

2025年7月 百城二手房市场月报



ANJUKE

目录

概要:	4
一、 百城二手房挂牌量.....	5
1、百城二手房挂牌量月度走势.....	5
2、百城二手房挂牌量同比变化.....	6
二、 百城二手房找房热度指数.....	7
1、百城二手房找房热度指数走势.....	8
2、百城二手房找房热度指数同比变化.....	8
二、 百城二手房挂牌时长.....	10
1、百城二手房挂牌时长走势.....	10
2、百城二手房挂牌时长同比变化.....	11
三、 百城二手房挂牌均价.....	13
1、百城二手房挂牌均价走势.....	13
2、百城二手房挂牌均价同比变化.....	14
四、 一线城市二手房价地图.....	16
附： 二手房政策梳理.....	20



✓ 挂牌量:

城市等级	挂牌量 (万套)	同比	环比
一线城市	8.4	↑1.35%	↑10.55%
新一线城市	6.4	↓-0.98%	↑12.99%
二线城市	2.8	↓-2.47%	↑9.52%
三四线城市	0.9	↓-4.07%	↑13.26%

✓ 找房热度指数:

城市等级	找房热度指数	同比	环比
一线城市	66.03	↓-0.94%	↓-2.11%
新一线城市	68.71	↓-1.20%	↓-3.04%
二线城市	69.87	↓-0.94%	↓-3.32%
三四线城市	72.53	↓-1.01%	↓-3.07%

✓ 挂牌时长:

城市等级	挂牌时长 (天)	同比	环比
一线城市	103.13	↑0.21%	↑9.18%
新一线城市	89.74	↑2.40%	↑7.96%
二线城市	87.07	↑2.80%	↑3.00%
三四线城市	96.56	↑3.09%	↑5.40%

✓ 挂牌均价:

城市等级	挂牌均价 (元/㎡)	同比	环比
一线城市	48015	↓-0.37%	↓-7.36%
新一线城市	16685	↓-0.88%	↓-7.58%
二线城市	12102	↓-1.09%	↓-10.22%
三四线城市	8090	↓-0.86%	↓-8.04%

概要：

当前房地产市场呈现“供增需减”的显著特征：

供应端：百城二手房挂牌量同比激增 11.58%，其中三四线（+13.26%）和新一线城市（+12.99%）增幅最大，深圳（+36.66%）、泉州（+119.42%）等个别城市挂牌量激增，反映业主抛售意愿增强。

需求端：找房热度指数同比下滑 3.11%，所有城市层级均下跌，南通（-10.11%）、杭州（-5.81%）等二线和新一线城市需求萎缩严重，市场观望情绪浓厚。

价格与流动性：挂牌均价同比下跌 8.5%，二线城市跌幅最大（-10.22%），厦门（-18.66%）、合肥（-14.74%）等城市价格承压明显；同时，挂牌时长同比延长 5.23%，一线城市房源成交周期突破 103 天，流动性持续恶化。

主要特点：

- 1、挂牌走高与找房价格走低**，虽然有以旧换新等政策持续发力，但购房者观望情绪浓厚，价格下行预期强化，形成“越跌越不买”的负反馈。
- 2、高能级城市（如北京、上海）价格韧性较强，但流动性风险上升**（上海挂牌时长增 12.23%）；弱二线及三四线（如厦门、扬州）面临“量价双杀”，部分城市（如泉州、绵阳）挂牌量暴涨但需求支撑不足，库存压力突出。
- 3、地方持续政策推出或执行，“以旧换新”（长沙、青岛）、房票安置（广州）、公积金松绑（哈尔滨）等政策**，试图打通置换链条，不过政策施行效果以及执行力度需要观察。

一、百城二手房挂牌量

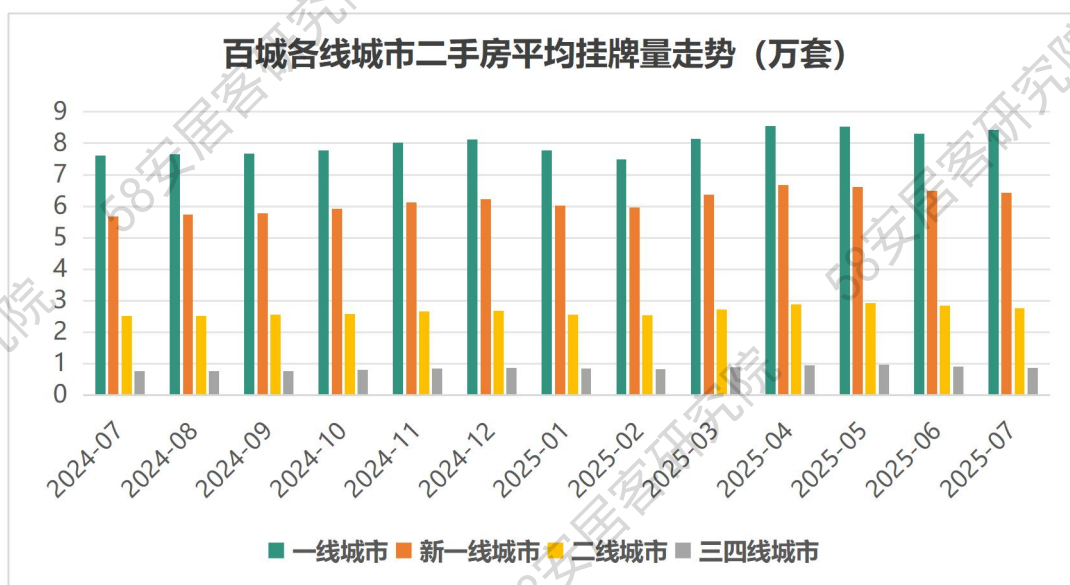
全国百城二手房挂牌量达 258.56 万套，同比增长 11.58%，反映出当前房地产市场仍处于供需关系调整期。一方面，政策端持续推动存量房盘活（如“以旧换新”、旧改等），释放了部分房源；另一方面，购房者观望情绪可能加剧，导致房源消化周期延长。

政策因素：

近期政策集中于“以旧换新”、旧改和房票安置（如长沙、青岛、广州），或将推动二手房挂牌有所提升。不过核心城市中，深圳仍保持较高挂牌增速，深圳二手房向上置换冲动较强。

1、百城二手房挂牌量月度走势

2025 年 7 月，百城二手房挂牌量 258.56 万套，同比去年增长 11.58%；其中：一线城市增加 10.55%；新一线城市增加 12.99%；三四线城市增加 13.26%；二线城市增加 9.52%。



数据来源：58 安居客研究院

2、百城二手房挂牌量同比变化

2025年7月二手房挂牌量同比变化，一线城市：深圳（增幅36.66%）增幅最大，上海（跌幅0.35%）增幅最小；新一线城市：无锡（增幅35.71%）增幅最大，宁波（跌幅8.36%）跌幅最大；二线城市：泉州（增幅119.42%）增幅最大，保定（跌幅48.94%）跌幅最大；三四线城市：绵阳（增幅109.50%）增幅最大，邯郸（跌幅27.06%）跌幅最大。

百城二手房挂牌量同比变化表（万套）

城市等级	城市	挂牌量	同比	城市等级	城市	挂牌量	同比
一线城市	北京	8.01	15.46%	三四线城市	安庆	0.19	-10.40%
	广州	4.79	6.52%		鞍山	1.88	24.48%
	上海	13.81	-0.35%		蚌埠	0.6	-11.41%
	深圳	7.08	36.66%		包头	1.35	23.49%
新一线城市	成都	6.81	18.93%		常德	0.44	18.68%
	东莞	3.1	16.82%		大庆	1.37	18.71%
	杭州	5.83	15.29%		大同	0.61	0.07%
	合肥	4.27	-0.82%		德阳	0.27	3.24%
	南京	6.54	20.21%		东营	0.79	8.47%
	宁波	2.39	-8.36%		赣州	0.28	-6.70%
	青岛	6.5	7.62%		桂林	0.22	-3.59%
	苏州	4.62	11.26%		邯郸	0.59	-27.06%
	天津	11.92	10.62%		呼和浩特	3.03	27.98%
	无锡	5.03	35.71%		湖州	0.31	-26.83%
	武汉	4.99	21.76%		淮安	0.68	3.40%
	西安	8.17	15.87%		吉林	0.75	1.90%
	长沙	4.39	15.41%		济宁	0.85	46.07%
郑州	8.23	18.15%	江门		0.38	6.64%	
二线城市	重庆	13.52	5.16%		昆山	2.69	-15.49%
	保定	0.65	-48.94%		廊坊	0.74	3.33%
	常州	1.92	-8.91%	连云港	0.79	38.46%	
	大连	2.77	-1.50%	临沂	0.73	-18.47%	
	佛山	3.93	5.73%	柳州	0.44	9.07%	
	福州	2.43	20.31%	洛阳	0.85	36.83%	
	贵阳	2.49	0.14%	绵阳	1.26	109.50%	
哈尔滨	7.53	13.80%	南充	0.33	0.43%		

惠州	2.06	-0.72%	南阳	0.56	8.52%
济南	7.39	83.79%	秦皇岛	0.8	11.01%
嘉兴	0.49	-15.48%	日照	0.43	28.85%
金华	0.34	15.86%	三亚	0.47	-16.76%
昆明	4.91	11.29%	汕头	0.56	23.79%
兰州	3.92	6.30%	上饶	0.18	-19.98%
南昌	2.98	50.82%	宿迁	1.37	4.61%
南宁	4.17	-21.65%	泰州	0.56	18.62%
南通	1.04	-4.31%	唐山	0.65	-17.21%
泉州	1.29	119.42%	威海	1.16	40.21%
厦门	1.14	3.81%	乌鲁木齐	3.65	25.46%
绍兴	0.25	26.27%	芜湖	0.54	0.55%
沈阳	9.99	-1.36%	咸阳	0.49	13.39%
石家庄	2.7	18.24%	襄阳	0.32	14.89%
台州	0.3	9.25%	盐城	0.46	11.99%
太原	2.71	17.00%	扬州	0.8	2.16%
潍坊	3.39	110.49%	宜昌	0.46	13.44%
温州	0.57	-4.48%	银川	1.93	24.69%
徐州	1.27	-3.80%	岳阳	0.58	16.71%
烟台	0.92	16.62%	枣庄	0.36	27.40%
长春	5.09	-14.93%	湛江	0.45	7.92%
中山	1.9	16.46%	镇江	0.44	28.41%
珠海	2.48	-0.72%	淄博	1.35	49.29%
海口	3.24	16.20%	遵义	0.89	24.96%

数据来源：58安居客研究院

二、百城二手房找房热度指数

百城二手房找房热度指数为 70.92，同比下跌 3.11%，延续了近几个月下降趋势。

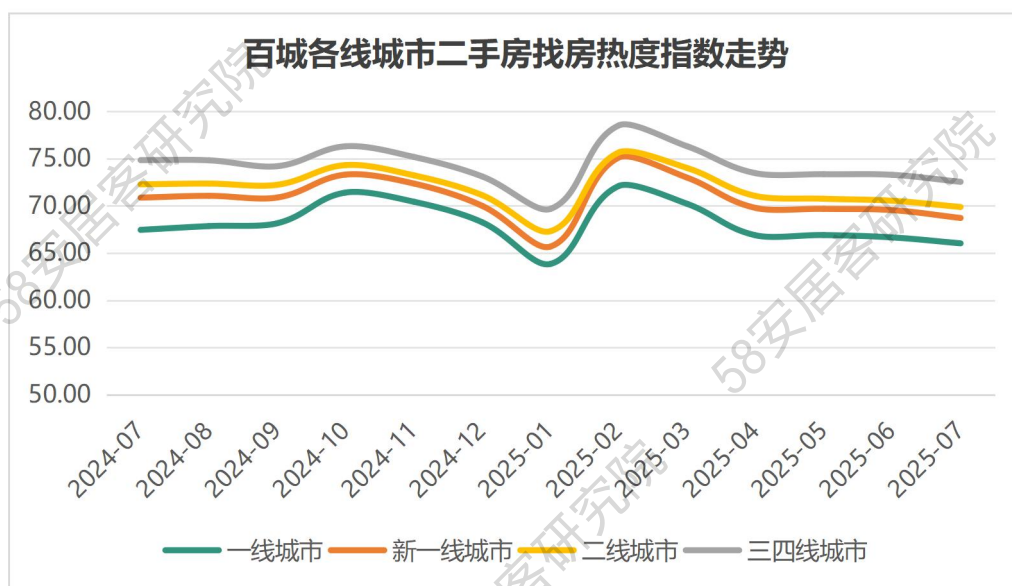
整体市场表现疲软，虽然本月二手房政策仍有不少城市持续推出或执行“以旧换新”、房票安置等政策，但购房者观望情绪仍较浓。

具体数据来看存在结构分化：

一线城市韧性较强（跌幅最小，-2.11%），得益于高能级城市人口流入和保值属性支撑；二线城市压力最大（-3.32%），部分城市产业转型滞后导致需求疲软；三四线城市（-3.07%）城市数量众多，反而有一些城市表现良好。

1、百城二手房找房热度指数走势

2025年7月，百城二手房找房热度指数为70.92，同比去年下跌3.11%；其中一线城市下跌2.11%，新一线城市下跌3.04%，二线城市下跌3.32%；三四线城市下跌3.07%。



数据来源：58安居客研究院

2、百城二手房找房热度指数同比变化

2025年7月二手房找房热度指数同比变化，一线城市：北京（下跌4.91%）跌幅最大，上海（下跌0.47%）跌幅最小；新一线城市：杭州（下跌5.81%）跌幅最大，郑州（下跌0.58%）跌幅最小；二线城市：南通（下跌10.11%）跌幅最大，哈尔滨（下跌0.93%）跌幅最小；三四线城市：常德（下跌6.79%）跌幅最大，三亚（下跌1.22%）跌幅最小。

百城二手房找房热度指数同比变化表

城市等级	城市	热度	同比	城市等级	城市	热度	同比
一线城市	北京	65.9	-4.91%	三四线城市	安庆	64	-5.60%
	广州	68.1	-1.16%		鞍山	81.2	-0.37%
	上海	64	-0.47%		蚌埠	79.2	-0.88%
	深圳	66.1	-1.78%		包头	72.9	-2.02%
新一线城市	成都	71.7	-1.38%		常德	56.3	-6.79%

二线城市	东莞	68.8	-1.15%	大庆	96.5	-2.03%
	杭州	60	-5.81%	大同	84.7	-2.98%
	合肥	73	-3.57%	德阳	63.8	-4.78%
	南京	64.7	-3.43%	东营	80.2	-2.79%
	宁波	66	-4.62%	赣州	63.9	-6.30%
	青岛	68.8	-2.69%	桂林	71.7	-0.55%
	苏州	67	-3.87%	邯郸	75.2	-5.05%
	天津	63.6	-2.15%	呼和浩特	76.2	-1.30%
	无锡	74.4	-4.00%	湖州	60.3	-6.66%
	武汉	67.5	-1.89%	淮安	72	-5.51%
	西安	74.1	-3.26%	吉林	74.8	-2.22%
	长沙	71.8	-5.03%	济宁	77.8	-3.59%
	郑州	68.2	-0.58%	江门	60.7	-1.30%
	重庆	71	-2.07%	昆山	69.9	0.00%
	保定	73.4	-6.26%	廊坊	85.3	-0.70%
	常州	71.5	-7.14%	连云港	80.5	-3.94%
	大连	60.4	-2.27%	临沂	73.1	-5.92%
	佛山	69.1	-1.14%	柳州	68.4	-2.29%
	福州	64.8	-3.71%	洛阳	70.1	-5.14%
	贵阳	73.7	-3.41%	绵阳	72	0.56%
	哈尔滨	86.7	0.93%	南充	65.1	-4.12%
	惠州	69.1	-2.26%	南阳	75.5	-5.63%
	济南	73.2	-3.43%	秦皇岛	88.8	-0.89%
	嘉兴	60.6	-9.28%	日照	74	-2.37%
	金华	71.6	-4.79%	三亚	66.6	1.22%
	昆明	79.9	0.76%	汕头	68.4	-1.16%
	兰州	69.3	-0.43%	上饶	60.2	-5.05%
	南昌	68.4	0.15%	宿迁	86	-3.37%
	南宁	78.5	-1.63%	泰州	75.2	-4.81%
	南通	67.6	-10.11%	唐山	69	-5.22%
	泉州	65.7	-3.24%	威海	72.5	-1.09%
	厦门	62.7	-2.79%	乌鲁木齐	76.8	1.19%
	绍兴	58.8	-8.84%	芜湖	75.4	-4.80%
	沈阳	76.8	-0.90%	咸阳	73.7	-5.27%
	石家庄	70.7	-4.85%	襄阳	64.2	-4.61%
台州	71.3	-5.06%	盐城	67.2	-5.08%	
太原	70.8	-1.26%	扬州	78.3	-2.13%	
潍坊	70.8	-3.54%	宜昌	70.6	-3.68%	
温州	63.7	-4.21%	银川	71.8	-6.75%	
徐州	68.3	-7.33%	岳阳	65.9	0.15%	
烟台	69.9	-1.27%	枣庄	78.4	0.64%	
长春	79.2	-2.10%	湛江	62.6	-5.01%	
中山	65.8	0.00%	镇江	65.7	-4.23%	

	珠海	63.8	-0.78%		淄博	75.3	-3.21%
	海口	70.4	-2.22%		遵义	68	-2.86%

数据来源：58安居客研究院

二、百城二手房挂牌时长

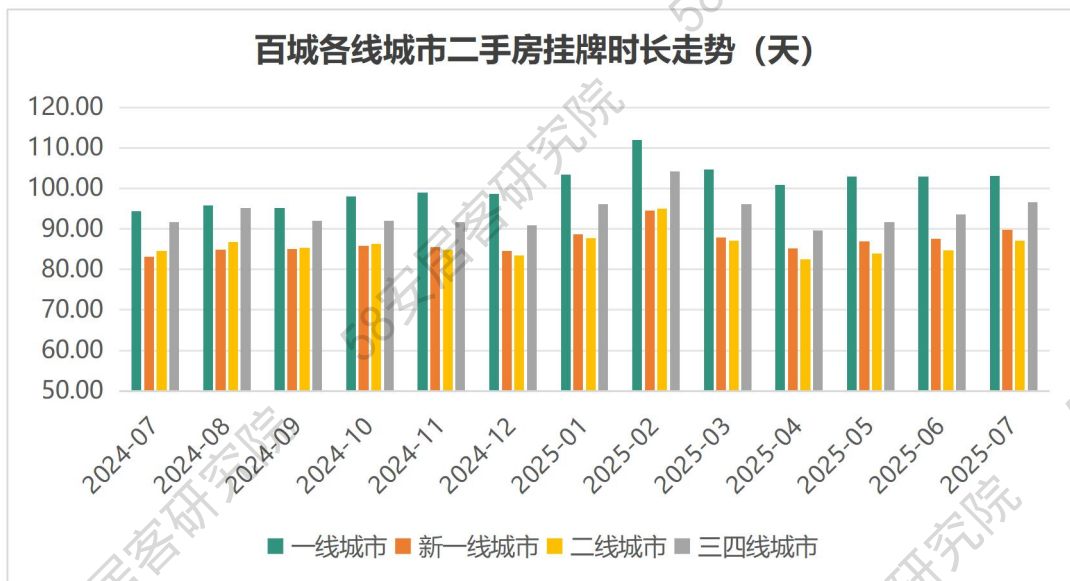
百城二手房平均挂牌时长同比增加 5.23，反映出当前房地产市场交易节奏放缓，买方观望情绪浓厚。这一现象的原因仍然是宏观经济承压以及缺乏有效政策调节有关，虽然本月有推出和执行一些政策，但是存在力度较弱以及出台到执行落地的时间差问题。

目前的政策导向：

本月多地推出的“以旧换新”、房票安置、公积金优惠等政策（如长沙、青岛、哈尔滨），旨在打通一二手房交易链条，但政策落地见效需时间，短期尚未充分反映在数据中。

1、百城二手房挂牌时长走势

2025年7月，百城二手房挂牌时长为 92.99 天，同比增加 5.23%；其中一线城市挂牌时长 103.13 天，同比增加 9.18%，新一线城市挂牌时长 89.74 天，同比增加 7.96%，二线城市挂牌时长 87.07 天，同比增加 3.00%；三四线城市挂牌时长 96.56 天，同比增加 5.40%。



数据来源: 58安居客研究院

2、百城二手房挂牌时长同比变化

2025年7月二手房挂牌市场同比变化。一线城市: 上海增幅最大(12.23%), 广州增幅最小(6.10%); 新一线城市: 郑州增幅最大(47.49%), 南京出现回落(-10.30%); 二线城市: 南宁增幅最大(32.44%), 泉州出现回落(-49.49%); 三四线城市: 咸阳增幅最大(46.33%), 银川出现回落(-25.35%)。

百城二手房挂牌时长同比变化表 (天)

城市等级	城市	时长	同比	城市等级	城市	时长	同比
一线城市	北京	89.87	11.36%	三四线城市	安庆	90.76	-4.09%
	广州	101.93	6.10%		鞍山	62.24	2.66%
	上海	96.38	12.23%		蚌埠	100.39	-16.29%
	深圳	124.34	7.96%		包头	81.58	13.12%
新一线城市	成都	93.46	21.98%		常德	73.78	14.71%
	东莞	98.14	4.15%		大庆	104.91	9.31%
	杭州	54.05	13.11%		大同	94.32	14.49%
	合肥	98	28.30%		德阳	95.19	14.76%
	南京	79.34	-10.30%		东营	97.29	3.82%
	宁波	120.38	4.85%		赣州	105.69	13.99%
	青岛	80.34	10.38%		桂林	100.36	-2.62%
	苏州	121.02	20.97%		邯郸	81.85	-4.07%
天津	58.14	-1.64%	呼和浩特		44.02	-6.97%	

	无锡	72.84	-10.26%		湖州	72.92	-6.19%
	武汉	106.59	-7.34%		淮安	85.27	0.00%
	西安	76.03	2.15%		吉林	112.74	-7.80%
	长沙	105.62	9.65%		济宁	118.47	8.47%
	郑州	97.49	47.49%		江门	139.11	10.04%
	重庆	84.64	1.27%		昆山	86.2	19.12%
二线城市	保定	74.56	-1.45%		廊坊	91.2	4.42%
	常州	89.14	23.62%		连云港	91.29	12.11%
	大连	91.74	0.77%		临沂	125.29	-3.50%
	佛山	96.3	7.29%		柳州	89.92	-0.44%
	福州	69.31	-13.60%		洛阳	72.14	-4.22%
	贵阳	92.9	15.41%		绵阳	70.18	-15.75%
	哈尔滨	84.64	-1.54%		南充	106.36	0.46%
	惠州	105.48	18.91%		南阳	87.13	6.44%
	济南	52.36	-30.64%		秦皇岛	122.47	4.39%
	嘉兴	68.4	2.52%		日照	120.95	-5.88%
	金华	106.79	11.36%		三亚	128.51	19.13%
	昆明	98.28	10.86%		汕头	135.48	3.80%
	兰州	61.88	18.98%		上饶	80.19	6.20%
	南昌	74.6	1.62%		宿迁	95.42	10.43%
	南宁	107.21	32.44%		泰州	110.77	26.04%
	南通	86.62	-2.26%		唐山	103.38	19.62%
	泉州	46.38	-49.49%		威海	130.38	15.00%
	厦门	94.43	5.24%		乌鲁木齐	108.05	26.40%
	绍兴	111.33	2.05%		芜湖	103.09	-1.33%
	沈阳	90.32	0.98%		咸阳	81.6	46.33%
	石家庄	56.55	-15.96%		襄阳	103.23	6.89%
	台州	105.75	1.96%		盐城	91.65	-0.64%
	太原	87.56	30.61%		扬州	133.94	-8.10%
	潍坊	51.89	-29.67%		宜昌	115.21	14.15%
	温州	157.82	-0.01%		银川	63.38	-25.35%
	徐州	92.07	10.42%		岳阳	59.74	13.11%
	烟台	101.51	12.84%		枣庄	85.27	36.23%
	长春	95.25	21.15%		湛江	81.88	7.68%
	中山	81.29	8.29%		镇江	109.37	6.42%
	珠海	79.67	8.34%		淄博	122.64	20.87%
	海口	87.87	8.07%		遵义	58.95	11.46%

数据来源：58安居客研究院

三、百城二手房挂牌均价

2025年7月全国二手房市场呈现稳定下行趋势，百城挂牌均价同比下跌8.5%，购房者信心不足，供需关系偏向买方市场。政策方面的“以旧换新”、房票安置（如长沙、青岛）、保障性租赁住房改造（如福州）等政策，会一定程度提高市场需求，为价格起到一定的支撑作用。

城市能级分化特征：

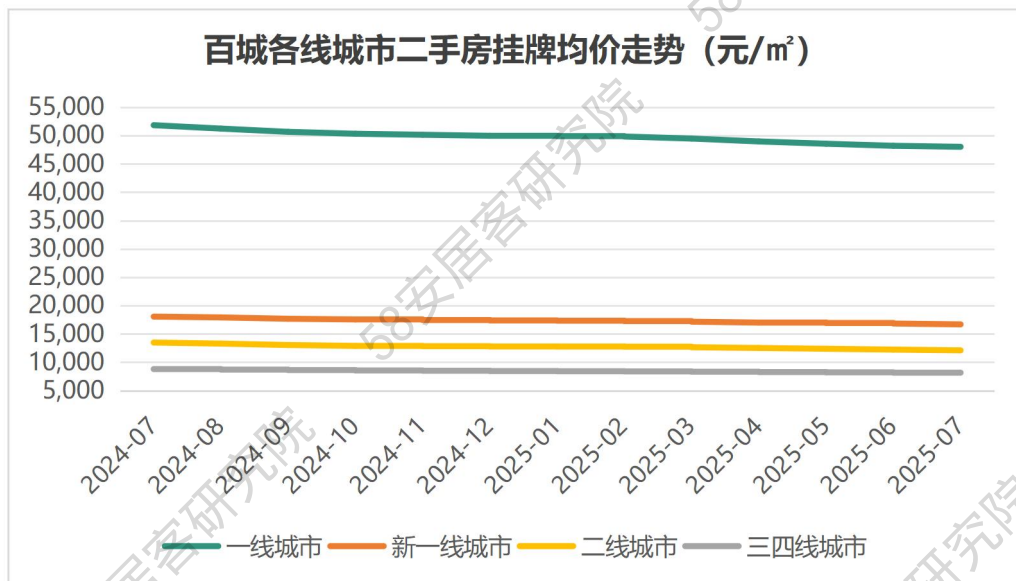
一线城市跌幅相对较小（7.36%）：得益于经济韧性、优质资源集中及政策托底（如城中村改造），但高房价仍抑制需求释放。

二线城市跌幅最大（10.22%）：部分城市由于经济持续下行，受到影响较大，叠加之前价格上涨过快，导致泡沫挤出效应。

三四线城市跌幅较稳（8.04%）：人口外流、库存压力长期存在，但基数较低，部分城市由于未受到较大的泡沫化，反而影响小于二线城市。

1、百城二手房挂牌均价走势

2025年7月，百城二手房挂牌均价为12140元/平方米，同比下跌8.50%；其中一线城市挂牌均价48015元/平方米，同比下跌7.36%，新一线城市挂牌均价16685元/平方米，同比下跌7.58%，二线城市挂牌均价12102元/平方米，同比下跌10.22%；三四线城市挂牌均价8090元/平方米，同比下跌8.04%。



数据来源：58安居客研究院

2、百城二手房挂牌均价同比变化

2025年7月二手房挂牌均价同比变化。一线城市：广州跌幅最大（8.56%），北京跌幅最小（4.83%）；新一线：合肥跌幅最大（14.74%），成都跌幅最小（1.06%）；二线城市：厦门跌幅最大（18.66%），贵阳跌幅最小（2.70%）；三四线城市：扬州跌幅最大（15.41%），大庆跌幅最小（1.73%）。

百城二手房挂牌均价同比变化表 (元/m²)

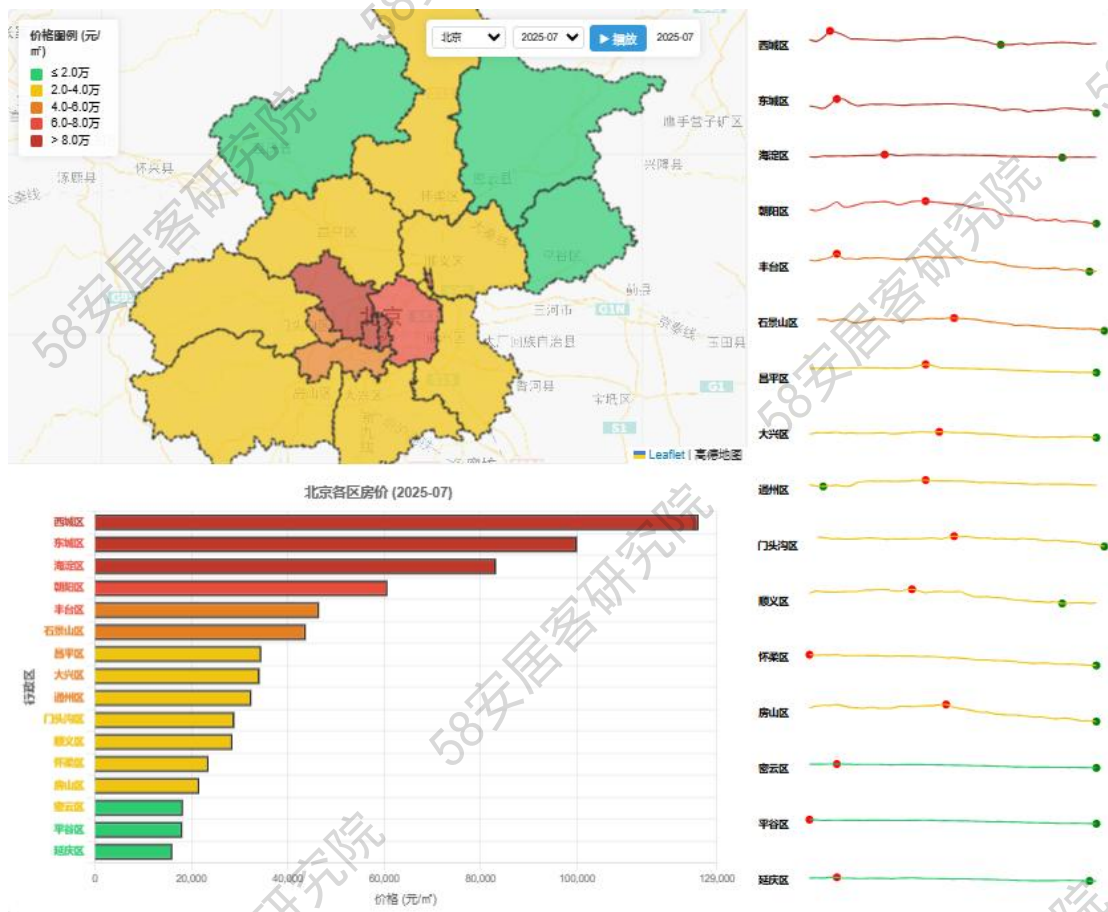
城市等级	城市	均价	同比	城市等级	城市	均价	同比
一线城市	北京	52758	-4.83%	三四线城市	安庆	5767	-9.58%
	广州	32337	-8.56%		鞍山	4414	-8.04%
	上海	48413	-8.11%		蚌埠	6516	-13.05%
	深圳	58551	-8.26%		包头	6466	-7.14%
新一线城市	成都	15568	-1.06%		常德	5288	-7.94%
	东莞	17126	-13.51%		大庆	5200	1.73%
	杭州	34108	-3.45%		大同	5388	-4.94%
	合肥	15240	-14.74%		德阳	5689	-3.98%
	南京	21506	-4.74%		东营	6703	-5.25%
	宁波	20681	-11.37%		赣州	8958	-9.20%
	青岛	15153	-10.48%		桂林	6009	-3.19%
	苏州	21215	-1.45%		邯郸	9310	-3.57%
天津	16361	-6.37%	呼和浩特		8732	-6.91%	

	无锡	14683	-3.03%		湖州	8166	-3.42%
	武汉	12079	-13.13%		淮安	7281	-15.23%
	西安	14013	-7.68%		吉林	5355	-4.99%
	长沙	10774	-8.25%		济宁	7467	-6.18%
	郑州	11650	-9.80%		江门	6726	-9.23%
	重庆	10121	-10.82%		昆山	15767	-12.80%
二线城市	保定	8189	-11.10%		廊坊	8299	-7.27%
	常州	12682	-8.75%		连云港	9502	-8.34%
	大连	12113	-8.50%		临沂	7819	-10.51%
	佛山	12249	-9.12%		柳州	6640	-7.67%
	福州	20825	-7.12%		洛阳	7539	-4.24%
	贵阳	8135	-2.70%		绵阳	7750	-0.68%
	哈尔滨	8629	-3.35%		南充	5365	-3.81%
	惠州	8837	-11.57%		南阳	6390	-8.30%
	济南	14581	-3.19%		秦皇岛	8575	-9.52%
	嘉兴	12372	-12.43%		日照	7862	-15.20%
	金华	12982	-12.66%		三亚	30310	-5.61%
	昆明	10720	-7.31%		汕头	10219	-2.78%
	兰州	9339	-8.16%		上饶	7073	-8.20%
	南昌	12158	-10.06%		宿迁	8099	-9.79%
	南宁	9399	-7.25%		泰州	9237	-10.56%
	南通	11639	-13.30%		唐山	7955	-8.28%
	泉州	16195	-12.35%		威海	8360	-5.42%
	厦门	31037	-18.66%		乌鲁木齐	8722	-2.53%
	绍兴	14190	-14.28%		芜湖	8983	-8.12%
	沈阳	8343	-7.15%		咸阳	7596	-9.84%
	石家庄	11840	-3.46%		襄阳	6640	-10.61%
	台州	13538	-12.30%		盐城	8627	-12.85%
	太原	9365	-4.11%		扬州	10156	-15.41%
	潍坊	6385	-6.46%		宜昌	6753	-8.11%
	温州	15788	-15.52%		银川	7224	-6.03%
	徐州	8984	-11.81%		岳阳	6073	-6.35%
	烟台	8530	-8.07%		枣庄	6365	-5.68%
	长春	7346	-5.50%		湛江	8782	-7.02%
	中山	8673	-8.44%		镇江	7332	-14.46%
	珠海	17994	-10.70%		淄博	7371	-5.99%
	海口	14144	-10.29%		遵义	5171	-5.20%

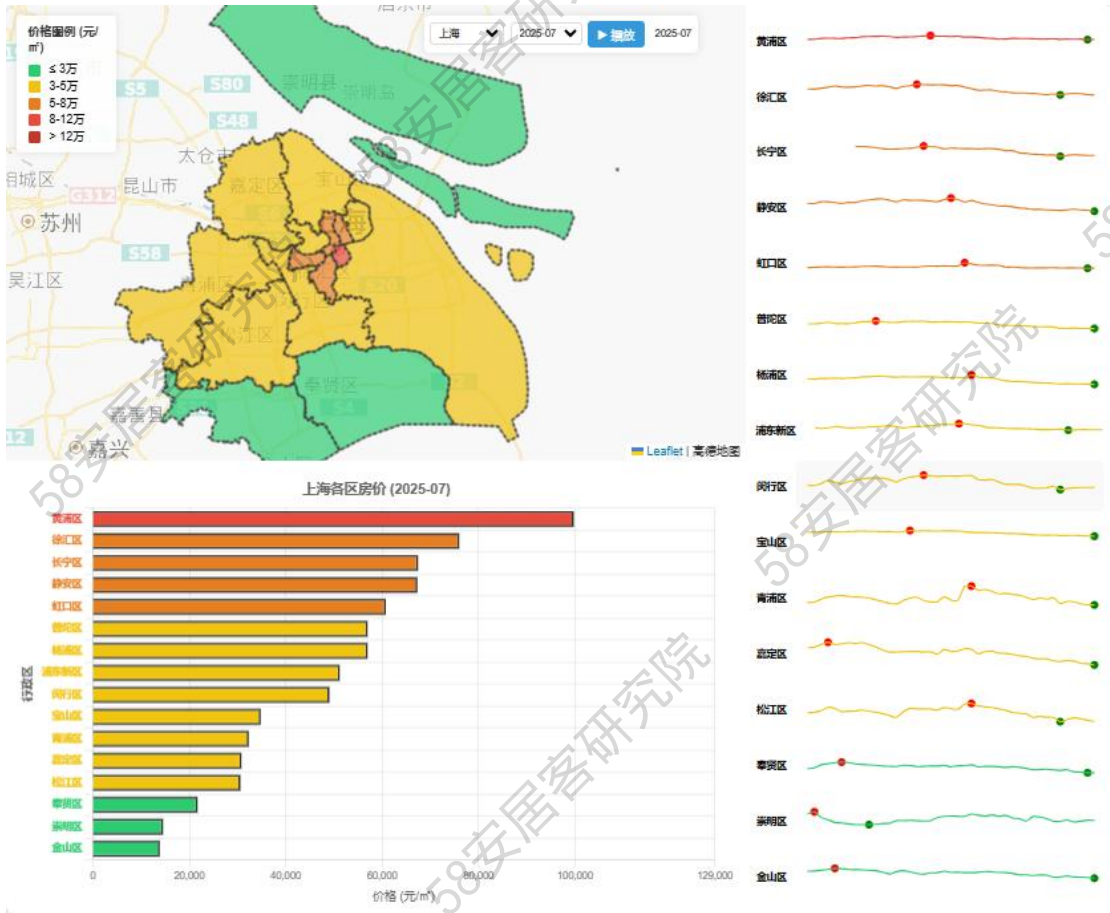
数据来源：58安居客研究院

四、一线城市二手房价地图

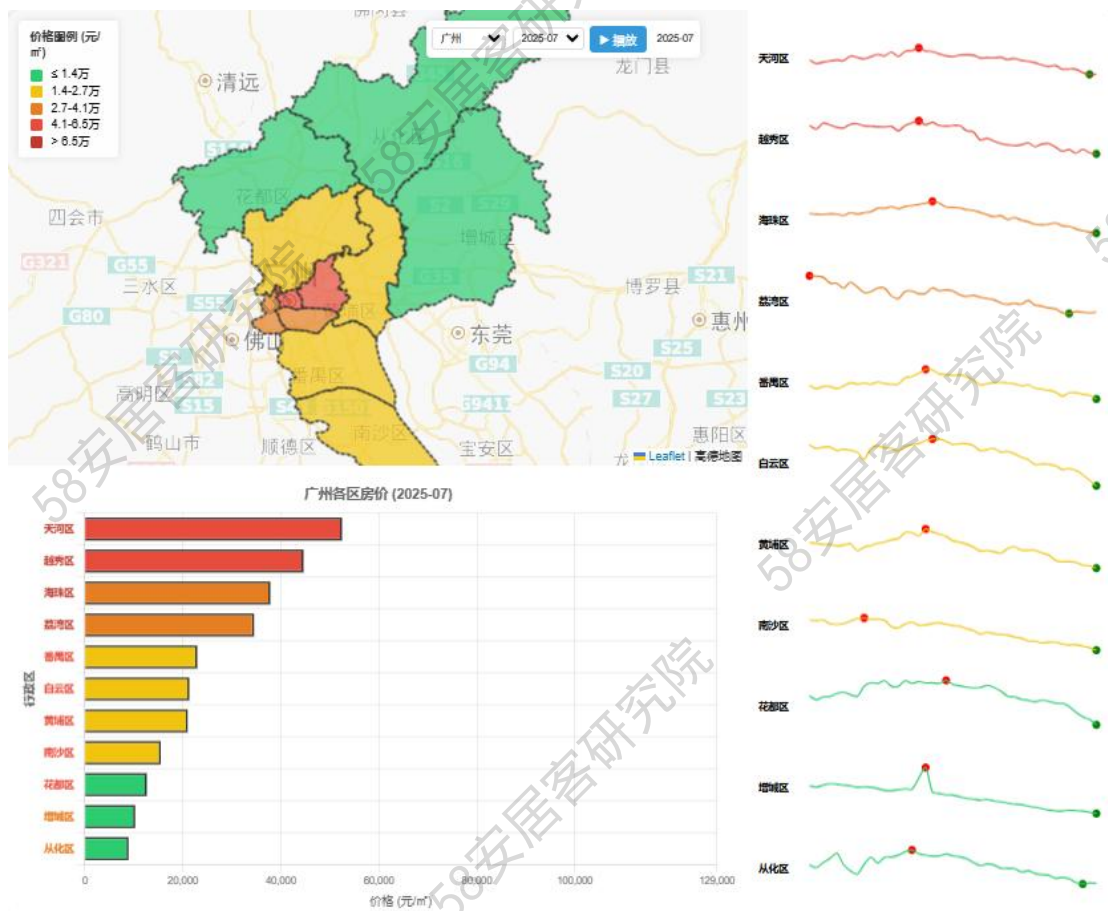
北京



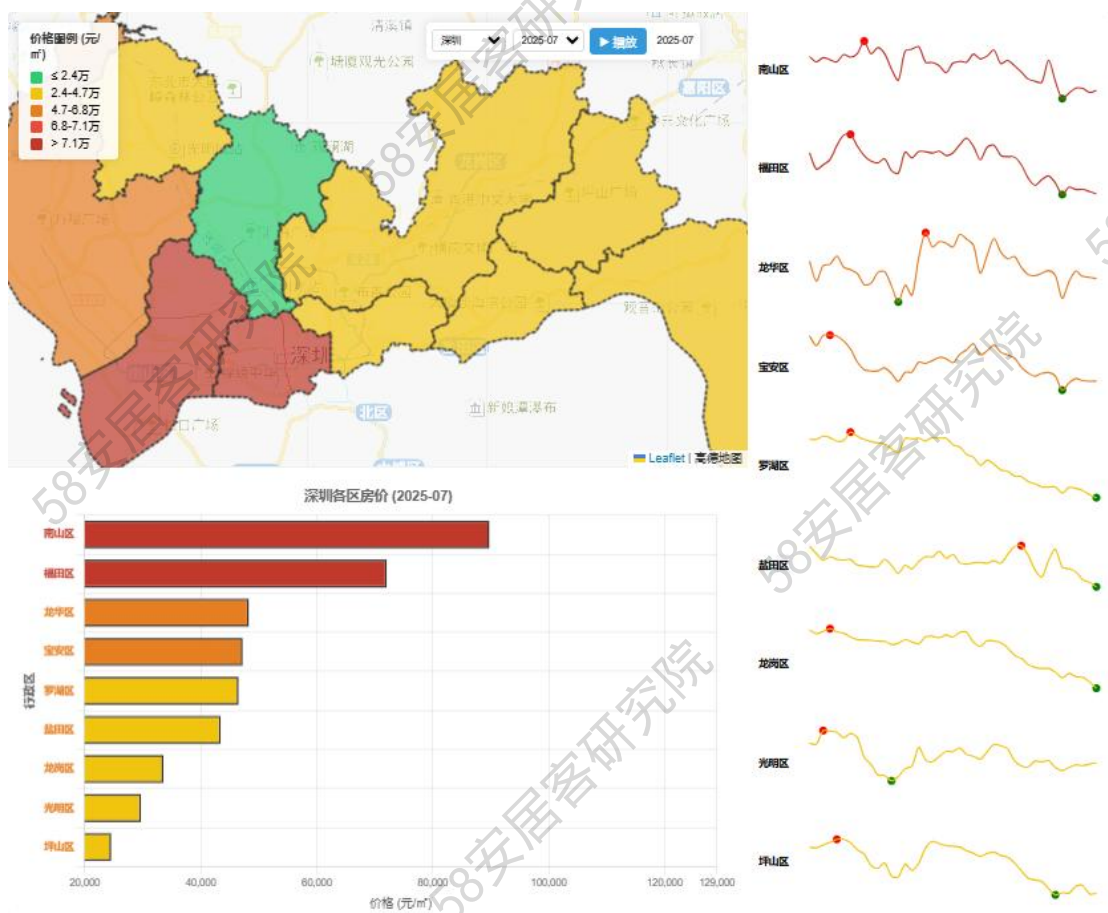
上海



广州



深圳



附：二手房政策梳理

时间	类型/城市	标题	主要内容	点评
2025年7月7日	住建部	住建部：2025年河北等6省老旧小区改造开工率超50%	7月7日，据央视新闻，住房和城乡建设部表示，2025年河北、重庆、辽宁、上海、浙江、湖北等省份城镇老旧小区改造开工率超50%，截至6月超长期特别国债资金已支持更新老旧小区4.1万台，惠及居民170万人，旨在改善民生居住条件。该措施显示，2025年国债已安排180亿元资金支持更新老旧小区12万台。北京、辽宁、安徽、重庆、广西等地同步公布改造进度。	住建部推进老旧小区改造彰显民生温度。在财政资金支持下，既有电梯更新等硬件提升，又有开工率等量化指标，体现了政府改善居民生活条件的决心。
2025年7月14日	长沙	长沙：鼓励住房领域“以旧换新”，稳步推进房票安置	长沙市住建局等12部门联合印发《关于进一步优化房地产市场发展措施的通知》，推出多项新政。《通知》提出实施“以旧换新”购房补贴，出售自有住房后一年内购买新建商品住房的，可按新房总价1%申领补贴，单套最高3万元。多子女家庭购房套数认定核减一套，按核减后标准执行信贷政策。稳步推进房票安置，鼓励在城中村及危旧房改造中灵活运用。加大存量商品房收购力度，盘活闲置房源转化为保障性住房或人才住房。	长沙楼市新政打出“组合拳”，精准发力供需两端。补贴“以旧换新”能有效激活改善需求，1%的力度虽不高，但配合3万元顶格限制，体现了“精准滴灌”的调控思路。
2025年7月14日	青岛	打通二手房市场链条 青岛住房“以旧换新”政策升级	青岛市推出楼市新政“12条”，支持住房“以旧换新”，构建“政府引导+政策支持+市场运作”模式。新政平台已收到4400余套申请，规定房龄20年内、产权清晰的二手房可置换，新房面积或总价须高于旧房。旧房价格由三家机构评估取中间值，居民可自愿退出。市级财政补贴收购方每套3万元，给予5年2%贴息；贝壳“优鲜卖”提供三方协议，未售旧房可退新房定金，197户家庭已完成置换。	青岛楼市新政以市场化手段盘活存量房产，体现了“因城施策”的精准调控智慧。通过财政补贴与金融支持双管齐下，既化解二手房流动性困境，又促进改善性需求释放。
2025年7月17日	福州	福州发布非居住存量房屋改建为保障性租赁住房实施细则	福州市发布《非居住存量房屋改建为保障性租赁住房实施细则》，明确鼓楼、台江、仓山、晋安四城区符合条件的商业办公、旅馆、科研教育等非居住存量房屋可申请改建，2025年7月10日起施行，有效期5年。改建项目须权属清晰、结构安全、消防达标，且不得为危险房屋或存在权属限制。单项目不少于50套且总建筑面积≥1500㎡，需整栋或整层改建，通过安全鉴定和消防评估，执行相关建筑规范。	福州市此次出台的非居住存量房改建保障性租赁住房政策，是化解商业地产库存与改善住房供应的双赢举措。该政策通过明确的改建标准（不少于50套且1500㎡）和严格的消防安全要求，既确保了住房质量安全，又盘活了
2025年7月18日	住建部	住建部：将城市更新置于更突出位置 稳步推进城中村和危旧房改造	会议强调将城市更新作为重点，统筹推进民生、安全和发展工程。加快房地产新模式构建，实施城中村和危旧房改造，建设完整社区，关注“一老一小”需求。推进新型基建，改造老旧管线，加强防洪和内涝治理，持续落实垃圾分类。完善历史文化和城市风貌管理，塑造中华美学特色的城市风貌。要求加大治理投入，推动资源下沉基层，运用“吹哨报到”等机制解决群众问题。	此次城市更新部署凸显“以人为本”的发展理念，从房地产转型到基建升级形成系统化推进。特别值得肯定的是将“一老一小”需求纳入完整社区建设，体现精细化治理思维。
2025年7月30日	哈尔滨	哈尔滨发布公积金新政 以旧换新贷款额度最高上浮20%	哈尔滨住房公积金管理中心发布通知，明确在哈尔滨行政区域内，缴存职工家庭一年内出售自有住房并购买新建商品房的，公积金最高贷款额度上限可上浮20%。申请时需额外提交加盖公章的旧房出售合同。最终贷款额度将根据申请人公积金实缴情况、购房总价、首付比例及信用状况等综合测算确定。	哈尔滨新规通过提高公积金贷款上限，旨在刺激“卖旧买新”的置换需求，是精准支持刚需改善的地方政策创新。但需警惕20%额度浮动可能引发局部市场过热，且旧房出售合同要求客观上抬高了置换门槛。
2025年7月31日	上海	龚正：加快推进“两旧一村”改造 上海今年计划启动25个城中村改造	在上海市十六届人大常委会第二十三次会议（扩大）上，龚正市长表示，上海全面启动新一轮人民城市建设行动，重点解决民生问题。今年将完成中心城区38万平方米零星二级旧里以下房屋改造，实现整体清零；基本完成小梁薄板房屋改造；启动66个城中村改造项目，去年已完成21个，今年计划启动25个。政府专项债中约400亿元将用于城市更新项目。此外，上海将优化246家社区卫生服务中心服务，提升基层医疗水平。	上海城中村改造彰显城市治理新思路：政府以专项债撬动400亿资金投入更新项目，既解决历史欠账又激活存量土地价值。从38万平旧里清零到小梁薄板改造，显示出精准施策的民生温度。
2025年7月31日	成都	成都发布2025年城市更新片区12个项目机会清单	成都市住建局近日发布2025年城市更新“揭榜挂帅”机会清单，涉及锦江、青羊、金牛、武侯和成华5区共12个项目，总投资数百亿元。其中，四圣祠片区项目以167.76亿元投资居首，面积623亩，涵盖拆迁安置、老旧院落修缮等内容。锦江区年丰巷片区项目投资8100万元，将进行成套化改造和原址重建。成华区五桂桥汽车总站项目计划新建4.5万平方米住宅及商业，投资约9000万元。	成都市启动大规模城市更新项目，体现了“绣花式”城市治理理念。12个项目差异化定位精准，从167亿的大手笔片区改造到9000万的局部提升，彰显了分级分类施策的智慧。
2025年7月31日	广州	广州从化推出“以旧换新”“房票”等房地产健康发展七项措施	7月30日，广州市从化区住房和城乡建设局发布关于进一步促进房地产市场平稳健康发展若干措施的通知，此次推出的措施共计七项，包括实施“网签即入学”、进一步推动商品房“以旧换新”、积极推行“房票”政策、实施“交房即交证”、大力支持房企融资需求、支持房地产营销推广以及建设“好房子”以提升房屋品质。	政府推出七项新举措，力度大但需警惕形式主义。从简政放权到民生保障，覆盖面广但关键在落实。当前经济下行压力下，这类政策组合拳既要快又要准。

报告说明

1、数据来源:

(1)58 安居客研究院报告数据基于市场公开信息、58 同城网站及安居客网站自有监测数据、历史沉淀大数据等;

2、版权声明:

58 安居客研究院 (以下简称“本机构”) 是上海瑞家信息技术有限公司及北京五八信息技术有限公司等关联公司 (以下简称“本公司”) 旗下的内部组织, 凡属本机构的权责, 上海瑞家信息技术有限公司和北京五八信息技术有限公司其中任一公司均可单独负责或共同负责。本报告中所有的文字、图片、表格均受有关商标和著作权的法律保护, 部分文字和数据采集于公开信息, 所有权归属于本公司。本机构有权随时对报告内容予以补充、更正或修订。未经本公司书面许可, 任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、抄袭和改编, 否则本公司有权进行维权保护自身权益。如引用、转载, 需注明出处为 58 安居客研究院, 且引用、转载不得悖于本报告原意或引起消费者误解。未经授权使用本报告的相关商业行为都将违反《中华人民共和国著作权法》和其他法律法规以及有关国际公约的规定。

3、免责条款:

本报告内容由 58 安居客研究院整理制作, 文中观点系本机构结合相关信息数据和行业经验所述, 力求公正、客观的为用户和市场提供更多信息参考。因受数据获取资源的局限性以及信息数据时效性的限制, 报告中所述的资料、观点及推测仅反映本报告初次公开发布时的意见, 任何机构或个人援引或基于上述数据所采取的任何行为所造成的法律后果以及引发的争议皆由行为人自行承担。本公司对此不承担任何担保或保证责任。

报告中的任何表述, 均应从严格经济学意义上理解, 并不含有任何道德、政治偏见或其他偏见, 用户也不应该从这些角度加以解读, 本公司对任何基于这些偏见角度理解所可能引起的后果不承担任何责任, 并保留采取行动保护自身权益的一切权利。

AN JU KE



📍 | 58 安居客研究院院长：张波
58 安居客研究院高级分析师：胡思旭

✉ | huxi01@58.com

📞 | 13818400935

📍 | 上海浦东新区昌飞路 186 号（昌飞路博宇路路口）A 幢