

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。

（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、以需定购，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。

（2）11月13日 唐山市提高偿还住房贷款本息提取频次

11月13日，唐山市住房公积金管理中心发布通知，为减轻还贷压力，方便缴存人按月偿还贷款本息，扎实推进“惠民公积金、服务暖人心”行动实施，结合我市实际，现就提高偿还住房贷款本息提取频次事宜通知如下：缴存人在偿还住房贷款本息期间，使用偿还贷款本息手续提取住房公积金的，提取频次由之前的每个自然年度内可提取一次调整为每个自然月内可提取一次，其他相关提取规定不变。本通知自2025年11月17日起实施。

唐山市

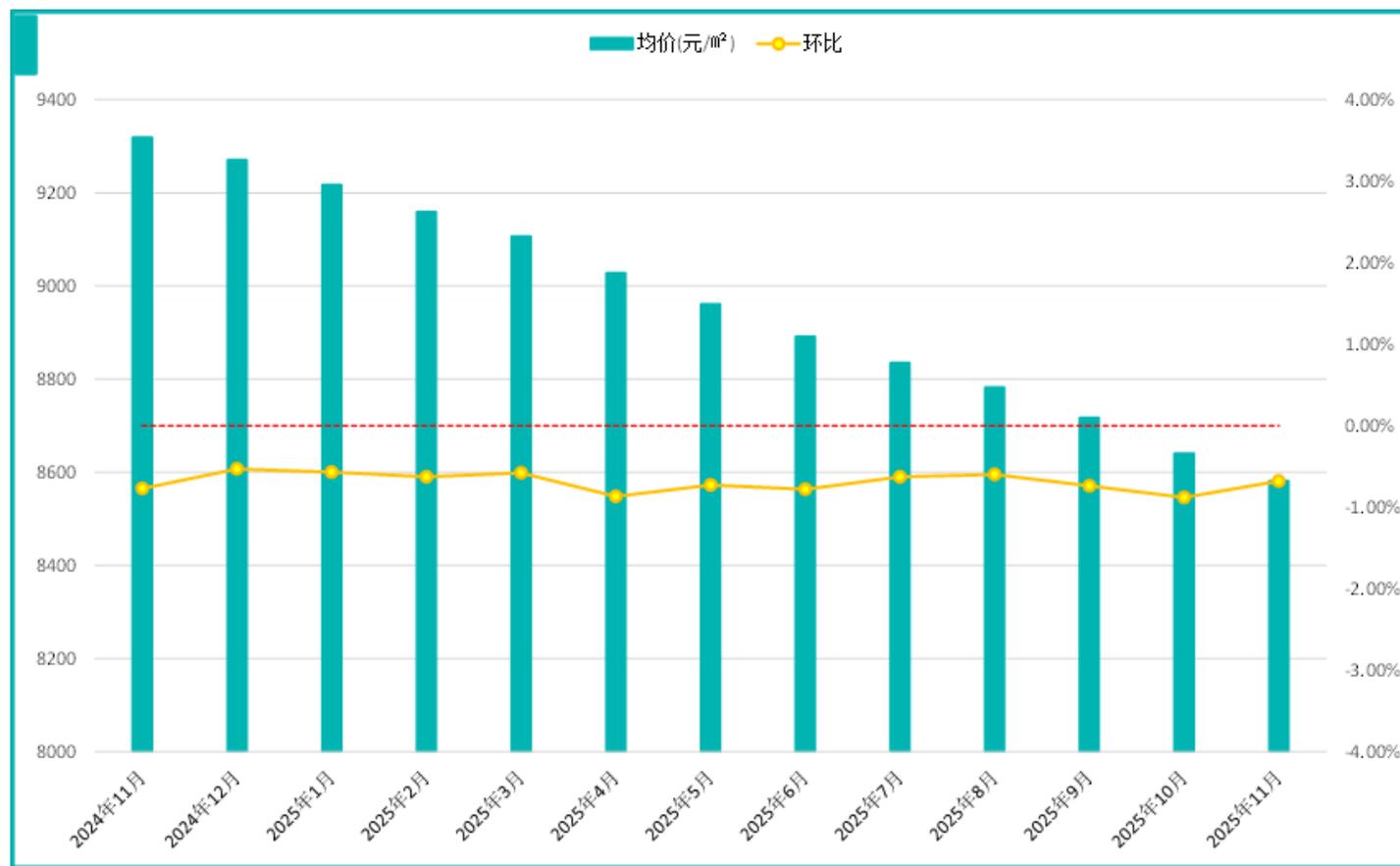
10月主城区（路北区、路南区、高新区）共有1个批次2宗住宅用地（不含工业、仓储用地）入市，最终2宗地均成功出让，成交土地面积48390.73m²（约合72.59亩），成交金额4.11亿元。成交宗地从位置看两宗地均位于路北区；从土地性质看均为住宅用地。

土地市场小结

本月唐山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，唐山市主城区今年成交8宗地，其中5宗住宅用地、1宗商服用地、1宗体育场馆用地、1宗交通运输用地。当前唐山市主城区新房库存处于高位，去化周期较长，预计在短期内主城区一级土地市场仍将维持低位运行态势。

存量住宅市场

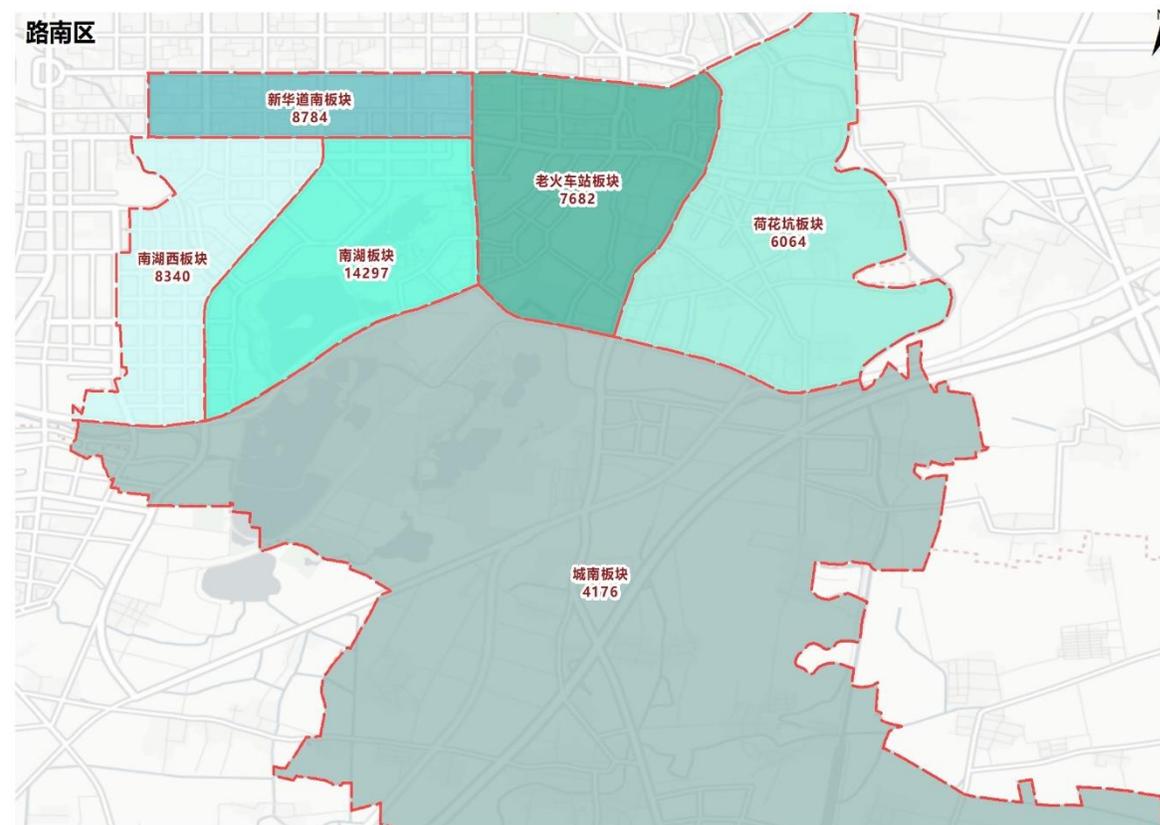
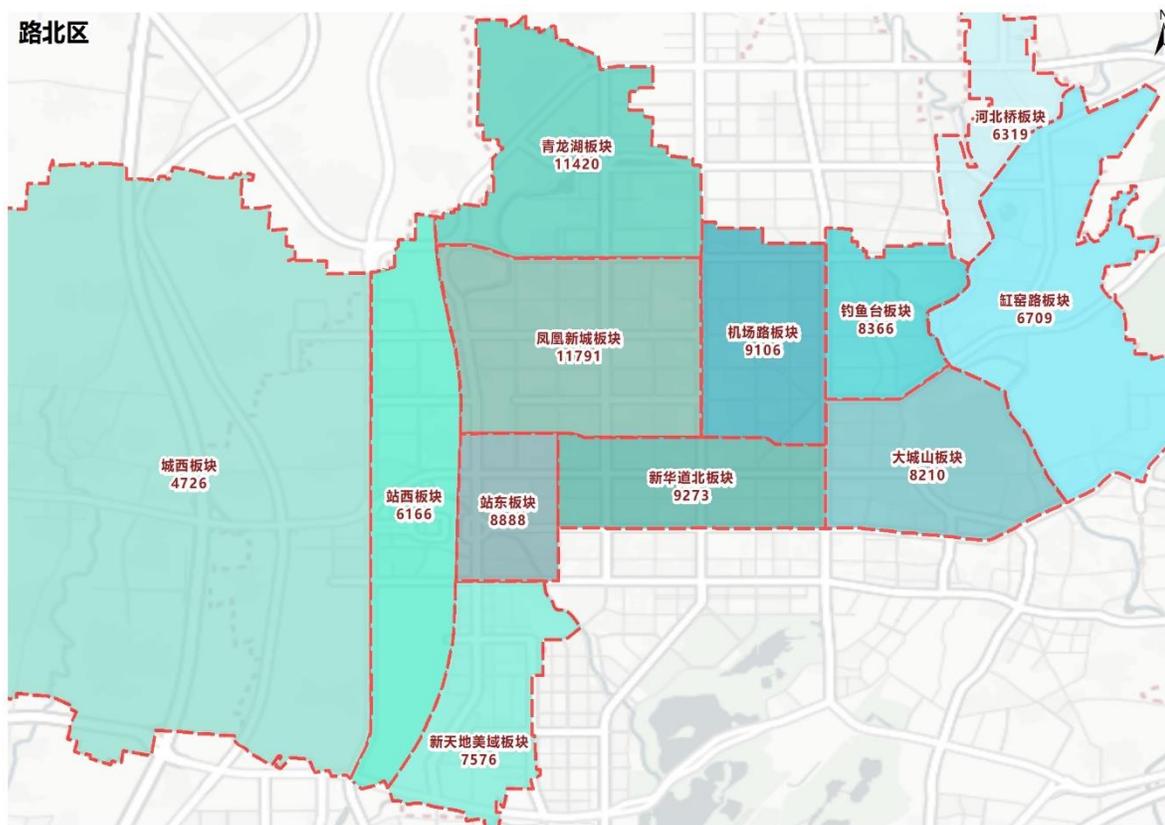
嘉泽房易估系统监测数据显示，2025年11月唐山市主城区存量房基价为8581元/m²，同比下跌7.92%，环比下跌0.68%。



唐山市住宅价格监测

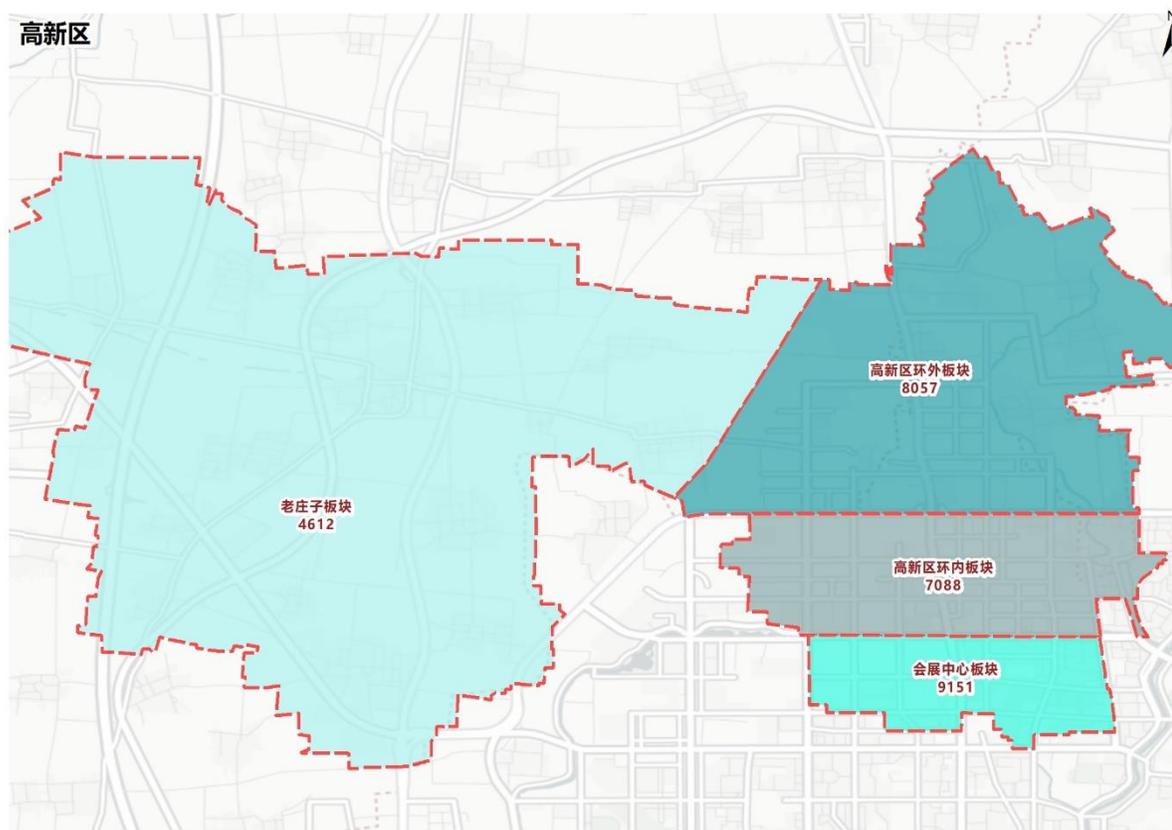
根据嘉泽房易估系统监测结果，2025年11月板块基价前三的是南湖板块（14279元/m²）、凤凰新城板块（11791元/m²）、青龙湖板块（11420元/m²）。

主城区具体板块价格如下：



主城区板块监测图

唐山市住宅价格监测



主城区板块监测图

唐山市各行政区热点小区基准价格

路北区热点小区

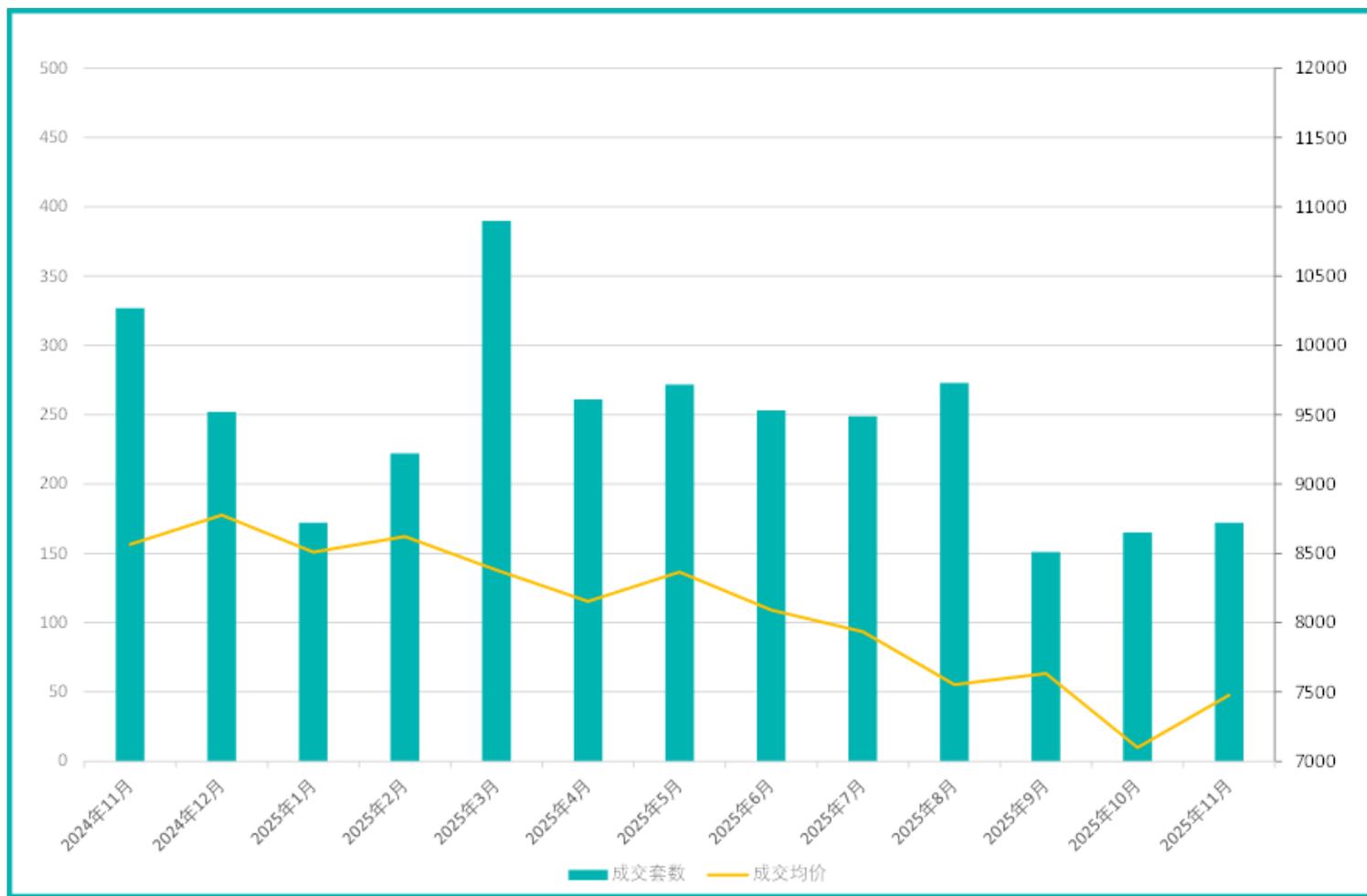
行政区	小区	均价	备注
路北区	唐城壹零壹 (别墅)	45000	别墅
路北区	富力十号	29000	洋房, 叠拼
路北区	铂悦景苑 (铂悦山)	23500	洋房
路北区	陕建唐沣壹号院	23000	小高层
路北区	景泰翰林 (二区别墅)	23000	别墅
路北区	虹源里鹭港 (别墅)	23000	别墅
路北区	万橡府	19600	洋房, 小高层
路北区	凤栖里瑞泽苑 (建投熙湖)	19500	洋房, 高层
路北区	天景美地	19000	洋房, 别墅
路北区	光明西里翠锦园 (天正凤麟里院)	18600	高层
路北区	禹州凤凰府	18500	洋房, 小高层
路北区	海航叠山院	18300	洋房
路北区	万科金城缙香二期	18000	高层
路北区	晨源里康馨雅苑	17900	高层
路北区	唐城壹零壹	17800	高层
路北区	中海九樾	17500	小高层
路北区	五家庄金乐府	17000	洋房
路北区	迎风里梧桐府	17000	高层
路北区	雅颂居	16800	高层
路北区	荣盛新城熙堂尚院	16500	洋房

路南区热点小区

行政区	小区	均价	备注
路南区	瑞宫	27800	别墅
路南区	中骏南湖香郡	25000	别墅
路南区	南新西里湖滨花园 (仁恒金沙府)	22000	叠拼别墅
路南区	南湖西里红郡 (万科红郡)	21000	别墅
路南区	中海枫丹公馆	20000	洋房
路南区	荣盛碧桂园玖玺台	17800	洋房
路南区	正泰里春晓 (南湖春晓风荷苑)	16000	高层
路南区	双杰里湖滨花园 (仁恒公园四季)	15800	高层
路南区	双杰里橡红苑 (南湖橡树湾)	15000	高层
路南区	融创壹品南湖	15000	高层
路南区	瑞宫天屿居	14500	洋房
路南区	双杰里凤城天鹅湖庄园	14500	小高层, 高层
路南区	逸景中央美墅(别墅)	14500	别墅
路南区	万科翡翠观唐	14000	高层
路南区	双杰里湖滨花园 (仁恒湖滨城)	13500	高层
路南区	南湖西里润园 (新华联国花园)	13500	高层
路南区	中冶德贤公馆	13500	洋房
路南区	南湖西里红郡 (万科温莎堡)	13000	洋房
路南区	南湖东里丽湖馨苑 (南湖壹号)	13000	别墅
路南区	南湖中央广场悦府	12500	小高层

贝壳平台成交分析

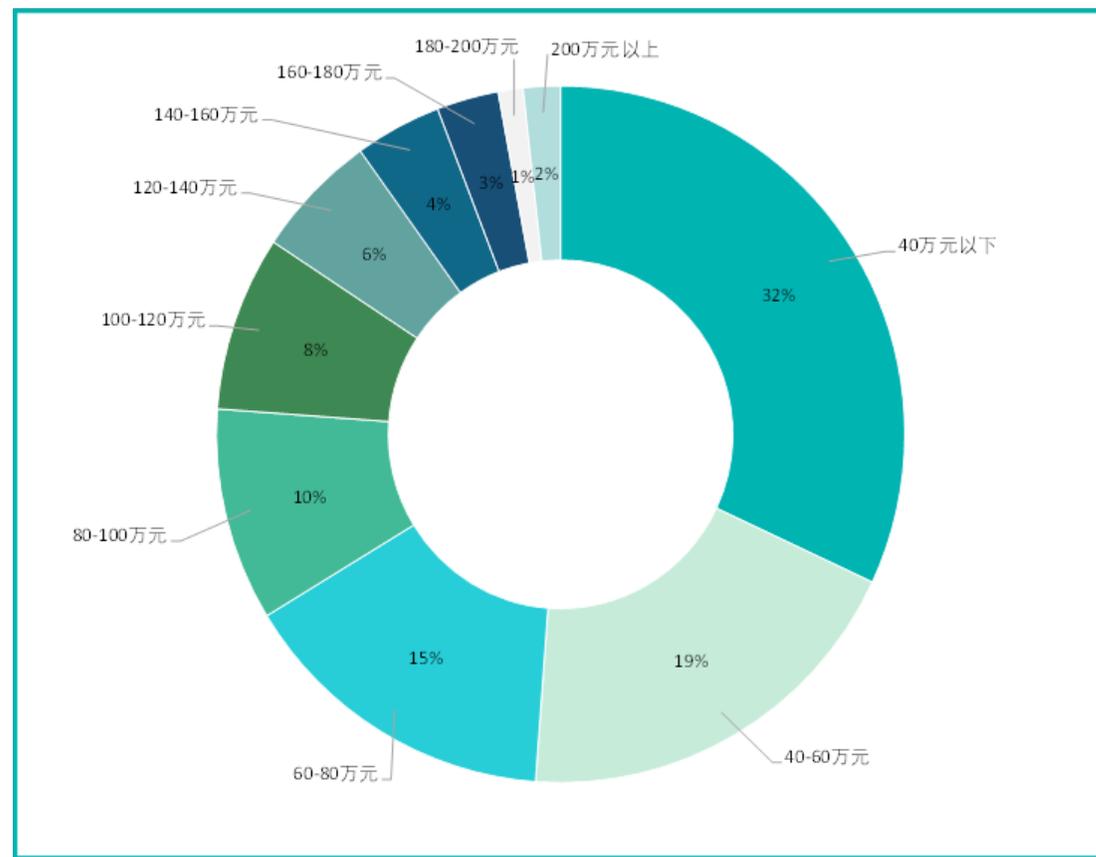
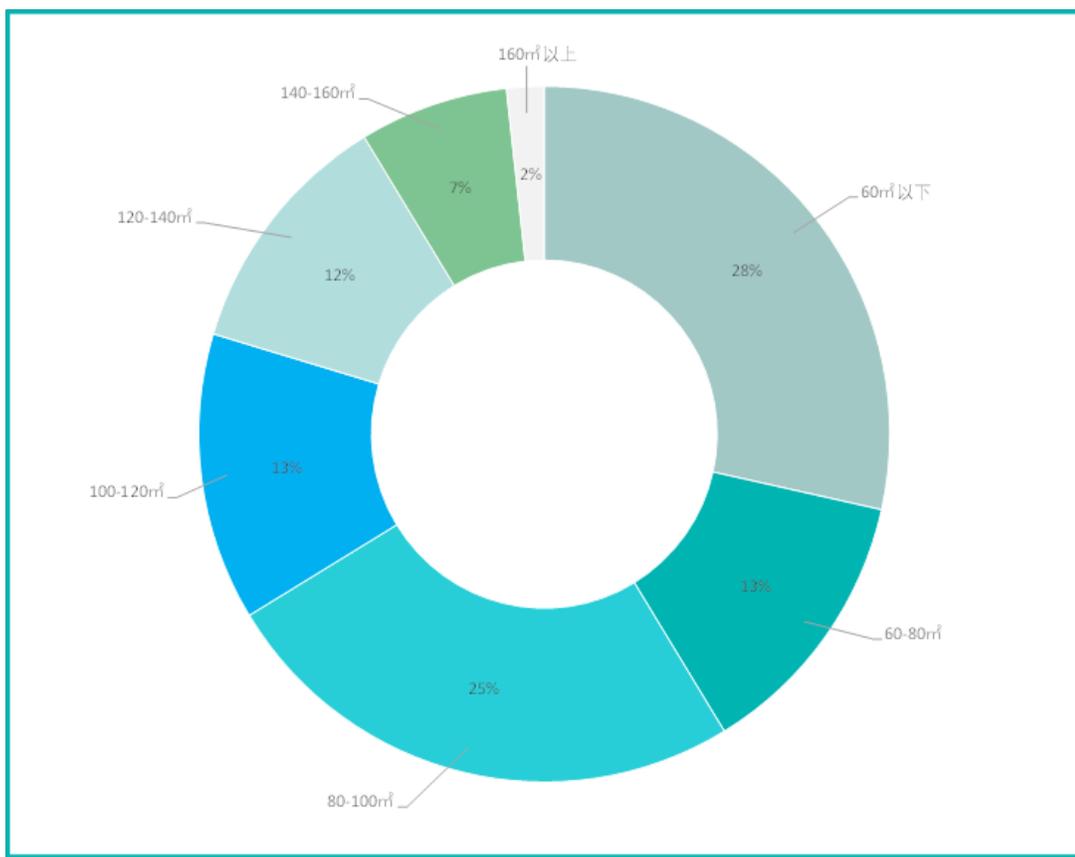
从贝壳找房公布的成交数据看，2025年11月主城区住宅类存量房总成交套数为**172套**、总成交面积为**15260.39m²**，成交均价为**7478.12元/m²**。成交套数**环比上涨1.24%**，**同比下跌47.40%**，成交均价环下跌5.33%，同比下跌12.68%。成交房源套均面积**88.70m²**，**套均价70.81万元**。



成交结构

从贝壳找房公布的成交房源面积来看，**60m²以下**成交量最大，成交占比**28.49%**；其次为**80-100m²**，成交占比**25.00%**；第三为**100-120m²**，成交占比**13.37%**；**120m²以上**改善型大户型成交占比为**20.53%**。

从贝壳找房公布的成交房源总价来看，**40万元以下**占比**31.98%**，**40-60万元**占比**19.19%**，**60-80万元**占比**15.12%**，**80-100万元**占比**9.88%**，**100-120万元**占比**8.14%**。**80万元以内**合计占比为**66.28%**，**120万元以上**占比**15.70%**。



住宅市场小结

2025年11月，唐山市主城区存量住宅市场延续低迷基调，但相较于前期呈现出“量稳价升”的边际回暖迹象，市场筑底特征进一步凸显。据贝壳平台交易数据显示，本月主城区住宅类存量房成交172套，较上月小幅回升，环比上涨1.24%，同比下跌47.40%；成交均价7478.12元/m²，环比上涨5.35%，同比下跌12.68%，同比跌幅较前期收窄。其他核心交易指标方面，套均面积88.72m²，套均价70.81万元，较上月小幅提升；平均成交周期265天，虽较前期略有缩短，但仍处于高位区间。整体来看，成交量仍处低迷区间，叠加成交周期偏长的现状，反映出市场观望情绪仍未明显消散，购房者置业决策依旧谨慎。成交结构层面，刚需主导特征持续强化。低总价房源凭借性价比优势成为市场成交的核心支撑，成交量占比进一步扩大；反观高总价房源，受众群体有限、买卖双方议价博弈加剧等因素影响，交易难度显著提升，市场呈现“低价房源易成交、高价房源难去化”的鲜明分化格局。展望短期市场，唐山市主城区房地产市场仍面临多重压力尚未缓解：一方面，存量房库存高企，市场去化压力持续存在；另一方面，购房者信心修复进程依旧缓慢，置业观望情绪短期内难以根本扭转。综合供需两端态势及市场预期等核心因素判断，短期内市场仍将延续筑底运行态势，成交量或维持低位波动，成交价格有望在当前区间企稳，整体市场回暖尚需时间积累。

谢 谢



嘉泽评估



嘉泽顾问



嘉泽房易估