

数读河北

# 2025年11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11月，我国房地产政策环境延续宽松。全国层面，国务院办公厅发布《关于进一步促进民间投资发展的若干措施》，围绕市场准入、公平竞争、优化服务等民间投资关注的主要问题，提出了13条具体务实的举措，对稳就业、稳企业、稳市场、稳预期有着积极意义，对促进民营经济的发展将产生重要影响；中国人民银行第三季度中国货币政策执行报告发布，下一阶段将着力推动保障性住房再贷款等金融政策措施落地见效，完善房地产金融基础性制度，助力构建房地产发展新模式。；全国城市更新工作推进会聚焦推动城市高质量发展，强调城市更新是系统性战略行动，涵盖结构优化、绿色转型、文脉赓续、治理增效等维度，提出实施“四好”建设落地见效；LPR维持不变。

### (1) 11月10日 国务院办公厅 关进一步促进民间投资发展的若干措施发布

11月10日，国务院办公厅发布《关于进一步促进民间投资发展的若干措施》(国办发(2025)38号)，通过制度创新和政策支持激发民间资本活力。政策核心举措包括建立“专项论证+持股比例激励”机制，鼓励民间资本以不低于10%的持股比例参与核电、铁路、油气管道等基础设施项目；推动数字赋能与产业链协同，支持民营企业建设中试平台和数字化赋能平台；在政府采购中预留40%以上预算面向中小企业，并提高预付款比例至30%以上。同时，政策明确符合条件的民间投资项目可获得中央预算内投资和政策性金融工具支持。通过REITs等金融工具盘活基础设施资产，建立特许经营项目清单更新机制，为民营企业参与公共服务领域投资提供制度保障，推动民间投资持续健康发展，助力经济高质量发展。

### (2) 11月20日 中国人民银行 LPR下调维持不变

11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11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。LPR自今年5月起，已经连续6个月保持不变。以上LPR在下一次发布LPR之前有效。

### (3) 11月11日 中国人民银行 三季度中国货币政策执行报告发布

11月11日，央行发布2025年第三季度中国货币政策执行报告。报告指出，中国人民银行持续实施适度宽松政策，通过多种工具保持流动性充裕，优化信贷结构，支持科技创新、绿色金融等重点领域，有效支持经济回升和金融市场稳定。下一阶段，构建多层次、多元化养老金融体系，支持银发经济高质量发展，助力积极应对人口老龄化国家战略实施。强化金融支持提振和扩大消费作用，扩大消费领域金融供给，研究实施支持个人修复信用的政策措施，挖掘释放消费潜力。着力推动保障性住房再贷款等金融政策措施落地见效，完善房地产金融基础性制度，助力构建房地产发展新模式。

### (4) 11月13日 住建部 加快进行老城区和老街区专项调查

为全面摸清城乡历史文化资源，明确城市更新中的保护底线，各地正在加快进行老城区和老街区专项调查。据悉，此次调查以市辖区、县域为基本单元，以历史上都城、府城、州城、县城所在的老城区、老镇区为重点调查范围。涵盖1911年以前建成，由城墙等围起来的传统老城区。1911至1949年体现近代历史的区域。1949至1978年代表新中国建设成就的区域，以及1978年以来反映改革开放成就的区域，包括各类凝聚公众情感记忆的老街巷、老厂区、老校区等。按照计划，到明年2月份，专项调查要完成地市级主管部门的成果审核。到明年6月份，住房城乡建设部将汇总分析全国专项调查成果，形成总结报告。

### (5) 11月14日 国常会 研究深入实施“两重”建设有关工作

11月14日，国务院总理李强主持召开国务院常务会议，研究深入实施“两重”建设有关工作，并作出一系列针对性部署。“两重”是指国家重大战略实施和重点领域安全能力建设。2025年“两重”建设共安排8000亿元支持1459个项目，涉及长江流域生态修复、长江沿线重大交通基础设施、西部陆海新通道、高标准农田、重大水利工程、城市地下管网等重点领域。今年8000亿元“两重”建设项目清单已全部下达完毕。会议指出，要把“两重”建设放在“十五五”全局中谋划和推进，牢牢把握战略性、前瞻性、全局性要求，强化部门协同，注重软硬结合，推动国家重大战略深入实施、重点领域安全能力稳步提升。

### (6) 11月21日 住建部 全国城市更新工作推进会

11月21日，全国城市更新工作推进会在芜湖召开。会议聚焦推动城市高质量发展，强调城市更新是系统性战略行动，涵盖结构优化、绿色转型、文脉赅续、治理增效等维度，提出实施“四好”建设（好房子、好小区、好社区、好城区）落地见效。会议构建城市更新规划、资金、运营、治理四大机制，建立可持续投融资体系，推动房屋全生命周期安全管理制度建设，实施“城市管理进社区”、“物业服务进家庭”，强化城市更新政策支持和数字赋能，致力于打造宜居、韧性、智慧的现代化城市。

## （一）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，包括优化住房公积金政策、发放购房补贴、支持以旧换新、推进“好房子”建设、深化房地产金融支持等方面。河北省“十五五”规划建议提出推动房地产高质量发展，加快构建房地产发展新模式，完善商品房开发、融资、销售等基础制度；唐山市住房公积金管理中心提高偿还住房贷款本息提取频次。

### （1）11月24日 河北省“十五五”规划建议发布

11月24日，《中共河北省委关于制定河北省国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议》发布。《建议》提出，推动房地产高质量发展，加快构建房地产发展新模式，完善商品房开发、融资、销售等基础制度。坚持以需定建、以需订购，优化保障性住房供给，满足城镇工薪群体和各类困难家庭基本住房需求，因城施策增加改善性住房供给。建设安全舒适绿色智慧的“好房子”，实施房屋品质提升工程和物业服务提升行动。建立房屋安全体检、房屋安全管理资金、房屋质量安全保险等全生命周期安全管理制度。此外，《建议》还明确，大力实施城市更新行动，因地制宜探索可持续的城市更新模式，建设好房子、好小区、好社区、好城区，稳步推进城中村和危旧房改造，开展完整社区建设。统筹推进房地产、地方政府债务、中小金融机构等风险有序化解，严防系统性风险。

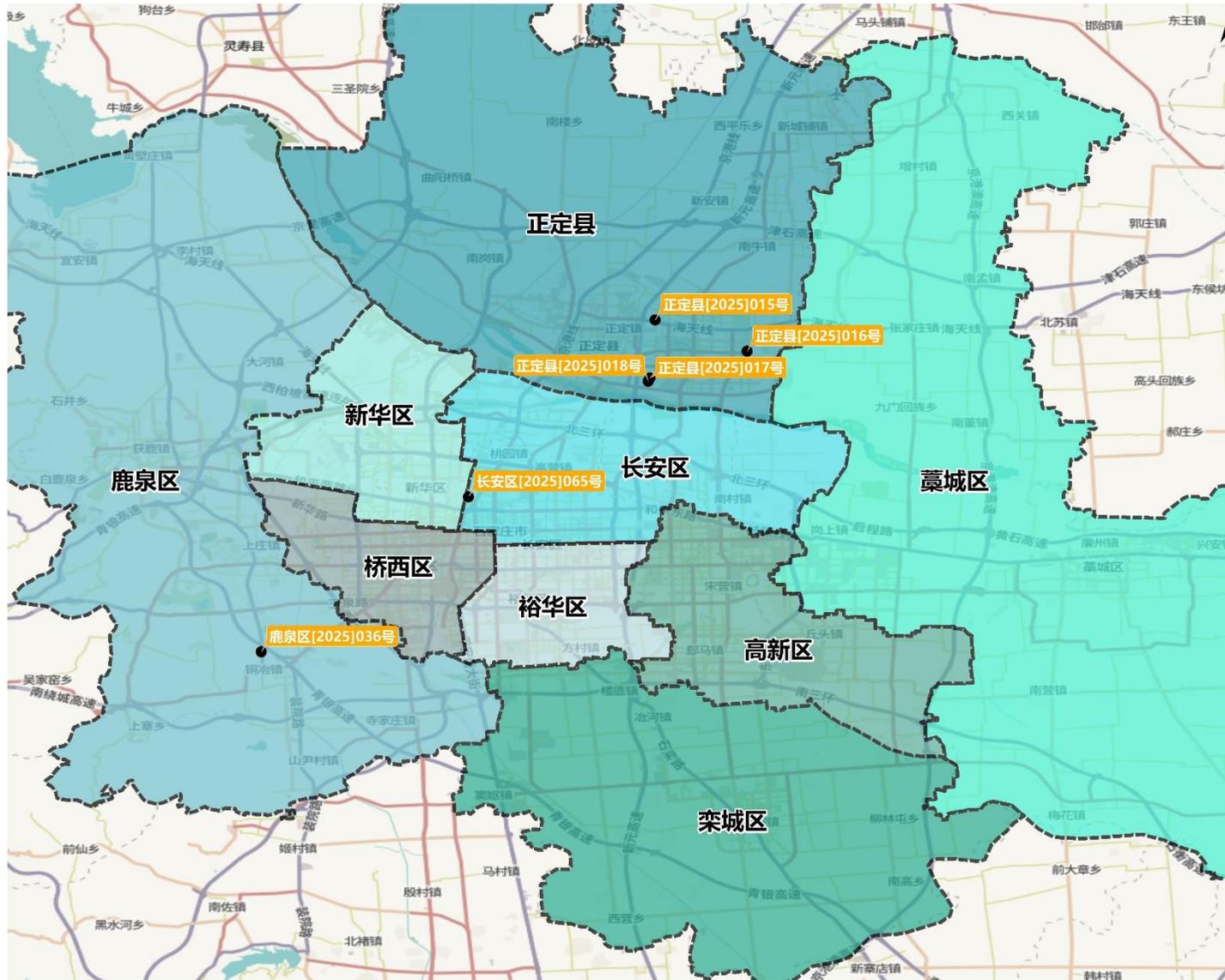
## 石家庄市

11月主城区和新三区、正定（正定县、正定新区）共有4个批次6宗地（不含工业、仓储用地）入市，最终6宗地成功出让，总成交土地面积221703.33㎡（约合332.56亩），总成交金额14.749亿元。成交宗地从位置看主城区1宗地（长安区），周边区县5宗（鹿泉区1宗、正定县/正定新区4宗）；从土地性质看住宅用地5宗、科研用地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
2025-11-06	拍卖	鹿泉区[2025]036号	鹿泉区	鹿泉区铜冶镇北铜冶村	科研	26874.98	> 1.5, ≤2.5	50年	3300.00	河北省计量监督检测研究院
2025-11-17	挂牌	长安区[2025]065号	长安区	胜利西街以东、光华路以北	住宅	37126.04	> 1, ≤2.0	70年	23700.00	河北荃利房地产开发有限公司
2025-11-25	拍卖	正定县[2025]017号	正定县	郭家庄路、西临济街、东临济街和园博园大街围合区	住宅	37777.38	> 1, ≤2.0	70年	24600.00	石家庄新居房地产开发有限公司 (自贸试验区正定片区管委会)
2025-11-25	拍卖	正定县[2025]018号	正定县	郭家庄路、西临济街、东临济街和园博园大街围合区	住宅	50963.70	> 1, ≤2.0	70年	44300.00	石家庄新居房地产开发有限公司 (自贸试验区正定片区管委会)
2025-11-27	拍卖	正定县[2025]015号	正定县	尉佗街以西、东临济街以东、承瑞路以南、相邻地块以北	住宅	35635.95	> 1, ≤1.5	70年	30900.00	石家庄市鸿贸房地产开发有限责任公司 (自贸试验区正定片区管委会)
2025-11-27	拍卖	正定县[2025]016号	正定县	华阳路以南、迎旭路以北、天泽大街以西、润江府项目以东	住宅	33325.28	> 1, ≤2.0	70年	15200.00	石家庄顺瑞置业有限公司 (城发投)

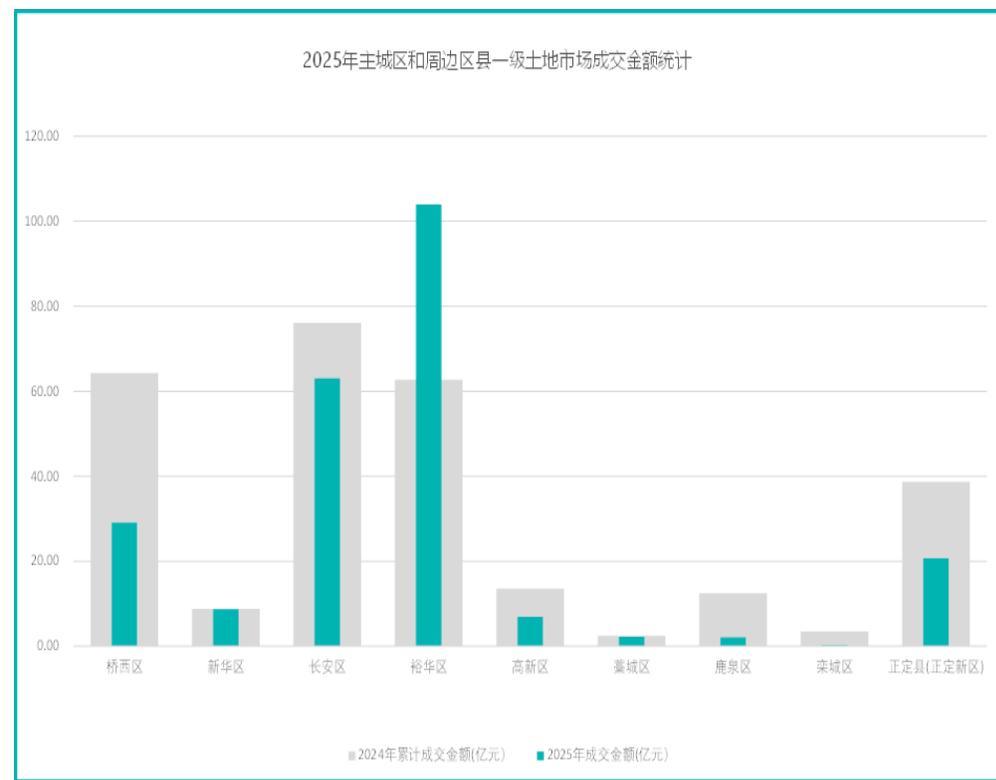
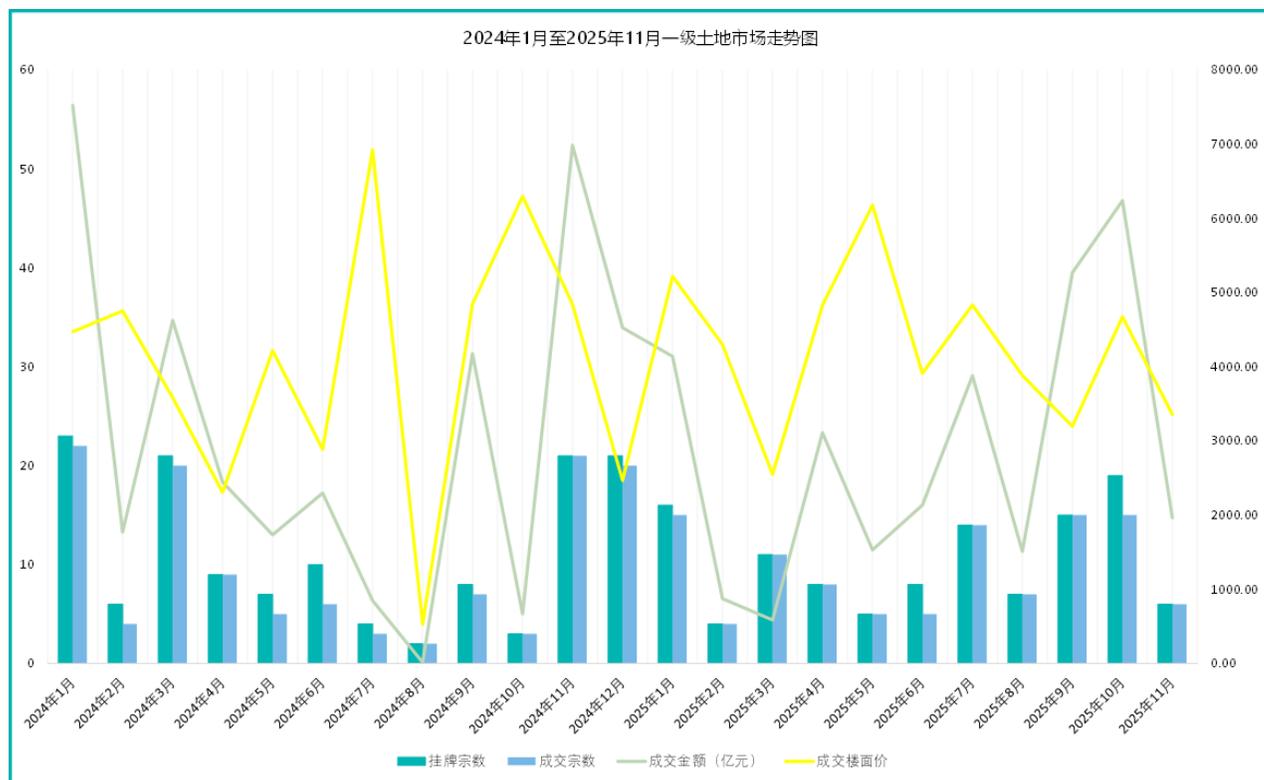
## 宗地位置



## 土地市场小结

从目前土地市场表现看，本月石家庄市一级土地市场转冷，主城区仅成交1宗地，周边区县成交5宗，拿地企业以国资平台为主，民企拿地积极性有所恢复。其中长安区长安区[2025]065号胜利西街粮储仓库片区城市更新项目地块被河北奎利房地产开发有限公司；石家庄综合保税区管理委员会（中国（河北）自由贸易试验区正定片区管理委员会）控股的石家庄新居房地产开发有限公司、石家庄市鸿贸房地产开发有限责任公司摘得正定新区3宗住宅用地，城发投控股的河北自贸区正定片区发展投资集团有限公司的子公司石家庄顺瑞置业有限公司摘得正定新区1宗住宅用地；河北省计量监督检测研究院摘得鹿泉区科研用地。出让地块均以底价成交。

## 土地成交分析

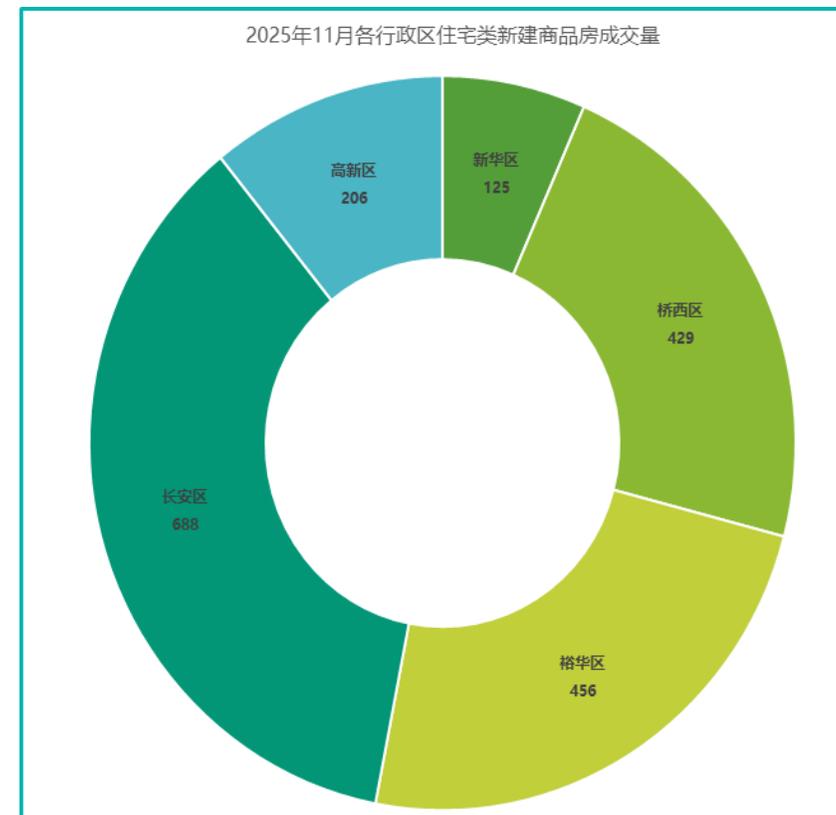
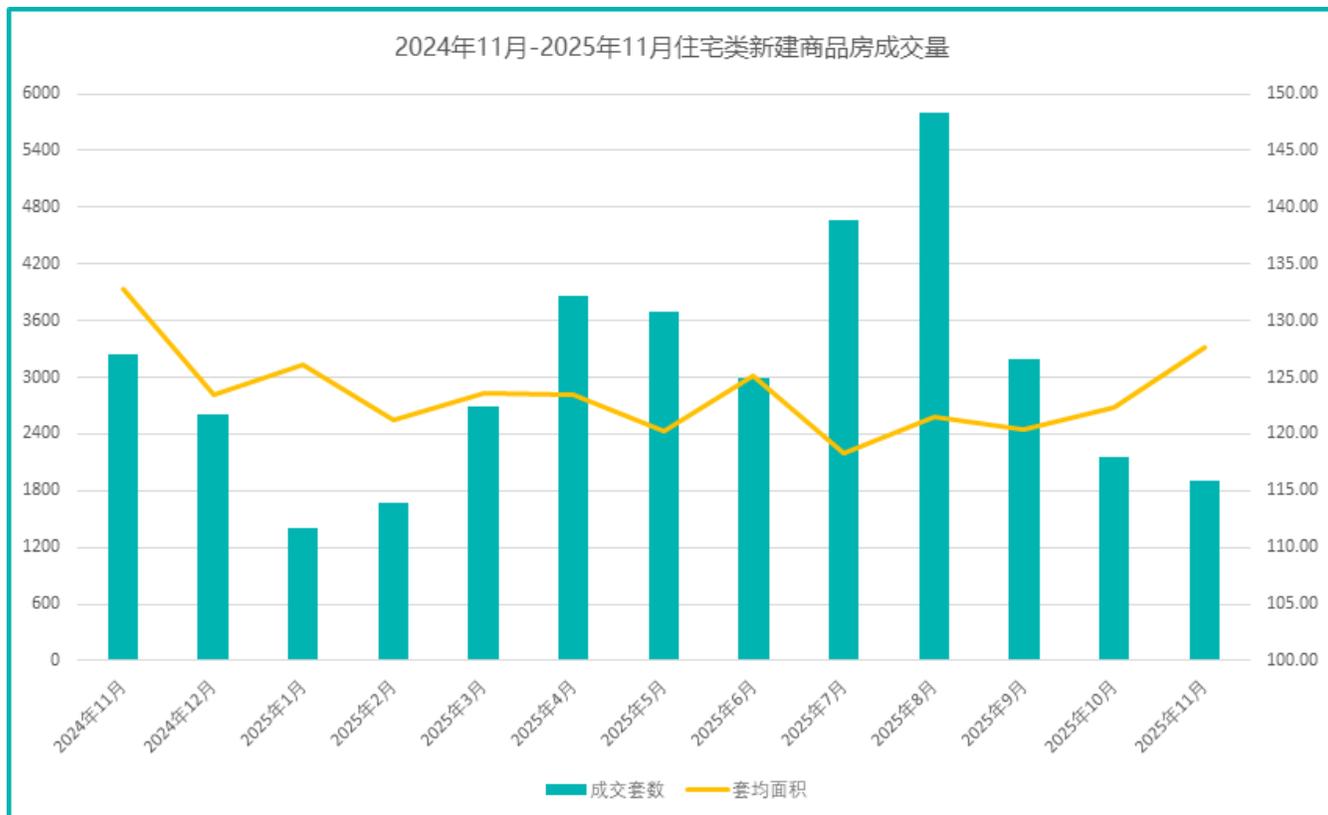


## 土地市场成交分析

截至2025年11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236.45亿元，达到2024年全年成交金额的83.77%，在土地出让成交金额排名中，裕华区以103.88亿元的成交金额位居榜首，占总成交金额的43.93%，已达到去年裕华区总成交金额的165.81%；长安区紧随其后，成交金额为63.03亿元，占总成交金额26.66%，达到去年长安区总成交金额的82.83%；桥西区位居第三，成交金额为29.03亿元，占总成交金额的12.28%，达到去年桥西区总成交金额的45.20%；新华区成交金额为8.65亿元，占总成交金额的3.66%，达到去年新华区总成交金额的98.24%；高新区成交金额为6.91亿元，占总成交金额的2.92%，达到去年高新区总成交金额的50.84%；鹿泉区成交金额为1.76亿元，占总成交金额的0.86%，达到去年鹿泉区总成交金额的16.31%；正定县(正定新区)成交金额为20.62亿元，占总成交金额的8.72%，达到去年正定县(正定新区)总成交金额的53.39%；藁城区成交金额为2.16亿元，占总成交金额的0.91%，达到去年藁城区总成交金额的89.74%；栾城区成交金额为0.15亿元，占总成交金额的0.06%，达到去年栾城区总成交金额的4.44%。

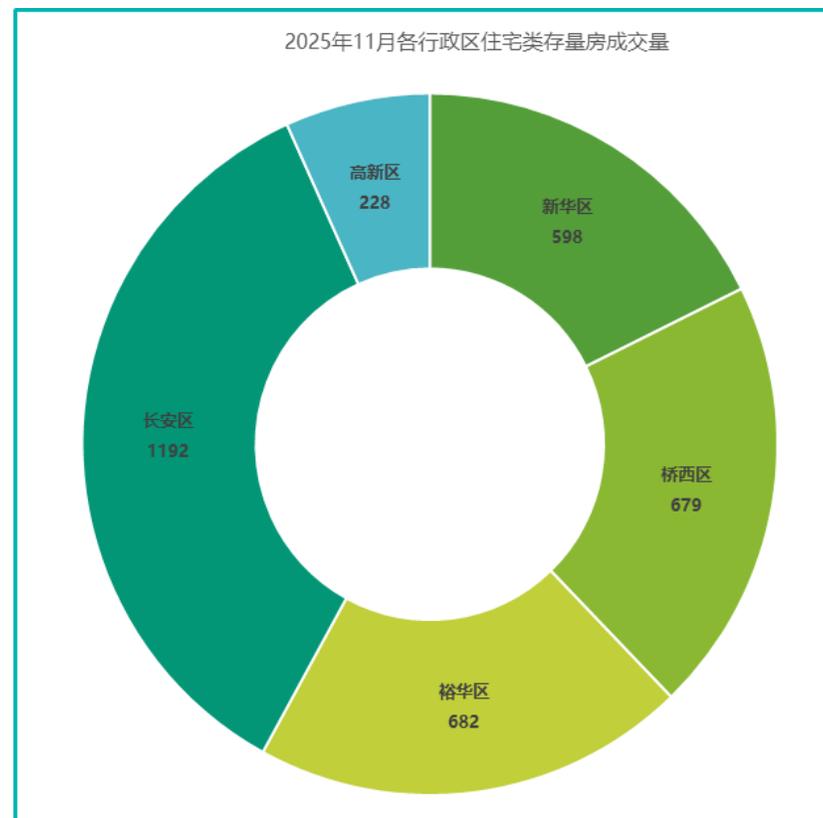
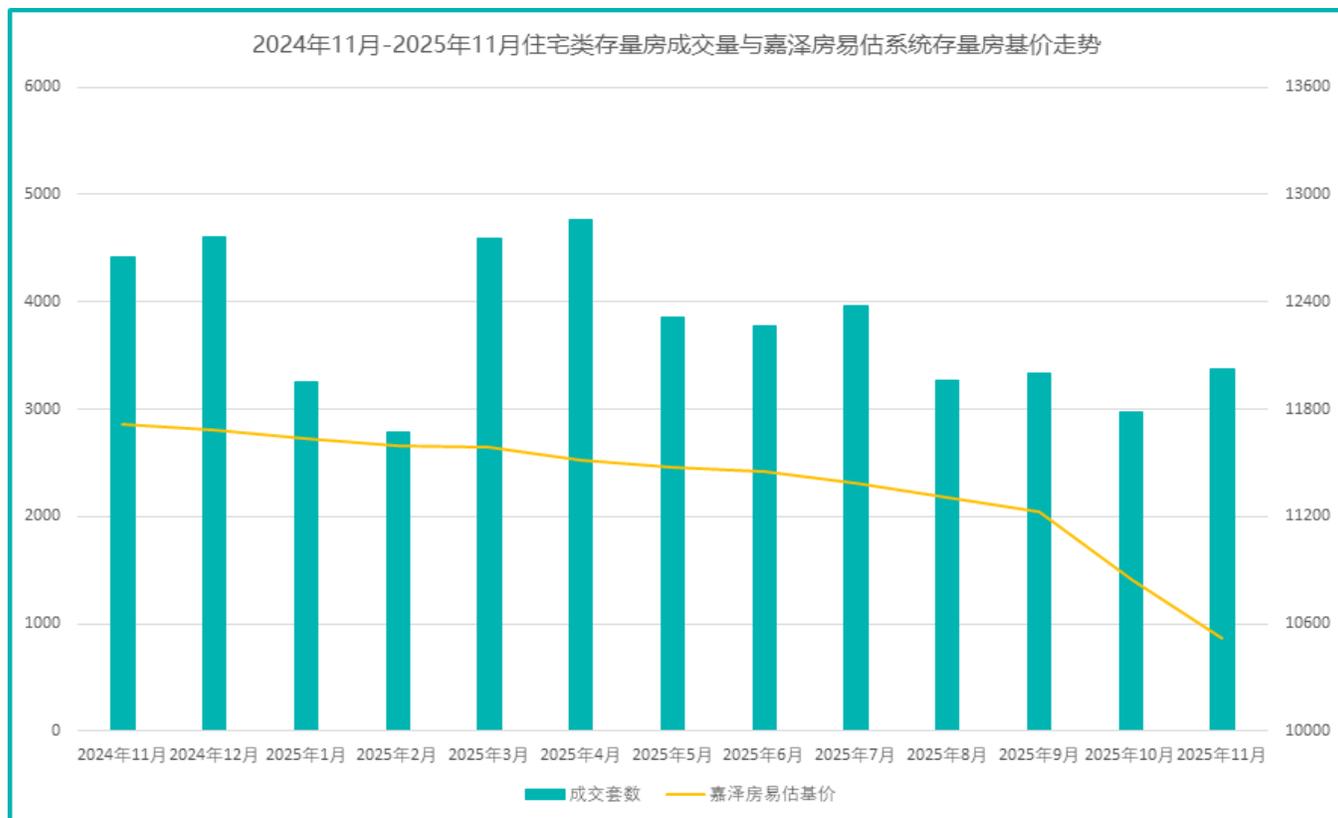
## 新建住宅市场

从石家庄市住房和城乡建设局发布的网签数据看，2025年11月**主城区、高新区**住宅类新建商品房总成交套数为**1904套**，**环比下跌11.93%**，**同比下跌41.27%**；总成交面积为242974.77㎡，环比下跌8.18%，同比下跌43.54%，网签备案房源套均面积127.61㎡。从各行政区的网签数据看，**长安区成交量最大**，成交**688套**，占总成交量的**36.13%**，其次是裕华区，成交456套，占总成交量的23.95%，新华区成交量最少，成交125套，占总成交量的6.57%。



## 存量住宅市场

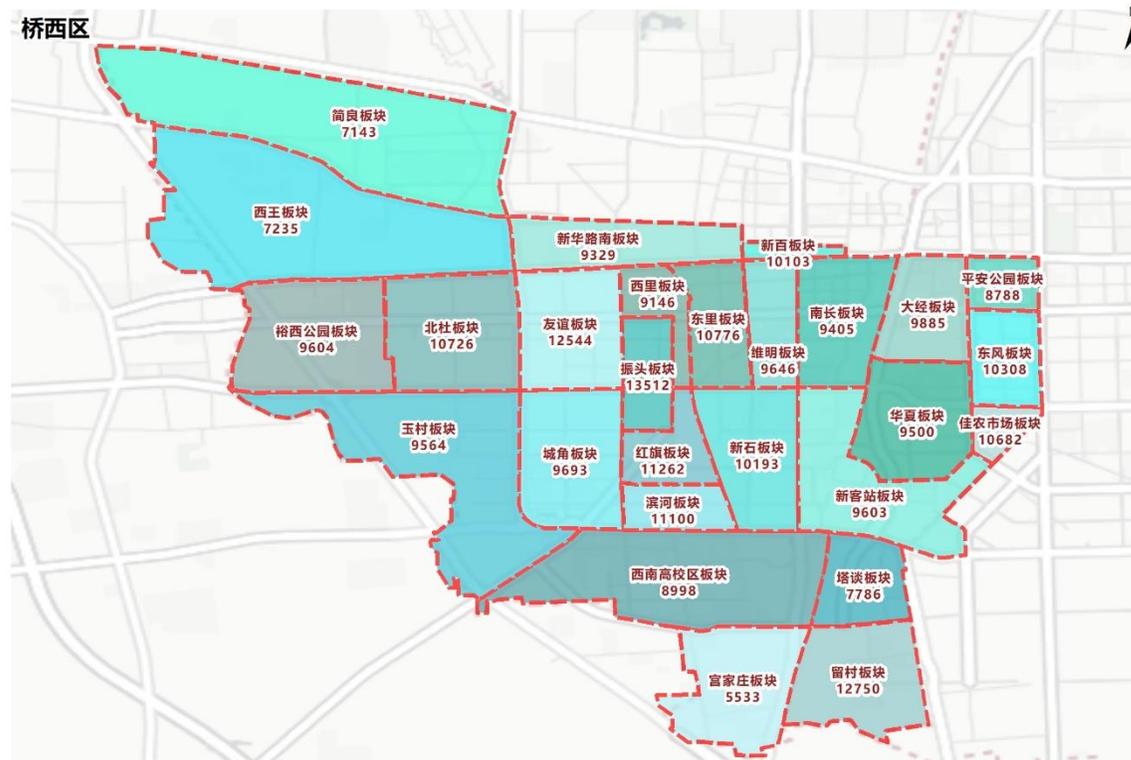
从石家庄市住房和城乡建设局发布的网签数据看，2025年11月主城区、高新区**住宅类存量房**总成交套数为**3379套**，**环比上涨13.85%**，**同比下跌23.47%**；总成交面积为319593.43m<sup>2</sup>，环比上涨13.69%，同比下跌19.99%，网签备案房源套均面积94.58m<sup>2</sup>。从嘉泽房易估系统价格监测看，主城区存量房价持续处于下行态势，11月存量房基价**10532元/m<sup>2</sup>**，**环比下跌3.04%**，**同比下跌10.21%**。从各行政区的网签数据看，**长安区成交量最大，成交1192套**，占总成交量的35.28%，其次是裕华区，成交682套，占总成交量的20.18%，高新区成交量最少，成交228套，占总成交量6.75%。



## 石家庄市住宅价格监测

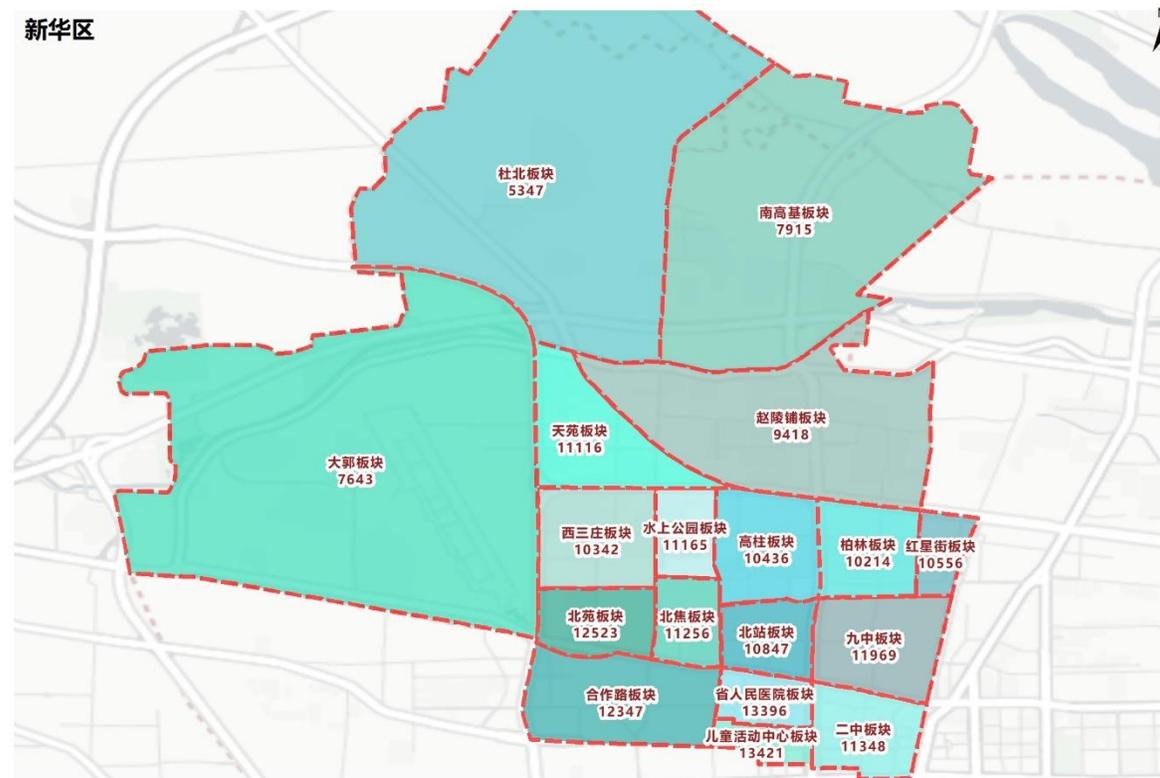
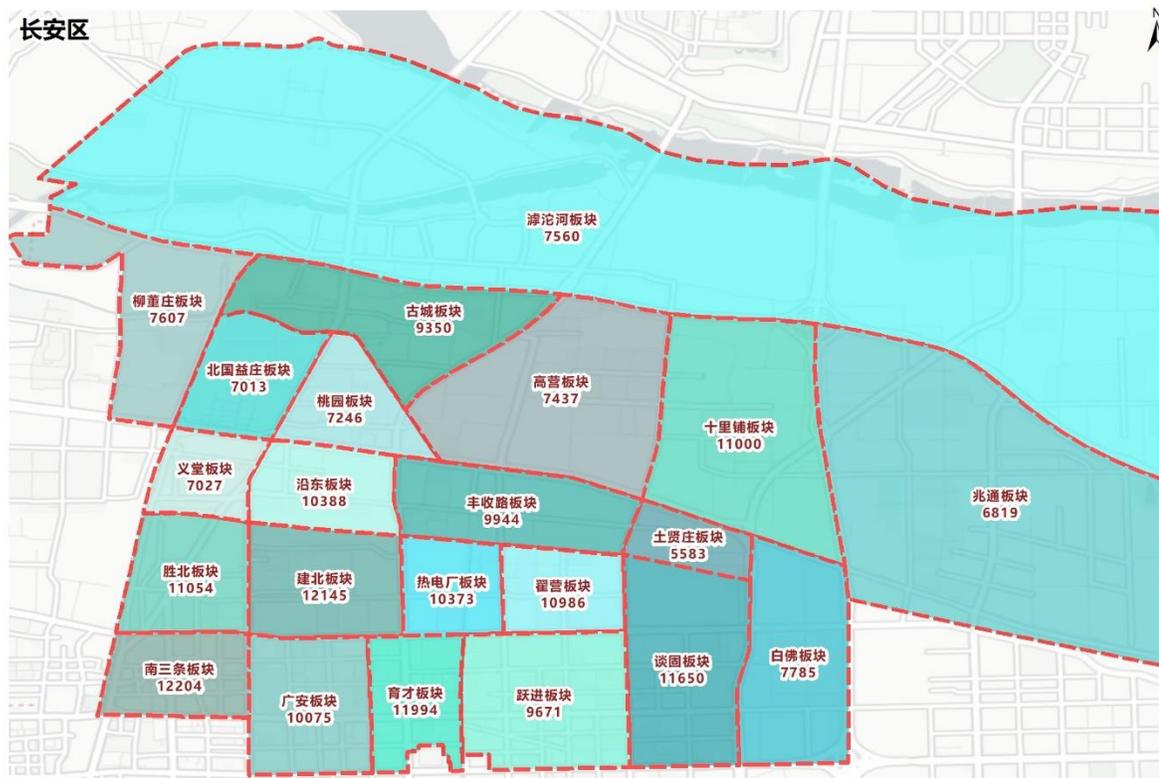
2025年11月石家庄市主城区板块基价前十：

- 【1】 四十中板块 (20035元/平方米)
- 【2】 富强板块 (19092元/平方米)
- 【3】 裕兴板块 (12591元/平方米)
- 【4】 省人民医院板块 (13396元/平方米)
- 【5】 振头板块 (13512元/平方米)
- 【6】 大马板块 (12079元/平方米)
- 【7】 二十里铺板块 (10523元/平方米)
- 【8】 儿童活动中心板块 (13421元/平方米)
- 【9】 北苑板块 (12523元/平方米)
- 【10】 友谊板块 (12544元/平方米)



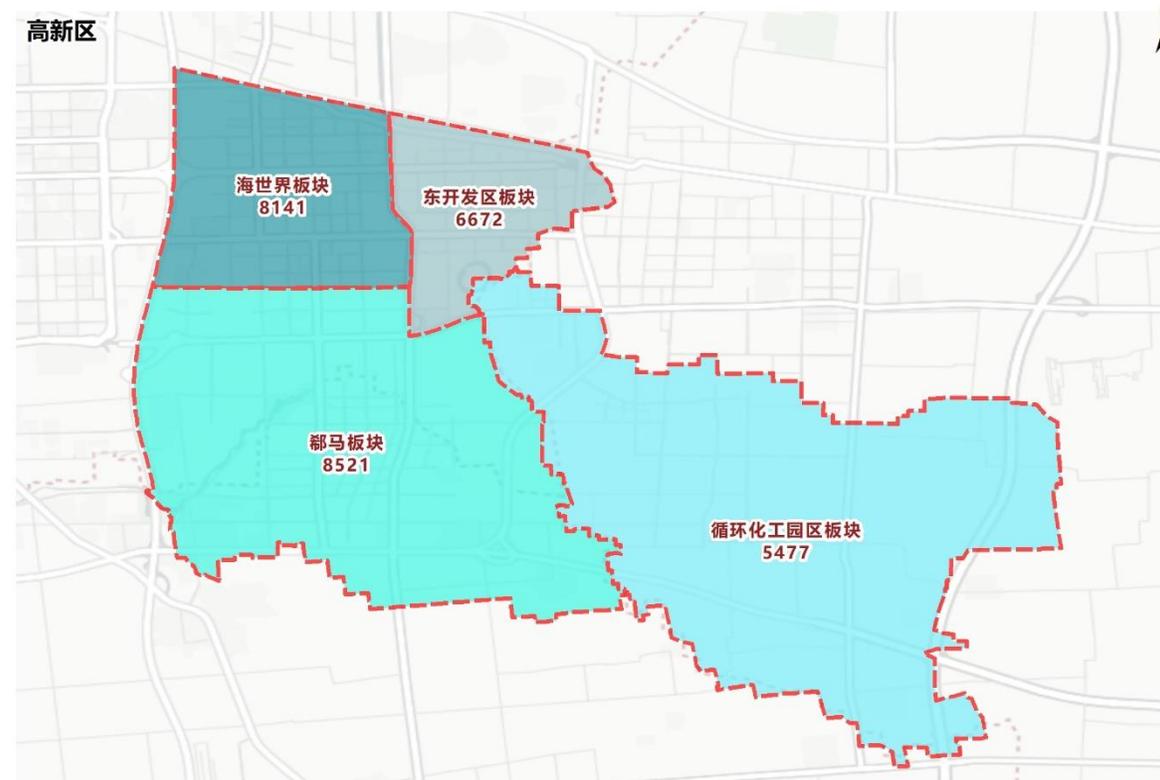
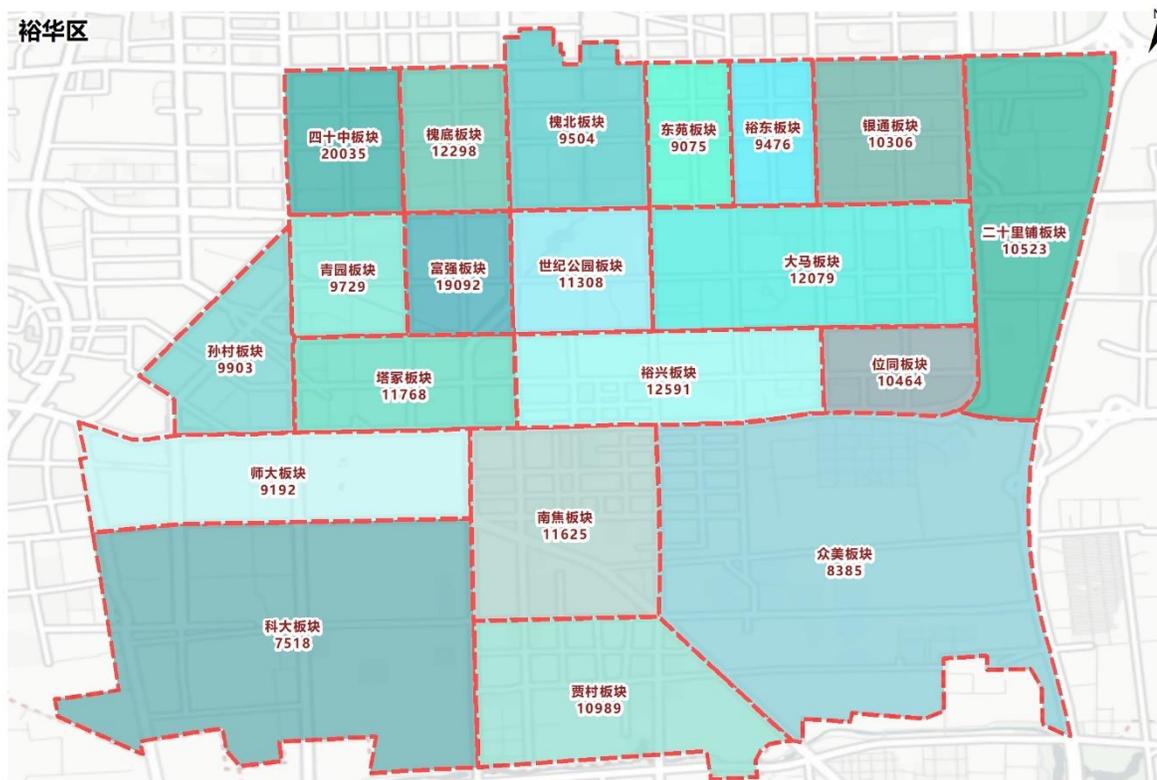
主城区板块监测图

## 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

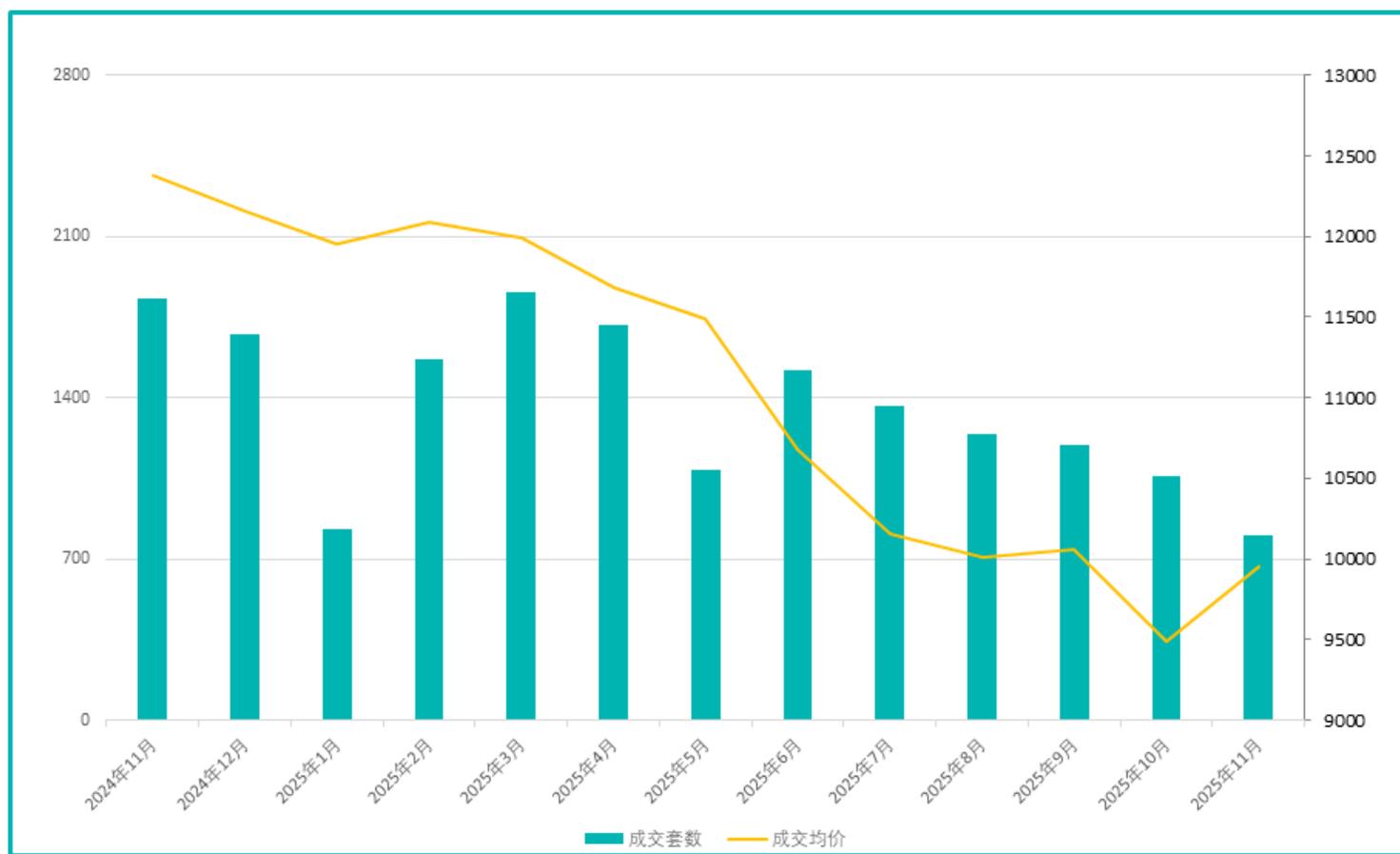
## 石家庄市各行政区热点小区基准价格

## 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

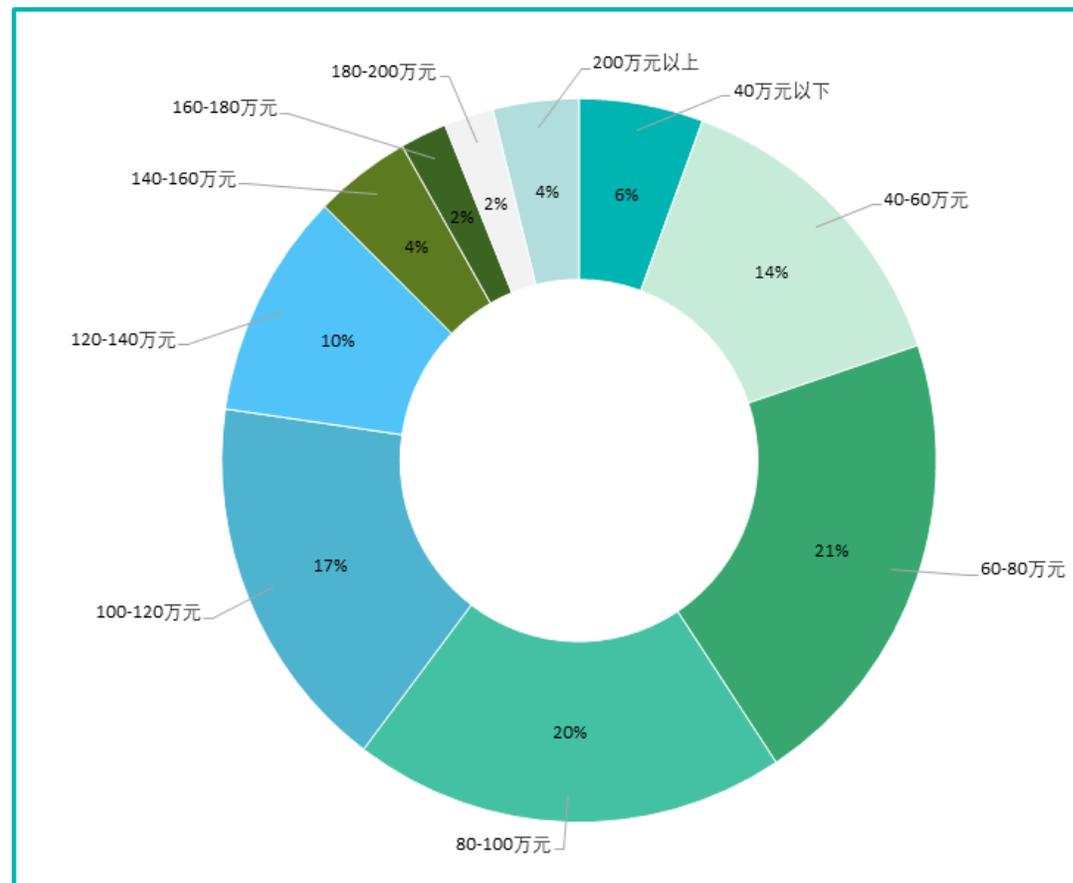
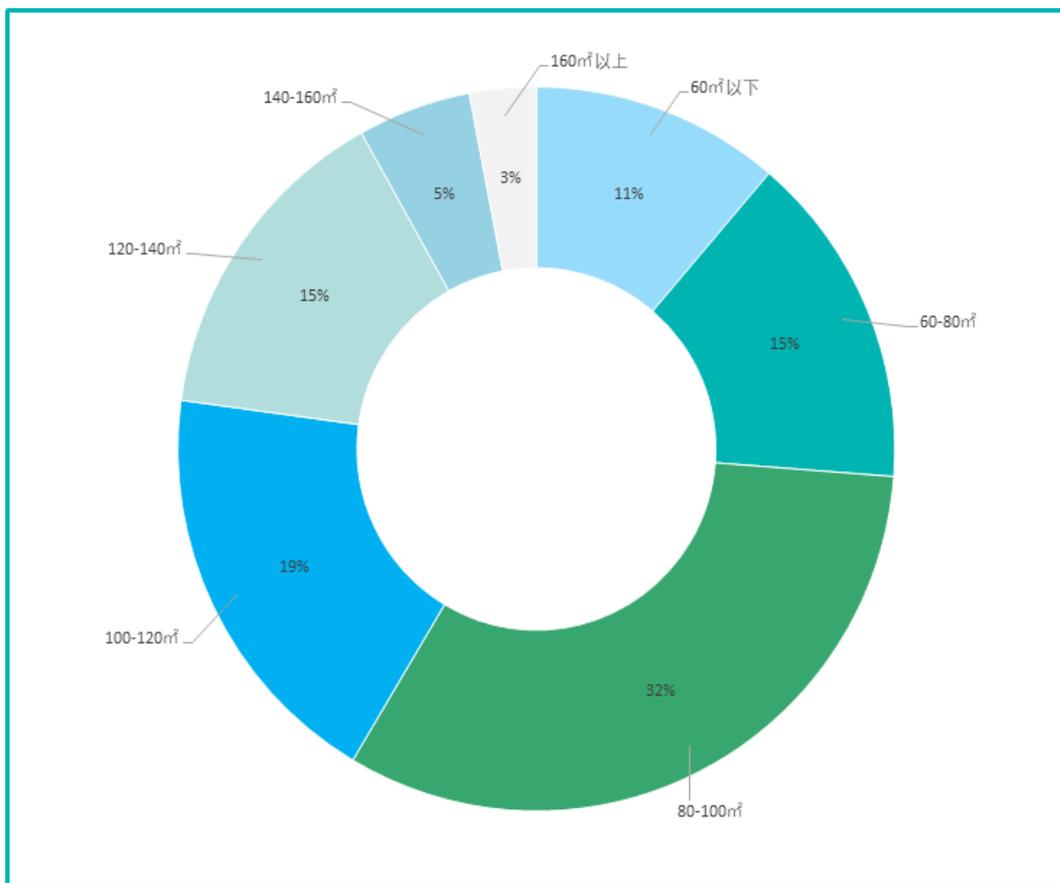
从贝壳找房公布的成交数据看，2025年11月主城区、高新区住宅类存量房（不包括别墅、商住两用公寓）成交套数为801套（非全样本数据），总成交面积为79076.79m<sup>2</sup>，成交均价为**9950.65元/m<sup>2</sup>**，成交均价**环比上涨4.91%**，**同比下跌19.59%**。成交房源套均面积98.72m<sup>2</sup>，套均价96.72万元/套。



## 成交结构

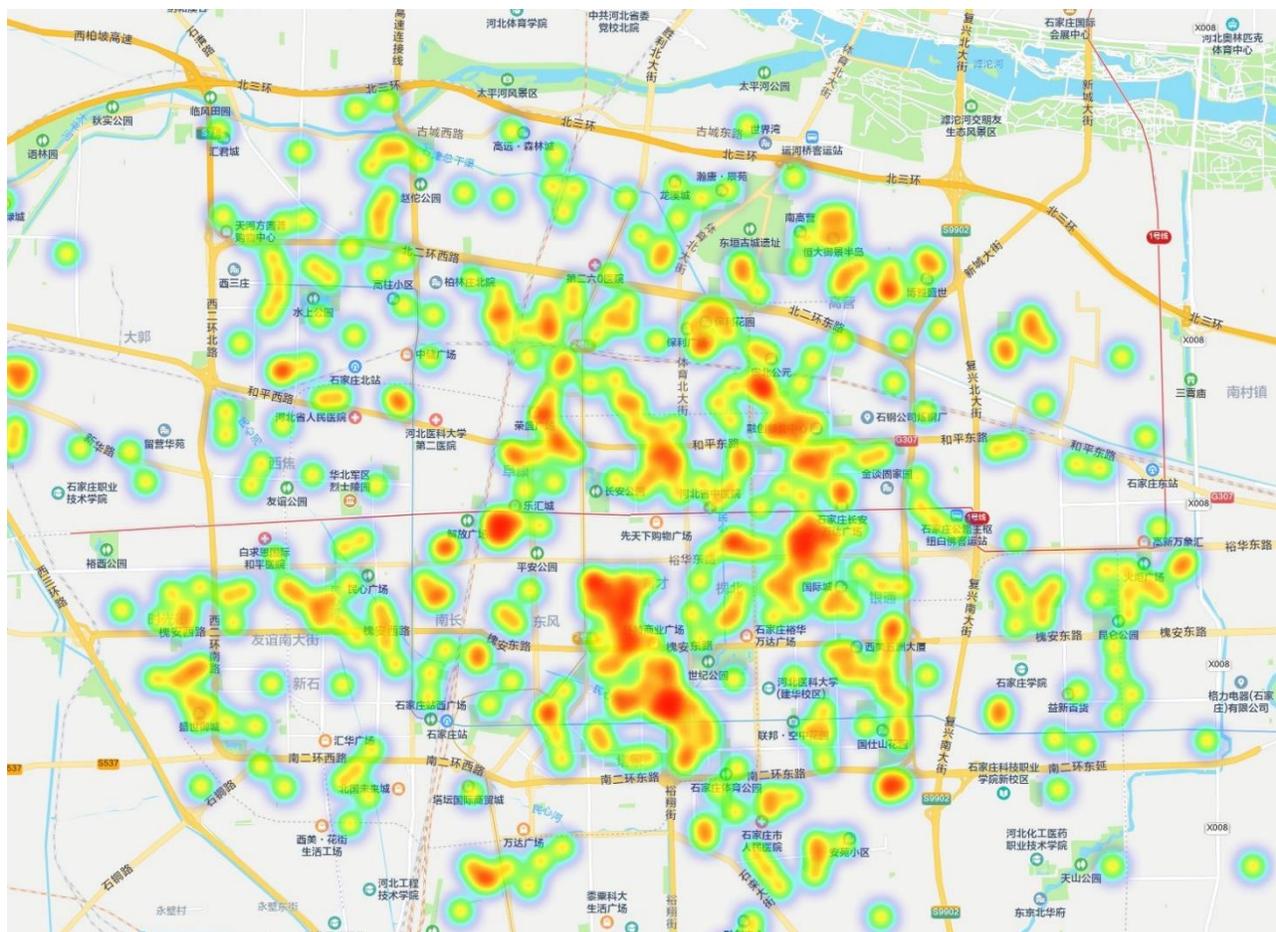
从贝壳找房公布的成交房源面积来看，本月80-100㎡成交量最大，占总成交量的**31.33%**；其次为100-120㎡，占总成交量的**18.60%**；100-120㎡占总成交量的**18.60%**。60㎡以下占总成交量的**11.24%**，120㎡以上改善型大户型占总成交量的**22.85%**。

从贝壳找房公布的成交房源总价来看，60-80万元占比**20.85%**，80-100万元占比**19.60%**，100-120万元占比**16.98%**，40-60万元占比**14.23%**；100万元以内合计占比**60.30%**，120万元以上合计占比**22.73%**。



## 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、桥西区**，成交量较大的板块有天山海世界板块、跃进板块、富强板块、四十中学板块、高营板块、古城村板块、丰收路板块、高柱板块、翟营板块、南三条板块、谈固板块、十里铺板块、赵陵铺板块、众美板块、胜北板块等；交易活跃度较高的小区有龙溪东苑、联强小区、永邦天汇、燕港新村、电业小区、阿尔卡迪亚荣景园、安锦云庭、天山国宾壹号、同祥城、白佛家园、北城国际B区、龙溪城、前太保新区、北方设计院宿舍四区、建和园、经编厂宿舍等。



### 住宅市场小结

2025年11月石家庄房地产市场延续下行态势，新房成交量连续三月走低，本月更是跌破2000套关口；存量房市场则呈现量升价跌的分化特征，市场下行压力持续加大。据石家庄市住房和城乡建设局网签成交数据显示，当月新建商品住宅网签成交1904套，环比下跌11.93%，同比跌幅达41.27%；总成交面积242974.77 m<sup>2</sup>，环比下跌8.18%，同比下跌43.54%，网签备案房源套均面积达127.61 m<sup>2</sup>，凸显改善型需求已成为新房市场的主导力量。存量房市场方面，住宅类网签成交3379套，环比上涨13.85%，同比下跌23.47%；总成交面积319593.43 m<sup>2</sup>，环比上涨13.69%，同比下跌19.99%，网签备案房源套均面积为94.58 m<sup>2</sup>，以刚需户型为主。价格层面，主城区存量房价格延续下行走势，嘉泽房易估系统监测数据显示，11月存量房基价为10523元/m<sup>2</sup>，环比下跌3.04%，同比下跌10.21%；贝壳平台数据则显示当月价格出现小幅反弹。从小区成交表现来看，活跃度较高的房源多集中于两类：一类是联强小区、燕港新村、电业小区、阿尔卡迪亚荣景园等强学区属性小区；另一类是天永邦天汇、同祥城、白佛家园、北城国际、龙溪城等总价较低的次新房小区。

# 谢 谢



嘉泽评估



嘉泽顾问



嘉泽房易估