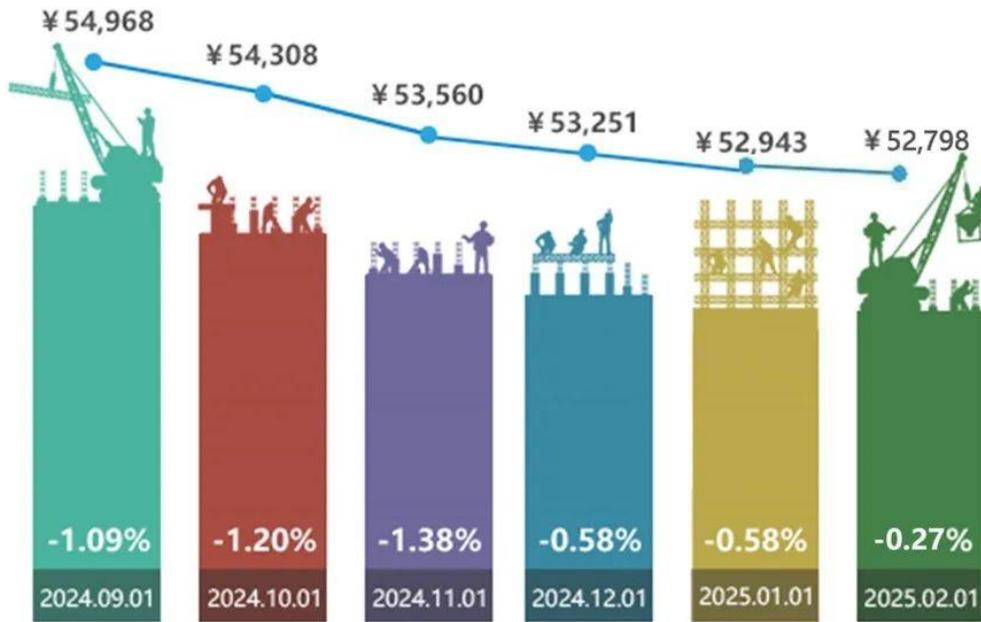




数据发布 | 2025年2月上海市住宅价格

RVMS 系统监测：2025年2月1日上海市住宅小区基价均值为 52,798 元/平方米，环比下跌 0.27%，同比下跌 11.02%。

2025年2月1日，上海市存量住宅均价继续下行。



数据来源：城市资管服务云平台

根据网上房地产公开数据
(截至 2025 年 1 月 27 日)，1 月份上海二手房成交套数约为 18300 套，依据过往经验，推测其中的存量住宅成交套数约 1.6 万套。1 月受传统春节假期影响，市场交易节奏放缓，交易量明显下降。



数据来源：城市资管服务云平台

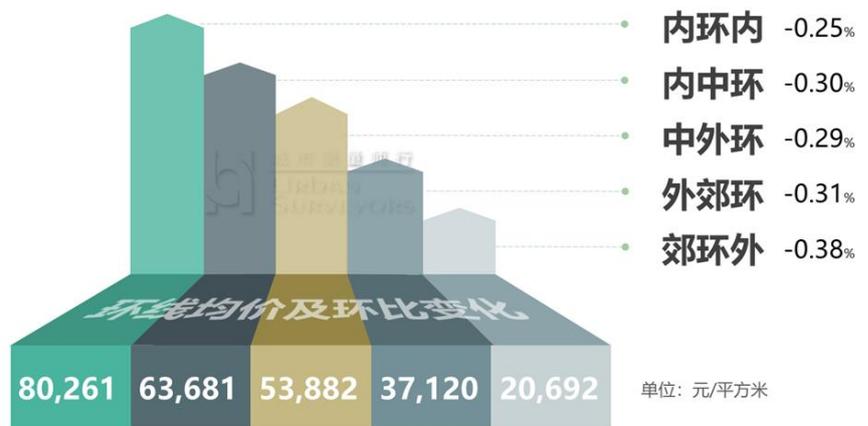
虽受春节影响成交量环比下降近 4 成，但从同比看，成交量高于去年同期约 9%。通常每年年初是房地产市场的传统淡季，上海二手住宅市场在去年政策持续加持下，2024 年四季度初整体信心和预期开始增强，并一直延续至今年年初，得益于政策的支持，市场保持了较高的活跃度，呈现“量升价稳”的趋势。

环线

2025 年 2 月 1 日，各环线基价均值仍有下降趋势，但环比跌幅收窄居多。

从各环线房价走势来看，中外环区域在前期下跌后，性价比优势显现，房源去化较快，成交量有所回升。新挂牌公寓房源逐

渐多于前期，并在已去化房源价格基础上议价空间变小，故为本月跌幅收窄最大的环线。



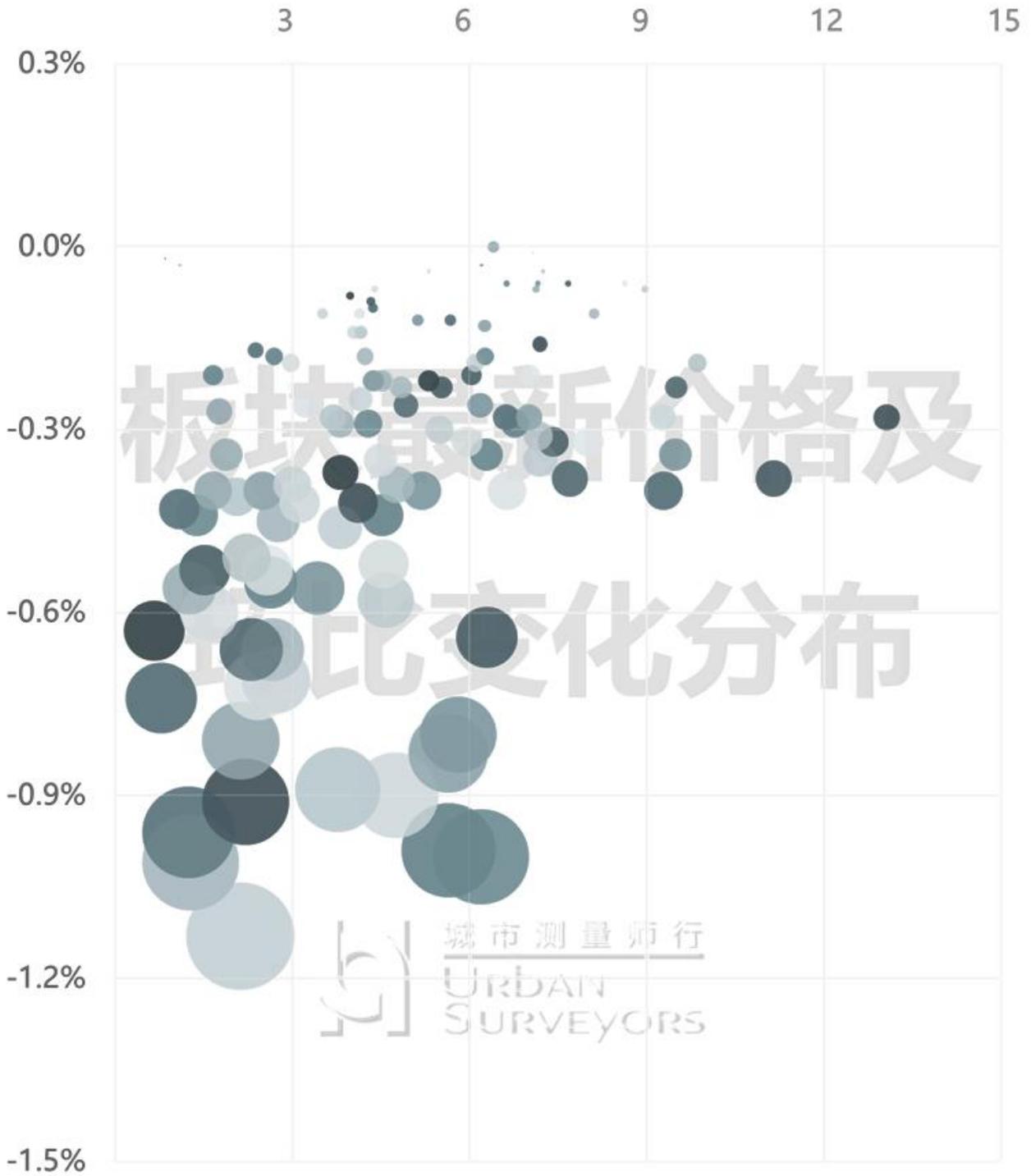
数据来源：城市资管服务云平台

板块

2025 年 2 月 1 日，各板块均价继续全线下跌，均低于去年同期水平。

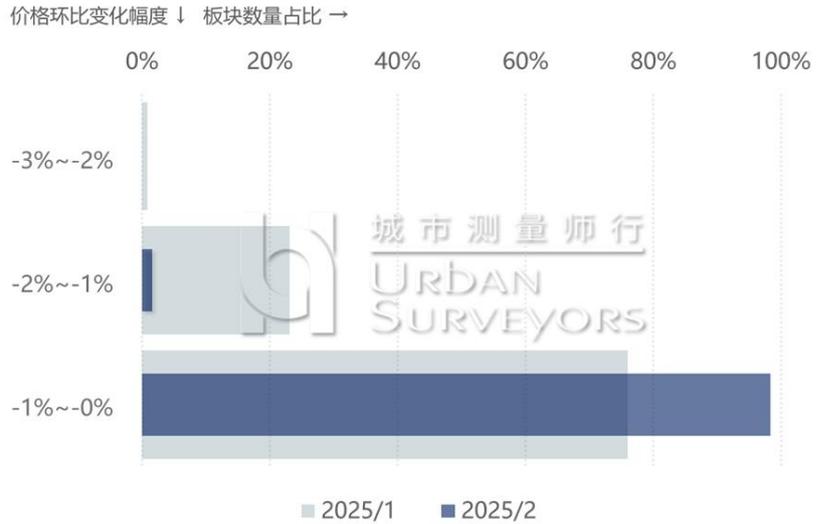
本月房价整体跌幅继续呈现收窄趋势，外环外板块跌幅虽仍居前列，但中心城区竣工年代较早的“老破小、老破大、老破高”存量占比较大的板块，如黄兴板块、鞍山板块等，下跌幅度也有所扩大。在当前以置换为主导的市场中，这类板块的买方需求持续降低，同时此类房源的房东也想借市场回升尽快置换，议价空间仍然较大。由于去化缓慢且挂牌量增加，故跌幅紧随外环外板块之后。

环比 ↓ 板块均价 (万元/平方米) →



数据来源：城市资管服务云平台

从环比变化幅度来看,跌幅收窄板块继续增加。跌幅在0~-1%之间的板块与上月相比上升 22 个百分点,占比已超九成;跌幅在-1%~-2%之间的板块数量占比较上月下降 21 个百分点,已不足一成;本月没有跌幅超过-2%的板块,整体市场变化幅度在呈现上移态势。



数据来源: 城市资管服务云平台

免责声明

本报告刊载信息时间截至 2025 年 2 月 1 日,城市测量师行确信刊载信息来自可靠来源,但未进行独立消息来源证实。本报告仅供参考使用,不可作为房产、证券或其他产品的交易依据,任何人使用以上信息而导致的任何损失和费用,城市测量师行概不负责。

主办单位:

城市测量师行——上海城市房地产估价有限公司

编辑部地址: 上海市北京西路 1 号新金桥广场 10, 11, 15-18F

邮编: 200003

网址: www.surea.com

电子邮箱: surea@surea.com

电话: 86 21 63589988