

大陸房地產行業月度資料點評：

7月房地產市場持續走弱

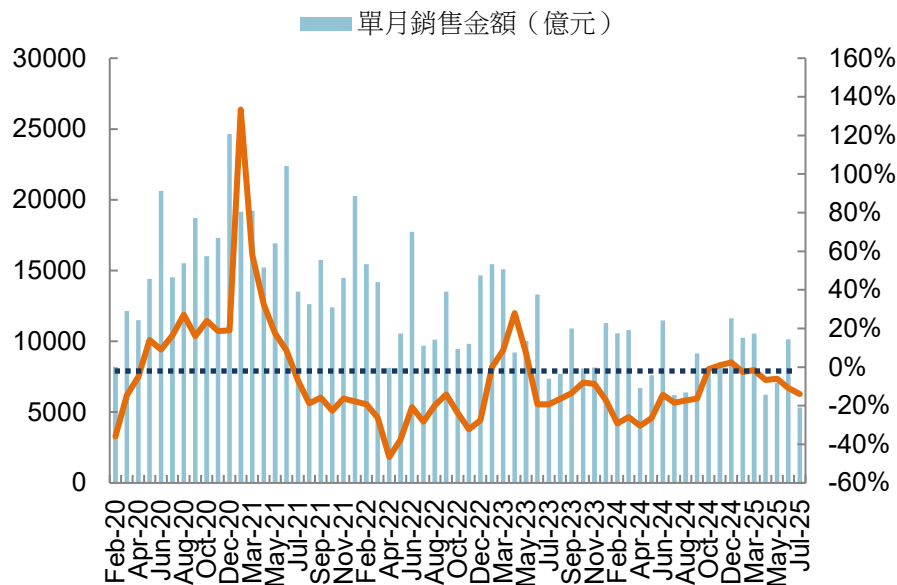
群益金鼎證券

研究員 沈嘉婕

2025/8/15

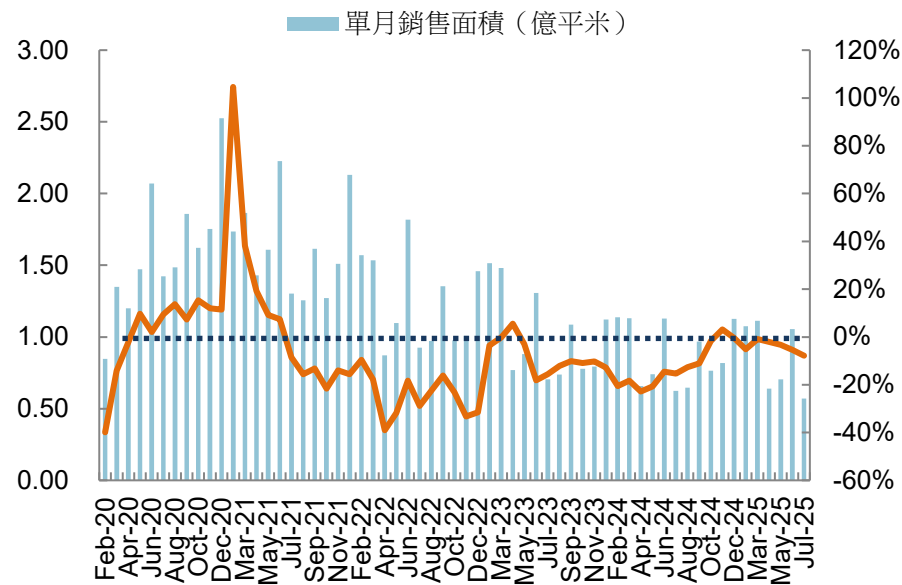
7月房地產銷售跌幅明顯擴大

圖：單月房地產銷售金額(單位：億元)



資料來源：統計局，群益金鼎證券整理

圖：單月房地產銷售面積(單位：億平方米)

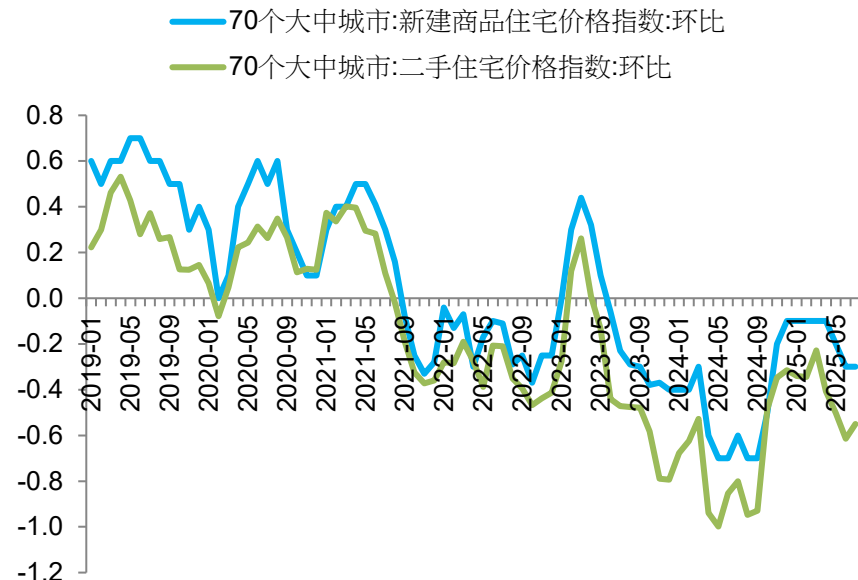


資料來源：統計局，群益金鼎證券整理

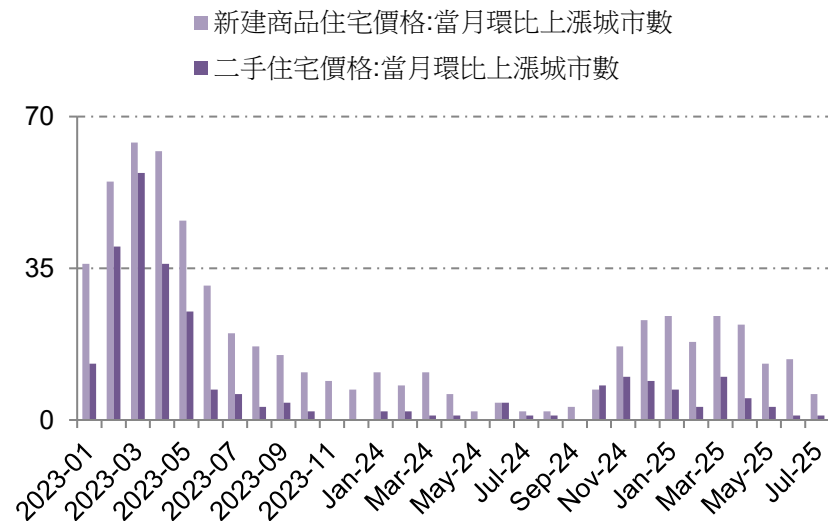
- 7月全國房地產銷售金額為5325億元，YOY-14.1%，銷售金額同比降幅擴大3.3pcts；銷售面積為0.57億平方米，YOY-7.8%，銷售面積同比降幅擴大2.3pcts。
- 1-7月房地產銷售金額為49566億元，YOY-6.5%；銷售面積為5.16億平方米，YOY-4%。

住宅價格回落

圖：70大中城市中一手房、二手房價格指數：當月環比



圖：一手和二手住宅價格環比上漲城市數

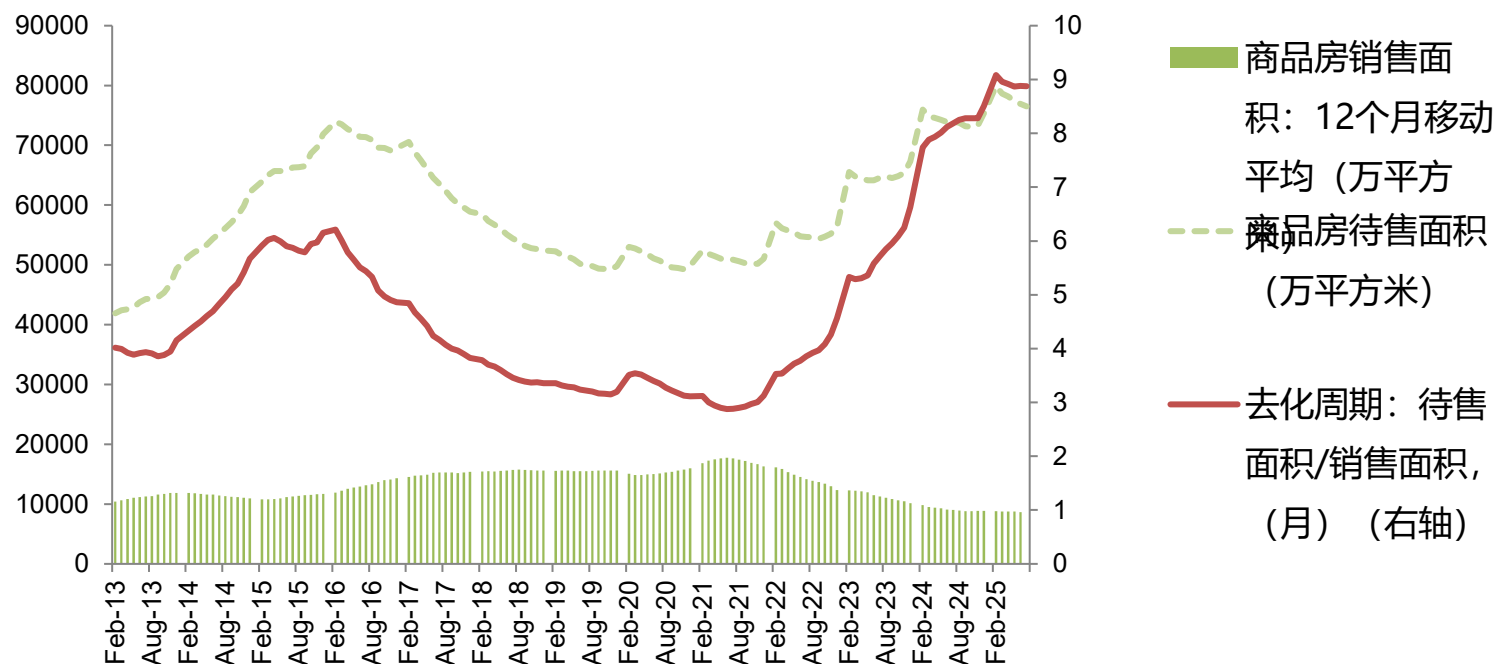


資料來源：統計局，群益金鼎證券整理

- 7月70大中城市中，一手房價格指數MOM下降0.3%，較6月降幅持平；二手房價格指數環比下降0.55%，較6月跌幅收窄0.06個百分點。
- 70大中城市中，7月有6個城市一手房價格MOM上漲，較上月減少8個；有1個城市二手房價格MOM上漲，較上月持平。

商品房待售面積下降

圖：商品房去化周期處於歷史高位

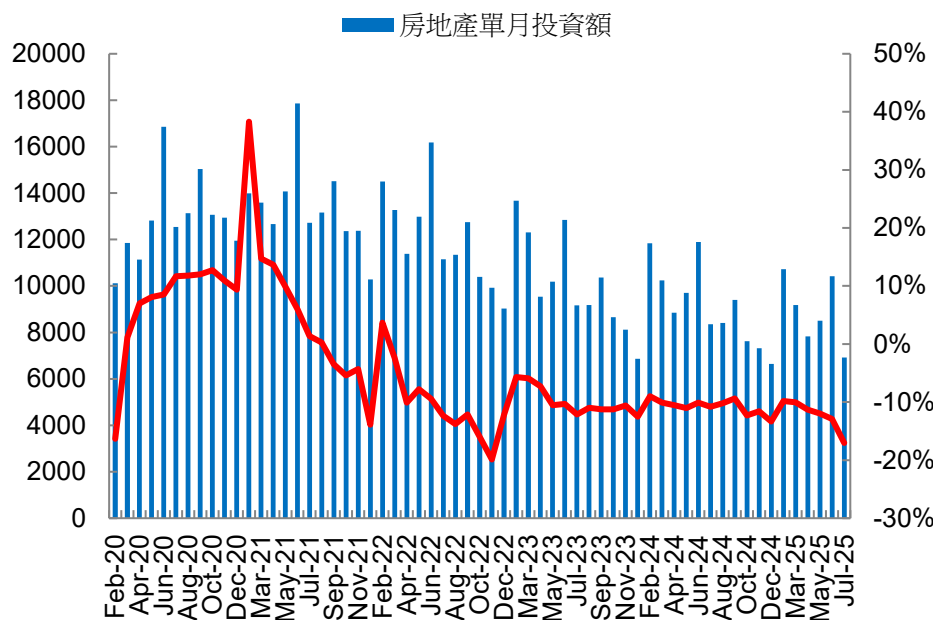


資料來源：統計局，群益金鼎證券整理

- 截止2025年7月，商品房待售面積為7.65億平方米，較6月底減少了462萬平方米，連續5個月下降，去化周期達8.88個月。

投資端降幅明顯擴大

圖：房地產單月投資額（單位：億元）



資料來源：統計局，群益金鼎證券整理

表：房地產開發企業到位資金情況（單位：億元）

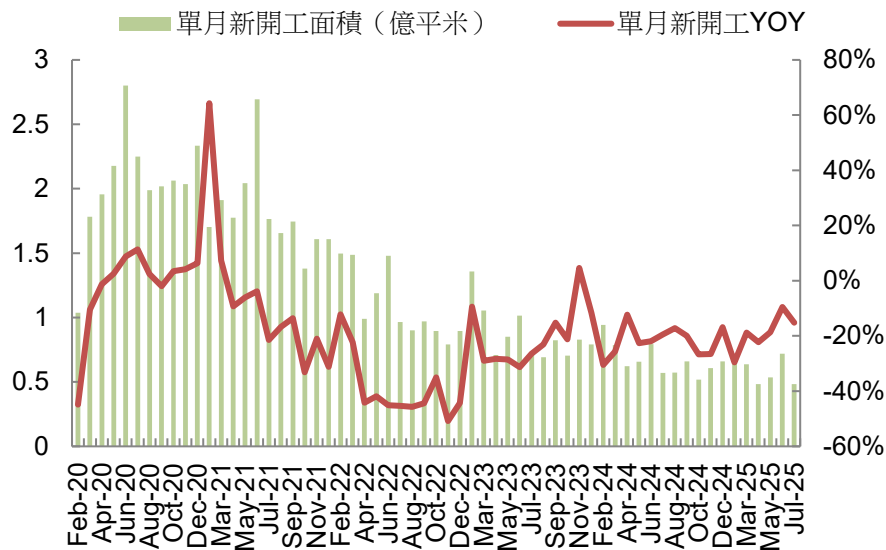
	7月	YOY
到位資金	7085	-15.3%
自籌資金	2686	-15.9%
定金及預收款	2034	-24.5%
個人按揭貸款	1071	7.2%
國內貸款	962	-4.7%

資料來源：統計局，群益金鼎證券整理

- 7月房地產投資金額為6922億元，YOY-17%，降幅擴大4.1pcts；1-7月房地產投資金額為53580億元，YOY-12%，今年以來降幅持續擴大。
- 7月房企到位資金為7085億元，YOY-15.3%，國內貸款、自籌資金、定金及預收款的資金降幅擴大。

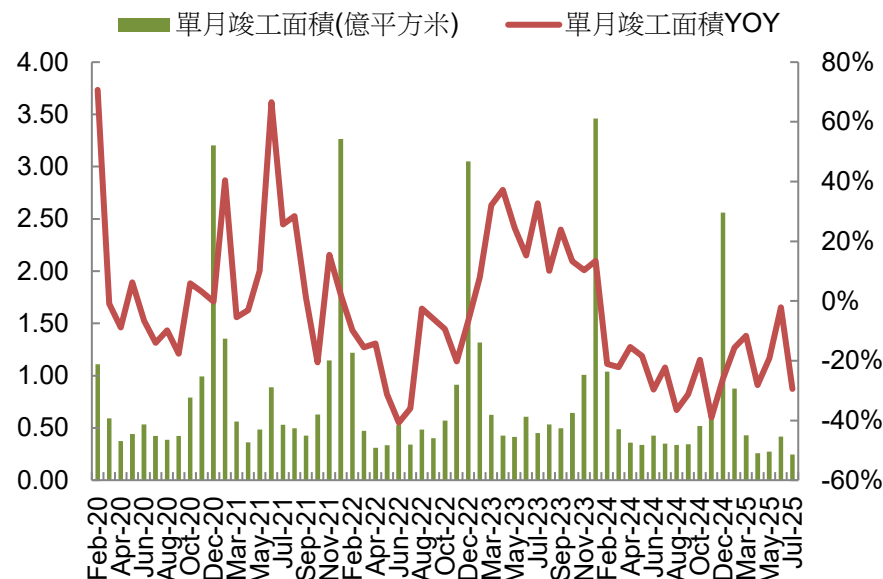
新開工和竣工放緩

圖：單月新開工面積（單位：億平米）



資料來源：統計局，群益金鼎證券整理

圖：單月竣工面積（單位：億平米）



資料來源：統計局，群益金鼎證券整理

- 7月新開工面積為0.48億平方米，YOY-15.2%；1-7月新開工面積為3.52億平方米，YOY-19.4%，較1-6月降幅收窄0.6個百分點。
- 7月竣工面積為0.25億平方米，YOY-29.5%；1-7月竣工面積為2.5億平方米，YOY-16.5%，較1-6月降幅擴大1.7個百分點。

投資建議：政策托底，行業仍在修復期

➤ 部分重點城市進一步優化購房政策

近期部分重點城市進一步優化購房政策。如北京自8月9日起放開五環外限購（五環外新房銷售套數占比超80%，二手房銷售套數占比超50%）；同時提高了公積金貸款額度，降低了二套房公積金貸款最低首付款比例。蘇州自8月12日起將公積金貸款首付比例調整為不低於15%，原公積金貸款購買的住房已經出售的可核減貸款次數。我們認為在當前市場環境下將有更多城市跟進出臺購房政策。

➤ 行業仍在修復期

7月銷售和投資繼續走弱，存量房去化緩慢，體現了房地產市場修復仍需時間。我們認為政府將加力落實各項政策，托底房地產行業。我們預計全年房地產銷量金額同比下降7%，投資金額同比下降約10%，降幅較2024年收窄，但行業企穩仍需要時間。

在行業探底過程中，房企流動性風險尚未完全釋放，仍需謹慎操作。長期看，優質國、央企背景房企兼具融資和銷售優勢，市占率有望明顯提升。建議關注招商蛇口（001979.SZ）、保利發展（600048.SH）。