

研究报告

(2025 年第 1 期 总第 51 期)

2025 年 1 月 3 日

中国不动产首席展望 2025 调研报告

《中国不动产首席展望 2025》课题组

不动产金融研究中心

【摘要】 2024 年 11 月，清华五道口不动产金融研究中心联合中国房地产报，就“中国不动产首席展望 2025”，对约 150 家行业头部机构的管理层进行了问卷调研。主要结论如下：

(1) **总体情绪：** 机构对 2025 年宏观经济和不动产行业的预期审慎乐观，对宏观趋势的信心打分略优于行业；对 A 股整体与公募 REITs 的情绪分值相对较高，但是对地产股的信心不足。

(2) **情绪分布：** 2025 年机构对不动产行业的相对乐观的情绪分值聚焦于一线城市；从业态看，审慎乐观的情绪分值集中在房企对住宅市场的评估。

(3) **政策评估：** 机构对需求端政策效果的评价优于供给端；

并期待 2025 年在降低贷款利率、增强税收优惠力度、优化一线城市限购政策等需求端方向上，进一步看到更有力的政策支持。

(4) 投融预期：机构预计 2025 年不动产投资、融资和偿债等方面将持续承压。机构预期投资端的市场活力仍将相对欠缺；对融资端的改善，房企的预期优于金融机构。

(5) 行业展望：机构认为 2025 年压力仍来自于消化存量；亟需纾解房企销售端难题，从而降低债务压力和违约风险；机构预计 2025 年不动产业务方向将聚焦在 1) “好房子”建设，2) 持有型不动产存量盘活，以及 3) 保障房体系构建。

(6) 课题建议：强化对宏观经济恢复的支持，稳固不动产行业信心修复的基础；未来行业发展应着重优化不同线城市和业态的不动产供需平衡，完善不动产金融大循环，构建行业发展新模式。

目 录

一、引言.....	- 1 -
二、调研对象.....	- 2 -
三、调研结果.....	- 3 -
(一) 总体情绪	- 3 -
1. 宏观经济与房地产行业信心展望	- 3 -
2. 中国二级市场大盘及不动产相关板块信心展望	- 4 -
(二) 情绪分布	- 7 -
1. 不同线城市不动产信心展望	- 7 -
2. 不同业态不动产信心展望	- 8 -
(三) 政策评估	- 12 -
1. 2024 年已出台政策的有效性展望.....	- 12 -
2. 2025 年最受期待的政策展望.....	- 13 -
(四) 投融预期	- 15 -
1. 不动产投资情绪展望	- 15 -
2. 不动产融资和偿债情绪展望	- 17 -
(五) 行业展望	- 19 -
1. 亟待解决的房企问题展望	- 19 -
2. 房企的主要发展方向展望	- 21 -
四、结论.....	- 23 -
课题组团队.....	- 31 -

图目录

图 1：受访机构基本情况概览.....	- 2 -
图 2：2025 年宏观经济与不动产行业信心展望	- 3 -
图 3：2025 年宏观经济与不动产行业信心分布	- 4 -
图 4：2025 年二级市场大盘及不动产相关板块信心展望	- 5 -
图 5：2025 年不同线级城市不动产信心展望	- 7 -
图 6：2025 年不同线级城市不动产信心分布	- 8 -
图 7：2025 年不同业态不动产信心展望	- 9 -
图 8：2025 年房企住宅销售情绪展望及分布	- 10 -
图 9：2024 年已出台政策的有效性展望	- 12 -
图 10：2025 年最受期待的政策展望	- 13 -
图 11：2025 年房企住宅和非宅投资情绪展望	- 15 -
图 12：2025 年金融机构不动产业务情绪展望	- 16 -
图 13：2025 年不动产融资和偿债情绪展望	- 17 -
图 14：2025 年亟待解决的房企问题展望	- 19 -
图 15：2025 年住宅领域的关键指标情绪展望	- 20 -
图 16：2025 年房企的主要发展方向展望	- 21 -
附图 1：2025 年二级市场大盘及不动产相关板块信心分布 ..	- 27 -
附图 2：2025 年一、二手住宅不动产信心分布	- 27 -
附图 3：2025 年不同业态非宅不动产信心分布	- 28 -
附图 4：2024 年已出台政策的有效性分布	- 28 -
附图 5：2025 年房企住宅和非宅投资情绪分布	- 29 -
附图 6：2025 年金融机构不动产业务情绪分布	- 29 -
附图 7：2025 年不动产融资和偿债情绪分布	- 29 -
附图 8：2025 年房价租金比、房价收入比情绪分布	- 30 -
附图 9：2025 年库存出清周期情绪分布	- 30 -

一、引言

2024 年，中国不动产行业经历了一系列密集的政策调整。中央及地方政府出台了一揽子措施以促进市场平稳健康发展；政策力度持续加大，旨在满足居民多样化的住房需求，同时防范化解不动产市场风险。为客观评估新政下的市场情绪、预期和信心，清华大学五道口金融学院不动产金融研究中心联合中国房地产报，发起“中国不动产首席展望 2025”研究课题，对约 150 家行业头部机构的管理层进行深度问卷调研。

本次问卷设计由两部分组成：1) 市场走势：问卷涉及机构对 2025 年宏观经济、不动产行业、二级市场的总体情绪展望，对不动产行业细分领域的情绪打分的分布，以及对行业供需两端和总量政策有效性的评估与期待。2) 企业预判：课题组接受访机构类型，设计了房企、金融及其他专业机构三类问卷，问题涉及对不动产的投融资、市场企稳面临的挑战与政策方向等方面的评估和预期。

问卷的题型分两类：一是考察机构对不同指标的信心值，设计 0-100 的区间并以 50 为分界线，获取机构打分以判断其情绪倾向。二是考察机构对政策、行业挑战及走势的预期，就以上主题设计具体选项，由机构进行重要性排序，以获取最受期待的选项排行。

二、调研对象

调研对象由五道口金融学院不动产金融研究中心和中国房地产报定向邀请，匿名参与调研。受邀机构包含头部房企、金融机构和其他专业机构；机构实控人或集团副总裁以上受访者超过三分之一。整体而言，样本机构整体分布合理、代表性强，调研结果具有行业代表性。

具体而言，本次调研覆盖了 90 余家代表性房企，占全部受访者的 63%，其中房地产央国企和民企¹的比例分布约为 6:4。其余 50 余名受访者分别来自基金、资管、券商、银行、保险等金融机构，以及房地产业内的研究/咨询、媒体、经纪、会计、工程和设计等其他专业机构。

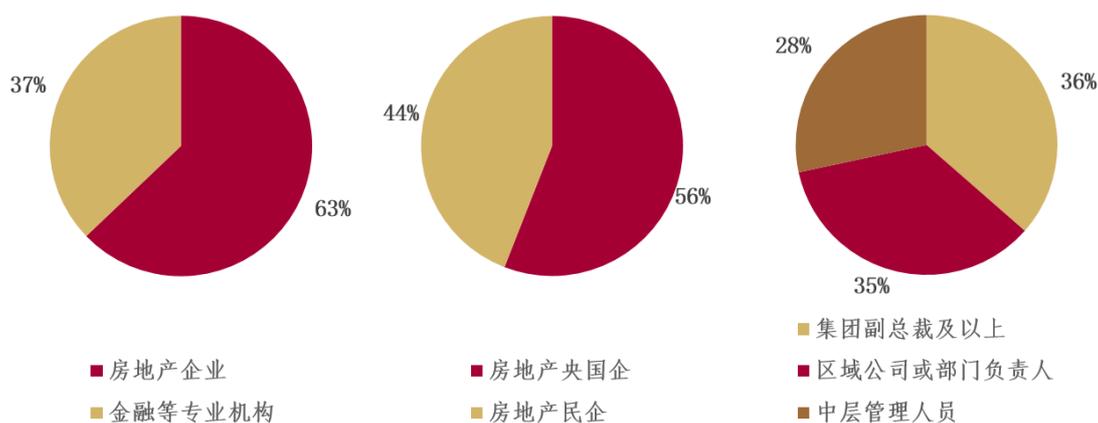


图 1：受访机构基本情况概览

¹ 本报告的房地产民企包含问卷中选择民企和混合所有制企业的两类房企。

三、调研结果

(一) 总体情绪

1. 宏观经济与不动产行业信心展望

机构对 2025 年宏观经济和不动产行业的预期审慎乐观，对宏观趋势的信心打分略优于对行业发展的预期（图 2）。从信心分值的分布看（图 3），超六成房企和超半数金融等专业机构受访者对宏观经济持乐观预期；机构对不动产行业预期有所分化，房企较有信心的机构约占六成，大于金融等专业机构这一比例的不足四成。

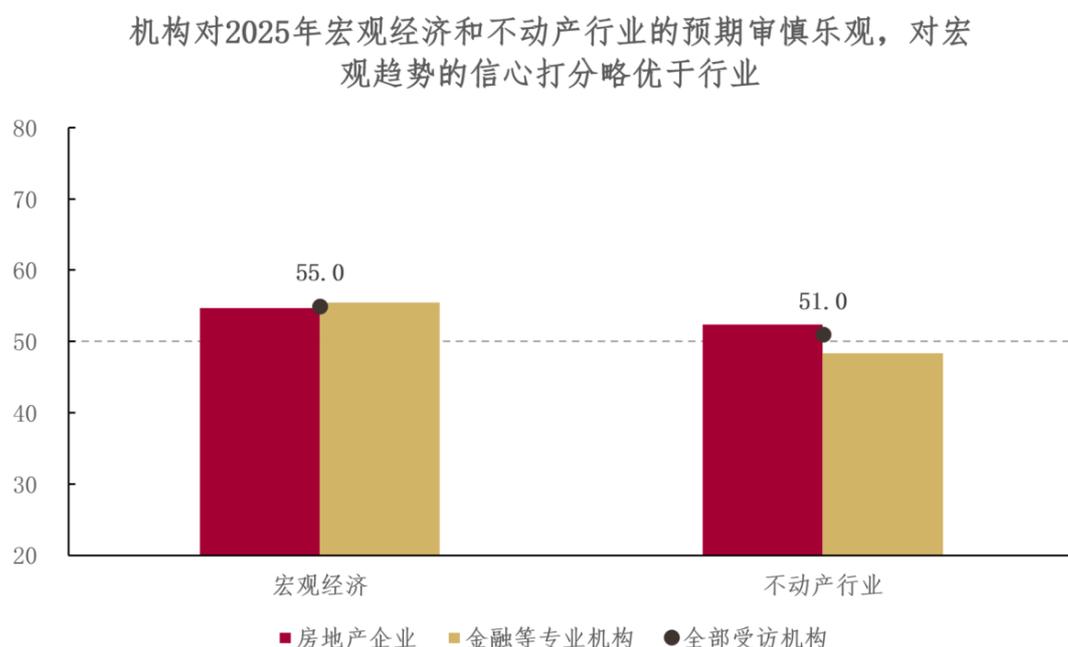


图 2：2025 年宏观经济与不动产行业信心展望

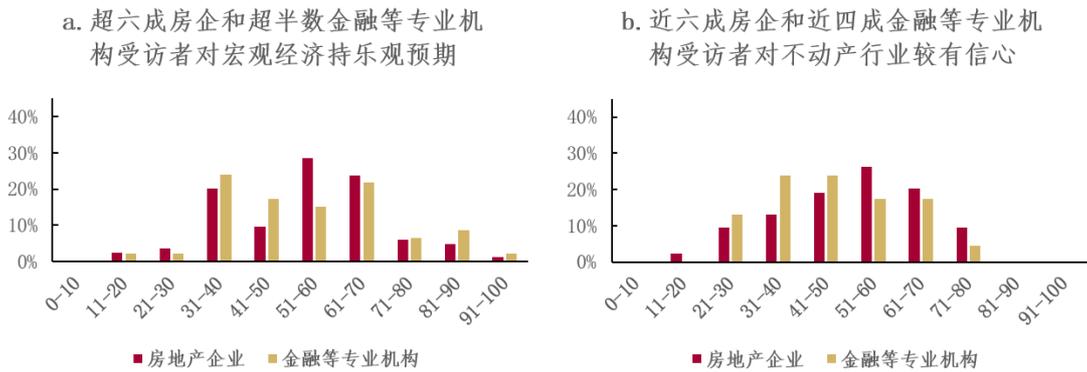


图 3：2025 年宏观经济与房地产行业信心分布

上述数据表明，一方面，2025 年整体信心的审慎乐观显示出宏观和行业端均拥有一定信心基础。另一方面，指标间、机构间的信心差异显示，不动产市场正处于深度调整阶段，政策作用的可持续性尚不明朗，使得机构对行业的信心有限。

2. 中国二级市场大盘及不动产相关板块信心展望

2025 年机构对 A 股整体与公募 REITs 的表现相对乐观，对地产股信心不足。图 4 显示，在不动产及关联产业承压的背景下，机构对房地产和建筑板块股票信心不足且建筑板块信心更弱；产权类和经营权类公募 REITs 二级市场的信心值略低于整体大盘，但高于传统房地产和建筑板块，说明市场对公募 REITs 这一代表不动产金融新模式的产品持一定的认可度。

从信心分值的分布看（附图 1），近七成受访者对 A 股

整体市场持乐观预期；房地产和建筑板块股票市场持乐观预期的房企约半数，而金融等专业机构不到四成。而在公募 REITs 二级市场则相反，金融等专业机构的乐观情绪高于房企，对产权类和经营权类公募 REITs 有信心的金融等机构受访者分别超六成和近七成，均超出房企的乐观者比例，说明公募 REITs 产品在资本市场上对金融机构具有一定吸引力。

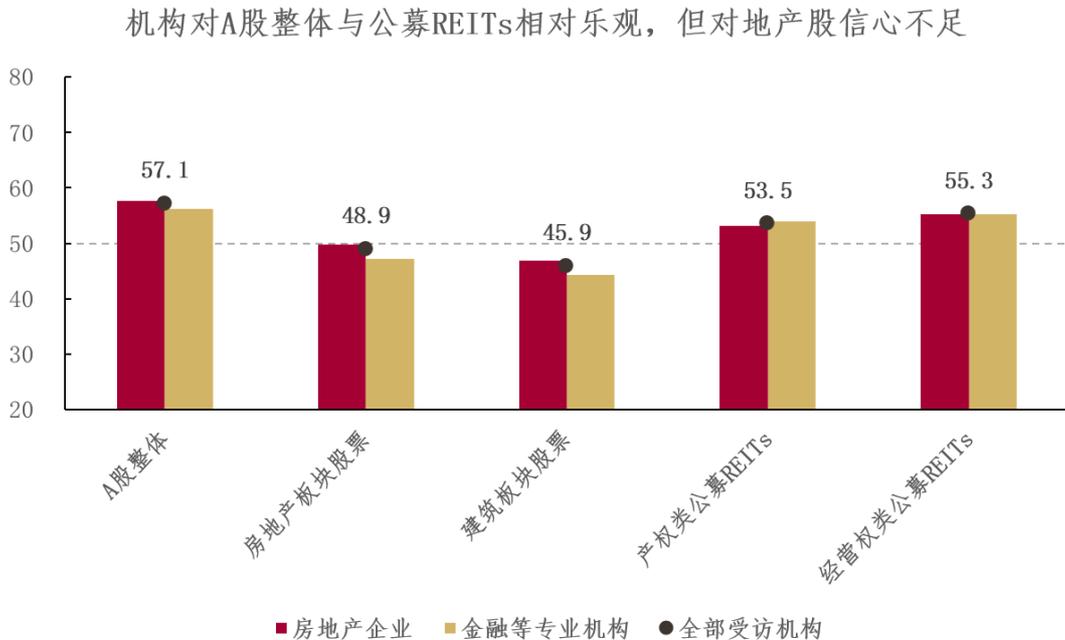


图 4：2025 年二级市场大盘及不动产相关板块信心展望

同时，经营权类公募 REITs 展现出优于产权类公募 REITs 的预期表现，这可能与其更高的派息率和更低的波动率有关。产权类公募 REITs 目前涵盖产业园区、仓储物流、保障性租赁住房、消费基础设施类，适合底层资产增值空间较强时投资，匹配的投资者往往风险偏好相对更高；经

营权类公募 REITs 目前涵盖交通、能源、生态环保基础设施类，现金流相对稳定，每年收费收入较容易预测，更适合注重分红和稳健性的投资者。因此，在当前房地产行业相对低迷的整体氛围下，经营权类公募 REITs 等相对稳健的投资标的或许更受关注。

【课题组观点】

在总体情绪层面，测度经济整体信心的指标表现均优于房地产行业的相关指标。在本轮周期重塑过程中，房地产行业的信心修复相对于宏观经济具有滞后性。当宏观经济率先企稳、居民就业与收入预期稳步回升，房地产行业方能随之回暖。

（二）情绪分布

1. 不同线级城市不动产信心展望

机构对 2025 年不同线级城市不动产市场的预期分化明显，乐观情绪聚焦于一线城市。一线城市的信心值最高，二线城市信心中性，三线及其他城市悲观情绪较浓（图 5）。从信心分值的分布看（图 6），约九成受访者预计一线城市不动产市场倾向乐观，在本次调研中具有较强的 consistency。对二线城市不动产市场持乐观或悲观预期的受访者几乎各占一半，或预示未来一年二线城市的不动产市场可能变化不大。约九成受访者对三线及其他城市不动产市场持悲观态度，或将预示主要房企和金融机构进入这类城市

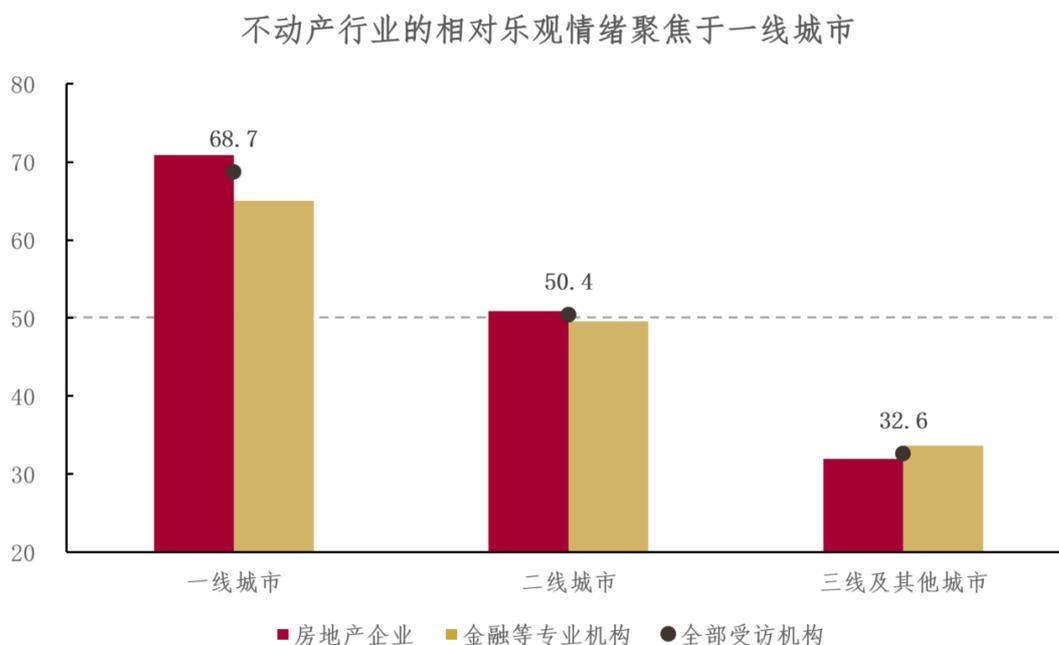


图 5：2025 年不同线级城市不动产信心展望

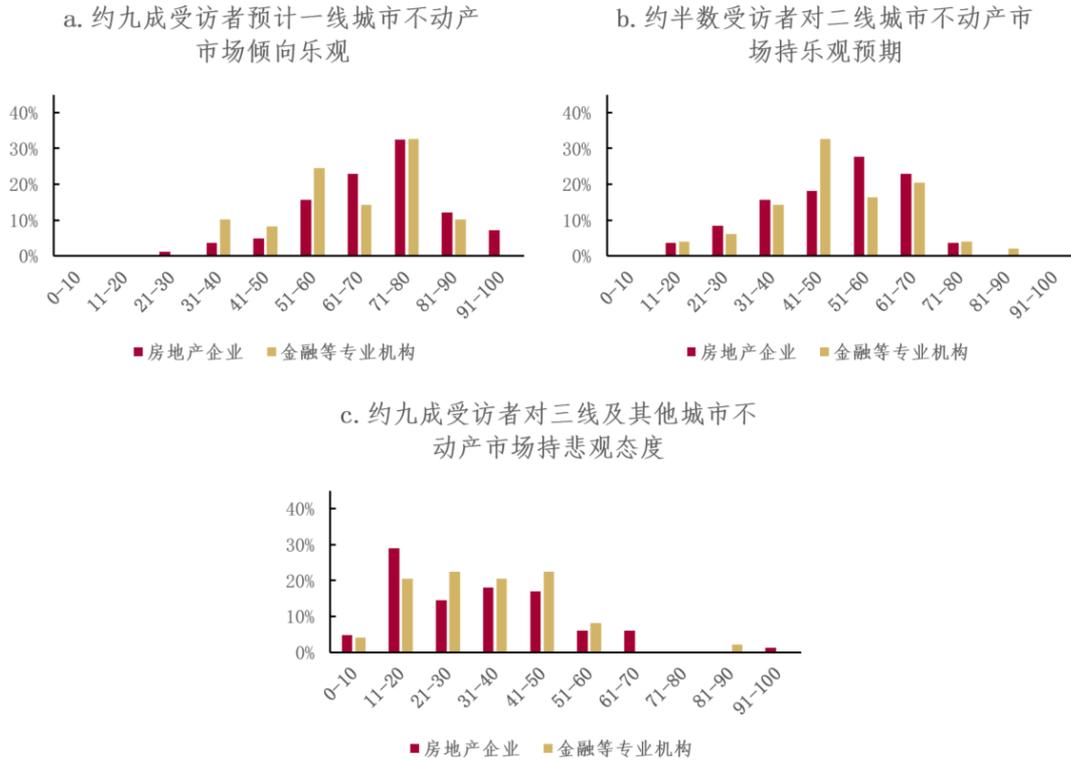


图 6：2025 年不同线级城市不动产信心分布

投资不动产的可能性将较低。至此，城市间的分异基本形成共识，资产所处的城市能级成为决定市场信心水平的关键因素。

2. 不同业态不动产信心展望

机构对 2025 年不动产行业的乐观情绪按业态主要集中在住宅市场。所有业态中，机构的二手住宅信心值较高，其次为一手住宅；而非宅中仅新兴产业类不动产市场预期略为乐观，其他业态相对悲观，且不同业态间的信心差异较大（图 7）。

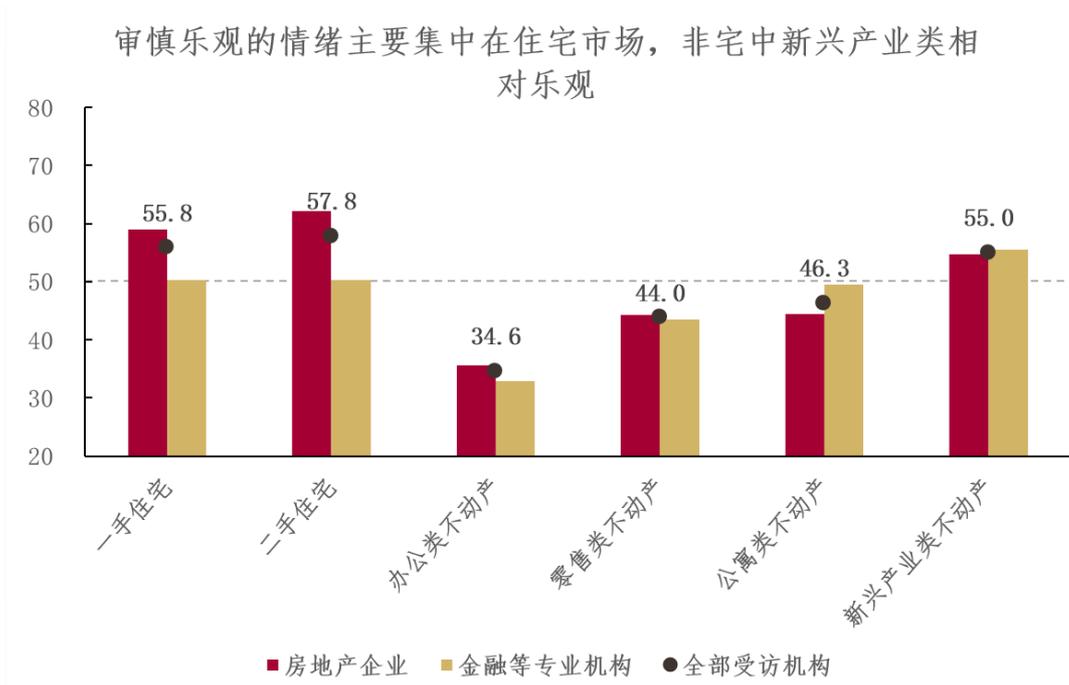


图 7：2025 年不同业态不动产信心展望

关于住宅市场，一方面，房企的信心强于金融等专业机构（附图 2）。近七成房企受访者对一手住宅市场持乐观预期，这一数值在二手住宅市场是近八成；而金融等专业机构对一、二手住宅市场持乐观预期者均仅超四成。这显示出一揽子政策下的住宅市场信心从行业的产业端房企开始修复，但仍需进一步传导至金融端，使得资金支持切实落地。另一方面，房企受访者对所处机构的住宅销售前景审慎乐观，央国企预期略高于民企（图 8）。房地产央国企的销售情绪值和持乐观预期的比例均高于民企，说明市场的天平仍倾向央国企，民企需要更多针对性的政策支持以激发参与信心和市场活力。

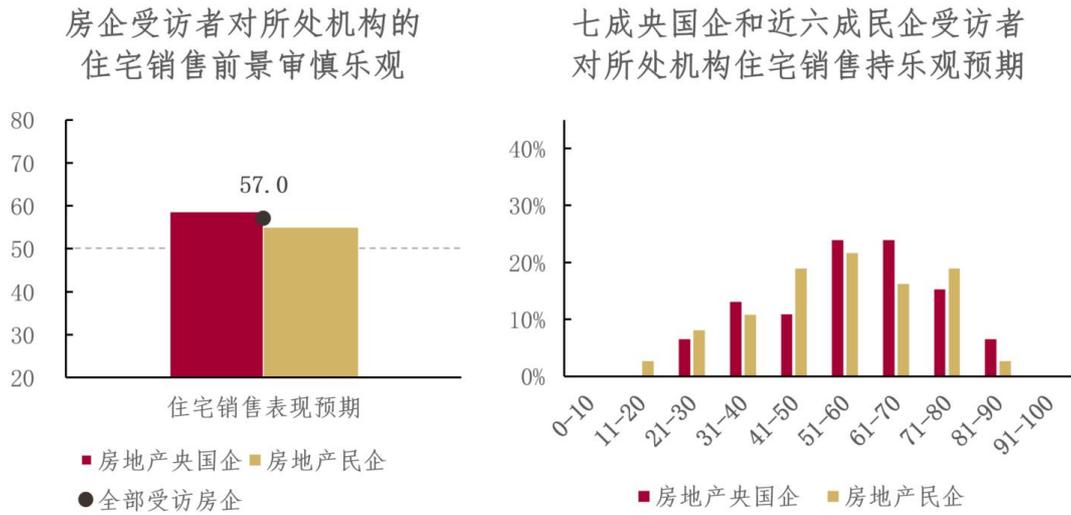


图 8：2025 年房企住宅销售情绪展望及分布

关于非宅市场，机构对大多非宅不动产信心不足（附图 3）。对办公类不动产市场持悲观心态的受访者约占八成，相对极端的是，近半数受访者的信心值低于 30，预示着写字楼、商务园区等办公类不动产市场在 2025 年或将持续处于低谷。对零售类、公寓类不动产市场持悲观心态的受访者均约六成，显示出尽管近年国家对购物中心、社区商业、长租公寓、保障性租赁住房等业态给予政策支持，包括 REITs 也逐步扩容到这些领域，但底层资产的市场信心亦较为有限。只有在仓储物流、数据中心等新兴产业类不动产市场，约六成受访者持相对乐观心态，展现出与新质生产力挂钩的持有型不动产相对拥有市场活力，或将率先迎来市场修复。

【课题组观点】

在情绪分布层面，机构对不同线级城市、不同业态不动产市场的预期冷热不均，显示未来行业的分化恐将加剧。在政策应对上，不同城市应加力落实按需定供，精准定位供给的不动产数量和业态类型，不断优化资产配置。

（三）政策评估

1. 2024 年已出台政策的有效性展望

2024 年已出台的政策中，机构评估总量政策和不动产需求端政策的效果相对乐观。其中，总量货币及财政政策包括降准降息、专项债用于收储等，正在发挥稳定基本盘和居民、企业信心的作用；不动产需求端政策包括降低房贷利率、优化限购政策、降低首付比例等，正在降低居民购房门槛和成本，助力购房需求回稳；不动产供给端政策包括收储、保交房、白名单、出险企业并购重组等，力求化解房地产风险。调研结果显示（图 9），机构对以上三类政策均持谨慎乐观预期，预计总量政策效果相对突出，

总量政策和不动产需求端政策在2024年的效果相对乐观

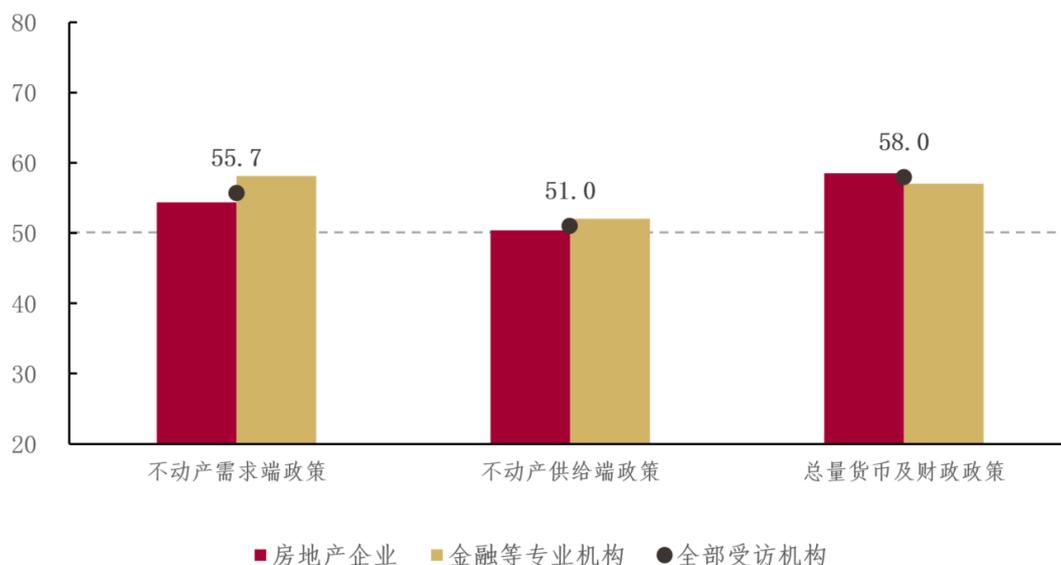


图 9：2024 年已出台政策的有效性展望

行业需求端政策效果紧随其后并优于行业供给端政策效果。

从信心分值的分布看（附图 4），六成左右的房企和七成左右的金融等专业机构受访者对总量政策和行业需求端政策效果持乐观预期，而这一数值在不动产供给端政策方面为刚好半数。综合来看，现有政策对不动产行业的止跌回稳有一定效果但仍然有限，或需更强大、果断的政策激活市场。

2. 2025 年最受期待的政策展望

机构 2025 年最期待的政策主要集中于需求端，例如进一步降低贷款利率、提高房贷利息抵扣个税幅度、优化一

2025年最受期待的政策集中于利率、税收、限购等需求端

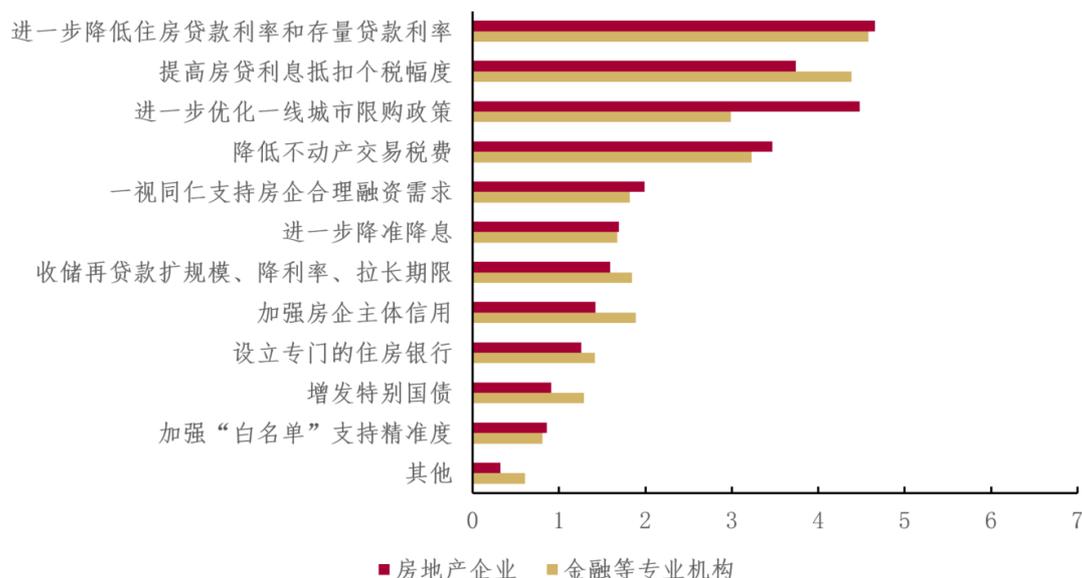


图 10：2025 年最受期待的政策展望

线城市限购政策等（图 10）。这说明刺激居民购房需求仍是最直接、易见效的方法，在政策工具箱中发挥着关键作用。同时，金融等专业机构对较多供给端政策的期待度高于房企，例如收储再贷款政策优化、加强房企主体信用、设立专门的住房银行等，显示金融等专业机构认为多元化资金支持在不动产救市过程将发挥重要作用。此外，部分机构还另行提出降低存量公积金贷款利率、用房票替代货币化安置以刺激购房需求、注资风险企业等政策诉求。

【课题组观点】

在政策评估层面，相较于供给端政策，机构对不动产需求端政策的评估和期待相对较高。这表明市场更期待政策精准地作用于需求端，直接刺激广大居民的需求，以快速响应市场变化。

（四）投融预期

1. 不动产投资情绪展望

受访者普遍认为 2025 年所处机构的不动产投资面临挑战。关于房企住宅和非宅投资（图 11），受访房企的住宅投资拿地预期和非宅投资预期整体并不乐观；相较而言，住宅投资方面，央国企和民企分化较大，央国企的预期压力小于民企；而非宅投资方面，央国企和民企预期反映出一致的悲观情绪。从信心分值的分布看（附图 5），超半数央国企和仅两成民企受访者持积极的住宅投资拿地情绪，仅一成房企持相对积极的非宅投资情绪。不动产投资整体仍缺乏活力，但过半数的央国企对住宅投资持略微乐观态度。

房企投资欠缺活力，央国企的住宅投资相比民企压力较小

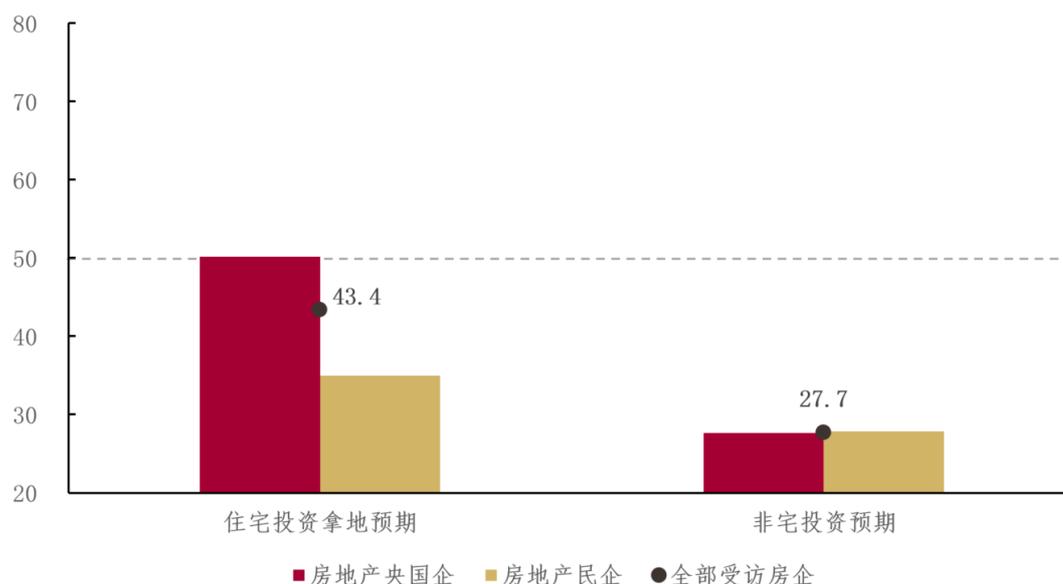


图 11：2025 年房企住宅和非宅投资情绪展望

这表明，当前需要更多、更有针对性的倾向民企的政策以鼓励投资。

关于**金融机构不动产业务**（图 12），2025 年受访金融机构的不动产业务情绪相对低迷，对各自机构的相关业务总额及收益、内控审批难度均持以相对悲观的预期。聚焦到情绪分布（附图 6），超七成金融机构认为自身不动产业务总额和收益将缩水，并且相关业务的内控审批难度将加大。

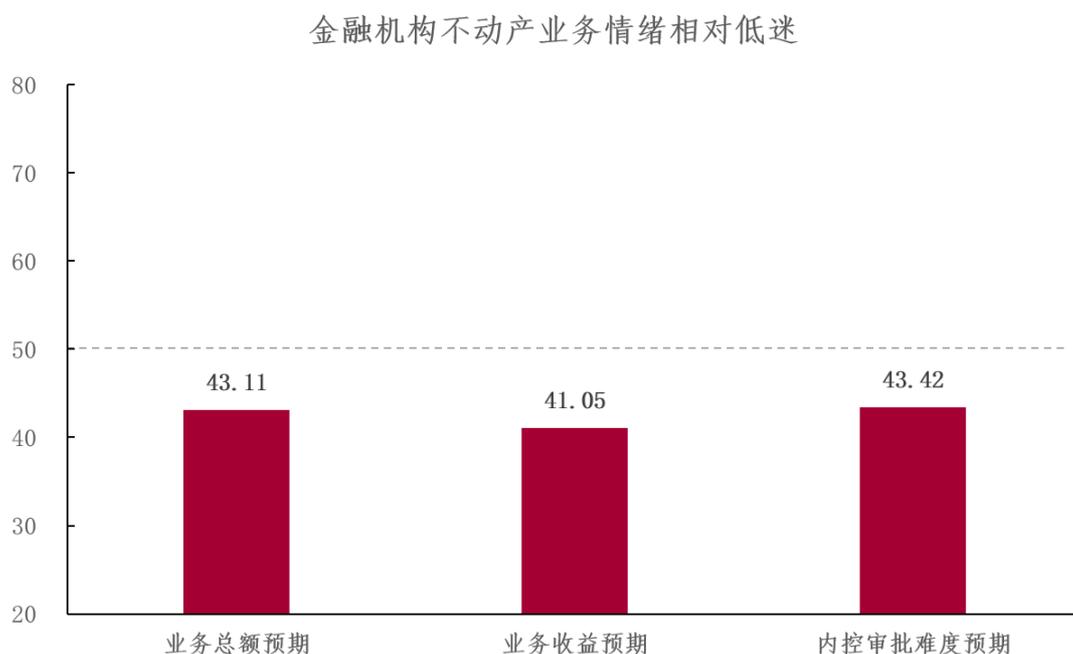


图 12：2025 年金融机构不动产业务情绪展望

2. 不动产融资和偿债情绪展望

机构预计 2025 年不动产融资和偿债情况将持续承压，房企预期优于金融等专业机构（图 13）。聚焦到情绪分布（附图 7），超半数房企认为不动产融资情况相对乐观，预计新增融资或将更多、成本更低、渠道更丰富；而金融等专业机构持乐观预期者仅超三成，显示出向房企新增融资的兴趣较低，与多数房企的预期产生背离。仅四成左右房企和金融机构对不动产偿债情况持乐观态度，预计房企可获得展期的融资金额较多，需要于 2025 年实际偿债的金额较少；而大半机构则持相反预期，认为不动产的存量融资在 2025 年进一步展期的可能性有限，兑付压力仍较大。

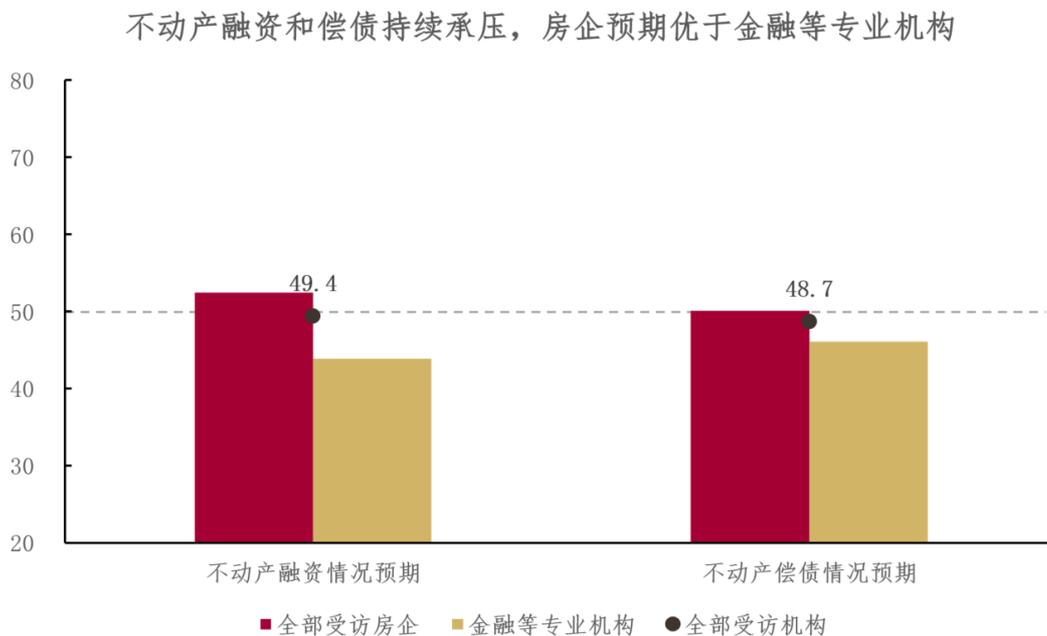


图 13：2025 年不动产融资和偿债情绪展望

【课题组观点】

在投融资预期层面，不动产投融资的矛盾集中在房企的偿债压力，需首要解决房企的存量债务问题，进而才能推动金融机构有信心向不动产项目新增融资，也才能推动房企投资预期的修复。同时，根据课题组今年对市场的研究，机构对其他方面的担忧也不容忽视，尤其是在整体低迷的不动产市场，抵押资产的价值延续着下行预期，也在持续影响房企和金融机构的投融资信心。

（五）行业展望

1. 亟待解决的房企问题展望

机构预计 2025 年压力仍在消化存量，亟需纾解房企销售端难题，从而降低债务压力和违约风险。图 14 显示，房企认为行业当前最亟需解决的问题是较大的住房销售压力，其次是土地储备少或结构不合理的问题，其重点关注的是业务发展端的问题。而金融机构的关注点有所不同，其聚焦于房企的债务压力和违约风险，认为当务之急是要纾解房企的融资端压力，这与近期支持房企融资和恢复主体信用等政策导向是一致的。此外，资产处置难度大、新增融资难、保交房任务重等问题，是机构重点关注的行业挑战。

当务之急是纾解房企销售端难题、降低债务压力和违约风险

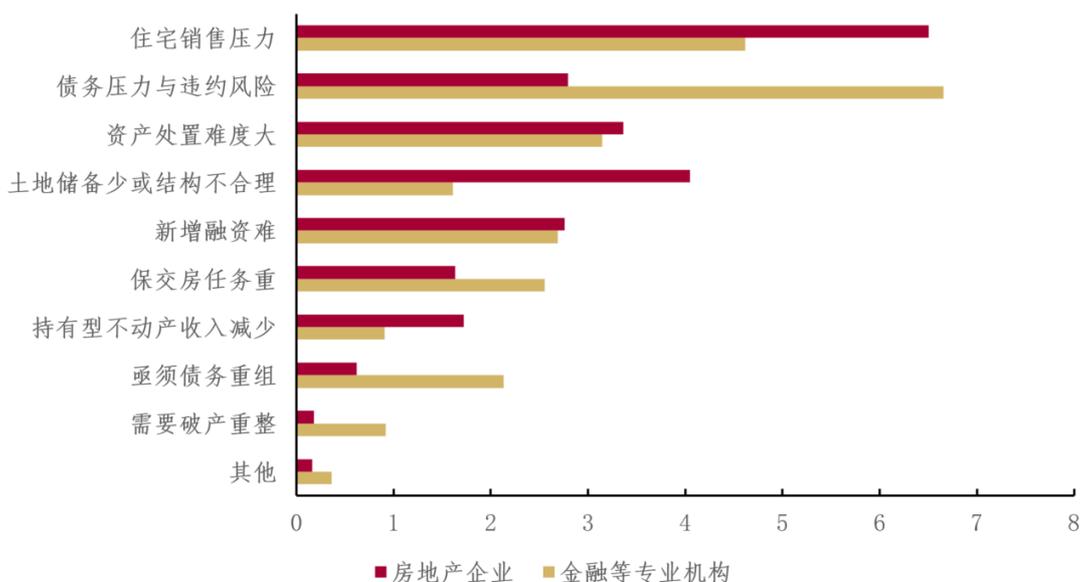


图 14：2025 年亟待解决的房企问题展望

结合住宅领域关键指标的预期，住宅交易的活跃度仍需提升，市场止跌回稳预期尚待修复。一方面，机构预计2025年房价租金比、房价收入比这两个指标将降低（图15），且持该观点的受访者包含约六成房企和约七成金融等专业机构（附图8），意味着其普遍认为市场在向底部均衡靠近。另一方面，机构预计2025年库存出清周期将延长（图15），意味着住房销售的活跃度将降低，且持该观点的受访者包括超六成房企和超半数金融等专业机构（附图9）。这三个指标的结果叠加表明，住宅量价相关指标的预期皆待修复，

2025年压力仍来自于住宅的存量消化

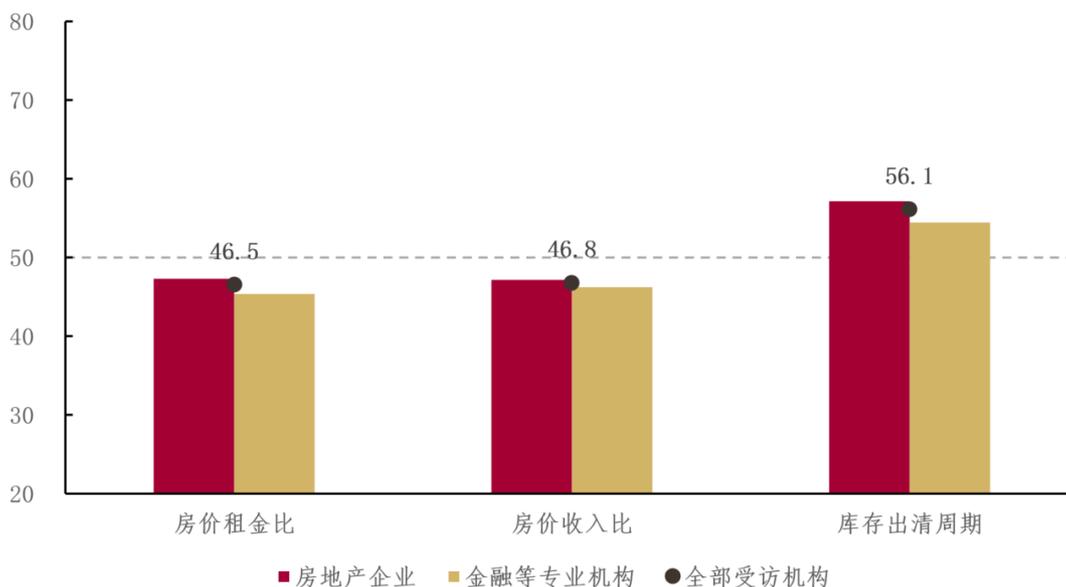


图 15：2025 年住宅领域的关键指标情绪展望

注：本题以 50 分作为 2024 年各指标的基准情绪值，房价租金比、房价收入比的情绪值高于/低于 50 分，意味着指标将上升/下降；库存出清周期的情绪值高于/低于 50 分，意味着指标将延长/缩短。

意味着当前政策虽然一定程度上提振了一、二手房市场的总体信心，但传导至具体的评估指标则尚需时日，亟需加强政策力度以敦促止跌回稳目标的实现。

2. 房企的主要发展方向展望

机构展望，2025 年房企的主要发展方向将聚焦于“好房子”建设、持有型不动产存量盘活以及保障房体系构建。图 16 显示，建设符合多样化改善需求的住宅产品作为最受机构关注的业务方向一骑绝尘；其后的几个方向包含持有型不动产存量盘活、保障房体系构建、发行 REITs 等不动产金融产品，相较于房企自身，更受金融等专业机构关注；

2025年房企的业务方向聚焦于“好房子”建设、持有型不动产存量盘活以及保障房体系构建

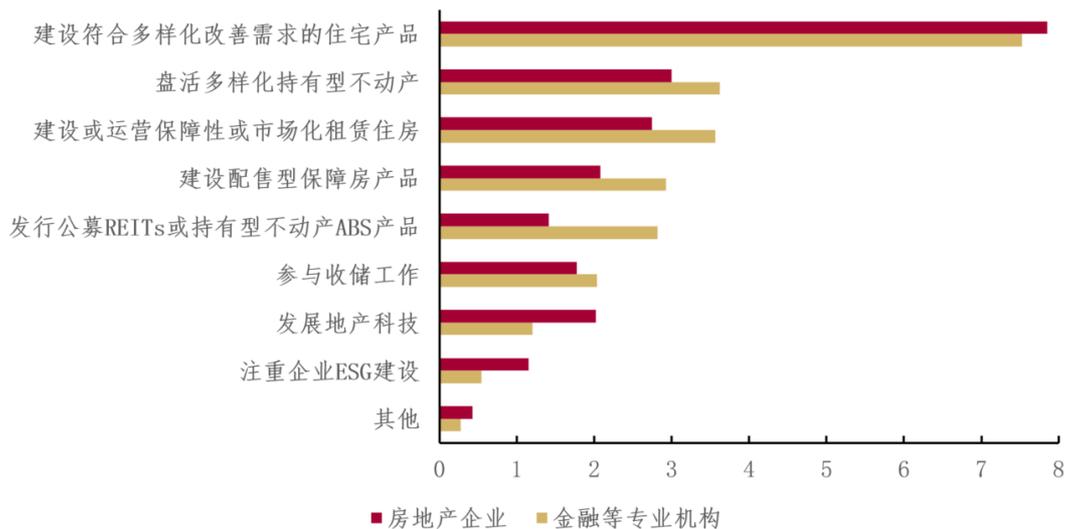


图 16：2025 年房企的主要发展方向展望

而排名略靠后的地产科技、ESG 等方向，房企的重视程度反过来高于金融等专业机构，这些方向或可承载房企未来持续性的竞争力。

【课题组观点】

在行业展望层面，当前房企最聚焦的问题仍在于存量住宅消化。前几个部分提及的加码需求端政策，实则是回答了如何从政策上纾解房企的存量商品房销售难题，以及运用销售回款偿还债务以降低违约风险。而房企的发展方向更进一步论证了远期应如何化解销售压力：当房企的住宅产品能够符合居民的多样化需求、符合真正的“好房子”要求，才能在销售端形成长期的产品力和吸引力，助力企业行稳致远。

四、结论

调研结果显示，中国不动产行业总体处于止跌回稳的通道中。为构建发展新模式、重塑新周期，课题组建议关注如下要点：

第一，强化对宏观经济恢复的支持，积极引导市场情绪，稳固不动产行业信心修复的基础。调研结果显示，机构对 2025 年宏观经济的预期略好于不动产行业。宏观经济先于不动产行业恢复是符合国际经验的：回顾美国次贷危机后的市场恢复历程，其首次经济刺激政策出条约 2 年，居民就业率和收入回升；再过了约 2 年，消费者信心指数转增；此后 3-6 个月，房价企稳回升，进一步带动宏观经济稳步发展。这说明宏观经济与不动产行业相辅相成，刺激宏观经济的政策同样会给不动产行业正向赋能。

因此，在不动产行业形势愈发复杂、出险房企量大债重的背景下，救市思路应适当以更宏观的视角跳出行业看行业。2025 年中央经济工作强调，将持续发力促进市场止跌回稳，应在总量货币与财政政策端加力，多渠道改善居民就业和收入预期，稳固宏观经济的基本盘，从而进一步改善居民和企业对不动产行业的预期。同时，行业的供需政策亦需同步加码：需求端，可继续降低房贷利率，优化

一线城市限购措施，提高购房权益，从提高房贷利息抵扣个税幅度、降低不动产交易税费等角度增强税收优惠力度，激活居民购房需求从而降低房企债务压力和违约风险，带动行业齿轮有序运转；供给端，应严控增量消化存量、推进资产收储，探索股、债等融资方式，给予多种所有制企业一视同仁的融资保障，精准助力保交房、企业纾困和风险化解。

第二，不动产未来发展应更注重供需平衡，聚焦不同线级城市及业态的差异化发展路径。调研结果显示，2025年机构对不动产行业的乐观情绪按线级聚焦于一线城市，按业态主要集中在住宅市场。未来应更加正视市场分化的趋势，对不同城市、不同业态采取差异化的管理策略，建立实施好“人、房、地、钱”要素联动机制，以人定房，以房定地，以房定钱。

具体而言，一是针对不同线级城市，应加强区域协调发展。一线城市应重点调整住房供给结构以匹配差异化人口需求，协调好市场与保障两个体系，一面按需提供更高质量、先进科技和绿色基因的“好房子”，一面加力推进城中村和危旧房改造、保障房体系搭建，充分释放改善性和刚性住房需求潜力。二线城市可借鉴一线城市经验，加强基础设施建设和产业发展，提升城市吸引力。三线及

其他城市应根据自身特点，发展特色产业，稳定人口规模，避免过度依赖房地产推动经济发展。二是针对不同业态资产，根据其匹配的细分市场，寻找市场供需平衡点。2024年中央经济工作会议指出：“要合理控制新增房地产用地供应，盘活存量用地和商办用房，推进处置存量商品房工作。”应将增量建设思路逐渐转向存量运营，避免盲目供应过剩业态，例如在商办用房供过于求的细分市场，可结合当地的实际需求，改造为保障性住房、养老公寓等多种业态，并施以积极的运营管理措施以达成项目盘活目标。

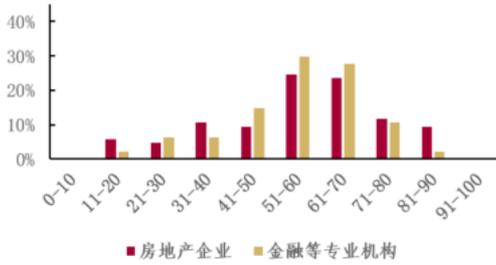
第三，在经济周期重塑和行业转型的关键阶段，应重点完善不动产金融大循环，推动行业新发展模式的构建。2024年中央经济工作会议指出：“要推动构建房地产发展新模式，有序搭建相关基础性制度。”这充分体现了国家对不动产行业转型的决心和定力，要求从制度生态、企业微观主体等层面构建良性循环的新模式。实现以上目标离不开以公募REITs为核心的不动产金融工具助力，搭建完整的循环链条：通过不动产私募投资基金，打通资产加工转型的存量消化和纾困通道；再到私募REITs培育，最后将合适的资产孵化发行公募REITs实现最终退出。链条前端将会为后端培育资产，而后端又会反过来促进前端的信心；前后衔接，为不动产行业提供新的融资思路和退出机制，提升不

动产的流动性和市场的活跃度。

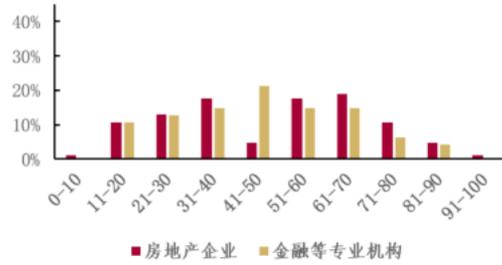
因此，在当前阶段应积极构建不动产金融循环体系等方面的基础性制度，对税收、资本结构、资产准入、土地政策等方面进行梳理并突破。在税收政策方面，可以降低私募转公募的技术障碍，递延转接过程中的税收支付，促进循环形成。在资本结构方面，建议优化公募 REITs 资金用途，允许及时分配回收资金，增加不动产私募投资基金的参与动力。在资产准入层面，应持续扩容，丰富循环中多环节的底层资产，尤其是在限制较多的公募 REITs 环节。在土地年限层面，应妥善解决土地续期问题，以保障不动产金融循环的稳定性和可持续性，有效推进不动产模式转型发展，拉动多业态底层资产的市场信心逐步修复。

附录

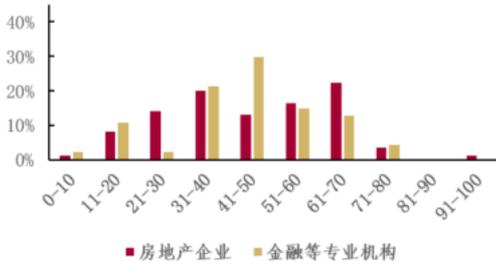
a. 近七成受访者对A股整体市场有信心



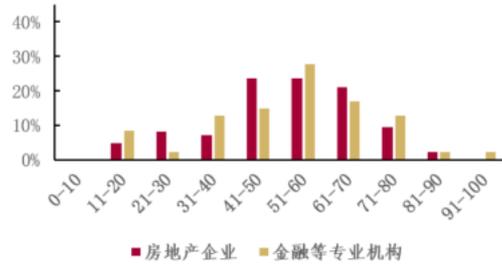
b. 超半数房企和四成金融等专业机构对房地产板块股票市场有信心



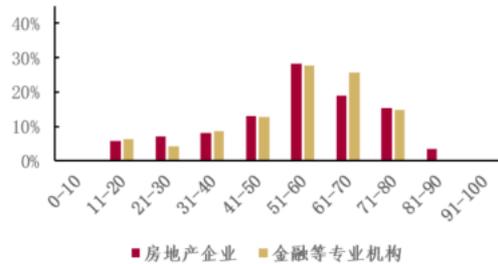
c. 仅超四成房企和超三成金融等专业机构对建筑板块股票市场有信心



d. 六成左右受访者对产权类公募REITs市场有信心

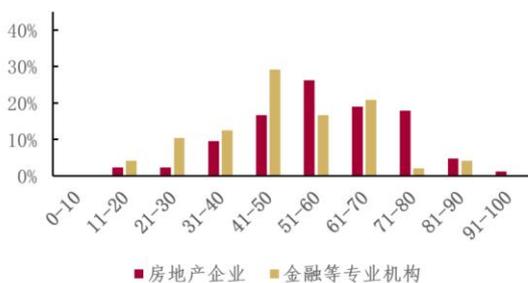


e. 近七成受访者对经营权类公募REITs市场有信心

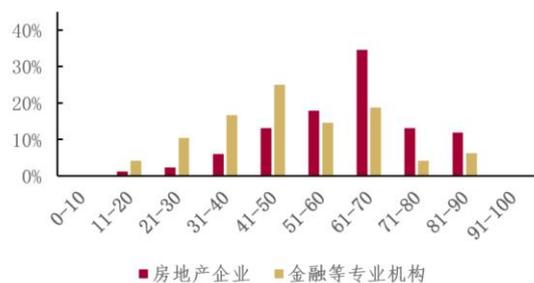


附图 1：2025 年二级市场大盘及不动产相关板块信心分布

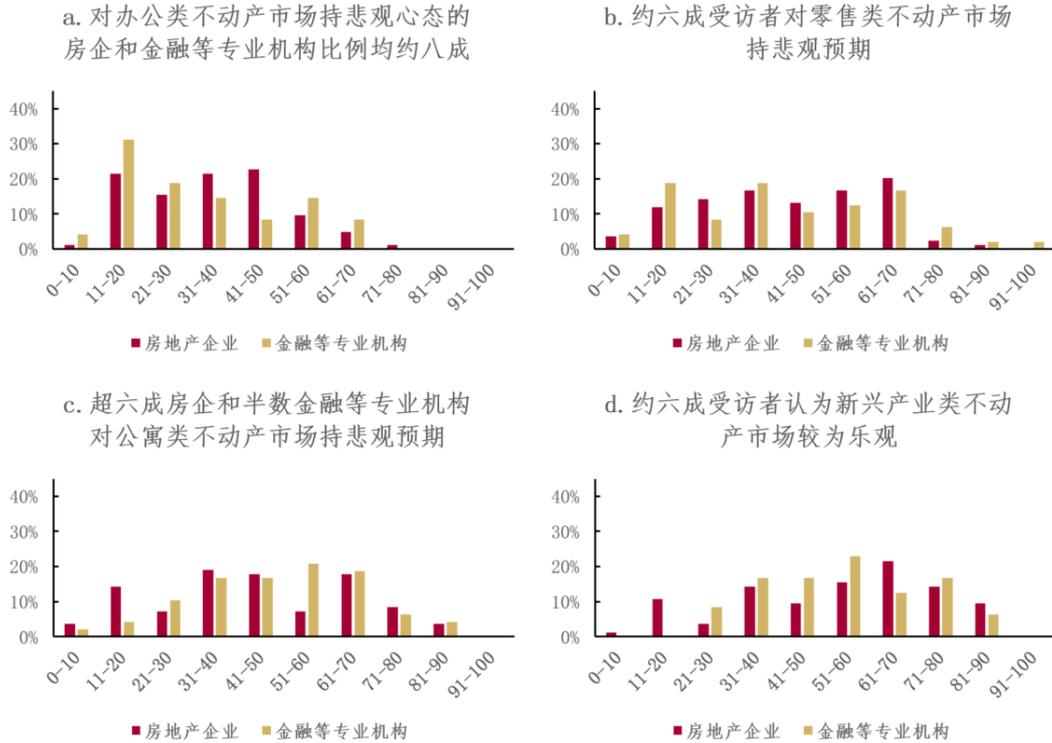
a. 近七成房企对一手住宅市场持乐观预期，而金融等专业机构仅超四成



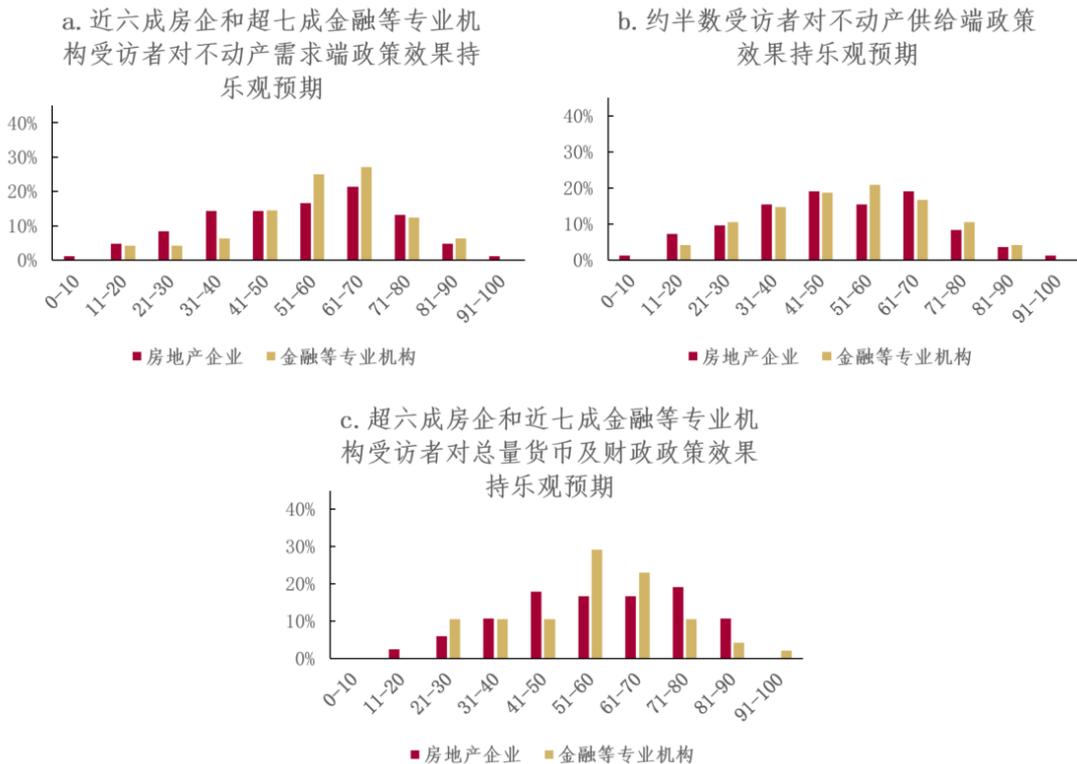
b. 近八成房企对二手住宅市场持乐观预期，而金融等专业机构仅超四成



附图 2：2025 年一、二手住宅不动产信心分布

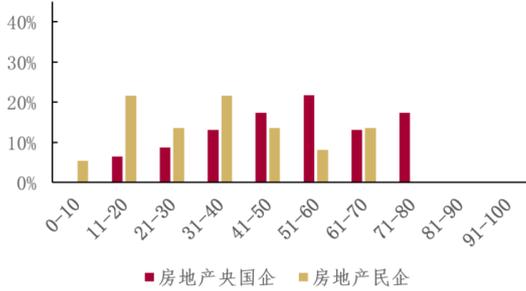


附图 3：2025 年不同业态非宅不动产信心分布

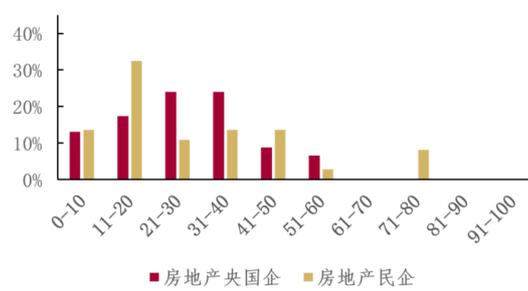


附图 4：2024 年已出台政策的有效性分布

a. 超半数央国企和仅两成民企受访者持积极的住宅投资拿地情绪

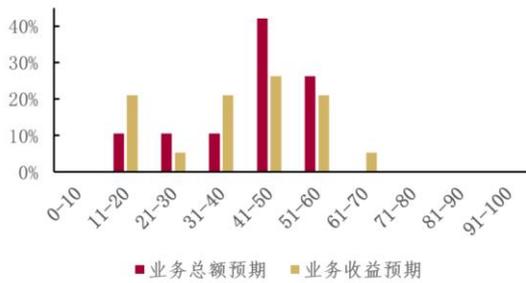


b. 仅一成房企持相对积极的非宅投资情绪

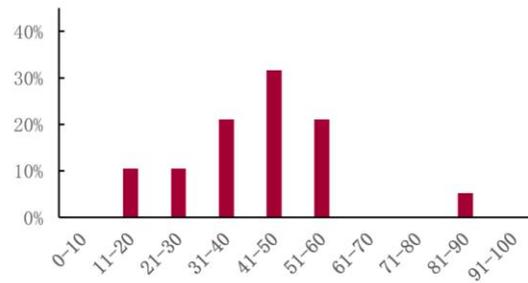


附图 5：2025 年房企住宅和非宅投资情绪分布

a. 超七成金融机构对不动产业务总额和收益预期悲观

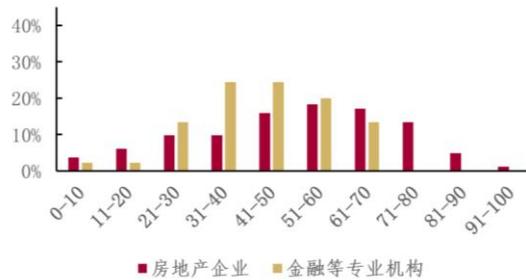


b. 超七成金融机构预计不动产业务内控审批难度加大

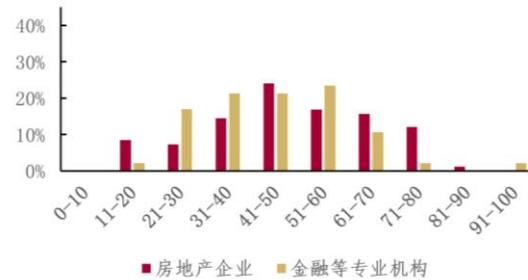


附图 6：2025 年金融机构不动产业务情绪分布

a. 超半数房企对不动产融资情况持乐观态度，而金融等专业机构仅超三成

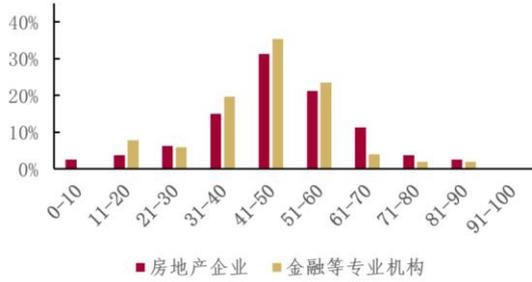


b. 四成左右房企和金融机构对不动产偿债情况持乐观态度

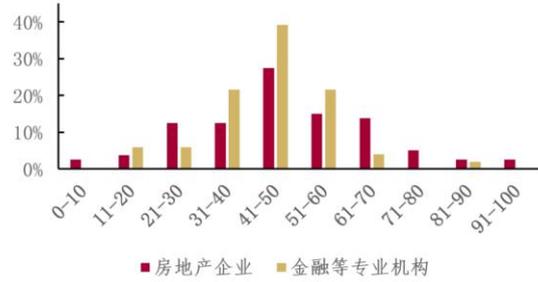


附图 7：2025 年不动产融资和偿债情绪分布

a. 近六成房企和近七成金融等专业机构受访者认为房价租金比将走低

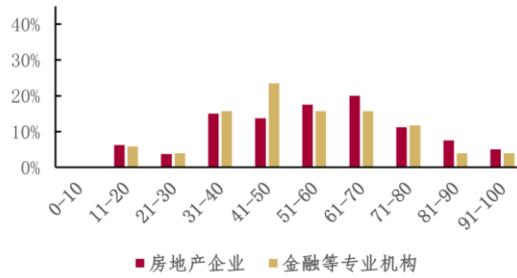


b. 近六成房企和超七成金融等专业机构受访者认为房价收入比将走低



附图 8：2025 年房价租金比、房价收入比情绪分布

超六成房企和超半数金融等专业机构受访者预计库存出清周期将走高



附图 9：2025 年库存出清周期情绪分布

《中国不动产首席展望 2025》课题组

课题指导：

魏晨阳 清华五道口全球不动产金融论坛秘书长

清华大学五道口金融学院研究员、金融 MBA 教育中心主任

张学冬 中国房地产报执行总经理、城市与区域治理研究院院长

课题组成员：

郭翔宇 清华大学五道口金融学院不动产金融研究中心研究总监

苏志勇 中国房地产报编委、城市与区域治理研究院副院长

曲悦 清华大学五道口金融学院不动产金融研究中心主任助理

雷童 清华大学五道口金融学院不动产金融研究中心研究专员

版权说明

本报告版权归《中国不动产首席展望 2025》课题组所有，未经授权，任何单位和个人不得以任何形式复制、转载、摘编或引用，不得以任何形式将本报告用于商业目的，包括但不限于销售、分发等。

本报告中的所有数据、分析、观点和结论均为《中国不动产首席展望 2025》课题组的原创成果。如需引用，请务必注明出处，并保持报告内容的完整性和准确性。

本报告内容仅为当前观点，仅供参考，不代表对未来的预测，不构成任何投资建议或其他形式的商业活动指引。如因发布日后各种因素变化而不再准确或失效，课题组不承担相关责任与义务。本报告信息主要来源于问卷反馈与公开资料，课题组对其客观性和完整性不作保证。

课题组保留对本报告内容的最终解释权。

联系人： 韩梦楠

邮箱： hanmn@pbcfsf.tsinghua.edu.cn