

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。

唐山市

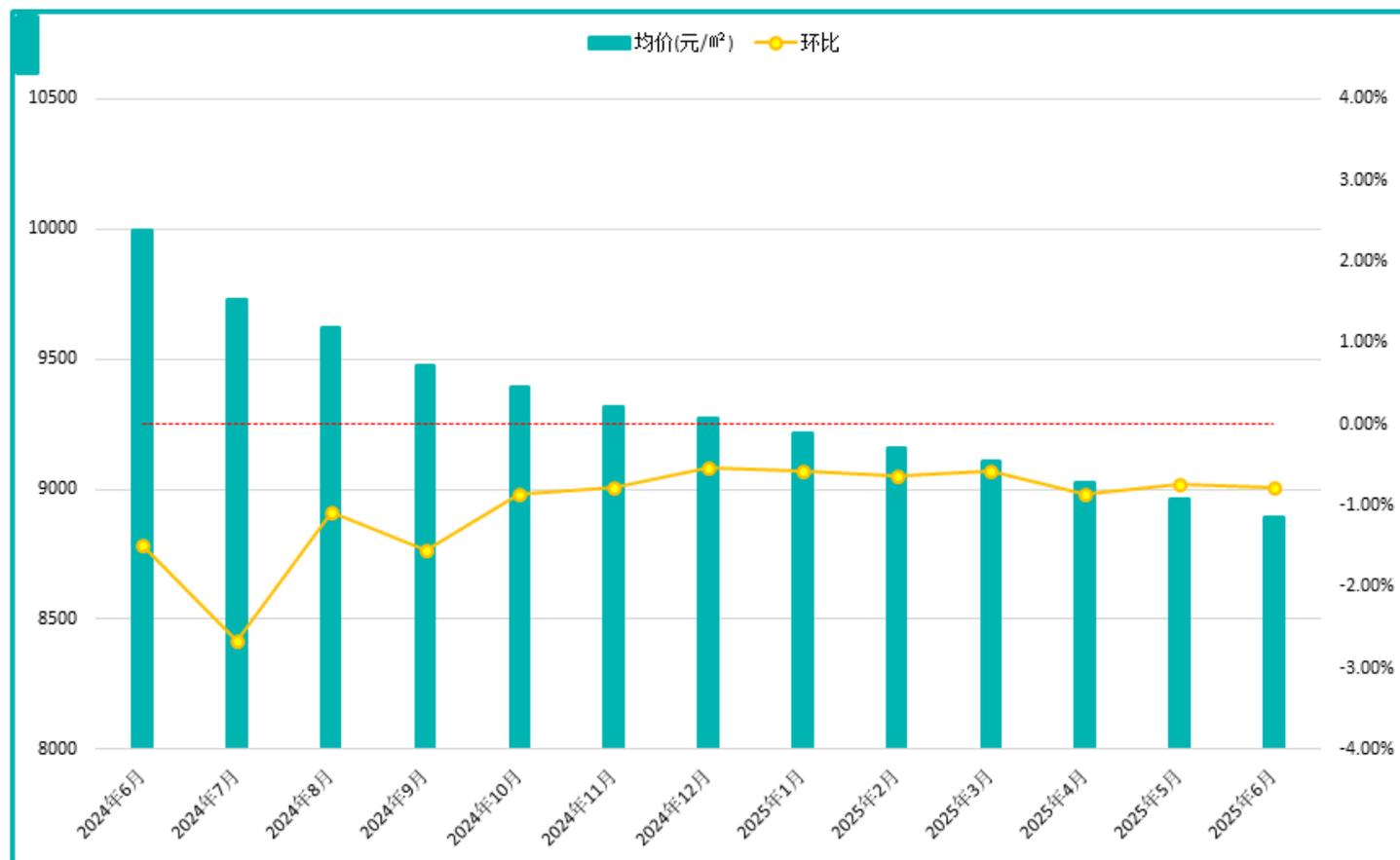
本月唐山市主城区一级土地市场无土地成交（不含工业、仓储用地）。

土地市场小结

本月唐山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6月，唐山市主城区今年仅成交1宗体育场馆用地。当前唐山市主城区新房库存处于高位，去化周期较长，预计在短期内主城区一级土地市场仍将维持低位运行态势。

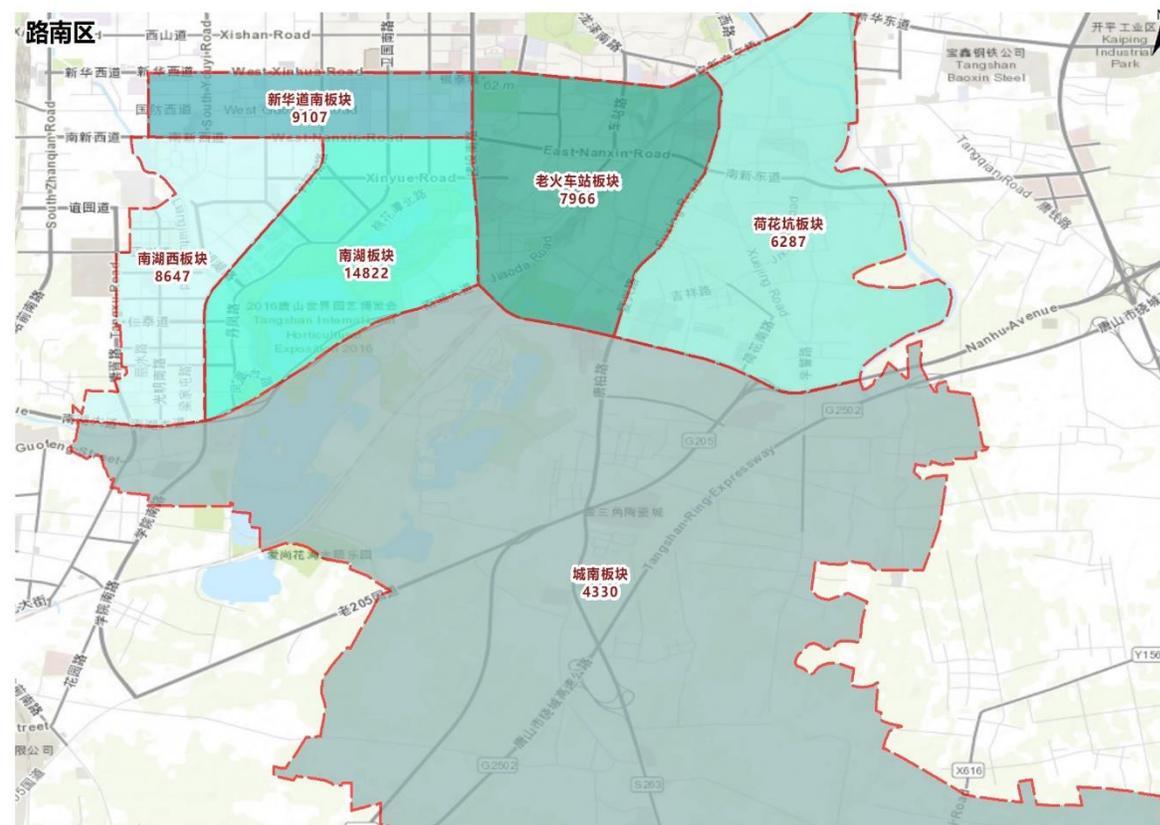
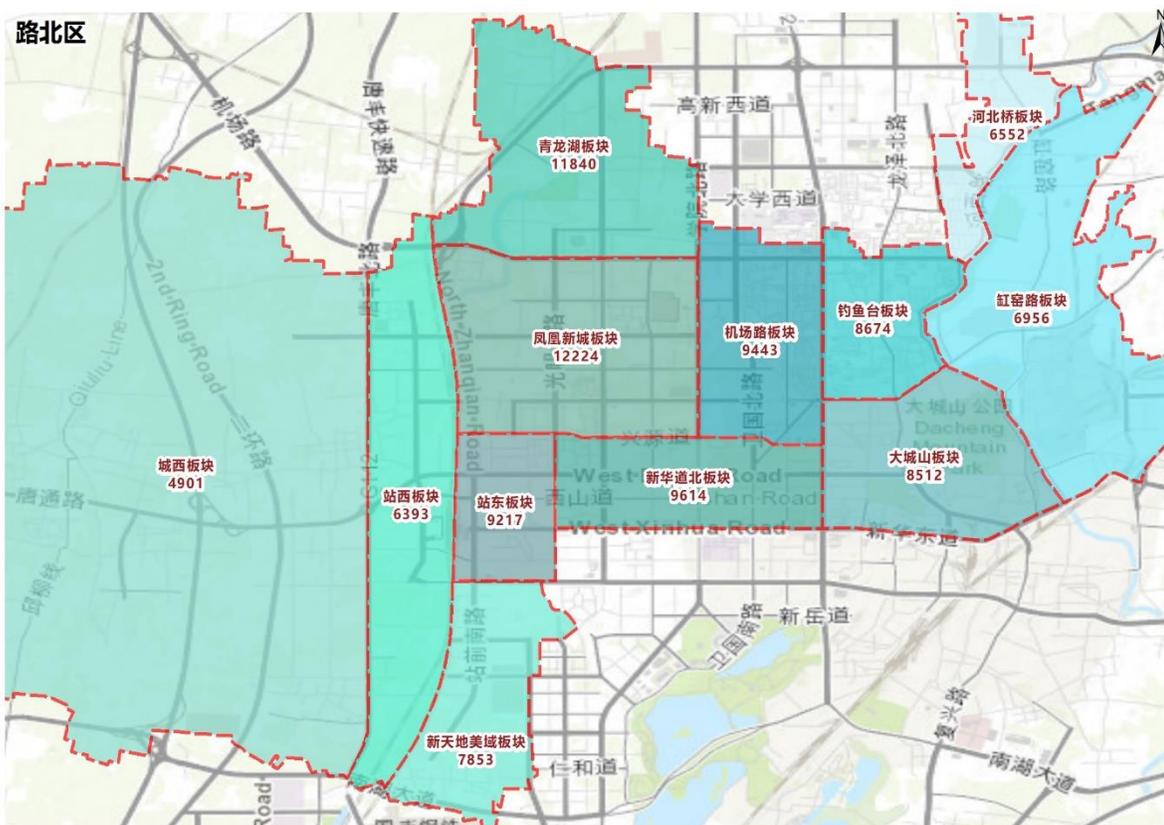
存量住宅市场

嘉泽房易估系统监测数据显示，2025年6月唐山市主城区存量房基价为8891元/㎡，同比下跌11.66%，环比下跌0.73%。



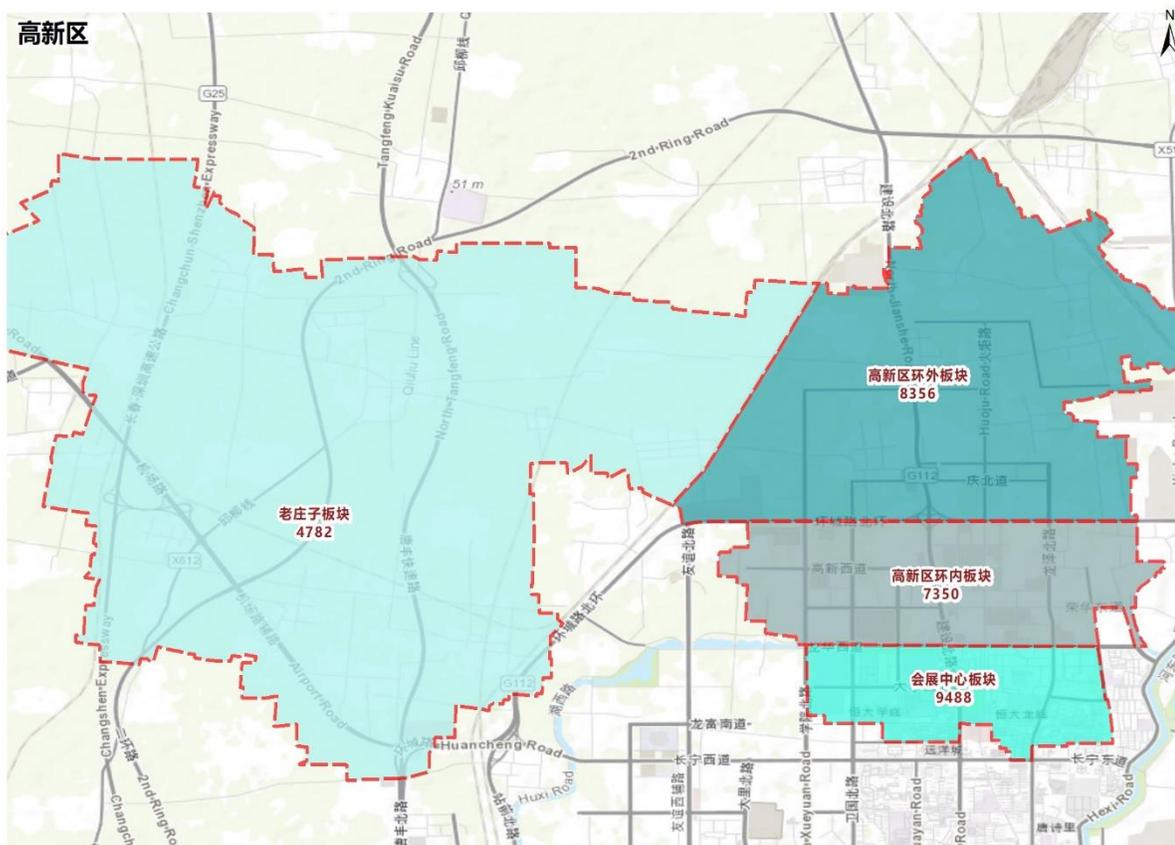
唐山市住宅价格监测

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南湖板块（14822元/m²）、凤凰新城板块（12224元/m²）、青龙湖板块（11840元/m²）。主城区具体板块价格如下：



主城区板块监测图

唐山市住宅价格监测



主城区板块监测图

唐山市各行政区热点小区基准价格

路北区热点小区

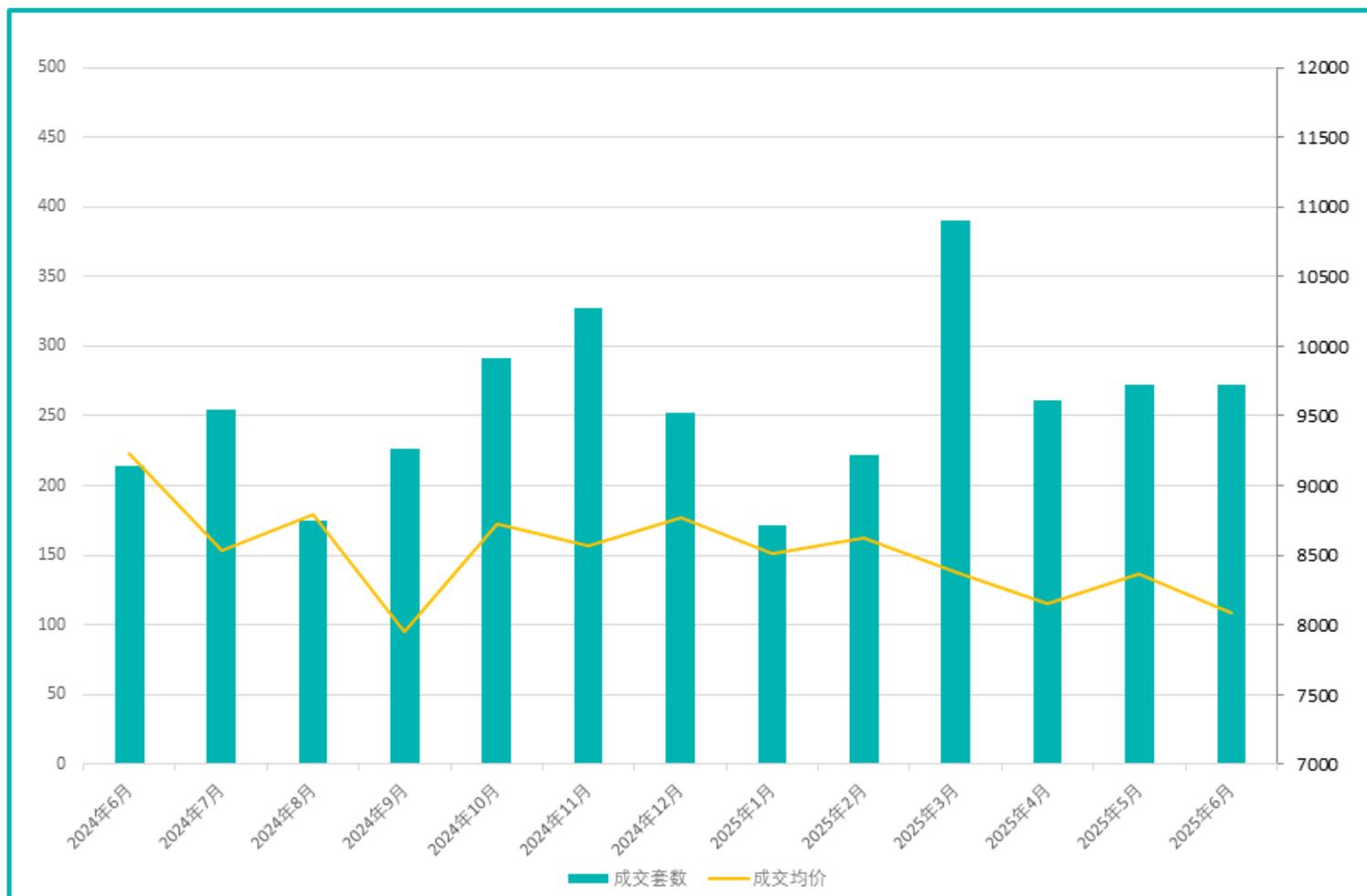
行政区	小区	均价	备注
路北区	唐城壹零壹 (别墅)	45000	别墅
路北区	富力十号	29000	洋房, 叠拼
路北区	铂悦景苑 (铂悦山)	23500	洋房
路北区	陕建唐沣壹号院	23000	小高层
路北区	景泰翰林 (二区别墅)	23000	别墅
路北区	虹源里鹭港 (别墅)	23000	别墅
路北区	万橡府	19600	洋房, 小高层
路北区	凤栖里瑞泽苑 (建投熙湖)	19500	洋房, 高层
路北区	天景美地	19000	洋房, 别墅
路北区	光明西里翠锦园 (天正凤麟里院)	18600	高层
路北区	禹州凤凰府	18500	洋房, 小高层
路北区	海航叠山院	18300	洋房
路北区	万科金城缙香二期	18000	高层
路北区	晨源里康馨雅苑	17900	高层
路北区	唐城壹零壹	17800	高层
路北区	中海九樾	17500	小高层
路北区	五家庄金乐府	17000	洋房
路北区	迎风里梧桐府	17000	高层
路北区	雅颂居	16800	高层
路北区	荣盛新城熙堂尚院	16500	洋房

路南区热点小区

行政区	小区	均价	备注
路南区	瑞宫	27800	别墅
路南区	中骏南湖香郡	25000	别墅
路南区	南新西里湖滨花园 (仁恒金沙府)	22000	叠拼别墅
路南区	南湖西里红郡 (万科红郡)	21000	别墅
路南区	中海枫丹公馆	20000	洋房
路南区	荣盛碧桂园玖玺台	17800	洋房
路南区	正泰里春晓 (南湖春晓风荷苑)	16000	高层
路南区	双杰里湖滨花园 (仁恒公园四季)	15800	高层
路南区	双杰里橡红苑 (南湖橡树湾)	15000	高层
路南区	融创壹品南湖	15000	高层
路南区	瑞宫天屿居	14500	洋房
路南区	双杰里凤城天鹅湖庄园	14500	小高层, 高层
路南区	逸景中央美墅(别墅)	14500	别墅
路南区	万科翡翠观唐	14000	高层
路南区	双杰里湖滨花园 (仁恒湖滨城)	13500	高层
路南区	南湖西里润园 (新华联国花园)	13500	高层
路南区	中冶德贤公馆	13500	洋房
路南区	南湖西里红郡 (万科温莎堡)	13000	洋房
路南区	南湖东里丽湖馨苑 (南湖壹号)	13000	别墅
路南区	南湖中央广场悦府	12500	小高层

贝壳平台成交分析

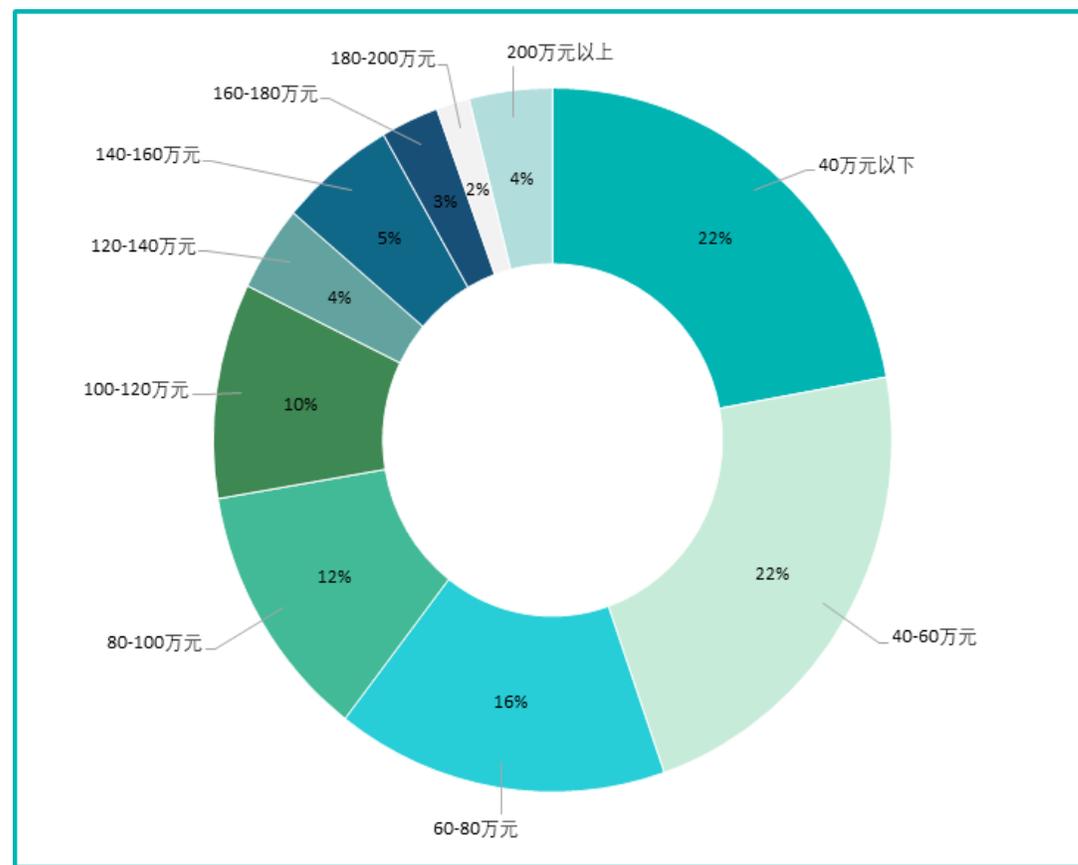
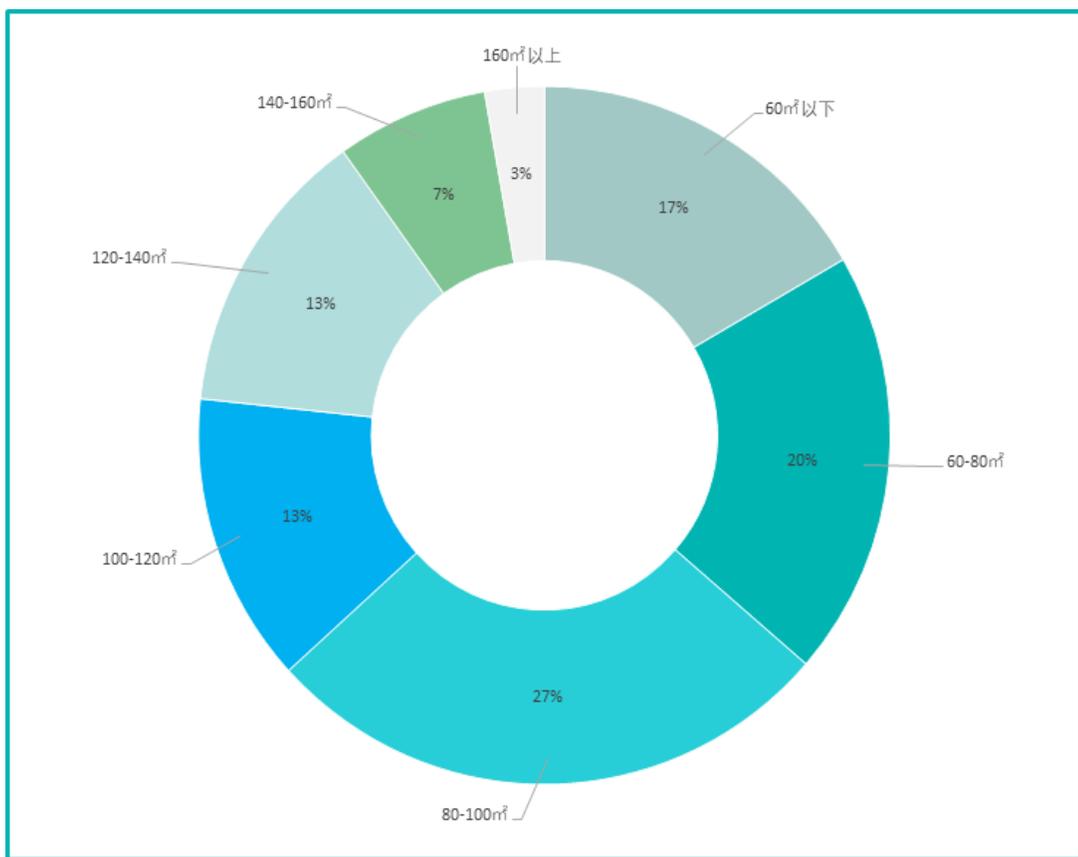
从贝壳找房公布的成交数据看，2025年6月主城区住宅类存量房**总成交套数为253套**、总成交面积为23634.78m²，成交均价为8091.32元/m²。**成交套数同比下跌18.22%**，环比下跌2.99%，成交均价同比下跌12.30%，环比下跌3.28%。成交房源套均面积**93.42m²**，套均价**81.22万元**。



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，成交占比**26.86%**；其次为60-80m²，成交占比**19.76%**；第三为60m²以下，成交占比为**16.60%**；120m²以上改善型大户型成交占比为**23.32%**。

从贝壳找房公布的成交房源总价来看，40-60万元占比**22.53%**，40万元以下占比**22.13%**，60-80万元占比**15.81%**，80-100万元占比**11.86%**，100-120万元占比**9.88%**。80万元以内合计占比为**60.47%**，120万元以上占比**17.79%**。



住宅市场小结

从目前的市场表现看，2025年6月唐山市主城区房地产市场显著回调，贝壳平台交易数据显示，本月主城区住宅类存量房成交量与成交均价出现小幅上涨，主城区住宅类存量房成交253套，环比下跌6.99%；成交均价为8091.32元/m²，环比下跌3.28%。从成交结构分析，市场呈现出明显的刚需主导特征，成交总价与成交量呈现显著负相关，低总价、小面积房源成为市场成交热点。其中80万元以内房源贡献了60.47%的成交量，80m²以下的中小户型占比达36.36%。这一现象表明，当前房地产市场上预算有限的刚需购房者成为市场的主要支撑力量，他们更倾向于选择价格相对亲民、面积紧凑的房源，以满足基本居住需求。供应端的情况进一步加剧了市场的竞争压力，唐山市主城区存量房市场挂牌量居高不下，为购房者提供了充足的选择空间，议价压缩空间明显加大，与此同时，新房市场凭借前瞻性规划设计与优质配套资源持续推盘，进一步加剧客源分流效应。短期来看，唐山房地产市场仍面临库存压力，叠加购房者信心修复缓慢，预计三季度市场将延续筑底态势。

谢 谢



嘉泽评估



嘉泽顾问



嘉泽房易估