

房地产行业跟踪周报

公积金贷款利率下调，市场有望逐步企稳 增持（维持）

2025 年 05 月 12 日

证券分析师 房诚琦

执业证书：S0600522100002

fangcq@dwzq.com.cn

■ 投资要点

■ 上周（2025.5.5-2025.5.9）：上周房地产板块（中信）涨跌幅 0.7%，同期沪深 300、万得全 A 指数涨跌幅分别为 2.0%、2.3%，超额收益分别为-1.4%、-1.7%。29 个中信行业板块中房地产位列第 28。

■ （1）新房市场：上周 36 城新房成交面积 158.3 万方，环比-26.5%，同比-6.9%。2025 年 5 月 1 日至 5 月 9 日累计成交 176.3 万方，同比+14.7%。今年截至 5 月 9 日累计成交 3479.6 万方，同比-0.2%。

■ （2）二手房市场：上周 15 城二手房成交面积 122.5 万方，环比-8.2%，同比-15.3%。2025 年 5 月 1 日至 5 月 9 日累计成交 130.6 万方，同比+11.6%。今年截至 5 月 9 日累计成交 2864.8 万方，同比+25.0%。

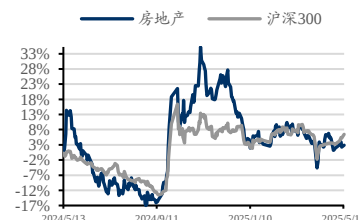
■ （3）库存及去化：13 城新房累计库存 7774.0 万方，环比-0.4%，同比-11.8%；13 城新房去化周期为 17.6 个月，环比变动+0.4 个月，同比变动-5.0 个月。一线、新一线、二线、三四线城市去化周期为 12.6 个月、10.0 个月、14.4 个月、46.0 个月，环比分别变动+0.4 个月、+0.1 个月、+0.6 个月、-0.3 个月。

■ （4）土地市场：2025 年 5 月 5 日-2025 年 5 月 11 日百城土地成交建筑面积 1085.3 万方，环比-4.8%，同比-59.0%；成交楼面价 985 元/平，环比-65.4%、同比 5.0%；土地溢价率 2.4%，环比-10.0%，同比 1.4%。截至 5 月 11 日，2025 年累计成交土地建筑面积为 36089.4 万方，同比-8.8%。

■ 周观点：5 月第 2 周新房成交环比下降、同比下降，二手房成交环比下降、同比下降。中国人民银行行长潘功胜于国新办新闻发布会称，个人住房公积金贷款利率下调 0.25 个百分点，五年期以上首套房利率从 2.85%降至 2.6%，其他期限同步调。此举预计年省居民公积金贷款利息超 200 亿，助力居民刚性住房需求与房地产市场止跌企稳。5 月 7 日，国家金融监管总局局长李云泽在国新办发布会上表示，将加快出台房地产开发、个人住房、城市更新等贷款管理办法。此举旨在规范相关贷款业务，引导金融机构合理投放信贷资金，保障房地产行业平稳运行，推动城市更新项目实施，对稳定经济大局意义重大。会议还提到要加快出台适配房地产新模式的融资制度，助力市场稳定等。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。

行业走势



相关研究

《三部委发布会点评：公积金贷款利率下调，货币政策支持行业止跌回稳》

2025-05-07

《新房二手房销售面积同比正增，多地放松政策持续出台》

2025-05-06

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.....	10
2.3. 房地产行业融资情况.....	11
3. 行情回顾	12
4. 行业政策跟踪	14
5. 投资建议	15
6. 风险提示	16

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）.....	9
图 15:	三四线城市商品房库存及去化周期（莆田、温州等）.....	9
图 16:	主要城市成交信息汇总.....	10
图 17:	百城土地供应数量.....	10
图 18:	百城土地供应规划建筑面积.....	10
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.....	11
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（%）.....	12
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）.....	13
图 26:	29 个中信行业板块上周涨跌幅.....	13
图 27:	上周（2025.5.5-2025.5.9）重点房企涨跌幅排名.....	14
表 1:	上市公司盈利预测与估值（2025.5.9）.....	5
表 2:	上周涨跌幅前五.....	14
表 3:	上周涨跌幅后五.....	14
表 4:	上周重点政策汇总（2025.5.12）.....	15

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（2025.5.9）

公司代码	公司名称	总市值 (亿元)	归母净利润（亿元）				PE（倍）			
			2023A	2024A/E	2025E	2026E	2023A	2024A/E	2025E	2026E
001979.SZ	招商蛇口*	816	63.19	40.39	41.73	43.50	12.92	20.21	19.56	18.77
600048.SH	保利发展*	988	120.67	50.20	55.20	65.50	8.18	19.67	17.89	15.08
000002.SZ	万科 A	809	121.63	-494.80	-127.71	-49.60	6.65	-1.63	-6.33	-16.31
600383.SH	金地集团	188	8.88	-61.20	-15.44	-4.65	21.15	-3.07	-12.16	-40.40
601155.SH	新城控股*	289	7.37	7.52	7.72	8.13	39.17	38.39	37.40	35.51
002244.SZ	滨江集团*	302	25.29	29.60	34.10	37.90	11.93	10.20	8.85	7.96
0688.HK	中国海外发展	1,338	256.10	156.40	166.17	175.42	5.23	8.56	8.05	7.63
1109.HK	华润置地	1,687	313.65	255.77	284.31	313.88	5.38	6.60	5.93	5.37
0960.HK	龙湖集团	649	128.50	104.01	67.62	71.23	5.05	6.24	9.60	9.12
1755.HK	新城悦服务*	23	4.45	4.92	5.40	5.91	5.09	4.60	4.19	3.83
2869.HK	绿城服务*	128	6.05	7.85	8.98	10.01	21.09	16.26	14.22	12.75
1209.HK	华润万象生活*	781	29.29	36.29	43.50	50.86	26.68	21.53	17.96	15.36

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，2025.5.9 港元兑人民币中间价为 1 港元= 0.92764 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、业绩公告及年报的公司，2024 年归母净利润为对应公告数据。

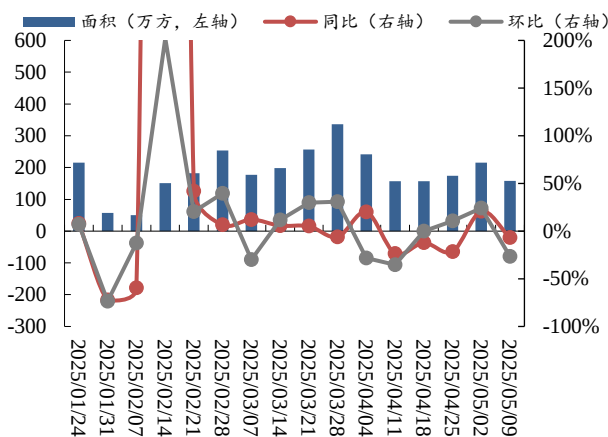
2. 房地产基本面与高频数据

2.1. 房产市场情况

上周新房销售环比-26.5%,同比-6.9%。北京、上海、广州、深圳新房成交面积环比分别为-40%、-50%、+2%、-62%。

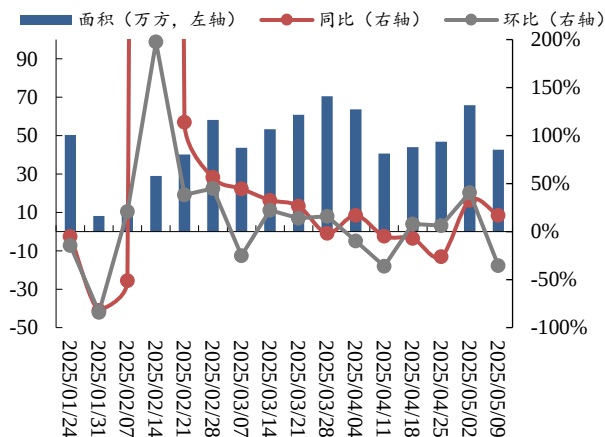
从新房成交看,上周36城新房成交面积158.3万方,环比-26.5%,同比-6.9%。2025年5月1日至5月9日累计成交176.3万方,同比+14.7%。今年截至5月9日累计成交3479.6万方,同比-0.2%。

图1: 全国36城商品住宅成交面积及同环比



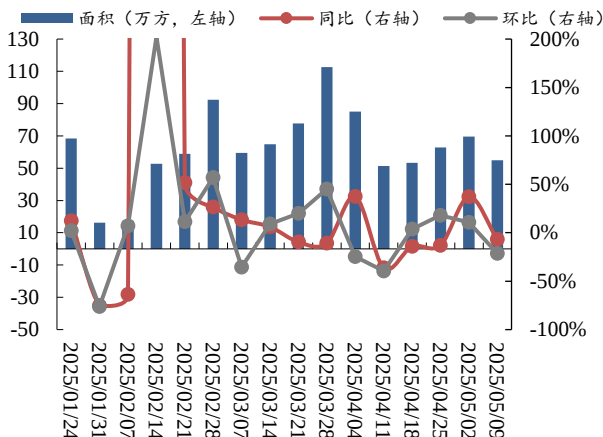
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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)



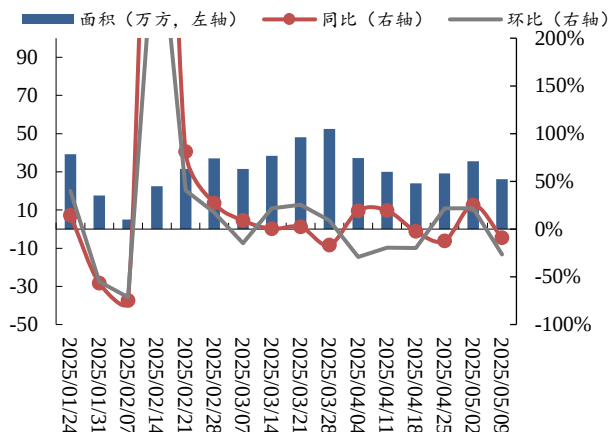
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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)



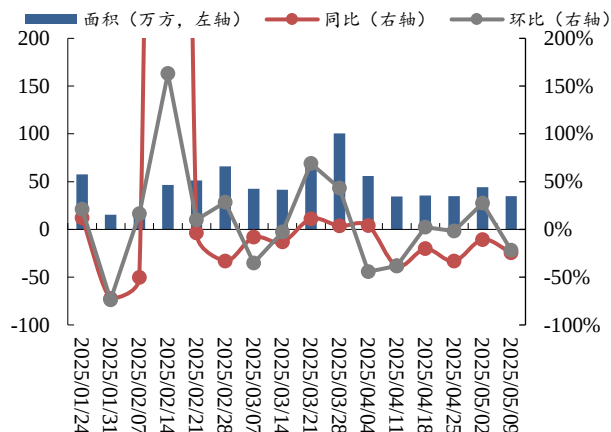
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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



数据来源：Wind，东吴证券研究所

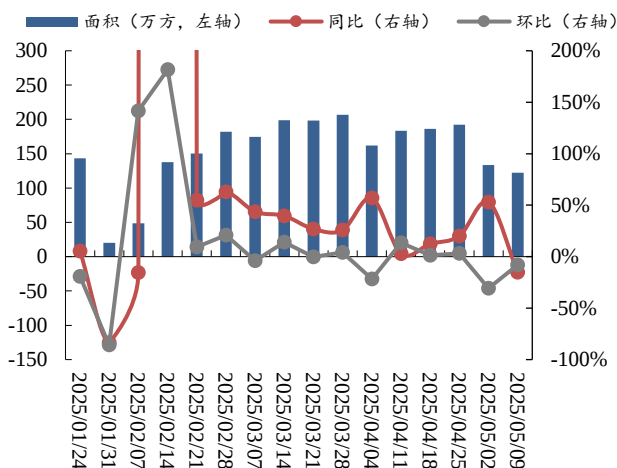
图5：21座三四线城市新房成交面积及同环比（惠州、扬州、温州等）



数据来源：Wind，东吴证券研究所

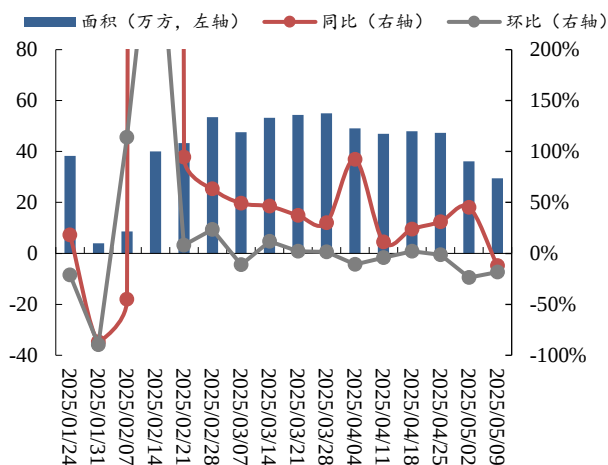
从二手房成交看，上周15城二手房成交面积122.5万方，环比-8.2%，同比-15.3%。2025年5月1日至5月9日累计成交130.6万方，同比+11.6%。今年截至5月9日累计成交2864.8万方，同比+25.0%。

图6：全国15城二手房成交面积及同环比



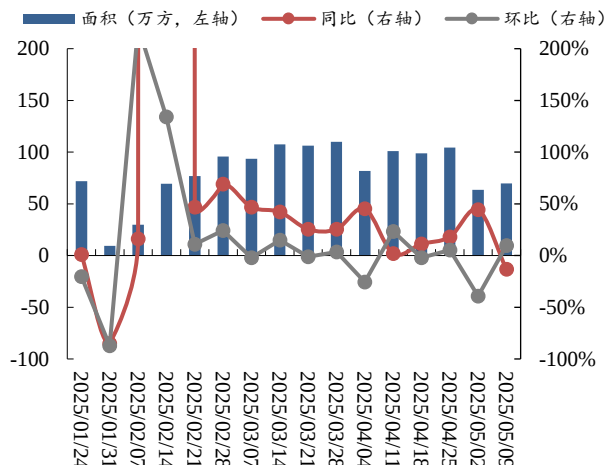
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图7：2座一线城市二手房成交面积及同环比（北京、深圳）



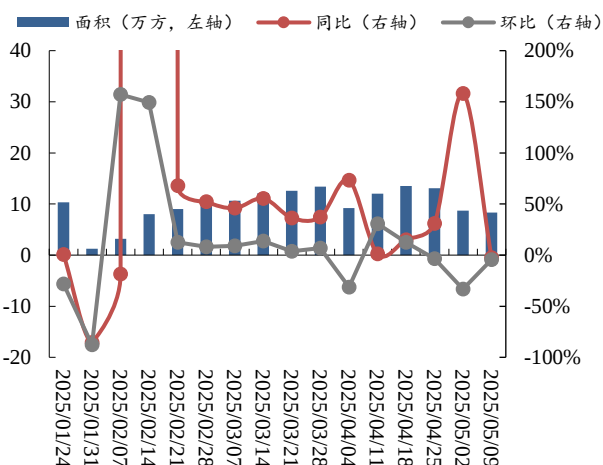
数据来源：Wind，东吴证券研究所

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）



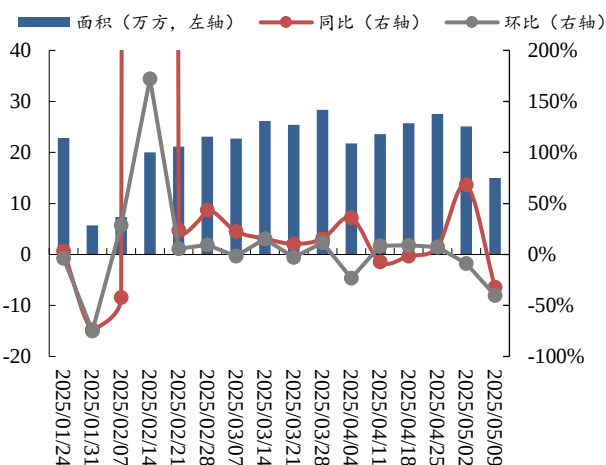
数据来源：Wind，东吴证券研究所

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

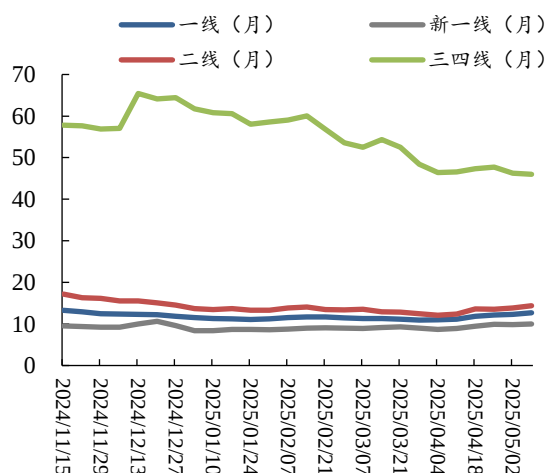
图10：7座三四线城市二手房成交面积及同环比（扬州、资阳等）



数据来源：Wind，东吴证券研究所

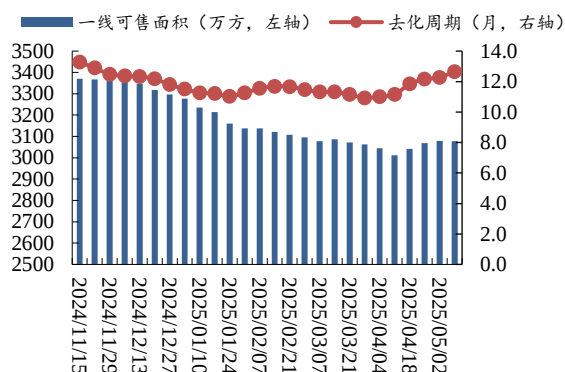
从库存和去化周期看，13城新房累计库存7774.0万方，环比-0.4%，同比-11.8%；13城新房去化周期为17.6个月，环比变动+0.4个月，同比变动-5.0个月。一线、新一线、二线、三四线城市去化周期为12.6个月、10.0个月、14.4个月、46.0个月，环比分别变动+0.4个月、+0.1个月、+0.6个月、-0.3个月。

图11: 各能级城市去化周期



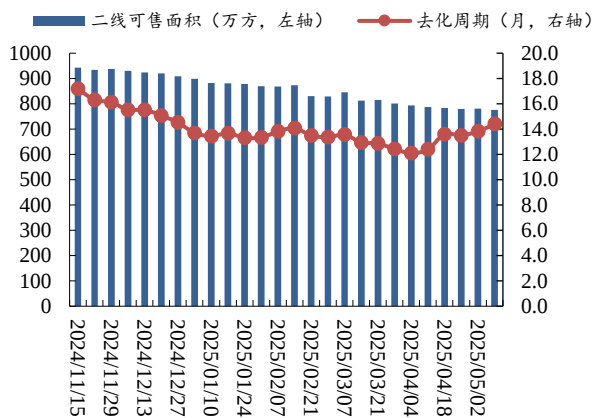
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图12: 一线城市商品房库存及去化周期（北京、上海、广州、深圳）



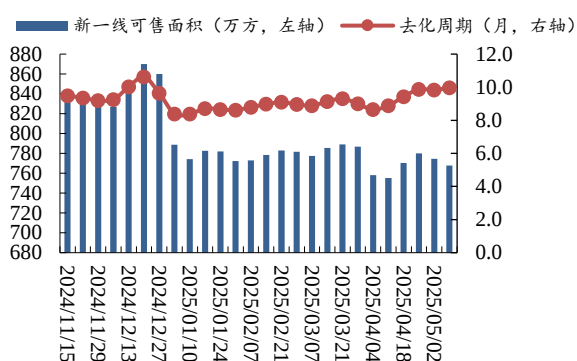
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图14: 二线城市商品房库存及去化周期（宁波、福州、厦门）



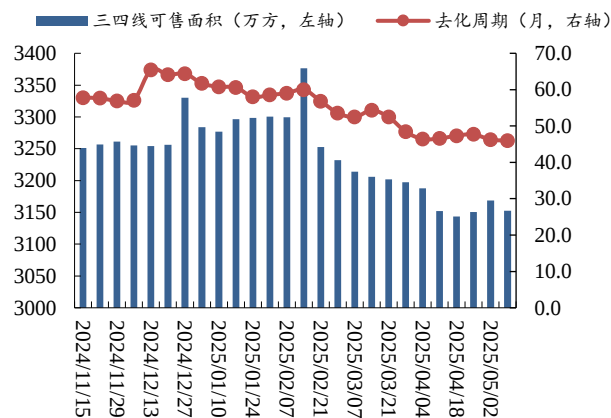
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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	6.1	10.2	-40.2%	-23.7%	19.3%	-6.3%	21.4
	济南	6.7	10.5	-36.0%	-34.4%	-24.3%		-
	青岛	9.9	12.4	-19.7%	-2.9%	16.4%	-26.0%	-
长三角	上海	16.0	31.9	-49.8%	18.4%	41.8%	7.9%	8.0
	杭州	8.7	9.5	-8.2%	2.7%	42.4%	-11.1%	4.4
	苏州	7.0	7.0	-0.3%	38.1%	57.5%	-2.5%	15.7
	宁波	2.6	3.3	-19.9%	-45.5%	-26.6%	5.4%	13.6
	嘉兴	6.2	1.9	224.6%	62.1%	94.4%	1.5%	-
	无锡	6.9	5.2	31.7%	585.0%	585.0%	28.7%	-
	扬州	1.2	1.0	23.1%	-19.1%	-15.4%	12.4%	-
	温州	5.4	22.7	-76.3%	-0.2%	22.7%	9.2%	25.8
粤港澳	深圳	2.2	5.8	-61.9%	-34.1%	-19.7%	48.9%	7.7
	广州	18.3	18.0	1.7%	58.7%	91.1%	25.6%	15.8
	佛山	7.2	6.8	5.1%	-23.2%	-15.7%	-4.2%	-
	惠州	1.5	0.3	496.4%	-31.5%	-26.7%	-10.7%	-
中西部	成都	14.7	23.7	-38.0%	-44.8%	-22.5%	-3.9%	-
	武汉	14.5	17.1	-15.1%	71.8%	171.9%	33.2%	-

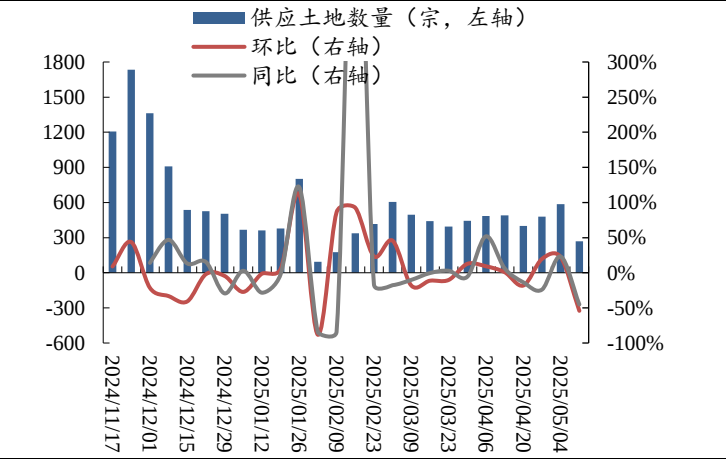
数据来源：Wind，东吴证券研究所

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

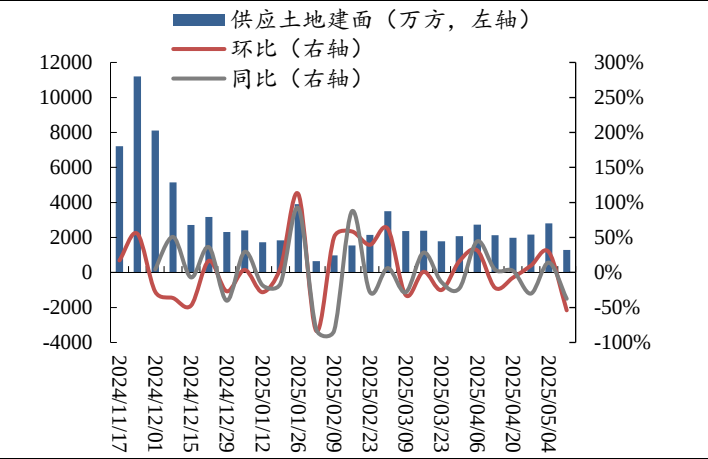
土地供应方面，2025 年 5 月 5 日-2025 年 5 月 11 日百城供应土地数量为 269 宗，环比-54.2%，同比-45.2%;供应土地建筑面积为 1284.5 万方，环比-54.1%,同比-37.5%。截至 5 月 11 日，2025 年累计供应土地数量为 8026 宗，同比-13.4%,累计供应建筑面积为 40366 万方，同比-15.7%。

图17：百城土地供应数量



数据来源：Wind，东吴证券研究所

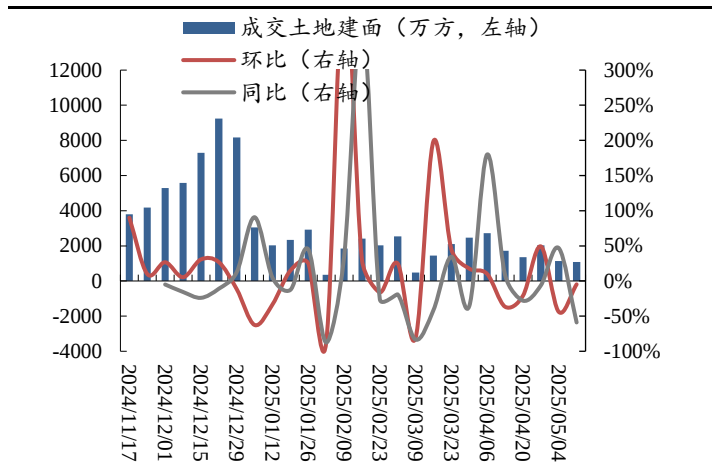
图18：百城土地供应规划建筑面积



数据来源：Wind，东吴证券研究所

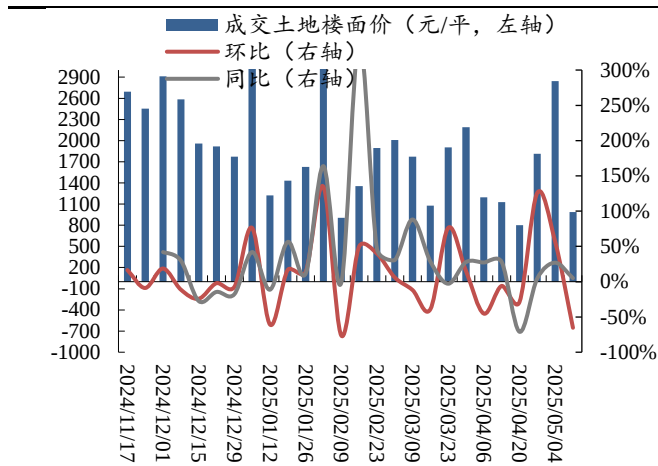
土地成交方面，2025 年 5 月 5 日-2025 年 5 月 11 日百城土地成交建筑面积 1085.3 万方，环比-4.8%，同比-59.0%；成交楼面价 985 元/平，环比-65.4%、同比+5.0%；土地溢价率 2.4%，环比-10.0%，同比+1.4%。截至 5 月 11 日，2025 年累计成交土地建筑面积为 36089.4 万方，同比-8.8%。

图19：百城土地成交建筑面积



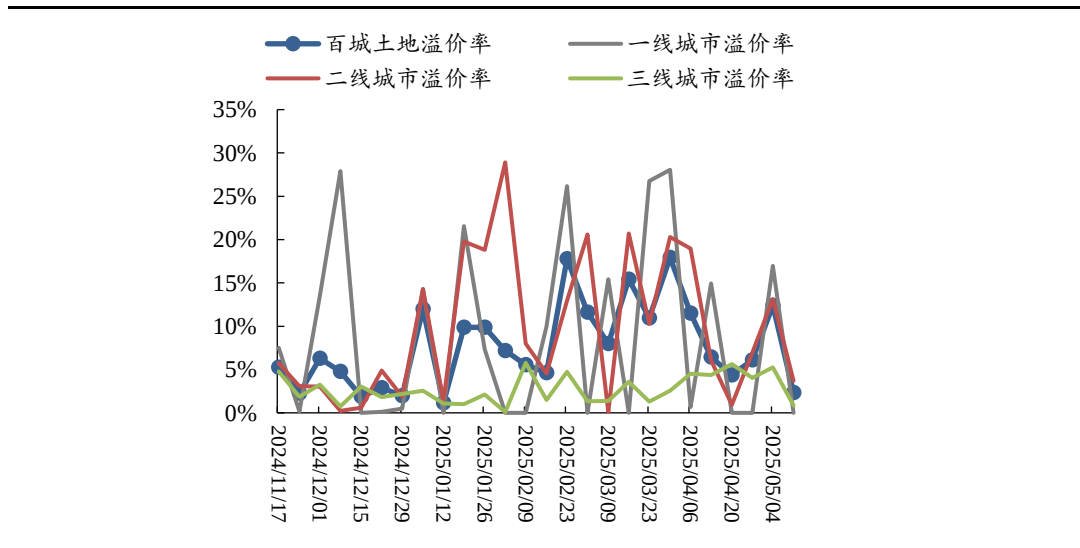
数据来源：Wind，东吴证券研究所

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

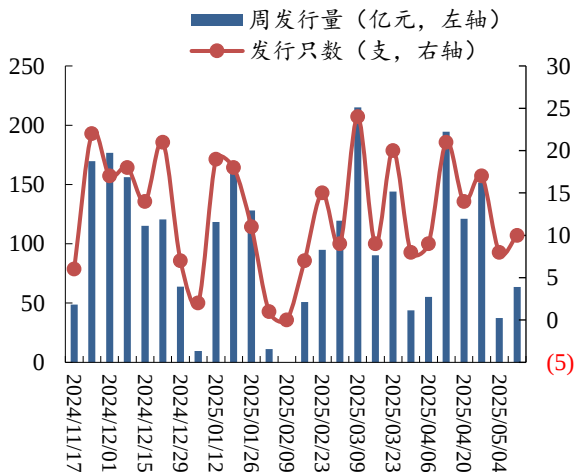


数据来源：Wind，东吴证券研究所

2.3. 房地产行业融资情况

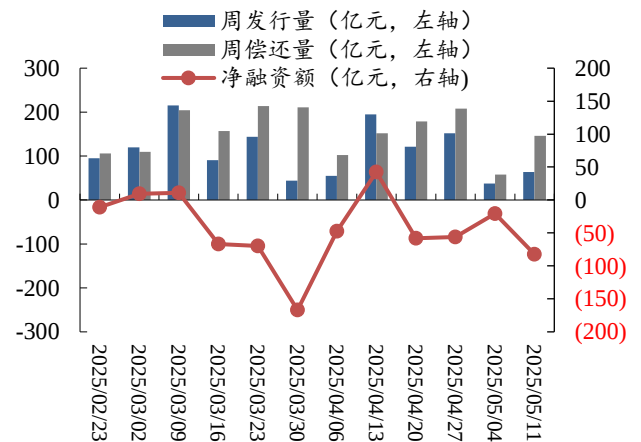
境内信用债发行方面，上周房地产企业发行信用债合计 10 支，发行金额合计 63.5 亿元，环比+70.3%，同比+192.8%；上周偿还金额 146.1 亿元，净融资额为-82.6 亿元。2025 年至今，房地产企业合计发行信用债 222 支，合计发行金额 1817.8 亿元，同比+4.9%。

图22: 房企信用债发行额(周度)



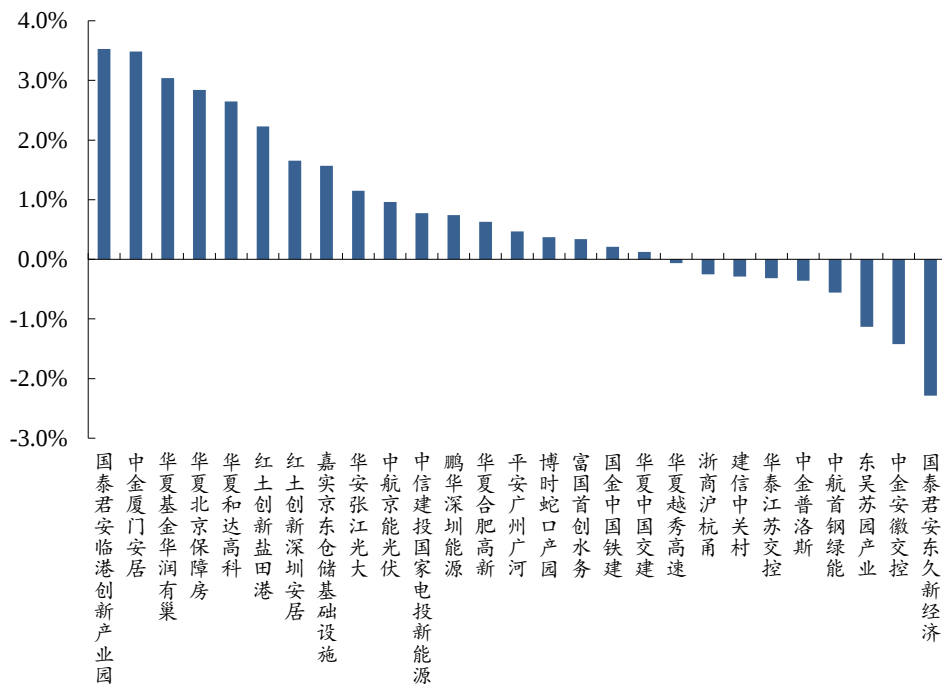
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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(%)

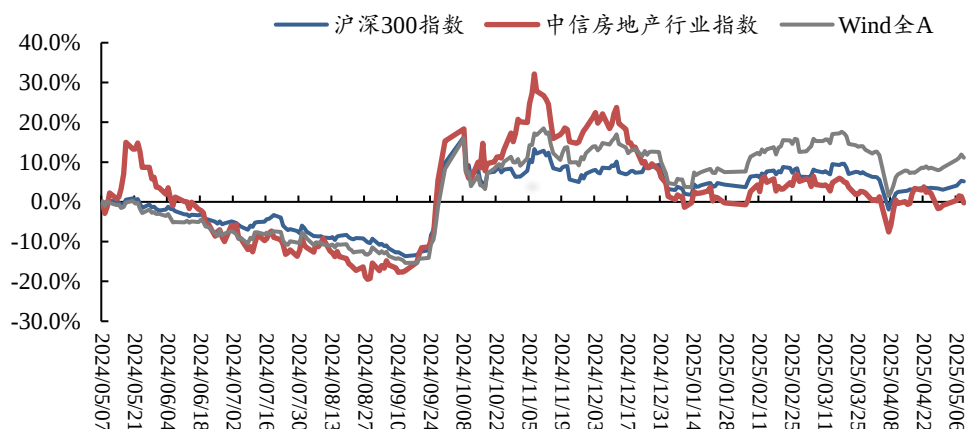


数据来源: Wind, 东吴证券研究所

3. 行情回顾

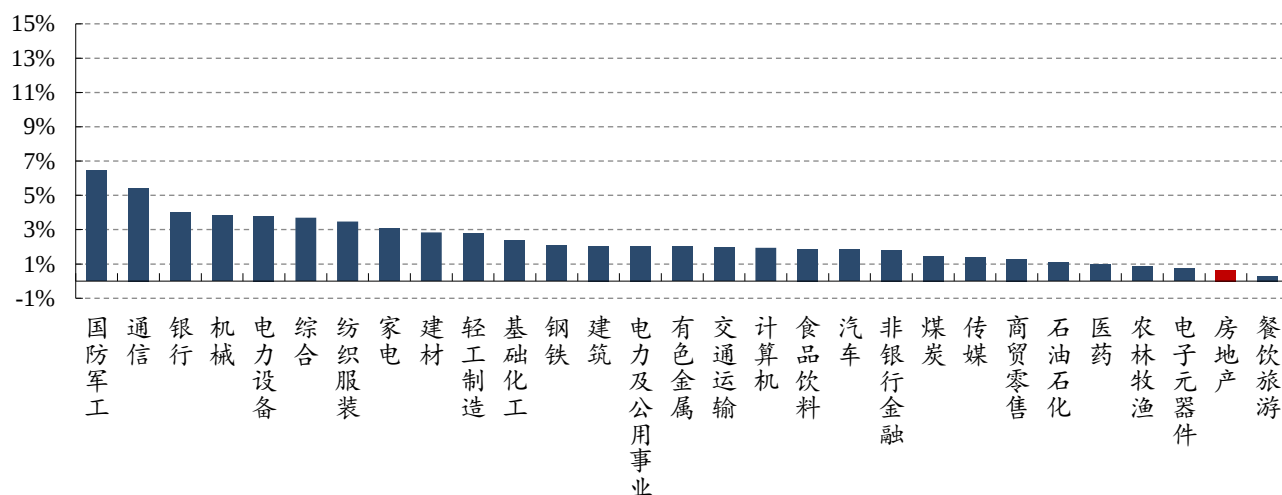
上周房地产板块(中信)涨跌幅 0.7%,同期沪深 300、万得全 A 指数涨跌幅分别为 2.0%、2.3%, 超额收益分别为-1.4%、-1.7%。

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 84 支, 较前周增长 48 支, 下跌股数为 28 支。上周市场上房地产股涨幅居前五的为*ST 亚太、大千生态、*ST 南置、*ST 荣控、深圳华强, 涨幅分别为 21.3%、18.5%、16.3%、14.8%、12.5%。跌幅前五为滨江集团、新城控股、天府文旅、中洲控股、卧龙地产, 跌幅分别为-6.4%、-5.5%、-4.0%、-3.6%、-3.2%。上周 47 家重点房企中共计上涨 10 支, 较前周增长 5 支, 涨幅位居前五的为金地商置、建业地产、*ST 金科、世联行、时代中国控股, 涨幅分别为 15.1%、15.0%、10.4%、2.2%、2.2%。跌幅前五为远洋集团、旭辉控股集团、正荣地产、绿城中国、富力地产, 跌幅分别为-13.7%、-12.3%、-9.3%、-7.8%、-6.7%。

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）
000691.SZ	*ST 亚太	21.3%	20.6%	3.34	4.05
603955.SH	大千生态	18.5%	17.8%	24.94	29.55
002305.SZ	*ST 南置	16.3%	15.6%	1.35	1.57
000668.SZ	*ST 荣控	14.8%	14.1%	4.88	5.60
000062.SZ	深圳华强	12.5%	11.9%	25.46	28.65

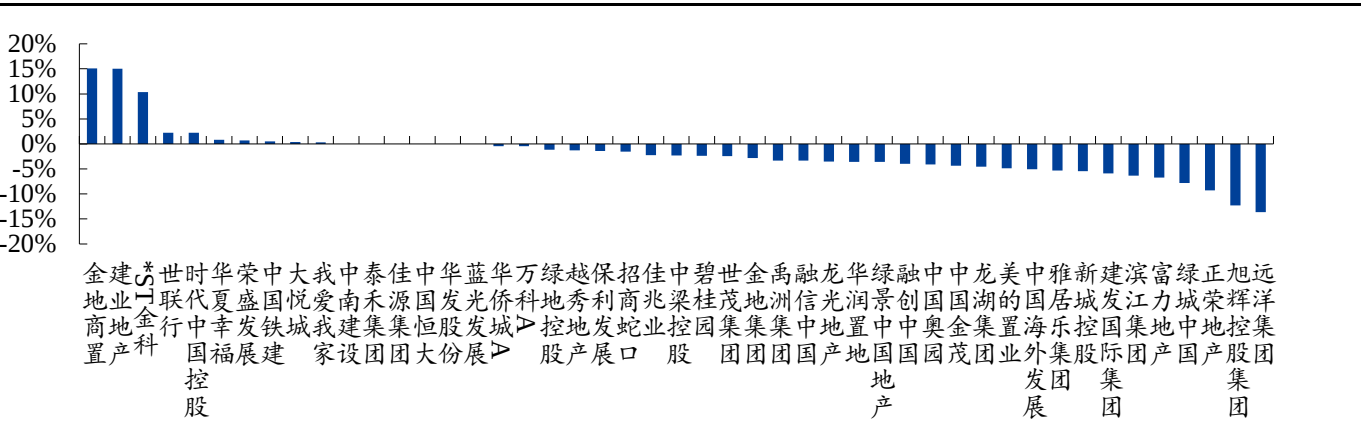
数据来源：Wind，东吴证券研究所
备注：周相对涨幅为个股相对中信房地产指数的涨幅。

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）
002244.SZ	滨江集团	-6.4%	-7.0%	10.36	9.70
601155.SH	新城控股	-5.5%	-6.1%	13.54	12.80
000558.SZ	天府文旅	-4.0%	-4.7%	4.00	3.84
000042.SZ	中洲控股	-3.6%	-4.3%	7.15	6.89
600173.SH	卧龙地产	-3.2%	-3.9%	6.55	6.34

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（2025.5.5-2025.5.9）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：中国人民银行行长潘功胜于国新办新闻发布会称，个人住房公积金贷款利率下调 0.25 个百分点，五年期以上首套房利率从 2.85%降至 2.6%，其他期限同步调。

此举预计年省居民公积金贷款利息超 200 亿，助力居民刚性住房需求与房地产市场止跌企稳。5 月 7 日，国家金融监管总局局长李云泽在国新办发布会上表示，将加快出台房地产开发、个人住房、城市更新等贷款管理办法。此举旨在规范相关贷款业务，引导金融机构合理投放信贷资金，保障房地产行业平稳运行，推动城市更新项目实施，对稳定经济大局意义重大。会议还提到要加快出台适配房地产新模式的融资制度，助力市场稳定等。

地方层面：5 月 6 日，长春市对多子女家庭贷款政策进行调整，第二次使用住房公积金贷款且生育抚养二孩及以上的多子女家庭，单笔贷款最高额度可上浮 40%。珠海 5 月 7 日鼓励住房“以旧换新”，对参与住房“以旧换新”的居民，按照新购住房网签价格的 1% 给予购房专项补贴，单套住房补贴金额最高不超过 3 万元，补贴政策有效期一年，开展住房“以旧换新”统一平台建设，同步关联政府线上审批流程，实现业务交易手续线上“一站式”办理。大力推行“带押过户”业务跨行办理。北京市住房和城乡建设委员会发布《2025 年北京市住房发展年度计划》。其中提出，进一步提高贷款服务质效，优化服务内容，助力缴存职工安居。加大购买绿色建筑和多子女家庭购房贷款支持力度，做好人才住房保障服务。成都住房公积金管理中心发布通知，就支持缴存人购买和租赁保障性住房有关政策征求意见建议。其中拟加大贷款支持。购买保障性住房使用住房公积金贷款的，最低首付款比例为 15%，最高贷款额度上浮 50%，即由现行的单人 60 万元、双人 100 万元提高至单人 90 万元、双人 150 万元。

表4：上周重点政策汇总（2025.5.12）

日期	省/市	城市级别	内容
2025/5/6	长春	二线城市	据“长春公积金”5月6日消息，为贯彻落实有关文件要求，积极服务于构建高质量发展的长春现代化都市圈，更好地满足广大缴存职工的住房消费需求，长春市住房公积金管理委员会对部分贷款和提取政策优化调整。其中，长春市对多子女家庭贷款政策进行调整，第二次使用住房公积金贷款且生育抚养二孩及以上的多子女家庭，单笔贷款最高额度可上浮 40%。
2025/5/7	全国	/	中国人民银行行长潘功胜于国新办新闻发布会上称，个人住房公积金贷款利率下调 0.25 个百分点，五年期以上首套房利率从 2.85%降至 2.6%，其他期限同步调。此举预计年省居民公积金贷款利息超 200 亿，助力居民刚性住房需求与房地产市场止跌企稳。5 月 7 日，国家金融监管总局局长李云泽在国新办发布会上表示，将加快出台房地产开发、个人住房、城市更新等贷款管理办法。此举旨在规范相关贷款业务，引导金融机构合理投放信贷资金，保障房地产行业平稳运行，推动城市更新项目实施，对稳定经济大局意义重大。会议还提到加快出台适配房地产新模式的融资制度，助力市场稳定等。
2025/5/7	珠海	二线城市	珠海近日印发《关于珠海市促进房地产高质量发展的若干措施》，其中提出，鼓励住房“以旧换新”。对参与住房“以旧换新”的居民，按照新购住房网签价格的 1%给予购房专项补贴，单套住房补贴金额最高不超过 3 万元，补贴政策有效期一年。开展住房“以旧换新”统一平台建设，同步关联政府线上审批流程，实现业务交易手续线上“一站式”办理。大力推行“带押过户”业务跨行办理。对出售珠海市自有住房后一年内在珠海市重新购买住房的纳税人，按国家政策规定退还其出售自有住房时已缴纳的个人所得税。
2025/5/8	成都	二线城市	日前，成都住房公积金管理中心发布通知，就支持缴存人购买和租赁保障性住房有关政策征求意见建议。其中拟加大贷款支持。购买保障性住房使用住房公积金贷款的，最低首付款比例为 15%，最高贷款额度上浮 50%，即由现行的单人 60 万元、双人 100 万元提高至单人 90 万元、双人 150 万元。
2025/5/9	北京市	一线城市	北京市住房和城乡建设委员会发布《2025 年北京市住房发展年度计划》。其中提出，积极响应群众关切，进一步提高贷款服务质效，优化服务内容，增加“电话贷款，服务直达”服务模式，倾力打造高效、便捷、贴心的服务体系，助力缴存职工安居。加大购买绿色建筑和多子女家庭购房贷款支持力度，做好人才住房保障服务。
2025/5/9	全国	/	央行发布 2025 年第一季度中国货币政策执行报告，下一阶段，加快建立完善养老金融体系，支持中国式养老事业。支持提振和扩大消费，引导金融机构从消费供给和需求两端，积极满足各类主体多样化资金需求。拓宽保障性住房再贷款使用范围，持续巩固房地产市场稳定态势，完善房地产金融基础性制度，助力构建房地产发展新模式。

数据来源：财联社、中指研究院、东吴证券研究所

5. 投资建议

5月第2周新房成交环比下降、同比下降，二手房成交环比下降、同比下降。中国人民银行行长潘功胜于国新办新闻发布会称，个人住房公积金贷款利率下调0.25个百分点，五年期以上首套房利率从2.85%降至2.6%，其他期限同步调。此举预计年省居民公积金贷款利息超200亿，助力居民刚性住房需求与房地产市场止跌企稳。5月7日，国家金融监管总局局长李云泽在国新办发布会上表示，将加快出台房地产开发、个人住房、城市更新等贷款管理办法。此举旨在规范相关贷款业务，引导金融机构合理投放信贷资金，保障房地产行业平稳运行，推动城市更新项目实施，对稳定经济大局意义重大。发布会还提到近期将推出八项增量政策。这些政策涵盖房地产、资本市场、小微企业融资等多领域。如加快出台适配房地产新模式的融资制度，助力市场稳定等。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。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>