

房地产行业跟踪周报

新房成交面积同比回落,更大力度推动房地产市场止跌回稳

增持（维持）

2025 年 06 月 16 日

证券分析师 房诚琦

执业证书: S0600522100002

fangcq@dwzq.com.cn

■ 投资要点

■ 上周（2025.6.9-2025.6.13）：上周房地产板块（中信）涨跌幅-1.6%，同期沪深 300、万得全 A 指数涨跌幅分别为-0.3%、-0.3%，超额收益分别为-1.4%、-1.4%。29 个中信行业板块中房地产位列第 25。

■ （1）新房市场：上周 36 城新房成交面积 187.2 万方，环比+12.6%，同比-0.9%。2025 年 6 月 1 日至 6 月 13 日累计成交 321.5 万方，同比-5.8%。今年截至 6 月 13 日累计成交 4547.4 万方，同比-2.0%。

■ （2）二手房市场：上周 15 城二手房成交面积 166.8 万方，环比+32.2%，同比+23.6%。2025 年 6 月 1 日至 6 月 13 日累计成交 286.5 万方，同比+12.0%。今年截至 6 月 13 日累计成交 3684 万方，同比+20.2%。

■ （3）库存及去化：13 城新房累计库存 7793.7 万方，环比+0.7%，同比-14.4%；13 城新房去化周期为 19.7 个月，环比变动+1.0 个月，同比变动-5.0 个月。一线、新一线、二线、三四线城市去化周期为 14.2 个月、12.4 个月、18.1 个月、43.1 个月，环比分别变动+0.5 个月、+1.6 个月、+0.7 个月、+0.7 个月。

■ （4）土地市场：2025 年 6 月 9 日-2025 年 6 月 15 日百城土地成交建筑面积 1402.7 万方，环比-2.5%，同比-34.0%；成交楼面价 1294 元/平，环比-39.4%、同比-17.9%；土地溢价率 1.1%，环比 0.0%，同比 0.1%。截至 6 月 15 日，2025 年累计成交土地建筑面积为 47121.2 万方，同比-5.5%。

■ 周观点：6 月第 3 周新房成交环比下降、同比下降，二手房成交环比下降、同比下降。6 月 13 日，国务院总理主持召开国务院常务会议。会议指出，构建房地产发展新模式，对于促进房地产市场平稳、健康、高质量发展具有重要意义，要着眼长远，坚持稳中求进、先立后破，有序搭建相关基础性制度。要扎实有力推进“好房子”建设，纳入城市更新机制加强工作统筹，在规划、土地、财政、金融等方面予以政策支持。要对全国房地产已供土地和在建项目进行摸底，进一步优化现有政策，提升政策实施的系统性有效性，多管齐下稳定预期、激活需求、优化供给、化解风险，更大力度推动房地产市场止跌回稳。投资建议：1）房地产开发：推荐华润置地、保利发展、滨江集团，建议关注绿城中国等；2）物业管理：推荐华润万象生活、绿城服务、保利物业、越秀服务；3）房地产经纪：推荐贝壳，建议关注我爱我家。

■ 风险提示：房地产调控政策放宽不及预期；行业下行持续，销售不及预期；行业信用风险持续蔓延，流动性恶化超预期。

行业走势



相关研究

《新房二手房成交同环比回落，城市更新政策持续释放动能》

2025-06-09

《新房成交面积环比改善，二手房成交同比持续正增》

2025-06-04

内容目录

1. 板块观点	4
2. 房地产基本面与高频数据	6
2.1. 房产市场情况.....	6
2.2. 土地市场情况.....	10
2.3. 房地产行业融资情况.....	11
3. 行情回顾	12
4. 行业政策跟踪	14
5. 投资建议	15
6. 风险提示	16

图表目录

图 1:	全国 36 城商品住宅成交面积及同环比.....	6
图 2:	4 座一线城市新房成交面积及同环比（北京、上海、广州、深圳）.....	6
图 3:	5 座新一线城市新房成交面积及同环比（杭州、武汉、成都、青岛、苏州）.....	6
图 4:	6 座二线城市新房成交面积及同环比（福州、厦门、无锡、宁波、济南、南宁）.....	7
图 5:	21 座三四线城市新房成交面积及同环比（惠州、扬州、温州等）.....	7
图 6:	全国 15 城二手房成交面积及同环比.....	7
图 7:	2 座一线城市二手房成交面积及同环比（北京、深圳）.....	8
图 8:	4 座新一线城市二手房成交面积及同环比（杭州、苏州、青岛、成都）.....	8
图 9:	2 座二线城市二手房成交面积及同环比（厦门、东莞）.....	8
图 10:	7 座三四线城市二手房成交面积及同环比（扬州、资阳等）.....	8
图 11:	各能级城市去化周期.....	9
图 12:	一线城市商品房库存及去化周期（北京、上海、广州、深圳）.....	9
图 13:	新一线城市商品房库存及去化周期（苏州、杭州）.....	9
图 14:	二线城市商品房库存及去化周期（宁波、福州、厦门）.....	9
图 15:	三四线城市商品房库存及去化周期（莆田、温州等）.....	9
图 16:	主要城市成交信息汇总.....	10
图 17:	百城土地供应数量.....	10
图 18:	百城土地供应规划建筑面积.....	10
图 19:	百城土地成交建筑面积.....	11
图 20:	百城土地成交楼面均价.....	11
图 21:	百城土地成交溢价率.....	11
图 22:	房企信用债发行额（周度）.....	12
图 23:	房企信用债净融资额（周度）.....	12
图 24:	REITs 周涨跌幅（%）.....	12
图 25:	房地产板块走势与 Wind 全 A 和沪深 300 对比（近 1 年以来涨跌幅）.....	13
图 26:	29 个中信行业板块上周涨跌幅.....	13
图 27:	上周（2025.6.9-2025.6.13）重点房企涨跌幅排名.....	14
表 1:	上市公司盈利预测与估值（2025.6.13）.....	5
表 2:	上周涨跌幅前五.....	14
表 3:	上周涨跌幅后五.....	14
表 4:	上周重点政策汇总（2025.6.16）.....	15

1. 板块观点

(1) 房地产开发：我们认为当前政策层面已意识到稳定健康的房地产市场是经济发展转型的必要条件，新旧动能并非完全对立，“止跌回稳”的提出可以视作本轮周期的政策拐点，现阶段已无需过度质疑政策效果和目标达成情况。推荐大股东综合实力较强的地方性国企以及优质民企，如华润置地、保利发展、滨江集团。建议关注绿城中国等。

(2) 物业管理：房地产行业正在经历较大边际变化，弹性最大的标的为市场对于大股东/关联方开发商是否能稳健经营分歧最大的公司，业绩并非影响短期走势的核心因素。中长期投资有一技傍身的公司：市场化外拓能力和服务边界的拓宽能力两大核心能力将逐渐主导公司间的分化差异，拥有这两大核心能力的公司方有长期投资价值。综合考虑短期因素（大股东/关联方情况、前期估值调整幅度）和长期因素（市场化能力、第二增长曲线）。推荐：华润万象生活、绿城服务、保利物业、越秀服务。

(3) 房地产经纪：2022年8月以来，二手房市场率先复苏，复苏程度持续好于新房，20城二手房成交面积同比增速持续正增长。短期看，购房者对新房交付及质量信心不足，购房需求转向“看得见摸得着”的二手房。随着供需结构变化，二手房市场预计承接更多刚需、改善型刚需，在行业有转暖迹象的背景下，中长期建议关注中国房屋交易和服务平台龙头企业，以及房地产中介区域龙头，推荐贝壳，建议关注我爱我家。

表1：上市公司盈利预测与估值（2025.6.13）

公司代码	公司名称	总市值 (亿元)	归母净利润（亿元）				PE（倍）			
			2023A	2024A/E	2025E	2026E	2023A	2024A/E	2025E	2026E
001979.SZ	招商蛇口*	771	63.19	40.39	41.73	43.50	12.20	19.09	18.48	17.73
600048.SH	保利发展*	965	120.67	50.20	55.20	65.50	8.00	19.22	17.48	14.73
000002.SZ	万科A	768	121.63	-494.80	-121.42	-49.57	6.32	-1.55	-6.33	-15.50
600383.SH	金地集团	164	8.88	-61.20	-16.22	-4.91	18.45	-2.68	-10.11	-33.38
601155.SH	新城控股*	303	7.37	7.52	7.72	8.13	41.07	40.25	39.21	37.23
002244.SZ	滨江集团*	287	25.29	29.60	34.10	37.90	11.33	9.68	8.40	7.56
0688.HK	中国海外发展	1,391	256.10	156.40	165.99	175.23	5.43	8.89	8.38	7.94
1109.HK	华润置地	1,764	313.65	255.77	284.31	313.88	5.62	6.90	6.20	5.62
0960.HK	龙湖集团	622	128.50	104.01	67.62	71.23	4.84	5.98	9.20	8.74
1755.HK	新城悦服务*	22	4.45	4.92	5.40	5.91	5.01	4.53	4.13	3.77
2869.HK	绿城服务*	125	6.05	7.85	8.98	10.01	20.61	15.89	13.89	12.46
1209.HK	华润万象生活*	825	29.29	36.29	43.50	50.86	28.19	22.75	18.98	16.23

数据来源：Wind，东吴证券研究所

备注：（1）港股总市值原始单位为亿港元，已转换为人民币，2025.6.13 港元兑人民币中间价为 1 港元= 0.91444 元人民币；（2）标*上市公司为已覆盖公司，其余上市公司归母净利润/市盈率为 Wind 一致预期；（3）已披露 2024 年业绩快报、业绩公告及年报的公司，2024 年归母净利润为对应公告数据。

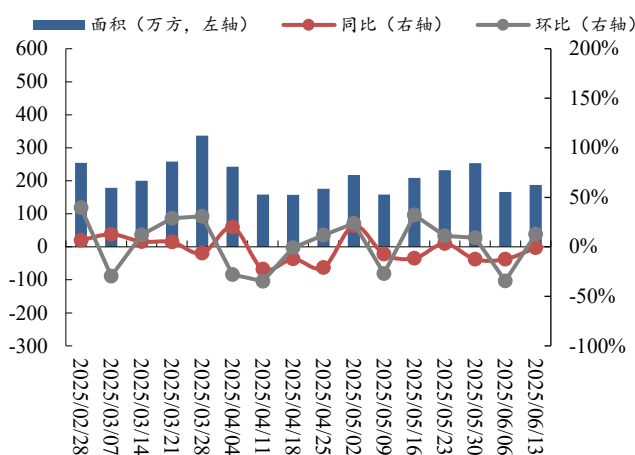
2. 房地产基本面与高频数据

2.1. 房地产市场情况

上周新房销售环比+12.6%,同比-0.9%。北京、上海、广州、深圳新房成交面积环比分别为-6%、+37%、+23%、+26%。

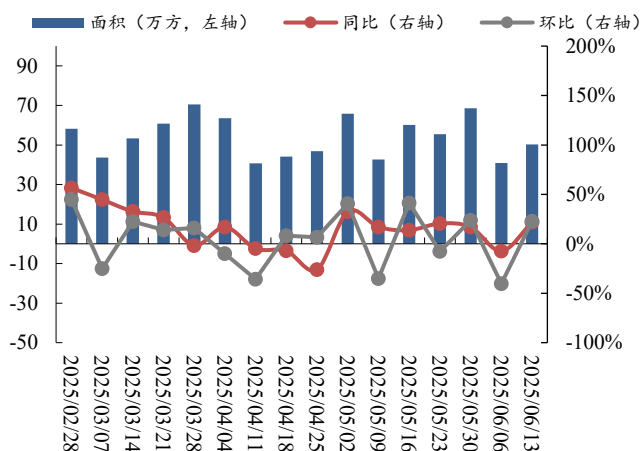
从新房成交看,上周 36 城新房成交面积 187.2 万方,环比+12.6%,同比-0.9%。2025 年 6 月 1 日至 6 月 13 日累计成交 321.5 万方,同比-5.8%。今年截至 6 月 13 日累计成交 4547.4 万方,同比-2.0%。

图1: 全国 36 城商品住宅成交面积及同环比



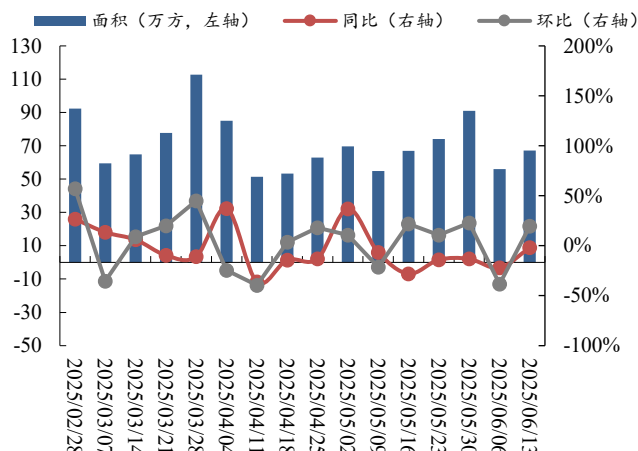
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图2: 4 座一线城市新房成交面积及同环比 (北京、上海、广州、深圳)



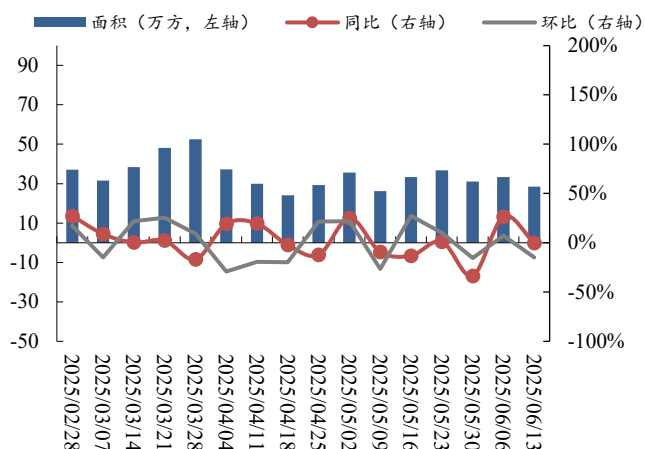
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图3: 5 座新一线城市新房成交面积及同环比 (杭州、武汉、成都、青岛、苏州)



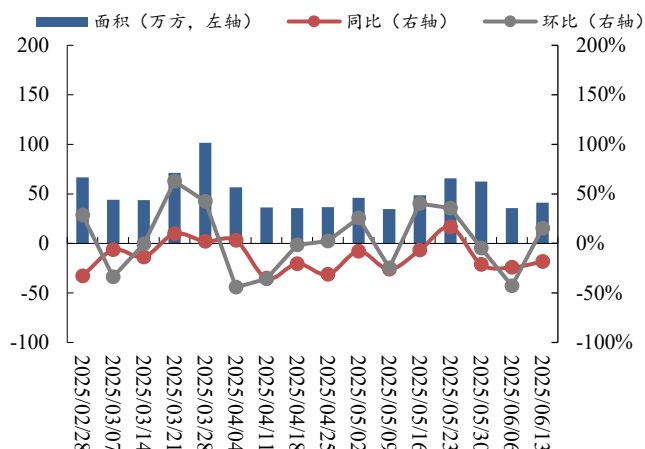
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图4：6座二线城市新房成交面积及同环比（福州、厦门、无锡、宁波、济南、南宁）



数据来源：Wind，东吴证券研究所

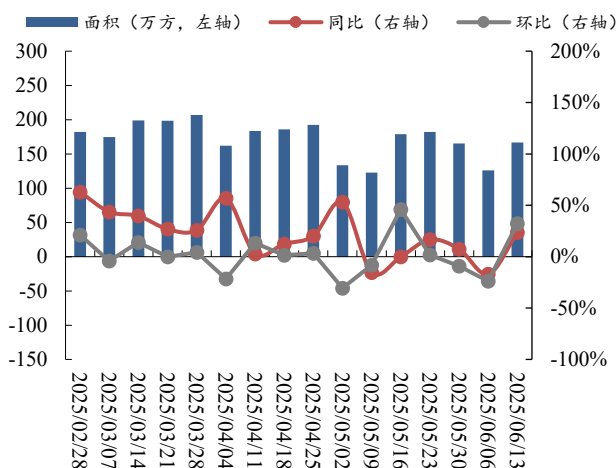
图5：21座三四线城市新房成交面积及同环比（惠州、扬州、温州等）



数据来源：Wind，东吴证券研究所

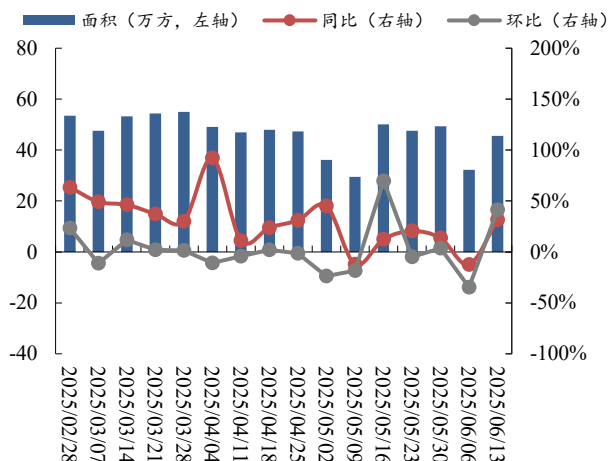
从二手房成交看，上周15城二手房成交面积166.8万方，环比+32.2%，同比+23.6%。2025年6月1日至6月13日累计成交286.5万方，同比+12.0%。今年截至6月13日累计成交3684万方，同比+20.2%。

图6：全国15城二手房成交面积及同环比



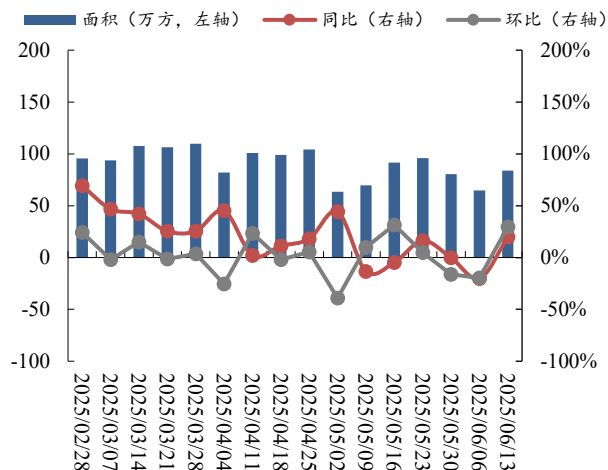
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图7：2座一线城市二手房成交面积及同环比（北京、深圳）



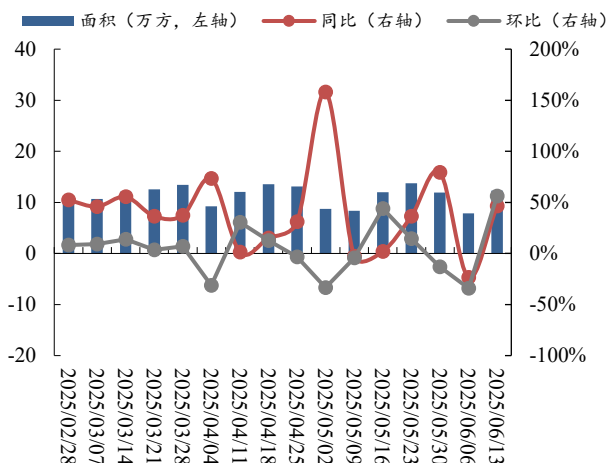
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图8：4座新一线城市二手房成交面积及同环比（杭州、苏州、青岛、成都）



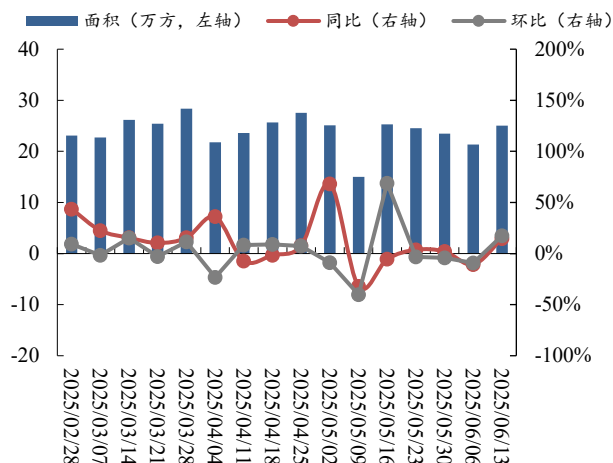
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图9：2座二线城市二手房成交面积及同环比（厦门、东莞）



数据来源：Wind，东吴证券研究所

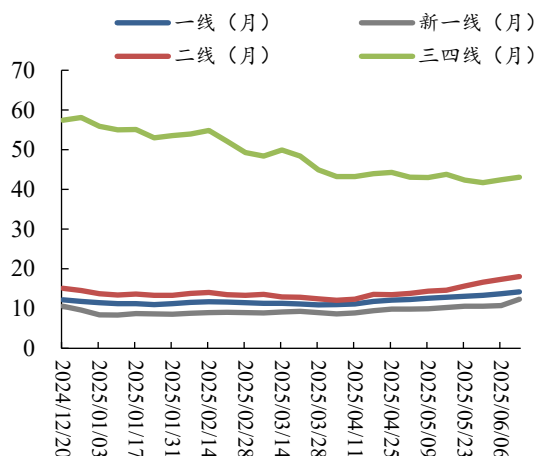
图10：7座三四线城市二手房成交面积及同环比（扬州、资阳等）



数据来源：Wind，东吴证券研究所

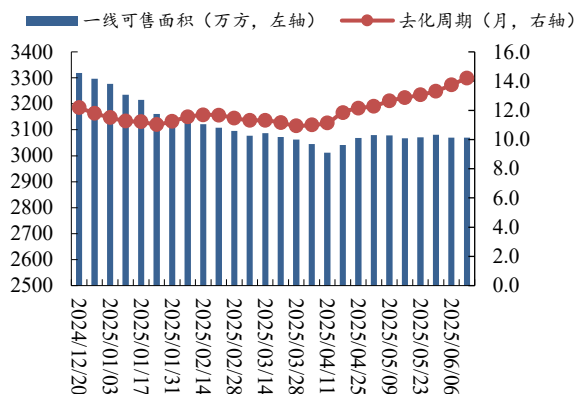
从库存和去化周期看，13城新房累计库存7793.7万方，环比+0.7%，同比-14.4%；13城新房去化周期为19.7个月，环比变动+1.0个月，同比变动-5.0个月。一线、新一线、二线、三四线城市去化周期为14.2个月、12.4个月、18.1个月、43.1个月，环比分别变动+0.5个月、+1.6个月、+0.7个月、+0.7个月。

图11：各能级城市去化周期



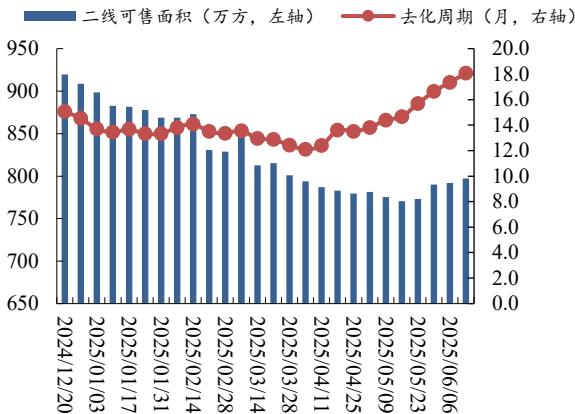
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图12：一线城市商品房库存及去化周期（北京、上海、广州、深圳）



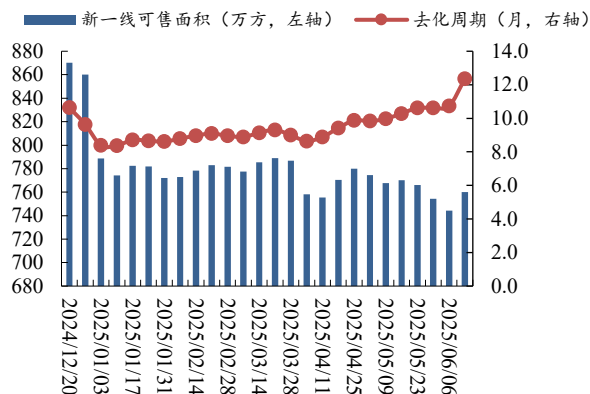
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图14：二线城市商品房库存及去化周期（宁波、福州、厦门）



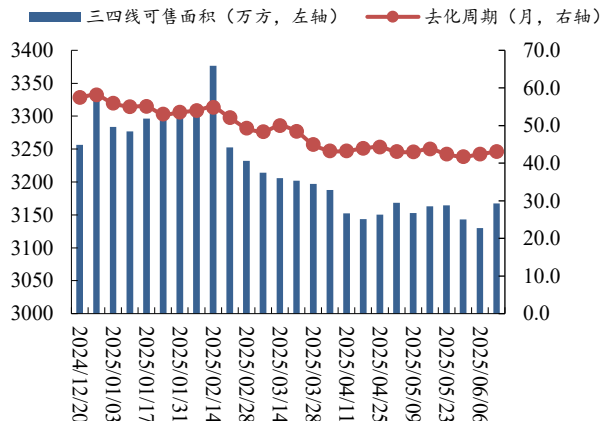
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图13：新一线城市商品房库存及去化周期（苏州、杭州）



数据来源：Wind，东吴证券研究所

图15：三四线城市商品房库存及去化周期（莆田、温州等）



数据来源：Wind，东吴证券研究所

图16：主要城市成交信息汇总

重点城市数据总览								
区域	城市	上周成交 (万方)	上上周成交 (万方)	新房成交 面积环比 (%)	新房成交 面积同比 (%)	新房成交 月累计同比 (%)	新房成交 年累计同比 (%)	去化周期 (月)
华北区域	北京	8.3	8.8	-6.0%	39.2%	40.0%	-0.3%	24.3
	济南	8.6	9.4	-8.5%	-10.3%	-4.7%		-
	青岛	11.8	12.9	-8.6%	-7.6%	-16.6%	-21.1%	-
长三角	上海	24.1	17.6	36.7%	63.6%	21.2%	9.4%	8.2
	杭州	5.3	9.3	-43.1%	-63.4%	-47.0%	-21.8%	5.1
	苏州	5.5	4.6	19.3%	-1.7%	-3.1%	-5.9%	21.4
	宁波	3.0	2.2	31.4%	-32.4%	-32.5%	-13.1%	19.1
	嘉兴	5.1	4.7	8.1%	59.2%	52.3%	9.5%	-
	无锡	2.7	4.4	-38.5%	-11.8%	21.4%	22.2%	-
	扬州	1.8	1.1	60.9%	-62.4%	-64.9%	3.3%	-
	温州	8.2	8.8	-5.9%	-31.5%	3.2%	6.2%	25.1
粤港澳	深圳	4.9	3.9	25.9%	-11.5%	-15.1%	37.0%	10.1
	广州	13.0	10.6	22.6%	-13.9%	-15.6%	20.4%	18.0
	佛山	10.1	7.2	41.3%	-0.3%	-8.0%	-6.0%	-
	惠州	1.3	1.1	21.1%	4.6%	2.0%	-7.4%	-
中西部	成都	19.9	14.5	37.9%	-8.2%	-9.9%	-9.9%	-
	武汉	24.6	14.8	66.5%	77.4%	31.3%	27.7%	-

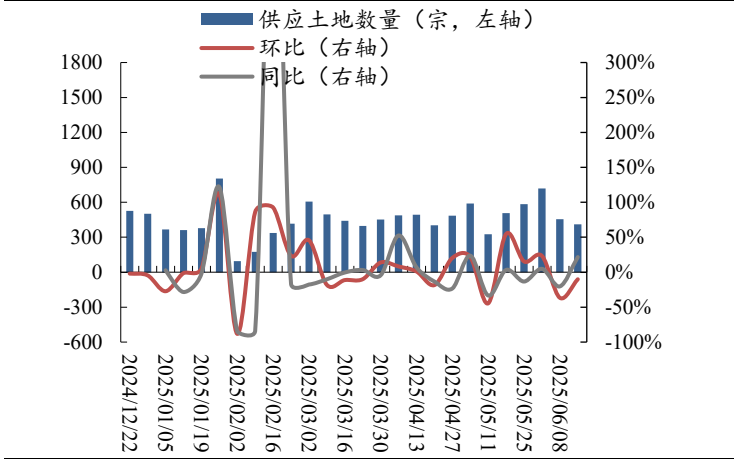
数据来源：Wind，东吴证券研究所

注：去化周期=住宅可售面积/近半年平均每月成交面积

2.2. 土地市场情况

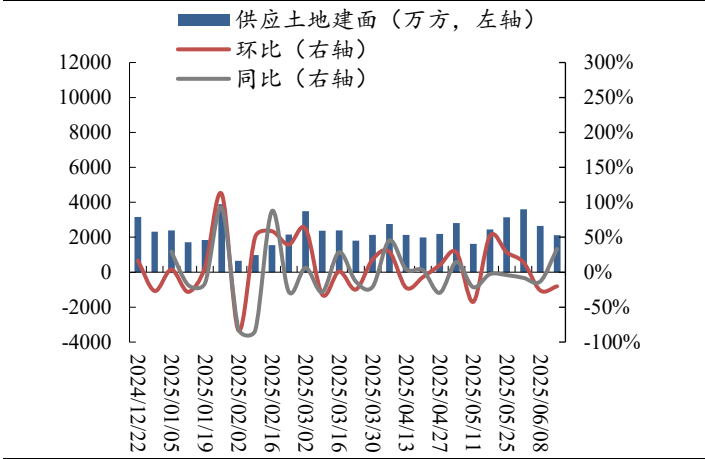
土地供应方面，2025 年 6 月 9 日-2025 年 6 月 15 日百城供应土地数量为 410 宗，环比-10.1%，同比+21.7%;供应土地建筑面积为 2118 万方，环比-20.2%,同比+33.3%。截至 6 月 15 日，2025 年累计供应土地数量为 10780 宗，同比-10.4%,累计供应建筑面积为 54789.6 万方，同比-12.0%。

图17：百城土地供应数量



数据来源：Wind，东吴证券研究所

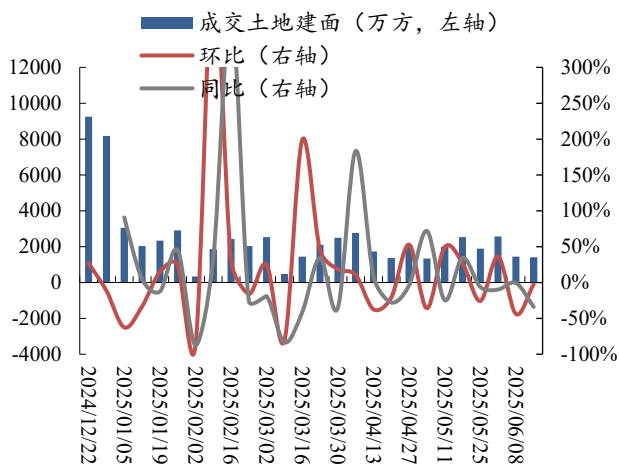
图18：百城土地供应规划建筑面积



数据来源：Wind，东吴证券研究所

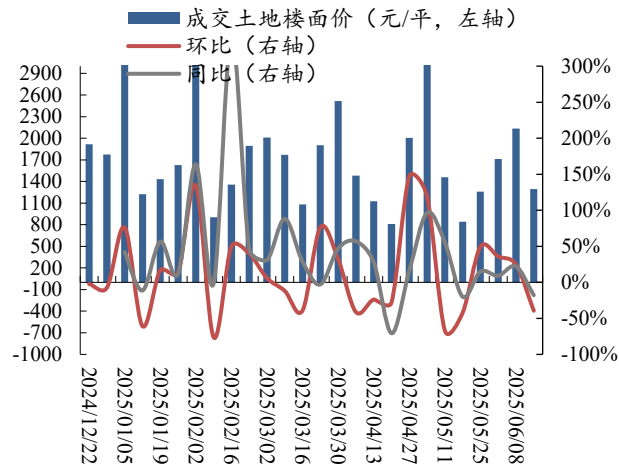
土地成交方面，2025 年 6 月 9 日-2025 年 6 月 15 日百城土地成交建筑面积 1402.7 万方，环比-2.5%，同比-34.0%；成交楼面价 1294 元/平，环比-39.4%、同比-17.9%；土地溢价率 1.1%，环比 0.0%，同比+0.1%。截至 6 月 15 日，2025 年累计成交土地建筑面积为 47121.2 万方，同比-5.5%。

图19：百城土地成交建筑面积



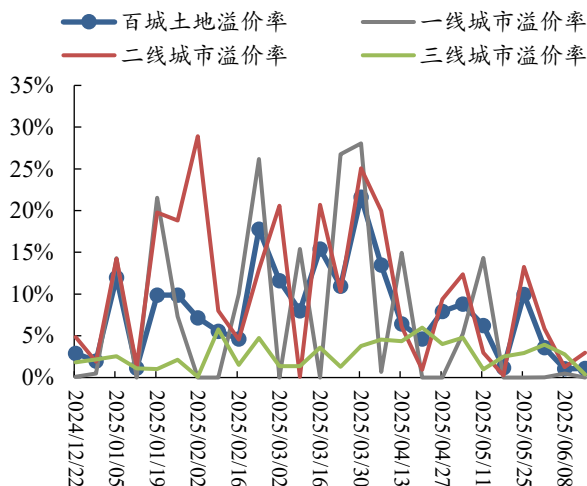
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图20：百城土地成交楼面均价



数据来源：Wind，东吴证券研究所

图21：百城土地成交溢价率

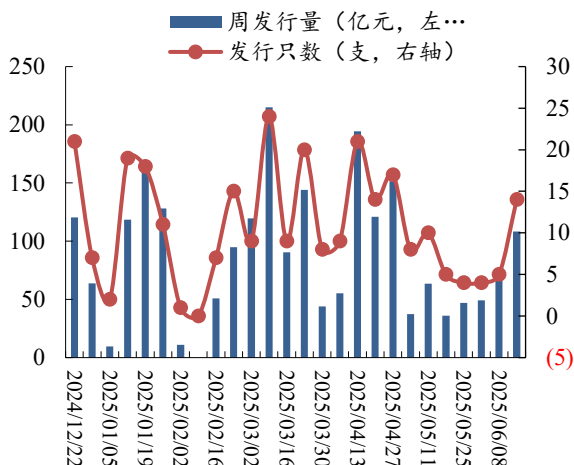


数据来源：Wind，东吴证券研究所

2.3. 房地产行业融资情况

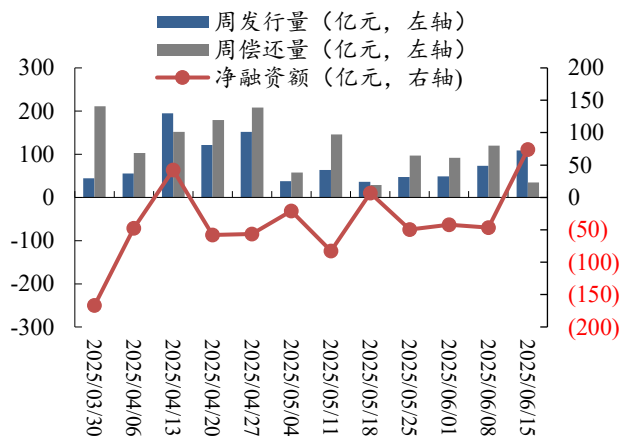
境内信用债发行方面，上周房地产企业发行信用债合计 14 支，发行金额合计 108.5 亿元，环比+48.5%，同比+199.8%；上周偿还金额 34.5 亿元，净融资额为 74 亿元。2025 年至今，房地产企业合计发行信用债 254 支，合计发行金额 2131.3 亿元，同比+4.5%。

图22: 房企信用债发行额(周度)



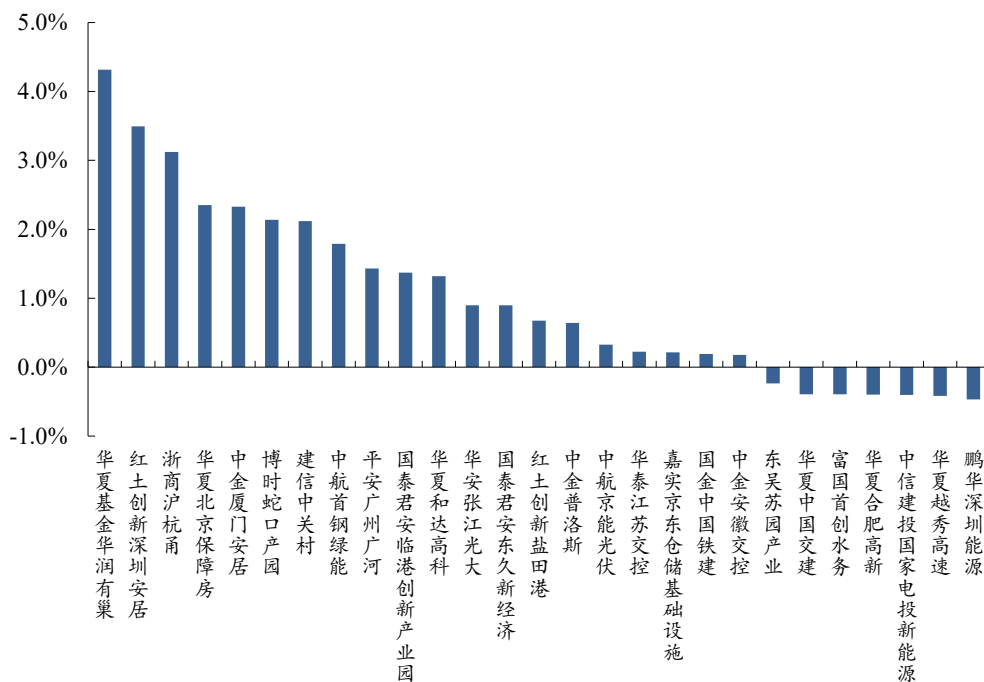
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图23: 房企信用债净融资额(周度)



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图24: REITs 周涨跌幅(%)

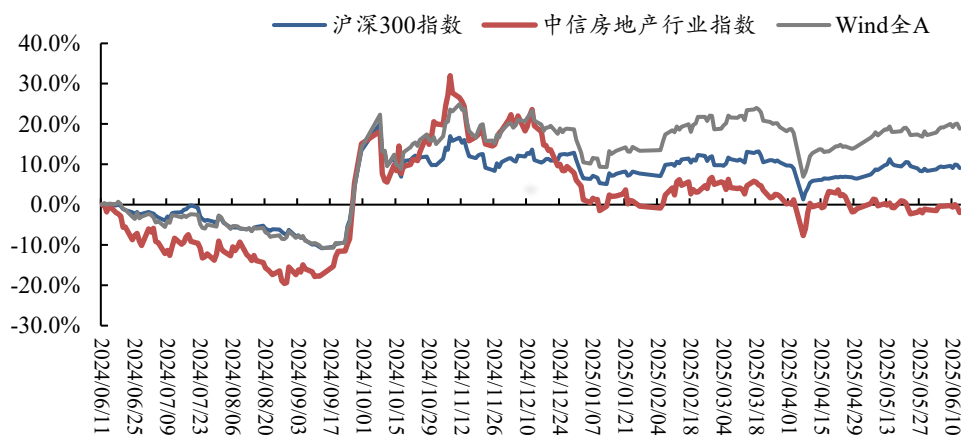


数据来源: Wind, 东吴证券研究所

3. 行情回顾

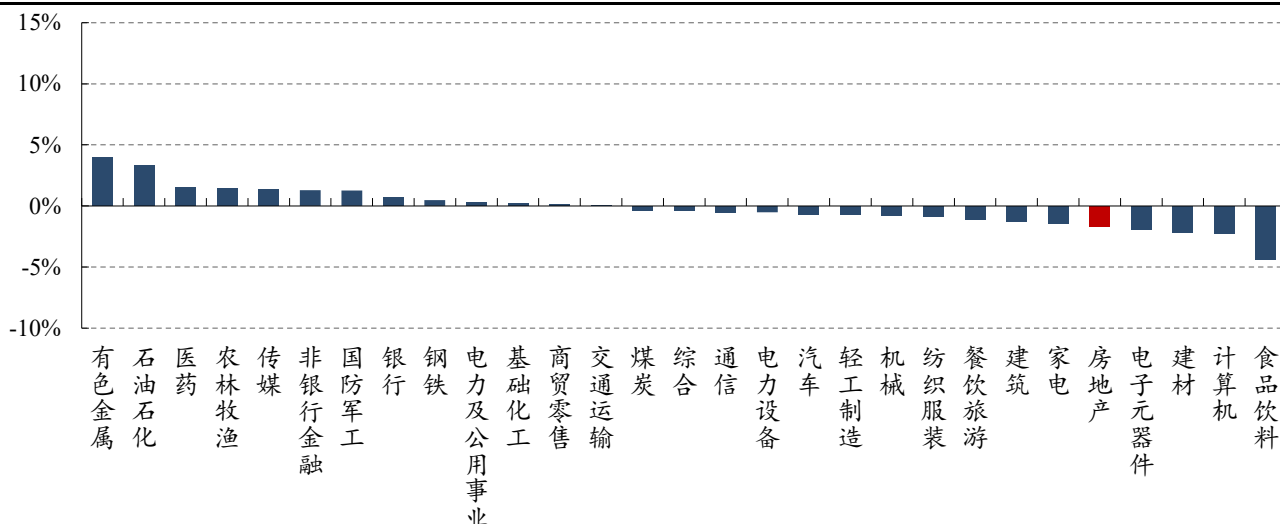
上周房地产板块(中信)涨跌幅-1.6%,同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别为-0.3%、-0.3%,超额收益分别为-1.4%、-1.4%。29个中信行业板块中房地产位列第25。

图25: 房地产板块走势与 Wind 全 A 和沪深 300 对比 (近 1 年以来涨跌幅)



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图26: 29 个中信行业板块上周涨跌幅



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

个股方面: 上周上涨个股共 33 支, 较前周减少 53 支, 下跌股数为 84 支。上周市场上房地产股涨幅居前五的为天府文旅、ST 中迪、万通发展、合肥城建、津投城开, 涨幅分别为 10.4%、8.7%、8.2%、6.4%、6.3%。跌幅前五为祥源文旅、粤宏远 A、ST 中珠、*ST 亚太、和展能源, 跌幅分别为-15.9%、-12.6%、-9.3%、-8.6%、-6.5%。上周 47 家重点房企中共计上涨 15 支, 较前周减少 1 支, 涨幅位居前五的为禹洲集团、中国奥园、建发国际集团、华润置地、绿城中国, 涨幅分别为 15.4%、14.7%、11.2%、8.5%、6.5%。跌幅前五为我爱我家、绿地控股、龙光集团、*ST 金科、绿景中国地产, 跌幅分别为-5.8%、-4.7%、-4.6%、-3.4%、-3.2%。

表2: 上周涨跌幅前五

代码	简称	周累计涨幅	周相对涨幅	上上周五收盘价（元/股）	上周五收盘价（元/股）
000558.SZ	天府文旅	10.4%	12.1%	4.41	4.87
000609.SZ	ST 中迪	8.7%	10.4%	3.21	3.49
600246.SH	万通发展	8.2%	9.8%	6.00	6.49
002208.SZ	合肥城建	6.4%	8.1%	6.40	6.81
600322.SH	津投城开	6.3%	7.9%	2.71	2.88

数据来源: Wind, 东吴证券研究所

备注：周相对涨幅为个股相对中信房地产指数的涨幅。

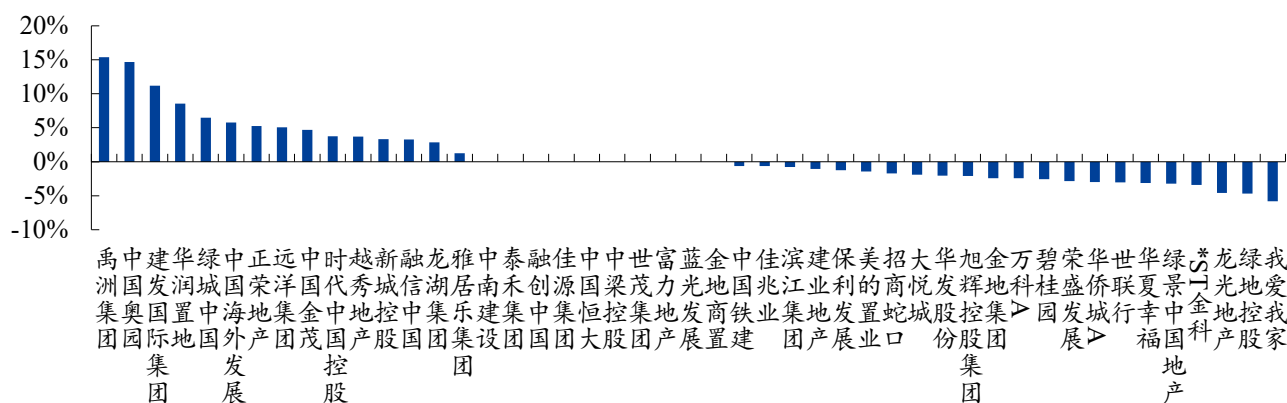
表3: 上周涨跌幅后五

代码	简称	周累计跌幅	周相对跌幅	上上周五收盘价（元/股）	上周五收盘价（元/股）
600576.SH	祥源文旅	-15.9%	-14.3%	10.23	8.60
000573.SZ	粤宏远 A	-12.6%	-11.0%	4.47	3.91
600568.SH	ST 中珠	-9.3%	-7.7%	1.82	1.65
000691.SZ	*ST 亚太	-8.6%	-6.9%	5.12	4.68
000809.SZ	和展能源	-6.5%	-4.9%	3.22	3.01

数据来源：Wind，东吴证券研究所

备注：周相对跌幅为个股相对中信房地产指数的跌幅。

图27: 上周 (2025.6.9-2025.6.13) 重点房企涨跌幅排名



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

4. 行业政策跟踪

中央层面：6月13日，国务院总理主持召开国务院常务会议。

地方层面：6月10日，青岛市住房公积金管理中心发布首付款提取新政，通过扩范

围、增情形、简流程，优化完善住房公积金提取政策。深圳、珠海、汕头、江门、潮州、揭阳六个城市住房公积金管理中心正式签署《推动住房公积金协同发展合作协议》，将从政策协同、服务协同、数据共享等方面开展合作。6月11日，成都市正式印发《成都市商品房预售资金监管办法》，旨在规范商品房预售资金的监管，保障购房者权益。6月12日，天津市住房公积金管理中心就《关于调整2025年住房公积金缴存额的通知（征求意见稿）》公开征求意见，此举旨在适应经济发展和职工收入变化，保障职工住房需求。近日，广州市《提振消费专项行动实施方案（征求意见稿）》公开征求意见，其中提到有序减少消费限制，优化房地产政策，全面取消限购、限售、限价，降低贷款首付比例和利率。

表4：上周重点政策汇总（2025.6.16）

日期	省/市	城市级别	内容
2025/6/9	深圳	一线城市	《深圳市提振消费专项行动实施方案》近日正式发布。其中在租购房方面，《方案》提出，深圳扩大住房公积金使用范围，在本市范围内购买住房符合条件的，可申请提取一次住房公积金用于支付购房首付款。此外，《方案》还提出，缴存职工本人及家庭成员在本市范围内无住房，自2025年11月1日起两年内提取住房公积金用于支付房租的，每月可提取额从申请当月应缴存额的65%提高至80%。同时，出台青年人才住房支持政策，巩固和完善“一张床、一间房、一套房”多层次租赁住房供应结构，推出更多高品质小户型保障性租赁住房。
2025/6/10	青岛	二线城市	青岛市住房公积金管理中心10日发布首付款提取新政，通过扩范围、增情形、简流程，优化完善住房公积金提取政策，更好满足缴存人的多样化资金使用需求。本次政策优化着力拓宽公积金使用场景，一方面将首付款提取范围扩大至二手房，在青岛除了购买新建商品房或保障性住房，购买二手房的缴存人及配偶也可以提取公积金支付首付款，其中，所购住房属于保障性住房或家庭首套、第二套自住住房的，购房人父母及子女还可一并提取公积金付首付，减轻筹款压力。另一方面增加了更新电梯提取情形，针对需要改造的住宅，房屋所有权人及配偶、双方父母、子女及其配偶可以在个人实际出资范围内，提取公积金用于加装或更新电梯，改善居住环境。
2025/6/10	深圳、珠海、汕头、 江门、潮州、揭阳	/	6月10日，深圳、珠海、汕头、江门、潮州、揭阳六个城市住房公积金管理中心正式签署《推动住房公积金协同发展合作协议》，将从政策协同、服务协同、数据共享等方面开展合作，有力支持区域内流动就业人群、异地置业家庭等群体的住房消费需求，促进人才等要素在区域内的自由流动与优化配置。
2025/6/11	成都	二线城市	6月11日，成都市正式印发《成都市商品房预售资金监管办法》，《办法》的出台旨在规范商品房预售资金的监管，保障购房者权益，促进房地产市场健康发展。开发企业需与监管部门、监管银行签订三方监管协议，确保预售资金专款专用。监管额度根据预售楼栋竣工交付所需资金测算，与开发企业信用等级挂钩，信用等级低的企业监管额度适度上浮。监管账户内资金达到监管额度后，开发企业可使用保函置换额度内资金，最高不超过监管额度的30%。预售资金支取分为一般支取和应急支取，一般支取包括额度内资金支取和额度外资金支取，应急支取用于解决项目重大债务和矛盾纠纷等不稳定因素。
2025/6/12	天津	二线城市	6月12日，天津市住房公积金管理中心发布公告，就《关于调整2025年住房公积金缴存额的通知（征求意见稿）》公开征求意见。公告明确，自2025年7月1日起，天津市住房公积金缴存基数将从2023年职工个人月均工资总额调整为2024年职工个人月均工资总额，缴存基数的最低限额为2320元，最高限额为27861元。此举旨在适应经济发展和职工收入变化，保障职工住房需求。
2025/6/13	广州	一线城市	广州市《提振消费专项行动实施方案（征求意见稿）》公开征求意见。其中提到，有序减少消费限制。优化房地产政策，全面取消限购、限售、限价，降低贷款首付比例和利率。更好满足住房消费需求。扎实推进城中村及老旧小区改造，2025年计划推进新开工老旧小区改造超150个，更新住宅老旧电梯超9000台，完成城中村改造固定资产投资1000亿元。推进利用专项借款购买存量商品房作为安置房。持续优化住房公积金使用政策，支持缴存人在提取住房公积金支付购房首付款的同时申请住房公积金个人住房贷款，进一步优化租房提取政策措施。
2025/6/13	中央	/	6月13日，国务院总理主持召开国务院常务会议。会议指出，构建房地产发展新模式，对于促进房地产市场平稳、健康、高质量发展具有重要意义，要着眼长远，坚持稳中求进、先立后破，有序搭建相关基础性制度。要扎实有力推进“好房子”建设，纳入城市更新机制加强工作统筹，在规划、土地、财政、金融等方面予以政策支持。要对全国房地产已供土地和在建项目进行摸底，进一步优化现有政策，提升政策实施的系统性有效性，多管齐下稳定预期、激活需求、优化供给、化解风险，更大力度推动房地产市场止跌回稳。

数据来源：财联社、中指研究院、东吴证券研究所

5. 投资建议

6月第3周新房成交环比上升、同比下降，二手房成交环比上升、同比上升。6月13

日，国务院总理主持召开国务院常务会议。会议指出，构建房地产发展新模式，对于促进房地产市场平稳、健康、高质量发展具有重要意义，要着眼长远，坚持稳中求进、先立后破，有序搭建相关基础性制度。要扎实有力推进“好房子”建设，纳入城市更新机制加强工作统筹，在规划、土地、财政、金融等方面予以政策支持。要对全国房地产已供土地和在建项目进行摸底，进一步优化现有政策，提升政策实施的系统性有效性，多管齐下稳定预期、激活需求、优化供给、化解风险，更大力度推动房地产市场止跌回稳。投资建议：1）房地产开发：推荐华润置地、保利发展、滨江集团，建议关注绿城中国等；2）物业管理：推荐华润万象生活、绿城服务、保利物业、越秀服务；3）房地产经纪：推荐贝壳，建议关注我爱我家。

6. 风险提示

- （1）房地产调控政策放宽不及预期；
- （2）行业下行持续，销售不及预期；
- （3）行业信用风险持续蔓延，流动性恶化超预期。

免责声明

东吴证券股份有限公司经中国证券监督管理委员会批准，已具备证券投资咨询业务资格。

本研究报告仅供东吴证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议，本公司及作者不对任何人因使用本报告中的内容所导致的任何后果负任何责任。任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。

在法律许可的情况下，东吴证券及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券并进行交易，还可能为这些公司提供投资银行服务或其他服务。

市场有风险，投资需谨慎。本报告是基于本公司分析师认为可靠且已公开的信息，本公司力求但不保证这些信息的准确性和完整性，也不保证文中观点或陈述不会发生任何变更，在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。

本报告的版权归本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。经授权刊载、转发本报告或者摘要的，应当注明出处为东吴证券研究所，并注明本报告发布人和发布日期，提示使用本报告的风险，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。未经授权或未按要求刊载、转发本报告的，应当承担相应的法律责任。本公司将保留向其追究法律责任的权利。

东吴证券投资评级标准

投资评级基于分析师对报告发布日后 6 至 12 个月内行业或公司回报潜力相对基准表现的预期（A 股市场基准为沪深 300 指数，香港市场基准为恒生指数，美国市场基准为标普 500 指数，新三板基准指数为三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的），北交所基准指数为北证 50 指数），具体如下：

公司投资评级：

买入：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准在 15%以上；

增持：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准介于 5%与 15%之间；

中性：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准介于-5%与 5%之间；

减持：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准介于-15%与-5%之间；

卖出：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准在-15%以下。

行业投资评级：

增持：预期未来 6 个月内，行业指数相对强于基准 5%以上；

中性：预期未来 6 个月内，行业指数相对基准-5%与 5%；

减持：预期未来 6 个月内，行业指数相对弱于基准 5%以上。

我们在此提醒您，不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准。我们采用的是相对评级体系，表示投资的相对比重建议。投资者买入或者卖出证券的决定应当充分考虑自身特定状况，如具体投资目的、财务状况以及特定需求等，并完整理解和使用本报告内容，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。

东吴证券研究所
苏州工业园区星阳街 5 号
邮政编码：215021

传真：（0512）62938527

公司网址：<http://www.dwzq.com.cn>