

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。

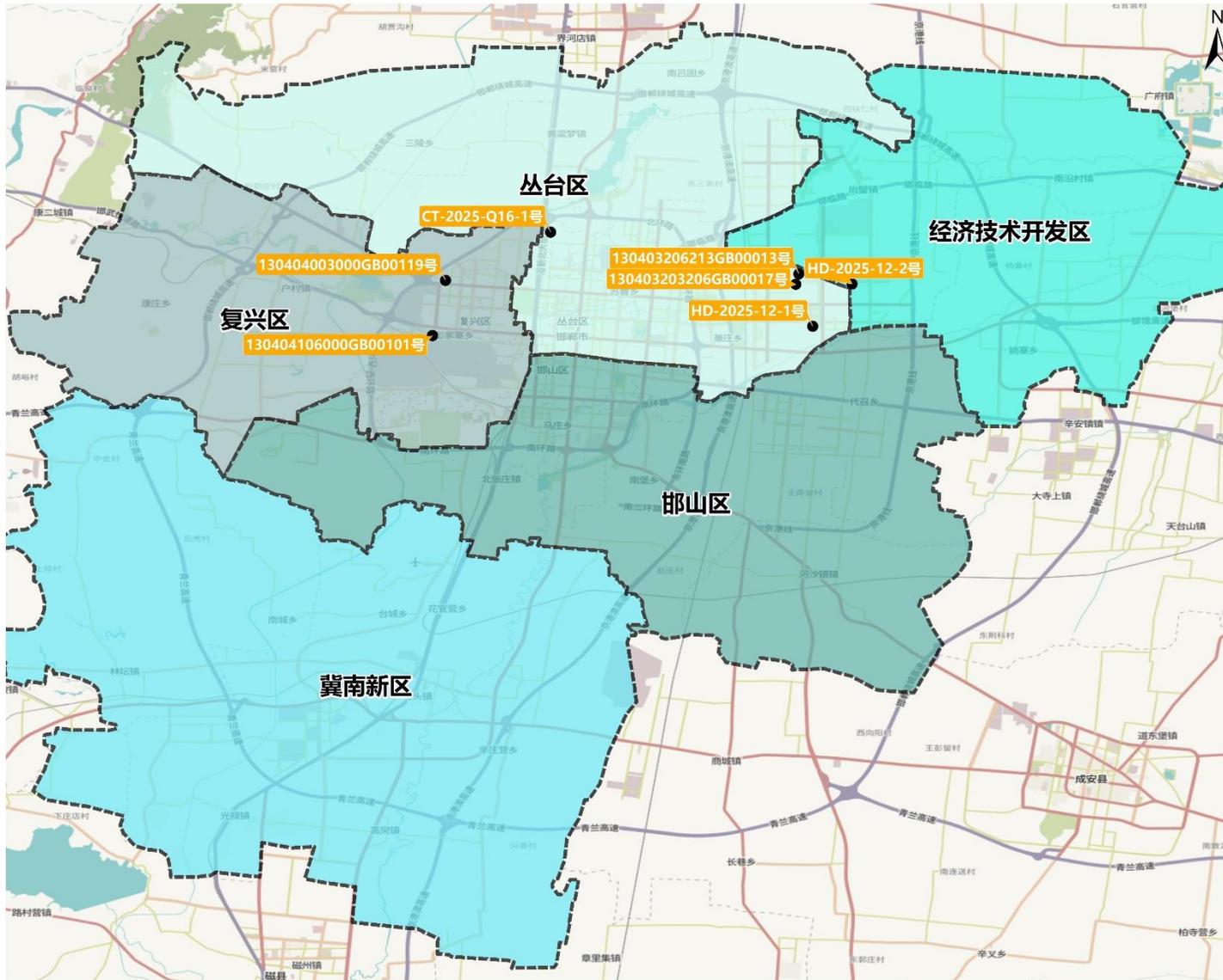
邯郸市

11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3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138816.82㎡（约合208.23亩），总成交金额10.9019亿元。成交宗地从位置看丛台区4宗、复兴区2宗、经开区1宗；从土地性质看7宗地均为住宅用地。

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
2025-11-10	拍卖	HD-2025-12-1号	丛台区	崇礼街以东、丛台路以南	住宅	32234.15	> 1.0, ≤1.5	70年	31500.00	邯郸市惠宸房地产开发有限公司
2025-11-10	拍卖	HD-2025-12-2号	经开区	简相如大街以东、北仓路以南、安顺街以西、安庆路以北	住宅	25121.71	> 1.0, ≤1.5	70年	14700.00	邯郸市荣科房地产开发集团有限公司
2025-11-12	拍卖	130403203206GB00017号	丛台区	廉颇大街以东、北仓路以南、风正街以西、风雅路以北	住宅	22826.62	> 1.0, ≤1.5	70年	15410.00	邯郸市龙城房地产开发有限公司
2025-11-12	拍卖	130403206213GB00013号	丛台区	廉颇大街以东、磁山路以南、风和路以北	住宅	22126.78	> 1.0, ≤1.5	70年	14610.00	邯郸开发区易玺置业有限公司 (邯郸经济技术开发区管理委员会)
2025-11-14	拍卖	130404003000GB00119号	复兴区	联纺路以北、丰泽路以西	住宅	2870.65	> 1.0, ≤1.8	70年	1681.00	邯郸市悦玺房地产开发有限公司 (荣科)
2025-11-14	拍卖	130404106000GB00101号	复兴区	复兴路以北、钢铁街以东	住宅	2558.37	> 1.0, ≤1.8	70年	1018.00	邯郸市星檀惠房地产开发有限公司 (惠山置业)
2025-11-14	拍卖	CT-2025-Q16-1号	丛台区	联华路以南、幸福街以西	住宅	31078.54	> 1.0, ≤1.8	70年	30100.00	邯郸煜弘房地产开发有限公司 (天正)

宗地位置

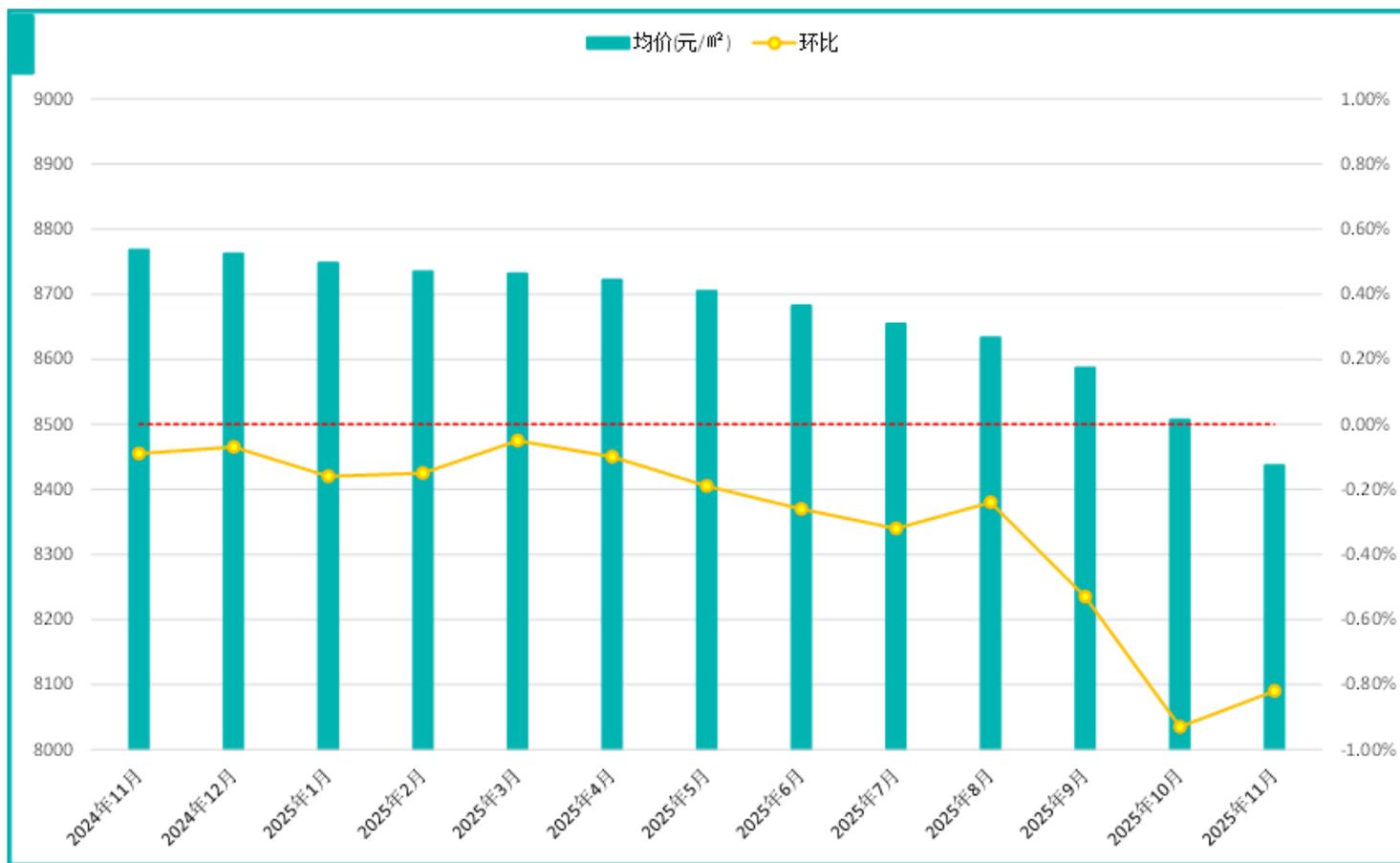


土地市场小结

本月邯郸市主城区一级土地市场开启集中出让模式，7宗住宅用地集中入市。其中位于东部新城的HD-2025-12-1号、CT-2025-Q16-1号两宗地块表现亮眼，分别以62.87%、72.54%的高溢价率成交，其余地块均以底价落锤，拿地主体以本土知名房企为主。这一成交格局，直观体现出当前市场环境下房企差异化的拿地策略：在非核心板块以低成本拿地，保障企业平稳运转；在核心优质区域则不惜高溢价竞夺，为未来市场回暖储备优质资源。从年度成交数据来看，截至2025年11月底，邯郸市主城区已累计成交37宗地（不含工业、仓储用地），总成交面积达939172.76m²（约合1408.76亩），总成交金额49.35亿元。地块类型分布清晰，涵盖24宗住宅用地、7宗商服用地、4宗教育用地及2宗公服用地，土地供应结构与城市居住改善、配套完善的发展需求高度适配。

存量住宅市场

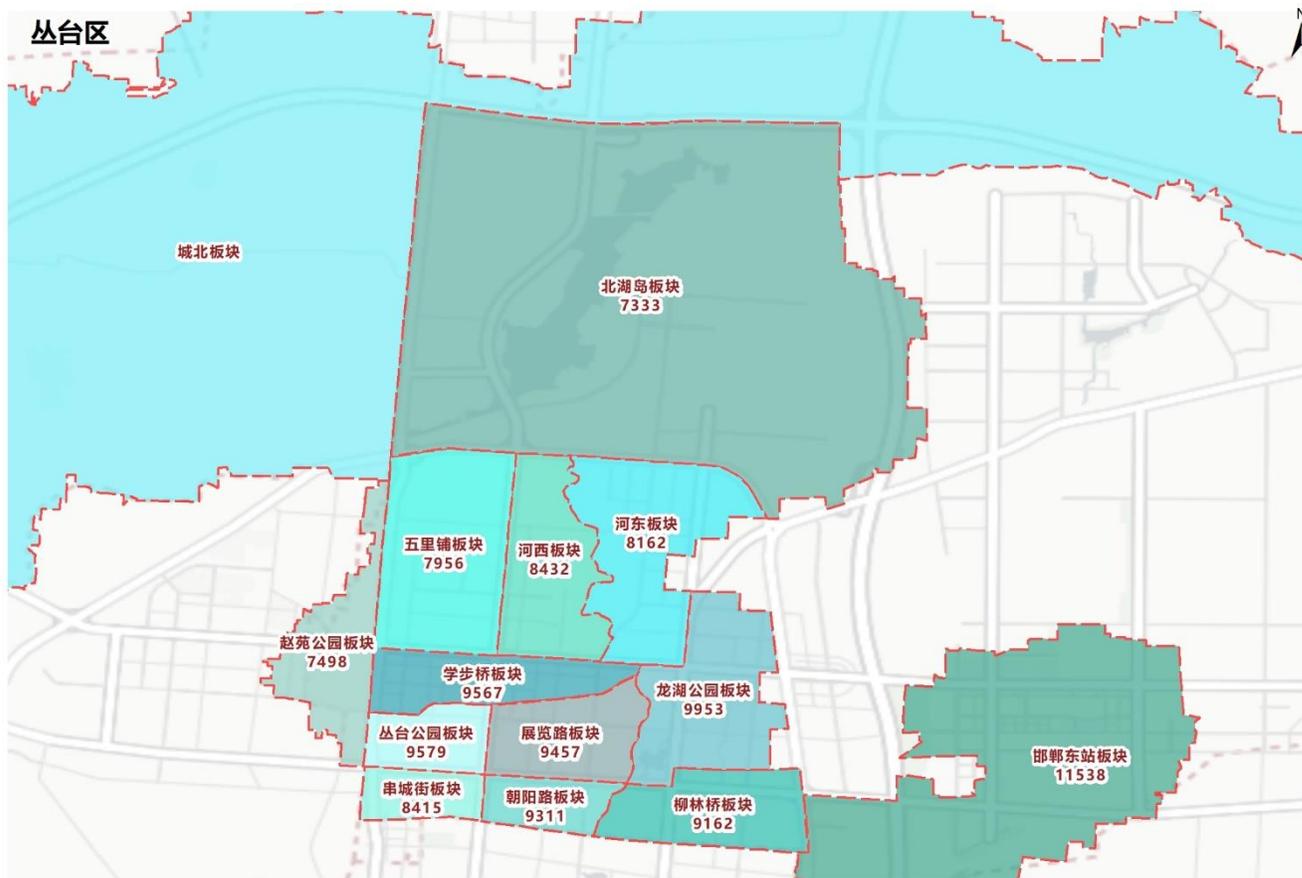
嘉泽房易估系统监测数据显示，2025年11月邯郸市主城区存量房基价为**8437**元/㎡，环比下跌0.82%，同比下跌3.78%。



邯郸市住宅价格监测

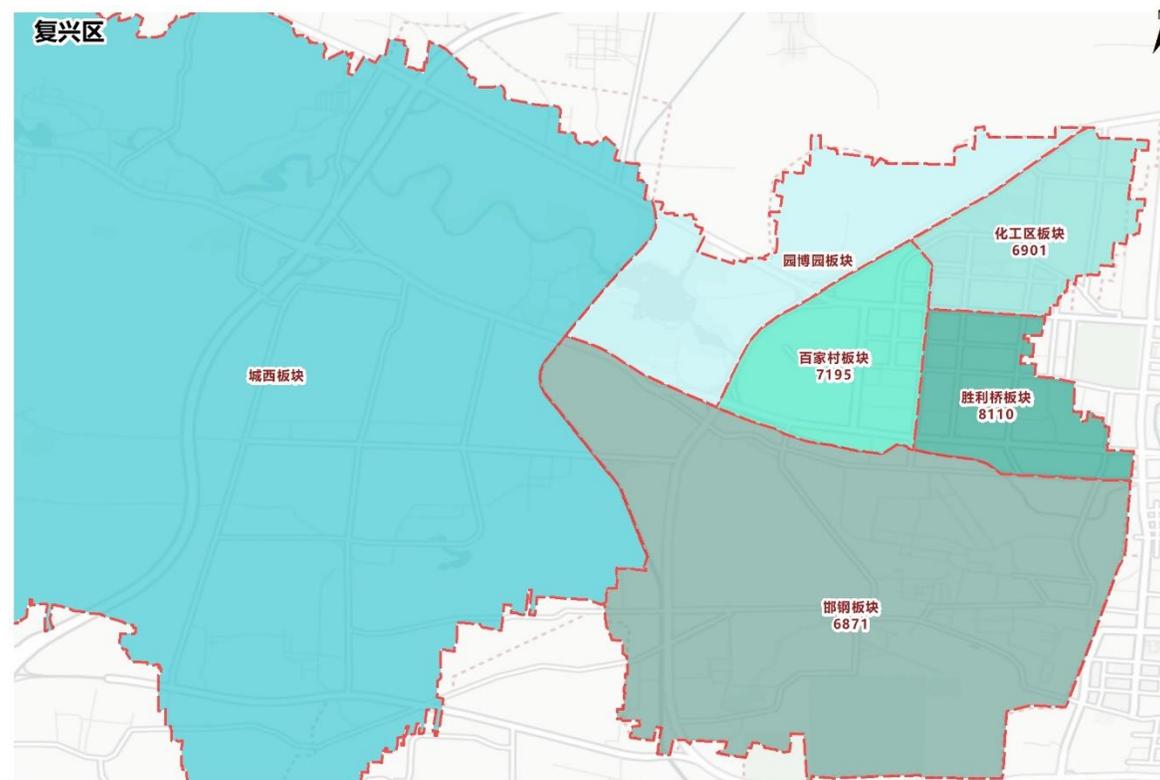
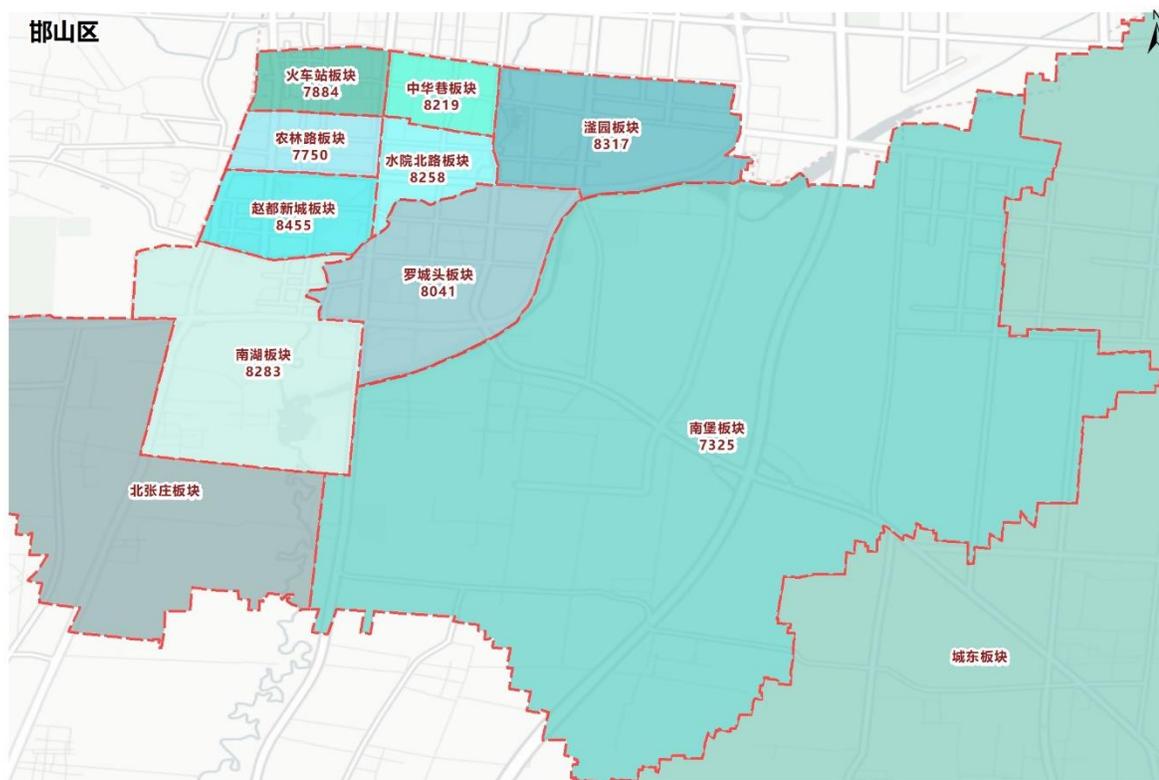
2025年11月邯郸市主城区板块基价前十：

- 【1】 邯郸东站板块 (11538元/平方米)
- 【2】 龙湖公园板块 (9953元/平方米)
- 【3】 高开板块 (9685元/平方米)
- 【4】 丛台公园板块 (9579元/平方米)
- 【5】 学步桥板块 (9567元/平方米)
- 【6】 展览路板块 (9457元/平方米)
- 【7】 朝阳路板块 (9311元/平方米)
- 【8】 柳林桥板块 (9162元/平方米)
- 【9】 赵都新城板块 (8455元/平方米)
- 【10】 河西板块 (8432元/平方米)



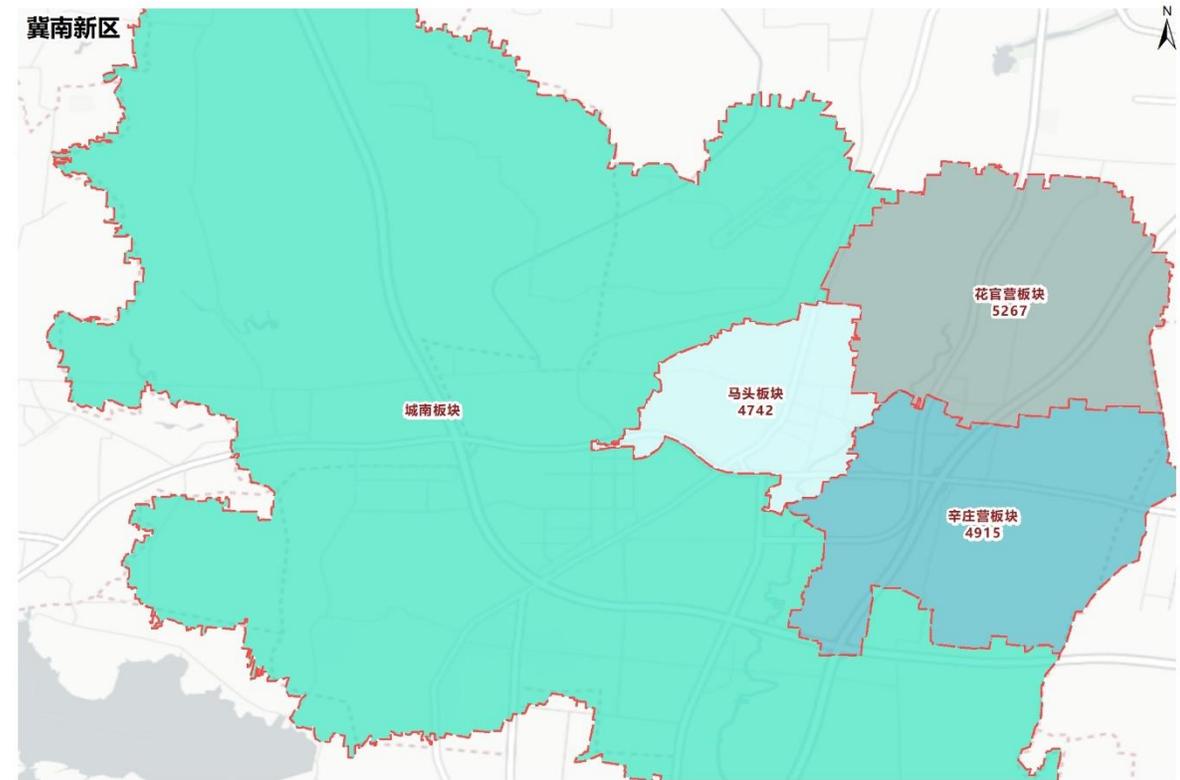
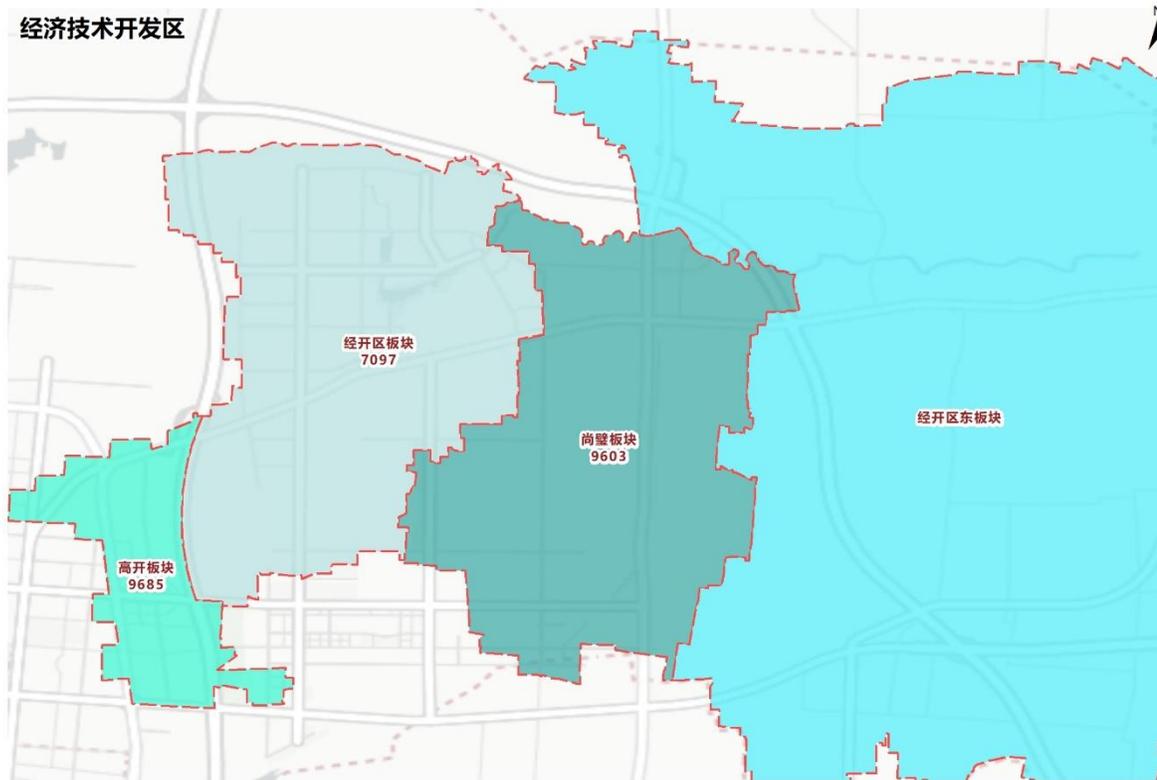
主城区板块监测图

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

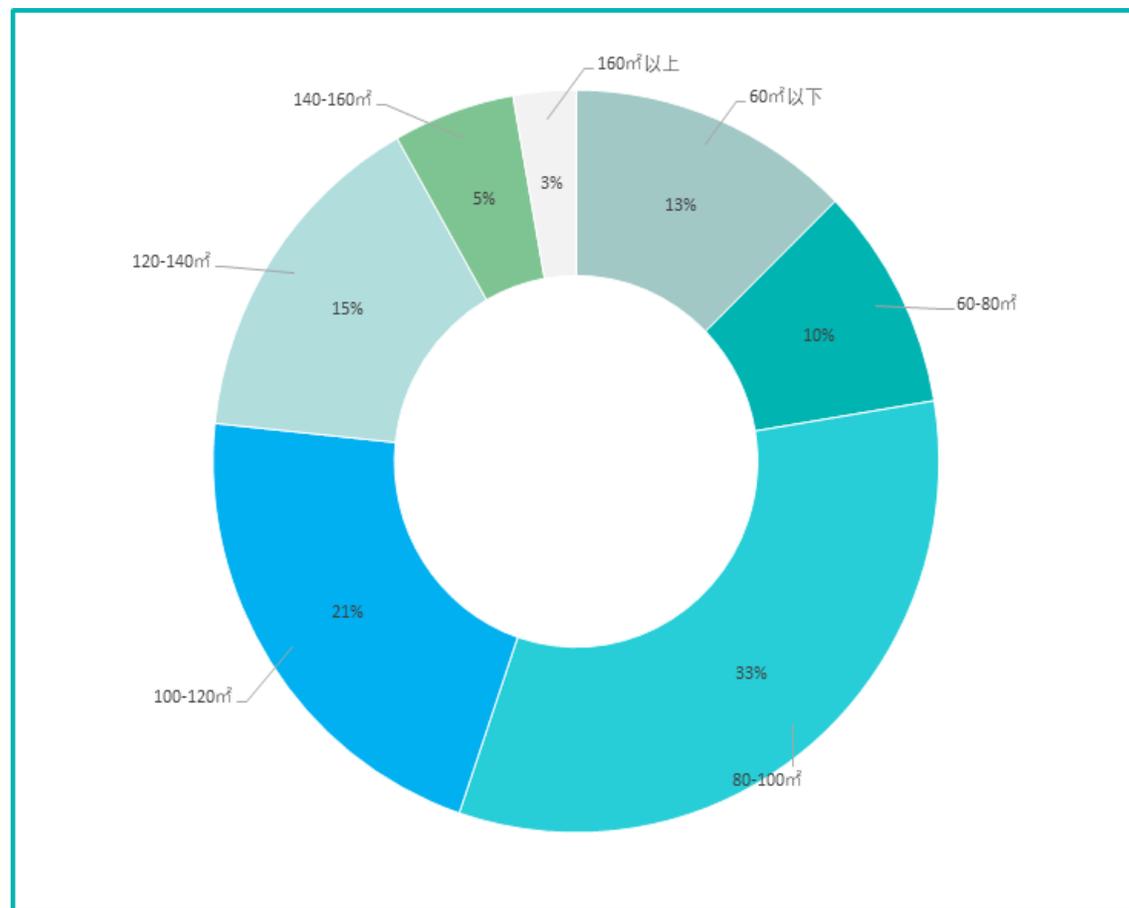
贝壳平台成交分析

从贝壳找房公布的成交数据看，2025年11月主城区住宅类**存量房总成交套数为675套**、总成交面积为65871.98平方米。成交套数**环比下跌6.12%**，**同比上涨6.30%**，成交房源套均面积97.59m²，平均成交周期为166天。



成交结构

从贝壳找房公布的成交房源面积来看，80-100㎡成交量最大，成交占比均为**25.78%**；其次为100-120㎡，成交占比为**20.15%**；120-140㎡成交占比为**18.52%**；60㎡以下成交占比为**16.15%**；120㎡以上改善型大户型成交占比为**26.08%**。



住宅市场小结

2025年11月，邯郸市主城区房地产市场呈现显著的“土地市场热、商品房市场冷”分化格局。一级土地市场迎来集中供应，优质地块竞争激烈；存量房市场则延续下行态势，成交量持续收窄，市场调整压力仍存。本月主城区一级土地市场迎来集中供应窗口期，多宗住宅用地密集入市，市场表现活跃。其中2宗核心优质地块竞争尤为激烈，均实现高溢价成交，凸显房企对邯郸核心区域土地价值的认可。从拿地主体来看，本月成交地块的竞得企业以本土知名房企为主，反映出本土企业在当前市场环境下对本地核心优质资源的布局信心。存量房市场方面，贝壳平台数据显示，本月主城区住宅类存量房成交675套，环比下跌6.12%，同比上涨6.30%；成交房源套均面积97.59m²，平均成交周期166天，市场流通效率有所下降。成交结构方面延续此前稳定格局，刚需与改善型需求仍是市场绝对主力，80-120m²中间户型交易活跃度最高，大户型成交占比持续处于相对低位，市场需求结构未发生明显变动。

谢 谢



嘉泽评估



嘉泽顾问



嘉泽房易估