

数读河北

2025年12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12月，我国房地产政策环境延续宽松。全国层面，中央经济工作会议继续强调要积极稳妥化解风险，着力稳定房地产市场，因城施策控增量、去库存、优供给，深化住房公积金制度改革，有序推动“好房子”建设，加快构建房地产发展新模式等；全国住房城乡建设工作会议进一步明确了“着力稳定房地产市场，推动房地产高质量发展”的目标任务，并对2026年房地产工作作出具体部署；财政部、税务总局发布公告，个人将购买2年及以上的住房对外销售，免征增值税；住建部发布提升住房品质有关意见，提出完善住房建设标准、提升建筑设计水平、推广应用好材料、发展新型建筑方式、提升运维服务水平、推动既有住房更新改造等多项任务；LPR维持不变。

(1) 12月11日 中央经济工作会议 着力稳定房地产市场

12月10日至11日中央经济工作会议在北京举行。会议确定，要坚持守牢底线，积极稳妥化解重点领域风险。着力稳定房地产市场，因城施策控增量、去库存、优供给，鼓励收购存量商品房重点用于保障性住房等。深化住房公积金制度改革，有序推动“好房子”建设。加快构建房地产发展新模式。积极有序化解地方政府债务风险，督促各地主动化债，不得违规新增隐性债务。优化债务重组和置换办法，多措并举化解地方政府融资平台经营性债务风险。

(2) 12月11日 金融系统工作会议 防范化解金融风险

12月12日，全国金融系统工作会议在京召开。会议表示，要继续着力做好防范化解地方中小金融机构风险、房地产企业涉金融风险、地方政府融资平台金融债务风险工作，严控增量、妥处存量、严防“暴雷”，严厉打击非法金融活动。

(3) 12月18日 中国人民银行 发挥增量政策和存量政策集成效应

12月18日，中国人民银行货币政策委员会召开2025年第四季度例会(总第111次)。会议明确，下一阶段将继续实施适度宽松的货币政策，指出“建议发挥增量政策和存量政策集成效应，综合运用多种工具，加强货币政策调控，根据国内外经济金融形势和金融市场运行情况，把握好政策实施的力度、节奏和时机”，“保持流动性充裕，使社会融资规模、货币供应量增长同经济增长、价格总水平预期目标相匹配，促进社会综合融资成本低位运行”。再次强调要维护资本市场稳定，继续用好证券、基金、保险公司互换便利和股票回购增持再贷款；促进社会综合融资成本低位运行，发挥增量政策和存量政策集成效应。

(4) 12月22日 中国人民银行 LPR下调维持不变

12月22日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2025年12月22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7个月保持不变。以上LPR在下一次发布LPR之前有效。

(5) 12月23日 住建部 着力稳定房地产市场，加快构建房地产发展新模式

12月22日至23日，全国住房城乡建设工作会议在北京召开，在来年房地产相关工作的安排上明确的重点是：因城施策控增量、去库存、优供给，结合城市更新、城中村改造盘活利用存量用地，推动收购存量商品房用作保障性住房、安置房、宿舍、人才房等。具体涉及保障房供应、“好房子”、白名单、地方自主调控、做实房地产开发项目公司制、推行主办银行制、推行现房销售制、规范预售资金监管、深化公积金制度改革等方面。会议指出，“十五五”时期推动房地产高质量发展，要准确把握房地产市场供求关系的重大变化，看到我国新型城镇化仍在持续推进，城市存量优化调整也有广阔空间，人民群众对“好房子”形成新期待，房地产仍有较大发展潜力。要充分认识到二手房交易占比上升是今后一个时期的趋势，把新房市场和二手房市场作为一个整体来看待。

(6) 12月26日 中国人民银行 中国金融稳定报告（2025）发布

12月26日，中国人民银行发布的《中国金融稳定报告（2025）》。下一步，金融系统将实施更加积极有为的宏观政策，加大逆周期和跨周期调节力度，持续防范化解重点领域风险。把促进经济稳定增长、物价合理回升作为货币政策的重要考量，保持流动性充裕，促进社会综合融资成本低位运行。防范化解重点领域金融风险，坚定推进金融支持融资平台债务风险化解工作，积极稳妥处置中小金融机构风险，做好房地产金融宏观审慎管理，牢牢守住不发生系统性金融风险的底线。通过加大跨周期调节、保持流动性充裕，社会综合融资成本有望维持低位稳定，为房地产市场注入信心，助力房价进一步企稳。同时，融资平台债务风险化解的推进，减轻了地方财政对土地市场的依赖，避免土地供应过度承压。这一安排既防范了重点领域风险，又能促进土地市场供求关系趋于平衡，为行业平稳调整提供了有力支撑。

(7) 12月30日 财政部、税务总局 2026年起个人买房满两年卖出时免征增值税

12月30日，财政部、税务总局发布关于个人销售住房增值税政策的公告。个人（不含个体工商户中的一般纳税人，下同）将购买不足2年的住房对外销售的，按照3%的征收率全额缴纳增值税；个人将购买2年以上（含2年）的住房对外销售的，免征增值税。本公告自2026年1月1日起施行。《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）附件3《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》第五条第一款同步停止执行。2026年1月1日前，个人销售住房涉及的增值税尚未申报缴纳的，符合本公告规定的可按本公告执行。

(8) 12月31日 住建部 《关于提升住房品质的意见》发布

12月31日，住房和城乡建设部发布《住房和城乡建设部关于提升住房品质的意见》，文件是继2025年5月实施的国家标准《住宅项目规范》后，对“好房子”制度建设的重大升级。提出了到2030年房屋品质提升的总体目标以及八项重点任务。总体目标为：到2030年，房屋品质提升工程取得显著进展，住房标准、设计、材料、建造、运维水平大幅提升，保障性住房率先建成“好房子”，商品住房更好满足刚性和改善性需求，老房子改造为“好房子”取得明显进展，形成有效支撑住房品质提升的政策体系、标准体系、技术体系和产业体系。八项重点任务分别为：完善住房建设标准、提升建筑设计水平、推广应用好材料、发展新型建造方式、提升运维服务水平、推动既有住房更新改造、强化科技赋能、完善产业支撑。

（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。河北省委经济工作会议在石家庄举行，关于房地产市场方面要求着力稳定房地产市场，因城施策控增量、去库存、优供给，有序推动“好房子”建设，加快构建房地产发展新模式；省直住房公积金中心调整住房公积金贷款利率；石家庄市、秦皇岛市、张家口市等进一步优化公积金政策。。

（1）12月17日 省委经济工作会议 着力稳定房地产市场

12月17日，河北省委经济工作会议在石家庄举行。会议深入学习贯彻习近平总书记重要讲话和中央经济工作会议精神，总结2025年全省经济工作，分析当前经济形势，部署2026年经济工作。会议确定，明年要统筹推进以县城为重要载体的城镇化建设和乡村全面振兴，加快城乡融合发展步伐。提高城乡规划建设水平，高质量推进城市更新，加快建设宜居宜业和美乡村。要牢牢守住不发生系统性风险底线。着力稳定房地产市场，因城施策控增量、去库存、优供给，有序推动“好房子”建设，加快构建房地产发展新模式。积极有序化解地方债务风险，不得违规新增隐性债务。

(2) 12月18日 省委城市工作会议 加快构建房地产发展新模式

12月18日，省委城市工作会议在石家庄举行。会议强调，要优化现代化城市体系，促进大中小城市和小城镇协调发展。要高质量推进城市更新，增强城市综合承载能力。坚持人口、产业、城镇、交通一体规划，完善道路、管网等基础设施，不断优化城市空间结构。稳步推进老旧小区、城中村和危旧房改造，有序推动完整社区和“好房子”建设。要创新治理理念、模式、手段，坚决守住城市安全底线。坚持党建引领，加强网格管理，强化数字赋能，提高城市治理智慧化、精细化水平。着力稳定房地产市场，加快构建房地产发展新模式。

(3) 12月29日 省直住房资金中心 调整住房公积金贷款利率

12月29日，河北省省直住房资金中心发布关于调整住房公积金贷款利率的通知，如下。省直各缴存单位、缴存职工：根据《中国人民银行关于下调个人住房公积金贷款利率的通知》要求，现就我中心2026年1月1日起公积金贷款利率调整有关事项通知如下：调整范围2025年5月8日前已发放且尚未结清的个人住房公积金贷款（含组合贷款中的公积金贷款部分），自2026年1月1日起统一按新利率执行；调整后利率标准本次公积金贷款利率下调0.25个百分点；调整方式及注意事项自动调整，无需办理。本次利率调整由我中心系统统一自动实施，借款人无需办理任何手续，自2026年1月1日起按新利率计收月供。

(4) 12月18日 石家庄住房公积金管理中心 提高公积金租房提取额度

12月15日石家庄住房公积金管理中心发布《关于进一步优化住房公积金提取、贷款有关政策的通知》。政策提高了租房提取额度，2026年1月1日起，同一自然年度累计提取金额提高至18000元/人；提供石家庄市住房租赁监管服务平台备案登记的租赁合同的，提高至21000元/人；生育两个及以上子女的，提高至24000元/人。增加了支付物业费提取，2025年12月15日起，缴存职工每年可提取一次公积金用于支付自住住房物业费，每人每年提取金额不超过2000元，当年未提取的金额，可结转累计提取。取消了“商转公”不动产权证年限限制，2026年1月1日起，取消办理“商转公”业务的不动产权证两年限制条件，原商贷所购住房取得不动产权证书后（或房屋所有权证），可直接申请办理“商转公”业务。

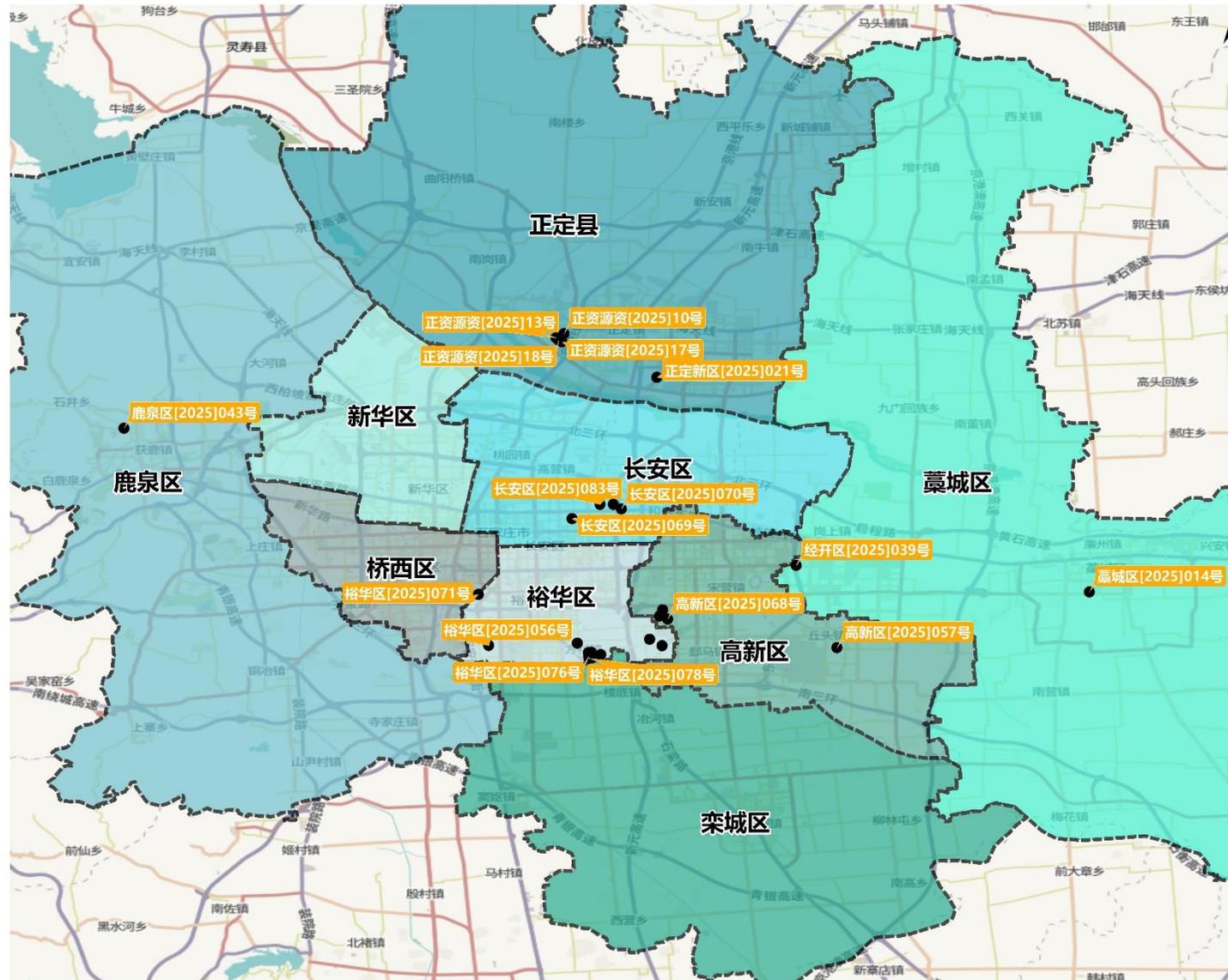
石家庄市

12月主城区和新三区、正定（正定县、正定新区）共有9个批次28宗地（不含工业、仓储用地）入市，最终28宗地成功出让，总成交土地面积680747.11㎡（约合1021.13亩），总成交金额55.62亿元。成交宗地从位置看主城区21宗地（长安区4宗、裕华区12宗、高新区1宗），周边区县7宗（鹿泉区1宗、藁城区1宗、正定县/正定新区5宗）；从土地性质看住宅和住宅混合用地18宗、商服用地10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
2025-12-01	挂牌	高新区[2025]066号	高新区	南二环东延线（信工路）以南、规划仙台东街东侧、规划金石西路北侧、规划珠峰大街西侧	住宅	22761.23	>1, ≤2	70年	21400.00	石家庄市东安房地产开发有限责任公司（城发投）
2025-12-01	挂牌	高新区[2025]067号	高新区	仙台街东侧、信息路北侧、仙台东街西侧、金石西路南侧	住宅、教育	24303.87	>1, ≤2	70年、50年	22700.00	石家庄市东安房地产开发有限责任公司（城发投）
2025-12-01	挂牌	高新区[2025]068号	高新区	仙台街东侧、信息路南侧、仙台东街西侧、规划路北侧	住宅、教育	39000.00	>1, ≤2	70年、50年	36500.00	石家庄市东安房地产开发有限责任公司（城发投）
2025-12-01	挂牌	长安区[2025]069号	长安区	和平东路以南、翟营北大街以西、跃进路以北	住宅	9738.79	>1, ≤2	70年	15300.00	石家庄市城石房地产开发有限公司（城发投）
2025-12-01	挂牌	长安区[2025]070号	长安区	东二环以东、和平路以北	住宅、商服	25064.30	>1, ≤2.93	70年、40年	22900.00	石家庄市开资房地产开发有限公司（交投）
2025-12-01	挂牌	裕华区[2025]071号	裕华区	塔南路与平安大街交叉口的地下一层	商服	1977.54	≤0.75	40年	240.00	石家庄市城投城市更新有限公司（城发投）
2025-12-01	拍卖	经开区[2025]039号	高新区	东至石家庄亿润石油化工有限公司，西至北席村集体土地，南至槐安路，北至北席村集体土地	商服	1140.02	≤0.5	40年	654.00	石家庄亿润石油化工有限公司
2025-12-03	挂牌	裕华区[2025]072号	裕华区	仓盛东路南、封龙大街东、规划路北、京北街西	住宅	32042.09	>1, ≤2	70年	24700.00	石家庄市裕晨房地产开发有限公司（城发投）
2025-12-03	挂牌	裕华区[2025]073号	裕华区	京华西街以东、方都路以南、京华东街以西、规划路以北	住宅	43542.64	>1, ≤2	70年	33500.00	石家庄市裕晨房地产开发有限公司（城发投）
2025-12-03	挂牌	裕华区[2025]074号	裕华区	翟东街以东、方都路以南、顺方街以西、南方路以北	商服	10112.50	≤4.5	40年	6620.00	石家庄市裕晨房地产开发有限公司（城发投）
2025-12-03	挂牌	裕华区[2025]075号	裕华区	顺方街以东、方都路以南、谈国大街以西、南方路以北	商服	8642.94	≤4.5	40年	5660.00	石家庄市裕晨房地产开发有限公司（城发投）
2025-12-03	挂牌	裕华区[2025]076号	裕华区	翟东街以东、南方路以南、顺方街以西、昌达路以北	商服	12693.48	≤4.5	40年	8310.00	石家庄市裕晨房地产开发有限公司（城发投）
2025-12-03	挂牌	裕华区[2025]077号	裕华区	顺方街以东、南方路以南、谈国大街以西、昌达路以北	商服	11879.41	≤4.5	40年	7800.00	石家庄市裕晨房地产开发有限公司（城发投）
2025-12-03	挂牌	裕华区[2025]078号	裕华区	翟东街以东、昌达路以南、顺方街以西、栉陵路以北	商服	19382.23	≤4.5	40年	12700.00	石家庄市裕晨房地产开发有限公司（城发投）
2025-12-03	挂牌	裕华区[2025]079号	裕华区	顺方街以东、昌达路以南、谈国大街以西、栉陵路以北	商服	16891.38	≤4.5	40年	11100.00	石家庄市裕晨房地产开发有限公司（城发投）
2025-12-03	挂牌	裕华区[2025]080号	裕华区	苍霞街以东、仓盛路以南、翟营大街以西、仓源路以北	住宅	10064.80	>1, ≤2	70年	8800.00	石家庄市裕晨房地产开发有限公司（城发投）
2025-12-03	挂牌	裕华区[2025]081号	裕华区	方雅街以东、方都路以南、方东街以西、昌达路以北	住宅	39543.94	>1, ≤2	70年	34600.00	石家庄市裕晨房地产开发有限公司（城发投）
2025-12-05	挂牌	裕华区[2025]056号	裕华区	仓盛路南、仓兴街西	住宅	33869.97	>1, ≤2.3	70年	34200.00	石家庄市交投裕达房地产开发有限公司（交投）
2025-12-08	拍卖	正资源资[2025]13号	正定县	规划周汉河南路以南、规划纬九路以北、红星街以东	住宅	47908.08	>1, ≤1.5	70年	29540.00	河北真定房地产集团有限公司（正定产投）
2025-12-09	拍卖	正定新区[2025]021号	正定县	尉伦街、郭家庄路、东临济街、园博园大街合围区域东	商服	13415.74	≤2.5	40年	3030.00	河北福祿置业有限公司
2025-12-12	挂牌	长安区[2025]082号	长安区	光华路以南、贤兴街以西	住宅	39022.43	>1, ≤1.8	70年	51300.00	石家庄市开资房地产开发有限公司（交投）
2025-12-12	挂牌	长安区[2025]083号	长安区	光华路以南、石钢工业遗址公园以东、谈国东街（规划路）以西	住宅	55410.39	>1, ≤1.8	70年	73400.00	石家庄市开资房地产开发有限公司（交投）
2025-12-16	拍卖	高新区[2025]057号	高新区	东至石家庄市藁城区立丰集团在东村农民集体、西至国有储备地、南至石家庄市藁城区丘头镇丘头村农民集体、北至河北益江行医疗产业发展有限公司	商服	7512.00	≤4.5	40年	1840.00	河北循化新能源有限公司（昌泰）
2025-12-17	拍卖	正资源资[2025]10号	正定县	恒山西路以南、车站西街以西	住宅	29743.41	>1, ≤2	70年	18350.00	河北真定房地产集团有限公司（正定产投）
2025-12-17	拍卖	正资源资[2025]17号	正定县	规划周汉河南路以南、车站西街以西	住宅	48579.12	>1, ≤1.5	70年	29960.00	河北真定房地产集团有限公司（正定产投）
2025-12-17	拍卖	正资源资[2025]18号	正定县	规划周汉河南路以南、红星街以西	住宅	23079.63	>1, ≤1.2	70年	14230.00	河北真定房地产集团有限公司（正定产投）
2025-12-22	拍卖	藁城区[2025]014号	藁城区	廉州镇仁爱路南侧、廉华街西侧、纵十街东侧、横八路北侧	住宅	29338.61	>1, ≤2	70年	14130.00	石家庄祥悦佳合房地产开发有限公司
2025-12-25	拍卖	鹿泉区[2025]043号	鹿泉区	获鹿镇八街村	住宅	24086.57	>1, ≤2.34	70年	12750.00	石家庄厚德房地产开发有限公司

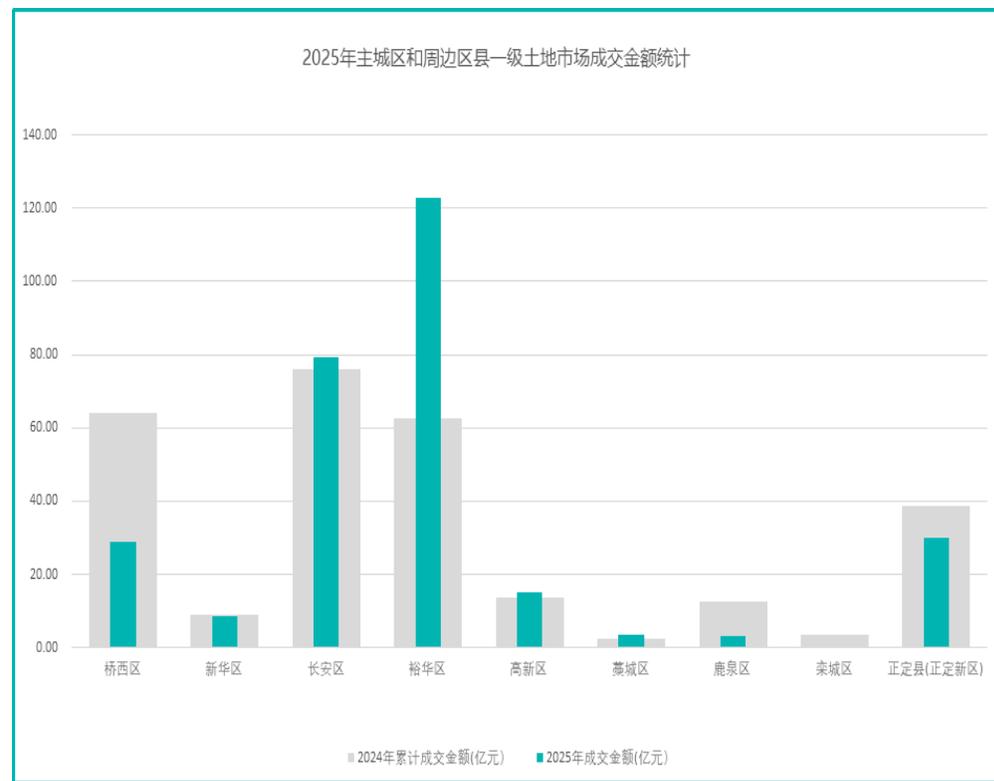
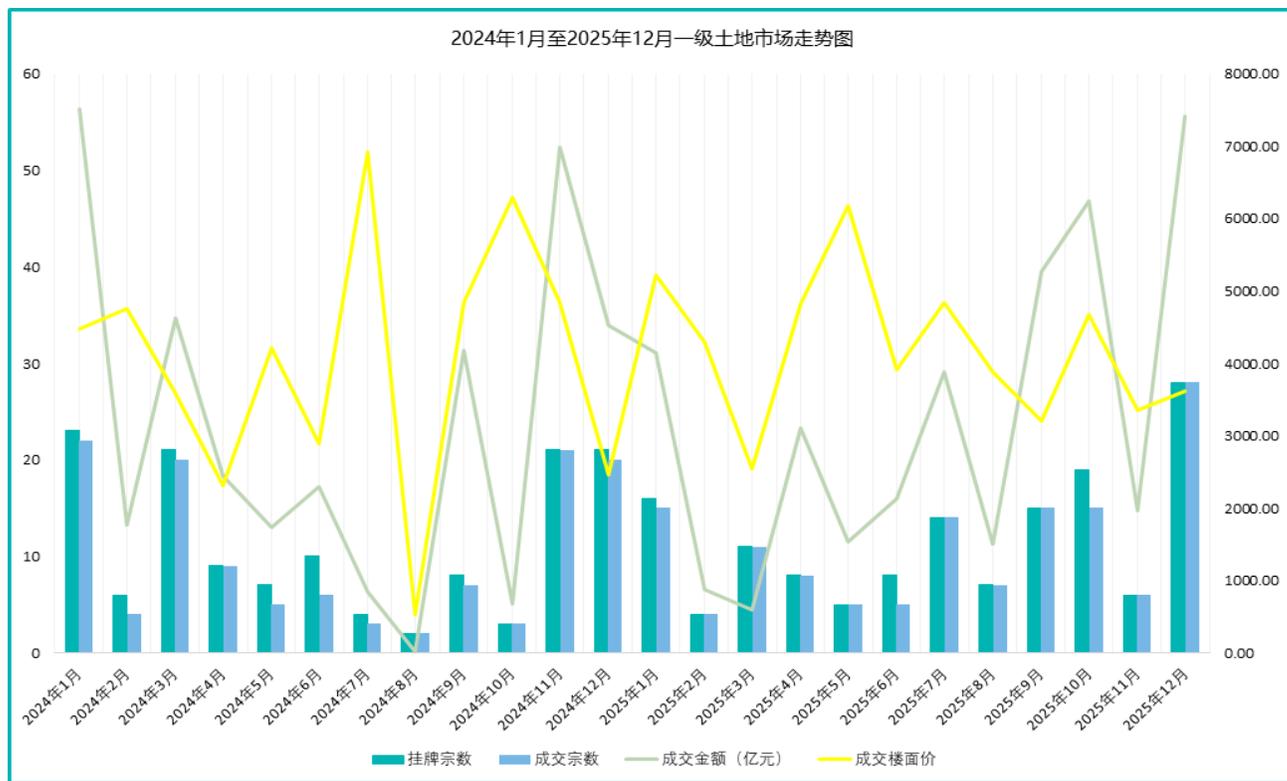
宗地位置



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迎年来末例行的集中出让，主城区成交21宗地，周边区县成交7宗，总成交土地面积680747.11m²（约合1021.13亩），总成交金额55.62亿元。拿地企业以国资平台为主，民企拿地积极性有所恢复，其中城发投摘得15宗地，包括信息工程职业学院后续地块、石煤机二期地块、东京北城中村改造和方村城中村改造剩余住宅和商业地块等；交投摘得南位城中村改造3#地块、石钢主厂区剩余地等；正定产投摘得铁西区域西关村4宗住宅用地；高新区昌泰摘得高新区丘头1宗商服用地；其他4宗地被本土民企摘得。

土地成交分析

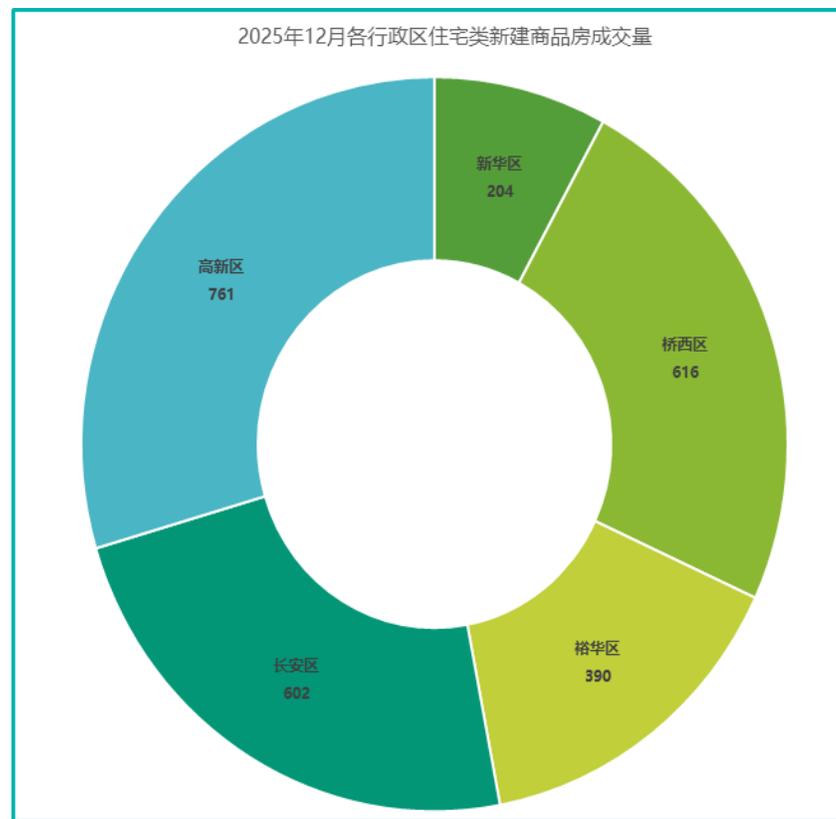
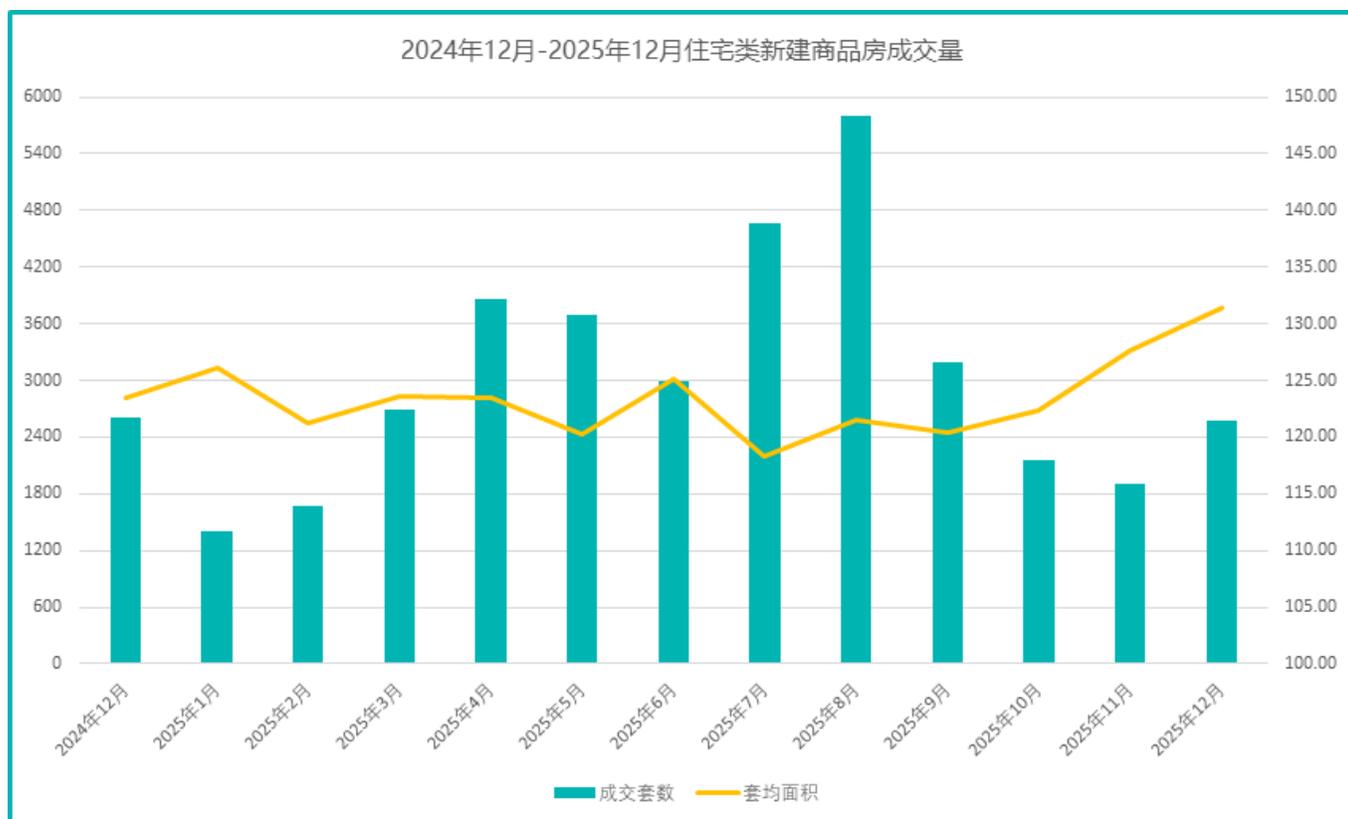


土地市场成交分析

截至2025年12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292.07亿元，达到2024年全年成交金额的103.48%，在土地出让成交金额排名中，裕华区以122.70亿元的成交金额位居榜首，占总成交金额的42.01%，已达到去年裕华区总成交金额的195.85%；长安区紧随其后，成交金额为79.32亿元，占总成交金额27.16%，达到去年长安区总成交金额的104.24%；桥西区位居第三，成交金额为29.03亿元，占总成交金额的9.94%，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2.96%，达到去年新华区总成交金额的98.24%；高新区成交金额15.22亿元，占总成交金额的5.21%，达到去年高新区总成交金额的111.98%；鹿泉区成交金额为3.30亿元，占总成交金额的1.13%，达到去年鹿泉区总成交金额的26.57%；正定县(正定新区)成交金额为30.13亿元，占总成交金额的10.32%，达到去年正定县(正定新区)总成交金额的78.02%；藁城区成交金额为3.57亿元，占总成交金额的1.22%，达到去年藁城区总成交金额的148.44%；栾城区成交金额为0.15亿元，占总成交金额的0.05%，达到去年栾城区总成交金额的4.44%。

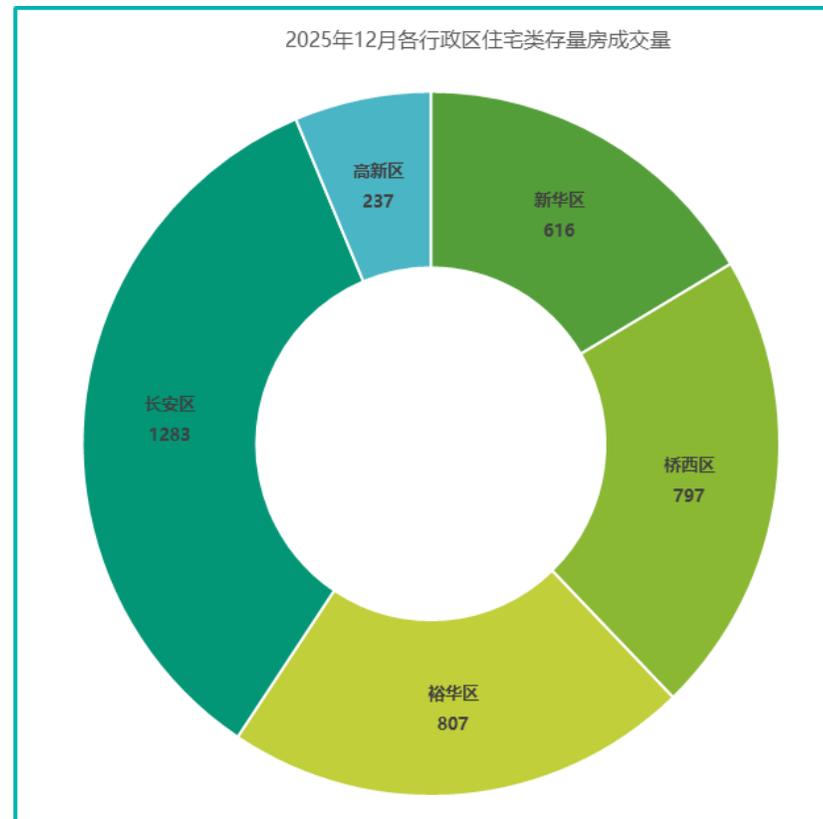
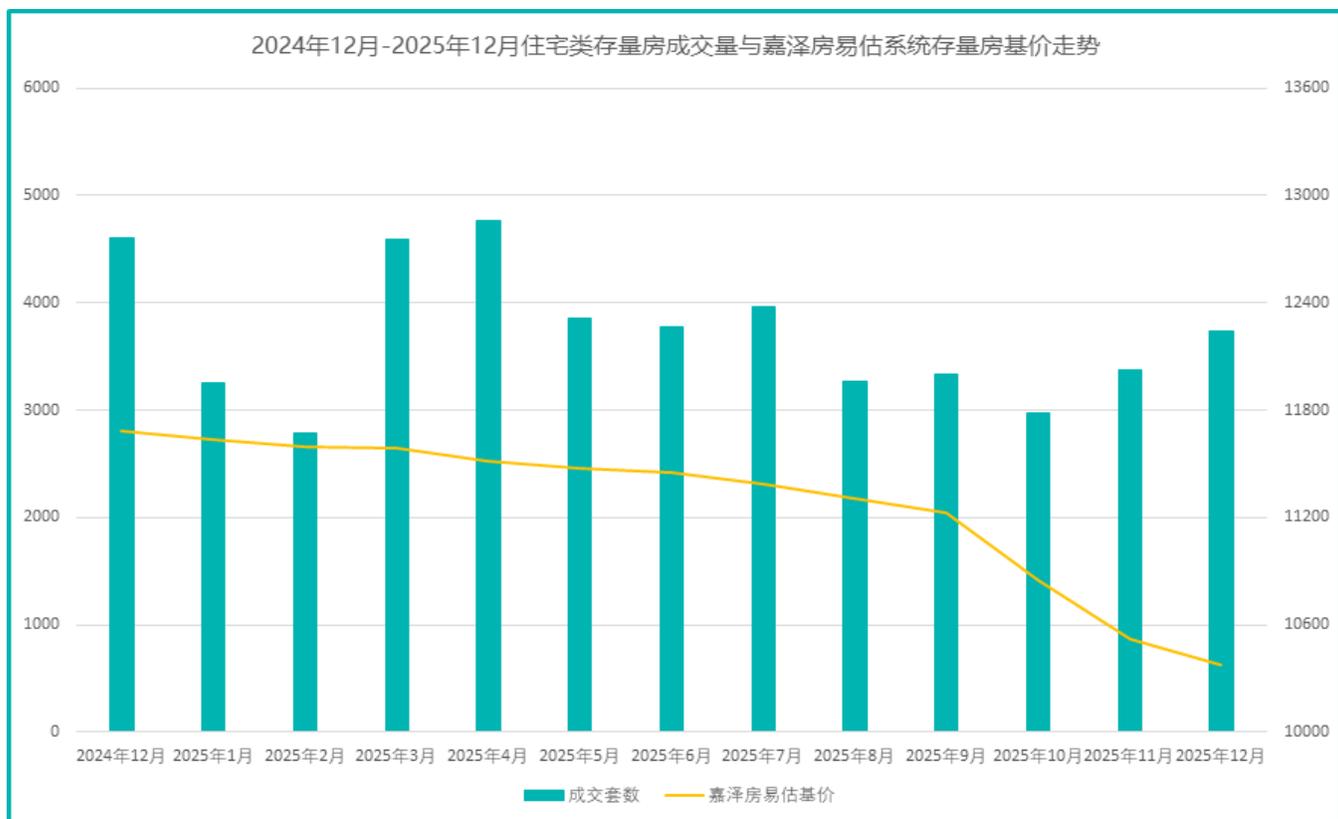
新建住宅市场

从石家庄市住房和城乡建设局发布的网签数据看，2025年12月**主城区、高新区**住宅类新建商品房总成交套数为**2573套**，**环比上涨35.14%，同比下跌1.04%**；总成交面积为338148.29㎡，环比上涨39.17%，同比下跌5.34%，网签备案房源套均面积131.42㎡。从各行政区的网签数据看，**高新区成交量最大**，成交**761套**，占总成交量的**29.58%**，其次是桥西区，成交616套，占总成交量的23.40%，新华区成交量最少，成交204套，占总成交量的7.93%。



存量住宅市场

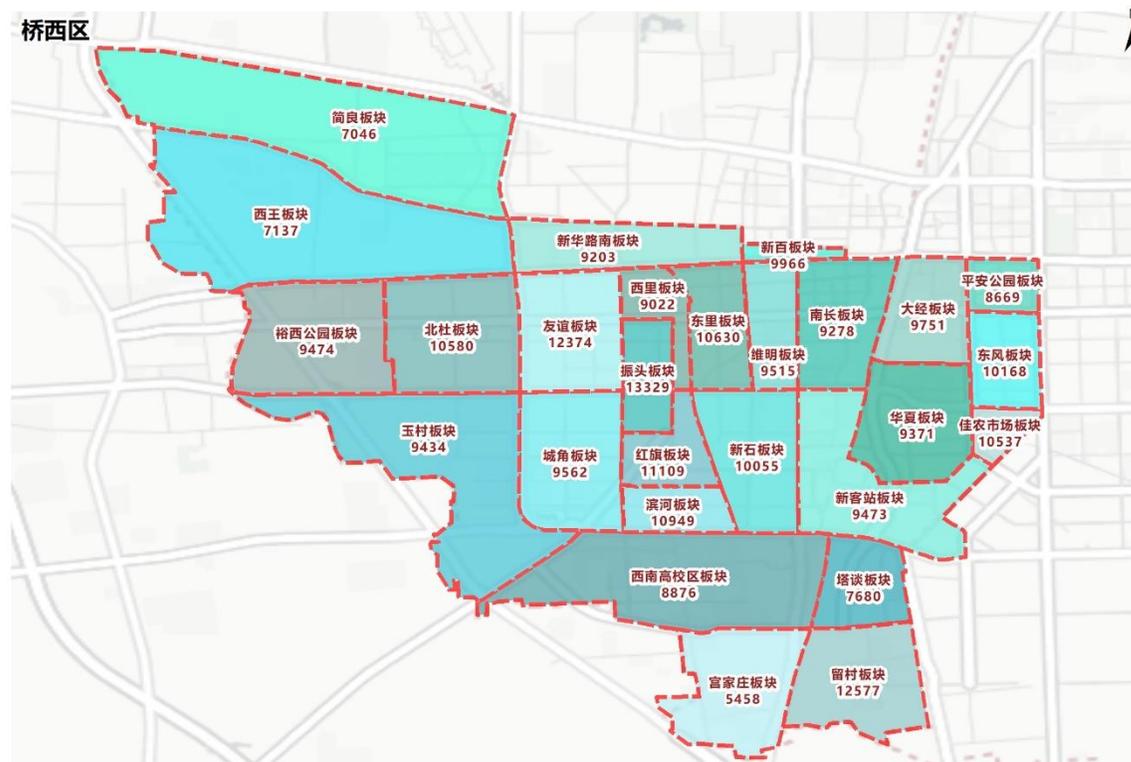
从石家庄市住房和城乡建设局发布的网签数据看，2025年12月主城区、高新区住宅类存量房总成交套数为**3740套**，**环比上涨10.68%**，**同比下跌18.80%**；总成交面积为360675.13m²，环比上涨12.85%，同比下跌15.69%，网签备案房源套均面积96.44m²。从嘉泽房易估系统价格监测看，主城区存量房价持续处于下行态势，12月存量房基价**10378元/m²**，**环比下跌1.38%**，**同比下跌11.20%**。从各行政区的网签数据看，**长安区成交量最大，成交1283套**，占总成交量的34.30%，其次是裕华区，成交807套，占总成交量的21.58%，高新区成交量最少，成交237套，占总成交量6.34%。



石家庄市住宅价格监测

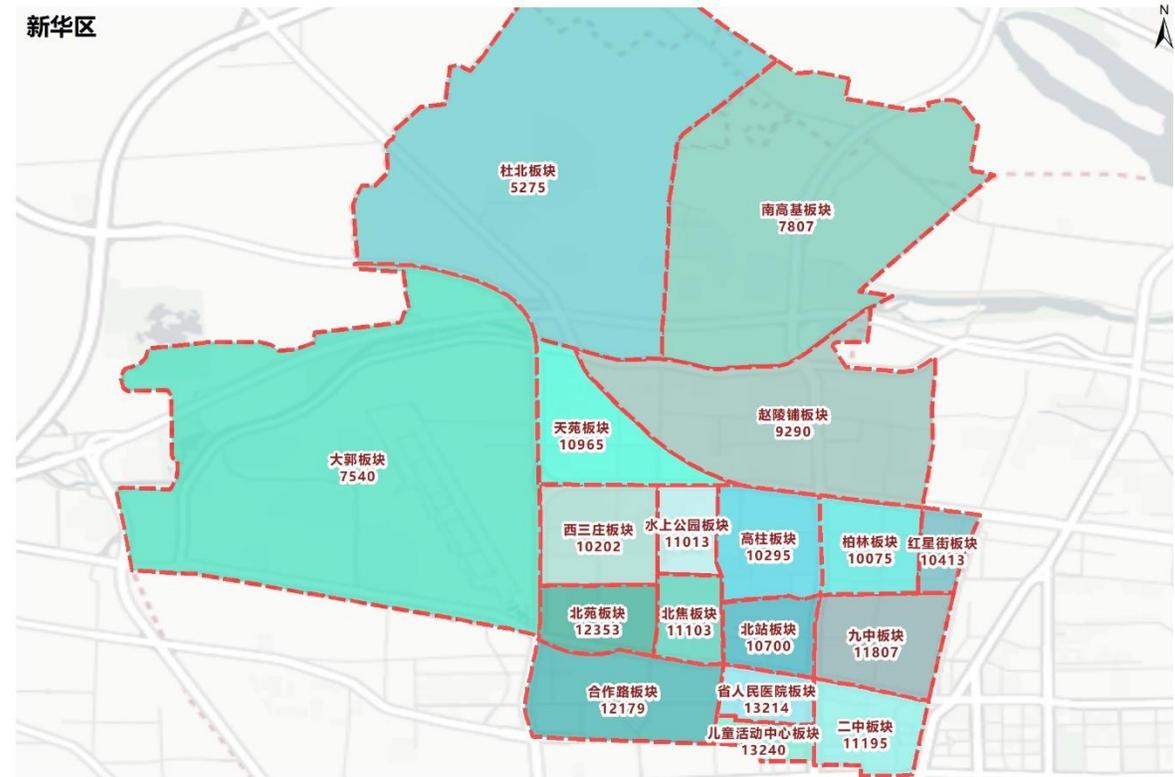
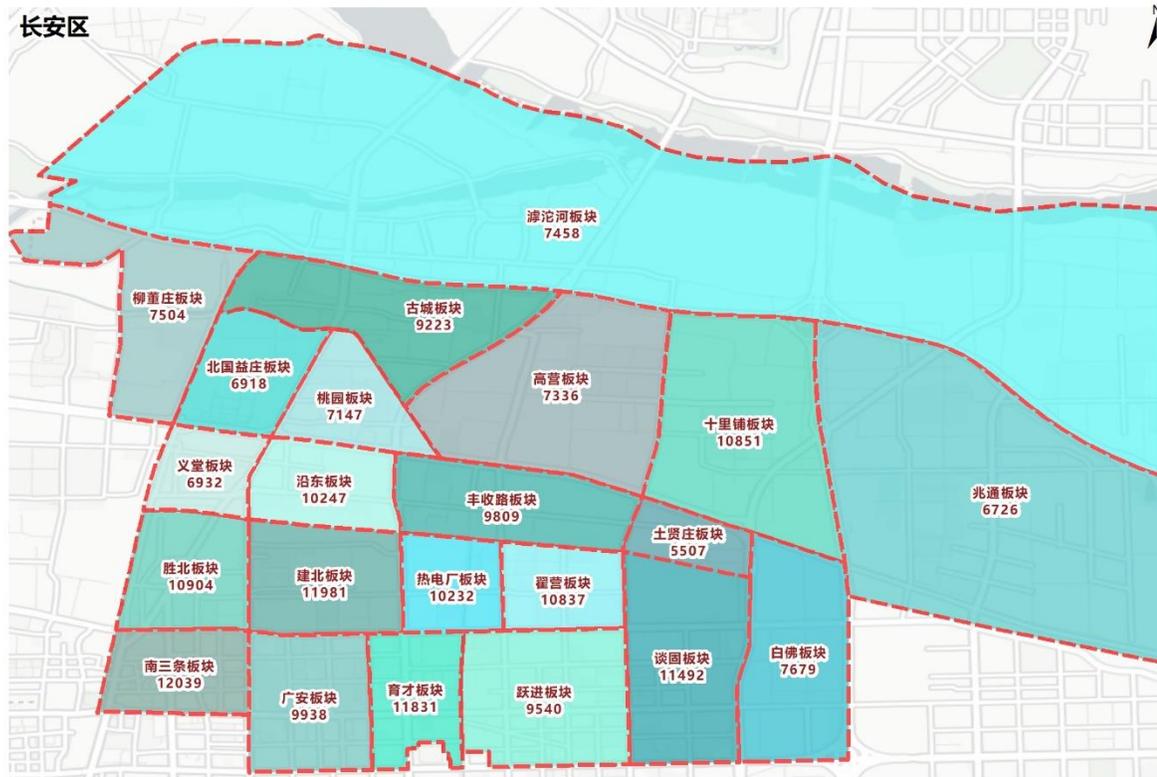
2025年12月石家庄市主城区板块基价前十：

- 【1】 四十中板块 (19986元/平方米)
- 【2】 富强板块 (18987元/平方米)
- 【3】 振头板块 (13329元/平方米)
- 【4】 儿童活动中心板块 (13240元/平方米)
- 【5】 省人民医院板块 (13214元/平方米)
- 【6】 留村板块 (12577元/平方米)
- 【7】 裕兴板块 (12420元/平方米)
- 【8】 友谊板块 (12374元/平方米)
- 【9】 北苑板块 (12353元/平方米)
- 【10】 合作路板块 (12179元/平方米)



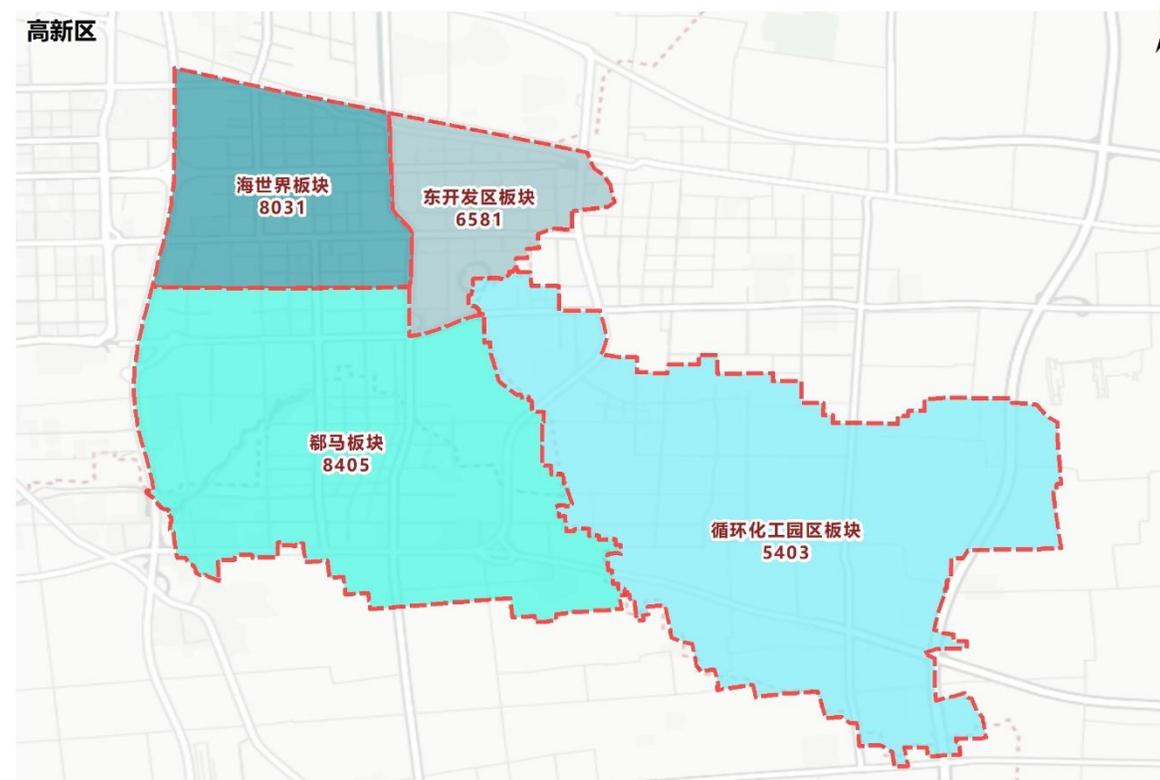
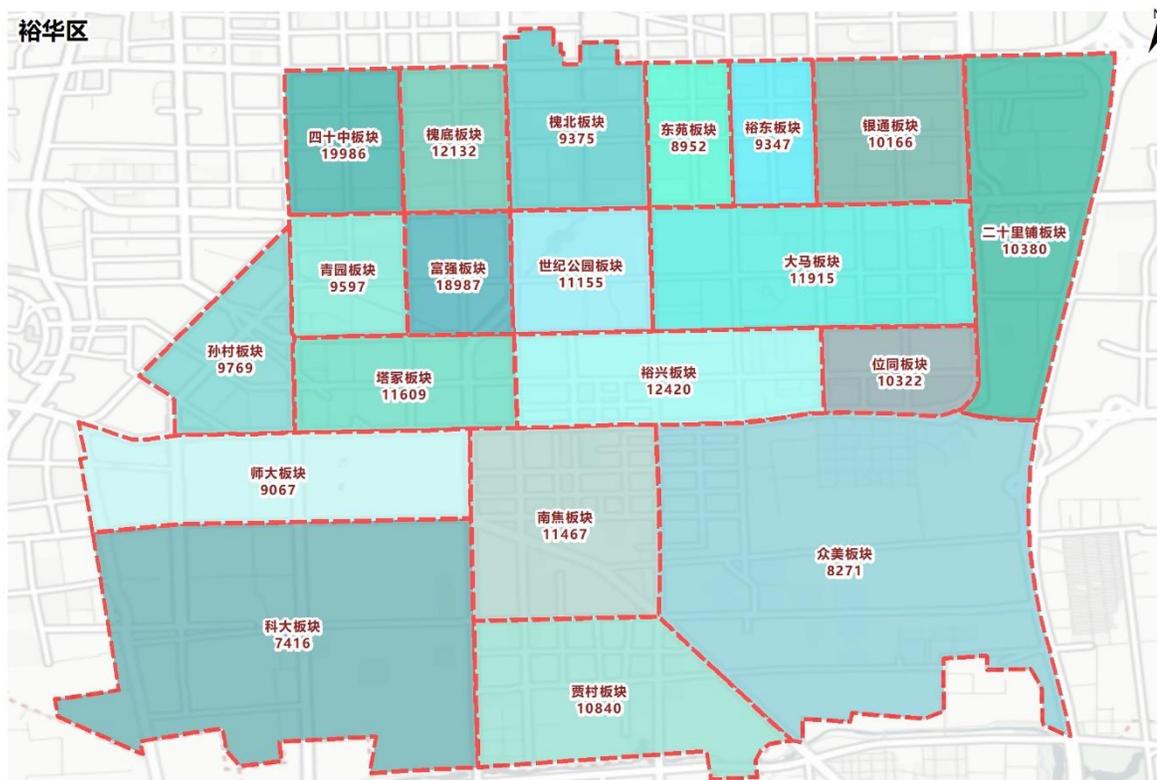
主城区板块监测图

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	19000	洋房19000, 小高层18000
桥西区	发源小区	17000	高层
桥西区	启锐园	16500	洋房16500, 高层14300
桥西区	东胜紫御府	16000	洋房16000, 高层12400
桥西区	安惠小区	14500	高层13500, 小高层14500, 多层15000
桥西区	容园	16800	高层
桥西区	乐嘉名苑	17500	电梯洋房17500, 高层14500
桥西区	国富华庭	16500	高层, 小高层
桥西区	华丽家族	16500	洋房17200, 小高层16500
桥西区	嘉实·万科紫台西区	16000	高层
桥西区	恒大华府	15800	高层15800, 小高层18000
桥西区	储秀小区	15000	多层
桥西区	翰林观天下一期	15000	高层
桥西区	晨曦园	15000	高层
桥西区	海棠湾 (海棠家园)	14500	高层
桥西区	万科翡翠园	14200	高层
桥西区	万科润德园	14000	高层
桥西区	恒大城	13500	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)	14000	高层14000, 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	23000	洋房23000, 小高层19500, 高层18500
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	16500	高层
长安区	国赫红珊湾	20000	洋房20000; 高层12300
长安区	荣景园	15000	高层
长安区	龙湖天奕	19000	高层19000, 洋房24000
长安区	万科翡翠书院	18000	高层13500, 洋房18000
长安区	礼域尚城 (商品房)	17000	高层
长安区	万科紫郡	17000	高层15000, 小高层17000
长安区	师大附小家属院	16000	多层
长安区	长安花苑	15500	高层
长安区	金恒花苑	16000	多层
长安区	和力雅园	16300	高层
长安区	博雅庄园	16500	多层带电梯16500, 高层15000
长安区	盛益华苑	16200	高层
长安区	星河盛世城	13300	高层
长安区	安联清晖园	13000	多层电梯
长安区	名门华都	16000	高层
长安区	府阳公寓	15500	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	19500	高层
新华区	天山新公爵	19500	多层19500, 高层17500
新华区	林荫大院	19000	高层
新华区	省直西苑小区	18000	多层
新华区	和西苑	17500	高层17000, 小高层17500
新华区	万科云庐	17500	洋房19500, 高层17500
新华区	湖畔佳苑	16500	高层
新华区	和善府(西区)	18000	高层, 小高层
新华区	钰君苑	17500	洋房
新华区	原河名墅	16500	独栋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	16000	洋房18000, 高层16000
新华区	华宁春天	16000	高层
新华区	嘉实万科都会园	16000	高层
新华区	顺通紫辰院	16000	高层15500, 小高层16000
新华区	盛世天骄花苑	16000	高层
新华区	顺通福邸	15500	高层
新华区	信通花园	15300	高层
新华区	润联馨城	14500	高层
新华区	荣鼎天下园	12000	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	26000	高层
裕华区	帝王国际	24000	高层24000, 电梯洋房26500
裕华区	槐南小区	24000	多层24000, 多层带电梯26000
裕华区	祥龙花园	22000	多层
裕华区	怀特翰墨儒林	23000	高层
裕华区	蓝郡名邸	23000	联排别墅23000, 多层17500, 高层14000
裕华区	融创裕华壹号	22000	洋房22000, 高层17500
裕华区	国际城四期	21500	多层带电梯21500, 高层14500
裕华区	富强电力小区	22000	多层24000, 高层22000
裕华区	北方设计院宿舍	22000	多层
裕华区	东南智汇城13号地(东南智汇城7号院)	23000	别墅
裕华区	疾控中心生活小区	22300	多层
裕华区	河北科大东院生活区	22000	多层
裕华区	工商家园(东岗路)	20500	多层
裕华区	家乐园	19500	多层
裕华区	万达公馆(E区)	18500	高层
裕华区	三二零二小区北区	18000	多层18000, 高层19500
裕华区	建投十号院	17500	多层带电梯19500, 高层17500
裕华区	中冶德贤公馆	17500	高层
裕华区	天山九峰	17000	高层

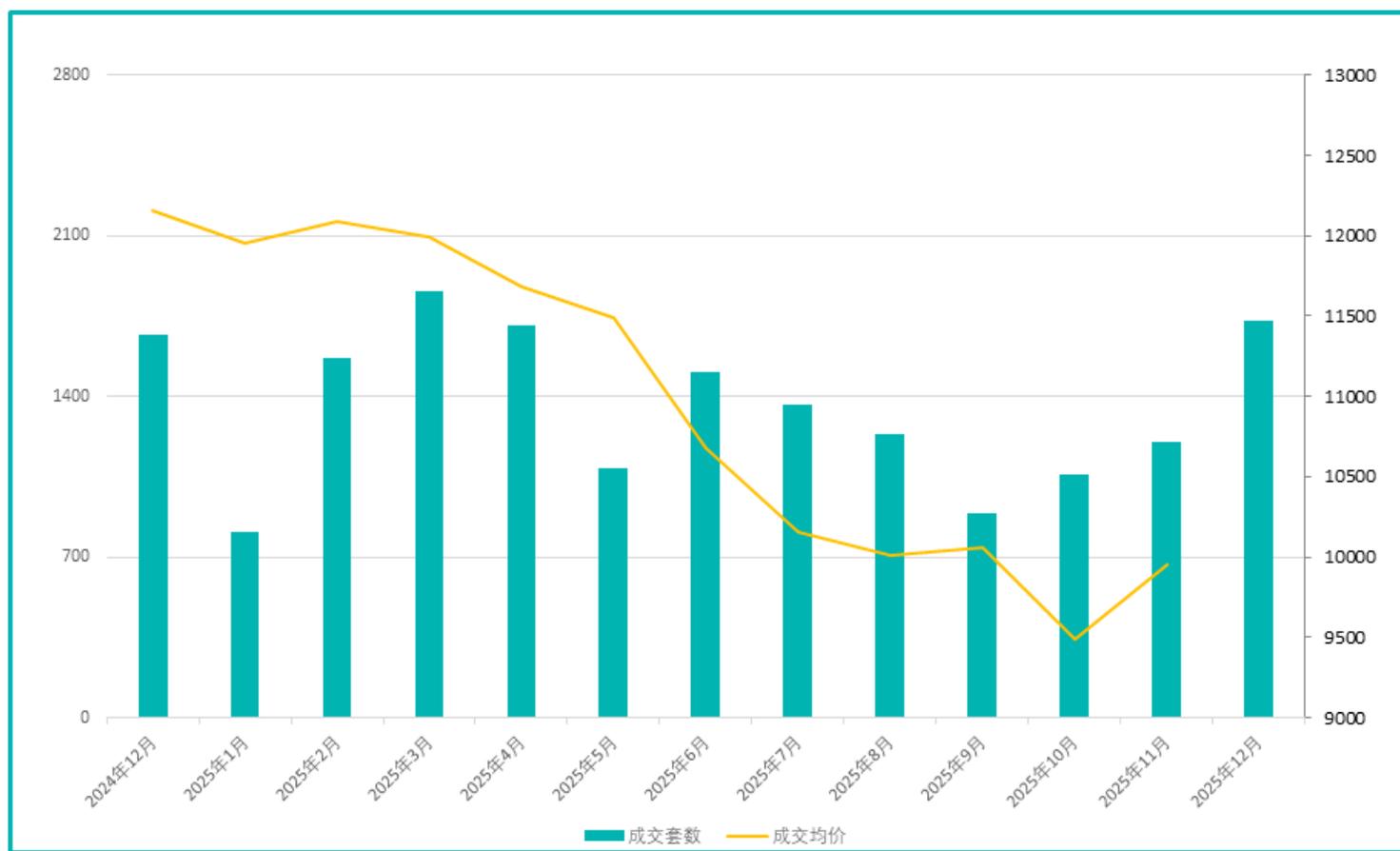
石家庄市各行政区热点小区基准价格

高新区热点小区

行政区	小区	均价	备注
高新区	瀚林甲第小区	20000	洋房20000, 高层17000
高新区	天山国宾壹号	18800	洋房18800, 高层10200
高新区	如园	18500	洋房18500, 高层11400
高新区	长九花园	19500	洋房19500, 高层10500
高新区	天山听澜 (天山熙湖二期)	17500	洋房17500, 高层11000
高新区	天山熙湖	20000	洋房20000, 高层10400
高新区	润都荣园	16000	小高层16000, 高层10600
高新区	红石原著	16000	高层9000, 别墅16000
高新区	紫香天和	14500	多层14500, 高层9000
高新区	天山熙湖三期	12200	高层
高新区	盛宏嘉苑	13500	别墅
高新区	天山水榭花都 (别墅)	12500	别墅12500, 高层8000, 多层10500
高新区	想象国际	11000	高层
高新区	东创铂悦府	11500	高层9300, 洋房11500
高新区	心海假日	10500	洋房10500, 高层8500
高新区	紫竹锦江	12000	小高层12000, 高层10400
高新区	保利茉莉公馆	10300	高层
高新区	富力城	10500	高层
高新区	金盛悦府	9900	高层
高新区	雍雅锦江	9400	高层

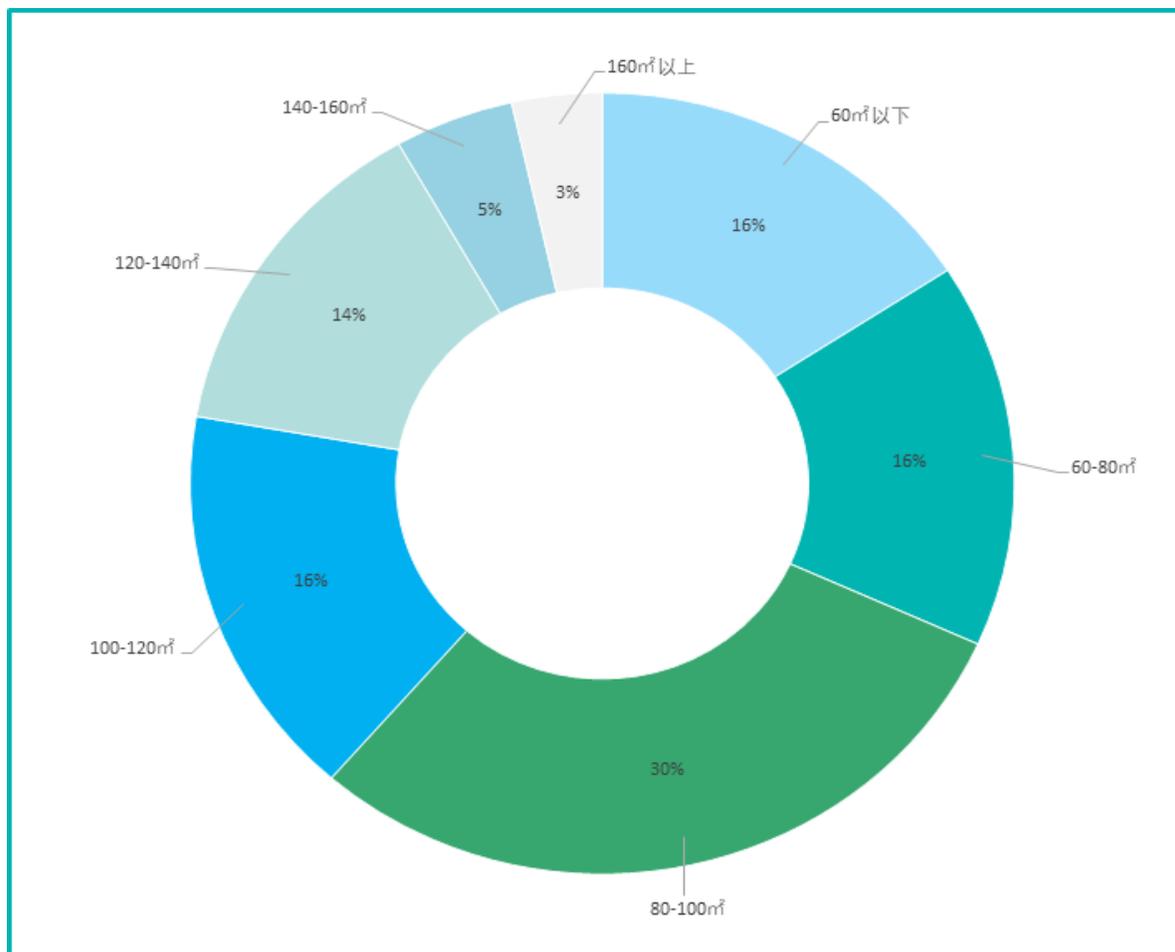
存量房市场成交分析

从贝壳找房公布的成交数据看，2025年12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1726套，总成交面积为164390.15m²，成交房源套均面积95.24m²，平均成交周期167天。



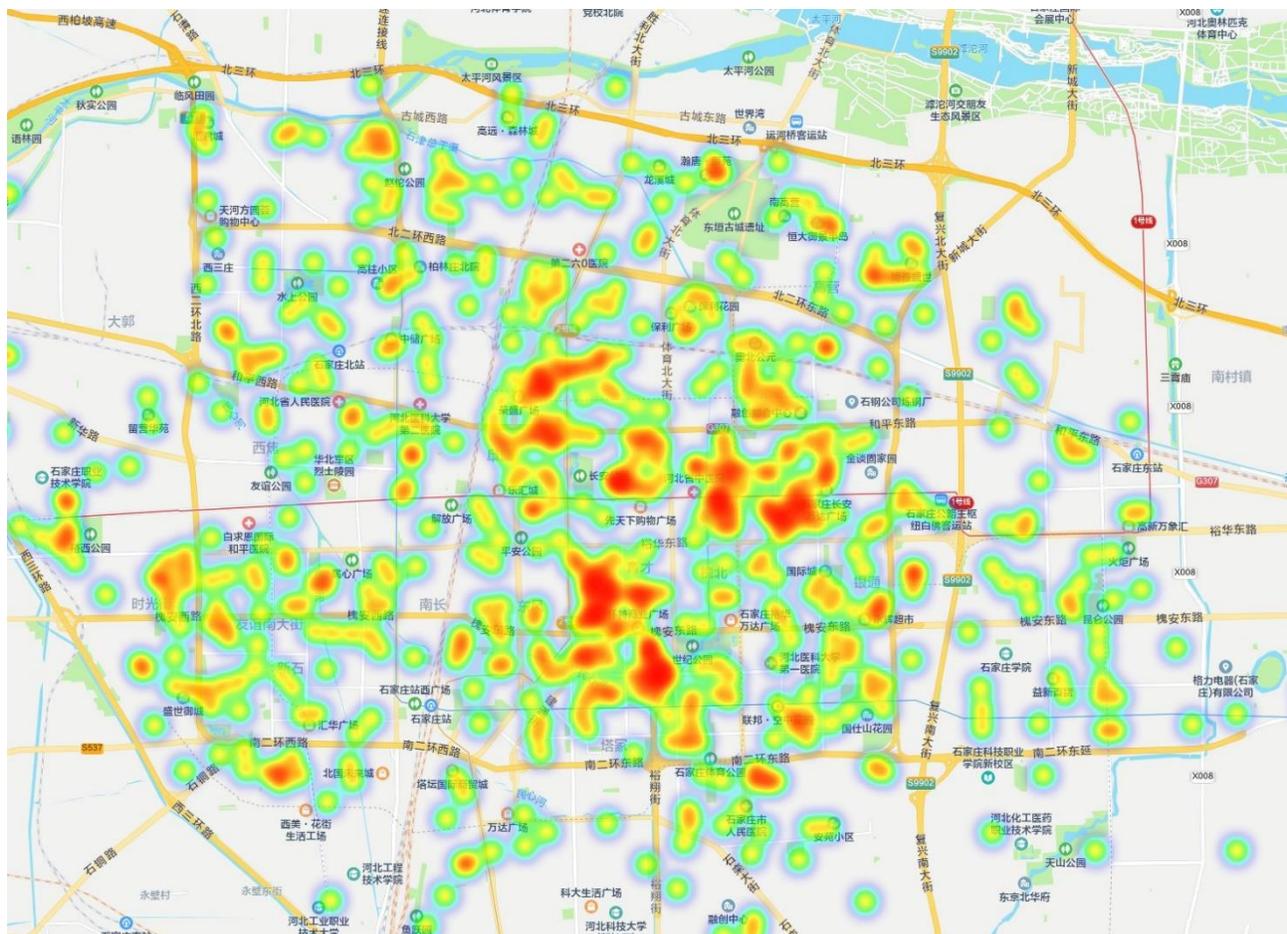
成交结构

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**29.66%**；其次为100-120㎡，占总成交量的**16.34%**；60-80㎡占总成交量的**15.93%**。60㎡以下占总成交量的**15.82%**，120㎡以上改善型大户型占总成交量的**22.24%**。



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、四十中学板块、富强板块、跃进板块、南三条板块、胜北板块、谈固板块、赵陵铺板块、富力板块、古城村板块、大马村板块、高营板块、高柱板块、翟营板块、丰收路板块等；交易活跃度较高的小区有联强生活小区、燕港新村、同祥城、阿尔卡迪亚荣景园、电业小区、东风路社区、自由港、怀特翰墨儒林、龙溪城、瑞城北区、联盟小区、华北制药集团一生活区、龙溪东苑、永邦天汇、经编厂宿舍等。



住宅市场小结

2025年12月石家庄房地产市场迎来阶段性反弹，新房成交量走出低位区间，存量房市场呈现量升价跌特征，整体市场下行压力仍未缓解。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2573套，环比上涨35.14%，同比微跌1.04%；成交总面积338148.29m²，环比上涨39.17%，同比下跌5.34%，网签备案房源套均面积达131.42m²，改善型需求已成为新房市场绝对主导。存量房市场方面，住宅类网签成交3740套，环比上涨10.68%，同比下跌18.80%；成交总面积360675.13m²，环比上涨12.85%，同比下跌15.69%，网签备案房源套均面积96.44m²，市场需求仍以刚需户型为核心。价格端延续下行态势，据嘉泽房易估系统监测数据，12月主城区存量房基价为10378元/m²，环比下跌1.38%，同比跌幅11.20%。从小区成交活跃度来看，热门成交房源主要集中于两大类型：一类是联强小区、燕港新村、电业小区、自由港、怀特翰墨儒林等强学区属性小区；另一类是天龙溪城、瑞城北区、龙溪东苑、永邦天汇等低总价次新房小区。其中强学区小区本月成交量大幅攀升，主要受家长为子女小升初提前置业的需求驱动。

谢 谢



嘉泽评估



嘉泽顾问



嘉泽房易估