

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

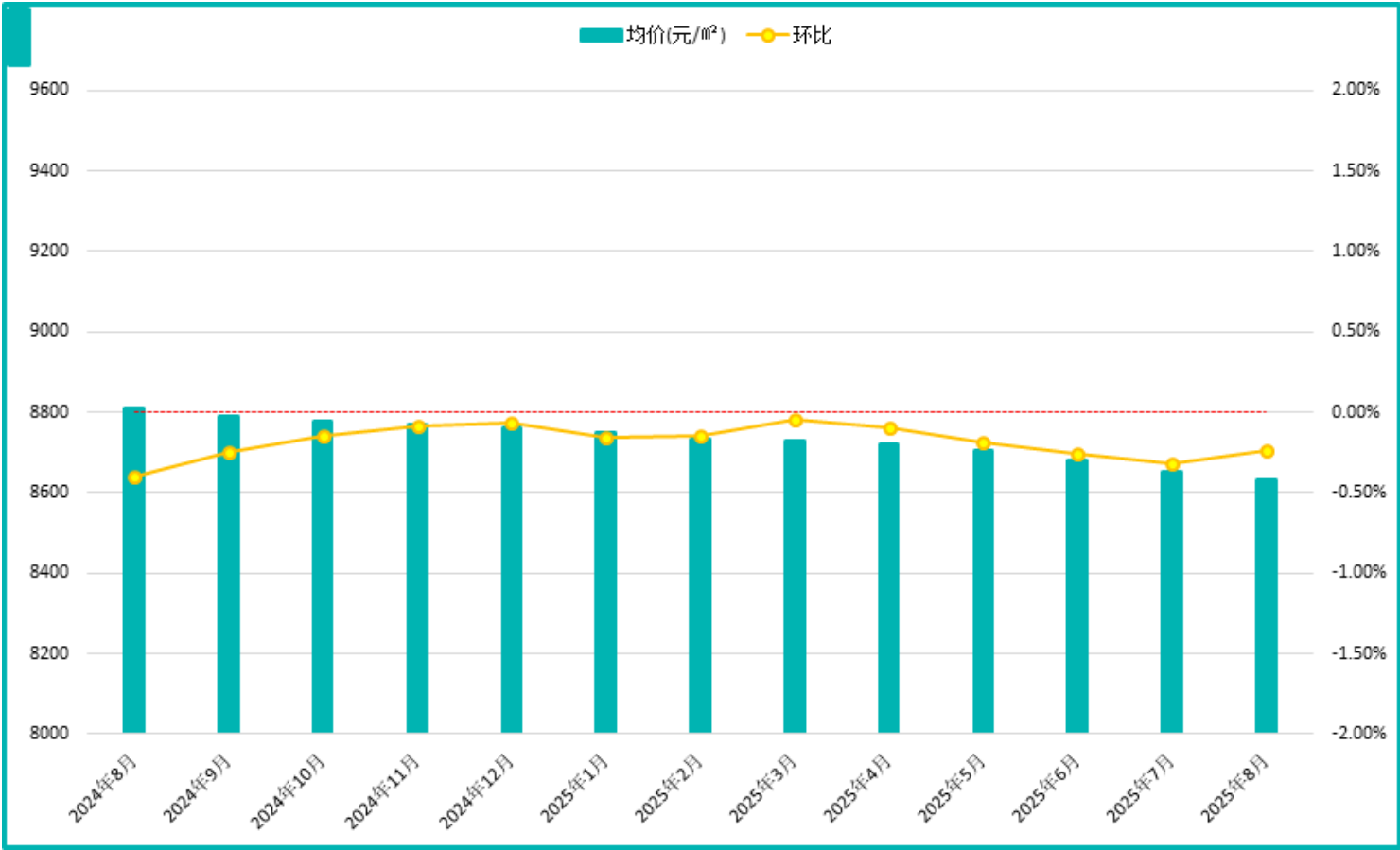
本月邯郸市主城区一级土地市场无土地成交（不含工业、仓储用地）。

土地市场小结

本月邯郸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8月底2025年邯郸市主城区共成交16宗地（不含工业、仓储用地），总成交面积439267.62㎡（约合658.90亩），总成交金额22.216亿元，其中住宅用10宗、商服用地3宗、教育用地3宗。当前邯郸市主城区一级土地市场延续平稳基调，土地市场以刚需及改善地块为主，房企拿地聚焦配套完善区域，优质地块竞争温和，整体上维持了较高的热度。

存量住宅市场

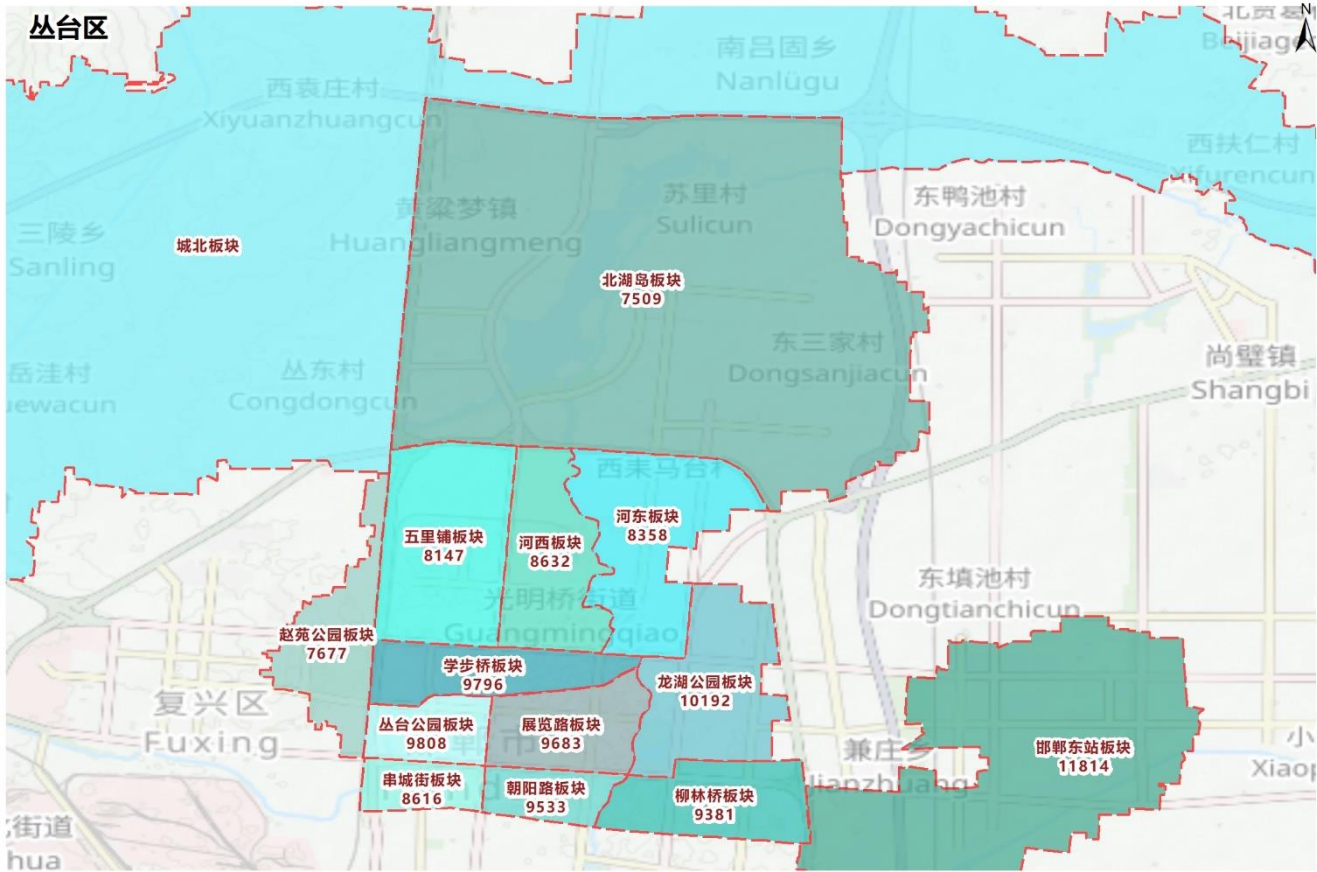
嘉泽房易估系统监测数据显示，2025年8月邯郸市主城区存量房基价为**8633**元/㎡，环比下跌0.24%，同比下跌2.02%。



邯郸市住宅价格监测

2025年8月邯郸市主城区板块基价前十：

- 【1】 邯郸东站板块（11814元/平方米）
- 【2】 龙湖公园板块（10192元/平方米）
- 【3】 高开板块（9917元/平方米）
- 【4】 丛台公园板块（9808元/平方米）
- 【5】 学步桥板块（9796元/平方米）
- 【6】 展览路板块（9683元/平方米）
- 【7】 朝阳路板块（9533元/平方米）
- 【8】 柳林桥板块（9381元/平方米）
- 【9】 赵都新城板块（8657元/平方米）
- 【10】 河西板块（8632元/平方米）



主城区板块监测图

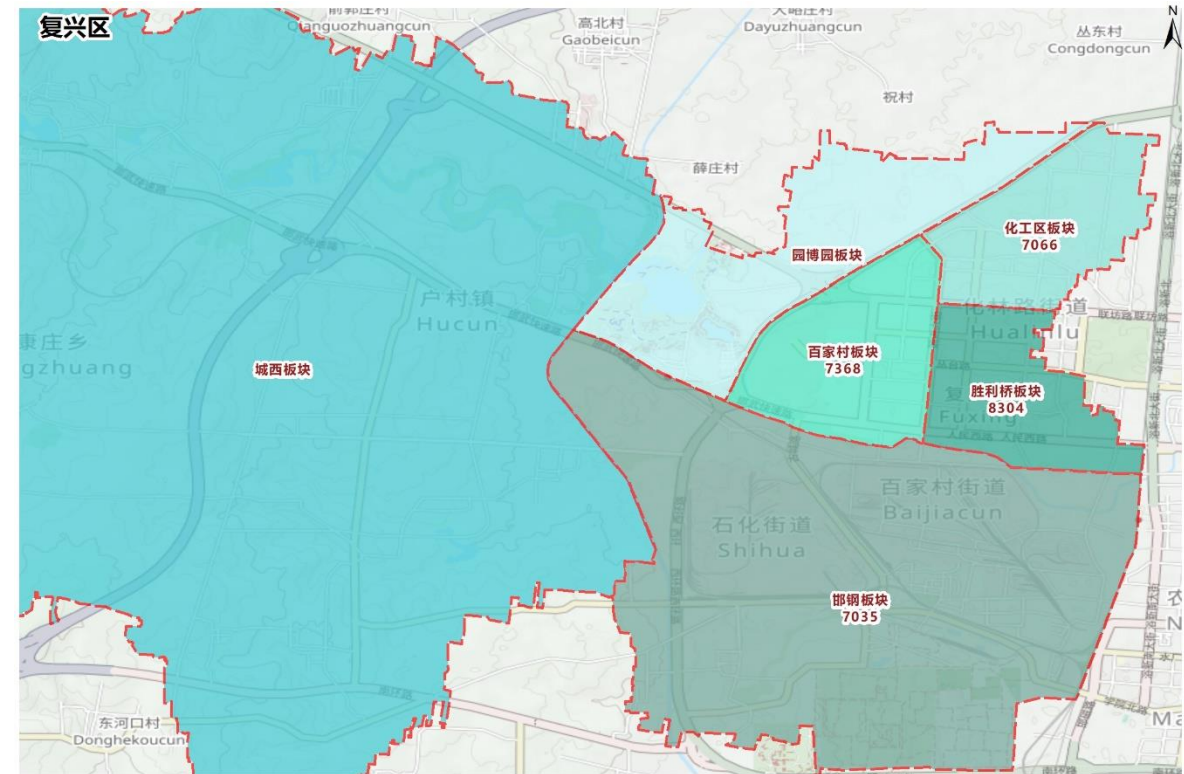
The map displays the administrative divisions of Nanbao Township (南堡乡). The township is divided into several blocks (板块) and villages (村). The blocks and their corresponding numbers are:

- 火车站板块 (Railway Station Block) 8073
- 中华巷板块 (Zhonghua Lane Block) 8416
- 农林路板块 (Nonglin Road Block) 7936
- 水院北路板块 (Shuiyuan North Road Block) 8456
- 赵都新城板块 (Zhoudou New City Block) 8657
- 罗城头板块 (Luochengtou Block) 8234
- 南湖板块 (Nanhu Block) 8481
- 南堡板块 (Nanbao Block) 7501
- 北张庄板块 (Beizhangzhuang Block)
- 城东板块 (Chengdong Block)

The map also shows various villages, including:

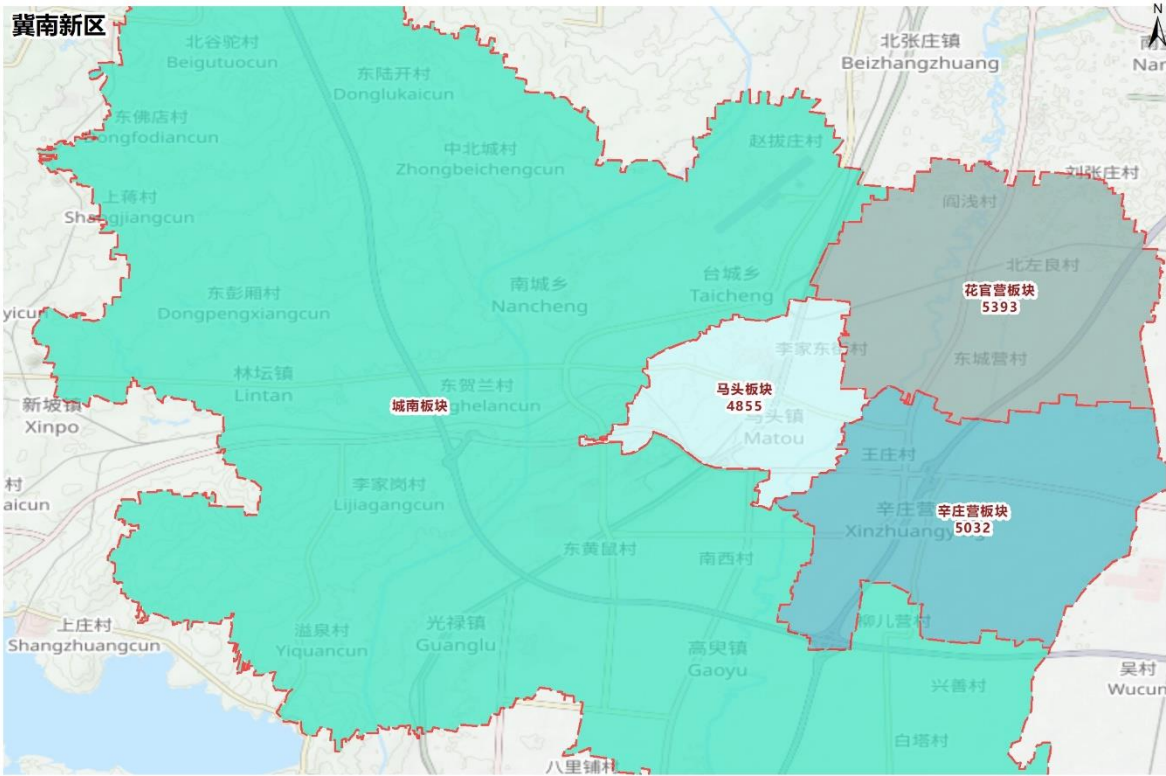
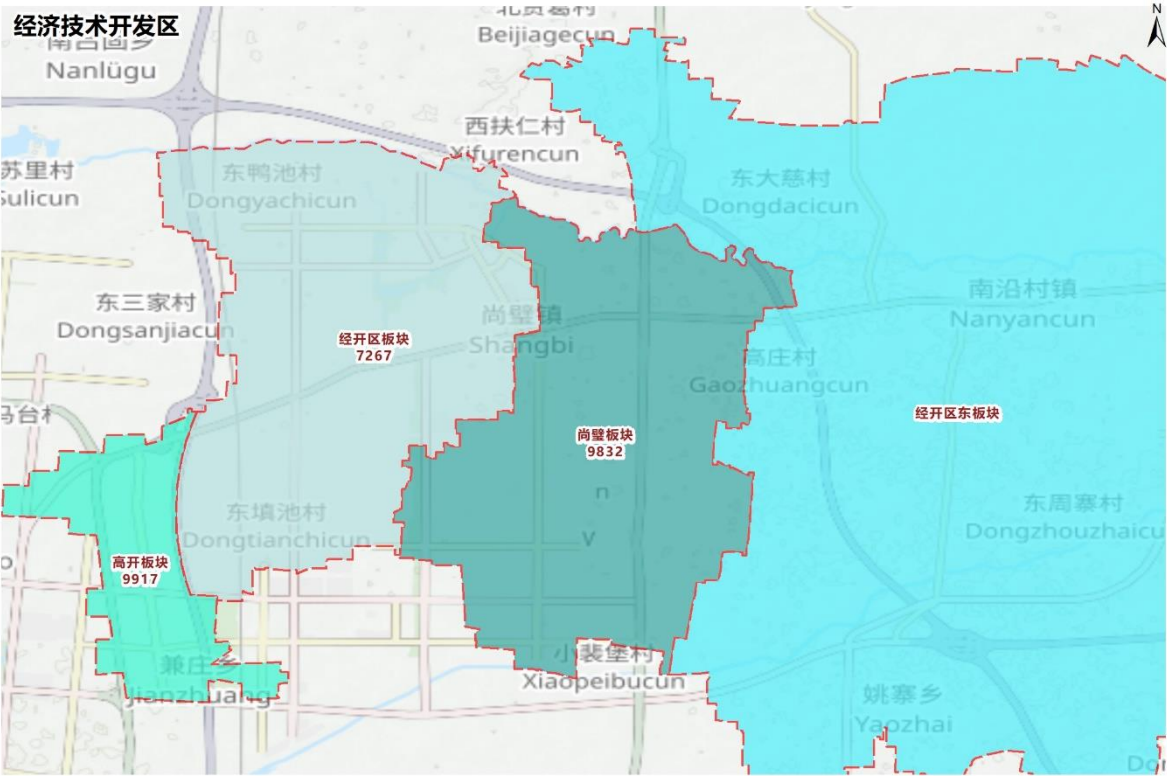
- 刘家庄村 (Liujiacun)
- 东张策前村 (Dongzhangceqiancun)
- 东城子村 (Dongchengzicun)
- 李南留村 (Linanliucun)
- 北泊村 (Beibocun)
- 西堤西堡村 (Xidi Xibao Village)
- 夹堤村 (Jiadicun)
- 马堡村 (Mabao Village)
- 北左良村 (Beizuo Village)
- 屯庄村 (Tunzhuang Village)
- 赵庄村 (Zhaozhuang Village)
- 崔曲村 (Cuiqu Village)
- 北寨中村 (Beizhai Zhongcun)
- 北寨前村 (Beizhai Qiancun)
- 刘耿庄村 (Liu Gengzhuang Village)
- 南上宋村 (Nan Shangsong Village)
- 李家口村 (Lijiaokou Village)
- 李上宋村 (Lishangsong Village)
- 大北堡 (Dabai堡)
- 中堡村 (Zhongbao Village)

The map also shows the surrounding areas, including Beizhangzhuang (北张庄镇) and Heshazhen (河沙镇).



主城区板块监测图

邯郸市住宅价格监测



主城区板块监测图

邯郸市各行政区热点小区基准价格

丛台区热点小区

行政区	小区	均价	备注
丛台区	亚太康乐苑	30000	独栋别墅
丛台区	御赵金台	25000	多层
丛台区	阳光东尚香樟园	20000	多层
丛台区	御赵金台	20500	高层
丛台区	印染厂家属院	16500	多层
丛台区	连城别苑	18000	独栋别墅
丛台区	丛台路44号文明北院	17000	多层
丛台区	滏西园	17000	多层
丛台区	中煤设计院社区	17000	多层
丛台区	中煤设计院社区	17000	高层
丛台区	力都佳园	16500	多层
丛台区	力源食品家属院	17000	多层
丛台区	丛台花园	17000	高层
丛台区	天兆华庭	17000	多层
丛台区	沁河小区	16000	多层
丛台区	英利苑	16500	多层
丛台区	中煤水文局家属院	16500	多层
丛台区	滏山沁乐园	16000	多层
丛台区	滏山沁乐园	16500	高层
丛台区	电厂家属院	16500	多层

邯山区热点小区

行政区	小区	均价	备注
邯山区	赵都新城缙香花舍	11500	高层
邯山区	金地邯山艺境	14000	小高层
邯山区	美的悦江府	11700	高层
邯山区	美的时代城	11500	高层
邯山区	赵都新城缙香花舍	13500	多层
邯山区	上都名苑	11000	高层
邯山区	美的城	10800	高层
邯山区	赵都新城金和园	10700	高层
邯山区	赵都新城光和园	10500	高层
邯山区	同仁花园	10200	高层
邯山区	国瑞瑞城	10600	高层
邯山区	明珠花园A区	10500	高层
邯山区	明珠花园B区	10300	高层
邯山区	天水小区	10300	多层
邯山区	金宇小区	10500	多层
邯山区	阳光公寓	10300	多层
邯山区	蓝天城小区	10200	高层
邯山区	水厂路19号滏水名居	10200	高层
邯山区	水院北路150号阳光公寓	10200	多层
邯山区	和平路南351号新新家园	10200	多层

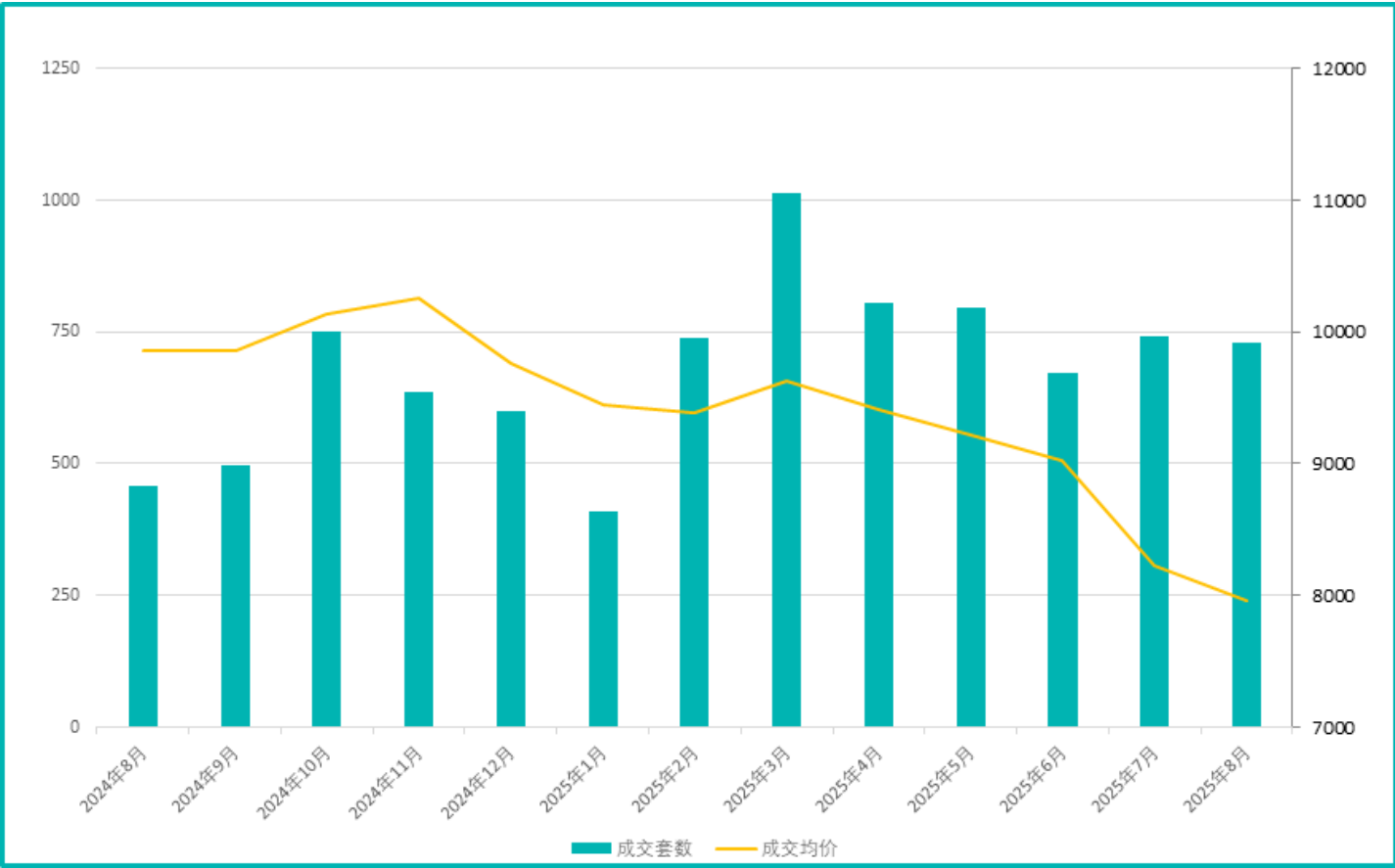
邯郸市各行政区热点小区基准价格

复兴区热点小区

行政区	小区	均价	备注
复兴区	保利时光印象	12000	高层
复兴区	保利云上	12000	多层
复兴区	金丰裕园	9800	高层
复兴区	绿树林枫	9500	高层
复兴区	保利云上	10000	高层
复兴区	泽信云樾天著	10500	高层
复兴区	保利时光印象	9300	高层
复兴区	泽信和熙府	9200	高层
复兴区	美的锦观城	9500	高层
复兴区	金丰小区	9000	多层
复兴区	荣科兴苑	9000	高层
复兴区	天兆家园	8500	高层
复兴区	荣盛城	8500	高层
复兴区	美的康德府	9500	高层
复兴区	将相苑	8000	高层
复兴区	宝利花园	8500	高层
复兴区	银泰公园	8500	高层
复兴区	中梁·燕澜风华	8000	高层
复兴区	荣盛·荣景园	8500	高层
复兴区	新城公园尚府	9000	小高层

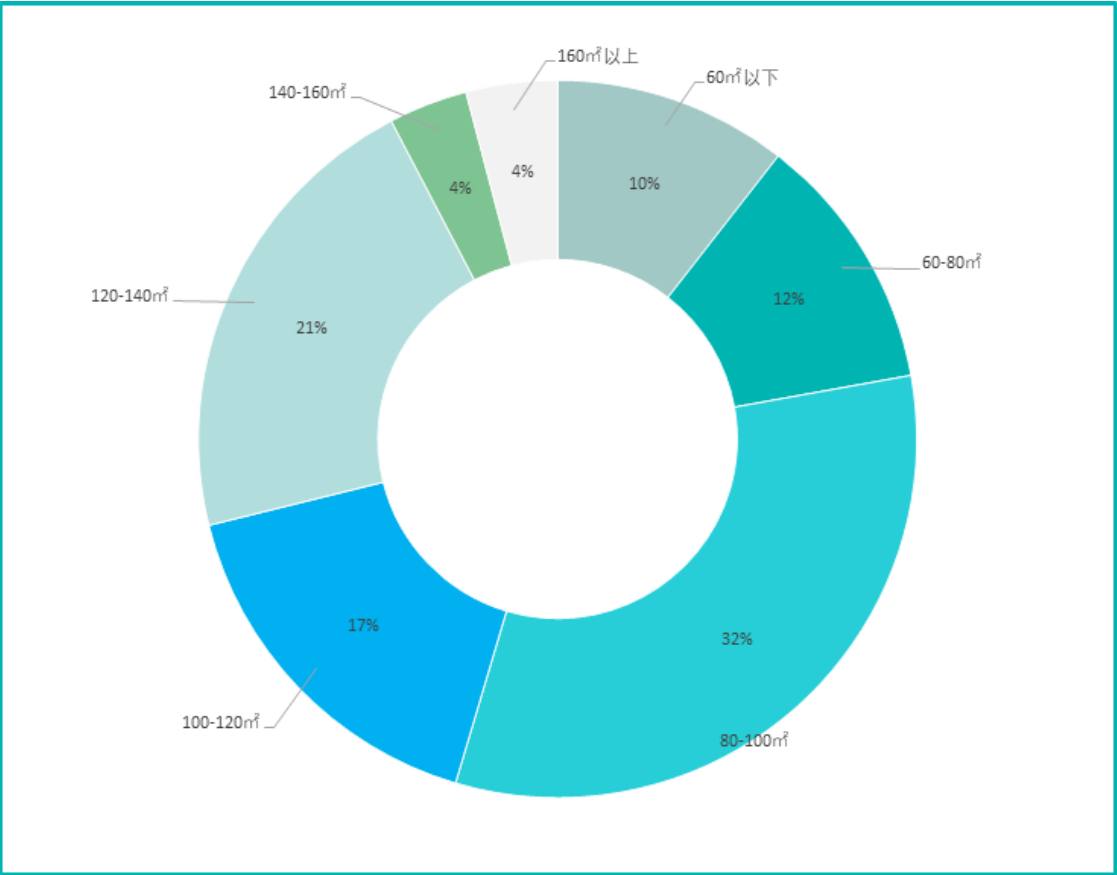
贝壳平台成交分析

从贝壳找房公布的成交数据看，2025年8月主城区住宅类**存量房总成交套数**为**731套**、总成交面积为72909.91平方米，**成交均价**为**7957.59元/平方米**。成交套数**环比下跌1.48%**，**同比上涨59.61%**，成交均价环比下跌3.29%，同比下跌19.24%。成交房源套均面积99.74㎡，套均价81.57万元。

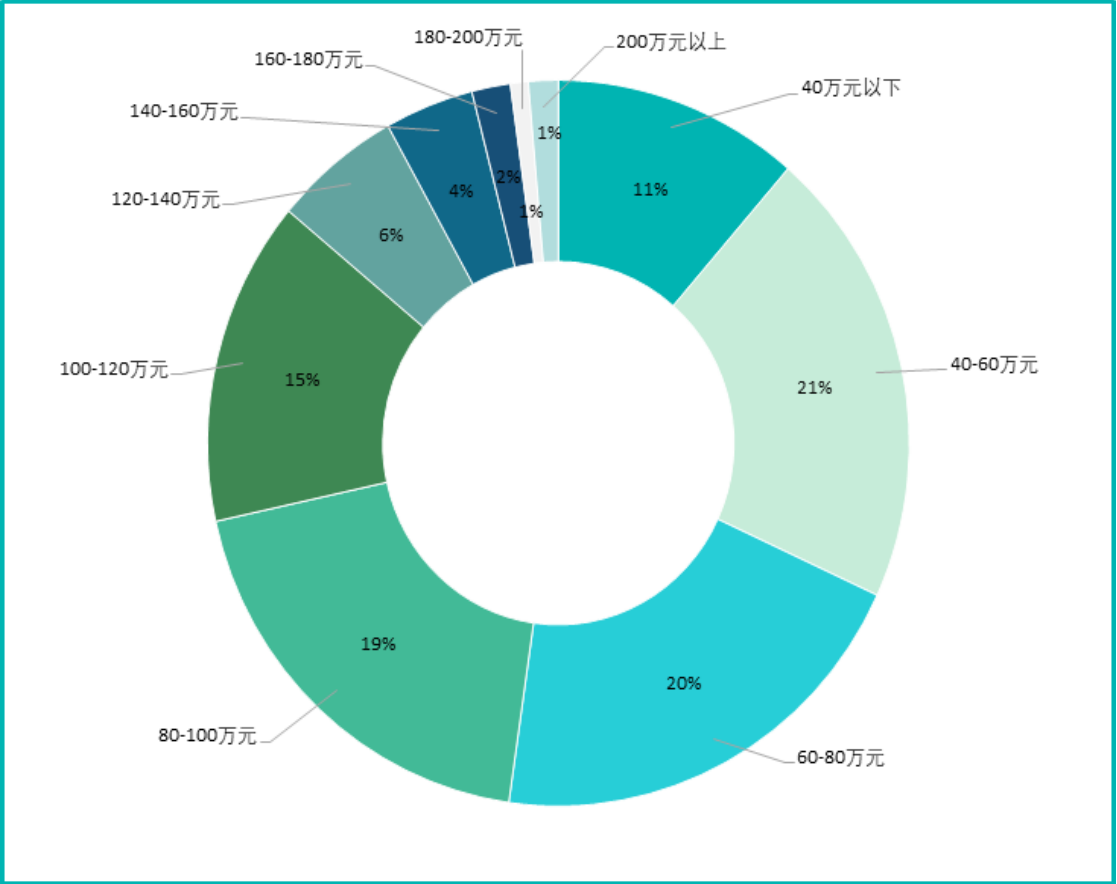


成交结构

从贝壳找房公布的成交房源面积来看，80-100㎡成交量最大，成交占比均为**32.42%**；其次为120-140㎡，成交占比为**21.20%**；100-120㎡成交占比为**16.55%**；60-80㎡成交占比为**11.63%**；120㎡以上改善型大户型成交占比为**28.86%**。



从贝壳找房公布的成交房源总价来看，40-60万元占比**20.52%**，60-80万元占比**20.38%**，80-100万元占比**19.29%**，100-120万元占比**14.50%**，40万元以下占比**11.35%**；60-120万元合计占比为**54.17%**，120万元以上占比**13.95%**。



住宅市场小结

从当前市场表现来看，邯郸市主城区房地产市场转冷趋势已较为明显。贝壳平台数据显示，2025年8月邯郸市主城区住宅类存量房成交547套，成交套数环比下跌26.28%，同比上涨19.43%%，短期成交量下滑幅度显著，反映出市场交易活跃度在近期出现明显回落；价格方面，本月成交均价为7986.39元/㎡，环比下跌2.94%，同比下跌16.37%，套均面积100.71㎡，套均价81.79万元。整体看近2个月邯郸市住宅类存量房价格呈现显著下跌态势，从之前维持在9200+元/㎡震荡下行急剧下跌到8000元/㎡附近，同时成交量也出现较大下滑，呈现“量价齐跌”态势；成交结构方面，市场格局相对稳定，中间户型交易活跃度较高，且中间户型区域成交量向小面积段集中，大户型成交占比相对较低。

谢 谢



嘉泽评估



嘉泽顾问



嘉泽房易估