

中国房地产 研报

热销项目|6月新规项目和高改盘
集中入市支撑去化率攀升



热销项目|6月新规项目和高改盘集中入市支撑去化率攀升

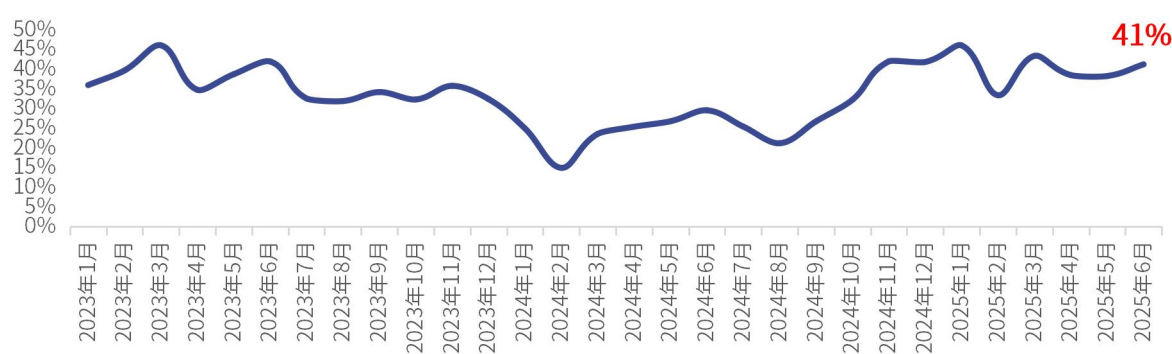
文/俞倩倩

6月整体楼市延续止跌企稳的弱复苏走势，楼市新房成交微降，而项目去化率环比持增：6月平均开盘去化率为41%，环比上升3pcts，同比上升11pcts，与2023年高峰基本持平。究竟当前热销楼盘有什么共性特征？7月又能否延续市场热度稳步回升的态势呢？

一、6月30城平均去化率41%，优质项目入市托举去化率同环比正增

6月年中业绩冲刺，整体市场热度延续高位震荡，同环比皆增：据CRIC调研数据，30个重点城市6月平均开盘去化率为41%，环比上升3pcts，同比上升11pcts，与2023年高峰基本持平，延续稳中向好。

图：30个典型城市2023年1月以来平均去化率变动情况



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

分城市来看，南宁、长春、东莞、珠海、徐州等5城无项目开盘或加推，惨淡的成交行情抑制了房企推盘积极性。去化率超6成城市有成都、杭州、天津、重庆、合肥、长沙等，主要得益于适销对路网红盘入市带动作用。

而从变化趋势来看，同环比均呈现涨多跌少，典型城市大体可分为以下几类：一是北京、上海、深圳、成都、杭州等热点城市本月去化率同环比齐增，热度延续；二是武汉、南京等弱复苏城市，本月去化率同环比齐增，市场延续止跌企稳；三是宁波、嘉兴、常州等弱二三线城市6月去化率均不足2成，市场仍延续低迷走势。

表：2025年6月全国30个重点城市项目开盘平均去化率变动情况

城市	2025年6月	2025年5月	环比	2024年4月	同比
北京	48%	42%	6pcts	26%	22pcts
上海	50%	46%	4pcts	50%	0pcts
广州	28%	17%	11pcts	10%	18pcts
深圳	33%	30%	3pcts	14%	19pcts
成都	94%	87%	7pcts	69%	25pcts

杭州	73%	52%	21pcts	69%	4pcts
天津	71%	47%	24pcts	67%	4pcts
重庆	67%	76%	-9pcts	17%	50pcts
合肥	62%	34%	28pcts	6%	56pcts
长沙	62%	79%	-17pcts	62%	0pcts
厦门	56%	100%	-44pcts	28%	28pcts
无锡	52%	48%	4pcts	36%	16pcts
武汉	52%	35%	17pcts	27%	25pcts
郑州	32%	49%	-17pcts	14%	18pcts
昆明	31%	13%	18pcts	41%	-10pcts
西安	28%	37%	-9pcts	35%	-7pcts
青岛	27%	12%	15pcts	23%	4pcts
佛山	27%	17%	10pcts	19%	8pcts
苏州	26%	15%	11pcts	13%	13pcts
济南	24%	12%	12pcts	13%	11pcts
南京	24%	12%	12pcts	16%	8pcts
福州	22%	无项目开盘	/	19%	3pcts
嘉兴	17%	9%	7pcts	48%	-31pcts
宁波	13%	无项目开盘	/	11%	2pcts
常州	11%	10%	1pcts	8%	3pcts
合计	41%	38%	3pcts	30%	11pcts

备注：南宁、长春、东莞、珠海、徐州等 5 城 2025 年 6 月无项目开盘加推

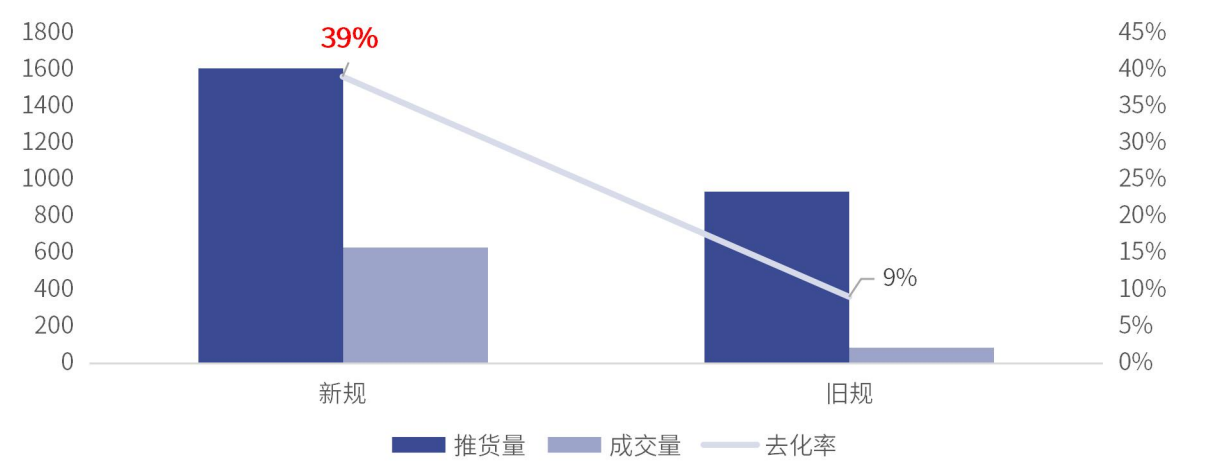
数据来源：CRIC 调研

二、穗渝等多地新规项目入市去化优于传统项目，“好房子”领涨全国

目前来看，各地高得房率四代宅、新规项目入市对于短期市场热度起到了很好的“托举”作用，特别是在中央推动建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”的号召下，产品力较强的优质改善盘成为各地楼市“宠儿”，同片区内去化率往往优于传统项目。

以广州为例，6 月全市共有 11 个新规项目入市，推货量占全市六成，认购量则占全市约九成，新规项目整体去化率比旧规项目高 30 个百分点，首开新规项目去化率多在 4 成以上。

图：2025 年 6 月广州新旧规项目推售情况（单位：套，%）



下表我们罗列了广州 2025 年 6 月首开新规项目去化情况，可以看出多数项目去化率大于广州 6 月项目平均去化率 28%。其中越秀云萃项目首开去化率高达 87%位列榜首，究其热销原因，一方面基于红盘效应，项目毗邻红盘越秀云悦，越秀云悦自 2024 年年底首开入市，成为首日去化八成、5 个月清盘热销红盘，云萃为云悦二期，借势营销；另一方面，项目产品设计居住理念较越秀云悦均有所升级，产品力相对稀缺，项目推售产品全南向，交付实现无边感飘窗，为 130%超高使用率，套内空间体验感十足，随着官方收紧新规，0 飘窗设计产品将逐步退出舞台。

表：广州 2025 年 6 月首开新规项目去化率（单位：套）

项目	区域	实用率	推货量	认购量	去化率
越秀云萃	白云	130%	105	91	87%
中交科城·黄埔未来城	黄埔	130%	150	73	49%
万科樾屿城	番禺	120%	313	130	42%
越秀·东山云起	越秀	100-105%	116	45	39%
中建白云之星	白云	100-110%	313	80	26%

数据来源：CRIC 广州机构

再如重庆，6 月四代宅与普宅去化率极度分化，下表我们罗列了重庆 2025 年 6 月开盘加推项目去化情况，可以看出四代宅普遍去化率均在 75%以上， 而普宅去化率基本在 2 成左右。

高产品力与性价比成为其热销卖点，以龙湖御湖境项目为例，周边无竞品，且加赠送后实得价仅 16555 元/平方米，高产品力的同时突出性价比，本月加推两次，均实现热销。联发观音桥项目本月推出四代宅新组团，均价 23009 元/平方米，加赠后实得均价仅为 16960 元/平方米，与板块内其他竞品相比约 8000 多元/平方米价格优势，精准吸收区域刚改和中改客户实现高去化。

表：重庆 2025 年 6 月开盘加推项目去化情况（单位：平方米，套）

产品类型	项目名称	板块	推盘时间	面积区间	推出套数	去化率
普宅	科学城置业龙湖凤栖湖畔	金凤	6 月 10 日	105-128	34	15%
	中国重庆湖广	渝中半岛	6 月 16 日	146-170	31	61%
四代宅	龙湖北岛	中央公园	6 月 6 日	178-180	30	17%
	龙湖御湖境	礼嘉	6 月 21 日	143	34	88%
	联发观音桥嘉和府	观音桥	6 月 23 日	125-187	138	83%
	龙湖御湖境	礼嘉	6 月 27 日	95-131	170	77%

数据来源：CRIC 重庆机构

三、沪蓉等供给稀缺核心区高改盘热销，镐长等“学区房”仍是销量王者

除了四代宅等新规项目领涨之外，6 月以上海、成都、南京等为代表，核心区域高改楼盘也加强了推盘频次，短期内也刺激了一波高端需求入市。

以上海为例，6 月项目首日开盘去化率超 7 成项目中半数项目均价均超 10 万元/平方米，且高端盘整体呈现出“越涨越买”的特征，以黄浦豫园板块的上海壹号院项目为例，项目定位为黄浦核心地段顶流豪宅，本月推售 124 套当天即罄且均价逐期上涨。

再如成都，6 月销售金额排名 TOP10 项目中，麓湖生态城、麓湖丽世缦华、华发统建锦宸院等

三盘均为核心区高改项目持续热销，主要源于项目地处核心地段，叠加产品力优势，此外年中冲刺房企也加强了推售频次，使得楼盘热度延续。麓湖生态城以 13.78 亿元位列榜首。

南京如是，高改盘扎堆入市也支撑了短期市场热度，以招商金陵序为例，项目地处河西北板块，片区发展较早，配套成熟度高，项目地段优势明显；长年新房资源稀缺，周边置换改善需求旺盛。本月加推洋房、高层共 110 套收官房源，主力户型 150、175、225 平方米，洋房成交价 73539 元/平方米、高层成交价 62595 元/平方米，此收回部分优惠且捆绑车位销售，去化较前期下降，开盘去化仅为 50%，不过仍显著高于南京平均去化率水平。

表：上海、成都、南京 2025 年 6 月核心区热销高端盘情况（单位：套，元/平方米）

城市	项目	板块	6 月认购套数	6 月认购均价
上海	翡雲悦府	浦东-杨思	242	116598
	上海壹号院	黄浦-豫园	124	189000
	保利海玥外滩序 Bund98	杨浦-东外滩	92	128463
成都	麓湖生态城	麓湖	101	49061
	华发统建锦宸院	三圣乡	26	44503
	麓湖丽世缦华	麓湖	18	75966
南京	招商金陵序	河西板块	48	小高层 73539,高层 62595

数据来源：机构调研

还有部分城市诸如长沙、西安等，学区房仍是撬动购房需求的“利器”，其中长沙本月业绩 TOP10 项目中，学区盘占 6 席，其中绿城锦海棠、建发观云、招商蛇口江山境集中在教育高地——市政府板块，凸显教育资源驱动的市场特征。而西安强教育属性楼盘仍是“跑量王者”，以中国铁建西派澜廷项目为例，本月认购 84 套，位列西安 6 月销量 TOP7，项目周边创新港交通大学附中、附小双名校，首届高考一本上线率 100%。不仅有西交大附属创新港幼儿园、小学、中学，2 公里左右还有西交大创新港校区。

表：长沙、西安 2025 年 6 月学区房热销基本情况（单位：套）

城市	项目名称	区域/板块	认购套数
长沙	绿城锦海棠	岳麓区政府板块	52
	长沙润府	天心区省府北板块	50
	中建桃李九章	芙蓉区隆平高科板块	55
	中建翡翠天序	雨花区红星洞井板块	42
	建发观云	岳麓区政府板块	31
	招商蛇口江山境	岳麓区政府板块	20
西安	华润置地港宸润府	国际港务区	84
	中国铁建西派澜廷	沣西新城	84
	信达宸樾府	浐灞生态区	77

数据来源：机构调研

四、苏郑等回购、房票等助力去库存，京榕等部分楼盘延续“以价换量”

对于苏州、郑州等当前地产行情相对一般的城市而言，由政府主导的存量房收购和房票安置也对城市非核心区域部分楼盘去化起到了良好的提振作用。下表我们罗列了一些重点项目，

以**郑州**为例，房票持续输出，据 CRIC 监测数据，6 月销售套数排名 TOP20 项目中因房票驱动占比 1/4；典型代表为招商时代项目、万科云河锦上、万科翠湾中城等单月销量均超 40 套。

再如**苏州**。本月主要以政策性回购为主导，6 月销售套数排名 TOP3 项目均为拆迁安置或政府性回购，四季健康花园、中铁建花语澜苑等项目均为城投独资或城投合作的老库存项目为主，依托于政策性驱动，带动了苏州网签量回升。

表：苏州、郑州 2025 年 6 月因政府回购/房票驱动项目热销情况（单位：套）

城市	项目	板块	6 月认购套数	热销原因
苏州	四季健康花园	吴江区运东开发区	353	拆迁安置
	中铁建花语澜苑	园区高贸新城	280	回购
郑州	招商时代项目	惠济区	43	房票+性价比
	万科民安云河锦上	惠济区	42	房票+性价比
	万科翠湾中城	惠济区	40	房票+性价比
	华瑞紫韵城	中原区	39	房票+性价比
	裕华城	中原区	30	房票+性价比

数据来源：机构调研

还有部分城市，诸如北京、厦门、福州等部分项目或加强折扣力度或开启分销渠道提升佣金等，均取得了不错的营销效果。

譬如**北京**，6 月销量居前的均为特价+佣金的刚需刚改盘，在优惠价格和高利益的刺激下整体销量持续冲高，其中龙湖观萃特价房+降价“双管齐下”，当前价格对比开盘入市价下降 5000 元/平方米左右；中海寰宇天下天境项目在特价房基础上，来访达标送贝壳币等方式提高渠道带看积极性。

福州中海晋安湖叁号院、名城悦郡等项目是“以价换量”典型代表，其中中海晋安湖叁号院本月 143 平方米产品价格下滑 1500 元/平方米，且整体产品较优，客户认可度高；名城悦郡相较于开盘价格下降近 7000 元/平方米，目前仅 1.5 万元/平方米左右，加之周边竞品少，认购量有所上涨。

表：2025 年 6 月重点城市“以价换量”项目热销情况（单位：套）

城市	项目	板块	6 月认购套数	热销原因
北京	龙湖观萃	回龙观板块	28	6 个点折扣+一口价房源
	中建璞园	金盏北板块	28	特价房
	京投发展森与天成	新宫板块	24	降价销售
	中海寰宇天下天境	京西商务区	24	特价房+渠道奖励
苏州	文泽华府	吴江区城中	63	降价
	九龙仓天曦	相城区阳澄湖	60	降价
	五矿路劲澜悦溪云	园区高贸新城	57	降价
	海上都荟	吴中区木渎、天平山	56	降价
郑州	泉舜上城	金水区	41	特价房 9999 元/㎡，送装修
	远洋瑞林宸章	管城区	27	现房 9999 元/㎡起

厦门	保利国贸沁原	翔安/南部新城	57	区位优势，低总价、性价比
	环东金茂悦云湾	同安/环东海域	27	低总价、区位性价比
	远洋风景	同安/工业区	23	低价优势、准现房、低总价户型
	水晶溪上	同安/老城区	18	低总价、配套齐全、老城区
福州	中海晋安湖叁号院	晋安/东区	23	区域主销+部分产品降价
	国贸建发保利悦湖	闽侯/上街	22	区域主销+价格优势
	榕耀之城	仓山/帝封江	20	价格优势
	名城悦郡	马尾/快安	17	价格优势
	国贸江屿原	闽侯/南屿	17	价格优势

数据来源：机构调研

总体来看，当前楼市延续止跌企稳的弱复苏走势，6月30城市项目开盘去化率为41%，延续高位。而从热销项目来看，更为聚焦到产品力较强的四代宅和新规项目，“好房子”领涨全国，上海、成都等热点片区核心区高改豪宅集中入市也撑起热销半边天；西安、长沙等学区房热度不退。还有部分城市诸如苏州、郑州等由政府主导的存量房收购和房票安置也对城市非核心区域部分楼盘去化起到了良好的提振作用。而对于多数弱二三线城市而言，刚需客群消费降级严重，部分楼盘仅能依托大折扣，高佣金、强渠道等策略实现销量提升。

预判7月，我们认为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**。城市间、项目间分化还将持续加剧：核心一二线城市热点恒热是大概率事件，尤其是对于购买力基础相对雄厚的京沪深杭蓉等热点城市而言，短期内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；而三四线城市成交规模将延续筑底行情，经历了近两年的调整，多数城市已下挫至成交底部，市场热度处于跌无可跌有价无市停滞状态，整体楼市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。

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。