

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。

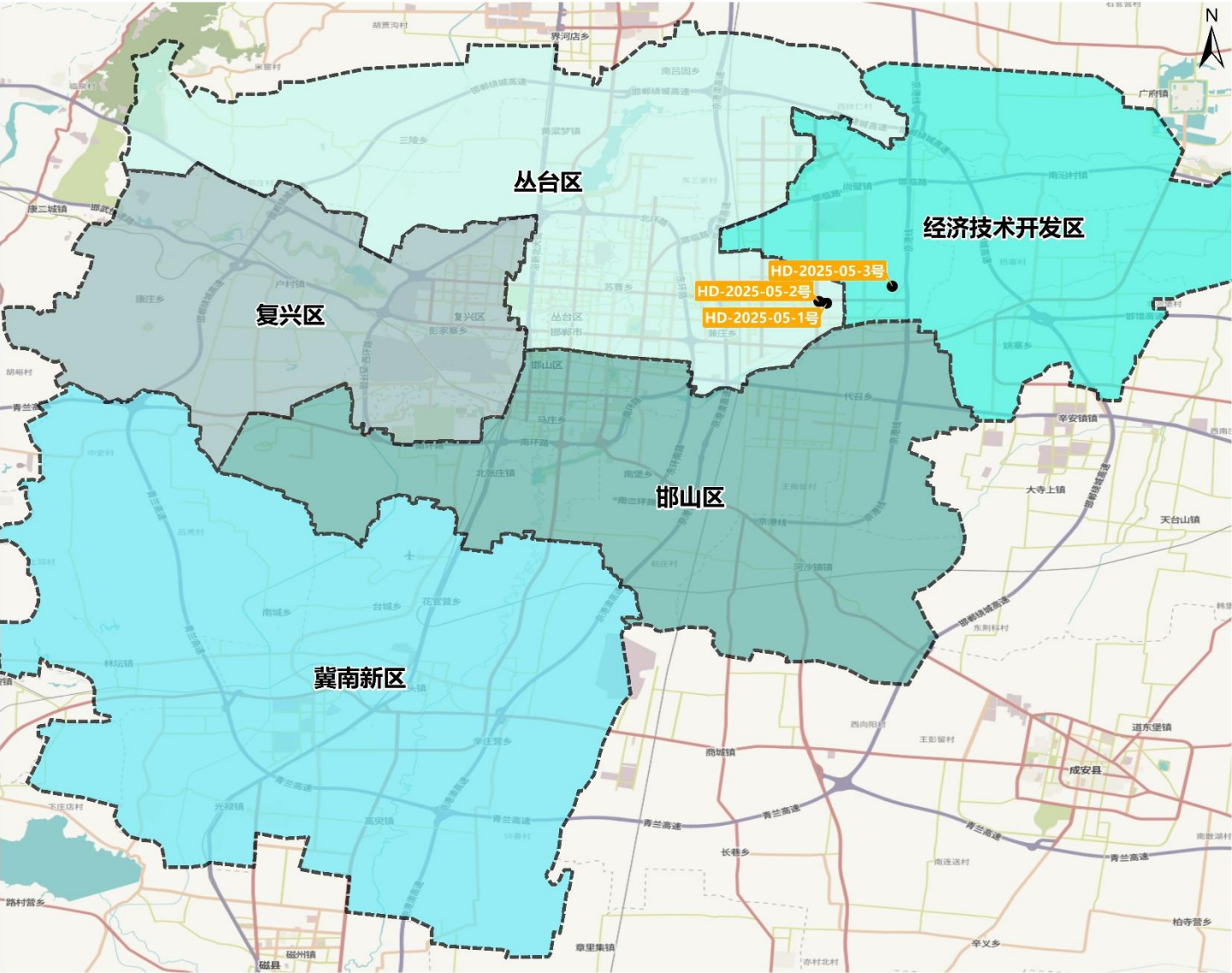
邯郸市

6月主城区（丛台区、邯山区、复兴区、经济技术开发区、冀南新区）共有1个批次3宗地（不含工业、仓储用地）入市，最终3宗地均成功出让，总土地成交面积76561.00m²（约合114.84亩），总成交金额5.499亿元。成交宗地从位置看丛台区2宗、经开区1宗地；从土地性质看3宗地均为住宅用地。

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
2025-06-11	拍卖	HD-2025-05-1号	邯山区	联纺路以南、讲武街以西、顺通路以北、规划路以东	住宅	19826.50	> 1.0, ≤1.5	29739.75	18560.00	邯郸市惠宸房地产开发有限公司 (惠山置业)
2025-06-11	拍卖	HD-2025-05-2号	邯山区	联纺路以南、赵王大街以东、顺通路以北、规划路以西	住宅	16886.70	> 1.0, ≤1.5	25330.05	15800.00	邯郸尚恒房地产开发有限公司
2025-06-11	拍卖	HD-2025-05-3号	经开区	建安路以北、春华路以西、文澜路以南	住宅	39847.80	> 1.0, ≤1.5	59771.70	20630.00	邯郸市合盛房地产开发有限公司

宗地位置

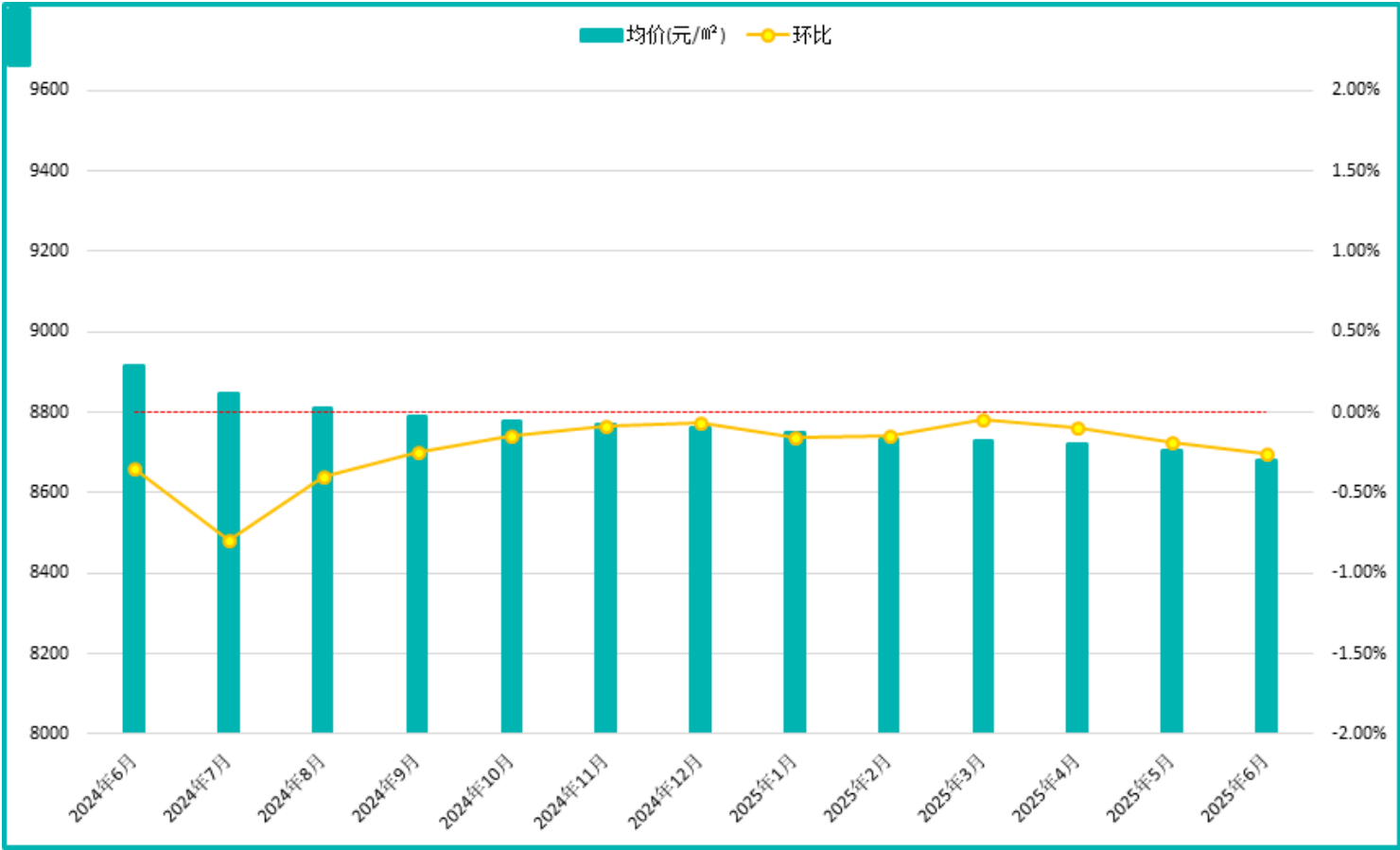


土地市场小结

从目前的土地市场看，邯郸市主城区一级土地市场维持较高的热度，本月主城区供应的3宗住宅用地全部成功出让，且2宗地的溢价率达到38%以上。从土地成交情况看，成交的3宗住宅用地拿地企业均为民企，惠山置业旗下邯郸市惠宸房地产开发有限公司以1.856亿元、38.61%溢价率竞得HD-2025-04-1号地块，邯郸尚恒房地产开发有限公司以1.58亿元、38.60%溢价率竞得HD-2025-05-2号地块，邯郸市合盛房地产开发有限公司以底价摘得HD-2025-05-3号地块。截止6月底2025年邯郸市主城区共成交16宗地（不含工业、仓储用地），宗成交面积439267.62㎡（约合658.90亩），总成交金额22.216亿元，其中住宅用10宗、商服用地3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，土地市场以刚需及改善地块为主，房企拿地聚焦配套完善区域，优质地块竞争温和，整体上维持了较高的热度。

存量住宅市场

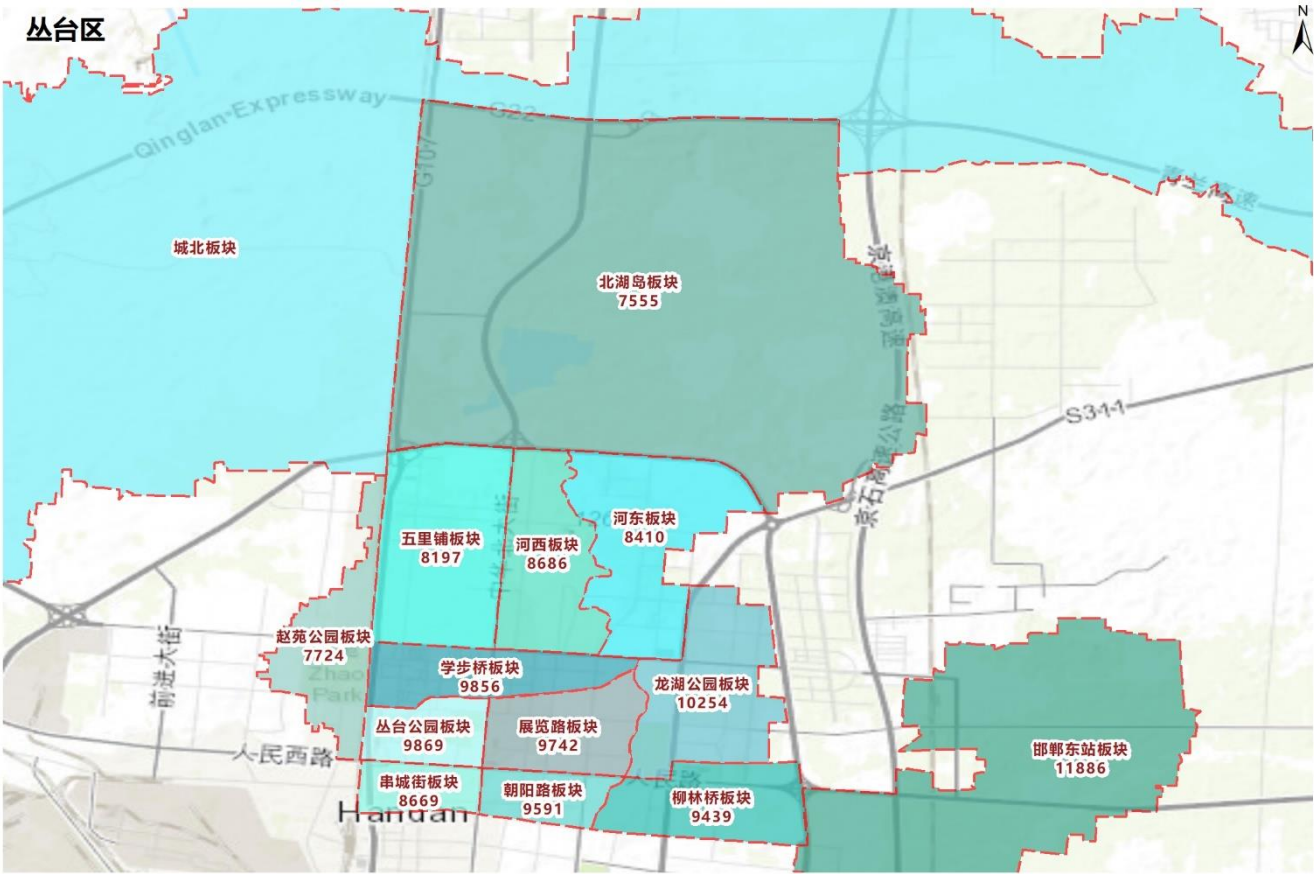
嘉泽房易估系统监测数据显示，2025年6月邯郸市主城区存量房基价为**8682**元/㎡，环比下跌0.26%，同比下跌2.6%。



邯郸市住宅价格监测

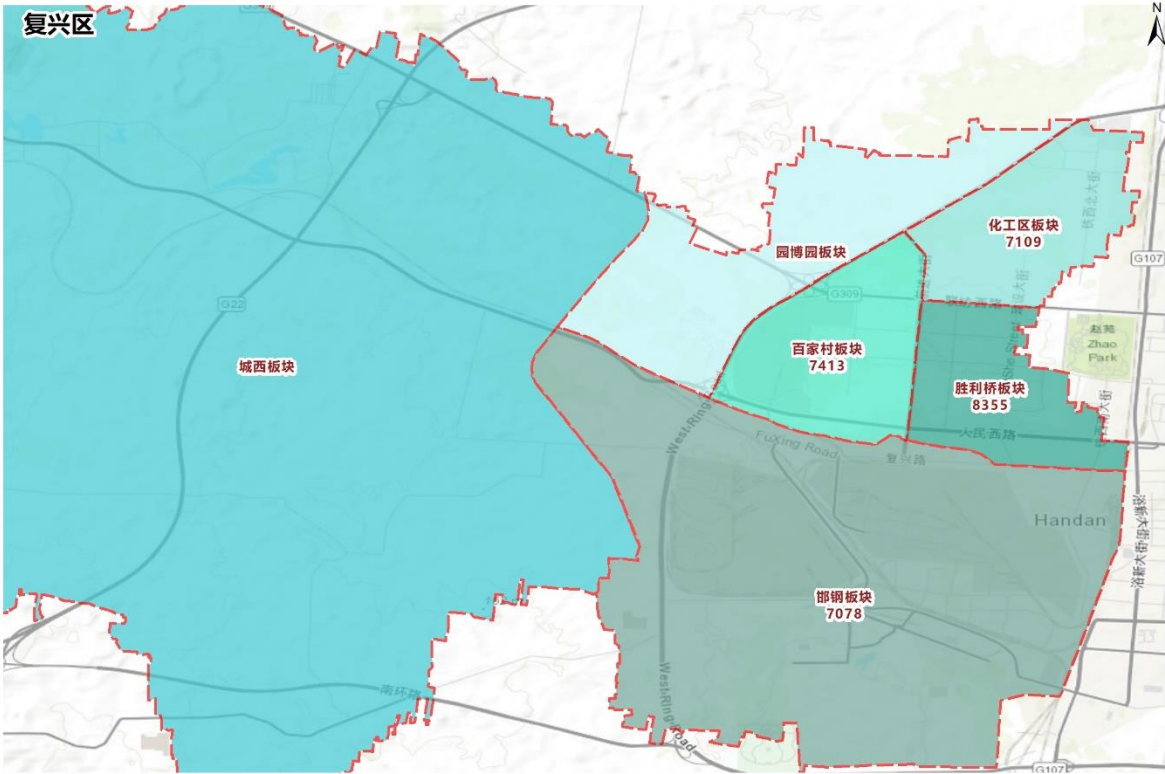
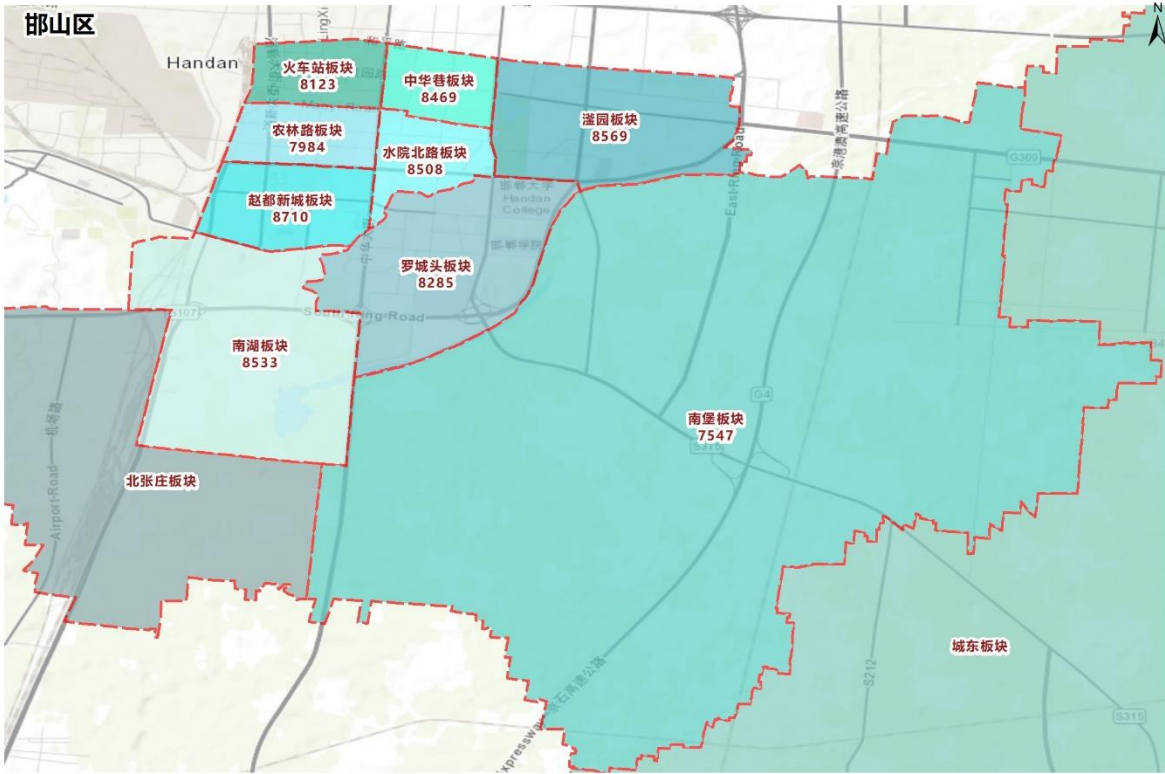
2025年6月邯郸市主城区板块基价前十：

- 【1】 邯郸东站板块 (11886元/平方米)
- 【2】 龙湖公园板块 (10254元/平方米)
- 【3】 高开板块 (9978元/平方米)
- 【4】 丛台公园板块 (9869元/平方米)
- 【5】 学步桥板块 (9856元/平方米)
- 【6】 展览路板块 (9742元/平方米)
- 【7】 朝阳路板块 (9591元/平方米)
- 【8】 柳林桥板块 (9439元/平方米)
- 【9】 赵都新城板块 (8710元/平方米)
- 【10】 河西板块 (8686元/平方米)



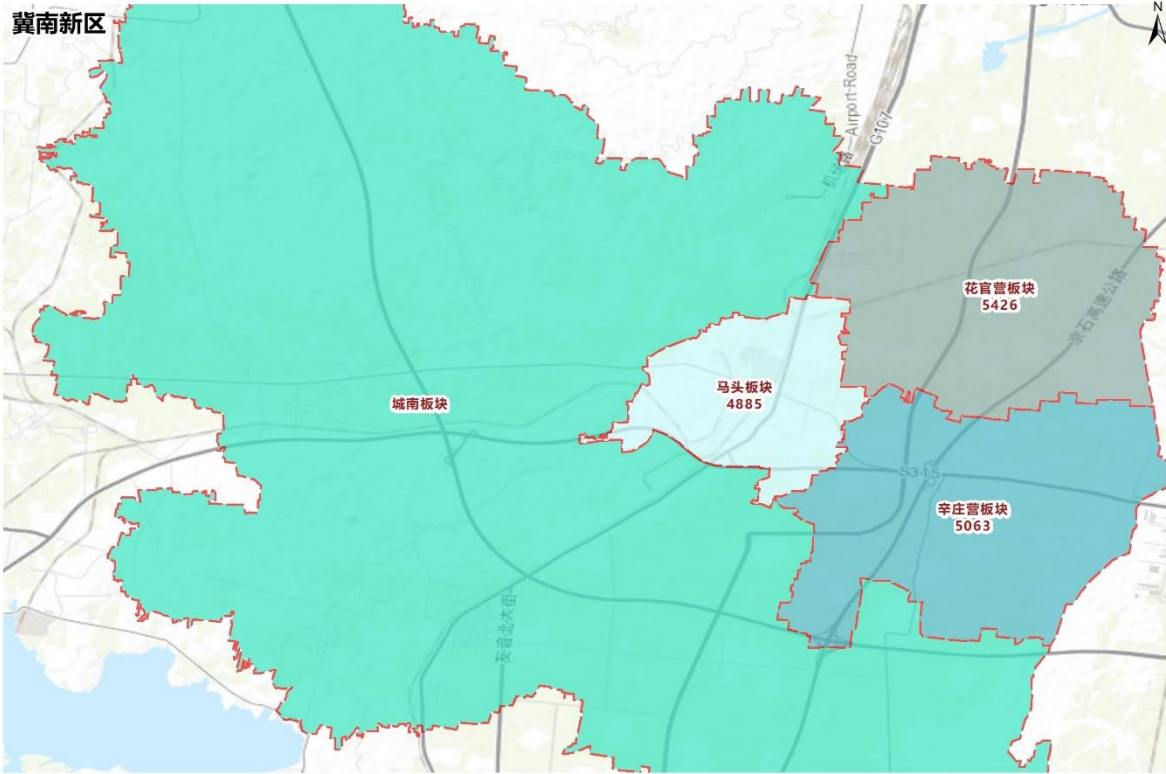
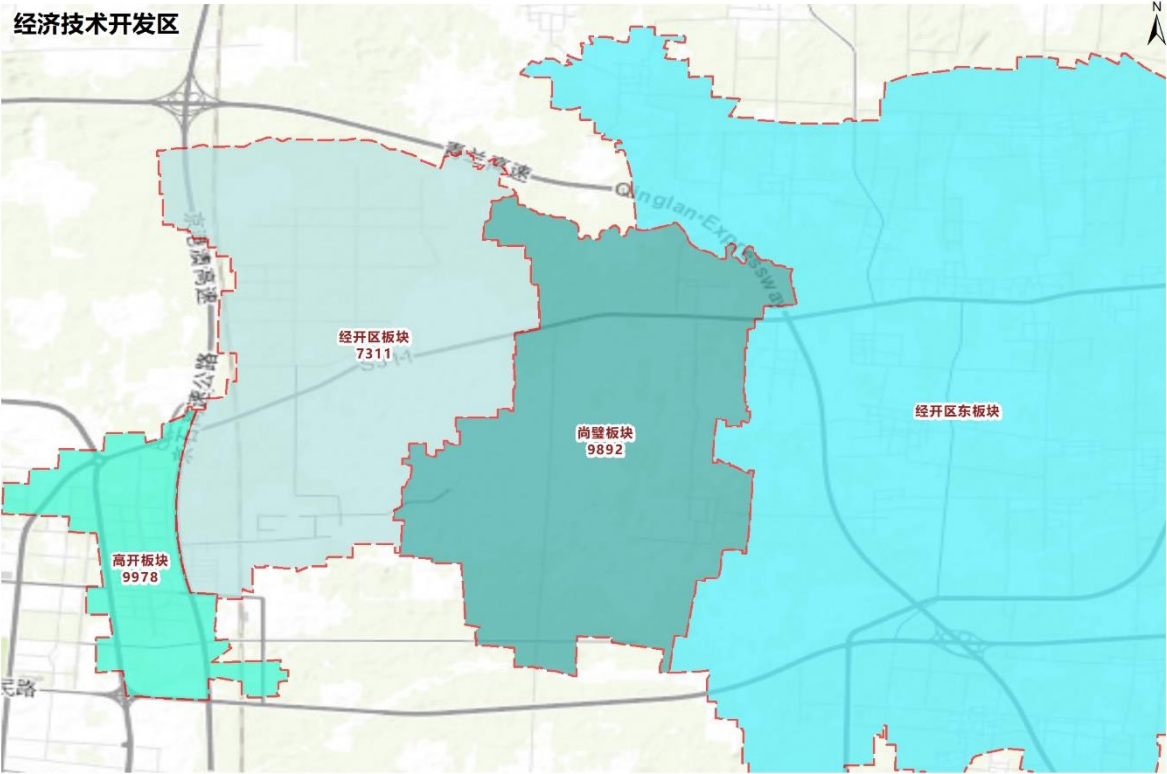
主城区板块监测图

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

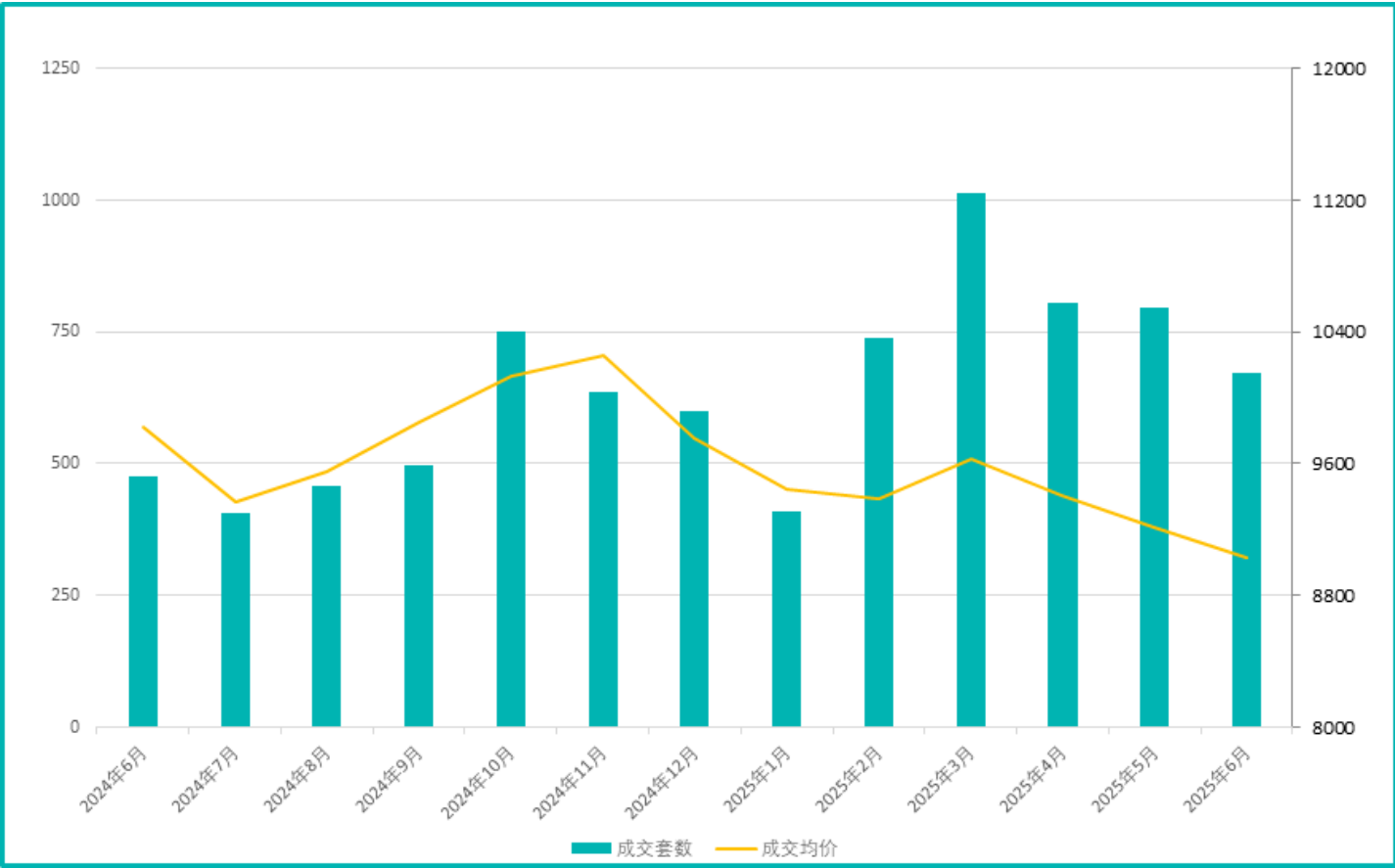
邯郸市各行政区热点小区基准价格

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

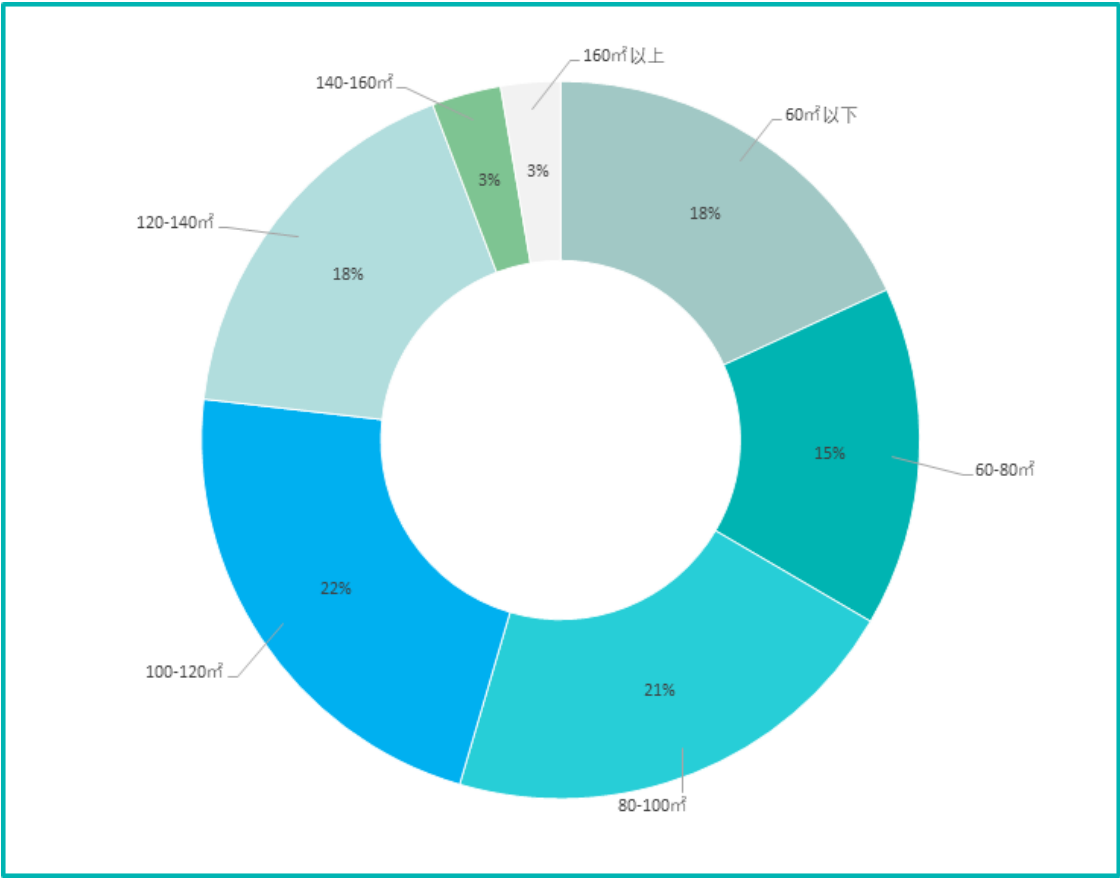
贝壳平台成交分析

从贝壳找房公布的成交数据看，2025年6月主城区住宅类**存量房总成交套数**为**673套**、总成交面积为63640.66平方米，**成交均价**为**9025.15元/平方米**。成交套数**同比上涨41.68%**，**环比下跌15.45%**，成交均价同比下跌8.08%，环比下跌2.05%。成交房源套均面积94.56㎡，套均价83.97万元。

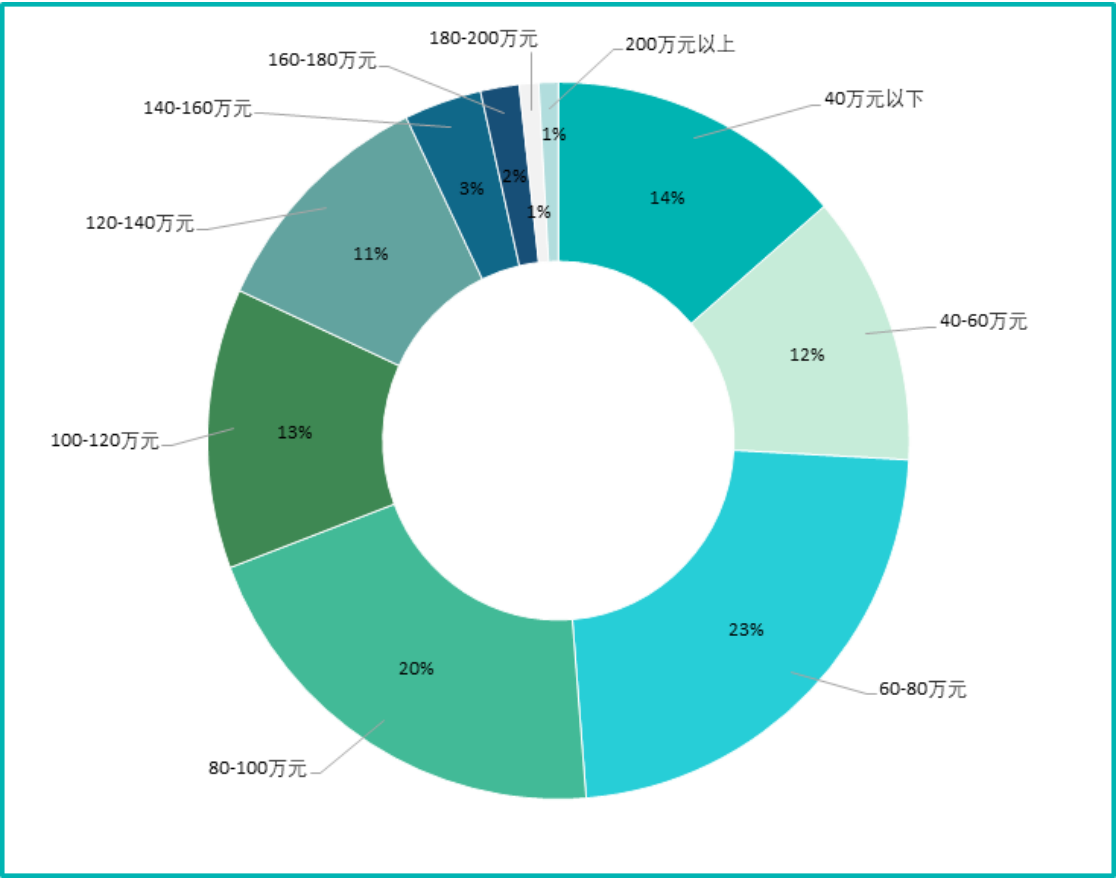


成交结构

从贝壳找房公布的成交房源面积来看，10-120㎡成交量最大，成交占比均为**22.29%**；其次为80-100㎡，成交占比**21.10%**；60㎡以下成交占比**18.13%**；120-140㎡成交占比**17.38%**。120㎡以上改善型大户型成交占比为**23.17%**。



从贝壳找房公布的成交房源总价来看，60-80万元占比**22.88%**，80-100万元占比**20.51%**，40万元以下占比**13.67%**。60-120万元合计占比为**56.02%**，120万元以上占比**18.13%**。



住宅市场小结

从目前市场表现看，2025年6月邯郸市房地产市场回调明显。贝壳平台数据显示，邯郸主城区住宅类存量房成交673套，环比下跌15.45%，同比上涨41.68%，成交量从3月后持续处于下行区间；价格方面，住宅类存量房呈现“量价双降”局面，成交均价环比下降2.06%，同比下跌8.08%。回顾近一年走势，整体上呈震荡下行趋势，除3月份成交价小幅上涨外，其他月份均呈现环比下跌态势，预计短期内仍将保持稳中有降态势。成交结构方面，市场格局相对稳定，中间户型交易活跃度较高，而大户型与小户型成交占比相对较低。当前邯郸房地产市场以刚需、刚改需求为主导，市场信心正逐步修复，供需结构也日趋平衡。

谢 谢



嘉泽评估



嘉泽顾问



嘉泽房易估