

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

河北省各成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货款，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。适用货款包括两类：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在下一次发布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。

### 唐山市

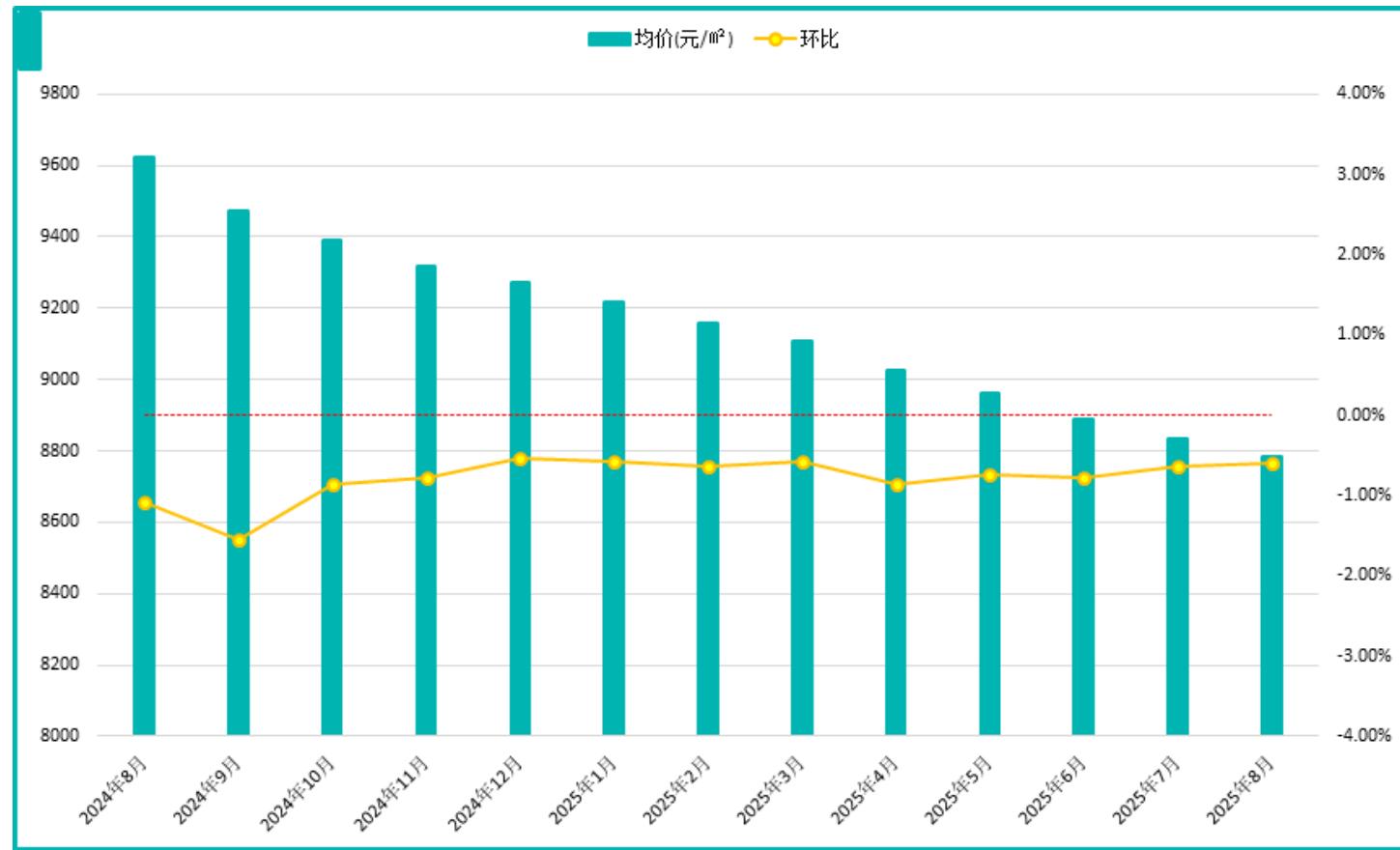
本月唐山市主城区一级土地市场无土地成交（不含工业、仓储用地）。

### 土地市场小结

本月唐山市主城区一级土地市场无土地成交（不含工业、仓储用地）。截止2025年8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。

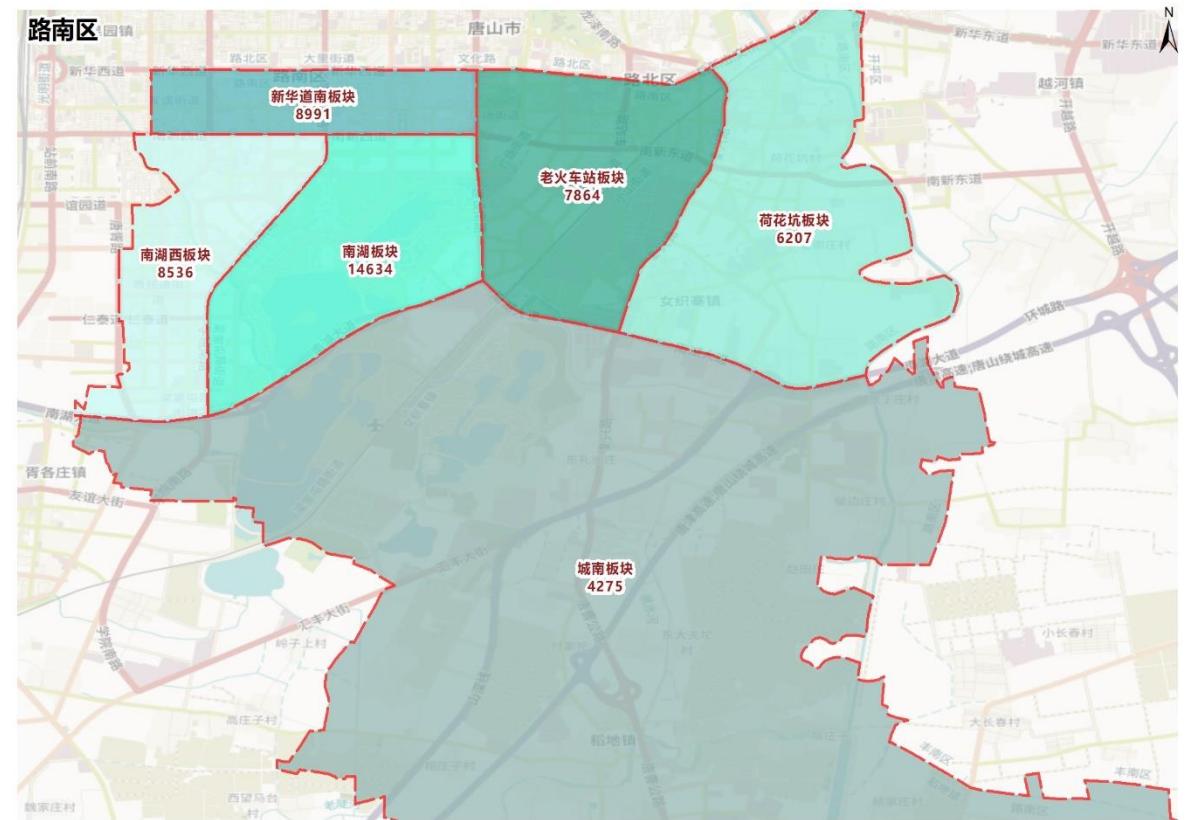
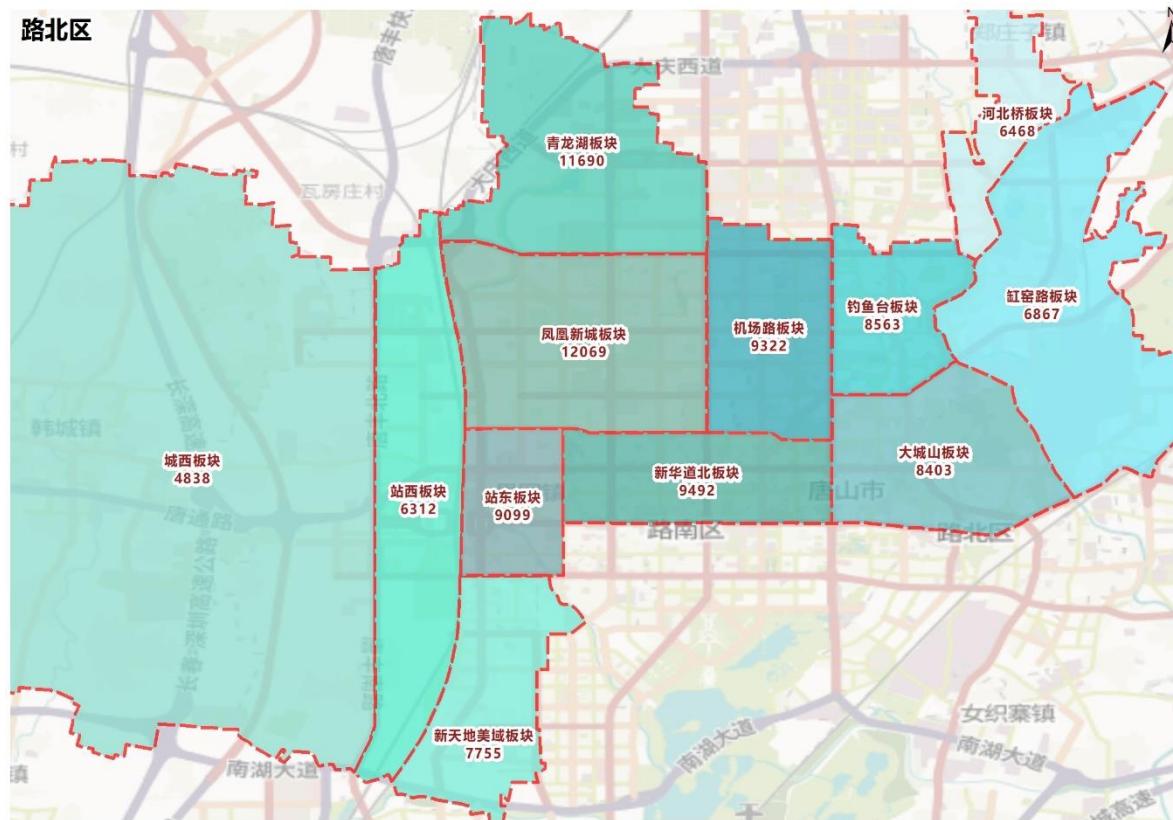
### 存量住宅市场

嘉泽房易估系统监测数据显示，2025年8月唐山市主城区存量房基价为**8782元/m<sup>2</sup>**，**同比下跌8.72%**，环比下跌0.60%。



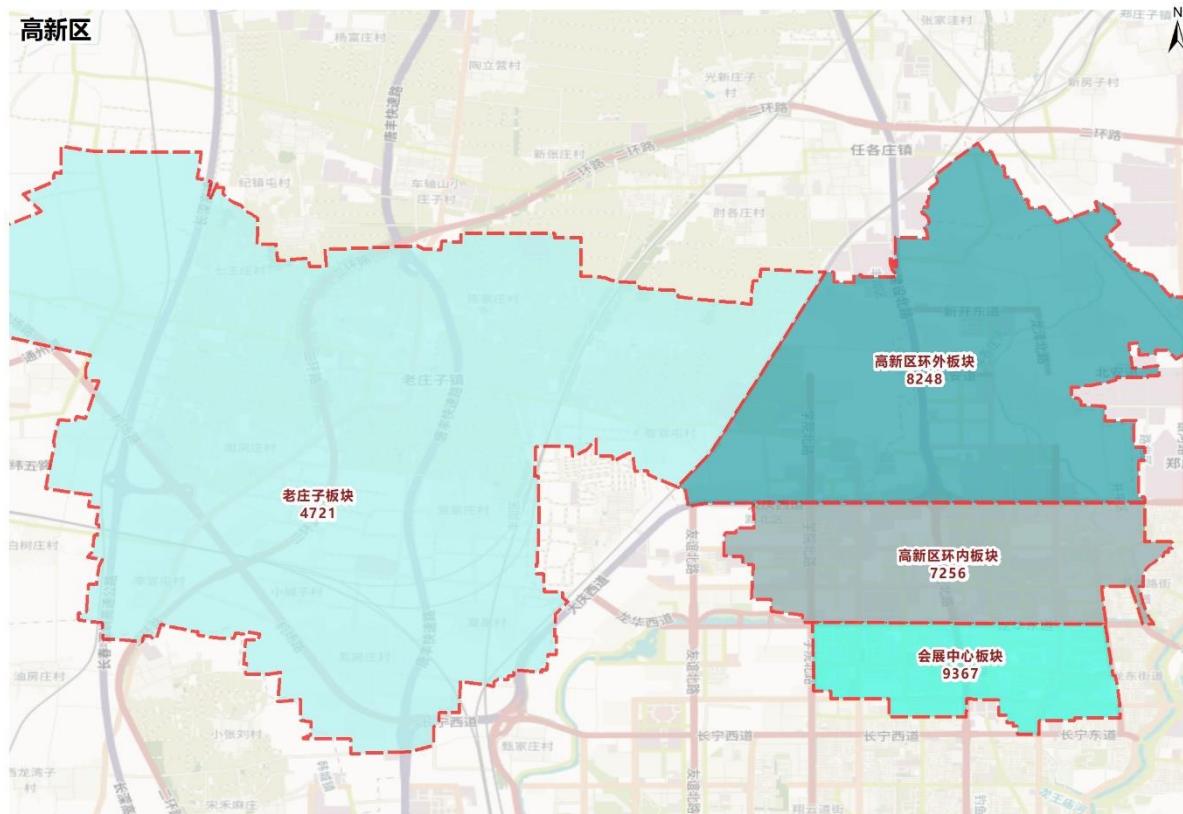
### 唐山市住宅价格监测

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**南湖板块**（14634元/m<sup>2</sup>）、**凤凰新城板块**（12069元/m<sup>2</sup>）、**青龙湖板块**（11690元/m<sup>2</sup>）。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

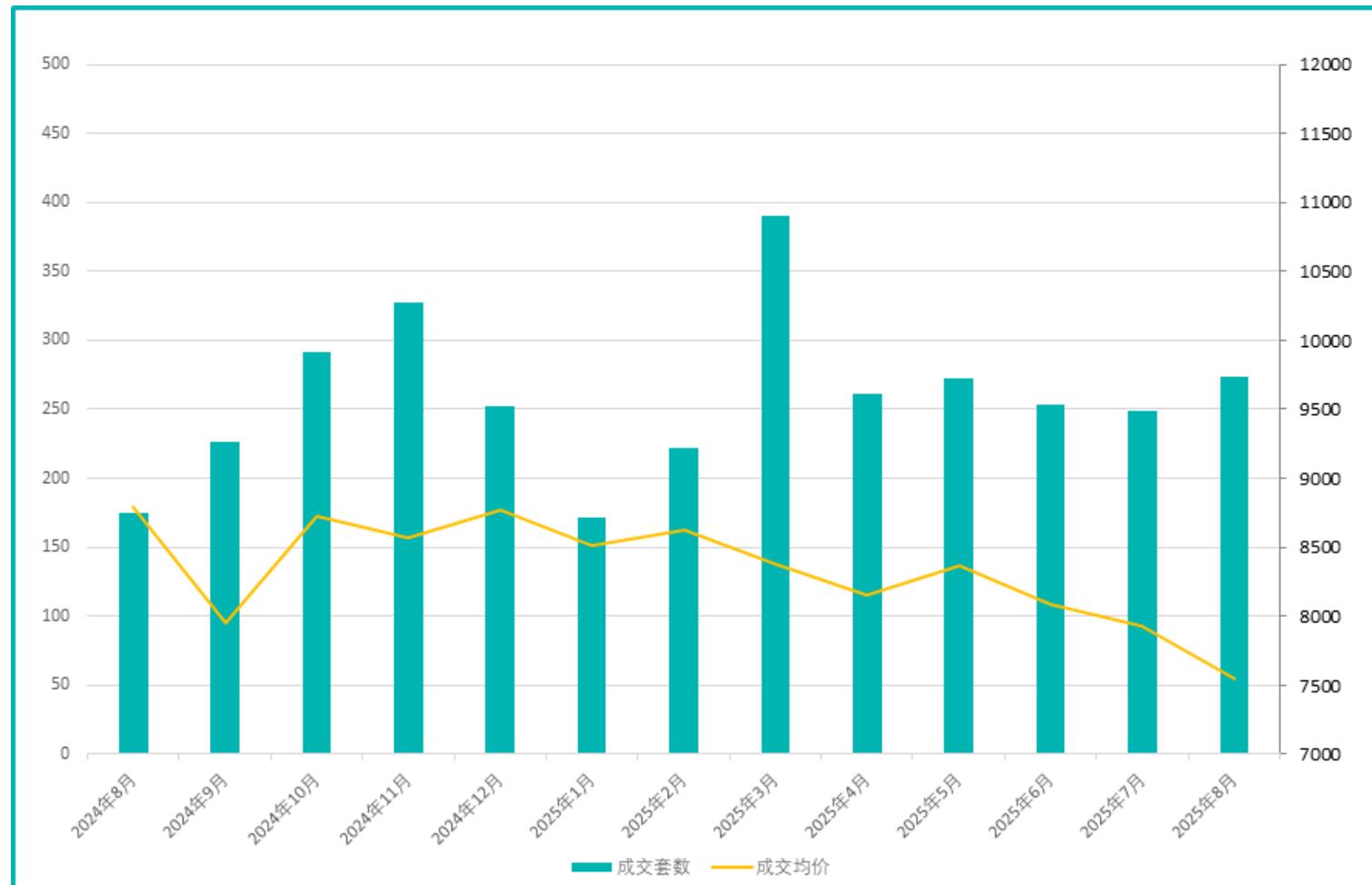
行政区	小区	均价	备注
路北区	唐城壹零壹 (别墅)	45000	别墅
路北区	富力十号	29000	洋房, 叠拼
路北区	铂悦景苑 (铂悦山)	23500	洋房
路北区	陕建唐沣壹号院	23000	小高层
路北区	景泰翰林 (二区别墅)	23000	别墅
路北区	虹源里鹭港 (别墅)	23000	别墅
路北区	万橡府	19600	洋房, 小高层
路北区	凤栖里瑞泽苑 (建投熙湖)	19500	洋房, 高层
路北区	天景美地	19000	洋房, 别墅
路北区	光明西里翠锦园 (天正凤凰墅院)	18600	高层
路北区	禹州凤凰府	18500	洋房, 小高层
路北区	海航叠山院	18300	洋房
路北区	万科金域缇香二期	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	迎凤里梧桐府	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	万科翡翠观塘	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

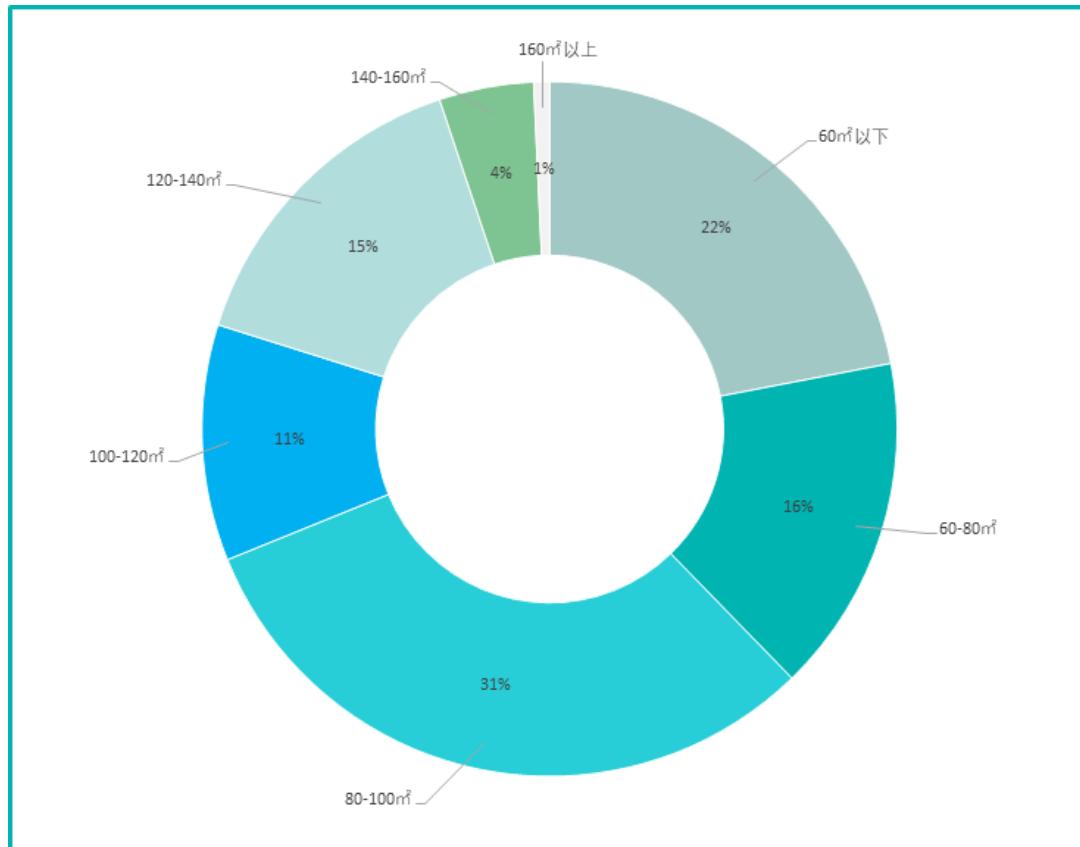
### 贝壳平台成交分析

从贝壳找房公布的成交数据看，2025年8月主城区住宅类存量房**总成交套数为273套**、总成交面积为**24191.45m<sup>2</sup>**，成交均价为**7552.98元/m<sup>2</sup>**。**成交套数同比上涨56.00%，环比上涨9.64%**，**成交均价同比下跌14.09%，环比下跌4.82%**。成交房源套均面积**88.61m<sup>2</sup>**，套均价**77.30万元**。

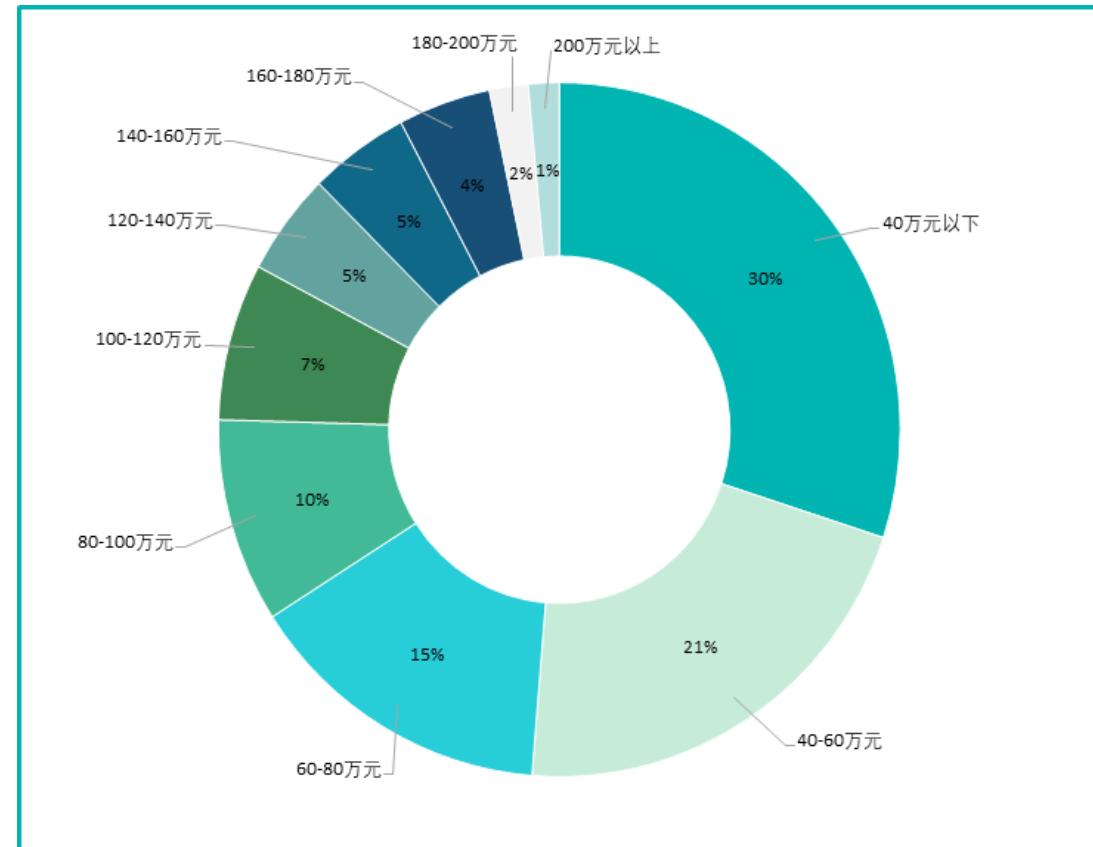


### 成交结构

从贝壳找房公布的成交房源面积来看，**80-100m<sup>2</sup>**成交量最大，成交占比**31.14%**；其次为**60m<sup>2</sup>以下**，成交占比**21.98%**；第三为**60-80m<sup>2</sup>**，成交占比**15.75%**；**120m<sup>2</sup>以上**改善型大户型成交占比为**20.15%**。



从贝壳找房公布的成交房源总价来看，**40万元以下**占比**30.04%**，**40-60万元**占比**21.25%**，**60-80万元**占比**14.65%**，**80-100万元**占比**9.52%**，**100-120万元**占比**7.33%**。**80万元以内**合计占比为**65.93%**，**120万元以上**占比**17.22%**。



### 住宅市场小结

从目前的市场表现看，2025年8月唐山市主城区房地产市场，贝壳平台交易数据显示，本月主城区住宅类存量房成交量稳中有升，但成交均价进一步下跌，呈现显著“量升价跌”态势，主城区住宅类存量房成交273套，环比上涨9.64%；成交均价为7552.98元/m<sup>2</sup>，环比下跌4.82%，套均面积88.39m<sup>2</sup>，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，总价相对较低、面积紧凑的房源成为市场成交热点，80万元以内房源贡献了65.93%的成交量。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，市场将延续筑底态势。



# 谢谢



嘉泽评估



嘉泽顾问



嘉泽房易估