

市场研究部

2025 年 4 月 29 日

## 房地产行业周度观察

中性

市场表现截至

2025.4.28

### 上周房地产行业指数表现

上周（2025.4.21-2025.4.25）房地产（申万）板块下跌 1.31%，沪深 300 指数上涨 0.38%，房地产板块落后沪深 300 指数 1.69 个百分点。和其他行业对比，房地产行业涨幅位列申万行业第 30 位。今年以来，沪深 300 指数下跌 3.76%，房地产板块下跌 4.45%，房地产累计落后沪深 300 指数 0.69 个百分点。子板块中，上周房地产开发板块下跌 1.39%，房地产服务板块上涨 0.12%。



数据来源：Wind，国新证券整理

### 房地产行业周度数据跟踪

上周（2025.4.21-2025.4.27）30 大中城市房地产新房成交面积 172.39 万平方米，同比下降 20.94%，环比上涨 15.71%。30 大中城市房地产新房累计成交面积 2837.67 万平方米，同比上涨 1.4%。从库存消化周期来看，上周 10 大城市存销比为 103.27，其中一线城市为 62.83，二线城市为 174.36。上周 7 个城市房地产二手房成交面积 205.41 万平方米，同比上涨 21.99%，环比上涨 20.76%。7 个一二线城市二手房累计成交面积 2651.64 万平方米，同比上涨 36.28%。

土地市场方面，上周 100 大中城市土地成交建筑面积 1774.2 万平方米，环比上涨 32.01%，土地成交总价 391.49 亿元，环比上涨 260.34%，成交楼面均价 2207 元，环比上涨 173.14%，土地成交溢价率为 7.4%，环比上升 3.01 个百分点。截至上周，100 大中城市土地成交建筑面积累计 33606.84 万平方米，同比下跌 7.06%，土地成交金额累计 5777.76 亿元，同比增长 12.99%。

### 行业与公司动态

中央政治局会议提出持续巩固房地产市场稳定态势。一季度重点城市写字楼租金环比下跌。滨江集团、外高桥、首开股份、陆家嘴、南京高科等公司公布 2024 年年报。

-----阅读全文请联系 010-85556668-----

分析师：易华强

登记编码：S1490513080001

邮箱：yihuaqiang@crsec.com.cn

### 风险提示

1、宏观经济波动风险；2、房地产政策调整对市场的积极影响低于预期；3、房地产市场结构分化。

证券研究报告

## 投资评级定义

公司评级		行业评级	
强烈推荐	预期未来 6 个月内股价相对市场基准指数升幅在 15% 以上	看好	预期未来 6 个月内行业指数优于市场指数 5% 以上
推荐	预期未来 6 个月内股价相对市场基准指数升幅在 5% 到 15%	中性	预期未来 6 个月内行业指数相对市场指数持平
中性	预期未来 6 个月内股价相对市场基准指数变动在 -5% 到 5% 内	看淡	预期未来 6 个月内行业指数弱于市场指数 5% 以上
卖出	预期未来 6 个月内股价相对市场基准指数跌幅在 15% 以上		

## 免责声明

易华强，在此声明，本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并注册为证券分析师，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点。

本人不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿等。国新证券股份有限公司（已具备中国证监会批复的证券投资咨询业务资格，以下简称本公司）已在知晓范围内按照相关法律规定履行披露义务。本公司的资产管理和证券自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见和建议不一致的投资决策。本报告仅提供给本公司客户有偿使用。

本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本公司会授权相关媒体刊登研究报告，但相关媒体客户并不视为本公司客户。本报告版权归本公司所有。未获得本公司书面授权，任何人不得对本报告进行任何形式的发布、复制、传播，不得以任何形式侵害该报告版权及所有相关权利。

本报告中的信息、建议等仅供本公司客户参考之用，不构成所述证券买卖的出价或征价。本报告并未考虑到客户的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。客户应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时可就研究报告相关问题咨询本公司的投资顾问。本公司市场研究部及其分析师认为本报告所载资料来源可靠，但本公司对这些信息的准确性和完整性均不作任何保证，也不承担任何投资者因使用本报告而产生的任何责任。本公司及其关联方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，敬请投资者注意可能存在的利益冲突及由此造成的对本报告客观性的影响。

## 国新证券股份有限公司市场研究部

地址：北京市朝阳区朝阳门北大街 18 号中国人保寿险大厦 11 层(100020)

传真：010-85556155 网址：[www.crsec.com.cn](http://www.crsec.com.cn)