下载日志已记录，仅供内部参考

房地产

发布时间：2026-09-28

证券研究报告/行业动态报告

北京现房销售细则发布，原则条款变为可执行标准

---2026W39 房地产周报

优于大势

上次评级:优于大势

报告摘要：

北京现房销售细则发布，原则条款变为可执行标准

北京四部门出台 8·28 后全国首份系统性落地细则，价值在于把中央原则转化为可核验标准：封顶界定为顶板及配套完成混凝土浇筑且五方签章验收，消除执行弹性；新老划断锚点前移至出让公告环节，以 8 月 28 日为界。在途项目设过渡安排：已取证未预售按原政策，拿地未取证者经区政府担保、市级备案，2027 年底前可沿用原预售条件，但资金监管从严，超出重点监管额度方可按节点支取。量化阈值提供首组参照：现房定金不超总价 1%，土地款 30 日内缴不低于 50%、余款两年免息，按揭须竣工备案后发放、现房须无抵押查封。影响上，资金占用周期拉长，竞争导向产品力；细则对监管额度测算、单体竣备等仍留白，作为首个样本，其标准大概率被后续城市参照。

本周地产：A 股与港股均跑赢大盘

本周 A 股房地产和港股地产建筑板块涨跌幅分别为 2.28%和-0.34%，分别跑赢大盘 3.80pct/跑赢大盘 0.64pct。本周地产信用债发行 94.32 亿元，净融资额 76.70 亿元。截至 2026 年 9 月 25 日，地产信用债累计发行 3346.02 亿元，净融资额-480.07 亿元，去年同期为-313.26 亿元。

本周 REITs 指数涨跌幅为 0.67%

本周 REITs 指数涨跌幅为 0.67%。本周产权型 REITs 指数收于 98.09 点，涨跌幅为 0.80%；本周特许经营权型 REITs 指数收于 113.06 点，涨跌幅为 0.52%；近一个月，REITs 指数跑赢沪深 300 指数 1.56pcts，本周领涨或跌幅最小的公募 REITs 为华安张江光大 REIT，涨跌幅为 3.37%。本周 REITs 成交额为 5.45 亿元，环比-17.98%。本周 REITs 换手率为 0.19%，环比-0.08pcts。

百城土地供应建面环比上升，成交建面环比下降，溢价率环比上升

本周百城供应和成交建面环比+31.48%/-0.94%，溢价率+4.43%，一线供应和成交建面环比-65.05%/+26.17%，溢价率+4.13%，二线供应和成交建面环比+33.40%/-6.03%，溢价率+7.46%，三四线供应和成交建面环比+42.92%/-0.20%，溢价率+0.55%。

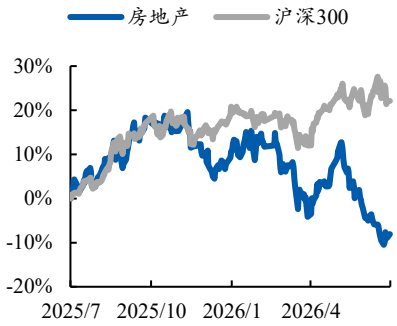
本周新房和二手房成交面积滚动四周同比分别-9.71%/-1.48%

本周新房和二手房成交面积滚动四周同比分别-9.71%/-1.48%，累计同比分别-8.63%/-1.05%。新房端，45 城商品房共计成交 233 万㎡，一/二/三四线城市滚动四周同比分别+6.25%、-15.64%、-16.69%。二手房端，14 城二手商品房共计成交 153 万㎡，一/二/三四线城市滚动四周同比分别+4.43%、-2.26%、-29.90%。

投资建议：北京率先完成 8·28 新政的地方转化，制度切换从中央部署进入城市执行阶段，改革路径与节奏更加清晰；过渡期安排下短期供应冲击可控，2027 年底前在途项目将加快推售，中期竞争标尺加速转向资金实力与产品力，建议关注土储结构健康、工期管控能力强、与主办银行合作深入的央国企及深耕北京的头部房企。标的方面建议关注存量地产三方向：①商业地产（华润置地、新城控股+华润万象生活）；②二手经纪（我爱我家、贝壳）；③物业服务（绿城服务）；以及优质产品力开发商（中国金茂、建发国际集团）。

风险提示：政策落地不及预期；信用风险持续蔓延；楼市回暖不及预期。

历史收益率曲线



涨跌幅（%）	1M	3M	12M
绝对收益	-6%	-4%	-7%
相对收益	-7%	-13%	-28%

行业数据

成分股数量（只）	95
总市值（亿）	9145
流通市值（亿）	4017
市盈率（倍）	-
市净率（倍）	0.77
成分股总营收（亿）	16148
成分股总净利润（亿）	-2011
成分股资产负债率（%）	75.29

相关报告

《稳楼市纳入扩内需框架，6 月二手成交维持较高热度---2026W26 房地产周报》

--20260629

《如何解读统计局 5 月楼市数据？---2026W25 房地产周报》

--20260622

证券分析师：刘清海
执业证书编号：S0550525060005
liuqh@nesc.cn

证券分析师：刘张驰
执业证书编号：S0550526030004
liuzc@nesc.cn

下载日志已记录，仅供内部参考

正文目录

1. 本周观点：北京现房销售细则发布，原则条款变为可执行标准.....4
2. 股票市场与信用债.....5
2.1. 地产 A 股.....5
2.2. 地产港股.....7
2.3. 地产信用债.....8
3. REITs 市场.....8
3.1. 指数表现.....8
3.2. 成交额.....11
3.3. 换手率.....12
4. 楼市成交.....13
4.1. 新房.....13
4.2. 二手房.....14
5. 土地市场.....15
5.1. 100 大中城市.....15
5.2. 一线城市.....16
5.3. 二线城市.....17
5.4. 三四线城市.....18
6. 政策梳理.....19

图表目录

图 1：A 股各行业与大盘涨跌幅（0921-0925）.....5
图 2：房地产行业指数近一个季度表现.....6
图 3：房地产行业指数近一个月表现.....6
图 4：地产 A 股涨跌幅前 5 与后 5（0921-0925）.....6
图 5：主要地产 A 股涨跌幅（0921-0925）.....6
图 6：港股各行业与大盘涨跌幅（0921-0925）.....7
图 7：地产港股涨幅前 5 与跌幅前 5（0921-0925）.....7
图 8：主要地产港股涨跌幅（0921-0925）.....7
图 9：REITs 指数走势.....8
图 10：产权型 REITs 指数走势.....9
图 11：特许经营权型 REITs 指数走势.....9
图 12：REITs 成交额情况.....11
图 13：产权型 REITs 成交额情况.....11
图 14：特许经营权型 REITs 成交额情况.....11
图 15：REITs 换手率情况.....12
图 16：产权型 REITs 换手率情况.....12
图 17：特许经营权型 REITs 换手率情况.....12
图 18：样本城市新房成交面积.....13
图 19：一线城市新房成交面积.....13
图 20：二线城市新房成交面积.....13
图 21：三四线城市新房成交面积.....13
图 22：样本城市二手房成交面积.....14
图 23：一线城市二手房成交面积.....14
图 24：二线城市二手房成交面积.....14

下载日志已记录，仅供内部参考

图 25：三四线城市二手房成交面积 14
图 26：百城土地成交建面滚动同/环比 15
图 27：百城土地成交总价滚动同/环比 15
图 28：百城成交/供应建面四周滚动 15
图 29：百城土地成交溢价率 15
图 30：一线土地成交建面滚动同/环比 16
图 31：一线土地成交总价滚动同/环比 16
图 32：一线成交/供应建面四周滚动 16
图 33：一线土地成交溢价率 16
图 34：二线土地成交建面滚动同/环比 17
图 35：二线土地成交总价滚动同/环比 17
图 36：二线成交/供应建面四周滚动 17
图 37：二线土地成交溢价率 17
图 38：三四线土地成交建面滚动同/环比 18
图 39：三四线土地成交总价滚动同/环比 18
图 40：三四线成交/供应建面四周滚动 18
图 41：三四线土地成交溢价率 18

表 1：房地产行业信用债发行与到期额（0921-0925）（单位：亿元） 8
表 2：近一个月 REITs 指数涨跌幅 10
表 3：各 REITs 近期具体走势 10
表 4：近期房地产政策及表态 19

下载日志已记录，仅供内部参考

1. 本周观点：北京现房销售细则发布，原则条款变为可执行标准

事件：2026 年 9 月 24 日，北京市住建委、市规自委、金融监管总局北京监管局、市住房资金管理中心四部门联合印发贯彻落实《关于完善商品住房销售制度的通知》的实施意见，明确六方面政策措施并自当日起施行，成为 8·28 新政后首个出台系统性落地细则的城市。

点评：

北京细则的核心价值在于把中央文件的原则性表述转化为可核验的操作标准。文件六个部分逐条对应 8·28 中央通知，覆盖预售管理、现房销售、主办银行制度、信贷管理、土地供应与质量监管，但真正的看点是量化加法：**预售门槛的"封顶"被界定为物理与程序双重标准，即楼栋顶板及配套设施完成混凝土浇筑**，且须五方主体签章的《主体结构分部工程验收记录》，消除了执行层面最易产生弹性的环节；**新老划断的判定锚点前移至出让公告环节，以 2026 年 8 月 28 日后是否新发布出让公告为界，将划断节点落到开发链条最前端，界定清晰且难以规避。**

在途项目获得附条件过渡安排，兼顾严格性与平稳衔接。8·28 前已取得（含部分取得）工规证未办预售的项目，预售条件与资金监管均按原政策执行；已拿地未取工规证的中间项目原则上按新规执行，**但各区政府确保按时建成交付、报市级备案后，2027 年底前仍可沿用原预售条件申请预售**，同时资金监管从严，须设定覆盖全部剩余工程建设费用及红线外市政费用的重点监管额度，入账资金超出额度后方可按建设节点支取，属地担保、市级备案与重点监管额度构成三重缓冲。这一安排既避免一刀切冲击供应，也将风险责任压实到区级政府；对企业而言，2026 年四季度至 2027 年底成为关键窗口，在途项目能否赶在过渡期内完成预售，直接决定未来两年北京新房供应节奏。

三个量化阈值为全国细则提供首组参照坐标。**其一，现房销售定金明确为一般不超过总房价款的 1%**，定金定位于锁定购房意向而非补充开发资金，且开发企业违约不能按期交房时购房人有权解除定金合同；**其二，土地出让金分期缴纳标准落地**，8·28 后公告的商品住宅用地首付款 30 个自然日内缴纳不低于总价款 50%，余款两年内缴清且不计利息，叠加带方案出让、拿地即开工的支持，明显缓解房企集中付款压力；**其三，按揭放款口径从严，8·28 后取得预售证的项目须竣工备案后方可发放按揭**，公积金贷款同等执行，现房销售房源须无抵押、无查封，已设定土地抵押的项目需先行解押。整体呈现"严在资金、细在标准"的特征，多项要求高于中央文件下限。

对企业与市场的影响正在明朗，观望情绪有望缓解。资金占用周期拉长已无法回避，房企可管理的变量收敛为三项：**土地款缴纳节奏、开工到竣备的工期效率、主办银行合作质量，三者共同决定新制度下项目的真实回报，竞争进一步导向产品力本身；**重点监管额度之外资金可支取用于工程建设的安排，为企业保留了一定灵活性，后续企业或更倾向引导全款及高首付成交以扩大可动用资金。细则仍有留白，如重点监管额度测算标准、建设节点支取规则、是否支持单体竣备等待配套明确。作为首个落地样本，北京的封顶定义、划断锚点与三项量化阈值大概率被后续城市参照，更多城市细则出台后，政策不确定性带来的市场观望情绪有望逐步消退。

投资建议：**北京率先完成 8·28 新政的地方转化，制度切换从中央部署进入城市执行阶段，改革路径与节奏更加清晰；过渡期安排下短期供应冲击可控，2027 年底前在途项目将加快推售，中期竞争标尺加速转向资金实力与产品力，建议关注土储结构健康、工期管控能力强、与主办银行合作深入的央国企及深耕北京的头部房企。**标的方面建议关注存量地产三方向：①商业地产（华润置地、新城控股+华润万象生活）；②二手经纪（我爱我家、贝壳）；③物业服务（绿城服务）；以及优质产品力开发商（中国金茂、建发国际集团）。

风险提示：政策落地不及预期；信用风险持续蔓延；楼市回暖不及预期。

下载日志已记录，仅供内部参考

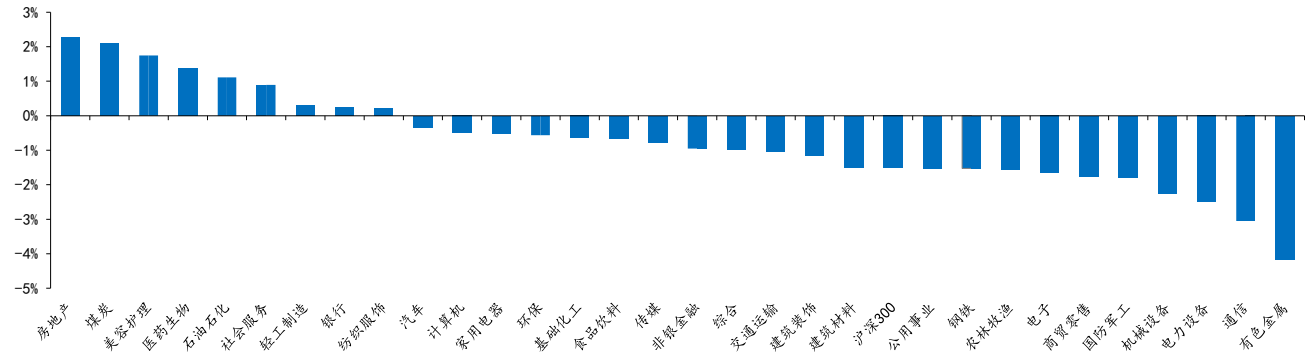
2. 股票市场与信用债

本周 A 股房地产和港股地产建筑板块涨跌幅分别为 2.28%和-0.34%，分别跑赢大盘 3.80pct/跑赢大盘 0.64pct。本周地产信用债发行 94.32 亿元，净融资额 76.70 亿元。截至 2026 年 9 月 25 日，地产信用债累计发行 3346.02 亿元，净融资额-480.07 亿元，去年同期为-313.26 亿元。

2.1. 地产 A 股

本周 A 股房地产板块均跑赢大盘（沪深 300）。本周 A 股房地产板块涨跌幅为 2.28%，跑赢大盘 3.80 个百分点，涨跌幅在 31 个行业板块中由高到低排名为第 1 名。

图 1：A 股各行业与大盘涨跌幅（0921-0925）



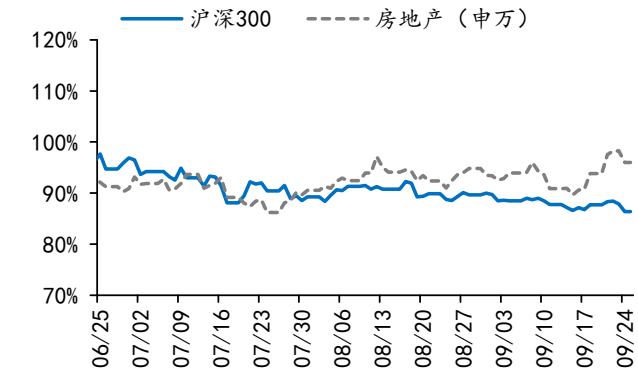
数据来源：Wind，东北证券

下载日志已记录，仅供内部参考

近一个季度及近一个月，房地产板块均跑赢大盘。

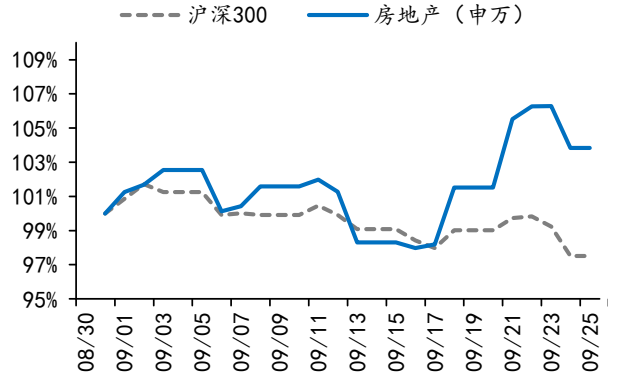
近一个季度，A 股房地产板块涨跌幅为 9.84%，同期沪深 300 涨跌幅为-6.33%，房地产板块跑赢大盘（沪深 300）。近一个月，A 股房地产板块涨跌幅为 2.10%，同期沪深 300 涨跌幅为-4.13%，房地产板块跑赢大盘（沪深 300）。

图 2：房地产行业指数近一个季度表现



数据来源：Wind、东北证券

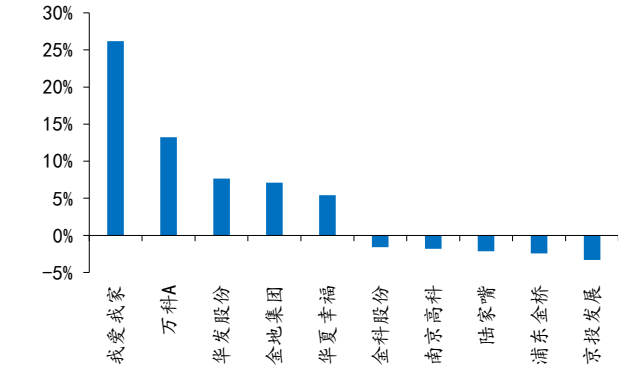
图 3：房地产行业指数近一个月表现



数据来源：Wind、东北证券

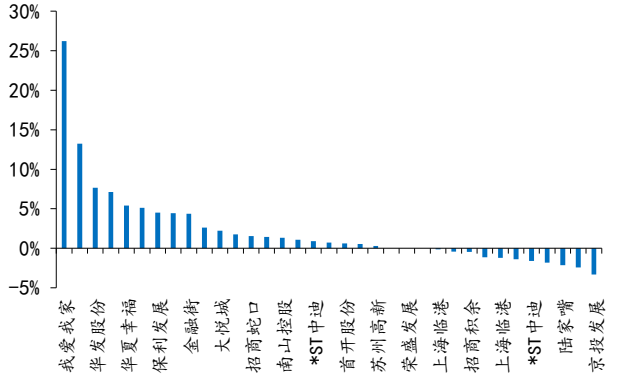
本周地产 A 股中：涨幅靠前的主要是我爱我家（26.21%）、万科 A（13.25%）、华发股份（7.66%）、金地集团（7.11%）、华夏幸福（5.41%），跌幅靠前的主要是京投发展（-3.32%）、浦东金桥（-2.44%）、陆家嘴（-2.13%）、南京高科（-1.80%）、金科股份（-1.60%）。

图 4：地产 A 股涨跌幅前 5 与后 5（0921-0925）



数据来源：Wind、东北证券

图 5：主要地产 A 股涨跌幅（0921-0925）



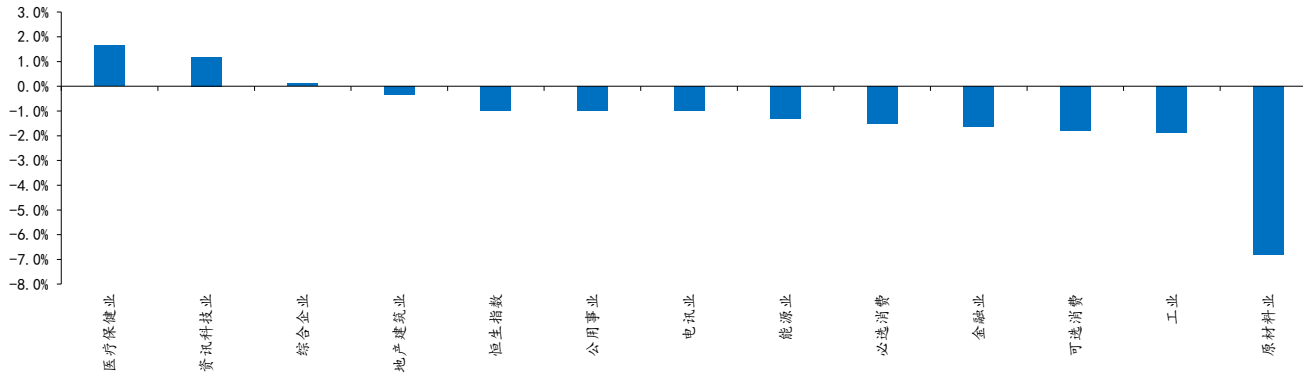
数据来源：Wind、东北证券

下载日志已记录，仅供内部参考

2.2. 地产港股

本周港股地产建筑板块跑赢大盘（恒生指数）。本周港股地产建筑板块涨跌幅为-0.34%,跑赢大盘0.64个百分点,涨跌幅在12个行业板块中由高到低排名为第4名。本周领涨板块主要包括医疗保健业、资讯科技业、综合企业，领跌板块主要包括原材料业、工业、可选消费。

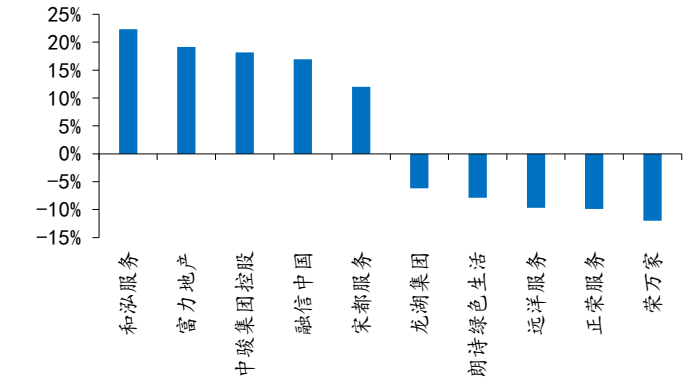
图6：港股各行业与大盘涨跌幅（0921-0925）



数据来源：Wind、东北证券

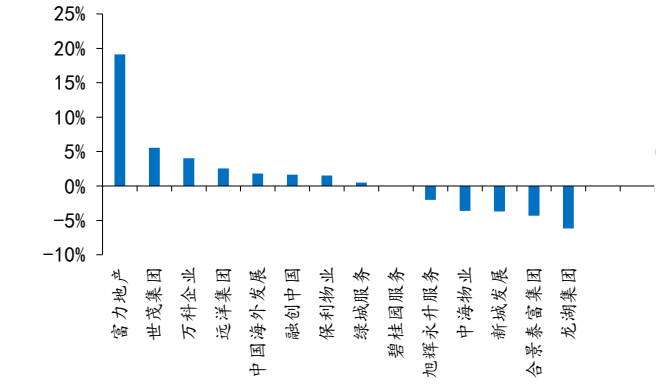
本周地产港股中：涨幅靠前的主要是和泓服务（22.32%）、富力地产（19.13%）、中骏集团控股（18.18%）、融信中国（16.92%）宋都服务（12.00%），跌幅靠前的主要是荣万家（-11.98%）、正荣服务（-9.89%）、远洋服务（-9.68%）、朗诗绿色生活（-7.86%）、龙湖集团（-6.16%）。

图7：地产港股涨幅前5与跌幅前5（0921-0925）



数据来源：Wind、东北证券

图8：主要地产港股涨跌幅（0921-0925）



数据来源：Wind、东北证券

下载日志已记录，仅供内部参考

2.3. 地产信用债

一级市场方面，本周地产信用债发行金额环比上升

本周地产债信用债新发行金额合计 94.32 亿元，到期金额 17.62 亿元，净融资额 76.70 亿元。截至 2026 年 9 月 25 日，地产信用债累计总发行金额为 3346.02 亿元，同比持平 0.00%，到期金额 3826.08 亿元，同比上升 1.61%，净融资规模为-480.07 亿元，去年同期为-313.26 亿元。

表 1：房地产行业信用债发行与到期额（0921-0925）（单位：亿元）

类型	本周	今年累计	今年周均	相比去年周均	本周环比	累计同比（去年同期）	上周	去年累计	周数
发行额	94.32	3346.02	88.05	-2.79	54.62%	-	61.00	3452.06	38
到期额	17.62	3826.08	100.69	1.60	-75.75%	1.61%	72.63	3765.32	38
净融资额	76.70	-480.07	-12.63	-4.39	-	去年同期 -313.26	-11.63	-313.26	38

数据来源：Wind、东北证券

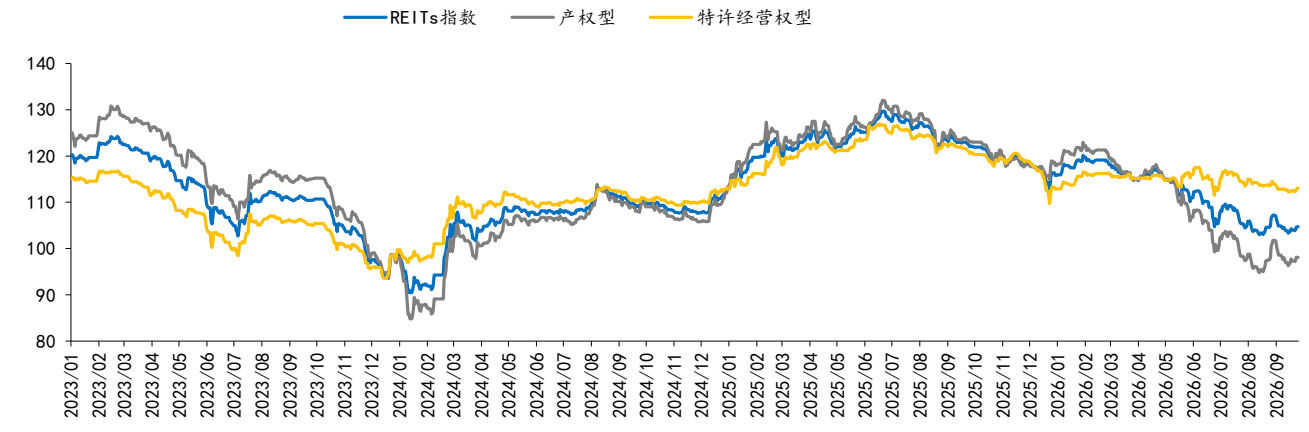
3. REITs 市场

本周 REITs 指数涨跌幅为 0.67%。本周产权型 REITs 指数收于 98.09 点,涨跌幅为 0.80%;本周特许经营权型 REITs 指数收于 113.06 点,涨跌幅为 0.52%;近一个月,REITs 指数跑赢沪深 300 指数 1.56pcts，本周领涨或跌幅最小的公募 REITs 为华安张江光大 REIT，涨跌幅为 3.37%。本周 REITs 成交额为 5.45 亿元，环比-17.98%。本周 REITs 换手率为 0.19%，环比-0.08pcts。

3.1.指数表现

本周（2026 年 9 月 21 日-2026 年 9 月 25 日，下同）REITs 指数收于 104.70 点，涨跌幅为 0.67%。目前已上市公募 REITs 达到 29 只，我们以首批上市公募 REITs 第一个交易日为基准日，基准点位为 100，构建了 REITs 指数、产权型 REITs 指数、特许经营权型 REITs 指数、产业园区型 REITs 指数、仓储物流型 REITs 指数、高速公路型 REITs 指数、生态环保型 REITs 指数、能源型 REITs 指数。截至到 2026 年 9 月 25 日，REITs 指数收于 104.70 点，涨跌幅为 0.67%。

图 9：REITs 指数走势

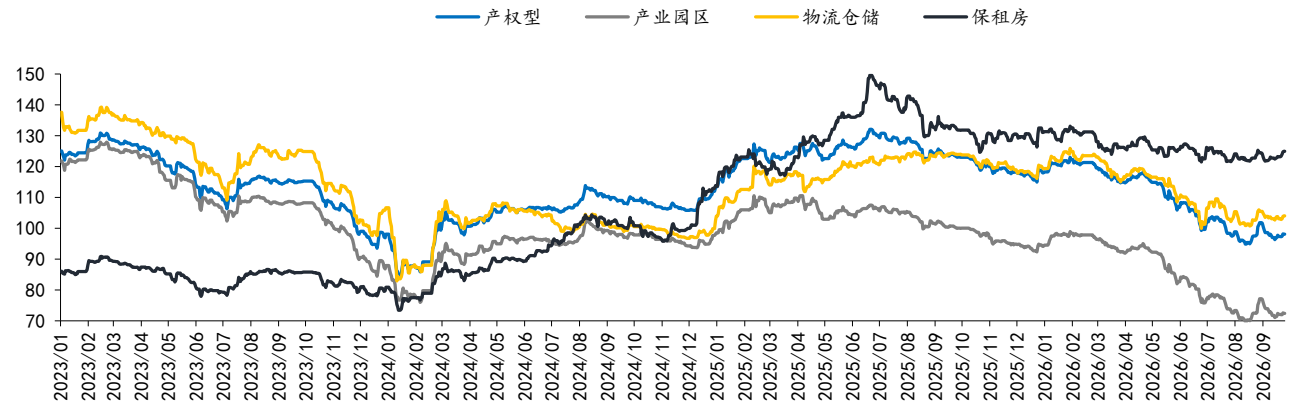


数据来源：Wind、东北证券

下载日志已记录，仅供内部参考

本周产权型 REITs 指数收于 98.09 点,涨跌幅为 0.80%。其中，产业园区型 REITs 指数收于 72.43 点,涨跌幅为 0.50%;物流仓储型 REITs 指数收于 103.99 点,涨跌幅为 0.86%;保租房型 REITs 指数收于 124.90 点,涨跌幅为 1.44%。

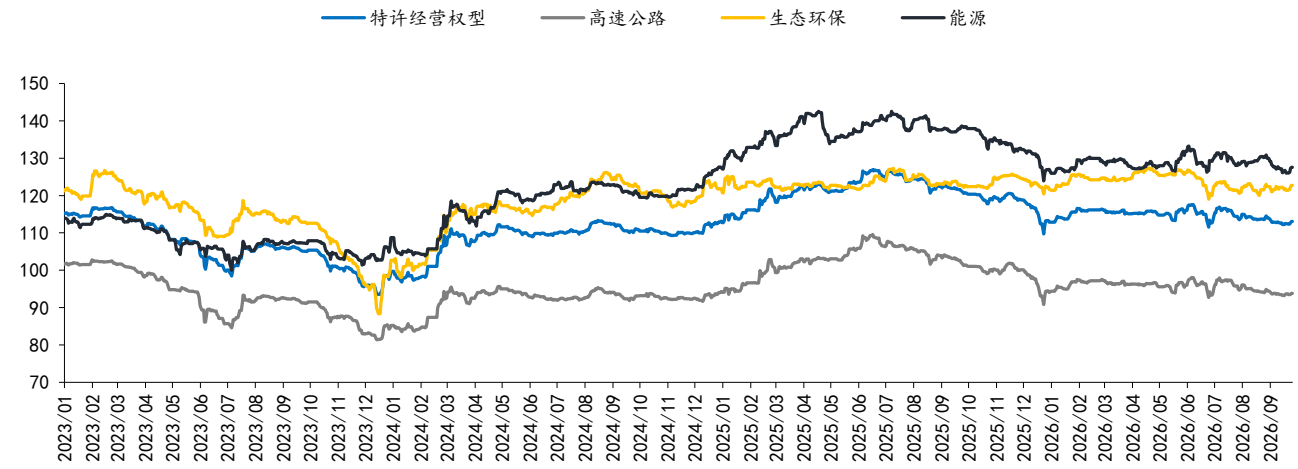
图 10：产权型 REITs 指数走势



数据来源：Wind、东北证券

本周特许经营权型 REITs 指数收于 113.06 点,涨跌幅为 0.52%。其中，高速公路型 REITs 指数收于 93.83 点,涨跌幅为 0.11%;生态环保型 REITs 指数收于 122.70 点,涨跌幅为 1.08%;能源型 REITs 指数收于 127.59 点,涨跌幅为 1.22%。

图 11：特许经营权型 REITs 指数走势



数据来源：Wind、东北证券

下载日志已记录，仅供内部参考

近一个月，REITs 指数跑赢沪深 300 指数 1.56pcts。其中，产权类 REITs 指数跑赢沪深 300 指数 0.93pcts；特许经营类 REITs 指数跑赢沪深 300 指数 2.33pcts。产权型 REITs 中，产业园区 REITs 指数跑输沪深 300 指数 0.33pcts，物流仓储型 REITs 指数跑赢沪深 300 指数 1.95pcts，保租房型 REITs 指数跑赢沪深 300 指数 2.98pcts。特许经营型 REITs 中，高速公路 REITs 指数跑赢沪深 300 指数 2.58pcts，生态环保型 REITs 指数跑赢沪深 300 指数 3.32pcts，能源型 REITs 指数跑赢沪深 300 指数 1.00pcts。

表 2：近一个月 REITs 指数涨跌幅

	REITs	产权型	特许经营权型	产业园区	物流仓储	保租房	高速公路	生态环保	能源	沪深300
收盘点位	104.70	98.09	113.06	72.43	103.99	124.90	93.83	122.70	127.59	4439.14
本周涨跌幅	0.67%	0.80%	0.52%	0.50%	0.86%	1.44%	0.11%	1.08%	1.22%	-1.51%
近一月涨跌幅	-1.74%	-2.37%	-0.97%	-3.63%	-1.36%	-0.32%	-0.72%	0.02%	-2.30%	-3.30%

数据来源：Wind、东北证券

本周领涨或跌幅最小的公募 REITs 为华安张江光大 REIT，涨跌幅为 3.37%。本周领跌或涨幅最小的公募 REITs 为国金中国铁建 REIT，涨跌幅为-2.39%。从月度涨跌幅来看，领涨或跌幅最小的公募 REITs 为中金安徽交控 REIT，涨跌幅为 3.06%，领跌或涨幅最小的公募 REITs 为华夏和达高科 REIT，涨跌幅为-12.82%。IPO 以来，领涨或跌幅最小的公募 REITs 为华夏北京保障房 REIT，涨跌幅为 60.48%，领跌或涨幅最小的公募 REITs 为建信中关村 REIT，涨跌幅为-62.44%。

表 3：各 REITs 近期具体走势

类型	行业	简称	代码	周度涨跌幅	月度涨跌幅	IPO以来涨跌幅	本周走势	本周换手率	本周交易额
产权类	产业园区	华安张江光大REIT	508000.SH	↑3.37%	↓2.06%	↓36.32%			
		东吴苏园产业REIT	508027.SH	↓0.76%	↓5.81%	↓39.02%			
		博时蛇口产园REIT	180101.SZ	↓1.05%	↓6.93%	↓38.96%			
		建信中关村REIT	508099.SH	↓0.25%	↓3.38%	↓62.44%			
		临港创新产业园REIT	508021.SH	↓1.23%	↓0.09%	↓18.28%			
		东久新经济REIT	508088.SH	↑0.41%	↓3.07%	↑12.42%			
		华夏合肥高新REIT	180102.SZ	↑0.50%	↓2.61%	↓54.02%			
		华夏和达高科REIT	180103.SZ	↓1.52%	↓12.82%	↓44.80%			
		中金湖北科投光谷REIT	508019.SH	↑2.78%	↓3.16%	↓52.08%			
	物流仓储	中金普洛斯REIT	508056.SH	↓0.34%	↓3.72%	↓40.18%			
		嘉实京东仓储物流REIT	508098.SH	↑1.67%	↓0.39%	↓4.75%			
		红土盐田港REIT	180301.SZ	↑1.26%	↓2.02%	↓9.26%			
	保租房	红土深圳安居REIT	180501.SZ	↑1.25%	↓1.70%	↑30.03%			
		中金厦门安居REIT	508058.SH	↑0.70%	↓0.86%	↑50.12%			
		华夏北京保障房REIT	508068.SH	↑1.90%	↑0.90%	↑60.48%			
		华夏华润有巢REIT	508077.SH	↑1.90%	↓1.58%	↑10.72%			
特许经营权类	高速公路	浙商沪杭甬REIT	508001.SH	↓0.32%	↓0.59%	↓46.19%			
		华夏中国交建REIT	508018.SH	↑0.12%	↑1.11%	↓38.00%			
		国金中国铁建REIT	508008.SH	↓2.39%	↓1.57%	↓23.68%			
		华夏越秀高速REIT	180202.SZ	↓0.18%	↓4.02%	↓36.11%			
		平安广州广河REIT	180201.SZ	↑0.10%	↓6.64%	↓47.77%			
		中金安徽交控REIT	508009.SH	↑1.20%	↑3.06%	↓44.29%			
		华泰江苏交控REIT	508066.SH	↑0.42%	↓0.20%	↓27.98%			
		中金山东高速REIT	508007.SH	↑0.33%	↓5.24%	↑3.31%			
	生态环保	中航首钢绿能REIT	180801.SZ	↑1.42%	↑0.48%	↓13.39%			
		富国首创水务REIT	508006.SH	↑0.73%	↓6.31%	↓10.95%			
	能源	鹏华深圳能源REIT	180401.SZ	↑0.52%	↓5.35%	↓8.73%			
		中航京能光伏REIT	508096.SH	↑2.58%	↓2.14%	↓7.69%			
		中信建投国家电投新能源REIT	508028.SH	↑0.56%	↓1.64%	↓1.23%			

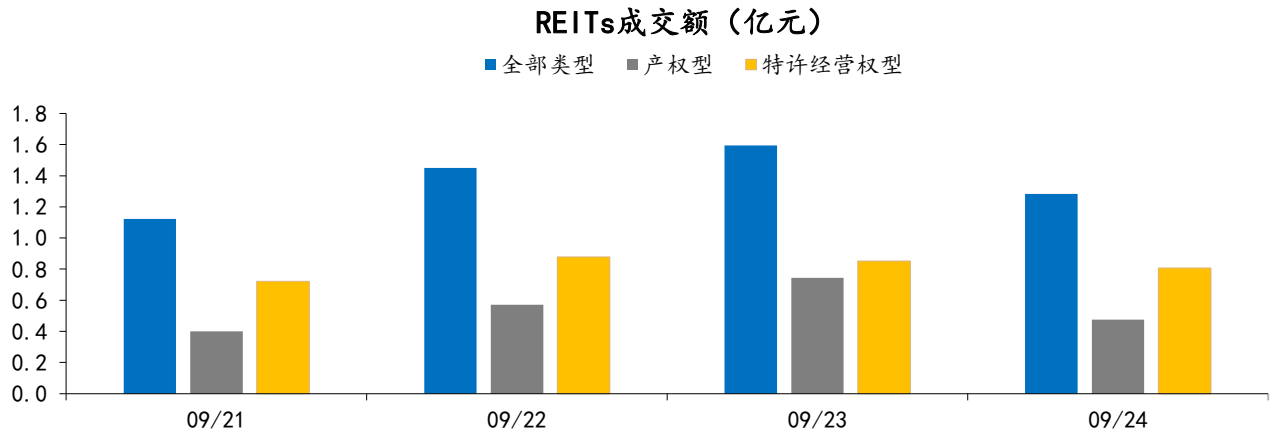
数据来源：Wind、东北证券

下载日志已记录，仅供内部参考

3.2.成交额

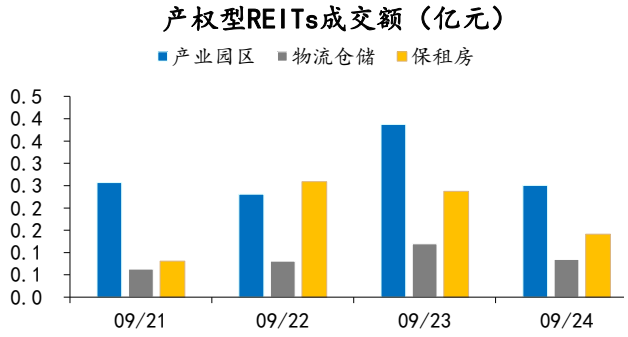
本周 REITs 成交额为 5.45 亿元，其中，产权型 REITs 成交额为 2.19 亿元，特许经营型 REITs 成交额为 3.26 亿元，产权型 REITs 中，产业园区型 REITs 成交额为 1.13 亿元，保租房型 REITs 成交额为 0.72 亿元，物流仓储型 REITs 成交额为 0.35 亿元，特许经营权型 REITs 中，高速公路型 REITs 成交额为 2.18 亿元，生态环保型 REITs 成交额为 0.43 亿元，能源型 REITs 成交额为 0.65 亿元。

图 12：REITs 成交额情况



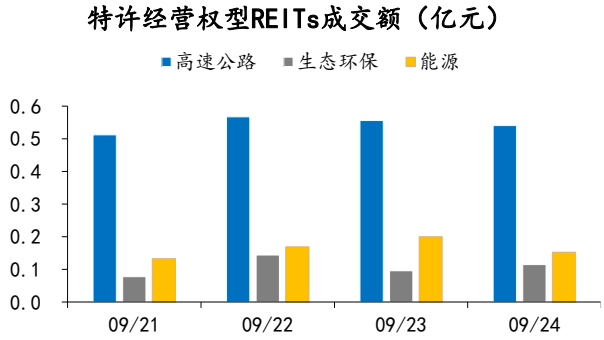
数据来源：Wind、东北证券

图 13：产权型 REITs 成交额情况



数据来源：Wind、东北证券

图 14：特许经营权型 REITs 成交额情况



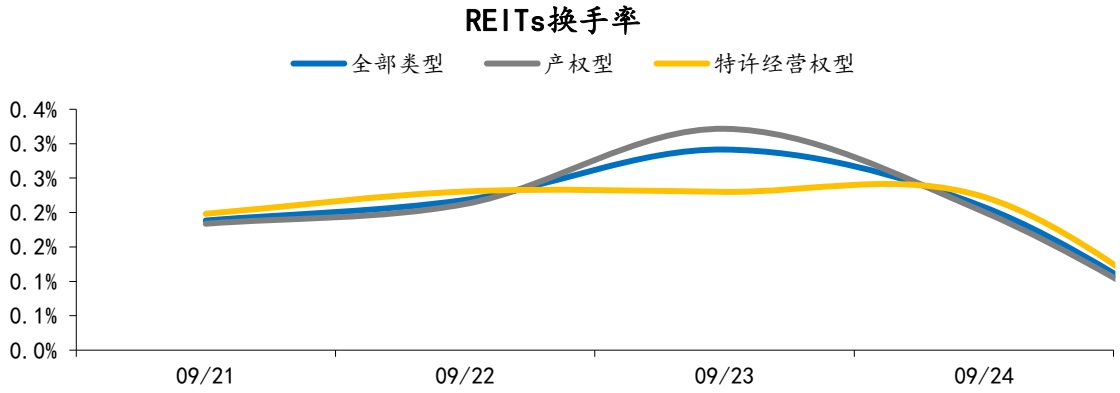
数据来源：Wind、东北证券

下载日志已记录，仅供内部参考

3.3.换手率

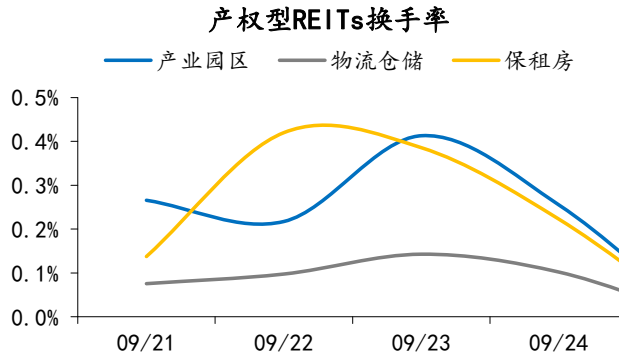
本周 REITs 换手率为 0.19%，环比-0.08pcts。其中，产权型 REITs 换手率为 0.18%，环比-0.12pcts；特许经营型 REITs 换手率为 0.19%，环比-0.01pcts。产权型 REITs 中，产业园区型 REITs 换手率为 0.22%，环比-0.16pcts；保租房型 REITs 换手率为 0.21%，环比 0.04pcts；物流仓储型 REITs 换手率为 0.08%，环比-0.15pcts。特许经营权型 REITs 中，高速公路型 REITs 换手率为 0.17%，环比-0.01pcts；生态环保型 REITs 换手率为 0.39%，环比 0.03pcts；能源型 REITs 换手率为 0.13%，环比-0.22pcts。

图 15：REITs 换手率情况



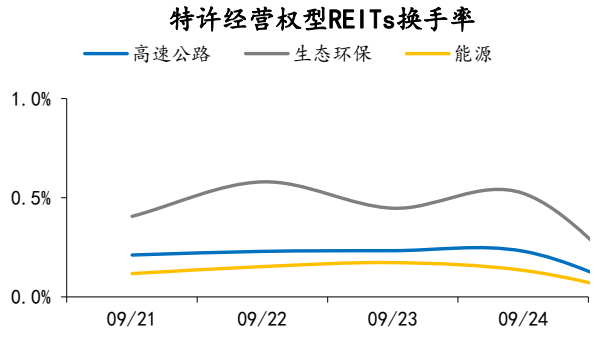
数据来源：Wind、东北证券

图 16：产权型 REITs 换手率情况



数据来源：Wind、东北证券

图 17：特许经营权型 REITs 换手率情况



数据来源：Wind、东北证券

下载日志已记录，仅供内部参考

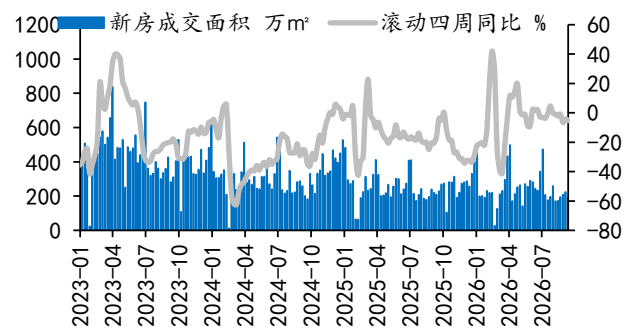
4. 楼市成交

本周(2026 年 9 月 19 日-2026 年 9 月 25 日，本章“楼市成交”下同）,新房和二手房成交面积滚动四周同比分别-9.71%/-1.48%，累计同比分别-8.63%/-1.05%。

4.1. 新房

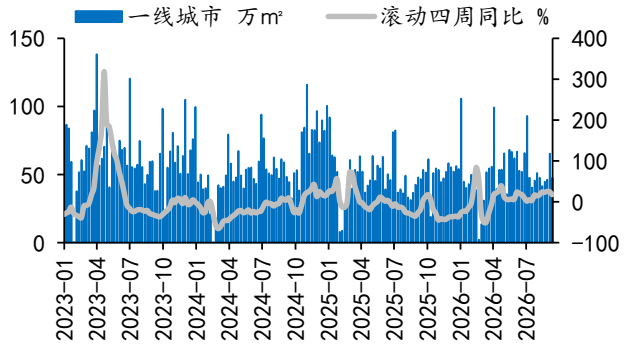
本周新房成交滚动四周同比下降、累计同比下降。本周我们覆盖的 45 城商品房成交 233.27 万㎡，滚动四周同比-9.71%。其中一、二、三四线城市滚动四周同比分别+6.25%、-15.64%、-16.69%。

图 18：样本城市新房成交面积



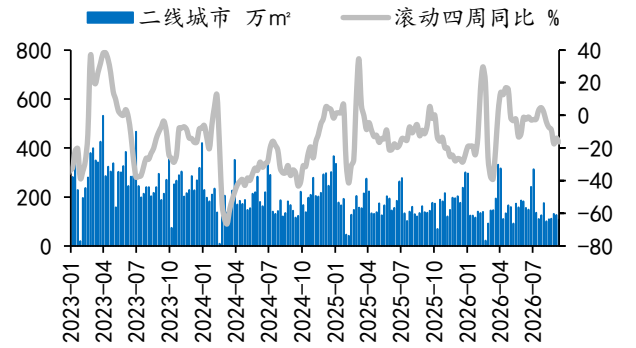
数据来源：Wind、东北证券

图 19：一线城市新房成交面积



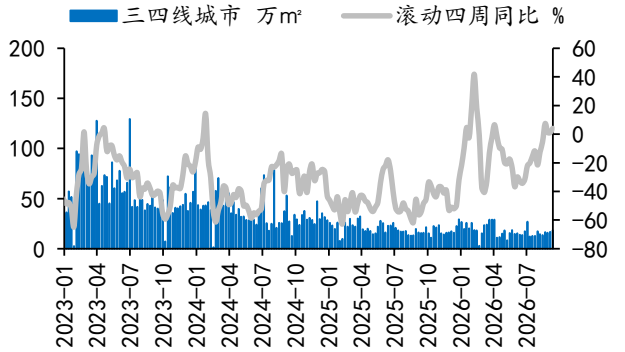
数据来源：Wind、东北证券

图 20：二线城市新房成交面积



数据来源：Wind、东北证券

图 21：三四线城市新房成交面积



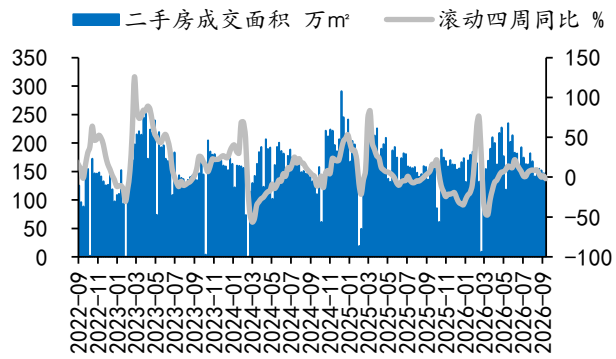
数据来源：Wind、东北证券

下载日志已记录，仅供内部参考

4.2. 二手房

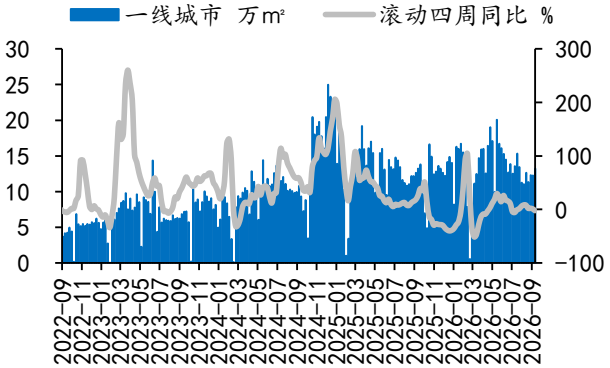
本周二手房成交滚动四周同比下降、累计同比下降。。本周我们覆盖的 14 城二手房成交 152.50 万㎡，滚动四周同比-1.48%。其中一、二、三四线城市滚动四周同比分别+4.43%、-2.26%、-29.90%。14 城二手房年初至今累计成交面积同比-1.05%，其中一、二、三四线城市二手房年初至今累计成交量同比分别+1.10%、-1.88%、+3.52%。

图 22：样本城市二手房成交面积



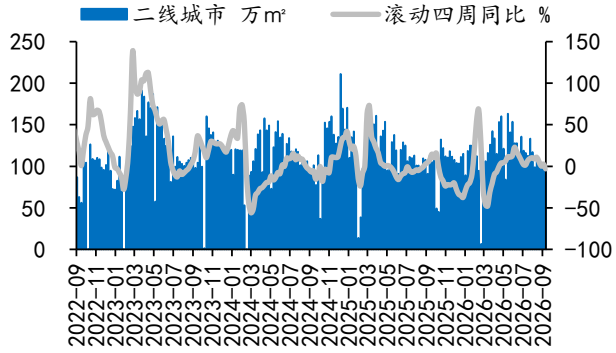
数据来源：Wind、东北证券

图 23：一线城市二手房成交面积



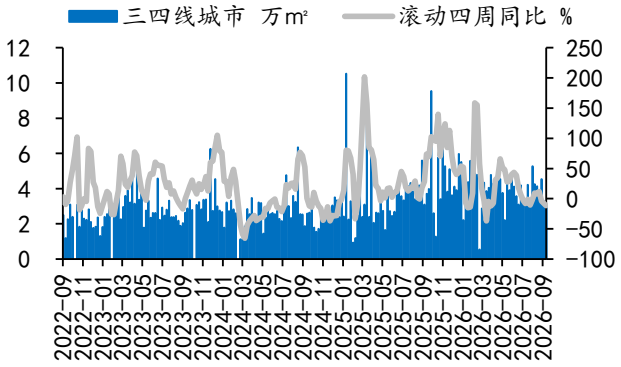
数据来源：Wind、东北证券

图 24：二线城市二手房成交面积



数据来源：Wind、东北证券

图 25：三四线城市二手房成交面积



数据来源：Wind、东北证券

下载日志已记录，仅供内部参考

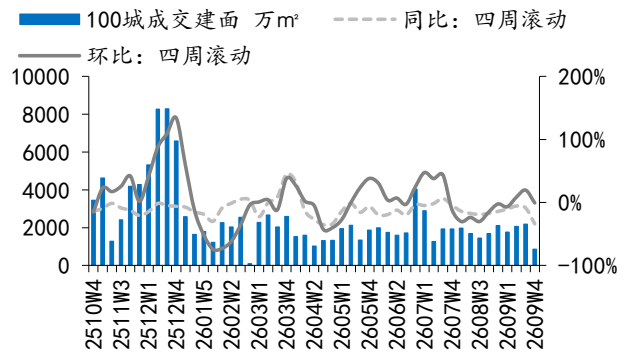
5. 土地市场

本周百城供应和成交建面环比+31.48%/-0.94%，溢价率 4.43%，一线供应和成交建面环比-65.05%/+26.17%，溢价率 4.13%，二线供应和成交建面环比+33.40%/-6.03%，溢价率 7.46%，三四线供应和成交建面环比+42.92%/-0.20%，溢价率 0.55%。

5.1.100 大中城市

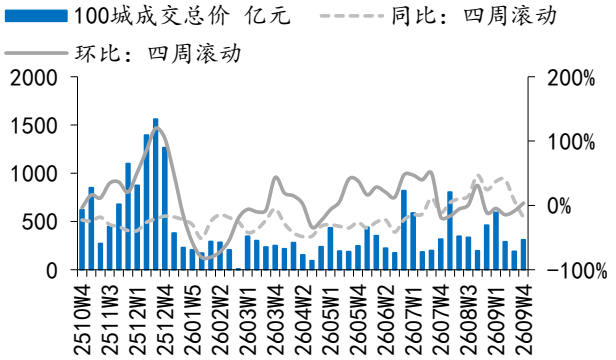
100 大中城市供应建面环比上升，成交建面环比微降，溢价率环比上升。本周 100 大中城市供应建面 3408 万平方米、成交建面 859 万平方米、成交总价 310 亿元，滚动四周环比分别+31.48%、-0.94%、+3.58%；成交面积与供应面积比例为+52.58%，环比-11.00pct；溢价率为 4.43%，环比+3.50pct。积与供应面积比例为+67.89%，环比-2.51pct；溢价率为 3.70%，环比-7.37pct。

图 26：百城土地成交建面滚动同/环比



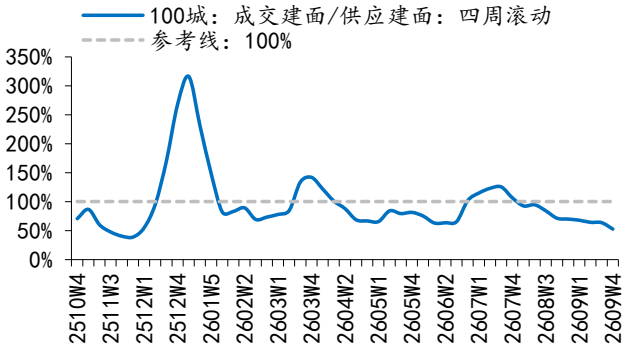
数据来源：Wind、东北证券

图 27：百城土地成交总价滚动同/环比



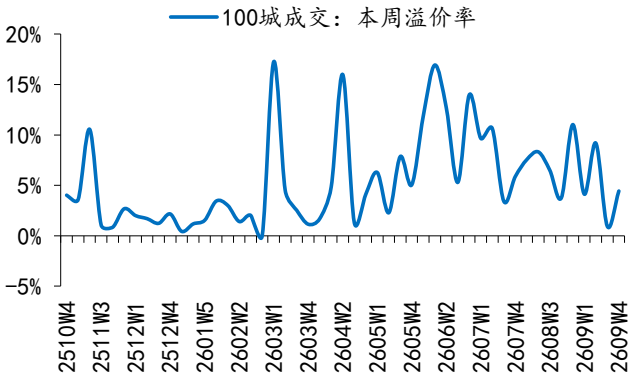
数据来源：Wind、东北证券

图 28：百城成交/供应建面四周滚动



数据来源：Wind、东北证券

图 29：百城土地成交溢价率



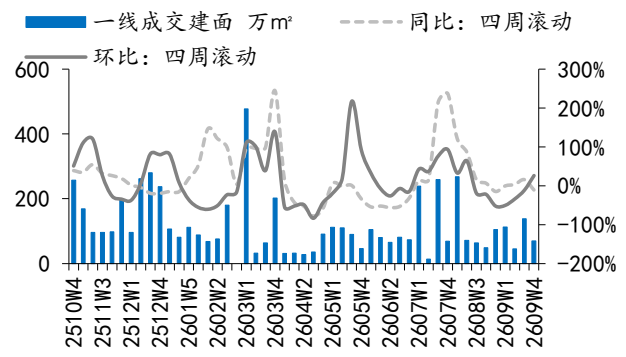
数据来源：Wind、东北证券

下载日志已记录，仅供内部参考

5.2.一线城市

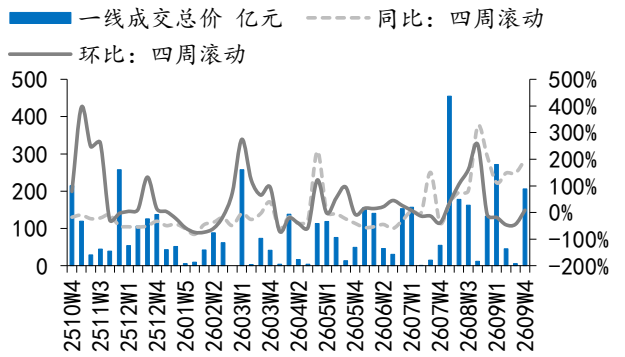
一线城市供应建面环比下降，成交建面环比上升，溢价率环比上升。本周一线城市供应建面 61 万平方米、成交建面 70 万平方米、成交总价 206 亿元，滚动四周环比分别-65.05%、+26.17%、+9.14%；成交面积与供应面积比例为+130.38%，环比 31.22pct；溢价率为 4.13%，环比+4.13pct。

图 30：一线土地成交建面滚动同/环比



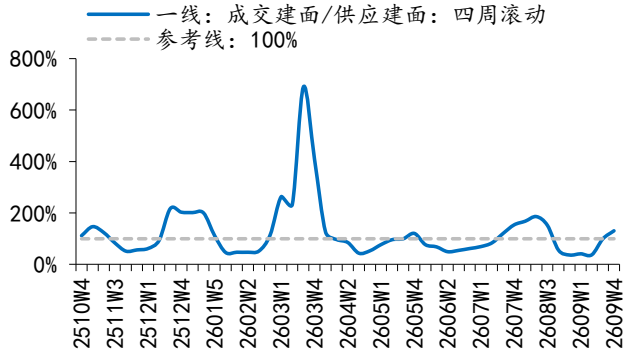
数据来源：Wind、东北证券

图 31：一线土地成交总价滚动同/环比



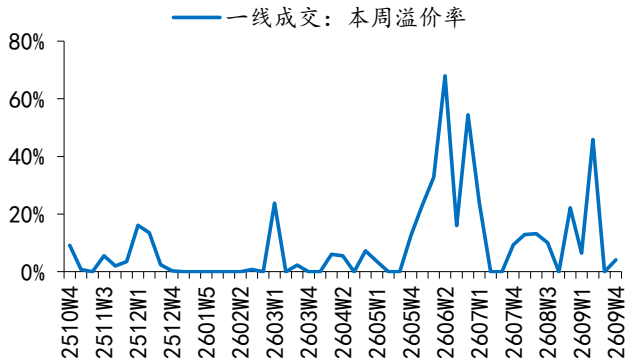
数据来源：Wind、东北证券

图 32：一线成交/供应建面四周滚动



数据来源：Wind、东北证券

图 33：一线土地成交溢价率



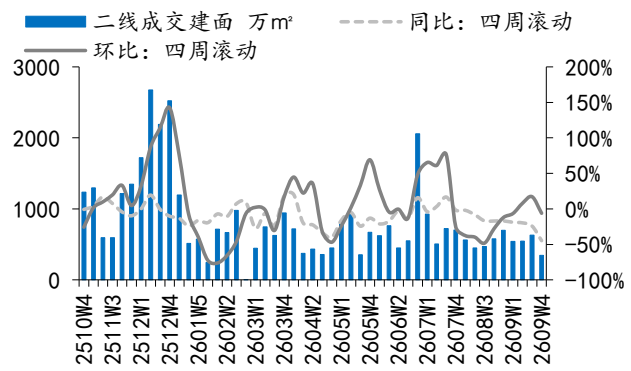
数据来源：Wind、东北证券

下载日志已记录，仅供内部参考

5.3.二线城市

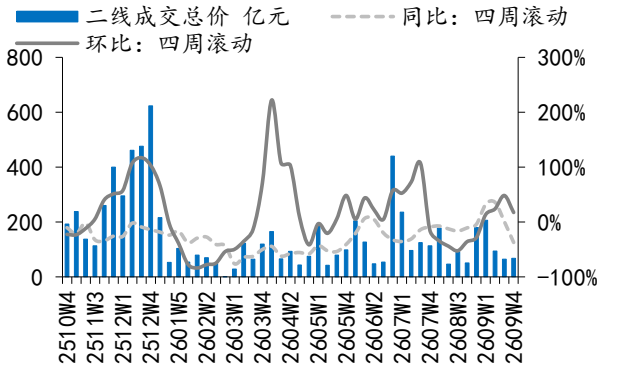
二线城市供应建面环比上升，成交建面环比下降，溢价率环比上升。本周二线城市供应建面 1244 万平方米、成交建面 347 万平方米、成交总价 69 亿元，滚动四周环比分别+33.40%、-6.03%、+17.55%；成交面积与供应面积比例为+53.63%，环比-15.11pct；溢价率为 7.46%，环比+6.35pct。

图 34：二线土地成交建面滚动同/环比



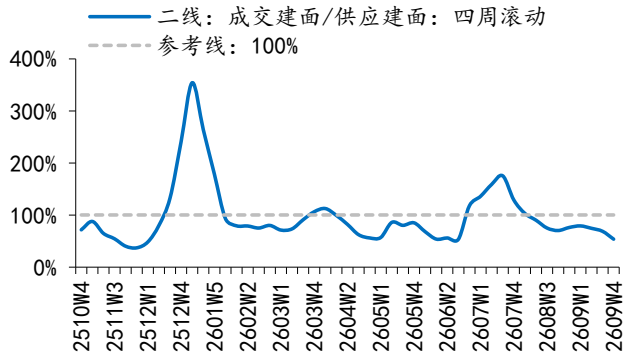
数据来源：Wind、东北证券

图 35：二线土地成交总价滚动同/环比



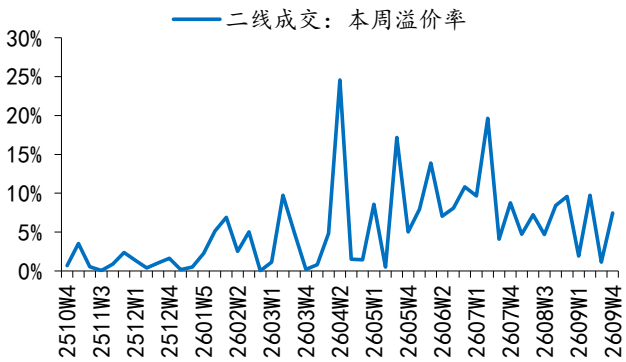
数据来源：Wind、东北证券

图 36：二线成交/供应建面四周滚动



数据来源：Wind、东北证券

图 37：二线土地成交溢价率



数据来源：Wind、东北证券

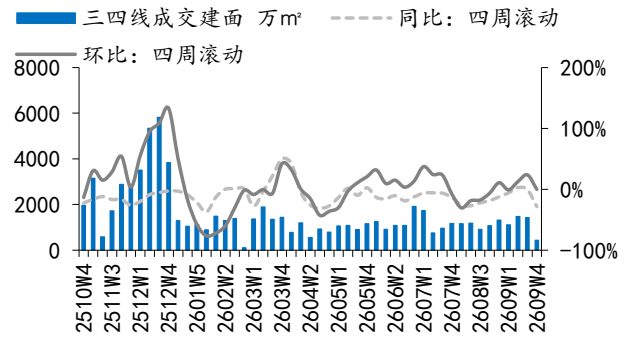


下载日志已记录，仅供内部参考

5.4.三四线城市

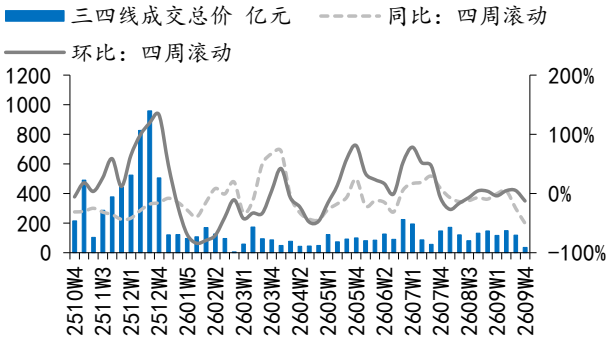
三四线城市供应建面环比上升，成交建面环比下降，溢价率环比下降。本周三四线城市供应建面 2103 万平方米、成交建面 442 万平方米、成交总价 35 亿元，滚动四周环比分别+42.92%、-0.20%、-12.80%；成交面积与供应面积比例为+49.71%，环比-10.23pct；溢价率为 0.55%，环比-0.33pct。

图 38：三四线土地成交建面滚动同/环比



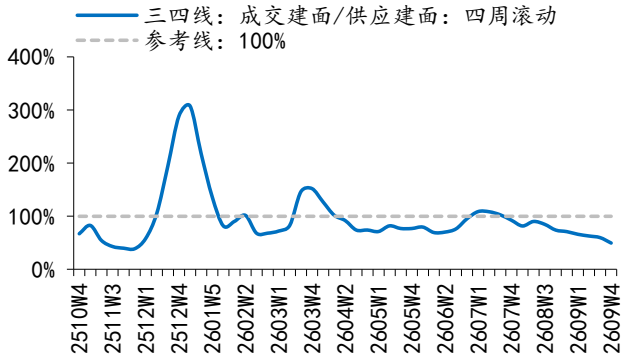
数据来源：Wind、东北证券

图 39：三四线土地成交总价滚动同/环比



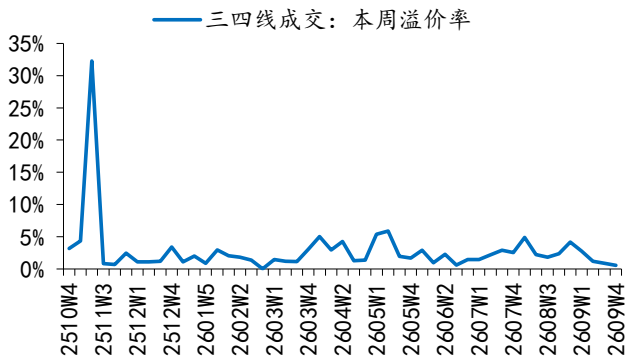
数据来源：Wind、东北证券

图 40：三四线成交/供应建面四周滚动



数据来源：Wind、东北证券

图 41：三四线土地成交溢价率



数据来源：Wind、东北证券

下载日志已记录，仅供内部参考

6. 政策梳理

表 4：近期房地产政策及表态

发布时间	区域	文件/政策/新闻	政策内容
2026/9/24	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》	对于8月28日以后新发布出让公告的项目，细则明确，申请商品房预售时，单体建筑应完成主体结构封顶。其中，“封顶”也被进一步具体化，即楼栋顶板及楼顶构筑物、配套设施完成混凝土浇筑，同时，项目建设单位、勘察、设计、施工、监理等单位需要出具签字盖章的《主体结构分部工程验收记录》。“新出让土地的项目预售标准统一到主体结构封顶，与8.28规定方向一致，预售资金监管进一步得以强化。”易居研究院副院长严跃进表示。与此同时，北京此次对8月28日前已经启动的项目进行了“新老划定”。其中，8月28日前已经取得或部分取得建设工程规划许可证、但尚未取得预售许可证的项目，原则上仍按照原有预售条件及预售资金监管政策执行。对于已经拿地但尚未取得建设工程规划许可证的项目，原则上按照新政策执行。不过，北京同时设置了过渡安排：各区政府在确保项目能够按时建成交付、并加强预售资金监管的情况下，可以报市级部门备案，在2027年底前仍按照原有预售条件申请预售。针对历史遗留项目，各区政府评估风险后，按在途项目政策执行。

数据来源：中华人民共和国住房和城乡建设部、东北证券

下载日志已记录，仅供内部参考

研究团队简介：

刘清海：重庆大学工科学士、同济大学管理学硕士。10 年房地产研究经验，曾任职于长江证券、天风证券、方正证券，2018 年水晶球公募第四名，现任东北证券房地产与建筑首席分析师，坚持做基于扎实数据的基本面研究。

刘张驰：南洋理工大学应用经济学硕士，2 年产业经验，曾任职于万科区域总部第一管理中心、方正证券，深度覆盖房地产开发等领域。

分析师声明

作者具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格，并在中国证券业协会注册登记为证券分析师。本报告遵循合规、客观、专业、审慎的制作原则，所采用数据、资料的来源合法合规，文字阐述反映了作者的真实观点，报告结论未受任何第三方的授意或影响，特此声明。

投资评级说明

股票投资评级说明	买入	未来 6 个月内，股价涨幅超越市场基准 15%以上。	投资评级中所涉及的市场基准： A 股市场以沪深 300 指数为市场基准，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）为市场基准；香港市场以摩根士丹利中国指数为市场基准；美国市场以纳斯达克综合指数或标普 500 指数为市场基准。
	增持	未来 6 个月内，股价涨幅超越市场基准 5%至 15%之间。	
	中性	未来 6 个月内，股价涨幅介于市场基准-5%至 5%之间。	
	减持	未来 6 个月内，股价涨幅落后市场基准 5%至 15%之间。	
	卖出	未来 6 个月内，股价涨幅落后市场基准 15%以上。	
行业投资评级说明	优于大势	未来 6 个月内，行业指数的收益超越市场基准。	
	同步大势	未来 6 个月内，行业指数的收益与市场基准持平。	
	落后大势	未来 6 个月内，行业指数的收益落后于市场基准。	

下载日志已记录，仅供内部参考

重要声明

本报告由东北证券股份有限公司（以下称“本公司”）制作并仅向本公司客户发布，本公司不会因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。

本公司具有中国证监会核准的证券投资咨询业务资格。

本报告中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。报告中的内容和意见仅反映本公司于发布本报告当日的判断，不保证所包含的内容和意见不发生变化。

本报告仅供参考，并不构成对所述证券买卖的出价或征价。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证券买卖建议。本公司及其雇员不承诺投资者一定获利，不与投资者分享投资收益，在任何情况下，我公司及其雇员对任何人使用本报告及其内容所引发的任何直接或间接损失概不负责。

本公司或其关联机构可能会持有本报告中涉及到的公司所发行的证券头寸并进行交易，并在法律许可的情况下不进行披露；可能为这些公司提供或争取提供投资银行业务、财务顾问等相关服务。

本报告版权归本公司所有。未经本公司书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表或引用。如征得本公司同意进行引用、刊发的，须在本公司允许的范围内使用，并注明本报告的发布人和发布日期，提示使用本报告的风险。

若本公司客户（以下称“该客户”）向第三方发送本报告，则由该客户独自为此发送行为负责。提醒通过此途径获得本报告的投资者注意，本公司不对通过此种途径获得本报告所引起的任何损失承担任何责任。

东北证券股份有限公司

网址：http://www.nesc.cn 电话：95360,400-600-0686 研究所公众号：dbzqyanjiusuo

地址	邮编
中国吉林省长春市生态大街 6666 号	130119
中国北京市西城区锦什坊街 28 号恒奥中心 D 座	100033
中国上海市浦东新区杨高南路 799 号	200127
中国深圳市福田区福中三路 1006 号诺德中心 34D	518038
中国广东省广州市天河区冼村街道黄埔大道西 122 号之二星辉中心 15 楼	510630

