

大陸房地產行業月度資料點評：

6月銷售和投資走弱

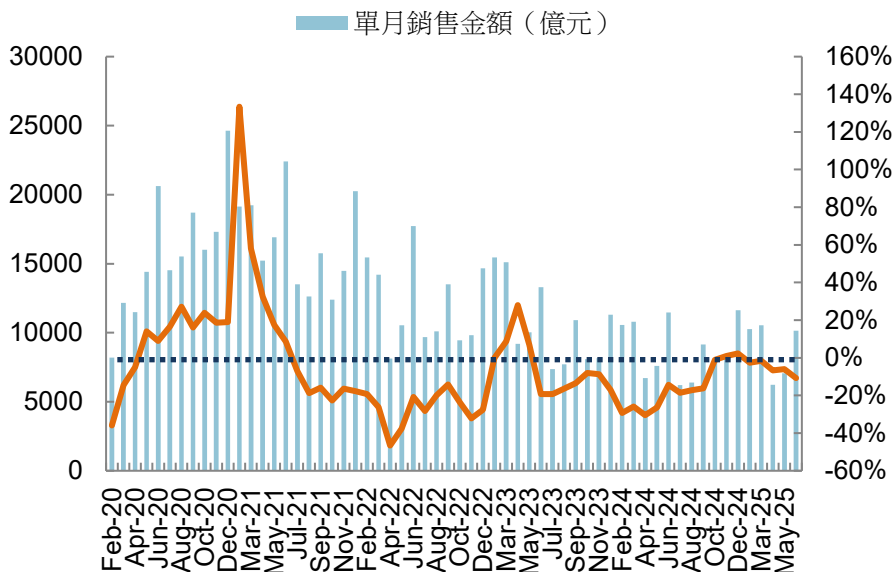
群益金鼎證券

研究員 沈嘉婕

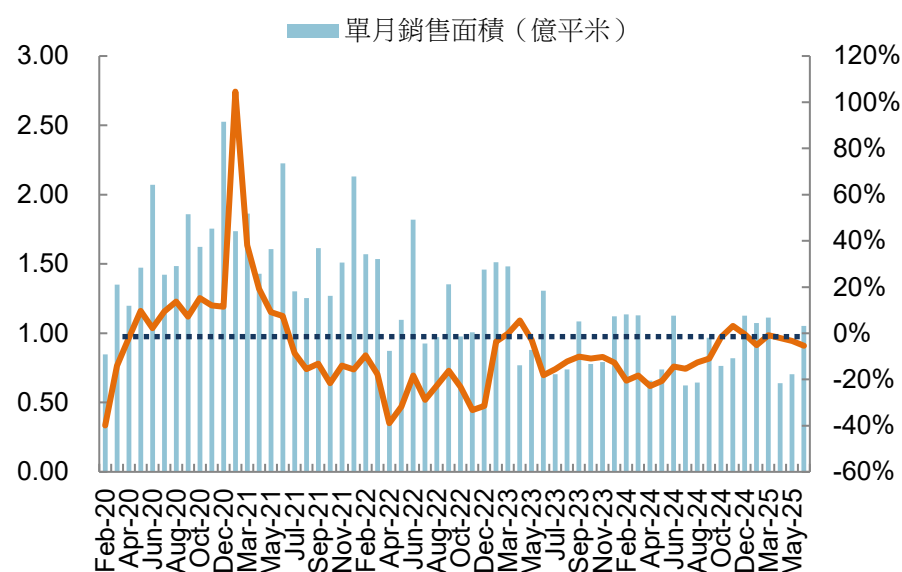
2025/7/16

6月房地產銷售跌幅擴大

圖：單月房地產銷售金額(單位：億元)



圖：單月房地產銷售面積(單位：億平米)



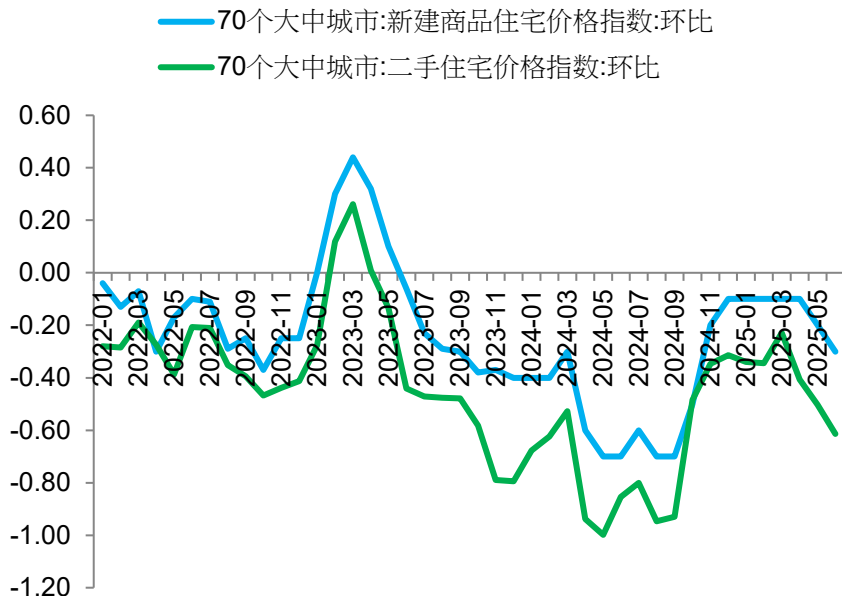
資料來源：統計局，群益金鼎證券整理

資料來源：統計局，群益金鼎證券整理

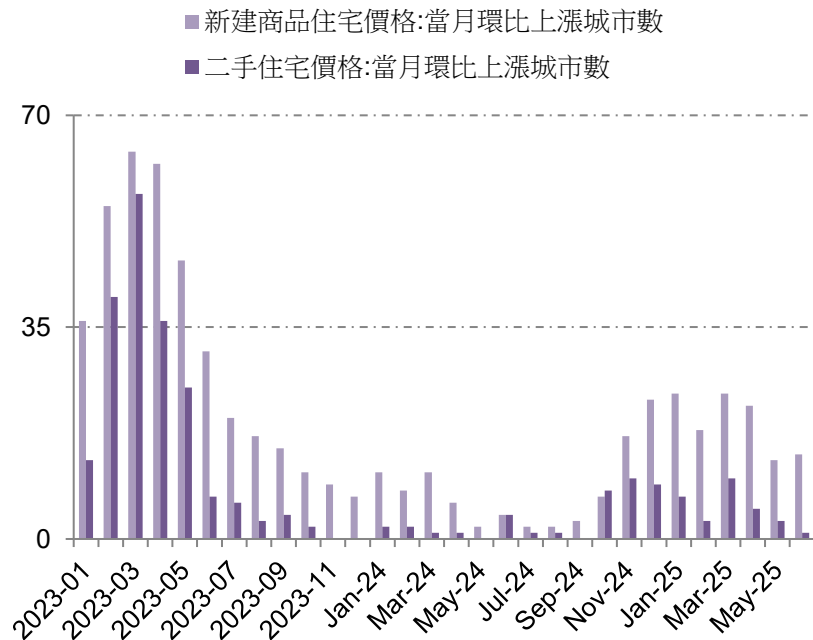
- 6月全國房地產銷售金額為10150億元，YOY-10.8%，銷售金額同比降幅擴大4.8pcts；銷售面積為1.05億平方米，YOY-5.5%，銷售面積同比降幅擴大2.2pcts。
- 1-6月房地產銷售金額為44241億元，YOY-5.5%；銷售面積為4.59億平方米，YOY-3.5%。

住宅價格走勢低迷

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

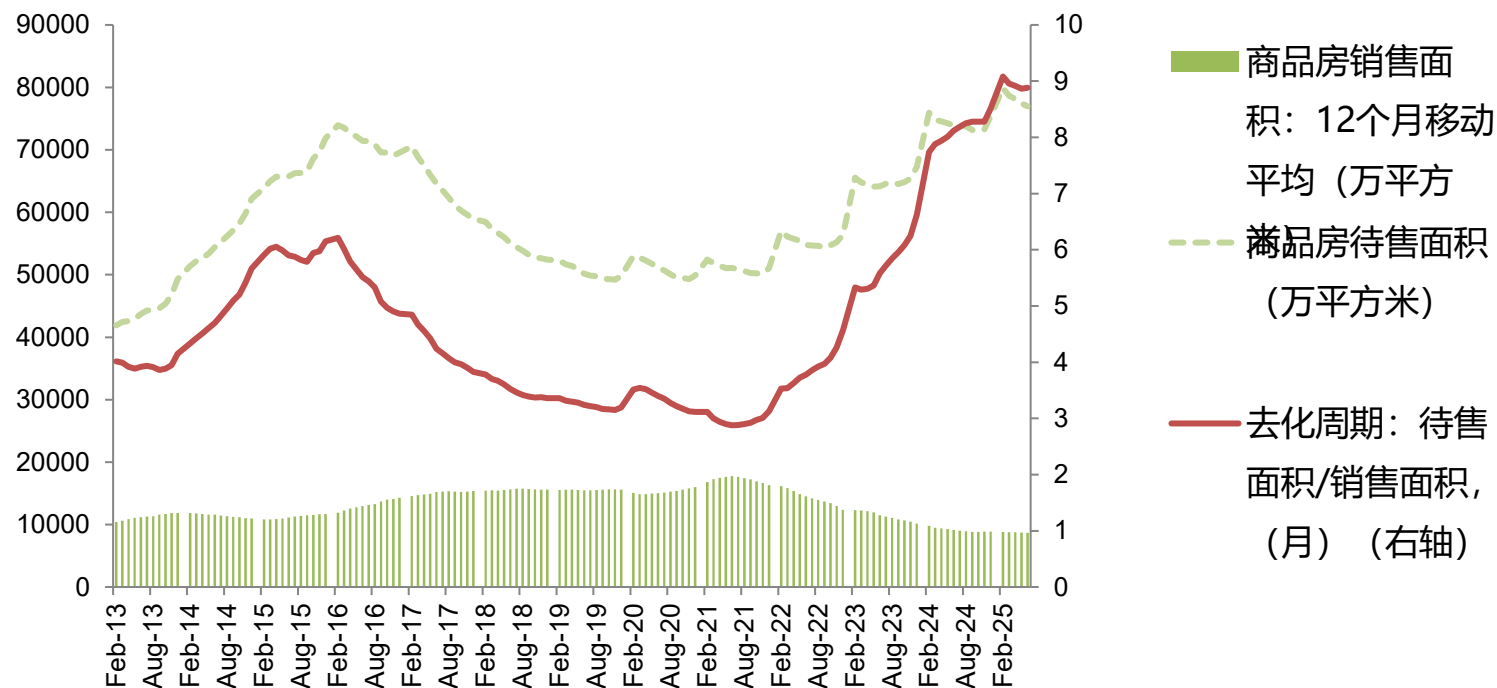


資料來源：統計局，群益金鼎證券整理

- 6月70大中城市一手房和二手房價格指數MOM分別下降0.3%和0.6%，跌幅較5月均擴大0.1個百分點，仍舊處於跌勢。
- 70大中城市中，6月有14個城市一手房價格MOM上漲，較上月增加1個；有1個城市二手房價格MOM上漲，較上月減少2個。

商品房去化較爲緩慢

圖：商品房去化周期處於歷史高位

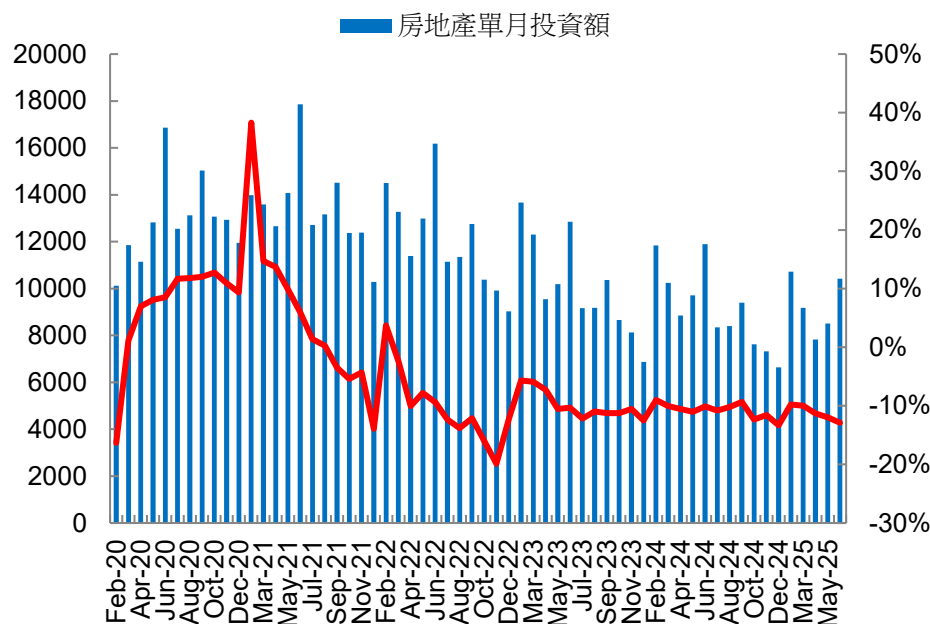


資料來源：統計局，群益金鼎證券整理

- 截止2025年6月，商品房待售面積爲7.69億平方米，較5月底減少了479萬平方米，連續4個月下降，去化周期達8.88個月，較5月底增加0.014個月。

投資端降幅擴大

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）

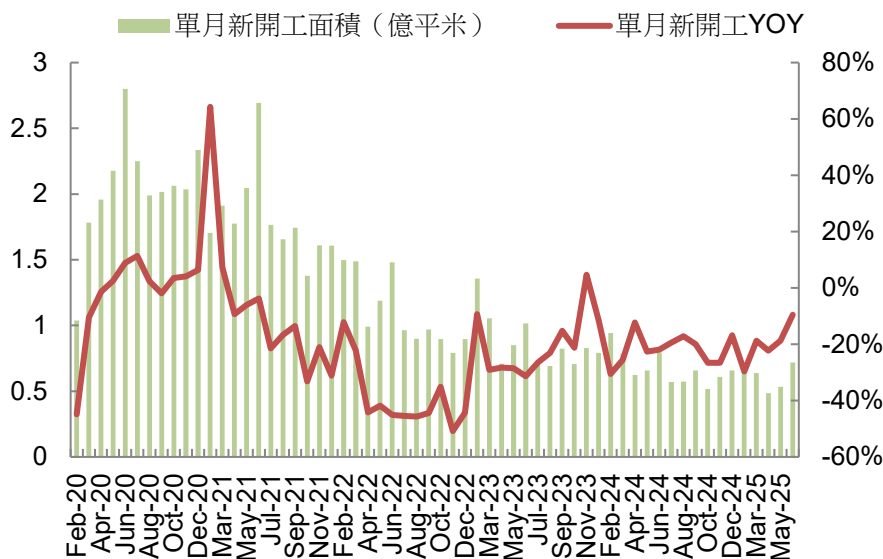
	6月	YOY
到位資金	9970	-9.1%
自籌資金	3801	-6.1%
定金及預收款	2248	-12.9%
個人按揭貸款	1127	-8.9%
國內貸款	1566	12.1%

資料來源：統計局，群益金鼎證券整理

- 6月房地產投資金額為10424億元，YOY-12.9%，降幅擴大0.92pcts；1-6月房地產投資金額為46658億元，YOY-11.2%，今年以來降幅持續擴大。
- 6月房企到位資金為9970億元，YOY-9.1%，降幅收窄，主要是國內貸款和自籌資金有所改善，來自定金和個人貸款的資金降幅擴大。

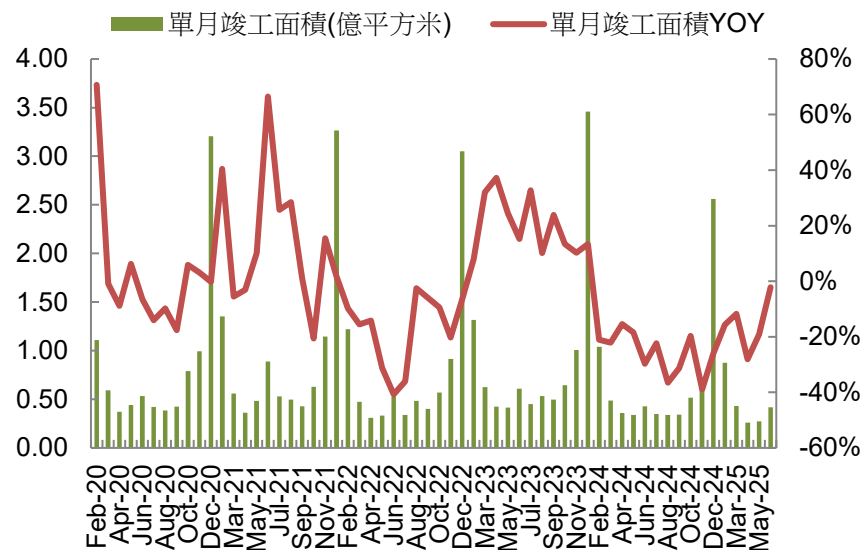
新開工和竣工降幅收窄

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

- 6月新開工面積為0.72億平方米，YOY-9.5%，同比降幅收窄9.2個百分點；1-6月新開工面積為3.04億平方米，YOY-20%，較1-5月降幅收窄2.8個百分點。
- 6月竣工面積為0.42億平方米，YOY-2.2%，同比降幅收窄16.9個百分點；1-6月竣工面積為2.26億平方米，YOY-14.8%，較1-5月降幅收窄2.5個百分點。

投資建議：政策托底，行業仍在修復期

➤ 中央城市工作會議時隔10年召開，高質量發展是下一階段的重心

7月14-15日召開的中央城市工作會議指出目前城市發展已經轉向存量提質增效為主的階段。本次強調“城市更新”將是重要抓手，延續了今年5月份發布的《關於持續推進城市更新行動的意見》的路綫，我們預計後續將有更多推進城市更新的具體的配套政策。

➤ 行業仍在修復期

6月銷售和投資走弱，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）。