

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，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”，加力支持科技创新、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。

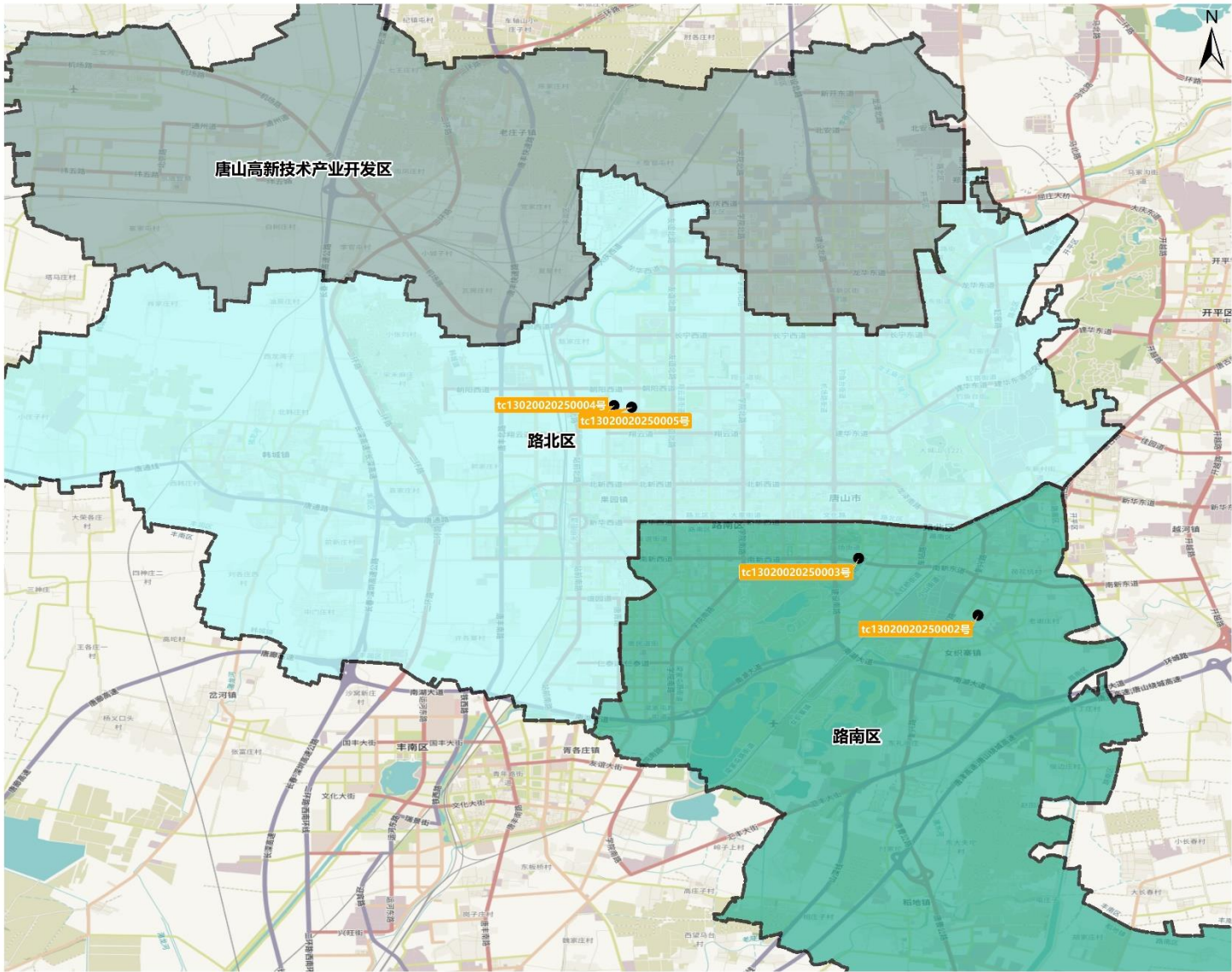
唐山市

9月主城区（路北区、路南区、高新区）共有2个批次4宗地（不含工业、仓储用地）入市，最终4宗地均成功出让，成交土地面积111739.32㎡（约合167.61亩），成交金额10.91亿元。成交宗地从位置看路南区、路北区各2宗地；从土地性质看住宅用地3宗、商服用地1宗地。

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
2025-09-18	拍卖	tc13020020250002号	路南区	荷花路西侧、规划路南侧	住宅	27169.02	> 1.2, ≤1.5	70年	15889.80	唐山泰通房地产开发有限公司 (唐山市路南区产兴经营发展有限公司)
2025-09-18	拍卖	tc13020020250003号	路南区	文化路西侧、南新东道北侧	商服	5970.84	≤1.5	40年	2898.25	河北涛振进出口贸易有限公司
2025-09-23	拍卖	tc13020020250004号	路北区	长虹道北侧、光明路西侧	住宅	38696.53	> 1.5, ≤1.6	70年	44764.15	唐山市中海宏洋房地产开发有限公司 (中国建筑集团有限公司)
2025-09-23	拍卖	tc13020020250005号	路北区	长虹道北侧、光明路西侧	住宅	39902.93	> 1.5, ≤1.6	70年	46159.71	唐山市中海宏洋房地产开发有限公司 (中国建筑集团有限公司)

宗地位置

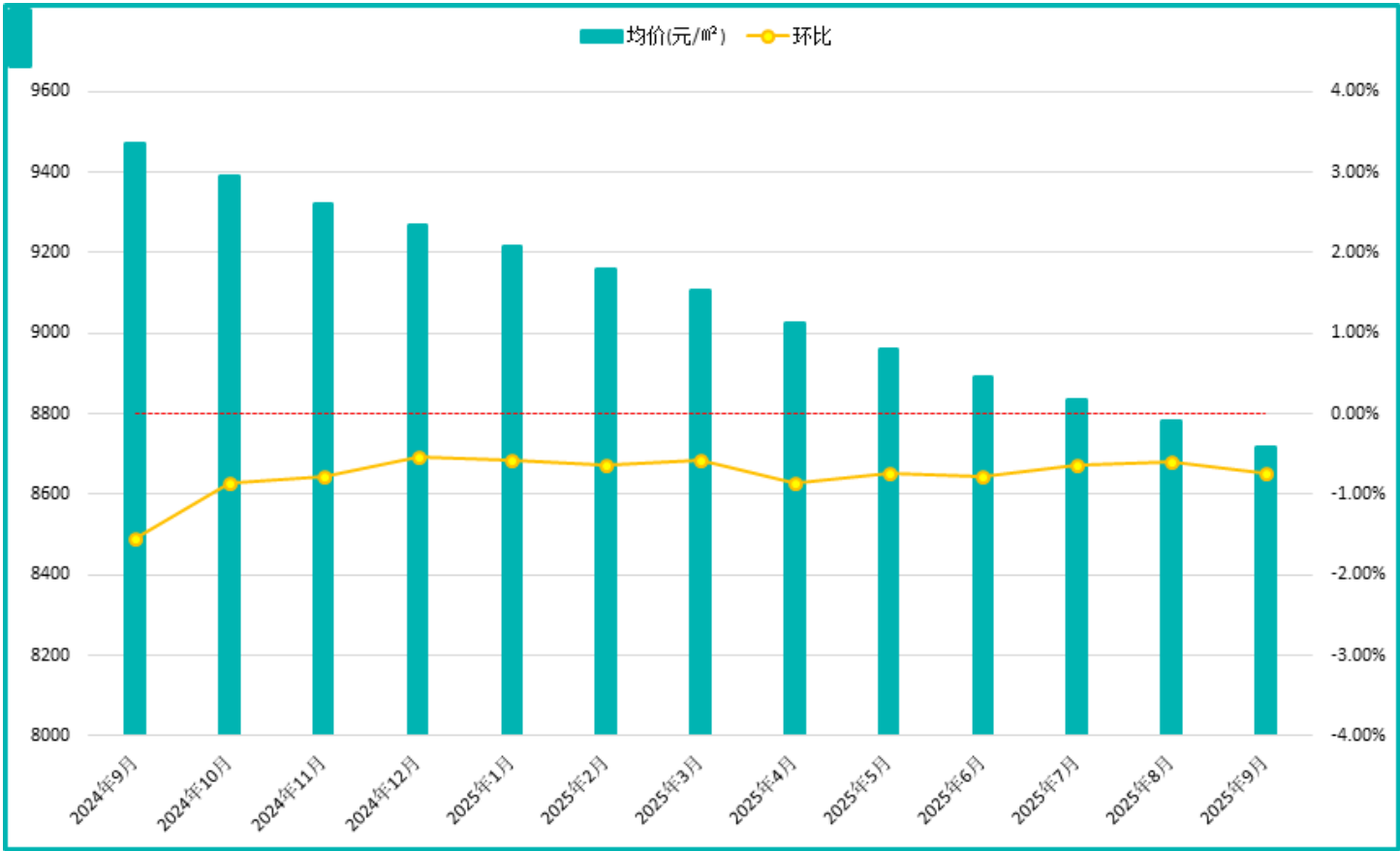


土地市场小结

本月唐山市主城区一级土地市场成交4宗地（不含工业、仓储用地），拿地企业以国资平台为主，中国建筑集团有限公司旗下唐山市中海宏洋房地产开发有限公司摘得路北区2宗住宅用地，唐山市路南区产兴经营发展有限公司子公司唐山泰通房地产开发有限公司摘得路南区1宗住宅用地，路南区另1宗商服用地拿地企业为河北涛振进出口贸易有限公司。截止2025年9月，唐山市主城区今年成交6宗地，其中3宗住宅用地、1宗商服用地、1宗体育场馆用地、1宗交通运输用地。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。

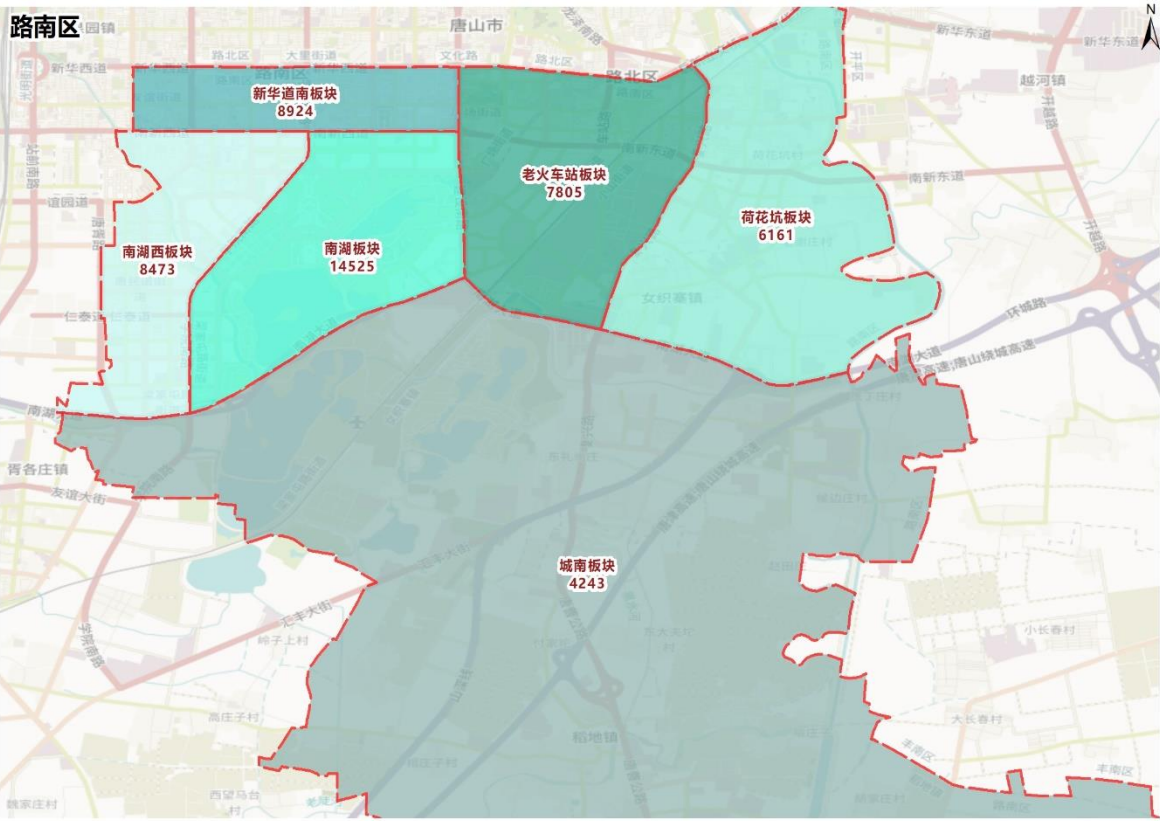
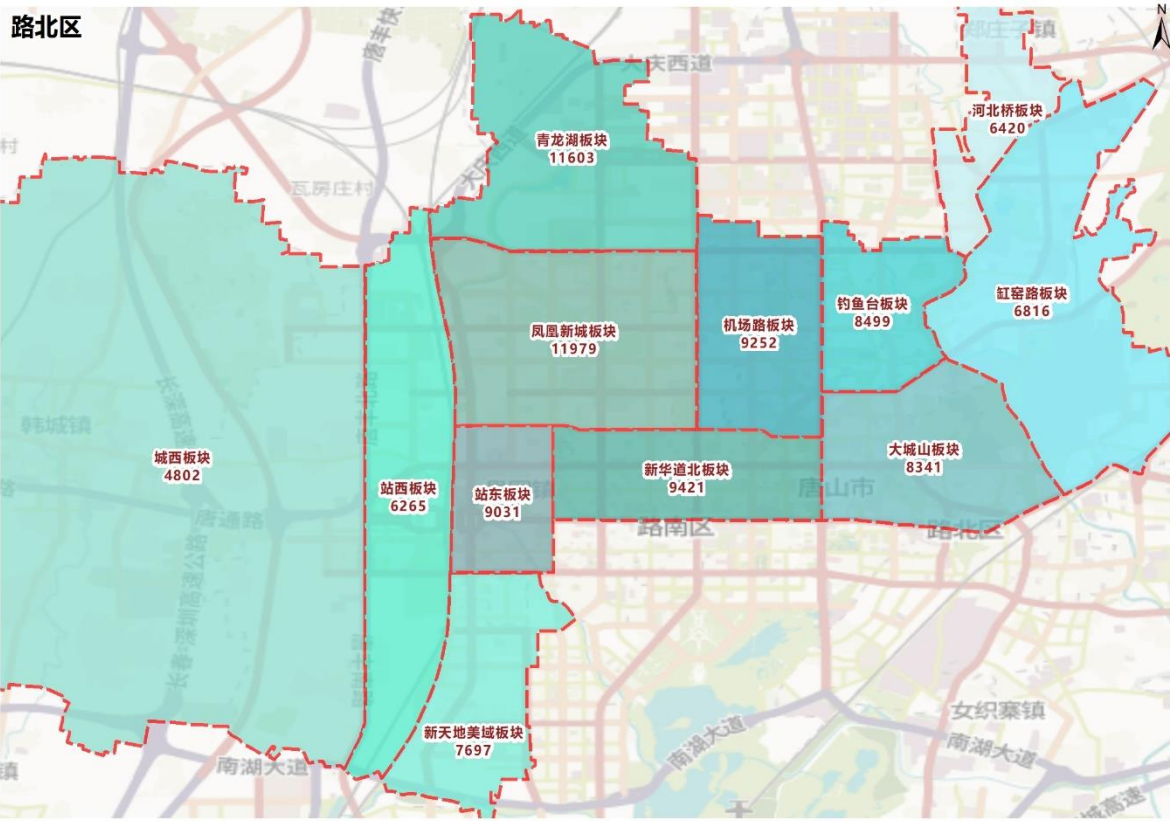
存量住宅市场

嘉泽房易估系统监测数据显示，2025年9月唐山市主城区存量房基价为8717元/㎡，同比下跌7.97%，环比下跌0.74%。



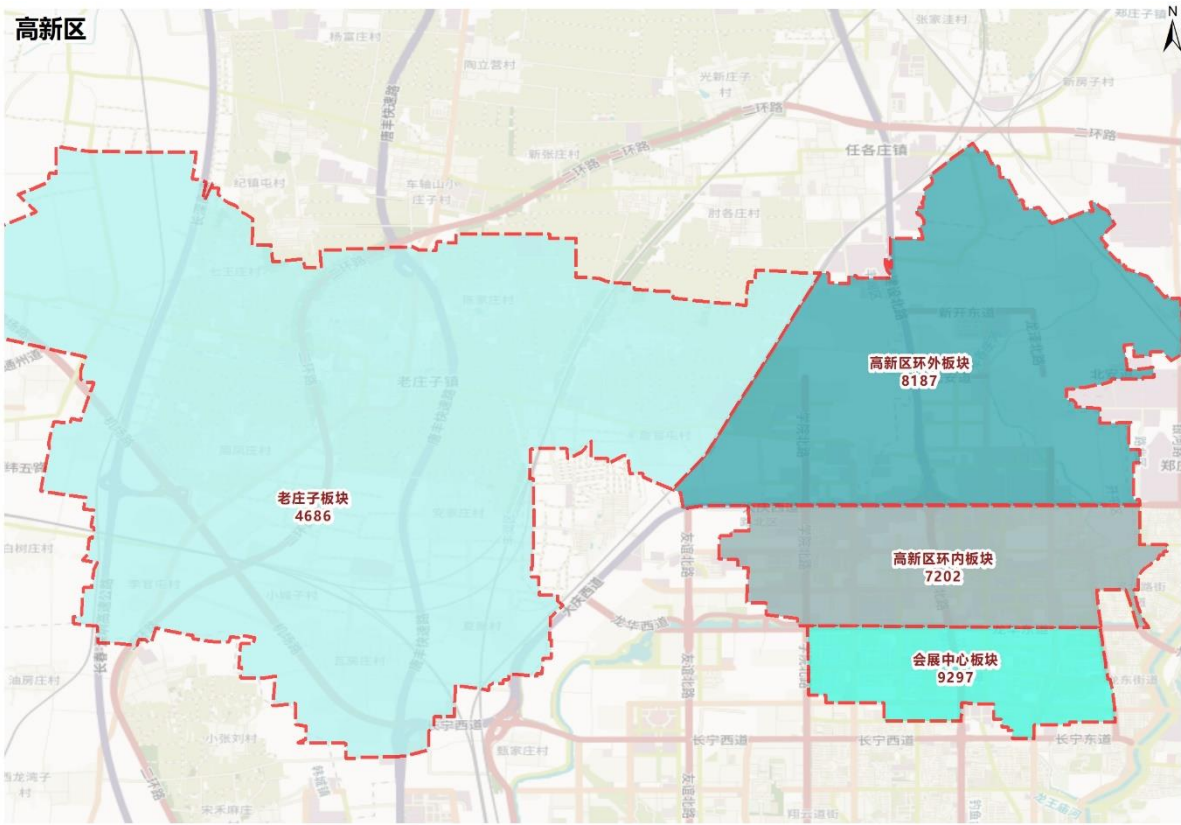
唐山市住宅价格监测

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南湖板块（14525元/m²）、凤凰新城板块（11979元/m²）、青龙湖板块（11603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

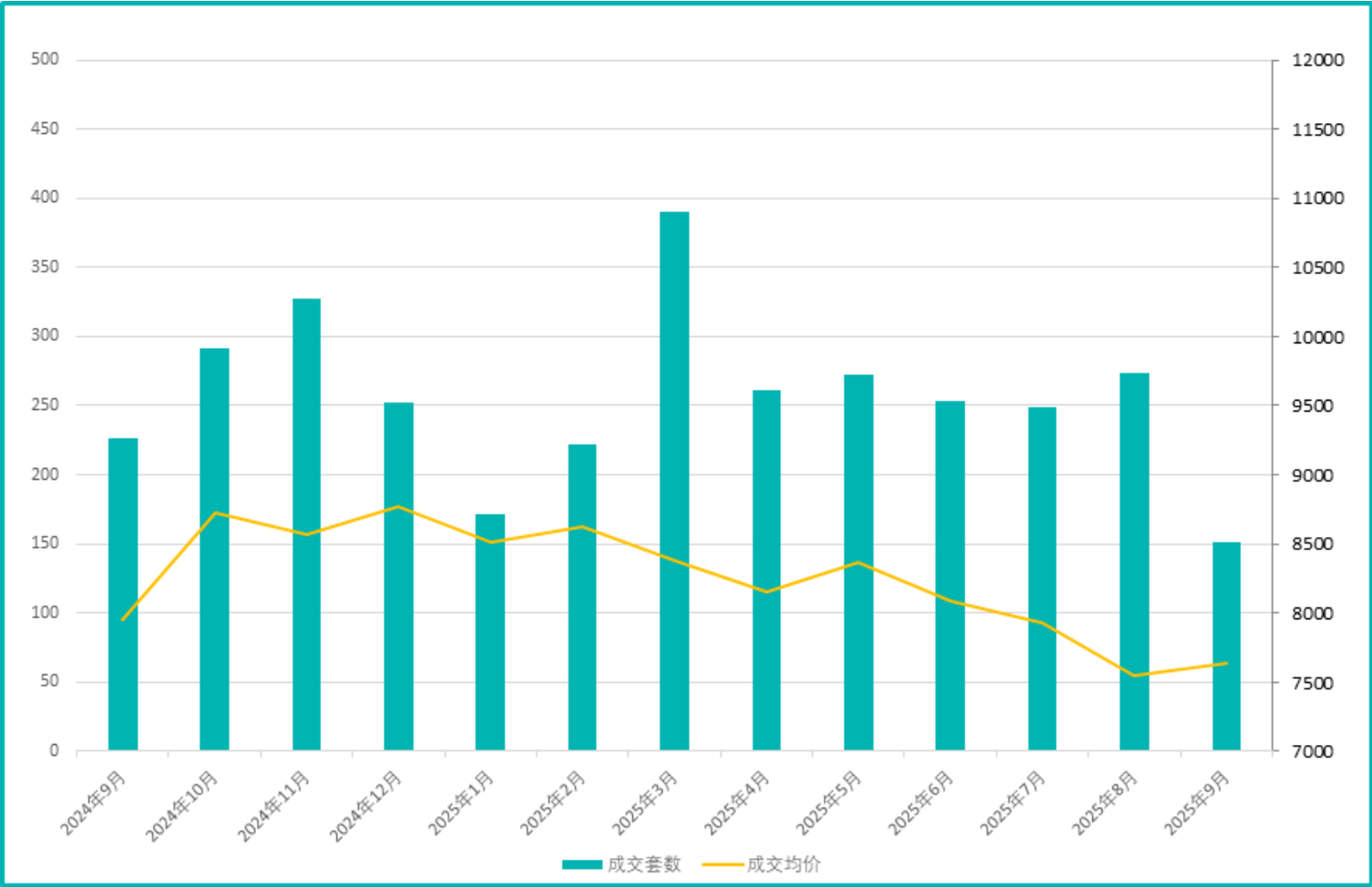
行政区	小区	均价	备注
路北区	唐城壹零壹 (别墅)	45000	别墅
路北区	富力十号	29000	洋房, 叠拼
路北区	铂悦景苑 (铂悦山)	23500	洋房
路北区	陕建唐沣壹号院	23000	小高层
路北区	景泰翰林 (二区别墅)	23000	别墅
路北区	虹源里鹭港 (别墅)	23000	别墅
路北区	万橡府	19600	洋房, 小高层
路北区	凤栖里瑞泽苑 (建投熙湖)	19500	洋房, 高层
路北区	天景美地	19000	洋房, 别墅
路北区	光明西里翠锦园 (天正凤麟玺院)	18600	高层
路北区	禹州凤凰府	18500	洋房, 小高层
路北区	海航叠山院	18300	洋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

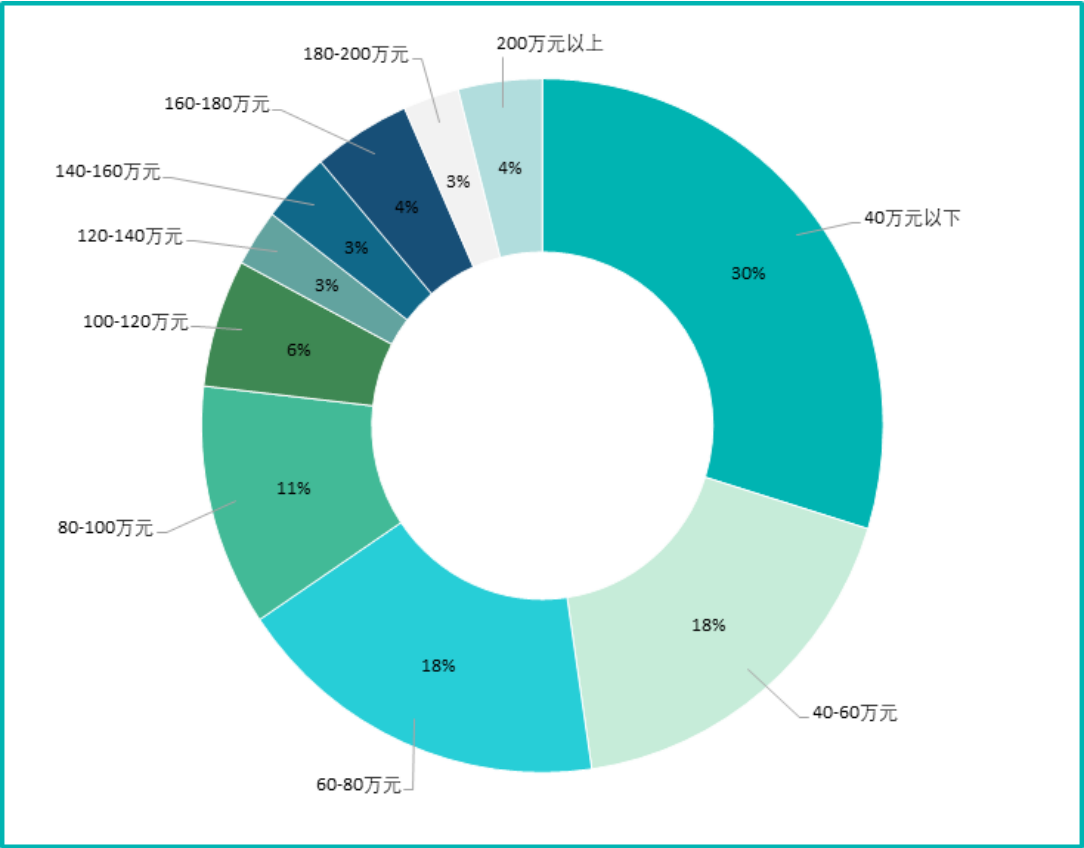
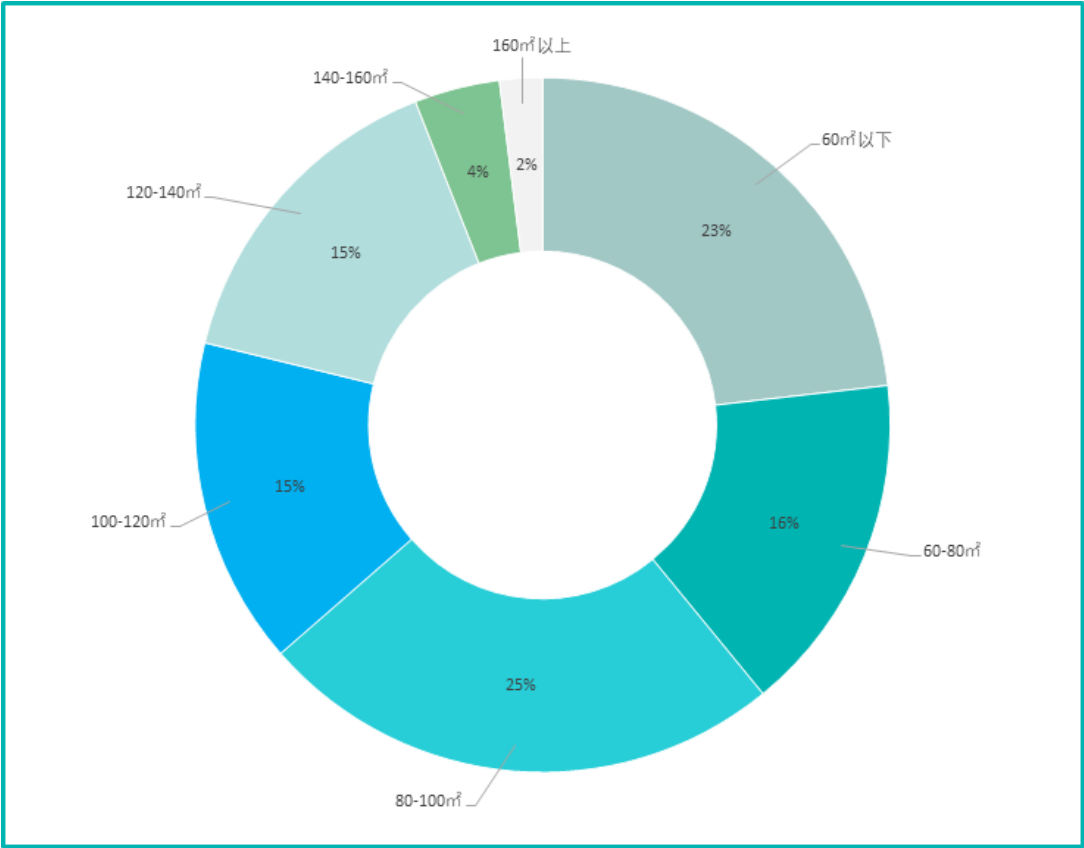
从贝壳找房公布的成交数据看，2025年9月主城区住宅类存量房**总成交套数为151套**、总成交面积为**13873.30m²**，成交均价为**7633.55元/m²**。**成交套数同比下跌44.69%，环比下跌33.19%，成交均价同比下跌4.70%，环比上涨1.07%。**成交房源套均面积**91.88m²**，套均价**77.28万元**。



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**24.50%**；其次为60㎡以下，成交占比**23.18%**；第三为60-80㎡，成交占比**15.89%**；120㎡以上改善型大户型成交占比为**21.19%**。

从贝壳找房公布的成交房源总价来看，40万元以下占比**29.80%**，40-60万元占比**17.88%**，60-80万元占比**17.88%**，80-100万元占比**11.26%**，100-120万元占比**5.96%**。80万元以内合计占比为**65.56%**，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9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/㎡，环比下跌4.82%，套均面积88.39㎡，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