



证券研究报告：房地产 | 行业周报

发布时间：2025-11-04

## 行业投资评级

强于大市 | 维持

## 行业基本情况

收盘点位	2353.92
52周最高	2656.47
52周最低	1870.99

## 行业相对指数表现



资料来源：聚源，中邮证券研究所

## 研究所

分析师：高丁卉

SAC 登记编号：S1340524080001

Email:gaodinghui@cnpsec.com

## 近期研究报告

《构建“好房子”与城市更新双轮驱动的新模式》 - 2025.10.27

## 房地产行业报告 (2025.10.27-2025.11.2)

## 推进现房销售制 短期预计拿地将进一步下滑

## ● 投资要点

根据克而瑞数据，2025年10月，TOP100房企实现销售操盘金额2530亿元，环比增长0.1%，同比减少41.9%。1-10月百强房企实现销售操盘金额25766.6亿元，同比减少16%，降幅相较于前9月扩大4.2pct。10月截至25日，全国经营性土地招拍挂成交建筑面积为6057万平方米，环比下降13%，同比减少25%，成交金额总计1519亿元，环比减少20%，同比下降35%。10月平均溢价率为2.7%，为年内最低。政策推进现房销售制，出于风险成本控制房企拿地或将进一步下滑。

## ● 行业基本面跟踪

(1) 新房成交及库存：上周30大中城市新房成交面积为198.27万方，本年累计新房成交面积为7469.89万方，累计同比-6.8%。30大中城市近四周平均成交面积为181.75万方，同比-32%，环比+11.2%。其中一线城市近四周平均成交面积为48.72万方，同比-42.5%，环比+4.2%，二线城市近四周平均成交面积为91.38万方，同比-23%，环比+17.8%，三线城市近四周平均成交面积为41.65万方，同比-34.7%，环比+6.6%。上周14城商品住宅可售面积为7992.59万方，同比-7.93%，环比-0.43%，14城去化周期为18.26个月，其中一线城市去化周期为13.13个月。

(2) 二手房成交及挂牌：上周20城二手房成交面积为216.37万方，本年累计二手房成交面积为9303.71万方，累计同比+11.2%。20城近四周平均成交面积为198.59万方，同比-23.7%，环比+20.7%。截至2025/10/20 全国城市二手房出售挂牌量指数为5.46，环比-12.6%，挂牌价指数为149.97，环比-0.21%。

(3) 土地市场成交：上周100大中城市新增供应住宅类土地数量为194宗，成交住宅类土地数量为84宗，新增供应商服类土地数量为127宗，成交商服类土地数量为96宗。近四周100大中城市平均住宅类土地成交数量/供应数量为0.62，平均商服类土地成交数量/供应数量为1.01。近四周100大中城市成交住宅类土地楼面均价为5464.25元/平方米，溢价率为3.1%，环比-0.54pct，成交商服类土地楼面均价为1707.25元/平方米，溢价率为2.05%，环比+0.15pct。

## ● 行情回顾：

上周A股申万一级房地产行业指下跌0.7%，沪深300指数下跌0.43%，房地产指数跑输沪深300指数0.27pct。上周港股恒生生物业服务及管理指数下跌2%，恒生综合指数下跌0.97%，物业服务及管理指数跑输恒生综合指数1.04pct。

## ● 风险提示：

政策不及预期，行业销售不及预期，收储进度不及预期，市场情绪极端避险。

## 目录

1 行业基本面跟踪.....	4
1.1 新房成交及库存.....	4
1.2 二手房成交及挂牌.....	5
1.3 土地市场成交.....	6
2 行情回顾.....	7
3 风险提示.....	9

## 图表目录

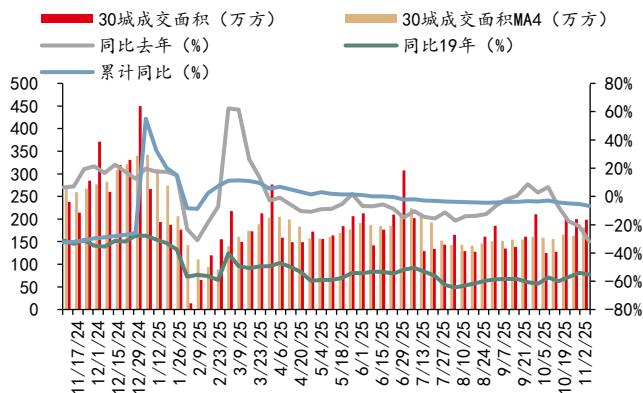
图表 1: 30 大中城市新房成交面积及同比 .....	4
图表 2: 一线城市新房成交面积及同比 .....	4
图表 3: 二线城市新房成交面积及同比 .....	4
图表 4: 三线城市新房成交面积及同比 .....	4
图表 5: 重点城市商品住宅可售面积及去化周期.....	5
图表 6: 重点城市二手房成交面积及同比.....	5
图表 7: 全国及分线城市二手房出售挂牌量指数.....	6
图表 8: 全国及分线城市二手房出售挂牌价指数.....	6
图表 9: 全国城市分类型二手房出售挂牌量指数.....	6
图表 10: 全国城市分类型二手房出售挂牌价指数.....	6
图表 11: 100 大中城市土地供销比.....	7
图表 12: 100 大中城市成交土地楼面均价及溢价率 .....	7
图表 13: 近一年 A 股房地产指数和沪深 300 走势.....	7
图表 14: 近一年恒生物业服务及管理和恒生综指走势.....	7
图表 15: 上周 A 股申万一级行业涨跌幅情况.....	8
图表 16: 上周港股恒生综合行业涨跌幅情况.....	8
图表 17: 上周 A 股重点房企涨跌幅前 5 位及后 5 位.....	8
图表 18: 上周港股重点房企涨跌幅前 5 位及后 5 位.....	8
图表 19: 上周重点物企涨跌幅前 5 位及后 5 位.....	9

## 1 行业基本面跟踪

### 1.1 新房成交及库存

上周 30 大中城市新房成交面积为 198.27 万方，本年累计新房成交面积为 7469.89 万方，累计同比-6.8%。30 大中城市近四周平均成交面积为 181.75 万方，同比-32%，环比+11.2%。其中一线城市近四周平均成交面积为 48.72 万方，同比-42.5%，环比+4.2%，二线城市近四周平均成交面积为 91.38 万方，同比-23%，环比+17.8%，三线城市近四周平均成交面积为 41.65 万方，同比-34.7%，环比+6.6%。

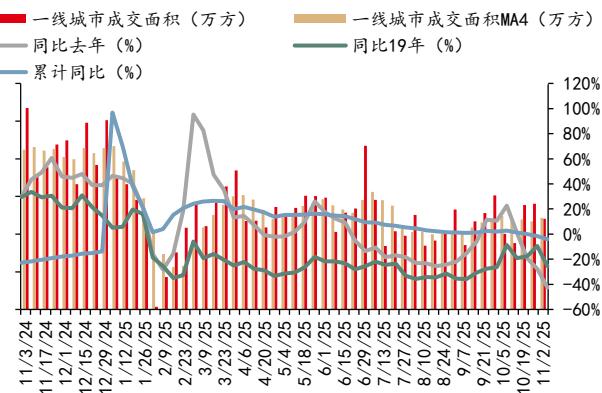
图表1：30 大中城市新房成交面积及同比



资料来源：Wind，中邮证券研究所

注：MA4 为 4 周平均，同比数据为 4 周平均同比。

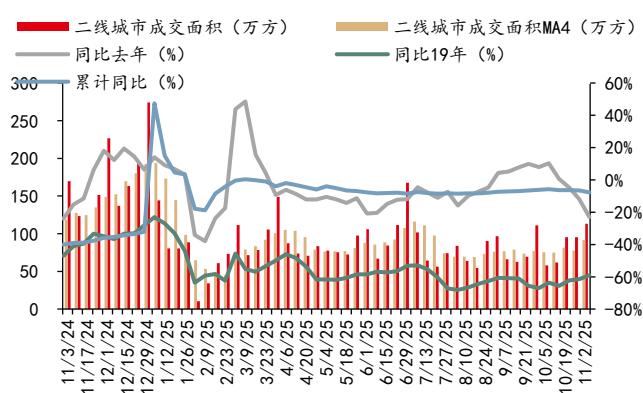
图表2：一线城市新房成交面积及同比



资料来源：Wind，中邮证券研究所

注：MA4 为 4 周平均，同比数据为 4 周平均同比。

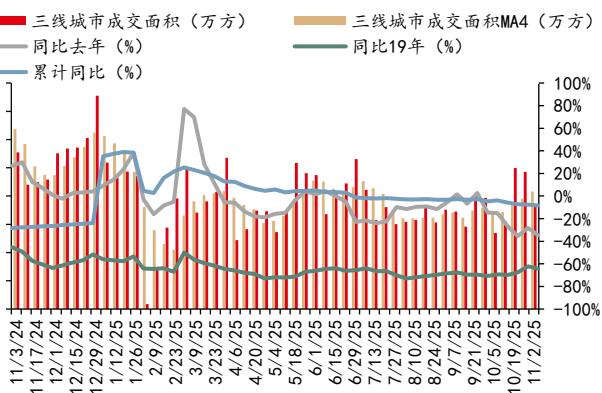
图表3：二线城市新房成交面积及同比



资料来源：Wind，中邮证券研究所

注：MA4 为 4 周平均，同比数据为 4 周平均同比。

图表4：三线城市新房成交面积及同比



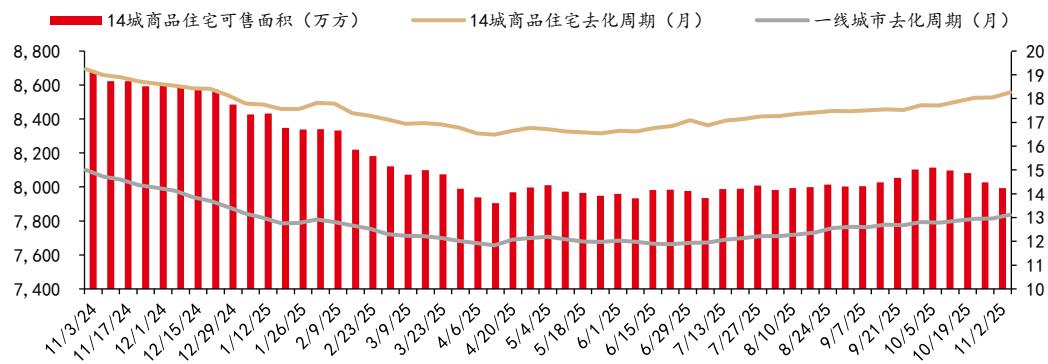
资料来源：Wind，中邮证券研究所

注：MA4 为 4 周平均，同比数据为 4 周平均同比。

上周 14 城商品住宅可售面积为 7992.59 万方, 同比 -7.93%, 环比 -0.43%,

14 城去化周期为 18.26 个月, 其中一线城市去化周期为 13.13 个月。

**图表5：重点城市商品住宅可售面积及去化周期**



资料来源：Wind, 中邮证券研究所

注：14城包括：北京、上海、广州、深圳、杭州、苏州、温州、宁波、福州、厦门、泉州、莆田、平凉、宝鸡。计算方式说明：若本周无更新可售面积数据，则以前一周数据为准。去化周期=可售面积/最近12个月月均成交量。

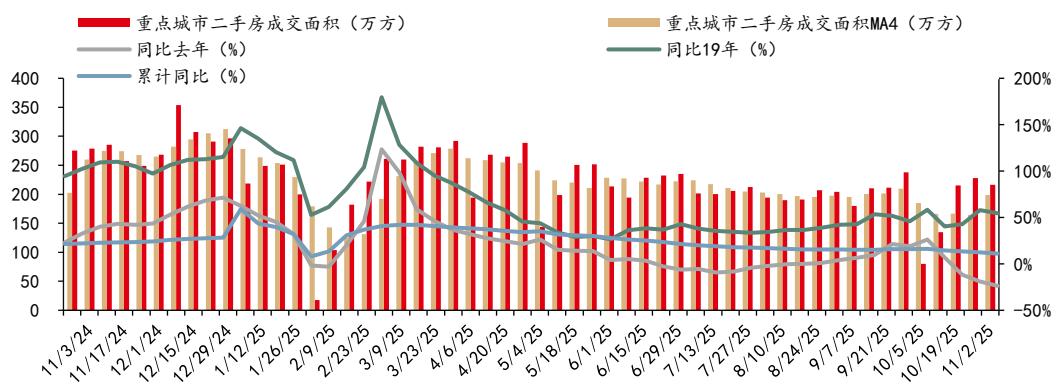
## 1.2 二手房成交及挂牌

上周 20 城二手房成交面积为 216.37 万方, 本年累计二手房成交面积为

9303.71 万方, 累计同比 +11.2%。20 城近四周平均成交面积为 198.59 万方,

同比 -23.7%, 环比 +20.7%。

**图表6：重点城市二手房成交面积及同比**



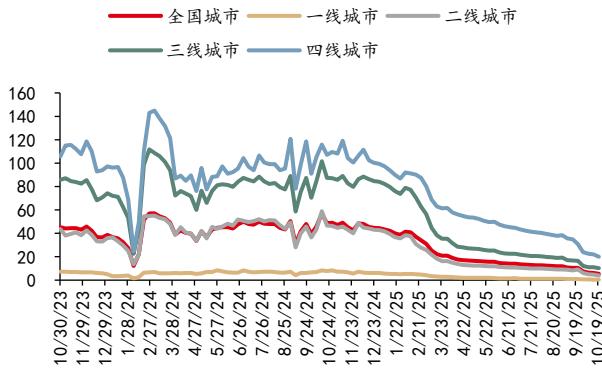
资料来源：Wind, 中邮证券研究所

注：MA4 为 4 周平均, 同比数据为 4 周平均同比。20 城包括：北京、上海、深圳、杭州、成都、苏州、扬州、厦门、东莞、青岛、南宁、大连、佛山、江门、清远、金华、衢州、平凉、渭南、宿迁。

截至 2025/10/20 全国城市二手房出售挂牌量指数为 5.46, 环比-12.6%,

挂牌价指数为 149.97, 环比-0.21%。

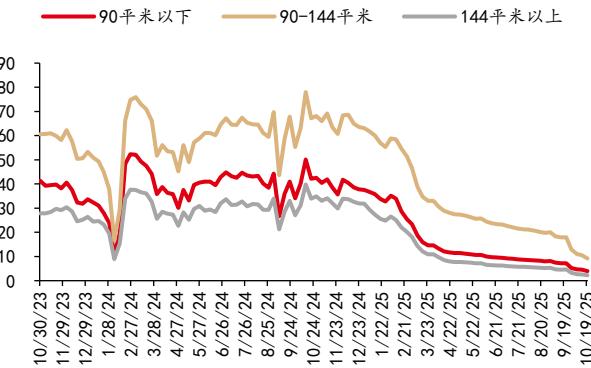
图表7：全国及分线城市二手房出售挂牌量指数



资料来源：Wind, 中邮证券研究所

注：2015年1月为100

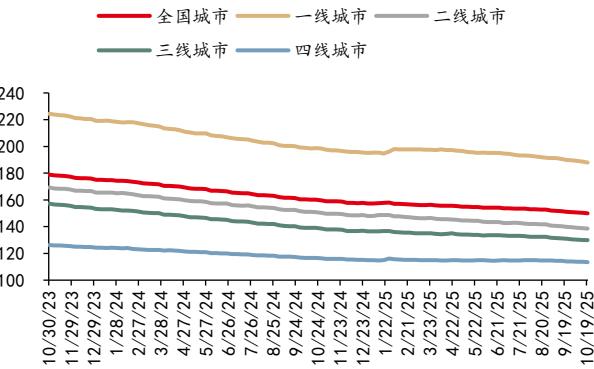
图表9：全国城市分类型二手房出售挂牌量指数



资料来源：Wind, 中邮证券研究所

注：2015年1月为100

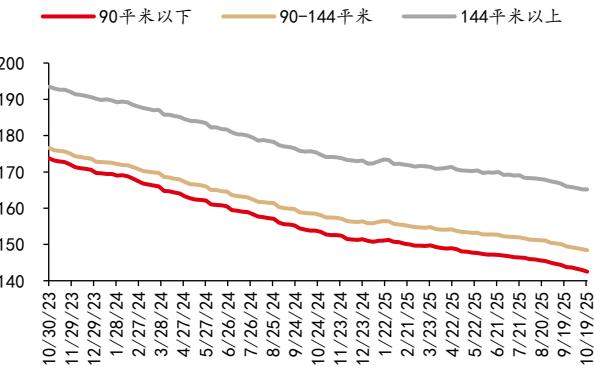
图表8：全国及分线城市二手房出售挂牌价指数



资料来源：Wind, 中邮证券研究所

注：2015年1月为100

图表10：全国城市分类型二手房出售挂牌价指数



资料来源：Wind, 中邮证券研究所

注：2015年1月为100

### 1.3 土地市场成交

上周 100 大中城市新增供应住宅类土地数量为 194 宗，成交住宅类土地数量为 84 宗，新增供应商服类土地数量为 127 宗，成交商服类土地数量为 96 宗。近四周 100 大中城市平均住宅类土地成交数量/供应数量为 0.62，平均商服类土地成交数量/供应数量为 1.01。

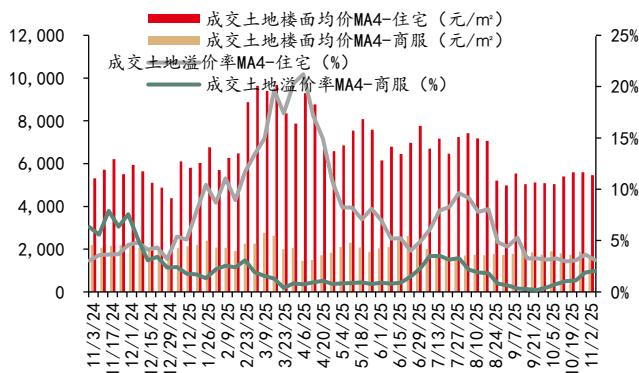
近四周 100 大中城市成交住宅类土地楼面均价为 5464.25 元/平方米，溢价率为 3.1%，环比-0.54pct，成交商服类土地楼面均价为 149.97 元/平方米，溢价率为 2.05%，环比+0.15pct。

图表11：100 大中城市土地供销比



资料来源：Wind，中邮证券研究所

图表12：100 大中城市成交土地楼面均价及溢价率

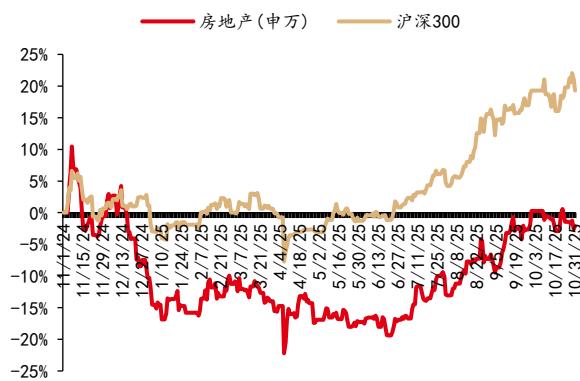


资料来源：Wind，中邮证券研究所

## 2 行情回顾

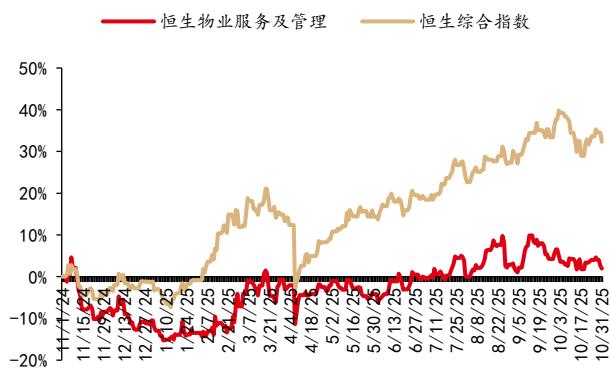
上周 A 股申万一级房地产行业指下跌 0.7%，沪深 300 指数下跌 0.43%，房地产指数跑输沪深 300 指数 0.27pct。上周港股恒生物业服务及管理指数下跌 2%，恒生综合指数下跌 0.97%，物业服务及管理指数跑输恒生综合指数 1.04pct。

图表13：近一年A股房地产指数和沪深300走势



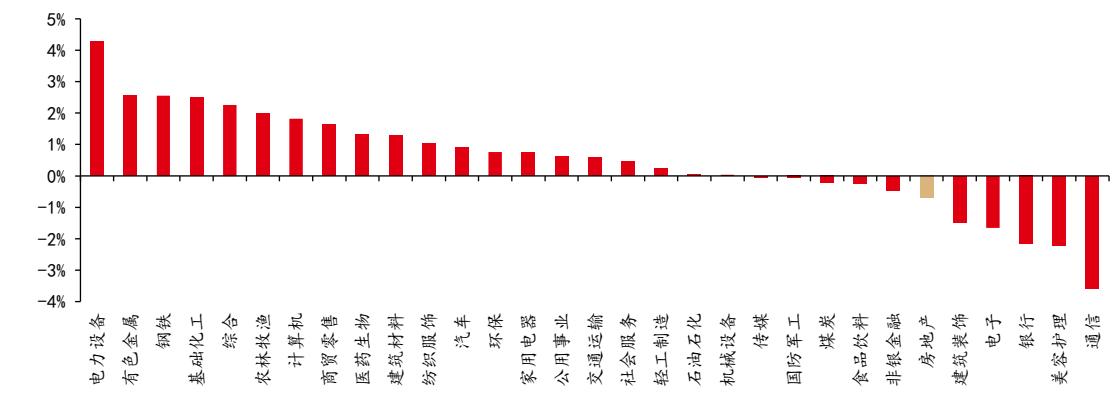
资料来源：Wind，中邮证券研究所

图表14：近一年恒生物业服务及管理和恒生综指走势

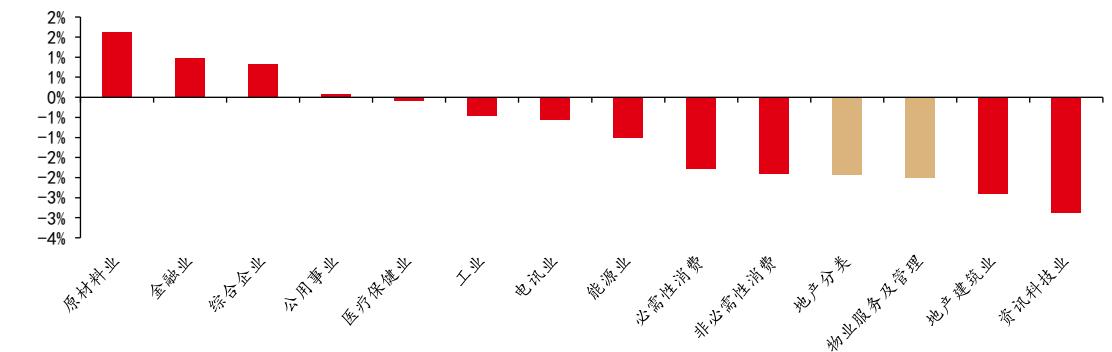


资料来源：Wind，中邮证券研究所

从行业排名来看，上周 A 股房地产在 31 个申万一级行业中排名第 26，港股地产分类、物业服务及管理在 14 个恒生综合行业中分别排名第 11、第 12。

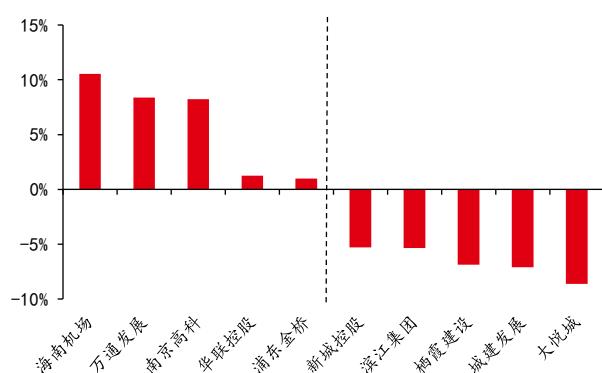
**图表15：上周A股申万一级行业涨跌幅情况**


资料来源：Wind，中邮证券研究所

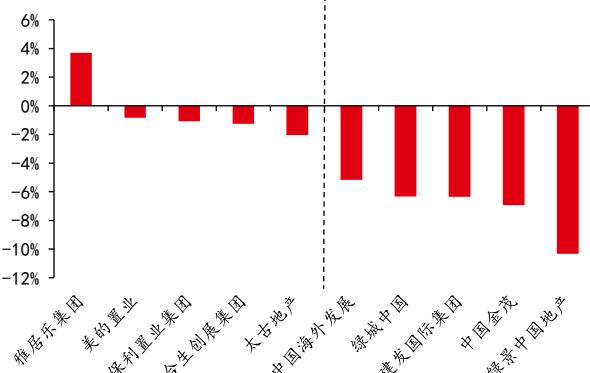
**图表16：上周港股恒生综合行业涨跌幅情况**


资料来源：Wind，中邮证券研究所

上周重点A股房地产个股涨幅居前的分别为：海南机场 (+10.54%)、万通发展 (+8.36%)、南京高科 (+8.22%)，重点港股房地产个股涨幅居前的分别为：雅居乐集团 (+3.7%)、美的置业 (-0.83%)、保利置业集团 (-1.07%)，重点物业服务企业涨幅居前的分别为：恒大物业 (+5.41%)、招商积余 (+1.59%)、中海物业 (-0.61%)。

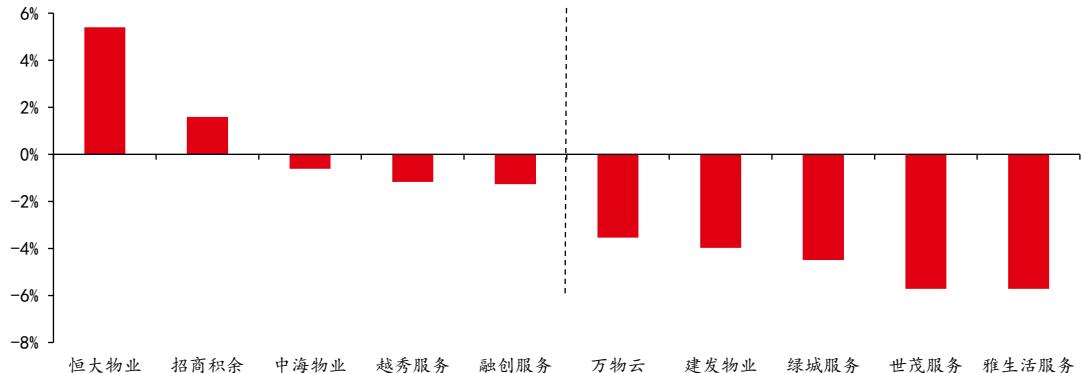
**图表17：上周A股重点房企涨幅前5位及后5位**


资料来源：Wind，中邮证券研究所

**图表18：上周港股重点房企涨幅前5位及后5位**


资料来源：Wind，中邮证券研究所

图表19：上周重点物企涨跌幅前5位及后5位



资料来源：Wind，中邮证券研究所

### 3 风险提示

政策不及预期，行业销售不及预期，收储进度不及预期，市场情绪极端避险。

## 中邮证券投资评级说明

投资评级标准	类型	评级	说明
报告中投资建议的评级标准： 报告发布日后的6个月内相对市场表现，即报告发布日后的6个月内公司股价（或行业指数、可转债价格）的涨跌幅相对同期相关证券市场基准指数的涨跌幅。 市场基准指数的选取：A股市场以沪深300指数为基准；新三板市场以三板成指为基准；可转债市场以中信标普可转债指数为基准；香港市场以恒生指数为基准；美国市场以标普500或纳斯达克综合指数为基准。	股票评级	买入	预期个股相对同期基准指数涨幅在20%以上
		增持	预期个股相对同期基准指数涨幅在10%与20%之间
		中性	预期个股相对同期基准指数涨幅在-10%与10%之间
		回避	预期个股相对同期基准指数涨幅在-10%以下
	行业评级	强于大市	预期行业相对同期基准指数涨幅在10%以上
		中性	预期行业相对同期基准指数涨幅在-10%与10%之间
		弱于大市	预期行业相对同期基准指数涨幅在-10%以下
	可转债评级	推荐	预期可转债相对同期基准指数涨幅在10%以上
		谨慎推荐	预期可转债相对同期基准指数涨幅在5%与10%之间
		中性	预期可转债相对同期基准指数涨幅在-5%与5%之间
		回避	预期可转债相对同期基准指数涨幅在-5%以下

## 分析师声明

撰写此报告的分析师（一人或多人）承诺本机构、本人以及财产利害关系人与所评价或推荐的证券无利害关系。

本报告所采用的数据均来自我们认为可靠目前已公开的信息，并通过独立判断并得出结论，力求独立、客观、公平，报告结论不受本公司其他部门和人员以及证券发行人、上市公司、基金公司、证券资产管理公司、特定客户等利益相关方的干涉和影响，特此声明。

## 免责声明

中邮证券有限责任公司（以下简称“中邮证券”）具备经中国证监会批准的开展证券投资咨询业务的资格。

本报告信息均来源于公开资料或者我们认为可靠的资料，我们力求但不保证这些信息的准确性和完整性。报告内容仅供参考，报告中的信息或所表达观点不构成所涉证券买卖的出价或询价，中邮证券不对因使用本报告的内容而导致的损失承担任何责任。客户不应以本报告取代其独立判断或仅根据本报告做出决策。

本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告出具日的观点和判断。该等意见、评估及预测无需通知即可随时更改。过往的表现亦不应作为日后表现的预示和担保。在不同时期，中邮证券可能会发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告。

中邮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头寸并进行交易，也可能为这些公司提供或者计划提供投资银行、财务顾问或者其他金融产品等相关服务。

《证券期货投资者适当性管理办法》于2017年7月1日起正式实施，本报告仅供中邮证券签约客户使用，若您非中邮证券签约客户，为控制投资风险，请取消接收、订阅或使用本报告中的任何信息。本公司不会因接收人收到、阅读或关注本报告中的内容而视其为签约客户。

本报告版权归中邮证券所有，未经书面许可，任何机构或个人不得存在对本报告以任何形式进行翻版、修改、节选、复制、发布，或对本报告进行改编、汇编等侵犯知识产权的行为，亦不得存在其他有损中邮证券商业性权益的任何情形。如经中邮证券授权后引用发布，需注明出处为中邮证券研究所，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节或修改。

中邮证券对于本申明具有最终解释权。

## 公司简介

中邮证券有限责任公司，2002年9月经中国证券监督管理委员会批准设立，是中国邮政集团有限公司绝对控股的证券类金融子公司。

公司经营范围包括：证券经纪，证券自营，证券投资咨询，证券资产管理，融资融券，证券投资基金销售，证券承销与保荐，代理销售金融产品，与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问等。

公司目前已经在北京、陕西、深圳、山东、江苏、四川、江西、湖北、湖南、福建、辽宁、吉林、黑龙江、广东、浙江、贵州、新疆、河南、山西、上海、云南、内蒙古、重庆、天津、河北等地设有分支机构，全国多家分支机构正在建设中。

中邮证券紧紧依托中国邮政集团有限公司雄厚的实力，坚持诚信经营，践行普惠服务，为社会大众提供全方位专业化的证券投、融资服务，帮助客户实现价值增长，努力成为客户认同、社会尊重、股东满意、员工自豪的优秀企业。

## 中邮证券研究所

### 北京

邮箱：yanjiusuo@cnpsec.com

地址：北京市东城区前门街道珠市口东大街17号

邮编：100050

### 上海

邮箱：yanjiusuo@cnpsec.com

地址：上海市虹口区东大名路1080号邮储银行大厦3

楼

邮编：200000

### 深圳

邮箱：yanjiusuo@cnpsec.com

地址：深圳市福田区滨河大道9023号国通大厦二楼

邮编：518048