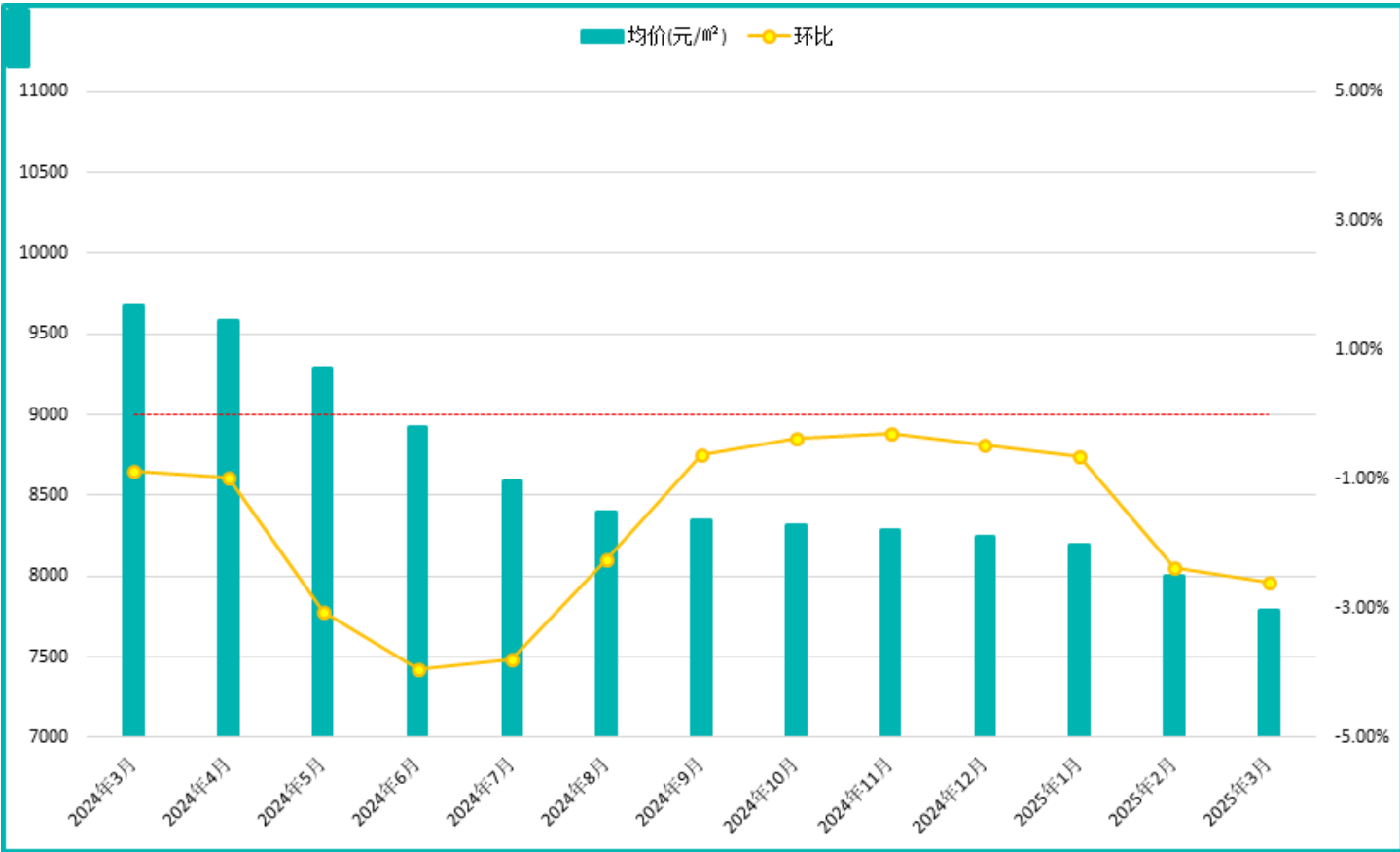


土地市场小结

本月廊坊市主城区迎来了近两年来首次住宅用地出让活动，两宗地块均顺利成交。值得注意的是，位于芒店北道以南、西昌路以西、后东道以北、安中路以东的廊安2025-1号住宅地块曾于2020年出让过，此次重新推出时，楼面地价从原先的620万元/亩降至340万元/亩，降幅达45%。这一显著的价格调整反映出廊坊市房地产市场正面临较大挑战。当前开发商对廊坊市场持谨慎态度，市场观望情绪浓厚，土地市场的低迷态势可能仍将持续较长一段时间，短期内难见明显回暖迹象。

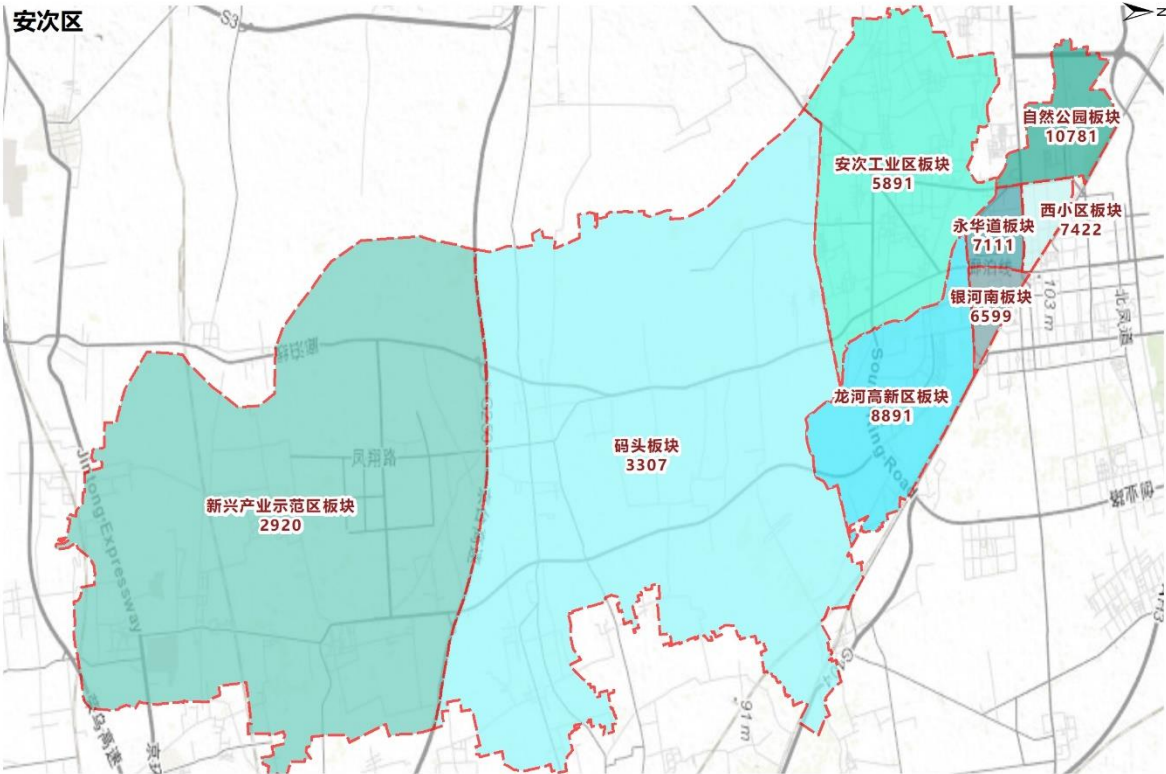
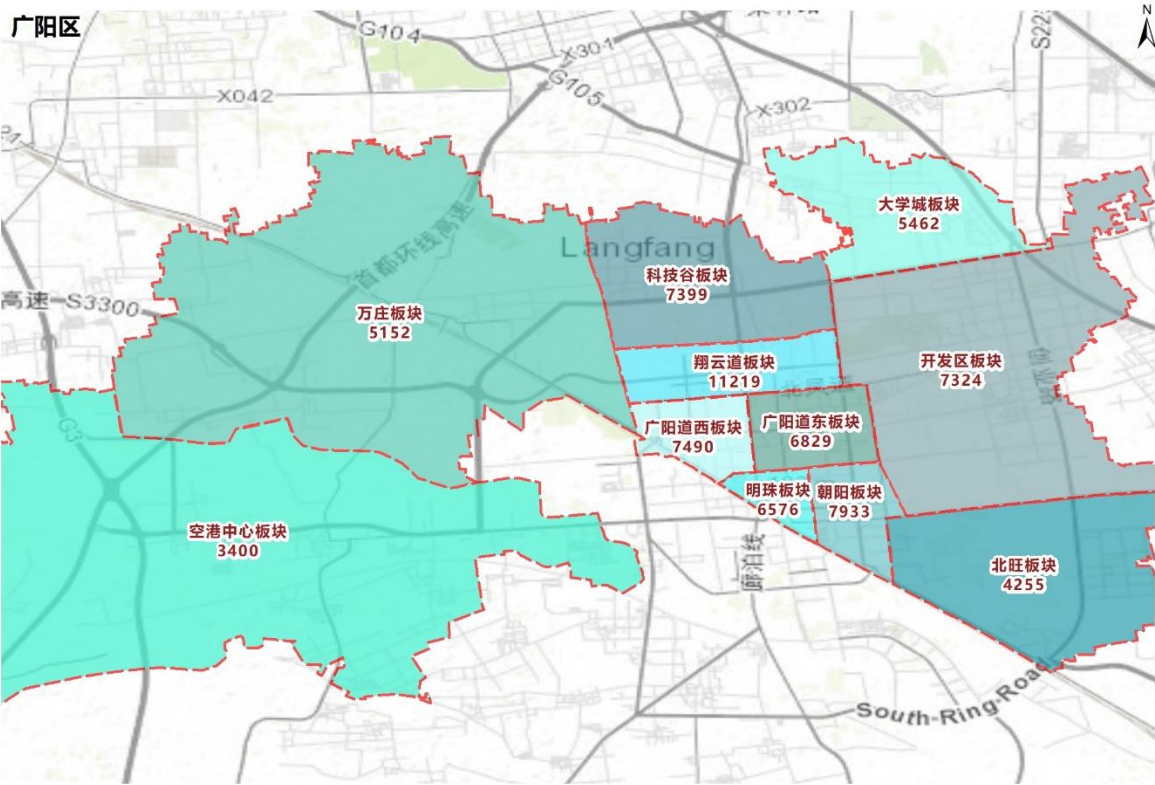
存量住宅市场

嘉泽房易估系统监测数据显示，2025年3月廊坊市主城区**存量房基价**为**7791**元/㎡，同比下跌19.42%，环比下跌2.59%。



廊坊市住宅价格监测

根据嘉泽房易估系统监测结果，2025年3月板块基价前三的是**翔云道板块**（11219元/m²）、**自然公园板块**（10781元/m²）、**龙河高新区板块**（8891元/m²）。
主城区具体板块价格如下：



主城区板块监测图

廊坊市各行政区热点小区基准价格

广阳区热点小区

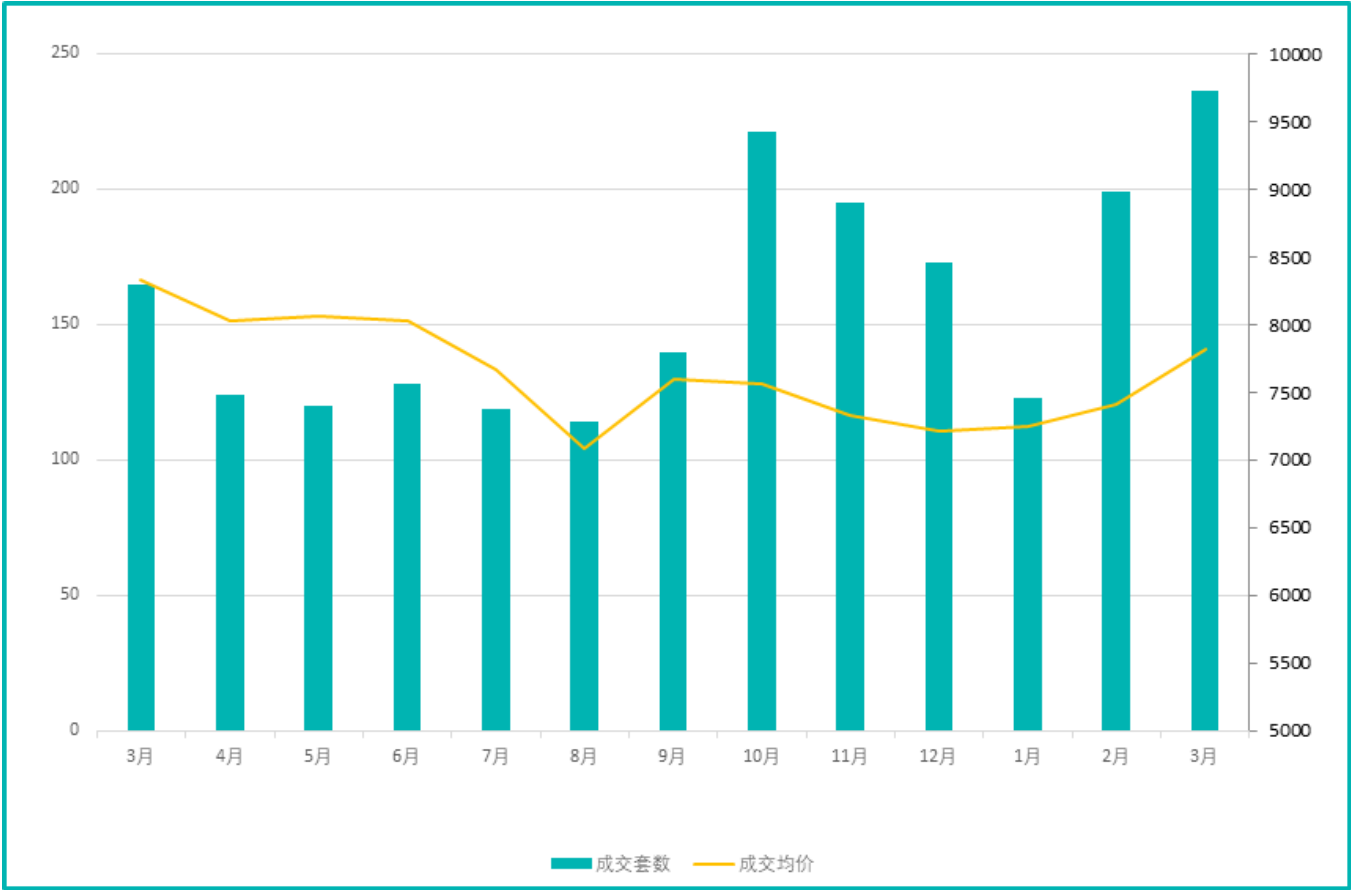
行政区	小区	均价	备注
广阳区	兰亭雅居	31000	别墅
广阳区	国际花园	28000	独栋28000，联排25000
广阳区	艾力枫社	25000	别墅
广阳区	中交泰合郡	21000	洋房21000，高层18000
广阳区	梅花公寓	17000	高层
广阳区	孔雀城大公馆	16000	高层
广阳区	万科翡翠华章	15000	高层
广阳区	荣盛华府	14500	高层
广阳区	新世界花园二区	10800	洋房
广阳区	东方花园别墅	17000	别墅
广阳区	荣盛锦绣豪庭	13500	高层
广阳区	盛德紫悦府	13500	高层13500，多层12700
广阳区	荣盛锦绣御府	13500	高层13500，小高层14500
广阳区	书香苑	10500	高层
广阳区	孔雀城悦府	11500	洋房15500，高层11500
广阳区	上善颐园含芳苑	11500	洋房15000，高层11500
广阳区	恒鼎荣庭	17200	高层
广阳区	善颐园沁芳苑	11400	高层11400，洋房14500
广阳区	上善颐园茈菱苑	10400	洋房10400，洋房13500
广阳区	宝石花苑	13500	高层

安次区热点小区

行政区	小区	均价	备注
安次区	永兴别墅	14500	别墅
安次区	瑞河兰乔	11000	高层11000，洋房12600
安次区	华夏第九园	11200	高层
安次区	红星紫郡	8500	高层
安次区	紫晶苑	13500	洋房13500，高层8500
安次区	海德公园	10800	高层10800，洋房12700
安次区	盛德廊悦府	8900	高层
安次区	科通嘉园	8500	高层
安次区	馨视界花城	10100	高层
安次区	证大大拇指广场	9400	高层
安次区	馨视界	10000	高层
安次区	阳光馨苑	10500	高层
安次区	狮子城海棠园	7500	高层
安次区	金源丽舍	10100	高层
安次区	御澜华府	8800	高层
安次区	书芳苑	9700	高层
安次区	豪邸坊	9500	高层
安次区	金地都会风华	10200	高层
安次区	中房馨美城	9500	高层
安次区	荣盛花语璟园	9800	高层

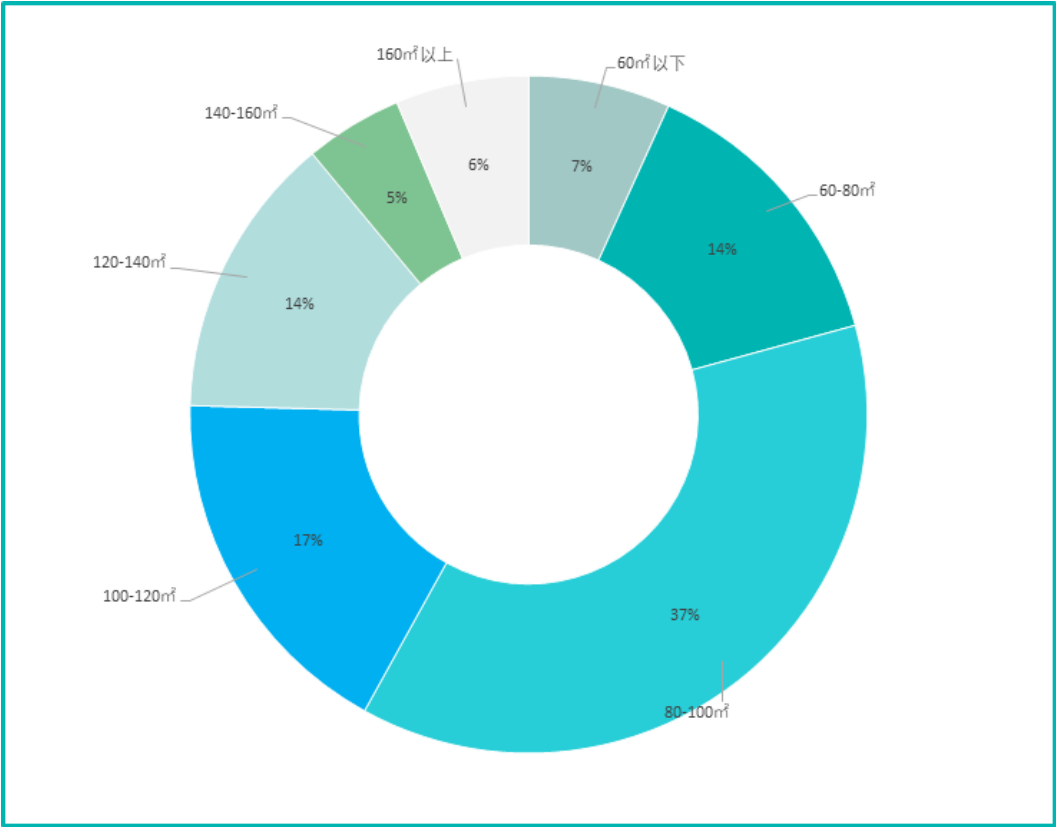
贝壳平台成交分析

从贝壳找房公布的成交数据看，2025年3月主城区住宅类存量房总成交套数为**236套**、总成交面积为**24389.08m²**，成交均价为**7813.58元/m²**。成交套数环比**上涨18.59%**，同比**上涨43.03%**，成交均价环比**上涨5.51%**，同比**下跌6.17%**，成交房源套均面积103.34m²，套均价84.17万元。

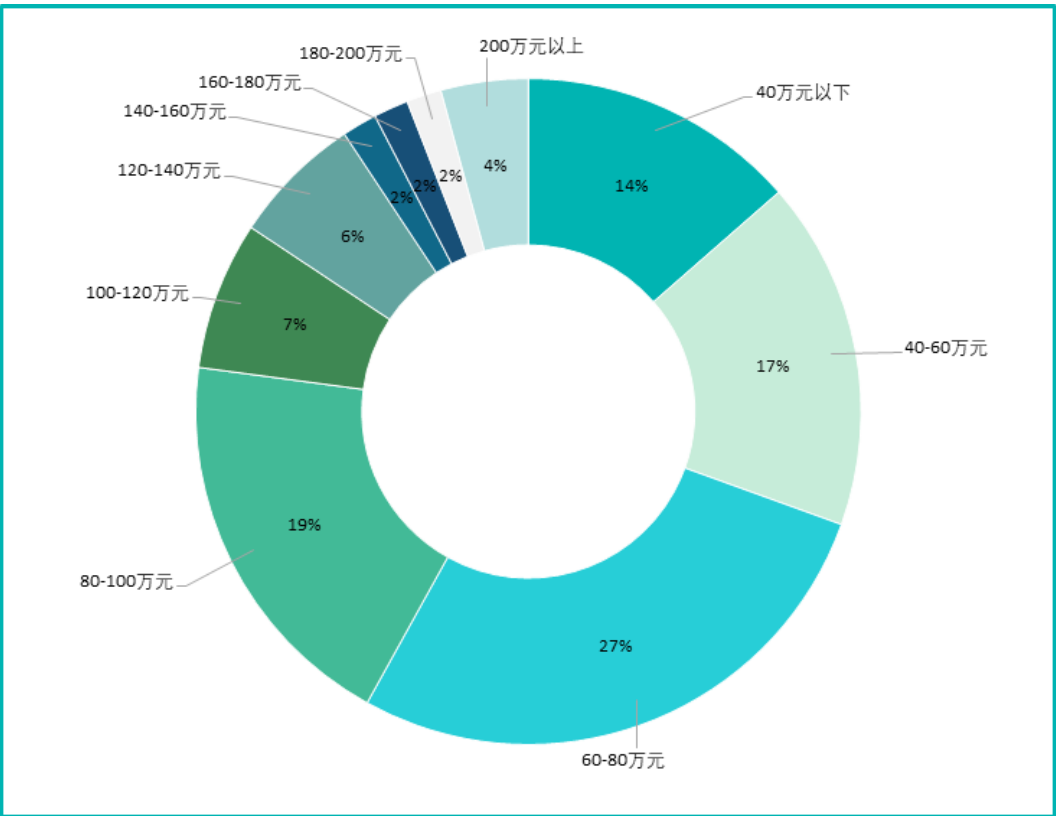


成交结构

从贝壳找房公布的成交房源面积来看，80-100㎡成交量最大，占总成交量的**37.29%**；其次为100-120㎡，占总成交量的**17.37%**；60-80㎡占比为**13.98%**；120㎡以上改善型大户型成交占比为**24.58%**。



从贝壳找房公布的成交房源总价来看，60-80万元占比**27.54%**，80-100万元占比**19.07%**，40-60万元成交占比**16.95%**，40万元以下占比为**13.56%**。120万元以上占比**15.68%**，80万元以下合计占比**58.05%**。



住宅市场小结

从目前的市场表现看，廊坊市主城区积极采取举措刺激市场需求，通过实施购房补贴、降低首付比例等政策手段，成功推动市场热度有所上扬。据贝壳平台最新交易数据显示，本月二手房市场迎来三重积极变化：其一，成交量强势反弹至236套，创近12个月峰值，环比增长超40%；其二，价格走势呈现修复态势，成交均价已连续两月实现同比正增长；其三，市场需求结构持续优化，40-100万元价格区间房源占比达63.56%，刚需购房者的主体地位进一步巩固，市场呈现“橄榄型”健康消费结构。不过，当前房地产市场要实现“企稳止跌”仍需政策持续发力以及整体经济环境的协同配合，短期内市场或延续调整态势。

谢 谢



嘉泽评估



嘉泽顾问



嘉泽房易估