

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7日 邯郸市住建局 加强房地产合规项目管理

3月7日，邯郸市住房和城乡建设局发布了《关于加强房地产合规项目管理的通知》，这一举措旨在进一步规范房地产市场秩序，促进房地产业健康发展。通知中提出建立房地产合规项目库，对符合条件的房地产开发项目提供政策支持，包括优先推送融资协调机制“白名单”、开辟办事绿色通道等。关于房地产合规项目库的建立，通知明确了入库条件和程序。房地产开发项目需满足批建手续齐全、资本金到位、预售资金监管等条件，同时需严格遵守房屋网签备案制度和售楼现场公示规定。此外，对于存在违规行为的项目，如未取得预售许可证预售商品房或存在一房多卖行为等，将不予入库。合规项目库的建立不仅有助于提升房地产项目的合规性，也为企业提供了更多的发展机遇。通过这一机制，企业可以享受到融资支持、办事便利等优惠政策，从而在竞争激烈的房地产市场中获得更多优势。总的来说，邯郸市住房和城乡建设局的这一新规，不仅有助于规范市场秩序，也为房地产企业的健康发展提供了有力支持。

邯郸市

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

从目前的土地市场看，邯郸市主城区一级土地市场比较冷清，近期无住宅用地供应和成交，这一情况与当前房地产市场的整体形势密切相关，一方面购房者观望情绪仍然较为浓厚，市场销售端的压力传导至土地市场，开发商拿地意愿降低；另一方面，部分开发商资金压力尚未得到完全缓解，在土地市场上更为保守，优先消化现有土地储备和在建项目，对新增住宅用地的购置持谨慎态度。

存量住宅市场

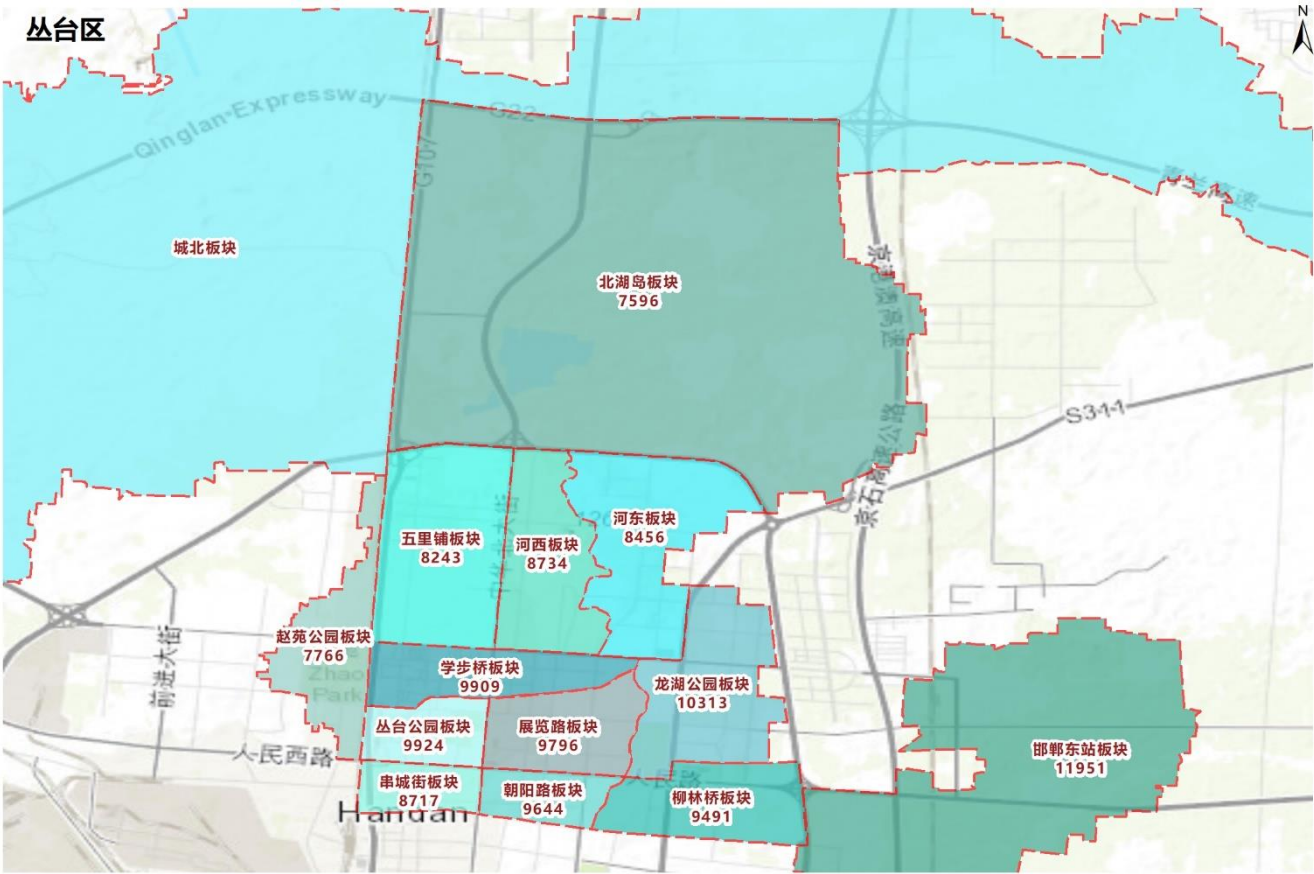
嘉泽房易估系统监测数据显示，2025年3月邯郸市主城区存量房基价为**8731**元/㎡，环比下跌0.05%，同比下跌2.84%。



邯郸市住宅价格监测

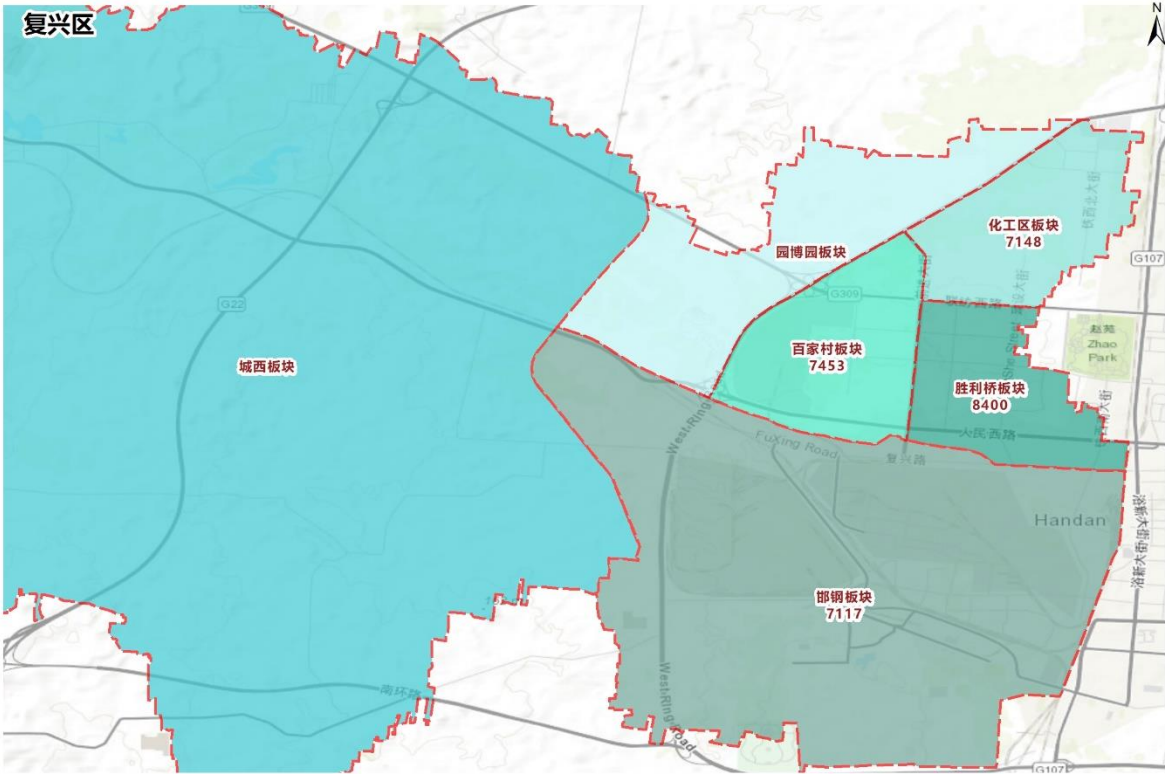
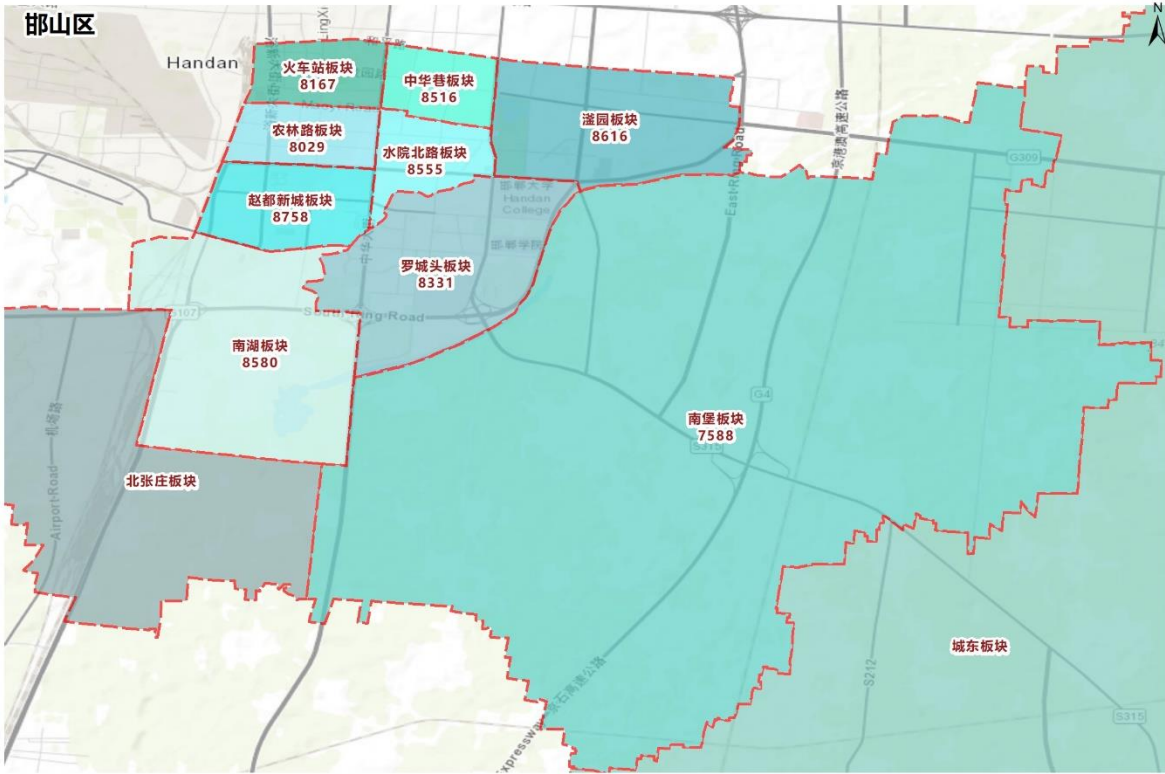
2025年1月邯郸市主城区板块基价前十：

- 【1】 邯郸东站板块 (11951元/平方米)
- 【2】 龙湖公园板块 (10313元/平方米)
- 【3】 高开板块 (10031元/平方米)
- 【4】 丛台公园板块 (9924元/平方米)
- 【5】 学步桥板块 (9909元/平方米)
- 【6】 展览路板块 (9796元/平方米)
- 【7】 朝阳路板块 (9644元/平方米)
- 【8】 柳林桥板块 (9491元/平方米)
- 【9】 赵都新城板块 (8758元/平方米)
- 【10】 河西板块 (8734元/平方米)



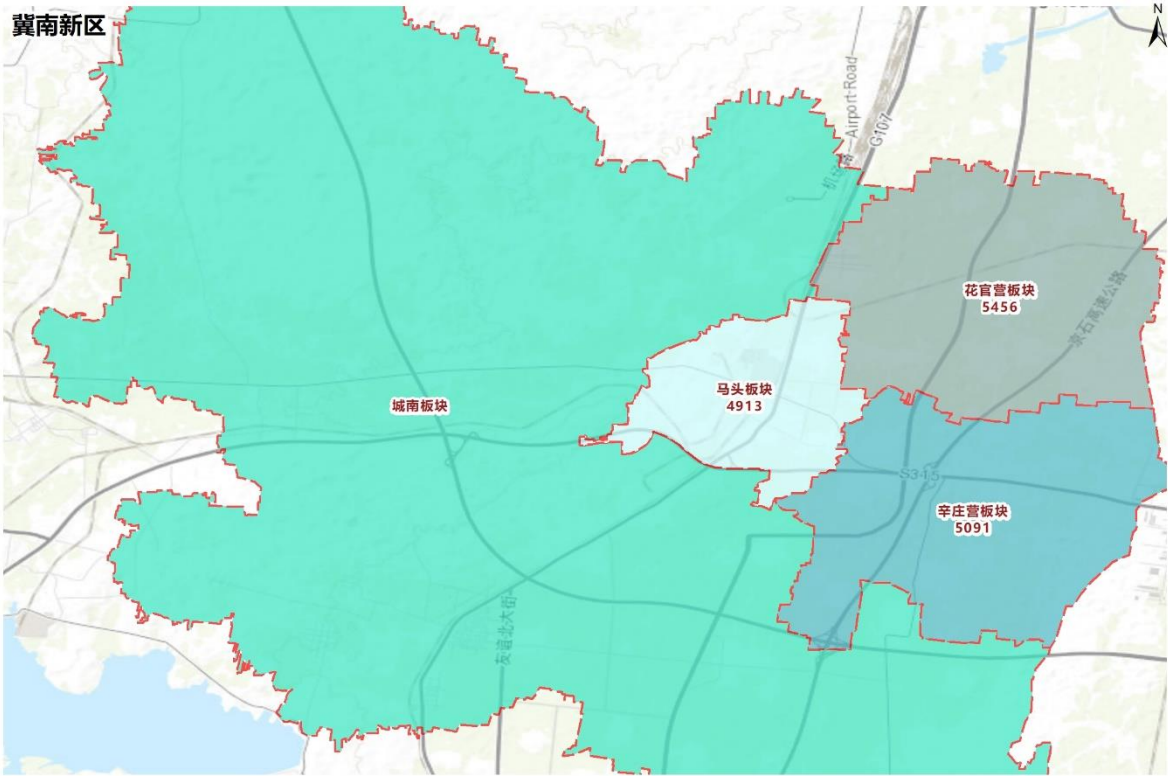
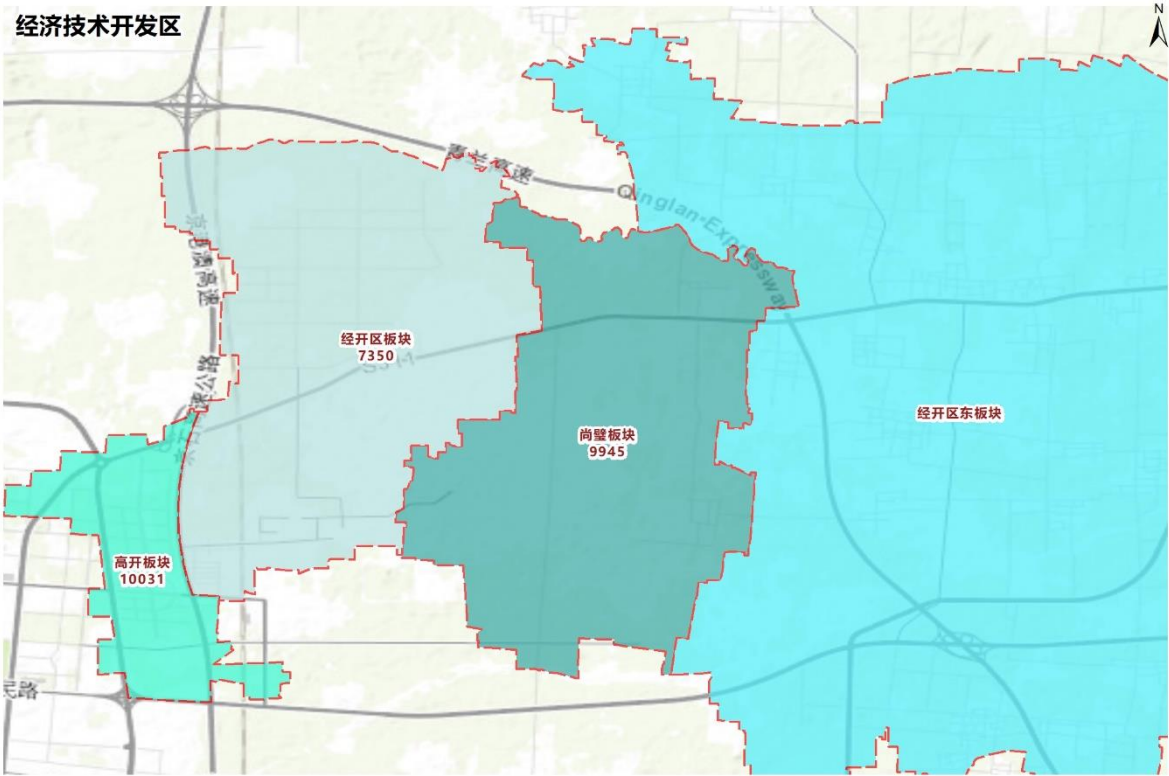
主城区板块监测图

邯郸市住宅价格监测



主城区板块监测图

邯郸市住宅价格监测



主城区板块监测图

邯郸市各行政区热点小区基准价格

丛台区热点小区

行政区	小区	均价	备注
丛台区	亚太康乐苑	30000	独栋别墅
丛台区	御赵金台	25000	多层
丛台区	阳光东尚香樟园	20000	多层
丛台区	御赵金台	20500	高层
丛台区	印染厂家属院	16500	多层
丛台区	连城别苑	18000	独栋别墅
丛台区	丛台路44号文明北院	17000	多层
丛台区	滏西园	17000	多层
丛台区	中煤设计院社区	17000	多层
丛台区	中煤设计院社区	17000	高层
丛台区	力都佳园	16500	多层
丛台区	力源食品家属院	17000	多层
丛台区	丛台花园	17000	高层
丛台区	天兆华庭	17000	多层
丛台区	沁河小区	16000	多层
丛台区	英利苑	16500	多层
丛台区	中煤水文局家属院	16500	多层
丛台区	滏山沁乐园	16000	多层
丛台区	滏山沁乐园	16500	高层
丛台区	电厂家属院	16500	多层

邯山区热点小区

行政区	小区	均价	备注
邯山区	赵都新城缙香花舍	11500	高层
邯山区	金地邯山艺境	14000	小高层
邯山区	美的悦江府	11700	高层
邯山区	美的时代城	11500	高层
邯山区	赵都新城缙香花舍	13500	多层
邯山区	上都名苑	11000	高层
邯山区	美的城	10800	高层
邯山区	赵都新城金和园	10700	高层
邯山区	赵都新城光和园	10500	高层
邯山区	同仁花园	10200	高层
邯山区	国瑞瑞城	10600	高层
邯山区	明珠花园A区	10500	高层
邯山区	明珠花园B区	10300	高层
邯山区	天水小区	10300	多层
邯山区	金宇小区	10500	多层
邯山区	阳光公寓	10300	多层
邯山区	蓝天城小区	10200	高层
邯山区	水厂路19号滏水名居	10200	高层
邯山区	水院北路150号阳光公寓	10200	多层
邯山区	和平路南351号新新家园	10200	多层

邯郸市各行政区热点小区基准价格

复兴区热点小区

行政区	小区	均价	备注
复兴区	保利时光印象	12000	高层
复兴区	保利云上	12000	多层
复兴区	金丰裕园	9800	高层
复兴区	绿树林枫	9500	高层
复兴区	保利云上	10000	高层
复兴区	泽信云樾天著	10500	高层
复兴区	保利时光印象	9300	高层
复兴区	泽信和熙府	9200	高层
复兴区	美的锦观城	9500	高层
复兴区	金丰小区	9000	多层
复兴区	荣科兴苑	9000	高层
复兴区	天兆家园	8500	高层
复兴区	荣盛城	8500	高层
复兴区	美的康德府	9500	高层
复兴区	将相苑	8000	高层
复兴区	宝利花园	8500	高层
复兴区	银泰公园	8500	高层
复兴区	中梁·燕澜风华	8000	高层
复兴区	荣盛·荣景园	8500	高层
复兴区	新城公园尚府	9000	小高层

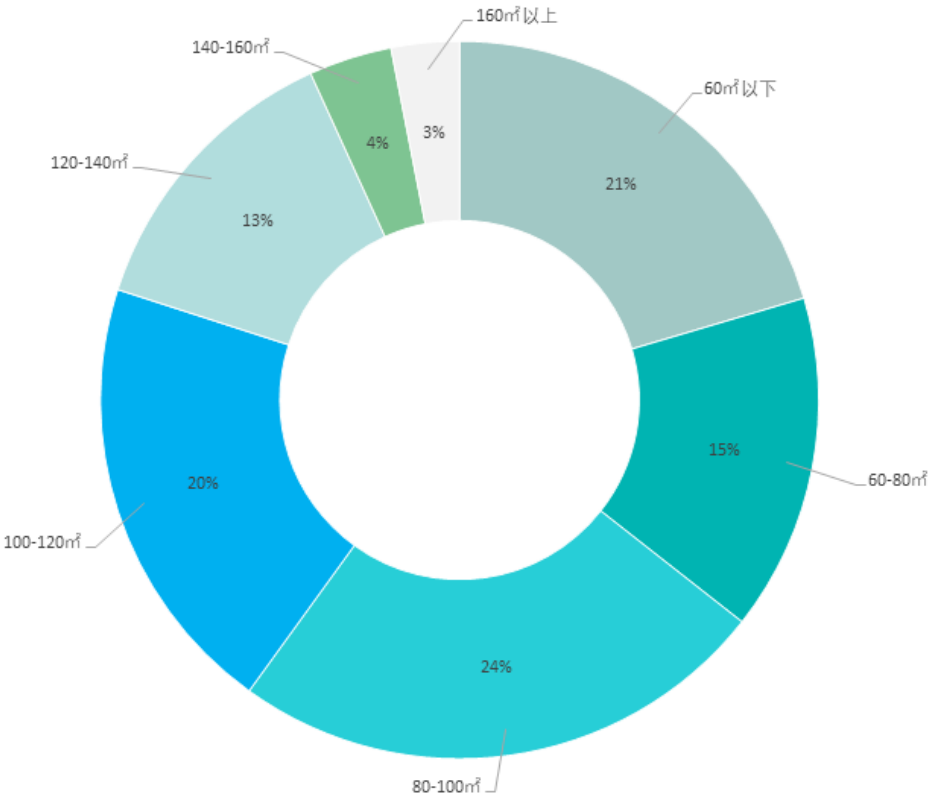
贝壳平台成交分析

从贝壳找房公布的成交数据看，2025年3月主城区住宅类**存量房总成交套数**为**1014套**、总成交面积为93759.79平方米，**成交均价**为**9627.95元/平方米**。成交套数**同比上涨77.89%**，**环比上涨37.21%**，成交均价同比下跌8.00%，环比上涨2.51%。成交房源套均面积92.47㎡，套均价87.34万元。

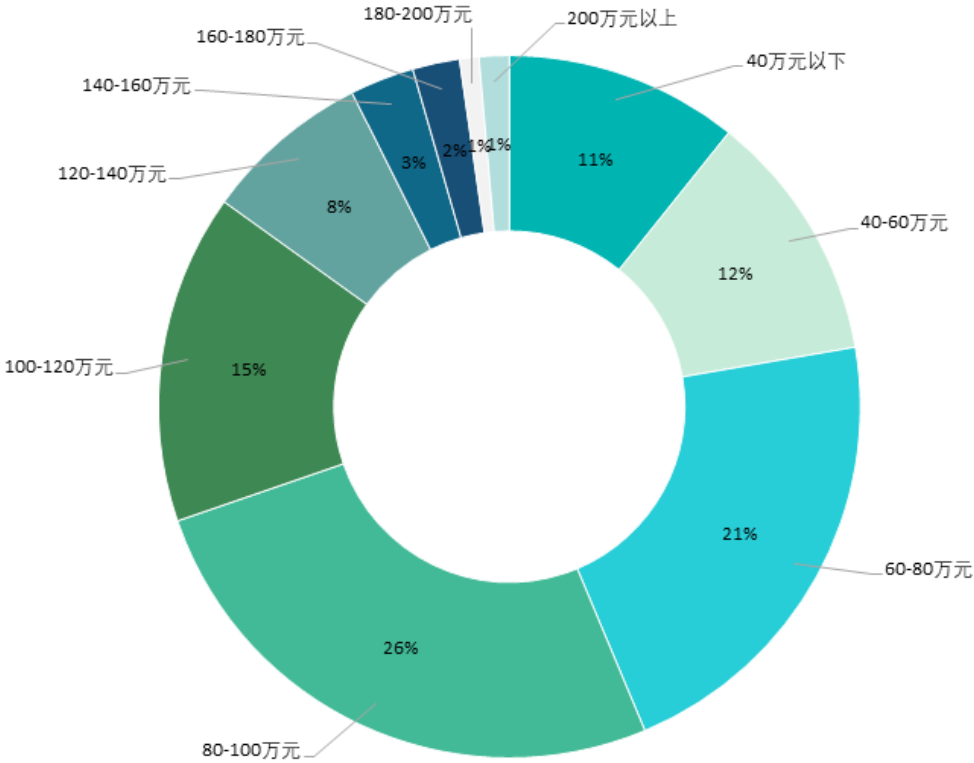


成交结构

从贝壳找房公布的成交房源面积来看，80-100㎡成交量最大，成交占比均为**24.36%**；其次为100-120㎡，成交占比**20.02%**；60㎡以下成交占比**17.19%**；60-80㎡成交占比**15.19%**。120㎡以上改善型大户型成交占比为**20.02%**。



从贝壳找房公布的成交房源总价来看，80-100万元占比**26.04%**，60-80万元占比**21.40%**，100-120万元占比**15.19%**。60-120万元合计占比为**62.62%**，40万元以下占比**10.75%**，120万元以上占比**15.09%**。



住宅市场小结

从目前市场表现看，邯郸市2025年3月房地产市场呈现显著复苏态势，贝壳平台成交数据显示，3月邯郸存量房成交突破千套大关，达1014套，创近两年新高，同比增幅达77.89%，环比增长37.21%。成交价格方面，存量房成交均价环比微涨2.51%，呈现“以价换量”向“量价齐升”的转变趋势。成交结构方面，存量房市场呈现“中间户型成交活跃，大户型和小户型成交相对较少”的相对健康、稳定的“橄榄型”格局。当前市场正处于政策效应释放期，市场信心正稳步恢复，3月邯郸市房地产市场迎来阶段性的回升，预计4月份将延续“企稳止跌”态势。

谢 谢



嘉泽评估



嘉泽顾问



嘉泽房易估