

市场研究部

2025 年 7 月 8 日

房地产行业周度观察

中性

市场表现截至

2025.7.7

上周房地产行业指数表现

上周（2025.6.30-2025.7.4）房地产（申万）板块上涨 0.29%，沪深 300 指数上涨 1.54%，房地产板块落后沪深 300 指数 1.29 个百分点。和其他行业对比，房地产行业涨幅位列申万行业第 23 位。今年以来，沪深 300 指数上涨 1.2%，房地产板块下跌 7.13%，房地产累计落后沪深 300 指数 8.33 个百分点。子板块中，上周房地产开发板块上涨 0.28%，房地产服务板块上涨 0.48%。

房地产行业 111 家上市公司中，上周 62 家公司上涨，40 家公司下跌，涨幅前 3 名分别为*ST 南置、南山控股和珠江股份，跌幅前 3 名分别为 ST 数源、深振业 A 和*ST 荣控。



数据来源：Wind，国新证券整理

房地产行业周度数据跟踪

上周（2025.6.30-2025.7.6）30 大中城市房地产新房成交面积 189.06 万平方米，同比下跌 1.06%，环比下跌 38.17%。30 大中城市房地产新房累计成交面积 4783.66 万平方米，同比下跌 2.3%。从库存消化周期来看，上周 10 大城市存销比为 63.06，其中一线城市为 45.45，二线城市为 83.68。上周 7 个城市房地产二手房成交面积 130.3 万平方米，同比下跌 25.22%，环比下跌 16.01%。7 个一二线城市二手房累计成交面积 4038.35 万平方米，同比上涨 21.5%。

土地市场方面，上周 100 大中城市土地成交建筑面积 2063.13 万平方米，环比下跌 36.34%，土地成交总价 273.56 亿元，环比下跌 64.23%，成交楼面均价 1326 元，环比下跌 43.81%，土地成交溢价率为 5.83%，环比下跌 1.99 个百分点。截至上周，100 大中城市土地成交建筑面积累计 55688.64 万平方米，同比下跌 3.97%，土地成交金额累计 9845.55 亿元，同比增长 19.39%。

行业与公司动态

一线城市上半年二手房成交同比增长。北京市政府召开常务会议研究推进“住有所居”有关工作等事项。渝开发公布 2025 年半年度业绩预告。

分析师：易华强

登记编码：S1490513080001

邮箱：yihuaqiang@crsec.com.cn

投资建议

近期新房和二手房成交均保持平稳，土地市场较为稳定，房地产市场呈现一定的止跌回稳态势。各地房地产政策持续优化，我国房地产市场有望保持平稳发展。建议关注销售情况较好、业绩稳健的房地产企业。

风险提示

1、宏观经济波动风险；2、房地产政策调整对市场的积极影响低于预期；3、房地产市场结构分化。

证券研究报告

目录

一、上周市场回顾	4
二、房地产行业数据周度观察	5
三、行业与公司动态	9
四、投资建议	10
五、风险提示	10

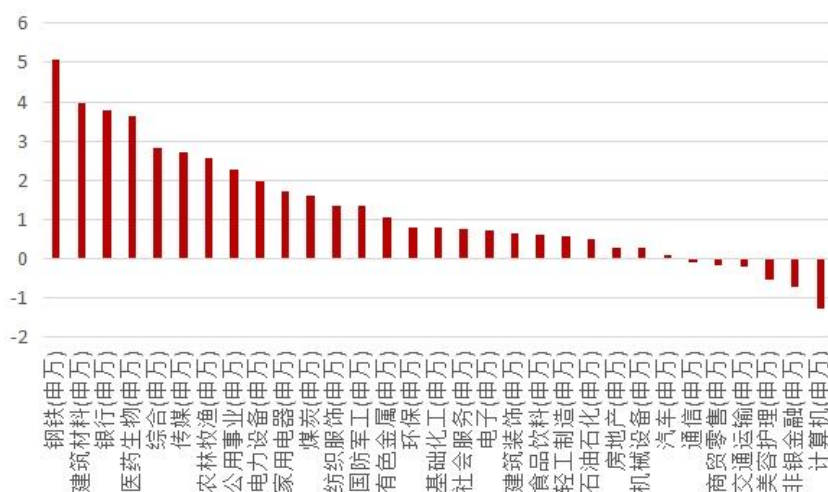
图表目录

图表 1：房地产行业板块相对表现（%）	4
图表 2：房地产行业子板块表现	4
图表 3：房地产行业个股涨跌幅	5
图表 4：30 大中城市房地产新房周成交面积（万平方米）	5
图表 5：30 大中城市新房周成交面积（万平方米）	6
图表 6：30 大中城市新房周成交面积累计同比	6
图表 7：10 大城市房地产存销比	6
图表 8：10 大城市商品房存销比	6
图表 9：7 个一二线城市二手房周成交面积（万平方米）	7
图表 10：7 个城市二手房周成交面积（万平方米）	7
图表 11：7 个城市二手房周成交面积累计同比	7
图表 12：100 大中城市土地成交情况	7
图表 13：100 大中城市土地成交建筑面积（万平方米）	8
图表 14：100 大中城市土地成交总价（亿元）	8
图表 15：100 大中城市土地成交楼面地价（元）	8
图表 16：100 大中城市土地成交溢价率（%）	8
图表 17：100 大中城市土地成交建筑面积累计同比	9
图表 18：100 大中城市土地成交金额累计同比	9

一、上周市场回顾

上周（2025.6.30-2025.7.4）房地产（申万）板块上涨 0.29%，沪深 300 指数上涨 1.54%，房地产板块落后沪深 300 指数 1.29 个百分点。和其他行业对比，房地产行业涨幅位列申万行业第 23 位。今年以来，沪深 300 指数上涨 1.2%，房地产板块下跌 7.13%，房地产累计落后沪深 300 指数 8.33 个百分点。

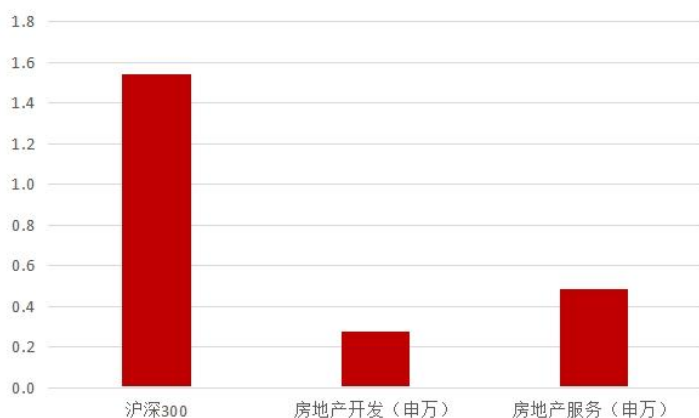
图表 1：房地产行业板块相对表现 (%)



数据来源：Wind，国新证券整理

子板块中，上周房地产开发板块上涨 0.28%，房地产服务板块上涨 0.48%。

图表 2：房地产行业子板块表现



数据来源：Wind，国新证券整理

房地产行业 111 家上市公司中，上周 62 家公司上涨，40 家公司下跌，涨幅前

3 名分别为*ST 南置、南山控股和珠江股份，跌幅前 3 名分别为 ST 数源、深振业 A 和*ST 荣控。

图表 3：房地产行业个股涨跌幅

板块涨幅前三名			板块跌幅前三名		
证券代码	证券简称	周涨跌幅 (%)	证券代码	证券简称	周涨跌幅 (%)
002305. SZ	*ST 南置	14. 57	000909. SZ	ST 数源	-6. 88
002314. SZ	南山控股	10. 98	000006. SZ	深振业 A	-6. 13
600684. SH	珠江股份	6. 45	000668. SZ	*ST 荣控	-5. 12

数据来源：Wind，国新证券整理

二、房地产行业数据周度观察

上周（2025.6.30-2025.7.6）30 大中城市房地产新房成交面积 189.06 万平方米，同比下跌 1.06%，环比下跌 38.17%。其中一线城市成交面积 58.15 万平方米，同比上涨 3.64%，二线城市成交面积 101.75 万平方米，同比上涨 19.56%，三线城市成交面积 29.16 万平方米，同比下跌 41.53%。

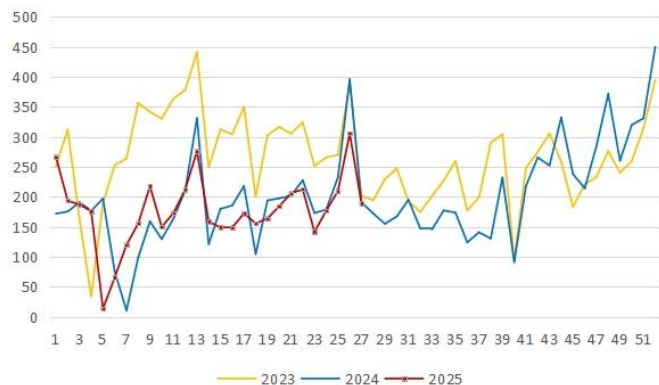
图表 4：30 大中城市房地产新房周成交面积（万平方米）

	上周值	上周环比	上周同比	前一周值	去年同期
30 大中城市	189.06	-38.17%	-1.06%	305.79	191.08
一线城市	58.15	-33.02%	3.64%	86.82	56.11
二线城市	101.75	-39.21%	19.56%	167.38	85.10
三线城市	29.16	-43.47%	-41.53%	51.59	49.87

数据来源：Wind，国新证券整理

30 大中城市房地产新房累计成交面积 4783.66 万平方米，同比下跌 2.3%。

图表 5：30 大中城市新房周成交面积（万平方米）



数据来源：Wind，国新证券整理

图表 6：30 大中城市新房周成交面积累计同比



数据来源：Wind，国新证券整理

从库存消化周期来看，上周 10 大城市存销比为 63.06，其中一线城市为 45.45，二线城市为 83.68。

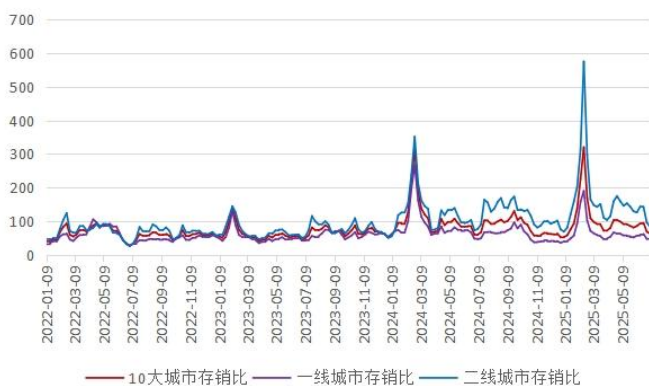
图表 7：10 大城市房地产存销比

	上周值	前一周值	去年同期
10 大城市	63.06	68.18	59.66
一线城市	45.45	46.96	45.40
二线城市	83.68	95.38	76.52

数据来源：Wind，国新证券整理

受成交量波动影响，上周存销比环比下降。

图表 8：10 大城市商品房存销比



数据来源：Wind，国新证券整理

选取北京、深圳、杭州、成都、苏州、青岛和厦门 7 个一二线城市，统计二手

房成交情况。上周 7 个城市房地产二手房成交面积 130.3 万平方米，同比下跌 25.22%，环比下跌 16.01%。其中一线城市成交面积 44.41 万平方米，同比下跌 30.16%，二线城市成交面积 85.89 万平方米，同比下跌 22.37%。

图表 9：7 个一二线城市二手房周成交面积（万平方米）

	上周值	上周环比	上周同比	前一周值	去年同期
7 个城市	130.30	-16.01%	-25.22%	155.14	174.24
一线城市	44.41	-20.60%	-30.16%	55.93	63.59
二线城市	85.89	-13.42%	-22.37%	99.21	110.65

数据来源：Wind，国新证券整理

7 个一二线城市二手房累计成交面积 4038.35 万平方米，同比上涨 21.5%。

图表 10：7 个城市二手房周成交面积（万平方米）



数据来源：Wind，国新证券整理

图表 11：7 个城市二手房周成交面积累计同比



数据来源：Wind，国新证券整理

土地市场方面，上周 100 大中城市土地成交建筑面积 2063.13 万平方米，环比下跌 36.34%，土地成交总价 273.56 亿元，环比下跌 64.23%，成交楼面均价 1326 元，环比下跌 43.81%，土地成交溢价率为 5.83%，环比下跌 1.99 个百分点。

图表 12：100 大中城市土地成交情况

	上周值	前一周值	环比
土地成交建筑面积（万平方米）	2,063.13	3,241.08	-36.34%
土地成交总价（亿元）	273.56	764.78	-64.23%
土地成交楼面均价（元）	1,326.00	2,360.00	-43.81%
土地成交溢价率（%）	5.83	7.82	-1.99

数据来源：Wind，国新证券整理

土地成交建筑面积和土地成交总价如下图。

图表 13: 100 大中城市土地成交建筑面积 (万平方米)



数据来源: Wind, 国新证券整理

图表 14: 100 大中城市土地成交总价 (亿元)



数据来源: Wind, 国新证券整理

土地成交楼面地价和土地成交溢价率如下图。

图表 15: 100 大中城市土地成交楼面均价 (元)



数据来源: Wind, 国新证券整理

图表 16: 100 大中城市土地成交溢价率 (%)



数据来源: Wind, 国新证券整理

截至上周, 100 大中城市土地成交建筑面积极累计 55688.64 万平方米, 同比下跌 3.97%, 土地成交金额累计 9845.55 亿元, 同比增长 19.39%。

图表 17：100 大中城市土地成交建筑面积累计同比


数据来源：Wind，国新证券整理

图表 18：100 大中城市土地成交金额累计同比


数据来源：Wind，国新证券整理

三、行业与公司动态

1、一线城市上半年二手房成交同比增长

据深圳市房地产中介协会统计，6月深圳市二手房录得 5546 套，环比下降 3.2%，同比增长 4.5%。上半年二手房买卖合同共计录得 35106 套，同比增长 30.7%。

据北京市住建委数据，今年 1 至 6 月，北京二手房网签量达 90035 套，同比增长 20.4%，创下 2022 年以来同期新高。

2、北京市政府召开常务会议研究推进“住有所居”相关工作等事项

7月1日，北京市政府召开常务会议，会议强调，“住有所居”是“七有”“五性”的重要内容，住房问题既是民生问题也是发展问题。要加快健全多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，完善“保障+市场”住房供应体系，不断优化房地产政策，更好满足市民群众高品质、多样化居住需要。要持续完善住房保障制度，优化政策设计，规范保障性租赁住房运营管理，扎实做好民生兜底保障。积极培育发展住房租赁市场，维护良好市场秩序。健全青年人才住房支持政策，强化大学毕业生、城市基本公共服务运行保障人员等住房保障，切实帮助解决实际困难。要持续推进危旧楼改建，加快开展老旧小区改造等民生工程、民心工程，有序推进核心区平房成片区、整院落腾退更新，切实消除农村自建房安全隐患。要努力建设高品质宜居住房，优先向轨道交通站点周边和就业密集地区供应住宅用地，健全完善配套公共服务设施，鼓励建设更多“好房子”。持续抓好物业管理、生活垃圾分类等“关键小事”，多措并举解决群众身边的停车难等问题，提高居住服务水平。

3、渝开发公布 2025 年半年度业绩预告

公司预计 2025 年上半年盈利 1.75-2.25 亿元，比上年同期增长 632% - 784%。预计扣非归母净利润亏损 2000 万元 - 3000 万元。本报告期公司预计归属于上市公司股东的净利润实现扭亏为盈，主要系公司转让朗福公司 1% 股权，丧失控制权，合并层面剩余股权按公允价值重新计量确认投资收益 2.4 亿元所致。

四、投资建议

近期新房和二手房成交均保持平稳，土地市场较为稳定，房地产市场呈现一定的止跌回稳态势。各地房地产政策持续优化，我国房地产市场有望保持平稳发展。建议关注销售情况较好、业绩稳健的房地产企业。

五、风险提示

- 1、宏观经济波动风险；
- 2、房地产政策调整对市场的积极影响低于预期；
- 3、房地产市场结构分化。

投资评级定义

公司评级		行业评级	
强烈推荐	预期未来 6 个月内股价相对市场基准指数升幅在 15% 以上	看好	预期未来 6 个月内行业指数优于市场指数 5% 以上
推荐	预期未来 6 个月内股价相对市场基准指数升幅在 5% 到 15%	中性	预期未来 6 个月内行业指数相对市场指数持平
中性	预期未来 6 个月内股价相对市场基准指数变动在 -5% 到 5% 内	看淡	预期未来 6 个月内行业指数弱于市场指数 5% 以上
卖出	预期未来 6 个月内股价相对市场基准指数跌幅在 15% 以上		

免责声明

易华强，在此声明，本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并注册为证券分析师，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点。

本人不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿等。国新证券股份有限公司（已具备中国证监会批复的证券投资咨询业务资格，以下简称本公司）已在知晓范围内按照相关法律规定履行披露义务。本公司的资产管理和证券自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见和建议不一致的投资决策。本报告仅提供给本公司客户有偿使用。

本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本公司会授权相关媒体刊登研究报告，但相关媒体客户并不视为本公司客户。本报告版权归本公司所有。未获得本公司书面授权，任何人不得对本报告进行任何形式的发布、复制、传播，不得以任何形式侵害该报告版权及所有相关权利。

本报告中的信息、建议等仅供本公司客户参考之用，不构成所述证券买卖的出价或征价。本报告并未考虑到客户的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。客户应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时可就研究报告相关问题咨询本公司的投资顾问。本公司市场研究部及其分析师认为本报告所载资料来源可靠，但本公司对这些信息的准确性和完整性均不作任何保证，也不承担任何投资者因使用本报告而产生的任何责任。本公司及其关联方可能会持有报告中提到的公司所发行的证券并进行交易，还可能为这些公司提供投资银行服务或其他服务，敬请投资者注意可能存在的利益冲突及由此造成的对本报告客观性的影响。

国新证券股份有限公司市场研究部

地址：北京市朝阳区朝阳门北大街 18 号中国人保寿险大厦 11 层(100020)

传真：010-85556155 网址：www.crsec.com.cn