



联络人

www.ccxi.com.cn

作者：
中诚信国际 企业评级部
蒋 滕 027-87339288
tjiang@ccxi.com.cn
刘旭冉 027-87339288
xrliu@ccxi.com.cn

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



相关报告

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

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

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

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

- 自《住宅项目规范》实施以来，上海、深圳等多地响应落实新规并出台本地化的实施意见，地方在守住国家标准的基础上，结合本地实际情况进行的“特色填充”，稳步推进好房子建设落到实处，“好房子”亦成为市场销售的主力军。

国家标准《住宅项目规范》施行以来，多地已发力推动“好房子”建设，构建地方配套标准，各地在确保新规平稳落地的过程中，对新旧项目的衔接处理采取了不同的策略。

在在途项目管理衔接方面，近期多地在旧规范衔接上设置政策过渡期，若按新规调整设计，可能导致开发商成本大增和工期延误。例如深圳市在2025年10月9日发布《关于稳妥推进〈住宅项目规范〉实施的通知》，要求2025年10月9日前已完成规划审批的项目，可按已批规划继续推进后续工作，10月9日后审批项目严格执行新规；北京市由于在途项目较多，在8月份出台的《关于落实住房城乡建设部〈住宅项目规范〉加强与北京市现行住宅项目规划管理衔接的有关意见》中设立了两年的政策缓冲期，2025年5月1日前取得用地批准手续的住宅项目，可按照取得用地批准手续时有效的工程建设强制性标准进行施工图设计文件审查，2027年5月1日前仍未取得建设工程规划许可证的，应按《规范》进行施工图设计文件审查。

在建筑高度方面，各城市在落实国家规范时，会根据自身发展阶段和城市特点制定具体的衔接政策。例如北京市对“新政过渡期”内因层高增至3米导致建筑高度微超基准高度1米以内的项目给予弹性空间，并收紧了对“偷面积”等行为的规划审批；深圳市严格执行“住宅建筑高度控制最大值

80 米”的规定，对于通知发布前已完成规划审批的特定项目（如城市更新、保障房等），允许按原规划推进，值得注意的是，深圳作为土地资源极度紧张的超大城市，其住宅供应高度依赖高容积率的城市更新项目，部分周期长的旧改、城中村改造项目，因前期补偿成本高，若严格执行新规将难以实现资金平衡；上海市在 9 月 28 日出台的《关于进一步促进本市住宅品质提升的规划资源若干意见》中提出若干要求，包括“针对高密度、高强度住宅区域，需通过城市设计优化和专家论证，合理确定开发容量及建筑高度”，“统筹住宅区建筑布局与整体风格，通过高低错落的设计形成有变化的城市天际线，尤其在道路转角、重点区域和重要节点可局部提高建筑高度”等，旨在通过平衡建筑高度与城市景观的关系，推动住宅品质提升。

各地对新规范的实施落地对房地产开发商的技术、资金和管理能力提出了更高要求，抬升了行业门槛，实力雄厚的大型房企能更快适应变化，而一些中小企业可能面临转型压力，行业竞争格局进一步重塑，发展模式逐步向“质量提升”和“价值创造”转变。虽然新规范一定程度上会增加房地产开发商的成本，但政府正积极通过优化营商环境来降低制度性成本，并提供适当激励，例如住建部曾提及可通过“税收优惠和容积率补偿机制”来平衡因层高增加等带来的矛盾。

“好房子”的建设不仅是政策层面的落实，符合“好房子”标准的产品在市场上亦保持较高热度。根据中指研究院数据显示，10 月 1 日至 8 日，北京、深圳、上海的新房日均成交同比分别增长 52%、22%和 3%，主要原因是近期供应的“好房子”产品成为一线城市房地产热销的主力军。第三方数据显示，其重点监测的北京市 9 月五个新开楼盘中，北京建工·嘉棠湾玺和龙湖·宸翰均符合“好房子”标准，二者开盘当日去化率均超过 75%，在新开楼盘中表现优异。

中诚信国际认为，国家标准《住宅项目规范》施行以来，多地已发力推动“好房子”建设，构建地方配套标准，各地围绕新旧项目的衔接处理、建筑高度等方面因地制宜的确保新规平稳落地，“好房子”产品在市场上保持较高热度。“好房子”建设落到实处的过程中对地产开发商提出了更高要求，实力雄厚的大型房企或将受益，同时政府也通过政策支持帮助企业降低“好房子”的成本，“好房子”正从图纸走向现实。

- 9 月新房价格同比跌幅持续收窄，销售金额受周期性因素影响环比增长，但销售金额同比下滑幅度已连续 4 个月超两位数；二手房市场仅北京、上海和深圳等城市热度提升，大部分城市延续“以价换量”态势。商品房待售面积环比连续 7 个月下降，但库存仍处高位，去

库存压力仍较大。9 月房企境内债券市场融资仍呈净流出态势，市场偏好谨慎，二级市场交易热度一般，境外市场整体变化不大。

需求端，9 月，商品住宅价格环比延续下行趋势，70 个大中城市商品住宅销售价格环比上涨城市数量减少 4 个至 5 个，其中一线城市和二线城市环比均持续下降，但商品住宅价格同比降幅自 2024 年 11 月起连续 11 个月呈收窄态势。从销售情况来看，受 9 月为传统销售旺季的周期性影响，当月商品房销售面积及销售金额环比增幅分别达 48.51% 和 47.26%，但同比降幅分别为 11.89% 和 12.36%，销售金额同比下滑幅度已连续 4 个月超两位数；前 9 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。10 月房地产政策延续“因城施策”基调，多地按照“控增量、优存量、提质量”的总体思路，推出了“强化住房公积金支持力度”、“推行购房补贴与房票安置”、“优化限购与落户政策”和“建设好房子”等针对性措施，持续巩固房地产市场止跌回稳态势。

供给端，根据克而瑞监测数据，受季节性因素影响，9 月土地成交建筑面积和金额环比均大幅增长，土地市场成交规模同比止跌，但当月成交了多宗非热点地块，导致整体平均溢价率下滑至 3.2%，为年内新低。9 月新开工面积及竣工面积环比均有所增加，累计降幅同比均有所收窄。商品房待售面积连续 7 月环比下降至 7.59 亿平方米，但仍处于历史高位，去库存压力仍较大。房地产开发投资方面，1~9 月房地产开发投资规模同比下降 13.90%，累计降幅环比持续小幅增加，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 10.60% 和 10.30%。

二手房市场来看，9 月 70 个大中城市二手销售住宅价格均有所下行，已无环比上涨城市，其中环比下跌较大的城市为西安、扬州、赣州，跌幅较少的城市为西宁、牡丹江、哈尔滨和宜昌，二手房销售价格仍处于深度调整中。成交量方面，当前多数城市二手房市场延续“以价换量”行情，在部分区域限购放松等政策利好的带动下，一线城市中北京、上海和深圳的二手房交易活跃度有所提升，大部分二线城市成交量仍环比下降。第三方监测的百城二手房挂牌量达 258.42 万套，仍呈增长态势，其中三四线城市和新一线城市挂牌量增幅高于一线城市，低能级城市供给压力仍较大，高能级城市二手房市场韧性较强，但成交难度仍存，短期内“以价换量”趋势延续。

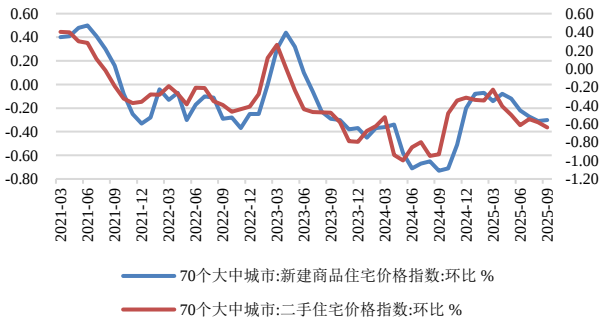
债券市场方面，9 月境内债券融资金额环比微增，净融资规模仍呈净流出态势，除了新城控股等民企以及绿城集团外，其他发行主体均为央国企，其中新城控股的债券发行由中债公司提供担保；9 月新城发展成功发行 1.6 亿美元优先票据；同期

未新增违约或展期主体。自 10 月 20 日至 11 月末房地产企业境内债整体到期规模 390.34 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，9 月，房企境内债券日均交易量环比有所下降，成交热度一般，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降，投资类地产债券¹收益率环比微降。境外市场方面，9 月以来中资房企债券交易价格整体有所下滑。

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。

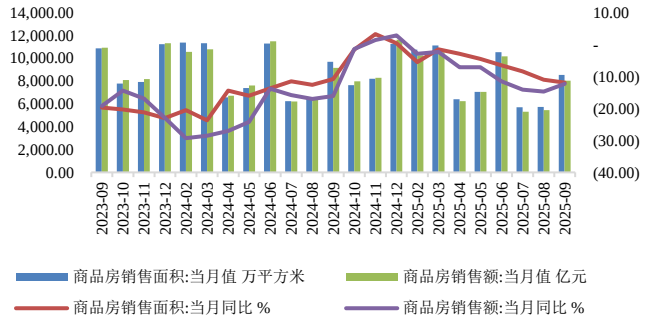
附图：

图 1：新建商品住宅和二手住宅价格指数环比变化



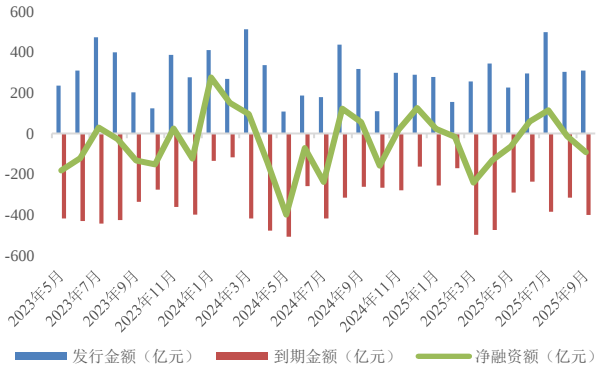
数据来源：国家统计局，中诚信国际整理

图 2：2023 年以来商品房销售情况变化



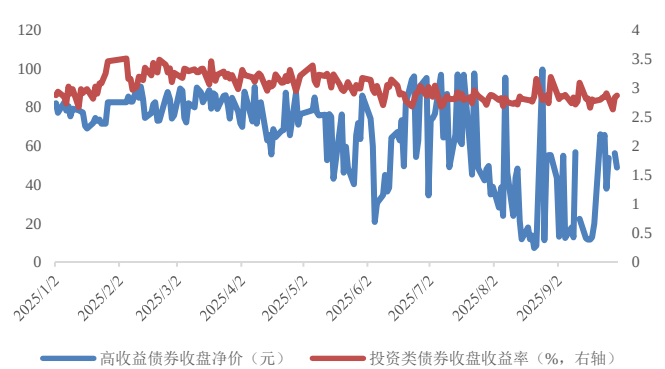
数据来源：国家统计局，中诚信国际整理

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>