

2025 年 11 月 全国新房市场报告



目录

1、11月房地产重点政策	3
1.1 中央层面重点政策	3
1.2 省市地方重点政策	4
2、11月新房市场走势	7
2.1 新房项目供应走势	7
2.1.1 新房在售项目量走势	7
2.1.2 新房待售项目数量走势	8
2.2 新房找房热度走势	9
2.2.1 重点 60 城新房找房热度走势	9
2.2.2 新房分面积段找房热度占比	11
2.3 新房找房均价走势	12
2.3.1 重点 60 城新房找房均价走势	12
2.3.2 各梯队城市新房在售均价走势	13
2.3.3 11月重点 60 城新房找房均价环比地图	15
2.3.4 11月重点 60 城新房找房均价环比涨幅排行榜	17

新房市场概况

供应端：11月30城新房在售项目量环比上涨3.2%，待售项目数量环比微涨0.2%，今年1—11月，新房项目供应量呈现明显的波动调整态势。

需求端：重点60城新房线上找房热度指数为51.9，同比下降14.8%，降幅较10月(-12.1%)进一步扩大，环比10月的56.4下降了4.5。11月各梯队城市找房热度均环比回落，排序呈现“新一线(56.6) >一线(55.3) >二线(51.1) >三四线(48.1)”的格局。

价格端：重点60城新房线上找房均价19649元/m²，环比上涨0.8%，同比下降0.7%。60城中有32个城市新房找房均价上涨，28个城市新房均价下跌。

1、11月房地产重点政策

1.1 中央层面重点政策

2025年11月，房地产政策呈现多部门联动、聚焦模式转型与城市更新的协同布局特征。

11月10日，国务院办公厅通过民间投资政策拓宽房地产及城市基建资金渠道，鼓励民资参与相关领域，为行业注入多元资本活力；

11月11日，央行在货币政策报告中明确推动保障性住房金融政策落地，完善房地产金融基础制度，助力发展新模式构建；

11月13日，住建部启动老城区专项调查，为城市更新精准施策筑牢数据基础；

11月21日，住建部召开城市更新推进会，从规划、资金等维度推进“好房子”等“四好”建设；

11月29日，住建部进一步部署房地产新模式构建，同步推进智能建造、绿色建造与城市高效治理。

这些政策形成“金融托底+更新落地+模式转型”的闭环，既稳当前行业运行，也锚定了房地产长效高质量发展方向。

1.2 省市地方重点政策

2025年11月，地方房地产政策围绕“降成本、强保障、优交易、稳市场、提品质”多维发力，呈现精准适配不同群体需求的特点。

一是公积金政策密集优化，全面降低使用门槛：大庆推出公积金还房贷“无感提取”简化流程；黄冈、洛阳分别上浮现房贷款比例、提高贷款额度，提升购房资金支持力度；苏州、湖南、湘潭拓展提取场景（物业费、跨年度/配偶住房）、优化提取频率（“年提”变“月提”）；海南进一步扩宽提取范围至大病医疗、出台“商转公”新政；徐州则将15条阶段性公积金政策转为长期，持续释放公积金的民生支持效能。

二是保障房供给多渠道扩容，覆盖群体更精准：杭州收购存量商品房补充保障性住房；深圳将非居住存量房屋改建为保障性租赁住房；青岛出台配售型保障房管理办法，扩大新工群体覆盖；广州缩短公租房轮换补贴时限，提升保障效率，多举措填补新市民、低收入群体的住房需求缺口。

三是购房支持与交易机制持续优化：青岛推出人才购房补贴助力企业引才；宿迁、宜昌分别鼓励“以旧换新”、启动商品房“收旧换新”（旧房占比不超70%），激活改善型需求；郑州拟推出“房屋体检”新规，为老旧房屋安全兜底，兼顾交易便利与居住安全。

四是市场规范与行业监管细化全流程：厦门放宽租房落户条件，南昌规范车位租售，福州约束商品房销售行为；上海同步开展房地产信息整治、经纪行业自律活动；北京、成都、河北分别修订销售合同、调整商住项目机制、完善开发融资制度，全方位规范市场秩序。

五是住房品质与规划标准升级：广州明确 2026 年居住用地 100% 实施装配式建筑，长沙要求新建住宅配建养老用房；佛山在城中村改造中保护历史风貌，吉林提出加快建设“好房子”，以品质升级推动住房消费提质。

这些政策既聚焦刚需与改善群体的实际需求，也通过规范与规划锚定行业长期健康发展方向。

政策分类	日期	城市	核心内容
公积金政策类	11月4日	大庆市	住房公积金还房贷“无感提取”业务
	11月10日	黄冈市	公积金现房贷款上浮 20%，加快推进现房销售
	11月10日	洛阳市	住房公积金最高额度再上浮 10%，双职工家庭最高可贷 93.5 万元
	11月12日	苏州市	允许提取公积金支付物业费（每年最高 1 万元，支持跨年度/配偶住房）
	11月14日	湖南省	省直公积金还非省直房贷可“年提”变“月提”
	11月20日	湘潭市	优化公积金使用政策，加强二手房贷款真实性核查
	11月25日	海南省	公积金可提取支付缴存人/配偶/未成年子女大病医疗费
	11月27日	海南省	出台“商转公贷款”新政，调整办理方式与范围
	11月28日	徐州市	优化公积金政策，加大改善型住宅支持，15 条阶段性政策转长期
保障房与	11月11日	杭州市	收购存量商品房用作保障性住房

住房保障类	11月6日	深圳市	非居住存量房屋改建为保障性租赁住房
	11月12日	青岛市	出台配售型保障房管理办法（征求意见稿），扩大新职工群体保障覆盖
	11月17日	广州市	公租房轮换补贴时限从5年缩短至3年
购房支持与交易优化类	11月1日	青岛市	人才购房补贴新政，支持重点企业引才
	11月25日	宿迁市	鼓励房企按市场化原则开展房屋“以旧换新”
	11月18日	宜昌市	启动商品房“收旧换新”，旧房总价占新房总价比例不高于70%
	11月18日	郑州市	拟出台“房屋体检”新规，对房龄30年以上房屋实施首次体检
市场规范与行业监管类	11月1日	厦门市	首次将租房落户纳入政策，岛外落户条件显著放宽
	11月3日	南昌市	规范地下车位销售、出租管理
	11月7日	福州市	规范商品房销售行为与房企信用
	11月14日	上海市	启动规范网上房地产信息传播秩序专项整治行动
	11月18日	上海市	召开房地产经纪行业自律“加强行业自律、维护市场秩序”诚信承诺活动
	11月21日	北京市	修订商品房销售合同示范文本
	11月21日	成都市	完善商住项目进度挂钩机制，允许存量自持租赁房转为普通商品房

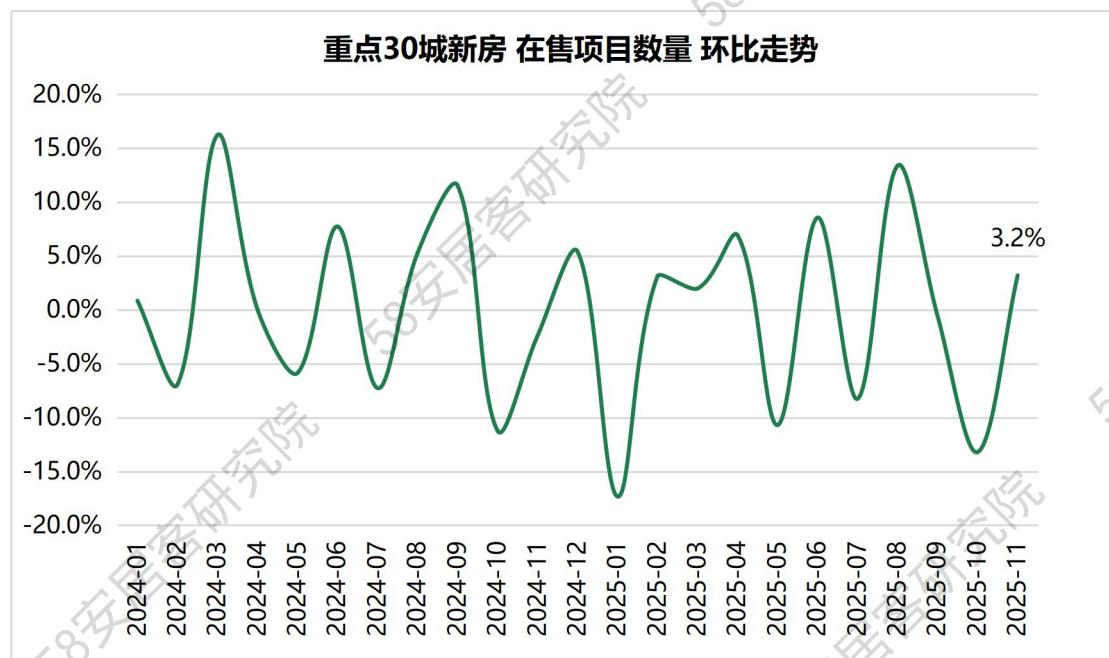
	11月24日	河北省	加快构建房地产发展新模式，完善商品房开发、融资等基础制度
好房子/配套与规划类	11月5日	广州市	2026年起居住用地100%实施装配式建筑
	11月7日	佛山市	城中村改造政策禁止损害历史风貌
	11月13日	长沙市	新建商品住宅应配建居家养老服务用房
	11月28日	广州市	《国土空间规划条例》2025年12月1日起施行
	11月30日	吉林省	加快建设“好房子”，新建符合标准的“好房子”

2、11月新房市场走势

2.1 新房项目供应走势

2.1.1 新房在售项目量走势

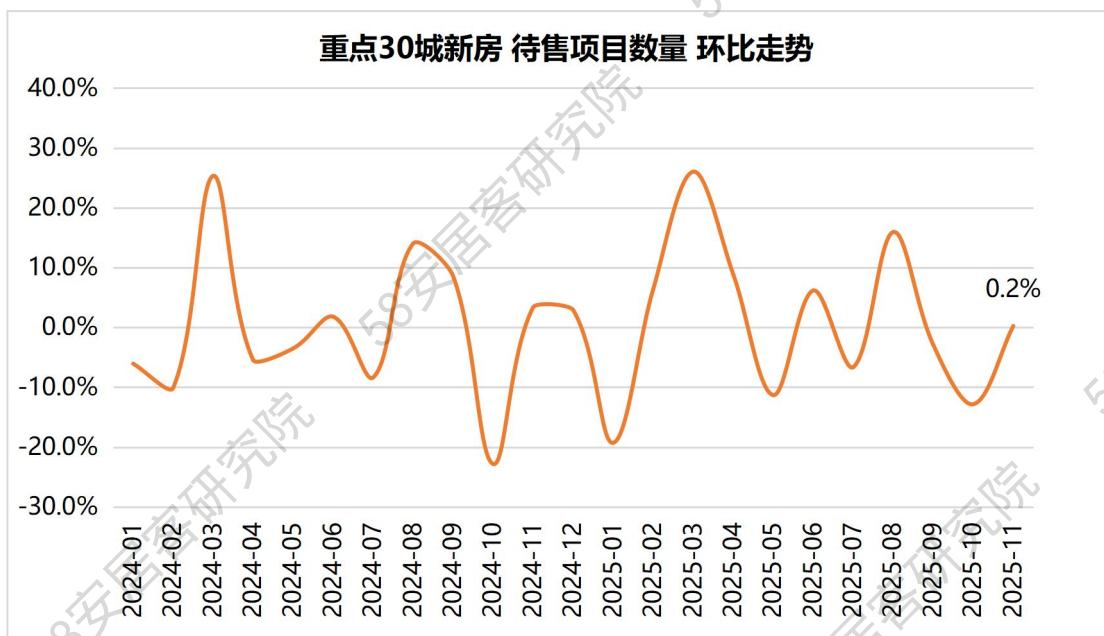
在58安居客研究院重点监测的城市中，2025年1—11月，在售数量环比呈现明显的波动调整态势。各月走势起伏较大：8月环比涨幅达13.4%，为期间最高；10月环比降幅13.2%，是年内较大跌幅；11月环比回升3.2%。整体呈现“涨跌交替、年末回稳”的格局，前期小幅波动，年中涨跌幅度放大，年末供应节奏略有回稳，反映出市场供应端处于动态调整状态。



*数据来源：58 安居客研究院；本月该数据统计城市数量做出调整，与往期月报中的数据会有差异。

2.1.2 新房待售项目数量走势

2025 年 1—11 月待售数量呈现“波动调整”特征，1 月 (-19.3%)、10 月 (-12.9%) 环比降幅显著，3 月 (26.0%)、8 月 (15.9%) 涨幅尤为突出。11 月环比微涨 0.2%，主要因前期供应节奏调整后暂趋平稳，市场进入短期供需缓冲阶段。从购房者视角，待售量的涨跌交替让选房空间动态变化，后续需关注待售量走势对市场供需格局的进一步影响。

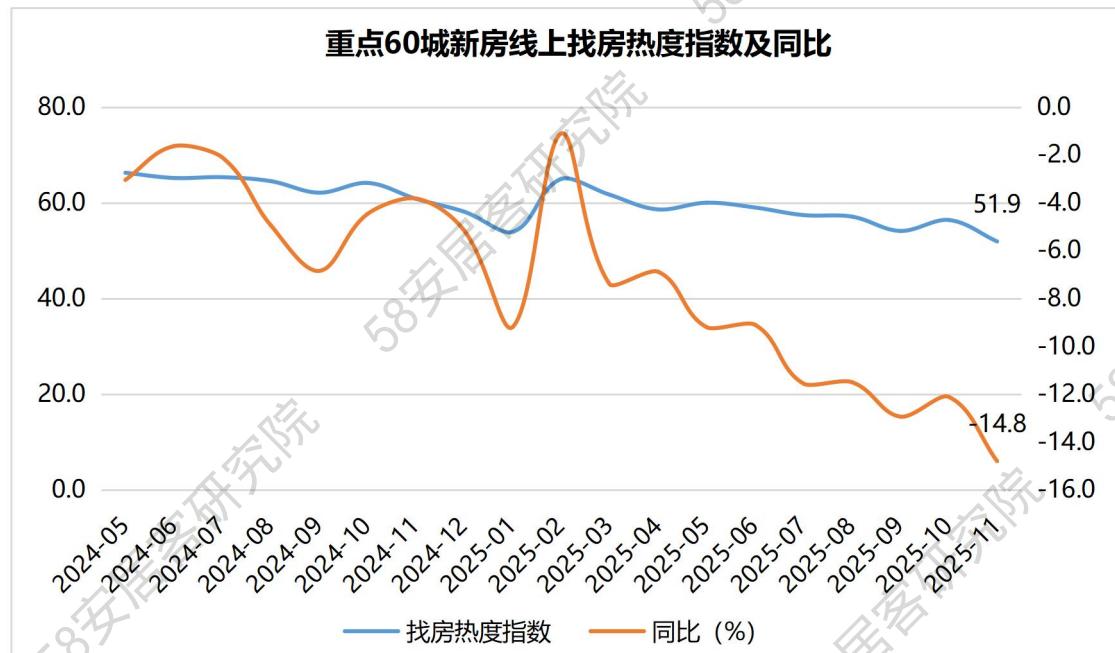


*数据来源：58 安居客研究院；本月该数据统计城市数量做出调整，与往期月报中的数据会有差异。

2.2 新房找房热度走势

2.2.1 重点 60 城新房找房热度走势

2025 年 11 月平均找房热度为 51.9，同比下降 14.8%，降幅较 10 月 (-12.1%) 进一步扩大，环比 10 月的 56.4 下降了 4.5，市场需求端调整态势有所加剧。热度变化主要受两方面因素影响：一是 11 月进入楼市传统淡季，自然购房需求阶段性回落，带动找房热度环比下滑；二是居民购房信心长期修复节奏偏慢，叠加市场库存压力尚未明显缓解，前期政策的短期带动效应逐步减弱，市场仍筑底观望中。



*数据来源：58 安居客研究院

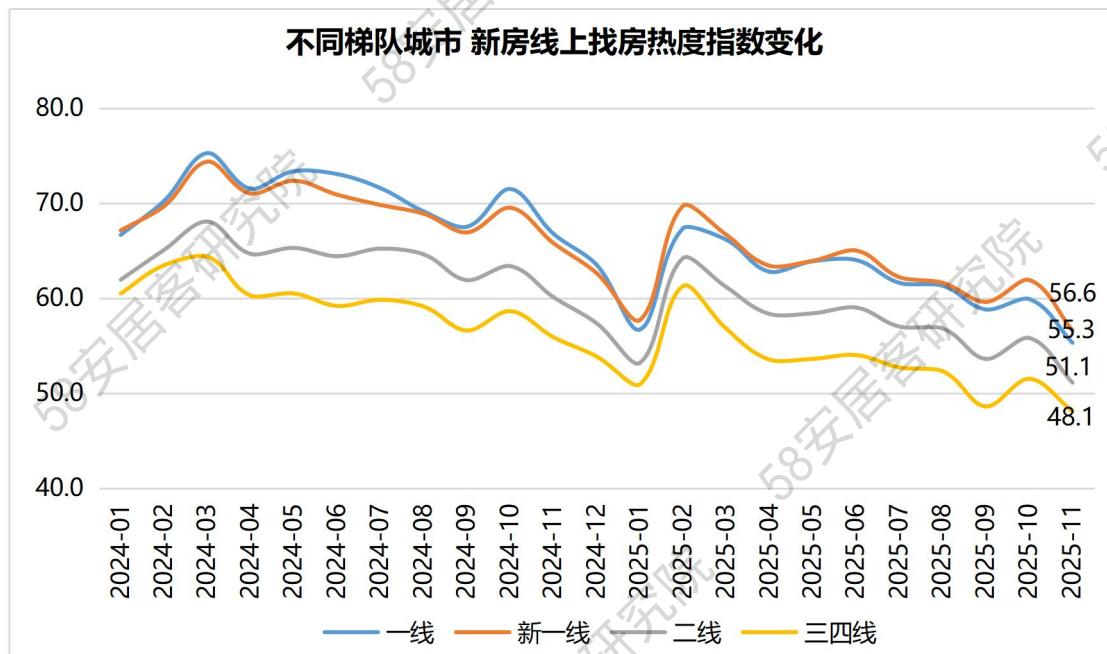
2025 年 11 月各梯队城市找房热度均环比回落，排序呈现“新一线(56.6) > 一线(55.3) > 二线(51.1) > 三四线(48.1)” 的格局。

一线城市 11 月热度为 55.3，较 10 月的 59.9 下降 4.6 个点。一线城市中仅广州一城因供应放量，11 月单月成交 63 万平方米，环比微增 2%，对找房热度有一定的带动作用，北京、上海成交环比下降幅度都超过 15%，对热度下滑影响较大。

新一线城市 11 月热度 56.6，较 10 月的 61.9 下降 5.3 个点。11 月多数新一线城市项目推盘节奏放缓，分城市来看，去化率超六成城市仅为天津、苏州、宁波等，主要得益于个别网红盘集中入市对去化率拉升作用比较显著，其他城市购房选择收缩下，刚需群体入市意愿降温，热度下滑。

二线城市 11 月热度 51.1，较 10 月的 55.8 下降 4.7 个点。11 月二线城市部分楼盘进入销售收尾阶段，新增供应规模收缩，如厦门、南宁、长春、珠海、徐州等 2025 年 11 月无项目开盘加推，对找房热度有一定影响。

三四线城市 11 月热度 48.1，较 10 月的 51.5 下降 3.4 个点。11 月三四线城市供应与开盘持续低迷，不过因本身基数较低，降幅相对可控。

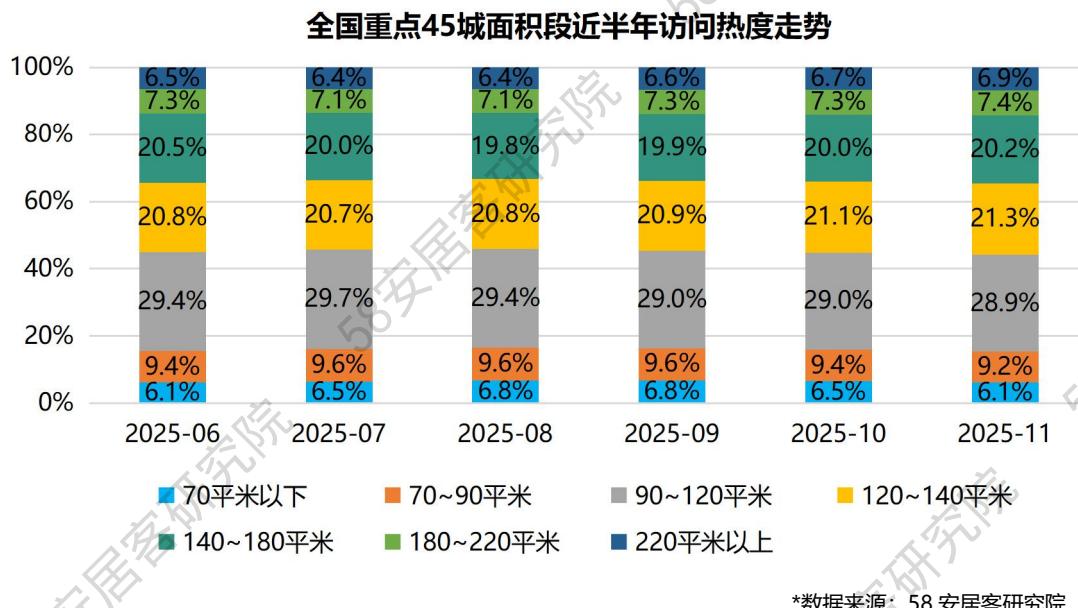


*数据来源：58 安居客研究院

2.2.2 新房分面积段找房热度占比

2025 年 11 月全国 45 城中，新房市场分面积段占比格局保持平稳，90-120 平方米户型依旧是市场主流需求，占比 28.9%，环比 10 月微降 0.1%。其次是 120-140 平方米户型，占比 21.3%，环比上升 0.2%；140-180 平方米占比 20.2%，环比微涨 0.2%，刚改需求略有释放。小户型方面，70 平方米以下（6.1%）、70-90 平方米（9.2%）合计占比 15.3%，环比略降，仍聚焦首次置业群体。180 平方米以上大户型占比 14.3%，需求相对小众。

整体而言，刚需、刚改仍是市场需求核心，11 月各面积段需求结构延续了此前的稳定态势。

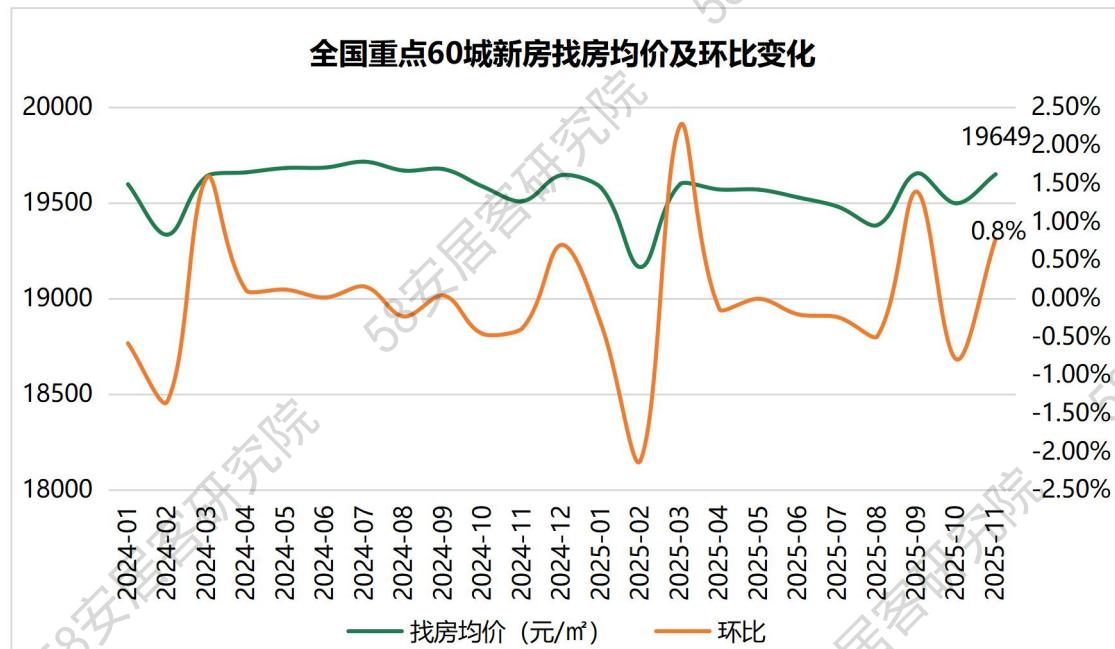


2.3 新房找房均价走势

2.3.1 重点 60 城新房找房均价走势

2025 年 11 月，重点城市新房线上找房均价 19649 元/㎡，环比上涨 0.8%，同比下降 0.7%。60 城中有 32 个城市新房找房均价上涨，28 个城市新房均价下跌。

温州新房找房均价环比涨 6.9% 居首，厦门以 6.3% 涨幅紧随其后，青岛环比上涨 5.4% 涨幅第三位；泉州、深圳新房价格下跌幅度较大，环比分别下降 5.4%、4.2%。



*数据来源：58 安居客研究院

2.3.2 各梯队城市新房在售均价走势

2025 年 11 月，从不同梯队城市对比来看，四类城市找房均价环比涨跌分化明显，具体表现为：

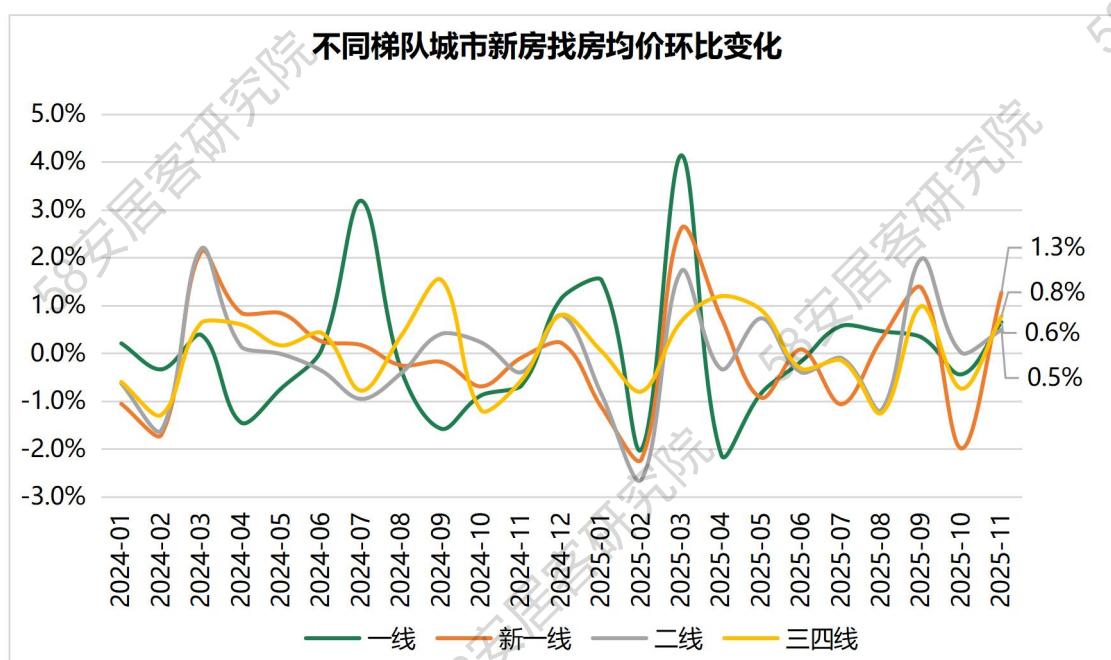
一线城市环比涨跌分化，上海 (4.4%)、广州 (3.2%) 环比上涨，北京 (-0.2%)、深圳 (-4.2%) 环比下跌。上海、广州受核心区域改善型房源集中供应，精准匹配了高净值群体需求，拉动均价回升，尤其广州单月供应规模达到了 61 万平方米，因上月基数较低，环比翻番，对市场价格有提振影响。

新一线城市环比涨跌互现，青岛 (5.4%)、无锡 (4.6%) 等涨幅靠前，杭州 (-2.3%)、长沙 (-2.5%) 等降幅明显。11 月青岛商品住宅网签销售总金额 59.07 亿元，环比下降约 20%，但受成交结构调整的影响，较上个月明显上涨。

二线城市环比分化显著，温州 (6.9%)、厦门 (6.3%) 涨幅居前，泉州 (-5.4%)、昆明 (-3.2%) 跌幅较大。

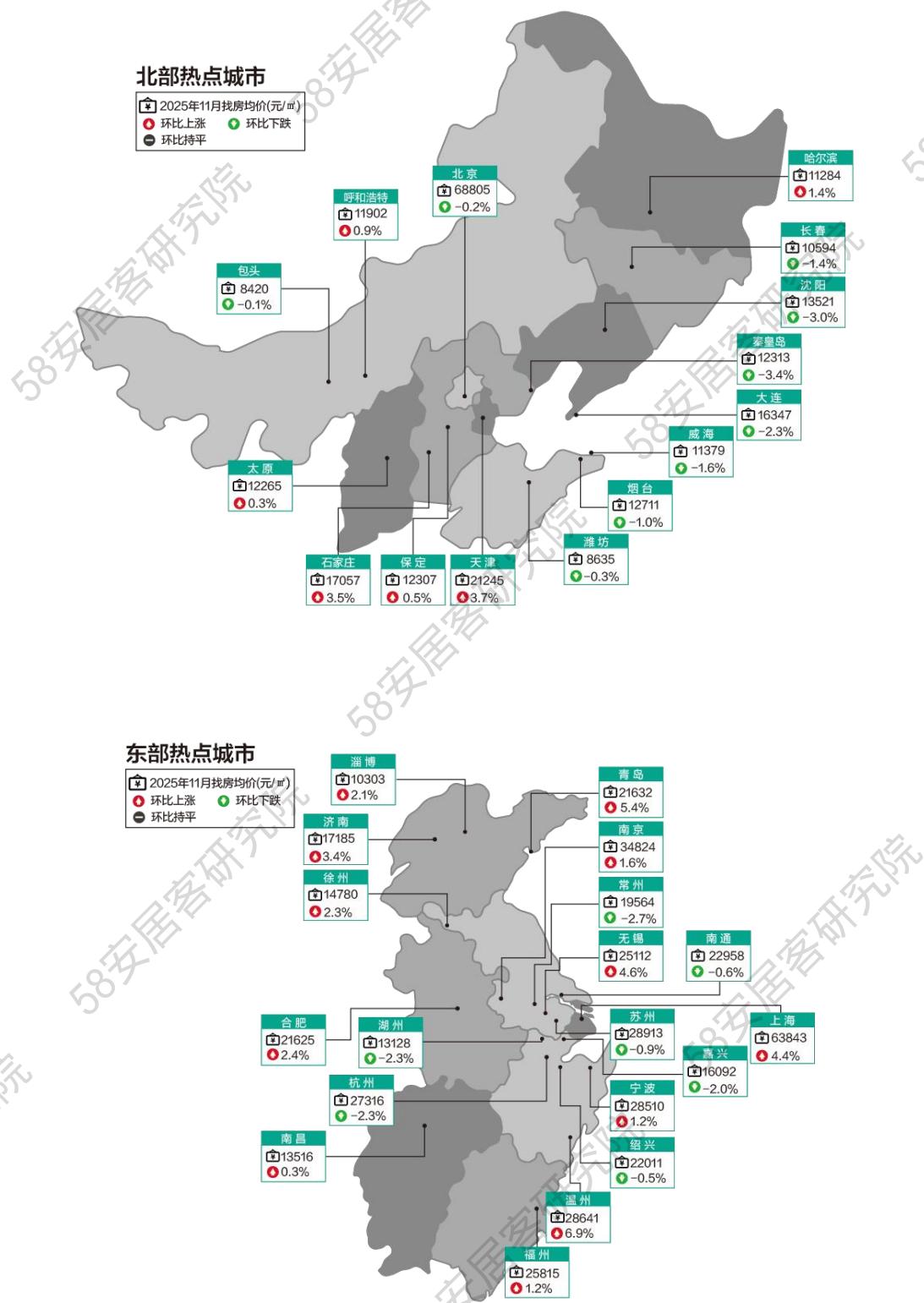
三四线城市环比变动有涨有跌，三亚 (4.8%)、淄博 (2.1%) 等上涨，秦皇岛 (-3.4%)、湖州 (-2.3%) 等下跌。11 月三亚住宅成交在吉阳区占比较高，带动价格上涨。

整体来看，各梯队城市均呈现“局部热、整体分化”的特征，价格走势与供应结构、本地需求释放节奏高度关联。



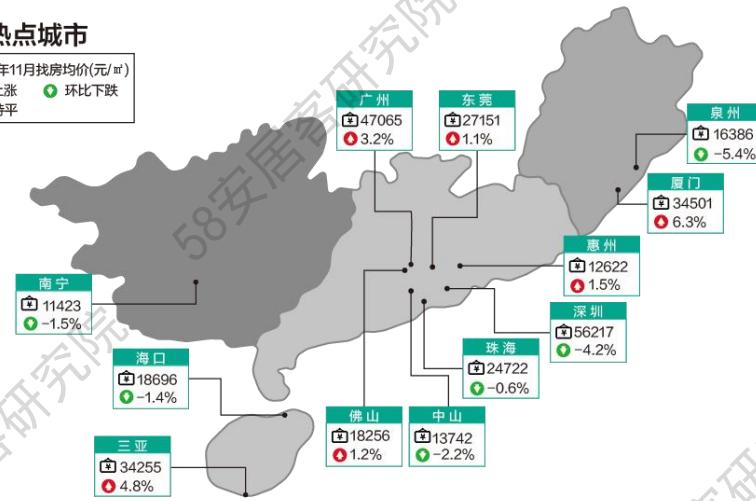
*数据来源：58 安居客研究院

2.3.3 11月重点60城新房找房均价环比地图



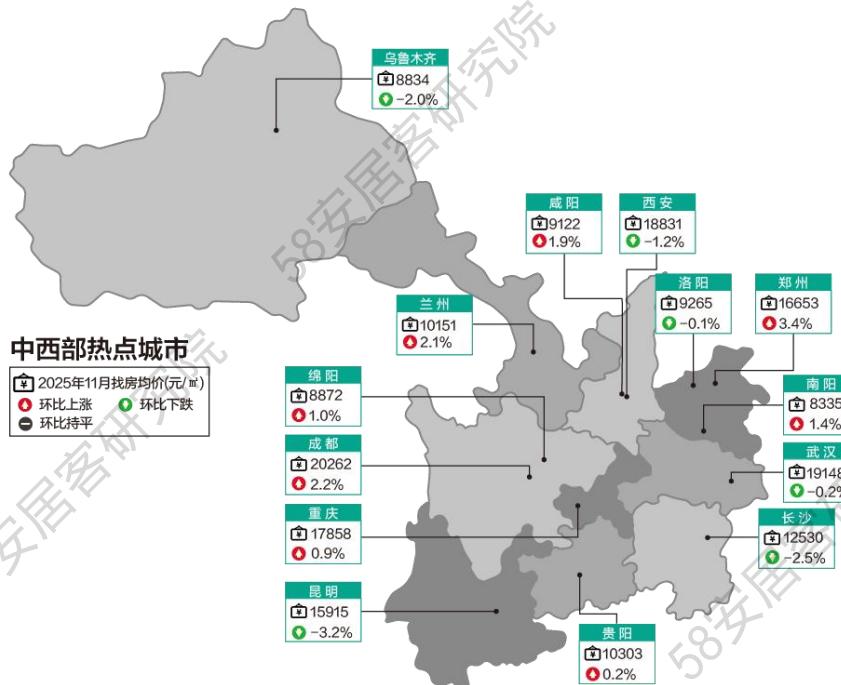
南部热点城市

2025年11月找房均价(元/㎡)
● 环比上涨 ● 环比下跌
● 环持平



中西部热点城市

2025年11月找房均价(元/㎡)
● 环比上涨 ● 环比下跌
● 环持平



*数据来源：58 安居客研究院，新房价格为安居客线上新房在售项目报价的月度平均值。

2.3.4 11月重点60城新房找房均价环比涨幅排行榜

2025年11月重点60城新房找房均价环比涨幅排行榜							
排名	城市	找房均价 (元/m²)	环比涨幅	排名	城市	找房均价 (元/m²)	环比涨幅
1	温州	28641	6.9%	31	南昌	13516	0.3%
2	厦门	34501	6.3%	32	贵阳	10303	0.2%
3	青岛	21632	5.4%	33	洛阳	9265	-0.1%
4	三亚	34255	4.8%	34	包头	8420	-0.1%
5	无锡	25112	4.6%	35	北京	68805	-0.2%
6	上海	63843	4.4%	36	武汉	19148	-0.2%
7	天津	21245	3.7%	37	潍坊	8635	-0.3%
8	石家庄	17057	3.5%	38	绍兴	22011	-0.5%
9	郑州	16653	3.4%	39	珠海	24722	-0.6%
10	济南	17185	3.4%	40	南通	22958	-0.6%
11	广州	47065	3.2%	41	苏州	28913	-0.9%
12	合肥	21625	2.4%	42	烟台	12711	-1.0%
13	徐州	14780	2.3%	43	西安	18831	-1.2%
14	成都	20262	2.2%	44	海口	18696	-1.4%
15	兰州	10151	2.1%	45	长春	10594	-1.4%
16	淄博	10303	2.1%	46	南宁	11423	-1.5%
17	咸阳	9122	1.9%	47	威海	11379	-1.6%
18	南京	34824	1.6%	48	嘉兴	16092	-2.0%

19	惠州	12622	1.5%	49	乌鲁木齐	8834	-2.0%
20	南阳	8335	1.4%	50	中山	13742	-2.2%
21	哈尔滨	11284	1.4%	51	湖州	13128	-2.3%
22	宁波	28510	1.2%	52	大连	16347	-2.3%
23	福州	25815	1.2%	53	杭州	27316	-2.3%
24	佛山	18256	1.2%	54	长沙	12530	-2.5%
25	东莞	27151	1.1%	55	常州	19564	-2.7%
26	绵阳	8872	1.0%	56	沈阳	13521	-3.0%
27	呼和浩特	11902	0.9%	57	昆明	15915	-3.2%
28	重庆	17858	0.9%	58	秦皇岛	12313	-3.4%
29	保定	12307	0.5%	59	深圳	56217	-4.2%
30	太原	12265	0.3%	60	泉州	16386	-5.4%

报告说明

1. 数据来源：

(1) 58 安居客研究院报告数据基于市场公开信息、58 同城网站及安居客网站自有监测数据、历史沉淀大数据等；

(2) 具体数据指标参考各页标注；

(3) 重点 60 城是特指 58 安居客研究院选取的 60 个样本城市，并分类为一线城市、新一线城市、二线城市、三四线城市；

一线城市（4 城）：北京、上海、广州、深圳。

新一线城市（15 城）：长沙、西安、杭州、成都、合肥、宁波、郑州、无锡、武汉、苏州、重庆、东莞、天津、青岛、南京。

二线城市（28 城）：昆明、哈尔滨、济南、保定、贵阳、厦门、太原、福州、南昌、南宁、常州、兰州、长春、沈阳、徐州、佛山、石家庄、大连、温州、惠州、泉州、嘉兴、南通、珠海、潍坊、中山、绍兴、烟台。

三四线城市（13 城）：南阳、洛阳、海口、咸阳、绵阳、秦皇岛、包头、呼和浩特、乌鲁木齐、淄博、湖州、威海、三亚。

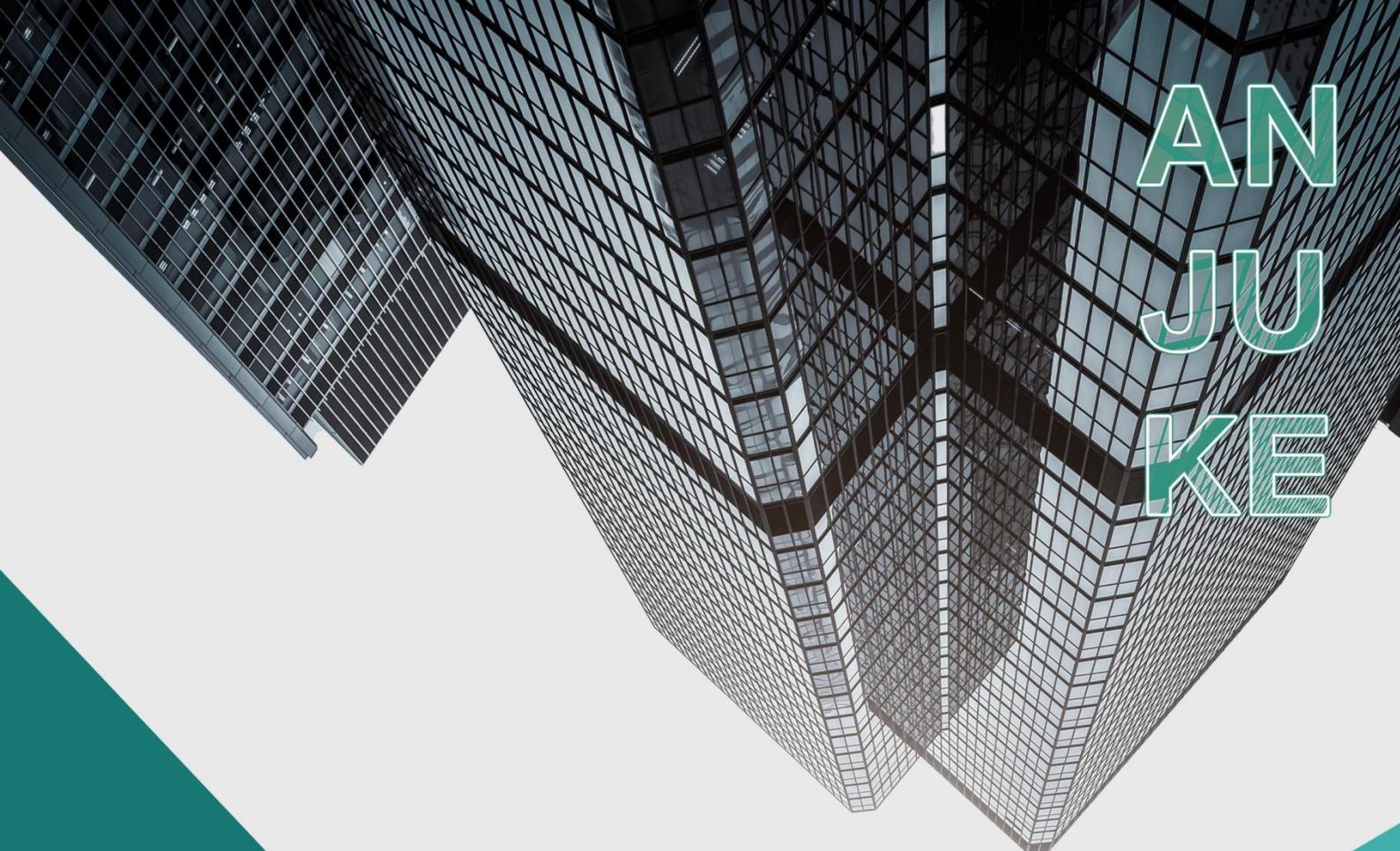
2. 版权声明：

58 安居客研究院（以下简称“本机构”）是上海瑞家信息技术有限公司及北京五八信息技术有限公司等关联公司（以下简称“本公司”）旗下的内部组织，凡属本机构的权责，上海瑞家信息技术有限公司和北京五八信息技术有限公司其中任一公司均可单独负责或共同负责。本报告中所有的文字、图片、表格均受有关商标和著作权的法律保护，部分文字和数据采集于公开信息，所有版权归属于本公司。本机构有权随时对报告内容予以补充、更正或修订。未经本公司书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、抄袭和改编，否则本公司有权进行维权保护自身权益。如引用、转载，需注明出处为 58 安居客研究院，且引用、转载不得悖于本报告原意或引起消费者误解。未经授权使用本报告的相关商业行为都将违反《中华人民共和国著作权》和其他法律法规以及有关国际公约的规定。

3. 免责条款：

本报告内容由 58 安居客研究院整理制作，文中观点系本机构结合相关信息数据和行业经验所述，力求公正、客观地为用户和市场提供更多信息参考。因受数据获取资源的局限性以及信息数据时效性的限制，报告中所述的资料、观点及推测仅反映本报告初次公开发布时的意见，任何机构或个人援引或基于上述数据所采取的任何行为所造成的法律后果以及引发的争议皆由行为人自行承担。本公司对此不承担任何担保或保证责任。

报告中的任何表述，均应从严格经济学意义上理解，并不含有任何道德、政治偏见或其他偏见，用户也不应该从这些角度加以解读，本公司对任何基于这些偏见角度理解所可能引起的后果不承担任何责任，并保留采取行动保护自身权益的一切权利。



AN
JU
KE

① | 58 安居客研究院院长：张波
58 安居客研究院高级分析师：朱鹏

✉ | husixu01@58. com

📞 | 13818400935

📍 | 上海市浦东新区“城市网邻 58”昌飞路 186 号 A1 栋