

数读河北

2025年4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4月，我国房地产政策持续宽松，中央政治局会议强调，加大实施城市更新行动，有力有序推进城中村和危旧房改造，加快构建房地产发展新模式，加大高品质住房供给，优化存量商品房收购政策，持续巩固房地产市场稳定态势等。财政部、住建部部署开展2025年度中央财政支持实施城市更新行动，促进城市基础设施建设由“有没有”向“好不好”转变，实现城市高质量发展。金融监管总局发文提出，做强做优不良资产收购处置业务，服务化解中小金融机构、房地产等领域风险，积极落实国家有关房地产政策，支持受困房企项目纾困风险。国家税务总局12366纳税服务平台以热点问题答复形式回应称，“二套转首套”可抵扣个税。LPR维持不变。

(1) 4月7日 中共中央、国务院 加快建设农业强国规划

4月7日，中共中央、国务院印发了《加快建设农业强国规划（2024 - 2035年）》，并发出通知，要求各地区各部门结合实际认真贯彻落实。通知要求构建城乡统一的建设用地市场，新编县乡级国土空间规划安排不少于10%建设用地指标用于农业农村。健全农业转移人口市民化配套政策体系，推行由常住地登记户口提供基本公共服务制度，推动符合条件的农业转移人口社会保险、住房保障、随迁子女义务教育等享有同迁入地户籍人口同等权利；加强农村宅基地规范管理，允许农户合法拥有的住房通过出租、入股、合作等方式盘活利用。有序推进农村集体经营性建设用地入市改革，健全土地增值收益分配机制。

(2) 4月8日 两部门 促进城市基础设施建设

4月8日，财政部、住房城乡建设部联合发布《关于开展2025年度中央财政支持实施城市更新行动的通知》，部署开展2025年度中央财政支持实施城市更新行动，明确探索建立可持续的城市更新机制，推动补齐城市基础设施的短板弱项，加强消费型基础设施建设，注重向提振消费方面发力，促进城市基础设施建设由“有没有”向“好不好”转变，实现城市高质量发展。通过竞争性选拔，确定部分基础条件好、积极性高、特色突出的城市，在城市层面探索整合各类资源，探索建立资金、用地、金融等各类要素保障机制，形成工作合力。

(3) 4月8日 金融监管总局 中央财政支持城市更新

4月8日，国家金融监督管理总局关于促进金融资产管理公司高质量发展提升监管质效的指导意见，强化存量风险资产处置，严控增量业务风险。持续推进内生不良资产处置，通过清收、重组、以物抵债等多种方式不断提升处置质效。做优增量与盘活存量并重，强化新增业务尽职调查、审查把关，加强投后管理。加强集中度风险管理，防止资产投向过度集中。加强资产分类管理，对实质承担信用风险的金融资产进行准确分类，真实反映资产质量，依法依规足额计提拨备，增强风险抵御能力。加强对承担市场风险金融资产的估值管理，按照会计准则等规定准确反映公允价值变动情况。

(4) 4月21日 中国人民银行 LPR维持不变

4月21日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2025年4月21日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.10%，5年期以上LPR为3.60%，报价与上月持平。自2024年10月两个期限LPR下行25个基点后，LPR连续6个月不变。

(5) 4月25日 中央政治局会议 持续巩固房地产市场稳定态势

4月25日，中共中央政治局召开会议，分析研究当前经济形势和经济工作。会议强调，要加紧实施更加积极有为的宏观政策，用好用足更加积极的财政政策和适度宽松的货币政策，加快地方政府专项债券、超长期特别国债等发行使用。兜牢基层“三保”底线。适时降准降息，保持流动性充裕，加力支持实体经济。创设新的结构性货币政策工具，设立新型政策性金融工具，支持科技创新、扩大消费、稳定外贸等。强化政策取向一致性。会议指出，要持续用力防范化解重点领域风险，继续实施地方政府一揽子化债政策，加快解决地方政府拖欠企业账款问题，加力实施城市更新行动，有力有序推进城中村和危旧房改造，加快构建房地产发展新模式，加大高品质住房供给，优化存量商品房收购政策，持续巩固房地产市场稳定态势，持续稳定和活跃资本市场。

(7) 4月27日 国家税务总局 “二套转首套” 可抵扣个税

4月27日，国家税务总局12366纳税服务平台以热点问题答复形式回应称，“二套转首套”满足相关条件可以享受住房贷款利息个税专项附加扣除。纳税人按照《关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》规定“二套转首套”，其商业住房贷款部分已执行首套住房贷款利率的，符合《国务院关于印发个人所得税专项附加扣除暂行办法的通知》(国发〔2018〕41号)有关住房贷款利息专项附加扣除的规定且之前未享受过住房贷款利息专项附加扣除的，可以自按照首套住房贷款利率开始还款的当月起享受住房贷款利息专项附加扣除。

(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，主要发力点集中在公积金和购房补贴等领域。河北省省直公积金实施购房提取公积金家庭互助；石家庄市十项新举措持续优化人社领域营商环境，预计全年分配人才公寓500套以上；保定市主城区住房品质提升政策发布，加速推动“好房子”从蓝图走向现实；保定市主城区购房补贴细则出台，每套补贴1万元。

(1) 4月3日 河北省 省直公积金实施购房提取公积金家庭互助

4月3日，河北省直住房公积金资金中心发布消息，从2025年4月1日起，河北省直缴存住房公积金的职工，在购买住房时，实施购房提取住房公积金家庭互助，即除去能够提取本人以及配偶的住房公积金之外，其父母、子女在秉持自愿原则的基础之上，亦能够申请一次性提取购房当月之前的账户余额，以用于支付购房款项。提取总额合计不得超过已付房款的总额，且需取整至百元。

(2) 4月12日 石家庄市 十项新举措持续优化人社领域营商环境

4月15日，石家庄市人社局下发《持续深化人社领域一流营商环境建设的实施方案》，聚焦充分发挥人社部门在要素环境建设中的主责主业作用，从加强政企沟通、保障企业用工、优化创业服务、落实“人才新政”、规范涉企检查等方面，研究提出10项举措持续深化人社领域营商环境建设，进一步提升服务质量和效能，为加快建设现代化、国际化美丽省会城市贡献人社力量。文件提到药建立灵活高效的用工调配机制。持续提升创业服务水平。推进“个人创业”一件事改革。不断优化人才发展环境。持续释放“15条人才新政”引才聚才效应，落实各项人才奖励补贴措施，为符合条件的企业和人才发放高层次人才引才奖励、购租房补贴、安家补贴等各类奖补4亿元以上。适时组织市级人才公寓分配，探索实行公寓网上申请，精简工作流程，预计全年分配公寓500套以上。

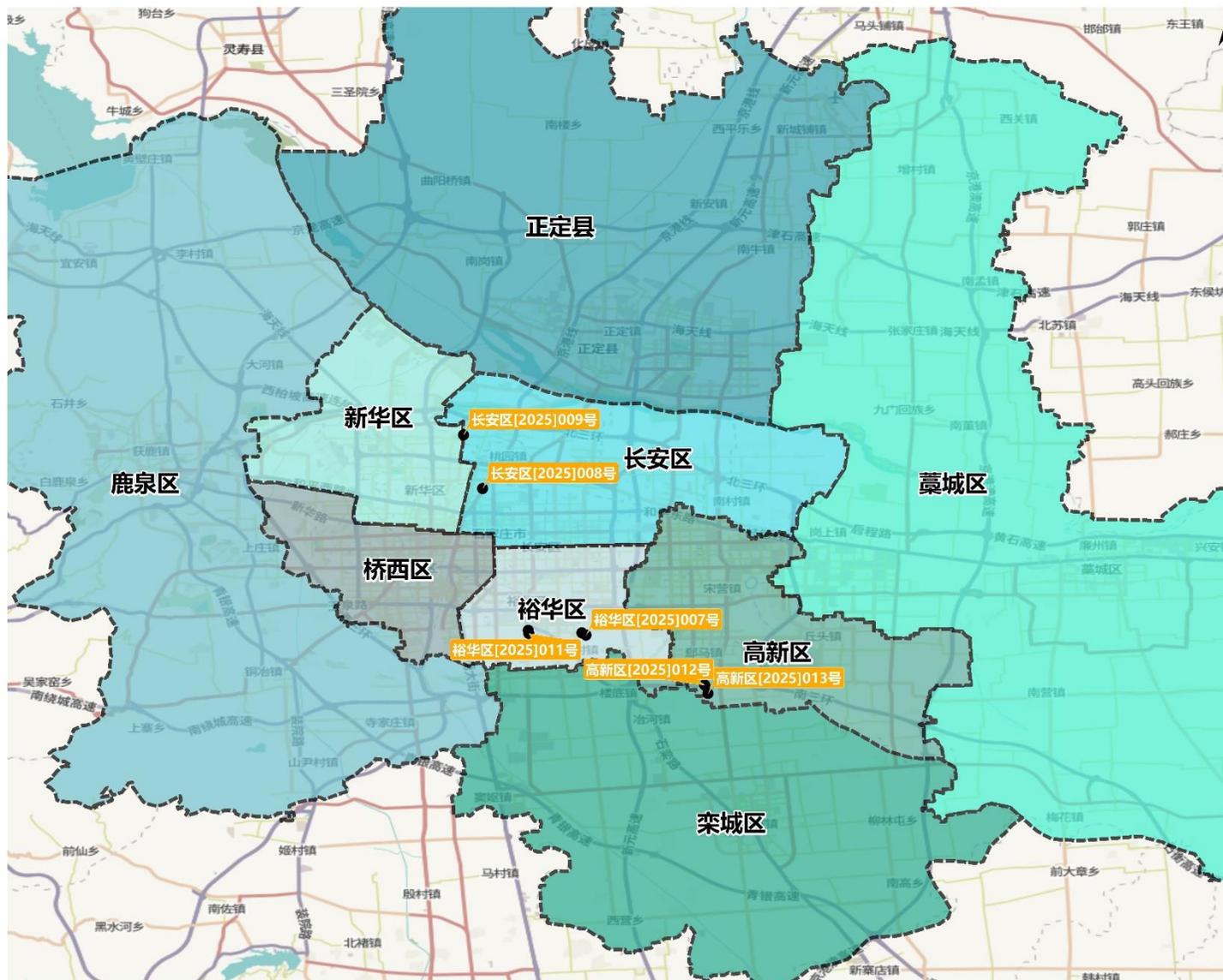
石家庄市

4月主城区和新三区、正定（正定县、正定新区）共有3个批次8宗地（不含工业、仓储用地）入市，最终8宗地均成功出让，总成交土地面积230748.26m²（约合346.12亩），总成交金额23.33亿元。成交宗地从位置看均位于主城区（其中裕华区4宗、长安区2宗、高新区2宗），周边区县本月无土地成交；从土地性质看住宅用地3宗，住宅商服教育混合用地3宗、商服用地2宗。

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
2025-04-01	拍卖	高新区[2025]012号	高新区	东至石家庄市交投冷链物流有限公司、西至昆仑南大街、南至石家庄市交投冷链物流有限公司、北至石家庄市栾城区鄱马镇东佐村农民集体	商服	31430.91	≤3.15	40年	7690.00	石家庄市交投冷链物流有限公司 (交投)
2025-04-01	拍卖	高新区[2025]013号	高新区	东至石家庄市栾城区鄱马镇东佐村农民集体、西至石家庄市交投冷链物流有限公司、南至石家庄市交投冷链物流有限公司、北至石家庄市栾城区鄱马镇东佐村农民集体	商服	55612.89	≤2.94	40年	13000.00	石家庄市交投冷链物流有限公司 (交投)
2025-04-07	挂牌	裕华区[2025]006号	裕华区	翟东街以东、仓顺路以南、谈国大街以西、仓盛路以北	住宅	71785.37	>1, <2.25	70年	68700.00	石家庄市裕荣房地产开发有限公司 (裕华城投)
2025-04-07	挂牌	裕华区[2025]007号	裕华区	谈国大街以东、仓顺路以南、春光街以西、仓盛路以北	住宅	22245.10	>1, <2.17	70年	20600.00	石家庄市裕荣房地产开发有限公司 (裕华城投)
2025-04-30	挂牌	长安区[2025]008号	长安区	华新路以北、工人街以东、胜利北大街两侧	住宅、商服、教育	49289.51	>1, <2.0	70年、40年、50年	59900.00	石家庄保理房地产开发有限公司 (保利)
2025-04-30	挂牌	长安区[2025]009号	长安区	红星街以东、东垣西路	住宅、商服、教育	25530.18	>1, <2.0	70年、40年、50年	23800.00	河北旭远祥华房地产开发有限公司
2025-04-30	挂牌	裕华区[2025]010号	裕华区	仓顺路以南、裕翔街以东、盛北路以北、体育大街以西	住宅、商服	25652.83	>1, <2.0	70年、50年	24800.00	石家庄裕泰基石房地产开发有限公司
2025-04-30	挂牌	裕华区[2025]011号	裕华区	仓盛路以北、裕翔街以东、盛北路以南、体育大街以西	住宅	36245.27	>1, <2.0	70年	35500.00	石家庄裕泰基石房地产开发有限公司

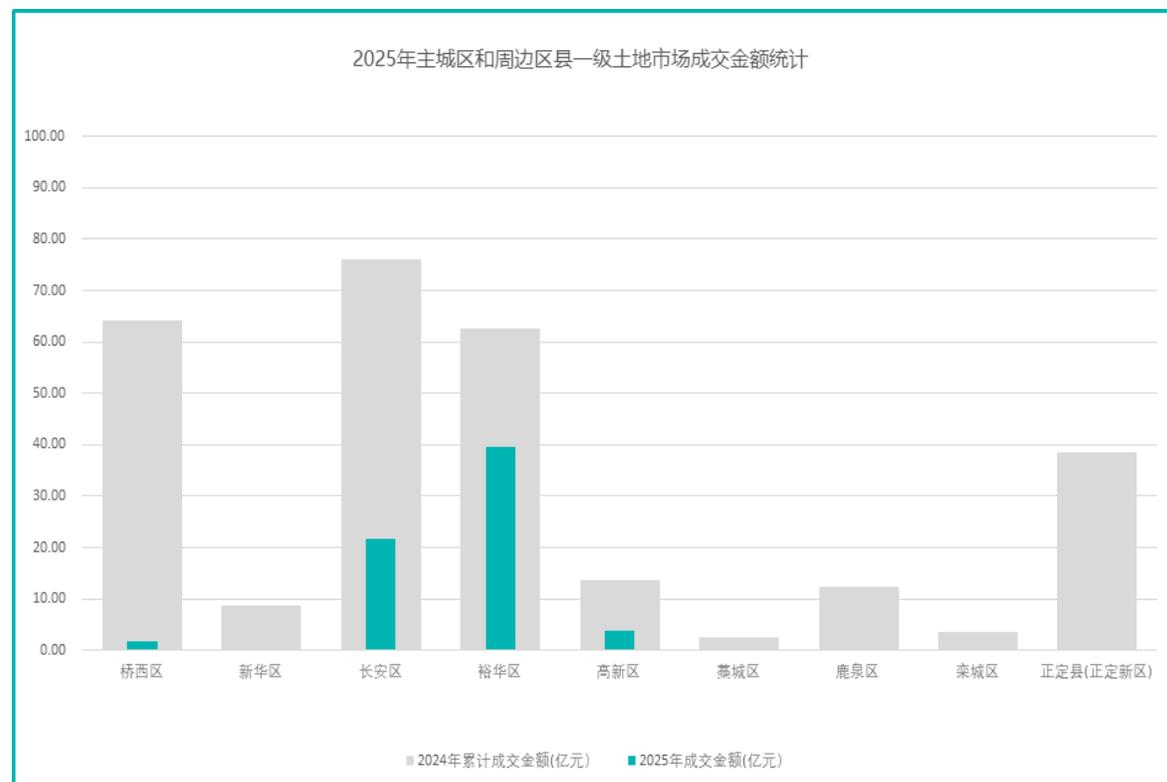
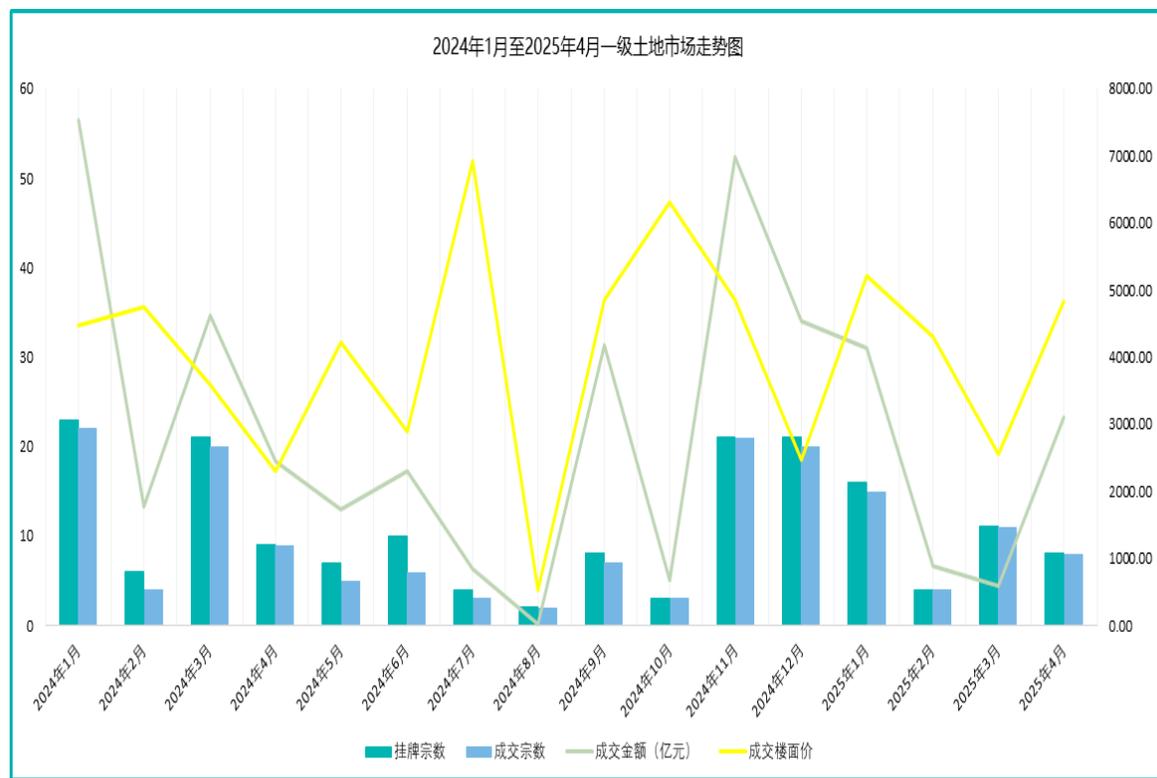
宗地位置



土地市场小结

从目前土地市场表现看，本月主城区加快供地节奏，主城区共成交6宗涉宅用地、2宗商服用地，其中保利旗下石家庄保珺房地产开发有限公司5.99亿元成功摘得[2025]008号宗地；裕华城投子公司石家庄市裕荣房地产开发有限公司摘得方村城中村改造[2025]006号、[2025]007号宗地；本土房企高远子公司河北旭远祥华房地产开发有限公司摘得[2025]009号宗地；石家庄裕泰基石房地产开发有限公司摘得[2025]010号、[2025]011号北大科技园地块；石家庄市交投冷链物流有限公司摘得高新区两宗商服用地。

土地成交分析

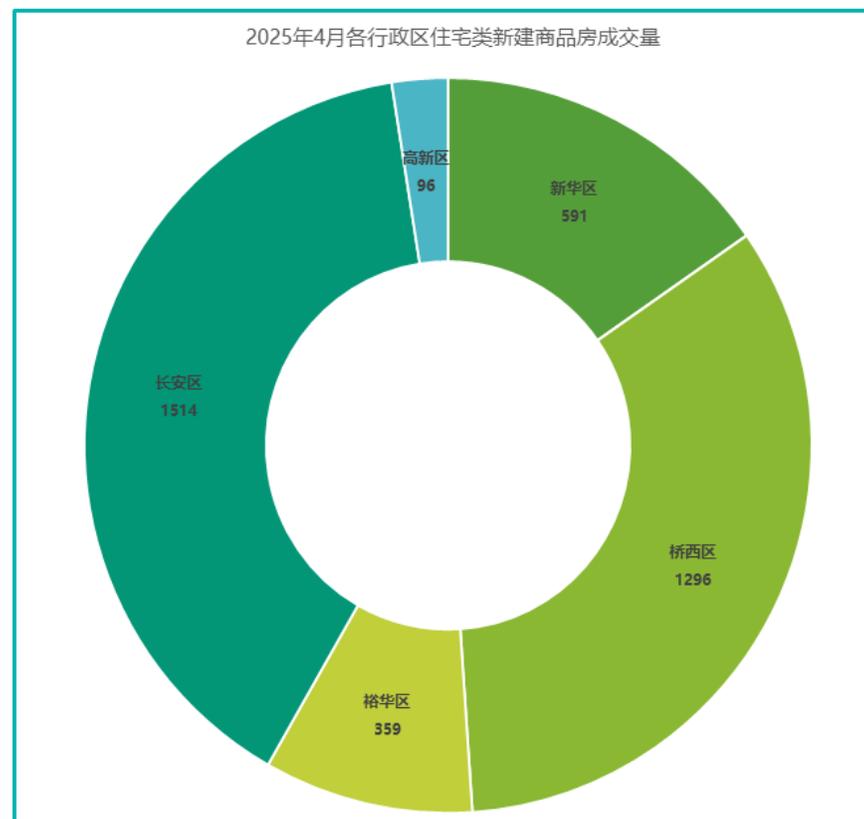
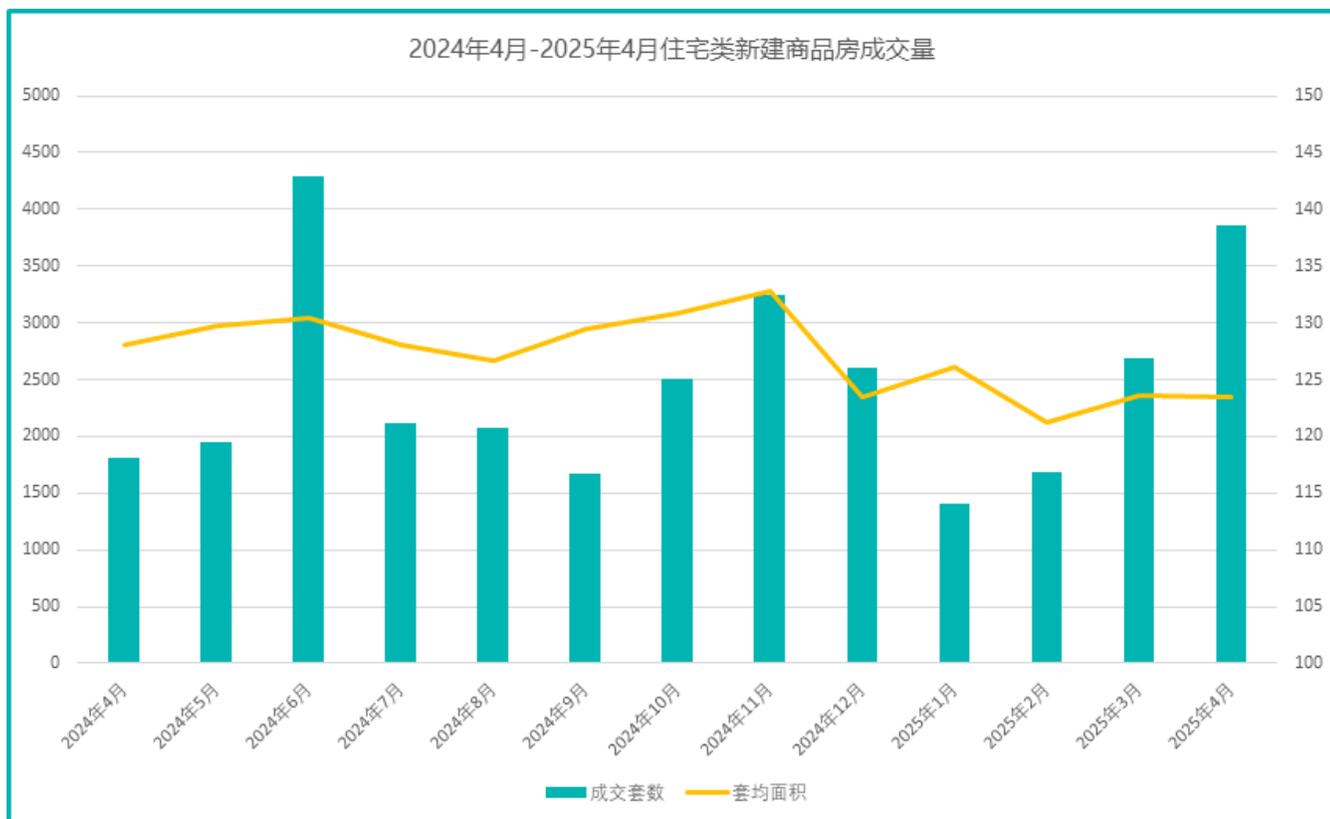


土地市场成交分析

截至2025年4月，主城区和新三区、正定（正定县、正定新区）一级土地市场累计成交67.43亿元，达到2024年全年成交金额的23.89%，在土地出让成交金额排名中，裕华区以39.68亿元的成交金额位居榜首，占总成交金额的58.85%，已达到去年裕华区总成交金额的63.34%；长安区紧随其后，成交金额为21.62亿元，占总成交金额的32.07%，达到去年长安区总成交金额的28.41%；高新区位居第三，成交金额为3.72亿元，占总成交金额的5.52%，达到去年高新区总成交金额的27.38%；桥西区成交金额为1.71亿元，占总成交金额的2.54%，达到去年桥西区总成交金额的2.66%；鹿泉区成交金额为0.29亿元，占总成交金额的0.43%，达到去年鹿泉区总成交金额的2.32%；栾城区成交金额为0.15亿元，占总成交金额的0.23%，达到去年鹿泉区总成交金额的4.44%；正定县(正定新区)成交金额为0.25亿元，占总成交金额的0.38%，达到去年正定县(正定新区)总成交金额的0.66%。新华区、藁城区年内暂无土地成交记录。

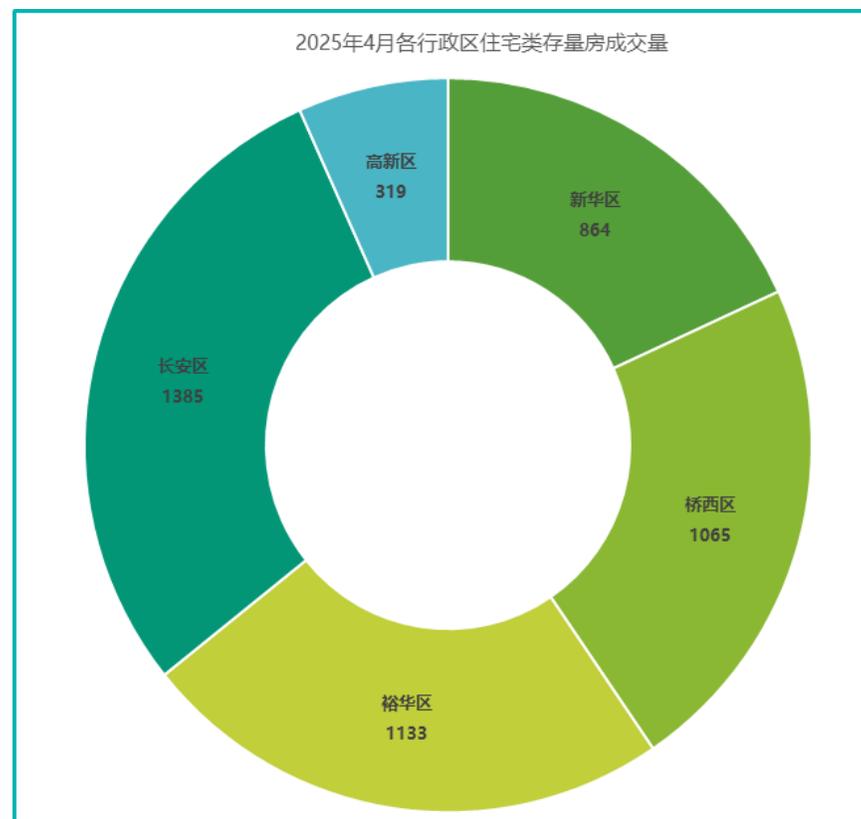
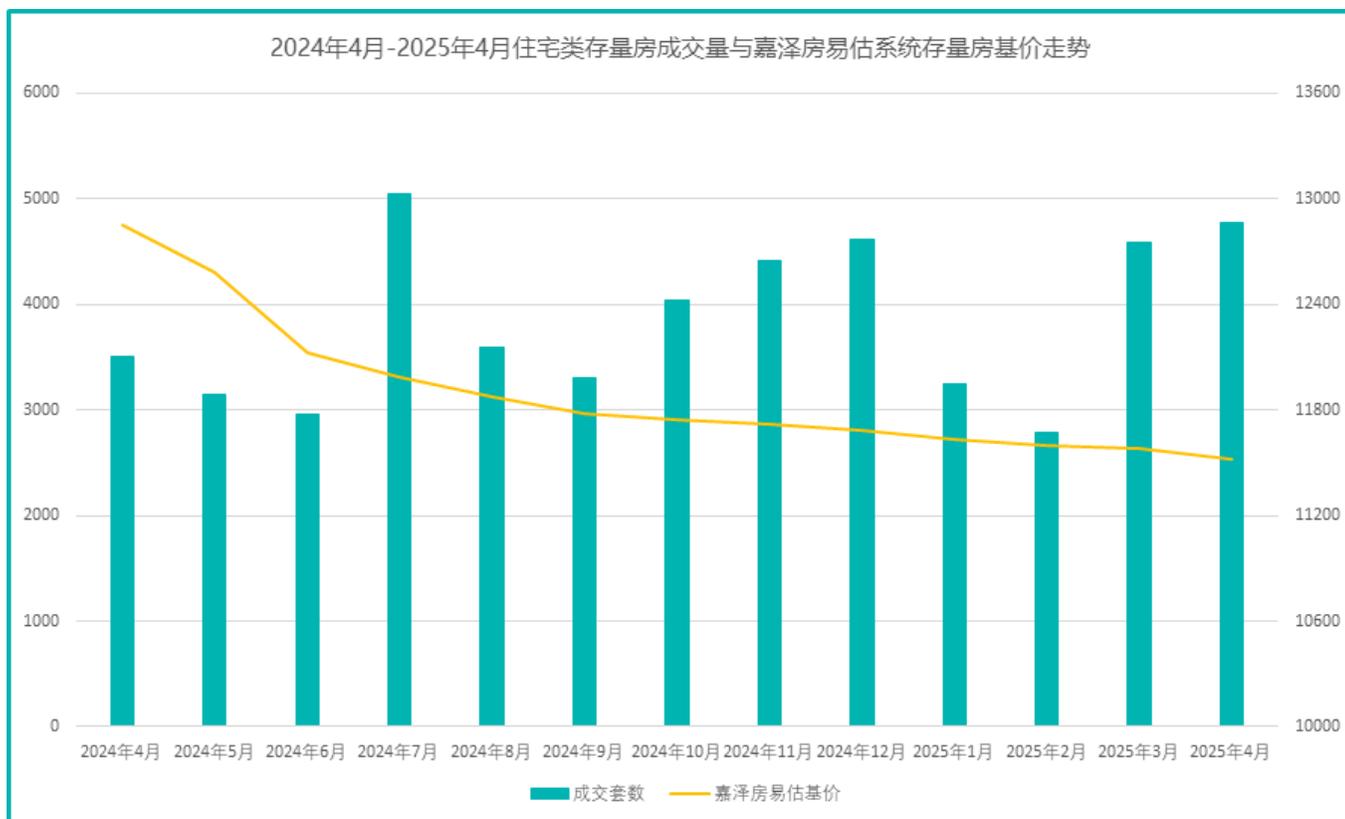
新建住宅市场

从石家庄市住房和城乡建设局发布的网签数据看，2025年4月**主城区、高新区**住宅类新建商品房总成交套数为**3856套**，**环比上涨43.13%**，**同比上涨112.69%**；总成交面积为476114.21㎡，环比上涨42.91%，同比上涨104.93%。备案房源套均面积123.47㎡。从各行政区的网签数据看，**长安区成交量最大**，成交**1296套**，占总成交量的**33.61%**；高新区成交量最少，成交96套，占总成交量的2.49%。



存量住宅市场

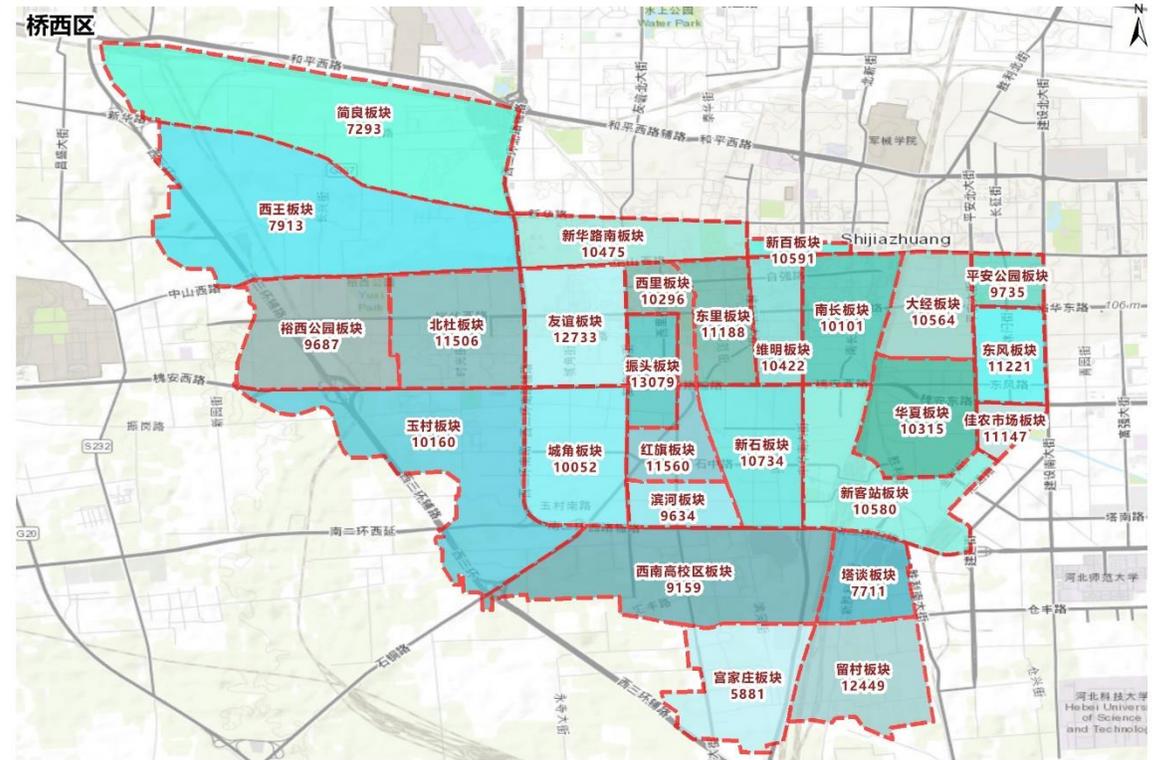
从石家庄市住房和城乡建设局发布的网签数据看，2025年4月主城区、高新区**住宅类存量房**总成交套数为**4766套**，**环比上涨3.92%**，**同比上涨35.82%**；总成交面积为446926.88㎡，环比上涨3.98%，同比上涨34.68%，网签备案房源套均面积93.77㎡。从嘉泽房易估系统价格监测看，主城区存量房价依旧处于下行状态，4月存量房**基价11518元/㎡**，**环比下跌0.57%**，**同比下跌10.39%**。从各行政区的网签数据看，**长安区成交量最大，成交1385套**，占总成交量的29.06%，其次是裕华区，成交1133套，占总成交量的23.77%，高新区成交量最少，成交319套，占总成交量6.39%。



石家庄市住宅价格监测

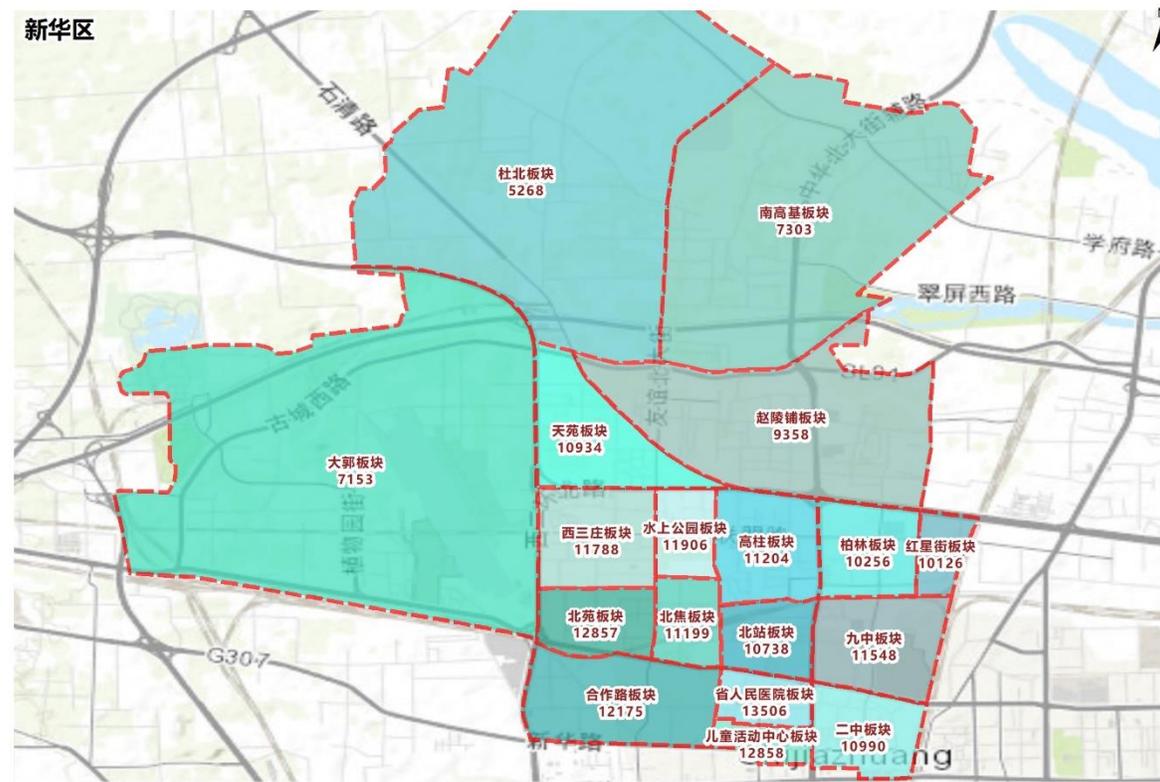
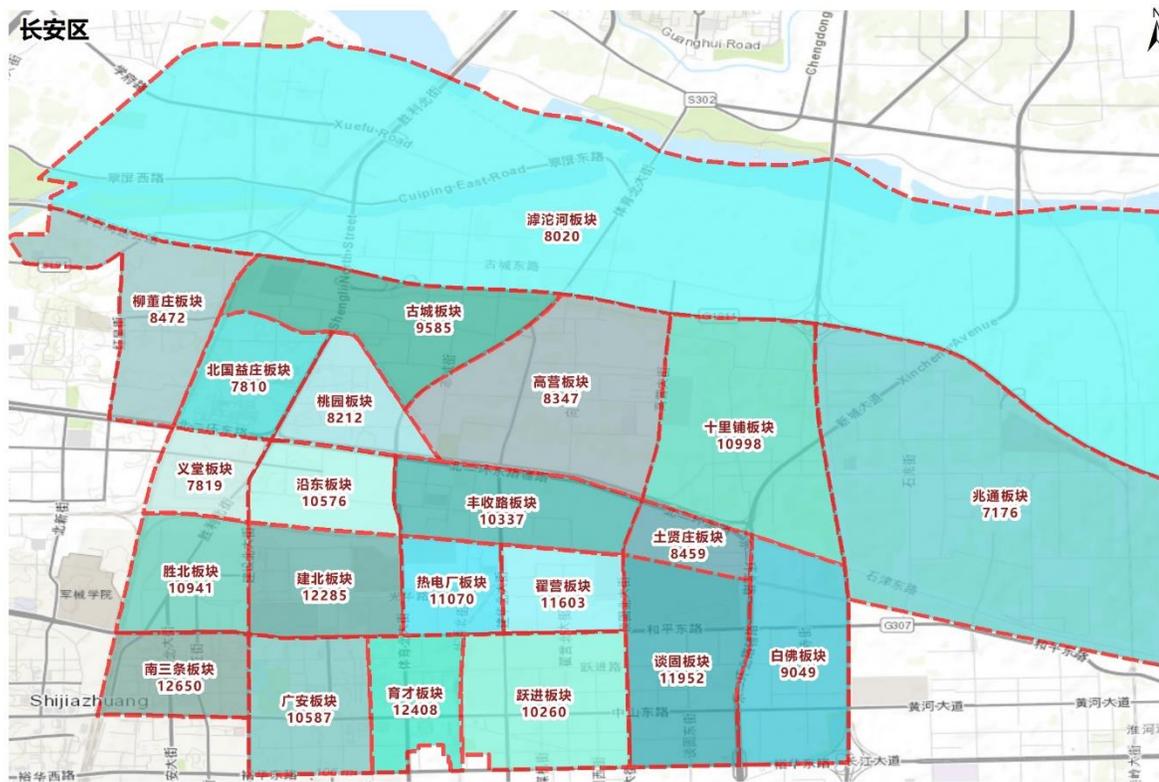
2025年4月石家庄市主城区板块基价前十：

- 【1】 四十中板块 (19481元/平方米)
- 【2】 富强板块 (18529元/平方米)
- 【3】 裕兴板块 (13954元/平方米)
- 【4】 省人民医院板块 (13506元/平方米)
- 【5】 振头板块 (13079元/平方米)
- 【6】 大马板块 (13049元/平方米)
- 【7】 二十里铺板块 (12952元/平方米)
- 【8】 儿童活动中心板块 (12858元/平方米)
- 【9】 北苑板块 (12857元/平方米)
- 【10】 友谊板块 (12733元/平方米)



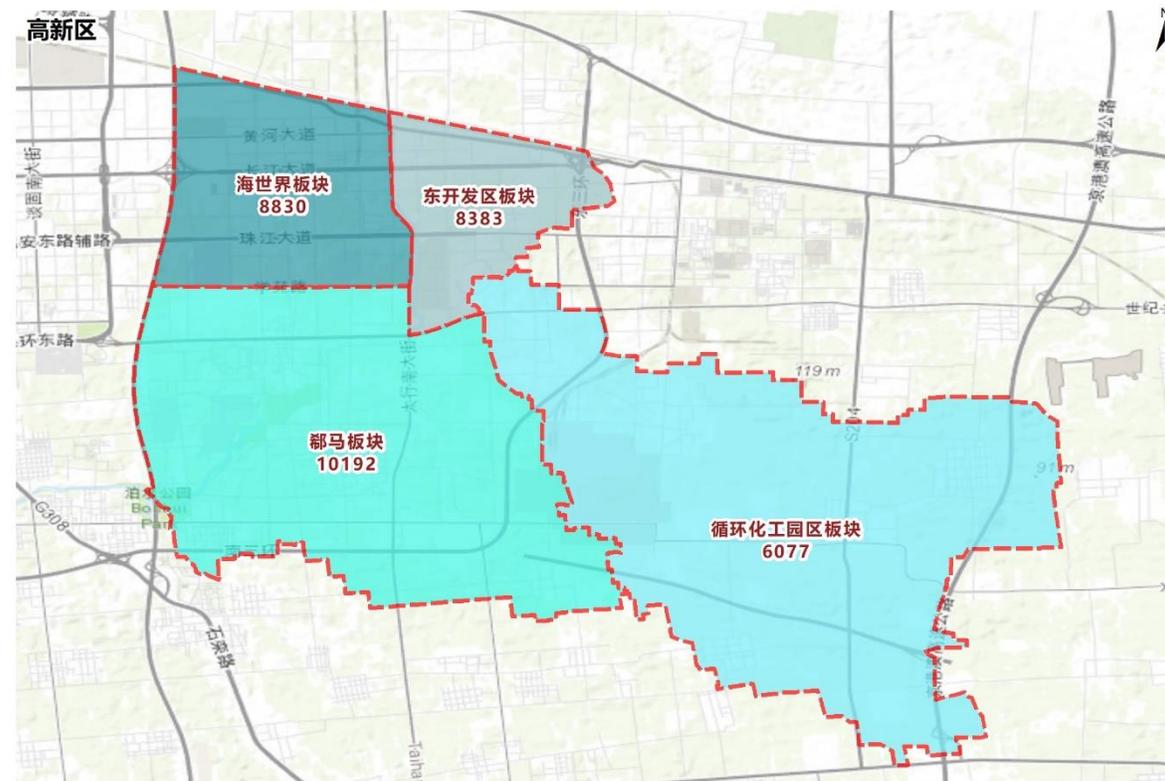
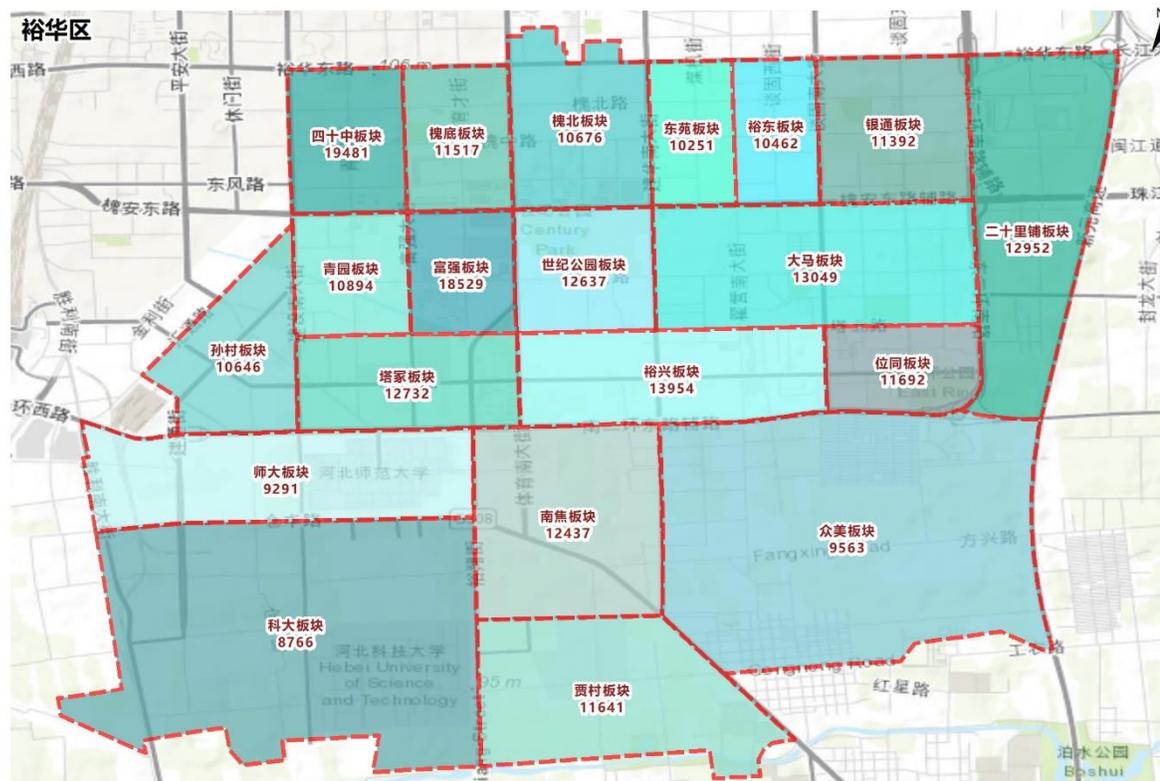
主城区板块监测图

石家庄市住宅价格监测



主城区板块监测图

石家庄市住宅价格监测



主城区板块监测图

石家庄市各行政区热点小区基准价格

桥西区热点小区

行政区	小区	均价	备注
桥西区	荣盛城荣尚苑	20200	洋房20200, 小高层18000
桥西区	恒大华府	19000	高层16500, 小高层19000
桥西区	启锐园	18000	洋房18000, 高层16000
桥西区	东胜紫御府	18000	洋房18000, 高层12600
桥西区	发源小区	17500	高层
桥西区	安惠小区	17300	高层15800, 小高层17300, 多层16000
桥西区	容园	17300	高层
桥西区	乐嘉名苑	16800	电梯洋房18000, 高层16800
桥西区	国富华庭	16500	高层, 小高层
桥西区	华丽家族	16000	洋房16500, 小高层16000
桥西区	嘉实·万科紫台西区	15800	高层
桥西区	储秀小区	15800	多层
桥西区	翰林观天下一期	15600	高层
桥西区	晨曦园	15500	高层
桥西区	海棠湾 (海棠家园)	15500	高层
桥西区	万科翡翠园	14900	高层
桥西区	万科润德园	14900	高层
桥西区	恒大城	14800	高层
桥西区	翰林云璟园	14000	高层
桥西区	天璞厚德园 (龙湖天璞)	13800	高层13800, 洋房16500

长安区热点小区

行政区	小区	均价	备注
长安区	荣盛华府	24000	洋房24000, 小高层19500, 高层19000
长安区	中海云锦	22000	高层
长安区	新源燕府 (商品房)	22000	高层
长安区	冠城	20000	高层
长安区	国赫红珊湾	20000	洋房20000; 高层12300
长安区	荣景园	19000	高层
长安区	龙湖天奕	20200	高层20200, 洋房24000
长安区	万科翡翠书院	18000	高层14500, 洋房18000
长安区	礼域尚城 (商品房)	18000	高层
长安区	万科紫郡	18000	高层15800, 小高层18000
长安区	师大附小家属院	18000	多层
长安区	长安花苑	18000	高层
长安区	金恒花苑	17000	多层
长安区	和力雅园	17500	高层
长安区	博雅庄园	17000	多层带电梯17000, 高层16500
长安区	盛益华苑	16800	高层
长安区	星河盛世城	15500	高层
长安区	安联清晖园	15500	多层电梯
长安区	名门华都	16000	高层
长安区	府阳公寓	16000	小高层

石家庄市各行政区热点小区基准价格

新华区热点小区

行政区	小区	均价	备注
新华区	合作城市广场珺合府	20200	高层
新华区	天山新公爵	20000	多层20000, 高层18000
新华区	林荫大院	19500	高层
新华区	省直西苑小区	18500	多层
新华区	和西苑	18500	高层, 小高层
新华区	万科云庐	18000	洋房20000, 高层18000
新华区	湖畔佳苑	18000	高层
新华区	和善府(西区)	18000	高层, 小高层
新华区	钰君苑	18000	洋房
新华区	原河名墅	17500	独栋别墅17500, 联排16500, 叠拼15000
新华区	万信花园缘溪豪庭	17000	高层
新华区	尚杰御庭	16500	洋房18000, 高层16500
新华区	华宁春天	16500	
新华区	嘉实万科都会园	16500	高层
新华区	顺通紫辰院	16000	
新华区	盛世天骄花苑	16000	
新华区	顺通福邸	15800	高层
新华区	信通花园	15500	高层
新华区	润联馨城	14500	高层
新华区	荣鼎天下园	14300	高层

裕华区热点小区

行政区	小区	均价	备注
裕华区	中央悦城	27000	高层
裕华区	帝王国际	25000	高层25000, 电梯洋房28000
裕华区	槐南小区	24500	多层24500, 多层带电梯28000
裕华区	祥龙花园	24500	多层
裕华区	怀特翰墨儒林	23500	高层
裕华区	蓝郡名邸	23000	联排别墅23000, 多层18000, 高层14000
裕华区	融创裕华壹号	22000	洋房22000, 高层19000
裕华区	国际城四期	21500	多层带电梯21500, 高层15000
裕华区	富强电力小区	22500	多层, 高层
裕华区	北方设计院宿舍	22000	多层
裕华区	东南智汇城13号地	23000	别墅, 东南智汇城7号院
裕华区	疾控中心生活小区	23000	多层
裕华区	河北科大东院生活区	22500	多层
裕华区	建投十号院	22000	多层带电梯22000, 高层19000
裕华区	工商家园(东岗路)	22000	多层
裕华区	家乐园	21500	多层
裕华区	万达公馆(E区)	20000	高层
裕华区	中冶德贤公馆	19000	高层
裕华区	三二零二小区北区	18500	多层19000, 高层20000
裕华区	天山九峰	17500	高层

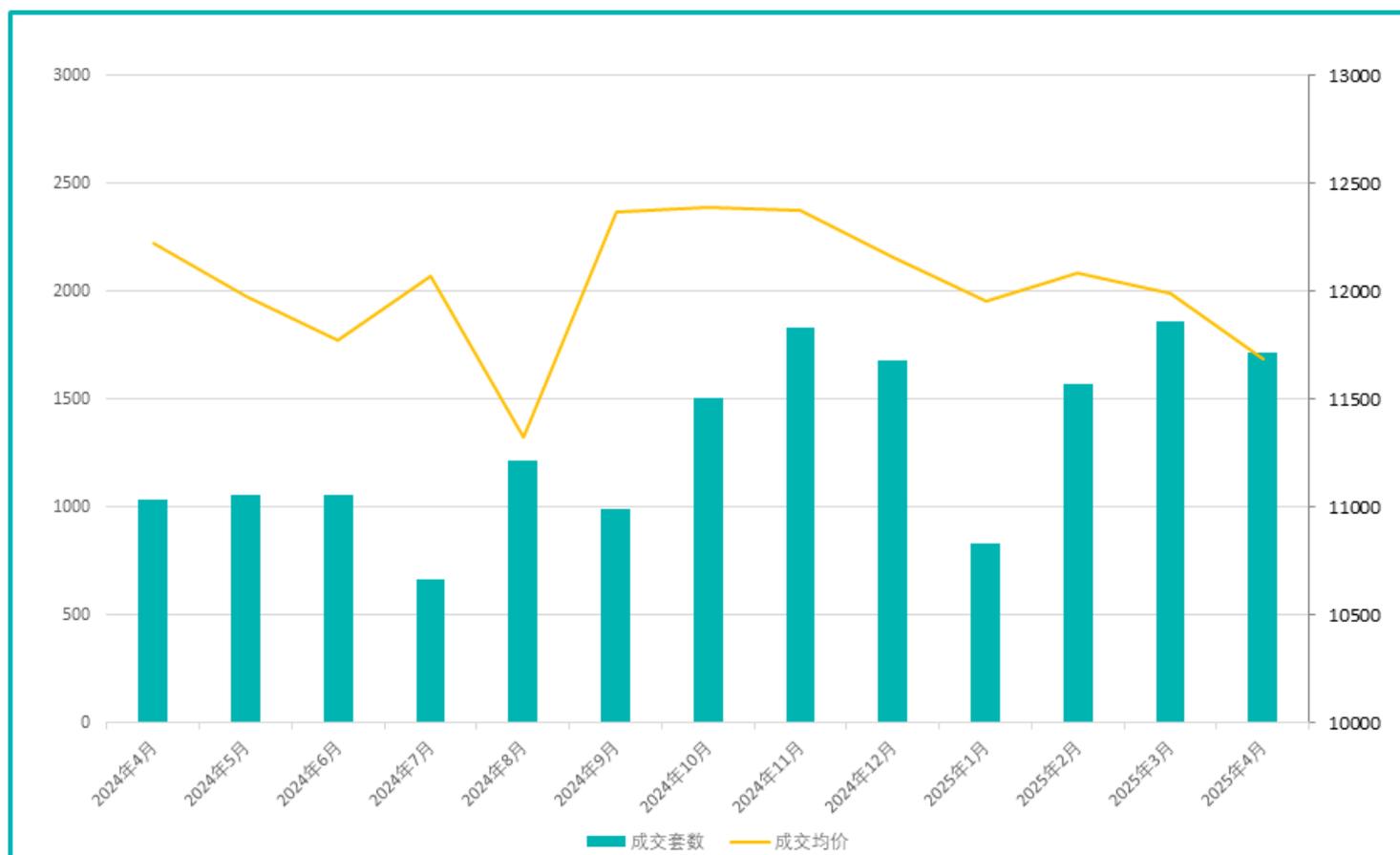
石家庄市各行政区热点小区基准价格

高新区热点小区

行政区	小区	均价	备注
高新区	天山国宾壹号	22000	洋房22000, 高层11200, 高层公寓10500
高新区	如园	20000	洋房20000, 高层12000
高新区	瀚林甲第小区	20000	洋房20000, 高层17000
高新区	长九花园	20000	洋房20000, 高层11500
高新区	天山听澜小区	20000	天山熙湖二期, 洋房20000, 高层12000
高新区	天山熙湖	20000	洋房20000, 高层12000
高新区	润都荣园	16000	小高层16000, 高层11200
高新区	红石原著	16500	高层10000, 别墅16500
高新区	紫香天和	15000	多层15000, 高层10500
高新区	天山熙湖三期	14000	高层
高新区	盛宏嘉苑	13200	联排别墅
高新区	天山水榭花都 (别墅)	12800	别墅12800, 高层8500, 多层11000
高新区	想象国际	12200	高层
高新区	东创铂悦府	12200	高层9500, 洋房12200
高新区	心海假日	12500	洋房12500, 高层10000
高新区	紫竹锦江	12000	小高层12000, 高层10900
高新区	保利茉莉公馆	11200	高层
高新区	富力城	11000	高层11000
高新区	金盛悦府	10000	高层
高新区	雍雅锦江	10500	高层

存量房市场成交分析

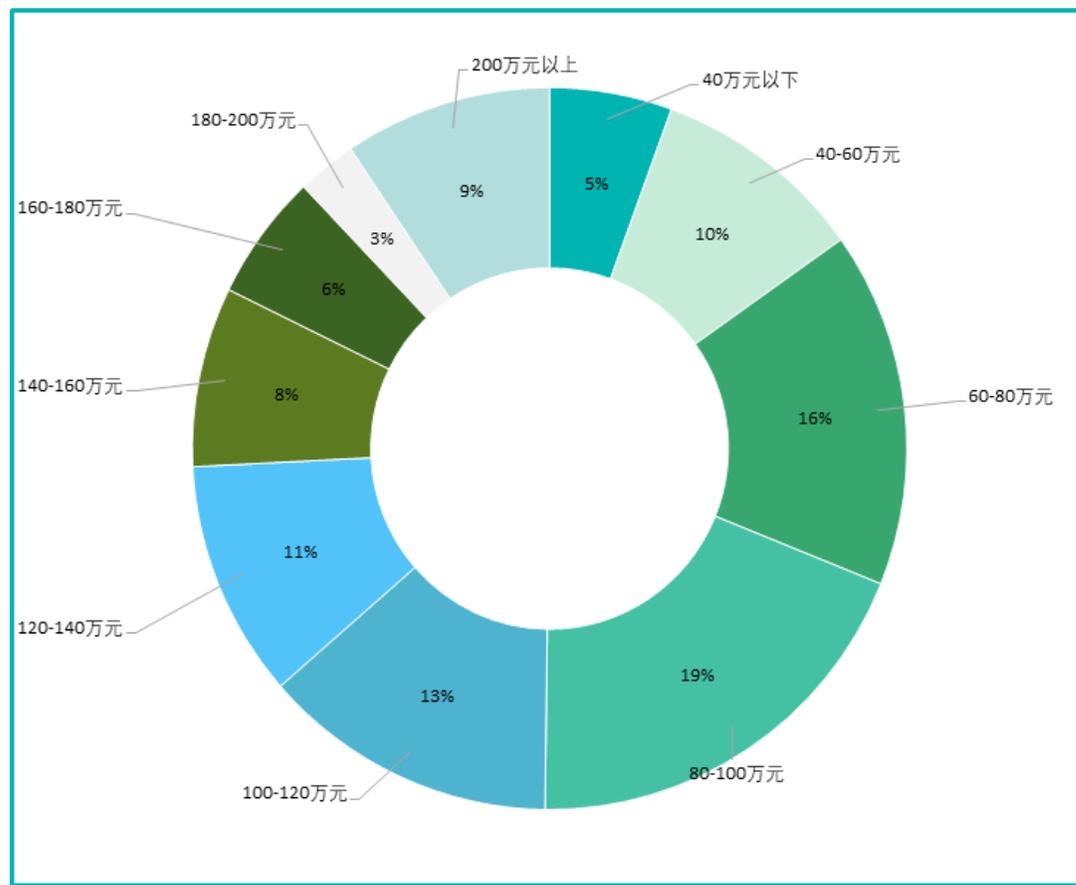
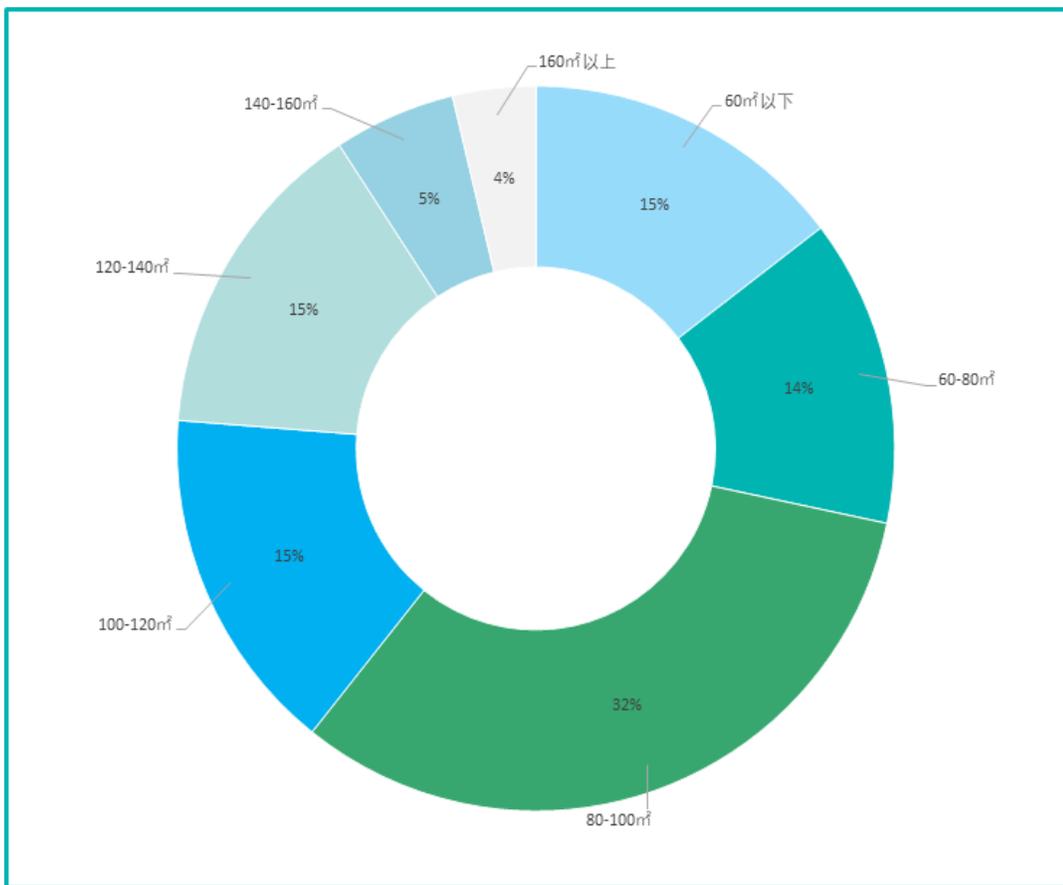
从贝壳找房公布的成交数据看，2025年4月主城区、高新区住宅类存量房（不包括别墅、商住两用公寓）成交套数为1713套，总成交面积为167012.90㎡，成交均价为11687.22元/㎡，成交均价同比下跌4.37%，环比下跌2.51%。成交房源套均面积97.50㎡，套均价113.88万元/套。



成交结构

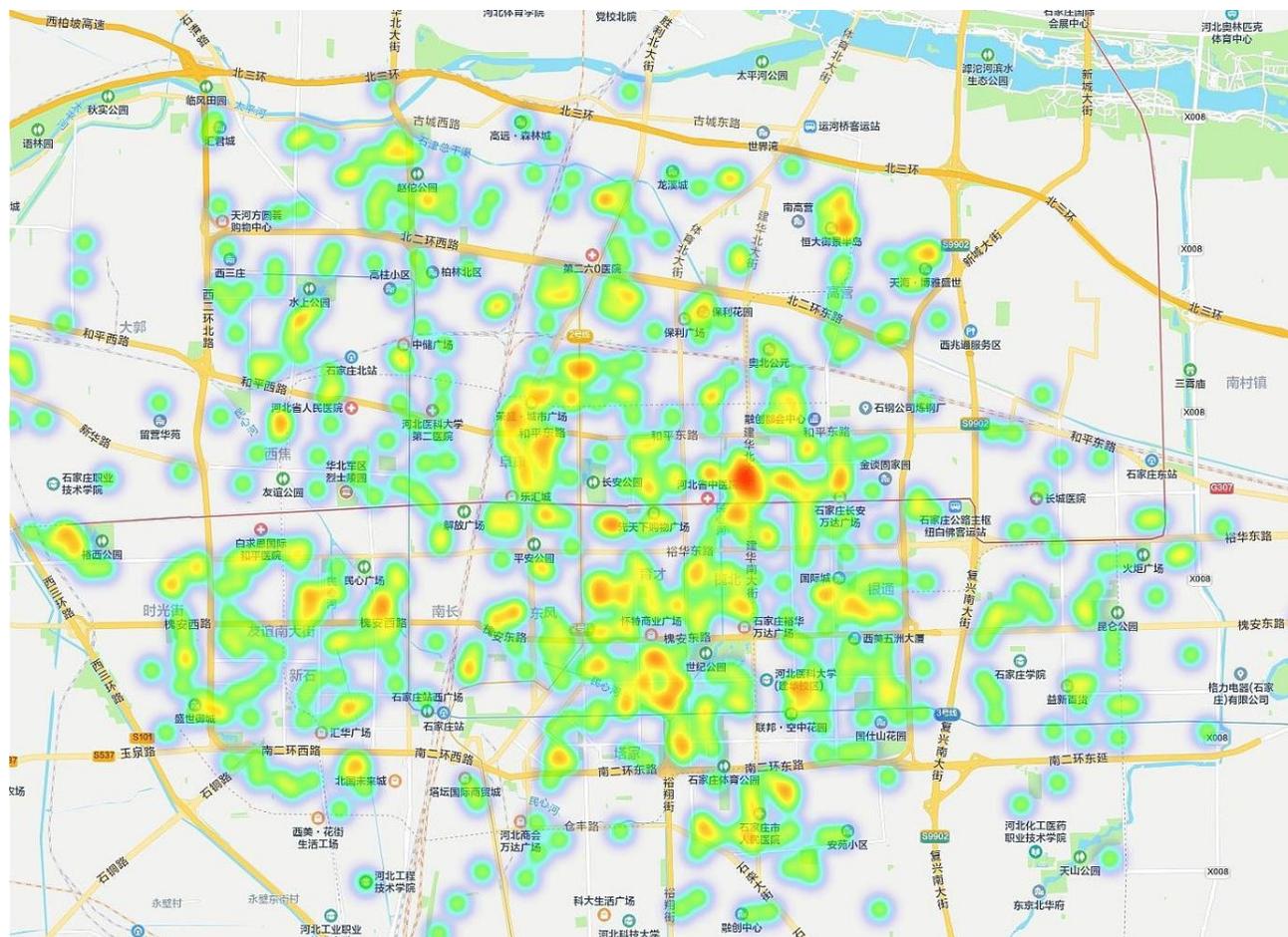
从贝壳找房和找房邦公布的成交房源面积来看，本月**80-100m²**成交量最大，占总成交量的**32.40%**；其次为**100-120m²**，占总成交量的**15.53%**；**120-140m²**占总成交量的**14.54%**。**120m²**以上改善型房源占总成交量的**23.77%**。

从贝壳找房和找房邦公布的成交房源总价来看，**80-100万元**占比**19.09%**，**60-80万元**占比**15.94%**，**100-120万元**占比**13.37%**，**120-140万元**占比**10.62%**，**40-60万元**占总成交量的**9.63%**。**40万元**以下占比**5.55%**，**200万元以上**占比**9.40%**。



板块小区

从成交小区位置看，**交易活跃**的小区主要分布在**长安区、裕华区、桥西区**，成交量较大的板块有天山海世界板块、富强板块、跃进板块、赵陵铺板块、大马板块、南三条板块、高营板块、胜北板块、丰收路板块、富力板块、四十中学板块、众美板块、玉村板块、广安板块、谈固板块等；交易活跃度较高的小区有棉怀特翰墨儒林、自由港、龙溪城、同祥城、恒大御景半岛2号公寓、联强生活小区、天山国宾壹号、珠峰国际花园、电业小区、联邦东方明珠、中基礼域尚城、奥北公元、汇君城2期、天然城、燕港新村等。



住宅市场小结

从目前的市场表现看，2025年4月，石家庄市房地产市场呈现量升价跌的态势，新房与存量房市场均创下阶段性新高，市场回暖趋势显著。新建商品住宅网签3856套，环比上涨43.13%，同比上涨112.69%，套均面积达123.47m²，显示改善型需求主导市场，大户型产品更受青睐。存量房市场同样处于高位，本月网签4766套，成交量仅次于去年7月的5040套，达到近半年新高，成交面积42.17万m²，套均面积93.77m²。从贝壳平台的成交数据看，本月成交量和成交价均有所下滑，成交均价从2月后连续3个月处于下跌状态，从成交结构看，80m²以下刚需房源占比28.31%，80-120m²房源占比47.93%，120m²以上改善型占比23.77%，呈现中间段需求托底市场，刚需与改善形成双向拉动的态势。在具体小区方面，市场分化特征显著，优质学区小组成交量持续处于高位，长安区自由港，裕华区怀特翰墨儒林、电业小区，新华区联强生活小区等教育资源突出小区成交量领跑区域市场；刚需型小区龙溪城、同祥城等也有较高的成交热度。随着近年来高品质低密新项目交付，以及266个解遗项目近26万套房源完成确权登记，主城区存量房市场挂牌量预计继续攀升，叠加新房分流效应，价格下行压力持续增强。

谢 谢



嘉泽评估



嘉泽顾问



嘉泽房易估