

房地产

北京出台土地作价出资制度，白名单贷款额达5.6亿元

周度观点：

北京：试行国有建设用地使用权作价入股新政

1月21日，北京市出台《关于城市更新项目国有建设用地使用权作价出资或者入股支持社会经济发展的指导意见（试行）》，界定国有土地作价出资制度框架。新政允许将国有建设用地使用权投入市属国企及其子公司，政府保留出资人权益，企业持有土地开发运营，其适用对象限于城市更新项目中补短板的公共服务、基础设施类项目，要求用地符合国土空间规划及产业禁限目录，使用年限不超法定上限。

我们认为，该政策有效降低企业参与城市更新门槛，支持企业盘活存量土地资源，激发其参与城市更新的动力，吸引更多市场主体参与。

金监局：“白名单”项目贷款金额增至5.6万亿

1月23日，国新办发布会中金融监管总局副局长肖远企表示，自2024年初建立的房地产融资协调机制成效显著。截至2024年底，房地产“白名单”项目贷款金额达5.03万亿元，超出预期目标；截至2025年1月22日，贷款金额增至5.6万亿元。截止到目前，房地产融资协调机制已经支持1400万套住房建设交付。

我们认为，“白名单”项目贷款在保障购房人合法权益、化解企业流动性风险、推动房地产市场止跌回稳方面发挥重要作用。

投资建议：

我们认为，复苏路径上，本轮市场复苏将经历流动性压力缓解、供给持续收缩、房价止跌回稳、销售开工复苏的阶段。建议关注困境反转类**金地集团、新城控股**；保持拿地强度的龙头**招商蛇口、绿城中国、保利发展、滨江集团**；多元经营稳健发展的地方国企**浦东金桥、外高桥**。

销售回顾（1.18-1.24）

重点监测34城合计成交总套数为1.6万套，环比上周增长1.2%；2025年累计成交总套数为5.4万套，累计同比增长4.9%。其中，一线城市成交4570套，环比上周下降14.4%，2025年累计成交1.8万套，累计同比增长16.5%；二线城市成交9730套，环比上周增长7.2%，2025年累计成交3万套，累计同比下降2.4%；三线城市成交1939套，环比上周增长18.4%，2025年累计成交0.6万套，累计同比增长14%。

重点监测20城合计成交二手房总套数为24353套，环比上周下降17.8%；2025年累计成交总套数为10.6万套，累计同比增长51.4%。

土地供应（1.13-1.19）

百城土地宅地供应规划建筑面积115万 m^2 ，2025年累计供应规划建面847万 m^2 ，累计同比增长0.5%，供求比0.61。

在土地挂牌价格方面，百城供应土地挂牌楼面均价8060元/ m^2 ，近四周平均挂牌均价6679元/ m^2 ，环比增长7.9%，同比增长39.7%。

土地成交（1.13-1.19）

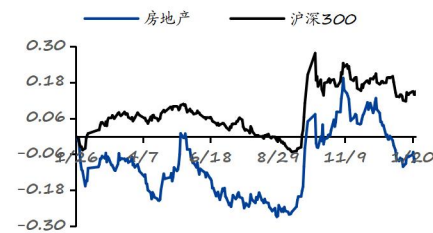
百城土地住宅用地成交规划建筑面积371万 m^2 ，2025年累计成交1389万 m^2 ，累计同比增长24.4%。

土地成交楼面价及溢价率方面，百城住宅用地平均成交楼面价为5298元/ m^2 ，环比增长57.4%，同比增长57.9%，整体溢价率为16.3%，2025年平均楼面价7987元/ m^2 ，同比增长55.0%，溢价率12.9%，较去年同期提高9.4个百分点。

风险提示：地产销售规模下降超预期、融资环境超预期收紧

强于大市（维持评级）

一年内行业相对大盘走势



团队成员

分析师：陈立(S0210523080003)

cl30270@hfzq.com.cn

联系人：于怡然(S0210124060064)

yyr30611@hfzq.com.cn

相关报告

- 1、房地产行业周报：上海全面推进城市更新，深圳本年首宗宅地出让——2025.01.19
- 2、统计局房地产数据点评：年末销售环比高增，新开工降幅磨底——2025.01.17
- 3、房地产行业专题：2024年土地市场复盘——2025.01.16



正文目录

1 销售回顾 (1.18-1.24)	3
2 土地供应 (1.13-1.19)	7
3 土地成交 (1.13-1.19)	10
4 风险提示	13

图表目录

图表 1: 重点监测城市商品住宅成交情况 (套、%)	3
图表 2: 房管局商品房网签数据 (套、%)	4
图表 3: 重点监测城市二手住宅成交情况 (套、%)	5
图表 4: 二手房周成交数据 (套、%)	6
图表 5: 百城土地供应情况 (万 m^2 、%)	7
图表 6: 百城土地挂牌楼面价 (元/ m^2 、%)	7
图表 7: 百城土地供应量 (万 m^2 、%)	8
图表 8: 百城土地供应价 (元/ m^2 、%)	9
图表 9: 百城土地成交建筑面积 (万 m^2 、%)	10
图表 10: 百城土地成交楼面价及溢价率 (元/ m^2 、%)	10
图表 11: 百城土地成交量 (万 m^2 、%)	11
图表 12: 百城土地成交价及溢价率 (万 m^2 、%)	12



1 销售回顾 (1.18-1.24)

重点监测 34 城合计成交总套数为 1.6 万套，环比上周增长 1.2%；2025 年累计成交总套数为 5.4 万套，累计同比增长 4.9%。其中，一线城市成交 4570 套，环比上周下降 14.4%，2025 年累计成交 1.8 万套，累计同比增长 16.5%；二线城市成交 9730 套，环比上周增长 7.2%，2025 年累计成交 3 万套，累计同比下降 2.4%；三线城市成交 1939 套，环比上周增长 18.4%，2025 年累计成交 0.6 万套，累计同比增长 14%。

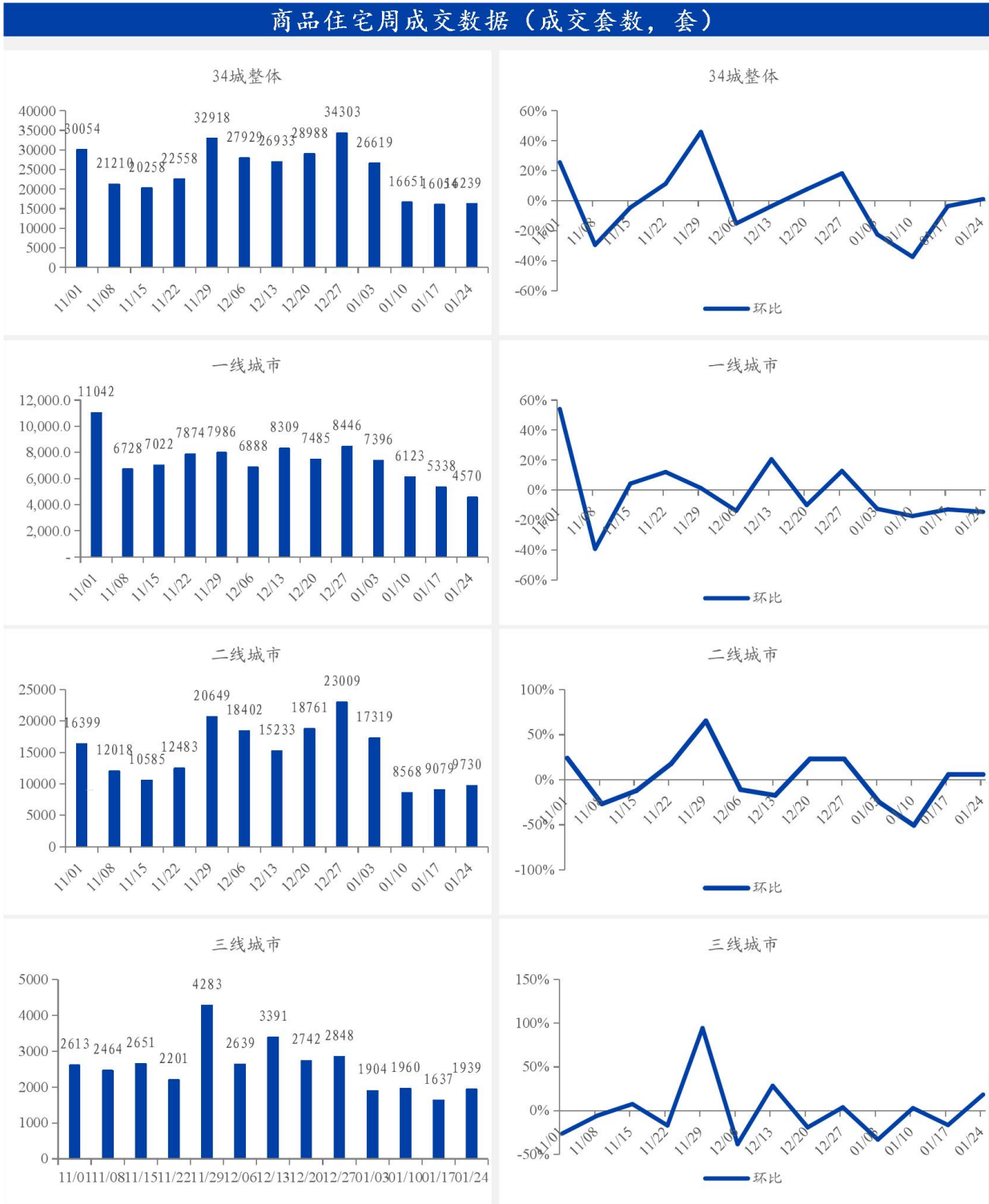
图表 1: 重点监测城市商品住宅成交情况 (套、%)

34城当周商品住宅成交套数					
城市等级	城市	本周成交套数	环比	今年累计成交(万套)	累计同比
一线城市	北京	899	25.9%	0.26	-50.5%
	上海	1693	-16.6%	0.65	6.1%
	广州	1110	-24.3%	0.50	105.8%
	深圳	868	-23.0%	0.35	165.1%
一线合计		4570	-14.4%	1.76	16.5%
二线城市	杭州	364	-4.2%	0.16	-28.5%
	武汉	1137	-14.4%	0.42	5.4%
	成都	1997	0.0%	0.67	-0.3%
	青岛	1180	-2.6%	0.35	-25.1%
	苏州	383	11.3%	0.11	-43.4%
	福州	207	-9.2%	0.08	-21.5%
	济南	830	12.9%	0.25	7.4%
	无锡	285	37.7%	0.09	5.4%
	东莞	281	-11.4%	0.10	6.1%
	惠州	136	72.2%	0.04	-8.1%
	大连	357	0.0%	0.12	272.4%
	宁波	316	38.0%	0.07	-19.2%
	佛山	737	8.2%	0.23	15.7%
温州	1457	49.6%	0.35	104.1%	
二线合计		9730	7.2%	3.03	-2.4%
三线城市	泉州	63	425.0%	0.01	-18.3%
	江门	128	-5.2%	0.04	2.0%
	莆田	26	73.3%	0.01	-58.1%
	泰安	194	470.6%	0.03	-64.1%
	扬州	524	2.1%	0.15	106.5%
	衢州	24	50.0%	0.01	-60.6%
	荆门	113	17.7%	0.03	38.4%
	芜湖	400	31.1%	0.15	181.6%
	肇庆	38	-	0.01	-69.5%
	渭南	25	-19.4%	0.01	105.1%
	茂名	60	-	0.04	-56.8%
	平凉	162	-21.7%	0.05	33.9%
	拉萨	57	-37.4%	0.02	-24.1%
	鹤壁	45	-55.9%	0.03	177.4%
韶关	143	55.4%	0.04	176.7%	
三线合计		1939	18.4%	0.6	14.0%
34城合计		16239	1.2%	5.4	4.9%

来源: Wind、华福证券研究所



图表 2: 房管局商品房网签数据 (套、%)



来源: Wind、华福证券研究所



重点监测 20 城合计成交二手房总套数为 24353 套，环比上周下降 17.8%；2025 年累计成交总套数为 10.6 万套，累计同比增长 51.4%。其中，一线城市成交 11247 套，环比上周下降 17.5%，2025 年累计成交 4.8 万套，累计同比上升 82.3%；二线城市成交 11940 套，环比上周下降 19.1%，2025 年累计成交 5.4 万套，累计同比增长 47.6%；三线城市成交 1166 套，环比上周下降 5.5%，2025 年累计成交 0.4 万套，累计同比增长 41.2%。

图表 3：重点监测城市二手住宅成交情况（套、%）

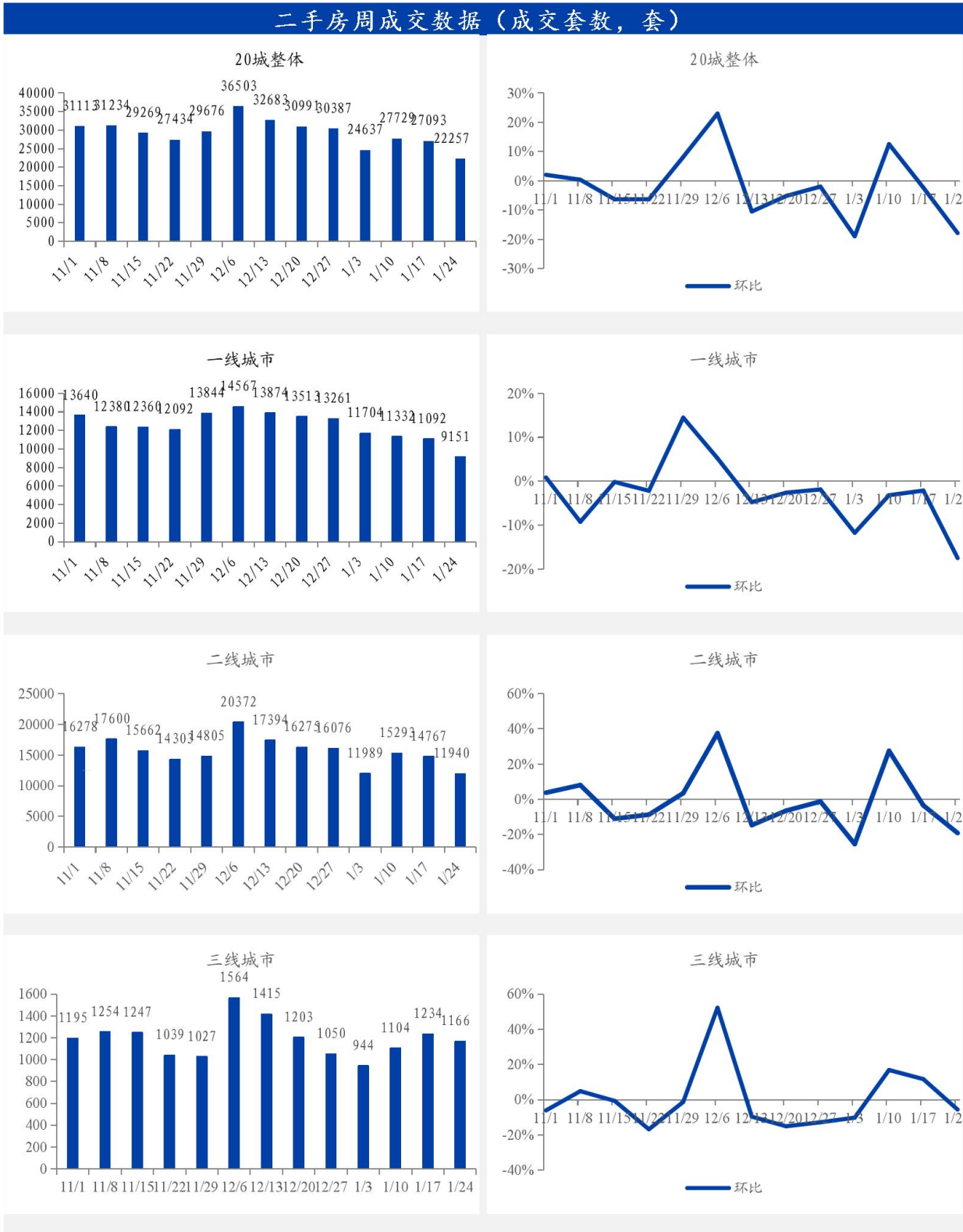
20城当周二手房成交套数					
城市等级	城市	本周成交套数	环比	今年累计成交(万套)	累计同比
一线城市	北京	3194	-12.4%	1.5	81.6%
	上海	4954	-12.2%	2.2	111.7%
	广州	2096	-2.3%	0.4	-7.1%
	深圳	1003	-44.3%	0.6	119.9%
一线合计		11247	-17.5%	4.8	82.3%
二线城市	杭州	748	-30.9%	0.4	62.1%
	南京	0	-	0.0	-100.0%
	成都	4086	-22.1%	1.9	68.3%
	青岛	928	-18.7%	0.4	24.0%
	苏州	1579	-9.7%	0.7	81.3%
	厦门	694	-11.0%	0.3	107.5%
	大连	1302	0.0%	0.5	203.5%
	无锡	440	-36.2%	0.2	13.3%
	东莞	482	-39.4%	0.3	68.5%
	佛山	1401	-19.2%	0.6	48.9%
金华	280	12.0%	0.1	84.9%	
二线合计		11940	-19.1%	5.4	47.6%
三线城市	扬州	427	10.6%	0.2	77.9%
	江门	238	1.7%	0.1	53.8%
	清远	348	-33.1%	0.2	-
	平凉	87	234.6%	0.0	-11.7%
	渭南	66	-2.9%	0.0	32.6%
三线合计		1166	-5.5%	0.4	41.2%
20城合计		24353	-17.8%	10.6	51.4%

数据来源：Wind、华福证券研究所

*由于广州数据滞后性，因此广州数据截至 2025.1.18



图表 4: 二手房周成交数据 (套, %)



数据来源: Wind、华福证券研究所
*由于数据滞后性, 暂不统计广州



2 土地供应 (1.13-1.19)

百城土地宅地供应规划建筑面积 115 万 m^2 ，2025 年累计供应规划建面 847 万 m^2 ，累计同比增长 0.5%，供求比 0.61。其中，一线城市供应规划建筑面积 4 万 m^2 ，今年累计供应 44 万 m^2 ，累计同比增长 18.3%，累计供求比 0.38；二线城市供应规划建筑面积 50 万 m^2 ，今年累计供应 191 万 m^2 ，累计同比下降 51.5%，累计供求比 0.37；三四线城市供应规划建筑面积 60 万 m^2 ，今年累计供应 612 万 m^2 ，累计同比增长 48.6%，累计供求比 0.8。

图表 5: 百城土地供应情况 (万 m^2 、%)

城市等级	供应规划建筑面积	环比	今年累计供应	累计同比	今年累计成交	供求比
一线	4	-82.3%	44	18.3%	115	0.38
二线	50	17.9%	191	-51.5%	511	0.37
三四线	60	-68.8%	612	48.6%	763	0.80
合计	115	-55.6%	847	0.5%	1389	0.61

来源: Wind、华福证券研究所

在土地挂牌价格方面，百城供应土地挂牌楼面均价 8060 元/ m^2 ，近四周平均挂牌均价 6679 元/ m^2 ，环比增长 7.9%，同比增长 39.7%。其中，一线城市供应土地挂牌楼面价 30577 元/ m^2 ，近四周平均起拍楼面价 36195 元/ m^2 ，环比增长 2.9%，同比增长 46.1%，二线城市供应土地挂牌楼面价 13636 元/ m^2 ，近四周平均起拍楼面价 7475 元/ m^2 ，环比增长 3.9%，同比增长 52.4%，三四线城市供应土地挂牌楼面价 1888 元/ m^2 ，近四周平均起拍楼面价 3586 元/ m^2 ，环比增长 5.2%，同比增长 21.8%。

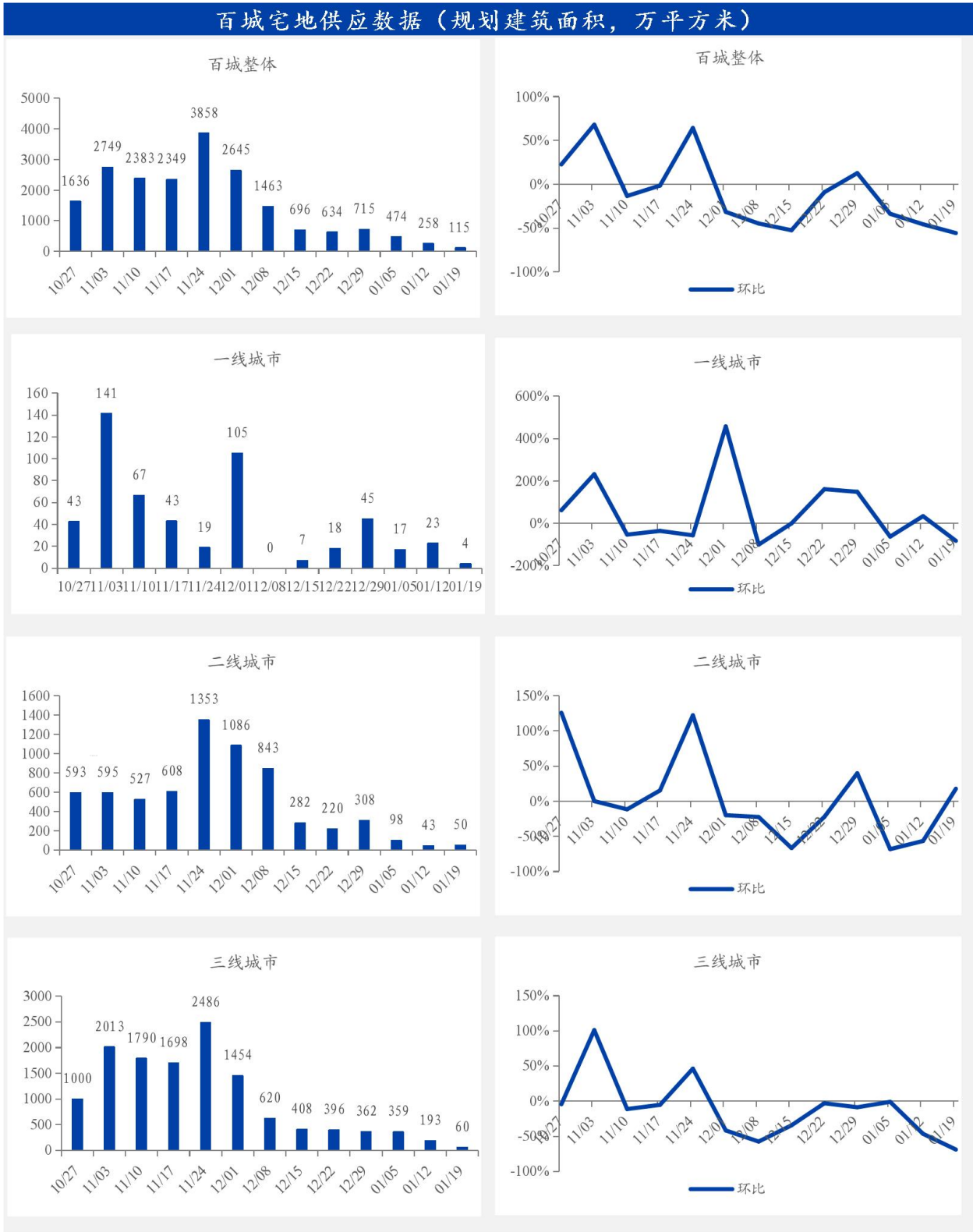
图表 6: 百城土地挂牌楼面价 (元/ m^2 、%)

	本周土地挂牌均价	近四周平均楼面价	环比增速	同比增速
一线	30577	36195	2.9%	46.1%
二线	13636	7475	3.9%	52.4%
三四线	1888	3586	5.2%	21.8%
合计	8060	6679	7.9%	39.7%

来源: Wind、华福证券研究所

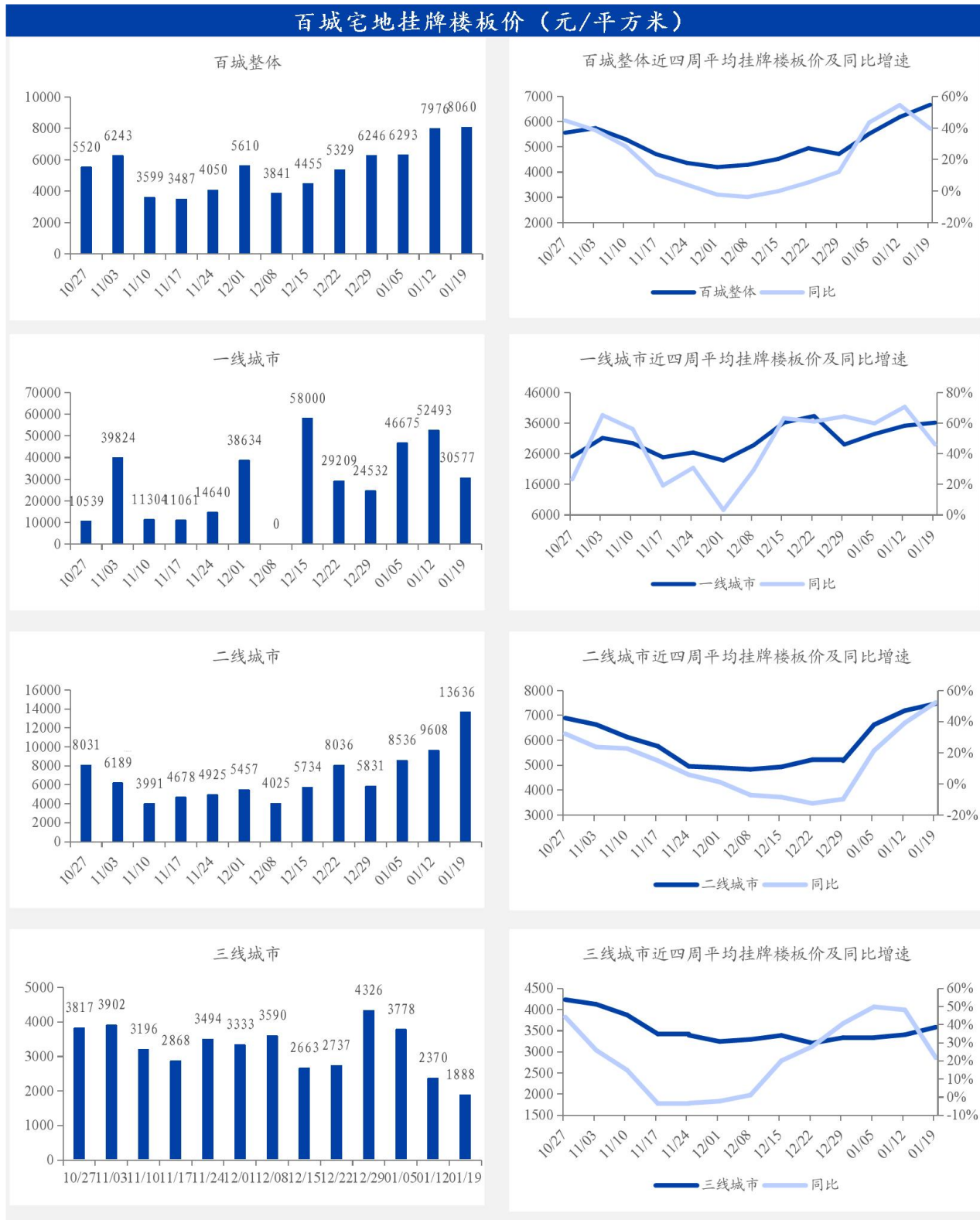


图表 7: 百城土地供应量 (万㎡, %)



来源: Wind、华福证券研究所

图表 8: 百城土地供应价 (元/m²、%)



来源: Wind、华福证券研究所



3 土地成交 (1.13-1.19)

百城土地住宅用地成交规划建筑面积 371 万 m^2 ，2025 年累计成交 1389 万 m^2 ，累计同比增长 24.4%。其中，一线城市成交建筑面积 17 万 m^2 ，今年累计成交 115 万 m^2 ，累计同比增长 39.5%；二线城市成交建筑面积 139 万 m^2 ，今年累计成交 511 万 m^2 ，累计同比增长 12%；三线城市成交建筑面积 215 万 m^2 ，今年累计成交 763 万 m^2 ，累计同比增长 32%。

图表 9: 百城土地成交建筑面积 (万 m^2 , %)

城市等级	成交规划建筑面积	环比	今年累计成交	累计同比
一线	17	-	115	39.5%
二线	139	33.5%	511	12.0%
三四线	215	-25.4%	763	32.0%
合计	371	-5.4%	1389	24.4%

来源: Wind、华福证券研究所

土地成交楼面价及溢价率方面，百城住宅用地平均成交楼面价为 5298 元/ m^2 ，环比增长 57.4%，同比增长 57.9%，整体溢价率为 16.3%，2025 年平均楼面价 7987 元/ m^2 ，同比增长 55.0%，溢价率 12.9%，较去年同期提高 9.4 个百分点。其中，本周一线城市住宅用地平均成交楼面价 40962 元/ m^2 ，整体溢价率为 21.8%，2025 年平均楼面价 45763 元/ m^2 ，同比增长 100.3%，整体溢价率为 15.8%，较去年同期溢价率上升 8.4 个百分点；二线城市住宅用地平均成交楼面价为 5273 元/ m^2 ，整体溢价率为 24.7%，2025 年平均楼面价 6972 元/ m^2 ，同比增长 18.1%，溢价率 17.85%，较去年同期溢价率增长 16.2 个百分点；三四线城市住宅用地平均成交楼面价为 2453 元/ m^2 ，整体溢价率为 0.9%，2025 年平均楼面价 2987 元/ m^2 ，同比增长 46.0%，溢价率 0.9%，较去年同期溢价率下降 0.7 个百分点。

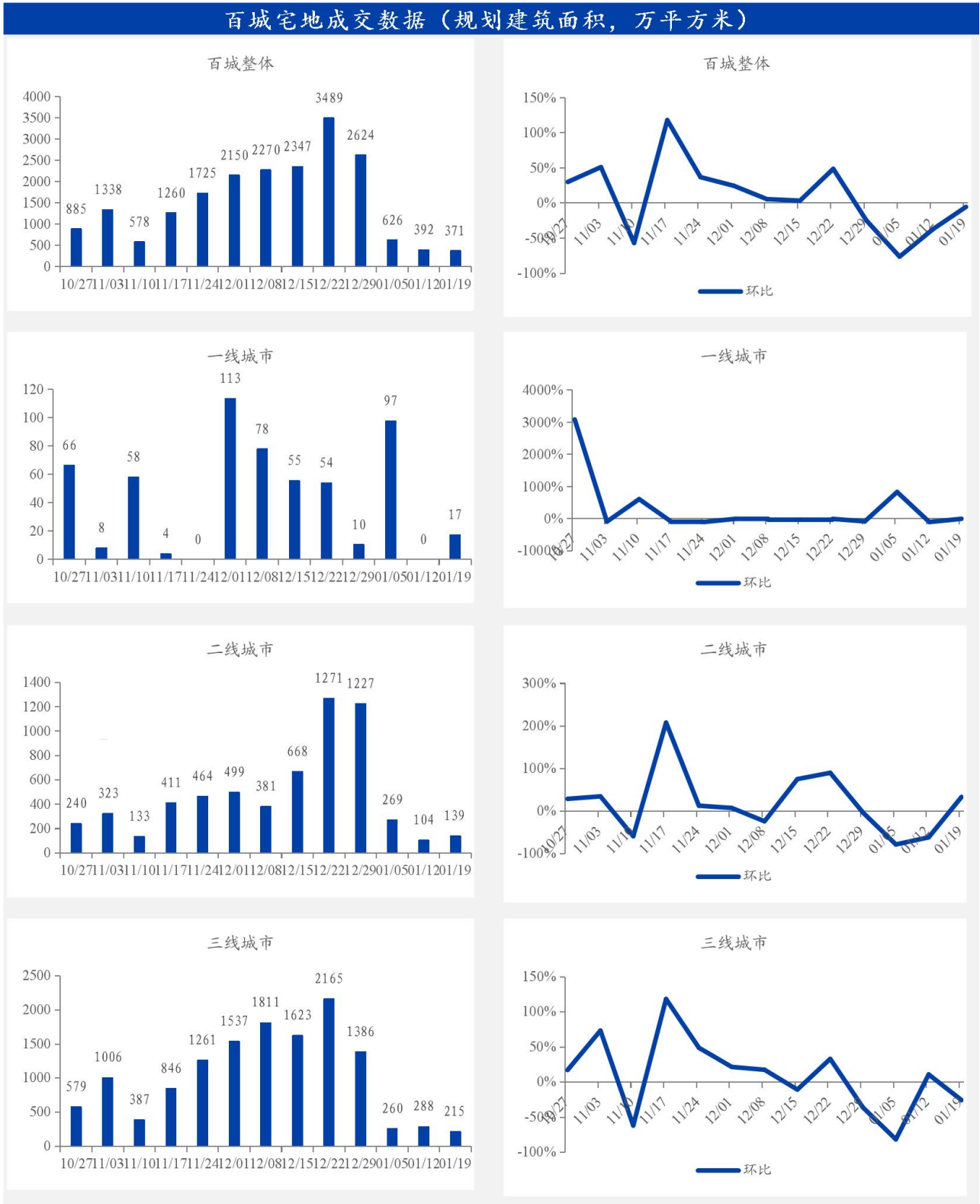
图表 10: 百城土地成交楼面价及溢价率 (元/ m^2 , %)

城市等级	楼面价	环比	同比	溢价率	年初至今平均楼面价	同比	溢价率	去年溢价率
一线	40962	-	-	21.8%	45763	100.3%	15.8%	8.4%
二线	5273	79.5%	17.4%	24.7%	6972	18.1%	17.5%	1.3%
三四线	2453	-30.3%	8.1%	0.9%	2987	46.0%	0.9%	1.6%
合计	5298	57.4%	57.9%	16.3%	7987	55.0%	12.9%	3.5%

来源: Wind、华福证券研究所

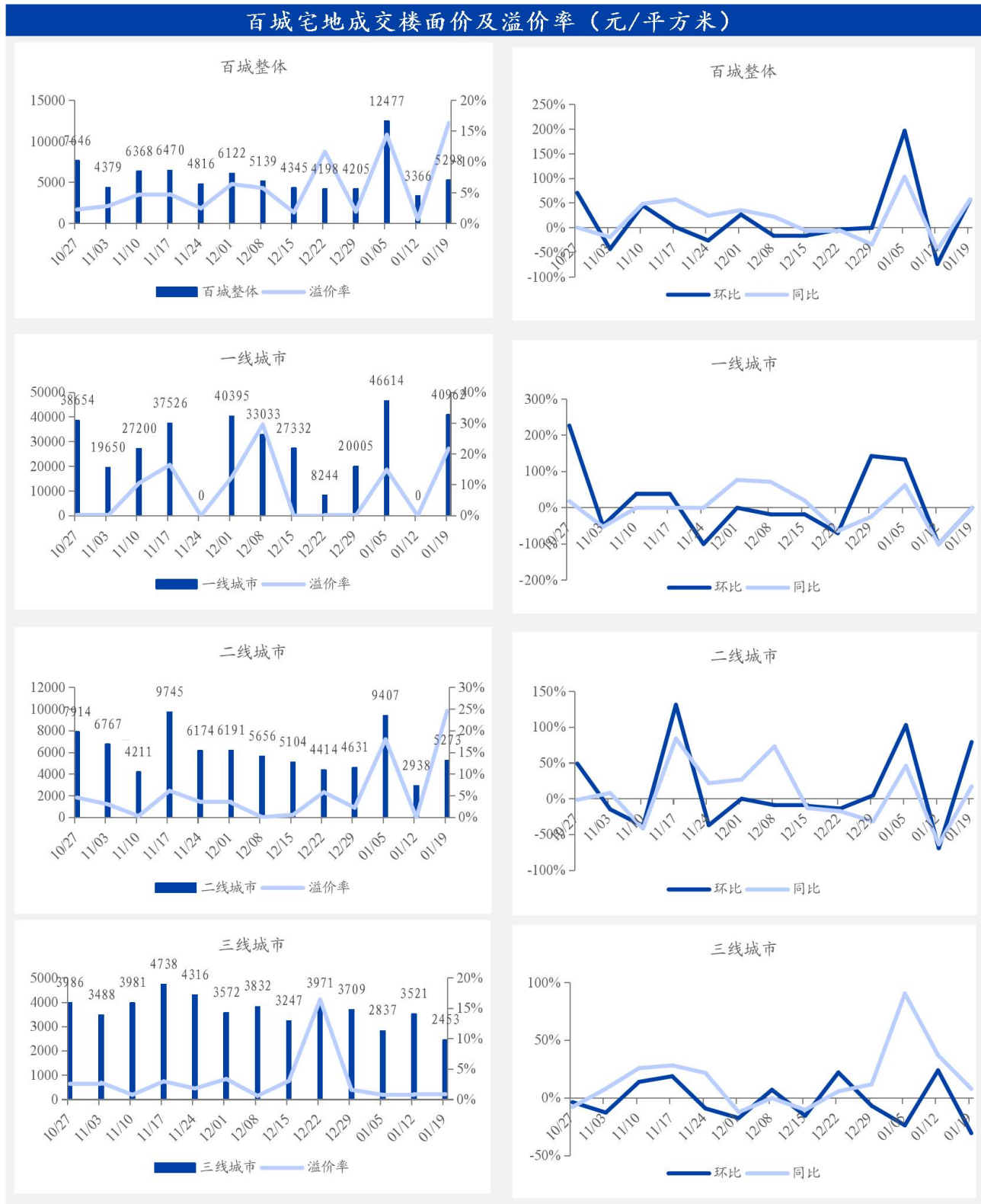


图表 11: 百城土地成交量 (万㎡、%)



来源: Wind、华福证券研究所

图表 12: 百城土地成交价及溢价率 (万元、%)



来源: Wind、华福证券研究所



4 风险提示

地产销售规模下降超预期、融资环境超预期收紧



分析师声明

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。

一般声明

华福证券有限责任公司（以下简称“本公司”）具有中国证监会许可的证券投资咨询业务资格。本报告仅供本公司的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。

本报告的信息均来源于本公司认为可信的公开资料，该等公开资料的准确性及完整性由其发布者负责，本公司及其研究人员对该等信息不作任何保证。本报告中的资料、意见及预测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，之后可能会随情况的变化而调整。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。本公司不保证本报告所含信息及资料保持在最新状态，对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

在任何情况下，本报告所载的信息或所做出的任何建议、意见及推测并不构成所述证券买卖的出价或询价，也不构成对所述金融产品、产品发行或管理人作出任何形式的保证。在任何情况下，本公司仅承诺以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告以供投资者参考，但不就本报告中的任何内容对任何投资做出任何形式的承诺或担保。投资者应自行决策，自担投资风险。

本报告版权归“华福证券有限责任公司”所有。本公司对本报告保留一切权利。除非另有书面显示，否则本报告中的所有材料的版权均属本公司。未经本公司事先书面授权，本报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。未经授权的转载，本公司不承担任何转载责任。

特别声明

投资者应注意，在法律许可的情况下，本公司及其本公司的关联机构可能会持有本报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司正在提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一参考依据。

投资评级声明

类别	评级	评级说明
公司评级	买入	未来 6 个月内，个股相对市场基准指数涨幅在 20%以上
	持有	未来 6 个月内，个股相对市场基准指数涨幅介于 10%与 20%之间
	中性	未来 6 个月内，个股相对市场基准指数涨幅介于-10%与 10%之间
	回避	未来 6 个月内，个股相对市场基准指数涨幅介于-20%与-10%之间
	卖出	未来 6 个月内，个股相对市场基准指数涨幅在-20%以下
行业评级	强于大市	未来 6 个月内，行业整体回报高于市场基准指数 5%以上
	跟随大市	未来 6 个月内，行业整体回报介于市场基准指数-5%与 5%之间
	弱于大市	未来 6 个月内，行业整体回报低于市场基准指数-5%以下

备注：评级标准为报告发布日后的 6~12 个月内公司股价（或行业指数）相对同期基准指数的相对市场表现。其中 A 股市场以沪深 300 指数为基准；香港市场以恒生指数为基准，美股市场以标普 500 指数或纳斯达克综合指数为基准（另有说明的除外）

联系方式

华福证券研究所 上海

公司地址：上海市浦东新区浦明路 1436 号陆家嘴滨江中心 MT 座 20 层

邮编：200120

邮箱：hfys@hfzq.com.cn