仅供内部参考，请勿外传！

楼市成交明显回升，北京现房销售细则率先落地

——20260925 房地产行业周报

房地产

证券研究报告/行业定期报告

2026 年 09 月 26 日

评级： 增持（维持）

分析师：由子沛

执业证书编号：S0740523020005

Email：youzp@zts.com.cn

分析师：侯希得

执业证书编号：S0740523080001

Email：houxd@zts.com.cn

分析师：王雯

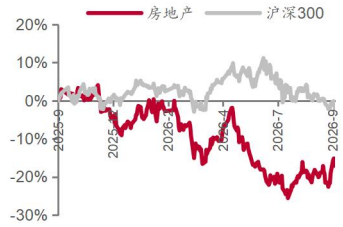
执业证书编号：S0740526040005

Email：wangwen02@zts.com.cn

基本状况

上市公司数	95
行业总市值(亿元)	9,022.98
行业流通市值(亿元)	8,656.16

行业-市场走势对比



相关报告

1、《二手房交易改善延续，存量时代定调明确》2026-09-20

2、《新房销售延续筑底，二手房交易首次纳入统计》2026-09-17

3、《二手房需求保持韧性，政策支持信号延续》2026-09-13

重点公司基本状况

简称	股价（元）	EPS 2024	EPS 2025	EPS 2026E	EPS 2027E	EPS 2028E	PE 2024	PE 2025	PE 2026E	PE 2027E	PE 2028E	评级
招商蛇口	7.18	0.37	0.08	0.14	0.15	0.17	19.41	89.75	51.29	47.87	42.24	买入
中国金茂	1.20	0.05	0.04	0.09	0.09	0.09	19.81	23.48	11.43	11.43	11.43	增持
绿城中国	5.86	0.63	0.03	0.07	0.11	0.14	8.00	168.09	72.04	45.84	36.02	买入
华润置地	28.64	3.59	3.56	3.74	3.78	3.86	6.87	6.92	6.59	6.52	6.38	增持
华润万象生活	37.00	1.59	1.74	1.94	2.10	2.24	20.03	18.31	16.41	15.16	14.21	买入

备注：股价使用 2026 年 09 月 25 日收盘价，中国金茂、绿城中国、华润置地及华润万象生活的股价均为港元

报告摘要

■ **一周行情回顾**

本周，申万房地产指数上涨 2.28%，沪深 300 指数下跌 1.51%，相对收益为 3.80%，板块表现强于大盘。

■ **行业基本面**

本周（9.18-9.24），中泰地产组跟踪的 38 个重点城市一手房合计成交 28417 套，同比增速 10.8%，环比增速 49.8%；合计成交面积 255.6 万平方米，同比增速 1.6%，环比增速 35.8%。

本周（9.18-9.24），中泰地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 20843 套，同比增速 9.1%，环比增速 9.1%；合计成交面积 209.5 万平方米，同比增速 9%，环比增速 8.8%。

本周（9.18-9.24），中泰地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 18013.8 万平方米，环比增速 0.2%，去化周期 160.7 周。

本周（9.14-9.20），土地供给方面，本周供应土地 3702.7 万平方米，同比增速 3.9%；供应均价 2226 元/平方米，同比增速 34.9%。土地成交方面，本周成交土地 2195.4 万平方米，同比增速 6.1%；土地成交金额 188.7 亿元，同比增速-34.8%。本周土地成交楼面价 859 元/平方米，溢价率 0.9%。

本周（9.18-9.24）房地产企业合计发行信用债 137.32 亿元，同比增速-21.89%，环比增速 145.65%。

■ **投资建议**

本周，北京率先落地 828 现房销售新规细则，明确新项目预售须主体结构封顶、按揭贷款竣工备案后发放，并优化土地价款缴纳安排；其余多地持续优化购房补贴及公积金政策，住房消费支持力度延续。本周周度一二手房销售同环比齐升，去化周期上升。稳健的房企仍然是投资重点，建议关注财务稳健、业绩表现良好的龙头房企，如华润置地、中国金茂、越秀地产、保利发展、招商蛇口、绿城中国等，在当前政策环境下能够有效应对市场波动；同时随着市场需求的回升，物业管理公司也有望迎来业绩和估值的修复，建议关注华润万象生活、中海物业、招商积余、保利物业、万物云和绿城服务等。

■ **风险提示**

销售不及预期，研究报告中使用的公开资料可能存在信息滞后或更新不及时的风险。

仅供内部参考，请勿外传！

内容目录

1. 一周行情回顾 4
2. 行业新闻追踪 4
3. 个股公告及新闻追踪 6
4. 行业基本面 7
4.1 重点城市一手房成交分析 7
4.2 重点城市二手房成交分析 9
4.3 重点城市库存情况分析 12
4.4 土地市场供给与成交分析 14
4.5 房地产行业融资分析 16
5. 投资建议 17
6. 风险提示 17

图表目录

图表 1： 本周板块涨跌幅 4
图表 2： 本周龙头企业涨跌幅 4
图表 3： 本周新闻汇总 5
图表 4： 本周公司公告 6
图表 5： 一手房成交套数同比分析（周度） 7
图表 6： 一手房成交套数同比分析（8 周移动平均） 7
图表 7： 一手房成交面积同比分析（周度） 7
图表 8： 一手房成交面积同比分析（8 周移动平均） 7
图表 9： 一手房成交套数同比分析（月度） 8
图表 10： 一手房成交套数环比分析（月度） 8
图表 11： 一手房成交面积同比分析（月度） 8
图表 12： 一手房成交面积环比分析（月度） 8
图表 13： 一手房交易数据 9
图表 14： 二手房成交套数同比分析（周度） 10
图表 15： 二手房成交套数同比分析（8 周移动平均） 10
图表 16： 二手房成交面积同比分析（周度） 10
图表 17： 二手房成交面积同比分析（8 周移动平均） 10
图表 18： 二手房成交套数同比分析（月度） 11
图表 19： 二手房成交套数环比分析（月度） 11
图表 20： 二手房成交面积同比分析（月度） 11
图表 21： 二手房成交面积环比分析（月度） 11
图表 22： 二手房交易数据 12
图表 23： 17 城合计库存面积及去化周期 13
图表 24： 一线城市库存面积及去化周期 13
图表 25： 二线城市库存面积及去化周期 13
图表 26： 三线城市库存面积及去化周期 13
图表 27： 17 城库存面积及去化周期 14
图表 28： 100 大中城市商品房土地供应面积 15
图表 29： 100 大中城市商品房土地供应均价 15
图表 30： 100 大中城市商品房土地成交面积 15
图表 31： 100 大中城市商品房土地成交金额 15
图表 32： 100 大中城市商品房成交土地楼面价及溢价率 15

仅供内部参考，请勿外传！

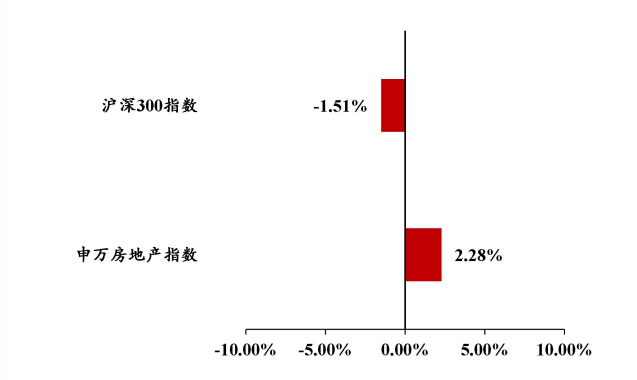
图表 33： 100 大中城市商品房成交土地各线城市溢价率 15
图表 34： 近期房企拿地明细 16
图表 35： 房企信用债发行额（周度） 17
图表 36： 房企信用债发行额（月度） 17

仅供内部参考，请勿外传！

1. 一周行情回顾

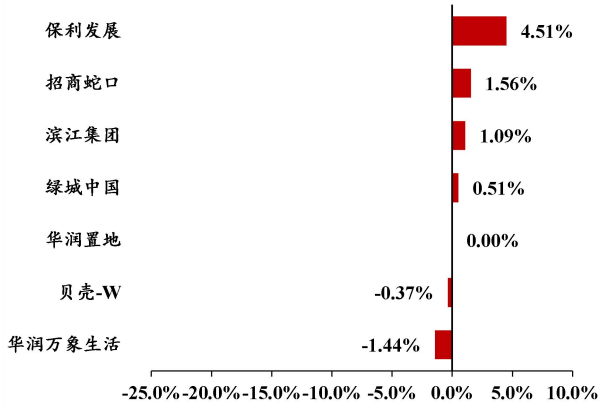
本周，申万房地产指数上涨 2.28%，沪深 300 指数下跌 1.51%，相对收益为 3.80%，板块表现强于大盘。个股表现方面，申万房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为：先导基电、我爱我家、华远控股、华丽家族、万科 A，涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为荣丰控股、香江控股、*ST 数源、三湘印象、西藏城投。

图表 1：本周板块涨跌幅



来源：WIND，中泰证券研究所

图表 2：本周龙头企业涨跌幅



来源：WIND，中泰证券研究所

2. 行业新闻追踪

- 【中央政策】9 月 20 日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布最新 LPR，1 年期 LPR 为 3.0%，5 年期以上 LPR 为 3.5%，均与上月持平，已连续 16 个月保持不变，住房贷款定价基准继续维持低位。
- 【地方政策】9 月 24 日，北京四部门印发商品住房销售制度改革实施意见，明确“老项目老办法、新项目新办法”。8 月 28 日后新出让项目申请预售须主体结构封顶，预售资金实行全额、全过程监管，并优先选择现房销售；新规项目个人按揭贷款须竣工备案后发放。同时推行主办银行制，项目相关资金统一管理；土地价款首付不低于 50%，余款最长可在两年内免息缴清，以缓解房企资金压力。
- 【地方政策】9 月 24 日，苏州住房公积金管理中心发布装修提取新政，缴存人及其配偶在全国范围内无公积金贷款余额的，可就苏州市内名下同一套自住住房申请装修提取。累计提取额不超过装修增值税发票金额，且最高 15 万元；个人账户须至少保留按最新缴存基数计算的 1 个月缴存额。
- 【地方政策】9 月 23 日，长沙发布住房公积金新政，新增装修、物业费提取情形，首套或二套自住房装修最高可提取 21.6 万元，物业费每年最高提取 3000 元；商转公贷款由仅限家庭唯一住房放宽至拥有不超过两套自住房家庭，一孩及以上家庭公积金贷款额度统一上浮 30%，并优化购房提取、直付房款及代际互助政策。新政自 10 月 23 日起施行。
- 【地方政策】9 月 20 日，南京发布公积金新政，支持自住住房装修和物业费提取住房公积金。装修提取按发票金额核定，每平方米不超过 1000 元，家庭最高 15 万元，同一家庭、同一套住房限办理一次；物业费提取按实际支付金额核定，提供发票的家庭每年最高 5000 元，无发票的每年最高 1000 元。
- 【地方政策】9 月 22 日，湖北省住建厅等七部门印发 20 条住房支持措施，聚焦刚需、改善及青年安居，支持各地优化商贷套数认定、实施购房奖补，并推进“卖旧换新”“收旧换新”。公积金方面，高校毕业生和青年人才缴

仅供内部参考，请勿外传！

存 1 个月即可申请贷款，最高额度可放宽至 1.2 倍；多子女、初婚初育家庭贷款额度上浮不低于 30%，并将装修、物业费等纳入提取范围。

- 【地方政策】9 月 21 日，珠海市住建局联合七部门印发置业安居措施，从购房补贴、以旧换新、安居房票及公积金优化等方面支持住房消费。2026 年底前购买新建商品住房，可按网签总价 1%享受补贴，最高 3 万元；博士后、博士及其他人才安居房票分别最高 20 万元、10 万元和 5 万元，房票可与购房补贴叠加使用。

图表 3：本周新闻汇总

类型	内容	来源	日期
中央政策	9 月 20 日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布最新 LPR，1 年期 LPR 为 3.0%，5 年期以上 LPR 为 3.5%，均与上月持平，已连续 16 个月保持不变，住房贷款定价基准继续维持低位。	央行	2026/9/20
地方政策	9 月 24 日，北京四部门印发商品住房销售制度改革实施意见，明确“老项目老办法、新项目新办法”。8 月 28 日后新出让项目申请预售须主体结构封顶，预售资金实行全额、全过程监管，并优先选择现房销售；新规项目个人按揭贷款须竣工备案后发放。同时推行主办银行制，项目相关资金统一管理；土地价款首付不低于 50%，余款最长可在两年内免息缴清，以缓解房企资金压力。	北京住建委	2026/9/24
地方政策	9 月 24 日，苏州住房公积金管理中心发布装修提取新政，缴存人及其配偶在全国范围内无公积金贷款余额的，可就苏州市内名下同一套自住住房申请装修提取。累计提取额不超过装修增值税发票金额，且最高 15 万元；个人账户须至少保留按最新缴存基数计算的 1 个月缴存额。	苏州住房公积金管理中心	2026/9/24
地方政策	9 月 23 日，长沙发布住房公积金新政，新增装修、物业费提取情形，首套或二套自住房装修最高可提取 21.6 万元，物业费每年最高提取 3000 元；商转公贷款由仅限家庭唯一住房放宽至拥有不超过两套自住房家庭，一孩及以上家庭公积金贷款额度统一上浮 30%，并优化购房提取、直付房款及代际互助政策。新政自 10 月 23 日起施行。	长沙市住房公积金管理委员会	2026/9/23
地方政策	9 月 20 日，南京发布公积金新政，支持自住住房装修和物业费提取住房公积金。装修提取按发票金额核定，每平方米不超过 1000 元，家庭最高 15 万元，同一家庭、同一套住房限办理一次；物业费提取按实际支付金额核定，提供发票的家庭每年最高 5000 元，无发票的每年最高 1000 元。	南京住房公积金管理中心	2026/9/23
地方政策	9 月 22 日，湖北省住建厅等七部门印发 20 条住房支持措施，聚焦刚需、改善及青年安居，支持各地优化商贷套数认定、实施购房奖补，并推进“卖旧换新”“收旧换新”。公积金方面，高校毕业生和青年人才缴存 1 个月即可申请贷款，最高额度可放宽至 1.2 倍；多子女、初婚初育家庭贷款额度上浮不低于 30%，并将装修、物业费等纳入提取范围。	湖北省住建厅	2026/9/22
地方政策	9 月 21 日，珠海市住建局联合七部门印发置业安居措施，从购房补贴、以旧换新、安居房票及公积金优化等方面支持住房消	珠海市住建局	2026/9/21

仅供内部参考，请勿外传！

	费。2026 年底前购买新建商品住房，可按网签总价 1%享受补贴，最高 3 万元；博士后、博士及其他人才安居房票分别最高 20 万元、10 万元和 5 万元，房票可与购房补贴叠加使用。		

来源：央行，北京住建委，苏州住房公积金管理中心，长沙市住房公积金管理委员会，南京住房公积金管理中心，湖北省住建厅，珠海市住建局，中泰证券研究所

3. 个股公告及新闻追踪

- 【山东路桥】9 月 23 日，山东路桥公告，控股股东山东高速集团及其一致行动人山东高速投资控股计划未来 6 个月内合计增持公司股份 4.5 亿-9 亿元，其中山东高速集团拟增持 3 亿-6 亿元，投资控股拟增持 1.5 亿-3 亿元。增持资金来源为股票增持专项贷款及/或自有资金，两家公司已分别获得 5.4 亿元、2.7 亿元专项贷款授信。
- 【越秀地产】9 月 22 日，越秀地产与一家银行订立融资协议，获得 3 亿港元定期贷款，期限自首次提款日起 364 天。融资协议附控股股东条款，若越秀集团持股降至 30%以下、不再为公司单一最大实益股东或失去有效管理控制权，将构成违约。截至公告日，越秀集团持有公司约 44%股份。
- 【新城控股】9 月 21 日，新城控股确定 2026 年第一期公司债票面利率，发行规模合计不超过 4 亿元，其中品种一不超过 3 亿元、票面利率 6.44%，品种二不超过 1 亿元、票面利率 7.80%，期限均为 2 年，并附第 1 年末赎回、调整票面利率及投资者回售选择权。
- 【保利发展】9 月 21 日，保利发展发布“20 保利 06”公司债 2026 年付息公告，本期债券票面利率为 2.10%，本年度计息期限为 2025 年 9 月 29 日至 2026 年 9 月 28 日，每手面值 1000 元派息 21 元，债权登记日为 9 月 28 日，付息日为 9 月 29 日。
- 【贝壳-W】9 月 18 日，贝壳控股在纽约证券交易所购回 55.28 万股 A 类普通股，购回价格为每股 5.39-5.45 美元，总金额约 300 万美元，购回股份拟注销。截至披露日，公司根据 2026 年 6 月获批的股份购回授权已累计购回 3491 万股，占授权通过当日已发行股份的 1.01%，持续通过股份回购提升股东回报。

图表 4：本周公司公告

公司名称	内容	日期
山东路桥	9 月 23 日，山东路桥公告，控股股东山东高速集团及其一致行动人山东高速投资控股计划未来 6 个月内合计增持公司股份 4.5 亿-9 亿元，其中山东高速集团拟增持 3 亿-6 亿元，投资控股拟增持 1.5 亿-3 亿元。增持资金来源为股票增持专项贷款及/或自有资金，两家公司已分别获得 5.4 亿元、2.7 亿元专项贷款授信。	2026/9/23
越秀地产	9 月 22 日，越秀地产与一家银行订立融资协议，获得 3 亿港元定期贷款，期限自首次提款日起 364 天。融资协议附控股股东条款，若越秀集团持股降至 30%以下、不再为公司单一最大实益股东或失去有效管理控制权，将构成违约。截至公告日，越秀集团持有公司约 44%股份。	2026/9/22
新城控股	9 月 21 日，新城控股确定 2026 年第一期公司债票面利率，发行规模合计不超过 4 亿元，其中品种一不超过 3 亿元、票面利率 6.44%，品种二不超过 1 亿元、票面利率 7.80%，期限均为 2 年，并附第 1 年末赎回、调整票面利率及投资者回售选择权。	2026/9/21
保利发展	9 月 21 日，保利发展发布“20 保利 06”公司债 2026 年付息公告，本期债券票面利率为 2.10%，本年度计息期限为 2025 年 9 月 29 日至 2026 年 9 月	2026/9/21

仅供内部参考，请勿外传！

	28 日，每手面值 1000 元派息 21 元，债权登记日为 9 月 28 日，付息日为 9 月 29 日。	
贝壳-W	9 月 18 日，贝壳控股在纽约证券交易所购回 55.28 万股 A 类普通股，购回价格为每股 5.39-5.45 美元，总金额约 300 万美元，购回股份拟注销。截至披露日，公司根据 2026 年 6 月获批的股份购回授权已累计购回 3491 万股，占授权通过当日已发行股份的 1.01%，持续通过股份回购提升股东回报。	2026/9/18

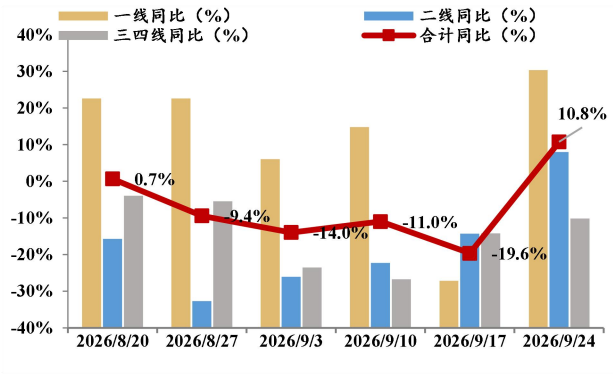
来源：WIND，中泰证券研究所

4. 行业基本面

4.1 重点城市一手房成交分析

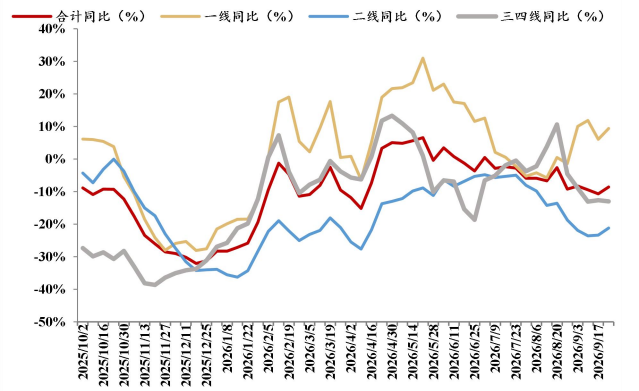
- 本周(9.18-9.24)，中泰地产组跟踪的 38 个重点城市一手房合计成交 28417 套，同比增速 10.8%，环比增速 49.8%；合计成交面积 255.6 万平方米，同比增速 1.6%，环比增速 35.8%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 30.4%、8%和-10.2%，环比增速为 58.3%、63.3%和 20.6%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 15.3%、-1.8%和-7.4%，环比增速为 37.9%、54.8%和 2.4%。

图表 5：一手房成交套数同比分析（周度）



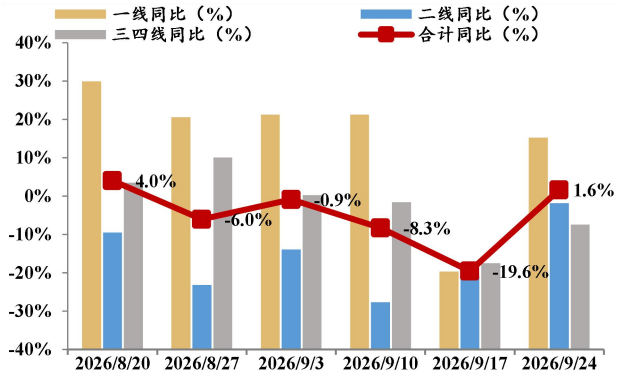
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 6：一手房成交套数同比分析（8 周移动平均）



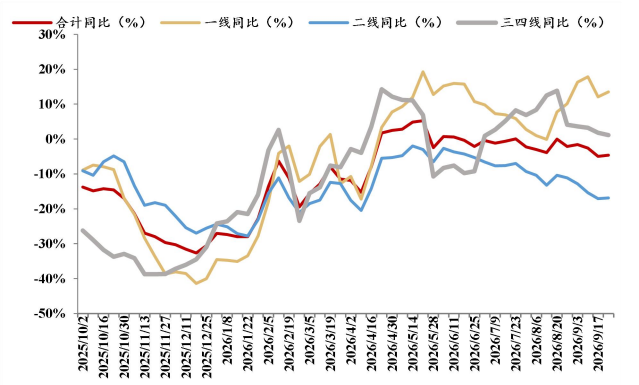
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 7：一手房成交面积同比分析（周度）



来源：WIND，中泰证券研究所

图表 8：一手房成交面积同比分析（8 周移动平均）

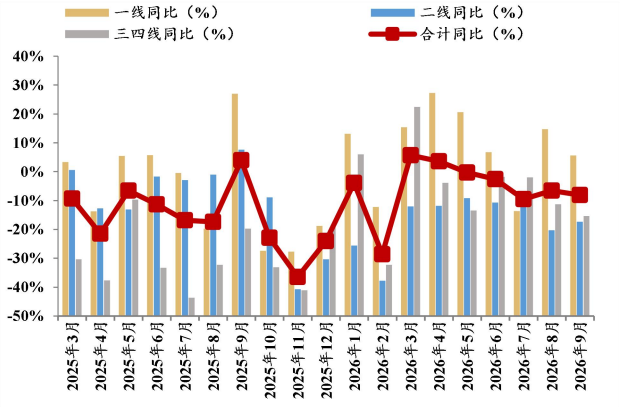


来源：WIND，中泰证券研究所

仅供内部参考，请勿外传！

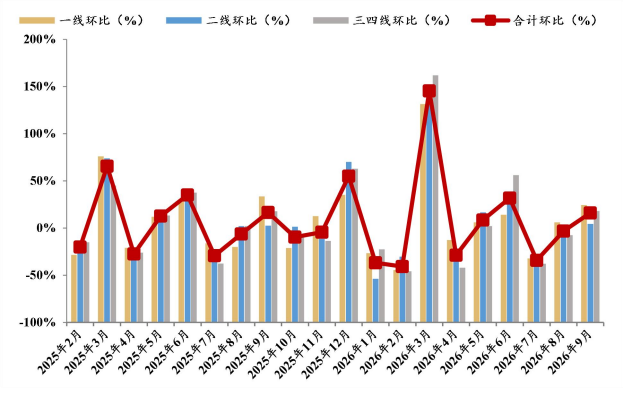
- 本月至今（9.1-9.24），中泰地产组跟踪的 38 个重点城市一手房合计成交 71523 套，同比增速-8.1%，环比增速 15.9%；合计成交面积 726 万平方米，同比增速-6%，环比增速 11.8%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 5.6%、-17.4%和-15.3%，环比增速为 24.4%、4.5%和 18.1%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 7.7%、-14.6%和-4.8%，环比增速为 17.7%、8.1%和 11.2%。

图表 9：一手房成交套数同比分析（月度）



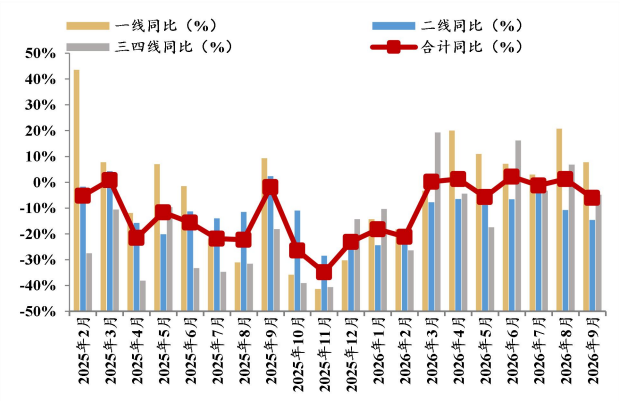
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 10：一手房成交套数环比分析（月度）



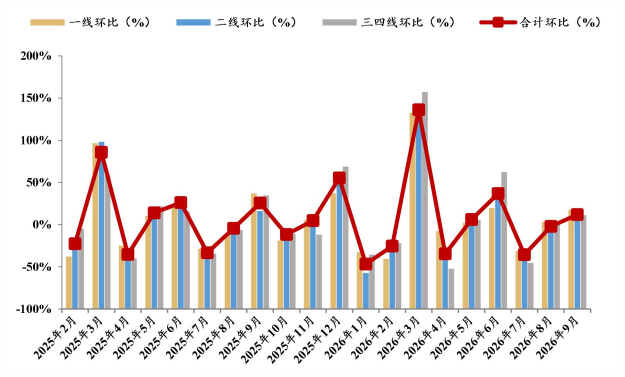
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 11：一手房成交面积同比分析（月度）



来源：WIND，中泰证券研究所

图表 12：一手房成交面积环比分析（月度）



来源：WIND，中泰证券研究所

仅供内部参考，请勿外传！

图表 13：一手房交易数据

一手房					
城市	指标	最新一周	同比增速（%）	环比增速（%）	8 周周均
合计	套数（套）	28417	10.8%	49.8%	20464
	成交面积（万平）	255.6	1.6%	35.8%	205
一线城市	套数（套）	11447	30.4%	58.3%	8351
	成交面积（万平）	79.2	15.3%	37.9%	65
二线城市	套数（套）	10765	8.0%	63.3%	6963
	成交面积（万平）	125.6	-1.8%	54.8%	90
三四线城市	套数（套）	6205	-10.2%	20.6%	5151
	成交面积（万平）	50.9	-7.4%	2.4%	50
重点城市					
北京	套数（套）	2797	44.6%	65.0%	2099
	成交面积（万平）	21.6	37.7%	73.0%	15
上海	套数（套）	5027	33.4%	46.6%	3482
	成交面积（万平）	37.6	8.0%	32.9%	31
广州	套数（套）	3248	21.3%	86.8%	2404
	成交面积（万平）	15.9	14.9%	24.4%	15
深圳	套数（套）	375	-6.0%	1.6%	366
	成交面积（万平）	4.0	-6.9%	5.9%	4
杭州	套数（套）	397	-30.7%	26.0%	598
	成交面积（万平）	6.6	-46.4%	23.5%	8
武汉	套数（套）	2833	22.4%	94.0%	1869
	成交面积（万平）	34.2	52.0%	100.9%	22
成都	套数（套）	1076	-21.7%	32.0%	831
	成交面积（万平）	23.9	-11.2%	41.5%	20
青岛	套数（套）	1544	13.2%	75.3%	1101
	成交面积（万平）	20.8	6.7%	47.1%	15
温州	套数（套）	745	-31.7%	53.6%	738
	成交面积（万平）	8.5	23.1%	14.8%	8
宁波	套数（套）	319	-30.3%	32.4%	249
	成交面积（万平）	4.5	-18.3%	33.4%	3
南宁	套数（套）	933	-14.0%	23.6%	865
	成交面积（万平）	8.1	7.9%	43.2%	8
苏州	套数（套）	608	-14.0%	-20.1%	532
	成交面积（万平）	7.2	-15.2%	-6.8%	6
无锡	套数（套）	334	-63.2%	46.5%	296
	成交面积（万平）	4.3	-58.5%	59.9%	3

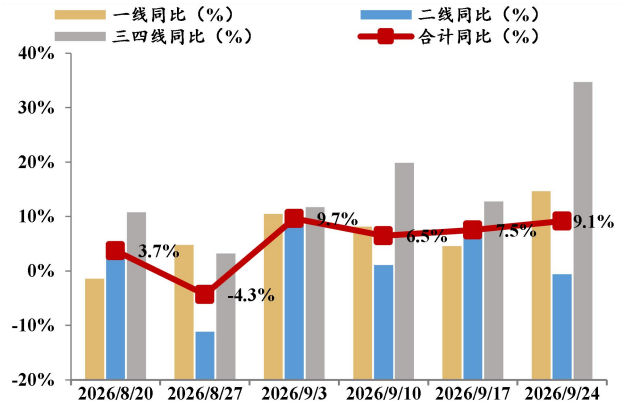
来源：WIND，中泰证券研究所

4.2 重点城市二手房成交分析

- 本周(9.18-9.24)，中泰地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 20843 套，同比增速 9.1%，环比增速 9.1%；合计成交面积 209.5 万平方米，同比增速 9%，环比增速 8.8%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 14.7%、-0.6%和 34.7%，环比增速为 9.1%、8.6%和 10.3%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 14.5%、1.7%和 26%，环比增速为 6.3%、13.1%和 1.3%。

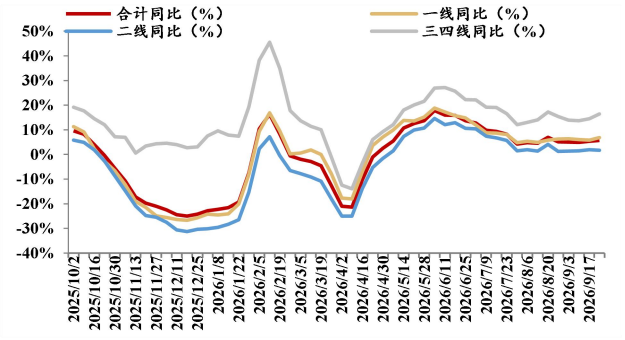
仅供内部参考，请勿外传！

图表 14：二手房成交套数同比分析（周度）



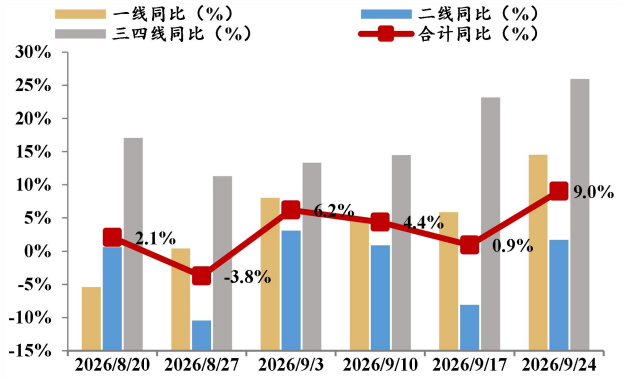
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 15：二手房成交套数同比分析(8 周移动平均)



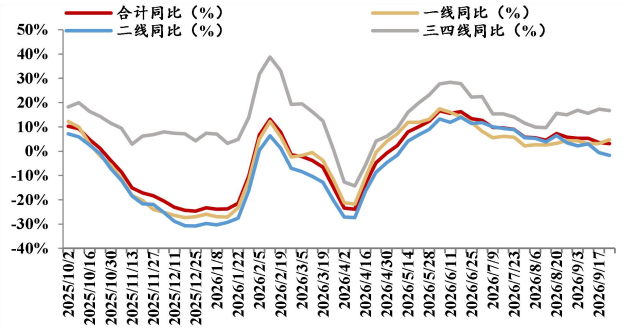
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 16：二手房成交面积同比分析（周度）



来源：WIND，中泰证券研究所

图表 17：二手房成交面积同比分析(8 周移动平均)

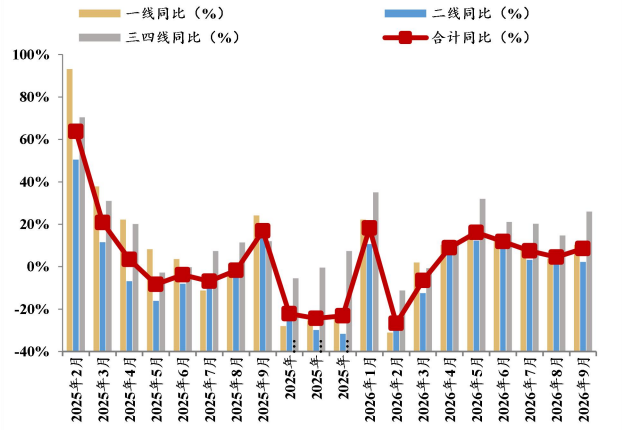


来源：WIND，中泰证券研究所

- 本月至今（9.1-9.24），中泰地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 66304 套，同比增速 8.5%，环比增速 14.1%；合计成交面积 659.1 万平方米，同比增速 4.4%，环比增速 15.6%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 10.3%、2.3%和 26%，环比增速为 25.7%、9%和 12.1%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 8.9%、-2.2%和 19.2%，环比增速为 26.2%、10.8%和 16.2%。

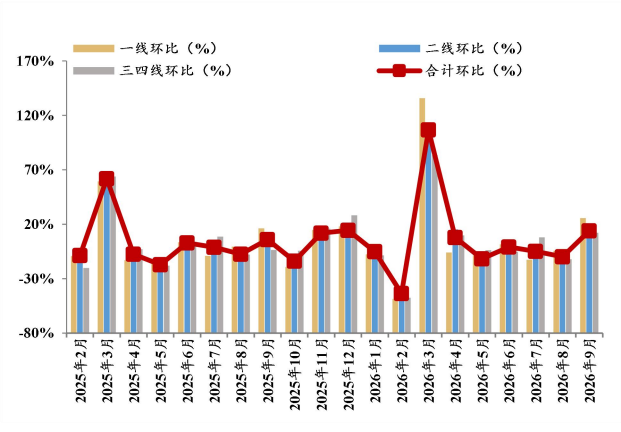
仅供内部参考，请勿外传！

图表 18：二手房成交套数同比分析（月度）



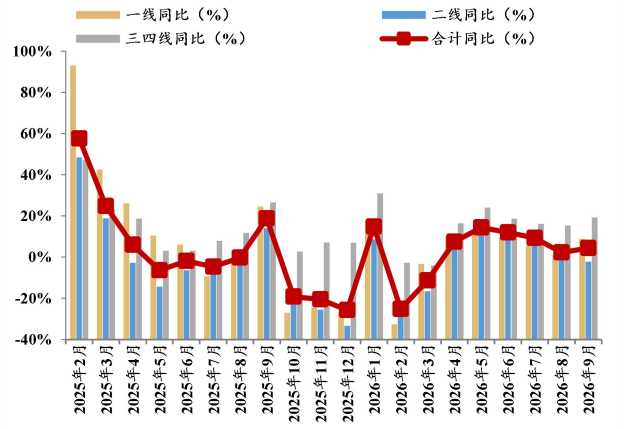
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 19：二手房成交套数环比分析（月度）



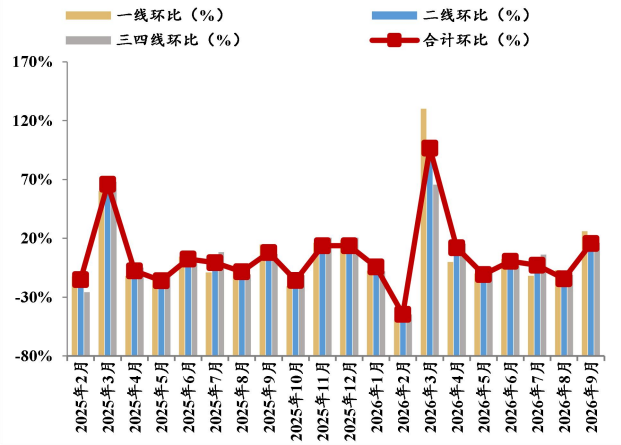
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 20：二手房成交面积同比分析（月度）



来源：WIND，中泰证券研究所

图表 21：二手房成交面积环比分析（月度）



来源：WIND，中泰证券研究所

仅供内部参考，请勿外传！

图表 22：二手房交易数据

二手房					
城市	指标	最新一周	同比增速（%）	环比增速（%）	8 周周均
合计	套数（套）	20843	9.1%	9.1%	18209
	成交面积（万平）	209.5	9.0%	8.8%	180
一线城市	套数（套）	6159	14.7%	9.1%	5189
	成交面积（万平）	53.9	14.5%	6.3%	46
二线城市	套数（套）	10726	-0.6%	8.6%	9479
	成交面积（万平）	113.8	1.7%	13.1%	98
三四线城市	套数（套）	3958	34.7%	10.3%	3541
	成交面积（万平）	41.8	26.0%	1.3%	36
重点城市					
北京	套数（套）	4746	11.8%	13.5%	3879
	成交面积（万平）	40.2	9.5%	10.1%	33
深圳	套数（套）	1413	25.3%	-3.5%	1310
	成交面积（万平）	13.7	32.4%	-3.6%	13
杭州	套数（套）	847	-4.5%	-9.1%	828
	成交面积（万平）	8.7	-0.5%	-6.1%	8
成都	套数（套）	4905	-13.7%	7.6%	4272
	成交面积（万平）	54.7	-9.7%	13.3%	46
青岛	套数（套）	1415	10.5%	1.4%	1272
	成交面积（万平）	14.7	9.4%	5.7%	13
厦门	套数（套）	681	29.7%	10.2%	590
	成交面积（万平）	5.6	17.0%	-1.7%	5
南宁	套数（套）	359	-47.7%	5.6%	431
	成交面积（万平）	3.4	-48.7%	6.7%	4
苏州	套数（套）	1810	67.7%	27.4%	1443
	成交面积（万平）	21.1	67.1%	35.4%	16
大连	套数（套）	709	9.9%	17.0%	644
	成交面积（万平）	5.8	8.4%	17.8%	5
东莞	套数（套）	1076	87.1%	7.7%	978
	成交面积（万平）	10.2	82.5%	9.1%	9
扬州	套数（套）	513	55.5%	0.6%	419
	成交面积（万平）	4.8	60.8%	-0.8%	4
佛山	套数（套）	1893	9.9%	10.2%	1736
	成交面积（万平）	21.7	36.3%	-8.9%	20
衢州	套数（套）	187	40.6%	14.0%	175
	成交面积（万平）	1.7	34.6%	13.3%	2
江门	套数（套）	289	63.3%	46.0%	234
	成交面积（万平）	3.4	-54.2%	96.1%	2

来源：WIND，中泰证券研究所

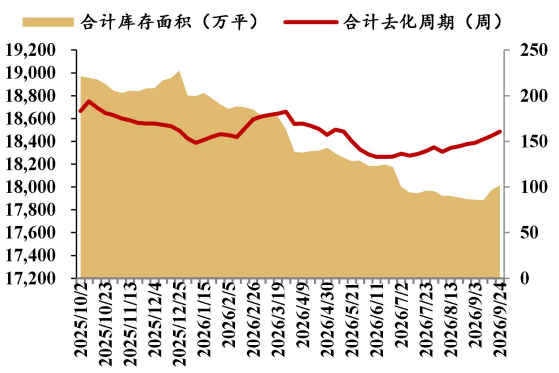
注：一线城市（2 个）包括北京、深圳；二线城市（7 个）包括杭州、成都、青岛、厦门、南宁、苏州和大连；三四线城市（5 个）包括东莞、扬州、佛山、衢州和江门。

4.3 重点城市库存情况分析

- 本周（9.18-9.24），中泰地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 18013.8 万平方米，环比增速 0.2%，去化周期 160.7 周。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市库存面积环比增速分别为 0.2%、0.4%、-0.1%，去化周期分别为 114.6 周、240.9 周、205.2 周。

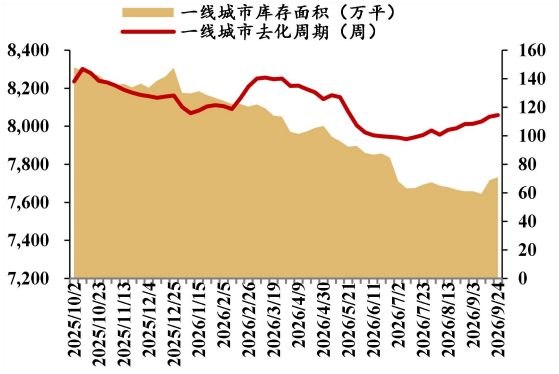
仅供内部参考，请勿外传！

图表 23：17 城合计库存面积及去化周期



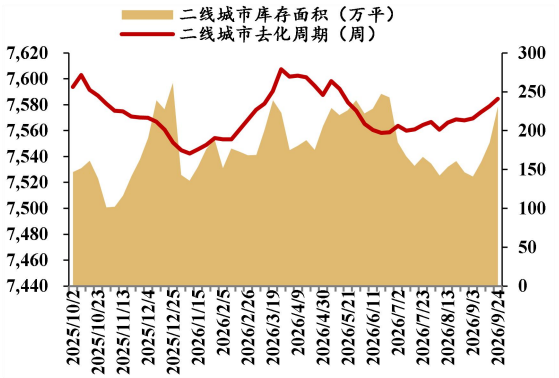
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 24：一线城市库存面积及去化周期



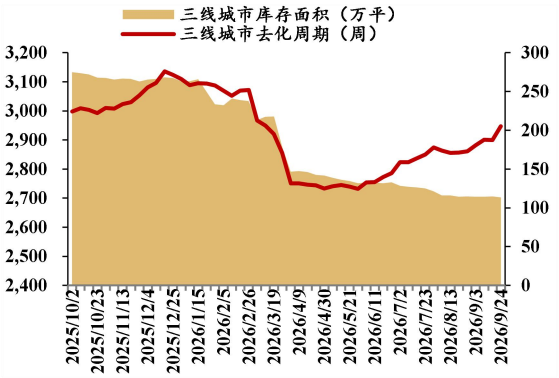
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 25：二线城市库存面积及去化周期



来源：WIND，中泰证券研究所

图表 26：三线城市库存面积及去化周期



来源：WIND，中泰证券研究所

仅供内部参考，请勿外传！

图表 27：17 城库存面积及去化周期

17 城库存面积及去化周期					
城市	库存面积（万平）	环比增速（%）	3 个月周均销售（万平）	去化周期（周）	上周去化周期（周）
合计	18014	0.22%	112.1	160.7	156.2
一线城市	7732	0.18%	67.5	114.6	113.4
二线城市	7579	0.37%	31.5	240.9	231.5
三四线城市	2703	-0.10%	13.2	205.2	187.5
重点城市					
北京	1751	0.59%	16.0	109.4	111.1
上海	3014	-0.07%	31.0	97.3	99.0
广州	2572	0.39%	15.4	166.7	153.6
深圳	396	-1.04%	5.1	78.1	76.3
杭州	635	0.95%	8.9	71.3	64.8
南京	2871	0.39%	15.4	109.4	111.1
南宁	837	-	8.4	100.0	102.0
福州	1241	-	-	166.7	76.3
厦门	266	-0.54%	3.2	83.0	74.9
宁波	293	1.23%	4.5	64.9	61.5
苏州	1435	1.41%	6.5	222.5	220.3
江阴	983	-0.18%	11.9	82.8	75.2
温州	-	0.95%	0.9	-	-
泉州	784	-	-	-	-
莆田	399	-0.26%	0.4	1065.9	1050.5
宝鸡	356	-	-	-	-
东营	182	-	-	83.0	74.9

来源：WIND，中泰证券研究所

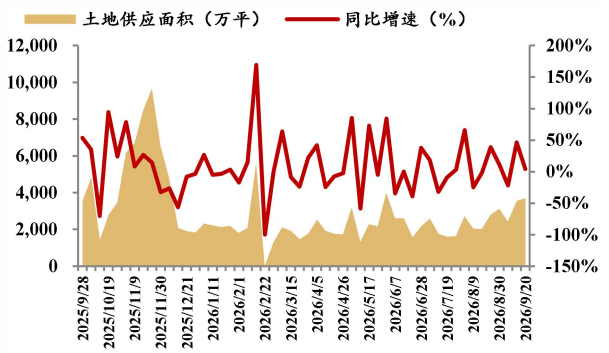
注：一线城市（4 个）包括北京、上海、深圳和广州；二线城市（8 个）包括杭州、南京、南宁、福州、厦门、宁波、苏州和温州；三四线城市（5 个）包括江阴、泉州、莆田、宝鸡和东营；除厦门、宁波采用住宅口径外其他城市均采用商品房口径。

4.4 土地市场供给与成交分析

- 本周（9.14-9.20），土地供给方面，本周供应土地 3702.7 万平方米，同比增速 3.9%；供应均价 2226 元/平方米，同比增速 34.9%。土地成交方面，本周成交土地 2195.4 万平方米，同比增速 6.1%；土地成交金额 188.7 亿元，同比增速-34.8%。本周土地成交楼面价 859 元/平方米，溢价率 0.9%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市溢价率分别为 0%、1.1%、0.9%。

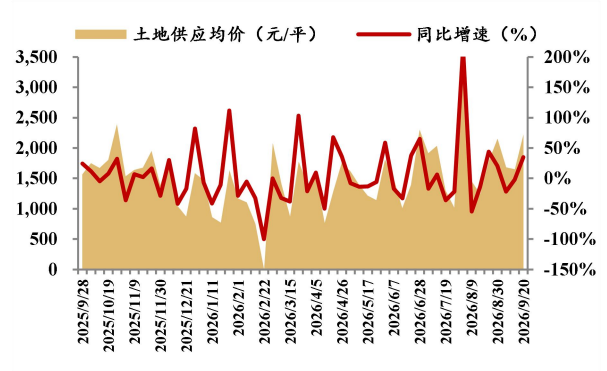
仅供内部参考，请勿外传！

图表 28：100 大中城市商品房土地供应面积



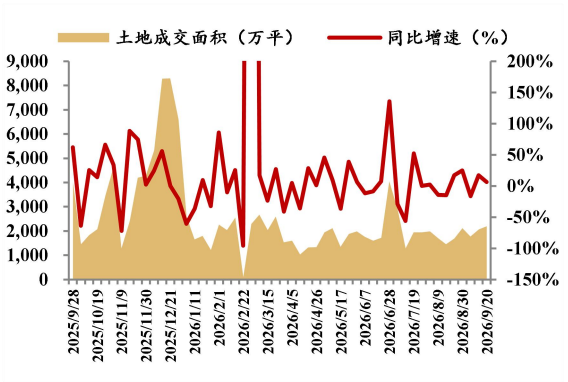
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 29：100 大中城市商品房土地供应均价



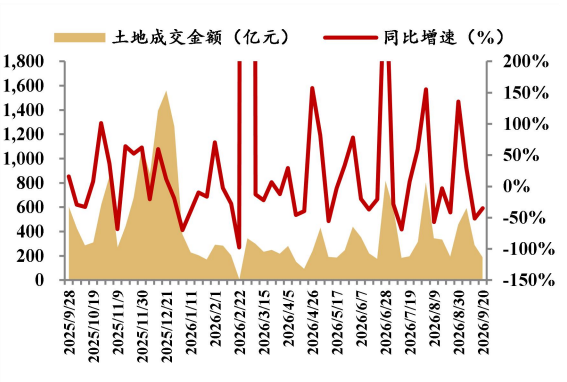
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 30：100 大中城市商品房土地成交面积



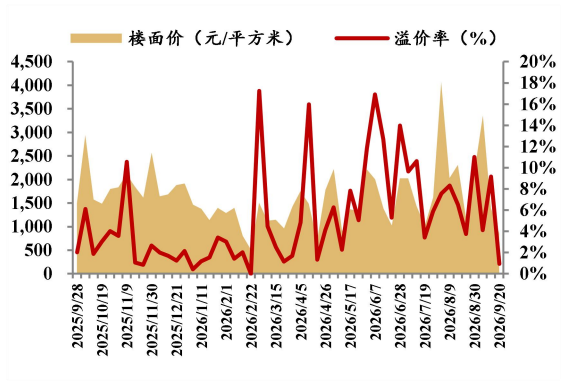
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 31：100 大中城市商品房土地成交金额



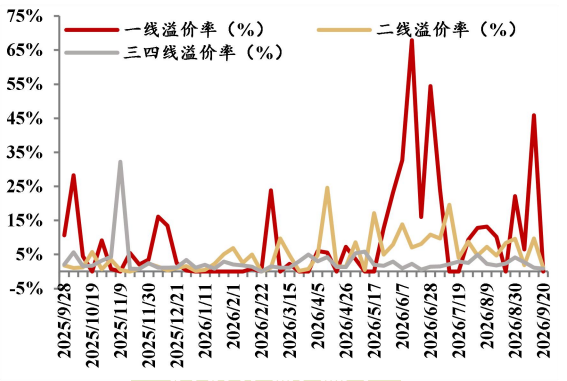
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 32：100 大中城市商品房成交土地楼面价及溢价率



来源：WIND，中泰证券研究所

图表 33：100 大中城市商品房成交土地各线城市溢价率



来源：WIND，中泰证券研究所

仅供内部参考，请勿外传！

图表 34：近期房企拿地明细

房企名称	城市	区域	土地面积（平方米）	规划计容面积（平方米）	土地总价（万元）	权益比例（%）	拿地时间
中国海外发展	唐山市	路北区	15,828.73	20,577.35	13,772.42	100.00	2026-06-30
中国海外发展	唐山市	路北区	25,666.85	33,366.91	26,193.02	100.00	2026-06-30
招商蛇口	杭州市	萧山区	31,063.00	40,381.90	136,764.00	34.00	2026-06-30
保利发展	三亚市	海棠区	92,791.03	133,619.08	151,184.00	100.00	2026-06-30
保利发展	上海市	松江区	33,242.04	34,904.14	69,784.00	100.00	2026-06-30
保利发展	杭州市	余杭区	28,623.00	74,419.80	137,793.00	100.00	2026-06-30
保利发展	石家庄市	长安区	41,666.78	83,333.56	52,816.00	100.00	2026-07-01
保利发展	石家庄市	长安区	13,200.50	26,401.00	16,024.00	100.00	2026-07-01
保利发展	石家庄市	长安区	22,081.90	44,163.80	27,924.00	100.00	2026-07-01
保利发展	石家庄市	长安区	17,462.28	34,924.56	21,236.00	100.00	2026-07-01
保利发展	杭州市	萧山区	34,167.00	95,667.60	460,537.00	100.00	2026-07-07
招商蛇口	成都市	金牛区	20,197.01	40,394.02	52,916.17	100.00	2026-07-14
招商蛇口	南京市	建邺区	54,445.23	87,112.37	299,800.00	60.00	2026-07-15
越秀地产	广州市	白云区	25,912.00	26,430.24	101,213.00	100.00	2026-07-20
滨江集团	杭州市	拱墅区	22,869.00	41,164.20	56,561.00	100.00	2026-07-21
滨江集团	杭州市	拱墅区	39,938.00	79,876.00	181,047.00	100.00	2026-07-21
招商蛇口	北京市	大兴区	19,994.47	35,990.05	72,000.00	100.00	2026-07-22
招商蛇口	深圳市	光明区	28,043.75	65,902.81	150,500.00	100.00	2026-07-24
保利发展	广州市	荔湾区	11,564.58	24,748.20	60,949.80	100.00	2026-07-24
保利发展	上海市	徐汇区	17,813.57	24,939.00	33,000.00	70.00	2026-07-28
保利发展	上海市	杨浦区	9,234.44	10,157.88	19,300.00	50.00	2026-07-28
保利发展	上海市	杨浦区	29,096.57	69,540.80	756,314.00	50.00	2026-07-28
保利发展	上海市	杨浦区	34,045.78	78,305.29	836,386.00	50.00	2026-07-28
保利发展	上海市	徐汇区	29,248.33	64,346.33	673,000.00	70.00	2026-07-28
招商蛇口	成都市	成华区	23,800.17	47,600.34	65,688.47	100.00	2026-07-29
保利发展	济南市	历下区	71,053.00	142,106.00	92,370.00	100.00	2026-07-30
招商蛇口	东莞市	东莞市	56,634.06	124,594.93	234,171.00	100.00	2026-07-30
中国海外发展	北京市	朝阳区	36,847.62	103,173.34	839,900.00	100.00	2026-08-04
招商蛇口	上海市	浦东新区	14,280.95	32,846.19	158,035.00	70.00	2026-08-04
中国海外发展	北京市	石景山区	53,691.28	59,060.41	250,000.00	100.00	2026-08-12
招商蛇口	北京市	石景山区	19,837.54	41,857.21	150,400.00	100.00	2026-08-12
中国海外发展	宁波市	鄞州区	20,936.00	31,404.00	69,172.71	100.00	2026-08-24
金隅集团	北京市	通州区	16,140.23	32,280.46	87,000.00	100.00	2026-08-27
中国海外发展	上海市	普陀区	39,120.17	98,582.83	670,363.00	100.00	2026-08-31
中国海外发展	上海市	普陀区	36,064.64	91,243.54	620,456.00	100.00	2026-08-31
中国海外发展	上海市	普陀区	43,976.18	207,127.81	211,063.00	100.00	2026-08-31

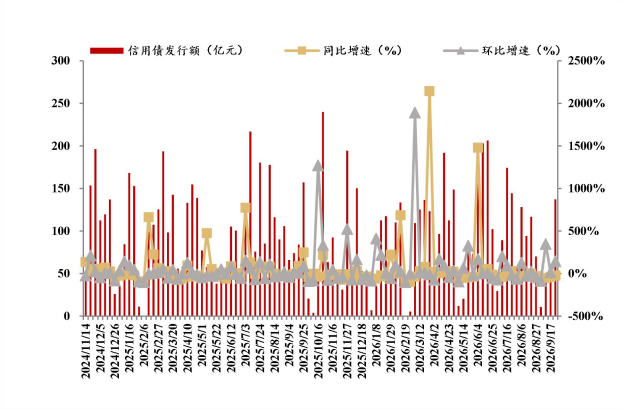
来源：WIND，中泰证券研究所

4.5 房地产行业融资分析

- 本周（9.18-9.24）房地产企业合计发行信用债 137.32 亿元，同比增速-21.89%，环比增速 145.65%。本月至今房地产企业合计发行信用债 252.92 亿元，同比增速-35.05%，环比增速-28.41%。

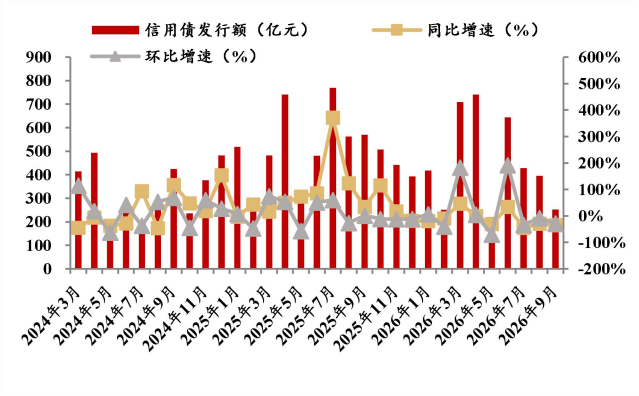
仅供内部参考，请勿外传！

图表 35：房企信用债发行额（周度）



来源：WIND，中泰证券研究所

图表 36：房企信用债发行额（月度）



来源：WIND，中泰证券研究所

5. 投资建议

■ 本周，北京率先落地 828 现房销售新规细则，明确新项目预售须主体结构封顶、按揭贷款竣工备案后发放，并优化土地价款缴纳安排；其余多地持续优化购房补贴及公积金政策，住房消费支持力度延续。本周周度一二手房销售同环比齐升，去化周期上升。稳健的房企仍然是投资重点，建议关注财务稳健、业绩表现良好的龙头房企，如华润置地、中国金茂、越秀地产、保利发展、招商蛇口、绿城中国等，在当前政策环境下能够有效应对市场波动；同时随着市场需求的回升，物业管理公司也有望迎来业绩和估值的修复，建议关注华润万象生活、中海物业、招商积余、保利物业、万物云和绿城服务等。

6. 风险提示

■ 销售不及预期，研究报告中使用的公开资料可能存在信息滞后或更新不及时的风险。

仅供内部参考，请勿外传！

投资评级说明

	评级	说明
股票评级	买入	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在 15%以上
	增持	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在 5%~15%之间
	持有	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在-10%~+5%之间
	减持	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数跌幅在 10%以上
行业评级	增持	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数涨幅在 10%以上
	中性	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数涨幅在-10%~+10%之间
	减持	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数跌幅在 10%以上
备注：评级标准为报告发布日后的 6~12 个月内公司股价（或行业指数）相对同期基准指数的相对市场表现。其中 A 股市场以沪深 300 指数为基准；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）为基准；香港市场以摩根士丹利中国指数为基准，美股市场以标普 500 指数或纳斯达克综合指数为基准（另有说明的除外）。		

重要声明

中泰证券股份有限公司（以下简称“本公司”）具有中国证券监督管理委员会许可的证券投资咨询业务资格。

本报告基于本公司及其研究人员认为可信的公开资料或实地调研资料，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。本公司力求但不保证这些信息的准确性和完整性，且本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次公开发布时的判断，可能会随时调整。本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。本报告所载的资料、工具、意见、信息及推测只提供给客户作参考之用，不构成任何投资、法律、会计或税务的最终操作建议，本公司不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。

市场有风险，投资需谨慎。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。

投资者应注意，在法律允许的情况下，本公司及其本公司的关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，并可能为这些公司正在提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。本公司及其本公司的关联机构或个人可能在本报告公开发布之前已经使用或了解其中的信息。

中泰证券股份有限公司 事先未经本公司书面授权
行任何形式的翻版、发布、复制、转载、刊登、篡改，且不得对本报告进行有悖原意的删节或修改。