下载日志已记录，仅供内部参考

房地产

发布时间：2026-09-14

14

证券研究报告/行业动态报告

828 新政后土拍市场表现如何？

---2026W37 房地产周报

优于大势

上次评级:优于大势

报告摘要：

828 新政后土拍市场表现如何？

新政后土拍整体降温，观望情绪浓厚，但结构性热度仍存：一线平均溢价率 7.3%，显著高于二三线，出让金向一线集中。房企拿地审慎，高溢价地块呈现三重共性——低密改善属性强、区域深耕协同、总价可控；大体量地块需更高安全边际，底价成交成常态。供地端“减量提质”，低密地块占比提升；需求侧国央企拿地占比升至 54%，产业资本跨界入场。当前成交多为新政前公告地块，真实影响待新公告检验，9 月起现房销售等新规将纳入测算，政策衔接期特征明显。

本周地产：A 股与港股跑输/跑输大盘

本周 A 股房地产和港股地产建筑板块涨跌幅分别为-3.22%和-4.64%，分别跑输大盘 2.39pct/跑输大盘 1.34pct。本周地产信用债发行 43.80 亿元，净融资额-8.02 亿元。截至 2026 年 9 月 11 日，地产信用债累计发行 3155.70 亿元，净融资额-538.77 亿元，去年同期为-312.47 亿元。

本周 REITs 指数涨跌幅为-1.00%

本周 REITs 指数涨跌幅为-1.00%。本周产权型 REITs 指数收于 96.95 点，涨跌幅为-1.64%；本周特许经营权型 REITs 指数收于 112.64 点，涨跌幅为-0.22%；近一个月，REITs 指数跑赢沪深 300 指数 4.57pcts，本周领涨或跌幅最小的公募 REITs 为华夏华润有巢 REIT，涨跌幅为 1.23%。本周 REITs 成交额为 7.11 亿元，环比 0.59%。本周 REITs 换手率为 0.33%，环比-0.01pcts。

百城土地供应建面环比上升，成交建面环比下降，溢价率环比下降

本周百城供应和成交建面环比+27.85%/-8.25%，溢价率+3.70%，一线供应和成交建面环比+102.86%/-51.52%，溢价率+5.61%，二线供应和成交建面环比+5.87%/-8.25%，溢价率+2.01%，三四线供应和成交建面环比+34.42%/-1.77%，溢价率+2.51%。

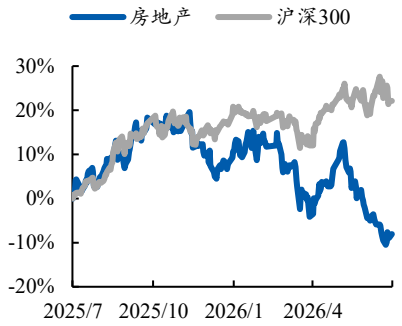
本周新房和二手房成交面积滚动四周同比分别-5.33%/-1.95%

本周新房和二手房成交面积滚动四周同比分别-5.34%/-1.95%，累计同比分别-8.28%/-0.95%。新房端，45 城商品房共计成交 190 万㎡，一/二/三四线城市滚动四周同比分别+17.34%、-16.37%、+3.95%。二手房端，14 城二手商品房共计成交 148 万㎡，一/二/三四线城市滚动四周同比分别-2.20%、-3.20%、-11.74%。

投资建议：8·28 新政对土地市场的传导尚处初期，首周溢价率回落至 5.3%但一线核心地块热度不减，房企投资逻辑正从城市维度进一步聚焦到单项目安全边际，区位稀缺性、开发周期、土地款支付安排与去化确定性成为报价基础；资金门槛抬升下拿地分化将持续加剧，建议关注资金实力雄厚、深耕核心城市、具备低密改善产品能力的央国企及区域龙头房企。标的方面建议关注存量地产三方向：①商业地产（华润置地、新城控股+华润万象生活）；②二手经纪（我爱我家、贝壳）；③物业服务（绿城服务）；以及优质产品力开发商（中国金茂、建发国际集团）。

风险提示：政策落地不及预期；信用风险持续蔓延；楼市回暖不及预期。

历史收益率曲线



涨跌幅（%）	1M	3M	12M
绝对收益	-6%	-4%	-7%
相对收益	-7%	-13%	-28%

行业数据

成分股数量（只）	95
总市值（亿）	9145
流通市值（亿）	4017
市盈率（倍）	-
市净率（倍）	0.77
成分股总营收（亿）	16148
成分股总净利润（亿）	-2011
成分股资产负债率（%）	75.29

相关报告

《稳楼市纳入扩内需框架，6 月二手成交维持较高热度---2026W26 房地产周报》

--20260629

《如何解读统计局 5 月楼市数据？---2026W25 房地产周报》

--20260622

证券分析师：刘清海
执业证书编号：S0550525060005
liuqh@nesc.cn

证券分析师：刘张驰
执业证书编号：S0550526030004
liuzc@nesc.cn

下载日志已记录，仅供内部参考

正文目录

1. 本周观点：8·28 新政后土拍市场表现如何？ 4
2. 股票市场与信用债 5
2.1. 地产 A 股 5
2.2. 地产港股 7
2.3. 地产信用债 8
3. REITs 市场 8
3.1. 指数表现 8
3.2. 成交额 10
3.3. 换手率 12
4. 楼市成交 13
4.1. 新房 13
4.2. 二手房 14
5. 土地市场 15
5.1. 100 大中城市 15
5.2. 一线城市 16
5.3. 二线城市 17
5.4. 三四线城市 18
6. 政策梳理 19

图表目录

图 1：A 股各行业与大盘涨跌幅（0907-0911） 5
图 2：房地产行业指数近一个季度表现 6
图 3：房地产行业指数近一个月表现 6
图 4：地产 A 股涨跌幅前 5 与后 5（0907-0911） 6
图 5：主要地产 A 股涨跌幅（0907-0911） 6
图 6：港股各行业与大盘涨跌幅（0907-0911） 7
图 7：地产港股涨幅前 5 与跌幅前 5（0907-0911） 7
图 8：主要地产港股涨跌幅（0907-0911） 7
图 9：REITs 指数走势 8
图 10：产权型 REITs 指数走势 9
图 11：特许经营权型 REITs 指数走势 9
图 12：REITs 成交额情况 11
图 13：产权型 REITs 成交额情况 11
图 14：特许经营权型 REITs 成交额情况 11
图 15：REITs 换手率情况 12
图 16：产权型 REITs 换手率情况 12
图 17：特许经营权型 REITs 换手率情况 12
图 18：样本城市新房成交面积 13
图 19：一线城市新房成交面积 13
图 20：二线城市新房成交面积 13
图 21：三四线城市新房成交面积 13
图 22：样本城市二手房成交面积 14
图 23：一线城市二手房成交面积 14
图 24：二线城市二手房成交面积 14

下载日志已记录，仅供内部参考

图 25：三四线城市二手房成交面积 14
图 26：百城土地成交建面滚动同/环比 15
图 27：百城土地成交总价滚动同/环比 15
图 28：百城成交/供应建面四周滚动 15
图 29：百城土地成交溢价率 15
图 30：一线土地成交建面滚动同/环比 16
图 31：一线土地成交总价滚动同/环比 16
图 32：一线成交/供应建面四周滚动 16
图 33：一线土地成交溢价率 16
图 34：二线土地成交建面滚动同/环比 17
图 35：二线土地成交总价滚动同/环比 17
图 36：二线成交/供应建面四周滚动 17
图 37：二线土地成交溢价率 17
图 38：三四线土地成交建面滚动同/环比 18
图 39：三四线土地成交总价滚动同/环比 18
图 40：三四线成交/供应建面四周滚动 18
图 41：三四线土地成交溢价率 18

表 1：房地产行业信用债发行与到期额（0907-0911）（单位：亿元） 8
表 2：近一个月 REITs 指数涨跌幅 10
表 3：各 REITs 近期具体走势 10
表 4：近期房地产政策及表态 19

下载日志已记录，仅供内部参考

1. 本周观点：8·28 新政后土拍市场表现如何？

事件：8·28 商品住房销售制度改革落地后首周（8 月 31 日至 9 月 6 日），300 城住宅用地成交规划建筑面积 665 万平方米，土地出让金 450 亿元，平均溢价率 5.3%，低于今年以来 8.9%的周度均值；一线城市出让金 242.7 亿元，占比达 54%。

新政后土拍整体降温，观望情绪与结构性热度并存。分线看，一线平均溢价率 7.3%，二线、三四线仅 3%左右，出让金向一线高度集中。房企态度趋于审慎，北京驼房营地块竞拍现场仅一家房企领取号牌，另两家参拍方未现身，土拍被迫暂停；上海真如副中心组合地块年初推介时曾吸引 20 余家房企，正式出让仅中海一家报名。**多数房企在地方实施细则明确前放缓投资动作，已拿地企业亦表示尚不确定项目是否执行现房销售，市场处于政策认知与衔接的过渡阶段。**需要指出的是，首周成交地块多为 7 月公告项目，出让条件与投资决策大多形成于新政之前，土拍结果更多延续既有安排，新政的真实影响尚待新公告地块检验。

高溢价成交呈现三重共性，房企只为确定性支付对价。一是低密改善属性突出，华润置地经 170 余轮竞价以 82.99 亿元、溢价率 17.37%竞得北京顺义温榆河地块，容积率仅 1.01，上海松江泗泾地块容积率 1.2、溢价率 16.41%；低密项目楼层低、单体规模小，开发节奏易控，新规下更快达到预售或现售条件，资金占用不确定性更低。**二是区域深耕带来协同价值**，温榆河地块紧邻华润在售的北京润园，该项目累计成交 353 套、去化近九成，为定价提供直接参照；中海以 40.03%的高溢价竞得西安曲江宅地，延续其核心板块布局，当日西安 7 宗地仅此 1 宗溢价成交；越秀 24.81 亿元补仓广州天河，该地块重新挂牌后起始价下调且取消配建，条件优化对冲了资金压力。**三是总价体量可控**，泗泾 5.82 亿元、曲江 8.05 亿元级别的中小地块资金占用低、节奏好安排，且联合体拿地模式重现，共担资金压力。

大体量地块并未失去价值，但安全边际要求显著抬升。中海以 150.19 亿元底价竞得真如副中心三宗连片地块，总建面约 39.7 万平方米，**住宅楼面价约 6.8 万元/平方米，较 2025 年同板块两宗地块 7.24 万、7.93 万的楼面价均有折价；底价与折价本身即是新政后风险补偿的体现**，商办占比近半、整体自持要求下，此类项目仅头部企业可承接。往后看，9 月第二周起重点城市 35 宗待出让地块中 27 宗于 8 月中下旬公告，房企需将现房销售推进、预售门槛提高、按揭投放后移纳入测算，重新校准资金占用周期与报价上限。新公告端信号已现，厦门率先将现房销售写入岛内地块出让条件，土地出让金分两期、24 个月内付清且不计利息，丽水青田两宗地块亦明确现售，土地端政策衔接正在展开。

供地与拿地格局的中期变化同步显现。供给侧"减量提质"渐成主流，无锡 7 月底挂牌宅地容积率仅 1.01-1.6，济南集中推介地块中低容积率占比明显提升，地方以优质地块稳定预期；需求侧集中度继续抬升，前 8 月国央企拿地金额合计 2938 亿元，占比升至 54%，多数头部企业一二线投资占比超过 90%；同时青山实业、伟星等产业资本跨界进入核心城市优质资产，其资金成本低、不依赖销售回款，或成新政环境下抢地新力量。超级综合体与长周期旧改地块出让难度上升，中小体量低密改善地块的竞争烈度反而可能加剧。

投资建议：8·28 新政对土地市场的传导尚处初期，首周溢价率回落至 5.3%但一线核心地块热度不减，房企投资逻辑正从城市维度进一步聚焦到单项目安全边际，区位稀缺性、开发周期、土地款支付安排与去化确定性成为报价基础；资金门槛抬升下拿地分化将持续加剧，建议关注资金实力雄厚、深耕核心城市、具备低密改善产品能力的央国企及区域龙头房企。标的方面建议关注存量地产三方向：①商业地产（华润置地、新城控股+华润万象生活）；②二手经纪（我爱我家、贝壳）；③物业服务（绿城服务）；以及优质产品力开发商（中国金茂、建发国际集团）。

风险提示：政策落地不及预期；信用风险持续蔓延；楼市回暖不及预期。

下载日志已记录，仅供内部参考

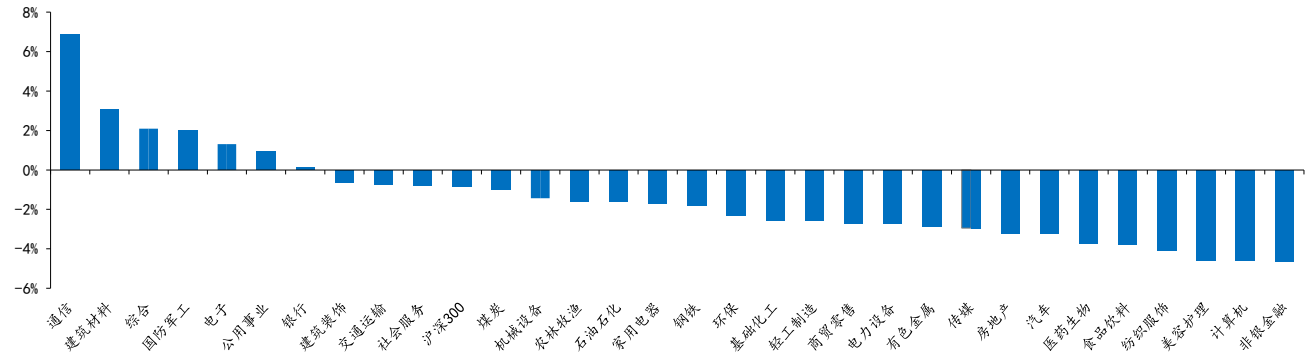
2. 股票市场与信用债

本周 A 股房地产和港股地产建筑板块涨跌幅分别为-3.22%和-4.64%，分别跑输大盘 2.39pct/跑输大盘 1.34pct。本周地产信用债发行 43.80 亿元，净融资额-8.02 亿元。截至 2026 年 9 月 11 日，地产信用债累计发行 3155.70 亿元，净融资额-538.77 亿元，去年同期为-312.47 亿元。

2.1. 地产 A 股

本周 A 股房地产板块跑输大盘（沪深 300）。本周 A 股房地产板块涨跌幅为-3.22%，跑输大盘 2.39 个百分点，涨跌幅在 31 个行业板块中由高到低排名为第 24 名。

图 1：A 股各行业与大盘涨跌幅（0907-0911）



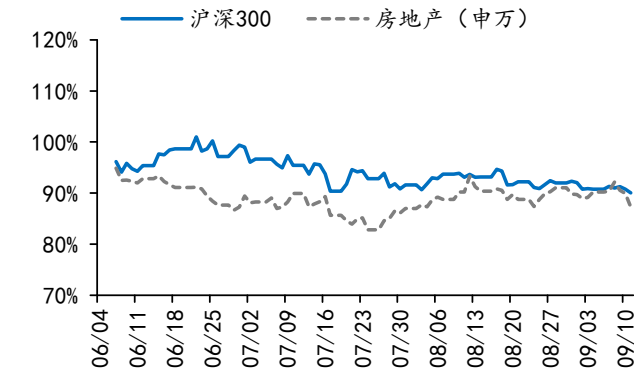
数据来源：Wind，东北证券

下载日志已记录，仅供内部参考

近一个季度及近一个月，房地产板块分别跑赢、跑输大盘。

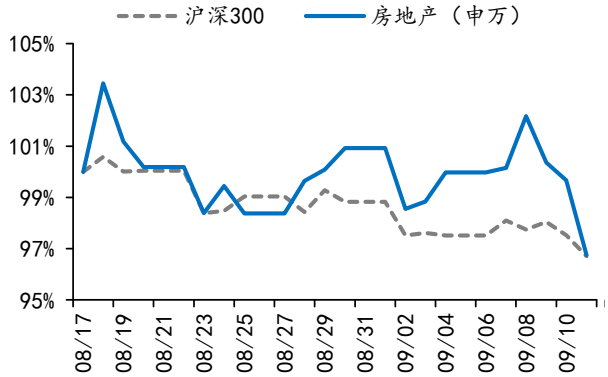
近一个季度，A 股房地产板块涨跌幅为 0.33%，同期沪深 300 涨跌幅为-5.89%，房地产板块跑赢大盘（沪深 300）。近一个月，A 股房地产板块涨跌幅为-4.38%，同期沪深 300 涨跌幅为-3.30%，房地产板块跑输大盘（沪深 300）。

图 2：房地产行业指数近一个季度表现



数据来源：Wind、东北证券

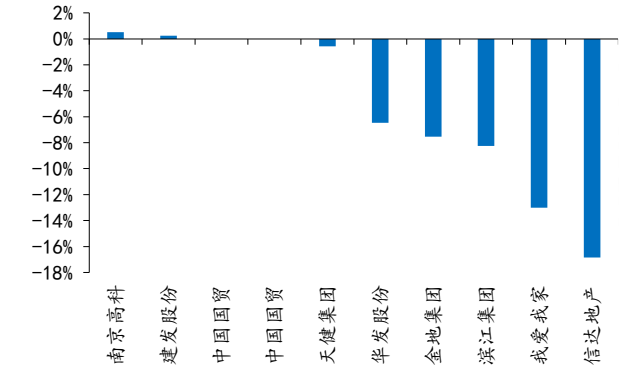
图 3：房地产行业指数近一个月表现



数据来源：Wind、东北证券

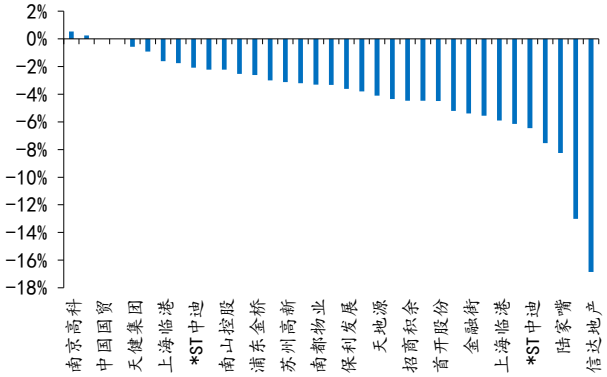
本周地产 A 股中：涨幅靠前的主要是南京高科（0.52%）、建发股份（0.24%）、中国国贸（0.00%）、中国国贸（0.00%）、天健集团（-0.57%），跌幅靠前的主要是信达地产（-16.86%）、我爱我家（-13.02%）、滨江集团（-8.25%）、金地集团（-7.53%）、华发股份（-6.46%）。

图 4：地产 A 股涨跌幅前 5 与后 5（0907-0911）



数据来源：Wind、东北证券

图 5：主要地产 A 股涨跌幅（0907-0911）



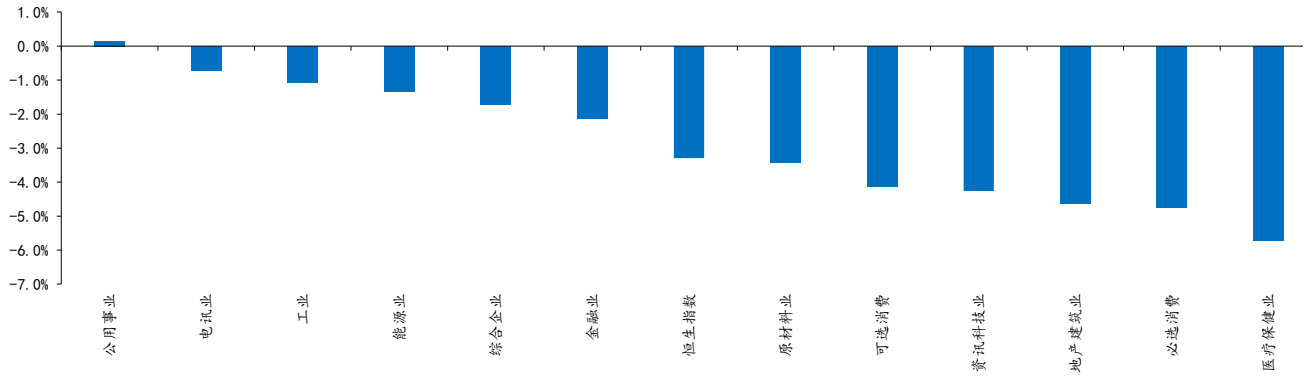
数据来源：Wind、东北证券

下载日志已记录，仅供内部参考

2.2. 地产港股

本周港股地产建筑板块跑输大盘（恒生指数）。本周港股地产建筑板块涨跌幅为-4.64%，跑输大盘 1.34 个百分点，涨跌幅在 12 个行业板块中由高到低排名为第 10 名。本周领涨板块主要包括公用事业、电讯业、工业，领跌板块主要包括医疗保健业、必选消费、地产建筑业。

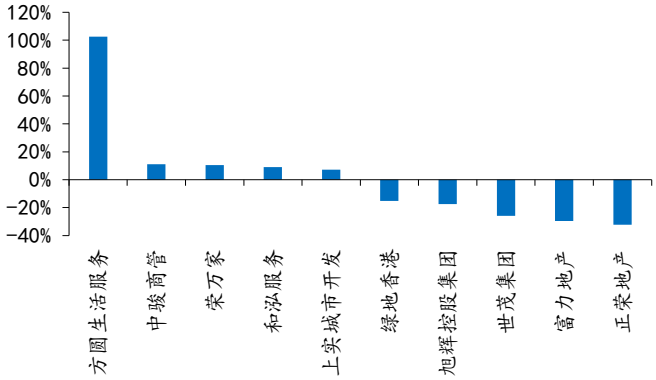
图 6：港股各行业与大盘涨跌幅（0907-0911）



数据来源：Wind、东北证券

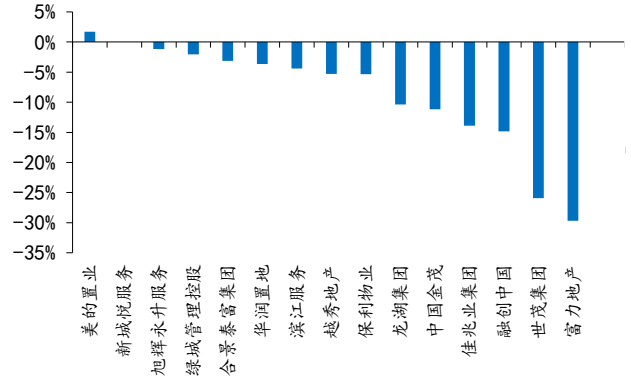
本周地产港股中：涨幅靠前的主要是方圆生活服务（102.43%）、中骏商管（11.11%）、荣万家（10.56%）、和泓服务（9.09%）上实城市开发（7.17%），跌幅靠前的主要是正荣地产（-32.35%）、富力地产（-29.67%）、世茂集团（-25.93%）、旭辉控股集团（-17.50%）、绿地香港（-15.27%）。

图 7：地产港股涨幅前 5 与跌幅前 5（0907-0911）



数据来源：Wind、东北证券

图 8：主要地产港股涨跌幅（0907-0911）



数据来源：Wind、东北证券

下载日志已记录，仅供内部参考

2.3. 地产信用债

一级市场方面，本周地产信用债发行金额环比上升

本周地产债信用债新发行金额合计 43.80 亿元，到期金额 51.82 亿元，净融资额-8.02 亿元。截至 2026 年 9 月 11 日，地产信用债累计总发行金额为 3155.70 亿元，同比持平 0.00%，到期金额 3694.46 亿元，同比上升 6.43%，净融资规模为-538.77 亿元，去年同期为-312.47 亿元。

表 1：房地产行业信用债发行与到期额（0907-0911）（单位：亿元）

类型	本周	今年累计	今年周均	相比去年周均	本周环比	累计同比（去年同期）	上周	去年累计	周数
发行额	43.80	3155.70	87.66	-0.09	301.83%	-	10.90	3158.85	36
到期额	51.82	3694.46	102.62	6.20	-61.19%	6.43%	133.51	3471.32	36
净融资额	-8.02	-538.77	-14.97	-6.29	-	去年同期 -312.47	-122.61	-312.47	36

数据来源：Wind、东北证券

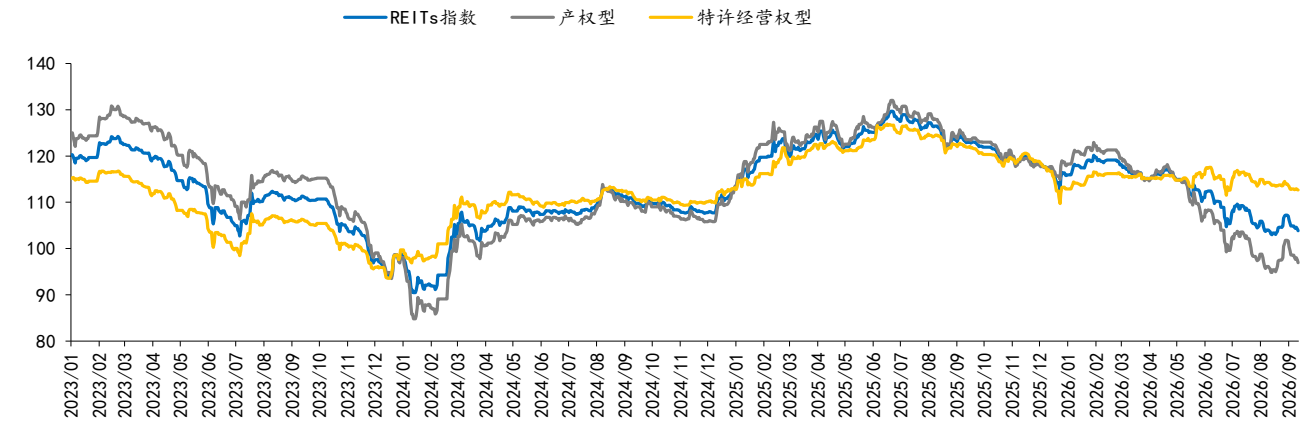
3. REITs 市场

本周 REITs 指数涨跌幅为-1.00%。本周产权型 REITs 指数收于 96.95 点,涨跌幅为-1.64%;本周特许经营权型 REITs 指数收于 112.64 点,涨跌幅为-0.22%;近一个月，REITs 指数跑赢沪深 300 指数 4.57pcts，本周领涨或跌幅最小的公募 REITs 为华夏华润有巢 REIT，涨跌幅为 1.23%。本周 REITs 成交额为 7.11 亿元，环比 0.59%。本周 REITs 换手率为 0.33%，环比-0.01pcts。

3.1.指数表现

本周（2026 年 9 月 7 日-2026 年 9 月 11 日，下同）REITs 指数收于 103.85 点，涨跌幅为-1.00%。目前已上市公募 REITs 达到 29 只，我们以首批上市公募 REITs 第一个交易日为基准日，基准点位为 100，构建了 REITs 指数、产权型 REITs 指数、特许经营权型 REITs 指数、产业园区型 REITs 指数、仓储物流型 REITs 指数、高速公路型 REITs 指数、生态环保型 REITs 指数、能源型 REITs 指数。截至到 2026 年 9 月 11 日，REITs 指数收于 103.85 点，涨跌幅为-1.00%。

图 9：REITs 指数走势

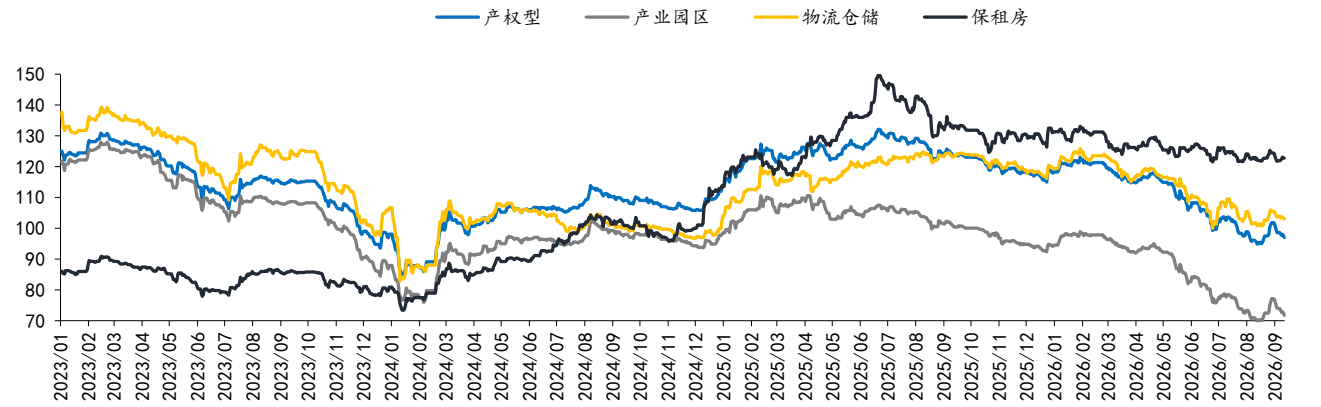


数据来源：Wind、东北证券

下载日志已记录，仅供内部参考

本周产权型 REITs 指数收于 96.95 点,涨跌幅为-1.64%。其中，产业园区型 REITs 指数收于 71.70 点,涨跌幅为-2.98%;物流仓储型 REITs 指数收于 103.09 点,涨跌幅为-0.69%;保租房型 REITs 指数收于 122.76 点,涨跌幅为 0.69%。

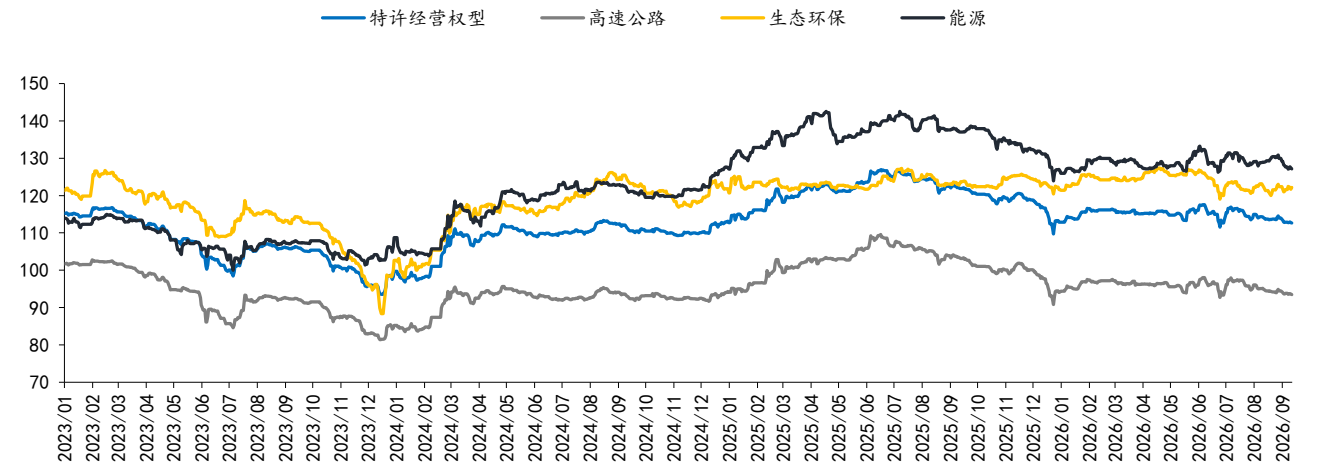
图 10：产权型 REITs 指数走势



数据来源：Wind、东北证券

本周特许经营权型 REITs 指数收于 112.64 点,涨跌幅为-0.22%。其中，高速公路型 REITs 指数收于 93.49 点,涨跌幅为-0.34%;生态环保型 REITs 指数收于 122.16 点,涨跌幅为 0.45%;能源型 REITs 指数收于 127.17 点,涨跌幅为-0.34%。

图 11：特许经营权型 REITs 指数走势



数据来源：Wind、东北证券

下载日志已记录，仅供内部参考

近一个月，REITs 指数跑赢沪深 300 指数 4.57pcts。其中，产权类 REITs 指数跑赢沪深 300 指数 6.04pcts；特许经营类 REITs 指数跑赢沪深 300 指数 2.77pcts。产权型 REITs 中，产业园区 REITs 指数跑赢沪深 300 指数 6.70pcts，物流仓储型 REITs 指数跑赢沪深 300 指数 6.06pcts，保租房型 REITs 指数跑赢沪深 300 指数 4.44pcts。特许经营型 REITs 中，高速公路 REITs 指数跑赢沪深 300 指数 2.53pcts，生态环保型 REITs 指数跑赢沪深 300 指数 4.17pcts，能源型 REITs 指数跑赢沪深 300 指数 2.47pcts。

表 2：近一个月 REITs 指数涨跌幅

	REITs	产权型	特许经营权型	产业园区	物流仓储	保租房	高速公路	生态环保	能源	沪深300
收盘点位	103.85	96.95	112.64	71.70	103.09	122.76	93.49	122.16	127.17	4510.16
本周涨跌幅	-1.00%	-1.64%	-0.22%	-2.98%	-0.69%	0.69%	-0.34%	0.45%	-0.34%	-0.83%
近一月涨跌幅	0.72%	2.18%	-1.08%	2.85%	2.21%	0.59%	-1.33%	0.32%	-1.38%	-3.85%

数据来源：Wind、东北证券

本周领涨或跌幅最小的公募 REITs 为华夏华润有巢 REIT，涨跌幅为 1.23%。本周领跌或涨幅最小的公募 REITs 为建信中关村 REIT，涨跌幅为-6.79%。从月度涨跌幅来看，领涨或跌幅最小的公募 REITs 为建信中关村 REIT，涨跌幅为 14.94%，领跌或涨幅最小的公募 REITs 为华夏和达高科 REIT，涨跌幅为-11.52%。IPO 以来，领涨或跌幅最小的公募 REITs 为华夏北京保障房 REIT，涨跌幅为 56.65%，领跌或涨幅最小的公募 REITs 为建信中关村 REIT，涨跌幅为-62.25%。

表 3：各 REITs 近期具体走势

类型	行业	简称	代码	周度涨跌幅	月度涨跌幅	IPO以来涨跌幅	本周走势	本周换手率	本周交易额
产权类	产业园区	华安张江光大REIT	508000.SH	↓1.53%	↑7.93%	↓37.66%			
		东吴苏园产业REIT	508027.SH	↓2.30%	↓2.10%	↓37.58%			
		博时蛇口产园REIT	180101.SZ	↓1.95%	↑7.76%	↓36.88%			
		建信中关村REIT	508099.SH	↓6.79%	↑14.94%	↓62.25%			
		临港创新产业园REIT	508021.SH	↓0.36%	↑10.54%	↓20.05%			
		东久新经济REIT	508088.SH	↓1.71%	↓2.25%	↑10.12%			
		华夏合肥高新REIT	180102.SZ	↓2.16%	0.00%	↓54.52%			
		华夏和达高科REIT	180103.SZ	↓4.85%	↓11.52%	↓43.38%			
		中金湖北科投光谷REIT	508019.SH	↓5.11%	↑1.83%	↓53.30%			
	物流仓储	中金普洛斯REIT	508056.SH	↓1.52%	↑3.46%	↓40.00%			
		嘉实京东仓储物流REIT	508098.SH	↓0.06%	↑0.03%	↓6.20%			
		红土盐田港REIT	180301.SZ	↓0.48%	↑0.98%	↓10.48%			
	保租房	红土深圳安居REIT	180501.SZ	↑0.66%	↓1.15%	↑28.34%			
		中金厦门安居REIT	508058.SH	↑0.37%	↑0.10%	↑47.85%			
		华夏北京保障房REIT	508068.SH	↑0.51%	↑1.79%	↑56.65%			
		华夏华润有巢REIT	508077.SH	↑1.23%	↓1.28%	↑8.90%			
特许经营权类	高速公路	浙商沪杭甬REIT	508001.SH	↓0.02%	↓2.22%	↓45.99%			
		华夏中国交建REIT	508018.SH	↑0.57%	↓1.85%	↓38.51%			
		国金中国铁建REIT	508008.SH	↓0.20%	↓2.13%	↓22.41%			
		华夏越秀高速REIT	180202.SZ	↓0.21%	↓0.93%	↓34.21%			
		平安广州广河REIT	180201.SZ	↓0.79%	↓9.10%	↓47.68%			
		中金安徽交控REIT	508009.SH	↓0.19%	↑3.21%	↓45.70%			
		华泰江苏交控REIT	508066.SH	↑0.65%	↓8.43%	↓29.46%			
		中金山东高速REIT	508007.SH	↓2.54%	↓2.21%	↑4.57%			
	生态环保	中航首钢绿能REIT	180801.SZ	↓0.64%	↓1.57%	↓14.86%			
		富国首创水务REIT	508006.SH	↓4.43%	↓3.79%	↓10.22%			
	能源	鹏华深圳能源REIT	180401.SZ	↑0.47%	↓0.38%	↓6.04%			
		中航京能光伏REIT	508096.SH	↓1.19%	↓3.50%	↓8.61%			
		中信建投国家电投新能源REIT	508028.SH	↓0.31%	↓0.26%	↓1.84%			

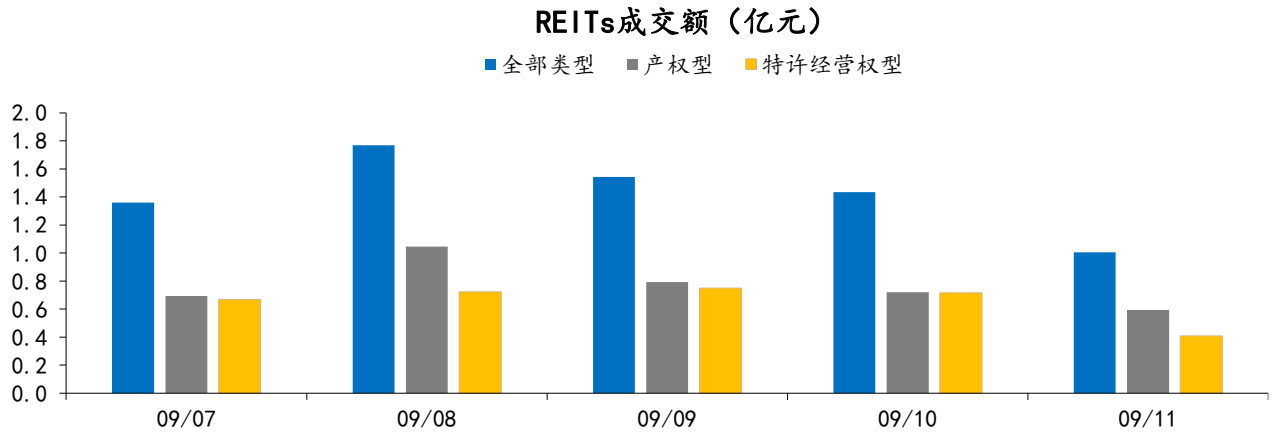
数据来源：Wind、东北证券

3.2.成交额

下载日志已记录，仅供内部参考

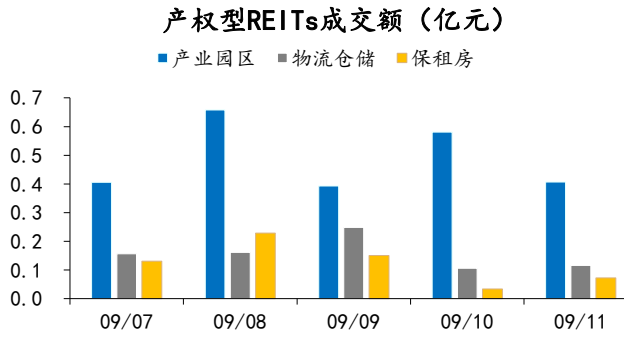
本周 REITs 成交额为 7.11 亿元，其中，产权型 REITs 成交额为 3.85 亿元，特许经营型 REITs 成交额为 3.26 亿元，产权型 REITs 中，产业园区型 REITs 成交额为 2.44 亿元，保租房型 REITs 成交额为 0.61 亿元，物流仓储型 REITs 成交额为 0.79 亿元，特许经营权型 REITs 中，高速公路型 REITs 成交额为 2.03 亿元，生态环保型 REITs 成交额为 0.60 亿元，能源型 REITs 成交额为 0.64 亿元。

图 12：REITs 成交额情况



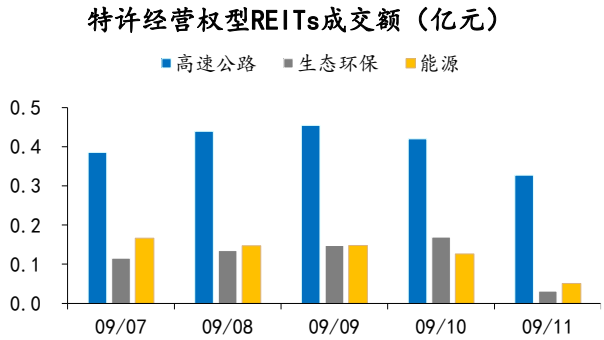
数据来源：Wind、东北证券

图 13：产权型 REITs 成交额情况



数据来源：Wind、东北证券

图 14：特许经营权型 REITs 成交额情况



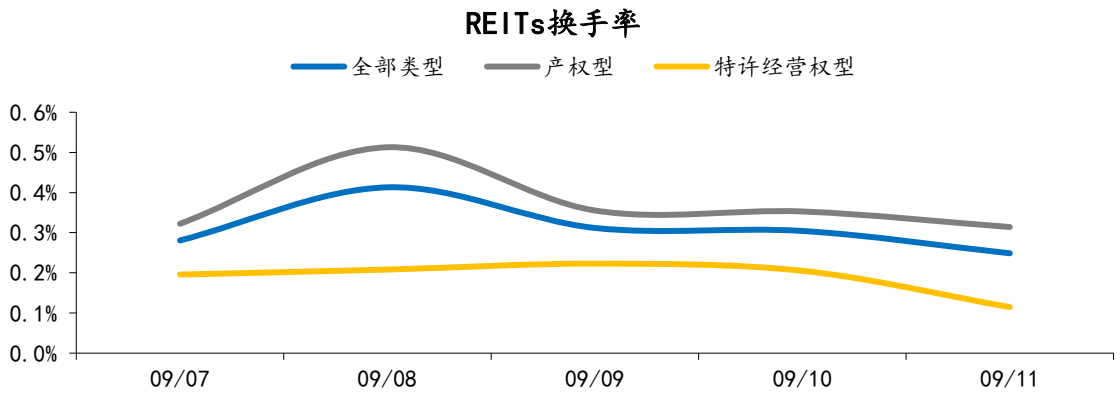
数据来源：Wind、东北证券

下载日志已记录，仅供内部参考

3.3.换手率

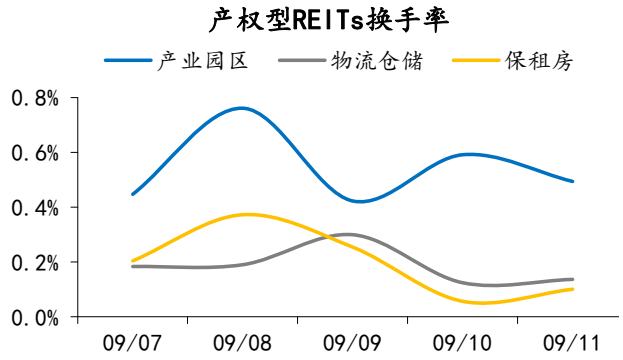
本周 REITs 换手率为 0.33%，环比-0.01pcts。其中，产权型 REITs 换手率为 0.38%，环比-0.01pcts；特许经营型 REITs 换手率为 0.21%，环比 0.04pcts。产权型 REITs 中，产业园区型 REITs 换手率为 0.53%，环比 0.15pcts；保租房型 REITs 换手率为 0.19%，环比-0.05pcts；物流仓储型 REITs 换手率为 0.19%，环比-0.07pcts。特许经营权型 REITs 中，高速公路型 REITs 换手率为 0.18%，环比 0.00pcts；生态环保型 REITs 换手率为 0.74%，环比 0.48pcts；能源型 REITs 换手率为 0.16%，环比 0.01pcts。

图 15：REITs 换手率情况



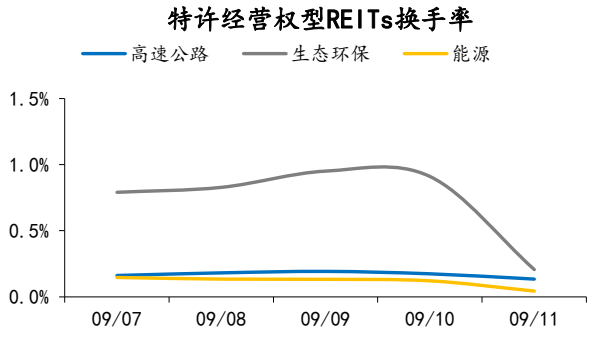
数据来源：Wind、东北证券

图 16：产权型 REITs 换手率情况



数据来源：Wind、东北证券

图 17：特许经营权型 REITs 换手率情况



数据来源：Wind、东北证券

下载日志已记录，仅供内部参考

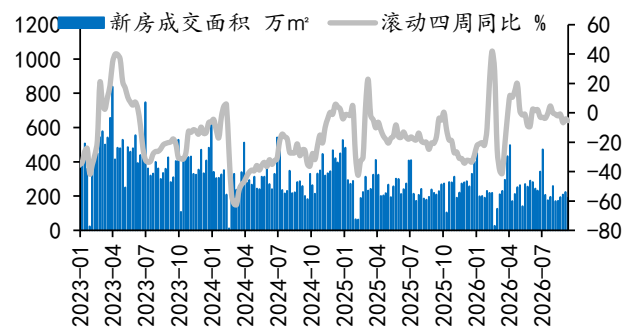
4. 楼市成交

本周(2026 年 9 月 5 日-2026 年 9 月 11 日，本章“楼市成交”下同）,新房和二手房成交面积滚动四周同比分别-5.33%/-48.92%，累计同比分别-8.28%/-5.68%。

4.1. 新房

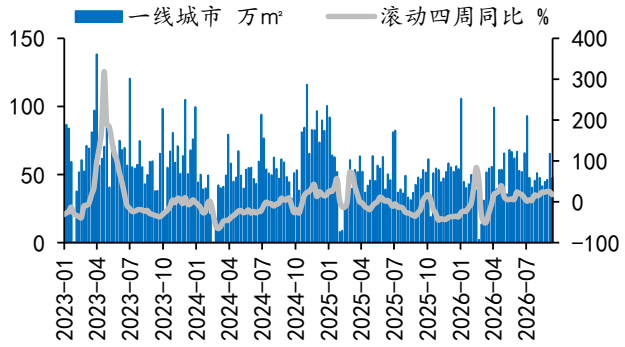
本周新房成交滚动四周同比下降、累计同比下降。本周我们覆盖的 45 城商品房成交 190.50 万㎡，滚动四周同比-5.33%。其中一、二、三四线城市滚动四周同比分别+17.34%、-16.34%、+3.95%。

图 18：样本城市新房成交面积



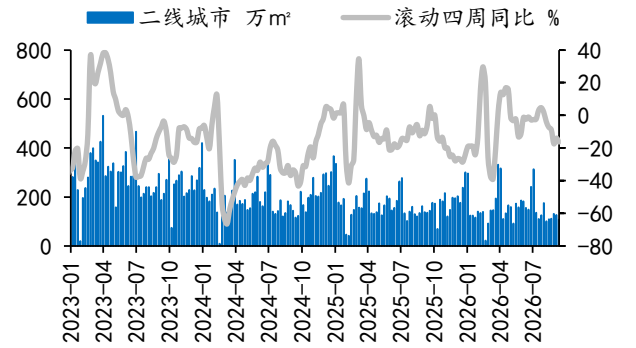
数据来源：Wind、东北证券

图 19：一线城市新房成交面积



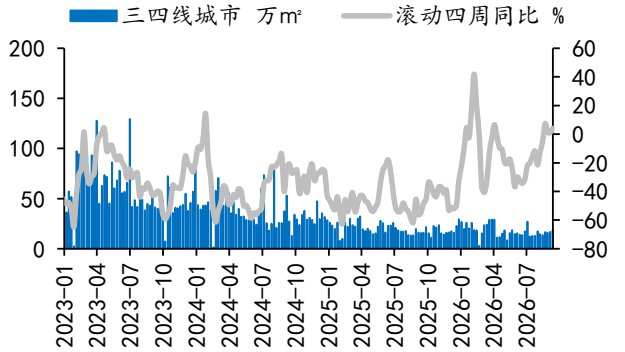
数据来源：Wind、东北证券

图 20：二线城市新房成交面积



数据来源：Wind、东北证券

图 21：三四线城市新房成交面积



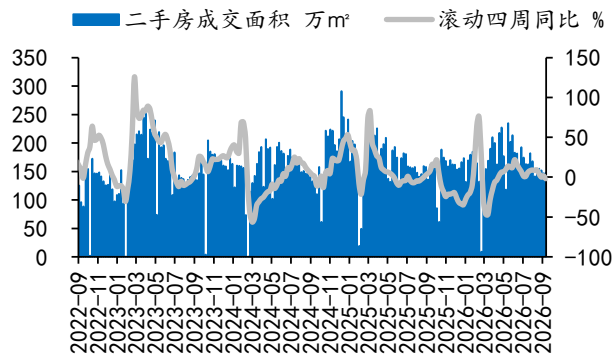
数据来源：Wind、东北证券

下载日志已记录，仅供内部参考

4.2. 二手房

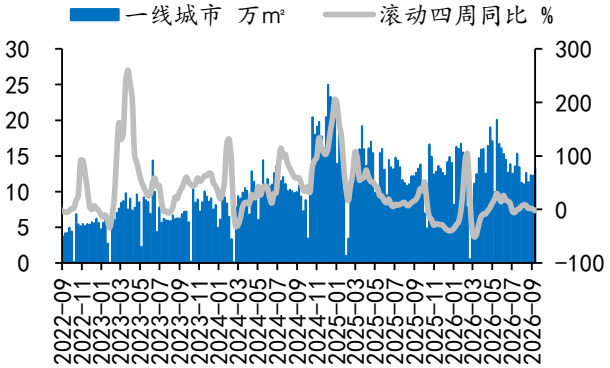
本周二手房成交滚动四周同比下降、累计同比下降。本周我们覆盖的 14 城二手房成交 148.23 万㎡，滚动四周同比-1.95%。其中一、二、三四线城市滚动四周同比分别-2.20%、-3.20%、-11.74%。14 城二手房年初至今累计成交面积同比-0.95%，其中一、二、三四线城市二手房年初至今累计成交量同比分别+0.62%、-1.85%、+8.10%。

图 22：样本城市二手房成交面积



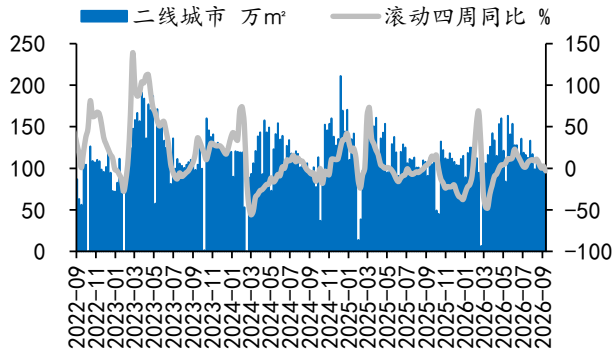
数据来源：Wind、东北证券

图 23：一线城市二手房成交面积



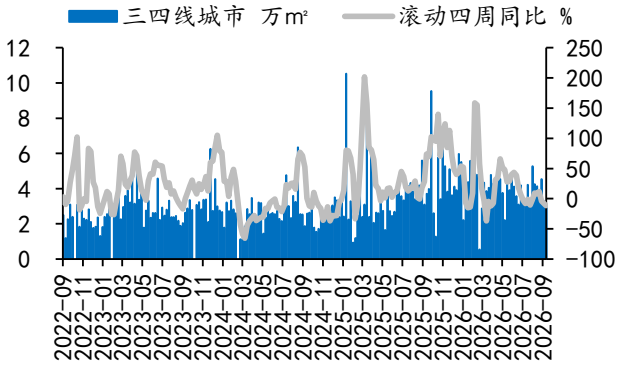
数据来源：Wind、东北证券

图 24：二线城市二手房成交面积



数据来源：Wind、东北证券

图 25：三四线城市二手房成交面积



数据来源：Wind、东北证券

下载日志已记录，仅供内部参考

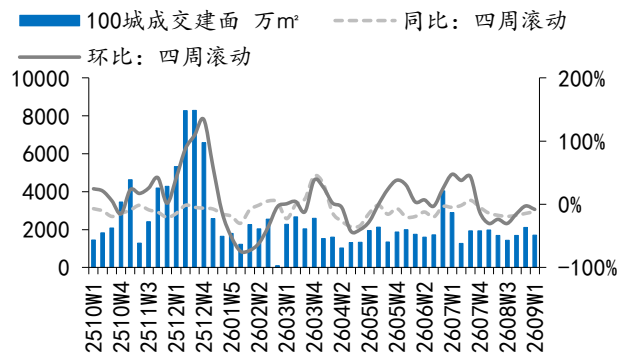
5. 土地市场

本周百城供应和成交建面环比+27.85%/-8.25%，溢价率 3.70%，一线供应和成交建面环比+102.86%/-51.52%，溢价率 5.61%，二线供应和成交建面环比+5.87%/-8.25%，溢价率 2.01%，三四线供应和成交建面环比+34.42%/-1.77%，溢价率 2.51%。

5.1.100 大中城市

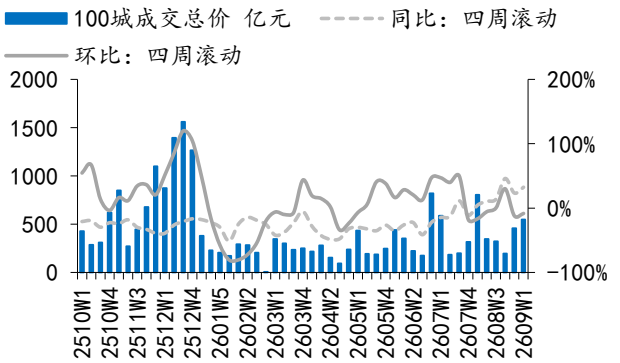
100 大中城市供应建面环比上升，成交建面环比下降，溢价率环比下降。本周 100 大中城市供应建面 2408 万平方米、成交建面 1703 万平方米、成交总价 549 亿元，滚动四周环比分别+27.85%、-8.25%、-8.39%；成交面积与供应面积比例为+67.89%，环比-2.51pct；溢价率为 3.70%，环比-7.37pct。

图 26：百城土地成交建面滚动同/环比



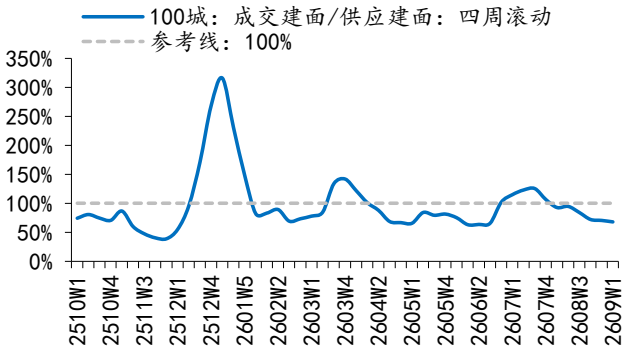
数据来源：Wind、东北证券

图 27：百城土地成交总价滚动同/环比



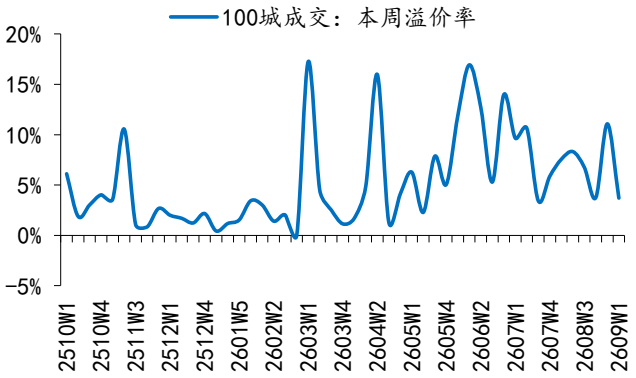
数据来源：Wind、东北证券

图 28：百城成交/供应建面四周滚动



数据来源：Wind、东北证券

图 29：百城土地成交溢价率



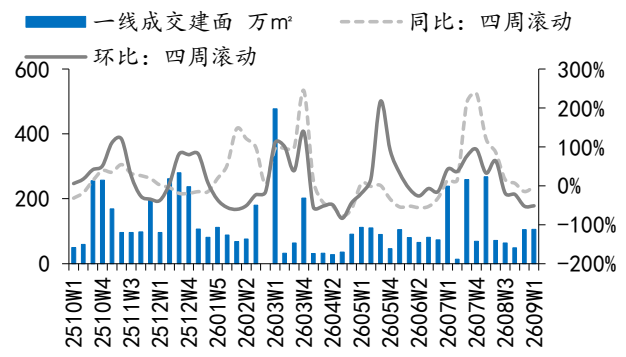
数据来源：Wind、东北证券

下载日志已记录，仅供内部参考

5.2.一线城市

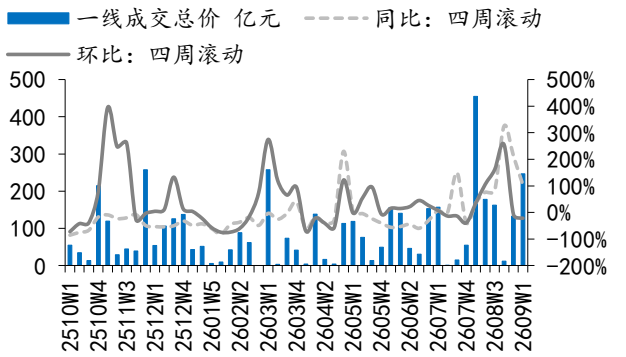
一线城市供应建面环比上升，成交建面环比下降，溢价率环比下降。本周一线城市供应建面 52 万平方米、成交建面 106 万平方米、成交总价 247 亿元，滚动四周环比分别+102.86%、-51.52%、-21.22%；成交面积与供应面积比例为+44.38%，环比 4.30pct；溢价率为 5.61%，环比-16.54pct。

图 30：一线土地成交建面滚动同/环比



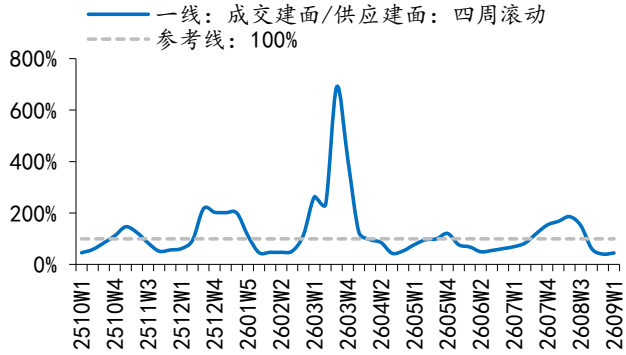
数据来源：Wind、东北证券

图 31：一线土地成交总价滚动同/环比



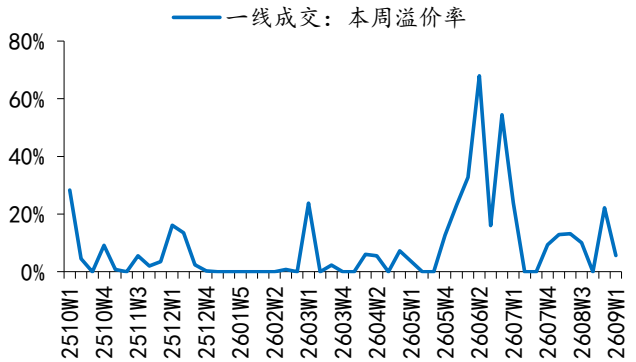
数据来源：Wind、东北证券

图 32：一线成交/供应建面四周滚动



数据来源：Wind、东北证券

图 33：一线土地成交溢价率



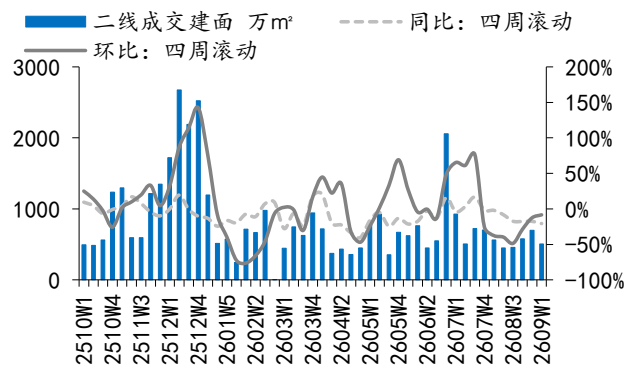
数据来源：Wind、东北证券

下载日志已记录，仅供内部参考

5.3.二线城市

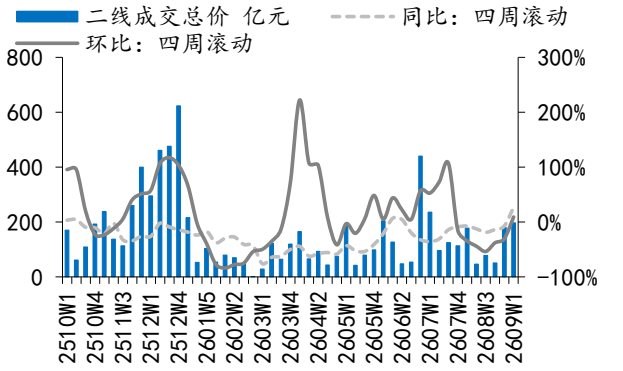
二线城市供应建面环比上升，成交建面环比下降，溢价率环比下降。本周二线城市供应建面 709 万平方米、成交建面 508 万平方米、成交总价 197 亿元，滚动四周环比分别+5.87%、-8.25%、+9.31%；成交面积与供应面积比例为+78.25%，环比 2.12pct；溢价率为 2.01%，环比-7.55pct。

图 34：二线土地成交建面滚动同/环比



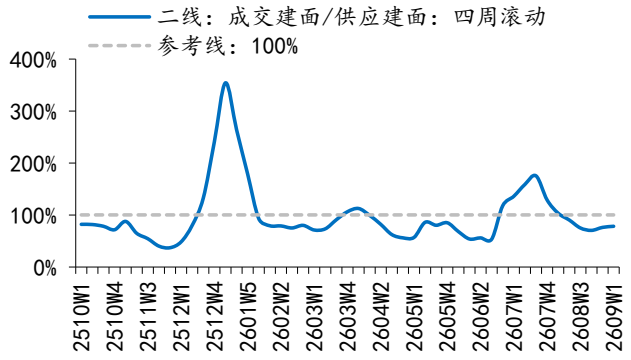
数据来源：Wind、东北证券

图 35：二线土地成交总价滚动同/环比



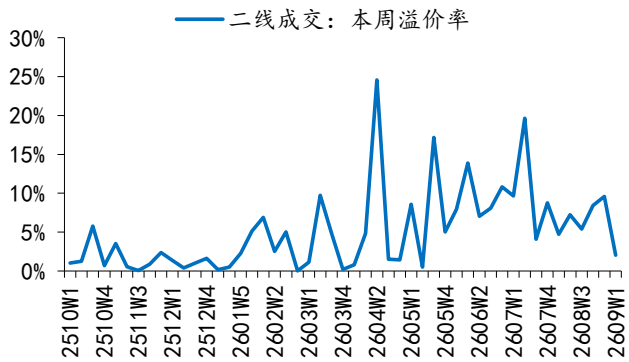
数据来源：Wind、东北证券

图 36：二线成交/供应建面四周滚动



数据来源：Wind、东北证券

图 37：二线土地成交溢价率



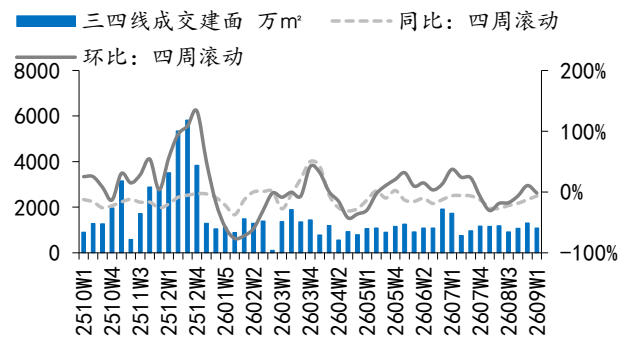
数据来源：Wind、东北证券

下载日志已记录，仅供内部参考

5.4.三四线城市

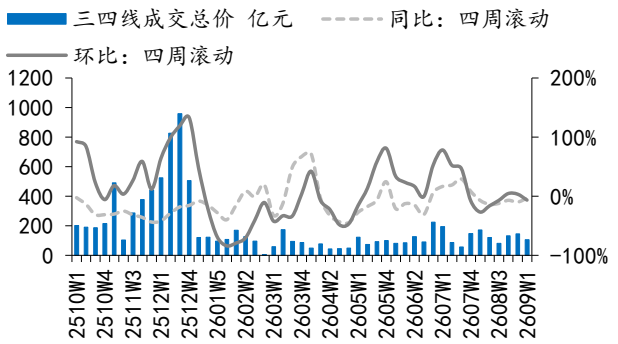
三四线城市供应建面环比上升，成交建面环比下降，溢价率环比下降。本周三四线城市供应建面 1647 万平方米、成交建面 1089 万平方米、成交总价 105 亿元，滚动四周环比分别+34.42%、-1.77%、-6.78%；成交面积与供应面积比例为+66.00%，环比-5.27pct；溢价率为 2.51%，环比-1.68pct。

图 38：三四线土地成交建面滚动同/环比



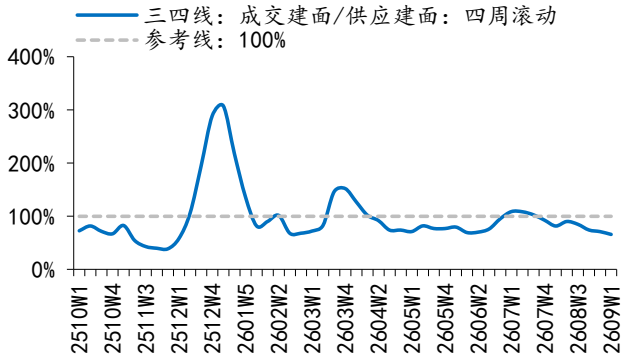
数据来源：Wind、东北证券

图 39：三四线土地成交总价滚动同/环比



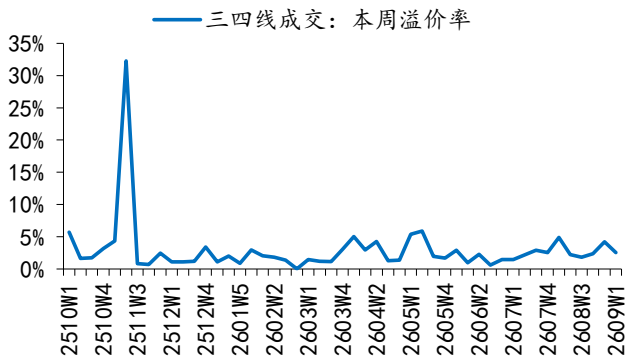
数据来源：Wind、东北证券

图 40：三四线成交/供应建面四周滚动



数据来源：Wind、东北证券

图 41：三四线土地成交溢价率



数据来源：Wind、东北证券

下载日志已记录，仅供内部参考

6. 政策梳理

表 4：近期房地产政策及表态

发布时间	区域	文件/政策/新闻	政策内容
2026/9/5	海口	《关于促进房地产市场平稳健康发展若干措施的通知》	一、对已落户我省的人员，自落户之日起即享受本省居民同等购买商品住房待遇。二、对在我省服役的现役军人（含军官、士官、义务兵），享受本省居民同等购买商品住房待遇。三、为促进招商引资，推动经济高质量发展，在我省注册的企业，其在海南实际工作生活的员工，可在我市购买一套商品住房。四、多孩家庭（二孩及以上）购买商品住房的，可在现行政策允许购买套数的基础上增加一套。五、鼓励“以旧换新”，满足改善性购房需求。凡挂牌出售本人或家庭成员在我省的住房，均可在我市换购一套商品住房。六、为满足居民就业、求学、康养等住房需求，购房人拥有住房套数的计算范围从全省改为本市。七、车位数量超过物业管理区域内房屋套数、竣工验收满一年且整体车位公开出售满半年的商品住房项目，在确保每户业主可购买或租用一个车位的前提下，剩余可售车位可向本物业管理区域内业主放开购买，每套房屋业主累计购买不超过2个。

数据来源：中华人民共和国住房和城乡建设部、东北证券

下载日志已记录，仅供内部参考

研究团队简介：

刘清海：重庆大学工科学士、同济大学管理学硕士。10 年房地产研究经验，曾任职于长江证券、天风证券、方正证券，2018 年水晶球公募第四名，现任东北证券房地产与建筑首席分析师，坚持做基于扎实数据的基本面研究。

刘张驰：南洋理工大学应用经济学硕士，2 年产业经验，曾任职于万科区域总部第一管理中心、方正证券，深度覆盖房地产开发等领域。

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，并在中国证券业协会注册登记为证券分析师。本报告遵循合规、客观、专业、审慎的制作原则，所采用数据、资料的来源合法合规，文字阐述反映了作者的真实观点，报告结论未受任何第三方的授意或影响，特此声明。

投资评级说明

股票投资评级说明	买入	未来 6 个月内，股价涨幅超越市场基准 15%以上。	投资评级中所涉及的市场基准： A 股市场以沪深 300 指数为市场基准，新三板市场以三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）为市场基准；香港市场以摩根士丹利中国指数为市场基准；美国市场以纳斯达克综合指数或标普 500 指数为市场基准。
	增持	未来 6 个月内，股价涨幅超越市场基准 5%至 15%之间。	
	中性	未来 6 个月内，股价涨幅介于市场基准-5%至 5%之间。	
	减持	未来 6 个月内，股价涨幅落后市场基准 5%至 15%之间。	
	卖出	未来 6 个月内，股价涨幅落后市场基准 15%以上。	
行业投资评级说明	优于大势	未来 6 个月内，行业指数的收益超越市场基准。	
	同步大势	未来 6 个月内，行业指数的收益与市场基准持平。	
	落后大势	未来 6 个月内，行业指数的收益落后于市场基准。	

下载日志已记录，仅供内部参考

重要声明

本报告由东北证券股份有限公司（以下称“本公司”）制作并仅向本公司客户发布，本公司不会因任何机构或个人接收到本报告而视其为本公司的当然客户。

本公司具有中国证监会核准的证券投资咨询业务资格。

本报告中的信息均来源于公开资料，本公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。报告中的内容和意见仅反映本公司于发布本报告当日的判断，不保证所包含的内容和意见不发生变化。

本报告仅供参考，并不构成对所述证券买卖的出价或征价。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见均不构成对任何人的证券买卖建议。本公司及其雇员不承诺投资者一定获利，不与投资者分享投资收益，在任何情况下，我公司及其雇员对任何人使用本报告及其内容所引发的任何直接或间接损失概不负责。

本公司或其关联机构可能会持有本报告中涉及到的公司所发行的证券头寸并进行交易，并在法律许可的情况下不进行披露；可能为这些公司提供或争取提供投资银行业务、财务顾问等相关服务。

本报告版权归本公司所有。未经本公司书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表或引用。如征得本公司同意进行引用、刊发的，须在本公司允许的范围内使用，并注明本报告的发布人和发布日期，提示使用本报告的风险。

若本公司客户（以下称“该客户”）向第三方发送本报告，则由该客户独自为此发送行为负责。提醒通过此途径获得本报告的投资者注意，本公司不对通过此种途径获得本报告所引起的任何损失承担任何责任。

东北证券股份有限公司

网址：http://www.nesc.cn 电话：95360,400-600-0686 研究所公众号：dbzqyanjiusuo

地址	邮编
中国吉林省长春市生态大街 6666 号	130119
中国北京市西城区锦什坊街 28 号恒奥中心 D 座	100033
中国上海市浦东新区杨高南路 799 号	200127
中国深圳市福田区福中三路 1006 号诺德中心 34D	518038
中国广东省广州市天河区冼村街道黄埔大道西 122 号之二星辉中心 15 楼	510630

