

房地产行业研究月度报告

8 月楼市寒意未消，止跌尚需更大力度政策支持

全联房地产商会

2025. 09. 07

目 录

投资要点.....	1
一、引言.....	2
二、行业政策：京、沪相继松绑非核心区限购，中央系统推进城市高 质量建设.....	3
三、住宅市场：8月住宅成交量持续低迷，9月或难有大幅反弹....	14
四、土地市场：深圳调规地块拍出总价地王，9月土地供应成交量 或将回升.....	16
五、企业经营：投、融环比回落，销售持续低迷.....	20

8 月楼市寒意未消，止跌尚需更大力度政策支持

投资要点：

行业政策：京、沪相继松绑非核心区限购，中央系统推进城市高质量发展建设

8 月，中央系统推进城市高质量发展建设，将“支持老旧住房自主更新、原拆原建”写入《关于推动城市高质量发展的意见》，或将带动老房子价格上涨。

京、沪相继松绑非核心区限购，并未对住宅成交量形成持续性提振效果。政策的出台，更多是为原本在非核心区有新增置业需求，但套数受限的部分改善客户提供购房条件。

其他多地继续就公积金、保障性住房等政策进行优化。

住宅市场：8 月住宅成交量持续低迷，9 月或难有大幅反弹

2025 年 8 月，从我们监测的 40 城数据来看，商品住宅销售面积为 888.6 万平米，环比小幅回升 1.6%，同比下降 15.6%。绝对值仅优于 2 月、7 月，为 1-8 月第 3 低单月。

2025 年 8 月，根据亿翰智库监测的 40 城去化周期来看，传统销售淡季叠加居民购房信心尚未完全恢复，整体去化动力偏弱，多数城市库存压力继续增长。市场止跌尚需更大力度的政策支持和经济基本面改善配合。

土地市场：深圳“调规”地块拍出总价“地王”，9 月土地供应成交量或将回升

2025 年 8 月，亿翰智库监测城市住宅用地供应推出建设用地面积 5669.8 万平米，同比下降 10.5%、环比上升 21.8%，推出土地 981

宗，环比上升 10.2%。

2025 年 8 月，亿翰智库监测城市宅地成交总建筑面积为 3218.6 万平米，同比下降 25.1%，环比下降 6.8%。深圳、宁波均有此前流拍或被收储地块通过“调规”再次入市。其中，深圳宝安区新安街道地块，以总价 86.4 亿元、溢价率 34.81% 出让，成为 2025 年以来深圳总价“地王”，59586 元/平米的成交楼面地价也刷新了宝中板块纪录。

企业表现：投、融环比回落，销售持续低迷

8 月投、融环比回落，销售环比回升。投资方面，单月权益拿地金额 TOP100 房企共拿地 168 宗，权益拿地总金额 690.1 亿元，环比下降 40.9%，同比下降 33.6%；销售方面，TOP150 房企全口径销售额为 2373.5 亿元，环比上升 7.1%，同比下降 12.2%。绝对值水平来看，为 2017 年以来第 5 低单月；融资方面，2025 年 8 月，房企在境内市场发行信用债 58 笔，较 7 月减少 14 笔，总融资规模为 445.53 亿元，同比上升 11.0%，环比下降 24.1%，净融资规模为 102.80 亿元。房企海外债融资暂停。

一、引言

政策层面，中央系统推进城市高质量建设；京、沪松绑非核心区限购；多地继续就公积金、保障性住房等政策进行优化。

市场层面，8 月土地供应量环比回升。成交规模同、环比均回落。流拍、收储的土地经过“调规”相继入市，深圳宝安新区出让的“调规”地块成为了 2025 年以来全市总价“地王”。

企业层面，8 月投、融环比回落，销售环比回升。境内债融资环比回落，海外债融资暂停。

二、行业政策：京、沪相继松绑非核心区限购，中央系统推进城市高质量建设

行政性宽松政策：京、沪相继松绑非核心区限购，公积金政策优化

8 月，北京、上海相继优化限购政策，两城的标的区域基本一致，都是本市的非核心区域。并同步优化公积金贷款政策。

北京政策优化主要落脚在符合条件的居民家庭购买**五环外**的住房不受套数限制，五环内的限购政策保持不变。

政策另一发力点是公积金贷款：一是首套认定标准“认房不认贷”。对于无房，但存在已结清公积金贷款记录家庭，可认定为首套信贷；二是二套信贷额度与成数提升。公积金二套信贷上限由 60 万上浮至 100 万。同时二套公积金贷款首付统一降低至 30%（原五环内 35%，五环外 30%）；三是公积金可贷额度累积加快。由原每缴存一年可贷额度累积 10 万元提升至每缴存一年可贷额度累积 15 万元；四是可提取公积金作为首付。

上海政策优化则先调整成年单身人士按照居民家庭执行住房限购政策，符合条件的居民家庭购买**外环外**的住房不受套数限制，外环内的限购政策保持不变。

同步落地的还有，公积金和房产税政策：公积金贷款方面，最高贷款额度上浮 15%、支持用公积金付首付等；商贷方面，不再区分首套房和二套房，部分房贷利率有望下调；房产税方面，非户籍的政策改为同上海户籍一致，首套房免房产税、二套及以上享受人均 60 平方米的免税扣除面积。

从结果来看，京、沪非核心区限购政策的放开与公积金贷款政策的优化，并未对住宅的成交量形成持续性的影响。相比“救市”更多的是为原本在非核心区有新增置业需求，但套数受限的部分改善客户提供购房条件。

未来，若想要尽早稳住楼市，还亟需更大力度的政策入市，例如松动或取消核心区域的限购政策等。

图表 1：8 月北京、上海行政性政策

时间	城市	政策内容
8.8	北京	8 月 8 日，北京市住房和城乡建设委员会、北京住房公积金管理中心联合印发《关于进一步优化调整本市房地产相关政策的通知》，自 2025 年 8 月 9 日起施行。
		一、进一步优化住房限购政策
		1.符合本市商品住房购买条件的居民家庭（包括本市户籍居民家庭、在本市连续缴纳社会保险或个人所得税达到相关年限的非本市户籍居民家庭），在五环外购买商品住房（含新建商品住房和二手住房）不限套数。
		2.成年单身人士按照居民家庭执行商品住房限购政策。
8.25	上海	二、加大住房公积金贷款支持力度
		1.住房公积金个人住房贷款（以下简称“公积金贷款”）借款人（含共同申请人，下同）在本市无住房，且全国范围内无公积金贷款（含住房公积金政策性贴息贷款）或使用过 1 次公积金贷款并已结清的，执行首套住房公积金贷款政策。
		2.借款人使用公积金贷款购买二套住房的，最高贷款额度为 100 万元，最低首付款比例不低于 30%。
		3.借款人每缴存一年住房公积金可贷款 15 万元，缴存年限不够一整年的，按一整年计算。如借款申请人为已婚的，核算公积金贷款额度以夫妻双方中缴存年限较长的一方计算。
8.25	上海	4.支持缴存人在提取公积金支付购房首付款的同时申请公积金贷款。
		8 月 25 日，市住房城乡建设管理委、市房屋管理局、市财政局、市税务局、人民银行上海市分行、市公积金管理中心等六部门联合印发《关于优化调整本市房地产政策措施的通知》（以下简称《通知》），包括调减住房限购、优化住房公积金、优化个人住房信贷以及完善个人住房房产税等政策。
		一、调减住房限购政策
		为更好满足居民改善性需求，促进宜居安居、职住平衡，《通知》明确进一步调减住房限购政策。一是符合条件居民家庭在外环外购房不限套数。对符合本市住房购买条件的居民家庭，包括本市户籍居民家庭、在本市连续缴纳社会保险或个人所得税满 1 年及以上的非本市户籍居民家庭，在外环外购买住房不限套数，包括新建商品住房和二手住房。二是成年单身人士按照居民家庭执行住房限购政策。

时间	城市	政策内容
		按照上述规定，沪籍居民家庭和沪籍成年单身人士，在外环外购买住房不限套数；在外环内限购 2 套住房。非沪籍居民家庭和非沪籍成年单身人士，自购房之日前在本市连续缴纳社会保险或个人所得税满 1 年及以上的，在外环外购买住房不限套数；自购房之日前在本市连续缴纳社会保险或个人所得税满 3 年及以上的，在外环内限购 1 套住房。 二、优化住房公积金政策 为加大公积金支持住房消费力度，《通知》规定优化住房公积金政策。一是提高个人住房公积金贷款额度。对缴存人购买二星级及以上新建绿色建筑住房的，住房公积金（含补充公积金）最高贷款额度上浮 15%。首套最高贷款额度从 160 万元提高至 184 万元，多子女家庭首套上浮比例可叠加计算，从 192 万元提高至 216 万元；二套最高贷款额度从 130 万元提高至 149.5 万元。二是支持提取住房公积金支付购房首付款。对缴存人购买我市新建预售商品住房的，可以按规定申请提取本人及配偶的住房公积金支付购房首付款。三是支持住房公积金“又提又贷”。对缴存人提取住房公积金支付购房首付款的，不影响其住房公积金贷款额度计算。 三、优化调整商业性个人住房贷款利率定价机制 为减轻居民购房利息负担，《通知》明确优化个人住房信贷政策。银行业金融机构根据上海市市场利率定价自律机制要求和本机构经营状况、客户风险状况等因素，在利率定价机制安排方面不再区分首套住房和二套住房，合理确定每笔商业性个人住房贷款的具体利率水平。 四、完善个人住房房产税政策 为衔接优化住房限购政策，《通知》规定对符合条件的非本市户籍居民家庭购买的第一套住房暂免征收房产税；购买的第二套及以上住房在合并计算家庭全部住房面积后，给予人均 60 平方米的免税面积扣除。由于个人住房房产税按年征收，因此 2025 年 1 月 1 日起符合条件的购房者可享受本条政策。

资料来源：亿翰智库

其他楼市政策：

（1）中共中央、国务院：系统推进“好房子”和完整社区建设，加快构建房地产发展新模式

8 月 28 日，中共中央、国务院发布《关于推动城市高质量发展的意见》。明确要激活城市存量资源潜力。比如摸清城市房屋、设施、土地等资产资源底数，改造利用老旧厂房、低效楼宇、闲置传统商业设施等存量房屋。

尤其还将“支持老旧住房自主更新、原拆原建”写入《意见》，

这标志着我国城市更新从“政府主导”转向“居民自治+市场参与”的新阶段。在如此政策的支持下，或将推动这类老房子价值上涨。

（2）财政部、税务总局进一步完善增值税退税政策

8月22日，财政部、税务总局进一步完善增值税退税政策，对留抵税额连续六个月高于2019年3月末数值的企业，若第六个月新增额不低于60万元，可退还第六个月期末新增加留抵税额的60%。

2019-2021年房地产行业的投资高位，不少房企在2019年后累积了高额留抵税额。新出的退税政策，有望将原本很长的增值税抵税周期大大缩短。而退还新增加留抵税额的做法，也有利于减轻房企新增拿地项目的税费压力。

（3）保障性住房收购、供给提速

海南、东莞推进收购存量商品房转为保障性住房或安置房，适当放宽面积标准；南宁推出2个新筹集配售型保障房项目，共452套房源入市。

（4）多地公积金政策继续优化

在地方出台的各项政策中，公积金调整政策仍然占比最高。

长春、苏州、福州、温州等地下调购房（部分城市包括配售型保障房）公积金贷款首付比例；

温州提高公积金最高贷款额度；

广州、珠海、合肥等地推出或优化商业贷款转公积金贷款政策，缓解居民还款压力；

多地公积金提取范围扩大：苏州支持提取公积金支付物业费；天津支持提取公积金直接支付存量房首付款；福州提取公积金直接支付

图表 2：8 月其他楼市政策

时间	地区	政策内容
8.6	温州	8 月 6 日，据温州发布官微，温州市对住房公积金多项业务政策进行了优化调整。 此次调整以“以房留人、租购并举”为核心导向，旨在帮助职工解决刚性和改善性住房需求，推动房地产市场回稳，为温州“强城行动”和“双万城市”建设注入动力。 此次政策调整覆盖了灵活就业人员、租房群体、购房家庭、退役军人等多个群体，从缴存认定、提取额度、贷款额度、首付比例到操作流程等多维度发力，切实减轻职工住房负担，激发住房消费潜力。 为支持刚性和改善型住房需求，对住房公积金贷款政策进行了全面优化升级，职工夫妻双人缴存住房公积金的家庭，最高贷款额度从 100 万元大幅提升至 130 万元；单人缴存家庭的最高贷款额度也由 65 万元提高到 80 万元，大大增强了缴存职工的购房支付能力。 首付比例的降低为购房者带来了实实在在的便利。住房公积金缴存职工购买家庭第二套住房申请个人住房公积金贷款时，最低首付款比例从 30% 下调至 20%；而购买配售型保障性住房的，首付款比例不低于 15%，这一调整降低了购房的资金门槛，让更多家庭能够更轻松地实现住房改善的愿望。 在贷款人年龄上限的调整则体现了政策的人文关怀。此次政策将住房公积金贷款人年龄上限进行了优化，男性从最高不得超过 65 周岁调整为不得超过 68 周岁，女性则维持 65 周岁不变，进一步拓宽了缴存职工的贷款申请范围。 我市退役军人在我市县（市、区）行政区域内购置家庭首套住房申请个人住房公积金贷款的，借款人可贷额度在按规定计算后的贷款额度基础上，可附加 15 万元拥军共富贷额度。 政策进一步支持住房消费家庭代际互助提取。对于已办理个人住房贷款（含商业性个人住房贷款和住房公积金贷款）的职工，其本人、配偶及其直系亲属（父母、子女）可申请提取住房公积金用于协助还贷，提取总额上限为过去 12 个月实际偿还的贷款本息总额，此举有效盘活了家庭住房公积金资源，减轻了还贷压力。 另外，此次政策的调整，优化了灵活就业人员申请贷款连续缴存认定条件，在申请住房公积金开户或启封住房公积金个人账户时，可自开户或启封之日起往前补缴最多 3 个月，补缴月数计入连续缴存月数。 该政策进一步优化无房提取政策，缴存职工家庭在以县（市）级行政区域划定的缴存地范围内无自有住房的，申请无房提取住房公积金的，每月可提取额度由 1800 元提高至 2000 元，政策还加大对多孩家庭支持力度。按照国家生育政策生育多孩（2016 年 1 月 1 日以后出生的）的缴存人家庭无自有住房申请提取住房公积金的，可参照新市民、青年人的“随时提、全额提”政策，以本人申请时住房公积金实际月缴存额随时、全额提取住房公积金。
8.7	南宁	8 月 7 日，南宁市住房和城乡建设局发布通告，推出 2 个新筹集的配售型保障性住房项目，共 452 套房源，以进一步落实国家住房保障政策，满足市民的住

时间	地区	政策内容
		房需求。 其中，威宁世纪花城位于兴宁区玉蟾路7号，是一个集住宅、商业、教学于一体的大型综合性社区，提供400套现房，包括196套二居室(面积约57-59平方米)和204套三居室(面积约76-80平方米)；另一项目为昌泰清华园。 南宁市住房和城乡建设局将根据配售型保障性住房相关政策，适时面向符合条件的保障对象组织配售。
8.11	东莞	8月11日，东莞市住建局发布《关于继续征集存量商品房用作保障性住房的公告》。 东莞将在全市范围内，征集条件合适的商品房用作保障性住房。意向企业可报名，优先考虑债务即将到期而无力偿还的房地产企业库存商品房。 全文如下： 关于继续征集存量商品房用作保障性住房的公告 为深入贯彻落实党中央、国务院决策部署精神，稳步加大保障性住房供应，促进房地产市场平稳健康发展，按照“政府主导、市场运作、以需定购”原则，在我市行政区域内征集条件合适的商品房用作保障性住房。现就有关事项公告如下： 一、征集范围 (一) 已建成存量商品房。 (二) 纳入保交房攻坚战且主体已经封顶、剩余工程量不大且已明确具体竣工日期的在建未售商品房。 二、征集要求 (一) 征集房源需满足所属项目资产负债和法律关系清晰； (二) 征集房源所属项目已取得竣工验收备案证明，权属清晰可交易，可以办理不动产权证书； (三) 征集房源用作保障性租赁住房的，户型建筑面积不超过70平方米。征集房源用作配售型保障性住房的，户型建筑面积不超过90平方米。收购价格以同地段保障性住房重置价格为参考上限。 (四) 征集房源以楼栋或楼层为单位，不能以楼栋或楼层为单位的，其中收购商品房用作保障性租赁住房的，应当具有相对独立性，可实现封闭式管理； (五) 优先考虑债务即将到期而无力偿还的房地产企业库存商品房。 意向企业请填写《征集房源明细表》，将表格电子版及盖章版发送至市住房城乡建设局住房保障科公务邮箱。 杭州拟出台促进具身智能机器人产业发展条例 8月11日，杭州市司法局发布《杭州市促进具身智能机器人产业发展条例(草案)》，面向公众征求意见。条例拟将具身智能机器人产业纳入全市政策支持体系，通过制度设计整合政策资源，规范产业高质量发展路径。 条例提出，围绕当前研发训练及未来大规模应用需求，杭州将加强网络与算力基础设施规划，构建多元智算供给体系，提升算力资源利用效率并降低使用成本。 核心技术方面，聚焦具身智能“大脑”(具身智能大模型)、“小脑”(运动控制系统)及“本体”(机器人核心部件和整机)三大核心以及专用芯片等“卡脖子”环节。打造技术攻关平台，支持重大科技基础设施、重点实验室建设与运营，

时间	地区	政策内容
		并鼓励科研设施向企业开放共享。 北京金融监管局：严厉打击非法存贷款中介 连续开展三年专项行动 8月11日，北京金融监管局宣布严厉打击非法存贷款中介活动，因其是金融领域“黑灰产”的主要表现之一，旨在保护消费者权益。 该局今年加大整治力度，推出“强责任、全覆盖、严打击”组合拳，连续开展三年专项打击以震慑乱象。 一是压实银行机构责任，要求辖内机构加强助贷业务管理，严禁机构与非法存贷款中介开展合作，严禁银行员工与非法存贷款中介内外勾结。 二是全面开展线索摸排，通过大数据分析、日常监管、机构报送等手段，排查发现辖内疑似非法存贷款中介线索。 三是形成央地协同共治合力。积极联动相关部门，深化源头治理与行刑衔接，加大网络不良金融信息处置力度，合力打击非法团伙，从严从快惩治银行“内鬼”，对非法存贷款中介乱象形成强力震慑。
8.11	福州	8月11日，福州住房公积金中心表示，为进一步发挥住房公积金作用，支持缴存人购买保障性住房，福州住房公积金中心积极出台适配政策，切实提升服务质量，有效防化贷款风险，更好地满足缴存人刚性住房需求。 一是调整首付比例，降低购房门槛。根据《福州住房公积金管理委员会关于调整住房公积金贷款政策的通知》，将购买保障性住房申请住房公积金贷款的首付比例降低至15%，较普通自住住房首付比例更低5%。已发放保障性住房公积金贷款15笔共计368万元。 二是推进首付直冲，减轻购房压力。在开发单位办理楼盘准入时，同步推进支持首付直冲业务，支持购买保障性住房的缴存人可直接使用公积金账户余额支付首付款，无需先凑集资金再提取，大大减轻缴存人购房压力。已支持购买保障性住房提取住房公积金308.7万元。 三是明确回购机制，防控贷款风险。按照购房合同及借款合同约定，及时督促开发单位以人民法院或其他法律途径确定的到期债务处置流程方式回购逾期房产清偿所欠公积金贷款，从而实现保障性住房贷款全流程管理、全流程闭环的“新路径”。
8.12	苏州	8月12日，苏州市住房公积金管理中心发布《关于进一步扩大住房公积金使用范围的通知》。 为贯彻落实国家、省、市提振消费部署要求，支持刚性和改善型住房需求，进一步发挥住房公积金在降成本、促消费、惠民生等方面作用，我中心印发了《关于进一步扩大住房公积金使用范围的通知》（苏房金〔2025〕46号）（以下简称《通知》），具体内容如下。 优化住房公积金贷款使用次数认定标准。主要内容：缴存人家庭购买首套或第二套自住住房申请住房公积金贷款（不含“商转公”贷款），原住房公积金贷款购买的住房已出售的，可核减相应贷款次数。办理要件：缴存人家庭核减贷款次数，须提供有房（无房）证明，原住房公积金贷款为本中心以外的单位发放的，另须提供原借款合同。 下调住房公积金贷款首付款比例使用住房公积金贷款购买家庭首套或第二套自住住房的，首付款比例调整为不低于住房总价的15%。 扩大患重病提取住房公积金范围。主要内容：缴存人本人及配偶、父母、子女

时间	地区	政策内容
		(含配偶)患重大疾病治疗,造成家庭生活严重困难的,可一年两次申请提取住房公积金,提取额度不超过医保核定的个人自付和个人自费之和。重大疾病参照本市基本医疗保险门诊特殊病种。办理要件:缴存人因患重病申请提取住房公积金的,应提供身份证件、医保定点医院或县(市)级以上医院出具的病情诊断证明、医院开具的治疗费用凭证(一年内有效)、银行卡。非缴存人本人患病提取的,还需提供与患病者的关系证明。 支持物业费提取住房公积金。主要内容:缴存人本人及配偶支付本市行政区域内自住住房物业管理费,可选择家庭任意一套住房申请提取住房公积金,申请前十二个月应无住房公积金提取行为,一年可提取一次,合计提取额不超过实际支付的一年物业费用。个人住房公积金账户须至少按最新缴存基数留存一个月的缴存额(不含新职工补贴)。办理要件:支付物业费申请提取住房公积金的,须提供身份证件、婚姻关系证明或单身声明(现场签署)、房屋不动产权证书(或房屋所有权证)、物业费发票(一年内有效),与缴存人住房公积金个人账户关联的银行卡。 《通知》自2025年9月1日起正式施行,有效期2年。住房公积金提取、贷款业务受理日期在2025年9月1日之前的,按《通知》实施前的政策执行;2025年9月1日(含当日)之后受理的,按《通知》执行。提取、贷款业务受理日期为缴存人向公积金中心申请之日。
8.13	合肥	8月13日,合肥市住房公积金管理中心发布关于放宽“商转公”业务办理年限的通告,截至2025年7月末全市(含省直分中心)个贷率为86.73%,市中心为90.64%。 鉴于“商转公”贷款业务受理情况,结合当前资金状况,经研究决定,2025年8月20日起,可办理2021年12月31日(含)之前已发放的个人住房商业贷款转住房公积金贷款业务。
8.13	天津	8月13日,天津市住房公积金管理中心发布通知,明确缴存人购买本市存量房可提取账户余额直接支付首付款。 天津市住房公积金管理中心近日推出购存量房提取住房公积金支付首付款便民服务新举措,符合条件的缴存人及配偶可一次性申请提取购房合同签订当月之前的住房公积金金额支付首付款。
8.15	海南	8月15日,海南省住房和城乡建设厅发布《进一步优化调整有关调控政策的通知》,明确提出,结合本地区实际需求,稳妥有序推进收购存量商品房用作保障性住房、城中村和危旧房改造安置房。 收购存量商品房用作保障性租赁住房的,可适当放宽收购面积标准。
8.19	珠海	8月19日,据珠海市政府官网发布,公开征求《珠海市个人住房商业贷款转住房公积金个人住房组合贷款实施细则》(征求意见稿)意见,标志着珠海市拟实施“商转公”政策。 征求意见稿明确了申请“商转公”的条件,包括符合本市现行公积金贷款政策、申请金额不超过原商业贷款余额减去6期月还款本息总额及5万元保留余额,且不得高于抵押物市场评估价值的80%。 此外,珠海市将实施动态流动性管理机制,当住房公积金个人住房贷款率达到或超过85%时,将实行轮候放款机制;若个贷率连续三个月低于85%,则恢复正常放款。若个贷率达到或超过90%,则暂停新增商转公贷款业务受理。

时间	地区	政策内容
8.20	广州	8月20日，广州住房公积金管理中心正式印发《广州商业性个人住房贷款转住房公积金个人住房贷款实施办法（暂行）的通知》，旨在减轻缴存人住房贷款利息负担，促进社会消费。该政策将于2025年8月21日起实施，有效期为3年。 该办法规定，当住房公积金个人住房贷款率低于75%时启动商转公贷款；当个贷率达到85%及以上时可采取防控措施；当个贷率达到90%及以上时暂停。申请商转公贷款时，除符合广州市住房公积金贷款相关规定外，还应满足原商业贷款已放款3年以上、申请人是原商业贷款借款人且是贷款房屋的产权人等条件。 商转公贷款额度按申请时广州市住房公积金贷款政策核定，同时不得高于原商业贷款余额与未来3个月应还本金的差额，且不得超过购房总价款的70%。贷款期限按申请时广州市住房公积金贷款政策核定，同时不得高于原商业贷款剩余期限，且与商业贷款已还年限合计不超过30年。
8.22	财政部、税务总局	8月22日，财政部、税务总局进一步完善增值税退税政策。 一、自2025年9月增值税纳税申报期起，符合条件的增值税一般纳税人（以下简称纳税人）可以按照以下规定向主管税务机关申请退还期末留抵税额。 （一）“制造业”、“科学研究和技术服务业”、“软件和信息技术服务业”、“生态保护和环境治理业”（以下简称制造业等4个行业）纳税人，可以按月向主管税务机关申请退还期末留抵税额。 （二）房地产开发经营业纳税人，与2019年3月31日期末留抵税额相比，申请退税前连续六个月（按季纳税的，连续两个季度，下同）期末新增留抵税额均大于零，且第六个月（按季纳税的，第二季度，下同）期末新增留抵税额不低于50万元的，可以向主管税务机关申请退还第六个月期末新增留抵税额的60%。 （三）除制造业等4个行业和房地产开发经营业纳税人以外的其他纳税人，申请退税前连续六个月期末留抵税额均大于零，且第六个月期末留抵税额与申请退税前一税款所属期上一年度12月31日期末留抵税额相比新增留抵税额不低于50万元的，可以向主管税务机关申请按比例退还新增留抵税额。新增留抵税额不超过1亿元的部分（含1亿元），退税比例为60%；超过1亿元的部分，退税比例为30%。 房地产开发经营业纳税人不符合本条第二项规定的，可以按照本条第三项规定申请退还期末留抵税额。 二、适用本公告政策的纳税人需同时符合以下条件： （一）纳税缴费信用级别为A级或者B级。 （二）申请退税前36个月未发生骗取留抵退税、骗取出口退税或者虚开增值税专用发票情形。 （三）申请退税前36个月未因偷税被税务机关处罚两次及以上。 （四）2019年4月1日起未享受增值税即征即退、先征后返（退）政策，本公告另有规定的除外。 三、本公告所称制造业等4个行业纳税人，是指从事《国民经济行业分类》中“制造业”、“科学研究和技术服务业”、“软件和信息技术服务业”、“生态保护和环境治理业”业务相应发生的增值税销售额占其全部增值税销售额的比重超

过 50% 的纳税人。销售额比重根据纳税人申请退税前连续 12 个月的销售额计算确定；申请退税前经营期不满 12 个月但满 3 个月的，按照实际经营期的销售额计算确定。

四、本公告所称房地产开发经营业纳税人，是指从事《国民经济行业分类》中“房地产开发经营”业务相应发生的增值税销售额及预收款占其全部增值税销售额及预收款的比重超过 50% 的纳税人。销售额及预收款比重根据纳税人申请退税前连续 12 个月的销售额及预收款计算确定；申请退税前经营期不满 12 个月但满 3 个月的，按照实际经营期的销售额及预收款计算确定。同一计算期间内已经参与比重计算的预收款，不得重复参与增值税销售额的计算。预收款是指采取预售方式销售自行开发的房地产项目收到的款项。

同一计算期间内既取得房地产开发经营业务增值税销售额或预收款，又取得其他业务增值税销售额，且符合本条第一款增值税销售额及预收款比重规定的纳税人，申请退还期末留抵税额时，应当按照本公告第一条第二项、第三项第二款的规定办理。

五、本公告第三条和第四条所称增值税销售额，包括纳税申报销售额、稽查查补销售额、纳税评估调整销售额等；适用增值税差额征税政策的，以差额前的金额确定。

六、税务机关核准纳税人留抵退税申请后，纳税人再次满足本公告规定的退税条件，可以继续向主管税务机关申请退还期末留抵税额，但本公告第一条第二项、第三项规定的连续六个月计算期间，与已核准留抵退税申请不得重复计算。

七、适用本公告政策的纳税人，按照以下公式计算允许退还的留抵税额：

（一）适用本公告第一条第一项政策的，允许退还的留抵税额=当期期末留抵税额×进项构成比例×100%；

（二）适用本公告第一条第二项政策的，允许退还的留抵税额=当期期末留抵税额与 2019 年 3 月 31 日期末留抵税额相比新增加留抵税额×进项构成比例×60%；

（三）适用本公告第一条第三项政策的，允许退还的留抵税额=当期期末留抵税额与申请退税前一税款所属期上一年度 12 月 31 日期末留抵税额相比新增加留抵税额不超过 1 亿元的部分×进项构成比例×60%+超过 1 亿元的部分×进项构成比例×30%。

本条第一项和第二项的进项构成比例，为 2019 年 4 月至申请退税前一税款所属期已抵扣的增值税专用发票、海关进口增值税专用缴款书、完税凭证、机动车销售统一发票、收费公路通行费增值税电子普通发票、电子发票（航空运输电子客票行程单）、电子发票（铁路电子客票）等增值税扣税凭证（以下简称七类增值税扣税凭证）注明的增值税额占同期全部已抵扣进项税额的比重。

本条第三项的进项构成比例，为申请退税前一税款所属期当年 1 月至申请退税前一税款所属期已抵扣的七类增值税扣税凭证注明的增值税额占同期全部已抵扣进项税额的比重。

八、纳税人出口货物或者跨境销售服务、无形资产，适用免抵退税办法的，应当先办理免抵退税，免抵退税办理完毕后，仍符合本公告规定条件的，可以按规定办理留抵退税；适用免退税办法的，对应进项税额不得用于退还留抵税额。

九、纳税人自 2019 年 4 月 1 日起已取得留抵退税款的，不得再申请享受增值

时间	地区	政策内容
		税即征即退、先征后返（退）政策。纳税人一次性将已取得的留抵退税款全部缴回后，可以就缴回当月起发生的增值税应税交易按照规定申请享受增值税即征即退、先征后返（退）政策。 纳税人自 2019 年 4 月 1 日起已享受增值税即征即退、先征后返（退）政策的，一次性将已退还的增值税即征即退、先征后返（退）税款全部缴回后，可以自全部缴回次月起按照规定申请退还期末留抵税额。 纳税人按照上述规定全部缴回已退税款后适用留抵退税或者即征即退、先征后返（退）政策的，自全部缴回次月起 36 个月内不得变更。 十、纳税人可以选择将期末留抵税额结转下期继续抵扣，也可以按照本公告的规定，在符合留抵退税条件的次月增值税纳税申报期内，完成本期增值税纳税申报后，向主管税务机关申请退还期末留抵税额。 税务机关核准纳税人留抵退税申请后，纳税人应当按照核准的留抵退税款相应调减当期留抵税额。 纳税人取得退还的留抵退税款后，如果发现纳税人存在留抵退税政策适用有误的情形，纳税人应当在下个增值税纳税申报期结束前缴回相关留抵退税款。 纳税人以隐匿收入、虚增进项税额、虚假申报或其他欺骗手段骗取留抵退税款的，由税务机关追缴其骗取的退税款，并按照《中华人民共和国税收征收管理法》等有关规定处理。 十一、本公告自 2025 年 9 月 1 日起施行。《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）第八条、《财政部 税务总局关于进一步加大增值税期末留抵退税政策实施力度的公告》（财政部 税务总局公告 2022 年第 14 号）、《财政部 税务总局关于进一步加快增值税期末留抵退税政策实施进度的公告》（财政部 税务总局公告 2022 年第 17 号）、《财政部 税务总局关于进一步持续加快增值税期末留抵退税政策实施进度的公告》（财政部 税务总局公告 2022 年第 19 号）、《财政部 税务总局关于扩大全额退还增值税留抵税额政策行业范围的公告》（财政部 税务总局公告 2022 年第 21 号）同时废止。
8.27	南阳	河南省南阳市住房和城乡建设局等 7 部门联合印发《关于持续促进中心城区房地产市场平稳健康发展若干措施的通知》，该措施自 8 月 13 日起施行，有效期至 2026 年 12 月 31 日，旨在支持刚性和改善性住房需求，提振市场信心，促进南阳市中心城区房地产市场平稳健康发展。 通知包含 20 条措施，涉及降低购房成本、保障购房人权益、帮助企业纾困、提升居住舒适度、支持融资及科学把握供应量等方面，以强化市场稳定和支持民生需求。
8.28	中共中央、国务院	8 月 28 日，中共中央、国务院发布《关于推动城市高质量发展的意见》。 意见提出，系统推进“好房子”和完整社区建设。加快构建房地产发展新模式，更好满足群众刚性和多样化改善性住房需求。全链条提升住房设计、建造、维护、服务水平，大力推进安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”建设。实施物业服务品质提升行动。稳步推进城中村和危旧房改造，支持老旧住房自主更新、原拆原建。持续推动城镇老旧小区改造。坚持人口、产业、城镇、交通一体规划，建设创新型产业社区、商务社区。加快建设完整社区，完善城市社区嵌入式服务设施，构建城市便民生活圈。科学制定实施城市更新专项规划，一体化

时间	地区	政策内容
		推进城市体检和城市更新，创造宜业、宜居、宜乐、宜游的良好城市环境，促进产城融合、职住平衡。 完善城市基础设施。优化城市基础设施布局、结构、功能，加强系统集成。高效利用城市地下空间，优化城市空间结构。加快城市地下管线管网建设改造，因地制宜建设地下综合管廊。强化第五代移动通信网络（5G）、千兆光网覆盖，优化算力设施建设布局，推进新型城市基础设施建设。优化城市水资源配置和供水保障管理体系。健全现代化综合交通运输体系，提升城际、城内通勤效率，完善交通枢纽换乘换乘设施布局，加强停车位、充电桩等便民设施建设。 提升公共服务优质均衡水平。健全精准高效的就业公共服务体系。完善灵活就业人员、农村进城务工人员、新就业形态人员社保制度。加快适老化、适儿化、无障碍设施建设改造。扩大普惠养老服务供给，促进医养结合。健全普惠育幼服务体系，大力发展托幼一体服务。优化教育资源配置，实施基础教育扩优提质行动计划，推进学习型城市建设。大力实施医疗卫生强基工程，建设紧密型医联体，促进优质医疗资源扩容下沉和区域均衡布局。因地制宜发展保障性住房。稳步推进灵活就业人员参加住房公积金制度。加强社会保障和分层分类社会救助，兜牢民生底线。

资料来源：亿翰智库

三、住宅市场：8月住宅成交量持续低迷，9月或难有大幅反弹

（一）成交面积：8月成交量持续低迷，为2025年以来第3低

2025年8月，从我们监测的40城数据来看，商品住宅销售面积为888.6万平方米，环比小幅回升1.6%，同比下降15.6%。绝对值仅高于2月、7月，为2025年以来第3低单月。

一线城市商品住宅成交量178.6万平方米，环比下降1.6%，同比下降23.1%。四个一线城市中，仅北京、上海的成交面积环比小幅上升，且涨幅均未超过4%，其余同、环比数据均出现下降，深圳成交量创下年内新低。

核心二线城市商品住宅成交量为339.1万平方米，同比下降11.9%，环比上升3.1%。福州成交量同、环比继续增长，单月成交量再创年内新高；杭州、苏州成交量有所恢复，环比增幅分别超过40%、20%；

南京、成都、厦门等城市同、环比均下降。

普通二线城市来看，商品住宅成交量达到 203.0 万平米，同比下降 34.8%，环比下降 47.0%。温州、东莞成交量同、环比均上升；长春、西安、宁波、佛山等城市成交量环比均有所回升，但同比仍为负，其中长春环比增幅最大达 21.2%，宁波同比降幅最大达 46.7%。

三四线城市来看，商品住宅成交量达到 167.9 万平米，同比下降 23.7%，环比下降 5.5%。其中，东营成交量达到了 2025 年以来最高点，同比增幅超过 80%，环比增幅超过 200%；徐州也实现同、环比双增，涨幅分别为 26.8%和 11.0%；更多城市如惠州、扬州、中山、泉州、江阴等城市成交量同、环比均回落。

预计后市，随着“金九银十”的传统旺季到来，房企的推盘力度与推盘量或将增长，新房的成交量会出现回升，但预计增幅相对有限。二手房则仍将受到新房产品力全面提升的冲击，短期内或仅能依靠以价换量的方式，吸引价格敏感度较高的刚需群体。

图表 3：各能级城市 8 月商品住宅成交面积情况（万平米）

城市名称	8 月成交面积	同比	环比
一线城市	178.6	-23.1%	-1.6%
核心二线城市	339.1	-11.9%	3.1%
普通二线城市	203.0	-34.8%	-47.0%
三四线城市	167.9	-23.7%	-5.5%

资料来源：亿翰智库

（二）去化周期：8 月供应减量、成交低迷，多数城市去化周期继续拉长

2025 年 8 月，根据亿翰智库监测的 40 城去化周期来看，多数城

市库存压力继续增长，市场仍处在调整中。

一线城市中，北京去化周期再升至 20 个月以上。上海、广州、深圳相对稳健，保持在 18 个月警戒线以下。

二线城市中，西安、南京、苏州、厦门等城市去化周期均出现小幅拉长；福州、宁波去化周期有所缩短。

太仓、黄石等三四线城市去化周期仍然高企，超过 30 个月。

总的来说，8 月房地产市场较为沉寂，传统销售淡季叠加居民购房信心尚未完全恢复，整体去化动力偏弱。市场止跌尚需更大力度的政策支持和经济基本面改善配合。

图表 4：典型城市近半年去化周期情况（月）

时间	2025.03	2025.04	2025.05	2025.06	2025.07	2025.08
北京	18.5	19.8	19.5	20.1	19.9	20.3
上海	6.5	7.3	7.2	7.4	7.6	7.7
广州	15.4	15.0	14.6	14.8	15.1	15.2
深圳	9.4	7.8	7.8	7.8	8.2	9.4
南京	19.6	19.8	20.2	20.8	21.9	22.2
苏州	15.7	15.7	15.8	15.6	15.9	16.3
厦门	14.4	14.2	14.1	15.4	15.7	16.0
福州	16.3	12.8	12.9	13.1	12.9	12.4
西安	16.5	17.2	17.4	17.1	26.8	28.1
宁波	29.3	28.7	29.6	29.2	27.9	26.9
太仓	29.1	32.8	34.5	35.2	36.7	36.5
黄石	19.9	20.3	22.0	27.0	33.8	33.2

资料来源：亿翰智库

四、土地市场：深圳调规地块拍出总价地王，9 月土地供应成交量或将回升

（一）土地供应：供地规模环比低位回升，9 月更多优质地块或将释放

2025 年 8 月，亿翰智库监测城市住宅用地供应推出建设用地面积 5669.8 万平方米，同比下降 10.5%、环比上升 21.8%，推出土地 981 宗，环比上升 10.2%。

8 月，一线城市共推出土地 4 宗，与上月持平，推出规划建筑面积 12.2 万平方米，同比下降 91.1%，环比下降 86.6%，其中北京推出土地 2 宗，土地规划建面 9.13 万平方米；广州推出土地 2 宗，土地规划建面 3.1 万平方米；上海、深圳暂无新增供地。

其中，热度较高的是北京朝阳区的呼家楼南里地块，位于三环至四环之间，邻近 10 号线金台夕照站、6 号线和 10 号线换乘呼家楼站，交通便捷。周边有首都医科大学附属北京朝阳医院，国贸商城、好世界、万达广场、北京 skp、新世界百货等商业体，生活配套成熟。此外，根据此前披露的供地计划以及批量公示的规划方案，朝阳区后续还将推出永安里、松榆里、南磨房乡等多个核心地段的优质地块。

二线城市方面，8 月，核心二线城市共推出土地 86 宗，环比上升 43.3%，土地规划建面 595.5 万平方米，同比下降 18.8%，环比上升 74.5%；普通二线城市共推出土地 104 宗，环比上升 31.6%，土地规划建面 754.1 万平方米，同比下降 10.5%，环比上升 21.8%。

三四线城市方面，8 月共推出土地 787 宗，环比上升 6.8%，土地规划建面 4308.0 万平方米，同比下降 10.5%，环比上升 20.8%。

预计 2025 年 9 月，“缩量提质”的供地策略不会改变，土地供应规模同比或仍将为负。但随着传统旺季到来，相较 8 月，更多优质地块或将释放。

（二）土地成交：成交规模回落，深圳调规地块拍出总价地王

2025 年 8 月，亿翰智库监测城市宅地成交总建筑面积为 3218.6 万平方米，同比下降 25.1%，环比下降 6.8%。

分城市能级来看，一线城市共成交土地 4 宗，成交规划建筑面积 29.3 万平方米，同比下降 79.4%，环比下降 65.4%。

核心二线城市共成交土地 48 宗，规划建筑面积 271.2 万平方米，同比下降 47.3，环比下降 34.1%，平均溢价率为 1.8%。

普通二线城市成交土地 60 宗，规划建筑面积 373.7 万平方米，同比下降 39.4%，环比下降 17.7%，平均溢价率为 0.2%。三四线城市方面，8 月共成交土地 498 宗，规划建筑面积 2544.5 万平方米，同比下降 15.8%，环比上升 1.6%，平均溢价率为 3.3%。

通过“调规”将流拍或收储地块重新供应入市，正成为“盘活存量土地”的重要路径之一。

调规地块在深圳成为“地王”。8 月 15 日，深圳宝安区新安街道 A002-0108 地块完成竞拍，最终由招商蛇口&华润置地联合体以总价 86.4 亿元、溢价率 34.81% 竞得，成为 2025 年以来深圳总价“地王”，59586 元/平米的成交楼面地价也刷新了宝中板块纪录。本宗地块也是 8 月全国成交总价最高的地块，其余地块总价均未超过 20 亿元。

该地块曾于 4 月 30 日出让，起始价 86.27 亿元，后官宣中止出让。本次出让进行了规划调整，剔除了商业用地配比，将容积率从原来的 5.7 降低至 3.4。这宗地块周边文体、商业、教育、医疗、交通等配套较为成熟，距离 7 月 14 日刷新深圳成交楼面价的前海桂湾地块不到 3 公里。

8 月 18 日，宁波江北区 01-06-01、06 地块由宁波城宏置业以楼

面价 9574 元/平米、底价 19.3 亿元竞得。

该地块曾经于 2022 年 6 月出让，由宁波城投竞得，当时以 30.3 亿元底价成交，2025 年 6 月政府以 18.17 亿元完成收储。该地块由两宗子地块构成，调整了多项开发指标，将更大面积的 01-06-01 商住子地块变更为宅地，小面积的 01-06-06 宅地变更为商住；大地块的容积率从 2.5 调整为 2.2，小地块从 3.0 调整为 2.5；限高统一从原先的 100 米降低至 80 米，并取消了原 01-06-01 地块内规划的 9 班幼儿园。

除了深圳和宁波，7 月 29 日广州市规划和自然资源局连发两则控制性详细规划调整批前公示，拟将南沙区南沙街道市民广场北地块、金洲地铁站东北侧地块两宗商业用地调整为商住用地。2024 年以来，上海、武汉、长沙等一线、二线城市也有“调规”地块入市。

目前来看，土地调规地块的入市有效解决了商办配比过剩、供地容积率过高等问题，增加项目开发价值与市场吸引力，有效降低了房企开发难度以及资金压力。

预计短期内，各地仍将根据当地实际情况，在政策允许范围内继续推进土地“调规”，以帮助地块实现顺利出让。

图表 5：2025 年 8 月各能级城市土地成交规划建筑面积情况（万平米）

城市能级	8 月成交面积	同比	环比
一线城市	29.3	-79.4%	-65.4%
核心二线城市	271.2	-47.3%	-34.1%
普通二线城市	373.7	-39.4%	-17.7%
三四线城市	2544.5	-15.8%	1.6%

资料来源：亿翰智库

8 月，土地市场相对沉寂，优质宅地的出让频次与数量下降，土拍溢价率等指标随之回落。核心城市、核心区域，如深圳的宝安中心地块、龙华民治地块等依旧能形成较高溢价成交。

预计 9 月，随着上海第七批次土拍开拍，北京第七轮供地入市，成都二仙桥、西安软件新城等优质地块出让，土地市场热度或将再度得到明显拉升。

图表 6：2025 年 8 月各能级城市土地成交平均溢价率

城市能级	8 月土地成交平均溢价率	相较 2024 年同期增减	较上月增减
一线城市	21.5%	16.4pcts	0.7pcts
核心二线城市	1.8%	-2.6pcts	-2.8pcts
普通二线城市	0.2%	0.0pcts	-5.9pcts
三四线城市	3.3%	0.6pcts	0.3pcts

资料来源：亿翰智库

五、企业经营：投、融环比回落，销售持续低迷

8 月投、融环比回落，销售环比回升。投资方面，单月权益拿地金额 TOP100 房企共拿地 168 宗，权益拿地总金额 690.1 亿元，环比下降 40.9%，同比下降 33.6%；销售方面，TOP150 房企全口径销售额为 2373.5 亿元，环比上升 7.1%，同比下降 12.2%。绝对值水平来看，为 2017 年以来第 5 低单月；融资方面，2025 年 8 月，房企在境内市场发行信用债 58 笔，较 7 月减少 14 笔，总融资规模为 445.53 亿元，同比上升 11.0%，环比下降 24.1%，净融资规模为 102.80 亿元。房企海外债融资暂停。

（一）投资：企业投资额随优质地块供应减少而回落，高稀缺的核心地块仍是首选

8月，企业的投资环比7月回落，单月权益拿地金额TOP100房企共拿地168宗，权益拿地总金额690.1亿元，环比下降40.9%，同比下降33.6%。1-8月来看，企业权益拿地总金额6007.6亿元，同比上升32.6%

企业格局方面，以8月权益拿地金额TOP100房企来看，依旧以央国企为主导，民企占比略微回落。央企、国企、民企占比分别为19.8%、61.5%、18.7%，央企、民企占比较7月分别下降15.4pcts、13.7pcts，国企占比上升19.1pcts。

招商蛇口和**华润置地**由于联合竞得了深圳宝安区“地王”，分别位列8月权益拿地金额前2名；

南通市崇川，区属国企**南通鑫睿置业**则以16.70亿元底价竞得2宗地块位列8月权益拿地金额第3名；

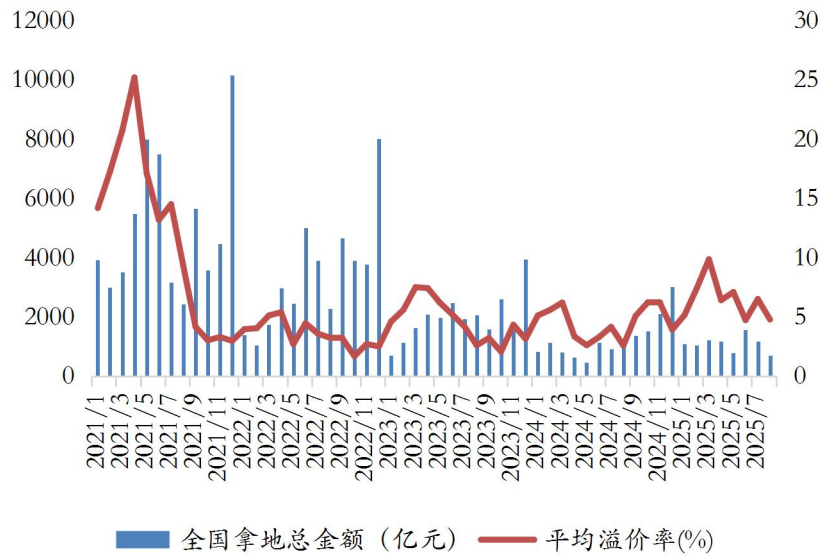
第4名**保利发展**则在兰州“炸场”，经过181轮竞拍，以4.78亿元、溢价率60.96%竞得七里河马滩地块。这宗地块或将被打造成“四代宅”产品。

8月民企权益拿地金额最高的是北京的**懋源地产**，以10.3亿元底价竞得顺义区薛大人庄村宅地。

总的来说，企业在拿地策略上，企业表现得更为理性和谨慎。区位越核心、配套越完善、稀缺度越高的地块，企业越愿意为之竞争；反之，那些位于低能级城市或区位偏远的地块，则大多只能以底价成交。

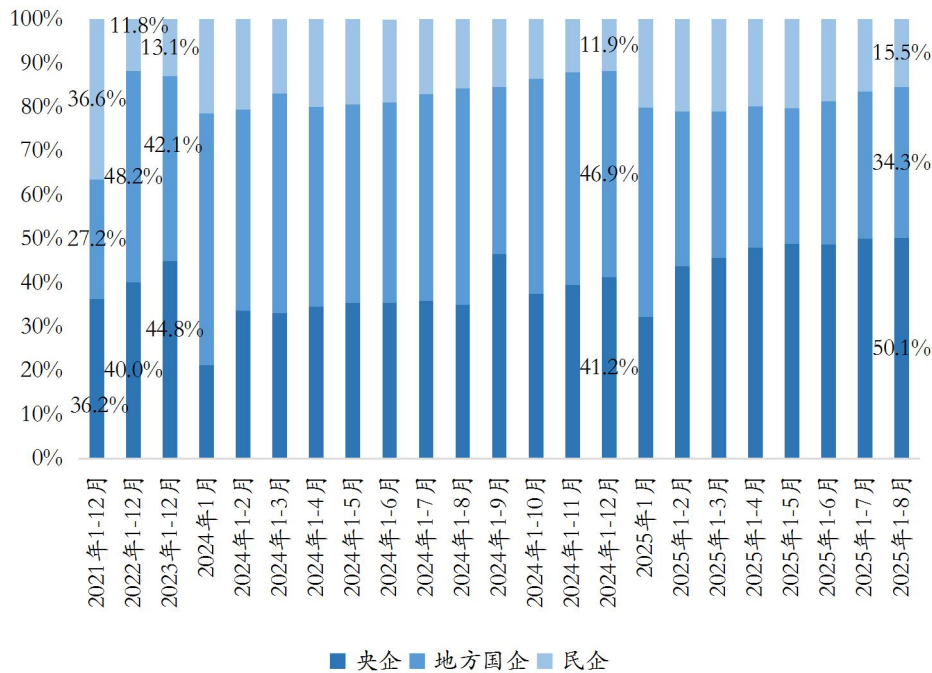
预计短期内，房企将持续聚焦核心，投资力度的变化取决于地块供应质量优劣与供应数量多少。

图表 7：2021 年 1 月至 2025 年 8 月全国房企拿地总金额和平均溢价率



资料来源：亿翰智库

图表 8：2021 年至 2025 年 8 月权益拿地金额 TOP100 房企企业性质



资料来源：亿翰智库

(二) 销售：淡季延续，未有一家房企单月销售额超 200 亿

2025 年 8 月，淡季延续，企业销售业绩依旧低迷。根据亿翰智

库《2025 年 1-8 月中国典型房企销售业绩 TOP150 研究报告》，TOP150 房企全口径销售额为 2373.5 亿元，环比上升 7.1%，同比下降 12.2%。绝对值水平来看，为 2017 年以来第 5 低单月。

以 1-8 月销售额 TOP100 企业为样本，分企业梯队来看，各梯队企业继续承压，TOP10 企业销售总额同比下降 12.5%，降幅较 1-7 月收窄 1.06 个百分点；TOP11-30 企业同比下降 15.7%，降幅较 1-7 月扩大 0.31 个百分点；TOP31-50 企业同比下降 7.9%，降幅较 1-7 月收窄 1.58 个百分点；TOP51-100 企业同比下降 22.2%，降幅较 1-7 月收窄 1.38 个百分点。

分企业阵营来看，8 月各企业阵营销售同比继续下降，其中，国企、央企、民企单月销售同比分别下降 8.9%、0.8%、26.8%。

具体企业来看，8 月依旧没有一家企业全口径销售额超过 200 亿元。单月销售金额 TOP10 企业中，保利置业凭借**保利海上印**项目三批次供应的 168 套楼盘“日光”，单月销售额达到 60 亿元，同比涨幅达到 112%，为单月销售 TOP10 企业中同比最大涨幅。

1-8 月来看，TOP10 企业中，中国金茂累计销售额同比涨幅超 20%；建发房产和越秀地产同样实现销售额同比增长；绿城中国、招商蛇口、滨江集团销售额同比降幅小于 10%；保利发展、中海地产、华润置地销售额同比降幅小于 20%；万科 A 销售额同比降幅依旧超过 40%。

预计后市，随着“金九银十”的销售旺季到来，企业将会加大推盘和营销力度，9 月楼市或将环比增长。但目前，楼市仍未止跌，在没有明显利好政策出台的背景下，难以出现大幅反弹。

图表 9：2025 年 1-8 月销售额 TOP10 房企销售情况

序号	企业名称	2025 年 1-8 月全口径销售金额（亿元）	2025 年 1-8 月销售面积（万 m²）
1	保利发展	1812.00	893.35
2	绿城中国	1563.00	733.00
3	中海地产	1503.00	658.13
4	华润置地	1368.00	539.30
5	招商蛇口	1240.50	482.00
6	万科地产	911.10	699.20
7	建发房产	850.82	325.39
8	越秀地产	730.00	176.95
9	中国金茂	708.80	318.10
10	滨江集团	705.31	204.97

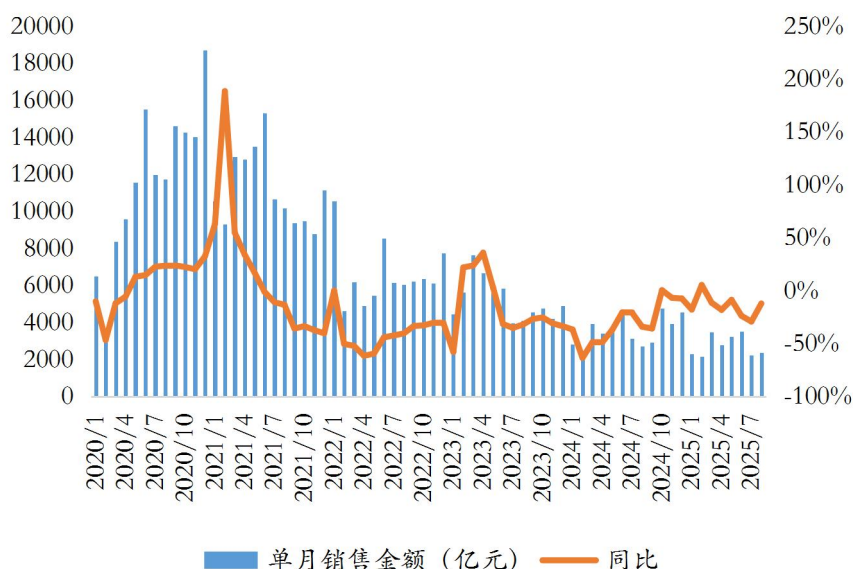
资料来源：亿翰智库

图表 10：2025 年 8 月样本房企销售业绩及增速（亿元）

企业梯队	2025 年 8 月	2024 年 8 月	同比
TOP1-10	1291.1	1335.6	-3.3%
TOP11-30	576.3	717.9	-19.7%
TOP31-50	196.5	238.0	-17.4%
TOP51-100	246.76	309.2	-20.2%

资料来源：亿翰智库

图表 11：2020 年 1 月-2025 年 8 月 TOP150 房企销售总额及同比



资料来源：亿翰智库

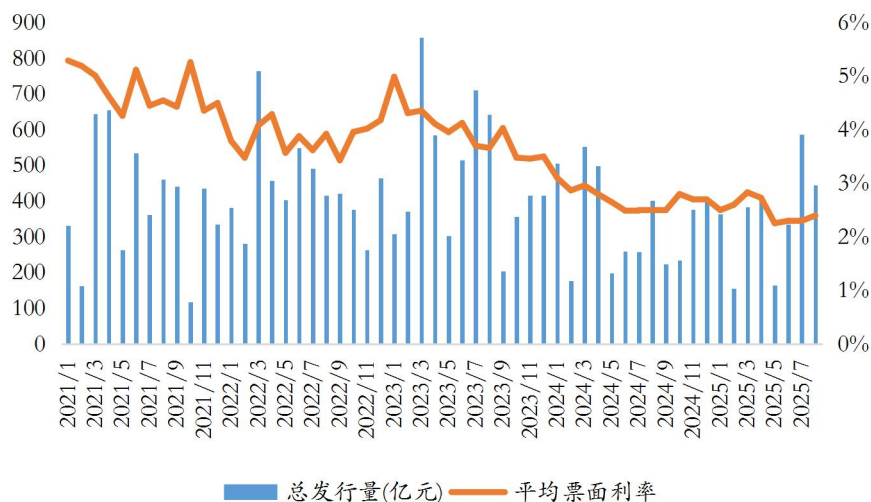
（三）融资：信用债融资规模环比回落，禹洲集团境外债重组落地

1. 信用债：融资规模环比回落，民企维持债券融资活跃度

2025 年 8 月，房企在境内市场发行信用债 58 笔，较 7 月减少 14 笔，总融资规模为 445.53 亿元，同比上升 11.0%，环比下降 24.1%，净融资规模为 102.80 亿元。发债成本上，2025 年 7 月房企境内债融资平均票面利率为 2.4%，较 7 月上升 0.1pcts。

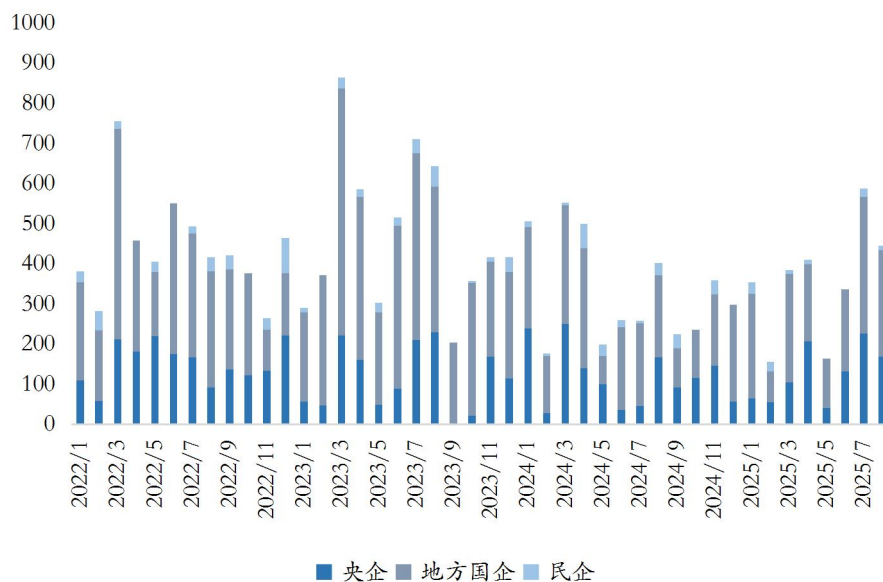
分企业性质来看，国央企依旧是主要发债主体，2025 年 8 月，央企共发行债券 168.45 亿元，占总发行量的 37.8%，较 7 月下降 0.6pcts；地方国企共发行债券 265.08 亿元，占总发行量的 59.5%，较 7 月上升 1.3pcts；民企债券融资仍维持了一定活跃度，共发行债券 12.00 亿元，占总发行量的 2.7%，较 7 月下降 0.7pcts。

图表 12：2021 年 1 月-2025 年 8 月房企信用债融资情况（亿元）



资料来源：Wind、亿翰智库

图表 13：2022 年 1 月-2025 年 8 月不同性质房企信用债融资情况（亿元）



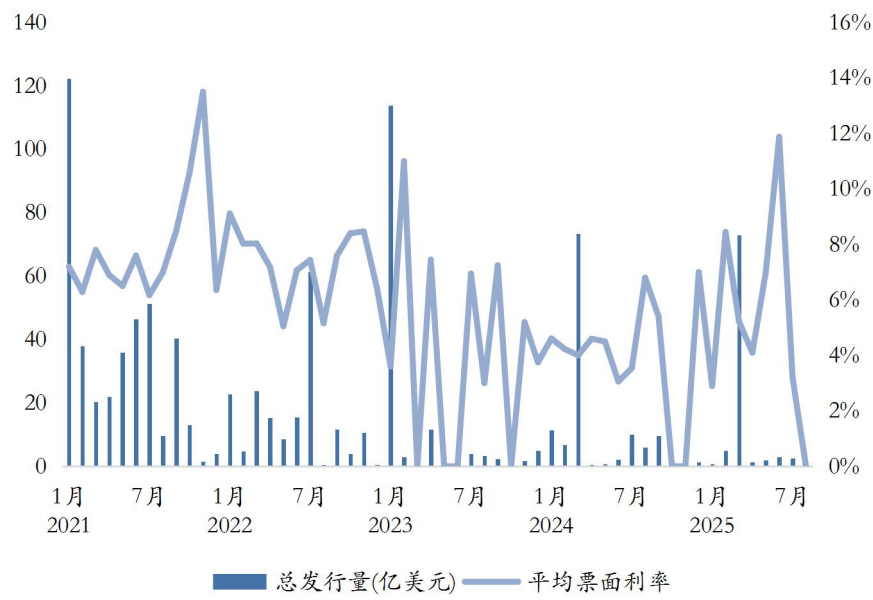
资料来源：Wind、亿翰智库

2. 海外债：海外债融资再次暂停，禹洲集团境外债重组落地

8 月房企海外债融资暂停。

企业事件方面，8月29日，禹洲境外债务重组正式生效，正式成为全国第五家、福建首家完成境外债重组的房企。本次境外债务重组涉及总债权金额约66.8亿美元，涵盖美元票据、永续证券及银团贷款等类型境外债务。禹洲的重组方案获得了境外债权人的高度支持，同意比例超过99%，近乎全体100%通过。

图表 14：2021 年 1 月-2025 年 8 月房企海外债融资情况



资料来源：Wind、亿翰智库