

数读河北

2025年8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8月，我国房地产政策环境延续宽松。全国层面，中共中央、国务院发布关于推动城市高质量发展的意见，明确了“我国城镇化正从快速增长期转向稳定发展期，城市发展正从大规模增量扩张阶段转向存量提质增效为主的阶段”的重要判断，在城市更新方面提到支持老旧住房自主更新、原拆原建；国务院第九次全体会议提出要“采取有力措施巩固房地产市场止跌回稳态势，结合城市更新推进城中村和危旧房改造，多管齐下释放改善性需求”；中房协发布通知，支持服务中小房企的健康发展，增强协会与企业联系，促进中小房企健康发展；财政部等九部委联合印发服务业经营主体贷款贴息政策实施方案；LPR维持不变。

(1) 8月4日 中房协 促进中小房企健康发展

8月4日，中国房地产业协会发布通知，为支持服务中小房企的健康发展，破解中小房企发展难题，发挥协会桥梁纽带作用，形成协会为企业服务的长效机制，对推荐的中小房地产开发企业享受以下服务内容：对纳入的中小房地产开发企业，中国房协将定期组织调研，及时向政府部门反映企业政策诉求；提供金融服务：中国房协将建立融资对接机制，将纳入企业优先推送给金融机构，作为企业融资参考内容；促进房企销售去化：中国房协依托商品房直销平台，优先支持入选企业使用促进商品房销售；完善企业供应链：中国房协将通过优采平台，完善中小房地产开发企业与大型材料供应商合作机制，促进中小房企降本提质增效。

(2) 8月12日 九部门 服务业贷款贴息方案落地

8月12日，财政部、中国人民银行等九部门印发《服务业经营主体贷款贴息政策实施方案》，明确对经办银行向服务业经营主体发放的贷款，由财政部门按贷款本金向经营主体贴息，贴息期限不超过1年，年贴息比例为1个百分点，中央财政、省级财政分别承担贴息资金的90%、10%。单户享受贴息的贷款规模最高可达100万元。适用贷款包括两类：一是用于改善消费基础设施的固定资产贷款，二是用于提升服务供给能力的流动资金贷款。

(3) 8月18日 国务院 采取有力措施巩固房地产市场止跌回稳态势

8月18日，国务院总理李强主持召开国务院第九次全体会议。李强强调，采取有力措施巩固房地产市场止跌回稳态势，结合城市更新推进城中村和危旧房改造，多管齐下释放改善性需求。

(4) 8月20日 中国人民银行 LPR下调维持不变

8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8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%，均较前值持平。以上LPR在下一发布LPR之前有效。

(5) 8月26日 两部门 印发房地产从业机构反洗钱工作管理办法

8月26日，住房和城乡建设部、中国人民银行印发《房地产从业机构反洗钱工作管理办法》，自2025年9月1日起施行。《办法》指出，房地产从业机构应当充分考虑面临的洗钱风险，依法采取预防、监控措施，建立健全反洗钱内部控制制度，指定内设机构或者人员负责反洗钱工作；房地产从业机构不得向身份不明的客户销售房屋或者提供经纪服务。客户拒不配合提供身份证明材料等信息的，可以拒绝向其销售房屋或者提供经纪服务，并根据情况向中国反洗钱监测分析中心提交可疑交易报告；房地产从业机构应当采取妥善措施，完整、准确地保存获取的客户身份资料和交易记录，保存期不少于十年。

(6) 8月28日 中共中央、国务院 支持老旧住房自主更新、原拆原建

8月28日，国务院发布《中共中央、国务院关于推动城市高质量发展的意见》，本次《意见》是7月中央城市工作会议召开后第一份针对城市高质量发展的落实文件。《意见》在“营造高品质城市生活空间中明确要系统推进好房子和完整社区建设-方面指出要加快构建房地产发展新模式，更好满足群众刚性和多样化改善性住房需求，另一方面，强调要大力推进安全、舒适、绿色、智慧的好房子建设。在城市更新方面提到支持老旧住房自主更新、原拆原建等。本次《意见》是对中央城市工作会议的具体落实，为各地提供了重要指引。

(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，包括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。

邯郸市

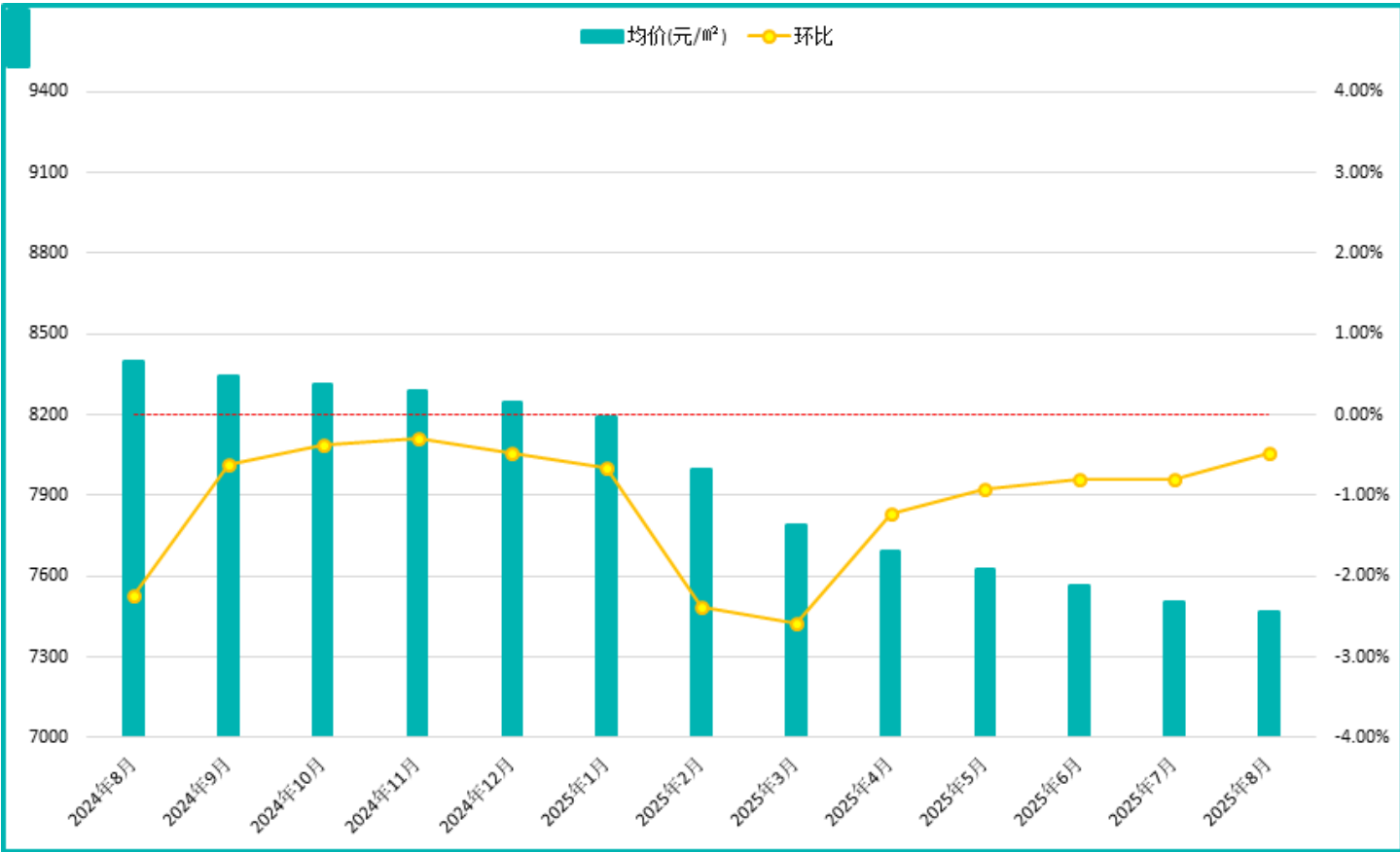
本月廊坊市主城区一级土地市场无土地成交（不含工业、仓储用地）。

土地市场小结

本月廊坊市主城区一级土地市场无土地成交（不含工业、仓储用地）。截止2025年8月，廊坊市主城区今年共成交9宗地，其中广阳区2宗、安次区3宗，广阳临空区域4宗地。当前开发商对廊坊市场持谨慎态度，市场观望情绪浓厚，土地市场的低迷态势可能仍将持续较长一段时间，短期内难见明显回暖迹象。

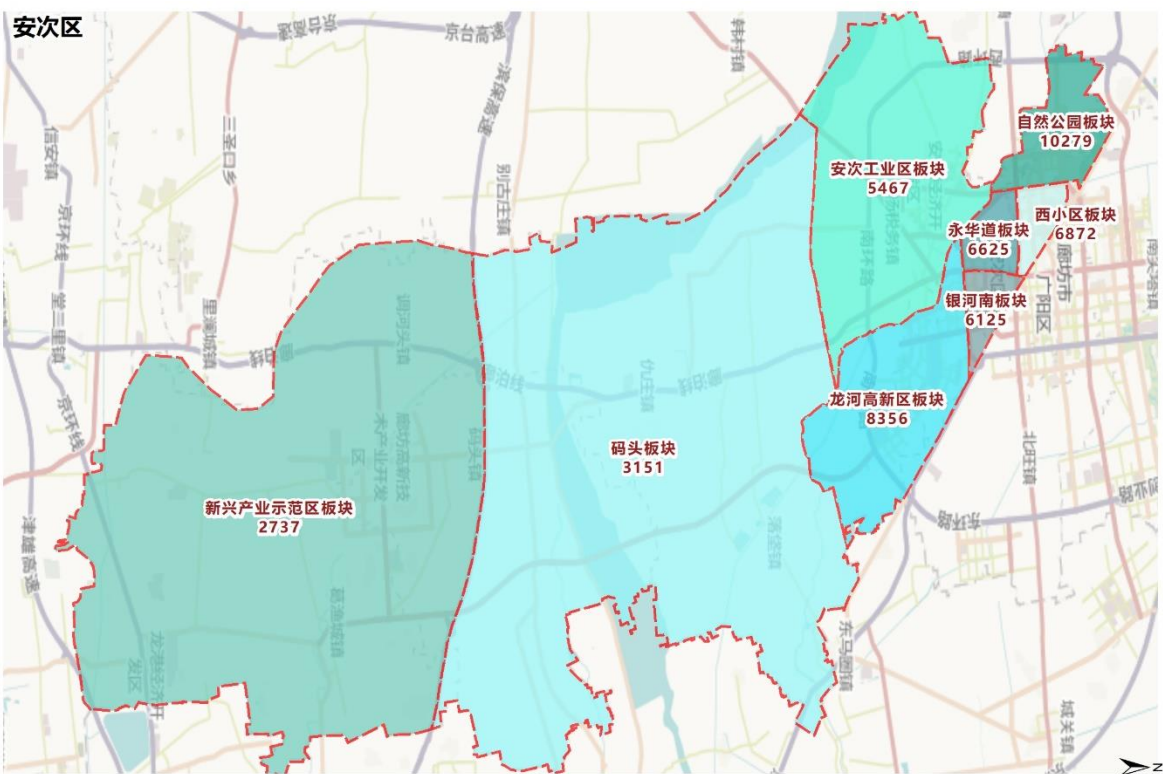
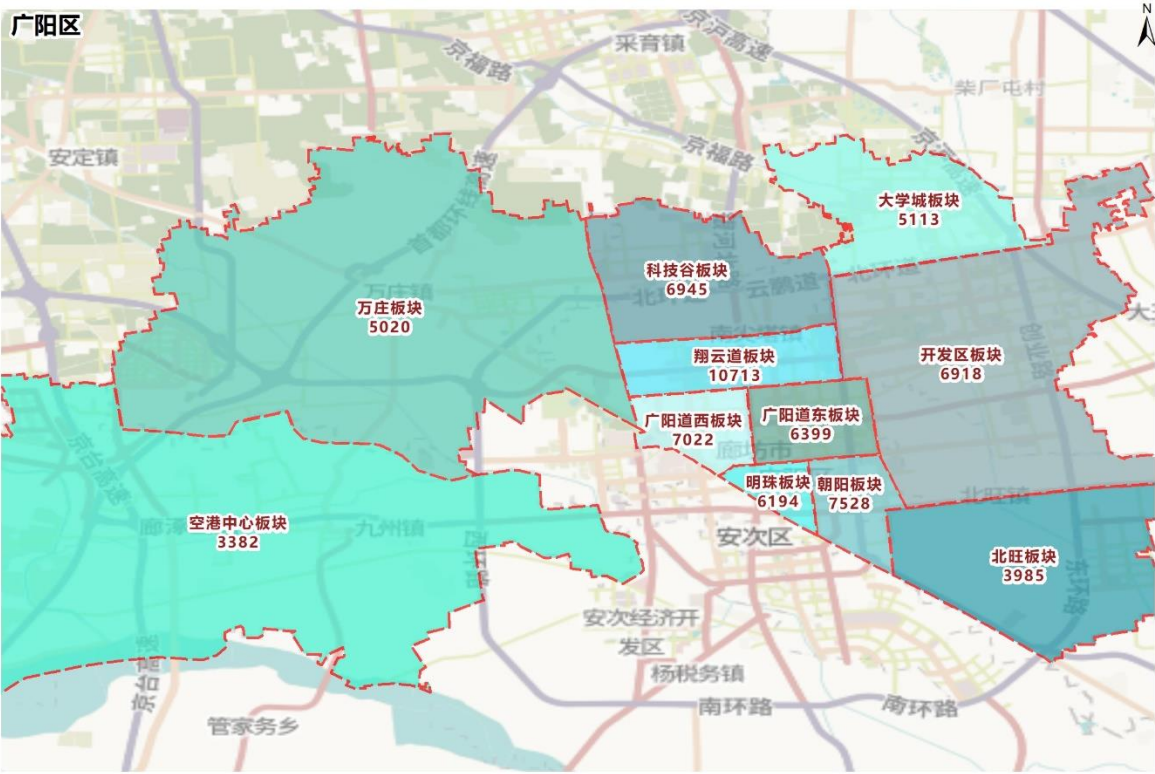
存量住宅市场

嘉泽房易估系统监测数据显示，2025年8月廊坊市主城区**存量房基价**为**7467**元/㎡，环比下跌0.48%，同比下跌11.05%。



廊坊市住宅价格监测

根据嘉泽房易估系统监测结果，2025年8月板块基价前三的是**翔云道板块**（10713元/m²）、**自然公园板块**（10279元/m²）、**龙河高新区板块**（8356元/m²）。
主城区具体板块价格如下：



主城区板块监测图

廊坊市各行政区热点小区基准价格

广阳区热点小区

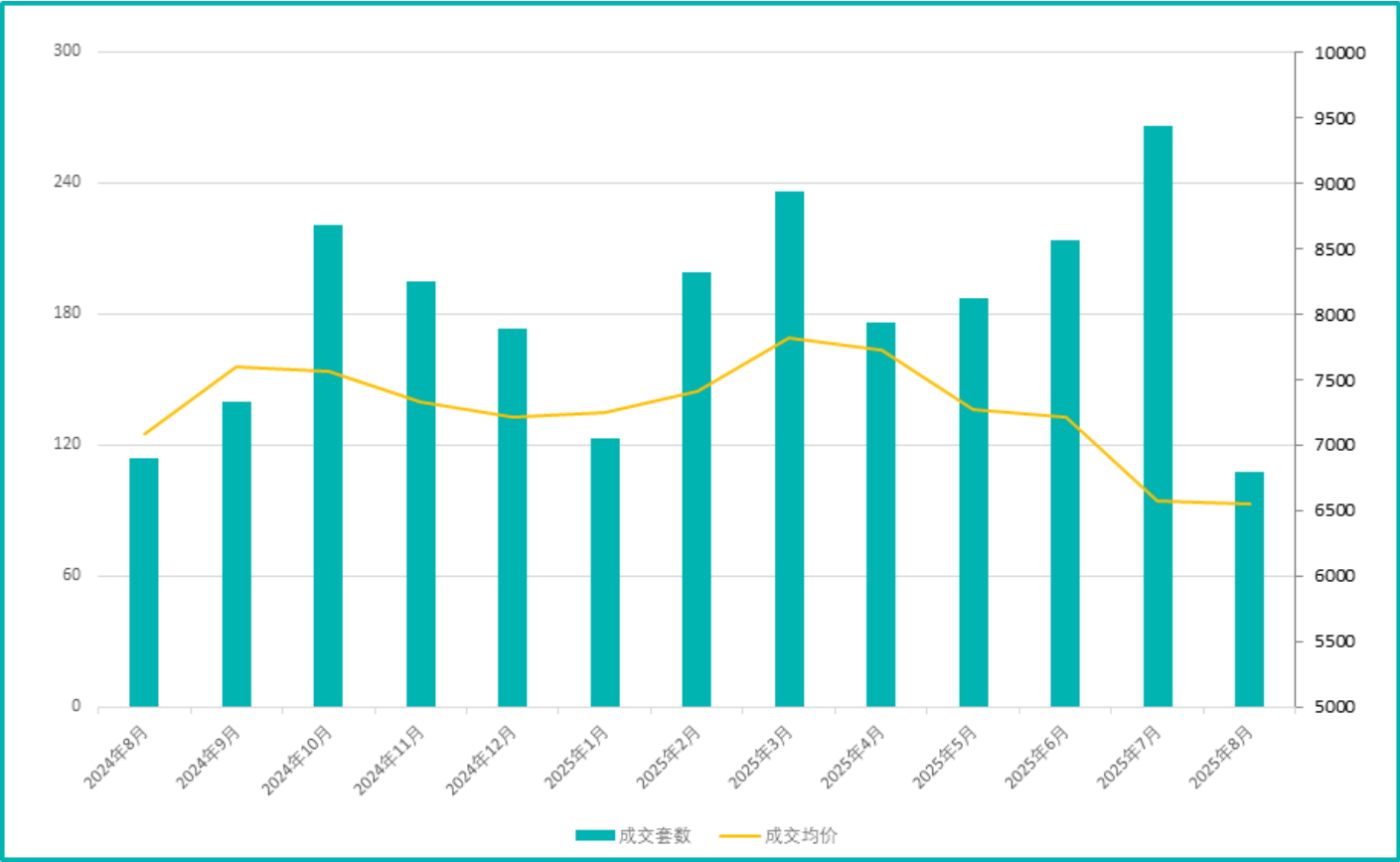
行政区	小区	均价	备注
广阳区	兰亭雅居	31000	别墅
广阳区	国际花园	28000	独栋28000，联排25000
广阳区	艾力枫社	25000	别墅
广阳区	中交泰合郡	21000	洋房21000，高层18000
广阳区	梅花公寓	17000	高层
广阳区	孔雀城大公馆	16000	高层
广阳区	万科翡翠华章	15000	高层
广阳区	荣盛华府	14500	高层
广阳区	新世界花园二区	10800	洋房
广阳区	东方花园别墅	17000	别墅
广阳区	荣盛锦绣豪庭	13500	高层
广阳区	盛德紫悦府	13500	高层13500，多层12700
广阳区	荣盛锦绣御府	13500	高层13500，小高层14500
广阳区	书香苑	10500	高层
广阳区	孔雀城悦府	11500	洋房15500，高层11500
广阳区	上善颐园含芳苑	11500	洋房15000，高层11500
广阳区	恒鼎荣庭	17200	高层
广阳区	善颐园沁芳苑	11400	高层11400，洋房14500
广阳区	上善颐园茈萼苑	10400	洋房10400，洋房13500
广阳区	宝石花苑	13500	高层

安次区热点小区

行政区	小区	均价	备注
安次区	永兴别墅	14500	别墅
安次区	瑞河兰乔	11000	高层11000，洋房12600
安次区	华夏第九园	11200	高层
安次区	红星紫郡	8500	高层
安次区	紫晶苑	13500	洋房13500，高层8500
安次区	海德公园	10800	高层10800，洋房12700
安次区	盛德廊悦府	8900	高层
安次区	科通嘉园	8500	高层
安次区	馨视界花城	10100	高层
安次区	证大大拇指广场	9400	高层
安次区	馨视界	10000	高层
安次区	阳光馨苑	10500	高层
安次区	狮子城海棠园	7500	高层
安次区	金源丽舍	10100	高层
安次区	御澜华府	8800	高层
安次区	书芳苑	9700	高层
安次区	豪邸坊	9500	高层
安次区	金地都会风华	10200	高层
安次区	中房馨美城	9500	高层
安次区	荣盛花语璟园	9800	高层

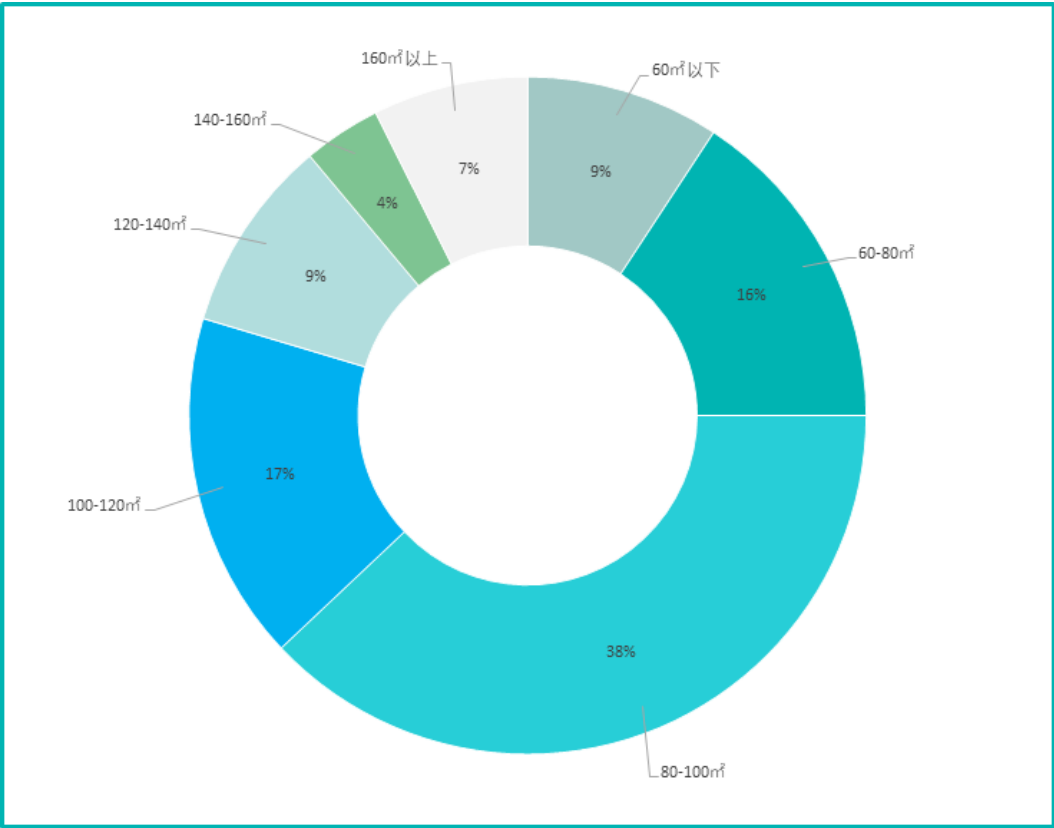
贝壳平台成交分析

从贝壳找房公布的成交数据看，2025年8月(截止8月17日)主城区住宅类存量房总成交套数为**103套**、总成交面积为**10920.12m²**，成交均价为**6550.93元/m²**。成交均价环比**下跌0.42%**，同比**下跌7.59%**，成交房源套均面积101.11m²，套均价69.65万元。

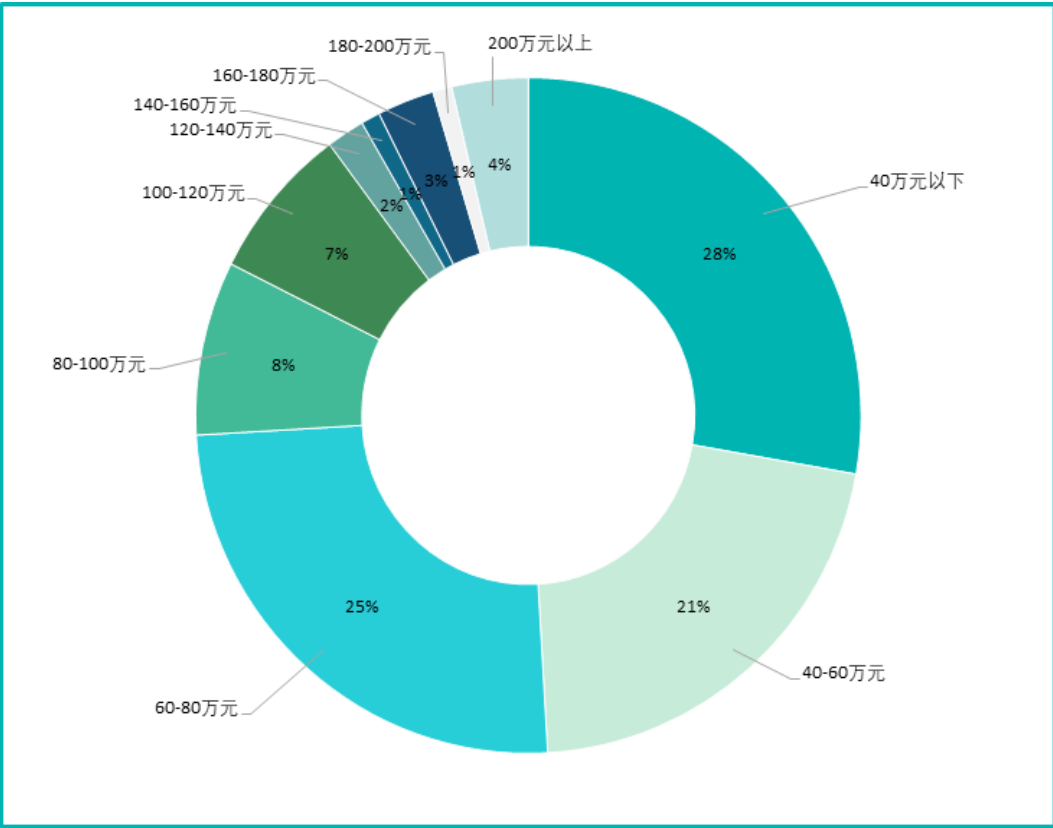


成交结构

从贝壳找房公布的成交房源面积来看，80-100㎡成交量最大，占总成交量的**37.69%**；其次为120-140㎡，占总成交量的**16.17%**；60-80㎡占比为**15.74%**；120㎡以上改善型大户型成交占比为**20.37%**。



从贝壳找房公布的成交房源总价来看，40万元以下占**27.78%**，60-80万元占比**25.00%**，40-60万元占比**21.30%**，80-100万元占比均为**12.03%**。120万元以上占比**13.53%**，80万元以下占比**68.80%**。



住宅市场小结

从目前的市场表现看，廊坊市主城区房地产市场下行压力持续，但跌幅有所放缓，贝壳平台成交数据显示本月(截止8月17日)住宅类存量房总成交套数为108套，成交均价为6550.93元/㎡，环比下跌0.42%，同比下跌7.59%，套均面积101.11㎡，套均价69.65万元。成交结构方面，低总价、面积适中的房源成为成交主力，60-100㎡房源占总成交量的53.70%，80万元以内房源占总成交量的74.07%。当前廊坊市房地产市场要实现“企稳止跌”仍需政策持续发力以及整体经济环境的协同配合，短期内市场将延续调整态势。

谢 谢



嘉泽评估



嘉泽顾问



嘉泽房易估