

数读河北

2025年5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5月，我国房地产政策持续宽松，全国层面政策聚焦城乡建设、房地产市场稳定和城市更新，通过优化公积金政策、购房补贴、城市更新和品质提升等措施，降低购房门槛，激发市场活力，促进住房消费，助力市场持续恢复。LPR迎来年内首降，将5年期以上LPR下调了10个基点，公积金贷款利率下调0.25个百分点，进一步降低居民房贷成本；发布持续推进城市更新行动指导意见，提出建立可持续的城市更新模式，有助于提振住房需求、改善居民居住条件等。这些政策的实施将有助于巩固市场稳定态势，推动高质量发展。

(1) 5月7日 中国人民银行 下调公积金利率

5月7日，中国人民银行发布《中国人民银行关于下调个人住房公积金贷款利率的通知》，中国人民银行决定，自2025年5月8日起，下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点，5年以下（含5年）和5年以上首套个人住房公积金贷款利率分别调整为2.1%和2.6%，5年以下（含5年）和5年以上第二套个人住房公积金贷款利率分别调整为不低于2.525%和3.075%。

(2) 5月7日 国新办 一揽子金融政策支持稳市场稳预期

5月7日，国新办举行新闻发布会，介绍“一揽子金融政策支持稳市场稳预期”有关情况。内容具体表现在以下方面：降准0.5个百分点，预计将向市场提供长期流动性约1万亿元；降低政策利率0.1个百分点，预计将带动贷款市场报价利率(LPR)同步下行约0.1个百分点；下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点，五年期以上的首套房利率将由现行的2.85%降至2.6%，其他期限的利率同步调整；持续扩围“白名单”融资协调机制，将加快完善与房地产发展新模式相适配的系列融资制度。

(3) 5月15日 中办、国办 持续推进城市更新

5月15日，中共中央办公厅、国务院办公厅发布《关于持续推进城市更新行动的意见》，意见明确转变城市开发建设方式，建立可持续的城市更新模式和政策法规。大力实施城市更新，促进城市结构优化、功能完善、文脉赓续、品质提升，打造宜居、韧性、智慧城市。意见提出八项主要任务，包括：加强既有建筑改造利用，推进城镇老旧小区整治改造，开展完整社区建设，推进老旧街区、老旧厂区、城中村等更新改造，完善城市功能，加强城市基础设施建设改造，修复城市生态系统，保护传承城市历史文化。此外，意见还提出加强支撑保障，包括：建立健全城市更新实施机制，完善用地政策，建立房屋使用全生命周期安全管理制度，健全多元化投融资方式，建立政府引导、市场运作、公众参与的城市更新可持续模式，健全法规标准。城市更新行动是满足人民美好生活需要、提升民生福祉的关键举措，也是推动城市高质量发展、打造经济新业态的重要环节。《意见》明确了城市更新行动的总体要求、主要任务和支撑保障举措，勾画出未来实施城市更新行动的“路线图”。

(4) 5月17日 两部门 调整首付比例

5月17日，中国人民银行、国家金融监督管理总局发布《关于调整个人住房贷款最低首付款比例政策的通知》，为落实党中央、国务院决策部署，适应我国房地产市场供求关系的新变化、人民群众对优质住房的新期待，促进房地产市场平稳健康发展，现就个人住房贷款政策有关事项通知如下：对于贷款购买商品住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于15%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于25%。在此基础上，中国人民银行各省级分行、国家金融监督管理总局各派出机构根据城市政府调控要求，按照因城施策原则，自主确定辖区各城市首套和二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例下限。

(5) 5月17日 中国人民银行 取消房贷利率下限

5月17日，中国人民银行发布《关于调整商业性个人住房贷款利率政策的通知》，为落实党中央、国务院决策部署，适应我国房地产市场供求关系的新变化、人民群众对优质住房的新期待，促进房地产市场平稳健康发展，现就调整商业性个人住房贷款利率政策有关事项通知如下：一、取消全国层面首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。二、中国人民银行各省级分行按照因城施策原则，指导各省级市场利率定价自律机制，根据辖区内各城市房地产市场形势及当地政府调控要求，自主确定是否设定辖区内各城市商业性个人住房贷款利率下限及下限水平（如有）。三、银行业金融机构应根据各省级市场利率定价自律机制确定的利率下限（如有），结合本机构经营状况、客户风险状况等因素，合理确定每笔贷款的具体利率水平。

(6) 5月20日 中国人民银行 LPR下调10个基点

5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5月20日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.0%，5年期以上LPR为3.5%。这是LPR年内首降，将进一步降低企业、居民融资成本，提振市场信心，支持实体经济稳定增长。

(7) 5月20日 三部门 《全国住房公积金2024年年度报告》发布

5月20日，住房和城乡建设部、财政部、中国人民银行联合发布《全国住房公积金2024年年度报告》（以下简称《报告》），全面披露了2024年全国住房公积金管理运行情况。2024年，全国住房公积金各项业务运行平稳，住房公积金缴存额36317.83亿元，8127.04万人提取住房公积金27654.84亿元，发放个人住房贷款230.56万笔、13043.07亿元。《报告》显示，住房公积金制度惠及面不断扩大。全年住房公积金实缴单位529万个，实缴人数17628.75万人，分别比上年增长6.92%和1%。新开户单位73.99万个，新开户人数1862.47万人。《报告》显示，2024年住房公积金租购并举支持缴存人解决住房问题力度更大。全年提取人数8127.04万人，占实缴人数的46.10%；提取额27654.84亿元，比上年增长4.11%。加大租房提取支持力度，重点支持新市民、青年人租房安居。

(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。河北省各城市住房公积金贷款利率下调到位，存量与增量贷款均受益；邯郸市公积金管理委员会发布政策调整公积金额度到100万，机关事业单位、国有企业等重点企业的职工，公积金贷款申请条件由“公积金欠缴不超过3个月”，放宽到“公积金欠缴3年之内”。

(1) 5月9日 河北省 住房公积金贷款利率下调到位

5月9日，河北日报发布消息，从省住房城乡建设厅获悉，为进一步减轻缴存人还贷支出负担，根据5月7日《中国人民银行关于下调个人住房公积金贷款利率的通知》有关内容，我省各地住房公积金贷款利率已经调整到位。我省各设区市、定州、辛集及雄安新区住房公积金管理机构均明确，自2025年5月8日起，下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点，5年以下（含5年）和5年以上首套个人住房公积金贷款利率分别调整为2.1%和2.6%，5年以下（含5年）和5年以上第二套个人住房公积金贷款利率分别调整为不低于2.525%和3.075%。此次住房公积金贷款利率调整范围既包括新发放的住房公积金贷款，也包括存量住房公积金贷款。2025年5月8日前已发放的个人住房公积金贷款，自2026年1月1日起执行新利率；2025年5月8日（含）后新发放的个人住房公积金贷款，直接按照调整后的新利率执行。以贷款金额100万元、贷款期限30年、等额本息方式还款计算，购房人首套个人住房公积金贷款的总利息支出将减少约4.76万元。

唐山市

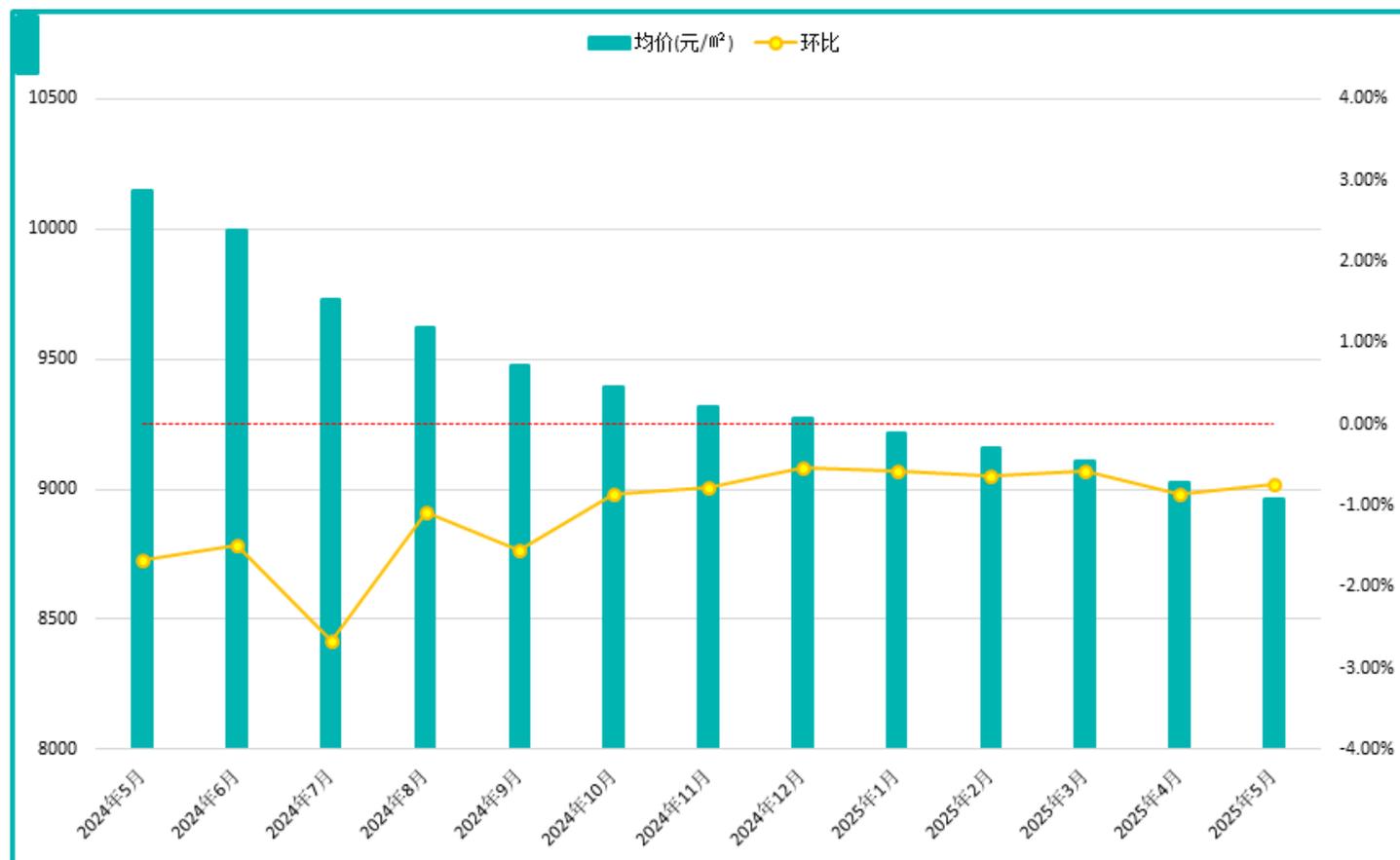
本月唐山市主城区一级土地市场无土地成交（不含工业、仓储用地）。

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5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。

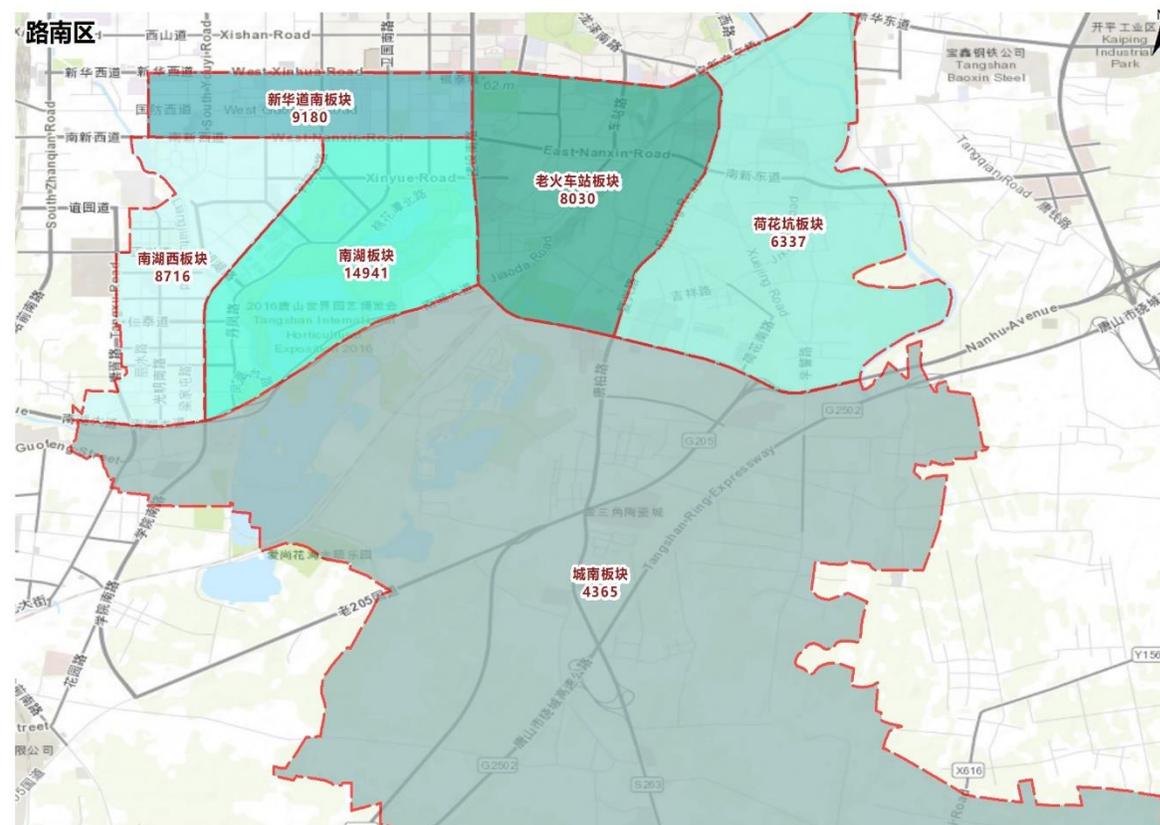
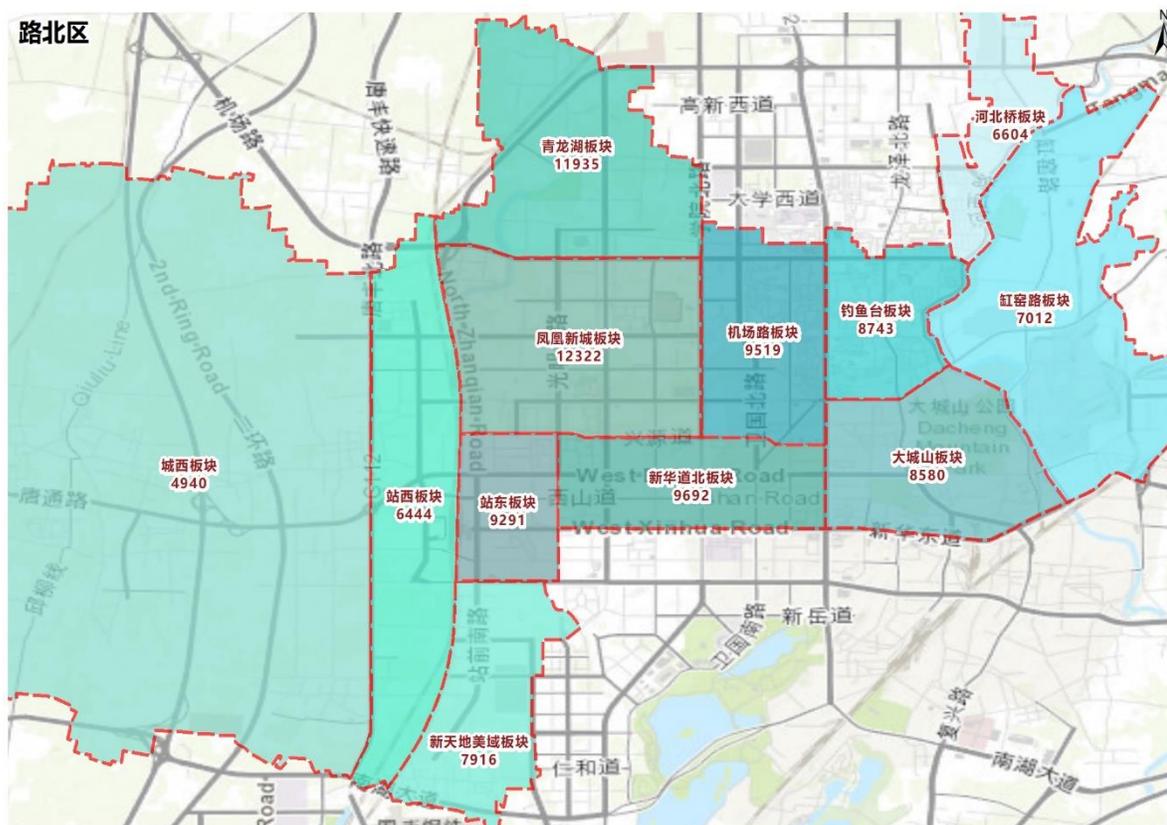
存量住宅市场

嘉泽房易估系统监测数据显示，2025年5月唐山市主城区存量房基价为8961元/㎡，同比下跌11.66%，环比下跌0.73%。



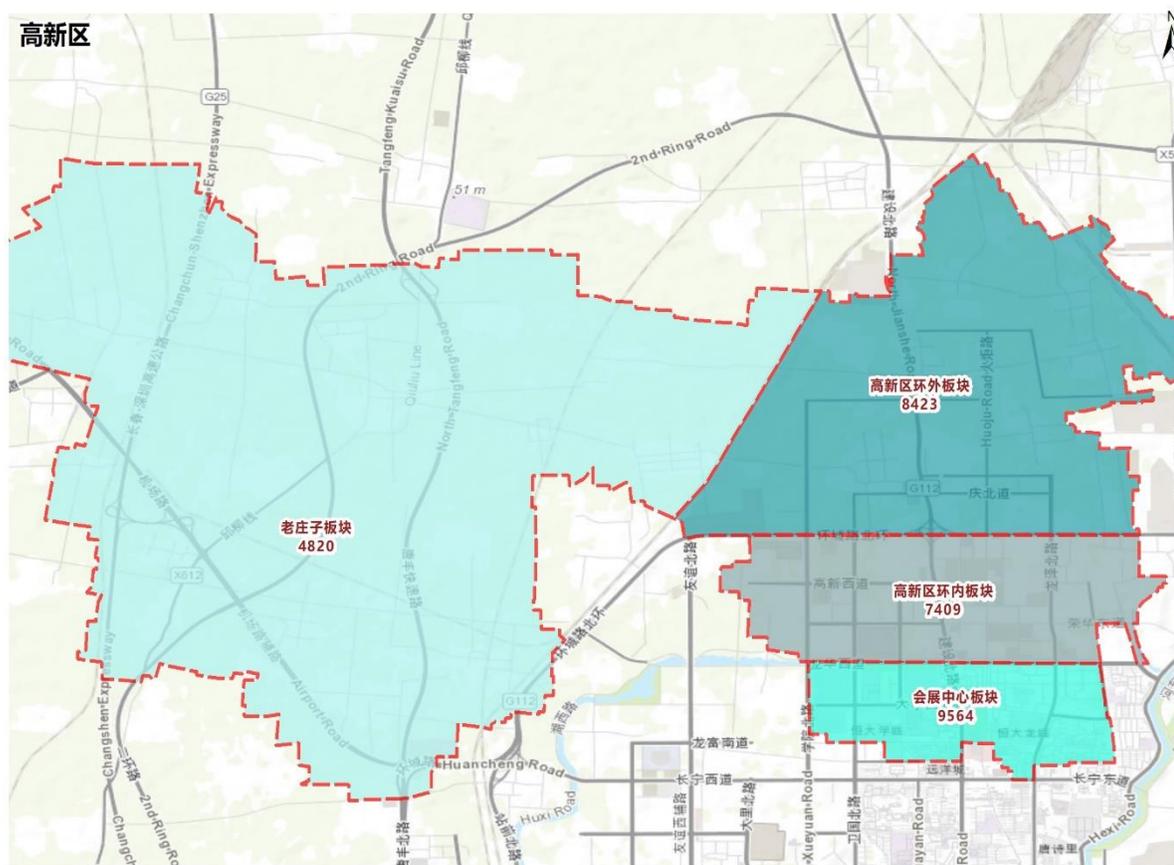
唐山市住宅价格监测

根据嘉泽房易估系统监测结果，2025年5月板块基价前三的是南湖板块（14941元/m²）、凤凰新城板块（12322元/m²）、青龙湖板块（11935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

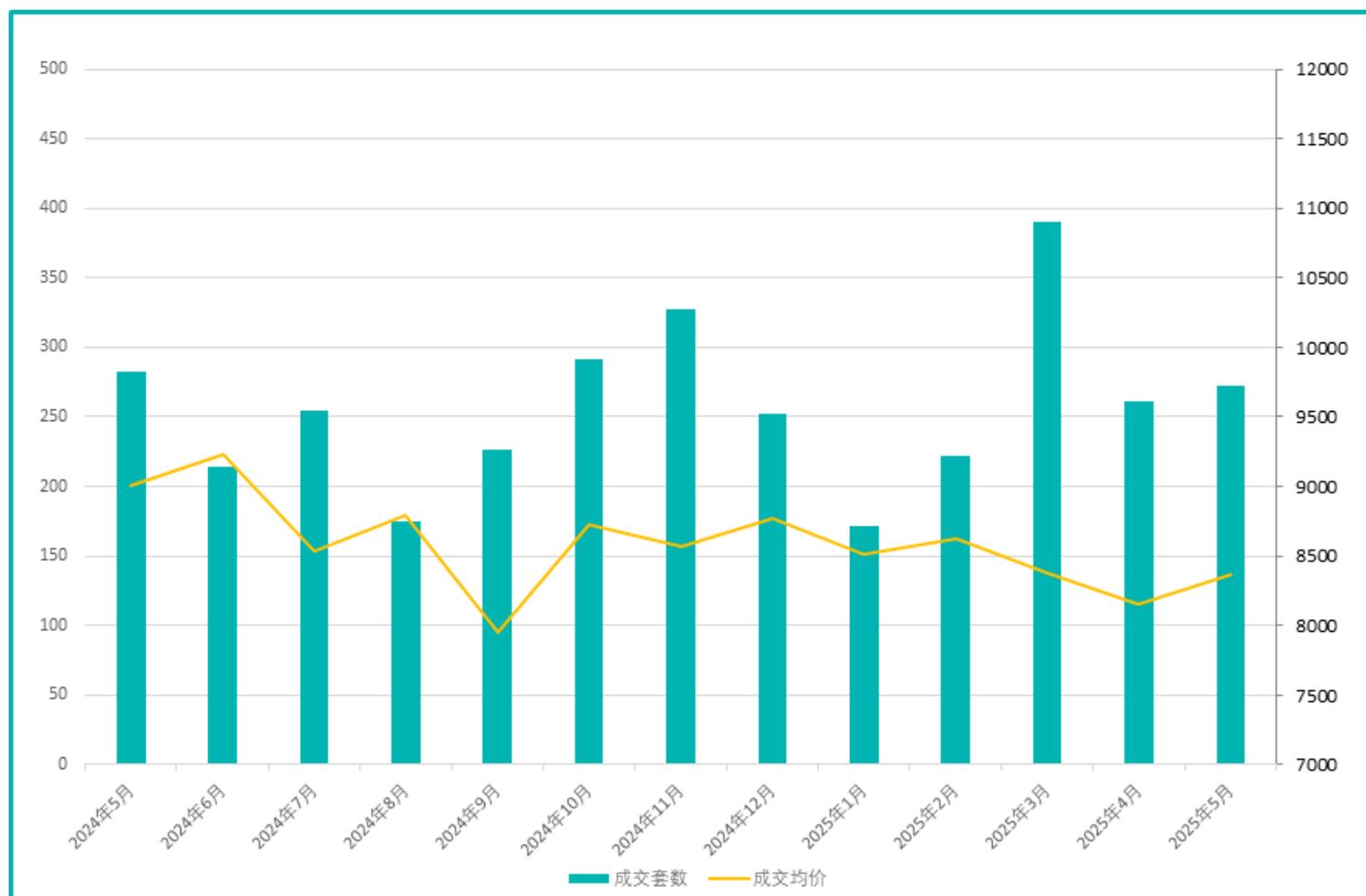
行政区	小区	均价	备注
路北区	唐城壹零壹 (别墅)	45000	别墅
路北区	富力十号	29000	洋房, 叠拼
路北区	铂悦景苑 (铂悦山)	23500	洋房
路北区	陕建唐沣壹号院	23000	小高层
路北区	景泰翰林 (二区别墅)	23000	别墅
路北区	虹源里鹭港 (别墅)	23000	别墅
路北区	万橡府	19600	洋房, 小高层
路北区	凤栖里瑞泽苑 (建投熙湖)	19500	洋房, 高层
路北区	天景美地	19000	洋房, 别墅
路北区	光明西里翠锦园 (天正凤麟里院)	18600	高层
路北区	禹州凤凰府	18500	洋房, 小高层
路北区	海航叠山院	18300	洋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

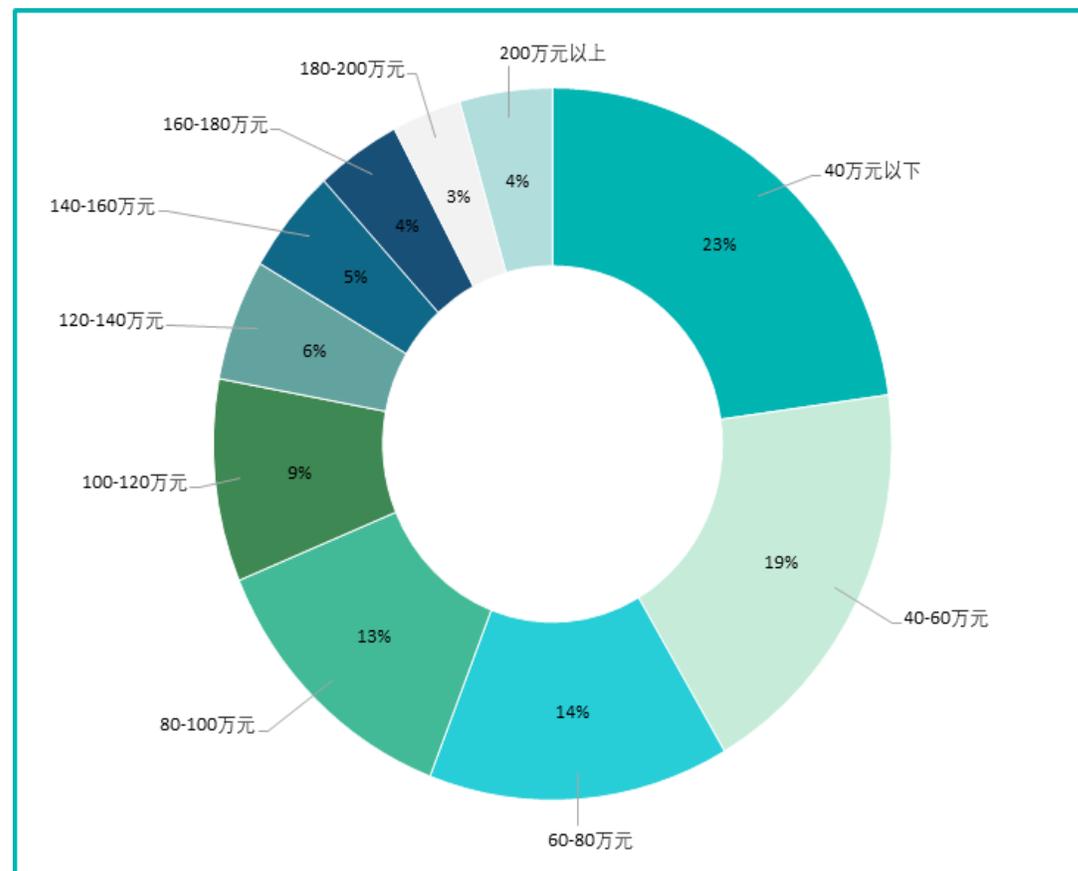
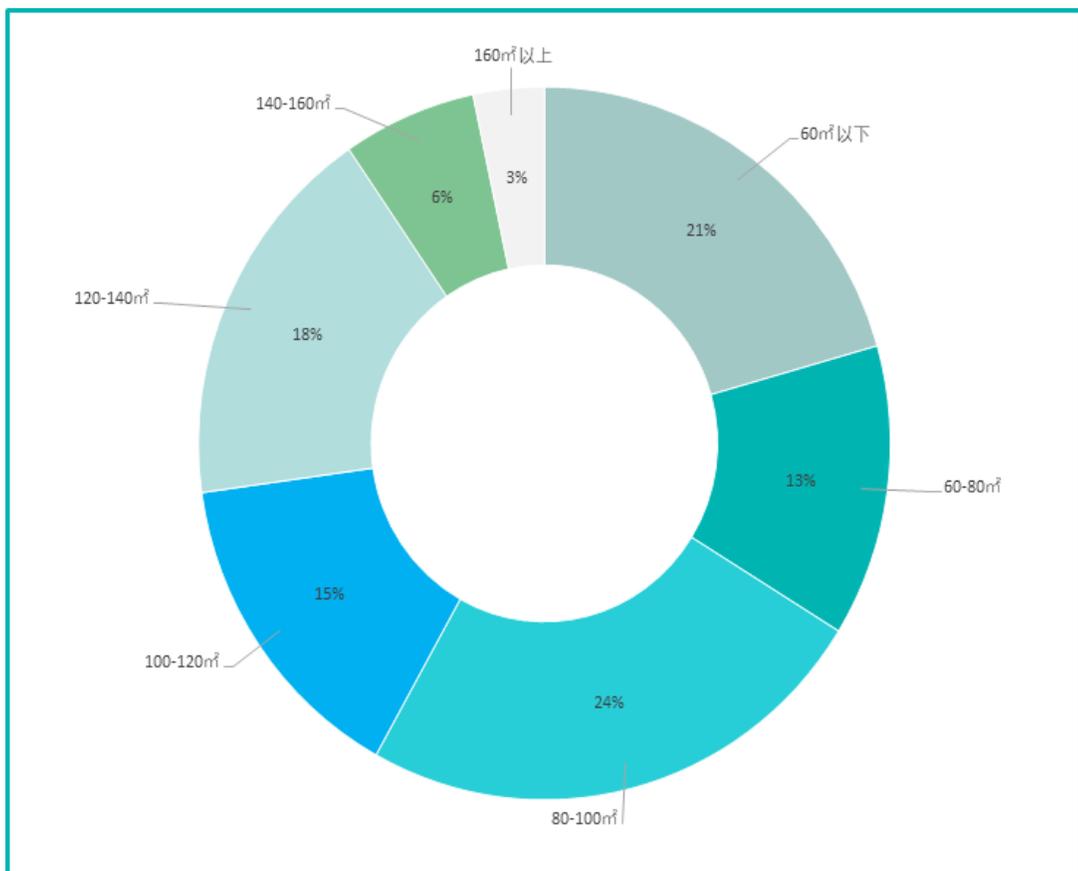
从贝壳找房公布的成交数据看，2025年5月主城区住宅类存量房**总成交套数为272套**、总成交面积为25851.85㎡，成交均价为8365.50元/㎡。**成交套数同比下跌3.55%**，环比上涨4.21%，成交均价同比**下跌7.17%**，环比**下跌2.60%**。成交房源套均面积**95.04㎡**，套均价**86.01万元**。



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**24.26%**；其次为60m²以下，成交占比**20.59%**；第三为100-120m²，成交占比为**17.65%**；120m²以上改善型大户型成交占比为**27.21%**。

从贝壳找房公布的成交房源总价来看，40万元以下占比**22.79%**，40-60万元占比**18.75%**，60-80万元占比**14.34%**，80-100万元占比**12.87%**，100-120万元占比**9.19%**。80万元以内合计占比为**55.88%**，120万元以上占比**22.06%**。



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