

市场研究部

2025 年 10 月 21 日

房地产行业周度观察

中性

市场表现截至

2025.10.20

上周房地产行业指数表现

上周（2025.10.13-2025.10.17）房地产（申万）板块下跌 2.35%，沪深 300 指数下跌 2.22%，房地产板块落后沪深 300 指数 0.13 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 15 位。今年以来，沪深 300 指数上涨 14.72%，房地产板块上涨 8.25%，房地产累计落后沪深 300 指数 6.47 个百分点。子板块中，上周房地产开发板块下跌 2.29%，房地产服务板块下跌 3.5%。

房地产行业周度数据跟踪

上周（2025.10.13-2025.10.19）30 大中城市房地产新房成交面积 198.09 万平方米，同比下跌 25.43%，环比上涨 54.79%。30 大中城市房地产新房累计成交面积 7068.95 万平方米，同比下跌 4.92%。从库存消化周期来看，上周 10 大城市存销比为 112.9，其中一线城市为 71.81，二线城市为 181.17。上周 7 个城市房地产二手房成交面积 144.85 万平方米，同比下跌 15.96%，环比上涨 79.71%。7 个一二线城市二手房累计成交面积 5801.5 万平方米，同比上涨 11.49%。

土地市场方面，上周 100 大中城市土地成交建筑面积 1456.48 万平方米，环比下跌 14.67%，土地成交总价 180.89 亿元，环比下跌 30.1%，成交楼面均价 1242 元，环比下跌 18.07%，土地成交溢价率为 2.03%，环比上升 0.39 个百分点。截至上周，100 大中城市土地成交建筑面积累计 87776.9 万平方米，同比下跌 7.54%，土地成交金额累计 15194.2 亿元，同比增长 2.8%。

行业与公司动态

国家统计局公布 2025 年 1-9 月份全国房地产市场基本情况。国家统计局公布 9 月份商品住宅销售价格变动情况。珠江股份公布向特定对象发行 A 股股票发行情况报告书。

投资建议

国家统计局公布前三季度房地产数据，房地产市场总体保持弱势，房地产开发投资降幅扩大，销售面积和销售额降幅扩大，房价也总体保持下行态势。住建部明确“十五五”房地产新模式推进方向，从四个方面构建未来房地产行业新趋势，政策组合有助于巩固房地产市场稳定态势，促进房地产市场平稳发展。建议关注销售情况较好、业绩稳健的房地产企业。

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。



数据来源：Wind，国新证券整理

分析师：易华强

登记编码：S1490513080001

邮箱：yihuaqiang@crsec.com.cn

证券研究报告

目录

一、上周市场回顾	4
二、房地产行业数据周度观察	5
三、行业与公司动态	9
四、投资建议	10
五、风险提示	11

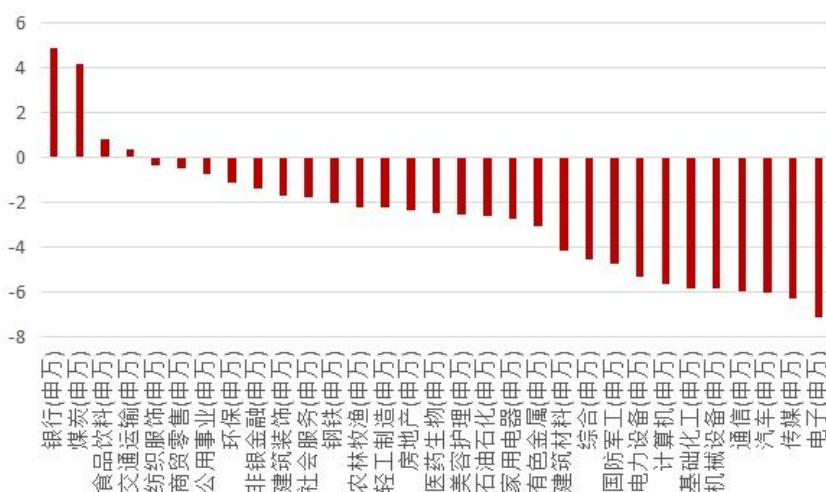
图表目录

图表 1：房地产行业板块相对表现（%）	4
图表 2：房地产行业子板块表现	4
图表 3：房地产行业个股涨跌幅	5
图表 4：30 大中城市房地产新房周成交面积（万平方米）	5
图表 5：30 大中城市新房周成交面积（万平方米）	6
图表 6：30 大中城市新房周成交面积累计同比	6
图表 7：10 大城市房地产存销比	6
图表 8：10 大城市商品房存销比	6
图表 9：7 个一二线城市二手房周成交面积（万平方米）	7
图表 10：7 个城市二手房周成交面积（万平方米）	7
图表 11：7 个城市二手房周成交面积累计同比	7
图表 12：100 大中城市土地成交情况	7
图表 13：100 大中城市土地成交建筑面积（万平方米）	8
图表 14：100 大中城市土地成交总价（亿元）	8
图表 15：100 大中城市土地成交楼面地价（元）	8
图表 16：100 大中城市土地成交溢价率（%）	8
图表 17：100 大中城市土地成交建筑面积累计同比	9
图表 18：100 大中城市土地成交金额累计同比	9

一、上周市场回顾

上周（2025.10.13-2025.10.17）房地产（申万）板块下跌 2.35%，沪深 300 指数下跌 2.22%，房地产板块落后沪深 300 指数 0.13 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 15 位。今年以来，沪深 300 指数上涨 14.72%，房地产板块上涨 8.25%，房地产累计落后沪深 300 指数 6.47 个百分点。

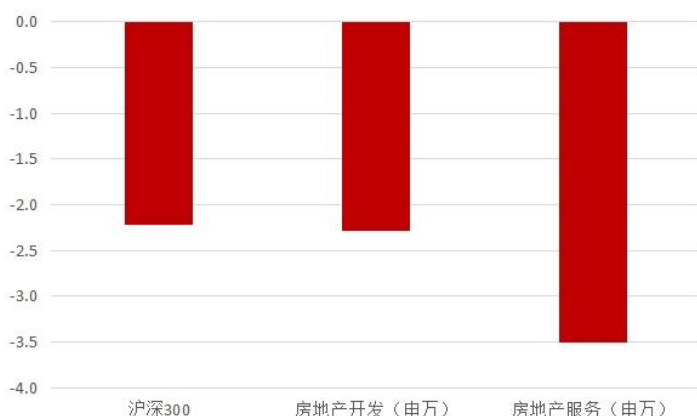
图表 1：房地产行业板块相对表现 (%)



数据来源：Wind，国新证券整理

子板块中，上周房地产开发板块下跌 2.29%，房地产服务板块下跌 3.5%。

图表 2：房地产行业子板块表现



数据来源：Wind，国新证券整理

房地产行业 111 家上市公司中，上周 32 家公司上涨，73 家公司下跌，涨幅前

3 名分别为合肥城建、上实发展和*ST 南置，跌幅前 3 名分别为首开股份、张江高科和华联控股。

图表 3：房地产行业个股涨跌幅

板块涨幅前三名			板块跌幅前三名		
证券代码	证券简称	周涨跌幅 (%)	证券代码	证券简称	周涨跌幅 (%)
002208. SZ	合肥城建	41. 04	600376. SH	首开股份	-19. 53
600748. SH	上实发展	25. 25	600895. SH	张江高科	-11. 57
002305. SZ	*ST 南置	19. 32	000036. SZ	华联控股	-9. 38

数据来源：Wind，国新证券整理

二、房地产行业数据周度观察

上周（2025.10.13-2025.10.19）30 大中城市房地产新房成交面积 198.09 万平方米，同比下跌 25.43%，环比上涨 54.79%。其中一线城市成交面积 55.41 万平方米，同比下跌 33.07%，二线城市成交面积 95.53 万平方米，同比下跌 9.96%，三线城市成交面积 47.14 万平方米，同比下跌 38.58%。

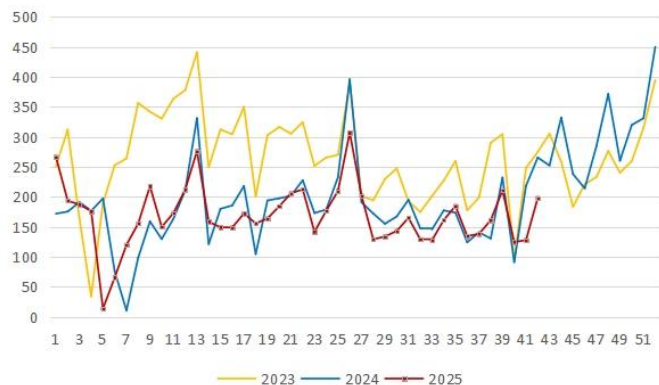
图表 4：30 大中城市房地产新房周成交面积（万平方米）

	上周值	上周环比	上周同比	前一周值	去年同期
30 大中城市	198. 09	54. 79%	-25. 43%	127. 97	265. 64
一线城市	55. 41	56. 97%	-33. 07%	35. 30	82. 79
二线城市	95. 53	54. 69%	-9. 96%	61. 76	106. 09
三线城市	47. 14	52. 52%	-38. 58%	30. 91	76. 76

数据来源：Wind，国新证券整理

30 大中城市房地产新房累计成交面积 7068.95 万平方米，同比下跌 4.92%。

图表 5：30 大中城市新房周成交面积（万平方米）



数据来源：Wind，国新证券整理

图表 6：30 大中城市新房周成交面积累计同比



数据来源：Wind，国新证券整理

从库存消化周期来看，上周 10 大城市存销比为 112.9，其中一线城市为 71.81，二线城市为 181.17。

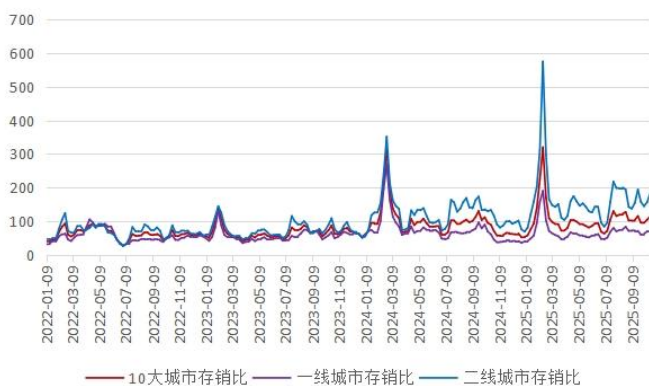
图表 7：10 大城市房地产存销比

	上周值	前一周值	去年同期
10 大城市	112.90	104.22	89.09
一线城市	71.81	69.27	60.64
二线城市	181.17	156.33	133.14

数据来源：Wind，国新证券整理

受成交量波动影响，上周存销比环比上升。

图表 8：10 大城市商品房存销比



数据来源：Wind，国新证券整理

选取北京、深圳、杭州、成都、苏州、青岛和厦门 7 个一二线城市，统计二手

房成交情况。上周 7 个城市房地产二手房成交面积 144.85 万平方米，同比下跌 15.96%，环比上涨 79.71%。其中一线城市成交面积 44.22 万平方米，同比下跌 26.82%，二线城市成交面积 100.63 万平方米，同比下跌 10.09%。

图表 9：7 个一二线城市二手房周成交面积（万平方米）

	上周值	上周环比	上周同比	前一周值	去年同期
7 个城市	144.85	79.71%	-15.96%	80.60	172.36
一线城市	44.22	80.52%	-26.82%	24.50	60.43
二线城市	100.63	79.36%	-10.09%	56.11	111.93

数据来源：Wind，国新证券整理

7 个一二线城市二手房累计成交面积 5801.5 万平方米，同比上涨 11.49%。

图表 10：7 个城市二手房周成交面积（万平方米）



数据来源：Wind，国新证券整理

图表 11：7 个城市二手房周成交面积累计同比



数据来源：Wind，国新证券整理

土地市场方面，上周 100 大中城市土地成交建筑面积 1456.48 万平方米，环比下跌 14.67%，土地成交总价 180.89 亿元，环比下跌 30.1%，成交楼面均价 1242 元，环比下跌 18.07%，土地成交溢价率为 2.03%，环比上升 0.39 个百分点。

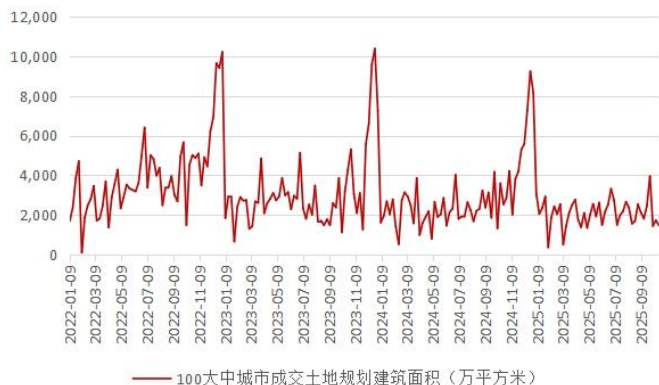
图表 12：100 大中城市土地成交情况

	上周值	前一周值	环比
土地成交建筑面积（万平方米）	1,456.48	1,706.97	-14.67%
土地成交总价（亿元）	180.89	258.78	-30.10%
土地成交楼面均价（元）	1,242.00	1,516.00	-18.07%
土地成交溢价率（%）	2.03	1.64	0.39

数据来源：Wind，国新证券整理

土地成交建筑面积和土地成交总价如下图。

图表 13: 100 大中城市土地成交建筑面积 (万平方米)



数据来源: Wind, 国新证券整理

图表 14: 100 大中城市土地成交总价 (亿元)



数据来源: Wind, 国新证券整理

土地成交楼面地价和土地成交溢价率如下图。

图表 15: 100 大中城市土地成交楼面均价 (元)



数据来源: Wind, 国新证券整理

图表 16: 100 大中城市土地成交溢价率 (%)



数据来源: Wind, 国新证券整理

截至上周, 100 大中城市土地成交建筑面积累计 87776.9 万平方米, 同比下跌 7.54%, 土地成交金额累计 15194.2 亿元, 同比增长 2.8%。

图表 17：100 大中城市土地成交建筑面积累计同比


数据来源：Wind，国新证券整理

图表 18：100 大中城市土地成交金额累计同比


数据来源：Wind，国新证券整理

三、行业与公司动态

1、国家统计局公布 2025 年 1-9 月份全国房地产市场基本情况

1-9 月份，全国房地产开发投资 67706 亿元，同比下降 13.9%（按可比口径计算）；其中，住宅投资 52046 亿元，下降 12.9%。1-9 月份，房地产开发企业房屋施工面积 648580 万平方米，同比下降 9.4%。其中，住宅施工面积 452165 万平方米，下降 9.7%。房屋新开工面积 45399 万平方米，下降 18.9%。其中，住宅新开工面积 33273 万平方米，下降 18.3%。房屋竣工面积 31129 万平方米，下降 15.3%。其中，住宅竣工面积 22228 万平方米，下降 17.1%。

1-9 月份，新建商品房销售面积 65835 万平方米，同比下降 5.5%；其中住宅销售面积下降 5.6%。新建商品房销售额 63040 亿元，下降 7.9%；其中住宅销售额下降 7.6%。9 月末，商品房待售面积 75928 万平方米，比 8 月末减少 241 万平方米。其中，住宅待售面积减少 292 万平方米。

1-9 月份，房地产开发企业到位资金 72299 亿元，同比下降 8.4%。其中，国内贷款 11294 亿元，下降 1.4%；利用外资 18 亿元，下降 37.3%；自筹资金 26111 亿元，下降 9.3%；定金及预收款 21138 亿元，下降 10.3%；个人按揭贷款 9884 亿元，下降 10.6%。9 月份，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为 92.78。

2、国家统计局公布 9 月份商品住宅销售价格变动情况

2025 年 9 月份，70 个大中城市中，各线城市商品住宅销售价格环比下降，同比降幅继续呈收窄态势。

各线城市商品住宅销售价格环比下降。9月份，一线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.3%，降幅比上月扩大0.2个百分点。其中，北京和上海分别上涨0.2%和0.3%，广州和深圳分别下降0.6%和1.0%。二线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.4%，降幅扩大0.1个百分点。三线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.4%，降幅与上月相同。9月份，一线城市二手住宅销售价格环比下降1.0%，降幅与上月相同。其中，北京、上海、广州和深圳分别下降0.9%、1.0%、0.8%和1.0%。二、三线城市二手住宅销售价格环比分别下降0.7%和0.6%，降幅均扩大0.1个百分点。

各线城市商品住宅销售价格同比降幅继续呈收窄态势。9月份，一线城市新建商品住宅销售价格同比下降0.7%，降幅比上月收窄0.2个百分点。其中，上海上涨5.6%，北京、广州和深圳分别下降2.6%、4.1%和1.8%。二、三线城市新建商品住宅销售价格同比分别下降2.1%和3.4%，降幅均收窄0.3个百分点。9月份，一线城市二手住宅销售价格同比下降3.2%，降幅比上月收窄0.3个百分点。其中，北京、上海、广州和深圳分别下降2.7%、2.4%、6.0%和1.7%。二、三线城市二手住宅销售价格同比分别下降5.0%和5.7%，降幅分别收窄0.2个和0.3个百分点。

3、珠江股份公布向特定对象发行A股股票发行情况报告书

本次向特定对象发行的发行对象为珠江实业集团，共1名特定发行对象。珠江实业集团以现金方式认购本次向特定对象发行的全部股份。珠江实业集团与公司构成关联关系，本次向特定对象发行构成关联交易。

截至2025年10月13日，公司实际已向特定对象珠江实业集团发行人民币普通股252,613,560股，每股发行价格为2.92元，募集资金总额人民币737,631,595.20元，扣除各项发行费用人民币4,568,041.49元（不含税），实际募集资金净额人民币733,063,553.71元。其中新增注册资本人民币252,613,560.00元，增加资本公积人民币480,449,993.71元。

本次向珠江实业集团发行的股票，自发行结束之日起36个月内不得转让。本次发行完成后，发行人实行分配股票股利、转增股本等情形的，则珠江实业集团基于持有的上述认购股份而增加的股份亦应遵守前述股份限售安排。

四、投资建议

国家统计局公布前三季度房地产数据，房地产市场总体保持弱势，房地产开发投资降幅扩大，销售面积和销售额降幅扩大，房价也总体保持下行态势。住建部明确“十五五”房地产新模式推进方向，从四个方面构建未来房地产行业新趋势，政策组合有助于巩固房地产市场稳定态势，促进房地产市场平稳发展。建议关注销售情况较好、业绩稳健的房地产企业。

五、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。

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