

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。

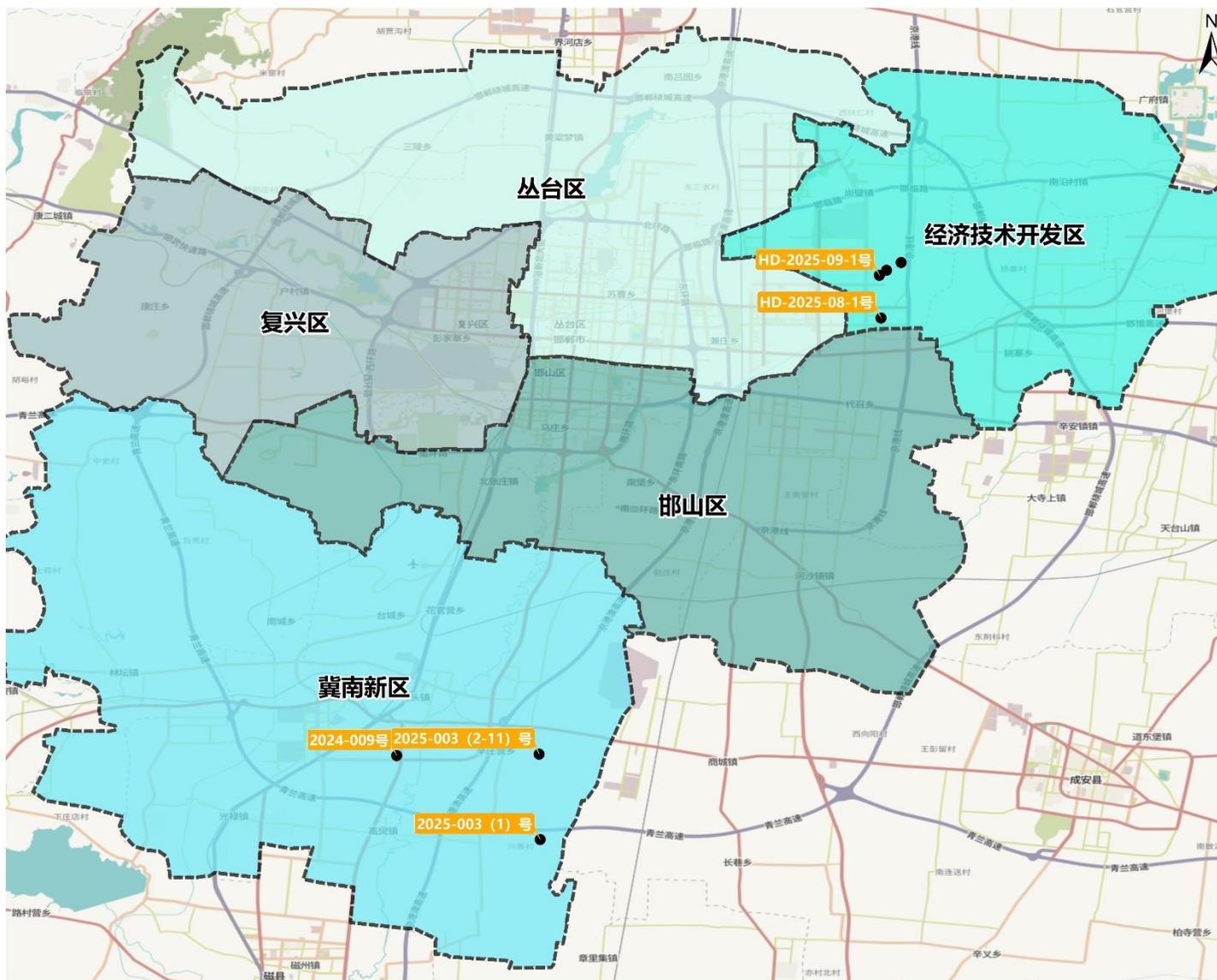
邯郸市

7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4个批次7宗地（不含工业、仓储用地）入市，最终7宗地均成功出让，总土地成交面积249965.86㎡（约合374.95亩），总成交金额10.35亿元。成交宗地从位置看经开区4宗、冀南新区3宗；从土地性质看住宅用地3宗，公用设施用地2宗、商服用地1宗、教育用地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
2025-07-04	拍卖	2025-003 (1) 号	冀南新区	高臾镇兴善村东部	公用设施	10367.94	≤1	50年	780.00	邯郸市宏强风力发电有限公司
2025-07-04	拍卖	2025-003 (2-11) 号	冀南新区	高臾镇兴善村东部、柳儿营、辛庄营乡南豆公村、大马庄村	公用设施	4409.99	≤0.5	50年	330.00	邯郸市宏强风力发电有限公司
2025-07-21	拍卖	2024-009号	冀南新区	芳华路北侧、科学路东侧	商服	34530.56	≤1.5	40年	7770.00	邯郸绿创新能源有限公司 (邯郸产投)
2025-07-24	拍卖	HD-2025-08-1号	经开区	邯都路以南、漳河大街以西、春平路以北、秋实街以东	教育	26658.70	≤1.2	50年	6620.00	邯郸市鸿学置业有限公司 (邯郸城投)
2025-07-28	拍卖	HD-2025-Q11-1号	经开区	漳河大街以东、响堂路以南、春华街以西	住宅	66229.10	> 1.0, ≤1.6	70年	33618.00	河北建工世纪建设发展有限公司 (河北建工集团)
2025-07-28	拍卖	HD-2025-Q11-2号	经开区	漳河大街以东、磁山路以北、漳河东路以南	住宅	58912.60	> 1.0, ≤1.6	70年	29421.00	河北建工世纪建设发展有限公司 (河北建工集团)
2025-07-28	拍卖	HD-2025-09-1号	经开区	漳河大街以西、秋实街以东、文津路以北、磁山路以南	住宅	48856.97	> 1.0, ≤1.6	70年	24970.00	邯郸市交建置业有限公司 (邯郸城投)

宗地位置

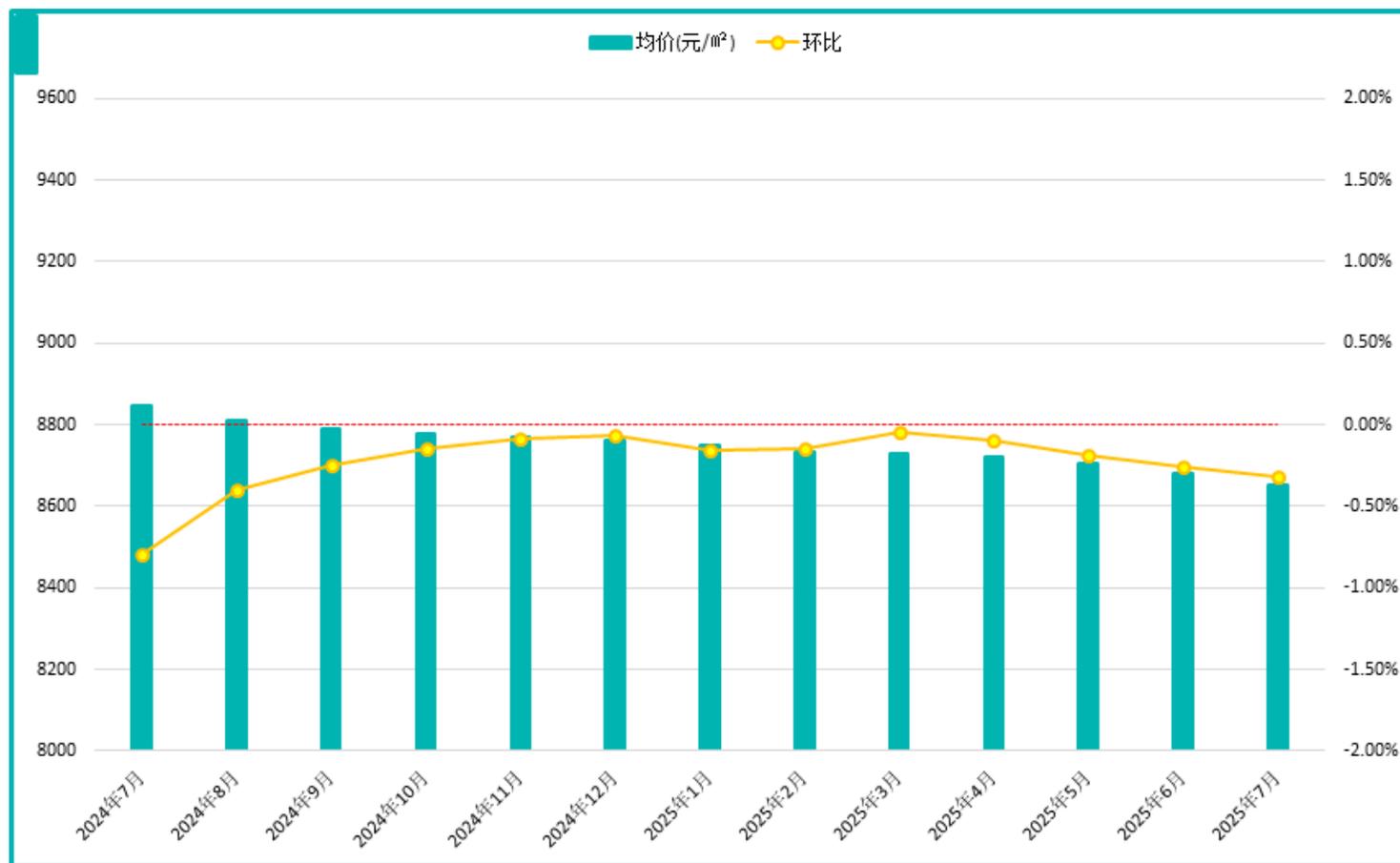


土地市场小结

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7宗地全部以底价出让。从土地成交情况看，成交的3宗住宅用地拿地企业均为国企，其中河北建工集团摘得2宗，邯郸城投旗下邯郸市交建置业有限公司摘得1宗；2宗公用设施用地拿地企业为上市集团运达能源科技股份有限公司子公司邯郸市宏强风力发电有限公司；教育用地被邯郸城投旗下邯郸市鸿学置业有限公司摘得；商用用地被邯郸产投旗下邯郸绿创新能源有限公司摘得。截止7月底2025年邯郸市主城区共成交23宗地（不含工业、仓储用地），宗成交面积689233.48m²（约合1033.85亩），总成交金额32.57亿元，其中住宅用地13宗、商用用地4宗、教育用地4宗、公用设施2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，民企拿地聚焦配套完善区域，国企和国资平台拿地主要集中在经开区和冀南新区，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

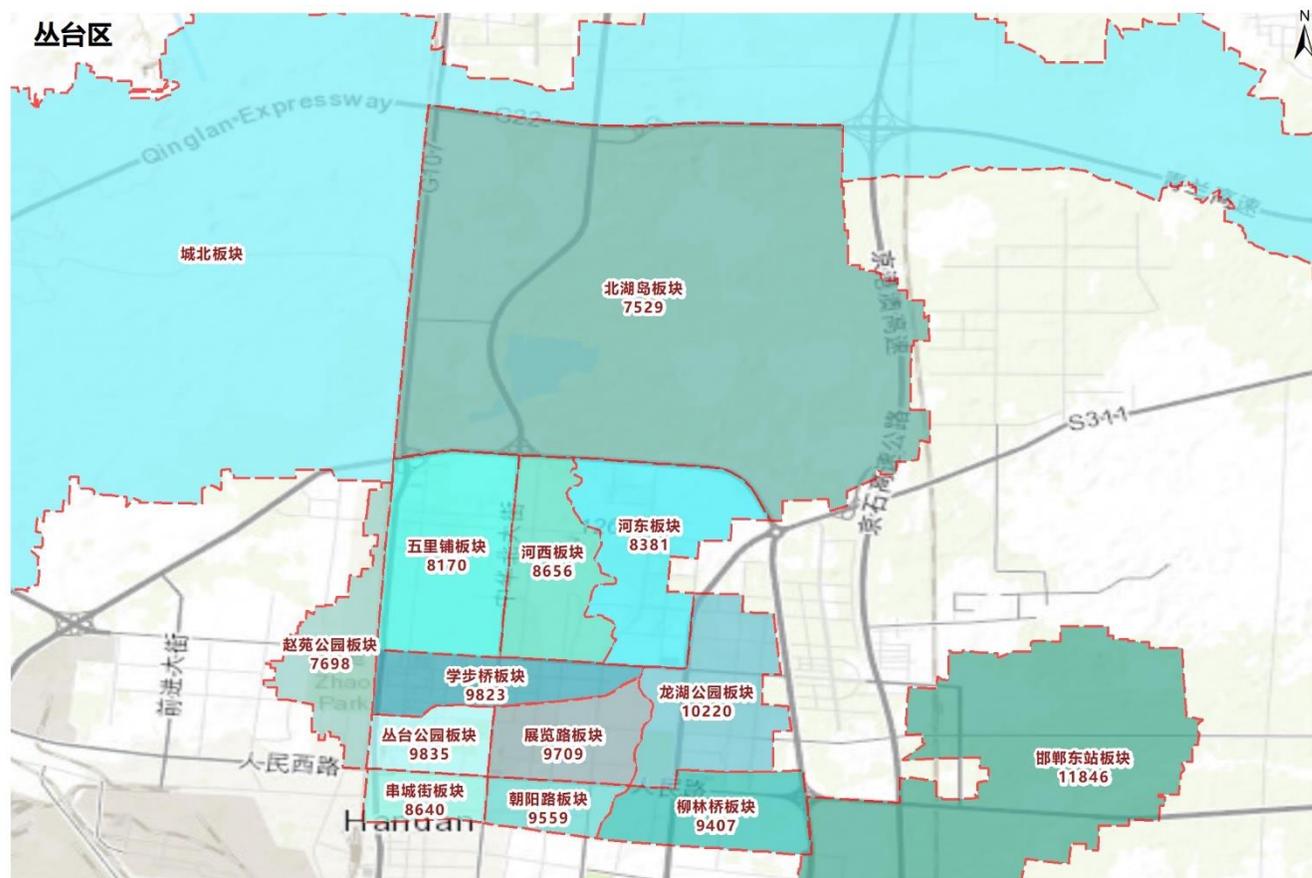
嘉泽房易估系统监测数据显示，2025年7月邯郸市主城区存量房基价为**8654元/m²**，环比下跌0.32%，同比下跌2.17%。



邯郸市住宅价格监测

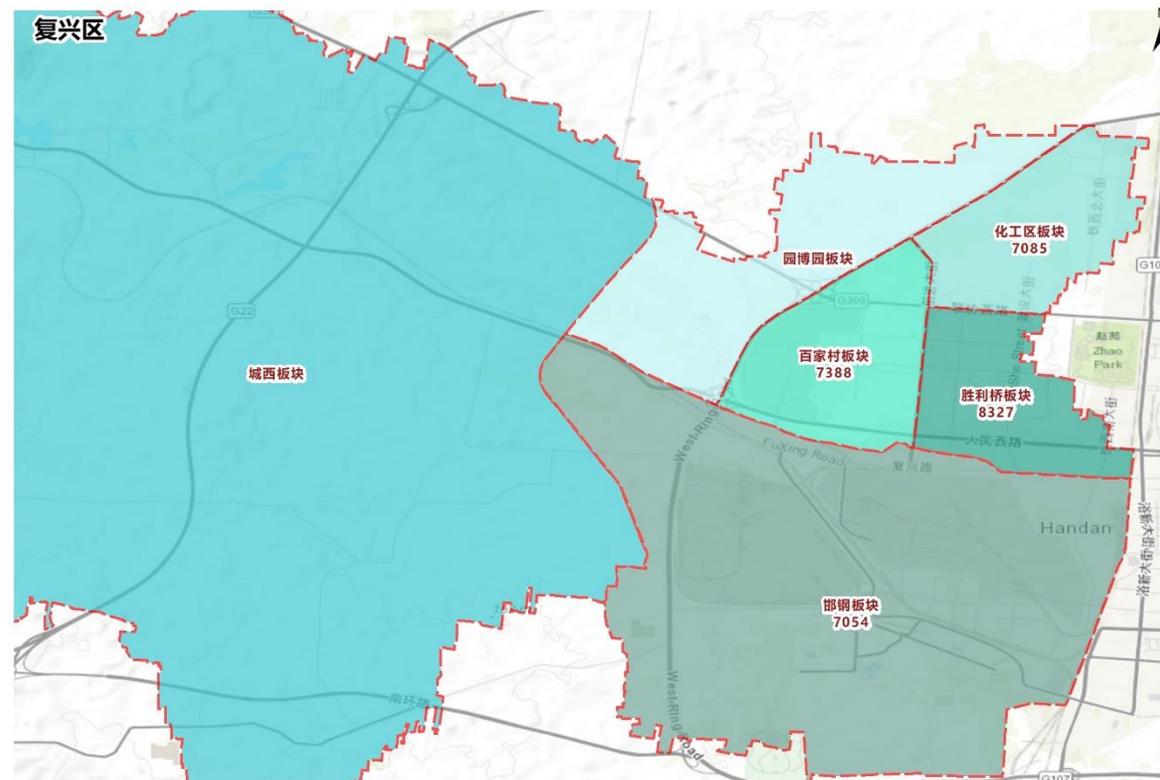
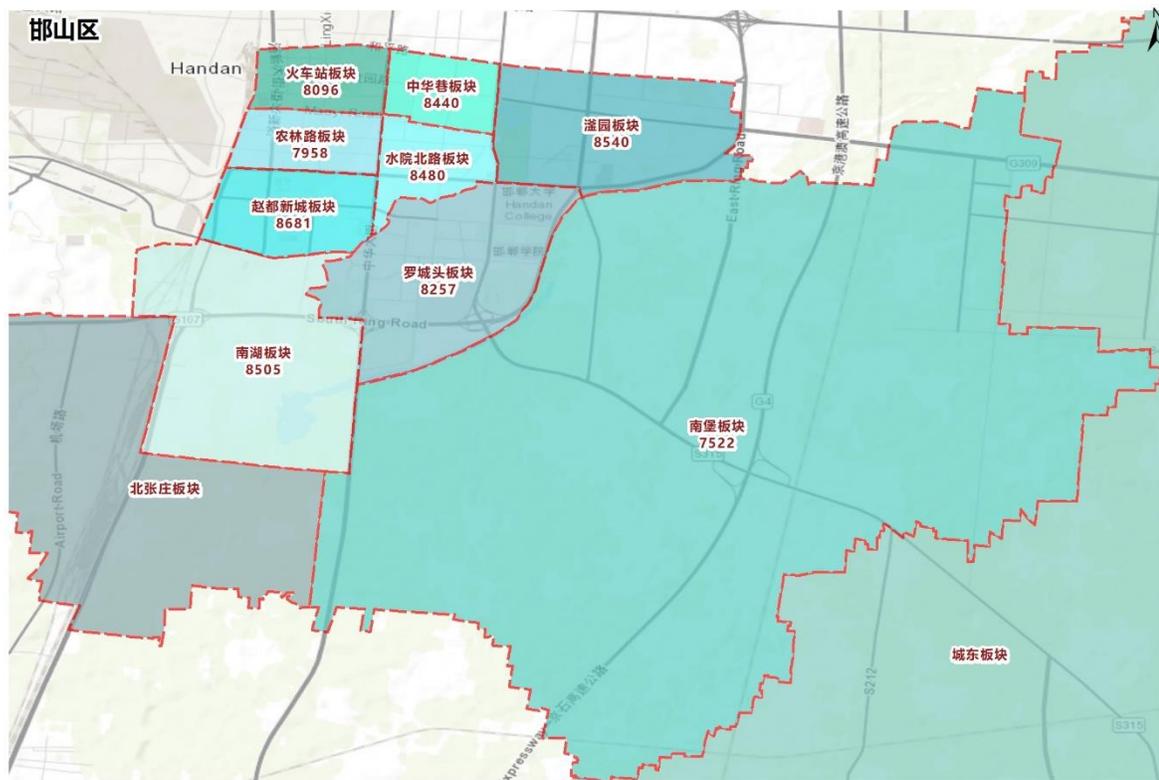
2025年7月邯郸市主城区板块基价前十：

- 【1】 邯郸东站板块 (11846元/平方米)
- 【2】 龙湖公园板块 (10220元/平方米)
- 【3】 高开板块 (9944元/平方米)
- 【4】 丛台公园板块 (9835元/平方米)
- 【5】 学步桥板块 (9823元/平方米)
- 【6】 展览路板块 (9709元/平方米)
- 【7】 朝阳路板块 (9559元/平方米)
- 【8】 柳林桥板块 (9407元/平方米)
- 【9】 赵都新城板块 (8681元/平方米)
- 【10】 河西板块 (8656元/平方米)



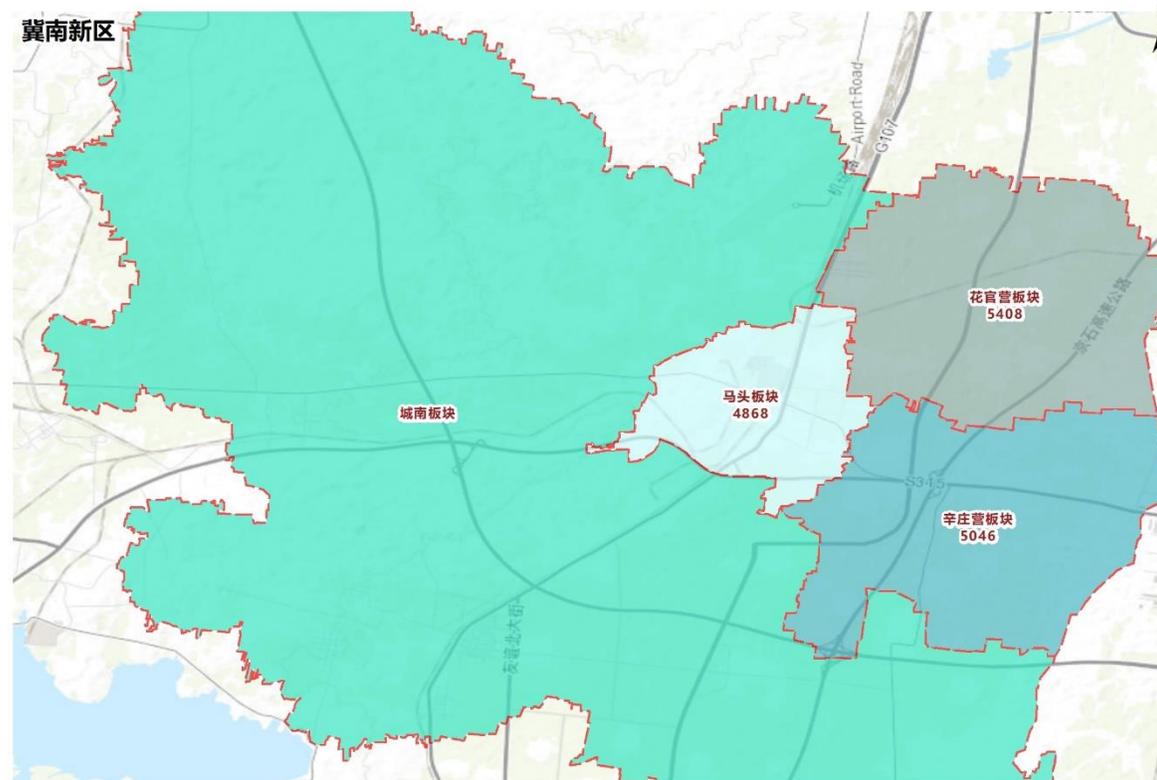
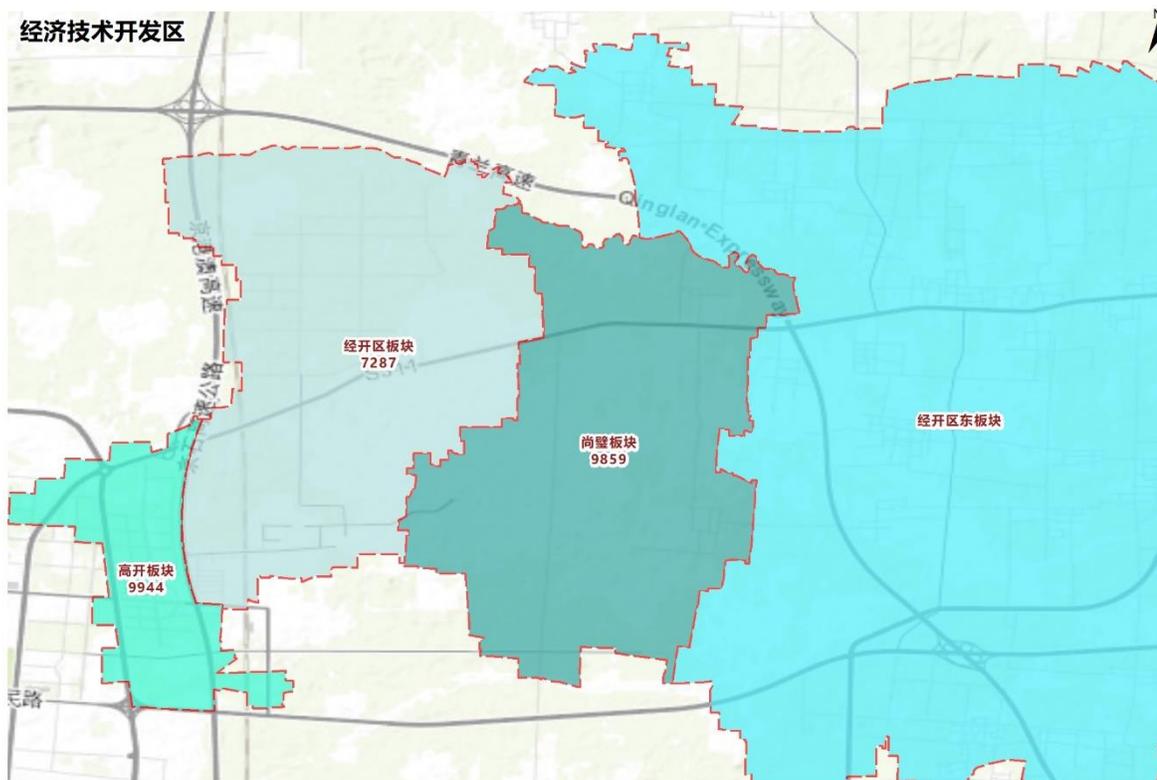
主城区板块监测图

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

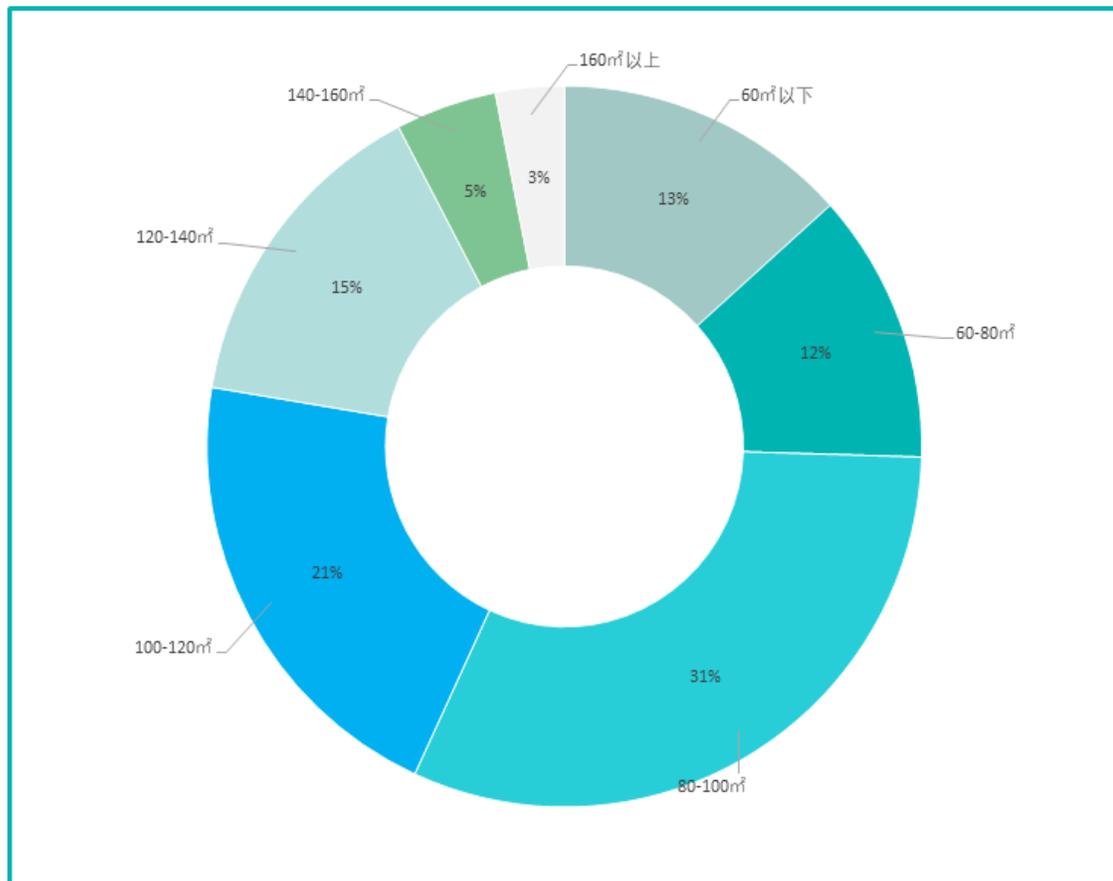
贝壳平台成交分析

从贝壳找房公布的成交数据看，2025年7月主城区住宅类**存量房总成交套数为742套**、总成交面积为72724.16平方米，**成交均价为8228.54元/平方米**。成交套数**环比上涨10.25%**，**同比上涨82.31%**，成交均价环比下跌8.83%，同比下跌12.15%。成交房源套均面积98.01m²，套均价81.61万元。

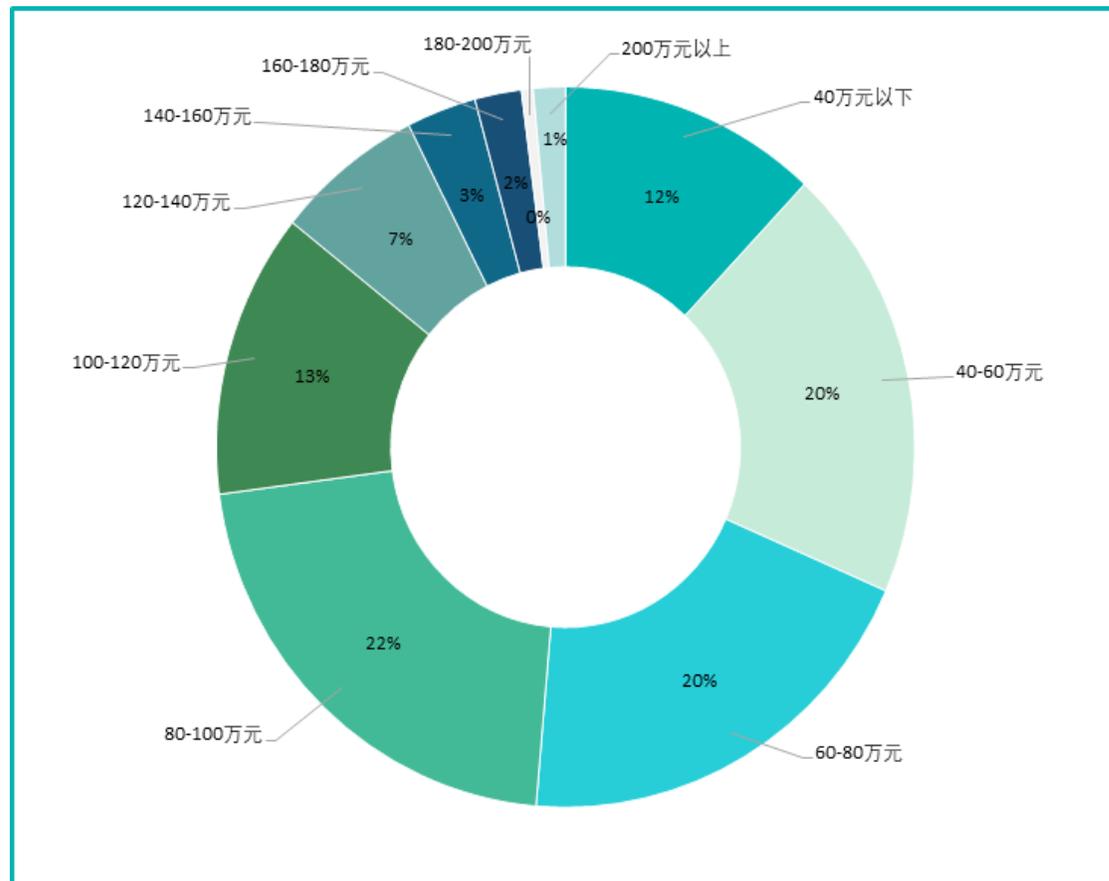


成交结构

从贝壳找房公布的成交房源面积来看，80-100m²成交量最大，成交占比均为**31.40%**；其次为100-120m²，成交占比为**20.75%**；60m²以下成交占比为**13.34%**；120-140m²成交占比为**14.69%**；120m²以上改善型大户型成交占比为**22.37%**。



从贝壳找房公布的成交房源总价来看，80-100万元占比**21.56%**，60-80万元占比**19.81%**，40-60万元占比**19.54%**，40万元以下占比**11.99%**，100-120万元占比**12.80%**；60-120万元合计占比为**54.18%**，120万元以上占比**14.29%**。



住宅市场小结

从目前市场表现看，2025年7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