

大连市房地产估价师与经纪人协会



行业通讯 2025

夏季刊

Industry Communications summer edition



政策导向

中央城市工作会议在北京举行
李强签署国务院令 公布《住房租赁条例》
“好房子”引领房地产行业高质量发展方向
大连市 2025 年住房发展计划

协会之窗

喜报：我会连续三次获评 5A 级社会组织
我会多家会员单位亮相 2025 大连春季房交会
我会组织理事赴大连商品交易所参观考察
大连市第七届“工匠杯”职工技能竞赛
房地产经纪人赛项成功举办

论坛中心

未来城市更新的可持续发展之路
长租市场格局有何变化

行业动态

“因城施策”成效明显
房地产朝止跌回稳方向迈进
2025 年上半年中国房地产市场总结与
下半年趋势展望
央行：房地产贷款增速回升
上海试点开展不动产信托登记
探索“以房养老”新模式
大连银行助力房地产市场平稳健康发展

知识技能

估价机构如何跳出低价恶性竞争的怪圈
“装修代卖”经纪业务模式研究

党建工作

行业党委召开庆祝中国共产党成立 104 周年暨
“一先两优”表彰大会

主办：大连市房地产估价师与经纪人协会



业务主管单位

大连市住房和城乡建设局

主办单位

大连市房地产估价师与经纪人协会

编委会

主编：邵颖颖

编辑：协会秘书处

协会地址：大连市沙河口区高尔基路
454 号悦泰湾里 304

征稿热线：0411-83626632

投稿邮箱：jjr_xh@163.com;
gjs_xh@163.com

邮编：116000

政策导向

- 01 中央城市工作会议在北京举行
习近平发表重要讲话 李强作总结讲话
赵乐际 王沪宁 蔡奇丁 薛祥 李希出席会议
- 03 李强签署国务院令 公布《住房租赁条例》
- 09 “好房子”引领房地产行业高质量发展方向
- 12 大连市 2025 年住房发展计划

协会之窗

- 13 喜报：我会连续三次获评 5A 级社会组织
- 14 我会多家会员单位亮相 2025 大连春季房交会
- 14 我会组织理事赴大连商品交易所参观考察
- 14 大连市第七届“工匠杯”职工技能竞赛
房地产经纪人员赛项成功举办

论坛中心

- 15 未来城市更新的可持续发展之路
- 18 长租市场格局有何变化

行业动态

- 23 “因城施策”成效显著
房地产朝止跌回稳方向迈进
- 24 2025 年上半年中国房地产市场总结与
下半年趋势展望
- 46 央行：房地产贷款增速回升
- 46 上海试点开展不动产信托登记
探索“以房养老”新模式
- 48 大连银行助力房地产市场平稳健康发展

知识技能

- 49 估价机构如何跳出低价恶性竞争的怪圈
- 53 “装修代卖”经纪业务模式研究

党建工作

- 58 大连市房地产中介行业党委召开庆祝
中国共产党成立 104 周年暨
“一先两优”表彰大会

中央城市工作会议在北京举行

习近平发表重要讲话 李强作总结讲话

赵乐际 王沪宁 蔡奇丁 薛祥 李希出席会议

7月14日至15日，中央城市工作会议在北京举行。中共中央总书记、国家主席、中央军委主席习近平出席会议并发表重要讲话。

当前和今后一个时期城市工作的总体要求是：坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的二十大和二十届二中、三中全会精神，全面贯彻习近平总书记关于城市工作的重要论述，坚持和加强党的全面领导，认真践行人民城市理念，坚持稳中求进工作总基调，坚持因地制宜、分类指导，以建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市为目标，以推动城市高质量发展为主题，以坚持城市内涵式发展为主线，以推进城市更新为重要抓手，大力推动城市结构优化、动能转换、品质提升、绿色转型、文脉赓续、治理增效，牢牢守住城市安全底线，走出一条中国特色城市现代化新路子。

本报北京7月15日电 中央城市工作会议7月14日至15日在北京举行。中共中央总书记、国家主席、中央军委主席习近平出席会议并发表重要讲话。中共中央政治局常委李强、赵乐际、王沪宁、蔡奇、丁薛祥、李希出席会议。

习近平在重要讲话中总结新时代以来我国城市发展成就，分析城市工作面临的形势，明确做好城市工作的总体要求、重要原则、重点任务。李

强作总结讲话，对贯彻落实习近平总书记重要讲话精神、进一步做好城市工作作了具体部署。

会议指出，党的十八大以来，党中央深刻把握新形势下我国城市发展规律，坚持党对城市工作的全面领导，坚持人民城市人民建、人民城市为人民，坚持把城市作为有机生命体系统谋划，推动城市发展取得历史性成就，我国新型城镇化水平和城市发展能级、规划建设治理水平、宜业宜居水平、历史文化保护传承水平、生态环境质量大幅提升。

会议强调，当前和今后一个时期城市工作的总体要求是：坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的二十大和二十届二中、三中全会精神，全面贯彻习近平总书记关于城市工作的重要论述，坚持和加强党的全面领导，认真践行人民城市理念，坚持稳中求进工作总基调，坚持因地制宜、分类指导，以建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市为目标，以推动城市高质量发展为主题，以坚持城市内涵式发展为主线，以推进城市更新为重要抓手，大力推动城市结构优化、动能转换、品质提升、绿色转型、文脉赓续、治理增效，牢牢守住城市安全底线，走出一条中国特色城市现代化新路子。

会议指出，我国城镇化正从快速增长长期转向稳定发展期，城市发展正从大规模增量扩张阶段转向存量提质增效为主的阶段。城市工作要深刻把握、主动适应形势变化，转变城市发展理念，更加注重以人为本；转变城市发展方式，更加注重集约高效；转变城市发展动力，更加注重特色发展；转变城市工作重心，更加注重治理投入；转变城市工作方法，更加注重统筹协调。

会议部署城市工作 7 个方面的重点任务。一是着力优化现代化城市体系。着眼于提高城市对人口和经济社会发展的综合承载能力，发展组团式、网络化的现代化城市群和都市圈，分类推进以县城为重要载体的城镇化建设，继续推进农业转移人口市民化，促进大中小城市和小城镇协调发展，促进城乡融合发展。二是着力建设富有活力的创新城市。精心培育创新生态，在发展新质生产力上不断取得突破；依靠改革开放增强城市动能，高质量开展城市更新，充分发挥城市在国内国际双循环中的枢纽作用。三是着力建设舒适便利的宜居城市。坚持人口、产业、城镇、交通一体规划，优化城市空间结构；加快构建房地产发展新模式，稳步推进城中村和危旧房改造；大力发展生活性服务业，提高公共服务水平，牢牢兜住民生底线。四是着力建设绿色低碳的美丽城市。巩固生态环境治理成效，采取更有效措施解决城市空气治理、饮用水源地保护、新污染物治理等方面的问题，推动减污降碳扩绿协同增效，提升城市生物多样性。五是着力建设安全可

靠的韧性城市。推进城市基础设施生命线安全工程建设，加快老旧管线改造升级；严格限制超高层建筑，全面提升房屋安全保障水平；强化城市自然灾害防治，统筹城市防洪体系和内涝治理；加强社会治安整体防控，切实维护城市公共安全。六是着力建设崇德向善的文明城市。完善历史文化保护传承体系，完善城市风貌管理制度，保护城市独特的历史文脉、人文地理、自然景观；加强城市文化软实力建设，提高市民文明素质。七是着力建设便捷高效的智慧城市。坚持党建引领，坚持依法治市，创新城市治理的理念、模式、手段，用好市民服务热线等机制，高效解决群众急难愁盼问题。

会议强调，建设现代化人民城市，必须加强党对城市工作的全面领导。要进一步健全领导体制和工作机制，增强城市政策协同性，强化各方面执行力。要树立和践行正确政绩观，建立健全科学的城市发展评价体系，加强城市工作队伍素质和能力建设，激励广大党员干部干事创业、担当作为。要坚持实事求是、求真务实，坚决反对形式主义、官僚主义。

会议指出，习近平总书记的重要讲话，科学回答了城市发展为了谁、依靠谁以及建设什么样的城市、怎样建设城市等重大理论和实践问题，为做好新时代新征程的城市工作提供了根本遵循，要认真学习领会，不折不扣抓好落实。要深刻把握我国城市发展所处历史方位，以更加开阔的视野做好城市工作；深刻把握建设现代化人民城市的目标定位，自觉践行以人

民为中心的发展思想；深刻把握城市内涵式发展的战略取向，更有针对性地提升城市发展质量；深刻把握增强城市发展动力活力的内在要求，做好改革创新大文章；深刻把握城市工作的系统性复杂性，着力提高落实各项任务部署的能力。

中共中央政治局委员、中央书记处书记，全国人大常委会有关领导同志，国务委员，最高人民法院院长，

最高人民检察院检察长，全国政协有关领导同志等出席会议。

各省、自治区、直辖市和新疆生产建设兵团党政主要负责同志和分管城市工作负责同志，计划单列市、省会城市、有关地级城市党委主要负责同志，中央和国家机关有关部门、有关人民团体，中央管理的部分金融机构、企业和高校，中央军委机关有关部门主要负责同志等参加会议。（来源：人民日报）

李强签署国务院令 公布《住房租赁条例》

国务院总理李强日前签署国务院令，公布《住房租赁条例》（以下简称《条例》），自2025年9月15日起施行。

《条例》旨在规范住房租赁活动，维护住房租赁活动当事人合法权益，稳定住房租赁关系，促进住房租赁市场高质量发展，推动加快建立租购并举的住房制度。《条例》共7章50条，主要规定了以下内容。

一是明确总体要求。强调住房租赁市场发展应当贯彻党和国家路线方针政策、决策部署，坚持市场主导与政府引导相结合，鼓励多渠道增加租赁住房供给，培育市场化、专业化住房租赁企业。

二是规范出租承租活动。规定用于出租的住房应当符合建筑、消防等方面的法律、法规、规章和强制性标准，不得危及人身安全和健康，非居住空间不得单独出租用于居住；出租

人和承租人应当实名签订住房租赁合同，以及出租人和承租人应当遵守的行为规范等。

三是规范住房租赁企业行为。规定住房租赁企业应当发布真实、准确、完整的房源信息，建立住房租赁档案，健全内部管理制度；从事转租经营的，按规定设立住房租赁资金监管账户。

四是规范经纪机构行为。规定住房租赁经纪机构发布房源信息前应当核对并记录委托人的身份信息、住房权属信息，实地查看房源并编制住房状况说明书；对收费服务项目明码标价。

五是强化监督管理。明确设区的市以上地方人民政府应当建立住房租金监测机制，定期公布租金水平信息；县级以上地方人民政府房产管理部门应当会同有关部门和行业组织根据信用状况对住房租赁企业及其从业

人员等实施分级分类监管；行业组织应当加强行业自律管理。

六是严格责任追究。对出租人、承租人、住房租赁企业、住房租赁经纪机构以及政府有关部门工作人员的违法行为，分别规定了严格的法律责任。

住房租赁条例

第一章 总则

第一条 为了规范住房租赁活动，维护住房租赁活动当事人合法权益，稳定住房租赁关系，促进住房租赁市场高质量发展，推动加快建立租购并举的住房制度，制定本条例。

第二条 城镇国有土地上住房租赁活动及其监督管理，适用本条例。

第三条 住房租赁市场发展应当贯彻党和国家路线方针政策、决策部署，坚持市场主导与政府引导相结合。

第四条 国务院住房城乡建设主管部门负责全国住房租赁活动的监督管理工作。

县级以上地方人民政府房产管理部门负责本行政区域内住房租赁活动的监督管理工作。

县级以上人民政府市场监督管理、公安等部门依照本条例和其他有关法律、法规的规定，在各自的职责范围内负责住房租赁活动的监督管理工作。

第五条 国家鼓励居民家庭将自有房源用于租赁，支持企业盘活改造老旧厂房、商业办公用房、自持商品住房等用于租赁，多渠道增加租赁住房供给。

国家鼓励出租人和承租人依法建立稳定的住房租赁关系，推动租购住房在享受公共服务上具有同等权利。

第六条 从事住房租赁活动，应当遵守法律、法规，遵循平等、自愿、公平、诚信原则，不得危害国家安全、损害公共利益和他人合法权益，不得违背公序良俗。

第二章 出租与承租

第七条 用于出租的住房应当符合建筑、消防、燃气、室内装饰装修等方面的法律、法规、规章和强制性标准，不得危及人身安全和健康。

厨房、卫生间、阳台、过道、地下储藏室、车库等非居住空间，不得单独出租用于居住。

租赁住房单间租住人数上限和人均最低租住面积，应当符合设区的市级以上地方人民政府规定的标准。

第八条 出租人和承租人应当使用实名签订住房租赁合同。

出租人应当按照规定，通过住房租赁管理服务平台等方式将住房租赁合同向租赁住房所在地房产管理部门备案。房产管理部门应当提高住房租赁合同备案服务水平，不得就住房租赁合同备案收取任何费用。

出租人未办理住房租赁合同备案的，承租人可以办理备案。

第九条 出租人应当遵守下列规定：

（一）向承租人出示身份证明材料、拟出租住房的不动产权属证书或者其他证明其具有合法出租权利的材料，并配合承租人依法查询、核实拟出租住房有关信息；

（二）核验承租人的身份证明材料，不得将住房出租给拒绝出示身份证明材料的单位或者个人；

（三）不得擅自进入租赁住房，但是经承租人同意或者依法可以进入的除外。

第十条 出租人收取押金的，应当在住房租赁合同中约定押金的数额、返还时间以及扣减押金的情形等事项。除住房租赁合同约定的情形以外，出租人无正当理由不得扣减押金。

第十一条 承租人应当遵守下列规定：

（一）向出租人出示身份证明材料；

（二）安全、合理使用租赁住房，不得损坏、擅自拆除、停用消防设施或者改动租赁住房承重结构，不得私拉乱接水、电、燃气管线；

（三）未经出租人同意，不得擅自改变租赁住房用途、拆改室内设施或者改动租赁住房其他结构；

（四）遵守物业管理规约，不得任意弃置垃圾、超标准排放污染物或者产生噪声、违反规定饲养动物、违章搭建、侵占公共通道、高空抛物或者实施其他损害他人合法权益的行为；

（五）对出租人依法确需进入租赁住房的，予以配合。

第十二条 出租人依法解除住房租赁合同的，应当通知承租人，并为承租人腾退租赁住房留出合理时间。

出租人不得采取暴力、威胁或者其他非法方式迫使承租人解除住房租赁合同或者腾退租赁住房。

第十三条 住房租赁合同连续履行达到规定期限的，出租人按照有关规定享受相应的政策支持，承租人按照有关规定享受相应的基本公共服务。

第三章 住房租赁企业

第十四条 国家完善政策措施，培育市场化、专业化的住房租赁企业。

住房租赁企业，是指以自有住房或者依法取得经营管理权的他人住房开展住房租赁经营业务的企业。住房租赁企业应当具备与其经营规模相适应的自有资金、从业人员和管理能力。

住房租赁企业出租住房，适用本条例有关出租人的规定。

第十五条 住房租赁企业依法登记的经营范围应当使用“住房租赁”的表述。

住房租赁企业应当自领取营业执照之日起 30 日内，向所在地县级以上地方人民政府房产管理部门报送开业信息。房产管理部门应当将住房租赁企业开业信息向社会公开。

住房租赁企业应当在其经营场所醒目位置公示本企业开业信息、服务规范和标准等。

第十六条 住房租赁企业发布的住房地址、面积、租金等房源信息应当真实、准确、完整，在其经营场所、互联网等不同渠道发布的房源信息应当一致，发布的房源图片应当与实物房源一致，不得发布虚假或者误导性房源信息，不得隐瞒或者拒绝提供拟出租住房的有关重要信息。

第十七条 住房租赁企业应当建立住房租赁档案，如实记载相关信息，

并健全住房租赁信息查验等内部管理制度。

住房租赁企业不得非法收集、使用、加工、传输他人个人信息，不得非法买卖、提供或者公开他人个人信息。

第十八条 住房租赁企业应当按照规定向所在地县级以上地方人民政府房产管理部门报送其经营的租赁住房信息及其变化情况。

第十九条 从事转租经营的住房租赁企业应当按照规定设立住房租赁资金监管账户并向社会公示，并通过该账户办理住房租赁资金收付业务，具体办法由国务院住房城乡建设主管部门会同国务院有关部门制定。

第二十条 自然人转租他人住房开展住房租赁经营业务，经营规模达到国务院住房城乡建设主管部门会同国务院市场监督管理部门等有关部门规定标准的，适用本条例有关住房租赁企业的规定。

第四章 经纪机构

第二十一条 从事住房租赁业务的房地产经纪机构（以下简称住房租赁经纪机构）应当具备与其经营规模相适应的自有资金、从业人员和管理能力。

第二十二条 住房租赁经纪机构应当将其从业人员名单向所在地县级以上地方人民政府房产管理部门备案。住房租赁经纪机构的从业人员不得同时在两个或者两个以上住房租赁经纪机构从事业务。

住房租赁经纪机构的从业人员不得以个人名义承接住房租赁经纪业务。

第二十三条 住房租赁经纪机构发布房源信息前，应当核对并记录委托人的身份信息、住房权属信息，实地查看房源，与委托人签订住房租赁经纪服务合同，编制住房状况说明书。住房租赁经纪服务合同、住房状况说明书应当加盖住房租赁经纪机构印章，并按照有关规定保存。

第二十四条 本条例第十五条第二款和第三款、第十六条、第十七条的规定，适用于住房租赁经纪机构。

第二十五条 住房租赁经纪机构不得有下列行为：

（一）为出租不符合建筑、消防、燃气、室内装饰装修等方面的法律、法规、规章或者强制性标准的住房提供经纪服务；

（二）为单独出租厨房、卫生间、阳台、过道、地下储藏室、车库等非居住空间用于居住提供经纪服务；

（三）为单间租住人数上限或者人均最低租住面积不符合规定标准的住房出租提供经纪服务；

（四）代收、代付住房租金、押金；

（五）未经当事人同意，以当事人名义签订住房租赁合同；

（六）法律、法规、规章禁止从事的其他行为。

第二十六条 住房租赁经纪机构应当对收费服务项目明码标价，不得在标价之外加价或者收取未予标明的费用。

第二十七条 出租人和承租人通过住房租赁经纪机构签订住房租赁合同的，由住房租赁经纪机构办理住房租赁合同备案。

第五章 监督管理

第二十八条 国务院住房城乡建设主管部门会同国务院市场监督管理部门制定并公布住房租赁合同、住房租赁经纪服务合同示范文本。

第二十九条 设区的市级以上地方人民政府应当建立住房租金监测机制，定期公布本行政区域内不同区域、不同类型住房的租金水平信息。

第三十条 县级以上地方人民政府房产管理部门应当通过住房租赁管理服务平台开展合同备案、租赁住房信息管理、统计监测等管理与服务，并与民政、自然资源、教育、市场监督管理、金融管理、公安、税务、统计等部门建立信息共享机制。

第三十一条 县级以上地方人民政府房产管理部门应当会同有关部门加强对住房租赁活动的监督检查，依法及时处理违法行为。

第三十二条 县级以上地方人民政府房产管理部门可以委托实施单位承担住房租赁管理的支持辅助等相关具体工作。房产管理部门委托的实施单位不得以营利为目的。

县级以上地方人民政府房产管理部门应当对其委托的实施单位加强监督，并对实施单位在委托范围内的行为后果承担法律责任。

第三十三条 县级以上地方人民政府房产管理部门应当会同有关部门、住房租赁相关行业组织加强住房租赁行业诚信建设，建立住房租赁企业、住房租赁经纪机构及其从业人员信用评价制度，将相关违法违规行为记入信用记录，纳入全国信用信息共

享平台，并根据信用状况实施分级分类监管。

第三十四条 住房租赁相关行业组织应当建立健全行业规范，加强行业自律管理，促进行业健康发展。

第三十五条 在住房租赁活动中，因押金返还、住房维修、住房腾退等产生纠纷的，由出租人和承租人协商解决；协商不成的，可以依法申请调解、仲裁或者提起诉讼。

第三十六条 提供住房租赁信息发布服务的网络平台经营者（以下简称网络平台经营者）应当核验住房租赁信息发布者的真实身份信息。

网络平台经营者知道或者应当知道信息发布者有提供虚假信息等违法情形的，应当依法采取删除相关信息等必要措施，保存相关记录，并向有关部门报告。

网络平台经营者不得代收、代付住房租金、押金。

第三十七条 出租人应当按规定如实登记并报送承租人及实际居住人信息，发现违法犯罪活动应当及时向公安机关报告。具体办法由国务院公安部门制定。

承租人不得利用租赁住房实施违法犯罪活动。

第六章 法律责任

第三十八条 有下列情形之一的，依照有关法律、法规、规章的规定处罚：

（一）出租不符合建筑、消防、燃气、室内装饰装修等方面的法律、法规、规章或者强制性标准的住房；

（二）损坏、擅自拆除、停用消防设施；

(三) 改动租赁住房承重结构;

(四) 私拉乱接水、电、燃气管线。

第三十九条 将厨房、卫生间、阳台、过道、地下储藏室、车库等非居住空间单独出租用于居住,或者租赁住房不符合规定的单间租住人数上限或者人均最低租住面积标准的,由县级以上地方人民政府房产管理部门责令改正,给予警告;拒不改正的,对单位处2万元以上10万元以下的罚款,对个人处2000元以上1万元以下的罚款;有违法所得的,没收违法所得。

第四十条 住房租赁企业、住房租赁经纪机构不具备与其经营规模相适应的自有资金、从业人员、管理能力的,由县级以上地方人民政府房产管理部门责令改正,给予警告;拒不改正、造成严重后果的,责令停业整顿。

第四十一条 住房租赁企业、住房租赁经纪机构有下列情形之一的,由县级以上地方人民政府房产管理部门责令改正,给予警告;拒不改正的,处2万元以上10万元以下的罚款:

(一) 未按照规定报送开业信息;

(二) 未在其经营场所醒目位置公示本企业开业信息、服务规范和标准等;

(三) 未建立住房租赁档案并如实记载相关信息,或者未健全住房租赁信息查验等内部管理制度;

(四) 未按照规定办理住房租赁合同备案。

住房租赁企业未按照规定报送其经营的租赁住房信息及其变化情况,或者住房租赁经纪机构未按照规定与

委托人签订住房租赁经纪服务合同或者未编制住房状况说明书的,依照前款规定处罚。

第四十二条 住房租赁企业、住房租赁经纪机构发布虚假或者误导性房源信息,隐瞒或者拒绝提供拟出租住房有关重要信息的,由县级以上地方人民政府房产管理部门责令改正,给予警告,处2万元以上10万元以下的罚款;有违法所得的,没收违法所得;拒不改正的,责令停业整顿;情节严重的,由县级以上地方人民政府房产管理部门提请同级市场监督管理部门依法吊销其营业执照。

住房租赁企业、住房租赁经纪机构非法收集、使用、加工、传输他人个人信息,或者非法买卖、提供或者公开他人个人信息的,依照有关个人信息保护的法律、法规的规定处罚。

第四十三条 从事转租经营的住房租赁企业未按照规定设立住房租赁资金监管账户并向社会公示,或者未按照规定通过该账户办理住房租赁资金收付业务的,由县级以上地方人民政府房产管理部门责令改正,给予警告,处2万元以上10万元以下的罚款;拒不改正的,处10万元以上50万元以下的罚款。

第四十四条 住房租赁经纪机构有下列情形之一的,由县级以上地方人民政府房产管理部门责令改正,给予警告,处2万元以上10万元以下的罚款;有违法所得的,没收违法所得;拒不改正的,责令停业整顿:

(一) 发布房源信息前未核对并记录委托人的身份信息、住房权属信息,或者未实地查看房源;

（二）为出租不符合建筑、消防、燃气、室内装饰装修等方面的法律、法规、规章或者强制性标准的住房提供经纪服务；

（三）为单独出租厨房、卫生间、阳台、过道、地下储藏室、车库等非居住空间用于居住提供经纪服务；

（四）为单间租住人数上限或者人均最低租住面积不符合规定标准的住房出租提供经纪服务；

（五）代收、代付住房租金、押金；

（六）未经当事人同意，以当事人名义签订住房租赁合同；

（七）未按规定将其从业人员名单备案。

网络平台经营者代收、代付住房租金、押金的，依照前款规定处罚。

第四十五条 住房租赁经纪机构的从业人员同时在两个或者两个以上住房租赁经纪机构从事业务，或者以个人名义承接住房租赁经纪业务的，由县级以上地方人民政府房产管理部门责令改正，给予警告，可以处1万元以下的罚款；有违法所得的，没收违法所得；拒不改正的，1年内不得从事

住房租赁经纪业务；情节严重的，5年内不得从事住房租赁经纪业务。

第四十六条 网络平台经营者未履行核验责任的，县级以上地方人民政府房产管理部门应当通报网信部门，由网信部门依据职责予以处置，可以处10万元以下的罚款；情节严重的，可以责令暂停相关业务或者停业整顿。

第四十七条 房产管理部门和其他有关部门工作人员在住房租赁活动监督管理工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法给予处分。

第四十八条 违反本条例规定，给他人造成损失的，依法承担赔偿责任；构成违反治安管理行为的，由公安机关依法给予治安管理处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七章 附则

第四十九条 保障性住房的租赁活动及其监督管理，国家另有规定的，从其规定。

集体土地上住房租赁活动，由省、自治区、直辖市人民政府根据实际情况，制定管理办法。

第五十条 本条例自2025年9月15日起施行。（来源：中国建设报）

“好房子”引领房地产行业高质量发展方向

今年以来，房地产领域政策延续“止跌回稳”基调，从土地、财政、金融等多角度发力优结构、稳市场。在政策积极推动下，房地产行业发展新模式正在逐步构建。

在受访专家看来，下半年政策将进一步发力稳市场、促转型，在以更大力度推动房地产市场止跌回稳的同时，也将通过搭建基础性制度、统筹

城市更新等工作，助推房地产行业提质向新。

政策助力市场回暖

上半年，房地产政策保持宽松基调，中央层面进一步优化统筹房地产政策，调整供给结构，提振住房消费。

58安居客研究院院长张波在接受《证券日报》记者采访时表示：“2025年上半年房地产调控政策围绕‘止跌回稳’展开，通过精准施策带动市场不断向稳。”

一方面，财政政策工具持续发挥作用。自然资源部、财政部3月份印发《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》，支持运用专项债开展土地储备工作，调节市场存量土地规模，有效推动房地产市场止跌回稳。

另一方面，金融政策加大支持力度。中国人民银行于5月份下调政策利率0.1个百分点、降低个人住房公积金贷款利率0.25个百分点，住房按揭利率降至历史最低水平，助力住房消费需求充分释放。

地方层面，各地发力落实金融支持、城市更新、购房补助等各方面政策，并积极运用专项债收购存量闲置土地及存量商品房。

据克而瑞研究中心统计，2025年上半年，地方层面出台362次稳市场政策，全国拟收储土地面积总和达到9553公顷，资金总规模达到4696亿元。

政策协同发力助推房地产市场向好发展。国家统计局数据显示，房地产市场库存压力缓和，5月末商品房待售面积比4月末减少715万平方米，连续三个月减少。房地产销售基本保

持平稳，新建商品住宅价格同比降幅继续收窄。

在总体运行平稳、部分指标边际改善的同时，房地产市场仍面临一定的下行压力。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6月16日国新办举行的新闻发布会上表示，房地产市场仍在调整过程中，市场信心还在修复，市场供求关系仍待改善，促进房地产止跌回稳还需要继续努力。

多管齐下稳市场

“今年一季度，房地产市场延续了去年四季度的走势，回暖态势明显。二季度以来，房地产止跌回稳的压力加大，亟须政策进一步加码。”广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉对《证券日报》记者表示，为实现“止跌回稳”，需对已出台政策进行优化，并加快增量政策落地节奏。

在张波看来，今年上半年，市场呈现“核心城市局部回暖，三四线城市深度调整”的分化格局，政策效果在不同能级城市间差异显著。今年下半年，政策仍需稳市场方面加力。

6月13日召开的国务院常务会议指出，要对全国房地产已供土地和在在建项目进行摸底，进一步优化现有政策，提升政策实施的系统性有效性，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。此次会议释放出加大政策力度的积极信号，并指明未来政策发力方向。

在房地产市场供求关系发生重大变化的背景下，激活需求、优化供给成为稳定市场的关键。

李宇嘉表示，下半年在新建商品房、老旧小区改造和保障性住房建设方面落实好“好房子”国家标准，将全面优化供给结构，提升居民住房消费意愿。

在激活需求方面，张波表示，京沪等一线城市仍有限购放松空间，若外围区域取消限购，则可能释放10%以上的新增购房需求。另外，各地还要进一步降低购房门槛，通过税收优惠、住房公积金支持等方式降低“卖旧买新”成本，促进二手房交易，提升新房的去化水平。

稳定预期、化解风险也是促进房地产市场平稳健康发展的重要一环。

近期，出险房地产企业债务重组重整进展加快。据中指研究院统计，截至6月25日，融创、富力、中梁、金科等10多家房企债务重组或重整获批，房企风险出清提速，一定程度上提振了市场信心。

“针对三季度房企债务到期高峰，需扩大融资协调机制覆盖面，推动债务重组和展期，避免流动性危机向资不抵债转化。”张波建议。

稳中求进促转型

构建房地产发展新模式是推动房地产市场止跌回稳、行业高质量发展的治本之策。

随着“好房子”国家标准落地、城市更新顶层设计出炉，2025年房地产行业转型方向逐步明晰。

“好房子”建设是提升住宅品质、引领行业转型的重要抓手。上述国务院常务会议明确，要扎实有力推进“好房子”建设，纳入城市更新机制加强工作统筹，在规划、土地、财政、金融等方面予以政策支持。

“58安居客研究院调研显示，61.6%的购房者将‘居住舒适度’作为购房首要因素，对自然采光与通风、户型空间布局等层面关注度较高。下半年政策有望进一步细化‘好房子’标准，并加大推行力度。”张波表示。

与此同时，有序搭建相关基础性制度将为房地产发展新模式的构建提供有力保障。

“租购并举、‘市场+保障’体系、现房销售、以项目为中心的封闭监管制度等，都需要相关的基础性制度配套完善。”李宇嘉表示，以现房销售为例，其既能改善供给、满足交付诉求，还能起到控制库存的效果，需要土地、开发、金融等多方面制度的支持。

张波表示，近年来，烟台、昆明等地已在土地出让环节设置了现房销售条件，未来可以建立利率更为优惠的现房开发贷款类金融工具，更好地推进现房销售落地，并有效缓解房企资金压力。（来源：证券日报）

大连市 2025 年住房发展计划

为落实国家、省关于做好住房发展规划和年度计划编制工作的要求，适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，推动实现以人定房，以房定地、以房定钱，促进房地产市场供需平衡、结构合理，结合我市实际，立足完善“保障+市场”的住房供应体系，特制定本计划。

一、工作目标

结合我市实际，通过系统研判住房需求、合理控制建设总量、积极引导空间布局，构建以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多样化住房需求的“保障+市场”住房供应体系，锚定“住有优居”长远目标，持续推进住房供给侧结构性改革，妥善解决工薪收入群体、引进人才、来连留连学生、新市民等群体的住房问题，促进房地产市场持续稳定健康发展。

2025 年全市计划供给各类城镇住房约 260-300 万平方米、3.0-3.5 万套。其中，计划筹集配售型保障性住房 2000 套、保障性租赁住房 6000 套。

二、工作任务

（一）以人定房，合理增加住房供应

结合历年人口增长与住房增长对比分析，遵循“以人定房、以房定地”的基本原则，促进商品住房供需保持平衡。中山区、西岗区、沙河口区和高新区重点吸纳高端产业人才，提升现有居住环境品质，控制新增住房总量增长，有效引导劳动密集型人口疏散和外移；甘井子区、金普新区、长兴岛经济技术开发区和太平湾合作创

新区合理确定住房供应结构，保持住房总量合理增长，科学布局居住用地，提升城市公共服务获取的公平性和便捷性，增强人口吸纳能力；旅顺口区、普兰店区、瓦房店市、庄河市和长海县结合城市枢纽打造 30 分钟生活圈，改善居住环境和水平，促进中心镇及特色小镇成为集聚农业转移人口和外来人口的重要区域。

（二）完善体系，推进保障与市场双轨运行

坚持完善保障和市场两个体系，加快构建以配售型保障性住房、保障性租赁住房和公租房为主的保障体系，以商品住房为主的市场体系。进一步完善住房保障制度，加大保障性租赁住房和配售型保障性住房筹集力度，优化保障性住房分配、运营服务、监督管理等关键环节，继续发挥公共租赁住房兜底作用，保障新市民、工薪群体等刚性住房需求。支持住房市场有序发展，依托房地产业提质升级，供应高品质、多样化住房产品，加强市场监管和风险防范化解，更好满足城乡居民多样化改善性住房需求。

（三）优化存量，促进房地产高质量发展

以“去库存、防风险、调结构”为指导思想，支持盘活存量闲置土地，优化落地相关配套政策，为房地产开发企业提供更多的土地资源和资金支持，促进房地产市场良性可持续发展。多措并举消化存量商品房，组织国有企业以合理价格收购存量商品房用作

配租型保障房和配售型保障房，打通存量住房去库存通道。

（四）提高质量，提升住区生活品质

加快推进好房子、好小区、好社区、好城区“四好”建设，全面提高房屋质量。出台大连市“好房子”技术导则，2025 年底前完成第一批“好房子”样板项目开工建设。持续推进完整社区建设试点工作，2025 年全市计划完成 6 个完整社区试点建设任务。

三、保障措施

（一）完善工作机制

各地区和相关部门要充分认识住房发展规划和年度计划的重要作用，建立“人、房、地、钱”要素联动机制，认真组织实施，将房地产市场平

稳健康发展等纳入目标管理，确保各项工作扎实有序推进。

（二）保障规划实施

各地区和相关部门要加强协调配合，市区房地产主管部门加强工作联系，按照职责分工，有序推进规划任务落实，及时协调解决落实住房规划遇到的问题。自然资源和规划部门要科学编制年度住房用地供应计划并监督指导有效落实。

（三）加强宣传引导

加强政策解读，通过多种形式广泛宣传住房年度发展计划和相关政策措施，提高政策知晓率和覆盖面。加强舆论引导，及时回应社会关切，正确引导社会预期，营造良好的舆论氛围。（来源：大连市住房和城乡建设局官网）

喜报：我会连续三次获评 5A 级社会组织

日前，大连市民政局印发《关于 2024 年度全市性社会组织等级评估的通报》（大民发[2025]38 号），经过实地考察、专家评审、对外公示等环节，最终确定 36 个市级社会组织获评 3A 及以上评估等级，大连市房地产估价师与经纪人协会被评为 5A 级社会组织。本次也是自大连市开展社会组织评估工作以来，我会连续第三次获得最高等级的荣誉。

我会自成立以来，一直坚持党建引领，自觉加强房地产估价、房地产经纪和住房租赁行业自律管理，以服务会员、服务行业、服务政府、服务

社会为己任，在行业基础性问题研究、标准规范制定、专业人才培养、诚信体系建设、对外合作与交流等方面积极作为，引领行业升级蜕变、斩浪前行。

此次大连市民政局授予我会 5A 级社会组织荣誉，既是对既往工作的肯定，也是对未来工作的期许。今后，我会将继续推进党建与行业自律同频共振，积极贯彻落实房地产领域相关政策法规，团结引领行业和广大会员，规范经营行为，维护市场秩序，推进我市房地产估价、房地产经纪和住房租赁行业繁荣发展

我会多家会员单位亮相 2025 大连春季房交会

3月14日，2025大连春季房交会在大连世界博览广场开幕。我会副会长单位大连链家房地产经纪有限公司、大连安鑫房地产代理有限公司、大连双鸿房地产经纪有限公司，会员单位大连诺家房地产经纪有限公司等中介机构在二手房展区亮相！

本届春交会主题为“好房子，好家居，好生活”，为消费者提供一站式选房、看房、购房平台。我会多家会员单位积极参加此次活动，为消费者带来各类精选房源和专业服务，助力房交会点燃大连春季置业热潮，推动我市房地产市场企稳向好发展

我会组织理事赴大连商品交易所参观考察

3月25日下午，协会组织理事参观考察大连商品交易所。活动中听取大连商品交易所整体概况介绍，参观交易大厅、交割品展示厅及图书馆，并就主要交易品种期货期权的推出对参加人员表示，本次参观考察对深入了解我市市场动态、准确把握行业发展趋势脉搏具有重要指导作用，

整体经济运行稳定性的积极作用、交易系统的先进性和大数据处理模式、如何提高对大宗商品走势的分析预判能力等问题展开交流探讨。

为企业开拓视野、前瞻市场提供了助力。

大连市第七届“工匠杯”职工技能竞赛 房地产经纪人赛项成功举办

近日，由大连市总工会、大连市发展和改革委员会、大连市教育局、大连市科学技术局、大连市人力资源和社会保障局、共青团大连市委员会、大连市妇女联合会主办，大连市房地产估价师与经纪人协会承办的大连市第七届“工匠杯”职工技能竞赛房地产经纪人赛项成功举办。来自大连市中山区总工会及我市各房地产经纪机

构的60支参赛队、130余名选手报名参赛。

大赛分理论知识和实际操作（案例分析与讲盘）两部分。5月13日，理论知识机考在交通口岸培训学校举行，计算机现场自动评分，成绩前30名选手晋级实际操作环节。5月21日，在大连星海皇冠假日酒店举行案例分析笔试和现场讲盘。案例分析试卷对选手信息栏进行密封，组织房地产专

业人士现场公开阅卷。讲盘环节由来自高校、房地产开发商、第三方培训机构的 5 位评委现场评分、现场公布。通过以赛促学、以赛强技，激发广大房地产经纪人员学习理论、钻研业务

的热忱，为行业发展注入了新的活力与动力。

大赛最终成绩、选手排名以后续大连市总工会相关文件为准，奖励的实施由大连市总工会统一组织。

未来城市更新的可持续发展之路

作者秦虹为中国人民大学国家发展与战略研究院高级研究员

城市更新是未来城建领域的重要赛道

近日，中央城市工作会议在北京举行，会议指出，“以坚持城市内涵式发展为主线，以推进城市更新为重要抓手，大力推动城市结构优化、动能转换、品质提升、绿色转型、文脉赓续、治理增效，牢牢守住城市安全底线，走出一条中国特色城市现代化新路子。”同时还强调“高质量开展城市更新”。自 2020 年 10 月中央第一次提出“实施城市更新行动”以来，这几年城市更新取得了很大的成就，各地涌现出很多城市更新项目。纵观这些项目主要涉及民生和基础设施类的更新，正是因为涉及民生和基础设施更新，比如老旧小区改造、道路更新、排水管网和城市防涝及山体滑坡防治等，所以，过去的城市更新中财政投入占比达到百分之六七十。但是，要构建可持续的城市更新模式，一直靠财政大幅度投入显然是很难持续的，下一步城市更新需要利用市场机制，调动民间的资源，包括国有企业投资。因为过去房地产市场形势好，

地方政府土地卖得好，就可以有资金做很多项目投资。未来市场的参与、社会力量的投入都是非常重要的。

未来，如何探索城市更新的可持续发展之路，需要我们认真思考，过去城市更新的项目除了有一些优秀案例外，我们也看到了大量的不成功的案例。比如有些更新项目采取整体拆除、仿古重建的模式，拆除真实的历史建筑，建一些明清风格的古街，引入旅游商铺，结果游客的差评率达到 40%，开业一年之后，商户的存活率不到 30%，沦落为一次性的打卡消费地。还有的项目通过一年的时间，完成整体旧厂房外立面的更新，引入文创企业，但是补贴一结束，80%的商铺因客流不足撤离，园区的空置率超过 60%，更新后的增量变成了新的存量，沦为“僵尸项目”。有的地方投入百万打造灯光秀、明星打卡活动，活动期间非常热闹，客流量达到日均十万人，但热闹之后，又变成新的存量。我们还看到有的地方以景观美化为核心，投入巨大的资金，建设喷泉、雕塑、健身步道，但是没有健身社交场所，

广场非常宏伟，但是没有休息停留的地方，强行植入网红打卡地，更新之后人流量仅为预计的 20%，成为一个面子工程。类似的案例在各地比比皆是。

这就带来一个问题，政府、企业和投资人都重视城市更新，也按照先进的理念推进城市更新。但是，为什么有的项目就难以成功？原因何在？我认为，核心问题就在于许多项目是按照房地产开发投资的理念和认知去做城市更新，按照做增量的理念去做存量盘活，这条路肯定是走不通的。我们面对的这些存量资产，就像是一台复杂的电脑，其实我们更新的不是硬件，或不仅仅是换硬件，重要的是重新写代码、编程序、装系统。所以，城市更新不能按照开发的思维去做，如果按开发的思维做就会出现失败，大量的投资没有达到实际应有的效果。

在城市更新领域重新写代码、编程序、装系统的操作，不仅是项目实施主体需要做的，其实也是政策及相关管理环节需要开展的。因为我们过去和城市建设有关的所有政策，基本上都是针对新建的，过去二三十年城市大规模的扩张，房地产的繁荣，所有的政策都是应对增量的。对存量怎么更新、怎么盘活，我们缺少政策和经验的支持。所以政策需要重新装系统，投资人运营也要重新装系统，要完全变成一个新的赛道、新的打法。

用地政策和金融政策是实施城市更新最重要的两个政策

近期，中办、国办发布的《关于持续推进城市更新行动的意见》（以

下简称《意见》）提出 10 大目标、6 大原则、8 大任务、4 大支持保障措施。其中一个重要的目标是到 2030 年城市更新行动的实施取得重要进展。在《意见》的 6 大支持政策里面，对下一步的城市更新实施最重要的，我认为两个政策：一是用地政策，二是金融政策。

《意见》从“规划引领、空间优化、权益保障”三个维度构建了整个用地政策的管理体系，强调允许混合开发与用途合理转换，建立项目清单+过渡期的弹性管控政策。目前各地都开始探索存量用地的混合利用，如有的地方推出 M0 用地，就是在绿地公园里面可以做商业，改变了过去单纯以功能划分用地性质的做法，过去商业用地就是商业用地，绿化用地就是绿化用地，不能有其他的功能，现在允许经批准混合利用。混合利用，土地的用途合理转换是否需要变更用地性质、补土地出让金？这次政策吸收了地方的经验，采取了项目清单+过渡期的政策，符合正面清单的更新项目有不变的五年过渡期。同时用地政策还明确了闲置土地收回、零星用地整合等措施，突破了过去单一用途管制的限制，打通了政策要素的堵点，特别是《意见》提出容积率的转移和奖励政策，非常有价值。目前各个地方出台关于推动城市更新的指导意见或者条例里面也有这一条，比如奖励容积率，但是有多少项目实际能获得容积率奖励？这次中办、国办再次明确了容积率的转移和奖励政策，如果有效落实，可以为城市更新提供灵活且有效的激励手段，有利于实现土地资源

高效配置、平衡项目更新与保护要求，实现城市功能合理布局。

从国际经验来看，用经济手段解决现实的城市更新资金难题、平衡资金需求是非常重要的政策。这次《意见》里金融政策也有很多，概括起来主要是“采用财政资金撬动+金融工具创新+社会资本激活”的综合策略，为城市更新提供金融资金的赋能。

（1）财政资金撬动。在文件里面提到了三个方面：一是提出中央财政支持各地的城市更新。今年国家发改委列了城市更新专项，财政部发行的超长期国债可以用于地方的城市更新，还有财政部、住建部支持的30个财政支持试点城市，每个城市每年支持8亿元、10亿元、12亿元不等专项用于城市更新等等。二是地方政府除了加大财政资金支持以外，可以统筹使用地方的各个领域的财政资金。地方整合各部门分散资金，可以实现基础设施、生态环境、公共服务设施等全面同步升级，显著提升资金使用效率，而“专项债券支持”则拓宽了资金来源。三是明确提出要落实城市更新相关税费减免的政策，城市更新开发周期长，参与城市更新的企业税负非常重，除了所得税、增值税之外还有房产税、城市维护建设税等等，目前已有的城市更新相关税费减免政策主要是“三免三减半”政策，凡是参与城市生态环境以及与惠民生有关的更新项目，企业所得税三年免税，三年减半缴纳。未来如果落实政策中能加大税费减免，则能降低市场主体投入的经营成本以及风险，长期看必将

拉升项目估值，有利于项目的市场化运作，加快城市更新的步伐。

（2）金融工具创新。主要是鼓励商业金融机构推出支持城市更新的金融产品。现在金融机构包括商业银行，对城市更新也是高度关注，因为他们投资或贷款也很难找到好的项目，《意见》提出强化信贷支持，可鼓励金融机构开发城市更新专项金融产品，同时鼓励他们提前介入城市更新的财务投资，引导资金流向潜力项目，激发市场活力。

（3）激活社会资本。《意见》提到让社会资金参与城市更新，推动符合条件的项目发行基础设施公募REITs（不动产投资信托基金）、资产证券化产品、公司信用债等。通过发行REITs、资产证券化产品等金融工具可以打通社会资本进入城市更新的退出通道，鼓励社会资金进入城市更新，将项目的未来收益提前变现，将不动产流动起来，实现资金的良性循环。

总而言之，本次《意见》的发布，最大的意义就是顶层规格高。既然规格高，所以落实好这个《意见》就非常值得期待。城市更新政策是一套体系，目前需要的是国家层面的政策指引，从监管层明确方向；同时还需要城市层面的政策立法，让决策层面有法可依；更需要项目层面的政策执行，让实施主体能够得到足够的授权，依法创新，守法突破。这个《意见》的贯彻落实，有利于建立这样的完整可落地的政策体系，对下一步的城市更新会带来巨大的政策红利。

当然除了政策需要重塑以外，还需要运营体系的创建。光有政策支持

没有运营的成功，同样是不可能有可能持续的城市更新。运营同样需要创新，运营要改变过去的开发思维，要按照城市更新的理念来进行。过去我们是围绕土地做房产，未来要围绕着产业做资产。

总之，城市更新不仅是物质更新，还包括很多方面，其核心是生产力的

更新，政策支持叠加金融和运营的创新，才是未来城市更新可持续发展之路。同时，城市更新将是助力国内大循环的重要之策，政策红利和市场机遇的到来，必将为企业开拓新的市场，希望企业能够抓住机遇。（来源：北京日报）

长租市场格局有何变化

买房还是租房？对于许多生活在大城市的人来说，租房已成为重要的安居方式。住房租赁市场特别是长租市场的规范与成长，是满足人们高品质居住需要的一个重要方面。当前，我国长租市场在发生着怎样的变化？未来如何进一步提升租赁品质？新出台的《住房租赁条例》又将对市场产生怎样的影响？

7月21日，《住房租赁条例》（以下简称《条例》）正式公布，将于9月15日起施行。《条例》对出租承租活动、住房租赁企业行为、经纪机构行为等方面提出了明确规范，为住房租赁市场提供了明确的制度框架和行为规范，我国住房租赁管理体系进一步完善。

业内人士认为，长租市场的发展不仅是房地产领域的议题，更关乎城市未来。近年来，在租购并举政策基调下，长租市场结构发生显著变化，住房保障体系多元化供给格局正加速构建，从而更好满足青年、新市民及家庭等多元群体居住需求。

长租需求逐步释放

“现在租房，真的跟以前不一样了。”今年“五一”期间，在昆明工作的张女士因工作变动告别了租住10年的房子，完成了新一轮换租，她表示整个过程很顺畅，租房前期在网上做好功课，实地看房目标明确，价格也基本透明，节省了很多时间。

在一二线热点城市，租房已成为很多人青睐的居住方式。住房租赁市场的发展，关乎群众的幸福感和获得感。中办、国办印发的《关于进一步保障和改善民生 着力解决群众急难愁盼的意见》提到，“支持各地统筹资金渠道，加大保障性住房供给，引导支持社会力量运营长期租赁住房”“引导支持在保障性住房中加大兼顾职住平衡的宿舍型、小户型青年公寓供给”。

今年是“十四五”规划收官之年，各地保租房筹集按照既定目标有序完成，按照5年870万套（间）目标来看，可以惠及2600多万新市民、青年。当前，北京、上海、深圳、杭州、成都等部分核心一二线城市保租房已进入规模化入市阶段。

业内人士估测，就目前我国住房租赁市场而言，个人房东出租仍占据主导地位，占比约八成；集中或分散式的机构化运营占一成左右；保租房在近几年逐渐成为重要供给之一，和年轻人及灵活就业有关的保租房项目明显增多，预计未来占比接近一成。

对于各租房类型的优缺点，上海易居房地产研究院副院长严跃进分析：“个人房东的房源分布广，可满足就近租房的需求；机构化运营的托管性质租赁住房，由于租售的门槛低且处于小区内，本质上仍是一种更标准化的个人房东房源；长租公寓一般有更好的装修，但这几年也看到一些乱象，项目质量参差不齐；保租房普遍是新小区，所以有些价格比周边房源高一点。”

今年的毕业季、求职季，热点城市中小户型呈现出供不应求态势。58安居客研究院数据显示，6月份，一线城市的租赁市场对1室和2室户型的需求热度占比在70%至80%，而对应的户型市场供给占比约为60%至76%；二线城市的租赁市场对1室和2室户型的需求热度占比在60%至75%。

不只是毕业生，中青年、家庭等群体的长租需求也在持续释放。日前发布的《2025中国城市长租市场发展蓝皮书》提出，随着城镇化率突破66%、城镇常住人口达9.3亿人，住房租赁需求持续攀升，全国租房人口已近2.6亿人。一线及新一线城市租房需求更加旺盛，据测算，四大一线城市租房人口规模已近4000万人。与此同时，租客结构也在发生深刻变化。中年群

体回归租房市场，35岁以上租客占比超35%。

58安居客研究院院长张波认为：

“在买房还是租房的选择上，一旦租房性价比更高，且市场趋于稳定，租赁人群占比便会逐渐提升，这将是未来的发展趋势。”

张女士告诉记者，相比以往租客需承担全部中介费的情况，如今房东和租客各付一半成为主流。中介公司服务也更好了，有的中介还会帮忙搬家。“如今搬家公司越来越专业，项目清楚、收费透明，大件物品保护得非常仔细，全程几乎不用操心。”她表示，相较买房，这种能随着工作变动而灵活换租的方式对她而言更具性价比。

供给呈现结构性变化

长租市场的发展与人口趋势密不可分。一方面，随着经济社会发展水平和城市现代化水平的提高，作为劳动人口主力军的20岁至39岁中青年正加速向大城市集聚。另一方面，晚婚晚育、家庭规模小型化等趋势日益明显。随着结婚和生育年龄后移，住房租赁的需求期正在进一步延长。重点城市的租赁人口基数庞大，租赁住房的发展潜力巨大。

为加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，2016年以来，有关部门相继出台了一系列培育和发展住房租赁市场的政策措施，包括土地供给、税收优惠和金融支持等，有效推动了长租公寓市场的规范化、高质量发展。特别是REITs等金融工具的陆续发行，使经营性不动产

在“投—融—建—管—退”等环节上实现了闭环。

在政策导向、现实因素、租住观念等因素作用下，我国长租市场呈现出显著的结构变化。中国房地产业协会长租房分会秘书长赵晓英指出，当前长租市场出现了经营主体多元化、产品类型丰富化、运营模式多样化、租赁关系长期化等显著变化。

赵晓英表示，首先，长租市场参与者不断增加，除了传统的房产中介和小型租赁企业外，品牌开发商、专业长租公寓运营商、金融机构、国企等纷纷涉足，形成了多元化的市场经营主体。其次，市场从单一的普通租赁住房，向保租房、长租公寓、服务式公寓、高端公寓等多种类型发展，满足不同层次和需求的租客。再次，出现了集中式、分散式等多种运营模式，一些企业以轻资产、中资产、重资产等不同模式进行布局。此外，随着租购并举政策的推进，租客的租赁观念逐渐转变，租赁关系更加稳定，长租合同的签订比例有所提高。

“当前，居民的长期租房需求持续释放，租赁居住模式被认可，租房供给主体也越来越多元化。”广东省住房政策研究中心副主任李宇嘉表示，有意愿进入住房租赁赛道的主体越来越多，竞争越发激烈，为了迎合多元居住需求，租赁企业在个性化居住体验、综合性价比等方面下足功夫。

例如，近年来，万科泊寓陆续推出了面向中高端商务人士的服务式公寓、面向企业定制的蓝领宿舍，以及大型租赁社区，为各个年龄阶段、不

同租房需求的人群提供服务；龙湖冠寓针对租住客群社交需求，重点打造影音休闲、健身娱乐和自习办公空间，针对毕业生群体，今年再次加码优惠力度，合计为每位毕业生提供价值超千元的租房礼包；贝壳省心租为租客配备24小时响应、700多项免费维修等权益，同时通过优化收房标准、出房周期，让分散的房源实现高效运营；自如推出“增益租”新模式，对业主托管的房子进行装修改造，提供专业资产管理服务。

“机构化运营的长租公寓项目因品质普遍较高、服务好，且可提供较独立的居住空间，私密性有保障，受到年轻人青睐，但价格偏高等问题也难以忽略。短期因市场供应明显增多，竞争有所加剧，长租公寓市场运营面临一定压力。”中指研究院指数研究部总经理曹晶晶认为，综合来看，目前北京、上海、杭州等热点城市集中式长租公寓在住房租赁市场中的占比均在10%以下，远低于德国、日本等国家水平，在租户对租住品质要求不断提升的背景下，我国长租公寓机构化率仍有进一步提升的空间。

提升分散式租赁品质

“在北京工作了6年，我搬了6次家。”陈女士告诉记者，“遇到过房东卖房、到期涨价甚至楼下邻居闹事等问题，所以不得不频繁搬家。现在租在离单位近的老小区，签了2年租约，生活趋于安稳。不过，智能家电方面还需要自己添置一些。”

陈女士的经历，反映了分散式租赁住房面临的普遍问题。在当前阶段，个人房东出租，即分散式房源将长期

是我国城镇住房租赁市场的供应主体，租房过程中屡见不鲜的随意涨租金、租期不稳定、克扣押金、维修责任划分等问题也多出现在这类房源上。推动此类房源集中化、专业化运营管理，是实现分散式租赁住房高质量发展的重点。此次《条例》也提出，“国家鼓励居民家庭将自有房源用于租赁”。

多项全国性家庭住户调查反映，我国城镇地区住房套户比已经达到1.1乃至更高水平，即家庭持有的住房总套数超过家庭数的10%乃至更多。这部分由家庭持有但不作为主要居所的庞大房源，除部分作为家庭季节性用房外，对外出租是最主要用途之一。

清华大学房地产研究中心主任吴璟表示，改善型需求是目前很多城市的主流购房需求，这就意味着家庭在购房的同时需要处置其原有住房。目前这种处置主要采用出售方式，但受市场环境的影响很大。事实上，对于能够满足首付款要求的家庭，出租原有住房再以租金支付房贷，可以成为其处置原有住房的另一种选择。

个人房东出租模式效率低、服务缺乏保障，成为制约分散式租赁住房高质量发展的主要瓶颈。分散式房源寻找租户和出租过程中事务繁琐，个人房东专业化程度低、时间成本高，且难以发挥规模优势。有调查显示，“怕麻烦”已成为制约业主将空置住房出租的主要原因，甚至可能超过“租金收益率低”。此外，部分分散式房源装修老旧、设施缺失，在出租前需要进行局部翻新改造，进一步推高了管理难度。而对于租房者来说，个人

房东能够提供的服务质量差异巨大，这种不确定性成为影响其租赁生活质量的主要因素之一。

“实现分散式租赁住房高质量发展的重点，在于推动对此类房源的集中化、专业化运营管理。”吴璟指出，一种模式是推动收购存量住房工作向家庭持有的分散化房源延伸，最典型的是收购家庭持有的老旧小区分散房源，局部翻新装修后作为政策性或市场化租赁房源。2023年底，苏州等城市曾出台“以旧换新”购房政策，近期青岛、武汉等城市也启动了“收购个人二手房”计划。但受资金限制，以及在确定收购价格等流程上存在困难，这种模式的应用可能受到较大限制。

另一种模式是分散式房源的产权仍由家庭持有，以托管的方式实现专业化长租公寓企业集中运营，即长租公寓企业的“轻资产分散化”模式，典型企业如建信住房租赁、自如等。

“与前一种模式相比，这种模式更为成熟，在多数城市也具备更强的可行性。”吴璟说。

“在不少国家，机构化租赁占比可达30%，甚至达到50%。”ICCRA住房租赁产业研究院院长赵然认为，民用住宅领域的机构化管理尤为重要，“如果一栋楼的业主纷纷对外出租，却缺乏统一规范管理，很容易造成混乱。有经验表明，机构化管理比例越高，市场发展越规范。”

在《关于加强轻资产住房租赁企业监管的意见》等一系列政策文件陆续出台后，住房租赁企业的运营日趋规范，逐渐摒弃了此前以套取租金贷、

高收低出、长收短付等为典型特征的“蛋壳模式”，而多转向以收取月租金一定比例的管理费或服务费作为盈利来源的、更为良性的托管运营模式。

吴璟建议，进一步强化分散式租赁住房的供给端政策，如综合采取税收减免、低成本贷款、允许经营权融资、直接补贴、政府采购住房租赁服务并纳入人才支持计划等，对运营分散式房源的住房租赁企业提供支持。此外，还可以进一步通过联合运营、委托运营、包租运营和投资改造等方式，将部分分散式房源纳入当地保租房体系，达到加快盘活存量住房和扩大保租房供应一举两得的效果。

构建协同治理模式

一个稳定、健康、有活力的长租市场，是衡量城市综合竞争力、包容性和治理能力的关键指标。

“长租市场是城市吸引和留住人才的‘第一道门槛’。”清华大学城市治理与可持续发展研究院副研究员李栋表示，在知识经济时代，城市间的竞争本质上是人才的竞争。对于广大青年人、新市民而言，能否以一个合理成本，有尊严地在一个城市安顿下来，是他们“用脚投票”决定去留的关键。因此，长租市场已超越单纯的“住有所居”，成为城市招商引资、优化营商环境的基础设施，直接影响着城市的人力资本积累和创新活力，是城市发展战略中必须优先考量的民生问题和发展问题。

市场的活力与秩序源于稳定、透明的规则。当前，长租市场的许多矛盾，根源在于规则治理的滞后，当务

之急是建立一套覆盖租前、租中、租后的全链条监管与服务体系。

“比如，推行租金指导价和涨幅限制，防止市场过热。强制实行资金监管专用账户，保障押金安全。推广标准化合同范本，明确租赁双方的权利与义务。”李栋表示，政府的核心职责是“补位”，即聚焦公益性，大力发展保租房，为城市运行所必需的基础服务人员、青年人才等特定群体提供“雪中送炭”式的兜底保障，确保城市的公平与包容。在此基础上，应为市场化的长租机构、个人房东创造公平透明的竞争环境，鼓励他们提供多样化、高品质的租赁产品，满足不同群体的改善性、个性化需求，形成“锦上添花”的丰富供给。

构建健康成熟的长租生态，对城市核心竞争力、民生福祉和经济社会高质量发展具有重要意义。政府需扮演好“裁判员”和“服务员”角色，制定规则、搭建平台、提供数据，积极引导和培育专业、有社会责任感的租赁企业，发挥其在房源整合、专业运营、服务提升方面的优势。同时，也要畅通租客的权益表达和救济渠道，形成良性互动、互相监督的治理格局。

业内人士认为，此次《条例》的正式出台，将推动我国住房租赁市场进入法治化、规范化的新阶段，将有力促进住房租赁市场高质量发展，推动加快建立租购并举的住房制度，也将对盘活存量资产以及培育住房租赁企业等发挥重要作用。（来源：中国经济网）

“因城施策”成效明显 房地产朝止跌回稳方向迈进

7月15日，国家统计局发布数据显示，2025年6月份，70个大中城市中，各线城市商品住宅销售价格环比下降，同比降幅整体继续收窄。

国家统计局副局长盛来运在当日国新办举行的新闻发布会上表示，今年以来，各地区各部门按照党中央促进房地产止跌回稳的决策部署和要求，“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。

数据显示，6月份，一线、二线、三线城市新建商品住宅销售价格同比分别下降1.4%、3.0%和4.6%，降幅分别比5月份收窄0.3个百分点、0.5个百分点和0.3个百分点。从二手房市场来看，一线、二线、三线城市二手住宅销售价格同比分别下降3.0%、5.8%和6.7%，降幅分别比5月份收窄0.3个百分点、0.3个百分点和0.2个百分点。

58安居客研究院院长张波在接受《证券日报》记者采访时表示，从国家统计局公布的6月份房价数据来看，一线城市连续两个月处于下行通道。当前一线城市核心区房价波动明显小于郊区。二线、三线城市同比降幅持续收窄，显示长期市场仍在修复。从近两年情况看，下半年尤其是7月份以后行业景气度将会迎来一波回升。

展望下半年房价时，张波预计，下半年政策力度会进一步增强，核心城市市场有望逐步企稳，但二线、三

线城市仍需通过产业升级、人口导入等长期措施化解结构性矛盾。

数据显示，上半年，全国新建商品房销售面积同比下降3.5%，比去年同期收窄15.5个百分点，比去年全年收窄9.4个百分点；商品房销售金额下降5.5%，比去年同期收窄的幅度更大，收窄了19.5个百分点，比去年全年收窄11.6个百分点。

值得关注的是，上半年，房地产开发企业到位资金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。同时，去库存也取得了积极成效。6月末，全国商品房待售面积比5月末减少了479万平方米，连续四个月减少。

盛来运表示，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。

上半年，房地产投资同比下降11.2%，降幅比前5个月扩大0.5个百分点。对此，东方金诚首席宏观分析师王青对《证券日报》记者表示，上半年，房地产投资下降背后的原因有两个：一是6月份高温多雨天气对房地产项目施工影响较大，二是近期楼市调整压力加大，房企销售回款下滑，房地产施工数据承压。可以看到，上半年商品房新开工、竣工等数据都持续处于下跌状态。

“现在房地产销售面积和销售金额都在下降，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。”盛来运说。

王青判断，下半年房地产支持政策会进一步加码，重点是加大收购保障房力度，推进旧改和城中村改造，加快房地产“白名单”项目贷款发放

等，房贷利率也有望跟进政策利率下调，限购也将进一步放开。

张波进一步表示，政策需精准匹配不同城市的发展阶段与市场需求，避免“一刀切”调控。北京、上海优化限购，核心城市降低首付比例，加上专项债收购存量房等方面发力，将会对我国房地产市场有长期的提振效果。（来源：证券日报）

2025 年上半年中国房地产市场总结与 下半年趋势展望

在去年 9.26 一揽子政策支持下，2025 年一季度房地产市场延续修复态势，止跌回稳取得一定成效。年初以来，市场恢复更多集中于核心城市，“好城市+好房子”表现出较强韧性，土地市场也有所恢复，但二季度以来市场边际有所减弱。上半年政策定调持续释放积极信号，4 月中央政治局会议指出“持续巩固房地产市场稳定态势”，提出“加大高品质住房供给”，同时强调“优化存量商品房收购政策”。6 月 13 日国常会再次强调“更大力度推动房地产市场止跌回稳”“进一步优化现有政策，提升政策实施的系统有效性”，并明确“稳定预期、激活需求、优化供给、化解风险”的政策发力方向，为市场注入信心。展望下半年，考虑到去年四季度市场在一揽子政策带动下，销售基数升高，预计下半年销售降幅较上半年将略有

扩大，“好城市+好房子”仍具备结构性机会。

（1）市场供求：2025 年以来，核心城市新房市场整体保持平稳运行，其中一季度市场延续修复态势，但二季度边际有所转弱。二手房在“以价换量”带动下，重点城市成交量延续增长态势。同时，在供给缩量与销售修复推动下，重点城市新房可售库存普遍下降，出清周期有所缩短。

（2）房价：2025 年 1-5 月百城二手住宅价格累计下跌 2.88%，3 月以来环比跌幅有所扩大，5 月环比下跌 0.71%。在优质改善项目入市带动下，1-5 月百城新房价格累计上涨 0.97%。

（3）土地市场：今年截至 6 月 25 日，300 城宅地出让金同比增长 24.5%，成交面积仍下降约 7%。今年以来，头部房企投资策略趋同，拿地进一步聚焦核心城市，叠加核心城市优质地块供应力度加大，带动 300 城出让金明

显增长。TOP20 城市住宅用地出让金占全国比重达 66%。一季度，北京、杭州、成都多次刷新地价纪录，带动 3 月 300 城平均溢价率达到 18%，但二季度以来，随着核心地块供应力度减弱叠加房企投资审慎，土地市场有所降温。上半年央国企仍是拿地主力。

（4）政策展望：今年我国 GDP 增长目标定为 5% 左右，扩内需仍是经济首要任务，稳地产至关重要。6 月 13 日国常会提出要“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”，释放了积极信号。预计下半年各级政府将全力推动已出台政策落地见效，如进一步完善与落实专项债收购存量闲置土地、收购存量商品房，加大城

中村改造房票安置力度等政策预计将加快落实。此外，城市更新相关政策如配套的金融支持也有望持续推进。

（5）市场展望：上半年新房销售面积降幅较去年明显收窄，核心城市市场韧性突出，但整体来看，影响新房销售的几项重要因素中，居民收入房价预期以及市场优质供给仍偏弱，重点城市中二手房对新房“替代效应”仍明显，同时考虑到去年四季度市场在一揽子政策带动下实现修复，销售基数升高，预计下半年新房销售降幅将有所扩大，全年增速略低于中指去年底的中性情形预测，市场分化延续，“好城市+好房子”具备结构性机会。供给端，销售波动调整叠加库存较高，预计开工投资仍承压。

2025 年上半年中国房地产市场形势总结

（一）市场供求：上半年房地产成交整体平稳，重点城市新房市场一

季度延续修复态势，二季度以来有所降温

图：2015 年以来全国新建商品房累计销售面积以及销售额同比增速



数据来源：国家统计局，中指数据 CREIS（点击查看）

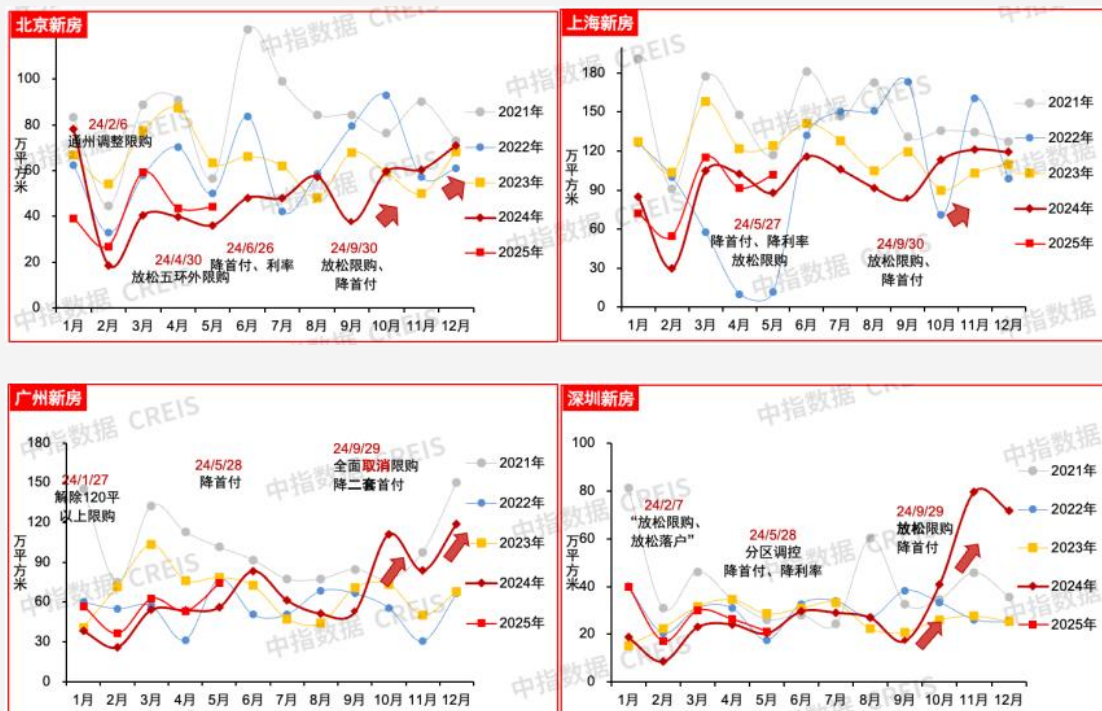
市场监测：<https://u.fang.com/ytcrrn/>

全国新房：低基数下，2025 年 1-5 月全国商品房销售面积、销售额同比降幅较上年明显收窄，但较 1-4 月有所扩大。根据国家统计局数据，2025 年 1-5 月，全国新建商品房销售面积为 3.5 亿平方米，同比下降 2.9%，降幅比上月扩大 0.1 个百分点；其中，商品住宅销售面积下降 2.6%，降幅比上月扩大 0.5 个百分点。1-5 月商品房销售额为 3.4 万亿元，同比下降 3.8%，

降幅较上月扩大 0.6 个百分点；其中新建商品住宅销售金额同比下降 2.8%，降幅较上月扩大 0.9 个百分点。

现房销售好于期房，占比升至 35.6%。2025 年 1-5 月，商品房期房销售 2.3 亿平方米，同比下降 10.0%；现房销售 1.3 亿平方米，同比增长 13.2%。从占比上看，2025 年 1-5 月现房销售面积占总销售面积的比重为 35.6%，较 2024 年全年提升 4.8 个百分点。

图：北京、上海、广州、深圳月度新房成交走势



数据来源：中指数据 CREIS（点击查看）

市场监测：<https://u.fang.com/ytcrrn/>

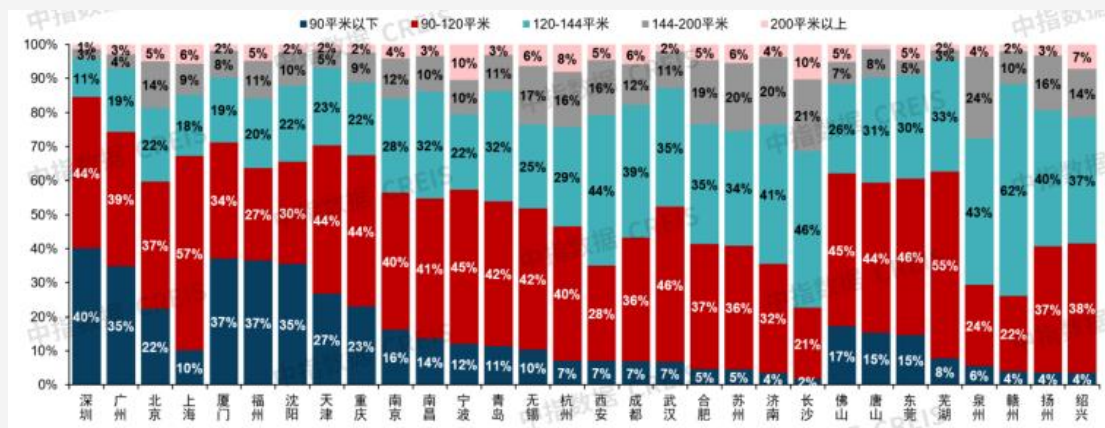
重点城市新房：市场分化行情延续，一线城市及强二线城市表现平稳。其中，一线城市在优质供给增加、较强的购房需求支撑等因素带动下，市场保持较高活力，虽然二季度以来市场有所降温，但上半年整体新建商品住宅销售面积同比均增长。根据中指

数据，上半年（截至 6 月 25 日，下同），北京、上海新建商品住宅网签成交面积同比增长均在 4% 左右，广州同比增长 16%、深圳低基数影响下同比增速超 30%；部分基本面较强的核心二线城市如杭州、成都在核心区供应力度持续加大下，市场活跃度尚可，上半年同

比分别增长 6.0%、4.9%，但市场分化延续，部分城市调整压力仍较大。同时，受供应缩量影响，重点城市可售

面积普遍回落，出清周期有所缩短，市场继续处于去库存阶段。

图：2025 年 1-5 月重点 30 城商品住宅各面积段成交套数占比



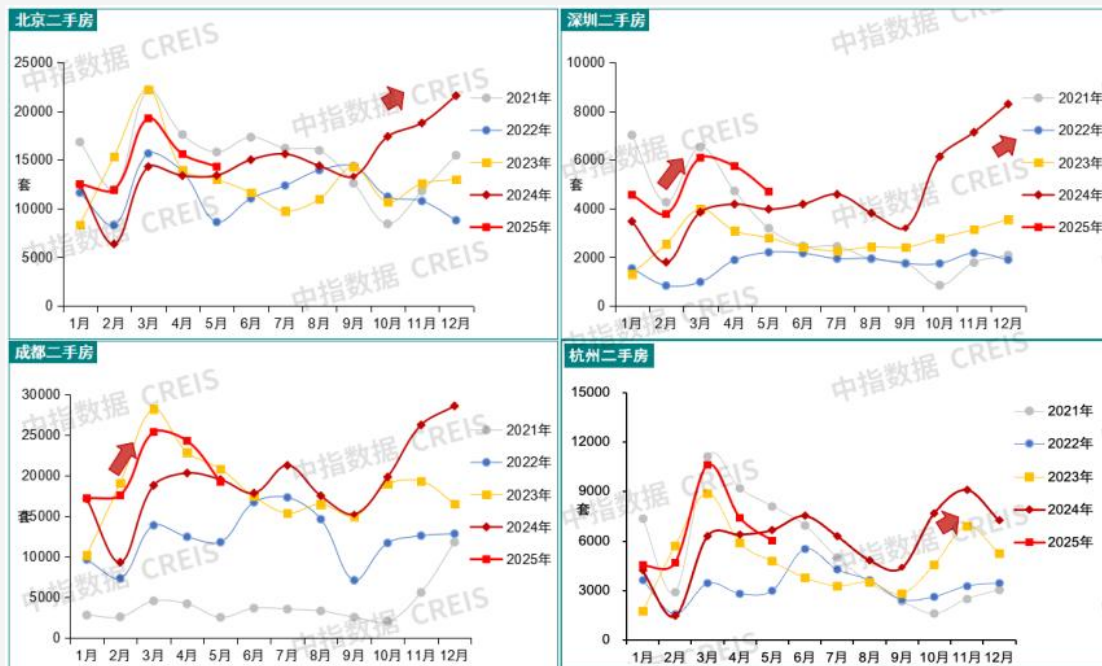
数据来源：中指数据 CREIS（点击查看）

从新房成交特征来看，2025 年以来，核心城市改善型项目入市节奏加快，带动改善性需求持续释放，北京、上海、南京、成都等多个城市高总价项目去化表现较好。从中指监测重点城市来看，1-5 月 30 城 90-120 平米新房成交套数占比保持在四成左右，120-144 平米户型成交首次达到 30%，改善型楼盘占据新房市场主流。

从成交套数占比变化来看，与 2024 年同期相比，2025 年 1-5 月 30

个代表城市中，超 7 成城市 120 平方米以上产品成交占比有所提升。分面积段来看，21 个城市 120-144 平方米产品成交套数占比提升，其中东莞、绍兴、青岛提升幅度均超 5 个百分点，上海、南京、长沙等城市提升幅度超 3 个百分点；20 个城市 144 平方米以上成交套数占比提升，改善性需求稳步释放，其中泉州、扬州、无锡、苏州、合肥提升幅度较为明显。

图：北京、深圳、成都、杭州二手房月度成交走势



数据来源：中指数据 CREIS（[点击查看](#)）

重点城市二手房：市场延续“以价换量”，5月以来市场动能有所转弱。今年上半年（截至6月25日），北京、上海、成都二手房成交套数同比增幅均超20%，深圳同比增长超30%。随着教育需求逐渐释放完毕，5月以来重点城市二手房市场热度有所转弱。6月截至25日，北上深二手房成交套数整体

同比下降约9%，其中，上海受去年基数较高影响同比出现回落，北京基本持平，深圳保持增长；二线城市中仅成都、厦门等少数核心城市同比增长。

（二）价格水平：1-5月百城二手房价格累计下跌2.88%，3月以来环比跌幅有所扩大；改善型楼盘入市带动1-5月百城新房价格累计上涨0.97%

图：2021年以来百城新建住宅、二手住宅价格环比变化



数据来源：中指数据 CREIS（[点击查看](#)）

二手住宅方面，2025 年 1-5 月，百城二手房价格累计下跌 2.88%，跌幅较去年同期收窄 0.03 个百分点，1-2 月百城二手住宅价格延续去年四季度以来的收窄态势，但 3 月以来环比跌幅有所扩大，5 月环比下跌 0.71%，市场延续“以价换量”行情。

新建住宅方面，在优质改善项目入市带动下，1-5 月百城新房价格累计上涨 0.97%，涨幅较去年同期收窄 0.12 个百分点。整体来看，居民居住需求品质升级推动改善型住房需求释放，开发商聚焦打造高品质新房产品，带动百城新房价格结构性上涨。

图：2021 年以来百城新建住宅、二手住宅价格环比下跌城市数量变化



数据来源：中指数据 CREIS（点击查看）

从涨跌城市个数看，新房方面，1-5 月百城新建住宅价格月度环比下跌城市数量保持平稳，基本维持在 40-60 个之间。二手房方面，一季度，成都等个别城市二手房价格环比出现阶段性上涨，其余城市普遍下跌。4-5 月，100 个城市二手住宅价格环比全部下跌，短期价格仍有压力。

（三）土地供求：上半年 300 城住宅用地出让金同比增幅超两成，TOP20 城市出让金占全国比重升至 66%

300 城：上半年核心城市优质地块竞争激烈，带动 300 城出让金增长明

显，但成交面积仍下降，5 月以来溢价率出现回落。根据中指初步统计，2025 年上半年（截至 6 月 25 日），300 城住宅用地出让金同比增幅超两成，平均溢价率 10.3%，较去年同期提升 6.2 个百分点。房企拿地进一步聚焦，TOP20 城市出让金占全国比重达 66%。土拍热度方面，市场热度仅集中于核心城市优质地块，如北上深、杭州、成都等地是房企重要布局区域，这些城市优质地块往往实现高溢价出让，但核心城市郊区地块及大多数城市土拍仍保持平淡。

表：2025 年上半年（截至 6 月 25 日）300 城各线城市住宅用地推出和成交相关指标同比变化

指标	300 城	一线	二线	三四线
推出面积同比	-18.6%	14.4%	-2.1%	-24.6%
成交面积同比	-6.8%	17.6%	15.7%	-14.5%
土地出让金同比	24.5%	47.3%	36.5%	-1.1%
平均溢价率	10.3%	11.9%	14.3%	3.6%

数据来源：中指数据 CREIS（[点击查看](#)）

不同梯队：上半年一二线城市住宅用地出让金同比增长明显，三四线城市土拍表现持续较弱，分化现象延续。根据中指数据，2025 年上半年（截至 6 月 25 日），一线城市房企投资布局积极，住宅用地推出、成交面积同比均增长，出让金同比增幅达到 47%；二线城市今年以来多地持续加大优质地块供应，其中杭州、成都等地土拍热度较高，也是房企重点拿地区域，而其余多数城市土拍保持平淡，整体推出面积基本持平，成交面积、土地出让金分别增长 15.7%、36.5%，平均溢价率 14.3%；三四线城市上半年住宅

用地推出、成交面积延续缩量态势，平均溢价率也处于较低水平。

从城市集中度来看，上半年 TOP20 城市出让金占全国比重约 66%，占比明显提升。根据中指数据，2025 年上半年（截至 6 月 25 日），共有 15 个城市宅地出让金超百亿元，除南通、镇江（多为本土国企获取）外，均为核心一二线城市，其中杭州、北京涉宅用地出让金均超千亿元，杭州出让金已接近去年全年水平。城市集中度来看，上半年 TOP20 城市出让金占全国比重为 66%（2024 年全年为 51%）。

图：2023 年以来 300 城住宅用地月度和季度平均溢价率走势（6 月截至 25 日）



数据来源：中指数据 CREIS（[点击查看](#)）

平均溢价率：上半年，住宅用地溢价率整体高于去年同期水平，但二季度以来有所回落。一季度，在核心城市加大优质地块推出节奏及房企持续深耕下，多宗地块竞拍出高溢价，北京、杭州、成都地价纪录多次被刷新，溢价率上升明显，根据中指数据，一季度 300 城住宅用地平均溢价率达

13.4%，二季度尤其是 5 月以来，由于热点城市核心地块供应力度减弱，同时房企投资保持审慎态度，土地市场出现降温，5 月仅上海、杭州、成都等核心城市部分地块房企参拍积极，其余地块多底价成交，平均溢价率为 6.7%，6 月截至 25 日，300 城宅地平均溢价率进一步降至 4.4%。

表：2025 年上半年（截至 6 月 25 日）宅地出让金超百亿城市平均溢价率变化（全市）

城市	上半年出让金(亿元)	平均溢价率(%)					
		2025-01	2025-02	2025-03	2025-04	2025-05	2025-06(至25日)
300城	7840	9.72	12.14	18.22	10.17	6.64	4.41
杭州	1010	45.31	38.24	45.71	31.14	21.41	0.33
北京	1006	12.73	4.03	27.93	3.33	10.98	0.43
上海	638	27.93	33.56	24.74		15.74	10.87
成都	366	46.71	13.09	29.41	7.80	24.28	16.16
南京	260	0.83			5.23	0.00	
西安	256	0.00	0.00	0.00	0.00	3.97	2.37
厦门	202			3.82	4.44		0.00
苏州	182	4.76	7.28	34.41	16.87	0.00	5.40
广州	170	0.00		1.81	19.48	0.86	0.00
南通	165	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00
镇江	137		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
天津	136		0.63	8.72	0.00	0.82	0.14
重庆	115	0.00	0.00	11.96	16.74	4.70	0.77
宁波	105		37.04	8.21	14.30	1.24	
济南	100	0.00	0.00	15.87	0.00	8.34	6.95

数据来源：中指数据 CREIS（点击查看）

具体城市来看：

上海、杭州、成都土拍热度相对较高，房企布局意愿强：上半年（截至 6 月 25 日），上海出让宅地合计 28 宗，21 宗溢价，其中 7 宗溢价率超 30%，2 宗溢价率超 40%，同时 5 月 31 日，徐汇东安新村第三宗地块以 341.35 亿元协议出让，今年以来徐汇东安新村三宗地出让金累计达 523.03 亿元，刷新全国地价总价纪录；杭州出让宅地合计 63 宗，47 宗溢价，其中 26 宗溢价率超 40%。一季度杭州三次刷新地价

纪录（3 月 28 日，杭州地价单价最高纪录达 88029 元/㎡），二季度以来，核心区优质地块仍能实现溢价出让，但平均溢价率持续走低，6 月临平、钱塘出让的 4 宗地中有 3 宗底价出让，平均溢价率仅为 0.3%。成都继续加大优质地块供应力度，出让宅地合计 49 宗，25 宗溢价，其中 11 宗溢价率超 30%，5 宗溢价率超 40%，锦江区柳江街道包江桥社区地块溢价率达 106%。

北京、苏州、宁波等地优质地块房企举牌意愿强，但市场分化较明显：今年截至6月25日，北京出让宅地合计22宗，9宗溢价，3宗溢价率超20%。一季度，两度刷新地价纪录（3月18日，海淀树村地块成交楼面价102347元/㎡），二季度以来出让地块质量一般，多底价成交；苏州出让宅地合计35宗，12宗溢价，其中苏州工业园区东板桥河西地、吴中区苏地

2025-WG-Z09号地块溢价率分别为45.3%、39.3%，其余地块多为底价出让。6月苏州仅出让3宗地，其中吴中区苏地2025-WG-Z09号地块竞争较为激烈，溢价率39.3%。

武汉、南京、郑州、天津等城市土地市场持续调整，绝大多数底价出让，这些城市库存规模较大，房企投资相对审慎。

表：重点城市2025年上半年高溢价成交地块（截至6月25日）

城市	地块名称	拿地企业	成交价 (亿元)	成交楼面价 (元/㎡)	溢价率
上海	浦东新区曹路科教园地块	联发	20.7	36292	43%
	浦东新区北蔡地块	绿城	29.2	71412	40%
	静安寺社区C050101单元095-7地块	静投置新城更（协议出让）	4.9	162338(单价最高)	0%
杭州	蒋村文新单元XH030203-01(3)地块	建发	34.3	88029(单价新高)	115%
	湘湖单元XS160101-01地块	滨江集团	13.6	19306	74%
	城东新城单元SC080201-46地块	华润	26.2	50683	72%
	湖墅单元GS0201-R21-05地块	滨江	54.6	64834	71%
	西兴单元BJ030102-25地块	滨江	52.0	72915	70%
	荷禹路临平大道东北地块二	呼伦贝尔汇嘉	4.3	15686	65%
	三墩单元XH010401-17(1)地块	保利置业	10.4	22890	63%
	北干西单元XSCQ1206-09地块	滨江	28.0	38859	62%
	萧山市北单元XS070101-26地块	绿城中国	31.1	35066	59%
	世纪城单元XS010305-25地块	保利发展	45.4	51611	59%
	原运河新城单元GS1004-08-2地块	中国金茂	19.2	38951	59%
	原运河新城单元GS1004-08-1地块	越秀地产	11.0	39146	58%
	城南街道JS2024-3号地块	金汇房地产	1.1	12500	56%
	三塘单元XC0506地块	东部新城	15.0	46268	55%
	城东新城单元SC080201-48地块	大家房产	10.8	47486	54%
	蜀山单元XSCQ2711-01、12地块	绿城&九龙仓集团	8.6	25419	51%
	三墩单元XH010401-24地块	保利置业	17.1	21965	51%
	石桥单元GS130202-42地块	海威&中天美好	18.8	23035	50%
	双桥单元XH020203-06地块	绿城	13.5	18477	47%
	世纪城核心单元XS010404-23地块	绿城	23.2	36486	46%
	世纪城南单元XSCQ0403-26地块	英冠控股	11.9	33558	46%
	西兴单元BJ030302-29地块	滨江	13.8	42989	44%
	城东新城单元SC080201-03地块	浙珩置业	21.5	40247	43%
	东新单元XC0603-R21-01地块	杭州西湖房地产	16.2	41305	42%
	下沙单元QT0102-33地块	绿城	20.1	23444	41%
	康桥单元GS120201-07地块	绿城中国	13.7	23707	40%
北京	北京市海淀区树村地块	中海	75.0	102347(单价新高)	28%
深圳	龙岗区龙城街道龙飞大道地块	中海	30.7	29611	70%
成都	金融城三期H10地块	建发	33.5	41200(单价新高)	106%
	锦江区一心桥片区1号地块	国贸	23.3	35500	76%
	高新区桂溪街道铜牌村9组、10组	招商	27.0	31700	70%
	郫都区郫筒街道望丛东路17号	成都西部金沙鹭岛房地产	3.4	7250	59%
苏州	成华区槐树店路16号地块	华润	16.9	20400	51%
	东板桥河西、金鸡湖大道南	绿城&恒泰	53.2	40684	45%
宁波	鄞州区YZ04-01-d4地块	华润	11.7	25514	50%
福州	航城街道广场路西侧	骏宸投资	0.3	15291	142%
南京	玄武区新街口街道珠江路以南地块	长住美邻建设	4.4	37883	43%
郑州	文劳路北、信息学院路东	中海	10.9	13713	87%

注：高溢价率地块统计口径为按成交溢价率高于 40%统计。

数据来源：中指数据 CREIS（点击查看）

拿地企业方面：央国企拿地仍是主力，地方国资占比持续降低。根据中指数据，2025 年上半年（截至 6 月 25 日），22 城累计拿地金额中，央国企占比为 58%，其中北京、上海、厦门央国企拿地金额占比均超 7 成；地方

国资占比 14%，较 2024 年全年降低 18 个百分点，地方平台托底乏力；民企占比 21%，较 2024 年全年提升 4 个百分点，其中滨江补仓力度较大，带动民企整体拿地占比提升。

表：2025 年 1-5 月拿地超 200 亿房企布局前十城市占比

绿城中国 (341 亿元)		保利发展 (329 亿元)		中海地产 (283 亿元)		滨江集团 (270 亿元)		建发房产 (266 亿元)		华润置地 (246 亿元)		中国金茂 (215 亿元)		招商蛇口 (206 亿元)	
杭州	51%	杭州	27%	北京	44%	杭州	98%	北京	34%	北京	39%	北京	40%	北京	43%
苏州	15%	北京	20%	杭州	29%	金华	2%	杭州	23%	杭州	17%	上海	38%	南京	16%
上海	9%	厦门	10%	深圳	11%			成都	13%	成都	14%	杭州	9%	成都	13%
嘉兴	5%	上海	9%	沈阳	6%			厦门	12%	上海	10%	南京	5%	上海	13%
西安	4%	西安	8%	济南	5%			重庆	6%	大连	6%	广州	5%	佛山	6%
台州	4%	石家庄	7%	郑州	4%			泉州	5%	西安	5%	青岛	2%	温州	4%
佛山	2%	广州	7%	厦门	1%			南昌	4%	宁波	5%	武汉	1%	武汉	3%
成都	2%	天津	7%					苏州	2%	东莞	3%			长沙	2%
宁波	2%	温州	5%					漳州	2%	重庆	1%				
金华	1%	泉州	3%												

数据来源：中指数据 CREIS（点击查看）

重点房企布局城市：北京、杭州、上海、成都等是房企重要进驻或深耕城市。根据中指监测，1-5 月共 8 家房企拿地金额超 200 亿，其中 5 家房企拿地最多的城市均为北京，3 家房企在杭州拿地居首位，中海在北京+杭州拿地金额占比达 73%，建发、华润也超 5 成，绿城在杭州拿地金额占比超 50%。

整体来看，2025 年上半年，300 城住宅用地成交面积仍在缩量，但同比降幅在一成以内，在核心城市优质地块供应增加带动下，300 城土地出让

金同比明显增长。短期来看，企业仍将更加注重项目的安全性与盈利确定性，北上深杭等热点城市核心地块凭借稀缺属性预计仍将频现高溢价成交，成为房企争夺的焦点，但企业需避免获取高价地，为后续项目开发带来挑战。而多数三四线城市土地市场则继续以底价成交为主，部分城市或将通过优化供地结构、降低起拍价格等方式吸引房企投资布局。

（四）开发投资：1-5 月房地产开发投资额同比下降 10.7%

图：2015 年以来房地产和住宅累计开发投资及其同比增速

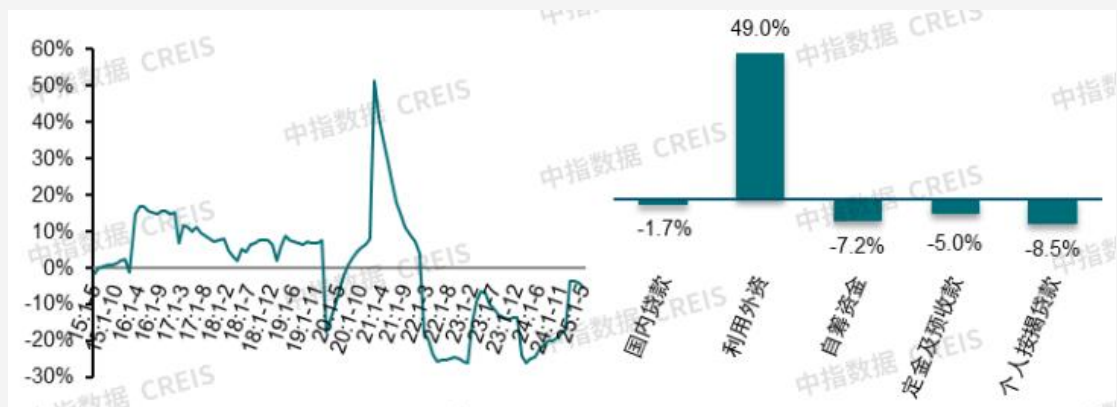


数据来源：国家统计局，中指数据 CREIS（[点击查看](#)）

房地产开发投资额同比降幅略有扩大，整体表现仍偏弱。2025 年 1-5 月，全国房地产开发投资额为 3.62 万亿元，同比下降 10.7%。其中，住宅开

发投资额为 2.77 万亿元，同比下降 10.0%，占房地产开发投资的比重为 76.5%。

图：房企到位资金同比增速及 2025 年 1-5 月各项资金来源同比增速对比



数据来源：国家统计局，中指数据 CREIS（[点击查看](#)）

1-5 月房企到位资金降幅略有扩大，房企资金端面临一定压力。2025 年 1-5 月，房地产开发企业到位资金为 4.02 万亿元，同比下降 5.3%，降幅较 1-4 月扩大 1.2 个百分点。其中，国内贷款为 6679 亿元，同比下降 1.7%，占到位资金的比重为 16.6%。利用外资

为 16 亿元，同比增长 49.0%。自筹资金为 1.37 万亿元，同比下降 7.2%，占比为 34.2%。定金及预收款为 1.19 万亿元，同比下降 5.0%，占比为 29.7%。个人按揭贷款为 5645 亿元，同比下降 8.5%，占比为 14.0%。

2025 年下半年中国房地产市场趋势展望

（一）经济及政策环境：扩内需仍是首要任务，稳地产至关重要，楼市政策定调更大力度推动房地产止跌回稳，下半年或全力推动已出台政策落地见效

宏观经济方面，2024 年底中央定调“实施更加积极的财政政策和适度宽松的货币政策”以来，财政政策对消费、投资提振效果显著，降准降息也均已落地。2025 上半年，我国经济总体运行平稳，“两新”“两重”政策加力扩围带动消费回升，基础设施投资和制造业投资保持平稳，同时出口展现出较强韧性。但物价仍在低位，叠加外部环境愈发复杂，经济持续回稳基础仍需巩固。4 月 25 日，中央政治局会议指出“着力稳就业、稳企业、稳市场、稳预期，以高质量发展的确定性应对外部环境急剧变化的不确定性”“要加紧实施更加积极有为的宏观政策，用好用足更加积极的财政政策和适度宽松的货币政策”。面对世界经济增长动能减弱、国内需求不足等挑战，预计下半年我国宏观政策将

进一步发力，以政策的确定性应对外部环境的不确定性。

房地产政策方面，2025 年上半年，随着房地产市场形势的变化，中央对房地产的定调也出现阶段性调整。3 月两会《政府工作报告》延续去年底中央经济工作会议对楼市的定调，明确“持续推动房地产市场止跌回稳”，从“促需求”“去库存”“防风险”三方面部署重点工作，并指出要“有序搭建相关基础性制度”。4 月 25 日，中央政治局会议指出“持续巩固房地产市场稳定态势”，对前期政策取得的效果做出肯定，并提出“加大高品质住房供给”，强调“优化存量商品房收购政策”。随着二季度市场边际转弱，6 月 13 日国常会指出“进一步优化现有政策，提升政策实施的系统性有效性”，“更大力度推动房地产市场止跌回稳”，并明确“稳定预期、激活需求、优化供给、化解风险”的政策发力方向，为市场释放了政策进一步加力的积极信号。

表：2025 年以来中央重要会议中涉及房地产的内容梳理

会议时间	房地产相关表述
6 月 13 日 国常会	构建房地产发展新模式，对于促进房地产市场平稳、健康、高质量发展具有重要意义，要着眼长远，坚持稳中求进、先立后破， 有序搭建相关基础性制度 。要扎实有力 推进“好房子”建设，纳入城市更新机制加强工作统筹，在规划、土地、财政、金融等方面予以政策支持。要对全国房地产已供土地和在建项目进行摸底，进一步优化现有政策，提升政策实施的系统性有效性，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。
4 月 25 日 中央政治局会议	加力实施城市更新行动，有力有序推进城中村和危旧房改造。加快构建房地产发展新模式，加大高品质住房供给，优化存量商品房收购政策，持续巩固房地产市场稳定态势。

3月5日 政府工作报告	持续用力推动房地产市场止跌回稳。因城施策调减限制性措施，加力实施城中村和危旧房改造，充分释放刚性和改善性住房需求潜力。优化城市空间结构和土地利用方式，合理控制新增房地产用地供应。盘活存量用地和商办用房，推进收购存量商品房，在收购主体、价格和用途方面给予城市政府更大自主权。拓宽保障性住房再贷款使用范围。发挥房地产融资协调机制作用，继续做好保交房工作，有效防范房企债务违约风险。有序搭建相关基础性制度，加快构建房地产发展新模式。适应人民群众高品质居住需要，完善标准规范，推动建设安全、舒适、绿色、智慧的好房子”。 持续推进城市更新和城镇老旧小区改造，统筹城市低效用地再开发，加快健全城市防洪排涝体系，加强燃气、给排水、热力、地下管廊等建设和协同管理。发展数字化、智能化基础设施，完善无障碍适老化配套设施，提升社区综合服务功能，打造宜居、韧性、智慧城市。
------------------------	---

资料来源：中指研究院综合整理

政策研究：<https://u.fang.com/ytcrrn/>

上半年，中央和监管部门持续落地“稳楼市”政策，主要围绕去库存、扩需求、新模式和化风险等方面，具体来看：

去库存方面：主要通过收回收购存量闲置土地、收购存量商品房两个方面展开。针对存量闲置土地，3月11日，自然资源部、财政部联合发文明确了运用专项债券支持土地储备工作的多项细则，各地加快推进。针对收购存量商品房，在民生主题记者会上住建部部长倪虹明确要扩宽收购存量商品房的用途；4月15日，国务院总理李强在北京调研时指出“收购存量商品房用作保障性住房，是促进房地产市场止跌回稳、保障和改善民生的重要抓手。要落实好各项相关政策，在收购主体、价格和用途方面给予城市政府更大自主权，并及时研究推出新的支持措施”；4月25日，中央政治局会议指出“优化存量商品房收购政策”，各项配套政策有望持续跟进。另外，6月13日国常会明确提出“要对全国房地产已供土地和在建项目进

行摸底”，有利于针对性优化相关政策，加速盘活存量用地、收购存量商品房。

扩需求方面：主要包括推进城中村和危旧房改造和降低房贷利率等政策。其中，推进城中村和危旧房改造是释放住房需求的重要抓手，今年以来重要会议中多次强调实施城中村和危旧房改造，年初《政府工作报告》中指出“加力实施城中村和危旧房改造”，民生主题记者会上住建部部长倪虹强调要在去年新增100万套的基础上，继续扩大改造规模；4月25日中央政治局会议中指出“有力有序推进城中村和危旧房改造”，城中村改造与房票安置、货币化安置相结合，有利于释放更多住房需求。另外，推进城市更新也是拉动投资和消费的重要方式，今年以来中央及监管部门多次发声支持推进城市更新，并陆续落地相关政策文件，5月15日中共中央办公厅、国务院办公厅发布《关于持续推进城市更新行动的意见》，标志着我国城市更新的顶层设计进一步完

善。5月20日发改委、财政部、金融监管总局等多部门召开发布会针对资金支持方面提出支持政策。6月5日财政部、住建部发布中央财政支持实施城市更新行动评选结果，拟支持北京等20城实施城市更新行动。预计各部门细化支持性政策也将逐步落地，加速推动城市更新。

另一方面，降低房贷利率助推住房需求释放。5月7日，央行、金融监

管总局、证监会召开发布会介绍“一揽子金融政策支持稳市场稳预期”有关情况，央行宣布一系列支持政策，调整后5年期以上LPR、5年以上首套公积金贷款利率分别降至3.50%、2.60%，均降至历史最低水平，进一步降低购房者的置业成本，支持居民住房需求释放。

图：个人住房贷款加权平均利率走势



资料来源：央行，中指研究院综合整理

新模式方面：“好房子”建设加速，相关基础性制度有序推进。“好房子”建设是构建房地产发展新模式的重要内容之一，自建设“好房子”写入今年《政府工作报告》后，相关配套政策不断落位。4月25日，中央政治局会议强调“加大高品质住房供给”；5月1日，新版《住宅项目规范》落地实施，对“好房子”建设标准进行规范；5月7日，金融监管总局在新闻发布会上指出“强化对高品质住房的资金供给”；6月13日，国常会进一步强调“要扎实有力推进‘好房子’建设”，并将“好房子”纳入城市更新机制加强工作统筹，表明未来老房

子、旧房子也将按“好房子”标准进行改造。（点击了解中指好房子研究）

另外，构建房地产发展新模式，搭建相关基础性制度相关表述在重要会议、重要文件中被频繁提及，2024年末中央经济工作会议以来，多次强调要“有序搭建相关基础性制度”，6月13日国常会中进一步强调“坚持稳中求进、先立后破”，预计土地制度、金融制度、税收制度、销售制度、住房保障制度等将有序推进。金融制度方面，5月7日，金融监管总局提出“加快完善与房地产发展新模式相适配的系列融资制度，包括房地产开发、个人住房、城市更新等贷款管理办法”；

销售制度方面，5月13日，河南信阳率先落地现房销售，具有一定示范意义，预计在“有序搭建”的指导下，现房销售也将渐进式推进。

化风险方面：房地产融资协调机制持续扩围增效，继续做好保交房工

作。根据金融监管总局披露数据，截至5月初，商业银行审批通过的“白名单”贷款增至6.7万亿元，支持了1600多万套住宅的建设和交付。持续做好保交房工作，对于修复市场情绪、缓解居民购房顾虑有着积极作用。

图：2022年以来各地因城施策频次（截至6月25日）



表：2025年以来主要政策类型出台频次对比（截至6月25日）

月份	合计	优化限购	优化限贷	优化限售	调整公积金	优化限价	购房补贴	优化预售资金监管	引才及落户
1月	52	0	3	0	16	2	14	2	6
2月	56	0	1	1	21	0	11	0	2
3月	65	0	1	1	35	0	12	2	7
4月	67	0	0	1	26	1	5	1	5
5月	57	0	1	0	27	0	14	2	5
6月	45	0	0	0	26	0	8	2	4

注：合计列中一条政策可能覆盖多个维度。

资料来源：中指研究院综合整理

地方层面，根据中指监测，2025年上半年全国有约170省市（县）出台政策超340条，政策频次保持较高水平，但由于目前多数城市限制性政策已经放开，上半年各地政策优化力度趋缓。整体来看，地方主要围绕激

活需求、优化供给两大方向调整优化政策。

激活需求方面，优化公积金贷款、加大购房补贴是各地主要优化的政策方向。上半年各地调整公积金政策超150条，优化方向主要包括提高公积金

贷款最高额度，优化公积金贷款住房套数认定标准，延长还款期限，支持提取公积金用于首付，支持异地互认互贷等。其中深圳、苏州、济南等多地较大幅度提升公积金贷款额度上限，如深圳最高可累计上浮 110%，最高贷款额度由 117 万元提升至 231 万元，公积金贷款额度大幅提升可明显降低购房者置业成本，对需求释放有一定效果；深圳、成都、西安等地推进公积金贷款异地互认互贷；常州、苏州等地支持单位在职员工自愿补充缴存住房公积金，有助于提升购房者的公积金贷款额度上限。

各地购房补贴力度提升，特别是针对多孩家庭等人群的购房补贴力度进一步加大。如义乌对首次置业购买建面小于 150m² 且总价不超 350 万元的新建商品住房给予 1000 元/m² 补贴，并对二孩、三孩家庭补贴 10 万元、20 万元，对符合条件的购房者最高合计可补贴 25 万元；常州对符合条件的购房者发放最高购房款的 15% 但不超过 20 万元的购房补贴；绍兴柯桥区对符合条件的多孩家庭发放购房补贴，给予二孩家庭 1500 元/m² 最高不超 20 万元，三孩及以上家庭 2500 元/m² 最高不超 40 万元的购房补贴。值得注意的是，为更好地将补贴精准发放至需要的人群，部分城市针对较大额度的补贴设置了一定退出条件，如绍兴柯桥区规定 3 年内出售房产的应退还购房补贴，3 年内在柯桥区重新换购新房且面积不小于原补贴住房的无需退还，面积小于原补贴住房的按差额面积退还。

今年以来多省市持续推进城中村改造，多地持续优化房票安置政策，加速城中村改造的推进，在释放购房需求方面取得一定成果。厦门去年 10 月推出房票政策 2.0，房票的适用范围扩大至全市，同时可以购买车位、商铺等非住宅房源。政策落地后，拆迁安置工作提速，且对新房的去化也起到了直观效果，截至 5 月 19 日，厦门开具 145 亿元房票带动购房合同金额超 210 亿元，去化面积超 65 万平方米，对市场起到了积极的带动作用；广州运用城中村改造专项借款，将收购存量商品房与房票安置结合，截至 5 月 30 日，广州黄埔全区通过“房票安置”模式累计完成认购商品房 1100 余套，去化面积近 10 余万平方米，拉动资金流转超 20 亿元。

另外，各地促进需求释放的创新举措也在持续跟进。3 月苏州、南京推出减少月供中本金占比降低初期还款压力的特色金融产品后，无锡、青岛、日照相继跟进，其中青岛明确该金融产品最长可前 10 年仅归还利息，同时指出已购房者可调换按揭贷款为该金融产品，可以有效降低购房者初期月供压力，降低购房门槛，预计此类政策也将在更多城市逐渐推广。

优化供给方面各地主要从控制增量、去化库存、提高质量这三个方向优化政策，改善市场供求关系。

控制增量方面，今年以来，多地发布 2025 年住房发展年度计划，多遵循“人、房、地、钱”的要素联动机制以需定供，降低供应规模、优化供应结构，如广州发布 2025 年住房发展年度计划，计划批准预售商品住房建

筑面积 565 万平方米，房源约 5.4 万套，其中中心 5 区、外围 4 区和增从 2 区计划批准预售商品住房占比分别为 36%、48%、16%，整体向中心区域倾斜。

去化库存方面，各地持续落实收回收购闲置存量土地、收购存量商品房。在收回收购闲置存量土地方面，根据中指不完全统计，截至 6 月 25 日，全国各地公示拟使用专项债收回收购闲置存量土地的数量超 3700 宗，总面积超 1.96 亿平方米，总金额超 4700 亿元，其中 7 个省市已经发行的专项债超 960 亿元（均为专项债“自审自发”试点地区），占比约 20%。在收购存量商品房方面，2025 年 5 月、6 月，浙江、四川先后发行合计 21.9 亿元收购存量商品房的专项债券，拓宽了收购存量商品房的资金来源，有助于进

一步加速去库存，改善供求关系，但当前两地运用专项债券收购存量商品房项目的金额整体较低，且收购项目多为地方国企所有。

提高质量方面，推进“好房子”建设是今年各地重点工作任务之一，今年多地已出台高品质住宅或“好房子”建设技术标准，如北京、苏州、西安等核心一二线城市相继跟进落地，各地优化建筑设计规划、计容规则，为开发企业提供了更大的发挥空间，有利于打造更为优质、实用性更强的高品质住宅项目。另外，根据市场消息，近期广州针对新报规项目收紧计容规则，对赠送面积进行规范，减弱对在售项目的影响，预计未来将有更多城市跟进。

表：2025 年上半年部分省市房地产优化政策

政策类型	关键政策	具体内容
中指数据 CREIS	取消限售	重庆（2.8）：取消中心城区原已纳入两年限售范围住房的再交易管理。 南京（3.31）：全市范围内取消限售，商品住房在取得不动产权登记证书后即可上市交易。 无锡（4.15）：取得不动产权证，即可出售，相关税费仍按税费政策规定执行。
	优化交易税费	重庆（2.7）：完善个人住房房产税试点政策，不再将市外人员购买普通住宅纳入征税范围。 宁波（3.8）：契税优惠类家庭住房套数查询区域范围由市六区调整为购房所在区行政区域。 杭州（4.18）：购买上城区、拱墅区、西湖区、滨江区范围内住房的，享受家庭唯一住房、第二套住房契税优惠的住房套数查询范围确定为购房所在区行政区域。
	放松公积金贷款	深圳（3.16）：个人申请最高额度从50万元提高至60万元，家庭申请最高额度从90万元提高至110万元；首套住房上浮比例提高至40%，多子女家庭购房上浮比例提高至50%。购买本市保障性住房上浮比例为20%。同时符合多种上浮情形可累加上浮比例，最高上浮110%；二套首付比例下调至20%。 苏州（4.17）：养育未成年二孩的，贷款额度可上浮30%。养育未成年三孩及以上的，贷款额度可上浮40%。购买“两智一全”等新建改善型住宅的，贷款额度可上浮20%。 苏州（5.26）：优化灵活就业人员缴存住房公积金。支持单位在职职工自愿缴存的个人补充公积金制度。 济南（6.1）：购买本市高品质住宅，最高贷款额度上浮30%。购买高品质住宅、多子女家庭或高层次人才、购买现房的，贷款额度上浮政策可叠加使用，最高贷款额度为170万元。 深圳（6.6）：在本市范围内购买住房符合条件的，可申请提取一次住房公积金用于支付购房首付款。

中指数据 CREIS	激活需求	成都 (6.6)：德阳市公积金缴存人在成都购房，在购房现场提交公积金贷款申请后，无需往返两地提交资料，由成都公积金中心直接受理，成都、德阳两地公积金中心线上进行审核，贷款政策和贷款额度与在成都的缴存人一致。 深圳 (6.10)：推动住房公积金异地贷款互认互通，合作城市缴存职工在本地购买住房，贷款额度、房屋套数认定与本地缴存职工一致。 西安 (6.20)：缴存职工贷款购买新建商品住房，借款人及其配偶可申请提取公积金直接支付购房首付款。关中平原城市群和省内缴存职工在西安购房的，均可在我市办理公积金贷款，并享有我市缴存职工同等权益。
	购房补贴	义乌 (3.27)：给予1000元/㎡补贴，两孩家庭每套补贴10万元，三孩家庭每套补贴20万元。可叠加使用，每套补贴总额不超过25万元。 常州 (4.3)：符合购房资助条件的申请人，在市购房资助专项房源库内新选购一套建筑面积140㎡及以下新建商品住房现房，可获得购房款的15%但不超过20万元的购房资助。 武汉 (4.30)：符合国家生育政策的二孩、三孩家庭在全市范围内购买新建商品住房的，分别发放6万元、12万元购房补贴。 绍兴柯桥区 (5.27)：二孩家庭每平方米补贴1500元，最高不超过20万元；三孩家庭每平方米补贴2500元，最高不超过40万元；超过三孩的家庭按三孩家庭标准补贴。 衢州 (6.17)：二孩家庭购买100平方米及以上面积段的，可申请补贴8万元；三孩家庭购买120平方米及以上面积段的，可申请补贴20万元。
	特色化金融产品	苏州 (3.10)：部分金融机构可提供定制化购房贷款产品，可享受前五年每月最低只归还100元本金，延长购房者本金还款期限，降低购房初期还款压力。 南京 (3.31)：引导商业银行针对性推出低首付、低利息、低月供、宽期限的特色化金融产品,有效降低45岁以下青年人购买商品住房门槛(含新房和二手房)。 无锡 (4.15)：支持金融机构对青年群体推行“低首付、低利息、低月供、宽期限”的特色化个人住房金融产品，更好地满足青年群体多元化信贷需求。 青岛 (4.16)：鼓励相关银行面向35周岁以下来青就业创业青年群体，出台“低月供”的住房贷款金融产品，最长可前10年仅归还利息。新购房者可申请该金融产品，已购房者可调换按揭贷款为该金融产品。 日照 (6.15)：推出青年群体住房贷款金融产品。鼓励相关银行面向就业创业青年群体，出台住房贷款金融产品，减轻购买新建商品住房负担。
	优化住房“以旧换新”	北京怀柔区 (3.22)：通过国有企业成立平台公司收购二手房的方式进行，对于收购房屋要求为：旧房已取得房产证或不动产权证，且自房屋竣工备案之日起至今不超过30年的二手普通商品住房，面积不超过120平方米（含），不存在查封限制状况。实施范围暂时为区域内龙山街道、泉河街道及怀柔镇。可换购的新房则为怀柔区范围内已取得房屋预/现销售许可备案证明的商品房。 南京 (3.31)：主推“中介帮卖”模式的住房“以旧换新”，政府提供合同金额1%的补助，企业提供首付款3-5%的优惠，再叠加部分中介佣金优惠，共同加速住房“以旧换新”。 青岛 (4.16)：鼓励国有企业及各类市场主体收购个人二手住房进行以旧换新。对于主体收购个人二手住房用作保障性租赁住房或长租房的，由市级财政给予每套3万元的一次性收购补助，由新建商品住房所在区（市）给予收购贷款连续5年、每年2%的贴息补助。
中指数据 CREIS	以需定供	广州 (3.31)：全市计划批准预售商品住房建筑面积565万平方米，房源约5.4万套，其中，中心5区、外围4区和增从2区计划批准预售商品住房占比分别为36%、48%、16%。建立“人、房、地、钱”要素联动机制，结合房地产市场情况，计划供应商品住宅用地515.50公顷。 成都 (4.1)：坚持以需定供，合理控制新增房地产供应，持续实施住房用地出让“三色管理”，对住房存量较大的区域限制住房用地供应，精准把握供地节奏，促进房地产市场供需平衡。加强规划引领，优化空间结构布局，推动住房用地供应向重点片区、产业组团、地铁沿线等重点发展空间倾斜，促进产城融合、职住平衡、宜居宜业。

优化供给		北京 (5.9) ：顺应房地产发展趋势，合理控制新增房地产用地供应，盘活存量用地。本年度安排商品住房用地240-300公顷，保障性住房用地475公顷。加大站城融合力度，优先在轨道站点周边等设施较为完备地区开发建设，适度提高建设强度，打造职住商活力中心。根据保障性住房年度建设计划，统筹安排各类保障性住房用地供应，稳步提升保障性住房空间供给质量，优先向现状和近期建设的轨道站点周边以及重点功能区周边布局。
	收购存量商品房	广州、杭州、合肥等地 ，收购项目落地。 浙江、四川 发行专项债券收购存量商品房。
	收回收购闲置存量土地	广东、重庆、河南、浙江等多省市 ，公示拟收回收购闲置存量土地项目信息及收购价格。 广东、湖南、浙江、安徽等多省 ，用于收回收购闲置存量土地专项债完成发行。
	优化项目设计规划	宁波 (2.5) ：风雨连廊、架空层、小区门厅等向居住小区全体业主全天候免费开放的下列不封闭公共空间，不纳入容积率计算；为居住小区配建的具有公共属性，产权移交相关部门（政府指定单位）或归全体业主共有的下列非营利性配套设施，不纳入容积率计算；不封闭阳台进深不大于2.4米的，按水平投影面积的1/2计入容积率。 北京 (2.12) ：适用范围为顺义、大兴、亦庄、昌平、房山、通州。可按需设置封闭或开敞阳台。每户阳台水平投影面积不大于套内建筑面积的10%，进深不大于1.8米。套内建筑面积超过140平方米的住宅，可在起居室（厅）设置1处挑空空间。可在小区集中绿地、活动场地附近的住宅建筑底层设置架空层。可在小区场地内设置风雨连廊，将相互独立的建筑物或将建筑物与小区内广场、游园等公共空间相互连接。连廊不封闭时，不计入容积率。增加了居住建筑高度管控的弹性，允许局部上浮，有利于形成高低错落的城市天际线。 苏州 (4.21) ：鼓励提升住宅阳台等半开敞空间，阳台水平投影面积之和不超过本层总水平投影面积（包括阳台）18%的部分，可按1/2计算容积率。鼓励与轨道交通设施互联互通，鼓励项目结合周边轨道交通站点出入口就近设置人行出入口，可按条件折减机动车配建停车指标。 西安 (6.20) ：建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”，从规划、设计、建造、运维、管理等环节，完善房屋全生命周期标准体系。鼓励企业结合市场需求自主下调容积率，适度扩大绿化平台、阳台占套内面积比例，提供多样化住宅产品。风雨连廊、小区出入口大堂、绿化平台、架空层等不计入容积率。

资料来源：中指研究院综合整理

整体来看，6.13 国常会定调“更大力度推动房地产市场止跌回稳”，对近期市场边际转弱作出及时回应，并给予明确政策导向，释放积极信号。预计下半年政策将围绕稳定预期、激活需求、优化供给、化解风险等方面全力落实已出台政策，推动市场止跌回稳。

稳定预期方面，坚持稳中求进、先立后破，有序搭建房地产相关基础性制度，谨慎释放收紧性政策，更有利于稳定市场预期。

激活需求方面，一方面，加大城中村改造的房票安置力度，促进新增

住房需求释放；另一方面，6月13日，广州重申全面取消限购、限售、限价，降低贷款首付比例和利率，北上深限制性政策亦有优化空间。此外，各地优化公积金贷款、推进住房“以旧换新”、加大购房补贴力度等存在预期。

优化供给方面，预计将持续完善和落实专项债券收购闲置存量土地、收购存量商品房的配套政策，加速收储节奏，改善市场供求关系。

以上政策落地落实将有利于化解风险，除此之外，为稳定中长期市场，城市更新相关政策有望加快落实，如金融监管部门加快出台城市更新项目

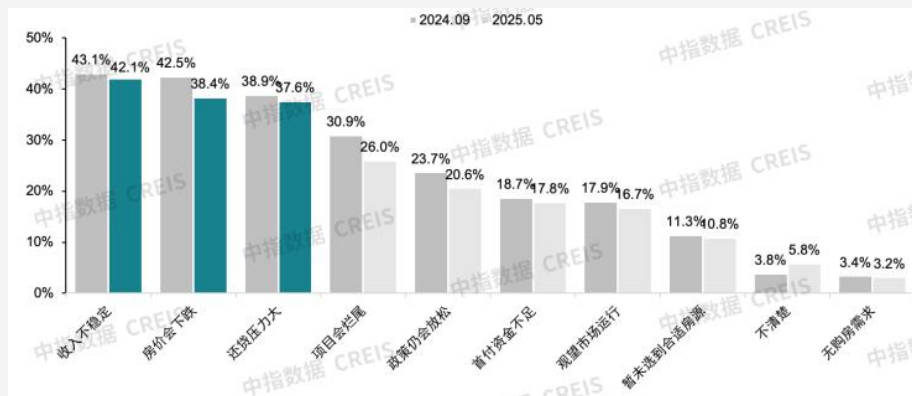
贷款管理办法，财政部门强化财政政策和资金保障等。

（二）市场趋势：全年新建商品房销售面积预计降至 9 亿平米左右

自去年四季度一揽子政策落地后，重点城市新房销售量连续两个季度保持修复态势，二手房成交量保持增长，市场“止跌回稳”取得一定成效，但今年二季度市场有所转弱，1-5 月全国新建商品房销售面积同比下降 2.9%，在低基数下，降幅较去年明显收窄，但较 1-4 月扩大 0.1 个百分点。

去年底我们提出三项影响 2025 年新房销售恢复的主要因素，包括居民收入预期偏弱，新开工面积持续下滑导致有效供给不足，以及重点城市二手房分流新房市场需求等。从上半年情况来看，一方面，居民就业收入预期改善尚不明显，仍对居民置业节奏产生影响；另一方面，前五个月房屋新开工面积同比下降 22.8%，超出年初预期，供给端偏弱仍将制约销售修复程度；此外，重点城市二手房“以价换量”延续，对新房“替代效应”仍较明显。

图：2024 年 9 月及 2025 年 5 月制约购房者入市的主要影响因素对比（多选）



数据来源：中指调查，中指数据 CREIS（点击查看）

图：全国新建住宅销售和新开工面积对比



数据来源：国家统计局

图：各季度全国新建商品房销售面积及增速



注：2021-2024 年 5 月数据根据次年公布值及增速修正，2025Q2 规模使用 4-5 月增速估算

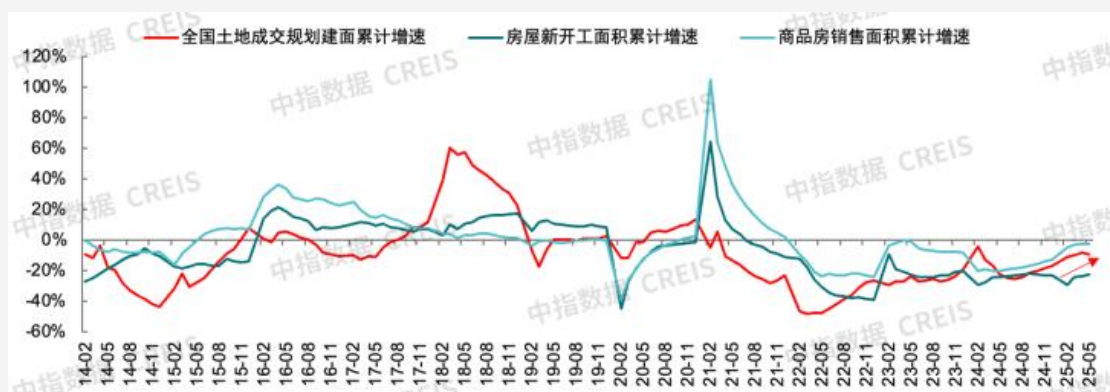
数据来源：中指数据 CREIS (点击查看)

整体来看，考虑到去年上半年新房销售基数较低，而四季度市场在一揽子政策带动下实现修复，基数有所升高（2024 年四季度同比增速转增为 0.3%），同时综合考虑前述几项因素影响，预计全年新建商品房销售面积增速略低于去年底中指预测的中性情形（去年底中性情形为 2025 年同比下降 6.3%），商品房销售面积预计降至 9 亿平米左右。

分化行情延续，“好城市+好房子”具备结构性机会。2025 年上半年，得

益于中央和地方稳市场政策持续发力，新房市场交易总体平稳，但各线城市出现明显分化，其中，一线城市总体增长，二线城市基本持平，三四线城市总体下降。从趋势来看，政策空间及力度、市场供求关系、城市聚集效应等是影响城市市场修复节奏的核心因素，预计不同城市、不同项目分化趋势将延续，“好城市+好房子”新房市场空间仍在。

图：全国土地（住宅+商办）累计成交面积、房屋新开工面积、商品房销售面积同比变化

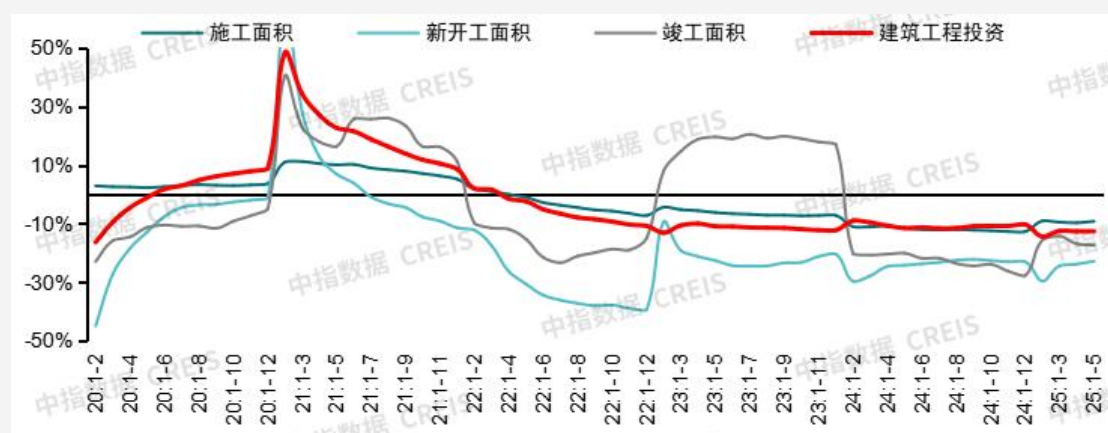


数据来源：国家统计局，中指数据 CREIS (点击查看)

上半年土地成交面积降幅收窄有望带动下半年新开工略有修复，但全年新开工降幅预计仍在 20%左右。2025 年 1-5 月，全国房屋新开工面积同比下降 22.8%，降幅连续 3 个月小幅收窄，但同比降幅仍较大。在影响新开工的多个因素中，土地成交规模是新开工最前端指标，今年 1-5 月全国土地（住宅+商办用地）成交面积同比下降

9.6%，较去年全年收窄 7.5 个百分点，同时上半年成交地块多为核心城市优质地块，预计将带动下半年开工降幅小幅收窄。但目前市场库存仍处高位，2025 年 5 月商品房待售面积（已竣工未售面积）达 7.74 亿平方米，同比增长 4.2%，待售库存较高或继续影响房企开工意愿。

图：全国房屋施工、新开工、竣工面积和房地产建筑工程投资同比走势



数据来源：国家统计局，中指数据 CREIS（点击查看）

图：全国土地（住宅+商办）出让金、土地购置费同比走势



数据来源：国家统计局，中指数据 CREIS（点击查看）

从房地产投资的两项主要构成因素来看，（1）房屋施工、新开工、竣工面积延续回落态势预计继续拖累建

筑工程投资恢复。1-5 月，全国房屋施工面积同比下降 9.2%，新开工面积同比下降 22.8%，竣工面积下降 17.3%，

短期来看，房屋施工、新开工、竣工面积仍将延续同比下降的趋势，或导致下半年建筑工程投资修复面临压力。（2）核心城市优质地块供应加快带动上半年土地出让金回升，预计下半年可带动土地购置费有所修复。今年上半年，房企积极获取核心一二线

城市优质地块，带动上半年全国土地出让金同比回升明显，有望在下半年对土地购置费形成支撑。综合考虑建筑工程投资和土地购置费（两项占房地产开发投资的比重超 90%），预计全年房地产开发投资同比下降 10%左右。（来源：中指研究院）

央行：房地产贷款增速回升

央广网北京 7 月 22 日消息（记者安垚）据中国人民银行网站消息，7 月 22 日，央行发布 2025 年二季度金融机构贷款投向统计报告。

报告显示房地产贷款增速回升，2025 年二季度末，人民币房地产贷款余额 53.33 万亿元，同比增长 0.4%，增速比上年末高 0.6 个百分点，上半

年增加 4166 亿元。2025 年二季度末，房地产开发贷款余额 13.81 万亿元，同比增长 0.3%，上半年增加 2926 亿元。个人住房贷款余额 37.74 万亿元，同比下降 0.1%，增速比上年末高 1.2 个百分点，上半年增加 510 亿元。（来源：央广网）

上海试点开展不动产信托登记

探索“以房养老”新模式

上海试点开展的不动产信托登记落地两单业务，标志着我国不动产信托运用场景进一步拓展到家庭财富定向传承、银发老人特殊需求等普惠金融领域。

信托机制在解决家庭综合性需求方面具有独特优势，特别是在财产隔离、财富传承、养老保障、子女照护等方面相较其他金融工具更加有效。

近日，上海试点开展的不动产信托登记落地两单业务，标志着我国不

动产信托运用场景进一步拓展到家庭财富定向传承、银发老人特殊需求等普惠金融领域。

记者了解到，在上海市委金融办、上海金融监管局、上海市规划资源局、中国信托登记有限公司等相关部门的指导和支持下，6 部门日前印发《关于开展不动产信托登记试点的通知》。

《通知》印发后，上海信托、爱建信托积极响应，成功落地相关案例。

其中，上海信托的案例聚焦都市大众家庭服务场景，满足了普通家庭财富传承和品质养老需求。委托人是一位中年白领女性，将名下的一套商办房屋作为信托财产，并追加现金资产，通过出租该房屋获取稳定的现金流，用于补充其母亲养老金，保障晚年生活；待其子女成年后，该房屋不动产定向传承给子女，作为子女个人财产。该案例通过信托机制资产隔离和他益分配的独特功能，实现委托人家庭提升养老品质、不动产定向传承和婚前财产独立等综合需求，为全国首单“不动产+现金”混合财产形式的家庭服务信托。

爱建信托的案例则是服务于独居老人综合需求场景。委托人是一位年近八旬的离异独居老人，日常生活主要由侄子照料。老人将名下唯一住房托付给信托公司，以其租金作为退休金补充，助其安心养老；信托的他益功能也确保其身后房产能定向传承给侄子。该案例中，老人生前保有房屋的使用、处置及收益权，身后意愿得以精准执行，实现了对其资产价值和情感价值的双重守护，是上海辖内首单以不动产为信托财产的特殊需求服务信托。

两位委托人均认为，信托机制在解决家庭综合性需求方面具有独特优势，特别是在财产隔离、财富传承、养老保障、子女照护等方面相较其他金融工具更加有效。

上海市两单不动产信托登记试点案例的同步落地，是政府部门、监管机构和金融机构紧密围绕人民群众实际需求、推动信托业高质量转型的新

实践与新成果。两个案例中，委托人涵盖中青年群体与高龄老人，体现了信托机制适应不同年龄层差异化需求的灵活性；委托房产类型包含商办物业与居住房屋，展现了试点工作对“多场景覆盖”的探索；信托目的则拓展至独居养老、房产定向传承、财产隔离等多个维度，凸显了不动产信托服务民生需求的广阔空间与潜力。

信托是一种财产管理制度，委托人将资产托付给受托人，受托人根据委托人意愿，对受益人利益进行管理。“在践行金融人民性方面，上海信托密集落地市场首批家庭服务信托、全国首单不动产家庭服务信托等系列首单业务，在养老信托、特殊需要信托等领域形成信托特色社会服务模式。”上海信托党委书记、总经理陈兵说。

上海浦东发展银行零售业务部（消费者权益保护部）总经理陈雷表示，上海信托将消保贯穿业务全流程，其财富管理信托账户、“以房养老”不动产信托等创新业务紧扣民生需求。未来浦发银行将深化与上海信托的资源协同，支持其推出更多消保创新服务，共同守护客户财富安全。

据悉，下一步，上海将持续深化不动产信托登记试点工作，丰富不动产信托运用场景，充分利用浦东新区先行先试优势，加快完善相关法律法规体系，切实推动不动产信托和其他非资金类资产信托财产登记在上海扩围增效，更好发挥信托在服务实体经济、优化资产配置和保障财富传承中的作用，积极推动信托业高质量发展。

（来源：经济日报）

大连银行助力房地产市场平稳健康发展

在大连湾畔的碧海蓝天下，城投心悦港湾项目施工现场一片繁忙景象。塔吊林立，机器轰鸣，近千名建设者在标准化作业面上忙碌穿梭。

从因资金问题项目建设一度陷入僵局，到如今正以全新的姿态加速推进，这一切的转机，离不开大连银行的有力支持。在大连市政府“推动保交楼保交房提质增效”的工作要求下，大连银行迅速响应，为该项目提供3亿元资金，解了燃眉之急。施工进度稳步加快，购房者悬着的心也终于放了下来。

城投心悦港湾项目恢复建设，是大连银行积极履行社会责任、助力构建房地产发展新模式的生动写照。大连银行以城市房地产融资协调机制为着力点，凭借机制创新、资源整合和高效服务，持续为房地产企业排忧解难，保障项目顺利交付，推动行业平稳健康发展。

为提高服务效率，大连银行积极优化内部流程，通过“前中后台联动”“授信绿色通道”“审批前置”等一系列举措，大幅缩短项目审批周期。以往繁琐的审批流程，在这些创新机制下变得简洁高效，让企业能更快获得融资支持。面对不同区域、不同所

有制房企的多样化需求，大连银行深入调研、精准分析，为企业量身定制专项融资方案。

在实际工作中，大连银行持续深化银政合作，加强与地方政府住建部门及监管机构的沟通协作，构建起“政策传导—精准对接—快速落地—闭环管理”的高效服务模式。从政策的及时传达，到与企业需求的精准匹配，再到融资方案的快速实施，最后对资金使用和项目进展进行严格闭环管理，环环相扣，确保金融支持精准、高效落到实处。

目前，大连银行支持房地产“白名单”项目成绩斐然。截至2025年5月末，该行支持项目多达56个，累计放款金额达206亿元。项目不仅涵盖大连本地，还延伸到北京、上海、天津、重庆、成都、沈阳、丹东等重点城市，为各地房地产企业送去了金融“活水”，助力众多项目顺利建成交付，切实保障了购房人的合法权益。

展望未来，大连银行将始终坚守服务实体经济初心，持续优化金融服务，加大资金支持力度，稳定房地产市场资金投放，在推动行业发展、保障民生的道路上坚定前行。（来源：人民网辽宁频道）

估价机构如何跳出低价恶性竞争的怪圈

作者：王勇

在市场经济中，各生产经营者不可避免会产生相互竞争的行为，这也是推动企业不断调整自我，适应市场需求，从而在行业中处于积极态势和良性发展的原动力。竞争可分为三种类型：良性竞争、低价竞争、低价恶性竞争。

良性竞争能促进经营者提高劳动生产率，提高产品质量和服务水平，提高社会资源配置的效率，加快社会产品流转速度，促进整个社会经济健康有序发展。这种竞争是限制在法律、规章制度和市场规则等允许范围内的正常竞争行为，它是以企业正常运营发展为目的，不会危害其他企业参与竞争的合法权益，不会损及行业良性发展，不会扰乱估价市场正常秩序。

当业务少、企业发展难以为继时，为维持企业基本运转，满足基本生存需求，有时企业则会采取低利润、甚至没有预期利润的低价竞争行为。其报价仅略高于或等于合理成本，短期内机构虽然会因此提高一定市场份额，但长期可持续运营的前景却不容乐观。

低价恶性竞争是报价低于合理成本的恶性竞争行为，它打破了市场正常平衡，短期看似采用低价恶性竞争的经营者抢占了市场，而从长期看，它将使市场置于不健康状态下运营，日积月累必然会引起市场规律的反作用，届时损害的不仅是经营者、消费者的利益，更会影响整个社会的和谐

稳定。基于此，本文重点对低价恶性竞争问题展开讨论。

一、什么是低价恶性竞争

低价恶性竞争是指企业的报价低于合理成本，违反平等、公平、诚信原则，明显损害其他竞争者的合法权益，扰乱市场竞争秩序的行为。因此，想要界定低价恶性竞争行为，就要确定企业的合理成本。从成本效益的角度来分析，合理成本主要包括：

（一）人力成本，指支付给全体员工的各项工资、津贴、奖金、医疗保险费、待业保险费、劳动保险费、计提的各种公积金、外聘人员费用，以及各类培训费用。

（二）材料费，指开展估价活动好用的外购材料，包括所需纸张、打印机和复印机耗材、装订耗材、办公用品等。

（三）经营活动必须的资产折旧或租金，指估价活动的正常进行必须具备经营场所的租金，办公设备、必要的交通工具等的折旧，应该以折旧或租金的形式列入成本。

（四）经营活动的各项日常费用，包括差旅费、通讯费、水电费、外部协调费、职业保险费、行业会费等。

（五）相关税费，包括增值税、各项附加税费、企业所得税等在其经营过程中应承担的各项税费。

合理成本为机构运营的盈亏点，高于合理成本机构盈利运行，低于则亏本运行。有的企业，本身就是临时

搭建的草台班子，抱着“捞一票就走”的投机心态，为了迅速在已有的市场中分得一杯羹，就采取没有利润的底价策略强行介入。还有的大企业，本身并没有生存压力，但为了进入一个新领域，扩大自身市场份额，或为了限制其他竞争机构的发展空间，以达到垄断市场的目的，也会采取没有预期利润的竞争策略。这就造成了低价恶性竞争问题。

二、低价恶性竞争带来的危害

估计行业低价恶性竞争会导致估价业务质量降低，从而削弱行业的公信力，扰乱行业政策发展秩序。具体表现在以下几个方面：

（一）低价恶性竞争是违法行为

有部分人认为，竞争是企业之间正常的经营活动，受市场经济自发调节，“一切由市场说了算”，低于成本销售属于愿打愿挨，赔得起就赔，赔不起就倒逼，鼓吹弱肉强食的狼性森林法则。但这种行为真的是市场经纪必须遵循的法则吗？非也。我国的《反不正当竞争法》《反垄断法》和《价格法》等都明确规定，必须展开公平公开合法的市场竞争，维护经营者和消费者的合法权益。《资产评估法》第二十条规定，评估机构“不得以恶意压价、支付回扣、虚假宣传等不正当手段招揽业务”。因此，估价行业存在的低价恶性竞争行为是法律明文禁止的，必须坚决有力的打击，这是毋庸置疑的。

（二）造成估价报告质量低下

进行低价恶性竞争的企业由于收不抵支，不得不压缩成本，压减估价程序，扣减估价环节，甚至根本不去

现场查勘，仅凭对方提供的照片就开展估价工作；参与项目的人数也大幅减少，不但没有注册房地产估价师赴现场查勘，就连助理人员也是一天跑好几个场子，蜻蜓点水般地打卡拍照，然后就赴下一处，估价对象的情况都没摸清，市场调查就更无从说起。有的机构根本不做技术报告，甚至连计算过程都没有，估价报告都是填空式，或软件自动批量生成，千篇一律，质量低下。

（三）影响从业人员积极性

估价行业是高端的智力劳动，低价竞争造成机构入不敷出，不得不全方位压缩成本，克扣和减少估价人员的政策收入，侵犯员工的合法权益，严重打击员工的生产积极性，产生短板效应。只会套用模板的流水线员工却能靠量获得高收入。因此，在利益的驱动下，提高估价技术水平已经变得毫无意义，无人愿意花费时间和精力去将估价报告做得更好，只想怎样用最短的时间、最少的精力将手上的任务完工了事。做报告只会机械套用模板，频繁复制粘贴，逻辑混乱，言语不通，数据前后矛盾，错误层出不穷。总之，就是东拼西凑，敷衍了事。最后，估价机构也日益走下坡路，人才流失，资金短缺，企业发展举步维艰、难以为继。

（四）影响估价工作独立性

出于种种原因，估价机构从一开始就处于尴尬的供求双方地位不对等状态，很多时候委托方明显处于强势一方，而低价恶性竞争进一步加剧了估价机构的弱势地位。为了得到业务，估价机构不得不放低姿态，迁就委托

方的各种不合理要求，如：有的委托方要求当天看房当天就得出报告，使得估价机构被迫加夜班；有的客户拒绝提供权属证明和其他估价依据，使得估价机构不得已亲自到不动产中心调查；有的续贷项目，银行客户经理要求评估值无论市场行情如何，都不得低于去年的评估价格，甚至要求与去年评估价完全一样，只为方便其填表。一旦评估价格达不到其要求，客户经理就以耽误放贷时间为由向总行投诉，影响估价机构下一年度的入围。摄于业务压力，估价机构往往被迫屈从委托方的不合理要求。由此，又进一步造成地位的卑微，估价工作的独立性就更无从说起。

（五）影响估价行业的可持续发展

低价恶性竞争使企业入不敷出，难以为继，从而抑制了企业的技术创新和发展进步，影响了企业的竞争力和可持续发展，加大了经营风险和管理风险，恶化行业的发展基础和整体环境，甚至出现“劣币驱逐良币”的局面。估价机构只满足于低端业务，赚取低廉的服务费用。造成估价行业结构低级化，创新能力弱化，如无质量低水准。严重影响估价行业的公信力和影响力，从业人员得不到行业的体面与信心，机构也日益陷入低报价、低地位、弱话语权的泥沼。

三、造成低价恶性竞争的原因

（一）委托方的原因

上文提到，委托方的原因使得估价机构处于弱势地位。当然，如果站在委托方的角度来看，趋利避害，提效降费是市场主体在交易过程中的共

性追求，委托方自然会极力压低评估收费。但委托方对估价工作的复杂性、严谨性和风险程度认识不足，容易忽略估价人员智力投入的无形价值，对估价报告内在质量区分不清，盲目的以价取胜，价低者优先。特别是在招投标中，一律按“最低价中标”处理，逼迫估价机构压低报价，催生低价恶性竞争。而且，委托方选聘低报价的机构不容易产生决策遗留风险，在报价上不会因“弃低就高”而受到上级部门的质疑或追责。

（二）遏制低价恶性竞争的法律法规不健全

目前面临的问题是，遏制低价恶性竞争既无明确的法律法规，也无查处依据，而且，一旦采取措施还可能面临反垄断部门的制约。《资产评估法》第四十七条，对资产评估机构“以恶意压价支付回扣，虚假宣传或者贬损诋毁其他评估机构等不正当手段招揽业务的”行为做了禁止性规定，但并没有界定什么是恶意压价行为，导致实际工作中很难操作。甚至有时还会因为担心触犯《反垄断法》而刻意回避这一问题。

（三）估价机构内在因素导致

估价机构为了生存需要和扩大市场占有率等种种原因，往往会主动降低收费标准。估价机构目前也是鱼龙混杂，面对僧多粥少的市场，有的小机构借用资质，挂靠估价师，以实现低成本运营；而有的综合性大机构，用非评估业务收入补贴评估业务，实行低于成本的竞争策略，以达到最终驱逐同行、垄断市场的目的。而且，估价不像货物采购那样看得见摸得

着，易于验收，提供给客户的都是清一色的 A4 纸报告，单从表面上，客户很难看出估价程序上的偷工减料，反倒是提供估价服务的时间快慢、服务是否简洁便利成了评价标准。客户对不要求其提供材料、“麻烦少”的估价机构满意度反而更高，估价程序越简单，客户评价越高，形成劣币驱逐良币的怪圈。

四、治理低价恶性竞争的对策

随着科学技术的进步，人工智能（AI）等迅速渗透到各行各业，估价机构作为业务相对单一，数据相对集中的行业，未来将受到巨大冲击。而在当下，相互之间却采用低价恶性竞争来应对短期困境，无异于饮鸩止渴的自杀行为。越早解决这个问题，收益就越大。应借鉴各部门各行业的好经验和好做法，形成共识，获取支持，统筹规划、依法施治，科学组织、积极推进。具体做法如下。

（一）统一思想、提高认识，齐抓共管

各级行业主管部门、监管部门，行业组织，估价机构，委托方，都应该统一思想认识，明白低价恶性竞争对任何一方都有害无益。弄清楚低价竞争并非是正常的市场竞争，而是违背市场规律，游走于《价格法》和《反不正当竞争法》的边缘，本质就是违法行为，不能放任不管。估价行业的低价恶性竞争多是企业的个体自主行为，区别于《反垄断法》禁止的获取垄断地位、限制行业准入等法律法规应予以整治的行为。因此，应该加大宣传力度，争取行业主管部门以及全行业的认可和支持，尤其应该争取法

律层面的支持，特别是市场监管部门的支持，营造“齐抓共管”的体制机制和工作氛围。

（二）健全和完善相关法规

积极建言献策，加快推进将反低价恶性竞争纳入《反不正当竞争法》和《价格法》等相关法律法规中，为行业顺利清扫低价恶性竞争创造有利的法制基础。修订《政府采购法实施条例》，不得曲解执行“技术、服务等标准统一的货物和服务项目，应当采用最低评标价法”。进一步完善有关招标采购评标方法，严格执行《招标投标法》中关于“投标人不得以低于成本的报价竞标”的规定，严防过分依赖最低评标法引发的不利影响。严格执行《国务院办公厅关于政府向社会力量购买服务的指导意见》（国办发[2013]96号）关于“公开择优、以事定费”的规定，对估价机构的竞标，不单纯依靠最低价中标方式，而应综合考虑估价质量需求、成本、利润等因素择优确定中标机构。

（三）探索和完善估价机构选聘机制

通过宣传，在全社会形成以估价服务质量为核心的共识。科学设置选聘估价机构的指标权重，提高质量因素权重，降低价格因素权重；完善报价因素评价方式，在评标专家组中增列房地产估价专家，评标时充分听取估价专家的意见，从源头上遏制低价恶性竞争。组织估价机构报备估价收费标准，对外公开，并在有关网站上设立收费标准查询渠道，便利委托人对照查询。在竞争项目时向委托人报送，由委托人参照审核报价的合理性；

建立机构业务收费动态调整机制，确保各项收费科学、合理、可控。

（四）加强行业监管机制

建议行业主管部门制定房地产估价机构规范化服务与检查实施细则，将低价恶性竞争问题纳入检查范围，指导各地方规范开展行业监督检查，细化完善估价机构综合评价管理办法，引导估价机构规范自身建设，自觉抵制低价恶性竞争。同时，公开估价机构综合评价结果，引导委托人择优和有针对性地选择估价机构。建立机构业务收费标准审核、备案和公示制度，倒逼机构自律，规范报价行为。拓宽和畅通低价恶性竞争行为的投诉举报渠道，强化跟进查实、惩罚以及恶意虚假举报警示机制。加大对低价恶性竞争行为的检查频次和力度，形成行业联合检查的共识与机制，从而建立上下联动，多形式、全过程的立体监管工作格局。

（五）加大对低价恶性竞争的责任追究力度

修订完善行业规范和执业规则，进一步细化和明确低价恶性竞争的概念、标准、检查监督规定和处罚标准。对因低价恶性竞争而提供虚假不实估价报告或者报告质量低下、甚至造成严重后果的，从严从重处罚。坚持供需双方一起查，不仅处罚治理低价恶性竞争的估价机构，同时也处罚设定最低价中标要求，迫使中标估价机构实施低价恶性竞争的委托人。对因低价恶性竞争导致估价质量低下给相关方带来损失的，一律追查到底，绝不姑息，从而全方位、全过程优化行业执业环境。

作者单位：湖南经典房地产评估咨询有限公司

（来源：中国房地产估价与经纪）

“装修代卖”经纪业务模式研究

作者：滕敏

一、引言

2025年3月1日，自如以创始人名义发出内部信，宣告公司以“装修代卖”方式进入二手房买卖领域，开展二手房买卖新业务。这一消息引发了市场的广泛关注。作为一家在长租公寓领域深耕多年的企业，自如的这一举措反映出二手房装修代卖市场正在成为房地产行业的新热点。除了自如以外，上海链家也被曝试水装修代

卖业务。那么，二手房装修代卖模式为何会在当前市场环境下逆势崛起？它又将如何改变房地产市场的竞争格局？

二、二手房装修代卖模式概述

（一）定义与流程

二手房装修代卖模式是一种新兴的房地产销售模式，其核心在于通过对二手房进行装修美化，提升房源的

市场竞争力，从而实现快速销售并获取溢价收益。具体流程如下：

房源获取：代卖公司于业主签订协议，约定房屋的销售底价。

装修美化：代卖公司根据市场需求和目标客户群体，对房源进行装修和美化，包括但不限于墙面粉刷、地板铺设、家居配置等。

渠道推广：通过线上线下多渠道进行房源推广，吸引潜在买家。

销售成交：代卖公司负责与买家进行谈判，促成交易。

收益分配：销售完成后，代卖公司从溢价部分获取收益，业主获得约定的底价。

（二）与 Home staging 的区别

Home staging 是一种在西方国家较为成熟的房屋销售策略，其核心是通过对房屋进行临时布置和装饰，使其在视觉上更具吸引力，从而加快销售速度和提高售价。

与之相比，国内的装修代卖模式有以下显著区别：

服务深度：Home staging 主要集中在房屋的临时布置和装饰，而装修代卖则涉及更深层次的房屋改造，包括结构改造、装修升级等。

商业模式：Home staging 通常由业主付费购买服务，而装修代卖则是代卖公司垫资进行装修，通过销售溢价获取收益。

目标客户：Home staging 主要服务于急于出手房屋的业主，而装修代卖则更倾向于那些希望锁定价格、快速变现的业主。

（三）与“串串房”的区别

“串串房”模式是指中间商低价收购二手房，进行简单装修后以高价出售，赚取差价。与之相比，装修代卖模式有以下本质区别：

资金压力：串串房模式需要中间商承担购房的资金压力，而装修代卖模式则无需代卖公司支付购房款。

服务重点：串串房模式更注重通过低价收购和高价出售获取差价，而装修代卖模式则更注重通过装修提升房屋价值。

三、市场背景与需求分析

（一）市场现状

近年来，随着房地产市场由卖方市场转向买方市场，二手房市场的竞争日益激烈。麟评居住大数据研究院数据显示，2024 年，百城二手住宅市场均价为 14454 元/m²，较 2023 年下降 6.18%，较 2018 年下降 4.18%。同时，二手房挂牌量增加，销售周期变长。58 安居客研究院数据显示，2025 年 2 月，挂牌量约 200.6 万套，环比上升 2.01%；乐有家数据显示，2024 年上半年，深圳二手房买卖双方成交周期均出现延长，其中房源成交周期约 204 天，同比延长 25 天，环比延长 21 天；客源成交周期约 88 天，同比延长 35 天，环比延长。在这种背景下，二手房的销售难度显著增加，业主急需通过提升房屋竞争力来加快销售速度。

（二）需求分析

对于业主来说，装修代卖模式具有以下吸引力：一是无需承担装修成本，业主无需支付装修费用，降低了卖房成本。二是锁定销售价格，通过与代卖公司约定底价，业主可以提前

锁定销售价格，降低市场风险。三是快速变现，装修代卖模式能够加快房源的销售速度，帮助业主快速回笼资金。

对于购房者来说，装修代卖模式也具有一定的吸引力：一是房屋品质提升，经过装修的房屋在品质和舒适度上都有显著提升，更符合购房者的需求。二是价格合理，由于代卖公司通过装修提升房屋价值，购房者在享受高品质房屋的同时，也能获得合理的价格。

四、装修代卖模式的优势

（一）提升房源价值

通过对二手房进行装修美化，可以显著提升房源的市场竞争力。例如，焕新居公司通过专业的设计和装修，将一些老旧房源打造成高品质的“焕新好房”，使其在市场上更具吸引力。秒卖房则通过控制装修成本在 3 万元

以内，实现了房源的快速销售和溢价收益。

（二）缩短销售周期

装修代卖模式能够加快房源的销售速度。根据相关数据，经过装修美化的房源销售周期比未装修的房源缩短了约 30%。这对于急于变现的业主来说具有很大的吸引力。

（三）降低业主成本

在装修代卖模式下，业主无需承担装修费用，降低了卖房成本。同时，通过与代卖公司约定底价，业主可以提前锁定销售价格，降低市场风险。

五、行业现状与案例分析

（一）行业现状

我们调研了 8 家装修代卖公司，尽管这些公司部分成立于 2019 年之前，但是正是开始装修代卖业务均在 2019 年之后。也就是说，可以认定 2019 年是装修代卖元年。

品牌名	总部所在地	业务城市	成立时间
秒卖房	大连	全国	2018 年
塑房	上海	上海	2020 年
焕新居	上海	上海	2021 年开展相关业务
舍艺	上海	上海	2016 年
享有家	上海	上海	2023 年
优房闪卖	苏州	苏州	2019 年
小宅门	杭州	杭州	2016 年
美房易售	北京	北京	2024 年

图 1 国内装修代卖公司

（二）典型案例分析

1. 焕新居：焕新居室上海一家专注于二手房装修代卖的企业。其通过专业的设计和装修团队，将老旧房源打造成高品质的“焕新好房”，并通过全网渠道进行推广销售。焕新居的

数据显示，其房源平均销售周期为 3 个月，溢价率可达 15%以上。

2. 秒卖房：秒卖房成立于 2018 年，总部位于大连，是赛道中为数不多已经完成全国化战略的公司，目前已经进入全国 150 个城市。秒卖房通过垫付资金对房源进行美化和营销，最终

售卖房价和房屋底价之间产生溢价，溢价扣除房源装修美化和营销成本部分即为秒卖房的利润。秒卖房的数据显示，其房源平均销售周期为2个月，溢价率可达20%以上。

3. 自如：自如的二手房装修代卖业务品牌为“自如美家二手房”，其主要业务模式包括：

三大产品：严选北京、上海等城市的优质楼盘房源，通过焕新好房、清水好房、心舍好房三大产品，帮助业主卖房。

房源全网联卖：向全网认证的合作伙伴开放自如美家房源，整合线上线下渠道资源，提升房源的销售效率。

买卖佣金八折：推出买卖佣金特惠政策，降低购房者成本，吸引更多潜在客户。

自如在房源积累和装修产业链方面具有显著优势。自如在全国拥有近50万业主，房源数量庞大。同时，自如已经形成了比较成熟的交易装修产业链，拥有自己的设计和家居工厂。这些优势使得自如在进入二手房装修代卖赛道时具备了较强的竞争力。

六、行业挑战与风险

（一）市场竞争

二手房装修代卖模式虽然呈现出快速发展的态势，但也面临着激烈的市场竞争。

一方面，传统的房地产中介机构也在不断拓展业务领域，涉足装修代卖市场，比如链家、自如等；另一方面，一些新兴的创业公司也在不断涌入，加剧了市场竞争；此外，装修代卖地域化明显，全国性扩张难度大。

（二）渠道整合

如果装修代卖公司并非大型经纪公司，最终房源的销售还需要依赖经纪公司和经纪人员的配合。如果整合线上线下渠道资源，提升房源的销售效率，是装修代卖公司面临的重要挑战之一。

比如，自如虽然拥有丰富的房源和装修产业链，但在渠道整合方面尚有待观察，特别是在京沪两大城市，中介市场渠道相对集中，自如需要与贝壳等主要中介平台进行战略层面的合作，才能更好地推动房源销售。

（三）品牌认知

消费者对装修代卖模式的认知和接受程度较低，品牌认知度有待提升。许多业主和购房者对装修代卖模式还存在疑虑，担心代卖公司无法按时交付房屋或无法达到预期的销售价格。

（四）装修污染问题

装修代卖为了控制装修成本，通常采用较为便宜的装修材料，很容易产生甲醛等装修污染问题。

（五）战略转型压力

大型公司转型装修代卖，需要重新进行团队匹配和转型。比如：自如从长租公寓领域跨界到二手房买卖领域，面临着业务模式和运营能力的双重挑战，二手房买卖业务需要强大的销售团队、市场推广能力和客户资源，而这些并非自如的传统优势领域，自如需要在短时间内完成业务转型，建立适应二手房市场的运营体系。

（六）资金压力

装修代卖模式需要代卖公司垫付装修资金，这对企业的资金实力提出了较高要求。如果房源销售不畅，代

卖公司还需要承担装修资金的沉淀成本。

七、未来发展趋势

（一）技术创新

随着科技的不断进步，装修代卖模式也在积极探索技术创新。例如，利用虚拟现实（VR）和增强现实（AR）技术，为购房者提供沉浸式的看房体验，帮助他们更好地了解房屋的装修效果和空间布局。此外，3D 建模技术也可以用于快速生成房屋的装修设计方

（二）服务升级

未来，装修代卖模式将更加注重服务升级，提供一站式、个性化的服务体验。除了基本的装修和销售服务外，代卖公司还将为业主和购房者提供更多的增值服务，如金融解决方案、家居售后服务等。自如可以利用其在长租公寓领域积累的客户资源和服务经验，为二手房买卖业务提供更全面、更优质的服务。

（三）市场拓展

目前，装修代卖业务主要集中在一线城市和部分二线城市，但随着市

场的成熟和消费者认知度的提高，未来有望向更多城市拓展。特别是随着三、四线城市房地产市场的逐渐饱和，二手房市场的竞争也将加剧，装修代卖模式在这些城市将有更大的发展空间。

八、结论

二手房装修代卖作为一种新兴的房地产销售模式，近年来在国内市场呈现出快速发展的态势。它不仅能够提升房源的市场竞争力，缩短销售周期，还能降低业主的卖房成本，满足购房者对高品质房屋的需求。

随着房地产市场由卖方市场转向买方市场，装修代卖模式的市场需求将进一步增加。然而，这一模式也面临着市场竞争、渠道整合和品牌认知等多方面的挑战。

未来，随着市场的不断成熟和消费者认知度的提高，二手房装修代卖模式有望成为房地产市场的重要组成部分，为业主和购房者提供更加多样化、个性化的服务选择。

作者单位：北京房互广告传媒有限公司

（来源：中国房地产估价与经纪）



大连市房地产中介行业党委 召开庆祝中国共产党成立 104 周年暨 “一先两优”表彰大会



7月1日下午，行业党委在渤海明珠酒店召开“七一”党员大会，庆祝中国共产党成立104周年，并表彰近两年行业涌现出的先进榜样。行业党委书记季爱华及七十余名党员参加本次大会。

季爱华书记在会上讲话。她带领全体党员重温中国共产党的奋斗历程和伟大功绩，并简要介绍了行业党委去年以来尤其是今年开展深入贯彻中央八项规定精神学习教育阶段所做的工作。她强调，在当前的经济形势和市场环境下，要发挥好党支部的政治核心和党员的先锋模范作用，既要正视困难，更要坚定信心，以诚信专业的服务助力房地产市场止跌回稳。

会上，党委委员王喜斌宣读《关于表彰2024-2025年度先进基层党组织、优秀党务工作者及优秀党员的决定》。大连链家房地产经纪有限公司

党总支、大连安鑫房地产代理有限公司党支部、辽宁中恒信土地房地产资产评估有限公司党支部获得先进基层党组织称号；大连安鑫房地产代理有限公司党支部书记刘建国、大连链家房地产经纪有限公司第四党支部书记李贺获评优秀党务工作者；祁德鸿、高云、刘旭涵3名优秀共产党员受到表彰。刘建国、李贺同志分别代表先进基层党组织和优秀党务工作者发言。

重温入党誓词环节，优秀党员代表祁德鸿同志带领全体党员庄严宣誓，回望初心使命，强化党员意识。

面向未来，希望各基层党组织和广大党员，更加紧密地团结在以习近平同志为核心的党中央周围，学思想、强党性、创新业、立新功，进一步凝心聚力、锐意进取，为强国建设、民族复兴、行业发展而不懈奋斗！