

房地产

春节重点城市成交平稳，重庆全面取消住房限售

周度观点：

春节30城新房销售套数同比正增，各能级城市热度分化

根据中指研究院数据，今年春节假期期间（1月28日-2月4日），28个代表城市新房日均成交面积较去年假期（2月10日-2月17日）增长8%。由于市场仍处于下行调整阶段，各地楼盘顺销为主，并未出现大规模加推与折扣，市场较为平稳。不同能级城市热度分化，三四线城市未出现返乡置业潮，而部分一二线城市，在节前宽松政策力度大，部分项目春节不打烊，吸引少量成交。

我们认为，假期市场基数低、成交量受供给影响大，整体看今年春节期间市场较为平稳。预计节后3-4月小阳春市场中，重点城市新房、二手房交易量或出现回升。

重庆全面取消住房限售政策，凭产证可上市交易

2025年2月8日，重庆市住房城乡建委发布通知，取消中心城区原已纳入两年限售范围住房的再交易管理，此次全面取消限售意味着无论何时购买的房子，有房产证均可上市交易。限售政策最早于2017年提出，要求重庆市主城区新购新建商品住房和二手住房须取得《不动产权证书》满两年后才能上市交易。2023-2024年政策逐步松绑，本次全面取消住房限售。我们认为，重庆限售政策的取消将有利于提升一二手市场流动性，缓解新房市场供给压力，更好满足居民合理住房需求。

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（2.1-2.7）

重点监测34城合计成交总套数为0.5万套，环比上周增长23.5%；2025年累计成交总套数为6.4万套，累计同比下降24.9%。其中，一线城市成交979套，环比上周增长34.1%，2025年累计成交1.9万套，累计同比下降14%；二线城市成交2741套，环比上周下降5%，2025年累计成交3.6万套，累计同比下降31.3%；三线城市成交1505套，环比上周增长144.3%，2025年累计成交0.8万套，累计同比下降15.6%。

重点监测20城合计成交二手房总套数为9949套，环比上周增长91.0%；2025年累计成交总套数为4121万套，累计同比增长24.3%。

土地供应（1.27-2.2）

百城土地宅地供应规划建筑面积50万m²，2025年累计供应规划建面1476万m²，累计同比增长75.1%，供求比0.78。

在土地挂牌价格方面，百城供应土地挂牌楼面均价3363元/m²，近四周平均挂牌均价7092元/m²，环比增长2.1%，同比增长1.1%。

土地成交（1.27-2.2）

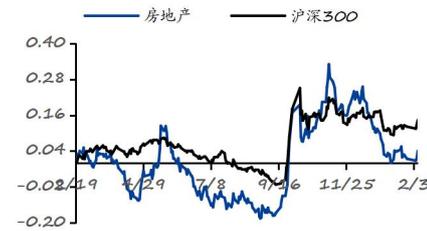
百城土地住宅用地成交规划建筑面积38万m²，2025年累计成交1987万m²，累计同比下降1%。

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15031元/m²，环比增长86.2%，同比增长191.7%，整体溢价率为17.3%，2025年平均楼面价7755元/m²，同比增长56.6%，溢价率13.0%，较去年同期增加9.6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

研究助理：于怡然(S0210124060064)

yir30611@hfzq.com.cn

相关报告

1. 房地产行业周报：北京出台土地作价出资制度，白名单贷款额达5.6亿元——2025.01.26
2. 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
3. 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



正文目录

1 销售回顾 (2.1-2.7)	3
2 土地供应 (1.27-2.2)	7
3 土地成交 (1.27-2.2)	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 (2.1-2.7)

重点监测 34 城合计成交总套数为 0.5 万套，环比上周增长 23.5%；2025 年累计成交总套数为 6.4 万套，累计同比下降 24.9%。其中，一线城市成交 979 套，环比上周增长 34.1%，2025 年累计成交 1.9 万套，累计同比下降 14%；二线城市成交 2741 套，环比上周下降 5%，2025 年累计成交 3.6 万套，累计同比下降 31.3%；三线城市成交 1505 套，环比上周增长 144.3%，2025 年累计成交 0.8 万套，累计同比下降 15.6%。

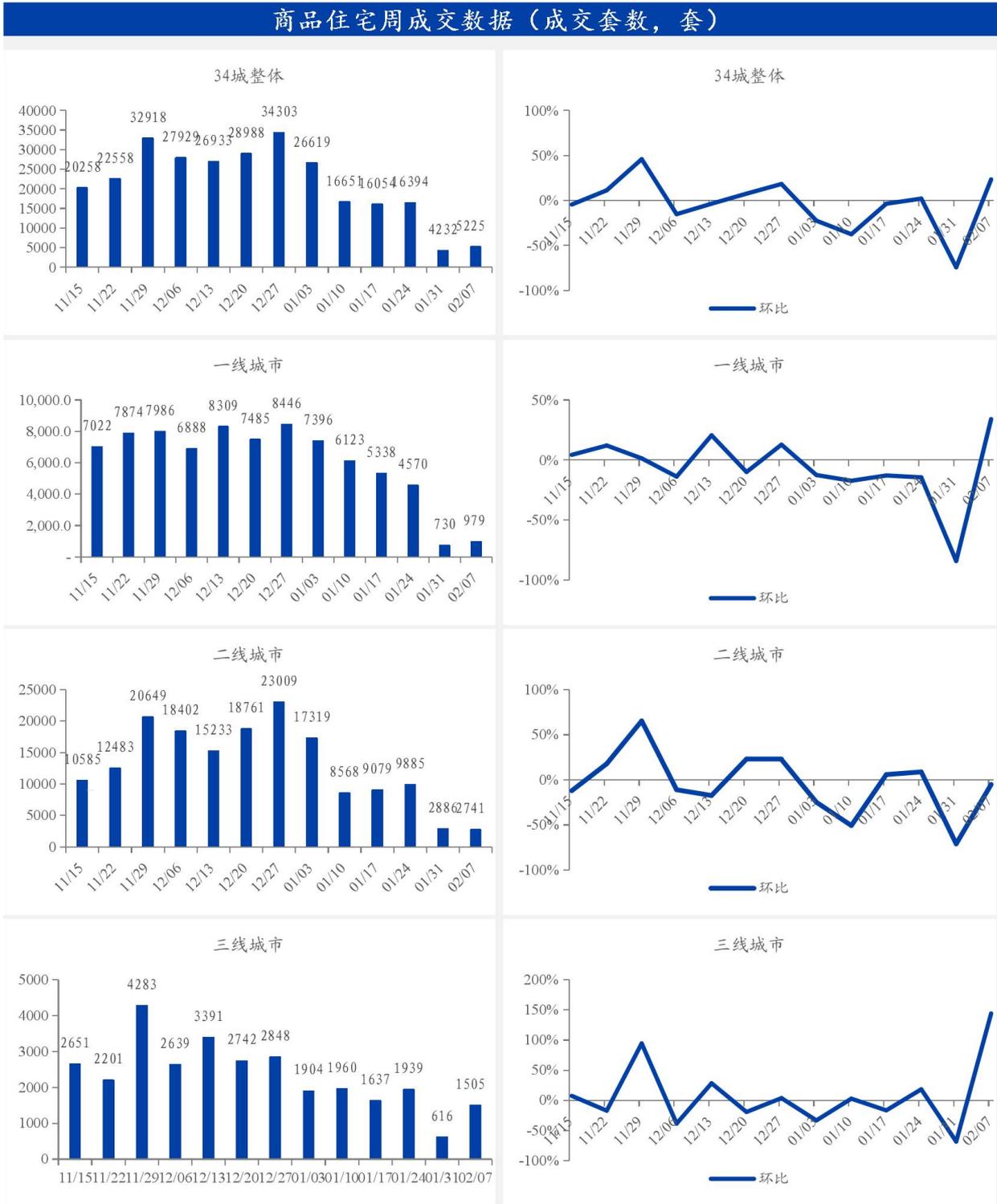
图表 1: 重点监测城市商品住宅成交情况 (套、%)

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	158	69.9%	0.28	-62.8%
	上海	535	115.7%	0.72	-16.3%
	广州	174	-2.2%	0.53	31.0%
	深圳	112	-46.9%	0.39	88.4%
	一线合计	979	34.1%	1.93	-14.0%
二线城市	杭州	69	-69.6%	0.20	-34.3%
	武汉	288	-37.0%	0.50	-11.7%
	成都	742	140.1%	0.77	-26.6%
	青岛	109	-5.2%	0.37	-48.3%
	苏州	98	55.6%	0.12	-55.0%
	福州	113	91.5%	0.09	-25.8%
	济南	151	-34.1%	0.29	-34.0%
	无锡	0	-100.0%	0.15	13.7%
	东莞	52	36.8%	0.11	-35.5%
	惠州	22	175.0%	0.04	-34.2%
	大连	357	0.0%	0.19	-29.7%
	宁波	32	-20.0%	0.08	-68.4%
	佛山	119	16.7%	0.25	-20.5%
	温州	574	112.6%	0.43	31.0%
二线合计	2741	-5.0%	3.61	-31.3%	
三线城市	泉州	15	-	0.01	-80.3%
	江门	37	12.1%	0.05	-33.1%
	莆田	17	-15.0%	0.01	-63.9%
	泰安	9	350.0%	0.03	-73.7%
	扬州	74	-36.8%	0.17	40.6%
	衢州	5	66.7%	0.01	-71.4%
	荆门	50	-	0.04	0.8%
	芜湖	214	39.0%	0.18	30.9%
	肇庆	8	-68.0%	0.02	-74.7%
	渭南	9	350.0%	0.01	59.6%
	茂名	706	287.9%	0.13	-43.0%
	平凉	32	-	0.05	-7.2%
	拉萨	247	4840.0%	0.05	14.4%
	鹤壁	47	176.5%	0.04	99.5%
	韶关	50	-10.7%	0.05	118.4%
三线合计	1505	144.3%	0.8	-15.6%	
34城合计	5225	23.5%	6.4	-24.9%	

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 9949 套，环比上周增长 91.0%；2025 年累计成交总套数为 4121 万套，累计同比增长 24.3%。其中，一线城市成交 4121 套，环比上周增长 93.2%，2025 年累计成交 5.1 万套，累计同比增长 24.3%；二线城市成交 5342 套，环比上周增长 93.1%，2025 年累计成交 6.2 万套，累计同比增长 0.6%；三线城市成交 486 套，环比上周增长 64.2%，2025 年累计成交 0.5 万套，累计同比降低 6.7%。

图表 3：重点监测城市二手住宅成交情况（套、%）

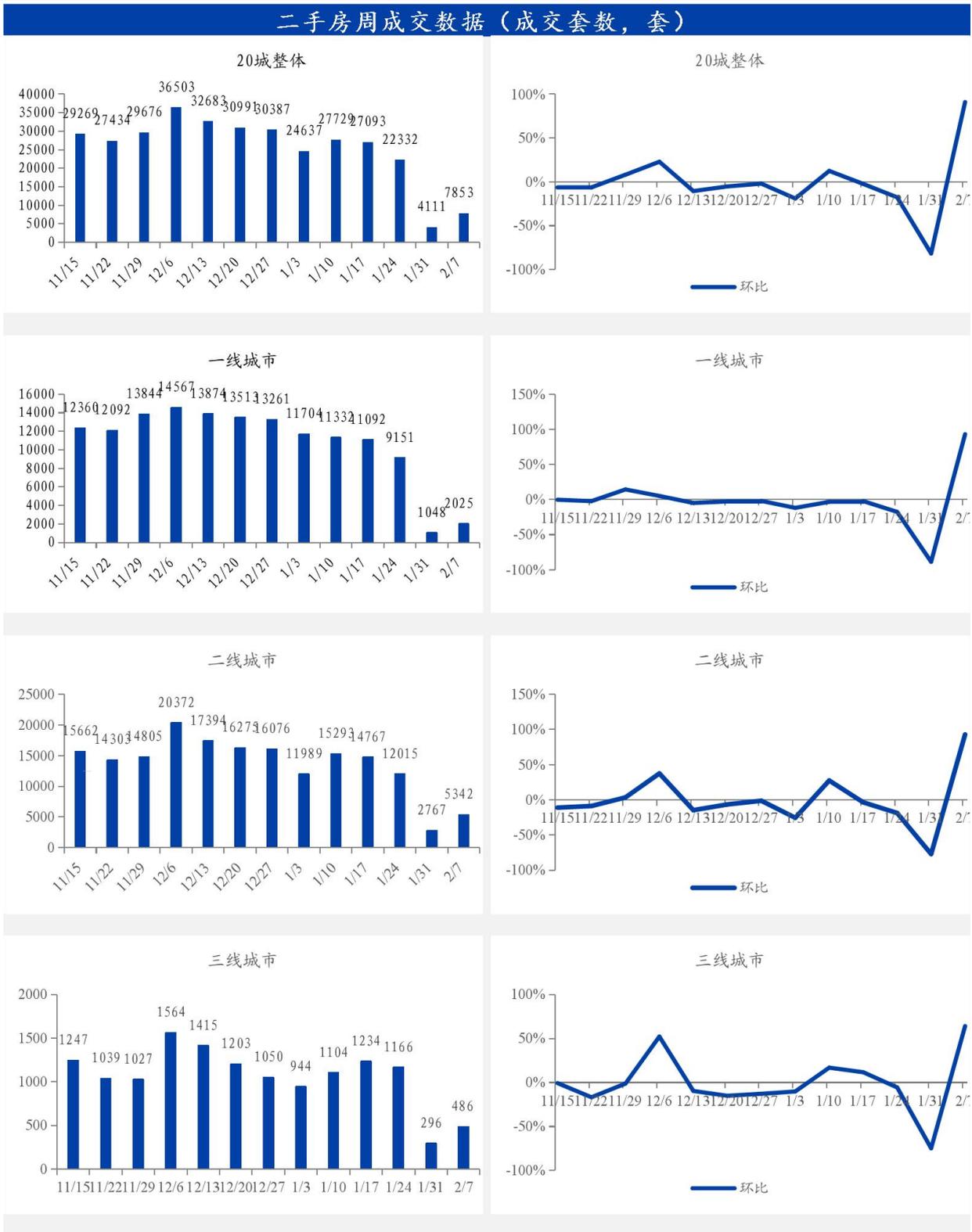
20城当周二手房成交套数					
城市等级	城市	本周成交套数	环比	今年累计成交（万套）	累计同比
一线城市	北京	634	96.3%	1.6	13.4%
	上海	1028	66.9%	2.4	34.2%
	广州	2096	-2.3%	0.4	-7.1%
	深圳	363	233.0%	0.7	51.6%
一线合计		4121	93.2%	5.1	24.3%
二线城市	杭州	160	171.2%	0.4	6.0%
	南京	0	-	0.0	-100.0%
	成都	2232	295.0%	2.2	19.3%
	青岛	316	143.1%	0.5	-18.7%
	苏州	363	100.6%	0.7	10.7%
	厦门	157	68.8%	0.3	30.5%
	大连	1302	0.0%	0.8	165.9%
	无锡	213	280.4%	0.3	-22.0%
	东莞	179	208.6%	0.3	9.7%
	佛山	349	8.0%	0.7	-1.0%
金华	71	-	0.1	27.8%	
二线合计		5342	93.1%	6.2	0.6%
三线城市	扬州	171	58.3%	0.2	14.9%
	江门	83	31.7%	0.1	-0.5%
	清远	129	69.7%	0.2	-
	平凉	78	110.8%	0.0	-19.1%
	渭南	25	108.3%	0.0	-6.9%
三线合计		486	64.2%	0.5	-6.7%
20城合计		9949	91.0%	11.8	4.2%

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 (1.27-2.2)

百城土地宅地供应规划建筑面积 50 万 m²，2025 年累计供应规划建面 1476 万 m²，累计同比增长 75.1%，供求比 0.78。其中，一线城市供应规划建筑面积 0 万 m²，今年累计供应 82 万 m²，累计同比增长 122.6%，累计供求比 0.62；二线城市供应规划建筑面积 27 万 m²，今年累计供应 499 万 m²，累计同比增长 26.7%，累计供求比 0.79；三四线城市供应规划建筑面积 24 万 m²，今年累计供应 895 万 m²，累计同比增长 117.2%，累计供求比 0.79。

图表 5: 百城土地供应情况 (万 m²、%)

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	0	-100.0%	82	122.6%	132	0.62
二线	27	-90.5%	499	26.7%	632	0.79
三四线	24	-90.4%	895	117.2%	1128	0.79
合计	50	-91.1%	1476	75.1%	1892	0.78

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 3363 元/m²，近四周平均挂牌均价 7092 元/m²，环比增长 2.1%，同比增长 1.1%。其中，一线城市供应土地挂牌楼面价 0 元/m²，近四周平均起拍楼面价 36491 元/m²，环比下降 5.4%，同比增长 42.9%，二线城市供应土地挂牌楼面价 1490 元/m²，近四周平均起拍楼面价 8271 元/m²，环比下降 5.1%，同比下降 2.6%，三四线城市供应土地挂牌楼面价 5487 元/m²，近四周平均起拍楼面价 2527 元/m²，环比下降 16%，同比下降 28.2%。

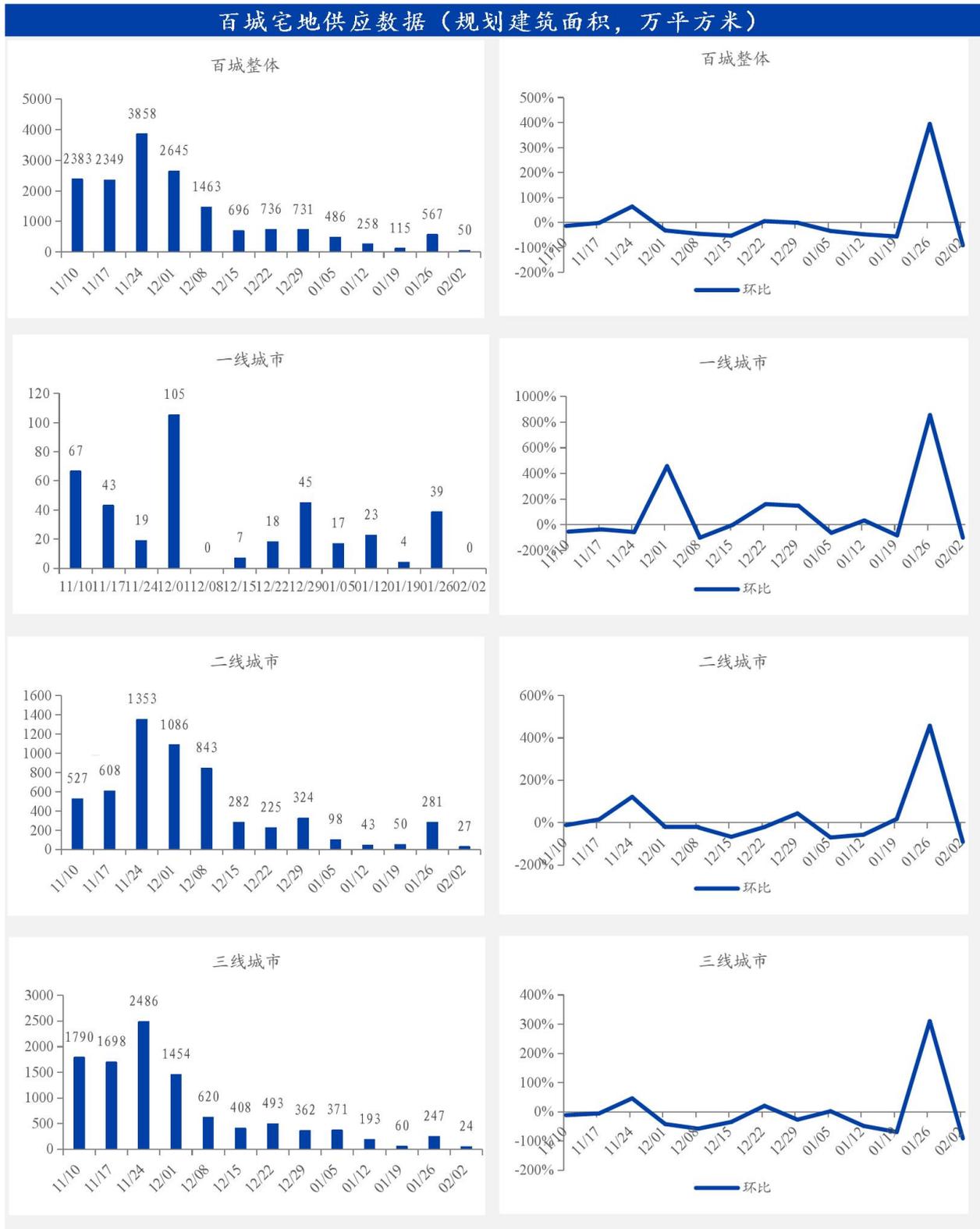
图表 6: 百城土地挂牌楼面价 (元/m²、%)

	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	0	36491	-5.4%	42.9%
二线	1490	8271	-5.1%	-2.6%
三四线	5487	2527	-16.0%	-28.2%
合计	3363	7092	2.1%	1.1%

来源: Wind、华福证券研究所



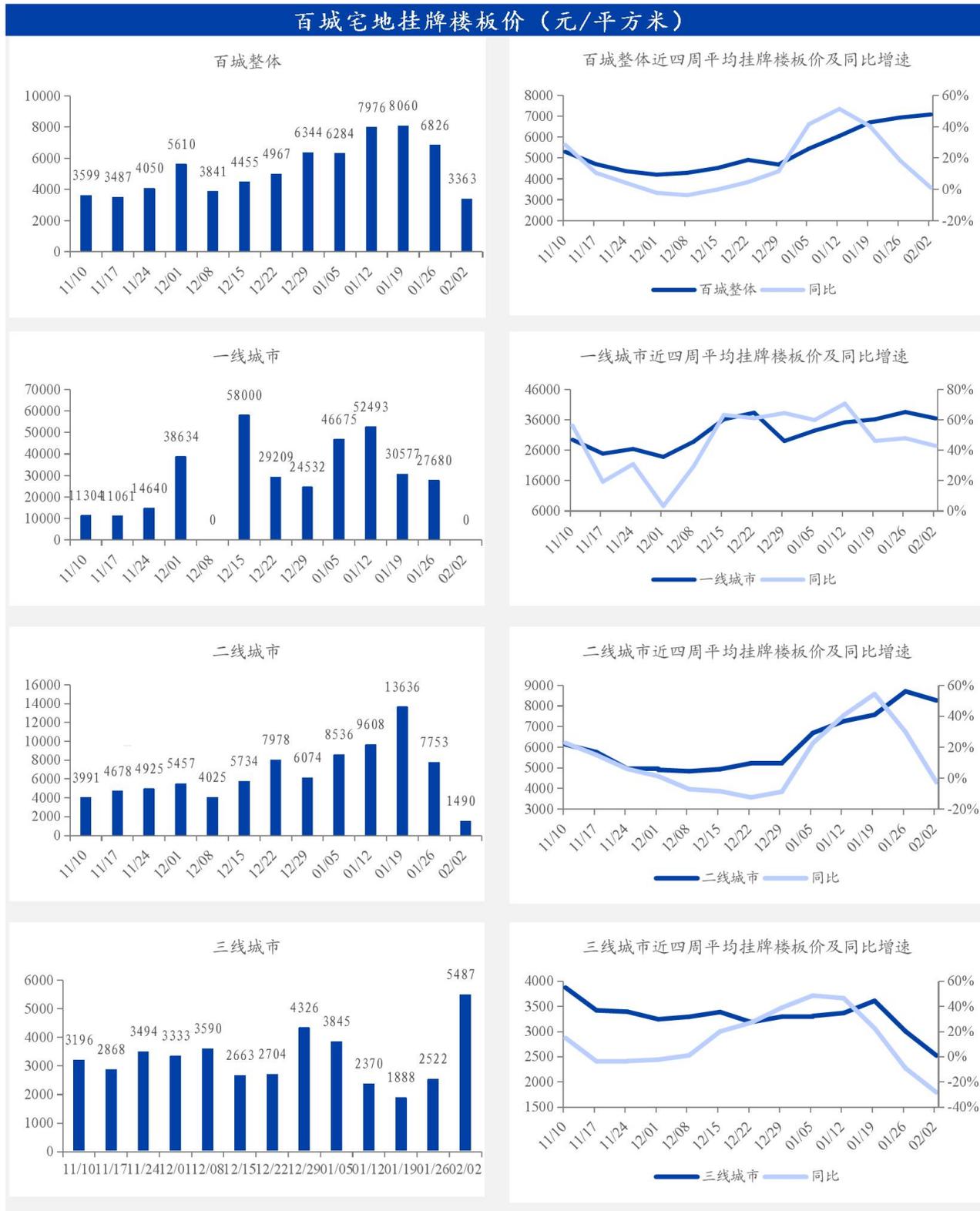
图表 7: 百城土地供应量 (万㎡, %)



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 (1.27-2.2)

百城土地住宅用地成交规划建筑面积 38 万 m^2 ，2025 年累计成交 1987 万 m^2 ，累计同比下降 1%。其中，一线城市成交建筑面积 12 万 m^2 ，今年累计成交 144 万 m^2 ，累计同比增长 20.7%；二线城市成交建筑面积 26 万 m^2 ，今年累计成交 701 万 m^2 ，累计同比下降 18.3%；三线城市成交建筑面积 1 万 m^2 ，今年累计成交 1142 万 m^2 ，累计同比增长 10.9%。

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	12	-33.1%	144	20.7%
二线	26	-83.0%	701	-18.3%
三四线	1	-99.6%	1142	10.9%
合计	38	-90.9%	1987	-1.0%

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 15031 元/ m^2 ，环比增长 86.2%，同比增长 191.7%，整体溢价率为 17.3%，2025 年平均楼面价 7755 元/ m^2 ，同比增长 56.6%，溢价率 13.0%，较去年同期增加 9.6 个百分点。其中，本周一线城市住宅用地平均成交楼面价 19881 元/ m^2 ，整体溢价率为 0%，2025 年平均楼面价 42573 元/ m^2 ，同比增长 92.7%，整体溢价率为 14.2%，较去年同期溢价率增加 8.2 个百分点；二线城市住宅用地平均成交楼面价为 13407 元/ m^2 ，整体溢价率为 32.9%，2025 年平均楼面价 8116 元/ m^2 ，同比增长 42.9%，溢价率 20.3%，较去年同期溢价率增加 17.1 个百分点；三四线城市住宅用地平均成交楼面价为 458 元/ m^2 ，整体溢价率为 0%，2025 年平均楼面价 3149 元/ m^2 ，同比增长 33.2%，溢价率 1.6%，较去年同期溢价率减少 0.1 个百分点。

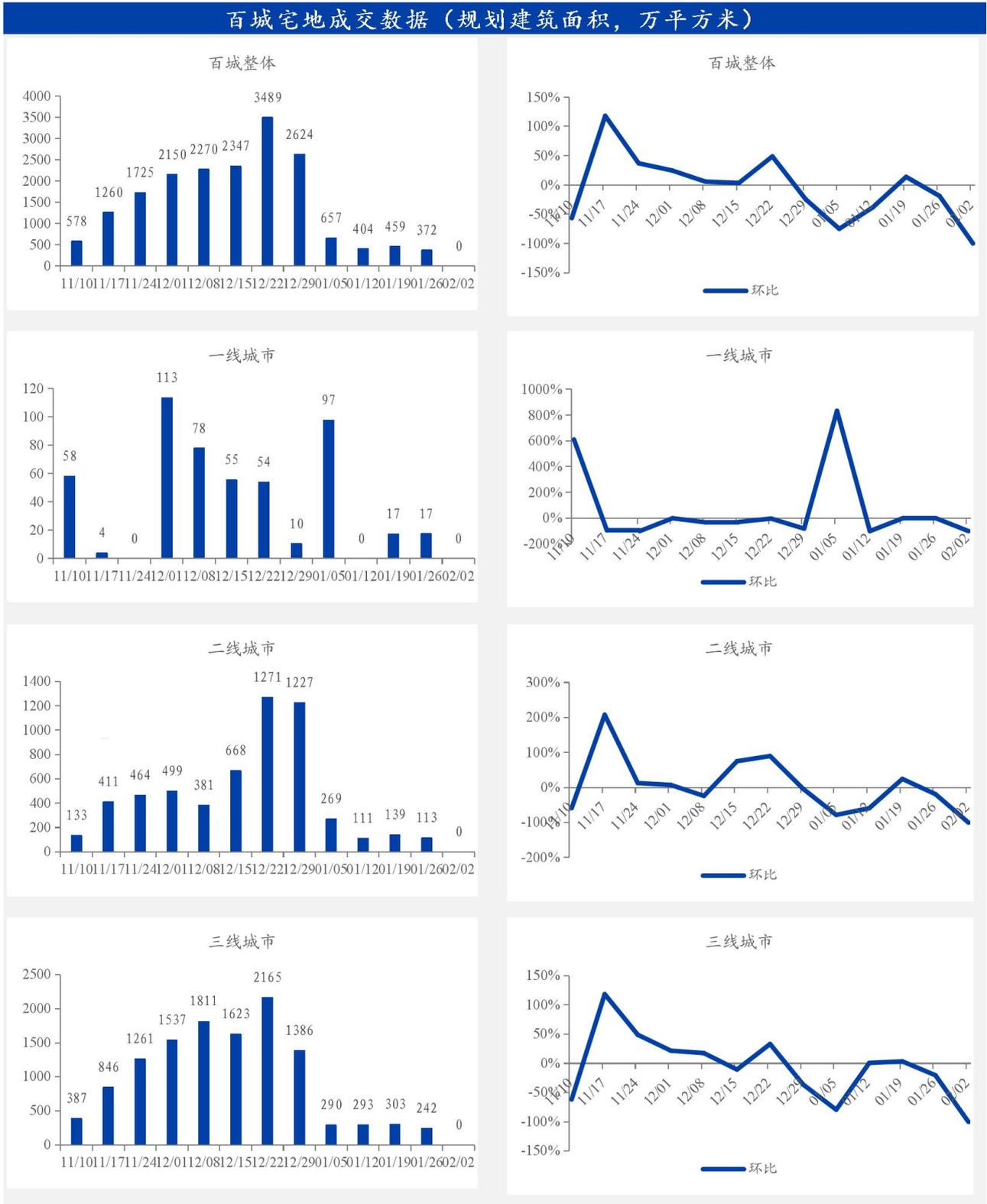
图表 10: 百城土地成交楼面价及溢价率 (元/ m^2 , %)

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	19881	-45.9%	-2.6%	0.0%	42573	92.7%	14.2%	6.0%
二线	13407	14.2%	193.9%	32.9%	8116	42.9%	20.3%	3.2%
三四线	458	-88.4%	-85.5%	0.0%	3149	33.2%	1.6%	1.7%
合计	15031	86.2%	191.7%	17.3%	7755	56.6%	13.0%	3.5%

来源: Wind、华福证券研究所



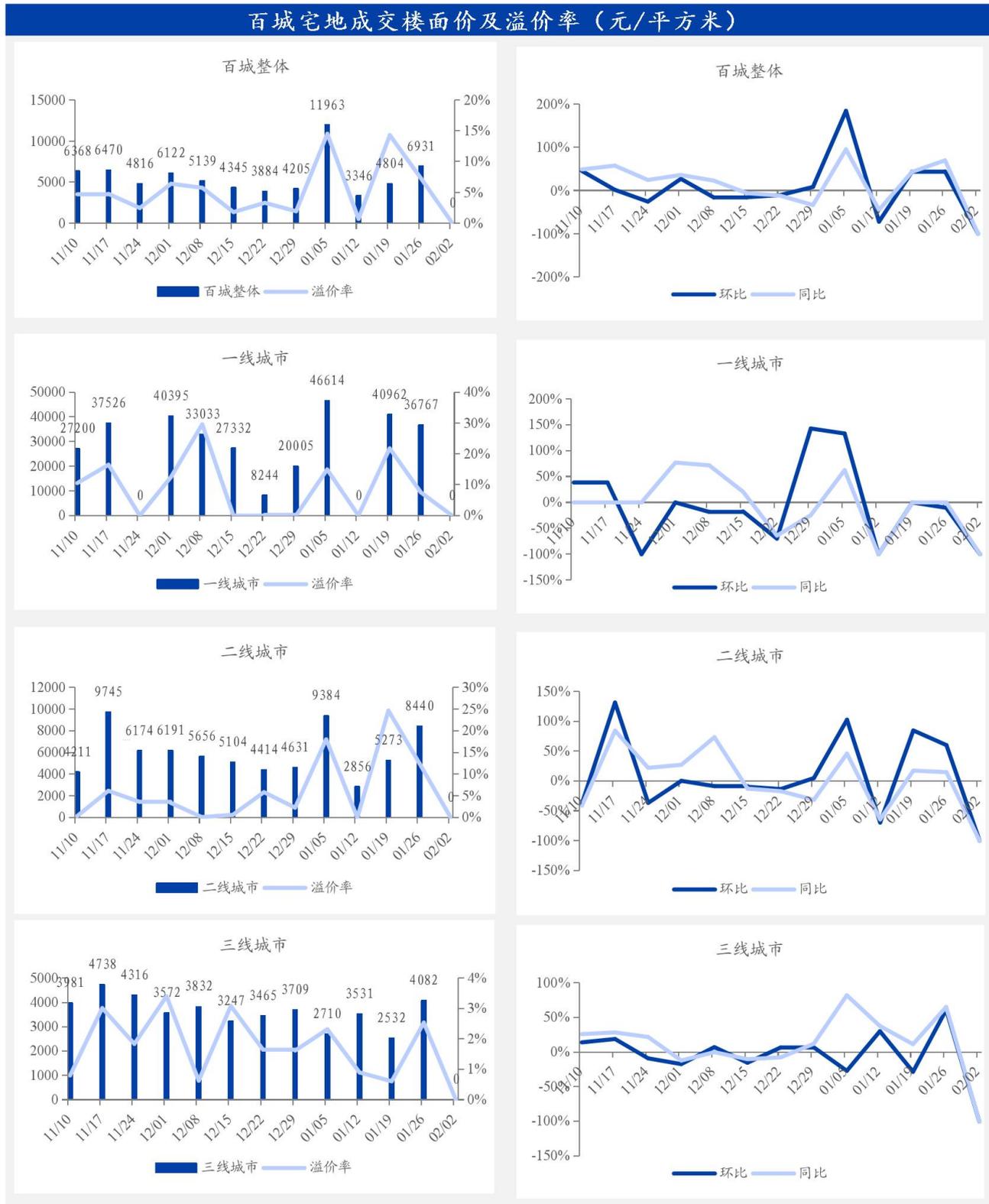
图表 11: 百城土地成交量 (万㎡、%)



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