仅供内部参考，请勿外传

房地产行业周报

房地产板块出现回调，二手房同环比改善明显

方 正 证 券 研 究 所 证 券 研 究 报 告

分析师

陈立 登记编号：S1220525120004

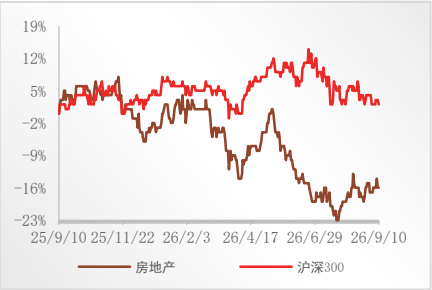
王嵩 登记编号：S1220525080009

行 业 评 级 ：推 荐

行 业 信 息

上市公司总家数	226
总股本(亿股)	8,591.62
销售收入(亿元)	14,853.20
利润总额(亿元)	-10,400.50
行业平均 PE	33.87
平均股价(元)	5.56

行 业 相 对 指 数 表 现



数据来源：wind 方正证券研究所

相 关 研 究

《房地产板块随市场上涨，新房二手房成交环比改善》2026.09.02

《港股房地产板块随恒生指数上涨，新房二手房成交环比改善》2026.08.27

《房地产板块延续上涨，新房二手房成交回归淡季》2026.08.19

《房地产板块延续上涨，新房二手房成交环比回落》2026.08.11

地产链小幅上涨，A 股地产板块有所回调。2026 年第 36 周（8 月 31 日-9 月 6 日），沪深 300 下跌 1.33%，申万房地产指数下跌 0.94%，跑赢沪深 300 指数 0.39 个百分点。港股方面，恒生指数上涨 0.26%，中华内房股指数下跌 3.76%，恒生物业服务及管理指数上涨 0.66%，港股地产链表现分化。行业板块层面，本周传媒、银行、农林牧渔、国防军工及商贸零售涨幅居前。整体来看，A 股地产板块表现略强于大盘，港股物业板块相对占优，内房股仍有一定压力。

重点 14 城新房成交环比回落，同比保持增长。2026W36 重点 14 城新房网签合计 11089 套，较 2026W35 的 14037 套环比下降 21.00%，同比增长 21.39%，成交较前一周有所回落。城市层面，一线城市合计成交 4873 套，环比下降 1.14%、同比上升 51.01%；其中上海、广州、北京、深圳环比分别增长 35%、下降 11%、下降 32%和下降 46%。分城市看，上海、苏州、东莞等城市环比改善，武汉、杭州、北京、深圳等城市环比回落。整体来看，新房成交在前周修复后有所回落，但同比仍维持正增长，城市间分化延续。

重点 20 城二手房成交环比增长，同比继续改善。2026W36 重点 20 城二手房合计成交 41761 套，较 2026W35 的 38541 套环比增长 8.35%，同比增长 20.52%，成交规模保持韧性。一线城市中，上海成交 5637 套、广州成交 2303 套、北京成交 3822 套、深圳成交 1109 套，环比分别增长 7%、增长 19%、增长 17%和增长 8%；一线城市合计环比增长 12%。重点二线及其他城市中，天津、佛山、广州、北京、合肥等环比改善，宁波、重庆、厦门等有所回落。整体来看，二手房成交环比继续回升，同比保持较高增速。

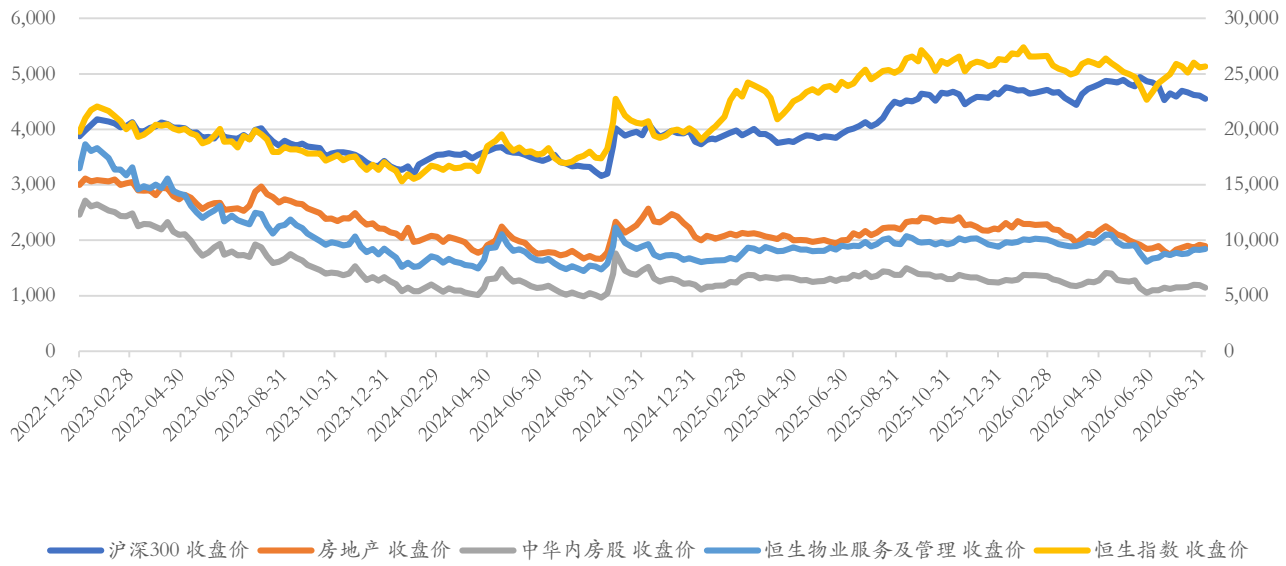
土地端成交总价同环比回升。2026W36，百城住宅用地成交总价为 287.58 亿元，环比增长 15.76%，同比增长 17.15%，土地成交规模较前一周回升。后续仍需观察核心城市优质地块供给节奏及房企拿地意愿。

投资建议：聚焦“运营标杆+转型先锋”，持有型机会关注华润万象生活、华润置地（高分红、低波动、抗周期）；转型机会则重点关注首程控股（机器人、终端零售转型，估值重估空间）；房地产开发板块建议关注中国金茂、滨江集团和建发国际。

风险提示：政策落地不及预期、二手房价格跌幅超预期、房企流动性风险发酵、销售淡季下成交修复不及预期。

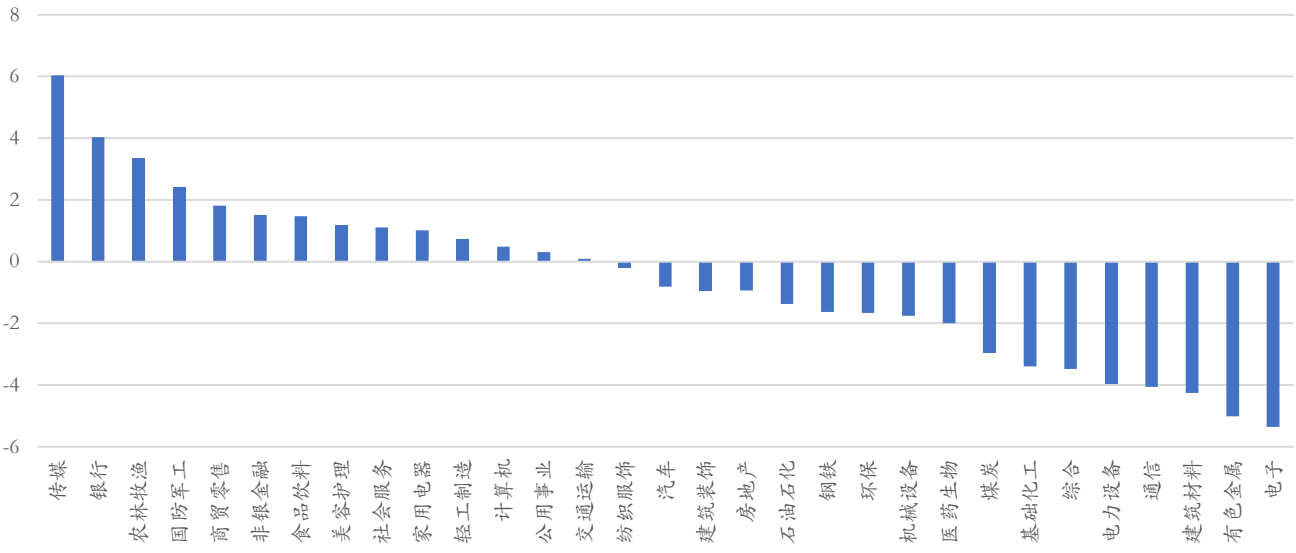
仅供内部参考，请勿外传

图表1:产（申万）、中华内房股、恒生物业服务及管理指数（左轴）及恒生指数（右轴）涨跌



资料来源：iFind，方正证券研究所

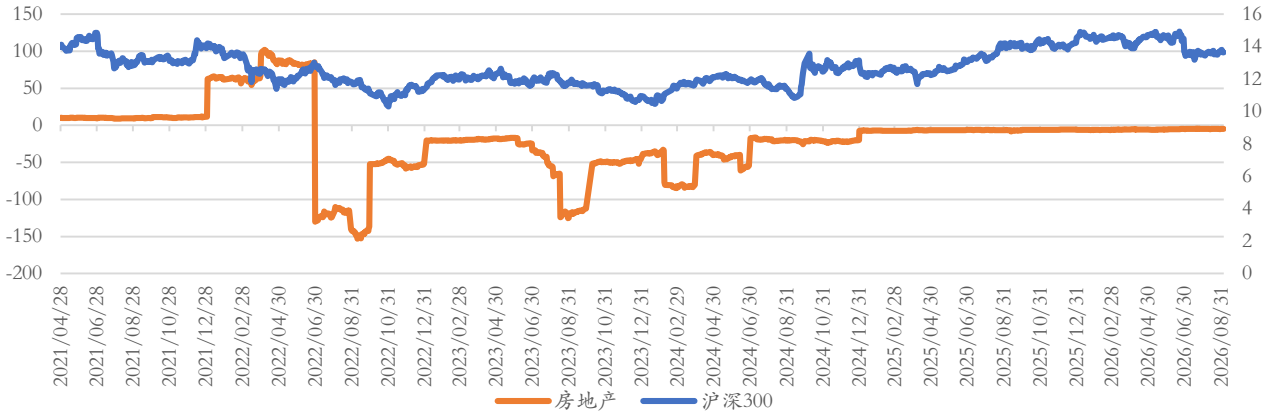
图表2:申万一级行业涨跌幅（%）（2026.8.31-2026.9.6）



资料来源：iFind，方正证券研究所

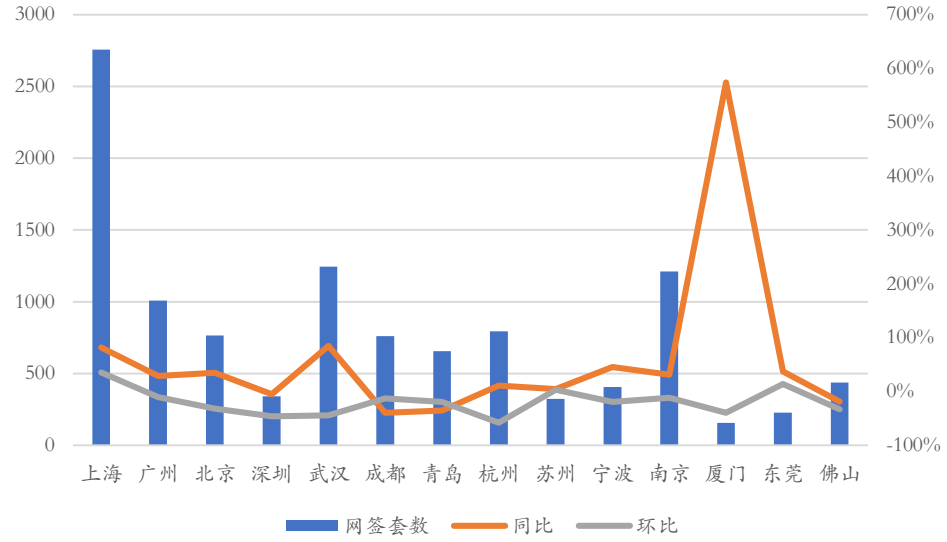
仅供内部参考，请勿外传

图表3:房地产（申万）指数（左轴）及沪深 300 指数市盈率(倍,右轴)对比



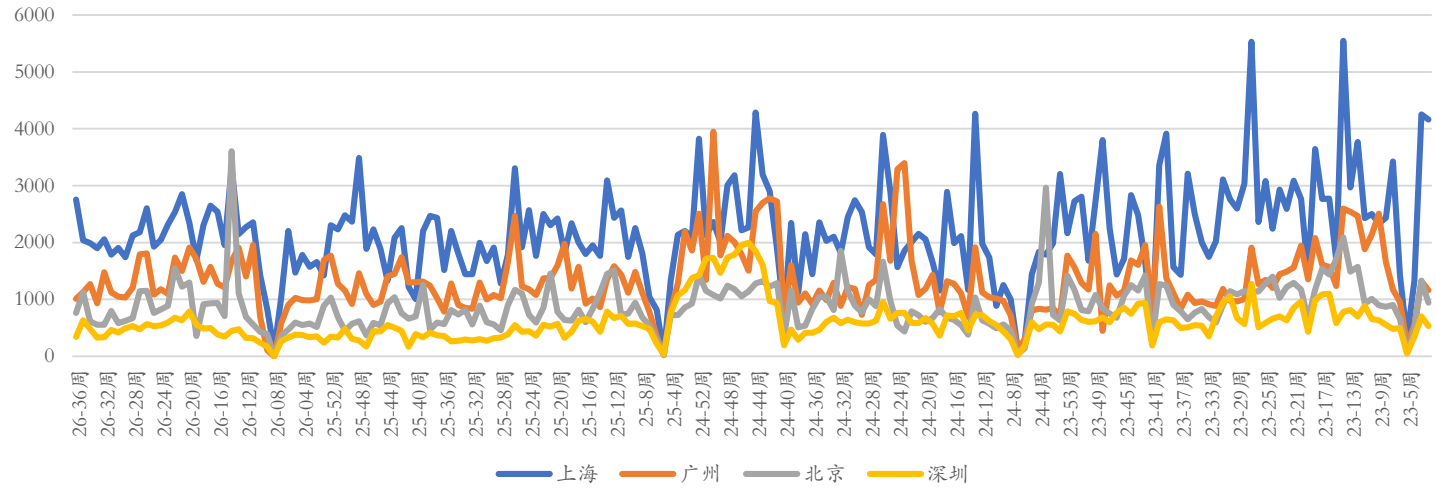
资料来源：iFind，方正证券研究所

图表4:2026 年 36 周重点城市新房网签套数及同环比（右轴）



资料来源：冰山数据，方正证券研究所

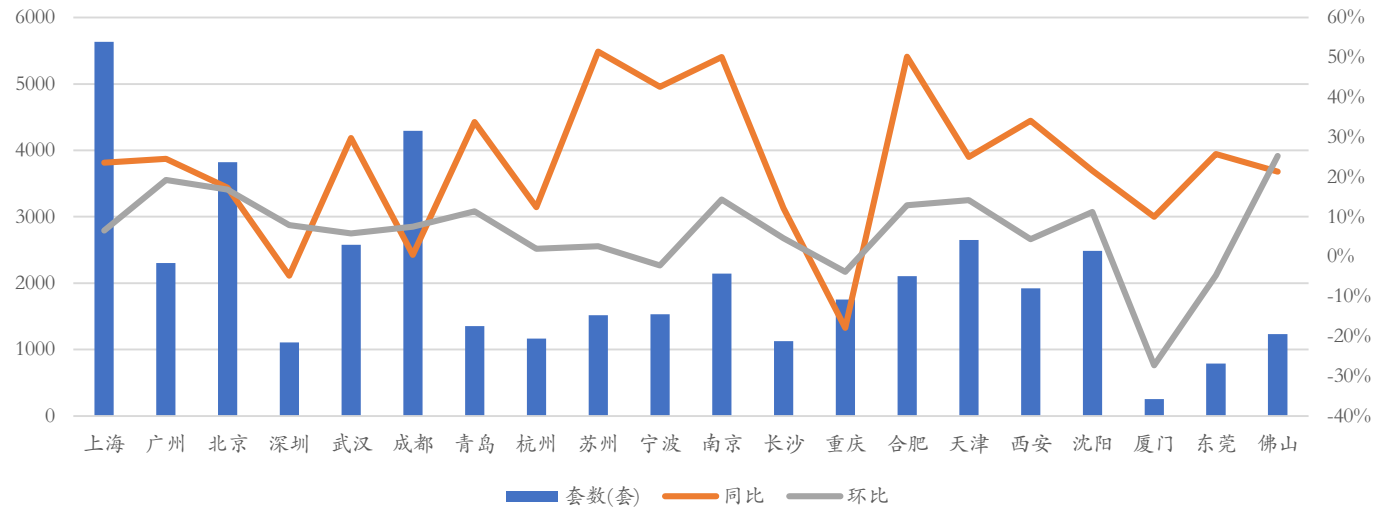
图表5:2026 年 36 周一线城市新房网签套数



资料来源：冰山数据，方正证券研究所

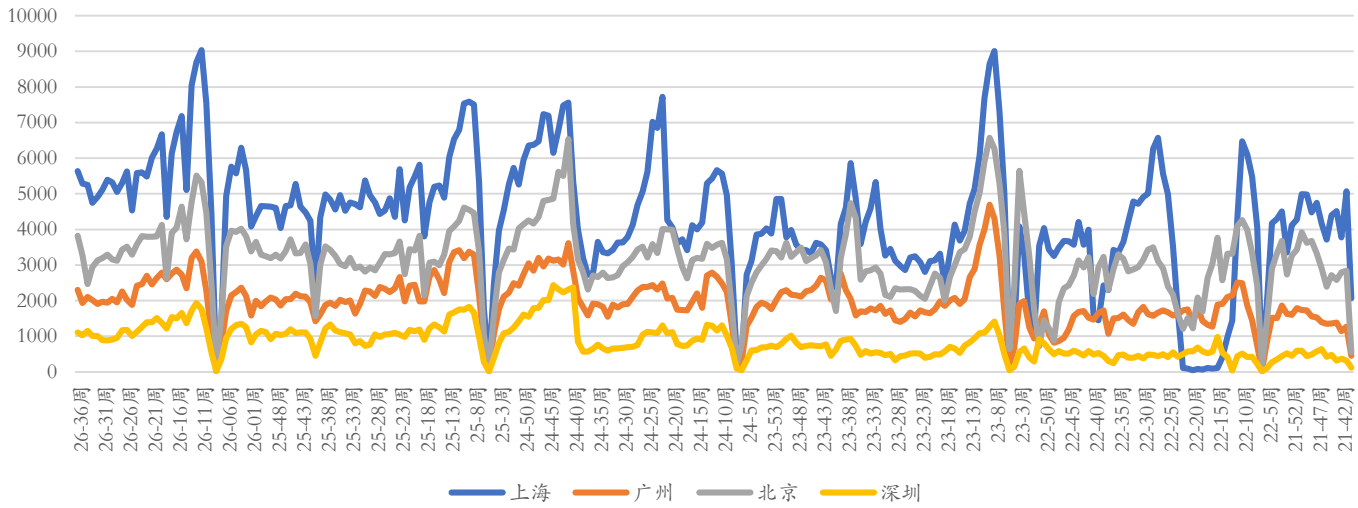
仅供内部参考，请勿外传

图表6:2026 年 36 周重点城市二手房实时成交套数及同环比（右轴）



资料来源：冰山数据，方正证券研究所

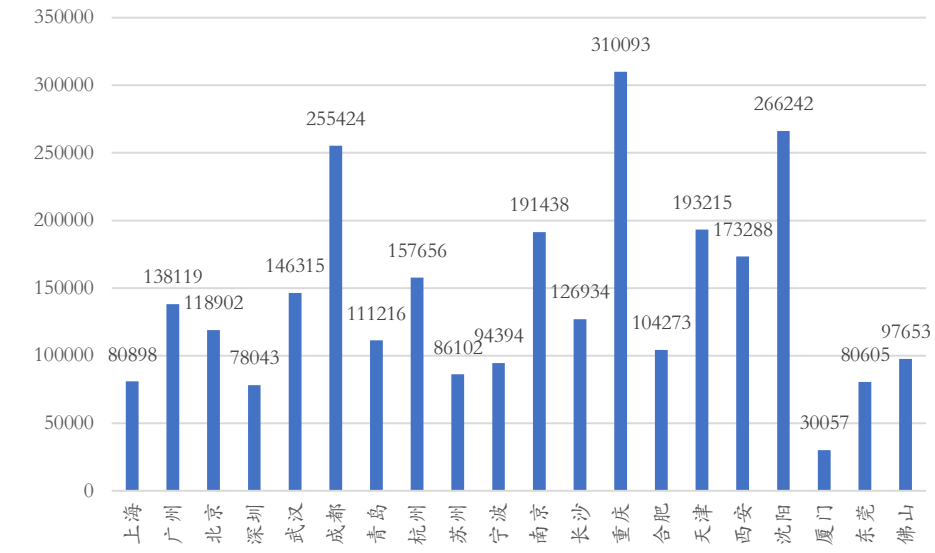
图表7:2026 年 36 周一线四城二手房实时成交套数



资料来源：冰山数据，方正证券研究所

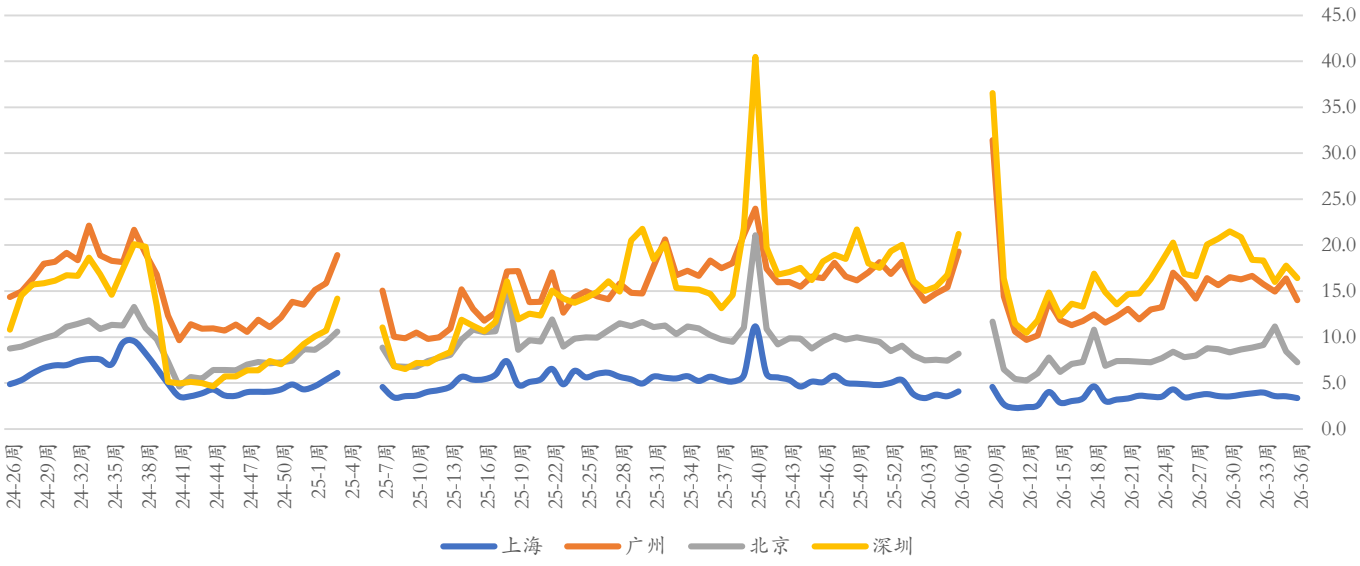
仅供内部参考，请勿外传

图表8:2026 年 36 周重点城市二手房挂牌套数



资料来源：冰山数据，方正证券研究所

图表9:一线四城二手房去化周期（月）

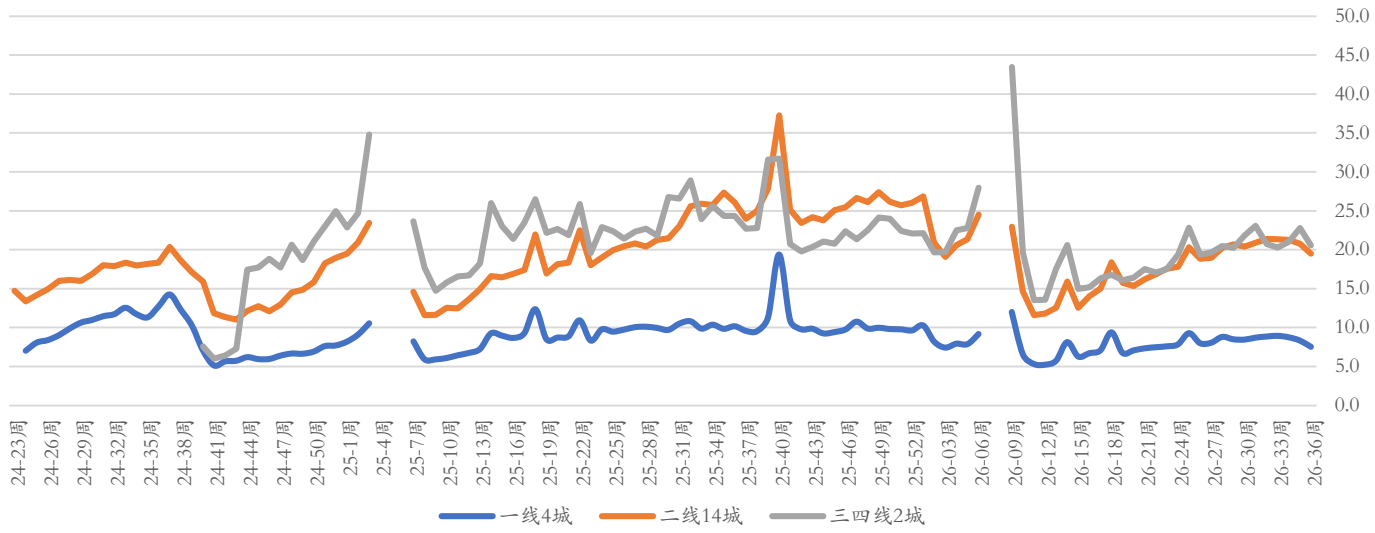


资料来源：冰山数据，方正证券研究所

注：2025W4-5、2026W7-8 为春节周，成交数据较少，数据不具参考性，因此图表中未展示

仅供内部参考，请勿外传

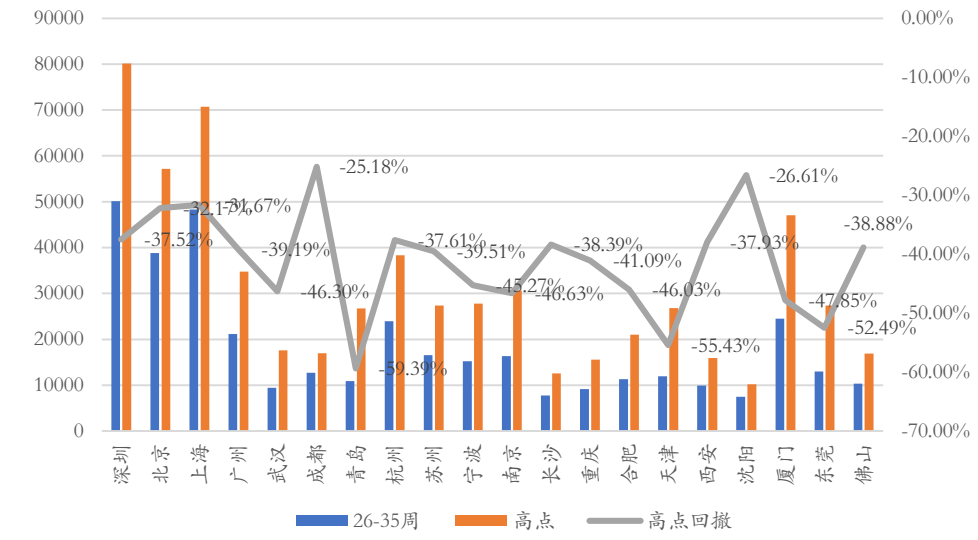
图表10:分能级城市二手房去化周期（月）



资料来源：冰山数据，方正证券研究所

注：2025W4-5、2026W7-8为春节周，成交数据较少，数据不具参考性，因此图表中未展示

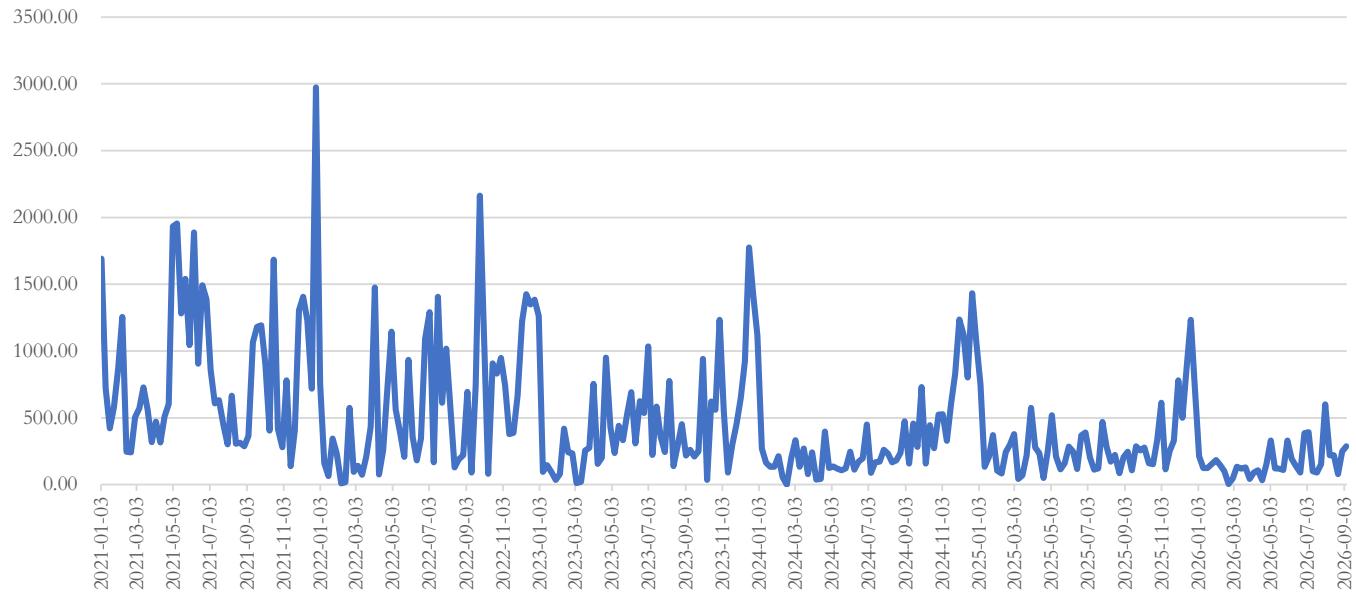
图表11:2026年36周重点城市二手房价格指数及高点回撤情况



资料来源：冰山数据，方正证券研究所

仅供内部参考，请勿外传

图表12:2021-2026年周度百城住宅用地成交总价（亿元）



资料来源：iFind，方正证券研究所



仅供内部参考，请勿外传

分析师声明

作者具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格，保证报告所采用的数据和信息均来自公开合规渠道，分析逻辑基于作者的职业理解，本报告清晰准确地反映了作者的研究观点，力求独立、客观和公正，结论不受任何第三方的授意或影响。研究报告对所涉及的证券或发行人的评价是分析师本人通过财务分析预测、数量化方法、或行业比较分析所得出的结论，但使用以上信息和分析方法存在局限性。特此声明。

免责声明

本研究报告由方正证券制作及在中国（香港和澳门特别行政区、台湾省除外）发布。根据《证券期货投资者适当性管理办法》，本报告内容仅供我公司适当性评级为 C3 及以上等级的投资者使用，本公司不会因接收人收到本报告而视其为本公司的当然客户。若您并非前述等级的投资者，为保证服务质量、控制风险，请勿订阅本报告中的信息，本资料难以设置访问权限，若给您造成不便，敬请谅解。
在任何情况下，本报告的内容不构成对任何人的投资建议，也没有考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需求，方正证券不对任何人因使用本报告所载任何内容所引致的任何损失负任何责任，投资者需自行承担风险。
本报告版权仅为方正证券所有，本公司对本报告保留一切法律权利。未经本公司事先书面授权，任何机构或个人不得以任何形式复制、转发或公开传播本报告的全部或部分内容，不得将报告内容作为诉讼、仲裁、传媒所引用之证明或依据，不得用于营利或用于未经允许的其它用途。如需引用、刊发或转载本报告，需注明出处且不得进行任何有悖原意的引用、删节和修改。

评级说明：

类别	评级	说明
公司评级	强烈推荐	分析师预测未来12个月内相对同期基准指数有20%以上的涨幅。
	推荐	分析师预测未来12个月内相对同期基准指数有10%以上的涨幅。
	中性	分析师预测未来12个月内相对同期基准指数在-10%和10%之间波动。
	减持	分析师预测未来12个月内相对同期基准指数有10%以上的跌幅。
行业评级	推荐	分析师预测未来12个月内行业表现强于同期基准指数。
	中性	分析师预测未来12个月内行业表现与同期基准指数持平。
	减持	分析师预测未来12个月内行业表现弱于同期基准指数。
基准指数说明		A股市场以沪深300 指数为基准；香港市场以恒生指数为基准，美股市场以标普500指数为基准。

方正证券研究所联系方式：

北京：朝阳区朝阳门南大街 10 号兆泰国际中心 A 座 17 层
上海：静安区延平路71号延平大厦2楼
深圳：福田区竹子林紫竹七道光大银行大厦31层
广州：天河区兴盛路12号楼隽峰苑2期3层方正证券
长沙：天心区湘江中路二段36号华远国际中心37层
网址：https://www.foundersc.com
E-mail：yjzx@foundersc.com