

市场研究部

2025年1月14日

房地产行业周度观察

中性

市场表现截至

2025.1.13

上周房地产行业指数表现

上周（2025.1.6-2025.1.10）房地产（申万）板块下跌2.71%，沪深300指数下跌1.13%，房地产板块落后沪深300指数1.58个百分点。和其他行业对比，房地产行业涨幅位列申万行业第21位。今年以来，沪深300指数下跌5.14%，房地产板块下跌7.31%，房地产累计落后沪深300指数2.17个百分点。子板块中，上周房地产开发板块下跌2.63%，房地产服务板块下跌4.63%。



数据来源：Wind，国新证券整理

房地产行业周度数据跟踪

上周（2025.1.6-2025.1.12）30大中城市房地产新房成交面积190.85万平方米，同比上涨8.72%，环比下跌28.44%。30大中城市房地产新房累计成交面积457.55万平方米，同比上涨31.64%。从库存消化周期来看，上周10大城市存销比为57.64，其中一线城市为40.46，二线城市为80.5。上周7个城市房地产二手房成交面积194.26万平方米，同比上涨53.78%，环比下跌1.43%。7个一二线城市二手房累计成交面积391.35万平方米，同比上涨76.35%。

土地市场方面，上周100大中城市土地成交建筑面积943.09万平方米，环比下降66.46%，土地成交总价82.37亿元，环比下降90.89%，成交楼面均价873元，环比下跌72.85%，土地成交溢价率为1.67%，环比下降10.69个百分点。截至上周，100大中城市土地成交建筑面积累计3754.77万平方米，同比增长5.99%，土地成交金额累计986.56亿元，同比增长59%。

行业与公司动态

全国重点城市2024年住宅平均租金下跌。2024年全国法拍房成交金额同比下降。上海和深圳2024年二手房成交同比增长。部分城市出台房地产政策措施。华发股份发布向特定对象发行可转换公司债券预案（修订稿）。

-----阅读全文请联系 010-85556668-----

风险提示

1、宏观经济波动风险；2、房地产政策调整对市场的积极影响低于预期；3、房地产市场结构分化。

分析师：易华强

登记编码：S1490513080001

邮箱：yihuaqiang@crsec.com.cn

证券研究报告

投资评级定义

公司评级		行业评级	
强烈推荐	预期未来 6 个月内股价相对市场基准指数升幅在 15% 以上	看好	预期未来 6 个月内行业指数优于市场指数 5% 以上
推荐	预期未来 6 个月内股价相对市场基准指数升幅在 5% 到 15%	中性	预期未来 6 个月内行业指数相对市场指数持平
中性	预期未来 6 个月内股价相对市场基准指数变动在 -5% 到 5% 内	看淡	预期未来 6 个月内行业指数弱于市场指数 5% 以上
卖出	预期未来 6 个月内股价相对市场基准指数跌幅在 15% 以上		

免责声明

易华强，在此声明，本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并注册为证券分析师，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点。

本人不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿等。国新证券股份有限公司（已具备中国证监会批复的证券投资咨询业务资格，以下简称本公司）已在知晓范围内按照相关法律规定履行披露义务。本公司的资产管理和证券自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见和建议不一致的投资决策。本报告仅提供给本公司客户有偿使用。

本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本公司会授权相关媒体刊登研究报告，但相关媒体客户并不视为本公司客户。本报告版权归本公司所有。未获得本公司书面授权，任何人不得对本报告进行任何形式的发布、复制、传播，不得以任何形式侵害该报告版权及所有相关权利。

本报告中的信息、建议等均仅供本公司客户参考之用，不构成所述证券买卖的出价或征价。本报告并未考虑到客户的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。客户应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时可就研究报告相关问题咨询本公司的投资顾问。本公司市场研究部及其分析师认为本报告所载资料来源可靠，但本公司对这些信息的准确性和完整性均不作任何保证，也不承担任何投资者因使用本报告而产生的任何责任。本公司及其关联方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，敬请投资者注意可能存在的利益冲突及由此造成的对本报告客观性的影响。

国新证券股份有限公司市场研究部

地址：北京市朝阳区朝阳门北大街 18 号中国人保寿险大厦 11 层(100020)

传真：010-85556155 网址：www.crsec.com.cn