

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。

### 廊坊市

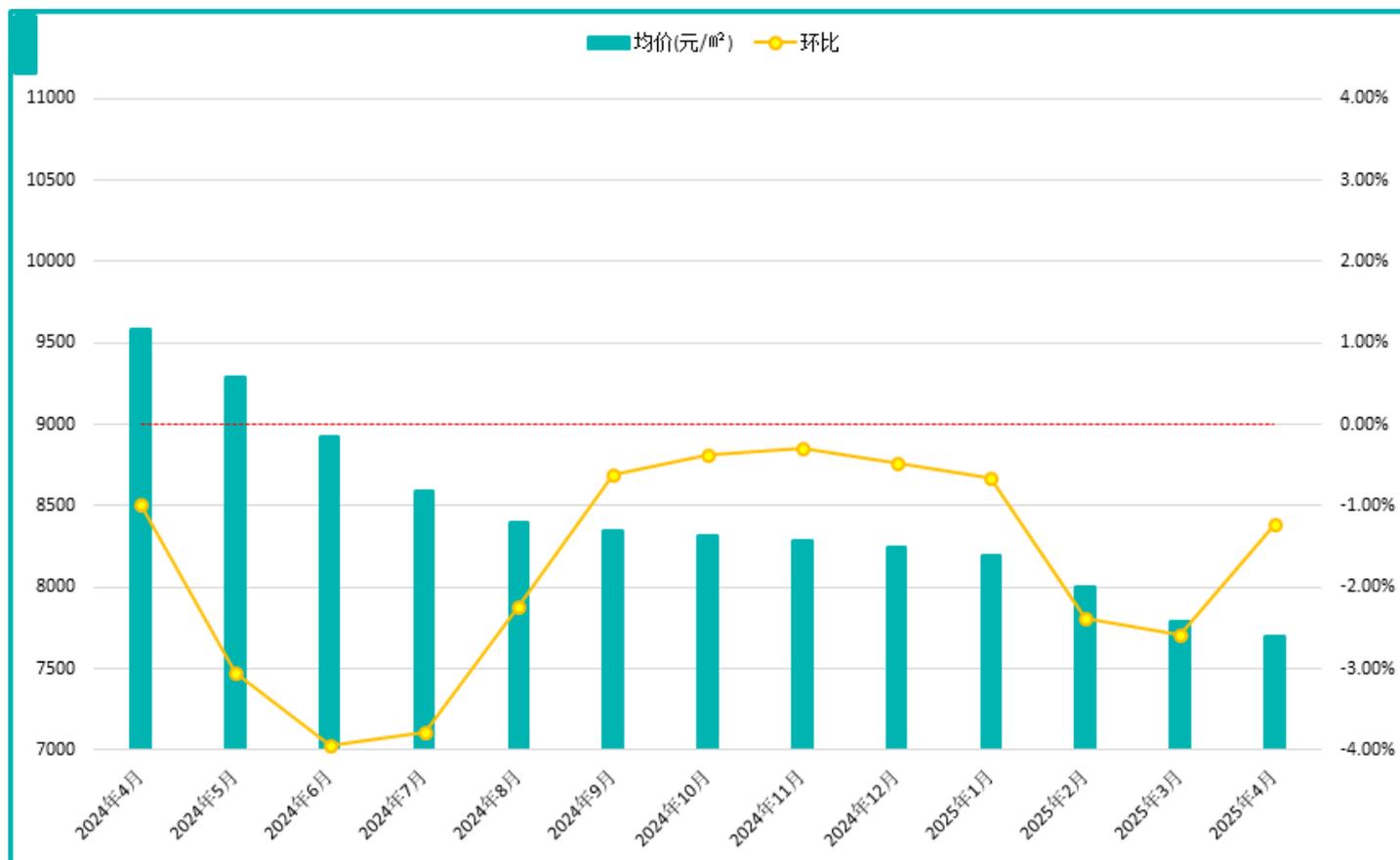
本月廊坊市主城区一级土地市场无土地成交（不含工业、仓储用地）。

### 土地市场小结

本月廊坊市主城区一级土地市场无土地供应和成交（不含工业、仓储用地）。截止2025年4月，廊坊市主城区今年共成交3宗住宅用地。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。

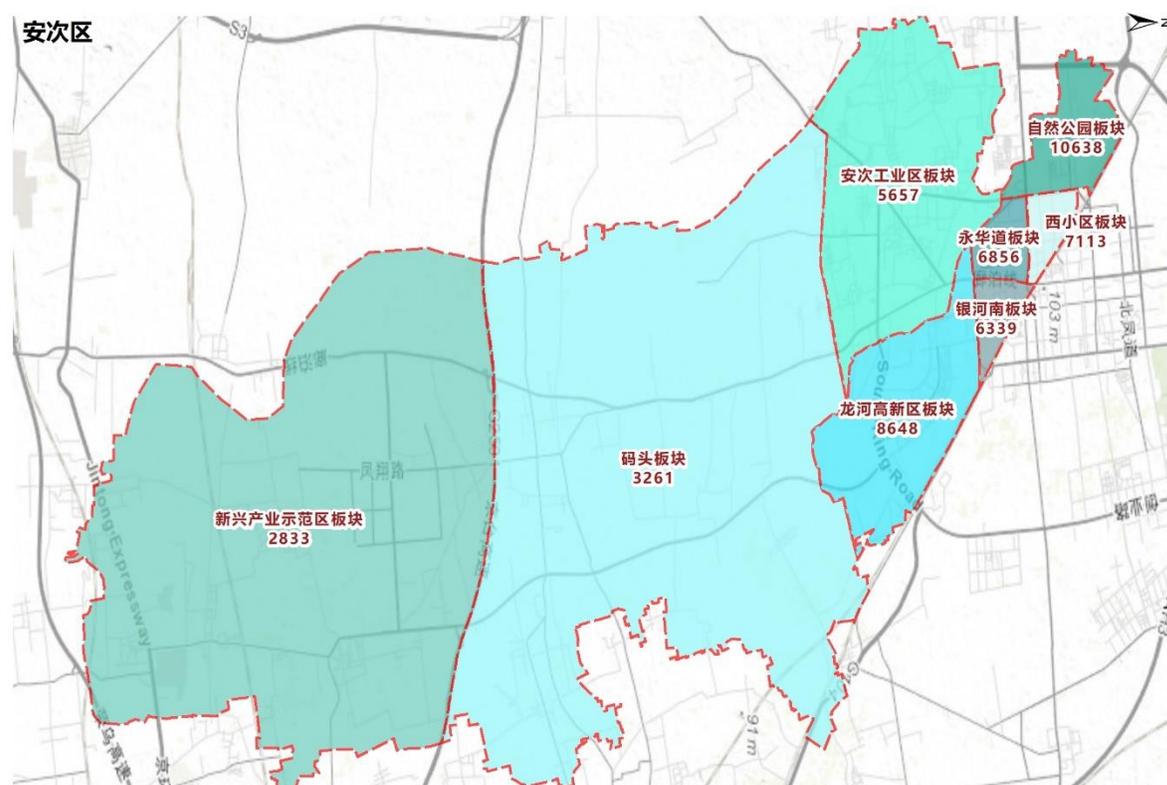
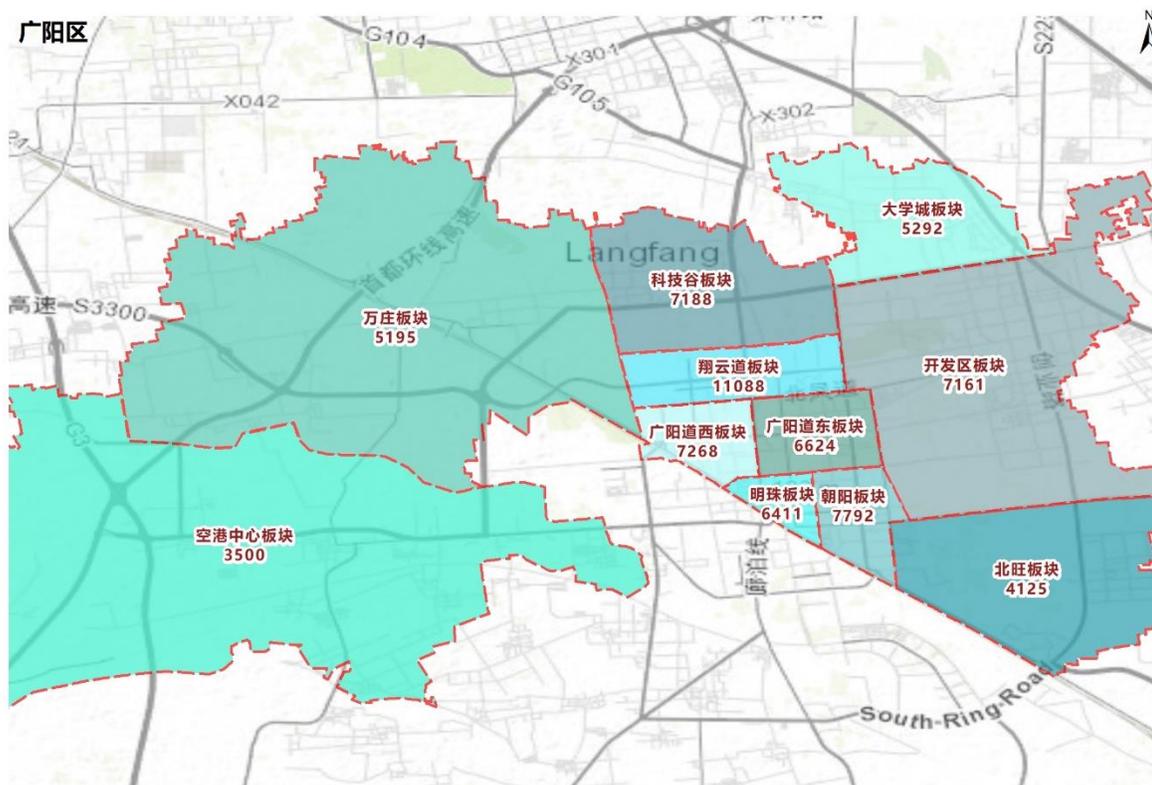
## 存量住宅市场

嘉泽房易估系统监测数据显示，2025年3月廊坊市主城区存量房基价为7695元/㎡，同比下跌19.69%，环比下跌1.23%。



## 廊坊市住宅价格监测

根据嘉泽房易估系统监测结果，2025年4月板块基价前三的是**翔云道板块**（11088元/m<sup>2</sup>）、**自然公园板块**（10638元/m<sup>2</sup>）、**龙河高新区板块**（8648元/m<sup>2</sup>）。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	中房馨美城	9500	高层
安次区	荣盛花语璟园	9800	高层

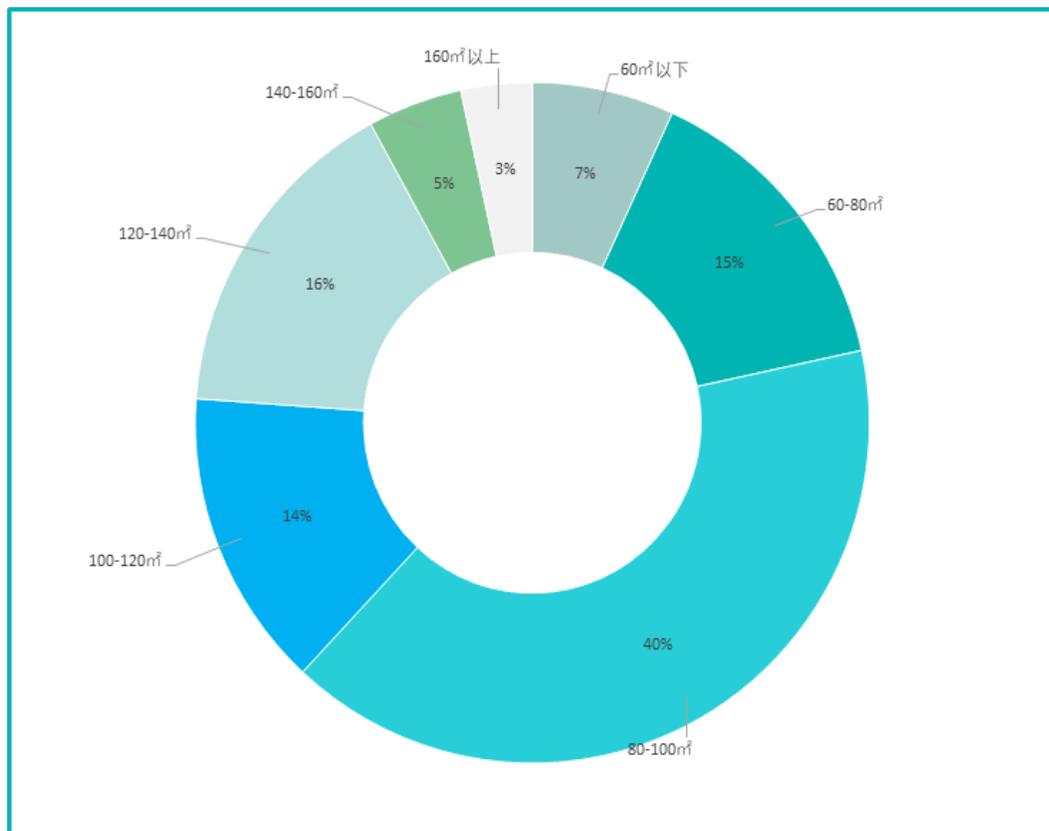
### 贝壳平台成交分析

从贝壳找房公布的成交数据看，2025年4月主城区住宅类存量房总成交套数为**176套**、总成交面积为**17575.94m<sup>2</sup>**，成交均价为**7722.82元/m<sup>2</sup>**。成交套数**环比下跌18.59%**，同比**上涨41.94%**，成交均价环比**下跌1.16%**，同比**下跌3.86%**，成交房源套均面积99.86m<sup>2</sup>，套均价81.04万元。

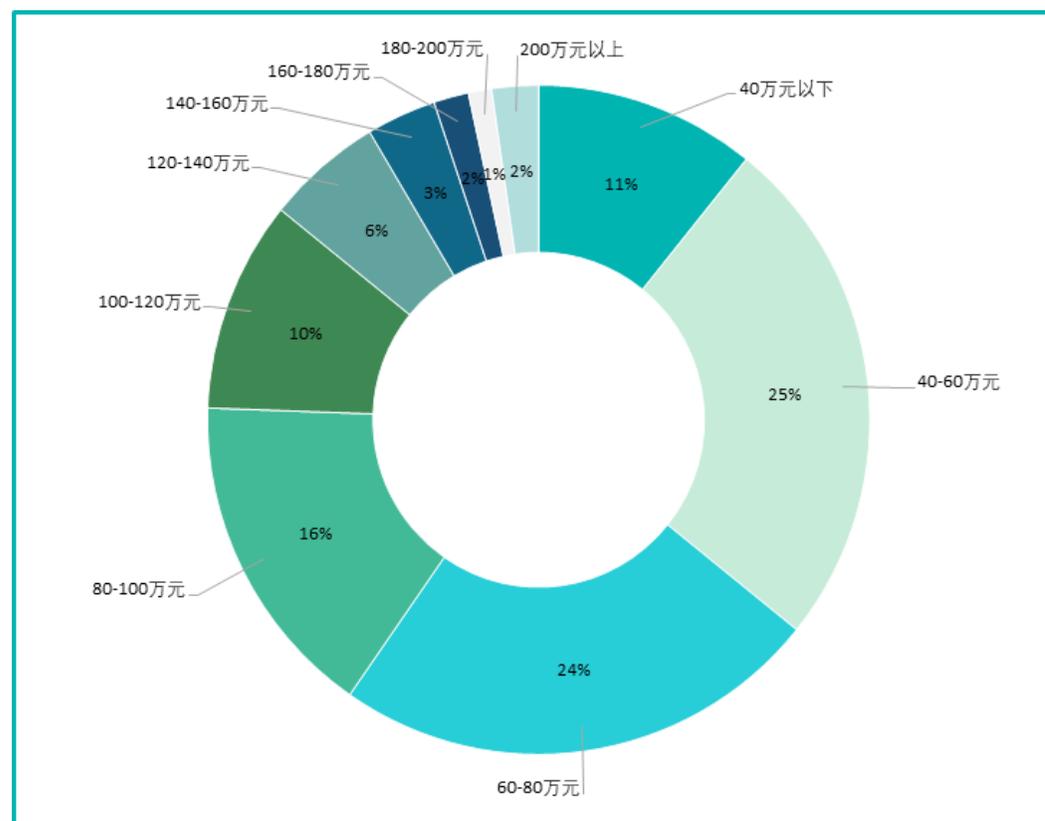


## 成交结构

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，占总成交量的**40.34%**；其次为60-80m<sup>2</sup>，占总成交量的**14.77%**；100-120m<sup>2</sup>占比为**14.20%**；120m<sup>2</sup>以上改善型大户型成交占比为**23.87%**。



从贝壳找房公布的成交房源总价来看，40-60万元占比**25.00%**，60-80万元占比**23.86%**，80-100万元成交占比**15.91%**，40万元以下占比为**10.08%**。120万元以上占比**14.20%**，80万元以下合计占比**59.66%**。



### 住宅市场小结

从目前的市场表现看，廊坊市房地产市场延续调整节奏，呈现“供应增加、成交疲软、价格分化”的显著态势。供应端，近年来廊坊市主城区房地产市场库存维持在高位，特别是部分区域同质化产品扎堆，加剧了供应过剩局面；成交方面，受宏观经济环境影响，居民消费与投资信心受挫，购房决策趋于保守，改善型和投资性需求被抑制，导致市场活跃度不足，成交量持续低迷；价格方面整体上延续下跌态势，区域分化特征明显，核心区域如广阳区凭借完善配套和学区教育资源，房价相对坚挺，而配套薄弱、位置偏远区域房价则持续下滑，同时，同一区域内品质优、配套好的楼盘与普通楼盘之间，价格差距也在不断拉大。当前房地产市场要实现“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