

聚焦·房地产市场

# 1月份一线城市房价环比继续上涨 楼市止跌回稳趋势强化

本报记者 孟珂

2月19日,国家统计局发布数据显示,2025年1月份,70个大中城市中,一线城市商品住宅销售价格环比继续上涨,二三线城市环比总体略降;一二三线城市同比降幅均持续收窄。

从环比来看,1月份,一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.1%,涨幅比上月回落0.1个百分点。其中,北京下降0.4%,广州持平,上海和深圳分别上涨0.6%和0.2%。一线城市二手住宅销售价格环比上涨0.1%,涨幅比上月回落0.2个百分点。其中,北京、上海和深圳分别上涨0.1%、0.4%和0.4%,广州下降0.2%。

1月份,二线城市新建商品住宅销售价格环比由上月持平转为上涨0.1%,为2023年6月份以来首次上涨;二手住宅环比下降0.3%,降幅与上月相同。三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比分别下降0.2%和0.4%,降幅均与上月相同。

1月份,70个大中城市中,新建商品住宅销售价格环比上涨城市有24个,比上月增加1个;二手住宅环比上



1月份  
70个大中城市中,一线城市商品住宅销售价格环比继续上涨,二三线城市环比总体略降  
一二三线城市同比降幅均持续收窄

涨城市有7个,比上月减少2个。

从同比来看,1月份,一线城市新建商品住宅销售价格同比下降3.4%,降幅比上月收窄0.4个百分点;二手住宅销售价格同比下降5.6%,降幅比上月收窄1.1个百分点。二线城市新建商品住宅销售价格同比下降5.0%,降幅比上月收窄0.4个百分点;二手住宅同比下降7.6%,降幅比上月收窄0.3个百分点。三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别下降6.0%和8.2%,降幅均比上月收窄0.2个百分点。

“春节前后都是市场淡季,但由于2024年底翘尾行情带动市场热度,今年1月份成交依然保持一定高位。”张波表示,从安居客线上数据来看,2025年1月份,百城二手房挂牌量达到229.8万套,同比增长19.0%,充足的房源为购房者提供了更多的选择。

展望后市,张波认为,进入2025年,价格止跌回稳的趋势仍在。随着利好政策的持续发力叠加市场自我调节,成交量积极复苏或将逐步引导价格的稳定修复。

## 节后土拍市场热度不减 多地现房“溢价抢地”

本报记者 陈澧

春节假期后,土拍市场热度不减,多个城市出现现房“溢价抢地”的现象。“当前,一线及强二线城市二手房成交量呈现筑底回升态势,市场情绪逐步回暖,房企信心有所修复。叠加地方政府积极推出位于核心区域、配套成熟的优质地块,进一步增强了房企拿地积极性。”中指研究院指数事业部总经理曹晶晶表示,土拍市场热

度不减,是优质资源竞争、政策加力支持与市场预期改善共同作用的结果。具体来看,2月19日,位于苏州工业园区的一宗地块经过122轮竞价,最终由绿城房地产集团有限公司以14.29亿元的总价成功拿下,成交楼面价26754元/平方米,溢价率21.61%。

2月18日,浙江嘉兴海宁市出让1宗宅地,起拍价2.38亿元。最终经过204轮竞价,该地块由嘉兴新华置业有限公司以总价3.19亿元竞得,成交楼

面价10109元/平方米,溢价率34.15%。2月8日,郑州市金水区一宗住宅地块经过255轮激烈竞价,由郑州中海地产有限公司以87.5%的高溢价率成交,刷新市内七区(不含东区)楼面价纪录。

谈及多个城市土拍市场出现溢价率上升的情况,镜鉴咨询创始人张宏伟向《证券日报》记者表示,房企拿地往往具有一定前瞻性,部分敏感型房企开始布局更多核心城市,反映到土地市场

端,就是溢价拿地现象的增加。随着政策的持续发力和市场情绪的逐步恢复,未来更多省会城市及核心地块可能会成为房企扩张的目标区域。

土拍竞拍规则的变化,也使得房企更有信心拿地建设新一代住宅。“2024年,多个热点城市调整土拍规则及竞拍规则,改善土地规划设计条件和套型要求,预计2025年在产品设计方面将继续放宽限制,助力好房子建设。”曹晶晶表示。

## 配售型保障性住房轮候库建设加速

本报记者 张梦逸

2月19日,记者从住房和城乡建设部(以下简称“住建部”)获悉,2月18日,住建部召开推进配售型保障性住房轮候库建设工作现场会。会议要求,各地要积极推进,把轮候库建设工作抓实抓好,切实推动配售型保障性住房建设落地见效。

加快建设保障性住房是着力优化和完善住房供应体系、推动构建房地产发展新模式的重要举措。配售型保障性住房轮候库建设工作则是推进保障性住房建设的重要一环。

“建设轮候库有助于准确把握保障对象的具体需求,进而开展有序管理,确保保障性住房的合理供应和分配,避免资源浪费。”中国城市发展研

究院农文旅产业振兴研究院常务副院长袁帅对《证券日报》记者表示。

此前,青岛、西安、杭州、福州、大连等城市均在保障性住房轮候库建设方面展开探索,相关工作加速推进。

记者注意到,青岛市配售型保障性住房轮候库服务系统自2024年7月19日起面向社会开放。在2024年12月11日青岛市政府新闻办召开的新闻发布会上,相关负责人介绍,自该系统7月份开放登记以来,已有1.2万余名申请人注册登记。

在本次会议上,与会代表听取青岛市推进配售型保障性住房轮候库建设的经验做法,观看配售型保障性住房轮候库信息系统演示。据悉,青岛市目前已有2700户家庭纳入轮候库排序,将在此基础上坚持“以需定建”

“以需定购”,确定配售型保障性住房“十五五”规划和年度计划。

值得注意的是,本次会议明确要求各地抓规划编制。要根据本地区配售型保障性住房轮候需求,研究制定配售型保障性住房建设筹集行动方案,将轮候需求纳入年度建设筹集计划。

“这项部署非常关键。”上海易居房地产研究院副院长严跃进在接受《证券日报》记者采访时分析称,这是对保障性住房“以需定建”“以需定购”要求的落实,也是“人、房、地、钱”要素联动机制在配售型保障性住房建设方面的体现。

2024年12月24日至25日召开的全国住房城乡建设工作会议要求,推动建立要素联动新机制,以编制实施

住房发展规划和年度计划为抓手,以人定房、以房定地、以房定钱,促进房地产供需平衡、市场稳定。

严跃进表示,通过建立配售型保障性住房轮候库,能够帮助实现“以需定建”“以人定房”,有助于各地保障性住房供给更加紧密地与市场需求相结合,防范出现“为供给而供给”的现象。未来,配售型保障性住房的供给量有望进一步增加,同时房源的筹建和供给也会更加精准,更好满足刚性住房需求。

袁帅认为,未来配售型保障性住房要在摸清保障对象在户型、面积、地理位置等方面需求的前提下筹建。加强信息化建设,加快推进轮候库建设将在保障性住房供给和管理效率提升方面起到重要作用。

## 促进住房消费举措频出 楼市“小阳春”可期

本报记者 张梦逸

近段时间以来,多地在需求端持续发力,通过出台促进住房消费政策、推出各类房地产促销活动等举措,巩固房地产市场止跌回稳态势。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉在接受《证券日报》记者采访时表示,各地近期推出促进住房消费举措的主要目的是充分释放需求,带动2025年一季度楼市的“小阳春”行情,从而带动住房、家装、家电等方面的消费。

发力住房消费

近期,多地组织开展商品房促销活动,进一步激发房地产市场活力。例如,2月15日,由深圳市房地产业协会主办的“好房节”活动在深圳市坪山区开幕。

2月12日,“住福青岛惠享新春”——2025春季房交会开幕。据青

岛市住房和城乡建设局介绍,此次房交会共有百余个项目、5000多套优质房源亮相,其中包括1500余套折扣优惠房、限时特价房,单套优惠最高可达百万元。

2月11日,“住福万家 安居齐鲁”——2025山东省暨济南市高品质住宅展示交易会在济南舜耕国际会展中心开幕,济南市向购房者发放5000万元购房消费券。

“购房节、房交会等活动能起到聚集人气的作用,政府推出的购房优惠及开发商在活动中进行的让利,降低了购房者的购房成本。”李宇嘉表示。

除举办商品房促销活动外,各地还积极出台促进住房消费政策。例如,山东省住房和城乡建设厅、山东省发展和改革委员会等部门近日联合印发《关于促进住房领域消费的行动计划》,提出大力推行“房票”安置,有效促进房屋“以旧换新”、有序提高住房公积金使用额度等20条政策措施,促

进住房领域消费。巩固回稳态势

进入2025年,房地产市场保持热度,成交量持续回稳。

国家统计局2月19日发布的数据显示,1月份,70个大中城市中,一线城市商品住宅销售价格环比继续上涨,二三线城市环比总体略降;一二三线城市同比降幅均持续收窄。

中指研究院数据显示,2025年1月份,重点城市二手房市场保持一定活跃度,成交量同比延续增长态势,价格跌幅有所收窄。其中,北京、上海、广州、深圳二手住宅成交套数分别同比增长0.3%、10.3%、31.0%、31.5%。

据上海易居房地产研究院统计,2025年1月份,全国50城新房成交面积较去年春节月份(2024年2月份)增长了56%。根据2025年2月份当前的交易情况监测,各地楼市交易

活跃态势延续,并将呈现出积极的环比走势。

上海易居房地产研究院副院长严跃进表示,2025年1月份新房交易开局良好,延续了2024年四季度以来的止跌回稳态势,充分说明市场基本面处于修复和改善的状态,市场信心进一步增强。随着后续政策效应的持续释放,预计今年楼市“小阳春”态势可期。

“今年‘小阳春’期间楼市的表现将会强于去年。”李宇嘉表示,尽管有部分需求已在2024年四季度提前释放,但在存量政策效应持续释放及各地近期推出的促进住房消费举措影响下,住宅成交量有望进一步提升。在政策层面,未来可以通过充分挖掘城中村改造、新型城镇化等增量政策潜力,进一步巩固房地产市场止跌回稳态势。

五部门联合发布

## 《优化消费环境三年行动方案(2025—2027年)》

本报记者 寇佳丽

2月19日,国家市场监督管理总局、国家发展改革委等五部门联合发布《优化消费环境三年行动方案(2025—2027年)》(以下简称《行动方案》)。

《行动方案》提出,到2027年,消费供给提质、消费秩序优化、消费维权增效、消费环境共治、消费环境引领等五大行动深入开展,供给质量不高、市场秩序失范、维权效能不足等问题得到系统治理,商品、服务质量显著提高,消费纠纷明显降低,消费纠纷源头治理效果显著,经营者诚信意识普遍增强,消费便利度、舒适度、满意度大幅提升,全国消费环境明显优化。

中国商业经济学会副会长宋向清对《证券日报》记者表示,《行动方案》的发布,有利于打造更加诚信、公平、便捷、安全的消费环境,有助于推动消费潜力不断释放,为经济稳增长提供有效支撑。

围绕实施消费供给提质行动、实施消费维权增效行动、实施消费环境共治行动、实施消费环境引领行动等五方面,《行动方案》提出“提升实物消费质量”“创造更多消费场景”“整治市场交易环境”“强化消费纠纷行政调解”等19项具体措施。

在提升实物消费质量方面,《行动方案》提出,深入开展标准国际化跃升工程,推进内外贸产品同线同标同质。支持老字号创新发展,加快推进服装服饰、珠宝首饰、皮革制品、化妆品等精品化国潮时尚化。支持

汽车产品、电子产品、家居产品等消费升级,促进汽车换“能”、家电换“智”、家装厨卫“焕新”。完善再生资源回收体系,畅通消费循环。

在创造更多消费场景方面,《行动方案》强调,系统构建数字化消费生态体系,大力促进消费线上线下融合,打造沉浸式、体验式消费场景。深入推进数字家庭建设,构筑美好数字生活新图景。鼓励建设和升级信息消费体验中心,进一步提升移动互联网应用服务能力。完善新能源汽车充电桩服务体系,支持新能源汽车消费场景拓展延伸。

中国数实融合50人论坛智库专家洪勇对《证券日报》记者表示,《行动方案》从当前消费市场的新热点入手,多措并举,为全面优化消费环境指明了具体方向,将为国内消费市场的繁荣发展作出积极贡献。

针对广大消费者的急难愁盼问题,《行动方案》也进行了回应并部署了相关工作。

《行动方案》提出,“完善以消费者权益保护法及其实施条例为核心的法律体系”“建立消费投诉举报大数据分析治理机制,以问题为导向精准监管执法。强化消费领域信用体系建设,依法公示消费投诉信息、行政执法信息和企业信用信息”。

对此,星图金融研究院高级研究员付一夫在接受《证券日报》记者采访时表示,在《行动方案》的推动下,今后,大数据分析等技术有望在消费者权益保护管理体系中发挥更加重要的作用,为优化消费环境贡献技术力量。

## 沪市首份2024年年报出炉

### 嘉诚国际去年净利同比增长24.53%

本报记者 丁蓉

2月19日晚间,广州市嘉诚国际物流股份有限公司(以下简称“嘉诚国际”)披露2024年年报,这也是沪市首份2024年年报。

年报数据显示,嘉诚国际2024年实现营业收入13.46亿元,同比增长9.83%;归属于上市公司股东的净利润2.05亿元,同比增长24.53%。公司拟每10股转增4.8股并派发现金红利0.9元(含税)。

对于业绩变动的原因,年报显示,这主要得益于嘉诚国际港的全面投入运营,以及公司新增并不断拓展与全球知名大型跨境电商平台企业在出口物流新业务方面的合作广度与深度,这些积极因素为公司带来了良好的经济效益。

嘉诚国际的主营业务是为制造业客户提供定制化物流解决方案及全程供应链一体化综合物流服务。据了解,2024年,嘉诚国际与两大全球知名跨境电商平台Temu和希音进一步深度合作,合作规模不断扩大;还中标字节跳动跨境电商业务提

供入库质检及第三方物流服务(分拨仓储作业运营),这标志着公司提供的跨境电商全链路一体化的服务模式获得了全球性跨境电商平台企业的全面认可。

浙商证券股份有限公司研报显示,嘉诚国际通过在全国乃至全球重要交通枢纽节点城市布局海、陆、空立体化智慧物流园区,不断完善物流链路,且与四大知名跨境电商平台均实现紧密合作。

嘉诚国际年报显示,未来公司将锚定“AI(人工智能)大模型驱动的全球化智慧物流生态运营商”的战略定位,聚焦跨境出海、科技赋能与外延式增长三大核心路径,加速构建“技术+基建+产业”深度融合的全球供应链生态体系。

众和昆伦(北京)资产管理有限公司董事长柏文喜向《证券日报》记者表示:“当下,AI技术快速发展,跨境电商企业应持续深化人工智能及数据大模型技术在跨境物流中的应用,提升货运自动驾驶、智能调度、仓储管理等方面的效率,提升核心竞争力,进一步开拓跨境电商市场。”

## 深交所ETF投资问答

### 第十九期:ETF的分红

ETF的基金合同一般会约定当ETF的累计报酬率或基金净值增长率超过标的指数同期累计报酬率或增长率一定阈值时,基金管理人可以进行收益分配。ETF的分红方式一般为现金分红。

ETF的分红比例根据以下原则确定:使收益分配后基金累计报酬率或净值增长率贴近标的指数同期累计报酬率。其中:

基金累计报酬率=(收益评价日基金份额净值÷基金上市前一日基金份额净值-1)×100%(期间如发生基金份额折算,则以基金份额折算日为初始日重新计算)。

基金收益评价日本基金相对标的指数的超额收益率=基金累计报酬率-标的指数同期累计报酬率。选自深圳证券交易所基金管理部编著的《深交所ETF投资问答》(中国财政经济出版社2024年版)

生基金份额折算,则以基金份额折算日为初始日重新计算)。

标的指数同期累计报酬率=(收益评价日的指数收盘值÷基金上市前一日标的指数收盘值-1)×100%(期间如发生基金份额折算,则以基金份额折算日为初始日重新计算)。

基金收益评价日本基金相对标的指数的超额收益率=基金累计报酬率-标的指数同期累计报酬率。

选自深圳证券交易所基金管理部编著的《深交所ETF投资问答》(中国财政经济出版社2024年版)

更多精彩内容,请见——

## 证券日报新媒体



证券日报之声

证券日报APP

慧眼观楼市