



联络人

作者:

中诚信国际 企业评级部

侯一甲 027-87339288

yjhou@ccxi.com.cn

熊攀 027-87339288

pxiong@ccxi.com.cn

其他联络人

贺文俊 027-87339288

wjhe@ccxi.com.cn



相关报告

《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

重启货币化安置和土储专项债：止跌回稳转向信号下的老路新履——2024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

- 国务院发布《关于推动城市高质量发展的意见》，是对此前城市工作会议的具体落实，从中央层面全方位部署城市工作，彰显中央对城市工作的高度重视，并为各地提供了重要指引。同时，北京上海深圳等地相继优化房市政策，从中央到地方的政策组合拳推动房地产市场向高质量方向发展。

8月28日，《中共中央国务院关于推动城市高质量发展的意见》正式公布，为当前和未来一段时期我国城市工作提供了系统性、纲领性指引。《意见》明确指出，城市发展正从大规模增量建设转向存量提质增效的新阶段，必须坚持以人民为中心，更加注重集约高效、特色发展和治理提升，统筹协调多方面工作，力争到2035年基本建成现代化人民城市。

《意见》中多项内容与房地产行业紧密相关，尤其在城市更新、存量资源盘活和“好房子”建设等方面提出具体路径。在城市更新领域，文件强调稳步推进城中村与危旧房改造，首次明确提出“支持老旧住房自主更新、原拆原建”，并持续推动城镇老旧小区改造。在存量资源利用方面，意见要求全面摸排城市房屋、设施与土地资源底数，推动老旧厂房、低效楼宇和闲置商业设施等功能转换与混合利用，同时优化产权归集与置换政策，以激活存量低效用地的潜力。此外，“好房子”建设被作为系统推进的重要任务，《意见》指出应全链条提升住房设计、建造、维护和服务水平，大力发展安全、舒适、绿色、智慧的高品质住宅，更好满足居民刚性和多样化改善性住房需求。物业服务质量提升行动也将同步推进，并逐步建立房屋全生命周期安全管理机制，包括房屋体检、资金保障和质量保险等制度。

地方政策方面，一线城市北京、上海、深圳领衔相继优化房地产市场政策，涉及放开限购、公积金调整、购房补贴、住房保障等多个方面。

8 月 8 日，北京市住建委与北京住房公积金管理中心联合发布《关于进一步优化调整本市房地产相关政策的通知》，从限购政策和公积金贷款支持力度两个方面对房地产政策进行优化：**限购政策方面**，符合条件的北京市户籍及连续缴纳社保或个税满 2 年及以上的非北京市户籍家庭，购买五环外商品住房不限套数；同时，单身人士购房按家庭执行限购政策。**公积金政策层面**，首套房认定放宽、二套贷款额度提至 100 万元、缴存年限要求降低、公积金贷款首付比例不再区分五环内外。本次北京新政力度适中，有助于推动当地房地产市场止跌回稳，并对其他一线城市限购区域放松具有风向标意义。

8 月 25 日，上海市住建委等六部门联合印发《关于优化调整本市房地产政策措施的通知》，从多个方面优化房地产政策：**限购政策方面**，上海市户籍居民家庭、在上海市连续缴纳社会保险或个人所得税满 1 年及以上的非本市户籍居民家庭，在外环外购买住房不限套数；成年单身人士按照居民家庭执行住房限购政策。**公积金政策层面**，对缴存人购买二星级及以上新建绿色建筑住房的，住房公积金（含补充公积金）最高贷款额度上浮 15%，首套最高贷款额度从 160 万元提高至 184 万元，多子女家庭首套上浮比例可叠加计算，从 192 万元提高至 216 万元，二套最高贷款额度从 130 万元提高至 149.5 万元；支持提取住房公积金支付购房首付款；支持住房公积金“又提又贷”，对缴存人提取住房公积金支付购房首付款的，不影响其住房公积金贷款额度计算。**贷款利率政策方面**，不再区分首套住房和二套住房商贷利率。**房产税政策方面**，对符合条件的非上海市户籍居民家庭购买的第一套住房暂免征收房产税；购买的第二套及以上住房在合并计算家庭全部住房面积后，给予人均 60 平方米的免税面积扣除。本次上海政策放松力度略大于北京。

9 月 5 日，深圳市住建局、人行深圳分行发布《关于进一步优化调整本市房地产政策措施的通知》，针对市内多区限购措施以及住房贷款利率等政策进行优化：**限购政策方面**，深汕合作区、盐田区、大鹏新区完全放开限购；罗湖区、龙岗区、龙华区、坪山区、光明新区、宝安区（不含新安街道），对深圳市户籍和连续缴纳社保或个税满 1 年及以上的非深圳市户籍不限购房套数，对无 1 年社保非深圳市户籍限购 2 套；成年单身人士按照居民家庭执行商品住房限购政策；企事业单位在核心区域购房仍需满足一定条件，但非核心区域已经不再审核条件，且企事业单位不限购房套数策。**贷款利率政策方面**，不再区分首套住房和二套住房利率。

此外，温州、天津、东莞、成都、苏州、南昌、岳阳、河南等地亦有积极的房地产政策调整，推进房地产长效机制建设。

中诚信国际认为，《意见》高屋建瓴的明确了城市高质量发展的总体要求和实施路径，随着城市更新行动持续推进，房地产发展新模式逐渐成熟，以及“好房子”建设理念深入落实，我国房地产行业有望步入更注重品质、高效和可持续的新发展阶段；同时，以北上深为首的各地方房地产政策持续松绑，整体力度符合市场预期，向市场传递积极信号，稳固止跌回稳的态势，也为即将到来的“金九银十”蓄力。

- **8月新房价格同比跌幅持续收窄，销售金额同比降幅扩大，二手房市场热度转弱，延续“以价换量”态势。**商品房待售面积环比连续 6 个月下降，但库存仍处高位，去库存压力仍较大。8 月房企境内债券市场融资转为小幅净流出态势，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，8 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增加 3 个至 9 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 10 个月呈收窄态势。从销售情况来看，8 月商品房销售面积及销售金额同比降幅分别达 10.98%、14.76%，环比均实现小幅增长；前 8 月累计销售面积和销售金额同比降幅较上月有所扩大，下行压力仍较大。9 月房地产政策延续“因城施策、精准调控”基调，中央与地方协同发力巩固市场企稳态势，政策组合拳覆盖供需两端与长效机制建设，整体呈现“一线城市引领松绑、地方供需双向发力、融资环境边际改善”的特征，持续巩固楼市止跌回稳态势。

供给端，根据克尔瑞监测数据，8 月土地成交建筑面积和金额分别环比下降 5% 和 29%，土地市场成交规模延续缩量、平均土拍质量也较上月有所下降。本月土地供应规模环比低位回升，土拍热度有所回落，平均溢价率 5.6%，仅一线城市土拍维持高热，而二三线优质宅地出让频次有所下降，土拍热度均有所降温。8 月新开工面积环比持续减少，累计降幅同比有所收窄，竣工面积累计降幅同比扩大。商品房待售面积连续 6 月环比下降至 7.62 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，1~8 月房地产开发投资规模同比下降 12.90%，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均下降 10.50%。

二手房市场来看，8 月 70 个大中城市二手销售住宅价格仍普遍下行，环比上涨城市仅 1 个，与上月持平，环比跌幅扩大城市多于环比跌幅收窄城市，其中环比

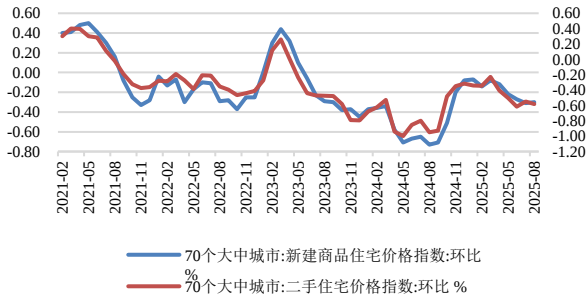
下跌较大的前三名城市为北京、西安、上海（与青岛、常德并列）；跌幅较少的城市为成都、深圳、杭州。成交量方面，成交量方面，当前多数城市二手房市场延续“以价换量”行情，进入三季度以来，受季节性回调与需求透支等因素影响，二手房市场热度有所转弱；8 月一线城市中北京、上海成交量环比小幅上升，广州、深圳回调；大部分二线城市成交量环比下降。第三方监测的百城二手房挂牌量达 254.64 万套，同比增长 9.69%，其中三四线城市和新一线城市供给压力尤为突出，二手房市场仍呈现供给放量、需求萎缩的显著特征。高能级城市二手房市场韧性仍较强，但成交难度加大，短期内“以价换量”趋势延续。

债券市场方面，8 月境内债券融资金额环比下降，净融资规模仍呈小幅净流出态势，除了新希望五新实业集团、美的置业等民企以及绿城集团外，其他发行主体均为央国企，其中新希望五新实业集团的债券发行由中债公司提供担保、美的置业发行的债券创设了信用风险缓释凭证；8 月房企无境外债发行；同期未新增违约或展期主体。自 9 月 20 日至 10 月末房地产企业境内债整体到期规模 363.19 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，7 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收益率保持平稳。境外市场方面，8 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。

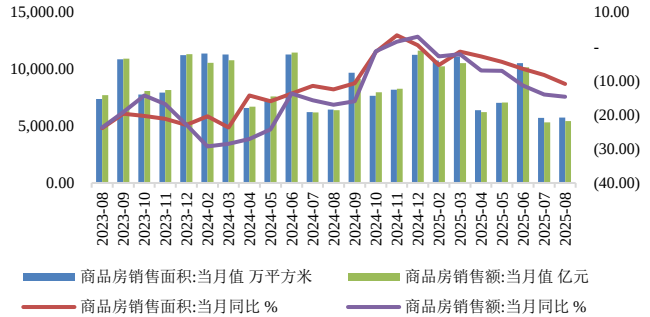
附图：

图 1：新建商品住宅和二手住宅价格指数环比变化



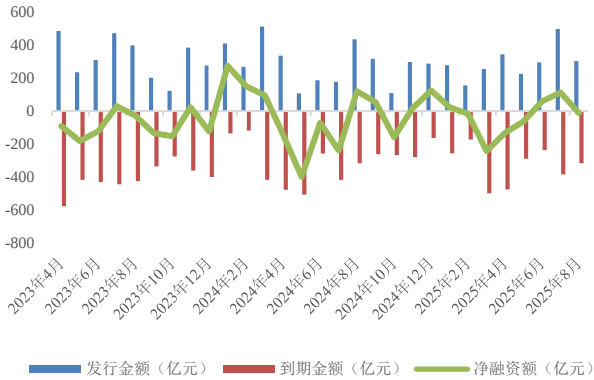
数据来源：国家统计局，中诚信国际整理

图 2：2023 年以来商品房销售情况变化



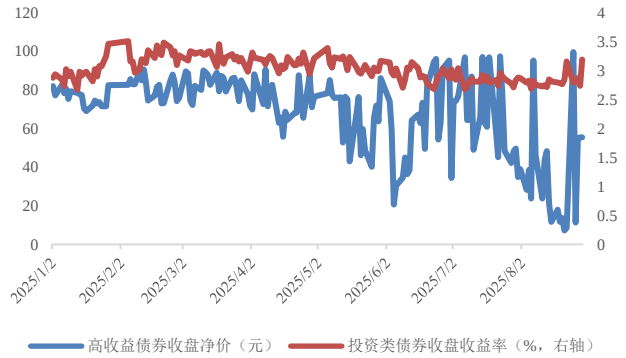
数据来源：国家统计局，中诚信国际整理

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



数据来源：ifind，中诚信国际整理

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>