

数读河北

2025年4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4月，我国房地产政策持续宽松，中央政治局会议强调，加大实施城市更新行动，有力有序推进城中村和危旧房改造，加快构建房地产发展新模式，加大高品质住房供给，优化存量商品房收购政策，持续巩固房地产市场稳定态势等。财政部、住建部部署开展2025年度中央财政支持实施城市更新行动，促进城市基础设施建设由“有没有”向“好不好”转变，实现城市高质量发展。金融监管总局发文提出，做强做优不良资产收购处置业务，服务化解中小金融机构、房地产等领域风险，积极落实国家有关房地产政策，支持受困房企项目纾困风险。国家税务总局12366纳税服务平台以热点问题答复形式回应称，“二套转首套”可抵扣个税。LPR维持不变。

(1) 4月7日 中共中央、国务院 加快建设农业强国规划

4月7日，中共中央、国务院印发了《加快建设农业强国规划（2024 - 2035年）》，并发出通知，要求各地区各部门结合实际认真贯彻落实。通知要求构建城乡统一的建设用地市场，新编县乡级国土空间规划安排不少于10%建设用地指标用于农业农村。健全农业转移人口市民化配套政策体系，推行由常住地登记户口提供基本公共服务制度，推动符合条件的农业转移人口社会保险、住房保障、随迁子女义务教育等享有同迁入地户籍人口同等权利；加强农村宅基地规范管理，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，健全土地增值收益分配机制。

(2) 4月8日 两部门 促进城市基础设施建设

4月8日，财政部、住房城乡建设部联合发布《关于开展2025年度中央财政支持实施城市更新行动的通知》，部署开展2025年度中央财政支持实施城市更新行动，明确探索建立可持续的城市更新机制，推动补齐城市基础设施的短板弱项，加强消费型基础设施建设，注重向提振消费方面发力，促进城市基础设施建设由“有没有”向“好不好”转变，实现城市高质量发展。通过竞争性选拔，确定部分基础条件好、积极性高、特色突出的城市，在城市层面探索整合各类资源，探索建立资金、用地、金融等各类要素保障机制，形成工作合力。

(3) 4月8日 金融监管总局 中央财政支持城市更新

4月8日，国家金融监督管理总局关于促进金融资产管理公司高质量发展提升监管质效的指导意见，强化存量风险资产处置，严控增量业务风险。持续推进内生不良资产处置，通过清收、重组、以物抵债等多种方式不断提升处置质效。做优增量与盘活存量并重，强化新增业务尽职调查、审查把关，加强投后管理。加强集中度风险管理，防止资产投向过度集中。加强资产分类管理，对实质承担信用风险的金融资产进行准确分类，真实反映资产质量，依法依规足额计提拨备，增强风险抵御能力。加强对承担市场风险金融资产的估值管理，按照会计准则等规定准确反映公允价值变动情况。

(4) 4月21日 中国人民银行 LPR维持不变

4月21日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2025年4月21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6个月不变。

(5) 4月25日 中央政治局会议 持续巩固房地产市场稳定态势

4月25日，中共中央政治局召开会议，分析研究当前经济形势和经济工作。会议强调，要加紧实施更加积极有为的宏观政策，用好用足更加积极的财政政策和适度宽松的货币政策，加快地方政府专项债券、超长期特别国债等发行使用。兜牢基层“三保”底线。适时降准降息，保持流动性充裕，加力支持实体经济。创设新的结构性货币政策工具，设立新型政策性金融工具，支持科技创新、扩大消费、稳定外贸等。强化政策取向一致性。会议指出，要持续用力防范化解重点领域风险，继续实施地方政府一揽子化债政策，加快解决地方政府拖欠企业账款问题，加力实施城市更新行动，有力有序推进城中村和危旧房改造，加快构建房地产发展新模式，加大高品质住房供给，优化存量商品房收购政策，持续巩固房地产市场稳定态势，持续稳定和活跃资本市场。

(7) 4月27日 国家税务总局 “二套转首套” 可抵扣个税

4月27日，国家税务总局12366纳税服务平台以热点问题答复形式回应称，“二套转首套”满足相关条件可以享受住房贷款利息个税专项附加扣除。纳税人按照《关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》规定“二套转首套”，其商业住房贷款部分已执行首套住房贷款利率的，符合《国务院关于印发个人所得税专项附加扣除暂行办法的通知》(国发〔2018〕41号)有关住房贷款利息专项附加扣除的规定且之前未享受过住房贷款利息专项附加扣除的，可以自按照首套住房贷款利率开始还款的当月起享受住房贷款利息专项附加扣除。

(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和购房补贴等领域。河北省省直公积金实施购房提取公积金家庭互助；石家庄市十项新举措持续优化人社领域营商环境，预计全年分配人才公寓500套以上；保定市主城区住房品质提升政策发布，加速推动“好房子”从蓝图走向现实；保定市主城区购房补贴细则出台，每套补贴1万元。

(1) 4月3日 河北省 省直公积金实施购房提取公积金家庭互助

4月3日，河北省直住房公积金资金中心发布消息，从2025年4月1日起，河北省直缴存住房公积金的职工，在购买住房时，实施购房提取住房公积金家庭互助，即除去能够提取本人以及配偶的住房公积金之外，其父母、子女在秉持自愿原则的基础之上，亦能够申请一次性提取购房当月之前的账户余额，以用于支付购房款项。提取总额合计不得超过已付房款的总额，且需取整至百元。

唐山市

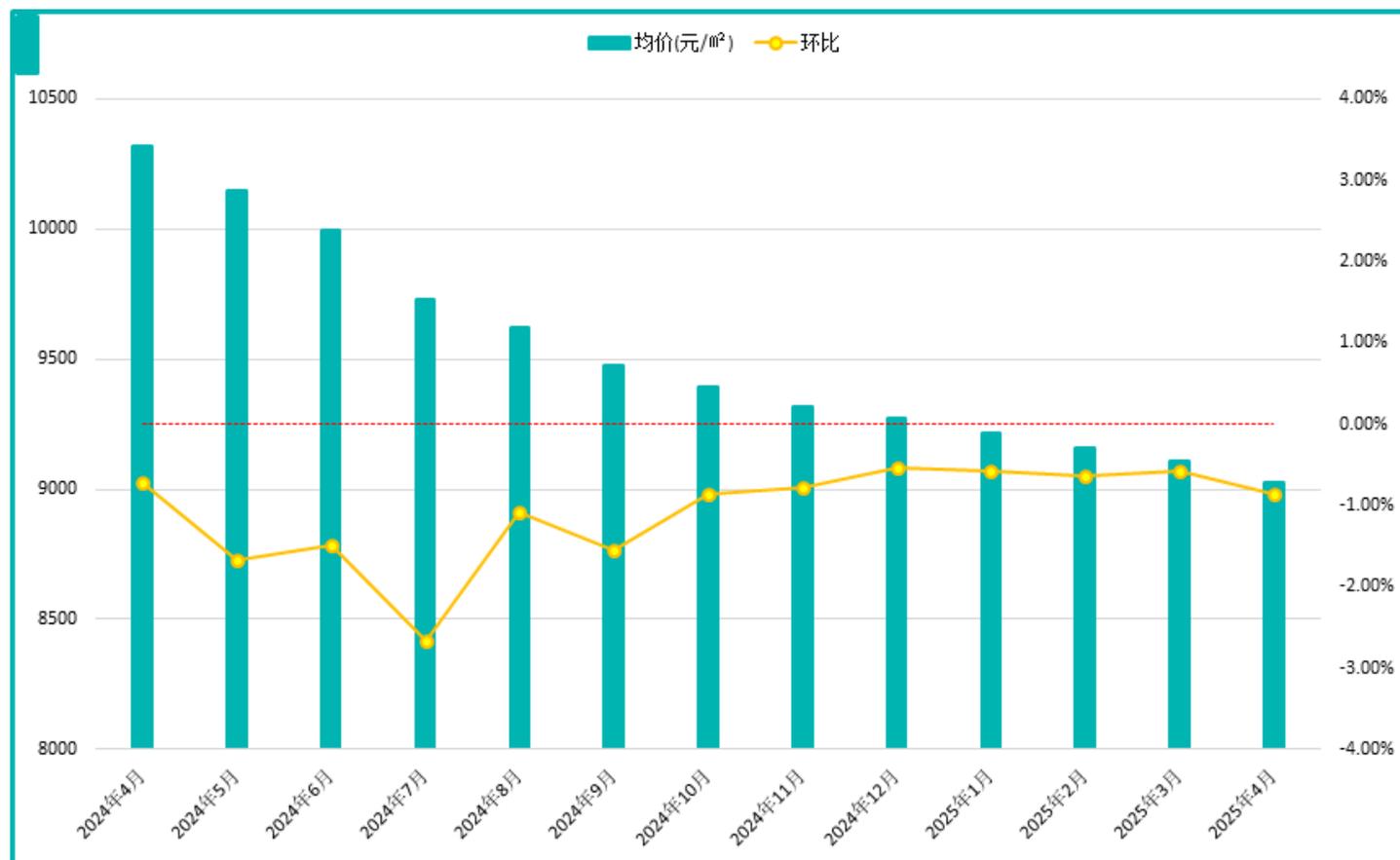
本月唐山市主城区一级土地市场无土地成交（不含工业、仓储用地）。

土地市场小结

本月唐山市主城区一级土地市场无土地供应和成交（不含工业、仓储用地）。截止2025年4月，唐山市主城区今年仅成交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。

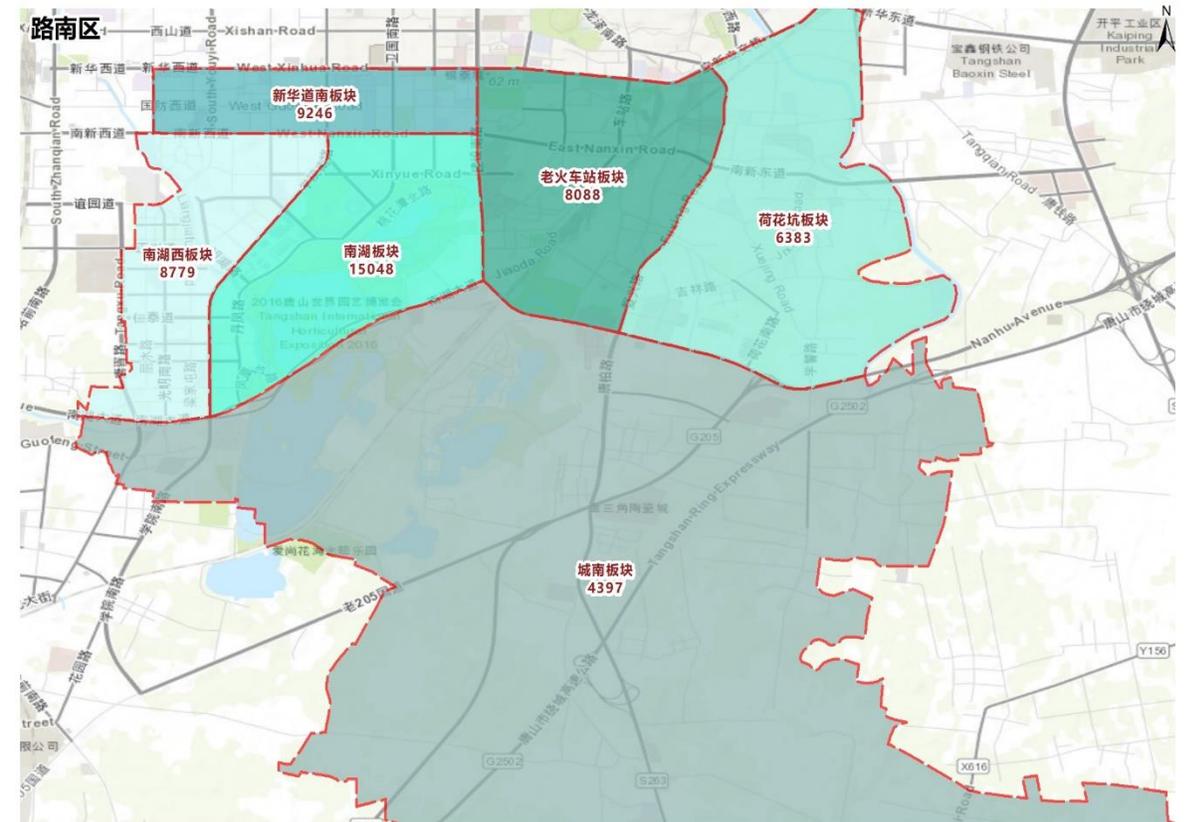
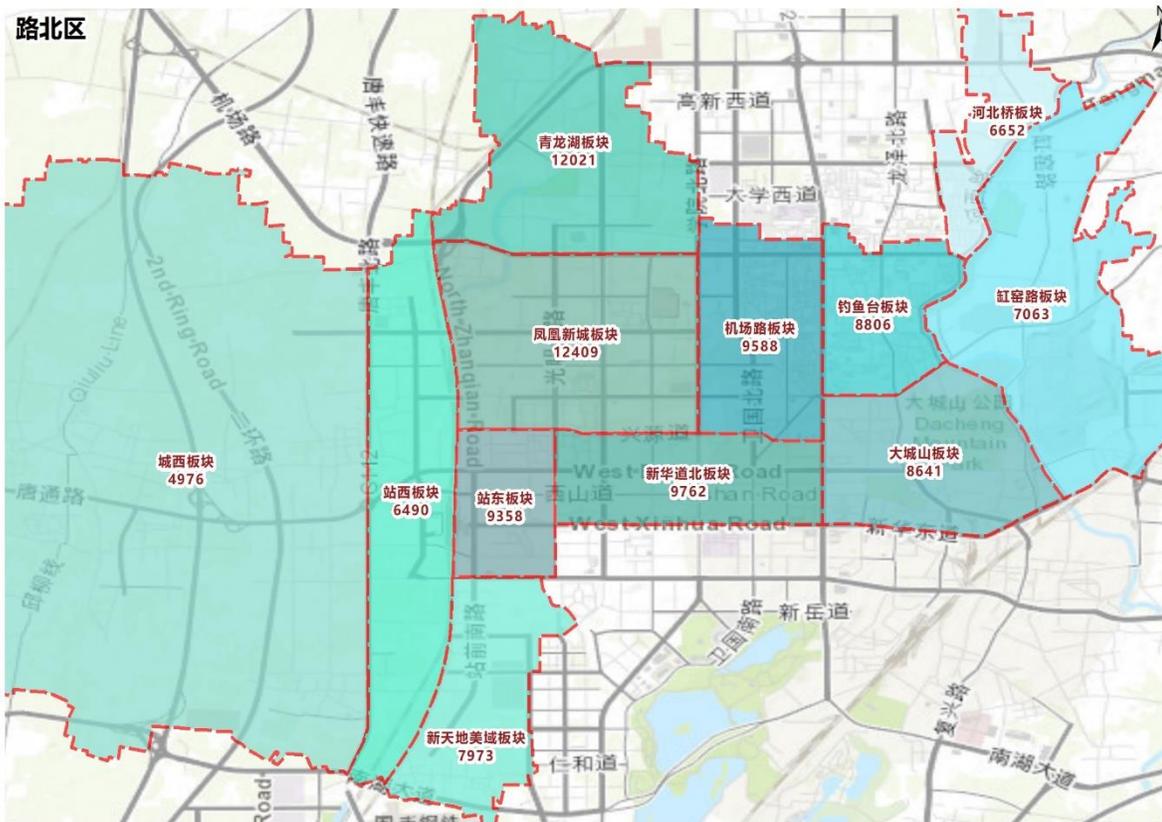
存量住宅市场

嘉泽房易估系统监测数据显示，2025年4月唐山市主城区存量房基价为9027元/㎡，同比下跌12.0%，环比下跌0.87%。



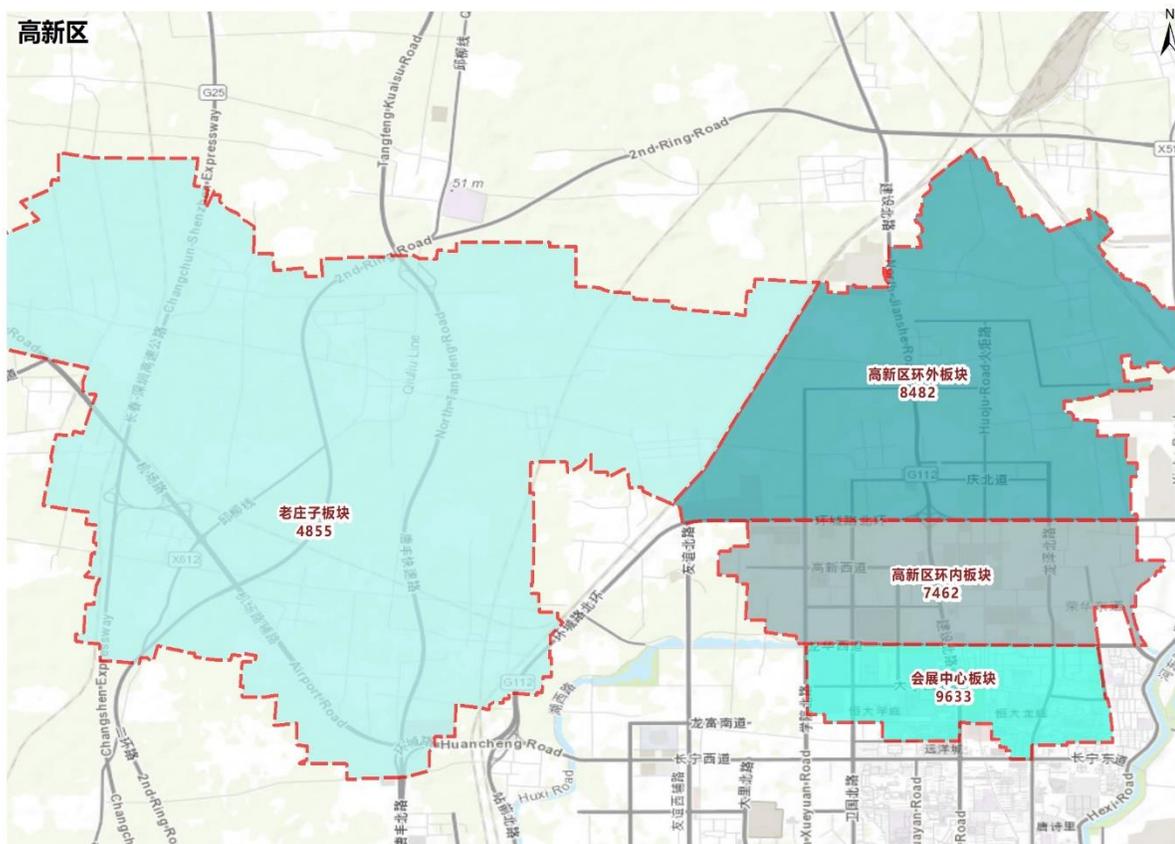
唐山市住宅价格监测

根据嘉泽房易估系统监测结果，2025年4月板块基价前三的是南湖板块（15048元/m²）、凤凰新城板块（12409元/m²）、青龙湖板块（12021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

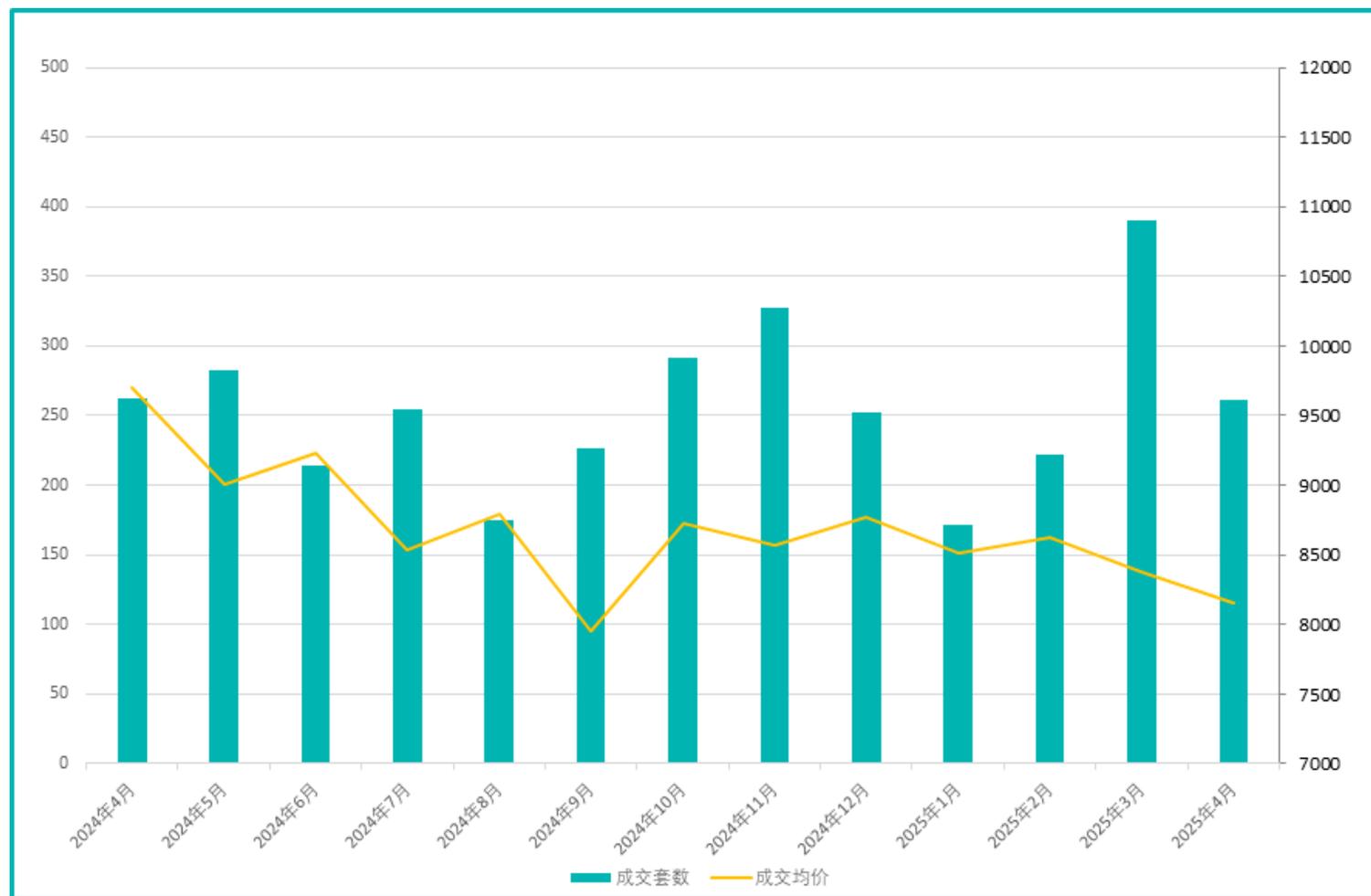
行政区	小区	均价	备注
路北区	唐城壹零壹 (别墅)	45000	别墅
路北区	富力十号	29000	洋房, 叠拼
路北区	铂悦景苑 (铂悦山)	23500	洋房
路北区	陕建唐沣壹号院	23000	小高层
路北区	景泰翰林 (二区别墅)	23000	别墅
路北区	虹源里鹭港 (别墅)	23000	别墅
路北区	万橡府	19600	洋房, 小高层
路北区	凤栖里瑞泽苑 (建投熙湖)	19500	洋房, 高层
路北区	天景美地	19000	洋房, 别墅
路北区	光明西里翠锦园 (天正凤麟里院)	18600	高层
路北区	禹州凤凰府	18500	洋房, 小高层
路北区	海航叠山院	18300	洋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

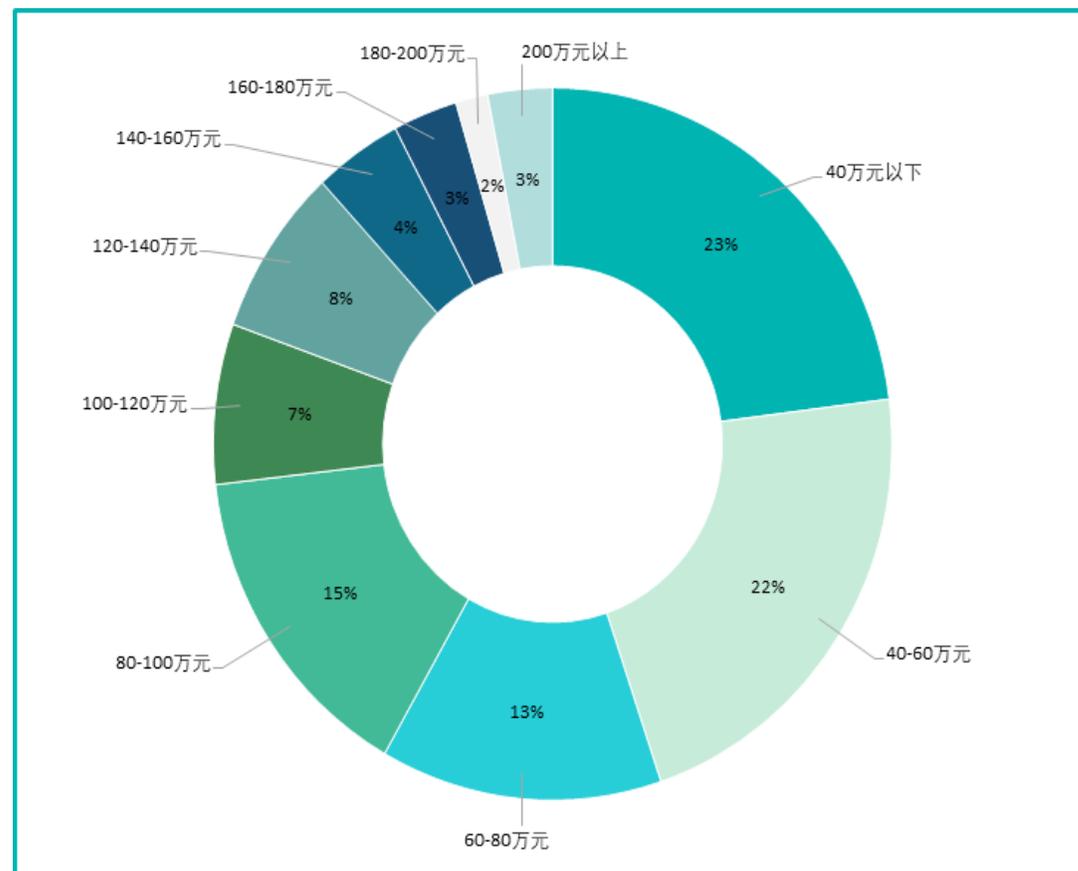
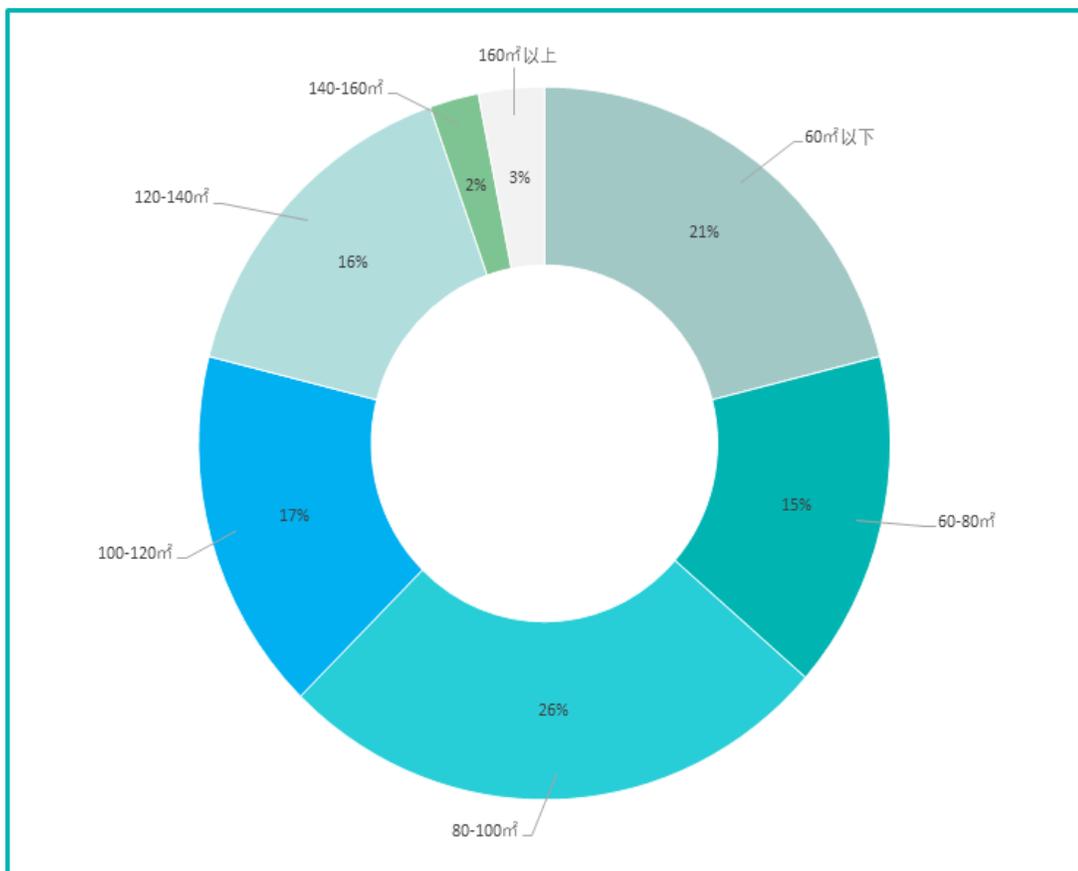
从贝壳找房公布的成交数据看，2025年4月主城区住宅类存量房**总成交套数为261套**、总成交面积为23800.91平方米，成交均价为8153.50元/平方米。成交套数同比**下跌0.38%**，环比**下跌33.08%**，成交均价同比**下跌15.09%**，环比**下跌2.69%**。成交房源套均面积**91.19m²**，套均价**80.42万元**。



成交结构

从贝壳找房公布的成交房源面积来看，80-100m²成交量最大，成交占比**26.05%**；其次为60m²以下，成交占比**21.07%**；第三为100-120m²，成交占比为**16.48%**；120m²以上改善型大户型成交占比为**21.08%**。

从贝壳找房公布的成交房源总价来看，40万元以下占比**22.99%**，40-60万元占比**21.84%**，80-100万元占比**14.94%**，60-80万元占比**13.41%**，100-120万元占比**7.66%**。80万元以内合计占比为**58.24%**，120万元以上占比**19.4%**。



住宅市场小结

从目前的市场表现看，2025年4月唐山市主城区房地产市场呈现显著回调态势，“金三银四”结构性回暖未能延续，市场下行压力凸显。贝壳平台交易数据显示，本月主城区存量住宅成交量与成交均价均出现下滑，量价齐跌态势明显。具体来看，存量住宅成交161套，环比下跌33.08%；成交均价为8153.50元/m²，环比下降2.83%。从成交结构分析，市场呈现出明显的刚需主导特征。成交总价与成交量呈现显著负相关，低总价、小面积房源成为市场成交热点。其中，80万元以内房源贡献了58.24%的成交量，而80m²以下的中小户型占比达36.40%。这一现象表明，在市场观望情绪浓厚的背景下，预算有限的刚需购房者成为市场的主要支撑力量，他们更倾向于选择价格相对亲民、面积紧凑的房源，以满足基本居住需求。供应端的情况进一步加剧了市场的竞争压力。目前，唐山市主城区存量房市场挂牌量居高不下，众多投资客房东受市场预期影响，卖房意愿强烈，大量二手房涌入市场，为购房者提供了充足的选择空间，也使得购房者在议价过程中占据主动地位，议价压缩空间明显加大。与此同时，新房市场也不断有新项目入市，这些新房项目凭借新颖的规划设计、完善的配套设施以及较高的产品力，对存量房市场形成较大冲击，进一步分流了潜在购房客户。短期内唐山市房地产市场或延续“以价换量”的趋势。预计5月，受市场下行惯性以及购房者持续观望等因素影响，成交量将继续回落，成交价格也大概率延续下跌行情。

谢 谢



嘉泽评估



嘉泽顾问



嘉泽房易估