

# 中国房地产 研报

京沪深新政余温延续，核心区强  
产品力改善盘领涨



# 京沪深新政余温延续，核心区强产品力改善盘领涨

文/俞倩倩

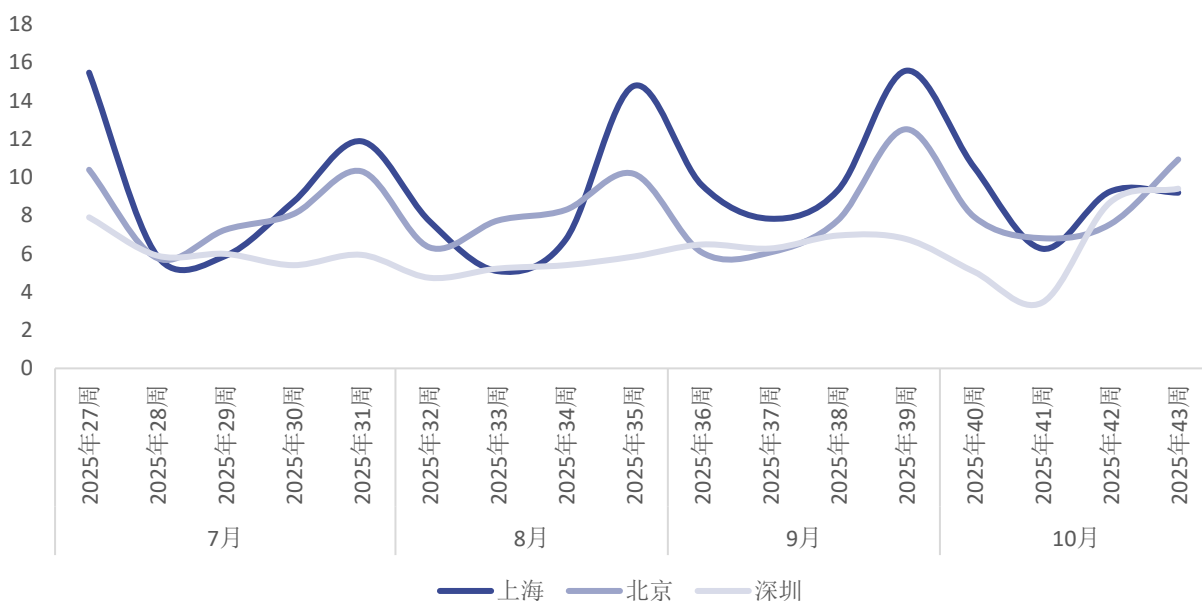
2025年8-9月北京、上海、深圳相继发布限购松绑等利好新政，目前政策落地已两个月有余，究竟新政对市场提振效果几何？当前京沪深一二手房成交呈现出怎样的差异化行情呢？

## 一、上海10月新房成交高位回落、北京持平，深圳新政余温延续

从新房周度成交来看，北京808新政和上海825新政后周成交都一波稳步拉升，深圳905新政对新房成交拉升作用并不显著，总体规模与新政前基本持平。

而步入10月以来，上海周成交成交规模呈现出高位回落态势，环比9月周均下降17%，与新政前7月周均相比降幅也达8%。北京整体楼市在新政前后变化不大，10月周均较9月和7月分别微增3%和微降1%，深圳10月延续9月热度，成交规模与9月基本持平，较新政前（8月）增长25%。

图表：京沪深8月新政前后商品住宅成交面积周度变动情况（单位：万平方米）



城市	7月周均	8月周均	9月周均	10月周均	较9月周均	较新政前一个月周均
上海	9.56	8.57	10.58	8.81	-17%	-8%（7月）
北京	8.36	8.13	8.10	8.30	3%	-1%（7月）
深圳	6.23	5.30	6.62	6.65	0%	25%（8月）

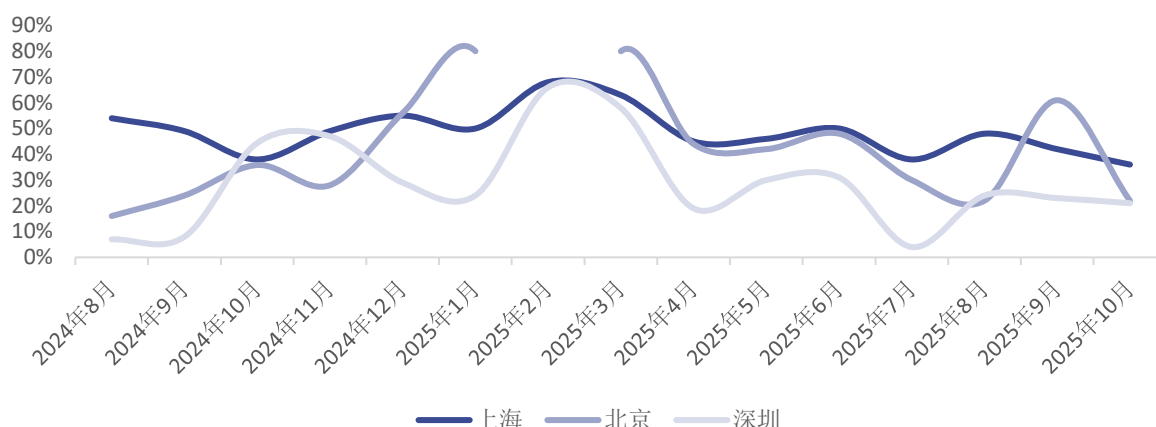
备注：2025年10月数据截止至10月26日

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 二、新政后京沪深项目去化率延续降势，核心区产品力强改善盘领涨楼市

从新政前后京沪深项目去化率变动情况来看，上海、深圳逐月下行，10月前26日去化率分别降至36%和21%。而北京呈现出冲高回落，主要与推盘结构密切相关，北京9月“好房子”项目集中入市，凭借核心区位+健全配套+完备产品力实现去化率冲高。

图：京沪深近一年来项目平均去化率月度变动情况



备注：2025年10月数据截止至10月26日

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

而从9-10月京沪深三城热销项目来看，热销盘主要集中在各城市供应稀缺核心区域的改善盘之外还有部分折扣力度较大的刚需盘，居民购房更多会权衡区位配套、产品、价格等综合因素，强调极致性价比。以北京为例，通州中建·运河玖院地处通州运河商务区板块，为刚改、首改及再改项目，“北京城市副中心”区位优势叠加运河滨水资源，开盘去化表现较好，去化率达75%；龙湖宸翰地处顺义老城板块，配套成熟，是顺义首个“好房子”项目，开盘去化率达75%。再如深圳光明区中建观玥名邸项目，凭借开盘综合折扣89折（诚意登记97折、VIP升级97折、认购96折），开盘去化率也达到了78%。

表：2025年9-10月京沪深热销项目基本情况（单位：套）

城市	项目名称	区域	板块	开盘时间	推出套数	认购套数	认购率
上海	尚园	闵行	马桥	2025/10/12	44	44	100%
	象屿·天誉蘭香	闵行	江川紫竹	2025/09/29	66	66	100%
	润雲金茂府	普陀	桃浦	2025/09/27	32	32	100%
	金茂棠前	宝山	西城	2025/09/26	130	130	100%
	保利海上印	闵行	春申	2025/09/25	52	52	100%
	中建·玖上琅宸	静安	大宁	2025/09/21	140	140	100%
	嘉里金陵华庭	黄浦	豫园	2025/09/21	120	120	100%
	蘭桂坊 855	杨浦	东外滩	2025/09/20	12	12	100%
	华润外滩瑞府	虹口	四川北路，四平路	2025/09/14	119	119	100%
	陆家嘴太古源·源邸	浦东	源深洋泾	2025/09/17	83	79	95%
	开云锦悦华庭	浦东	金桥	2025/09/20	204	188	92%
	建发海宸	杨浦	新江湾城	2025/09/30	322	296	92%
	GFL 高福云境	黄浦	淮海路	2025/10/18	125	112	90%
	保利天奕	浦东	曹路	2025/10/25	128	114	89%
	国贸海上原墅	松江	松江新城	2025/09/07	146	126	86%
	象屿·天宸雅颂	闵行	浦江镇	2025/09/12	39	33	85%
西郊云庐	长宁	北新泾	2025/10/18	61	50	82%	
北京	百万佳苑·兰园	西城	西城	2025/10/15	102	102	100%

	北京建工·嘉棠溪玺	怀柔	怀柔老城	2025/09/21	224	210	94%
	中建·运河玖院	通州	宋庄东	2025/09/20	764	573	75%
	龙湖宸翰	顺义	顺义老城	2025/09/24	190	142	75%
	国誉星城	昌平	回龙观	2025/09/29	384	268	70%
深圳	中建观玥名邸	光明	凤凰	2025/09/20	188	147	78%
	华联峦山府	宝安	西乡	2025/10/18	218	83	38%

备注：2025年10月数据截止至10月26日

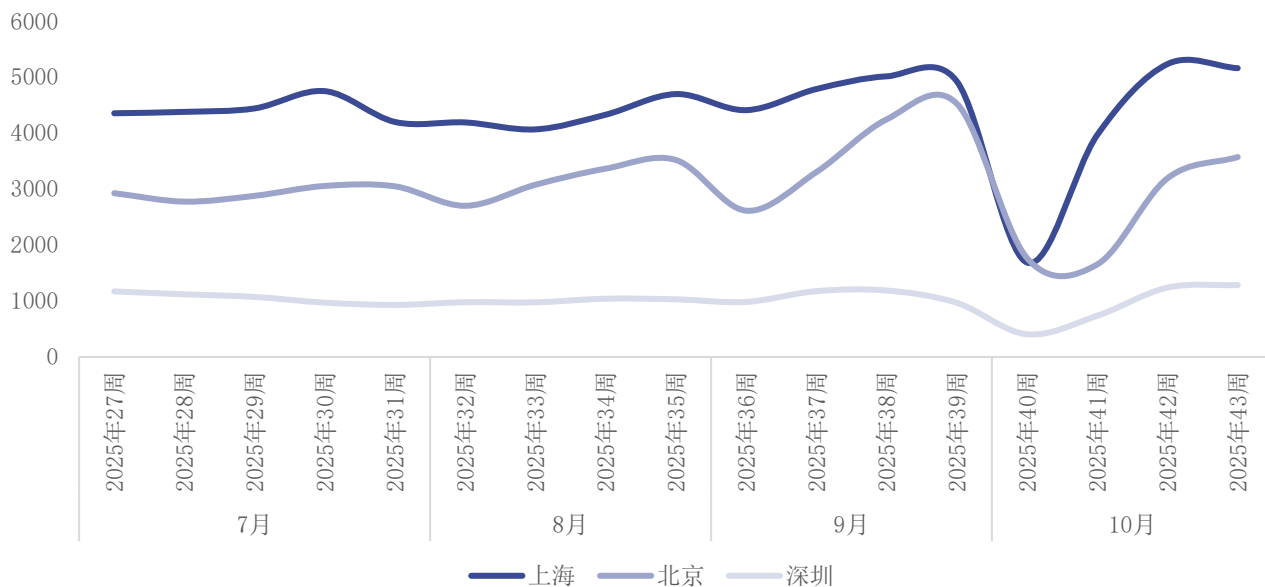
数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

### 三、京沪新政后二手房成交冲高回落，深圳新政对二手房刺激作用一般

而从二手房成交变动来看，新政效应减退更为显著，京沪深10月周均成交较9月周均均出现不同程度回落，与新政前一个月周均成交相比也出现了稳步下滑。

北京、上海8月新政发布后，9月迎来一波显著拉升，而10月再度高位回落，不及7月周均水平；深圳9月初发布新政后，对二手房刺激作用不如京沪显著，而10月也迎来回落行情，整体三城二手房成交仍处于下行区间。

图表：京沪深8月新政前后二手住宅成交套数周度变动情况（单位：套）



备注：2025年10月数据截止至10月26日

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

**总体来看**，北京、上海等热点城市上一轮限购松绑等利好新政落地后，短期的确对一二手房成交有了一定促进作用，但是从新政持续性来看，效果不及预期，10月从一二手房成交规模来看基本已恢复到新政前水平，二手房成交跌幅大于新房；深圳因新政发布时间较晚（9月初），

短期内新房仍处于放量期，10月周均基本与9月周均持平，较新政前8月增幅仍达25%，而新政对于二手房提振效果不及新房显著，整体成交规模在新政前后变化不大。

预判后市，我们认为，京沪深新房市场优质供给不足是限制成交放量的关键因素之一，只要有核心区位优质产品力豪宅入市短期内还将使得市场热度保持高位，而反观二手房市场，整体成交仍处于下行区间，以价换量趋势延续。一方面三城二手房价尚未止跌，尤其是户型功能性缺失的“老破小”产品价格回调较为显著；另一方面，随着新房市场产品力提升，也对二手房市场造成一定客户分流，势必也将导致整体成交规模不容乐观。

#### 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。