

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7月，我国房地产政策环境延续宽松。全国层面，中央城市工作会议提出以推进城市更新为重要抓手，建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市，并明确了7个方面重点任务，为房地产发展方向提供了重要指引；商务部等九部委联合印发方案，将符合条件的进城家政服务员纳入住房保障范围，体现对特定群体住房权益的重视；国务院公布《住房租赁条例》，从多方面规范住房租赁活动，促进市场高质量发展，为建立租购并举住房制度提供有力支撑；LPR维持不变。

(1) 7月7日 九部委 家政服务员纳入住房保障

7月7日，商务部等九部委联合印发了《2025年家政兴农行动工作方案》。此次政策从四方面提出14项工作任务，深入实施家政兴农行动，推动扩大家政服务供给，促进家政服务消费，助力乡村振兴。方案明确提出三条就业保障，包括住房、居住证和医疗等方面的支持，这说明住房工作在落实好保障方面的重要作用。政策明确，规范发展公租房，扩大保障性住房供给，并指导地方及时将符合本地区住房保障条件的进城家政服务员纳入住房保障范围。

(2) 7月15日 中共中央 中央城市工作会议在北京举行

7月14-15日，中央城市工作会议在北京举行。会议强调：坚持因地制宜、分类指导，以建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市为目标，以推动城市高质量发展为主题，以坚持城市内涵式发展为主线，以推进城市更新为重要抓手，大力推动城市结构优化、动能转换、品质提升、绿色转型、文脉赓续、治理增效，牢牢守住城市安全底线，走出一条中国特色城市现代化新路子。

(3) 7月21日 国务院 出台《住房租赁条例》

7月21日，国务院总理李强签署国务院令，公布《住房租赁条例》，自2025年9月15日起施行。《条例》旨在规范住房租赁活动，维护住房租赁活动当事人合法权益，稳定住房租赁关系，促进住房租赁市场高质量发展，推动加快建立租购并举的住房制度。《条例》共7章50条，涉及规范出租承租活动、规范住房租赁企业行为、规范经纪机构行为、强化监督管理、严格责任追究等内容。

(4) 7月21日 中国人民银行 LPR下调维持不变

7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7月21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%，均较前值持平。以上LPR在下次发布LPR之前有效。

(5) 7月23日 最高法 细化商品房消费者权益保护

7月23日，最高人民法院发布《关于审理执行异议之诉案件适用法律问题的解释》，对于商品房消费者权益保护进行了细化、具体的规定，进一步拓宽了保护范围，更大力度守护购房人的合法权益。

(6) 7月30日 中央政治局会议 落实好中央城市工作会议精神

7月30日，中共中央政治局召开会议。会议指出，当前我国经济运行依然面临不少风险挑战，要正确把握形势，增强忧患意识，坚持底线思维，用好发展机遇、潜力和优势，巩固拓展经济回升向好势头。宏观政策要持续发力、适时加力，落实落细更加积极的财政政策和适度宽松的货币政策。在房地产方面，中央政治局会议罕见地没有直接提及房地产调控举措，而是强调要“落实好中央城市工作会议精神，高质量开展城市更新”，体现了中央层面对当前实施的稳楼市政策和房地产市场总体朝止跌回稳方向迈进的认可，落实落细“存量政策”优先级高于出台“增量政策”。同时，城市更新成为城市建设的重要抓手，也将使房地产行业在一定程度上获得新的增长动力，未来围绕城中村和危旧房改造、“好房子”建设、优化土地供给、强化金融支持等相关政策有望持续推进。

(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，诸如优化住房公积金政策、发放购房补贴、推进房票安置、推进“好房子”建设、深化房地产金融支持等方面。本月河北省内未出台新的房地产相关政策。

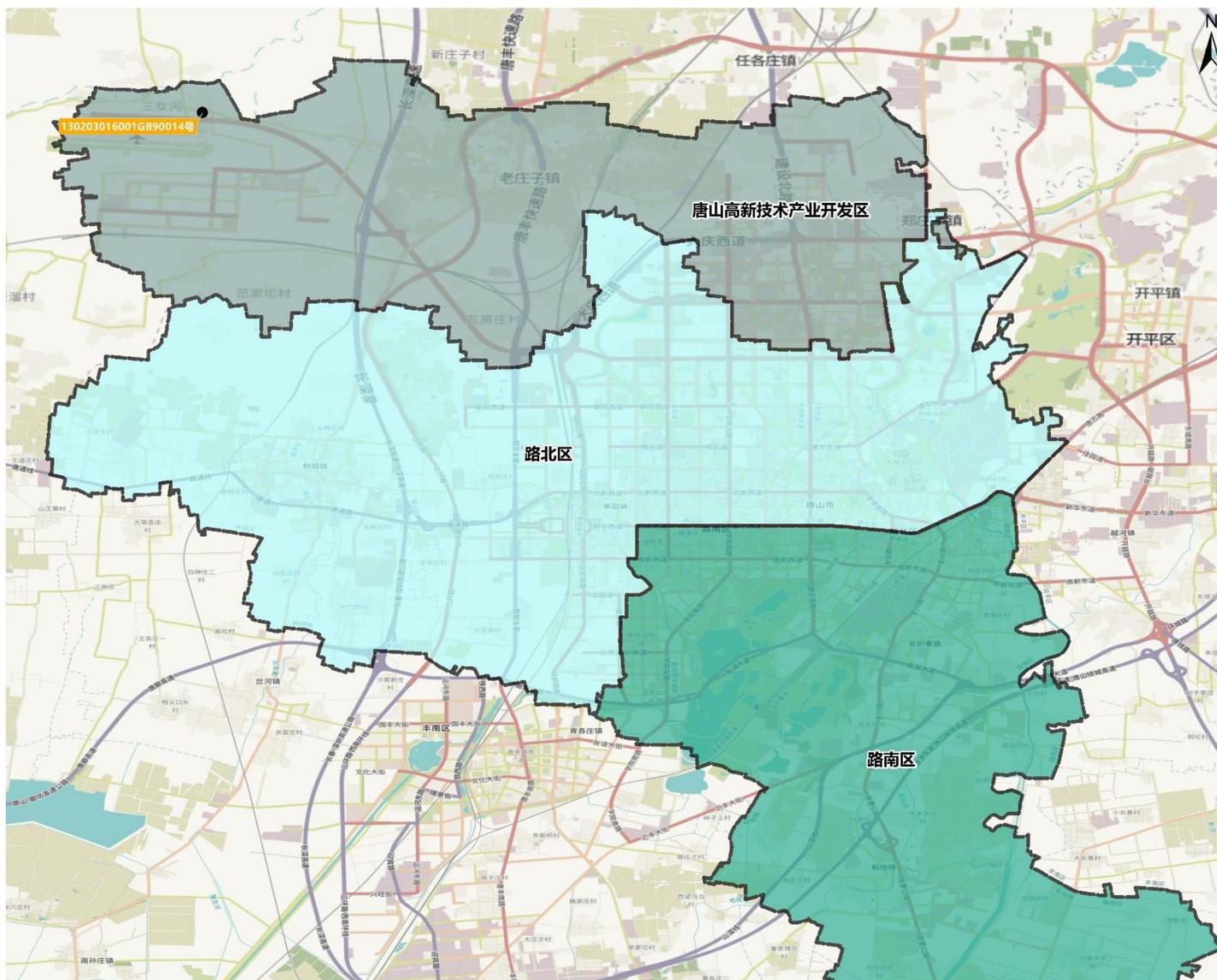
唐山市

7月主城区（路北区、路南区、高新区）共有1宗交通运输用地（不含工业、仓储用地）入市，最终该地块成功出让，成交土地面积69726.66m²（约合42.67亩），成交金额0.446亿元，成交地块位于高新区机场区域，拿地企业为唐山市公共交通集团有限公司。

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
2025-07-22	挂牌	130203016001GB90014号	高新区	机场路北侧、十一号路西侧	交通运输	69726.66	≤1.0	50年	4462.85	唐山市公共交通集团有限公司

宗地位置

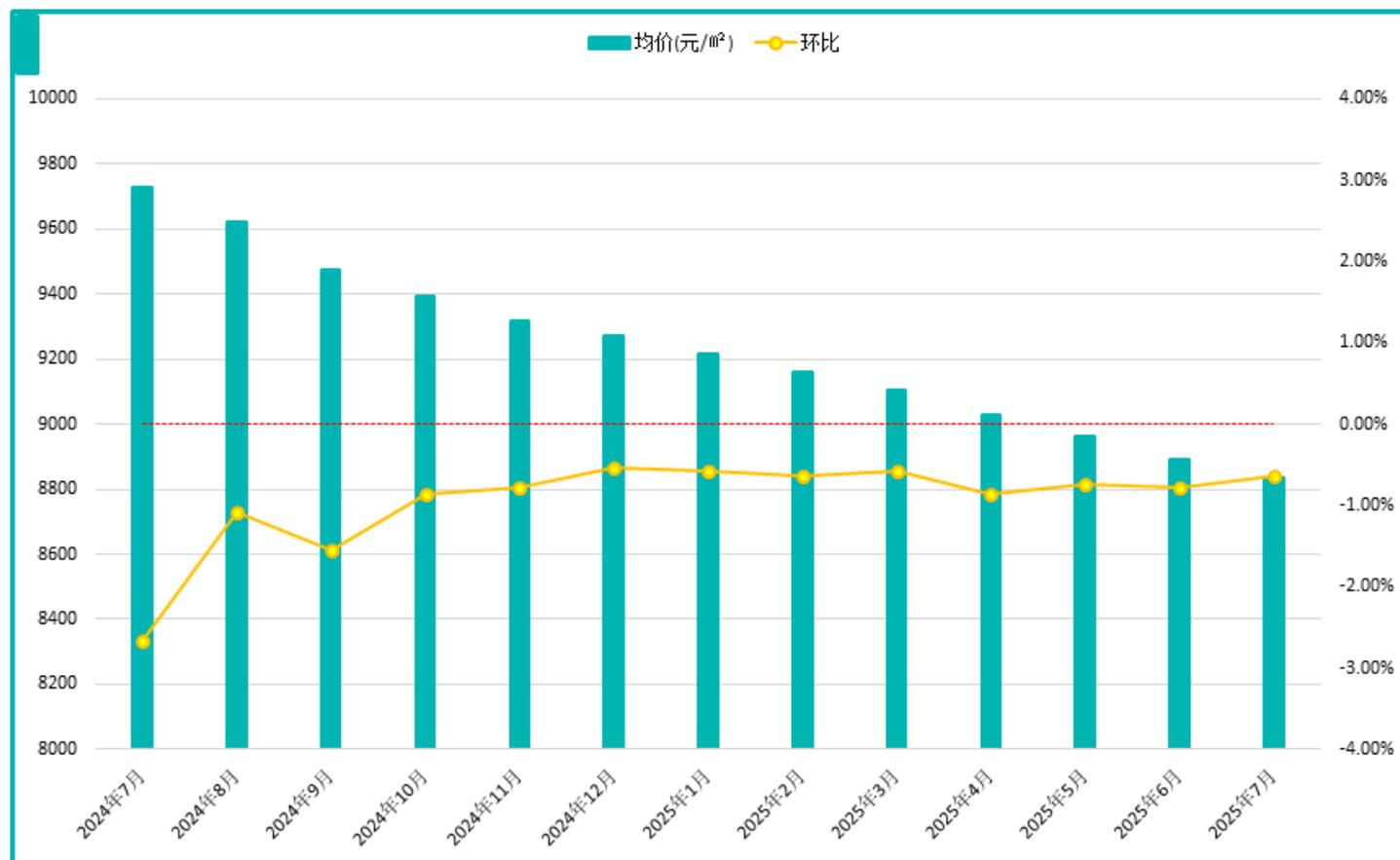


土地市场小结

本月唐山市主城区成交1宗交通运输用地，拿地企业为唐山市公共交通集团有限公司。截止2025年7月，唐山市主城区今年仅成交2宗地，其中1宗为体育场馆、1宗为交通运输。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。

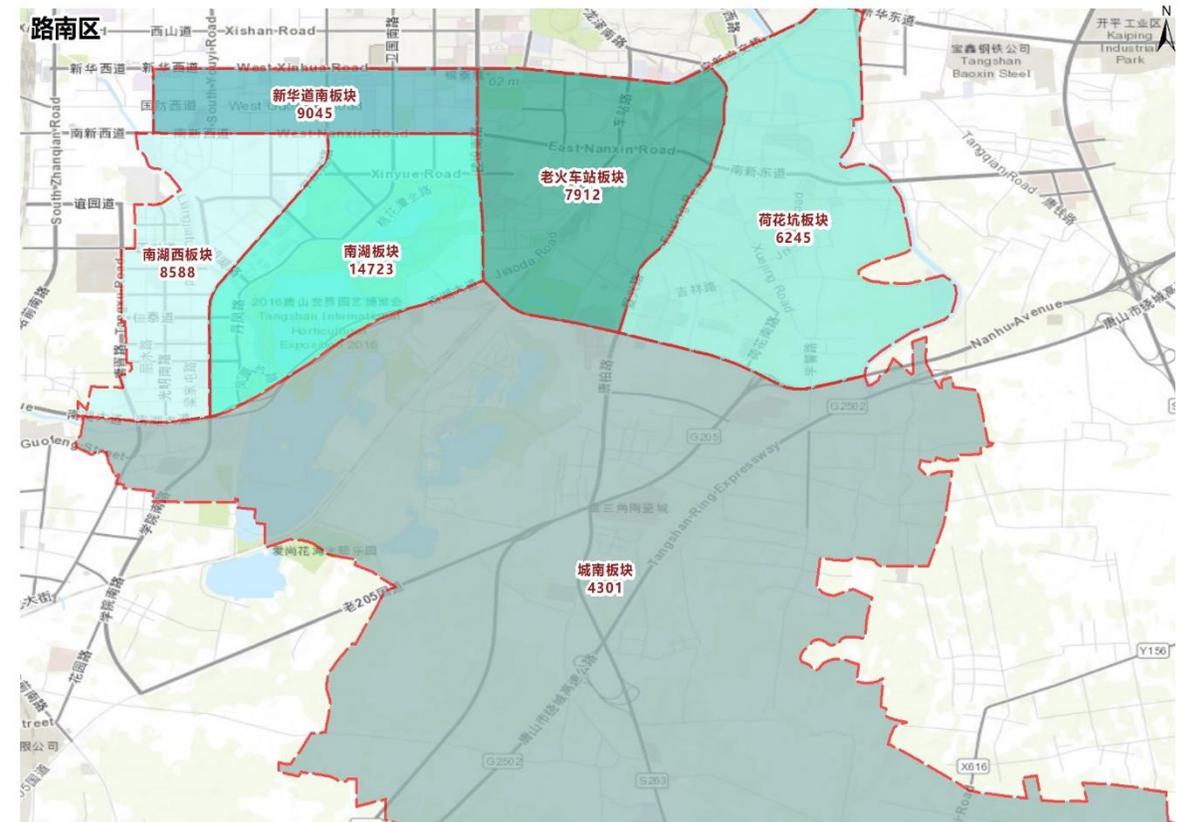
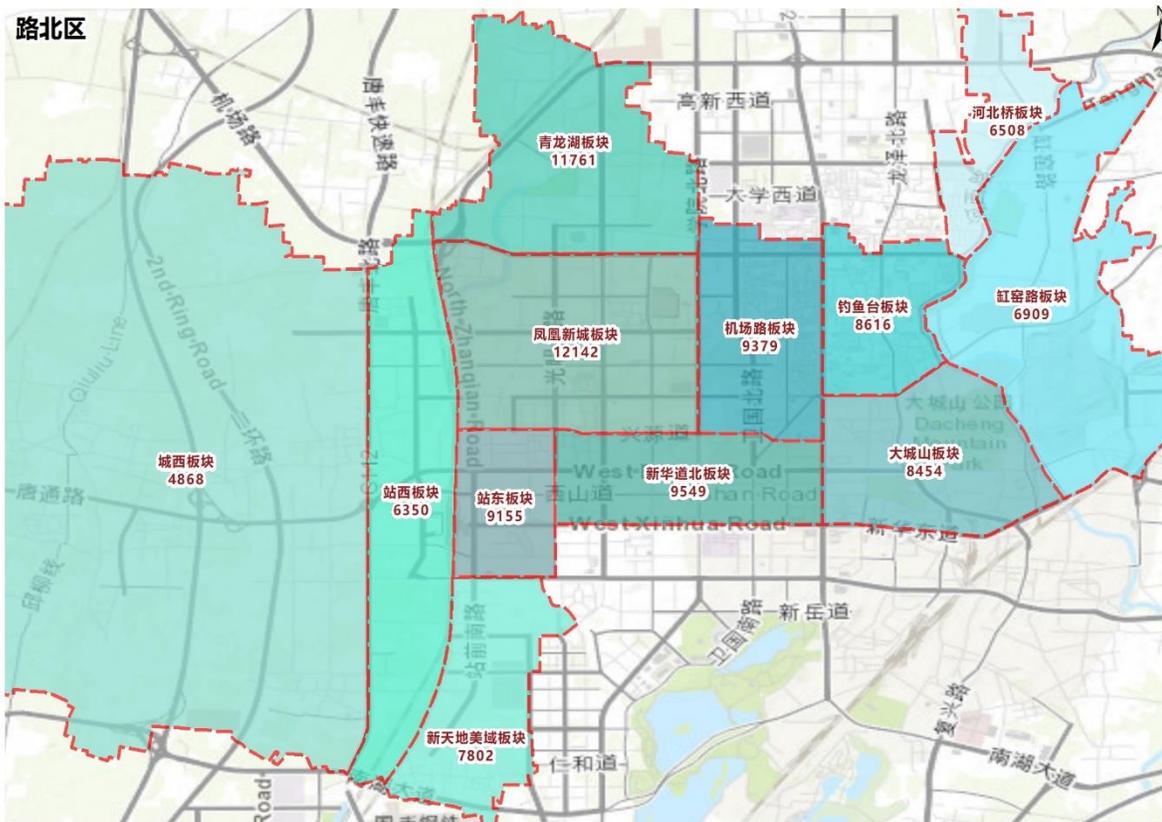
存量住宅市场

嘉泽房易估系统监测数据显示，2025年7月唐山市主城区存量房基价为8835元/㎡，同比下跌9.17%，环比下跌0.63%。



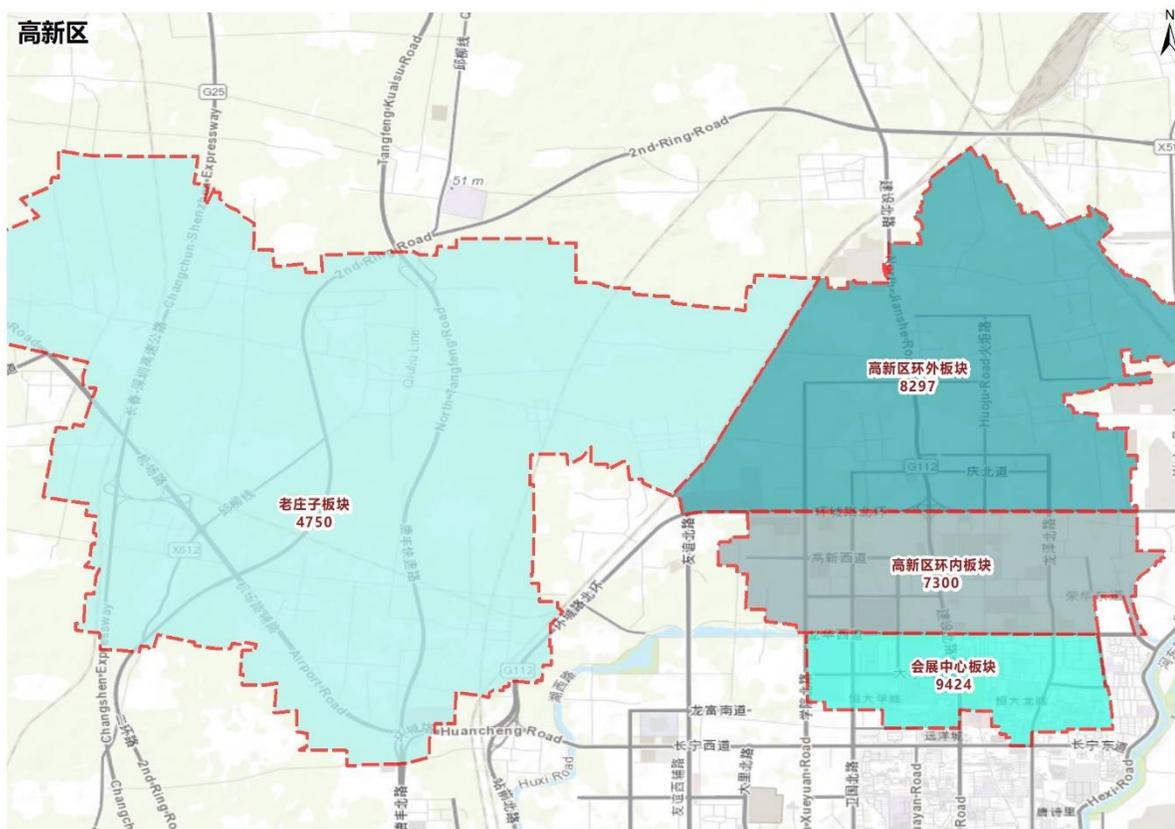
唐山市住宅价格监测

根据嘉泽房易估系统监测结果，2025年7月板块基价前三的是**南湖板块**（14723元/m²）、**凤凰新城板块**（12142元/m²）、**青龙湖板块**（11767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

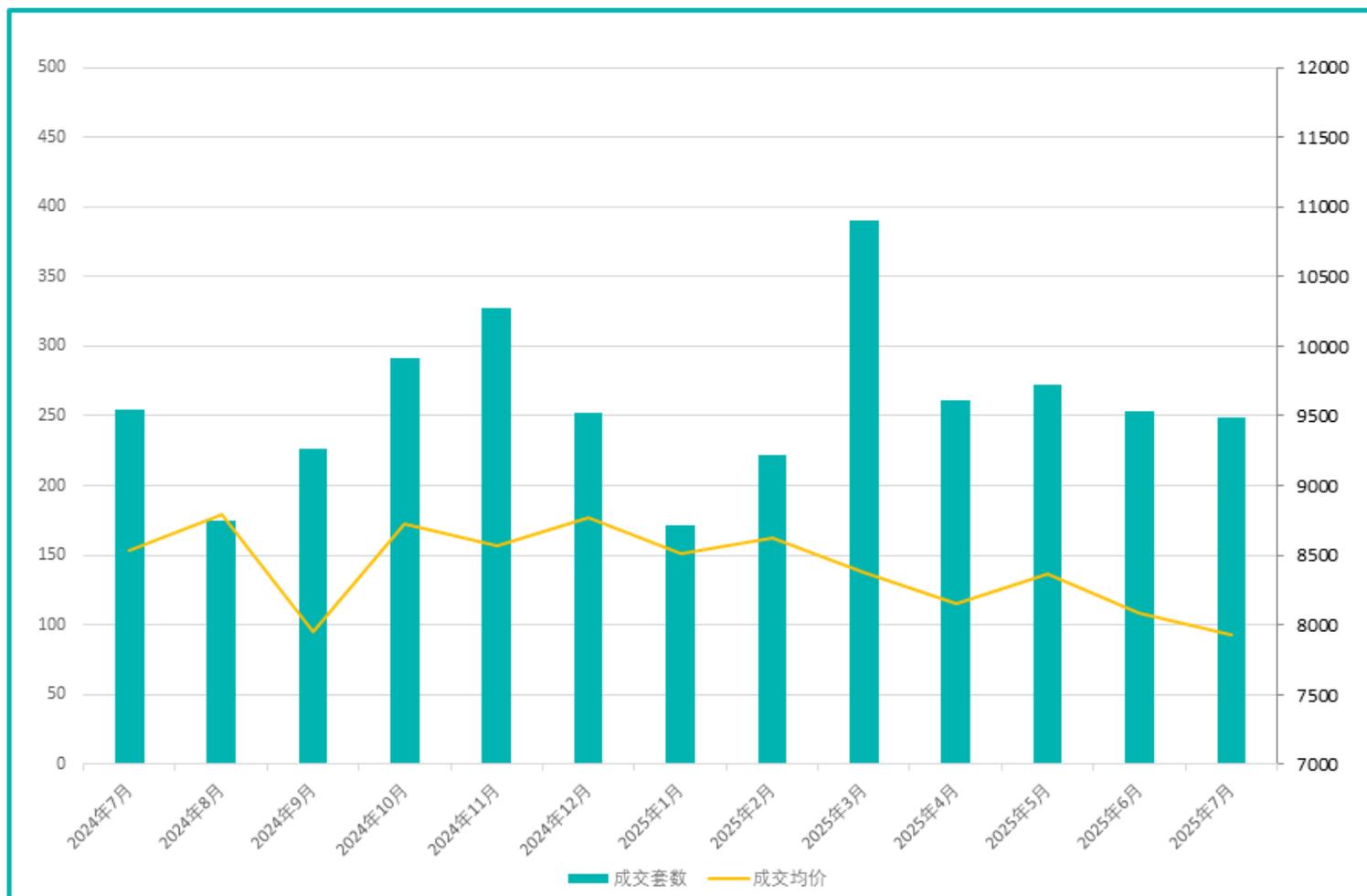
行政区	小区	均价	备注
路北区	唐城壹零壹 (别墅)	45000	别墅
路北区	富力十号	29000	洋房, 叠拼
路北区	铂悦景苑 (铂悦山)	23500	洋房
路北区	陕建唐沣壹号院	23000	小高层
路北区	景泰翰林 (二区别墅)	23000	别墅
路北区	虹源里鹭港 (别墅)	23000	别墅
路北区	万橡府	19600	洋房, 小高层
路北区	凤栖里瑞泽苑 (建投熙湖)	19500	洋房, 高层
路北区	天景美地	19000	洋房, 别墅
路北区	光明西里翠锦园 (天正凤麟里院)	18600	高层
路北区	禹州凤凰府	18500	洋房, 小高层
路北区	海航叠山院	18300	洋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

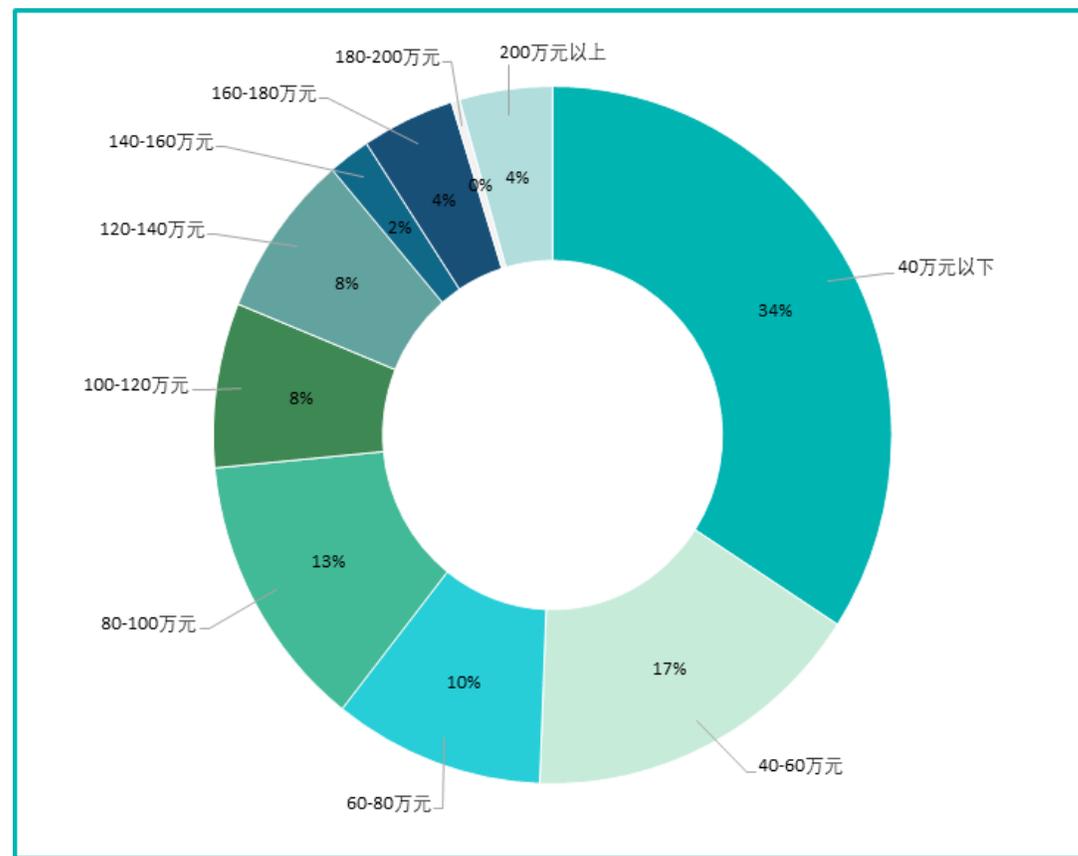
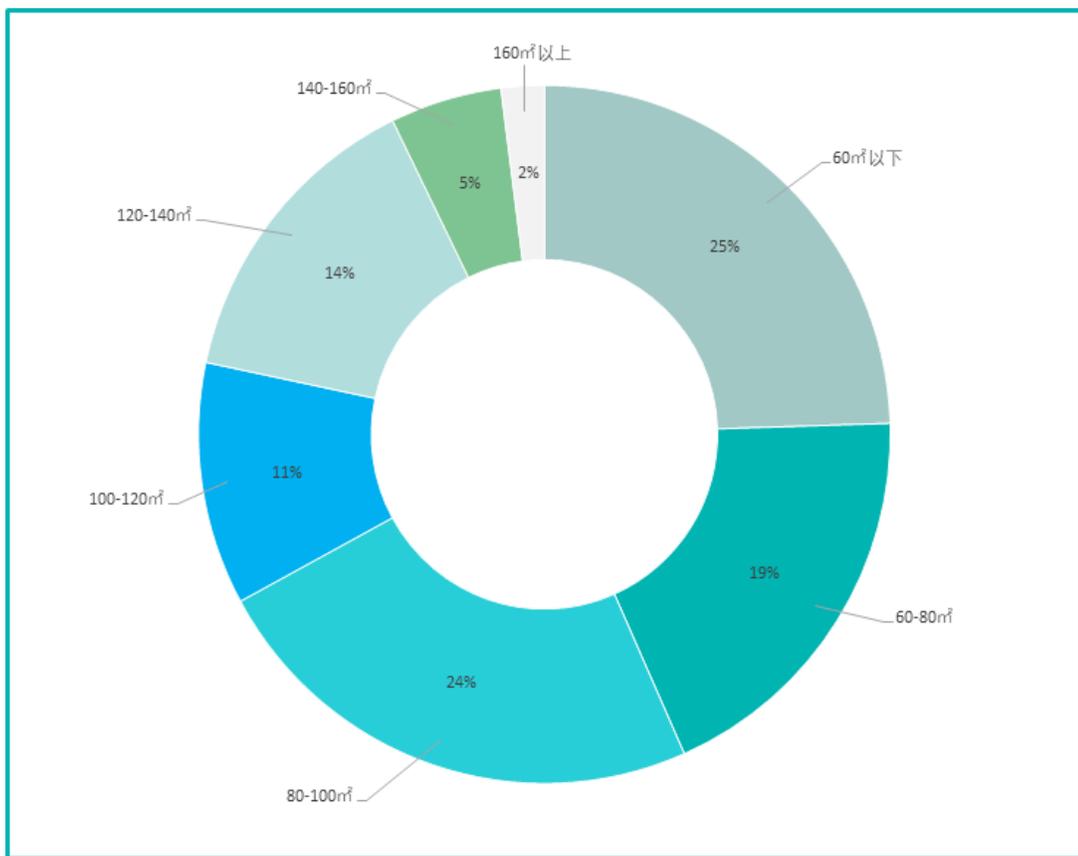
从贝壳找房公布的成交数据看，2025年7月主城区住宅类存量房**总成交套数为249套**、总成交面积为**22008.28m²**，成交均价为**7935.31元/m²**。**成交套数同比下跌1.97%，环比下跌1.58%，成交均价同比下跌6.98%，环比下跌1.98%**。成交房源套均面积**88.39m²**，套均价**77.40万元**。



成交结构

从贝壳找房公布的成交房源面积来看，**60m²以下**成交量最大，成交占比**24.50%**；其次为**80-100m²**，成交占比**23.69%**；第三为**60-80m²**，成交占比**18.88%**；**120m²以上**改善型大户型成交占比为**21.69%**。

从贝壳找房公布的成交房源总价来看，**40万元以下**占比**34.14%**，**40-60万元**占比**16.47%**，**60-80万元**占比**10.04%**，**80-100万元**占比**12.85%**，**100-120万元**占比**7.63%**。**80万元以内**合计占比为**60.64%**，**120万元以上**占比**18.88%**。



住宅市场小结

从目前的市场表现看，2025年7月唐山市主城区房地产市场显著回调，贝壳平台交易数据显示，本月主城区住宅类存量房成交量小幅下滑，主城区住宅类存量房成交249套，环比下跌1.58%；成交均价为7935.31元/m²，环比下跌1.93%，套均面积88.39m²，套均价77.40万元。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60.64%的成交量，80m²以下的中小户型占比达43.38%，当前房地产市场上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。短期内唐山房地产市场仍面临库存压力，叠加购房者信心修复缓慢，预计三季度市场将延续筑底态势。

谢 谢



嘉泽评估



嘉泽顾问



嘉泽房易估