

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7月，我国房地产政策环境延续宽松。全国层面，中央城市工作会议提出以推进城市更新为重要抓手，建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市，并明确了7个方面重点任务，为房地产发展方向提供了重要指引；商务部等九部委联合印发方案，将符合条件的进城家政服务员纳入住房保障范围，体现对特定群体住房权益的重视；国务院公布《住房租赁条例》，从多方面规范住房租赁活动，促进市场高质量发展，为建立租购并举住房制度提供有力支撑；LPR维持不变。

(1) 7月7日 九部委 家政服务员纳入住房保障

7月7日，商务部等九部委联合印发了《2025年家政兴农行动工作方案》。此次政策从四方面提出14项工作任务，深入实施家政兴农行动，推动扩大家政服务供给，促进家政服务消费，助力乡村振兴。方案明确提出三条就业保障，包括住房、居住证和医疗等方面的支持，这说明住房工作在落实好保障方面的重要作用。政策明确，规范发展公租房，扩大保障性住房供给，并指导地方及时将符合本地区住房保障条件的进城家政服务员纳入住房保障范围。

(2) 7月15日 中共中央 中央城市工作会议在北京举行

7月14-15日，中央城市工作会议在北京举行。会议强调：坚持因地制宜、分类指导，以建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市为目标，以推动城市高质量发展为主题，以坚持城市内涵式发展为主线，以推进城市更新为重要抓手，大力推动城市结构优化、动能转换、品质提升、绿色转型、文脉赓续、治理增效，牢牢守住城市安全底线，走出一条中国特色城市现代化新路子。

(3) 7月21日 国务院 出台《住房租赁条例》

7月21日，国务院总理李强签署国务院令，公布《住房租赁条例》，自2025年9月15日起施行。《条例》旨在规范住房租赁活动，维护住房租赁活动当事人合法权益，稳定住房租赁关系，促进住房租赁市场高质量发展，推动加快建立租购并举的住房制度。《条例》共7章50条，涉及规范出租承租活动、规范住房租赁企业行为、规范经纪机构行为、强化监督管理、严格责任追究等内容。

(4) 7月21日 中国人民银行 LPR下调维持不变

7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7月21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在下次发布LPR之前有效。

(5) 7月23日 最高法 细化商品房消费者权益保护

7月23日，最高人民法院发布《关于审理执行异议之诉案件适用法律问题的解释》，对于商品房消费者权益保护进行了细化、具体的规定，进一步拓宽了保护范围，更大力度守护购房人的合法权益。

(6) 7月30日 中央政治局会议 落实好中央城市工作会议精神

7月30日，中共中央政治局召开会议。会议指出，当前我国经济运行依然面临不少风险挑战，要正确把握形势，增强忧患意识，坚持底线思维，用好发展机遇、潜力和优势，巩固拓展经济回升向好势头。宏观政策要持续发力、适时加力，落实落细更加积极的财政政策和适度宽松的货币政策。在房地产方面，中央政治局会议罕见地没有直接提及房地产调控举措，而是强调要“落实好中央城市工作会议精神，高质量开展城市更新”，体现了中央层面对当前实施的稳楼市政策和房地产市场总体朝止跌回稳方向迈进的认可，落实落细“存量政策”优先级高于出台“增量政策”。同时，城市更新成为城市建设的重要抓手，也将使房地产行业在一定程度上获得新的增长动力，未来围绕城中村和危旧房改造、“好房子”建设、优化土地供给、强化金融支持等相关政策有望持续推进。

(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，诸如优化住房公积金政策、发放购房补贴、推进房票安置、推进“好房子”建设、深化房地产金融支持等方面。本月河北省内未出台新的房地产相关政策。

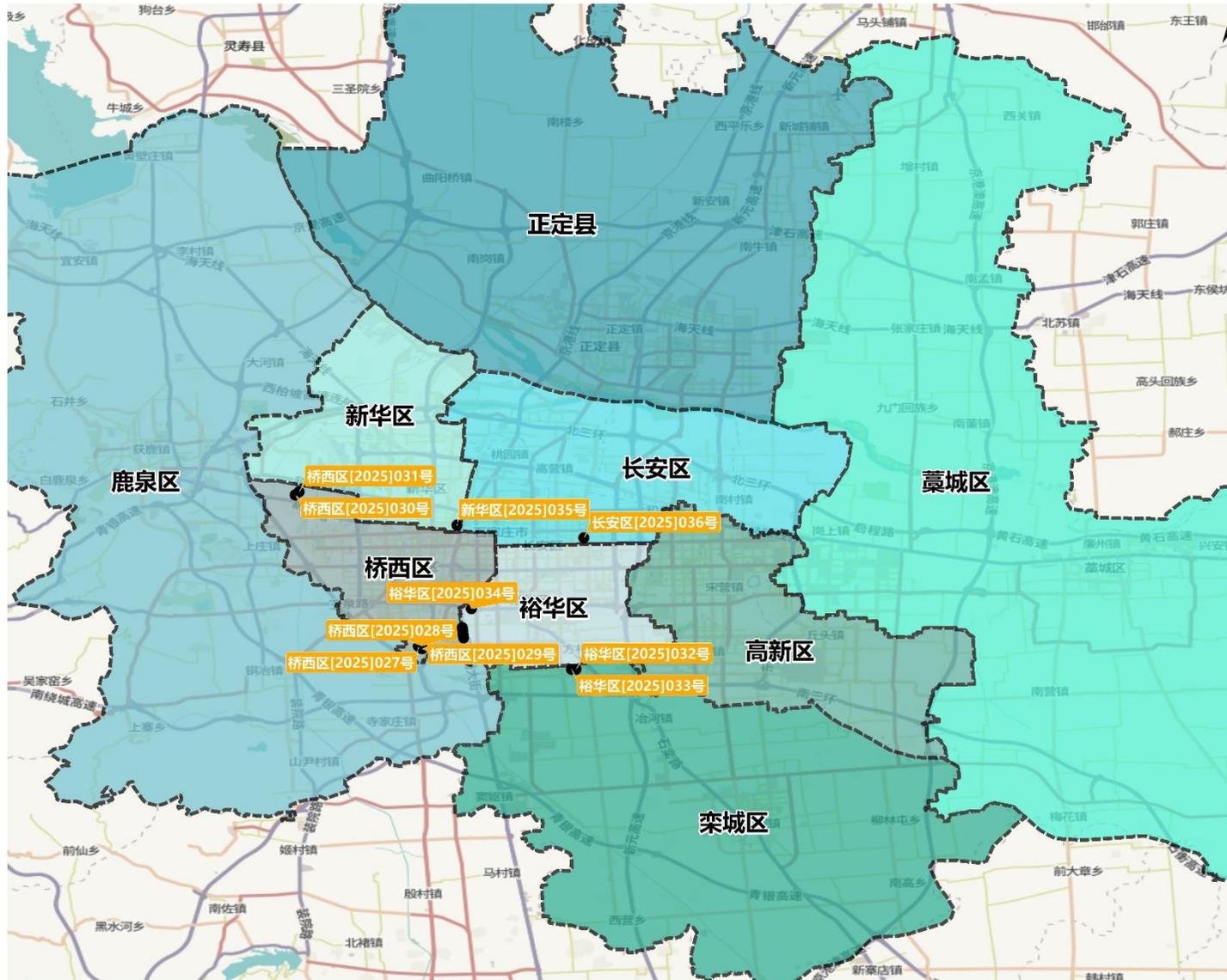
石家庄市

7月主城区和新三区、正定（正定县、正定新区）共有2个批次14宗地（不含工业、仓储用地）入市，最终14宗地均成功出让，总成交土地面积288333.46m²（约合432.50亩），总成交金额29.1亿元。成交宗地从位置看全部位于主城区（其中桥西区9宗、裕华区3宗、长安区1宗、新华区1宗），周边区县无土地成交；从土地性质看住宅用地12宗、商服用地2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
2025-07-02	挂牌	桥西区[2025]023号	桥西区	仓丰路南、塔通街东	商服	15041.63	≤3.5	40年	15800.00	石家庄留拓置业有限公司
2025-07-02	挂牌	桥西区[2025]024号	桥西区	仓丰路南、胜利大街西	住宅	22537.18	>1, ≤2.0	70年	25100.00	石家庄万科润德璟翠房地产开发有限公司 (万科)
2025-07-02	挂牌	桥西区[2025]025号	桥西区	仓顺路北、胜利大街西	住宅	25327.23	>1, ≤2.0	70年	27600.00	石家庄万科润德璟翠房地产开发有限公司 (万科)
2025-07-02	挂牌	桥西区[2025]026号	桥西区	仓顺路南、胜利大街西	住宅	36494.98	>1, ≤2.0	70年	36700.00	石家庄万科润德璟翠房地产开发有限公司 (万科)
2025-07-29	挂牌	桥西区[2025]027号	桥西区	康顺街以西、同盛路以北、仓盛路以南	住宅	12904.34	>1, ≤2.0	70年	11800.00	石家庄市裕德房地产开发有限责任公司 (城发投)
2025-07-29	挂牌	桥西区[2025]028号	桥西区	滨河街以西、同盛路以北、仓盛路以南	住宅	13894.18	>1, ≤2.0	70年	12700.00	石家庄市裕德房地产开发有限责任公司 (城发投)
2025-07-29	挂牌	桥西区[2025]029号	桥西区	同盛路以南、滨河街以西、康顺街以东	住宅	27003.30	>1, ≤2.0	70年	24700.00	石家庄市裕德房地产开发有限责任公司 (城发投)
2025-07-29	挂牌	桥西区[2025]030号	桥西区	东简路以北、长兴西街以西	住宅	11303.77	>1, ≤2.0	70年	10100.00	石家庄市裕德房地产开发有限责任公司 (城发投)
2025-07-29	挂牌	桥西区[2025]031号	桥西区	东简路以北、长兴西街以东	住宅	8344.50	>1, ≤2.0	70年	7400.00	石家庄市裕德房地产开发有限责任公司 (城发投)
2025-07-29	挂牌	裕华区[2025]032号	裕华区	荣利街以东、仓宁路以南、胜景街以西、 栖息路以北	住宅	39840.30	>1, ≤2.0	70年	36400.00	石家庄市裕晨房地产开发有限责任公司 (城发投)
2025-07-29	挂牌	裕华区[2025]033号	裕华区	胜景街以东、仓宁路以南、荣乐街以西、 栖息路以北	住宅	19914.56	>1, ≤2.0	70年	18100.00	石家庄市裕晨房地产开发有限责任公司 (城发投)
2025-07-29	挂牌	裕华区[2025]034号	裕华区	南二环以北、平安大街以东	住宅	6009.34	>1, ≤1.5	70年	6900.00	石家庄诚景房地产开发有限公司 (城发投)
2025-07-29	挂牌	新华区[2025]035号	新华区	大石桥以北、公里街以东、新华路以南、 胜利大街以西	商服	35436.70	≤1.8	40年	32100.00	石家庄旅投亚太酒店管理集团有限责任公司 (石家庄文旅投集团)
2025-07-29	挂牌	长安区[2025]036号	长安区	谈国大街以西、建明南路以北、谈国西街 以东、建明北路以南	住宅	14281.45	>1, ≤2.9	70年	25600.00	石家庄市安鸿房地产开发有限公司 (长安兴安城建)

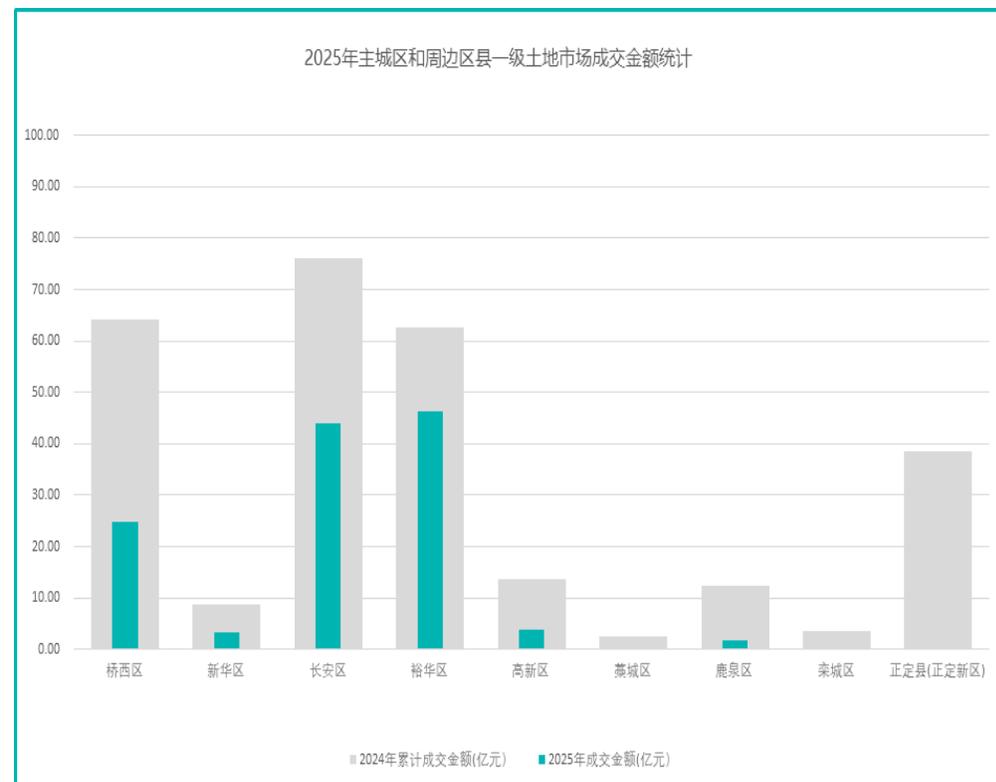
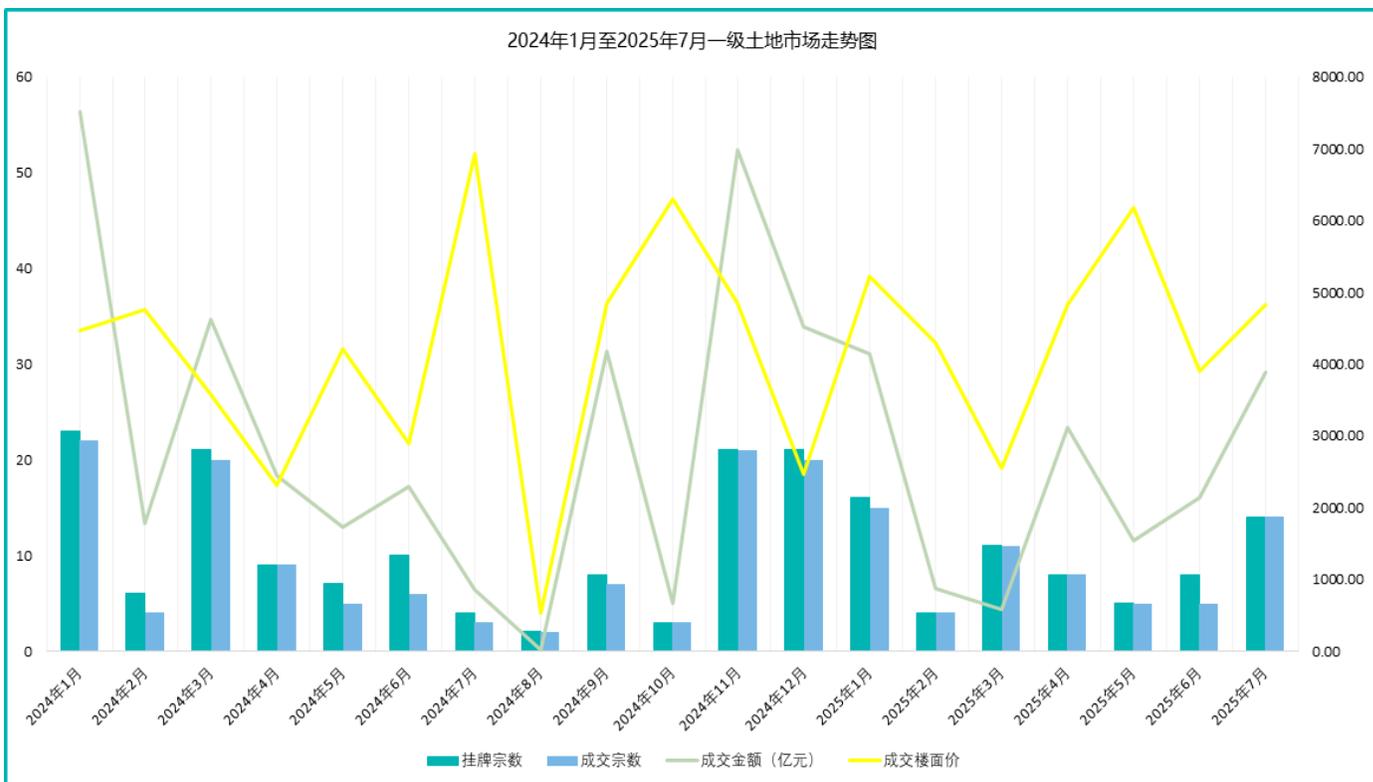
宗地位置



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较高热度，一级土地市场迎来土地集中供应，主城区共成交12宗住宅用地、2宗商服用地，其中万科旗下石家庄万科润德璟翠房地产开发有限公司成功摘得留村3宗住宅用地；城发投集团摘得官家庄改造3宗、西简良2宗、方村2宗、高铁片区1宗共8宗住宅用地；长安城投摘得安锦云庭补证用地；石家庄留拓置业有限公司和石家庄文旅投集团各摘得1宗商服用地。全部地块均已底价成交。

土地成交分析

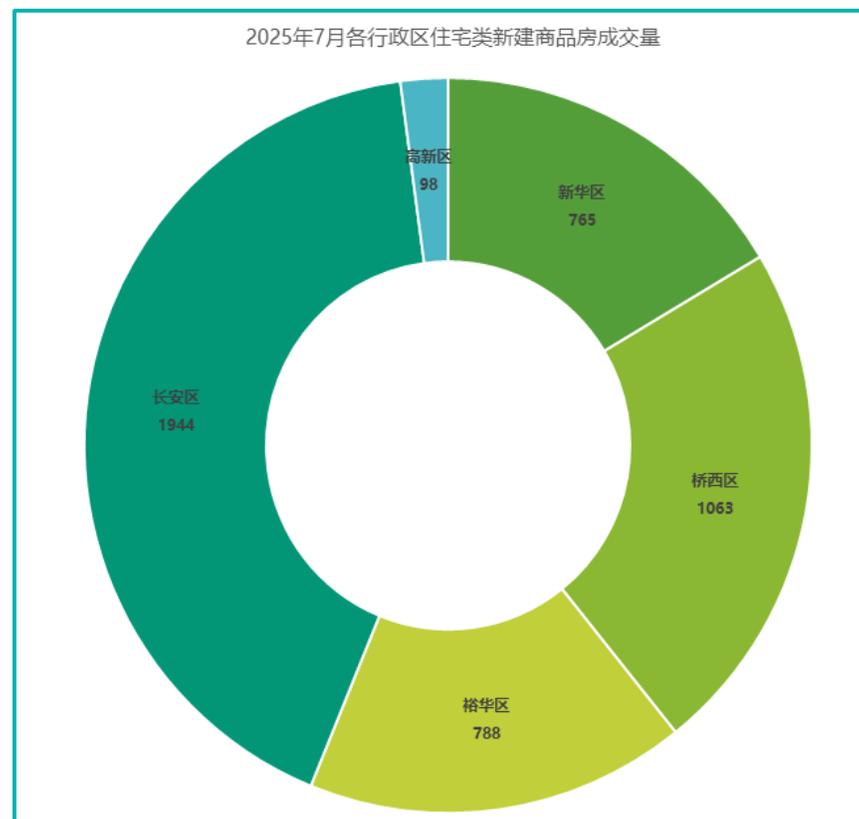
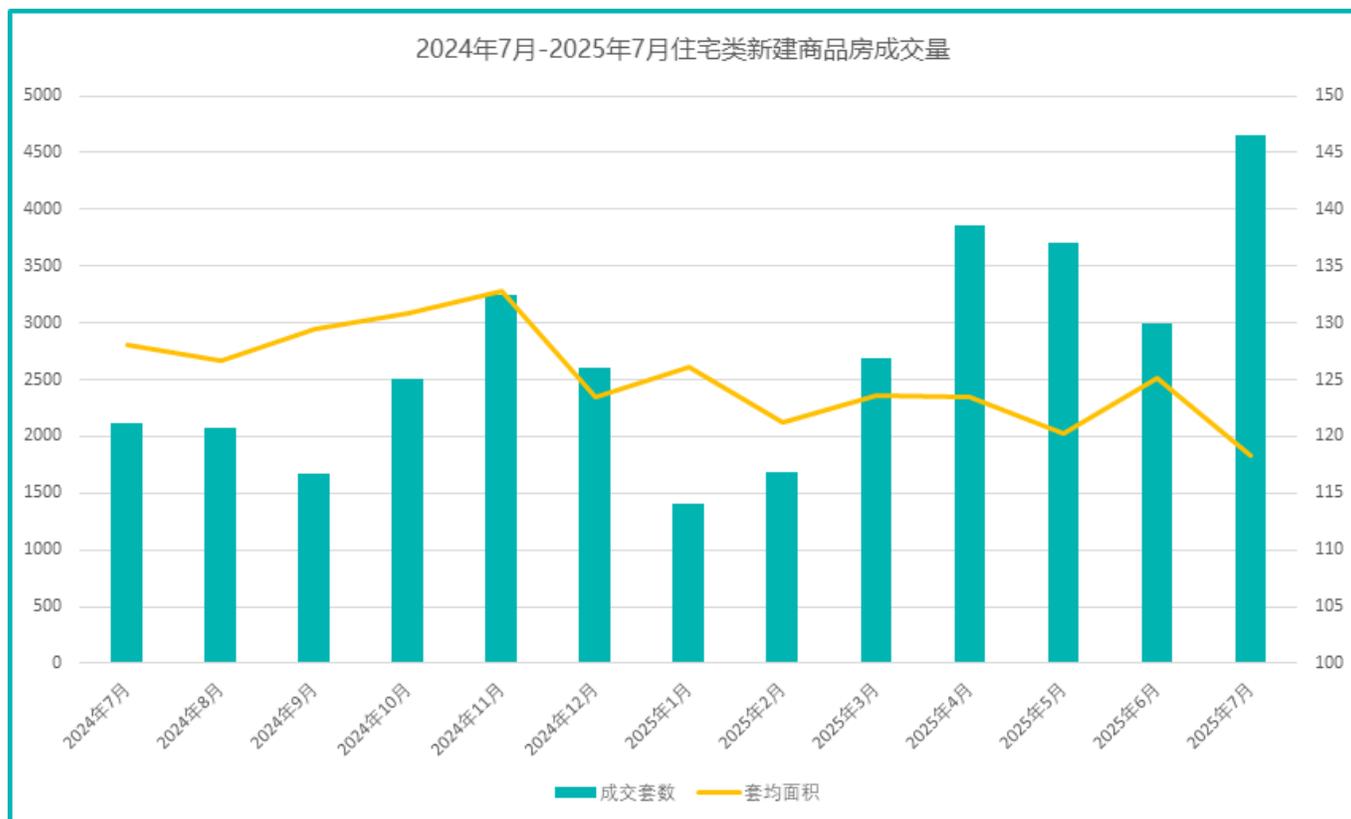


土地市场成交分析

截至2025年7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124.04亿元，达到2024年全年成交金额的43.95%，在土地出让成交金额排名中，裕华区以46.34亿元的成交金额位居榜首，占总成交金额的37.36%，已达到去年长安区总成交金额的73.97%；裕华区紧随其后，成交金额为43.83亿元，占总成交金额35.34%，达到去年裕华区总成交金额的57.60%；桥西区位居第三，成交金额为24.85亿元，占总成交金额的20.03%，达到去年桥西区总成交金额的38.69%；高新区成交金额为3.72亿元，占总成交金额的3.00%，达到去年高新区总成交金额的27.38%；新华区成交金额为3.21亿元，占总成交金额的2.59%，达到去年新华区总成交金额的36.48%；鹿泉区成交金额为1.68亿元，占总成交金额的1.36%，达到去年鹿泉区总成交金额的13.53%；正定县(正定新区)成交金额为0.25亿元，占总成交金额的0.20%，达到去年正定县(正定新区)总成交金额的0.66%；栾城区成交金额为0.15亿元，占总成交金额的0.12%，达到去年栾城区总成交金额的4.44%；藁城区年内暂无土地成交记录。

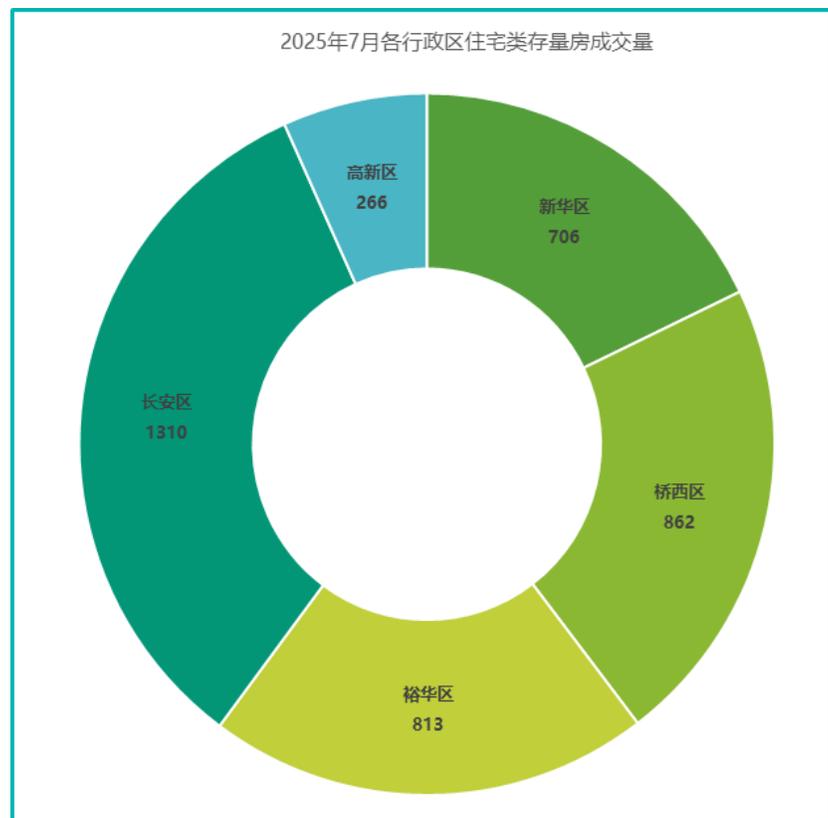
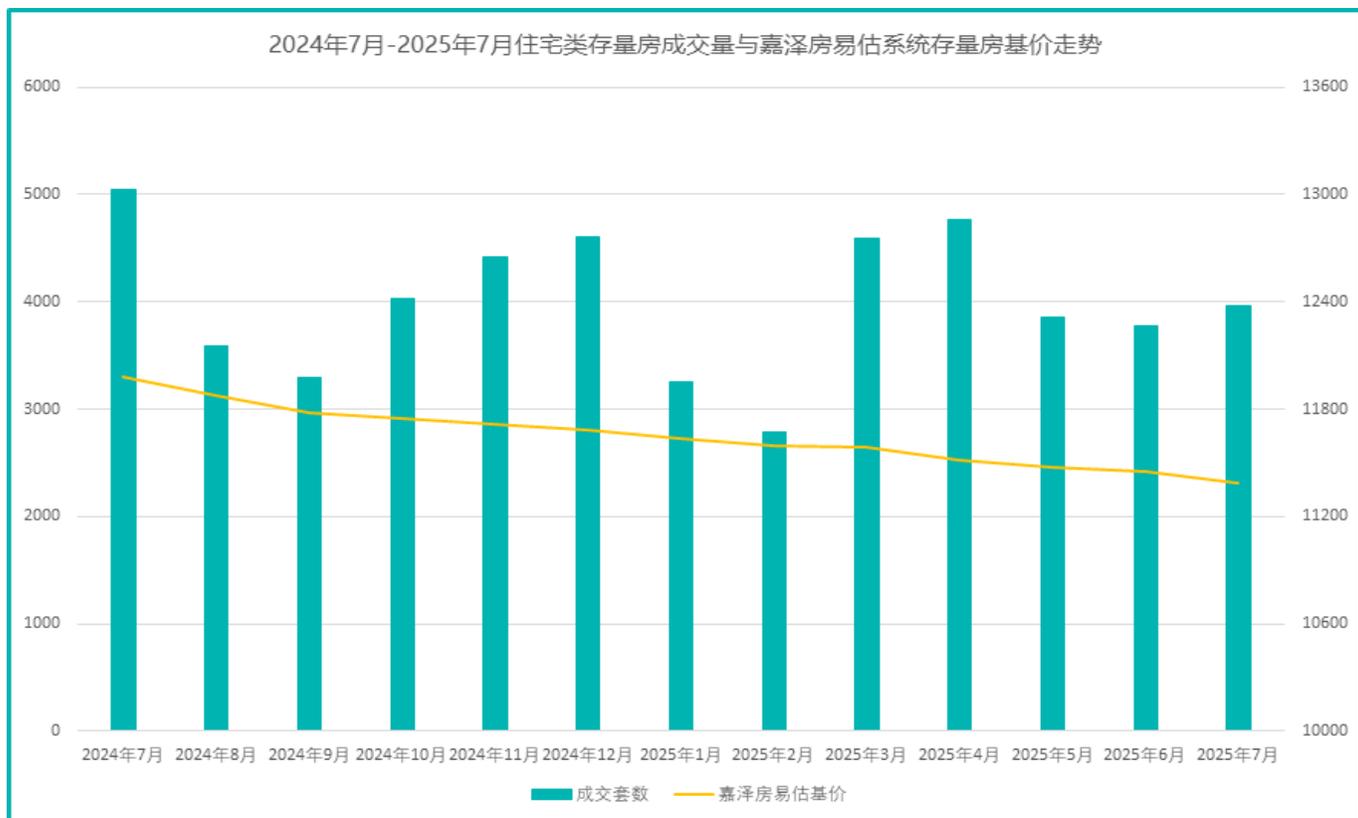
新建住宅市场

从石家庄市住房和城乡建设局发布的网签数据看，2025年7月**主城区、高新区**住宅类新建商品房总成交套数为**4658套**，**环比上涨55.73%**，**同比上涨119.92%**；总成交面积为551414.03m²，环比上涨47.35%，同比上涨103.35%。备案房源套均面积118.38m²。从各行政区的网签数据看，**长安区成交量最大**，成交**1944套**，占总成交量的**41.73%**；其次是桥西区，成交1063套，占总成交量的22.82%，高新区成交量最少，成交98套，占总成交量的2.10%。



存量住宅市场

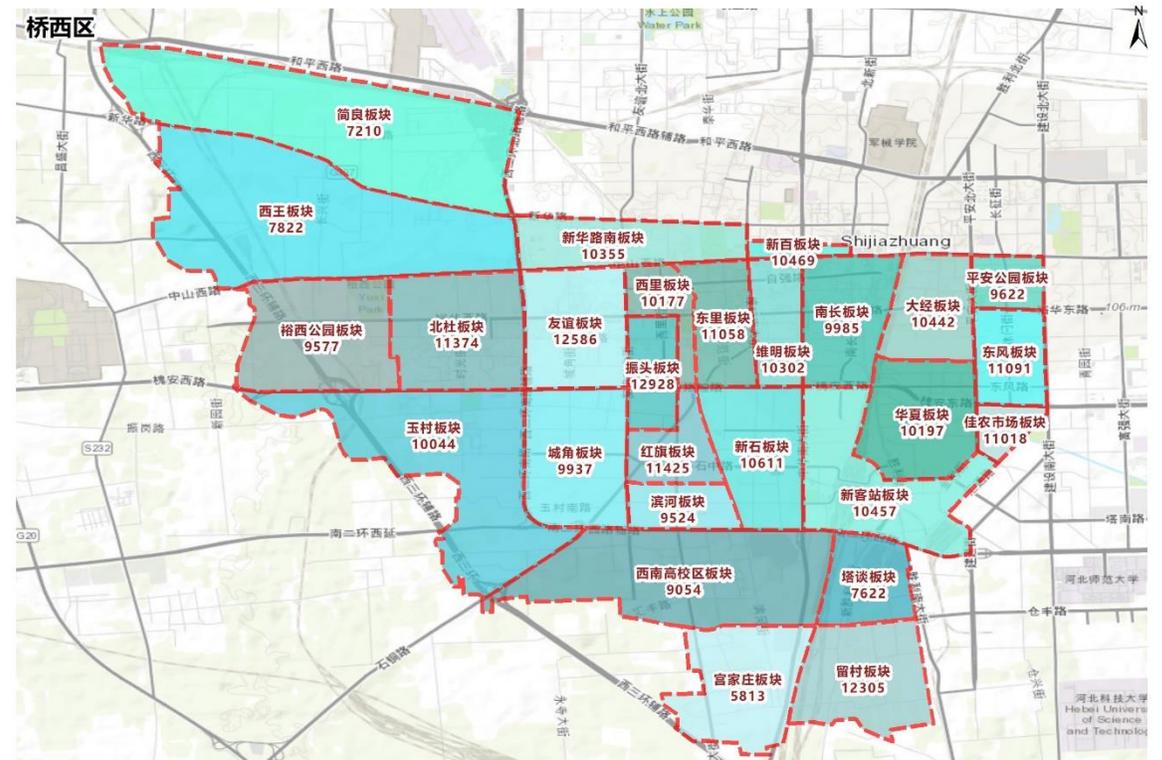
从石家庄市住房和城乡建设局发布的网签数据看，2025年7月主城区、高新区**住宅类存量房**总成交套数为**3957套**，**环比上涨4.65%**，**同比下跌21.49%**；总成交面积为375222.38m²，环比上涨4.93%，同比下跌13.52%，网签备案房源套均面积94.82m²。从嘉泽房易估系统价格监测看，主城区存量房价依旧处于下行状态，7月存量房**基价11389元/m²**，**环比下跌0.52%**，**同比下跌4.95%**。从各行政区的网签数据看，**长安区成交量最大，成交1310套**，占总成交量的33.11%，其次是桥西区，成交862套，占总成交量的21.78%，高新区成交量最少，成交266套，占总成交量6.72%。



石家庄市住宅价格监测

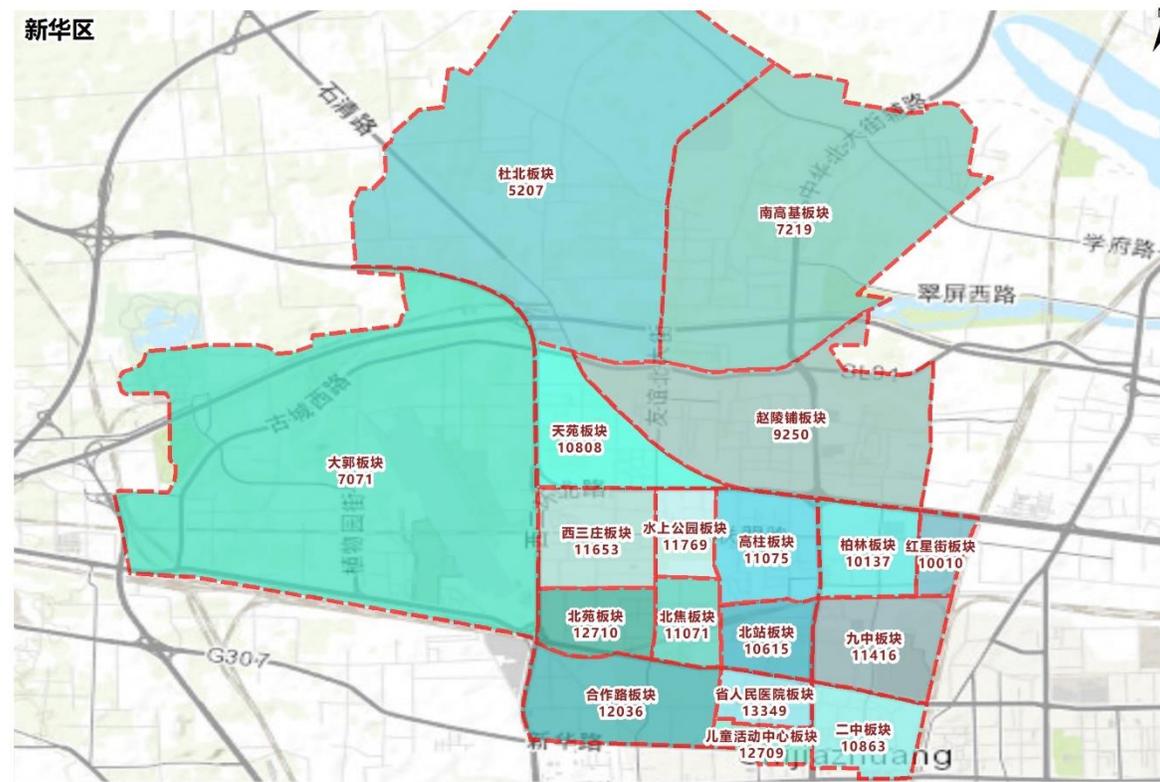
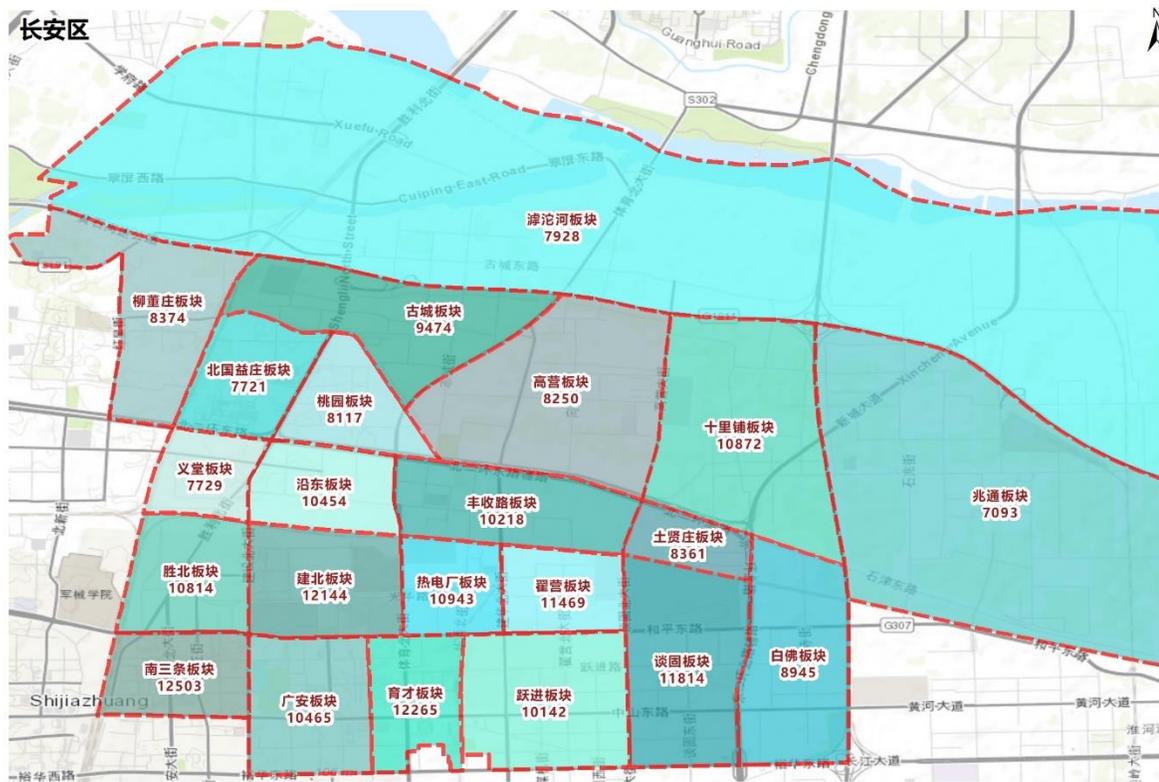
2025年7月石家庄市主城区板块基价前十：

- 【1】 四十中板块 (19256元/平方米)
- 【2】 富强板块 (18315元/平方米)
- 【3】 裕兴板块 (13794元/平方米)
- 【4】 省人民医院板块 (13349元/平方米)
- 【5】 振头板块 (12928元/平方米)
- 【6】 大马板块 (12899元/平方米)
- 【7】 二十里铺板块 (12802元/平方米)
- 【8】 儿童活动中心板块 (12709元/平方米)
- 【9】 北苑板块 (12710元/平方米)
- 【10】 友谊板块 (12586元/平方米)



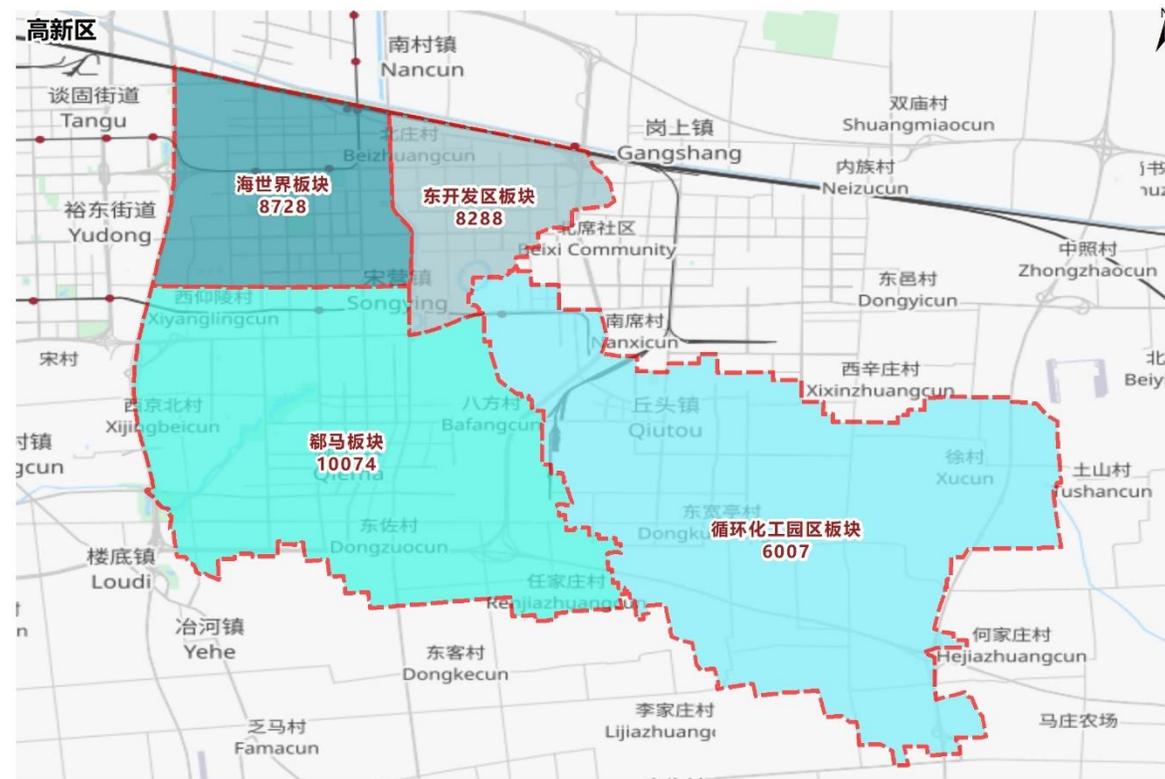
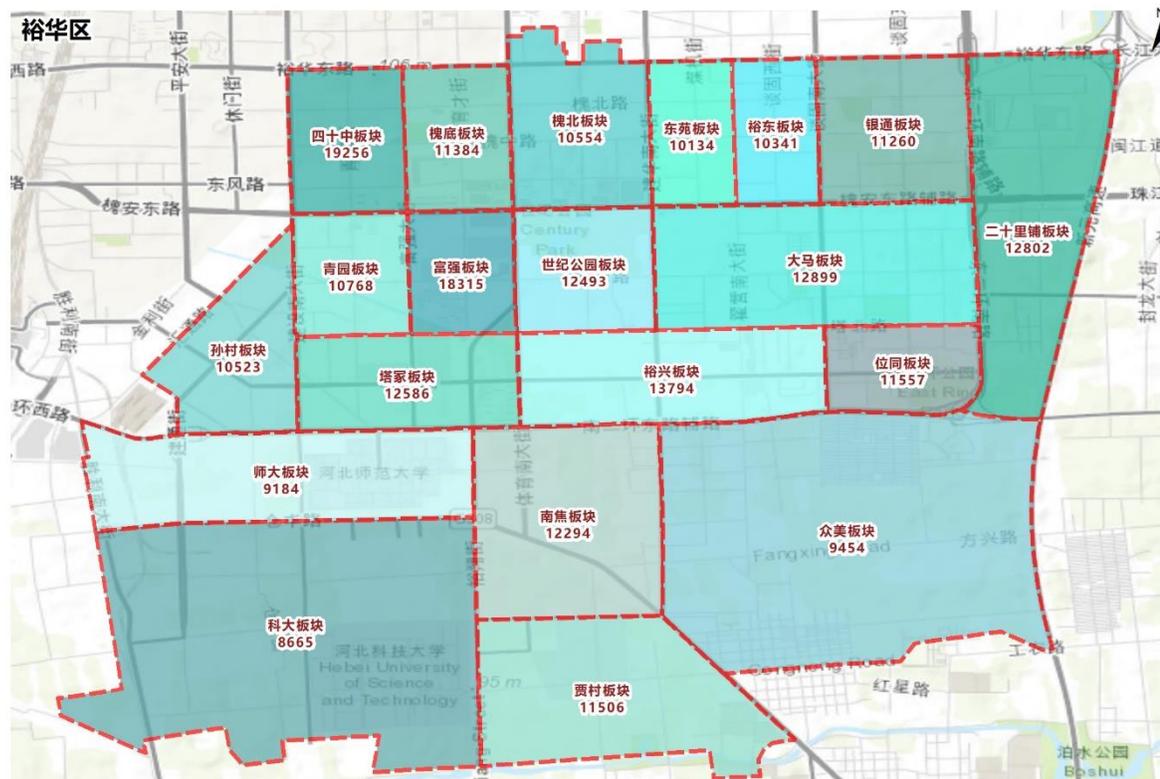
主城区板块监测图

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	合作城市广场珺合府	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

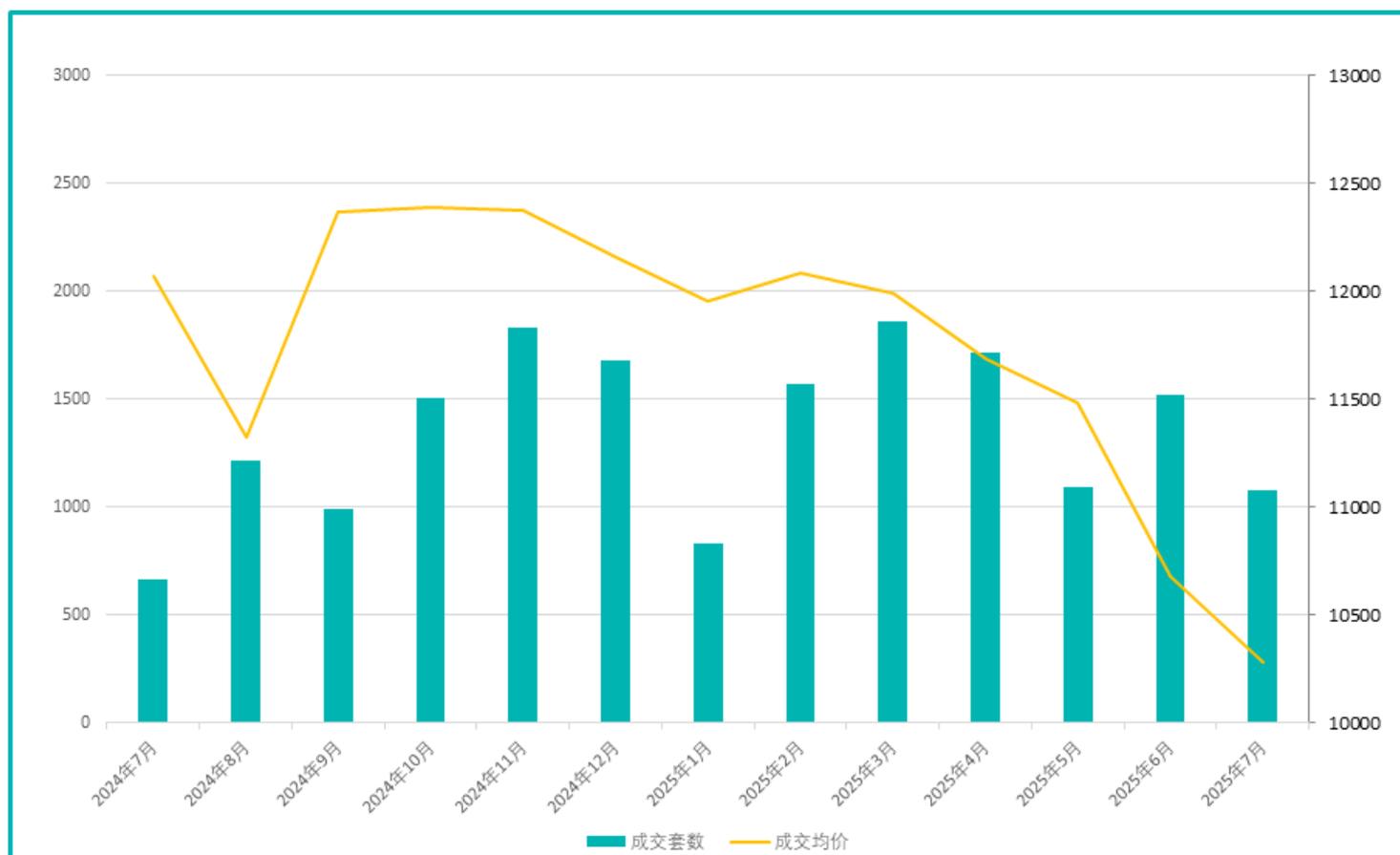
石家庄市各行政区热点小区基准价格

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	紫香天和	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

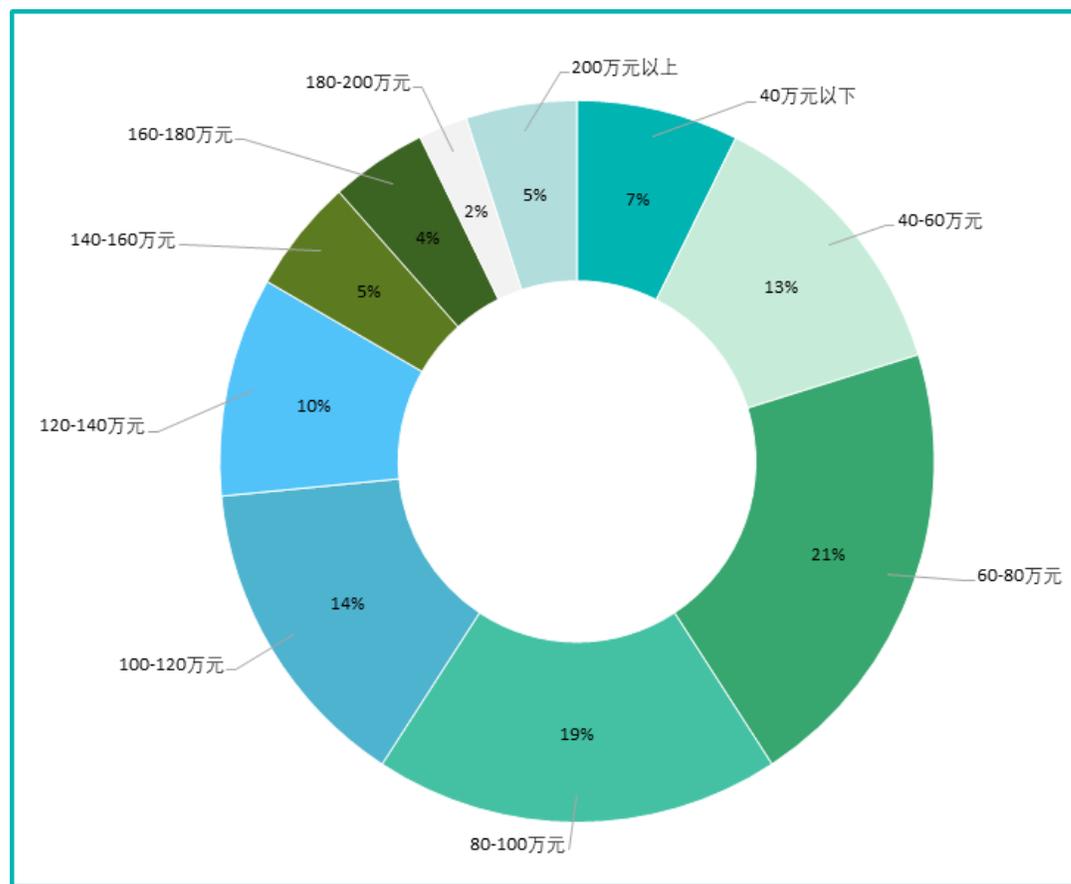
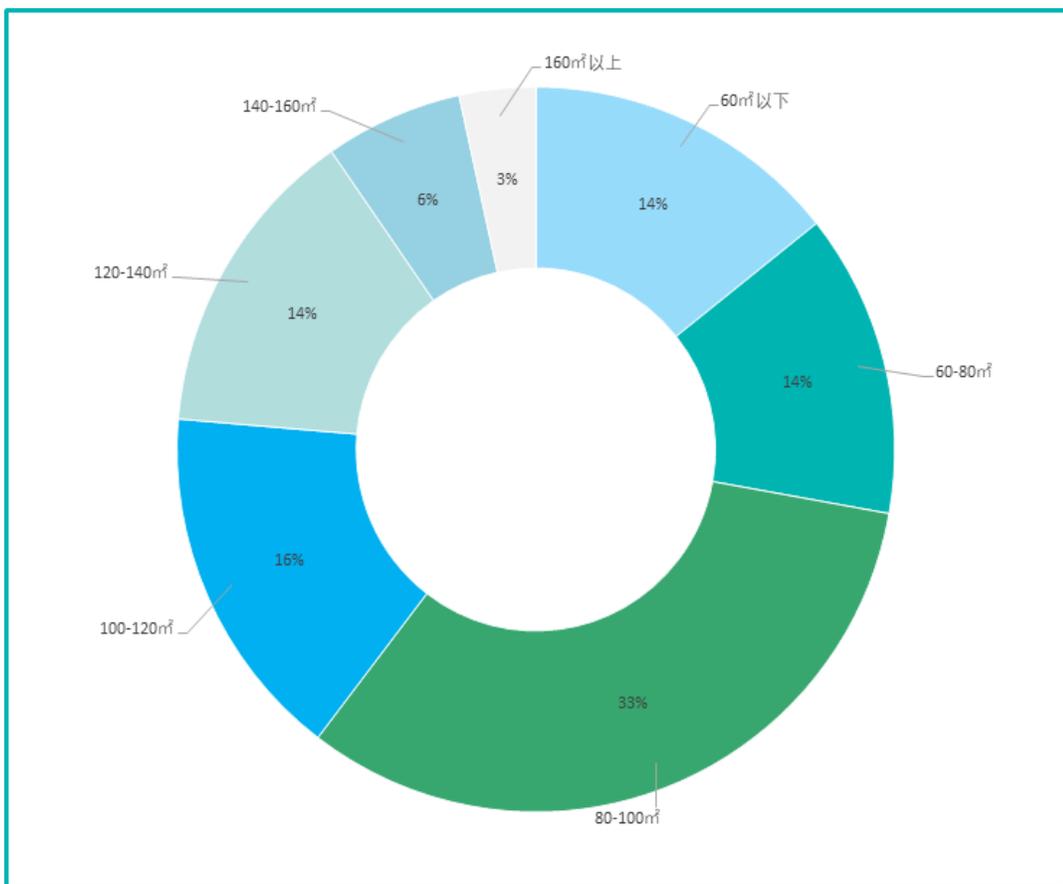
从贝壳找房公布的成交数据看，2025年7月主城区、高新区住宅类存量房（不包括别墅、商住两用公寓）成交套数为1078套，总成交面积为105147.48m²，成交均价为**10280.03元/m²**，成交均价环比下跌3.75%，同比下跌14.83%。成交房源套均面积97.54m²，套均价101.16万元/套。



成交结构

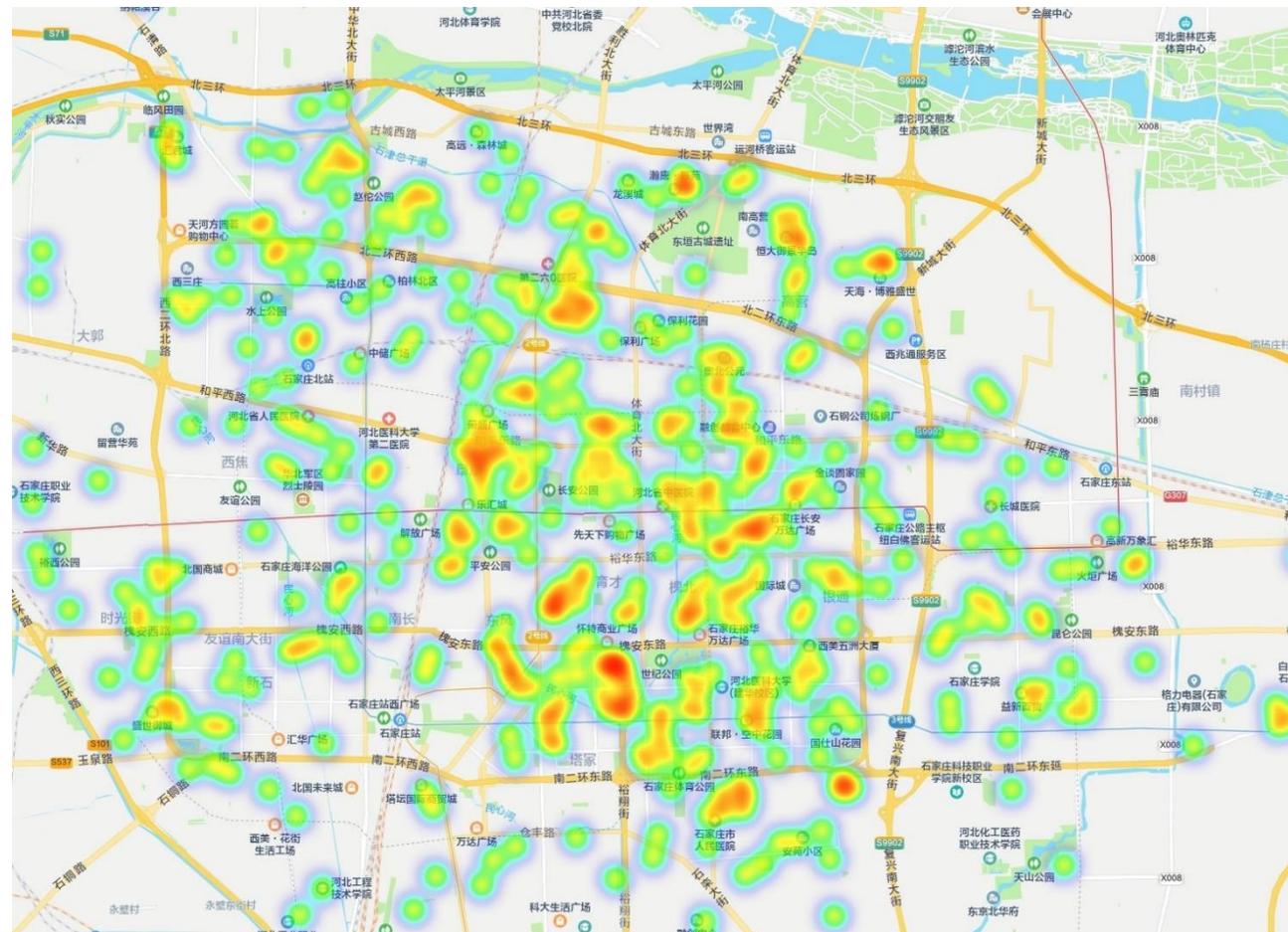
从贝壳找房和找房邦公布的成交房源面积来看，**80-100m²**成交量最大，占总成交量的**32.56%**；其次为**100-120m²**，占总成交量的**15.96%**；**120-140m²**占总成交量的**14.01%**。**60m²**以下占总成交量的**14.29%**，**120m²**以上改善型大户型占总成交量的**23.66%**。

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**20.59%**，**80-100万元**占比**18.37%**，**100-120万元**占比**14.29%**，**40-60万元**占比**12.89%**，**40万元以下**占比**7.33%**，**120-140万元**占比**9.83%**，**200万元以上**占比**5.01%**。



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、新华区**，成交量较大的板块有天山海世界板块、高营板块、赵陵铺板块、跃进板块、南三条板块、众美板块、富强板块、广安板块、谈固板块、大马村板块、南焦板块、富力板块、古城村板块、高柱板块等；交易活跃度较高的小区有联强小区、龙溪城、自由港、北城山水、瑞城北区、燕港新村、安锦云庭、棉四生活区、白佛家园、怀特翰墨儒林、环岛豪庭、联盟小区、明珠花苑、棉三生活区、中基礼域尚城、珠峰国际花园等。



住宅市场小结

2025年7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