

房地产行业研究

买入（维持评级）

行业周报

证券研究报告

房地产组

分析师：池天惠（执业
 S1130524080002）
 chitianhui@gjzq.com.cn

分析师：何裕佳（执业
 S1130525070009）
 heyujia@gjzq.com.cn

联系人：陈健照
 chenjianzhao@gjzq.com.cn

地产数据维持底部盘整，部分房企率先业绩好转

行业点评

本周 A 股地产、港股地产、港股物业均下跌。本周（7.12-7.18）申万 A 股房地产板块涨跌幅为-2.2%，在各板块中位列第 30；恒生港股房地产板块涨跌幅为-0.4%，在各板块中位列第 12。本周恒生物业服务及管理指数涨跌幅为-0.4%，恒生中国企业指数涨跌幅为+3.4%，沪深 300 指数涨跌幅为+1.1%；物业指数对恒生中国企业指数和沪深 300 的相对收益分别为-3.8%和-1.5%。

土地市场溢价率持续上涨。本周（7.12-7.18）全国 300 城宅地成交建面 450 万^m²，单周环比-20%，单周同比-49%，平均溢价率 11%。2025 年初至今，全国 300 城累计宅地成交建面 19610 万^m²，累计同比-5%；年初至今，中海地产、保利发展、绿城中国、建发房产、滨江集团的权益拿地金额位居行业前五。

本周（7.12-7.18）47 个城市商品房销售 253 万方，成交量环比-6%，同比-9%，整体维持季节性低位；6 月新房售价环比-0.3%，环比跌幅略有走扩，同比-3.7%，同比降幅持续收窄；结合量价，景气度下行趋缓。本周分能级来看：一线城市周环比-14%，周同比-19%；二线城市周环比-21%，周同比-19%；三四线城市周环比+18%，周同比+8%。

本周（7.12-7.18）22 个城市二手房成交 234 万方，成交量环比+1%，同比-3%，与去年同期水平相当；6 月二手房售价环比-0.6%，环比降幅略有走扩，同比-6.1%，同比降幅持续收窄；结合量价，景气度底部企稳。本周分能级来看：一线城市周环比+1%，周同比-7%；二线城市周环比+4%，周同比-4%；三四线城市周环比-5%，周同比+9%。

地产数据维持底部盘整。2025 年 1-6 月，全国房地产开发投资同比-11.2%，降幅扩大 0.5pct；新开工面积同比-20.0%，降幅缩窄 2.8%；竣工面积同比-14.8%，降幅缩窄 2.5pct；销售面积同比-3.5%，降幅扩大 0.6pct；销售金额同比-5.5%，降幅扩大 1.7pct。全国房价跌幅略有扩大。6 月份 70 城新房价格指数环比下跌 0.3%，跌幅扩大 0.1%；同比下跌 3.7%，跌幅收窄 0.4pct；70 城二手住宅价格环比下跌 0.6%，跌幅扩大 0.1pct；同比下跌 6.1%，跌幅收窄 0.2pct；其中一线城市二手住宅价格环比下滑 0.7%，与上个月持平。

房企业绩预报表集中披露，部分房企净利润实现预增或扭亏为盈。截至 7 月 18 日，A 股已有 73 家房企发布 2025 年上半年业绩预告。其中有 27 家房企预计归母净利润为正，46 家房企归母净利润出现不同程度的亏损。从业绩变动方向来看，业绩预增的房企数量共有 6 家，其中包括滨江集团、南都物业、天保基建、深深房 A、新黄浦以及深物业 A；业绩预告扭亏的房企共有 14 家，占比 19.2%；业绩预减的房企共有 7 家，占比 9.6%；业绩预告首亏的房企共有 16 家，占比 21.9%；业绩预告续亏的房企共有 30 家，占比 41.1%。从整体来看，能够实现业绩预增或者扭亏的房企主要是因为（1）公司自身产品力强，能够确保市场规模及利润；（2）公司通过资产转让等方式在财务上有较好的表现。

投资建议

在 Q2 销售回落的背景下，结合止跌回稳目标及过去两年政策出台节奏，三季度是政策发力关键期，三季度的定调及方向有望直接影响整个下半年的楼市表现。近期业绩预报显示部分房企率先迎来业绩好转，或预示行业逐步进入盈利修复的阶段。考虑到当前地产板块估值回落、持仓较低，交易层面或具备一定弹性，建议逢低配置地产股。推荐稳健经营同时有望受益于潜在政策利好的标的：开发商首推重点布局深耕核心一二线城市，主打改善产品，具备持续拿地能力的房企，如**建发国际集团**、**中国海外发展**、**滨江集团**。中介推荐受益于政策利好不断落地，一二手房市场活跃度提升，拥有核心竞争力的中介平台**贝壳**；物管商管推荐物管稳健发展、商管绝对龙头、积极分红的**华润万象生活**。

风险提示

宽松政策对市场提振不佳；三四线城市恢复力度弱；房企出现债务违约

内容目录

地产数据维持底部盘整.....	4
部分房企中报率先迎来业绩好转.....	5
行情回顾.....	7
地产行情回顾.....	7
物业行情回顾.....	8
数据跟踪.....	9
宅地成交.....	9
新房成交.....	10
二手房成交.....	12
重点城市库存与去化周期.....	13
地产行业政策和新闻.....	14
地产公司动态.....	15
物管行业政策和新闻.....	19
非开发公司动态.....	19
行业估值.....	19
风险提示.....	21

图表目录

图表 1: 商品房销售额: 1-6 月累计同比-5.5%, 6 月同比-10.8%.....	4
图表 2: 商品房销售面积: 1-6 月累计同比-3.5%, 6 月同比-5.5%.....	4
图表 3: 房地产开发投资金额: 1-6 月累计同比-11.2%, 6 月同比-12.9%.....	4
图表 4: 房屋新开工面积: 1-6 月累计同比-20%, 6 月同比-9.4%.....	4
图表 5: 70 大中城市新建商品住宅价格环比下滑 (%).....	4
图表 6: 70 大中城市新建商品住宅价格同比跌幅收窄 (%).....	4
图表 7: 70 大中城市二手住宅价格环比跌幅扩大 (%).....	5
图表 8: 70 大中城市二手住宅价格同比跌幅收窄 (%).....	5
图表 9: 部分房企中报率先迎来业绩好转.....	5
图表 10: 申万 A 股房地产板块本周涨跌幅排序.....	7
图表 11: 恒生港股房地产板块本周涨跌幅排序.....	7
图表 12: 本周地产个股涨跌幅前 5 名.....	8
图表 13: 本周地产个股涨跌幅末 5 名.....	8

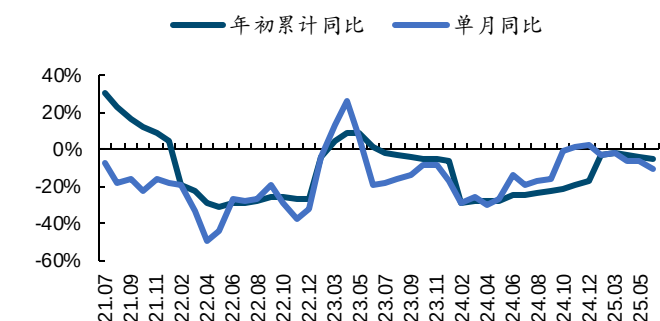
图表 14: 本周恒生指数、恒生中国企业指数、沪深 300 涨跌幅	8
图表 15: 本周物业个股涨跌幅前 5 名	8
图表 16: 本周物业个股涨跌幅末 5 名	8
图表 17: 全国 300 城单周宅地成交建面及平均成交溢价率	9
图表 18: 全国 300 城累计宅地成交建面 (万 m ²) 及同比	9
图表 19: 2025 年全年权益拿地金额前 20 房企	9
图表 20: 47 城新房成交面积及同比增速	10
图表 21: 各能级城市新房成交面积月初至今累计同比	11
图表 22: 各能级城市新房成交面积年初至今累计同比	11
图表 23: 47 城新房成交明细 (万平方米)	11
图表 24: 22 城二手房成交面积及同比增速	12
图表 25: 一二三线城市二手房成交面积月初至今累计同比	13
图表 26: 一二三线城市二手房成交面积年初至今累计同比	13
图表 27: 22 城二手房成交明细 (万平方米)	13
图表 28: 10 城商品房的库存和去化周期	14
图表 29: 10 城各城市能级的库存去化周期	14
图表 30: 10 个重点城市商品房库存及去化周期	14
图表 31: 地产行业政策新闻汇总	14
图表 32: 地产公司动态	15
图表 33: 物管行业资讯	19
图表 34: 非开发公司动态	19
图表 35: A 股地产 PE-TTM	19
图表 36: 港股地产 PE-TTM	20
图表 37: 港股物业 PE-TTM	20
图表 38: 覆盖公司估值情况	20

地产数据维持底部盘整

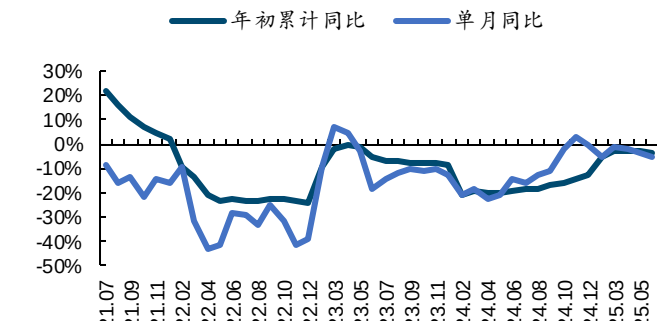
地产数据维持底部盘整。2025年1-6月，全国房地产开发投资同比-11.2%，降幅扩大0.5pct；新开工面积同比-20.0%，降幅缩窄2.8%；竣工面积同比-14.8%，降幅缩窄2.5pct；销售面积同比-3.5%，降幅扩大0.6pct；销售金额同比-5.5%，降幅扩大1.7pct。全国房价跌幅略有扩大。6月份70城新房价格指数环比下跌0.3%，跌幅扩大0.1%；同比下跌3.7%，跌幅收窄0.4pct；70城二手住宅价格环比下跌0.6%，跌幅扩大0.1pct；同比下跌6.1%，跌幅收窄0.2pct；其中一线城市二手住宅价格环比下滑0.7%，与上个月持平。

图表1: 商品房销售额: 1-6月累计同比-5.5%, 6月同比-10.8%

图表2: 商品房销售面积: 1-6月累计同比-3.5%, 6月同比-5.5%



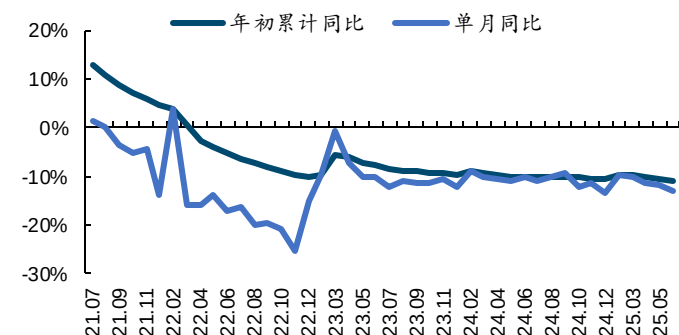
来源: 国家统计局, 国金证券研究所



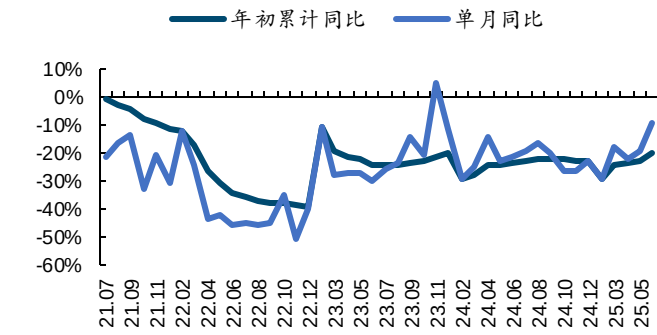
来源: 国家统计局, 国金证券研究所

图表3: 房地产开发投资金额: 1-6月累计同比-11.2%, 6月同比-12.9%

图表4: 房屋新开工面积: 1-6月累计同比-20%, 6月同比-9.4%



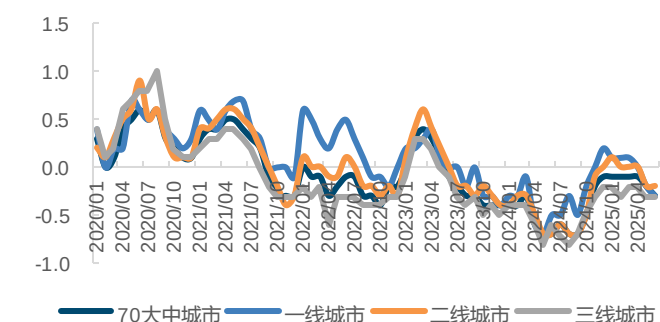
来源: 国家统计局, 国金证券研究所



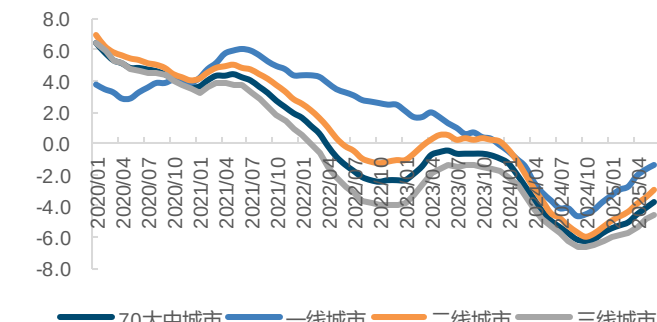
来源: 国家统计局, 国金证券研究所

图表5: 70大中城市新建商品住宅价格环比下滑(%)

图表6: 70大中城市新建商品住宅价格同比跌幅收窄(%)

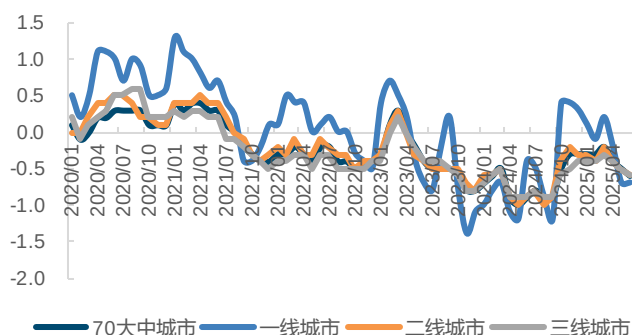


来源: 国家统计局, 国金证券研究所



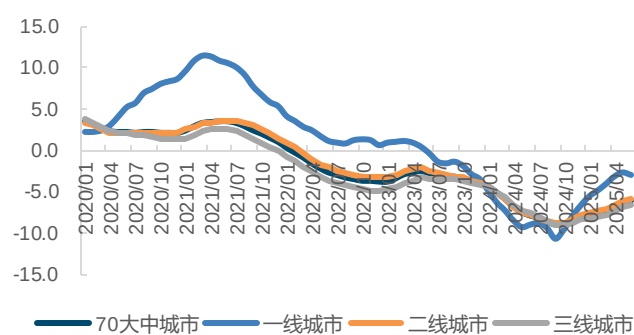
来源: 国家统计局, 国金证券研究所

图表7: 70大中城市二手住宅价格环比跌幅扩大(%)



来源: 国家统计局, 国金证券研究所

图表8: 70大中城市二手住宅价格同比跌幅收窄(%)



来源: 国家统计局, 国金证券研究所

部分房企中报率先迎来业绩好转

房企业绩预报集中披露, 部分房企净利润实现预增或扭亏为盈。截至7月18日, A股已有73家房企发布2025年上半年业绩预告。其中有27家房企预计归母净利润为正, 46家房企归母净利润出现不同程度的亏损。从业绩变动方向来看, 业绩预增的房企数量共有6家, 其中包括滨江集团、南都物业、天保基建、深深房A、新黄浦以及深物业A; 业绩预告扭亏的房企共有14家, 占比19.2%; 业绩预减的房企共有7家, 占比9.6%; 业绩预告首亏的房企共有16家, 占比21.9%; 业绩预告续亏的房企共有30家, 占比41.1%。从整体来看, 能够实现业绩预增或者扭亏的房企主要是因为(1)公司自身产品力强, 能够确保市场规模及利润; (2)公司通过资产转让等方式在财务上有较好的表现。

图表9: 部分房企中报率先迎来业绩好转

公司名称	2025H1 预告归母净利润上限 (亿元)	2025H1 预告归母净利润下限 (亿元)	2025H1 预告归母净利润同比增长上限 (%)	2025H1 预告归母净利润同比增长下限 (%)
保利发展	27.35	27.35	-63.15	-63.15
滨江集团	19.82	16.33	70.00	40.00
城建发展	6.54	4.40	575.14	419.34
中华企业	5.70	3.90	261.93	210.80
渝开发	2.25	1.75	784.00	632.00
衢州发展	2.10	2.10	-86.00	-86.00
中洲控股	1.90	1.90	145.72	145.72
城投控股	1.80	1.20	276.86	217.91
A公司	1.68	1.68	-86.69	-86.69
南都物业	1.50	1.00	630.52	387.02
粤宏远A	1.30	1.00	2041.75	1593.65
天保基建	1.30	0.90	2329.27	1581.80
深深房A	1.20	0.85	2034.17	1411.70
大悦城	1.20	0.80	133.00	122.00
广宇集团	1.20	0.80	296.57	231.04
南山控股	1.07	0.77	190.53	165.15
新黄浦	1.02	1.02	368.78	368.78
栖霞建设	0.80	0.55	156.01	138.51
荣安地产	0.53	0.35	-88.69	-92.46
天健集团	0.48	0.33	-80.56	-86.63
大名城	0.46	0.31	-68.40	-78.70
万业企业	0.40	0.30	156.49	142.37

珠江股份	0.23	0.16	460.81	348.56
深物业A	0.15	0.14	62.82	51.97
凤凰股份	0.12	0.10	196.14	180.12
津滨发展	0.05	0.00	-98.49	-100.00
国创高新	0.02	0.00	114.86	100.00
财信发展	-0.03	-0.06	-130.90	-161.79
世联行	-0.07	-0.13	-146.10	-185.62
华丽家族	-0.08	-0.13	-370.72	-505.27
大龙地产	-0.09	-0.13	23.91	-9.90
亚通股份	-0.10	-0.12	-172.51	-187.77
沙河股份	-0.18	-0.20	-133.27	-136.96
*ST荣控	-0.20	-0.30	-13.77	-70.66
万通发展	-0.22	-0.33	72.20	58.30
华远控股	-0.23	-0.29	94.18	92.72
香江控股	-0.23	-0.28	-154.68	-166.57
海南高速	-0.24	-0.35	-182.18	-219.85
海泰发展	-0.27	-0.31	11.91	-1.14
ST数源	-0.29	-0.59	-141.33	-182.65
*ST阳光	-0.30	-0.45	-48.66	-122.99
云南城投	-0.30	-0.40	-173.01	-197.35
空港股份	-0.44	-0.66	18.02	-22.97
西藏城投	-0.58	-0.70	43.32	31.59
深振业A	-0.65	-0.95	81.21	72.54
ST中迪	-0.80	-1.00	-7.04	-33.80
中国武夷	-0.80	-1.04	-139.87	-151.83
天地源	-0.95	-1.35	-231.35	-370.86
市北高新	-1.20	-1.70	11.88	-24.83
盈新发展	-1.29	-1.94	-365.93	-499.93
电子城	-1.30	-1.90	-168.29	-292.12
皇庭国际	-1.40	-2.00	5.90	-34.43
京能置业	-1.90	-2.10	-216.62	-249.95
京投发展	-2.40	-2.80	-68.27	-96.31
珠免集团	-2.45	-4.85	68.46	37.57
光大嘉宝	-3.50	-4.00	-6.84	-22.10
光明地产	-3.60	-4.40	-4468.35	-5439.09
津投城开	-5.00	-6.00	-147.52	-197.03
福星股份	-6.00	-8.50	-1670.28	-2324.57
上实发展	-6.50	-6.50	-268.07	-268.07
*ST南置	-8.00	-11.00	-18396.17	-25257.23
金融街	-9.00	-11.00	54.64	44.56
*ST中地	-11.90	-11.90	-22.58	-22.58
北辰实业	-15.10	-18.70	-104.52	-153.28
首开股份	-16.00	-21.00	17.86	-7.81
荣盛发展	-22.00	-33.00	-594.90	-942.35
华侨城A	-23.00	-29.00	-117.77	-174.58

*ST 金科	-30.00	-45.00	21.07	-18.39
绿地控股	-30.00	-35.00	-1528.57	-1766.67
金地集团	-34.00	-42.00	-1.16	-24.97
信达地产	-35.00	-39.00	-3401.89	-3779.25
华夏幸福	-55.00	-75.00	-13.43	-54.67
万科 A	-100.00	-120.00	-1.50	-21.80

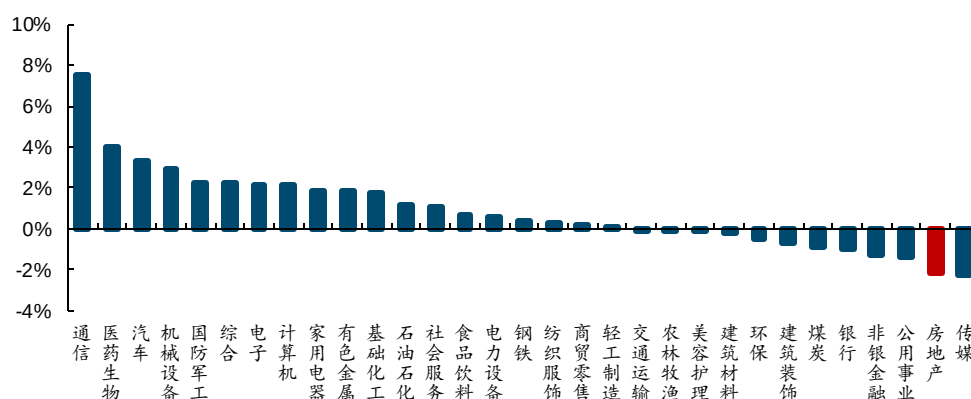
来源：公司公告，国金证券研究所

行情回顾

地产行情回顾

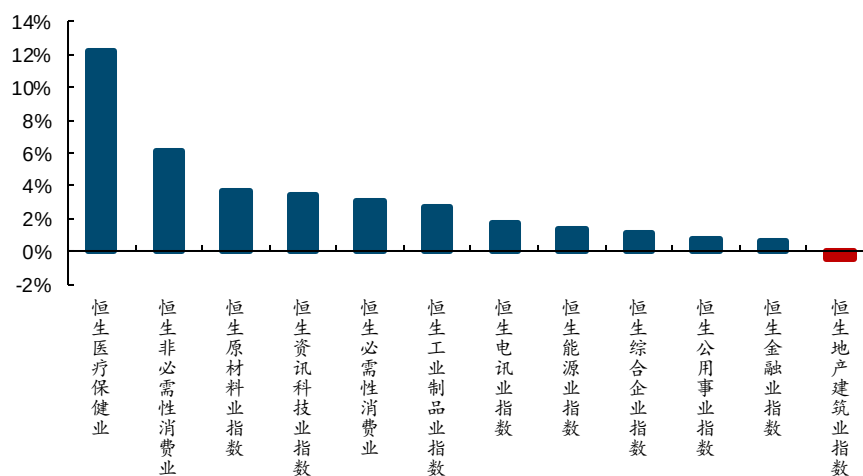
本周申万 A 股房地产板块涨跌幅为-2.2%，在各板块中位列第 30；恒生港股房地产板块涨跌幅为-0.4%，在各板块中位列第 12。本周地产涨跌幅前 5 名为绿地香港、渝开发、丽新发展、远洋集团、绿地控股，涨跌幅分别为+62%、+51.3%、+38.5%、+32.2%、+26.8%；末 5 名为禹洲集团、光大嘉宝、弘阳地产、北京北辰实业股份、南山控股，涨跌幅分别为-22.2%、-15.7%、-13%、-12.1%、-12.1%。

图表 10：申万 A 股房地产板块本周涨跌幅排序



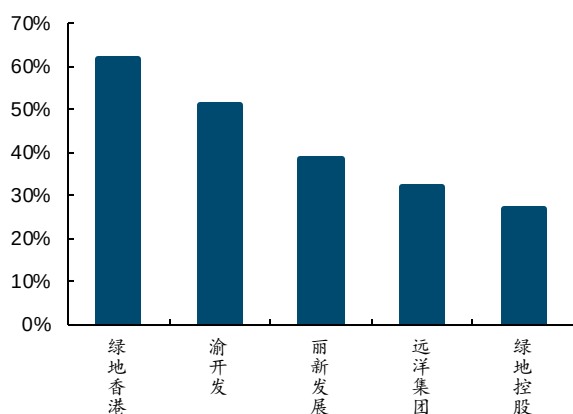
来源：ifind，国金证券研究所

图表 11：恒生港股房地产板块本周涨跌幅排序



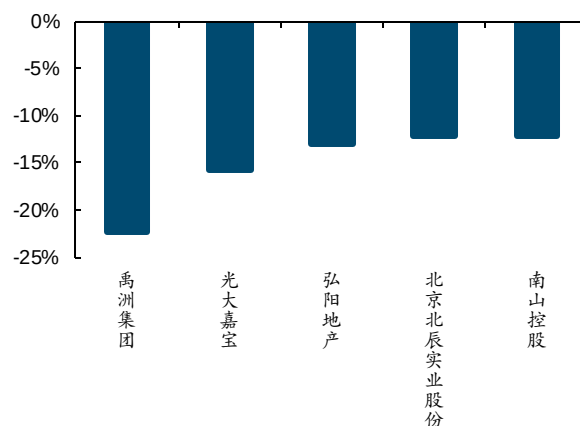
来源：ifind，国金证券研究所

图表12: 本周地产个股涨跌幅前5名



来源: ifind, 国金证券研究所

图表13: 本周地产个股涨跌幅末5名

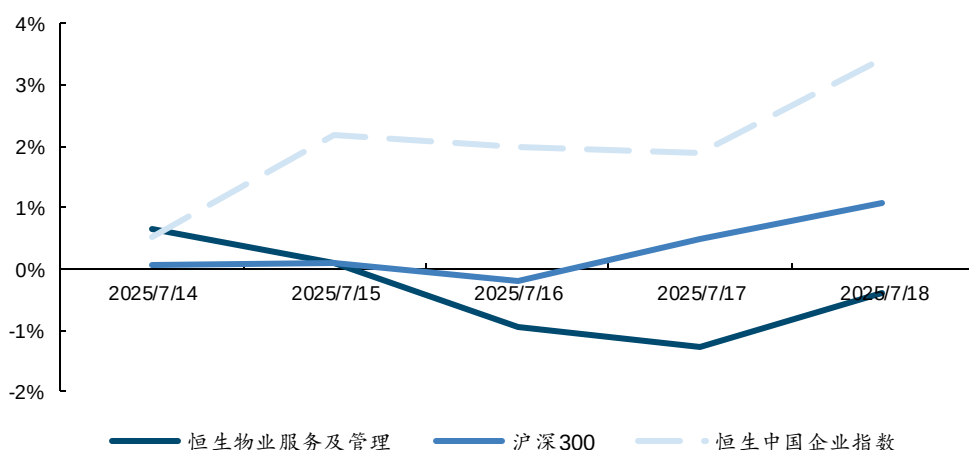


来源: ifind, 国金证券研究所

物业行情回顾

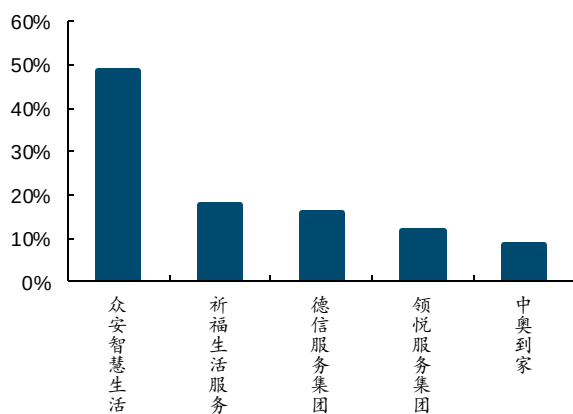
本周恒生物业服务及管理指数涨跌幅为-0.4%，恒生中国企业指数涨跌幅为+3.4%，沪深300指数涨跌幅为+1.1%；物业指数对恒生中国企业指数和沪深300的相对收益分别为-3.8%和-1.5%。本周物业涨跌幅前5名为众安智慧生活、祈福生活服务、德信服务集团、领悦服务集团、中奥到家，涨跌幅分别为+48.6%、+17.9%、+15.9%、+11.5%、+8.5%；末5名为经发物业、润华服务、正荣服务、和泓服务、浦江中国，涨跌幅分别为-19.8%、-11.9%、-7.7%、-7.1%、-6.6%。

图表14: 本周恒生物管指数、恒生中国企业指数、沪深300涨跌幅



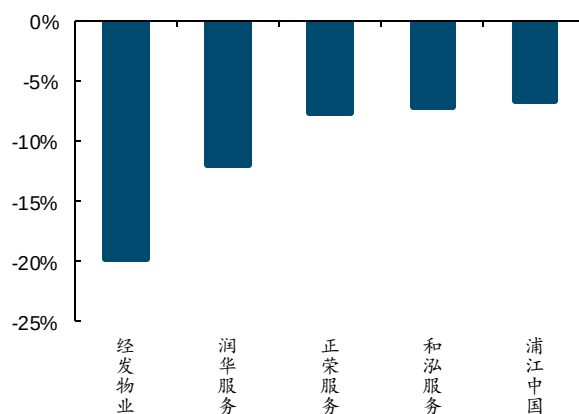
来源: ifind, 国金证券研究所

图表15: 本周物业个股涨跌幅前5名



来源: ifind, 国金证券研究所

图表16: 本周物业个股涨跌幅末5名



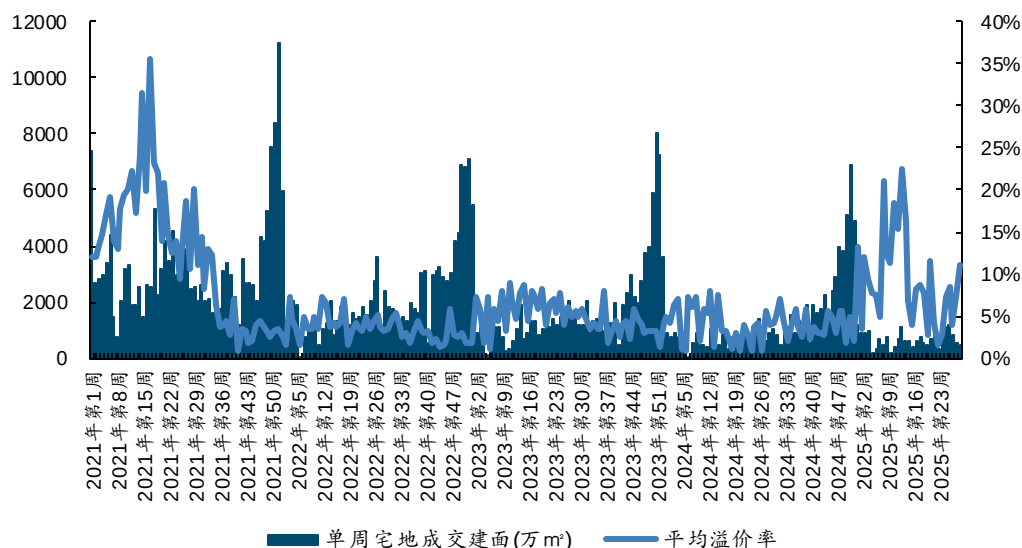
来源: ifind, 国金证券研究所

数据跟踪

宅地成交

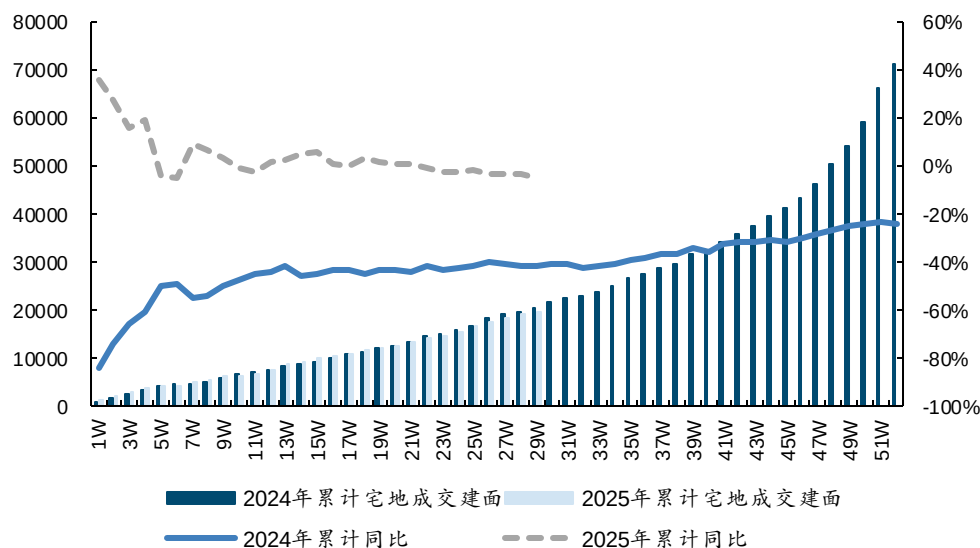
根据中指研究院数据，2025年第29周，全国300城宅地成交建面450万 m^2 ，单周环比-20%，单周同比-49%，平均溢价率11%。2025年初至今，全国300城累计宅地成交建面19610万 m^2 ，累计同比-5%；年初至今，中海地产、保利发展、绿城中国、建发房产、滨江集团的权益拿地金额位居行业前五，分别为417、414、401、341、313亿元。

图表17：全国300城单周宅地成交建面及平均成交溢价率



来源：中指研究院，国金证券研究所 注：中指新300城口径

图表18：全国300城累计宅地成交建面（万 m^2 ）及同比



来源：中指研究院，国金证券研究所 注：中指新300城口径

图表19：2025年全年权益拿地金额前20房企

排行	企业名称	土地宗数(宗)	权益拿地金额 (亿元)	权益建筑面积 (万 m^2)	总规划建面 (万 m^2)	溢价水平(%)	楼面均价(元/ m^2)
1	中海地产	19	417	175	176	20	23840
2	保利发展	27	414	191	218	14	22921
3	绿城中国	38	401	210	261	26	17603
4	建发房产	21	341	151	184	24	20599

排行	企业名称	土地宗数(宗)	权益拿地金额 (亿元)	权益建筑面积 (万㎡)	总规划建面 (万㎡)	溢价水平(%)	楼面均价(元/㎡)
5	滨江集团	17	313	91	96	41	33125
6	中国金茂	15	263	84	142	12	30760
7	华润置地	16	262	110	123	19	28202
8	招商蛇口	15	208	103	157	17	18600
9	保利置业	6	118	44	52	17	24484
10	越秀地产	10	107	37	78	8	33374
11	联发集团	7	96	38	51	11	19153
12	中建东孚	6	82	32	32	1	25488
13	中建二局	1	75	26	26	0	28599
14	象屿地产	5	75	26	32	14	25556
15	中国铁建	10	71	73	103	11	7840
16	国贸地产	5	68	26	30	18	28448
17	大华集团	6	64	37	37	10	17435
18	邦泰集团	17	63	144	146	5	4366
19	中建一局	8	61	14	30	0	42248
20	中国中铁	18	57	43	54	12	22639

来源：中指研究院，国金证券研究所 注：截至 2025 年第 29 周（7 月 18 日）

新房成交

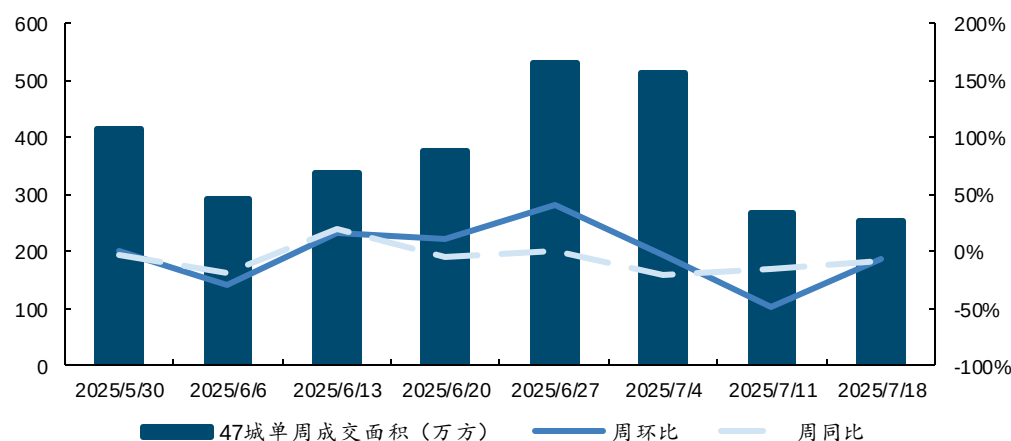
根据 ifind 数据，本周（7 月 12 日-7 月 18 日）47 个城市商品房成交合计 253 万平米，周环比-6%，周同比-9%，月度累计同比-14%，年度累计同比-1%。其中：

一线城市：周环比-14%，周同比-19%，月度累计同比-21%，年度累计同比-1%；

二线城市：周环比-21%，周同比-19%，月度累计同比-15%，年度累计同比-7%；

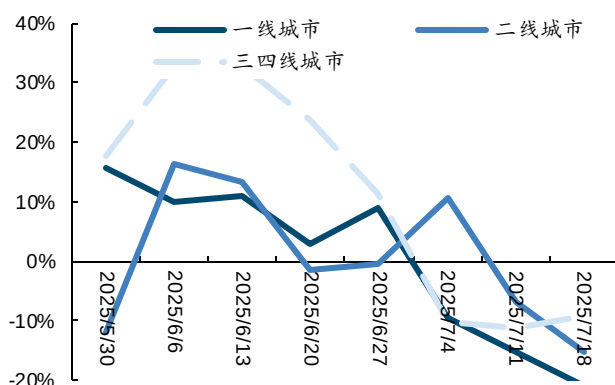
三四线城市：周环比+18%，周同比+8%，月度累计同比-9%，年度累计同比+6%。

图表 20：47 城新房成交面积及同比增速

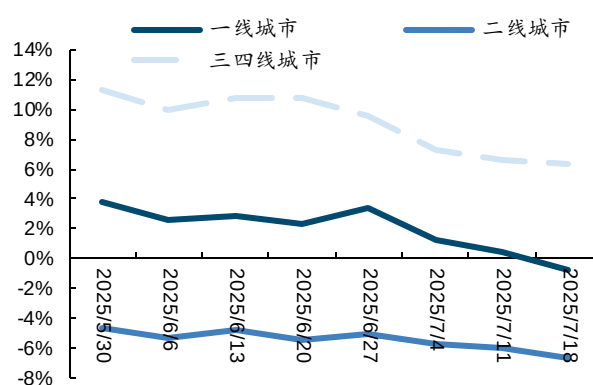


来源：ifind，国金证券研究所

图表21: 各能级城市新房成交面积月初至今累计同比



图表22: 各能级城市新房成交面积年初至今累计同比



来源: ifind, 国金证券研究所

来源: ifind, 国金证券研究所

图表23: 47城新房成交明细 (万平方米)

城市	本周成交	周环比	周同比	月累计值	月同比	年累计值	年同比
北京	13.9	-44%	-8%	52.1	-4%	494	-5%
上海	22.1	24%	-14%	52.8	-27%	740	-2%
广州	13.8	-10%	-20%	37.4	-19%	478	5%
深圳	3.3	-9%	-52%	9.9	-48%	181	4%
杭州	9.4	-34%	-16%	33.5	-4%	512	5%
苏州	3.0	25%	-62%	7.3	-64%	266	-5%
宁波	3.1	-4%	-33%	9.8	7%	203	-7%
成都	23.3	-6%	-28%	69.7	-37%	950	-18%
厦门	-	-	-	6.5	-46%	155	18%
济南	11.7	-21%	-	35.6	121%	403	-18%
武汉	14.3	-13%	-39%	44.9	-30%	660	10%
青岛	14.2	0%	11%	37.4	-13%	458	-20%
福州	2.6	-39%	-23%	13.6	77%	91	19%
南宁	7.2	-37%	-14%	24.7	52%	255	19%
温州	6.2	69%	-24%	12.4	-26%	459	1%
泉州	0.4	46%	-17%	0.9	-21%	19	-20%
扬州	4.0	20%	60%	8.6	34%	97	9%
绍兴	0.7	-15%	-12%	2.4	25%	28	-6%
金华	1.5	761%	-37%	2.3	-51%	76	-22%
惠州	10.2	6%	0%	25.6	-1%	304	-5%
东莞	2.2	-29%	-35%	6.5	-31%	102	2%
佛山	8.2	-12%	-46%	24.3	-58%	376	-27%
芜湖	20.5	59%	32%	42.7	3%	595	54%
抚州	-	-	-	-	-	56	-39%
平凉	3.9	7%	30%	9.9	15%	90	2%
茂名	5.0	-19%	24%	14.8	33%	192	-2%
云浮	4.6	201%	113%	7.6	31%	67	-18%
梧州	3.0	-36%	26%	10.4	78%	95	10%
海门	0.1	-70%	-84%	0.9	-75%	13	-5%
鹤壁	0.7	28%	22%	1.6	-6%	25	23%
池州	0.4	-34%	-6%	1.2	-42%	22	-11%

城市	本周成交	周环比	周同比	月累计值	月同比	年累计值	年同比
宝鸡	1.1	14%	101%	2.9	72%	25	-5%
江门	4.6	13%	138%	12.2	84%	183	139%
荆门	-	-	-	-	-	27	-25%
丽江	0.6	-43%	-22%	1.9	-1%	15	-3%
嘉兴	2.2	-9%	-4%	7.8	-15%	229	3%
莆田	1.1	26%	281%	2.9	108%	39	87%
清远	4.0	-24%	-47%	12.2	-46%	218	-9%
渭南	0.3	1%	8%	0.7	-25%	8	15%
汕头	12.5	85%	253%	24.6	122%	218	781%
韶关	-	-	-	-	-	46	12%
宿州	1.5	24%	102%	3.9	25%	38	-21%
泰安	2.2	329%	63%	4.3	3%	48	-23%
肇庆	4.4	-10%	-15%	12.5	-15%	120	-36%
衢州	3.2	17%	1518%	6.4	171%	144	62%
舟山	0.5	-27%	132%	2.0	120%	30	-9%
遵义	1.2	-6%	-57%	3.3	-37%	56	-20%

来源：ifind，国金证券研究所 注：成交数据为各地房管局备案口径，可能较实际市场情况滞后。

二手房成交

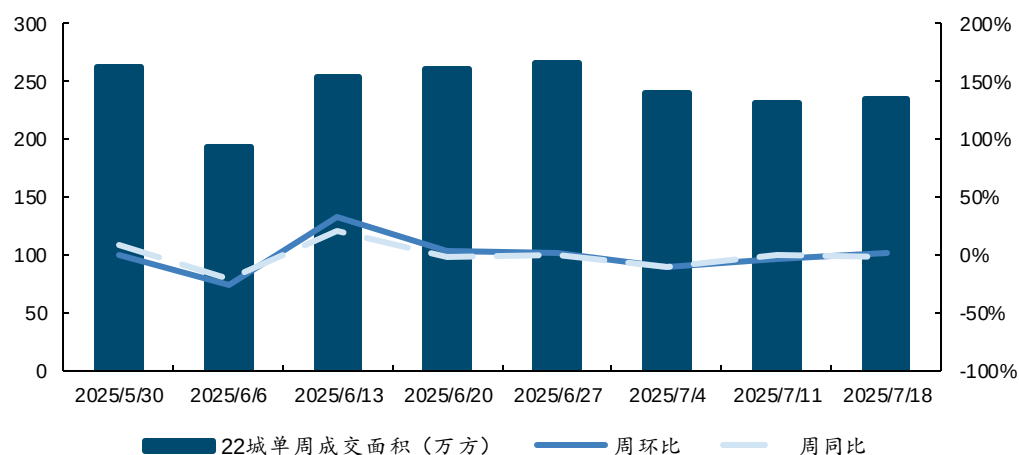
根据 ifind 数据，本周（7 月 12 日-7 月 18 日）22 个城市二手房成交合计 234 万平米，周环比+1%，周同比-2%，月度累计同比-3%，年度累计同比+17%。其中：

一线城市：周环比+1%，周同比-7%，月度累计同比-8%，年度累计同比+22%；

二线城市：周环比+4%，周同比-4%，月度累计同比-7%，年度累计同比+17%；

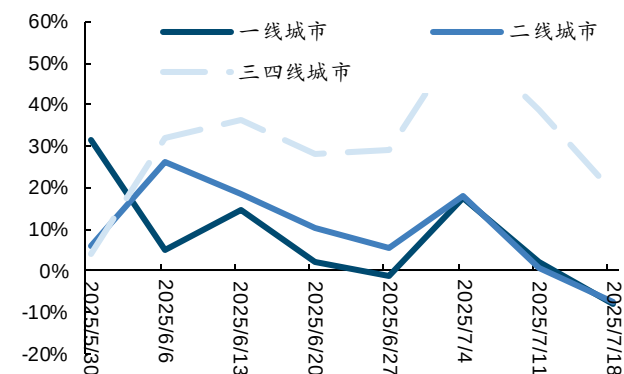
三四线城市：周环比-5%，周同比+9%，月度累计同比+19%，年度累计同比+10%。

图表 24：22 城二手房成交面积及同比增速



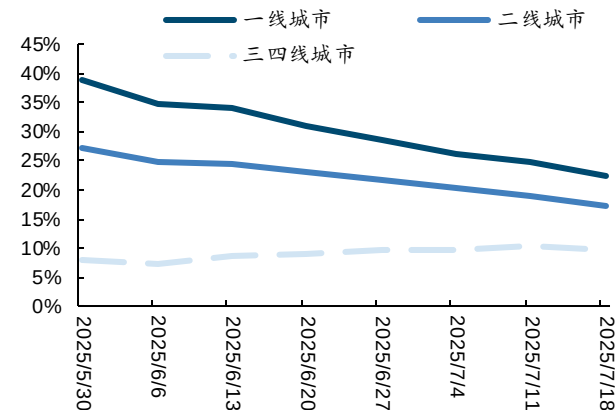
来源：ifind，国金证券研究所

图表25：一二三线城市二手房成交面积月初至今累计同比



来源：ifind，国金证券研究所

图表26：一二三线城市二手房成交面积年初至今累计同比



来源：ifind，国金证券研究所

图表27：22城二手房成交明细（万平方米）

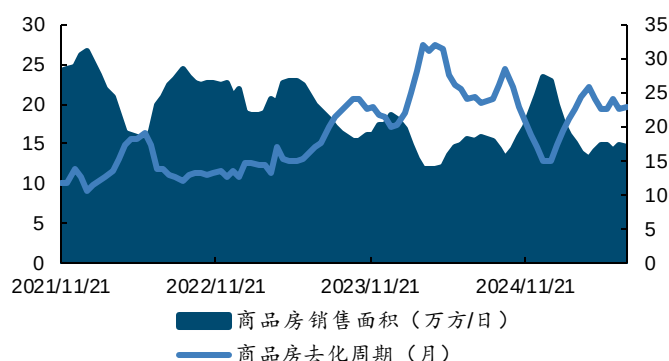
城市	本周成交	周环比	周同比	月累计值	月同比	年累计值	年同比
北京	28.1	1%	-18%	71.6	-19%	942	18%
上海	37.3	3%	-4%	91.0	-5%	1,161	22%
深圳	13.4	-7%	12%	38.6	13%	383	37%
杭州	13.5	6%	-4%	33.5	-10%	453	21%
成都	52.4	5%	3%	137.6	-2%	1,490	17%
苏州	13.0	-31%	-16%	42.3	-3%	446	1%
厦门	5.2	21%	12%	13.0	-7%	294	104%
青岛	13.3	5%	0%	35.5	-8%	355	2%
南宁	6.9	302%	-29%	15.2	-41%	194	13%
东莞	7.8	-7%	15%	21.6	12%	214	38%
佛山	16.9	-7%	1%	48.5	7%	443	3%
金华	1.3	81%	-39%	2.9	-34%	60	22%
扬州	3.2	-29%	-51%	10.3	-20%	119	-6%
江门	7.1	6%	-	20.2	-	209	55%
吉安	1.4	2%	788%	3.8	973%	36	1094%
平凉	2.3	19%	8%	5.2	10%	49	8%
池州	0.6	3%	14%	1.6	-7%	14	-8%
清远	6.1	-11%	-14%	17.6	-9%	187	-8%
韶关	1.1	-20%	-34%	3.3	-25%	36	-50%
渭南	0.9	11%	10%	2.6	-15%	24	6%
梧州	0.5	91%	-33%	0.8	-12%	11	-51%
衢州	1.4	1%	25%	3.8	20%	44	12%

来源：ifind，国金证券研究所 注：成交数据为各地房管局备案口径，可能较实际市场情况滞后。

重点城市库存与去化周期

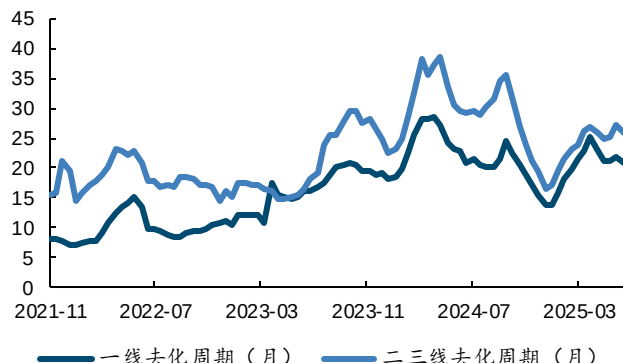
本周10城商品房库存（可售面积）为1.01亿平米，环比+0.1%，同比-9.3%。以3个月移动平均商品房成交面积计算，去化周期为23月，较上周+0.3个月，较去年同比-1个月。

图表28：10城商品房的库存和去化周期



来源：ifind，国金证券研究所

图表29：10城各城市能级的库存去化周期



来源：ifind，国金证券研究所

图表30：10个重点城市商品库存及去化周期

城市	可售面积(万方)	同比去年同期	3个月移动日均成交面积(万方)	去化周期(月)	同期增减(月)
北京	2,053	-12%	2.6	26.7	-0.29
上海	740	-9%	2.9	8.5	0.09
广州	2,493	0%	2.9	29.1	0.37
深圳	273	-45%	0.7	13.7	0.76
杭州	1,215	-16%	2.8	14.5	0.26
宁波	612	-19%	0.8	26.2	0.08
苏州	1,318	-3%	1.3	33.6	1.04
厦门	247	-13%	0.5	17.8	1.75
泉州	783	0%	0.1	353.0	-1.48
莆田	391	-5%	0.2	53.7	-0.14

来源：ifind，国金证券研究所 注：成交数据为各地房管局备案口径，可能较实际市场情况滞后。

地产行业政策和新闻

图表31：地产行业政策新闻汇总

时间	城市/机构	内容
2025/7/14	长沙	7月14日，长沙市住建局等12部门联合印发《关于进一步优化房地产发展措施的通知》（以下简称“通知”），重点围绕购房补贴政策优化、多子女家庭购房支持、存量土地盘活等十个方面推出举措，以进一步激发市场活力，推动长沙房地产市场平稳健康发展。新政如下：以旧换新补贴1%（最高3万元）、多子女家庭购房套数核减、房票安置、存量土地盘活、商办调规、收购存量房作保障房、强化房企融资“白名单”、推广绿色智能“好房子”，多管齐下稳预期促交易。
2025/7/14	湖北	7月14日，湖北省人民政府办公厅印发《关于加快完善生育支持政策体系更加务实有效建设生育友好型社会的若干措施》。其中提到，扩大改善性住房有效供给。鼓励有条件的地方对多子女家庭购买商品房的，给予适当金额或面积的购房补贴。对购买自住住房申请住房公积金贷款的多子女家庭，最高贷款额度上浮不低于20%，有条件的地方可根据实际情况进一步提高上浮比例。鼓励各地结合实际，对多子女家庭购买第二套住房申请住房公积金贷款的，执行首套房贷款政策。在城市无自有住房且租赁住房的多子女家庭，实际房租支出超过提取限额标准的，可按照实际房租支出提取住房公积金。
2025/7/15	中央	7月14~15日，中央城市工作会议在北京举行，指出我国城镇化正从快速增长转向稳定发展，城市发展从增量扩张转向存量提质增效。会议部署了七项重点任务，包括构建房地产发展新模式、推进城中村改造等。
2025/7/17	成都	7月16日，成都住建局与成都住房公积金中心联合宣布，保租房租金公积金直付服务接入市住房保障服务平台。符合条件的在租缴存人可通过“天府市民云”APP申请直付租金。申请需满足：在成都

时间	城市/机构	内容
		无房（已婚夫妻双方均无）、连续足额缴存公积金满 3 个月、租赁合同已备案。缴存人登录平台选择“公积金直付”即可办理。
2025/7/18	重庆	7 月 18 日，重庆市政府办公厅印发《重庆市提振消费若干措施》。其中提出，促进住房消费健康发展。多渠道争取资金支持保障性住房和租赁住房建设，持续推进城中村和城乡危旧房改造。加大租购住房、城镇老旧小区住宅加装电梯提取住房公积金支持力度。引导金融机构合理降低商业性个人住房贷款利率，优化个人住房套数认定办法，支持改善性住房消费。2025 年 5 月 30 日至 12 月 31 日期间，对在我市中心城区新购商品住房，且在一年内出售中心城区原有住房的，给予新购住房总房款 1%的补贴；对在我市中心城区新购商品住房单套建筑面积 140 平方米以上的，给予总房款 0.5%的补贴。
2025/7/19	深圳	7 月 19 日，中信信托向投资人发送了一份《关于召开中信信托·深圳龙岗融资集合资金信托计划 2025 年第一次受益人大会的通知》，广东省深圳市计划以 68 亿元的总价收储世茂集团（00813.HK）旗下“深港综合体项目”12 宗地块，世茂则起诉要求确认土地出让合同无效并索赔超 360 亿元，双方陷入僵局。

来源：各政府官网，澎湃新闻，国金证券研究所

地产公司动态

图表32：地产公司动态

公司名称	公告时间	类型	内容
深深房 A	2025/7/9	业绩预告	2025 年半年度，预计实现归属于上市公司股东的净利润+0.9 亿元到+1.2 亿元，同比 1411.7%到 2034.2%。预计 2025 年半年度归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为-0.78 亿元到+1.1 亿元，同比+1600.84%到+2216.57%。
中洲控股	2025/7/12	业绩预告	2025 年半年度，预计实现归属于上市公司股东的净利润+1.9 亿元，同比 145.72%。预计 2025 年半年度归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为 1.2 亿元，同比 132.92%。
城投控股	2025/7/12	业绩预告	2025 年半年度，预计实现归属于上市公司股东的净利润+1.2 亿元到+1.8 亿元，同比 217.91%到 276.86%。预计 2025 年半年度归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为 1 亿元到 1.5 亿元，同比 228.04%到 292.06%。
粤宏远 A	2025/7/12	业绩预告	2025 年半年度，预计实现归属于上市公司股东的净利润+1 亿元到+1.3 亿元，同比 1593.64%到 2041.74%。预计 2025 年半年度归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为-0.1719 亿元到+0.1281 亿元，同比-156.12%到 290.86%。
招商蛇口	2025/7/14	发行债券	拟于 2025 年 7 月 16 日面向专业机构投资者簿记发行 8 亿元、3 年期无担保公司债“25 蛇口 01”（524367.SZ），票面利率 1.40%-2.40%（7 月 15 日确定），募集资金用于偿还到期债券；起息 2025.7.17，到期一次还本、按年付息，深交所上市。
旭辉控股集团	2025/7/14	经营业绩	2025 年 6 月，实现合同销售额（含合营及联营公司）约 13.2 亿元，同比减少 53.7%；2025 年 1-6 月，实现累计合同销售额（含合营及联营公司）约 101.6 亿元，同比减少 50.0%。
金隅集团	2025/7/14	高管变更	朱岩先生因工作变动，请求辞去公司总经理助理职务，不再担任公司其他职务。
金隅集团	2025/7/14	业绩预告	2025 年半年度，预计实现归属于上市公司股东的净利润-16 亿元到-13 亿元，同比-98.35%到-61.6%。预计 2025 年半年度归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为-24 亿元到-21 亿元，同比-16.75%到-2.15%。
中华企业	2025/7/15	业绩预告	2025 年半年度，预计实现归属于上市公司股东的净利润 3.9 亿元到 5.7 亿元，同比+210.8%到+261.93%。预计 2025 年半年度归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为 3.67 亿元到 5.47 亿元，同比+200.27%到+249.45%。
北辰实业	2025/7/15	业绩预告	2025 年半年度，预计实现归属于上市公司股东的净利润-18.7 亿元到-15.1 亿元，同比-153.28%到-104.52%。预计 2025 年半年度归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为-19 亿元到-15.3 亿元，同比-139.32%到-92.72%。

公司名称	公告时间	类型	内容
上实发展	2025/7/15	业绩预告	2025 年半年度，预计实现归属于上市公司股东的净利润-6.5 亿元，同比-268.08%。 预计 2025 年半年度归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为-6.8 亿元，同比-204.76%。
滨江集团	2025/7/15	业绩预告	预计 2025 年半年度实现归属于母公司所有者的净利润约为 163,264.40 万元 - 198,249.63 万元，同比增长 40%-70%。预计 2025 年半年度实现归属于母公司所有者的扣除非经常性损益后的净利润约为人民币 163,716.53 万元 - 198,701.76 万元，同比+44.80%到 75.75%。
光大嘉宝	2025/7/15	业绩预告	2025 年半年度，预计实现归属于上市公司股东的净利润-4.0 亿元到-3.5 亿元，同比-22.11%到-6.84%。预计 2025 年半年度归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为-4.23 亿元到-3.73 亿元，同比-30.97%到-15.49%。
福星股份	2025/7/15	业绩预告	2025 年半年度，预计实现归属于母公司所有者的净利润-6.0 亿元到-8.5 亿元，同比-1670.28%到-2324.57%；预计 2025 年半年度实现归属于母公司所有者的扣除非经常性损益后的净利润-5.0 亿元到-7.5 亿元，同比-875.09%到-1262.64%。
衢州发展	2025/7/15	业绩预告	2025 年半年度，预计实现归属于母公司所有者的净利润 2.1 亿元，同比-86%；预计 2025 年半年度实现归属于母公司所有者的扣除非经常性损益后的净利润 5.9 亿元，同比-75%。
天地源	2025/7/15	高管变更	公司财务总监于凌女士因年龄原因不再担任公司财务总监职务，聘任孙杰女士担任公司财务总监。
天地源	2025/7/15	业绩预告	2025 年半年度，预计实现归属于上市公司股东的净利润-1.35 亿元到-0.95 亿元，同比-370.88%到-231.36%。预计 2025 年半年度归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为-1.5 亿元到-1.1 亿元，同比-138.10%到-74.6%。
金地集团	2025/7/15	业绩预告	2025 年半年度，预计实现归属于上市公司股东的净利润-42 亿元到-34 亿元，同比-24.97%到-1.16%。预计 2025 年半年度归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为-40 亿元到-32 亿元，同比-48.45%到-18.76%。
保利发展	2025/7/15	业绩预告	预计 2025 年半年度实现归属于母公司所有者的净利润 273,453.06 万元，同比减少 63.15%；预计 2025 年半年度实现归属于母公司所有者的扣除非经常性损益后的净利润 259,886.51 万元，同比减少 64.05%
珠免集团	2025/7/15	业绩预告	2025 年半年度，预计实现归属于上市公司股东的净利润-4.85 亿元到-2.45 亿元，同比+37.57%到+68.46%。预计 2025 年半年度归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为-4.77 亿元到-2.41 亿元，同比+36.81%到+68.07%。
城建发展	2025/7/15	业绩预告	2025 年半年度，预计实现归属于上市公司股东的净利润+4.3968 亿元到+6.542 亿元，同比+419.35%到+575.16%。预计 2025 年半年度归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为+3.4713 亿元到+5.0614 亿元，同比+243.66%到+309.47%。
光明地产	2025/7/15	业绩预告	2025 年半年度，预计实现归属于上市公司股东的净利润-4.4 亿元到-3.6 亿元，同比-5439.81%到-4468.93%。预计 2025 年半年度归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为-4.42 亿元到-3.62 亿元，同比-245.91%到-183.3%。
华侨城 A	2025/7/15	业绩预告	2025 年半年度，预计实现归属于母公司所有者的净利润-230,000 万元到-290,000 万元，比上年同期增亏 117.77% - 174.58%；预计 2025 年半年度实现归属于母公司所有者的扣除非经常性损益后的净利润-235,000 万元至-295,000 万元，比上年同期增亏 99.10% - 149.94%。
绿地控股	2025/7/15	业绩预告	2025 年半年度，预计实现归属于上市公司股东的净利润-30 亿元到-35 亿元，同比-1528.57%到-1766.67%。预计 2025 年半年度归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为-30 亿元到-33 亿元，同比-2827.27%到-3100%。

公司名称	公告时间	类型	内容
金融街	2025/7/15	业绩预告	2025 年半年度，预计实现归属于上市公司股东的净利润-11 亿元到-9 亿元，同比+44.56%到+54.64%。预计 2025 年半年度归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为-10 亿元到-8 亿元，同比+50.09%到+60.08%。
荣盛发展	2025/7/15	业绩预告	2025 年半年度，预计实现归属于上市公司股东的净利润-22 亿元到-33 亿元，同比-594.91%到-942.36%。预计 2025 年半年度归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为-21 亿元到-31 亿元，同比-4271.36%到-6352.96%。
ST 中地	2025/7/15	业绩预告	2025 年半年度，预计实现归属于上市公司股东的净利润-11.9 亿元，同比-22.58%到-22.58%。预计 2025 年半年度归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为-12 亿元，同比-19.84%。
大悦城	2025/7/15	业绩预告	2025 年半年度，预计实现归属于上市公司股东的净利润 0.8 亿元到 1.2 亿元，同比+122.0%到+133.0%。预计 2025 年半年度归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为+0.62 亿元到+1 亿元，同比+114.77%到+123.82%。
首开股份	2025/7/15	业绩预告	2025 年半年度，预计实现归属于上市公司股东的净利润-21 亿元到-16 亿元，同比-7.81%到+17.86%。预计 2025 年半年度归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为-21.5 亿元到-16.5 亿元，同比+1.14%到+24.13%。
A 公司	2025/7/15	业绩预告	2025 年半年度，预计实现归属于母公司所有者的净利润 1.7 亿元，同比-86.69%；预计 2025 年半年度实现归属于母公司所有者的扣除非经常性损益后的净利润 1.5 亿元，同比-87.46%。
ST 金科	2025/7/15	业绩预告	2025 年半年度，预计实现归属于上市公司股东的净利润-30 亿元到-45 亿元，同比-18.39%到+21.07%。预计 2025 年半年度归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为-26 亿元到-42 亿元，同比-44.05%到+10.83%。
万科 A	2025/7/15	业绩预告	2025 年半年度，预计实现归属于上市公司股东的净利润-100 亿元到-120 亿元，同比-1.5%到-21.8%。预计 2025 年半年度归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为-95 亿元到-115 亿元，同比-51.06%到-24.79%。
中国武夷	2025/7/15	业绩预告	2025 年半年度，预计实现归属于母公司所有者的净利润-0.8 亿元至-1.04 亿元，同比-139.87%到-151.83%；预计 2025 年半年度实现归属于母公司所有者的扣除非经常性损益后的净利润-0.8 万元至-1.08 亿元，同比-138.34%到-149.29%。
华润置地	2025/7/15	经营业绩	截至 2025 年 6 月 30 日止一个月，本公司及其附属公司（“本集团”）实现总合同销售金额约人民币 234.5 亿元，同比-26.7%；2025 年前 6 月累计合同销售金额约人民币 1,103.0 亿元，同比-11.6%。2025 年 6 月，本集团经常性收入约人民币 41.6 亿元，同比持平；2025 年前 6 月累计经常性收入约人民币 246.0 亿元，同比+8.0%
龙湖集团	2025/7/15	经营业绩	截至 2025 年 6 月末，本集团累计实现总合同销售金额人民币 350.1 亿元，同比-31.5%；6 月单月实现总合同销售金额人民币 64.6 亿元，同比-35.7%。
广宇集团	2025/7/15	业绩预告	2025 年半年度，预计实现归属于上市公司股东的净利润+0.8 亿元到+1.2 亿元，同比+231.0%到+296.6%。预计 2025 年半年度归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为+0.78 亿元到+1.17 亿元，同比+222.53%到+283.79%。
南山控股	2025/7/15	业绩预告	2025 年半年度，预计实现归属于上市公司股东的净利润+0.8 亿元到+1.1 亿元，同比+165.1%到+190.5%。预计 2025 年半年度归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为+0.76 亿元到+1.06 亿元，同比+157.29%到+179.91%。
栖霞建设	2025/7/15	业绩预告	2025 年半年度，预计实现归属于上市公司股东的净利润+0.6 亿元到+0.8 亿元，同比+138.5%到+156.0%。预计 2025 年半年度归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为+0.51 亿元到+0.76 亿元，同比+137.83%到+156.37%。
荣安地产	2025/7/15	业绩预告	2025 年半年度，预计实现归属于上市公司股东的净利润+0.4 亿元到+0.5 亿元，同比-92.5%到-88.7%。预计 2025 年半年度归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为+0.105 亿元到+0.28 亿元，同比-97.84%到-94.24%。

公司名称	公告时间	类型	内容
天健集团	2025/7/15	业绩预告	2025 年半年度，预计实现归属于上市公司股东的净利润+0.8 亿元到+1.2 亿元，同比-86.6%到-80.6%。预计 2025 年半年度归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为+0.1643 亿元到+0.3143 亿元，同比-92.63%到-85.90%。
大名城	2025/7/15	业绩预告	2025 年半年度，预计实现归属于上市公司股东的净利润+0.3 亿元到+0.5 亿元，同比-78.7%到-68.4%。预计 2025 年半年度归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为+0.3 亿元到+0.45 亿元，同比-79.12%到-68.68%。
万业企业	2025/7/15	业绩预告	2025 年半年度，预计实现归属于上市公司股东的净利润+0.3 亿元到+0.4 亿元，同比 142.4%到 156.5%。预计 2025 年半年度归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为-0.2 亿元到-0.1 亿元，同比-159.74%到-29.87%。
珠江股份	2025/7/15	业绩预告	2025 年半年度，预计实现归属于上市公司股东的净利润+0.2 亿元，同比 348.6%。预计 2025 年半年度归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为+0.07 亿元到+0.105 亿元，同比-68.54%到-52.81%。
深物业 A	2025/7/15	业绩预告	2025 年半年度，预计实现归属于上市公司股东的净利润+0.1 亿元到+0.2 亿元，同比+52.0%到+62.8%。预计 2025 年半年度归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为-0.249 亿元到-0.259 亿元，同比-366.19%到-355.91%。
万通发展	2025/7/15	业绩预告	2025 年半年度，预计实现归属于上市公司股东的净利润-0.3 亿元到-0.2 亿元，同比+58.3%到+72.2%。预计 2025 年半年度归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为-0.75 亿元到-0.64 亿元，同比+10.05%到+23.24%。
海南高速	2025/7/15	业绩预告	2025 年半年度，预计实现归属于上市公司股东的净利润-0.4 亿元到-0.2 亿元，同比-219.8%到-182.2%。预计 2025 年半年度归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为-0.26 亿元到-0.37 亿元，同比-202.56%到-245.96%。
云南城投	2025/7/15	业绩预告	2025 年半年度，预计实现归属于上市公司股东的净利润-0.4 亿元到-0.3 亿元，同比-197.3%到-173.0%。预计 2025 年半年度归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为-0.29 亿元，同比+28.24%。
西藏城投	2025/7/15	业绩预告	2025 年半年度，预计实现归属于上市公司股东的净利润-0.7 亿元到-0.6 亿元，同比+31.6%到+43.3%。预计 2025 年半年度归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为-0.71 亿元到-0.59 亿元，同比+30.8%到+42.5%。
深振业 A	2025/7/15	业绩预告	2025 年半年度，预计实现归属于上市公司股东的净利润-1 亿元到-0.7 亿元，同比+72.5%到+81.2%。预计 2025 年半年度归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为-0.7 亿元到-1 亿元，同比+79.81%到+71.16%。
市北高新	2025/7/15	业绩预告	2025 年半年度，预计实现归属于上市公司股东的净利润-1.7 亿元到-1.2 亿元，同比-24.8%到+11.9%。预计 2025 年半年度归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为-1.8 亿元到-1.3 亿元，同比-51.41%到-9.35%。
京投发展	2025/7/15	业绩预告	2025 年半年度，预计实现归属于上市公司股东的净利润-2.8 亿元到-2.4 亿元，同比-96.3%到-68.3%。预计 2025 年半年度归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为-2.98 亿元到-2.58 亿元，同比-68.45%到-45.84%。
信达地产	2025/7/15	业绩预告	2025 年半年度，预计实现归属于上市公司股东的净利润-39 亿元到-35 亿元，同比-3764.3%到-3388.5%。预计 2025 年半年度归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为-38.2 亿元到-34.2 亿元，同比-4038.14%到-3625.77%。
华夏幸福	2025/7/15	业绩预告	2025 年半年度，预计实现归属于上市公司股东的净利润-75 亿元到-55 亿元，同比-54.7%到-13.4%。预计 2025 年半年度归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为-83 亿元到-63 亿元，同比-31.47%到+0.21%。

来源：各公司公告，国金证券研究所

物管行业政策和新闻

图表33: 物管行业资讯

时间	城市/机构	内容
2025/7/15	福州	福建省福州市人大常委会公布了《关于修改〈福州市物业管理若干规定〉的决定》，新修改的《福州市物业管理若干规定》细化了相关部门和属地的管理职责，强化共有收益监督，严控物业“退而不交”，并明确应急维修资金及违法处罚措施，推动解决当前物业管理领域存在的热点、难点问题。

来源：中国物业新闻网，国金证券研究所

非开发公司动态

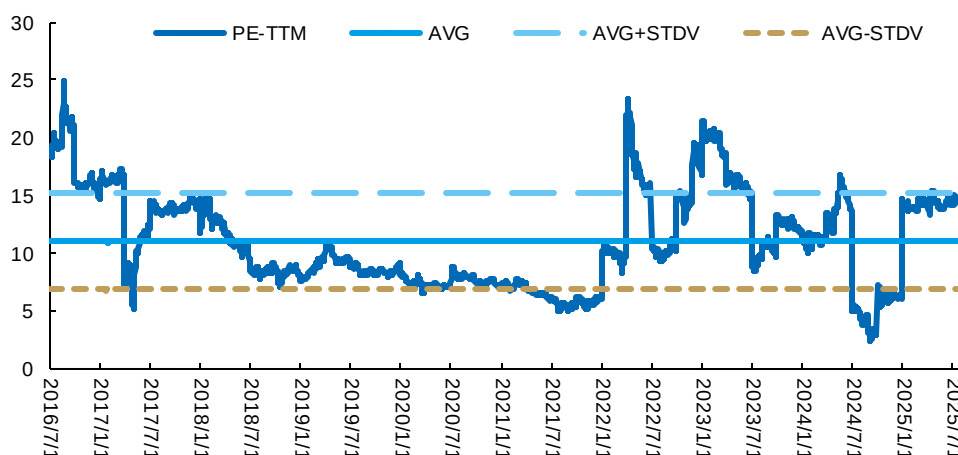
图表34: 非开发公司动态

公司名称	公告时间	类型	内容
贝壳-W	2025/7/15	回购	7月14日，耗资约357.05万美元回购约56.56万股股份。
珠江股份	2025/7/15	业绩预告	预计2025年半年度归属于上市公司股东的净利润为1,550万元至2,250万元，与上年同期相比实现扭亏为盈。预计2025年半年度归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为700万元至1,050万元，同比-68.6%至-52.8%。
南都物业	2025/7/15	业绩预告	预计2025年半年度实现归属于母公司所有者的净利润10,000.00万元到15,000.00万元，同比387.02%到630.52%；预计2025年半年度实现归属于母公司所有者的扣除非经常性损益的净利润4,500.00万元到6,000.00万元，同比-16.44%到11.41%。
中天服务	2025/7/15	关联交易	拟以5,203.22万元现金收购控股股东上海天纪所持杭州拓深6.25%股权，已获董事会通过，尚需股东大会批准。
贝壳-W	2025/7/16	回购	7月15日，斥资400万美元回购63.7万股。
贝壳-W	2025/7/17	回购	7月16日，斥资400万美元回购64.7万股。
贝壳-W	2025/7/18	回购	7月17日，斥资400万美元回购63.96万股。

来源：各公司公告，国金证券研究所

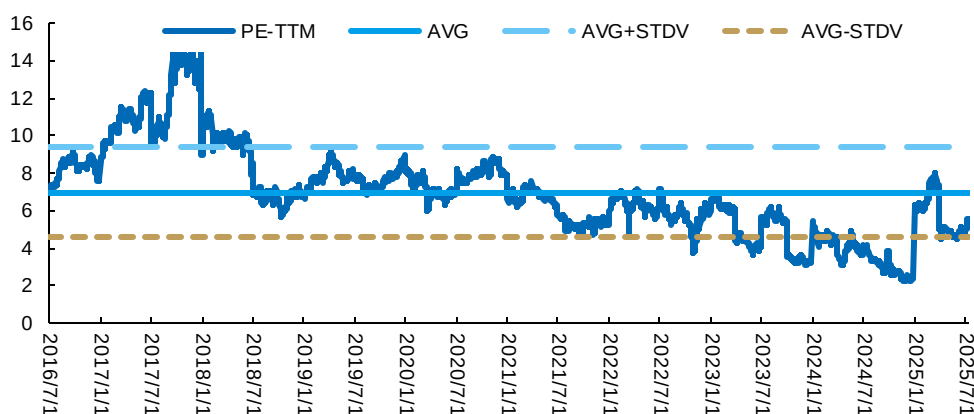
行业估值

图表35: A股地产PE-TTM



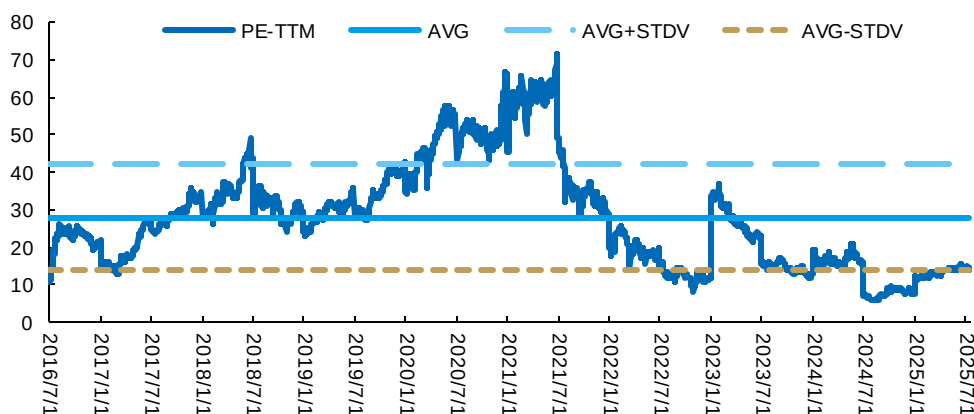
来源：ifind，国金证券研究所

图表36：港股地产PE-TTM



来源：ifind，国金证券研究所

图表37：港股物业PE-TTM



来源：ifind，国金证券研究所

图表38：覆盖公司估值情况

股票代码	公司	评级	市值 (亿元)	PE			归母净利润（亿元）			归母净利润同比增速		
				2024A	2025E	2026E	2024A	2025E	2026E	2024A	2025E	2026E
000002.SZ	万科A	中性	743	-1.5	-3.1	-4.9	-494.8	-241.6	-152.3	-507%	-51%	-37%
600048.SH	保利发展	买入	960	19.2	16.5	14.6	50.0	58.1	65.6	-59%	16%	13%
001979.SZ	招商蛇口	买入	798	19.8	16.1	14.1	40.4	49.6	56.5	-36%	23%	14%
600153.SH	建发股份	买入	300	10.2	7.9	7.0	29.5	38.1	42.5	-78%	29%	12%
002244.SZ	滨江集团	买入	306	12.0	10.0	8.6	25.5	30.5	35.6	1%	20%	17%
600007.SH	中国国贸	买入	209	16.6	16.3	16.1	12.6	12.8	13.0	0%	1%	1%
603909.SH	建发合诚	买入	27	27.8	20.6	20.5	1.0	1.3	1.3	45%	35%	0%
0688.HK	中国海外发展	买入	1,336	8.5	8.4	8.2	156.4	159.3	163.1	-39%	2%	2%
3900.HK	绿城中国	买入	228	14.3	12.5	9.9	16.0	18.3	23.0	-49%	15%	26%
1908.HK	建发国际集团	买入	325	6.8	5.9	5.6	48.0	55.2	57.8	-5%	15%	5%
0123.HK	越秀地产	买入	169	16.3	16.6	13.6	10.4	10.2	12.4	-67%	-2%	21%
9979.HK	绿城管理控股	增持	53	6.6	5.8	5.4	8.0	9.1	9.7	-18%	13%	7%
2423.HK	贝壳*	买入	1,612	22.4	20.5	16.1	72.1	78.8	100.2	-26%	9%	27%
9666.HK	金科服务	买入	37	-6.3	6.5	6.0	-5.9	5.8	6.2	38%	-198%	7%
6098.HK	碧桂园服务	增持	205	11.4	9.2	8.5	18.1	22.3	24.2	519%	23%	9%

1209. HK	华润万象生活	买入	771	21.3	17.5	16.0	36.3	44.1	48.2	24%	21%	9%
3316. HK	滨江服务	买入	63	11.5	10.3	9.4	5.5	6.1	6.7	11%	11%	10%
6626. HK	越秀服务	买入	41	11.6	7.9	7.2	3.5	5.2	5.6	-28%	46%	9%
2156. HK	建发物业	买入	36	11.1	9.8	9.0	3.2	3.7	4.0	-31%	13%	10%
平均值			418	12.4	11.1	9.9	2.6	19.4	27.2	-16%	3%	8%
中位值			219	11.5	9.9	8.8	16.5	19.3	22.2	-22%	15%	9%

来源: wind, 国金证券研究所 注: 1) 数据截至 2025 年 7 月 18 日; 2) 预测数据均为国金预测; 贝壳的利润数据为 Non-GAAP 净利润口径

风险提示

宽松政策对市场提振不佳。目前房地产调控宽松基调已定，各地均陆续出台房地产利好政策，若政策利好对市场信心的提振不及预期，市场销售将较长一段时间处于低迷态势。

三四线城市恢复力度弱。目前一二线城市销售已有企稳复苏迹象，而三四线城市成交量依然在低位徘徊，而本轮市场周期中三四线城市缺少棚改等利好刺激，市场恢复力度相对较弱。

房企出现债务违约。若在宽松政策出台期间，房企出现债务违约，将对市场信心产生更大的冲击。房企自救意愿低落、消费者观望情绪加剧、金融机构挤兑债务等，或导致房地产业良性循环实现难度加大。

行业投资评级的说明：

买入：预期未来 3—6 个月内该行业上涨幅度超过大盘在 15%以上；

增持：预期未来 3—6 个月内该行业上涨幅度超过大盘在 5%—15%；

中性：预期未来 3—6 个月内该行业变动幅度相对大盘在 -5%—5%；

减持：预期未来 3—6 个月内该行业下跌幅度超过大盘在 5%以上。

特别声明：

国金证券股份有限公司经中国证券监督管理委员会批准，已具备证券投资咨询业务资格。

任何形式的复制、转发、转载、引用、修改、仿制、刊发，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。经过书面授权的引用、刊发，需注明出处为“国金证券股份有限公司”，且不得对本报告进行任何有悖原意的删节和修改。

本报告的产生基于国金证券及其研究人员认为可信的公开资料或实地调研资料，但国金证券及其研究人员对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。本报告反映撰写研究人员的不同设想、见解及分析方法，故本报告所载观点可能与其他类似研究报告的观点及市场实际情况不一致，国金证券不对使用本报告所包含的材料产生的任何直接或间接损失或与此有关的其他任何损失承担任何责任。且本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次公开发布时的判断，在不作事先通知的情况下，可能会随时调整，亦可因使用不同假设和标准、采用不同观点和分析方法而与国金证券其它业务部门、单位或附属机构在制作类似的其他材料时所给出的意见不同或者相反。

本报告仅为参考之用，在任何地区均不应被视为买卖任何证券、金融工具的要约或要约邀请。本报告提及的任何证券或金融工具均可能含有重大的风险，可能不易变卖以及不适合所有投资者。本报告所提及的证券或金融工具的价格、价值及收益可能会受汇率影响而波动。过往的业绩并不能代表未来的表现。

客户应当考虑到国金证券存在可能影响本报告客观性的利益冲突，而不应视本报告为作出投资决策的唯一因素。证券研究报告是用于服务具备专业知识的投资者和投资顾问的专业产品，使用时必须经专业人士进行解读。国金证券建议获取报告人员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。报告本身、报告中的信息或所表达意见也不构成投资、法律、会计或税务的最终操作建议，国金证券不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。

在法律允许的情况下，国金证券的关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，并可能为这些公司正在提供或争取提供多种金融服务。

本报告并非意图发送、发布给在当地法律或监管规则下不允许向其发送、发布该研究报告的人员。国金证券并不因收件人收到本报告而视其为国金证券的客户。本报告对于收件人而言属高度机密，只有符合条件的收件人才能使用。根据《证券期货投资者适当性管理办法》，本报告仅供国金证券股份有限公司客户中风险评级高于 C3 级（含 C3 级）的投资者使用；本报告所包含的观点及建议并未考虑个别客户的特殊状况、目标或需要，不应被视为对特定客户关于特定证券或金融工具的建议或策略。对于本报告中提及的任何证券或金融工具，本报告的收件人须保持自身的独立判断。使用国金证券研究报告进行投资，遭受任何损失，国金证券不承担相关法律责任。

若国金证券以外的任何机构或个人发送本报告，则由该机构或个人为此发送行为承担全部责任。本报告不构成国金证券向发送本报告机构或个人的收件人提供投资建议，国金证券不为此承担任何责任。

此报告仅限于中国境内使用。国金证券版权所有，保留一切权利。

上海	北京	深圳
电话：021-80234211	电话：010-85950438	电话：0755-86695353
邮箱：researchsh@gjzq.com.cn	邮箱：researchbj@gjzq.com.cn	邮箱：researchsz@gjzq.com.cn
邮编：201204	邮编：100005	邮编：518000
地址：上海浦东新区芳甸路 1088 号 紫竹国际大厦 5 楼	地址：北京市东城区建国门内大街 26 号 新闻大厦 8 层南侧	地址：深圳市福田区金田路 2028 号皇岗商务中心 18 楼 1806