

统计局 2025 年 1-12 月房地产数据点评

2025 年以基本面下行落幕，关注 2026 年初地产积极信号

◆ 行业研究 · 行业快评

◆ 房地产

◆ 投资评级：优于大市（维持）

证券分析师：	任鹤	010-88005315	renhe@guosen.com.cn	执证编码：S0980520040006
证券分析师：	王粤雷	0755-81981019	wangyuelelei@guosen.com.cn	执证编码：S0980520030001
证券分析师：	王静	021-60893314	wangjing20@guosen.com.cn	执证编码：S0980522100002

事项：

2026 年 1 月，统计局公布 2025 年 1-12 月房地产投资和销售数据。2025 年 1-12 月，全国房地产开发投资 82788 亿元，同比下降 17.2%；房屋新开工面积 58770 万平方米，下降 20.4%；房屋竣工面积 42984 万平方米，下降 19.8%；新建商品房销售面积 88101 万平方米，同比下降 8.7%；新建商品房销售额 83937 亿元，下降 12.6%；房地产开发企业到位资金 93117 亿元，同比下降 13.4%。

国信地产观点：1) 销售累计降幅扩大但单月收窄，期房占比持续下降，待售面积增速放缓。2) 2025 年四季度房价下跌趋势明显，不过近 1 个月以来二手挂牌价跌幅较快收窄。3) 房地产开发投资和房企到位资金均加速下跌，房企资金受销售低迷的拖累加深，拿地热情降温。4) 新开工在较低基数上略有好转，竣工作为滞后指标下行趋势确定。5) 投资建议：2025 年四季度，地产基本面明显下跌，但 2025 年末至 2026 年初的近 1 个月以来，房价结束急跌，基本面稳步改善，政策预期也逐步提升，虽然言底尚早，但基于当前的量价组合，2026 年房价止跌的概率，从之前的“不可能”至少提高到了“有可能”，若春节后不再重演“以价换量”，则止跌概率将进一步提高至“很可能”。且 2025 年 12 月地产股调整已较为充分，我们建议对地产股的态度更加乐观，推荐标的中国金茂、招商蛇口。6) 风险提示：政策落地效果及后续推出强度不及预期；外部环境变化等导致房地产基本面超预期下行；房企信用风险事件超预期冲击。

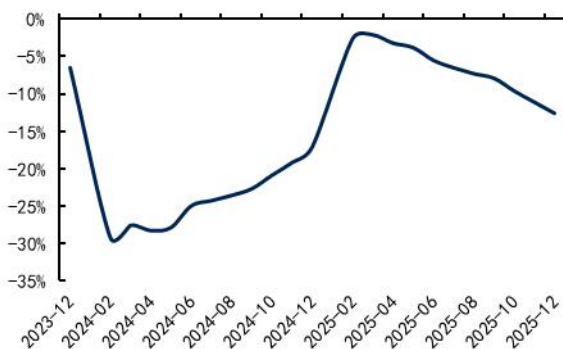
评论：

◆ 销售累计降幅扩大但单月收窄，期房占比持续下降，待售面积增速放缓

2025 年 1-12 月，全国商品房销售额为 83937 亿元，累计同比-12.6%，降幅较 1-11 月扩大了 1.5 个百分点；商品房销售面积为 88101 万 m²，累计同比-8.7%，降幅较 1-11 月扩大了 0.9 个百分点。12 月单月，商品房销售额同比-23.6%，降幅较 11 月收窄了 1.5 个百分点；商品房销售面积同比-15.6%，降幅较 11 月收窄了 1.7 个百分点。观察相对历史同期的销售规模，2025 年 12 月，商品房的销售额和销售面积分别相当于 2019 年同期的 43%和 41%，仍处于低位。

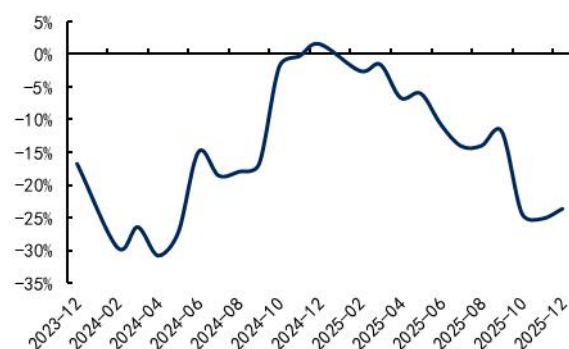
拆解全国商品房销售结构，2025 全年，期房销售面积为 5.6 亿 m²，占比 64%，较 2024 年下降 6pct；商品住宅销售面积为 7.3 亿 m²，占比 83%，较 2024 年下降 1pct，其中期房住宅销售面积为 5.0 亿 m²，占比 68%，较 2024 年下降 5pct。截至 2025 年末，全国商品房待售面积为 7.7 亿 m²，同比+2%，增幅较 2022-2024 年明显收窄；其中商品住宅待售面积为 4.0 亿 m²，占比 53%，较 2024 年提升 1pct。

图1: 商品房销售额累计同比



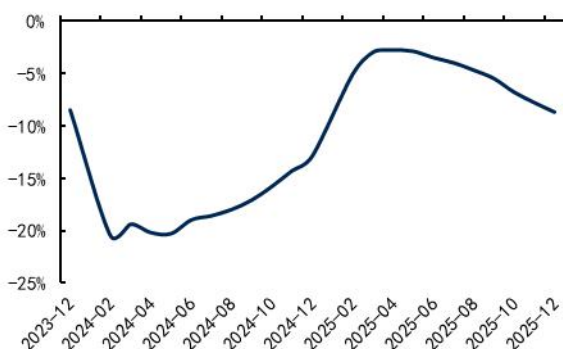
资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图2: 商品房销售额单月同比



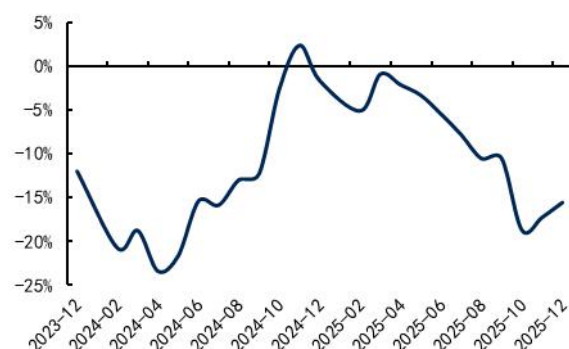
资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图3: 商品房销售面积累计同比



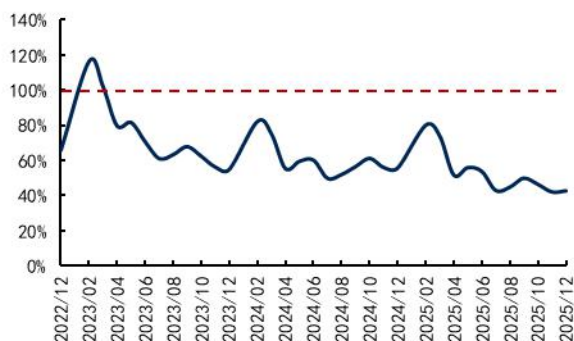
资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图4: 商品房销售面积单月同比



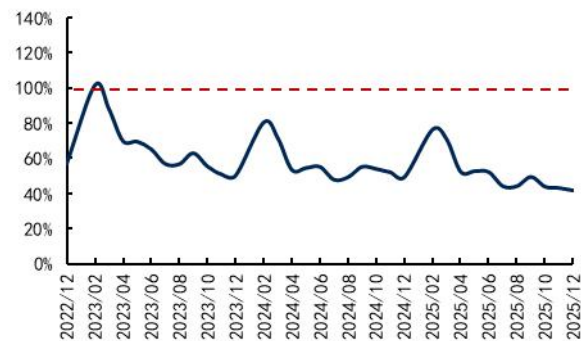
资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图5: 商品房单月销售金额与 2019 年同期相比



资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图6: 商品房单月销售面积与 2019 年同期相比



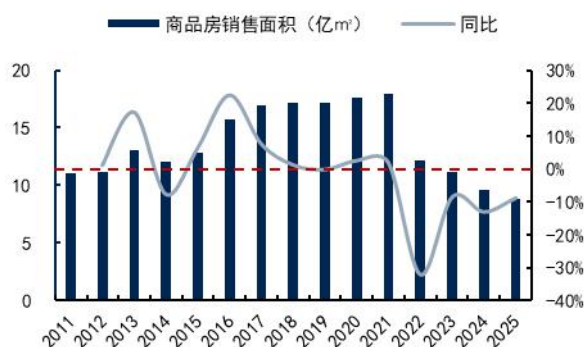
资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图7: 历年商品房销售额及同比



资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图8: 历年商品房销售面积及同比



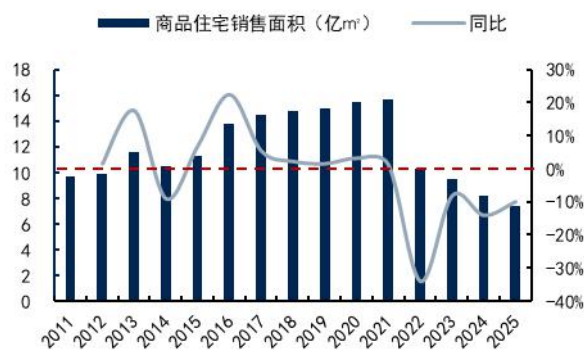
资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图9: 历年商品住宅销售额及同比



资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图10: 历年商品住宅销售面积及同比



资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图11: 历年商品房期房销售面积及占比



资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图12: 历年商品住宅期房销售面积及占比



资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图13: 历年商品房待售面积及同比



资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图14: 历年商品住宅待售面积及占比



资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

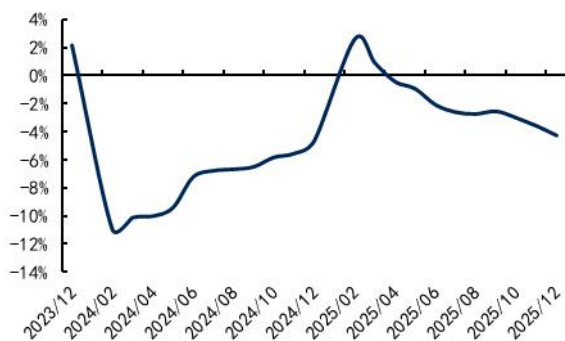
◆ 2025 年四季度房价下跌趋势明显，不过近 1 个月以来二手挂牌价跌幅较快收窄

2025 年 1-12 月，新建商品房销售均价 9527 元/㎡，累计同比-4.3%，降幅较 1-11 月扩大了 0.7 个百分点。12 月单月，新建商品房销售均价 9370 元/㎡，同比-9.5%，降幅与 11 月持平。2025 全年，新建商品住宅销售均价为 10005 元/㎡，同比-4%。

从城市维度看，2025 年 12 月，70 城新建商品住宅销售价格同比-3.0%，降幅较 11 月扩大了 0.2 个百分点，环比-0.4%，降幅与 11 月持平；而 70 城二手住宅销售价格同比-6.1%，降幅较 11 月扩大了 0.4 个百分点，环比-0.7%，降幅与 11 月持平。

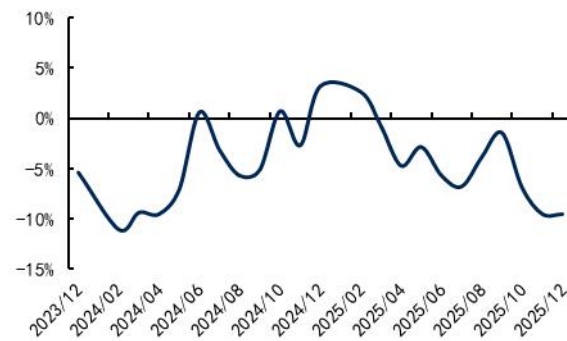
不过，2025 年 12 月末以来至 2026 年 1 月中旬，跟踪二手房挂牌价的冰山指数月环比跌幅已连续 6 周快速收窄，尤其一线城市较为明显，上海核心区已基本止跌，因此我们建议对房价从悲观转向中性。

图15: 商品房销售均价累计同比



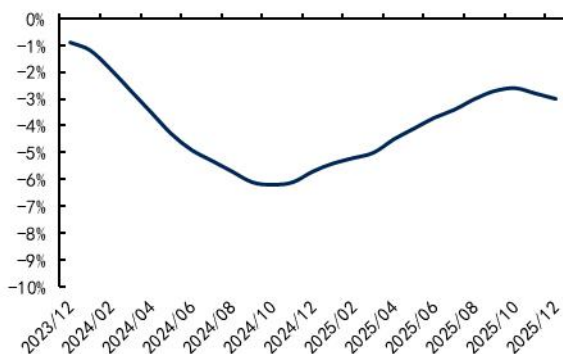
资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图16: 商品房销售均价单月同比



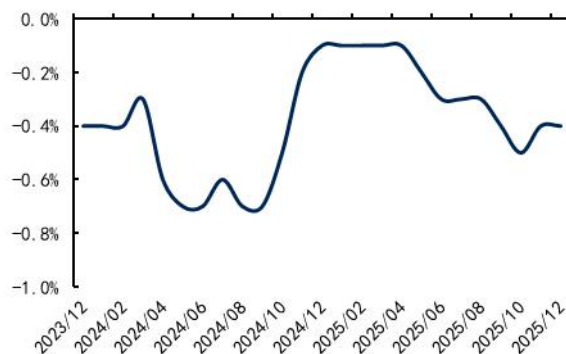
资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图17：70个大中城市新建商品住宅销售价格同比



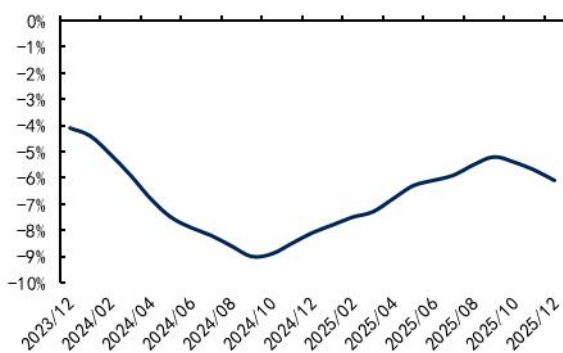
资料来源：国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图18：70个大中城市新建商品住宅销售价格环比



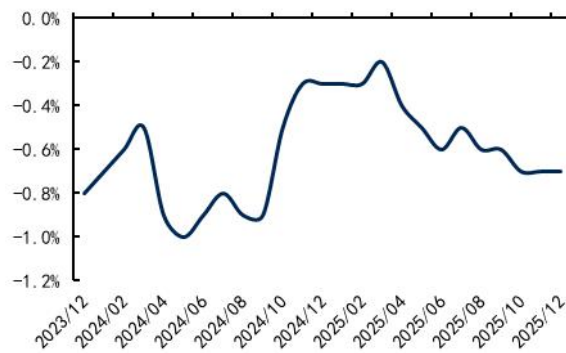
资料来源：国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图19：70个大中城市二手住宅销售价格同比



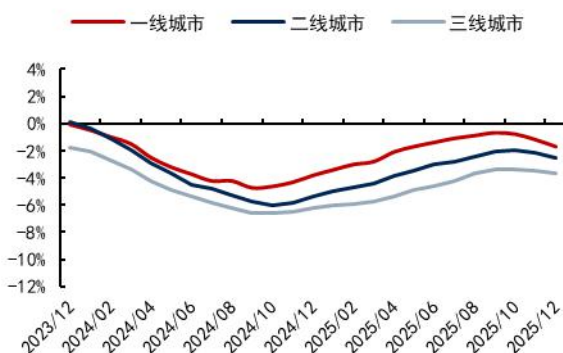
资料来源：国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图20：70个大中城市二手住宅销售价格环比



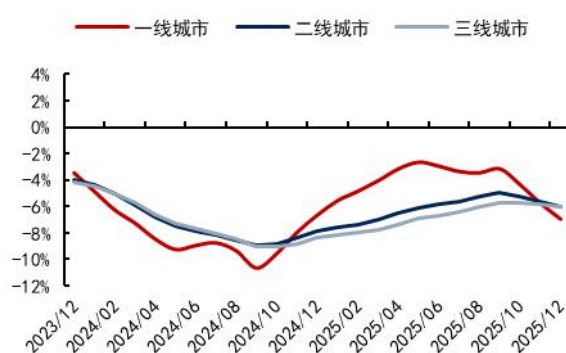
资料来源：国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图21：分城市能级新建商品住宅销售价格同比



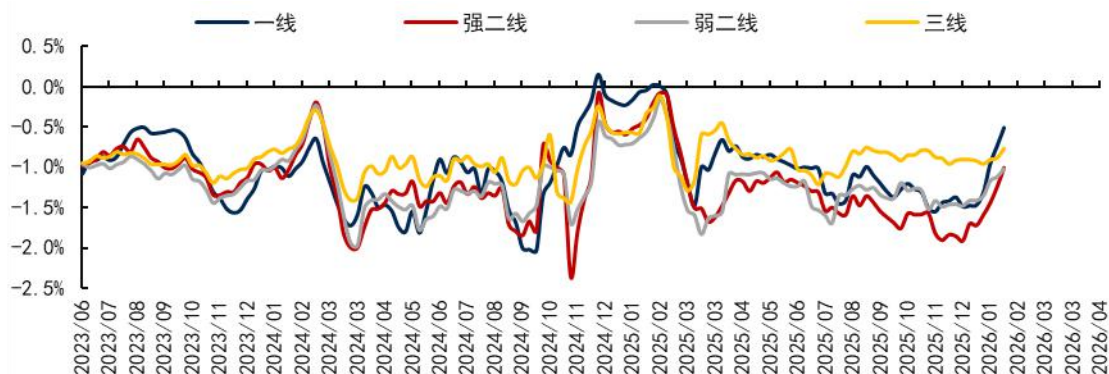
资料来源：国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图22：分城市能级二手住宅销售价格同比



资料来源：国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图23: 分城市能级二手房挂牌价格指数月环比



资料来源: 冰山大数据, 国信证券经济研究所整理

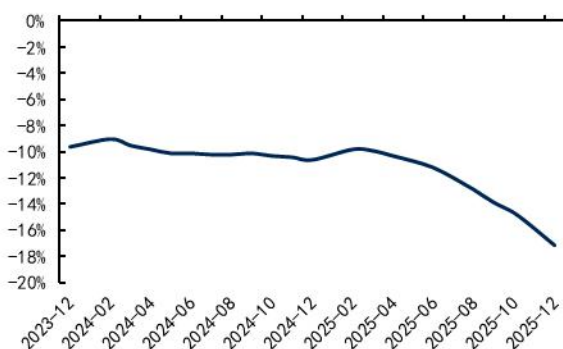
◆ 房地产开发投资和房企到位资金均加速下跌, 房企资金受销售低迷的拖累加深, 拿地热情降温

2025 年 1-12 月, 房地产开发投资额 82788 亿元, 同比-17.2%, 降幅较 1-11 月扩大了 1.3 个百分点。12 月单月, 开发投资额同比-35.8%, 降幅较 11 月扩大了 5.5 个百分点。拆解开发投资来源, 2025 年 1-12 月, 施工投资额同比-19.8%, 降幅较 1-11 月扩大了 1.7 个百分点; 而土地购置费同比-13.7%, 降幅较 1-11 月扩大了 0.9 个百分点, 冲高回落明显, 房企拿地热情降温。

2025 年 1-12 月, 房企到位资金 93117 亿元, 同比-13.4%, 降幅较 1-11 月扩大了 1.5 个百分点。12 月单月, 房企到位资金同比-26.7%, 降幅较 11 月收窄了 5.8 个百分点。拆解房企资金来源, 2025 年 1-12 月, 定金及预收款同比-16.2%, 降幅较 1-11 月扩大了 1.0 个百分点; 而个人按揭贷款同比-17.8%, 降幅较 1-11 月扩大了 2.7 个百分点。房企资金受销售低迷的拖累加深。

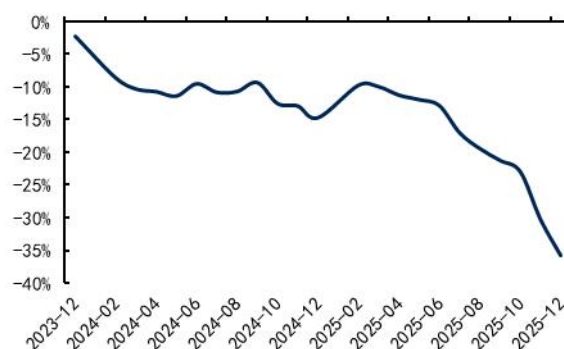
观察相对历史同期的投融资规模, 2025 年 12 月, 房地产开发投资和房企到位资金分别相当于 2019 年同期的 38%和 44%, 均处于历史较低水平。

图24: 房地产开发投资累计同比



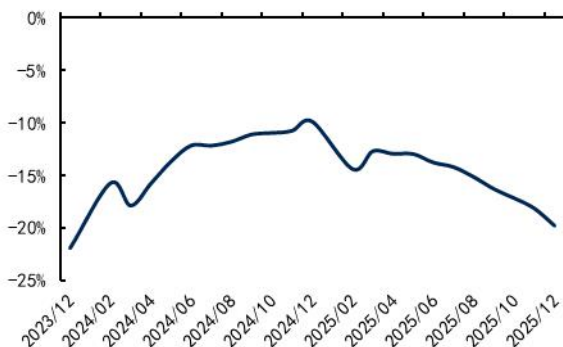
资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图25: 房地产开发投资单月同比



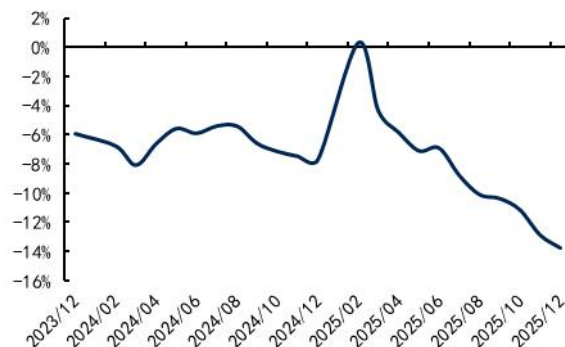
资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图26: 房地产开发投资中的施工投资额累计同比



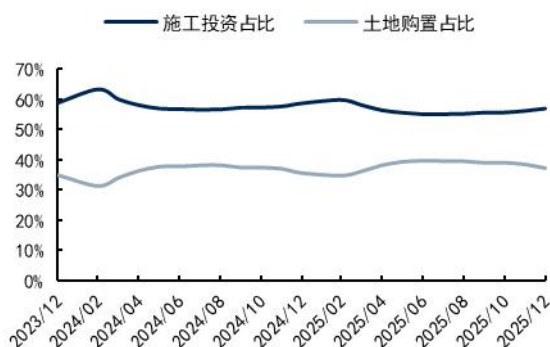
资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图27: 房地产开发投资中的土地购置费累计同比



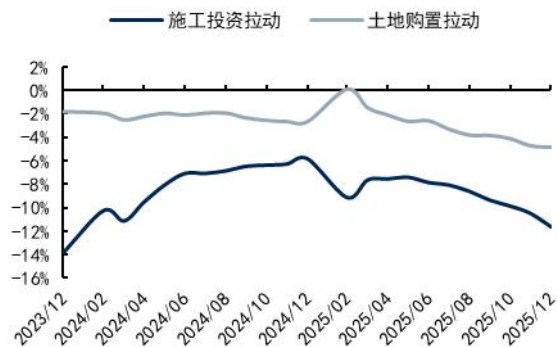
资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图28: 施工投资占比 vs 土地购置占比



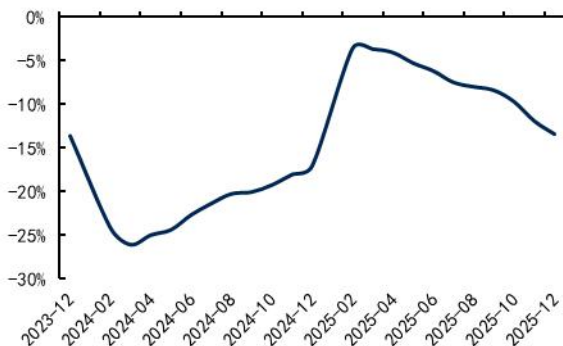
资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图29: 施工投资拉动 vs 土地购置拉动



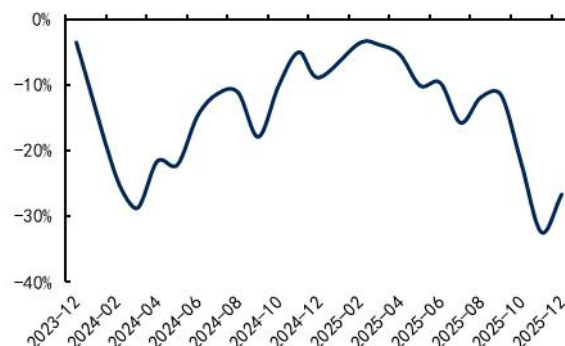
资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图30: 房企到位资金累计同比



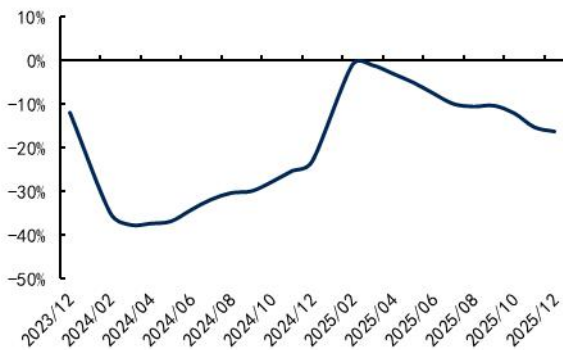
资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图31: 房企到位资金单月同比



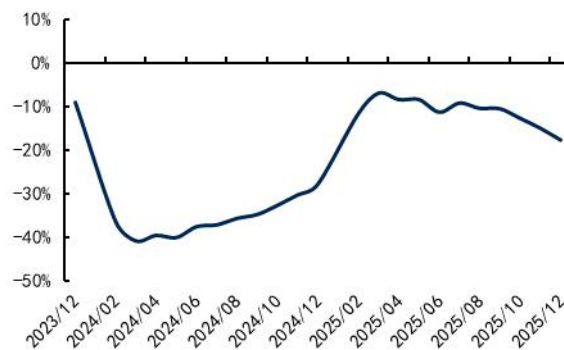
资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图32: 房企到位资金中的定金及预收款累计同比



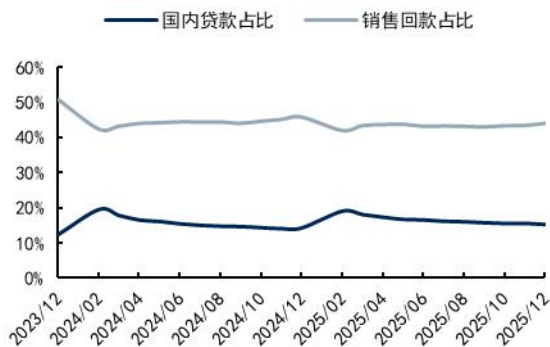
资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图33: 房企到位资金中的个人按揭贷款累计同比



资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图34: 国内贷款占比 vs 销售回款占比



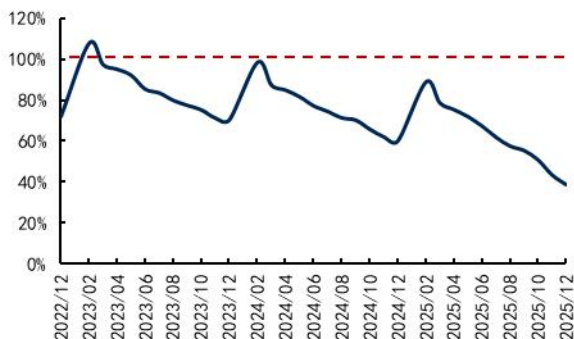
资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图35: 国内贷款拉动 vs 销售回款拉动



资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图36: 房地产开发投资与 2019 年同期相比



资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图37: 房企到位资金与 2019 年同期相比



资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图38: 历年房地产开发投资及同比



资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图39: 历年房企到位资金及同比



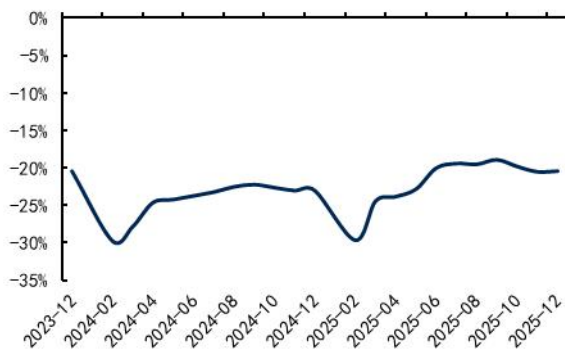
资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

◆ 新开工在较低基数上略有好转，竣工作为滞后指标下行趋势确定

2025年1-12月，房屋新开工面积为58770万 m^2 ，同比-20.4%，降幅较1-11月收窄了0.1个百分点；房屋竣工面积为42984万 m^2 ，同比-19.8%，降幅较1-11月扩大了0.1个百分点。12月单月，新开工面积同比-19.4%，降幅较11月收窄了8.2个百分点；竣工面积同比-18.3%，较11月收窄了7.2个百分点。

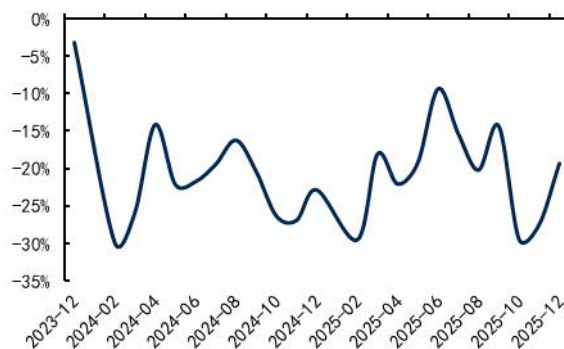
观察相对历史同期的开竣工规模，2025年12月，新开工面积相当于2019年同期的24%，在较低基数上略有好转；而竣工面积相当于2019年同期的65%，虽然月度数据波动较大，但作为滞后指标下行趋势确定。

图40: 房屋新开工面积累计同比



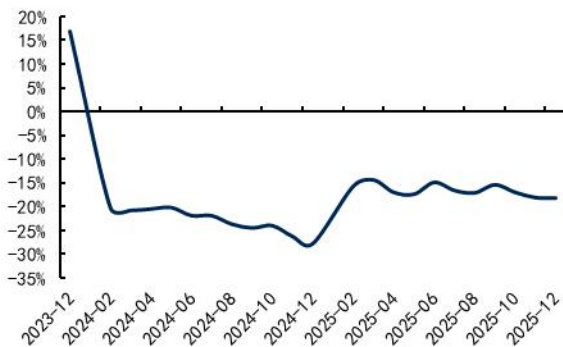
资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图41: 房屋新开工面积单月同比



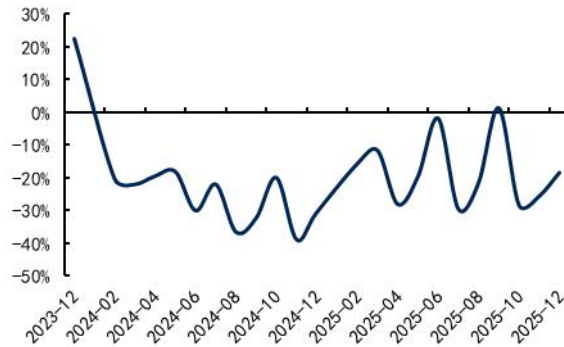
资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图42: 房屋竣工面积累计同比



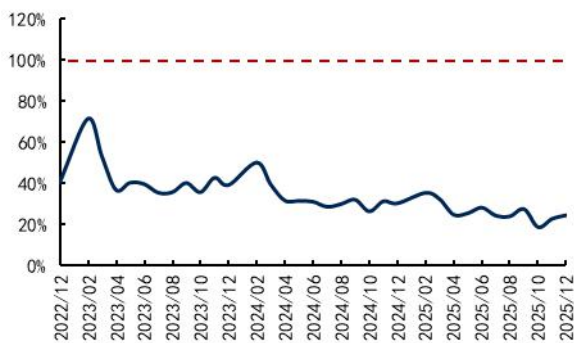
资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图43: 房屋竣工面积单月同比



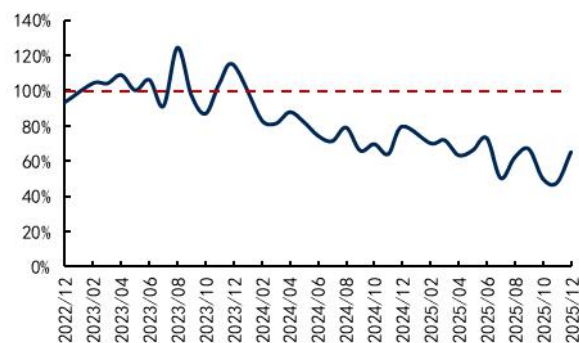
资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图44: 房屋新开工面积与 2019 年同期相比



资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图45: 房屋竣工面积与 2019 年同期相比



资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图46: 历年房屋新开工面积及同比



资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图47: 历年房屋竣工面积及同比



资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

◆ 投资建议：

2025 年四季度，地产基本面明显下跌，但 2025 年末至 2026 年初的近 1 个月以来，房价结束急跌，基本面稳步改善，政策预期也逐步提升，虽然言底尚早，但基于当前的量价组合，2026 年房价止跌的概率，从之前的“不可能”至少提高到了“有可能”，若春节后不再重演“以价换量”，则止跌概率将进一步提高至“很可能”。且 2025 年 12 月地产股调整已较为充分，我们建议对地产股的态度更加乐观，推荐标的中国金茂、招商蛇口。

◆ 风险提示：

政策落地效果及后续推出强度不及预期；外部环境变化等导致房地产基本面超预期下行；房企信用风险事件超预期冲击。

相关研究报告：

《统计局 2025 年 1-11 月房地产数据点评-销售量价持续下行，投融资指标加速下跌》——2025-12-16
《数据背后的地产行业图景-关注非热门城市的新房供需新格局》——2025-12-08
《统计局 2025 年 1-10 月房地产数据点评-地产基本面趋势下行，高基数影响逐渐显现》——2025-11-15
《房地产行业 2026 年度投资策略-止跌之路：收入、预期、外力》——2025-11-05
《统计局 2025 年 1-9 月房地产数据点评-地产基本面持续承压，四季度政策预期走强》——2025-10-20

免责声明

分析师声明

作者保证报告所采用的数据均来自合规渠道；分析逻辑基于作者的职业理解，通过合理判断并得出结论，力求独立、客观、公正，结论不受任何第三方的授意或影响；作者在过去、现在或未来未就其研究报告所提供的具体建议或所表述的意见直接或间接收取任何报酬，特此声明。

国信证券投资评级

投资评级标准	类别	级别	说明
报告中投资建议所涉及的评级（如有）分为股票评级和行业评级（另有说明的除外）。评级标准为报告发布日后 6 到 12 个月内的相对市场表现，也即报告发布日后的 6 到 12 个月内公司股价（或行业指数）相对同期相关证券市场代表性指数的涨跌幅作为基准。A 股市场以沪深 300 指数（000300.SH）作为基准；新三板市场以三板成指（899001.CSI）为基准；香港市场以恒生指数（HSI.HI）作为基准；美国市场以标普 500 指数（SPX.GI）或纳斯达克指数（IXIC.GI）为基准。	股票投资评级	优于大市	股价表现优于市场代表性指数 10%以上
		中性	股价表现介于市场代表性指数±10%之间
		弱于大市	股价表现弱于市场代表性指数 10%以上
		无评级	股价与市场代表性指数相比无明确观点
	行业投资评级	优于大市	行业指数表现优于市场代表性指数 10%以上
		中性	行业指数表现介于市场代表性指数±10%之间
		弱于大市	行业指数表现弱于市场代表性指数 10%以上

重要声明

本报告由国信证券股份有限公司（已具备中国证监会许可的证券投资咨询业务资格）制作；报告版权归国信证券股份有限公司

关本报告的摘要或节选都不代表本报告正式完整的观点，一切须以我公司向客户发布的本报告完整版本为准。

本报告基于已公开的资料或信息撰写，但我公司不保证该资料及信息的完整性、准确性。本报告所载的信息、资料、建议及推测仅反映我公司于本报告公开发布当日的判断，在不同时期，我公司可能撰写并发布与本报告所载资料、建议及推测不一致的报告。我公司不保证本报告所含信息及资料处于最新状态；我公司可能随时补充、更新和修订有关信息及资料，投资者应当自行关注相关更新和修订内容。我公司或关联机构可能会持有本报告中所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或争取提供投资银行、财务顾问或金融产品等相关服务。本公司的资产管理部门、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意见或建议不一致的投资决策。

本报告仅供参考之用，不构成出售或购买证券或其他投资标的的要约或邀请。在任何情况下，本报告中的信息和意见均不构成对任何个人的投资建议。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。投资者应结合自己的投资目标和财务状况自行判断是否采用本报告所载内容和信息并自行承担风险，我公司及雇员对投资者使用本报告及其内容而造成的一切后果不承担任何法律责任。

证券投资咨询业务的说明

本公司具备中国证监会核准的证券投资咨询业务资格。证券投资咨询，是指从事证券投资咨询业务的机构及其投资咨询人员以下列形式为证券投资人或者客户提供证券投资分析、预测或者建议等直接或者间接有偿咨询服务的活动：接受投资人或者客户委托，提供证券投资咨询服务；举办有关证券投资咨询的讲座、报告会、分析会等；在报刊上发表证券投资咨询的文章、评论、报告，以及通过电台、电视台等公众传播媒体提供证券投资咨询服务；通过电话、传真、电脑网络等电信设备系统，提供证券投资咨询服务；中国证监会认定的其他形式。

发布证券研究报告是证券投资咨询业务的一种基本形式，指证券公司、证券投资咨询机构对证券及证券相关产品的价值、市场走势或者相关影响因素进行分析，形成证券估值、投资评级等投资分析意见，制作证券研究报告，并向客户发布的行为。

国信证券经济研究所

深圳

深圳市福田区福华一路 125 号国信金融大厦 36 层

邮编：518046 总机：0755-82130833

上海

上海浦东民生路 1199 弄证大五道口广场 1 号楼 12 层

邮编：200135

北京

北京西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券 9 层

邮编：100032