

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。

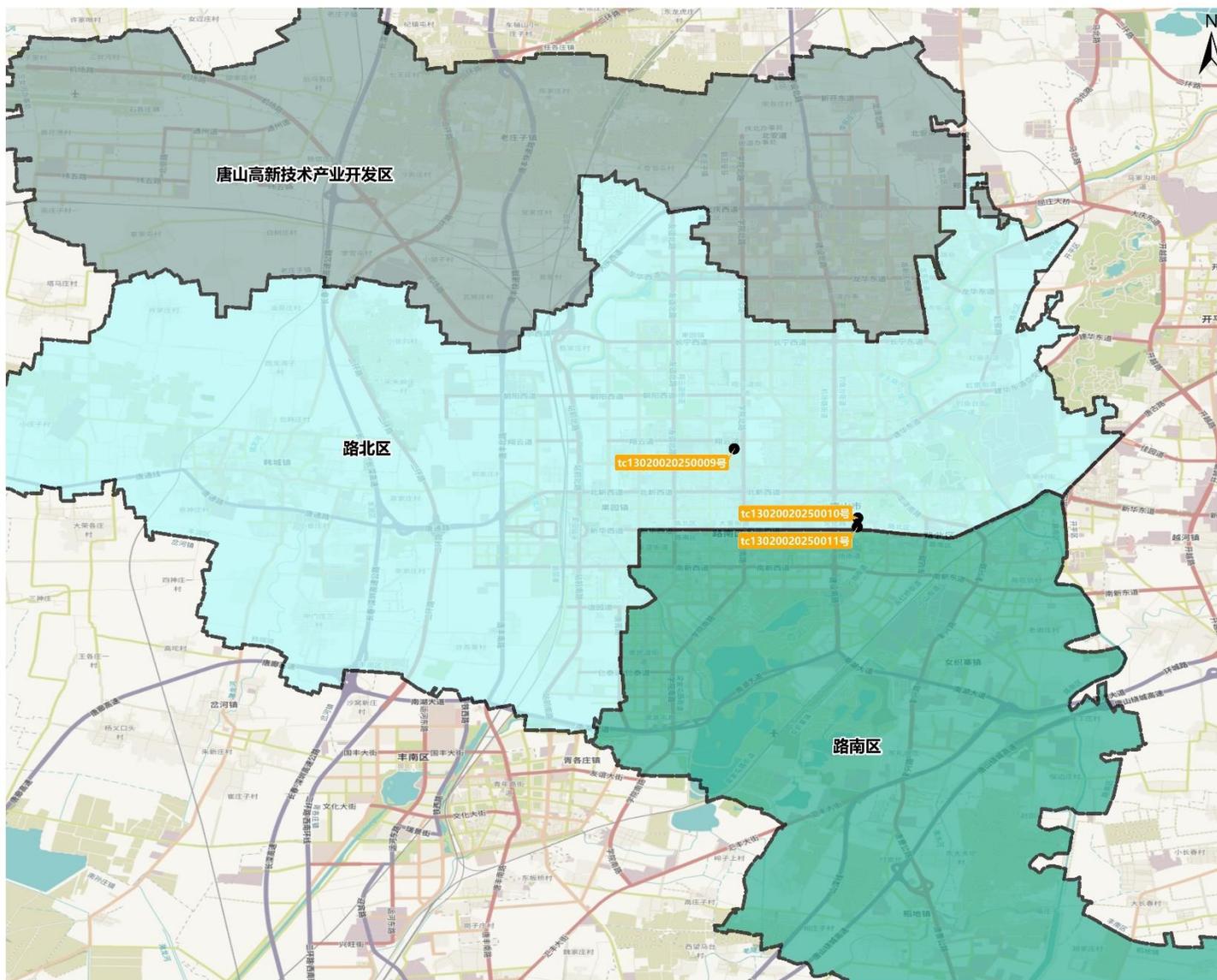
唐山市

12月主城区（路北区、路南区、高新区）共有2个批次3宗地（不含工业、仓储用地）入市，最终3宗地均成功出让，总土地成交面积69800.72m²（约合104.70亩），总成交金额7.28亿元。成交宗地从位置看均位于路北区；从土地性质看住宅用地1宗，商服用地2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
2025-12-10	拍卖	tc13020020250009号	路北区	翔云道南侧、学院路西侧	商服	17620.30	≤6	40年	20880.06	唐山市路北区新城置业建设有限公司 (路北区财政局)
2025-12-29	拍卖	tc13020020250010号	路北区	西山道南侧、文化路西侧	住宅	50772.56	>1.2, ≤1.3	70年	51483.38	唐山安居中安房地产开发有限公司 (唐山国资委)
2025-12-29	拍卖	tc13020020250011号	路北区	西山道南侧、文化路西侧	商服	1407.86	≤1	40年	400.40	唐山艺骏建筑安装工程有限责任公司

宗地位置



土地市场小结

本月唐山市主城区一级土地市场成交1宗住宅用地、2宗地商服用地（不含工业、仓储用地）。截止2025年12月，唐山市主城区今年成交11宗地，其中6宗住宅用地、3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

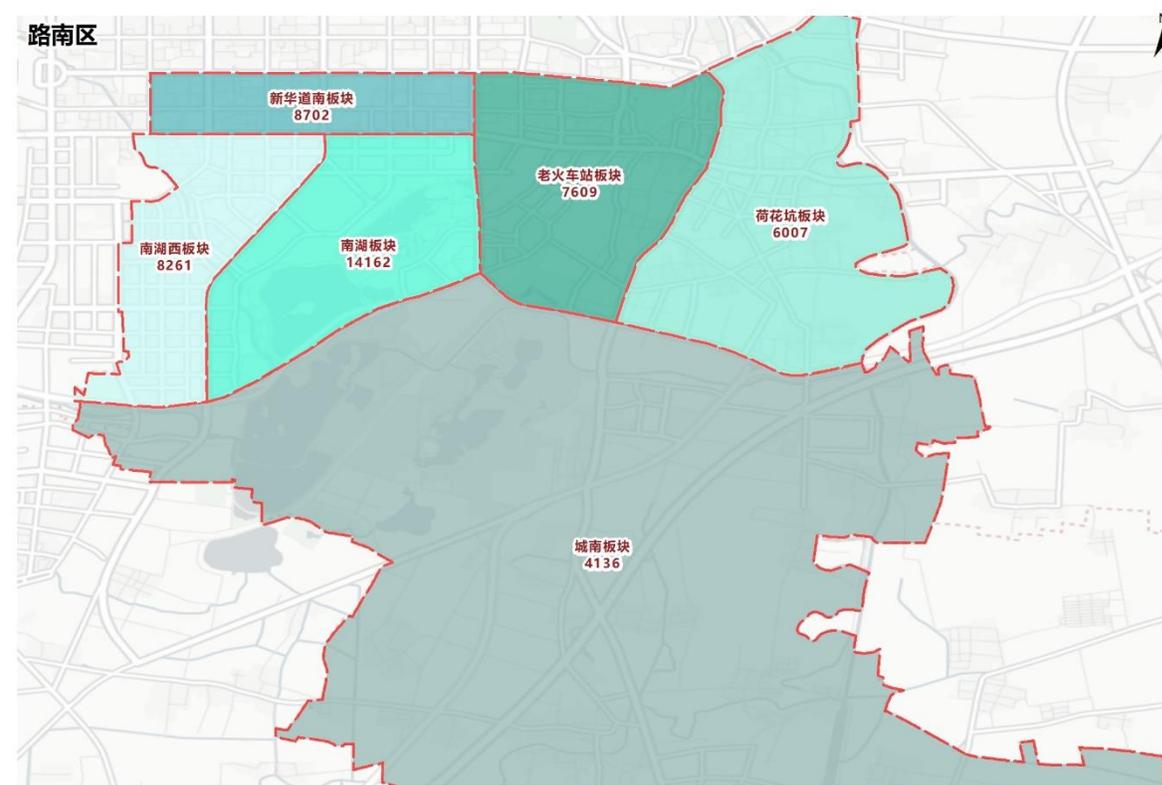
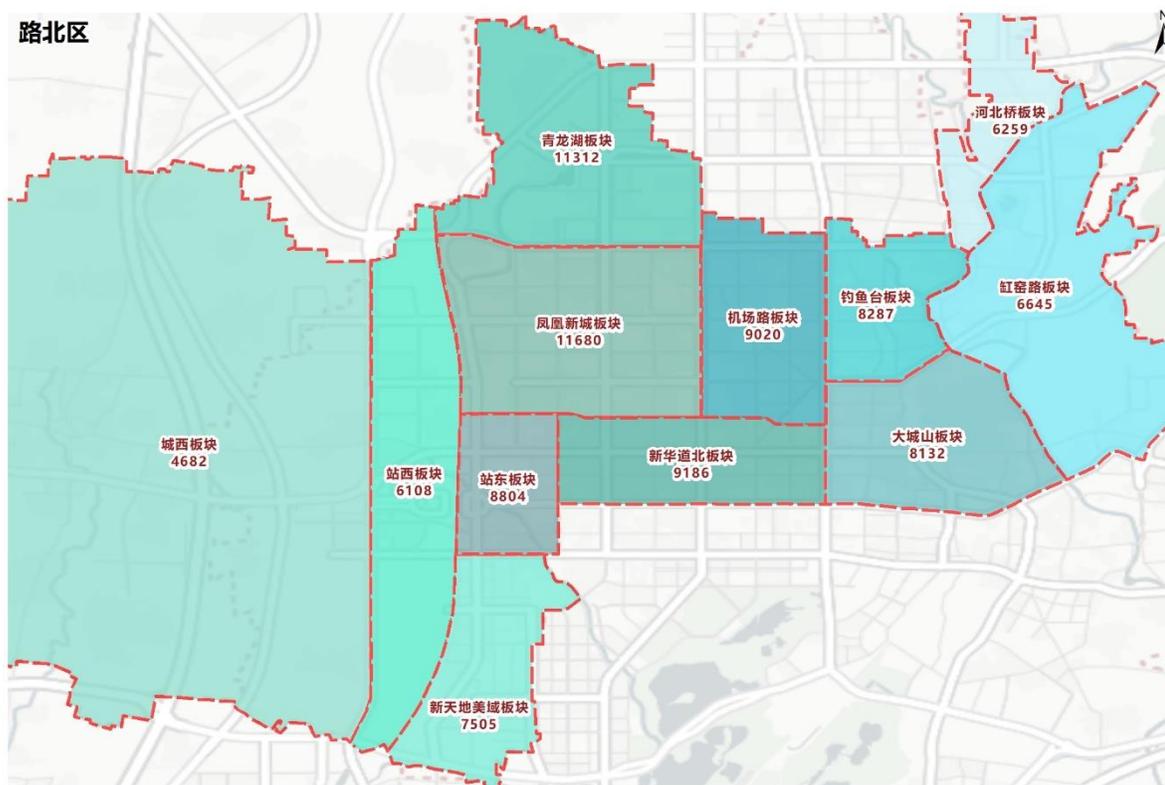
嘉泽房易估系统监测数据显示，2025年12月唐山市主城区存量房基价为8502元/m²，同比下跌8.28%，环比下跌0.92%。



唐山市住宅价格监测

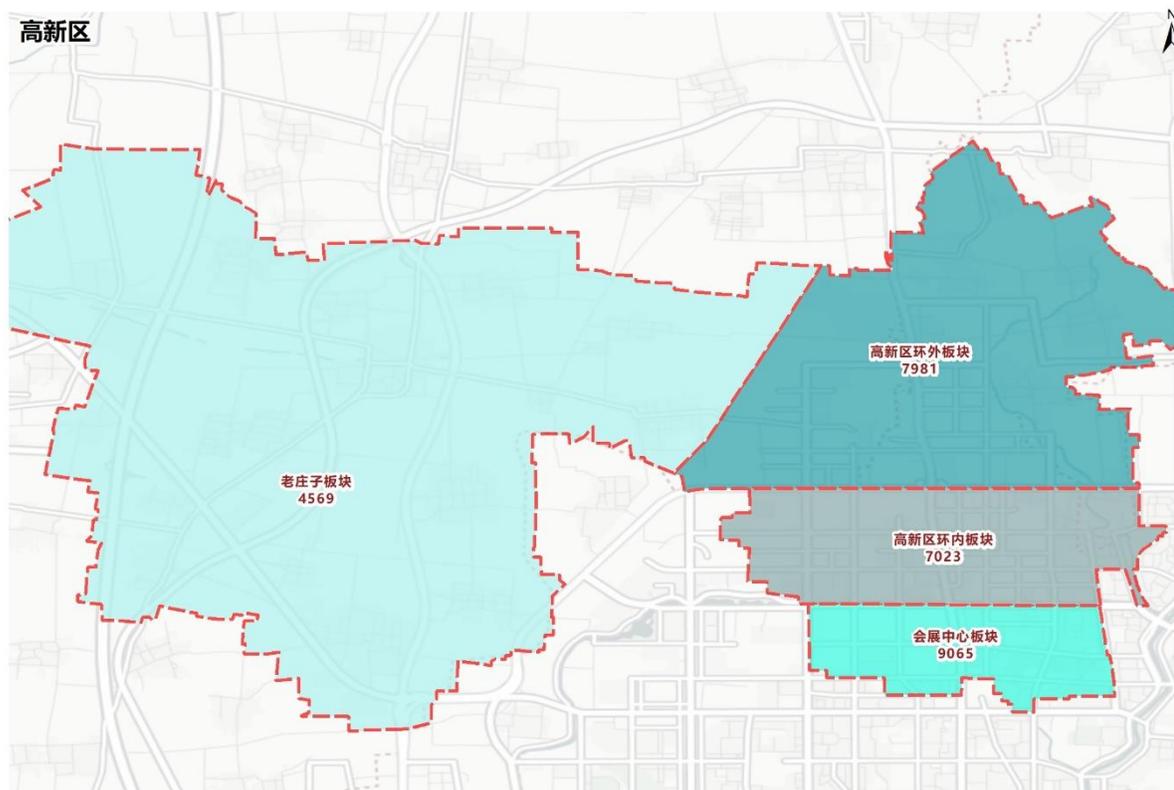
根据嘉泽房易估系统监测结果，2025年12月板块基价前三的是南湖板块（14162元/m²）、凤凰新城板块（11680元/m²）、青龙湖板块（11312元/m²）。

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

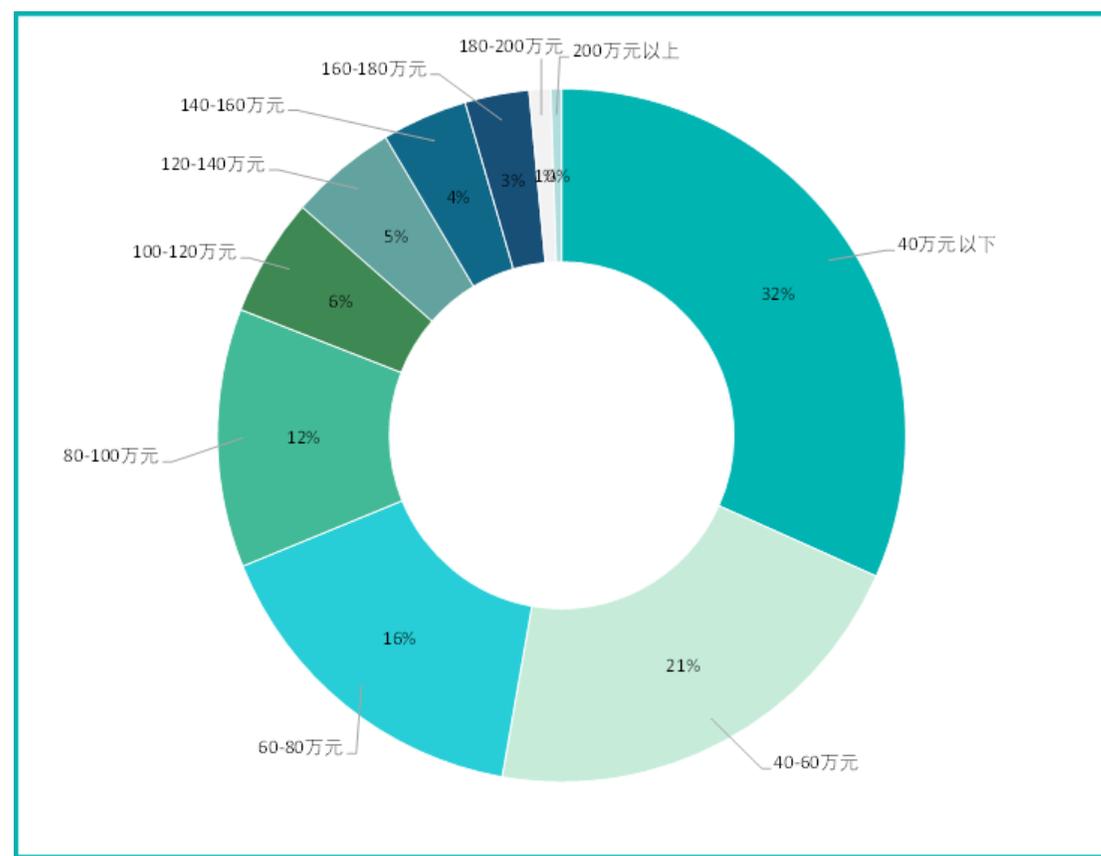
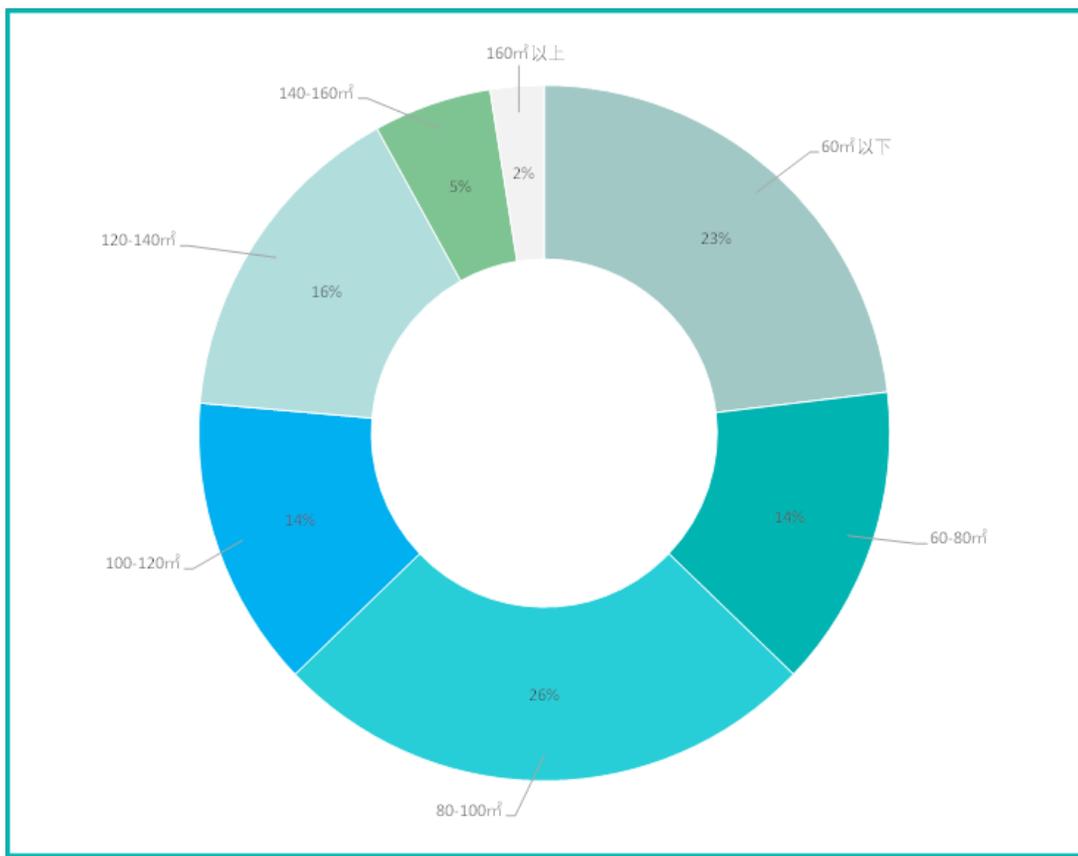
从贝壳找房公布的成交数据看，2025年12月主城区住宅类存量房总成交套数为**199套**、总成交面积为**18114.30m²**，成交均价为**7049.57元/m²**。成交套数**环比上涨15.70%**，**同比下跌21.03%**，成交均价环比下跌5.73%，同比下跌19.67%。成交房源套均面积**91.03m²**，**套均价67.76万元**。



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**25.63%**；其次为**60m²以下**，成交占比**23.12%**；第三为**120-140m²**，成交占比**15.58%**；**120m²以上**改善型大户型成交占比为**23.62%**。

从贝壳找房公布的成交房源总价来看，**40万元以下**占比**31.66%**，**40-60万元**占比**21.11%**，**60-80万元**占比**16.08%**，**80-100万元**占比**12.06%**，**100-120万元**占比**5.53%**。**80万元以内**合计占比为**68.84%**，**120万元以上**占比**13.57%**。



住宅市场小结

025年12月，唐山市主城区存量住宅市场延续整体低迷基调，市场筑底特征进一步凸显，虽成交量实现稳步回升，呈现出边际回暖的积极信号，但成交价格仍处震荡下行通道，市场修复节奏整体偏缓。据贝壳平台交易数据显示，本月主城区住宅类存量房成交199套，成交量延续回升态势，环比上涨15.70%，但同比仍下跌21.03%，总量仍处于低位区间；成交均价7049.57元/m²，环比下跌5.73%，同比下跌19.67%，成交价延续近半年震荡下行的走势。核心交易指标方面，本月套均面积91.03m²，套均价67.76万元，平均成交周期337天，仍处于高位水平。整体来看，尽管成交量有所抬升，但成交周期偏长的现状未得到明显改善，反映出市场观望情绪依旧浓厚，购房者置业决策保持谨慎。成交结构上，刚需主导的市场特征持续强化。低总价房源凭借高性价比成为市场成交的核心支撑，成交量占比进一步扩大；而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，市场上“低价房源易成交、高价房源难去化”的分化格局依旧鲜明。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，成交价格大概率在当前区间窄幅震荡，整体市场回暖仍需时间积累。

谢 谢



嘉泽评估



嘉泽顾问



嘉泽房易估