CRIC 克而瑞·研究中心

2025 年

中国房地产专题

上半年千万豪宅热销动因解析及趋势预判

2025 年上半年重点城市总价千万以上新房豪宅成交规模稳中有增，究竟当前各地豪宅市场有怎样的分化特征，背后驱动原因几何，未来豪宅市场热度能否延续，我们将通过下文一一解析。

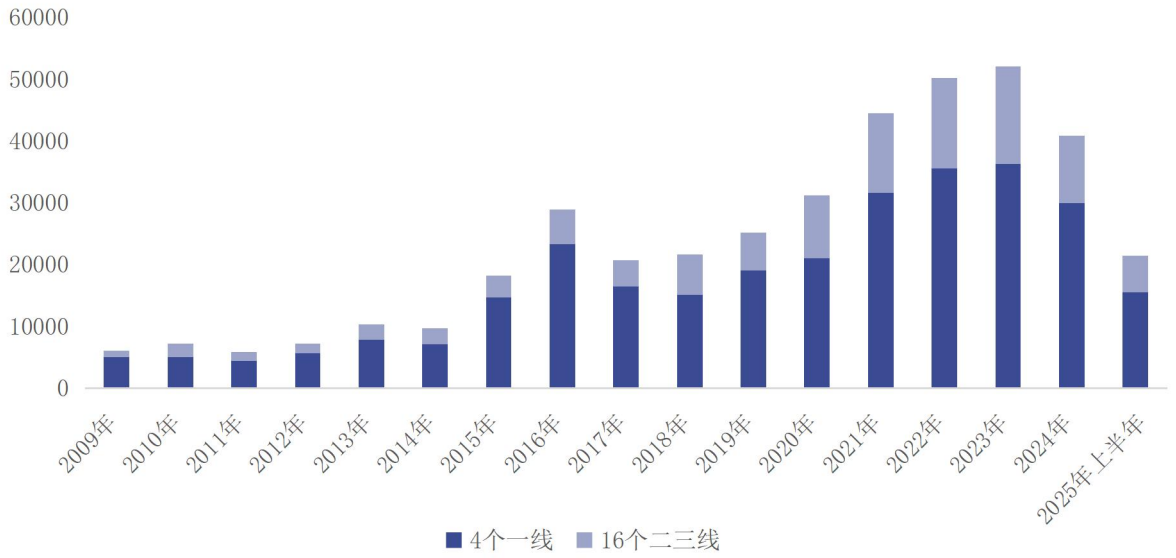
一、引子：2025 年仍是千万豪宅“成交大年”，同比增幅显著好于新房平均（本节有删减）

（一）20 城 2025 年上半年千万豪宅成交同比增 21%，二三线增幅超一线

2025 年依旧是豪宅成交大年，**重点城市总价千万以上新房豪宅成交规模稳中有增**。20 个核心城市（*北京、上海、广州、深圳、杭州、宁波、成都、南京、青岛、苏州、厦门、佛山、珠海、无锡、天津、福州、西安、武汉、合肥、郑州*）2025 年上半年总价 1000 万元以上商品住宅合计成交 2.1 万套，环比微降 7%，同比增长 21%，而百城新房成交上半年同比仅微增 5%，可见豪宅领涨全国，成交韧性较强。

二三线城市千万豪宅成交增长相对明显。具体来说，核心城市中，4 个一线城市千万豪宅成交达 1.6 万套，同比增长 15%,16 个二三线城市成交 5871 套，同比增长 37%。

图：核心 20 城 2009 年-2025 年前 5 月商品住宅总价 1000 万元以上成交套数（单位：套）



数据来源： CRIC 中国房地产决策咨询系统

（二）北上广深杭 2025 年上半年千万豪宅成交破千套，甬榕庐等倍增（略）

（三）京沪蓉甬高端住宅成交稳定，2025 年上半年千万豪宅成交占比持增

分总价段来看，重点城市诸如上海、北京、成都、无锡、宁波等 2025 年上半年总价 1000-3000 万豪宅成交占比较 2024 年增幅较为显著；宁波实现跳增，由 2024 年 1.89%增至 6.16%。而宁波、厦门、苏州等增幅较为显著总价段集中在 3000 万以上。

表：2025 年上半年重点一二线城市总价 1000 万以上商品住宅成交套数占比和变动情况

（单位：套）

城市	总价 1000-3000 万	总价 3000 万以上

	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年上半年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年上半年
上海	17.13%	18.26%	**18.72%**	**23.72%**	1.06%	1.14%	4.41%	4.21%
北京	14.95%	14.91%	**12.25%**	**21.39%**	0.82%	1.35%	1.38%	1.11%
成都	0.26%	0.59%	**0.92%**	**1.36%**	0.00%	0.02%	0.01%	0.02%
无锡	0.51%	0.47%	**1.53%**	**1.82%**	0.01%	0.01%	0.01%	0.00%
宁波	1.01%	1.95%	**1.89%**	**6.16%**	0.00%	0.00%	**0.04%**	**0.77%**
深圳	14.53%	14.02%	9.25%	8.83%	1.21%	0.73%	1.11%	0.83%
杭州	5.84%	6.03%	5.19%	6.94%	0.19%	0.07%	0.04%	0.06%
厦门	7.65%	9.13%	3.93%	4.92%	0.04%	0.08%	**0.06%**	**0.23%**
广州	3.69%	5.77%	5.49%	4.19%	0.26%	0.50%	0.37%	0.36%
南京	3.05%	2.28%	3.32%	3.22%	0.12%	0.08%	0.07%	0.07%
苏州	1.77%	3.63%	2.19%	1.58%	0.02%	0.01%	**0.31%**	**0.53%**

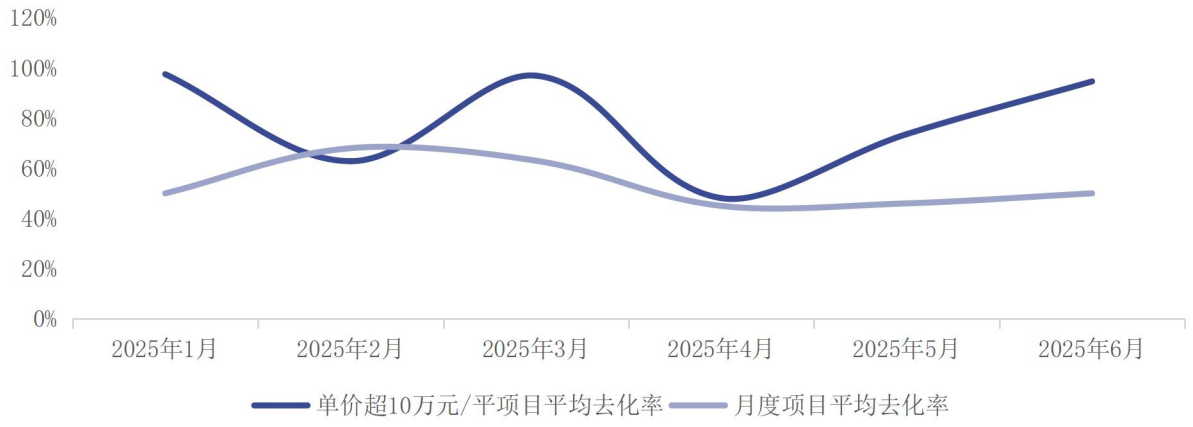
数据来源： CRIC 中国房地产决策咨询系统

（四）豪宅去化率显著超城市平均，上海 15 万+/平顶豪去化基本超 8 成

从项目去化情况来看，**豪宅去化率普遍高于城市平均，**尤其在当前核心城市基本采取“提质缩量”供地模式保证地价维稳，因而也倒逼企业逐步提升产品品质，核心区域优质豪宅入市往往能取得不错的销售业绩。

一线城市以上海为例，对比 2025 年以来单价超 10 万元/平项目开盘首日平均去化率和上海月度项目开盘首日平均去化率，可以看出，高端住宅去化领涨楼市，去化率基本在 6 成以上波动，6 月冲高至 95%。对于上海而言，区域分化持续加剧：2025 年以来，中心城区热度率先反弹，带动平均去化率上升；两极分化依然明显且典型，市中心+浦东去化率普遍 80%-100%，宝山+闵行去化约六成，五大新城去化 4 成以下。

图：上海 2025 年以来单价超 10 万元/平项目平均去化率和城市项目平均去化率对比



数据来源： CRIC 中国房地产决策咨询系统

下表我们罗列了上海 2025 年以来单价超单价超 15 万元/平部分项目开盘去化情况，可以看出去化率基本都在 8 成以上，大面积、高总价户型持续热销，这些豪宅产品往往位于黄浦-豫园、浦东新区-碧云等核心区域板块，单批次推售量基本在 100 套作用，“小步快跑”的推盘策略也使得顶豪市

场热度得以延续。

表：上海 2025 年上半年单价超 15 万元/平部分项目开盘去化情况（单位：套）（略）

二线城市以成都为典型代表，二季度以来，高端住宅集中入市使得市场热度延续高位，而当前新规住宅近乎成为了成都豪宅“标配”，我们统计了二季度以来成都有 8 个单价超 3 万元/平方米高端住宅入市，而 7 个均为新规住宅，去化率基本也都在 8 成以上。

表：成都 2025 年二季度以来单价超 3 万元/平部分项目开盘去化情况（单位：平方米，套）（略）

二、新房豪宅特征：大面积高总价“越豪越好卖”，上海“独占鳌头”全面领涨（本节有删减）

（一）总价 5000 万以上高端住宅同比增 51%，上海占比近 8 成“一枝独秀”

分总价段来看，豪宅市场整体呈现出“两头翘”特征：据 CRIC 监测数据，2025 年上半年总价 1000-3000 万新房豪宅成交套数高达 19561 套，同比增长 25%；总价 5000 万以上新房豪宅成交套数为 621 套，同比增长 51%，增幅显著；仅总价 3000-5000 万新房豪宅成交同环比齐跌，降幅均在 3 成左右，主要源于去年基数较高。

表：2025 年上半年重点 20 城新建商品住宅总价 1000 万元以上成交套数（单位：套）

总价段	1000-3000 万元	3000-5000 万元	5000 万元以上
成交套数	19561	1257	621
环比	-6%	-27%	36%
同比	25%	-28%	51%

数据来源： CRIC 中国房地产决策咨询系统

分城市来看，主要呈现出以下特征：一方面头部城市豪宅市场集中度上升，上海、北京、深圳、杭州等热点城市豪宅市场累计占比豪宅市场 8 成份额，可以说这些城市短期新房市场热度主要依托豪宅改善盘支撑。另一方面，上海“一枝独秀”，在各总价段中成交绝对量和占比均居各城市首位，购买力基础雄厚对豪宅市场形成了有效的需求支撑，值得关注的是，顶豪（总价 5000 万以上）市场上海拥有绝对支配地位，2025 年上半年成交 482 套，占比高达 78%。

表：2025 年上半年新房总价 1000 万元以上分总价段成交套数（单位：套）

城市	1000-3000 万元	占比	3000-5000 万元	占比	5000 万元以上	占比
上海	6182	32%	614	49%	482	78%
北京	4117	21%	174	14%	40	6%
深圳	2127	11%	179	14%	20	3%
杭州	1820	9%	10	1%	5	1%
广州	1503	8%	111	9%	19	3%
宁波	835	4%	92	7%	12	2%
成都	700	4%	8	1%	2	0.32%
南京	493	3%	9	1%	2	0.32%
青岛	358	2%	8	1%	3	0.48%

厦门	323	2%	15	1%	0	0%
苏州	193	1%	30	2%	35	6%
佛山	173	1%	2	0%	0	0%
珠海	118	1%	4	0%	0	0%
天津	116	1%	0	0%	0	0%
福州	107	1%	0	0%	0	0%
无锡	106	1%	0	0%	0	0%
武汉	101	1%	0	0%	0	0%
西安	87	0.44%	0	0%	1	0.16%
合肥	53	0.27%	0	0%	0	0%
郑州	49	0.25%	1	0%	0	0%
合计	**19561**	**100%**	**1257**	**100%**	**621**	**100%**

数据来源： CRIC 中国房地产决策咨询系统

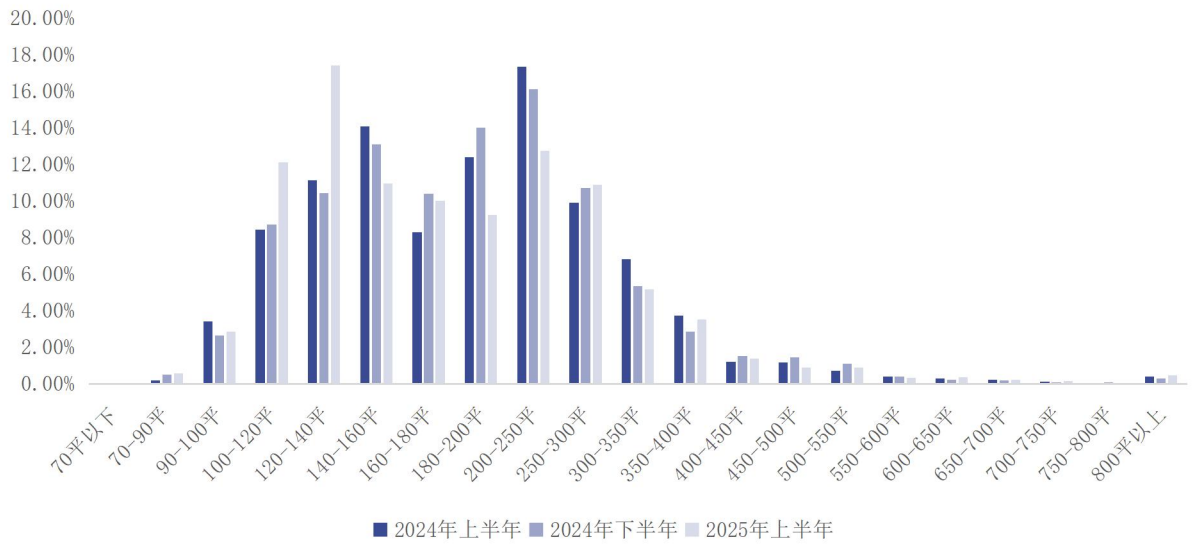
（二）180 平以上成交占比 46%但集中度下降，100-140 平占比增幅最显著

从面积段来看，2025 年年畅销豪宅产品具有以下特征：大面积豪宅更好卖，200 平以上户型成交占比高达 37%但集中度稳中有降，而 100-140 平中等面积段随着供应持续放量，成交占比增幅最为显著。具体来看，

一方面，**大面积豪宅 180 平以上顶豪户型仍是当前成交主力但集中度下降，**据 CRIC 监测数据，2025 年上半年全国 20 个核心城市千万豪宅成交中，面积在 180 平以上的产品成交占比达到 46.14%，在各面积段中占比居首，但是成交集中度稳步下降，环比下降 8.11pcts，同比下降 5.26pcts。

另一方面，随着供给放量，中等面积段 100-140 平段豪宅成交普遍持增，且增幅显著，譬如 100-120 平的千万豪宅成交占比为 12.09%，同环比分别增长 3.68pcts 和 3.39pcts；120-140 平的千万豪宅成交占比为 17.40%，同环比分别增长 6.28pcts 和 8.42pcts；其中 180-200 平和 200-250 平两个面积段同环比跌幅均超 3pcts。

图：20 个重点城市 2025 年上半年总价超 1000 万元新房豪宅分面积段成交套数占比和变化情况



数据来源： CRIC 中国房地产决策咨询系统

值得关注的是，180 平以上大面积段成交占比回落，不难推断，当下豪宅客户选择产品时并不一味追求大面积、高总价产品，尤其是高得房率新规产品集中入市背景下，客户选择产品也会更倾向于性价比。

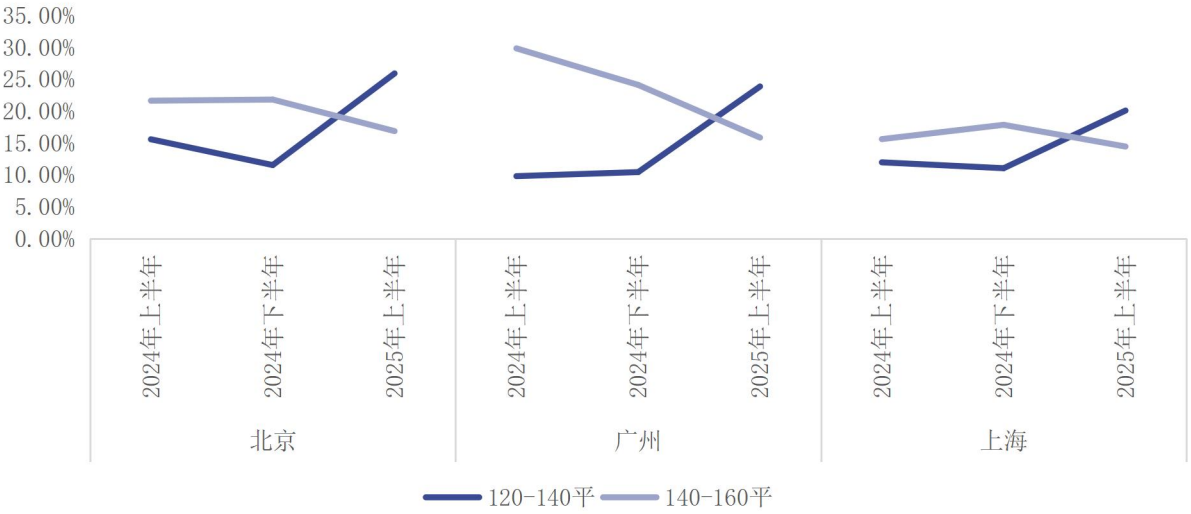
（三）一线豪宅成交集中 120-140 平，二线以 200-300 平为成交主力（略）

（四）各城千万豪宅成交主力面积段不一，多数城市主力面积段集中度上升（本节有删减）

1、北上广成交主力面积段下移，2025 年上半年 120-140 平增幅显著

第一类城市以北京、上海、广州等一线城市为典型代表，2024 年三城千万豪宅主要以 140-160 平为成交主力，而后成交占比呈现出逐年下行走势，与之形成鲜明对比的当属 120-140 平，成交占比逐年递增，2025 年上半年成交占比均增至 20%以上。

表：京沪穗 2025 年上半年总价超 1000 万元一手豪宅分面积段成交套数占比



数据来源： CRIC 中国房地产决策咨询系统

2、苏杭青珠仍以 200-250 平为成交主力，但占比同比显著回落

第二类苏州、杭州、青岛、珠海等为典型代表，2025 年上半年主力成交面积段集中在 200-250 平，占比均在 20%以上，不过四城该面积段同比持降。

而成交占比增幅显著的四城仍存在一些差异，苏州集中在 180-200 平、300-350 平和 500-550 平，杭州则为 250-300 平和 350-400 平；青岛“两头翘”，涨幅显著的既有 160-200 平，同样亦有 800 平以上顶级豪宅；珠海则主要集中在 180-200 平方米，主力成交面积段也下行趋势。

表：苏杭青珠 2025 年上半年总价超 1000 万元一手豪宅分面积段成交套数占比（略）

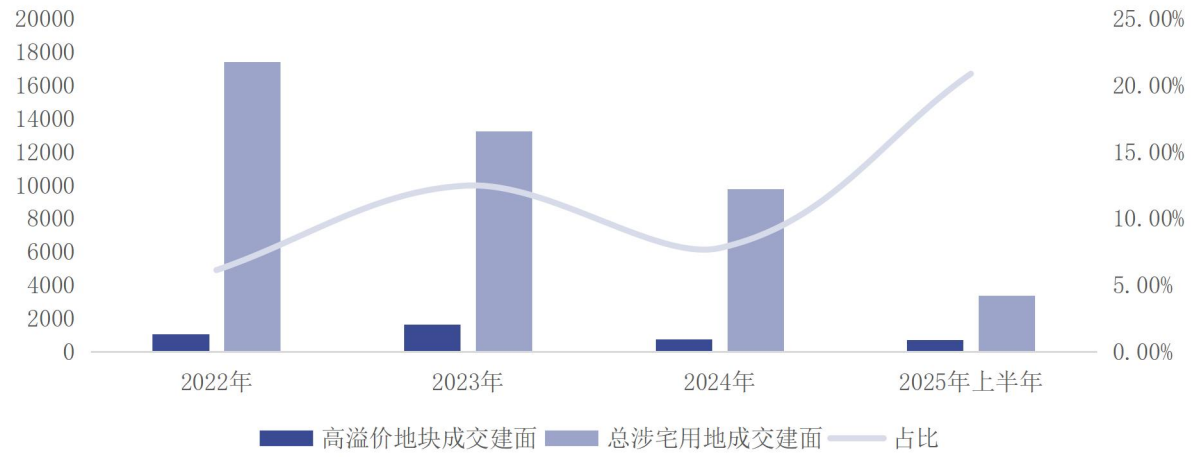
3、汉郑庐榕 200-250 平、蓉甬佛 250-350 平成交集中度还在上升（略）

三、动因：供应放量+产品升级+保值增值促进新房豪宅市场成交稳中有增（本节有删减）

（一）高溢价地块占比上升，甬厦等个别城市豪宅项目迎供应大爆发

近年来受低迷楼市行情影响，地方政府为维稳地市热度，普遍采取了**“提质缩量”的供地策略，使得地市成交聚焦在核心城市的优质地块上。**据 CRIC 监测数据，2022 年以来 20 个重点城市高溢价地块占比持续上升，2025 年上半年溢价率超 20%地块占比高达 20.86%，较 2024 年全年上升 13.08pcts，为豪宅项目供应放量打下了坚实基础。

图：2022 年-2025 年上半年 20 个重点城市高溢价地块占比变动情况（单位：万平方米）

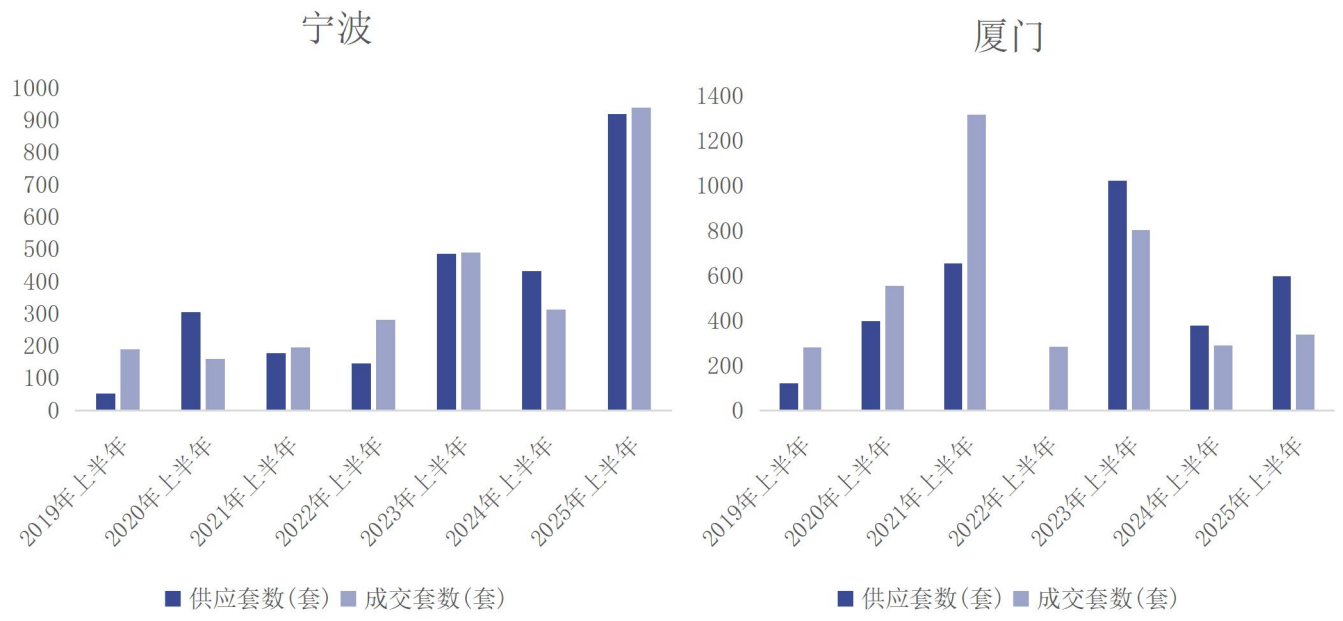


备注：高溢价地块为地块溢价率超 20%地块

数据来源： CRIC 中国房地产决策咨询系统

因高溢价地块占比上升，宁波、厦门等个别城市也迎来了**豪宅供应量的大爆发，因而也带动千万豪宅成交稳中有增。**典型城市如宁波，2025 年上半年总价 1000 万元以上新房供应达到 919 套，同比增长 113%，受供应放量带动，全年千万豪宅成交规模升至 939 套，同比增长近 2 成。

图：典型城市 2019 年-2025 年上半年 1000 万元以上总价段住宅供应、成交情况（单位：套）



数据来源： CRIC 中国房地产决策咨询系统

（二）中央“好房子”号召倒逼房企品质升级，新房豪宅产品力优于二手（本节有删减）

2025 年，以“好房子”国家战略为引领，重点城市密集出台住宅新规（如放宽阳台/飘窗面积、鼓励空中花园/复式挑空、优化公共空间计容），显著提升了住宅产品的实得率、空间尺度和舒适度。这些政策红利不仅有效激活了市场，更深度驱动了住宅产品的全方位升级换代。

对于购买力相对雄厚的中高改客群而言，新房豪宅有着二手豪宅不可比拟的产品力优势，**户型创新聚焦空间功能复合化、场景延展、景观交互。**高端住宅产品的户型创新从单纯追求面积扩张转向深度挖掘场景价值，聚焦空间功能复合化与场景延展性（平层墅院化）和 270° 全景舱设计两大核心特征，实现居住体验的质变。具体来看，

1、聚焦空间功能复合化与场景延展性，实现平层墅院化升级（本节有删减）

平层院墅化是指将别墅的立体空间功能，如庭院、私密性、多功能分区等融入单层大平层住宅的设计理念。

成都华发锦宸院建面约 320 ㎡户型，一梯一户专属动线，入户即见景观庭院，LDKGB 一体形成超级社交空间，满足家庭聚会、亲子互动、茶叙等多重场景；全套房私享阳台，形成“私人花园”，支持种植、休闲等个性化场景。

南京金陵序以建面约 225 ㎡户型为例，弧形挑空露台，挑高约 6.5 米，进深 3 米，形成“空中私家庭院”。露台通过奇偶层错位布局，结合无界落地玻璃封装，与客餐厅无缝联动，形成 LDKBG 洄游式社交场域，支持园艺、茶叙、星空观测等多元场景。

2、270° 全景舱设计，打破空间边界，重构景观交互 （本节有删减）

全景舱设计以 270° 环幕视野取代传统单面采光，通过无柱化、弧形玻璃等技术，实现“空间感倍增”与自然沉浸式体验。这种将自然转化为生活场景的核心要素，满足高端客群对“情绪价值”与“空间自由度”的双重需求

杭州杭序府建面约 260 ㎡户型，客餐厅采用曲面落地玻璃门窗围合，形成三面无遮挡视野；南向转角弧形阳台衔接客餐厅，通过弧形玻璃消除直角边界，拓展景观界面并实现室内外空间无缝交融；主卧套房 270° 广角落地窗，形成私域景观舱。

武汉新希望·D10 黑珍珠建面约 310 ㎡户型，客餐厅采用三面连续的 U 型落地玻璃幕墙，形成约 50 米无遮挡观江面，通过优化剪力墙结构和隐框平推窗技术，实现室内外视觉无缝衔接；主卧套房 270° 一线江景视野。

3、高端会所构建圈层服务，成为业主身份的象征（略）

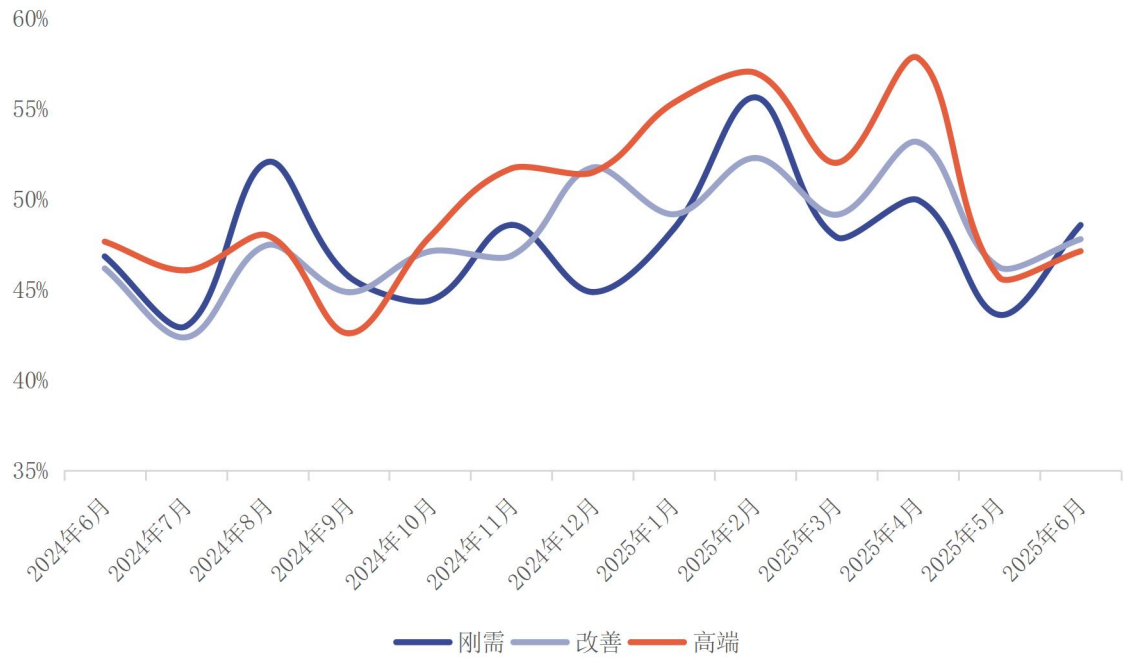
4、文化转译与艺术赋能，打造产品差异化护城河（略）

5、科技健康系统定义高端住宅品质与未来可持续性（略）

（三）经济疲软背景下核心区域二手豪宅保值增值性良好，自住投资两相宜（本节有删减）

目前来看，重点一二线城市核心区二手豪宅保值增值性良好，从重点 20 城不同档次小区月度二手房价上涨小区占比变动情况可以看出，高端小区中房价上涨小区占比还是显著高于刚需、改善小区的，近 2 个月受新房市场大力发展“好房子”、以及年中房企加大营销力度的影响，在产品需求迭代之下，高端类小区房价的回升亦面临着更多的压力。

图：20 个重点城市各类小区二手房房价上涨占比变动趋势



说明：刚需、改善、高端的分界线分别为城市项目房价中位数的 1 倍、1.8 倍

数据来源： CRIC 中国房地产决策咨询系统

微观项目来看，顶豪小区保值增值性良好，我们选取了上海、深圳 2025 年上半年热销二手豪宅项目，整体呈现出“越涨越买”特征，可比房价普遍持增，且项目主要集中在在配套健全、交通便利的城市核心区，诸如上海浦东区、静安区、黄浦区和徐汇区；深圳南山区和福田区等，因高端新房供应相对稀缺，加之高端客群愿意为优质的产品和物业等增值服务买单，二手次新房也成为很多高净值人群主流选择之一。

表：2025 年上半年沪深部分二手高改和豪宅小区情况（单位：套，元/平方米）（略）

反观刚需小区，短期内“以价换量”延续，下表我们选取了北京、上海、杭州二季度热销的典型刚需小区，可比房价较 2024 年四季度均有了不同程度回调，尤其是房龄较长、户型功能性缺失的老破小房价持续下降。

表：2025 年二季度典型城市部分小区可比房价较 2024 年四季度变动情况（略）

四、2025 年展望：高端豪宅预期供求持稳，蓉汉等产品竞争白热化（本节有删减）

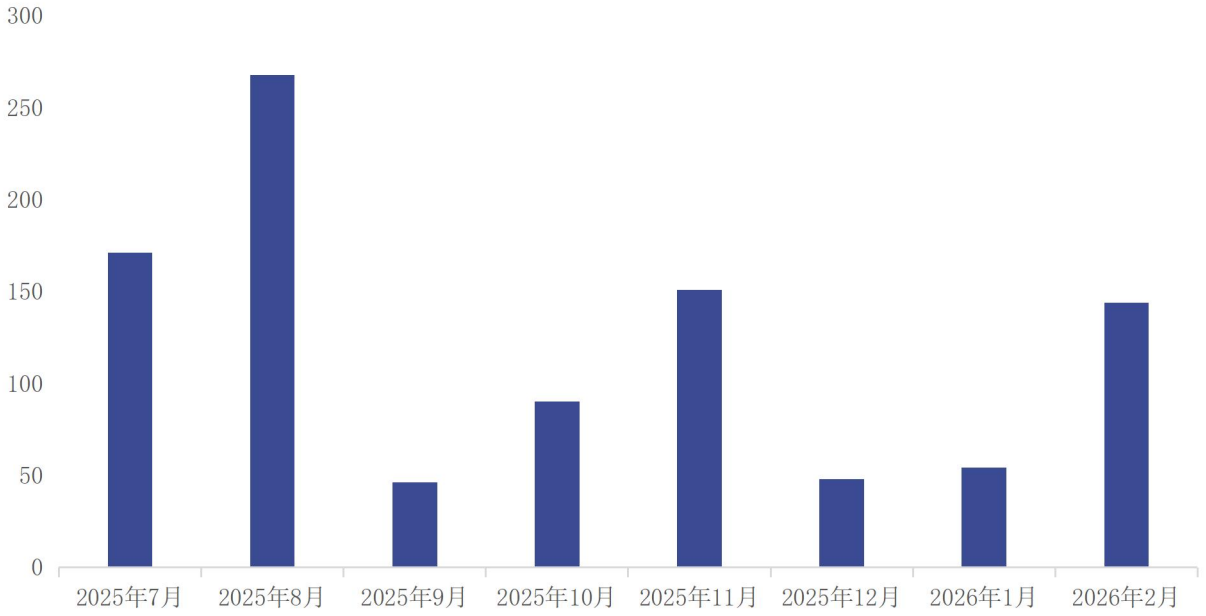
上文我们回顾了 2025 年上半年年豪宅市场的基本特征，下文我们将根据高溢价地块量估算 2025 年下半年豪宅供应规模和各城市差异化特征。

（一）2025 年下半年预期新增豪宅供应约 775 万平，三季度为入市高峰

根据过去项目从拿地到开售约 8 个月左右开发周期，以及 2024 年成交高溢价地块情况来看，典型 20 城 2025 年下半年预计将新增 775 万平方米豪宅供应，对比 20 城 2025 年上半年千万豪宅成交规模 426 万平方米，整体高端住宅供应规模仍算是较为充裕。

分季度来看，2025 年三季度仍是千万豪宅集中入市期，测算整体供应规模将达到 486 万平方米，约是四季度 2 倍。

图：重点 20 城 2025 年下半年-2026 年一季度预期新增豪宅规模（单位：万平方米）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

（二）沪深甬高端供给约束显著，京穗宁供求持稳，庐汉郑等供过于求

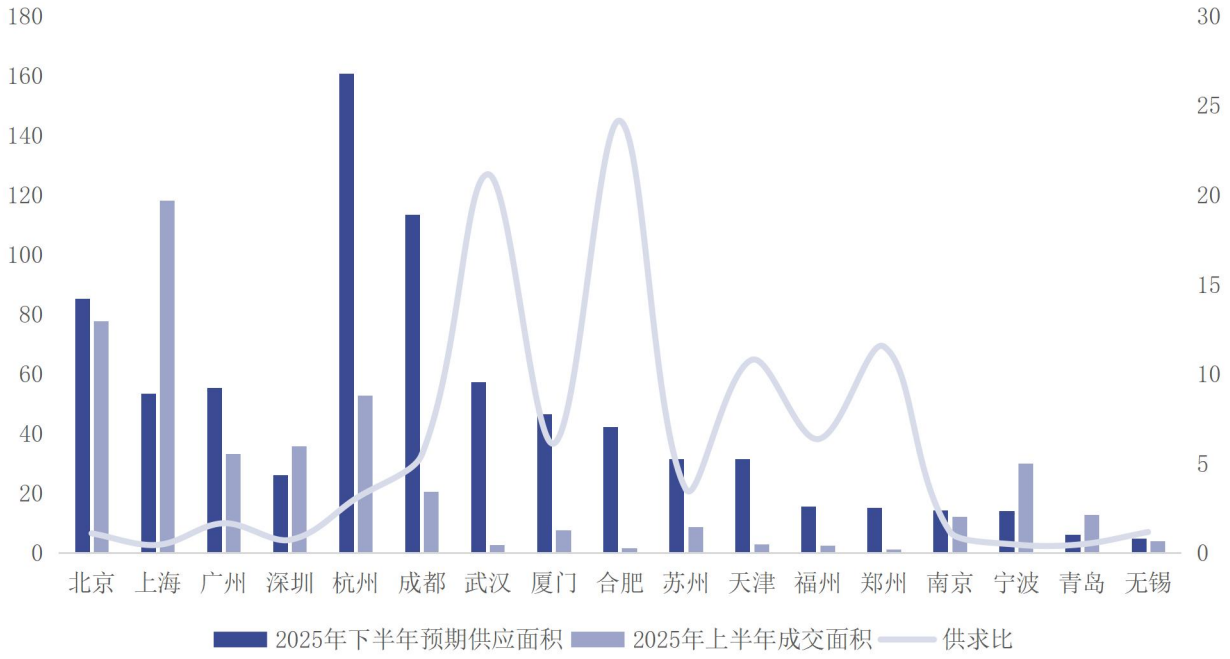
分城市来看，杭州、成都 2024 年成交高溢价地块预计 2025 年下半年新增高端住宅供应面积超过 100 万平方米，是供应量排名居前的 2 个城市；北京次之，也达到了 85 万平方米；上海、广州、武汉为第三梯队，供应量在 50-60 万平方米。

为了更好的测算豪宅供应是否充裕，我们将各城市 2025 年下半年预期新增豪宅量与 2025 年上半年千万豪宅成交面积进行对比，大体可以分为以下三类：

- **上海、深圳、宁波、青岛等供求比小于1，供给约束依旧显著，客观上制约成交放量。**
- **北京、广州、南京、无锡“以销定产”模式之下供求持稳，短期内豪宅市场热度预期延续。**
- 最后**杭州、成都、苏州、武汉、合肥、郑州、天津、福州、厦门等多数城市存在供过于求的情况，高端产品也存在一定程度的去化难问题。**

图：重点城市 2025 年下半年预期新增豪宅面积与 2025 年上半年千万豪宅成交面积对比

（单位：万平方米）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

（三）高净值客群稳定、对“好房子”居住需求致兴豪宅市场仍有放量空间（略）

（四）大面积、高总价顶豪市场韧性较强，配套、产品、价格等备受关注（略）

（五）地市“提质缩量”高端市场供给约束加剧，蓉汉等产品竞争白热化（略）

目 录

一、引子：2025 年仍是千万豪宅“成交大年”，同比增幅显著好于新房平均
（一）20 城 2025 年上半年千万豪宅成交同比增 21%，二三线增幅超一线
（二）北上广深杭 2025 年上半年千万豪宅成交破千套，甬榕庐等倍增
（三）京沪蓉甬高端住宅成交稳定，2025 年上半年千万豪宅成交占比持增
（四）豪宅去化率显著超城市平均，上海 15 万+/平顶豪去化基本超 8 成
二、新房豪宅特征：大面积高总价“越豪越好卖”，上海“独占鳌头”全面领涨
（一）总价 5000 万以上高端住宅同比增 51%，上海占比近 8 成“一枝独秀”
（二）180 平以上成交占比 46%但集中度下降，100-140 平占比增幅最显著
（三）一线豪宅成交集中 120-140 平，二线以 200-300 平为成交主力
（四）各城千万豪宅成交主力面积段不一，多数城市主力面积段集中度上升
1、北上广成交主力面积段下移，2025 年上半年 120-140 平增幅显著
2、苏杭青珠仍以 200-250 平为成交主力，但占比同比显著回落
3、汉郑庐榕 200-250 平、蓉甬佛 250-350 平成交集中度还在上升
三、动因：供应放量+产品升级+保值增值促进新房豪宅市场成交稳中有增
（一）高溢价地块占比上升，甬厦等个别城市豪宅项目迎供应大爆发
（二）中央“好房子”号召倒逼房企品质升级，新房豪宅产品力优于二手
1、聚焦空间功能复合化与场景延展性，实现平层墅院化升级

2、270°全景舱设计，打破空间边界，重构景观交互
3、高端会所构建圈层服务，成为业主身份的象征
4、文化转译与艺术赋能，打造产品差异化护城河
5、科技健康系统定义高端住宅品质与未来可持续性
（三）经济疲软背景下核心区域二手豪宅保值增值性良好，自住投资两相宜
四、2025 年展望：高端豪宅预期供求持稳，蓉汉等产品竞争白热化
（一）2025 年下半年预期新增豪宅供应约 775 万平，三季度为入市高峰
（二）沪深甬高端供给约束显著，京穗宁供求持稳，庐汉郑等供过于求
（三）高净值客群稳定、对“好房子”居住需求致兴豪宅市场仍有放量空间
（四）大面积、高总价顶豪市场韧性较强，配套、产品、价格等备受关注
（五）地市“提质缩量”高端市场供给约束加剧，蓉汉等产品竞争白热化

免责申明

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。