



联络人

作者：
中诚信国际 企业评级部
肖瀚 027-87339288
hxiao@ccxi.com.cn
熊攀 027-87339288
pxiong@ccxi.com.cn

其他联络人
龚天璇 027-87339288
txgong@ccxi.com.cn



相关报告

房价现金企稳迹象，政策加速落地继续保驾护航——2024年11月房地产市场跟踪

重启货币化安置和土储专项债：止跌回稳转向信号下的老路新履——2024年10月房地产市场跟踪

美联储降息与房地产新政：市场活力的新希望——2024年9月房地产市场跟踪

“地王”久违重现，保障房收储提速——2024年8月房地产市场跟踪

房企半年度亏损面较广，三中全会定调防范化解房地产风险——2024年7月房地产市场跟踪

新政后市场冲高回落，去库存任重道远——2024年6月房地产市场跟踪

最宽松政策重塑市场资产价格，有望实现行业企稳回升——2024年5月房地产市场跟踪

双轨制渐行渐近，关注配售型保障房对商品房市场的冲击——2024年4月房地产市场跟踪

消费类基础设施REITs对房企融资影响几何？——2024年3月房地产市场跟踪

市场交易明显升温，政策薪火持续加力

——2024年12月房地产市场跟踪

- 中央经济工作会议为2025年房地产行业发展定调，更加积极的财政政策与适度宽松的货币政策保障房地产行业拥有更为有利的政策环境，需求端重点推进城中村和危旧房改造，供给端严控增量盘活存量，制度端创新模式，持续用力推动房地产市场止跌回稳。

12月11日~12日中央经济工作会议在北京举行，会议强调了明年经济工作重点包括稳住楼市股市，防范化解重点领域风险和外部冲击，稳定预期、激发活力，推动经济持续回升向好。会议要求，明年要坚持稳中求进、以进促稳，守正创新、先立后破，系统集成、协同配合，充实完善政策工具箱，提高宏观调控的前瞻性、针对性、有效性。实施更加积极的财政政策。实施适度宽松的货币政策。打好政策“组合拳”。

会议确定房地产领域需要抓好以下重点任务：（1）持续用力推动房地产市场止跌回稳，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。（2）合理控制新增房地产用地供应，盘活存量用地和商办用房，推进处置存量商品房工作。（3）推动构建房地产发展新模式，有序搭建相关基础性制度。

从政策环境来看，我国从2009年至2024年已连续15年实施“积极”的财政政策，2025年“更加积极”的财政政策意味着将采取更大力度的刺激措施，包括提高财政赤字率，加大财政支出强度，增加发行超长期特别国债，增加地方政府专项债发行使用等，而这将有助于房地产行业库存去化以及土地资源的盘活。货币政策从2011至2024年连续13年

保持“稳健”，2025年是继2009~2010年再度实施“适度宽松”，这意味着降准降息带来的资金成本将降低，有助于购房成本下降以及资金流动性更加充裕。

从房地产领域的重点任务来看，目前城中村改造政策支持范围从最初的35个超大特大城市和城区常住人口300万以上的大城市，进一步扩大到了近300个地级及以上城市。预计2025年该项政策有望加速落地。通过货币化安置方式有望提高居民改造意愿，对销售起到一定带动作用。房地产去库存方面，根据克尔瑞公开数据，2024年末全国竣工未售面积达7亿平方米，已售未竣工（保交楼）面积69亿平方米，开工未建成且未售面积67亿平方米，未开工面积达53亿平方米，广义库存达到127亿平方米，而2024年1~11月全国新建商品房销售面积8.61亿平方米，预计全年或难超10亿平方米，库存去化面临重大挑战。9月26日中央政治局会议提出对商品房建设要“严控增量、优化存量、提高质量”，2025年这一指导思想仍将延续，只有严格控制新增供地和新房供应，才能逐步改善供给过剩的行业格局。事实上，2024年1~11月，全国国有土地使用权出让收入3.26万亿，同比下降22.4%，全国房地产开发企业房屋新开工面积为6.73亿平方米，同比下降23.0%，新增供应已在明显收缩。另一方面，随着土地收储专项债以及保障房再贷款等金融资源的引入，存量土地回收以及国企收购现房作为保障性租赁住房将对消化库存起到积极作用。从制度端来看，发展模式的变革能够从根本上破解房地产的发展难题，改善行业供需格局。比如租购并举的住房制度能够完善住房供应体系，满足不同群体的住房需求；因城施策，充分赋予各城市政府房地产市场调控自主权，根据实际情况取消或调减住房限购政策、取消普通住宅和非普通住宅标准；推动商品房预售制度改革，优化房地产项目销售模式；房地产税收制度改革，适应房地产市场发展的新趋势；取消公摊制度，实行套内建筑面积计价等。2025年制度革新的持续推进，有望从优化供给、刺激需求、促进购房者信心等方面起到更为积极的作用。

- 房地产市场止跌回稳政策效果持续显现，市场信心提振，11月新房及二手房成交量均升温，成交价格同比跌幅均收窄，部分城市成交价格现上升迹象，其中一线城市受益更多，二三线城市也有所改善；得益于政策稳信心强预期，叠加房企年末冲刺，预计12月房地产销售情况有望进一步改善，小幅翘尾。11月房企境内债券市场融资规模上升，二级市场交易热度一般；房企境内债券短期违约风险不大，境外市场即将到期债券主体主要为前期已发生违约或展期房企。

需求端，11月新建商品住宅价格虽仍呈下行趋势，但受益于新政密集叠加、市场信心提振，同环比跌幅均收窄，70个大中城市商品住宅销售价格同比上涨城市数量为3个，分别为上海、太原、西安；环比上涨城市数量增至17个，其中一线城市上深持续增长，京广略显疲软，二三线城市环比降幅均收窄。随着促进房地产市场止跌回稳的各项政策效果显现，11月商品房销售面积及销售金额同比分别增长3.25%、1.39%，年内首次实现单月增长。根据克而瑞监测数据，11月30个重点城市成交面积环比微增3%，同比增长20%，利好效应持续，其中一线城市同比增长62%；二三线城市成交延续低位波动，累计同比降幅显著高于一线。得益于政策稳信心强预期，叠加房企年末业绩冲刺，预计12月房地产销售情况有望进一步改善，小幅翘尾。

供给端，11月，土地市场成交规模延续上月表现，百城土地成交总价环比增长16%，溢价率小幅增长至6.27%，成交总价及溢价率均处于年内高点，但成交总价仍处于低位运行态势，不及上年同期，土地市场短期内难有起色。11月新开工面积及竣工面积环比均有所增长，但规模不大，房企开工意愿仍不高。截至11月末，商品房待售面积继续处于历史高位，且环比小幅上升。房地产开发投资方面，1~11月房地产开发投资规模同比下降10.40%，降幅小幅走扩，其中最主要资金来源的购房者个人按揭贷款、定金及预付款同比分别下降30.40%和25.20%，受益于多项利好政策降幅略有收窄。

二手房市场来看，11月70个大中城市二手住宅价格指数同比降幅进一步呈缩小态势，环比跌幅呈年内最低，环比上涨城市有10个，其中一线城市除广州外环比总体上涨，二三线城市环比降幅分别收窄0.2、0.1个百分点。成交量方面，第三方监测的18个重点城市¹11月二手房成交面积同环比分别增长33%、16%，1~11月累计同比增长5%，二手房市场交易持续回暖。其中一线城市二手房成交面积表现亮眼，同环比分别增长54%、11%，深圳继续延续强势复苏；二线城市同环比均超20%，三四线城市表现也有所改善。

债券市场方面，11月房企境内债券融资金额环比回升，净融资呈小幅流入态势，发行人绝大部分为央国企，民企中仅新城控股、美的置业、滨江集团及新希望五新实业集团完成发行，均为前期已发行债券的主体，其中新城控股、新希望五新实业集团有担保方。11月无房企境外债发行，未新增违约或展期主体。自12月18

¹ 北京、上海、广州、深圳、苏州、杭州、青岛、成都、佛山、东莞、扬州、汉中、资阳、渭南、舟山、厦门、宝鸡、大连。

日至年末房地产企业境内债整体到期规模 114 亿元，主要为融资渠道仍较为畅通的央国企以及能够获得集团及政策支持的民企，目前上述债券交易无异常，违约风险相对可控；境外共 5 支债券到期，到期规模 12.51 亿美元，除绿城中国外，其余为前期已发生违约或展期房企。二级市场方面，11 月，房企境内债券日均交易量环比微涨，整体成交热度一般，投资类地产债券收益率²和高收益地产债平均成交价环比基本持平。境外市场方面，11 月中资房企债券交易价格波动不大。

² 按中诚信国际的分类，成交收益率在 6% 及以上的为高收益债，成交收益率在 6% 以下的为投资类债券。

附图：



中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）对本文件享有完全的著作权。本文件包含的所有信息受法律保护。未经中诚信国际事先书面许可，任何人不得对本文件的任何内容进行复制、拷贝、重构、删改、截取、或转售，或为上述目的存储本文件包含的信息。如确实需要使用本文件上的任何信息，应事先获得中诚信国际书面许可，并在使用时注明来源，确切表达原始信息的真实含义。中诚信国际对于任何侵犯本文件著作权的行为，都有权追究法律责任。

本文件上的任何标识、任何用来识别中诚信国际及其业务的图形，都是中诚信国际商标，受到中国商标法的保护。未经中诚信国际事先书面允许，任何人不得对本文件上的任何商标进行修改、复制或者以其他方式使用。中诚信国际对于任何侵犯中诚信国际商标权的行为，都有权追究法律责任。

本文件中包含的信息由中诚信国际从其认为可靠、准确的渠道获得。因为可能存在信息时效性及其他因素影响，上述信息以提供时状态为准。中诚信国际对于该等信息的准确性、及时性、完整性、针对任何商业目的的可行性及合适性不作任何明示或暗示的陈述或担保。在任何情况下，a) 中诚信国际不对任何人或任何实体就中诚信国际或其董事、高级管理人员、雇员、代理人获取、收集、编辑、分析、翻译、交流、发表、提交上述信息过程中造成的任何损失或损害承担任何责任，或 b) 即使中诚信国际事先被通知前述行为可能会造成该等损失，对于任何由使用或不能使用上述信息引起的直接或间接损失，中诚信国际也不承担任何责任。

本文件所包含信息组成部分中的信用级别、财务报告分析观察，并不能解释为中诚信国际实质性建议任何人据此信用级别及报告采取投资、借贷等交易行为，也不能作为任何人购买、出售或持有相关金融产品的依据。投资者购买、持有、出售任何金融产品时应该对每一金融产品、每一个发行人、保证人、信用支持人的信用状况作出自己的研究和评估。中诚信国际不对任何人使用本文件的信用级别、报告等进行交易而出现的任何损失承担法律责任。

中诚信国际信用评级有限责任公司
地址：北京市东城区朝阳门内大街
南竹竿胡同 2 号银河 SOHO5 号楼
邮编：100020
电话：（86010）66428877
传真：（86010）66426100
网址：<http://www.ccxi.com.cn>

CHINA CHENGXININTERNATIONAL CREDIT
RATINGCO.,LTD
ADD: Building 5, Galaxy SOHO,
No.2Nanzhuganhutong , Chaoyangmennei Avenue,
Dongchengdistrict, Beijing, 100020
TEL: (86010) 66428877
FAX: (86010) 66426100
SITE: <http://www.ccxi.com.cn>