

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、文脉赓续、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。

廊坊市

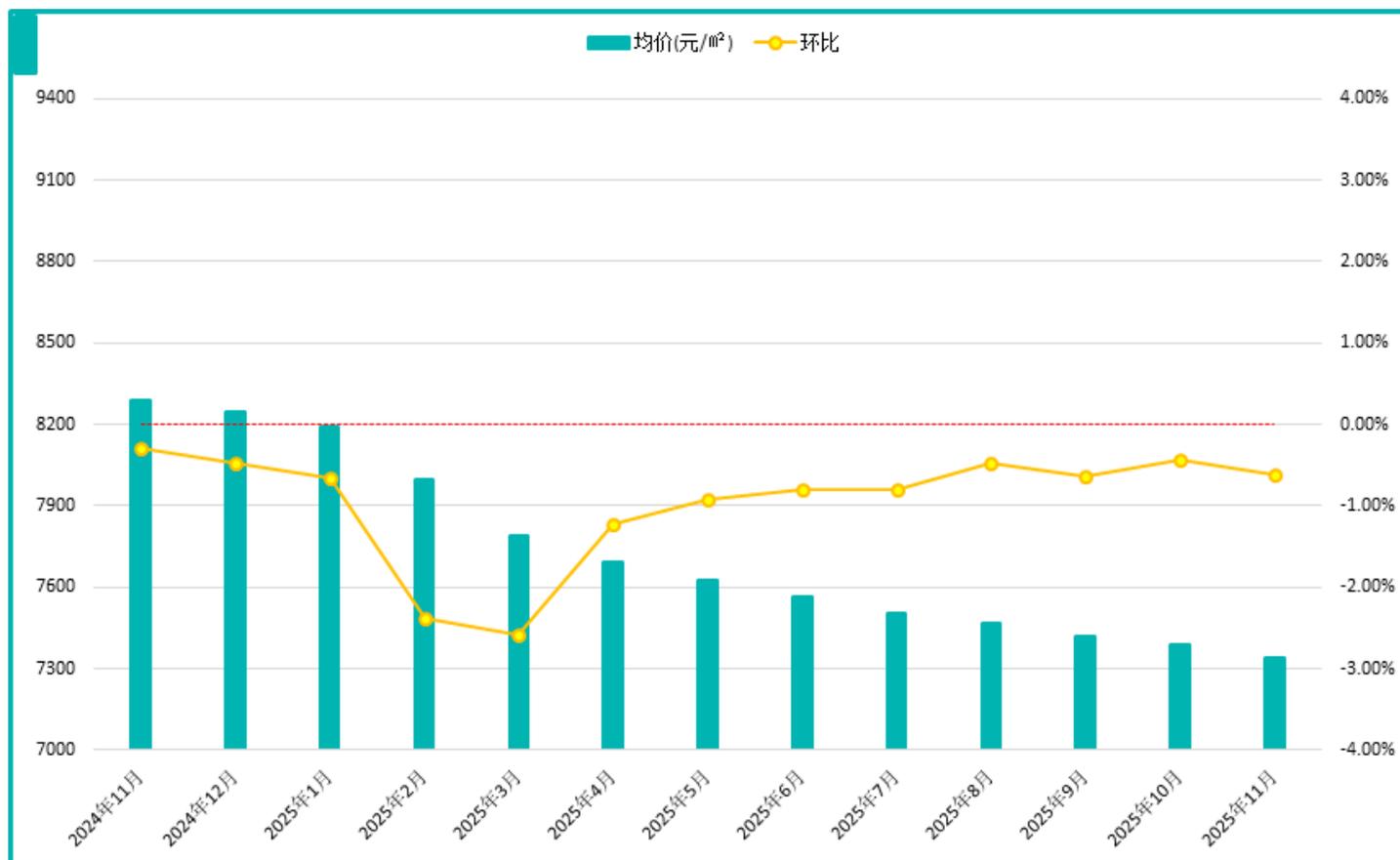
本月廊坊市主城区一级土地市场无土地成交（不含工业、仓储用地）。

土地市场小结

本月廊坊市主城区一级土地市场无土地成交（不含工业、仓储用地）。截止2025年11月，廊坊市主城区今年共成交9宗地，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仍将持续较长一段时间，短期内难见明显回暖迹象。

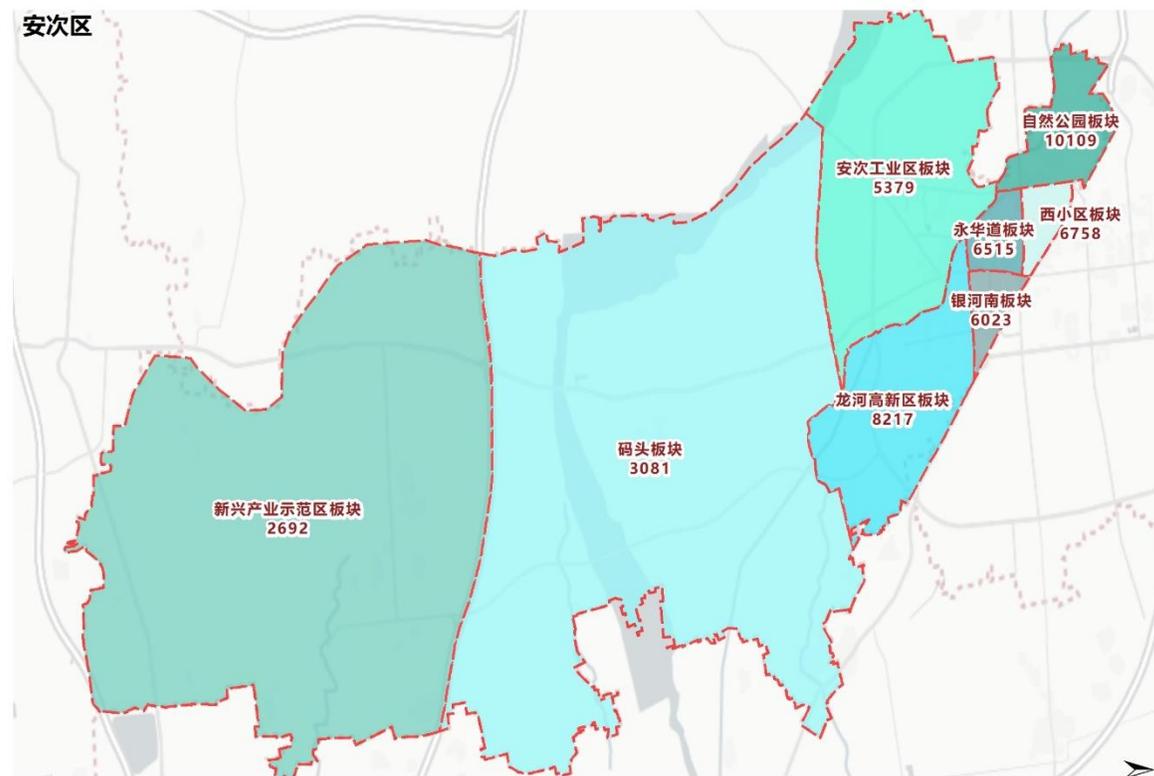
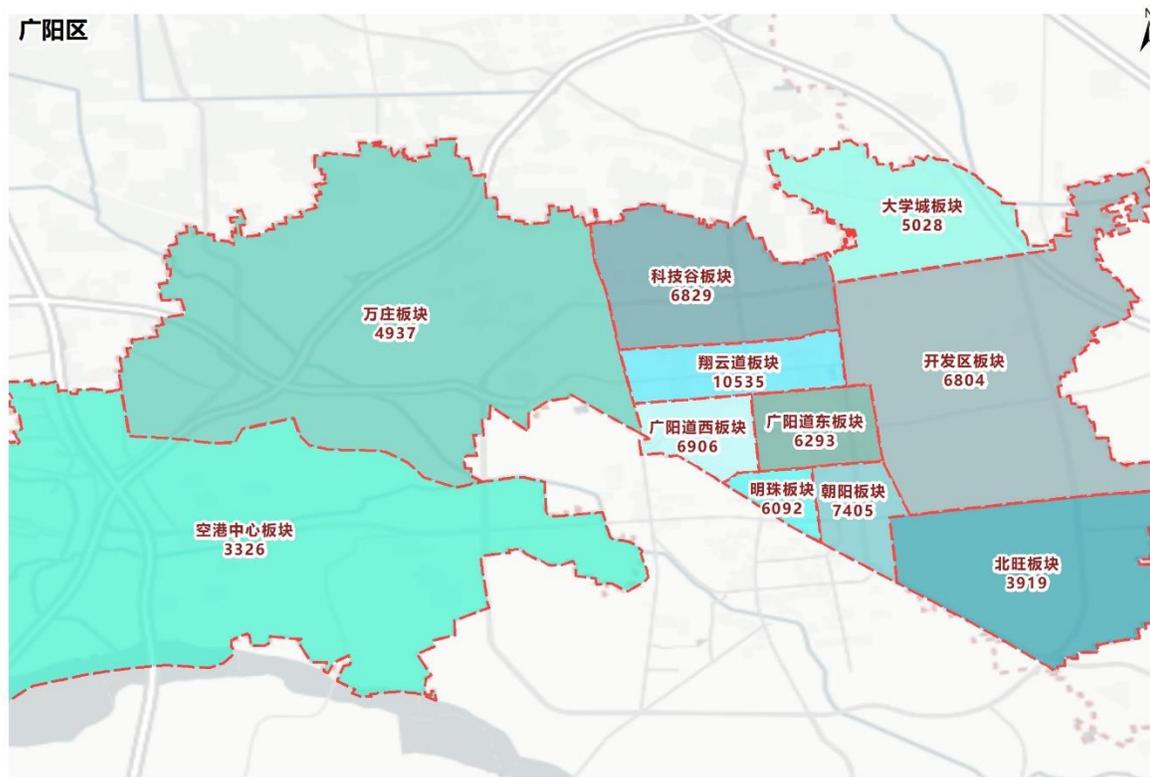
存量住宅市场

嘉泽房易估系统监测数据显示，2025年11月廊坊市主城区存量房基价为**7342**元/㎡，环比下跌0.61%，同比下跌11.40%。



廊坊市住宅价格监测

根据嘉泽房易估系统监测结果，2025年11月板块基价前三的是**翔云道板块**（10535元/m²）、**自然公园板块**（10108元/m²）、**龙河高新区板块**（8217元/m²）。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

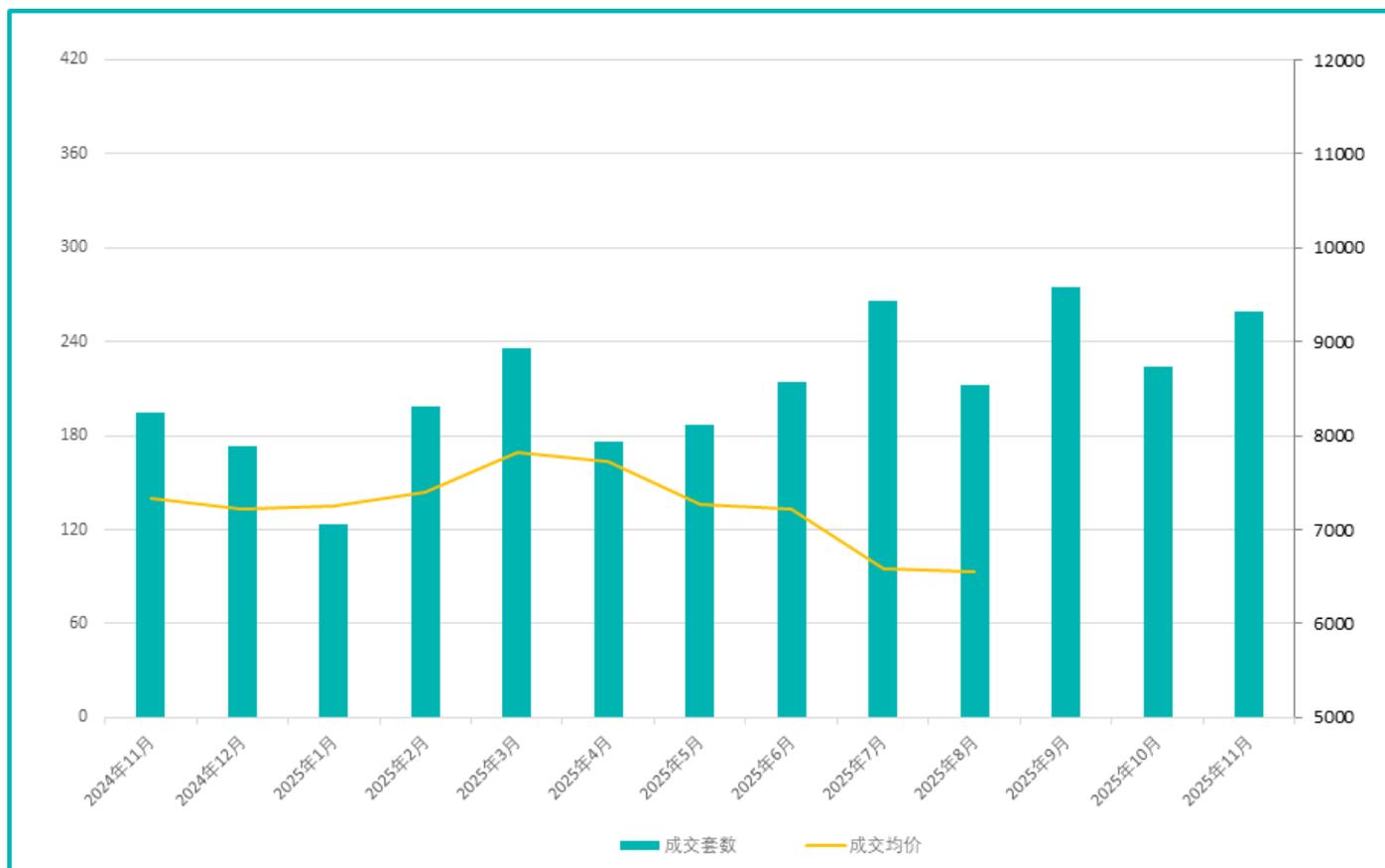
行政区	小区	均价	备注
广阳区	兰亭雅居	31000	别墅
广阳区	国际花园	28000	独栋28000, 联排25000
广阳区	艾力枫社	25000	别墅
广阳区	中交泰合郡	21000	洋房21000, 高层18000
广阳区	梅花公寓	17000	高层
广阳区	孔雀城大公馆	16000	高层
广阳区	万科翡翠华章	15000	高层
广阳区	荣盛华府	14500	高层
广阳区	新世界花园二区	10800	洋房
广阳区	东方花园别墅	17000	别墅
广阳区	荣盛锦绣豪庭	13500	高层
广阳区	盛德紫悦府	13500	高层13500, 多层12700
广阳区	荣盛锦绣御府	13500	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

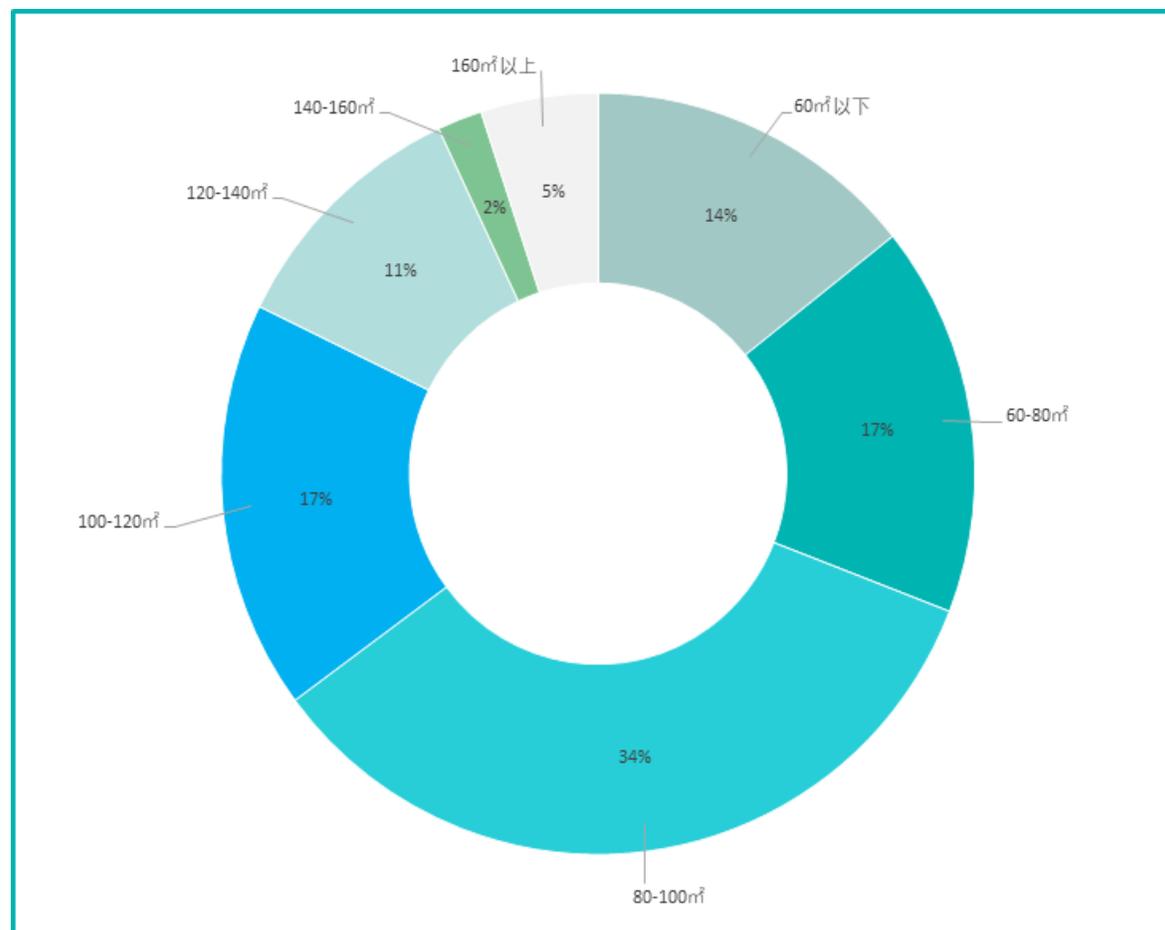
贝壳平台成交分析

从贝壳找房公布的成交数据看，2025年11月主城区住宅类存量房总成交套数为**259套**，总成交面积为24486.48㎡，成交房源套均面积**94.54㎡**，平均成交周期**155天**。



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，占总成交量的**33.98%**；其次为**100-120m²**，占总成交量的**17.37%**；**60-80m²**占比为**16.60%**；**120m²**以上改善型大户型成交占比为**17.76%**。



住宅市场小结

从当前市场表现来看，廊坊市主城区房地产市场虽仍面临一定下行压力，贝壳平台成交数据显示，2025年11月住宅类存量房总成交259套，套均面积降至94.54m²，平均成交周期缩短至155天，成交效率较前期有所提升；成交结构呈现鲜明的刚需主导特征，100m²以内小户型房源成交占比达64.87%，成为绝对成交主力，这一数据既印证了刚需需求的持续释放，也反映出改善型与投资性需求仍处于观望状态。当前，廊坊市主城区房地产市场要实现“企稳止跌”并巩固回暖势头，仍需政策端持续发力释放合理住房需求——如借助秋季房博会等官方平台进一步提振市场信心，同时离不开整体经济环境改善、居民收入预期回升的协同支撑，短期内市场大概率将延续“温和调整、逐步修复”的态势。

谢 谢



嘉泽评估



嘉泽顾问



嘉泽房易估