下载日志已记录，仅供内部参考

华创证券 HUA CHUANG SECURITIES

证券研究报告

房地产 2026 年 09 月 29 日

房地产行业周报（2026 年第 39 周）

楼市成交同比走弱，北京出台现房销售制度落地政策

推荐（维持）

- **板块行情：**第 39 周（9 月 21 日-9 月 24 日）申万一级行业指数中，房地产指数上涨 2.3%，在 31 个一级行业板块中排名第 1 位。
- **政策要闻：地方层面：**北京：9 月 24 日，北京市住房和城乡建设委员会等 4 部门联合发布《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》（京建发〔2026〕460 号），自发布之日起施行。预售管理方面，2026 年 8 月 28 日后新发布国有建设用地使用权出让公告的商品住房项目，申请预售须单体建筑完成主体结构封顶，并出具建设、勘察、设计、施工、监理等单位签字盖章的《主体结构分部工程验收记录》；项目预售资金实行全额、全过程监管，联合验收后方可解除监管。在途项目分类处理：8 月 28 日（含）前已取得建设工程规划许可证但未办理预售许可的项目，按原有政策执行；已取得土地使用权但未取得规划许可的项目原则上按新规执行，各区政府确保按时建成交付的，经报市级部门备案，2027 年底前仍可按原有条件申请预售，但预售资金须全部进入市住房资金管理中心监管账户，重点监管额度须覆盖全部剩余工程建设费用及红线外市政工程费用。现房销售方面，8 月 28 日起新供地商品住房项目优先选择现房销售，房企取得房屋首次登记后编制销售方案并向所在区住建（房管）部门备案。实行现房销售的项目，房企可在取得施工许可证后与购房人签订定金合同，定金一般不超过总房价款的 1%。信贷管理方面，8 月 28 日后取得预售许可证的项目，竣工备案后方可发放个人住房按揭贷款（含公积金贷款），贷款资金受托支付至预售资金监管账户。8 月 28 日后签订开发贷合同的项目推行主办银行制度，开发贷款、项目自有资金、现房销售资金等全部纳入主办银行资金账户管理。
- **公司动态：**1）中国海外发展：9 月 21 日，中海以底价 38.88 亿元竞得上海黄浦区老西门地块，土地出让面积 8544.05 平方米，规划建筑面积 40124.7 平方米，起始综合楼面价 96900 元/平方米。2）建发国际集团：9 月 21 日，建发&象屿以总价 705049 万元竞得上海静安大宁地块，溢价率 5.48%，成交楼面价 69614 元/平。3）建发国际集团：9 月 21 日，建发和汇成世纪联合体以底价 3.53 亿元竞得宁波 1 宗海曙区宅地，该地块土地出让面积 25072 平方米（合 37.61 亩），起始楼面价 8796 元/平方米，规划建筑面积 40115.2 平方米，容积率 1.6。
- **销售端：第 39 周新房成交同比减少 24%，二手房成交同比减少 9%。**1）本周 20 城商品房成交面积 168 万方，商品房日平均成交面积 24.0 万方，环比增加 11%，同比减少 24%。2）从累计数据来看，年初至今 20 城商品房成交面积 6970 万方，累计同比减少 7%。3）第 39 周 11 城二手房成交面积 190 万方，日平均成交面积 27.1 万方，环比减少 16%，同比减少 9%。4）从累计数据来看，年初至今 11 城二手房成交面积 8095 万方，同比增加 5%。
- **投资策略：**三个方向，寻找地产 alpha。当前房地产市场三个问题仍需关注：新房需求中枢下滑；库存尚未解决；土地财政对经济的拖累，对地产有负面影响，我们预计 2026 年房地产销售量价或仍面临一定下行压力，寻找 alpha 尤为重要。1）对于开发类房企，我们认为高拿地精准度才能保障资产端收益率，进而走出 alpha 行情，区域深耕型房企更适应本轮房地产市场缩圈的大趋势，同时对深耕城市楼市非常熟悉，管理半径小促进沟通成本降低，拿地决策胜率高，建议关注绿城中国、滨江集团、建发国际集团、中国海外宏洋集团、华润置地、越秀地产。2）对于稳定红利资产，一个方向是头部购物中心，α 属性强，即使面临消费下行也能保持租金稳定甚至增长，推荐旗下购物中心基本为商圈头部且运营能力处于第一梯队的太古地产，建议关注香港铜锣湾头部购物中心持有者希慎兴业。3）另一个重要方向为中介龙头，通过对经纪人强管控建立高效的中央交易系统，大幅提高交易效率，保持高市占率，因此建议关注中介龙头贝壳-W，重视贝壳降本增效后稳态现金流。
- **风险提示：**产业、人口兑现不及预期，广义财政发力不足。

华创证券研究所

证券分析师：单戈

邮箱：shange@hcyjs.com

执业编号：S0360522110001

证券分析师：许常捷

邮箱：xuchangjie@hcyjs.com

执业编号：S0360525030002

证券分析师：杨航

邮箱：yanghang@hcyjs.com

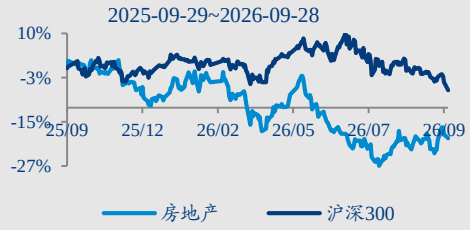
执业编号：S0360525090001

行业基本数据

		占比%
股票家数(只)	106	0.01
总市值(亿元)	10,200.97	0.82
流通市值(亿元)	9,854.27	1.03

相对指数表现

%	1M	6M	12M
绝对表现	-0.6%	-7.8%	-18.5%
相对表现	5.2%	-4.2%	-13.9%



相关研究报告

《房地产行业跟踪报告：地产股政策博弈，从预期定价到市场验证》

2026-09-21

《房地产行业周报（2026 年第 37 周）：楼市成交同比走弱，中海深圳福田拿地》

2026-09-14

《房地产行业周报（2026 年第 36 周）：楼市成交同比增加，一线城市新房同比增速亮眼》

2026-09-08

下载日志已记录，仅供内部参考

目 录

一、房地产上涨 2.3%，板块排名第 1 位 4
二、政策要闻 5
三、销售端：新房成交同比减少 24%，二手房成交同比减少 9% 9
（一）新房市场：第 39 周 20 城成交面积同比减少 24% 9
（二）二手房市场：第 39 周 11 城成交面积同比减少 9% 10
四、融资端：本周发债企业大部分为地方国企 11
五、投资建议 12
六、风险提示 12

下载日志已记录，仅供内部参考

图表目录

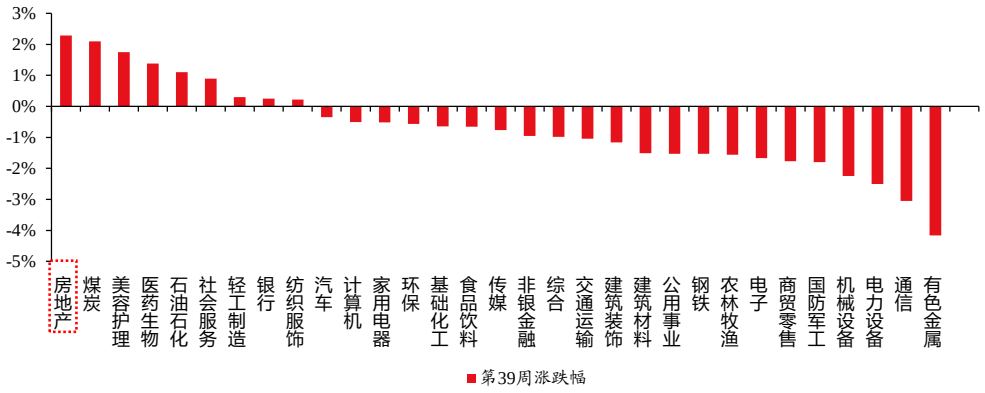
图表 1 第 39 周申万地产板块上涨 2.3%，板块排名第 1 位 4
图表 2 我爱我家涨幅达 26.2% 4
图表 3 荣丰控股周跌幅达 12.8% 4
图表 4 汇景控股涨幅达 37.4% 5
图表 5 港龙中国地产跌幅达 15.2% 5
图表 6 各地房地产政策回顾 7
图表 7 公司动态 9
图表 8 第 39 周 20 城商品房单日平均成交面积 24.0 万方 10
图表 9 第 39 周 20 城新建商品房成交面积 168 万方 10
图表 10 第 39 周 11 城合计二手房日平均成交面积 27.1 万方 11
图表 11 第 39 周 11 城二手房成交面积 190 万方 11
图表 12 本周发债企业大部分为地方国企 12

下载日志已记录，仅供内部参考

一、房地产上涨 2.3%，板块排名第 1 位

第 39 周申万地产板块上涨 2.3%。第 39 周（9 月 21 日-9 月 24 日）申万一级行业指数中，房地产指数上涨 2.3%，在 31 个一级行业板块中排名第 1 位。

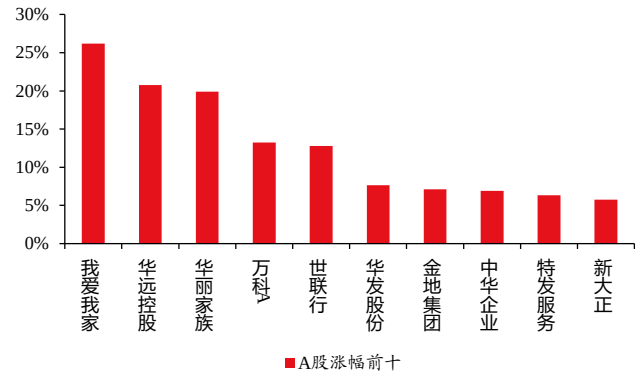
图表 1　第 39 周申万地产板块上涨 2.3%，板块排名第 1 位



资料来源：iFinD，华创证券

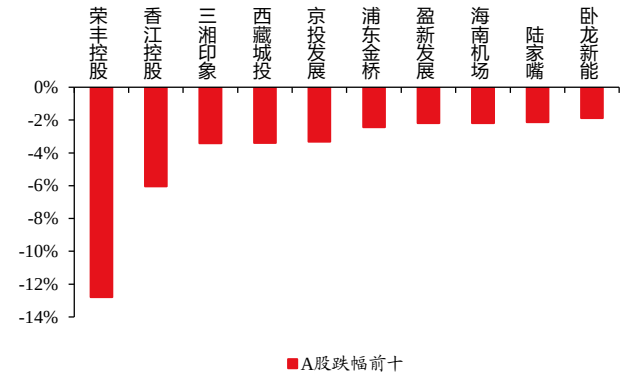
本周 A 股板块内涨幅第一为我爱我家，涨幅达 26.2%。从 A 股表现来看，涨幅前五的个股分别为我爱我家、华远控股、华丽家族、万科 A、世联行。跌幅前五的个股分别为荣丰控股、香江控股、三湘印象、西藏城投、京投发展。

图表 2　我爱我家涨幅达 26.2%



资料来源：iFinD，华创证券

图表 3　荣丰控股周跌幅达 12.8%

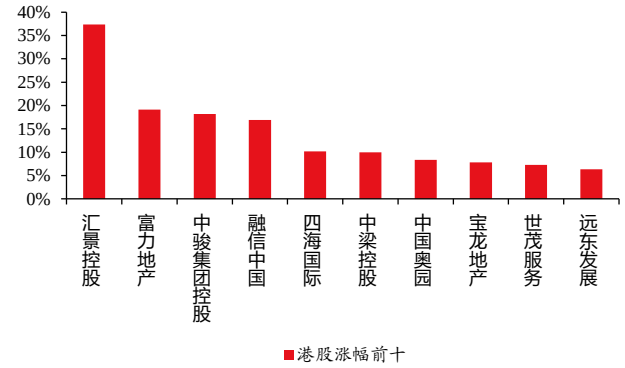


资料来源：iFinD，华创证券

港股板块内涨幅第一的汇景控股，上涨 37.4%。港股表现来看，第 39 周涨幅排名前五的个股分别为汇景控股、富力地产、中骏集团控股、融信中国、四海国际，跌幅前五的个股分别为港龙中国地产、景业名邦集团、正商实业、英皇国际、资本策略地产。

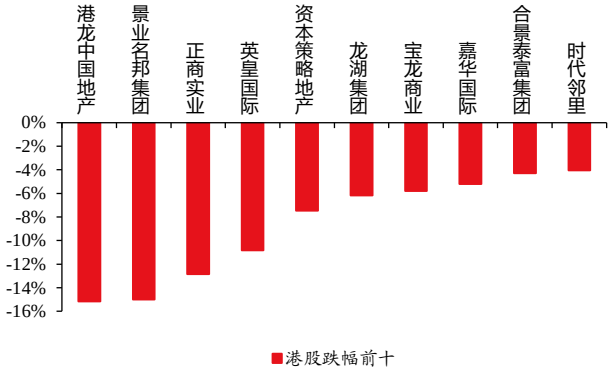
下载日志已记录，仅供内部参考

图表 4 汇景控股涨幅达 37.4%



资料来源：iFinD，华创证券

图表 5 港龙中国地产跌幅达 15.2%



资料来源：iFinD，华创证券

二、政策要闻

地方层面：1）北京：9 月 24 日，北京市住房和城乡建设委员会、北京市规划和自然资源委员会、国家金融监督管理总局北京监管局、北京市住房资金管理中心等 4 部门联合发布《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》（京建发〔2026〕460 号），自发布之日起施行。该意见系落实住房城乡建设部、自然资源部、金融监管总局《关于完善商品住房销售制度的通知》（建房规〔2026〕3 号）要求，从预售管理、现房销售、主办银行制度、信贷管理、土地供应及市场监管六方面作出安排。预售管理方面，2026 年 8 月 28 日后新发布国有建设用地使用权出让公告的商品住房项目，申请预售须单体建筑完成主体结构封顶，并出具建设、勘察、设计、施工、监理等单位签字盖章的《主体结构分部工程验收记录》；项目预售资金实行全额、全过程监管，联合验收后方可解除监管。在途项目分类处理：8 月 28 日（含）前已取得建设工程规划许可证但未办理预售许可的项目，按原有政策执行；已取得土地使用权但未取得规划许可的项目原则上按新规执行，各区政府确保按时建成交付的，经报市级部门备案，2027 年底前仍可按原有条件申请预售，但预售资金须全部进入市住房资金管理中心监管账户，重点监管额度须覆盖全部剩余工程建设费用及红线外市政工程费用。此外，8 月 28 日（含）前已取得国有建设用地使用权的房地产历史遗留问题项目，经各区政府评估风险后，可按在途项目有关规定执行。现房销售方面，8 月 28 日起新供地商品住房项目优先选择现房销售，房企取得房屋首次登记后编制销售方案并向所在区住建（房管）部门备案。实行现房销售的项目，房企可在取得施工许可证后与购房人签订定金合同，定金一般不超过总房价款的 1%；房企违约不能按期交房的，购房人有权按约定解除定金合同。信贷管理方面，8 月 28 日后取得预售许可证的项目，竣工备案后方可发放个人住房按揭贷款（含公积金贷款），贷款资金受托支付至预售资金监管账户。8 月 28 日后签订开发贷合同的项目推行主办银行制度，开发贷款、项目自有资金、现房销售资金等全部纳入主办银行资金账户管理。意见还提出加大对现房销售项目和安全、舒适、绿色、智慧"好房子"项目的开发贷款支持力度，按项目建设进度分批发放。土地供应方面，8 月 28 日后发布出让公告的商品住宅用地，出让价款可分期缴纳，首付款在出让合同签订之日起 30 个自然日内缴纳、比例不低于总价款的 50%，余款可延长至合同签订后两年内缴清，不计利息。意见同时提出围绕轨道交通站点优化供地布局，支持带规划方案出让、拿地即开工。**2）珠海：**9 月 21 日，珠海市住房和城乡建设局联合七部门印发《珠海市关于促进置业安居的若干措施》，涉及购房和以旧换新补贴、分层安居房票、公积金优化、买房配套服务卡等 4 个

下载日志已记录，仅供内部参考

方面 8 项政策措施。珠海市住建局同步联合四部门印发《珠海市阶段性购房补贴及安居房票实施细则》，明确购房补贴及安居房票的配套细则。政策适用范围为珠海市行政区域，不含横琴粤澳深度合作区。期限方面，购房补贴、安居房票政策截止 2026 年 12 月 31 日，公积金政策执行至 2027 年 12 月 31 日。补贴和房票均仅限新建商品住房，不适用于二手房、安置房等非市场化交易房源。补贴标准方面，阶段性购房补贴按网签总价 1%补贴，最高 3 万元，2026 年 12 月 31 日前网签新建商品住房可享，可叠加各类安居房票。以旧换新补贴同样按网签总价 1%补贴，最高 3 万元，不能与阶段性购房补贴叠加，两种补贴自行选择其中一项。安居房票按人才身份分档：在珠海企业工作的博士后按每人 20 万元的标准申领安居房票，博士按每人 10 万元的标准申领安居房票，技能人才、专业技术人才、研发管理骨干按每人 5 万元的标准申领安居房票。国家、省、市人才工程入选者本人或家庭（含配偶、未成年子女）在珠海已拥有房产，且 2026 年 12 月 31 日前新购买新建商品住房并完成商品房买卖合同网签备案的，每人按 5 万元的标准申领安居房票。使用规则方面，安居房票全市通用，一套房仅用 1 张，抵扣不超过房价 20%；房票可叠加 1%购房补贴，资金额度用完政策自动结束。**3）湖北：**湖北省人民政府办公厅印发《湖北省三四季度长短结合促进经济稳中向好若干措施》，提出推动房地产业平稳健康发展，鼓励各市大力开展金秋购房季活动，结合实际实施购房补贴。在住房信贷方面，措施支持各市优化商业性个人住房贷款的住房套数认定标准，对于 2026 年内在本地新购的首套新建商品住房，按家庭首套住房认定。公积金政策同步放宽。多子女家庭、初婚初育家庭购买自住房申请住房公积金贷款，最高可贷额度上浮不低于 30%，并可与购买“好房子”高品质住宅、现房销售项目、装配式住宅的贷款上浮额度叠加计算，最高叠加上浮比例由各市综合确定。提取范围也有所扩大。措施指导各地将自住房装修、物业费纳入公积金提取范围，鼓励各地根据住房公积金资金流动情况，将新建商品房契税、住宅专项维修资金纳入提取范围。**4）湖北：**近日，湖北省住房和城乡建设厅联合省委网信办、省财政厅、省自然资源厅、中国人民银行湖北省分行、国家金融监督管理总局湖北监管局、共青团湖北省委员会印发《湖北省进一步满足刚性和改善性住房需求的若干措施》，推出 20 条举措，满足居民刚性和改善性住房需求。此次政策旨在落实国务院批准发布的《扩大消费“十五五”规划》和湖北省委、省政府关于三四季度促进经济稳中向好的部署要求。政策聚焦刚需、改善、青年安居三大重点群体，从商品房消费支持、住房以旧换新、高品质住宅建设、青年人才安居、公积金政策优化、市场宣传引导六个方面施策，各地可结合本地实际制定实施细则。在支持新建商品房消费方面，湖北将建立常态化住房需求调查机制，面向返乡置业、教育置业、创业置业、改善性置业群体优化政策，将初婚初育家庭纳入购房奖补范围；允许各地优化商业性个人住房贷款套数认定标准；地方可对个人购买新建商业、办公类商品房给予补助。住房“以旧换新”方面，推行“卖旧换新”，组织房企、中介、业主签订三方协议提供旧房帮卖服务，旧房到期未售出可由房企收购旧房或退还新房认购金；落实换购住房个人所得税退税，鼓励地方叠加“以旧换新”补助。同时支持“收旧换新”，鼓励市场主体收购二手房，转化为租赁住房、安置房、人才房，并配套专项金融服务。高品质住宅建设方面，新开工商品住房项目原则上按高品质住宅标准建设，推广装配式建筑、BIM 技术，统筹布局养老、托幼、医疗、商业等社区配套，并试点居家智能体建设。青年人才安居方面，面向毕业五年内来鄂求职高校毕业生，提供最长 30 天免费青年驿站住宿；全省动态筹集 2 万套以上青年人才公寓，符合条件的可享受最长 3 年免租入住或租房补贴；探索青年人才住房储备金制度，为省内在校大学生设立记账式账户，毕业后在鄂就业创业符合条件可直接激活转为住房公积金。公积金政策方面，高校毕业生、青年人才缴存公积金 1 个月即可申请贷款，贷款额度不与账户余额挂钩，最高额度可放宽至 1.2 倍；取消公积金贷款结清后再次申请的时间间隔限制。多子女家庭、初婚初育家庭公积金贷款额度上浮不低于 30%，自住住房装修、物业

下载日志已记录，仅供内部参考

费纳入提取范围。此外，各地将依托住博会、房交会等开展住房促销，联动家装、家电、建材释放住房消费带动效应；加强涉房网络信息监管，打击虚假房源引流、歪曲解读政策等行为。下一步，省住建厅将会同各部门指导各地细化配套实施细则。

图表 6 各地房地产政策回顾

时间	地区	政策类型	政策内容
2026/9/24	北京	楼市新政	9 月 24 日，北京市住房和城乡建设委员会、北京市规划和自然资源委员会、国家金融监督管理总局北京监管局、北京市住房资金管理中心等 4 部门联合发布《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》（京建发〔2026〕460 号），自发布之日起施行。该意见系落实住房城乡建设部、自然资源部、金融监管总局《关于完善商品住房销售制度的通知》（建房规〔2026〕3 号）要求，从预售管理、现房销售、主办银行制度、信贷管理、土地供应及市场监管六方面作出安排。预售管理方面，2026 年 8 月 28 日后新发布国有建设用地使用权出让公告的商品住房项目，申请预售须单体建筑完成主体结构封顶，并出具建设、勘察、设计、施工、监理等单位签字盖章的《主体结构分部工程验收记录》；项目预售资金实行全额、全过程监管，联合验收后方可解除监管。在途项目分类处理：8 月 28 日（含）前已取得建设工程规划许可证但未办理预售许可的项目，按原有政策执行；已取得土地使用权但未取得规划许可的项目原则上按新规执行，各区政府确保按时建成交付的，经报市级部门备案，2027 年底前仍可按原有条件申请预售，但预售资金须全部进入市住房资金管理中心监管账户，重点监管额度须覆盖全部剩余工程建设费用及红线外市政工程费用。此外，8 月 28 日（含）前已取得国有建设用地使用权的房地产历史遗留问题项目，经各区政府评估风险后，可按在途项目有关规定执行。现房销售方面，8 月 28 日起新供地商品住房项目优先选择现房销售，房企取得房屋首次登记后编制销售方案并向所在区住建（房管）部门备案。实行现房销售的项目，房企可在取得施工许可证后与购房人签订定金合同，定金一般不超过总房价款的 1%；房企违约不能按期交房的，购房人有权按约定解除定金合同。信贷管理方面，8 月 28 日后取得预售许可证的项目，竣工备案后方可发放个人住房按揭贷款（含公积金贷款），贷款资金受托支付至预售资金监管账户。8 月 28 日后签订开发贷合同的项目推行主办银行制度，开发贷款、项目自有资金、现房销售资金等全部纳入主办银行资金账户管理。意见还提出加大对现房销售项目和安全、舒适、绿色、智慧"好房子"项目的开发贷款支持力度，按项目建设进度分批发放。土地供应方面，8 月 28 日后发布出让公告的商品住宅用地，出让价款可分期缴纳，首付款在出让合同签订之日起 30 个自然日内缴纳、比例不低于总价款的 50%，余款可延长至合同签订后两年内缴清，不计利息。意见同时提出围绕轨道交通站点优化供地布局，支持带规划方案出让、拿地即开工。
2026/9/21	珠海	购房补贴	9 月 21 日，珠海市住房和城乡建设局联合七部门印发《珠海市关于促进置业安居的若干措施》，涉及购房和以旧换新补贴、分层安居房票、公积金优化、买房配套服务卡等 4 个方面 8 项政策措施。珠海市住建局同步联合四部门印发《珠海市阶段性购房补贴及安居房票实施细则》，明确购房补贴及安居房票的配套细则。政策适用范围为珠海市行政区域，不含横琴粤澳深度合作区。期限方面，购房补贴、安居房票政策截止 2026 年 12 月 31 日，公积金政策执行至 2027 年 12 月 31 日。补贴和房票均仅限新建商品住房，不适用于二手房、安置房等非

下载日志已记录，仅供内部参考

			市场化交易房源。补贴标准方面，阶段性购房补贴按网签总价 1%补贴，最高 3 万元，2026 年 12 月 31 日前网签新建商品住房可享，可叠加各类安居房票。以旧换新补贴同样按网签总价 1%补贴，最高 3 万元，不能与阶段性购房补贴叠加，两种补贴自行选择其中一项。安居房票按人才身份分档：在珠海企业工作的博士后按每人 20 万元的标准申领安居房票，博士按每人 10 万元的标准申领安居房票，技能人才、专业技术人才、研发管理骨干按每人 5 万元的标准申领安居房票。国家、省、市人才工程入选者本人或家庭（含配偶、未成年子女）在珠海已拥有房产，且 2026 年 12 月 31 日前新购买新建商品住房并完成商品房买卖合同网签备案的，每人按 5 万元的标准申领安居房票。使用规则方面，安居房票全市通用，一套房仅用 1 张，抵扣不超过房价 20%；房票可叠加 1%购房补贴，资金额度用完政策自动结束。
2026/9/21	湖北	购房补贴	湖北省人民政府办公厅印发《湖北省三四季度长短结合促进经济稳中向好若干措施》，提出推动房地产业平稳健康发展，鼓励各市大力开展金秋购房季活动，结合实际实施购房补贴。在住房信贷方面，措施支持各市优化商业性个人住房贷款的住房套数认定标准，对于 2026 年内在本地新购的首套新建商品住房，按家庭首套住房认定。公积金政策同步放宽。多子女家庭、初婚初育家庭购买自住房申请住房公积金贷款，最高可贷额度上浮不低于 30%，并可与购买“好房子”高品质住宅、现房销售项目、装配式住宅的贷款上浮额度叠加计算，最高叠加上浮比例由各市综合确定。提取范围也有所扩大。措施指导各地将自住房装修、物业费纳入公积金提取范围，鼓励各地根据住房公积金资金流动情况，将新建商品房契税、住宅专项维修资金纳入提取范围。
2026/9/21	湖北	楼市新政	近日，湖北省住房和城乡建设厅联合省委网信办、省财政厅、省自然资源厅、中国人民银行湖北省分行、国家金融监督管理总局湖北监管局、共青团湖北省委员会印发《湖北省进一步满足刚性和改善性住房需求的若干措施》，推出 20 条举措，满足居民刚性和改善性住房需求。此次政策旨在落实国务院批准发布的《扩大消费“十五五”规划》和湖北省委、省政府关于三四季度促进经济稳中向好的部署要求。政策聚焦刚需、改善、青年安居三大重点群体，从商品房消费支持、住房以旧换新、高品质住宅建设、青年人才安居、公积金政策优化、市场宣传引导六个方面施策，各地可结合本地实际制定实施细则。在支持新建商品房消费方面，湖北将建立常态化住房需求调查机制，面向返乡置业、教育置业、创业置业、改善性置业群体优化政策，将初婚初育家庭纳入购房奖补范围；允许各地优化商业性个人住房贷款套数认定标准；地方可对个人购买新建商业、办公类商品房给予补助。住房“以旧换新”方面，推行“卖旧换新”，组织房企、中介、业主签订三方协议提供旧房帮卖服务，旧房到期未售出可由房企收购旧房或退还新房认购金；落实换购住房个人所得税退税，鼓励地方叠加“以旧换新”补助。同时支持“收旧换新”，鼓励市场主体收购二手房，转化为租赁住房、安置房、人才房，并配套专项金融服务。高品质住宅建设方面，新开工商品住房项目原则上按高品质住宅标准建设，推广装配式建筑、BIM 技术，统筹布局养老、托幼、医疗、商业等社区配套，并试点居家智能体建设。青年人才安居方面，面向毕业五年内来鄂求职高校毕业生，提供最长 30 天免费青年驿站住宿；全省动态筹集 2 万套以上青年人才公寓，符合条件的可享受最长 3 年免租入住或租房补贴；探索青年人才住房储备金制度，为省内在校大学生设立记账式账户，毕业后在鄂就业创业符合条件可直接激活转为住房公积金。公积金政策方面，高校毕业生、青年人才缴存公积金 1 个月即可申请贷款，贷款额度不与账户余额挂钩，最高额度可放宽至 1.2 倍；取消公积金贷款结清后再次申请

下载日志已记录，仅供内部参考

			的时间间隔限制。多子女家庭、初婚初育家庭公积金贷款额度上浮不低于 30%，自住住房装修、物业费纳入提取范围。此外，各地将依托住博会、房交会等开展住房促销，联动家装、家电、建材释放住房消费带动效应；加强涉房网络信息监管，打击虚假房源引流、歪曲解读政策等行为。下一步，省住建厅将会同各部门指导各地细化配套实施细则。

资料来源：北京市住建厅，珠海市住建局，湖北省人民政府，观点网，华创证券整理

公司层面：1）中国海外发展：9 月 21 日，中海以底价 38.88 亿元竞得上海黄浦区老西门地块，该地块用地性质为普通商品房、商业用地，土地出让面积 8544.05 平方米，规划建筑面积 40124.7 平方米，起始综合楼面价 96900 元/平方米，剔除商业建筑面积及公共服务设施建筑面积 400 平方米后，实际起始住宅楼面价达 108750 元/平方米。**2）建发国际集团：**9 月 21 日，建发&象屿以总价 705049 万元竞得上海静安大宁地块，溢价率 5.48%，成交楼面价 69614 元/平。该地块计容建面约 10.13 万方，容积率 2.4，起始总价 66.84 亿元，起始楼板价 6.6 万元/平，是静安五年来住宅体量最大的纯宅地，也是上海首个以“环境修复开发建设”方式亮相的住宅用地。3）**建发国际集团：**9 月 21 日，建发和汇成世纪联合体以底价 3.53 亿元竞得宁波 1 宗海曙区宅地，该地块土地出让面积 25072 平方米（合 37.61 亩），起始楼面价 8796 元/平方米，规划建筑面积 40115.2 平方米，容积率 1.6。

图表 7 公司动态

时间	房企	公告内容
2026/9/21	中国海外发展	9 月 21 日，中海以底价 38.88 亿元竞得该地块上海黄浦区老西门地块，该地块用地性质为普通商品房、商业用地，土地出让面积 8544.05 平方米，规划建筑面积 40124.7 平方米，起始综合楼面价 96900 元/平方米，剔除商业建筑面积及公共服务设施建筑面积 400 平方米后，实际起始住宅楼面价达 108750 元/平方米。
2026/9/21	建发国际集团	9 月 21 日，建发&象屿以总价 705049 万元竞得上海静安大宁地块，溢价率 5.48%，成交楼面价 69614 元/㎡。该地块计容建面约 10.13 万方，容积率 2.4，起始总价 66.84 亿元，起始楼板价 6.6 万元/㎡，是静安五年来住宅体量最大的纯宅地，也是上海首个以“环境修复开发建设”方式亮相的住宅用地。
2026/9/21	建发国际集团	9 月 21 日，建发和汇成世纪联合体以底价 3.53 亿元竞得宁波 1 宗海曙区宅地，该地块土地出让面积 25072 平方米（合 37.61 亩），起始楼面价 8796 元/平方米，规划建筑面积 40115.2 平方米，容积率 1.6。

资料来源：观点网，华创证券

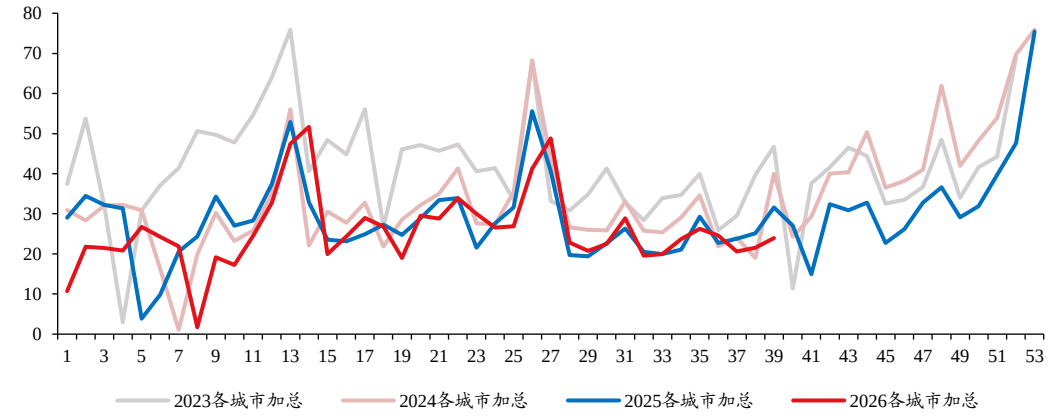
三、销售端：新房成交同比减少 24%，二手房成交同比减少 9%

（一）新房市场：第 39 周 20 城成交面积同比减少 24%

从我们监测的 20 城数据来看，第 39 周 20 城商品房日均成交面积环比增加 11%，同比减少 24%。1）本周 20 城商品房成交面积 168 万方，商品房日平均成交面积 24.0 万方，环比增加 11%，同比减少 24%。2）从累计数据来看，年初至今 20 城商品房成交面积 6970 万方，累计同比减少 7%。

下载日志已记录，仅供内部参考

图表 8 第 39 周 20 城商品房单日平均成交面积 24.0 万方



资料来源：Wind，华创证券

第 39 周一线城市商品房成交面积为 68.7 万方，同比减少 10%。1）分城市级别来看，一线、二线、三四线城市第 39 周成交面积分别为 68.7 万方、65.9 万方、33.0 万方，周环比增速分别为 11%，18%，1%，周同比增速分别为-10%、-30%、-34%。2）一线城市中北京、上海、广州、深圳成交面积同比增速分别为 3%、-2%、-41%、-24%，环比增速分别 86%、1%、-28%、-2%；二线城市同比均出现下滑；三四线城市中仅韶关周同比增速为 3%。3）从累计数据来看，一线城市商品房成交面积为 2549 万方，同比增加 3%。我们监测的 5 个二线城市商品房成交面积为 2704 万方，同比减少 10%；11 个三四线城市商品房成交面积为 1717 万方，同比减少 13%。

图表 9 第 39 周 20 城新建商品房成交面积 168 万方

监测城市	本周成交面积（万方）	上周成交面积（万方）	周环比增速	周同比增速	本年累计成交面积（万方）	本年累计同比增速
北京	22.6	12.1	86%	3%	614	-4%
上海	32.6	32.3	1%	-2%	1067	8%
广州	10.0	14.0	-28%	-41%	648	3%
深圳	3.6	3.6	-2%	-24%	221	1%
一线城市汇总（4个）	**68.7**	**62.0**	**11%**	**-10%**	**2549**	**3%**
杭州	5.3	5.4	-1%	-61%	362	-12%
武汉	29.0	23.5	23%	-13%	940	4%
成都	20.6	18.4	12%	-28%	979	-19%
苏州	6.9	5.3	32%	-31%	261	-21%
宁波	4.1	3.5	17%	-52%	163	9%
二线城市汇总（5个）	**65.9**	**56.1**	**18%**	**-30%**	**2704**	**-10%**
惠州	1.7	3.4	-52%	-69%	90	-17%
扬州	2.5	1.7	45%	-2%	93	-15%
韶关	0.9	0.6	52%	3%	52	-11%
南宁	6.6	5.9	11%	-32%	285	-17%
佛山	9.9	8.3	19%	-10%	469	-5%
温州	7.6	8.0	-5%	-29%	500	-11%
绍兴	0.0	0.0	-	-	0.0	-100%
江门	1.2	1.5	-23%	-71%	92	3%
莆田	0.2	0.3	-42%	-88%	18	-17%
泰安	1.3	1.7	-25%	-30%	80	27%
芜湖	1.1	0.9	-	-72%	37	-66%
三四线城市汇总（11个）	**33.0**	**32.5**	**1%**	**-34%**	**1717**	**-13%**
20城合计	**168**	**151**	**11%**	**-24%**	**6970**	**-7%**

资料来源：Wind，华创证券

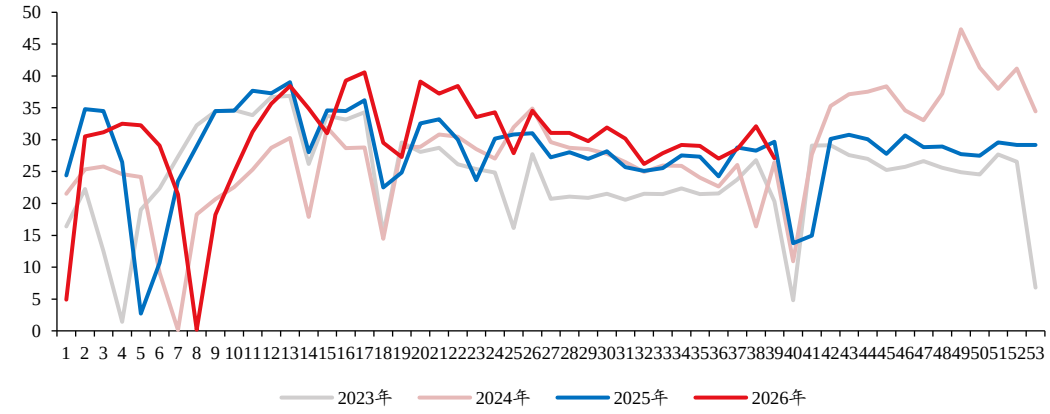
（二）二手房市场：第 39 周 11 城成交面积同比减少 9%

从我们监测的 11 城数据来看，第 39 周二手房成交面积同比减少 9%。1）第 39 周 11 城二手房成交面积 190 万方，日平均成交面积 27.1 万方，环比减少 16%，同比减少 9%。

下载日志已记录，仅供内部参考

2）从累计数据来看，年初至今 11 城二手房成交面积 8095 万方，同比增加 5%。

图表 10　第 39 周 11 城合计二手房日平均成交面积 27.1 万方



资料来源：Wind，华创证券

第 39 周监测的一线城市二手房成交面积同比减少 11%。1）分城市级别来看，我们监测的一线、二线、三四线城市第 39 周二手房成交面积分别为 81.1 万方、78.6 万方、29.9 万方，周环比增速分别为-21%，-10%，-12%，周同比增速分别为-11%、-11%、4%。2）一线城市中北京二手房成交面积 33.2 万方，同比减少 10%；上海二手房成交面积 37.1 方，同比减少 16%；深圳二手房成交面积 10.7 万方，同比增加 13%。3）二线城市中苏州成交面积同比增速为 39%。4）从累计数据来看，3 个一线城市二手房成交面积 3533 万方，同比增加 7%；5 个二线城市二手房成交面积 3442 万方，同比增加 1%；3 个三四线城市二手房成交面积 1120 万方，同比增加 12%。

图表 11　第 39 周 11 城二手房成交面积 190 万方

城市	本周成交面积（万方）	上周成交面积（万方）	周环比增速	周同比增速	本年累计成交面积（万方）	本年累计同比增速
北京	33.2	36.6	-9%	-10%	1293	3%
上海	37.1	51.8	-28%	-16%	1728	11%
深圳	10.7	14.7	-27%	13%	512	3%
一线城市汇总（3个）	**81.1**	**103.1**	**-21%**	**-11%**	**3533**	**7%**
杭州	7.6	10.1	-25%	-16%	362	-12%
苏州	17.7	15.8	12%	39%	647	13%
成都	37.4	42.3	-11%	-23%	1651	-3%
青岛	11.8	14.2	-17%	-8%	522	8%
厦门	4.1	5.4	-24%	-21%	261	7%
二线城市汇总（5个）	**78.6**	**87.8**	**-10%**	**-11%**	**3442**	**1%**
佛山	18.4	22.8	-19%	22%	702	15%
东莞	8.5	9.5	-10%	36%	334	17%
江门	3.0	1.7	71%	-59%	84	-16%
三四线城市汇总（3个）	**29.9**	**34.0**	**-12%**	**4%**	**1120**	**12%**
11城合计	**190**	**225**	**-16%**	**-9%**	**8095**	**5%**

资料来源：Wind，华创证券

四、融资端：本周发债企业大部分为地方国企

本周发债企业大部分为地方国企。1）第 39 周保利发展/越秀集团发行规模最大，发行中期票据/公司债 20 亿元；2）新城控股发行的公司债利率最高，为 7.8%，苏高新集团发行的中期票据利率最低，为 1.53%。

下载日志已记录，仅供内部参考

图表 12　本周发债企业大部分为地方国企

发行人	发行人企业性质	债券简称	发行规模(亿)	票面利率(%)	发行期限(年)	债券类型
保利发展	央企	26 保利发展 MTN001	20	2.2	5	中期票据
保利置业集团	央企	26 保置 04	6.26	2.3	7	公司债
响水县港兴建设发展	地方国企	26 港兴 01	-	2.02	5	公司债
		26 港兴 02	-	2.12	5	
天健集团	地方国企	26 天健集 MTN001	4	1.72	3	中期票据
联发集团	地方国企	26 联发集 MTN003	9.2	2.44	7	中期票据
苏高新集团	地方国企	26 苏州高新 MTN009	11	1.53	3	中期票据
越秀集团	地方国企	26 广越 14	20	2.27	10	公司债
北京经开	地方国企	26 京开 01	3.63	2.45	5	公司债
新城控股	民企	26 新集 01	3	6.44	2	公司债
		26 新集 02	1	7.8	2	
滨江集团	民企	26 滨江房产 MTN002	6	2.3	2	中期票据
卓越商管	民企	26 卓越商业 MTN002	9.9	2.95	5	中期票据
绿城集团	外企	26 绿城地产 MTN005	10	3.05	3	中期票据

资料来源：iFinD，华创证券

五、投资建议

三个方向，寻找地产 alpha。当前房地产市场三个问题仍需关注：新房需求中枢下滑；库存尚未解决；土地财政对经济的拖累，对地产有负面影响，我们预计 2026 年房地产销售量价或仍面临一定下行压力，寻找 alpha 尤为重要。1）对于开发类房企，我们认为高拿地精准度才能保障资产端收益率，进而走出 alpha 行情，区域深耕型房企更适应本轮房地产市场缩圈的大趋势，同时对深耕城市楼市非常熟悉，管理半径小促进沟通成本降低，拿地决策胜率高，建议关注绿城中国、滨江集团、建发国际集团、中国海外宏洋集团、华润置地、越秀地产。2）对于稳定红利资产，一个方向是头部购物中心，α 属性强，即使面临消费下行也能保持租金稳定甚至增长，推荐旗下购物中心基本为商圈头部且运营能力处于第一梯队的太古地产，建议关注香港铜锣湾头部购物中心持有者希慎兴业。3）另一个重要方向为中介龙头，通过对经纪人强管控建立高效的中央交易系统，大幅提高交易效率，保持高市占率，因此建议关注中介龙头贝壳-W，重视贝壳降本增效后稳态现金流。

六、风险提示

产业、人口兑现不及预期，广义财政发力不足。

下载日志已记录，仅供内部参考

地产链和多元资产研究组团队介绍

房地产及建筑建材组组长、首席分析师：单戈

中国人民大学风险管理与精算学博士，4 年地产研究经验，曾任职于农银理财子、国泰君安证券研究所，2022 年加入华创证券研究所。

组长、资深分析师：郭忠良

曾任职于京东金融战略研究部。2017 年加入华创证券研究所。

分析师：黄雄

南开大学理学硕士，2019 年加入华创证券研究所。

分析师：许常捷

同济大学建筑与土木工程硕士，2 年地产研究经验，曾任职于华润置地，从事房地产投资（涉及住宅、租赁住房、商办综合体等），2022 年加入华创证券研究所。

分析师：杨航

上海财经大学学士，浙江大学硕士，2023 年加入华创证券研究所。

助理研究员：陈瀚磊

清华大学金融硕士，2026 年加入华创证券研究所。研究方向：建材、多元化地产。

下载日志已记录，仅供内部参考

华创证券机构销售通讯录

地区	姓名	职务	办公电话	企业邮箱
北京机构销售部	张昱洁	副总经理、北京机构销售总监	010-63214682	zhangyujie@hcyjs.com
	张婷	北京机构销售副总监		zhangting3@hcyjs.com
	刘懿	公募机构销售总监	010-63214682	liuyi@hcyjs.com
	侯春钰	资深销售经理	010-63214682	houchunyu@hcyjs.com
	顾翎蓝	资深销售经理	010-63214682	gulinglan@hcyjs.com
	刘颖	资深销售经理	010-66500821	liuying5@hcyjs.com
	阎星宇	销售经理		yanxingyu@hcyjs.com
	车一哲	销售经理		cheyizhe@hcyjs.com
	张羽驰	销售经理		zhangyuchi@hcyjs.com
	骆振琳	高级销售经理		luozhenlin@hcyjs.com
	刘亚东	销售经理		liuyadong@hcyjs.com
	白嘉琪	销售助理		baijiaqi@hcyjs.com
	吴昱颖	销售经理		wuyuying@hcyjs.com
	龚佳宁	机构销售		gongjianing@hcyjs.com
	朱晞毓	高级销售经理		zhuxiyu@hcyjs.com
	周怡圆	资深销售经理		zhouyiyuan@hcyjs.com
深圳机构销售部	张娟	副总经理、深圳机构销售总监	0755-82828570	zhangjuan@hcyjs.com
	张嘉慧	资深销售经理	0755-82756804	zhangjiahui1@hcyjs.com
	王春丽	资深销售经理	0755-82871425	wangchunli@hcyjs.com
	王越	高级销售经理		wangyue5@hcyjs.com
	汪丽燕	销售经理	0755-83715428	wangliyan@hcyjs.com
	温雅迪	销售经理		wenyadi@hcyjs.com
	胡丁琳	销售经理		hudinglin@hcyjs.com
	付雅琦	销售经理		fuyaqi@hcyjs.com
	王艺嘉	销售助理		wangyijia1@hcyjs.com
上海机构销售部	许彩霞	总经理助理、上海机构销售总监	021-20572536	xucaixia@hcyjs.com
	祁继春	上海机构销售副总监		qijichun@hcyjs.com
	黄畅	保险机构销售总监	021-20572257-2552	huangchang@hcyjs.com
	吴俊	资深销售经理	021-20572506	wujun1@hcyjs.com
	张佳妮	资深销售经理	021-20572585	zhangjiani@hcyjs.com
	郭静怡	高级销售经理		guojingyi@hcyjs.com
	蒋瑜	高级销售经理	021-20572509	jiangyu@hcyjs.com
	吴菲阳	资深销售经理		wufeiyang@hcyjs.com
	朱涨雨	高级销售经理	021-20572573	zhuzhangyu@hcyjs.com
	许馨匀	销售助理		xuxinyun@hcyjs.com
	李凯月	高级销售经理		likaiyue@hcyjs.com
	张豫蜀	销售经理	15301633144	zhangyushu@hcyjs.com
	刘雯	销售经理		liuwen@hcyjs.com
	金可依	销售经理		jinkeyi@hcyjs.com
	姜茜	销售助理		jiangxi@hcyjs.com
	罗兰丹波	资深销售经理		luolandanbo@hcyjs.com
	谢玮颖	资深销售经理		xieweiying@hcyjs.com
广州机构销售部	段佳音	广州机构销售总监	0755-82756805	duanjiayin@hcyjs.com
	王世韬	高级销售经理		wangshitao1@hcyjs.com

下载日志已记录，仅供内部参考

	古舞	销售助理		guwu@hcyjs.com
	郭有渔	销售助理		guoyouyu@hcyjs.com
	曹雅博	高级销售经理		caoyabo@hcyjs.com
私募销售组	潘亚琪	机构服务部总经理助理	021-20572559	panyaqi@hcyjs.com
	汪子阳	副总监	021-20572559	wangziyang@hcyjs.com
	江赛专	副总监	0755-82756805	jiangsaizhuan@hcyjs.com
	汪戈	副总监	021-20572559	wangge@hcyjs.com
	宋丹玓	高级销售经理	021-25072549	songdanyu@hcyjs.com
	赵毅	销售经理		zhaoyi@hcyjs.com
	陈孟昕	销售经理		chenmengxin@hcyjs.com
	文焱艺	销售经理		wenyanyi@hcyjs.com
	王秋晓	销售经理		wangqiuxiao@hcyjs.com
	谭雯欣	销售经理		tanwenxin@hcyjs.com
	陈蕾	销售助理		chenlei1@hcyjs.com
	赵方圆	销售经理		zhaofangyuan@hcyjs.com

下载日志已记录，仅供内部参考

华创行业公司投资评级体系

基准指数说明：

A 股市场基准为沪深 300 指数，香港市场基准为恒生指数，美国市场基准为标普 500/纳斯达克指数。

公司投资评级说明：

强推：预期未来 6 个月内超越基准指数 20%以上；
推荐：预期未来 6 个月内超越基准指数 10%－20%；
中性：预期未来 6 个月内相对基准指数变动幅度在-10%－10%之间；
回避：预期未来 6 个月内相对基准指数跌幅在 10%－20%之间。

行业投资评级说明：

推荐：预期未来 3-6 个月内该行业指数涨幅超过基准指数 5%以上；
中性：预期未来 3-6 个月内该行业指数变动幅度相对基准指数-5%－5%；
回避：预期未来 3-6 个月内该行业指数跌幅超过基准指数 5%以上。

分析师声明

每位负责撰写本研究报告全部或部分内容的分析师在此作以下声明：

分析师在本报告中对所提及的证券或发行人发表的任何建议和观点均准确地反映了其个人对该证券或发行人的看法和判断；分析师对任何其他券商发布的所有可能存在雷同的研究报告不负有任何直接或者间接的可能责任。

免责声明

本报告仅供华创证券有限责任公司（以下简称“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。

本报告所载资料的来源被认为是可靠的，但本公司不保证其准确性或完整性。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。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。本公司在知晓范围内履行披露义务。

报告中的内容和意见仅供参考，并不构成本公司对具体证券买卖的出价或询价。本报告所载信息不构成对所涉及证券的个人投资建议，也未考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需求。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况，自主作出投资决策并自行承担投资风险，任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。本报告中提及的投资价格和价值以及这些投资带来的预期收入可能会波动。

本报告版权仅为本公司所有，本公司对本报告保留一切权利。未经本公司事先书面许可，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。如征得本公司许可进行引用、刊发的，需在允许的范围内使用，并注明出处为“华创证券研究”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。

证券市场是一个风险无时不在的市场，请您务必对盈亏风险有清醒的认识，认真考虑是否进行证券交易。市场有风险，投资需谨慎。

华创证券研究所

北京总部	广深分部	上海分部
地址：北京市西城区锦什坊街 26 号恒奥中心 C 座 3A	地址：深圳市福田区香梅路 1061 号 中投国际商务中心 A 座 19 楼	地址：上海市浦东新区花园石桥路 33 号花旗大厦 12 层
邮编：100033	邮编：518034	邮编：200120
传真：010-66500801	传真：0755-82027731	传真：021-20572500
会议室：010-66500900	会议室：0755-82828562	会议室：021-20572522