

房地产行业跟踪周报

二手房成交面积持续回落,更大力度推动房地产市场止跌回稳

增持（维持）

2025 年 07 月 07 日

证券分析师 房诚琦

执业证书: S0600522100002

fangcq@dwzq.com.cn

■ 投资要点

■ 上周（2025.6.30-2025.7.4）：上周房地产板块（中信）涨跌幅 0.1%，同期沪深 300、万得全 A 指数涨跌幅分别为 1.5%、1.2%，超额收益分别为-1.4%、-1.1%。29 个中信行业板块中房地产位列第 24。

■ （1）新房市场：上周（2025.6.27-2025.7.4）36 城新房成交面积 296.6 万方，环比+1.6%，同比+0.1%。2025 年 7 月 1 日至 7 月 4 日累计成交 98.4 万方，同比-20.0%。今年截至 7 月 4 日累计成交 5343.2 万方，同比-4.7%。

■ （2）二手房市场：上周（2025.6.27-2025.7.4）15 城二手房成交面积 148.4 万方，环比-10.7%，同比-8.5%。2025 年 7 月 1 日至 7 月 4 日累计成交 99.1 万方，同比-9.2%。今年截至 7 月 4 日累计成交 4168.1 万方，同比+16.7%。

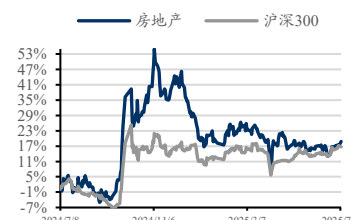
■ （3）库存及去化：13 城新房累计库存 7786.0 万方，环比-0.8%，同比-9.6%；13 城新房去化周期为 19.4 个月，环比变动-0.8 个月，同比变动-1.8 个月。一线、新一线、二线、三四线城市去化周期为 14.1 个月、11.6 个月、17.1 个月、41.7 个月，环比分别变动-0.4 个月、-1.0 个月、-2.4 个月、-0.9 个月。

■ （4）土地市场：2025 年 6 月 30 日-2025 年 7 月 6 日百城土地成交建筑面积 2063.1 万方，环比-36.3%，同比+15.3%；成交楼面价 1326 元/平，环比-43.8%、同比+41.7%；土地溢价率 5.8%，环比-2.0%，同比+4.2%。截至 7 月 6 日，2025 年累计成交土地建筑面积为 55688.6 万方，同比-4.0%。

■ 周观点：7 月第 1 周新房成交环比上升、同比上升，二手房成交环比下降、同比下降。住房和城乡建设部调研组上周赴广东、浙江两省调研。调研组表示，促进房地产市场平稳、健康、高质量发展具有重要意义。各地要切实扛起责任，充分用好房地产调控政策自主权，因城施策、精准施策，提升政策实施的系统性有效性，持续巩固房地产市场稳定态势。调研组要求，要加快建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”，满足人民群众新期待。要多管齐下稳定预期、激活需求、优化供给、化解风险，更大力度推动房地产市场止跌回稳。投资建议：1）房地产开发：推荐华润置地、保利发展、滨江集团，建议关注绿城中国等；2）物业管理：推荐华润万象生活、绿城服务、保利物业、越秀服务；3）房地产经纪：推荐贝壳，建议关注我爱我家。

■ 风险提示：房地产调控政策放宽不及预期；行业下行持续，销售不及预期；行业信用风险持续蔓延，流动性恶化超预期。

行业走势



相关研究

《二手房成交面积同环比回落，加快构建房地产发展新模式》

2025-07-01

《新房成交面积同比下滑，多地放松政策持续出台》

2025-06-23

内容目录

1. 板块观点	4
2. 房地产基本面与高频数据	6
2.1. 房产市场情况.....	6
2.2. 土地市场情况.....	10
2.3. 房地产行业融资情况.....	11
3. 行情回顾	13
4. 行业政策跟踪	15
5. 投资建议	16
6. 风险提示	17

图表目录

图 1:	全国 36 城商品住宅成交面积及同环比.....	6
图 2:	4 座一线城市新房成交面积及同环比（北京、上海、广州、深圳）.....	6
图 3:	5 座新一线城市新房成交面积及同环比（杭州、武汉、成都、青岛、苏州）.....	6
图 4:	6 座二线城市新房成交面积及同环比（福州、厦门、无锡、宁波、济南、南宁）.....	7
图 5:	21 座三四线城市新房成交面积及同环比（惠州、扬州、温州等）.....	7
图 6:	全国 15 城二手房成交面积及同环比.....	7
图 7:	2 座一线城市二手房成交面积及同环比（北京、深圳）.....	8
图 8:	4 座新一线城市二手房成交面积及同环比（杭州、苏州、青岛、成都）.....	8
图 9:	2 座二线城市二手房成交面积及同环比（厦门、东莞）.....	8
图 10:	7 座三四线城市二手房成交面积及同环比（扬州、资阳等）.....	8
图 11:	全国 15 城二手房成交面积及同环比.....	9
图 12:	一线城市商品房库存及去化周期（北京、上海、广州、深圳）.....	9
图 13:	新一线城市商品房库存及去化周期（苏州、杭州）.....	9
图 14:	二线城市商品房库存及去化周期（宁波、福州、厦门）.....	9
图 15:	三四线城市商品房库存及去化周期（莆田、温州等）.....	9
图 16:	主要城市成交信息汇总.....	10
图 17:	百城土地供应数量.....	10
图 18:	百城土地供应规划建筑面积.....	10
图 19:	百城土地成交建筑面积.....	11
图 20:	百城土地成交楼面均价.....	11
图 21:	百城土地成交溢价率.....	11
图 22:	房企信用债发行额（周度）.....	12
图 23:	房企信用债净融资额（周度）.....	12
图 24:	REITs 周涨跌幅（%）.....	12
图 25:	房地产板块走势与 Wind 全 A 和沪深 300 对比（近 1 年以来涨跌幅）.....	13
图 26:	29 个中信行业板块上周涨跌幅.....	13
图 27:	上周（2025.6.30-2025.7.4）重点房企涨跌幅排名.....	15
表 1:	上市公司盈利预测与估值（2025.7.4）.....	5
表 2:	上周涨跌幅前五.....	14
表 3:	上周涨跌幅后五.....	14
表 4:	上周重点政策汇总（2025.7.6）.....	15

1. 板块观点

(1) 房地产开发：我们认为当前政策层面已意识到稳定健康的房地产市场是经济发展转型的必要条件，新旧动能并非完全对立，“止跌回稳”的提出可以视作本轮周期的政策拐点，现阶段已无需过度质疑政策效果和目标达成情况。推荐大股东综合实力较强的地方性国企以及优质民企，如华润置地、保利发展、滨江集团。建议关注绿城中国等。

(2) 物业管理：房地产行业正在经历较大边际变化，弹性最大的标的为市场对于大股东/关联方开发商是否能稳健经营分歧最大的公司，业绩并非影响短期走势的核心因素。中长期投资有一技傍身的公司：市场化外拓能力和服务边界的拓宽能力两大核心能力将逐渐主导公司间的分化差异，拥有这两大核心能力的公司方有长期投资价值。综合考虑短期因素（大股东/关联方情况、前期估值调整幅度）和长期因素（市场化能力、第二增长曲线）。推荐：华润万象生活、绿城服务、保利物业、越秀服务。

(3) 房地产经纪：2022年8月以来，二手房市场率先复苏，复苏程度持续好于新房，20城二手房成交面积同比增速持续正增长。短期看，购房者对新房交付及质量信心不足，购房需求转向“看得见摸得着”的二手房。随着供需结构变化，二手房市场预计承接更多刚需、改善型刚需，在行业有转暖迹象的背景下，中长期建议关注中国房屋交易和服务平台龙头企业，以及房地产中介区域龙头，推荐贝壳，建议关注我爱我家。

表1：上市公司盈利预测与估值（2025.7.4）

公司代码	公司名称	总市值（亿元）	归母净利润（亿元）				PE（倍）			
			2023A	2024A/E	2025E	2026E	2023A	2024A/E	2025E	2026E
001979.SZ	招商蛇口*	788	63.19	40.39	41.73	43.50	12.47	19.52	18.89	18.12
600048.SH	保利发展*	966	120.67	50.20	55.20	65.50	8.01	19.24	17.50	14.75
000002.SZ	万科A	768	121.63	-494.80	-124.69	-51.32	6.32	-1.55	-6.16	-14.97
600383.SH	金地集团	167	8.88	-61.20	-16.83	-4.93	18.81	-2.73	-9.93	-33.87
601155.SH	新城控股*	302	7.37	7.52	7.72	8.13	41.04	40.22	39.18	37.21
002244.SZ	滨江集团*	292	25.29	29.60	34.10	37.90	11.54	9.86	8.56	7.70
0688.HK	中国海外发展	1,335	256.10	156.40	165.22	174.80	5.21	8.53	8.08	7.64
1109.HK	华润置地	1,791	313.65	255.77	284.31	313.88	5.71	7.00	6.30	5.71
0960.HK	龙湖集团	608	128.50	104.01	67.62	71.23	4.73	5.84	8.99	8.53
1755.HK	新城悦服务*	22	4.45	4.92	5.40	5.91	5.00	4.52	4.12	3.76
2869.HK	绿城服务*	124	6.05	7.85	8.98	10.01	20.46	15.78	13.79	12.37
1209.HK	华润万象生活*	791	29.29	36.29	43.50	50.86	26.99	21.79	18.17	15.54

数据来源：Wind，东吴证券研究所

备注：（1）港股总市值原始单位为亿港元，已转换为人民币，2025.7.4 港元兑人民币中间价为 1 港元=0.91150 元人民币；（2）标*上市公司为已覆盖公司，其余上市公司归母净利润/市盈率为 Wind 一致预期；（3）已披露 2024 年业绩快报、业绩公告及年报的公司，2024 年归母净利润为对应公告数据。

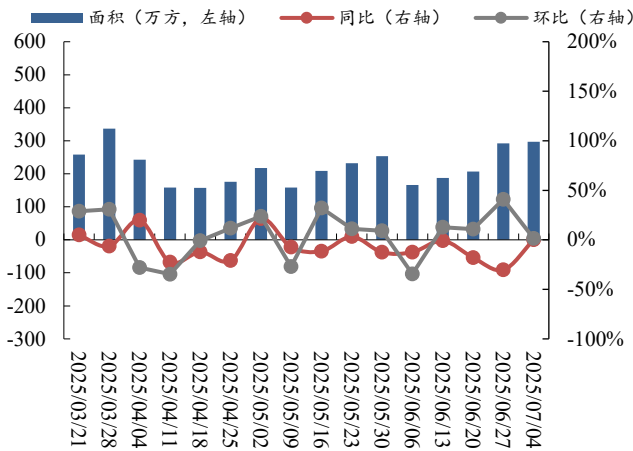
2. 房地产基本面与高频数据

2.1. 房地产市场情况

上周（2025.6.28-2025.7.4）新房销售环比+1.6%,同比+0.1%。北京、上海、广州、深圳新房成交面积环比分别为+4%、+21%、+36%、-15%。

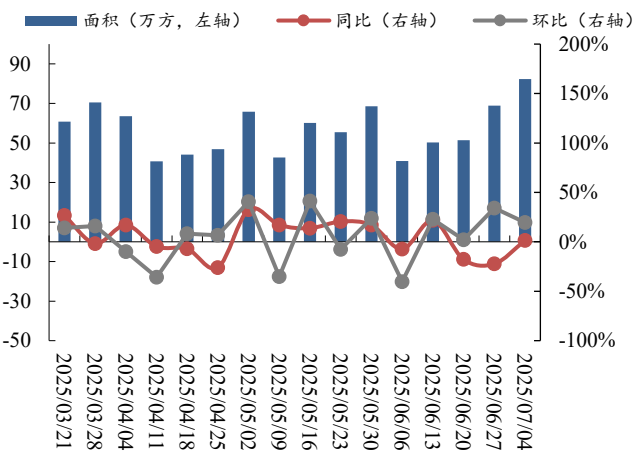
从新房成交看，上周（2025.6.28-2025.7.4）36城新房成交面积 296.6 万方，环比+1.6%，同比+0.1%。2025 年 7 月 1 日至 7 月 4 日累计成交 98.4 万方，同比-20.0%。今年截至 7 月 4 日累计成交 5343.2 万方，同比-4.7%。

图1：全国 36 城商品住宅成交面积及同环比



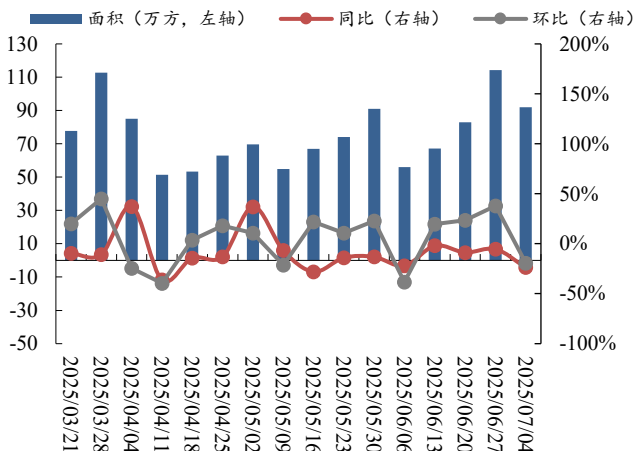
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图2：4 座一线城市新房成交面积及同环比（北京、上海、广州、深圳）



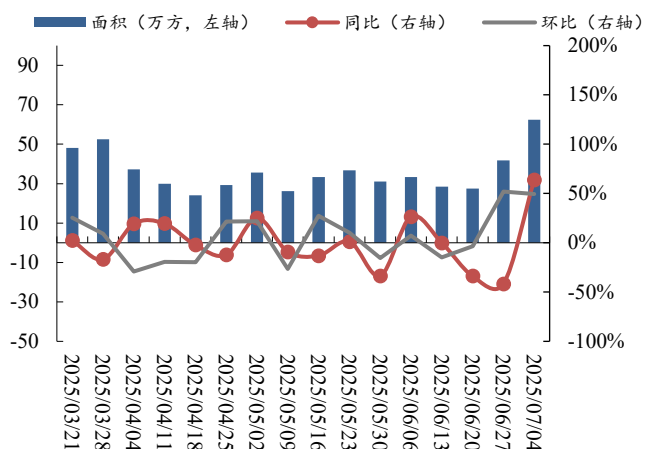
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图3：5 座新一线城市新房成交面积及同环比（杭州、武汉、成都、青岛、苏州）



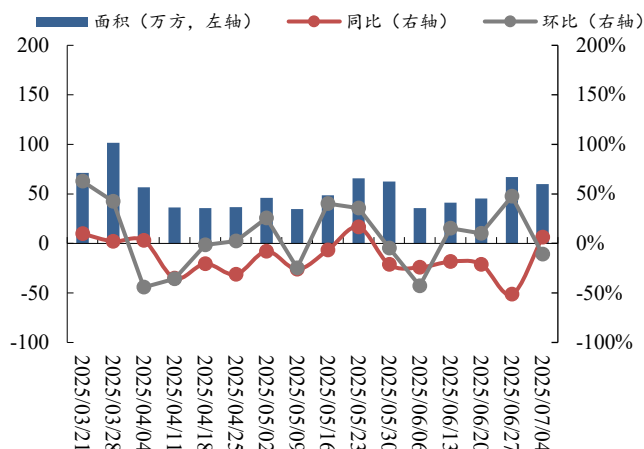
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图4：6座二线城市新房成交面积及同环比（福州、厦门、无锡、宁波、济南、南宁）



数据来源：Wind，东吴证券研究所

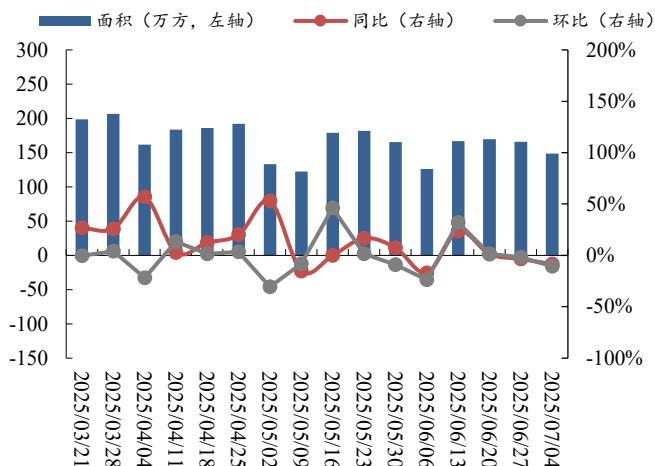
图5：21座三四线城市新房成交面积及同环比（惠州、扬州、温州等）



数据来源：Wind，东吴证券研究所

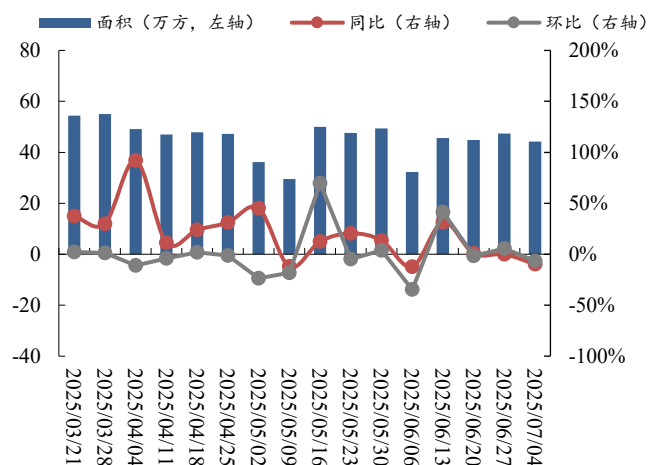
从二手房成交看，上周（2025.6.28-2025.7.4）15城二手房成交面积148.4万方，环比-10.7%，同比-8.5%。2025年7月1日至7月4日累计成交99.1万方，同比-9.2%。今年截至7月4日累计成交4168.1万方，同比+16.7%。

图6：全国15城二手房成交面积及同环比



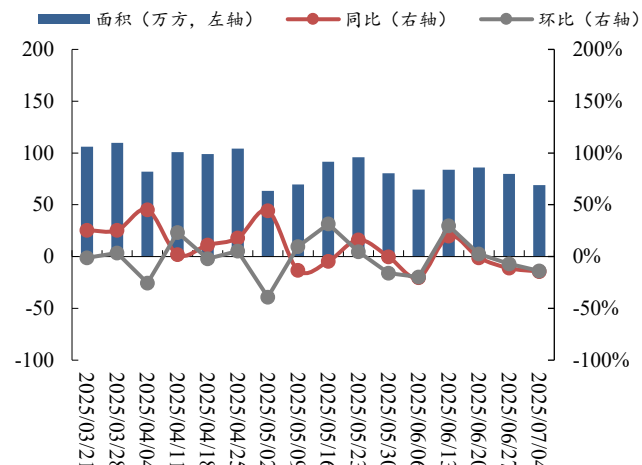
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图7：2座一线城市二手房成交面积及同环比（北京、深圳）



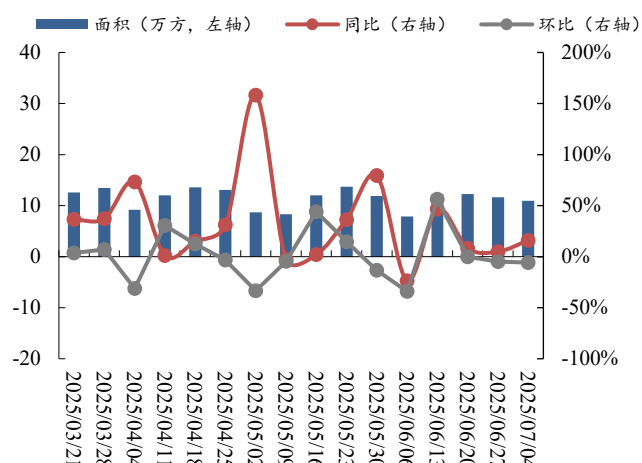
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图8：4座新一线城市二手房成交面积及同环比（杭州、苏州、青岛、成都）



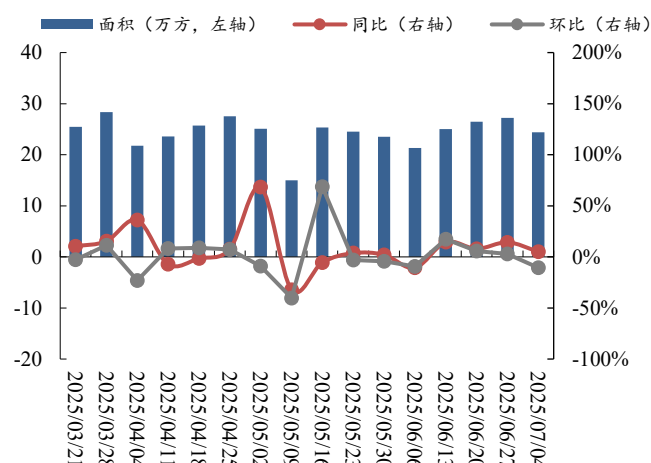
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图9：2座二线城市二手房成交面积及同环比（厦门、东莞）



数据来源：Wind，东吴证券研究所

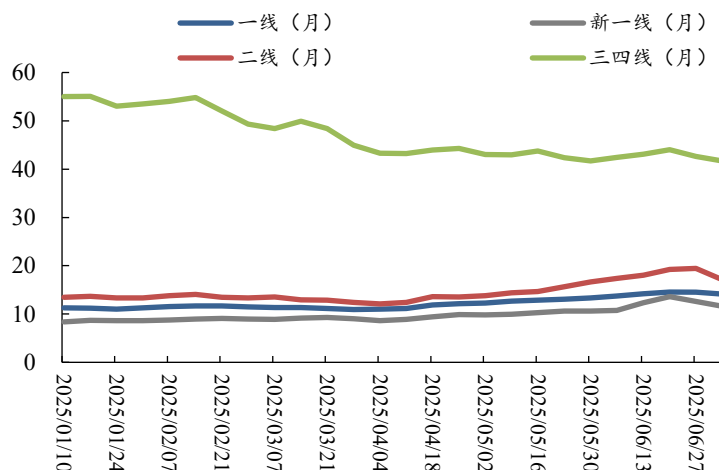
图10：7座三四线城市二手房成交面积及同环比（扬州、资阳等）



数据来源：Wind，东吴证券研究所

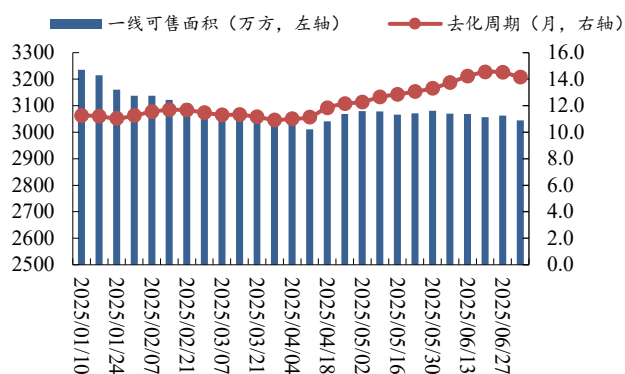
从库存和去化周期看，13城新房累计库存7786.0万方，环比-0.8%，同比-9.6%；13城新房去化周期为19.4个月，环比变动-0.8个月，同比变动-1.8个月。一线、新一线、二线、三四线城市去化周期为14.1个月、11.6个月、17.1个月、41.7个月，环比分别变动-0.4个月、-1.0个月、-2.4个月、-0.9个月。

图11: 全国 15 城二手房成交面积及同环比



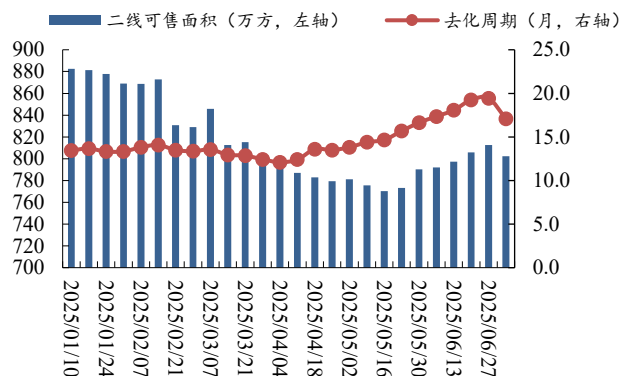
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图12: 一线城市商品房库存及去化周期 (北京、上海、广州、深圳)



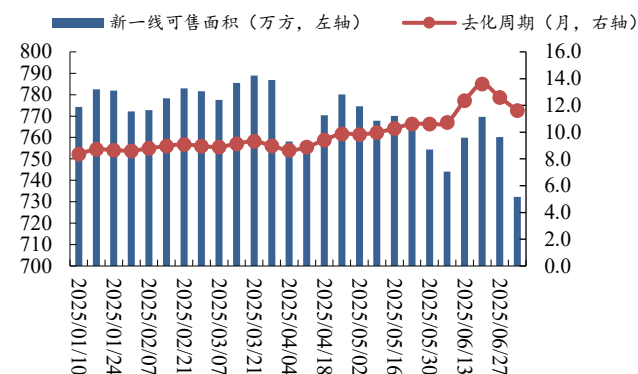
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图14: 二线城市商品房库存及去化周期 (宁波、福州、厦门)



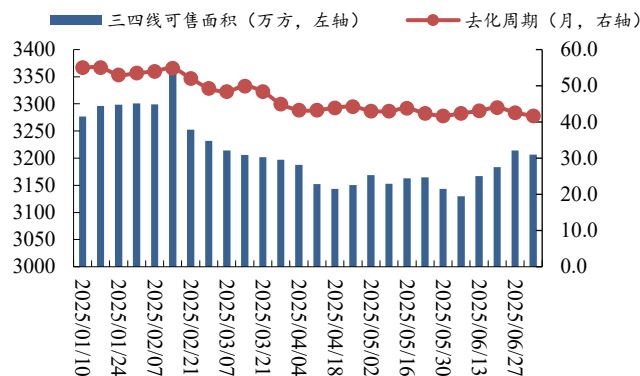
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图13: 新一线城市商品房库存及去化周期 (苏州、杭州)



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图15: 三四线城市商品房库存及去化周期 (莆田、温州等)



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图16：主要城市成交信息汇总

重点城市数据总览								
区域	城市	上周成交（万方）	上上周成交（万方）	新房成交面积环比（%）	新房成交面积同比（%）	新房成交月累计同比（%）	新房成交年累计同比（%）	去化周期（月）
华北区域	北京	15.0	14.3	4.2%	-22.0%	-27.3%	-0.1%	22.3
	济南	11.3	13.1	-13.4%	-12.7%	-6.0%		-
	青岛	12.4	16.0	-22.4%	-17.8%	-6.4%	-20.2%	-
长三角	上海	32.4	26.8	21.0%	1.0%	-12.4%	4.6%	8.2
	杭州	14.1	11.5	23.0%	-52.7%	-42.1%	-32.6%	4.7
	苏州	12.0	17.8	-32.7%	91.8%	-84.2%	-2.9%	19.2
	宁波	14.0	4.5	209.9%	280.4%	249.0%	-12.8%	17.7
	嘉兴	11.6	5.7	105.3%	102.1%	5.3%	0.6%	-
	无锡	6.4	4.3	49.2%	18.7%		17.2%	-
	扬州	1.2	4.5	-73.1%	-15.5%	-37.9%	-1.8%	-
	温州	22.5	31.0	-27.4%	136.5%	-40.7%	3.7%	23.1
粤港澳	深圳	4.7	5.5	-15.1%	-39.2%	-26.9%	22.8%	12.1
	广州	30.3	22.2	36.2%	36.0%	-31.5%	15.7%	18.0
	佛山	9.2	7.8	17.0%	-28.9%	-39.7%	-12.2%	-
	惠州	2.0	1.9	3.4%	28.3%	89.9%	-5.8%	-
中西部	成都	15.1	19.1	-20.9%	-36.3%	-37.8%	-12.5%	-
	武汉	38.2	49.8	-23.3%	-16.0%	-18.1%	30.7%	-

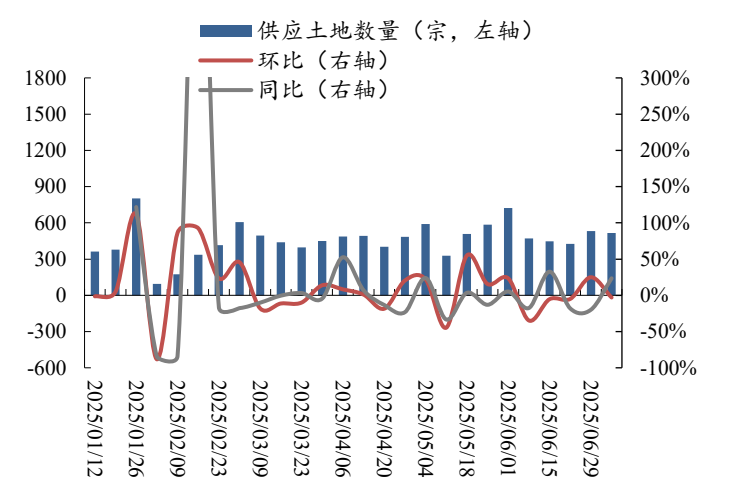
数据来源：Wind，东吴证券研究所

注：去化周期=住宅可售面积/近半年平均每月成交面积

2.2. 土地市场情况

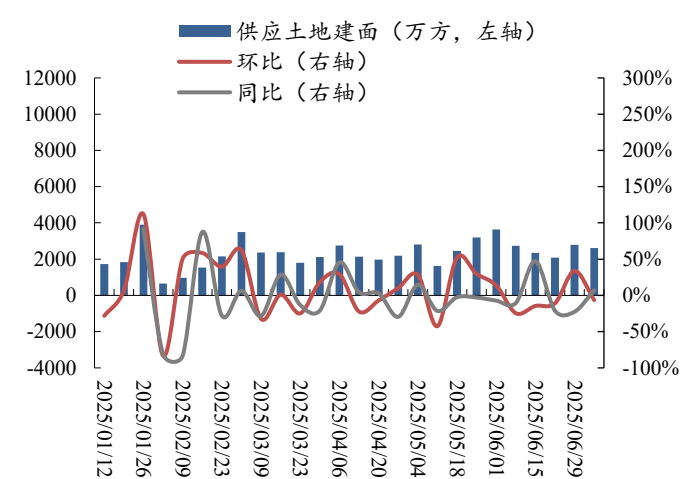
土地供应方面，2025 年 6 月 30 日-2025 年 7 月 6 日百城供应土地数量为 515 宗，环比-3.0%，同比+23.5%;供应土地建筑面积为 2606.9 万方，环比-6.4%,同比+7.1%。截至 7 月 6 日，2025 年累计供应土地数量为 12311 宗，同比-9.7%,累计供应建筑面积为 62658.3 万方，同比-11.7%。

图17：百城土地供应数量



数据来源：Wind，东吴证券研究所

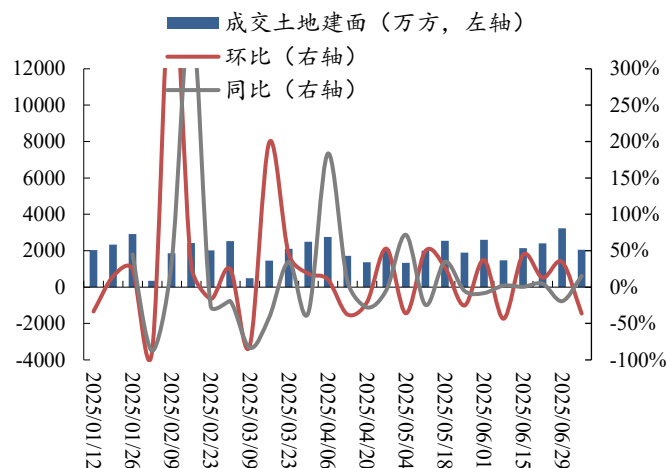
图18：百城土地供应规划建筑面积



数据来源：Wind，东吴证券研究所

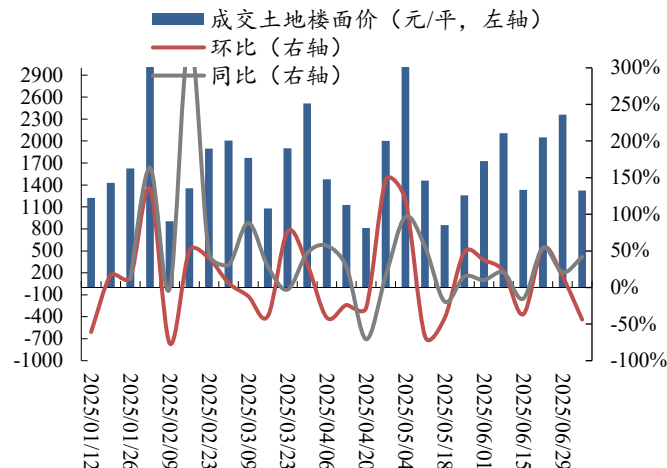
土地成交方面, 2025 年 6 月 30 日-2025 年 7 月 6 日百城土地成交建筑面积 2063.1 万方, 环比-36.3%, 同比+15.3%; 成交楼面价 1326 元/平, 环比-43.8%、同比+41.7%; 土地溢价率 5.8%, 环比-2.0%, 同比+4.2%。截至 7 月 6 日, 2025 年累计成交土地建筑面积为 55688.6 万方, 同比-4.0%。

图19: 百城土地成交建筑面积



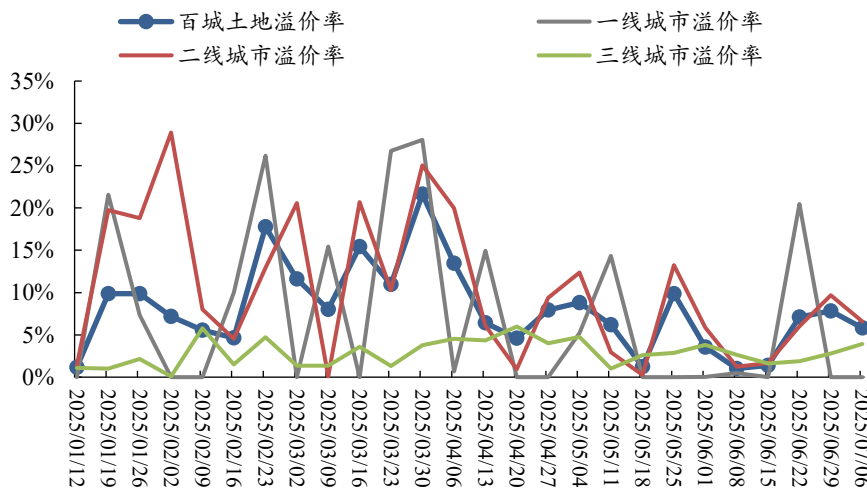
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图20: 百城土地成交楼面均价



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图21: 百城土地成交溢价率



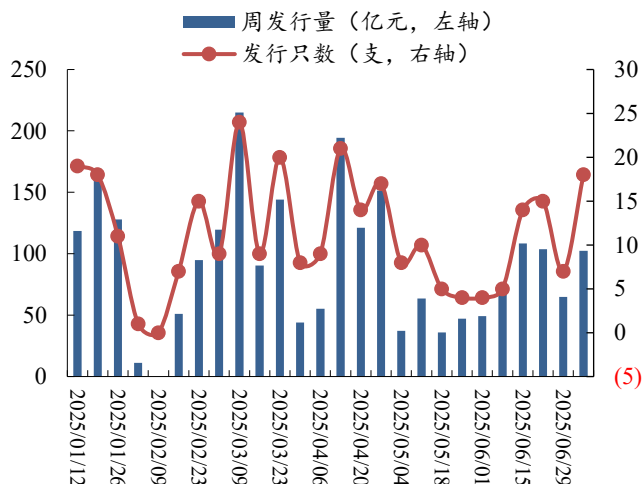
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

2.3. 房地产行业融资情况

境内信用债发行方面, 上周 (2025.6.30-2025.7.6) 房地产企业发行信用债合计 18 支, 发行金额合计 102.5 亿元, 环比+58.1%, 同比+708.8%; 上周 (2025.6.30-2025.7.6) 偿还金额 67 亿元, 净融资额为 35.5 亿元。2025 年至今, 房地产企业合计发行信用债 294 支, 合计

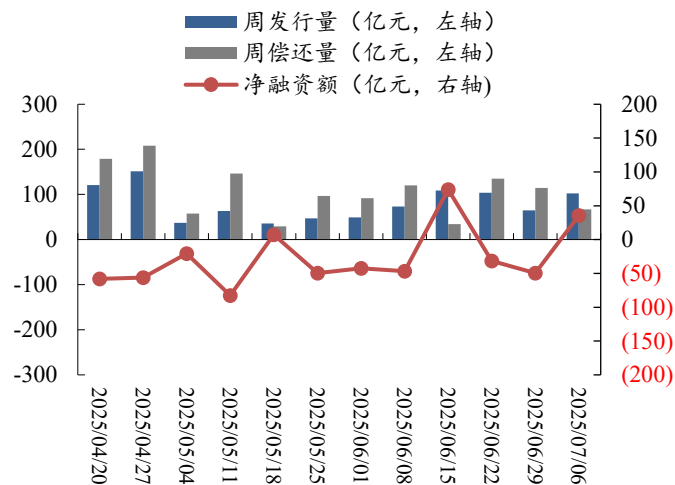
发行金额 2402.2 亿元，同比+11.2%。

图22: 房企信用债发行额（周度）



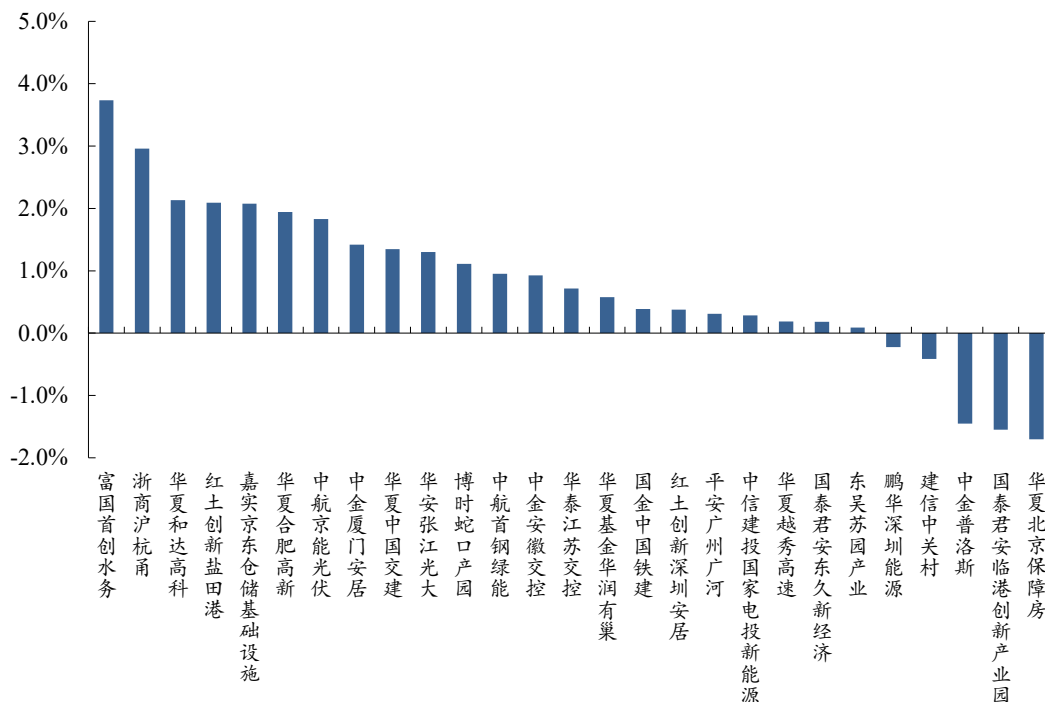
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图23: 房企信用债净融资额（周度）



数据来源：Wind，东吴证券研究所

图24: REITs 周涨跌幅（%）

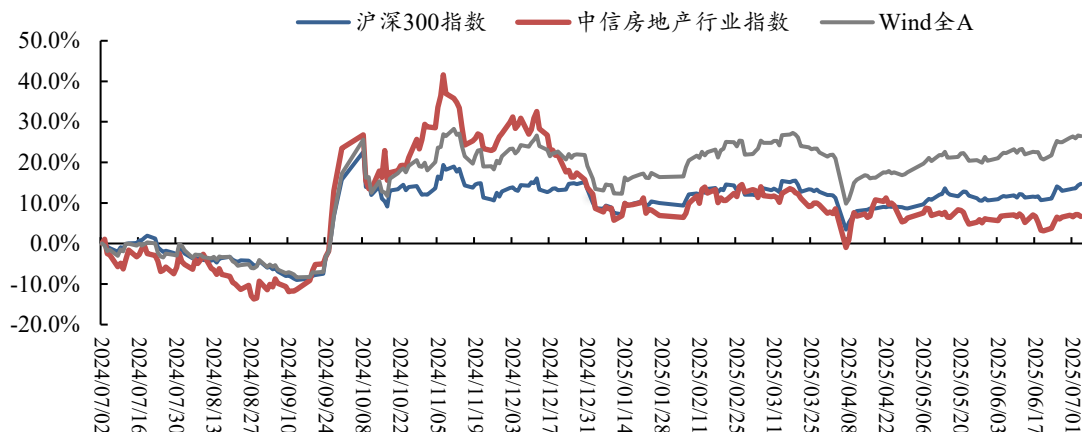


数据来源：Wind，东吴证券研究所

3. 行情回顾

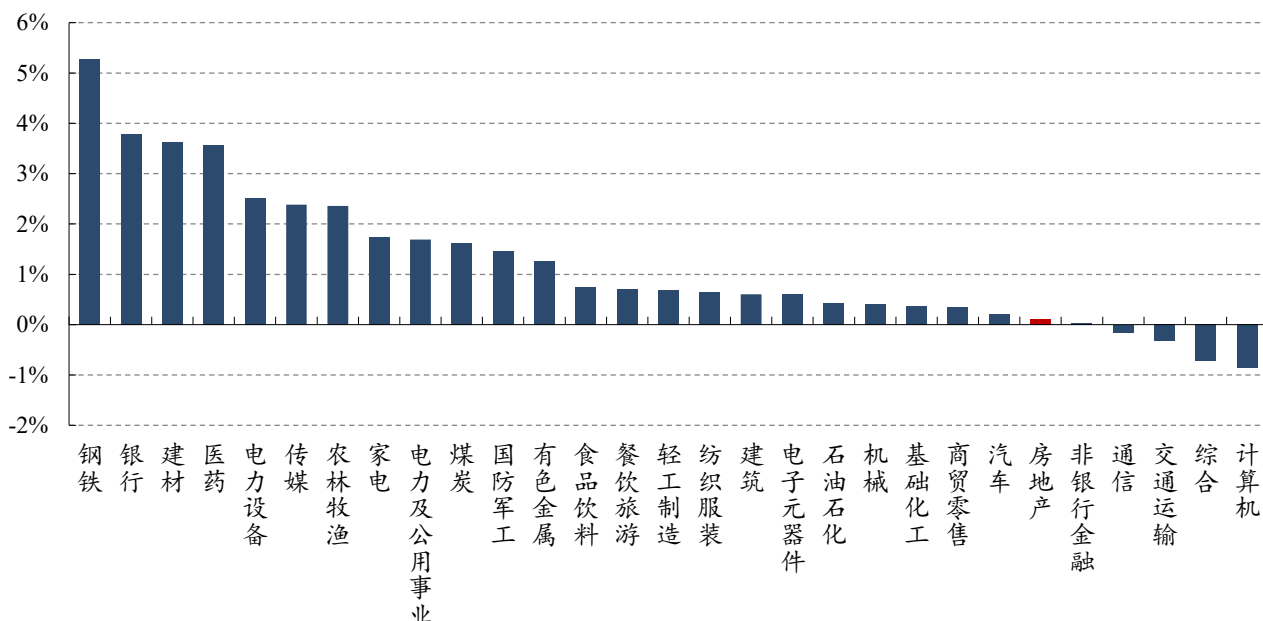
上周（2025.6.30-2025.7.4）房地产板块（中信）涨跌幅 0.1%，同期沪深 300、万得全 A 指数涨跌幅分别为 1.5%、1.2%，超额收益分别为-1.4%、-1.1%。29 个中信行业板块中房地产位列第 24。

图25：房地产板块走势与 Wind 全 A 和沪深 300 对比（近 1 年以来涨跌幅）



数据来源：Wind，东吴证券研究所

图26：29 个中信行业板块上周涨跌幅



数据来源：Wind，东吴证券研究所

个股方面：上周（2025.6.30-2025.7.4）上涨个股共 64 支，较前周减少 45 支，下跌股数为 46 支。上周（2025.6.30-2025.7.4）市场上房地产股涨幅居前五的为*ST 南置、爱旭股份、廊坊发展、珠江股份、皇庭国际，涨幅分别为 14.6%、10.4%、9.3%、6.5%、6.1%。跌幅前五为*ST 亚太、深振业 A、深圳华强、*ST 荣控、衢州发展，跌幅分别为-8.2%、-6.1%、-5.2%、-5.1%、-5.0%。上周（2025.6.30-2025.7.4）47 家重点房企中共计上涨 26 支，较前周减少 3 支，涨幅位居前五的为建业地产、龙光集团、融创中国、*ST 金科、正荣地产，涨幅分别为 8.7%、7.1%、6.3%、5.7%、5.1%。跌幅前五为远洋集团、滨江集团、中国海外发展、绿城中国、中国奥园，跌幅分别为-5.4%、-2.8%、-2.2%、-2.2%、-1.7%。

表2：上周涨跌幅前五

代码	简称	周累计涨幅	周相对涨幅	上上周五 收盘价 (元/股)	上周五收 盘价 (元/股)
002305.SZ	*ST 南置	14.6%	14.5%	1.99	2.28
600732.SH	爱旭股份	10.4%	10.3%	12.41	13.70
600149.SH	廊坊发展	9.3%	9.2%	5.06	5.53
600684.SH	珠江股份	6.5%	6.3%	4.03	4.29
000056.SZ	皇庭国际	6.1%	6.0%	3.09	3.28

数据来源：Wind，东吴证券研究所

备注：周相对涨幅为个股相对中信房地产指数的涨幅。

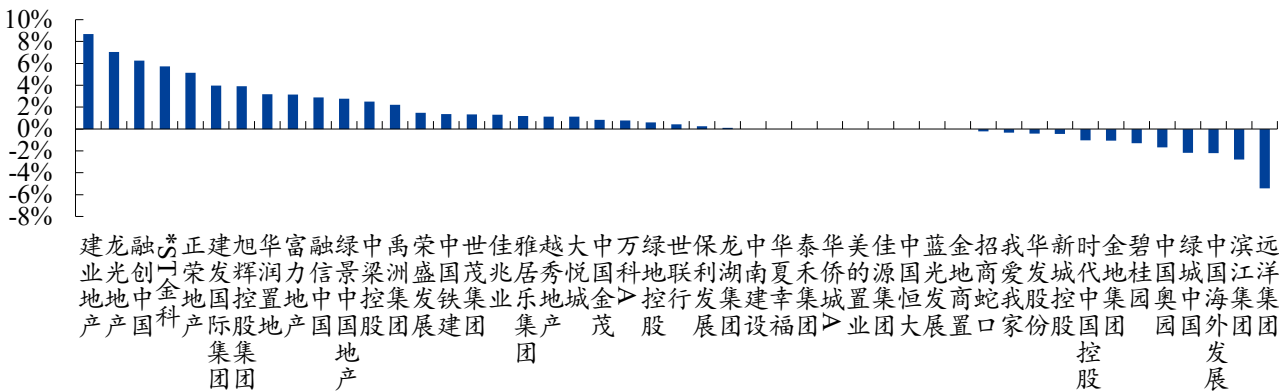
表3：上周涨跌幅后五

代码	简称	周累计跌幅	周相对跌幅	上上周五 收盘价 (元/股)	上周五收 盘价 (元/股)
000691.SZ	*ST 亚太	-8.2%	-8.3%	4.53	4.16
000006.SZ	深振业 A	-6.1%	-6.2%	6.69	6.28
000062.SZ	深圳华强	-5.2%	-5.3%	27.49	26.07
000668.SZ	*ST 荣控	-5.1%	-5.2%	8.40	7.97
600208.SH	衢州发展	-5.0%	-5.1%	2.98	2.83

数据来源：Wind，东吴证券研究所

备注：周相对跌幅为个股相对中信房地产指数的跌幅。

图27：上周（2025.6.30-2025.7.4）重点房企涨跌幅排名



数据来源：Wind，东吴证券研究所

4. 行业政策跟踪

中央层面：住房城乡建设部调研组上周赴广东、浙江两省调研。调研组表示，促进房地产市场平稳、健康、高质量发展具有重要意义。各地要切实扛起责任，充分用好房地产调控政策自主权，因城施策、精准施策，提升政策实施的系统性有效性，持续巩固房地产市场稳定态势。调研组要求，要加快建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”，满足人民群众新期待。要多管齐下稳定预期、激活需求、优化供给、化解风险，更大力度推动房地产市场止跌回稳。

地方层面：济南住房公积金中心在济南市发布关于支持缴存人购买保障性住房的通知。湖北省自然资源厅印发盘活存量土地资源服务国有“三资”管理改革试点方案，该方案允许省政府批准的国有企业依法采取土地作价出资方式处置划拨土地，支持基础设施项目发行不动产投资信托基金。合肥市住房公积金管理中心发布关于调整 2025 年度合肥市住房公积金缴存基数上限的通知，调整内容包括缴存基数和缴存比例。广州拟调整住房贷款商转公政策。海南拟将商转公贷款方式设置为“带押直转”和“自筹结清”两种方式。北京市民政局会同相关部门起草了《北京市养老服务条例（草案公开征求意见稿）》提出新建居住区应当配套建设相应的养老服务设施，且应当与住宅同步规划、建设、验收，依规依约交付。

表4：上周重点政策汇总（2025.7.6）

日期	省/市	城市级别	内容
2025/6/30	济南	二线城市	近日，济南住房公积金中心在济南市发布关于支持缴存人购买保障性住房的通知。通知显示，住房公积金缴存人购买保障性住房的，可提取个人账户住房公积金支付购房首付款，同时可按规定申请使用住房公积金贷款，最低首付款比例为 15%。
2025/6/30	湖北	/	6 月 30 日，湖北省自然资源厅印发盘活存量土地资源服务国有“三资”管理改革试点方案，要求全省摸清国企“家底”，锚定资源资产化、资产证券化、资金杠杆化目标，清理闲置低效土地资源以提升国有资产效率。该方案允许省政府批准的国有企业依法采取土地作价出资方式处置划拨土地，支持基础设施项目发行不动产投资

2025/7/2	合肥	二线城市	信托基金（REITs），回收资金投入新项目建设。同时，方案鼓励将土地权益转化为可交易证券产品，增强资产流动性，重点针对稳定现金流、权属清晰的产业领域。 合肥市住房公积金管理中心发布关于调整 2025 年度合肥市住房公积金缴存基数上限的通知，调整内容包括缴存基数和缴存比例。其中，2025 年度合肥市住房公积金缴存基数为职工本人 2024 年度月平均工资。缴存基数上限按 2024 年度合肥市城镇非私营单位就业人员月平均工资 3 倍确定，即 30540 元。调整后单位和职工个人月最高缴存额分别为 3664 元，双边最高缴存额为 7328 元，较去年增加 178 元。缴存基数下限按《关于调整合肥市住房公积金缴存基数下限的通知》执行。灵活就业人员参照执行。同一缴存单位执行相同缴存比例，单位及职工个人缴存比例应一致。缴存单位或灵活就业人员可在 5%-12% 区间内自主确定缴存比例，每年申请调整一次。缴存基数执行时间按照自然年度执行。
2025/7/2	广州	一线城市	广州住房公积金管理中心公开征求《广州商业性个人住房贷款转住房公积金个人住房贷款实施办法（暂行）》（征求意见稿）意见的公告。实施办法提出，缴存人申请将其在广州市住房公积金贷款承办银行尚未结清的商业性个人住房贷款余额，当住房公积金个人住房贷款率低于 75% 时启动商转公贷款；当个贷率达到 85% 及以上时可采取防控措施，包括但不限于实行商转公贷款额度管控、预约申请等措施；当个贷率达到 90% 及以上时暂停。本办法实施过程中，广州住房公积金管理中心可根据资金和贷款情况及时采取防控措施。商转公贷款额度按申请时广州市公积金政策核定，同时不得高于商转公贷款申请时原商业贷款余额与未来 3 个月应还本金的差额，且不得超过购房总价款的 60%。购房总价款以房屋原购买价格与房屋重新核价（重新评估）价中的较低者为准。
2025/7/3	海南	/	近日，海南省住房公积金管理局发布《海南省个人住房商业贷款转住房公积金贷款管理办法（征求意见稿）》，提出今后拟将商转公贷款方式设置为“带押直转”和“自筹结清”两种方式，进一步减轻缴存人购买自住住房商业贷款利息负担。“商转公”贷款的借款申请人需同时满足 4 个条件。一是符合海南省公积金贷款政策规定的贷款基本条件。二是原商贷已还款 12 个月（含）以上，且近 12 个月（含）连续正常还款，无贷款逾期记录。三是原商贷所购住房为在我省已经取得《不动产权证书》的新建商品自住住房，且权属明晰。除向原商贷银行设定抵押外，未设定其他抵押、居住权登记事项；不存在司法查封、冻结等权利限制情形。四是原商贷银行同意提前全部结清原商贷余额。
2025/7/4	中央	/	住房城乡建设部调研组近日赴广东、浙江两省调研。调研组表示，促进房地产市场平稳、健康、高质量发展具有重要意义。各地要切实扛起责任，充分用好房地产调控政策自主权，因城施策、精准施策，提升政策实施的系统性有效性，持续巩固房地产市场稳定态势。调研组要求，要加快建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”，满足人民群众新期待。要多管齐下稳定预期、激活需求、优化供给、化解风险，更大力度推动房地产市场止跌回稳。
2025/7/6	北京	一线城市	近日，北京市民政局会同相关部门起草的《北京市养老服务条例（草案公开征求意见稿）》面向社会公开征求意见，持续至 7 月 30 日。征求意见稿提出，新建居住区应当配套建设相应的养老服务设施，且应当与住宅同步规划、建设、验收，依规依约交付。对于老旧小区而言，已建成居住区养老服务设施难以满足需求的，应结合城市更新，通过改造更新或者购置、置换、租赁等方式予以补充和配建。同时，鼓励企业、社会组织通过整合或者改造存量企业厂房、办公用房、商业设施和其他社会资源，建设符合标准的养老服务设施。北京市还鼓励养老项目与其他公共服务设施综合设置和“混合利用”，以推动空间资源配置与实际功能需求相适应。

数据来源：财联社、中指研究院、东吴证券研究所

5. 投资建议

7 月第 1 周新房成交环比上升、同比上升，二手房成交环比下降、同比下降。住房城乡建设部调研组上周赴广东、浙江两省调研。调研组表示，促进房地产市场平稳、健康、高质量发展具有重要意义。各地要切实扛起责任，充分用好房地产调控政策自主权，因城施策、精准施策，提升政策实施的系统性有效性，持续巩固房地产市场稳定态势。调研组要求，要加快建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”，满足人民群众新期待。要多管

齐下稳定预期、激活需求、优化供给、化解风险，更大力度推动房地产市场止跌回稳。投资建议：1）房地产开发：推荐华润置地、保利发展、滨江集团，建议关注绿城中国等；2）物业管理：推荐华润万象生活、绿城服务、保利物业、越秀服务；3）房地产经纪：推荐贝壳，建议关注我爱我家。

6. 风险提示

- （1）房地产调控政策放宽不及预期；
- （2）行业下行持续，销售不及预期；
- （3）行业信用风险持续蔓延，流动性恶化超预期。

免责声明

东吴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。

本研究报告仅供东吴证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议，本公司及作者不对任何人因使用本报告中的内容所导致的任何后果负任何责任。任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。

在法律许可的情况下，东吴证券及其所属关联机构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。

市场有风险，投资需谨慎。本报告是基于本公司分析师认为可靠且已公开的信息，本公司力求但不保证这些信息的准确性和完整性，也不保证文中观点或陈述不会发生任何变更，在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。

本报告的版权归本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。经授权刊载、转发本报告或者摘要的，应当注明出处为东吴证券研究所，并注明本报告发布人和发布日期，提示使用本报告的风险，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。未经授权或未按要求刊载、转发本报告的，应当承担相应的法律责任。本公司将保留向其追究法律责任的权利。

东吴证券投资评级标准

投资评级基于分析师对报告发布日后 6 至 12 个月内行业或公司回报潜力相对基准表现的预期（A 股市场基准为沪深 300 指数，香港市场基准为恒生指数，美国市场基准为标普 500 指数，新三板基准指数为三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的），北交所基准指数为北证 50 指数），具体如下：

公司投资评级：

买入：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准在 15%以上；

增持：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准介于 5%与 15%之间；

中性：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准介于-5%与 5%之间；

减持：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准介于-15%与-5%之间；

卖出：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准在-15%以下。

行业投资评级：

增持：预期未来 6 个月内，行业指数相对强于基准 5%以上；

中性：预期未来 6 个月内，行业指数相对基准-5%与 5%；

减持：预期未来 6 个月内，行业指数相对弱于基准 5%以上。

我们在此提醒您，不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准。我们采用的是相对评级体系，表示投资的相对比重建议。投资者买入或者卖出证券的决定应当充分考虑自身特定状况，如具体投资目的、财务状况以及特定需求等，并完整理解和使用本报告内容，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。

东吴证券研究所
苏州工业园区星阳街 5 号
邮政编码：215021

传真：（0512）62938527

公司网址：<http://www.dwzq.com.cn>