

2025 年 7 月 全国新房市场报告

AN
JU
KE

目录

1、7 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、7 月新房市场走势	6
2.1 新房项目供应走势	7
2.1.1 新房在售项目量走势	7
2.1.2 新房待售项目数量走势	8
2.2 新房找房热度走势	9
2.2.1 重点 45 城新房找房热度 VS 成交面积	9
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	11
2.3 新房找房均价走势	12
2.3.1 重点 60 城新房找房均价走势	12
2.3.2 各梯队城市新房在售均价走势	13
2.3.3 7 月重点 60 城新房找房均价环比地图	15
2.3.4 7 月重点 60 城新房找房均价环比涨幅排行榜	17

新房市场概况

供应端：7 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 1.4%。

新房项目待售项目量环比较为平稳，微降 0.7%。

需求端：重点 60 城新房线上找房热度指数为 57.4，比 6 月份减少了 1.6 个点。一线、新一线、二线和三四线城市热度指数分别为 61.6、62.2、57.0、52.7。小户型产品找房热度占比有所增加，70 平方米以下户型由 6 月的 6.1%提升为 6.5%；70-90 平方米户型，由 9.4%微涨至 9.6%。

价格端：重点 60 城新房找房均价 19479 元/㎡，环比微降 0.2%。60 城中有 27 个城市新房找房均价上涨，33 个城市价格下跌。

1、7 月房地产重点政策

1.1 中央层面重点政策

2025 年 7 月我国中央层面密集出台政策：明确城市发展建设新阶段目标，推进租赁新规范、完善购房保护、推动高品质城市更新等。

7 月 14 日至 15 日，时隔 10 年党中央再次召开中央城市工作会议，强调我国城镇化正从快速增长期转向稳定发展期，城市发展正从大规模增量扩张阶段转向存量提质增效为主的阶段。要以建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市为目标，为中国式现代化提供城市体系的支撑。

7 月 16 日，国务院公布《住房租赁条例》（以下简称《条例》），自 2025 年 9 月 15 日起施行。《条例》规范出租承租活动，住房出租、承租应符合相关规定。

7月21日，国务院国资委党委召开扩大会议。会议强调，中央企业要助力建设舒适便利的宜居环境，构建城市治理智能体系，积极参与城市精品建筑建设，参与城中村和危旧房改造，改善人居环境，共同营造高品质城市生活空间。

7月23日，最高人民法院发布《关于审理执行异议之诉案件适用法律问题的解释》，对于商品房消费者权益保护进行了细化、具体的规定，进一步拓宽了保护范围，更大力度守护买房人的合法权益。

7月30日，中共中央政治局召开会议，会议强调稳就业、稳企业、稳市场、稳预期。关于房地产，提出：落实好中央城市工作会议精神，高质量开展城市更新；积极稳妥化解地方政府债务风险，严禁新增隐性债务，有力有序有效推进地方融资平台出清；增强国内资本市场的吸引力和包容性，巩固资本市场回稳向好势头。

1.2 省市地方重点政策

7月全国地方层面呈现精准调控特征，这些政策涵盖公积金、购房补贴、住房保障、存量市场调整等多方面。

在公积金政策方面，各地亮点颇多。7月10日云南省怒江州推出支持提取公积金支付首付款；22日，济南针对购买配售型保障房的职工，推出降低首付比例和提取贷款同步办理的叠加优惠；25日，武汉市新规第二套住房公积金贷款最高额度提至120万元，与首套贷款额度持平。

部分城市通过购房补贴等手段促进楼市发展。7月14日长沙实施“以旧换新”购房补贴；17日，长沙市望城区契税补贴50%并发放购房“大礼包”。

在住房保障方面，各地政策也备受关注。7月1日，北京市政府召开常务会议，房地产市场将步入高品质商品房与保障房“双轨制”阶段；8日，西安出台配售型保障房管理办法，禁止其流入商品市场；7月10日海口向社会征集保租房项目。

总体而言，各城市在7月积极调整房地产市场政策，以推进建立房地产长效机制。

日期	城市	具体政策
7月1日	北京	北京市政府召开常务会议，房地产市场将步入高品质商品房与保障房“双轨制”阶段
7月2日	湖北	出台国企土地盘活新政
7月2日	广州	拟出台“商转公贷款”政策，个贷率低于75%可启动“商转公”
7月3日	海南	拟将商转公贷款方式设置为“带押直转”和“自筹结清”两种方式
7月3日	北京	拟规范住房转租：个人转租10套以上将纳入监管
7月4日	荆门	明年起新出让土地开发商品房，原则上实行现房销售
7月7日	广东	出台意见化解不动产登记历史遗留问题
7月7日	岳阳	提取住房公积金用于支付购房首付款，物业费以及提前部分偿还住房公积金贷款等
7月8日	西安	出台配售型保障房管理办法，禁止变更为商品住房流入市场
7月9日	北京	发布新版住宅物业服务标准，首次提出风险管控和突发事件应对要求
7月9日	郑州	新增15家“商转公”直还银行
7月9日	北京	推进新毕业生青年公寓试点工作，加大保租房筹措建设力度
7月10日	怒江	支持提取住房公积金支付购买新建商品住房首付款、开展住房公积金贷款缩期业务、调整住房公积金，个人住房贷款借款人年龄上限等

7月10日	北京	印发《北京市深化改革提振消费专项行动方案》，优化住房消费新供给
7月10日	海口	“谁投资、谁所有”，海口市向社会公开征集保租房项目
7月14日	长沙	实施“以旧换新”购房补贴，长沙出台十条措施促楼市发展
7月15日	北京	公积金支付房租可“按季划转”
7月16日	广东	着力营造高品质生活空间，加快构建房地产发展新模式
7月18日	重庆	优化个人住房套数认定办法，支持改善性住房消费
7月21日	成都	完善“人房地钱”联动机制，将分批取消住房限售
7月21日	上海	发布新版住宅设计标准（征求意见稿）
7月22日	济南	降低最低首付款比例至15%；提取、贷款可同步办理
7月22日	中山	开展2025年“以旧换新”购房消费券活动
7月23日	昆明	优化调整住房公积金个人住房贷款住房套数认定标准
7月25日	泰州	支持使用“房票”作为住房公积金贷款首付款
7月25日	北京	推进违法违规收集使用个人信息专项治理，涉及住宅区、售楼处等
7月25日	武汉	第二套住房公积金贷款最高额度提至120万元，与首套贷款额度持平
7月30日	浏阳	按实际缴纳契税金额60%发放购房补贴
7月31日	北京	加大对多子女家庭购房的支持力度
7月31日	哈尔滨	支持购房“以旧换新”，公积金贷款额度最高上浮20%

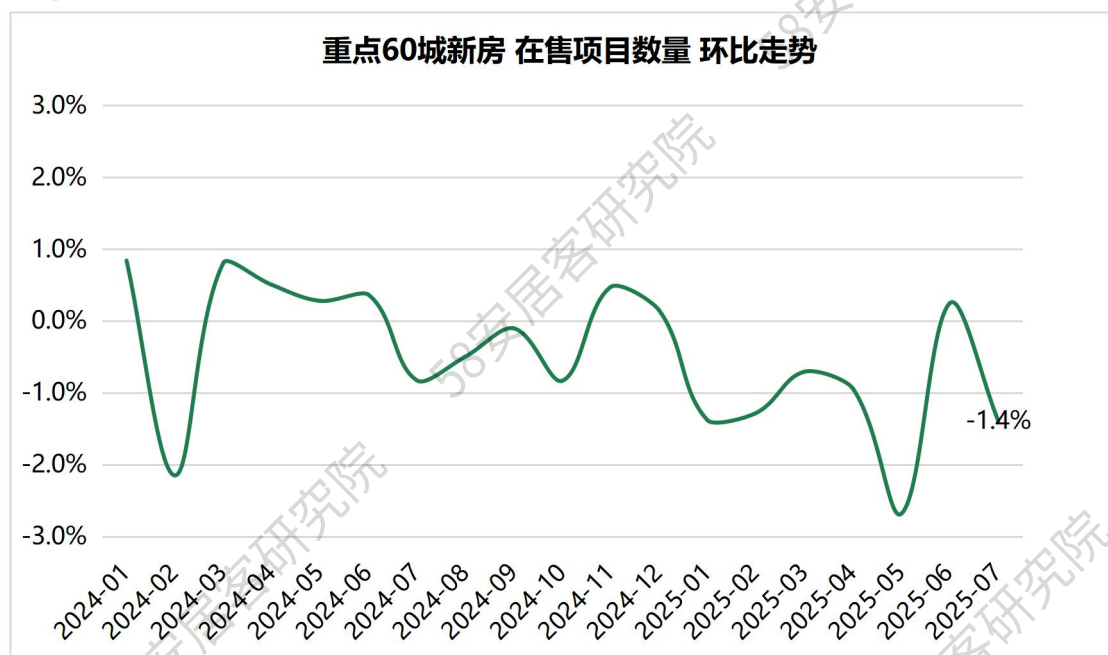
2、7月新房市场走势

2.1 新房项目供应走势

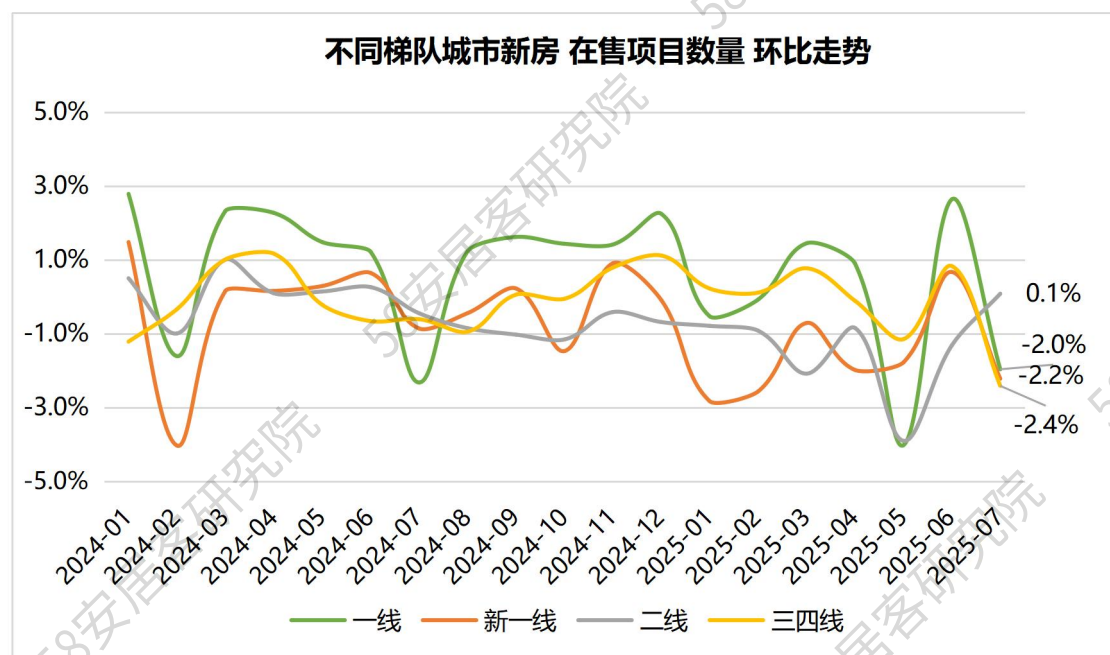
2.1.1 新房在售项目量走势

在 58 安居客研究院重点监测的 60 个城市中，在售楼盘数量在 6 月环比小幅增加后，7 月环比减少 1.4%，7 月单月在售楼盘数量为 10729 个，较 6 月减少 151 个。

从不同梯队城市来看，一线城市 7 月在售楼盘量环比下降 2.0%，新一线城市环比下降 2.2%，二线环比上涨 0.1%，三四线环比下降 2.4%。

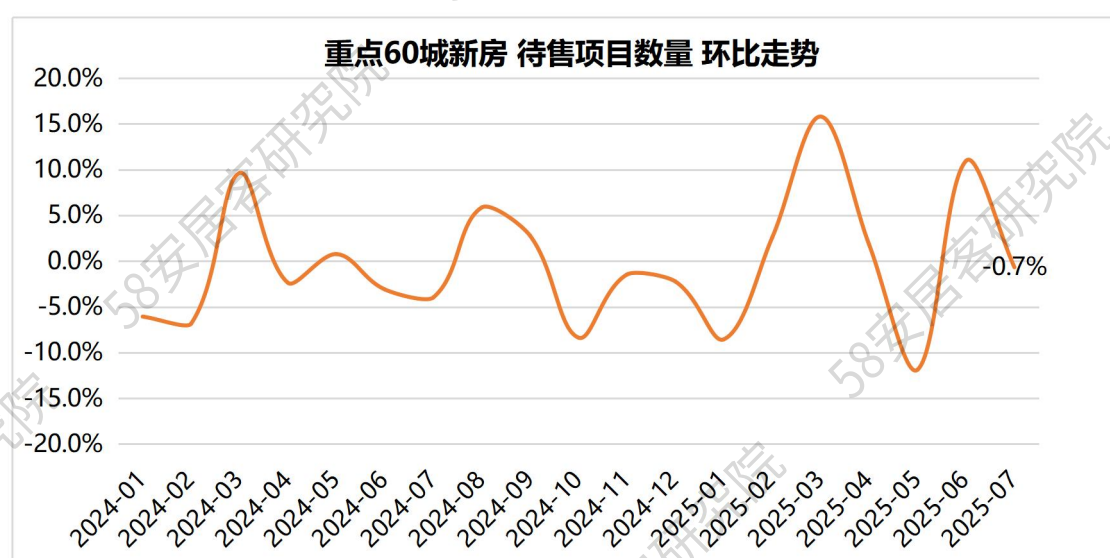


*数据来源：58 安居客研究院



2.1.2 新房待售项目数量走势

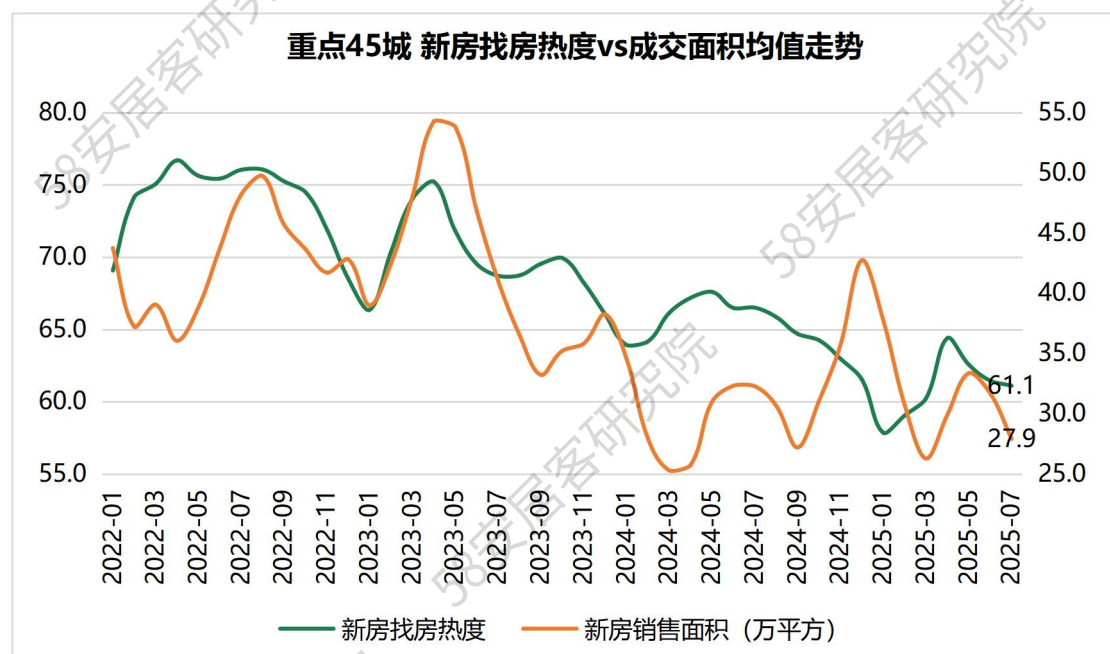
2025 年 1—7 月待售楼盘项目数量环比波动较大，1 月和 5 月环比下降幅度较大，分别减少 8.6%、11.9%。6 月环比增加 10.9%，7 月整体较为平稳，微降 0.7%。



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

全国重点 40 城找房热度指数和成交面积走势相同，在 6 月和 7 月都有小幅下降。6 月 40 城成交面积平均均值为 31.7 万平方米，7 月为 27.9 万平方米，对比今年 1—7 月，目前处于低位，只高于 3 月的 26.3 万平方米。



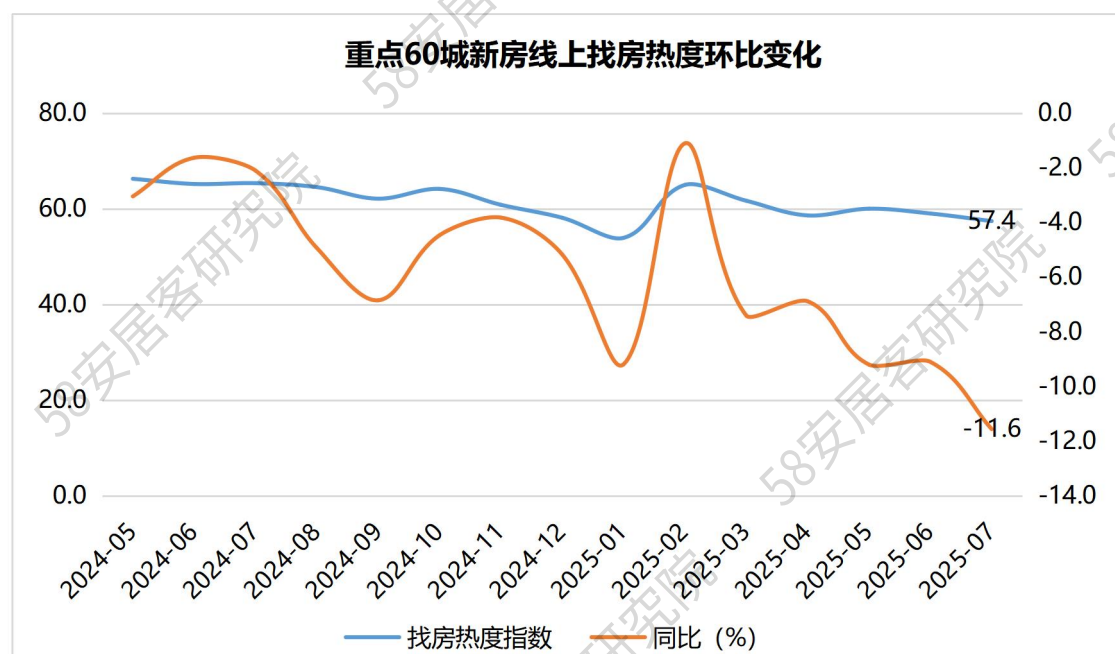
*数据来源：58 安居客研究院

2.2.2 重点 60 城新房找房热度走势

7 月全国重点 60 城找房热度指数为 57.4，比 6 月份减少了 1.6 个点，处于 1-7 月较低水平，只高于 1 月的 53.9。

找房热度的降低，一方面受供应量减少，7 月安居客重点 60 城在售楼盘数量环比减少了 1.4%；另一方面，从土拍市场来看，7 月全国成交土地建面约 4200 万平方米，同比下

降 15%。虽然土拍溢价率达到 9.9%，创 4 月份以来新高。但高总价地块主要集中在上海、杭州、深圳这些少数高能级城市，因此整体热度提升效果未能显现。



*数据来源：58 安居客研究院

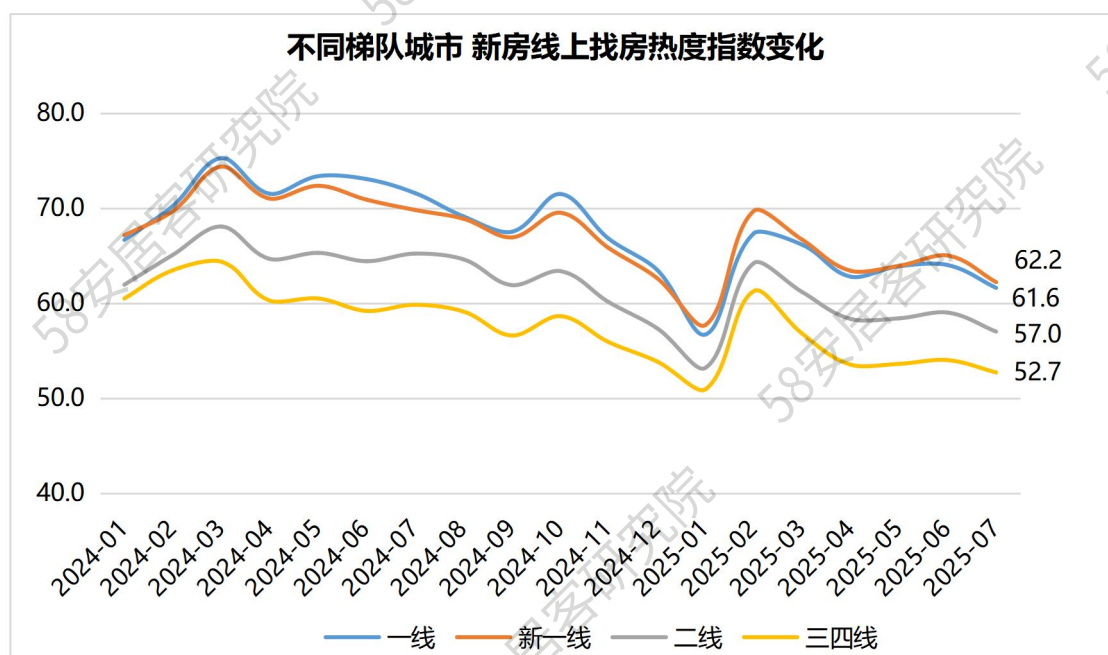
7 月一线、新一线、二线和三四线城市热度指数分别为 61.6、62.2、57.0、52.7。

7 月，一线城市热度指数为 61.6，环比 6 月的 64.0，下降 2.4 个点。其中北京降幅最小，环比降低 1.1%。

新一线城市在 7 月的热度指数为 62.2，相比 6 月的 65.0，下降 2.8 个点。其中宁波环比上涨了 0.8%，天津持平，其他城市都小幅下降，武汉降幅最大，为 8.7%。

二线城市 7 月的热度指数为 57.0，比上个月的 59.0 下降了 2.0 个点。其中石家庄、长春、沈阳、大连环比分别上涨 2.6%、2.2%、2.1%、0.7%，贵阳和兰州与上个月持平，其他城市均小幅下降，绍兴和南昌降幅超过 10%。

三四线城市 7 月热度指数为 52.7，环比上月的 54.0 下降了 1.3 个点。其中三亚环比涨幅最突出，达 9.3%，威海、乌鲁木齐分别环比上涨 5.1%、0.9%。其他城市都环比下降，降幅最大的为绵阳，下降 6.0%。

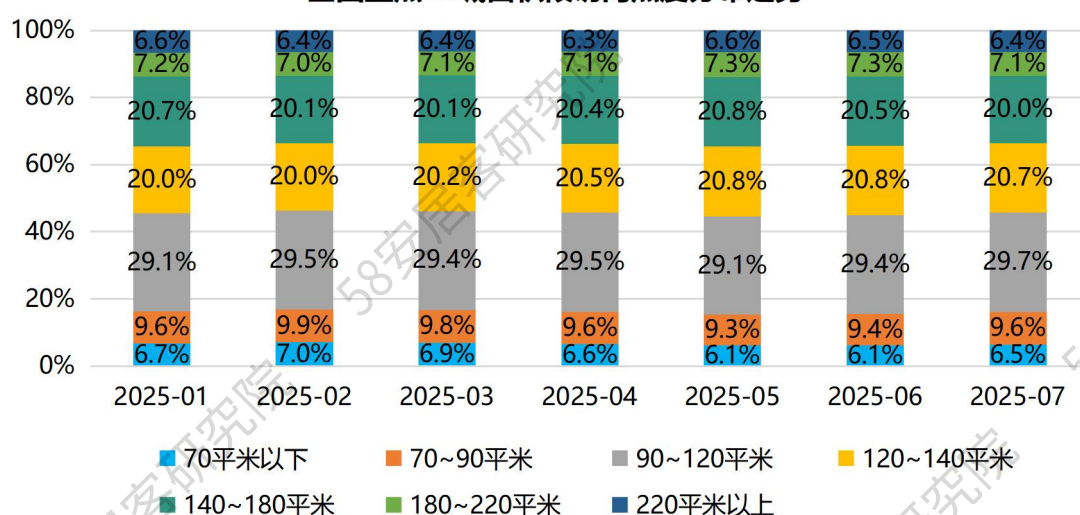


*数据来源：58 安居客研究院

2.2.3 新房分面积段找房热度占比

2025 年 7 月全国 45 城中，小户型产品找房热度占比有所增加。70 平方米以下户型由 6 月的 6.1%提升为 6.5%；70-90 平方米户型，由 9.4%微涨为 9.6%。90~120 平方米占比由 6 月的 29.4%减少为 29.7%；120~140 平方米的找房热度占比由 6 月的 20.8%，微降为 20.7%；140~180 平方米的热度由 6 月的 20.5%下降到 20.0%。

全国重点45城面积段访问热度分布走势



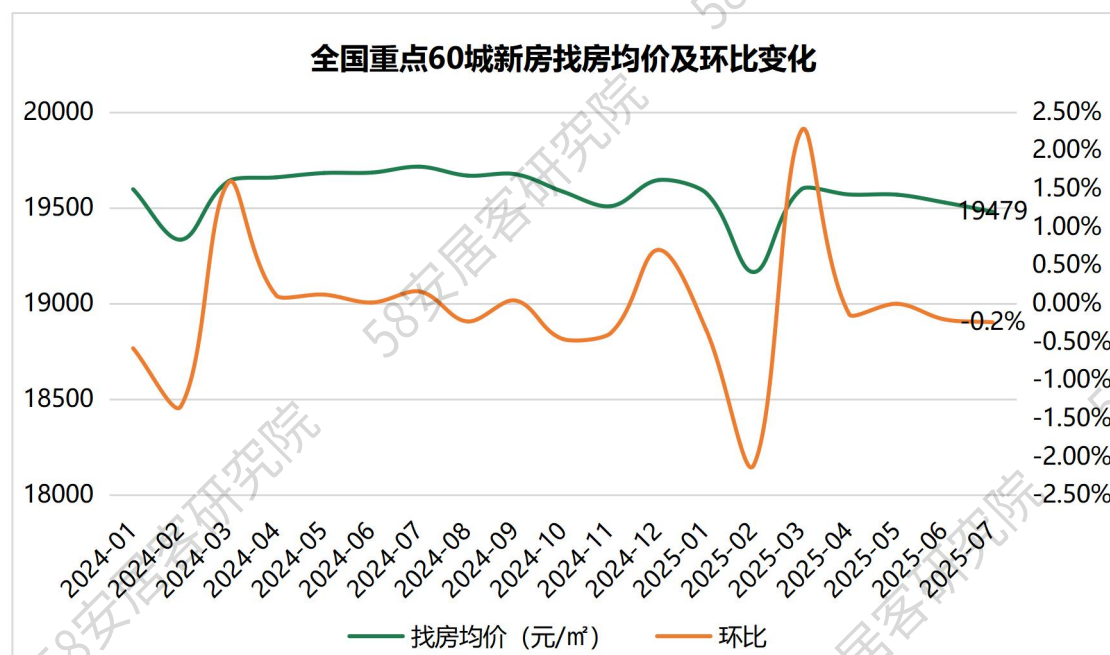
*数据来源：58安居客研究院

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 7 月，重点 60 城新房线上找房均价 19479 元/㎡，环比微降 0.2%。60 城中有 27 个城市新房找房均价上涨，33 个城市新房均价下跌。

东莞新房找房均价环比上涨 4.9%，在 60 个城市中居于首位，其次是呼和浩特上涨 4.1%，太原上涨 3.0%；威海新房价格下跌幅度最大，环比下降 6.5%。



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（0.6%）> 二线（-0.1%）=三四线（-0.1%）> 新一线（-1.1%）

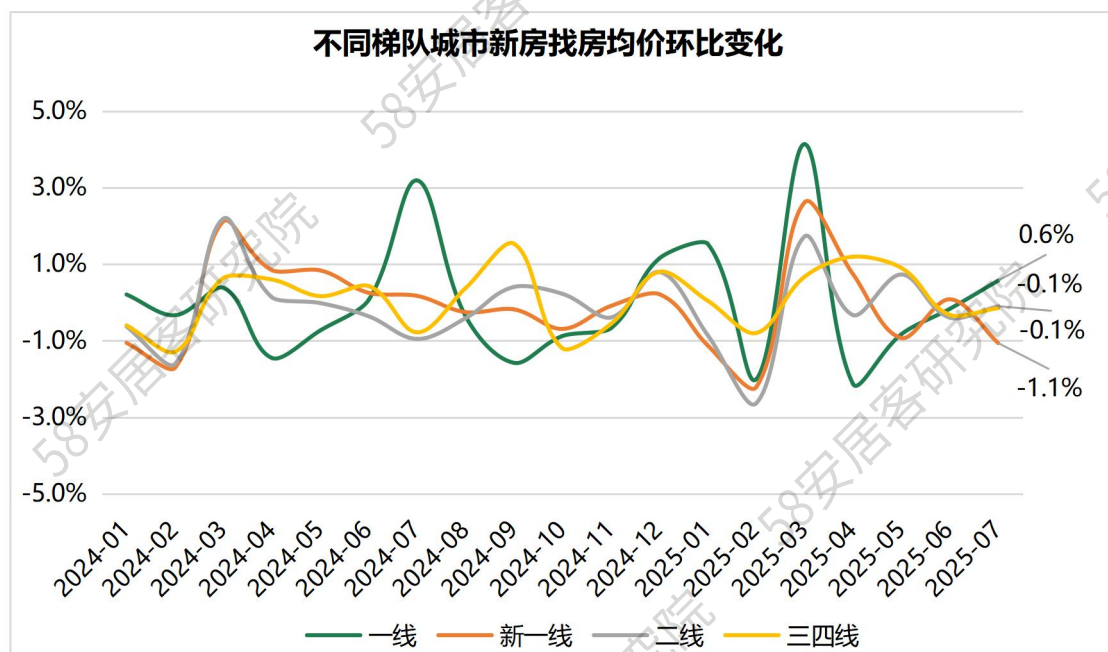
一线城市新房找房均价环比微涨 0.6%，其中北京、深圳、上海环比分别上涨 1.4%、0.8%、0.7%，广州下降 1.1%。

新一线环比下降 1.1%，其中东莞涨幅最大，为 4.9%，另外西安、无锡、武汉涨幅分别为 1.5%、0.7%、0.1%。其他城市都环比下降，降幅较大的为宁波和成都，环比都下降 3.8%。

二线环比下降 0.1%，其中太原、南通、南昌涨幅位列前三，分别上涨 3.0%、2.9%、2.6%。佛山降幅最大，下降了 6.0%。

三四线环比也下降 0.1%，其中呼和浩特涨幅最大，为 4.1%，另外乌鲁木齐、三亚分

别下降 2.5%、2.0%；降幅最大的为威海，下降 6.5%，其次为秦皇岛，下降 2.5%。

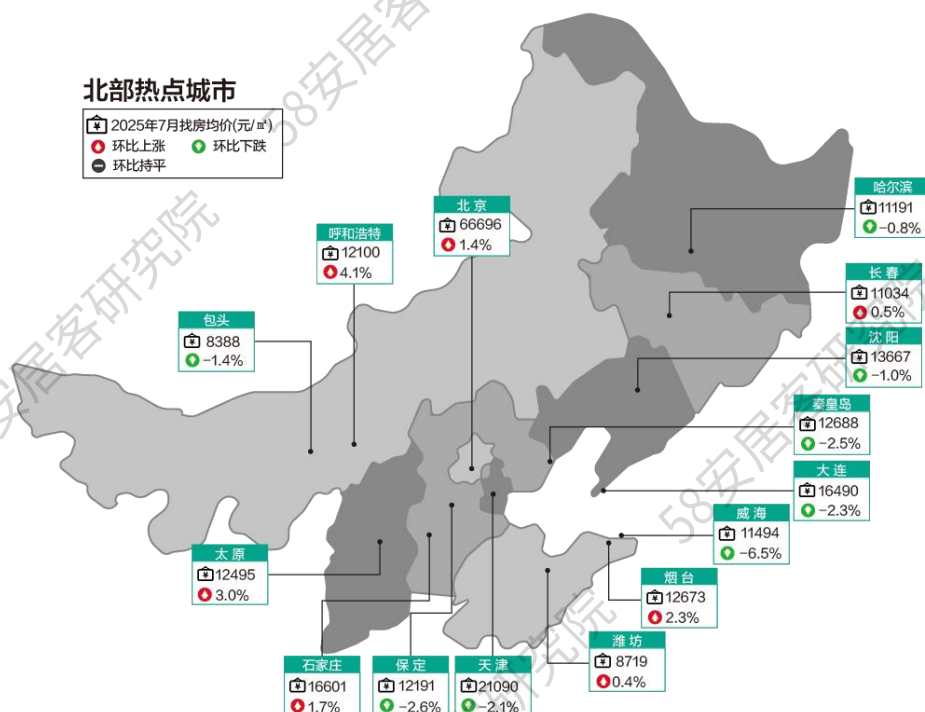


*数据来源：58 安居客研究院

2.3.3 7月重点60城新房找房均价环比地图

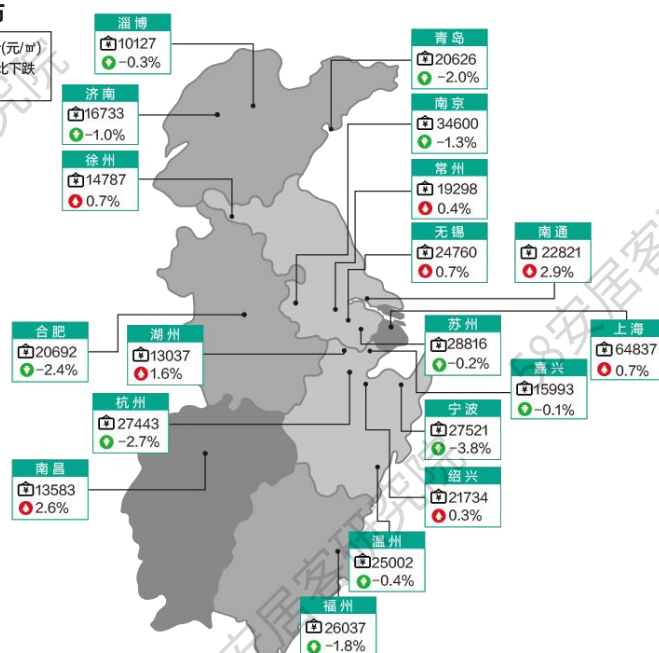
北部热点城市

🏠 2025年7月找房均价(元/㎡)
 🔴 环比上涨 🟢 环比下跌
 ⚫ 环比持平



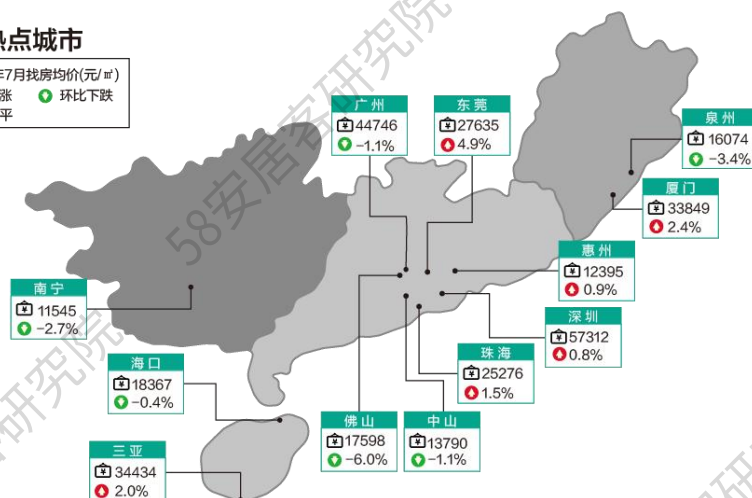
东部热点城市

🏠 2025年7月找房均价(元/㎡)
 🔴 环比上涨 🟢 环比下跌
 ⚫ 环比持平



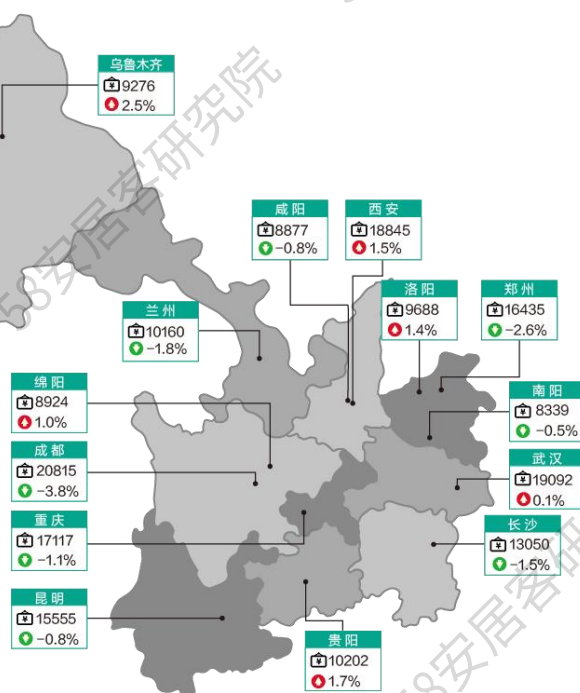
南部热点城市

🏠 2025年7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7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 7月重点60城新房找房均价环比涨幅排行榜

2025年7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	东莞	27635	4.9%	31	海口	18367	-0.4%
2	呼和浩特	12100	4.1%	32	温州	25002	-0.4%
3	太原	12495	3.0%	33	南阳	8339	-0.5%
4	南通	22821	2.9%	34	昆明	15555	-0.8%
5	南昌	13583	2.6%	35	咸阳	8877	-0.8%
6	乌鲁木齐	9276	2.5%	36	哈尔滨	11191	-0.8%
7	厦门	33849	2.4%	37	济南	16733	-1.0%
8	烟台	12673	2.3%	38	沈阳	13667	-1.0%
9	三亚	34434	2.0%	39	重庆	17117	-1.1%
10	石家庄	16601	1.7%	40	广州	44746	-1.1%
11	贵阳	10202	1.7%	41	中山	13790	-1.1%
12	湖州	13037	1.6%	42	南京	34600	-1.3%
13	珠海	25276	1.5%	43	包头	8388	-1.4%
14	西安	18845	1.5%	44	长沙	13050	-1.5%
15	洛阳	9688	1.4%	45	兰州	10160	-1.8%
16	北京	66696	1.4%	46	福州	26037	-1.8%
17	绵阳	8924	1.0%	47	青岛	20626	-2.0%
18	惠州	12395	0.9%	48	天津	21090	-2.1%

19	深圳	57312	0.8%	49	大连	16490	-2.3%
20	徐州	14787	0.7%	50	合肥	20692	-2.4%
21	上海	64837	0.7%	51	秦皇岛	12688	-2.5%
22	无锡	24760	0.7%	52	保定	12191	-2.6%
23	长春	11034	0.5%	53	郑州	16435	-2.6%
24	潍坊	8719	0.4%	54	杭州	27443	-2.7%
25	常州	19298	0.4%	55	南宁	11545	-2.7%
26	绍兴	21734	0.3%	56	泉州	16074	-3.4%
27	武汉	19092	0.1%	57	成都	20815	-3.8%
28	嘉兴	15993	-0.1%	58	宁波	27521	-3.8%
29	苏州	28816	-0.2%	59	佛山	17598	-6.0%
30	淄博	10127	-0.3%	60	威海	11494	-6.5%

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