仅供内部参考，请勿外传

二手房成交延续增长，深杭供需政策同步推进

——20261016 房地产行业周报

房地产　　证券研究报告/行业定期报告　　2026 年 10 月 18 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

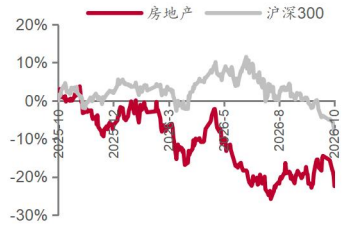
执业证书编号：S0740526040005

Email：wangwen02@zts.com.cn

基本状况

上市公司数	95
行业总市值(亿元)	9,022.98
行业流通市值(亿元)	8,656.16

行业-市场走势对比



相关报告

1、《土地市场结构分化，一线城市韧性凸显》2026-10-15

2、《楼市成交同比增长，地方住房政策持续优化》2026-10-11

3、《首套房贷贴息落地，沪穗汉现房细则推进》2026-10-08

重点公司基本状况

简称	股价（元）	EPS 2024	EPS 2025	EPS 2026E	EPS 2027E	EPS 2028E	PE 2024	PE 2025	PE 2026E	PE 2027E	PE 2028E	评级
招商蛇口	7.69	0.37	0.08	0.14	0.15	0.17	20.78	96.13	54.93	51.27	45.24	买入
中国金茂	1.26	0.05	0.04	0.09	0.09	0.09	20.71	24.54	11.94	11.94	11.94	增持
绿城中国	6.00	0.63	0.03	0.07	0.11	0.14	8.16	171.32	73.42	46.72	36.71	买入
华润置地	31.06	3.59	3.56	3.74	3.78	3.86	7.41	7.47	7.11	7.04	6.89	增持
华润万象生活	39.68	1.59	1.74	1.94	2.10	2.24	21.38	19.55	17.52	16.19	15.17	买入

备注：股价使用 2026 年 10 月 16 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均为港元

报告摘要

■ **一周行情回顾**

本周，申万房地产指数下跌 6.05%，沪深 300 指数下跌 3.4%，相对收益为-2.65%，板块表现弱于大盘。

■ **行业基本面**

本周（10.9-10.15），中泰地产组跟踪的 38 个重点城市一手房合计成交 23974 套，同比增速-6.9%，环比增速 195.5%；合计成交面积 241.3 万平方米，同比增速-8.7%，环比增速 190%。

本周（10.9-10.15），中泰地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 23005 套，同比增速 14.1%，环比增速 496.4%；合计成交面积 222.1 万平方米，同比增速 13%，环比增速 501.4%。

本周（10.9-10.15），中泰地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 17927.8 万平方米，环比增速-0.3%，去化周期 174.5 周。

本周（10.5-10.11），土地供给方面，本周供应土地 1716.6 万平方米，同比增速-79.7%；供应均价 904 元/平方米，同比增速-67.2%。土地成交方面，本周成交土地 1718 万平方米，同比增速-39.2%；土地成交金额 242.3 亿元，同比增速-63.1%。本周土地成交楼面价 1410 元/平方米，溢价率 1.7%。

本周（10.9-10.15）房地产企业合计发行信用债 164.7 亿元，同比增速 176.81%，环比增速 1547%。

■ **投资建议**

本周，深圳、杭州住房供需两端政策同步推进。供给端，两地均出台商品住房销售制度改革细则，明确封顶预售、预售资金监管等安排；需求端，杭州完善公积金装修提取政策，深圳就新增装修及物业费提取公开征求意见。本周一手房销售同比下降、环比上升，二手房同环比上升，去化周期下降。稳健的房企仍然是投资重点，建议关注财务稳健、业绩表现良好的龙头房企，如华润置地、中国金茂、越秀地产、保利发展、招商蛇口、绿城中国等，在当前政策环境下能够有效应对市场波动；同时随着市场需求的回升，物业管理公司也有望迎来业绩和估值的修复，建议关注华润万象生活、中海物业、招商积余、保利物业、万物云和绿城服务等。

■ **风险提示**

销售不及预期，研究报告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。

仅供内部参考，请勿外传

内容目录

1. 一周行情回顾 4
2. 行业新闻追踪 4
3. 个股公告及新闻追踪 6
4. 行业基本面 7
4.1 重点城市一手房成交分析 7
4.2 重点城市二手房成交分析 9
4.3 重点城市库存情况分析 12
4.4 土地市场供给与成交分析 14
4.5 房地产行业融资分析 16
5. 投资建议 16
6. 风险提示 17

图表目录

图表 1： 本周板块涨跌幅 4
图表 2： 本周龙头企业涨跌幅 4
图表 3： 本周新闻汇总 5
图表 4： 本周公司公告 6
图表 5： 一手房成交套数同比分析（周度） 7
图表 6： 一手房成交套数同比分析（8 周移动平均） 7
图表 7： 一手房成交面积同比分析（周度） 7
图表 8： 一手房成交面积同比分析（8 周移动平均） 7
图表 9： 一手房成交套数同比分析（月度） 8
图表 10： 一手房成交套数环比分析（月度） 8
图表 11： 一手房成交面积同比分析（月度） 8
图表 12： 一手房成交面积环比分析（月度） 8
图表 13： 一手房交易数据 9
图表 14： 二手房成交套数同比分析（周度） 10
图表 15： 二手房成交套数同比分析（8 周移动平均） 10
图表 16： 二手房成交面积同比分析（周度） 10
图表 17： 二手房成交面积同比分析（8 周移动平均） 10
图表 18： 二手房成交套数同比分析（月度） 11
图表 19： 二手房成交套数环比分析（月度） 11
图表 20： 二手房成交面积同比分析（月度） 11
图表 21： 二手房成交面积环比分析（月度） 11
图表 22： 二手房交易数据 12
图表 23： 17 城合计库存面积及去化周期 13
图表 24： 一线城市库存面积及去化周期 13
图表 25： 二线城市库存面积及去化周期 13
图表 26： 三线城市库存面积及去化周期 13
图表 27： 17 城库存面积及去化周期 13
图表 28： 100 大中城市商品房土地供应面积 14
图表 29： 100 大中城市商品房土地供应均价 14
图表 30： 100 大中城市商品房土地成交面积 15
图表 31： 100 大中城市商品房土地成交金额 15
图表 32： 100 大中城市商品房成交土地楼面价及溢价率 15

仅供内部参考，请勿外传

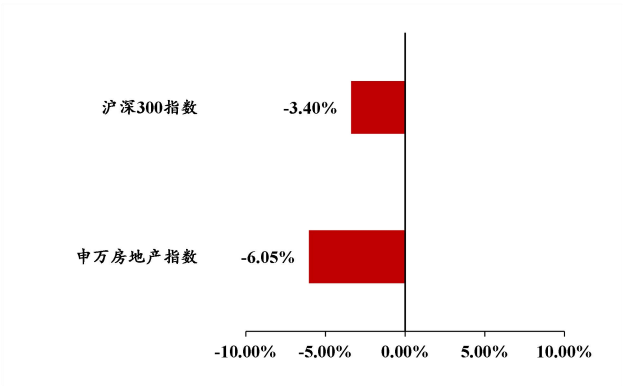
图表 33： 100 大中城市商品房成交土地各线城市溢价率 15
图表 34： 近期房企拿地明细 15
图表 35： 房企信用债发行额（周度） 16
图表 36： 房企信用债发行额（月度） 16

仅供内部参考，请勿外传

1. 一周行情回顾

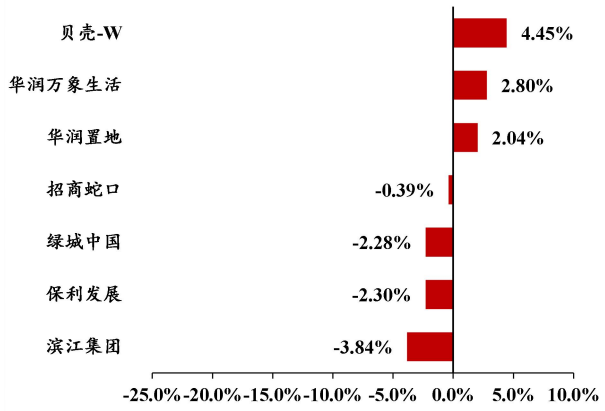
本周，申万房地产指数下跌 6.05%，沪深 300 指数下跌 3.4%，相对收益为-2.65%，板块表现弱于大盘。个股表现方面，申万房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为：粤宏远 A、荣丰控股、中国国贸、天健集团、黑牡丹，涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为世联行、*ST 发展、陆家嘴、香江控股、*ST 皇庭。

图表 1：本周板块涨跌幅



来源：WIND，中泰证券研究所

图表 2：本周龙头企业涨跌幅



来源：WIND，中泰证券研究所

2. 行业新闻追踪

- 【中央政策】10 月 14 日，央行公布前三季度金融数据，社会融资规模增量累计 27.46 万亿元，同比少增 2.63 万亿元；人民币贷款增加 11.52 万亿元，其中住户贷款减少 1.03 万亿元。9 月新发放个人住房贷款加权平均利率约 3.1%，处于历史低位，居民住房信贷成本维持较低水平。
- 【地方政策】10 月 15 日，深圳市住建局等三部门出台商品住房销售制度改革实施意见，明确 8 月 28 日后新出让项目优先选择现房销售，实行预售的新项目须主体结构封顶，预售资金实行全额、全过程监管；现房销售项目取得主体结构工程施工许可后可收取购房定金，一般不超过总房价款的 3%。同时推行主办银行制度，土地价款首付不低于 50%，余款原则上一年内、特殊项目最长两年内缴清且不计利息。
- 【地方政策】10 月 15 日，杭州住房公积金管理委员会完善装修提取政策，缴存职工家庭装修本市自住住房，可凭装修发票及合同提取公积金，最高不超过 25 万元；房龄满 15 年的自住住房进行适老化改造或翻新装修，可按 1000 元/平方米定额核定提取额度，再次申请装修提取须间隔满 10 年。
- 【地方政策】10 月 15 日，杭州出台商品住房销售制度改革实施意见，明确 8 月 28 日前已取得规划许可证的项目继续按原政策执行；此后新出让项目实行预售的，须单体建筑主体结构封顶，购房资金全部纳入监管。现房销售项目取得施工许可证后可收取定金，金额不超过总房价 5%，并同步推进主办银行、分期开发及分阶段竣工备案等制度。
- 【地方政策】10 月 12 日，山东印发城市更新“十五五”规划，提出到 2030 年增量住房全部建成“好房子”，同步推进老旧住房功能和品质提升；支持老旧住房自主更新、原拆原建，并统筹危旧房改造、完整社区建设及老旧厂区盘活，鼓励房企转型参与城市更新，推动符合条件项目发行 REITs 和资产证券化产品。
- 【地方政策】10 月 12 日，北京市规划和自然资源委员会印发住宅公共空间品质提升意见，围绕建设安全、舒适、绿色、智慧“好房子”，优化住宅社

仅供内部参考，请勿外传

区公共空间和服务配套，鼓励布局便民商业、文化休闲、健身、养老及停车等功能，进一步提升住宅品质和社区宜居水平。

- 【地方政策】10 月 8 日，深圳市住房公积金管理中心就公积金提取政策公开征求意见，拟新增住房装修和物业费提取，其中装修每套最高可提取 25 万元，物业费每月最高 550 元；同时拟阶段性将无房职工租房提取比例由月应缴存额的 65%提高至 80%，进一步拓宽公积金住房消费使用场景。

图表 3：本周新闻汇总

类型	内容	来源	日期
中央政策	10 月 14 日，央行公布前三季度金融数据，社会融资规模增量累计 27.46 万亿元，同比少增 2.63 万亿元；人民币贷款增加 11.52 万亿元，其中住户贷款减少 1.03 万亿元。9 月新发放个人住房贷款加权平均利率约 3.1%，处于历史低位，居民住房信贷成本维持较低水平。	央行	2026/10/14
地方政策	10 月 15 日，深圳市住建局等三部门出台商品住房销售制度改革实施意见，明确 8 月 28 日后新出让项目优先选择现房销售，实行预售的新项目须主体结构封顶，预售资金实行全额、全过程监管；现房销售项目取得主体结构工程施工许可后可收取购房定金，一般不超过总房价款的 3%。同时推行主办银行制度，土地价款首付不低于 50%，余款原则上一年内、特殊项目最长两年内缴清且不计利息。	深圳市住建局	2026/10/15
地方政策	10 月 15 日，杭州住房公积金管理委员会完善装修提取政策，缴存职工家庭装修本市自住住房，可凭装修发票及合同提取公积金，最高不超过 25 万元；房龄满 15 年的自住住房进行适老化改造或翻新装修，可按 1000 元/平方米定额核定提取额度，再次申请装修提取须间隔满 10 年。	杭州住房公积金管理委员会	2026/10/15
地方政策	10 月 15 日，杭州出台商品住房销售制度改革实施意见，明确 8 月 28 日前已取得规划许可证的项目继续按原政策执行；此后新出让项目实行预售的，须单体建筑主体结构封顶，购房资金全部纳入监管。现房销售项目取得施工许可证后可收取定金，金额不超过总房价 5%，并同步推进主办银行、分期开发及分阶段竣工备案等制度。	杭州市住房保障和房产管理局	2026/10/15
地方政策	10 月 12 日，山东印发城市更新“十五五”规划，提出到 2030 年增量住房全部建成“好房子”，同步推进老旧住房功能和品质提升；支持老旧住房自主更新、原拆原建，并统筹危旧房改造、完整社区建设及老旧厂区盘活，鼓励房企转型参与城市更新，推动符合条件项目发行 REITs 和资产证券化产品。	山东省人民政府	2026/10/12
地方政策	10 月 12 日，北京市规划和自然资源委员会印发住宅公共空间品质提升意见，围绕建设安全、舒适、绿色、智慧“好房子”，优化住宅社区公共空间和服务配套，鼓励布局便民商业、文化休闲、健身、养老及停车等功能，进一步提升住宅品质和社区宜居水平。	北京市规自委	2026/10/12
地方政策	10 月 8 日，深圳市住房公积金管理中心就公积金提取政策公开征求意见，拟新增住房装修和物业费提取，其中装修每套最高可提取 25 万元，物业费每月最高 550 元；同时拟阶段性将无	深圳市住房公积金管理中心	2026/10/8

仅供内部参考，请勿外传

	房职工租房提取比例由月应缴存额的 65%提高至 80%，进一步拓宽公积金住房消费使用场景。		

来源：央行，深圳市住建局，杭州住房公积金管理委员会，杭州市住房保障和房产管理局，山东省人民政府，北京市规自委，深圳市住房公积金管理中心，中泰证券研究所

3. 个股公告及新闻追踪

- 【中国建筑】10 月 16 日，中国建筑公告控股股东中建集团增持进展，9 月 3 日至 10 月 15 日期间增持 695.19 万股，金额 2999.02 万元；截至公告日累计增持 1854.99 万股，金额 7998.56 万元，占公司总股本约 0.04%。本次增持计划规模为 5 亿-10 亿元，目前尚未实施完毕。
- 【新城控股】10 月 15 日，新城控股披露 9 月及三季度经营数据，9 月实现合同销售金额 7.19 亿元，同比下降 51.55%；前 9 月累计销售 88.25 亿元，同比下降 41.36%。同期商业运营收入 108.71 亿元，同比增长 3.42%，出租率 98.16%；三季度偿还境内外公开市场债券 8.60 亿元，商业运营继续提供较稳定现金流。
- 【华润置地】10 月 13 日，华润置地披露 9 月经营数据，单月实现合同销售金额 155.0 亿元，同比下降 11.9%，销售面积 41.8 万平方米，同比下降 31.5%；前 9 月累计销售 1646.0 亿元，同比增长 6.6%。9 月经常性收入 44.9 亿元，同比增长 9.5%，其中经营性不动产租金收入 29.7 亿元，同比增长 7.9%，经营性业务保持稳健增长。
- 【越秀地产】10 月 13 日，越秀地产披露 9 月销售及拿地数据，单月实现合同销售金额 68.10 亿元，同比基本持平；前 9 月累计销售 680.18 亿元，同比下降 14.8%，销售面积 218.66 万平方米，同比增长 6.7%。9 月公司在广州天河奥体板块新增一宗住宅用地，权益地价约 23.69 亿元，继续聚焦核心城市补充土地储备。
- 【中国金茂】10 月 13 日，中国金茂披露 9 月销售数据，单月实现签约销售金额 105.01 亿元，销售面积 36.11 万平方米；前 9 月累计签约销售 846.01 亿元，销售面积 310.02 万平方米。截至 9 月末，公司另有已认购未签约销售金额 12.69 亿元。

图表 4：本周公司公告

公司名称	内容	日期
中国建筑	10 月 16 日，中国建筑公告控股股东中建集团增持进展，9 月 3 日至 10 月 15 日期间增持 695.19 万股，金额 2999.02 万元；截至公告日累计增持 1854.99 万股，金额 7998.56 万元，占公司总股本约 0.04%。本次增持计划规模为 5 亿-10 亿元，目前尚未实施完毕。	2026/10/16
新城控股	10 月 15 日，新城控股披露 9 月及三季度经营数据，9 月实现合同销售金额 7.19 亿元，同比下降 51.55%；前 9 月累计销售 88.25 亿元，同比下降 41.36%。同期商业运营收入 108.71 亿元，同比增长 3.42%，出租率 98.16%；三季度偿还境内外公开市场债券 8.60 亿元，商业运营继续提供较稳定现金流。	2026/10/15
华润置地	10 月 13 日，华润置地披露 9 月经营数据，单月实现合同销售金额 155.0 亿元，同比下降 11.9%，销售面积 41.8 万平方米，同比下降 31.5%；前 9 月累计销售 1646.0 亿元，同比增长 6.6%。9 月经常性收入 44.9 亿元，同比增长 9.5%，其中经营性不动产租金收入 29.7 亿元，同比增长 7.9%，经营性业务保持稳健增长。	2026/10/13
越秀地产	10 月 13 日，越秀地产披露 9 月销售及拿地数据，单月实现合同销售金额 68.10 亿元，同比基本持平；前 9 月累计销售 680.18 亿元，同比下降	2026/10/13

仅供内部参考，请勿外传

	14.8%，销售面积 218.66 万平方米，同比增长 6.7%。9 月公司在广州天河奥体板块新增一宗住宅用地，权益地价约 23.69 亿元，继续聚焦核心城市补充土地储备。	
中国金茂	10 月 13 日，中国金茂披露 9 月销售数据，单月实现签约销售金额 105.01 亿元，销售面积 36.11 万平方米；前 9 月累计签约销售 846.01 亿元，销售面积 310.02 万平方米。截至 9 月末，公司另有已认购未签约销售金额 12.69 亿元。	2026/10/13

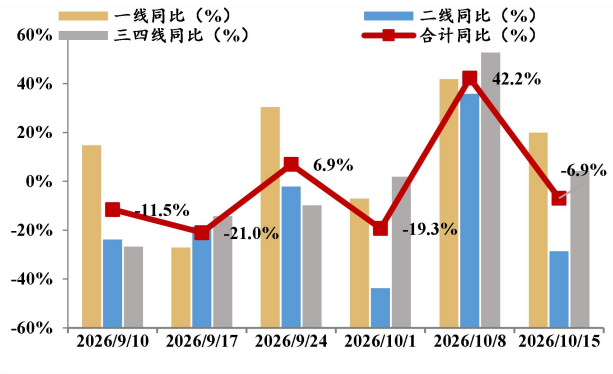
来源：WIND，中泰证券研究所

4. 行业基本面

4.1 重点城市一手房成交分析

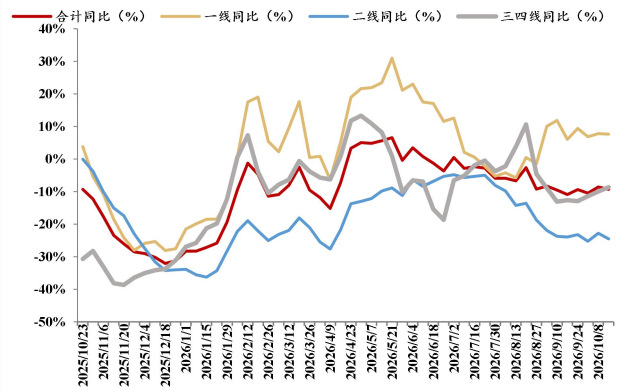
- 本周（10.9-10.15），中泰地产组跟踪的 38 个重点城市一手房合计成交 23974 套，同比增速-6.9%，环比增速 195.5%；合计成交面积 241.3 万平方米，同比增速-8.7%，环比增速 190%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 20%、-28.6%和 4.3%，环比增速为 136.8%、233%和 255.4%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 12%、-23%和 4.7%，环比增速为 138.1%、237.5%和 186.6%。

图表 5：一手房成交套数同比分析（周度）



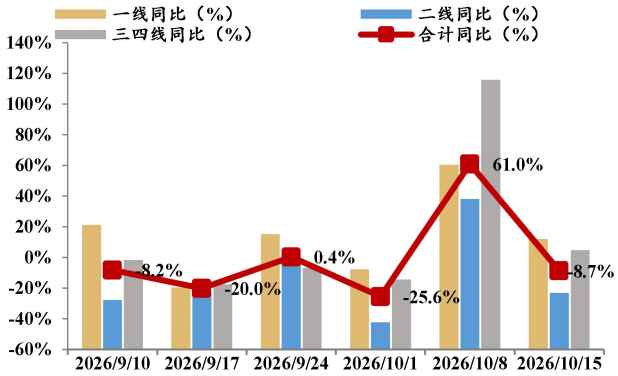
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 6：一手房成交套数同比分析（8 周移动平均）



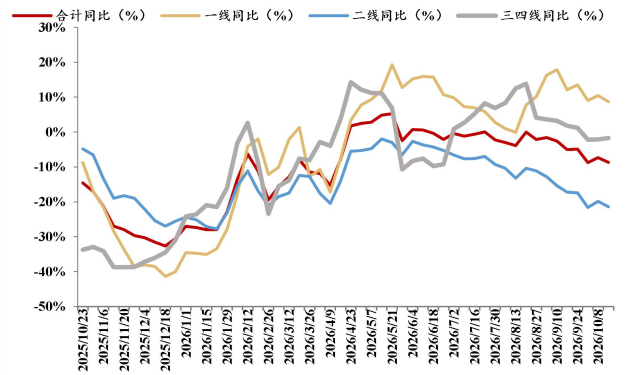
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 7：一手房成交面积同比分析（周度）



来源：WIND，中泰证券研究所

图表 8：一手房成交面积同比分析（8 周移动平均）

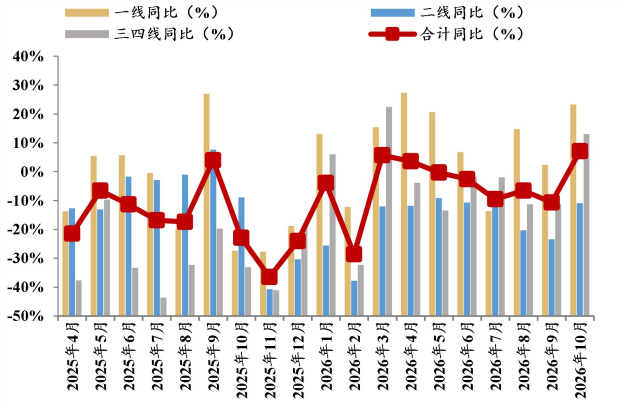


来源：WIND，中泰证券研究所

仅供内部参考，请勿外传

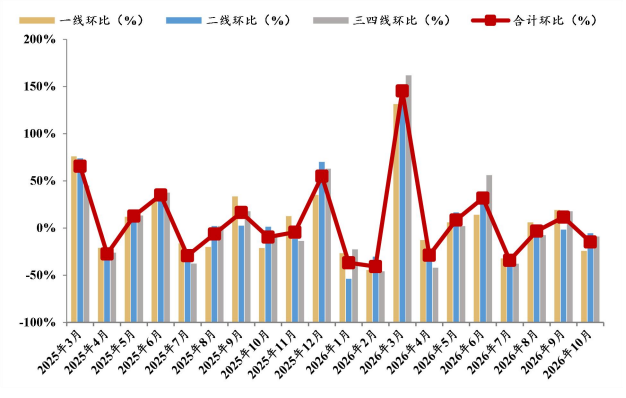
- 本月至今（10.1-10.15），中泰地产组跟踪的 38 个重点城市一手房合计成交 32667 套，同比增速 7.1%，环比增速-14.6%；合计成交面积 330.3 万平方米，同比增速 3.6%，环比增速-18.7%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 23.3%、-10.9%和 13.1%，环比增速为-24.3%、-5.3%和-8.9%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 23.2%、-13.8%和 20%，环比增速为-22.5%、-14%和-21.3%。

图表 9：一手房成交套数同比分析（月度）



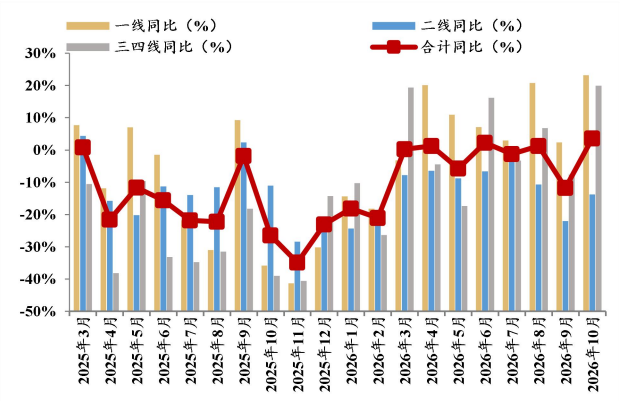
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 10：一手房成交套数环比分析（月度）



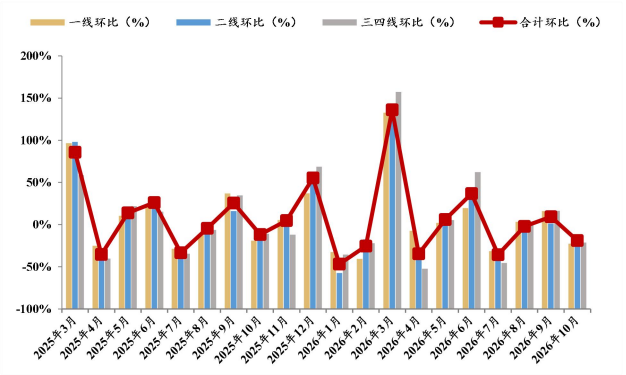
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 11：一手房成交面积同比分析（月度）



来源：WIND，中泰证券研究所

图表 12：一手房成交面积环比分析（月度）



来源：WIND，中泰证券研究所

仅供内部参考，请勿外传

图表 13：一手房交易数据

一手房					
城市	指标	最新一周	同比增速（%）	环比增速（%）	8 周周均
合计	套数（套）	23974	-6.9%	195.5%	20838
	成交面积（万平）	241.3	-8.7%	190.0%	208
一线城市	套数（套）	8545	20.0%	136.8%	8507
	成交面积（万平）	68.0	12.0%	138.1%	67
二线城市	套数（套）	8701	-28.6%	233.0%	6804
	成交面积（万平）	110.6	-23.0%	237.5%	89
三四线城市	套数（套）	6728	4.3%	255.4%	5527
	成交面积（万平）	62.7	4.7%	186.6%	52
重点城市					
北京	套数（套）	2575	51.0%	86.9%	2320
	成交面积（万平）	18.9	27.7%	58.6%	18
上海	套数（套）	3208	31.1%	172.6%	3455
	成交面积（万平）	26.1	16.6%	185.9%	31
广州	套数（套）	2426	-9.2%	163.4%	2414
	成交面积（万平）	19.5	-4.4%	215.8%	15
深圳	套数（套）	336	13.5%	154.5%	318
	成交面积（万平）	3.5	12.6%	159.1%	3
杭州	套数（套）	414	-38.0%	298.1%	535
	成交面积（万平）	7.4	-42.0%	353.7%	8
武汉	套数（套）	1376	-60.9%	68.0%	1674
	成交面积（万平）	17.3	-54.7%	74.9%	20
成都	套数（套）	1121	-24.7%	339.6%	849
	成交面积（万平）	23.7	-18.3%	316.2%	18
青岛	套数（套）	1082	-18.0%	309.8%	1007
	成交面积（万平）	13.9	-15.3%	326.9%	14
温州	套数（套）	779	23.1%	278.2%	911
	成交面积（万平）	9.2	41.4%	254.8%	10
宁波	套数（套）	452	37.0%	227.5%	293
	成交面积（万平）	6.1	55.5%	256.4%	4
南宁	套数（套）	1592	-13.1%	779.6%	765
	成交面积（万平）	13.3	-8.4%	966.2%	7
苏州	套数（套）	1329	109.3%	366.3%	639
	成交面积（万平）	13.9	76.3%	574.6%	6
无锡	套数（套）	0	-100.0%	-100.0%	245
	成交面积（万平）	0.0	-100.0%	-100.0%	3

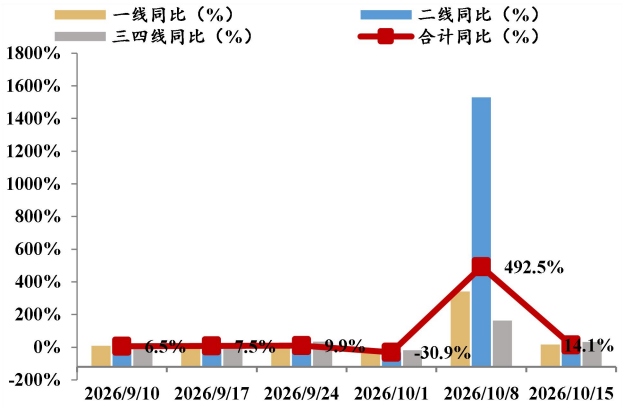
来源：WIND，中泰证券研究所

4.2 重点城市二手房成交分析

- 本周（10.9-10.15），中泰地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 23005 套，同比增速 14.1%，环比增速 496.4%；合计成交面积 222.1 万平方米，同比增速 13%，环比增速 501.4%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 16.6%、7.5%和 33.3%，环比增速为 547.3%、492.9%和 443%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 15.1%、4%和 46.3%，环比增速为 521.2%、495.1%和 495.7%。

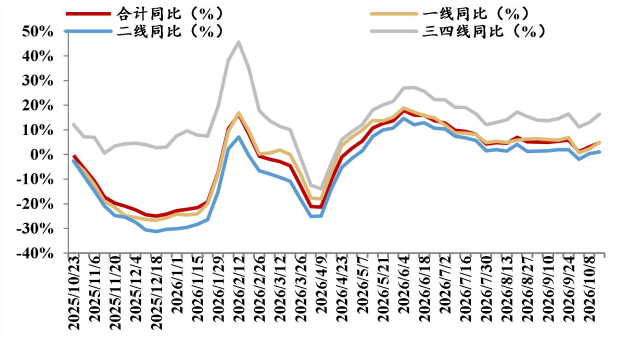
仅供内部参考，请勿外传

图表 14：二手房成交套数同比分析（周度）



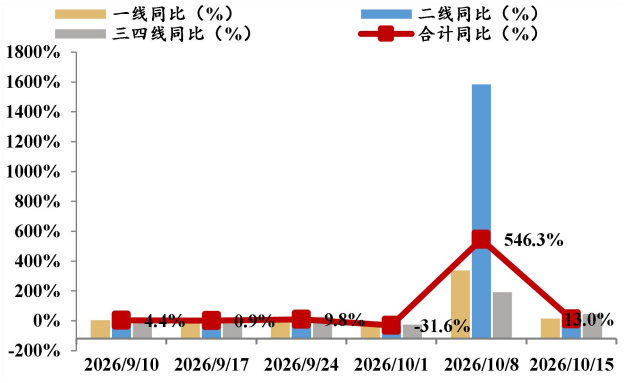
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 15：二手房成交套数同比分析(8 周移动平均)



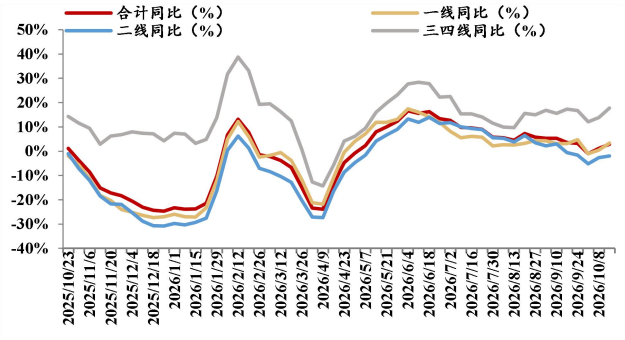
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 16：二手房成交面积同比分析（周度）



来源：WIND，中泰证券研究所

图表 17：二手房成交面积同比分析(8 周移动平均)

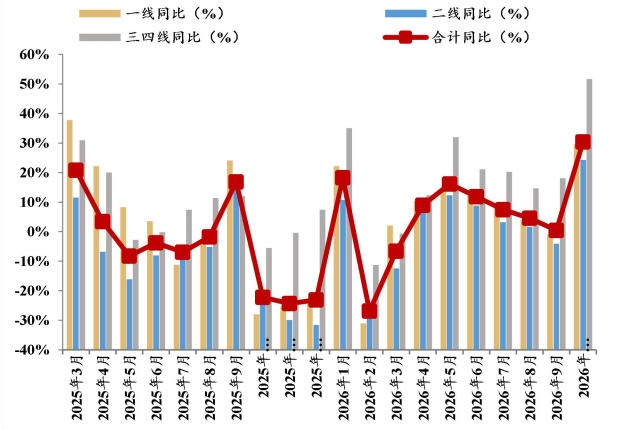


来源：WIND，中泰证券研究所

- 本月至今（10.1-10.15），中泰地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 27136 套，同比增速 30.3%，环比增速-29.2%；合计成交面积 261.9 万平方米，同比增速 28.2%，环比增速-30.3%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 29.7%、24.3%和 51.6%，环比增速为-34.5%、-26.4%和-28.8%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 28.5%、20.2%和 56.8%，环比增速为-36.1%、-27.7%和-29.7%。

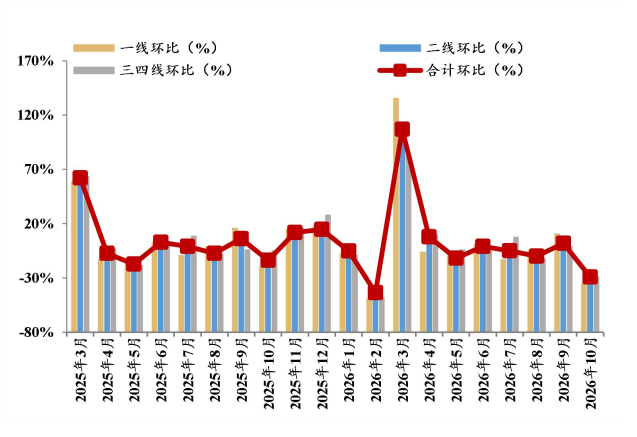
仅供内部参考，请勿外传

图表 18：二手房成交套数同比分析（月度）



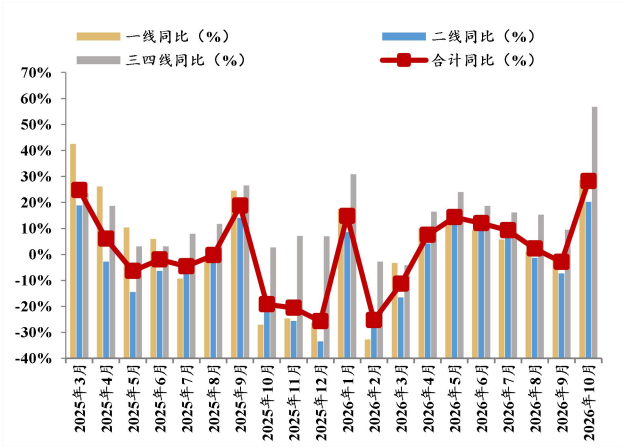
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 19：二手房成交套数环比分析（月度）



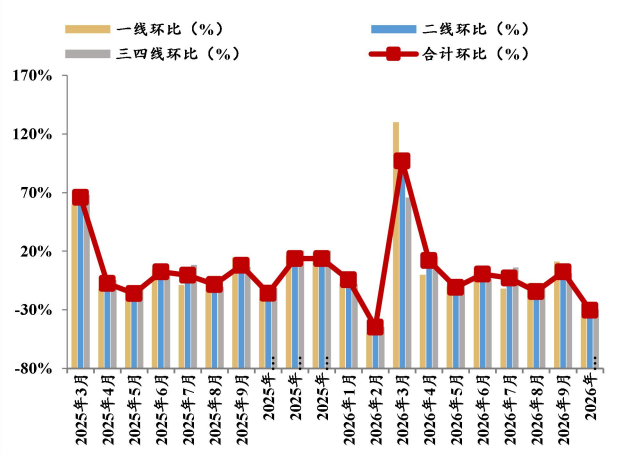
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 20：二手房成交面积同比分析（月度）



来源：WIND，中泰证券研究所

图表 21：二手房成交面积环比分析（月度）



来源：WIND，中泰证券研究所

仅供内部参考，请勿外传

图表 22：二手房交易数据

二手房					
城市	指标	最新一周	同比增速（%）	环比增速（%）	8 周周均
合计	套数（套）	23005	14.1%	496.4%	16385
	成交面积（万平）	222.1	13.0%	501.4%	162
一线城市	套数（套）	6337	16.6%	547.3%	4806
	成交面积（万平）	54.3	15.1%	521.2%	42
二线城市	套数（套）	12373	7.5%	492.9%	8434
	成交面积（万平）	124.8	4.0%	495.1%	87
三四线城市	套数（套）	4295	33.3%	443.0%	3145
	成交面积（万平）	43.1	46.3%	495.7%	33
重点城市					
北京	套数（套）	4559	21.4%	587.6%	3606
	成交面积（万平）	37.9	19.5%	548.0%	31
深圳	套数（套）	1778	5.8%	462.7%	1199
	成交面积（万平）	16.4	6.2%	467.0%	11
杭州	套数（套）	1089	-5.3%	145.8%	807
	成交面积（万平）	10.7	-4.3%	152.3%	8
成都	套数（套）	5614	1.4%	578.0%	3793
	成交面积（万平）	59.1	-5.1%	564.3%	41
青岛	套数（套）	2025	15.6%	350.0%	1219
	成交面积（万平）	20.1	15.2%	348.8%	12
厦门	套数（套）	659	-5.6%	883.6%	488
	成交面积（万平）	5.5	-13.5%	943.8%	4
南宁	套数（套）	406	-6.2%	20200.0%	270
	成交面积（万平）	3.6	-7.1%	9646.1%	2
苏州	套数（套）	1646	38.2%	941.8%	1260
	成交面积（万平）	17.7	37.0%	943.4%	14
大连	套数（套）	934	25.0%	571.9%	598
	成交面积（万平）	8.1	35.1%	636.4%	5
东莞	套数（套）	1143	12.2%	329.7%	859
	成交面积（万平）	9.7	5.6%	323.5%	8
扬州	套数（套）	610	26.6%	548.9%	403
	成交面积（万平）	6.7	53.3%	694.1%	4
佛山	套数（套）	2029	54.6%	471.5%	1521
	成交面积（万平）	22.0	83.2%	622.6%	17
衢州	套数（套）	250	29.5%	509.8%	160
	成交面积（万平）	2.2	17.6%	376.8%	1
江门	套数（套）	263	22.3%	651.4%	202
	成交面积（万平）	2.4	22.7%	316.6%	2

来源：WIND，中泰证券研究所

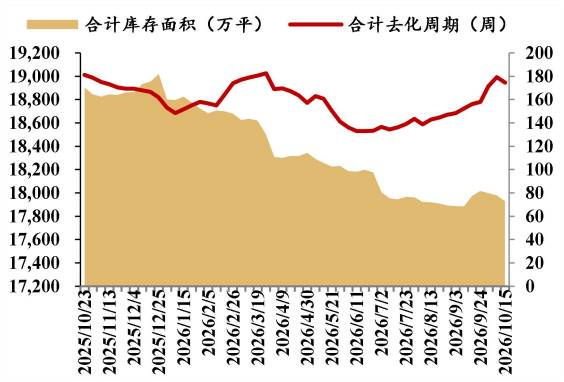
注：一线城市（2 个）包括北京、深圳；二线城市（7 个）包括杭州、成都、青岛、厦门、南宁、苏州和大连；三四线城市（5 个）包括东莞、扬州、佛山、衢州和江门。

4.3 重点城市库存情况分析

- 本周（10.9-10.15），中泰地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 17927.8 万平方米，环比增速-0.3%，去化周期 174.5 周。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市库存面积环比增速分别为-0.4%、-0.2%、-0.2%，去化周期分别为 120.7 周、269.6 周、243.3 周。

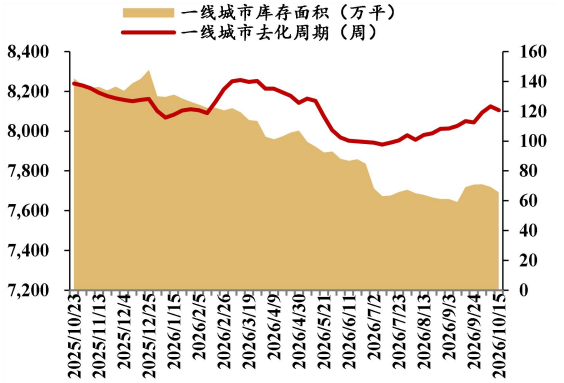
仅供内部参考，请勿外传

图表 23：17 城合计库存面积及去化周期



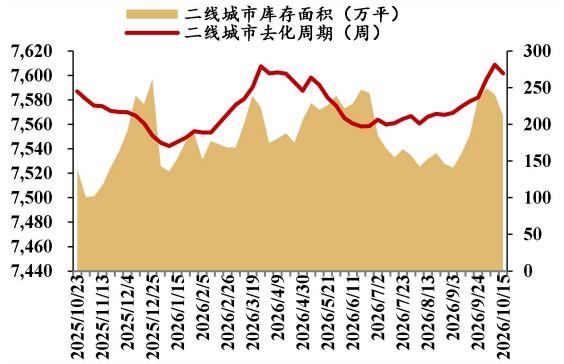
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 24：一线城市库存面积及去化周期



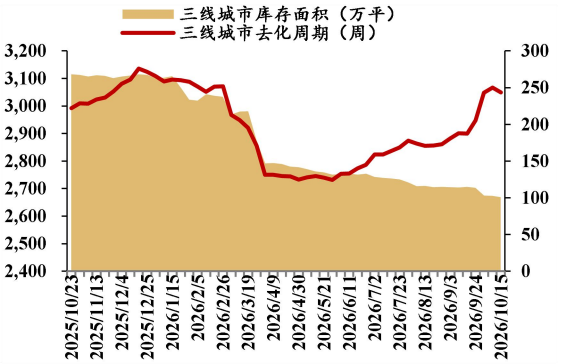
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 25：二线城市库存面积及去化周期



来源：WIND，中泰证券研究所

图表 26：三线城市库存面积及去化周期



来源：WIND，中泰证券研究所

图表 27：17 城库存面积及去化周期

17 城库存面积及去化周期					
城市	库存面积（万平）	环比增速（%）	3 个月周均销售（万平）	去化周期（周）	上周去化周期（周）
合计	17928	-0.28%	102.7	174.5	179.3
一线城市	7692	-0.36%	63.7	120.7	123.2
二线城市	7567	-0.23%	28.1	269.6	281.4
三四线城市	2669	-0.17%	11.0	243.3	250.2
重点城市					
北京	1704	-1.17%	15.7	108.2	113.7
上海	3013	0.34%	28.8	104.6	105.4
广州	2576	-0.47%	15.3	168.9	174.4
深圳	399	-1.42%	3.9	102.0	98.0
杭州	630	-0.18%	7.8	80.3	83.9
南京	2871	-	-	-	-
南宁	837	-	7.2	115.6	124.4
福州	1241	-	-	-	-
厦门	266	-1.79%	3.2	82.4	78.1

人在草木间

仅供内部参考，请勿外传

宁波	283	-2.04%	3.7	76.6	73.9
苏州	1440	-0.41%	6.1	237.2	271.1
温州	952	-0.31%	9.7	97.9	101.3
江阴	-	-	0.9	-	-
泉州	784	-	-	-	-
莆田	396	-0.41%	0.3	1306.4	1243.5
宝鸡	356	-	-	-	-
东营	182	-	-	-	-

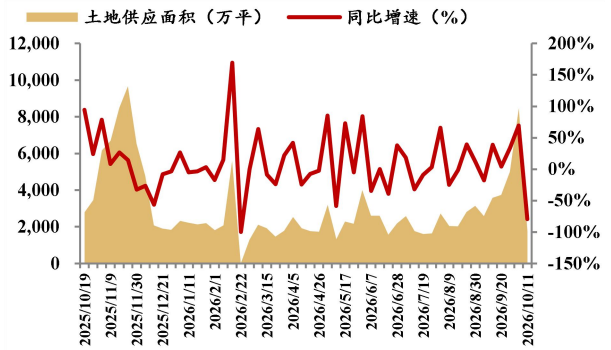
来源：WIND，中泰证券研究所

注：一线城市（4 个）包括北京、上海、深圳和广州；二线城市（8 个）包括杭州、南京、南宁、福州、厦门、宁波、苏州和温州；三四线城市（5 个）包括江阴、泉州、莆田、宝鸡和东营；除厦门、宁波采用住宅口径外其他城市均采用商品房口径。

4.4 土地市场供给与成交分析

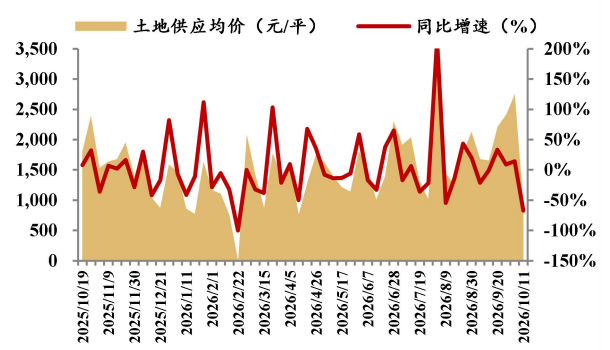
- 本周（10.5-10.11），土地供给方面，本周供应土地 1716.6 万平方米，同比增速-79.7%；供应均价 904 元/平方米，同比增速-67.2%。土地成交方面，本周成交土地 1718 万平方米，同比增速-39.2%；土地成交金额 242.3 亿元，同比增速-63.1%。本周土地成交楼面价 1410 元/平方米，溢价率 1.7%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市溢价率分别为 19.4%、0.1%、0.3%。

图表 28：100 大中城市商品房土地供应面积



来源：WIND，中泰证券研究所

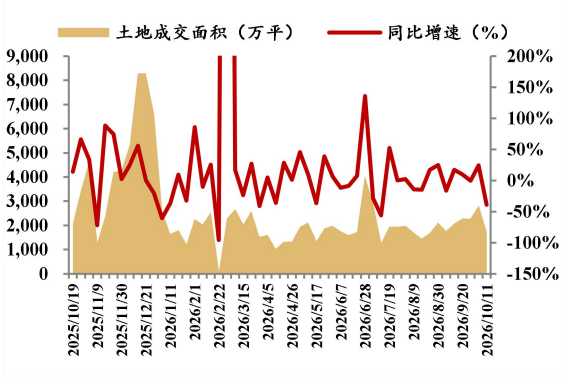
图表 29：100 大中城市商品房土地供应均价



来源：WIND，中泰证券研究所

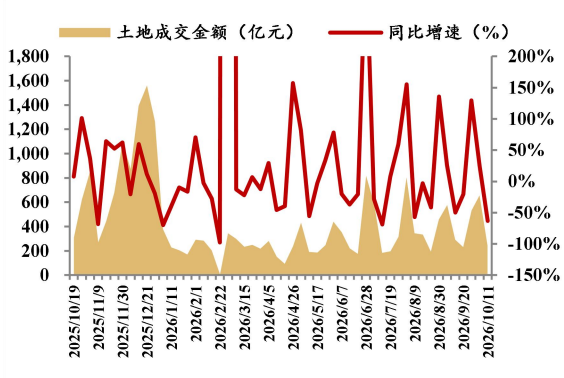
仅供内部参考，请勿外传

图表 30：100 大中城市商品房土地成交面积



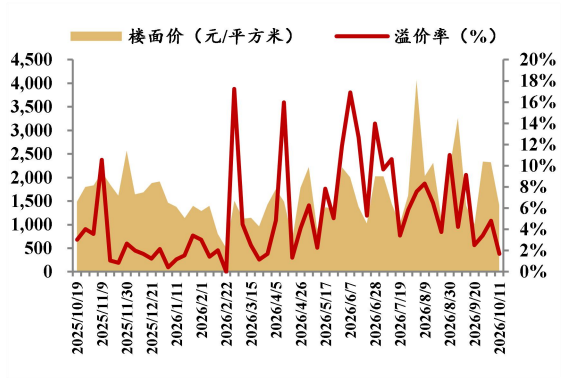
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 31：100 大中城市商品房土地成交金额



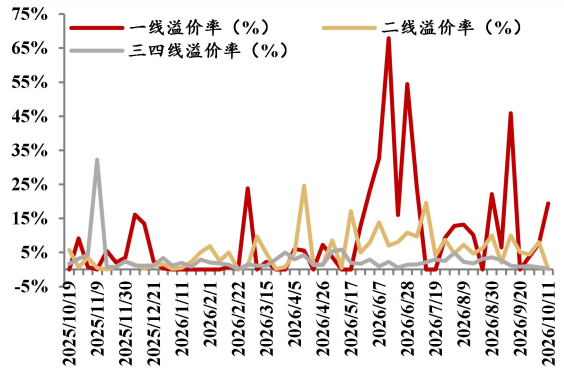
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 32：100 大中城市商品房成交土地楼面价及溢价率



来源：WIND，中泰证券研究所

图表 33：100 大中城市商品房成交土地各线城市溢价率



来源：WIND，中泰证券研究所

图表 34：近期房企拿地明细

房企名称	城市	区域	土地面积（平方米）	规划计容面积（平方米）	土地总价（万元）	权益比例（%）	拿地时间
保利发展	广州市	荔湾区	11,564.58	24,748.20	60,949.80	100.00	2026-07-24
保利发展	上海市	徐汇区	29,248.33	64,346.33	673,000.00	70.00	2026-07-28
保利发展	上海市	杨浦区	34,045.78	78,305.29	836,386.00	50.00	2026-07-28
保利发展	上海市	徐汇区	17,813.57	24,939.00	33,000.00	70.00	2026-07-28
保利发展	上海市	杨浦区	9,234.44	10,157.88	19,300.00	50.00	2026-07-28
保利发展	上海市	杨浦区	29,096.57	69,540.80	756,314.00	50.00	2026-07-28
招商蛇口	成都市	成华区	23,800.17	47,600.34	65,688.47	100.00	2026-07-29
招商蛇口	东莞市	东莞市	56,634.06	124,594.93	234,171.00	100.00	2026-07-30
保利发展	济南市	历下区	71,053.00	142,106.00	92,370.00	100.00	2026-07-30
中国海外发展	北京市	朝阳区	36,847.62	103,173.34	839,900.00	100.00	2026-08-04
招商蛇口	上海市	浦东新区	14,280.95	32,846.19	158,035.00	70.00	2026-08-04
中国海外发展	北京市	石景山区	53,691.28	59,060.41	250,000.00	100.00	2026-08-12
招商蛇口	北京市	石景山区	19,837.54	41,857.21	150,400.00	100.00	2026-08-12
保利发展	东莞市	东莞市	67,802.96	142,386.22	326,578.00	100.00	2026-08-17

仅供内部参考，请勿外传

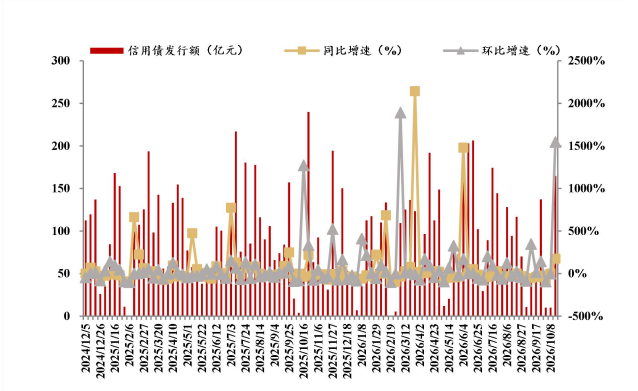
中国海外发展	宁波市	鄞州区	20,936.00	31,404.00	69,172.71	100.00	2026-08-24
金隅集团	北京市	通州区	16,140.23	32,280.46	87,000.00	100.00	2026-08-27
中国海外发展	上海市	普陀区	39,120.17	98,582.83	670,363.00	100.00	2026-08-31
中国海外发展	上海市	普陀区	36,064.64	91,243.54	620,456.00	100.00	2026-08-31
中国海外发展	上海市	普陀区	43,976.18	207,127.81	211,063.00	100.00	2026-08-31
招商蛇口	西安市	未央区	87,290.72	161,487.83	121,812.57	100.00	2026-09-02
招商蛇口	西安市	未央区	30,934.44	77,336.10	43,168.43	100.00	2026-09-02
越秀地产	广州市	天河区	34,718.70	72,909.27	248,095.00	100.00	2026-09-04
招商蛇口	青岛市	市北区	47,441.10	104,370.42	110,879.30	100.00	2026-09-10
招商蛇口	青岛市	市北区	7,504.20	21,762.18	22,453.52	100.00	2026-09-10
城建发展	北京市	昌平区	20,750.56	38,803.55	71,200.00	100.00	2026-09-22
城建发展	北京市	昌平区	28,512.12	53,317.66	98,800.00	100.00	2026-09-22
招商蛇口	苏州市	虎丘区	47,372.11	66,320.95	175,907.00	51.00	2026-09-24
招商蛇口	天津市	武清区	49,979.10	74,968.65	41,300.00	100.00	2026-09-28
滨江集团	杭州市	萧山区	27,546.00	60,601.20	186,503.00	100.00	2026-09-29
滨江集团	上海市	闵行区	9,000.08	16,200.14	11,016.00	33.33	2026-09-29
招商蛇口	上海市	闵行区	9,000.08	16,200.14	11,016.00	51.00	2026-09-29
滨江集团	上海市	闵行区	45,690.06	100,518.13	630,600.00	33.33	2026-09-29
招商蛇口	上海市	闵行区	45,690.06	100,518.13	630,600.00	51.00	2026-09-29
招商蛇口	上海市	杨浦区	18,557.31	44,537.54	292,050.00	60.00	2026-09-29
招商蛇口	沈阳市	大东区	107,123.68	214,247.36	95,125.83	100.00	2026-09-30
龙湖集团	沈阳市	大东区	65,297.86	91,417.00	42,417.49	50.00	2026-09-30

来源：WIND，中泰证券研究所

4.5 房地产行业融资分析

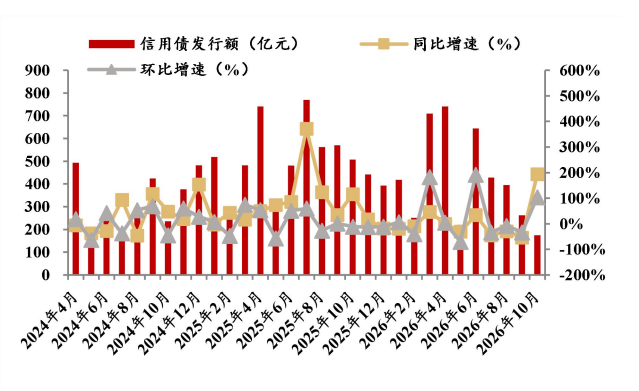
- 本周（10.9-10.15）房地产企业合计发行信用债 164.7 亿元，同比增速 176.81%，环比增速 1547%。本月至今房地产企业合计发行信用债 174.7 亿元，同比增速 193.61%，环比增速 104.09%。

图表 35：房企信用债发行额（周度）



来源：WIND，中泰证券研究所

图表 36：房企信用债发行额（月度）



来源：WIND，中泰证券研究所

5. 投资建议

- 本周，深圳、杭州住房供需两端政策同步推进。供给端，两地均出台商品住房销售制度改革细则，明确封顶预售、预售资金监管等安排；需求端，杭州完善公积金装修提取政策，深圳就新增装修及物业费提取公开征求意见。本

仅供内部参考，请勿外传

周一手房销售同比下降、环比上升，二手房同环比上升，去化周期下降。稳健的房企仍然是投资重点，建议关注财务稳健、业绩表现良好的龙头房企，如华润置地、中国金茂、越秀地产、保利发展、招商蛇口、绿城中国等，在当前政策环境下能够有效应对市场波动；同时随着市场需求的回升，物业管理公司也有望迎来业绩和估值的修复，建议关注华润万象生活、中海物业、招商积余、保利物业、万物云和绿城服务等。

6. 风险提示

- 销售不及预期，研究报告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。

仅供内部参考，请勿外传

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。

中泰证券股份有限公司 事先未经本公司书面授权
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。