

# 中国房地产 研报

4 月新房供应“提质缩量”，  
主城改善高端占比超六成



## 4月新房供应“提质缩量”，主城改善高端占比超六成

文/俞倩倩

4月供应同环比齐降重回阶段低位，不同能级城市迎“普降”行情，其中二线同环比跌幅居首，回调加剧，仅北京、长沙、合肥等个别城市迎阶段性放量。

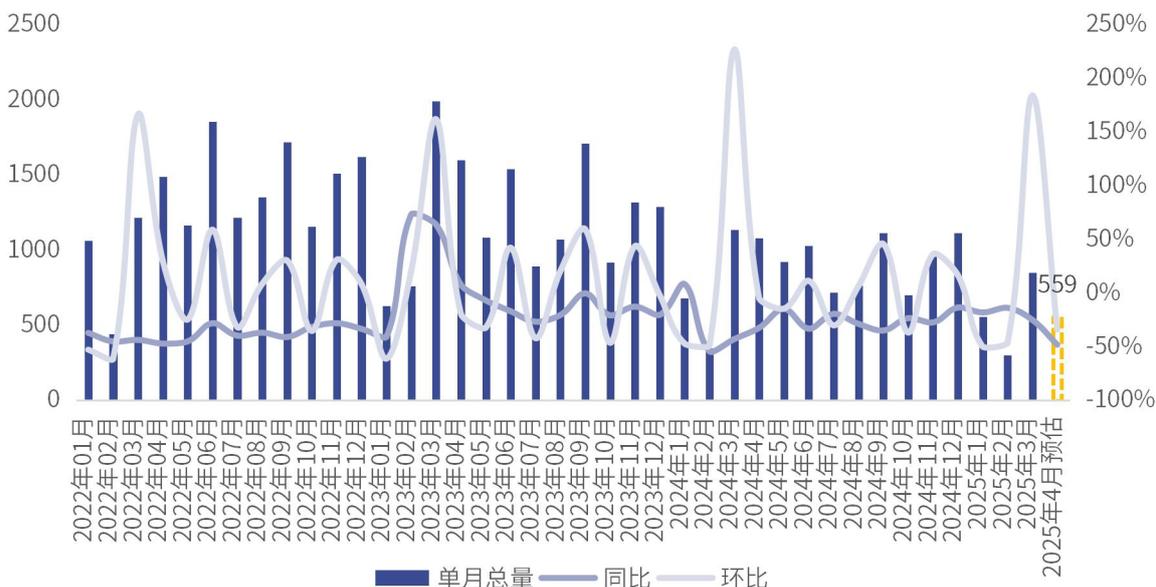
从供给结构来看，重点城市刚需、改善、高端占比结构为39%、45%和16%，呈现出以改善为主，刚需为辅的供应结构。6成以上城市以主城为供应主力。

预判后市，我们认为，4月供给“缩量提质”预期成交延续弱复苏，新房成交环比持平或小幅微降，同比持增，二手房延续高位震荡行情。

### 一、规模：4月28城供应同比降48%重回低位，京长庐个别城市回升

4月房企推盘积极性稳步回落，房企资金压力与市场信心不足叠加，供应端进入“深度调整期”。据CRIC调研，4月28个重点城市预计新增商品住宅供应面积559万平方米，环比下降34%，同比暴跌48%，前4月累计同比下降30%。

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4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，一线稳步回调，单月同环比和累计同比降幅均超3成，上海、深圳供应几近停滞，北京独撑大局。据CRIC监测数据，4月一线预计供应面积达115万平方米，环比下降30%，同比下降37%，一季度累计同比下降38%。北京单月供应规模预计达58万平方米，同比倍增150%，以中心城区和近郊以首改及再改盘为主力，约5000套房源预计入市。上海、深圳迎来供应“空窗期”，当月供应规模基本都在10万平方米以下，供给约束愈发显著。

二线城市同环比跌幅为各能级之首，超七成城市同比腰斩，仅长沙、合肥韧性凸显。4月预计新增供应417万平方米，环比下降37%，同比下降51%，分化格局加剧：长沙、合肥迎来阶段性放量，环比持增，主要得益于3月成交回暖刺激，房企推盘积极性稳步提升。郑州、青岛、济南、长春等供应仍处低迷期，单月同比跌幅均超6成。

三四线城市供应全线收缩，仅常州、徐州环比回升。4月预计新增供应27万平方米，同比腰斩，泉州、漳州等城市几近零供应，市场进入“被动出清”阶段。徐州、常州环比持增，不过同比和累计同比仍显著不及去年同期，低迷的市场行情使得房企推盘积极性普遍不高。

表：28个重点城市2025年4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4月预估	环比	同比	2025年前4月	累计同比
一线	北京	58	9%	150%	143	14%
	上海	6	-87%	-91%	84	-65%
	广州	41	-7%	-38%	123	-32%
	深圳	10	-50%	-55%	69	-45%
	合计	115	-30%	-37%	418	-38%
二线	长沙	49	50%	11%	115	12%
	成都	44	-56%	-65%	278	-31%
	西安	44	-30%	-55%	169	-39%
	天津	37	-8%	-43%	143	-28%
	杭州	30	-52%	-59%	151	-28%
	宁波	29	-16%	-21%	75	11%
	重庆	28	-15%	0%	108	20%
	合肥	27	14%	-6%	78	14%
	武汉	27	-58%	-62%	136	-30%
	南京	23	-33%	-1%	73	0%
	南宁	17	-25%	-11%	55	-18%
	苏州	14	-57%	-48%	71	-21%
	昆明	13	-43%	-49%	62	1%
	郑州	10	23%	-65%	54	-34%
	福州	8	-9%	7%	29	45%
	长春	8	-53%	-70%	38	-40%
	厦门	6	-56%	-46%	29	-13%
	济南	2	-69%	-97%	14	-92%
	青岛	1	-97%	-98%	56	-55%
	合计	417	-37%	-51%	1735	-28%
三四线	徐州	11	244%	-25%	23	-36%
	常州	7	23%	-62%	22	-60%
	无锡	6	-9%	-50%	40	-1%
	漳州	3	-67%	-30%	15	-15%
	泉州	0	-100%	-100%	10	-55%
	合计	27	-3%	-51%	111	-36%
总计	559	-34%	-48%	2264	-30%	

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 二、结构：供应改善为主占比 45%，6 成以上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 39%、45%和 16%，呈现出以改善为主，刚需为辅的供应结构。

分城市来看，（1）无锡、南宁、天津、西安、广州、郑州、漳州等城市刚需产品供应占比都在 60%以上，除天津、西安、广州外，其余城市基本都为弱二三线，短期内楼市行情相对低迷型城市。

（2）青岛、苏州、厦门、长春、武汉、北京、重庆、杭州、宁波、合肥等依旧以改善作为供应主力，其中青岛、苏州等改善供应占比高达 100%。（3）济南、福州、昆明本月高端产品占比显著上升，

分别为 75%、52%和 45%。

**表：重点城市 2025 年 4 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
无锡	82%	18%	0%
南宁	82%	19%	0%
天津	73%	25%	2%
西安	71%	18%	10%
广州	66%	24%	10%
郑州	66%	11%	23%
漳州	63%	38%	0%
南京	59%	13%	28%
上海	56%	6%	38%
成都	49%	43%	8%
常州	48%	28%	24%
青岛	0%	100%	0%
苏州	0%	100%	0%
厦门	12%	88%	0%
长春	14%	86%	0%
武汉	21%	69%	10%
北京	33%	67%	0%
重庆	27%	66%	7%
杭州	19%	64%	17%
宁波	38%	63%	0%
合肥	18%	62%	20%
深圳	42%	58%	0%
长沙	41%	52%	7%
徐州	20%	45%	35%
济南	0%	25%	75%
福州	48%	0%	52%
昆明	27%	28%	45%
泉州	/	/	/
<b>合计</b>	<b>39%</b>	<b>45%</b>	<b>16%</b>

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60%、30%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，漳州、福州、合肥、郑州、昆明、南宁、重庆、济南、武汉等主城占比均在9成以上，青岛、成都、苏州、常州、长春等则以近郊项目为主，占比均在5成及以上，北京推盘兼顾了主城和近郊，占比均为5成；上海、广州等近远郊还将持续加大供货量，预期也将造成库存积压。

表：重点城市2025年4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
漳州	100%	0%	0%
福州	100%	0%	0%
合肥	100%	0%	0%
郑州	100%	0%	0%
昆明	100%	0%	0%
南宁	94%	7%	0%
重庆	93%	0%	7%
济南	90%	10%	0%
武汉	90%	10%	0%
西安	87%	9%	4%
无锡	78%	22%	0%
厦门	69%	31%	0%
徐州	63%	37%	0%
杭州	58%	28%	14%
深圳	58%	16%	26%
南京	52%	43%	5%
北京	50%	50%	0%
宁波	50%	38%	13%
青岛	0%	100%	0%
成都	32%	68%	0%
苏州	0%	66%	34%
常州	35%	65%	0%
长春	37%	63%	0%
长沙	14%	49%	37%
上海	0%	44%	56%
广州	32%	27%	41%
天津	23%	38%	39%
泉州	/	/	/
合计	60%	30%	10%

数据来源：CRIC 机构调研

### 三、预判：4月供给“缩量提质”预期成交延续弱复苏，沪深蓉增幅放缓

盘点了4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：4月供应稳步回

落，不过房企加强了主城区改善供应比例，预判4月新房成交还将延续弱复苏趋势，环比持平或小幅微降，同比持增，部分城市或将出现局部“小阳春”。

我们结合不同城市4月预期推盘所处区域，依据2024年以来各区域板块历史去化情况进行合理预估，**核心一二线新房成交分化加剧，二手房延续高位震荡行情**。分城市来看，热点城市沪深杭蓉等供给约束愈发明显，供应基本进入“空窗期”，客观上限制了成交放量。天津、武汉、南京等经历了前期深度调整，短期内市场有止跌企稳态势，后续成交有望延续稳中有增的弱复苏走势；还有部分弱二线城市诸如福州、南宁、长春等短期内高库存问题难解，整体去化难言乐观。

表：2025年4月典型城市一二手房市场预判

城市	预计4月新房成交环比	预计4月二手房成交环比
北京	-8%	-17%
上海	难以大幅提升	-4%
广州	-13%	持平微降
深圳	10%	高位小幅波动
杭州	-15%	-29%
成都	5%	持平微降
西安	微增	小幅回落
天津	17%	-17%
武汉	进一步上涨	/
重庆	9%	-38%
昆明	量稳价升	/
济南	基本持平	20%-30%
青岛	-50%	基本持平
南京	0%-5%	5%-10%
合肥	-14%	-17%
苏州	-11%	持平微降
长沙	15%	成交放缓
郑州	10%	/
厦门	大幅上涨	保持稳定
福州	下行	降价跑量
南宁	-8%	10%-20%
长春	-26%	-10%

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

**总体来看**，4月供应稳步回调，同环比齐跌，达到了阶段性低位，从推盘结构来看，仍以主城区改善项目为主，叠加“银四”为传统营销旺季，**新房成交大概率延续弱复苏走势，环比持平或小幅微降，同比持增，部分城市或将出现局部“小阳春”，而二手房则延续高位震荡。**

短期来看，热点恒热格局延续，不过沪深杭蓉等供给约束愈发明显，供应基本进入“空窗期”，客观上限制了成交放量。而天津、武汉、南京等经历了前期深度调整，短期内市场有止跌企稳态势，后续成交有望延续稳中有增的弱复苏走势；还有部分弱二线城市诸如福州、南宁、长春等短期内高

库存问题难解，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。