

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。

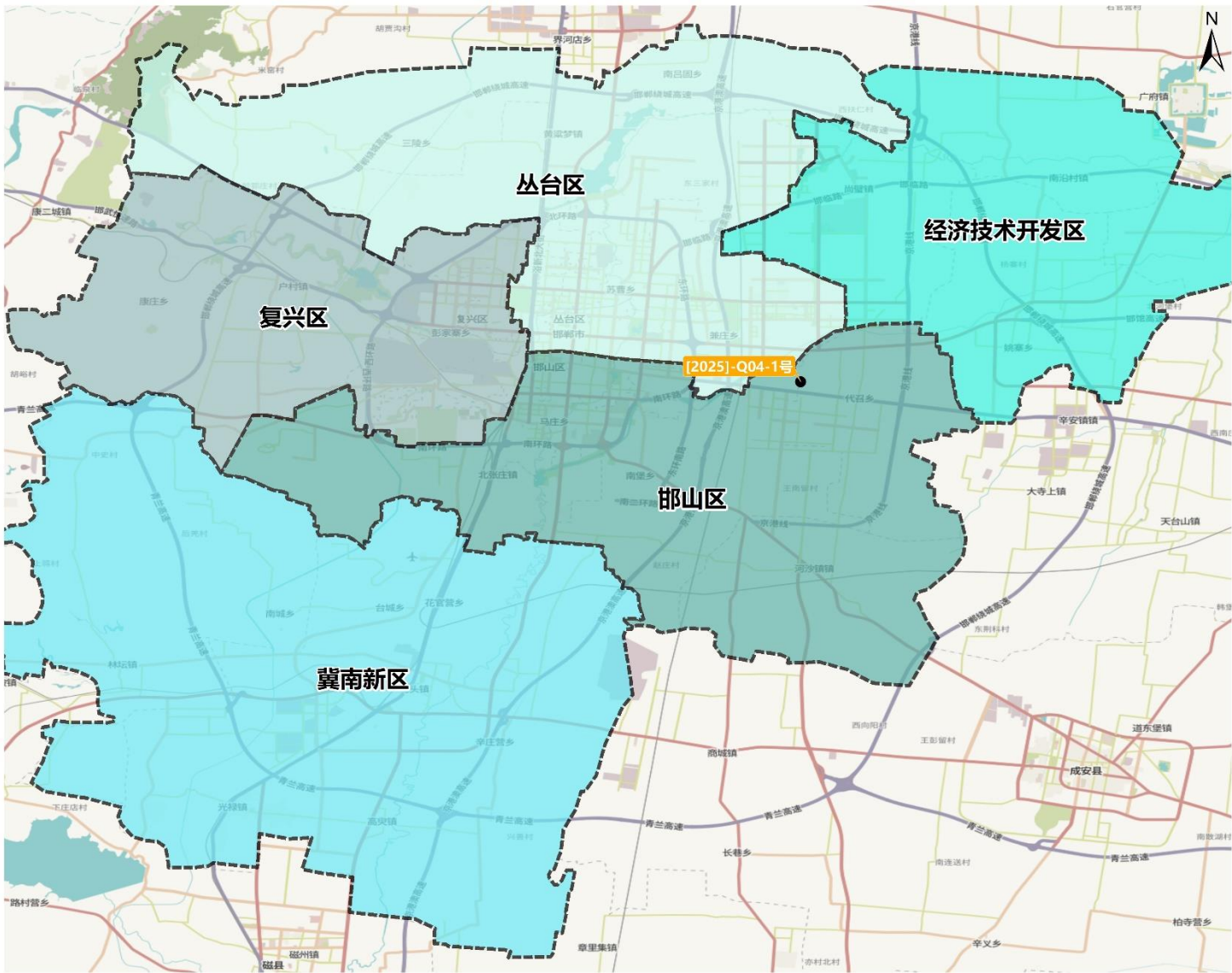
邯郸市

4月主城区（丛台区、邯山区、复兴区、经济技术开发区、冀南新区）仅成交1宗（不含工业、仓储用地）住宅用地，位于邯郸东部代召纬四路以北、代召经二街以西，面积48964.8平方米（约73.4亩），最大容积率2.0，出让年限70年，由邯郸市常瀛房地产开发有限公司以底价26440万元摘得，亩价359.99万元，楼面地价2699.90元/平方米。据悉该地块紧邻2024年9月邯山城投以19732万元底价摘得的[2024]-Q07-1号宗地，亩价360.00万元，楼面地价2571.45元/平方米。

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
2025-04-17	拍卖	[2025]-Q04-1号	邯山区	代召纬四路以北、代召经二街以西	住宅	48964.80	> 1.0、≤2.0	70年	26440.00	邯郸市常瀛房地产开发有限公司

宗地位置

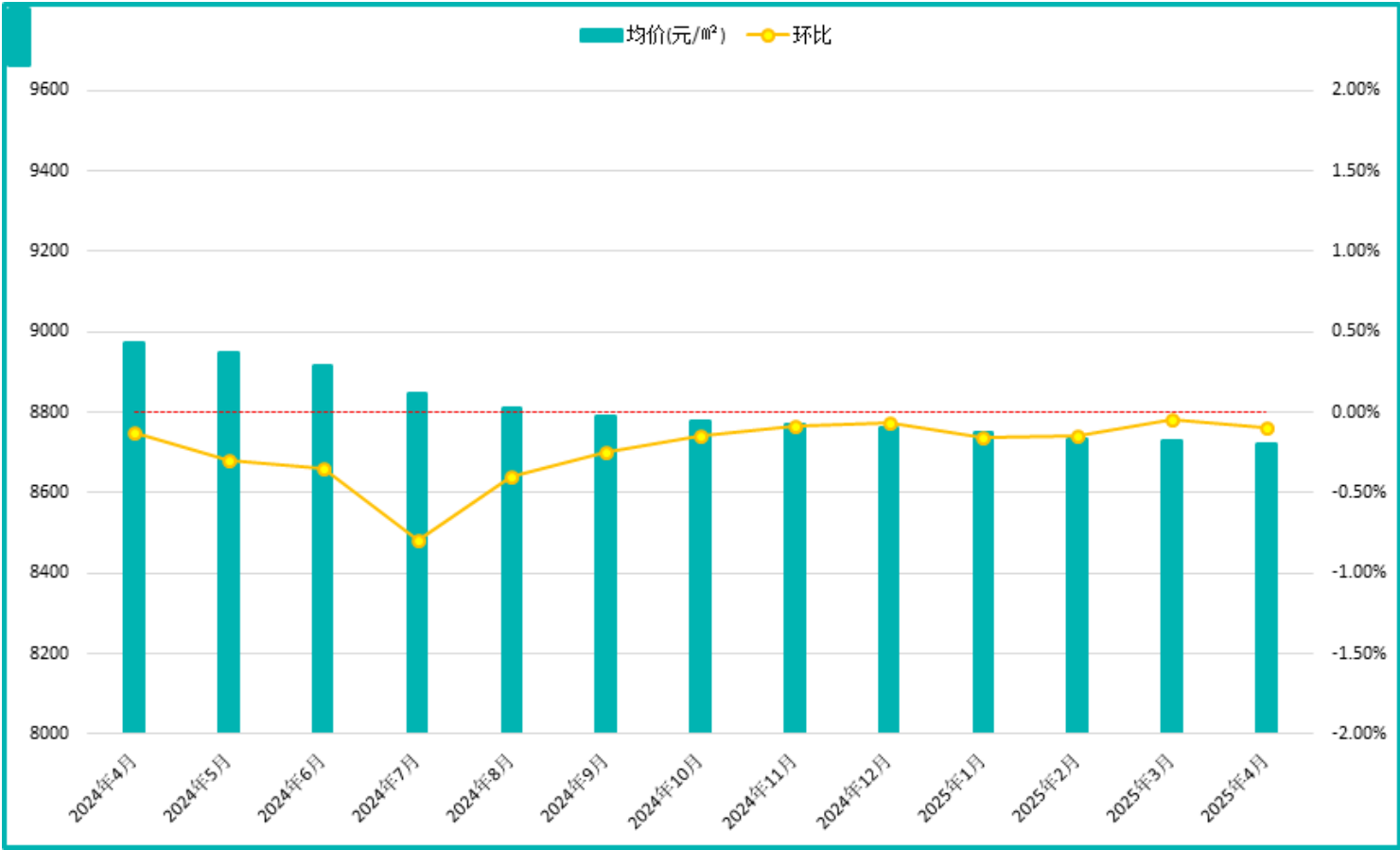


土地市场小结

从目前的土地市场看，邯郸市主城区一级土地市场比较冷清，本月成交2025年度第一宗住宅用地最终以低价成交。截止4月底2025年函数主城区共成交5宗地（不含工业、仓储用地），宗成交面积179531.42m²（约合269.30亩），总成交金额5.36亿元，其中住宅用地1宗、商服用地1宗、教育用地3宗。当前邯郸市主城区一级土地市场延续平稳基调，一方面购房者观望情绪仍然较为浓厚，市场销售端的压力传导至土地市场，开发商拿地意愿降低；另一方面，部分开发商资金压力尚未得到完全缓解，在土地市场上更为保守，优先消化现有土地储备和在建项目，对新增住宅用地的购置持谨慎态度。

存量住宅市场

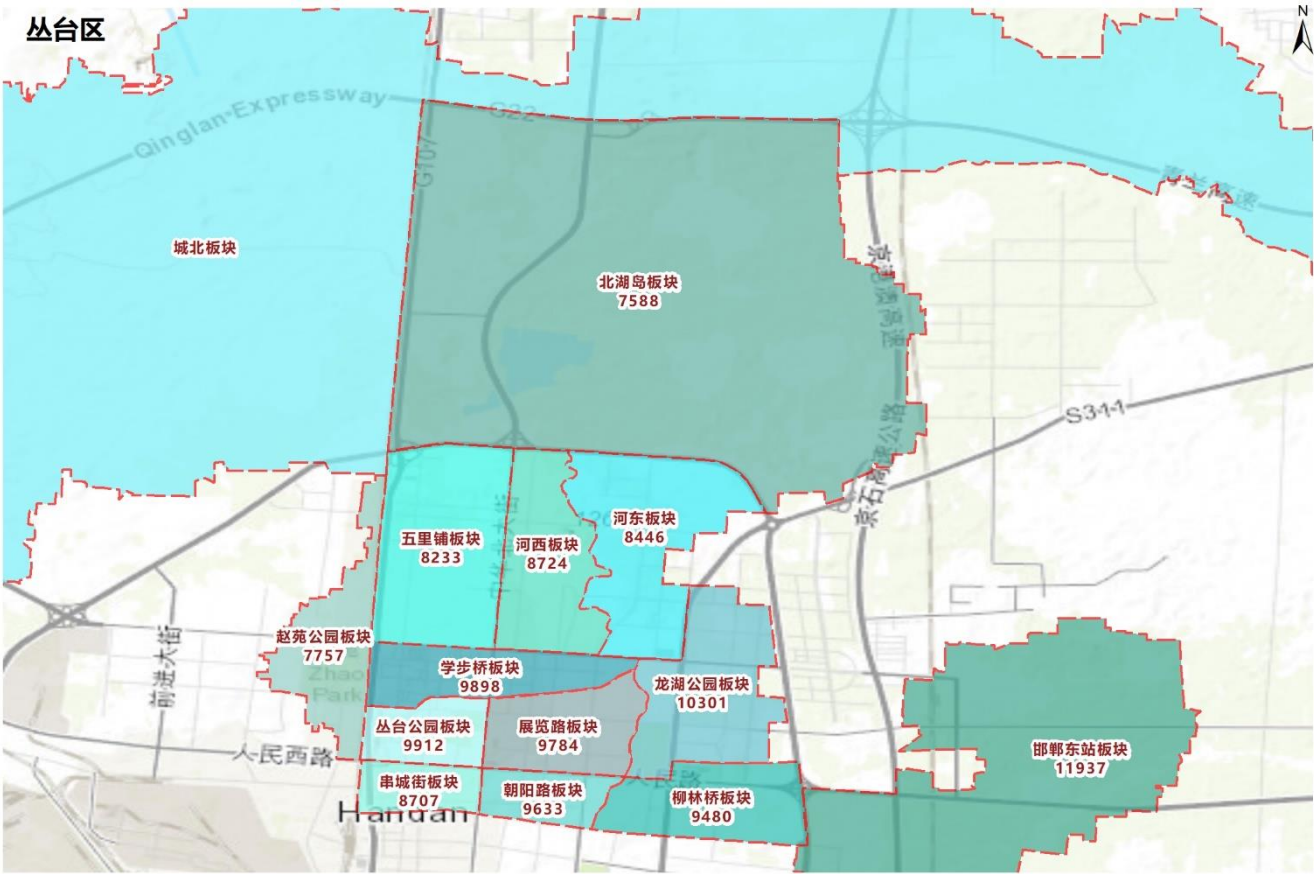
嘉泽房易估系统监测数据显示，2025年4月邯郸市主城区存量房基价为**8722**元/㎡，环比下跌0.10%，同比下跌2.81%。



邯郸市住宅价格监测

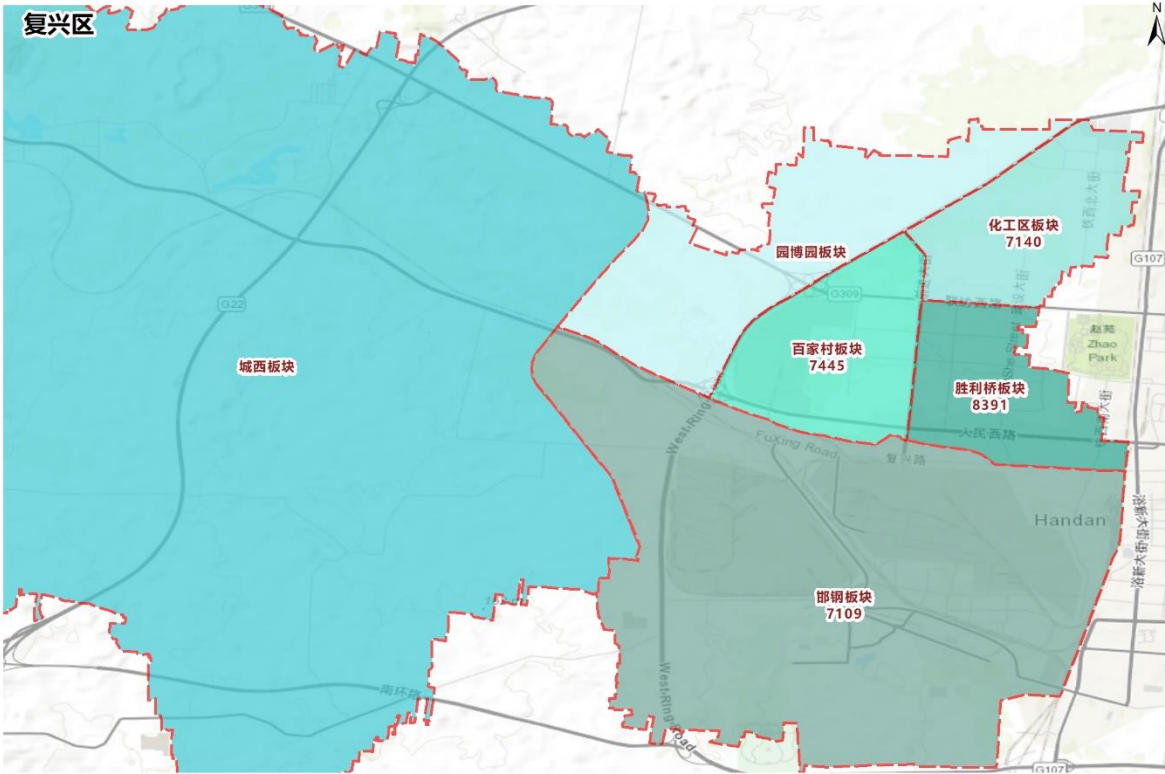
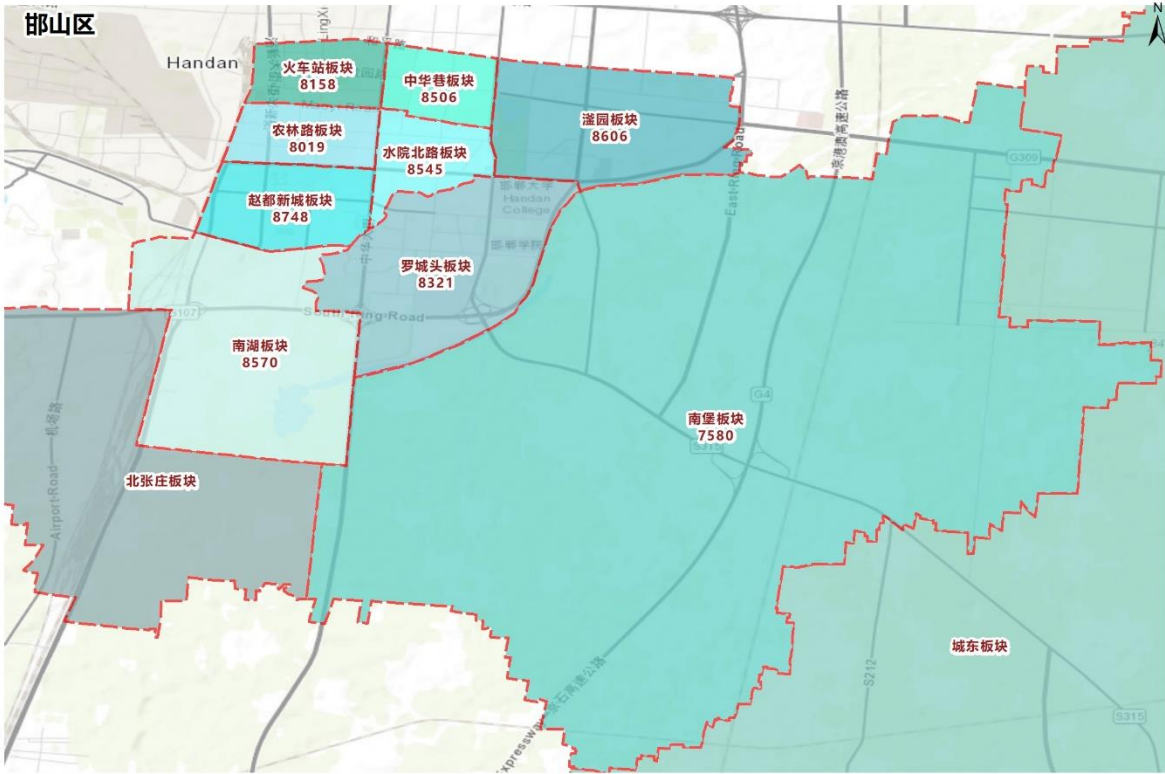
2025年1月邯郸市主城区板块基价前十：

- 【1】 邯郸东站板块 (11937元/平方米)
- 【2】 龙湖公园板块 (10301元/平方米)
- 【3】 高开板块 (10019元/平方米)
- 【4】 丛台公园板块 (9912元/平方米)
- 【5】 学步桥板块 (9898元/平方米)
- 【6】 展览路板块 (9784元/平方米)
- 【7】 朝阳路板块 (9633元/平方米)
- 【8】 柳林桥板块 (9480元/平方米)
- 【9】 赵都新城板块 (8748元/平方米)
- 【10】 河西板块 (8724元/平方米)



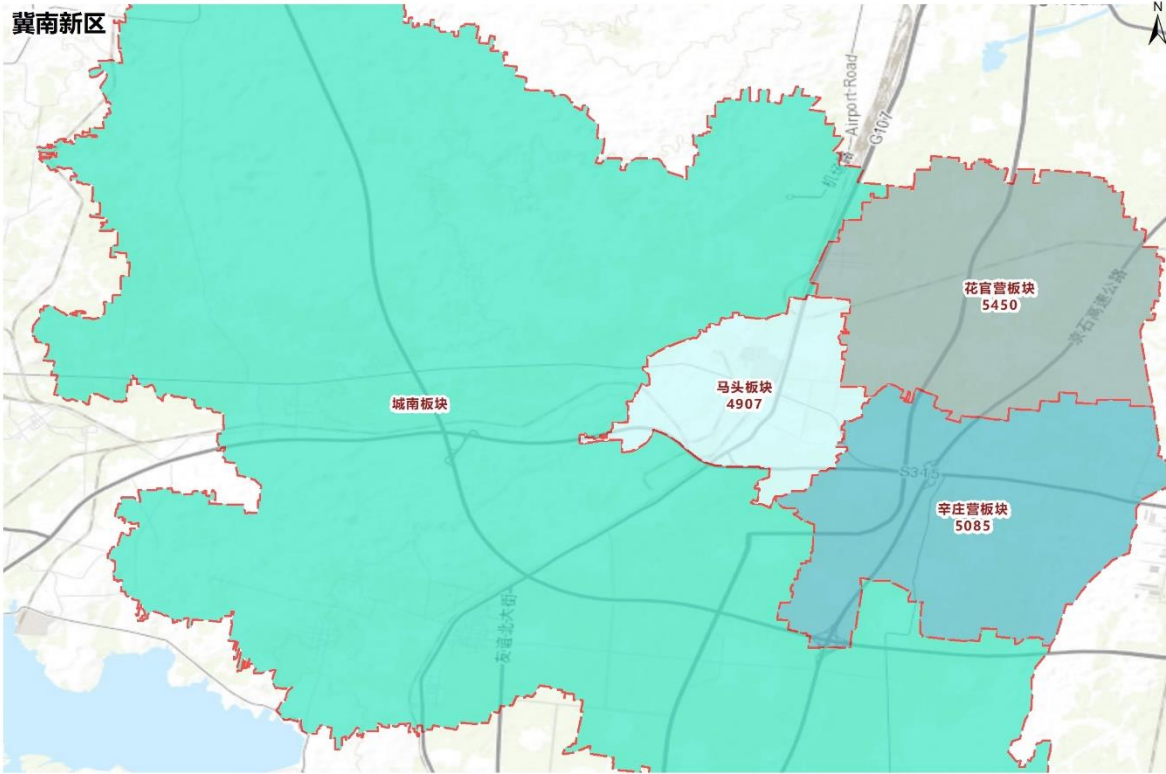
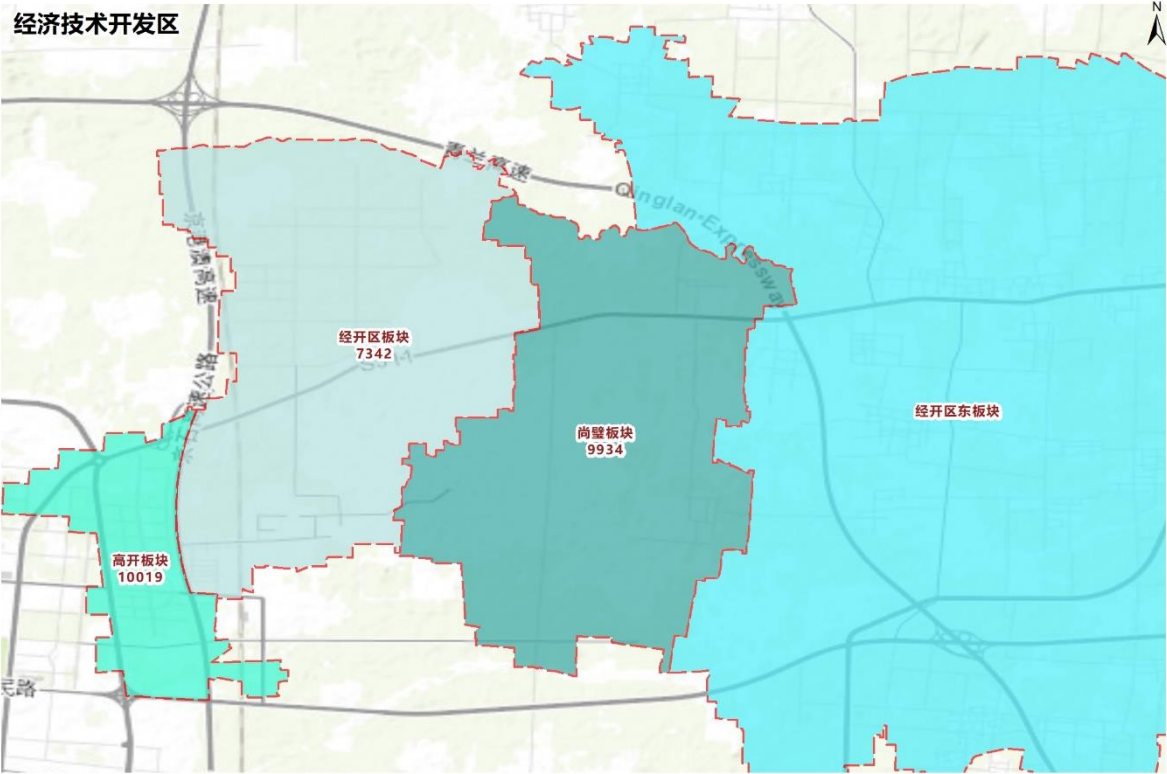
主城区板块监测图

邯郸市住宅价格监测



主城区板块监测图

邯郸市住宅价格监测



主城区板块监测图

邯郸市各行政区热点小区基准价格

丛台区热点小区

行政区	小区	均价	备注
丛台区	亚太康乐苑	30000	独栋别墅
丛台区	御赵金台	25000	多层
丛台区	阳光东尚香樟园	20000	多层
丛台区	御赵金台	20500	高层
丛台区	印染厂家属院	16500	多层
丛台区	连城别苑	18000	独栋别墅
丛台区	丛台路44号文明北院	17000	多层
丛台区	滏西园	17000	多层
丛台区	中煤设计院社区	17000	多层
丛台区	中煤设计院社区	17000	高层
丛台区	力都佳园	16500	多层
丛台区	力源食品家属院	17000	多层
丛台区	丛台花园	17000	高层
丛台区	天兆华庭	17000	多层
丛台区	沁河小区	16000	多层
丛台区	英利苑	16500	多层
丛台区	中煤水文局家属院	16500	多层
丛台区	滏山沁乐园	16000	多层
丛台区	滏山沁乐园	16500	高层
丛台区	电厂家属院	16500	多层

邯山区热点小区

行政区	小区	均价	备注
邯山区	赵都新城缙香花舍	11500	高层
邯山区	金地邯山艺境	14000	小高层
邯山区	美的悦江府	11700	高层
邯山区	美的时代城	11500	高层
邯山区	赵都新城缙香花舍	13500	多层
邯山区	上都名苑	11000	高层
邯山区	美的城	10800	高层
邯山区	赵都新城金和园	10700	高层
邯山区	赵都新城光和园	10500	高层
邯山区	同仁花园	10200	高层
邯山区	国瑞瑞城	10600	高层
邯山区	明珠花园A区	10500	高层
邯山区	明珠花园B区	10300	高层
邯山区	天水小区	10300	多层
邯山区	金宇小区	10500	多层
邯山区	阳光公寓	10300	多层
邯山区	蓝天城小区	10200	高层
邯山区	水厂路19号滏水名居	10200	高层
邯山区	水院北路150号阳光公寓	10200	多层
邯山区	和平路南351号新新家园	10200	多层

邯郸市各行政区热点小区基准价格

复兴区热点小区

行政区	小区	均价	备注
复兴区	保利时光印象	12000	高层
复兴区	保利云上	12000	多层
复兴区	金丰裕园	9800	高层
复兴区	绿树林枫	9500	高层
复兴区	保利云上	10000	高层
复兴区	泽信云樾天著	10500	高层
复兴区	保利时光印象	9300	高层
复兴区	泽信和熙府	9200	高层
复兴区	美的锦观城	9500	高层
复兴区	金丰小区	9000	多层
复兴区	荣科兴苑	9000	高层
复兴区	天兆家园	8500	高层
复兴区	荣盛城	8500	高层
复兴区	美的康德府	9500	高层
复兴区	将相苑	8000	高层
复兴区	宝利花园	8500	高层
复兴区	银泰公园	8500	高层
复兴区	中梁·燕澜风华	8000	高层
复兴区	荣盛·荣景园	8500	高层
复兴区	新城公园尚府	9000	小高层

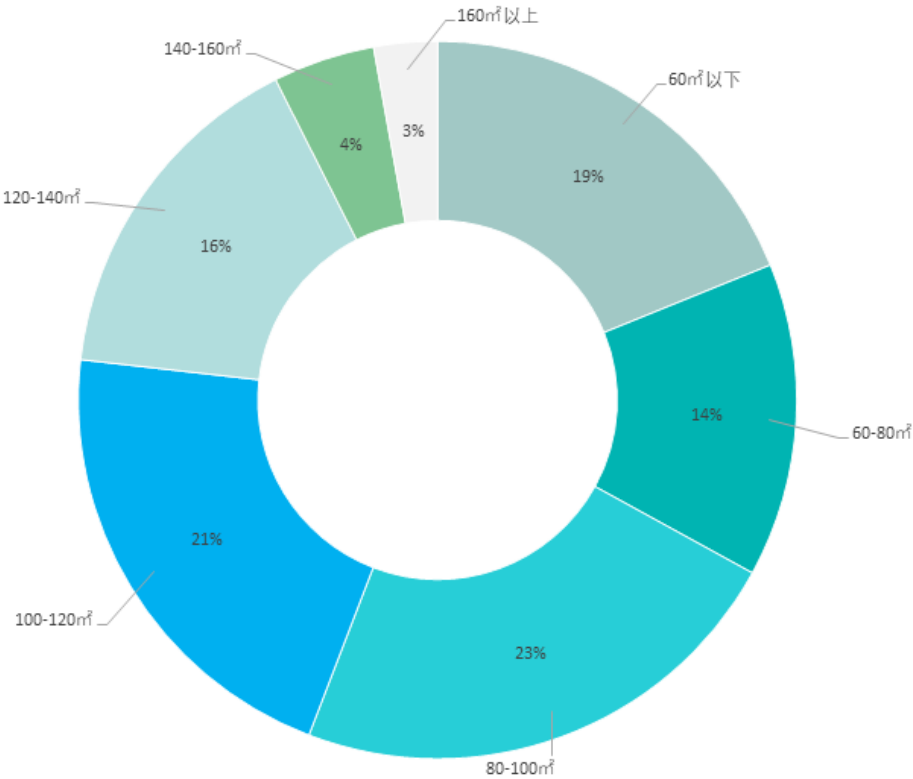
贝壳平台成交分析

从贝壳找房公布的成交数据看，2025年3月主城区住宅类**存量房总成交套数**为**806套**、总成交面积为76714.43平方米，**成交均价**为**9405.26元/平方米**。成交套数**同比上涨44.70%**，**环比下跌20.51%**，成交均价同比下跌3.91%，环比下跌2.31%。成交房源套均面积95.18㎡，套均价88.32万元。

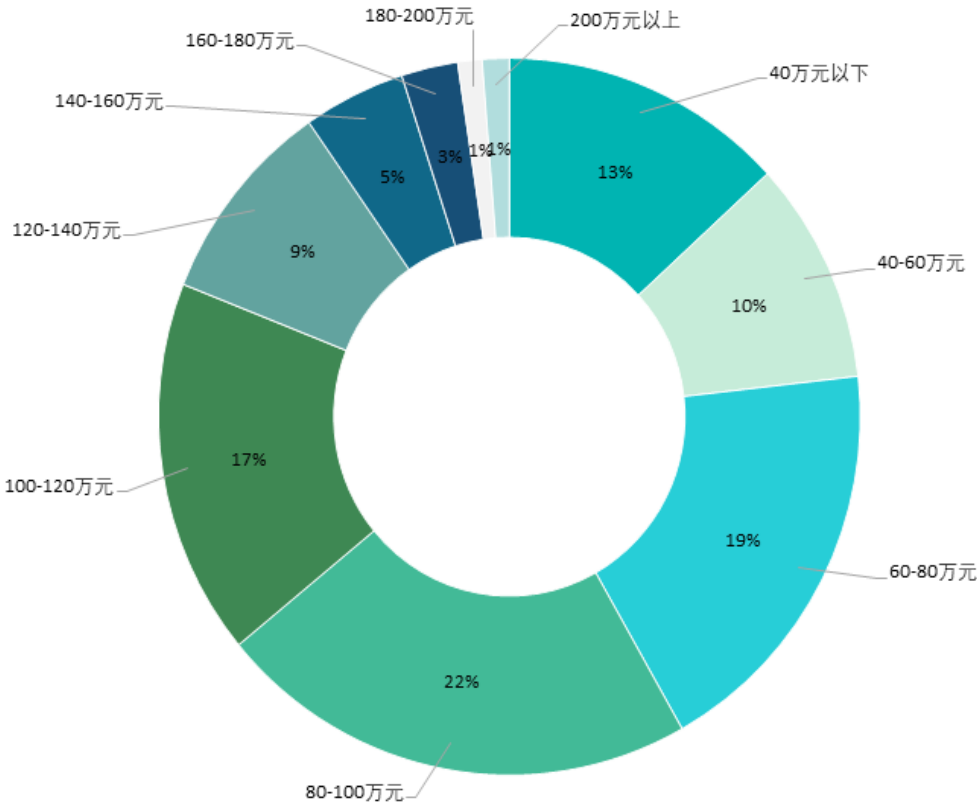


成交结构

从贝壳找房公布的成交房源面积来看，80-100㎡成交量最大，成交占比均为**22.83%**；其次为100-120㎡，成交占比**20.97%**；60㎡以下成交占比**18.86%**；120-140㎡成交占比**15.73%**。120㎡以上改善型大户型成交占比为**23.20%**。



从贝壳找房公布的成交房源总价来看，80-100万元占比**22.21%**，60-80万元占比**18.61%**，100-120万元占比**17.00%**。60-120万元合计占比为**57.82%**，40万元以下占比**13.15%**，120万元以上占比**18.98%**。



住宅市场小结

从目前市场表现看，2025年4月邯郸市房地产市场延续复苏态势，贝壳平台成交数据显示4月邯郸主城区住宅类存量房成交806套，虽较3月1014套的峰值环比下跌20.51%，但成交量仍稳居近一年次高位，且同比去年4月实现44.70%的显著增长。价格方面，住宅类存量房成交均价呈现“双降”态势，环比下跌2.31%，同比跌幅达3.91%，印证了3月市场爆发后，4月成交量与成交价同步回调的趋势。从近一年走势来看，主城区存量房成交均价持续在9600元/㎡左右震荡下行，市场仍处于价格调整区间。成交结构方面，市场呈现出“中间户型成交活跃，大户型和小户型成交相对较少”的橄榄型格局，这一结构反映出刚需与改善性需求主导市场，预示着市场正朝着健康、稳定的方向发展。目前，邯郸房地产市场正处于政策效应持续释放阶段，随着各项利好政策落地见效，市场信心正稳步恢复，为后续市场平稳运行奠定基础。

谢 谢



嘉泽评估



嘉泽顾问



嘉泽房易估