



房地产周报 20250330:二手房销售强于新房,深圳开始探索房票制度

2025 年 3 月 30 日

看好/维持

房地产

行业报告

新房及二手房增速较上月有所降低,二手房销售持续强于新房,深圳开始探索房票制度

房管局合计数据:

39 城本周新房销售面积(03/22-03/28)为 570.1 万平,上周为 418.2 万平。

39 城新房年内累计销售面积(1/1-03/28)同比增速为 10.3%,前值(1/1-03/21)为 10%。当月累计销售面积同比增速为 17.4%,上个月整月为 41.8%。

19 城本周二手房销售面积(03/22-03/28)为 258.8 万平,上周为 245.6 万平。

19 城二手房年内累计销售面积(1/1-03/28)同比增速为 31.8%,前值(1/1-03/21)为 33.1%。当月累计销售面积同比增速为 33.8%,上个月整月为 86%。

17 城本周新房及二手房销售面积(03/22-03/28)为 492.8 万平,上周为 420.5 万平。

17 城新房及二手房年内累计销售面积(1/1-03/28)同比增速为 13.7%,前值(1/1-03/21)为 13.8%。当月累计销售面积同比增速为 23.5%,上个月整月为 53.7%。

房管局城市数据:

北京 / 上海 / 深圳 / 广州 / 杭州 / 成都新房年内累计销售面积(1/1-03/28)同比增速为-9.1% / 10.9% / 54.7% / 18.5% / 15.8% / 0.8%,前值(1/1-03/21)为-20.6% / 12.4% / 63.5% / 22.5% / 19.4% / 0%。当月累计销售面积同比增速为 48.7% / 5.9% / 17.6% / 15.2% / 48.7% / 10%,上个月整月为 15.5% / 93.1% / 161.5% / 29.1% / 43.2% / 23.7%。

北京 / 深圳 / 杭州 / 成都二手房年内累计销售面积(1/1-03/28)同比增速为 34.5% / 64% / 53.2% / 30.7%,前值(1/1-03/21)为 35.1% / 64.2% / 55.1% / 30.8%。当月累计销售面积同比增速为 38% / 69.6% / 67.3% / 34.8%,上个月整月为 113% / 127.8% / 201.2% / 96.3%。

行业要闻(3/24~3/30):

四大一线城市均已开始探索房票制度。深圳市住建局印发《关于规范城市更新实施工作的若干意见》,其中提到,建立房票制度,探索城市更新项目补偿安置多元化路径。此前,广州已经出台《广州市房票安置实施方案》,北京通州和上海金山、青浦也已发布房票政策。

投资建议:多种政策工具的协同发力有望推动房地产市场逐步企稳。短期关注政策宽松带来的估值修复机会,中长期聚焦具备核心城市资源和不动产运营能力的龙头企业。推荐保利发展;华润置地、招商蛇口、绿城中国、越秀地产等也有望受益。市场止跌回稳与“白名单”持续发力,对仍然具备市场化经营能力的优质房企,具有很好的信用支持作用,龙湖集团、新城控股等有望受益。

风险提示: 盈利能力继续下滑、销售不及预期、资产减值的风险等

未来 3~6 个月行业大事:

2025 年 4 月中旬公布 3 月房地产数据

资料来源:国家统计局,东兴证券研究所

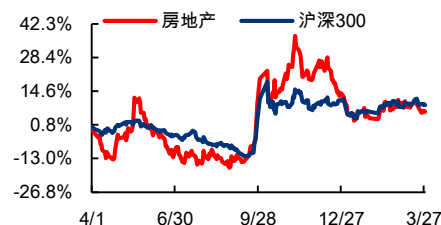
行业基本资料

占比%

股票家数	113	2.5%
行业市值(亿元)	12303.68	1.28%
流通市值(亿元)	11468.21	1.46%
行业平均市盈率	-18.19	/

资料来源:恒生聚源,东兴证券研究所

行业指数走势图



资料来源:恒生聚源,东兴证券研究所

分析师:陈刚

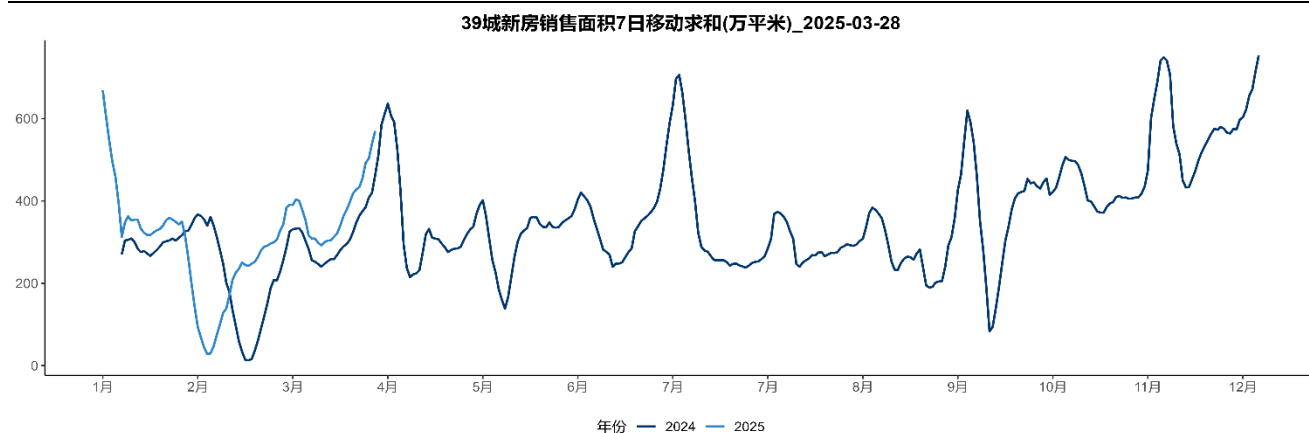
021-25102897

chen_gang@dxzq.net.cn

执业证书编号:

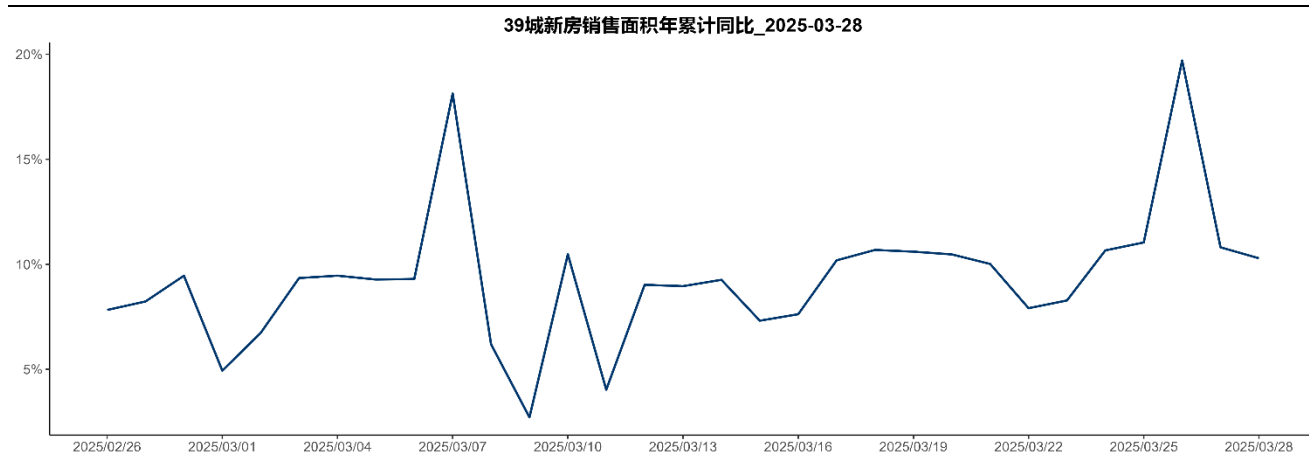
S1480521080001

图1: 跟踪城市新房销售面积合计_7日移动求和



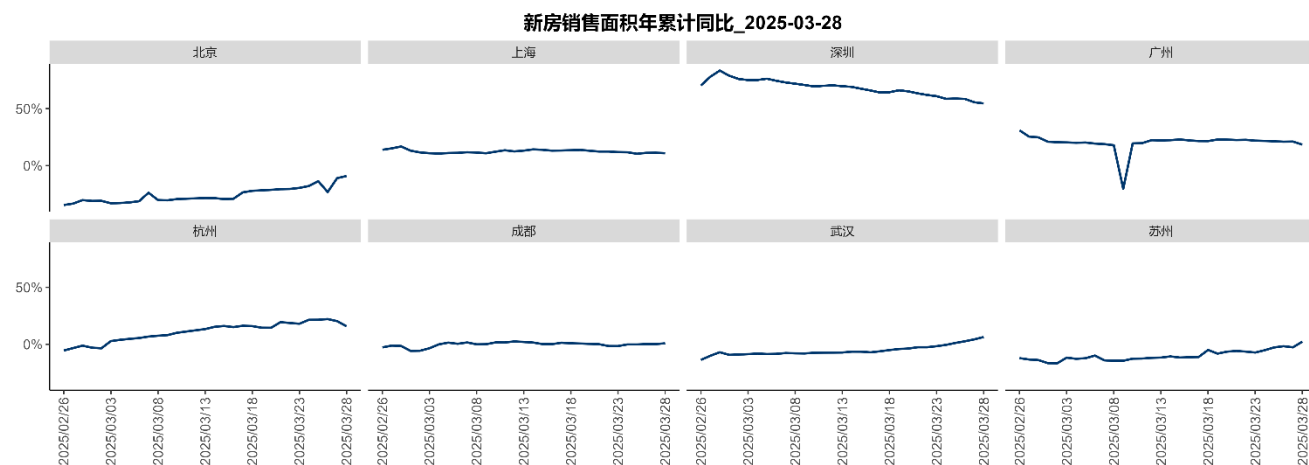
资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

图2: 跟踪城市新房销售面积合计_年累计同比



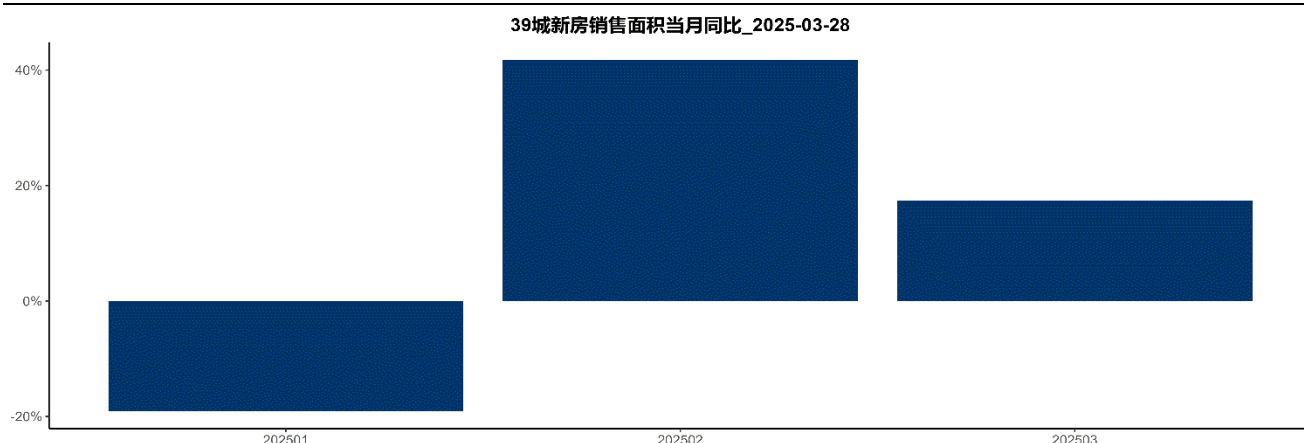
资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

图3: 重点城市新房销售面积_年累计同比



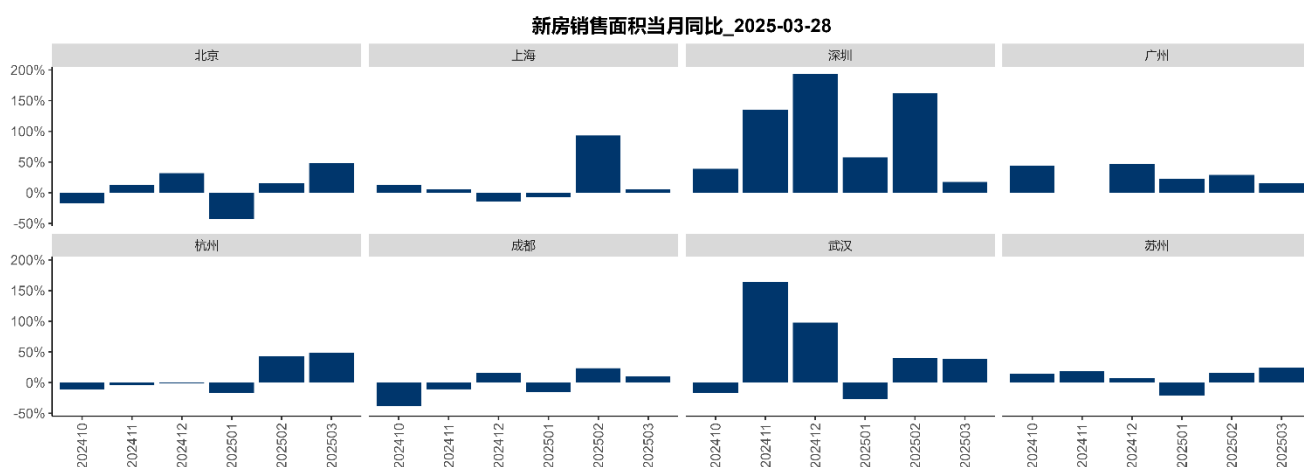
资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

图4: 跟踪城市新房销售面积合计_当月同比



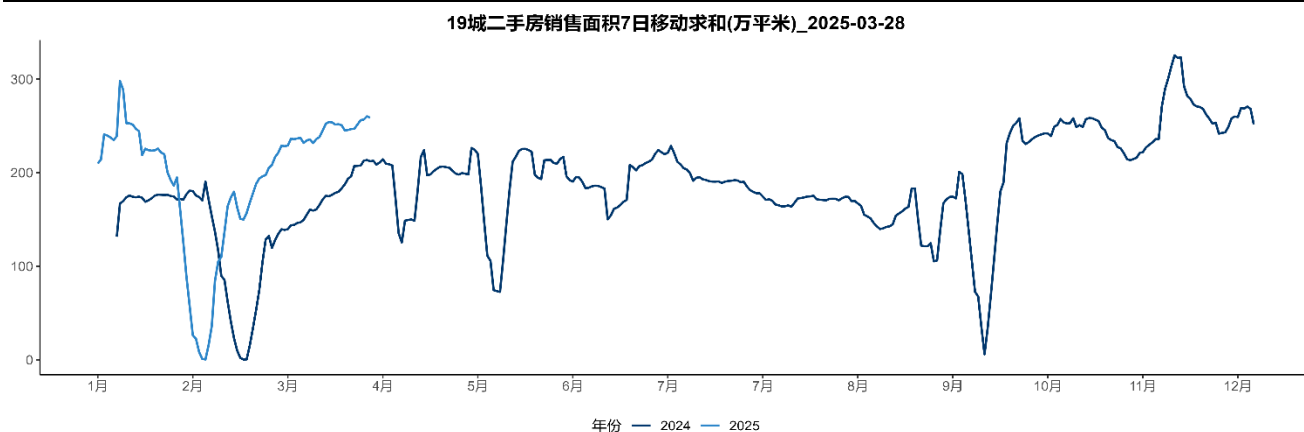
资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

图5: 重点城市新房销售面积_当月同比



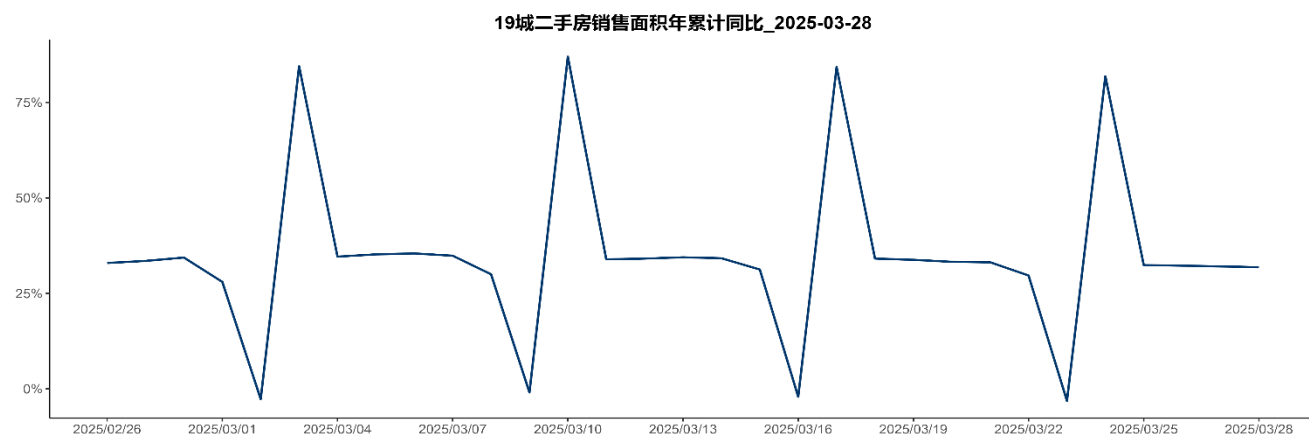
资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

图6: 跟踪城市二手房销售面积合计_7日移动求和



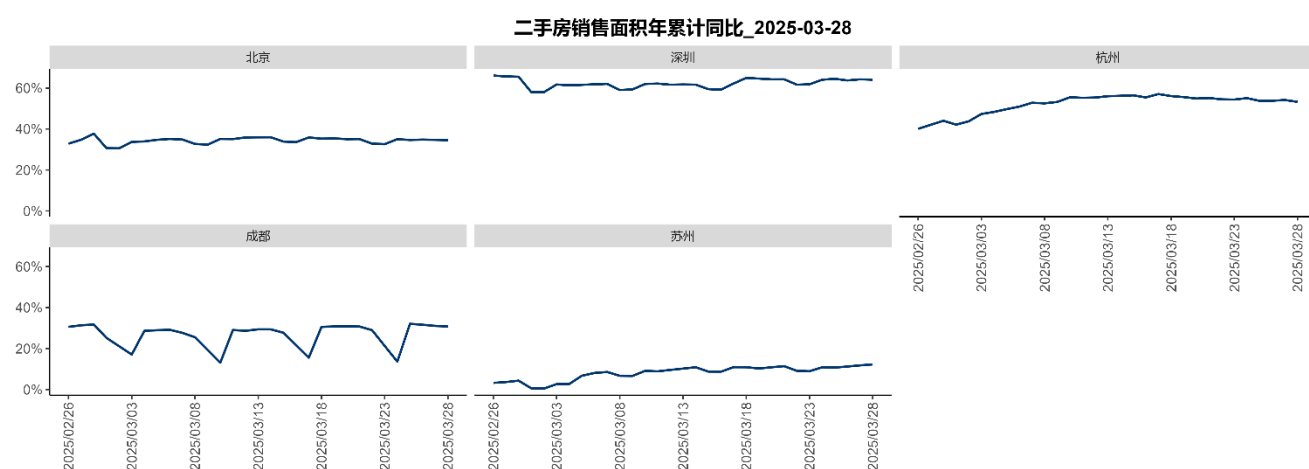
资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

图7: 跟踪城市二手房销售面积合计_年累计同比



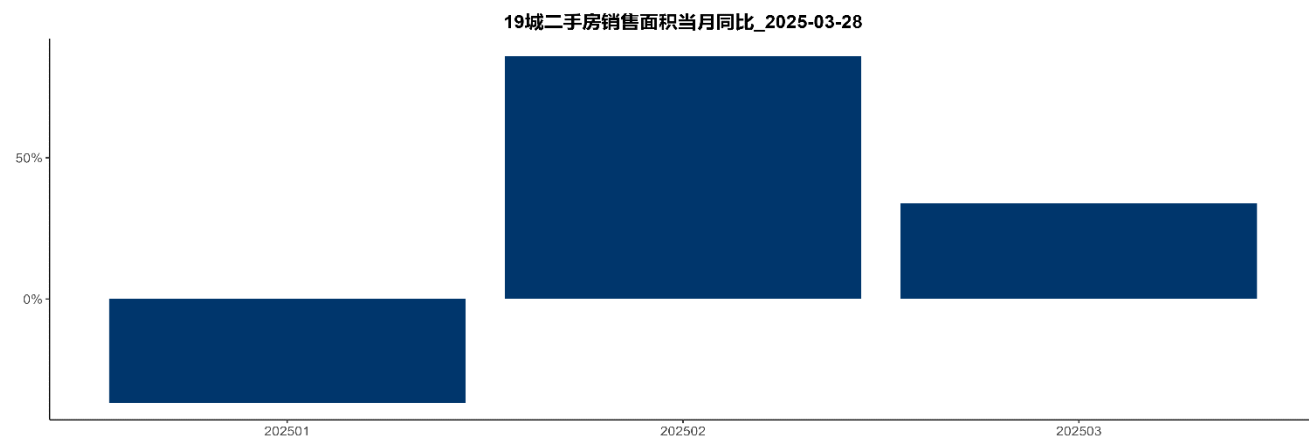
资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

图8: 重点城市二手房销售面积_年累计同比



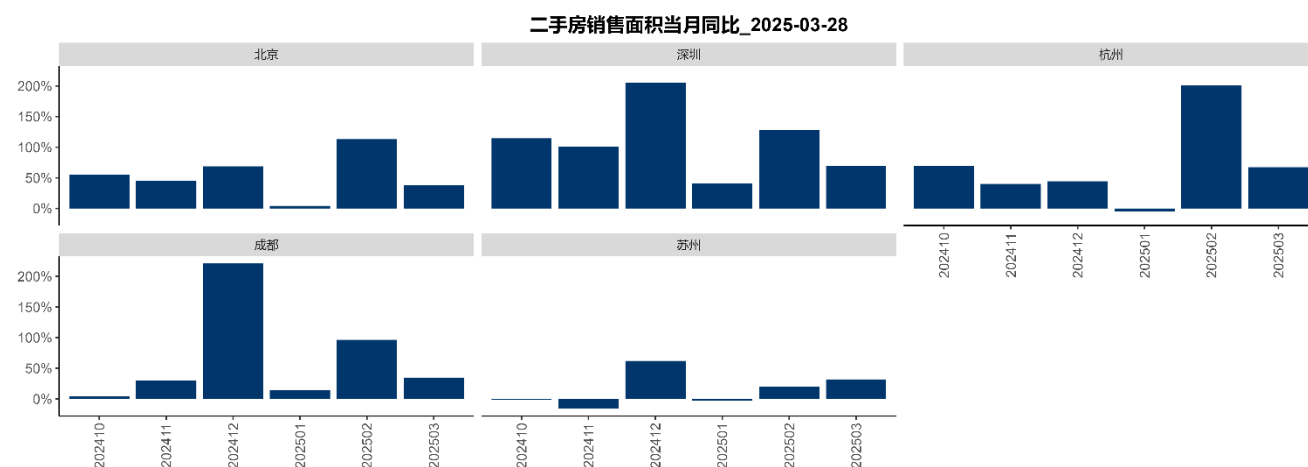
资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

图9: 跟踪城市二手房销售面积合计_当月同比



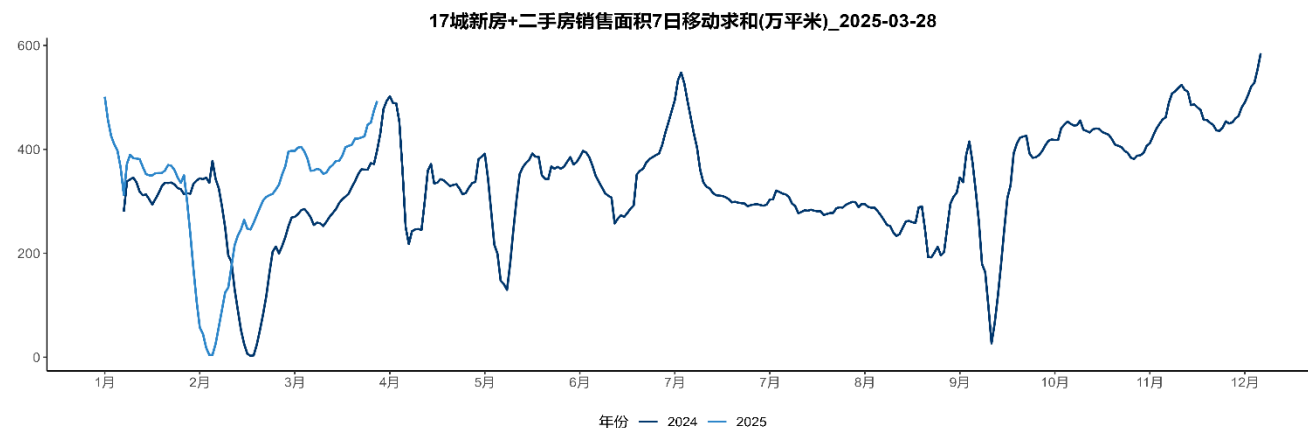
资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

图10: 重点城市二手房销售面积_当月同比



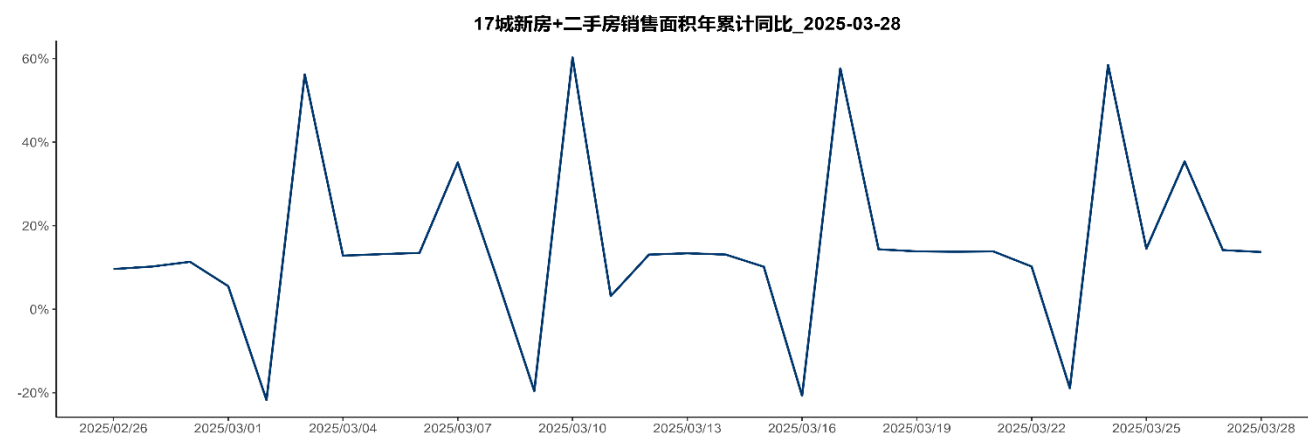
资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

图11: 跟踪城市新房+二手房销售面积合计_7日移动求和



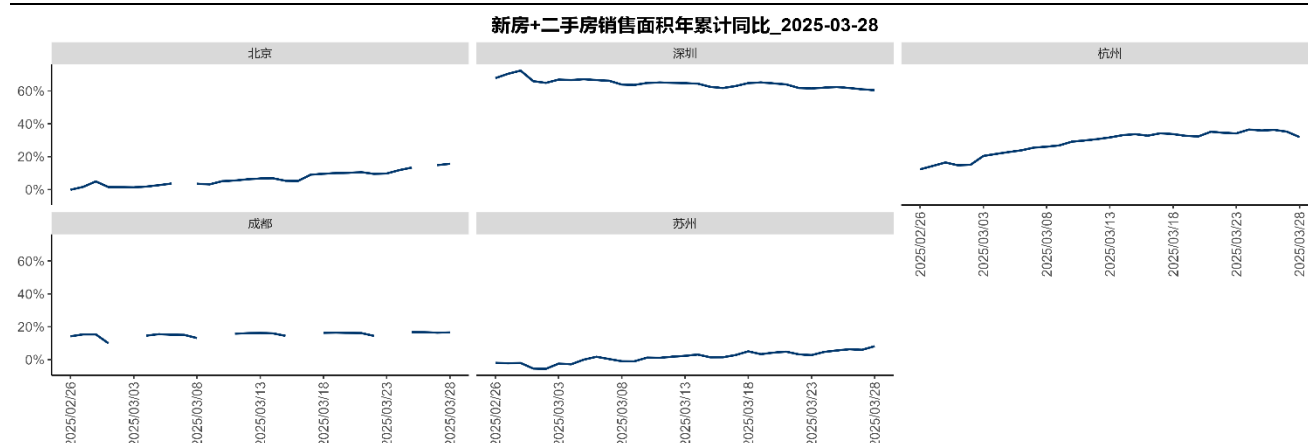
资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

图12: 跟踪城市新房+二手房销售面积合计_年累计同比



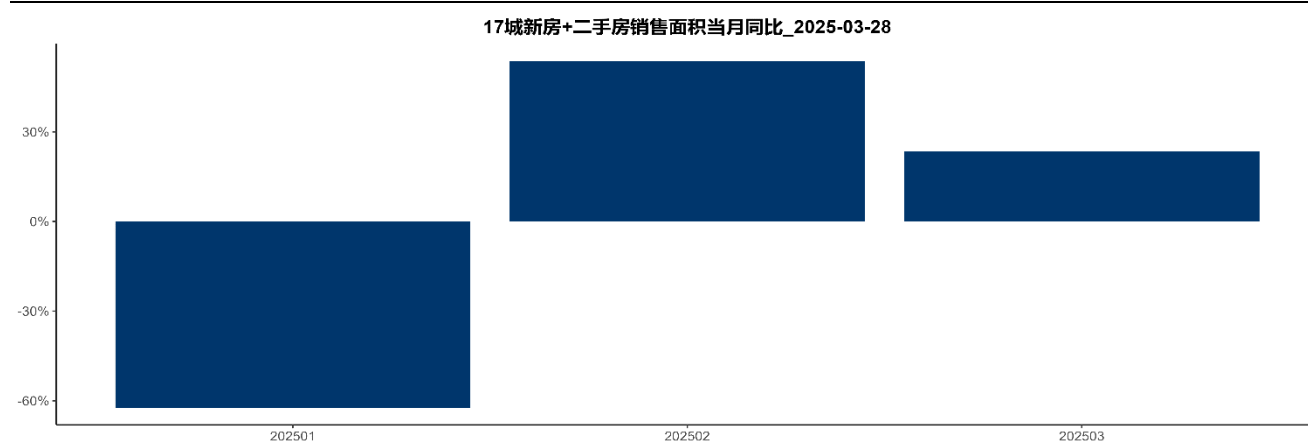
资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

图13: 重点城市新房+二手房销售面积_年累计同比



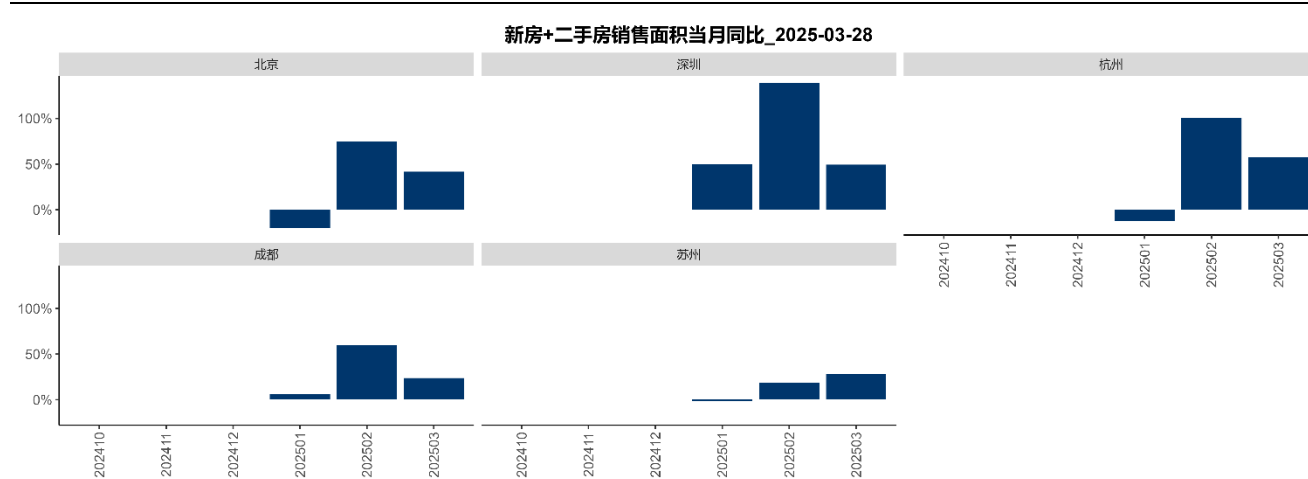
资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

图14: 跟踪城市新房+二手房销售面积合计_当月同比



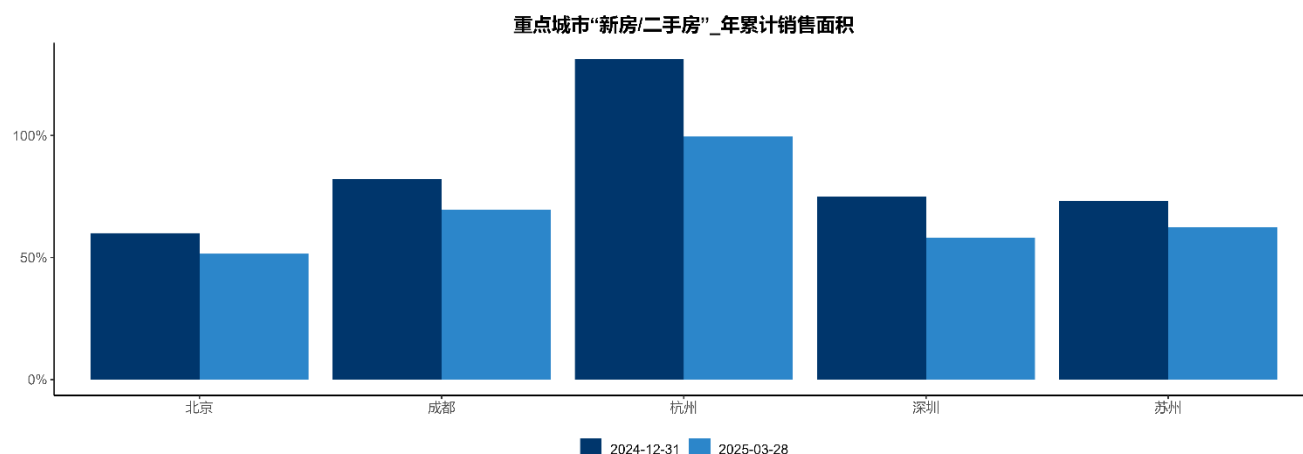
资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

图15: 重点城市新房+二手房销售面积_当月同比



资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

图16：重点城市“新房/二手房”_年累计销售面积



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

表1：本周主要地产要闻梳理

日期	要闻发布 主体机构	要闻内容	要闻类型
2025/3/24	宁波市住房公积金管理中心	浙江宁波出台住房公积金新政，允许符合条件的缴存人提取住房公积金直接支付二手房首付。	公积金提取
2025/3/26	深圳市住房和建设局	四大一线城市均已开始探索房票制度。深圳市住建局印发《关于规范城市更新实施工作的若干意见》，其中提到，建立房票制度，探索城市更新项目补偿安置多元化路径。此前，广州已经出台《广州市房票安置实施方案》，北京通州和上海金山、青浦也已发布房票政策。	房票制度
2025/3/27	青岛市住房公积金管理中心	青岛发布公积金新政：购买现房申请公积金贷款额度可上浮 10%，最高可贷 150 万元；多子女家庭购买第二套房，执行首套房政策；调整借款人年龄上限。	提升公积金 贷款额
2025/3/27	安徽省住房和城乡建设厅	安徽省住建厅近日发文提出，全面取消住房限制性措施。扩大住房公积金提取范围，全面放开异地贷款、“商转公”。停止新建安置房，大力推行“房票”等货币化安置方式。	取消住房限 制性措施、停 止新建安置 房
2025/3/27	义乌市住房和城乡建设局	浙江义乌发布购房新政，包括实施首次置业购房补贴、实施多孩家庭购房补贴等。	购房补贴

资料来源：政府官网，政府机构公众号，权威媒体官网，东兴证券研究所

相关报告汇总

报告类型	标题	日期
行业普通报告	房地产周报 20250324:二手房成交持续强于新房，广州推出配售型保障房	2025-03-24

资料来源：东兴证券研究所

分析师简介

陈刚

清华大学金融硕士, 同济大学土木工程本科, 2019 年加入东兴证券研究所, 从事房地产行业研究。

分析师承诺

负责本研究报告全部或部分内容的每一位证券分析师, 在此申明, 本报告的观点、逻辑和论据均为分析师本人研究成果, 引用的相关信息和文字均已注明出处。本报告依据公开的信息来源, 力求清晰、准确地反映分析师本人的研究观点。本人薪酬的任何部分过去不曾与、现在不与、未来也将不会与本报告中的具体推荐或观点直接或间接相关。

风险提示

本证券研究报告所载的信息、观点、结论等内容仅供投资者决策参考。在任何情况下, 本公司证券研究报告均不构成对任何机构和个人的投资建议, 市场有风险, 投资者在决定投资前, 务必要审慎。投资者应自主作出投资决策, 自行承担投资风险。

免责声明

本研究报告由东兴证券股份有限公司研究所撰写,东兴证券股份有限公司是具有合法证券投资咨询业务资格的机构。本研究报告中所引用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,也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。我们已力求报告内容的客观、公正,但文中的观点、结论和建议仅供参考,报告中的信息或意见并不构成所述证券的买卖出价或征价,投资者据此做出的任何投资决策与本公司和作者无关。

我公司及报告作者在自身所知情的范围内,与本报告所评价或推荐的证券或投资标的的存在法律禁止的利益关系。在法律许可的情况下,我公司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头寸并进行交易,也可能为这些公司提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务。本报告版权仅为我公司所有,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。如引用、刊发,需注明出处为东兴证券研究所,且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

本研究报告仅供东兴证券股份有限公司客户和经本公司授权刊载机构的客户使用,未经授权私自刊载研究报告的机构以及其阅读和使用者应慎重使用报告、防止被误导,本公司不承担由于非授权机构私自刊发和非授权客户使用该报告所产生的相关风险和法律责任。

行业评级体系

公司投资评级 (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):
以报告日后的 6 个月内,公司股价相对于同期市场基准指数的表现为标准定义:

强烈推荐:相对强于市场基准指数收益率 15% 以上;

推荐:相对强于市场基准指数收益率 5%~15% 之间;

中性:相对于市场基准指数收益率介于-5%~+5% 之间;

回避:相对弱于市场基准指数收益率 5% 以上。

行业投资评级 (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):
以报告日后的 6 个月内,行业指数相对于同期市场基准指数的表现为标准定义:

看好:相对强于市场基准指数收益率 5% 以上;

中性:相对于市场基准指数收益率介于-5%~+5% 之间;

看淡:相对弱于市场基准指数收益率 5% 以上。

东兴证券研究所

北京

西城区金融大街 5 号新盛大厦 B 座 16 层

邮编: 100033

电话: 010-66554070

传真: 010-66554008

上海

虹口区杨树浦路 248 号瑞丰国际大厦 23 层

邮编: 200082

电话: 021-25102800

传真: 021-25102881

深圳

福田区益田路 6009 号新世界中心 46F

邮编: 518038

电话: 0755-83239601

传真: 0755-23824526