

数读河北

2025年6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6月，我国房地产政策环境延续宽松。全国层面，中共中央、国务院在《关于进一步保障和改善民生 着力解决群众急难愁盼的意见》中提出，支持各地统筹资金渠道，加大保障性住房供给，引导支持社会力量运营长期租赁住房，引导支持在保障性住房中加大兼顾职住平衡的宿舍型、小户型青年公寓供给等，进一步释放政策加力的积极信号；国常会提出要着眼长远，坚持稳中求进、先立后破，扎实有力推进“好房子”建设，纳入城市更新机制加强工作统筹，要在全国房地产已供土地和在建项目进行摸底，进一步优化现有政策，提升政策实施的系统性有效性，更大力度推动房地产市场止跌回稳等；住建部提出建造“好房子”，绝非追求面积的“大房子”或价格的“贵房子”，其核心在于立足“好设计、好施工、好材料、好服务”，全方位提升居住品质；LPR维持不变。

(1) 6月5日 住建部 建“好房子”不等同于建“大房子、贵房子”

6月5日，在住房和城乡建设部举行的例行新闻发布会上，住建部标准定额司司长姚天玮表示，需要通过完善标准体系，全面提高设计、材料、建造、设备以及无障碍、适老化、智能化等方面的标准，来引领和支撑“好房子”建设。今年3月，住建部发布了国家标准《住宅项目规范》，并于5月1日起施行。目前，该标准已实施了1个多月。姚天玮表示，《规范》实现了对现行相关标准的继承和创新提升，是对“好房子”建设的底线要求，将对推进“好房子”建设起到有力的引领和支撑作用。建造“好房子”，绝非追求面积的“大房子”或价格的“贵房子”，其核心在于立足“好设计、好施工、好材料、好服务”，直击住房痛点，全方位提升居住品质。真正的好房子不应该用面积和价格来衡量。

(2) 6月9日 中办、国办 进一步保障和改善民生 加大保障性住房供给

6月9日，中共中央办公厅、国务院办公厅发布《关于进一步保障和改善民生 着力解决群众急难愁盼的意见》。为进一步保障和改善民生,着力解决群众急难愁盼,推动民生建设更加公平、均衡、普惠、可及,意见指出要稳步推进灵活就业人员参加住房公积金制度。支持各地统筹资金渠道,加大保障性住房供给,引导支持社会力量运营长期租赁住房。引导支持在保障性住房中加大兼顾职住平衡的宿舍型、小户型青年公寓供给。

(3) 6月13日 国常会 部署更大力度推动房地产市场止跌回稳

6月13日召开的国务院常务会议强调，更大力度推动房地产市场止跌回稳。在房地产领域，会议主要提及三方面内容。第一，构建房地产发展新模式。会议指出，构建房地产发展新模式，对于促进房地产市场平稳、健康、高质量发展具有重要意义，要着眼长远，坚持稳中求进、先立后破，有序搭建相关基础性制度；第二，扎实有力推进“好房子”建设。会议指出，要扎实有力推进“好房子”建设，纳入城市更新机制加强工作统筹，在规划、土地、财政金融等方面予以政策支持；第三，更大力度推动房地产市场止跌回稳。会议指出，要对全国房地产已供土地和在建项目进行摸底，进一步优化现有政策，提升政策实施的系统性有效性，多管齐下稳定预期、激活需求、优化供给、化解风险，更大力度推动房地产市场止跌回稳。

(4) 6月19日 六部委 金融支持提振和扩大消费

6月19日，为贯彻落实党中央、国务院决策部署，完善扩大消费长效机制，更好满足消费领域金融服务需求，中国人民银行、国家发展改革委、财政部、商务部、金融监管总局、中国证监会等六部门联合印发《关于金融支持提振和扩大消费的指导意见》。《意见》以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入践行金融工作的政治性、人民性，引导金融机构从消费供给和需求两端强化金融服务，满足各类主体多样化融资需求，推动扩大高质量消费供给，助力释放消费增长潜能。《意见》从支持增强消费能力、扩大消费领域金融供给、挖掘释放居民消费潜力、促进提升消费供给效能、优化消费环境和政策支撑保障等六个方面提出19项重点举措。

(5) 6月20日 中国人民银行 LPR下调维持不变

6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6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在下一一次发布LPR之前有效。

(6) 6月23日 中国人民银行 完善房地产金融基础性制度

6月23日，中国人民银行货币政策委员会2025年第二季度（总第109次）例会召开。会议认为，今年以来宏观调控力度加大，货币政策适度宽松，强化逆周期调节，综合运用多种货币政策工具，服务实体经济高质量发展，为经济持续回升向好创造适宜的货币金融环境。会议指出，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，持续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。

(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领域。河北省省直住房公积金中心调整2025年度住房公积金缴存基数、缴存比例，省直住房公积金月缴存基数最高限额为26420元，最低限额为5284元。

(1) 6月26日 河北省 调整住房公积金缴存基数、缴存比例

6月26日，河北省省直住房公积金中心发布《关于调整2025年度住房公积金缴存基数、缴存比例的通知》。从2025年7月1日起，省直住房公积金中心对公积金有关政策做进一步调整优化，职工住房公积金缴存基数应当为职工本人上一自然年度月平均工资。工资总额按国家统计局《关于工资总额组成的规定》计算。单位和职工住房公积金缴存比例，下限为5%，最高不得超过12%。住房公积金的月缴存基数最高不得超过统计部门公布的石家庄市上一年度职工月平均工资的3倍，最低不宜低于统计部门公布的石家庄市上一年度职工月平均工资的60%。按照河北省统计局公布的2024年石家庄市(不含辛集市)城镇非私营单位就业人员年平均工资105681元测算，省直2025年度(2025年7月至2026年6月)住房公积金月缴存基数最高限额为26420元，最低限额为5284元；缴存比例：单位和职工住房公积金缴存比例，下限为5%，最高不得超过12%。缴存单位可以在5%至12%区间内，自主确定住房公积金缴存比例。同一单位职工的缴存比例应当一致，单位缴存比例和职工缴存比例宜一致等。

(2) 6月20日 石家庄市 滹沱河经济带等规划设计方案获得通过

6月20日，石家庄市市长、市国土空间规划委员会主任马宇骏主持召开市国土空间规划委员会第四十次全体会议，审议并原则通过滹沱河经济带(城区段)、龙泉湖片区和经开区等单元层级规划设计方案。要认真落实拥河发展战略，充分考虑科技进步对生活方式和建筑设计的影响，不断提升滹沱河经济带(城区段)规划水平，提高片区综合承载能力。要着力推进“好房子”建设，满足人民群众对居住环境的新期待。龙泉湖片区是石家庄城市发展的重要片区之一。要积极推进被动房建设，依托山水、突出特色，打造高品质宜居社区。会议要求，要进一步完善经开区规划设计方案，处理好居住用地和产业用地的关系，优化园区配套设施，建立良好职住平衡关系，实现高质量产城融合，努力将经开区建成引领全市高质量发展的“重要一翼”。

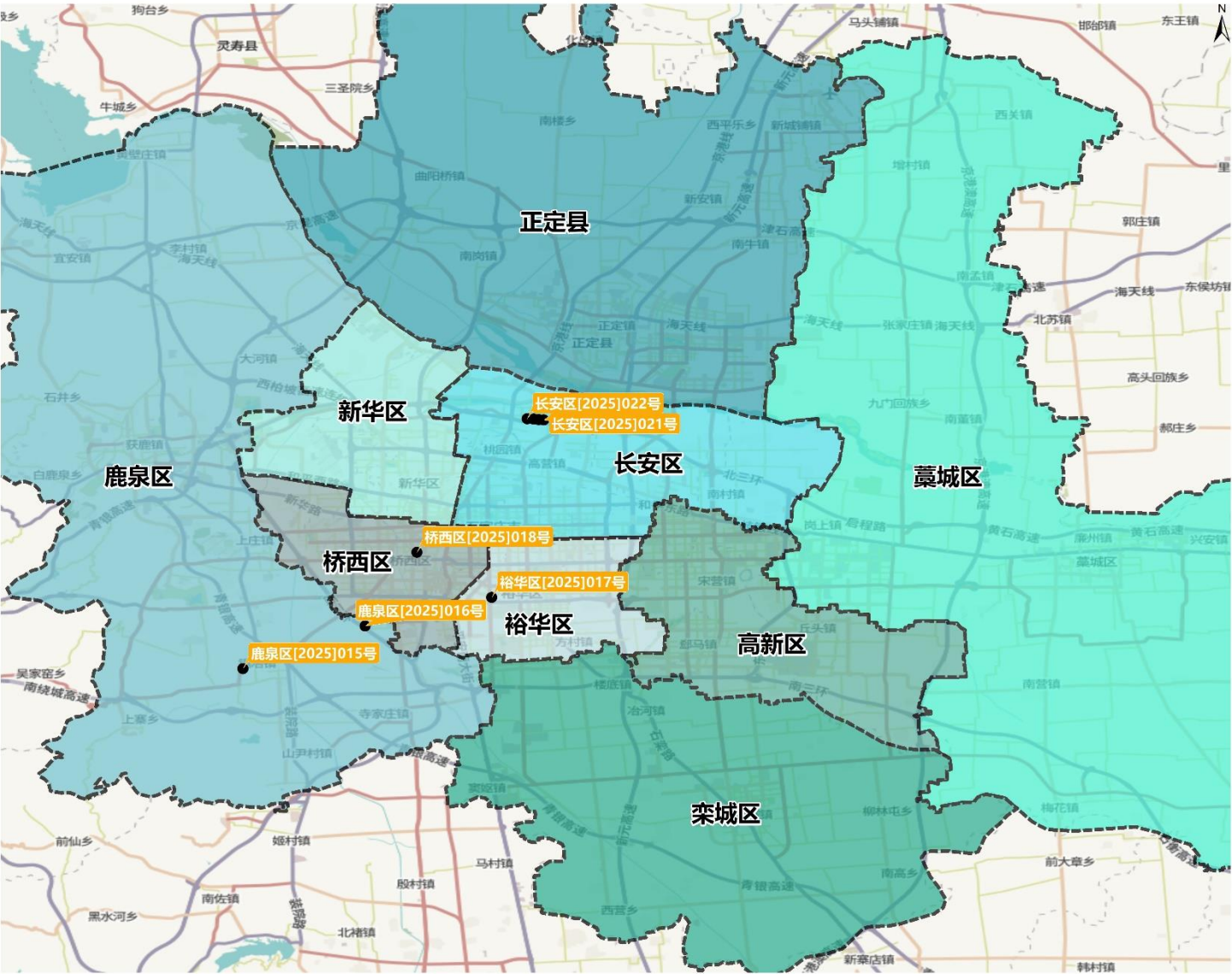
石家庄市

6月主城区和新三区、正定（正定县、正定新区）共有2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60141.11㎡（约合90.21亩），总成交金额16.02亿元。成交宗地从位置看主城区6宗地（其中长安区4宗、桥西区1宗、裕华区1宗），周边区县2宗地（均位于鹿泉区）；从土地性质看住宅用地5宗、商服用地2宗、科研用地1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
2025-06-16	挂牌	裕华区[2025]017号	裕华区	汇华路北、大兴街西、塔南路南、建设大街东	商服	5182.30	≤3.76	40年	5200.00	河北昊辰房地产开发有限公司
2025-06-16	挂牌	桥西区[2025]018号	桥西区	维明南大街以东、规划西菜园街以西、规划支农路以南	住宅	13116.66	>1, ≤2.0	70年	21600.00	石家庄保曼房地产开发有限公司 (保利)
2025-06-16	挂牌	长安区[2025]019号	长安区	林中街西、古城东路南、北三环路北	商服	14112.26	>1, ≤3.5	40年	9900.00	石家庄城市建设发展集团有限公司 (城发投)
2025-06-16	挂牌	长安区[2025]020号	长安区	古屏街西、古城东路南、北三环路北	住宅	34349.62	>1, ≤2.0	70年	31400.00	石家庄城市建设发展集团有限公司 (城发投)
2025-06-16	挂牌	长安区[2025]021号	长安区	古屏街东、古城东路南、北三环路北	住宅	47235.94	>1, ≤2.0	70年	43600.00	石家庄城市建设发展集团有限公司 (城发投)
2025-06-16	挂牌	长安区[2025]022号	长安区	向河大街西、古城东路南、北三环路北	住宅	40680.20	>1, ≤2.0	70年	36900.00	石家庄城市建设发展集团有限公司 (城发投)
2025-06-20	挂牌	鹿泉区[2025]015号	鹿泉区	铜冶镇南铜冶村，西铜冶村地以东、储备地以南、储备地以西、南铜冶村地以北	住宅	19203.13	>1, ≤2.0	70年	10180.00	河北城池房地产开发有限公司 (鹿泉国控)
2025-06-20	挂牌	鹿泉区[2025]016号	鹿泉区	铜冶镇永壁北街村，永壁北街村地以东、储备地以南、石家庄卓越中学以西、永壁北街村地以北	科研	15815.72	≤2.0	50年	1460.00	河北问鼎人力资源服务有限公司

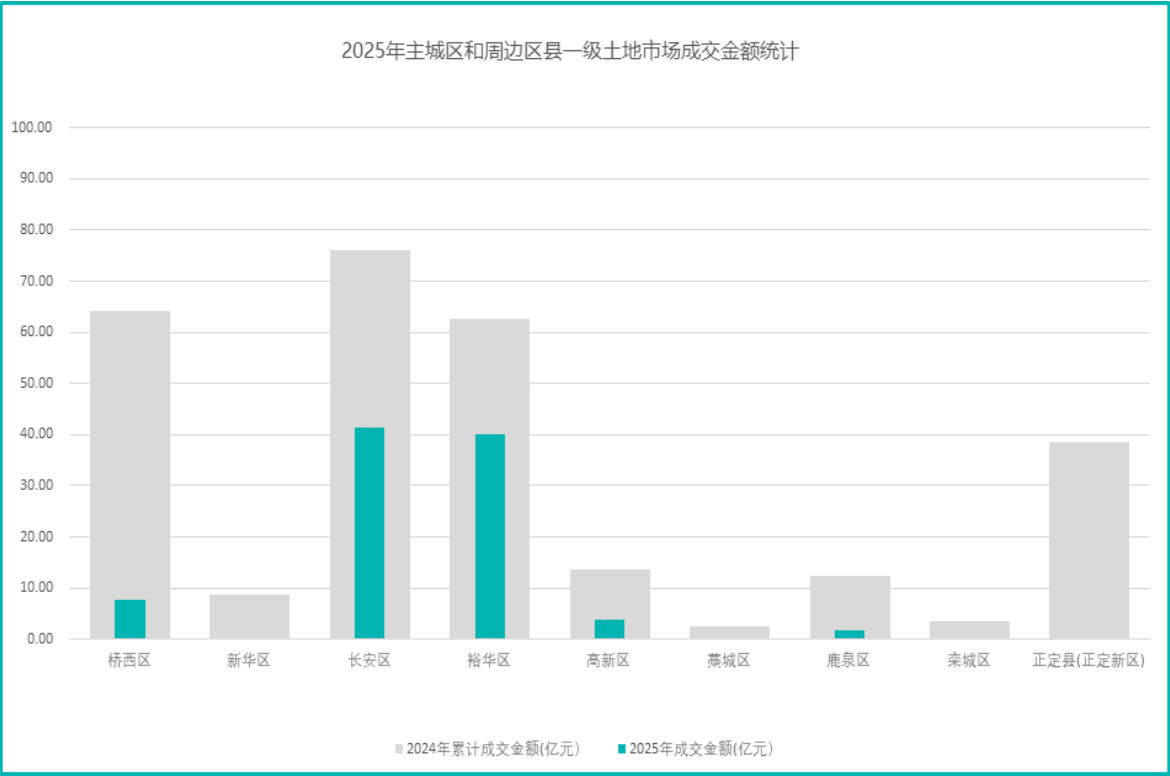
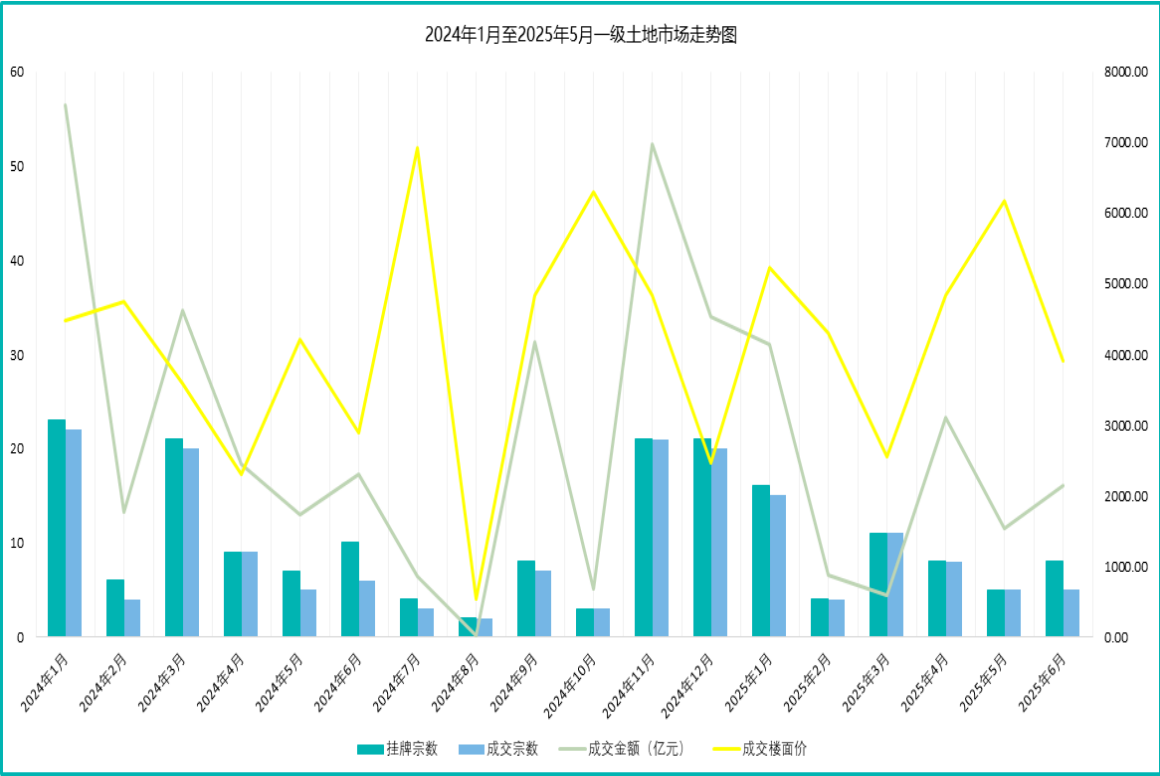
宗地位置



土地市场小结

从目前土地市场表现看，本月主城区一级土地市场维持低位运行，主城区共成交5宗住宅用地、2宗商服用地、1宗科研用地，其中保利旗下石家庄保利房地产开发有限公司2.16亿元成功摘得[2025]018号住宅用地，该地块为保利地产今年在石家庄市主城区摘得的第5宗地；城发投集团底价摘得太平河片区3宗住宅用地和1宗商服用地，总金额12.18亿元；鹿泉国控旗下河北城弛房地产开发有限公司以1%溢价率摘得南铜冶村1宗住宅用地。

土地成交分析

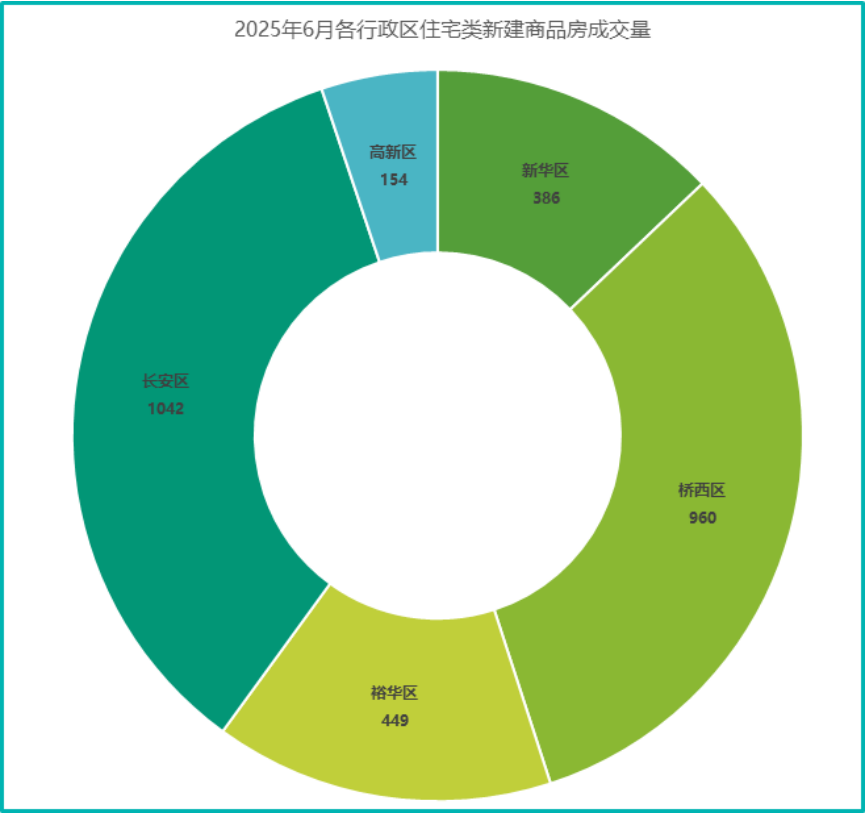
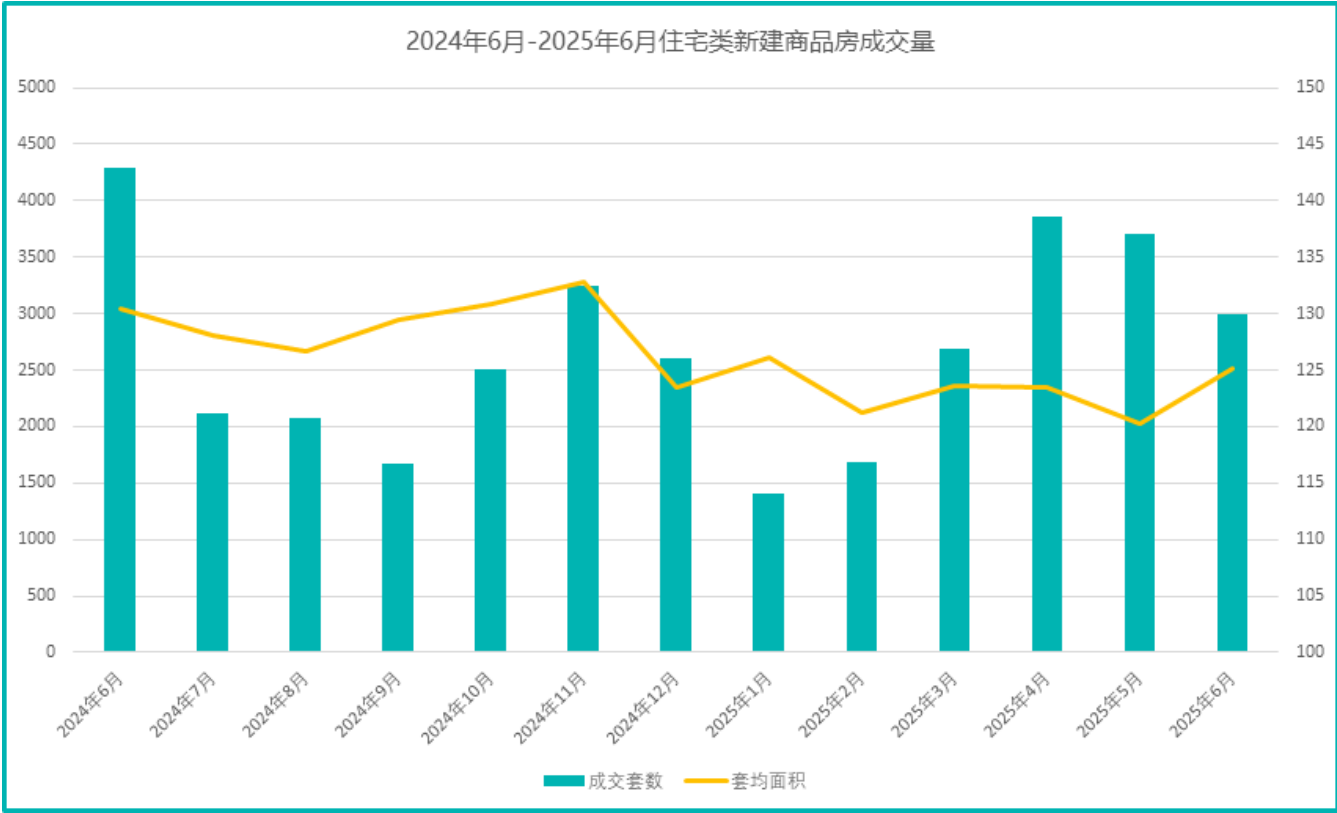


土地市场成交分析

截至2025年6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99.94亿元，达到2024年全年成交金额的33.64%，在土地出让成交金额排名中，长安区以41.27亿元的成交金额位居榜首，占总成交金额的43.47%，已达到去年长安区总成交金额的54.24%；裕华区紧随其后，成交金额为40.20亿元，占总成交金额的42.34%，达到去年裕华区总成交金额的64.17%；桥西区位居第三，成交金额为7.66亿元，占总成交金额的8.07%，达到去年桥西区总成交金额的11.93%；高新区成交金额为3.72亿元，占总成交金额的3.92%，达到去年桥西区总成交金额的27.38%；鹿泉区成交金额为1.68亿元，占总成交金额的1.77%，达到去年鹿泉区总成交金额的13.53%；栾城区成交金额为0.15亿元，占总成交金额的0.16%，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0.27%，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。

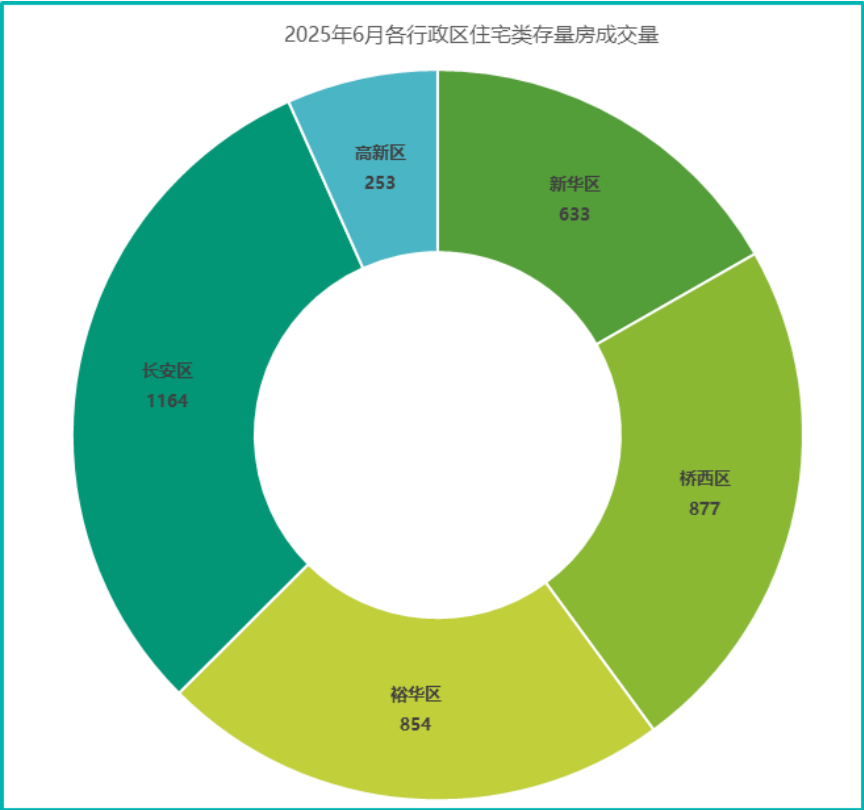
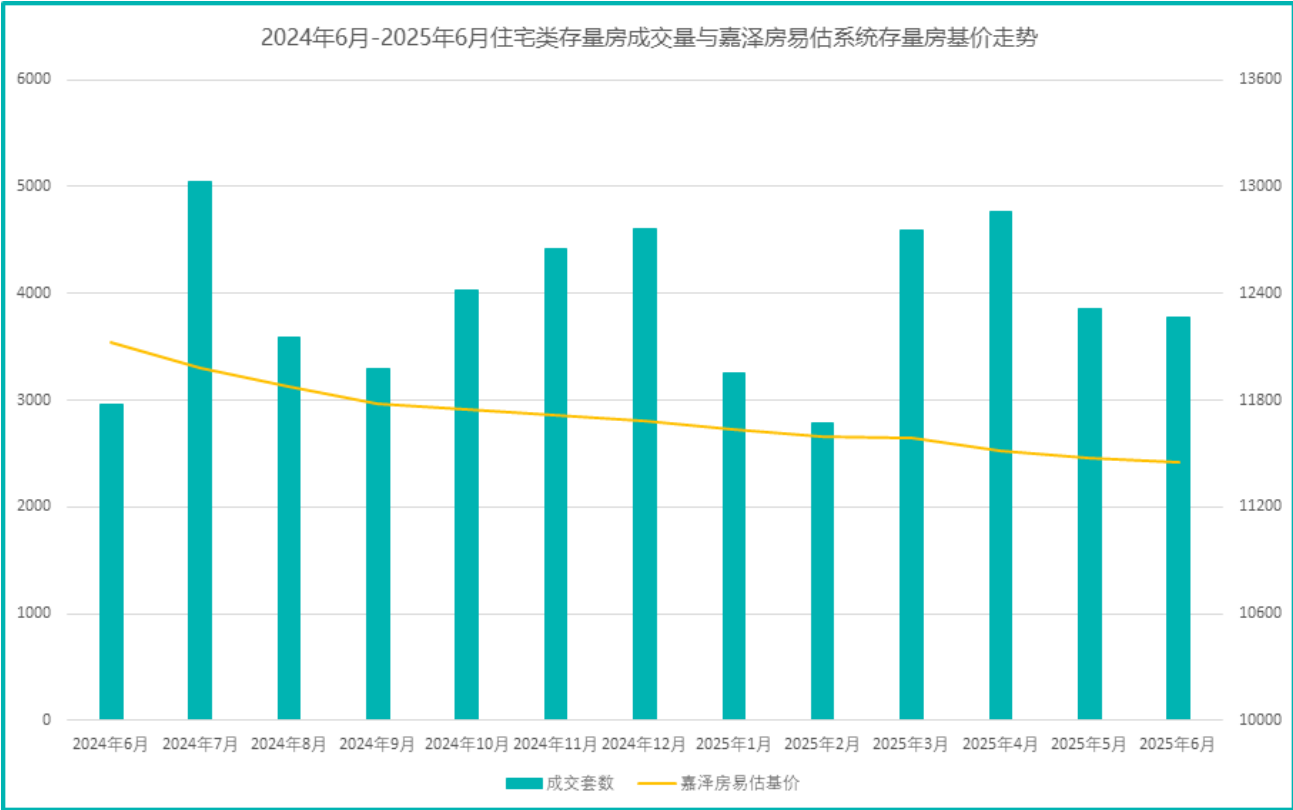
新建住宅市场

从石家庄市住房和城乡建设局发布的网签数据看，2025年6月**主城区、高新区**住宅类新建商品房总成交套数为**2991套**，**环比下跌19.21%**，**同比下跌30.23%**；总成交面积为374215.80㎡，环比下跌15.91%，同比下跌33.05%。备案房源套均面积125.11㎡。从各行政区的网签数据看，**长安区成交量最大**，成交**1042套**，占总成交量的**34.84%**；其次是桥西区，成交960套，占总成交量的32.10%，高新区成交量最少，成交154套，占总成交量的5.15%。



存量住宅市场

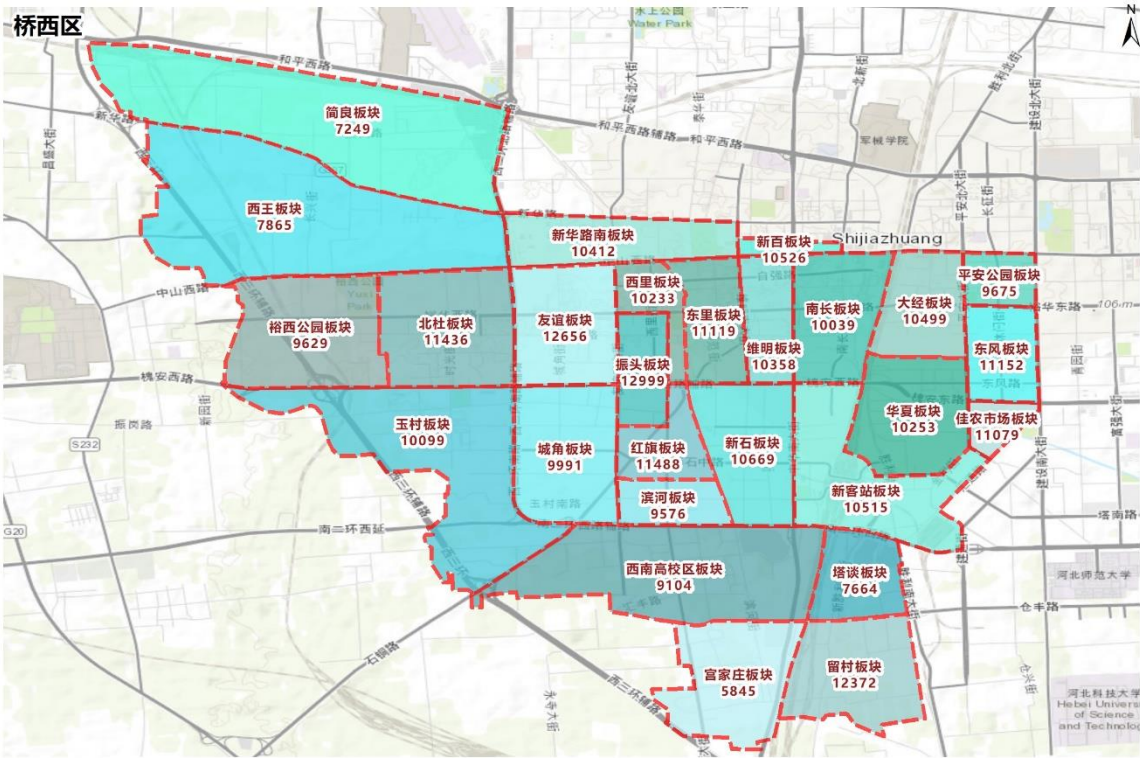
从石家庄市住房和城乡建设局发布的网签数据看，2025年6月主城区、高新区**住宅类存量房**总成交套数为**3781套**，**环比下跌2.07%，同比下跌27.91%**；总成交面积为357601.36㎡，环比下跌0.54%，同比下跌29.93%，网签备案房源套均面积94.58㎡。从嘉泽房易估系统价格监测看，主城区存量房价依旧处于下行状态，6月存量房**基价11448元/㎡**，**环比下跌0.24%，同比下跌5.58%**。从各行政区的网签数据看，**长安区成交量最大，成交1164套**，占总成交量的29.24%，其次是桥西区，成交877套，占总成交量的23.19%，高新区成交量最少，成交253套，占总成交量6.69%。



石家庄市住宅价格监测

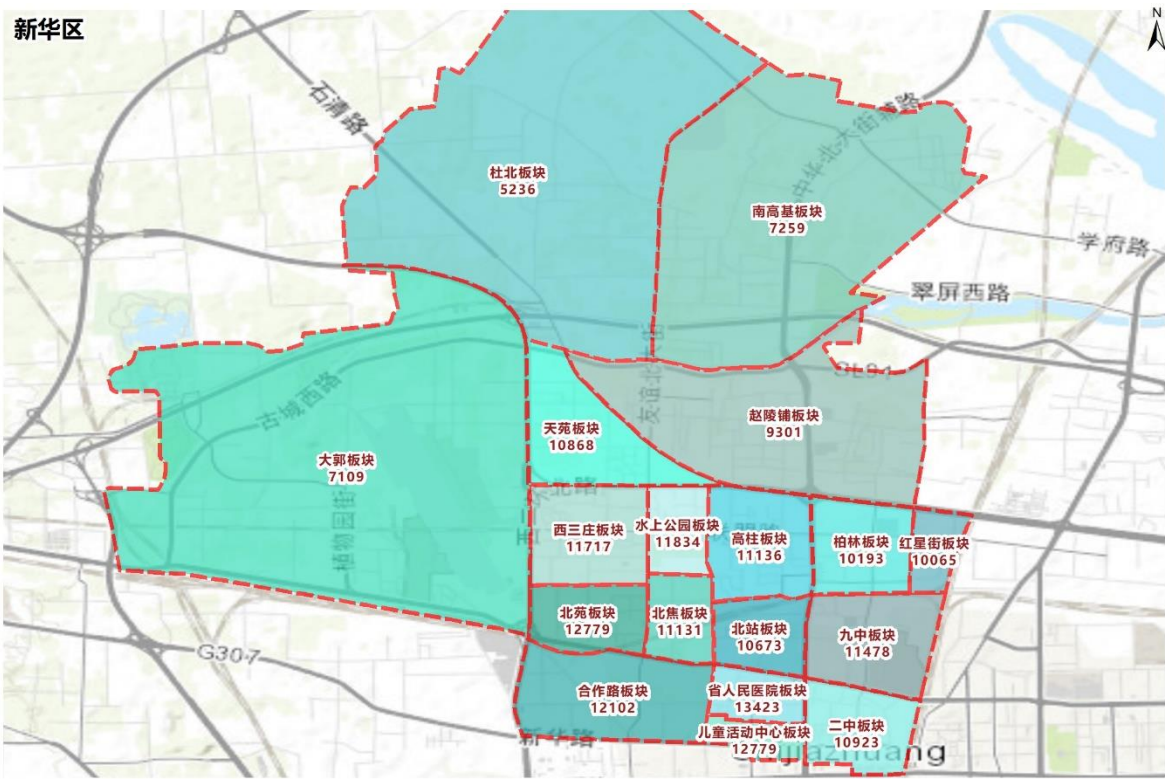
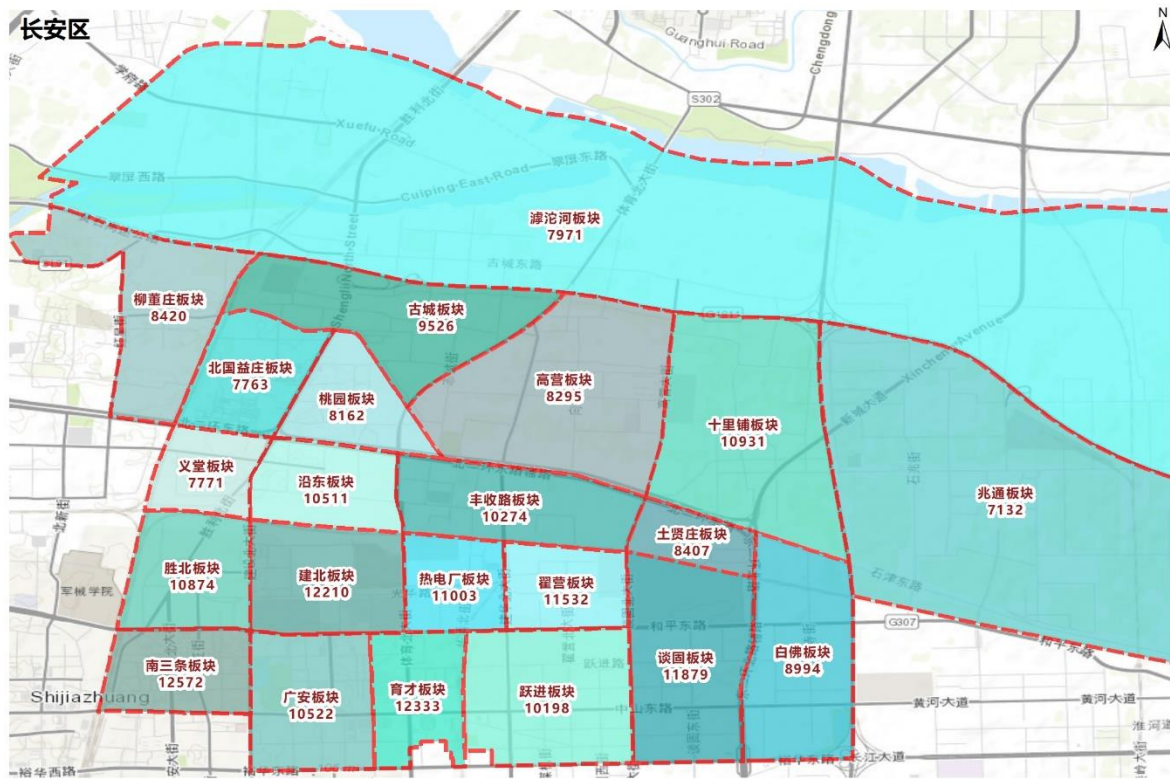
2025年6月石家庄市主城区板块基价前十：

- 【1】 四十中板块 (19362元/平方米)
- 【2】 富强板块 (18415元/平方米)
- 【3】 裕兴板块 (13870元/平方米)
- 【4】 省人民医院板块 (13423元/平方米)
- 【5】 振头板块 (12999元/平方米)
- 【6】 大马板块 (12970元/平方米)
- 【7】 二十里铺板块 (12872元/平方米)
- 【8】 儿童活动中心板块 (12779元/平方米)
- 【9】 北苑板块 (12779元/平方米)
- 【10】 友谊板块 (12656元/平方米)



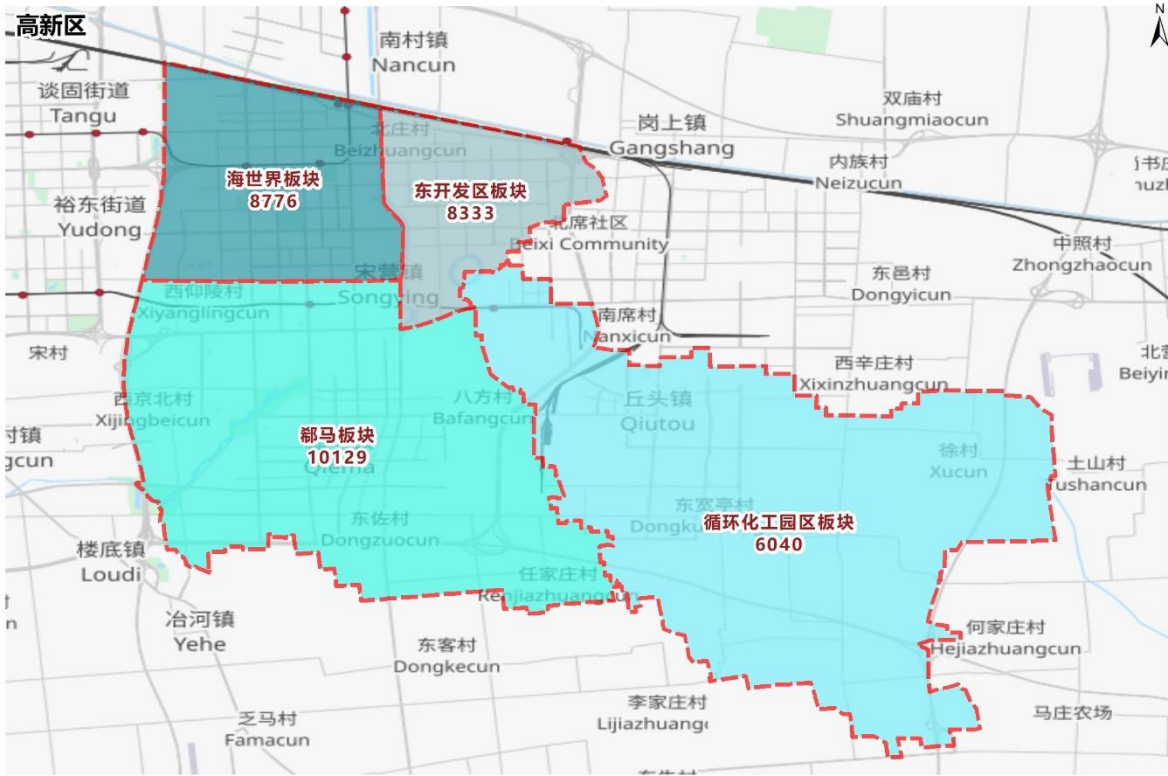
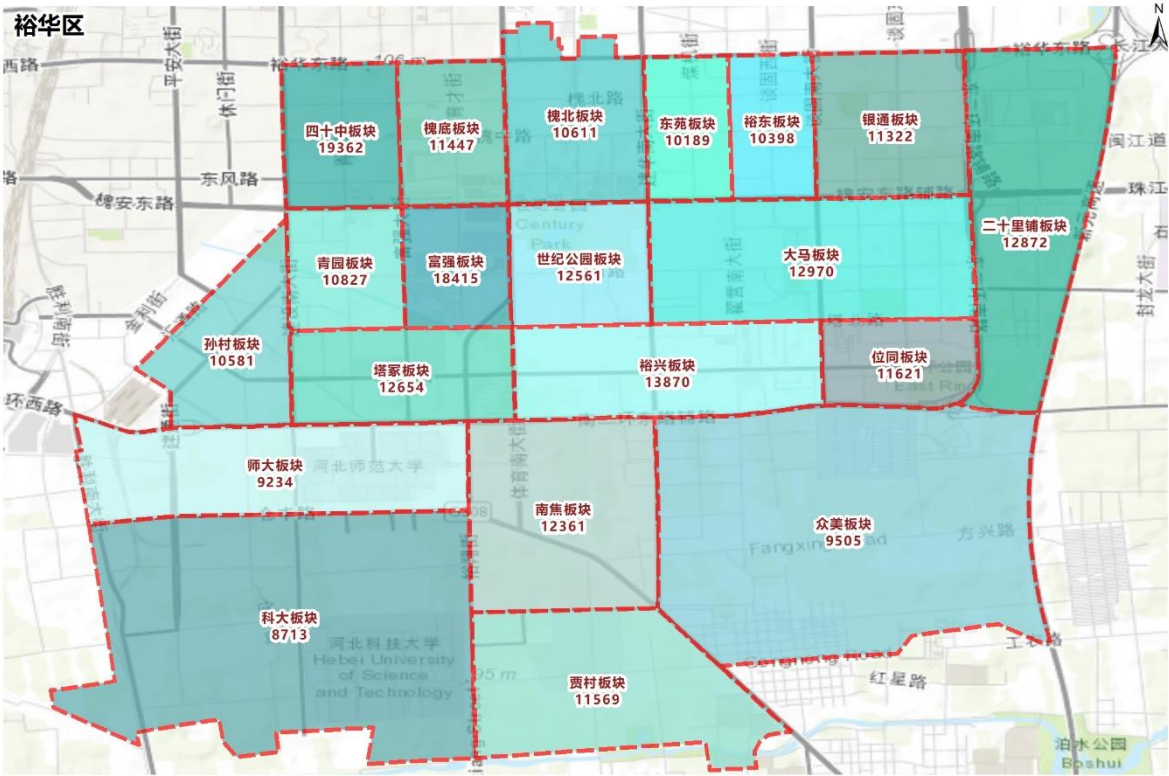
主城区板块监测图

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	合作城市广场琚合府	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

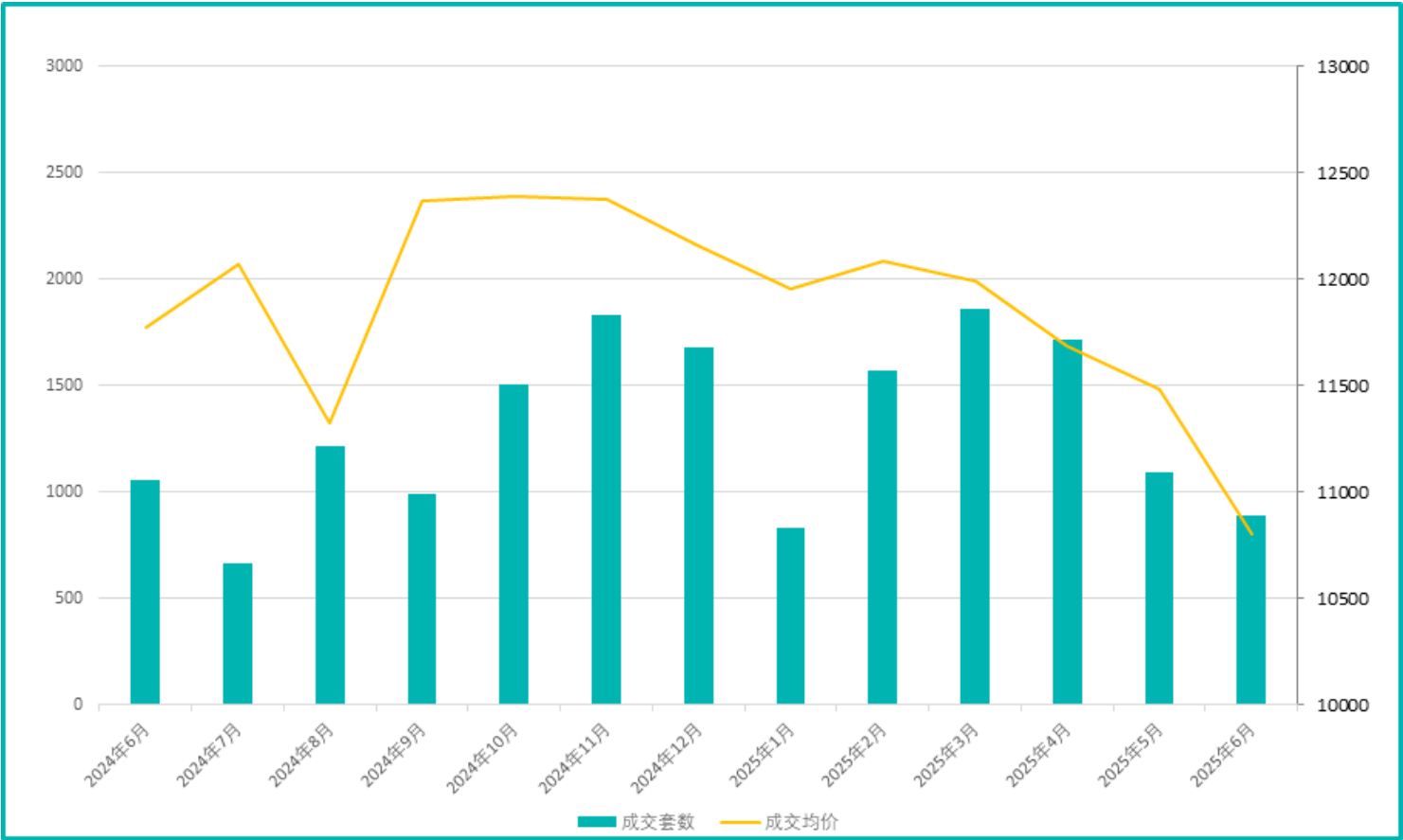
石家庄市各行政区热点小区基准价格

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	紫睿天和	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

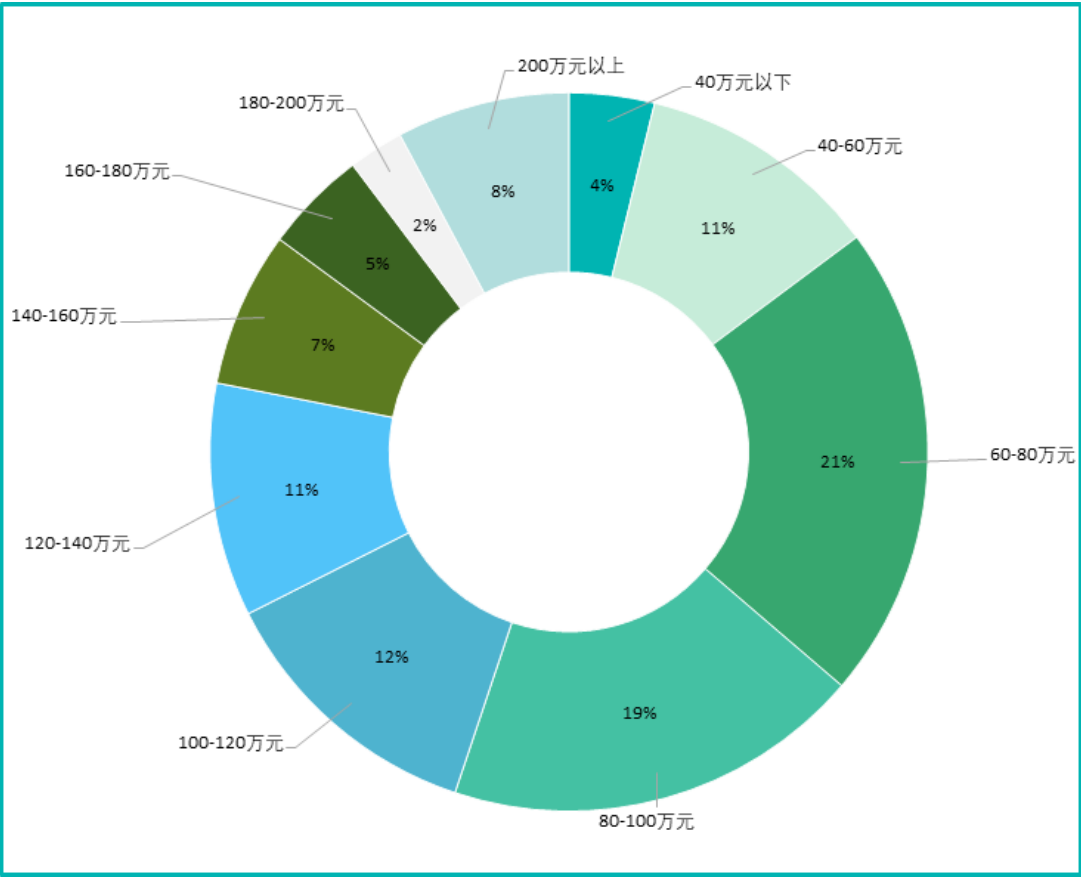
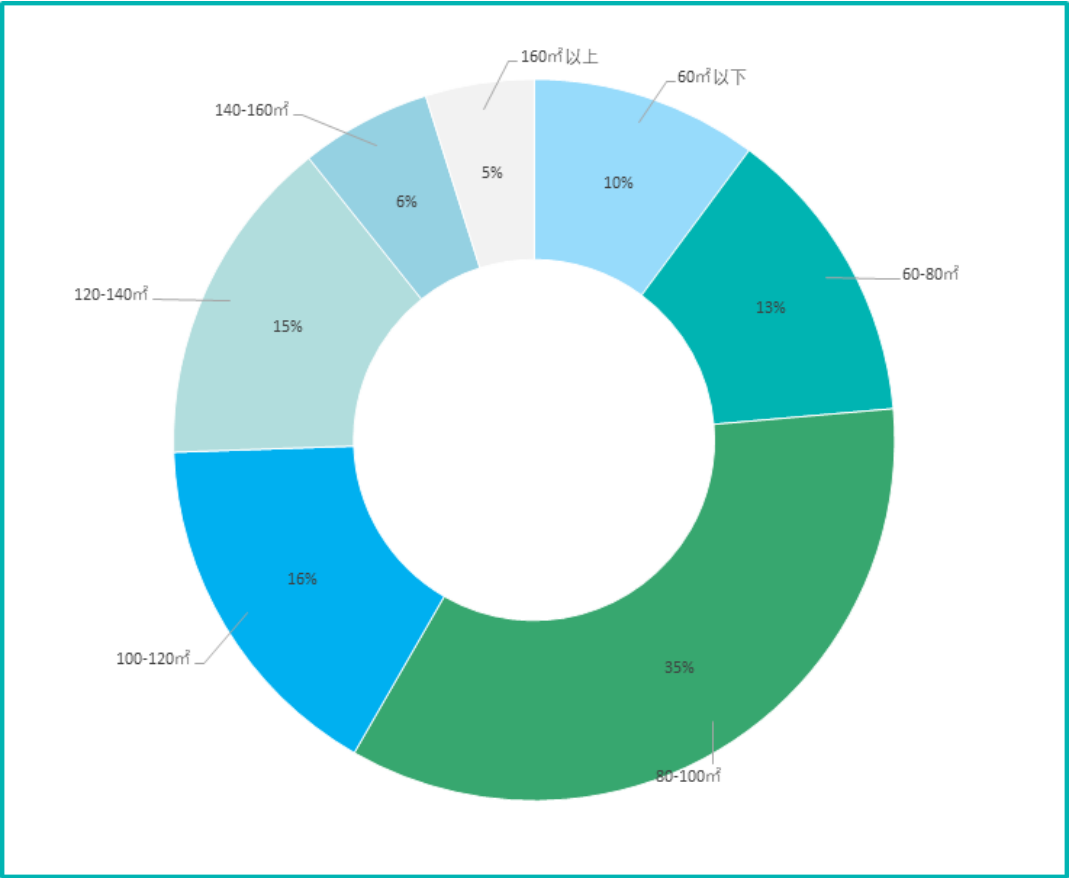
从贝壳找房公布的成交数据看，2025年6月主城区、高新区住宅类存量房（不包括别墅、商住两用公寓）成交套数为885套，总成交面积为89255.19㎡，成交均价为**10798.26元/㎡**，成交均价**同比下跌8.26%**，**环比下跌5.98%**。成交房源套均面积100.85㎡，套均价111.30万元/套。



成交结构

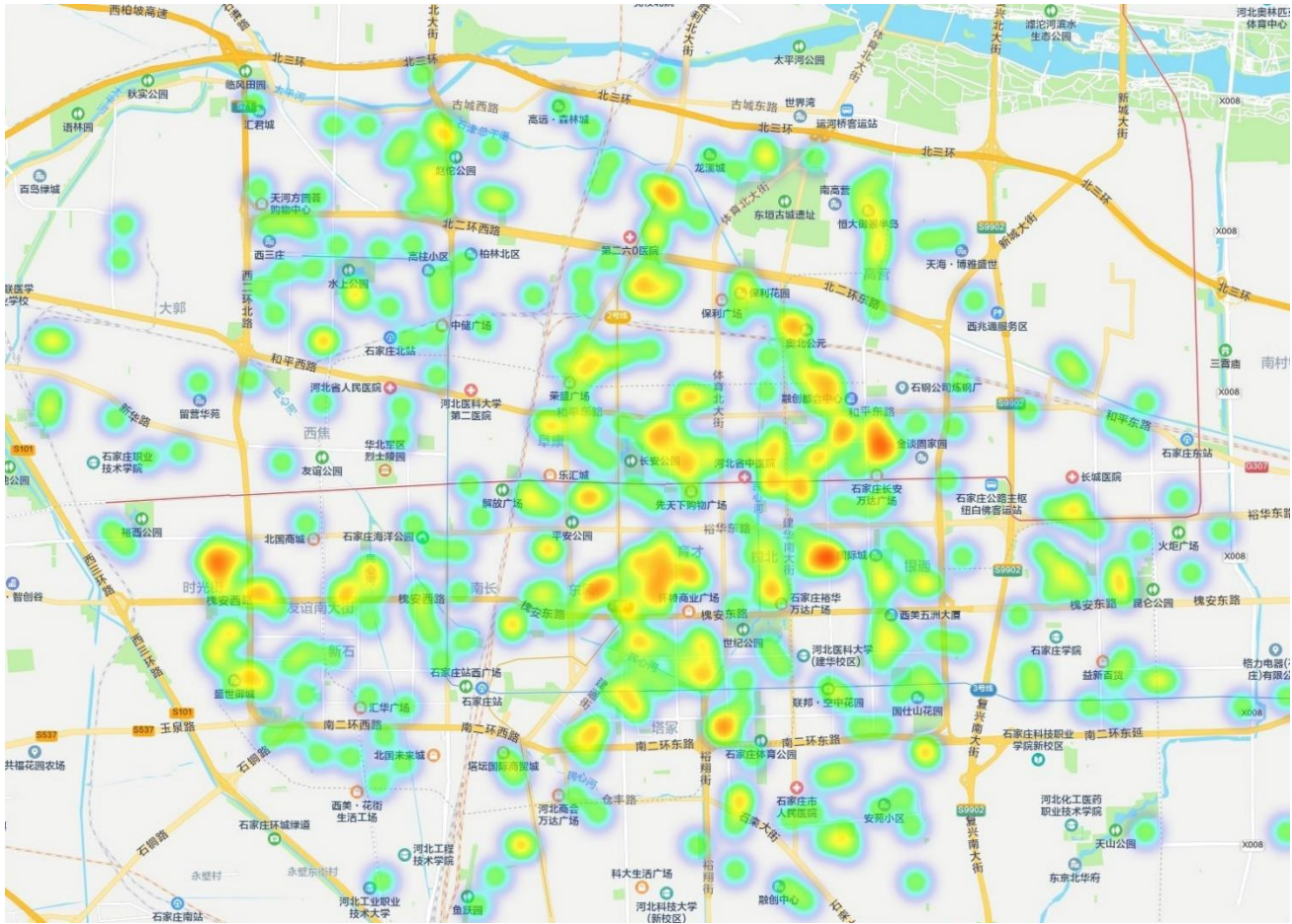
从贝壳找房和找房邦公布的成交房源面积来看，本月**80-100㎡**成交量最大，占总成交量的**34.69%**；其次为**100-120㎡**，占总成交量的**16.16%**；**120-140㎡**占总成交量的**14.80%**。**120㎡**以上改善型房源占总成交量的**25.54%**。

从贝壳找房和找房邦公布的成交房源总价来看，**60-80万元**占比**21.47%**，**100-120万元**占比**12.43%**，**40-60万元**占比**10.96%**，**40万元以下**占比**3.84%**。**120-140万元**占比**10.51%**，**200万元以上**占比**7.80%**。



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、跃进板块、众美板块、赵陵铺板块、高营板块、胜北板块、谈固板块、富强板块、南三条板块、富力板块、东开发区板块、广安板块、槐北板块、兆通板块等；交易活跃度较高的小区有天山国宾壹号、铂宫时代、翡翠家园、恒大绿洲、棉四小区、珠峰国际花园、建明小区、保利时光印象、北城山水、怀特翰墨儒林、龙溪城、燕港新村、悦城七区、紫林湾等。



住宅市场小结

2025年6月，石家庄市房地产市场回调明显，住宅类新房与存量房成交量呈现显著下滑态势。从石家庄市住房和城乡建设局发布的网签成交数据看，主城区住宅类新建商品房网签成交套数为2991套，环比下跌19.21%，同比下跌30.23%；总成交面积为374215.80m²，环比下跌15.91%，同比下跌33.05%，备案房源套均面积125.11m²。新房市场改善型需求已成为市场主导力量，大户型产品备受青睐。住宅类存量房网签备案成交套数为3781套，环比下跌2.07%，同比下跌27.91%。从贝壳平台成交数据来看，市场下行压力持续，6月成交量与成交价延续下跌趋势，成交均价自2月起已连续5个月走低。成交结构上小户型成交占比降低，80m²以下刚需房源占比从上月的32.26%下降至本月23.62%；而100m²以户型成交占比从36.58%上升至41.70%。具体到小区层面，市场分化特征愈发明显。刚需小区凭借总价优势保持较高活跃度，铂宫时代、翡翠家园、恒大绿洲、保利时光印象等小区成交量名列前茅；学区房小区虽成交量有所下跌，但凭借教育资源优势，仍维持较高热度，棉四小区、怀特翰墨儒林、燕港新村等老牌学区房持续吸引家长群体关注。

谢 谢



嘉泽评估



嘉泽顾问



嘉泽房易估