

中国房地产 研报

半月追踪 | 一线成交同比增 5 成，
沪深杭开盘去化率超去年均值



半月追踪|一线成交同比增5成，沪深杭开盘去化率超去年均值

文/杨科伟 俞倩倩

2025年1月已过半月有余，春节在即，当前一二手房成交成色几何？此前受新政利好影响下的北京、上海、广州、深圳、杭州等重点城市市场热度是否延续？

一、1月上半月一二手房成交环降45%和23%，一线热度保持同比分别增57%和45%

新房层面，2025年1月上半月37城总成交规模达到了387万平方米，较2024年12月日均回落45%，同比2024年1月日均微增1%，与2024年2月春节月相比增幅为47%。

分能级来看，**一线政策余温效应犹存**，2025年1月上半月成交日均较2024年12月日均回落27%，同比2024年1月日均增长57%，较2024年2月春节月实现倍增。

表：重点37城2025年1月上半月新房成交面积变动情况（单位：万平方米）

能级	2025年1月上半月成交面积	较2024年12月日均	较2024年1月日均	较2024年2月日均
4个一线城市	124	-27%	57%	296%
7个二线城市	153	-58%	-10%	49%
26个三四线城市	110	-33%	-18%	-15%
37个城市	387	-45%	1%	47%

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

二手房市场成交环比回落幅度显著小于新房，市场热度延续高位震荡。据CRIC监测数据，重点23城总成交规模达到了479万平方米，较2024年12月日均回落22%，同比2024年1月日均稳增27%，与2024年2月春节月倍增132%。

分能级来看，**一线虽然环比降幅略高于二三线**，不过与2024年1-2月相比分别增长45%和183%，市场成交热情不减，延续高位震荡。

表：重点23城2025年1月上半月二手房成交面积变动情况（单位：万平方米）

能级	2025年1月上半月成交面积	较2024年12月日均	较2024年1月日均	较2024年2月日均
3个一线城市	184	-24%	45%	183%
6个二线城市	198	-20%	25%	141%
14个三四线城市	97	-20%	5%	63%
23个城市	479	-22%	27%	132%

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

二、沪广深杭等一二手房成交领涨全国，沪深暂无明显降温

聚焦重点城市2025年1月半月成交，可以看出新政利好型城市诸如上海、广州、深圳、杭州等领涨全国。新房层面，上海、广州、深圳无论是从环比2024年12月日均跌幅，还是较2024年1-2月涨幅来看都显著好于其他城市，整体市场韧性较强。

表：重点一二线城市 2025 年 1 月上半月新房成交面积变动情况（单位：万平方米）

能级	城市	2025 年 1 月上半月成交面积	较 2024 年 12 月日均	较 2024 年 1 月日均	较 2024 年 2 月日均
一线	北京	20	-37%	-43%	125%
一线	上海	44	-17%	145%	683%
一线	广州	37	-31%	114%	195%
一线	深圳	23	-29%	169%	452%
二线	成都	49	-34%	-1%	63%
二线	杭州	23	-50%	18%	105%
二线	武汉	34	-77%	24%	111%
二线	青岛	19	-44%	-38%	6%
二线	济南	20	-23%	-10%	56%
二线	苏州	6	-84%	-57%	-10%

数据来源：CRIC

二手房层面，上海、深圳、杭州表现相对突出，同比 2024 年 1 月增幅均超 4 成，较 2024 年 2 月春节月实现了 2 倍以上增长。

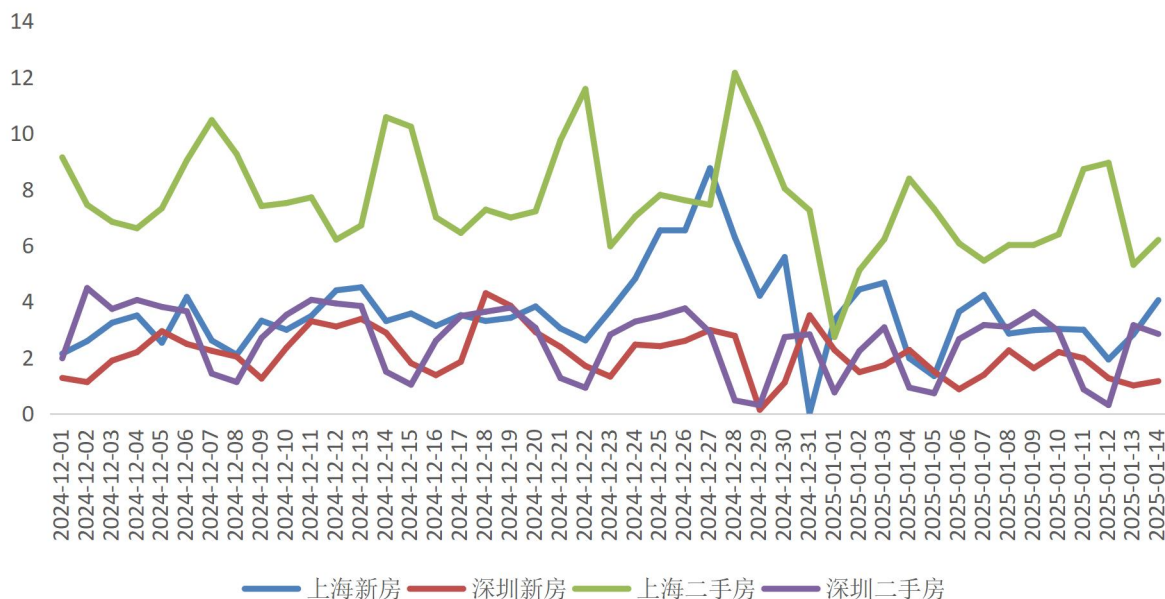
表：重点一二线城市 2025 年 1 月上半月二手房成交面积变动情况（单位：万平方米）

能级	城市	2025 年 1 月上半月成交面积	较 2024 年 12 月日均	较 2024 年 1 月日均	较 2024 年 2 月日均
一线	北京	65	-29%	30%	139%
一线	上海	89	-22%	45%	204%
一线	深圳	30	-22%	97%	254%
二线	成都	95	-25%	30%	127%
二线	杭州	30	-13%	61%	312%
二线	苏州	34	-14%	31%	178%
二线	青岛	23	-19%	-2%	104%
二线	厦门	9	-40%	16%	131%
二线	大连	7	92%	-25%	29%

数据来源：CRIC

值得关注的是，作为新政直接利好型城市，沪深 2025 年 1 月以来日度一二手房成交量暂未出现明显的下行行情，短期内市场余温延续，新房凭借提质缩量优质盘入市维持市场热度，而二手房更多通过以价换量保持成交高位。

图：沪深一二手房 2024 年 12 月以来月度成交变动情况（单位：万平方米）



数据来源：CRIC

三、1 月推盘提质缩量促进沪深杭新房高热延续，京广热度转降后劲不足

聚焦重点城市 2025 年 1 月上半月新房开盘加推情况，可以发现，诸如上海、深圳、杭州等开盘“提质缩量”促进市场高热延续，其中上海、杭州项目平均开盘去化率均在 6 成以上，上海环比 2024 年 12 月增长 18pcts，深圳虽环比微降 6pcts，但 2025 年 1 月上半月项目平均去化率仍显著好于 2024 年 1-2 月和 2024 年全年均值。相较而言，北京、广州等市场热度明显转降，去化率仅略高于 2024 年春节月，增长后劲略有不足。

表：重点城市 2025 年 1 月上半月项目开盘平均去化率变动情况

城市	首开和加推次数	2025 年 1 月前 14 日	较 2024 年 12 月	较 2024 年 1 月	较 2024 年 2 月	较 2024 年均值
北京	1	15%	-41pcts	-53pcts	15pcts	-19pcts
上海	5	80%	18pcts	46pcts	46pcts	37pcts
广州	4	11%	-16pcts	-6pcts	3pcts	-1pcts
深圳	4	24%	-6pcts	17pcts	15pcts	6pcts
杭州	8	64%	-6pcts	10pcts	26pcts	14pcts

数据来源：CRIC

核心城市诸如上海、深圳、杭州项目分化持续加剧，主要依托核心区优质改善盘和高性价比刚需盘支撑市场热度，下表我们罗列了沪深杭去化率超 6 成的项目，可以看出，

热销项目大体分为两类：一是核心区域改善和高端盘，诸如上海黄浦区上海壹号院（锦园）、深圳宝安区都市茗荟花园二期等项目售价都超 10 万元/平，凭借区域和产品力优势实现热销；二是高性价比刚需刚改盘，区位一般，主要凭借价格优势实现热销，诸如深圳龙岗区阅云境广场、杭州临平区滨江杭铁·滨杭滨纷城等项目。

表：重点城市 2025 年 1 月上半月热销项目基本情况（单位：套，万元/平方米）

城市	项目名称	区域	开盘时间	推售套数	去化率	均价
深圳	阅云境广场	龙岗区	2025/1/11	145	100%	5.1
上海	开云湖璟华庭	浦东区	2025/1/12	211	100%	8.3
上海	天元府·晴翠华庭	普陀区	2025/1/14	14	100%	9.6
杭州	滨江坤和·滨运锦绣里	拱墅区	2025/1/9	112	100%	3.6
杭州	滨江杭铁·滨杭滨纷城	临平区	2025/1/11	250	100%	1.8
上海	上海壹号院(锦园)	黄浦区	2025/1/12	107	99%	17.8
上海	天元府·晴翠璟园	普陀区	2025/1/14	18	94%	9.6
杭州	建发钱塘建投·云启钱湾	钱塘区	2025/1/2	66	76%	联排：5.1；双拼：6.7
杭州	兴耀滨江·沐云川	钱塘区	2025/1/7	96	72%	3.1
深圳	都市茗荟花园二期	宝安区	2025/1/9	272	67%	11.8

数据来源：CRIC

总体来看，2025 年 1 月楼市周期性回落，不过与 2024 年 1 月同期和 2024 年 2 月春节月相比仍有一定增幅，市场止跌企稳趋势犹存，二手整体涨幅略好于新房。核心城市沪广深杭等领涨全国，从日度变化来看，无论是新房还是二手房都没有明显降温征兆，新房凭借提质缩量优质盘入市维持市场热度，而二手房更多通过以价换量保持成交高位。因而**预判后市**，我们认为，1 月-2 月恰逢春节假期，成交较 2024 年 12 月稳步回落是大概率事件，不过基于去年基数较低，同比或将持平或回正，短期内沪深杭等依托热盘新房市场热度尚能维持高位。

免责声明

数据、观点等引用请注明“由克而瑞研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。