

土拍市场掀起“地王潮”，核心城市高端盘实现热销

——3月房地产行业月报（第81期）

相关研究：

《2025年1-3月中国典型房企销售业绩TOP150研究报告》

《月度数据 | 库存首次接近8亿平米，累计新开工面积创2016年以来同期新低（2025年1-2月）》

《超级产品力 | 低密住宅到底是不是噱头》

《2025年，那些活着的企业还好吗？》

《这一次的报告有很多亮点》

2022年1月-2025年3月行业表现



注：相对收益与沪深300相比

联系方式：

联系人：

报告撰写：亿翰智库于小雨、王玲、陈思扬

报告审核：全联房地产商会秦晶、李晨曦

官方网站：

www.crecc.org

www.ehconsulting.com.cn



投资要点：

□ 行业政策：需求侧加力稳楼市，多地加速推进配售型保障房项目供应

2025年3月，房地产政策延续“止跌回稳”基调，在需求侧加力推进稳楼市。中央首次将“稳住楼市”写入《政府工作报告》；中办、国办印发首次在促消费文件中强调稳楼市，更好满足住房消费需求；住建部发布《住宅项目规范》，进一步推动好房子建设。多地加速推进配售型保障房项目落地供应，预计随着配售型保障房供给规模不断扩大、政策不断规范完善，房产的金融属性进一步弱化，市场或将走向“商品房+保障房”双轨制运行。

□ 住宅市场：一线和部分二线城市迎来“小阳春”，盘活存量政策显效

2025年3月，一线和部分二线城市“小阳春”如期而至。新房供应增加，企业积极推盘，二手房销量继续恢复，商品住宅销售面积同、环比均有回升。从我们监测的40城数据来看，商品住宅销售面积为1384.1万平方米，环比上升85.2%，同比上升7.5%。

根据亿翰智库监测的40城去化周期来看，多数城市去化周期收窄。广州、苏州、厦门，收窄至近一年来新低。但也要注意，库存也在创下新高，截至2月末，商品房待售面积首次达到了近8.0亿平米，已经超过了2015年的历史峰值7.2亿平米。

展望后市，预计“银四”市场仍将呈缓慢恢复的趋势。若在核心城市能够有区位较好、产品力优秀的高端盘入市，市场仍会有较高热度。

□ 土地市场：核心城市供地规模同比回落，土拍市场掀起“地王潮”

由于2月供地的低基数，3月土地供应量环比回升，但从同比来看，核心城市供地规模延续同比缩量。根据亿翰智库监测城市数据来看，住宅用地供应土地706宗，环比上升61.6%，推出土地规划建面3958.7万平方米，同比上升7.1%，环比上升64.6%。

成交方面，2025年3月，亿翰智库监测城市宅地成交总建筑面积为2451.2万平方米，同比上升5.1%，环比上升12.6%。核心城市土地市场热度进一步拉升，北京、上海、杭州、成都、苏州等城市平均溢价率超过20%，多宗地块打破了全市或板块成交楼面价纪录，掀起了一波“地王潮”。

□ 企业表现：投、销、融全面回升，美元债融资再创新高

3月投、销、融环比均有回升。投资方面，单月权益拿地金额TOP100房企共拿地182宗，权益拿地总金额1224.2亿元，环比上升17.0%，同比上升50.6%；销售方面，TOP150房企全口径销售额为3463.0亿元，环比上升61.1%，同比回落11.5%。绝对值水平来看，仍保持在历史低位；融资方面，2025年3月，房企在境内市场成功发行信用债45笔，总融资规模为383.67亿元，同比下降30.5%，环比上升145.9%，净融资规模为-313.9亿元。海外债新增融资金额约72.9亿美元，其中首创城发成功发行9.5亿美元债券。

目录

1 引言.....	1
2 行业政策：需求侧加力稳楼市，多地加速推进配售型保障房项目供应.....	1
3 住宅市场：一线和部分二线城市迎来“小阳春”，盘活存量政策显效.....	11
4 土地市场：核心城市供地规模同比回落，土拍市场掀起“地王潮”	13
5 企业经营：投、销、融全面回升，美元债融资再创新高.....	17

图表目录

图表 1: 3 月主要行业政策.....	2
图表 2: 3 月保障性住房相关政策.....	9
图表 3: 各能级城市 3 月商品住宅成交面积情况 (万平方米)	12
图表 4: 典型城市近半年去化周期情况 (月)	13
图表 5: 2025 年 3 月各能级城市土地成交规划建筑面积情况 (万平方米)	16
图表 6: 2025 年 3 月各能级城市土地成交平均溢价率.....	16
图表 7: 2021 年 1 月至 2025 年 3 月全国房企拿地总金额和平均溢价率.....	18
图表 8: 2021 年 1 月至 2025 年 3 月权益拿地金额 TOP100 房企企业性质.....	18
图表 9: 2025 年 1-3 月销售额 TOP10 房企销售情况.....	20
图表 10: 2025 年 3 月样本房企销售业绩及增速 (亿元)	20
图表 11: 2024 年 1 月-2025 年 3 月 TOP150 房企销售总额及同比.....	21
图表 12: 2021 年 1 月-2025 年 3 月房企信用债融资情况 (亿元)	21
图表 13: 2022 年 1 月-2025 年 3 月不同性质房企信用债融资情况 (亿元)	22
图表 14: 2021 年 1 月-2025 年 3 月房企海外债融资情况.....	23

1 引言

2025年3月，房地产政策围绕“止跌回稳”的目标，主要从需求侧加力，以惠民生、促销费为核心。中央首次在促消费文件中强调稳楼市，在需求侧加大政策力度，着力促进居民增收减负。地方政府通过优化公积金政策、购房补贴、减免契税等方式，释放刚需和改善性住房需求。预计接下来更多城市或将从提升公积金贷款额度、降低公积金使用门槛等方面加快跟进落实。

市场层面，2025年3月，核心城市“小阳春”如期而至。新房供应增加，企业积极推盘，二手房销量继续恢复，商品住宅销售面积同、环比均有回升。预计“银四”市场表现仍将呈缓慢恢复的趋势。若在核心城市能够有区位较好、产品力优秀的高端盘入市，市场仍会有较高热度。

由于2月供地的低基数，3月土地供应量环比回升，但从同比来看，核心城市供地规模延续同比缩量。核心城市土地市场热度进一步拉升，北京、上海、杭州、成都、苏州等城市平均溢价率超过20%，多宗地块打破了全市或板块成交楼面价纪录，掀起了一波“地王潮”。预计二季度，核心城市土拍热度或将持续，高溢价、高单价、高总价的地块将更加普遍，更多普通二、三线城市能形成并维持住局部高热成交。

3月投、销、融环比均有回升，核心城市高端盘实现热销。

我们认为，当前市场仍处于结构性弱复苏阶段，且从销售情况看，新房、二手房销售还在以价换量，未来仍需关注价格这一关键指标的表现，能否稳定并转好，对于楼市整体止跌回稳意义重大。

2 行业政策：需求侧加力稳楼市，多地加速推进配售型保障房项目供应

2025年3月，房地产政策“止跌回稳”的大方向不变，在惠民生、促销费等方面继续加力、优化细节，制定标准化的实施方案助力精准实施。

(1) 行业政策：从民生出发，在需求侧加力稳楼市

本月中央政策从人民群众的角度出发，在需求端加力惠民生、稳市场、促发展。

《政府工作报告》首次将“稳住楼市”写入总体目标，还将扩大内需列为政府十大工作任务之首。后续住建部长倪虹在十四届全国人大三次会议民生主题记者会上，回答了城市更新、好房子建设、稳楼市等相关问题，提出了重点做好巩固政策“组合拳”，努力实施城中村和危旧房改造，推进收购存量商

品房，改革完善开发、融资、销售等基础性制度四件事。

3月16日中共中央办公厅、国务院办公厅印发《提振消费专项行动方案》，首次在促消费文件中强调稳楼市，在需求侧加大政策力度，着力促进居民增收减负。

3月19日，住建部召开理论学习中心组学习（扩大）会议，再次强调稳住楼市，提出找准人民群众急难愁盼问题和城市发展短板弱项，下功夫实施一批惠民生、防风险、促发展的更新项目。

3月31日，住建部发布了国家标准《住宅项目规范》，从建筑空间、电梯配置、适老化等方面全面提升，包括：住宅层高不低于3米，4层及以上住宅需设置电梯；提高墙体和楼板隔声性能；扩大户门及卫生间门通行净宽；提升阳台等临空处栏杆高度；公共空间及电梯轿厢内需实现移动通信信号覆盖；空调室外机需安装在专用平台；规定了不同气候区供暖、空调设施设置要求等。为未来新建住房提供了明确的建设标准，更加有力地支撑“好房子”建设。

地方政策方面，多座城市继续优化公积金政策，贵阳住房公积金“商转公”贷款贴息实施；深圳发布住房公积金贷款新规，涉及提高额度、利息补贴等方面；河南从贷款门槛、额度等方面进行了优化升级；桂林购买保障性住房申请住房公积金贷款首付比例降至15%；济宁将职工家庭购买现房申请住房公积金贷款额度上浮10%；天津二套房公积金首付比例降至20%……进一步减轻居民贷款压力。

优化公积金政策是落实促需求政策的重要抓手之一，预计接下来更多城市或将从提升公积金贷款额度、降低公积金使用门槛等方面加快跟进落实。

其他地方政策来看，宁波市六区住房契税缴纳政策迎来调整，政策调整后，购房者在不同区域的住房套数将独立计算，可以直接降低购房者契税缴纳额；佛山发布房地产融资白名单新规，指导符合条件项目“能报尽报”，确保资金拨付“能早尽早”；深圳出台城市更新新规，加强统筹规划，审慎新增更新单元计划，清理无效项目。完善融资支持、税收优惠及安置补偿政策，推动存量项目落地；安徽发布《推动经济持续回升向好细化政策举措》，取消住房限制性措施，停止新建安置房，推行“房票”等货币化安置方式；南京全面取消了执行近8年的限售政策。

图表 1：3月主要行业政策

时间	部门/地区	政策内容
中央政策		
3.5	政府工作报告	稳住楼市股市。 更大力度促进楼市股市健康发展。有效防范化解重点领域风险，牢牢守住不发

生系统性风险底线。更好统筹发展和安全，坚持在发展中逐步化解风险，努力实现高质量发展和高水平安全的良性互动。

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”。

在十四届全国人大三次会议民生主题记者会上，住房和城乡建设部部长倪虹就城市更新、好房子建设、稳楼市等问题答记者问。

明确了**城市更新**计划中民生项目的三大核心任务。一是把**2000年以前建成的城市老旧小区都要纳入城市更新的改造范围，因地制宜实施改造**，也鼓励地方探索居民自主更新改造老旧住宅。二是城中村改造，现在范围已经扩大到全国地级及以上城市，要在**去年新增100万套基础上，再继续扩大改造规模**。三是大力推进完整社区建设，重点是聚焦“一老一小”，完善无障碍适老化配套设施，政府托育服务设施、儿童活动场地。

推动建设“安全、舒适、绿色、智慧”的“好房子”。住房和城乡建设部将重点从3个方面抓好落实：第一，立标准。标准水平决定房屋品质。住房和城乡建设部在调研时了解到，大家对“好房子”有几个“度”特别关注，高度、温度、湿度、净度、亮度还有采光度等，希望住的房子层高能高一点，通风、采光能好一些，密闭性、隔音性能够强，室内空气能够洁净、温度适宜，既不干燥、也不湿冷。近期，住房和城乡建设部在组织编制《好房子建设指南》、修订《住宅项目规范》，其中有一项，就是要把**住宅的层高提高到不低于3米**。第二，强科技。“好房子”离不开新科技，“好房子”和新科技可以相互成就。一方面，要大力推广惠民实用的新技术、新材料、新工艺、新产品，着力解决隔音不好、渗漏、开裂、反味等大家最关心的问题。另一方面，要积极推动全屋智能。住在那样的“好房子”里，灯光可以自动感应，窗帘可以语音控制，温度湿度可以智能调节，人的健康可以实时监测，甚至冰箱里肉蛋奶少了还能够温馨提示，就像有了一个贴心的“管家”。第三，抓项目。不同面积、不同价位都有不同的好房子。住房和城乡建设部将举办全国好房子设计大赛，引导设计师针对多样的居住需求，精心地、有创意地设计出不同户型、不同面积的“好房子”，让房子的每一平方米都物尽其用、物有所值。住房和城乡建设部将推动城市和企业建设“好房子”，大力推广“好房子”。当然，“好房子”不仅要有好标准、好建造，还要有好服务。

坚决“稳住楼市”重点做好四件事。第一，**巩固政策“组合拳”的效果**，把**降息、增贷、减税**等政策效应充分释放出来，惠及更多的人民群众；继续打好保交房的攻坚战，切实维护购房人合法权益；加大“白名单”贷款投放力度，按照“应进尽进、应贷尽贷”的要求，**将符合条件的房地产项目全部纳入“白名单”项目**，提供有力的融资支持，充分保障项目的建设交付。第二，**努力实施城中村和危旧房改造**。住房和城乡建设部将在去年新增100万套的基础上，继续扩大改造规模。稳妥推进货币化安置，让城中村居民拥有更多的自主选择权，

实现早入住、早安居，同时，也有利于消化存量商品房。在实施中，城中村改造，要因地制宜采取拆除后重建、整治提升、拆整结合等多种方式，有序推进；危旧房改造，通过拆除后新建、原址重建、改扩建、抗震加固等多种方式，加快推进，及早消除安全隐患，改善居住环境，解决群众急难愁盼。第三，**推进收购存量商品房**。《政府工作报告》提出，今年地方政府专项债安排4.4万亿元，其中，一个使用方向，就是土地收储和收购存量商品房。住房城乡建设部将支持地方在收购主体、价格和用途方面充分行使自主权。收购的商品房，优先用于保障性住房、城中村改造安置房、人才房、青年公寓和职工宿舍等。第四，**改革完善商品房开发、融资、销售等基础性制度**，加快构建房地产发展新模式，适应人民群众高品质住房的需要，推动建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”，促进房地产市场平稳健康发展。

3月11日，自然资源部、财政部发布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。

为贯彻落实《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号，以下简称“国办发52号文”）相关要求，发挥地方政府专项债券稳经济、促发展的积极作用，更好支持运用专项债券开展土地储备工作，有效推动房地产市场止跌回稳。现就有关事项通知如下。

一、明确发债要求及资金使用主体

申请发行专项债券的土地储备项目须纳入土地储备计划，并在全民所有土地资产管理信息系统中有对应的标识码。各地要优先将处置存量闲置土地清单中的地块纳入土地储备计划，确有需求的新增土地储备项目也应纳入土地储备计划。存量闲置土地包括，企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的房地产用地，以及其他符合回收收购条件的土地。2024年11月7日之后供应的土地不列入存量闲置土地范围。用于土地储备的地方政府专项债券资金只能由纳入名录管理的土地储备机构使用，实行专款专用、封闭管理，专项用于土地储备工作。

二、完善专项债券申报审核流程

地方各级自然资源主管部门要组织谋划土地储备项目，优先选择成熟度高、操作性强、预期效益显著、风险低的项目，编制并审核项目实施方案，论证项目实施方案的可行性、合规性、合法性，包括纳入回收收购存量闲置土地清单情况、项目实施主体纳入全国土地储备机构名录情况、纳入土地储备计划情况、土地权属（是否存在抵质押、查封等情况）、项目融资收益平衡情况等，确保使用专项债券的土地储备项目融资收益平衡，指导督促有关方面及时上缴专项债券还本付息资金；配合财政部门做好相关专项债券发行管理等相关工作，将项目信息及时提供财政部门，加强与财政部门信息系统互联互通。地方各级财政部门要做好用于土地储备的专项债券发行管理监督工作。

对非“自审自发”试点地区，各地要按照国办发52号文要求，做好常态化项目储备，并由财政部、自然资源部对用于土地储备的专项债券项目进行审核把关，对审核通过的项目，省级财政部门择优安排发行，并依托地方政府债务管理信息实施系统进行全流程监管；对“自审自发”试点地区，土地储备项目经省级人民政府审核批准后，省级财政部门即可组织发行专项债券，项目清单同步报财政部、自然资源部备案。

三、做好资金和收益的综合平衡

3.11

自然资源部、
财政部

时间	部门/地区	政策内容
----	-------	------

用于土地储备的专项债券发行和使用应当严格对应到项目。一个土地储备项目由单个或多个地块组成，根据地块区位特点、实施期限、项目收益等因素确定项目范围。专项债券资金可在同一土地储备项目内不同地块之间调剂使用，但以单个土地储备项目为单位，确保项目融资收益平衡。各地要在评估本地区土地市场供需关系的基础上，认真做好项目需求论证，合理确定专项债券用于土地储备的发行期限。

四、严格监督管理

设区市、县人民政府要压实主体责任，对项目的真实性、合规性、合法性负责，并在省级财政、自然资源主管部门指导下，加强组织领导，规范推进实施，强化工作保障，审慎、稳妥运用专项债券支持土地储备相关工作，不得利用专项债券资金反复回购，造成债券资金空转、虚增财政收入等问题，坚决守住不发生重大风险的底线，切实保障土地使用权人合法权益。

省级财政部门、自然资源主管部门要加强对土地储备项目实施情况及专项债券使用情况的监管、抽查，于每年第三季度，将上年度专项债券用于土地储备的发行、使用、资金偿还、项目进展等情况，联合报财政部、自然资源部。财政部、自然资源部对部分重点项目开展随机抽查。

本通知自发文之日起施行。如有关内容与《财政部 国土资源部关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）〉的通知》（财预〔2017〕62号）相关规定不一致的，以本通知为准。

3.16 中共中央办公厅、国务院办公厅

中共中央办公厅、国务院办公厅印发《提振消费专项行动方案》。方案提出，更好满足住房消费需求。持续用力推动房地产市场止跌回稳，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。允许专项债券支持城市政府收购存量商品房用作保障性住房。落实促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策。适时降低住房公积金贷款利率。扩大住房公积金使用范围，支持缴存人在提取公积金支付购房首付款的同时申请住房公积金个人住房贷款，加大租房提取支持力度，推进灵活就业人员缴存试点工作。

3.19 住建部

3月19日消息，中共住房和城乡建设部党组近日召开理论学习中心组学习（扩大）会议。

会议强调，要进一步提高政治站位，立足高质量发展这个“首要任务”，抓住重点问题和关键环节，坚定信心、敢作善为，全力推进住房城乡建设领域各项改革。要坚持想明白、干实在，站稳人民立场，坚守改革初心，从人民群众急难愁盼问题中找准改革的发力点和突破口，加强调查研究，找准问题、瞄准目标，加快推出一批切实管用的改革举措。

会议要求，要不折不扣抓落实，以更加强烈的担当、更加积极的作为落实好党中央、国务院部署要求。要持续推进城市更新，坚持问题导向和目标导向，开展城市体检，找准人民群众急难愁盼问题和城市发展短板弱项，下功夫实施一批惠民生、防风险、促发展的更新项目。要坚决稳住楼市，持续巩固“四个取消、四个降低、两个增加”房地产政策“组合拳”效果，继续打好“保交房”攻坚战，加力实施城中村和危旧房改造、推进收购存量商品房、加快构建房地产发展新模式，从供需两端持续发力，推动房地产市场止跌回稳。要适应房地产市场供求关系变化，顺应人民群众高品质居住需要，立标准、强科技、抓项目，推动建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”，不断提升人民群众的获得感、幸福感。

时间	部门/地区	政策内容
3.31	住建部	<p>3月31日，住房和城乡建设部发布国家标准《住宅项目规范》。</p> <p>新规范以住宅项目整体为对象，以安全、舒适、绿色、智慧为目标，在规模、布局、功能、性能和关键技术措施等方面，对住宅项目的建设、使用和维护作出规定。</p> <p>新规范规定了新建住宅建筑层高不低于3米，4层及以上住宅设置电梯；提高了墙体和楼板隔声性能；提高了户门、卫生间门的通行净宽；提高了阳台等临空处栏杆高度；要求公共移动通信信号覆盖到公共空间和电梯轿厢内；要求空调室外机安装在专用平台；规定了不同气候区供暖、空调设施设置要求等。将于今年5月1日起施行。</p> <p>住房和城乡建设部相关司局负责人说，随着我国经济社会快速发展，人民生活水平和建筑技术发展水平都有了较大提高，对住宅品质提升有了更高需求。新规范结合我国近年来住宅项目建设实践，在对现行住宅标准实施情况评估的基础上，经广泛征求意见和充分论证，提出了住宅项目的底线要求，将更加有力支撑城镇住宅高质量发展。</p>
地方政策		
3.4	贵阳	<p>贵阳市公积金管理中心发布《贵阳市住房公积金“商转公”贷款贴息实施方案》，宣布自2025年3月1日到2026年2月28日期间，对符合条件的缴存职工就其商业贷款与公积金贷款之间的利率差进行补贴。</p> <p>根据该贴息方案，已办理商业贷款的贵阳贵安缴存职工，满足连续正常缴存公积金满6个月、无公积金贷款记录或已结清一次公积金贷款、商业贷款当前未逾期且所购住房位于贵阳贵安并取得产权证等条件，可申请补贴。贴息采取“报账制”模式，原商业贷款银行为公积金中心合作银行，补贴的利息差逐月发放；非合作银行则于贴息协议生效第13个月一次性发放。</p> <p>贵阳市公积金管理中心相关负责人表示，贴息的贷款额度以公积金贷款最高额度、商业贷款余额及房款80%三者最低值为限，利率差按LPR减30基点与公积金贷款利率差额计算。以贴息的贷款额度60万元为例，如商贷利率为3.3%（即LPR-30BP），按首套公积金贷款利率2.85%计算，每月可享受利息补贴225元利息。</p>
3.10	宁波	<p>宁波市住建局宣布自3月10日起，宁波市六区住房契税缴纳政策迎来重大调整。此次调整将家庭住房套数查询区域范围由市六区统一调整为购房所在区行政区域，直接影响契税缴纳额。</p> <p>此次调整前，宁波市六区作为一个整体区域进行家庭住房套数查询；调整后，海曙区、江北区、鄞州区、镇海区、北仑区、奉化区将各自独立作为查询区域。</p> <p>以购房者为例，假设其在海曙区和奉化区各有一套住房，在鄞州区新购一套面积120平方米、计税房款360万元的住房且是其在鄞州区的首套房。调整前，按市六区范围查询属家庭第三套房，需缴契税10.8万元；调整后只查询鄞州区，属家庭首套房，只需缴契税3.6万元。这一政策调整将为购房者节省高达7.2万元的契税支出。</p>
3.16	深圳	<p>深圳市住房公积金管理委员会近日发布两项新政，对深圳住房公积金贷款和利息补贴政策进行调整优化，涉及提高贷款额度、下调首付款比例、加大利息补贴力度等多项举措。3月24日起，深圳住房公积金贷款最高额度提升至231万元。</p>

时间	部门/地区	政策内容
----	-------	------

《关于〈深圳市住房公积金贷款管理规定〉的补充规定》对深圳住房公积金贷款最高额度作出调整。一是上调最高（基础）额度：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。二是调整最高额度上浮情形和比例：购买首套房，上浮比例从20%提高至40%；有两个及以上子女的家庭购房，上浮比例从10%提高至50%；新增购买深圳保障性住房上浮情形，上浮比例为20%。同时符合多种上浮情形可累加上浮比例，最高可上浮110%，即个人最高可贷126万元，家庭最高可贷231万元。

与此同时，深圳住房公积金贷款调整最低首付款比例，购买商品住房不再区分首套和第二套，最低首付款比例统一调整为20%；购买保障性住房，最低首付款比例调整为15%。多子女家庭购买第二套商品住房适用首套房政策。异地贷款取消户籍和首套房限制，异地缴存职工，无论是否具有深圳户籍，只要满足深圳市住房公积金贷款条件，在深购买首套或第二套商品住房，都可以在深申请住房公积金贷款。可贷额度从原本账户余额的14倍提高至16倍。

《关于我市住房公积金利息补贴有关事项的通知》，提高了未使用过住房公积金贷款的职工销户时可享受的额外利息补贴比例：累计缴存年限在1（含）至5年，补贴比例从5%提高至10%；累计缴存年限在5（含）至10年，补贴比例从8%提高至15%；累计缴存年限在10年及以上，补贴比例从12%提高至20%。

3.17	河南	<p>3月17日，河南省省直机关住房资金管理中心发布“焕新”贷款政策，从贷款门槛、额度等方面进行了全方位的优化升级。</p> <p>其中，大户型可申请贷款。无论房屋面积大小，只要符合其他住房公积金贷款相关规定，均可正常申请贷款。</p> <p>居民家庭首次用公积金贷款，或者首次购买自住住房，都能执行首套公积金贷款利率。贷款额度提高20%。</p> <p>在郑州市区内买自住住房，最高贷款额度从100万元提至120万元，郊县从80万元提至100万元。</p> <p>无论首套还是二套、夫妻双方或单方缴存、家庭缴存余额多或少，都不影响最高额度。</p> <p>另外，高层次人才贷款额度更高，在郑州市区内购房，最高贷款额度从150万元提至180万元，郊县为150万元。</p>
------	----	--

3.26	安徽	<p>安徽省住建厅发布《推动经济持续回升向好细化政策举措》的通知，旨在加大商品房促销力度，取消住房限制性措施，并严格落实住房消费税收优惠政策。通知鼓励各市推出阶段性购房补贴、购房消费券、“以旧换新”等促销政策，并按季开展“线上+线下”商品房展销活动。此外，扩大住房公积金提取范围，实施差异化购房信贷支持政策，全面放开异地贷款、“商转公”。</p> <p>该通知还提出，将制定完善相关标准，配合自然资源部门优化住宅用地规划条件，引导房地产开发企业建设“好房子”，并开展保障性住房“好房子”建设试点。同时，强化省级政策指导，编制房地产政策“白皮书”，加强正面宣传引导，稳定市场预期。为推进存量商品房去库存，安徽省将停止新建安置房，大力推行“房票”等货币化安置方式，并鼓励各地加大“房票”优惠力度和覆盖范围。有序推进收购存量商品房用作保障性住房，建立住房保障轮候库，并支持有条件的城市探索收购存量商品房用作“租购同轨”人才住房，以及教育、医疗、养老、文化等社会事业发展用房。安徽省还将加力争取专项借款、</p>
------	----	--

时间	部门/地区	政策内容
		专项债券等政策，支持城中村和城市危旧房改造，并科学编制住房发展规划和年度计划，推动供需匹配、供需均衡。
3.27	深圳	<p>深圳市住房建设局发布《关于规范城市更新实施工作的若干意见》。该《意见》将于2025年4月9日起施行，有效期三年。</p> <p>《意见》针对深圳存量城市更新项目面临的共性问题，从计划统筹、规划优化、用地管理、税收优惠、融资支持、提高效率、促进实施等方面对现有政策进行细化和完善，加快推进项目实施。《意见》适用于按照《深圳市经济特区城市更新条例》实施的拆除重建类城市更新项目。</p> <p>该《意见》的发布对深圳城市更新工作具有重要意义。首先，它将加强计划统筹管控，审慎新增城市更新单元计划，以确保城市更新工作的有序进行。其次，通过细化和完善现有政策，该《意见》有助于解决存量城市更新项目面临的共性问题，提高项目实施效率。此外，该《意见》还明确了城市更新单元计划的有效期限管理，对于不具备可实施性的项目，将按程序确认后公告失效，以避免资源浪费。</p> <p>《意见》还提出了多项措施以促进项目实施，包括推动多元化安置补偿、加大融资支持力度、落实税收优惠政策等。这些措施将有助于调动各方积极性，促进城市更新项目的顺利推进。</p>
3.31	济南	<p>3月31日，济南市住房公积金中心宣布，《济南市商业性个人住房贷款转住房公积金贷款暂行办法》将于2025年4月1日起施行。</p> <p>根据该办法，申请转公积金贷款借款申请人需满足以下条件：首先，申请人应为具有完全民事行为能力的自然人，是原商业贷款的主借款人且所购住房的产权人；其次，原商业贷款所购住房《不动产权证书》已办理，并符合房屋抵押登记条件；再次，申请人在原商业贷款发放时需符合当时公积金贷款政策规定的缴存标准；此外，申请人有稳定收入、信用良好且无不良还款记录；最后，申请人及产权共有人需同意办理公积金中心认可的贷款担保及相关手续。</p> <p>通过将商业性个人住房贷款转为住房公积金贷款，购房者可以享受更低的贷款利率，降低月供压力，提高生活质量。同时，这也有助于稳定房地产市场预期，促进市场平稳健康发展。</p>
3.31	广州	<p>3月31日，广州市住房和城乡建设局、广州市规划和自然资源局联合印发了《关于城中村改造项目规划建设保障性住房的意见》，显示，城中村改造地块，除安置房外的住宅用地规划建设保障性住房。保障性住房包括公共租赁住房、保障性租赁住房（含人才公寓）、配售型保障性住房三类。该《意见》自2025年4月1日起施行，有效期5年。</p>
3.31	天津	<p>天津公积金发布关于调整个人住房公积金贷款有关政策的通知，缴存人申请公积金贷款购买家庭第二套住房的，最低首付款比例由30%调整为20%。贷款受理日期在2025年3月31日(含当日)之前的，仍按本通知施行前的政策执行。贷款受理日期为贷款银行向市住房公积金管理中心提交缴存人贷款申请之日。借款合同约定的公积金贷款期限为一年以上的，借款人在偿还贷款期间可以申请变更还款方式。通知自2025年4月1日起施行，有效期5年。</p>
3.31	南京	<p>3月31日，南京市举行进一步促进南京房地产市场平稳健康发展有关政策新闻发布会。自2025年3月31日起，南京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，有效满足居民各类住房置换需求。</p>

资料来源：亿翰智库

(2) 保障性住房：多地加速推进配售型保障房项目供应，广州于4月开始网申

多个城市在保障性住房工作上有了新的进展。广州成为首个推出配售型保障房的一线城市，首批配售型保障住房于4月开始网上申购，共涉及1336套房源，销售基准价大约为周边房源的60%，既为中低收入群体提供了“可负担的体面居住”，又通过严格的封闭管理（3年内禁止上市交易、退出仅限回购或内部流转），区分了保障房与商品房市场的流通性，避免了对商品房价格的直接冲击。

当前，北京和上海尚未公布配售型保障房规划，深圳则已于2024年全年深圳筹集建设了1.5万套配售型保障房，预计会在2025年出台相关配售政策。

青岛首批配售型保障房于3月27日启动选房，共涉及3613套房源，根据官方公告，3月27-29日三天有881名符合条件的申请人到场选房，成交704套，选房率高达79.91%。此前，青岛发布了《关于配售型保障性住房实行封闭管理有关事宜的通知》，进一步规范房源使用和管理，明确退出方式、回购价格、实施程序、规范使用、腾退收购等内容。珠海、岳阳、厦门等地也推出了管理办法相关文件。

预计，随着配售型保障房供给规模不断扩大、政策不断规范完善，房产的金融属性进一步弱化，市场或将走向“商品房+保障房”双轨制运行。

图表 2：3 月保障性住房相关政策

时间	地区	政策内容
3.5	珠海	珠海市发布关于公开征求《珠海市配售型保障性住房管理办法（征求意见稿）》意见的通知，明确提出将“收购已建成未出售商品住房”转用为保障性住房。《征求意见稿》明确，配售型保障性住房是指由政府提供政策支持新建或存量筹集，限定户型面积、申请条件、销售价格和处分权利等，面向符合资格条件的本市户籍住房困难家庭、各类引进人才和港澳居民等工薪收入群体配售的产权型保障性住房。配售型保障性住房实施封闭管理，禁止以任何方式违法违规将配售型保障性住房变更为商品住房流入市场，并通过产权登记、使用监管等方式进行限制。
3.12	厦门	厦门市发布《配售型保障性住房管理办法》（简称《办法》）。 《办法》显示，规范配售型保障性住房管理工作，解决工薪收入群体、城市需要的引进人才等群体的基本住房需求，促进该市房地产市场平稳健康发展和民生改善，进一步完善分层次、全覆盖、租购并举的住房保障体系。 根据《办法》，厦门市配售型保障性住房项目配售均价，由运营企业按照基本覆盖划拨土地成本和建安(设)成本、加适度合理利润的原则测算;回购房源的再配售价格，则结合回购成本、税费、管理成本、周边配售型保障性住房新建项目配售价格等因素确定。 《办法》还明确了配售型保障性住房售后管理两大原则：一是严禁上市，配售

时间	地区	政策内容
		<p>型保障性住房严格实行封闭管理，不得以任何方式违法违规将其变更为商品房流入市场；二是封闭管理，配售型保障性住房原则上不回购，除自合同约定交付时间起未满10年的，购房人因司法强制执行等情形需处置的，可向运营企业申请回购(回购价格按原购房价并考虑折旧、税费等因素确定)外，设立居住权、抵押权的不予回购，而配售型保障性住房自合同约定交付时间起满10年的，可按规定转让给符合配售型保障性住房申请条件的家庭。</p> <p>在审核及申购方面，《办法》明确，申请人可通过线上或线下方式提出申请，其中，具备申请资格的家庭完成意向登记后，纳入轮候；轮候家庭按运营企业公布的配售方案(包括配售均价及一房一价等内容)要求提出申购；运营企业结合申购情况确定选房家庭名单及顺序后，纳入选房名单的轮候家庭应在规定的时间内参加选房、确认选房结果、签订合同。</p> <p>该《办法》将于2025年4月1日起施行，有效期5年。</p>
3.18	青岛	<p>3月18日，青岛市发展和改革委员会、青岛市住房和城乡建设局、青岛市自然资源和规划局联合印发《关于加强青岛市配售型保障性住房价格管理的通知》。</p> <p>通知进一步规范了本市配售型保障性住房的价格行为，保护购销双方的合法权益。通知明确配售型保障性住房按规定实施封闭管理，价格实行政府指导价，并明确了价格包含内容及核算规则。</p> <p>价格构成：基准价格（成本、利润、税金）和浮动幅度其中成本包括划拨土地取得成本、前期工程费、工程费用、财务费用、其他符合有关规定的成本费用支出、管理费（按照前五项费用之和的2%计取）。利润以成本前五项费用之和为基数，不超过3%。税金按国家规定税目和税率及相关税收优惠政策的规定计算。</p>
3.24	安达	<p>3月24日，黑龙江省安达市人民政府官网发布《安达市保障性住房工作实施方案》，推出三项政策以增强保障性住房供给，满足不同群体的住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。</p> <p>方案提出租型保障性住房支持政策。要求银行业金融机构根据依法合规、公平竞争、风险可控、商业可持续原则，提供金融产品和金融服务，支持保障性住房建设运营。同时，向改建、改造存量房屋形成非自有产权配租型保障性住房的住房租赁企业提供贷款，且此类贷款不纳入房地产贷款集中度管理。此外，政策还支持发行金融债券、企业债券等用于配租型保障性住房贷款投放，商业保险资金参与建设，并支持企业发债融资及项目申报基础设施不动产投资信托基金（REITs）试点。</p> <p>其次，方案提出配售型保障性住房支持政策。强调银行业金融机构应按市场化、法治化原则，提供保障性住房开发贷款和个人住房贷款，实行专款专用、封闭管理。</p> <p>最后，方案明确收购存量商品房支持政策。旨在积极争取中国人民银行设立的保障性住房再贷款资金，支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售商品房用作保障性住房。</p>
3.24	青岛	<p>3月24日，市住房和城乡建设局、市自然资源和规划局联合印发《关于配售型保障性住房实行封闭管理有关事宜的通知》，进一步规范房源使用和管理，明确退出方式、回购价格、实施程序、规范使用、腾退收购等内容，建立健全了配售型保障性住房封闭管理制度。</p>

时间	地区	政策内容
3.25	广州	根据广州市住房和城乡建设局公告，2025年4月1日起，广州市2025年第一批配售型保障性住房项目开始网上申购，首批推出1336套房源，其中，位于黄埔区的萝岗和苑供应936套，位于白云区的嘉翠苑供应400套，销售基准价分别为15800元/平方米、17300元/平方米，均为现房销售。
3.25	青岛	<p>青岛住房和城乡建设局宣布，于2025年3月27日至3月29日举行为期三天的首批配售型保障性住房配售选房活动。</p> <p>此次配售房源共计3613套，分布在李沧京口路和市北开封路两个项目，均价约为11000元/平方米，相当于同区域商品住房售价的60%。</p> <p>有1.3万户家庭完成轮候注册登记，其中2108户将参与本次选房。</p> <p>李沧区京口路项目作为山东全省首个配售型保障房项目，提供了1801套房源，配售基准价为11191元/平方米；市北区开封路项目则提供1812套房源，配售基准价格为10363元/平方米。</p> <p>这三天有881名符合条件的申请人到场选房，成交704套，选房率高达79.91%。</p>
3.26	岳阳	<p>3月26日，岳阳市住房和城乡建设局公布了《岳阳市配售型保障性住房管理办法》（征求意见稿）。办法明确，岳阳市配售型保障性住房的保障对象包括城镇户籍家庭、工薪收入家庭、引进人才、乡镇公共服务人员等住房困难群体，办法适用于岳阳市城区（含岳阳楼区、云溪区等6个区域），涵盖建设、申购、运营及监管全流程。且明确提出配售型保障性住房实行严格的封闭管理，不得上市交易或抵押（购房贷款担保除外），且产权证注明“封闭管理”。</p> <p>办法中指出，筹集方式包括划拨土地新建、既有房源转化、经济适用房收购。其中经济适用房收购方式筹集的住房，申购对象可选原政策或本办法执行。筹集主体明确由市政府选定不超过2家市属国企负责房源筹集、配售及运营，政府监督。</p> <p>办法明确申请条件，主申请人需市城区户籍或连续6个月缴纳社保且无补缴记录；无房或住房困难，且近2年无住房交易记录；不得重复享受其他安居政策，需腾退原承租公房。</p> <p>办法明确了定价机制，其中，新建房按“土地成本+建安成本+合理利润”定价；收购房结合成本、税费等拟定，实行“一房一价”，全程公开。</p>

资料来源：亿翰智库

3 住宅市场：一线和部分二线城市迎来“小阳春”，盘活存量政策显效

(1) 成交面积：住宅成交量回升，一线和部分二线城市迎来“小阳春”

2025年3月，一线和部分二线城市“小阳春”如期而至。新房供应增加，企业积极推盘，二手房销量继续恢复，商品住宅销售面积同、环比均有回升。从我们监测的40城数据来看，商品住宅销售面积为1384.1万平方米，环比上升85.2%，同比上升7.5%。

一线城市商品住宅成交量为 267.0 万平方米，环比上升 94.8%，同比上升 18.4%。四个一线城市同、环比均实现增长，其中北京涨幅最大，同、环比分别上升 48.4%、120.0%，上海同、环比分别上升 6.0%、102.3%，深圳同、环比分别上升 30.6%、76.4%，广州同、环比分别上升 16.0、72.9%。

上海市二手房销量恢复形势尤为突出，3 月 15 日单日成交达到 1473 套，刷新 2024 年 929 新政以来的最高纪录 1466 套，为近四年来最高水平。

核心二线城市商品住宅成交量为 491.6 万平方米，同比下降 5.6%，环比上升 85.8%。武汉、苏州、厦门等城市实现同、环比双增；由于 2024 年 3 月基数较高，杭州、成都、无锡、福州、青岛、济南等城市环比上涨但同比下降，其中济南环比增幅最大，上升 300.9%，青岛同比降幅最大，下降 35.5%。

普通二线城市来看，商品住宅成交量达到 364.0 万平方米，同比上升 20.9%，环比上升 129.0%。长春、温州、宁波、东莞等城市同、环比双增，其中长春环比涨幅最大达到 893.9%，宁波同比涨幅最大达到 130.6%；南宁、西安、佛山；南宁、西安、东莞、佛山等城市环比上涨，同比下降，其中南宁同比降幅最大达 40.3%。

三四线城市来看，商品住宅成交量达到 261.5 万平方米，同比上升 8.8%，环比上升 40.1%，其中，徐州、烟台、东营、芜湖、清远等城市同、环比双增，其中烟台环比涨幅最大达到 239.1%；淮北、黄石等城市成交量同、环比双降，其中，黄石同、环比降幅均超过 60%；惠州、中山、汕头、泉州、舟山、太仓、泰安等城市环比上涨、同比回落。

展望后市，预计“银四”市场仍将呈缓慢恢复的趋势。若在核心城市能够有区位较好、产品力优秀的高端盘入市，市场仍会有较高热度。

图表 3：各能级城市 3 月商品住宅成交面积情况（万平方米）

城市名称	3 月成交面积	同比	环比
一线城市	267.0	18.4%	94.8%
核心二线城市	491.6	-5.6%	85.8%
普通二线城市	364.0	20.9%	129.0%
三四线城市	261.5	8.8%	40.1%

资料来源：亿翰智库

(2) 去化周期：核心城市盘活存量政策逐渐显效，楼市库存再创新高

2025 年 3 月，根据亿翰智库监测的 40 城去化周期来看，多数城市去化周

期收窄。广州、苏州、厦门，收窄至近一年来新低；北京、上海、深圳等城市去化周期也实现收窄。福州、太仓、黄石等城市去化周期有所拉长。

虽然去化周期有所改善，但也要注意，库存也在创下新高。截至 2 月末，商品房待售面积首次达到了近 8.0 亿平米，已经超过了 2015 年的历史峰值 7.2 亿平米。全国房地产开发投资已连续四年大幅下跌，2025 年 1-2 月同比降幅扩大到 9.8%，新开工面积更是同比下降 29.6%，创下 2016 年以来新低。

我们预计，随着核心城市盘活存量工作大力实施，库存压力逐渐缓解，而对于部分二线和大部分三四线城市来说，库存压力尚难有改观。

图表 4：典型城市近半年去化周期情况（月）

时间	2024.10	2024.11	2024.12	2025.01	2025.02	2025.03
北京	22.5	21.0	19.8	18.5	19.1	18.5
上海	6.4	3.8	8.1	7.7	6.5	6.5
广州	19.8	18.0	16.7	15.9	15.6	15.4
深圳	19.4	14.8	12.7	10.9	9.6	9.4
南京	22.3	21.6	25.2	20.2	19.8	19.6
苏州	19.8	18.7	16.7	16.4	16.3	15.7
厦门	17.8	15.8	15.9	15.3	14.9	14.4
福州	19.5	18.6	18.9	18.0	15.8	16.3
西安	13.9	15.6	17.1	16.7	16.5	16.5
宁波	36.0	36.7	36.1	37.7	34.5	29.3
太仓	23.0	23.4	24.0	25.6	26.4	29.1
黄石	15.3	14.7	18.4	18.7	18.2	19.9

资料来源：亿翰智库

4 土地市场：核心城市供地规模同比回落，土拍市场掀起“地王潮”

(1) 土地供应：核心城市供地规模同比回落，新增供应或将保持低位

由于 2 月供地的低基数，3 月土地供应量环比回升，但从同比来看，核心城市供地规模延续同比缩量。根据亿翰智库监测城市数据来看，住宅用地供应土地 706 宗，环比上升 61.6%，推出土地规划建面 3958.7 万平方米，同比上升 7.1%，环比上升 64.6%。

一线城市共推出土地 4 宗，同比下降 41.5%，环比下降 66.7%，土地规划建面 39.0 万平方米，环比下降 41.5%，全部于北京供应。

二线城市方面，核心二线城市共推出土地 76 宗，环比上升 28.8%，土地规划建面 504.1 万平米，同比下降 28.2%，环比上升 33.3%；普通二线城市共推出土地 78 宗，环比上升 36.8%，土地规划建面 521.6 万平米，同比上升 15.5%，环比上升 30.2%。

三四线城市方面，3 月共推出土地 548 宗，环比上升 77.3%，土地规划建面 2893.9 万平米，同比上升 16.8%，环比上升 64.6%。

预计后续土地供给或将**继续“控量提质”**，新增供应规模将保持低位，从地段、容积率、建设规划等方面进一步优化土地结构。

(2) 土地成交：北京“破 10”、杭州“破 8”、成都“破 4”，土拍市场掀起“地王潮”

成交方面，2025 年 3 月，亿翰智库监测城市宅地成交总建筑面积为 2451.2 万平米，同比上升 5.1%，环比上升 12.6%。**核心城市土地市场热度进一步拉升，北京、上海、杭州、成都、苏州等城市平均溢价率超过 20%，多宗地块打破了全市或板块成交楼面价纪录，掀起了一波“地王潮”。**

分城市能级来看，一线城市共成交土地 12 宗，成交规划建筑面积 61.4 万平米，同比上升 1.8%，环比下降 28.7%，平均溢价率 21.2%。其中，北京成交 1 宗地块，上海成交 9 宗地块，广州成交 2 宗地块。

3 月 18 日，北京海淀区上地街道宅地出让，最终历经三小时鏖战、274 轮竞价，由中海地产以总价 75 亿元、溢价率 27.93% 竞得，**成交楼面价突破 10 万元/平米大关达到了 10.23 万元/平米，超过了 1 月 2 日建发房产竞得的海淀朱房地块 9.54 万元/平米的纪录，创历史新高。**

3 月上海共拍出 5 宗地块，4 宗溢价成交，3 宗刷新了板块成交楼面价纪录。其中 3 月 28 日，静安大宁地块经过 67 轮竞价，由大华集团以总价 24.86 亿元竞得，溢价率 32.31%，**成交楼板价高达 9.27 万元/平米，超过了 2024 年中建玖合大宁项目的 6.83 万元/平米，刷新板块单价纪录，装修标准不小于 5000 元/平米达到了上海目前最高一档。**

同日出让的浦东新区北蔡地块经过 66 轮竞价，触达溢价率 40% 的中止价 29.16 亿元，转入竞“高品质建设”指标阶段，最终由绿城中国以总价 29.16 亿元+商品住宅装修标准 5000 元/平米（集采价）+计容公共服务设施 300 平米+高端人才住房配建比例 0.6% 竞得该地块，**成交楼面价 7.14 万元/平米，刷新板块单价纪录。**

早些时候，3 月 3 日，嘉定新城地块出让，最终由招商蛇口以 26.60 亿元、溢价率 30% 竞得，**成交楼面价 3.19 万元/平米，超过了板块内 2016 年由建发房产保持的 3.03 万元/平米纪录。**

核心二线城市共成交土地 71 宗，规划建筑面积 461.4 万平米，同比上升 45.4%，环比上升 60.5%，平均溢价率为 20.1%。**杭州、成都成交楼面价连破新高。**

3 月 25 日，杭州滨江区西兴单元地块经过 72 轮竞价，由滨江集团以总价 52 亿元、溢价率 69.86% 竞得，剔除幼儿园建面后**成交楼面价高达 7.74 万元/平米**，刷新了滨江自己在 1 月 24 日湖墅单元地块创下的 6.48 万元/平米纪录，至此杭州的地价也站上了 7 万的水平线。

时隔 3 天，3 月 28 日杭州蒋村文新单元地块出让，最终经过 102 轮竞价，由建发房产以总价 34.35 亿元竞得，**成交楼面价达到 8.80 万元/平米、溢价率 115.39%**，成交楼面价和溢价率均创新高。杭州最贵地价再次刷新，超越了深圳 2015 年 12 月泰禾集团竞得的地王项目（楼面价 7.99 万元/平米），仅次于北京、上海。

3 月 11 日，成都土地市场迎来 3 宗宅地出让，地块分别位于锦江区、高新区和成华区，三宗地块均以超 30% 的溢价成交，共揽金 50.65 亿元。其中，高新区地块尤为抢手，最终经超过 130 轮竞价，由招商蛇口以总价 27 亿元、溢价率 70.43% 竞得，**成交楼面价高达 3.17 万元/平米，首次突破 3 万元/平米大关**，超越了 2024 年 9 月 20 日贝好家凭借锦江区金融城三期宅地创下的以楼面价 2.73 万元/平米的纪录。

距离突破 3 万元/平米仅时隔 16 天，3 月 27 日，成都金融城三期 H10 地块，经过 200 余轮竞拍，**最终由建发房产以总价 33.47 亿元、溢价率 106% 竞得，楼面价直接突破 4 万元/平米，达到了 4.12 万元/平米，再创新纪录。**

苏州土拍热度得以延续。苏州工业园区出让一宗地块，最终经过 182 轮竞价，由绿城中国以总价 53.24 亿元、溢价率 45.30% 竞得，**总价达到了苏州历史总价第二（第一是 2016 年苏地 2016-WG-62 号地块，总价 106 亿元）、园区总价第一，成交楼面价 4.07 万元/平米，刷新了 2023 年园区湖西板块 3.57 万元/平米纪录。**

普通二线城市成交土地 66 宗，规划建筑面积 474.9 万平米，同比下降 4.2%，环比上升 16.0%，平均溢价率为 2.8%。三四线城市方面，3 月共成交土地 260 宗，规划建筑面积 1453.5 万平米，同比下降 0.4%，环比上升 4.2%，平均溢价率为 6.5%。

宁波土拍的热度继续蔓延。3 月 24 日，鄞州区 GX08-02-14-1（高新区）地块出让，最终由绿城中国以总价 11.60 万元、溢价率 20.83% 竞得，**楼面价 2.79 万元/平米刷新高新区地价纪录。**

3 月 27 日，老江东核心区划船地块群经过 41 轮竞价，**由能建城发以总价**

43.61 亿元竞得，达到了宁波土拍历史成交总价 TOP4，成为 2025 年以来宁波的总价地王。

重庆、沈阳本月土拍热度也有提升。

3 月 31 日，重庆长安三厂地块出让，最终由建发房产以总价 14.85 亿元、溢价率 29.63% 竞得，成交楼面价 1.39 万元/平米，仅次于 2023 年 5 月华润置地&香港置地在观音桥拿下的鹤子丘地块成交楼面价 1.41 万元/平米，成为 2021 年重庆首次集中土拍以来第二高的土地单价。

3 月 14 日，沈阳浑南区宅地经过 60 轮竞价，由中海地产以总价 6.9 亿元、17.5% 的溢价率、楼面价 0.71 万元/平米竞得，沈阳已经 3 年没有没有房企以竞价的方式抢地了，上一次出现溢价率超过 15% 的宅地，还是在 6 年前的 2019 年 3 月。

图表 5：2025 年 3 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	3 月成交面积	同比	环比
一线城市	61.4	1.8%	-28.7%
核心二线城市	461.4	45.4%	60.5%
普通二线城市	474.9	-4.2%	16.0%
三四线城市	1453.5	-0.4%	4.2%

资料来源：亿翰智库

总的来看，一系列稳楼市政策在核心城市率先显效，土地供给结构不断优化，区位核心、容积率相对较低的地块陆续放出，土地成交楼面价、溢价率持续走高。

预计二季度，核心城市土拍热度或将持续，高溢价、高单价、高总价的地块将更加普遍，更多普通二、三线城市能形成并维持住局部高热成交。

图表 6：2025 年 3 月各能级城市土地成交平均溢价率

城市能级	3 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	21.2%	12.2pcts	4.0pcts
核心二线城市	20.1%	11.1pcts	1.8pcts
普通二线城市	2.8%	-1.8pcts	-2.8pcts
三四线城市	6.5%	3.8pcts	4.1pcts

资料来源：亿翰智库

5 企业经营：投、销、融全面回升，美元债融资再创新高

3月投、销、融环比均有回升。投资方面，单月权益拿地金额TOP100房企共拿地182宗，权益拿地总金额1224.2亿元，环比上升17.0%，同比上升50.6%；销售方面，TOP150房企全口径销售额为3463.0亿元，环比上升61.1%，同比回落11.5%。绝对值水平来看，仍保持在历史低位；融资方面，2025年3月，房企在境内市场成功发行信用债45笔，总融资规模为383.67亿元，同比下降30.5%，环比上升145.9%，净融资规模为-313.9亿元。海外债新增融资金额约72.9亿美元，其中首创城发成功发行9.5亿美元债券。

(1) 投资：头部房企重金抢占核心，建发房产两日摘得两宗“地王”

3月，企业的投资力度回升，单月权益拿地金额TOP100房企共拿地182宗，权益拿地总金额1224.2亿元，环比上升17.0%，同比上升50.6%。

企业格局方面，依旧以央国企为主，民企占比继续小幅回落。2025年3月，权益拿地金额TOP100房企中，央企、国企、民企占比分别为36.7%、40.4%、22.9%，国企占比较2月上升12.8pcts，央企、民企占比分别下降9.2pcts、3.6pcts。1-3月，权益拿地金额TOP100房企中，央企、国企、民企占比分别为45.6%、33.3%、21.1%。

中海地产、绿城中国、建发房产三家企业的表现突出，单月权益拿地金额均超过100亿元，分别以181.1亿元、119.5亿元、107.6亿元位列3月总权益拿地金额前3名。

中海地产竞得了北京新单价地王，高溢价在济南、沈阳拍出了近期的高溢价；绿城中国拿地数量最多，在深耕的长三角地区以及大连溢价拿了8宗地块，平均溢价率超27%。

建发房产本月拿地表现尤其引人注目，27、28两日，成都和杭州的楼面价“新王”全都出自建发之手，溢价率均“破百”。在2024年度建发国际的业绩发布会上，领导层说明到“虽然近期部分取得的地块溢价率看起来很高，但事实上是与起拍价定价有关，而且核心城市核心地段的地块素质高，自然会获得更多的开发商一起来竞争，从而导致溢价的结果”。

杭州是建发东南集群的核心城市，2024年建发在杭州的拿地金额仅次于滨江和绿城。此次蒋村地以块楼面价8.80万元/平米刷新杭州单价地王纪录，未来售价预计在12万-15万元/平米的区间。业绩会上，建发的领导层表示“我们虽然在杭州拿了一个地价最高的项目，但实际上还是**比我们的预期要低**”。可以说，杭州这块地凭借市中心绝版区位、1.1的低容积率等优秀的素质，让

建发志在必得。

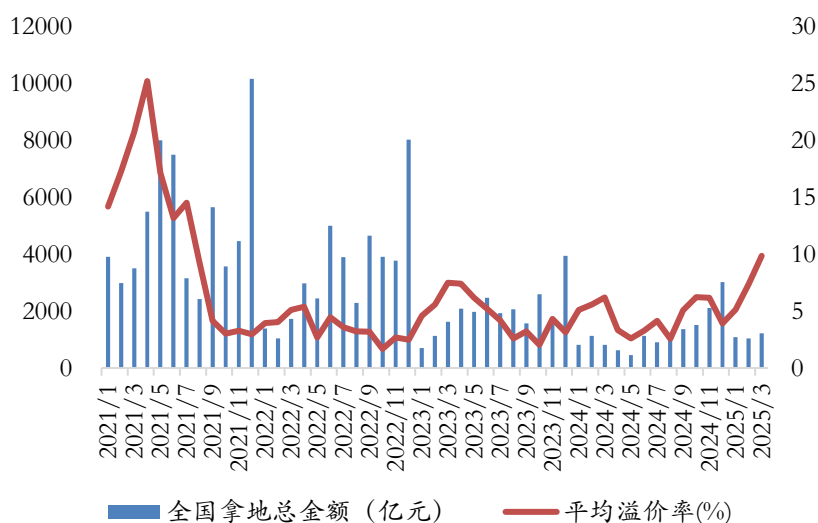
成都地王则是建发 2025 年在成都的首个新增土储，成交楼面价 4.12 万元/平方米，未来售价预计在 7-8 万元/平方米的区间。领导层还在业绩会上表示“去年贝壳拿地，是成都房地产行业处于最低谷，现在我们拿到这块地时，成都市场已经回归正常状态”。

当前，建发在杭州的云湖之城、云城之上，成都的璞云、缙云、央著、书香云锦等项目销售表现良好。随着核心城市的市场逐渐止跌回稳，建发或认为提高杭州、成都等深耕城市占有率是必要的。

虽然头部房企积极争抢地王，不断抬高地价，但根据调研了解，房企手中好卖的住宅已基本卖掉，剩下的住宅库存单纯依靠市场力量难以消化，还有大量的商办、车库库存难以去化；二手住宅挂牌量也一直保持高位状态。

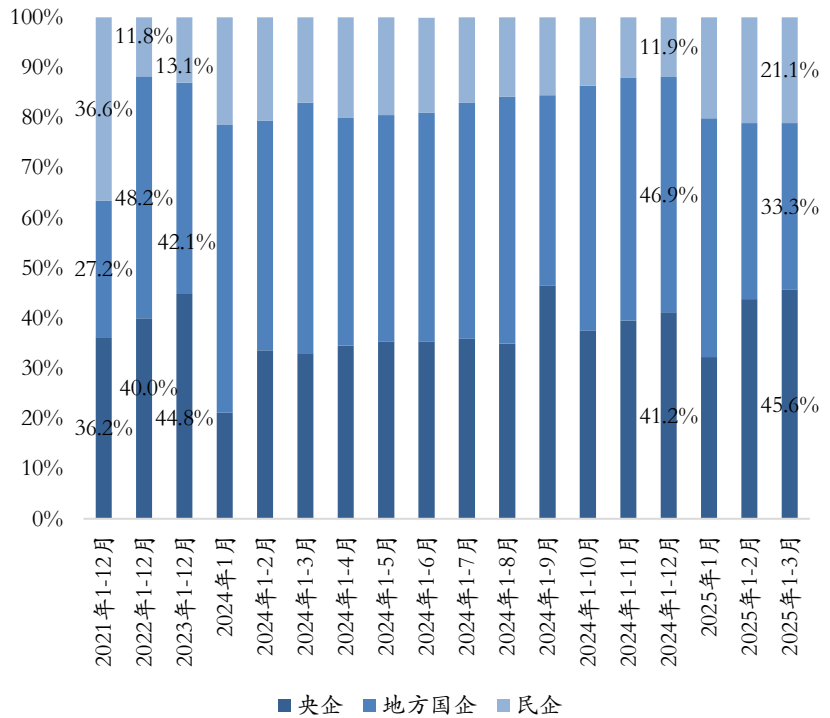
对于房企来说，核心城市、核心区位的土地更易打造高端产品，销售时溢价空间更大且去化更为容易、风险相对较低，利于企业恢复利润水平，房企宁可挤破头抢占核心地区的“安全垫”，也不敢碰三四线城市堆积如山的库存。

图表 7：2021 年 1 月至 2025 年 3 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 1 月至 2025 年 3 月权益拿地金额 TOP100 房企企业性质



资料来源：亿翰智库

(2) 销售：3月销售环比全面回升，核心城市高端盘实现热销

2025年3月，企业销售业绩整体环比全面回升。根据亿翰智库《2025年1-3月中国典型房企销售业绩TOP150研究报告》，2025年3月TOP150房企全口径销售额为3463.0亿元，环比上升61.1%，同比回落11.5%。绝对值水平来看，仍保持在历史低位。1-3月，TOP150房企销售额同比下降10.2%。

以1-3月销售额TOP100企业为样本，分企业梯队来看，头部企业销售相对较好，TOP10企业销售总额同比降幅为7.2%，TOP11-30企业降幅为8.8%，TOP31-50企业降幅为9.9%，TOP51-100企业降幅为17.2%。

分企业阵营来看，由于2月的低基数，3月各阵营企业销售环比均由降转升，其中，国企、央企、民企单月销售环比分别上升69.8%、72.3%、39.0%。

典型企业来看，由于2024年3月基数较高，2025年3月TOP10企业中，华润置地、中海地产、招商蛇口、万科地产、建发房产单月销售同比回落；保利发展、绿城中国、滨江集团同比实现增长，增幅未超过10%；越秀地产、华发股份表现较好，同比分别增长58.5%、29.1%。

具体来看，房企在核心城市的高端项目于本月实现热销。

3月21日，越秀地产北京海淀项目和樾望雲、和樾玉鸣开盘，和樾望雲当日实现60秒劲销超85亿，和樾玉鸣热销67亿，两个项目当日总共售出超1000套。再加上其他项目的销售，越秀地产3月总销售金额达到179.7亿元，

同比上升 58.5%、环比上升 189.9%。

3 月 22 日，嘉里建设上海金陵华庭项目入市，作为今年上海首个入市的顶豪项目，均价高达 18.9 万元/平米，158 套房源一起推售，是近 1 年内上海核心区是单批次供应套数最多的一个项目，当日开盘 3 小时全部售罄，总销售金额高达 92.34 亿元，同比上升 438701.4%、环比上升 30680.0%，达到了单月销售榜的第 11 位。

1-3 月来看，保利发展、绿城中国、华润置地的全口径销售金额突破了 500 亿元，分别以 630 亿元、523.9 亿元、512.0 亿元，位列销售榜前 3。在 TOP10 企业中，保利发展、华润置地、建发房产、越秀地产、华发股份销售额同比实现了增长，其中越秀地产和华发股份同比增幅大于 40%。绿城中国同比降幅小于 10%，招商蛇口、滨江集团同比降幅小于 20%，中海地产和万科地产同比降幅大于 20%。

预计 2025 年 4 月企业销售额规模能继续恢复，同比持平或正增长。对于企业后续经营来说，一方面可以着力于核心城市、核心地段的高端项目建设；另一方面，可以迎合政策，参与到保障性住房的代建、销售、管理之中，建设高质量“好房子”。

图表 9：2025 年 1-3 月销售额 TOP10 房企销售情况

序号	企业名称	2025 年 1-3 月全口径销售金额 (亿元)	2025 年 1-3 月销售面积 (万 m ²)
1	保利发展	630.0	288.0
2	绿城中国	523.9	222.4
4	中海地产	465.0	229.7
5	招商蛇口	350.7	161.0
6	万科地产	344.1	247.3
7	建发房产	320.3	122.0
8	越秀地产	308.0	83.7
9	华发股份	294.9	108.2
10	滨江集团	230.8	64.3

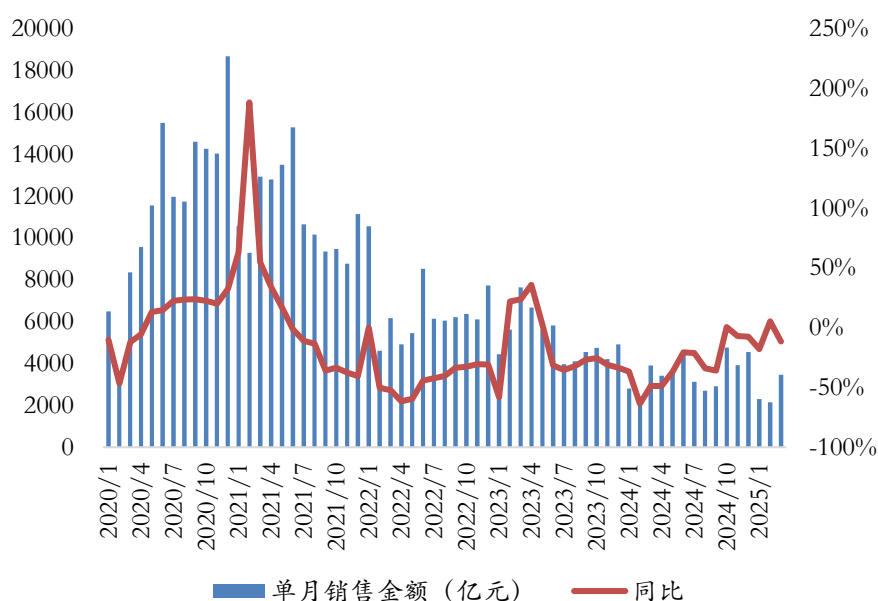
资料来源：亿翰智库

图表 10：2025 年 3 月样本房企销售业绩及增速 (亿元)

企业梯队	2025 年 3 月	2024 年 3 月	同比
TOP1-10	1861.4	2183.1	-14.7%
TOP11-30	877.8	880.3	-0.3%
TOP31-50	331.2	337.2	-1.8%
TOP51-100	295.72	365.8	-19.2%

资料来源：亿翰智库

图表 11: 2024 年 1 月-2025 年 3 月 TOP150 房企销售总额及同比



资料来源: 亿翰智库

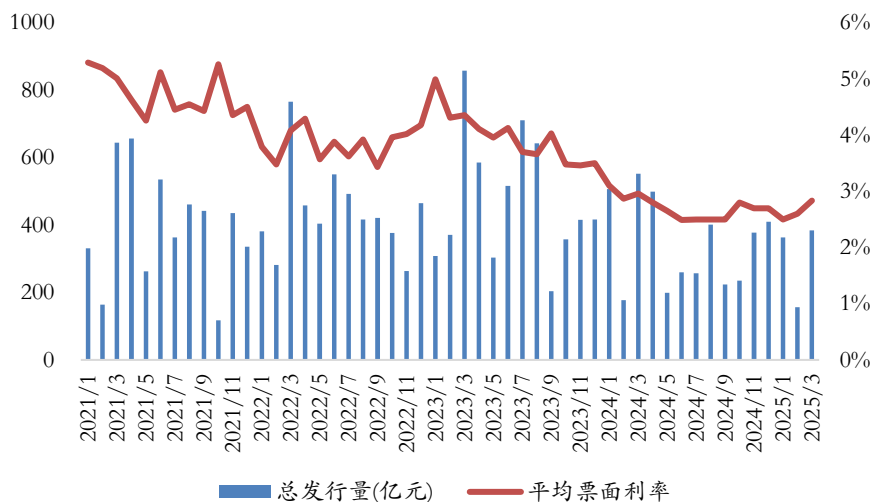
(3) 融资: 信用债融资规模回升, 首创城发发行 9.5 亿美元债券

1) 信用债: 融资规模回升, 民企债仍存在较大净融资缺口

2025 年 3 月, 房企在境内市场成功发行信用债 45 笔, 总融资规模为 383.67 亿元, 同比下降 30.5%, 环比上升 145.9%, 净融资规模为 -313.9 亿元。发债成本上, 2025 年 3 月房企境内债融资平均票面利率为 2.8%, 较 2 月上升了 0.2 个百分点。

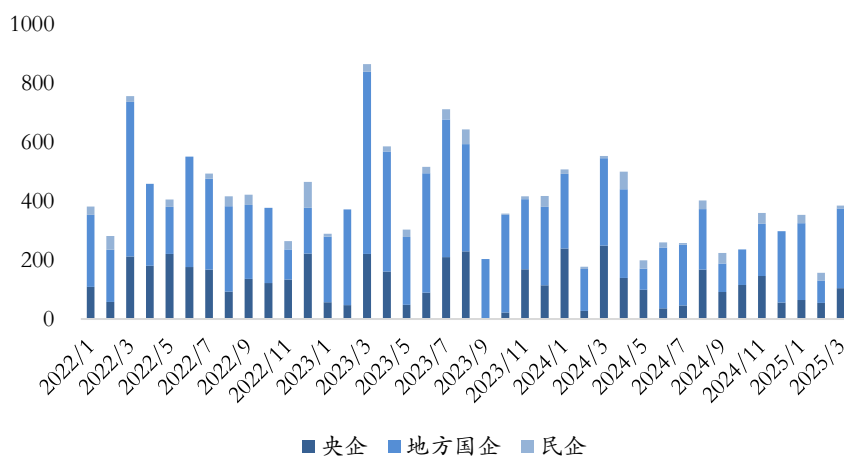
分企业性质来看, 地方国企 2025 年 3 月, 央企共发行债券 104.8 亿元, 占总发行量的 27.3%, 较 2 月下降 7.6pcts; 地方国企共发行债券 269.8 亿元, 占总发行量的 70.3%, 较 2 月上升 21.3pcts; 民企共发行债券 9.1 亿元, 占总发行量的 2.4%, 较 2 月下降 13.7pcts。

图表 12: 2021 年 1 月-2025 年 3 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 3 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：美元债融资再创新高，首创城发成功发行 9.5 亿美元债券

3 月海外债发行规模大幅增长，新增融资金额约 72.9 亿美元。

其中，远洋集团完成境外债务重组，规模约 63.15 亿美元，最终将转化为：约 22 亿美元新债务（优先兑付）和约 41.15 亿美元强制可转债+永续证券（次级处理）；

泰兴襟江成功发行规模为 41 亿日元无增信日元债券，用于境外债券的再融资；

在全球三大国际评级机构接连下调中国地产行业评级、地产美元债市场持续低迷的严峻背景下，首创城发近四年来首次重返国际债券市场，发行了 2 笔合计 9.5 亿美元债券，其中，3 月 13 日发行金额为 4.5 亿美元 3 年期债券、票面利率 7.15%；3 月 26 日发行金额 5 亿美元 4 年期债券、票面利率 6.80%。

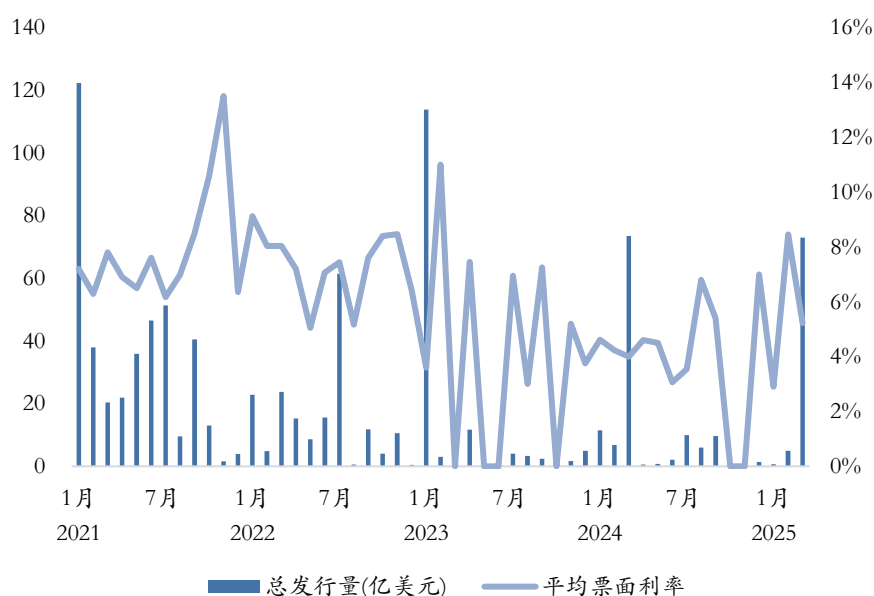
首创城发也成为近年来首家完成大规模美元债发行的国有地产企业。

本次境美元券发行获得了全球资本市场的热烈追捧，共吸引近 200 家全球顶尖投资机构踊跃参与，包括国际知名资产管理公司、顶级对冲基金、全球公募基金、中资银行及券商等多元化主体。其中，13 日，全场订单峰值达 48 亿美元，认购倍数超 10 倍；26 日，全场订单峰值达 45 亿美元，认购倍数超 9 倍，体现了国际资本市场对首创城发信用资质及发展前景的认可，也揭示了投资者对高评级、低风险的债券需求较多。

2 月的绿城中国、3 月的首创集团美元债成功的发行，都为房地产行业在当前市场环境下提供了重要的融资案例，为其他房企提供了有益的借鉴。

未来，随着政策环境和市场环境的不断变化，房企需要更加注重自身信用建设，优化融资结构，以应对市场的各种挑战和机遇。对于投资者而言，也需要更加关注房企的信用状况和市场表现，以做出更加明智的投资决策。

图表 14：2021 年 1 月-2025 年 3 月房企海外债融资情况



资料来源：Wind，亿翰智库

【免责声明】

本报告由亿翰智库和全联房地产商会分发。本研究报告仅供内部高端客户和商会会员使用。本研究报告是基于我们认为可靠的目前已公开的信息，但我们不保证该信息的准确性和完整性，报告内容仅供参考，报告中的信息或所表达观点不构成所涉证券买卖的出价或询价。亿翰智库和全联房地产商会不对因使用本报告的内容而导致的损失承担任何责任，除非法律法规有明确规定。

本报告反映研究人员的不同观点、见解及分析方法，并不代表亿翰智库和全联房地产商会的。报告所载资料、意见及推测仅反映研究人员于发出本报告当日的判断，可随时更改且不予通告。

版权所有亿翰智库与全联房地产商会

未经亿翰智库和全联房地产商会事先书面同意，本材料的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发。

【关于我们】

全联房地产商会原名全国工商联房地产商会（英文名称：ChinaRealEstateChamberofCommerce,简称CRECC）。2012年7月23日，经国务院批准在民政部注册登记为国家一级社团法人，主管单位全国工商联，全联房地产商会是中国房地产界最具影响力的行业组织之一。

亿翰智库是一家以房地产行业的数据分析、行业研判与企业研究为核心的研究机构，隶属于亿翰股份，其专注于行业趋势、企业模型及资本价值等多维度研究及应用；定期向业内、资本市场等发布各类研究成果达数千次，亿翰智库力求打造中国房地产企业与资本的高效对接平台。

企业研究分会是隶属于全联房地产商会的专业二级机构，2017年由亿翰智库联合数十家房企发起成立。企业研究分会旨在通过对宏观环境、行业发展脉络、企业竞争格局的分析，结合企业自身禀赋，形成针对房地产企业的研究平台，着力提升房地产企业的核心竞争力，推进中国房地产行业的健康发展。

【核心理念】

专业、企业、资本——树立房地产专业研发权威，打造金融地产行业话语权，实现企业与资本的高效接轨。

所谓专业——做精专业。以房地产专业研究为载体，实现业内巨大影响力；

所谓企业——研究企业。打破房地产企业运营的黑匣子，剖析房企运营精髓；

所谓资本——嫁接资本。顺应金融脱媒趋势，实现企业与资本的高效嫁接。