

2025 年 8 月 全国新房市场报告

AN
JU
KE

目录

1、8 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	4
2、8 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	7
2.2 新房找房热度走势	8
2.2.1 重点 45 城新房找房热度 VS 成交面积	8
2.2.2 重点 60 城新房找房热度走势	9
2.2.3 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 8 月重点 60 城新房找房均价环比地图	14
2.3.4 8 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：8 月份，新房在售项目数量持续下降，60 城新房在售项目量环比下降 1.0%。

新房项目待售项目量环比较为平稳，微降 0.6%。

需求端：重点 60 城新房线上找房热度指数为 57.1，比 7 月份减少了 0.3 个点。一线、新一线、二线和三四线城市热度指数分别为 61.3、61.6、56.8、52.3。120~140 平方米户型占比为 20.8%，环比 7 月增加了 0.1%。

价格端：重点 60 城新房线上找房均价 19383 元/㎡，环比微降 0.5%。60 城中有 20 个城市新房找房均价上涨，2 个城市平稳不变，38 个城市新房均价下跌。

1、8 月房地产重点政策

1.1 中央层面重点政策

2025 年 8 月我国中央层面从城市高质量发展层面全面推进房地产长效机制的建立。

8 月 18 日，李强总理主持召开国务院第九次全体会议，会议强调：采取有力措施巩固房地产市场止跌回稳态势，结合城市更新推进城中村和危旧房改造，多管齐下释放改善性需求。

8 月 28 日，国务院发布《中共中央、国务院关于推动城市高质量发展的意见》，本次《意见》是 7 月中央城市工作会议召开后，第一份针对城市高质量发展的落实文件。《意见》在“营造高品质城市生活空间”中明确要“系统推进‘好房子’和完整社区建设”。一方面指出要“加快构建房地产发展新模式，更好满足群众刚性和多样化改善性住房需求”，另一方面，强调要大力推进安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”建设。在城市更新方面提

到“支持老旧住房自主更新、原拆原建”等。本次《意见》是对中央城市工作会议的具体落实，为各地提供了重要指引。

1.2 省市地方重点政策

8 月全国地方层面房地产政策呈现精准调控特征，涉及放开限购、公积金调整、购房补贴、住房保障等多方面，北京、上海放开限购成为核心亮点。

在放开限购限售方面：8 月 8 日，北京明确符合购房条件的家庭在五环外购房不限套数，同时优化公积金贷款政策，部分购房者可享首套房贷款优惠；8 月 25 日，上海宣布符合条件居民家庭在外环外购房不限套数；苏州取消市区新房满 2 年转让限制。

公积金政策方面亮点频出。8 月 8 日北京优化公积金贷款政策，部分购房者享首套房贷款优惠；13 日天津允许缴存人提取公积金付存量房首付，合肥放宽“商转公”年限；25 日上海个人购绿色建筑公积金贷款额度上浮，武汉二套公积金贷款额度提至 120 万元与首套持平。

部分城市通过购房补贴等促楼市。如 8 月 18 - 22 日郑州发放旧房装修补贴消费券，总额 5000 万元；淮安下调房贷首付与利率并发放购房及车位补贴。

住房保障政策备受关注。东莞启动配售型保障房预订选房；下旬深圳将存量住房开发贷款项目纳入“白名单”助力保交房。

总体看，各城市积极调整政策，推进房地产长效机制建设。

日期	城市	发布政策
8 月 1 日	贵州	2025 年计划改造城中村 6268 户 调整土地增值税预征率
8 月 1 日	山东	数字家庭纳入“好房子”建设内容 对个人购置智能家居予以补贴

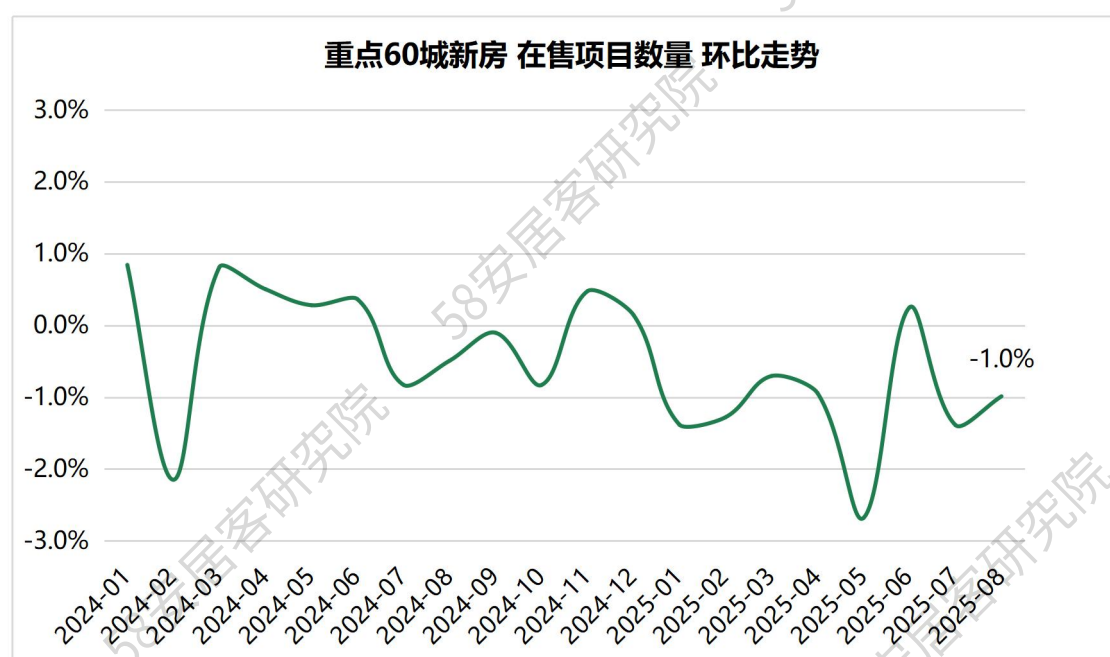
8月5日	郴州	住宅建设划出“双限”红线，不得超过26层，容积率不得高于3.1
8月6日	温州	优化调整住房公积金政策，推动房地产市场回稳
8月8日	北京	楼市新政：五环外不限购，加大公积金贷款支持力度
8月8日	上海	召开“十五五”规划大讨论座谈会，以推动城市高质量发展为主题
8月8日	天津	推进重点区域城市更新，加快智慧城市建设
8月13日	天津	推出购存量房提取住房公积金支付首付款便民服务新举措
8月13日	合肥	公积金：8月20日起放宽商转公业务办理年限至2021年底
8月13日	郑州	第二轮旧房装修补贴活动消费券将发放5000万元
8月13日	东莞	寮步镇东寮·溪江苑启动首批168套配售型保障房预订选房
8月15日	海南	商品住房去化周期较高的市县 鼓励优先“以购代建”安置
8月19日	珠海	住房商业贷款转公积金贷款实施细则公开征求意见
8月18日	肇庆	将公积金覆盖范围扩展至灵活就业人员
8月20日	广州	住房公积金推行商转公贷款政策 8月21日起实施
8月21日	成都	公积金新政：首付比例降至15% 最高贷款额度提至150万元
8月21日	深圳	辖内银行已审批“白名单”项目403个放款4039.68亿元
8月22日	福建	支持福建的银行为具备购房资格的台胞同等办理住房按揭贷款业务
8月25日	上海	外环外购房不限套数，成年单身人士按居民家庭执行限购，同时取消房贷利率“首套二套”区分、优化房产税政策
8月27日	上海	发布加快推进城中村改造工作的实施意见，做好权益保障
8月27日	苏州	取消市区范围内新建商品住房2年限售
8月26日	淮安	按实际缴纳契税金额50%比例发放补贴，特定群体可按70%比例。

2、8 月新房市场走势

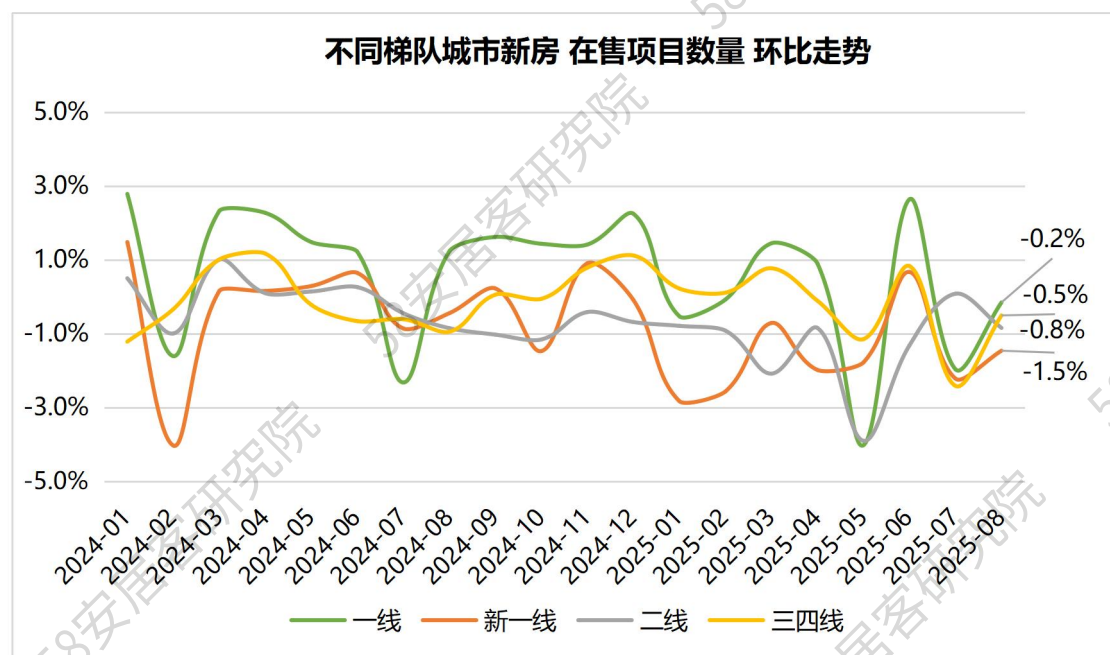
2.1 新房项目供应走势

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，新房在售项目量延续下降趋势，8 月环比下降 1.0%，市场新增供应节奏持续放缓。分城市梯队来看，一线城市在售项目量受整体市场环境影​​响较小，环比微降 0.2%；新一线城市降幅相对明显，环比下降 1.5%；二线城市环比下降 0.8%，三四线城市环比下降 0.5%，整体呈现“高能级城市降幅收窄、低能级城市稳步调整”的特征。



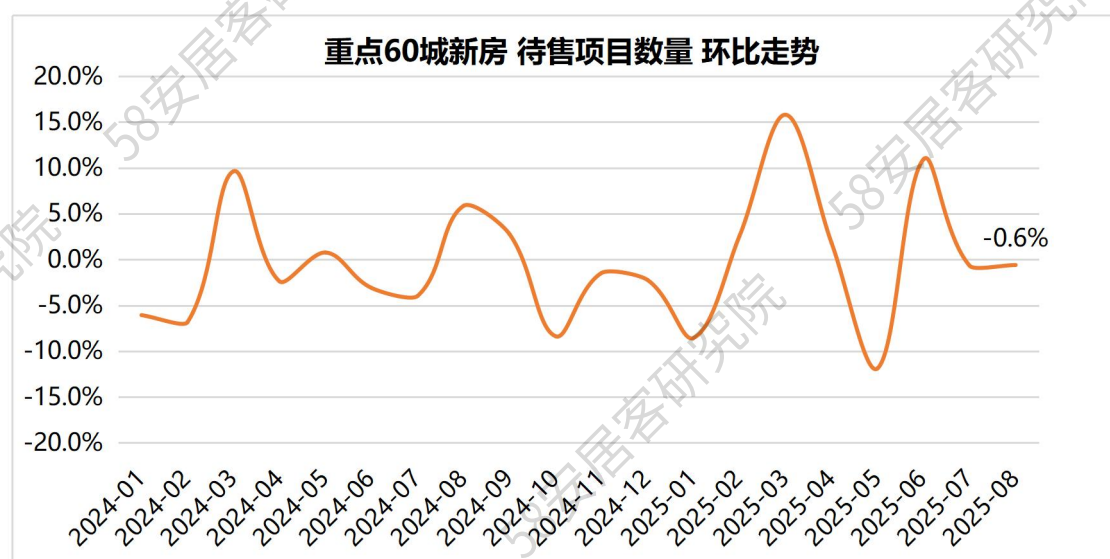
*数据来源：58 安居客研究院



*数据来源：58 安居客研究院

2.1.2 新房待售项目数量走势

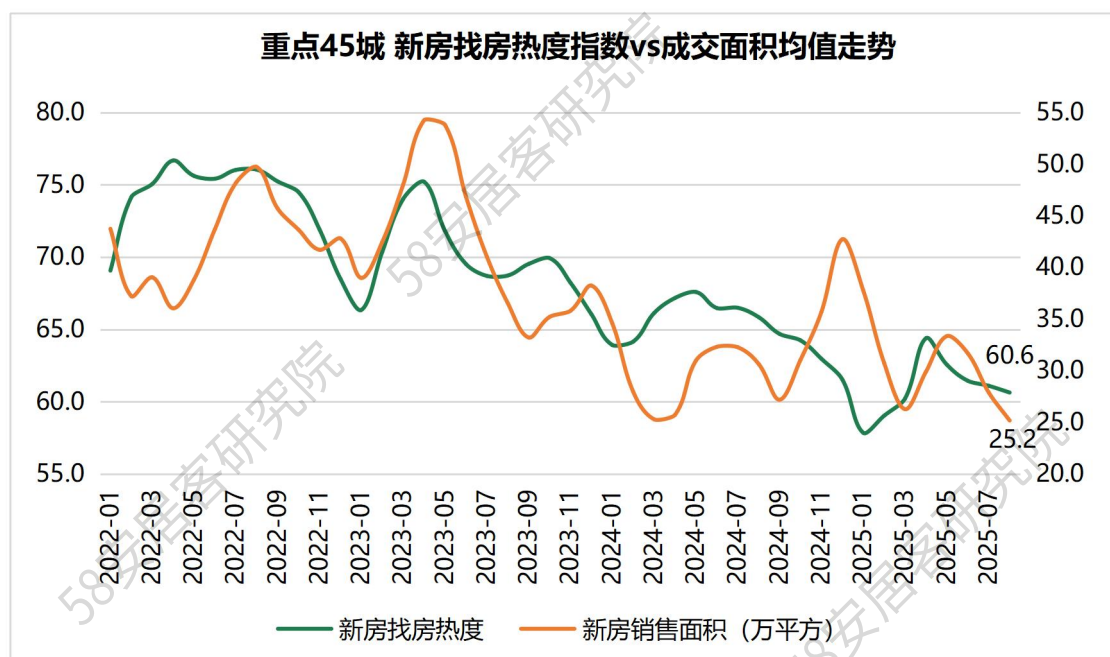
2025 年 1—8 月，新房待售项目数量整体呈“波动调整、逐步趋稳”态势，1 月 (-8.6%)、5 月 (-11.9%) 环比降幅较大，3 月 (15.8%)、6 月 (10.9%) 环比涨幅显著。8 月待售项目数量环比下降 0.6%，降幅较 7 月 (-0.6%) 略有收窄，表明市场库存去化节奏相对平稳，未出现明显积压情况，整体库存压力处于可控范围。



2.2 新房找房热度走势

2.2.1 重点 45 城新房找房热度 VS 成交面积

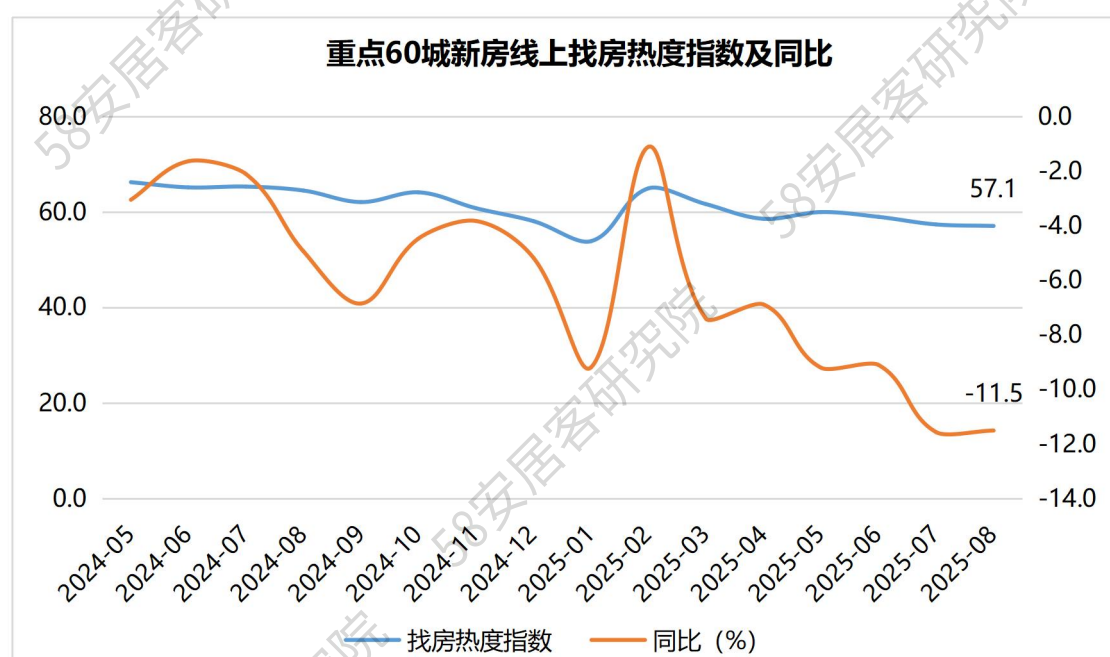
2025 年 1 - 8 月，45 城新房找房热度对销售面积的变动呈现“领先性”特征。1 - 4 月找房热度持续攀升，4 月达 64.4 的阶段高点；新房销售面积 1 月处于 37.8 万平方米的较高位后，2 - 3 月回落，4 月随热度回升至 29.9 万平方。5 月起找房热度缓慢下行，销售面积在 5 月短暂反弹后，6 - 8 月加速回落，8 月销售面积仅 25.2 万平方米（创年内低位）。找房热度的趋势变化较销售面积更早显现，需求端热度向成交端的传导存在时滞，8 月成交端压力进一步凸显。



*数据来源：58 安居客研究院

2.2.2 重点 60 城新房找房热度走势

8 月全国重点 60 城新房找房热度同比下降 11.5%，降幅较 7 月 (-11.6%) 基本持平，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：一是新房在售项目量持续减少（8 月 60 城环比下降 1.0%），供应端可选范围收窄；二是市场预期仍需进一步巩固，部分购房者观望情绪尚未完全缓解。



*数据来源：58 安居客研究院

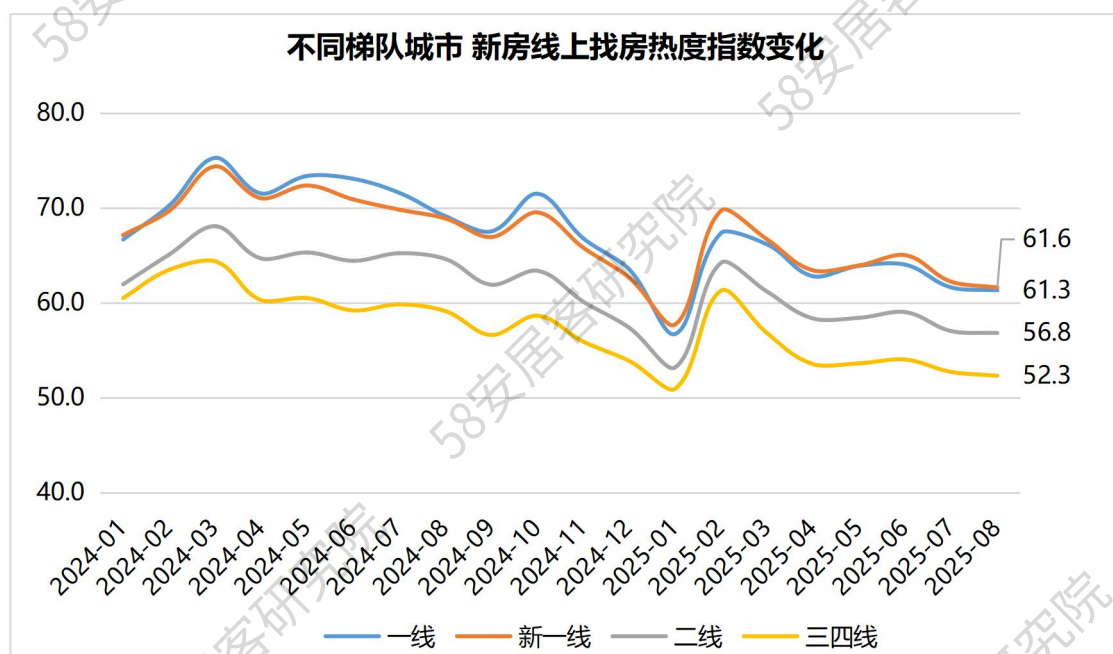
从各梯队城市来看，8 月一线、新一线、二线、三四线城市找房热度指数分别为 61.3、61.6、56.8、52.3，均较 7 月出现小幅回落。

一线城市：热度指数 61.3，环比 7 月 (61.6) 下降 0.3 个点，降幅在各梯队中最小，市场需求相对坚挺，主要得益于城市核心资源集聚效应及稳定的改善型需求支撑，同时北京、上海的外环外放开限购，也提振了一部分市场需求。

新一线城市：热度指数 61.6，环比 7 月 (62.2) 下降 0.6 个点，整体需求韧性较强，但受部分城市项目去化压力影响，热度略有回落。

二线城市：热度指数 56.8，环比 7 月 (57.0) 下降 0.2 个点，降幅相对平缓，市场需求以刚性需求为主，整体表现平稳。

三四线城市：热度指数 52.3，环比 7 月 (52.7) 下降 0.4 个点，需求端仍面临较大压力。



*数据来源：58安居客研究院

2.2.3 新房分面积段找房热度占比

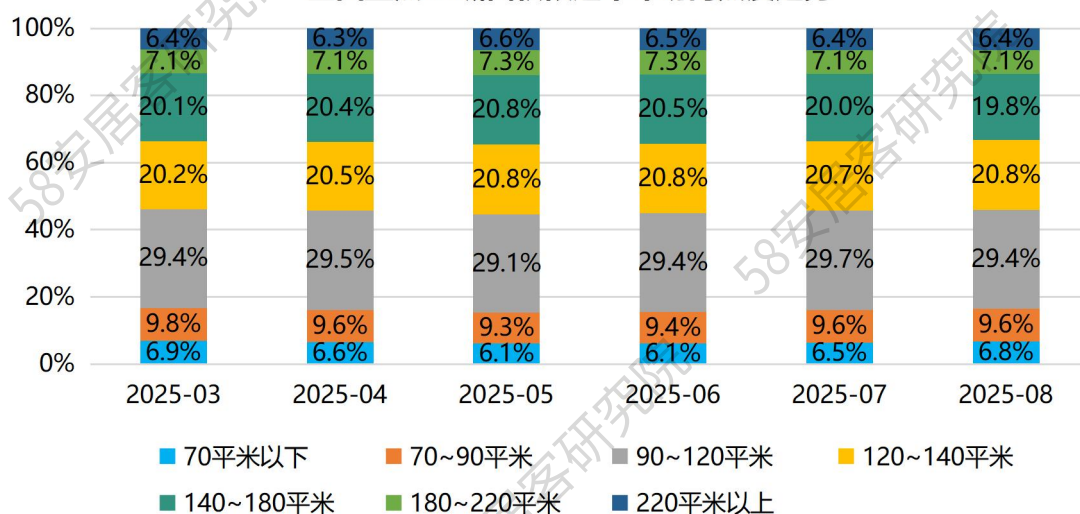
2025 年 8 月全国 45 城中，新房市场分面积段找房热度占比格局相对稳定，90~120 平方米户型仍是市场主流需求，占比达 29.4%，环比 7 月减少 0.3%。其次为 120~140 平方米 (20.8%)，环比 7 月增加了 0.1%，140~180 平方米 (19.8%) 环比下降了 0.2%。

小户型（70 平方米以下、70~90 平方米）占比分别为 6.8%、9.6%，合计占比 16.5%，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，8 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

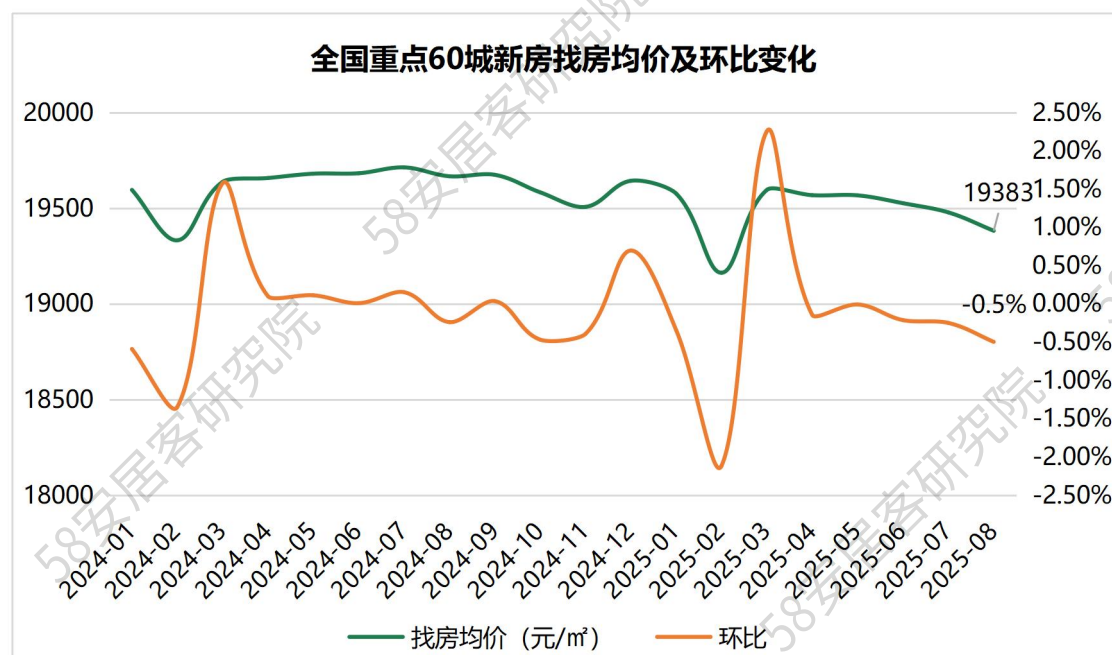
2.3 新房找房均价走势

2.3.1 重点 60 城新房找房均价走势

2025 年 1—8 月重点 60 城均价环比呈“波动调整”特征，2 月（-2.1%）、8 月（-0.5%）环比下降，3 月（2.3%）环比上涨，整体价格水平相对稳定，未出现大幅波动，反映市场价格韧性较强。

2025 年 8 月，重点 60 城新房线上找房均价 19383 元/㎡，环比微降 0.5%。60 城中有 20 个城市新房找房均价上涨，2 个城市平稳不变，38 个城市新房均价下跌。

惠州新房找房均价环比上涨 6.6%，在 60 个城市中居于首位，其次是青岛上涨 5.7%，广州上涨 4.8%；厦门新房价格下跌幅度最大，环比下降 6.8%。



*数据来源：58安居客研究院

2.3.2 各梯队城市新房在售均价走势

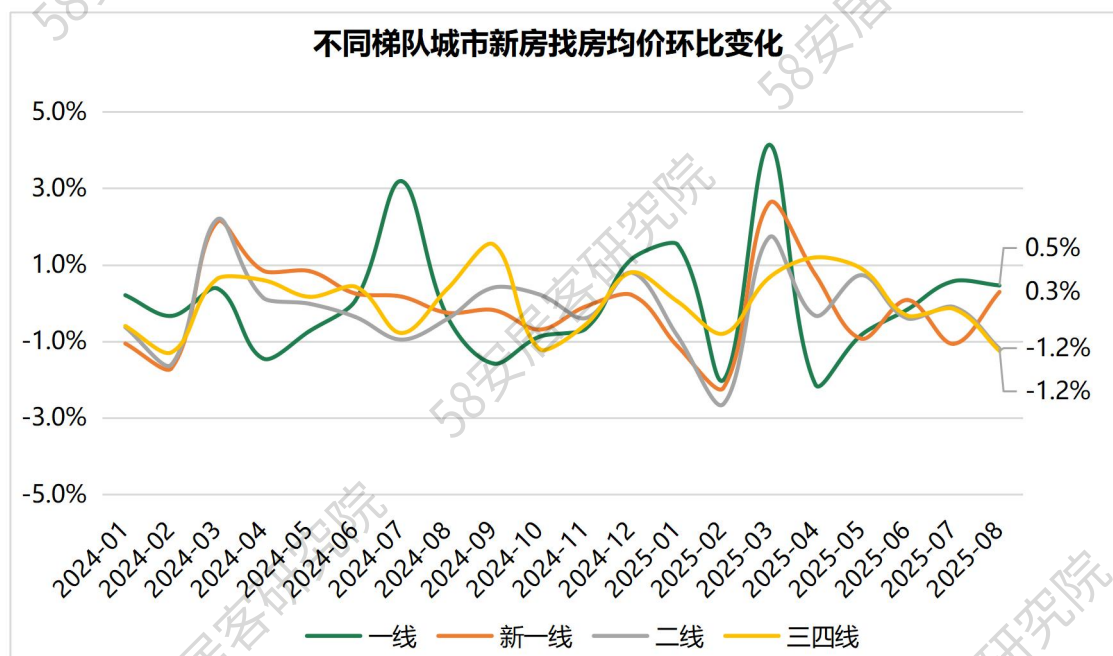
从不同梯队城市对比来看，四类城市找房均价环比涨幅分别为一线（0.5%）>新一线（0.3%）>二线（-1.2%）=三四线（-1.2%）

一线城市新房找房均价环比微涨 0.5%，其中广州、上海环比分别上涨 4.8%、0.6%，北京、深圳分别下降 0.4%、2.1%。主要得益于城市核心区位改善型需求支撑较强，市场价格抗跌性较好。

新一线环比微涨 0.3%，其中青岛涨幅最大，为 5.7%，另外无锡、杭州、宁波、郑州涨幅分别为 4.8%、2.4%、1.7%、1.4%，重庆平稳未变，其他城市都环比下降，降幅较大的为天津，环比下降 3.4%。部分城市核心区域项目入市带动均价上涨，整体价格水平保持稳定。

二线环比下降 1.2%，其中惠州涨幅领先其他城市，达 6.6%，其次为贵阳，上涨 2.1%，厦门降幅最大，下降了 6.8%。主要受部分城市非核心区域项目促销去化影响，拉低整体均价。

三四线环比也下降 1.2%，其中湖州涨幅最大，为 2.6%，其次为包头，上涨 1.6%。降幅最大的为三亚，下降 5.4%。主要受市场需求不足、项目去化压力较大影响，部分项目通过降价促销促进成交。

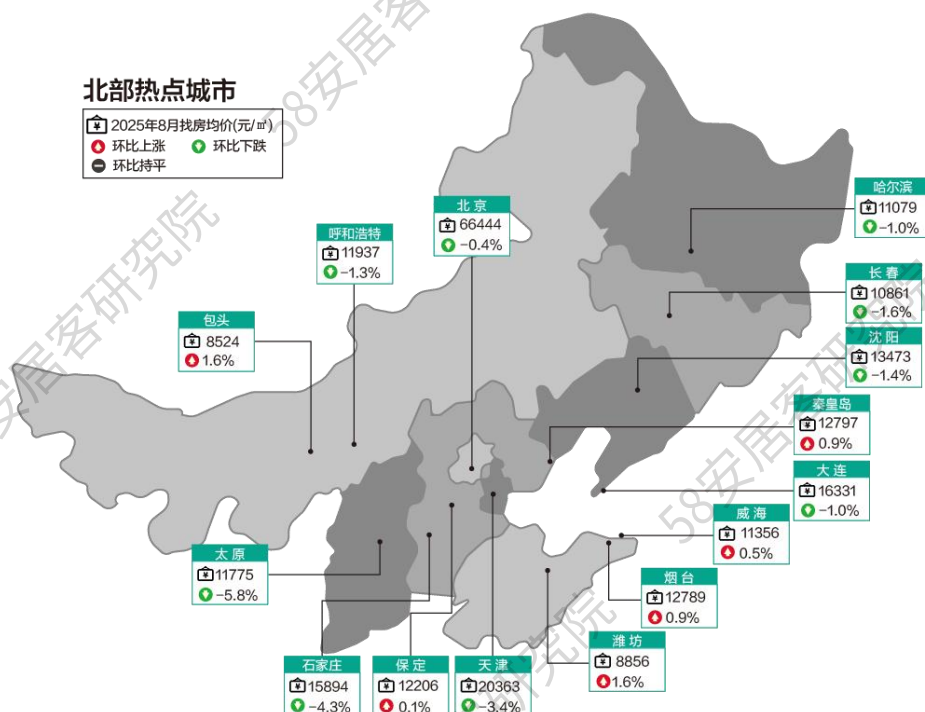


*数据来源：58 安居客研究院

2.3.3 8月重点 60 城新房找房均价环比地图

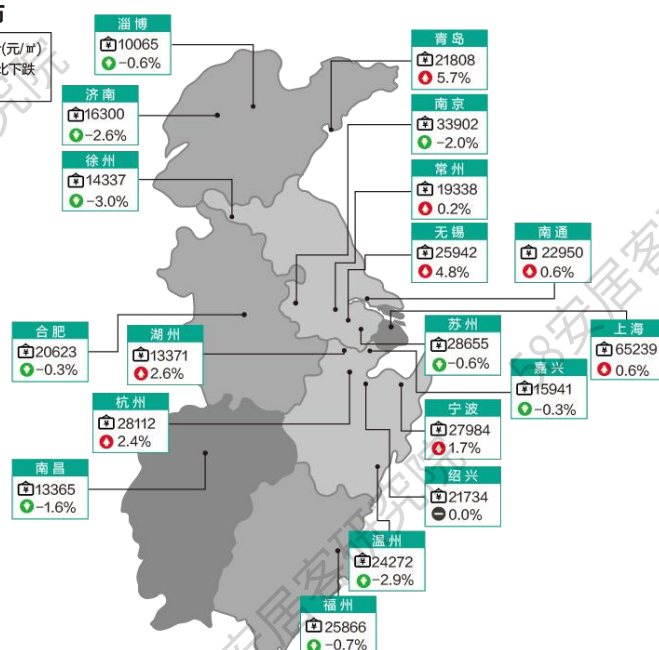
北部热点城市

2025年8月找房均价(元/㎡)
 环比上涨 环比下跌 环比持平



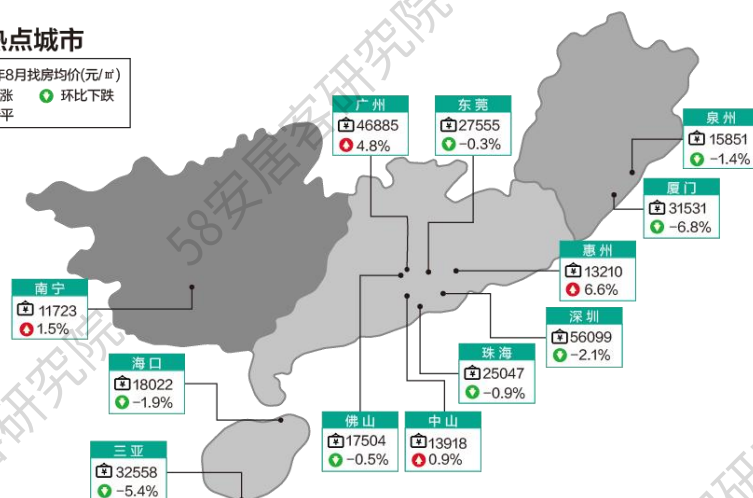
东部热点城市

2025年8月找房均价(元/㎡)
 环比上涨 环比下跌 环比持平



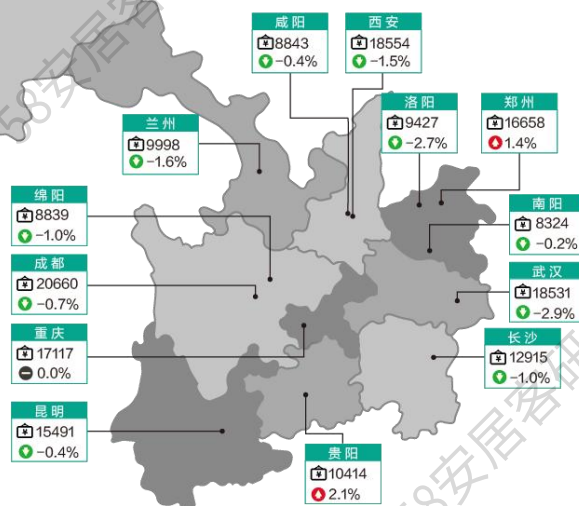
南部热点城市

🏠 2025年8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8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 8月重点60城新房找房均价环比涨幅排行榜

2025年8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	惠州	13210	6.6%	31	苏州	28655	-0.6%
2	青岛	21808	5.7%	32	淄博	10065	-0.6%
3	广州	46885	4.8%	33	福州	25866	-0.7%
4	无锡	25942	4.8%	34	成都	20660	-0.7%
5	湖州	13371	2.6%	35	珠海	25047	-0.9%
6	杭州	28112	2.4%	36	绵阳	8839	-1.0%
7	贵阳	10414	2.1%	37	大连	16331	-1.0%
8	宁波	27984	1.7%	38	哈尔滨	11079	-1.0%
9	包头	8524	1.6%	39	长沙	12915	-1.0%
10	潍坊	8856	1.6%	40	乌鲁木齐	9166	-1.2%
11	南宁	11723	1.5%	41	呼和浩特	11937	-1.3%
12	郑州	16658	1.4%	42	泉州	15851	-1.4%
13	中山	13918	0.9%	43	沈阳	13473	-1.4%
14	烟台	12789	0.9%	44	西安	18554	-1.5%
15	秦皇岛	12797	0.9%	45	长春	10861	-1.6%
16	上海	65239	0.6%	46	兰州	9998	-1.6%
17	南通	22950	0.6%	47	南昌	13365	-1.6%
18	威海	11356	0.5%	48	海口	18022	-1.9%

19	常州	19338	0.2%	49	南京	33902	-2.0%
20	保定	12206	0.1%	50	深圳	56099	-2.1%
21	重庆	17117	0.0%	51	济南	16300	-2.6%
22	绍兴	21734	0.0%	52	洛阳	9427	-2.7%
23	南阳	8324	-0.2%	53	温州	24272	-2.9%
24	东莞	27555	-0.3%	54	武汉	18531	-2.9%
25	嘉兴	15941	-0.3%	55	徐州	14337	-3.0%
26	合肥	20623	-0.3%	56	天津	20363	-3.4%
27	北京	66444	-0.4%	57	石家庄	15894	-4.3%
28	咸阳	8843	-0.4%	58	三亚	32558	-5.4%
29	昆明	15491	-0.4%	59	太原	11775	-5.8%
30	佛山	17504	-0.5%	60	厦门	31531	-6.8%

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