



更多政策解读、城市月报、房企研究报告.....

就在

中指云



# 中指 | 最新！2025年1月十大城市二手房 房价地图



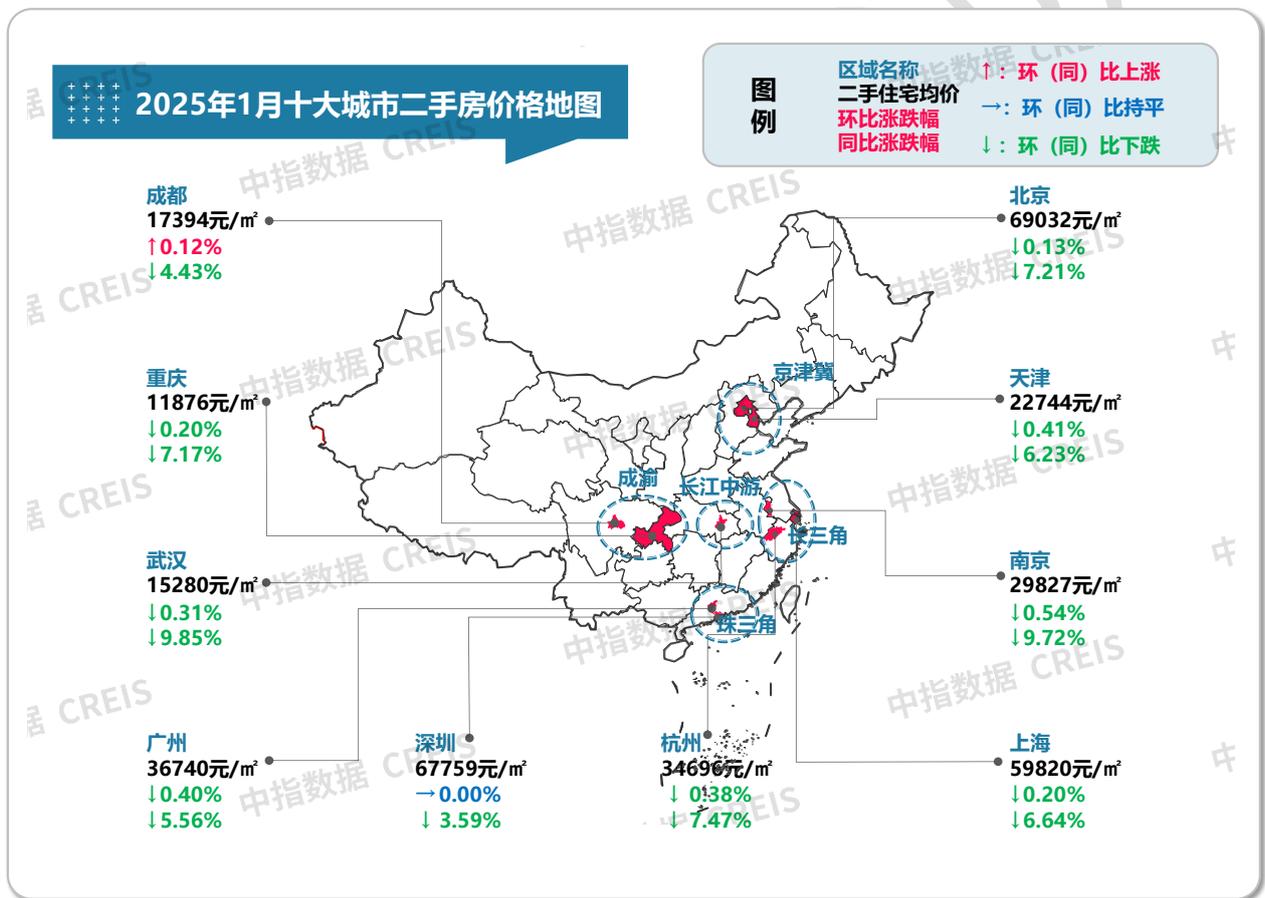


## 最新！2025年1月十大城市二手房房价地图

1月，重点城市二手房市场保持一定活跃度，成交量同比整体延续增长态势，价格跌幅有所收窄。政策层面，1月财政部指出在2025年新增发行的专项债额度内，地方可根据需要，统筹安排用于土地储备和收购存量商品房用作保障性住房这两个方面的专项债项目。近期广东省已有多地公示存量土地收储名单，此外，昆明推行套内面积计价，北京、广州南沙区优化项目建设规划，鼓励发展高品质住宅。

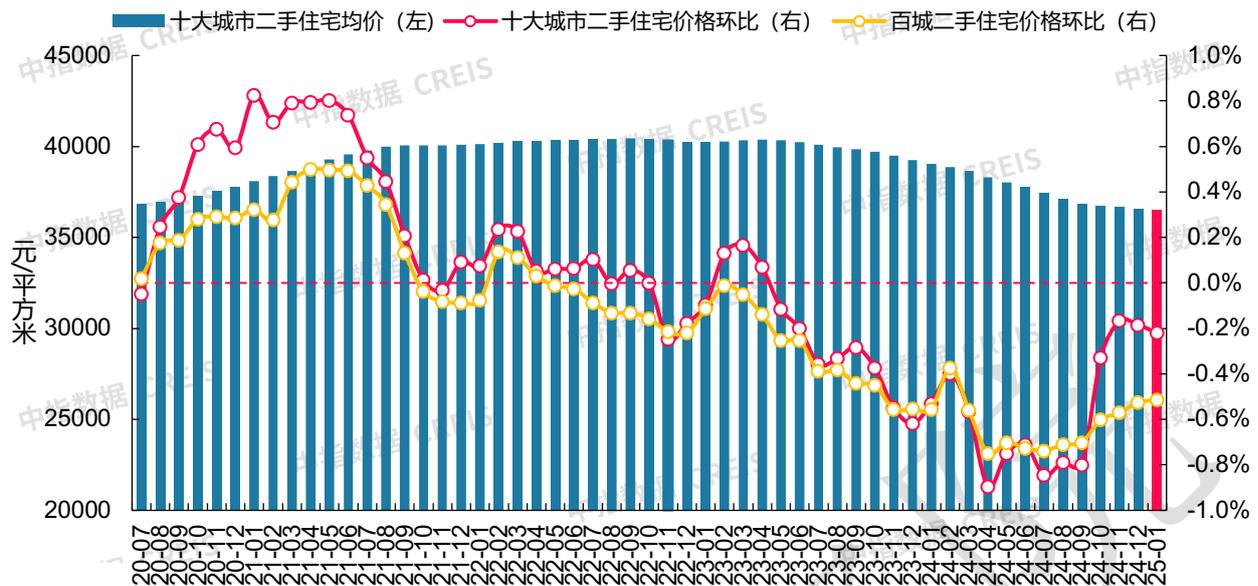
### 1月十大城市二手房价格环比整体仍下跌，仅成都环比连涨3个月，深圳1月环比持平

图：2025年1月十大城市二手住宅挂牌均价及环同比





图：2020年7月至2025年1月十大城市二手住宅均价及环比变化



数据来源：中指数据 CREIS

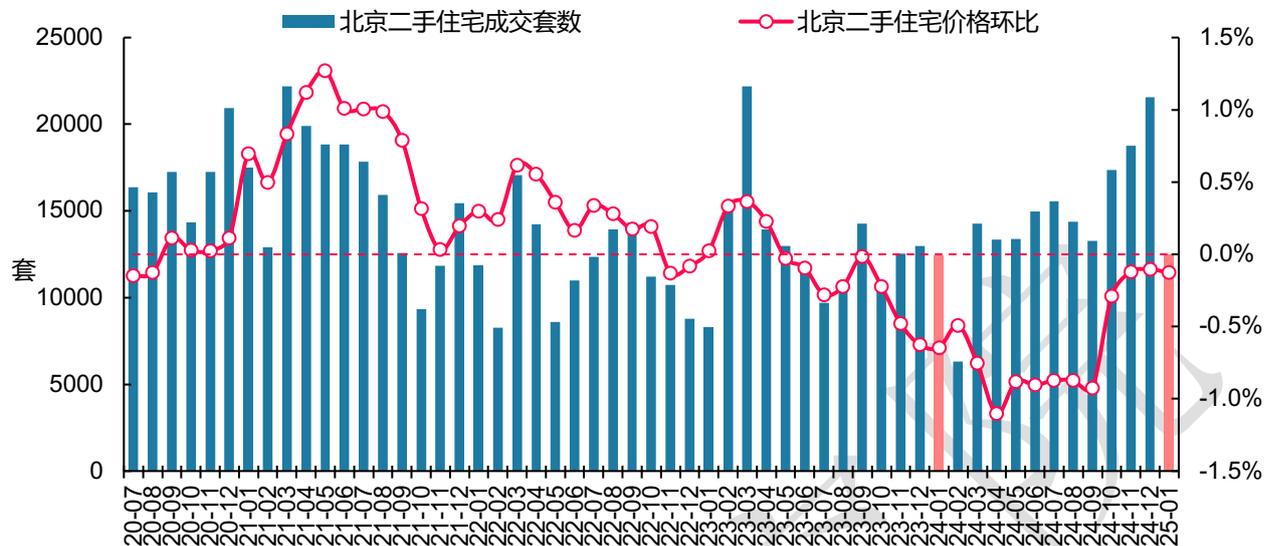
根据中国房地产指数系统百城价格指数，2025年1月，百城二手住宅均价环比下跌0.51%，同比下跌7.22%；十大城市二手住宅均价环比下跌0.22%，同比下跌6.46%。

各城市来看，环比方面，1月成都二手住宅价格上涨0.12%，已连续3个月保持上涨。深圳环比持平，1月南京环比跌幅最大，为0.54%；天津、广州、杭州和武汉环比跌幅均在0.3%-0.5%之间；上海、重庆（主城区）和北京环比跌幅均在0.1%-0.2%（含）之间。同比方面，1月武汉和南京同比跌幅较大，分别为9.85%、9.72%；杭州、北京和重庆（主城区）同比分别下跌7.47%、7.21%和7.17%；上海、天津和广州同比跌幅均在5%-7%之间；成都和深圳同比跌幅则均在5%以内，其中深圳跌幅最小，为3.59%。



## 北京：1月二手房市场延续修复态势，成交量同比连续4个月保持增长

图：2020年7月至2025年1月北京二手住宅成交套数及二手住宅价格环比走势

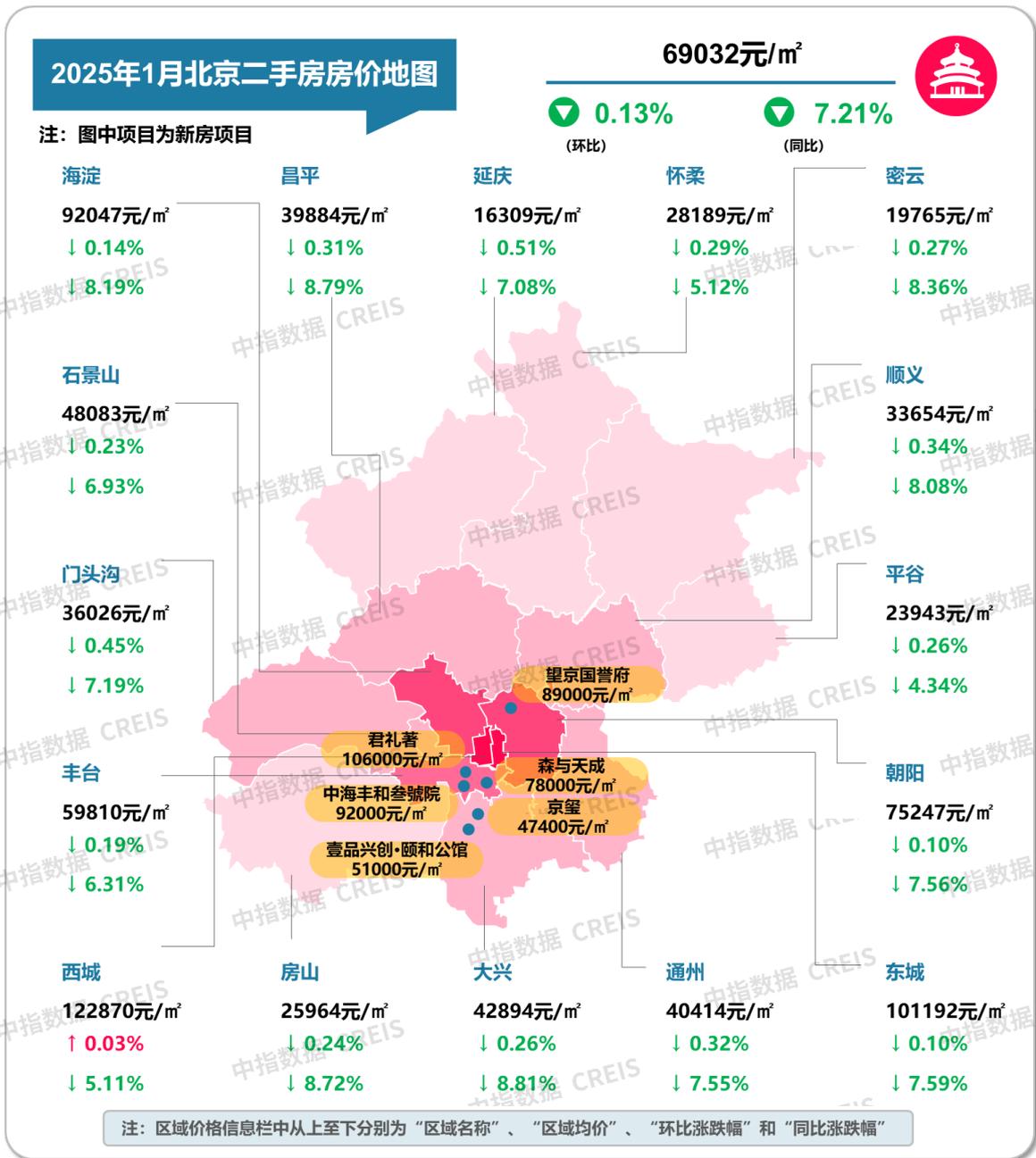


数据来源：中指数据 CREIS

成交方面，去年四季度以来，北京二手房市场持续回升，四季度成交量同比增长60%，进入1月，市场持续延续修复行情，北京二手住宅成交12480套，同比微增0.3%，同比已连续4个月保持增长。价格方面，1月，北京二手住宅价格环比下跌0.13%，跌幅较上月基本持平。节后随着居民返京复工，二手房市场有望保持一定活跃度。



图：2025年1月北京各市区二手住宅挂牌均价及环比



数据来源：中指数据 CREIS

表：北京新房典型项目

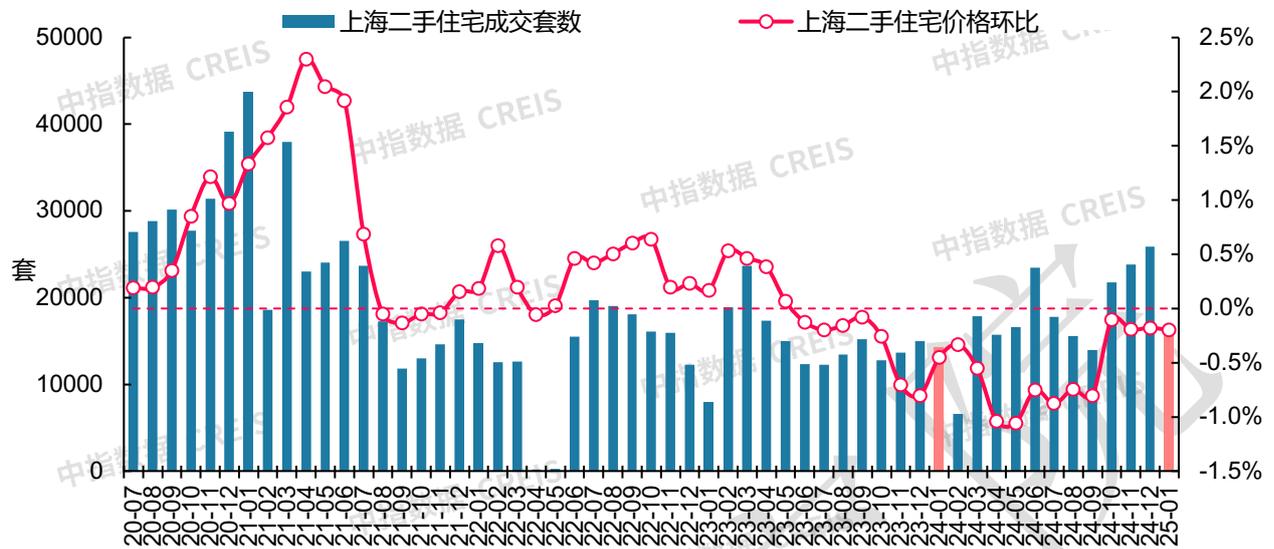
序号	项目名称	企业名称	所在区县	近期开盘时间	项目报价 (元/m <sup>2</sup> )	主力户型
1	京玺	中铁置业&首开股份&北京住总&兴创投资	大兴区	2024.08.18	47400	79-120 m <sup>2</sup>
2	君礼著	首开股份	丰台区	2023.02.24	106000	125-165 m <sup>2</sup>
3	森与天成	京投发展	丰台区	2023.11.12	78000	100-168 m <sup>2</sup>
4	望京国誉府	北京城建	朝阳区	2024.01.24	89000	180-200 m <sup>2</sup>
5	壹品兴创·颐和公馆	中建壹品&北京兴创	大兴区	2024.03.16	51000	75-224 m <sup>2</sup>
6	中海丰和叁號院	中海地产	丰台区	2024.03.31	92000	168-262 m <sup>2</sup>

数据来源：中指数据 CREIS



## 上海：1月二手房成交量同比增长约一成，价格同比跌幅连续4个月收窄

图：2020年7月至2025年1月上海二手住宅成交套数及二手住宅价格环比走势

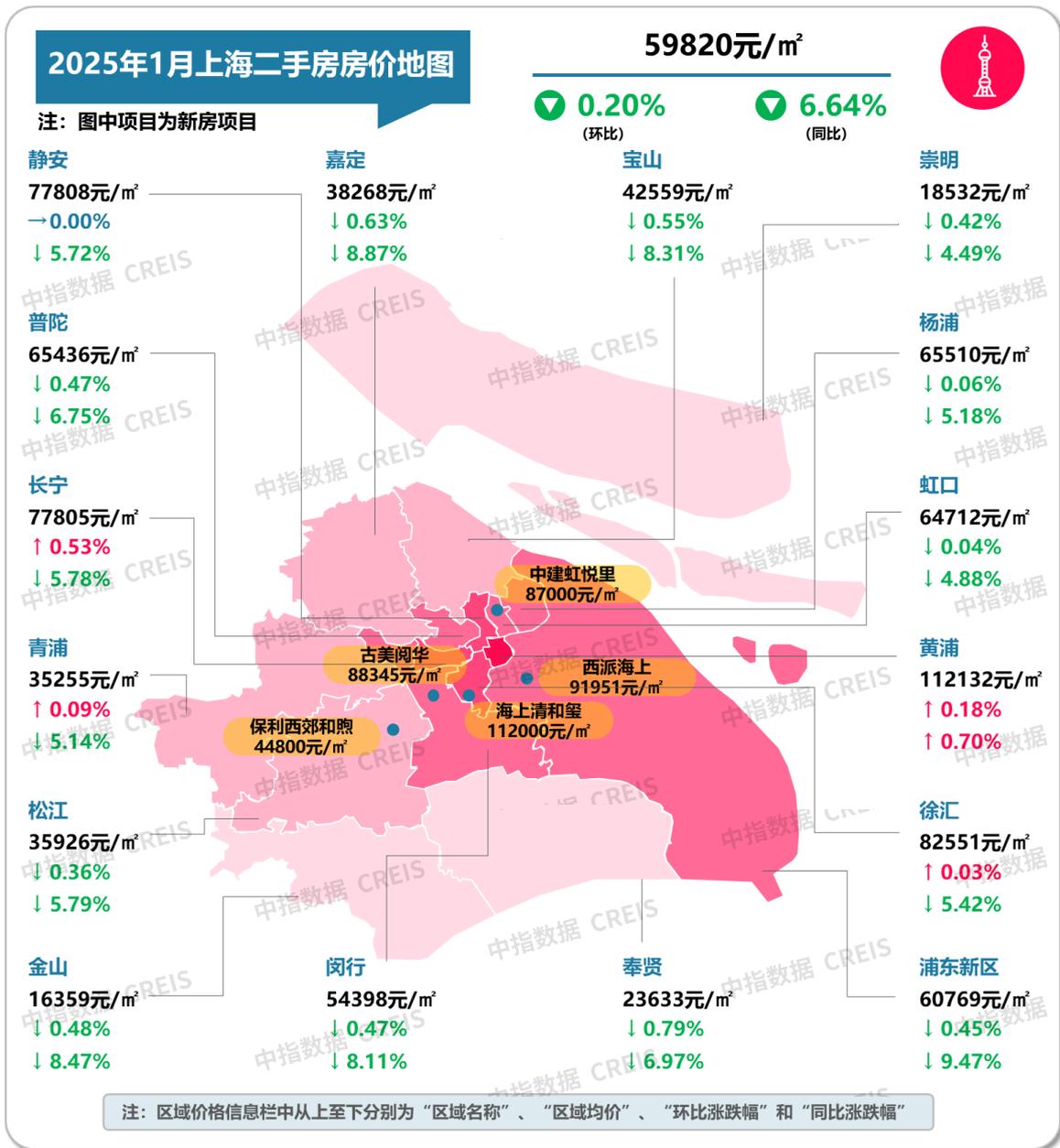


数据来源：中指数据 CREIS

成交方面，1月，上海二手房市场热度较年末有所回落，二手住宅成交 15773 套，同比仍增长 10.3%，成交量是 2022 年以来 1 月同期成交最高值。价格方面，1 月，上海二手住宅价格环比下跌 0.20%，跌幅较上月基本持平，同比下跌 6.64%，同比跌幅连续 4 个月收窄。随着春节假期结束，居民工作、购房置业逐渐进入正轨，预计节后市场活跃度会逐步恢复。



图：2025年1月上海市各市区二手住宅挂牌均价及环比



数据来源：中指数据 CREIS

表：上海新房典型项目

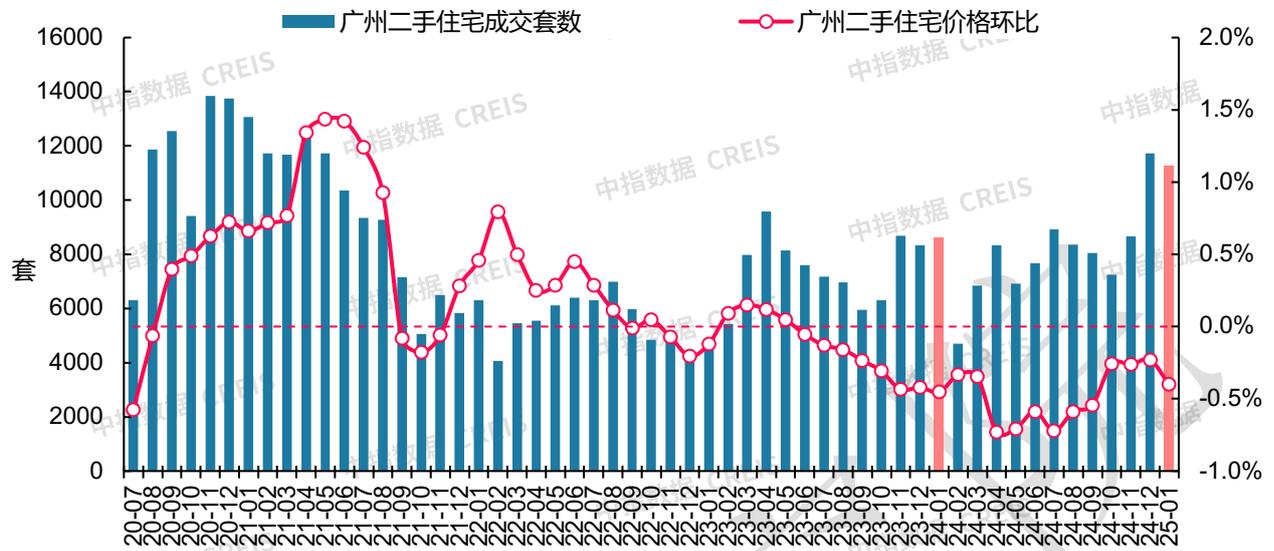
序号	项目名称	企业名称	所在区县	近期开盘时间	项目报价 (元/m <sup>2</sup> )	主力户型
1	保利西郊和煦	保利发展	松江区	2024.11.29	44800	96-165 m <sup>2</sup>
2	古美阅华	中铁置业&华发股份	闵行区	2025.01.17	88345	90-135 m <sup>2</sup>
3	海上清和玺	招商蛇口	徐汇区	2024.12.29	112000	112-134 m <sup>2</sup>
4	西派海上	国贸地产&中国铁建	浦东新区	2024.12.17	91951	105-107 m <sup>2</sup>
5	中建虹悦里	中建东孚	虹口区	2024.11.13	87000	79-99 m <sup>2</sup>

数据来源：中指数据 CREIS



## 广州：以价换量下，二手房成交量连续两个月超 1.1 万套，1 月成交同比增长 3 成

图：2020 年 7 月至 2025 年 1 月广州二手住宅成交套数及二手住宅价格环比走势

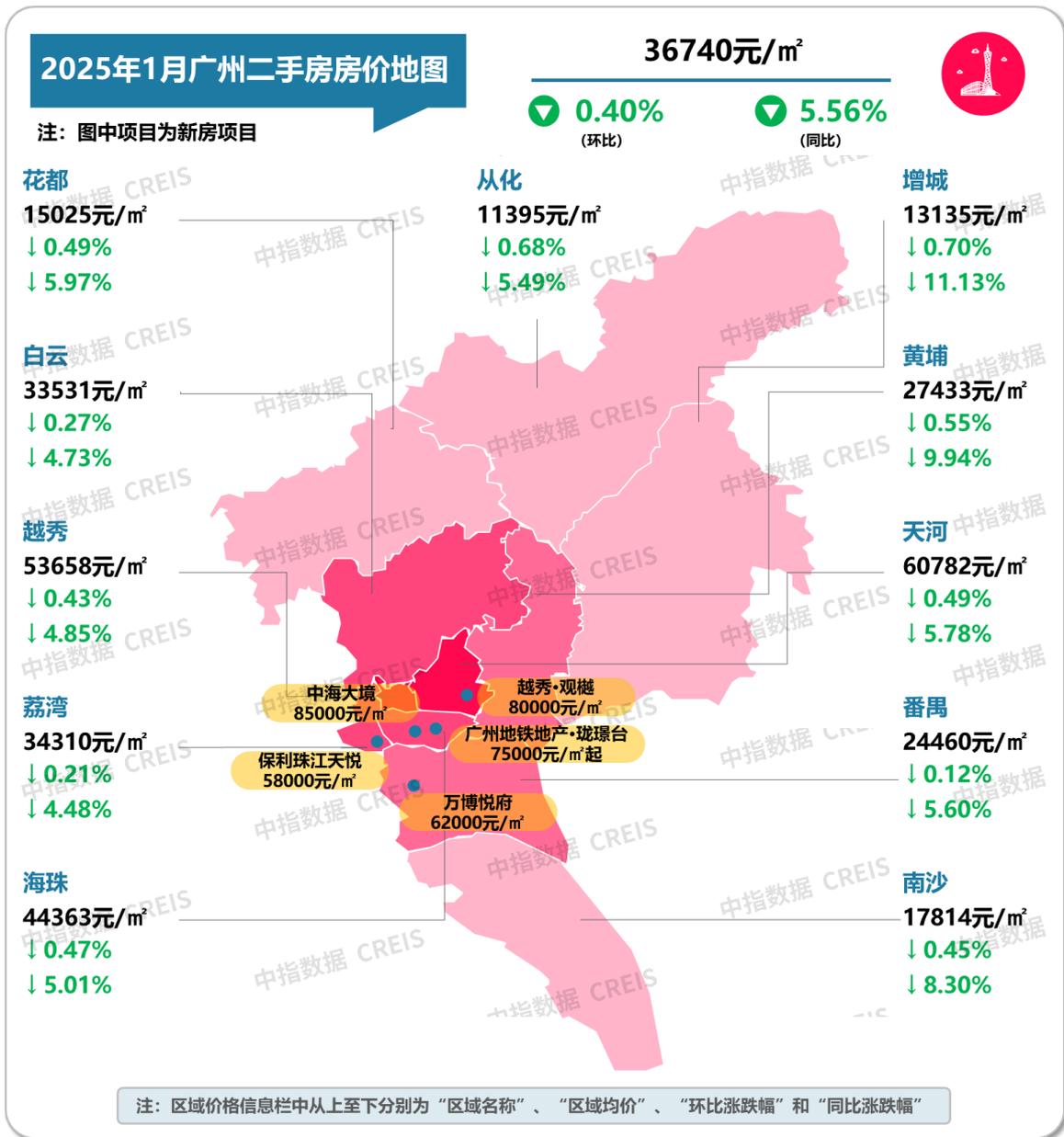


数据来源：中指数据 CREIS

成交方面，1 月，广州二手住宅成交 11286 套，同比增长 31.0%，绝对值仍居 2021 年下半年以来月度成交高位。价格方面，1 月，广州二手住宅价格环比下跌 0.40%，同比下跌 5.56%，同比跌幅继续收窄，短期二手房市场“以价换量”现象延续。



图：2025年1月广州各市区二手住宅挂牌均价及环比



数据来源：中指数据 CREIS

表：广州新房典型项目

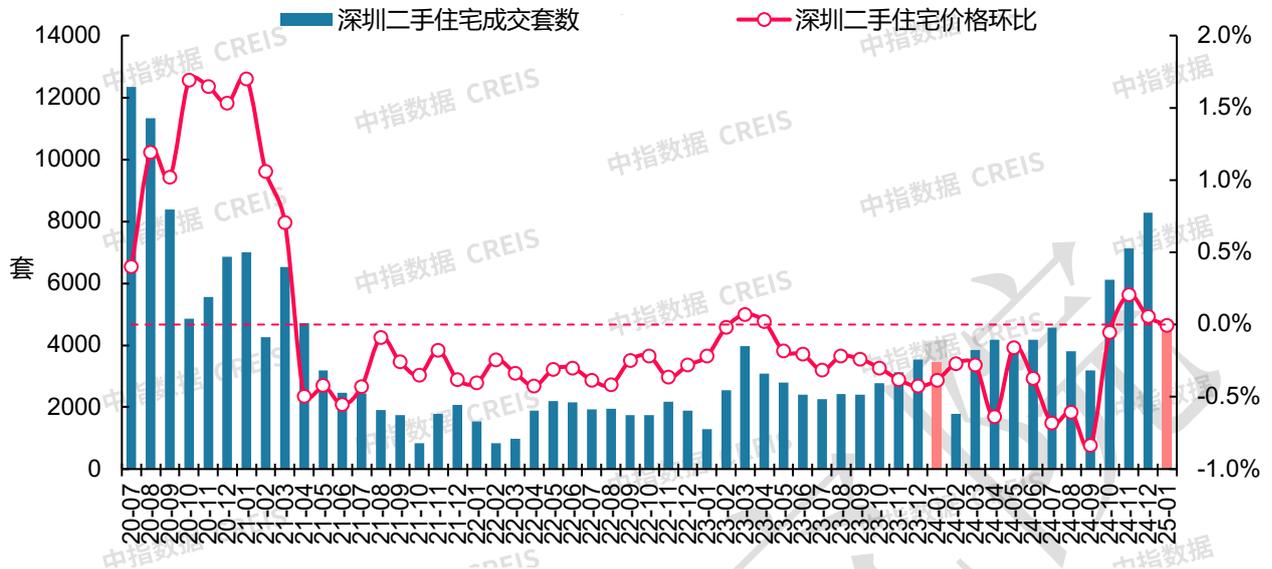
序号	项目名称	企业名称	所在区县	近期开盘时间	项目报价 (元/m <sup>2</sup> )	主力户型
1	保利珠江天悦	保利发展	荔湾区	2024.08.23	58000	137-295 m <sup>2</sup>
2	广州地铁地产·珑璟台	广州地铁地产	海珠区	2023.09.30	75000 起	120-195 m <sup>2</sup>
3	万博悦府	华润置地&长隆集团	番禺区	2023.09.30	62000	123-206 m <sup>2</sup>
4	越秀·观樾	越秀地产	天河区	2024.03.17	80000	140-190 m <sup>2</sup>
5	中海大境	中海地产	海珠区	2024.03.31	85000	125-189 m <sup>2</sup>

数据来源：中指数据 CREIS



## 深圳：去年四季度以来二手房价格逐步趋稳，1月价格环比持平，成交量同比仍增长3成

图：2020年7月至2025年1月深圳二手住宅成交套数及二手住宅价格环比走势

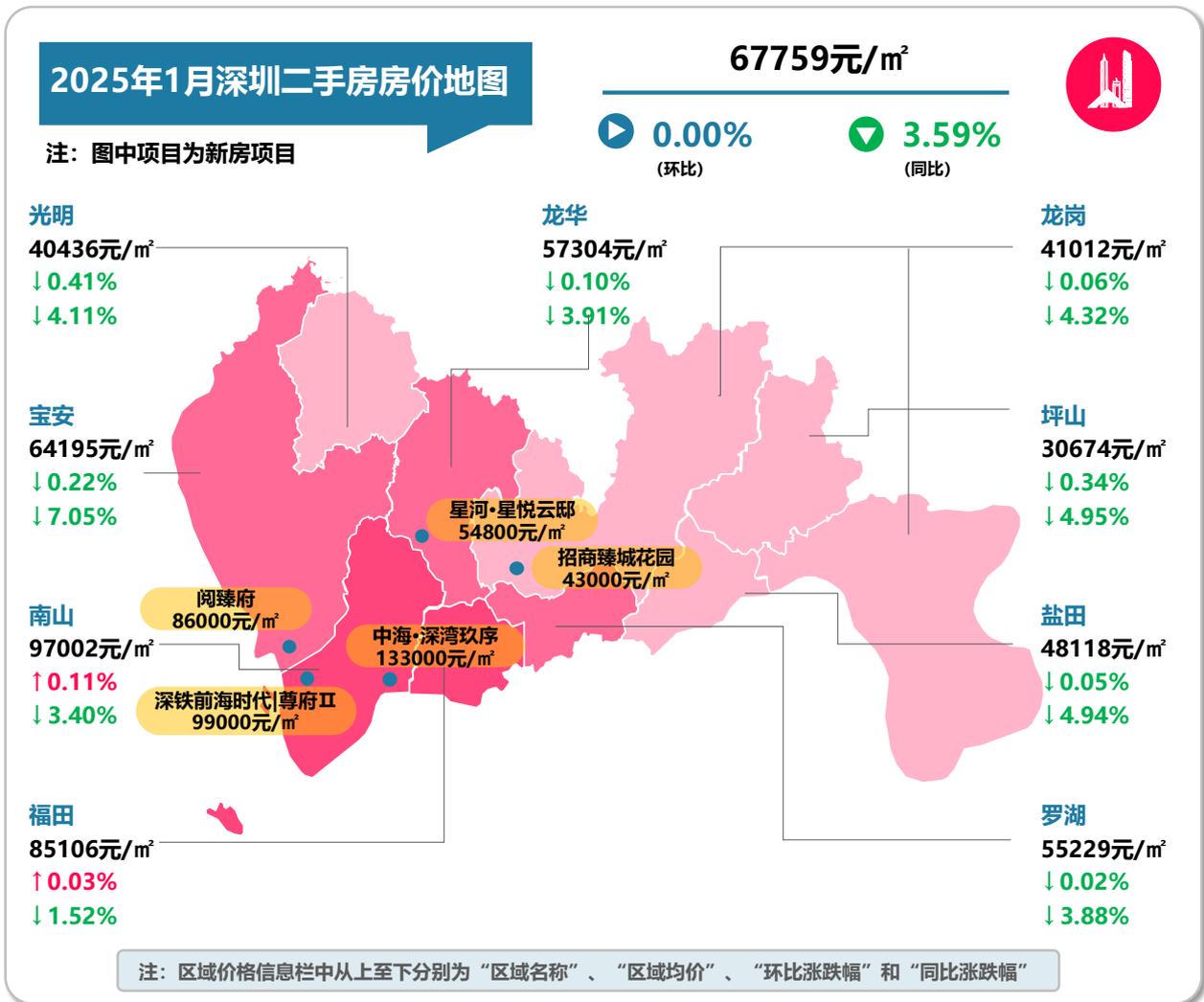


数据来源：中指数据 CREIS

成交方面，1月，受假期影响，深圳二手住宅成交套数4554套，二手房市场热度较节前有所回落，但同比仍增长31.5%，预计节后市场将快速恢复。价格方面，自去年四季度以来，深圳二手房价格逐步趋稳，二手房价格同比跌幅持续收窄，客户预期有所改善。1月，深圳二手住宅价格环比较上月持平，同比下跌3.59%。



图：2025年1月深圳各市辖区二手住宅挂牌均价及环比



数据来源：中指数据 CREIS

表：深圳新房典型项目

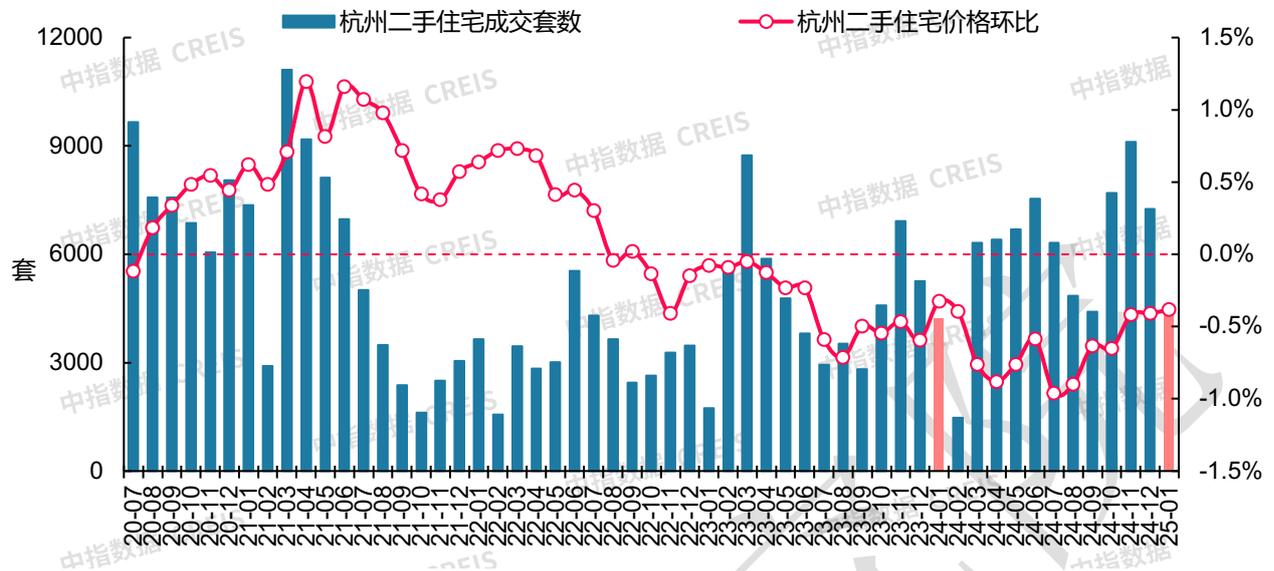
序号	项目名称	企业名称	所在区县	近期开盘时间	项目报价 (元/m <sup>2</sup> )	主力户型
1	深铁前海时代 尊府II	深铁置业	南山区	2024.03.30	99000	89-190 m <sup>2</sup>
2	星河·星悦云邸	星河控股	龙华区	2023.09.17	54800	112-124 m <sup>2</sup>
3	阅臻府	中国中铁&中国能建	宝安区	2024.07.30	86000	95-138 m <sup>2</sup>
4	招商臻城花园	招商蛇口	龙岗区	2024.02.19	43000	100-146 m <sup>2</sup>
5	中海·深湾玖序	中海地产	南山区	2024.06.28	133000	196-328 m <sup>2</sup>

数据来源：中指数据 CREIS



## 杭州：二手房价格环比连续 3 个月收窄，1 月成交同比增长约 8%

图：2020 年 7 月至 2025 年 1 月杭州二手住宅成交套数及二手住宅价格环比走势

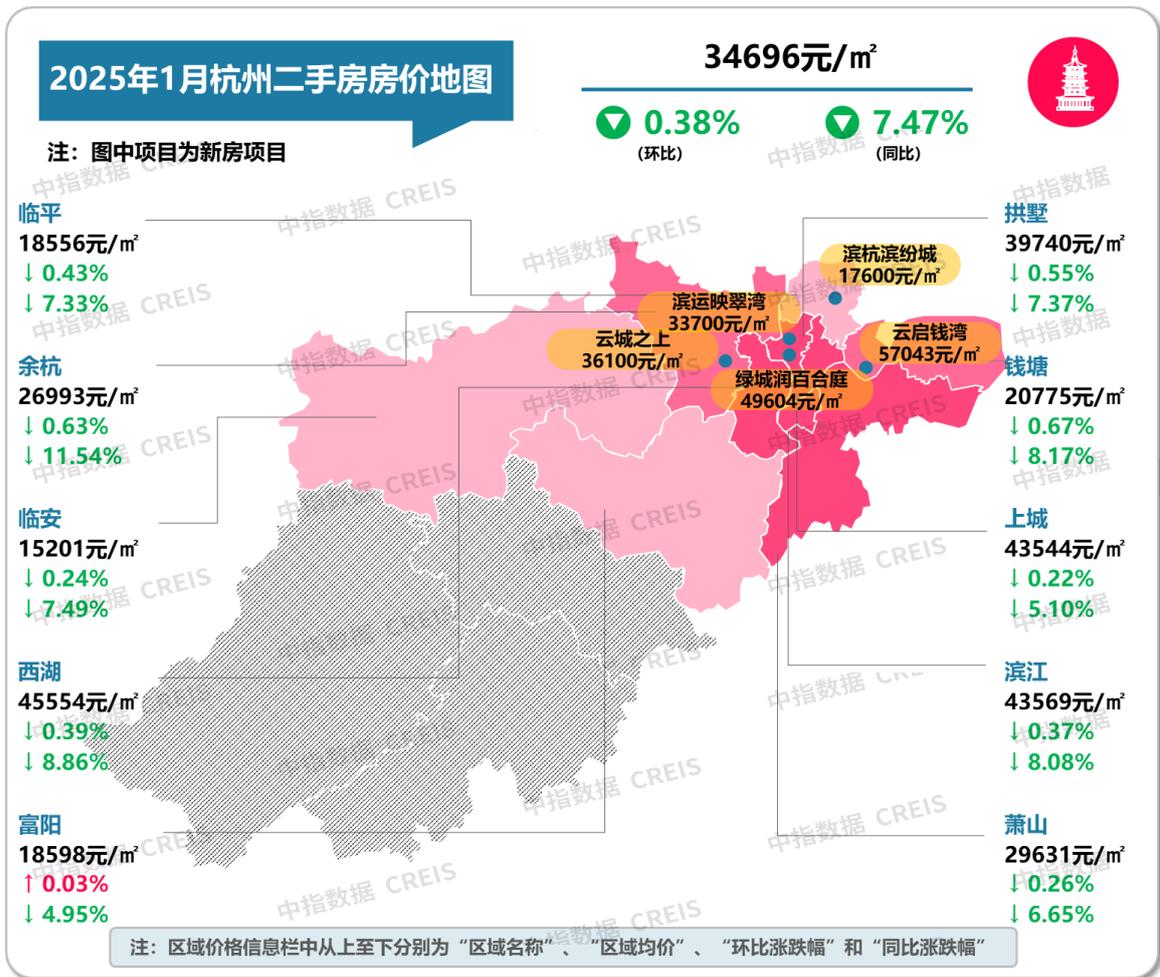


数据来源：中指数据 CREIS

成交方面，1 月受春节假期影响，杭州二手房看房量有所减少，全月二手住宅成交 4554 套，同比增长 7.6%。价格方面，1 月，杭州二手住宅价格环比下跌 0.38%，跌幅较上收窄 0.03 个百分点，环比降幅已连续 3 个月收窄。



图：2025年1月杭州各市辖区二手住宅挂牌均价及环比



数据来源：中指数据 CREIS

表：杭州新房典型项目

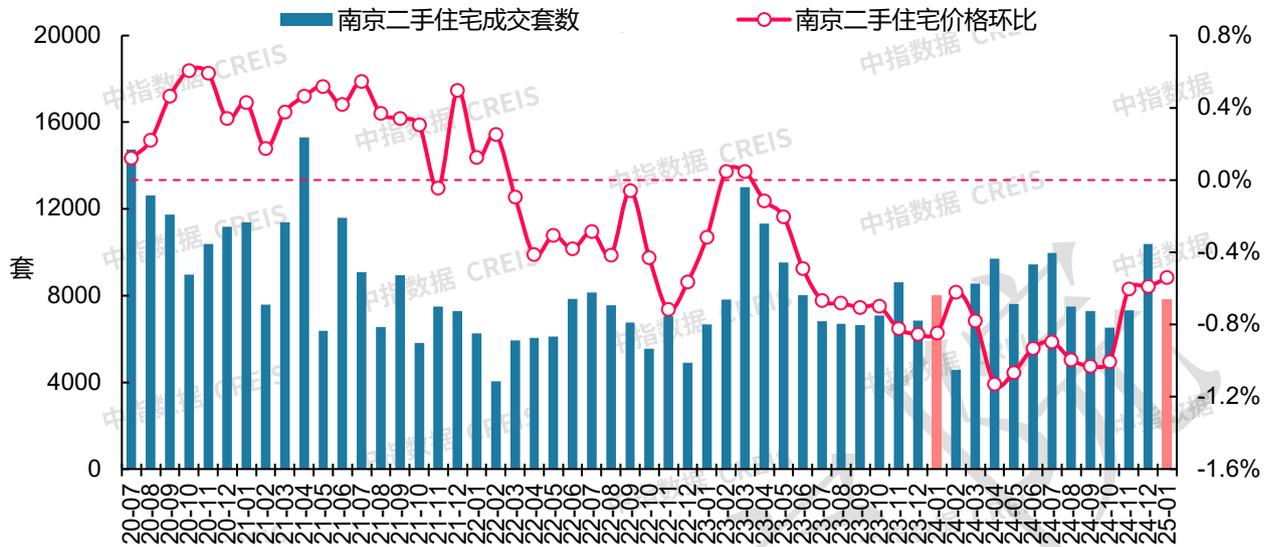
序号	项目名称	企业名称	所在区县	近期开盘时间	项目报价 (元/m <sup>2</sup> )	主力户型
1	滨杭滨纷城	杭州地铁&滨江集团	临平区	2025.01.19	17600	89-115 m <sup>2</sup>
2	滨运映翠湾	滨江集团	拱墅区	2025.01.21	33700	110-183 m <sup>2</sup>
3	绿城润百合庭	绿城中国	拱墅区	2025.01.24	49604	170-200 m <sup>2</sup>
4	云城之上	建发&杭地发展	余杭区	2025.01.27	36100	105-143 m <sup>2</sup>
5	云启钱湾	建发房产&钱塘建投	钱塘区	2025.01.02	57043	224-360 m <sup>2</sup>

数据来源：中指数据 CREIS



## 南京：二手房价格环比跌幅持续收窄，核心区价格韧性较高

图：2020年7月至2025年1月南京二手住宅成交套数及二手住宅价格环比走势

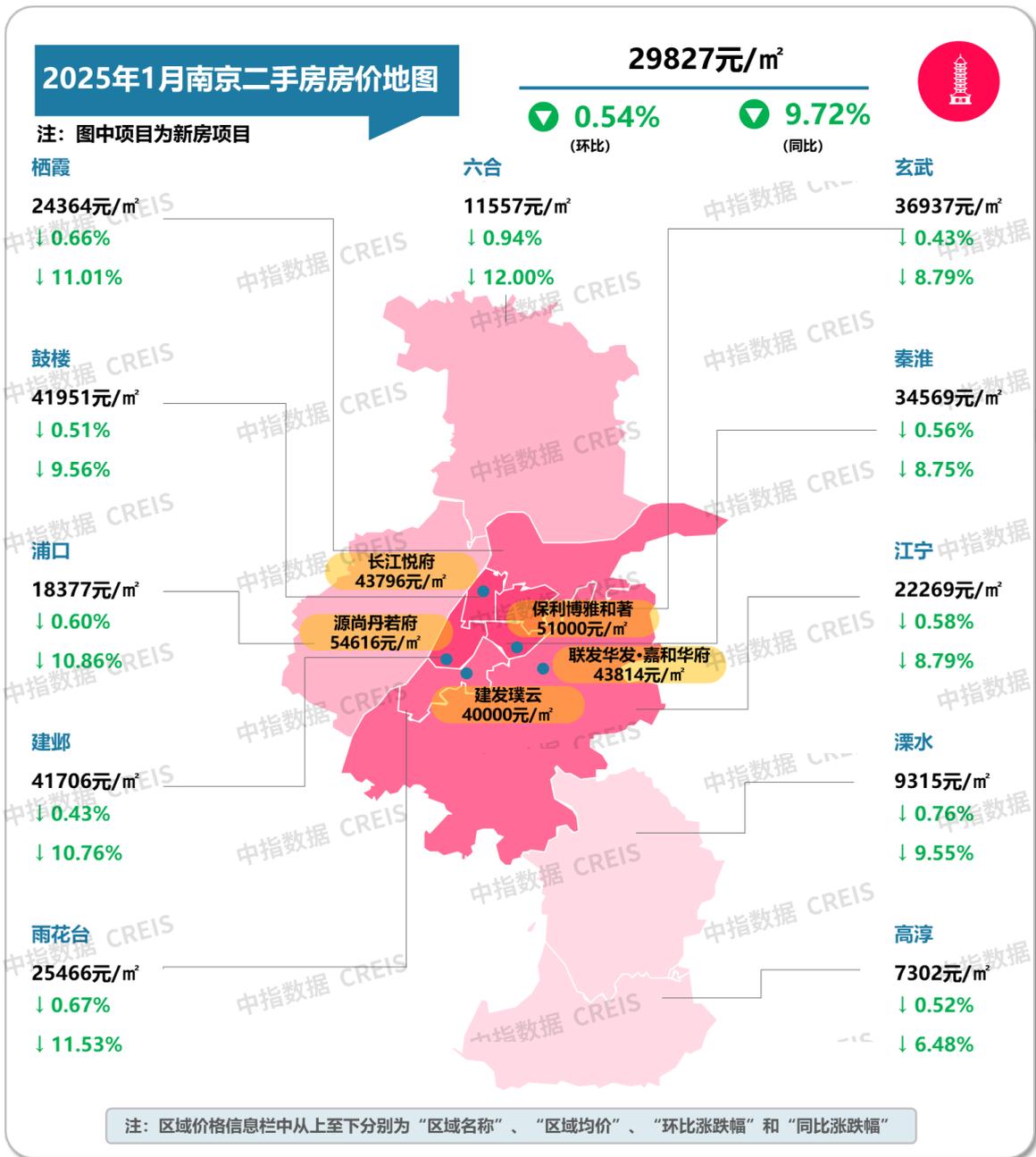


数据来源：中指数据 CREIS

成交方面，1月，南京二手住宅成交7847套，与去年同期基本持平。价格方面，1月南京二手住宅价格环比下跌0.54%，跌幅较上月收窄0.05个百分点，环比跌幅已连续4个月收窄；不同区域来看，六合区和溧水区二区跌幅相对较大，核心区二手房价格保持一定韧性。



图：2025年1月南京各市区二手住宅挂牌均价及环比



数据来源：中指数据 CREIS

表：南京新房典型项目

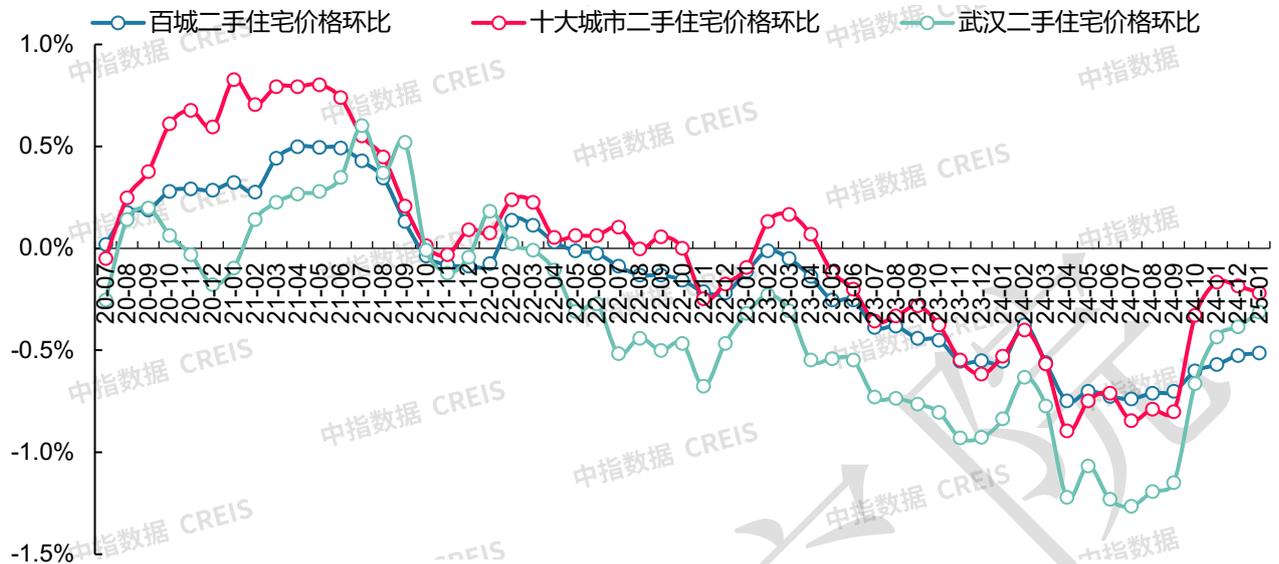
序号	项目名称	企业名称	所在区县	近期开盘时间	项目报价 (元/m <sup>2</sup> )	主力户型
1	保利博雅和著	保利发展	秦淮区	2024.12.04	51000	113-143 m <sup>2</sup>
2	建发璞云	建发房产	雨花台区	2024.08.09	40000	106-143 m <sup>2</sup>
3	联发华发·嘉和华府	联发集团&华发股份	江宁区	2025.01.24	43814	119-175 m <sup>2</sup>
4	源尚丹若府	奥体建设	建邺区	2024.03.16	54616	198 m <sup>2</sup>
5	长江悦府	能建城发	鼓楼区	2024.04.29	43796	110-168 m <sup>2</sup>

数据来源：中指数据 CREIS



## 武汉：二手房价格环比跌幅连续 6 个月收窄

图：2020 年 7 月至 2025 年 1 月百城、十大城市及武汉二手住宅价格环比走势对比

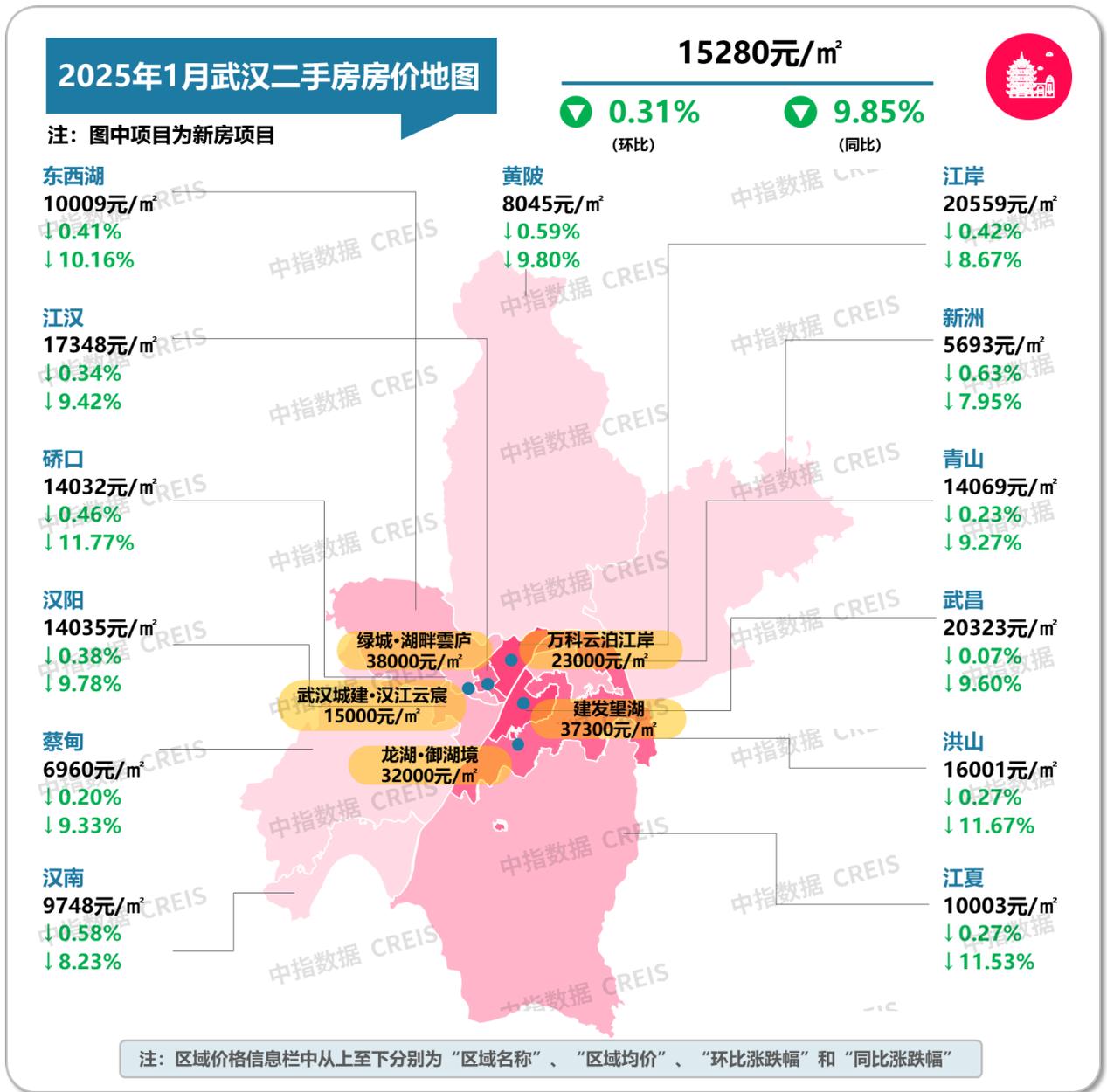


数据来源：中指数据 CREIS

价格方面，1 月，武汉二手住宅价格环比下跌 0.31%，跌幅较上月收窄 0.07 个百分点，连续 6 个月环比跌幅收窄。自 2024 年四季度以来，武汉二手房逐步回暖，受春节淡季影响，武汉二手房带看量阶段性下降，预计节后市场活跃度将逐步回升，尤其是在学区需求的带动下，市场交易量有望增加。



图：2025年1月武汉各市辖区二手住宅挂牌均价及环比



数据来源：中指数据 CREIS

表：武汉新房典型项目

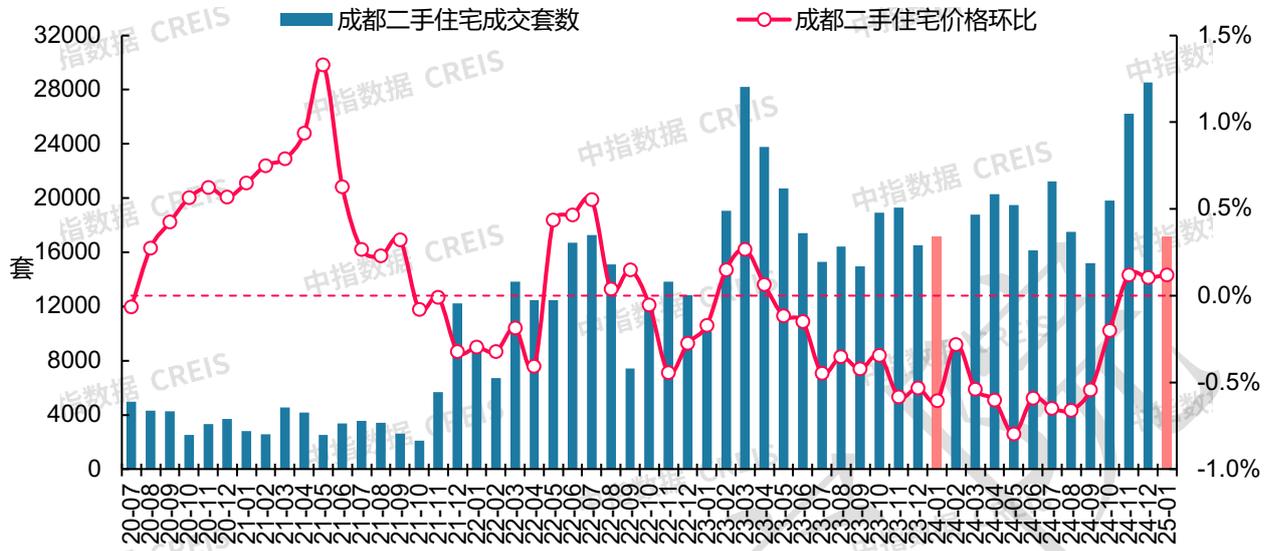
序号	项目名称	企业名称	所在区县	近期开盘时间	项目报价 (元/m <sup>2</sup> )	主力户型
1	建发望湖	建发房产	武昌区	2025.01.23	37300	155-224 m <sup>2</sup>
2	龙湖·御湖境	龙湖集团	洪山区	2024.05.31	32000	120-220 m <sup>2</sup>
3	绿城·湖畔雲庐	绿城集团	江汉区	2023.09.26	38000	170-196 m <sup>2</sup>
4	万科云泊江岸	万科&武汉城建集团	江岸区	2024.09.30	23000	108-143 m <sup>2</sup>
5	武汉城建·汉江云宸	武汉城建集团	硚口区	2024.10.01	15000	115-130 m <sup>2</sup>

数据来源：中指数据 CREIS



## 成都：二手房价格逐步趋稳，连续 3 个月环比上涨

图：2020 年 7 月至 2025 年 1 月成都二手住宅成交套数及二手住宅价格环比走势

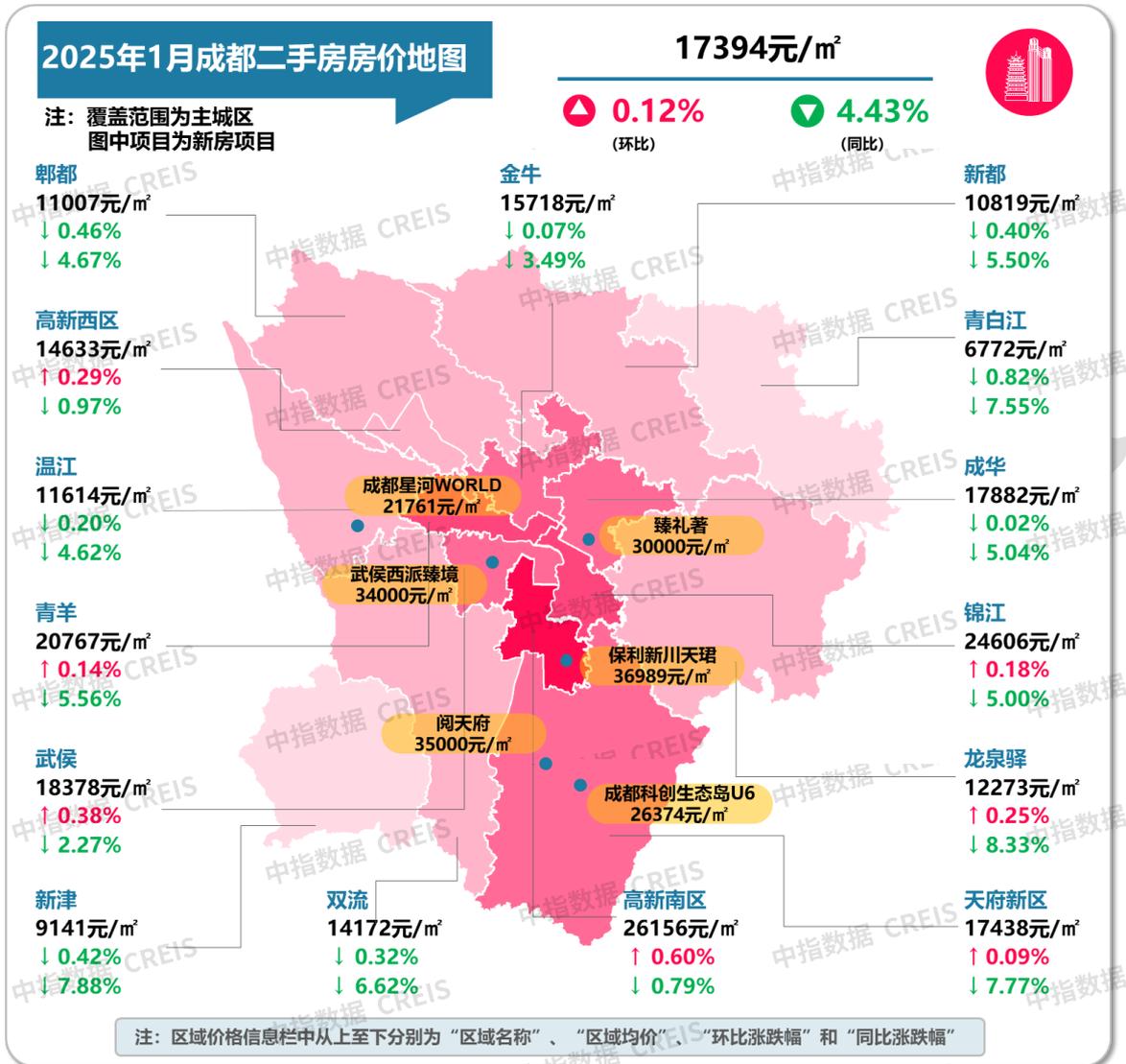


数据来源：中指数据 CREIS

成交方面，1 月，成都二手住宅成交 17189 套，同比小幅增长 0.4%。价格方面，1 月，成都二手住宅价格环比上涨 0.12%，连续 3 个月环比上涨。短期来看，二手房价格逐步趋稳，客户预期出现改善，预计节后市场将继续恢复。



图：2025年1月成都各市区二手住宅挂牌均价及环比



数据来源：中指数据 CREIS

表：成都新房典型项目

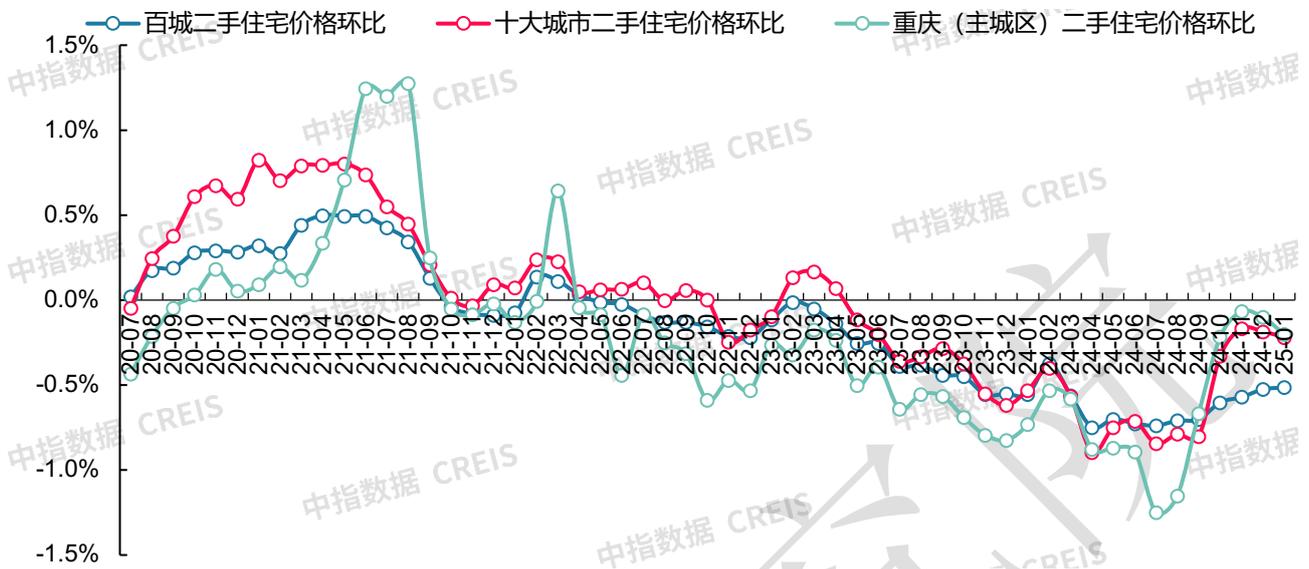
序号	项目名称	企业名称	所在区县	近期开盘时间	项目报价 (元/m <sup>2</sup> )	主力户型
1	保利新川天珺	保利发展	高新区	2024.11.14	36989	143-205 m <sup>2</sup>
2	成都科创生态岛 U6	成都天投	天府新区	2024.05.17	26374	178-278 m <sup>2</sup>
3	成都星河 WORLD	星河地产	温江区	2024.11.02	21761	135-198 m <sup>2</sup>
4	武侯西派臻境	中国铁建地产	武侯区	2024.12.10	34000	143-225 m <sup>2</sup>
5	阅天府	华发股份&华润置地	天府新区	2025.01.17	35000	143-252 m <sup>2</sup>
6	臻礼著	首开股份	成华区	2025.01.17	30000	117-140 m <sup>2</sup>

数据来源：中指数据 CREIS



## 重庆（主城区）：短期二手房价格仍有下调预期

图：2020年7月至2025年1月百城、十大城市及重庆二手住宅价格环比走势对比

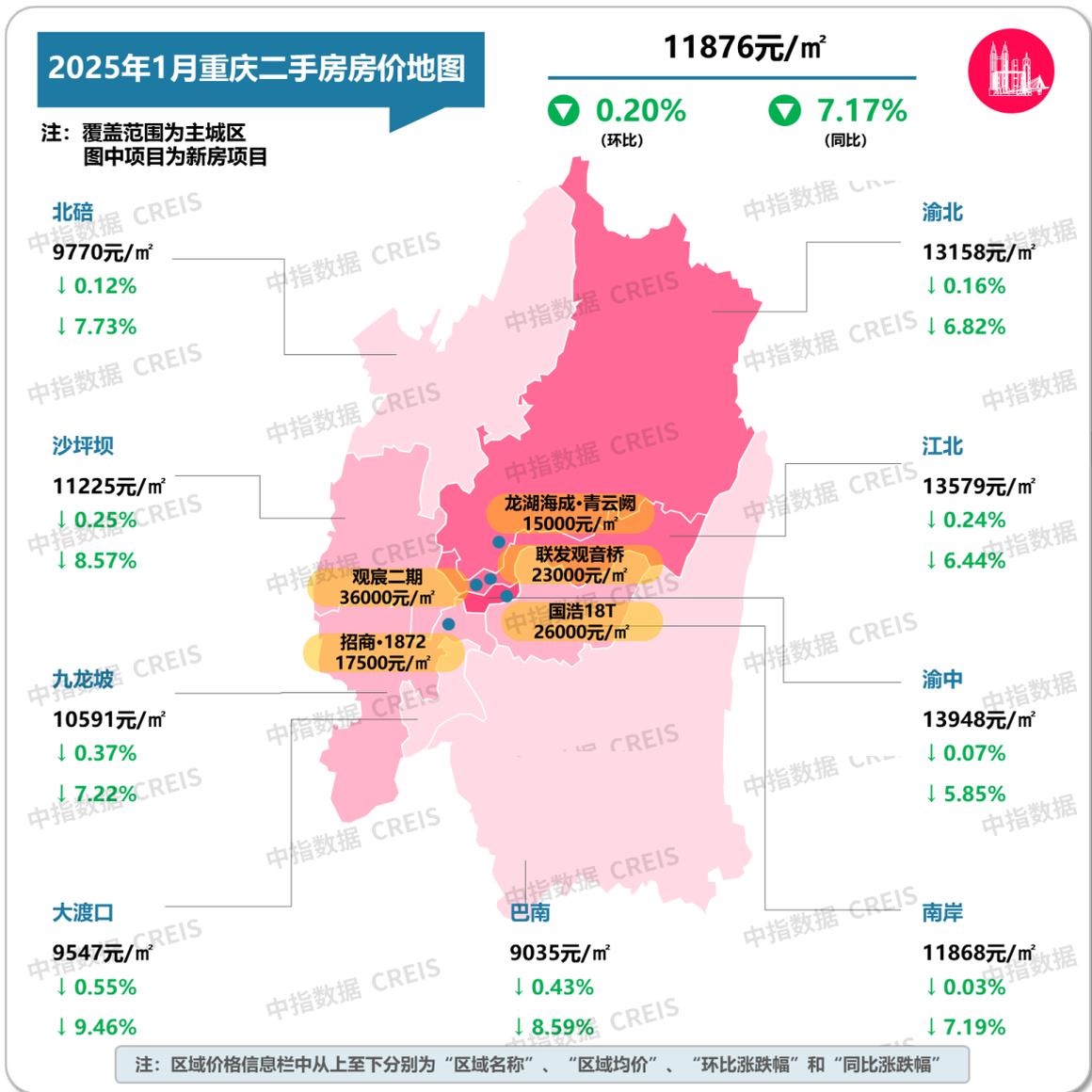


数据来源：中指数据 CREIS

价格方面，1月，重庆二手住宅环比下跌0.20%，同比下跌7.17%。不同区域来看，大渡口区跌幅居首，环比下跌0.55%，南岸区跌幅最小，环比下跌0.03%。根据中指监测，近期部分卖家为促成交易进行调价，谈判空间较之前有所增加，短期二手住宅价格仍面临下行压力。



图：2025年1月重庆（主城区）各市辖区二手住宅挂牌均价及环比



数据来源：中指数据 CREIS

表：重庆新房典型项目

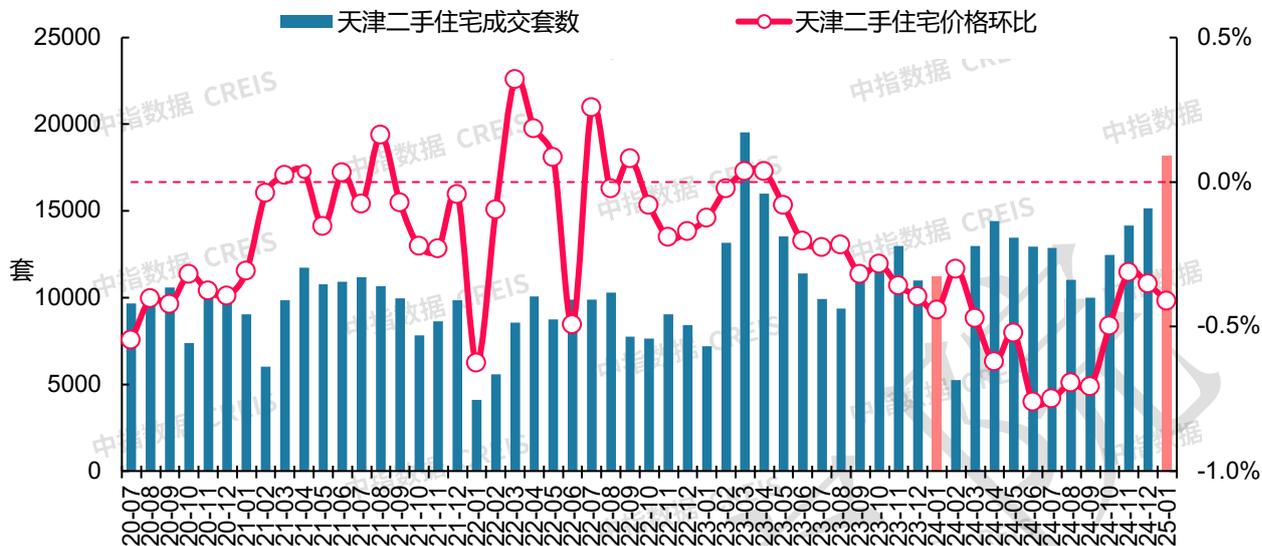
序号	项目名称	企业名称	所在区县	近期开盘时间	项目报价 (元/m <sup>2</sup> )	主力户型
1	观宸二期	华润置地&香港置地	江北区	2024.10.29	36000	118-365 m <sup>2</sup>
2	国浩 18T	国浩房地产	渝中区	2024.05.07	26000	103-548 m <sup>2</sup>
3	联发观音桥	联发集团	江北区	2024.10.13	23000	99-123 m <sup>2</sup>
4	龙湖海成·青云阙	龙湖集团&海成集团	渝北区	2024.07.20	15000	126-143 m <sup>2</sup>
5	招商·1872	招商蛇口	九龙坡区	2024.10.10	17500	106-143 m <sup>2</sup>

数据来源：中指数据 CREIS



## 天津：1月二手房成交量同比增长6成，短期二手房市场价格或继续调整

图：2020年7月至2025年1月天津二手住宅成交套数及二手住宅价格环比走势

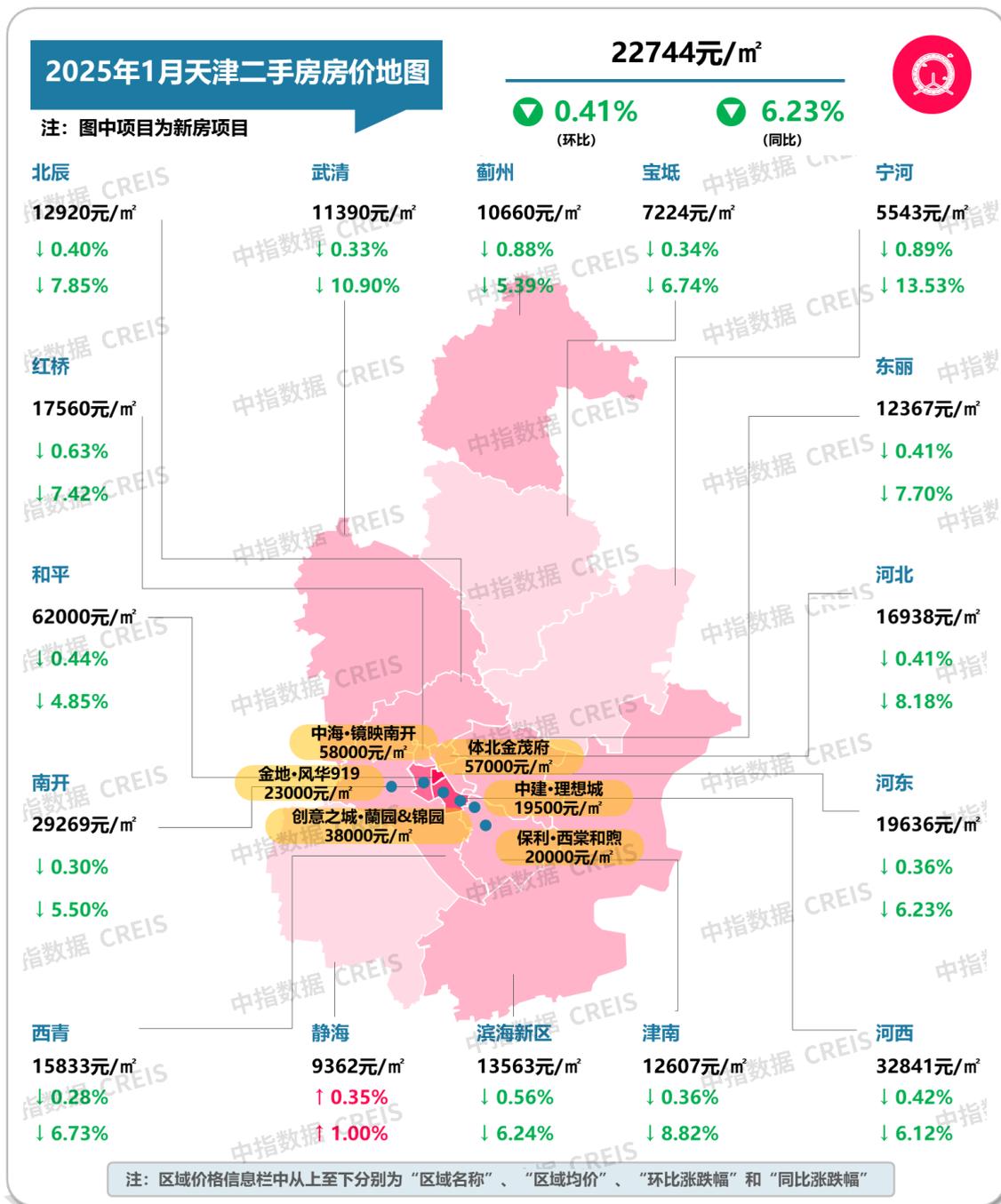


数据来源：中指数据 CREIS

成交方面，1月，天津二手住宅成交 18182 套，同比增长 62.1%，为 2023 年 4 月以来月度最高值。价格方面，1月，天津二手住宅价格环比下跌 0.41%，同比下跌 6.23%。1月 25 日，南开、河西同时发布初中转学限制政策，要求购买二手房转学需提前三年持有，这使得部分初中转学需求有望被挤压到河东，预计 2 月河东区二手房市场热度将明显回升，但天津整体二手房市场价格仍有调整预期。



图：2025年1月天津各市辖区二手住宅挂牌均价及环比



数据来源：中指数据 CREIS

表：天津新房典型项目

序号	项目名称	企业名称	所在区县	近期开盘时间	项目报价 (元/m <sup>2</sup> )	主力户型
1	保利·西棠和煦	保利发展控股	津南区	2024.05.01	20000	114-130 m <sup>2</sup>
2	创意之城·兰园&锦园	天津城投集团 蓝城代建	河西区	2024.05.18	38000	80-143 m <sup>2</sup>
3	金地·风华 919	金地集团	西青区	2024.04.20	23000	100-133 m <sup>2</sup>
4	体北金茂府	中国金茂	河西区	2024.12.05	57000	128-236 m <sup>2</sup>
5	中海·镜映南开	中海地产	南开区	2024.04.21	58000	103-125 m <sup>2</sup>
6	中建·理想城	中建地产(天津)	津南区	2024.05.18	19500	82-130 m <sup>2</sup>

数据来源：中指数据 CREIS



## 节后随着市场交易回归常态及教育需求入场，预计二手房市场成交量将回升

整体来看，1月虽为传统淡季，但核心城市二手房市场表现整体平稳，成都价格环比已连续3个月上涨。步入2月，随着春节假期结束，市场交易将逐渐回归常态，预计二手房网签成交量将回升。

今年以来，中央延续“推动房地产市场止跌回稳”的政策基调，北上深限制性政策有望继续优化，同时，项目融资“白名单”机制对“保交楼”工作的支持逐步显现，有效缓解了居民对期房交付的担忧，增强了市场信心。短期来看，在居民置业选择中，二手房相比新房期房仍具备一定优势，同时部分核心城市二手房价格已回调较多，加之学区需求逐步释放，预计二手房成交仍维持一定活跃度。