



联络人

作者：
中诚信国际 企业评级部
侯一甲 027-87339288
yjhou@ccxi.com.cn
杜志英 027-87339288
zhydu@ccxi.com.cn

其他联络人
贺文俊 027-87339288
wjhe@ccxi.com.cn



相关报告

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

美联储降息与房地产新政：市场活力的新希望——2024年9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

- 2025年7月，中央时隔十年再次召开高规格城市工作会议，明确了现代化人民城市建设方向，部署了七大重点任务，为房地产行业发展带来持续的刚性需求；同时以推进城市更新为抓手，也为“好房子”建设推广提供发展契机，未来相关配套政策有望陆续出台，推动房地产行业高质量发展。

7月14日至15日，中央城市工作会议在北京举行，也是继2015年后时隔十年再度召开，本次会议规格较高，从中央层面全方位部署城市工作，凸显了中央对城市发展的高度重视。

会议强调，当前和今后一个时期城市工作的总体要求是：“坚持稳中求进工作总基调，坚持因地制宜、分类指导，以建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市为目标，以推动城市高质量发展为主题，以坚持城市内涵式发展为主线，以推进城市更新为重要抓手，大力推动城市结构优化、动能转换、品质提升、绿色转型、文脉赓续、治理增效，牢牢守住城市安全底线，走出一条中国特色城市现代化新路子”。同时，会议部署了城市工作七个方面的重点任务：包括着力优化现代化城市体系、建设富有活力的创新城市、建设舒适便利的宜居城市、建设绿色低碳的美丽城市、建设安全可靠的韧性城市、建设崇德向善的文明城市和建设便捷高效的智慧城市。

从我国城镇化发展情况来看，近十年来，我国城镇化率从2015年57.3%上升到2024年67%，城镇人口由7.9亿增加到9.4亿，19个城市群承载全国75%的人口，贡献了

85%左右的国内生产总值，城市轨道交通运营里程近 1.1 万公里，建设各类保障性住房和棚改安置住房 6,800 多万套，惠及 1.7 亿群众。相较于 2015 年中国城市的大发展时期提出的“提高新型城镇化水平”，目前我国城镇化正从快速增长期转向稳定发展期，城市发展正从大规模增量扩张阶段转向存量提质增效为主的阶段。

“发展组团式、网络化的现代化城市群和都市圈，分类推进以县城为重要载体的城镇化建设，继续推进农业转移人口市民化”，将为房地产业发展带来持续的刚性需求。

城市更新方面，根据住房和城乡建设部数据，2024 年我国共实施城市更新项目 6 万余个，完成投资约 2.9 万亿元。今年以来城市更新持续推进，相关政策陆续出台：5 月，中共中央办公厅、国务院印发《关于持续推进城市更新行动的意见》，提出持续推进城市更新的八项主要任务，包括加强既有建筑改造利用、推进城镇老旧小区整治改造、开展完整社区建设、推进老旧街区、老旧厂区、城中村等更新改造等。6 月，财政部、住建部公示 2025 年城市更新行动试点 20 座城市名单，对每个城市给予 8~12 亿元定额补助。7 月，求是网发布《城市更新，更新什么？》，重点提出“建设宜居城市，要稳妥推进危险住房改造、城镇老旧小区综合整治改造、城中村改造，完善城市功能”。而本次城市工作会议在总体要求中明确提出要“以推进城市更新为重要抓手”，提出“高质量开展城市更新”，进一步突出了城市更新的必要性和重要性，“加快构建房地产发展新模式，稳步推进城中村和危旧房改造”，有利于放大城市更新在稳投资、扩内需方面的作用，政策加持下预计各地城市更新有望进一步提速。

此外，会议提出的建设宜居、美丽、韧性、智慧城市，也为“好房子”的推广和建设提供了政策契机，预计未来从国家及各地方层面，将会在规划、土地、财政、金融等方面有更多支持性政策落地。

中诚信国际认为，本次中央城市工作会议指明了未来一段时期城市高质量发展的方向，房地产行业正在迎来新的发展周期，其增长动力正从规模扩张转向质量提升。新型城镇化的持续推进将继续夯实住房需求的基石，而城市规划的精细化调控将进一步凸显核心区域价值。当前，城市更新催生的改善性需求，与以“好房子”为抓手的供给端改革形成良性互动，一方面通过产品升级重塑价格体系，另一方面通过存量改造激活潜在需求，最终构建更加健康的市场供需格局。这种供需关系的结构性调整，不仅为房地产市场企稳回升提供支撑，更能够构建“量稳质升”的行业发展新模式。

- 6 月新房及二手房价格同比跌幅均有所收窄，新房销售金额同比下降，二手房市场热度有所转弱，高能级城市韧性犹存，但刚改需求不足。商品房待售面积环比连续 4 个月下降，但库存仍处高位，去库存压力仍较大。6 月房企境内债券市场融资转为净流入态势，二级市场交易热度上涨，境外市场整体变化不大。

需求端，6 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 1 个至 14 个，其中一线城市和二线城市环比均出现下降，但商品住宅价格同比降幅自 2024 年 11 月起连续 8 个月呈收窄态势。从销售情况来看，6 月商品房销售面积及销售金额同比降幅分别达 6.55%、11.49%，环比分别增长 49.36%和 43.85%；前 6 月累计销售面积和销售金额同比降幅较上月有所扩大，下行压力仍存。但随着 7 月城市工作会议再次提到地产新模式、城中村改造和危旧房改造，加上地方政府进一步优化公积金政策、收购存量商品房，楼市有望逐渐止跌回稳。

供给端，根据克尔瑞监测数据，6 月土地市场延续缩量提质特点，建面下降、金额上升的趋势不变，各能级城市溢价率均有所回落，其中一二线城市溢价率回落至 2025 年以来低位。北京、杭州土拍平均溢价率均不足 1%，其中北京成交了多宗高总价棚改、旧改地块，杭州成交地块均位于临平、钱塘等外围板块，延续了远郊低密的土拍热度。但优质地块仍受到房地产企业青睐，如成都锦江一心桥地块拍出了 76%的溢价率。6 月新开工面积环比有所增长，累计降幅同比有所收窄，竣工面积累计降幅亦同比收窄。商品房待售面积连续 4 月环比下降至 7.69 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，1~6 月房地产开发投资规模同比下降 11.20%，累计降幅较上月小幅增加，资金来源中购房者个人按揭贷款和定金及预付款同比分别下降 11.40%和 7.50%。

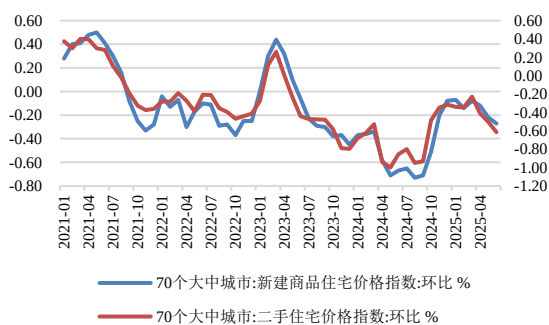
二手房市场来看，6 月 70 个大中城市二手住宅价格指数同比降幅进一步缩窄，环比跌幅略有上升，环比上涨城市 1 个。成交量方面，当前多数城市二手房市场延续“以价换量”行情，受季节性因素影响，二手房市场热度有所转弱；6 月一线城市中，上海二手房成交在高基数影响下同比出现下降，北京、深圳、广州增幅收窄；二线城市中成都、苏州、厦门等核心城市同比增长。第三方监测的百城二手房挂牌量同比增长 13.33%，其中三四线城市和新一线城市供给压力尤为突出，部分城市如泉州、绵阳挂牌量激增，二手房市场仍呈现供给放量、需求萎缩的显著特征。高能级城市二手房市场韧性仍较强，但市场分化较为明显。

债券市场方面，6 月境内债券融资金额环比上升，净融资规模为净流入态势，除了绿城房地产发行一期 10 亿元中票外，其他发行主体均为央国企；6 月房企无境外债发行；同期未新增违约或展期主体。自 7 月 25 日至 8 月末房地产企业境内债整体到期规模 383.59 亿元，除融资渠道较为畅通的央国企外，万科企业到期规模 20 亿元，得益于股东在资金方面的支持，市场兑付预期较为强烈；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，6 月，房企境内债券日均交易量环比有所上升，成交热度上涨，市场偏好仍以央国企为主，高收益地产债平均成交价环比小幅增长，投资类地产债券¹收益率环比小幅下滑。境外市场方面，6 月以来中资房企债券交易价格整体无大的波动。

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。

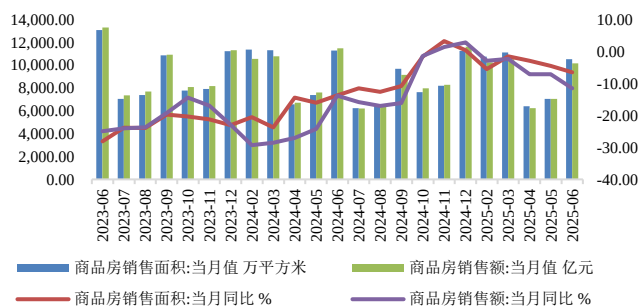
附图：

图 1：新建商品住宅和二手住宅价格指数环比变化



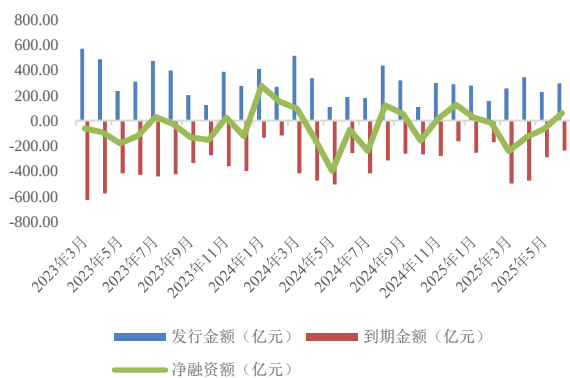
数据来源：国家统计局，中诚信国际整理

图 2：2023 年以来商品房销售情况变化



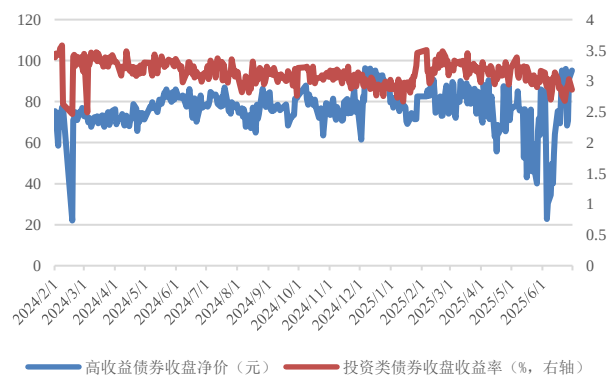
数据来源：国家统计局，中诚信国际整理

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：wind，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>