长江证券 CHANGJIANG SECURITIES

行业研究 | 行业周报 | 房地产

如何看待北京销售新规细则的力度与启示？——房地产行业周度观点更新

报告要点

北京率先发布销售新规细则，政策明晰“新老划断”标准，对存量土储相对宽松，对于 8.28 前未取得工规证的，2027 年底前可按原条件预售并设重点监管额度。按揭方面，对于 8.28 后取预售证项目，按揭与公贷发放均需竣备后，执行整体较严。土地方面，支持带规划方案出让、拿地即开工；8.28 后新发布地块，30 日内缴纳土地价款不低于 50%，余款可两年内交清，不计息。整体来看，北京销售新规细则存量偏松、增量偏严，后续关注新的预售资金监管办法。但考虑其他城市新规细则大概率较北京宽松，房企与资本市场情绪或有修复可能。

分析师及联系人



刘义

SAC：S0490520040001

SFC：BUV416



袁佳楠

SAC：S0490520070001

丨证券研究报告丨

2026-09-27

行业研究丨行业周报

投资评级 看好丨维持

房地产

如何看待北京销售新规细则的力度与启示？——房地产行业周度观点更新

核心观点

行业累计下行的时间和空间已相对较大，调整有望进入下半场，跌幅收敛和结构分化是主要特征。行业量价快速下行阶段可能已经过去，核心区和好房子具备阿尔法。销售制度改革短期对房企周转形成一定压制，但利好中期格局优化。当前优质股票位置较底部的溢价并不大，且机构配置比例较低，短期政策对板块股价的冲击相对可控。中期维度，重视具备融资优势、轻库存、好区域和产品力的优质房企，以及拥有稳定现金流的经纪龙头、商业地产和央国企物管。

周度核心内容跟踪

市场：本周长江房地产指数+2.30%，相对沪深 300 的超额收益为+3.81%，行业排名相对靠前（1/32）；年初至今长江房地产指数-12.46%，相对沪深 300 的超额收益为-8.34%，行业排名相对靠后（20/32）。**本周板块表现相对较好，开发类标的以上涨为主，物管和收租类有涨有跌。**

政策：湖北推出系列政策提振住房需求，北京率先发布现房新规相关细则。

地方：湖北省住建厅联合多部门推出 20 条举措满足刚性和改善性住房需求，含初婚初育家庭购房奖补、2 万套以上青年人才公寓、公积金贷款额度上浮不低于 30%等。北京发布销售新规相关细则，对于预售条件与资金监管“新老划断”、按揭发放、土地款分期等明确相关细节。

销售：本周受假期影响，二手实时成交量有所回落。

受假期影响，二手实时成交量有所回落。根据房管局数据，37 城新房成交面积四周滚动同比-7.9%，较上周+1.0pct，17 城二手房成交面积四周滚动同比+4.2%，较上周-2.1pct；年初至今 37 城新房成交面积累计同比-13.7%，17 城二手房成交面积累计同比+4.0%。**9 月截至 25 日，37 城新房成交面积当月同比-7.2%，17 城二手成交面积当月同比+4.0%，12 城新房及二手合计成交面积同比-0.1%。**根据冰山数据，受假期影响，20 城二手实时成交套数及同比边际回落。

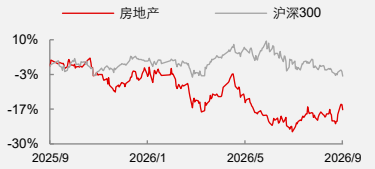
当周热点：如何看待北京销售新规细则的力度与启示？

“8.28 新政”落地近月，过往宽松政策通常释放偏晚的北京率先发布销售新规细则。政策明晰“新老划断”标准：对于 8.28 后新发布地块，预售需主体封顶，预售资金全额、全过程监管；8.28 前有工规证但无预售证的，预售条件与资金监管延续老办法；**8.28 前未取得工规证的，2027 年底前可按原条件预售并设重点监管额度。**政策端对存量土储相对宽松，房企或将加码盘活仍具开发价值的存量土储，并可通过为高首付客户提供价格优惠的方式来更快回款。需关注的是，对于 8.28 后新发布项目，细则并未提及是否可以用保函置换监管资金，需关注后续预售资金监管办法。此外，8.28 后新发布地块优先选择现房销售，现房项目房企在取得施工许可证后即可签订购房定金合同，定金不超过总房价款的 1%；但仅 1%的定金对双方约束效应均较低，如若房价出现明显涨跌不排除毁约的可能性，或更应将其理解为提前蓄客。按揭方面，对于 8.28 后取预售证项目，按揭与公贷发放均需竣备后，执行整体较严。土地方面，支持带规划方案出让、拿地即开工；8.28 后新发布地块，30 日内缴纳土地价款不低于 50%，余款可两年内交清，不计息。**整体来看，北京销售新规细则存量偏松、增量偏严，后续关注新的预售资金监管办法。但考虑其他城市新规细则大概率较北京宽松，房企与资本市场情绪或有修复可能。**

风险提示

1、需求端量价持续低于预期；2、政策进度和效果低于预期。

市场表现对比图(近 12 个月)



资料来源：Wind

相关研究

- 《销售新规后的土地市场如何演绎？——房地产行业周度观点更新》2026-09-21
- 《静待供求结构性触底，聚焦高信用与稳健龙头——房地产行业 2026 年中报综述》2026-09-08
- 《行业逻辑重塑，现房时代来临》2026-09-07

更多研报请访问
长江研究小程序

图 1：本周长江房地产指数涨跌幅情况

行业周度涨跌幅(长江房地产指数)	2.30%	超额收益(相对沪深300)	3.81%
周度涨跌幅长江行业排名	1/32		
年初以来行业累计收益(长江房地产指数)	-12.46%	年初以来累计超额收益(相对沪深300)	-8.34%
累计收益排名	20/32		

资料来源：Wind，长江证券研究所

图 2：本周地产板块个股涨跌幅情况

开发公司涨跌幅

证券代码	证券简称	市值(亿元)	本周	本月	年初以来
均值		289	1.64%	0.69%	-18.58%
000002.SZ	万科A	449	13.25%	19.75%	-19.14%
600325.SH	华发股份	73	7.66%	10.79%	-36.73%
600383.SH	金地集团	109	7.11%	6.64%	-21.24%
600048.SH	保利发展	666	4.51%	11.87%	-8.27%
000402.SZ	金融街	79	4.37%	0.77%	-4.36%
601155.SH	新城控股	283	2.61%	10.27%	-9.96%
000031.SZ	大悦城	98	2.24%	3.64%	-19.15%
600266.SH	城建发展	89	2.15%	1.18%	-14.75%
001979.SZ	招商蛇口	647	1.56%	9.95%	-16.30%
002244.SZ	滨江集团	259	1.09%	-1.65%	-16.52%
600376.SH	首开股份	82	0.63%	-8.86%	-51.74%
000069.SZ	华侨城A	148	0.55%	1.66%	-25.81%
0535.HK	金地商置	14	3.19%	-2.02%	-37.42%
2007.HK	碧桂园	75	2.87%	-5.79%	-56.87%
0688.HK	中国海外发展	1,185	1.80%	1.04%	5.44%
0119.HK	保利置业集团	42	1.62%	-7.72%	-36.26%
0123.HK	越秀地产	112	1.25%	-0.77%	-18.31%
3900.HK	绿城中国	129	0.51%	-6.39%	-30.81%
1109.HK	华润置地	1,783	0.00%	-3.99%	9.37%
0978.HK	招商局置地	10	-0.85%	-2.92%	-13.70%
1908.HK	建发国际集团	245	-0.99%	-6.66%	-18.28%
0817.HK	中国金茂	141	-2.85%	-7.15%	1.29%
0081.HK	中国海外宏洋集团	85	-3.48%	4.68%	42.49%
1030.HK	新城发展	91	-3.70%	4.38%	-30.24%
0960.HK	龙湖集团	333	-6.16%	-15.53%	-37.39%

物业公司涨跌幅

证券代码	证券简称	市值(亿元)	本周	本月	年初以来
均值		82	0.01%	-2.74%	-16.78%
0873.HK	世茂服务	8	7.25%	1.37%	-37.29%
603506.SH	南都物业	23	5.13%	5.78%	-5.62%
3319.HK	雅生活服务	20	4.87%	-7.45%	-27.02%
6049.HK	保利物业	131	1.51%	-2.82%	-10.78%
6989.HK	卓越商企服务	5	0.99%	-0.97%	-37.80%
6626.HK	越秀服务	23	0.86%	-2.01%	-22.02%
2156.HK	建发物业	31	0.59%	-0.97%	1.40%
2869.HK	绿城服务	113	0.49%	-2.03%	-7.03%
1755.HK	新城悦服务	21	0.00%	0.00%	0.00%
0606.HK	中骏商管	4	0.00%	-3.85%	-12.28%
6098.HK	碧桂园服务	149	0.00%	-6.97%	-6.14%
001914.SZ	招商积余	93	-0.45%	0.23%	-14.47%
0816.HK	金茂服务	17	-0.47%	-3.78%	-9.51%
3316.HK	滨江服务	49	-0.48%	-5.94%	-9.49%
1516.HK	融创服务	20	-0.65%	-8.93%	-44.72%
3990.HK	美的置业	28	-1.08%	0.66%	-40.63%
1209.HK	华润万象生活	742	-1.44%	-2.66%	-9.34%
2602.HK	万物云	189	-1.91%	1.03%	8.66%
1995.HK	永升服务	25	-2.02%	-2.70%	10.84%
9983.HK	建业新生活	3	-3.51%	-9.84%	-48.11%
2669.HK	中海物业	91	-3.63%	-4.41%	-25.29%
9909.HK	宝龙商业	10	-5.79%	-4.10%	-22.41%

REITS涨跌幅

证券代码	证券简称	市值(亿元)	本周	本月	年初以来
均值		227	0.29%	-2.20%	-9.69%
0823.HK	领展房产基金	854	0.00%	-4.39%	10.29%
1503.HK	招商局商业房托	10	-1.49%	-1.86%	-13.88%
0405.HK	越秀房产信托基金	28	-2.46%	-6.30%	-30.81%
2191.HK	顺丰房托	18	-4.32%	0.59%	0.12%
508000.SH	华安张江产业园REIT	-	3.37%	0.58%	-20.64%
508019.SH	中金湖北科投光谷REIT	-	2.78%	-8.31%	-28.85%
508096.SH	中航京能光伏REIT	-	2.58%	-1.41%	-1.92%
508077.SH	华夏基金华润有巢REIT	-	1.90%	-0.30%	-7.45%
508068.SH	华夏北京保障房REIT	-	1.90%	1.26%	0.04%
508098.SH	嘉实京东仓储基础设施REIT	-	1.67%	-0.95%	-3.99%
180801.SZ	中航首钢绿能REIT	-	1.42%	0.61%	1.04%
180301.SZ	红土创新盐田港REIT	-	1.26%	-0.84%	-7.99%
180501.SZ	红土创新深圳安居REIT	-	1.25%	0.76%	-6.47%
508009.SH	中金安徽交控REIT	-	1.20%	3.25%	-3.83%
508021.SH	国泰君安临港创新产业园REIT	-	1.05%	0.70%	-20.97%
508006.SH	富国首创水务REIT	-	0.73%	-0.11%	0.97%
508058.SH	中金厦门安居REIT	-	0.70%	0.86%	-5.90%
508028.SH	中信建投国家电投新能源REIT	-	0.66%	-0.36%	0.65%
180401.SZ	鹏华深圳能源REIT	-	0.62%	-1.97%	4.79%
180102.SZ	华夏合肥高新REIT	-	0.50%	-5.89%	-36.22%
508066.SH	华泰江苏交控REIT	-	0.42%	0.57%	7.88%
508088.SH	国泰君安东久新经济REIT	-	0.41%	-3.78%	-5.78%
508018.SH	华夏中国交建REIT	-	0.12%	1.69%	14.90%
180201.SZ	平安广州广河REIT	-	0.10%	-2.91%	-9.21%
180202.SZ	华夏越秀高速REIT	-	-0.18%	-0.94%	-10.06%
508099.SH	建信中关村REIT	-	-0.25%	-9.15%	-37.40%
508001.SH	浙商沪杭甬REIT	-	-0.32%	-0.64%	-10.41%
508056.SH	中金普洛斯REIT	-	-0.34%	-2.39%	-25.94%
508027.SH	东吴苏园产业REIT	-	-0.76%	-7.43%	-13.82%
180101.SZ	博时蛇口产园REIT	-	-1.05%	-8.21%	-22.16%
180103.SZ	华夏和达高科REIT	-	-1.52%	-11.43%	-23.05%
508008.SH	国金中国铁建REIT	-	-2.39%	-1.85%	-4.00%

资料来源：Wind，长江证券研究所（注："市值"对应 9 月 25 日）

图 3：本周重点政策跟踪

时间	主体	文件/通知/会议	政策/事件主要内容
09-23	湖北	湖北省进一步满足刚性和改善性住房需求的若干措施	湖北省住建厅联合多部门印发措施，推出20条举措满足刚性和改善性住房需求，含初婚初育家庭购房奖补、2万套以上青年人才公寓、公积金贷款额度上浮不低于30%等。
09-24	北京	关于发布本市贯彻落实《关于完善商品住房销售制度的通知》的实施意见	1）8.28后新发布地块，预售需主体结构封顶+主体结构分部工程验收记录，预售资金全额全过程监管，联合验收后解除监管；8.28前有工规证但无预售证，预售条件与资金监管延续老办法；8.28前未取得工规证，在确保交付报市级部门备案后，27年底前可按原条件预售并设重点监管额度。 2）8.28后新发布地块，优先选择现房销售，现房销售项目定金不超过总房价款的1%； 3）按揭发放：8.28后取预售证项目，按揭与公贷发放需竣备后； 4）支持带规划方案出让、拿地即开工；8.28后新发布地块，30日内缴纳土地价款不低于50%，余款两年内交清，不计息。

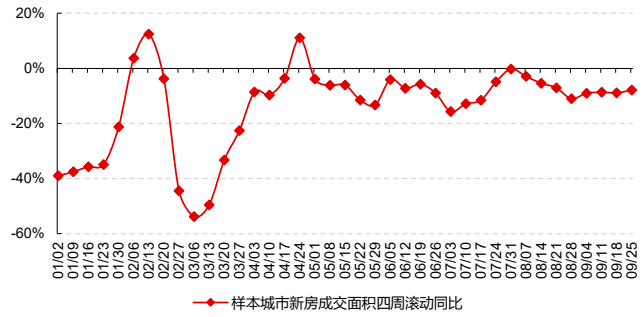
资料来源：湖北省住建厅，北京市住建委，长江证券研究所

图 4：本周新房、二手房高频成交数据跟踪

时间	2026/9/18	2026/9/25	2026/9/18	2026/9/25	2026/9/18	2026/9/25	2026/9/18	2026/9/25	时间
	2026W38	2026W39	2026W38	2026W39	2026W38	2026W39	2026W38	2026W39	
城市	**新房**周度成交面积（万平）		当周同比		四周滚动同比		年初至今累计同比		城市
合计(37城)	143.2	169.2	-11.7%	-12.4%	-8.9%	-7.9%	-13.8%	-13.7%	合计(37城)
一线(4城)	46.5	55.8	-6.9%	0.0%	12.5%	9.2%	1.0%	0.9%	一线(4城)
二线(16城)	85.2	101.8	-11.9%	-13.3%	-16.5%	-13.1%	-18.8%	-18.5%	二线(16城)
三四线(17城)	11.4	11.6	-26.1%	-41.6%	-22.2%	-27.6%	-19.5%	-19.9%	三四线(17城)
城市	**二手房**周度成交面积（万平）		当周同比		四周滚动同比		年初至今累计同比		城市
合计(17城)	222.4	199.5	11.8%	-4.0%	6.4%	4.2%	4.3%	4.0%	合计(17城)
一线(3城)	96.5	87.7	12.0%	1.6%	10.0%	8.6%	7.0%	6.9%	一线(3城)
二线(9城)	116.2	103.4	10.6%	-9.5%	2.7%	0.0%	1.1%	0.7%	二线(9城)
三四线(5城)	9.7	8.4	25.1%	14.8%	17.7%	17.2%	22.6%	22.6%	三四线(5城)

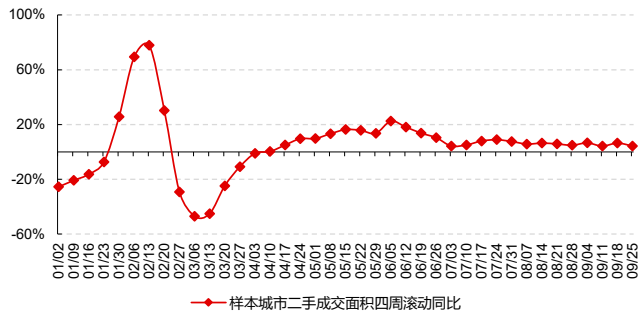
资料来源：Wind，长江证券研究所

图 5：37 城新房成交四周滚动同比变化情况



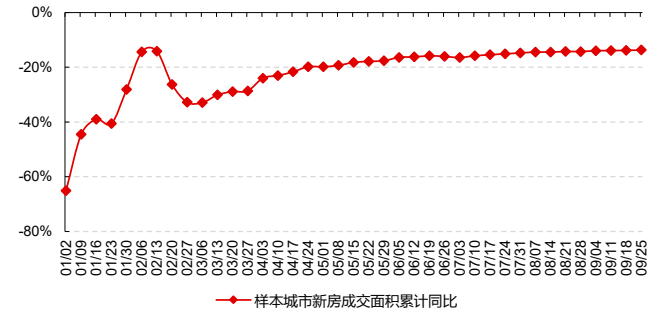
资料来源：Wind，长江证券研究所

图 6：17 城二手房成交四周滚动同比变化情况



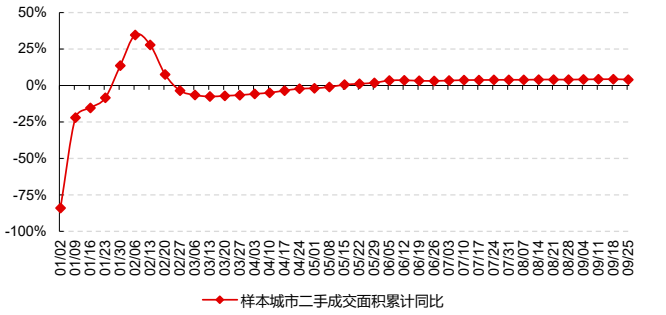
资料来源：Wind，长江证券研究所

图 7：37 城新房成交累计同比变化情况



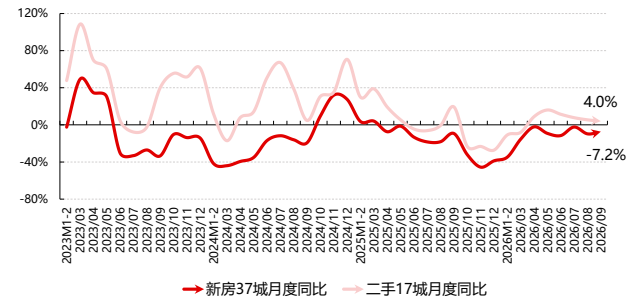
资料来源：Wind，长江证券研究所

图 8：17 城二手房成交累计同比变化情况



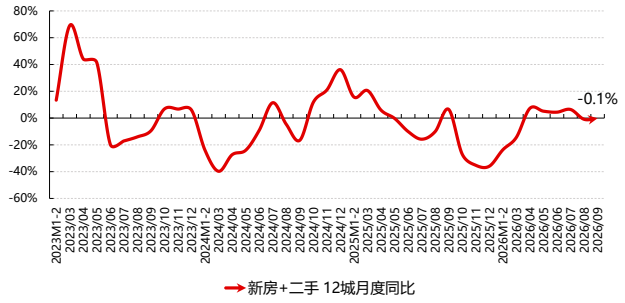
资料来源：Wind，长江证券研究所

图 9：37 城新房和 17 城二手月度成交同比走势



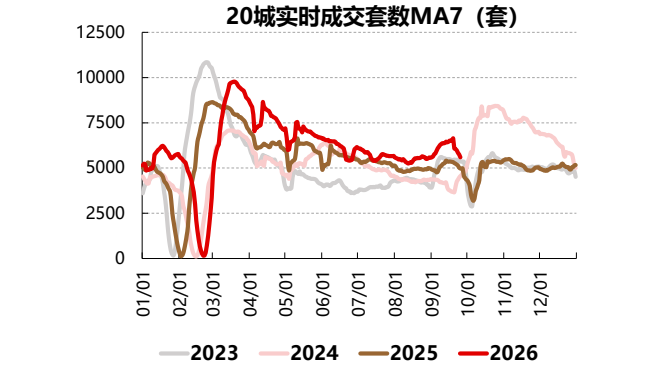
资料来源：Wind，长江证券研究所

图 10：新房+二手 12 城月度成交同比走势



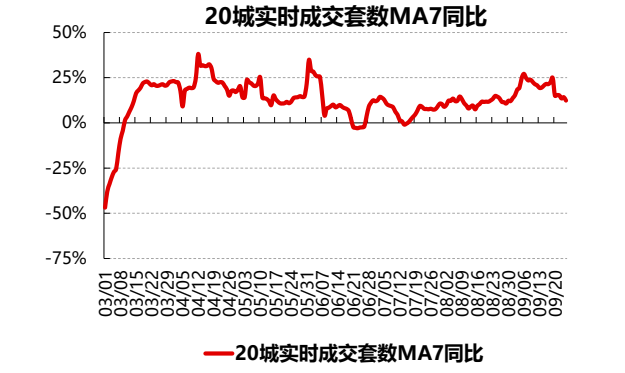
资料来源：Wind，长江证券研究所

图 11：中介 20 城实时成交套数 MA7



资料来源：冰山指数，长江证券研究所

图 12：中介 20 城实时成交套数 MA7 同比



资料来源：冰山指数，长江证券研究所

风险提示

1、需求端量价持续低于预期：当前多数城市商品住宅库存去化周期较高，若需求表现持续低于预期，则将面临更严峻的供需矛盾，对房价也会构成一定压力。

2、政策进度和效果低于预期：当前亟需更多的稳就业、稳收入、稳预期政策来恢复居民购房信心，如果政策进度和效果低于预期，核心城市房价将面临进一步压力。

投资评级说明

行业评级	报告发布日后的 12 个月内行业股票指数的涨跌幅相对同期相关证券市场代表性指数的涨跌幅为基准，投资建议的评级标准为：	
	看　　好：	相对表现优于同期相关证券市场代表性指数
	中　　性：	相对表现与同期相关证券市场代表性指数持平
	看　　淡：	相对表现弱于同期相关证券市场代表性指数
公司评级	报告发布日后的 12 个月内公司的涨跌幅相对同期相关证券市场代表性指数的涨跌幅为基准，投资建议的评级标准为：	
	买　　入：	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅大于 10%
	增　　持：	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅在 5%～10%之间
	中　　性：	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅在-5%～5%之间
	减　　持：	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅小于-5%
	无投资评级：	由于我们无法获取必要的资料，或者公司面临无法预见结果的重大不确定性事件，或者其他原因，致使我们无法给出明确的投资评级。

相关证券市场代表性指数说明：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；香港市场以恒生指数为基准。

办公地址

上海
Add /虹口区新建路 200 号国华金融中心 B 栋 22、23 层
P.C /（200080）

武汉
Add /武汉市江汉区淮海路 88 号长江证券大厦 37 楼
P.C /（430023）

北京
Add /朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦 23 层
P.C /（100020）

深圳
Add /深圳市福田区中心四路 1 号嘉里建设广场 3 期 36 楼
P.C /（518048）

分析师声明

本报告署名分析师以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。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。作者所得报酬的任何部分不曾与，不与，也不将与本报告中的具体推荐意见或观点而有直接或间接联系，特此声明。

法律主体声明

本报告由长江证券股份有限公司及/或其附属机构（以下简称「长江证券」或「本公司」）制作，由长江证券股份有限公司在中华人民共和国大陆地区发行。长江证券股份有限公司具有中国证监会许可的投资咨询业务资格，经营证券业务许可证编号为：10060000。本报告署名分析师所持中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格书编号已披露在报告首页的作者姓名旁。

在遵守适用的法律法规情况下，本报告亦可能由长江证券经纪（香港）有限公司在香港地区发行。长江证券经纪（香港）有限公司具有香港证券及期货事务监察委员会核准的“就证券提供意见”业务资格（第四类牌照的受监管活动），中央编号为：AXY608。本报告作者所持香港证监会牌照的中央编号已披露在报告首页的作者姓名旁。

其他声明

本报告并非针对或意图发送、发布给在当地法律或监管规则下不允许该报告发送、发布的人员。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告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，也不保证所包含信息和建议不发生任何变更。本报告内容的全部或部分均不构成投资建议。本报告所包含的观点、建议并未考虑报告接收人在财务状况、投资目的、风险偏好等方面的具体情况，报告接收者应当独立评估本报告所含信息，基于自身投资目标、需求、市场机会、风险及其他因素自主做出决策并自行承担投资风险。本公司已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考，不包含作者对证券价格涨跌或市场走势的确定性判断。报告中的信息或意见并不构成所述证券的买卖出价或征价，投资者据此做出的任何投资决策与本公司和作者无关。本研究报告并不构成本公司对购入、购买或认购证券的邀请或要约。本公司有可能会与本报告涉及的公司进行投资银行业务或投资服务等其他业务(例如:配售代理、牵头经办人、保荐人、承销商或自营投资)。

本报告所包含的观点及建议不适用于所有投资者，且并未考虑个别客户的特殊情况、目标或需要，不应被视为对特定客户关于特定证券或金融工具的建议或策略。投资者不应以本报告取代其独立判断或仅依据本报告做出决策，并在需要时咨询专业意见。

本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可升可跌，过往表现不应作为日后的表现依据；在不同时期，本公司可以发出其他与本报告所载信息不一致及有不同结论的报告；本报告所反映研究人员的不同观点、见解及分析方法，并不代表本公司或其他附属机构的立场；本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。同时，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。本公司及作者在自身所知情范围内，与本报告中所评价或推荐的证券不存在法律法规要求披露或采取限制、静默措施的利益冲突。

本报告版权仅为本公司所有，本报告仅供意向收件人使用。未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布给其他机构及/或人士（无论整份和部分）。如引用须注明出处为本公司研究所，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。刊载或者转发本证券研究报告或者摘要的，应当注明本报告的发布人和发布日期，提示使用证券研究报告的风险。本公司不为转发人及/或其客户因使用本报告或报告载明的内容产生的直接或间接损失承担任何责任。未经授权刊载或者转发本报告的，本公司将保留向其追究法律责任的权利。

本公司保留一切权利。