

房地产行业跟踪周报

新房成交面积同比下滑,多地放松政策持续出台

增持 (维持)

2025 年 06 月 23 日

证券分析师 房诚琦

执业证书: S0600522100002

fangcq@dwzq.com.cn

■ 投资要点

■ 上周 (2025.6.16-2025.6.20): 上周房地产板块 (中信) 涨跌幅-1.9%, 同期沪深 300、万得全 A 指数涨跌幅分别为-0.5%、-1.1%, 超额收益分别为-1.5%、-0.9%。29 个中信行业板块中房地产位列第 17。

■ (1) 新房市场: 上周 36 城新房成交面积 205.9 万方, 环比+10.0%, 同比-18.5%。2025 年 6 月 1 日至 6 月 20 日累计成交 527.4 万方, 同比-11.0%。今年截至 6 月 20 日累计成交 4753.2 万方, 同比-2.8%。

■ (2) 二手房市场: 上周 15 城二手房成交面积 169.5 万方, 环比+1.6%, 同比+1.4%。2025 年 6 月 1 日至 6 月 20 日累计成交 456 万方, 同比+7.0%。今年截至 6 月 20 日累计成交 3853.6 万方, 同比+19.1%。

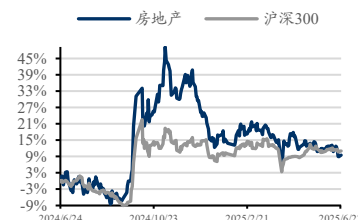
■ (3) 库存及去化: 13 城新房累计库存 7816.2 万方, 环比+0.3%, 同比-11.6%; 13 城新房去化周期为 20.5 个月, 环比变动+0.8 个月, 同比变动-3.2 个月。一线、新一线、二线、三四线城市去化周期为 14.5 个月、13.6 个月、19.3 个月、44.0 个月, 环比分别变动+0.3 个月、+1.2 个月、+1.2 个月、+0.9 个月。

■ (4) 土地市场: 2025 年 6 月 16 日-2025 年 6 月 22 日百城土地成交建筑面积 1571.3 万方, 环比-24.1%, 同比-31.8%; 成交楼面价 1732 元/平, 环比+32.0%、同比+30.0%; 土地溢价率 7.1%, 环比+5.6%, 同比+3.6%。截至 6 月 22 日, 2025 年累计成交土地建筑面积为 49461.5 万方, 同比-5.2%。

■ 周观点: 6 月第 4 周新房成交环比上升、同比下降, 二手房成交环比上升、同比上升。国家统计局新闻发言人、国民经济综合统计司司长付凌晖在国新办新闻发布会上表示, 下一阶段, 要认真贯彻落实党中央、国务院决策部署, 积极主动适应房地产市场供求关系发生重大变化的现实, 持续推动城市更新和危旧房改造, 加大“好房子”建设供应力度, 促进刚性和改善性住房需求释放, 积极构建房地产发展新模式。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

《新房成交面积同比回落, 更大力度推动房地产市场止跌回稳》

2025-06-17

《新房二手房成交同环比回落, 城市更新政策持续释放动能》

2025-06-09

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 12
- 4. 行业政策跟踪 14
- 5. 投资建议 16
- 6. 风险提示 16

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:	各能级城市去化周期.....	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（2025.6.16-2025.6.20）重点房企涨跌幅排名.....	14
表 1:	上市公司盈利预测与估值（2025.6.20）.....	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（2025.6.23）.....	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（2025.6.20）

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*	773	63.19	40.39	41.73	43.50	12.23	19.14	18.52	17.77
600048.SH	保利发展*	944	120.67	50.20	55.20	65.50	7.83	18.81	17.11	14.42
000002.SZ	万科A	750	121.63	-494.80	-124.69	-51.32	6.17	-1.52	-6.02	-14.62
600383.SH	金地集团	163	8.88	-61.20	-16.22	-4.91	18.30	-2.66	-10.02	-33.10
601155.SH	新城控股*	307	7.37	7.52	7.72	8.13	41.62	40.79	39.74	37.73
002244.SZ	滨江集团*	289	25.29	29.60	34.10	37.90	11.42	9.75	8.47	7.62
0688.HK	中国海外发展	1,340	256.10	156.40	165.22	174.80	5.23	8.56	8.11	7.66
1109.HK	华润置地	1,732	313.65	255.77	284.31	313.88	5.52	6.77	6.09	5.52
0960.HK	龙湖集团	587	128.50	104.01	67.62	71.23	4.57	5.64	8.68	8.24
1755.HK	新城悦服务*	22	4.45	4.92	5.40	5.91	5.01	4.53	4.13	3.77
2869.HK	绿城服务*	127	6.05	7.85	8.98	10.01	20.96	16.16	14.13	12.68
1209.HK	华润万象生活*	786	29.29	36.29	43.50	50.86	26.83	21.66	18.07	15.45

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，2025.6.20 港元兑人民币中间价为 1 港元= 0.91333 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。

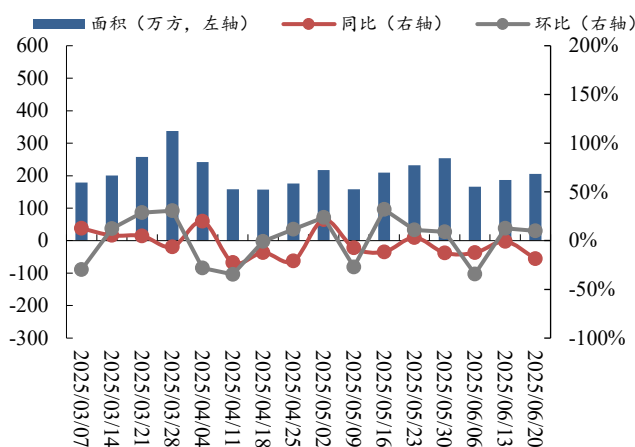
2. 房地产基本面与高频数据

2.1. 房地产市场情况

上周新房销售环比+10.0%,同比-18.5%。北京、上海、广州、深圳新房成交面积环比分别为+86%、-23%、+2%、-13%。

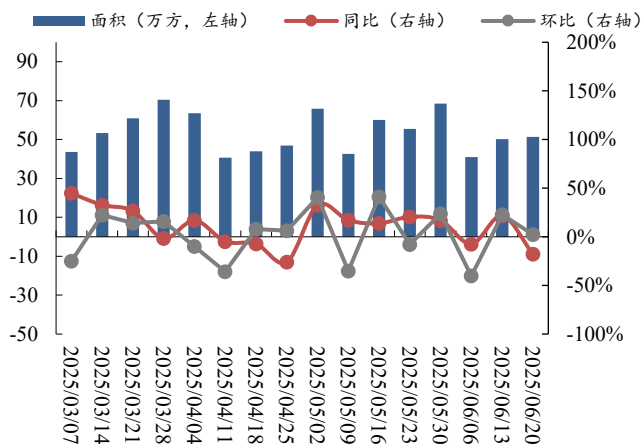
从新房成交看,上周 36 城新房成交面积 205.9 万方,环比+10.0%,同比-18.5%。2025 年 6 月 1 日至 6 月 20 日累计成交 527.4 万方,同比-11.0%。今年截至 6 月 20 日累计成交 4753.2 万方,同比-2.8%。

图1: 全国 36 城商品住宅成交面积及同环比



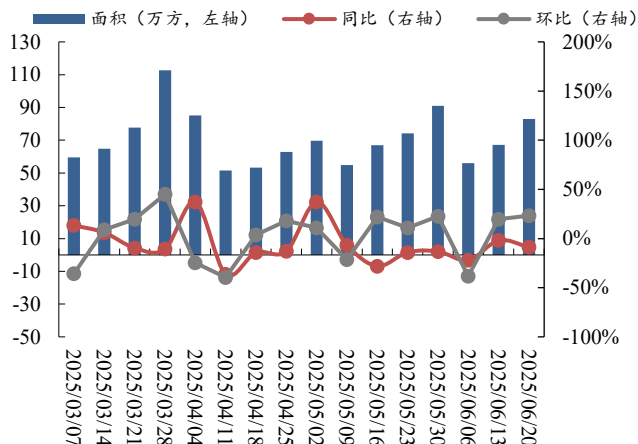
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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)



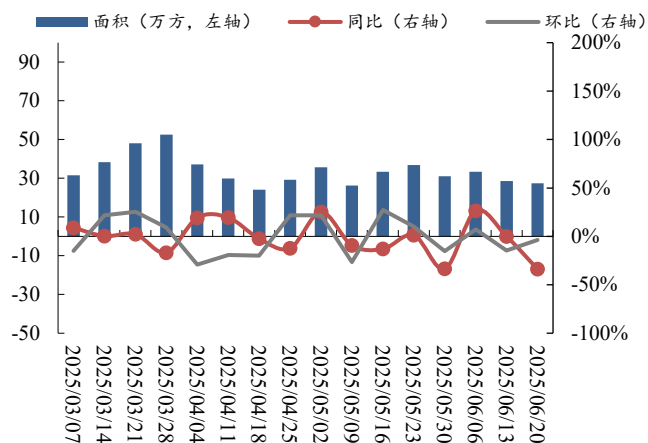
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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)



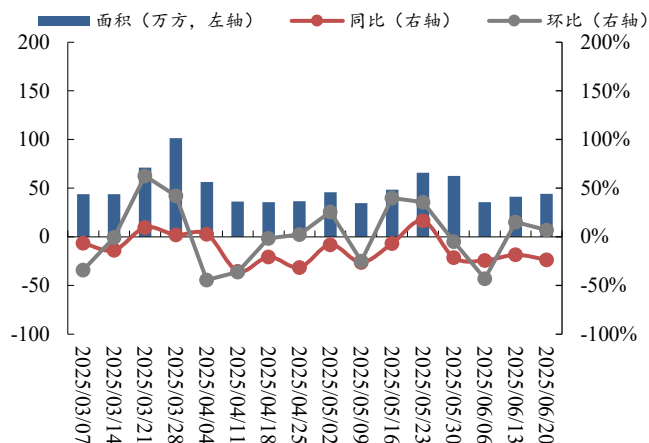
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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

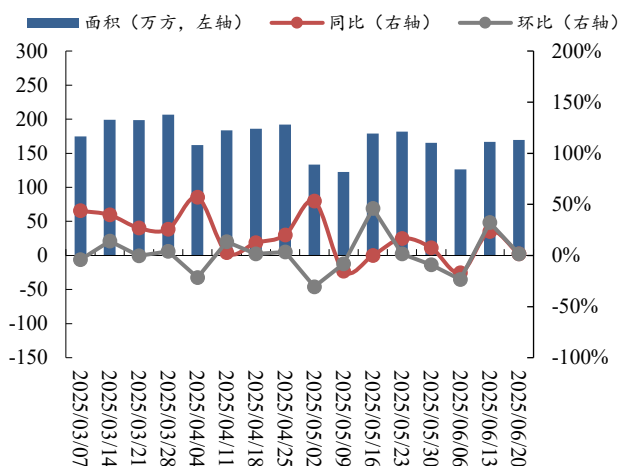
图5：21座三四线城市新房成交面积及同环比（惠州、扬州、温州等）



数据来源：Wind，东吴证券研究所

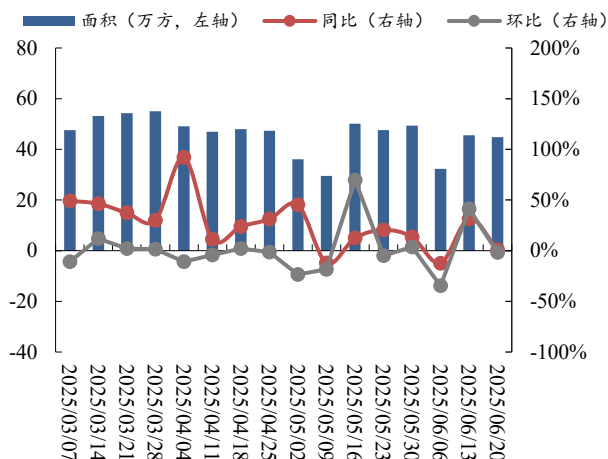
从二手房成交看，上周15城二手房成交面积169.5万方，环比+1.6%，同比+1.4%。2025年6月1日至6月20日累计成交456万方，同比+7.0%。今年截至6月20日累计成交3853.6万方，同比+19.1%。

图6：全国15城二手房成交面积及同环比



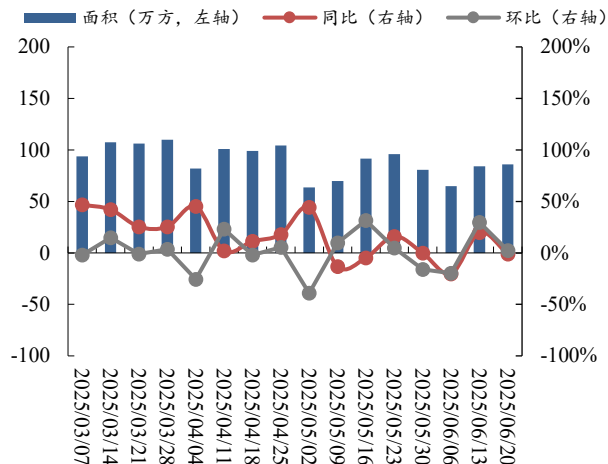
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图7：2座一线城市二手房成交面积及同环比（北京、深圳）



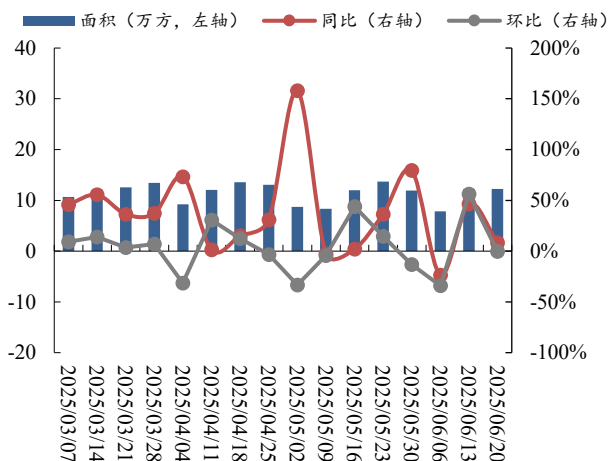
数据来源：Wind，东吴证券研究所

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）



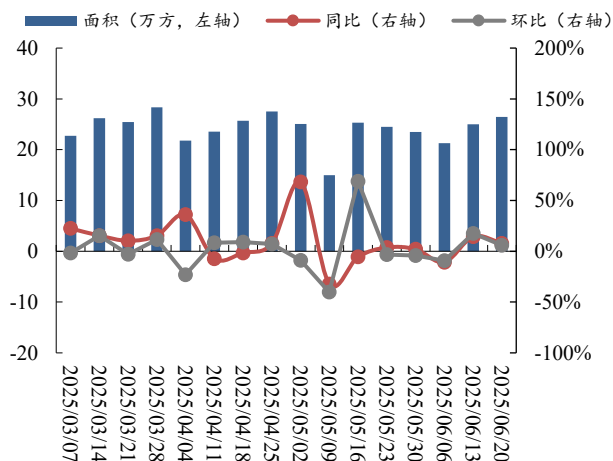
数据来源：Wind，东吴证券研究所

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

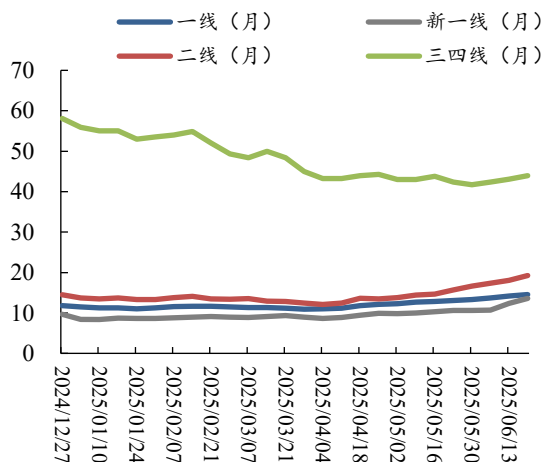
图10：7座三四线城市二手房成交面积及同环比（扬州、资阳等）



数据来源：Wind，东吴证券研究所

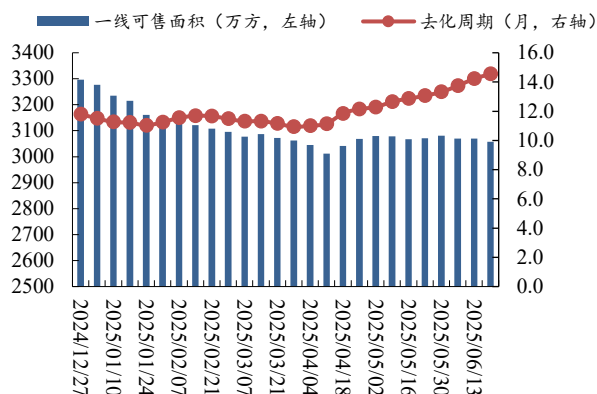
从库存和去化周期看，13城新房累计库存7816.2万方，环比+0.3%，同比-11.6%；13城新房去化周期为20.5个月，环比变动+0.8个月，同比变动-3.2个月。一线、新一线、二线、三四线城市去化周期为14.5个月、13.6个月、19.3个月、44.0个月，环比分别变动+0.3个月、+1.2个月、+1.2个月、+0.9个月。

图11: 各能级城市去化周期



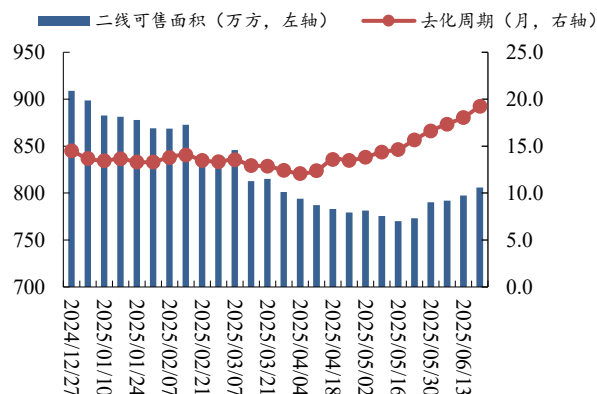
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图12: 一线城市商品房库存及去化周期（北京、上海、广州、深圳）



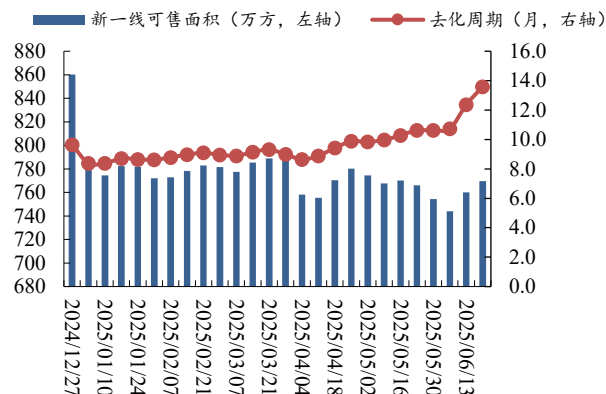
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图14: 二线城市商品房库存及去化周期（宁波、福州、厦门）



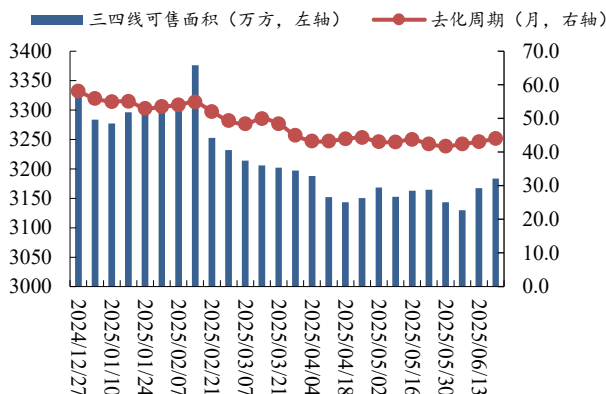
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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	15.4	8.3	85.7%	47.5%	48.8%	2.2%	23.9
	济南	7.2	8.6	-17.0%	-36.7%	-16.5%		-
	青岛	17.2	11.8	46.1%	-16.7%	-21.7%	-21.5%	-
长三角	上海	18.4	24.1	-23.4%	-29.2%	2.6%	7.8%	8.5
	杭州	5.5	5.3	4.0%	-68.1%	-55.9%	-25.4%	5.8
	苏州	8.6	5.5	55.3%	-20.7%	-7.0%	-6.2%	22.8
	宁波	2.0	3.0	-31.5%	-59.8%	-43.8%	-15.2%	20.4
	嘉兴	5.6	5.1	9.1%	6.6%	36.7%	9.7%	-
	无锡	3.2	2.7	19.6%	-12.7%	8.2%	20.5%	-
	扬州	2.6	1.8	49.4%	-37.1%	-57.0%	0.2%	-
	温州	11.6	8.2	40.3%	5.8%	3.5%	6.2%	25.3
粤港澳	深圳	4.3	4.9	-12.9%	-35.6%	-22.6%	32.9%	10.7
	广州	13.3	13.0	1.9%	-31.6%	-23.5%	16.5%	18.7
	佛山	7.9	10.1	-22.1%	-36.6%	-19.6%	-7.9%	-
	惠州	1.1	1.3	-15.7%	-30.9%	-13.1%	-8.6%	-
中西部	成都	20.2	19.9	1.3%	-20.9%	-14.0%	-10.3%	-
	武汉	31.4	24.6	27.6%	89.8%	52.3%	30.6%	-

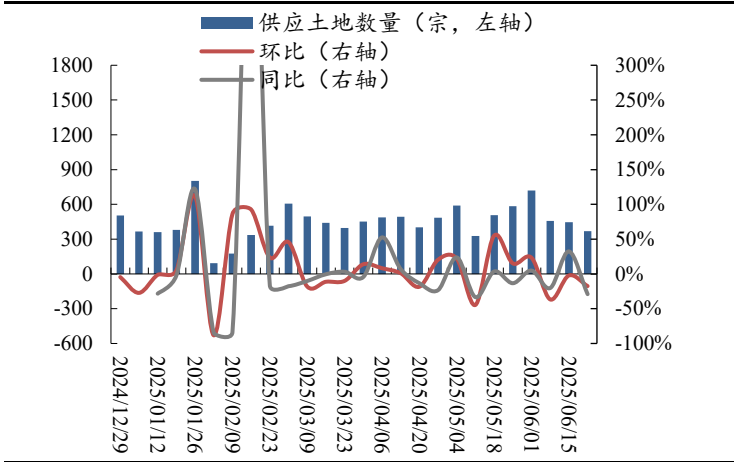
数据来源：Wind，东吴证券研究所

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

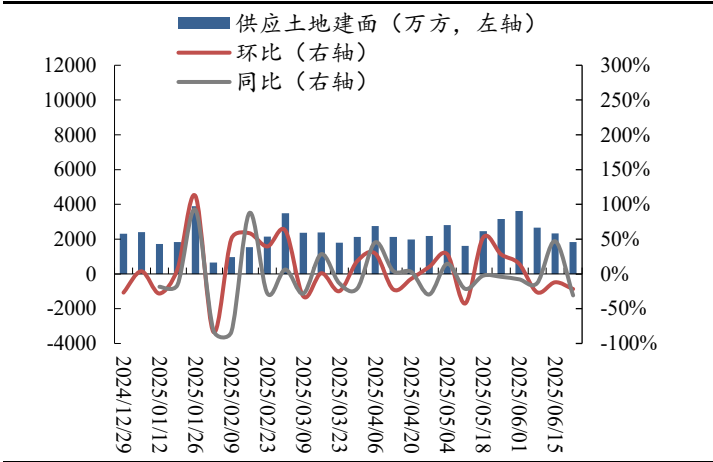
土地供应方面，2025 年 6 月 16 日-2025 年 6 月 22 日百城供应土地数量为 368 宗，环比-17.5%，同比-29.1%;供应土地建筑面积为 1828.6 万方，环比-21.7%,同比-30.9%。截至 6 月 22 日，2025 年累计供应土地数量为 11185 宗，同比-10.9%,累计供应建筑面积为 56857.4 万方，同比-12.4%。

图17：百城土地供应数量



数据来源：Wind，东吴证券研究所

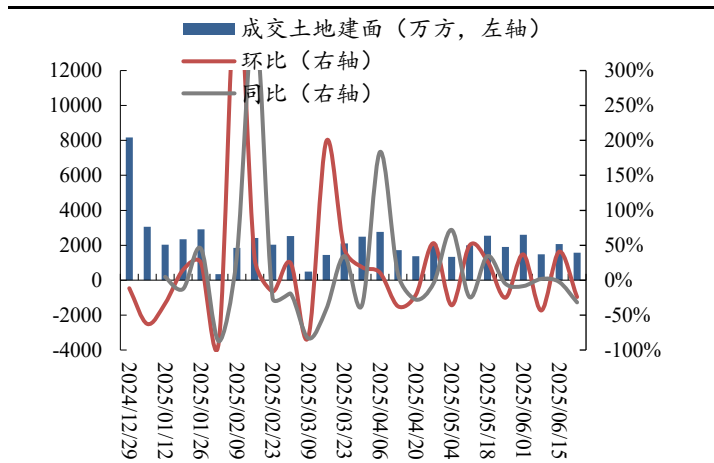
图18：百城土地供应规划建筑面积



数据来源：Wind，东吴证券研究所

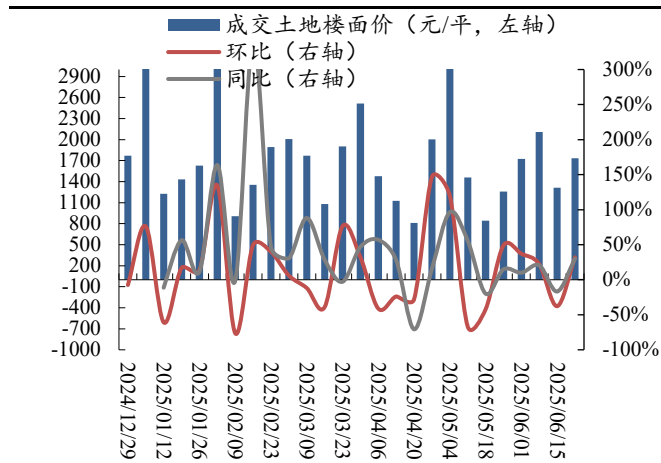
土地成交方面, 2025 年 6 月 16 日-2025 年 6 月 22 日百城土地成交建筑面积 1571.3 万方, 环比-24.1%, 同比-31.8%; 成交楼面价 1732 元/平, 环比+32.0%、同比+30.0%; 土地溢价率 7.1%, 环比+5.6%, 同比+3.6%。截至 6 月 22 日, 2025 年累计成交土地建筑面积为 49461.5 万方, 同比-5.2%。

图19: 百城土地成交建筑面积



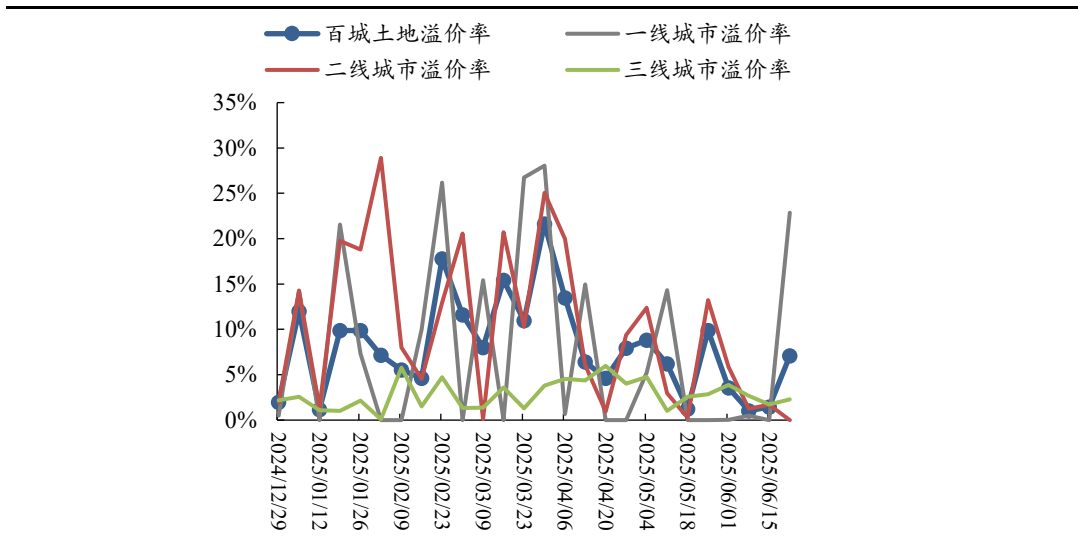
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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

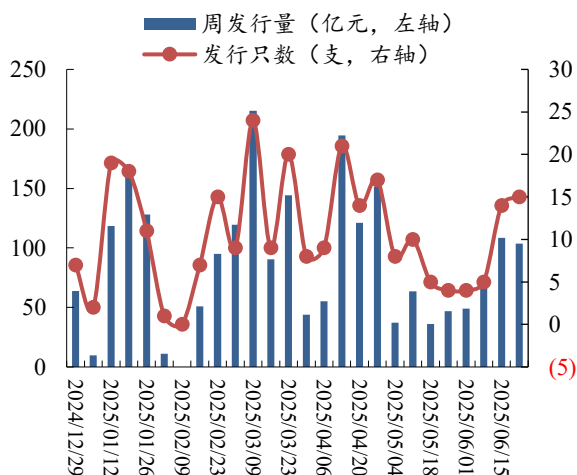


数据来源: Wind, 东吴证券研究所

2.3. 房地产行业融资情况

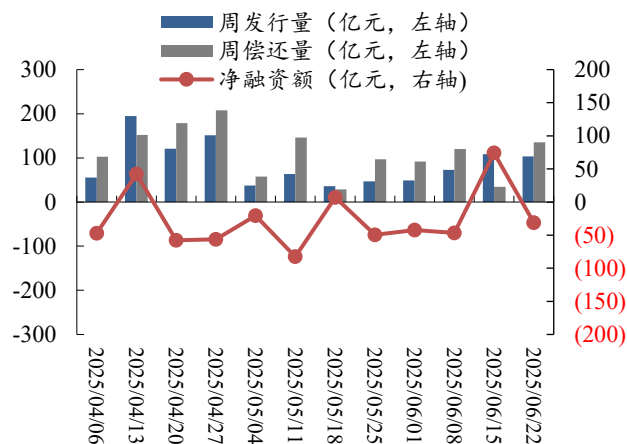
境内信用债发行方面, 上周房地产企业发行信用债合计 15 支, 发行金额合计 103.6 亿元, 环比-4.5%, 同比+197.6%; 上周偿还金额 134.9 亿元, 净融资额为-31.4 亿元。2025 年至今, 房地产企业合计发行信用债 269 支, 合计发行金额 2234.9 亿元, 同比+7.7%。

图22: 房企信用债发行额(周度)



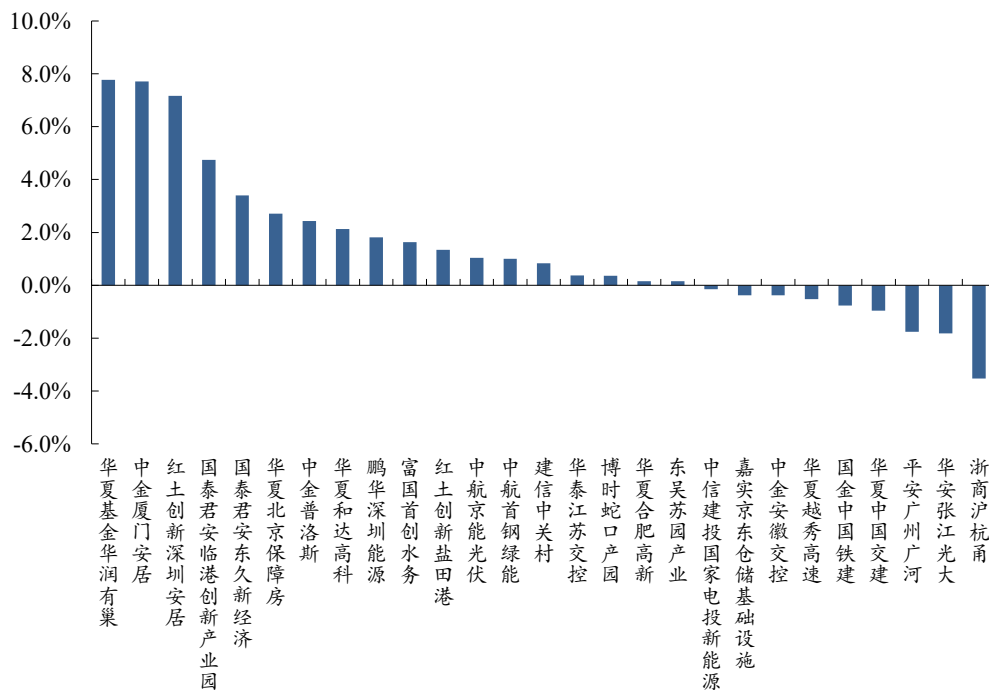
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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(%)

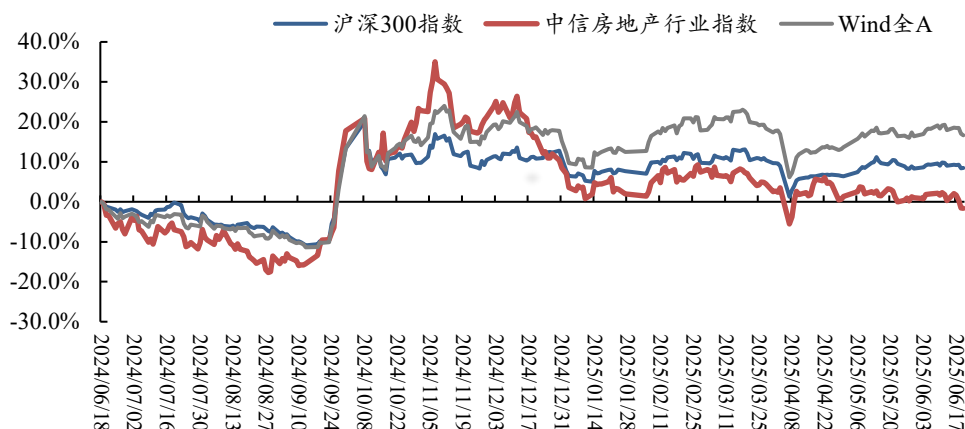


数据来源: Wind, 东吴证券研究所

3. 行情回顾

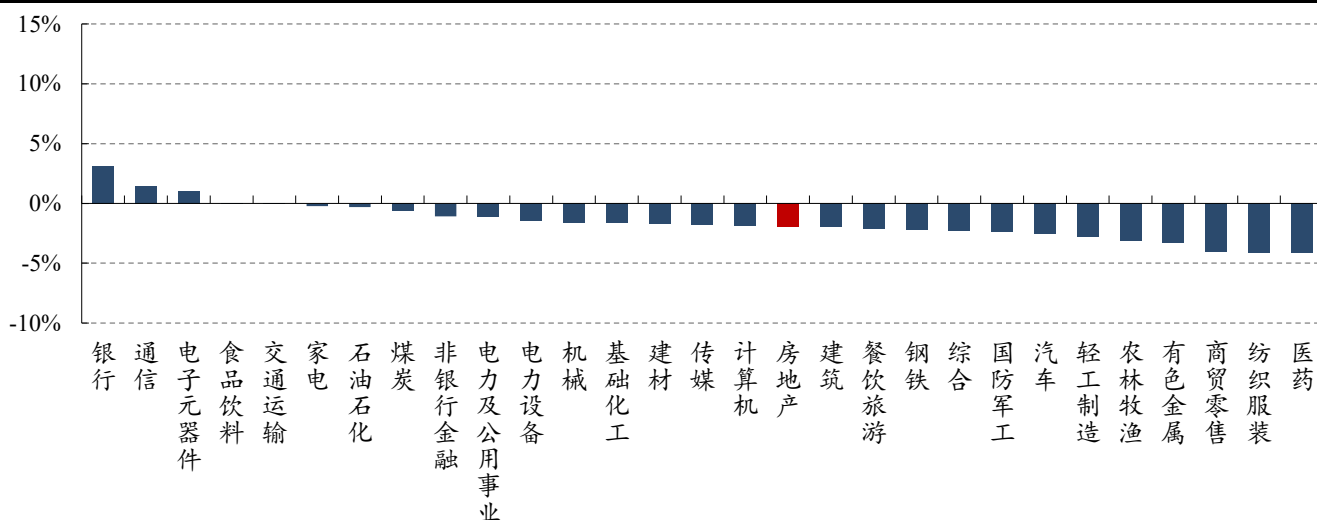
上周房地产板块（中信）涨跌幅-1.9%,同期沪深 300、万得全 A 指数涨跌幅分别为-0.5%、-1.1%，超额收益分别为-1.5%、-0.9%。29 个中信行业板块中房地产位列第 17。

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: 上周上涨个股共 13 支, 较前周减少 20 支, 下跌股数为 104 支。上周市场上房地产股涨幅居前五的为西藏城投、市北高新、*ST 荣控、ST 中珠、爱旭股份, 涨幅分别为 10.3%、5.9%、4.9%、4.2%、3.9%。跌幅前五为*ST 中地、天府文旅、珠江股份、天保基建、*ST 岩石, 跌幅分别为-10.5%、-9.9%、-9.6%、-9.2%、-9.1%。上周 47 家重点房企中共计上涨 7 支, 较前周减少 8 支, 涨幅位居前五的为绿景中国地产、金地商置、融创中国、新城控股、碧桂园, 涨幅分别为 6.7%、5.6%、2.8%、1.3%、1.3%。跌幅前五为远洋集团、雅居乐集团、越秀地产、绿城中国、龙湖集团, 跌幅分别为-7.7%、-7.3%、-6.5%、-6.3%、-5.5%。

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）
600773.SH	西藏城投	10.3%	12.2%	9.04	9.97
600604.SH	市北高新	5.9%	7.8%	4.57	4.84
000668.SZ	*ST 荣控	4.9%	6.8%	7.79	8.17
600568.SH	ST 中珠	4.2%	6.2%	1.65	1.72
600732.SH	爱旭股份	3.9%	5.8%	11.60	12.05

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。

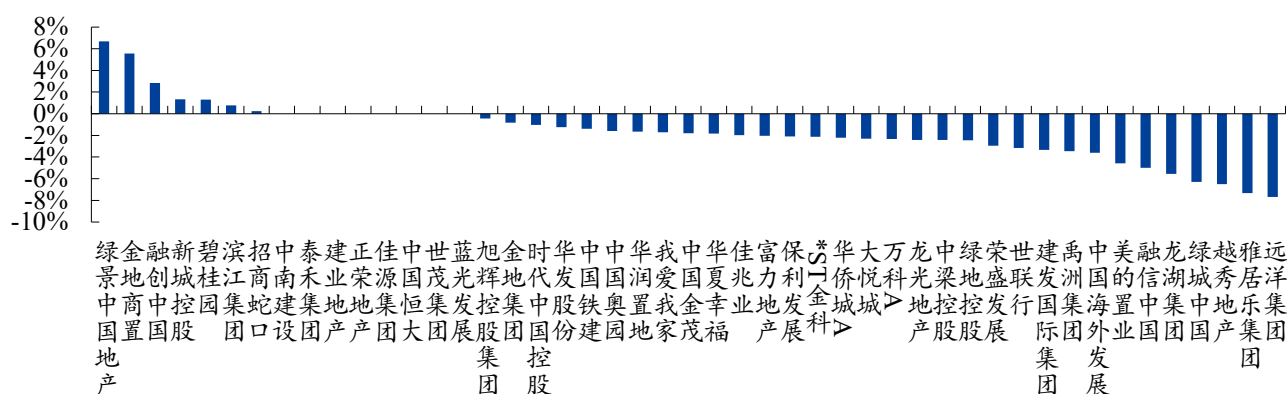
表3: 上周涨跌幅后五

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）
000736.SZ	*ST 中地	-10.5%	-8.6%	4.85	4.34
000558.SZ	天府文旅	-9.9%	-7.9%	4.87	4.39
600684.SH	珠江股份	-9.6%	-7.7%	4.05	3.66
000965.SZ	天保基建	-9.2%	-7.2%	3.92	3.56
600696.SH	*ST 岩石	-9.1%	-7.2%	7.02	6.38

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 (2025.6.16-2025.6.20) 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：6月16日，国家统计局新闻发言人、国民经济综合统计司司长付凌晖在国新办新闻发布会上表示，下阶段，要认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，积极主动

适应房地产市场供求关系发生重大变化的现实，持续推动城市更新和危旧房改造，加大“好房子”建设供应力度，促进刚性和改善性住房需求释放，积极构建房地产发展新模式。

地方层面：6月16日，成都市住房和城乡建设局推出的“成都住建房产超市”正式投入运营，该平台为购房者提供一站式服务。西安允许公积金直接支付新建商品住房首付款。衢州市发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展若干措施的通知》，提出推行多孩家庭改善性购房补贴。温州市住房公积金管理中心宣布，为进一步支持广大住房公积金缴存职工家庭刚性和改善性住房需求，切实减轻购房人首付款资金压力，推出购买二手住房提取住房公积金支付首付款政策。6月18日，山东省淄博市住房公积金管理中心发布《关于优化我市部分住房公积金贷款政策的通知》，对于购买首套房和二套房申请住房公积金贷款的，适当提高贷款额度。近日，江苏省住房和城乡建设厅印发《江苏省住宅工程品质提升行动方案》，加快构建政府有为、市场有效、企业有责、社会有序的住宅工程品质治理新格局，让高品质成为住宅工程建设各方的目标追求和行动自觉，建设经得起市场和检验的安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”。

表4：上周重点政策汇总（2025.6.23）

日期	省/市	城市级别	内容
2025/6/16	中央	/	国家统计局新闻发言人、国民经济综合统计司司长付凌晖在国新办新闻发布会上表示，下阶段，要认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，积极主动适应房地产市场供求关系发生重大变化的现实，持续推动城市更新和危旧房改造，加大“好房子”建设供应力度，促进刚性和改善性住房需求释放，积极构建房地产发展新模式，促进房地产市场平稳健康发展。
2025/6/19	西安	二线城市	西安市住房和城乡建设局等多部门联合印发《西安市关于促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》。措施提到，深化房地产金融支持，落实降首付、降利率等金融政策。扩大房企融资“白名单”范围，优化审贷流程，加大商办项目融资支持；加大住房公积金支持，允许公积金直接支付新建商品住房首付款。公积金异地贷款范围扩大至关中平原城市群及省内缴存职工。
2025/6/16	衢州	三线城市	6月16日，衢州市住房和城乡建设局、衢州市财政局、衢州市卫生健康委员会联合发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展若干措施的通知》，提出推行多孩家庭改善性购房补贴。2025年6月20日起购买市区新建商品住宅（2021年以来首次领取预售证的项目）的多孩家庭，可享受改善性购房补贴。其中二孩家庭签订的《浙江省商品房买卖合同》中有产权住宅建筑面积100平方米及以上面积段的，可申请补贴8万元；三孩家庭签订的《浙江省商品房买卖合同》中有产权住宅建筑面积120平方米及以上面积段的，可申请补贴20万元。补贴以房票形式发放，可叠加各类房票使用，试行一年。具体实施细则由市住建局、市财政局、市卫健委另行制定。
2025/6/17	温州	三线城市	6月17日，温州市住房公积金管理中心宣布为进一步支持广大住房公积金缴存职工家庭刚性和改善性住房需求，切实减轻购房人首付款资金压力，市住房公积金管理中心推出购买二手住房提取住房公积金支付首付款政策。在温州市缴存住房公积金，并在市行政区域内购买二手住房的购房人及其配偶、父母、子女，可向购房所在地公积金管理机构申请提取个人住房公积金账户余额，用于支付购房首付款。申请人合计提取住房公积金的总额不得超过买卖双方约定的二手住房的首付款金额。如申请人在申请提取住房公积金支付二手住房首付款后，需继续申请该二手房住房公积金贷款的，申请提取总额与住房公积金贷款额合计不得超过房屋总价。以提出申请提取时个人住房公积金账户余额为限，按百元整取。
2025/6/18	淄博	三线城市	山东省淄博市住房公积金管理中心18日发布《关于优化我市部分住房公积金贷款政策的通知》。对于购买首套房和二套房申请住房公积金贷款的，夫妻双方均连续正常缴存住房公积金的（含合力贷款），最高贷款额度由80万元上调至100万元；仅一方连续正常缴存住房公积金的，最高贷款额度由60万元上调至70万元。购买首套或二套自住住房的多子女家庭申请住房公积金贷款的，最高贷款额度上浮比例由20%提高至30%。通知明确，多子女家庭购房、购买高品质住宅（含装配式住宅）、购买现房的，贷款额度上浮政策可叠加使用，叠加后最高可贷额度为160万元。高层次人才维持原政策，最高贷款额度不做叠加，实际最高可贷额度为200万元。
2025/6/19	江苏	/	江苏省住房和城乡建设厅印发《江苏省住宅工程品质提升行动方案》，行动目标为：加快构建政府有为、市场有效、企业有责、社会有序的住宅工程品质治理新格局，让高品质成为住宅工程建设各方的目标追求和行动自觉，大力提升住宅工程实体质量、性能品质和居住体验，建设经得起市场和检验的安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”。至2027年底，行动各项措施全面落地，长效工作机制形成，工程质量缺陷投诉数量下降30%以上，住宅工程品质明显提升。

数据来源：财联社、中指研究院、东吴证券研究所

5. 投资建议

6月第4周新房成交环比上升、同比下降，二手房成交环比上升、同比上升。国家统计局新闻发言人、国民经济综合统计司司长付凌晖在国新办新闻发布会上表示，下阶段，要认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，积极主动适应房地产市场供求关系发生重大变化的现实，持续推动城市更新和危旧房改造，加大“好房子”建设供应力度，促进刚性和改善性住房需求释放，积极构建房地产发展新模式。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>