

# 中国房地产 研报

二手房价止跌回稳，核心城市超六成高端小区涨价



## 二手房价止跌回稳，核心城市超六成高端小区涨价

文/张衍

今天国家统计局公布 2025 年 1 月 70 城房价指数，一线城市一二手房价环比继续上涨。CRIC 监测重点城市一二手成交也延续止跌企稳行情，成交同比持续正增，开盘去化率突破四成。核心城市二手房市场延续回暖势头，房价上涨小区占比进一步扩大，**议价空间持续收窄，市场信心加速修复**。在改善及高端房源需求释放的带动下，部分小区甚至出现成交价超挂牌价的“溢价”现象，买卖双方价格预期趋同，市场活跃度显著提升：

### 1. 房价上涨小区占比上升，高频成交小区数量同比增长

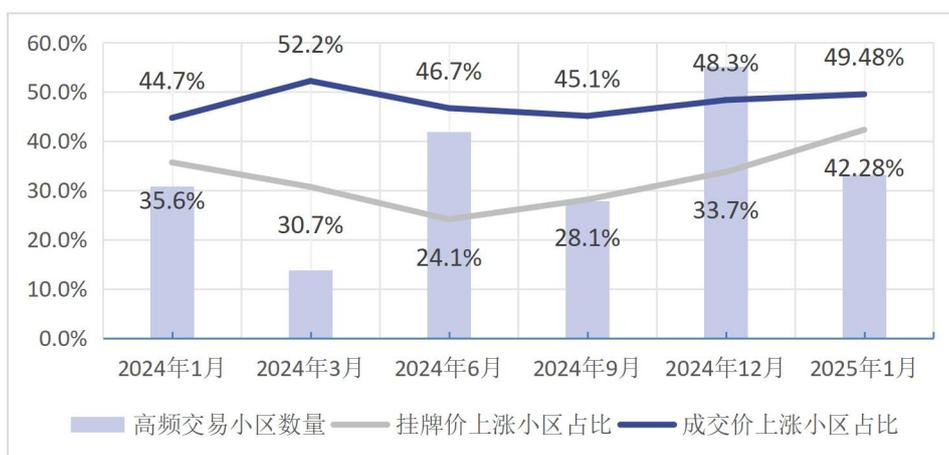
为进一步探析二手房成交价格的动向，研究中心以北京、上海等 11 个典型城市的二手房小区为样本，为避免单套异常成交影响较大，每个月样本小区的选取标准，均为近 2 个月交易量不小于 5 套。

从统计结果来看，1 月有 49.48% 的小区成交价环比上升，较上月增加 1.18 个百分点，房价上涨小区的占比已连续四个月增加。与此同时，房价环比上升的小区占比较 2024 年 1 月增加 4.79 个百分点。受年底成交集中释放的影响，1 月成交节奏有所放缓，但高频成交的小区数量同比上升 7.62%，市场活跃度相较去年同期有所提升。

与成交价的回升趋势一致，卖方房东的心理预期进一步走强。2025 年 1 月，有 42.28% 的小区挂牌价环比上涨，同比增加 6.64 个百分点，较上月提升 8.59 个百分点，涨幅较上月的 0.2 个百分点显著扩大。自 2024 年下半年以来，挂牌价上涨的小区占比持续攀升，反映出市场信心的稳步回暖。

成交价与挂牌价双双延续上行趋势，且涨幅进一步扩大，市场价格回暖迹象更为明显。与此同时，尽管受周期性因素影响，成交节奏有所调整，但高频成交小区的数量较去年同期仍有所增加，显示出市场整体的韧性与活跃度。在价格与预期同步改善的推动下，市场信心修复的步伐持续推进。

图：2025 年 1 月典型城市二手房挂牌价与成交价环比上涨小区占比



说明：高频小区筛选标准为近 2 个月成交套数均不小于 5 套

数据来源：CRIC

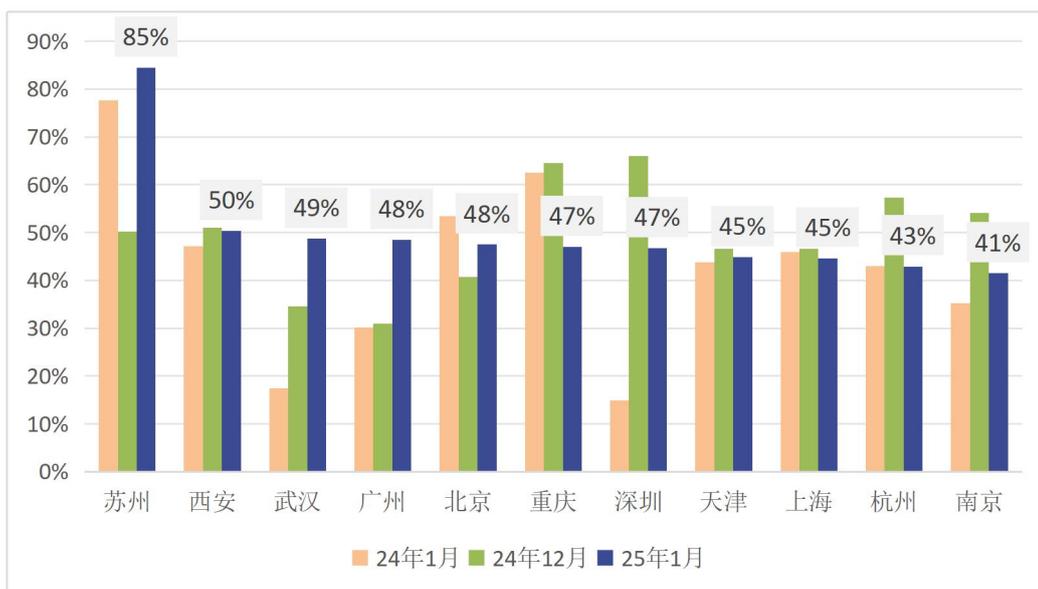
## 2. 苏州 1 月超八成小区房价环比上涨，其他城市上涨占比均在四成以上

从城市表现来看，1 月西安、苏州均有过半小区房价环比上涨，其中苏州更是有 84.51% 的小区房价环比上涨，显著高于其他城市，值得注意的是，在 2024 年 1 月，苏州房价上涨的小区占比同样接近 80%，这一现象表明，苏州二手房市场在年初存在较为显著的季节性上涨特征。联系一二手房市场表现来看，2025 年 1 月苏州二手房成交同比上涨超过二成，新房市场中，四季听澜和湖滨四季二期两个高端别墅项目，也均实现了 100% 的开盘去化率。此外，对比 2024 年 12 月数据，**西安、苏州均已连续两个月有过半小区房价环比上涨**，市场信心持续提振。

北京、广州、武汉在 2024 年 12 月房价上涨小区占比短暂回落之后，1 月年初房价迎来“补涨”，市场信心有所修复。其中，广州、武汉在 2024 年 12 月仅三成小区房价环比上涨，而 1 月已回升至接近五成。此外，深圳、武汉在 2024 年 1 月仅约两成小区房价环比上涨，1 月同样回升至接近五成。

从同比数据来看，广州、深圳、苏州、天津、武汉、西安的房价上涨小区占比较 2024 年 1 月均有所提升。环比来看，北京、广州、苏州、武汉的房价上涨小区占比较 2024 年 12 月增加，短期内市场表现活跃，房价延续回升趋势。

图：2025 年 1 月及 2024 年 1 月、12 月典型城市二手房成交均价环比上涨的小区占比

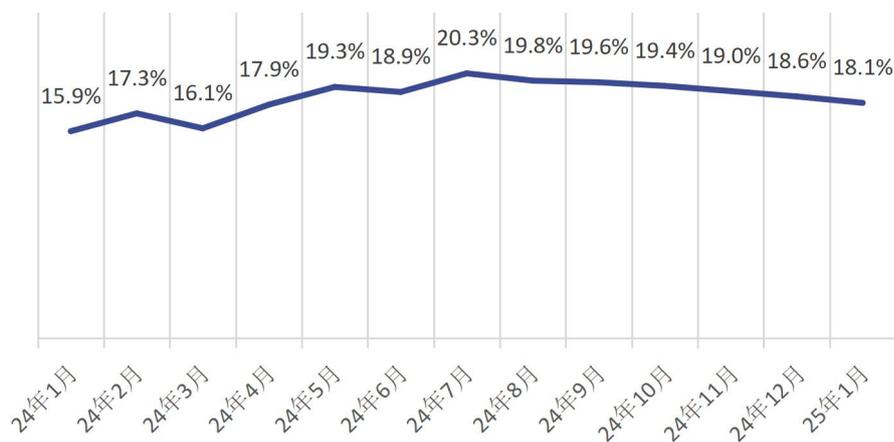


数据来源：CRIC

### 3. 议价空间持续收窄，南京、苏州平均成交价反超挂牌价

2025年1月，典型城市二手房平均议价空间为18.1%，较2024年12月下降了0.5个百分点。自2024年8月以来，议价空间已连续6个月收窄，成交价格向挂牌价靠拢的趋势愈发明显，反映出卖方信心的进一步回升。

图：过去一年典型城市二手房平均议价空间变动趋势

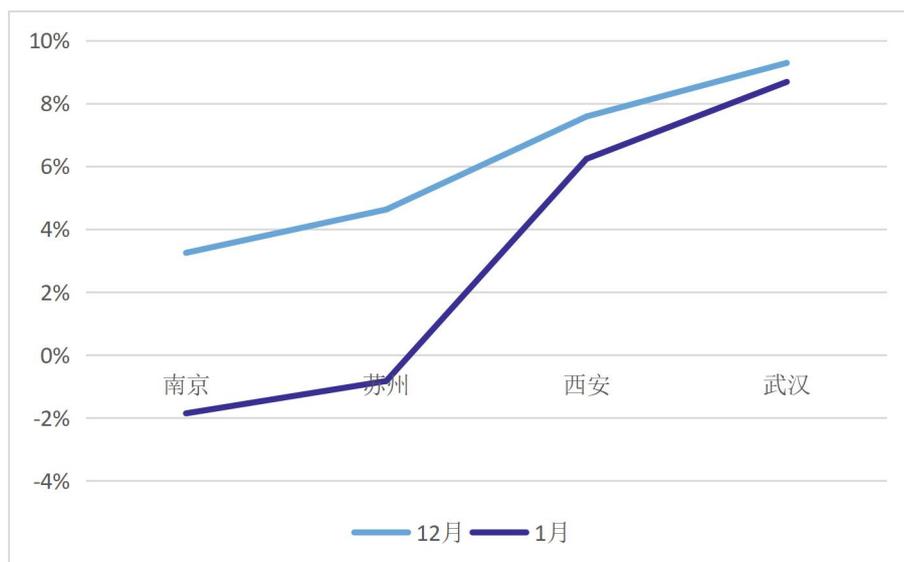


说明：议价空间=1-成交价/挂牌价，样本项目当月成交均不小于5套

数据来源：CRIC

分城市表现来看，1月武汉（8.68%）、西安（6.23%）的平均议价空间已经收窄至10%以内，而南京（-1.86%）、苏州（-0.83%）的议价空间已降至负值，这意味着部分小区成交房源的最终价格已超过挂牌价，小区内的优质房源成为了交易主力，尤其是在改善、高端房源板块，买房信心有所恢复。

图：2025年1月二手房平均议价空间较小的典型城市



说明：议价空间=1-成交价/挂牌价，样本项目当月成交均不小于5套

数据来源：CRIC

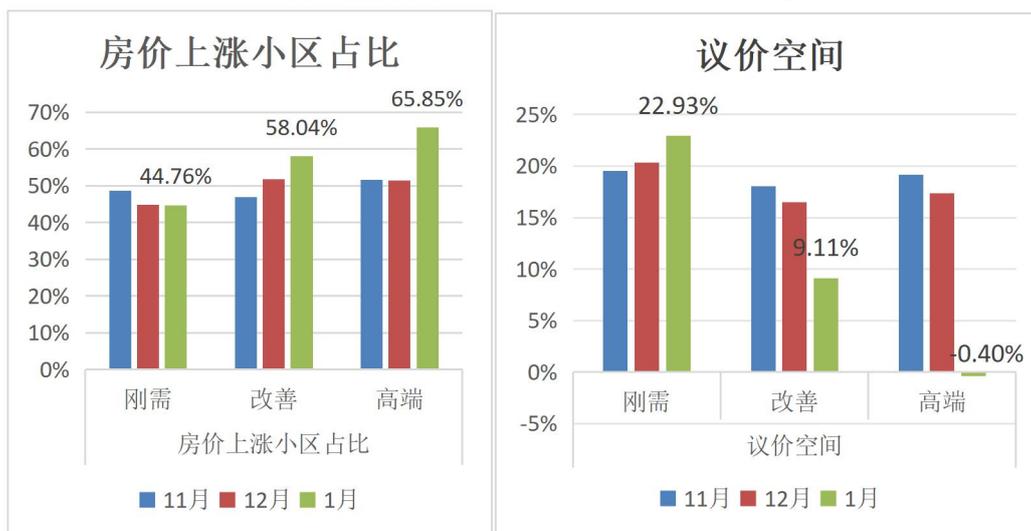
#### 4. 改善类小区房价延续上涨，高端小区房价止跌反弹、平均议价空间降至 0%

从小区类型来看，改善类小区房价在 1 月延续了上涨趋势，58.04% 的小区房价环比上行，较上月增加 6.3 个百分点，涨幅进一步扩大，市场需求仍保持较强韧性。相比之下，刚需类小区房价上涨占比为 44.76%，与上月基本持平，市场表现较为稳定。高端小区房价在 12 月短暂回落后，1 月迎来明显反弹，65.85% 的小区房价环比上涨，较上月增长 14.36 个百分点，市场对高端房源的需求有所恢复。

议价空间方面，高端小区表现同样突出，1 月议价空间消失（-0.4%），意味着部分成交价格已超过挂牌价，显示出市场对优质房源的竞争加剧。改善类小区的议价空间降至 9.11%，较 12 月进一步缩小 7.4 个百分点，买卖双方的价格预期趋同。而刚需类小区的议价空间上升至 22.93%，较上月扩大 2.6 个百分点，仍具有一定的议价空间。

从相关统计量来看，同样是高端小区的波动性较大，议价空间的标准差达 0.53，远超刚需（0.22）和改善类（0.22）小区，部分小区的成交均价显著高于挂牌均价。刚需与改善类小区的议价情况较为均衡，市场定价较为一致。

图：各类小区二手房平均议价空间变动趋势



说明：刚需、改善、高端的分界线分别为城市项目房价中位数的 1 倍、1.8 倍

数据来源：CRIC

2025 年 1 月，房地产市场延续了前期筑底回升态势，二手房市场率先展现出更强的价格修复动能。房价上涨小区占比连续四个月扩大，高频成交活跃度同比提升，买卖双方价格预期加速趋同，市场信心步入实质性修复阶段。

房价呈现结构化回暖，改善及高端房源成为本轮信心修复的核心支撑。改善类小区房价涨幅持续领先，议价空间已压缩至个位数；高端房源更出现平均成交价高于挂牌价的现象，显示出优质资产的更受高端买房青睐。相较而言，刚需类产品虽保持价格稳定，但买卖博弈空间仍然较大，反映出市场复苏进程的分化特征。

值得关注的是，重点城市二手房价格指标已形成持续向好的传导路径：议价空间连续六个月收

窄印证卖方预期转强，高价成交占比提升推动价格中枢上移，核心板块的示范效应正逐步向全域扩散。这种价格修复的韧性，为后续新房市场企稳创造了更坚实的传导基础。

随着“以旧换新”政策持续显效，二手房市场回暖对交易链条的疏通作用愈发显著。价格筑底信号从核心城市向外传导，从存量市场向增量市场递进的趋势愈发明朗。随着中央部委一系列稳市场政策的全面落地，这种由点及面、由量及价的市场修复，有望推动 2025 年房地产行业逐步实现从规模筑底到价格筑底的实质性跨越，进而带动全产业链进入良性复苏周期。

#### 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。