

中国房地产 快评

上半年行业数据点评：
房地产波动中筑底转型



上半年行业数据点评：房地产波动中筑底转型

导读：成交规模波动中改善，价格降幅整体收窄，去库存取得积极成效

文/马千里

7月15日上午，国家统计局如期发布2025年上半年宏观经济和房地产数据。经济层面，国民经济顶住压力、迎难而上，经济运行总体平稳、稳中向好，生产需求稳定增长，就业形势总体稳定，社会大局保持稳定。

地产行业方面，各地因城施策出台相关措施推动房地产止跌回稳。从统计数据来看，相关政策措施成效明显，上半年房地产虽然有所波动，但总体上还朝着止跌回稳的方向迈进。市场交易量同比降幅较2024年全年有所改善，市场价格降幅整体收窄。对于上半年的房地产行业运行情况，统计局发言人的解读为：“房地产筑底需要一个过程，在筑底和转型阶段相关指标有所起伏波动是正常的，这也需要我们下更大力度推动房地产市场止跌回稳。”

上半年宏观经济稳中向好，宽松货币政策服务实体经济高质量发展

2025年上半年，各地区、部门贯彻中央决策部署，有效实施更加积极有为的宏观政策，国民经济顶住压力、迎难而上，经济运行总体平稳、稳中向好，生产需求稳定增长，就业形势总体稳定，社会大局保持稳定。具体来看：

第一，GDP增长与预期持平。初步核算，上半年国内生产总值660536亿元，按不变价格计算，同比增长5.3%。**第二，居民收入平稳增长。**上半年城镇居民人均可支配收入28844元，同比名义增长4.7%，实际增长4.7%。**第三，工业生产较快增长，装备制造业和高技术制造业增势良好。**上半年，全国规模以上工业增加值同比增长6.4%。其中装备制造业增加值同比增长10.2%，高技术制造业增加值增长9.5%。**第四，市场销售增速回升，消费升级类商品销售形势较好。**上半年，社会消费品零售总额245458亿元，同比增长5.0%，比一季度加快0.4个百分点。体育娱乐用品类、金银珠宝类商品零售额分别增长22.2%、11.3%。**第五，固定资产投资继续扩大，制造业投资增长较快。**上半年，扣除房地产开发投资，全国固定资产投资增长6.6%。基础设施投资同比增长4.6%，房地产开发投资下降11.2%。**第六，货物进出口持续增长，贸易结构继续优化。**上半年，货物进出口总额217876亿元，同比增长2.9%。其中，出口130000亿元，增长7.2%；进口87875亿元，下降2.7%。**第七，就业形势总体稳定，城镇调查失业率略有下降。**上半年，全国城镇调查失业率平均值为5.2%，比一季度下降0.1个百分点。6月份，全国城镇调查失业率为5.0%。

从6月金融数据来看，M1同比增长4.6%，同比增速创下近一年新高。M2同比增长8.3%，较上月同比增速加快0.4个百分点。自2025年以来，M1-M2剪刀差持续震荡回落，6月份已经降至3.7个百分点，居民消费意愿持续提振。5月份潘功胜行长宣布的一揽子共10项货币政策措施，包括下调政策利率，降低结构性货币政策工具利率和个人住房公积金贷款利率等，已在1个月内全部实施

落地。6月份财政部、央行多次发声促进消费，财政部财年报告明确，将根据形势变化及时推出增量储备政策，着力稳就业、稳企业、稳市场、稳预期，全力巩固经济发展和社会稳定的基本面。

央行披露金融统计数据显示，上半年人民币贷款增加 12.92 万亿元，其中住户中长期贷款增加 1.17 万亿元。据此推算，6 月末居民中长期贷款同比增长 3.6%，为 2025 年上半年新高。1-6 月，新发放的个人住房贷款利率约 3.1%，比上年同期低约 60 个基点。

房地产市场资金来源有所改善。在“白名单”政策以及房地产市场销售回暖的带动下，房地产企业化债工作有序推进。房企到位资金同比降幅比去年同期收窄 16.4 个百分点，比去年全年收窄 10.8 个百分点，其中国内贷款同比增长 0.6%，去年国内贷款下降 6% 左右。当前房地产新房市场虽然仍面临诸多挑战，但得益于积极的金融和财政政策支持，在大量以旧换新补助、二手房市场活跃度提升的支持下，居民消费指标仍在持续向好。而发展消费所带来的经济复苏和居民生活改善意愿的恢复，也将利好房地产市场持续向新向好，成为需求侧稳市场的重要助力。

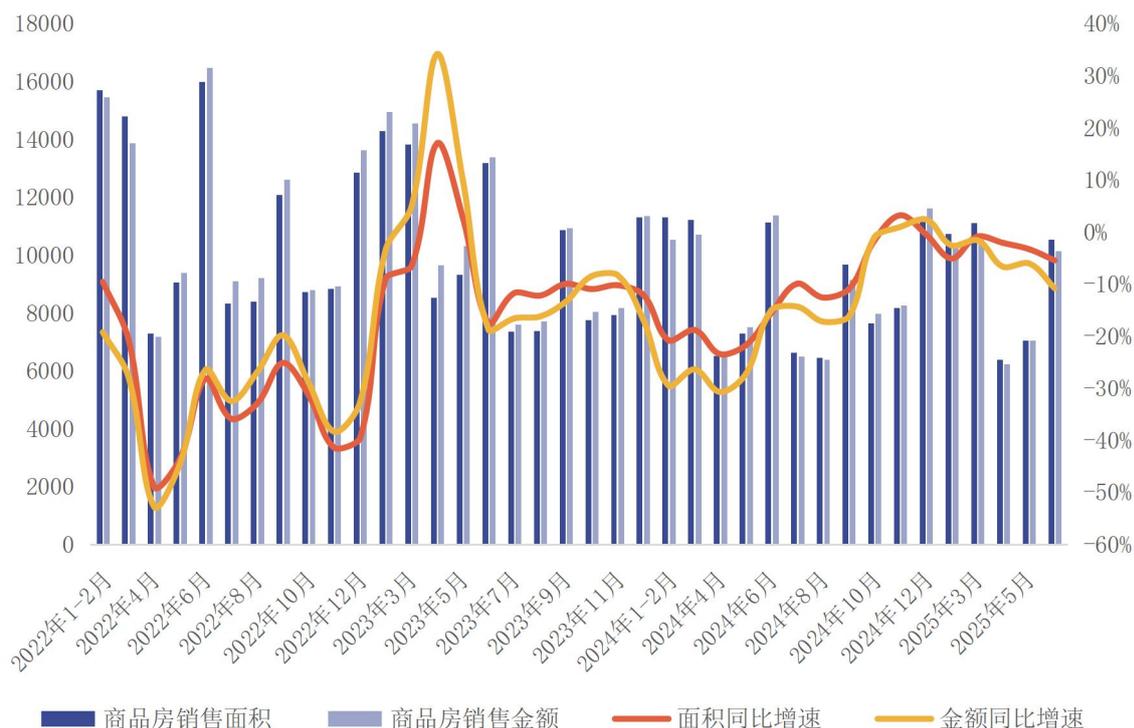
新房成交规模季节性环比量增，典型城市开盘去化率稳中有升

6 月份，随着年中营销季的到来，新房交易规模如期环比回升。克而瑞百城数据显示，6 月各能级城市新房交易规模均环比增长。其中北京、武汉、苏州等城市环比增长超过 30%。就上半年成交总量来看，北京、深圳、青岛、成都、武汉、昆明、南宁等城市均实现同比正增长。市场热度亦有所升温，30 个重点城市 6 月平均开盘去化率为 41%，同比增长 11 个百分点。成都、杭州、天津、重庆、合肥、长沙等城市 6 月开盘去化率超过六成，市场中频频迎来“网红盘”入市，得益于高品质住宅新规优势，郑州招商嵩雲序、厦门海沧中心 TOD 璞盛等项目均实现了单月超 200 套的去化。

根据国家统计局公布数据推算，6 月全国新建商品房销售面积 1.05 亿平方米，销售额 1.02 万亿元，分别环比增长 49.4% 和 43.8%，这一环比增幅为 2020 年以来的第二高，仅次于 2024 年同期。受 2024 年 6 月基数环比大幅上涨影响，2025 年 6 月商品房销售面积同比下降 5.5%，降幅较 5 月份扩大了 2.2 个百分点。库存指标方面，6 月商品房待售面积环比下降 479 万平方米，连续四个月减少，行业库存压力持续减轻。

2025 年 6 月，中央部委多次明确发声稳市场。6 月 13 日国务院会议指出，将更大力度推动房地产市场止跌回稳。6 月 23 日央行明确，将着力推动已出台金融政策措施落地见效。预计下半年地方政府将加快落实上半年中央下达的城市更新任务，并加快落实供给侧管理，在对房地产已供土地和在建项目进行摸底的基础上，进一步优化现有政策，加大存量商品房和存量土地盘活力度。在优化购房信贷支持、高品质住房建设、加强税费优惠购房补贴等政策的基础上，进一步加强城市更新落地，兼顾居民居住条件改善和稳定增量住房需求规模；并加快专项债回购土地的落地进度，改善行业库存压力，从供求两方面共同促进行业达成新的供求平衡，为下半年新房市场销售规模筑底提供更多支持与动力。

全国月度商品房销售面积、销售金额（单位：万平方米、亿元）



备注：自 2023 年 4 月起，统计局修订了房地产数据累计同比数据的统计口径，与统计局往期发布数据不可比

数据来源：国家统计局

房价同比降幅整体继续收窄，上海、合肥等 6 市连续 4 个月环比上涨

2025 年 6 月，70 个大中城市新房和二手房价同比降幅延续了 2024 年四季度以来的收窄趋势。6 月份，一线城市新建商品住宅销售价格同比下降 1.4%，降幅比上月收窄 0.3 个百分点。其中，上海上涨 6.0%，北京、广州和深圳分别下降 4.1%、5.1%和 2.5%。二、三线城市新建商品住宅销售价格同比分别下降 3.0%和 4.6%，降幅分别收窄 0.5 个和 0.3 个百分点。值得注意的是，上海、杭州、合肥、长沙、南宁、乌鲁木齐等 6 市新房价格已经连续 4 个月环比上涨，其中上海更是连续上涨超过 3 年。少数核心城市已经在价格指数上率先实现市场的阶段性筑底，并成为了稳定行业信心的重要风向标。

环比来看各能级城市房价仍在小幅回落，一线城市新建商品住宅销售价格环比下降 0.3%，降幅比上月扩大 0.1 个百分点。其中，上海上涨 0.4%，北京、广州和深圳分别下降 0.3%、0.5%和 0.6%。二、三线城市新建商品住宅销售价格环比分别下降 0.2%和 0.3%，降幅均与上月相同。

2025 年 6 月以来，在中央积极扩大内需提振消费的同时，地方也在持续加强信贷扶持和购房补贴等稳市场政策，典型如深圳、珠海等六市推进公积金贷款互认，杭州允许公积金支付首付款，无锡滨湖区推出“苏超”票根购房补贴最高 5 万元等。从 6 月份统计局最新披露房价走势来看，新房价格虽然仍在环比下行，但下降速度明显趋缓，各能级环比降幅均在 0.3%以内，整体同比降幅也得

以继续收窄。并且有少部分城市已经实现了连续多月的房价环比上涨，随着越来越多城市逐步形成新的供求平衡关系，预计下半年 70 城房价指数也将显现出更多明确的筑底信号。

图：近一年 70 城新建商品住宅和二手住宅价格同比指数走势及环比上升城市数量



说明：房价指数同比变化按公布各城市数值的算术平均计算

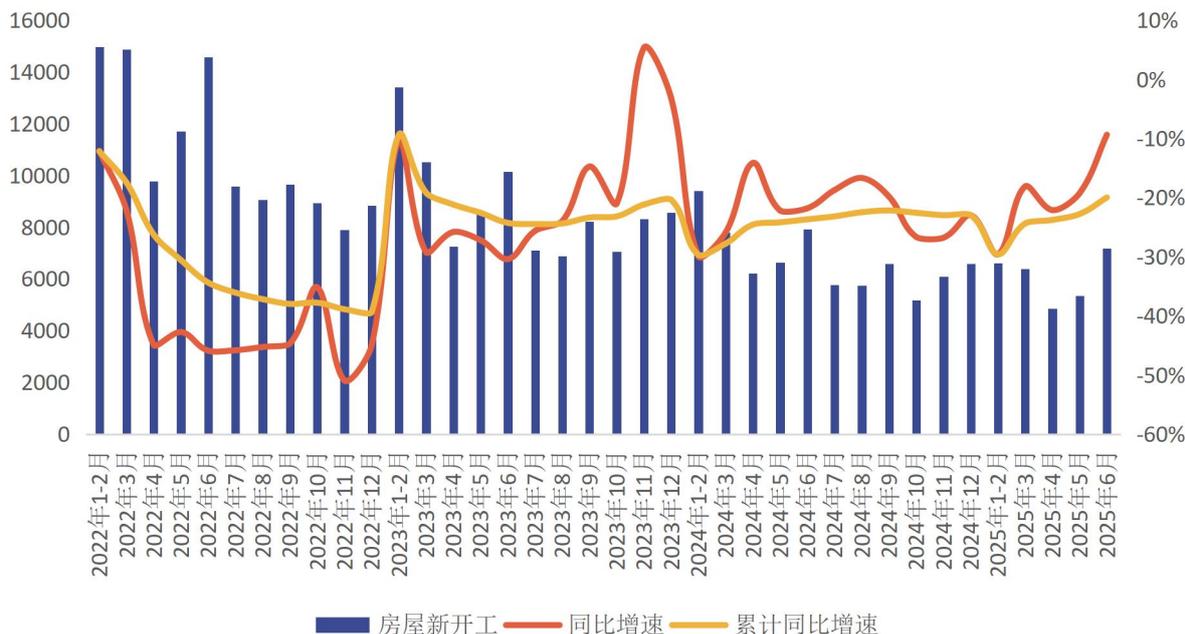
数据来源：国家统计局

新开工降幅显著收窄，供给侧迎来筑底信号

1—6 月份，房地产开发企业房屋施工面积 633321 万平方米，同比下降 9.1%。其中，住宅施工面积 441240 万平方米，下降 9.4%。房屋新开工面积 30364 万平方米，下降 20.0%。其中，住宅新开工面积 22288 万平方米，下降 19.6%。

6 月份新开工规模 7180 万平方米，同比下降 9.4%，同比降幅收窄 9.9 个百分点。新开工规模同比降幅的收窄，一方面是由于 2025 年上半年各地成交了大量的高质量宅地，再加之重点城市城市更新的推进，随着相关保障房、安置房项目建设进度的推进，也带来了部分新开工面积；另一方面也说明当前供给侧规模调整迎来了筑底信号，在连续 3 年的供给侧紧缩之后，2025 年上半年房地产新开工面积已经不足 2021 年同期的三成，低于同期商品房销售面积 1.5 亿平方米，为维持基本的新项目开发规模，较 2023、2024 年同期相比，2025 年新开工规模更加接近供给侧调整的底部。2025 年年中新开工同比降幅收窄，亦可视为现阶段房地产筑底信号之一。

房地产开发企业新开工面积月度走势（单位：万平方米）

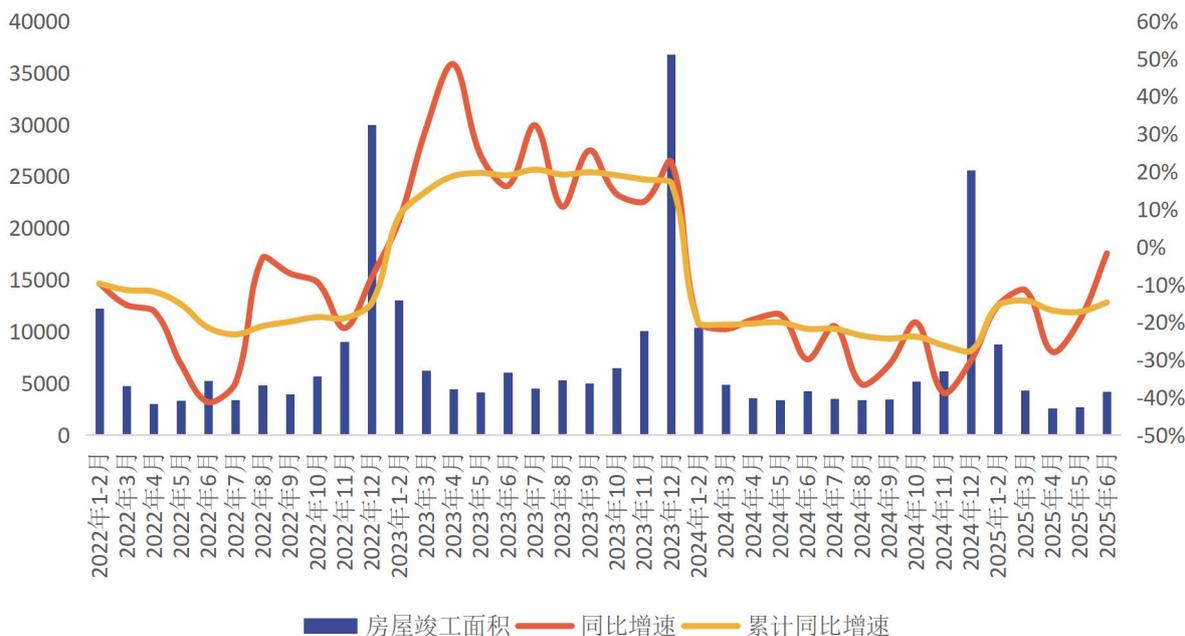


备注：自 2023 年 4 月起，统计局修订了房地产数据累计同比数据的统计口径，与统计局往期发布数据不可比

数据来源：国家统计局

2025 年 6 月，房屋竣工面积 4182 万平方米，同比下降 1.7%，降幅收窄 17.8 个百分点。不到 2% 的单月同比降幅，是 2024 年以来的最低值，与新开工面积同比降幅的收窄相似，单月竣工面积接近持平的表现，说明供给侧调整正在接近阶段性底部。另一方面，也在侧面说明各地对于企业融资、保交房等政策的有效落地，行业化险进度正在稳步推进。

房地产开发企业竣工面积月度走势（单位：万平方米）



备注：自 2023 年 4 月起，统计局修订了房地产数据累计同比数据的统计口径，与统计局往期发布数据不可比

数据来源：国家统计局

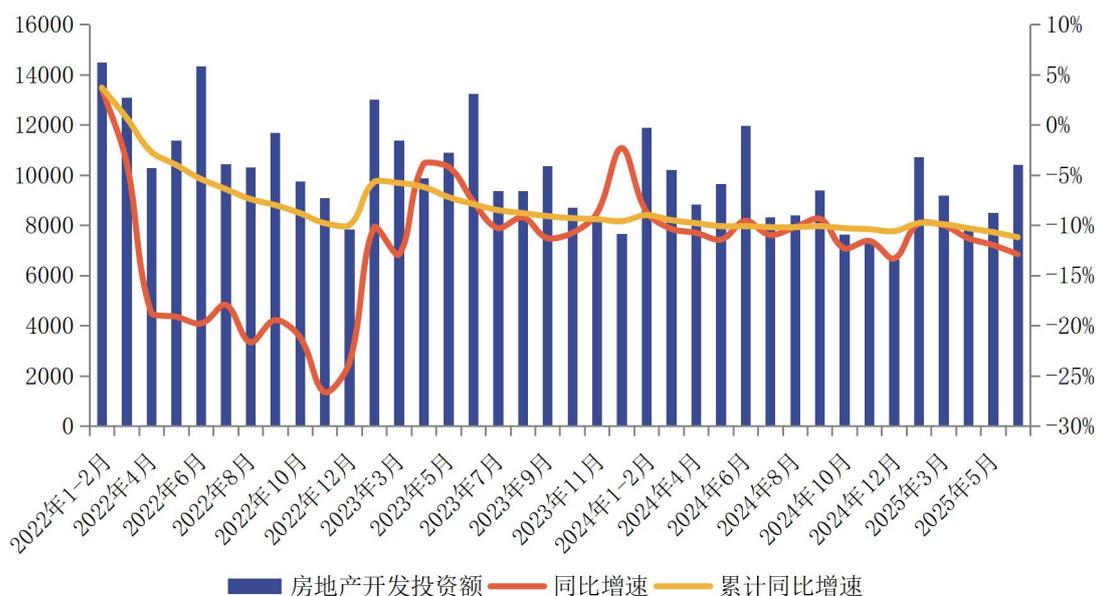
开发投资同比降幅扩大，行业降库存进度持续推进

上半年全国房地产开发投资 46658 亿元，同比下降 11.2%，降幅较前 5 月扩大 0.5 个百分点。6 月房地产开发投资 10424 亿元，同比下降 12.9%，降幅较 5 月扩大了 0.9 个百分点。

与开发投资的下行同步，2025 年以来土地供求规模延续同比收缩。上半年全国土地成交建面 2.8 亿平方米，仅为同期新房成交量的 61%。增量新开发土地的减少，存量土地库存的持续去化，使得房地产行业投资规模持续下行，与之相应的库存压力也在同步减轻。

随着行业逐步走向新的供求平衡点，在调降库存规模的同时，房地产开发规模也在经历“减负”的过程，并且受到往期开发和已售项目的影响，开发指标也会存在一定滞后性。就历史行业投资-销售数据比例来看，在房地产投资回落到与商品房销售规模更加匹配的水平之前，该指标调整还将持续一到两年时间。

全国房地产开发投资额月度走势（单位：亿元）



备注：自 2023 年 4 月起，统计局修订了房地产数据累计同比数据的统计口径，与统计局往期发布数据不可比

数据来源：国家统计局

综上，我们给出如下判断：

近年来各地对于新增宅地供给规模的有效控制，使得 2025 年房地产市场已经全面进入供小于求的新阶段。但控制新增宅地规模、促进库存下降的另一面，则是优质新增供给规模的不足，导致行业成交规模的稳定性难以保证。为了进一步做大需求面的基本盘，在继续加强高品质住宅建设的同时，预计下半年将进一步加大城市更新的推进力度。各地将进一步落实发改委最新要求，抓紧当前城镇化动力仍然较强的关键时期，高质量推进新型城镇化，通过大力发展各类保障房和安置房，一方面稳定需求基本面，兼顾居民生活条件改善和相应投资规模的稳定；另一方面加快处置闲置土地和存量宅地，促进供求平衡，建立行业发展新模式。

预计 2025 年下半年房地产行业数据将迎来更多积极变化：随着更多高品质住宅的推出，在新房产品的更新换代、以及各地有效控制新房供应规模的助推下，**新房价格有望加快筑底**。成交规模方面，当前各地虽已在加速发展城市更新，寻求更多稳定市场规模的锚点，但受项目开发进度的客观限制，实际见效仍需等待一段时间。再加之优质新房供给规模限制，以及发展高品质住宅对存量销售项目的影 响，下半年新房成交规模的稳定仍将面临一定挑战。但是对于 2024 年末以来出让了大量优质宅地的核心城市而言，随着相应住宅项目的持续上市，新房市场仍有望维持高位，并成为下半年新房市场交易规模的企稳向好的“压舱石”。库存规模方面，各地公布的土地回购收储计划将在下半年陆续进入实施阶段，随着相应专项债的陆续发行，**行业待售面积、未开发土地面积等库存指标均有望加快转好**。投资开工方面仍将延续阶段性低位，不过从年中新开工、竣工降幅收窄的情况来看，下半年同比指标有望出现更多的积极的筑底信号。基于 6 月份以来国务院、发改委、央行、财政部、统计局等中央部委多次明确“加力稳市场”的政策信号来看，**2025 年下半年房地产将迎来更多稳市场政策的全面落地**，加快构建发展新模式，助力行业朝着止跌回稳的方向继续迈进。

免责声明

数据、观点等引用请注明“由克而瑞研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。

