

2025 年 9 月 全国新房市场报告

AN
JU
KE

目录

1、9 月房地产重点政策	3
1.1 中央层面重点政策	3
1.2 省市地方重点政策	3
2、9 月新房市场走势	6
2.1 新房项目供应走势	6
2.1.1 新房在售项目量走势	6
2.1.2 新房待售项目数量走势	8
2.2 新房找房热度走势	8
2.2.1 重点 60 城新房找房热度走势	8
2.2.2 新房分面积段找房热度占比	10
2.3 新房找房均价走势	11
2.3.1 重点 60 城新房找房均价走势	11
2.3.2 各梯队城市新房在售均价走势	12
2.3.3 9 月重点 60 城新房找房均价环比地图	14
2.3.4 9 月重点 60 城新房找房均价环比涨幅排行榜	16

新房市场概况

供应端：9 月份 60 城新房在售项目量环比上涨 1.7%，整体呈现“三四线领涨、一、二线分化”格局，低能级城市供应加速释放，高能级城市去化有效提速。

需求端：重点 60 城新房线上找房热度指数为 54.1，同比下降 12.9%，降幅较 8 月（-11.5%）小幅扩大，环比 8 月的 57.4，下降了 3.3。9 月各梯队城市找房热度指数呈现分化态势，新一线（59.6）> 一线（58.8）> 二线（53.6）> 三四线（48.6）。

价格端：重点 60 城新房线上找房均价 19653 元/㎡，环比微涨 1.4%。60 城中有 41 个城市新房找房均价上涨，2 个城市平稳不变，17 个城市新房均价下跌。

1、9 月房地产重点政策

1.1 中央层面重点政策

2025 年 9 月，房地产政策呈现多部门协同、聚焦精准调控与长效发展的特点。

9 月 11 日，自然资源部探索土地管理制度改革、创新产业用地供应、盘活存量土地等；同日，国务院批复 10 个地区开展要素市场化配置综合改革试点。

9 月 12 日，住建部强调央企要助力城市发展，推动构建房地产发展新模式。

9 月 23 日，央行货币政策委员会会议提出加大存量商品房和土地盘活力度，巩固房地产市场稳定态势，完善金融基础性制度。

这些政策整体呈现“稳预期、保底线、促转型”的梯度化布局特征。

1.2 省市地方重点政策

2025 年 9 月，地方政策呈现多维度、精准化特点。

一是限购政策有所放松。深圳调整分区限购，深汕合作区等多区域完全放开，部分区域对深户和社保满 1 年非深户不限购房套数，限购大幅放松；

二是补贴政策广泛且细分。芜湖、广西、延吉、广元、重庆等多地推出购房补贴，形式含按面积补贴（如广元按建筑面积补贴）、固定金额补贴（如广西每套新房补 1 万元），还针对人才（延吉对博士、硕士、本科人才额外补贴）、多孩家庭（广元二孩、三孩家庭提高补贴标准）、团购群体（延吉 3 人以上组团购房再优惠）及车位等细分领域；

三是公积金政策优化。河南提高住房公积金个人贷款额度（上浮 10%），广州扩大公积金提取用于购房首付的房源范围（从预售扩展至现售、存量等住房）；

四是关注住宅品质与规划。成都通过政策调整约束市场赠送乱象，保障住宅项目品质，支持高品质住宅供给。

五是多部门联动。河南八部门联合出台 12 方面措施促进市场平稳健康发展。

日期	城市	具体政策
9 月 4 日	芜湖市	芜湖市优化调整人才安居保障政策补贴范围，自 2025 年 10 月 1 日（含）起，不再补贴新购买的二手住房（以不动产权证书登记日期为准），其他要求仍按原政策执行。
9 月 5 日	深圳市	跟进放松分区限购政策：调整后，深汕合作区、盐田区、大鹏新区完全放开限购，罗湖区、龙岗区、龙华区、坪山区、光明新区、宝安区（不含新安街道），对深户和 1 年社保非深户不限购房套数，对无 1 年社保非深户限购 2 套，限购大幅放松。
9 月 9 日	成都市	发布《〈成都市城市规划管理技术规定（2024）〉的补充规定》意见的公告。对先前市场赠送方式泛滥的约束手段，旨在保障住宅项目

		的整体品质。
9月12日	河南省	印发《关于支持住房消费的若干措施》，共提出12个方面措施促进房地产市场平稳健康发展。在合理提高住房公积金个人住房贷款额度方面，各地在原有政策基础上可将住房公积金个人贷款额度再上浮10%，最高贷款额不超过购房总价款与首付款差额。
9月14日	广西省	广西“金九银十”购房补贴活动于9月15日至10月31日开展，补贴对象分为两类：一是在广西区内购买首套或二套新建商品住宅的购房人，每套可获1万元补贴；二是购买新建商品房车位的购房人，每个车位可获1000元补贴。
9月16日	延吉市	延吉市从9月20日至10月31日开展房交会，对购买参展商品住宅的购房者按建筑面积每平方米补贴500元（最高不超过50000元）；对购买能办理不动产证的车库（车位）补贴10000元/套；另外还有人才补贴等政策。
9月16日	上海市	上海市财政局、国家税务总局发布《关于优化调整本市个人住房房产税试点有关政策的通知》，对符合条件的非上海市户籍居民家庭，暂免征收房产税。
9月17日	重庆市	重庆市印发《重庆市提振消费若干措施》，文中提到：2025年5月30日至12月31日期间，对在我市中心城区新购商品住房，且在一年内出售中心城区原有住房的，给予新购住房总房款1%的补贴等。
9月19日	广元市	印发《广元市进一步优化住房政策支持措施》，在利州区（含广元经开区）购买参与购房补贴活动项目的房源，按建筑面积给予购房补贴

		600 元 / 平方米，单套最高补贴不超过 9 万元；符合政策的二孩、三孩家庭给予购房补贴 800 元 / 平方米。
9 月 23 日	武汉市	武汉市住房和城乡建设局在发布会上介绍：下一步将持续优化项目布局，重点在就业集中、交通便利的区域加快房源筹建，提升供需匹配精度；全面提升项目品质，以“好房子”标准完善配套设施和服务体系，打造更多功能复合、活力共享的标杆社区。
9 月 28 日	广州市	发布《关于优化住房公积金提取政策的通知》，文件提出，广州公积金购房首付款的提取范围进一步扩大，从“预售商品住房”扩大至“现售商品住房、存量商品住房、配售型保障性住房及共有产权住房”，不限制首套或二套住房。
9 月 28 日	长春市	长春市住房公积金管理委员会发布《关于调整住房公积金个人住房贷款政策的通知》，降低新建商品住房贷款首付款比例，阶段性取消贷款次数限制，提高贷款购买绿色住宅及“好房子”的单笔额度。

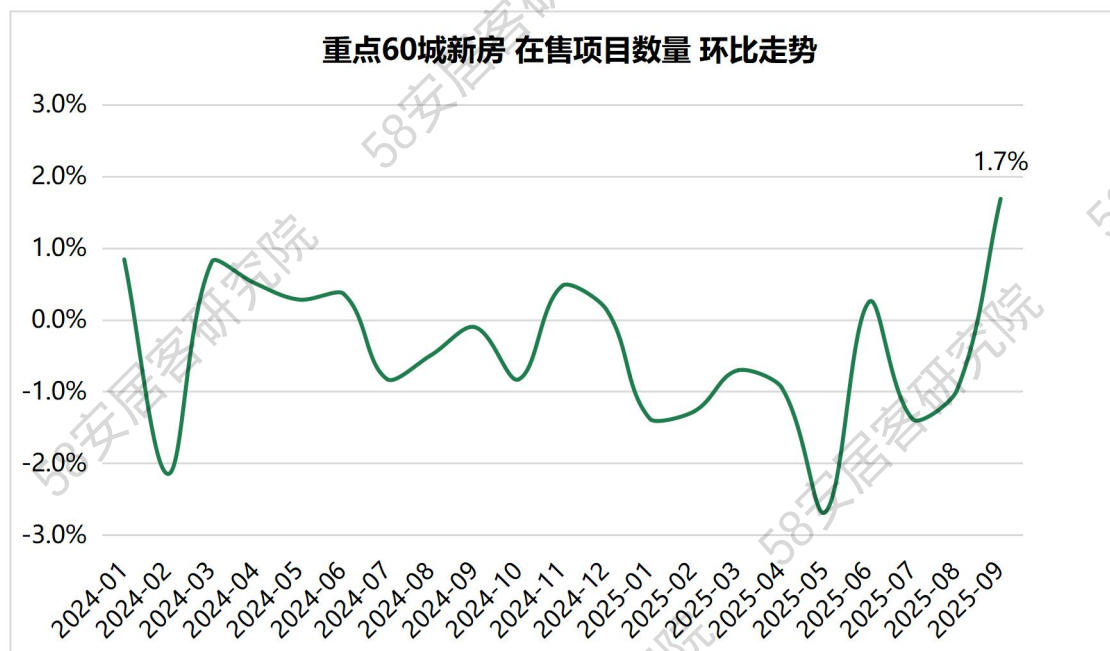
2、9 月新房市场走势

2.1 新房项目供应走势

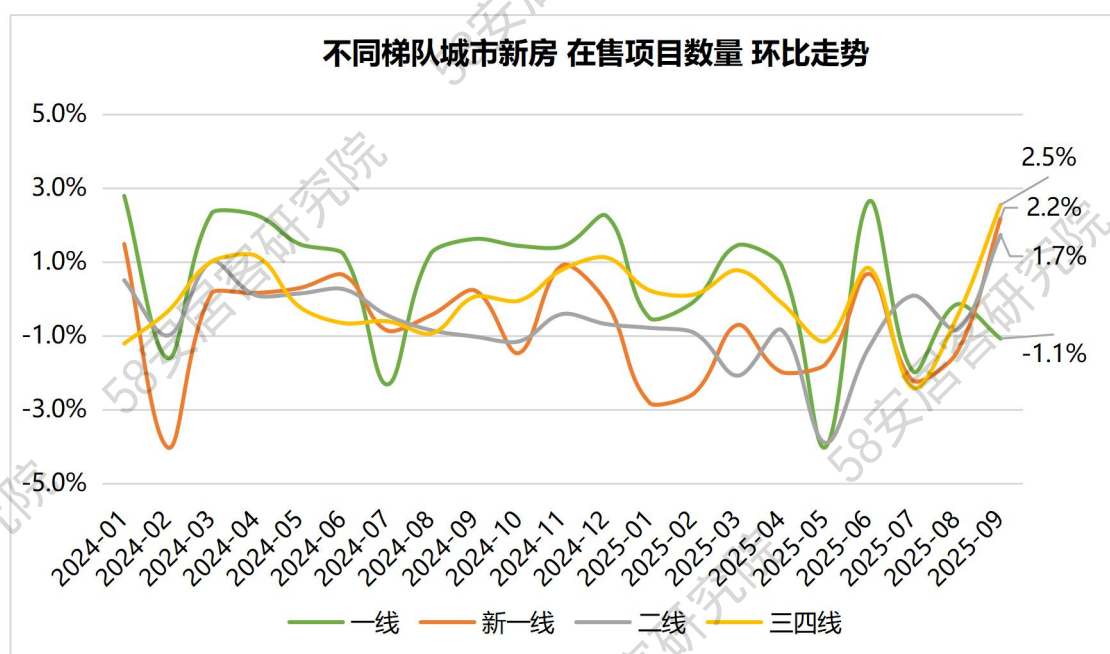
2.1.1 新房在售项目量走势

在 58 安居客研究院重点监测的 60 个城市中，新房在售项目量逆转了之前几个月连续下降的趋势，9 月环比上涨 1.7%，市场新增供应节奏有所调整。分城市梯队来看，一线城市在售项目量由于销量增加，环比下降 1.1%；新一线城市供应量有所增加，因此环比提

升 2.2%；二线城市提升 1.7%，三四线城市环比上涨 2.5%，整体呈现“三四线领涨、一、二线分化”格局，低能级城市供应加速释放，高能级城市去化有效提速。



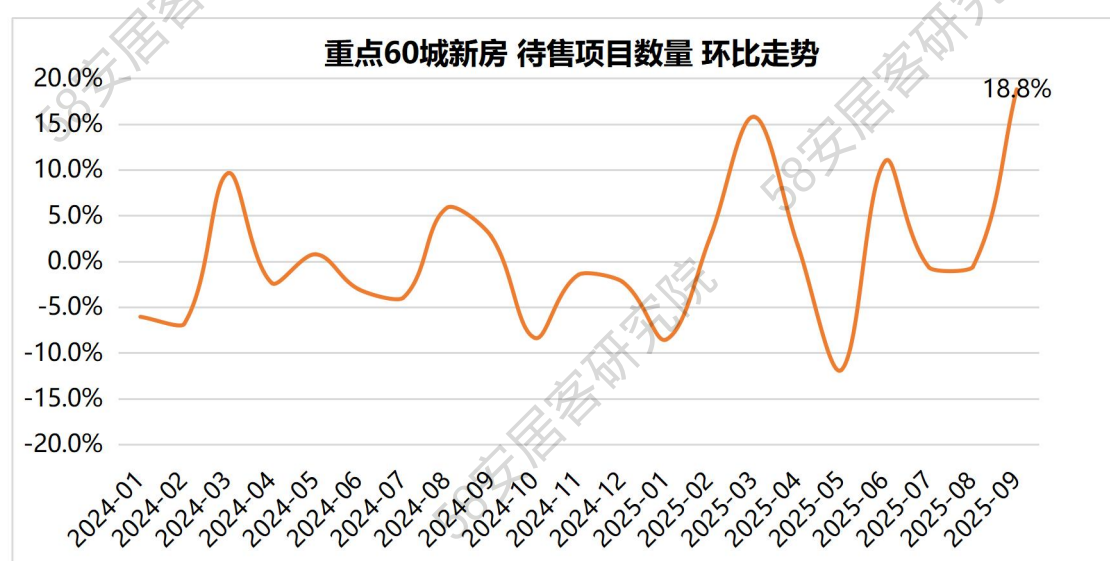
*数据来源：58 安居客研究院



*数据来源：58 安居客研究院

2.1.2 新房待售项目数量走势

2025 年 1—9 月呈现“前稳后升”特征，1 月（-8.6%）、5 月（-11.9%）环比降幅显著，3 月（15.8%）、6 月（10.9%）涨幅突出。8 月环比下降 0.6%延续待售降低态势，9 月则逆转趋势环比增加 18.8%，主要因“金九”月份，60 城较多城市供应量大幅增加，对购房者层面来看，可享更多优质房源、议价空间及政策红利，叠加低利率环境，入市窗口期显著扩大，市场信心有望修复。

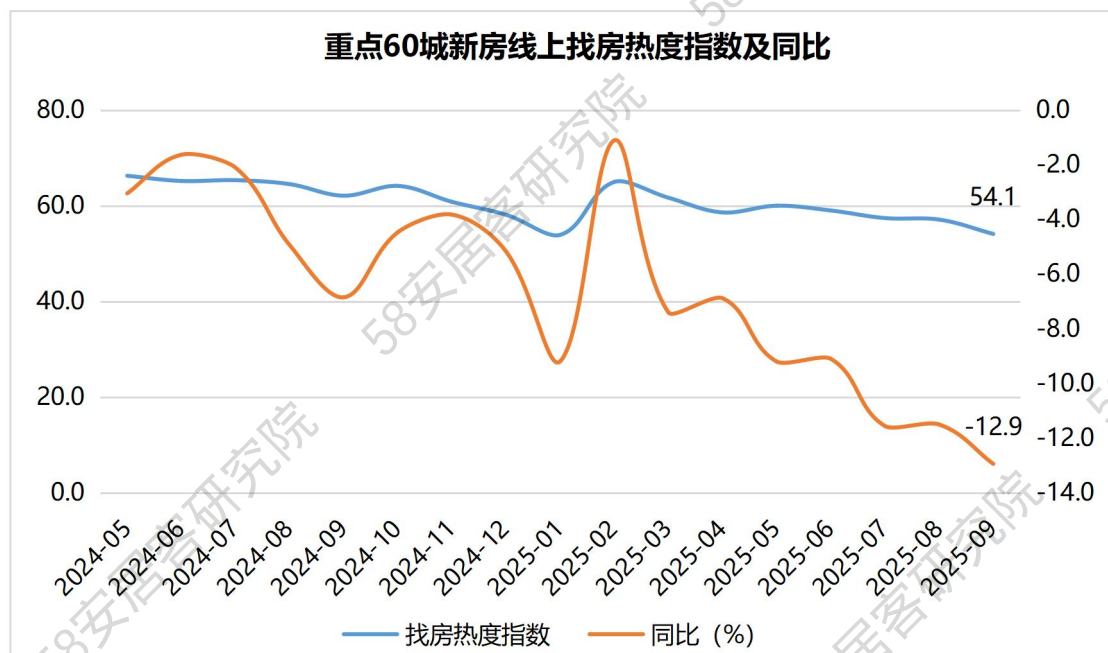


*数据来源：58 安居客研究院

2.2 新房找房热度走势

2.2.1 重点 60 城新房找房热度走势

9 月全国重点 60 城新房找房热度指数为 54.1，同比下降 12.9%，降幅较 8 月（-11.5%）小幅扩大，环比 8 的 57.4，下降了 3.3，市场需求端整体仍处于调整阶段。热度下降主要受两方面因素影响：一是经济增速放缓与居民收入预期谨慎叠加，抑制改善型需求释放；二是高库存城市降价促销加剧市场观望情绪，叠加国庆出游分流效应，共同导致找房热度同比降幅扩大。



*数据来源：58安居客研究院

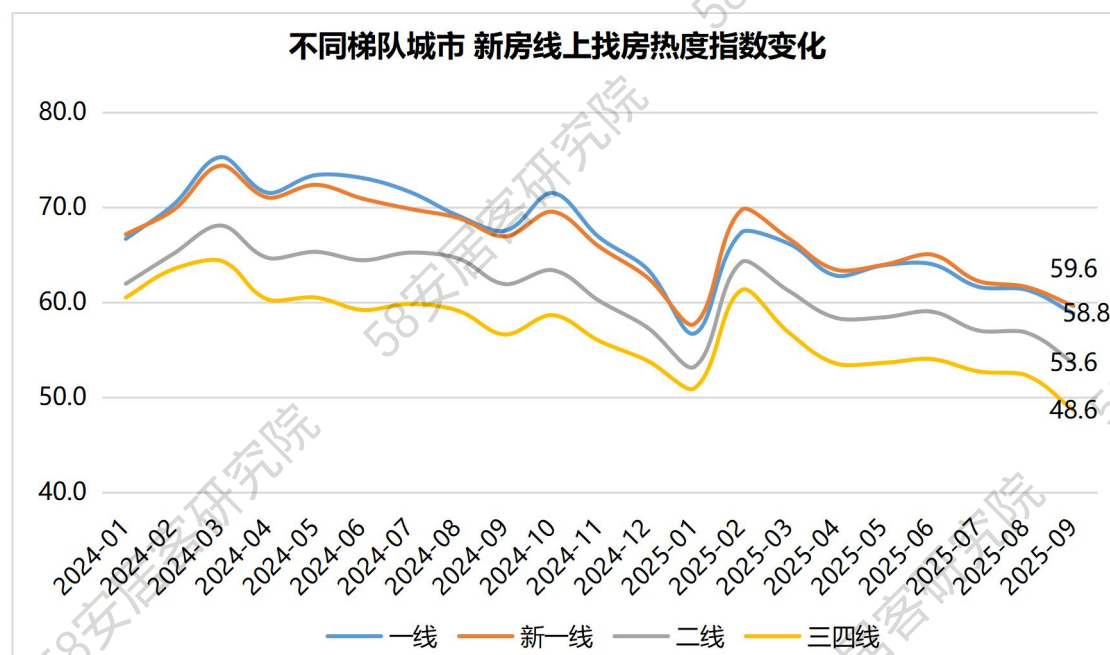
从各梯队城市来看，9月各梯队城市找房热度指数呈现分化态势，对比起来，新一线（59.6）> 一线（58.8）> 二线（53.6）> 三四线（48.6）。

一线城市为 58.8，较 8 月的 61.3 下降 2.5 个点，小幅下降。北京、上海、深圳在 8-9 月接连放开部分区域的限购后，对成交量有明显提振效果，但购房者也逐渐回归理性，对政策的长期效果持谨慎态度，因此 9 月的市场热度有所回落。

新一线城市 59.6，较 8 月 61.6 下降 2.0 个点，需求韧性依旧较强，但项目去化压力导致热度回落。

二线城市 53.6，较 8 月 56.8 下降 3.2 个点，目前二线城市中部分城市如珠海、常州、南通等，库存压力较大，消费观望情绪浓厚降低找房热度。

三四线城市 48.6，较 8 月 52.3 下降 3.7 个点。市场需求相对疲软，尤其是那些经济基础较弱、人口外流严重的城市，市场活跃度进一步下降。

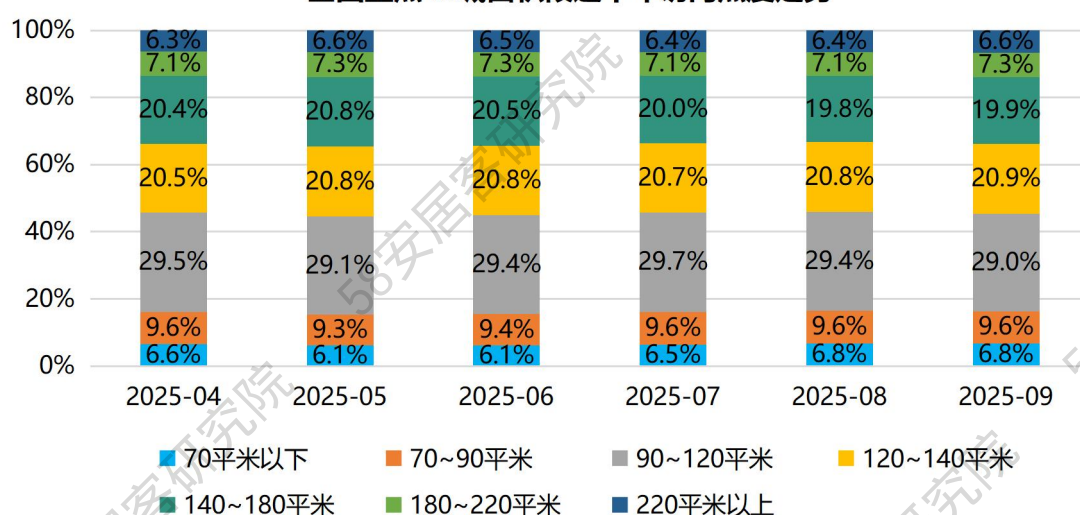


2.2.2 新房分面积段找房热度占比

2025 年 9 月全国 45 城中,新房市场分面积段找房热度占比格局相对稳定,90 - 120 平方米户型仍是市场主流需求,占比达 29.0%,环比 8 月减少 0.4%。其次为 120 - 140 平方米 (20.9%),环比 8 月增加了 0.1%,140 - 180 平方米 (19.9%) 环比下降了 0.1%。小户型 (70 平方米以下、70 - 90 平方米) 占比分别为 6.8%、9.5%,合计占比 16.3%,刚性需求占比相对稳定,主要满足首次置业群体需求。180 平方米以上大户型占比为 13.6%,需求相对小众。

整体而言,刚需、刚改仍是市场需求主流,9 月各面积段需求结构延续了此前的稳定态势。

全国重点45城面积段近半年访问热度走势



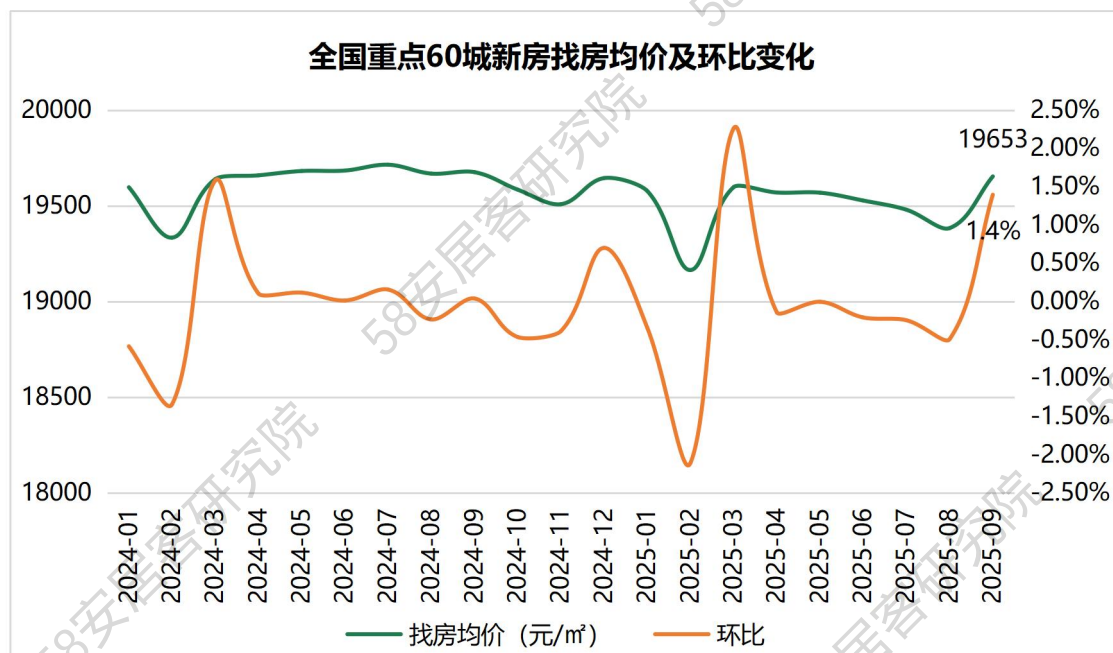
*数据来源：58安居客研究院

2.3 新房找房均价走势

2.3.1 重点 60 城新房找房均价走势

2025 年 9 月，重点 60 城新房线上找房均价 19653 元/㎡，环比微涨 1.4%。60 城中有 41 个城市新房找房均价上涨，2 个城市平稳不变，17 个城市新房均价下跌。

温州新房找房均价环比上涨 6.9%，在 60 个城市中居于首位，其次是石家庄上涨 6.7%，厦门上涨 6.4%；无锡新房价格下跌幅度最大，环比下降 5.3%。



2.3.2 各梯队城市新房在售均价走势

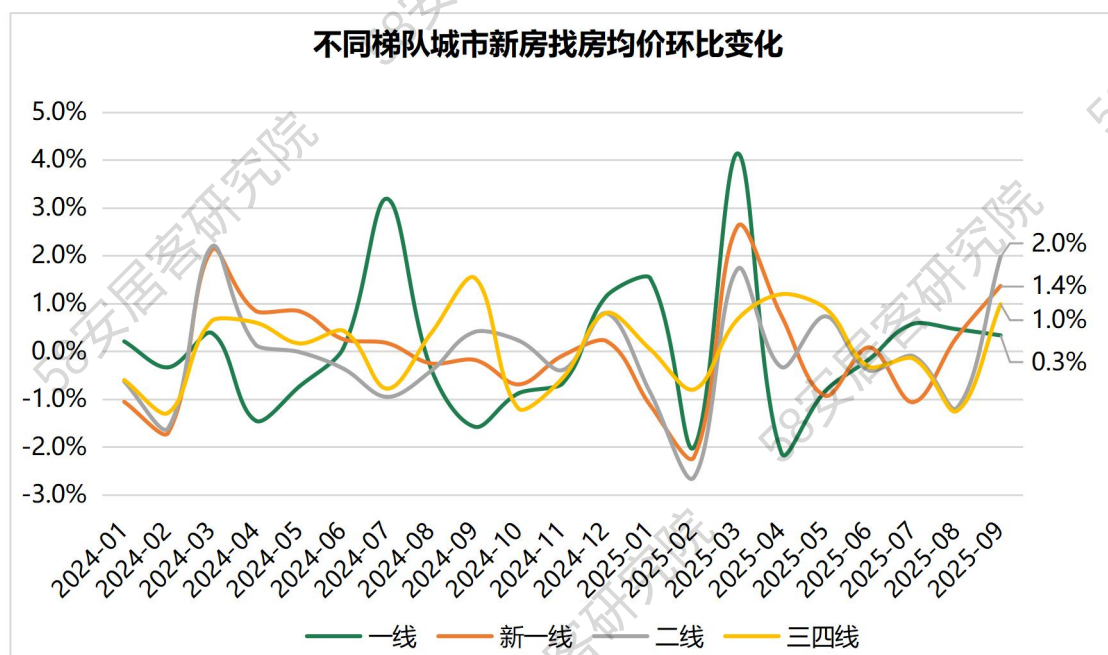
从不同梯队城市对比来看，四类城市找房均价环比涨幅分别为二线（2.0%）>新一线（1.4%）>三四线（1.0%）>一线（0.3%）。

一线城市新房找房均价环比微涨 0.3%，其中深圳受放开限购影响，环比上涨 1.3%，北京和上海也分别上涨 0.7%、0.1%，广州环比下降 1.1%。主要源于核心区改善型房源供应增加，叠加政策优化带动需求释放，带动均价回暖。

新一线环比上涨 1.4%，其中杭州涨幅最大，为 6.2%，另外天津、武汉、南京涨幅分别为 4.7%、4.6%、4.1%。部分城市因“金九”营销活动及刚需项目集中入市，助力热度小幅上扬，整体表现平稳。

二线环比上涨 2.0%，其中温州涨幅领先其他城市，达 6.9%，其次为石家庄、厦门，分别上涨 6.7%、6.4%，惠州降幅最大，下降了 3.7%。

三四线环比上涨 1.0%，各城市变动幅度较小，其中海口涨幅最大，为 5.5%，其次为三亚，上涨 2.5%，降幅最大的为威海，下降 2.7%。

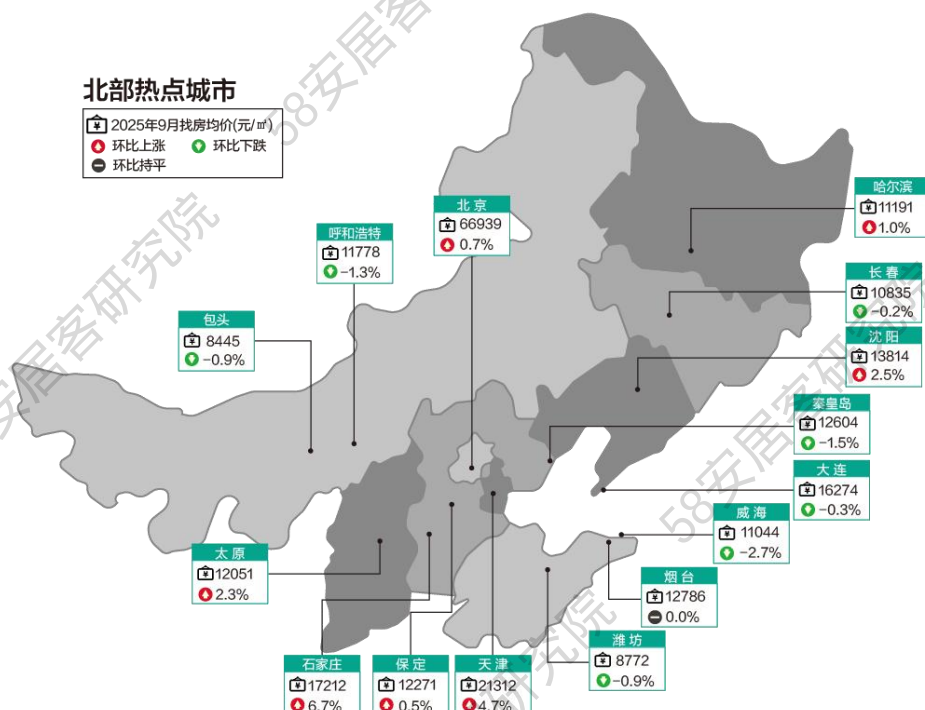


*数据来源：58 安居客研究院

2.3.3 9月重点60城新房找房均价环比地图

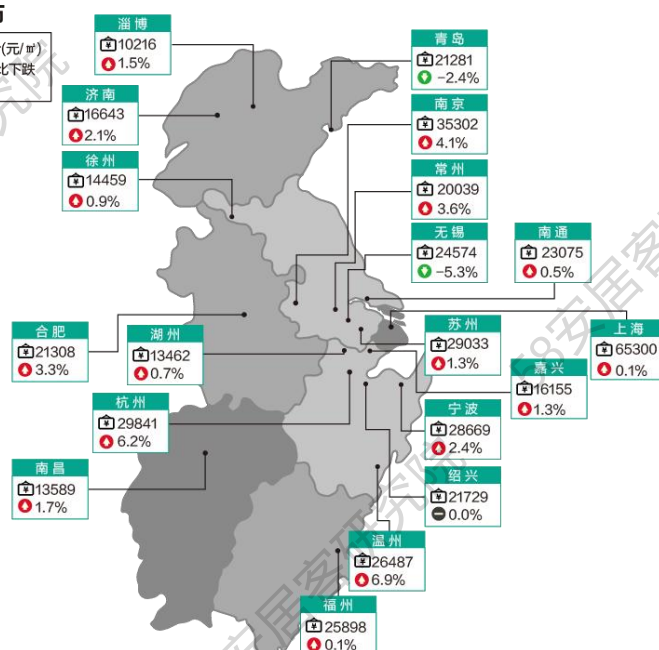
北部热点城市

2025年9月找房均价(元/㎡)
 环比上涨 环比下跌 环比持平



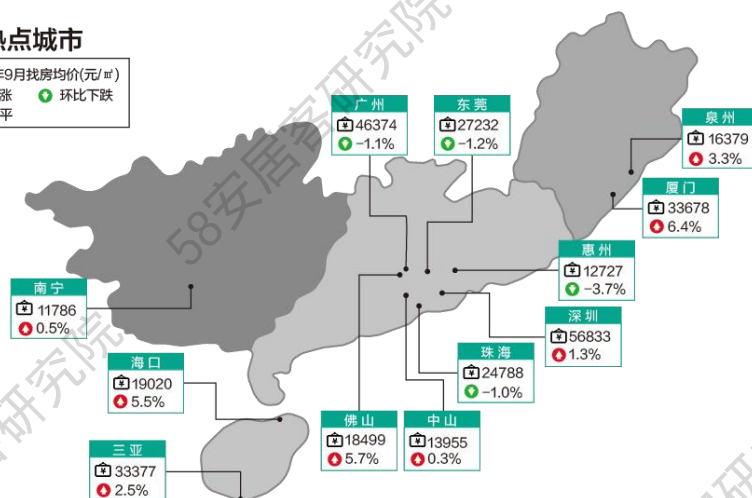
东部热点城市

2025年9月找房均价(元/㎡)
 环比上涨 环比下跌 环比持平



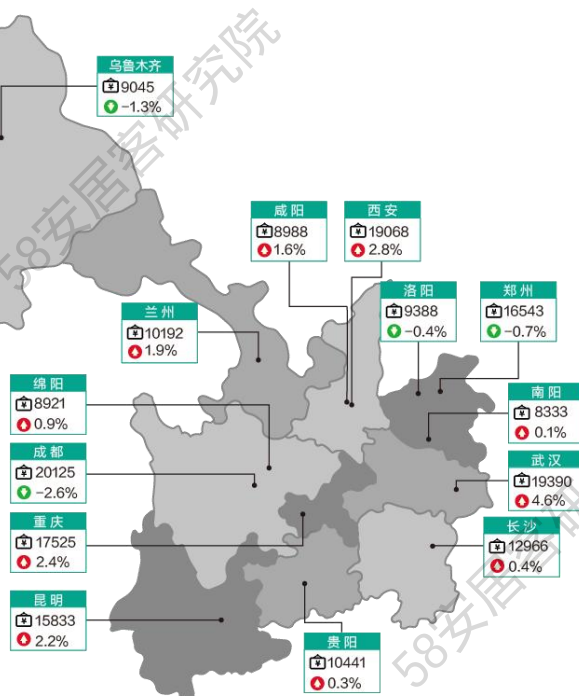
南部热点城市

2025年9月找房均价(元/㎡)
 环比上涨 环比下跌 环比持平



中西部热点城市

2025年9月找房均价(元/㎡)
 环比上涨 环比下跌 环比持平



*数据来源：58安居客研究院，新房价格为安居客线上新房在售项目报价的月度平均值。

2.3.4 9月重点60城新房找房均价环比涨幅排行榜

2025年9月重点60城新房找房均价环比涨幅排行榜							
排名	城市	找房均价 (元/㎡)	环比涨幅	排名	城市	找房均价 (元/㎡)	环比涨幅
1	温州	26487	6.9%	31	北京	66939	0.7%
2	石家庄	17212	6.7%	32	湖州	13462	0.7%
3	厦门	33678	6.4%	33	南通	23075	0.5%
4	杭州	29841	6.2%	34	南宁	11786	0.5%
5	佛山	18499	5.7%	35	保定	12271	0.5%
6	海口	19020	5.5%	36	长沙	12966	0.4%
7	天津	21312	4.7%	37	中山	13955	0.3%
8	武汉	19390	4.6%	38	贵阳	10441	0.3%
9	南京	35302	4.1%	39	福州	25898	0.1%
10	常州	20039	3.6%	40	南阳	8333	0.1%
11	泉州	16379	3.3%	41	上海	65300	0.1%
12	合肥	21308	3.3%	42	绍兴	21729	0.0%
13	西安	19068	2.8%	43	烟台	12786	0.0%
14	沈阳	13814	2.5%	44	长春	10835	-0.2%
15	三亚	33377	2.5%	45	大连	16274	-0.3%
16	宁波	28669	2.4%	46	洛阳	9388	-0.4%
17	重庆	17525	2.4%	47	郑州	16543	-0.7%
18	太原	12051	2.3%	48	包头	8445	-0.9%

19	昆明	15833	2.2%	49	潍坊	8772	-0.9%
20	济南	16643	2.1%	50	珠海	24788	-1.0%
21	兰州	10192	1.9%	51	广州	46374	-1.1%
22	南昌	13589	1.7%	52	东莞	27232	-1.2%
23	咸阳	8988	1.6%	53	乌鲁木齐	9045	-1.3%
24	淄博	10216	1.5%	54	呼和浩特	11778	-1.3%
25	嘉兴	16155	1.3%	55	秦皇岛	12604	-1.5%
26	苏州	29033	1.3%	56	青岛	21281	-2.4%
27	深圳	56833	1.3%	57	成都	20125	-2.6%
28	哈尔滨	11191	1.0%	58	威海	11044	-2.7%
29	绵阳	8921	0.9%	59	惠州	12727	-3.7%
30	徐州	14459	0.9%	60	无锡	24574	-5.3%

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) 具体数据指标参考各页标注;

(3) 重点 60 城是特指 58 安居客研究院选取的 60 个样本城市,并分类为一线城市、新一线城市、二线城市、三四线城市;

一线城市(4 城):北京、上海、广州、深圳。

新一线城市(15 城):长沙、西安、杭州、成都、合肥、宁波、郑州、无锡、武汉、苏州、重庆、东莞、天津、青岛、南京。

二线城市(28 城):昆明、哈尔滨、济南、保定、贵阳、厦门、太原、福州、南昌、南宁、常州、兰州、长春、沈阳、徐州、佛山、石家庄、大连、温州、惠州、泉州、嘉兴、南通、珠海、潍坊、中山、绍兴、烟台。

三四线城市(13 城):南阳、洛阳、海口、咸阳、绵阳、秦皇岛、包头、呼和浩特、乌鲁木齐、淄博、湖州、威海、三亚。

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、客观地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：朱鹏

✉ | husixu01@58.com

☎ | 13818400935

📍 | 上海市浦东新区“城市网邻 58” 昌飞路 186 号 A1 栋



58 安居客研究院
58 ANJUKE INSTITUTE