



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2月十大城市二手房 房价地图





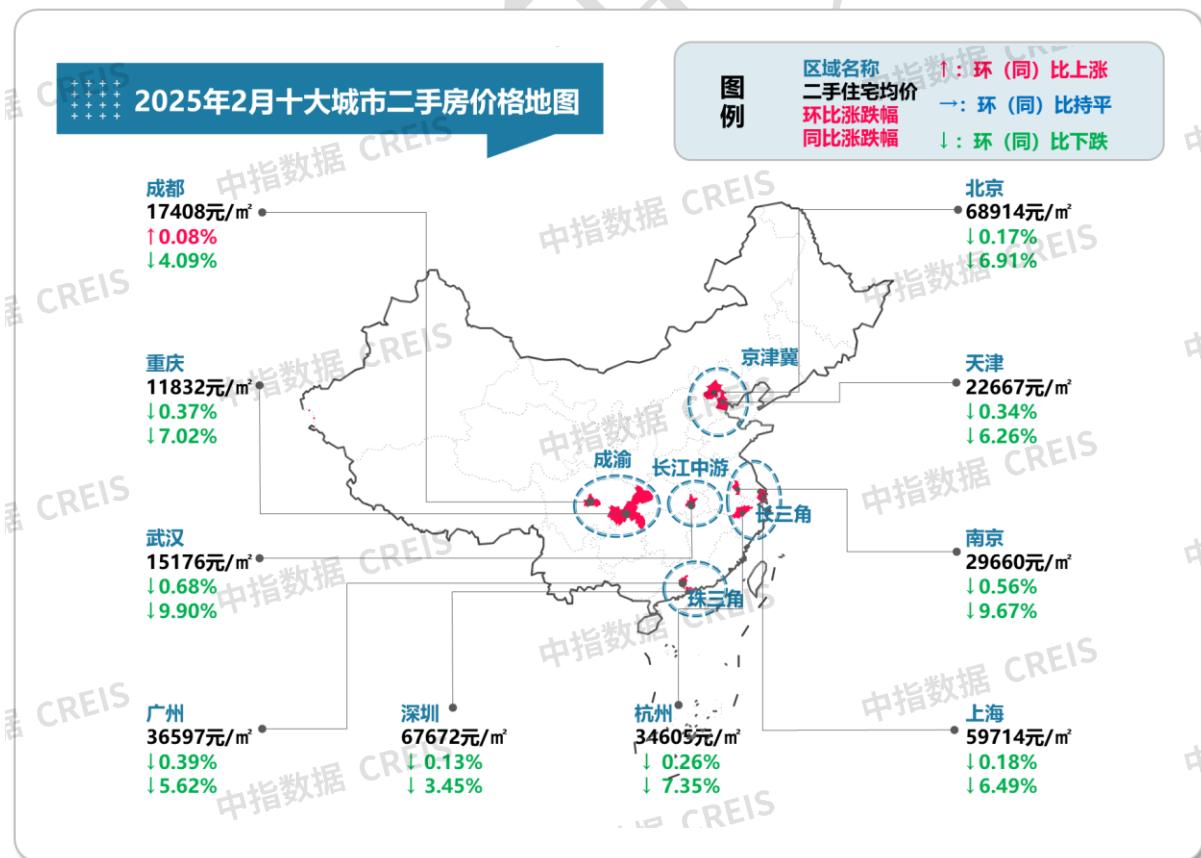
## 最新！2025年2月十大城市二手房房价地图

2月，重点城市二手房成交量同比普遍保持增长，价格跌幅继续收窄。政策层面，2月央行发布2024年第四季度中国货币政策执行报告，表示下一阶段将着力推动已出台金融政策措施落地见效，加大存量商品房和存量土地盘活力度，推动房地产市场止跌回稳，完善房地产金融基础性制度，助力构建房地产发展新模式。2月底广东省已率先发行超300亿专项债用于收购存量闲置土地。此外，重庆取消中心城区限售；大连、成都等地从提高公积金贷款最高额度、延长还款时间、支持公积金支付首付等方面满足购房者合理住房需求；北京发布《北京市平原多点地区“好房子”规划管理相关技术要点（试行）》，鼓励好房子建设。

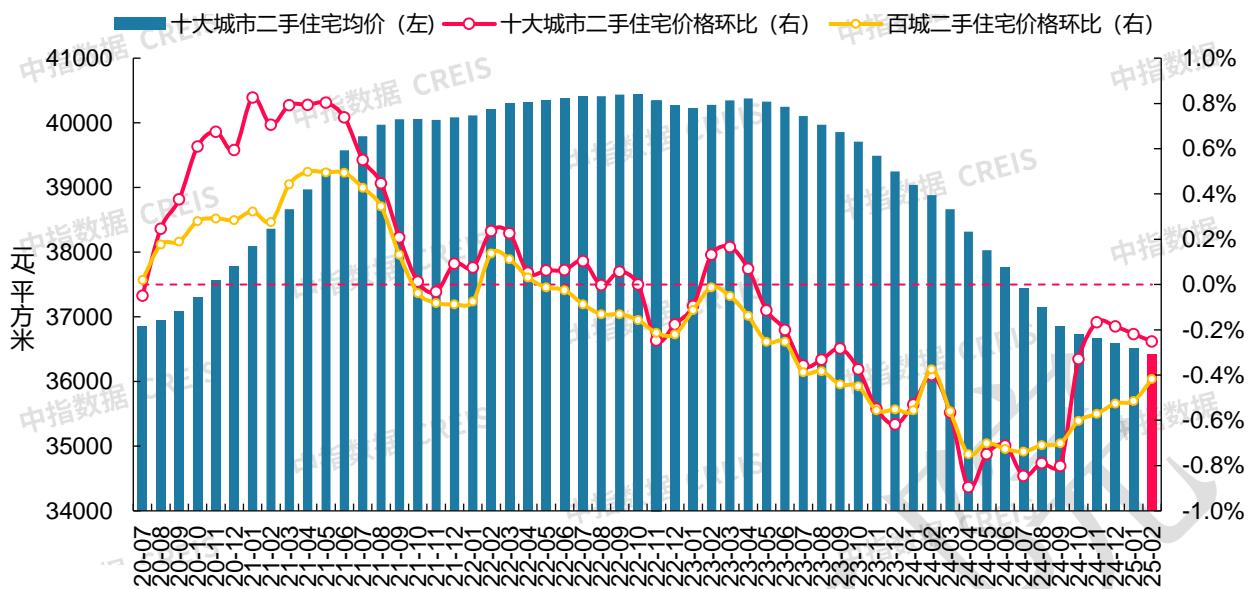
3月，两会政府工作报告首次将“稳住楼市”写进总体要求，为市场传递信心，“止跌回稳”仍是行业首要政策目标，同时今年报告用较长篇幅全面部署了房地产各项政策，接下来政策落实预计将加快。3月是市场关键节点，核心城市楼市“小阳春”行情可期。

### 2月十大城市二手房价格环比跌幅收窄，成都环比连续4个月上涨

图：2025年2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2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

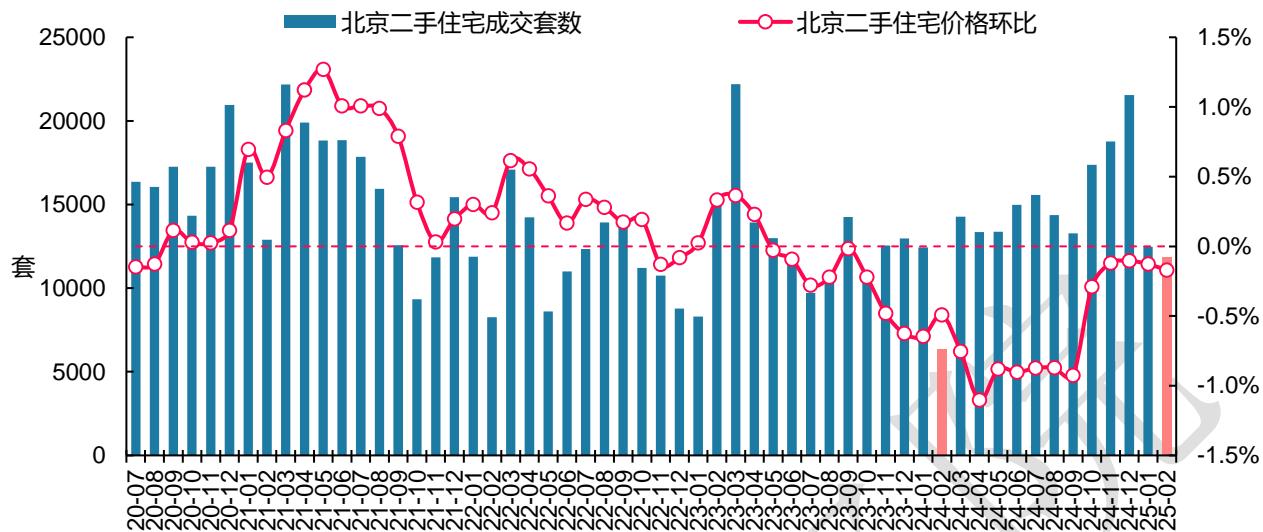
根据中国房地产指数系统百城价格指数，2025年2月，百城二手住宅均价环比下跌0.42%，跌幅收窄0.1个百分点，同比下跌7.26%；十大城市二手住宅均价环比下跌0.25%，同比下跌6.32%。

各城市来看，环比方面，2月成都二手住宅价格上涨0.08%，已连续4个月保持上涨。武汉和南京环比跌幅较大，分别为0.68%、0.56%；广州、重庆（主城区）、天津和杭州环比跌幅均在0.2%-0.4%之间；上海、北京和深圳环比跌幅均在0.1%-0.2%之间。同比方面，2月武汉和南京同比跌幅分别为9.90%、9.67%；杭州、重庆（主城区）同比分别下跌7.35%和7.02%；北京、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3.45%。



## 北京：春节后二手房市场热度逐渐恢复，成交量同比连续 5 个月保持增长

图：2020 年 7 月至 2025 年 2 月北京二手住宅成交套数及二手住宅价格环比走势

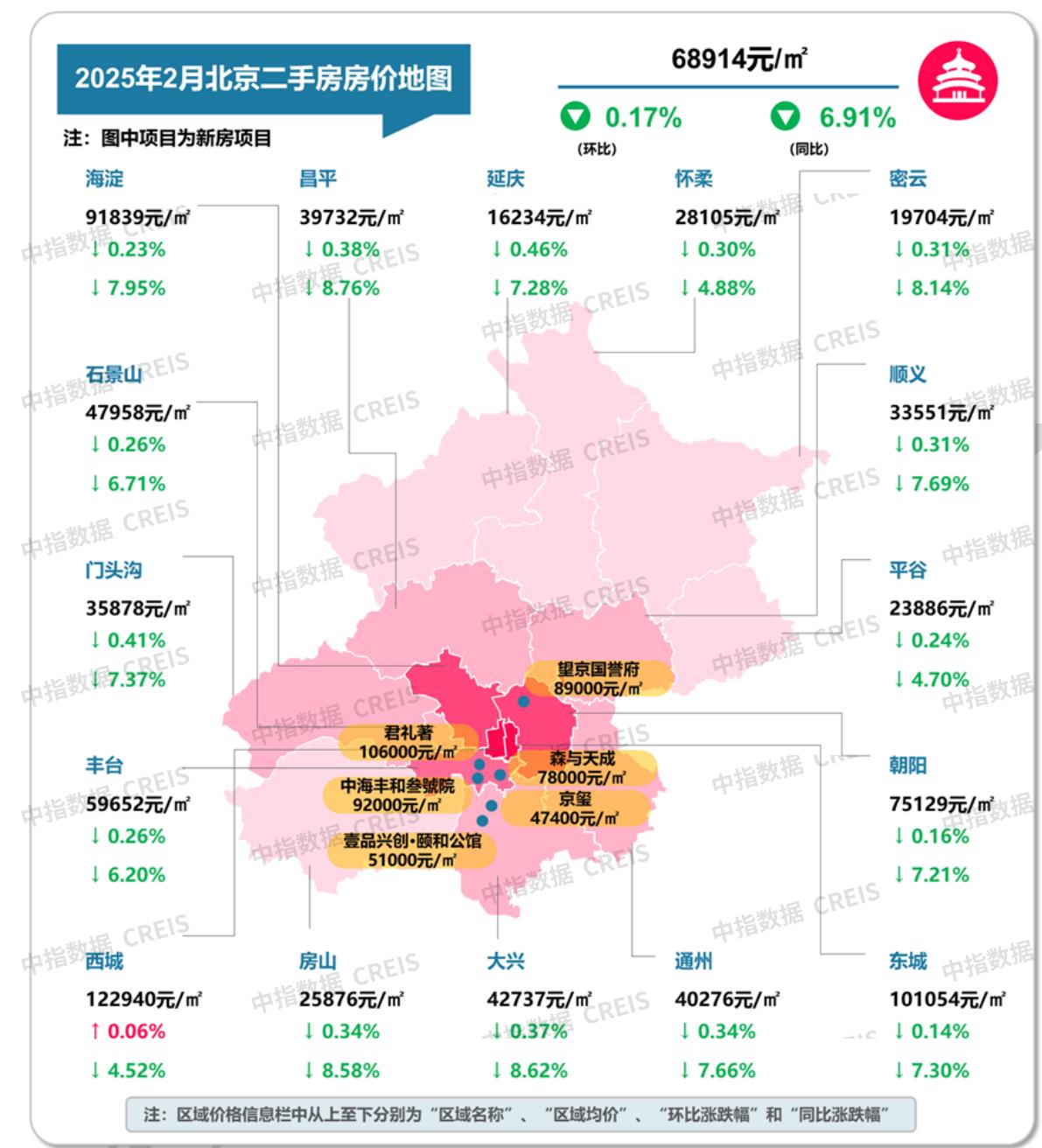


数据来源：中指数据 CREIS

成交方面，春节结束后，北京二手房市场热度有所回升，购房者看房节奏较节前明显加快，周度成交量逐步走高。2月，北京二手住宅成交 11876 套，同比增长 87.6%，同比已连续 5 个月保持增长，1-2 月累计同比增长 29.7%。价格方面，2月，北京二手住宅价格环比下跌 0.17%，同比下跌 6.91%，同比跌幅连续 4 个月收窄。不同辖区来看，西城、东城、朝阳等区域价格保持相对稳定，远郊区域仍通过“特价房源”等方式加速去化。



图：2025年2月北京各市辖区二手住宅挂牌均价及环同比



数据来源：中指数据 CREIS

表：北京新房典型项目

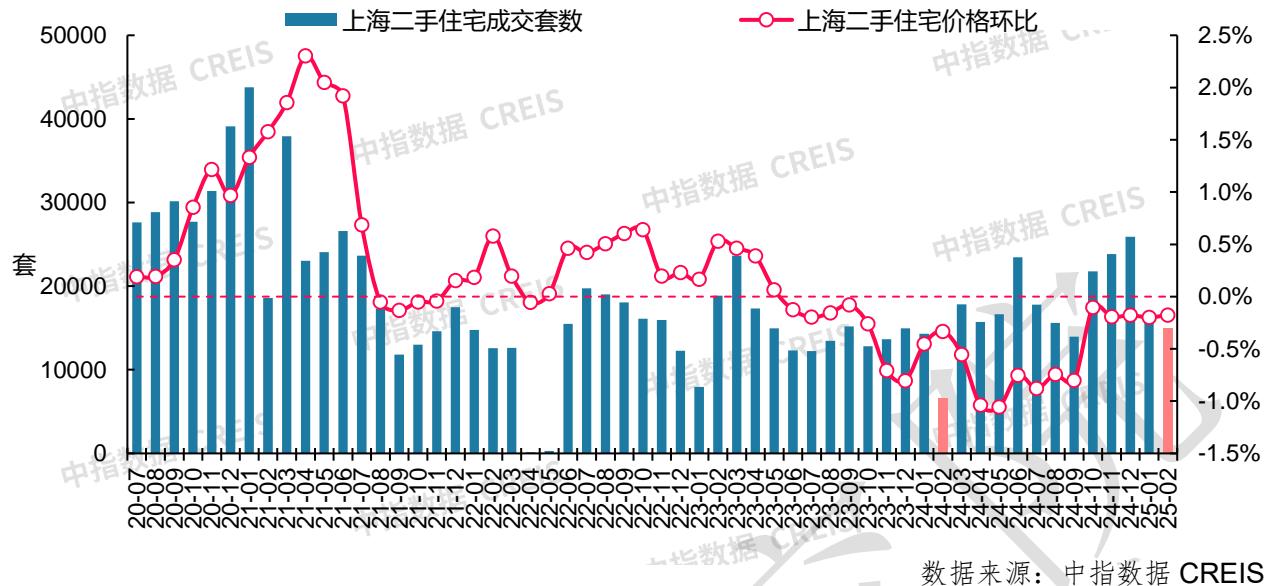
序号	项目名称	企业名称	所在区县	近期开盘时间	项目报价 (元/㎡)	主力户型
1	京玺	中铁置业&首开股份&北京住总&兴创投资	大兴区	2024.08.18	47400	79-120 ㎡
2	君礼著	首开股份	丰台区	2023.02.24	106000	125-165 ㎡
3	森与天成	京投发展	丰台区	2023.11.12	78000	100-168 ㎡
4	望京国誉府	北京城建	朝阳区	2024.01.24	89000	180-200 ㎡
5	壹品兴创·颐和公馆	中建壹品&北京兴创	大兴区	2024.03.16	51000	75-224 ㎡
6	中海丰和参號院	中海地产	丰台区	2024.03.31	92000	168-262 ㎡

数据来源：中指数据 CREIS



## 上海：2月二手房价格同环比跌幅均收窄，低基数下成交量同比大幅增长

图：2020年7月至2025年2月上海二手住宅成交套数及二手住宅价格环比走势

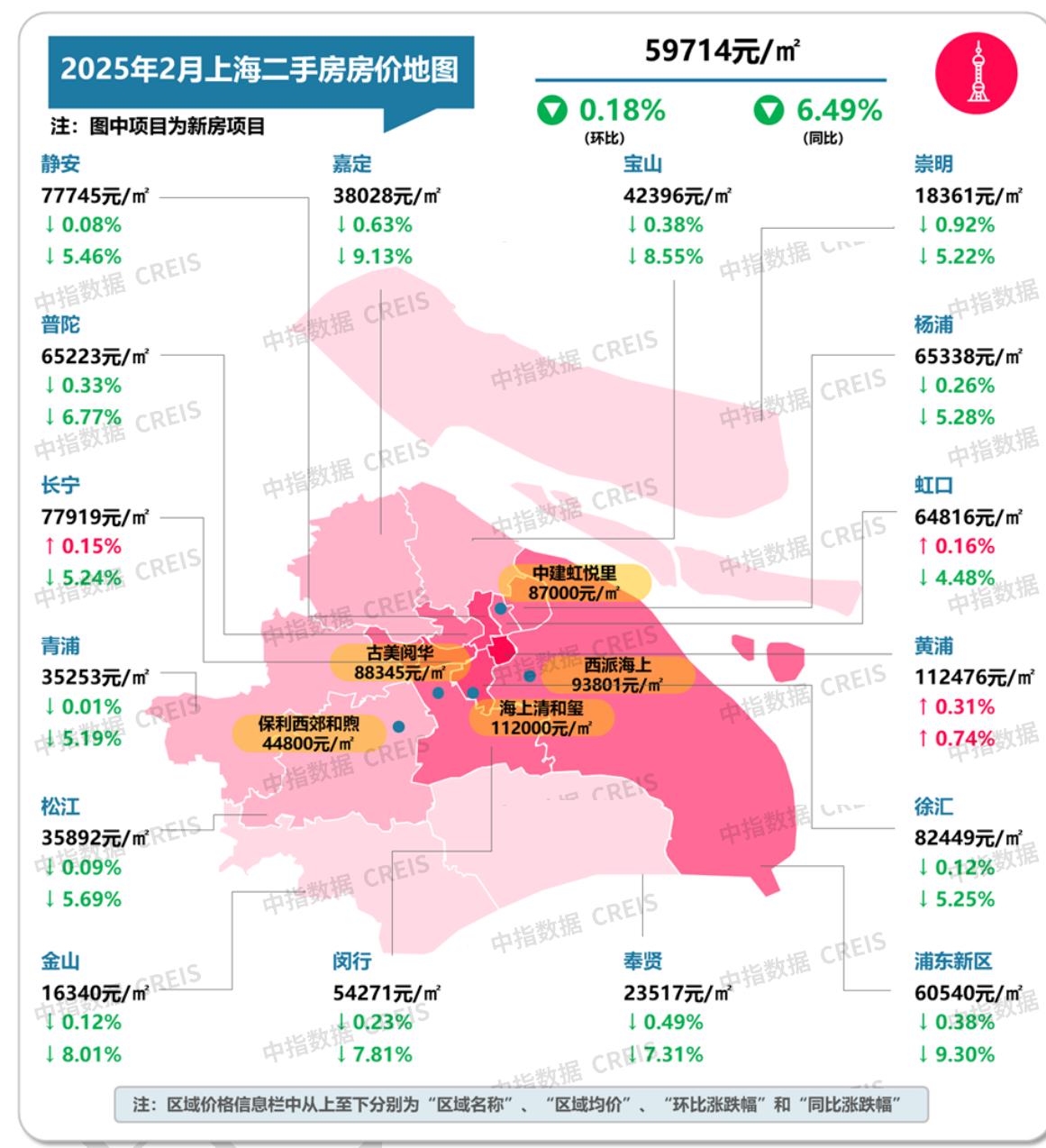


数据来源：中指数据 CREIS

成交方面，节后上海中心城区地铁房、学区房市场热度较快恢复，2月，二手住宅成交14982套，同比增长127.1%，1-2月累计同比增长47.2%。价格方面，2月，上海二手住宅价格环比下跌0.18%，跌幅较上月收窄0.02个百分点，同比下跌6.49%，同比跌幅连续5个月收窄。



图：2025年2月上海各市辖区二手住宅挂牌均价及环同比



数据来源：中指数据 CREIS

表：上海新房典型项目

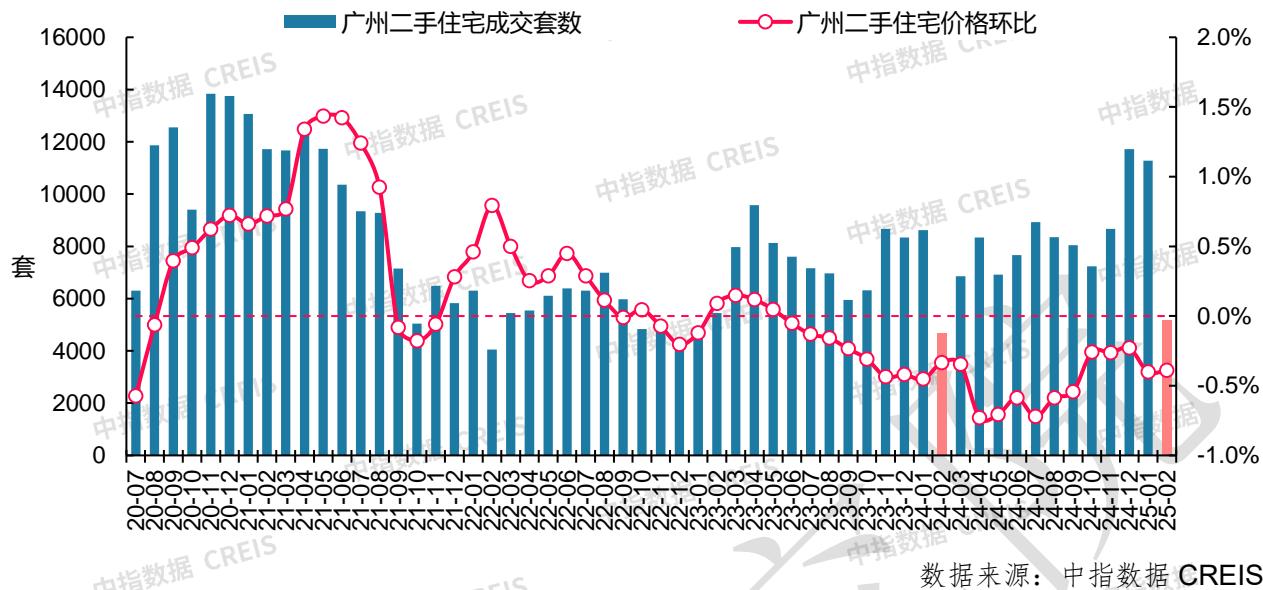
序号	项目名称	企业名称	所在区县	近期开盘时间	项目报价 (元/m <sup>2</sup> )	主力户型
1	保利西郊和煦	保利发展	松江区	2024.11.29	44800	96-165 m <sup>2</sup>
2	古美阅华	中铁置业&华发股份	闵行区	2025.01.17	88345	90-135 m <sup>2</sup>
3	海上清和玺	招商蛇口	徐汇区	2024.12.29	112000	112-134 m <sup>2</sup>
4	西派海上	国贸地产&中国铁建	浦东新区	2025.03.15	93801	105-107 m <sup>2</sup>
5	中建虹悦里	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：二手房市场以价换量现象延续，价格环比跌幅收窄

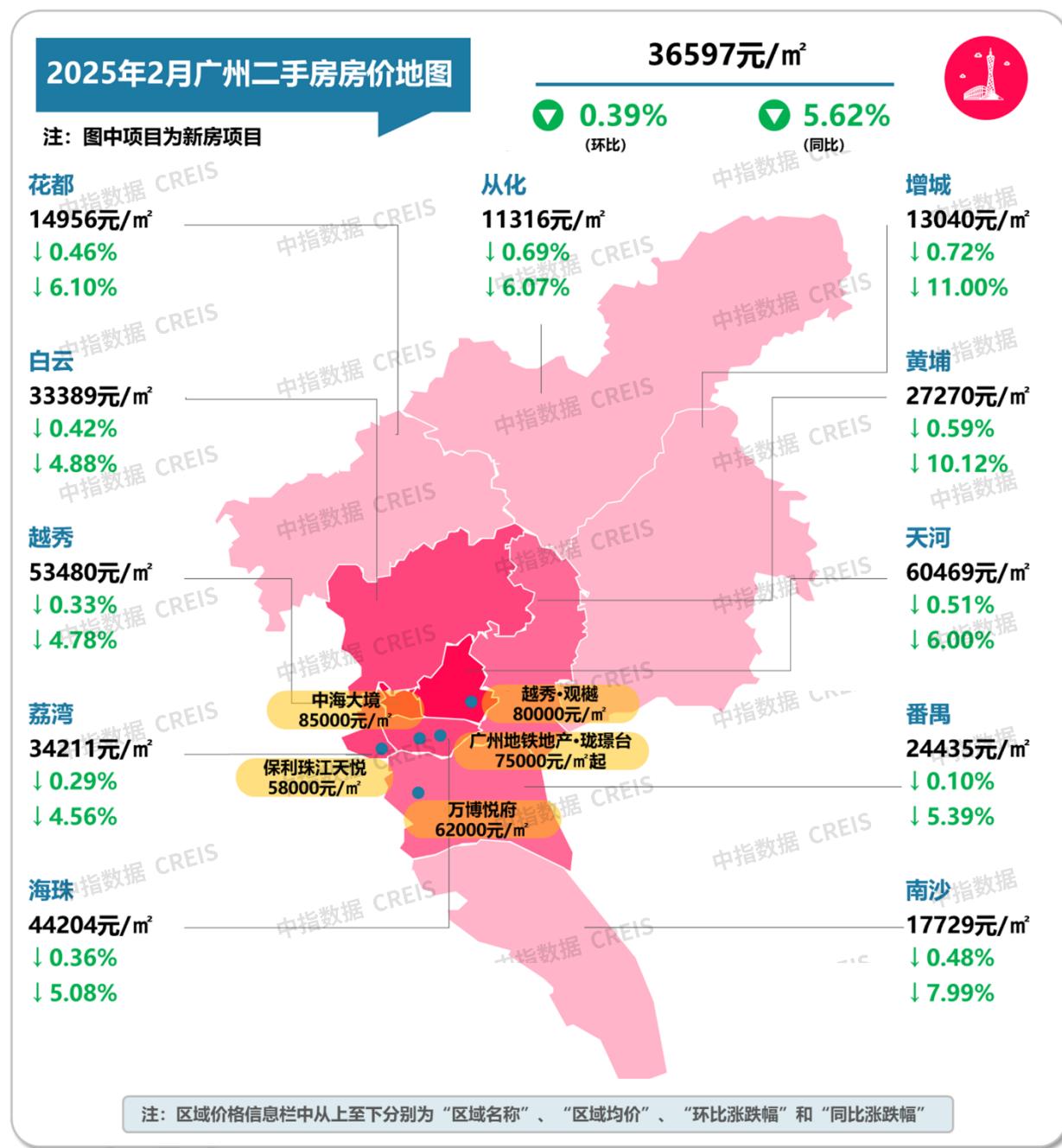
图：2020年7月至2025年2月广州二手住宅成交套数及二手住宅价格环比走势



数据来源：中指数据 CREIS

成交方面，春节节后二手房市场热度快速恢复，买家入市积极性提高，其中南沙、荔湾、黄埔等拥有优质教育资源的房源表现突出，但由于当前广州二手房挂牌量仍处高位，市场成交仍以降价幅度较大的房源为主。2月，广州二手住宅成交 5184 套，同比增长 10.5%，1-2 月累计同比增长 23.7%。价格方面，2月，广州二手住宅价格环比下跌 0.39%，跌幅较上月小幅收窄，同比下跌 5.62%。

图：2025年2月广州各市辖区二手住宅挂牌均价及环同比



数据来源：中指数据 CREIS

表：广州新房典型项目

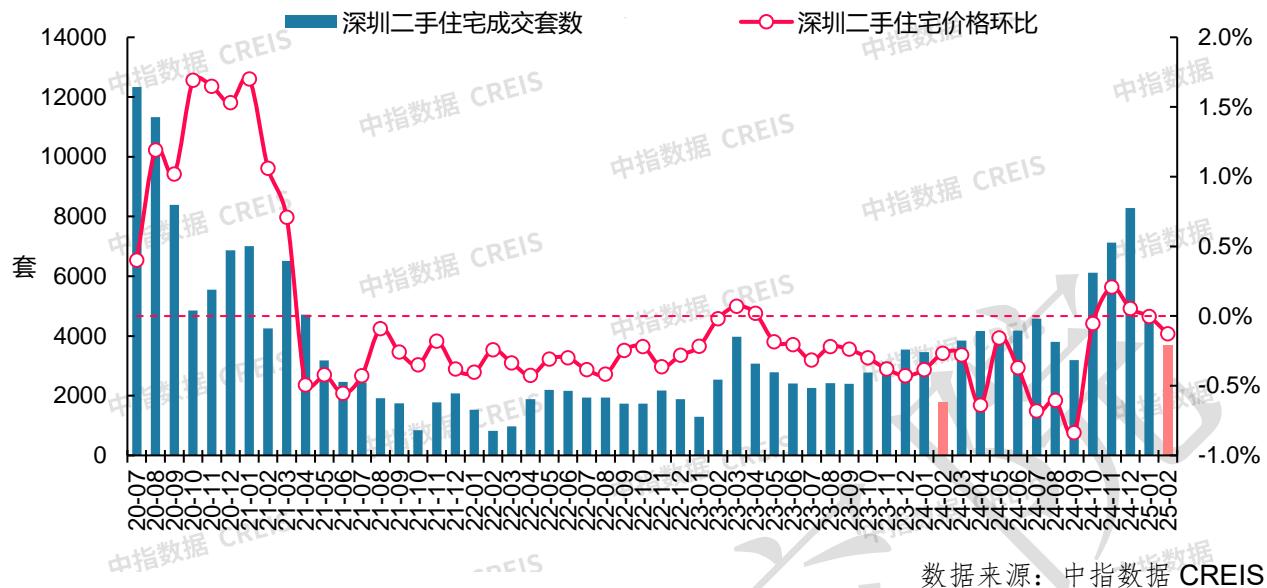
序号	项目名称	企业名称	所在区县	近期开盘时间	项目报价 (元/m <sup>2</sup> )	主力户型
1	保利珠江天悦	保利发展	荔湾区	2024.08.23	58000	137-295 m <sup>2</sup>
2	广州地铁地产·珑璟台	广州地铁地产	海珠区	2023.09.30	75000 起	120-195 m <sup>2</sup>
3	万博悦府	华润置地&长隆集团	番禺区	2023.09.30	62000	123-206 m <sup>2</sup>
4	越秀·观樾	越秀地产	天河区	2024.03.17	80000	140-190 m <sup>2</sup>
5	中海大境	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：节后二手房成交持续恢复，价格同比跌幅连续 5 个月收窄

图：2020 年 7 月至 2025 年 2 月深圳二手住宅成交套数及二手住宅价格环比走势

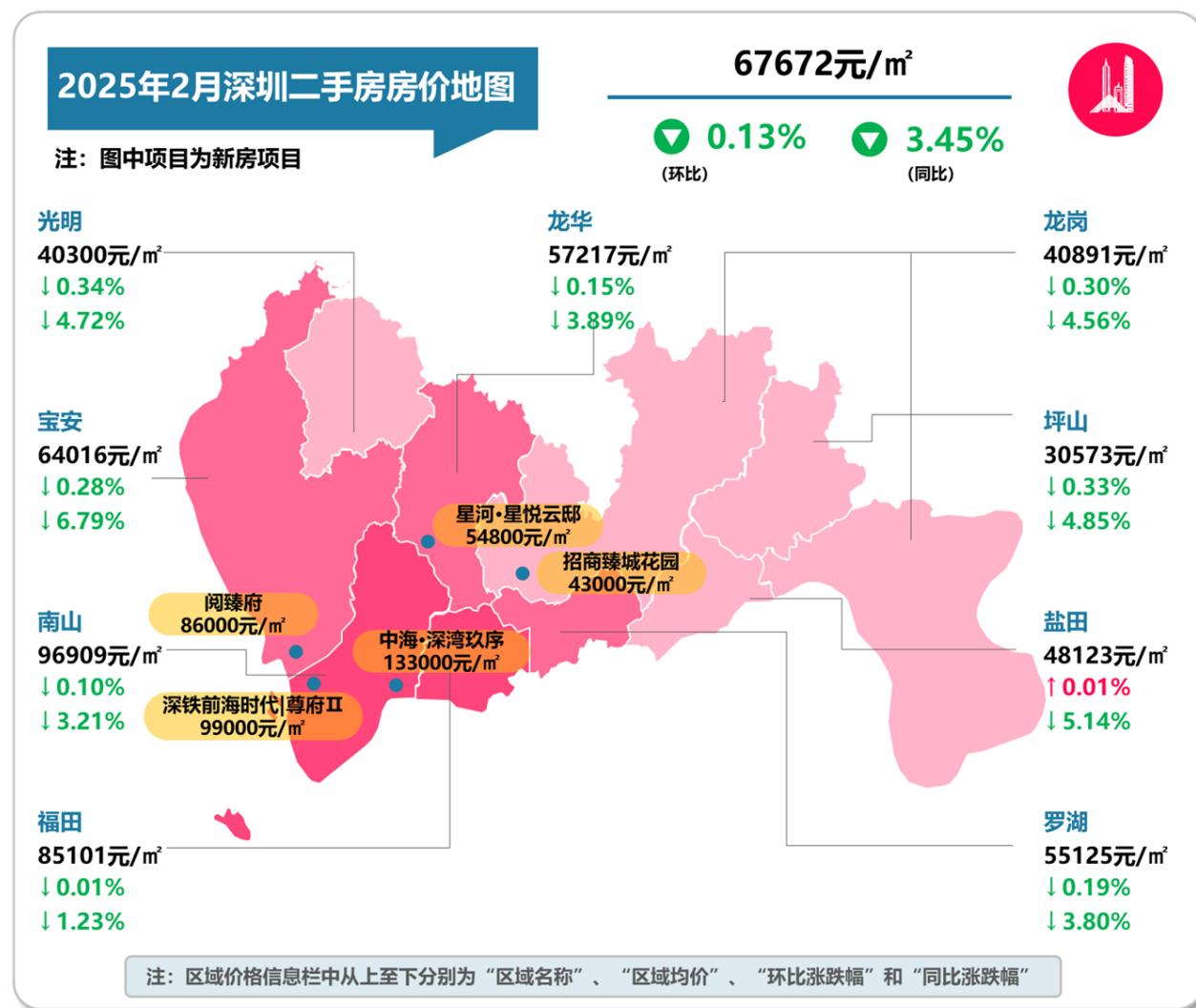


数据来源：中指数据 CREIS

成交方面，春节后二手房市场快速恢复，成交套数连续 3 周呈现环比增长态势，2 月深圳二手住宅成交套数 3677 套，叠加低基数下影响，同比增长 106.0%，1-2 月累计同比增长 56.8%。价格方面，2 月，深圳二手住宅价格环比下跌 0.13，同比下跌 3.45%，同比跌幅连续 5 个月收窄。



图：2025年2月深圳各市辖区二手住宅挂牌均价及环同比



数据来源：中指数据 CREIS

表：深圳新房典型项目

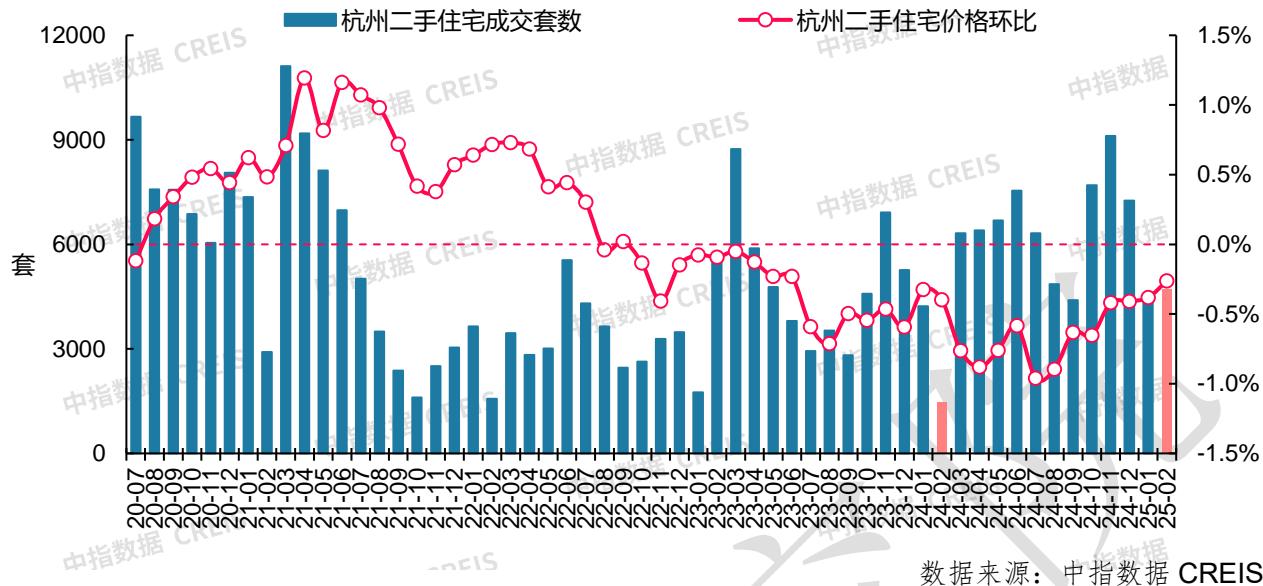
序号	项目名称	企业名称	所在区县	近期开盘时间	项目报价(元/m <sup>2</sup> )	主力户型
1	深铁前海时代 尊府II	深铁置业	南山区	2024.03.30	99000	89-190 m <sup>2</sup>
2	星河·星悦云邸	星河控股	龙华区	2023.09.17	54800	112-124 m <sup>2</sup>
3	阅臻府	中国中铁&中国能建	宝安区	2024.07.30	86000	95-138 m <sup>2</sup>
4	招商臻城花园	招商蛇口	龙岗区	2024.02.19	43000	100-146 m <sup>2</sup>
5	中海·深湾玖序	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：二手房成交同环比均增长，价格环比跌幅连续 4 个月收窄

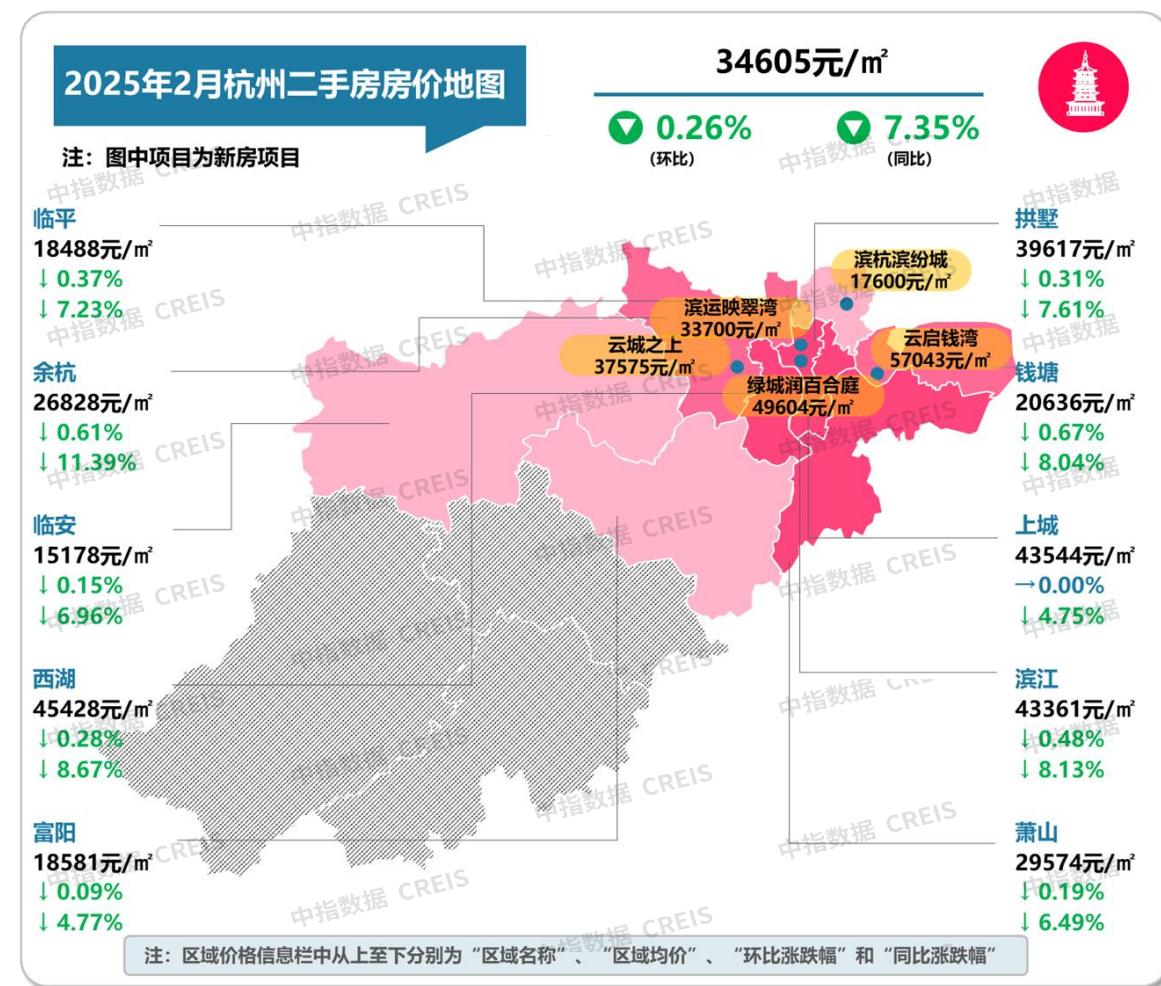
图：2020 年 7 月至 2025 年 2 月杭州二手住宅成交套数及二手住宅价格环比走势



数据来源：中指数据 CREIS

成交方面，节后市场逐渐回温，尤其是下半月二手房带看量提升明显，2月，杭州二手住宅成交 4714 套，环比增长 3.7%，同比增长 220.9%，1-2 月累计同比增长 62.7%。价格方面，2月，杭州二手住宅价格环比下跌 0.26%，跌幅较上月收窄 0.12 个百分点，环比跌幅已连续 4 个月收窄。不同区域来看，核心区域优质的次新房价格较稳，远郊刚需盘如临平东湖板块部分房源挂牌价下调明显。

图：2025年2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

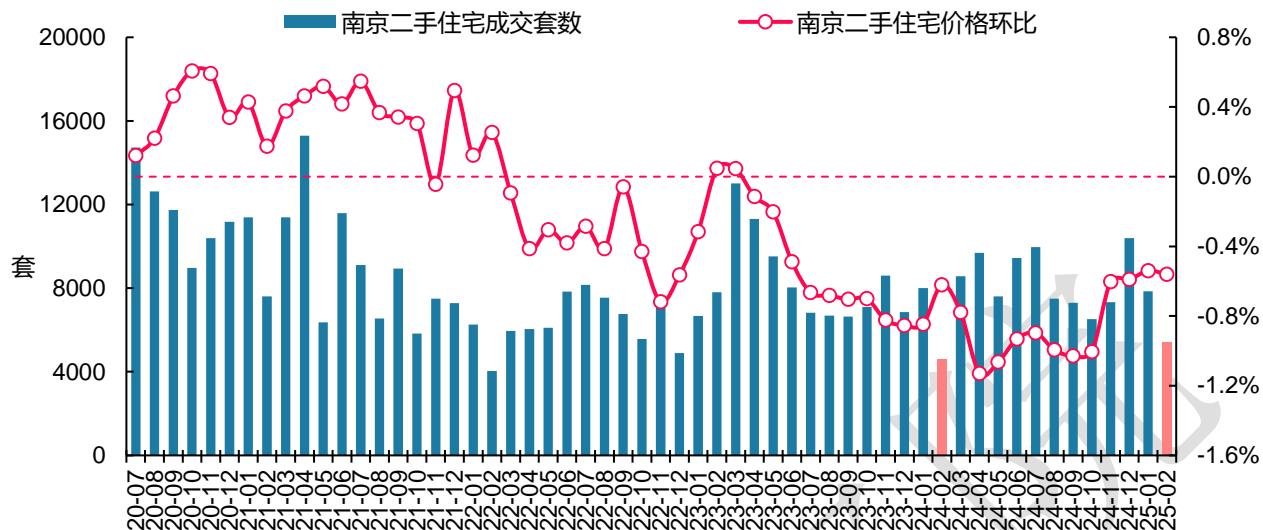
序号	项目名称	企业名称	所在区县	近期开盘时间	项目报价(元/m <sup>2</sup> )	主力户型
1	滨杭滨纷城	杭州地铁&滨江集团	临平区	2025.01.19	17600	89-115 m <sup>2</sup>
2	滨运映翠湾	滨江集团	拱墅区	2025.01.21	33700	110-183 m <sup>2</sup>
3	绿城润百合庭	绿城中国	拱墅区	2025.01.24	49604	170-200 m <sup>2</sup>
4	云城之上	建发房产&杭地发展	余杭区	2025.03.12	37575	105-143 m <sup>2</sup>
5	云启钱湾	建发房产&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：高挂牌量下，短期二手房市场继续承压

图：2020年7月至2025年2月南京二手住宅成交套数及二手住宅价格环比走势

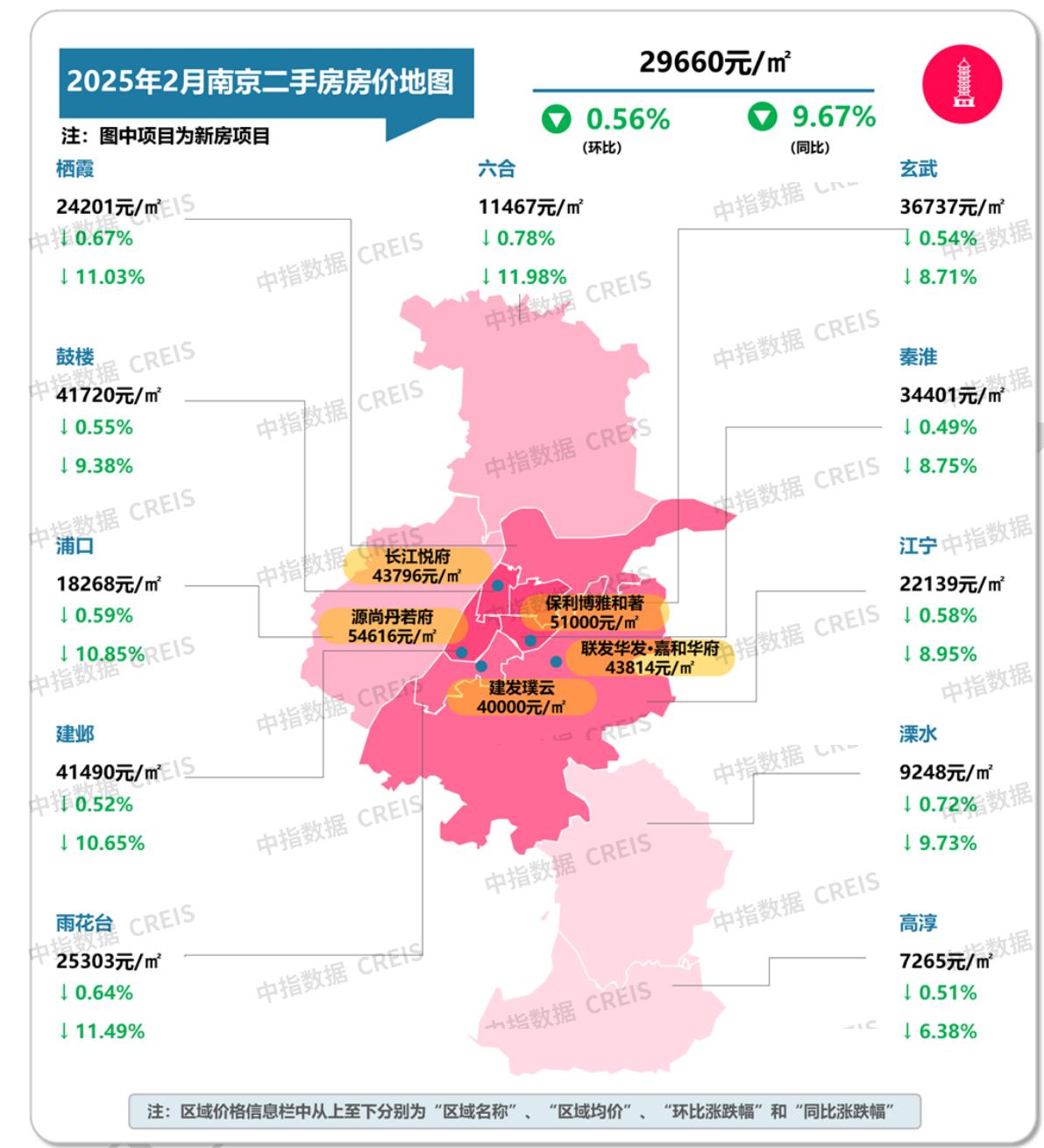


数据来源：中指数据 CREIS

成交方面，春节节后，购房者看房积极性和置业意愿有所提升，市场信心有所修复。但由于南京二手房挂牌量处于高位，议价空间较大，买方市场特征仍明显。2月，南京二手住宅成交 7847 套，低基数下同比增长 17.7%，1-2 月累计同比增长 5.2%。价格方面，2月，南京二手住宅价格环比下跌 0.56%，跌幅较上月基本持平。



图：2025年2月南京各市辖区二手住宅挂牌均价及环同比



数据来源：中指数据 CREIS

表：南京新房典型项目

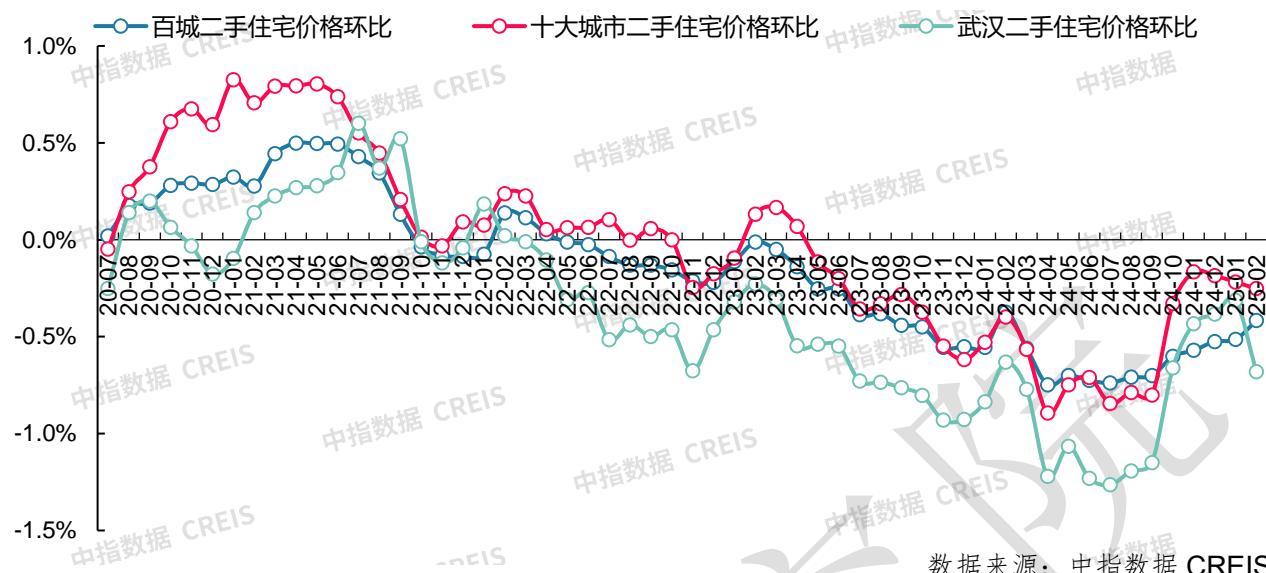
序号	项目名称	企业名称	所在区县	近期开盘时间	项目报价 $(\text{元}/\text{m}^2)$	主力户型
1	保利博雅和著	保利发展	秦淮区	2024.12.04	51000	113-143 $\text{m}^2$
2	建发璞云	建发房产	雨花台区	2024.08.09	40000	106-143 $\text{m}^2$
3	联发华发·嘉和华府	联发集团&华发股份	江宁区	2025.01.24	43814	119-175 $\text{m}^2$
4	源尚丹若府	奥体建设	建邺区	2024.03.16	54616	198 $\text{m}^2$
5	长江悦府	能建城发	鼓楼区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

数据来源：中指数据 CREIS



## 武汉：短期二手房价格仍有下行预期

图：2020年7月至2025年2月百城、十大城市及武汉二手住宅价格环比走势对比

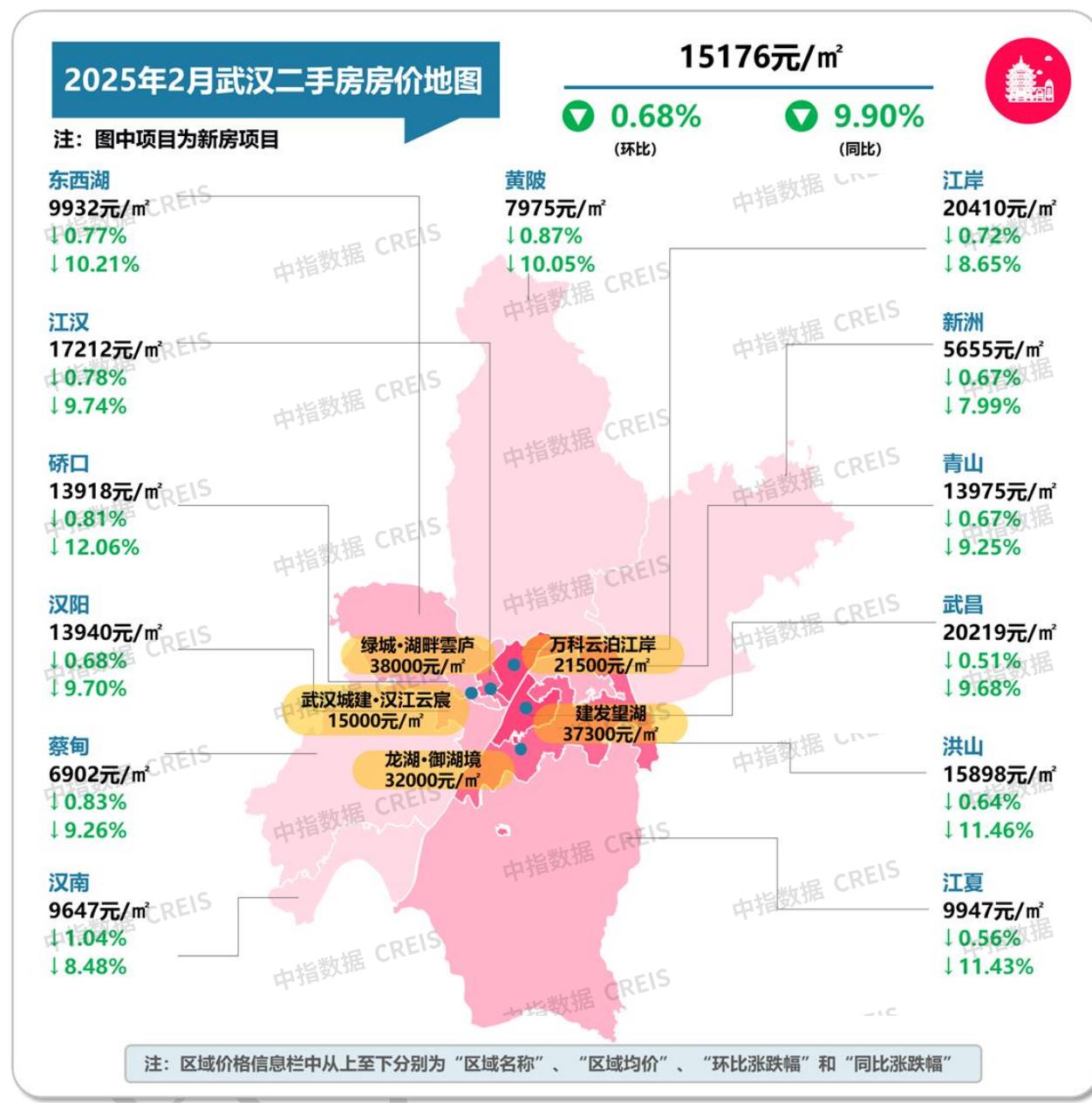


数据来源：中指数据 CREIS

二手房市场购房者预期偏弱，价格短期仍承压。2月，武汉二手住宅价格环比下跌0.68%，同比下跌9.90%。分区域来看，各市辖区二手住宅价格环比均继续下跌，多数区域跌幅较上月扩大。3月伴随“小阳春”传统旺季到来，市场活跃度或小幅回升，但价格企稳尚需时间。



图：2025年2月武汉各市辖区二手住宅挂牌均价及环同比



数据来源：中指数据 CREIS

表：武汉新房典型项目

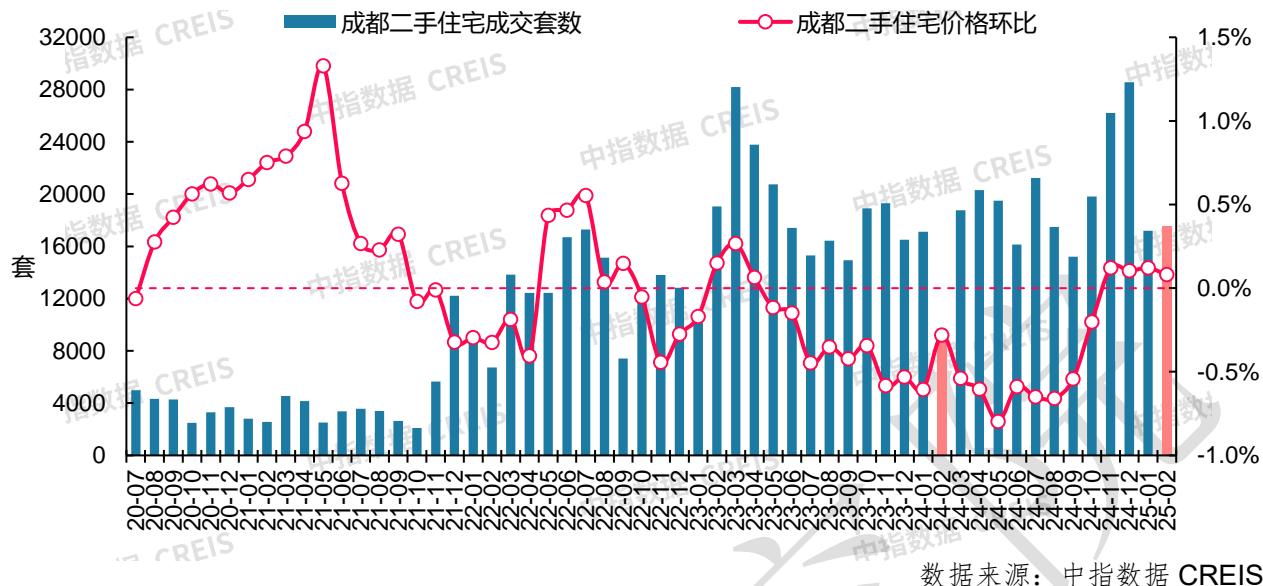
序号	项目名称	企业名称	所在区县	近期开盘时间	项目报价(元/m <sup>2</sup> )	主力户型
1	建发望湖	建发房产	武昌区	2025.01.23	37300	155-224 m <sup>2</sup>
2	龙湖·御湖境	龙湖集团	洪山区	2024.05.31	32000	120-220 m <sup>2</sup>
3	绿城·湖畔云庐	绿城集团	江汉区	2023.09.26	38000	170-196 m <sup>2</sup>
4	万科云泊江岸	万科&武汉城建集团	江岸区	2025.02.22	21500	108-143 m <sup>2</sup>
5	武汉城建·汉江云宸	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：二手房市场维持一定活跃度，价格环比连续 4 个月上涨

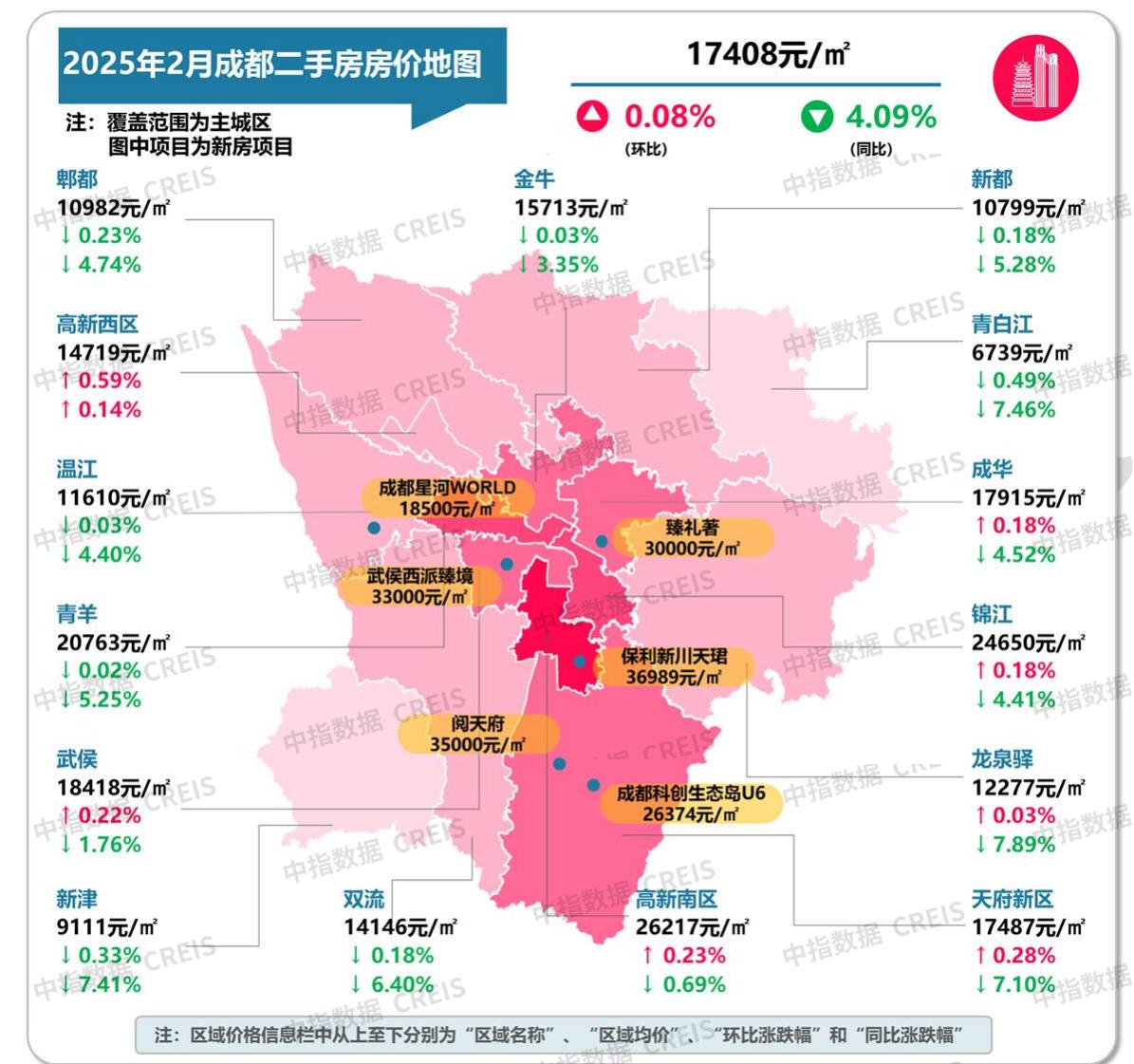
图：2020 年 7 月至 2025 年 2 月成都二手住宅成交套数及二手住宅价格环比走势



数据来源：中指数据 CREIS

成交方面，随着节后返城复工，成都二手房市场交易热度逐步上升，但市场分化仍为显著，“5+2”区域整体表现较好，市场议价空间有所收窄，二圈层如青白江、新都等区域去化压力仍较大，仍依赖低价策略。2月，成都二手住宅成交 17546 套，环比增长 2.1%，同比增长 88.8%，1-2 月累计同比增长 31.5%。价格方面，2月，成都二手住宅价格环比上涨 0.08%，连续 4 个月环比上涨。3月传统旺季叠加政策效应，预计核心区二手房市场或将持续活跃。

图：2025年2月成都各市辖区二手住宅挂牌均价及环同比



数据来源：中指数据 CREIS

表：成都新房典型项目

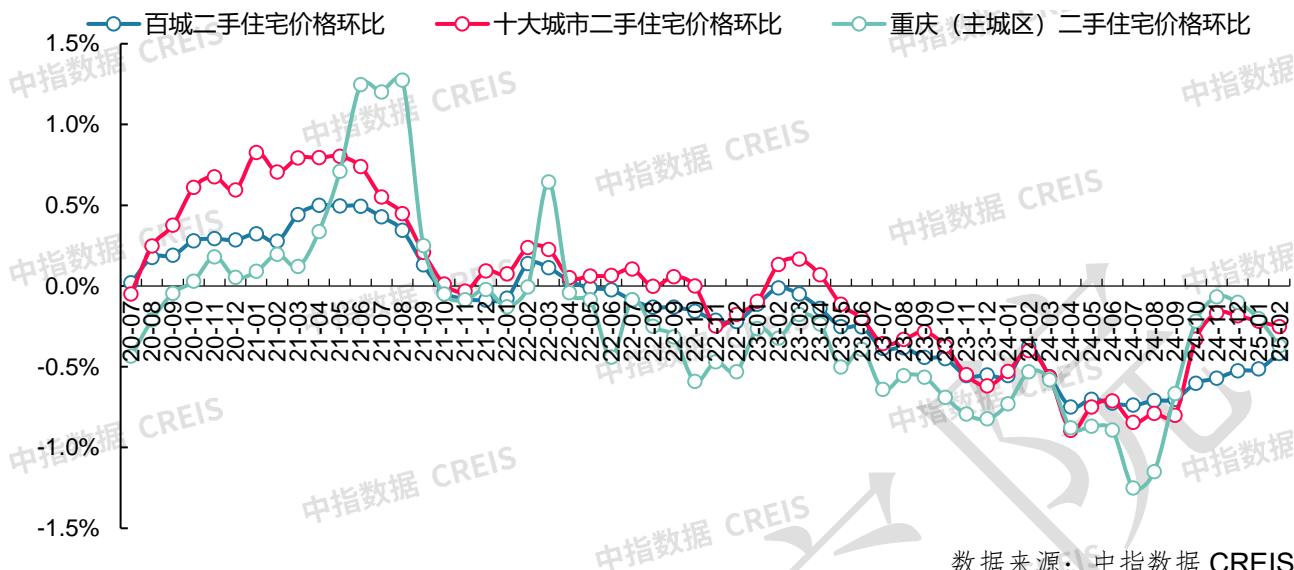
序号	项目名称	企业名称	所在区县	近期开盘时间	项目报价 (元/㎡)	主力户型
1	保利新川天珺	保利发展	高新区	2024.11.14	36989	143-205 ㎡
2	成都科创生态岛 U6	成都天投	天府新区	2024.05.17	26374	178-278 ㎡
3	成都星河 WORLD	星河地产	温江区	2025.01.11	18500	135-198 ㎡
4	武侯西派臻境	中国铁建地产	武侯区	2025.03.07	33000	143-225 ㎡
5	阅天府	华发股份&华润置地	天府新区	2025.01.17	35000	143-252 ㎡
6	臻礼著	首开股份	成华区	2025.01.17	30000	117-140 ㎡

数据来源：中指数据 CREIS



## 重庆（主城区）：2月二手房价格延续下行态势，核心区房源价格相对平稳

图：2020年7月至2025年2月百城、十大城市及重庆（主城区）二手住宅价格环比走势对比

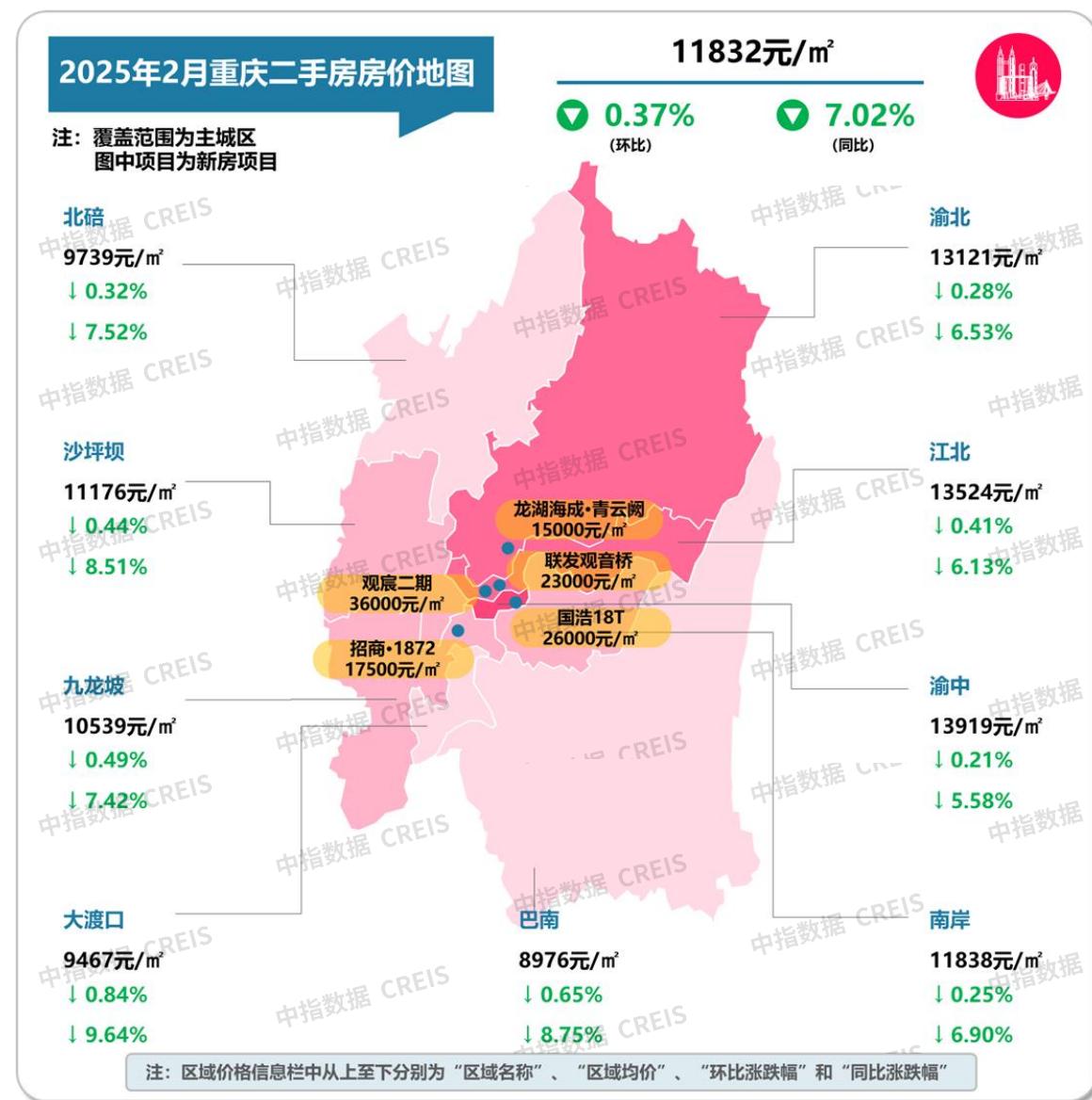


数据来源：中指数据 CREIS

价格方面，2月初，重庆全面取消限售政策，一些地段不佳、配套不完善住房或者老旧房源，因竞争加剧出现价格下行压力，而核心区优质房源及学区房表现相对较好。2月，重庆二手住宅整体环比下跌0.37%，同比下跌7.02%。3月，在楼市传统“小阳春”行情及教育需求释放的推动下，重庆二手房市场调整压力或有所缓解。



图：2025年2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

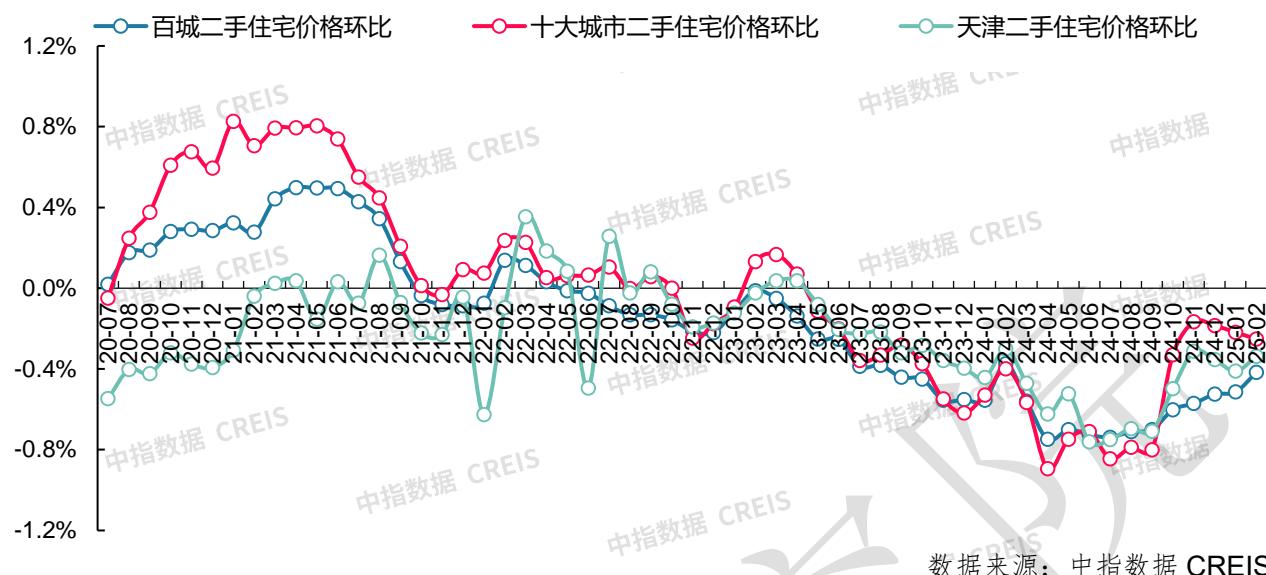
序号	项目名称	企业名称	所在区县	近期开盘时间	项目报价(元/㎡)	主力户型
1	观宸二期	华润置地&香港置地	江北区	2024.10.29	36000	118-365 ㎡
2	国浩 18T	国浩房地产	渝中区	2024.05.07	26000	103-548 ㎡
3	联发观音桥	联发集团	江北区	2024.10.13	23000	99-123 ㎡
4	龙湖海成·青云阙	龙湖集团&海成集团	渝北区	2024.07.20	15000	126-143 ㎡
5	招商·1872	招商蛇口	九龙坡区	2024.10.10	17500	106-143 ㎡

数据来源：中指数据 CREIS



## 天津：前期学区政策驱动下，2月部分核心区市场表现活跃，但价格下跌态势未改

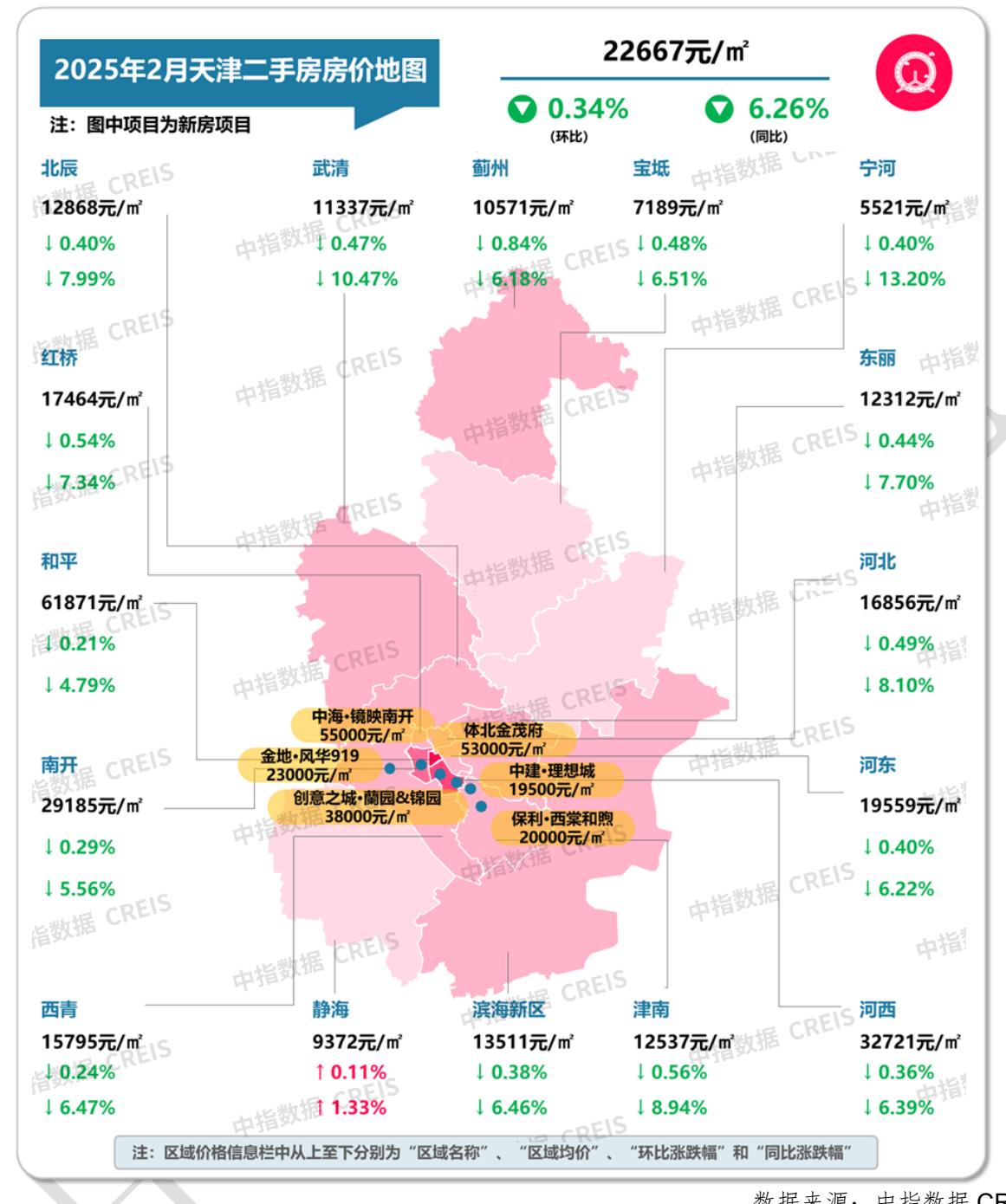
图：2020年7月至2025年2月百城、十大城市及天津二手住宅价格环比走势对比



数据来源：中指数据 CREIS

2月春节假期结束后，天津二手住宅市场持续回暖，其中河西、南开、河东等具备学区属性的区域表现活跃。价格方面，2月，天津二手住宅价格环比下跌0.34%，同比下跌6.26%。3月，在两会政策利好及市场情绪驱动下，潜在购房需求有望继续释放，或带动天津二手房市场进一步修复。

图：2025年2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/m²)	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 m²
2	创意之城·蘭园&锦园	天津城投集团 蓝城代建	河西区	2024.05.18	38000	80-143 m²
3	金地·风华 919	金地集团	西青区	2024.04.20	23000	100-133 m²
4	体北金茂府	中国金茂	河西区	2024.12.05	53000	128-236 m²
5	中海·镜映南开	中海地产	南开区	2024.04.21	55000	103-125 m²
6	中建·理想城	中建地产(天津)	津南区	2024.05.18	19500	82-130 m²

数据来源：中指数据 CREIS



### 3月核心城市二手房市场热度有望持续

整体来看，春节假期结束后，重点城市二手房市场活跃度逐渐恢复，市场交易回归常态。同时二手房价表现相对平稳，其中成都价格环比已连续4个月上涨，多数城市环比跌幅收窄。3月，在“金三银四”传统旺季、教育需求入场及政策利好带动下，居民置业情绪有望得到修复，二手房成交量继续恢复。

“止跌回稳”仍是今年房地产政策核心目标，今年两会政府工作报告把“稳住楼市股市”写进总体要求，并再次强调要“持续用力推动房地产市场止跌回稳”，为市场传递信心；同时也提到“因城施策调减限制性措施，…，充分释放刚性和改善性住房需求潜力”。若北上深等核心城市加快优化限购限贷政策，将有助于加快市场企稳。另外，当前部分城市二手房价格已几乎调整至合理水平，随着教育需求释放，短期核心城市二手房市场热度有望持续。