

数读河北

# 2025年7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。

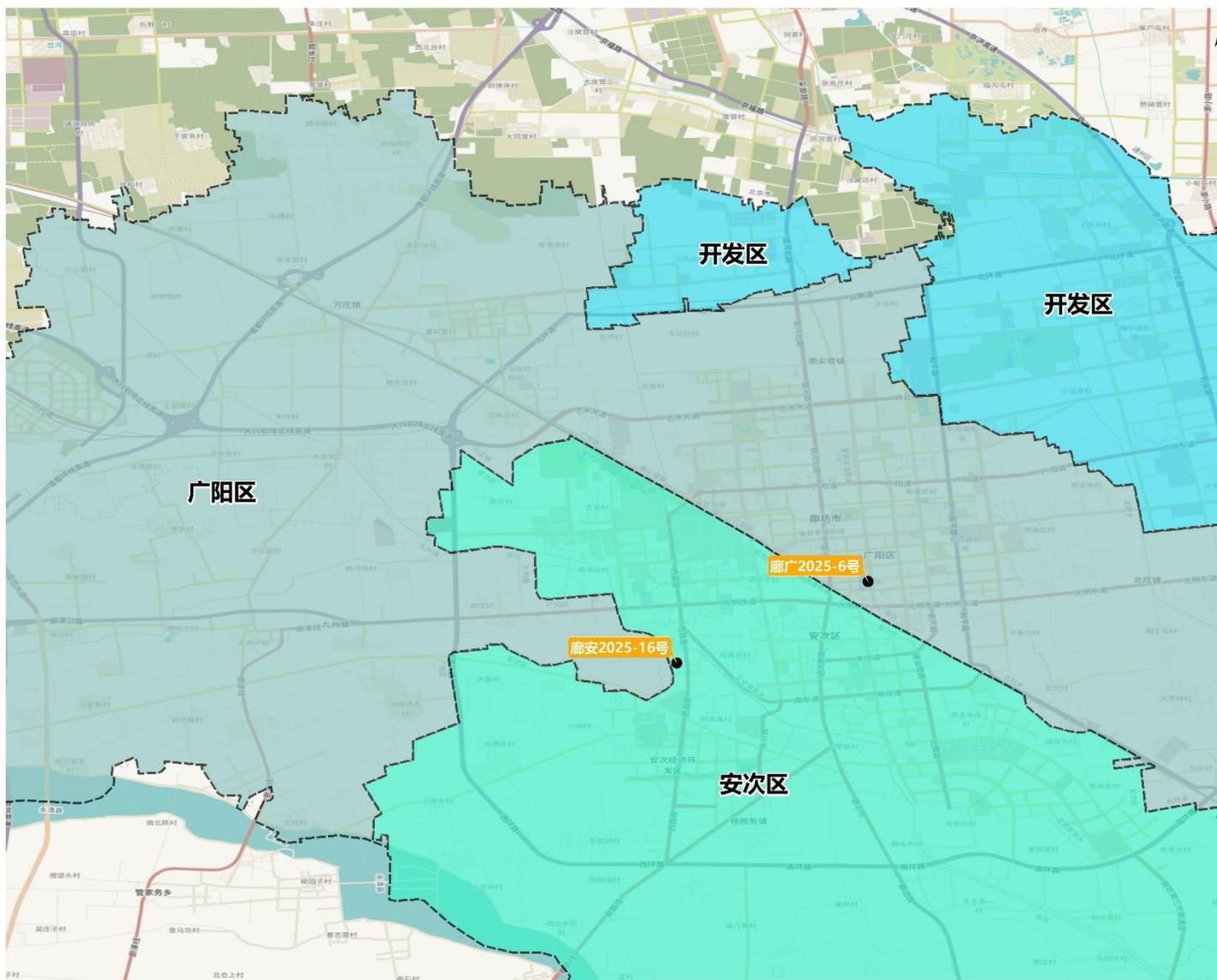
## 廊坊市

7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）入市，最终成交2宗均成功出让，成交土地面积59643.28m<sup>2</sup>（约合89.46亩），成交金额3.995亿元。从宗地位置看广阳区和安次区各1宗；从土地性质看住宅用地1宗、商服用地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
2025-07-01	拍卖	廊安2025-16号	安次区	芒店北道以南、西昌路以西、后东道以北、安中路以东	住宅	23048.89	> 1.3, ≤ 2.0	70年	11080.00	廊坊市盛韬房地产开发有限责任公司 (荣盛、山东高速)
2025-07-30	拍卖	廊广2025-6号	广阳区	建国道南侧、新华路西侧	商服	36594.39	> 1.3, ≤ 4.3	40年	28870.00	廊坊市凯拓建设发展有限公司 (廊坊控股)

## 宗地位置

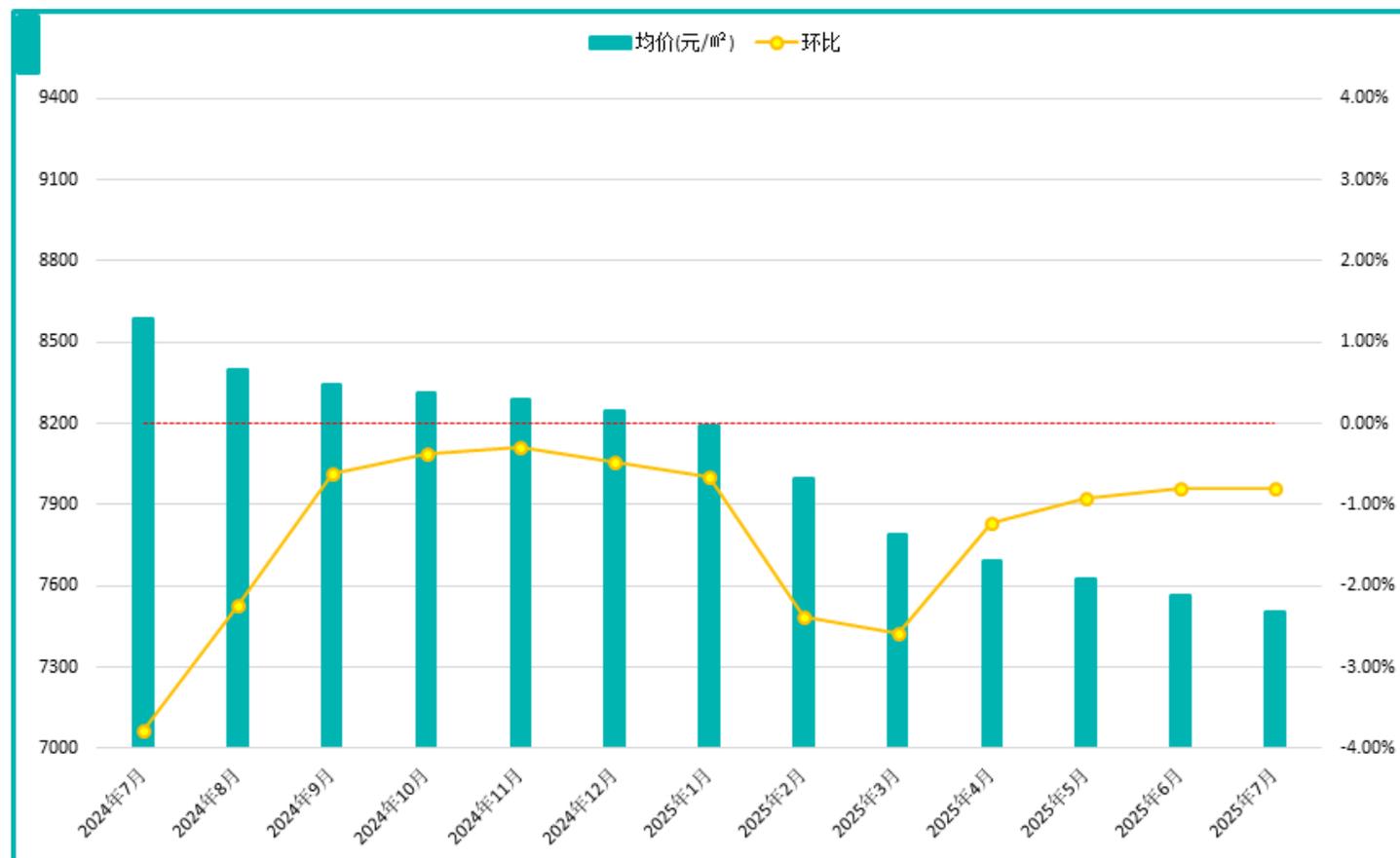


## 土地市场小结

本月廊坊市盛韬房地产开发有限责任公司（荣盛、山东高速合资）摘得安次区廊安2025-16号住宅用地；廊坊控股旗下廊坊市凯拓建设发展有限公司摘得广阳区廊广2025-6号商服用地。截止2025年7月，廊坊市主城区今年共成交9宗非工业、仓储用地，其中广阳区2宗、安次区3宗，广阳临空区域4宗地。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将持续较长一段时间，短期内难见明显回暖迹象。

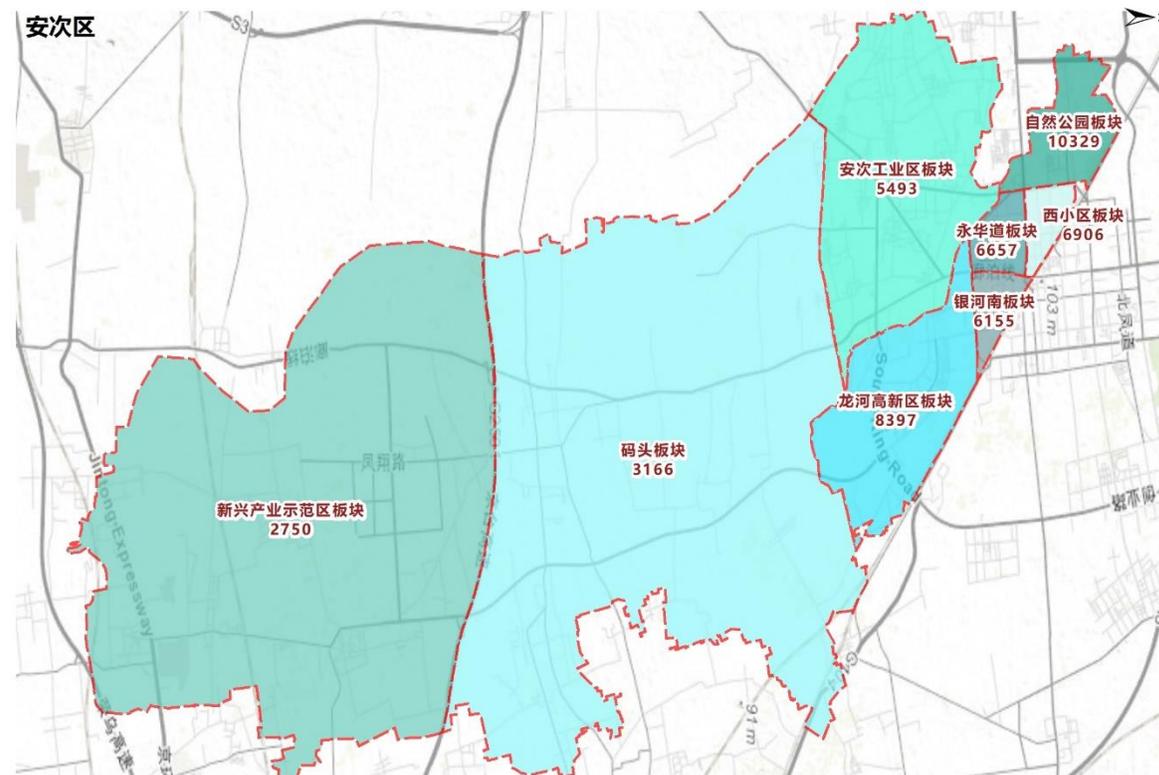
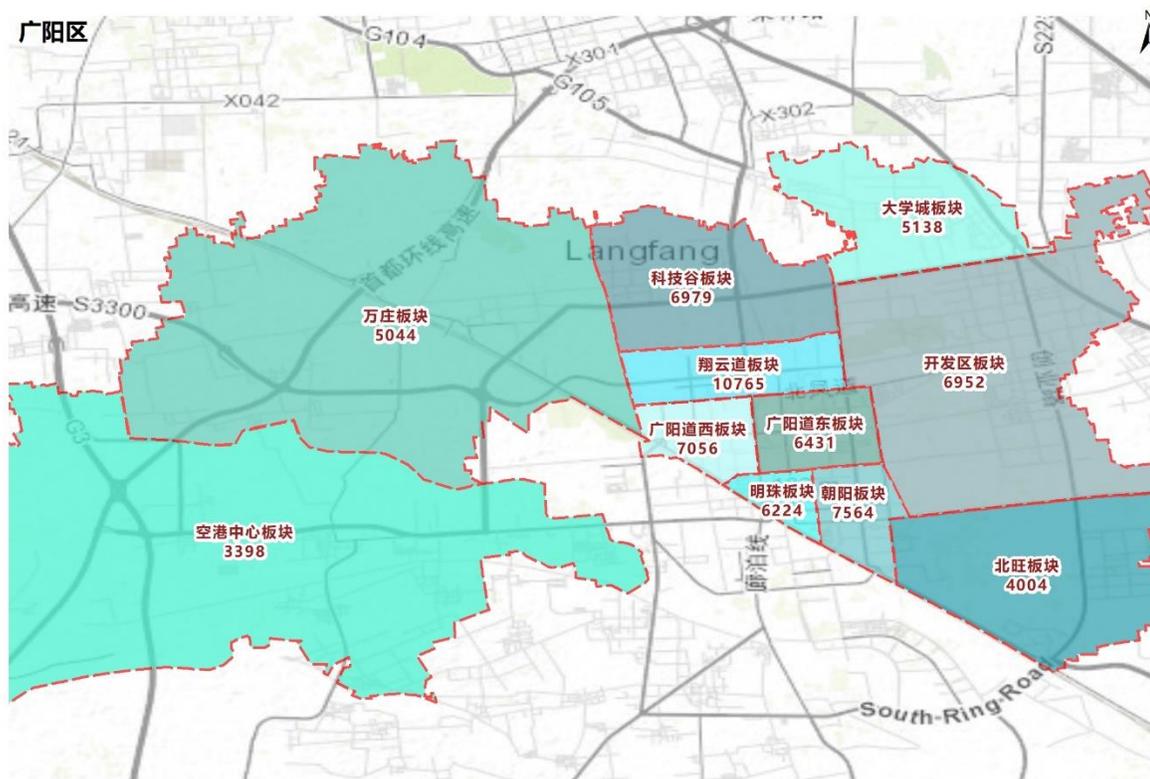
## 存量住宅市场

嘉泽房易估系统监测数据显示，2025年7月廊坊市主城区存量房基价为**7503**元/㎡，环比下跌0.79%，同比下跌12.63%。



## 廊坊市住宅价格监测

根据嘉泽房易估系统监测结果，2025年7月板块基价前三的是**翔云道板块**（10765元/m<sup>2</sup>）、**自然公园板块**（10329元/m<sup>2</sup>）、**龙河高新区板块**（8397元/m<sup>2</sup>）。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

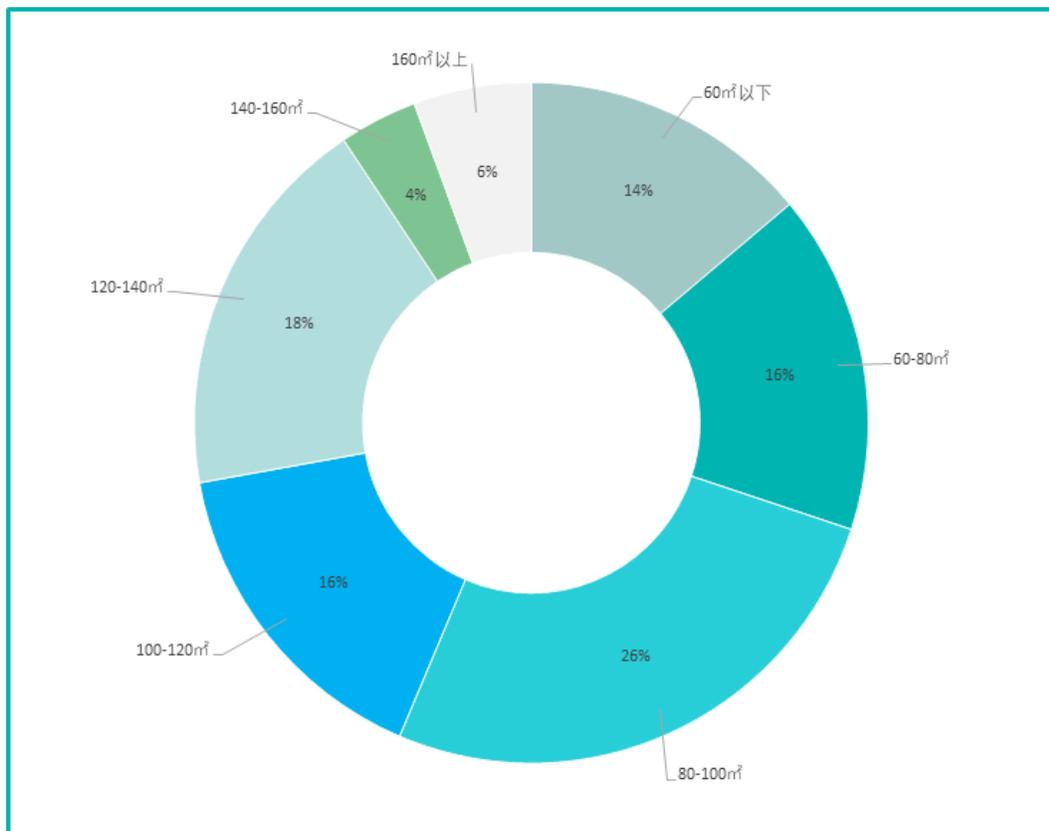
## 贝壳平台成交分析

从贝壳找房公布的成交数据看，2025年7月主城区住宅类存量房总成交套数为**266套**、总成交面积为**26859.68m<sup>2</sup>**，成交均价为**6578.35元/m<sup>2</sup>**。成交套数**环比上涨24.30%**，同比**上涨123.53%**，成交均价环比**下跌8.81%**，同比**下跌14.18%**，成交房源套均面积100.98m<sup>2</sup>，套均价71.94万元。

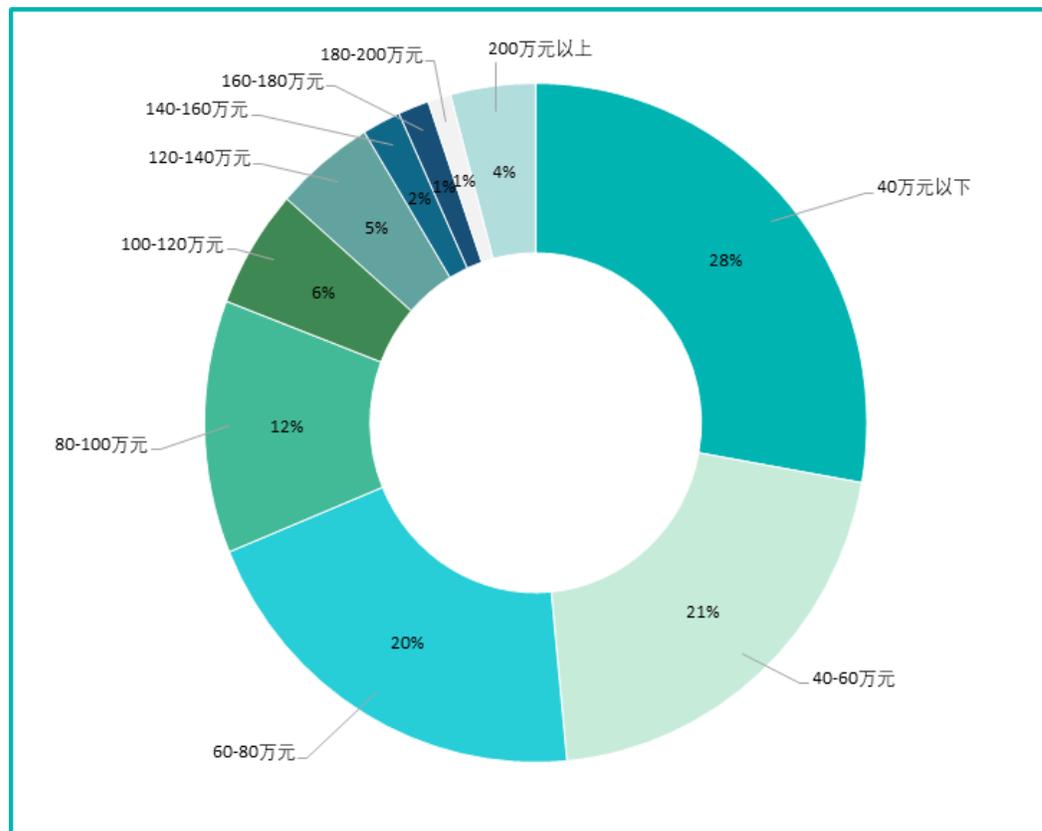


## 成交结构

从贝壳找房公布的成交房源面积来看，80-100m<sup>2</sup>成交量最大，占总成交量的**26.32%**；其次为120-140m<sup>2</sup>，占总成交量的**18.42%**；60-80m<sup>2</sup>占比为**16.17%**；120m<sup>2</sup>以上改善型大户型成交占比为**27.82%**。



从贝壳找房公布的成交房源总价来看，40万元以下占**27.82%**，40-60万元占比**20.68%**，60-80万元占比**20.30%**，80-100万元占比均为**12.03%**。120万元以上占比**13.53%**，80万元以下占比**68.80%**。



### 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下行压力持续，贝壳平台成交数据显示本月住宅类存量房总成交套数为266套，环比上涨24.30%，同比上涨123.53%，成交均价为6578.35元/m<sup>2</sup>，环比下跌8.81%，同比下跌14.18%，套均面积100.98m<sup>2</sup>，套均价71.94万元。本月低总价房源成交套数高于平均水平，60万以内房源成交量平均占总产量的30%，而本月其成交量占到48.5%，导致整体成交均价下跌幅度剧增。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