

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。

### 廊坊市

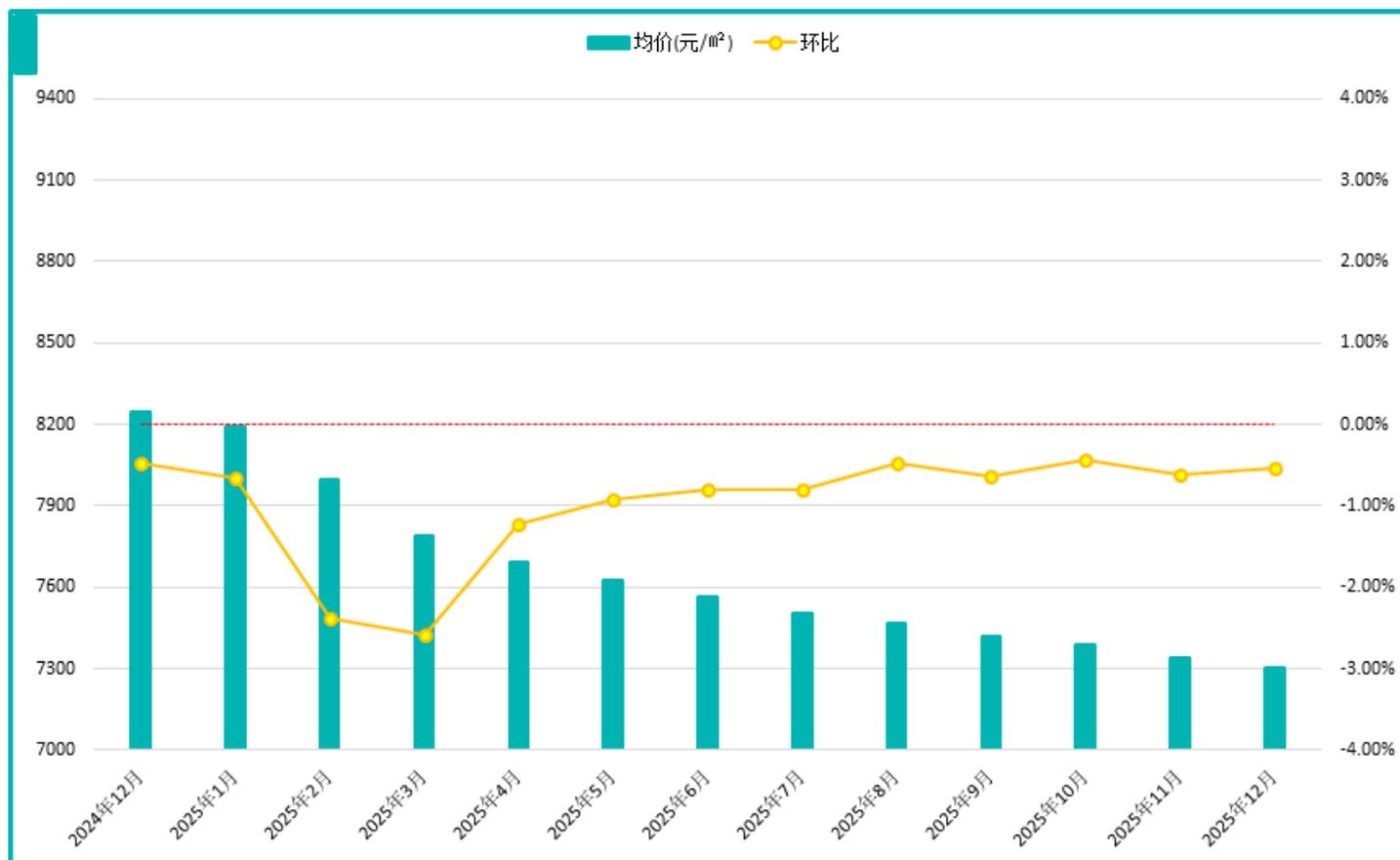
本月廊坊市主城区一级土地市场无土地成交（不含工业、仓储用地）。

### 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12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。

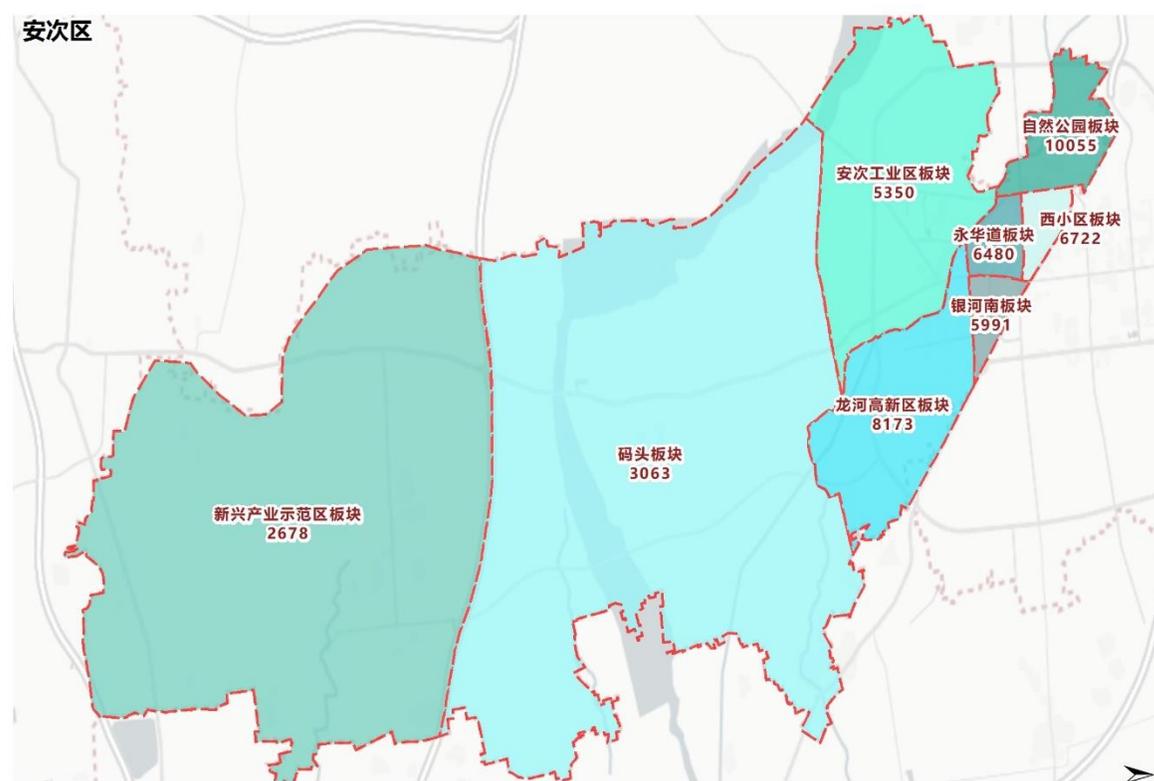
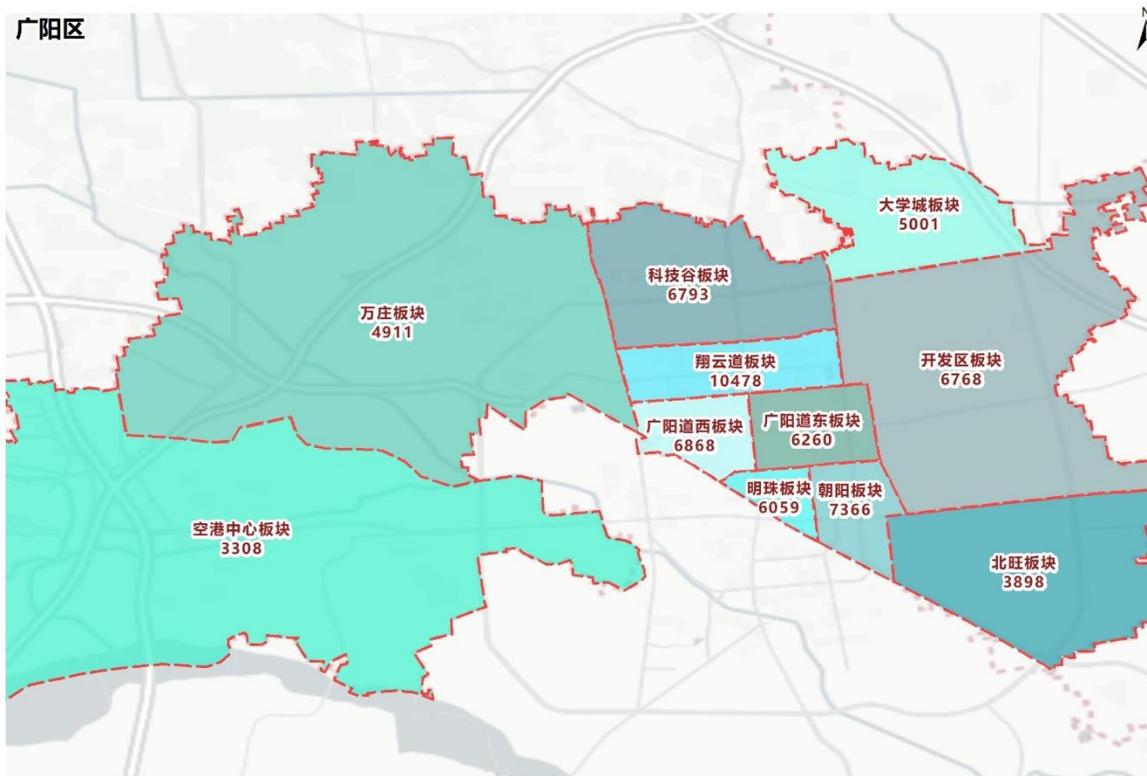
## 存量住宅市场

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**7303**元/㎡，环比下跌0.53%，同比下跌11.45%。



## 廊坊市住宅价格监测

根据嘉泽房易估系统监测结果，2025年12月板块基价前三的是**翔云道板块**（10478元/m<sup>2</sup>）、**自然公园板块**（10055元/m<sup>2</sup>）、**龙河高新区板块**（8173元/m<sup>2</sup>）。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

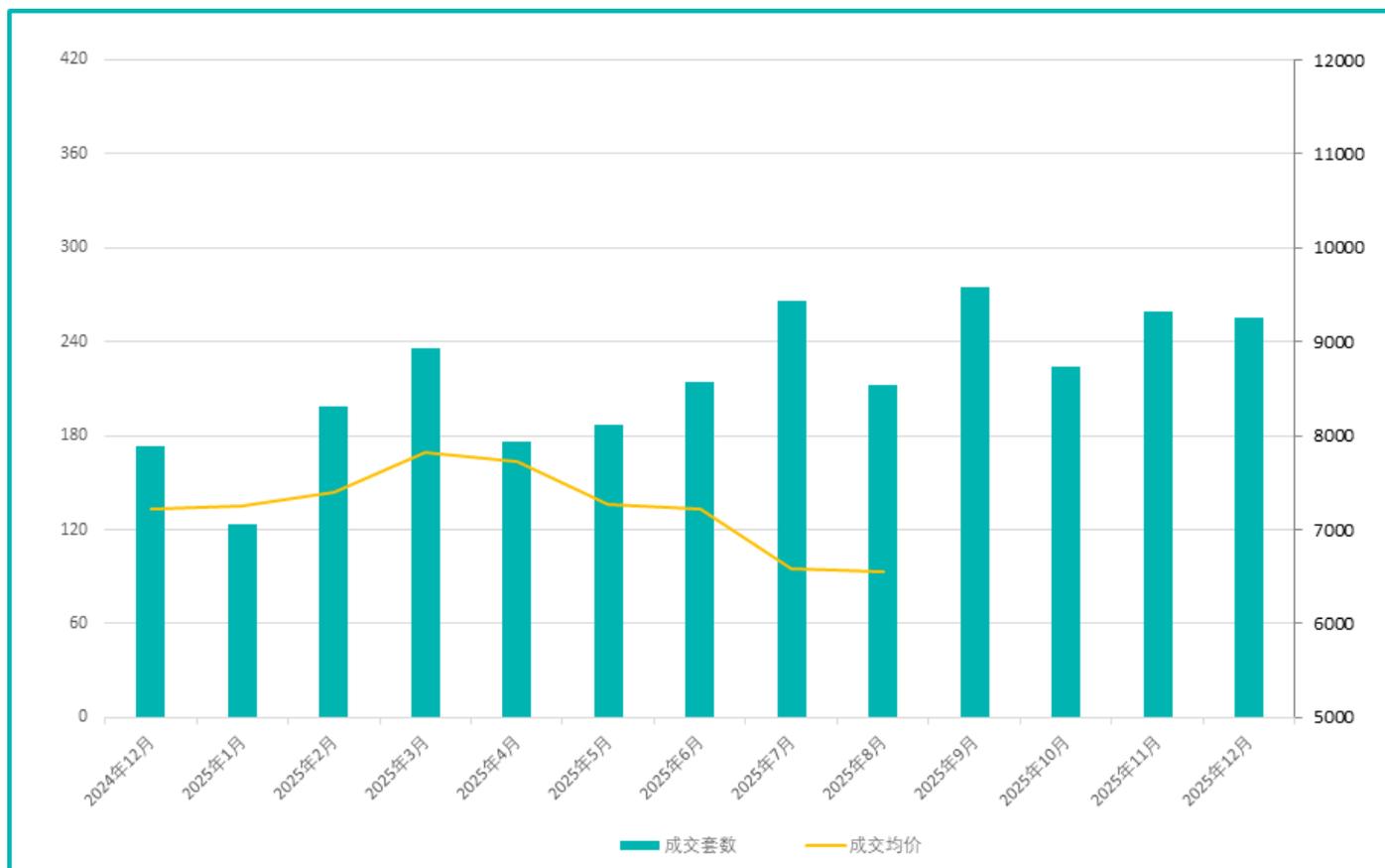
行政区	小区	均价	备注
广阳区	兰亭雅居	31000	别墅
广阳区	国际花园	28000	独栋28000, 联排25000
广阳区	艾力枫社	25000	别墅
广阳区	中交泰合郡	21000	洋房21000, 高层18000
广阳区	梅花公寓	17000	高层
广阳区	孔雀城大公馆	16000	高层
广阳区	万科翡翠华章	15000	高层
广阳区	荣盛华府	14500	高层
广阳区	新世界花园二区	10800	洋房
广阳区	东方花园别墅	17000	别墅
广阳区	荣盛锦绣豪庭	13500	高层
广阳区	盛德紫悦府	13500	高层13500, 多层12700
广阳区	荣盛锦绣御府	13500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

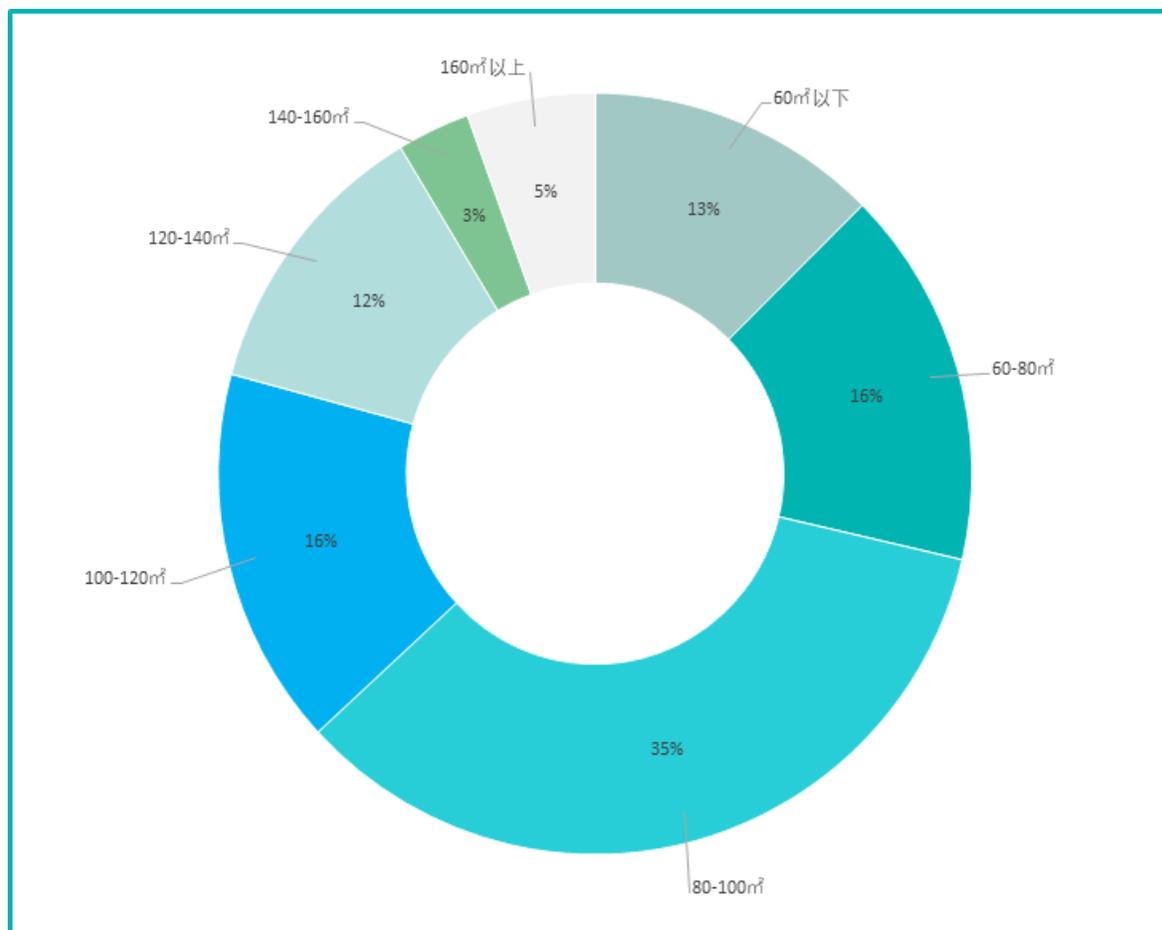
## 贝壳平台成交分析

从贝壳找房公布的成交数据看，2025年12月主城区住宅类存量房总成交套数为**255套**，总成交面积为25289.45㎡，成交房源套均面积**99.17㎡**，平均成交周期**165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，占总成交量的**34.51%**；其次为100-120㎡和60-80㎡，占总成交量的**16.08%**；60㎡以下占比为**12.55%**；120㎡以上改善型大户型成交占比为**20.79%**。



### 住宅市场小结

2025年12月，廊坊市主城区房地产市场整体仍处于深度筑底、承压运行态势，市场下行压力未完全缓解，贝壳平台成交数据显示，主城区住宅类存量房目前的挂牌量为11500套，本月成交255套，套均面积降至99.17m<sup>2</sup>，平均成交周期为165天，去化周期约为45个月，成交周期略低于近一年平均值175天，成交效率有所提升；成交结构呈现鲜明的刚需主导特征，100m<sup>2</sup>以内小户型房源成交占比达63.14%，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。整体来看，当前廊坊房地产市场仍处于筑底阶段，刚需需求的持续释放为市场提供了一定支撑，但改善及投资需求观望情绪浓厚、区域及产品分化加剧等问题仍较为突出。

# 谢 谢



嘉泽评估



嘉泽顾问



嘉泽房易估