

## 房地产行业跟踪周报

# 二手房成交持续改善，推进存量商品房收购 增持（维持）

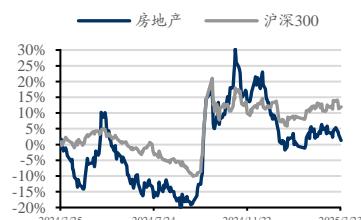
2025年03月24日

证券分析师 房诚琦

执业证书：S0600522100002

fangcq@dwzq.com.cn

## 行业走势



## 相关研究

《成交持续改善，进一步推进专项债土地收储》  
2025-03-17

《债务重组后，房企如何恢复经营？》  
2025-03-14

- **上周(2025.3.17-2025.3.21):** 上周房地产板块(中信)涨跌幅-1.1%，同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别为-2.3%、-2.1%，超额收益分别为1.2%、1.0%。29个中信行业板块中房地产位列第15。
- **(1)新房市场:** 上周36城新房成交面积248.4万方，环比+27.6%，同比+1.7%。2025年3月1日至3月21日累计成交617.6万方，同比+8.0%。今年截至3月21日累计成交2022万方，同比+3.0%。
- **(2)二手房市场:** 上周15城二手房成交面积198.5万方，环比-0.2%，同比+26.8%。2025年3月1日至3月21日累计成交572.1万方，同比+38.8%。今年截至3月21日累计成交1678.6万方，同比+30.1%。
- **(3)库存及去化:** 13城新房累计库存7740.3万方，环比-0.2%，同比-15.3%；13城新房去化周期为16.4个月，环比变动-0.1个月，同比变动-6.3个月。一线、新一线、二线、三四线城市去化周期为11.2个月、9.3个月、13.0个月、52.5个月，环比分别变动-0.2个月、+0.2个月、+0.2个月、-1.8个月。
- **(4)土地市场:** 2025年3月17日-2025年3月23日百城土地成交建筑面积1278.2万方，环比-4.5%，同比-18.2%；成交楼面价1335元/平，环比28.0%、同比-31.8%；土地溢价率11.2%，环比-4.8pct，同比+5.1pct。截至3月23日，2025年累计成交土地建筑面积为22583.6万方，同比-12.1%。
- **周观点:** 3月第3周新房成交环比上升、同比上升，二手房成交环比下降、同比上升。3月19日，中共住房和城乡建设部党组召开理论学习中心组学习(扩大)会议，部党组书记、部长倪虹主持会议并讲话。会议要求，要不折不扣抓落实，以更加强烈的担当、更加积极的作为落实好党中央、国务院部署要求。要持续推进城市更新，坚持问题导向和目标导向，开展城市体检，找准人民群众急难愁盼问题和城市发展短板弱项，下功夫实施一批惠民生、防风险、促发展的更新项目。要坚决稳住楼市，持续巩固“四个取消、四个降低、两个增加”房地产政策“组合拳”效果，继续打好“保交房”攻坚战，加力实施城中村和危旧房改造、推进收购存量商品房、加快构建房地产发展新模式，从供需两端持续发力，推动房地产市场止跌回稳。投资建议：1)房地产开发：推荐华润置地、保利发展、滨江集团，建议关注绿城中国等；2)物业管理：推荐华润万象生活、绿城服务、保利物业、越秀服务；3)房地产经纪：推荐贝壳，建议关注我爱我家。
- **风险提示:** 房地产调控政策放宽不及预期；行业下行持续，销售不及预期；行业信用风险持续蔓延，流动性恶化超预期。

## 内容目录

1. 板块观点 .....	4
2. 房地产基本面与高频数据 .....	6
2.1. 房产市场情况.....	6
2.2. 土地市场情况.....	11
2.3. 房地产行业融资情况.....	12
3. 行情回顾 .....	14
4. 行业政策跟踪 .....	15
5. 投资建议 .....	17
6. 风险提示 .....	17

## 图表目录

图 1: 全国 36 城商品住宅成交面积及同环比.....	6
图 2: 4 座一线城市新房成交面积及同环比（北京、上海、广州、深圳）.....	6
图 3: 5 座新一线城市新房成交面积及同环比（杭州、武汉、成都、青岛、苏州）.....	6
图 4: 6 座二线城市新房成交面积及同环比（福州、厦门、无锡、宁波、济南、南宁）.....	7
图 5: 21 座三四线城市新房成交面积及同环比（惠州、扬州、温州等）.....	7
图 6: 全国 15 城二手房成交面积及同环比.....	7
图 7: 2 座一线城市二手房成交面积及同环比（北京、深圳）.....	8
图 8: 4 座新一线城市二手房成交面积及同环比（杭州、苏州、青岛、成都）.....	8
图 9: 2 座二线城市二手房成交面积及同环比（厦门、东莞）.....	8
图 10: 7 座三四线城市二手房成交面积及同环比（扬州、资阳等）.....	8
图 11: 各能级城市去化周期.....	9
图 12: 一线城市商品房库存及去化周期（北京、上海、广州、深圳）.....	9
图 13: 新一线城市商品房库存及去化周期（苏州、杭州）.....	9
图 14: 二线城市商品房库存及去化周期（宁波、福州、厦门）.....	10
图 15: 三四线城市商品房库存及去化周期（莆田、温州等）.....	10
图 16: 主要城市成交信息汇总.....	10
图 17: 百城土地供应数量.....	11
图 18: 百城土地供应规划建筑面积.....	11
图 19: 百城土地成交建筑面积.....	11
图 20: 百城土地成交楼面均价.....	11
图 21: 百城土地成交溢价率.....	12
图 22: 房企信用债发行额（周度）.....	12
图 23: 房企信用债净融资额（周度）.....	12
图 24: REITs 周涨跌幅（%）.....	13
图 25: 房地产板块走势与 Wind 全 A 和沪深 300 对比（近 1 年以来涨跌幅）.....	14
图 26: 29 个中信行业板块上周涨跌幅.....	14
图 27: 上周（2025.3.17-2025.3.21）重点房企涨跌幅排名 .....	15
表 1: 上市公司盈利预测与估值（2025.3.21）.....	5
表 2: 上周涨跌幅前五.....	15
表 3: 上周涨跌幅后五.....	15
表 4: 上周重点政策汇总（2025.3.23）.....	16

## 1. 板块观点

**(1) 房地产开发:** 我们认为当前政策层面已意识到稳定健康的房地产市场是经济发展转型的必要条件，新旧动能并非完全对立，“止跌回稳”的提出可以视作本轮周期的政策拐点，现阶段已无需过度质疑政策效果和目标达成情况。推荐大股东综合实力较强的地方性国企以及优质民企，如华润置地、保利发展、滨江集团。建议关注绿城中国等。

**(2) 物业管理:** 房地产行业正在经历较大边际变化，弹性最大的标的为市场对于大股东/关联方开发商是否能稳健经营分歧最大的公司，业绩并非影响短期走势的核心因素。中长期投资有一技傍身的公司：市场化外拓能力和服务边界的拓宽能力两大核心能力将逐渐主导公司间的分化差异，拥有这两大核心能力的公司方有长期投资价值。综合考虑短期因素（大股东/关联方情况、前期估值调整幅度）和长期因素（市场化能力、第二增长曲线）。推荐：华润万象生活、绿城服务、保利物业、越秀服务。

**(3) 房地产经纪:** 2022年8月以来，二手房市场率先复苏，复苏程度持续好于新房，20城二手房成交面积同比增速持续正增长。短期看，购房者对新房交付及质量信心不足，购房需求转向“看得见摸得着”的二手房。随着供需结构变化，二手房市场预计承接更多刚需、改善型刚需，在行业有转暖迹象的背景下，中长期建议关注中国房屋交易和服务平台龙头企业，以及房地产中介区域龙头，推荐贝壳，建议关注我爱我家。

表1：上市公司盈利预测与估值（2025.3.21）

公司代码	公司名称	总市值 (亿元)	归母净利润(亿元)				PE(倍)			
			2023A	2024E	2025E	2026E	2023A	2024E	2025E	2026E
001979.SZ	招商蛇口*	857	63.19	40.39	41.73	43.50	13.56	21.22	20.54	19.70
600048.SH	保利发展*	1,021	120.67	50.20	55.20	65.50	8.46	20.34	18.50	15.59
000002.SZ	万科 A	878	121.63	-450.00	-67.17	-5.95	7.22	-1.95	-13.07	-147.65
600383.SH	金地集团	211	8.88	-56.00	-14.70	0.61	23.79	-3.77	-14.37	343.56
601155.SH	新城控股*	293	7.37	7.55	7.72	8.13	39.72	38.78	37.92	36.01
002244.SZ	滨江集团*	325	25.29	53.58	61.97	68.17	12.86	6.07	5.25	4.77
0688.HK	中国海外发展	1,433	256.10	232.09	249.11	279.72	5.60	6.18	5.75	5.12
1109.HK	华润置地	1,692	313.65	270.46	282.86	311.78	5.40	6.26	5.98	5.43
0960.HK	龙湖集团	664	128.50	98.23	105.07	131.37	5.17	6.76	6.32	5.06
1755.HK	新城悦服务*	24	4.45	4.92	5.40	5.91	5.32	4.81	4.38	4.00
2869.HK	绿城服务*	123	6.05	7.85	8.98	10.01	20.32	15.67	13.70	12.29
1209.HK	华润万象生活*	677	29.29	36.19	44.14	53.14	23.10	18.70	15.33	12.73

数据来源：Wind，东吴证券研究所

备注：(1) 港股总市值原始单位为亿港元，已转换为人民币，2025.3.21 港元兑人民币中间价为 1 港元=0.92437 元人民币；(2) 标\*上市公司为已覆盖公司，其余上市公司归母净利润/市盈率为 Wind 一致预期；(3) 已披露 2024 年业绩快报的公司，2024 年归母净利润为业绩快报数据。

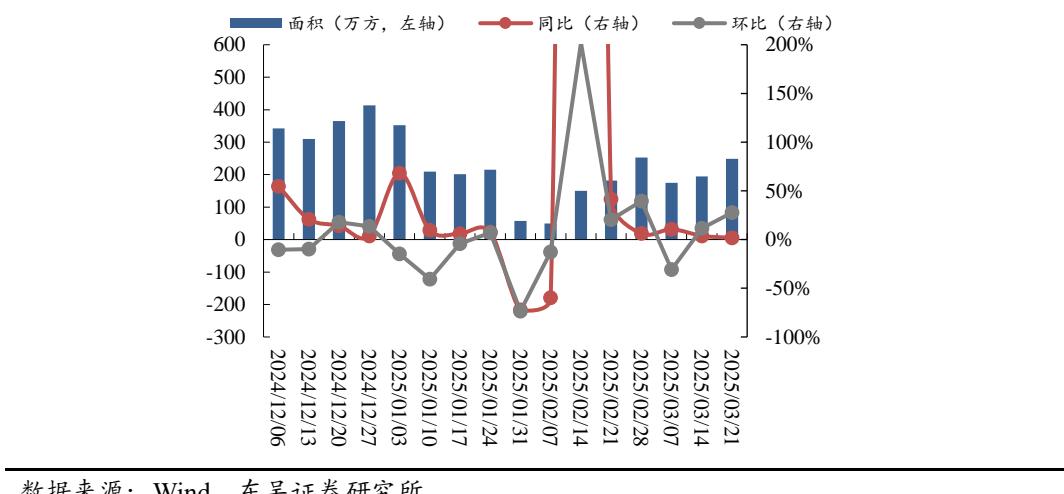
## 2. 房地产基本面与高频数据

### 2.1. 房产市场情况

上周新房销售环比+27.6%，同比+1.7%。北京、上海、广州、深圳新房成交面积环比分别为+67%、-1%、+11%、+8%。

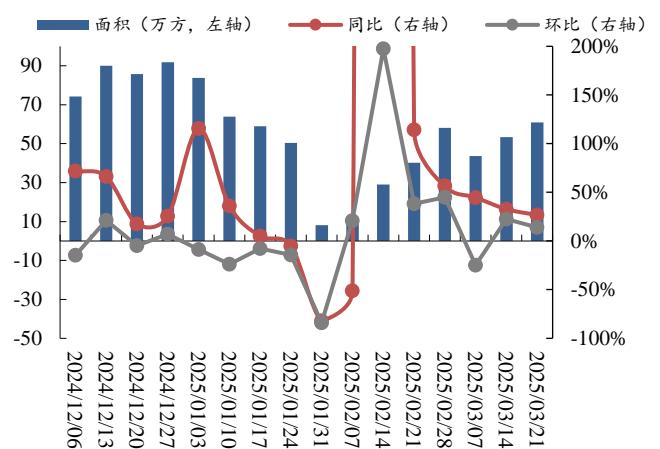
从新房成交看，上周36城新房成交面积248.4万方，环比+27.6%，同比+1.7%。2025年3月1日至3月21日累计成交617.6万方，同比+8.0%。今年截至3月21日累计成交2022万方，同比+3.0%。

图1：全国36城商品住宅成交面积及同环比



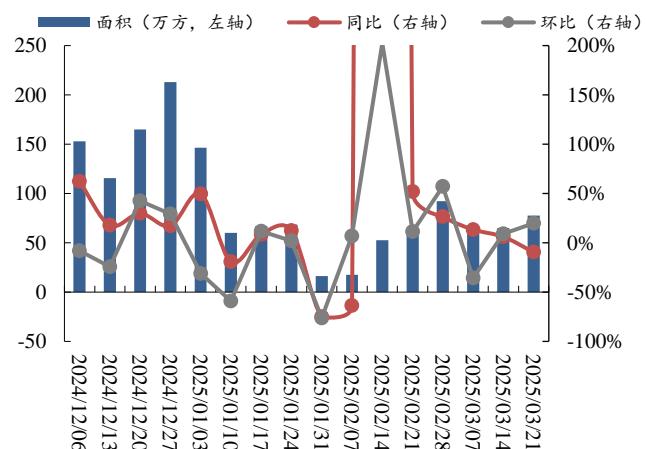
数据来源：Wind, 东吴证券研究所

图2：4座一线城市新房成交面积及同环比（北京、上海、广州、深圳）



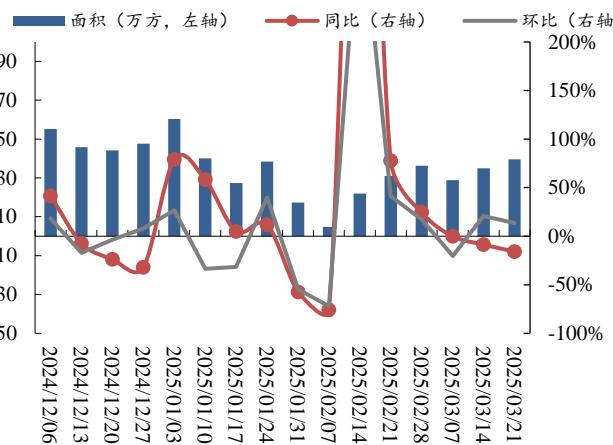
数据来源：Wind, 东吴证券研究所

图3：5座新一线城市新房成交面积及同环比（杭州、武汉、成都、青岛、苏州）



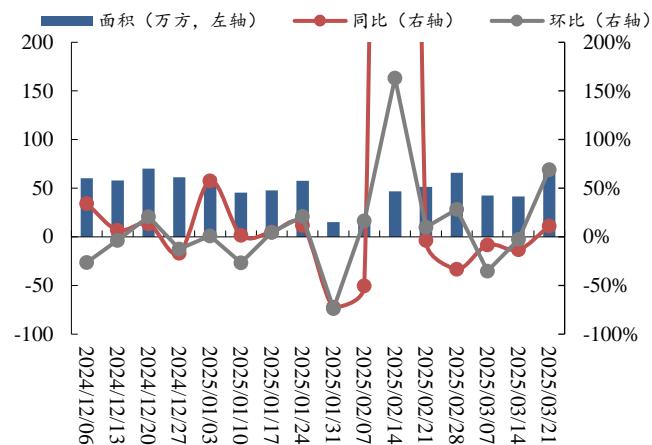
数据来源：Wind, 东吴证券研究所

图4: 6座二线城市新房成交面积及同比(福州、厦门、无锡、宁波、济南、南宁)



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

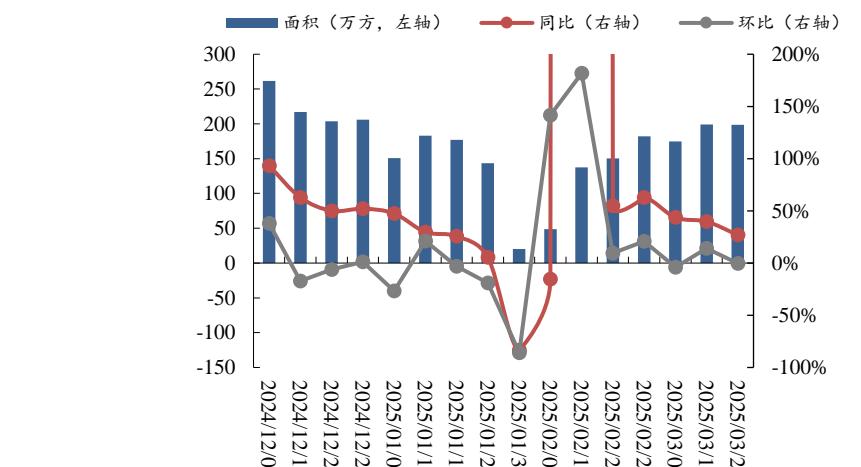
图5: 21座三四线城市新房成交面积及同比(惠州、扬州、温州等)



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

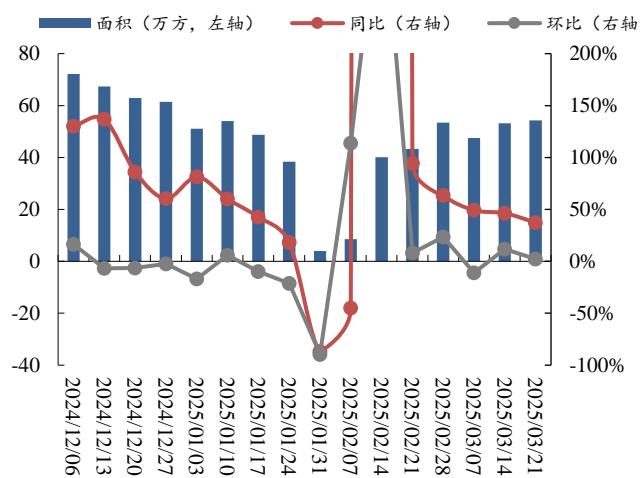
从二手房成交看，上周15城二手房成交面积198.5万方，环比-0.2%，同比+26.8%。  
2025年3月1日至3月21日累计成交572.1万方，同比+38.8%。今年截至3月21日累计成交1678.6万方，同比+30.1%。

图6: 全国15城二手房成交面积及同比



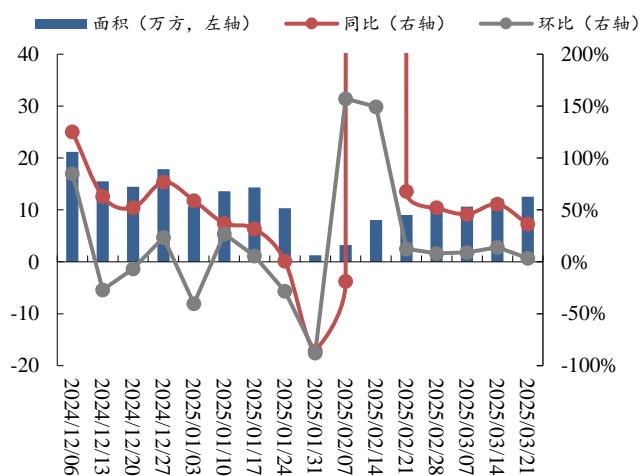
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图7：2座一线城市二手房成交面积及同环比（北京、深圳）



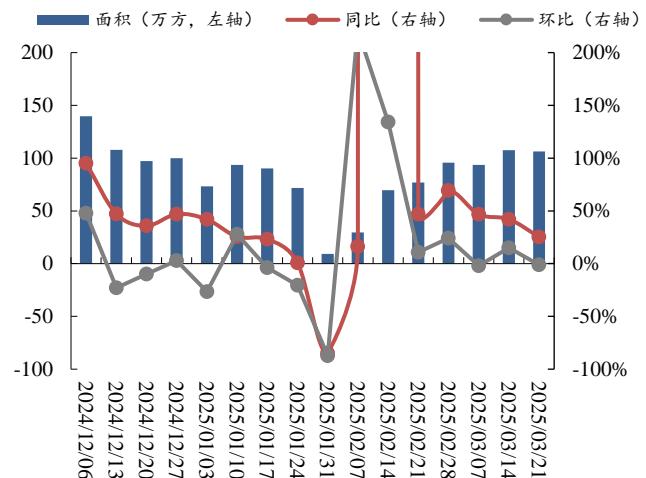
数据来源：Wind, 东吴证券研究所

图9：2座二线城市二手房成交面积及同环比（厦门、东莞）



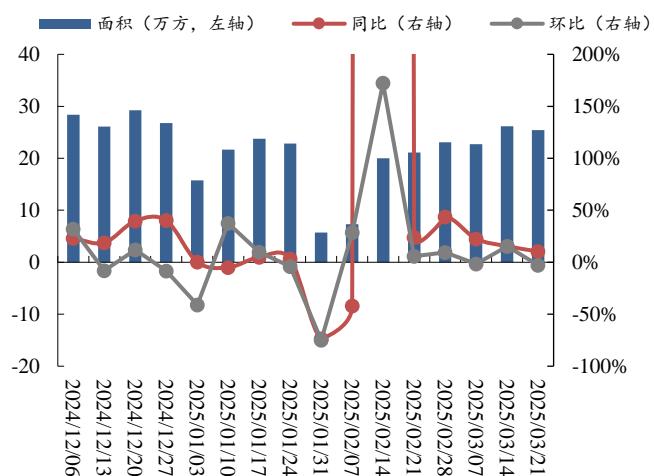
数据来源：Wind, 东吴证券研究所

图8：4座新一线城市二手房成交面积及同环比（杭州、苏州、青岛、成都）



数据来源：Wind, 东吴证券研究所

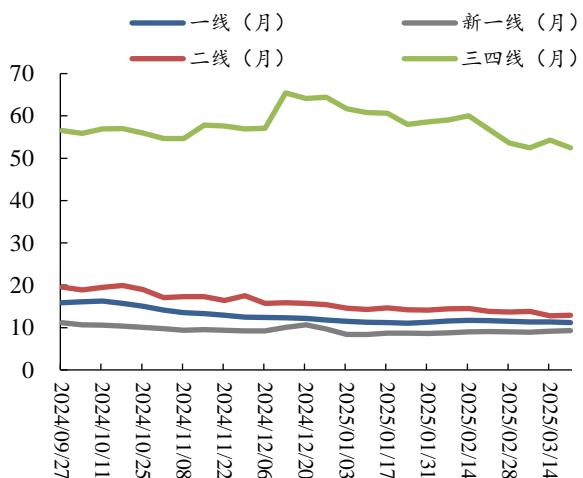
图10：7座三四线城市二手房成交面积及同环比（扬州、资阳等）



数据来源：Wind, 东吴证券研究所

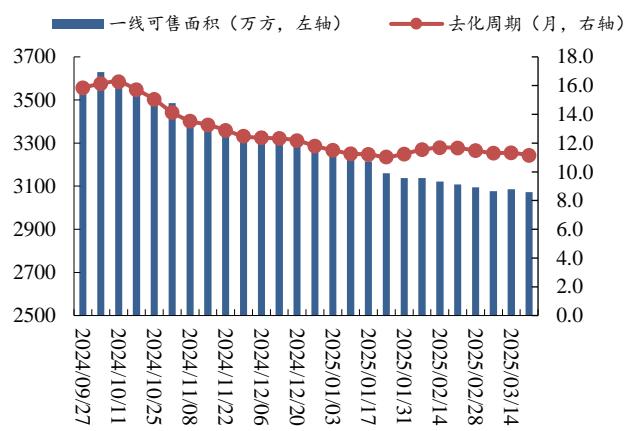
从库存和去化周期看，13城新房累计库存 7740.3 万方，环比-0.2%，同比-15.3%；13城新房去化周期为 16.4 个月，环比变动-0.1 个月，同比变动-6.3 个月。一线、新一线、二线、三四线城市去化周期为 11.2 个月、9.3 个月、13.0 个月、52.5 个月，环比分别变动-0.2 个月、+0.2 个月、+0.2 个月、-1.8 个月。

图11：各能级城市去化周期



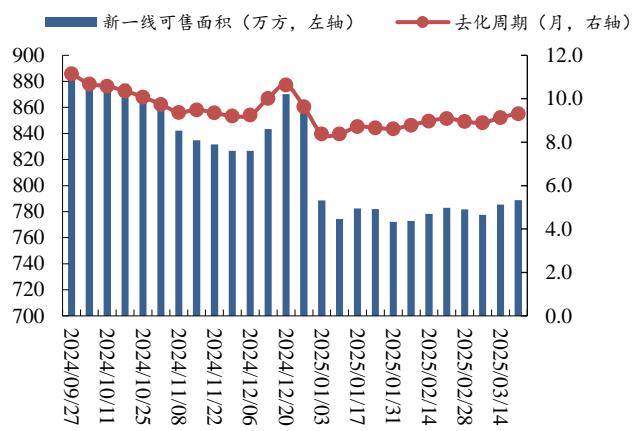
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图12：一线城市商品房库存及去化周期（北京、上海、广州、深圳）



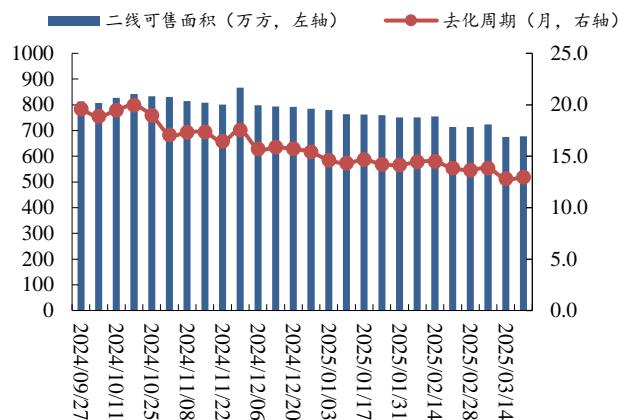
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图13：新一线城市商品房库存及去化周期（苏州、杭州）



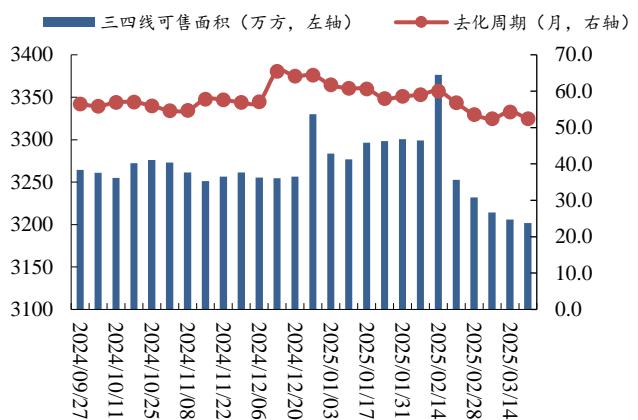
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图14：二线城市商品房库存及去化周期（宁波、福州、厦门）



数据来源：Wind, 东吴证券研究所

图15：三四线城市商品房库存及去化周期（莆田、温州等）



数据来源：Wind, 东吴证券研究所

图16：主要城市成交信息汇总

重点城市数据总览								
区域	城市	上周成交 (万方)	上上周成交 (万方)	新房成交面积环比 (%)	新房成交面积同比 (%)	新房成交月累计同比 (%)	新房成交年累计同比 (%)	去化周期 (月)
华北区域	北京	14.2	8.5	67.4%	51.6%	48.5%	-21.8%	19.5
	济南	16.3	12.4	31.3%	0.2%	-24.7%	-	-
	青岛	13.0	11.4	14.3%	-39.6%	-23.2%	-24.3%	-
长三角	上海	23.4	23.7	-1.4%	10.5%	39.8%	27.9%	7.6
	杭州	8.7	8.9	-1.9%	-22.1%	32.7%	0.9%	4.6
	苏州	9.5	6.3	50.6%	30.0%	37.6%	-9.0%	14.0
	宁波	4.8	2.9	67.7%	-28.2%	-7.9%	-34.4%	15.0
	嘉兴	11.4	3.8	201.4%	200.9%	75.0%	8.7%	-
	无锡	2.6	2.9	-11.6%	-31.5%	-17.4%	18.0%	-
	扬州	3.4	3.3	3.0%	73.1%	135.7%	62.8%	-
	温州	19.8	8.6	130.6%	8.2%	23.3%	1.6%	31.1
粤港澳	深圳	7.2	6.7	7.9%	37.6%	41.3%	87.8%	6.3
	广州	16.1	14.5	10.9%	30.6%	27.3%	39.0%	13.2
	佛山	8.8	7.1	24.9%	-0.5%	-7.4%	5.1%	-
中西部	惠州	1.2	1.9	-35.1%	-32.0%	-13.5%	-2.9%	-
	成都	24.2	24.3	-0.3%	-13.5%	-2.2%	3.1%	-
	武汉	22.3	14.0	59.4%	24.7%	25.5%	22.2%	-

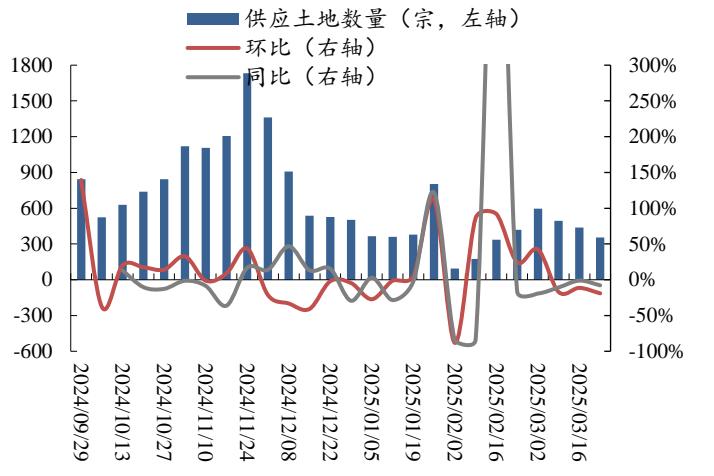
数据来源：Wind, 东吴证券研究所

注：去化周期=住宅可售面积/近半年平均每月成交面积

## 2.2. 土地市场情况

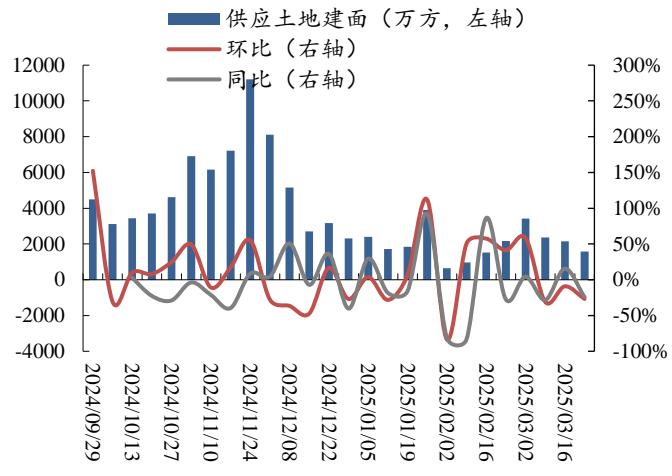
**土地供应方面**, 2025年3月17日-2025年3月23日百城供应土地数量为354宗, 环比-19.0%, 同比-7.8%; 供应土地建筑面积为1573.4万方, 环比-26.8%, 同比-24.1%。截至3月23日, 2025年累计供应土地数量为4811宗, 同比-19.2%, 累计供应建筑面积为24685.8万方, 同比-22.2%。

图17: 百城土地供应数量



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

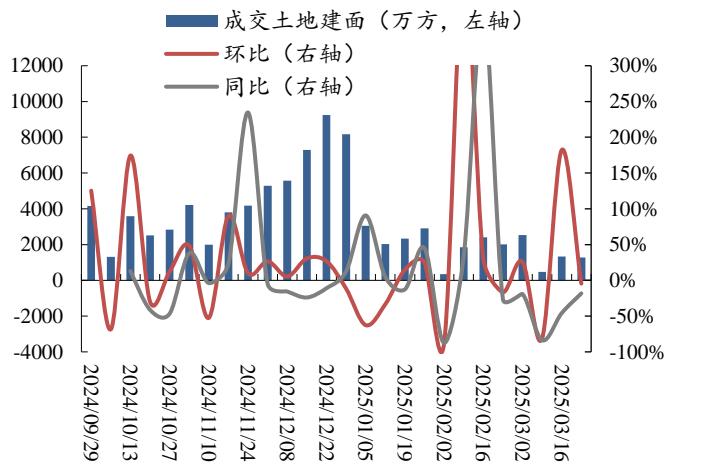
图18: 百城土地供应规划建筑面积



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

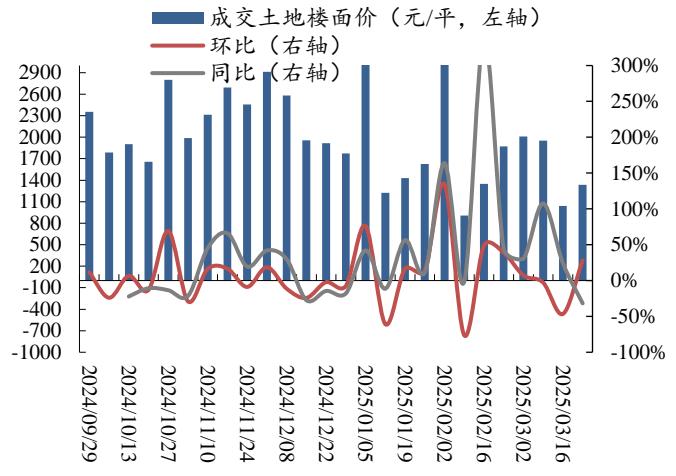
**土地成交方面**, 2025年3月17日-2025年3月23日百城土地成交建筑面积1278.2万方, 环比-4.5%, 同比-18.2%; 成交楼面价1335元/平, 环比+28.0%、同比-31.8%; 土地溢价率11.2%, 环比-4.8pct, 同比+5.1pct。截至3月23日, 2025年累计成交土地建筑面积为22583.6万方, 同比-12.1%。

图19: 百城土地成交建筑面积



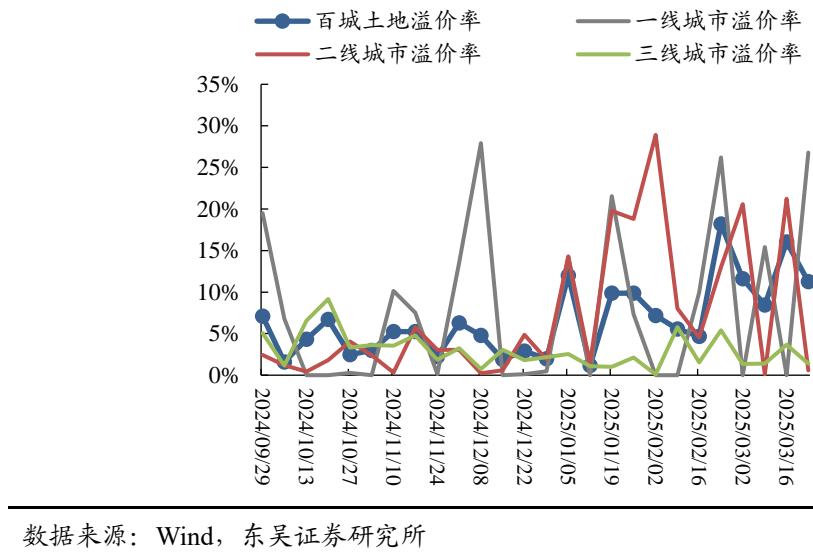
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图20: 百城土地成交楼面均价



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图21：百城土地成交溢价率

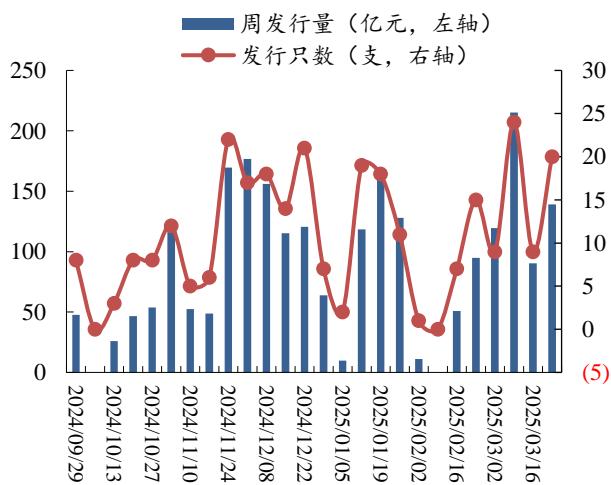


数据来源：Wind, 东吴证券研究所

### 2.3. 房地产行业融资情况

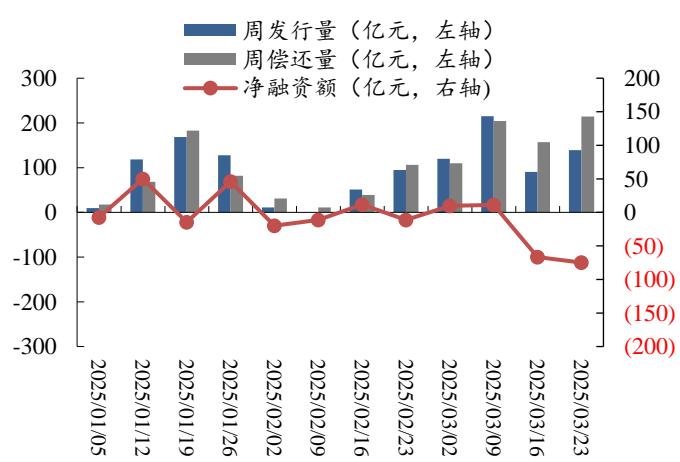
境内信用债发行方面，上周房地产企业发行信用债合计 20 支，发行金额合计 139.1 亿元，环比+53.9%，同比-18.5%；上周偿还金额 214 亿元，净融资额为-74.9 亿元。2025 年至今，房地产企业合计发行信用债 135 支，合计发行金额 1145.7 亿元，同比+13.2%。

图22：房企信用债发行额（周度）



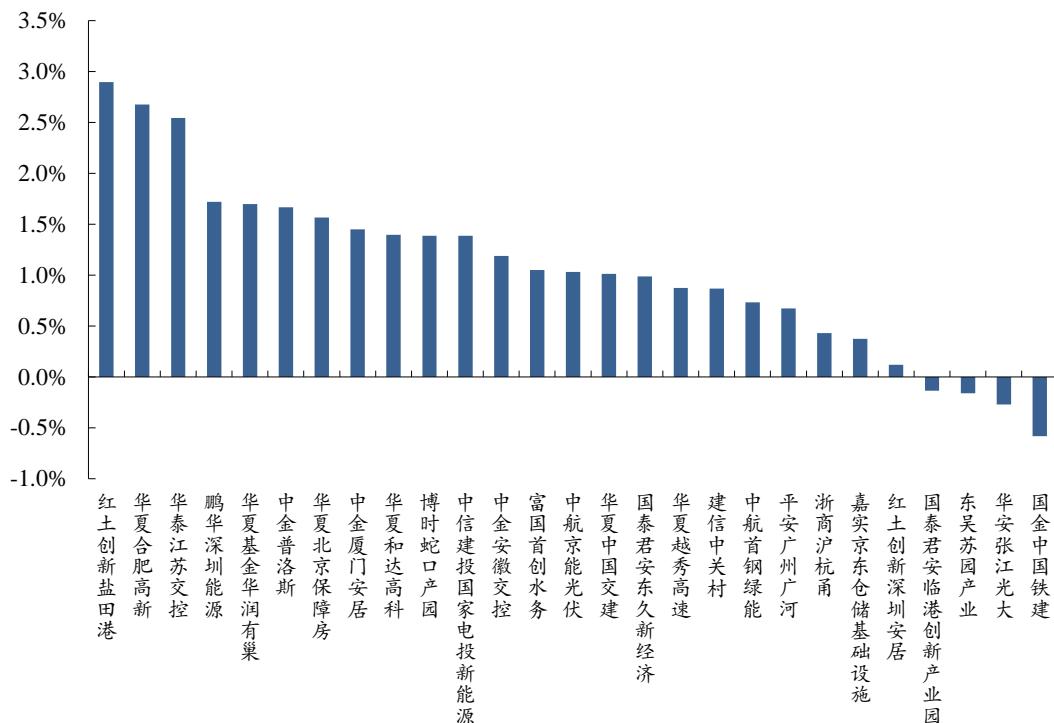
数据来源：Wind, 东吴证券研究所

图23：房企信用债净融资额（周度）



数据来源：Wind, 东吴证券研究所

图24: REITs 周涨跌幅 (%)

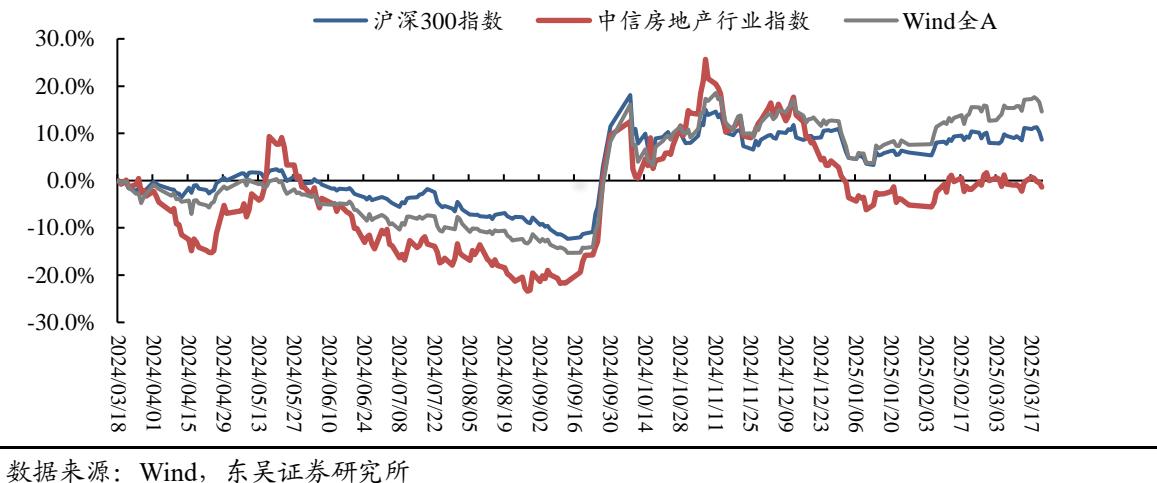


数据来源: Wind, 东吴证券研究所

### 3. 行情回顾

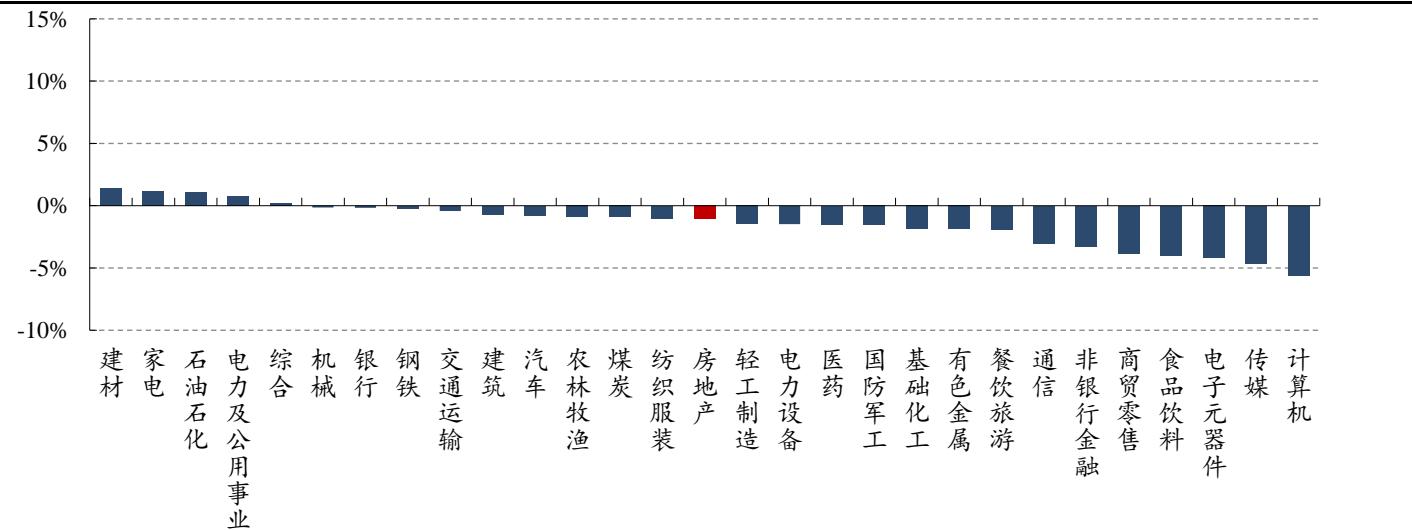
上周房地产板块（中信）涨跌幅-1.1%，同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别为-2.3%、-2.1%，超额收益分别为1.2%、1.0%。29个中信行业板块中房地产业位列第15。

图25：房地产板块走势与Wind全A和沪深300对比（近1年以来涨跌幅）



数据来源：Wind, 东吴证券研究所

图26：29个中信行业板块上周涨跌幅



数据来源：Wind, 东吴证券研究所

个股方面：上周上涨个股共38支，较前周减少42支，下跌股数为71支。上周市场上房地产股涨幅居前五的为粤宏远A、格力地产、衢州发展、大千生态、派斯林，涨幅分别为11.0%、9.2%、8.5%、7.4%、5.7%。跌幅前五为\*ST旭蓝、ST广物、万通发展、\*ST京蓝、华联控股，跌幅分别为-22.1%、-11.3%、-6.4%、-5.9%、-5.2%。上周47家重点房企中共计上涨1支，较前周减少18支，上涨公司为大悦城，涨幅为1.1%。跌幅前五为绿

景中国地产、融创中国、融信中国、富力地产、雅居乐集团，跌幅分别为-25.0%、-12.2%、-10.8%、-10.3%、-9.7%。

表2：上周涨跌幅前五

代码	简称	周累计涨幅	周相对涨幅	上上周五收盘价(元/股)	上周五收盘价(元/股)
000573.SZ	粤宏远A	11.0%	12.0%	4.38	4.86
600185.SH	格力地产	9.2%	10.3%	5.75	6.28
600208.SH	衢州发展	8.5%	9.6%	2.95	3.20
603955.SH	大千生态	7.4%	8.5%	19.32	20.75
600215.SH	派斯林	5.7%	6.7%	9.00	9.51

数据来源：Wind，东吴证券研究所

备注：周相对涨幅为个股相对中信房地产指数的涨幅。

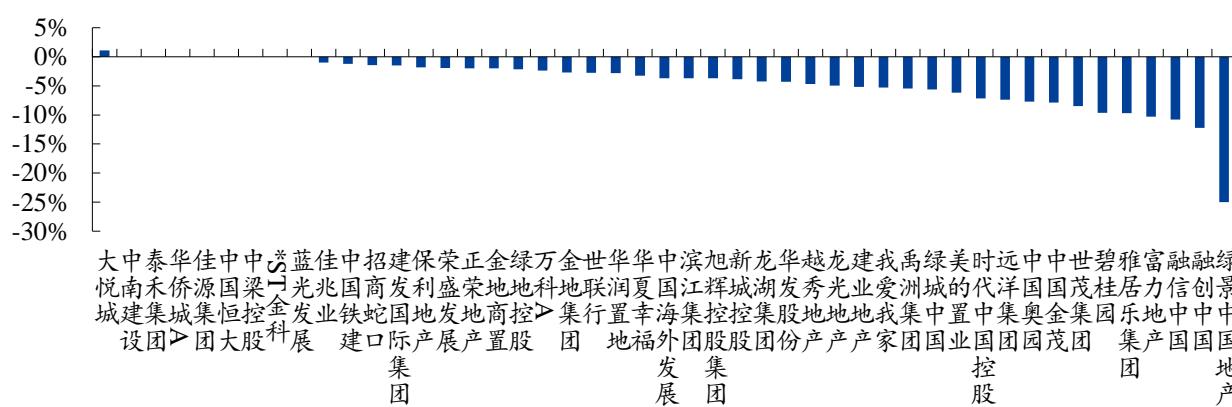
表3：上周涨跌幅后五

代码	简称	周累计跌幅	周相对跌幅	上上周五收盘价(元/股)	上周五收盘价(元/股)
000040.SZ	*ST旭蓝	-22.1%	-21.0%	0.86	0.67
600603.SH	ST广物	-11.3%	-10.2%	8.49	7.53
600246.SH	万通发展	-6.4%	-5.3%	6.23	5.83
000711.SZ	*ST京蓝	-5.9%	-4.8%	1.87	1.76
000036.SZ	华联控股	-5.2%	-4.2%	4.20	3.98

数据来源：Wind，东吴证券研究所

备注：周相对跌幅为个股相对中信房地产指数的跌幅。

图27：上周（2025.3.17-2025.3.21）重点房企涨跌幅排名



数据来源：Wind，东吴证券研究所

#### 4. 行业政策跟踪

**中央层面:** 3月19日，中共住房和城乡建设部党组召开理论学习中心组学习(扩大)会议，部党组书记、部长倪虹主持会议并讲话。会议要求，要不折不扣抓落实，以更加强烈的担当、更加积极的作为落实好党中央、国务院部署要求。要持续推进城市更新，坚持问题导向和目标导向，开展城市体检，找准人民群众急难愁盼问题和城市发展短板弱项，下功夫实施一批惠民生、防风险、促发展的更新项目。要坚决稳住楼市，持续巩固“四个取消、四个降低、两个增加”房地产政策“组合拳”效果，继续打好“保交房”攻坚战，加力实施城中村和危旧房改造、推进收购存量商品房、加快构建房地产发展新模式，从供需两端持续发力，推动房地产市场止跌回稳。

**地方层面:** 近日，浙江省直住房公积金中心改进住房公积金提取机制，推出了省直公积金账户余额直接冲抵公积金贷款业务。桂林市优化住房公积金制度，缴存人家庭使用住房公积金个人住房贷款购买保障性住房的，最低首付款比例为15%。济宁市将提高住房公积金贷款最高额度，支持商品房现售。

表4：上周重点政策汇总（2025.3.23）

日期	省/市	城市级别	内容
2025/3/18	上海市	一线城市	3月18日，上海市规划和自然资源局印发《上海市规划资源领域聚焦提升企业感受，持续打造一流营商环境行动方案》，旨在通过优化土地供应机制，降低企业用地成本，提高土地要素保障水平，进一步推动规划资源领域改革深化，助力企业在沪实现更好发展。该行动方案明确提出，将坚持“项目跟着规划走，要素跟着项目走”的原则，通过实行先租后让、租让结合、长期租赁等多元化土地供应方式，降低企业用地成本，减轻企业负担。对于位于同一产业链的关键环节、核心项目，若涉及两宗用地以上，可进行组合供应，以满足企业需求。此外，方案还支持工业项目分期支付土地价款。首期按不低于50%的比例缴纳土地出让价款，剩余价款在出让合同生效之日起一年内全部缴清且不计利息。经出让方同意并在合同中约定后，企业缴纳首期价款、取得建设工程规划许可证，即可开工建设，进一步简化流程，提高效率。
2025/3/18	桂林市	二线城市	2025年3月18日，广西桂林市住房公积金管理中心发布了《桂林市住房公积金管理委员会关于调整桂林市住房公积金使用政策的通知》(市公积金管〔2025〕2号)，对住房公积金使用政策作出如下调整：一、缴存人家庭使用住房公积金个人住房贷款购买保障性住房的，最低首付款比例为15%。二、缴存人家庭购买、建造自住住房超过两年提取住房公积金的，提取额度不超过实际已支付的购房款(不含个人住房贷款部分)，且不超过购建房行为满两年时的住房公积金账户余额。三、缴存人家庭在优先偿还住房公积金贷款(含组合贷款)本息的基础上，可申请提取住房公积金同时偿还第二套个人住房贷款本息。住房公积金个贷率连续三个月达到或超过90%后，暂停受理提取住房公积金偿还第二套住房贷款的申请。近日，中共住房和城乡建设部党组召开理论学习中心组学习(扩大)会议，部党组书记、部长倪虹主持会议并讲话。会议要求，要不折不扣抓落实，以更加强烈的担当、更加积极的作为落实好党中央、国务院部署要求。要持续推进城市更新，坚持问题导向和目标导向，开展城市体检，找准人民群众急难愁盼问题和城市发展短板弱项，下功夫实施一批惠民生、防风险、促发展的更新项目。要坚决稳住楼市，持续巩固“四个取消、四个降低、两个增加”房地产政策“组合拳”效果，继续打好“保交房”攻坚战，加力实施城中村和危旧房改造、推进收购存量商品房、加快构建房地产发展新模式，从供需两端持续发力，推动房地产市场止跌回稳。要适应房地产市场供求关系变化，顺应人民群众高品质居住需要，立标准、强科技、抓项目，推动建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”，不断提升人民群众的获得感、幸福感。
2025/3/19	中央	/	为进一步加大公积金对住房消费的支持力度，缓解缴存职工还贷压力，浙江省直住房公积金中心改进住房公积金提取机制，推出了省直公积金账户余额直接冲抵公积金贷款业务，缴存人可以直接使用省直公积金账户余额提前还公积金贷款。
2025/3/20	浙江省	省级	近日，山东省济宁市住房公积金管理中心发布《关于调整住房公积金个人住房贷款部分政策的通知》。通知显示，将提高住房公积金贷款最高额度，支持商品房现售，职工家庭购买现房(即取得商品房现售备案证明的新建商品房)申请住房公积金贷款的，最高额度在现行最高额度基础上上浮10%。调整住房公积金贷款最低首付款比例。职工家庭购买二套自住住房申请住房公积金贷款的，最低首付款比例由30%调整为20%。调整住房公积金贷款额度核定标准。职工家庭申请住房公积金贷款计算贷款额度时，其近12个月内(含12个月)以非销户类提取情形提取的住房公积金纳入住房公积金缴存余额合并计算。
2025/3/22	济宁市	三线城市	

数据来源：中指研究院、桂林本地宝、财联社、东方财富网、东吴证券研究所

## 5. 投资建议

3月第3周新房成交环比上升、同比上升，二手房成交环比下降、同比上升。3月19日，中共住房和城乡建设部党组召开理论学习中心组学习（扩大）会议，部党组书记、部长倪虹主持会议并讲话。会议要求，要不折不扣抓落实，以更加强烈的担当、更加积极的作为落实好党中央、国务院部署要求。要持续推进城市更新，坚持问题导向和目标导向，开展城市体检，找准人民群众急难愁盼问题和城市发展短板弱项，下功夫实施一批惠民生、防风险、促发展的更新项目。要坚决稳住楼市，持续巩固“四个取消、四个降低、两个增加”房地产政策“组合拳”效果，继续打好“保交房”攻坚战，加力实施城中村和危旧房改造、推进收购存量商品房、加快构建房地产发展新模式，从供需两端持续发力，推动房地产市场止跌回稳。投资建议：1) 房地产开发：推荐华润置地、保利发展、滨江集团，建议关注绿城中国等；2) 物业管理：推荐华润万象生活、绿城服务、保利物业、越秀服务；3) 房地产经纪：推荐贝壳，建议关注我爱我家。

## 6. 风险提示

- (1) 房地产调控政策放宽不及预期；
- (2) 行业下行持续，销售不及预期；
- (3) 行业信用风险持续蔓延，流动性恶化超预期。

### 免责声明

东吴证券股份有限公司经中国证券监督管理委员会批准，已具备证券投资咨询业务资格。

本研究报告仅供东吴证券股份有限公司（以下简称“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提供。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人的投资建议，本公司及作者不对任何人因使用本报告中的内容所导致的任何后果负任何责任。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。

在法律许可的情况下，东吴证券及其所属关联机构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。

市场有风险，投资需谨慎。本报告是基于本公司分析师认为可靠且已公开的信息，本公司力求但不保证这些信息的准确性和完整性，也不保证文中观点或陈述不会发生任何变更，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。

本报告的版权归本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。经授权刊载、转发本报告或者摘要的，应当注明出处为东吴证券研究所，并注明本报告发布人和发布日期，提示使用本报告的风险，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。未经授权或未按要求刊载、转发本报告的，应当承担相应的法律责任。本公司将保留向其追究法律责任的权利。

### 东吴证券投资评级标准

投资评级基于分析师对报告发布日后 6 至 12 个月内行业或公司回报潜力相对基准表现的预期（A 股市场基准为沪深 300 指数，香港市场基准为恒生指数，美国市场基准为标普 500 指数，新三板基准指数为三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的），北交所基准指数为北证 50 指数），具体如下：

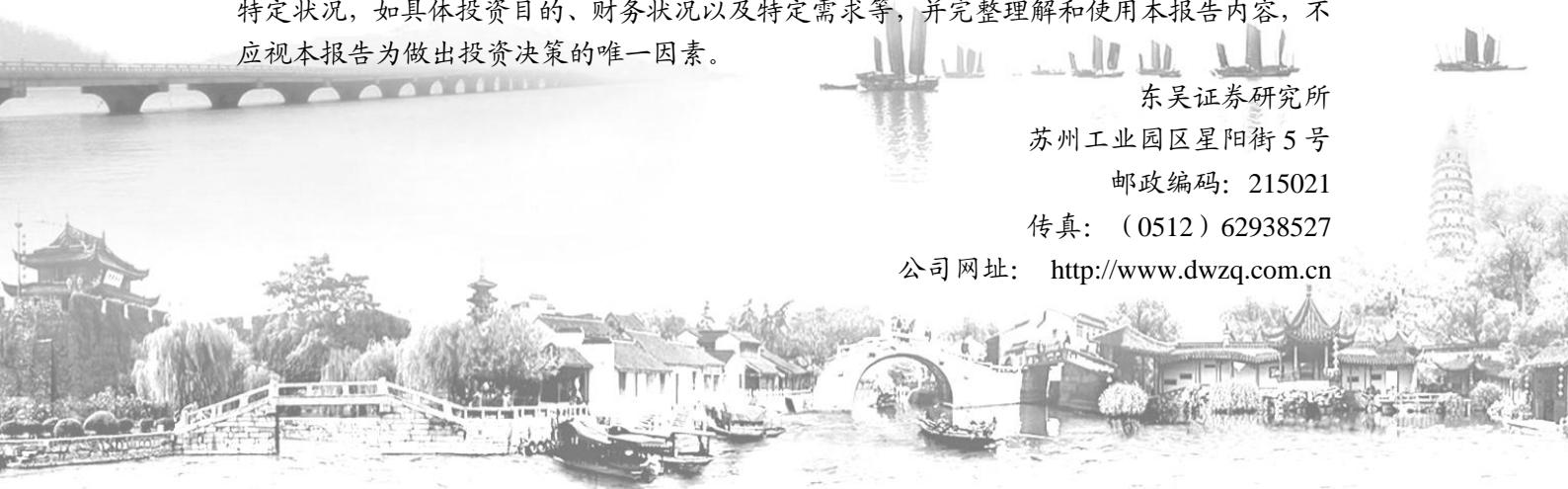
#### 公司投资评级：

- 买入：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准在 15% 以上；
- 增持：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准介于 5% 与 15% 之间；
- 中性：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准介于 -5% 与 5% 之间；
- 减持：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准介于 -15% 与 -5% 之间；
- 卖出：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准在 -15% 以下。

#### 行业投资评级：

- 增持：预期未来 6 个月内，行业指数相对强于基准 5% 以上；
- 中性：预期未来 6 个月内，行业指数相对基准 -5% 与 5%；
- 减持：预期未来 6 个月内，行业指数相对弱于基准 5% 以上。

我们在此提醒您，不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准。我们采用的是相对评级体系，表示投资的相对比重建议。投资者买入或者卖出证券的决定应当充分考虑自身特定状况，如具体投资目的、财务状况以及特定需求等，并完整理解和使用本报告内容，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。

 东吴证券研究所

苏州工业园区星阳街 5 号

邮政编码：215021

传真：(0512) 62938527

公司网址：<http://www.dwzq.com.cn>