仅供内部参考，请勿外传！

市场研究部 2026 年 9 月 29 日

房地产行业周度观察

中性

市场表现截至 2026.9.28



数据来源：Wind，国新证券整理

上周房地产行业指数表现

上周（2026.9.21-2026.9.24）房地产（申万）板块上涨 2.28%，沪深 300 指数下跌 1.51%，房地产板块领先沪深 300 指数 3.79 个百分点。和其他行业对比，房地产行业涨幅位列申万行业第 1 位。2026 年以来，沪深 300 指数下跌 4.12%，房地产板块下跌 11.73%，房地产累计落后沪深 300 指数 7.61 个百分点。子板块中，上周房地产开发板块上涨 1.75%，房地产服务板块上涨 10.2%。

房地产行业 109 家上市公司中，上周 70 家公司上涨，31 家公司下跌，涨幅前 3 名分别为先导基电、我爱我家和华远控股，跌幅前 3 名分别为荣丰控股、香江控股和*ST 数源。

房地产行业周度数据跟踪

上周（2026.9.21-2026.9.27）30 大中城市房地产新房成交面积 139.64 万平方米，同比下跌 33.83%，环比下跌 11.43%。30 大中城市房地产新房累计成交面积 6087.22 万平方米，同比下跌 6.96%。从库存消化周期来看，上周 10 大城市存销比为 97.57，其中一线城市为 53.13，二线城市为 183.32。上周 7 个城市房地产二手房成交面积 109.53 万平方米，同比下跌 32.35%，环比下跌 33.76%。7 个一二线城市二手房累计成交面积 5575.44 万平方米，同比上涨 0.79%。

土地市场方面，上周 100 大中城市土地成交建筑面积 1527.41 万平方米，环比下跌 31.57%，土地成交总价 411.1 亿元，环比上涨 93.28%，成交楼面均价 2691 元，环比上涨 182.37%，土地成交溢价率为 3.48%，环比上升 1.2 个百分点。截至上周，100 大中城市土地成交建筑面积累计 73626.2 万平方米，同比下跌 12.01%，土地成交金额累计 11876.54 亿元，同比下降 20.87%。

行业与公司动态

国常会提出研究出台稳定房地产市场、促进就业增收等政策措施。北京、上海出台《关于完善商品住房销售制度的通知》的实施意见。

投资建议

近期房地产政策力度较大，房地产政策组合拳出台之后，河南、北京、上海等地出台地方政策，着力稳定房地产市场。国常会提出研究出台稳定房地产市场等政策措施，房地产后续仍将有配套政策陆续出台。政策有利于稳定市场信心、推动房地产市场止跌回稳。建议关注销售情况较好、业绩稳健的房地产企业。

风险提示

1、宏观经济波动风险；2、房地产政策调整对市场的积极影响低于预期；3、房地产市场结构分化。

分析师：易华强
登记编码：S1490513080001
邮箱：yihuaqiang@crsec.com.cn

证券研究报告

未经授权引用或转发须承担法律责任及一切后果，并请务必阅读文后的免责声明

仅供内部参考，请勿外传！

目录

一、上周市场回顾 4
二、房地产行业数据周度观察 5
三、行业与公司动态 9
四、投资建议 10
五、风险提示 10



仅供内部参考，请勿外传！

图表目录

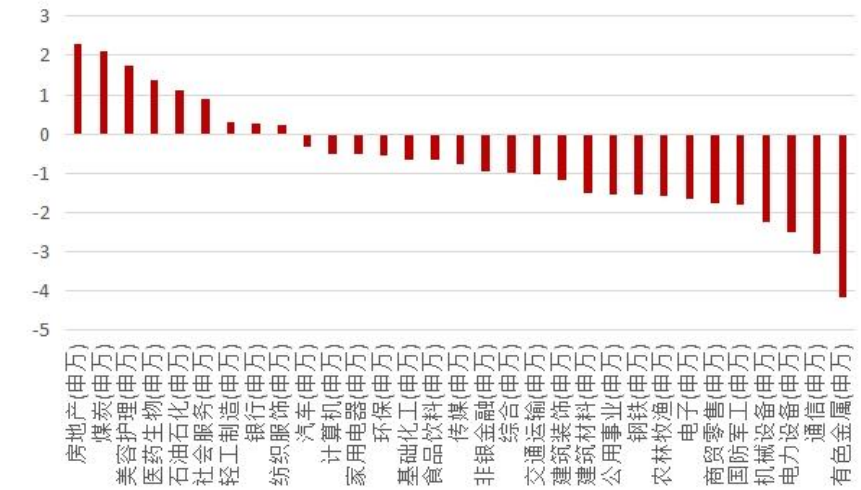
图表 1：房地产行业板块相对表现（%）.....4
图表 2：房地产行业子板块表现.....4
图表 3：房地产行业个股涨跌幅.....5
图表 4：30 大中城市房地产新房周成交面积（万平方米）.....5
图表 5：30 大中城市新房周成交面积（万平方米）.....6
图表 6：30 大中城市新房周成交面积累计同比.....6
图表 7：10 大城市房地产存销比.....6
图表 8：10 大城市商品房存销比.....6
图表 9：7 个一二线城市二手房周成交面积（万平方米）.....7
图表 10：7 个城市二手房周成交面积（万平方米）.....7
图表 11：7 个城市二手房周成交面积累计同比.....7
图表 12：100 大中城市土地成交情况.....7
图表 13：100 大中城市土地成交建筑面积（万平方米）.....8
图表 14：100 大中城市土地成交总价（亿元）.....8
图表 15：100 大中城市土地成交楼面地价（元）.....8
图表 16：100 大中城市土地成交溢价率（%）.....8
图表 17：100 大中城市土地成交建筑面积累计同比.....9
图表 18：100 大中城市土地成交金额累计同比.....9

仅供内部参考，请勿外传！

一、上周市场回顾

上周（2026.9.21-2026.9.24）房地产（申万）板块上涨 2.28%，沪深 300 指数下跌 1.51%，房地产板块领先沪深 300 指数 3.79 个百分点。和其他行业对比，房地产行业涨幅位列申万行业第 1 位。2026 年以来，沪深 300 指数下跌 4.12%，房地产板块下跌 11.73%，房地产累计落后沪深 300 指数 7.61 个百分点。

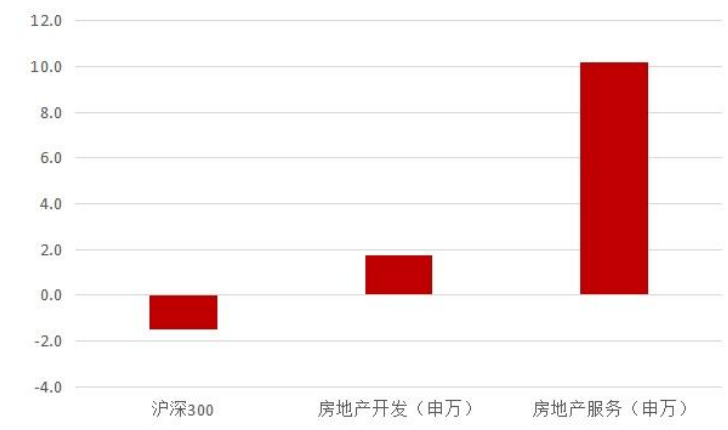
图表 1：房地产行业板块相对表现（%）



数据来源：Wind，国新证券整理

子板块中，上周房地产开发板块上涨 1.75%，房地产服务板块上涨 10.2%。

图表 2：房地产行业子板块表现



数据来源：Wind，国新证券整理

房地产行业 109 家上市公司中，上周 70 家公司上涨，31 家公司下跌，涨幅前

仅供内部参考，请勿外传！

3 名分别为先导基电、我爱我家和华远控股，跌幅前 3 名分别为荣丰控股、香江控股和*ST 数源。

图表 3：房地产行业个股涨跌幅

板块涨幅前三名			板块跌幅前三名		
证券代码	证券简称	周涨跌幅（%）	证券代码	证券简称	周涨跌幅（%）
600641.SH	先导基电	38.23	000668.SZ	荣丰控股	-12.79
000560.SZ	我爱我家	26.21	600162.SH	香江控股	-6.05
600743.SH	华远控股	20.75	000909.SZ	*ST 数源	-4.32

数据来源：Wind，国新证券整理

二、房地产行业数据周度观察

上周（2026.9.21-2026.9.27）30 大中城市房地产新房成交面积 139.64 万平方米，同比下跌 33.83%，环比下跌 11.43%。其中一线城市成交面积 48.65 万平方米，同比下跌 19.68%，二线城市成交面积 69.13 万平方米，同比下跌 37.78%，三线城市成交面积 21.85 万平方米，同比下跌 44.45%。

图表 4：30 大中城市房地产新房周成交面积（万平方米）

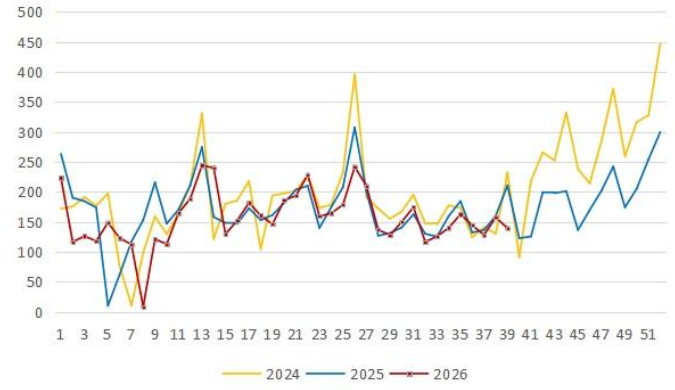
	上周值	上周环比	上周同比	前一周值	去年同期
30 大中城市	139.64	-11.43%	-33.83%	157.66	211.02
一线城市	48.65	-6.69%	-19.68%	52.14	60.57
二线城市	69.13	-12.61%	-37.78%	79.11	111.11
三线城市	21.85	-17.25%	-44.45%	26.41	39.34

数据来源：Wind，国新证券整理

30 大中城市房地产新房累计成交面积 6087.22 万平方米，同比下跌 6.96%。

仅供内部参考，请勿外传！

图表 5：30 大中城市新房周成交面积（万平方米）



数据来源：Wind，国新证券整理

图表 6：30 大中城市新房周成交面积累计同比



数据来源：Wind，国新证券整理

从库存消化周期来看，上周 10 大城市存销比为 97.57，其中一线城市为 53.13，二线城市为 183.32。

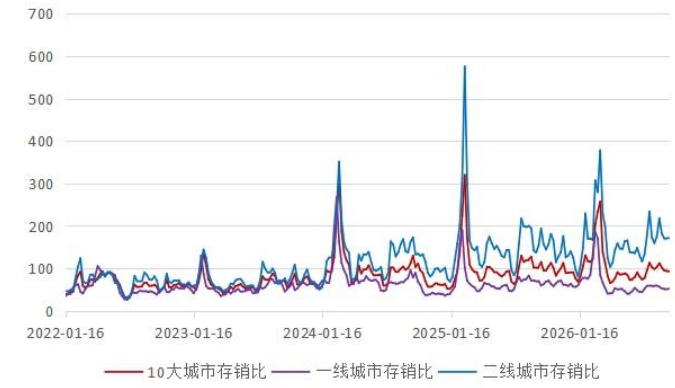
图表 7：10 大城市房地产存销比（周）

	上周值	前一周值	去年同期
10 大城市	97.57	93.76	95.05
一线城市	53.13	51.60	59.51
二线城市	183.32	172.22	156.88

数据来源：Wind，国新证券整理

受成交量波动影响，上周存销比环比上升。

图表 8：10 大城市商品房存销比



数据来源：Wind，国新证券整理

选取北京、深圳、杭州、成都、苏州、青岛和厦门 7 个一二线城市，统计二手

仅供内部参考，请勿外传！

房成交情况。上周 7 个城市房地产二手房成交面积 109.53 万平方米，同比下跌 32.35%，环比下跌 33.76%。其中一线城市成交面积 38.16 万平方米，同比下跌 29.63%，二线城市成交面积 71.37 万平方米，同比下跌 33.72%。

图表 9：7 个一二线城市二手房周成交面积（万平方米）

	上周值	上周环比	上周同比	前一周值	去年同期
7 个城市	109.53	-33.76%	-32.35%	165.36	161.91
一线城市	38.16	-32.85%	-29.63%	56.83	54.23
二线城市	71.37	-34.24%	-33.72%	108.53	107.68

数据来源：Wind，国新证券整理

7 个一二线城市二手房累计成交面积 5575.44 万平方米，同比上涨 0.79%。

图表 10：7 个城市二手房周成交面积（万平方米）



数据来源：Wind，国新证券整理

图表 11：7 个城市二手房周成交面积累计同比



数据来源：Wind，国新证券整理

土地市场方面，上周 100 大中城市土地成交建筑面积 1527.41 万平方米，环比下跌 31.57%，土地成交总价 411.1 亿元，环比上涨 93.28%，成交楼面均价 2691 元，环比上涨 182.37%，土地成交溢价率为 3.48%，环比上升 1.2 个百分点。

图表 12：100 大中城市土地成交情况

	上周值	前一周值	环比
土地成交建筑面积（万平方米）	1,527.41	2,232.19	-31.57%
土地成交总价（亿元）	411.10	212.70	93.28%
土地成交楼面均价（元）	2,691.00	953.00	182.37%
土地成交溢价率（%）	3.48	2.28	1.2

数据来源：Wind，国新证券整理

土地成交建筑面积和土地成交总价如下图。

仅供内部参考，请勿外传！

图表 13：100 大中城市土地成交建筑面积（万平方米）



数据来源：Wind，国新证券整理

图表 14：100 大中城市土地成交总价（亿元）



数据来源：Wind，国新证券整理

土地成交楼面地价和土地成交溢价率如下图。

图表 15：100 大中城市土地成交楼面均价（元）



数据来源：Wind，国新证券整理

图表 16：100 大中城市土地成交溢价率（%）



数据来源：Wind，国新证券整理

截至上周，100 大中城市土地成交建筑面积累计 73626.2 万平方米，同比下跌 12.01%，土地成交金额累计 11876.54 亿元，同比下降 20.87%。

仅供内部参考，请勿外传！

图表 17：100 大中城市土地成交建筑面积累计同比



数据来源：Wind，国新证券整理

图表 18：100 大中城市土地成交金额累计同比



数据来源：Wind，国新证券整理

三、行业与公司动态

1、国常会提出研究出台稳定房地产市场、促进就业增收等政策措施

9 月 28 日，国务院总理李强主持召开国务院常务会议。会议指出，推出一批务实管用的增量政策，优化财政支出安排，用好地方政府债务结存限额，综合运用并适时调整货币政策工具，增加科技创新和技术改造、支农支小等再贷款额度，研究出台稳定房地产市场、促进就业增收等政策措施。要上下协同合力稳投资，高质量做好项目准备，激发民间投资活力，加强投资项目要素保障，提高投资审批效率。要继续研究储备提振内需的政策举措，谋划更多带动性强的工作抓手，完善相关配套措施，鼓励有条件的地方先行先试。

2、上海印发《关于贯彻落实〈关于完善商品住房销售制度的通知〉的实施意见》

9 月 28 日，上海市住房城乡建设管理委、市房屋管理局、市规划资源局、上海金融监管局等四部门联合印发《关于贯彻落实〈关于完善商品住房销售制度的通知〉的实施意见》，自 2026 年 9 月 28 日起施行。《实施意见》主要包括加强预售管理、实施现房销售、推行主办银行制度、加大融资支持力度、优化土地供应管理以及做好质量监管和市场秩序规范等 6 个方面的政策措施。

预售门槛提高：2026 年 8 月 28 日后新出让宅地的项目，须单体建筑主体结构封顶才能申请预售；预售资金实行全额、全过程监管，竣工验收后才解除监管。

优先现房销售：新公告出让土地的商品住房项目优先现房销售，开发商取得房屋首次登记后申请备案，所售房屋及土地应无抵押、查封。

仅供内部参考，请勿外传！

现房定金不超 3%：推行现售定金制，定金一般不超购房总价款的 3%，开发商违约不能按期交房的，购房人可解除合同并要求返还定金、承担违约责任。

竣工后才放按揭：2026 年 8 月 28 日起取得预售证的项目，竣工备案后方可发放个人住房按揭贷款（含公积金贷款），贷款资金通过受托支付方式进入监管账户。

主办银行制：新签订借款合同的项目实行主办银行制，项目全部资金（开发贷、自有资金、销售资金等）纳入主办银行账户管理。

土地款可分期免息：2026 年 8 月 28 日后出让的商品住宅用地，首付款 30 日内缴纳不低于 50%，余款一年内缴清，经决策可再延长一年，分期不计利息（即“1+1”模式）。

3、北京出台房地产政策落实文件

2026 年 9 月 24 日，北京发布《关于完善商品住房销售制度的通知》的实施意见），文件自 9 月 24 日起施行，明确全面加强预售管理、有序实施现房销售、推行主办银行制度等六方面政策措施。

预售门槛提高：2026 年 8 月 28 日后新出让地块的项目，申请预售时单体建筑必须主体结构封顶，且预售资金全额、全过程监管。

优先现房销售：新项目优先选择现房销售，开发商可收取不超过总房价款 1% 的定金。

房贷发放延后：8 月 28 日后取得预售许可证的项目，竣工备案后才能发放个人按揭贷款（含公积金贷款）。

土地款可分期：新出让住宅用地首付不低于 50%，余款两年内缴清，不计利息。

新老划断：8 月 28 日前已拿地或已取证的项目，符合条件的可按原政策执行，有明确过渡期安排。

四、投资建议

近期房地产政策力度较大，房地产政策组合拳出台之后，河南、北京、上海等地出台地方政策，着力稳定房地产市场。国常会提出研究出台稳定房地产市场等政策措施，房地产后续仍将有配套政策陆续出台。政策有利于稳定市场信心、推动房地产市场止跌回稳。建议关注销售情况较好、业绩稳健的房地产企业。

五、风险提示

仅供内部参考，请勿外传！

1、宏观经济波动风险；

2、房地产政策调整对市场的积极影响低于预期；

3、房地产市场结构分化。

仅供内部参考，请勿外传！

投资评级定义

公司评级		行业评级	
强烈推荐	预期未来 6 个月内股价相对市场基准指数升幅在 15%以上	看好	预期未来 6 个月内行业指数优于市场指数 5%以上
推荐	预期未来 6 个月内股价相对市场基准指数升幅在 5%到 15%	中性	预期未来 6 个月内行业指数相对市场指数持平
中性	预期未来 6 个月内股价相对市场基准指数变动在-5%到 5%内	看淡	预期未来 6 个月内行业指数弱于市场指数 5%以上
卖出	预期未来 6 个月内股价相对市场基准指数跌幅在 15%以上		

免责声明

易华强，在此声明，本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并注册为证券分析师，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点。

本人不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿等。在本人所知情的范围内，本人所在机构、本人以及本人的利害关系人与本报告所评价或推荐的证券不存在任何利害关系。

国新证券股份有限公司（已具备中国证监会批复的证券投资咨询业务资格，以下简称本公司）已在知晓范围内按照相关法律规定履行披露义务。本公司的资产管理和证券自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见和建议不一致的投资决策。本报告仅提供给本公司客户有偿使用。

本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本公司会授权相关媒体刊登研究报告，但相关媒体客户并不视为

制、传播，不得以任何形式侵害该报告版权及所有相关权利。

本报告中的信息、建议等均仅供本公司客户参考之用，不构成所述证券买卖的出价或征价。本报告并未考虑到客户的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。客户应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时可就研究报告相关问题咨询本公司的投资顾问。本公司市场研究部及其分析师认为本报告所载资料来源可靠，但本公司对这些信息的准确性和完整性均不作任何保证，也不承担任何投资者因使用本报告而产生的任何责任。本公司及其关联方可能会持有报告中提到的公司所发行的证券并进行交易，还可能为这些公司提供投资银行服务或其他服务，敬请投资者注意可能存在的利益冲突及由此造成的对本报告客观性的影响。

国新证券股份有限公司市场研究部

地址：北京市西城区骡马市大街 20 号院一区中海金融中心 1 号楼 9 层（100052）

传真：010－85556155 网址：**www.crsec.com.cn**