

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。

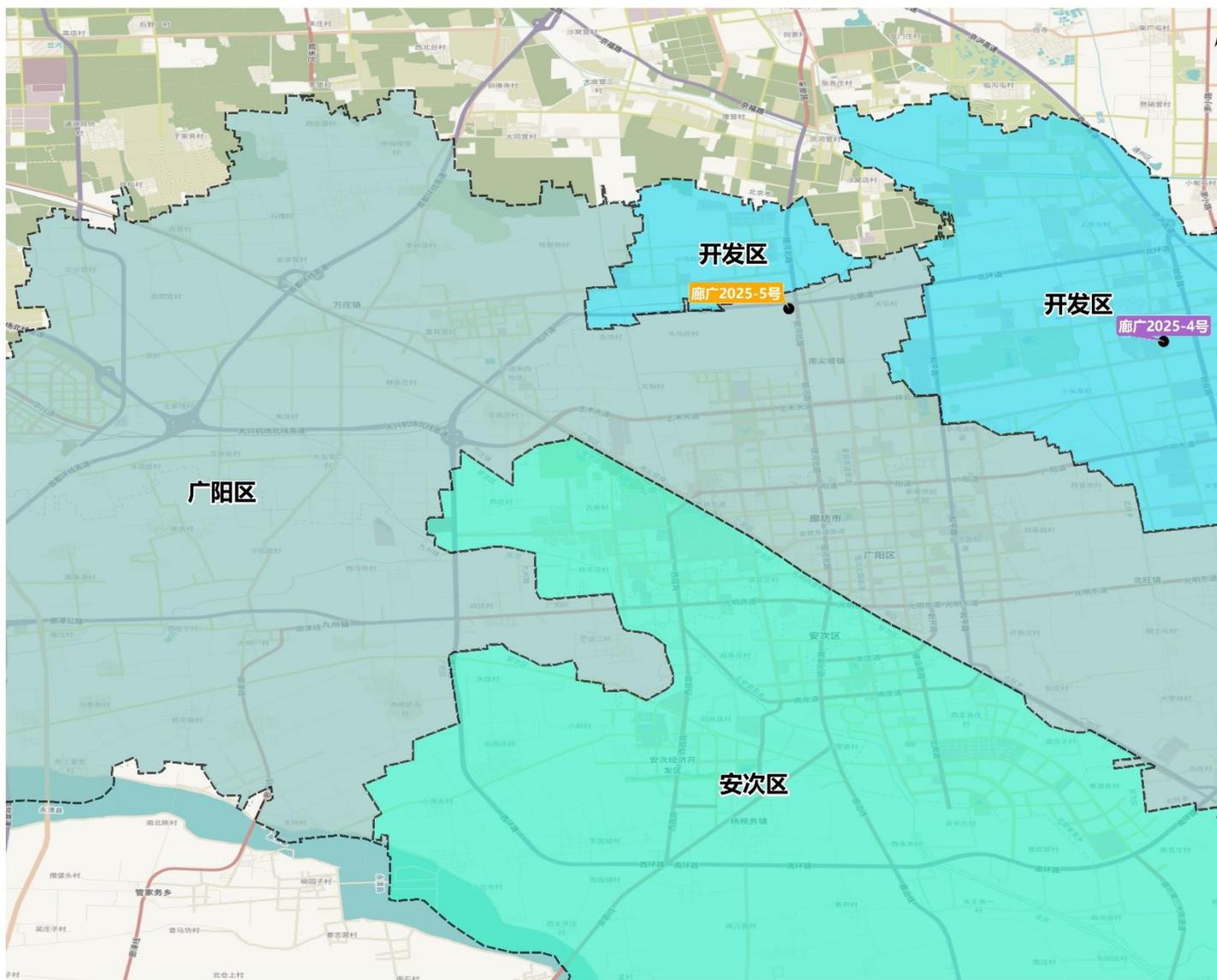
邯郸市

6月主城区（广阳区、安次区、开发区）共有2宗地（不含工业、仓储用地）住宅商服用地入市，最终成交1宗，成交土地面积25702.67m²（约合38.55亩），成交金额1.512亿元，地块位于科技道以南、水仙路以西、玉兰路以东，拿地企业为河北国邦房地产开发有限公司。

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
2025-06-26	拍卖	廊广2025-5号	广阳区	科技道以南、水仙路以西、玉兰路以东	住宅、商服	25702.67	> 1.3, ≤2.2	70年、40年	15120.00	河北国邦房地产开发有限公司
2025-06-26	拍卖	廊广2025-4号	广阳区	开发区华祥路东侧、开新城市开发建设有 限公司南侧	住宅、商服	33604.75	> 1.3, ≤2.2	70年、40年	停拍	

宗地位置

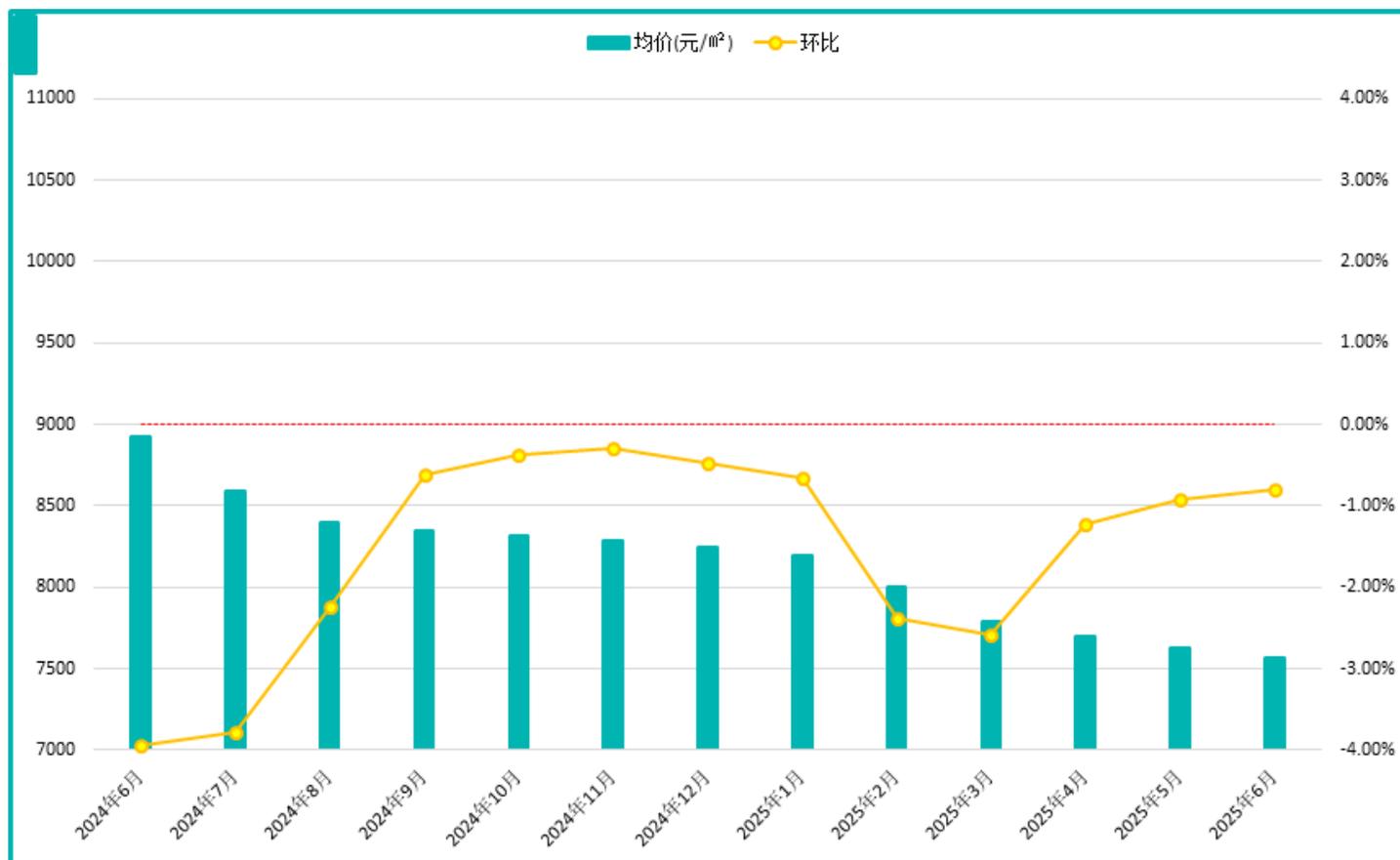


土地市场小结

截止2025年6月，廊坊市主城区今年共成交4宗住宅用地，本月河北国邦房地产开发有限公司摘得廊广2025-5号地块，据悉改地块为棚户区改造项目，位于该公司开发的三叶家园东一区以西，项目占地38.55亩，容积率在1.3至2.2之间，成交价392.22万/亩，略高于基准地价。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。

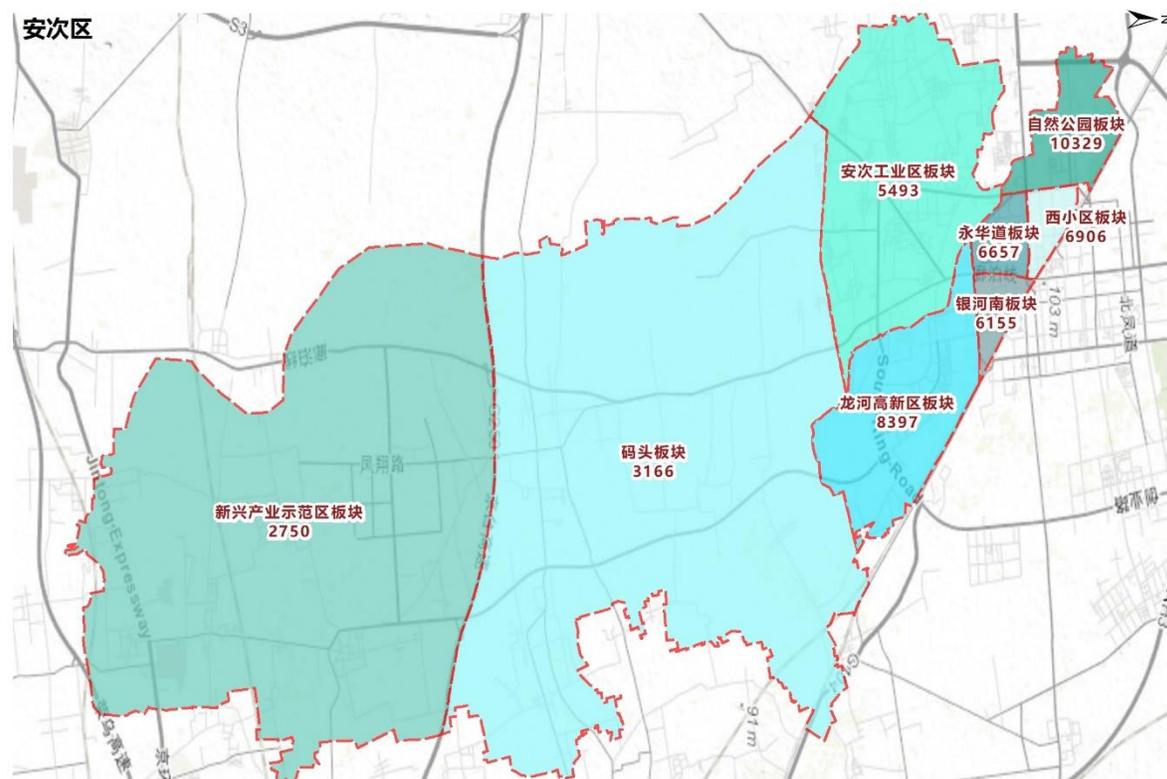
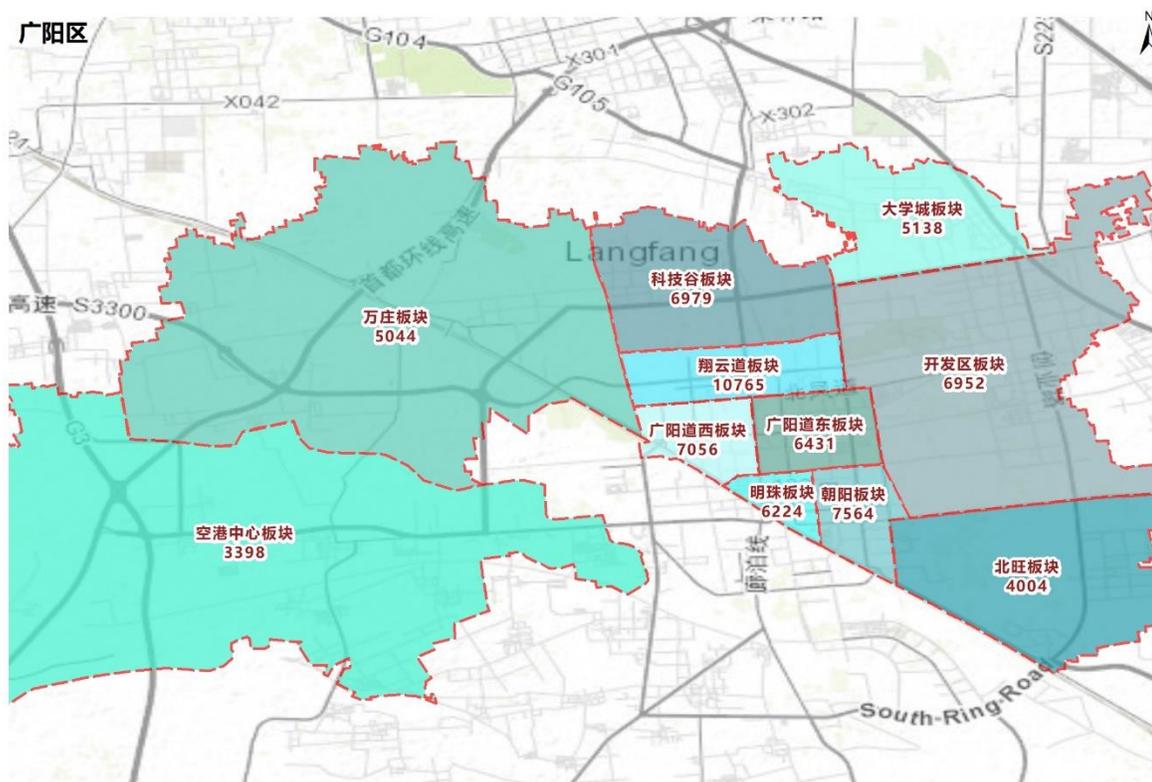
存量住宅市场

嘉泽房易估系统监测数据显示，2025年6月廊坊市主城区存量房基价为**7563**元/㎡，环比下跌0.80%，同比下跌15.25%。



廊坊市住宅价格监测

根据嘉泽房易估系统监测结果，2025年6月板块基价前三的是**翔云道板块**（10851元/m²）、**自然公园板块**（10410元/m²）、**龙河高新区板块**（8563元/m²）。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

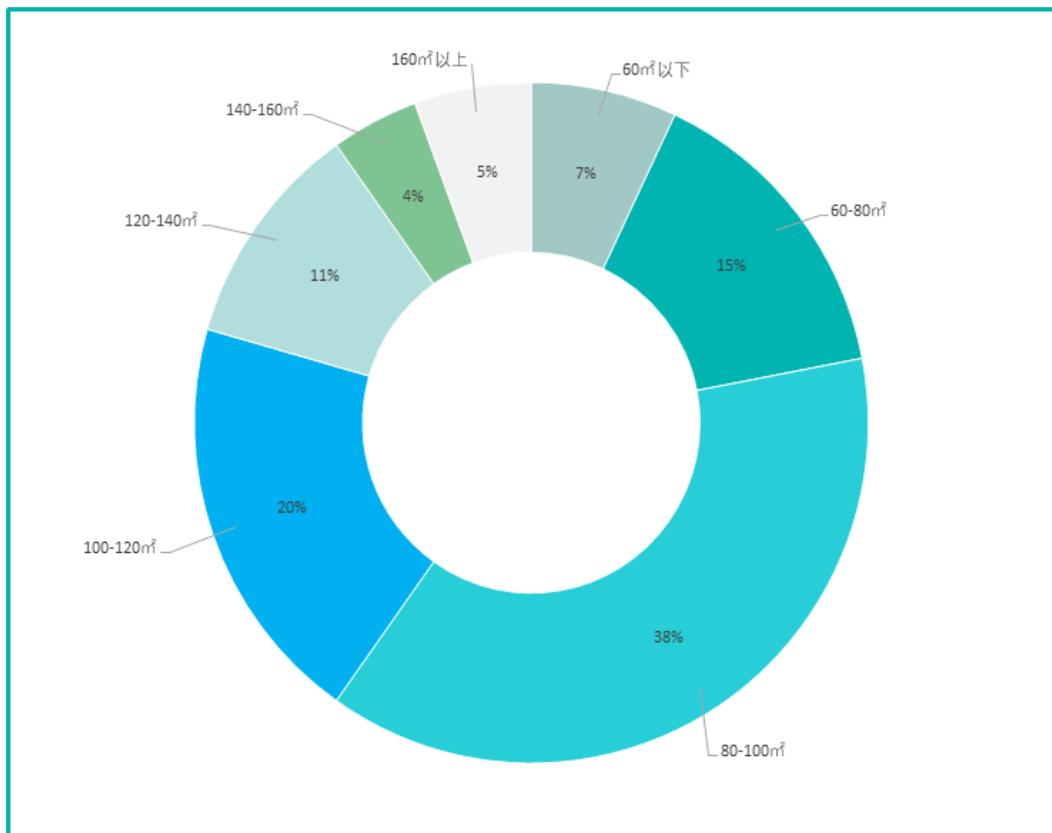
贝壳平台成交分析

从贝壳找房公布的成交数据看，2025年6月主城区住宅类存量房总成交套数为**214套**、总成交面积为**21188.73m²**，成交均价为**7213.92元/m²**。成交套数**环比上涨14.44%**，同比**上涨67.19%**，成交均价环比**下跌0.80%**，同比**下跌10.19%**，成交房源套均面积99.01m²，套均价74.77万元。

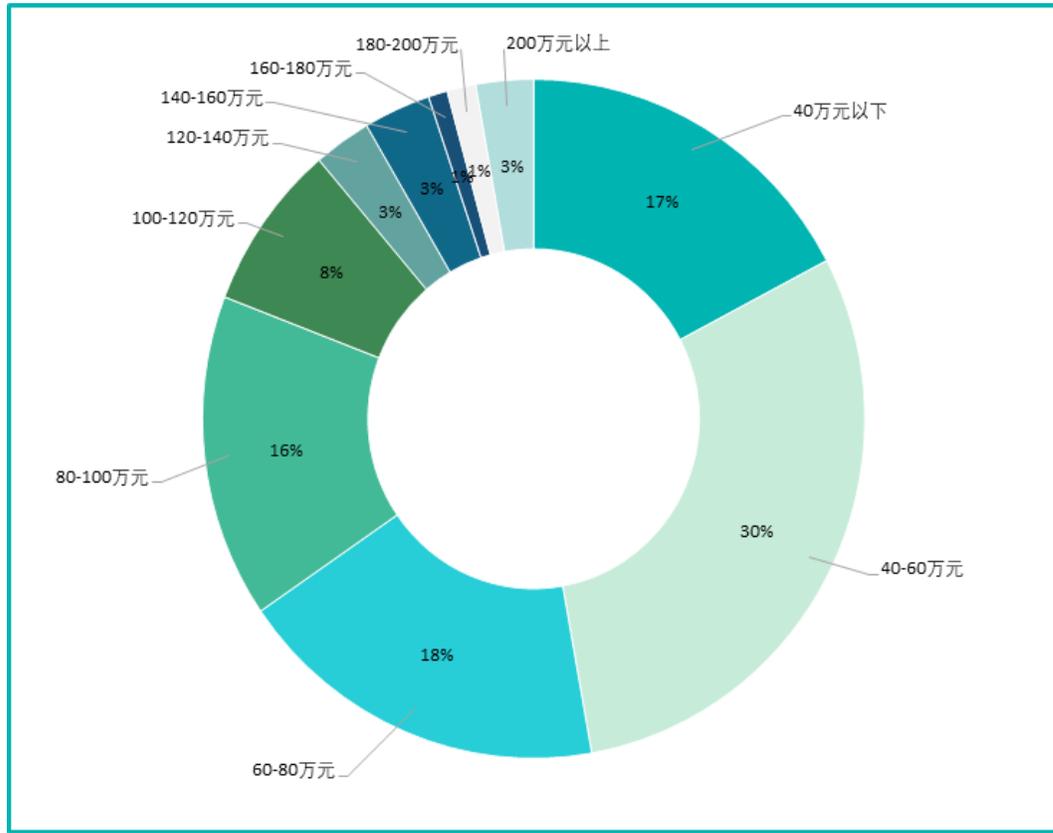


成交结构

从贝壳找房公布的成交房源面积来看，**80-100m²**成交量最大，占总成交量的**37.85%**；其次为**100-120m²**，占总成交量的**19.63%**；**60-80m²**占比为**14.95%**；**120m²**以上改善型大户型成交占比为**20.57%**。



从贝壳找房公布的成交房源总价来看，**40-60万元**占比**29.91%**，**60-80万元**成交占比**18.22%**，**40万元以下**占比**17.29%**，**80-100万元**占比为**15.42%**。**120万元以上**占比**11.21%**，**80万元以下**合计占比**65.42%**。



住宅市场小结

从目前的市场表现看，廊坊市主城区房地产市场延续低迷态势，从贝壳平台成交数据显示市场下行压力持续，本月住宅类存量房总成交套数为214套，环比上涨14.44%，同比上涨67.19%，成交均价为7213.92元/m²，环比下跌0.8%，同比下跌10.19%。总价在60万元以内的成交房源占比为47.20%，市场以低总价的刚需为主，120万元以上的改善型房源成交占比仅为11.21%。当前廊坊市房地产市场要实现“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