

房地产

销售同比降幅扩大，房价同比降幅收窄

2025 年 8 月统计局房地产数据点评

■ 走势比较



■ 子行业评级

房地产开发	无评级
和运营	
房地产服务	无评级

相关研究报告

<<太平洋房地产日报(20250918): 扬州挂牌 2 宗宅地>>--2025-09-19

<<太平洋房地产日报(20250917): 成都金牛区两宗宅地收金 12.73 亿元>>--2025-09-18

<<太平洋房地产日报(20250916): 杭州土拍收金 21.23 亿元>>--2025-09-17

证券分析师: 徐超

电话: 18311057693

E-MAIL: xuchao@tpyzq.com

分析师登记编号: S1190521050001

证券分析师: 戴梓涵

电话: 18217681683

E-MAIL: daizh@tpyzq.com

分析师登记编号: S1190524110003

报告摘要

一、销售: 1-8 月销售同比降幅扩大

受到季节因素影响, 7 月、8 月为传统地产销售淡季, 本月商品房成交规模维持低位。2025 年 1-8 月全国商品房累计销售面积和销售金额同比降幅均较 1-7 月扩大。2025 年 1-8 月全国商品房累计销售面积 57304 万平, 同比下降 4.7%, 较 1-7 月跌幅扩大 0.7 个百分点。8 月单月商品房销售面积 5744 万平, 同比下降 10.6%, 跌幅较上月扩大 2.8 个百分点。2025 年 1-8 月全国商品房累计销售金额 55015 亿元, 同比下降 7.3%, 较 1-7 月跌幅扩大 0.8%。8 月单月销售金额 5449 亿元, 同比下降 14.0%。

二、价格: 新房和二手房价格同比降幅收窄

70 城整体新房价格同比降幅收窄。70 大中城市新建商品住宅价格指数 8 月环比下降 0.3%, 其中一线、二线和三线城市 8 月环比下降 0.1%/0.3%/0.4%, 70 大中城市新建商品住宅价格指数 8 月同比下降 3.0%, 其中一线、二线和三线城市 8 月同比降低 0.9%/2.4%/3.7%。70 大中城市二手住宅价格指数 8 月环比下降 0.6%, 同比下降 5.5%。

三、开发投资: 开发投资承压, 新开工面积规模持续处于低位

销售市场预期偏低情况下, 房地产开发投资仍承压。2025 年 1-8 月累计开发投资完成额 60309 亿元, 同比下降 12.9%, 降幅较 1-7 月扩大 0.9 个百分点, 8 月单月开发投资完成额 6729 亿元, 同比下降 19.5%。新开工规模持续处于低位, 8 月单月降幅较上月扩大。2025 年 1-8 月累计新开工面积 39801 万平, 同比下降 19.5%。竣工方面, 2025 年 1-8 月累计竣工面积 27694 万平, 同比下滑 17.0%。

四、投资建议

受季节性天气因素影响, 8 月全国商品房销售降幅较 7 月有所扩大, 市场信心不足。房价方面, 8 月 70 城新房和二手房销售价格延续下跌态势, 但同比降幅总体收窄。8 月 18 日国务院第九次全体会议召开, 强调要采取有力措施巩固房地产市场止跌回稳态势, 近期中央和地方层面政策环境持续宽松, 上海、北京、深圳相继松绑限购, 进一步调整优化住房政策, 推动房地产市场止跌回稳, 积极促进刚性和改善性住房需求释放, 政策效果有待后续进一步观察, 建议关注相关国企开发商。

五、风险提示:

房地产行业下行风险; 个别房企信用事件违约风险; 房地产政策落地进程不及预期

目录

一、销售：1-8 月销售同比降幅扩大	4
二、价格：新房和二手房价格同比降幅收窄	5
三、开发投资：开发投资承压，新开工面积规模持续处于低位	7
四、投资建议	9
五、风险提示	9

图表目录

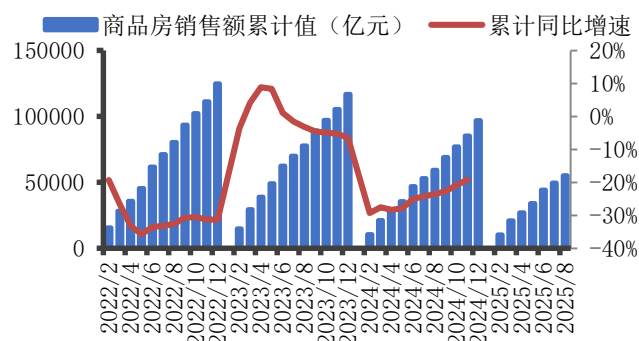
图表 1: 商品房累计销售面积及同比增速	4
图表 2: 商品房当月销售面积及同比增速	4
图表 3: 商品房累计销售金额及同比增速	4
图表 4: 商品房当月销售金额及同比增速	4
图表 5: 商品房销售面积累计同比增速	5
图表 6: 商品房销售金额累计同比增速	5
图表 7: 70 大中城市新建商品住宅价格指数环比 (单位: %)	6
图表 8: 70 个大中城市新建商品住宅价格指数同比 (单位: %)	6
图表 9: 70 大中城市二手住宅价格指数环比 (单位: %)	6
图表 10: 70 个大中城市二手住宅价格指数同比 (单位: %)	6
图表 11: 开发投资累计完成额及同比增速	7
图表 12: 开发投资当月完成额及同比增速	7
图表 13: 全国房屋新开工面积累计值及同比增速	8
图表 14: 全国房屋新开工面积当月值及当月同比	8
图表 15: 全国房屋施工面积累计值	8
图表 16: 全国房屋竣工面积累计值	8

一、销售：1-8 月销售同比降幅扩大

受到季节因素影响，7 月、8 月为传统地产销售淡季，本月商品房成交规模维持低位。2025 年 1-8 月全国商品房累计销售面积和销售金额同比降幅均较 1-7 月扩大。2025 年 1-8 月全国商品房累计销售面积 57304 万平，同比下降 4.7%，较 1-7 月跌幅扩大 0.7 个百分点。单月来看，8 月单月商品房销售面积 5744 万平，同比下降 10.6%，跌幅较上月扩大 2.8 个百分点。

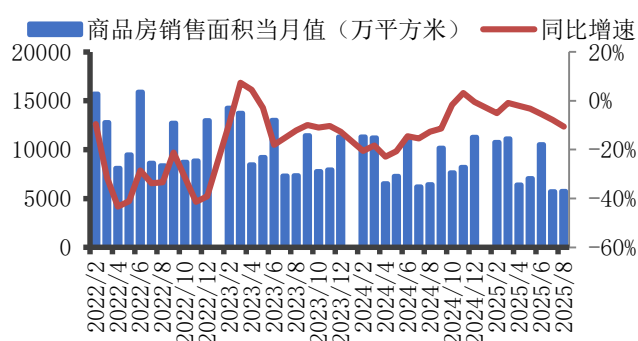
2025 年 1-8 月全国商品房累计销售金额 55015 亿元，同比下降 7.3%，较 1-7 月跌幅扩大 0.8%。单月来看，8 月单月销售金额 5449 亿元，同比下降 14.0%，跌幅较上月收窄 0.1 个百分点。

图表1：商品房累计销售面积及同比增速



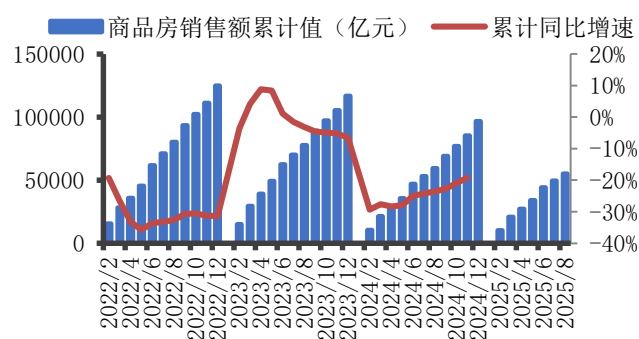
资料来源：Wind，太平洋证券整理

图表2：商品房当月销售面积及同比增速



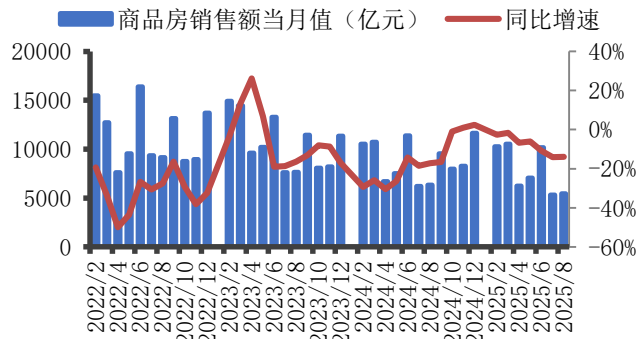
资料来源：Wind，太平洋证券整理

图表3：商品房累计销售金额及同比增速



资料来源：Wind，太平洋证券整理

图表4：商品房当月销售金额及同比增速



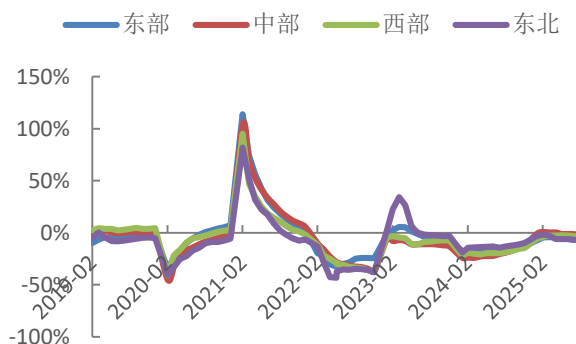
资料来源：Wind，太平洋证券整理

东部区域销售面积和金额同比降幅明显收窄。

分区域来看，东部、中部、西部和东北地区 1-8 月商品房销售面积累计值分别为 25651/15099/14483/2070 万平方米，同比-7.1%/-1.4%/-3.2%/-6.6%，1-8 月商品房销售金额累计值分别为 33263/10076/10222/1454 亿元，同比-8.1%/-6.1%/-5.8%/-6.2%。东部区域销售面积和金额同比降幅收窄幅度最大。

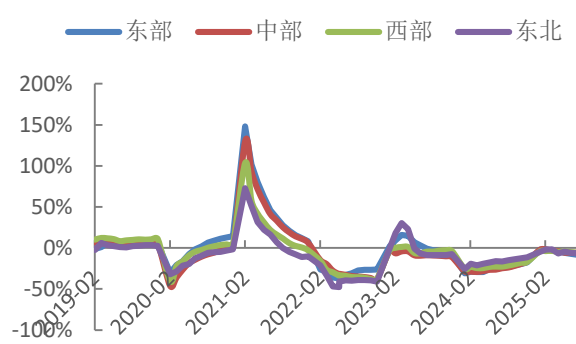
展望后市，考虑到各地政策利好叠加供应放量，随着 9 月传统销售旺季来临，预计整体推盘去化情况会小幅好转，销售降幅可能会略有收窄。

图表5：商品房销售面积累计同比增速



资料来源：Wind，太平洋证券整理

图表6：商品房销售金额累计同比增速



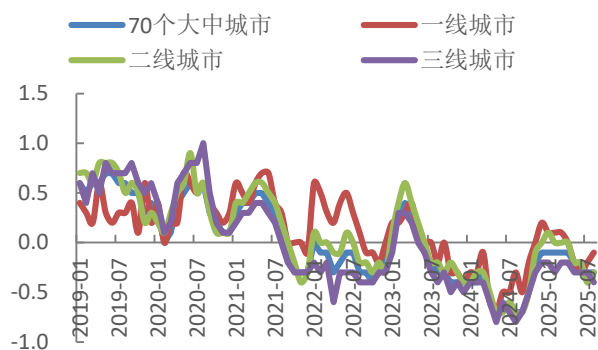
资料来源：Wind，太平洋证券整理

二、价格：新房和二手房价格同比降幅收窄

70 城整体新房价格同比降幅收窄，一线和二线新房价格环比降幅收窄。

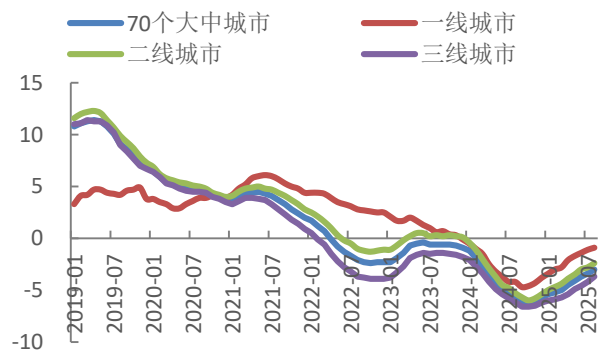
70 大中城市新建商品住宅价格指数 8 月环比下降 0.3%，其中一线、二线和三线城市 8 月环比下降 0.1%/0.3%/0.4%，一线和二线城市降幅较 7 月均收窄 0.1 个百分点，而三线城市降幅较 7 月增加 0.1 个百分点。从同比的角度来看，70 大中城市新建商品住宅价格指数 8 月同比下降 3.0%，其中一线、二线和三线城市 8 月同比降低 0.9%/2.4%/3.7%，一线、二线和三线城市同比降幅较 7 月分别收窄 0.2/0.4/0.5 个百分点。虽然新房价格持续走弱，但同比降幅收窄，环比降幅持平上月。

图表7：70 个大中城市新建商品住宅价格指数环比（单位：%）



资料来源：Wind，太平洋证券整理

图表8：70 个大中城市新建商品住宅价格指数同比（单位：%）

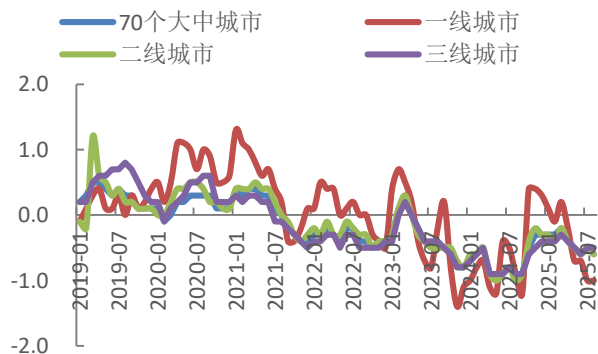


资料来源：Wind，太平洋证券整理

二手房价环比同比降幅收窄，其中一线城市同比降幅低于二三线城市。

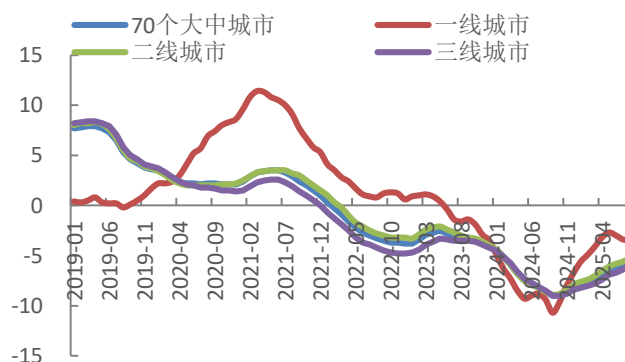
70 大中城市二手住宅价格指数 8 月环比下降 0.6%，而 7 月环比降幅为 0.5%。其中一线、二线和三线城市 8 月环比下降 1.0%/0.6%/0.5%，二线城市环比降幅较 7 月分别扩大 0.1 个百分点，一线和三线城市环比降幅持平上月。从同比的角度来看，70 大中城市二手住宅价格指数 8 月同比下降 5.5%，较上月同比降幅收窄 0.4 个百分点，其中一线、二线和三线城市 8 月同比降低 3.5%/5.2%/6.0%，一线城市同比降幅较 7 月扩大 0.1 个百分点，而二线和三线城市同比降幅较 7 月均收窄 0.4 个百分点。一线城市二手房价相对较为稳定，一线城市二手房价 8 月同比降幅低于二三线城市。

图表9：70 个大中城市二手住宅价格指数环比（单位：%）



资料来源：Wind，太平洋证券整理

图表10：70 个大中城市二手住宅价格指数同比（单位：%）



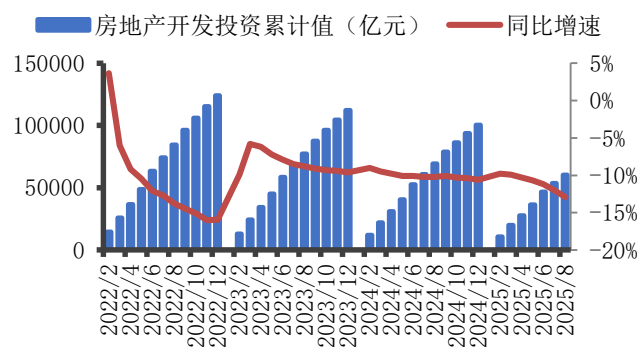
资料来源：Wind，太平洋证券整理

三、开发投资：开发投资承压，新开工面积规模持续处于低位

销售市场预期偏低情况下，房地产开发投资仍承压。

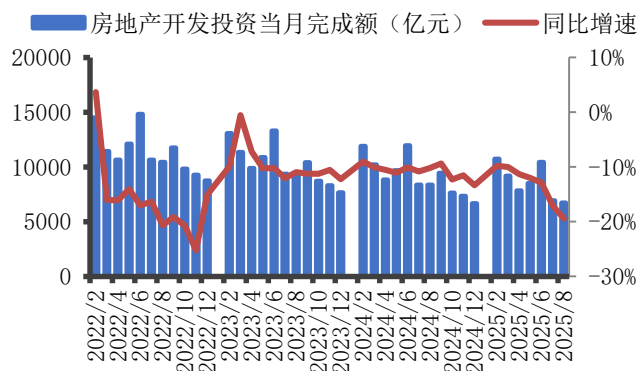
2025 年 1-8 月累计开发投资完成额 60309 亿元，同比下降 12.9%，降幅较 1-7 月扩大 0.9 个百分点，8 月单月开发投资完成额 6729 亿元，同比下降 19.5%，降幅较 7 月扩大 2.5 个百分点。目前房地产市场预期偏低，且 8 月新开发土地减少，房企开发投资信心仍偏弱，更多企业存在资金压力，拿地意愿偏低，房地产开发投资仍承压。

图表11：开发投资累计完成额及同比增速



资料来源：Wind，太平洋证券整理

图表12：开发投资当月完成额及同比增速

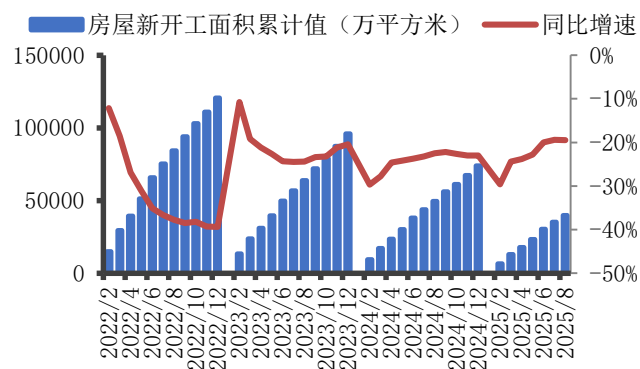


资料来源：Wind，太平洋证券整理

新开工规模持续处于低位，8 月单月降幅较上月扩大。

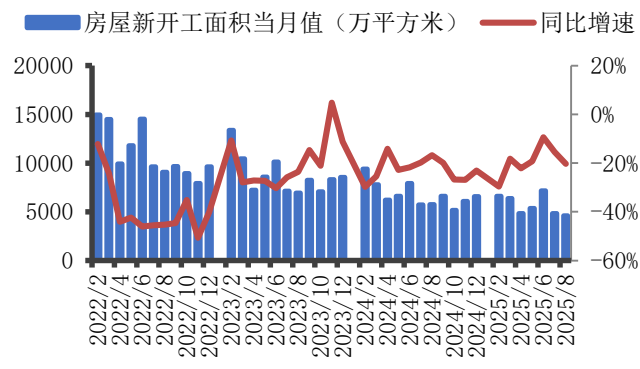
2025 年 1-8 月累计新开工面积 39801 万平，同比下降 19.5%，降幅较 1-7 月扩大 0.1 个百分点，8 月单月新开工面积 4595 万平，同比下降 20.3%，跌幅较上月扩大 5.1 个百分点。目前新开工规模仍处于历史低位，受到市场疲弱，房企资金承压，房企信心不足等因素影响下，预计后续新开工仍延续下行态势。

图表13：全国房屋新开工面积累计值及同比增速



资料来源：Wind，太平洋证券整理

图表14：全国房屋新开工面积当月值及当月同比

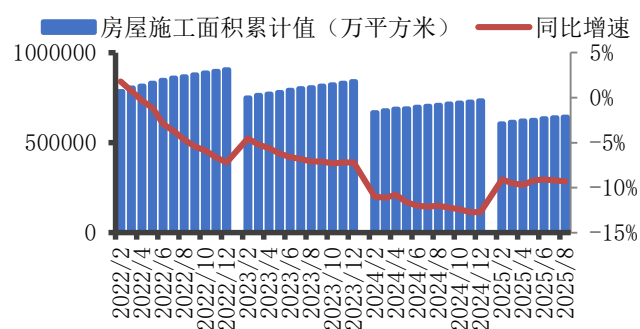


资料来源：Wind，太平洋证券整理

8月单月竣工面积同比降幅扩大，规模仍保持低位。

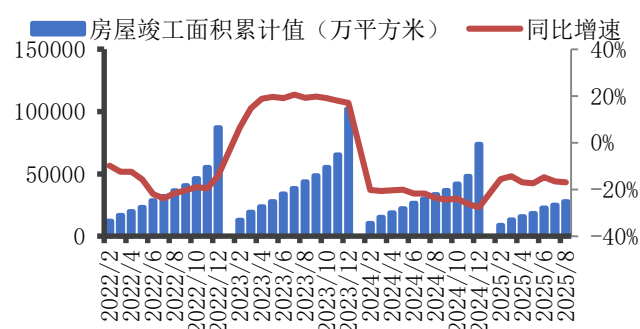
竣工方面，2025年1-8月累计竣工面积27694万平，同比下滑17.0%，降幅较1-7月扩大0.5个百分点，单月来看，8月竣工面积2660万平，同比下降21.4%，降幅较7月收窄8个百分点。单月同比降幅收窄主要系去年8月竣工基数较低所致。2025年1-8月累计施工面积643109万平方米，同比下降9.3%，降幅较上月扩大0.1个百分点。

图表15：全国房屋施工面积累计值



资料来源：Wind，太平洋证券整理

图表16：全国房屋竣工面积累计值



资料来源：Wind，太平洋证券整理

四、投资建议

受季节性及天气因素影响，8月全国商品房销售降幅较7月有所扩大，市场信心不足。房价方面，8月70城新房和二手房销售价格延续下跌态势，但同比降幅总体收窄。8月18日国务院第九次全体会议召开，强调要采取有力措施巩固房地产市场止跌回稳态势，近期中央和地方层面政策环境持续宽松，上海、北京、深圳相继松绑限购，进一步调整优化住房政策，推动房地产市场止跌回稳，积极促进刚性和改善性住房需求释放，政策效果有待后续进一步观察，建议关注相关国企开发商。

五、风险提示

房地产行业下行风险；

个别房企信用事件违约风险；

房地产政策落地进程不及预期

投资评级说明

1、行业评级

看好：预计未来 6 个月内，行业整体回报高于沪深 300 指数 5%以上；

中性：预计未来 6 个月内，行业整体回报介于沪深 300 指数-5%与 5%之间；

看淡：预计未来 6 个月内，行业整体回报低于沪深 300 指数 5%以下。

2、公司评级

买入：预计未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅在 15%以上；

增持：预计未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅介于 5%与 15%之间；

持有：预计未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅介于-5%与 5%之间；

减持：预计未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅介于-5%与-15%之间；

卖出：预计未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅低于-15%以下。

太平洋研究院

云南省昆明市盘龙区北京路 926 号同德广场写字楼 31 楼



研究院

中国北京 100044

北京市西城区北展北街九号

华远·企业号 D 座

投诉电话： 95397

投诉邮箱： kefu@tpyzq.com

重要声明

太平洋证券股份有限公司（以下简称“我公司”或“太平洋证券”）具备中国证券监督管理委员会核准的证券投资咨询业务资格。

本报告仅向与太平洋证券签署服务协议的客户发布，为太平洋证券签约客户的专属研究产品，若您并非太平洋证券签约客户，请取消接收、订阅或使用本报告中的任何信息；太平洋证券不会因接收人收到、阅读或关注媒体推送本报告中的内容而视其为太平洋证券的客户。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机构和个人的投资建议，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。

本报告信息均来源于公开资料，我公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。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研究人员的个人观点。报告中的内容和意见仅供参考，并不构成对所述证券买卖的出价或询价。我公司及其雇员对使用本报告及其内容所引发的任何直接或间接损失概不负责。我公司或关联机构可能会持有报告中所提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行业务服务。本报告版权归太平洋证券股份有限公司所有，未经书面许可任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、刊登。任何人使用本报告，视为同意以上声明。