下载日志已记录，仅供内部参考

销售环比回升，政策支持力度加码

——2026 年 9 月行业销售数据点评

房地产　　证券研究报告/行业定期报告　　2026 年 10 月 01 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

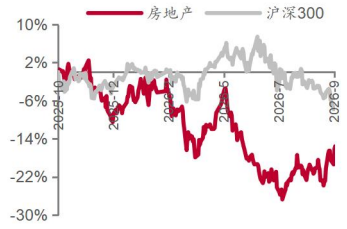
执业证书编号：S0740526040005

Email：wangwen02@zts.com.cn

基本状况

上市公司数	95
行业总市值(亿元)	9,531.81
行业流通市值(亿元)	9,218.96

行业-市场走势对比



相关报告

1、《楼市成交明显回升，北京现房销售细则率先落地》2026-09-26

2、《二手房交易改善延续，存量时代定调明确》2026-09-20

3、《新房销售延续筑底，二手房交易首次纳入统计》2026-09-17

重点公司基本状况

简称	股价（元）	EPS					PE				评级
		2024A	2025A	2026E	2027E	2028E	2024A	2025A	2026E	2027E	2028E	
招商蛇口	7.58	0.37	0.08	0.14	0.15	0.17	20.49	94.75	54.14	50.53	44.59	买入
中国金茂	1.32	0.05	0.04	0.09	0.09	0.09	21.83	25.87	12.59	12.59	12.59	增持
绿城中国	6.50	0.63	0.03	0.07	0.11	0.14	8.86	185.99	79.71	50.72	39.86	买入
华润置地	30.56	3.59	3.56	3.74	3.78	3.86	7.31	7.37	7.01	6.94	6.80	增持
华润万象生活	38.20	1.59	1.74	1.94	2.10	2.24	20.62	18.86	16.90	15.62	14.64	买入

备注：股价使用 2026 年 9 月 30 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为港元

报告摘要

- **普睿数智发布 2026 年 9 月房地产企业销售 TOP100 排行榜，百强房企单月全口径销售金额同比下降 13.8%。保利发展单月销售排名行业第一，实现销售金额 162 亿元，中海地产和华润置地分列二三位，单月分别实现销售金额 156 亿元和 155 亿元。**

- **行业：销售同比承压，政策托底与模式转型并进**

  9 月百强房企单月累计实现销售金额 2293 亿元，同比-13.8%，环比+11.0%，销售单月同比降幅扩大 7.6pct，单月环比延续回升。9 月，房地产政策持续推进，北京、上海、广州相继落地商品住房销售制度改革地方细则，现房销售制度由中央框架加快进入地方执行阶段；月末，财政部、央行、金融监管总局出台居民购房贷款贴息政策，对符合条件的首套住房商业贷款给予财政贴息，进一步降低居民购房成本，释放合理住房需求。综合来看，短期销售表现仍有波动，随着房贷贴息等增量政策逐步落地，需求端支持力度进一步增强，后续销售基本面有望边际改善。

- **房企：百亿房企数量回升，TOP16-30 房企表现突出**

  9 月单月销售超百亿的房企数量为 10 家，较上年同期增加 4 家。保利发展单月实现全口径销售金额 162 亿元，中海地产和华润置地单月分别实现销售金额 156 亿元和 155 亿元，分列行业前三。从销售增速来看，9 月排名 TOP16-30 房企的表现优于其余各梯队，实现同比正增长，其余梯队呈现出下滑态势；TOP30 房企中销售规模正增长的房企达到 11 家，其中，中建智地、中建壹品、中国中铁和电建地产同比增速分别为 224.1%、205.8%、170.5%和 135.8%。

- **投资建议：**2026 年 1-9 月房地产行业销售端仍处筑底阶段，9 月销售环比回升，同比降幅有所扩大。现房销售细则加快落地，政策端在推动发展模式转型的同时，继续强化需求侧支持。预计随着房贷贴息等支持政策逐步显效，销售端有望获得支撑，行业基本面延续筑底修复。我们继续看好房地产板块的中长期配置，建议关注布局一二线城市、基本面稳健、安全边际较高的房企，包括滨江集团、城投控股、招商蛇口等；港股方面可关注绿城中国、华润置地、中国金茂、建发国际集团等具备估值优势与弹性的龙头公司。

- **风险提示：**销售不及预期，房地产政策放松力度不及预期，研报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。

下载日志已记录，仅供内部参考

内容目录

1. 销售同比承压，政策托底与模式转型并进 3
2. 百亿房企数量回升，TOP16-30 房企表现突出 5
3. 投资建议 8
4. 风险提示 8

图表目录

图表 1： 全国商品房及 TOP100 房企累计销售金额及同比 3
图表 2： TOP100 房企月度销售金额及同环比 4
图表 3： 各梯队房企累计销售金额及同比增速 4
图表 4： 各梯队房企月度销售金额及同比增速 5
图表 5： 单月销售金额超百亿的房企数量 6
图表 6： 普睿数智 TOP30 房企销售金额及同比 7
图表 7： 普睿数智 TOP30 房企销售金额及同比 8

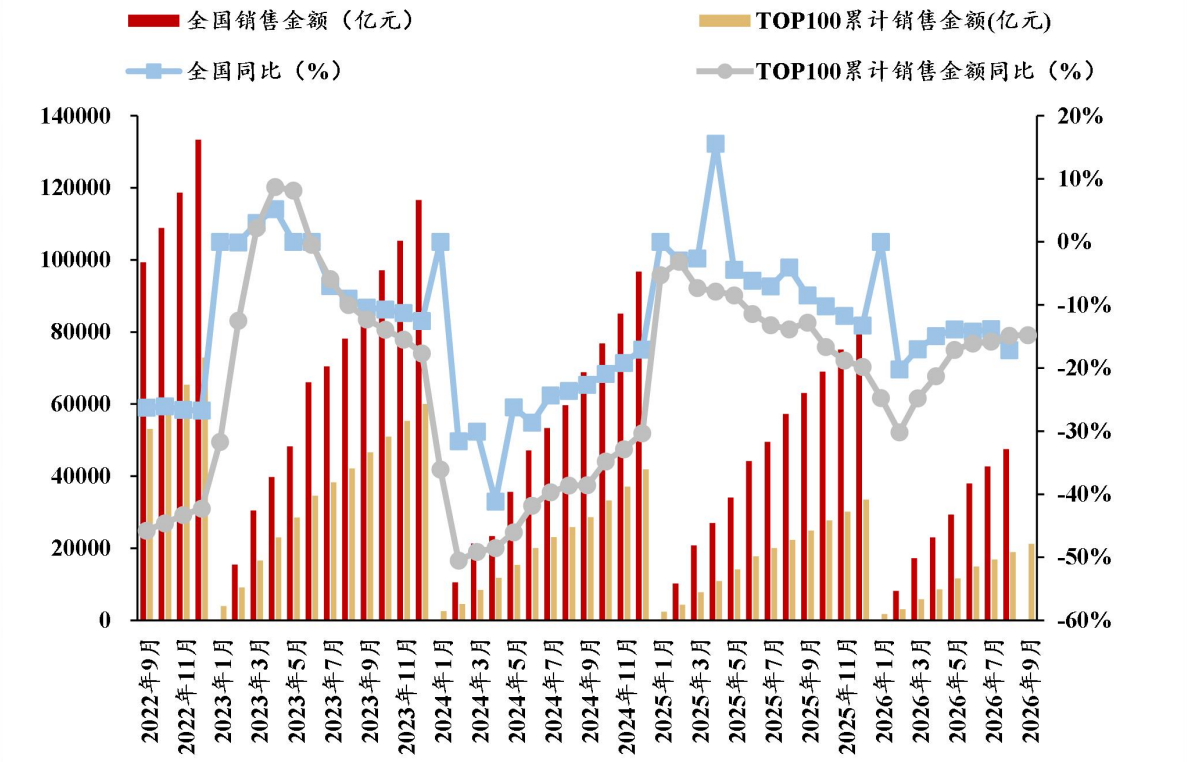
下载日志已记录，仅供内部参考

1. 销售同比承压，政策托底与模式转型并进

根据普睿数智发布的 2026 年 9 月中国房地产企业销售 TOP100 排行榜，9 月百强房企单月累计实现销售金额 2293 亿元，同比-13.8%，环比+11.0%，销售单月同比降幅扩大 7.6pct，单月环比延续回升。9 月，房地产政策持续推进，北京、上海、广州相继落地商品住房销售制度改革地方细则，现房销售制度由中央框架加快进入地方执行阶段；月末，财政部、央行、金融监管总局出台居民购房贷款贴息政策，对符合条件的首套住房商业贷款给予财政贴息，进一步降低居民购房成本，释放合理住房需求。9 月销售表现较 8 月环比回升，同比降幅有所扩大，市场内生修复动能仍显不足。综合来看，短期销售表现仍有波动，随着房贷贴息等增量政策逐步落地，需求端支持力度进一步增强，后续销售基本面有望边际改善。

按排名来看，2026 年 9 月 TOP1-5、TOP6-15、TOP16-30 和 TOP31-100 的房企单月全口径销售金额同比增速分别为-17.5%、-9.9%、41.7%和-33.4%，TOP16-30 表现优于其他梯队。

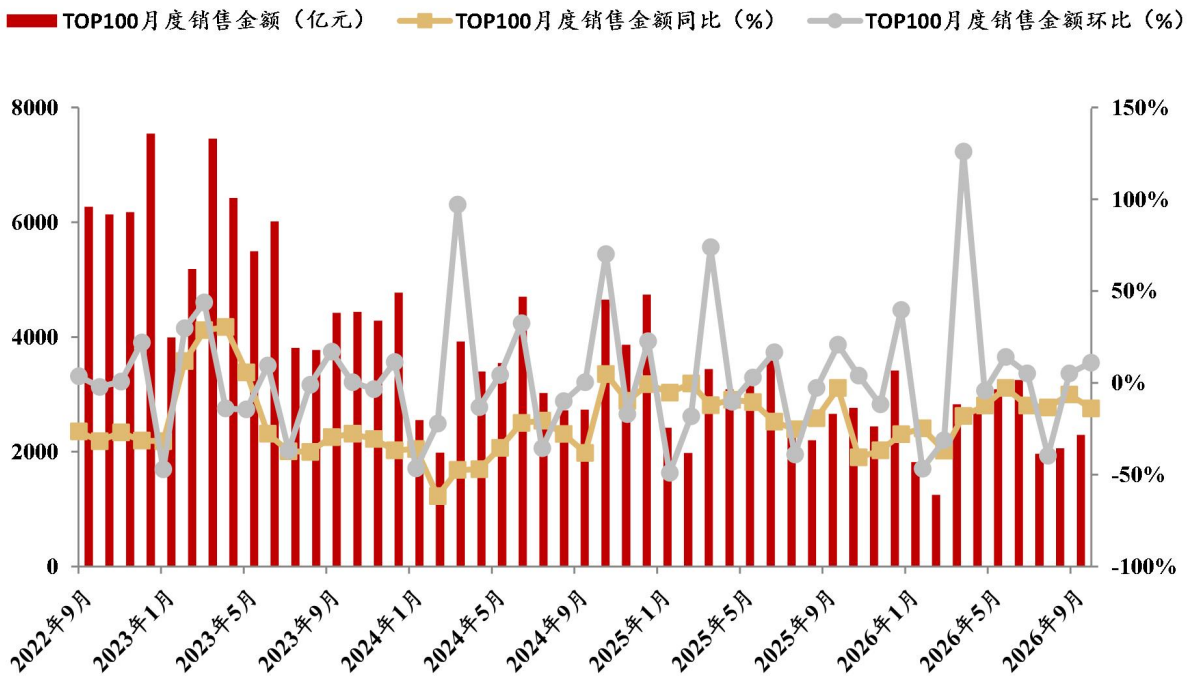
图表 1：全国商品房及 TOP100 房企累计销售金额及同比



来源：WIND，普睿数智，中泰证券研究所

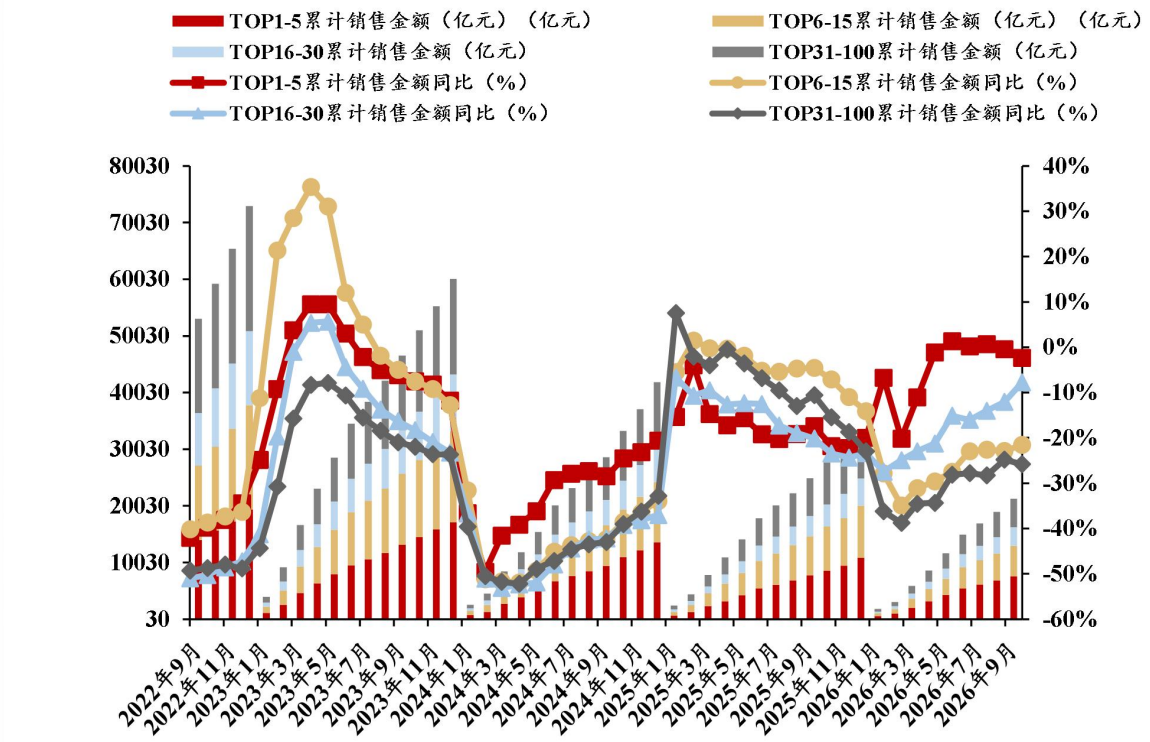
下载日志已记录，仅供内部参考

图表 2：TOP100 房企月度销售金额及同环比



来源：普睿数智，中泰证券研究所

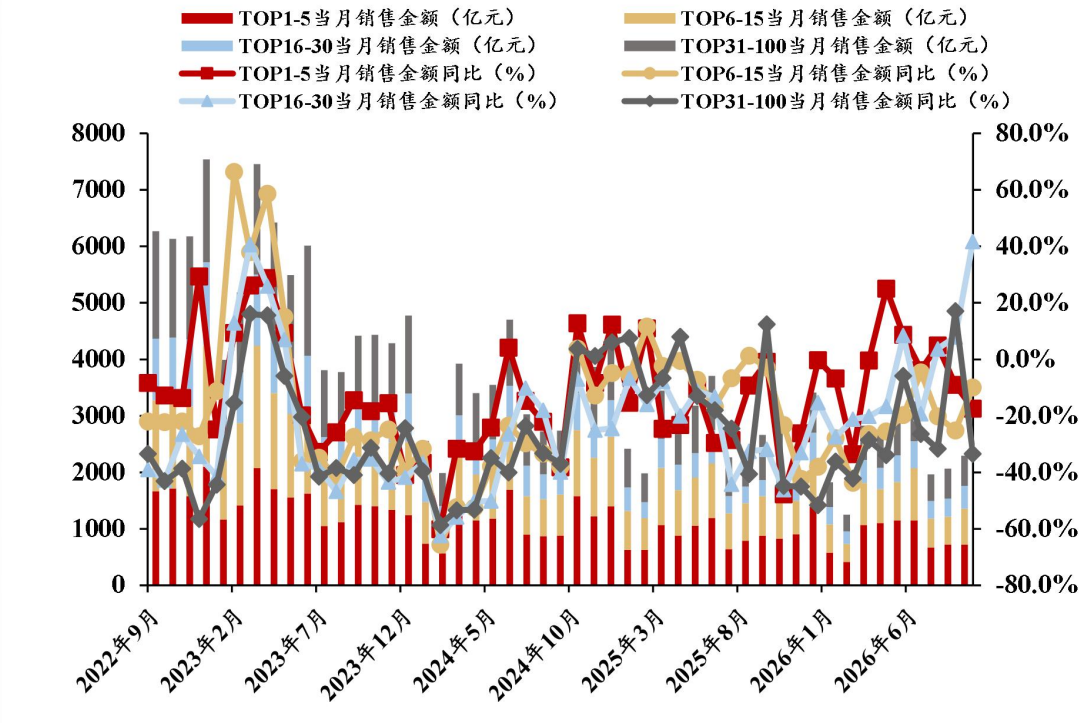
图表 3：各梯队房企累计销售金额及同比增速



来源：普睿数智，中泰证券研究所

下载日志已记录，仅供内部参考

图表 4：各梯队房企月度销售金额及同比增速



来源：普睿数智，中泰证券研究所

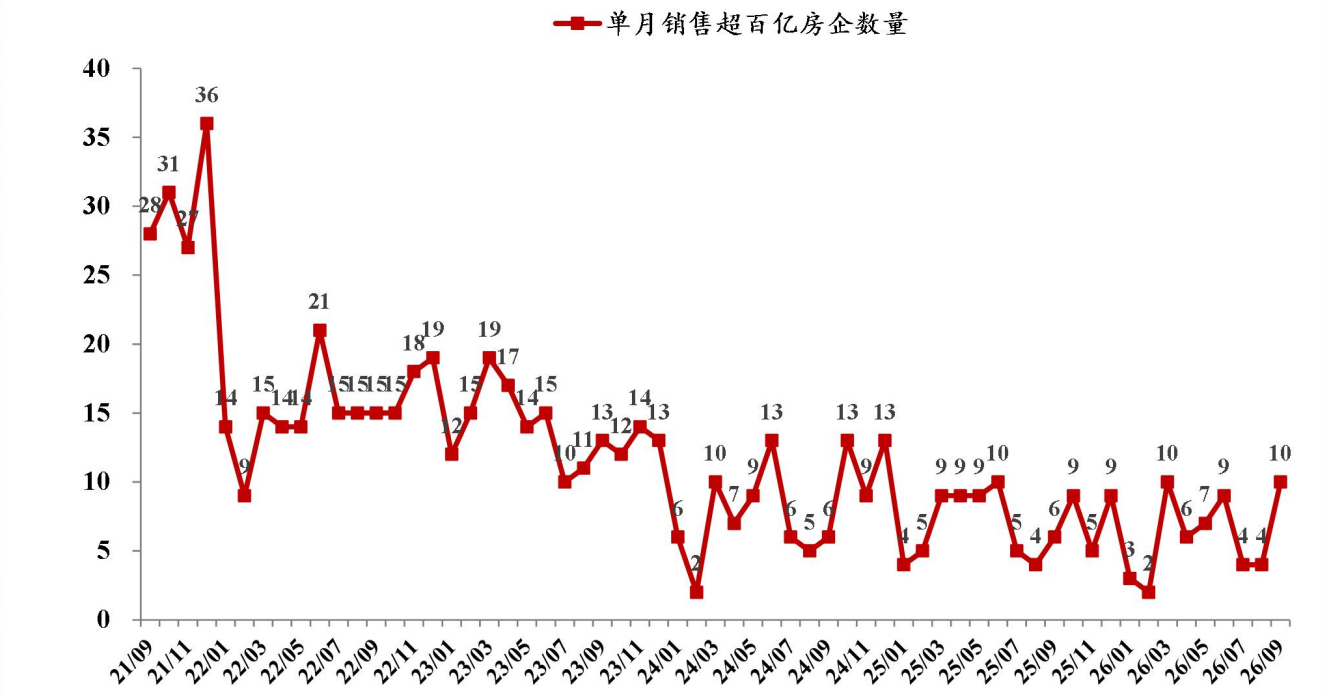
2. 百亿房企数量回升，TOP16-30 房企表现突出

从销售规模来看，9 月单月销售超百亿的房企数量为 10 家，较上年同期增加 4 家。保利发展单月实现全口径销售金额 162 亿元，中海地产和华润置地单月分别实现销售金额 156 亿元和 155 亿元，分列行业前三。招商蛇口、中国金茂、建发房产、绿城中国、绿地控股、滨江集团和越秀地产依次排名第 4-10 位。

从销售增速来看，9 月排名 TOP16-30 房企的表现优于其余各梯队，实现同比正增长，其余梯队呈现出下滑态势。TOP30 房企中销售规模同比正增长的房企有 11 家，其中，中建智地、中建壹品、中国中铁和电建地产同比增速分别为 224.1%、205.8%、170.5%和 135.8%。

下载日志已记录，仅供内部参考

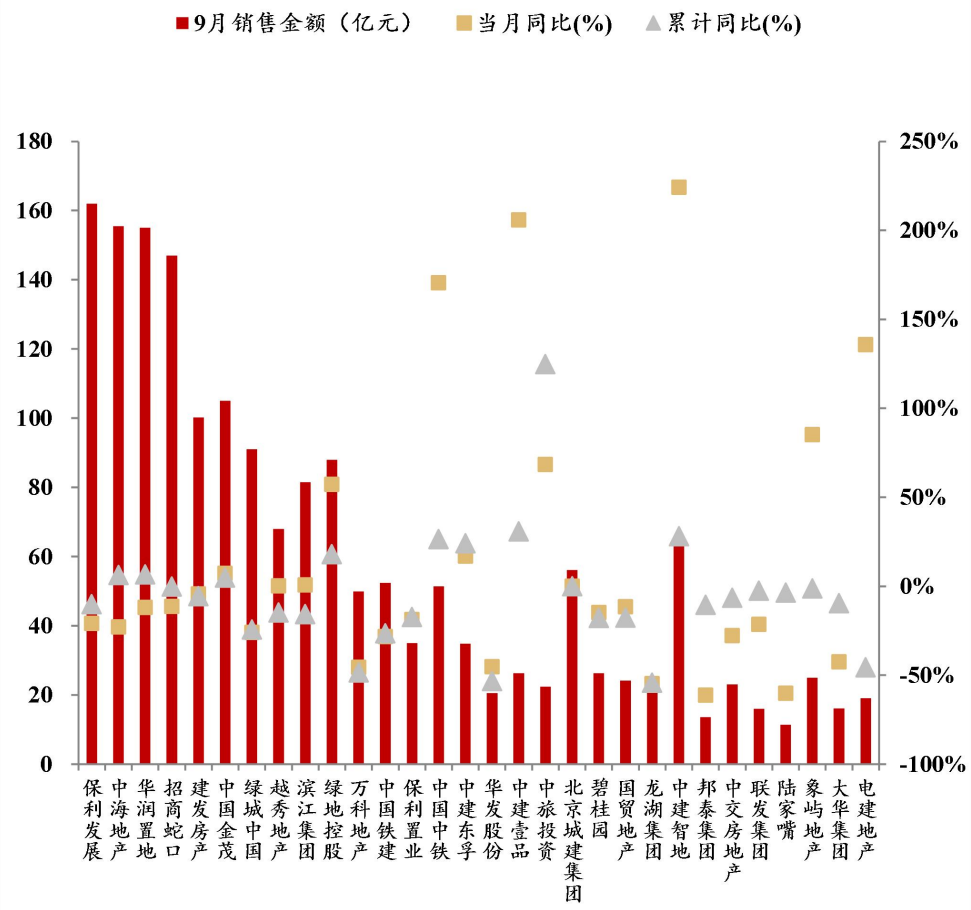
图表 5：单月销售金额超百亿的房企数量



来源：普睿数智，中泰证券研究所

下载日志已记录，仅供内部参考

图表 6：普睿数智 TOP30 房企销售金额及同比



来源：普睿数智，中泰证券研究所

下载日志已记录，仅供内部参考

图表 7：普睿数智 TOP30 房企销售金额及同比

公司名称	9月销售金额（亿元）	当月同比(%)	当月环比(%)	累计销售金额（亿元）	累计同比(%)	25年销售金额（亿元）	25年同比(%)
保利发展	162	-21.0%	8.0%	1812	-10.2%	2017	-16.7%
中海地产	156	-23.0%	-2.8%	1810	6.2%	1705	-14.2%
华润置地	155	-11.9%	-16.2%	1646	6.6%	1544	-10.4%
招商蛇口	147	-11.5%	-6.1%	1402	-0.3%	1407	-3.1%
建发房产	100	-4.5%	46.3%	902	-5.7%	956	12.1%
中国金茂	105	7.1%	41.9%	846	4.9%	807	27.3%
绿城中国	91	-26.0%	28.2%	817	-24.4%	1080	-6.5%
越秀地产	68	0.1%	21.4%	680	-14.8%	798	2.0%
滨江集团	82	0.6%	18.8%	663	-15.7%	786	-1.9%
绿地控股	88	57.1%	39.7%	566	17.9%	480	-1.3%
万科地产	50	-45.6%	1.4%	516	-48.6%	1003	-44.4%
中国铁建	52	-28.4%	36.8%	384	-26.5%	523	-12.1%
保利置业	35	-18.8%	12.9%	329	-17.4%	398	-1.7%
中国中铁	51	170.5%	124.5%	303	26.4%	240	5.4%
中建东孚	35	16.8%	61.9%	302	24.0%	243	55.7%
华发股份	21	-45.3%	-15.6%	295	-53.5%	633	-2.8%
中建壹品	26	205.8%	31.5%	289	30.8%	221	-24.8%
中旅投资	22	68.4%	-33.3%	262	124.8%	117	61.2%
北京城建集团	56	-	143.9%	260	-	-	-
碧桂园	26	-14.9%	-0.8%	251	-17.9%	306	-35.0%
国贸地产	24	-11.7%	24.1%	232	-17.7%	282	27.3%
龙湖集团	23	-54.9%	3.6%	232	-54.3%	508	-30.6%
中建智地	63	224.1%	297.5%	222	28.0%	173	56.6%
邦泰集团	14	-61.4%	-32.3%	201	-10.5%	224	121.2%
中交房地产	23	-27.9%	-8.4%	199	-6.5%	213	-31.1%
联发集团	16	-21.6%	6.0%	193	-2.6%	198	3.6%
陆家嘴	11	-60.3%	-68.1%	183	-3.6%	190	203.0%
象屿地产	25	85.2%	11.1%	183	-1.4%	185	-8.7%
大华集团	16	-42.5%	22.0%	160	-9.5%	177	0.4%
电建地产	19	135.8%	1023.5%	140	-45.6%	258	-0.5%
TOP1-5	720	-17.5%	0.0%	7572	-2.3%	7753	-17.4%
TOP6-15	635	-9.9%	27.8%	5406	-21.6%	6891	-4.5%
TOP16-30	409	41.7%	28.8%	3301	-7.7%	3578	-20.1%
TOP31-100	530	-33.4%	-0.2%	4991	-25.8%	6727	-10.6%
TOP100合计	2293	-13.8%	11.0%	21270	-14.7%	24948	-12.8%

来源：普睿数智，中泰证券研究所

3. 投资建议

2026 年 1-9 月房地产行业销售端仍处筑底阶段，9 月销售环比回升，同比降幅有所扩大。现房销售细则加快落地，政策端在推动发展模式转型的同时，继续强化需求侧支持。预计随着房贷贴息等支持政策逐步显效，销售端有望获得支撑，行业基本面延续筑底修复。我们继续看好房地产板块的中长期配置，建议关注布局一二线城市、基本面稳健、安全边际较高的房企，包括滨江集团、城投控股、招商蛇口等；港股方面可关注绿城中国、华润置地、中国金茂、建发国际集团等具备估值优势与弹性的龙头公司。

4. 风险提示

销售不及预期，房地产政策放松力度不及预期，研报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。

下载日志已记录，仅供内部参考

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。本报告仅供本公司的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。

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。

本报告版权归“中泰证券股份有限公司”所有。事先未经本公司书面授权，任何机构和个人，不得对本报告进行任何形式的翻版、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。