下载日志已记录，仅供内部参考

国投证券 SDIC SECURITIES

2026 年 09 月 20 日
房地产

行业周报

证券研究报告

二手房成交首超新房

周观点：2026 年 1-8 月新房销售持续筑底，二手房交易增长，成交面积持续高于新房

据国家统计局统计，2026 年 1-8 月全国新建商品房销售面积 5.0 亿㎡，销售额 4.8 万亿元，同比分别减少 12.1%、13.0%，降幅环比维稳；库存层面，8 月末商品房待售面积共 7.5 亿㎡，同比下降 1.1%，已连续 6 个月同比下降，库存去化持续推进。

二手房成交数据首次纳入月度发布，1-8 月全国二手房成交量继续保持增长，交易网签面积 5.5 亿㎡，同比增长 10.6%，连续多月高于新房销售面积。二手房交易占比达 52%，标志房地产进入存量时代。建议关注：1）龙头房企：保利发展、华润置地、招商蛇口；2）成长型房企：中国金茂、绿城中国；3）持有物业双轮驱动型企业：新城控股、浦东金桥。

销售回顾（9.12-9.18）

重点监测 32 城合计成交总套数为 1.2 万套，环比上周增长 12.2%；2026 年累计成交总套数为 51.9 万套，累计同比下降 8.4%。其中，一线城市成交 4370 套，环比上周下降 12.3%，2026 年累计成交 16.6 万套，累计同比增长 1.7%；二线城市成交 6710 套，环比上周增长 41.4%，2026 年累计成交 29.6 万套，累计同比下降 11.4%；三线城市成交 1106 套，环比上周下降 1.9%，2026 年累计成交 5.6 万套，累计同比下降 18.1%。

重点监测 16 城合计成交二手房总套数为 2.5 万套，环比上周增长 9%；2026 年累计成交总套数为 91.3 万套，累计同比增长 7.6%。

土地供应（9.7-9.13）

百城土地宅地供应规划建筑面积 1009 万㎡，2026 年累计供应规划建面 13847 万㎡，累计同比下降 21.1%，供求比 1.28。

土地挂牌价格方面，百城供应土地挂牌楼面均价 4374 元/㎡，近四周平均挂牌均价 5726 元/㎡，环比下降 3.1%，同比增长 7.3%。

土地成交（9.7-9.13）

百城土地住宅用地成交规划建筑面积 394 万㎡，2026 年累计成交 10860 万㎡，累计同比下降 23%。

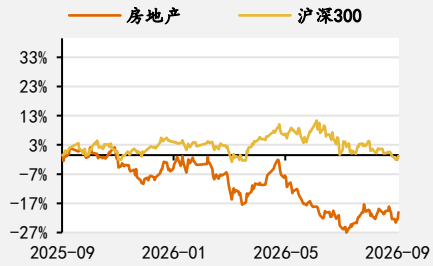
土地成交楼面价及溢价率方面，百城住宅用地平均成交楼面价为 4452 元/㎡，环比下降 59.9%，同比增长 30.7%，整体溢价率为 9.8%，2026 年平均楼面价 7319 元/㎡，溢价率 9.3%，较去年同期降低 0.6 个百分点。

风险提示：政策宽松不及预期、融资环境超预期收紧

投资评级 领先大市-A
维持评级

首选股票		目标价（元/港元）	评级
600048	保利发展	8.53	买入-A
001979	招商蛇口	9	买入-A
601155	新城控股	20.78	买入-A
00817	中国金茂	2.3	买入-A
03900	绿城中国	11.7	买入-A

行业表现



资料来源：Wind 资讯

升幅%	1M	3M	12M
相对收益	3.8	6.5	-19.5
绝对收益	-0.8	-2.3	-19.2

陈立 分析师
SAC 执业证书编号：S1450525040001
chenli9@sdicsc.com.cn

相关报告

二手成交放量，房价趋稳	2026-09-16
租金修复持续，需求释放节奏放缓	2026-09-13
百强降幅扩大，头部房企逆势增长	2026-09-06
8 月百强房企同比销售降幅扩大	2026-09-01
房地产信贷管理改革多措并举	2026-08-31

本报告版权属于国投证券股份有限公司，各项声明请参见报告尾页。

下载日志已记录，仅供内部参考

内容目录

1. 销售回顾（9.12-9.18）.....3
2. 土地供应（9.7-9.13）.....7
3. 土地成交（9.7-9.13）.....10
4. 风险提示.....12

图表目录

图 1. 重点监测城市商品住宅成交情况（套、%）.....3
图 2. 房管局商品房网签数据（套、%）.....4
图 3. 重点监测城市二手住宅成交情况（套、%）.....5
图 4. 二手房周成交数据（套、%）.....6
图 5. 百城土地供应情况（万㎡、%）.....7
图 6. 百城土地挂牌楼面价（元/㎡、%）.....7
图 7. 百城土地供应量（万㎡、%）.....8
图 8. 百城土地供应价（元/㎡、%）.....9
图 9. 百城土地成交建筑面积（万㎡，%）.....10
图 10. 百城土地成交楼面价及溢价率（元/㎡，%）.....10
图 11. 百城土地成交量（万㎡、%）.....11
图 12. 百城土地成交价及溢价率（元/㎡、%）.....12

本报告版权属于国投证券股份有限公司，各项声明请参见报告尾页。

下载日志已记录，仅供内部参考

1. 销售回顾（9.12-9.18）

重点监测 32 城合计成交总套数为 1.2 万套，环比上周增长 12.2%；2026 年累计成交总套数为 51.9 万套，累计同比下降 8.4%。其中，一线城市成交 4370 套，环比上周下降 12.3%，2026 年累计成交 16.6 万套，累计同比增长 1.7%；二线城市成交 6710 套，环比上周增长 41.4%，2026 年累计成交 29.6 万套，累计同比下降 11.4%；三线城市成交 1106 套，环比上周下降 1.9%，2026 年累计成交 5.6 万套，累计同比下降 18.1%。

图1. 重点监测城市商品住宅成交情况（套、%）

32城当周商品住宅成交套数					
城市等级	城市	本周成交套数	环比	今年累计成交(万套)	累计同比
一线城市	北京	753	-10.7%	3.0	5.9%
	上海	2272	-20.2%	7.6	5.1%
	广州	1009	3.8%	4.5	1.4%
	深圳	336	4.0%	1.5	-17.1%
一线合计		**4370**	**-12.3%**	**16.6**	**1.7%**
二线城市	杭州	282	-15.3%	1.8	0.9%
	武汉	1654	124.1%	6.4	4.2%
	成都	859	18.5%	4.2	-27.1%
	青岛	1132	55.7%	3.3	-9.9%
	苏州	432	26.3%	1.3	-20.9%
	福州	254	-12.7%	1.2	-5.8%
	济南	439	28.4%	2.0	-20.4%
	无锡	172	8.2%	0.9	-32.2%
	东莞	218	9.5%	1.1	-0.3%
	惠州	48	6.7%	0.4	-6.6%
	大连	47	-46.0%	0.4	-21.2%
	宁波	254	14.9%	1.2	15.8%
	佛山	447	29.2%	2.1	-6.1%
	温州	472	147.1%	3.3	-14.9%
二线合计		**6710**	**41.4%**	**29.6**	**-11.4%**
三线城市	泉州	0	-	0.0	-82.7%
	江门	102	36.0%	0.4	-14.9%
	莆田	22	266.7%	0.1	-17.3%
	泰安	88	8.6%	0.6	22.2%
	扬州	93	-13.9%	0.5	-15.0%
	衢州	33	83.3%	0.3	43.8%
	芜湖	82	70.8%	0.3	-74.2%
	肇庆	64	45.5%	0.4	33.5%
	渭南	7	-66.7%	0.1	-18.6%
	茂名	235	-4.1%	1.4	3.9%
	平凉	204	-23.9%	0.8	-17.8%
	拉萨	89	-27.6%	0.4	-17.2%
	鹤壁	41	-8.9%	0.1	-45.1%
	韶关	46	2.2%	0.3	-24.4%
三线合计		**1106**	**-1.9%**	**5.6**	**-18.1%**
32城合计		**12186**	**12.2%**	**51.9**	**-8.4%**

资料来源：Wind、国投证券证券研究所

本报告版权属于国投证券股份有限公司，各项声明请参见报告尾页。

下载日志已记录，仅供内部参考

图2. 房管局商品房网签数据（套、%）

商品住宅周成交数据（成交套数，套）



资料来源：Wind、国投证券证券研究所

本报告版权属于国投证券股份有限公司，各项声明请参见报告尾页。

下载日志已记录，仅供内部参考

重点监测 16 城合计成交二手房总套数为 2.5 万套，环比上周增长 9%；2026 年累计成交总套数为 91.3 万套，累计同比增长 7.6%。其中，一线城市成交 11461 套，环比上周增长 9.9%，2026 年累计成交 40 万套，累计同比增长 13%；二线城市成交 12222 套，环比上周增长 9.8%，2026 年累计成交 46.1 万套，累计同比增长 5.8%；三线城市成交 1201 套，环比上周下降 5.6%，2026 年累计成交 5.3 万套，累计同比增长 21.3%。

图3. 重点监测城市二手住宅成交情况（套、%）

16城当周二手房成交套数					
城市等级	城市	本周成交套数	环比	今年累计成交（万套）	累计同比
一线城市	北京	3807	9.3%	13.4	9.1%
	上海	6176	11.6%	21.2	17.1%
	深圳	1478	4.8%	5.3	8.0%
一线合计		**11461**	**9.9%**	**40.0**	**13.0%**
二线城市	杭州	825	5.4%	3.6	-9.3%
	成都	4648	12.0%	17.1	0.5%
	青岛	1410	27.6%	5.0	13.0%
	苏州	1415	4.5%	5.5	12.9%
	厦门	625	19.3%	2.5	18.2%
	无锡	792	1.4%	3.2	10.7%
	东莞	740	-7.3%	2.6	19.8%
	佛山	1767	7.7%	6.5	15.9%
二线合计		**12222**	**9.8%**	**46.1**	**5.8%**
三线城市	扬州	504	17.8%	1.9	32.8%
	江门	188	-7.4%	0.9	14.3%
	清远	254	-41.1%	1.6	7.2%
	平凉	180	34.3%	0.6	57.3%
	渭南	75	-1.3%	0.3	2.6%
三线合计		**1201**	**-5.6%**	**5.3**	**21.3%**
18城合计		**24884**	**9.0%**	**91.3**	**7.6%**

资料来源：Wind、国投证券证券研究所

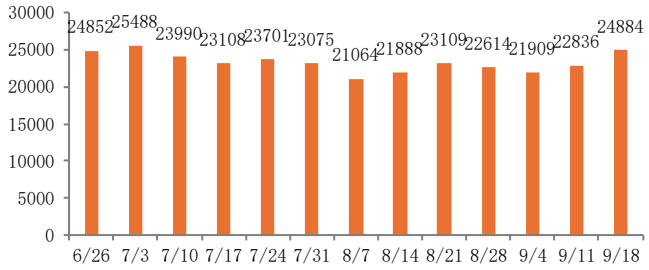
本报告版权属于国投证券股份有限公司，各项声明请参见报告尾页。

下载日志已记录，仅供内部参考

图4. 二手房周成交数据（套、%）

二手房周成交数据（成交套数，套）

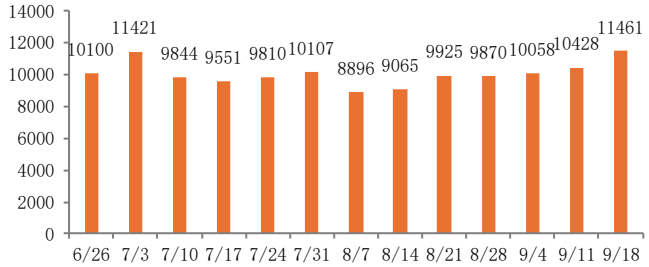
16城整体



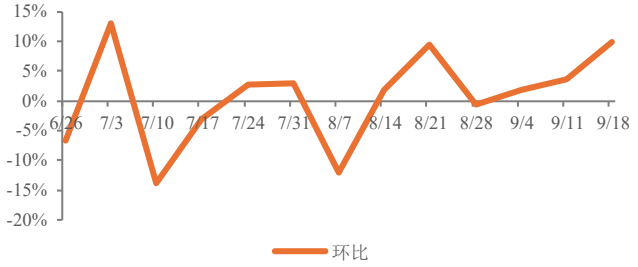
16城整体



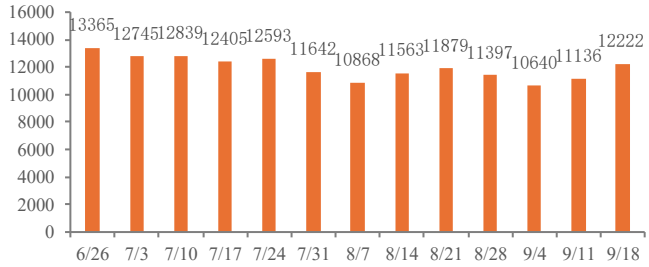
一线城市



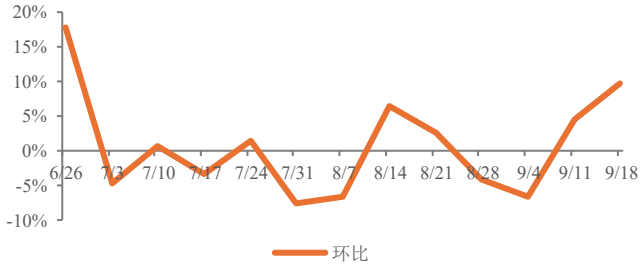
一线城市



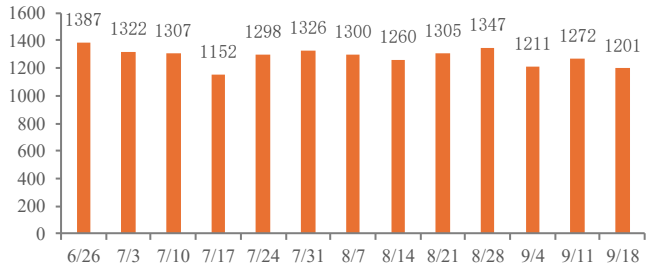
二线城市



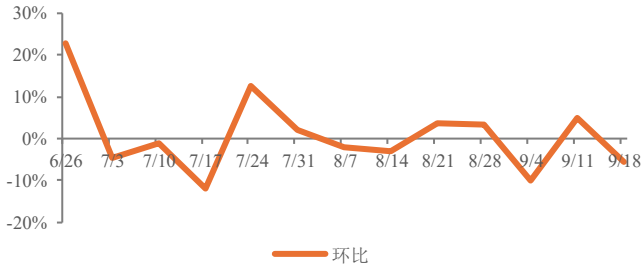
二线城市



三线城市



三线城市



资料来源：Wind、国投证券证券研究所

下载日志已记录，仅供内部参考

2. 土地供应（9.7-9.13）

百城土地宅地供应规划建筑面积 1009 万㎡，2026 年累计供应规划建面 13847 万㎡，累计同比下降 21.1%，供求比 1.28。其中，一线城市供应规划建筑面积 0 万㎡，今年累计供应 782 万㎡，累计同比增长 1.4%，累计供求比 1.12；二线城市供应规划建筑面积 350 万㎡，今年累计供应 5635 万㎡，累计同比下降 27.2%，累计供求比 1.27；三四线城市供应规划建筑面积 659 万㎡，今年累计供应 7430 万㎡，累计同比下降 17.8%，累计供求比 1.3。

图5. 百城土地供应情况（万㎡、%）

城市等级	供应规划建筑面积	环比	今年累计供应	累计同比	今年累计成交	供求比
一线	0	-100.0%	782	1.4%	697	1.12
二线	350	112.7%	5635	-27.2%	4438	1.27
三四线	659	60.9%	7430	-17.8%	5726	1.30
合计	**1009**	**71.4%**	**13847**	**-21.1%**	**10860**	**1.28**

资料来源：Wind、国投证券证券研究所

土地挂牌价格方面，百城供应土地挂牌楼面均价 4374 元/㎡，近四周平均挂牌均价 5726 元/㎡，环比下降 3.1%，同比增长 7.3%。其中，一线城市供应土地挂牌楼面价 0 元/㎡，近四周平均起拍楼面 39245 元/㎡，环比下降 0.3%，同比下降 15%，二线城市供应土地挂牌楼面价 4158 元/㎡，近四周平均起拍楼面 5437 元/㎡，环比下降 0.5%，同比下降 10.9%，三四线城市供应土地挂牌楼面价 4489 元/㎡，近四周平均起拍楼面价 3922 元/㎡，环比增长 10.2%，同比增长 0.4%。

图6. 百城土地挂牌楼面价（元/㎡、%）

	本周土地挂牌均价	近四周平均楼面价	环比增速	同比增速
一线	0	39245	-0.3%	-15.0%
二线	4158	5437	-0.5%	-10.9%
三四线	4489	3922	10.2%	0.4%
合计	**4374**	**5726**	**-3.1%**	**7.3%**

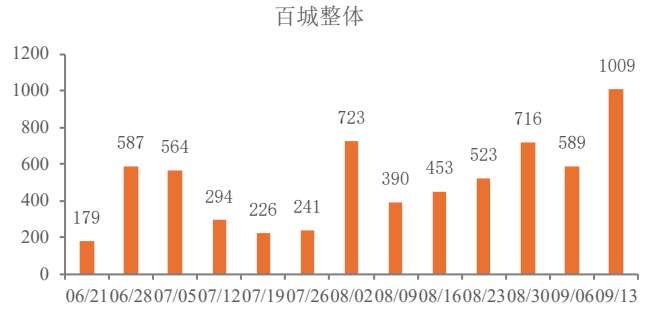
资料来源：Wind、国投证券证券研究所

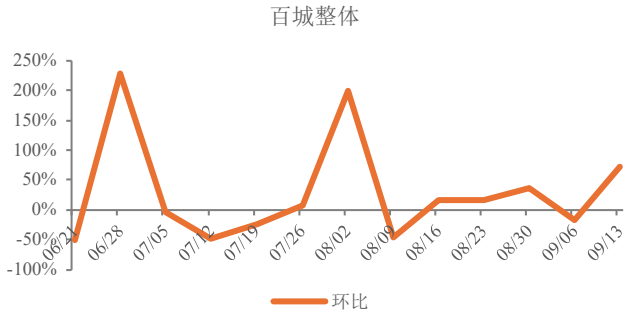
本报告版权属于国投证券股份有限公司，各项声明请参见报告尾页。

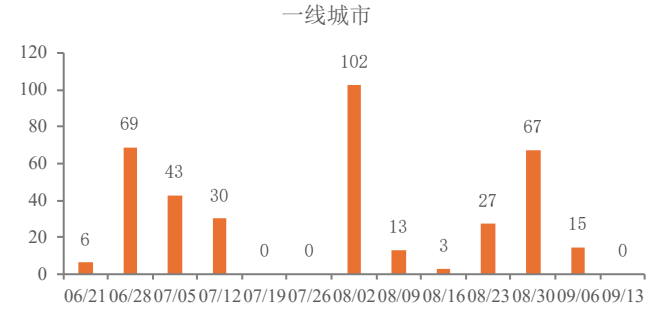
下载日志已记录，仅供内部参考

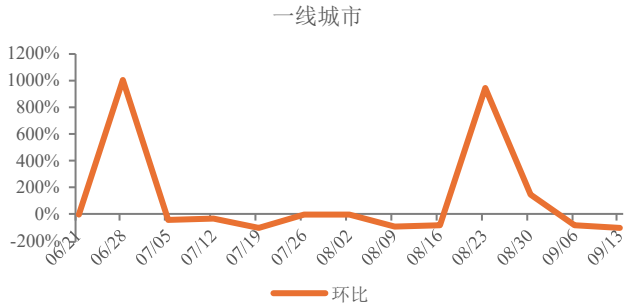
图7. 百城土地供应量（万㎡、%）

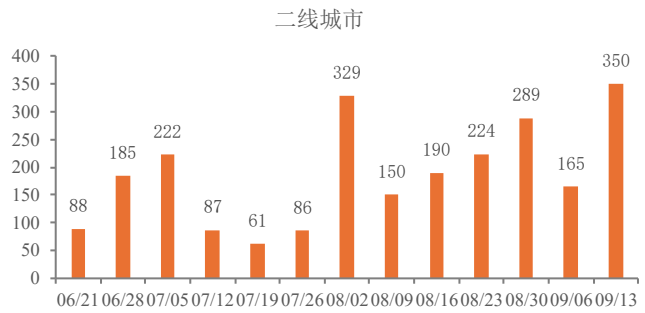
百城宅地供应数据（规划建筑面积，万平方米）

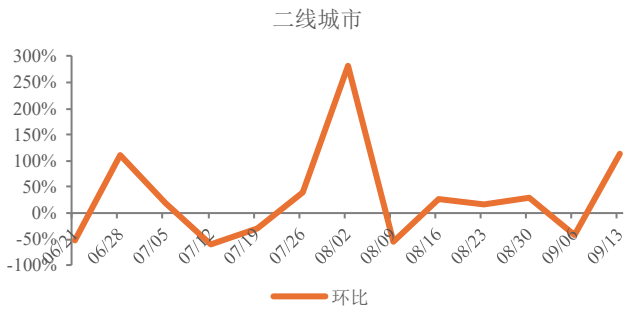


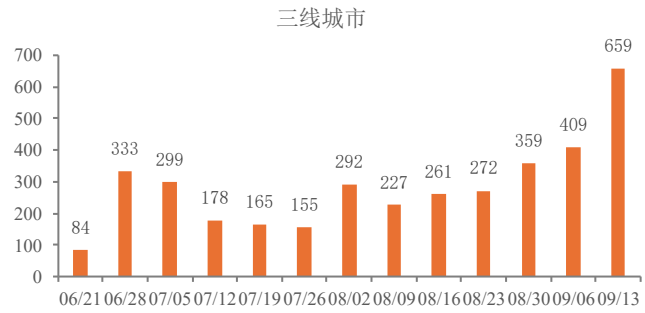


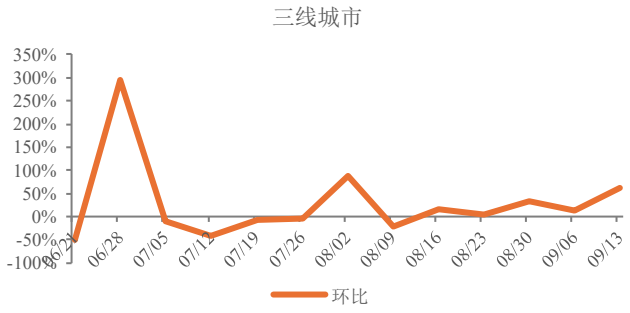












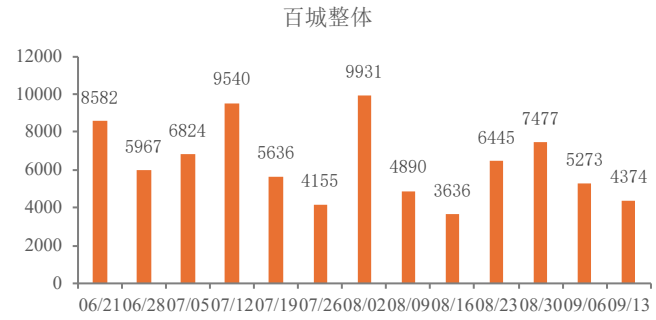
资料来源：Wind、国投证券证券研究所

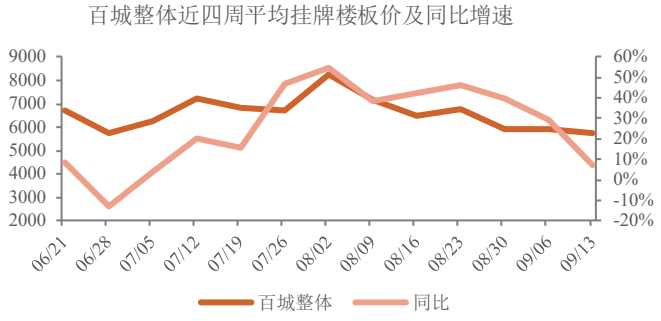
本报告版权属于国投证券股份有限公司，各项声明请参见报告尾页。

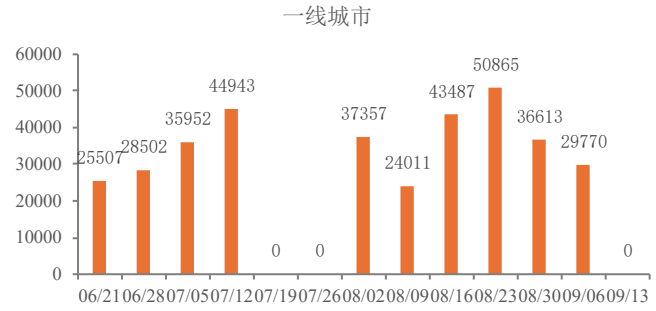
下载日志已记录，仅供内部参考

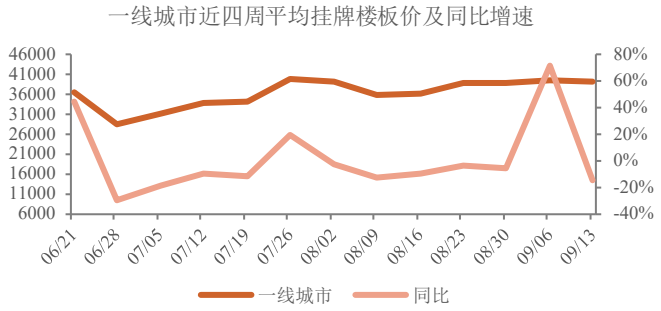
图8. 百城土地供应价（元/㎡、%）

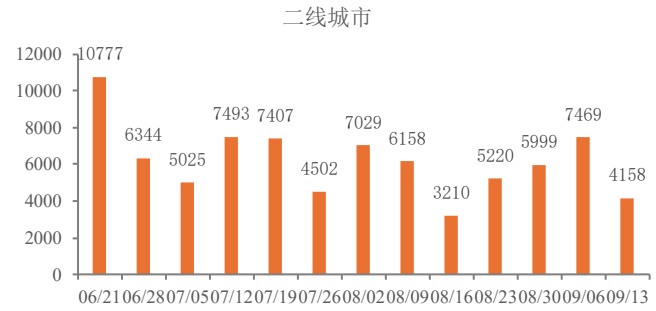
百城宅地挂牌楼板价（元/平方米）

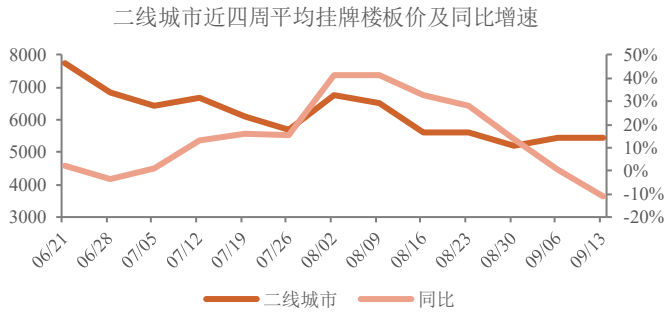


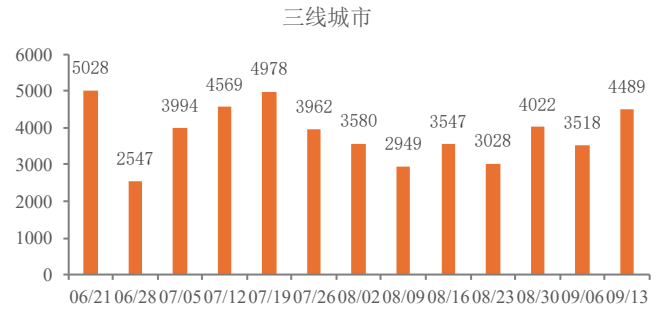


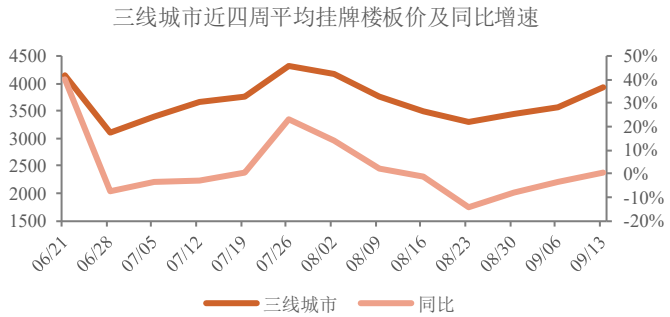












资料来源：Wind、国投证券证券研究所

下载日志已记录，仅供内部参考

3. 土地成交（9.7-9.13）

百城土地住宅用地成交规划建筑面积 394 万㎡，2026 年累计成交 10860 万㎡，累计同比下降 23%。其中，一线城市成交建筑面积 8 万㎡，今年累计成交 697 万㎡，累计同比下降 11.5%；二线城市成交建筑面积 134 万㎡，今年累计成交 4438 万㎡，累计同比下降 30.5%；三线城市成交建筑面积 252 万㎡，今年累计成交 5726 万㎡，累计同比下降 17.5%。

图9. 百城土地成交建筑面积（万㎡，%）

城市等级	成交规划建筑面积	环比	今年累计成交	累计同比
一线	8	-82.8%	697	-11.5%
二线	134	-22.8%	4438	-30.5%
三四线	252	27.9%	5726	-17.5%
合计	**394**	**-6.0%**	**10860**	**-23.0%**

资料来源：Wind、国投证券证券研究所

土地成交楼面价及溢价率方面，百城住宅用地平均成交楼面价为 4452 元/㎡，环比下降 59.9%，同比增长 30.7%，整体溢价率为 9.8%，2026 年平均楼面价 7319 元/㎡，溢价率 9.3%，较去年同期降低 0.6 个百分点。其中，一线城市住宅用地平均成交楼面价为 42341 元/㎡，整体溢价率为 66.7%，2026 年平均楼面价 38163 元/㎡，同比下降 8.5%，溢价率 17.8%，较去年同期溢价率提高 6.2 个百分点；二线城市住宅用地平均成交楼面价为 3570 元/㎡，整体溢价率为 2.4%，2026 年平均楼面价 6925 元/㎡，同比下降 11.2%，溢价率 8.7%，较去年同期溢价率降低 4 个百分点；三四线城市住宅用地平均成交楼面价为 3661 元/㎡，整体溢价率为 0.4%，2026 年平均楼面价 3870 元/㎡，同比增长 11.7%，溢价率 2.2%，较去年同期溢价率降低 0.3 个百分点。

图10. 百城土地成交楼面价及溢价率（元/㎡，%）

城市等级	楼面价	环比	同比	溢价率	年初至今平均楼面价	同比	溢价率	去年溢价率
一线	42341	-14.9%	-	66.7%	38163	-8.5%	17.8%	11.6%
二线	3570	-60.7%	1.4%	2.4%	6925	-11.2%	8.7%	12.7%
三四线	3661	10.4%	9.6%	0.4%	3870	11.7%	2.2%	2.5%
合计	**4452**	**-59.9%**	**30.7%**	**9.8%**	**7319**	**-3.2%**	**9.3%**	**9.9%**

资料来源：Wind、国投证券证券研究所

本报告版权属于国投证券股份有限公司，各项声明请参见报告尾页。

下载日志已记录，仅供内部参考

图11. 百城土地成交量（万㎡、%）



资料来源：Wind、国投证券证券研究所

下载日志已记录，仅供内部参考

图12. 百城土地成交价及溢价率（元/m²、%）



资料来源：Wind、国投证券证券研究所

4. 风险提示

政策宽松不及预期：政策落地节奏与力度不及预期，销售复苏放缓将加速房企流动性压力，驱使房企持续低价抛售回流现金，强化居民对房价的悲观预期，拉长下行周期时长，使得地产与相关产业链持续拖累经济。

下载日志已记录，仅供内部参考

融资政策超预期收紧：房地产行业属于资本密集型行业，融资环境超预期收紧将对房地产的增速及盈利能力产生负面冲击。融资总量的下降将导致开发商放慢拿地、推盘、销售、施工及竣工的经营速度，导致总体的增速下行。

本报告版权属于国投证券股份有限公司，各项声明请参见报告尾页。

下载日志已记录，仅供内部参考

行业评级体系

收益评级：
领先大市 —— 未来 6 个月的投资收益率领先沪深 300 指数 10%及以上；
同步大市 —— 未来 6 个月的投资收益率与沪深 300 指数的变动幅度相差-10%至 10%；
落后大市 —— 未来 6 个月的投资收益率落后沪深 300 指数 10%及以上；
风险评级：
A —— 正常风险，未来 6 个月的投资收益率的波动小于等于沪深 300 指数波动；
B —— 较高风险，未来 6 个月的投资收益率的波动大于沪深 300 指数波动；

分析师声明

本报告署名分析师声明，本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格，勤勉尽责、诚实守信。本人对本报告的内容和观点负责，保证信息来源合法合规、研究方法专业审慎、研究观点独立公正、分析结论具有合理依据，特此声明。

本公司具备证券投资咨询业务资格的说明

国投证券股份有限公司（以下简称“本公司”）经中国证券监督管理委员会核准，取得证券投资咨询业务许可。本公司及其投资咨询人员可以为证券投资人或客户提供证券投资分析、预测或者建议等直接或间接的有偿咨询服务。发布证券研究报告，是证券投资咨询业务的一种基本形式，本公司可以对证券及证券相关产品的价值、市场走势或者相关影响因素进行分析，形成证券估值、投资评级等投资分析意见，制作证券研究报告，并向本公司的客户发布。



下载日志已记录，仅供内部参考

免责声明

本报告仅供国投证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的客户使用。本公司不会因为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。

本报告基于已公开的资料或信息撰写，但本公司不保证该等信息及资料的完整性、准确性。本报告所载的信息、资料、建议及推测仅反映本公司于本报告发布当日的判断，本报告中的证券或投资标的价格、价值及投资带来的收入可能会波动。在不同时期，本公司可能撰写并发布与本报告所载资料、建议及推测不一致的报告。本公司不保证本报告所含信息及资料保持在最新状态，本公司将随时补充、更新和修订有关信息及资料，但不保证及时公开发布。同时，本公司有权对本报告所含信息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。任何有关本报告的摘要或节选都不代表本报告正式完整的观点，一切须以本公司向客户发布的本报告完整版本为准，如有需要，客户可以向本公司投资顾问进一步咨询。

在法律许可的情况下，本公司及所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券或期权并进行证券或期权交易，也可能为这些公司提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务，提请客户充分注意。客户不应将本报告为作出其投资决策的惟一参考因素，亦不应认为本报告可以取代客户自身的投资判断与决策。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投资建议，无论是否已经明示或暗示，本报告不能作为道义的、责任的和法律的依据或者凭证。在任何情况下，本公司亦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。

本报告版权仅为本公司所有，未经事先书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表、转发或引用本报告的任何部分。如征得本公司同意进行引用、刊发的，需在允许的范围内使用，并注明出处为“国投证券股份有限公司证券研究所”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。

本报告的估值结果和分析结论是基于所预定的假设，并采用适当的估值方法和模型得出的，由于假设、估值方法和模型均存在一定的局限性，估值结果和分析结论也存在局限性，请谨慎使用。

国投证券股份有限公司对本声明条款具有惟一修改权和最终解释权。

国投证券证券研究所

深圳市
地　址：深圳市福田区福华一路 119 号安信金融大厦 33 层
邮　编：518046

上海市
地　址：上海市虹口区杨树浦路 168 号国投大厦 28 层
邮　编：200082

北京市
地　址：北京市西城区阜成门北大街 2 号楼国投金融大厦 15 层
邮　编：100034