

# 市场跟踪

# 房地产行业



联络人

作者：

中诚信国际 企业评级部

侯一甲 027-87339288

yjhou@ccxi.com.cn

熊 攀 027-87339288

pxiong @ccxi.com.cn

其他联络人

贺文俊 027-87339288

wjhe@ccxi.com.cn



法拍房成交率有望提升，助力新房市场企稳——2025年1月房地产市场跟踪

市场交易明显升温，政策薪火持续加力——2024年12月房地产市场跟踪

房价现企稳迹象，政策加速落地继续保驾护航——2024年11月房地产市场跟踪

重启货币化安置和土储专项债：止跌回稳转向信号下的老路新履——2024年10月房地产市场跟踪

美联储降息与房地产新政：市场活力的新希望——2024年9月房地产市场跟踪

“地王”久违重现，保障房收储提速——2024年8月房地产市场跟踪

房企半年度亏损面较广，三中全会定调防范化解房地产风险——2024年7月房地产市场跟踪

新政后市场冲高回落，去库存任重道远——2024年6月房地产市场跟踪

最宽松政策重塑市场资产价格，有望实现行业企稳回升——2024年5月房地产市场跟踪

双轨制渐行渐近，关注配售型保障房对商品房市场的冲击——2024年4月房地产市场跟踪

## 政府工作报告首提“稳住楼市”，坚持在发展中逐步化解风险

——2025年3月房地产市场跟踪

- 政府工作报告延续稳住楼市的基调，并坚持在发展中逐步化解风险，顺应市场需求，构建房地产行业发展新模式，从需求端加力实施城中村和危旧房改造，供给端控制增量盘活存量，给予城市政府更大自主权。

2025年3月5日，国务院总理李强在第十四届全国人大三次会议上作政府工作报告，对于房地产领域，政府工作报告延续2024年9月政治局会议以来的政策基调，强调“稳住楼市”、“持续用力推动房地产市场止跌回稳”，依然将“防风险”列为房地产行业首要任务。在中央对房地产行业定调明确的前提下，预计2025年整体行业政策将维持宽松，各项政策的细化、完善、落实情况将是主要关注点。此外，政府工作报告还提出“坚持在发展中逐步化解风险”，在稳字当头的基础上，更注重构建房地产行业发展新模式，以“好房子”建设为切入点逐步改善房企经营模式粗放、产品同质化等问题，提升产品力，适应市场需求，促进行业未来可持续健康发展。

政府工作报告指出房地产行业仍将从供需两端发力：在需求端提出“因城施策调减限制性措施，加力实施城中村和危旧房改造”，明确了政策的进一步宽松，强调城中村和危旧房改造在增加需求方面的重要作用，结合货币化安置的推进，有望降低居民购房门槛，释放刚性和改善性住房需求。3月9日，住建部进一步明确，把2000年以前建成的城市老旧小区都要纳入城市更新的改造范围，城中村改造要在去年新增100万套基础上，再继续扩大改造规模。

在供给端提出“优化城市空间结构和土地利用方式，合理控制新增房地产用地供应”，从源头上控量提质，优化土地市场结构，降低库存压力；同时“盘活存量用地和商办用房，推进收购存量商品房”仍是今年的重点任务之一，2025年国家拟安排地方政府专项债券4.4万亿元，重点用于投资建设、土地收储和收购存量商品房、消化地方政府拖欠企业账款等，并“在收购主体、价格和用途方面给予城市政府更大自主权”，直击目前收储中遇到的资金来源、价格及用途等主要痛点，有望推动收储工作的进一步落实。

中诚信国际认为，随着中央对房地产行业定调，2025年行业将坚持在发展中逐步化解风险，政策端有望从刺激需求、优化供给、提升购房者信心等方面起到更为积极的作用，加速促进行业“止跌回稳”。

■ 地王频现提升了土拍市场信心，体现了各地方政府在国家政策指引下缩量提质、精准供地的优化土地供应策略，土拍市场热度有望延续。随着存量闲置土地盘活进展加快，或将带动行业加速回稳。

受季节周期以及国家政策影响，2025年以来全国土拍市场呈缩量提质态势，根据克而瑞数据，1月和2月土地供应量同环比均持续下降，但平均溢价率分别达到7.4%和13.4%，自2021年7月以来首次突破10%，土拍市场热度显著回升。从城市分布来看，2025年以来核心城市优质地块供应力度加大，高总价高溢价土地频现，不断刷新各项记录；而低能级城市热度仍偏低，多为底价成交。

具体来看，1月2日，2025年北京海淀区朱房村棚改二期HD-0803-0029、0030地块出让，经过激烈竞争，0029地块由华润+中铁置业+招商联合体竞得，成交价91.52亿元，溢价率17.33%；0030地块由建发以90.40亿元摘得，溢价率25.04%。1月16日，深圳2025年第一宗住宅用地出让，该地块位于龙岗区大运片区，也是龙岗区时隔两年再次出让宅地，最终经过246轮竞价，中海以30.65亿元拍得，溢价率高达70.4%，创下了深圳自去年取消土地限价以来的溢价率新高。1月24日，杭州拱墅区湖墅单元地块经过220轮竞价，由滨江以54.6亿元竞得，溢价率为71.25%，楼面价达64,834元/平方米，刷新杭州土拍史上最高成交楼面价。2月20日，上海虹口地块经过184轮竞价，金茂+庆隆联合体以总价89.64亿元成功竞得，溢价率为38.2%，成交楼面价达到117,473元/平方米，为全国历史第三高楼面价。2月25日，杭州城东新城安琪儿5.0地块被华润以总价26.18亿元竞得，溢价率为72.48%，为2018年以来杭州宅地溢价率第二高，50,683元/平方米

的楼面价也在一周之内继安琪儿4.0地块后再次刷新了城东新城板块楼面价纪录。3月11日，成都高新区大源地块经过130余轮竞价，招商以楼面价31,700元/平方米竞得，成交总价约27.0亿元，溢价率70.43%，该成交楼面价刷新了成都涉宅用地楼面价最高记录。从参拍房企来看，拿地主体仍以央国企为主，头部房企如中海、华润、招商出手频繁，部分民企如滨江、中冠依托区域深耕优势亦占据一定份额。

与往年土拍市场的年初偏弱不同，今年年初大量高总价地块集中高溢价成交，一方面体现了当前土拍热度与供地质量关系密切，另一方面也说明房企对核心城市前景的看好。随着供地质量的持续提升以及政策端持续发力，各地土拍市场信心有望进一步提振。根据各地最新预供地公告，在国家政策指引下，缩量提质、精准供地是地方政府供地的重要逻辑，预计上半年将有更多优质地块出现，土拍市场热度有望延续。此外，随着存量闲置土地盘活进展加快，能够在一定程度上缓解房企资金压力，推动房企再投资并提升产品力，形成良性循环，促进行业“止跌回稳”。

■ 房地产市场止跌回稳政策加码，市场信心提振，1~2月新房及二手房成交量均上升，销售价格现企稳态势，一线城市及核心二线城市市场修复较快。商品房待售面积环比仍小幅增长，面临较大的去库存压力。1~2月房企境内债券市场融资小幅净流入，二级市场热度一般，境外市场绿城中国“破冰”发行美元债。

需求端，1月和2月70个大中城市商品住宅销售价格仍呈下行趋势，受政策叠加及市场信心提振影响，同比跌幅进一步收窄。2月，一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.1%，其中北上深实现增长，广州略显疲态；二线城市价格环比持平，整体呈回稳态势；三线城市价格环比下降0.3%，销售表现分化明显。得益于政策持续加码，1~2月商品房销售面积及销售金额分别同比下降5.1%、2.6%，降幅分别收窄7.8个百分点、14.5个百分点，收窄幅度为一年内最大。根据第三方数据监测，1~2月，重点监测100城中，一线城市新建商品住宅网签面积同比增长13%，二线城市同比基本持平。随着政府决心加强，政府工作报告首提“稳住楼市”，房地产止跌回稳步伐有望加快，3月销售额有望维持良好态势。

供给端，2025年年初土地市场供地节奏放缓，百城土地成交规模同环比均有所降低，但受供地质量上升及核心地块房企竞争激烈影响，土地溢价率上升，京沪杭集中出让多宗高总价、高溢价地块，房企加码核心区域地块，核心区域土拍热度上升。1~2月，新开工面积同比下降29.6%，延续2024年以来下降趋势，年初房企开工意愿整体较低；竣工面积同比下降15.6%。截至2月末，商品房待售面

积继续处于历史高位，且环比持续小幅上升。房地产开发投资方面，1~2月房地产开发投资规模同比下降9.8%，同比降幅收窄，其中最主要资金来源的购房者个人按揭贷款、定金及预付款同比分别下降11.7%和0.9%，在销售端回稳的背景下房企回款降幅大幅收窄。

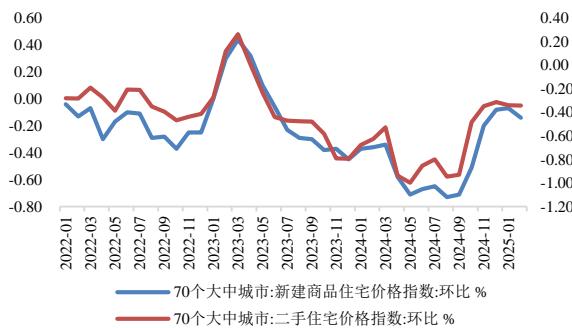
**二手房市场来看**，1~2月70个大中城市二手住宅价格指数同比降幅进一步呈缩小态势，连续5个月呈收窄态势；环比跌幅保持稳定，环比上涨城市较少，2月仅深圳、海口、成都二手住宅价格环比上涨。成交量方面，根据第三方监测，1~2月重点30城二手房成交量同比增长约25%，各线城市均增长，深圳、杭州成交套数同比增幅均超50%，北京、上海、广州、成都等城市二手房成交量同比增长超20%，一线及核心二线城市市场修复较快。

**债券市场方面**，1~2月房企境内债券融资金额规模不大，净融资呈小幅流入态势，发行人绝大部分为央国企，民企中仅美的置业、滨江集团及新希望五新实业集团完成发行，均为前期已发行债券的主体，在“第二支箭”政策支持下，美的置业部分新发债设置中证信用融资担保有限公司和中债信用增进投资股份有限公司作为担保方，新希望五新实业集团设置中债信用增进投资股份有限公司作为担保方。2月绿城中国发行1.5亿美元的优先票据，年利率8.45%，房企海外债券融资“破冰”；未新增违约或展期主体。到期债券方面，自3月18日至4月末房地产企业境内债整体到期规模642.15亿元，主要为融资渠道仍较为畅通的央国企以及能够获得集团及政策支持的民企，另有小部分前期已发生违约的房企；境外共7支债券到期，到期规模不大。二级市场方面，1~2月房企境内债券日均交易量微降，整体成交热度一般，投资类地产债券收益率<sup>1</sup>小幅提升，高收益地产债平均成交价环比有所下移。境外市场方面，1~2月中资房企债券交易价格波动小幅走扩。

<sup>1</sup> 按中诚信国际的分类，成交收益率在6%及以上的为高收益债，成交收益率在6%以下的为投资类债券。

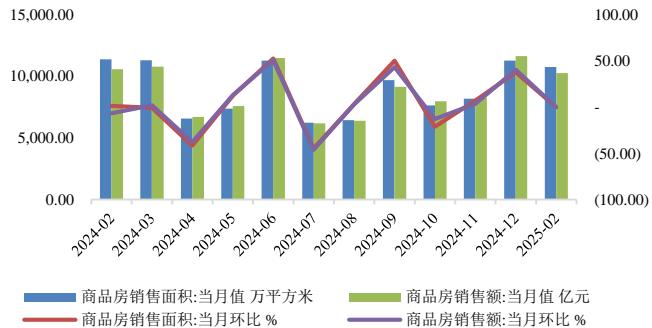
## 附图：

图 1：新建商品住宅和二手住宅价格指数环比变化



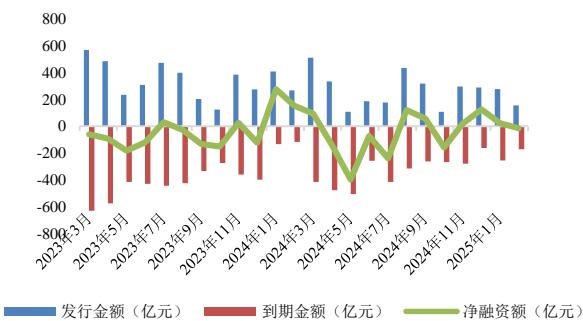
数据来源：国家统计局，中诚信国际整理

图 2：2024年以来商品房销售情况变化



数据来源：国家统计局，中诚信国际整理

图 3：房企信用债发行与到期



数据来源：ifind，中诚信国际整理

图 4：地产债收益率及价格表现



数据来源：wind，中诚信国际整理



中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）对本文件享有完全的著作权。本文件包含的所有信息受法律保护。未经中诚信国际事先书面许可，任何人不得对本文件的任何内容进行复制、拷贝、重构、删改、截取、或转售，或为上述目的存储本文件包含的信息。如确实需要使用本文件上的任何信息，应事先获得中诚信国际书面许可，并在使用时注明来源，确切表达原始信息的真实含义。中诚信国际对于任何侵犯本文件著作权的行为，都有权追究法律责任。

本文件上的任何标识、任何用来识别中诚信国际及其业务的图形，都是中诚信国际商标，受到中国商标法的保护。未经中诚信国际事先书面允许，任何人不得对本文件上的任何商标进行修改、复制或者以其他方式使用。中诚信国际对于任何侵犯中诚信国际商标权的行为，都有权追究法律责任。

本文件中包含的信息由中诚信国际从其认为可靠、准确的渠道获得。因为可能存在信息时效性及其他因素影响，上述信息以提供时状态为准。中诚信国际对于该等信息的准确性、及时性、完整性、针对任何商业目的可行性及合适性不作任何明示或暗示的陈述或担保。在任何情况下，a) 中诚信国际不对任何人或任何实体就中诚信国际或其董事、高级管理人员、雇员、代理人获取、收集、编辑、分析、翻译、交流、发表、提交上述信息过程中造成的任何损失或损害承担任何责任，或 b) 即使中诚信国际事先被通知前述行为可能会造成该等损失，对于任何由使用或不能使用上述信息引起的直接或间接损失，中诚信国际也不承担任何责任。

本文件所包含信息组成部分中的信用级别、财务报告分析观察，并不能解释为中诚信国际实质性建议任何人据此信用级别及报告采取投资、借贷等交易行为，也不能作为任何人购买、出售或持有相关金融产品的依据。投资者购买、持有、出售任何金融产品时应该对每一金融产品、每一个发行人、保证人、信用支持人的信用状况作出自己的研究和评估。中诚信国际不对任何人使用本文件的信用级别、报告等进行交易而出现的任何损失承担法律责任。

中诚信国际信用评级有限责任公司  
地址：北京市东城区朝阳门内大街  
南竹竿胡同2号银河SOHO5号楼  
邮编：100020  
电话：(86010) 66428877  
传真：(86010) 66426100  
网址：<http://www.ccxi.com.cn>

CHINA CHENGXIN INTERNATIONAL CREDIT  
RATING CO., LTD  
ADD: Building 5, Galaxy SOHO,  
No.2 Nanzhughutong, Chaoyangmennei Avenue,  
Dongcheng district, Beijing, 100020  
TEL: (86010) 66428877  
FAX: (86010) 66426100  
SITE: <http://www.ccxi.com.cn>