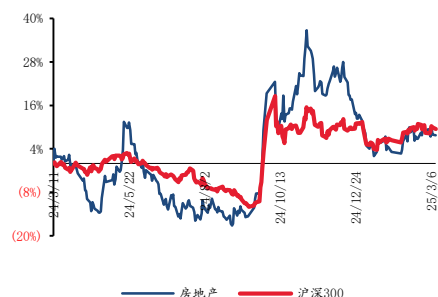


# 销售延续止跌回稳趋势，新开工仍在低位运行

## 2025 年 1-2 月统计局房地产数据点评

### ■ 走势比较



### ■ 子行业评级

|          |     |
|----------|-----|
| 房地产开发和运营 | 无评级 |
| 房地产服务    | 无评级 |

### 相关研究报告

<<因城施策调减限制性措施，持续用力推动房地产市场止跌回稳>>--2025-03-05

<< 2 月百强房企操盘销售额同比正增，延续止跌回稳态势>>--2025-03-02

<<从中央经济工作会议看 2025 房地产行业>>--2025-01-23

证券分析师：徐超

电话：18311057693

E-MAIL: xuchao@tpyzq.com

分析师登记编号：S1190521050001

证券分析师：戴梓涵

电话：18217681683

E-MAIL: daizh@tpyzq.com

分析师登记编号：S1190524110003

### 报告摘要

#### 一、销售：1-2 月销售同比降幅明显收窄，延续上年企稳态势

2025 年 1-2 月全国商品房累计销售面积和销售金额同比降幅均较去年明显收窄。2025 年 1-2 月全国商品房累计销售面积 10746 万平，同比下降 5.1%，较上年全年跌幅收窄 7.8 个百分点。单月来看，跌幅较上月扩大 4.6 个百分点。2025 年 1-2 月全国商品房累计销售金额 10259 亿元，同比下降 2.6%，较上年全年跌幅收窄 14.5%。受益于年初以来多部门表态要大力推动房地产市场止跌回稳，政府工作报告中也对此加以强调，多地因城施策政策调整逐步落地，购房者信心提升，新房交易规模进一步增加。

#### 二、价格：新房和二手房价格同比降幅收窄

70 城整体新房价格同比降幅收窄，一线新房价格同比降幅收窄幅度高于其他。70 大中城市新建商品住宅价格指数 2 月环比下降 0.1%，环比降幅持平上月。70 大中城市新建商品住宅价格指数 2 月同比下降 5.2%，其中一线、二线和三线城市 10 月同比降低 3.0%/4.7%/5.9%，一线、二线和三线城市同比降幅较 1 月分别收窄 0.4/0.3/0.1 个百分点。

#### 三、开发投资：开发投资仍偏弱，新开工维持低位

2025 年 1-2 月累计开发投资完成额 10720 亿元，同比下降 9.8%，降幅较去年全年收窄 0.8 个百分点。1-2 月房地产开发企业到位资金 15577 亿元，同比下降 3.6%。受到销售和土地成交疲弱影响，房企新开工仍维持低位。2025 年 1-2 月累计新开工面积 6614 万平，同比下降 29.6%，降幅较去年全年扩大 6.6 个百分点。竣工规模同比降幅收窄，行业库存压力将持续减轻。

#### 四、投资建议

年初以来，中央多次强调要大力推动房地产行业止跌回稳，随着各地因城施策逐步落地，市场也延续回暖向好态势，购房者购房意愿提升，1-2 月全国商品房销售降幅较去年全年明显收窄。房价方面，2 月 70 城新房和二手房销售价格同比降幅收窄，一线城市新建商品住宅价格环比上涨，释放企稳的积极信号。今年政府工作报告中明确指要“稳定楼市股市”，近期《提振消费专项行动方案》发布，明确表示要更好满足住房消费需求，在需求侧加大政策力度。此外，政府收购存量土地和存量房、城中村改造等政策正在持续推进，政策效果有待后续进一步观察，建议关注相关地方国企及开发商。

#### 五、风险提示：

房地产行业下行风险；个别房企信用违约风险；房地产政策落地进程不及预期

## 目录

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| 一、销售：1-2 月销售同比降幅明显收窄，延续上年企稳态势..... | 4 |
| 二、价格：新房和二手房价格同比降幅收窄.....           | 5 |
| 三、开发投资：开发投资仍偏弱，新开工维持低位.....        | 7 |
| 四、投资建议.....                        | 8 |
| 五、风险提示.....                        | 9 |

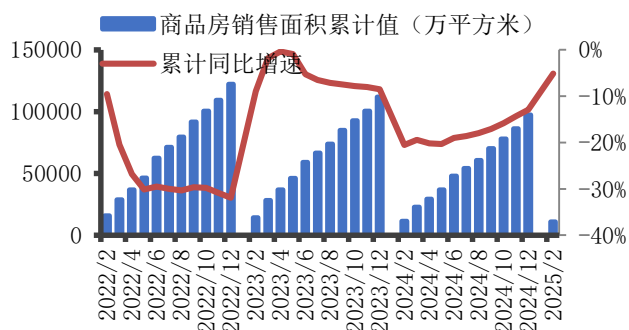
## 图表目录

|                                            |   |
|--------------------------------------------|---|
| 图表 1: 商品房累计销售面积及同比增速 .....                 | 4 |
| 图表 2: 商品房当月销售面积及同比增速 .....                 | 4 |
| 图表 3: 商品房累计销售金额及同比增速 .....                 | 4 |
| 图表 4: 商品房当月销售金额及同比增速 .....                 | 4 |
| 图表 5: 商品房销售面积累计同比增速 .....                  | 5 |
| 图表 6: 商品房销售金额累计同比增速 .....                  | 5 |
| 图表 7: 70 大中城市新建商品住宅价格指数环比变化 (单位: %) .....  | 6 |
| 图表 8: 70 个大中城市新建商品住宅价格指数同比变化 (单位: %) ..... | 6 |
| 图表 9: 70 大中城市二手住宅价格指数环比变化 (单位: %) .....    | 6 |
| 图表 10: 70 个大中城市二手住宅价格指数同比变化 (单位: %) .....  | 6 |
| 图表 11: 开发投资累计完成额及同比增速 .....                | 7 |
| 图表 12: 开发投资当月完成额及同比增速 .....                | 7 |
| 图表 13: 全国房屋新开工面积累计值及同比增速 .....             | 8 |
| 图表 14: 全国房屋新开工面积当月值及当月同比 .....             | 8 |
| 图表 15: 全国房屋施工面积累计值 .....                   | 8 |
| 图表 16: 全国房屋竣工面积累计值 .....                   | 8 |

## 一、销售：1-2 月销售同比降幅明显收窄，延续上年企稳态势

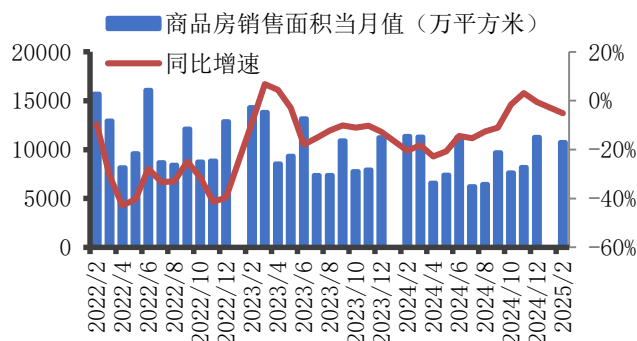
2025 年 1-2 月全国商品房累计销售面积和销售金额同比降幅均较去年明显收窄。2025 年 1-2 月全国商品房累计销售面积 10746 万平，同比下降 5.1%，较上年全年跌幅收窄 7.8 个百分点。单月来看，跌幅较上月扩大 4.6 个百分点。2025 年 1-2 月全国商品房累计销售金额 10259 亿元，同比下降 2.6%，较上年全年跌幅收窄 14.5%。受益于年初以来多部门表态要大力推动房地产市场止跌回稳，政府工作报告中也对此加以强调，多地因城施策政策调整逐步落地，购房者信心提升，新房交易规模进一步增加。

图表1：商品房累计销售面积及同比增速



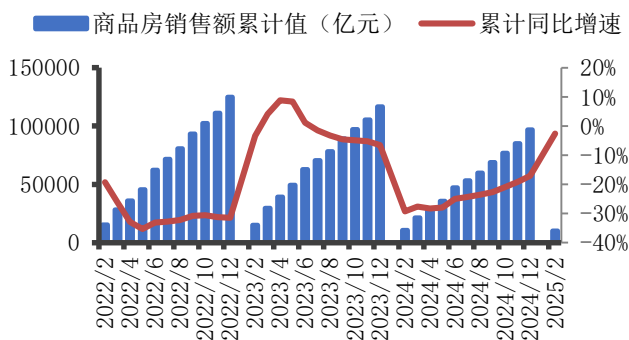
资料来源：Wind，太平洋证券整理

图表2：商品房当月销售面积及同比增速



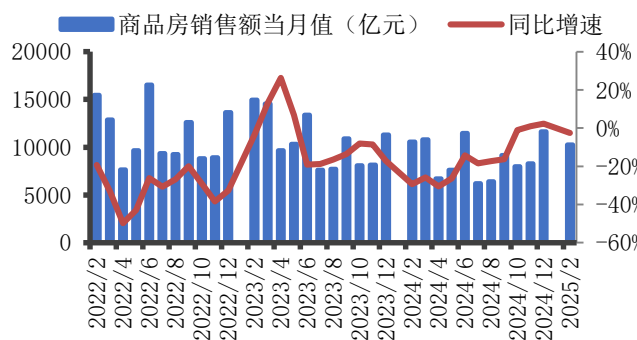
资料来源：Wind，太平洋证券整理

图表3：商品房累计销售金额及同比增速



资料来源：Wind，太平洋证券整理

图表4：商品房当月销售金额及同比增速

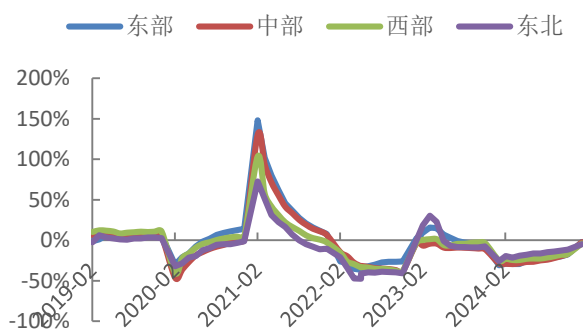


资料来源：Wind，太平洋证券整理

各区域销售面积和金额同比降幅均收窄。

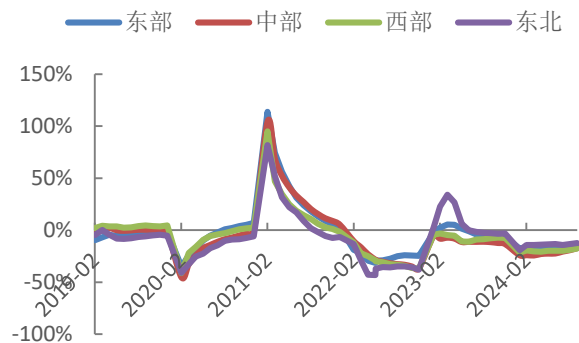
分区域来看，东部、中部、西部和东北地区 1-2 月商品房销售面积累计值分别为 4539/2795/3115/297 万平方米，较去年全年同比变化-7.30%/-0.70%/-5.90%/-3.00%，1-2 月商品房销售金额累计值分别为 6038/1886/2134/200 亿元，较去年全年同比变化-2.10%/-2.30%/-4.00%/-4.90%。各区域销售面积和金额同比降幅较去年全年均收窄，东部区域销售金额同比降幅收窄幅度最大。

图表5：商品房销售面积累计同比增速



资料来源：Wind，太平洋证券整理

图表6：商品房销售金额累计同比增速



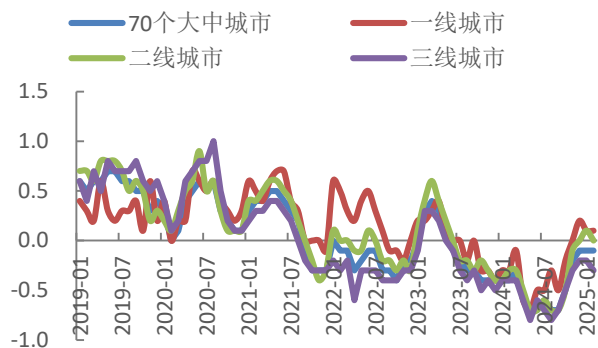
资料来源：Wind，太平洋证券整理

## 二、价格：新房和二手房价格同比降幅收窄

70 城整体新房价格同比降幅收窄，一线新房价格同比降幅收窄幅度高于其他。

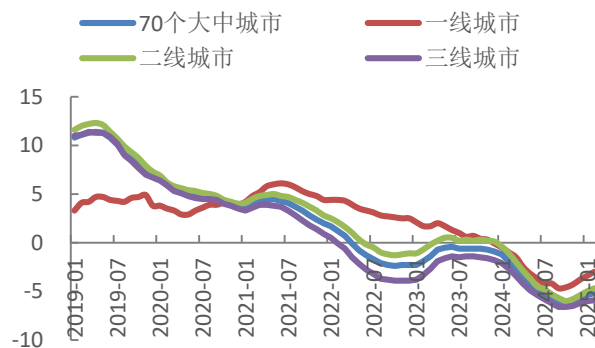
70 大中城市新建商品住宅价格指数 2 月环比下降 0.1%，环比降幅持平上月。不同城市层级有所分化，其中一线城市 2 月环比上涨 0.1%，二线城市 2 月环比持平，三线城市 2 月环比下降 0.3%，环比降幅较 1 月扩大 0.1 个百分点。从同比的角度来看，70 大中城市新建商品住宅价格指数 2 月同比下降 5.2%，其中一线、二线和三线城市 10 月同比降低 3.0%/4.7%/5.9%，一线、二线和三线城市同比降幅较 1 月分别收窄 0.4/0.3/0.1 个百分点。新房价格同比降幅收窄，一线城市同比降幅收窄幅度高于二三线城市。

图表7：70 大中城市新建商品住宅价格指数环比变化（单位：%）



资料来源：Wind，太平洋证券整理

图表8：70 个大中城市新建商品住宅价格指数同比变化（单位：%）

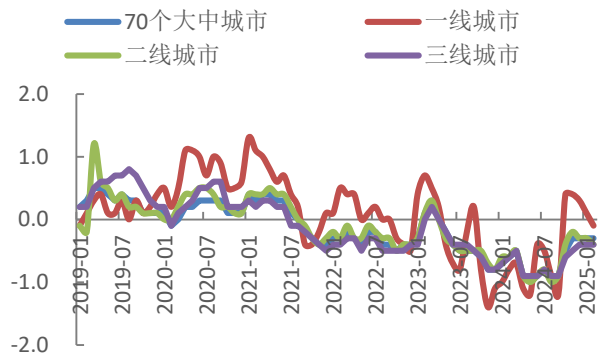


资料来源：Wind，太平洋证券整理

### 二手房价环比降幅持平上月，同比降幅收窄。

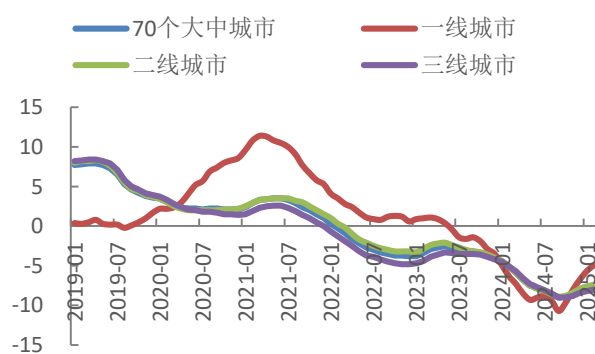
70 大中城市二手住宅价格指数 2 月环比下降 0.3%，降幅持平上月。其中一线城市 2 月环比下降 0.1%，由正转负。二线城市 2 月环比下降 0.4%，降幅较上月扩大 0.1 个百分点，三线城市 2 月环比下降 0.4%，降幅较上月持平。从同比的角度来看，70 大中城市二手住宅价格指数 2 月同比下降 7.5%，其中一线、二线和三线城市 2 月同比降低 4.9%/7.4%/8.0%，降幅较上月分别收窄 0.7/0.2/0.2 个百分点。

图表9：70 大中城市二手住宅价格指数环比变化（单位：%）



资料来源：Wind，太平洋证券整理

图表10：70 个大中城市二手住宅价格指数同比变化（单位：%）



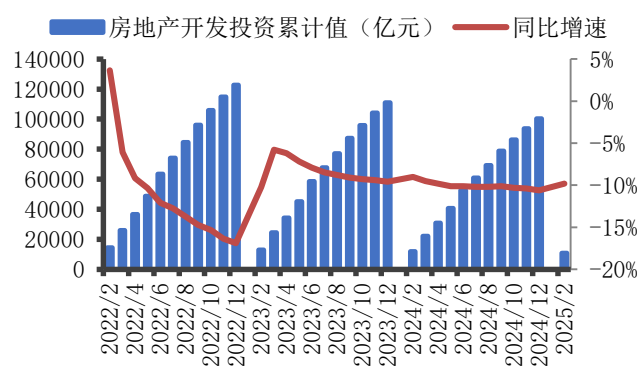
资料来源：Wind，太平洋证券整理

### 三、开发投资：开发投资仍偏弱，新开工维持低位

房地产开发投资同比降幅收窄。

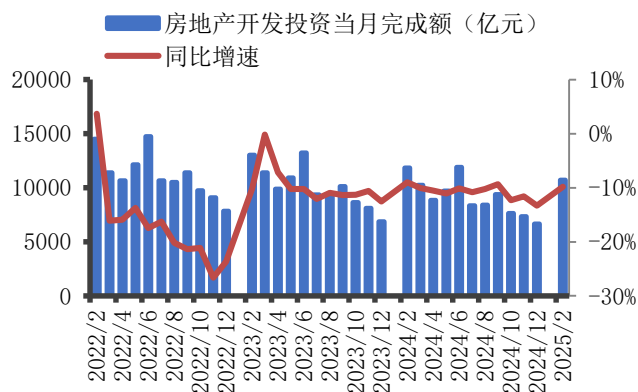
2025 年 1-2 月累计开发投资完成额 10720 亿元，同比下降 9.8%，降幅较去年全年收窄 0.8 个百分点。1-2 月房地产开发企业到位资金 15577 亿元，同比下降 3.6%，房地产开发到位资金持续改善，单月来看，国内贷款同比下降 6.1%，而上月同比下降 5.3%，销售回款同比降幅为 4.4%，较上月降幅扩大 3.8 个百分点，定金及预收款细分项同比下降 0.9%，较上月同比降幅收窄 0.3 个百分点。今年以来，中央及地方出台了一系列地产支持政策，如各类专项债、融资协调机制等等，房企资金来源有所改善。

图表11：开发投资累计完成额及同比增速



资料来源：Wind，太平洋证券整理

图表12：开发投资当月完成额及同比增速



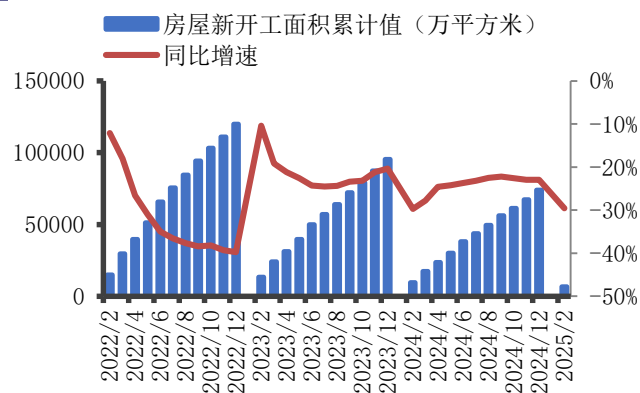
资料来源：Wind，太平洋证券整理

新开工持续维持低位，有助于加速库存去化。

受到销售和土地成交疲弱影响，房企新开工仍维持低位。2025 年 1-2 月累计新开工面积 6614 万平，同比下降 29.6%，降幅较去年全年扩大 6.6 个百分点，新开工规模仍处于历史低位。目前处于政策逐步落地的关键时期，较低规模的新开工有助于加速库存去化，维持市场稳定预期。

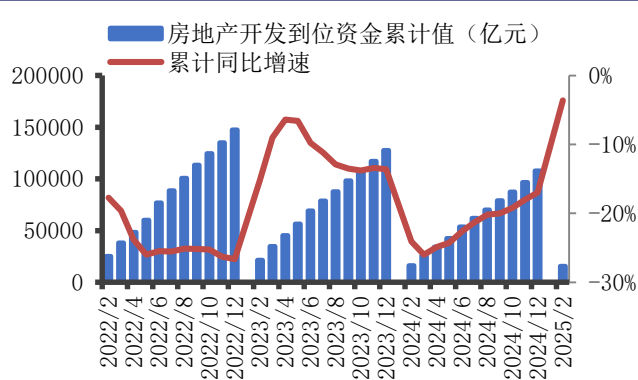


图表13：全国房屋新开工面积累计值及同比增速



资料来源：Wind，太平洋证券整理

图表14：全国房屋新开工面积当月值及当月同比

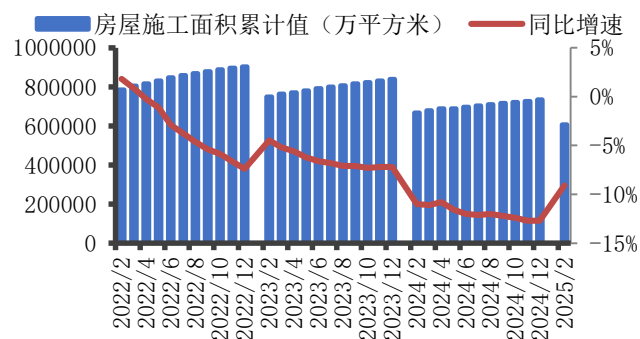


资料来源：Wind，太平洋证券整理

**竣工规模同比降幅收窄，行业库存压力将持续减轻。**

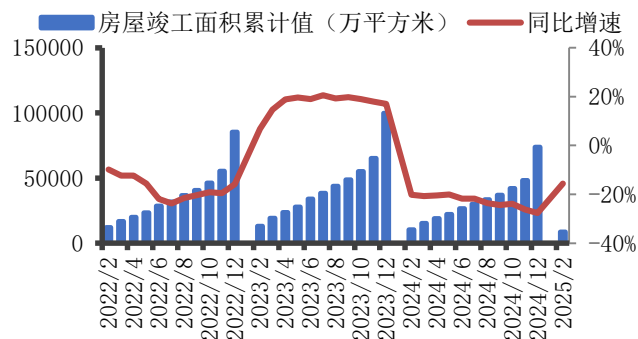
竣工方面，2025 年 1-2 月累计竣工面积 8764 万平，同比下滑 15.6%，降幅较去年全年收窄 12.1 个百分点，目前处于去库存期间，行业库存压力将持续减轻。2025 年 1-2 月累计施工面积 605972 万平方米，同比下降 9.1%，降幅较去年全年收窄 3.6 个百分点。

图表15：全国房屋施工面积累计值



资料来源：Wind，太平洋证券整理

图表16：全国房屋竣工面积累计值



资料来源：Wind，太平洋证券整理

## 四、投资建议

年初以来，中央多次强调要大力推动房地产行业止跌回稳，随着各地因城施策逐步落地，市场也延续回暖向好态势，购房者购房意愿提升，1-2 月全国商品房销售降幅较去年全年明显



收窄。房价方面，2月70城新房和二手房销售价格同比降幅收窄，一线城市新建商品住宅价格环比上涨，释放企稳的积极信号。今年政府工作报告中明确指出要“稳定楼市股市”，近期《提振消费专项行动方案》发布，明确表示要更好满足住房消费需求，在需求侧加大政策力度。此外，政府收购存量土地和存量房、城中村改造等政策正在持续推进，政策效果有待后续进一步观察，建议关注相关地方国企及开发商。

## 五、风险提示

房地产行业下行风险；

个别房企信用违约风险；

房地产政策落地进程不及预期

## 投资评级说明

---

### 1、行业评级

看好：预计未来 6 个月内，行业整体回报高于沪深 300 指数 5%以上；

中性：预计未来 6 个月内，行业整体回报介于沪深 300 指数-5%与 5%之间；

看淡：预计未来 6 个月内，行业整体回报低于沪深 300 指数 5%以下。

### 2、公司评级

买入：预计未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅在 15%以上；

增持：预计未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅介于 5%与 15%之间；

持有：预计未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅介于-5%与 5%之间；

减持：预计未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅介于-5%与-15%之间；

卖出：预计未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅低于-15%以下。

## 太平洋研究院

---

云南省昆明市盘龙区北京路 926 号同德广场写字楼 31 楼



## 研究院

中国北京 100044

北京市西城区北展北街九号

华远·企业号 D 座

投诉电话： 95397

投诉邮箱： kefu@tpyzq.com

## 重要声明

太平洋证券股份有限公司（以下简称“我公司”或“太平洋证券”）具备中国证券监督管理委员会核准的证券投资咨询业务资格。

本报告仅向与太平洋证券签署服务协议的签约客户发布，为太平洋证券签约客户的专属研究产品，若您并非太平洋证券签约客户，请取消接收、订阅或使用本报告中的任何信息；太平洋证券不会因接收人收到、阅读或关注媒体推送本报告中的内容而视其为太平洋证券的客户。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何机构和个人的投资建议，投资者应自主作出投资决策并自行承担投资风险，任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。

本报告信息均来源于公开资料，我公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。负责准备本报告以及撰写本报告的所有研究分析师或工作人员在此保证，本研究报告中关于任何发行商或证券所发表的观点均如实反映研究人员的个人观点。报告中的内容和意见仅供参考，并不构成对所述证券买卖的出价或询价。我公司及其雇员对使用本报告及其内容所引发的任何直接或间接损失概不负责。我公司或关联机构可能会持有报告中所提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行业务服务。本报告版权归太平洋证券股份有限公司所有，未经书面许可任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、刊登。任何人使用本报告，视为同意以上声明。