

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18日 唐山市住房公积金管理中心《石家庄都市圈发展规划》获批

2025年3月6日，唐山住房公积金微信公众号发文，唐山公积金可以在京津冀提购房提取及贷款，政策内容如下。一、调整京津冀地区购房提取政策：缴存人于2025年1月1日后在北京市、天津市及河北省内其他城市购买自住住房申请提取住房公积金的，不受户籍所在地或工作所在地、住房公积金缴存所在地限制，无需提供本人或配偶户籍地或工作所在地、配偶公积金缴存所在地证明材料。二、开通我市缴存职工在天津滨海新区、宁河区购房贷款相关公积金业务：自2025年3月10日起，我市缴存职工在天津滨海新区、宁河区购买存量房的，按照《唐山市住房公积金个人住房贷款管理办法》等相关规定，可在市住房公积金管理中心芦汉分中心申请住房公积金贷款。

(2) 3月10日 唐山市住建局 高品质住宅开发建设实施方案发布

3月10日，唐山市住房和城乡建设局等九部门印发《唐山市高品质住宅开发建设实施方案（试行）》的通知。《实施方案》提出，要进一步提升住宅高品质建设，正视人民群众对住宅品质提升的新期待，文件从节能绿建、建筑质量、居住功能、居住环境、智能科技、唐山特色人文等六大方面进行要求，切实打造品质更高、质量更好、功能更全、景色更美、极具人居文化的高品质住宅先进城市。

(3) 3月18日 唐山市 加强商品房销售与预售资金监管

3月18日，唐山市住房和城乡建设局关于进一步加强商品房销售管理和商品房预售资金监管的通知[唐住建发〔2025〕4号]。新规包括提高预售楼栋形象进度要求，调整预售资金监管额度标准，规范资金交存和提取方式，以及强化房地产开发企业主体责任。这些措施旨在确保预售资金优先用于工程建设，维护交易双方合法权益，促进房地产市场平稳健康发展。

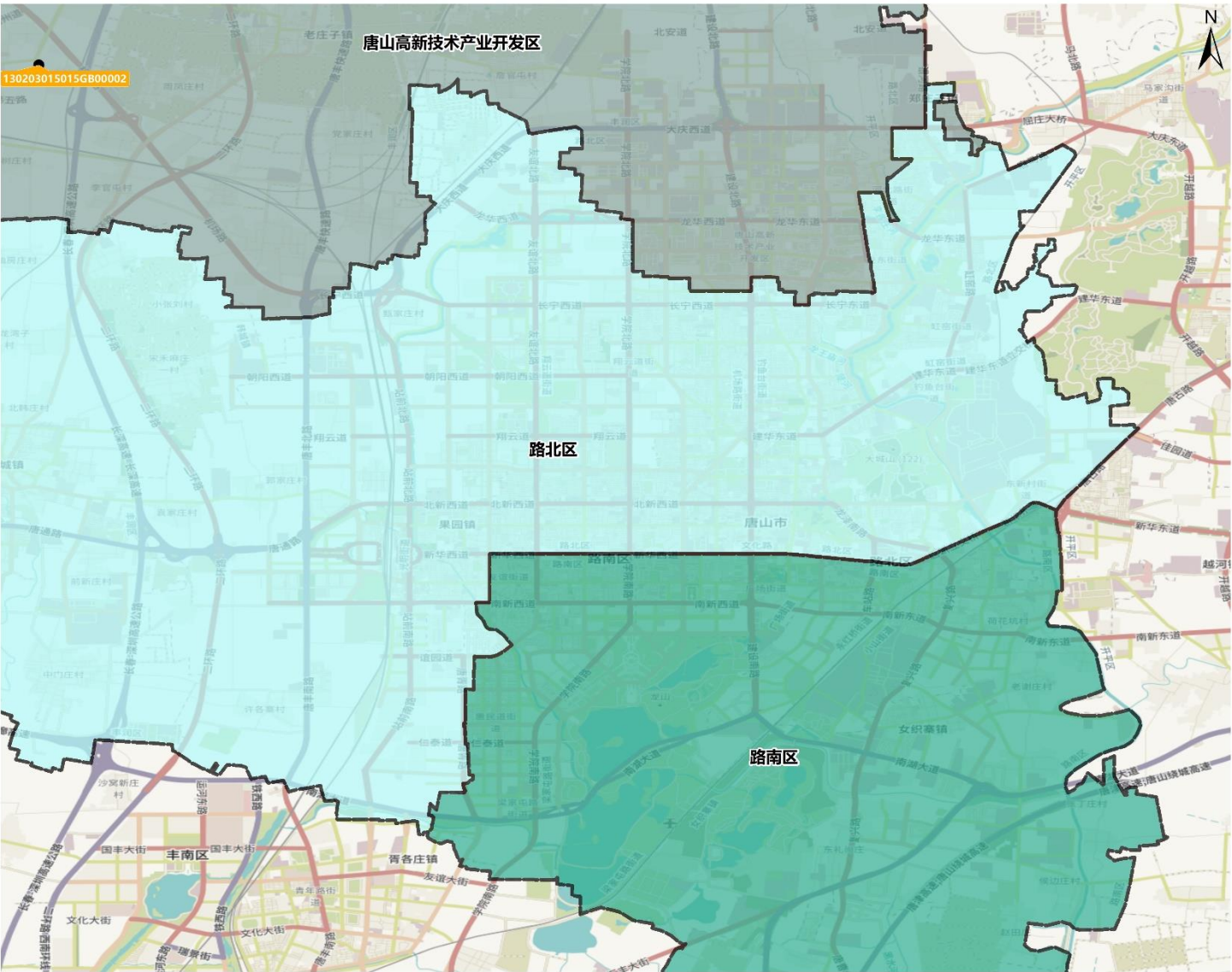
唐山市

3月主城区（路北区、路南区、高新区）仅有1宗（不含工业、存储用地）体育场馆用地出让，成交面积14272.02m²（约合21.41亩），总成交金额946.24万元，地块位于京唐智慧港经二十路西侧、纬三路南侧，拿地企业为唐山樽煜体育文化发展有限公司。

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
2025-03-07	挂牌	130203015015GB0000 2	高新区	京唐智慧港经二十路西侧、纬三路南侧	体育场馆	14272.02	≤1.5	50年	946.24	唐山樽煜体育文化发展有限公司

宗地位置

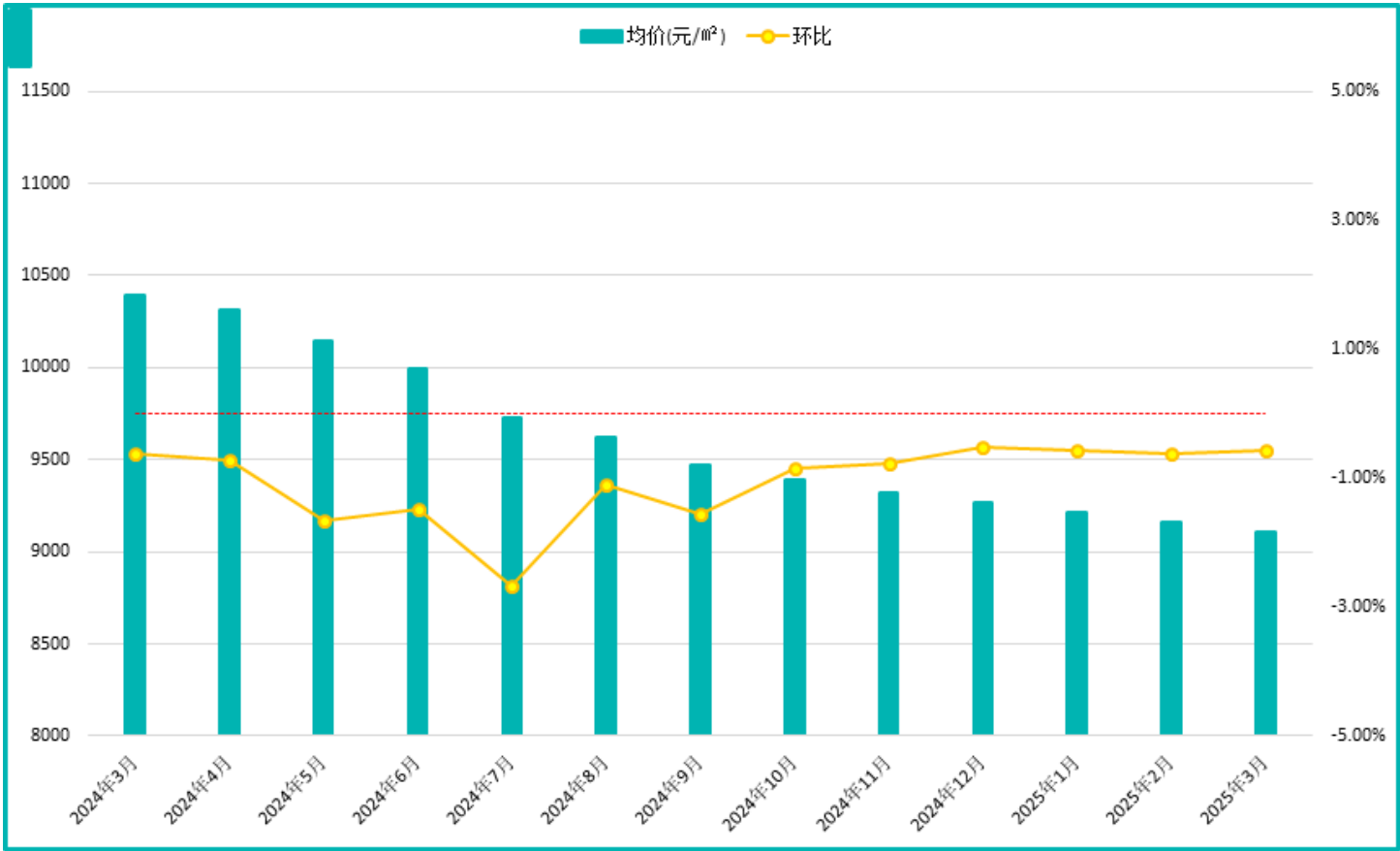


土地市场小结

本月唐山市主城区一级土地市场无住宅用地供应，仅高新区成交1宗体育场馆用地。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。

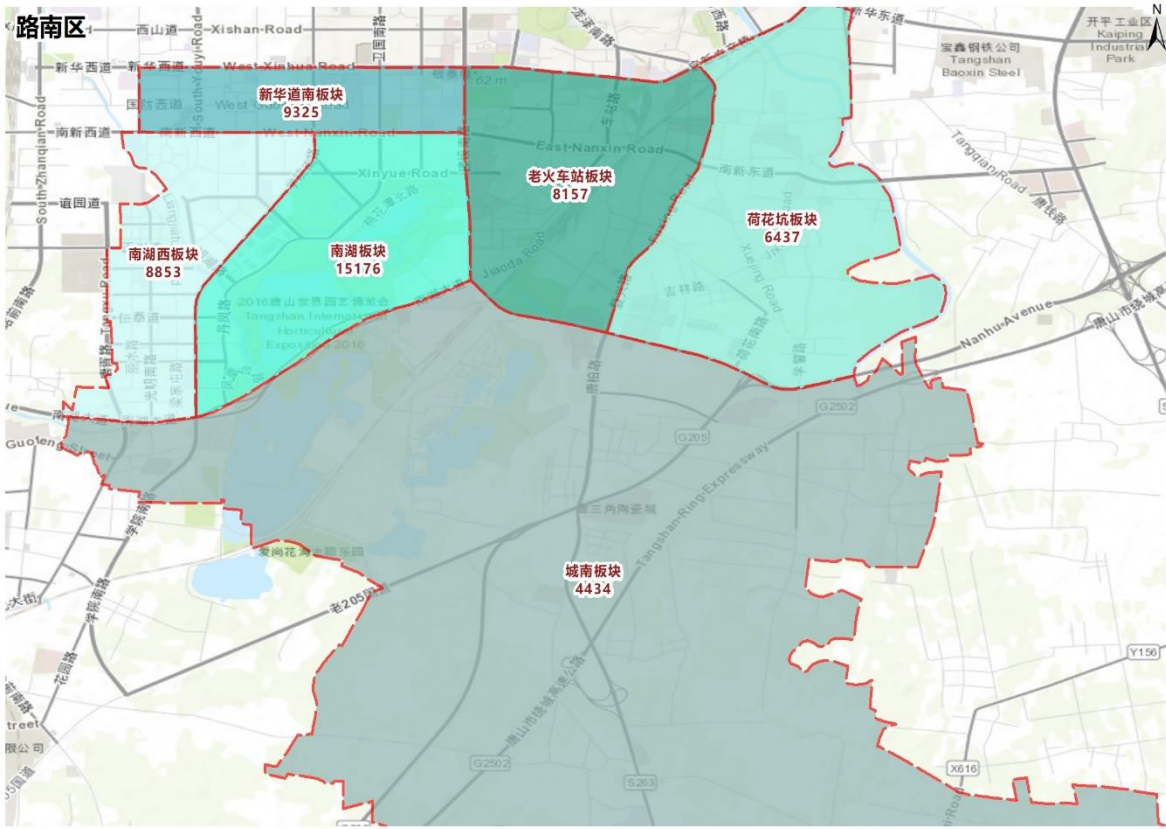
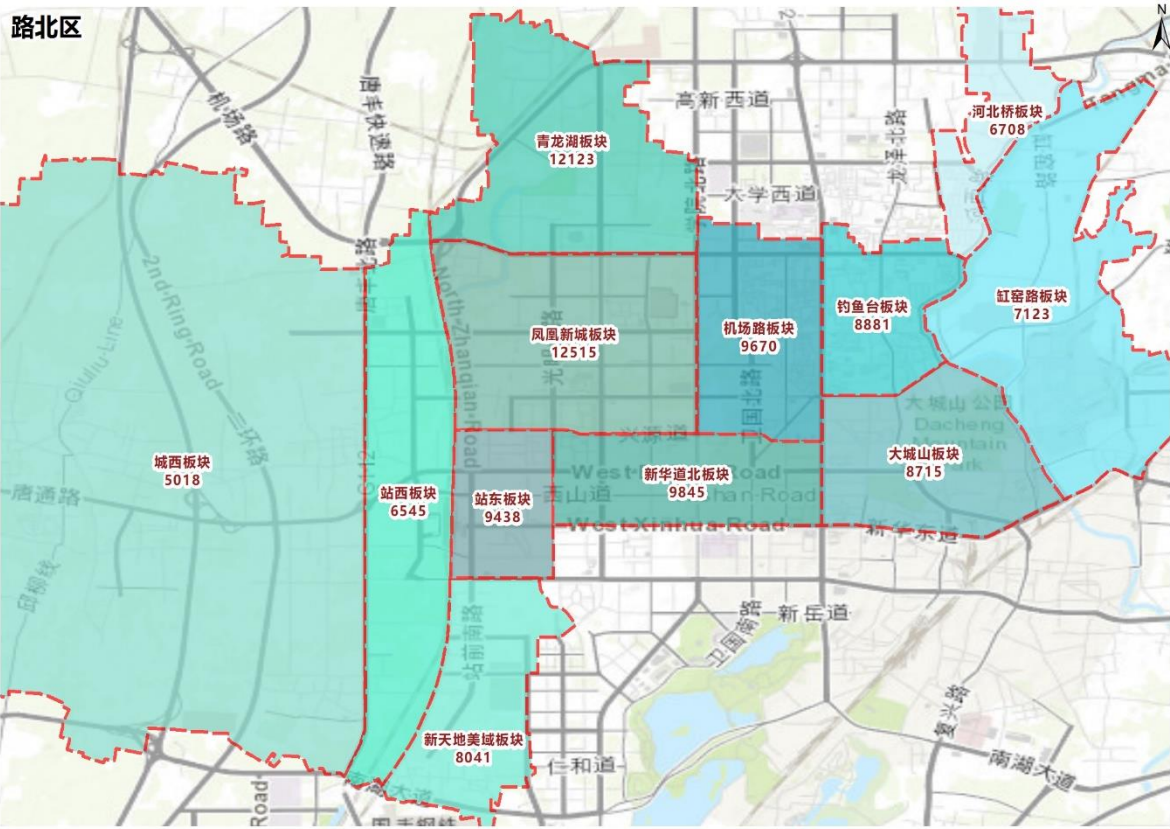
存量住宅市场

嘉泽房易估系统监测数据显示，2025年3月唐山市主城区存量房基价为9106元/㎡，同比下跌12.37%，环比下跌0.58%。



唐山市住宅价格监测

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南湖板块（15176元/m²）、凤凰新城板块（12515元/m²）、青龙湖板块（12123元/m²）。主城区具体板块价格如下：



主城区板块监测图

高新区

老庄子板块 4896

高新区外板块 8554

高新区内板块 7525

会展中心板块 9715

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

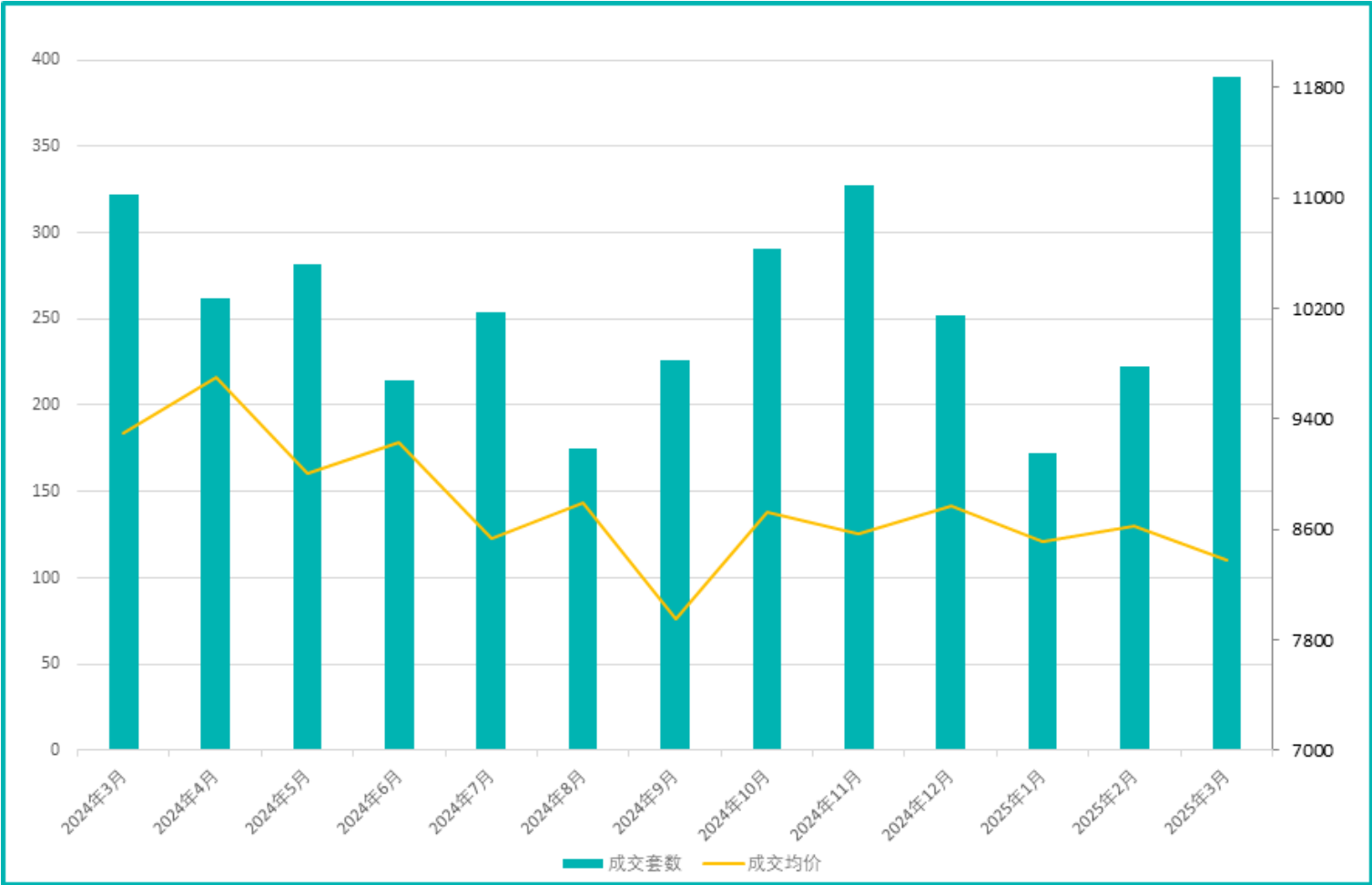
行政区	小区	均价	备注
路北区	唐城壹零壹 (别墅)	45000	别墅
路北区	富力十号	29000	洋房, 叠拼
路北区	铂悦景苑 (铂悦山)	23500	洋房
路北区	陕建唐沣壹号院	23000	小高层
路北区	景泰翰林 (二区别墅)	23000	别墅
路北区	虹源里鹭港 (别墅)	23000	别墅
路北区	万橡府	19600	洋房, 小高层
路北区	凤栖里瑞泽苑 (建投熙湖)	19500	洋房, 高层
路北区	天景美地	19000	洋房, 别墅
路北区	光明西里翠锦园 (天正凤麟玺院)	18600	高层
路北区	禹州凤凰府	18500	洋房, 小高层
路北区	海航叠山院	18300	洋房
路北区	万科金城缙香二期	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	迎风里梧桐府	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

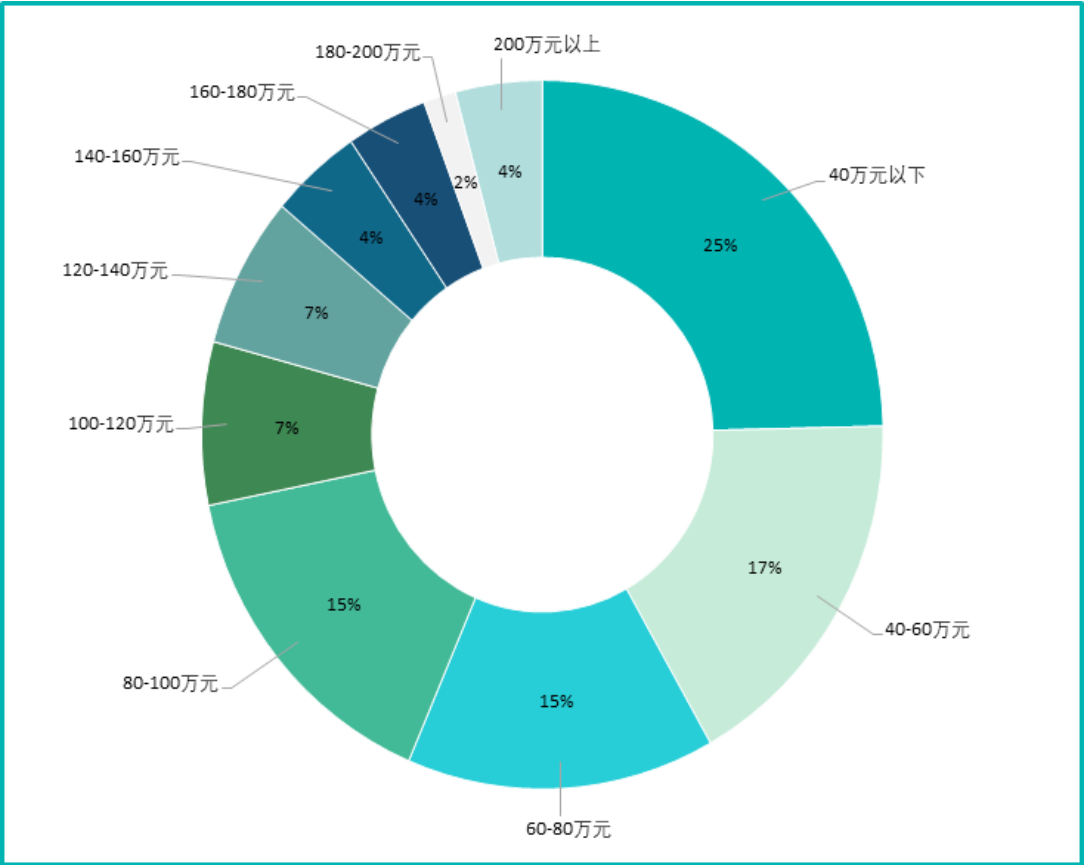
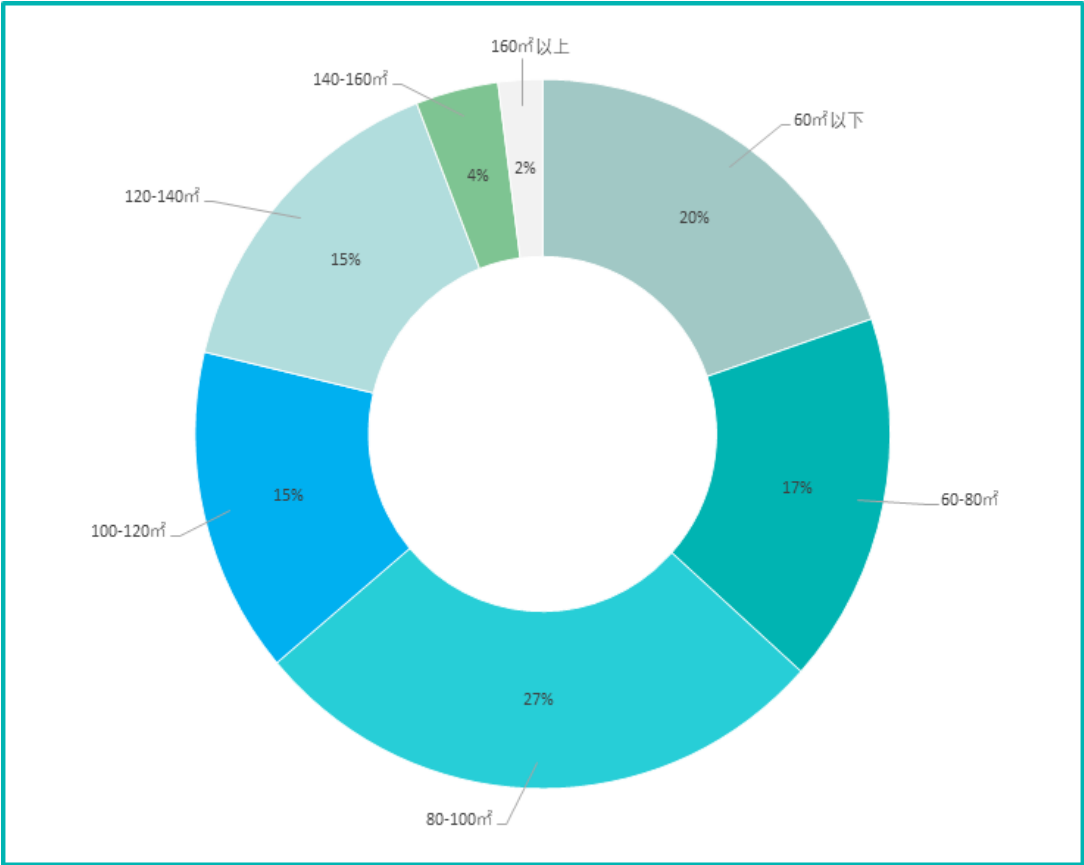
从贝壳找房公布的成交数据看，2025年3月主城区住宅类存量房**总成交套数为390套**、总成交面积为**35621.41平方米**，成交均价为**8379.26元/平方米**。**成交套数**同比**上涨21.12%**，环比**上涨75.68%**，成交均价同比**下跌9.85%**，环比**下跌2.83%**。成交房源套均面积**91.34m²**，套均价**82.35万元**。



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**27.18%**；其次为60㎡以下，成交占比**19.78%**；第三为60-80㎡，成交占比为**16.92%**；120㎡以上改善型大户型成交占比为**21.28%**。

从贝壳找房公布的成交房源总价来看，40万元以下占比**24.26%**，40-60万元占比**17.18%**，80-100万元占比**15.38%**，60-80万元占比**14.62%**，100-120万元占比**7.44%**。80万元以内合计占比为**56.41%**，120万元以上占比**20.77%**。



住宅市场小结

从目前的市场表现看，2025年3月唐山市主城区房地产市场呈现“价量背离”的复苏特征，传统“金三银四”出现结构性回暖。贝壳平台交易数据显示，本月唐山市主城区存量住宅成交390套，环比增长62.3%，创近1年成交量峰值。成交均价环比下降2.83%，同比降幅扩大至9.85%，成交总价与成交量呈现显著负相关，成交热点高度集中于低总价、小面积区间，80万元以内房源贡献56.41%成交量，80㎡以下中小户型占比达36.66%，凸显刚需主导的市场特征。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或延续“以价换量”趋势，4月成交量预计回落，成交价延续下跌行情。

谢 谢



嘉泽评估



嘉泽顾问



嘉泽房易估