

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。

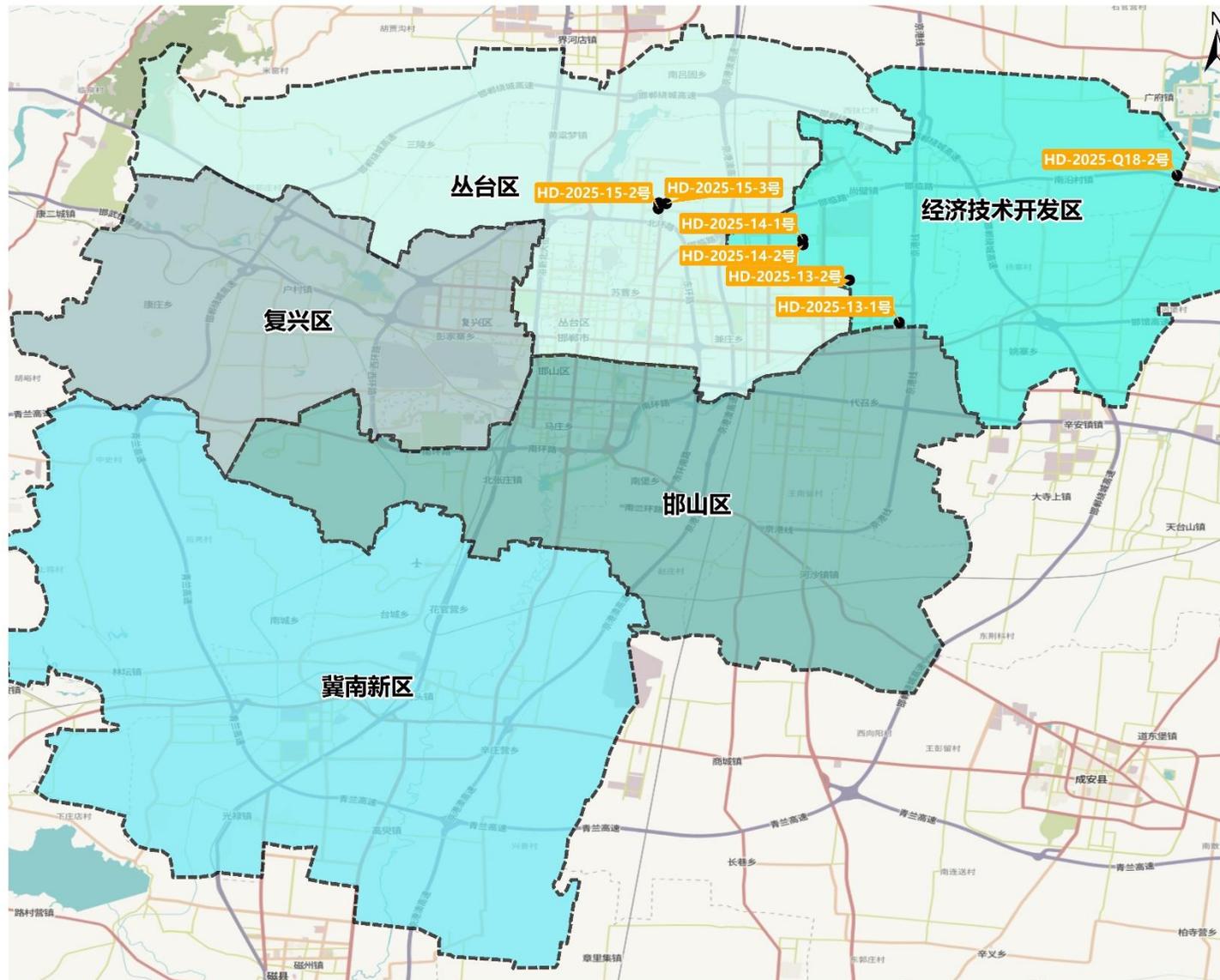
邯郸市

12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4个批次8宗地（不含工业、仓储用地）入市，最终8宗地均成功出让，总土地成交面积232227.65m²（约合348.34亩），总成交金额12.585亿元。成交宗地从位置看丛台区3宗、经开区5宗；从土地性质看住宅用地5宗、商服用地3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
2025-12-03	拍卖	HD-2025-13-1号	经开区	丛台路以北、春华街以西	商服	13414.09	≤1.5	40年	4090.00	邯郸市道顺城市基础设施建设开发有限公司 (邯郸城运集团)
2025-12-03	拍卖	HD-2025-13-2号	经开区	简相如大街以东、北仓路以北、安顺街以西	商服	11370.15	≤1.5	40年	4020.00	邯郸市道顺城市基础设施建设开发有限公司 (邯郸城运集团)
2025-12-10	拍卖	HD-2025-14-1号	经开区	廉颇东街以东、太极南路以北、崇礼街以西、太极路以南	住宅	55481.66	> 1.0, ≤1.5	70年	31630.00	邯郸市复鑫房地产开发有限公司
2025-12-10	拍卖	HD-2025-14-2号	经开区	廉颇东街以东、太极南路以南、崇礼街以西、紫山路以北	住宅	53783.45	> 1.0, ≤1.5	70年	30660.00	邯郸市复鑫房地产开发有限公司
2025-12-16	拍卖	HD-2025-Q18-2号	经开区	邯临路以北、广府专线以西	商服	4674.55	≤1.5	40年	3550.00	邯郸市朗跃房地产开发有限公司
2025-12-22	拍卖	HD-2025-15-1号	丛台区	滏东大街以西、规划路以北、苏冯街（苏里经一街）以东、中兴路（苏里纬九路）以南	住宅	27512.13	> 1.0, ≤1.5	70年	15270.00	邯郸市常清房地产开发有限公司 (常源置业)
2025-12-22	拍卖	HD-2025-15-2号	丛台区	滏东大街以西、规划路以南、苏冯街（苏里经一街）以东、汇联路（苏里纬十路）以北	住宅	23166.44	> 1.0, ≤1.5	70年	12860.00	邯郸市鹏耀房地产开发有限公司
2025-11-27	拍卖	HD-2025-15-3号	丛台区	滏东大街以东、滏创街（苏里经二街）以西、中兴路（苏里纬九路）以南	住宅	42825.18	> 1.0, ≤1.5	70年	23770.00	邯郸市筑程建设发展有限公司

宗地位置

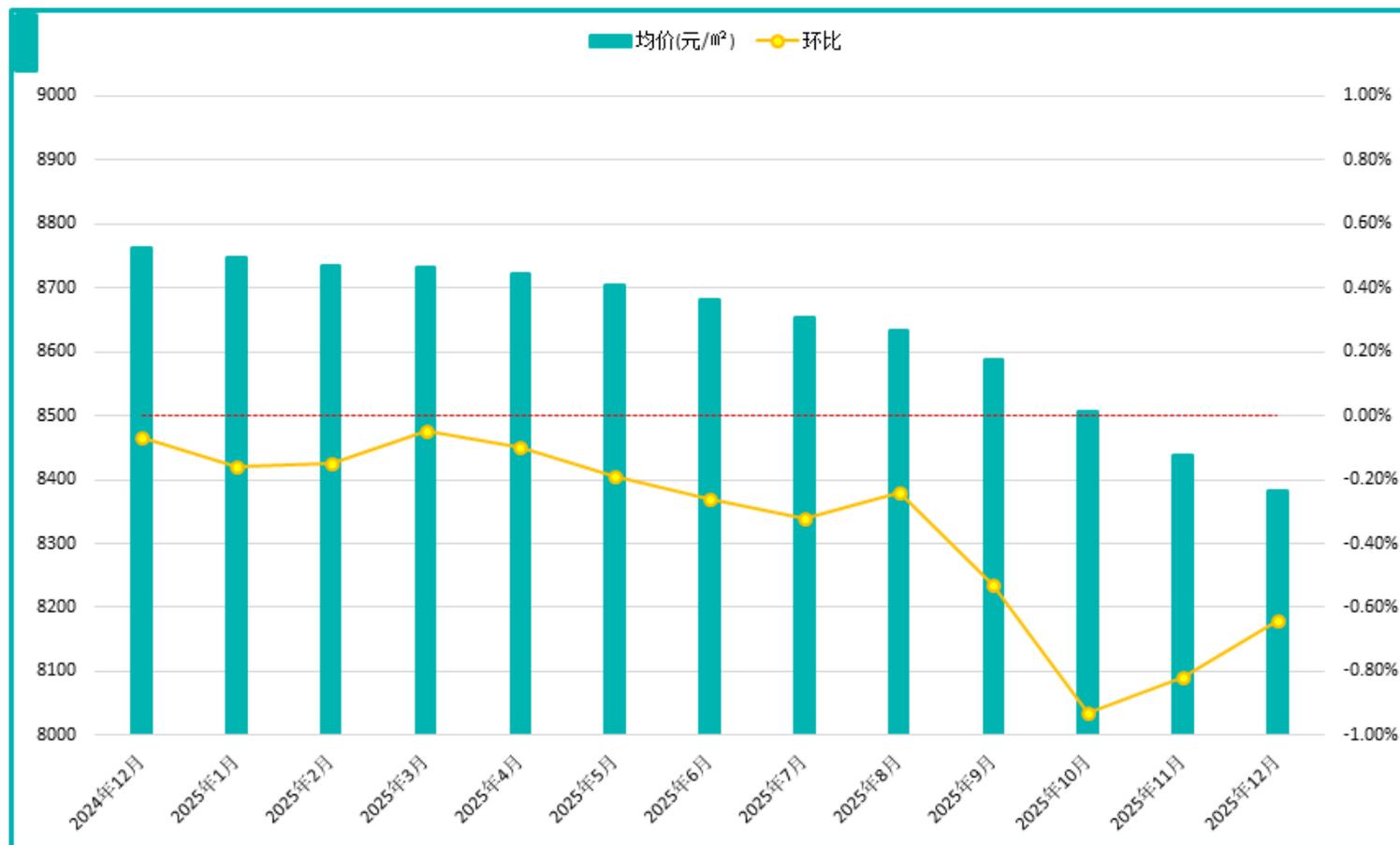


土地市场小结

本月邯郸市主城区一级土地市场延续集中出让态势，8宗住宅用地、商服用地成功出让。除邯临路以北、广府专线以西HD-2025-Q18-2号商服用地（公用设施营业网点），藁相如大街以东、北仓路以北、安顺街以西HD-2025-13-2号商服用地（公用设施营业网点）溢价成交外，其他6宗地均以底价成交。从年度成交数据来看，截至2025年12月底，邯郸市主城区已累计成交45宗地（不含工业、仓储用地），总成交面积达1171400.41m²（约合1757.10亩），总成交金额61.94亿元。成交宗地类型涵盖29宗住宅用地、10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

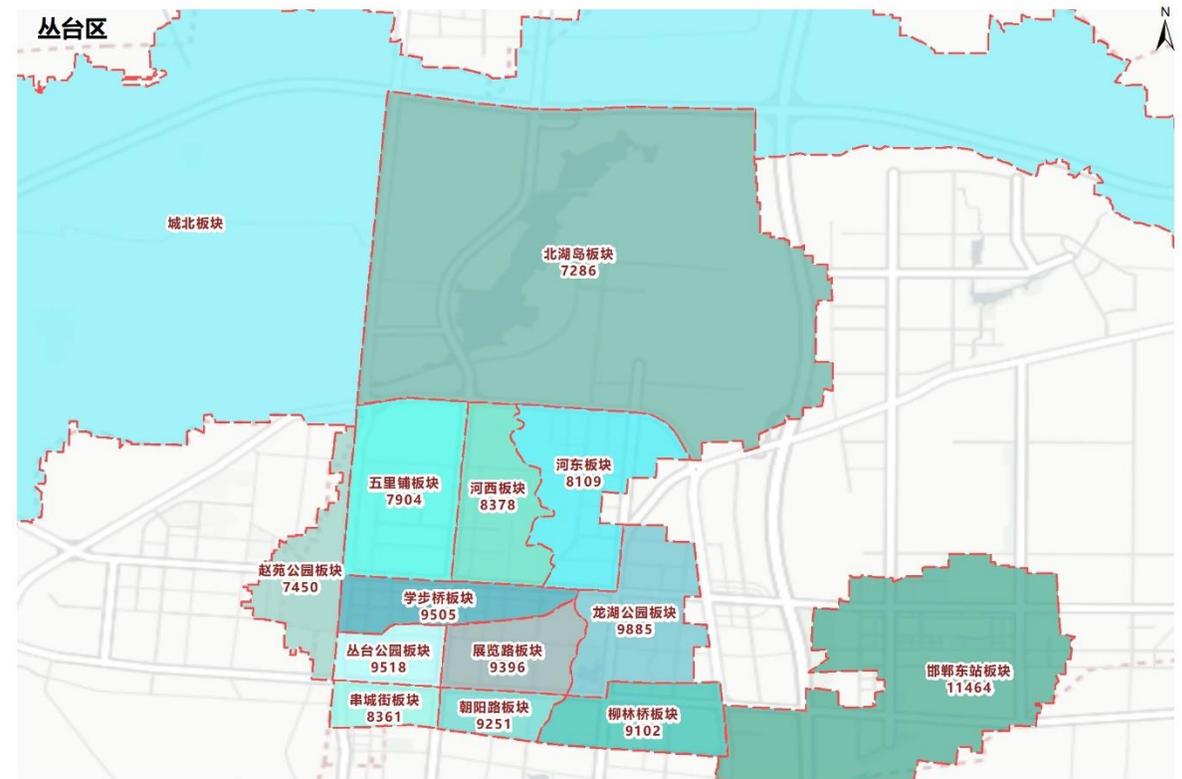
嘉泽房易估系统监测数据显示，2025年12月邯郸市主城区存量房基价为**8383元/m²**，环比**下跌0.64%**，同比**下跌4.33%**。



邯郸市住宅价格监测

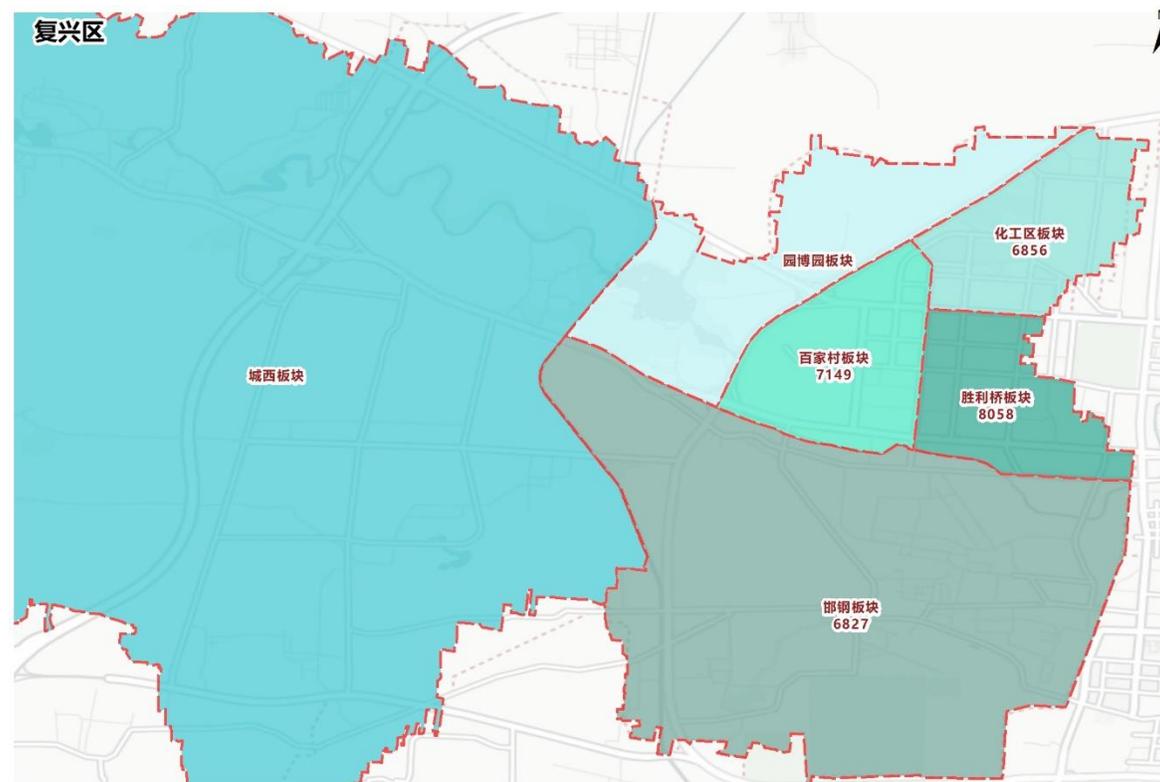
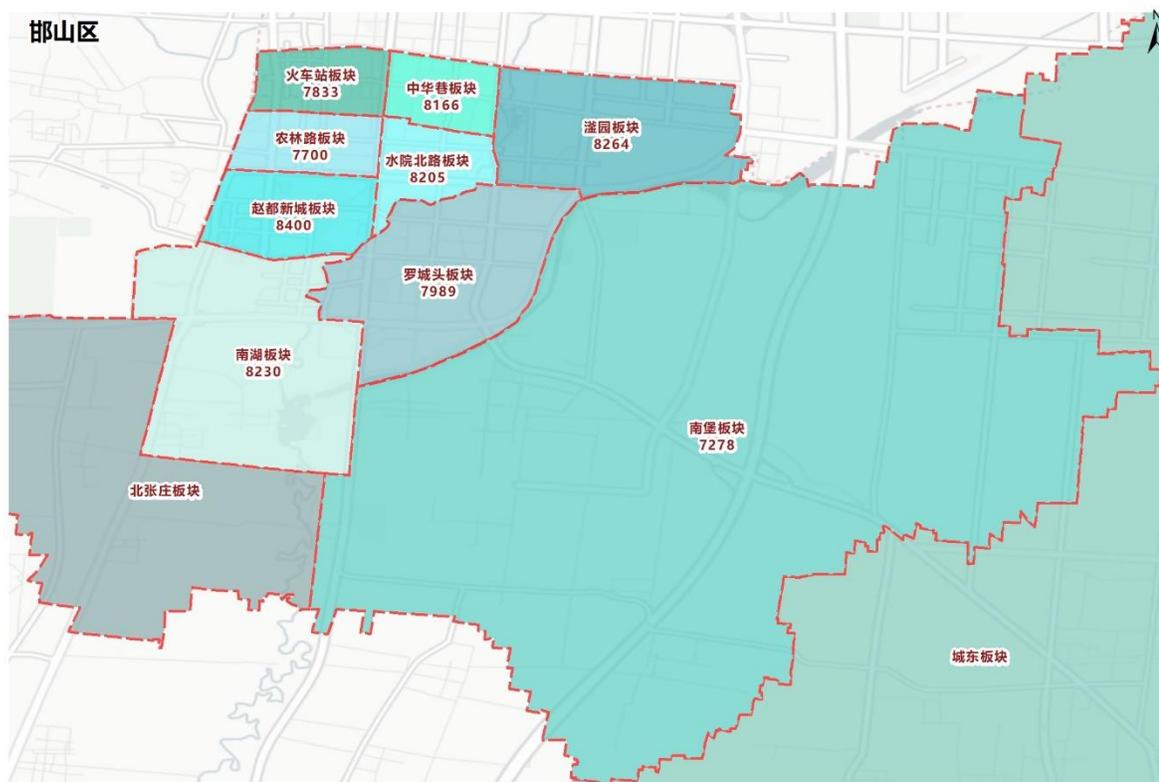
2025年12月邯郸市主城区板块基价前十：

- 【1】 邯郸东站板块 (11464元/平方米)
- 【2】 龙湖公园板块 (9885元/平方米)
- 【3】 高开板块 (9622元/平方米)
- 【4】 丛台公园板块 (9518元/平方米)
- 【5】 学步桥板块 (9505元/平方米)
- 【6】 展览路板块 (9396元/平方米)
- 【7】 朝阳路板块 (9251元/平方米)
- 【8】 柳林桥板块 (9102元/平方米)
- 【9】 赵都新城板块 (8400元/平方米)
- 【10】 河西板块 (8378元/平方米)



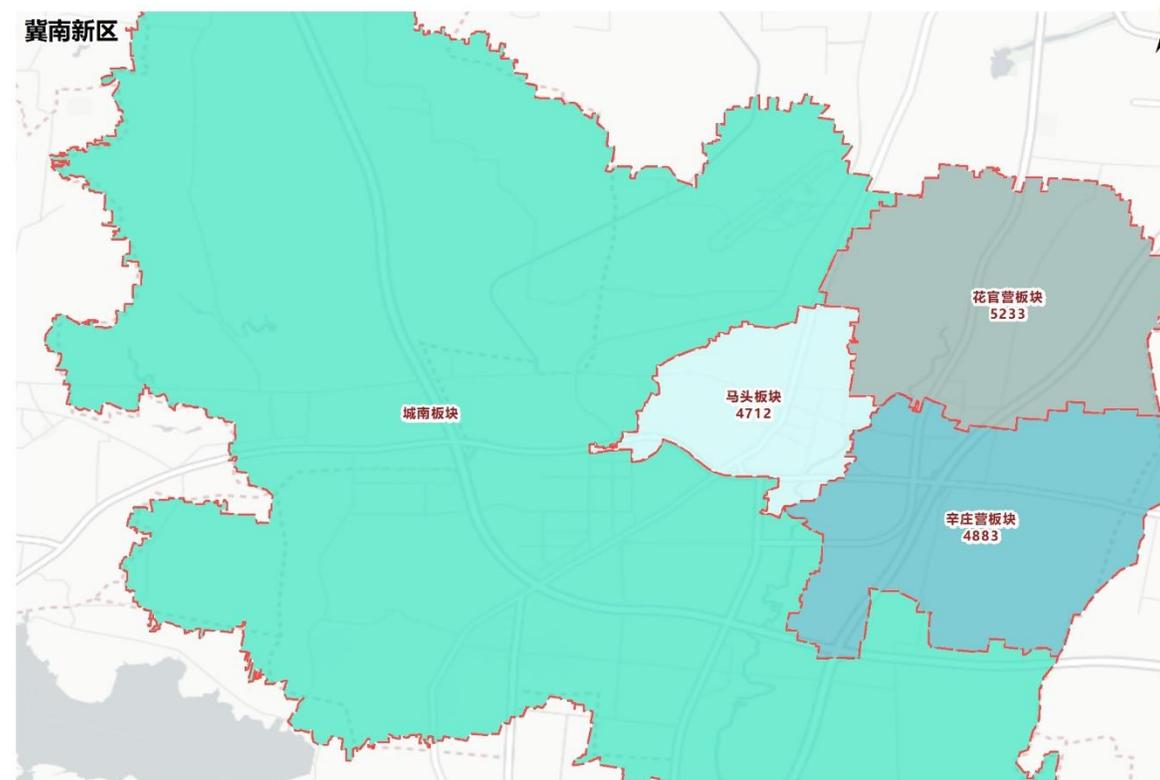
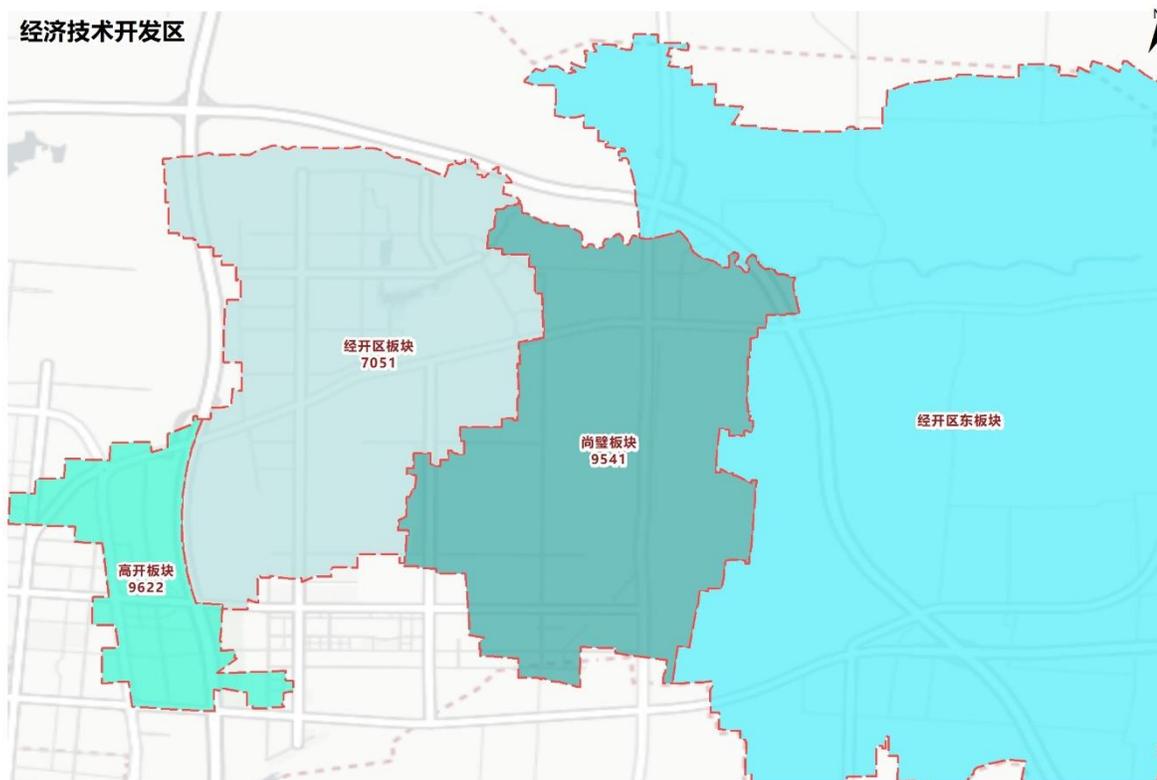
主城区板块监测图

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

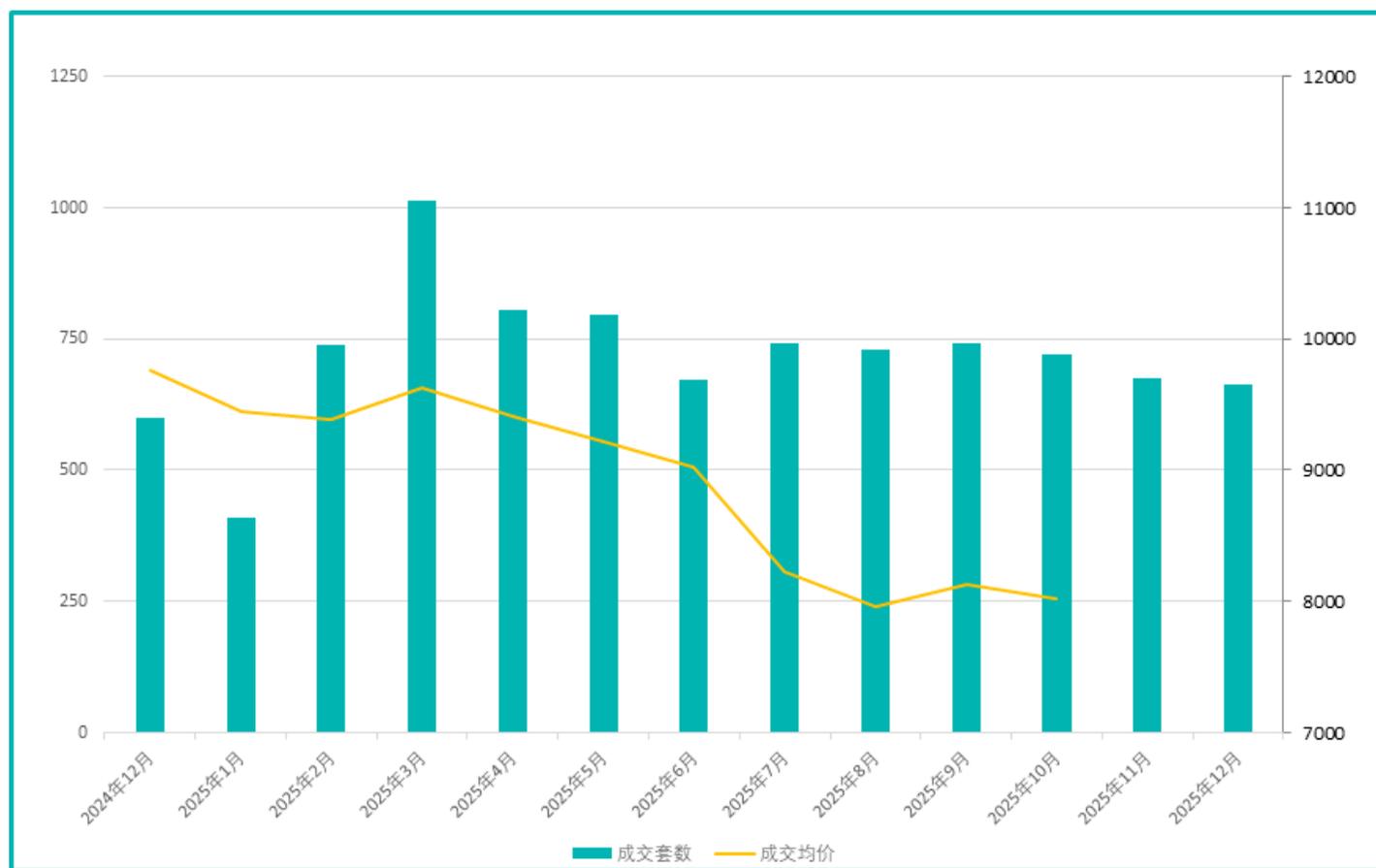
邯郸市各行政区热点小区基准价格

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

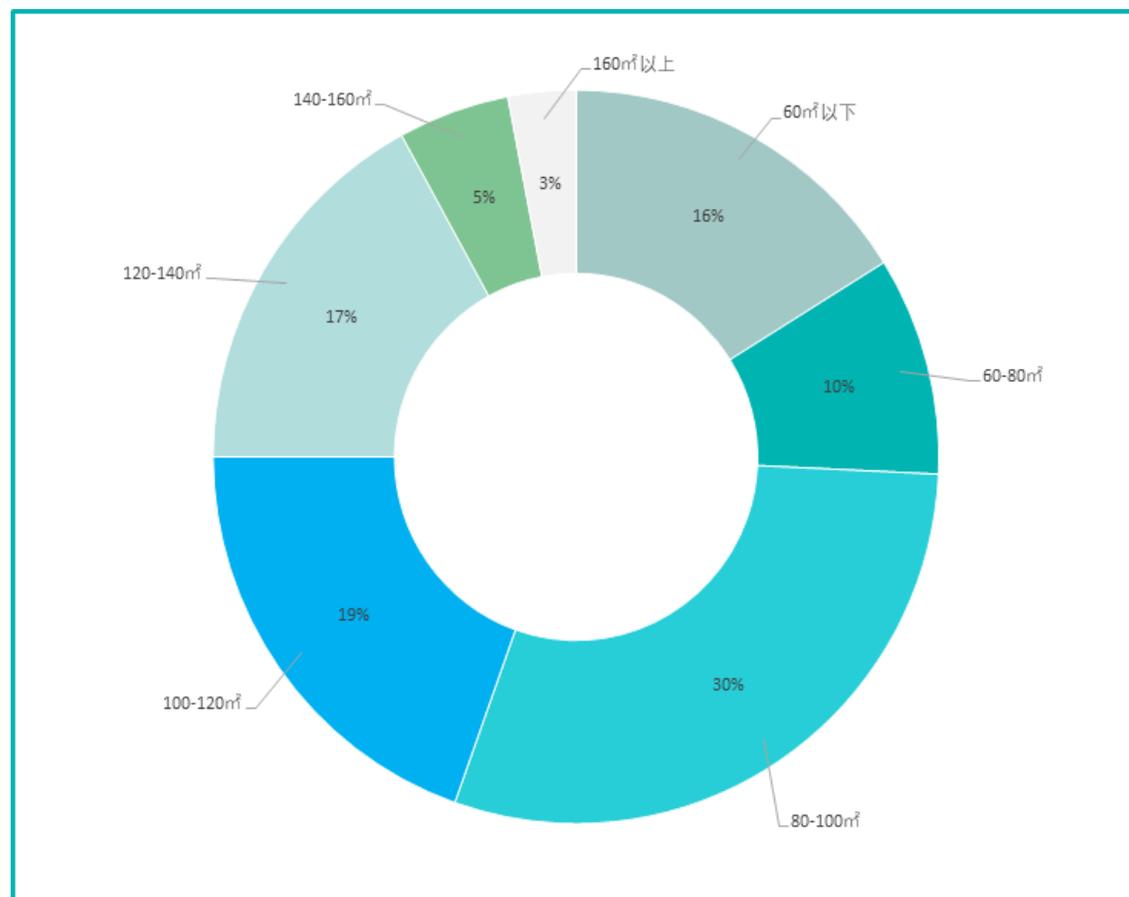
贝壳平台成交分析

从贝壳找房公布的成交数据看，2025年12月主城区住宅类**存量房总成交套数为664套**、总成交面积为64978.95平方米。成交套数**环比下跌1.63%**，**同比上涨10.48%**，成交房源套均面积97.86㎡，平均成交周期为186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，成交占比均为**29.67%**；其次为100-120m²，成交占比为**19.58%**；120-140m²成交占比为**17.02%**；60m²以下成交占比为**16.11%**；120m²以上改善型大户型成交占比为**25.00%**。



住宅市场小结

2025年12月，邯郸市主城区房地产市场延续“土地市场热、商品房市场冷”的格局。一级土地市场持续放量供应，存量房市场则继续下行，成交量进一步收窄，市场整体调整压力仍在。本月主城区一级土地市场迎来集中供应，多宗住宅、商服用地密集入市，市场交易表现活跃；住宅用地拿地主体均为本土民企，凸显出本土房企对邯郸核心区域土地价值的坚定认可。存量房市场方面，据贝壳平台数据显示，当月主城区住宅类存量房成交664套，环比下跌1.63%、同比上涨10.48%；成交房源套均面积97.86㎡，平均成交周期拉长至186天，市场流通效率有所走低。成交结构则延续此前稳定态势，刚需与改善型需求依旧是市场绝对主力，80-120㎡中间户型交易活跃度居首，大户型成交占比持续处于相对低位，整体市场需求结构未出现明显变动。

谢 谢



嘉泽评估



嘉泽顾问



嘉泽房易估