

2025 年上半年中国房地产市场总结与下半年趋势展望

中指研究院 2025 年 06 月 27 日

在去年 9.26 一揽子政策支持下，2025 年一季度房地产市场延续修复态势，止跌回稳取得一定成效。年初以来，市场恢复更多集中于核心城市，“好城市+好房子”表现出较强韧性，土地市场也有所恢复，但二季度以来市场边际有所减弱。上半年政策定调持续释放积极信号，4 月中央政治局会议指出“持续巩固房地产市场稳定态势”，提出“加大高品质住房供给”，同时强调“优化存量商品房收购政策”。6 月 13 日国常会再次强调“更大力度推动房地产市场止跌回稳”“进一步优化现有政策，提升政策实施的系统有效性”，并明确“稳定预期、激活需求、优化供给、化解风险”的政策发力方向，为市场注入信心。展望下半年，考虑到去年四季度市场在一揽子政策带动下，销售基数升高，预计下半年销售降幅较上半年将略有扩大，“好城市+好房子”仍具备结构性机会。

(1) 市场供求：2025 年以来，核心城市新房市场整体保持平稳运行，其中一季度市场延续修复态势，但二季度边际有所转弱。二手房在“以价换量”带动下，重点城市成交量延续增长态势。同时，在供给缩量与销售修复推动下，重点城市新房可售库存普遍下降，出清周期有所缩短。

(2) 房价：2025 年 1-5 月百城二手住宅价格累计下跌 2.88%，3 月以来环比跌幅有所扩大，5 月环比下跌 0.71%。在优质改善项目入市带动下，1-5 月百城新房价格累计上涨 0.97%。

(3) 土地市场：今年截至 6 月 25 日，300 城宅地出让金同比增长 24.5%，成交面积仍下降约 7%。今年以来，头部房企投资策略趋同，拿地进一步聚焦核心城市，叠加核心城市优质地块供应力度加大，带动 300 城出让金明显增长。

TOP20 城市住宅用地出让金占全国比重达 66%。一季度，北京、杭州、成都多次刷新地价纪录，带动 3 月 300 城平均溢价率达到 18%，但二季度以来，随着核心地块供应力度减弱叠加房企投资审慎，土地市场有所降温。上半年央国企仍是拿地主力。

(4) 政策展望：今年我国 GDP 增长目标定为 5% 左右，扩内需仍是经济首要任务，稳地产至关重要。6 月 13 日国常会提出要“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”，释放了积极信号。预计下半年各级政府将全力推动已出台政策落地见效，如进一步完善与落实专项债收购存量闲置土地、收购存量商品房，加大城中村改造房票安置力度等政策预计将加快落实。此外，城市更新相关政策如配套的金融支持也有望持续推进。

(5) 市场展望：上半年新房销售面积降幅较去年明显收窄，核心城市市场韧性突出，但整体来看，影响新房销售的几项重要因素中，居民收入房价预期以及市场优质供给仍偏弱，重点城市中二手房对新房“替代效应”仍明显，同时考虑到去年四季度市场在一揽子政策带动下实现修复，销售基数升高，预计下半年新房销售降幅将有所扩大，全年增速略低于中指去年底的中性情形预测，市场分化延续，“好城市+好房子”具备结构性机会。供给端，销售波动调整叠加库存较高，预计开工投资仍承压。

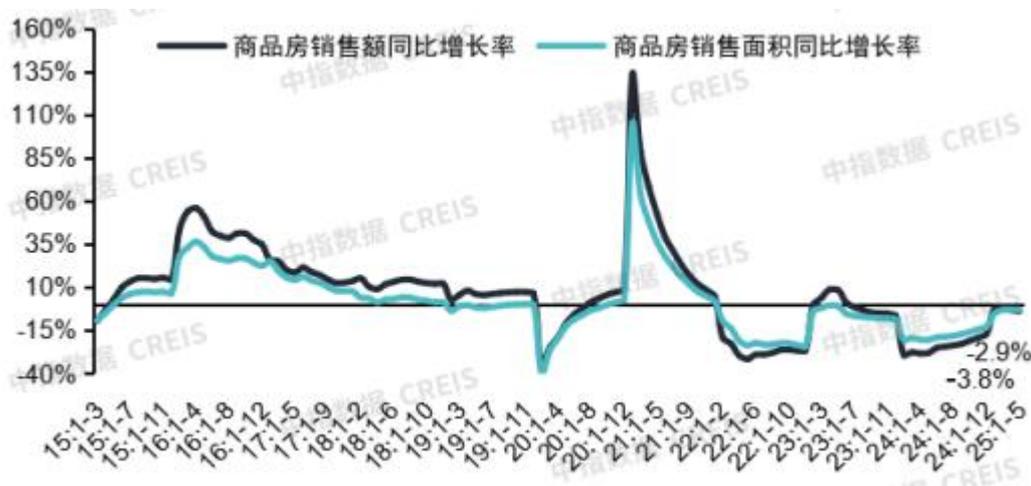
更多房地产市场研究报告，“中指云”获取 <https://u.fang.com/ytcrrn/>



2025 年上半年中国房地产市场形势总结

(一) 市场供求：上半年房地产成交整体平稳，重点城市新房市场一季度延续修复态势，二季度以来有所降温

图：2015 年以来全国新建商品房累计销售面积以及销售额同比增速



数据来源：国家统计局，中指数据 CREIS (点击查看)

市场监测：<https://u.fang.com/ytcrrn/>

全国新房：低基数下，2025 年 1-5 月全国商品房销售面积、销售额同比降幅较上年明显收窄，但较 1-4 月有所扩大。根据国家统计局数据，2025 年 1-5 月，全国新建商品房销售面积为 3.5 亿平方米，同比下降 2.9%，降幅比上月扩大 0.1 个百分点；其中，商品住宅销售面积下降 2.6%，降幅比上月扩大 0.5 个百分点。1-5 月商品房销售额为 3.4 万亿元，同比下降 3.8%，降幅较上月扩大 0.6 个百分点；其中新建商品住宅销售金额同比下降 2.8%，降幅较上月扩大 0.9 个百分点。

现房销售好于期房，占比升至 35.6%。2025 年 1-5 月，商品房期房销售 2.3 亿平方米，同比下降 10.0%；现房销售 1.3 亿平方米，同比增长 13.2%。从占比上看，2025 年 1-5 月现房销售面积占总销售面积的比重为 35.6%，较 2024 年全年提升 4.8 个百分点。

图：北京、上海、广州、深圳月度新房成交走势

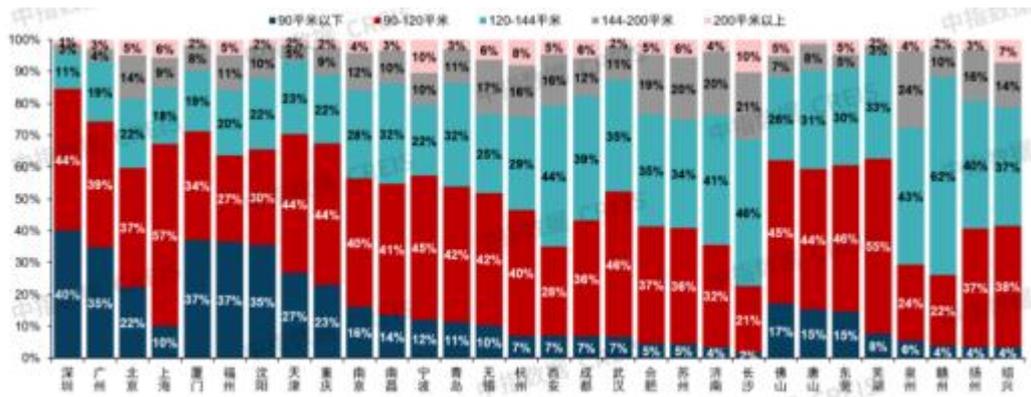


数据来源：中指数据 CREIS (点击查看)

市场监测：<https://u.fang.com/ytcrrn/>

重点城市新房：市场分化行情延续，一线城市及强二线城市表现平稳。其中，一线城市在优质供给增加、较强的购房需求支撑等因素带动下，市场保持较高活力，虽然二季度以来市场有所降温，但上半年整体新建商品住宅销售面积同比增长。根据中指数据，上半年（截至6月25日，下同），北京、上海新建商品住宅网签成交面积同比增长均在4%左右，广州同比增长16%、深圳低基数影响下同比增速超30%；部分基本面较强的核心二线城市如杭州、成都在核心区供应力度持续加大下，市场活跃度尚可，上半年同比分别增长6.0%、4.9%，但市场分化延续，部分城市调整压力仍较大。同时，受供应缩量影响，重点城市可售面积普遍回落，出清周期有所缩短，市场继续处于去库存阶段。

图：2025年1-5月重点30城商品住宅各面积段成交套数占比

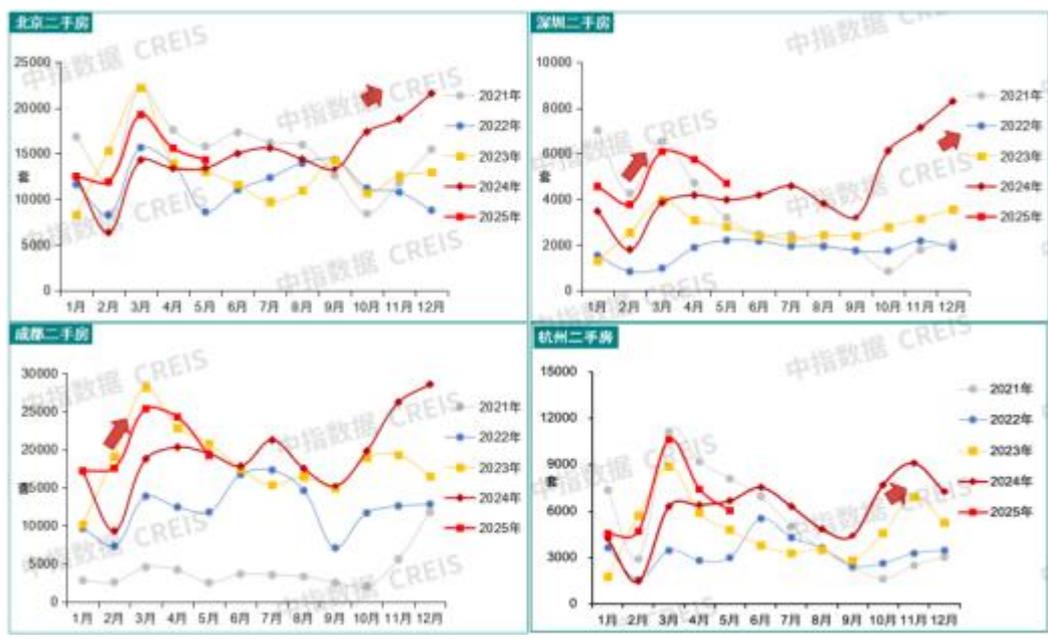


数据来源：中指数据 CREIS (点击查看)

从新房成交特征来看，2025 年以来，核心城市改善型项目入市节奏加快，带动改善性需求持续释放，北京、上海、南京、成都等多个城市高总价项目去化表现较好。从中指监测重点城市来看，1-5 月 30 城 90-120 平米新房成交套数占比保持在四成左右，120-144 平米户型成交首次达到 30%，改善型楼盘占据新房市场主流。

从成交套数占比变化来看，与 2024 年同期相比，2025 年 1-5 月 30 个代表城市中，超 7 成城市 120 平米以上产品成交占比有所提升。分面积段来看，21 个城市 120-144 平方米产品成交套数占比提升，其中东莞、绍兴、青岛提升幅度均超 5 个百分点，上海、南京、长沙等城市提升幅度超 3 个百分点；20 个城市 144 平方米以上成交套数占比提升，改善性需求稳步释放，其中泉州、扬州、无锡、苏州、合肥提升幅度较为明显。

图：北京、深圳、成都、杭州二手房月度成交走势



数据来源：中指数据 CREIS (点击查看)

重点城市二手房：市场延续“以价换量”，5月以来市场动能有所转弱。今年上半年（截至6月25日），北京、上海、成都二手房成交套数同比增幅均超20%，深圳同比增长超30%。随着教育需求逐渐释放完毕，5月以来重点城市二手房市场热度有所转弱。6月截至25日，北上深二手房成交套数整体同比下降约9%，其中，上海受去年基数较高影响同比出现回落，北京基本持平，深圳保持增长；二线城市中仅成都、厦门等少数核心城市同比增长。

（二）价格水平：1-5月百城二手房价格累计下跌2.88%，3月以来环比跌幅有所扩大；改善型楼盘入市带动1-5月百城新房价格累计上涨0.97%

图：2021年以来百城新建住宅、二手住宅价格环比变化

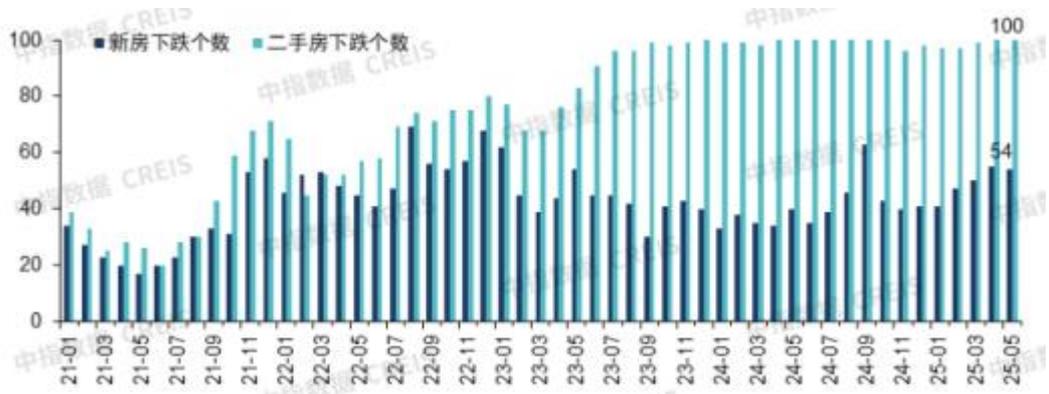


数据来源：中指数据 CREIS (点击查看)

二手住宅方面，2025 年 1-5 月，百城二手房价格累计下跌 2.88%，跌幅较去年同期收窄 0.03 个百分点，1-2 月百城二手住宅价格延续去年四季度以来的收窄态势，但 3 月以来环比跌幅有所扩大，5 月环比下跌 0.71%，市场延续“以价换量”行情。

新建住宅方面，在优质改善项目入市带动下，1-5 月百城新房价格累计上涨 0.97%，涨幅较去年同期收窄 0.12 个百分点。整体来看，居民居住需求品质升级推动改善型住房需求释放，开发商聚焦打造高品质新房产品，带动百城新房价格结构性上涨。

图：2021 年以来百城新建住宅、二手住宅价格环比下跌城市数量变化



数据来源：中指数据 CREIS (点击查看)

从涨跌城市个数看，新房方面，1-5 月百城新建住宅价格月度环比下跌城市

数量保持平稳，基本维持在 40-60 个之间。二手房方面，一季度，成都等个别城市二手房价格环比出现阶段性上涨，其余城市普遍下跌。4-5 月，100 个城市二手住宅价格环比全部下跌，短期价格仍有压力。

(三) 土地供求：上半年 300 城住宅用地出让金同比增幅超两成，TOP20 城市出让金占全国比重升至 66%

300 城：上半年核心城市优质地块竞争激烈，带动 300 城出让金增长明显，但成交面积仍下降，5 月以来溢价率出现回落。根据中指初步统计，2025 年上半年（截至 6 月 25 日），300 城住宅用地出让金同比增幅超两成，平均溢价率 10.3%，较去年同期提升 6.2 个百分点。房企拿地进一步聚焦，TOP20 城市出让金占全国比重达 66%。土拍热度方面，市场热度仅集中于核心城市优质地块，如北上深、杭州、成都等地是房企重要布局区域，这些城市优质地块往往实现高溢价出让，但核心城市郊区地块及大多数城市土拍仍保持平淡。

表：2025 年上半年（截至 6 月 25 日）300 城各线城市住宅用地推出和成交相关指标同比变化

指标	300 城	一线	二线	三四线
推出面积同比	-18.6%	14.4%	-2.1%	-24.6%
成交面积同比	-6.8%	17.6%	15.7%	-14.5%
土地出让金同比	24.5%	47.3%	36.5%	-1.1%
平均溢价率	10.3%	11.9%	14.3%	3.6%

数据来源：中指数据 CREIS（[点击查看](#)）

不同梯队：上半年一二线城市住宅用地出让金同比增长明显，三四线城市土拍表现持续较弱，分化现象延续。根据中指数据，2025 年上半年（截至 6 月 25 日），一线城市房企投资布局积极，住宅用地推出、成交面积同比均增长，出让金同比增幅达到 47%；二线城市今年以来多地持续加大优质地块供应，其中杭

州、成都等地土拍热度较高，也是房企重点拿地区域，而其余多数城市土拍保持平淡，整体推出面积基本持平，成交面积、土地出让金分别增长 15.7%、36.5%，平均溢价率 14.3%；三四线城市上半年住宅用地推出、成交面积延续缩量态势，平均溢价率也处于较低水平。

从城市集中度来看，上半年 TOP20 城市出让金占全国比重约 66%，占比明显提升。根据中指数据，2025 年上半年（截至 6 月 25 日），共有 15 个城市宅地出让金超百亿元，除南通、镇江（多为本土国企获取）外，均为核心一二线城市，其中杭州、北京涉宅用地出让金均超千亿元，杭州出让金已接近去年全年水平。城市集中度来看，上半年 TOP20 城市出让金占全国比重为 66%（2024 年全年为 51%）。

图：2023 年以来 300 城住宅用地月度和季度平均溢价率走势（6 月截至 25 日）



数据来源：中指数据 CREIS（[点击查看](#)）

平均溢价率：上半年，住宅用地溢价率整体高于去年同期水平，但二季度以来有所回落。一季度，在核心城市加大优质地块推出节奏及房企持续深耕下，多宗地块竟拍出高溢价，北京、杭州、成都地价纪录多次被刷新，溢价率上升明显，根据中指数据，一季度 300 城住宅用地平均溢价率达 13.4%，二季度尤其是 5

月以来，由于热点城市核心地块供应力度减弱，同时房企投资保持审慎态度，土地市场出现降温，5月仅上海、杭州、成都等核心城市部分地块房企竞拍积极，其余地块多底价成交，平均溢价率为6.7%，6月截至25日，300城宅地平均溢价率进一步降至4.4%。

表：2025年上半年（截至6月25日）宅地出让金超百亿城市平均溢价率变化（全市）

城市	上半年出让金(亿元)	平均溢价率(%)					
		2025-01	2025-02	2025-03	2025-04	2025-05	2025-06(至25日)
300城	7840	9.72	12.14	18.22	10.17	6.64	4.41
杭州	1010	45.31	38.24	45.71	31.14	21.41	0.33
北京	1006	12.73	4.03	27.93	3.33	10.98	0.43
上海	638	27.93	33.56	24.74		15.74	10.87
成都	366	46.71	13.09	29.41	7.80	24.28	16.16
南京	260	0.83			5.23	0.00	
西安	256	0.00	0.00	0.00	0.00	3.97	2.37
厦门	202			3.82	4.44		0.00
苏州	182	4.76	7.28	34.41	16.87	0.00	5.40
广州	170	0.00		1.81	19.48	0.86	0.00
南通	165	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00
镇江	137		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
天津	136		0.63	8.72	0.00	0.82	0.14
重庆	115	0.00	0.00	11.96	16.74	4.70	0.77
宁波	105		37.04	8.21	14.30	1.24	
济南	100	0.00	0.00	15.87	0.00	8.34	6.95

数据来源：中指数据 CREIS（[点击查看](#)）

具体城市来看：

上海、杭州、成都土拍热度相对较高，房企布局意愿强：上半年（截至6月25日），上海出让宅地合计28宗，21宗溢价，其中7宗溢价率超30%，2宗溢价率超40%，同时5月31日，徐汇东安新村第三宗地块以341.35亿元协议出让，今年以来徐汇东安新村三宗地出让金累计达523.03亿元，刷新全国地价总价纪录；杭州出让宅地合计63宗，47宗溢价，其中26宗溢价率超40%。一季度杭州三次刷新地价纪录（3月28日，杭州地价单价最高纪录达88029元/m²），二季度以来，核心区优质地块仍能实现溢价出让，但平均溢价率持续走低，6月临平、钱塘出让的4宗地中有3宗底价出让，平均溢价率仅为0.3%。

成都继续加大优质地块供应力度，出让宅地合计 49 宗，25 宗溢价，其中 11 宗溢价率超 30%，5 宗溢价率超 40%，锦江区柳江街道包江桥社区地块溢价率达 106%。

北京、苏州、宁波等地优质地块房企举牌意愿强，但市场分化较明显：今年截至 6 月 25 日，北京出让宅地合计 22 宗，9 宗溢价，3 宗溢价率超 20%。一季度，两度刷新地价纪录（3 月 18 日，海淀树村地块成交楼面价 102347 元/㎡），二季度以来出让地块质量一般，多底价成交；苏州出让宅地合计 35 宗，12 宗溢价，其中苏州工业园区东板桥河西地、吴中区苏地 2025-WG-Z09 号地块溢价率分别为 45.3%、39.3%，其余地块多为底价出让。6 月苏州仅出让 3 宗地，其中吴中区苏地 2025-WG-Z09 号地块竞争较为激烈，溢价率 39.3%。

武汉、南京、郑州、天津等城市土地市场持续调整，绝大多数底价出让，这些城市库存规模较大，房企投资相对审慎。

表：重点城市 2025 年上半年高溢价成交地块（截至 6 月 25 日）

城市	地块名称	拿地企业	成交价 (亿元)	成交楼面价 (元/㎡)	溢价率
上海	浦东新区曹路科教园地块	联发	20.7	36292	43%
	浦东新区北蔡地块	绿城	29.2	71412	40%
	静安寺社区C050101单元095-7地块	静投置新城更(协议出让)	4.9	162338(单价最高)	0%
杭州	蒋村文新单元XH030203-01(3)地块	建发	34.3	88029(单价新高)	115%
	湘湖单元XS160101-01地块	滨江集团	13.6	19306	74%
	城东新城单元SC080201-46地块	华润	26.2	50683	72%
	湖墅单元GS0201-R21-05地块	滨江	54.6	64834	71%
	西兴单元BJ030102-25地块	滨江	52.0	72915	70%
	荷禹路临平大道东北地块二	呼伦贝尔汇嘉	4.3	15686	65%
	三墩单元XH010401-17(1)地块	保利置业	10.4	22890	63%
	北干西单元XSCQ1206-09地块	滨江	28.0	38859	62%
	萧山市北单元XS070101-26地块	绿城中国	31.1	35066	59%
	世纪城单元XS010305-25地块	保利发展	45.4	51611	59%
	原运河新城单元GS1004-08-2地块	中国金茂	19.2	38951	59%
	原运河新城单元GS1004-08-1地块	越秀地产	11.0	39146	58%
	城南街道JS2024-3号地块	金汇房地产	1.1	12500	56%
	三塘单元XC0506地块	东部新城	15.0	46268	55%
	城东新城单元SC080201-48地块	大家房产	10.8	47486	54%
	蜀山单元XSCQ2711-01、12地块	绿城&九龙仓集团	8.6	25419	51%
	三墩单元XH010401-24地块	保利置业	17.1	21965	51%
	石桥单元GS130202-42地块	海威&中天美好	18.8	23035	50%
	双桥单元XH020203-06地块	绿城	13.5	18477	47%
	世纪城核心单元XS010404-23地块	绿城	23.2	36486	46%
	世纪城南单元XSCQ0403-26地块	英冠控股	11.9	33558	46%
	西兴单元BJ030302-29地块	滨江	13.8	42989	44%
	城东新城单元SC080201-03地块	浙珩置业	21.5	40247	43%
	东新单元XC0603-R21-01地块	杭州西湖房地产	16.2	41305	42%
	下沙单元QT0102-33地块	绿城	20.1	23444	41%
	康桥单元GS120201-07地块	绿城中国	13.7	23707	40%
北京	北京市海淀区树村地块	中海	75.0	102347(单价新高)	28%
深圳	龙岗区龙城街道龙飞大道地块	中海	30.7	29611	70%
成都	金融城三期H10地块	建发	33.5	41200(单价新高)	106%
	锦江区一心桥片区1号地块	国贸	23.3	35500	76%
	高新区桂溪街道铜牌坊9组、10组	招商	27.0	31700	70%
	郫都区郫筒街道望丛东路17号	成都西部金沙鹭岛房地产	3.4	7250	59%
	成华区槐树店路16号地块	华润	16.9	20400	51%
苏州	东板桥河西、金鸡湖大道南	绿城&恒泰	53.2	40684	45%
宁波	鄞州区YZ04-01-d4地块	华润	11.7	25514	50%
福州	航城街道广场路西侧	骏宸投资	0.3	15291	142%
南京	玄武区新街口街道珠江路以南地块	长住美邻建设	4.4	37883	43%
郑州	文劳路北、信息学院路东	中海	10.9	13713	87%

注：高溢价率地块统计口径为按成交溢价率高于 40%统计。

数据来源：中指数据 CREIS (点击查看)

拿地企业方面：央国企拿地仍是主力，地方国资占比持续降低。根据中指数据，2025年上半年(截至6月25日)，22城累计拿地金额中，央国企占比为58%，其中北京、上海、厦门央国企拿地金额占比均超7成；地方国资占比14%，较2024年全年降低18个百分点，地方平台托底乏力；民企占比21%，较2024

年全年提升 4 个百分点，其中滨江补仓力度较大，带动民企整体拿地占比提升。

表：2025 年 1-5 月拿地超 200 亿房企布局前十城市占比

绿城中国 (341 亿元)	保利发展 (329 亿元)	中海地产 (283 亿元)	滨江集团 (270 亿元)	建发房产 (266 亿元)	华润置地 (246 亿元)	中国金茂 (215 亿元)	招商蛇口 (206 亿元)
杭州 51%	杭州 27%	北京 44%	杭州 98%	北京 34%	北京 39%	北京 40%	北京 43%
苏州 15%	北京 20%	杭州 29%	金华 2%	杭州 23%	杭州 17%	上海 38%	南京 16%
上海 9%	厦门 10%	深圳 11%		成都 13%	成都 14%	杭州 9%	成都 13%
嘉兴 5%	上海 9%	沈阳 6%		厦门 12%	上海 10%	南京 5%	上海 13%
西安 4%	西安 8%	济南 5%		重庆 6%	大连 6%	广州 5%	佛山 6%
台州 4%	石家庄 7%	郑州 4%		泉州 5%	西安 5%	青岛 2%	温州 4%
佛山 2%	广州 7%	厦门 1%		南昌 4%	宁波 5%	武汉 1%	武汉 3%
成都 2%	天津 7%			苏州 2%	东莞 3%		长沙 2%
宁波 2%	温州 5%			漳州 2%	重庆 1%		
金华 1%	泉州 3%						

数据来源：中指数据 CREIS (点击查看)

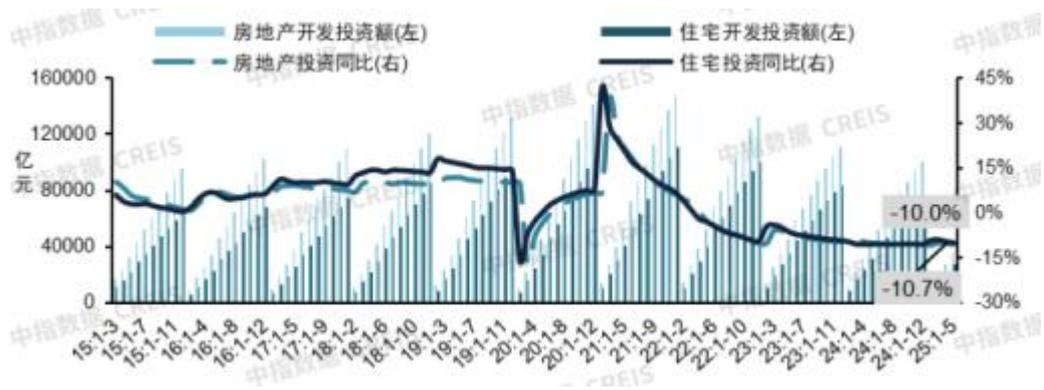
重点房企布局城市：北京、杭州、上海、成都等是房企重要进驻或深耕城市。

根据中指监测，1-5 月共 8 家房企拿地金额超 200 亿，其中 5 家房企拿地最多的城市均为北京，3 家房企在杭州拿地居首位，中海在北京+杭州拿地金额占比达 73%，建发、华润也超 5 成，绿城在杭州拿地金额占比超 50%。

整体来看，2025 年上半年，300 城住宅用地成交面积仍在缩量，但同比降幅在一成以内，在核心城市优质地块供应增加带动下，300 城土地出让金同比明显增长。短期来看，企业仍将更加注重项目的安全性与盈利确定性，北上深杭等热点城市核心地块凭借稀缺属性预计仍将频现高溢价成交，成为房企争夺的焦点，但企业需避免获取高价地，为后续项目开发带来挑战。而多数三四线城市土地市场则继续以底价成交为主，部分城市或将通过优化供地结构、降低起拍价格等方式吸引房企投资布局。

(四) 开发投资：1-5 月房地产开发投资额同比下降 10.7%

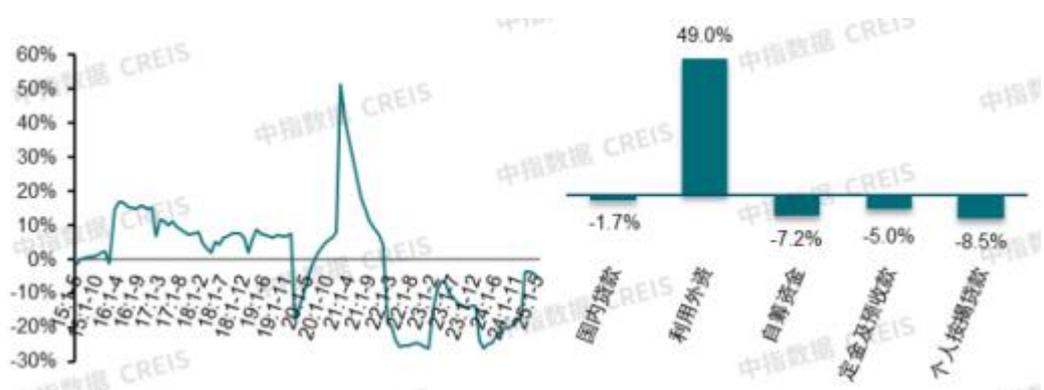
图：2015 年以来房地产和住宅累计开发投资及其同比增速



数据来源：国家统计局，中指数据 CREIS（[点击查看](#)）

房地产开发投资额同比降幅略有扩大，整体表现仍偏弱。2025年1-5月，全国房地产开发投资额为3.62万亿元，同比下降10.7%。其中，住宅开发投资额为2.77万亿元，同比下降10.0%，占房地产开发投资的比重为76.5%。

图：房企到位资金同比增速及2025年1-5月各项资金来源同比增速对比



数据来源：国家统计局，中指数据 CREIS（[点击查看](#)）

1-5月房企到位资金降幅略有扩大，房企资金端面临一定压力。2025年1-5月，房地产开发企业到位资金为4.02万亿元，同比下降5.3%，降幅较1-4月扩大1.2个百分点。其中，国内贷款为6679亿元，同比下降1.7%，占到位资金的比重为16.6%。利用外资为16亿元，同比增长49.0%。自筹资金为1.37万亿元，同比下降7.2%，占比为34.2%。定金及预收款为1.19万亿元，同比下降5.0%，占比为29.7%。个人按揭贷款为5645亿元，同比下降8.5%，占比

为 14.0%。

02 中指研究

2025 年下半年中国房地产市场趋势展望

(一) 经济及政策环境：扩内需仍是首要任务，稳地产至关重要，楼市政策定调更大力度推动房地产止跌回稳，下半年或全力推动已出台政策落地见效

宏观经济方面，2024 年底中央定调“实施更加积极的财政政策和适度宽松的货币政策”以来，财政政策对消费、投资提振效果显著，降准降息也均已落地。2025 上半年，我国经济总体运行平稳，“两新”“两重”政策加力扩围带动消费回升，基础设施投资和制造业投资保持平稳，同时出口展现出较强韧性。但物价仍在低位，叠加外部环境愈发复杂，经济持续回稳基础仍需巩固。4 月 25 日，中央政治局会议指出“着力稳就业、稳企业、稳市场、稳预期，以高质量发展的确定性应对外部环境急剧变化的不确定性”“要加紧实施更加积极有为的宏观政策，用好用足更加积极的财政政策和适度宽松的货币政策”。面对世界经济增长动能减弱、国内需求不足等挑战，预计下半年我国宏观政策将进一步发力，以政策的确定性应对外部环境的不确定性。

房地产政策方面，2025 年上半年，随着房地产市场形势的变化，中央对房地产的定调也出现阶段性调整。3 月两会《政府工作报告》延续去年底中央经济工作会议对楼市的定调，明确“持续推动房地产市场止跌回稳”，从“促需求”“去库存”“防风险”三方面部署重点工作，并指出要“有序搭建相关基础性制度”。4 月 25 日，中央政治局会议指出“持续巩固房地产市场稳定态势”，对前期政策取得的效果做出肯定，并提出“加大高品质住房供给”，强调“优化存

量商品房收购政策”。随着二季度市场边际转弱，6月13日国常会指出“进一步优化现有政策，提升政策实施的系统性有效性”，“更大力度推动房地产市场止跌回稳”，并明确“稳定预期、激活需求、优化供给、化解风险”的政策发力方向，为市场释放了政策进一步加力的积极信号。

表：2025年以来中央重要会议中涉及房地产的内容梳理

会议时间	房地产相关表述
6月13日 国常会	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 。
4月25日 中央政治局会议	加力实施城市更新行动，有力有序推进城中村和危旧房改造 。加快构建房地产发展新模式，加大高品质住房供给，优化存量商品房收购政策，持续巩固房地产市场稳定态势。
3月5日 政府工作报告	持续用力推动房地产市场止跌回稳 。因城施策调减限制性措施， 加力实施城中村和危旧房改造，充分释放刚性和改善性住房需求潜力 。优化城市空间结构和土地利用方式， 合理控制新增房地产用地供应 。盘活存量用地和商办用房， 推进收购存量商品房 ，在收购主体、价格和用途方面给予城市政府更大自主权。拓宽保障性住房再贷款使用范围。发挥房地产融资协调机制作用， 继续做好保交房工作 ，有效防范房企债务违约风险。 有序搭建相关基础性制度，加快构建房地产发展新模式 。适应人民群众高品质居住需要，完善标准规范， 推动建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子” 。 持续推进城市更新和城镇老旧小区改造，统筹城市低效用地再开发 ，加快健全城市防洪排涝体系，加强燃气、给排水、热力、地下管廊等建设和协同管理。发展数字化、智能化基础设施，完善无障碍适老化配套设施，提升社区综合服务功能，打造宜居、韧性、智慧城市。

资料来源：中指研究院综合整理

政策研究：<https://u.fang.com/ytcrrn/>

上半年，中央和监管部门持续落地“稳楼市”政策，主要围绕去库存、扩需求、新模式和化风险等方面，具体来看：

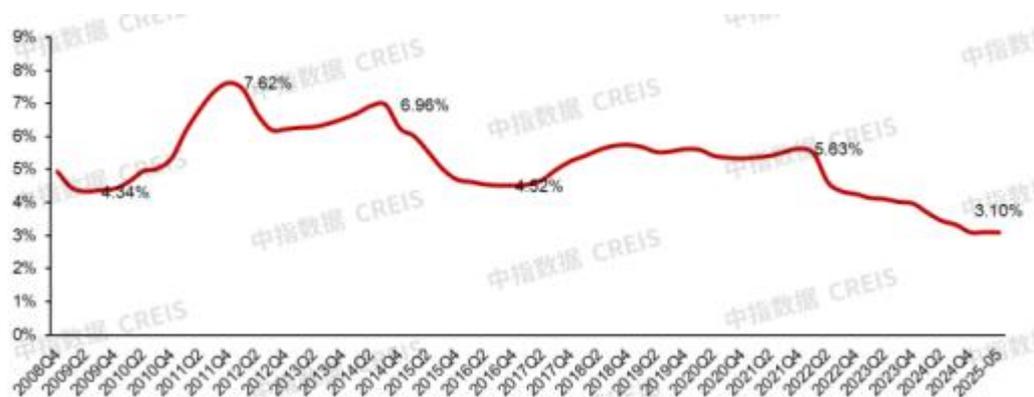
去库存方面：主要通过收回收购存量闲置土地、收购存量商品房两个方面展开。针对存量闲置土地，3月11日，自然资源部、财政部联合发文明确了运用专项债券支持土地储备工作的多项细则，各地加快推进。针对收购存量商品房，

在民生主题记者会上住建部部长倪虹明确要扩宽收购存量商品房的用途；4月15日，国务院总理李强在北京调研时指出“收购存量商品房用作保障性住房，是促进房地产市场止跌回稳、保障和改善民生的重要抓手。要落实好各项相关政策，在收购主体、价格和用途方面给予城市政府更大自主权，并及时研究推出新的支持措施”；4月25日，中央政治局会议指出“优化存量商品房收购政策”，各项配套政策有望持续跟进。另外，6月13日国常会明确提出“要对全国房地产已供土地和在建项目进行摸底”，有利于针对性优化相关政策，加速盘活存量用地、收购存量商品房。

扩需求方面：主要包括推进城中村和危旧房改造和降低房贷利率等政策。其中，推进城中村和危旧房改造是释放住房需求的重要抓手，今年以来重要会议中多次强调实施城中村和危旧房改造，年初《政府工作报告》中指出“加力实施城中村和危旧房改造”，民生主题记者会上住建部部长倪虹强调要在去年新增100万套的基础上，继续扩大改造规模；4月25日中央政治局会议中指出“有力有序推进城中村和危旧房改造”，城中村改造与房票安置、货币化安置相结合，有利于释放更多住房需求。另外，推进城市更新也是拉动投资和消费的重要方式，今年以来中央及监管部门多次发声支持推进城市更新，并陆续落地相关政策文件，5月15日中共中央办公厅、国务院办公厅发布《关于持续推进城市更新行动的意见》，标志着我国城市更新的顶层设计进一步完善。5月20日发改委、财政部、金融监管总局等多部门召开发布会针对资金支持方面提出支持政策。6月5日财政部、住建部发布中央财政支持实施城市更新行动评选结果，拟支持北京等20城实施城市更新行动。预计各部门细化支持性政策也将逐步落地，加速推动城市更新。

另一方面，降低房贷利率助推住房需求释放。5月7日，央行、金融监管总局、证监会召开发布会介绍“一揽子金融政策支持稳市场稳预期”有关情况，央行宣布一系列支持政策，调整后5年期以上LPR、5年以上首套公积金贷款利率分别降至3.50%、2.60%，均降至历史最低水平，进一步降低购房者的置业成本，支持居民住房需求释放。

图：个人住房贷款加权平均利率走势



资料来源：央行，中指研究院综合整理

新模式方面：“好房子”建设加速，相关基础性制度有序推进。“好房子”建设是构建房地产发展新模式的重要内容之一，自建设“好房子”写入今年《政府工作报告》后，相关配套政策不断落位。4月25日，中央政治局会议强调“加大高品质住房供给”；5月1日，新版《住宅项目规范》落地实施，对“好房子”建设标准进行规范；5月7日，金融监管总局在新闻发布会上指出“强化对高品质住房的资金供给”；6月13日，国常会进一步强调“要扎实有力推进‘好房子’建设”，并将“好房子”纳入城市更新机制加强工作统筹，表明未来老房子、旧房子也将按“好房子”标准进行改造。（点击了解中指好房子研究）

另外，构建房地产发展新模式，搭建相关基础性制度相关表述在重要会议、重要文件中被频繁提及，2024年末中央经济工作会议以来，多次强调要“有序

搭建相关基础性制度”，6月13日国常会中进一步强调“坚持稳中求进、先立后破”，预计土地制度、金融制度、税收制度、销售制度、住房保障制度等将有序推进。金融制度方面，5月7日，金融监管总局提出“加快完善与房地产发展新模式相适配的系列融资制度，包括房地产开发、个人住房、城市更新等贷款管理办法”；销售制度方面，5月13日，河南信阳率先落地现房销售，具有一定示范意义，预计在“有序搭建”的指导下，现房销售也将渐进式推进。

化风险方面：房地产融资协调机制持续扩围增效，继续做好保交房工作。根据金融监管总局披露数据，截至5月初，商业银行审批通过的“白名单”贷款增至6.7万亿元，支持了1600多万套住宅的建设和交付。持续做好保交房工作，对于修复市场情绪、缓解居民购房顾虑有着积极作用。

图：2022年以来各地因城施策频次（截至6月25日）



表：2025年以来主要政策类型出台频次对比（截至6月25日）

月份	合计	优化限购	优化限贷	优化限售	调整公积金	优化限价	购房补贴	优化预售资金监管	引才及落户
1月	52	0	3	0	16	2	14	2	6
2月	56	0	1	1	21	0	11	0	2
3月	65	0	1	1	35	0	12	2	7
4月	67	0	0	1	26	1	5	1	5
5月	57	0	1	0	27	0	14	2	5
6月	45	0	0	0	26	0	8	2	4

注：合计列中一条政策可能覆盖多个维度。

资料来源：中指研究院综合整理

地方层面，根据中指监测，2025年上半年全国有约170省市（县）出台政策超340条，政策频次保持较高水平，但由于目前多数城市限制性政策已经放开，上半年各地政策优化力度趋缓。整体来看，地方主要围绕激活需求、优化供给两大方向调整优化政策。

激活需求方面，优化公积金贷款、加大购房补贴是各地主要优化的政策方向。上半年各地调整公积金政策超150条，优化方向主要包括提高公积金贷款最高额度，优化公积金贷款住房套数认定标准，延长还款期限，支持提取公积金用于首付，支持异地互认互贷等。其中深圳、苏州、济南等多地较大幅度提升公积金贷款额度上限，如深圳最高可累计上浮110%，最高贷款额度由117万元提升至231万元，公积金贷款额度大幅提升可明显降低购房者置业成本，对需求释放有一定效果；深圳、成都、西安等地推进公积金贷款异地互认互贷；常州、苏州等地支持单位在职员工自愿补充缴存住房公积金，有助于提升购房者的公积金贷款额度上限。

各地购房补贴力度提升，特别是针对多孩家庭等人群的购房补贴力度进一步加大。如义乌对首次置业购买建面小于150m²且总价不超350万元的新建商品住房给予1000元/m²补贴，并对二孩、三孩家庭补贴10万元、20万元，对符合条件的购房者最高合计可补贴25万元；常州对符合条件的购房者发放最高购房款的15%但不超过20万元的购房补贴；绍兴柯桥区对符合条件的多孩家庭发放购房补贴，给予二孩家庭1500元/m²最高不超20万元，三孩及以上家庭2500元/m²最高不超40万元的购房补贴。值得注意的是，为更好地将补贴精准发放

至需要的人群，部分城市针对较大额度的补贴设置了一定退出条件，如绍兴柯桥区规定3年内出售房产的应退还购房补贴，3年内在柯桥区重新换购新房且面积不小于原补贴住房的无需退还，面积小于原补贴住房的按差额面积退还。

今年以来多省市持续推进城中村改造，多地持续优化房票安置政策，加速城中村改造的推进，在释放购房需求方面取得一定成果。厦门去年10月推出房票政策2.0，房票的适用范围扩大至全市，同时可以购买车位、商铺等非住宅房源。政策落地后，拆迁安置工作提速，且对新房的去化也起到了直观效果，截至5月19日，厦门开具145亿元房票带动购房合同金额超210亿元，去化面积超65万平方米，对市场起到了积极的带动作用；广州运用城中村改造专项借款，将收购存量商品房与房票安置结合，截至5月30日，广州黄埔全区通过“房票安置”模式累计完成认购商品房1100余套，去化面积近10余万平方米，拉动资金流转超20亿元。

另外，各地促进需求释放的创新举措也在持续跟进。3月苏州、南京推出减少月供中本金占比降低初期还款压力的特色金融产品后，无锡、青岛、日照相继跟进，其中青岛明确该金融产品最长可前10年仅归还利息，同时指出已购房者可调换按揭贷款为该金融产品，可以有效降低购房者初期月供压力，降低购房门槛，预计此类政策也将在更多城市逐渐推广。

优化供给方面各地主要从控制增量、去化库存、提高质量这三个方向优化政策，改善市场供求关系。

控制增量方面，今年以来，多地发布2025年住房发展年度计划，多遵循“人、房、地、钱”的要素联动机制以需定供，降低供应规模、优化供应结构，如广州发布2025年住房发展年度计划，计划批准预售商品住房建筑面积565万平方米，

房源约 5.4 万套，其中中心 5 区、外围 4 区和增从 2 区计划批准预售商品住房占比分别为 36%、48%、16%，整体向中心区域倾斜。

去化库存方面，各地持续落实收回收购闲置存量土地、收购存量商品房。在收回收购闲置存量土地方面，根据中指不完全统计，截至 6 月 25 日，全国各地公示拟使用专项债收回收购闲置存量土地的数量超 3700 宗，总面积超 1.96 亿平方米，总金额超 4700 亿元，其中 7 个省市已经发行的专项债超 960 亿元（均为专项债“自审自发”试点地区），占比约 20%。在收购存量商品房方面，2025 年 5 月、6 月，浙江、四川先后发行合计 21.9 亿元收购存量商品房的专项债券，扩宽了收购存量商品房的资金来源，有助于进一步加速去库存，改善供求关系，但当前两地运用专项债券收购存量商品房项目的金额整体较低，且收购项目多为地方国企所有。

提高质量方面，推进“好房子”建设是今年各地重点工作任务之一，今年多地已出台高品质住宅或“好房子”建设技术标准，如北京、苏州、西安等核心一二线城市相继跟进落地，各地优化建筑设计规划、计容规则，为开发企业提供了更大的发挥空间，有利于打造更为优质、实用性更强的高品质住宅项目。另外，根据市场消息，近期广州针对新报规项目收紧计容规则，对赠送面积进行规范，减弱对在售项目的影响，预计未来将有更多城市跟进。

表：2025 年上半年部分省市房地产优化政策

政策类型	关键政策	具体内容
中指数据 CREIS	取消限售	<p>重庆 (2.8)：取消中心城区原已纳入两年限售范围住房的再交易管理。</p> <p>南京 (3.31)：全市范围内取消限售，商品住房在取得不动产权登记证书后即可上市交易。</p> <p>无锡 (4.15)：取得不动产权证，即可出售，相关税费仍按税费政策规定执行。</p>
	优化交易税费	<p>重庆 (2.7)：完善个人住房房产税试点政策，不再将市外人员购买普通住宅纳入征税范围。</p> <p>宁波 (3.8)：契税优惠类家庭住房套数查询区域范围由市六区调整为购房所在区行政区域。</p> <p>杭州 (4.18)：购买上城区、拱墅区、西湖区、滨江区范围内住房的，享受家庭唯一住房、第二套住房契税优惠的住房套数查询范围确定为购房所在区行政区域。</p>
	放松公积金贷款	<p>深圳 (3.16)：个人申请最高额度从50万元提高至60万元，家庭申请最高额度从90万元提高至110万元；首套住房上浮比例提高至40%，多子女家庭购房上浮比例提高至50%。购买本市保障性住房上浮比例为20%。同时符合多种上浮情形可累加上浮比例，最高上浮110%；二套首付比例下调至20%。</p> <p>苏州 (4.17)：养育未成年二孩的，贷款额度可上浮30%。养育未成年三孩及以上的，贷款额度可上浮40%。购买“两智一全”等新建改善型住宅的，贷款额度可上浮20%。</p> <p>苏州 (5.26)：优化灵活就业人员缴存住房公积金。支持单位在职职工自愿缴存的个人补充公积金制度。</p> <p>济南 (6.1)：购买本市高品质住宅，最高贷款额度上浮30%。购买高品质住宅、多子女家庭或高层次人才、购买现房，的，贷款额度上浮政策可叠加使用，最高贷款额度为170万元。</p> <p>深圳 (6.6)：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。</p> <p>成都 (6.6)：德阳市公积金缴存人在成都购房，在购房现场提交公积金贷款申请后，无需往返两地提交资料，由成都公积金中心直接受理，成都、德阳两地公积金中心线上进行审核，贷款政策和贷款额度与在成都的缴存人一致。</p> <p>深圳 (6.10)：推动住房公积金异地贷款互认互通，合作城市缴存职工在本地购买住房，贷款额度、房屋套数认定与本地缴存职工一致。</p> <p>西安 (6.20)：缴存职工贷款购买新建商品住房，借款人及其配偶可申请提取公积金直接支付购房首付款。关中平原城市群和省内缴存职工在西安购房的，均可在我市办理公积金贷款，并享有我市缴存职工同等权益。</p>
	激活需求	<p>义乌 (3.27)：给予1000元/㎡补贴，两孩家庭每套补贴10万元，三孩家庭每套补贴20万元。可叠加使用，每套补贴总额度不超过25万元。</p> <p>常州 (4.3)：符合购房资助条件的申请人，在市购房资助专项房源库内新选购一套建筑面积140㎡及以下新建商品住房现房，可获得购房款的15%但不超过20万元的购房资助。</p> <p>武汉 (4.30)：符合国家生育政策的二孩、三孩家庭在全市范围内购买新建商品住房的，分别发放6万元、12万元购房补贴。</p> <p>绍兴柯桥区 (5.27)：二孩家庭每平方米补贴1500元，最高不超过20万元；三孩家庭每平方米补贴2500元，最高不超过40万元；超过三孩的家庭按三孩家庭标准补贴。</p> <p>衢州 (6.17)：二孩家庭购买100平方米及以上面积段的，可申请补贴8万元；三孩家庭购买120平方米及以上面积段的，可申请补贴20万元。</p>
中指数据 CREIS	特色化金融产品	<p>苏州 (3.10)：部分金融机构可提供定制化购房贷款产品，可享受前五年每月最低只归还100元本金，延长购房者本金还款期限，降低购房初期还款压力。</p> <p>南京 (3.31)：引导商业银行针对性推出低首付、低利息、低月供、宽期限的特色化金融产品，有效降低45岁以下青年人购买商品住房门槛(含新房和二手房)。</p> <p>无锡 (4.15)：支持金融机构对青年群体推行“低首付、低利息、低月供、宽期限”的特色化个人住房金融产品，更好地满足青年群体多元化信贷需求。</p> <p>青岛 (4.16)：鼓励相关银行面向35周岁以下来青就业创业青年群体，出台“低月供”的住房贷款金融产品，最长可前10年只归还利息。新购房者可申请该金融产品，已购房者可调换按揭贷款为该金融产品。</p> <p>日照 (6.15)：推出青年群体住房贷款金融产品。鼓励相关银行面向就业创业青年群体，出台住房贷款金融产品，减轻购买新建商品住房负担。</p>
中指数据 CREIS	优化住房“以旧换新”	<p>北京怀柔区 (3.22)：通过国有企业成立平台公司收购二手房的方式进行，对于收购房屋要求为：旧房已取得房产证或不动产权证，且自房屋竣工备案之日起至今不超过30年的二手普通商品住房，面积不超过120平方米(含)，不存在查封限制状况。实施范围暂时为区域内龙山街道、泉河街道及怀柔镇。可换购的新房则为怀柔区范围内已取得房屋预售/现销售许可备案证明的商品房。</p> <p>南京 (3.31)：主推“中介帮卖”模式的住房“以旧换新”，政府提供合同金额1%的补助，企业提供首付款3-5%的优惠，再叠加部分中介佣金优惠，共同加速住房“以旧换新”。</p> <p>青岛 (4.16)：鼓励国有企业及各类市场主体收购个人二手住房进行以旧换新。对于主体收购个人二手住房用作保障性租赁住房或长租房的，由市级财政给予每套3万元的一次性收购补助。由新建商品住房所在区(市)给予收购贷款连续5年、每</p>

资料来源：中指研究院综合整理

整体来看，6.13 国常会定调“更大力度推动房地产市场止跌回稳”，对近期市场边际转弱作出及时回应，并给予明确政策导向，释放积极信号。预计下半年政策将围绕稳定预期、激活需求、优化供给、化解风险等方面全力落实已出台政策，推动市场止跌回稳。

稳定预期方面，坚持稳中求进、先立后破，有序搭建房地产相关基础性制度，谨慎释放收紧性政策，更有利于稳定市场预期。

激活需求方面，一方面，加大城中村改造的房票安置力度，促进新增住房需求释放；另一方面，6月13日，广州重申全面取消限购、限售、限价，降低贷款首付比例和利率，北上深限制性政策亦有优化空间。此外，各地优化公积金贷款、推进住房“以旧换新”、加大购房补贴力度等存在预期。

优化供给方面，预计将持续完善和落实专项债券收购闲置存量土地、收购存量商品房的配套政策，加速收储节奏，改善市场供求关系。

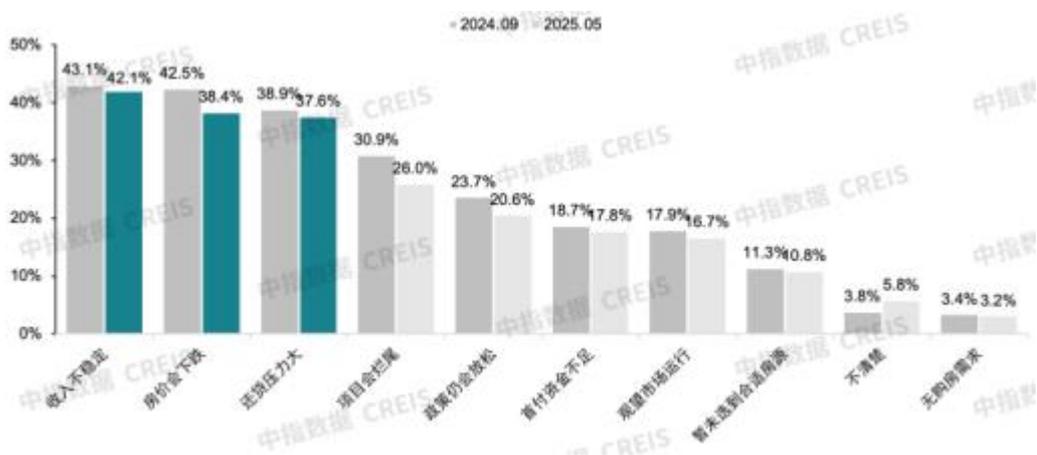
以上政策落地落实将有利于化解风险，除此之外，为稳定中长期市场，城市更新相关政策有望加快落实，如金融监管部门加快出台城市更新项目贷款管理办法，财政部门强化财政政策和资金保障等。

（二）市场趋势：全年新建商品房销售面积预计降至9亿平方米左右

自去年四季度一揽子政策落地后，重点城市新房销售量连续两个季度保持修复态势，二手房成交量保持增长，市场“止跌回稳”取得一定成效，但今年二季度市场有所转弱，1-5月全国新建商品房销售面积同比下降2.9%，在低基数下，降幅较去年明显收窄，但较1-4月扩大0.1个百分点。去年底我们提出三项影响2025年新房销售恢复的主要因素，包括居民收入预期偏弱，新开工面积持续下

滑导致有效供给不足，以及重点城市二手房分流新房市场需求等。从上半年情况来看，一方面，居民就业收入预期改善尚不明显，仍对居民置业节奏产生影响；另一方面，前五个月房屋新开工面积同比下降 22.8%，超出年初预期，供给端偏弱仍将制约销售修复程度；此外，重点城市二手房“以价换量”延续，对新房“替代效应”仍较明显。

图：2024 年 9 月及 2025 年 5 月制约购房者入市的主要影响因素对比（多选）



数据来源：中指调查，中指数据 CREIS（点击查看）

图：全国新建住宅销售和新开工面积对比



数据来源：国家统计局

图：各季度全国新建商品房销售面积及增速



注：2021-2024 年 5 月数据根据次年公布值及增速修正，2025Q2 规模使用 4-5 月增速估算

数据来源：中指数据 CREIS ([点击查看](#))

整体来看，考虑到去年上半年新房销售基数较低，而四季度市场在一揽子政策带动下实现修复，基数有所升高（2024 年四季度同比增速转增为 0.3%），同时综合考虑前述几项因素影响，预计全年新建商品房销售面积增速略低于去年底中指预测的中性情形（去年底中性情形为 2025 年同比下降 6.3%），商品房销售面积预计降至 9 亿平米左右。

分化行情延续，“好城市+好房子”具备结构性机会。2025 年上半年，得益于中央和地方稳市场政策持续发力，新房市场交易总体平稳，但各线城市出现明显分化，其中，一线城市总体增长，二线城市基本持平，三四线城市总体下降。从趋势来看，政策空间及力度、市场供求关系、城市聚集效应等是影响城市市场修复节奏的核心因素，预计不同城市、不同项目分化趋势将延续，“好城市+好房子”新房市场空间仍在。

图：全国土地（住宅+商办）累计成交面积、房屋新开工面积、商品房销售面积同比变化



数据来源：国家统计局，中指数据 CREIS（[点击查看](#)）

上半年土地成交面积降幅收窄有望带动下半年新开工略有修复,但全年新开工降幅预计仍在 20%左右。2025 年 1-5 月,全国房屋新开工面积同比下降 22.8%,降幅连续 3 个月小幅收窄,但同比降幅仍较大。在影响新开工的多个因素中,土地成交规模是新开工最前端指标,今年 1-5 月全国土地(住宅+商办用地)成交面积同比下降 9.6%,较去年全年收窄 7.5 个百分点,同时上半年成交地块多为核心城市优质地块,预计将带动下半年开工降幅小幅收窄。但目前市场库存仍处高位,2025 年 5 月商品房待售面积(已竣工未售面积)达 7.74 亿平方米,同比增长 4.2%,待售库存较高或继续影响房企开工意愿。

图：全国房屋施工、新开工、竣工面积和房地产建筑工程投资同比走势



数据来源：国家统计局，中指数据 CREIS（[点击查看](#)）

图：全国土地(住宅+商办)出让金、土地购置费同比走势



数据来源：国家统计局，中指数据 CREIS（[点击查看](#)）

从房地产投资的两项主要构成因素来看，（1）房屋施工、新开工、竣工面积延续回落态势预计继续拖累建筑工程投资恢复。1-5月，全国房屋施工面积同比下降9.2%，新开工面积同比下降22.8%，竣工面积下降17.3%，短期来看，房屋施工、新开工、竣工面积仍将延续同比下降的趋势，或导致下半年建筑工程投资修复面临压力。（2）核心城市优质地块供应加快带动上半年土地出让金回升，预计下半年可带动土地购置费有所修复。今年上半年，房企积极获取核心一二线城市优质地块，带动上半年全国土地出让金同比回升明显，有望在下半年对土地购置费形成支撑。综合考虑建筑工程投资和土地购置费（两项占房地产开发投资的比重超90%），预计全年房地产开发投资同比下降10%左右。