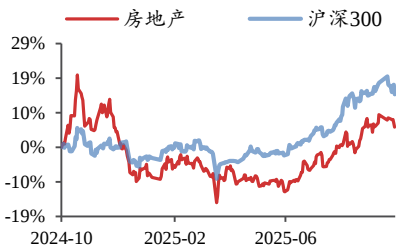


房地产

2025 年 10 月 19 日

投资评级：看好（维持）

行业走势图



数据来源：聚源

相关研究报告

《新房成交面积同环比下降，建立可持续城市更新模式—行业周报》-2025.10.12

《新房成交面积环比增长，上海“好房子”新规落地—行业周报》-2025.9.28

《房价止跌回稳系列三：鉴往知来，人口不是影响房价唯一因素—行业深度报告》-2025.9.24

新房二手房成交面积环比增长，编制智能化市政基础

——行业周报

齐东（分析师）

qidong@kysec.cn

证书编号：S0790522010002

胡耀文（分析师）

huyaowen@kysec.cn

证书编号：S0790524070001

杜致远（联系人）

duzhiyuan@kysec.cn

证书编号：S0790124070064

● 核心观点：新房二手房成交面积环比增长，编制智能化市政基础

本周我们跟踪的 68 城新房成交环比增长，20 城二手房成交面积环比增长。土地成交面积同比下降，溢价率环比下降。国内信用债发行规模环比增长。本周住建部提出依托已有普查成果和补充调查数据，进一步摸排城镇供水、排水、供电、燃气、热力、消火栓、地下综合管廊等现状底数和管养状况，将数据汇聚到行业管理信息平台 and 城市智能中枢，结合城市地下管网和综合管廊建设改造安排，编制智能化市政基础。我们认为，在各项促进房地产市场止跌回稳政策作用下，今年以来我国房地产市场整体朝着止跌回稳的方向迈进，在止跌回稳的过程中，房价仍可能存在小幅度震荡，期待后续在政策作用下，房地产市场进一步稳定。在更加积极的财政政策、适度宽松的货币政策下，存量收储及城中村改造工作有望加速推进，改善现有住房供求关系，加快止跌回稳进程，维持行业“看好”评级。

● 编制智能化市政基础，北京下调住房租赁企业增值税

中央层面：住建部：进一步摸排城镇供水、排水、供电、燃气、热力、消火栓、地下综合管廊等现状底数和管养状况，将有关数据汇聚到行业管理信息平台 and 城市智能中枢，结合城市地下管网和综合管廊建设改造安排，编制智能化市政基础。**地方层面：北京：**2026 年 1 月 1 日起，备案住房租赁企业增值税征收率由 5% 降至 1.5%，出租方房产税税率由 12% 降至 4%，专业化规模化门槛从 1000 套或 3 万 m² 下调 50% 至 500 套或 1.5 万 m²，平台自动认定“免申即享”。**成都：**取消“本市缴存”限制，符合条件的异地缴存人也可申请办理“商转公”贷款业务。

● 市场端：土地成交面积同比下降，溢价率环比下降

销售端：根据房管局数据，2025 年第 42 周，全国 68 城商品住宅成交面积 261 万平方米，同比下降 28%，环比增加 95%；从累计数值看，年初至今 68 城成交面积 9437 万平方米，累计同比下降 12%。全国 20 城二手房成交面积为 192 万平方米，同比增速-17%，前值-45%；年初至今累计成交面积 7861 万平方米，同比增速 7%，前值+7%。

投资端：2025 年第 42 周，全国 100 大中城市推出土地规划建筑面积 1426 万平方米，成交土地规划建筑面积 1707 万平方米，同比下降 52%，成交溢价率为 1.6%。一线城市成交土地规划建筑面积 40 万平方米，同比下降 75%；二线城市成交土地规划建筑面积 423 万平方米，同比下降 52%；三线城市成交土地规划建筑面积 1244 万平方米，同比下降 51%。

● 融资端：国内信用债发行规模环比增长

2025 年第 42 周，信用债发行 44.5 亿元，同比减少 4%，环比增加 373%，平均加权利率 2.59%，环比减少 18BP。信用债累计发行规模 3193.1 亿元，同比基本持平。

● **风险提示：**市场信心恢复不及预期，政策影响不及预期。

目 录

1、编制智能化市政基础，北京下调住房租赁企业增值税.....	3
2、销售端：成交面积新房二手房环比增长.....	4
2.1、68大中城市新房成交面积环比增长.....	4
2.2、20城二手房成交面积环比增长.....	6
3、投资端：土地成交面积同比下降，成交溢价率环比下降.....	7
4、融资端：国内信用债发行规模环比增长.....	9
5、一周行情回顾.....	10
6、投资建议：维持行业“看好”评级.....	11
7、风险提示.....	12

图表目录

图 1： 68 大中城市新房成交面积同比下降.....	4
图 2： 68 大中城市新房成交面积环比增长.....	4
图 3： 2025 年第 42 周 68 大中城市成交面积同比下降，环比增长.....	5
图 4： 2025 年第 42 周 68 大中城市中一线城市成交面积同比下降，环比增长.....	5
图 5： 2025 年第 42 周 68 大中城市中二线城市成交面积同比下降，环比增长.....	5
图 6： 2025 年第 42 周 68 大中城市中三四线城市成交面积同比下降，环比增长.....	5
图 7： 2024 年初至今高能级市场累计成交面积表现相对更好.....	6
图 8： 20 城二手房成交同比下降.....	6
图 9： 一线城市二手房市场 2025 年以来成交情况相对更好.....	7
图 10： 100 大中城市土地成交面积同比下降.....	8
图 11： 100 大中城市土地成交总价同比下降.....	8
图 12： 100 大中城市土地成交溢价率环比增长.....	9
图 13： 信用债单周发行规模环比增长.....	9
图 14： 信用债累计发行规模同比基本持平.....	10
图 15： 房地产指数下跌 2.35%，板块表现弱于大市.....	10
表 1： 编制智能化市政基础，北京下调住房租赁企业增值税.....	3
表 2： 本周房地产行业个股中合肥城建、上实发展、南国置业涨幅靠前.....	11
表 3： 本周房地产行业个股中首开股份、*ST 银亿、张江高科跌幅靠前.....	11

1、编制智能化市政基础，北京下调住房租赁企业增值税

中央层面：(1) 住建部：依托已有普查成果和补充调查数据，进一步摸排城镇供水、排水、供电、燃气、热力、消火栓、地下综合管廊等现状底数和管养状况，将有关数据汇聚到行业管理信息平台和城市智能中枢。结合城市地下管网和综合管廊建设改造安排，编制智能化市政基础。

地方层面：(1) 上海：要高效推进商务楼宇更新提升、老旧工业区更新改造，通过成片更新、功能置换、产业升级等方式，提升城市空间品质和产业能级，为全年经济社会发展目标提供支撑。**(2) 天津：**提取申请人应在电梯竣工验收后两年内一次性申请提取住房公积金。对同一套住房，提取住房公积金总额不超过房屋产权人(公有住房承租人)对该套住房加装电梯或老旧电梯更新改造直接出资的金额。**(3) 成都：**取消“本市缴存”限制，符合条件的异地缴存人也可申请办理“商转公”贷款业务。在原 15 家公积金贷款合作银行基础上，与成都公积金中心签订《商转公积金贷款合作协议》的商业银行均可参与办理“商转公”贷款业务。**(4) 福州：**2025 年 8 月 1 日后办理工程竣工验收备案的，首期维修资金由业主在办理房屋入住手续前交存，未按规定交存的，开发建设单位不得将房屋交付购买人，开发建设单位应在交房前审验维修资金交存凭证。**(5) 北京：**2026 年 1 月 1 日起，备案住房租赁企业增值税征收率由 5% 降至 1.5%，出租方房产税税率由 12% 降至 4%，专业化规模化门槛从 1000 套或 3 万 m² 下调 50% 至 500 套或 1.5 万 m²，平台自动认定“免申即享”。

表1：编制智能化市政基础，北京下调住房租赁企业增值税

时间	政策
2025/10/13	上海：要高效推进商务楼宇更新提升、老旧工业区更新改造，通过成片更新、功能置换、产业升级等方式，提升城市空间品质和产业能级，为全年经济社会发展目标提供支撑。
2025/10/14	天津：提取申请人应在电梯竣工验收后两年内一次性申请提取住房公积金。对同一套住房，提取住房公积金总额不超过房屋产权人(公有住房承租人)对该套住房加装电梯或老旧电梯更新改造直接出资的金额。
2025/10/15	成都：取消“本市缴存”限制，符合条件的异地缴存人也可申请办理“商转公”贷款业务。在原 15 家公积金贷款合作银行基础上，与成都公积金中心签订《商转公积金贷款合作协议》的商业银行均可参与办理“商转公”贷款业务。
2025/10/16	住建部：依托已有普查成果和补充调查数据，进一步摸排城镇供水、排水、供电、燃气、热力、消火栓、地下综合管廊等现状底数和管养状况，将有关数据汇聚到行业管理信息平台和城市智能中枢。结合城市地下管网和综合管廊建设改造安排，编制智能化市政基础。
2025/10/16	福州：2025 年 8 月 1 日后办理工程竣工验收备案的，首期维修资金由业主在办理房屋入住手续前交存，未按规定交存的，开发建设单位不得将房屋交付购买人，开发建设单位应在交房前审验维修资金交存凭证。
2025/10/17	北京：2026 年 1 月 1 日起，备案住房租赁企业增值税征收率由 5% 降至 1.5%，出租方房产税税率由 12% 降至 4%，专业化规模化门槛从 1000 套或 3 万 m ² 下调 50% 至 500 套或 1.5 万 m ² ，平台自动认定“免申即享”。

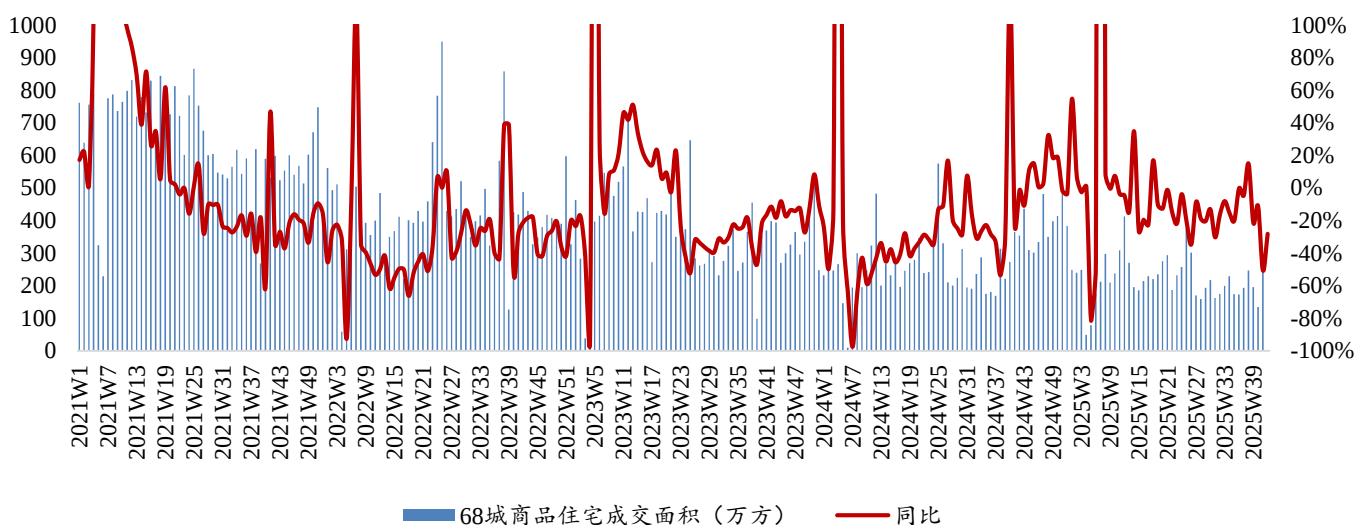
资料来源：Wind、各地政府官网、开源证券研究所

2、销售端：成交面积新房二手房环比增长

2.1、68 大中城市新房成交面积环比增长

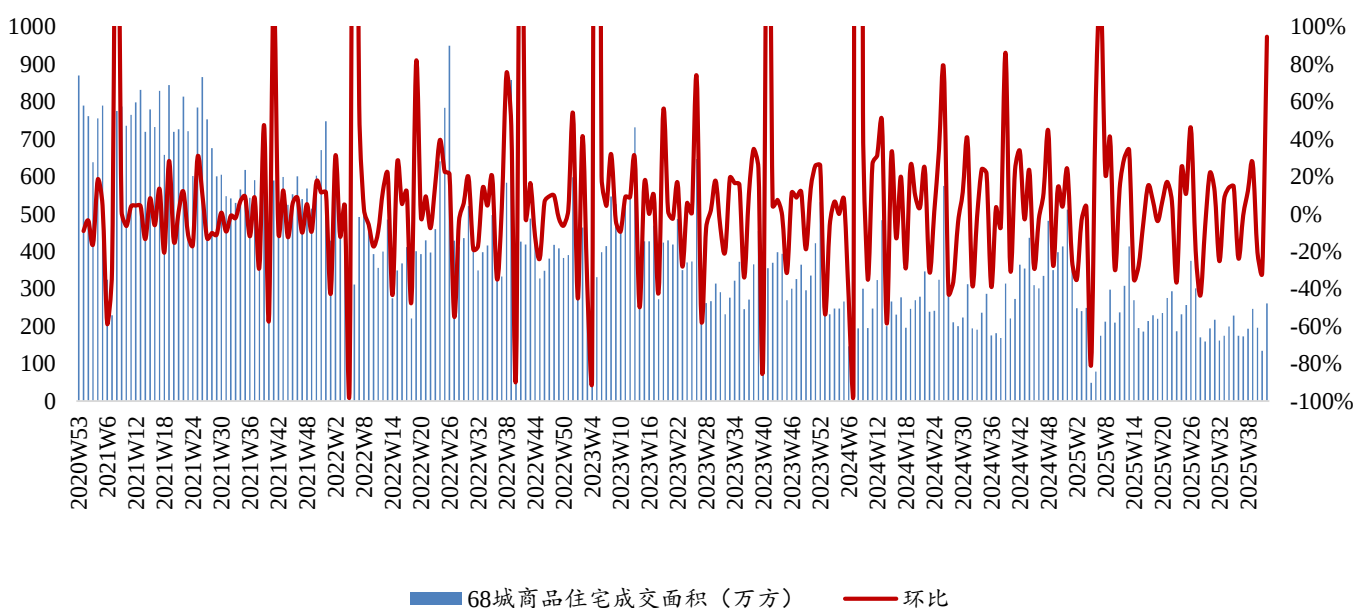
根据房管局数据，2025 年第 42 周，全国 68 城商品住宅成交面积 261 万平米，同比下降 28%，环比增加 95%；从累计数值看，年初至今 68 城成交面积达 9437 万平米，累计同比下降 12%。

图1：68 大中城市新房成交面积同比下降



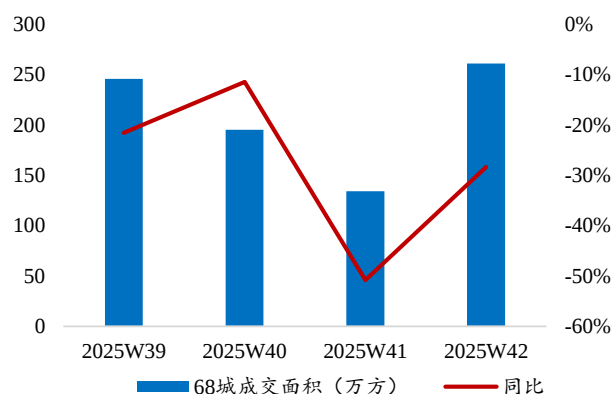
数据来源：Wind、开源证券研究所

图2：68 大中城市新房成交面积环比增长



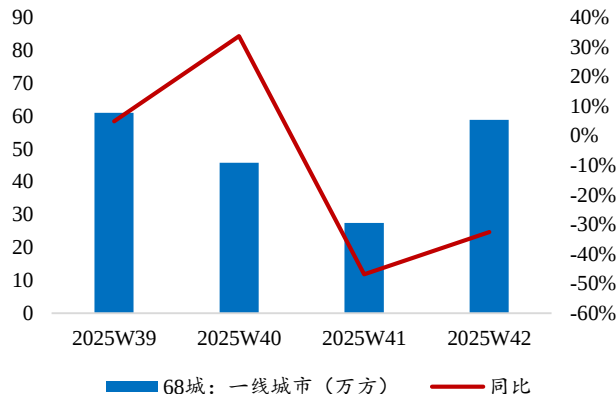
数据来源：Wind、开源证券研究所

图3：2025 年第 42 周 68 大中城市成交面积同比下降，环比增长



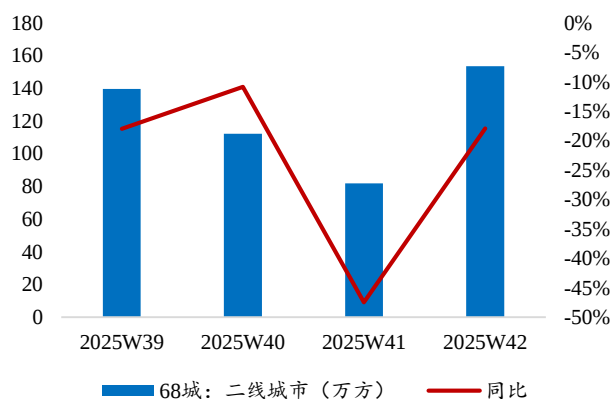
数据来源：Wind、开源证券研究所

图4：2025 年第 42 周 68 大中城市中一线城市成交面积同比下降，环比增长



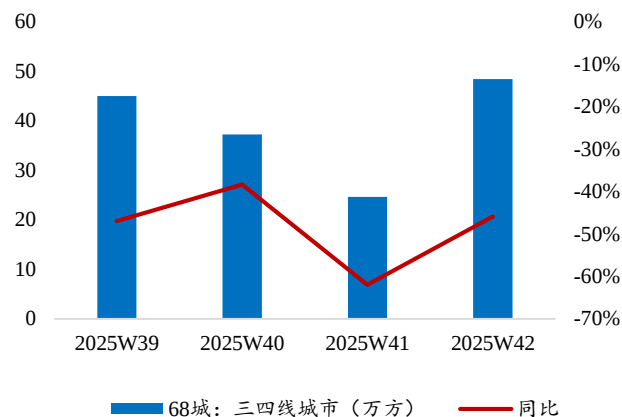
数据来源：Wind、开源证券研究所

图5：2025 年第 42 周 68 大中城市中二线城市成交面积同比下降，环比增长



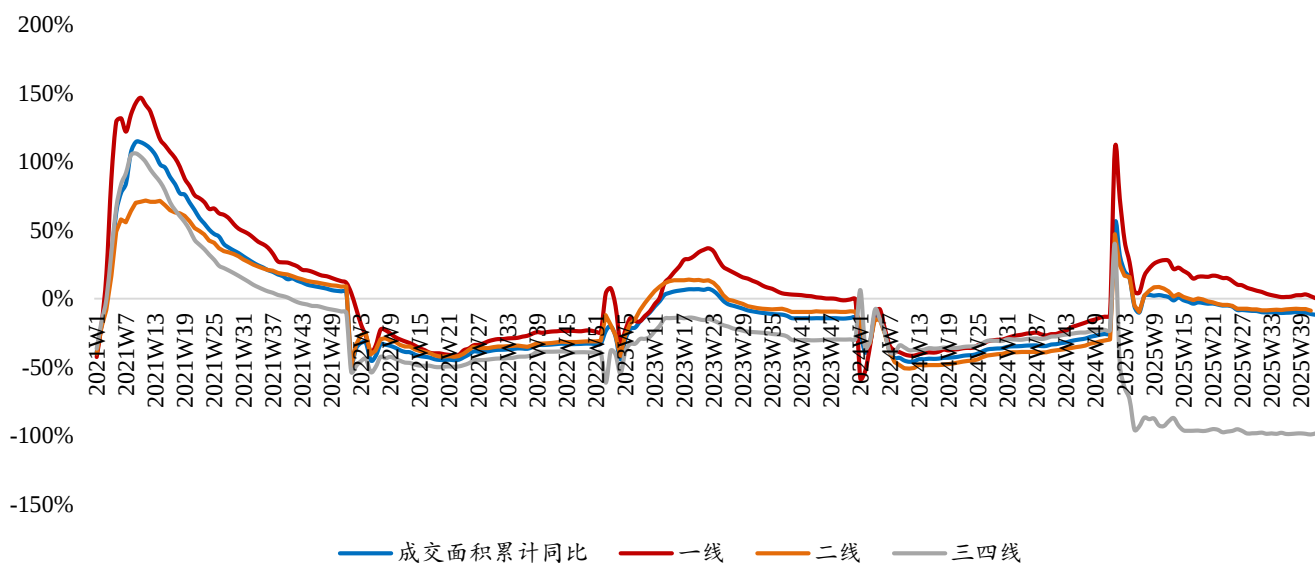
数据来源：Wind、开源证券研究所

图6：2025 年第 42 周 68 大中城市中三四线城市成交面积同比下降，环比增长



数据来源：Wind、开源证券研究所

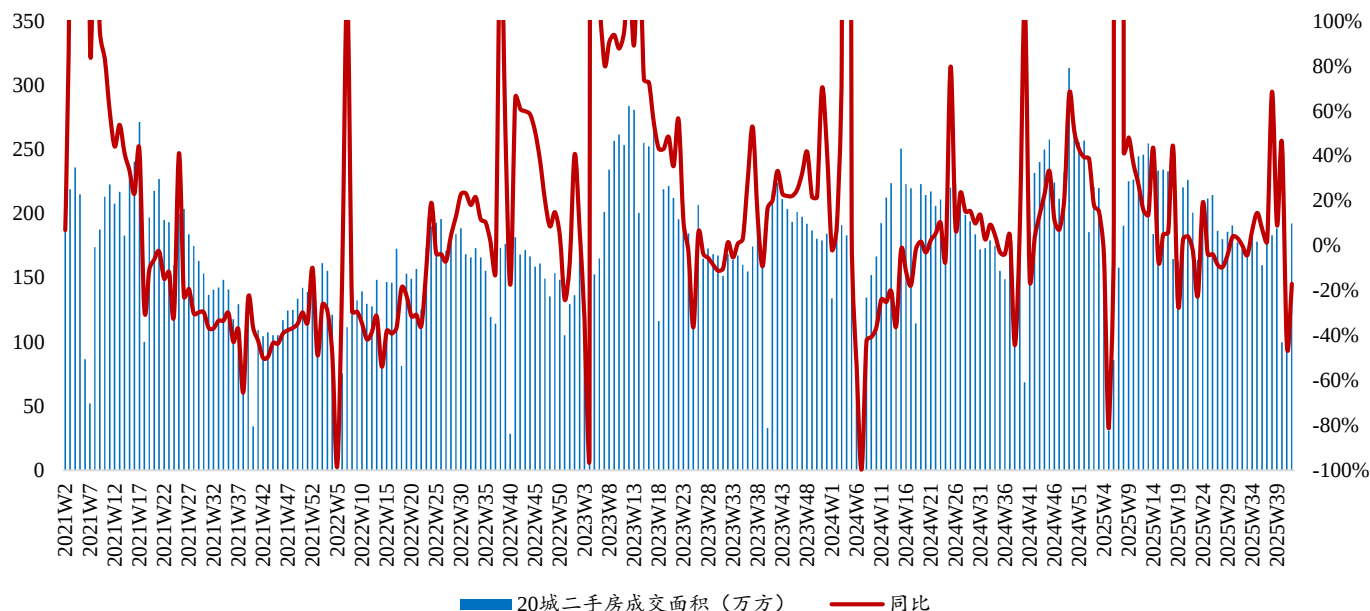
根据房管局数据，2025 年第 42 周，全国 68 城商品住宅成交面积年初至今累计增速-12%。各线城市走势基本一致，一、二、三四线单周成交同比增速分别为-33%、-18%、-46%，年初至今累计增速 0%、-9%、-98%。

图7：2024 年初至今高能级市场累计成交面积表现相对更好


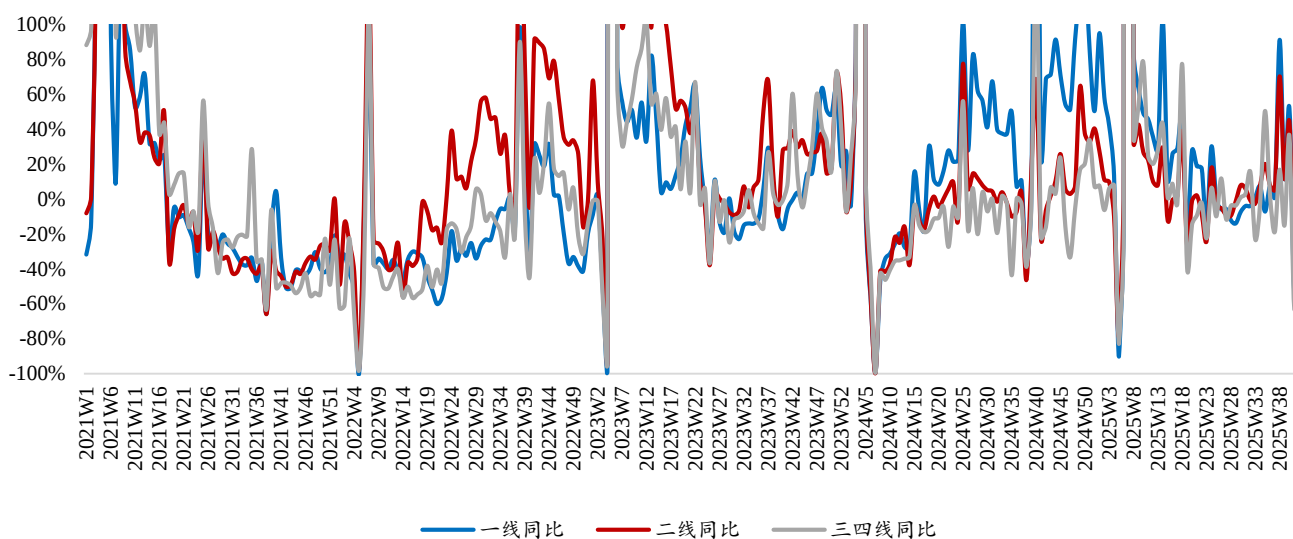
数据来源：Wind、开源证券研究所

2.2、20 城二手房成交面积环比增长

2025 年第 42 周，全国 20 城二手房成交面积为 192 万平米，同比增速-17%，前值-45%；年初至今累计成交面积 7861 万平米，同比增速 7%，前值+7%。

图8：20 城二手房成交同比下降


数据来源：Wind、开源证券研究所

图9：一线城市二手房市场 2025 年以来成交情况相对更好


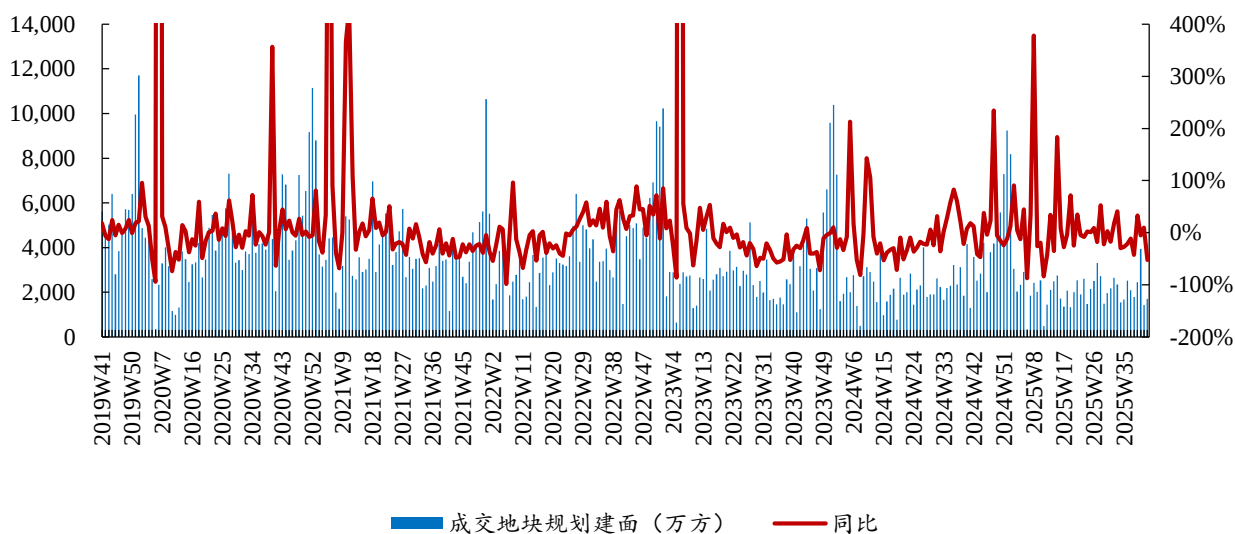
数据来源：Wind、开源证券研究所

3、投资端：土地成交面积同比下降，成交溢价率环比下降

2025 年第 42 周，全国 100 大中城市推出土地规划建筑面积 1426 万平方米，成交土地规划建筑面积 1707 万平方米，同比下降 52%，成交溢价率为 1.6%。一线城市成交土地规划建筑面积 40 万平方米，同比下降 75%；二线城市成交土地规划建筑面积 423 万平方米，同比下降 52%；三线城市成交土地规划建筑面积 1244 万平方米，同比下降 51%。

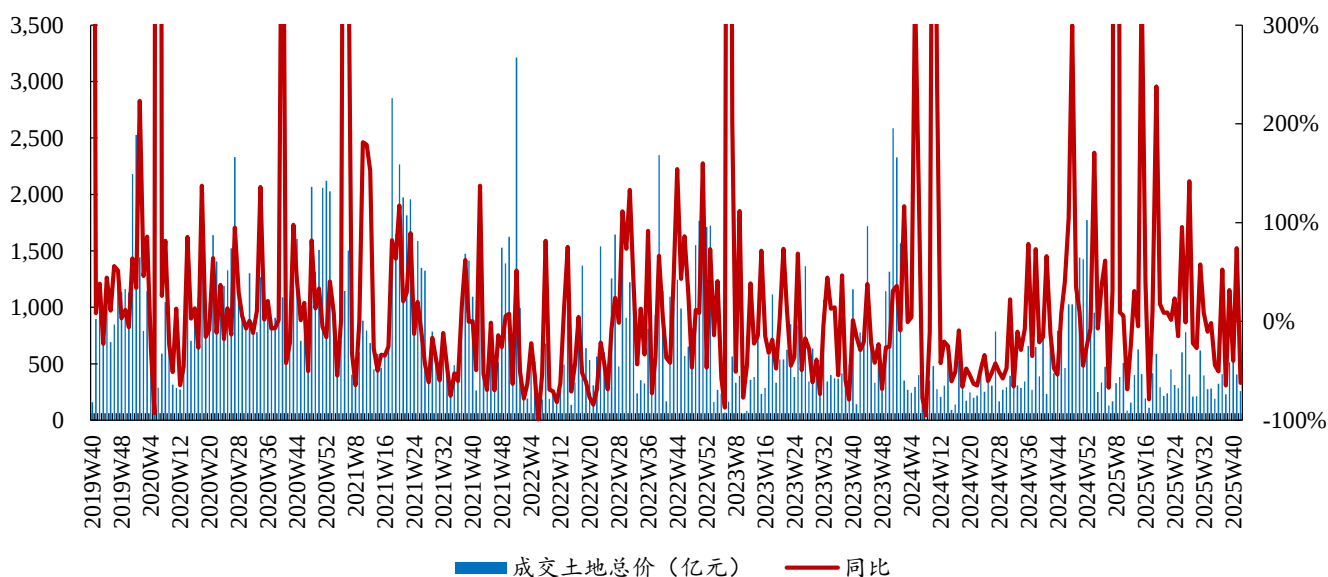
杭州：10 月 15 日，杭州成功出让一宗滨江区浦沿单元宅地，收金 12.64 亿元。地块用地性质为住宅用地，总用地面积 19968 m²，规划建筑面积 49920 m²，容积率 2.5，起始价 10.54 亿元，起始楼面价 21111 元/m²。经过 22 轮竞价，最终杭州毓轩置业有限公司（大家房产）以总价 12.64 亿元斩获地块，成交楼面价 25317 元/m²，溢价率 19.93%。**成都：**成都迎来 4 宗宅地出让，分别位于武侯区、温江区、双流区和新津区，总用地面积 12.55 万 m²，总规划建面约 23.90 万 m²，总起始价约 19.90 亿元。最终 3 宗地块底价成交，1 宗溢价成交，共收金 19.95 亿元。**苏州：**苏州成功出让一宗吴江区宅地，收金 19.36 亿元。东太湖度假区（太湖新城）笠泽路北夏蓉街西地块，地块编号 WJ-J-2025-008，用地性质为住宅用地，建设用地面积 91660 m²，规划建筑面积 109992 m²，容积率 1.20，建筑限高 24m，起始价 19.36 亿元，起始楼面价 17600 元/m²。该地块由苏州市吴江星河房地产开发有限公司（吴江城投）以底价 19.36 亿元竞得，成交楼面价 17600 元/m²，溢价率 0%。

图10: 100 大中城市土地成交面积同比下降

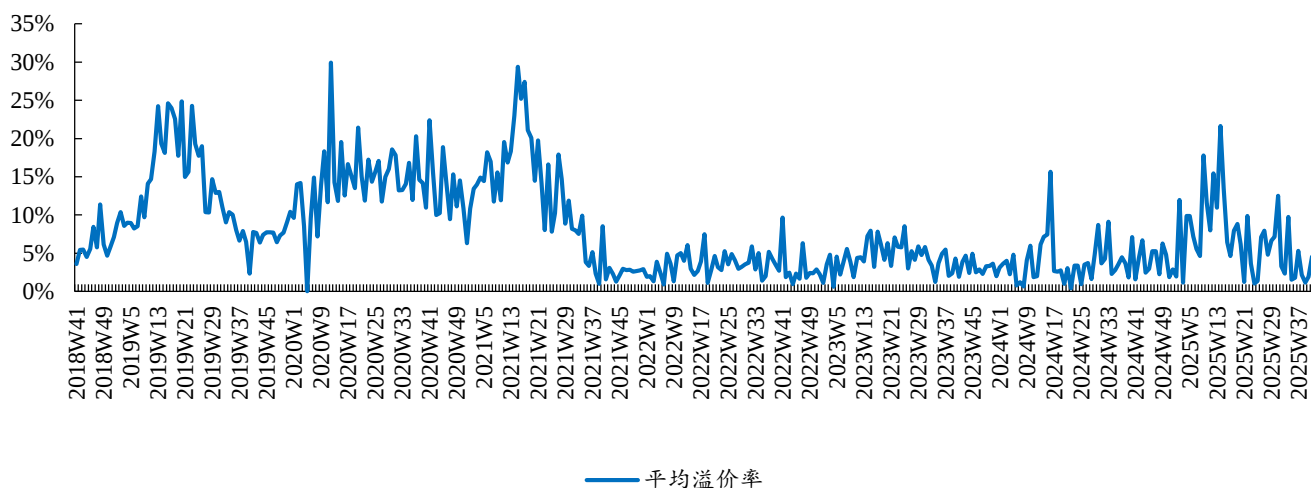


数据来源: Wind、开源证券研究所

图11: 100 大中城市土地成交总价同比下降



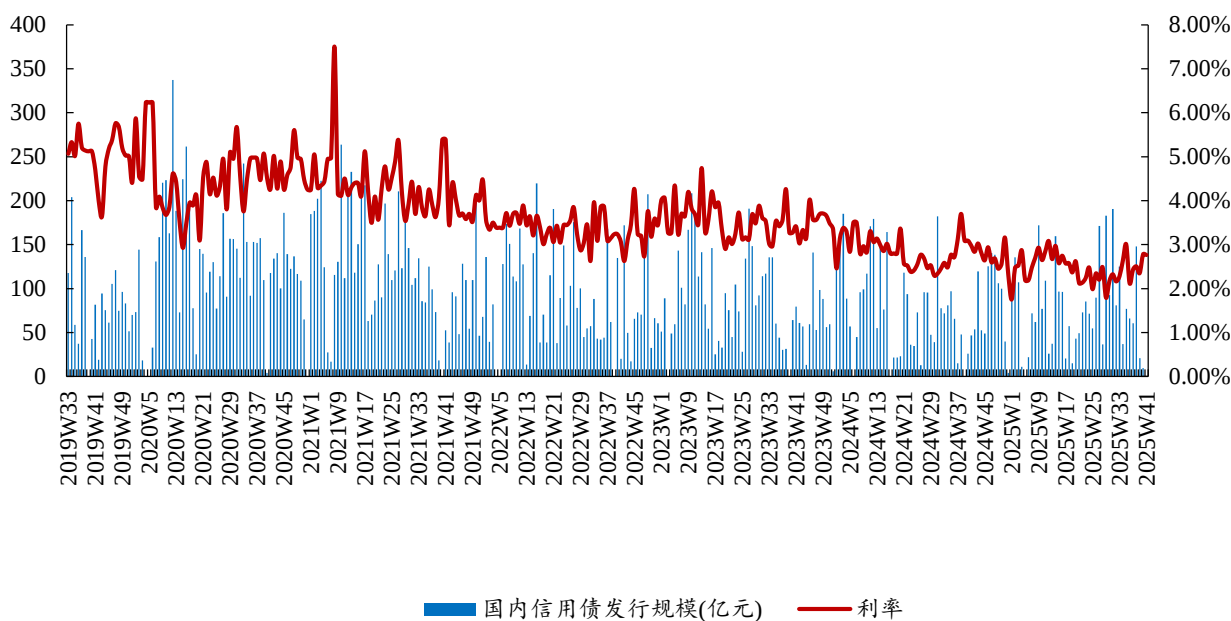
数据来源: Wind、开源证券研究所

图12：100大中城市土地成交溢价率环比下降


数据来源：Wind、开源证券研究所

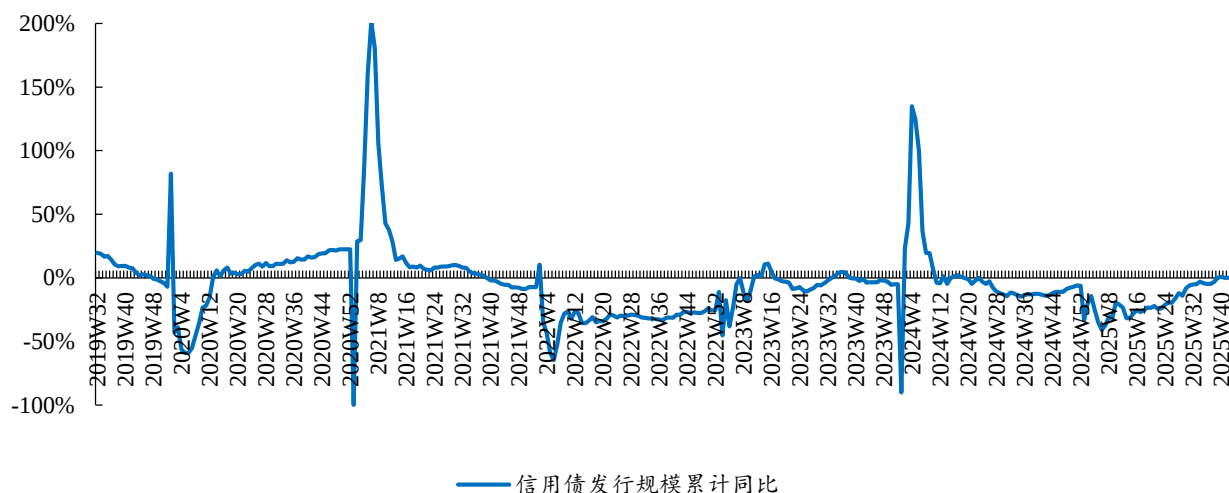
4、融资端：国内信用债发行规模环比增长

2025年第42周，信用债发行44.5亿元，同比减少4%，环比增加373%，平均加权利率2.59%，环比减少18BP。信用债累计发行规模3193.1亿元，同比基本持平。

图13：信用债单周发行规模环比增长


数据来源：Wind、开源证券研究所

图14：信用债累计发行规模同比基本持平

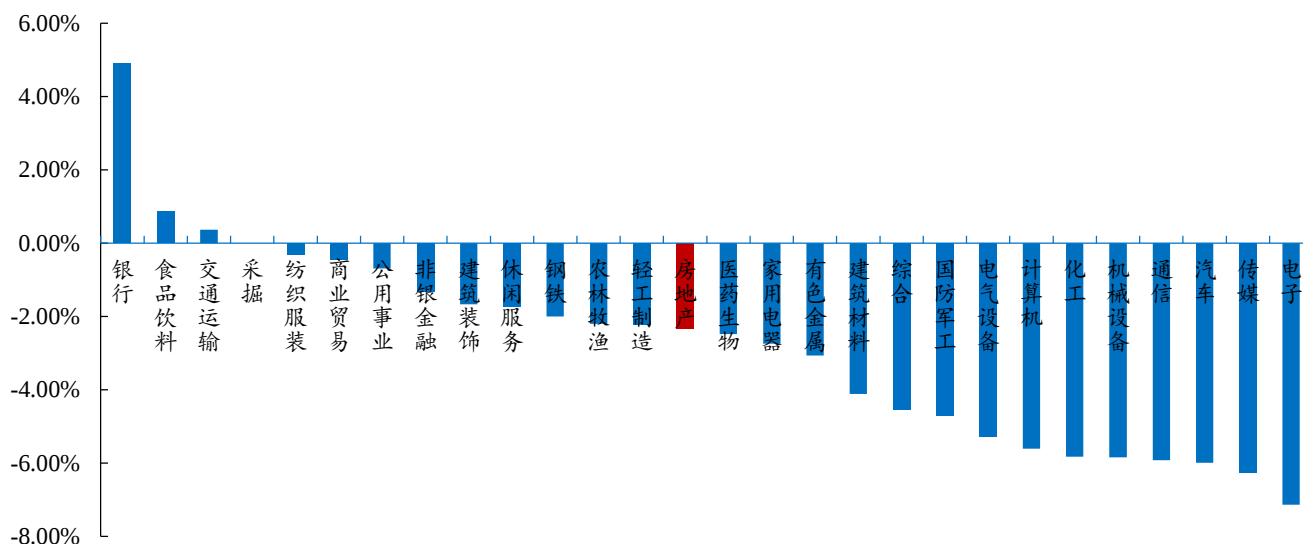


数据来源：Wind、开源证券研究所

5、一周行情回顾

板块表现方面，本周（2025年10月13-17日，下同）房地产指数下跌2.35%，沪深300指数下跌2.22%，相对收益为-0.12%，板块表现弱于大市，在28个板块排名中排第14位。个股表现方面，房地产板块涨跌幅排名前5位的房地产个股分别为：合肥城建、上实发展、南国置业、沙河股份、中润资源，涨跌幅排名后5位的房地产个股分别为首开股份、*ST银亿、张江高科、华联控股、华侨城A。

图15：房地产指数下跌2.35%，板块表现弱于大市



数据来源：Wind、开源证券研究所

表2：本周房地产行业个股中合肥城建、上实发展、南国置业涨幅靠前

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深 300 (±%)	相对房地产开发指数 (±%)
1	002208.SZ	合肥城建	41.04%	43.26%	43.39%
2	600748.SH	上实发展	25.25%	27.47%	27.60%
3	002305.SZ	南国置业	19.32%	21.55%	21.67%
4	000014.SZ	沙河股份	15.91%	18.13%	18.26%
5	000506.SZ	中润资源	14.27%	16.50%	16.62%
6	600067.SH	冠城大通	12.54%	14.76%	14.89%
7	600094.SH	大名城	11.81%	14.04%	14.16%
8	600515.SH	*ST 基础	8.96%	11.18%	11.30%
9	000838.SZ	财信发展	4.96%	7.18%	7.31%
10	002016.SZ	世荣兆业	4.17%	6.39%	6.51%

数据来源：Wind、开源证券研究所

表3：本周房地产行业个股中首开股份、*ST 银亿、张江高科跌幅靠前

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深 300 (±%)	相对房地产开发指数 (±%)
1	600376.SH	首开股份	-19.53%	-17.31%	-17.18%
2	000981.SZ	*ST 银亿	-11.70%	-9.48%	-9.35%
3	600895.SH	张江高科	-11.57%	-9.35%	-9.22%
4	000036.SZ	华联控股	-9.38%	-7.16%	-7.04%
5	000069.SZ	华侨城 A	-7.66%	-5.44%	-5.32%
6	600846.SH	同济科技	-7.59%	-5.37%	-5.24%
7	000042.SZ	中洲控股	-7.39%	-5.17%	-5.04%
8	603506.SH	南都物业	-7.28%	-5.06%	-4.93%
9	000056.SZ	皇庭国际	-7.23%	-5.01%	-4.88%
10	601512.SH	中新集团	-6.87%	-4.64%	-4.52%

数据来源：Wind、开源证券研究所

6、投资建议：维持行业“看好”评级

本周我们跟踪的 68 城新房成交环比增长，20 城二手房成交面积环比增长。土地成交面积同比下降，溢价率环比下降。国内信用债发行规模环比增长。本周住建部提出依托已有普查成果和补充调查数据，进一步摸排城镇供水、排水、供电、燃气、热力、消火栓、地下综合管廊等现状底数和管养状况，将有关数据汇聚到行业管理信息平台 and 城市智能中枢，结合城市地下管网和综合管廊建设改造安排，编制智能化市政基础。我们认为，在各项促进房地产市场止跌回稳政策作用下，今年以来我国房地产市场整体朝着止跌回稳的方向迈进，在止跌回稳的过程中，房价仍可能存在小幅度震荡，期待后续在政策作用下，房地产市场进一步稳定。在更加积极的财政政策、适度宽松的货币政策下，存量收储及城中村改造工作有望加速推进，改善现有住房供求关系，加快止跌回稳进程，维持行业“看好”评级。

7、风险提示

市场信心恢复不及预期，政策影响不及预期。

特别声明

《证券期货投资者适当性管理办法》、《证券经营机构投资者适当性管理实施指引（试行）》已于2017年7月1日起正式实施。根据上述规定，开源证券评定此研报的风险等级为R3（中风险），因此通过公共平台推送的研报其适用的投资者类别仅限定为专业投资者及风险承受能力为C3、C4、C5的普通投资者。若您并非专业投资者及风险承受能力为C3、C4、C5的普通投资者，请取消阅读，请勿收藏、接收或使用本研报中的任何信息。因此受限于访问权限的设置，若给您造成不便，烦请见谅！感谢您给予的理解与配合。

分析师承诺

负责准备本报告以及撰写本报告的所有研究分析师或工作人员在此保证，本研究报告中关于任何发行商或证券所发表的观点均如实反映分析人员的个人观点。负责准备本报告的分析师获取报酬的评判因素包括研究的质量和准确性、客户的反馈、竞争性因素以及开源证券股份有限公司的整体收益。所有研究分析师或工作人员保证他们报酬的任何一部分不曾与，不与，也将不会与本报告中具体的推荐意见或观点有直接或间接的联系。

股票投资评级说明

	评级	说明
证券评级	买入（Buy）	预计相对强于市场表现 20%以上；
	增持（outperform）	预计相对强于市场表现 5%~20%；
	中性（Neutral）	预计相对市场表现在-5%~+5%之间波动；
	减持（underperform）	预计相对弱于市场表现 5%以下。
行业评级	看好（overweight）	预计行业超越整体市场表现；
	中性（Neutral）	预计行业与整体市场表现基本持平；
	看淡（underperform）	预计行业弱于整体市场表现。

备注：评级标准为以报告日后的 6~12 个月内，证券相对于市场基准指数的涨跌幅表现，其中 A 股基准指数为沪深 300 指数、港股基准指数为恒生指数、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）、美股基准指数为标普 500 或纳斯达克综合指数。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取决于个人的实际情况，比如当前的持仓结构以及其他需要考虑的因素。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，不应仅仅依靠投资评级来推断结论。

分析、估值方法的局限性说明

本报告所包含的分析基于各种假设，不同假设可能导致分析结果出现重大不同。本报告采用的各种估值方法及模型均有其局限性，估值结果不保证所涉及证券能够在该价格交易。

法律声明

开源证券股份有限公司是经中国证监会批准设立的证券经营机构，已具备证券投资咨询业务资格。

本报告仅供开源证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的机构或个人客户（以下简称“客户”）使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告是发送给开源证券客户的，属于商业秘密材料，只有开源证券客户才能参考或使用，如接收人并非开源证券客户，请及时退回并删除。

本报告是基于本公司认为可靠的已公开信息，但本公司不保证该等信息的准确性或完整性。本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他金融工具的邀请或向人做出邀请。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动。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。客户应当考虑到本公司可能存在可能影响本报告客观性的利益冲突，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。本公司未确保本报告充分考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。本公司建议客户应考虑本报告的任何意见或建议是否符合其特定状况，以及（若有必要）咨询独立投资顾问。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。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。若本报告的接收人非本公司的客户，应在基于本报告做出任何投资决定或就本报告要求任何解释前咨询独立投资顾问。投资者应自主作出投资决策并自行承担投资风险，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。

本报告可能附带其它网站的地址或超级链接，对于可能涉及的开源证券网站以外的地址或超级链接，开源证券不对其内容负责。本报告提供这些地址或超级链接的目的纯粹是为了客户使用方便，链接网站的内容不构成本报告的任何部分，客户需自行承担浏览这些网站的费用或风险。

开源证券在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或进行证券交易，或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。开源证券可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

本报告的版权归本公司所有。本公司对本报告保留一切权利。除非另有书面显示，否则本报告中的所有材料的版权均属本公司。未经本公司事先书面授权，本报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。

开源证券研究所

上海

地址：上海市浦东新区世纪大道1788号陆家嘴金控广场1号楼3层
邮编：200120
邮箱：research@kysec.cn

深圳

地址：深圳市福田区金田路2030号卓越世纪中心1号楼45层
邮编：518000
邮箱：research@kysec.cn

北京

地址：北京市西城区西直门外大街18号金贸大厦C2座9层
邮编：100044
邮箱：research@kysec.cn

西安

地址：西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层
邮编：710065
邮箱：research@kysec.cn