

中国房地产 研报

7 月预期新房供应转降，核心区配
套产品俱佳项目还将保持高热



7 月预期新房供应转降，核心区配套产品俱佳项目还将保持高热

文/杨科伟 俞倩倩

7 月供应同环比齐降 3 成重回年内次低，一线城市中北京独撑大局，沪广深集体缩量。二线城市中超八成城市环比下滑；三四线城市供应累计同比跌幅进一步扩大。

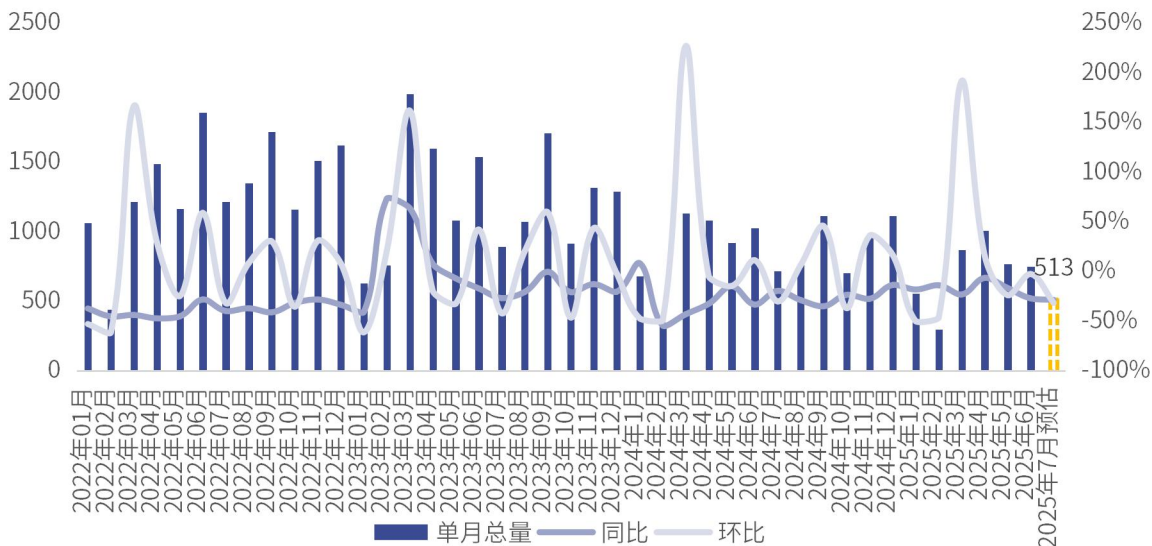
从供给结构来看，重点城市刚需、改善、高端占比结构为 40%、45%和 15%，呈现出以改善为主，刚需为辅的供应结构。近 7 成城市以主城为供应主力。

基于 7 月供应稳中有降，房企推盘积极性一般，故而新房成交绝对量或将延续低位波动，不过基于去年基数较低，同比降幅仍有进一步收窄的可能，延续弱复苏走势。而从市场热度来看，或将高位回落：据 CRIC 监测数据，28 个重点城市 2025 年 7 月预期项目平均去化率 29%，环比下降 15pcts，同比上升 1cts。

一、规模：7 月 28 城供应同环比降 3 成重回年内次低，沪深蓉等缩量显著

7 月房企推盘积极性稳步回落，整体供给量为年内次低，土地对新房供给约束日益显著：据 CRIC 调研，7 月 28 个重点城市预计新增商品住宅供应面积 513 万平方米，环比下降 32%，同比下跌 29%，绝对量仅高于 2025 年 2 月，2025 年前 7 月累计同比下降 19%。

图：28 个重点城市商品住宅供应月度变动情况（单位：万平方米）



备注：2025 年 7 月预估数据来源为 CRIC 城市机构调研，下同

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

分能级来看，一线城市中北京独撑大局，沪广深集体缩量。据 CRIC 监测数据，7 月一线预计供应面积达 112 万平方米，环比下降 8%，同比下降 19%，前 7 月累计同比下降 19%。北京单月供应规模预计达 60 万平方米，占比一线城市总量“半壁江山”，且同环比倍增，迎来集中性放量；沪广深全面收缩，沪深单月供应规模均不足 15 万平方米，上海供应量创年内单月新低，深圳也为年内单月次低；广州 7 月供应量为 32 万平方米，同比连续 3 月负增长。

二线城市中超八成城市环比下滑，局部亮点浮现。二线城市 7 月预计供应 372 万平方米，环比降 37%，同比下降 30%，前 7 月累计供应同比下降 19%。24 城中 20 城环比下跌，12 城跌幅超 50%，其中青岛、长春、厦门等迎来断崖式下滑。强二线诸如成都、武汉、西安等也迎来供应疲软期；仅宁波、长沙、天津等个别城市环比不降反增，迎来稳步放量。

三四线城市供应总量延续低位，累计同比跌幅进一步扩大。据 CRIC 监测数据，三四线城市 7 月预计新增供应 29 万平方米，环比下降 10%，同比下降 37%，前 7 月累计同比下降 25%，较上半年跌幅扩大 3pcts。其中徐州显著放量，单月供应规模达 18 万平方米，为年内峰值；无锡、常州同比跌超 50%，泉州连续两月“零供应”；反映非核心三四线市场流动性枯竭，房企推盘积极性普遍不高。

表：28 个重点城市 2025 年 7 月预计商品住宅供应变动情况（单位：万平方米）

能级	城市	2025 年 7 月预估	环比	同比	2025 年前 7 月	累计同比
一线	北京	60	207%	109%	305	31%
	上海	10	-74%	-80%	243	-45%
	广州	32	-30%	-11%	283	-13%
	深圳	11	-45%	-56%	158	-29%
	合计	112	-8%	-19%	988	-19%
二线	天津	60	20%	4%	346	-2%
	成都	42	-53%	-53%	562	-27%
	杭州	36	-38%	-1%	335	-19%
	长沙	33	23%	3%	228	3%
	宁波	27	56%	87%	106	-11%
	武汉	26	-61%	-42%	315	-8%
	西安	25	-51%	-63%	308	-38%
	重庆	18	17%	-3%	157	-1%
	南京	16	7%	-15%	127	-19%
	合肥	16	-7%	-25%	120	-8%
	苏州	16	-70%	-8%	160	-1%
	郑州	13	-17%	-44%	145	-9%
	昆明	12	-54%	53%	136	41%
	南宁	8	-13%	-18%	93	-21%
	济南	7	-33%	-65%	47	-81%
	青岛	6	-78%	-76%	140	-42%
	福州	4	-42%	-2%	60	57%
	长春	4	-83%	-78%	93	-15%
	厦门	4	-78%	-44%	74	27%
	合计	372	-37%	-30%	3552	-19%
三四线	徐州	18	374%	153%	43	-23%
	无锡	6	-75%	-71%	106	-3%
	常州	4	52%	-67%	47	-40%
	漳州	1	13%	-73%	16	-41%
	泉州	0	/	/	20	-45%

	合计	29	-10%	-37%	231	-25%
总计		513	-32%	-29%	4771	-19%

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

二、结构：改善为主、刚需为辅，近 7 成城市以主城为供应主力

而从供应结构各产品档次分布来看，**市场持续向改善需求倾斜**：重点城市刚需、改善、高端占比结构为 40%、45%和 15%，呈现出以改善为主，刚需为辅的供应结构。

典型城市大体可以分为以下几类：（1）昆明、无锡、南宁、上海、西安、徐州、长春等城市刚需产品供应占比都在 60%以上。（2）厦门、漳州、杭州、成都、苏州、重庆、北京、合肥、武汉等依旧以改善作为供应主力，其中北京、成都、杭州等热点城市本月也加强了适销对路改善盘供给保证市场短期维稳。（3）长沙、郑州刚需与改善占比不分伯仲，占比均在 4 成左右。（4）济南、常州本月高端产品占比居首，分别为 95%和 82%。

表：重点城市 2025 年 7 月预计商品住宅供应结构占比情况（按产品档次划分）

城市	刚需	改善	高端
昆明	88%	4%	8%
无锡	78%	22%	0%
南宁	71%	27%	2%
上海	67%	33%	0%
西安	61%	34%	5%
徐州	61%	32%	8%
长春	60%	40%	0%
宁波	57%	43%	0%
深圳	57%	24%	19%
天津	55%	32%	13%
福州	51%	29%	20%
青岛	50%	50%	0%
广州	49%	29%	22%
南京	44%	29%	27%
厦门	0%	100%	0%
漳州	0%	100%	0%
杭州	18%	73%	9%
成都	23%	73%	5%
苏州	0%	71%	29%
重庆	28%	69%	3%
北京	17%	66%	17%
合肥	8%	64%	28%
武汉	42%	58%	0%
长沙	45%	46%	9%
郑州	38%	39%	23%
济南	5%	0%	95%
常州	0%	18%	82%
泉州	/	/	/

合计	40%	45%	15%
----	-----	-----	-----

数据来源：CRIC 机构调研

从供应结构各项目区域分布来看，重点城市主城、近郊、远郊占比结构为 67%、23%和 10%，本月供应重心仍集中在主城区，近郊次之，远郊最少。

分城市来看，常州、厦门、漳州、福州、南宁、合肥、昆明、重庆等主城占比均在 9 成以上，北京、宁波、徐州、长沙等则以近郊项目为主，占比均在 5 成及以上，上海、广州本月远郊占比持续上升，分别达 85%和 36%。事实上，广州整体推盘区域分布来看，主城区、近郊和远郊占比均在 3 成以上，分布较为平均。

表：重点城市 2025 年 7 月预计商品住宅供应结构占比情况（按区域分布划分）

城市	主城区	近郊	远郊
常州	100%	0%	0%
厦门	100%	0%	0%
漳州	100%	0%	0%
福州	100%	0%	0%
南宁	95%	0%	6%
合肥	91%	9%	0%
昆明	91%	9%	0%
重庆	90%	0%	10%
西安	86%	14%	0%
郑州	82%	18%	0%
济南	82%	18%	0%
成都	81%	19%	0%
杭州	77%	8%	15%
青岛	75%	25%	0%
深圳	75%	25%	0%
武汉	72%	20%	8%
苏州	71%	14%	15%
长春	64%	36%	0%
无锡	56%	44%	0%
北京	17%	83%	0%
宁波	29%	57%	14%
徐州	48%	52%	0%
长沙	19%	51%	30%
南京	45%	49%	5%
天津	18%	45%	37%
上海	15%	0%	85%
广州	32%	32%	36%
泉州	/	/	/
合计	67%	23%	10%

数据来源：CRIC 机构调研

三、预判：7 月市场热度预期回落, 京杭等热点城市去化率持增

盘点了 7 月供应，结合当下各城市的成交特征，来对后市进行一个简单预判：7 月供应稳中有降，房企推盘积极性一般，故而新房成交绝对量或将延续低位波动，不过基于去年基数较低，同比降幅仍有进一步收窄的可能，延续弱复苏走势。

而从市场热度来看，或将高位回落：据 CRIC 监测数据，28 个重点城市 2025 年 7 月预期项目平均去化率 29%，环比下降 15pcts，同比上升 1cts。

城市间、项目间分化还将持续加剧：北京、杭州等热点恒热是大概率事件，因其购买力基础相对雄厚，得益于高得房率的新规住宅、四代宅产品集中入市，开盘去化率基本延续高位震荡，短期内这样的趋势还将延续；而还有部分城市诸如郑州、宁波等延续弱复苏走势，项目平均去化率预期同环比齐增；还有部分城市诸如青岛、济南、重庆等，整体去化率基本处于不足 30% 的低位徘徊，回暖仍有待核心一二线城市热度传导。值得关注的是，单城市区域、项目间冷热分化还在持续加剧，核心区域配套、产品俱佳的项目还将保持高热，而对于城市外围多数项目而言，整体去化难言乐观。

表：2025 年 7 月典型城市新房项目平均去化率预判

能级	城市	2025 年 7 月预估	环比	同比	2025 年二季度均值	较 2025 年二季度均值
一线	北京	38%	1pcts	14pcts	38%	0pcts
	上海	15%	-26pcts	-12pcts	43%	-28pcts
	广州	15%	-10pcts	5pcts	22%	-7pcts
	深圳	17%	-37pcts	0pcts	41%	-24pcts
	合计	21%	-18pcts	2pcts	36%	-15pcts
二线	杭州	70%	10pcts	36pcts	55%	15pcts
	长沙	57%	-3pcts	8pcts	77%	-20pcts
	厦门	56%	-24pcts	24pcts	78%	-22pcts
	成都	54%	-45pcts	-25pcts	97%	-43pcts
	郑州	45%	8pcts	39pcts	51%	-6pcts
	苏州	41%	0pcts	37pcts	34%	7pcts
	合肥	37%	-28pcts	10pcts	44%	-7pcts
	天津	35%	-36pcts	-29pcts	58%	-23pcts
	昆明	31%	0pcts	-11pcts	23%	8pcts
	武汉	28%	-20pcts	1pcts	41%	-13pcts
	重庆	26%	-20pcts	-11pcts	48%	-22pcts
	宁波	25%	12pcts	21pcts	13%	13pcts
	西安	20%	-2pcts	-21pcts	34%	-14pcts
	长春	20%	/	/	/	/
	南宁	18%	/	/	/	/
	南京	17%	-10pcts	10pcts	16%	1pcts
	济南	17%	-7pcts	-1pcts	17%	0pcts
	青岛	12%	-15pcts	-2pcts	17%	-5pcts
	福州	10%	/	/	/	/
	合计	33%	-14pcts	2pcts	45%	-12pcts
三四线	无锡	42%	-10pcts	27pcts	50%	-8pcts
	漳州	20%	/	/	/	/

常州	14%	3pcts	11pcts	12%	2pcts
徐州	13%	/	-69pcts	47%	-34pcts
泉州	无项目开盘	/	/	100%	/
合计	22%	-9pcts	-11pcts	38%	-16pcts
总计	29%	-15pcts	1pcts	43%	-13pcts

数据来源：机构调研

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。