

市场研究部

2025年1月21日

## 房地产行业周度观察

中性

市场表现截至

2025.1.20

### 上周房地产行业指数表现

上周(2025.1.13-2025.1.17)房地产(申万)板块上涨3.89%，沪深300指数上涨2.14%，房地产板块领先沪深300指数1.75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14位。今年以来，沪深300指数下跌3.11%，房地产板块下跌3.71%，房地产累计落后沪深300指数0.59个百分点。子板块中，上周房地产开发板块上涨3.76%，房地产服务板块上涨6.61%。

### 房地产行业周度数据跟踪

上周(2025.1.13-2025.1.19)30大中城市房地产新房成交面积183.63万平方米，同比下跌3.97%，环比下跌5.11%。30大中城市房地产新房累计成交面积643.85万平方米，同比上涨19.5%。从库存消化周期来看，上周10大城市存销比为75.41，其中一线城市为48.25，二线城市为119.69。上周7个城市房地产二手房成交面积169.8万平方米，同比上涨35.55%，环比下跌12.59%。7个一二线城市二手房累计成交面积561.15万平方米，同比上涨61.63%。

土地市场方面，上周100大中城市土地成交建筑面积1411.57万平方米，环比上升5.24%，土地成交总价80.82亿元，环比下降25.82%，成交楼面均价573元，环比下跌29.43%，土地成交溢价率为1.43%，环比上升1.26个百分点。截至上周，100大中城市土地成交建筑面积累计5610.04万平方米，同比下降9.73%，土地成交金额累计1096.15亿元，同比增长26.72%。

### 行业与公司动态

国家统计局公布2024年全国房地产市场基本情况。国家统计局公布2024年12月份商品住宅销售价格变动情况。我国2024年12月个人住房贷款利率同比下降。部分上市公司公布业绩预告。

### 投资建议

2024年房地产市场呈现前低后高的格局，四季度房地产市场在政策影响下明显回升。今年房地产继续保持宽松的政策环境，政策持续发力有望推动市场信心逐步恢复，重点一二线城市新房和二手房成交均明显回暖，部分城市房地产市场止跌回稳，房地产市场预期继续改善。未来房地产政策空间充足，我国房地产市场有望保持平稳健康发展。建议关注销售情况较好、业绩稳健的房地产企业。

### 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。



数据来源：Wind，国新证券整理

分析师：易华强  
登记编码：S1490513080001  
邮箱：yihuaqiang@crsec.com.cn

证券研究报告

## 目录

---

一、上周市场回顾 .....	4
二、房地产行业数据周度观察 .....	5
三、行业与公司动态 .....	9
四、投资建议 .....	12
五、风险提示 .....	12

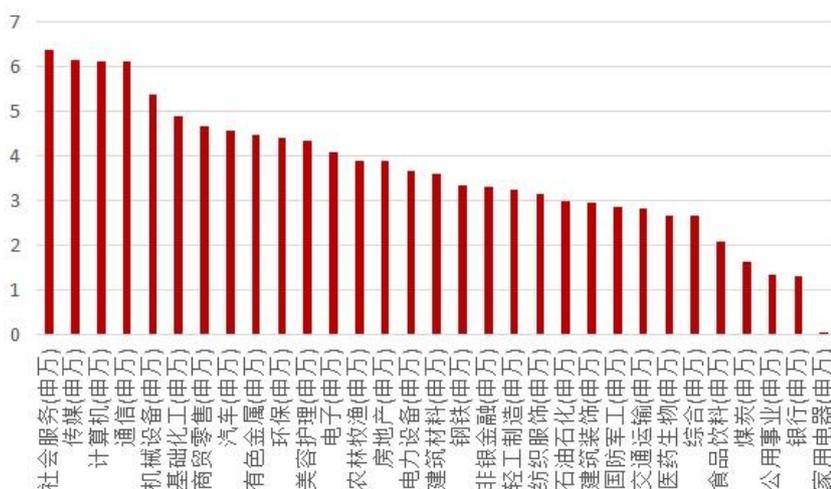
## 图表目录

图表 1：房地产行业板块相对表现 (%) .....	4
图表 2：房地产行业子板块表现 .....	4
图表 3：房地产行业个股涨跌幅 .....	5
图表 4：30 大中城市房地产新房周成交面积 (万平方米) .....	5
图表 5：30 大中城市新房周成交面积 (万平方米) .....	6
图表 6：30 大中城市新房周成交面积累计同比 .....	6
图表 7：10 大城市房地产存销比 .....	6
图表 8：10 大城市商品房存销比 .....	6
图表 9：7 个一二线城市二手房周成交面积 (万平方米) .....	7
图表 10：7 个城市二手房周成交面积 (万平方米) .....	7
图表 11：7 个城市二手房周成交面积累计同比 .....	7
图表 12：100 大中城市土地成交情况 .....	7
图表 13：100 大中城市土地成交建筑面积 (万平方米) .....	8
图表 14：100 大中城市土地成交总价 (亿元) .....	8
图表 15：100 大中城市土地成交楼面地价 (元) .....	8
图表 16：100 大中城市土地成交溢价率 (%) .....	8
图表 17：100 大中城市土地成交建筑面积累计同比 .....	9
图表 18：100 大中城市土地成交金额累计同比 .....	9

## 一、上周市场回顾

上周（2025.1.13-2025.1.17）房地产（申万）板块上涨 3.89%，沪深 300 指数上涨 2.14%，房地产板块领先沪深 300 指数 1.75 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 14 位。今年以来，沪深 300 指数下跌 3.11%，房地产板块下跌 3.71%，房地产累计落后沪深 300 指数 0.59 个百分点。

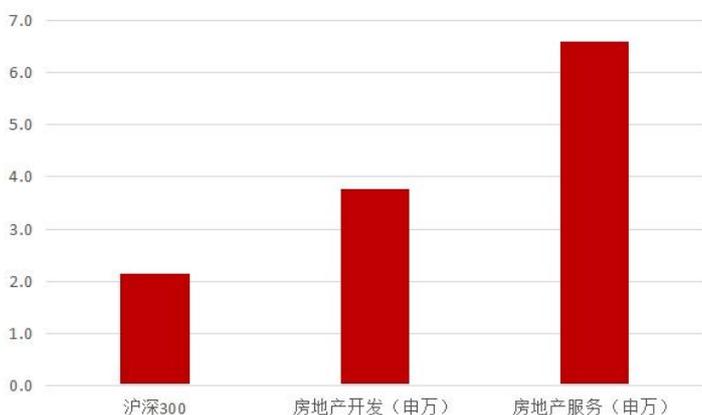
图表 1：房地产行业板块相对表现 (%)



数据来源：Wind，国新证券整理

子板块中，上周房地产开发板块上涨 3.76%，房地产服务板块上涨 6.61%。

图表 2：房地产行业子板块表现



数据来源：Wind，国新证券整理

房地产行业 112 家上市公司中，上周 101 家公司上涨，9 家公司下跌，涨幅前

3名分别为宁波富达、光大嘉宝和海泰发展，跌幅前3名分别为粤宏远A、华远地产和荣丰控股。

**图表 3：房地产行业个股涨跌幅**

板块涨幅前三名			板块涨跌幅后三名		
证券代码	证券简称	周涨跌幅 (%)	证券代码	证券简称	周涨跌幅 (%)
600724.SH	宁波富达	19.11	000573.SZ	粤宏远A	-20.80
600622.SH	光大嘉宝	16.90	600743.SH	华远地产	-1.98
600082.SH	海泰发展	14.40	000668.SZ	荣丰控股	-1.98

数据来源：Wind，国新证券整理

## 二、房地产行业数据周度观察

上周（2025.1.13-2025.1.19）30大中城市房地产新房成交面积183.63万平方米，同比下跌3.97%，环比下跌5.11%。其中一线城市成交面积58.23万平方米，同比下跌4.01%，二线城市成交面积80.46万平方米，同比下跌16.61%，三线城市成交面积44.93万平方米，同比上涨31.89%。

**图表 4：30大中城市房地产新房周成交面积（万平方米）**

	上周值	上周环比	上周同比	前一周值	去年同期
30大中城市	183.63	-5.11%	-3.97%	193.52	191.22
一线城市	58.23	-12.45%	-4.01%	66.51	60.66
二线城市	80.46	0.16%	-16.61%	80.33	96.49
三线城市	44.93	-3.73%	31.89%	46.67	34.07

数据来源：Wind，国新证券整理

30大中城市房地产新房累计成交面积643.85万平方米，同比上涨19.5%。

图表 5: 30 大中城市新房周成交面积 (万平方米)



数据来源: Wind, 国新证券整理

图表 6: 30 大中城市新房周成交面积累计同比



数据来源: Wind, 国新证券整理

从库存消化周期来看, 上周 10 大城市存销比为 75.41, 其中一线城市为 48.25, 二线城市为 119.69。

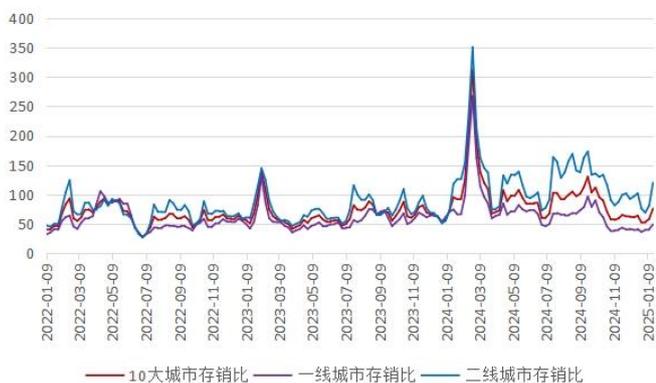
图表 7: 10 大城市房地产存销比

	上周值	前一周值	去年同期
10 大城市	75.41	57.64	94.63
一线城市	48.25	40.46	73.70
二线城市	119.69	80.50	117.48

数据来源: Wind, 国新证券整理

受成交量波动影响, 上周存销比环比上升。

图表 8: 10 大城市商品房存销比



数据来源: Wind, 国新证券整理

选取北京、深圳、杭州、成都、苏州、青岛和厦门 7 个一二线城市, 统计二手

房成交情况。上周 7 个城市房地产二手房成交面积 169.8 万平方米，同比上涨 35.55%，环比下跌 12.59%。其中一线城市成交面积 53.27 万平方米，同比上涨 42.63%，二线城市成交面积 116.53 万平方米，同比上涨 32.54%。

**图表 9：7 个一二线城市二手房周成交面积（万平方米）**

	上周值	上周环比	上周同比	前一周值	去年同期
7 个城市	169.80	-12.59%	35.55%	194.26	125.27
一线城市	53.27	-6.62%	42.63%	57.04	37.34
二线城市	116.53	-15.07%	32.54%	137.22	87.93

数据来源：Wind，国新证券整理

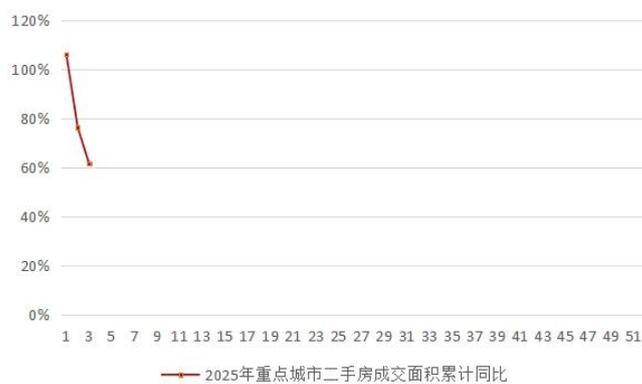
7 个一二线城市二手房累计成交面积 561.15 万平方米，同比上涨 61.63%。

**图表 10：7 个城市二手房周成交面积（万平方米）**



数据来源：Wind，国新证券整理

**图表 11：7 个城市二手房周成交面积累计同比**



数据来源：Wind，国新证券整理

土地市场方面，上周 100 大中城市土地成交建筑面积 1411.57 万平方米，环比上升 5.24%，土地成交总价 80.82 亿元，环比下降 25.82%，成交楼面均价 573 元，环比下跌 29.43%，土地成交溢价率为 1.43%，环比上升 1.26 个百分点。

**图表 12：100 大中城市土地成交情况**

	上周值	前一周值	环比
土地成交建筑面积（万平方米）	1,411.57	1,341.22	5.24%
土地成交总价（亿元）	80.82	108.95	-25.82%
土地成交楼面均价（元）	573.00	812.00	-29.43%
土地成交溢价率（%）	1.43	1.26	0.17

数据来源：Wind，国新证券整理

土地成交建筑面积和土地成交总价如下图。

图表 13: 100 大中城市土地成交建筑面积 (万平方米)



数据来源: Wind, 国新证券整理

图表 14: 100 大中城市土地成交总价 (亿元)



数据来源: Wind, 国新证券整理

土地成交楼面地价和土地成交溢价率如下图。

图表 15: 100 大中城市土地成交楼面均价 (元)



数据来源: Wind, 国新证券整理

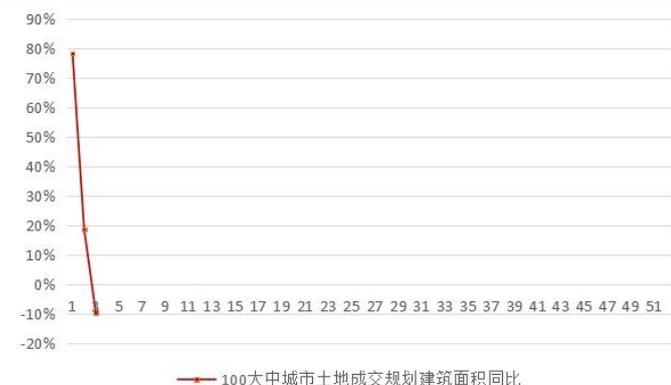
图表 16: 100 大中城市土地成交溢价率 (%)



数据来源: Wind, 国新证券整理

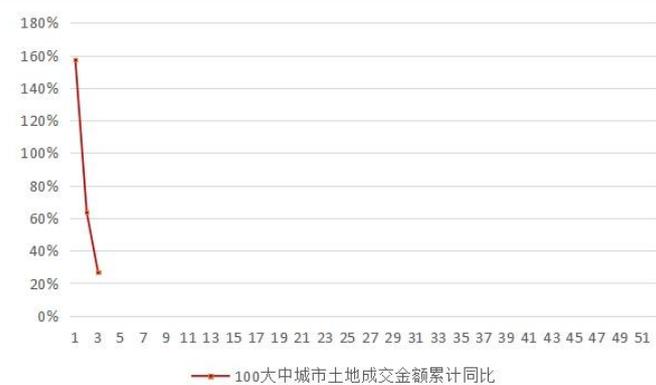
截至上周, 100 大中城市土地成交建筑面积累计 5610.04 万平方米, 同比下降 9.73%, 土地成交金额累计 1096.15 亿元, 同比增长 26.72%。

图表 17: 100 大中城市土地成交建筑面积累计同比



数据来源: Wind, 国新证券整理

图表 18: 100 大中城市土地成交金额累计同比



数据来源: Wind, 国新证券整理

### 三、行业与公司动态

#### 1、国家统计局公布 2024 年全国房地产市场基本情况

2024 年, 全国房地产开发投资 100280 亿元, 比上年下降 10.6% (按可比口径计算); 其中, 住宅投资 76040 亿元, 下降 10.5%。2024 年, 房地产开发企业房屋施工面积 733247 万平方米, 比上年下降 12.7%。其中, 住宅施工面积 513330 万平方米, 下降 13.1%。房屋新开工面积 73893 万平方米, 下降 23.0%。其中, 住宅新开工面积 53660 万平方米, 下降 23.0%。房屋竣工面积 73743 万平方米, 下降 27.7%。其中, 住宅竣工面积 53741 万平方米, 下降 27.4%。

2024 年, 新建商品房销售面积 97385 万平方米, 比上年下降 12.9%, 其中住宅销售面积下降 14.1%。新建商品房销售额 96750 亿元, 下降 17.1%, 其中住宅销售额下降 17.6%。2024 年末, 商品房待售面积 75327 万平方米, 比上年末增长 10.6%。其中, 住宅待售面积增长 16.2%。

2024 年, 房地产开发企业到位资金 107661 亿元, 比上年下降 17.0%。其中, 国内贷款 15217 亿元, 下降 6.1%; 利用外资 32 亿元, 下降 26.7%; 自筹资金 37746 亿元, 下降 11.6%; 定金及预收款 33571 亿元, 下降 23.0%; 个人按揭贷款 15661 亿元, 下降 27.9%。

#### 2、国家统计局公布 2024 年 12 月份商品住宅销售价格变动情况

2024 年 12 月份, 70 个大中城市中, 一线城市商品住宅销售价格环比上涨, 二三线城市环比总体降幅收窄; 一二三线城市同比降幅均继续收窄。

一线城市商品住宅销售价格环比上涨, 二三线城市环比总体降幅收窄。12 月

份，一线城市新建商品住宅销售价格环比由上月持平转为上涨 0.2%。其中，上海和深圳分别上涨 0.5%和 0.2%，北京和广州均下降 0.1%。一线城市二手住宅销售价格环比上涨 0.3%，涨幅比上月回落 0.1 个百分点。其中，北京、上海和深圳分别上涨 0.5%、0.9%和 0.1%，广州下降 0.3%。

12 月份，二线城市新建商品住宅销售价格环比由上月下降 0.1%转为持平；二手住宅环比下降 0.3%，降幅比上月扩大 0.1 个百分点。三线城市新建商品住宅销售价格环比下降 0.2%，降幅收窄 0.1 个百分点；二手住宅环比下降 0.4%，降幅收窄 0.1 个百分点。

12 月份，70 个大中城市中，新建商品住宅销售价格环比上涨城市有 23 个，比上月增加 6 个；二手住宅环比上涨城市有 9 个，比上月减少 1 个。

一二三线城市商品住宅销售价格同比降幅均继续收窄。12 月份，一线城市新建商品住宅销售价格同比下降 3.8%，降幅比上月收窄 0.5 个百分点。其中，北京、广州和深圳分别下降 5.4%、9.1%和 6.1%，上海上涨 5.3%。一线城市二手住宅销售价格同比下降 6.7%，降幅收窄 1.3 个百分点，其中北京、上海、广州和深圳分别下降 4.5%、3.4%、10.9%和 8.0%。

12 月份，二线城市新建商品住宅销售价格同比下降 5.4%，降幅比上月收窄 0.4 个百分点；二手住宅同比下降 7.9%，降幅收窄 0.5 个百分点。三线城市新建商品住宅销售价格同比下降 6.2%，降幅收窄 0.3 个百分点；二手住宅同比下降 8.4%，降幅收窄 0.4 个百分点。

### 3、我国 2024 年 12 月个人住房贷款利率同比下降

1 月 14 日，国新办举行“中国经济高质量发展成效”系列新闻发布会，介绍金融支持经济高质量发展有关情况。中国人民银行副行长宣昌能介绍，2024 年我国贷款利率稳步下行，2024 年 12 月，新发放企业贷款约为 3.43%，同比下降约 0.36 个百分点，个人住房贷款利率约为 3.11%，同比下降约 0.88 个百分点。信贷结构不断优化，专精特新企业贷款同比增长 13%，普惠小微贷款同比增长 14.6%，继续高于同期全部贷款增速。

### 4、部分上市公司公布业绩预告

世联行公布 2024 年度业绩预告，公司预计归属于上市公司股东的净利润亏损约 13,000 万元 - 19,000 万元，亏损幅度同比收窄。对公司净利润亏损产生较大影响的事项主要包括：公司主营业务收入下降，利润随之减少。公司全面推进降本增效，包括推动中后台组织变革、优化处置闲置资产以及提升存量资金效益等，使得三大费用较上年大幅减少。公司积极采取各项措施回收应收款项，但根据《企业会计准则》和公司会计政策的有关规定，基于谨慎性原则，公司对减值迹象明显的应收款项进行减值测试，计提预期信用损失约 9,000 万元-13,000 万元。因并购子公司盈利能力下降，公司预计计提相关的商誉资产减值损失约 5,500 万元-7,500 万元。

报告期内，公司成功处置两个亏损项目，实现基本出清中资产空间运营业务，因租赁提前终止而确认资产处置收益约 4,200 万元，此项为非经常性损益项目。

皇庭国际公布 2024 年度业绩预告，公司预计 2024 年归属于上市公司股东的净利润亏损 5.5-6.8 亿元，较上年同期亏损幅度减小，扣除非经常性损益后的净利润 3-5.5 亿元。

华夏幸福公布 2024 年年度业绩预告，预计实现归属于上市公司股东的净利润为-60 亿元到-40 亿元，预计公司 2024 年度实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为-133 亿元到-113 亿元。公司亏损的主要原因是，随着公司债务重组工作的持续推进，整体资金成本维持在较低水平，但债务存量金额仍然较大。同时，随着房地产存量项目竣备、交付、结转，导致可承载利息资本化的项目载体进一步大幅下降，当期利息资本化率极低，从而财务费用处于高位。

京投发展公布 2024 年年度业绩预告，公司预计 2024 年年度实现归属于母公司所有者的净利为-115,000 万元至-95,000 万元。预计 2024 年年度实现归属于母公司所有者的扣除非经常性损益的净利润为-121,400 万元至-101,400 万元。

电子城公布 2024 年年度业绩预亏公告，公司预计 2024 年度实现归属于上市公司股东的净利润为-165,000 万元至-135,000 万元，2024 年度实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为-168,000 万元至-138,000 万元。

首开股份发布 2024 年业绩预告，预计 2024 年实现归属于母公司所有者的净利润为-950,000 万元至-750,000 万元。预计 2024 年实现归属于母公司所有者的扣除非经常性损益后的净利润为-980,000 万元至-780,000 万元。报告期内，公司预计出现亏损，主要原因为公司结利收入下降，毛利率下滑。部分房地产开发项目出现减值迹象，将计提存货跌价准备。

大名城公布 2024 年度业绩预告的公告，预计公司 2024 年度实现归属母公司所有者的净利润约为-19.6 亿元至-23.5 亿元，与上年同期相比，将出现较大亏损。预计 2024 年度实现归属于母公司所有者的扣除非经常性损益后的净利润约为-19.7 亿元至-23.6 亿元。

信达地产公布 2024 年年度业绩预告，预计 2024 年年度实现归属于母公司所有者的净利润为-7.3 亿元到-6.0 亿元。预计 2024 年年度实现归属于母公司所有者的扣除非经常性损益后的净利润为-7.6 亿元到-6.3 亿元。

保利发展公布 2024 年度业绩预告暨业绩快报公告，公司预计 2024 年度实现归属于母公司所有者的净利润 501,607.97 万元，与上年同期相比，将减少 705,107.71 万元，同比减少 58.43%；预计 2024 年度实现归属于母公司所有者的扣除非经常性损益的净利润 449,216.24 万元，与上年同期相比，将减少 729,797.16 万元，同比减少 61.90%。

## 四、投资建议

2024 年房地产市场呈现前低后高的格局，四季度房地产市场在政策影响下明显回升。今年房地产继续保持宽松的政策环境，政策持续发力有望推动市场信心逐步恢复，重点一二线城市新房和二手房成交均明显回暖，部分城市房地产市场止跌回稳，房地产市场预期继续改善。未来房地产政策空间充足，我国房地产市场有望保持平稳健康发展。建议关注销售情况较好、业绩稳健的房地产企业。

## 五、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。

## 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](http://www.crsec.com.cn)