

房地产

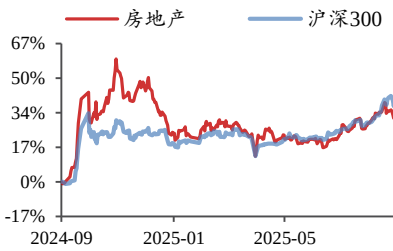
2025 年 09 月 07 日

新房成交面积同环比下降，深圳购房政策放松

——行业周报

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

《新房成交面积环比增加，上海购房政策放松——行业周报》-2025.8.31

《新房成交面积环比增加，巩固房地产市场止跌回稳态势——行业周报》-2025.8.24

《新房成交面积环比增加，完善房地产金融基础性制度——行业周报》-2025.8.17

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：新房成交面积同环比下降，深圳购房政策放松

本周我们跟踪的 68 城新房成交同环比下降，20 城二手房成交面积同比增长，环比下降。土地成交面积同比下降，溢价率环比增长。国内信用债发行规模同环比增长。本周深圳发布新政，调减住房限购政策。上海 2025 年七批次土拍圆满收官。七批次共 5 宗地块，总出让面积共 14.0 万平方米，总规划建筑面积 23.7 万平方米，总起始价 98.67 亿元。最终 3 宗地块溢价成交，2 宗地块底价成交，共收金 111.16 亿元。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。

● 深圳购房政策放松，促进住房城乡建设高质量发展

中央层面：住建部：住房城乡建设部在北京召开 2025 年部机关法治工作会议，强调以高水平立法促进住房城乡建设事业高质量发展。会议深入学习贯彻中央城市工作会议精神，以习近平法治思想为指导，部党组书记、部长倪虹出席并讲话。会议重点部署高质量编制“十五五”住房城乡建设立法规划，要求深刻领悟党中央决策部署战略意图，强化顶层设计和统筹谋划，并优先列入未来五年最紧迫、最重要法律法规。

地方层面：深圳：无法提供自购房之日前在本市连续缴纳社会保险或个人所得税满 1 年及以上证明的非本市户籍居民家庭，在罗湖区、宝安区（不含新安街道）、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区范围内购买商品住房限购 2 套。

● 市场端：土地成交面积同比下降，上海土拍市场火热

销售端：根据房管局数据，2025 年第 36 周，全国 68 城商品住宅成交面积 172 万平方米，同比下降 2%，环比下降 25%；从累计数值看，年初至今 68 城成交面积达 8233 万平方米，累计同比下降 10%。全国 20 城二手房成交面积为 158 万平方米，同比增速 6%，前值+15%；年初至今累计成交面积 6908 万平方米，同比增速 7%，前值+7%。

投资端：2025 年第 36 周，全国 100 大中城市推出土地规划建筑面积 3610 万平方米，成交土地规划建筑面积 2396 万平方米，同比下降 26%，成交溢价率为 1.8%。一线城市成交土地规划建筑面积 39 万平方米，同比下降 75%；二线城市成交土地规划建筑面积 992 万平方米，同比增加 23%；三线城市成交土地规划建筑面积 1365 万平方米，同比下降 39%。

● 融资端：国内信用债发行规模环比增长

2025 年第 36 周，信用债发行 56 亿元，同比减少 42%，环比增加 51%，平均加权利率 2.01%，环比减少 99BP。信用债累计发行规模 2823.3 亿元，同比减少 6%。

● **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、深圳购房政策放松，促进住房城乡建设高质量发展.....	3
2、销售端：成交面积新房环比下降，二手房同比增加.....	4
2.1、68大中城市新房成交面积同比下降，环比下降.....	4
2.2、20城二手房成交面积同比增加，环比下降.....	6
3、投资端：土地成交面积同比下降，上海土拍市场火热.....	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.....	11

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下降.....	5
图 3： 2025 年第 36 周 68 大中城市成交面积同比下降，环比下降.....	5
图 4： 2025 年第 36 周 68 大中城市中一线城市成交面积同比增长，环比下降.....	5
图 5： 2025 年第 36 周 68 大中城市中二线城市成交面积同比增长，环比下降.....	6
图 6： 2025 年第 36 周 68 大中城市中三四线城市成交面积同比下降，环比下降.....	6
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： 17 城二手房成交同比增加.....	7
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同环比增长.....	9
图 14： 信用债累计发行规模同比减少.....	10
图 15： 房地产指数下跌 1.48%，板块表现弱于大市.....	10
表 1： 深圳购房政策放松，促进住房城乡建设高质量发展.....	3
表 2： 本周房地产行业个股中首开股份、广汇物流、*ST 银亿涨幅靠前.....	11
表 3： 本周房地产行业个股中南国置业、亚太实业、同济科技跌幅靠前.....	11

1、深圳购房政策放松，促进住房城乡建设高质量发展

中央层面：（1）住建部：住房城乡建设部在北京召开 2025 年部机关法治工作会议，强调以高水平立法促进住房城乡建设事业高质量发展。会议深入学习贯彻中央城市工作会议精神，以习近平法治思想为指导，部党组书记、部长倪虹出席并讲话。会议重点部署高质量编制“十五五”住房城乡建设立法规划，要求深刻领悟党中央决策部署战略意图，强化顶层设计和统筹谋划，并优先列入未来五年最急迫、最重要法律法规。

地方层面：（1）河南：河南省省长王凯于 9 月 3 日在河南省主持召开省长办公会议，研究“十五五”重大项目谋划储备工作，以促进经济社会高质量发展。会议指出，要抓好战略谋划，围绕落实国家重大战略和省委决策部署，突出转变发展方式、优化经济结构、转换增长动力、增进民生福祉，加强提振消费、科技创新、先进制造、绿色低碳、城市更新等重点领域项目谋划论证，努力形成更多具有标志性、引领性、前瞻性的大项目好项目。**（2）福州：**通过拓展使用场景、提升服务效能，将进一步发挥住房公积金在降成本、促消费、惠民生等方面的作用。例如，缴存人及配偶在本市行政区域内购置与所购住房同一小区的车库（位），可在三年内一次性申请提取住房公积金，提取总额不得超过实际支付的购置费。同时，缴存人、配偶及双方父母在本市行政区域内既有住宅进行电梯更新时，可在更新电梯缴款之日起一年内一次性申请提取住房公积金，提取总额不超过实际出资的金额。如有疑问，可通过服务热线、线上平台或线下网点进行咨询。**（3）深圳：**无法提供自购房之日前在本市连续缴纳社会保险或个人所得税满 1 年及以上证明的非本市户籍居民家庭，在罗湖区、宝安区（不含新安街道）、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区范围内购买商品住房限购 2 套。**（4）杭州：**杭州余杭区对特定区域新建商品住宅提供 4 万元补助，期限至 9 月 30 日，覆盖闲林、五常等 9 个街道及镇，购房家庭需在办理不动产权证后申请。同时支持非住宅市场，按实际缴纳契税的 50%给予补助，旨在促进房地产市场平稳发展。

表1：深圳购房政策放松，促进住房城乡建设高质量发展

时间	政策
2025/9/5	住建部：住房城乡建设部在北京召开 2025 年部机关法治工作会议，强调以高水平立法促进住房城乡建设事业高质量发展。会议深入学习贯彻中央城市工作会议精神，以习近平法治思想为指导，部党组书记、部长倪虹出席并讲话。会议重点部署高质量编制“十五五”住房城乡建设立法规划，要求深刻领悟党中央决策部署战略意图，强化顶层设计和统筹谋划，并优先列入未来五年最急迫、最重要法律法规。
2025/9/3	河南：河南省省长王凯于 9 月 3 日在河南省主持召开省长办公会议，研究“十五五”重大项目谋划储备工作，以促进经济社会高质量发展。会议指出，要抓好战略谋划，围绕落实国家重大战略和省委决策部署，突出转变发展方式、优化经济结构、转换增长动力、增进民生福祉，加强提振消费、科技创新、先进制造、绿色低碳、城市更新等重点领域项目谋划论证，努力形成更多具有标志性、引领性、前瞻性的大项目好项目。
2025/9/3	福州：通过拓展使用场景、提升服务效能，将进一步发挥住房公积金在降成本、促消费、惠民生等方面的作用。例如，缴存人及配偶在本市行政区域内购置与所购住房同一小区的车库（位），可在三年内一次性申请提取住房公积金，提取总额不得超过实际支付的购置费。同时，缴存人、配偶及双方父母在本市行政区域内既有住宅进行电梯更新时，可在更新电梯缴款之日起一年内一次性申请提取住房公积金，提取总额不超过实际出资的金额。如有疑问，可通过服务热线、线上平台或线下网点进行咨询。

时间	政策
2025/9/5	深圳：无法提供自购房之日前在本市连续缴纳社会保险或个人所得税满 1 年及以上证明的非本市户籍居民家庭，在罗湖区、宝安区（不含新安街道）、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区范围内购买商品住房限购 2 套。
2025/9/5	杭州：杭州余杭区对特定区域新建商品住宅提供 4 万元补助，期限至 9 月 30 日，覆盖闲林、五常等 9 个街道及镇，购房家庭需在办理不动产权证后申请。同时支持非住宅市场，按实际缴纳契税的 50%给予补助，旨在促进房地产市场平稳发展。

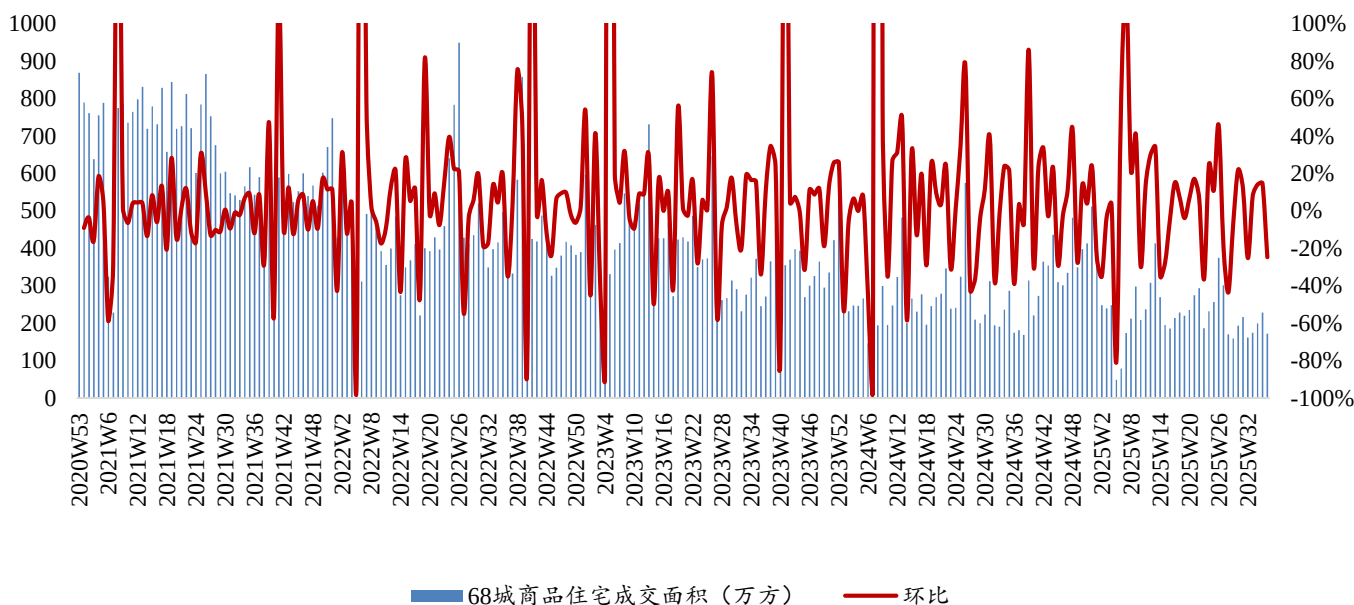
资料来源：Wind、各地政府官网、开源证券研究所

2、销售端：成交面积新房同环比下降，二手房同比增加

2.1、68 大中城市新房成交面积同比下降，环比下降

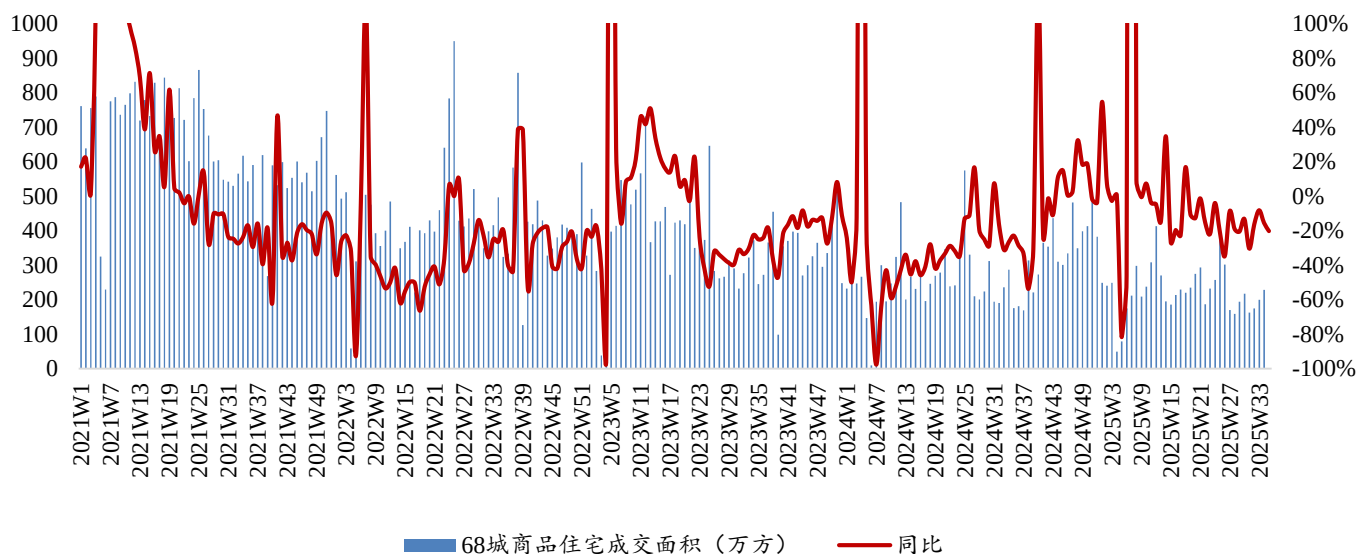
根据房管局数据，2025 年第 36 周，全国 68 城商品住宅成交面积 172 万平米，同比下降 2%，环比下降 25%；从累计数值看，年初至今 68 城成交面积达 8233 万平米，累计同比下降 10%。

图1：68 大中城市新房成交面积同比下降



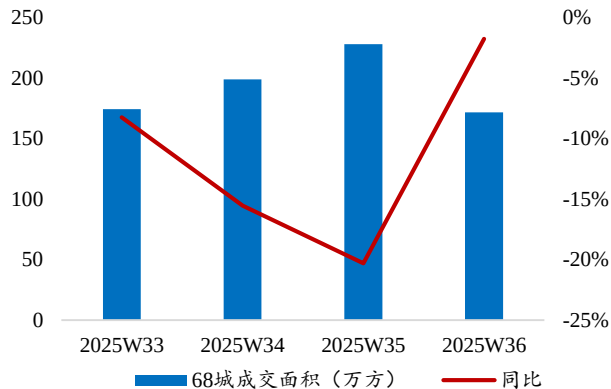
数据来源：Wind、开源证券研究所

图2：68大中城市新房成交面积环比下降



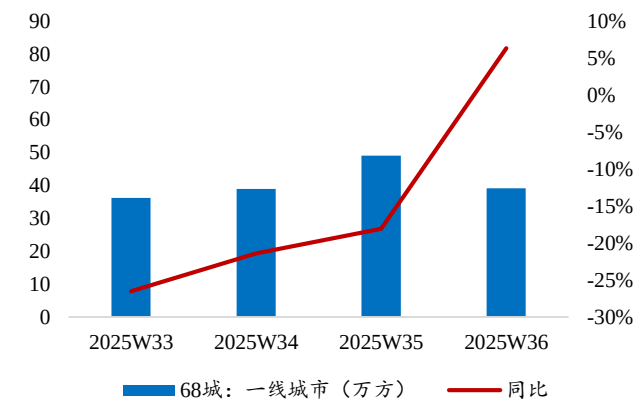
数据来源：Wind、开源证券研究所

图3：2025年第36周68大中城市成交面积同比下降，环比下降



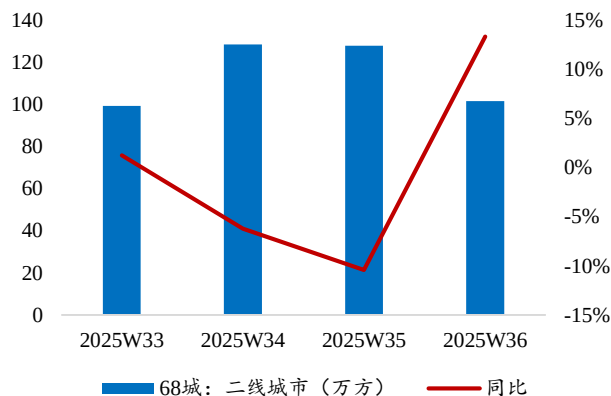
数据来源：Wind、开源证券研究所

图4：2025年第36周68大中城市中一线城市成交面积同比增长，环比下降



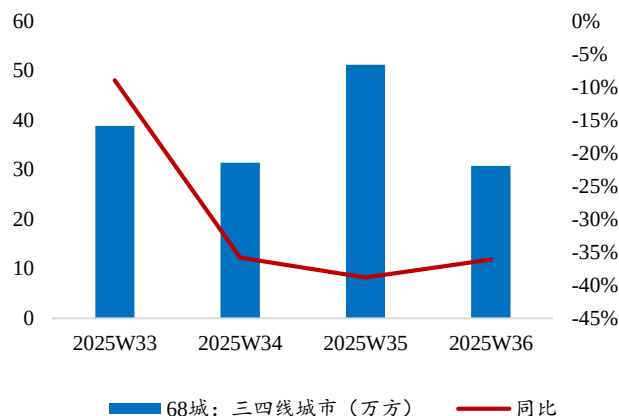
数据来源：Wind、开源证券研究所

图5：2025 年第 36 周 68 大中城市中二线城市成交面积同比增长，环比下降



数据来源：Wind、开源证券研究所

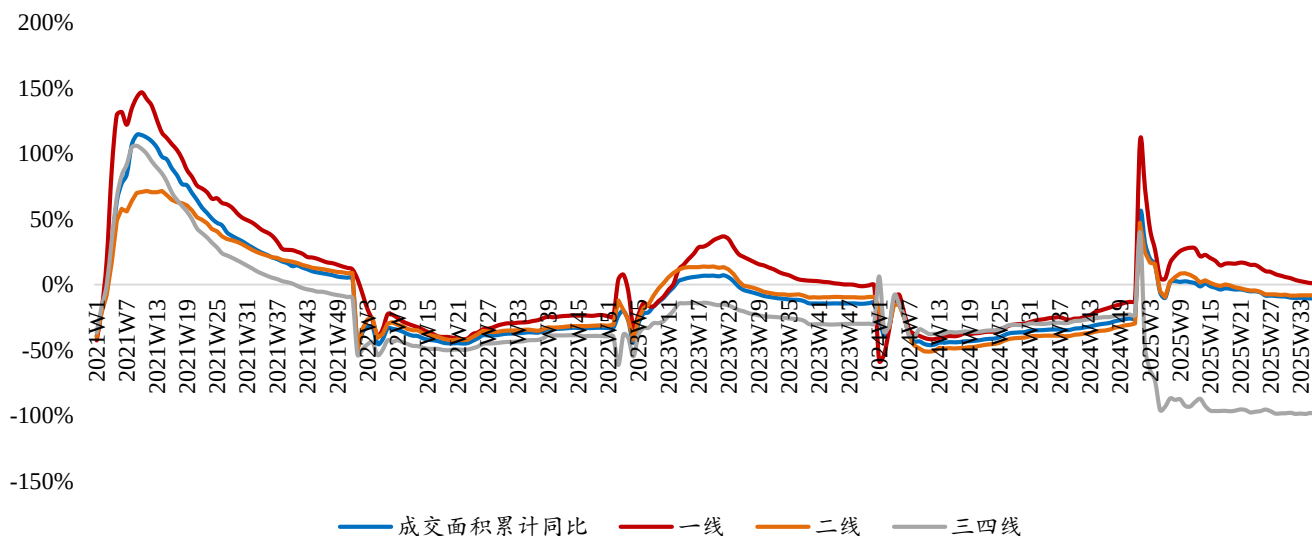
图6：2025 年第 36 周 68 大中城市中三四线城市成交面积同比下降，环比下降



数据来源：Wind、开源证券研究所

根据房管局数据，2025 年第 36 周，全国 68 城商品住宅成交面积年初至今累计增速-10%。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 6%、13%、-36%，年初至今累计增速 1%、-8%、-99%。

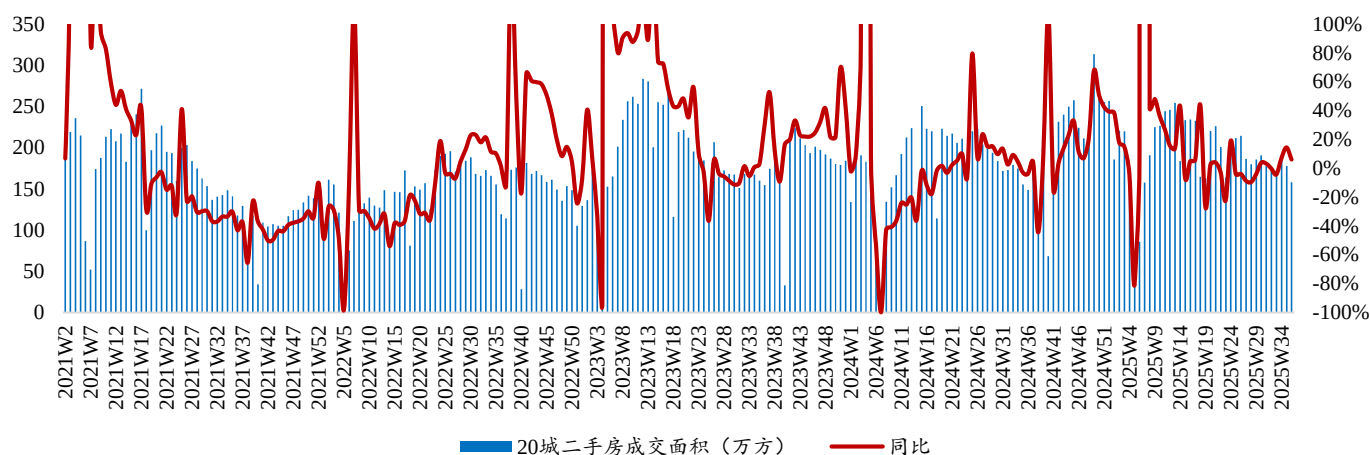
图7：2024 年初至今高能级市场累计成交面积表现相对更好



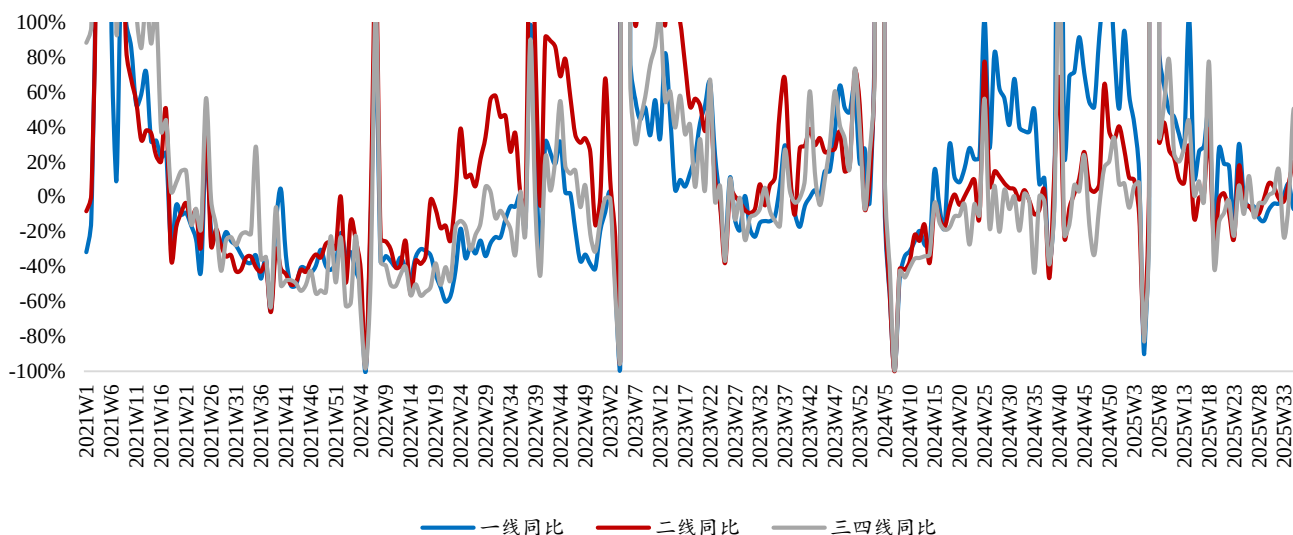
数据来源：Wind、开源证券研究所

2.2、20 城二手房成交面积同比增加，环比下降

2025 年第 36 周，全国 20 城二手房成交面积为 158 万平米，同比增速 6%，前值+15%；年初至今累计成交面积 6908 万平米，同比增速 7%，前值+7%。

图8：20城二手房成交同比增加


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

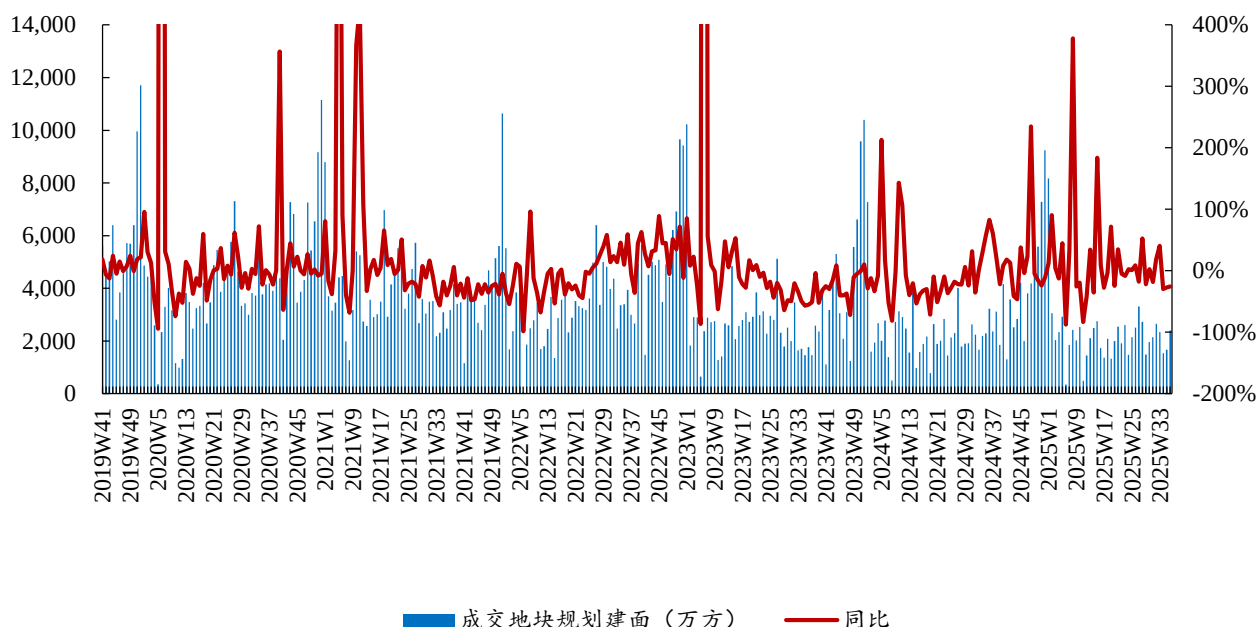
3、投资端：土地成交面积同比下降，上海土拍市场火热

2025 年第 36 周，全国 100 大中城市推出土地规划建筑面积 3610 万平方米，成交土地规划建筑面积 2396 万平方米，同比下降 26%，成交溢价率为 1.8%。一线城市成交土地规划建筑面积 39 万平方米，同比下降 75%；二线城市成交土地规划建筑面积 992 万平方米，同比增加 23%；三线城市成交土地规划建筑面积 1365 万平方米，同比下降 39%。

广州：广州成功出让一宗荔湾区宅地，收金 5.06 亿元。荔湾区石围塘 AF0107048 地块，位于白鹤潭板块，用地性质为二类居住用地，建设用地面积 7840.89 m²，规划建筑面积 23522.67 m²，容积率 3.00，起始价 5.06 亿元，起始楼面价 21500 元/m²。最终广州国贸房地产有限公司（厦门国贸地产）以总价 5.06 亿元竞得地块，成交楼面价 21500 元/m²，溢价率 0%。**上海：**上海 2025 年七批次土拍圆满收官。七批次共 5 宗地块，总出让面积共 139929.87 m²，总规划建筑面积 237146.94 m²，总起始价 98.67

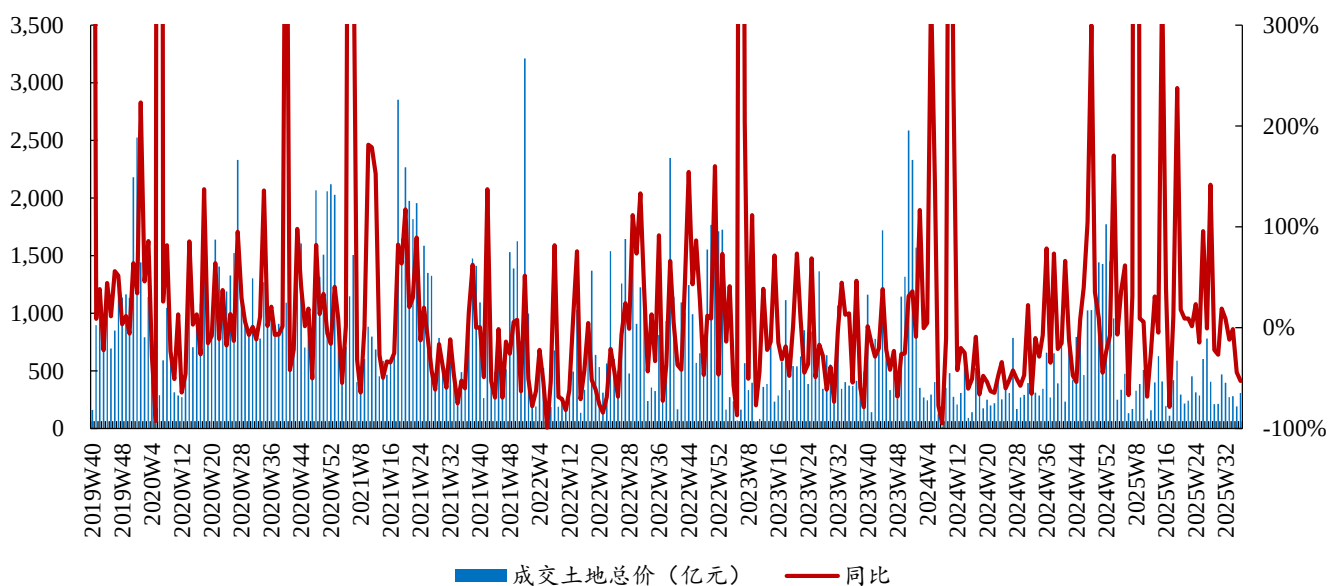
亿元。最终3宗地块溢价成交，2宗地块底价成交，共收金111.16亿元。**北京**：9月5日，北京迎来2宗涉宅用地出让，分别位于丰台区和朝阳区，总用地面积27072.59 m²，总规划建筑面积65588 m²，总起始价33.46亿元。最终2宗地块均顺利成交，共收金33.46亿元。

图10：100大中城市土地成交面积同比下降

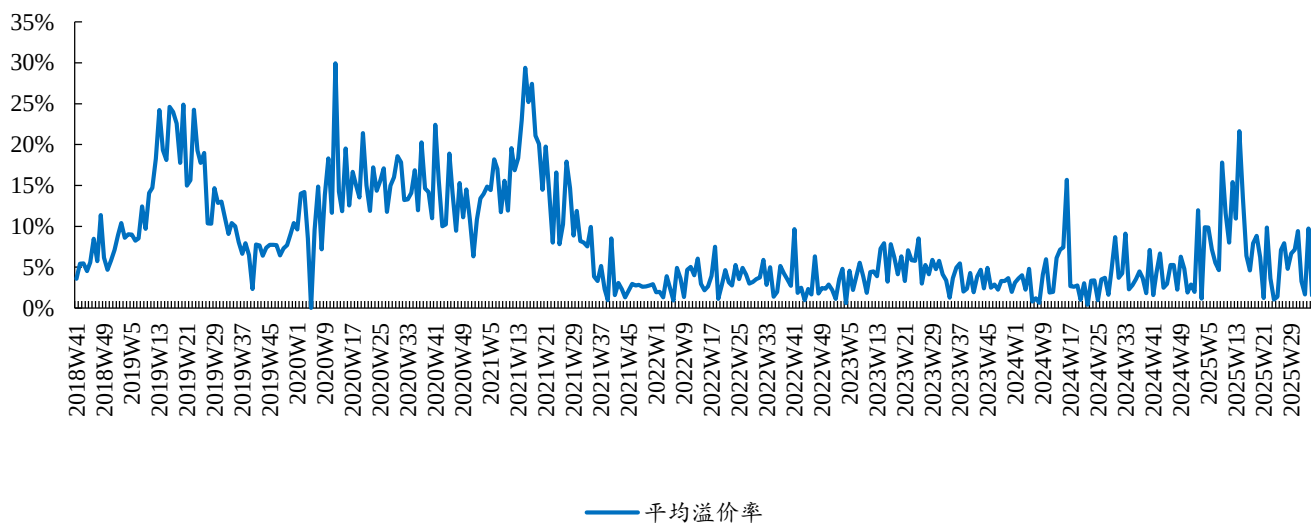


数据来源：Wind、开源证券研究所

图11：100大中城市土地成交总价同比下降



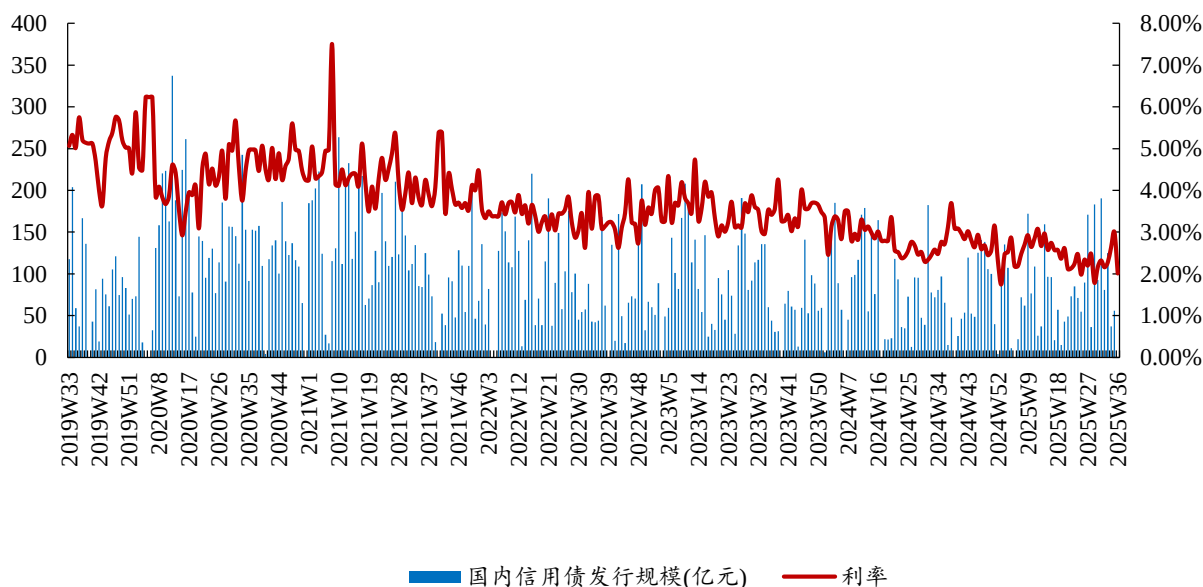
数据来源：Wind、开源证券研究所

图12：100大中城市土地成交溢价率环比增长


数据来源：Wind、开源证券研究所

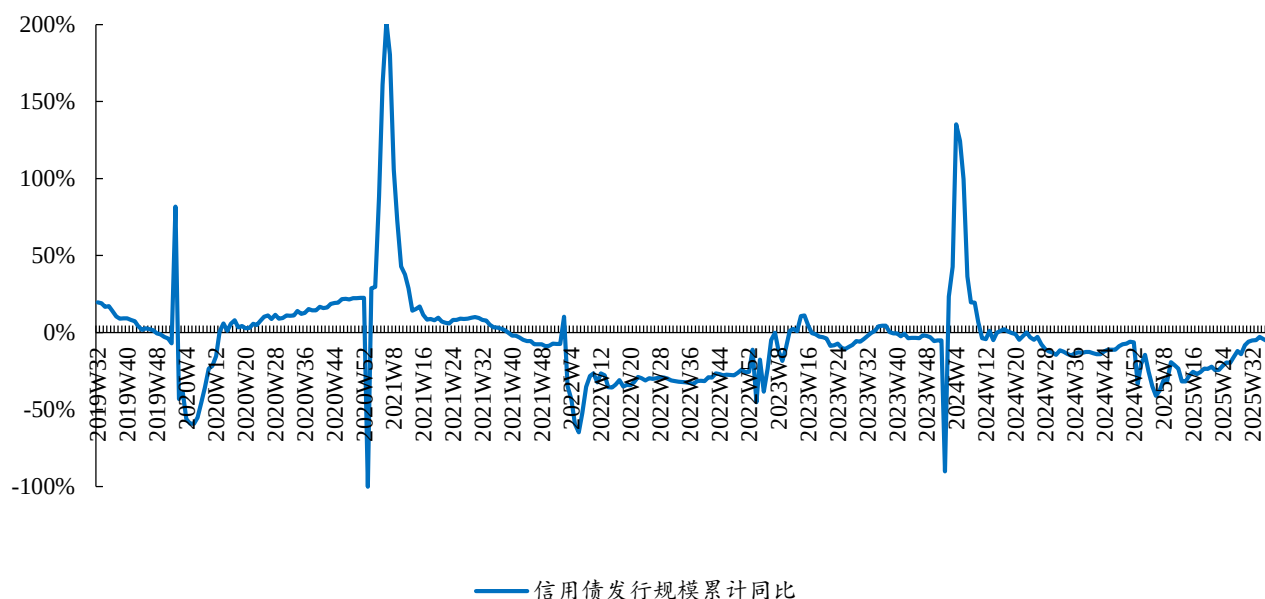
4、融资端：国内信用债发行规模环比增长

2025年第36周，信用债发行56亿元，同比减少42%，环比增加51%，平均加权利率2.01%，环比减少99BP。信用债累计发行规模2823.3亿元，同比减少6%。

图13：信用债单周发行规模同环比增长


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减少

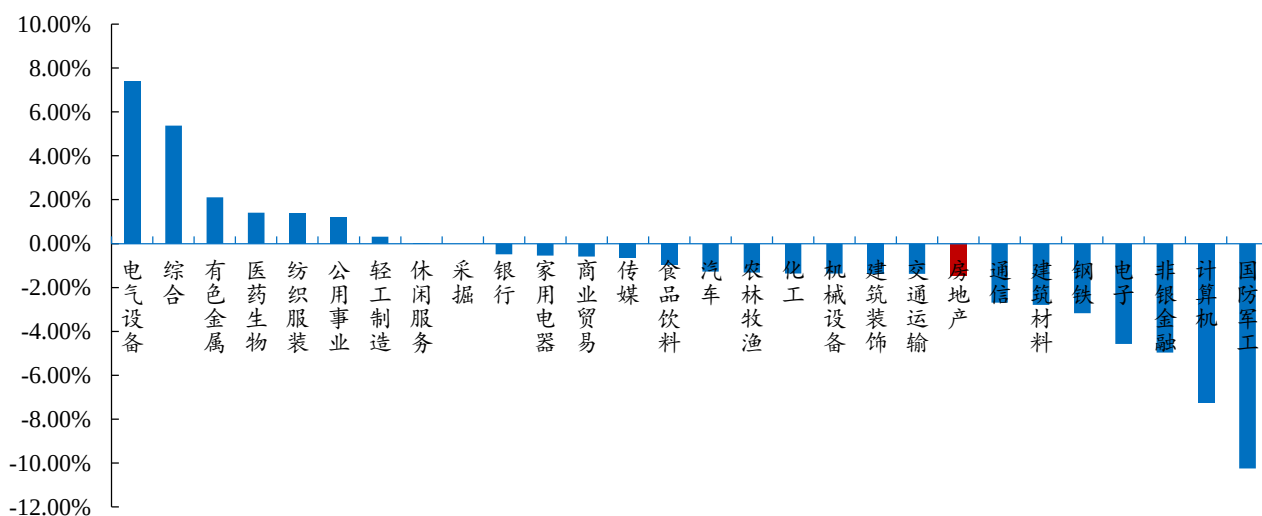


数据来源：Wind、开源证券研究所

5、一周行情回顾

板块表现方面，本周（2025年9月1-5日，下同）房地产指数下跌1.48%，沪深300指数下跌0.81%，相对收益为-0.67%，板块表现弱于大盘，在28个板块排名中排第21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：首开股份、广汇物流、*ST银亿、上实发展、珠江股份，涨跌幅排名后5位的房地产个股分别为南国置业、亚太实业、同济科技、张江高科、天保基建。

图15：房地产指数下跌1.48%，板块表现弱于大盘



数据来源：Wind、开源证券研究所

表2：本周房地产行业个股中首开股份、广汇物流、*ST 银亿涨幅靠前

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深 300 (±%)	相对房地产开发指数 (±%)
1	600376.SH	首开股份	31.95%	32.77%	33.44%
2	600603.SH	广汇物流	12.43%	13.24%	13.91%
3	000981.SZ	*ST 银亿	9.59%	10.40%	11.07%
4	600748.SH	上实发展	9.25%	10.06%	10.73%
5	600684.SH	珠江股份	8.08%	8.89%	9.56%
6	000506.SZ	中润资源	7.17%	7.98%	8.65%
7	000558.SZ	莱茵体育	6.51%	7.32%	7.99%
8	000609.SZ	*ST 中迪	6.43%	7.24%	7.91%
9	002146.SZ	荣盛发展	6.29%	7.10%	7.77%
10	600503.SH	华丽家族	5.86%	6.67%	7.34%

数据来源：Wind、开源证券研究所

表3：本周房地产行业个股中南国置业、亚太实业、同济科技跌幅靠前

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深 300 (±%)	相对房地产开发指数 (±%)
1	002305.SZ	南国置业	-22.60%	-21.79%	-21.12%
2	000691.SZ	亚太实业	-16.48%	-15.67%	-15.00%
3	600846.SH	同济科技	-8.83%	-8.02%	-7.35%
4	600895.SH	张江高科	-7.92%	-7.11%	-6.44%
5	000965.SZ	天保基建	-7.25%	-6.44%	-5.77%
6	600322.SH	天房发展	-6.79%	-5.98%	-5.31%
7	000926.SZ	福星股份	-5.59%	-4.78%	-4.11%
8	600604.SH	市北高新	-5.20%	-4.39%	-3.72%
9	000042.SZ	中洲控股	-5.14%	-4.33%	-3.66%
10	000909.SZ	数源科技	-4.61%	-3.80%	-3.13%

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 城新房成交同环比下降，20 城二手房成交面积同比增长，环比下降。土地成交面积同比下降，溢价率环比增长。国内信用债发行规模同环比增长。本周深圳发布新政，调减住房限购政策。上海 2025 年七批次土拍圆满收官。七批次共 5 宗地块，总出让面积共 14.0 万平方米，总规划建筑面积 23.7 万平方米，总起始价 98.67 亿元。最终 3 宗地块溢价成交，2 宗地块底价成交，共收金 111.16 亿元。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