



## 市场月报 · 9 月新房成交环增 19%，沪杭地市点状回温

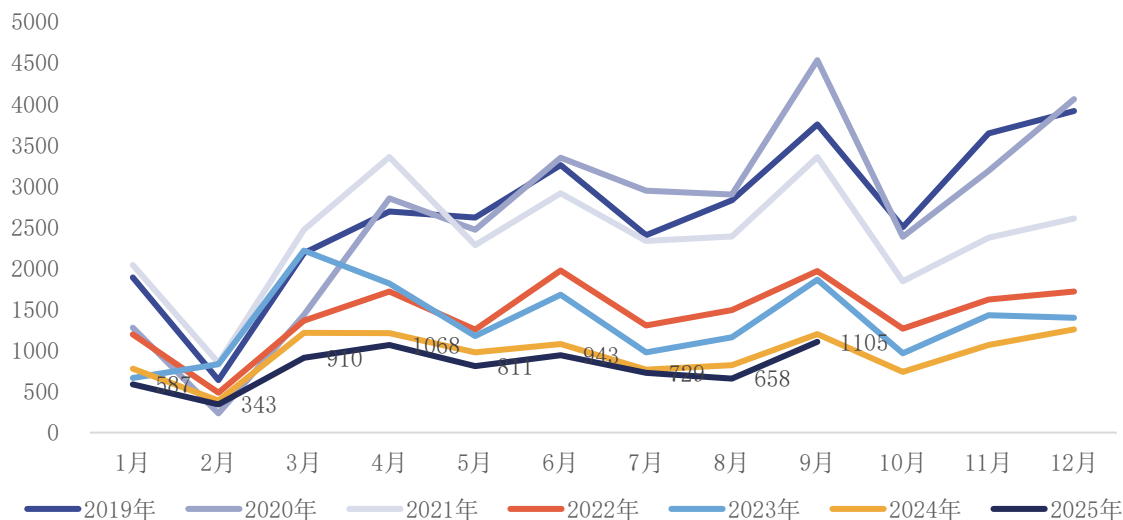
文/克而瑞研究中心

2025 年 9 月，新房市场供求迎来稳步回升，京沪蓉杭热点恒热，汉镐渝厦等低位回升，因供应放量幅度大于成交，狭义库存仍小幅微增，去化周期改善程度有限，目前消化周期超过 18 个月的城市仍有 20 个。二手房成交延续稳中有降态势，成交环比微跌 1%，同比持增 9%。土地市场成交规模迎来周期性回升。

### 1、新增供应：环比增 68%达年内新高，一线环比增 83%显著放量

9 月房企推盘积极性稳中有增，环比大增近 7 成，达到年内新高。30 个重点城市 9 月预期新增供应 1105 万平方米，绝对量为年内新高，不过仍然处在近 7 年来同期最低位；环比大增 68%，同比下降 8%，前三季度累计同比跌幅持续收窄至 15%。

图：2019-2025 年分月份全国 30 个重点城市商品住宅新增供应面积（单位：万平方米）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

**一线供应迎来阶段性放量，北上广环比大增。**4 个一线城市整体预计供应面积 239 万平方米，环比上升 83%，同比下降 5%，累计同比下降 11%。其中北京、上海、广州环比增幅基本“翻番”，北京经历了 7-8 月供应低迷期，本月集中放量，单月供应量达 67 万平方米。上海、广州环比大增，而同比下降；仅深圳一城同环比齐跌，主要受房企推盘节奏影响，核心地段高端项目入市节奏明显放缓。

**二三线城市环比增幅不及一线，同比持降，长春、长沙、青岛、南京、厦门、福州、徐州等迎来倍增行情。**二三线城市 9 月合计供应 866 万平方米，环比增长 64%，同比下降 9%。成都单月供应量达 125 万平方米，位列榜首，但同比微降 3%，表明其市场基本面虽相对稳健，但房企推盘仍偏谨慎。不同城市分化持续加剧，长春、长沙、青岛、南京、厦门、福州、徐州等供应量环比倍增，其中长沙、南京、徐州主要因上月基数较低，9 月供应规模仍不及去年同期。而济南、惠州、东莞等单月供应量不足 10 万平方米，且同环比腰斩，供应几乎停滞。



表：2025 年 9 月全国 30 个重点城市商品住宅新增供应面积（单位：万平方米）

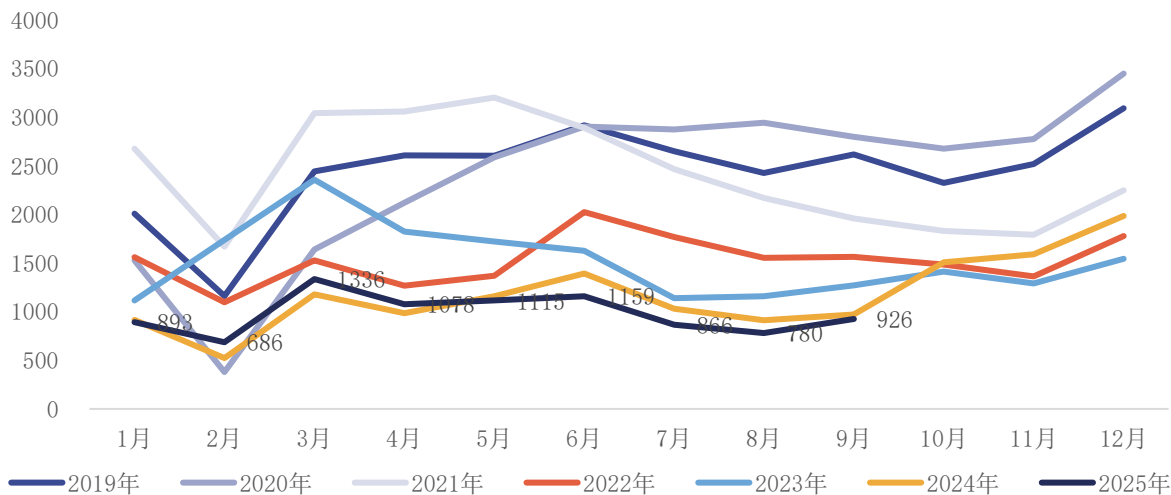
能级	城市	9 月	环比	同比	前三季度	累计同比	能级	城市	9 月	环比	同比	前三季度	累计同比
一线城市	北京	67	210%	23%	375	15%	二三线	厦门	27	399%	148%	117	43%
	上海	63	97%	-13%	379	-31%		南京	27	205%	-4%	163	-20%
	广州	90	110%	-11%	444	-5%		南宁	26	-4%	-31%	153	-11%
	深圳	19	-45%	-14%	248	-12%		合肥	24	74%	-1%	164	-7%
	合计	239	83%	-5%	1447	-11%		郑州	22	15%	-15%	217	2%
二三线城市	成都	125	113%	-3%	776	-19%		福州	13	138%	28%	87	39%
	天津	77	114%	0%	473	-3%		宁波	11	37%	13%	109	-18%
	西安	73	20%	-15%	504	-24%		无锡	10	22%	20%	135	1%
	武汉	70	93%	-19%	440	-8%		惠州	6	-70%	-73%	89	-59%
	杭州	61	95%	1%	421	-13%		济南	5	-55%	-85%	89	-70%
	长春	53	109%	261%	183	32%		常州	5	9%	-45%	74	-28%
	长沙	49	193%	-13%	278	-12%		徐州	5	151%	-62%	44	-43%
	青岛	41	107%	54%	225	-21%		珠海	2	-5%	-77%	60	-53%
	佛山	39	35%	-16%	211	-31%		东莞	0.2	-95%	-99%	74	-29%
	昆明	34	10%	-4%	215	31%		合计	866	64%	-9%	5706	-16%
	苏州	31	69%	1%	192	-6%		总计	1105	68%	-8%	7152	-15%
	重庆	28	26%	-23%	211	-1%							

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 2、新房成交：环增 19%，京沪蓉杭热点恒热，汉镐渝厦等低位回升

9 月得益于供给放量和房企营销力度加大，成交低位回升，但仍不及一二季度月均：9 月 30 个监测城市成交规模为 926 万平方米，环比上升 19%，同比下降 5%。前三季度累计成交 8839 万平方米，较去年同期微降 3%。

图：2019-2025 年分月份全国 30 个重点城市商品住宅成交面积（单位：万平方米）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

一线城市稳步放量，同环比齐增。据 CRIC 监测数据，4 城 9 月成交量为 170 万平方米，环比上升 23%，同比上升 7%，前三季度成交累计同比仍增长 5%。北京、上海、深圳得益于 8-9 月相继出台限购松绑等一系列宽松政策“托市”，成交稳中有增，环比增幅均在 2 成以上，效果较为显著。

二三线城市内部分化剧烈，成都、杭州热点恒热，武汉、西安、重庆、厦门、长春等城市同环比齐增，



保持热度。二三线城市合计成交 756 万平方米，环比上升 18%，同比下降 7%。成都、武汉、青岛、西安、长春等单月成交量均超 50 万平方米，是当前市场的中流砥柱。从变化情况来看，成都、杭州环比持增，成交热度延续，武汉、西安、重庆、厦门、长春、无锡等 9 月成交同环比齐增，市场延续弱复苏走势。还有少数城市诸如天津、昆明、南宁、合肥、东莞、徐州等城市成交量不升反降，市场信心极度匮乏，处于深度调整期。

表：2025 年 9 月全国 30 个重点城市商品住宅成交面积（单位：万平方米）

能级	城市	9 月	环比	同比	前三季度	累计同比	能级	城市	9 月	环比	同比	前三季度	累计同比
一线	北京	42	24%	41%	352	17%	二三线	济南	24	1%	-8%	262	-16%
	上海	47	29%	-4%	430	-11%		郑州	24	7%	-5%	256	-9%
	广州	57	17%	3%	530	8%		南宁	23	-5%	0%	215	15%
	深圳	23	24%	-2%	283	15%		南京	23	16%	-38%	227	-17%
	合计	170	23%	7%	1595	5%		苏州	19	3%	-37%	218	-16%
二三线	成都	84	9%	7%	930	2%		合肥	16	-17%	13%	182	16%
	武汉	60	59%	36%	475	8%		宁波	13	18%	-30%	132	-14%
	青岛	58	8%	-32%	546	2%		无锡	13	16%	2%	116	-9%
	西安	52	26%	4%	473	-15%		珠海	11	4%	-37%	142	9%
	长春	52	331%	51%	209	-14%		东莞	10	-38%	-31%	114	-17%
	杭州	47	5%	-5%	466	-2%		厦门	10	30%	6%	102	14%
	天津	46	-6%	-26%	488	-13%		常州	9	23%	-14%	110	-12%
	重庆	37	31%	39%	375	13%		福州	8	16%	-4%	78	8%
	佛山	29	22%	-18%	283	-16%		徐州	6	-19%	-49%	82	-16%
	昆明	29	-8%	2%	271	24%		合计	756	18%	-7%	7244	-4%
	长沙	27	28%	7%	249	-3%		总计	926	19%	-5%	8839	-3%
	惠州	26	57%	-25%	243	-11%							

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

### 3、项目去化：9 月去化率微降至 39%，京汉苏青厦等环比持增

从项目去化率来看，9 月市场热度高位持稳，据 CRIC 监测数据，30 个重点城市 9 月平均开盘去化率为 39%，环比微降 3pcts，同比上升 10pcts。仅长春、东莞、珠海等 3 城无项目开盘或加推。

分城市来看，去化率超 6 成城市为北京、成都、厦门、长沙和杭州，除了北京、杭州、成都为短期热度较高城市之外，厦门、长沙主要得益于网红盘集中入市对去化率拉升作用比较显著。以厦门为例，同安区的中海环东云起项目 9 月末推出了 152 套房源，去化率高达 87%。长沙如是，岳麓区嘉信洋湖锦玺项目 9 月 20 日推盘去化率同样高达 8 成以上。

而从变化趋势来看，环比涨跌参半，典型城市大体可分为以下几类：一是上海、成都、杭州等热点城市本月去化率小幅回落，仍处 4 成以上高位波动；二是武汉、苏州、青岛、南宁等二线城市市场延续弱复苏走势，本月去化率延续增势；三是南京、昆明、济南等 9 月去化率均不足 2 成，且环比持降，市场仍延续低迷走势。

表：2025 年 9 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 9 月	2025 年 8 月	环比	2024 年 9 月	同比
北京	61%	22%	39pcts	24%	37pcts
上海	42%	48%	-6pcts	49%	-7pcts
广州	22%	14%	8pcts	6%	16pcts
深圳	23%	24%	-1pcts	8%	15pcts
成都	76%	82%	-6pcts	62%	14pcts



长沙	72%	84%	-12pcts	63%	9pcts
杭州	67%	75%	-8pcts	44%	23pcts
厦门	67%	37%	30pcts	41%	26pcts
宁波	58%	77%	-19pcts	7%	51pcts
南宁	57%	52%	5pcts	无项目开盘	/
天津	55%	无项目开盘	/	55%	0pcts
重庆	54%	100%	-46pcts	27%	27pcts
福州	50%	无项目开盘	/	无项目开盘	#VALUE!
郑州	41%	60%	-19pcts	28%	14pcts
武汉	39%	35%	4pcts	25%	14pcts
无锡	36%	无项目开盘	/	12%	24pcts
西安	34%	45%	-11pcts	19%	15pcts
合肥	32%	32%	0pcts	52%	-20pcts
苏州	32%	28%	4pcts	34%	-2pcts
青岛	30%	13%	17pcts	12%	18pcts
徐州	25%	9%	16pcts	44%	-19pcts
南京	19%	38%	-19pcts	26%	-7pcts
昆明	17%	45%	-28pcts	37%	-20pcts
常州	10%	8%	2pcts	10%	0pcts
佛山	10%	9%	1pcts	14%	-4pcts
嘉兴	9%	无项目开盘	/	无项目开盘	/
济南	6%	13%	-7pcts	22%	-16pcts
合计	39%	42%	-3pcts	29%	10pcts

备注：长春、东莞、珠海等 3 城 2025 年 9 月无项目开盘加推

数据来源：CRIC 调研

## 4、库存：供求比 1.19 致库存微增 1%，深汉 2 城去化周期持续改善

9 月因新房供应增幅大于成交，因而 30 城整体供求比由上月的 0.84 增至 1.19，厦门供求比超 2，存在显著供过于求，长沙、天津、苏州、北京、广州、福州等也因短期供应放量供求比大于 1.5。合肥、成都、西安、佛山、上海、杭州、昆明、武汉、南京、南宁、长春、郑州、宁波、无锡、深圳等 15 城供求持稳，徐州、重庆、青岛、常州、惠州、济南、珠海、东莞等 8 城供求比均在 0.8 以下。30 城库存面积为 22295 万平方米，环比微增 1%，同比下降 9%。

19 城消化周期环比持增，增幅均在 5%以内，深圳、武汉去化周期同环比齐跌，仍在持续改善；从绝对量来看，目前消化周期超过 18 个月的城市仍有 20 个超半数，库存去化压力依旧较大。

表：2025 年 9 月 30 个重点城市商品住宅供求比、存量及消化周期（单位：万平方米，月）

城市	供求比	上月供求比	库存量			消化周期		
			9 月	环比	同比	9 月	环比	同比
北京	1.6	0.6	1238	2%	-3%	29.0	0%	-15%
上海	1.3	0.9	745	2%	-8%	14.5	2%	0%
广州	1.6	0.9	1454	2%	-11%	20.8	2%	-27%
深圳	0.8	1.8	738	-1%	-17%	17.3	-1%	-45%
武汉	1.2	1.0	1492	1%	-11%	24.1	-1%	-13%
成都	1.5	0.8	1384	3%	-17%	11.6	3%	-22%
惠州	0.2	1.2	1296	-2%	1%	43.2	1%	10%
天津	1.7	0.7	1268	3%	-6%	21.1	5%	4%
西安	1.4	1.5	1155	2%	13%	20.4	2%	46%
重庆	0.7	0.8	924	-1%	15%	20.4	-3%	2%
长春	1.0	2.1	922	0%	-9%	39.4	-6%	19%
青岛	0.7	0.4	912	-2%	-17%	14.8	2%	-22%
佛山	1.4	1.2	824	1%	-14%	21.7	3%	-12%
郑州	0.9	0.9	636	0%	-17%	18.3	0%	-17%



南京	1.2	0.4	634	1%	-10%	20.2	4%	-1%
苏州	1.6	1.0	632	2%	-14%	21.5	5%	-5%
南宁	1.1	1.1	618	0%	-8%	22.7	0%	-18%
珠海	0.2	0.2	600	-1%	-11%	37.5	2%	-12%
济南	0.2	0.5	596	-3%	-6%	18.9	-3%	5%
长沙	1.8	0.8	539	4%	-11%	17.7	4%	-2%
无锡	0.8	0.8	522	0%	2%	35.5	-1%	6%
杭州	1.3	0.7	477	3%	-23%	8.3	4%	-8%
昆明	1.2	1.0	464	1%	-11%	15.0	1%	-28%
东莞	0.0	0.3	452	-2%	-10%	29.4	0%	-4%
常州	0.5	0.6	410	-1%	-14%	29.8	0%	-12%
宁波	0.8	0.7	299	-1%	-17%	16.4	2%	-18%
福州	1.6	0.8	290	2%	14%	29.8	2%	-1%
合肥	1.5	0.7	260	3%	-3%	11.2	2%	-15%
厦门	2.8	0.7	256	7%	-8%	17.2	7%	-26%
徐州	0.7	0.2	254	-1%	-15%	22.7	4%	-8%

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 5、二手住房：环比跌 1%，同比增 9%，京沪深新政效应下热度延续

9 月 30 个重点城市二手房成交面积预计为 1676 万平方米，环比下降 1%，同比上升 9%，前三季度累计同比正增 9%。不同能级呈现出显著的差异化行情：

**一线城市新政效应下热度延续：**9 月 4 城成交规模达 417 万平方米，环比增长 5%，同比增长 19%，前三季度累计正增 16%显著领跑。其中京沪深得益于利好新政，成交同环比齐增，累计同比均保持 10%以上高增长，主要依托刚需刚改需求驱动。广州 9 月成交同环比延续降势，增长动能略显不足。

**二线城市内部分化加剧：**9 月 20 城成交规模为 1106 万平方米，环比下降 2%，同比增长 7%。前三季度累计正增 8%。其中成都单月成交量达 179 万平方米遥遥领先；成都、昆明等个别城市单月成交同环比齐增，延续放量态势，多数城市仍然延续稳步缩量行情。

**三四线城市季节性回落，环比下降，同比延续增势：**9 月 6 城成交规模为 154 万平方米，环比降 9%，同比持增 2%，累计同比正增 5%。东莞、常州、烟台、扬州同环比齐增，二手房市场稳步复苏。

表：2025 年 9 月全国 30 个重点城市二手房成交量（单位：万平方米）

能级	城市	9 月	环比	同比	前三季度	累计同比	能级	城市	9 月	环比	同比	前三季度	累计同比
一线	北京	143	16%	17%	1202	12%	二线	苏州	45	-12%	-5%	531	7%
	上海	153	2%	29%	1444	19%		昆明	43	5%	4%	362	9%
	广州	74	-9%	-4%	771	8%		济南	35	-14%	-34%	351	10%
	深圳	47	14%	38%	425	28%		南宁	25	-14%	-4%	256	17%
	合计	417	5%	19%	3842	16%		大连	25	1%	29%	208	-8%
二线	成都	179	23%	56%	1466	24%	三四线	福州	23	-2%	7%	219	-7%
	重庆	93	-4%	26%	967	18%		宁波	19	-15%	-27%	201	-30%
	天津	90	-3%	-1%	953	3%		厦门	14	-7%	4%	154	10%
	武汉	71	-14%	-2%	770	6%		合计	1106	-2%	7%	10992	8%
	西安	69	-10%	8%	786	28%		佛山	44	-32%	-14%	459	-5%
	南京	64	10%	-5%	641	-4%	总计	无锡	30	-2%	-4%	300	-2%
	杭州	58	-11%	7%	672	15%		东莞	27	1%	16%	250	29%
	长沙	55	-6%	10%	561	2%		常州	26	10%	17%	228	-2%
	合肥	51	-3%	26%	513	24%		烟台	15	1%	21%	126	69%
	青岛	50	-5%	0%	490	0%		扬州	12	33%	11%	114	0%
	郑州	50	7%	-7%	469	-8%		合计	154	-9%	2%	1478	5%
	长春	46	-8%	-14%	421	-5%		总计	1676	-1%	9%	16312	9%

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

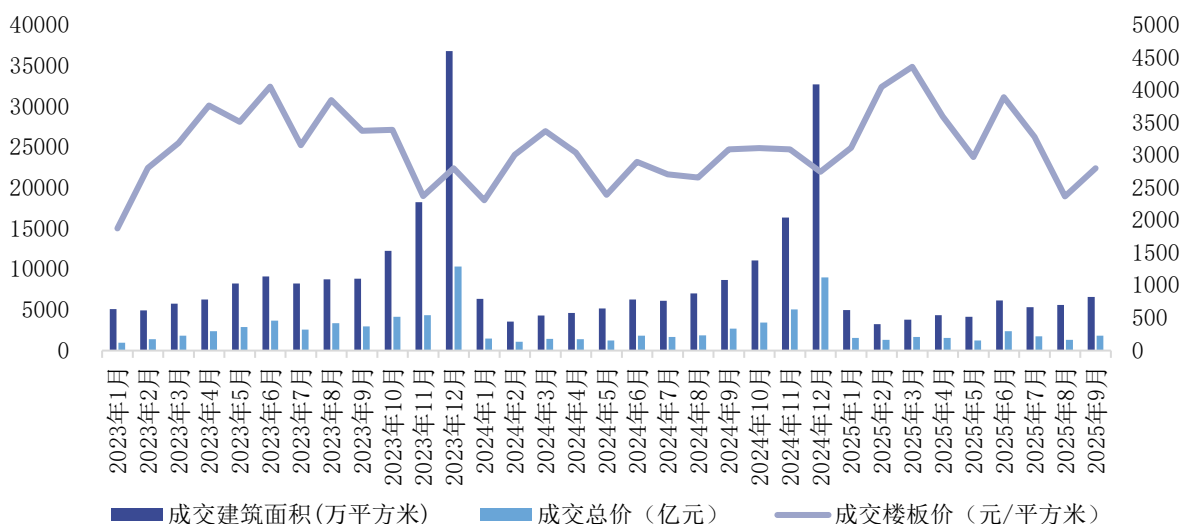




## 6、土地市场：成交规模环比周期性回升，上海、杭州延续点状热度

2025 年 9 月，土地成交规模迎来季节性环比回升，同比也实现止跌。据月末快报数据，9 月土地成交建筑面积和金额分别环比上升 50%和 86%，同比来看成交建面、金额均同比微增 2%。供地节奏也有所加快，截至 25 日本月供应土地建筑面积 8363 万平方米，环比上月增加 27%。在土地供求规模环比增加的同时，而土拍热度仍集中在上海、杭州、成都的少数优质板块，因此溢价率进一步回落。月内国务院批复了部分地区要素市场化配置的试点方案，鼓励采取市场化方式盘活存量闲置土地，自然资源部也审议通过了新的行业标准文件，填补存量空间规划编制技术标准空白，进一步推进城市存量空间盘活优化。预计年内启动的闲置土地收储工作将在四季度进一步加快落实，并为房地产行业带来更多优质土地供应，兼顾行业库存结构调整和稳定需求规模。

图：300 城经营性用地月度成交情况



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

9月各能级土地成交量价表现分化，二线同比大增，三线持平，一线回落。CRIC监测数据显示，一线城市成交建筑面积60万平方米，同比下降71%，成交金额157亿元，同比下降45%。本月北上广均有土地成交，上海为成交主力，土地成交金额合计112亿元。本月上海迎来2025年第七批次集中土拍，共成交5宗宅地，3宗溢价成交，2宗底价成交。**杨浦滨江**地块吸引了多家房企参拍，经过75轮竞价后由中铁置业竞得，成交总价27.36亿元，溢价率28%，楼板价达到9.2万元/平方米，成为杨浦区内中环楼板价第一的宅地。在所属的东外滩板块中楼板价排名第二，仅次于内环内的平凉社区宅地，该地块于2025年6月由保利发展竞得，成交楼板价9.55万元/平方米。**真如翠谷**宅地吸引了上海城建、中海和招商三家竞买人参与竞拍，经过68轮竞价后，由上海城建竞得，地块成交总价52.4亿元，平均楼板价7.9万元/平方米，成为普陀新的单价地王。**闵行颛桥**地块因其强确定性加小体量，吸引了上海闵房、象屿地产+天安中国联合体以及浙江精工钢结构（精工钢构）三家企业参拍，最终由精工钢构以11%溢价率竞得，地块成交总价5.5亿元。至于北京和广州在月内成交的4宗宅地，则均以底价成交。

二线城市成交建筑面积1342万平方米，同比上升50%，成交金额587亿元，同比增加42%。本月成都、



西安、厦门土地成交总价均超过50亿元。本月厦门集中出让了4宗高总价地块，均有本地国企底价竞得，合计成交总价81.25亿元，竞得企业也与此前坊间预测较为一致。其中思明、湖里两宗地块单价较高，住宅部分楼板价均为4万元/平方米。

三四线城市成交规模延续低位，至25日成交建筑面积5190万平方米，同比下降3%，成交金额1105亿元，同比持平。少数盈利确定性较强的地块仍能获得高溢价成交，如永康市东虹南区东南角低密宅地经过109轮竞拍，由金华听涧置业以2.6亿元竞得，溢价率高达72.2%。地块容积率仅有1.47，成交楼板价2.5万元/平方米，预计将建设为联排类高端产品。

表：2025年9月成交土地总价排行榜

排名	城市	地块名称	成交价（亿元）	溢价率（%）
1	上海	沪告字[2025]第073号普陀区W060401单元A03B-04、05地块	52.4	13%
2	北京	岳各庄村A区棚户区改造土地开发项目DC-L01地块R2	29.0	0%
3	上海	沪告字[2025]第072号杨浦区N090601单元I4-01地块	27.4	28%
4	厦门	土地市场2025第080号集美区2025JP05	22.7	0%
5	厦门	土地市场2025第078号思明区2025P15	22.2	0%
6	成都	成华区府青路街道二仙桥西路五号	21.1	0%
7	成都	TF(070102):2025-14、15	20.6	16%
8	厦门	土地市场2025第079号湖里区2025P16	20.4	0%
9	西安	高新区天谷六路以北、云水三路以西	20.2	0%
10	厦门	土地市场2025第081号海沧区H2025P02	16.0	0%

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

表：2025年9月成交土地单价排行榜

排名	城市	地块名称	楼板价（元/平方米）
1	上海	沪告字[2025]第072号杨浦区N090601单元I4-01地块	92225
2	上海	沪告字[2025]第073号普陀区W060401单元A03B-04、05地块	79325
3	北京	朝阳区呼家楼南里CY00-0310-9001、9002地块R2、A8	58777
4	北京	岳各庄村A区棚户区改造土地开发项目DC-L01地块R2	50000
5	厦门	土地市场2025第078号思明区2025P15	40000
6	厦门	土地市场2025第079号湖里区2025P16	40000
7	上海	沪告字[2025]第072号闵行区MHC10402单元24A-06A地块	36649
8	绍兴	绍市自然告字[2025]34号柯桥钱清QQ-05-02-39地块	29720
9	金华	永土拍告字[2025]70号永康市东虹南区东南角地块	25231
10	成都	JJ07(070102):2025-042锦江区一心桥片区2号地块	25100

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

## 7、综观：10月供给缩量预期成交延续低位，汉苏宁郑延续弱复苏

9月得益于供应放量、传统营销旺季下房企加大营销力度，成交环比持增，但绝对量规模仍不及2025年一季度和二季度月均值，成色一般。京沪蓉杭热点恒热，汉镐渝厦等低位回升。二手房成交增长动能持续放缓，一线因新政影响而同环比齐增，二三线延续降势。

预判10月，我们认为新房成交绝对量或或将延续低位徘徊，基于去年10月基数较高，成交单月同比降幅仍将有进一步扩大的可能。



**城市间、项目间分化还将持续加剧：**京沪杭蓉等核心一二线城市市场热度或将延续高位波动，因其购买力基础相对雄厚，市场热度变化与新盘供应量和质密切相关；武汉、郑州、苏州、南京等延续弱复苏走势，购房信心逐步修复；还有部分城市诸如南宁、重庆、福州、青岛等，预期整体去化率基本处于不足 3 成的低位徘徊。值得关注的是，随着高品质改善住宅集中入市，高端市场亦存在热度转降迹象，并非所有高端住宅都可实现热销，内部也存在一定的分化行情，只有具备核心区位、优质配套、产品力佳的复合优势类项目才能保持高热。

**预判二手房市场后续走势，我们认为，成交增长动能整体放缓。**尤其是新房产品力全面提升背景下，二手房市场仅能吸引价格敏感度较高的刚需客群，短期内以价换量趋势延续。