



联络人

作者:

中诚信国际 企业评级部

蒋 贍 0755-82969261

tjiang @ccxi.com.cn

石 焰 0755-82969261

sshi @ccxi.com.cn

其他联络人

贺文俊 027-87339288

wjhe @ccxi.com.cn



相关报告

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

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

## 楼市“小阳春”如期而至，“好房子”时代来临

——2025年4月房地产市场跟踪

- 近期中央到地方政府反复提及推动“好房子”的建设，是顺应市场发展规律的重要举措，当前房地产市场已进入改善性住房需求作为主要增长推动力的阶段，更多“好房子”的上市有利于引导楼市加快止跌回稳的步伐。从实际销售情况也可以看到，以新标准建设的住宅项目普遍在销售流速和销售价格方面均明显优于同区域的其他项目。但同时新规的推出将对采用旧规建设的存量一手及二手住宅项目造成更大冲击，进一步增加存量项目的去化难度，因此对于“好房子”的推进仍需因城施策、循序渐进。

4月15日，中共中央政治局常委、国务院总理李强在北京调研时表示：当前和今后一个时期，我国房地产市场仍有很大的发展空间，要进一步释放市场潜力，着力推动“好房子”建设，加快构建房地产发展新模式，促进房地产市场平稳健康发展。这是继“好房子”被首次写入政府工作报告后，再次被中央层面所强调，同时地方两会也高频提及“好房子”，全国有近20个省市将建设“好房子”作为2025年房地产工作重点之一。

当前房地产市场已发生了深刻变化，改善性需求的购房行为已代替刚需性购房行为成为推动市场发展的主要力量。从克而瑞监测的数据可以看到，2025年一季度，市场购房需求继续由二房、三房向四房迁移，前两者的成交套数占比较上年同期水平分别下降1.1个和1.7个百分点，而四房产品则同比增加2.1个百分点，成交套数占比首次提升至三成以上水平，110~140平方米、140~180平方米以及180平方米以上产品市场份额分别同比提升0.8个、0.5个和0.1个百分点，购房者对于居住空间的需求正朝着更大面积与更舒适居住空间的方向持续演进。由于改善性需求的购房者对住宅的品质、

功能以及整体居住体验会有更高要求，因此从中央到地方政府反复提及“好房子”顺应了当前市场需求的变化，有利于引导楼市加快止跌回稳的步伐。

参照政府工作报告及住建部的表述，“好房子”具有安全、舒适、绿色、智慧四个主要特点。目前各开发商提出的“第四代住宅”最接近“好房子”的定义，主要特征包括通过优化容积率计算规则（如配电房等配套用房不计入容积率）实现超高得房率，以及引入立体绿化系统，使每户拥有露台，并且每两层住宅设置一处空中公共平台用作公共院落使用。为促进“第四代住宅”的发展，各地政府积极出台政策，主要从减少计入公摊面积的部分以提高得房率、增加层高、增加阳台面积占比、鼓励建设绿化阳台及空中花园等方面进行优化，很多二三线城市如成都、长沙、西安、武汉、杭州、珠海、佛山、衡阳等均已推出此类新规；一线城市中的深圳和广州已在全市范围内推出此类新规，北京对部分区域执行，仅上海暂未推出此类新规。从实际销售情况来看，以“第四代住宅”为代表的新规住宅项目具有明显更强的市场竞争力，据克而瑞统计，2025 年 2 月以“第四代住宅”为代表的新规产品已在多个核心二线城市逐步落地，其去化情况及销售价格普遍明显优于同区域非新规项目，表现出有价亦有市的销售态势。但“第四代住宅”目前尚未有统一的技术标准，部分项目仅以“高得房率+大阳台+绿植”为噱头，交付效果及实用效果未达预期，未来仍需因地制宜地对技术规范进行优化。

中诚信国际认为，近期中央到地方政府反复提及推动“好房子”的建设，是顺应市场发展规律的重要举措，当前房地产市场已进入改善性住房需求作为主要增长推动力的阶段，更多“好房子”的上市有利于引导楼市加快止跌回稳的步伐。多地政府已从增加得房率、增加居住空间及美化居住空间等方面出台政策，助力住宅项目逐步向“好房子”标准靠近。从实际销售情况也可以看到，以新规标准建设的住宅项目普遍在销售流速和销售价格方面均明显优于同区域的其他项目，随着未来“四代宅”标准在全国范围因地制宜、当地住房改善“痛点”得到针对性解决后，预计我国房地产市场的改善性需求有望被大幅激活。但同时新规的推出将对采用旧规建设的存量一手及二手住宅项目造成更大冲击，进一步增加存量项目的去化难度，因此各地政府应根据自身存量住房结构及库存压力因城施策，择时、择地、循序渐进地推进“好房子”的建设。

- 中央持续明确表态“稳住楼市”提振市场信心，3 月新房和二手房成交价格回稳态势巩固，成交量边际改善，楼市“小阳春”如期而至；土地市场继续缩量提质，核心城市维持高热

度，新开工继续低位运行，库存转降但亟待进一步降低。3 月房企境内债券市场发行规模不大，短期内新增违约风险可控，二级市场交易热度有所提升，成交情况较为平稳。

**需求端**，在中央持续明确表态“稳住楼市”的推动下，市场信心进一步恢复，3 月商品住宅价格虽未改下行趋势，但同环比跌幅均进一步缩小，甚至出现 70 个大中城市中有 24 个城市环比上涨的局面，其中一线城市整体环比上涨 0.10%，二线城市整体环比持平，天津、南京、杭州、合肥、武汉、长沙、重庆、成都等多个重点城市环比上涨，回稳态势进一步巩固。从销售情况来看，3 月商品房销售面积及销售金额同比降幅分别缩小至 1.55% 和 2.32%，环比分别增加 3.51% 和 2.72%，前 3 月累计销售面积及销售金额降幅较前 2 月分别收窄 2.1 个和 0.5 个百分点，楼市“小阳春”如期而至。从克而瑞监测的数据来看，4 月前 20 日 30 个重点城市商品房成交量同比减少 4%，跌幅控制在 5% 以内，预计在中央持续表态“稳住楼市”及宽松的政策面支持下，4 月市场销售情况仍将呈弱复苏态势。

**供给端**，3 月，土地市场延续缩量提质的供应策略，单月成交规模创近年来新低，但溢价率同环比均有较明显上升，其中核心城市维持高热度，据统计，北京、上海、杭州、成都、苏州等城市 3 月平均溢价率均超过 20%。3 月“地王”继续频出，例如上海静安地块以 9.27 万元/平方米的楼面单价成为大宁板块单价新“地王”，杭州西湖区、北京海淀区、成都锦江区地块分别以 8.80 万元/平方米、10.23 万元/平方米、4.12 万元/平方米的楼面单价成为城市单价新“地王”。“地王”频出一方面因为地方政府为提振市场信心，提高了供地质量，另一方面因为土拍限价取消，恢复价高者得的规则，同时放宽对面积段、房型等方面的要求，给了开发商更大的发挥空间，此外也反映了开发商对于稀缺资源的争夺进入白热化。3 月新开工量维持较低水平，竣工量同比亦有所下降，截至 3 月末，商品房待售面积环比转降，但仍处于历史高位，库存亟待降低。房地产开发投资方面，受拿地及新开工规模均处于低位的影响，1~3 月房地产开发投资规模同比下降 9.9%，降幅较上月略微扩大。由于 3 月商品房销售同比降幅减小，房地产开发企业到位资金中个人按揭贷款和定金及预付款的占比有所上升。

**二手房市场来看**，3 月 70 个大中城市二手住宅价格同比降幅略有缩小，环比降幅为近一年以来最小，环比未下跌的城市增加至 14 个，其中一线城市除广州以外其余均环比上涨，二手房价格现企稳态势。成交量方面，二手房市场继续加速去化，第三方监测的 30 个重点城市 3 月二手房成交量同环比分别增长 21% 和 50%，前 3 个月累计成交面积同比增长 22%。其中一线城市二手房成交量维持高热状态，

同环比增长均超过 30%，深圳继续保持其在二手房市场的强势表现，成交面积累计同比增长 58%，上海和北京二手房成交面积累计同比增长 49% 和 35%；二线城市除宁波和福州以外，其余城市二手房成交量累计同比均为正增长，但增幅弱于一线城市，而三四线城市仍略显疲软。

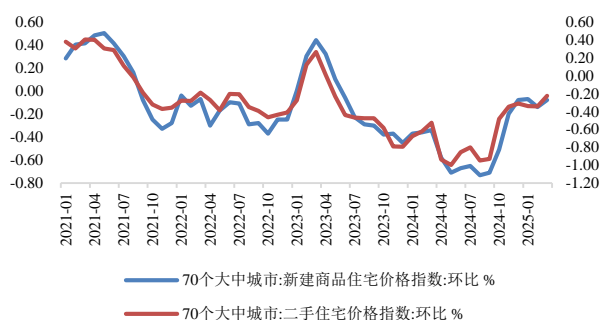
**债券市场方面**，3 月房企无境外债发行，境内债券融资规模不大，其中民营企业滨江集团和新希望五新分别发行一笔境内中期票据和公司债，滨江集团仍为无增信发行，新希望五新由新希望集团提供担保；同期未新增违约或展期主体。自 4 月 27 日至 5 月末房地产企业境内债整体到期规模 339.50 亿元（剔除前期已展期或违约主体的存续债券），主要为融资渠道仍较为畅通的央国企和民企，除此之外有部分尚未出险的其他类型房企少量债券即将到期的情况，均已发布兑付安排公告；境外市场主要为前期已发生违约或展期的房企发行的境外债到期，除此之外，万科企业面临一笔 4.23 亿美元的美元债券到期，目前暂无异常交易，近期的二级市场交易价格反映出市场普遍对其兑付信心较足。二级市场方面，3 月，房企境内债券日均交易量环比有所上升，成交热度提高，投资类地产债券<sup>1</sup>收益率与 2 月相比无明显变化，高收益地产债平均成交价环比略有上移。境外市场方面，近一个月以来中资房企债券交易价格整体无大的波动，以微涨为主。

<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。



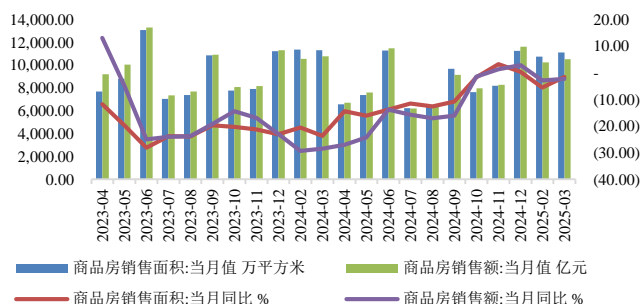
附图：

图 1：新建商品住宅和二手住宅价格指数环比变化



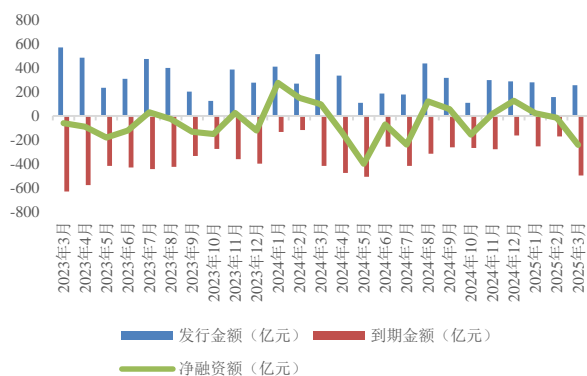
数据来源：国家统计局，中诚信国际整理

图 2：2023 年以来商品房销售情况变化



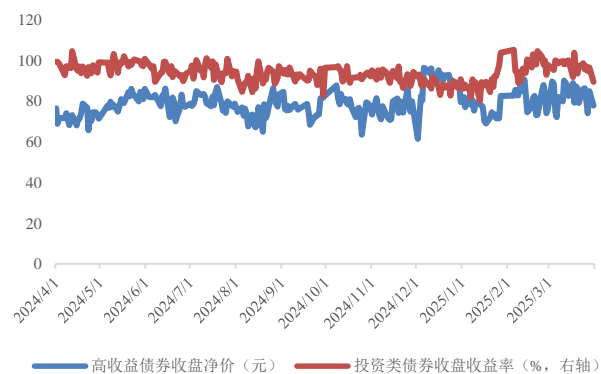
数据来源：国家统计局，中诚信国际整理

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 CHENGXININTERNATIONAL CREDIT  
RATINGCO.,LTD  
ADD: Building 5, Galaxy SOHO,  
No.2Nanzhuganhutong , Chaoyangmennei Avenue,  
Dongchengdistrict, Beijing, 100020  
TEL: ( 86010 ) 66428877  
FAX: ( 86010 ) 66426100  
SITE: <http://www.ccxi.com.cn>