

数读河北

2025年10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10月，我国房地产政策环境延续宽松。全国层面，二十届四中全会定调推动房地产高质量发展，并审议通过《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议》，为未来五年房地产发展指明了具体方向，主要包括清理住房消费不合理限制性措施、加快构建房地产发展新模式、优化保障性住房供给、因城施策增加改善性住房供给、建设安全舒适绿色智慧的“好房子”、建立房屋全生命周期安全管理制度等；LPR维持不变。

(1) 10月11日 住建部 深化住房和房地产领域改革

10月11日，住房和城乡建设部部长倪虹在国新办举行的“高质量完成‘十四五’规划”系列主题新闻发布会上表示，五年来，住房和城乡建设部坚持守正创新，注重系统集成，突出实际成效，纵深推进各项改革任务，用改革的思维和办法破解难题，努力为住房城乡建设事业高质量发展夯实基础。住房和城乡建设部深化住房和房地产领域改革，加快构建房地产发展新模式，完善住房供应体系，改革完善房地产开发、融资、销售等基础性制度，建立人、房、地、钱要素联动新机制。着力维护购房群众合法权益，扎实推进保交楼工作，坚决打好保交房攻坚战。国家、省、市成立了三级工作专班，上下联动，压实地方政府、房地产企业金融机构各方责任，指导各地按照市场化法治化的原则，一楼一策，推进分类处置：对符合条件的房地产开发项目，通过城市房地产融资协调机制纳入白名单，给予项目融资支持，保正常建设资金需求，推动项目早日建成交付。对资不抵债的项目，加快推进破产重整或清算。在司法处置中，把维护购房人合法权益放在首要位置，对违法违规损害群众利益的企业，坚决查处，不让其“金蝉脱壳”，蒙混过关。截至目前，全国750多万套已售难交付的住房实现了交付，有力维护了广大购房人的合法权益。

(2) 10月15日 九部委 推进新型城市基础设施建设

10月15日，住房和城乡建设部等9部门近日联合发布贯彻落实《中共中央办公厅、国务院办公厅关于推进新型城市基础设施建设打造韧性城市的意见》行动方案（2025~2027年），推进数字化、网络化、智能化新型城市基础设施建设，增强城市风险防控和治理能力。行动方案明确，探索推动新一代信息技术与城市基础设施建设深度融合，进一步夯实城市治理数字底座，筑牢城市安全新防线，创新城市民生服务新模式，培育经济发展新动能，推动城市安全发展，助力宜居、韧性、智慧城市建设。到2027年年底，新型城市基础设施建设各项重点任务取得明显进展，形成一批可复制可推广的经验做法。

(3) 10月20日 中国人民银行 LPR下调维持不变

10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10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在下次发布LPR之前有效。

(4) 10月23日 中共中央 二十届四中全会公报发布

10月20日-23日,中共中央召开二十届四中全会,会议提出了“十五五”时期经济社会发展主要目标:高质量发展取得显著成效,科技自立自强水平大幅提高,进一步全面深化改革取得新突破,社会文明程度明显提升,人民生活品质不断提高,美丽中国建设取得新的重大进展,国家安全屏障更加巩固。在此基础上再奋斗五年,到2035年实现我国经济实力、科技实力、国防实力、综合国力和国际影响力大幅跃升,人均国内生产总值达到中等发达国家水平,人民生活更加幸福美好,基本实现社会主义现代化。10月23日,《中国共产党第二十届中央委员会第四次全体会议公报》发布,在“加大保障和改善民生力度”部分明确提出“推动房地产高质量发展”,为未来房地产业的发展指明了新方向。

(5) 10月28日 中共中央 十五五规划建议发布

二十届四中全会通过的《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议》正式发布。《建议》进一步明确了“推动房地产高质量发展”的内容,即“加快构建房地产发展新模式,完善商品房开发、融资、销售等基础制度。优化保障性住房供给,满足城镇工薪群体和各类困难家庭基本住房需求。因城施策增加改善性住房供给。建设安全舒适绿色智慧的“好房子”,实施房屋品质提升工程和物业服务质量提升行动。建立房屋全生命周期安全管理制度。

(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、支持以旧换新、推进“好房子”建设、深化房地产金融支持等方面。

(1) 10月21日 河北省住建厅 建立保交房项目业主开放日制度

10月21日，河北省住建厅发布保交房项目业主开放日制度通知，要求保障交房项目建立业主开放日制度。建设单位负责组织开放活动，按施工进度分阶段开放项目，提供线下实地查看和线上“云看房”服务。业主可实地了解施工进度和质量，建设单位需落实安全措施，收集反馈意见并限期整改。政府将监督整改落实情况，建设单位问题影响信用记录，优秀项目获表扬奖励。该制度自11月1日起实施。

(1) 10月22日 唐山市 促进商品房以旧换新

10月22日，唐山市住建局、唐山市财政局、唐山市教育局、唐山市税务局、唐山市住房公积金管理中心联合印发关于印发《唐山市促进商品房“以旧换新”工作方案》的通知。该工作方案旨在激活唐山存量住房市场，支持居民换购需求。采取三种新模式：国企平台收购、房企收旧换新、协会联动帮卖。主要支持政策包括个人所得税退税、公积金贷款额度增加等。有效期至2026年10月21日。

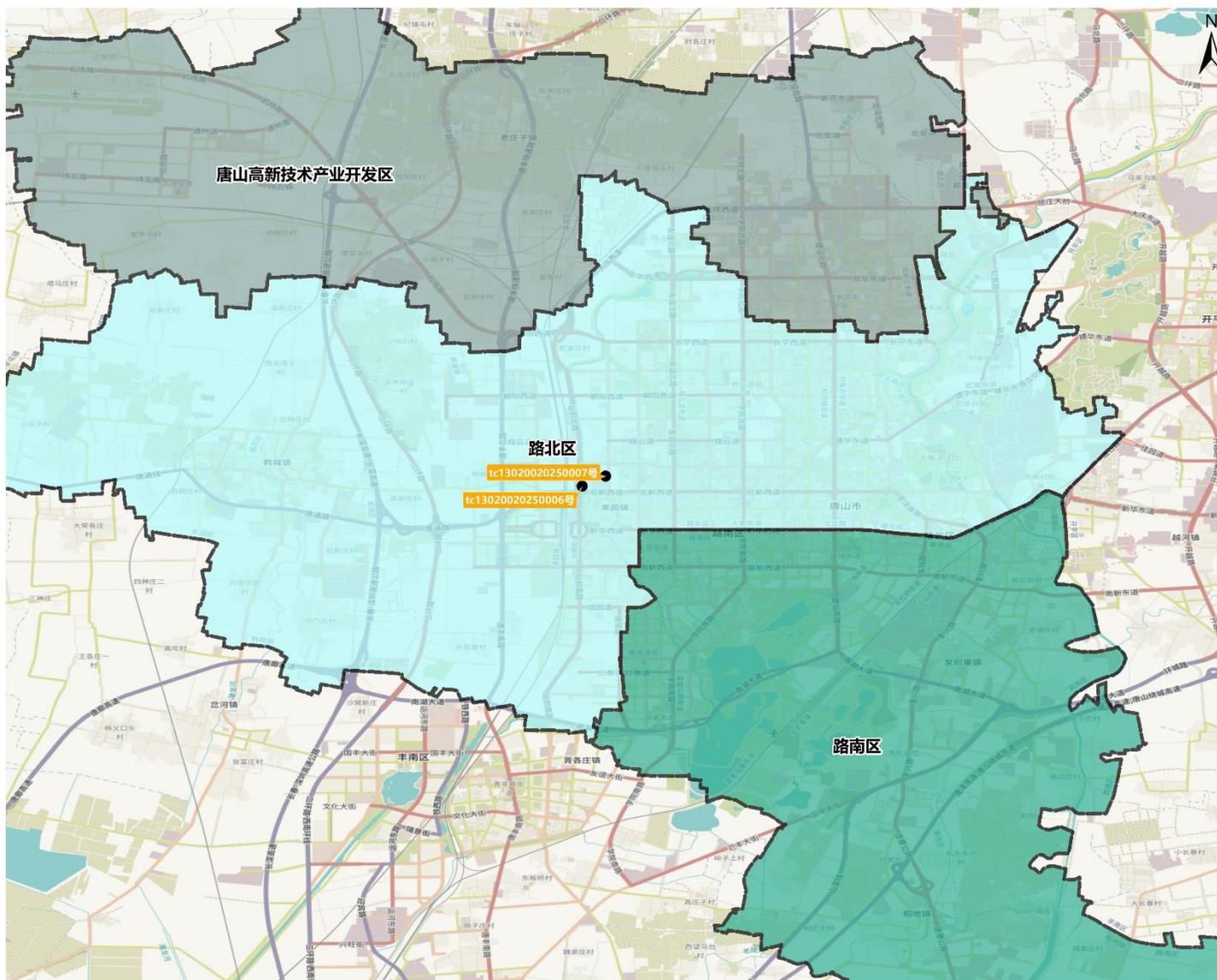
唐山市

10月主城区（路北区、路南区、高新区）共有1个批次2宗住宅用地（不含工业、仓储用地）入市，最终2宗地均成功出让，成交土地面积48390.73m²（约合72.59亩），成交金额4.11亿元。成交宗地从位置看两宗地均位于路北区；从土地性质看均为住宅用地。

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 |
|------------|------|-----------------------|-----|-----------------------------|------|---------------|------------|------|-------------|-----------------|
| 2025-10-22 | 拍卖 | tc13020020250006 号 | 路北区 | 站前路东侧、北新道北侧、规划路西侧 | 住宅 | 28549.98 | >1.2, ≤1.3 | 70年 | 22870.25 | 唐山安居中安房地产开发有限公司 |
| 2025-10-22 | 拍卖 | tc13020020250007 号 | 路北区 | 龙源路西侧、北新道北侧、规划路东侧、 规划路南侧 | 住宅 | 19840.75 | >1.5, ≤1.6 | 70年 | 18212.22 | 唐山安居中安房地产开发有限公司 |

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2宗地（不含工业、仓储用地），拿地企业为唐山国资委控股的唐山安居中安房地产开发有限公司。截止2025年10月，唐山市主城区今年成交8宗地，其中5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

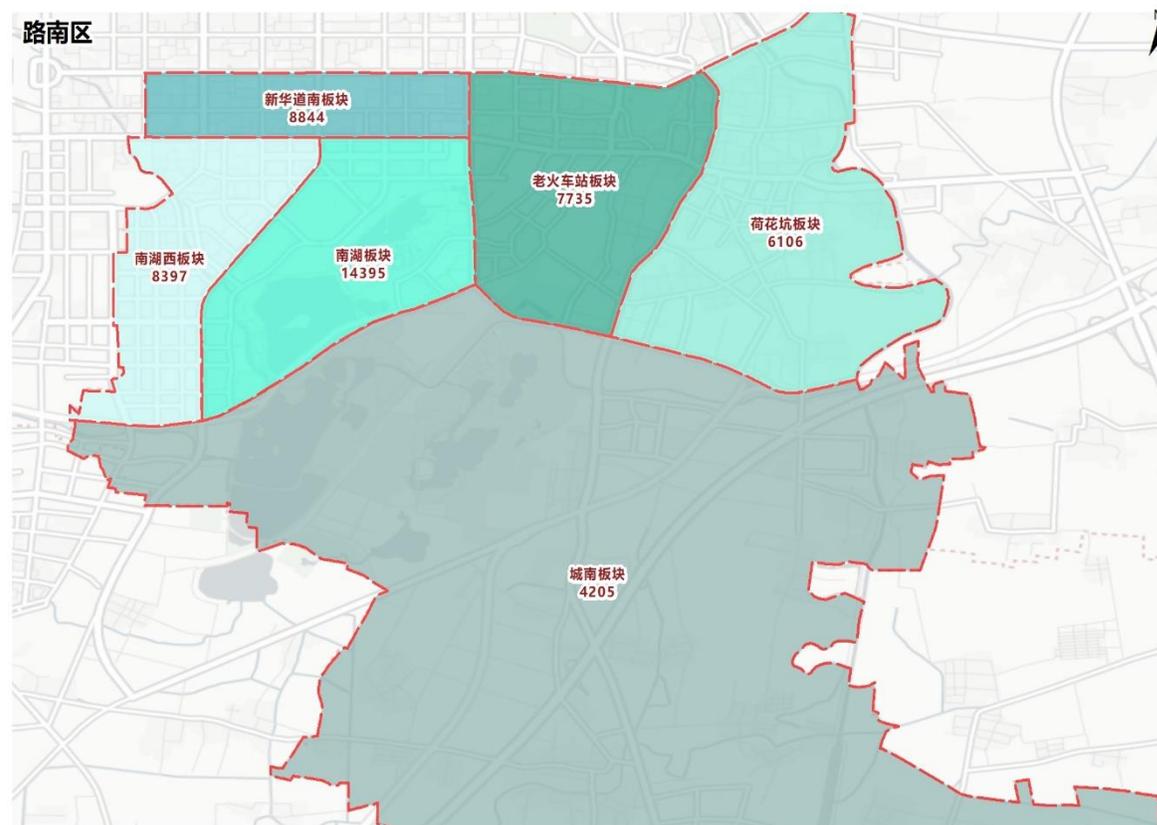
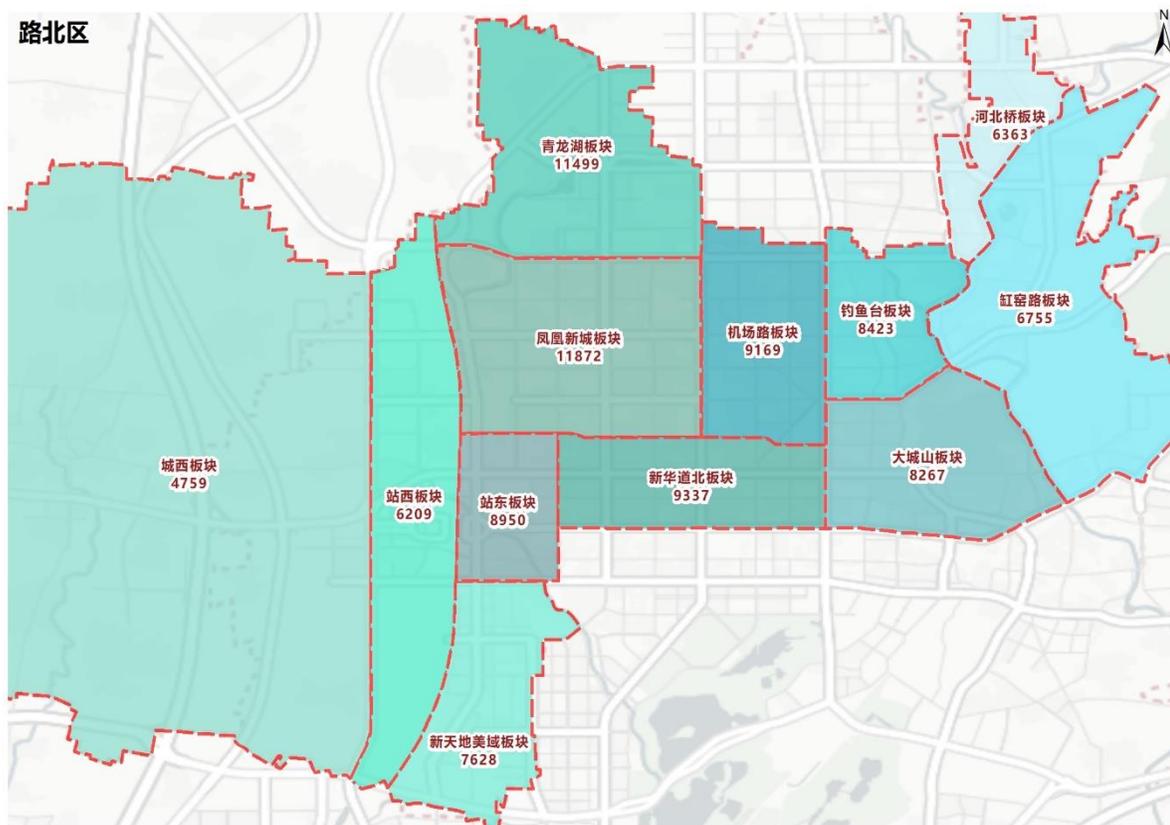
嘉泽房易估系统监测数据显示，2025年10月唐山市主城区存量房基价为8640元/m²，同比下跌8.00%，环比下跌0.88%。



唐山市住宅价格监测

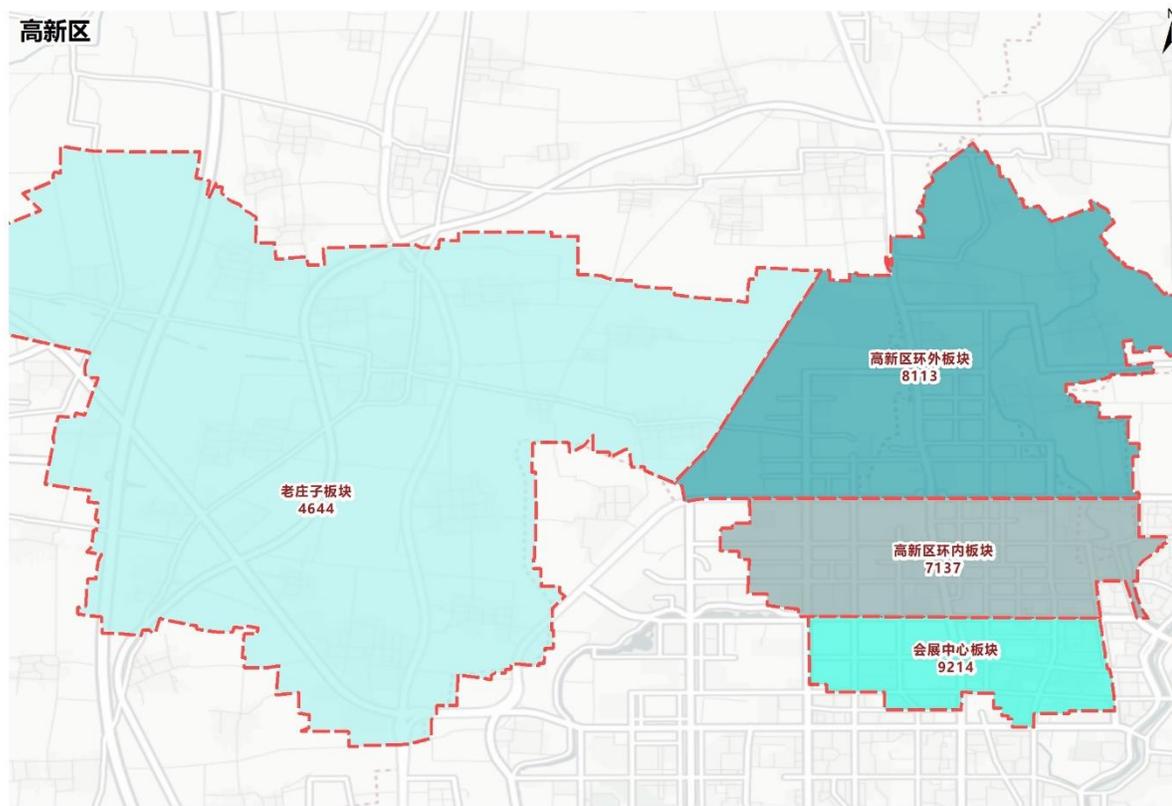
根据嘉泽房易估系统监测结果，2025年10月板块基价前三的是南湖板块（14395元/m²）、凤凰新城板块（11872元/m²）、青龙湖板块（11499元/m²）。

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

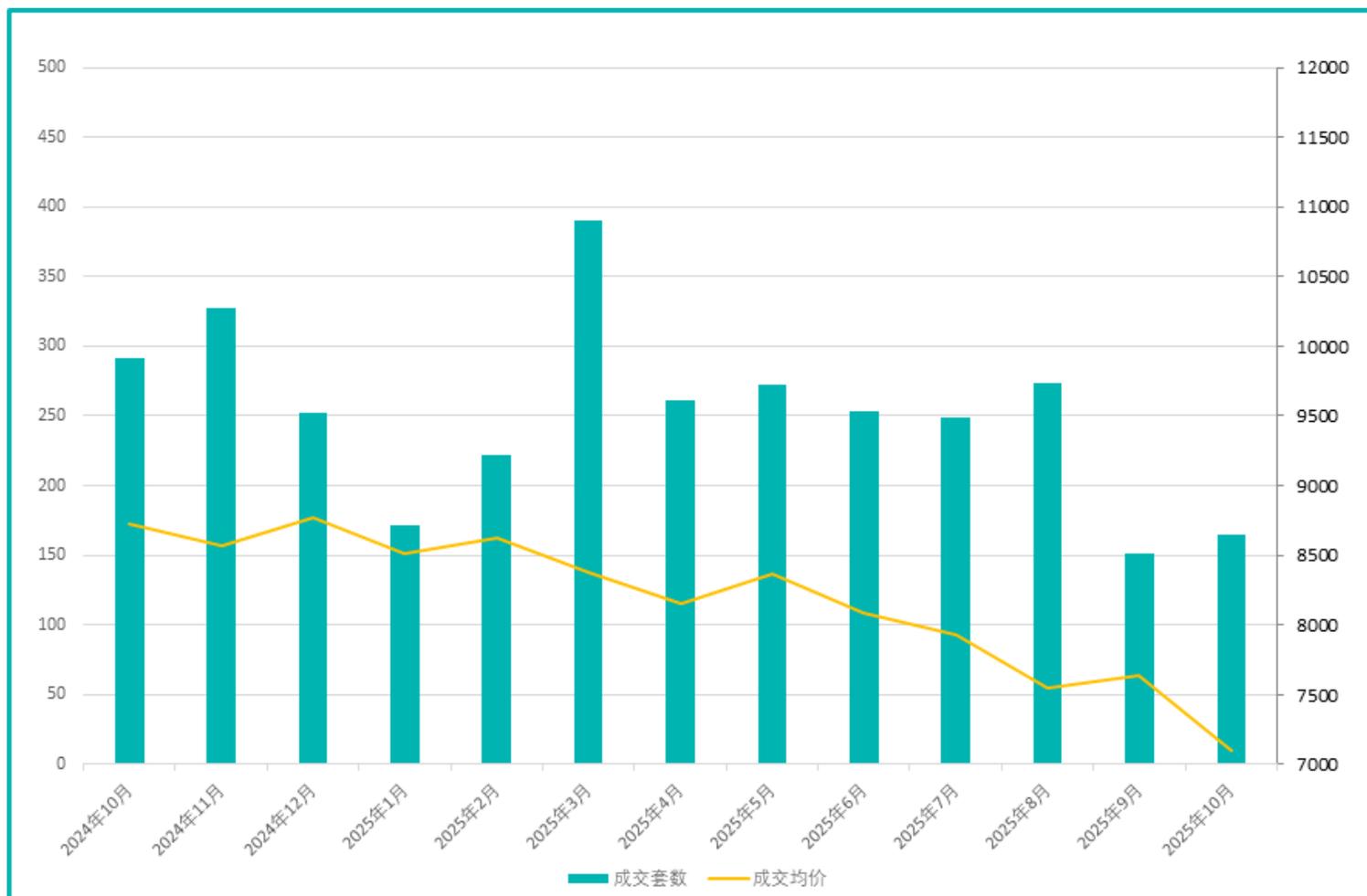
| 行政区 | 小区 | 均价 | 备注 |
|-----|-----------------|-------|---------|
| 路北区 | 唐城壹零壹 (别墅) | 45000 | 别墅 |
| 路北区 | 富力十号 | 29000 | 洋房, 叠拼 |
| 路北区 | 铂悦景苑 (铂悦山) | 23500 | 洋房 |
| 路北区 | 陕建唐沣壹号院 | 23000 | 小高层 |
| 路北区 | 景泰翰林 (二区别墅) | 23000 | 别墅 |
| 路北区 | 虹源里鹭港 (别墅) | 23000 | 别墅 |
| 路北区 | 万橡府 | 19600 | 洋房, 小高层 |
| 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 (天正凤麟里) | 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

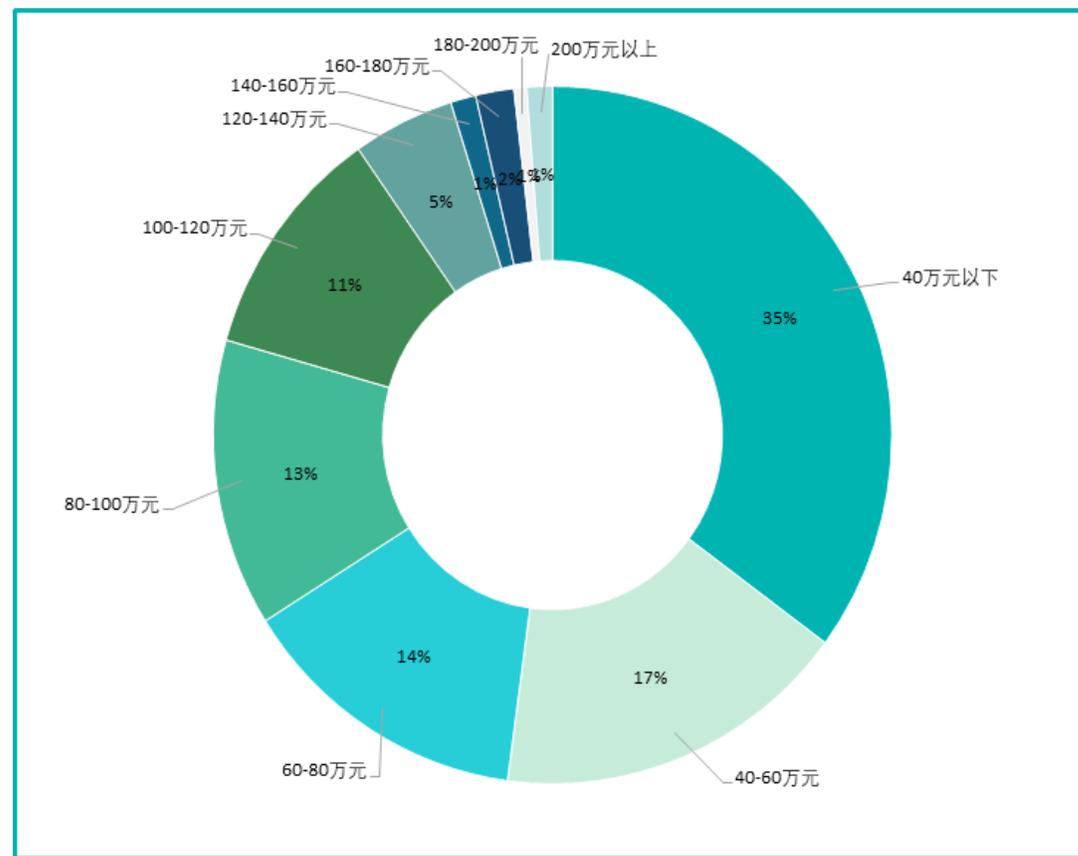
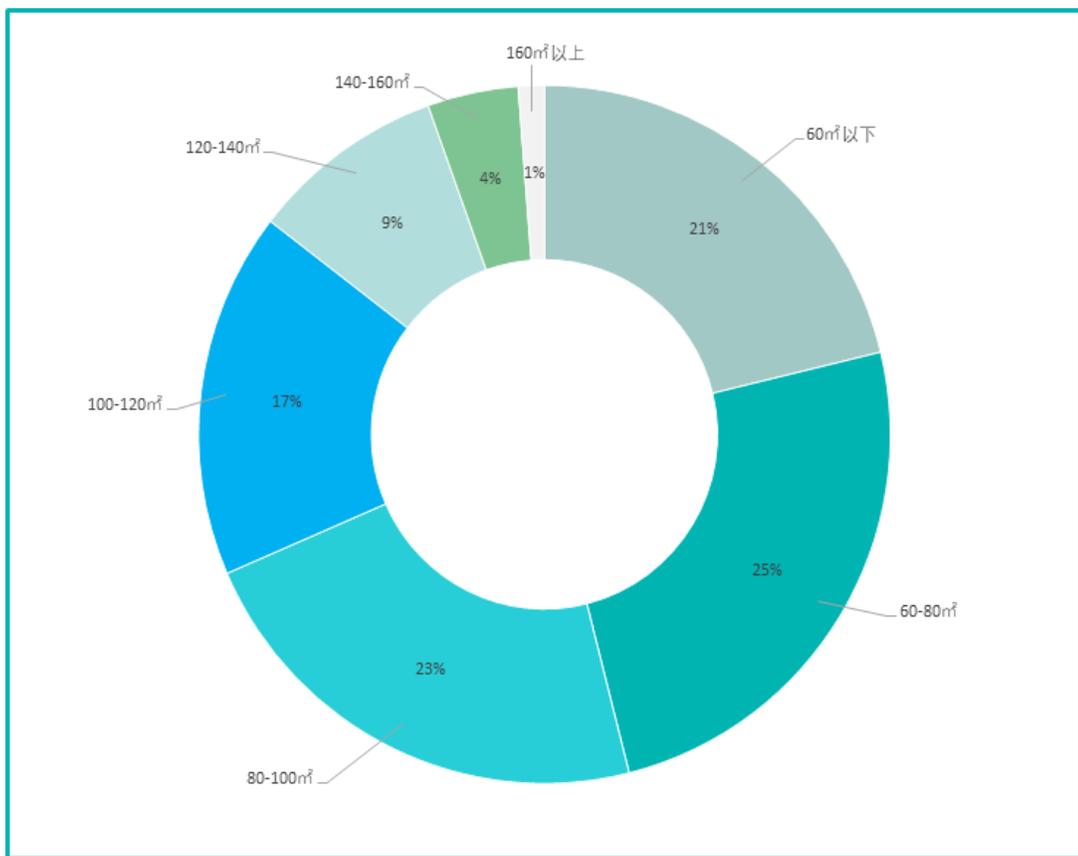
从贝壳找房公布的成交数据看，2025年10月主城区住宅类存量房总成交套数为**165套**、总成交面积为**14223.07m²**，成交均价为**7099.48元/m²**。成交套数**环比上涨9.27%**，**同比下跌43.30%**，成交均价环下跌7.00%，同比下跌18.68%。成交房源**套均面积86.20m²**，**套均价66.13万元**。



成交结构

从贝壳找房公布的成交房源面积来看，**60-80m²**成交量最大，成交占比**24.85%**；其次为**80-100m²**，成交占比**22.42%**；第三为**60m²以下**，成交占比**21.21%**；**120m²以上**改善型大户型成交占比为**14.54%**。

从贝壳找房公布的成交房源总价来看，**40万元以下**占比**35.15%**，**40-60万元**占比**16.97%**，**60-80万元**占比**13.94%**，**80-100万元**占比**13.33%**，**100-120万元**占比**10.91%**。**80万元以内**合计占比为**66.06%**，**120万元以上**占比**9.70%**。



住宅市场小结

从目前的市场表现看，2025年10月唐山市主城区房地产市场“金九银十”行情未达预期，存量住宅市场延续低迷态势，成交价格创下近一年新低，市场筑底特征显著。据贝壳平台交易数据显示，本月主城区住宅类存量房成交165套，成交均价7099.48元/m²，环比下跌7.00%，同比跌幅扩大至18.68%；套均面积86.20m²，套均价66.13万元，平均成交周期长达285天。值得关注的是，主城区存量房套均价近一年来首次跌破70万元/套，价格下行与成交周期拉长的双重压力，反映出市场观望情绪浓厚。从成交结构来看，刚需主导特征进一步凸显。低总价房源成为市场成交核心支撑，成交量占比持续扩大，而高总价房源因受众群体有限、议价空间博弈加剧，交易难度显著提升，呈现“低价房源易成交、高价房源难去化”的分化格局。展望短期市场，唐山市主城区房地产市场仍面临多重压力：一方面，存量房库存高企，市场去化压力尚未缓解；另一方面，购房者信心修复进程缓慢，置业决策趋于谨慎。综合供需两端及市场预期等因素，短期内市场将延续筑底态势，价格与成交量或维持低位运行。

谢 谢



嘉泽评估



嘉泽顾问



嘉泽房易估