下载日志已记录，仅供内部参考

# 楼市成交同比增长，地方住房政策持续优化

## ——20261009 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 11 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**

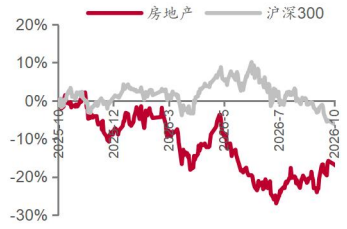
**执业证书编号：S0740526040005**

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、《首套房贷贴息落地，沪穗汉现房细则推进》2026-10-08

2、《销售环比回升，政策支持力度加码》2026-10-02

3、《楼市成交明显回升，北京现房销售细则率先落地》2026-09-26

**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 | 7.72 | 0.37 | 0.08 | 0.14 | 0.15 | 0.17 | 20.86 | 96.50 | 55.14 | 51.47 | 45.41 | 买入 |
| 中国金茂 | 1.29 | 0.05 | 0.04 | 0.09 | 0.09 | 0.09 | 21.33 | 25.27 | 12.30 | 12.30 | 12.30 | 增持 |
| 绿城中国 | 6.14 | 0.63 | 0.03 | 0.07 | 0.11 | 0.14 | 8.36 | 175.60 | 75.26 | 47.89 | 37.63 | 买入 |
| 华润置地 | 30.44 | 3.59 | 3.56 | 3.74 | 3.78 | 3.86 | 7.27 | 7.34 | 6.98 | 6.91 | 6.77 | 增持 |
| 华润万象生活 | 38.60 | 1.59 | 1.74 | 1.94 | 2.10 | 2.24 | 20.83 | 19.04 | 17.07 | 15.77 | 14.78 | 买入 |

备注：股价使用 2026 年 10 月 09 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 1.41%，沪深 300 指数下跌 0.93%，相对收益为-0.48%，板块表现弱于大盘。

■ **行业基本面**

本周（10.2-10.8），中泰地产组跟踪的 38 个重点城市一手房合计成交 8114 套，同比增速 42.2%，环比增速-68.3%；合计成交面积 83.2 万平方米，同比增速 61%，环比增速-67.8%。

本周（10.2-10.8），中泰地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 3857 套，同比增速 492.5%，环比增速-66.2%；合计成交面积 36.9 万平方米，同比增速 546.3%，环比增速-67%。同环比分别受去年假期低基数、本周假期上周基数较高的影响。

本周（10.2-10.8），中泰地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 17977.9 万平方米，环比增速-0.1%，去化周期 180 周。

本周（9.28-10.4），土地供给方面，本周供应土地 8455.4 万平方米，同比增速 69.2%；供应均价 2758 元/平方米，同比增速 14.3%。土地成交方面，本周成交土地 1833.6 万平方米，同比增速-17.1%；土地成交金额 372.5 亿元，同比增速-27.3%。本周土地成交楼面价 2032 元/平方米，溢价率 2.8%。

本周（10.2-10.8）房地产企业合计发行信用债 10 亿元，同比增速不具备可比基数，环比增速 0%。

■ **投资建议**

本周，多地持续优化住房消费支持政策，沈阳、烟台等地完善住房“以旧换新”支持措施，福建、常德、湛江等地扩大公积金提取范围，支持住房装修、物业费及购房契税等支出，进一步降低居民住房消费及置换成本。本周周度一二手房销售同比上升、环比下降，主要受国庆假期错位及基数效应影响，去化周期上升。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。

下载日志已记录，仅供内部参考



# 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 ..... 5
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 ..... 17
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 ..... 14
图表 28： 100 大中城市商品房土地供应面积 ..... 15
图表 29： 100 大中城市商品房土地供应均价 ..... 15
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

下载日志已记录，仅供内部参考



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 ..... 16
图表 35： 房企信用债发行额（周度） ..... 17
图表 36： 房企信用债发行额（月度） ..... 17

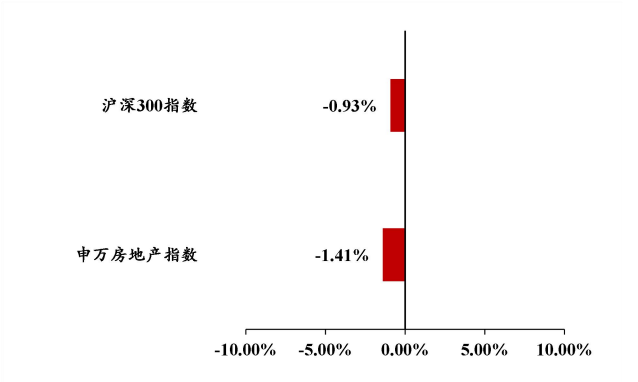
下载日志已记录，仅供内部参考



## 1. 一周行情回顾

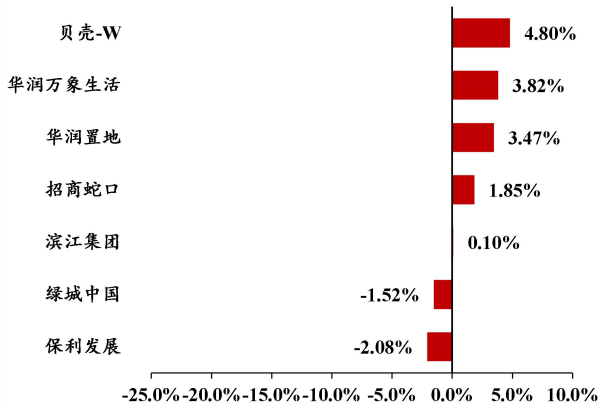
本周，申万房地产指数下跌 1.41%，沪深 300 指数下跌 0.93%，相对收益为-0.48%，板块表现弱于大盘。个股表现方面，申万房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为：世联行、中交发展、*ST 数源、大名城、沙河股份，涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为中天服务、金地集团、深深房 A、信达地产、万通发展。

**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

- 【地方政策】10 月 9 日，沈阳发布住房公积金九项优化政策，阶段性支持住房“以旧换新”，缴存人在旧房出售、收购或征收后一年内购买新建商品住房，公积金贷款最高额度可上浮至基准的 1.4 倍，三人及以上家庭最高可贷 294 万元；同时优化装修、物业费、购房首付款等提取政策，进一步降低改善性住房置换资金压力。
- 【地方政策】10 月 9 日，大同市住房公积金管理中心发布通知，进一步扩大商业住房贷款按月线上提取、按月委托提取住房公积金的合作银行范围，提升缴存人偿还商业住房贷款的便利度，进一步优化公积金还贷提取服务。
- 【地方政策】10 月 9 日，常德披露多项住房公积金新政，支持按月提取公积金偿还本地商业住房贷款，自住住房装修按每平方米最高 1000 元提取、家庭最高 20 万元；同时允许缴存人及配偶、父母、子女提取公积金支付购房契税，并对首次开户且连续缴存满一年的灵活就业人员给予 200 元补贴。
- 【地方政策】10 月 9 日，烟台进一步优化住房“以旧换新”补贴申报流程，取消“先卖后买”由开发商代为申报模式，统一由购房者线上申请，并不再区分“先卖后买”或“先买后卖”。新一轮补贴券自 10 月 4 日起每 15 天集中发放一次，补贴对象、标准及申请材料维持原政策不变。
- 【地方政策】10 月 9 日，郑州市城乡建设局拟将 9 个城市更新项目纳入项目库，总投资近 40 亿元，项目分布于经开区、郑东新区、二七区等 6 个区域。2026 年以来，郑州已多批次动态调整城市更新项目库，通过新增、调出及转入储备库等方式强化项目全周期管理。
- 【地方政策】10 月 8 日，福建省住建厅披露住房公积金优化政策，新增物业费、购房契税提取，并将装修提取适用范围由新购商品住房扩大至全部自住住房；同时提高还贷提取频次，支持按月或按年提取偿还购房贷款，偿还省外住房贷款不再要求提供购房地户籍、公积金或社保证明，进一步拓宽公积金住房消费使用场景。
- 【地方政策】10 月 8 日，湛江市住房公积金管理委员会发布提取新政，支持物业费及住房装修提取，其中物业费家庭每年最高提取 3600 元；装修提

下载日志已记录，仅供内部参考



取按建筑面积每平方米 1000 元计算，家庭最高 12 万元，同一家庭两次装修提取间隔不少于 10 年。新政自 10 月 10 日起施行，有效期 5 年。

*图表 3：本周新闻汇总*

| 类型 | 内容 | 来源 | 日期 |
|---|---|---|---|
| 地方政策 | 10 月 9 日，沈阳发布住房公积金九项优化政策，阶段性支持住房“以旧换新”，缴存人在旧房出售、收购或征收后一年内购买新建商品住房，公积金贷款最高额度可上浮至基准的 1.4 倍，三人及以上家庭最高可贷 294 万元；同时优化装修、物业费、购房首付款等提取政策，进一步降低改善性住房置换资金压力。 | 沈阳住房公积金管理中心 | 2026/10/9 |
| 地方政策 | 10 月 9 日，大同市住房公积金管理中心发布通知，进一步扩大商业住房贷款按月线上提取、按月委托提取住房公积金的合作银行范围，提升缴存人偿还商业住房贷款的便利度，进一步优化公积金还贷提取服务。 | 大同市住房公积金管理中心 | 2026/10/9 |
| 地方政策 | 10 月 9 日，常德披露多项住房公积金新政，支持按月提取公积金偿还本地商业住房贷款，自住住房装修按每平方米最高 1000 元提取、家庭最高 20 万元；同时允许缴存人及配偶、父母、子女提取公积金支付购房契税，并对首次开户且连续缴存满一年的灵活就业人员给予 200 元补贴。 | 常德市住房公积金管理中心 | 2026/10/9 |
| 地方政策 | 10 月 9 日，烟台进一步优化住房“以旧换新”补贴申报流程，取消“先卖后买”由开发商代为申报模式，统一由购房者线上申请，并不再区分“先卖后买”或“先买后卖”。新一轮补贴券自 10 月 4 日起每 15 天集中发放一次，补贴对象、标准及申请材料维持原政策不变。 | 烟台市住房和城乡建设局 | 2026/10/9 |
| 地方政策 | 10 月 9 日，郑州市城乡建设局拟将 9 个城市更新项目纳入项目库，总投资近 40 亿元，项目分布于经开区、郑东新区、二七区等 6 个区域。2026 年以来，郑州已多批次动态调整城市更新项目库，通过新增、调出及转入储备库等方式强化项目全周期管理。 | 郑州市城乡建设局 | 2026/10/9 |
| 地方政策 | 10 月 8 日，福建省住建厅披露住房公积金优化政策，新增物业费、购房契税提取，并将装修提取适用范围由新购商品住房扩大至全部自住住房；同时提高还贷提取频次，支持按月或按年提取偿还购房贷款，偿还省外住房贷款不再要求提供购房地户籍、公积金或社保证明，进一步拓宽公积金住房消费使用场景。 | 福建省住建厅 | 2026/10/8 |
| 地方政策 | 10 月 8 日，湛江市住房公积金管理委员会发布提取新政，支持物业费及住房装修提取，其中物业费家庭每年最高提取 3600 元；装修提取按建筑面积每平方米 1000 元计算，家庭最高 12 万元，同一家庭两次装修提取间隔不少于 10 年。新政自 10 月 10 日起施行，有效期 5 年。 | 湛江市住房公积金管理委员会 | 2026/10/8 |

来源：沈阳住房公积金管理中心，大同市住房公积金管理中心，常德市住房公积金管理中心，烟台市住房和城乡建设局，郑州市城乡建设局，福建省住建厅，湛江市住房公积金管理委员会，中泰证券研究所

## 3. 个股公告及新闻追踪

下载日志已记录，仅供内部参考



- 【中海宏洋】10 月 9 日，中海宏洋披露 9 月经营数据，单月实现合约销售额 24.65 亿元，同比下降 12.1%，销售面积 20.83 万平方米，同比下降 17.2%；1-9 月累计合约销售额 268.86 亿元，同比增长 14.0%，销售面积 230.24 万平方米，同比增长 8.8%。截至 9 月末，累计认购未签约金额 4.77 亿元。
- 【中国海外发展】10 月 9 日，中国海外发展披露 9 月销售数据，单月实现合约销售额 155.81 亿元，同比下降 22.8%，销售面积 55.87 万平方米，同比下降 38.9%；1-9 月累计合约销售额 1810.35 亿元，同比增长 6.2%，销售面积 612.37 万平方米，同比下降 19.2%。9 月公司新增 4 宗地块，权益地价约 77.83 亿元。
- 【中国金茂】10 月 9 日，中国金茂公布 2026 年中期以股代息安排，代息股份市值按 10 月 5 日至 9 日连续 5 个交易日平均收市价确定为每股 1.30 港元，中期股息为每股 0.03 港元。代息股份预计于 10 月 30 日派发，并于 11 月 2 日在港交所开始买卖。
- 【招商蛇口】10 月 9 日，招商蛇口披露 9 月经营数据，单月实现签约销售面积 45.84 万平方米、签约销售金额 143.22 亿元；1-9 月累计实现签约销售面积 432.20 万平方米、签约销售金额 1400.93 亿元。自 8 月销售简报披露以来，公司新增 7 个房地产项目，分布于西安、青岛、苏州、天津、沈阳及上海。
- 【绿城中国】10 月 7 日，绿城中国披露前 9 月销售数据，累计实现总合同销售金额 1421 亿元、销售面积 651 万平方米。其中自投项目销售金额 817 亿元，归母权益金额 552 亿元；代建项目销售金额 604 亿元。9 月单月自投项目销售 94 亿元、代建项目销售 102 亿元，截至 9 月底另有已签认购未转销售合同金额约 19 亿元。

*图表 4：本周公司公告*

| 公司名称 | 内容 | 日期 |
|---|---|---|
| 中海宏洋 | 10 月 9 日，中海宏洋披露 9 月经营数据，单月实现合约销售额 24.65 亿元，同比下降 12.1%，销售面积 20.83 万平方米，同比下降 17.2%；1-9 月累计合约销售额 268.86 亿元，同比增长 14.0%，销售面积 230.24 万平方米，同比增长 8.8%。截至 9 月末，累计认购未签约金额 4.77 亿元。 | 2026/10/9 |
| 中国海外发展 | 10 月 9 日，中国海外发展披露 9 月销售数据，单月实现合约销售额 155.81 亿元，同比下降 22.8%，销售面积 55.87 万平方米，同比下降 38.9%；1-9 月累计合约销售额 1810.35 亿元，同比增长 6.2%，销售面积 612.37 万平方米，同比下降 19.2%。9 月公司新增 4 宗地块，权益地价约 77.83 亿元。 | 2026/10/9 |
| 中国金茂 | 10 月 9 日，中国金茂公布 2026 年中期以股代息安排，代息股份市值按 10 月 5 日至 9 日连续 5 个交易日平均收市价确定为每股 1.30 港元，中期股息为每股 0.03 港元。代息股份预计于 10 月 30 日派发，并于 11 月 2 日在港交所开始买卖。 | 2026/10/9 |
| 招商蛇口 | 10 月 9 日，招商蛇口披露 9 月经营数据，单月实现签约销售面积 45.84 万平方米、签约销售金额 143.22 亿元；1-9 月累计实现签约销售面积 432.20 万平方米、签约销售金额 1400.93 亿元。自 8 月销售简报披露以来，公司新增 7 个房地产项目，分布于西安、青岛、苏州、天津、沈阳及上海。 | 2026/10/9 |
| 绿城中国 | 10 月 7 日，绿城中国披露前 9 月销售数据，累计实现总合同销售金额 1421 亿元、销售面积 651 万平方米。其中自投项目销售金额 817 亿元，归母权益金额 552 亿元；代建项目销售金额 604 亿元。9 月单月自投项目销售 94 亿元、代建项目销售 102 亿元，截至 9 月底另有已签认购未转销售合同金额约 19 亿元。 | 2026/10/7 |

来源：WIND，中泰证券研究所

下载日志已记录，仅供内部参考

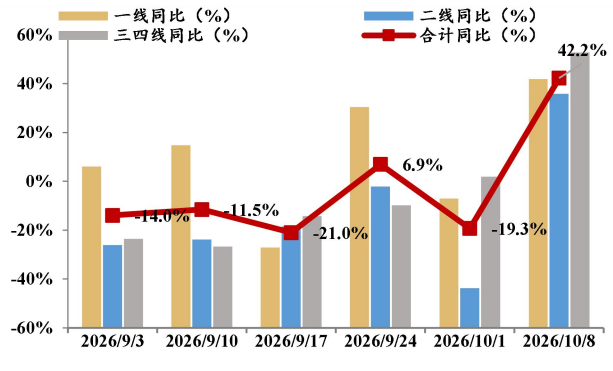


# 4. 行业基本面

## 4.1 重点城市一手房成交分析

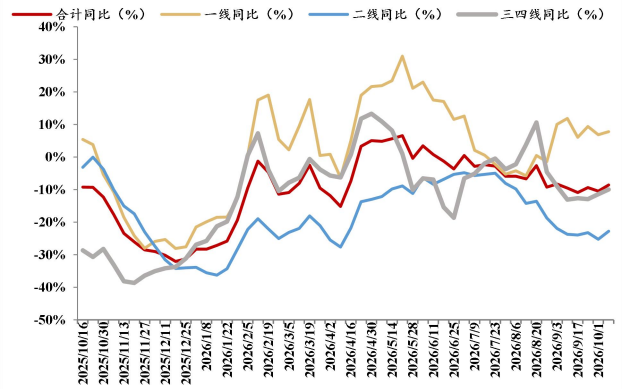
- 本周（10.2-10.8），中泰地产组跟踪的 38 个重点城市一手房合计成交 8114 套，同比增速 42.2%，环比增速-68.3%；合计成交面积 83.2 万平方米，同比增速 61%，环比增速-67.8%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 41.9%、35.9%和 52.8%，环比增速为-66.1%、-62.9%和-76.1%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 60.4%、38.1%和 115.8%，环比增速为-69.6%、-65.3%和-68.8%。

**图表 5：一手房成交套数同比分析（周度）**



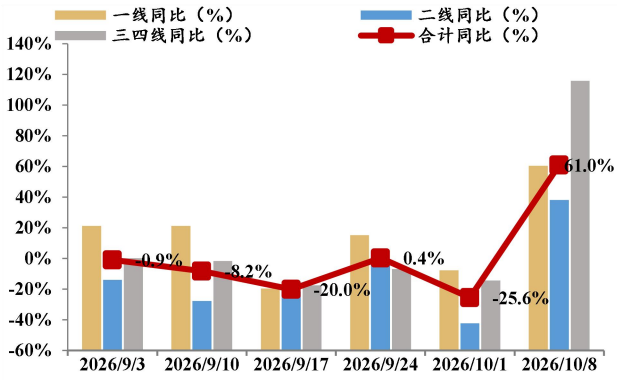

来源：WIND，中泰证券研究所

**图表 6：一手房成交套数同比分析（8 周移动平均）**



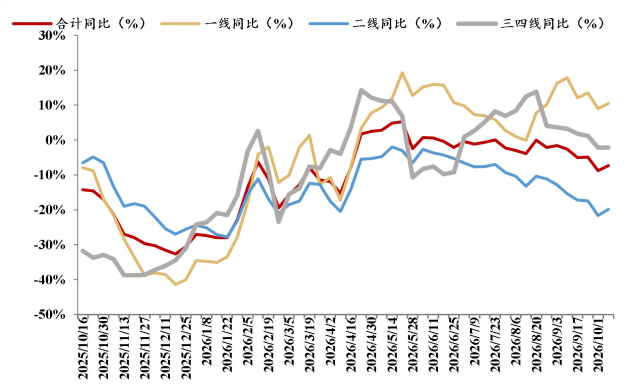

来源：WIND，中泰证券研究所

**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）**



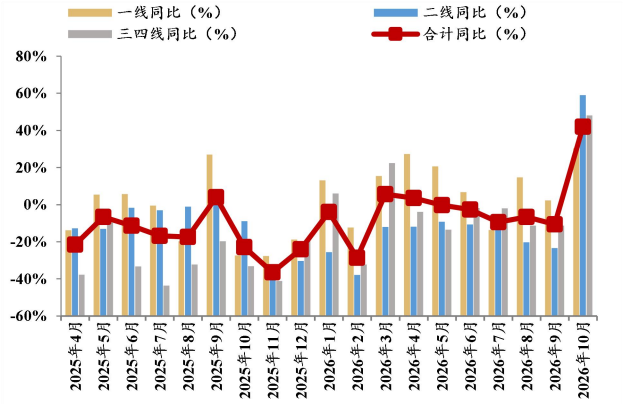

来源：WIND，中泰证券研究所

- 本月至今（10.1-10.8），中泰地产组跟踪的 38 个重点城市一手房合计成交 9249 套，同比增速 42%，环比增速-56.4%；合计成交面积 94.7 万平方米，同比增速 52.3%，环比增速-57.1%。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 30.4%、59%和 48%，环比增速为-55%、-57.7%和-57.4%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 53.3%、33.1%和 90%，环比增速为-52.3%、-59.7%和-58.9%。

下载日志已记录，仅供内部参考

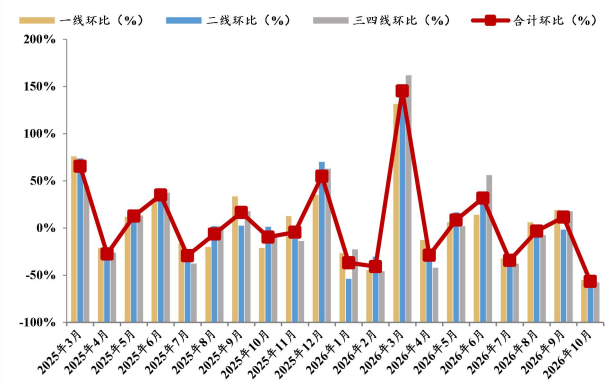


图表 9：一手房成交套数同比分析（月度）



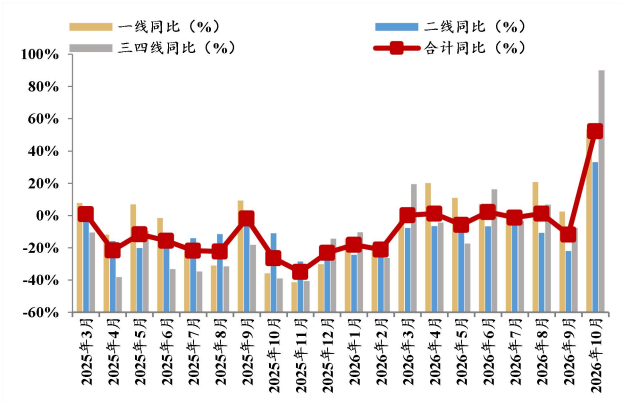

来源：WIND，中泰证券研究所

图表 10：一手房成交套数环比分析（月度）



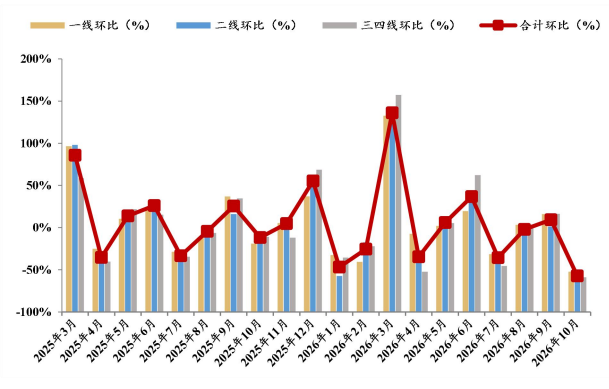

来源：WIND，中泰证券研究所

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

下载日志已记录，仅供内部参考



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） | 8114 | 42.2% | -68.3% | 20200 |
| | 成交面积（万平） | 83.2 | 61.0% | -67.8% | 202 |
| 一线城市 | 套数（套） | 3608 | 41.9% | -66.1% | 8440 |
| | 成交面积（万平） | 28.5 | 60.4% | -69.6% | 66 |
| 二线城市 | 套数（套） | 2613 | 35.9% | -62.9% | 6502 |
| | 成交面积（万平） | 32.8 | 38.1% | -65.3% | 86 |
| 三四线城市 | 套数（套） | 1893 | 52.8% | -76.1% | 5259 |
| | 成交面积（万平） | 21.9 | 115.8% | -68.8% | 50 |
| 重点城市 | | | | | |
| 北京 | 套数（套） | 1378 | 192.6% | -52.7% | 2341 |
| | 成交面积（万平） | 11.9 | 167.4% | -58.8% | 18 |
| 上海 | 套数（套） | 1177 | 20.2% | -70.8% | 3431 |
| | 成交面积（万平） | 9.1 | 43.8% | -79.0% | 31 |
| 广州 | 套数（套） | 921 | -5.6% | -73.4% | 2349 |
| | 成交面积（万平） | 6.2 | 4.8% | -67.8% | 14 |
| 深圳 | 套数（套） | 132 | 12.8% | -42.1% | 319 |
| | 成交面积（万平） | 1.4 | 22.1% | -46.4% | 4 |
| 杭州 | 套数（套） | 104 | 420.0% | -75.2% | 551 |
| | 成交面积（万平） | 1.6 | 239.9% | -75.2% | 8 |
| 武汉 | 套数（套） | 819 | 34.0% | -51.4% | 1810 |
| | 成交面积（万平） | 9.9 | 34.2% | -53.6% | 22 |
| 成都 | 套数（套） | 255 | 112.5% | -76.8% | 805 |
| | 成交面积（万平） | 5.7 | 92.4% | -72.3% | 18 |
| 青岛 | 套数（套） | 264 | 55.3% | -74.2% | 982 |
| | 成交面积（万平） | 3.3 | 25.1% | -75.1% | 14 |
| 温州 | 套数（套） | 206 | 142.4% | -93.0% | 894 |
| | 成交面积（万平） | 2.6 | 143.4% | -91.7% | 10 |
| 宁波 | 套数（套） | 138 | 220.9% | -67.1% | 259 |
| | 成交面积（万平） | 1.7 | 235.7% | -72.7% | 4 |
| 南宁 | 套数（套） | 181 | -15.0% | 311.4% | 678 |
| | 成交面积（万平） | 1.2 | -31.0% | 377.8% | 6 |
| 苏州 | 套数（套） | 285 | 408.9% | -34.6% | 516 |
| | 成交面积（万平） | 2.1 | 230.2% | -61.4% | 5 |
| 无锡 | 套数（套） | 211 | -53.8% | -39.4% | 272 |
| | 成交面积（万平） | 2.7 | -49.3% | -53.4% | 4 |

来源：WIND，中泰证券研究所

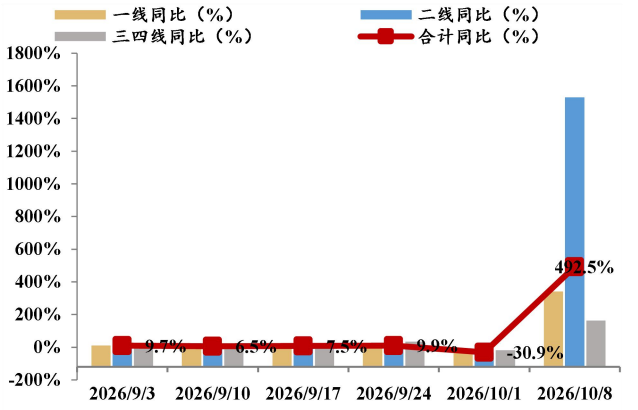
### 4.2 重点城市二手房成交分析

- 本周（10.2-10.8），中泰地产组跟踪的 14 个重点城市二手房合计成交 3857 套，同比增速 492.5%，环比增速-66.2%；合计成交面积 36.9 万平方米，同比增速 546.3%，环比增速-67%。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 341%、1530.5%和 162.8%，环比增速为-74.3%、-61%和-64.5%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 338.4%、1584.5%和 191.9%，环比增速为-73.6%、-63.3%和-66.8%。同比增速异常值主要因去年同期仍处国庆假期、基数极低；环比增速异常值则因本周处于假期，基数较高。

下载日志已记录，仅供内部参考

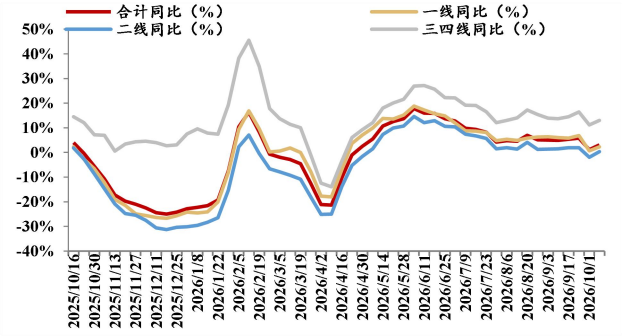


图表 14：二手房成交套数同比分析（周度）



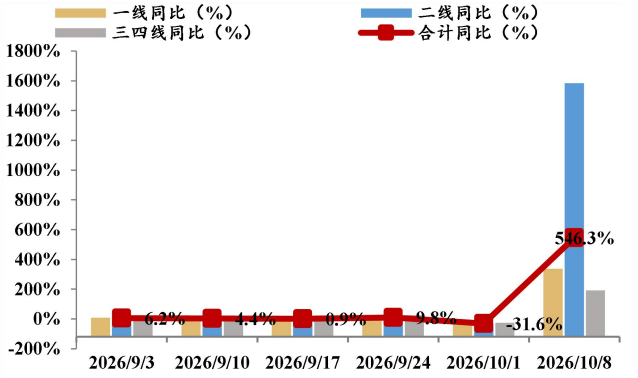

来源：WIND，中泰证券研究所

图表 15：二手房成交套数同比分析(8 周移动平均)



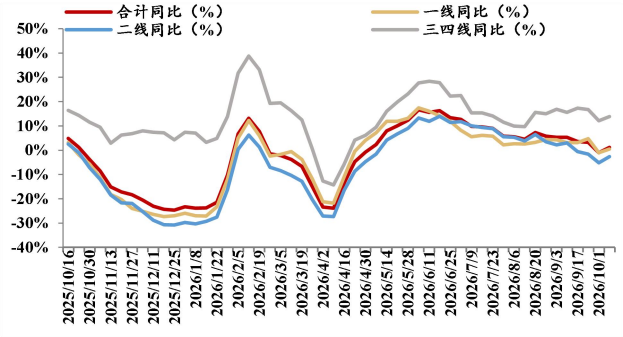

来源：WIND，中泰证券研究所

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)



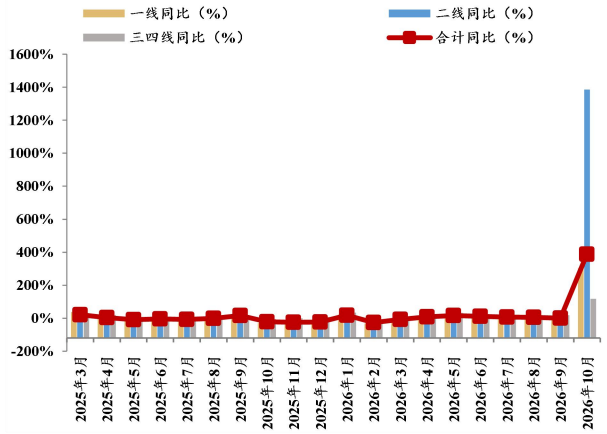

来源：WIND，中泰证券研究所

■ 本月至今（10.1-10.8），中泰地产组跟踪的 14 个重点城市二手房合计成交 4131 套，同比增速 387.1%，环比增速-79.2%；合计成交面积 39.8 万平方米，同比增速 420.4%，环比增速-79.5%。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 303.9%、1386.6%和 117.9%，环比增速为-81.8%、-79.3%和-74.8%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 298%、1410.4%和 136.4%，环比增速为-81.4%、-80%和-75.2%。同比增速异常值主要因去年同期仍处国庆假期、基数极低；环比增速异常值则因本周处于假期，基数较高。

下载日志已记录，仅供内部参考

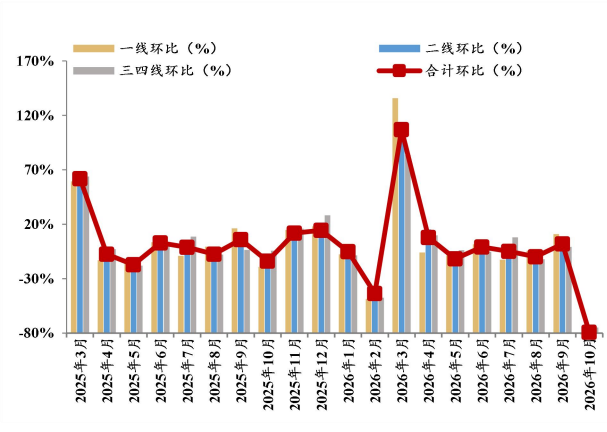


图表 18：二手房成交套数同比分析（月度）



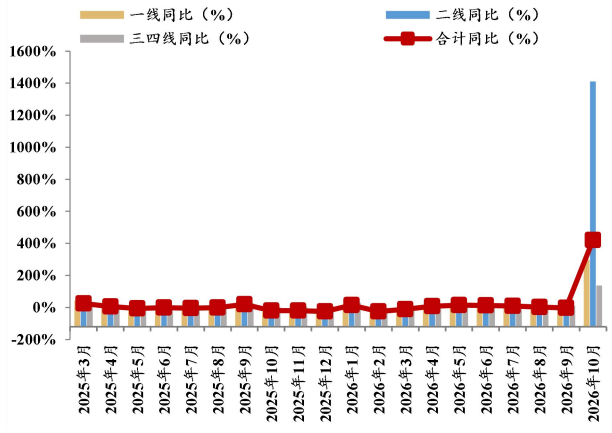

来源：WIND，中泰证券研究所

图表 19：二手房成交套数环比分析（月度）



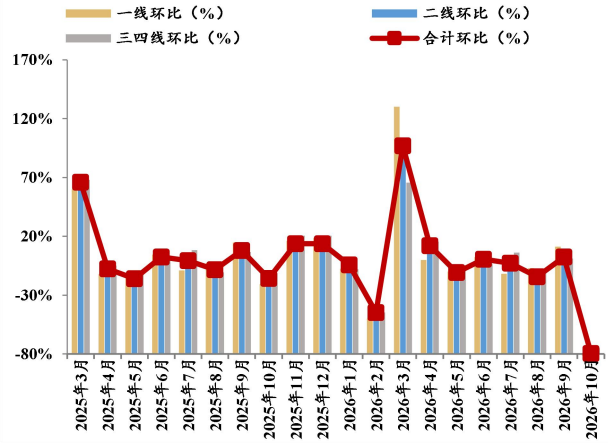

来源：WIND，中泰证券研究所

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

下载日志已记录，仅供内部参考



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） | 3857 | 492.5% | -66.2% | 15775 |
| | 成交面积（万平） | 36.9 | 546.3% | -67.0% | 157 |
| 一线城市 | 套数（套） | 979 | 341.0% | -74.3% | 4622 |
| | 成交面积（万平） | 8.7 | 338.4% | -73.6% | 41 |
| 二线城市 | 套数（套） | 2087 | 1530.5% | -61.0% | 8094 |
| | 成交面积（万平） | 21.0 | 1584.5% | -63.3% | 84 |
| 三四线城市 | 套数（套） | 791 | 162.8% | -64.5% | 3059 |
| | 成交面积（万平） | 7.2 | 191.9% | -66.8% | 32 |
| 重点城市 | | | | | |
| 北京 | 套数（套） | 663 | 345.0% | -78.6% | 3490 |
| | 成交面积（万平） | 5.8 | 338.9% | -78.0% | 30 |
| 深圳 | 套数（套） | 316 | 332.9% | -55.6% | 1132 |
| | 成交面积（万平） | 2.9 | 337.4% | -55.3% | 11 |
| 杭州 | 套数（套） | 443 | 1329.0% | -24.5% | 766 |
| | 成交面积（万平） | 4.2 | 1427.9% | -25.9% | 8 |
| 成都 | 套数（套） | 828 | - | -63.5% | 3620 |
| | 成交面积（万平） | 8.9 | - | -64.3% | 39 |
| 青岛 | 套数（套） | 450 | 394.5% | -47.3% | 1135 |
| | 成交面积（万平） | 4.5 | 389.7% | -47.2% | 12 |
| 厦门 | 套数（套） | 67 | - | -79.3% | 481 |
| | 成交面积（万平） | 0.5 | - | -81.0% | 4 |
| 南宁 | 套数（套） | 2 | 100.0% | - | 288 |
| | 成交面积（万平） | 0.0 | 201.1% | - | 3 |
| 苏州 | 套数（套） | 158 | 3060.0% | -82.0% | 1245 |
| | 成交面积（万平） | 1.7 | 4076.9% | -85.3% | 14 |
| 大连 | 套数（套） | 139 | - | -69.0% | 560 |
| | 成交面积（万平） | 1.1 | - | -70.3% | 5 |
| 东莞 | 套数（套） | 266 | 329.0% | -47.1% | 831 |
| | 成交面积（万平） | 2.3 | 319.1% | -49.1% | 8 |
| 扬州 | 套数（套） | 94 | - | -69.0% | 377 |
| | 成交面积（万平） | 0.8 | - | -69.9% | 3 |
| 佛山 | 套数（套） | 355 | 48.5% | -69.8% | 1500 |
| | 成交面积（万平） | 3.1 | 58.0% | -74.5% | 17 |
| 衢州 | 套数（套） | 41 | - | -55.4% | 153 |
| | 成交面积（万平） | 0.5 | - | -43.5% | 1 |
| 江门 | 套数（套） | 35 | - | -77.8% | 198 |
| | 成交面积（万平） | 0.6 | - | -65.8% | 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。

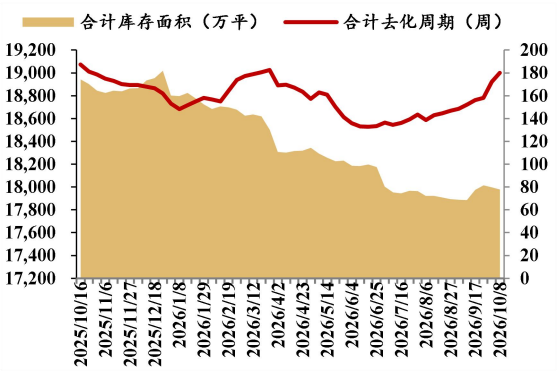
### 4.3 重点城市库存情况分析

- 本周（10.2-10.8），中泰地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 17977.9 万平方米，环比增速-0.1%，去化周期 180 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-0.2%、-0.1%、-0.1%，去化周期分别为 123.2 周、285.6 周、250.2 周。

下载日志已记录，仅供内部参考

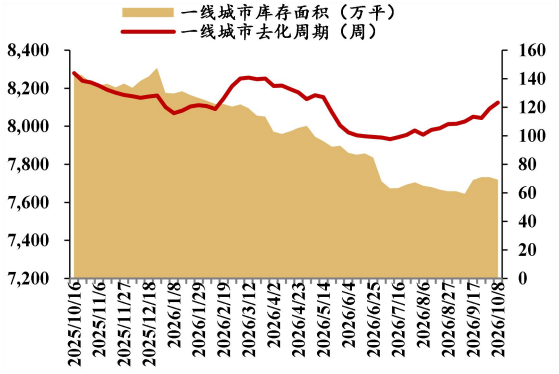


图表 23：17 城合计库存面积及去化周期



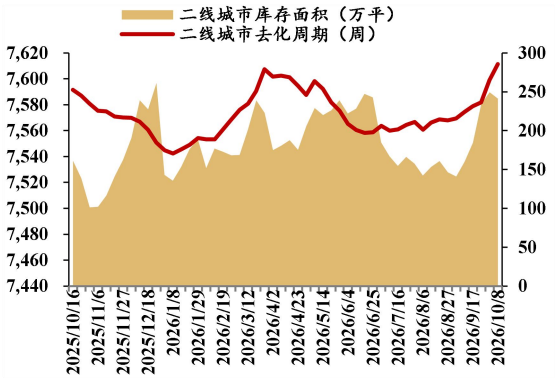

来源：WIND，中泰证券研究所

图表 24：一线城市库存面积及去化周期



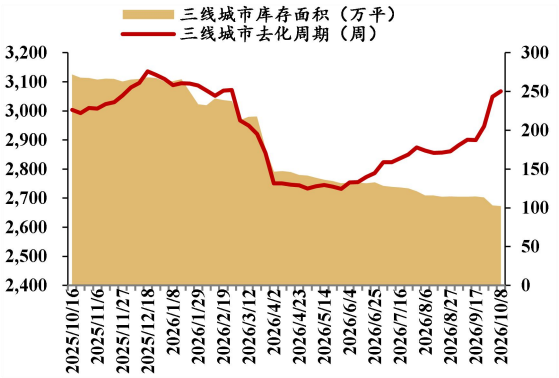

来源：WIND，中泰证券研究所

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

下载日志已记录，仅供内部参考



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 | 17978 | -0.11% | 99.9 | 180.0 | 172.1 |
| 一线城市 | 7720 | -0.17% | 62.6 | 123.2 | 119.1 |
| 二线城市 | 7585 | -0.06% | 26.6 | 285.6 | 265.1 |
| 三四线城市 | 2673 | -0.08% | 10.7 | 250.2 | 243.0 |
| 重点城市 | | | | | |
| 北京 | 1724 | -0.67% | 15.2 | 113.7 | 114.0 |
| 上海 | 3002 | 0.11% | 28.5 | 105.4 | 100.8 |
| 广州 | 2588 | -0.15% | 14.8 | 174.4 | 168.6 |
| 深圳 | 405 | -0.28% | 4.1 | 98.0 | 88.7 |
| 杭州 | 631 | -0.13% | 7.5 | 83.9 | 80.0 |
| 南京 | 2871 | -0.15% | 14.8 | 113.7 | 114.0 |
| 南宁 | 837 | - | 6.7 | 124.4 | 107.2 |
| 福州 | 1241 | - | - | 174.4 | 88.7 |
| 厦门 | 270 | -0.10% | 3.1 | 88.2 | 88.3 |
| 宁波 | 288 | -0.58% | 3.9 | 73.9 | 68.7 |
| 苏州 | 1445 | -0.14% | 5.3 | 271.1 | 256.8 |
| 江阴 | 955 | -0.14% | 9.4 | 101.3 | 98.5 |
| 温州 | - | -0.13% | 0.9 | - | - |
| 泉州 | 784 | - | - | - | - |
| 莆田 | 397 | -0.17% | 0.3 | 1243.5 | 1201.1 |
| 宝鸡 | 356 | - | - | - | - |
| 东营 | 182 | - | - | 88.2 | 88.3 |

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。

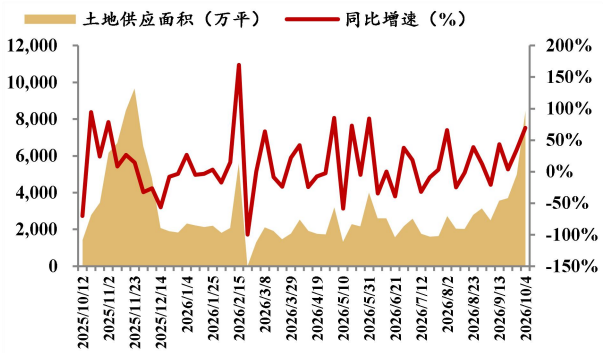
### 4.4 土地市场供给与成交分析

- 本周（9.28-10.4），土地供给方面，本周供应土地 8455.4 万平方米，同比增速 69.2%；供应均价 2758 元/平方米，同比增速 14.3%。土地成交方面，本周成交土地 1833.6 万平方米，同比增速-17.1%；土地成交金额 372.5 亿元，同比增速-27.3%。本周土地成交楼面价 2032 元/平方米，溢价率 2.8%。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 3.7%、3.4%、0.8%。

下载日志已记录，仅供内部参考

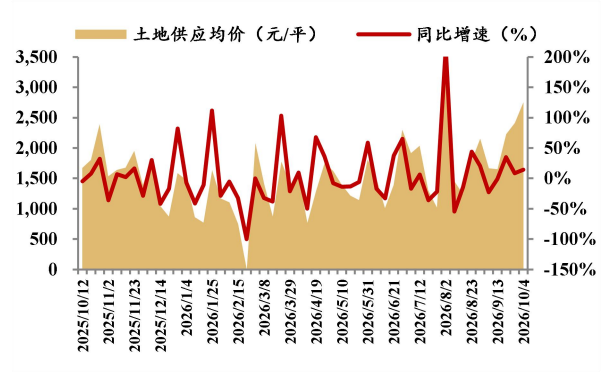


图表 28：100 大中城市商品房土地供应面积



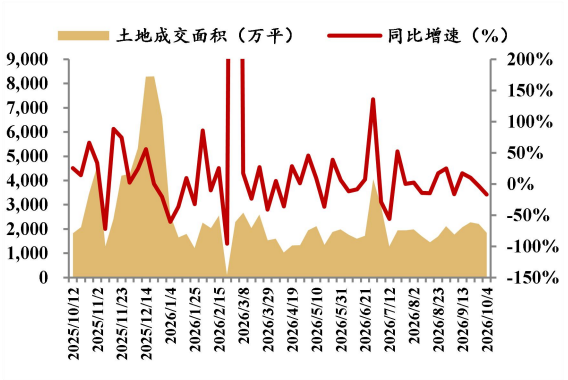

来源：WIND，中泰证券研究所

图表 29：100 大中城市商品房土地供应均价



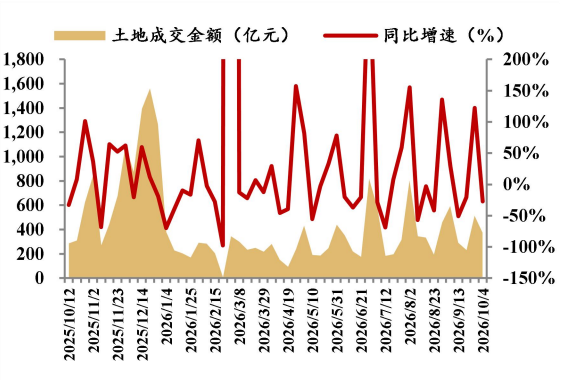

来源：WIND，中泰证券研究所

图表 30：100 大中城市商品房土地成交面积



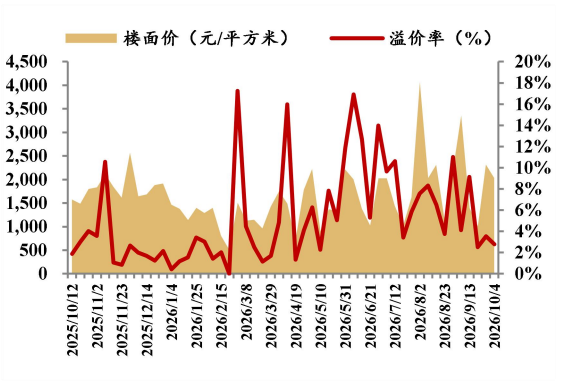

来源：WIND，中泰证券研究所

图表 31：100 大中城市商品房土地成交金额



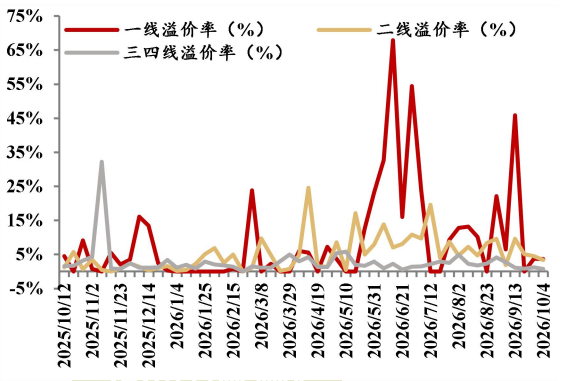

来源：WIND，中泰证券研究所

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

下载日志已记录，仅供内部参考



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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 中国海外发展 | 唐山市 | 路北区 | 15,828.73 | 20,577.35 | 13,772.42 | 100.00 | 2026-06-30 |
| 中国海外发展 | 唐山市 | 路北区 | 25,666.85 | 33,366.91 | 26,193.02 | 100.00 | 2026-06-30 |
| 招商蛇口 | 杭州市 | 萧山区 | 31,063.00 | 40,381.90 | 136,764.00 | 34.00 | 2026-06-30 |
| 保利发展 | 三亚市 | 海棠区 | 92,791.03 | 133,619.08 | 151,184.00 | 100.00 | 2026-06-30 |
| 保利发展 | 上海市 | 松江区 | 33,242.04 | 34,904.14 | 69,784.00 | 100.00 | 2026-06-30 |
| 保利发展 | 杭州市 | 余杭区 | 28,623.00 | 74,419.80 | 137,793.00 | 100.00 | 2026-06-30 |
| 保利发展 | 石家庄市 | 长安区 | 41,666.78 | 83,333.56 | 52,816.00 | 100.00 | 2026-07-01 |
| 保利发展 | 石家庄市 | 长安区 | 13,200.50 | 26,401.00 | 16,024.00 | 100.00 | 2026-07-01 |
| 保利发展 | 石家庄市 | 长安区 | 22,081.90 | 44,163.80 | 27,924.00 | 100.00 | 2026-07-01 |
| 保利发展 | 石家庄市 | 长安区 | 17,462.28 | 34,924.56 | 21,236.00 | 100.00 | 2026-07-01 |
| 保利发展 | 杭州市 | 萧山区 | 34,167.00 | 95,667.60 | 460,537.00 | 100.00 | 2026-07-07 |
| 招商蛇口 | 成都市 | 金牛区 | 20,197.01 | 40,394.02 | 52,916.17 | 100.00 | 2026-07-14 |
| 招商蛇口 | 南京市 | 建邺区 | 54,445.23 | 87,112.37 | 299,800.00 | 60.00 | 2026-07-15 |
| 越秀地产 | 广州市 | 白云区 | 25,912.00 | 26,430.24 | 101,213.00 | 100.00 | 2026-07-20 |
| 滨江集团 | 杭州市 | 拱墅区 | 22,869.00 | 41,164.20 | 56,561.00 | 100.00 | 2026-07-21 |
| 滨江集团 | 杭州市 | 拱墅区 | 39,938.00 | 79,876.00 | 181,047.00 | 100.00 | 2026-07-21 |
| 招商蛇口 | 北京市 | 大兴区 | 19,994.47 | 35,990.05 | 72,000.00 | 100.00 | 2026-07-22 |
| 招商蛇口 | 深圳市 | 光明区 | 28,043.75 | 65,902.81 | 150,500.00 | 100.00 | 2026-07-24 |
| 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 | 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 |
| 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 | 29,248.33 | 64,346.33 | 673,000.00 | 70.00 | 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 |
| 保利发展 | 济南市 | 历下区 | 71,053.00 | 142,106.00 | 92,370.00 | 100.00 | 2026-07-30 |
| 招商蛇口 | 东莞市 | 东莞市 | 56,634.06 | 124,594.93 | 234,171.00 | 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 |
| 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 |

来源：WIND，中泰证券研究所

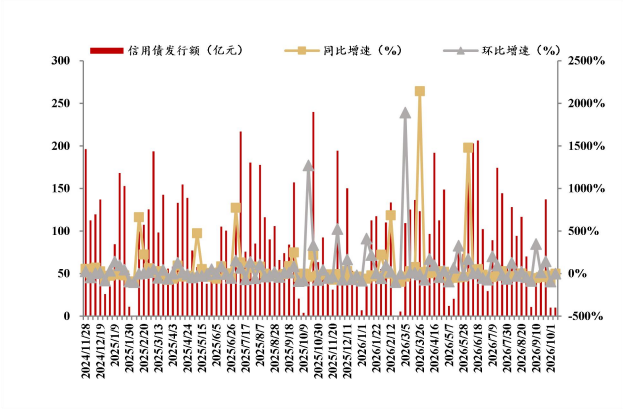
### 4.5 房地产行业融资分析

- 本周（10.2-10.8）房地产企业合计发行信用债 10 亿元，同比增速不具备可比基数，环比增速 0%。本月至今房地产企业合计发行信用债 10 亿元，同比增速不具备可比基数，环比增速-83.25%。

下载日志已记录，仅供内部参考

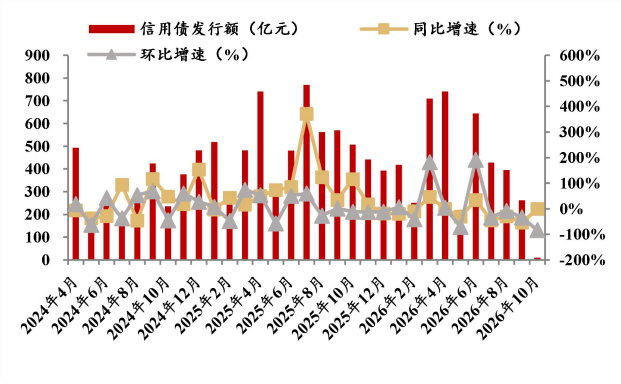


图表 35：房企信用债发行额（周度）




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，多地持续优化住房消费支持政策，沈阳、烟台等地完善住房“以旧换新”支持措施，福建、常德、湛江等地扩大公积金提取范围，支持住房装修、物业费及购房契税等支出，进一步降低居民住房消费及置换成本。本周周度一二手房销售同比上升、环比下降，主要受国庆假期错位及基数效应影响，去化周期上升。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。

下载日志已记录，仅供内部参考



## 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。