



联络人

作者：
中诚信国际 企业评级部
侯一甲 027-87339288
yjhou@ccxi.com.cn
杜志英 027-87339288
zhydu@ccxi.com.cn

其他联络人
贺文俊 027-87339288
wjhe@ccxi.com.cn



相关报告

行业下行压力加大，中央经济工作会议定调“着力稳定房地产市场”——2025年12月房地产市场跟踪

10月房地产市场量价承压，“十五五”指引高质量发展路径——2025年11月房地产市场跟踪

新房交易规模仍在下探，“好房子”正成为支撑市场的主力军——2025年10月房地产市场跟踪

中央纲领指引高质量发展，地方优化为“金九银十”蓄力——2025年9月房地产市场跟踪

《住房租赁条例》正式出台，完善“租购并举”制度保障——2025年8月房地产市场跟踪

“十年再启新篇章”，从增量扩张到存量提质，行业加快构建发展新模式——2025年7月房地产市场跟踪

专项债土地收储加速，行业延续止跌回稳态势——2025年6月房地产市场跟踪

“降准降息、公积金贷款利率下调”三箭齐发，金融政策协调巩固行业企稳态势——2025年5月房地产市场跟踪

岁末年初政策组合拳，多维度施策稳定房地产市场预期

——2026年1月房地产市场跟踪

- 近期，房地产市场迎来多项重要政策调整与制度创新。证监会正式启动商业不动产 REITs 试点，标志着我国 REITs 市场迈向新发展阶段。同时，权威媒体刊发专题文章，强调其在国民经济中的基础地位及转型趋势，并提出完善政策支持、盘活存量资产等发展思路。在融资支持方面，“白名单”项目最长可展期5年。这一系列政策措施既着力化解当前市场面临的流动性压力，又着眼于建立长效机制，有效提振市场信心，推动行业向高质量发展转型。

2025年12月31日，证监会发布《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》，商业不动产 REITs 试点正式启动，符合条件的市场主体可直接向证监会、交易所申报。公告从产品定义、基金注册及运营管理要求、发挥基金管理人和专业机构作用、强化监管责任等方面，明确商业不动产 REITs 核心制度安排，为商业不动产 REITs 发展夯实制度基础。同日，证监会还发布《关于推动不动产投资信托基金（REITs）市场高质量发展有关工作的通知》，完善基础制度，健全市场功能，旨在推动 REITs 市场提质增效。目前我国基础设施 REITs 市场已相对成熟，公开数据显示，截至2025年末，已上市 REITs 产品达78只，发行规模合计2,032.54亿元，9只完成扩募，募集资金合计122.16亿元，78只 REITs 总市值为2,184.63亿元。商业不动产 REITs 试点启动，将有效激活商业地产市场中沉淀的商业综合体、写字楼、酒店等存量资产，不仅能够实现不动产的证券化转型，减轻房企对传统融资渠道的依赖，还将显著提升 REITs 产品的定价效率和二级市场流动性，也标志着我国 REITs 市场

进入了“商业不动产与基础设施并行发展”的新阶段，向着全门类、全资产的方向迈进。商业不动产与基础设施 REITs 将优势互补、协同并进，拓宽资本市场服务实体经济的广度和深度。

2026年1月1日，《求是》杂志刊发《改善和稳定房地产市场预期》文章，强调房地产带有显著的金融资产属性，是国民经济的重要产业和居民财富的重要来源，在国民经济发展中的地位举足轻重；我国房地产市场正在经历深度调整，城市发展从大规模增量扩张阶段转向存量提质增效为主的阶段，房地产发展仍有不小的市场潜力。因此，在政策端，政策力度要符合市场预期，政策要一次性给足，不能采取添油战术，导致市场与政策陷入博弈状态；供给端，要严控增量、盘活存量，鼓励收购存量商品房主要用于保障性住房等合理用途，同时有序推动“好房子”建设，鼓励不动产投资信托基金继续扩大范围，对使用年限超期的土地试点探索建立土地出让金补缴机制，稳定社会资本的投资预期和投资信心。随后《求是》杂志和《人民日报》又连续刊文，多次提及房地产相关内容。中诚信国际认为，近期主流媒体刊文系统性阐述了新时期房地产行业的发展逻辑和政策导向，在充分肯定房地产重要地位的同时，直面行业深度调整的现实，明确指出传统发展模式已终结，并通过强有力的政策与清晰的转型方向，全力稳定市场预期，推动行业向新模式平稳过渡。

1月9日，监管部门对房地产融资协调机制下发了最新的政策指导，对已经进入融资协调机制“白名单”的项目，符合一定条件和标准的，最长可展期5年。自房地产融资协调机制建立以来，“白名单”项目审批通过的贷款金额持续提升，根据克而瑞数据，2024年底超5万亿元，2025年底已突破7.5万亿元。此次政策延续了之前一系列会议的政策基调，以放宽还款期限为抓手优化房地产融资机制，缓解地产项目流动性紧张和房企偿债压力的同时，确保了项目交付进度，对提振市场信心、稳定行业预期具有积极作用。

- 12月新房价格同比跌幅进一步扩大，销售金额同比下滑幅度连续7个月超两位数；二手房市场“以价换量”态势未改，价格全面下跌且不同能级城市降幅同比扩大。商品房待售面积连续下降9个月后首次增加，库存仍处于高位。12月房企境内债券市场融资呈净流出态势，二级市场交易热度不高；无海外债发行，万科相继对其即将到期的境内债寻求展期。

需求端，12月，商品住宅价格环比降幅小幅收窄，70个大中城市商品住宅销售价格环比上涨城市数量增加4个至12个，其中一线城市和二线城市环比均持续下降，商品住宅价格同比降幅进一步扩大。从销售情况来看，12月商品房销售

面积及销售金额环比增幅分别为 39.88% 和 44.09%，但同比降幅分别达 16.58%、24.24%，销售金额同比下滑幅度连续 7 个月超两位数；前 12 个月累计销售面积和销售金额同比降幅较上月进一步扩大，下行压力仍较大。近期，房地产市场迎来多项重要政策调整与制度创新，兼顾房企流动性纾困、保交楼稳民生的短期目标，以及优化行业发展生态、构建租购并举住房制度的长期布局，政策红利加速释放，有力提振市场预期，驱动行业迈向高质量发展新阶段。

供给端，根据克而瑞监测数据，受年末常态化放量因素影响，12 月土地成交建筑面积和金额分别环比增长 190% 和 153%，但成交规模同比延续缩量态势，分别同比下降 7% 和 15%；当月土拍热度仍集中在少数优质地块，整体平均溢价率为 2.1%，环比下降 1.5 个百分点。12 月新开工面积及竣工面积环比均有所增加，同比降幅亦有所收窄。商品房待售面积增至 7.66 亿平方米，为连续下降 9 个月后首次增加，商品房库存仍处于高位。房地产开发投资方面，1~12 月全国房地产开发投资规模同比下降 17.20%，累计降幅环比持续增加；资金来源中，购房者个人按揭贷款和定金及预付款同比分别下降 17.80% 和 16.20%。

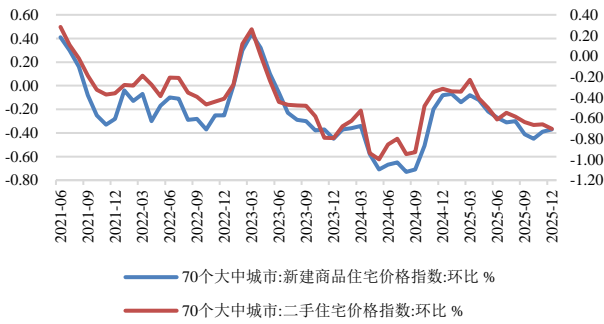
二手房市场来看，12 月 70 个大中城市二手住宅销售价格均持续下行，延续全面下跌的趋势，一二三线城市商品住宅销售价格同比降幅扩大。具体来看，一线城市二手住宅销售价格同比下降 7.0%，降幅较上月扩大 1.2 个百分点，其中北京、上海、广州和深圳分别下降 8.5%、6.1%、7.8% 和 5.4%；二、三线城市二手住宅销售价格同比均下降 6.0%，降幅分别扩大 0.4 个和 0.2 个百分点。成交量方面，12 月重点城市二手住宅市场活跃度回升，北京、上海、深圳、成都等多个城市成交量环比保持增长，第三方监测的 15 个重点城市 12 月二手房成交量环比增长 6.6%，其中一线城市成交面积环比增长 8.9%，余下二线城市成交面积环比增长 5.2%。整体来看，二手房市场“以价换量”态势未改，同时受挂牌量较高等因素影响，价格仍处博弈期。

债券市场方面，12 月境内债券融资金额环比进一步下降，净融资规模呈净流出态势，除新城控股和金辉集团外，其他发行主体均为央国企；12 月房企无境外债发行；12 月以来万科企业相继对其发行的 20 亿元和 37 亿元境内债寻求展期。自 2026 年 1 月 22 日至 2026 年 2 月末房地产企业境内债整体到期规模 281.10 亿元（剔除前期已展期或违约主体的存续债券）；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。二级市场方面，12 月，房企境内债券日均交易量环比下降，成交热度不高，市场偏好仍以央国企为主，高收益地产债平均成交价环比

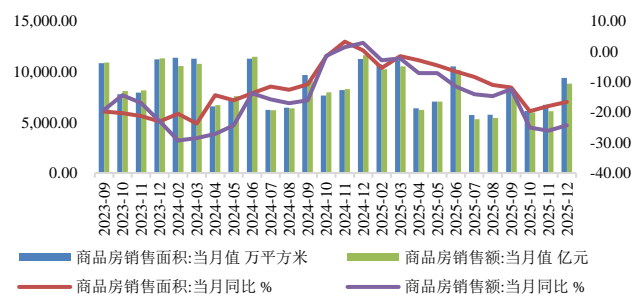
有所下滑，投资类地产债券¹收益率略有上升。境外市场方面，12 月以来中资房企债券交易规模与收益率整体下降。

¹ 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。

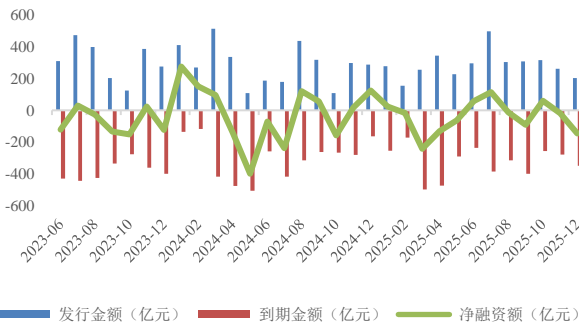
附图：

图 1：新建商品住宅和二手住宅价格指数环比变化


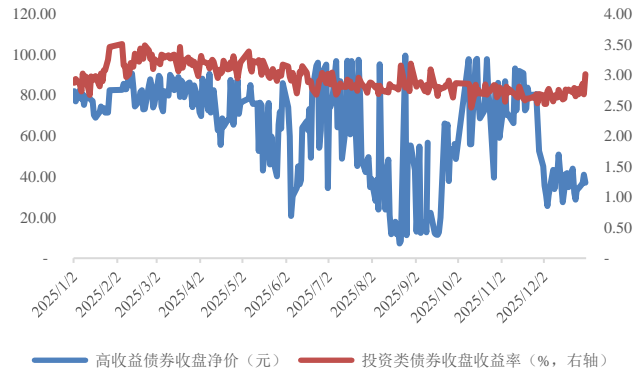
数据来源：国家统计局，中诚信国际整理

图 2：近年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²


数据来源：ifind，中诚信国际整理

² 图表中断点为该交易日无债券成交。

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、复制或或以其他方式使用。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>