

数读河北

2025年9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9月，我国房地产政策环境延续宽松。全国层面，住建部发布指导意见提出5方面16项要求，全面提升住房城乡建设行政执法质量；中国房地产业协会商品房直销平台正式上线，开启商品房直销平台开启新时代；国家外汇管理局取消资本项目外汇收入及其结汇所得人民币资金不得用于购买非自用住宅性质房产的限制；自然资源部城市存量空间盘活优化规划指南发布；央行货币政策委员会第三季度例会提出，要着力推动已出台金融政策措施落地见效，加大存量商品房和存量土地盘活力度，巩固房地产市场稳定态势，完善房地产金融基础性制度，助力构建房地产发展新模式等；LPR维持不变。

(1) 9月8日 住建部 提升住房城乡建设行政执法质量

9月8日，住房城乡建设部发布《关于提升住房城乡建设行政执法质量的指导意见》，提出5方面16项要求：提升行政执法效能，严格依法履行职责，创新监管执法方式，健全审批监管与执法衔接机制，加强执法协作；提升行政执法人员能力素质，落实执法人员管理职责，健全执法人员培训机制，加强基层指导；提升行政执法规范化水平，规范涉企行政检查行为，规范行政执法裁量权，规范行政执法文书案卷；提升行政执法监督实效，完善行政执法监督机制，加强行政执法突出问题整治，强化重大执法决定法制审核和案卷评查；提升行政执法保障水平，加强组织领导，推进队伍建设，优化执法环境。

(2) 9月12日 中国房协 商品房直销平台开启新时代

9月12日，中国房地产业协会(中国房协)举办四十周年庆祝活动，商品房直销平台正式上线，该平台以“开放、共建、共享”为核 心理念，旨在通过技术赋能与生态协同，构建透明、高效、可持续的行业新生态。首批15家签约单位，涵盖房地产开发、金融服务、行业协会等领域，包括华润置地有限公司、中国电建地产集团有限公司、广东省房地产行业协会等相关房地产开发企业和地方协会。这些单位的加入，为商品房直销平台注入了多元的资源与活力，彰显了行业对创新模式的广泛认可。中国房协将以此为契机，持续完善平台功能，扩大合作网络携手各方共同推动房地产行业进入规范化、透明化、高效化的新时代。为实现房地产市场的可持续发展贡献更多力量。

(3) 9月15日 国家外汇管理局 外汇资金可参与非自用住宅投资

9月15日，国家外汇管理局发布《国家外汇管理局关于深化跨境投融资外汇管理改革有关事宜的通知》，明确“取消资本项目外汇收入及其结汇所得人民币资金不得用于购买非自用住宅性质房产的限制”，意味着外资可以使用外汇资金参与非自用住宅投资，非自用住宅房产包括了酒店、商铺、写字楼等资产。国家外汇管理局副局长、新闻发言人李斌强调，此次境外个人境内购房结汇支付便利化调整，仅针对银行办理资金结汇支付的审核程序进行优化，并未改变现行境外个人境内购房政策。境外个人享受政策便利的前提是符合房地产主管部门和各地购房资格条件。

(4) 9月18日 自然资源部 城市存量空间盘活优化规划指南发布

9月18日，自然资源部例行新闻发布会透露，自然资源部组织制定并审议通过了行业标准《城市存量空间盘活优化规划指南》明确存量空间盘活优化是国土空间总体规划、详细规划的重要任务之一，填补了存量空间如何编制规划的技术标准空白。发布会介绍，城市存量空间盘活优化本质上是城市空间、权力与利益的再分配，不仅是空间利用形式的改变，更是经济社会结构的重构。为保障存量空间盘活优化有效进行，规划编制和实施的过程将更为综合复杂，单一的专项规划难以应对，需要国土空间规划体系的整体协同转型。指南确定了不同层级的规划编制内容，构建了分层编制、动态维护的机制，使国土空间规划更好地适应存量时期经济社会发展趋势和国土空间开发保护的需要。

(5) 9月19日 九部门 支持一刻钟便民生活圈建设扩围升级

9月19日，9月19日，商务部等9部门《关于加力推动城市一刻钟便民生活圈建设扩围升级的通知》对外发布。通知提出，到2030年实现“百城万圈”目标，即确定100个一刻钟便民生活圈全域推进先行区试点城市，对地级以上城市主城区和有条件的县城社区全覆盖；建成1万个布局合理、业态齐全，功能完善、服务优质，智慧高效、快捷便利，规范有序、商居和谐的便民生活圈，打造500条“银发金街”、500个“童趣乐园”，推动一批基础型、提升型便民生活圈转变为品质型，居民满意度达到90%以上，商业网点连锁化率达到30%以上。

(6) 9月22日 中国人民银行 LPR下调维持不变

9月22日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2025年9月22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。

(7) 9月26日 中国人民银行 助力构建房地产发展新模式

9月26日，中国人民银行货币政策委员会召开2025年第三季度例会，会议指出，要引导大型银行发挥金融服务实体经济主力军作用，推动中小银行聚焦主责主业，增强银行资本实力，共同维护金融市场的稳定发展。有效落实好各类结构性货币政策工具，扎实做好金融“五篇大文章”，大力支持科技创新、提振消费、小微企业、稳定外贸等，做好“两重”“两新”等重点领域的融资支持。用好证券、基金、保险公司互换便利和股票回购增持再贷款，探索常态化的制度安排，维护资本市场稳定。持续做好支持民营经济发展壮大的金融服务，充分发挥支持小微企业融资协调工作机制作用，进一步打通中小微企业融资的堵点和卡点。着力推动已出台金融政策措施落地见效，加大存量商品房和存量土地盘活力度，巩固房地产市场稳定态势，完善房地产金融基础性制度，助力构建房地产发展新模式。切实推进金融高水平双向开放，提高开放条件下经济金融管理能力和风险防控能力。

(一) 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。

廊坊市

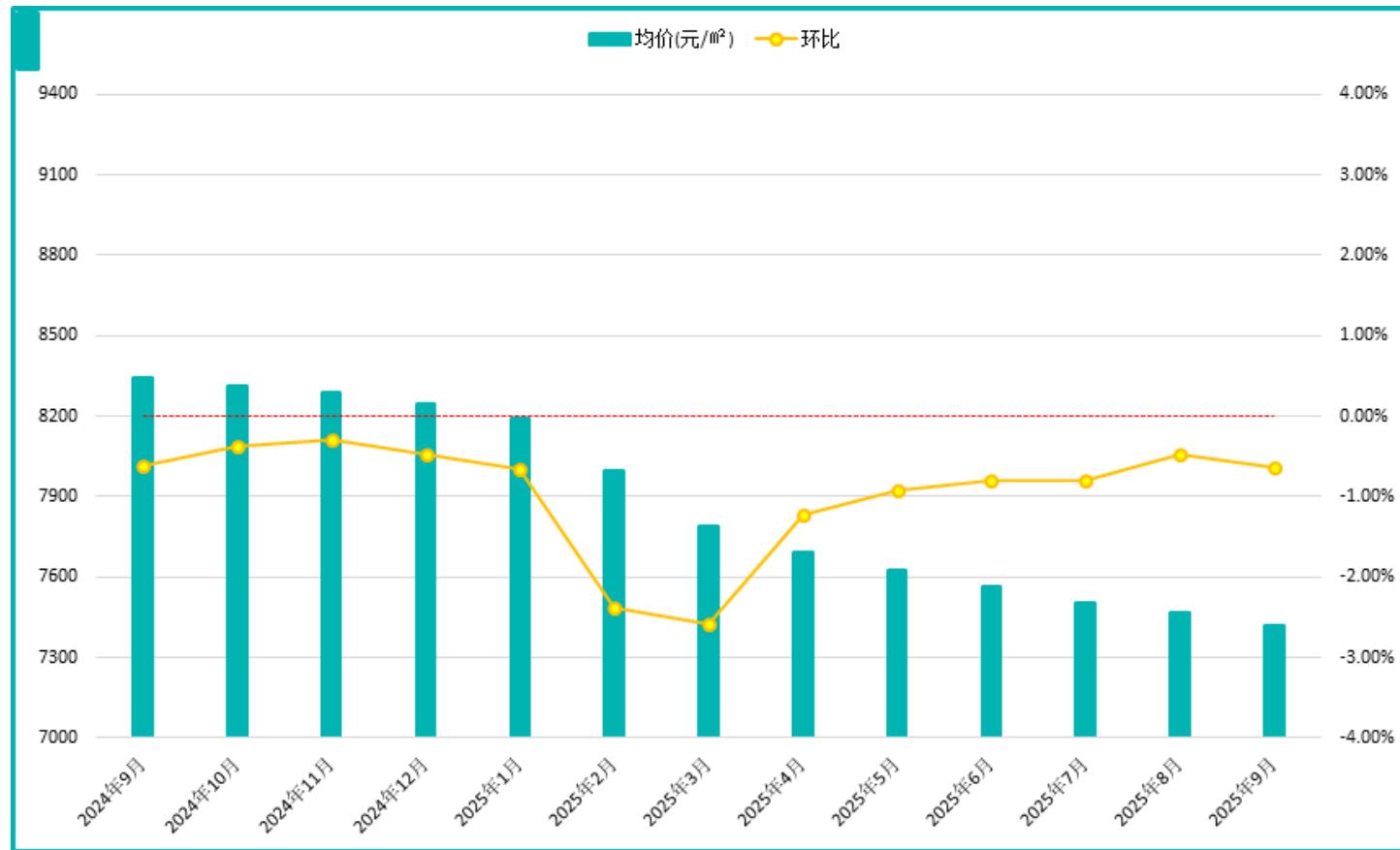
本月廊坊市主城区一级土地市场无土地成交（不含工业、仓储用地）。

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9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

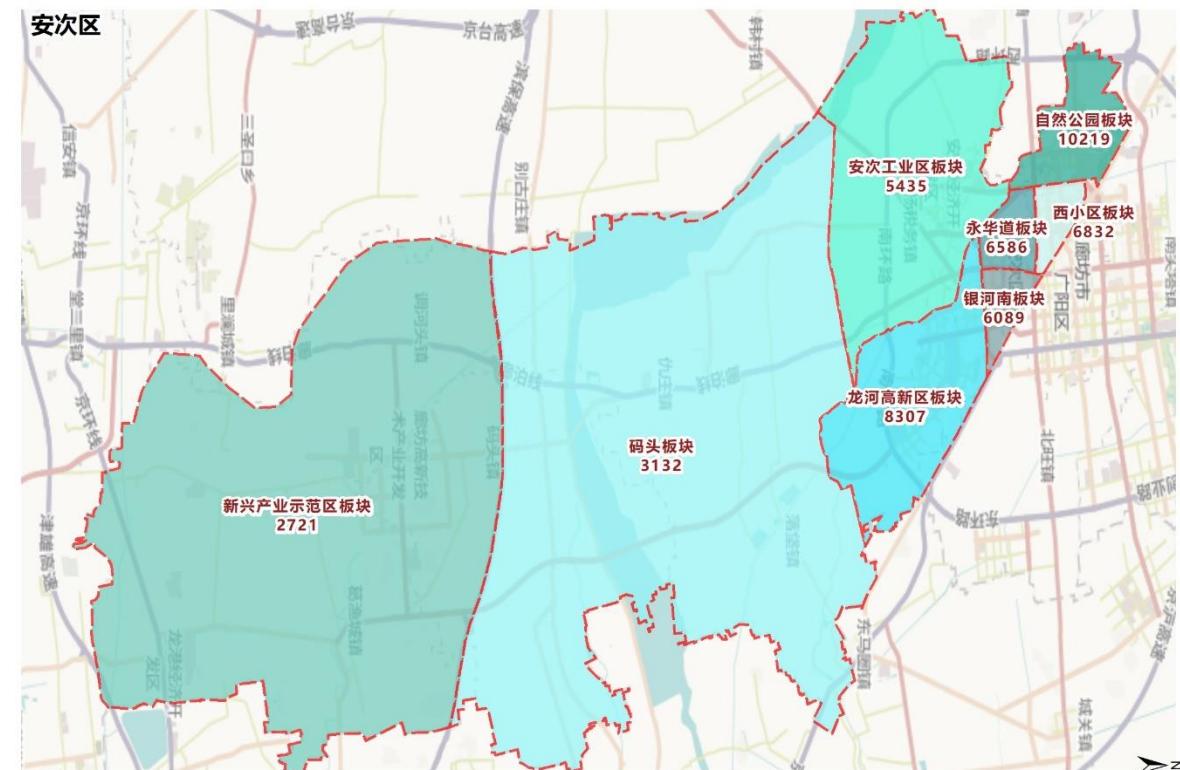
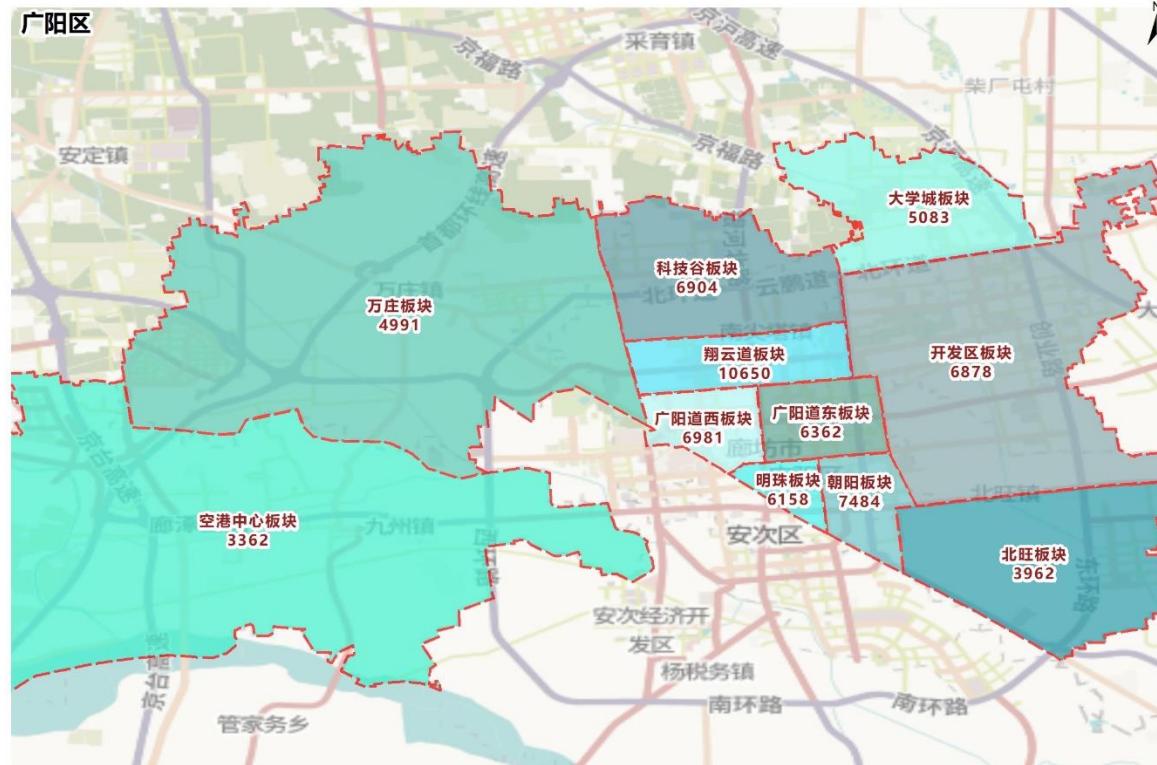
嘉泽房易估系统监测数据显示，2025年9月廊坊市主城区存量房基价为**7419元/m²**，环比下跌0.64%，同比下跌11.08%。



廊坊市住宅价格监测

根据嘉泽房易估系统监测结果，2025年9月板块基价前三的是翔云道板块（10650元/m²）、自然公园板块（10219元/m²）、龙河高新区板块（8307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	上善颐园芷菱苑	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	中房馨美域	9500	高层
安次区	荣盛花语璟园	9800	高层

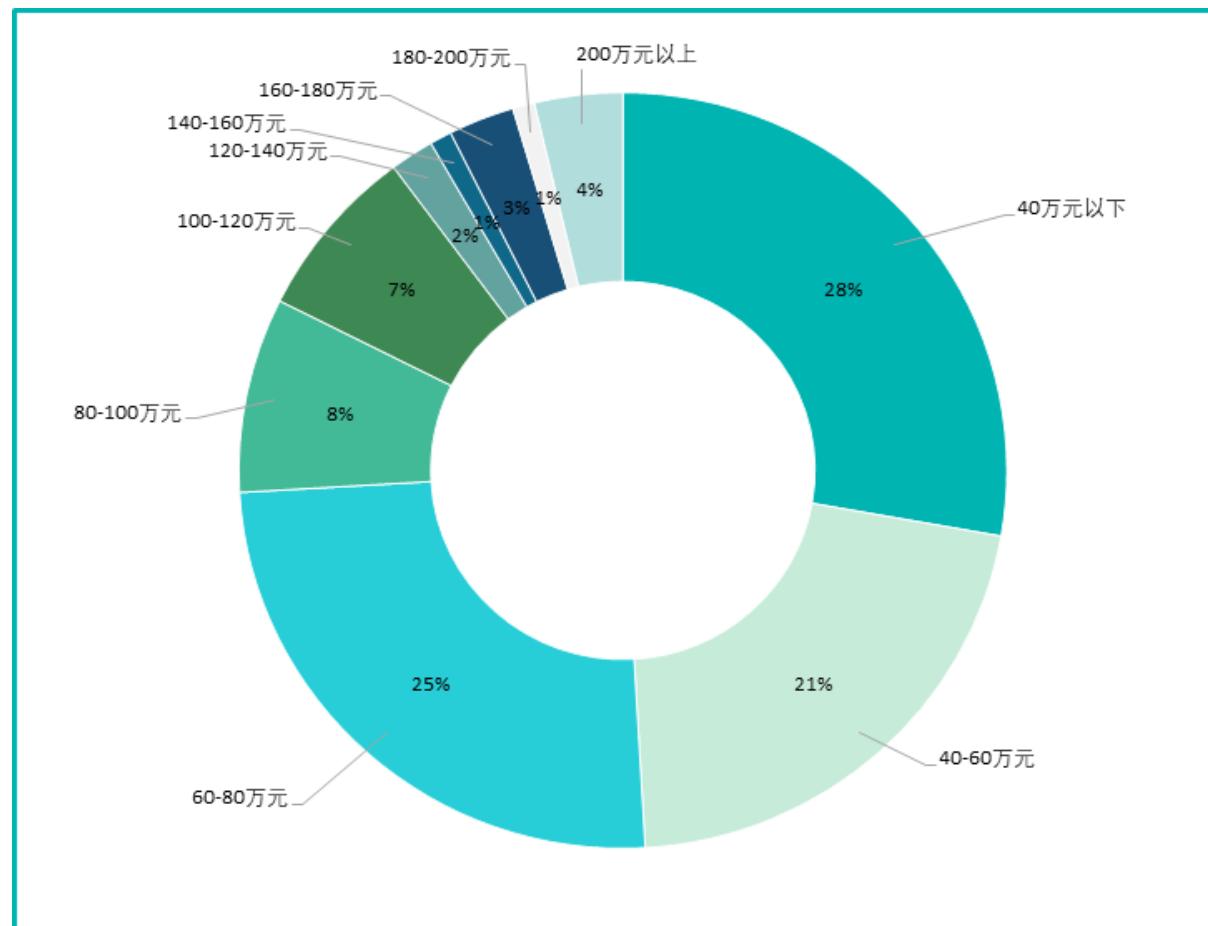
贝壳平台成交分析

从贝壳找房公布的成交数据看，2025年9月(截止8月17日)主城区住宅类存量房总成交套数为**275套**、总成交面积为**26106.87m²**。成交房源套均面积101.11m²，成交房源挂牌均价为7283.23元/m²，**平均成交周期167天**。



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，占总成交量的**32.00%**；其次为**120-140m²**，占总成交量的**22.55%**；**60-80m²**占比为**14.55%**；**120m²以上**改善型大户型成交占比为**18.55%**。



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，贝壳平台成交数据显示本月住宅类存量房总成交套数为275套，套均面积94.93m²，平均成交周期为167天；成交结构方面，低总价、面积适中的房源成为成交主力。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