仅供内部参考，请勿外传

首套房贷贴息落地，沪穗汉现房细则推进

——20261002 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 07 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

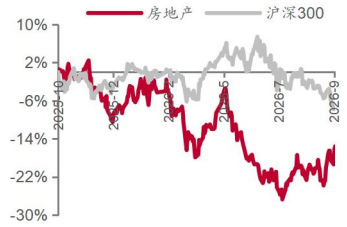
执业证书编号：S0740526040005

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、《销售环比回升，政策支持力度加码》2026-10-02

2、《楼市成交明显回升，北京现房销售细则率先落地》2026-09-26

3、《二手房交易改善延续，存量时代定调明确》2026-09-20

重点公司基本状况

简称	股价（元）	EPS					PE				评级
		2024	2025	2026E	2027E	2028E	2024	2025	2026E	2027E	2028E	
招商蛇口	7.58	0.37	0.08	0.14	0.15	0.17	20.49	94.75	54.14	50.53	44.59	买入
中国金茂	1.29	0.05	0.04	0.09	0.09	0.09	21.34	25.28	12.30	12.30	12.30	增持
绿城中国	6.24	0.63	0.03	0.07	0.11	0.14	8.50	178.41	76.46	48.66	38.23	买入
华润置地	29.42	3.59	3.56	3.74	3.78	3.86	7.03	7.09	6.75	6.68	6.54	增持
华润万象生活	37.18	1.59	1.74	1.94	2.10	2.24	20.07	18.35	16.45	15.20	14.25	买入

备注：股价使用 2026 年 10 月 02 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，申万房地产指数上涨 3.52%，沪深 300 指数下跌 1.84%，相对收益为 5.36%，板块表现强于大盘。

■ **行业基本面**

本周（9.25-10.1），中泰地产组跟踪的 38 个重点城市一手房合计成交 25912 套，同比增速-18.3%，环比增速-8.9%；合计成交面积 258.7 万平方米，同比增速-25.5%，环比增速 1.1%。

本周（9.25-10.1），中泰地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 11264 套，同比增速-31.7%，环比增速-46.4%；合计成交面积 110.6 万平方米，同比增速-32.4%，环比增速-47.6%。

本周（9.25-10.1），中泰地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 18000 万平方米，环比增速-0.1%，去化周期 172.1 周。

本周（9.21-9.27），土地供给方面，本周供应土地 4994.4 万平方米，同比增速 34.9%；供应均价 2423 元/平方米，同比增速 8.8%。土地成交方面，本周成交土地 2173 万平方米，同比增速-3.9%；土地成交金额 504 亿元，同比增速 120.4%。本周土地成交楼面价 2319 元/平方米，溢价率 3.6%。

本周（9.25-10.1）房地产企业合计发行信用债 10 亿元，同比增速-86.24%，环比增速-92.72%。

■ **投资建议**

本周，中央出台首套住房商业贷款贴息政策并释放进一步稳楼市信号，上海、广州、武汉相继落地现房销售改革细则，需求端支持与房地产发展新模式加快推进。本周周度一二手房销售同环比回落，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。

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 10
4.3 重点城市库存情况分析 13
4.4 土地市场供给与成交分析 15
4.5 房地产行业融资分析 17
5. 投资建议 18
6. 风险提示 18

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） 8
图表 8： 一手房成交面积同比分析（8 周移动平均） 8
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） 9
图表 12： 一手房成交面积环比分析（月度） 9
图表 13： 一手房交易数据 10
图表 14： 二手房成交套数同比分析（周度） 11
图表 15： 二手房成交套数同比分析（8 周移动平均） 11
图表 16： 二手房成交面积同比分析（周度） 11
图表 17： 二手房成交面积同比分析（8 周移动平均） 11
图表 18： 二手房成交套数同比分析（月度） 12
图表 19： 二手房成交套数环比分析（月度） 12
图表 20： 二手房成交面积同比分析（月度） 12
图表 21： 二手房成交面积环比分析（月度） 12
图表 22： 二手房交易数据 13
图表 23： 17 城合计库存面积及去化周期 14
图表 24： 一线城市库存面积及去化周期 14
图表 25： 二线城市库存面积及去化周期 14
图表 26： 三线城市库存面积及去化周期 14
图表 27： 17 城库存面积及去化周期 15
图表 28： 100 大中城市商品房土地供应面积 16
图表 29： 100 大中城市商品房土地供应均价 16
图表 30： 100 大中城市商品房土地成交面积 16
图表 31： 100 大中城市商品房土地成交金额 16
图表 32： 100 大中城市商品房成交土地楼面价及溢价率 16

仅供内部参考，请勿外传

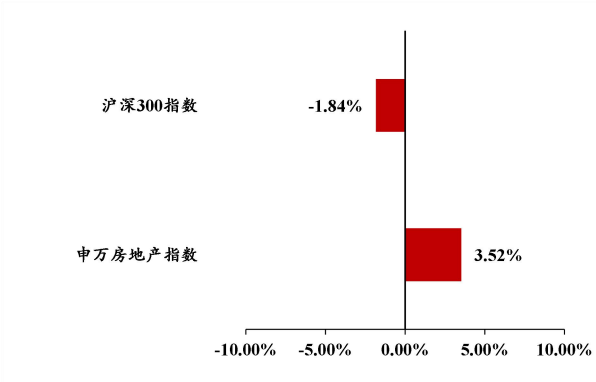
图表 33： 100 大中城市商品房成交土地各线城市溢价率 16
图表 34： 近期房企拿地明细 17
图表 35： 房企信用债发行额（周度） 18
图表 36： 房企信用债发行额（月度） 18

仅供内部参考，请勿外传

1. 一周行情回顾

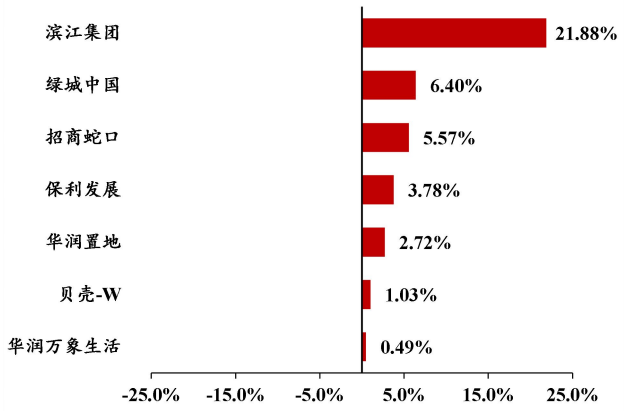
本周，申万房地产指数上涨 3.52%，沪深 300 指数下跌 1.84%，相对收益为 5.36%，板块表现强于大盘。个股表现方面，申万房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为：深物业 A、滨江集团、陆家嘴、信达地产、中天服务，涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为万通发展、华远控股、世联行、先导基电、*ST 中迪。

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】9 月 29 日，财政部、央行、金融监管总局出台居民购房贷款贴息政策，自 10 月 1 日起对符合条件的新发放首套住房商业贷款给予年化 1 个百分点贴息，期限最长 5 年，单户贴息贷款规模最高 100 万元。政策重点支持建筑面积不超过 120 平方米、房价不超过 150 万元的首套住房，实施期限暂定一年，进一步降低刚需购房成本。
- 【中央政策】9 月 29 日，央行宣布调整完善多项货币政策工具，将一年期抵押补充贷款（PSL）利率由 1.75%下调至 1.50%，并将“六张网”建设纳入 PSL 支持范围；同时增加科技创新和技术改造再贷款额度 2000 亿元、支农支小再贷款额度 5000 亿元，引导金融机构进一步加大重点领域信贷投放，支持扩大有效投资。
- 【中央政策】9 月 28 日，国务院常务会议提出加大宏观政策逆周期调节力度，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，并综合运用和适时调整货币政策工具；房地产方面，明确研究出台稳定房地产市场政策措施，同时继续储备提振内需政策，释放进一步稳楼市的政策信号。
- 【地方政策】10 月 1 日，武汉出台商品住房销售制度改革细则，明确 8 月 28 日后新出让土地优先现房销售，并优化土地价款分期，半年内缴纳比例不低于 50%，余款原则上一年内缴清、最长可延至两年。同时推行“拿地即开工”“交房即交证”，支持项目按最小单元分批竣工备案，并开展分户土地使用权集合抵押试点，缓解项目开发建设资金压力。
- 【地方政策】9 月 30 日，广州出台商品住房销售制度改革细则，在现房销售、预售资金监管等总体框架与北京、上海保持一致，并强化差异化支持。现房销售定金比例不超过总房价 5%，土地价款首付不低于 50%、余款最长可延至两年缴清；同时探索分户土地使用权抵押，支持项目分期、分栋办理竣工验收备案，加快开发贷投放及按揭回款。
- 【地方政策】9 月下旬，《安徽省城市更新条例（草案）》提请省人大常委会审议，提出城中村改造严格控制大规模拆除搬迁，分类采取拆除新建、整

仅供内部参考，请勿外传

治提升、拆整结合等方式推进。同时鼓励设立城市更新基金、发行债券及基础设施 REITs，并支持危旧房改造、老旧住房自主更新等提取或使用住房公积金，进一步完善城市更新资金支持机制。

- 【地方政策】9 月 28 日，上海出台商品住房销售制度改革细则，明确 8 月 28 日后新出让项目优先选择现房销售，申请预售须主体结构封顶，预售资金实行全额、全过程监管；现房销售项目取得施工许可证后可收取定金，原则上不超过总房款 3%。同时推行主办银行制度并优化土地价款分期安排，进一步完善项目全周期资金监管。

图表 3：本周新闻汇总

类型	内容	来源	日期
中央政策	9 月 29 日，财政部、央行、金融监管总局出台居民购房贷款贴息政策，自 10 月 1 日起对符合条件的新发放首套住房商业贷款给予年化 1 个百分点贴息，期限最长 5 年，单户贴息贷款规模最高 100 万元。政策重点支持建筑面积不超过 120 平方米、房价不超过 150 万元的首套住房，实施期限暂定一年，进一步降低刚需购房成本。	财政部	2026/9/29
中央政策	9 月 29 日，央行宣布调整完善多项货币政策工具，将一年期抵押补充贷款（PSL）利率由 1.75%下调至 1.50%，并将“六张网”建设纳入 PSL 支持范围；同时增加科技创新和技术改造再贷款额度 2000 亿元、支农支小再贷款额度 5000 亿元，引导金融机构进一步加大重点领域信贷投放，支持扩大有效投资。	央行	2026/9/29
中央政策	9 月 28 日，国务院常务会议提出加大宏观政策逆周期调节力度，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，并综合运用和适时调整货币政策工具；房地产方面，明确研究出台稳定房地产市场政策措施，同时继续储备提振内需政策，释放进一步稳楼市的政策信号。	国务院常务会议	2026/9/28
地方政策	10 月 1 日，武汉出台商品住房销售制度改革细则，明确 8 月 28 日后新出让土地优先现房销售，并优化土地价款分期，半年内缴纳比例不低于 50%，余款原则上一年内缴清、最长可延至两年。同时推行“拿地即开工”“交房即交证”，支持项目按最小单元分批竣工备案，并开展分户土地使用权集合抵押试点，缓解项目开发建设资金压力。	武汉市住房和城市更新局	2026/10/1
地方政策	9 月 30 日，广州出台商品住房销售制度改革细则，在现房销售、预售资金监管等总体框架与北京、上海保持一致，并强化差异化支持。现房销售定金比例不超过总房价 5%，土地价款首付不低于 50%、余款最长可延至两年缴清；同时探索分户土地使用权抵押，支持项目分期、分栋办理竣工验收备案，加快开发贷投放及按揭回款。	广州市住房城乡建设局	2026/9/30
地方政策	9 月下旬，《安徽省城市更新条例（草案）》提请省人大常委会审议，提出城中村改造严格控制大规模拆除搬迁，分类采取拆除新建、整治提升、拆整结合等方式推进。同时鼓励设立城市更新基金、发行债券及基础设施 REITs，并支持危旧房改造、老旧住房自主更新等提取或使用住房公积金，进一步完善城市更新资金支持机制。	安徽省住房城乡建设厅	2026/9/29

仅供内部参考，请勿外传

地方政策	9 月 28 日，上海出台商品住房销售制度改革细则，明确 8 月 28 日后新出让项目优先选择现房销售，申请预售须主体结构封顶，预售资金实行全额、全过程监管；现房销售项目取得施工许可证后可收取定金，原则上不超过总房款 3%。同时推行主办银行制度并优化土地价款分期安排，进一步完善项目全周期资金监管。	上海市住房城乡建设管理委	2026/9/28

来源：财政部，央行，国务院常务会议，武汉市住房和城市更新局，广州市住房城乡建设局，安徽省住房城乡建设厅，上海市住房城乡建设管理委中泰证券研究所

3. 个股公告及新闻追踪

- 【碧桂园】9 月 30 日，碧桂园地产披露债券重大事项，截至 8 月末，公司合并范围内新增标的金额 5000 万元以上的未决诉讼、仲裁案件 5 宗，涉及金额约 4.12 亿元；公司本部新增 11 笔被执行信息，执行标的合计 7.85 亿元。同时，公司合并范围内违约债务较上月末净减少 2.36 亿元，债务风险仍处持续化解过程中。
- 【保利发展】9 月 30 日，保利发展旗下广州穗鸿置业以 38.17 亿元竞得广州海珠区琶洲南区宅地，成交楼面价 55385 元/平方米，溢价率 26.52%。地块出让面积 3.13 万平方米、规划建面 6.89 万平方米，共吸引保利、越秀、珠实及广州城投 4 家房企参拍，核心区优质地块竞争热度延续。
- 【中金杭州安居宁巢 REIT】9 月 30 日，中金杭州安居宁巢 REIT 基金合同正式生效，募集期间净认购金额 9.15 亿元，募集份额 3 亿份，其中战略配售占比 70%。该基金为保障性租赁住房基础设施 REIT，进一步拓宽保租房资产资本市场退出渠道，有助于推动住房租赁领域存量资产盘活。
- 【中国电建】9 月 30 日，中国电建披露前 8 月经营数据，新签合同金额 6827.47 亿元，同比下降 14.74%。其中能源电力、水资源与环境业务分别同比下降 16.53%、21.14%，城市建设与基础设施业务新签 1684.60 亿元，同比增长 1.36%；境外新签合同 2053.70 亿元，同比增长 14.20%，海外业务保持增长。
- 【滨江集团】9 月 29 日，滨江集团公告在杭州、上海集中补充土地储备，其中全资子公司以 18.65 亿元竞得杭州住宅用地；同时与联合体以 64.16 亿元竞得上海闵行古美北社区居住用地，并同步获得配套文体用地。公司继续聚焦杭州、上海等核心城市优质项目，保持较高拿地强度。

图表 4：本周公司公告

公司名称	内容	日期
碧桂园	9 月 30 日，碧桂园地产披露债券重大事项，截至 8 月末，公司合并范围内新增标的金额 5000 万元以上的未决诉讼、仲裁案件 5 宗，涉及金额约 4.12 亿元；公司本部新增 11 笔被执行信息，执行标的合计 7.85 亿元。同时，公司合并范围内违约债务较上月末净减少 2.36 亿元，债务风险仍处持续化解过程中。	2026/9/30
保利发展	9 月 30 日，保利发展旗下广州穗鸿置业以 38.17 亿元竞得广州海珠区琶洲南区宅地，成交楼面价 55385 元/平方米，溢价率 26.52%。地块出让面积 3.13 万平方米、规划建面 6.89 万平方米，共吸引保利、越秀、珠实及广州城投 4 家房企参拍，核心区优质地块竞争热度延续。	2026/9/30
中金杭州安居宁巢 REIT	9 月 30 日，中金杭州安居宁巢 REIT 基金合同正式生效，募集期间净认购金额 9.15 亿元，募集份额 3 亿份，其中战略配售占比 70%。该基金为保障性租赁住房基础设施 REIT，进一步拓宽保租房资产资本市场退出渠道，有助于推动住房租赁领域存量资产盘活。	2026/9/30

仅供内部参考，请勿外传

中国电建	9 月 30 日，中国电建披露前 8 月经营数据，新签合同金额 6827.47 亿元，同比下降 14.74%。其中能源电力、水资源与环境业务分别同比下降 16.53%、21.14%，城市建设与基础设施业务新签 1684.60 亿元，同比增长 1.36%；境外新签合同 2053.70 亿元，同比增长 14.20%，海外业务保持增长。	2026/9/30
滨江集团	9 月 29 日，滨江集团公告在杭州、上海集中补充土地储备，其中全资子公司以 18.65 亿元竞得杭州住宅用地；同时与联合体以 64.16 亿元竞得上海闵行古美北社区居住用地，并同步获得配套文体用地。公司继续聚焦杭州、上海等核心城市优质项目，保持较高拿地强度。	2026/9/29

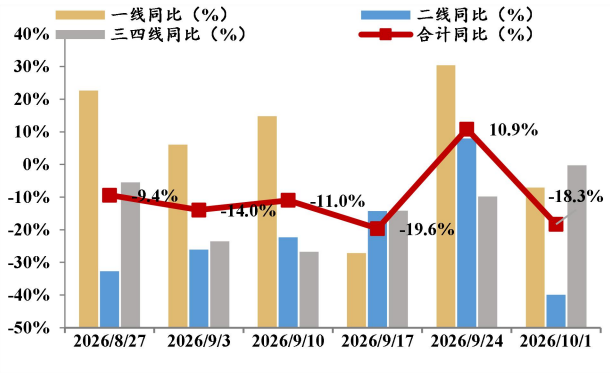
来源：WIND，中泰证券研究所

4. 行业基本面

4.1 重点城市一手房成交分析

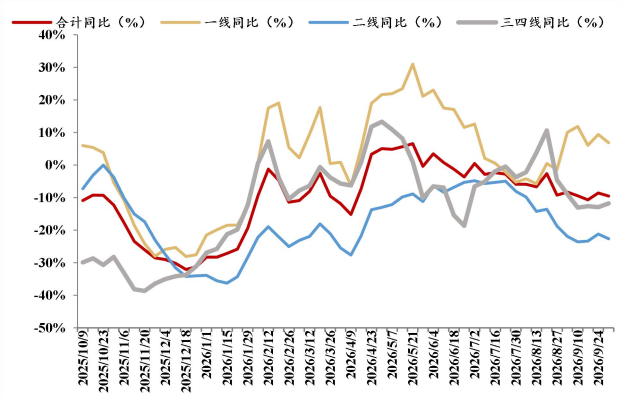
- 本周(9.25-10.1)，中泰地产组跟踪的 38 个重点城市一手房合计成交 25912 套，同比增速-18.3%，环比增速-8.9%；合计成交面积 258.7 万平方米，同比增速-25.5%，环比增速 1.1%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-7%、-39.9%和-0.3%，环比增速为-7%、-30.1%和 24.3%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-7.7%、-41.3%和-16.1%，环比增速为 18.7%、-23.5%和 34.2%。

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

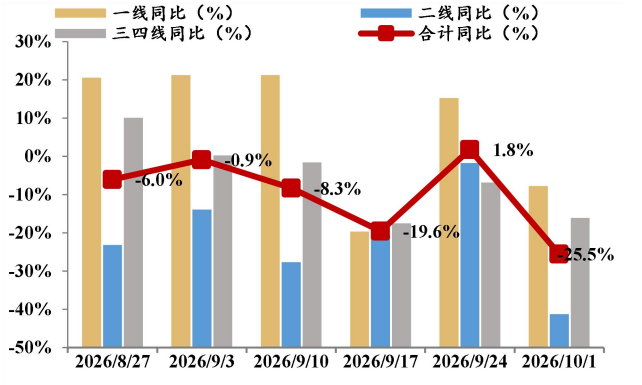
图表 6：一手房成交套数同比分析（8 周移动平均）



来源：WIND，中泰证券研究所

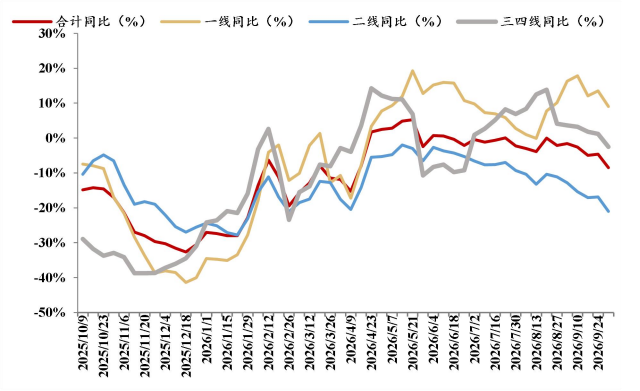
仅供内部参考，请勿外传

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

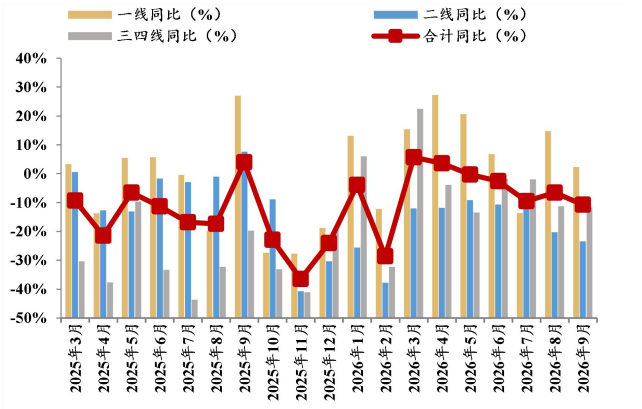
图表 8：一手房成交面积同比分析（8 周移动平均）



来源：WIND，中泰证券研究所

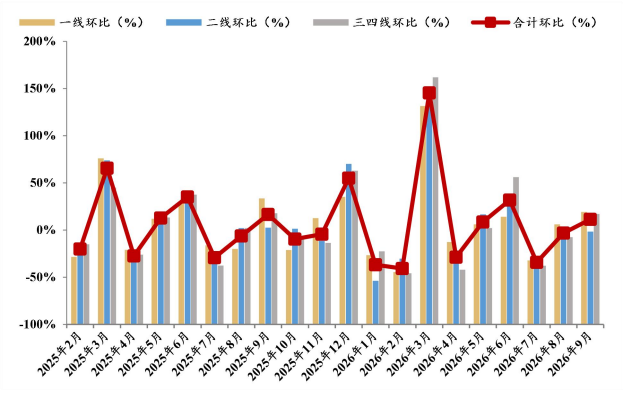
- 本月至今（9.1-9.30），中泰地产组跟踪的 38 个重点城市一手房合计成交 96553 套，同比增速-10.8%，环比增速 11.4%；合计成交面积 986.3 万平方米，同比增速-11.9%，环比增速 9.3%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 2.3%、-23.4%和-11.8%，环比增速为 19.2%、-1.6%和 17%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 2.4%、-22%和-8.1%，环比增速为 16.2%、1.3%和 15.9%。

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

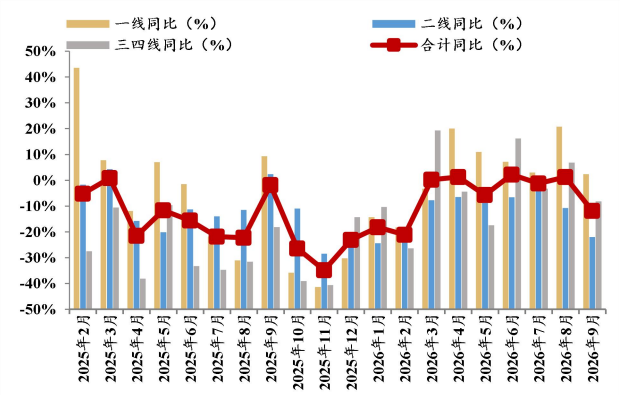
图表 10：一手房成交套数环比分析（月度）



来源：WIND，中泰证券研究所

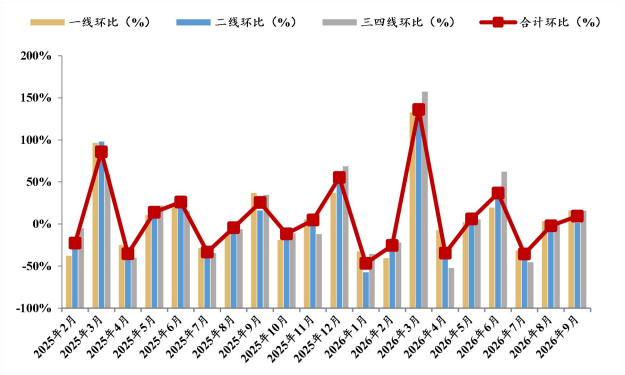
仅供内部参考，请勿外传

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）	25912	-18.3%	-8.9%	21426
	成交面积（万平）	258.7	-25.5%	1.1%	214
一线城市	套数（套）	10641	-7.0%	-7.0%	8743
	成交面积（万平）	94.0	-7.7%	18.7%	69
二线城市	套数（套）	7525	-39.9%	-30.1%	7095
	成交面积（万平）	96.1	-41.3%	-23.5%	91
三四线城市	套数（套）	7746	-0.3%	24.3%	5588
	成交面积（万平）	68.7	-16.1%	34.2%	54
重点城市					
北京	套数（套）	2914	19.6%	4.2%	2310
	成交面积（万平）	28.8	-6.9%	33.2%	17
上海	套数（套）	4037	-17.8%	-19.7%	3589
	成交面积（万平）	43.5	17.3%	15.5%	32
广州	套数（套）	3462	-1.8%	6.6%	2497
	成交面积（万平）	19.2	-30.7%	20.5%	15
深圳	套数（套）	228	-60.6%	-39.2%	347
	成交面积（万平）	2.5	-58.8%	-36.4%	4
杭州	套数（套）	427	-61.2%	7.8%	570
	成交面积（万平）	6.7	-73.8%	0.7%	8
武汉	套数（套）	1684	-52.9%	-40.6%	1917
	成交面积（万平）	21.3	-47.2%	-37.8%	23
成都	套数（套）	1100	-27.4%	2.2%	867
	成交面积（万平）	20.5	-41.8%	-14.0%	19
青岛	套数（套）	1023	-28.9%	-33.7%	1086
	成交面积（万平）	13.1	-22.7%	-37.2%	15
温州	套数（套）	2964	43.9%	297.9%	1008
	成交面积（万平）	31.2	35.0%	268.5%	11
宁波	套数（套）	419	-24.1%	31.3%	263
	成交面积（万平）	6.3	-16.3%	41.3%	4
南宁	套数（套）	44	-96.7%	-95.3%	758
	成交面积（万平）	0.3	-97.7%	-96.8%	7
苏州	套数（套）	436	-55.6%	-28.3%	523
	成交面积（万平）	5.4	-23.7%	-25.4%	6
无锡	套数（套）	348	-47.6%	4.2%	286
	成交面积（万平）	5.8	-22.8%	34.2%	4

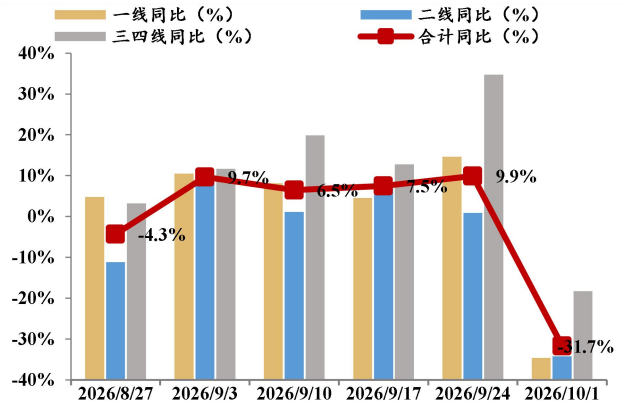
来源：WIND，中泰证券研究所

4.2 重点城市二手房成交分析

- 本周(9.25-10.1)，中泰地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 11264 套，同比增速-31.7%，环比增速-46.4%；合计成交面积 110.6 万平方米，同比增速-32.4%，环比增速-47.6%。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-34.6%、-34.2%和-18.2%，环比增速为-38.2%、-52%和-43.6%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-35.5%、-32.8%和-25.7%，环比增速为-38.6%、-51.7%和-47.8%。

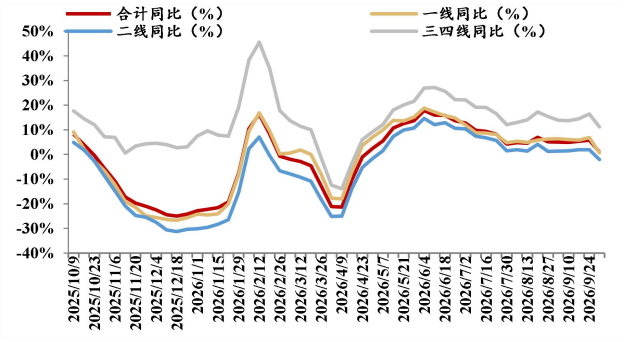
仅供内部参考，请勿外传

图表 14：二手房成交套数同比分析（周度）



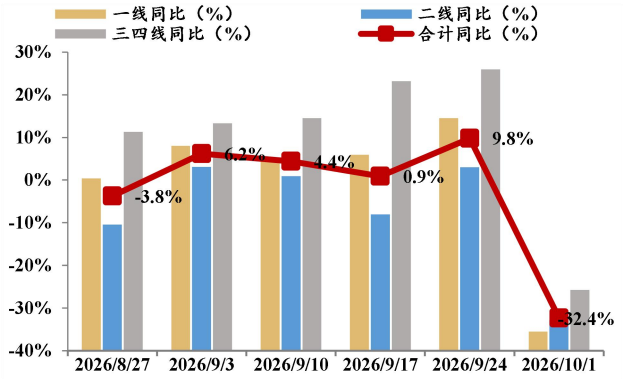
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 15：二手房成交套数同比分析(8 周移动平均)



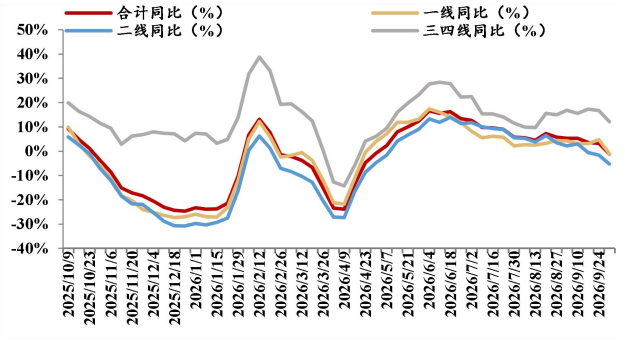
来源：WIND，中泰证券研究所

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)

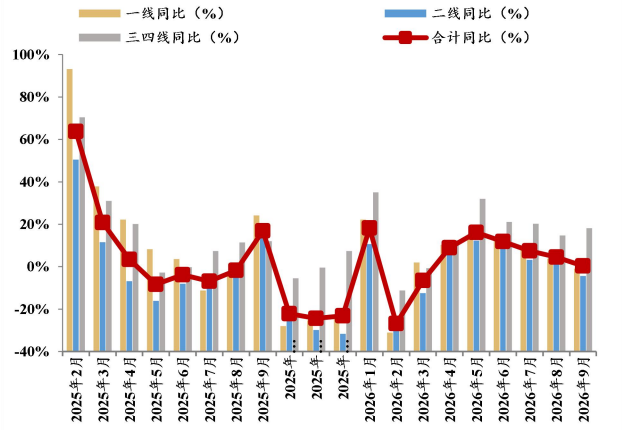


来源：WIND，中泰证券研究所

- 本月至今（9.1-9.30），中泰地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 77452 套，同比增速 0.3%，环比增速 1.7%；合计成交面积 768.4 万平方米，同比增速-3.1%，环比增速 2.3%。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-0.9%、-4.4%和 18.1%，环比增速为 10.9%、-2.1%和-0.8%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-2.1%、-7.5%和 9.5%，环比增速为 11.1%、-1.2%和 1.2%。

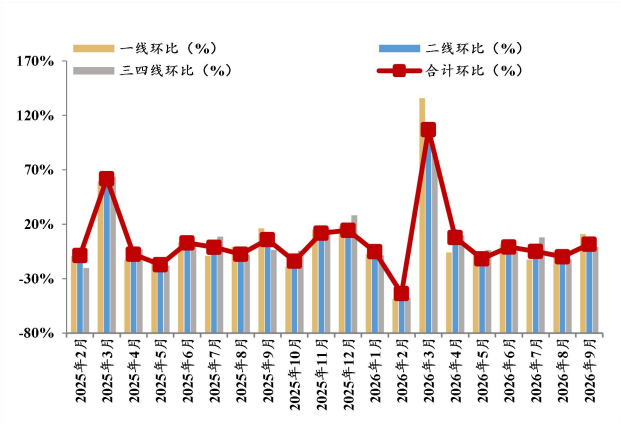
仅供内部参考，请勿外传

图表 18：二手房成交套数同比分析（月度）



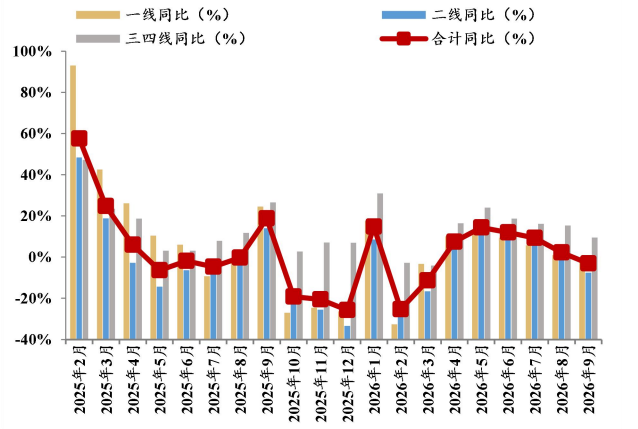
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 19：二手房成交套数环比分析（月度）



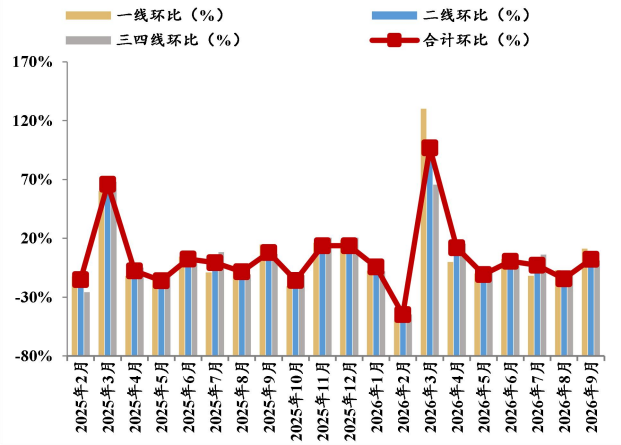
来源：WIND，中泰证券研究所

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）	11264	-31.7%	-46.4%	17475
	成交面积（万平）	110.6	-32.4%	-47.6%	173
一线城市	套数（套）	3807	-34.6%	-38.2%	5091
	成交面积（万平）	33.1	-35.5%	-38.6%	45
二线城市	套数（套）	5226	-34.2%	-52.0%	9005
	成交面积（万平）	55.7	-32.8%	-51.7%	94
三四线城市	套数（套）	2231	-18.2%	-43.6%	3379
	成交面积（万平）	21.8	-25.7%	-47.8%	35
重点城市					
北京	套数（套）	3096	-32.5%	-34.8%	3832
	成交面积（万平）	26.6	-33.9%	-33.8%	33
深圳	套数（套）	711	-42.6%	-49.7%	1259
	成交面积（万平）	6.5	-41.2%	-52.9%	12
杭州	套数（套）	456	-40.8%	-54.4%	795
	成交面积（万平）	4.3	-33.0%	-57.5%	8
成都	套数（套）	2267	-31.8%	-53.8%	4055
	成交面积（万平）	24.9	-33.5%	-54.5%	44
青岛	套数（套）	854	16.8%	-39.6%	1227
	成交面积（万平）	8.5	8.6%	-42.1%	12
厦门	套数（套）	324	-35.7%	-52.4%	554
	成交面积（万平）	2.8	-46.7%	-50.3%	5
南宁	套数（套）	0	-100.0%	-100.0%	374
	成交面积（万平）	0.0	-100.0%	-100.0%	3
苏州	套数（套）	877	-20.8%	-51.5%	1378
	成交面积（万平）	11.5	-8.2%	-45.4%	16
大连	套数（套）	448	-29.8%	-36.8%	622
	成交面积（万平）	3.7	-29.5%	-36.0%	5
东莞	套数（套）	503	-26.1%	-53.3%	916
	成交面积（万平）	4.5	-30.4%	-55.8%	8
扬州	套数（套）	303	-16.1%	-40.9%	412
	成交面积（万平）	2.8	-14.9%	-42.0%	4
佛山	套数（套）	1175	-11.9%	-37.9%	1659
	成交面积（万平）	12.0	-22.1%	-44.8%	19
衢州	套数（套）	92	-47.7%	-50.8%	169
	成交面积（万平）	0.8	-60.7%	-51.1%	2
江门	套数（套）	158	-11.2%	-45.3%	223
	成交面积（万平）	1.7	-20.8%	-49.7%	2

来源：WIND，中泰证券研究所

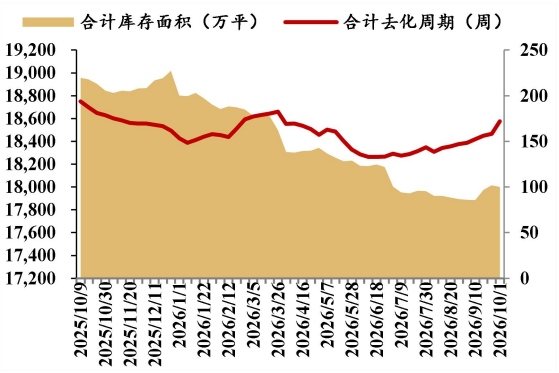
注：一线城市（2 个）包括北京、深圳；二线城市（7 个）包括杭州、成都、青岛、厦门、南宁、苏州和大连；三四线城市（5 个）包括东莞、扬州、佛山、衢州和江门。

4.3 重点城市库存情况分析

- 本周(9.25-10.1)，中泰地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 18000 万平方米，环比增速-0.1%，去化周期 172.1 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%、0.1%、-1%，去化周期分别为 119.1 周、265.1 周、243 周。

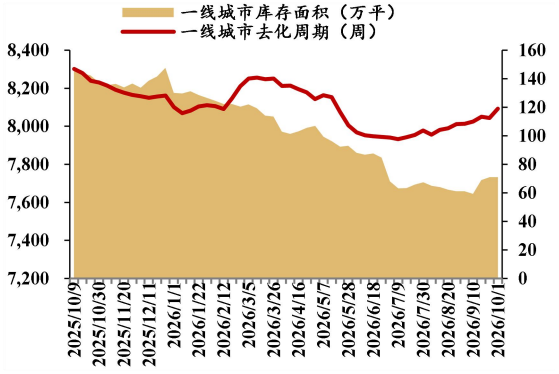
仅供内部参考，请勿外传

图表 23：17 城合计库存面积及去化周期



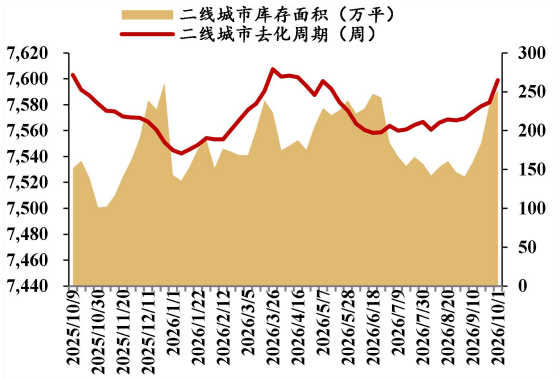
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 24：一线城市库存面积及去化周期



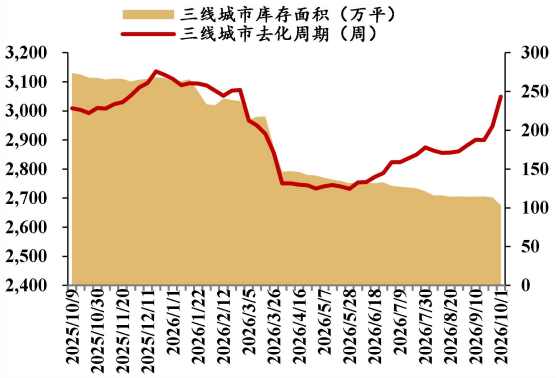
来源：WIND，中泰证券研究所

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

仅供内部参考，请勿外传

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	18000	-0.09%	104.6	172.1	158.1
一线城市	7733	0.02%	64.9	119.1	112.5
二线城市	7591	0.14%	28.6	265.1	236.4
三四线城市	2675	-1.02%	11.0	243.0	205.2
重点城市					
北京	1736	-0.86%	15.2	114.0	109.4
上海	2999	-0.48%	29.7	100.8	97.3
广州	2592	0.80%	15.4	168.6	154.4
深圳	406	2.62%	4.6	88.7	78.1
杭州	634	-0.47%	7.9	80.2	71.5
南京	2871	0.80%	15.4	114.0	109.4
南宁	837	-	7.8	107.2	100.0
福州	1241	-	-	168.6	78.1
厦门	271	1.70%	3.1	88.3	69.8
宁波	290	-1.11%	4.2	68.7	64.9
苏州	1448	0.86%	5.6	256.8	222.5
江阴	956	-2.71%	9.7	98.5	82.8
温州	-	-0.47%	1.0	-	-
泉州	784	-	-	-	-
莆田	398	-0.23%	0.3	1201.1	1065.9
宝鸡	356	-	-	-	-
东营	182	-	-	88.3	69.8

来源：WIND，中泰证券研究所

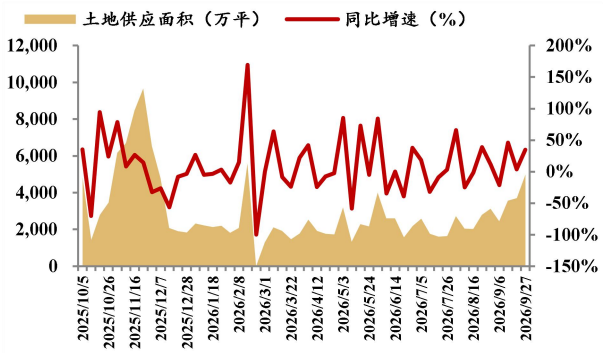
注：一线城市（4 个）包括北京、上海、深圳和广州；二线城市（8 个）包括杭州、南京、南宁、福州、厦门、宁波、苏州和温州；三四线城市（5 个）包括江阴、泉州、莆田、宝鸡和东营；除厦门、宁波采用住宅口径外其他城市均采用商品房口径。

4.4 土地市场供给与成交分析

- 本周（9.21-9.27），土地供给方面，本周供应土地 4994.4 万平方米，同比增速 34.9%；供应均价 2423 元/平方米，同比增速 8.8%。土地成交方面，本周成交土地 2173 万平方米，同比增速-3.9%；土地成交金额 504 亿元，同比增速 120.4%。本周土地成交楼面价 2319 元/平方米，溢价率 3.6%。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 3.8%、4.6%、1.3%。

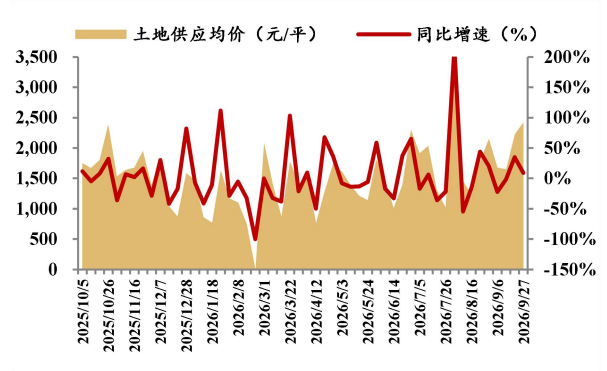
仅供内部参考，请勿外传

图表 28：100 大中城市商品房土地供应面积



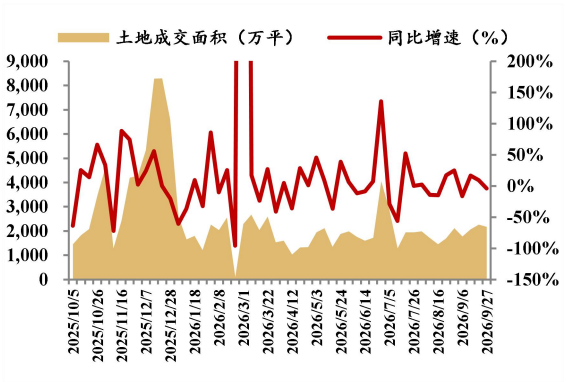
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 29：100 大中城市商品房土地供应均价



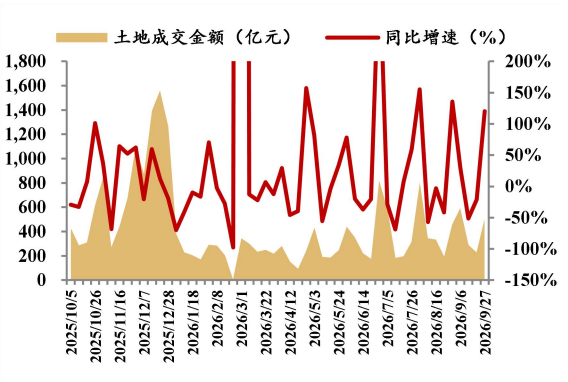
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 30：100 大中城市商品房土地成交面积



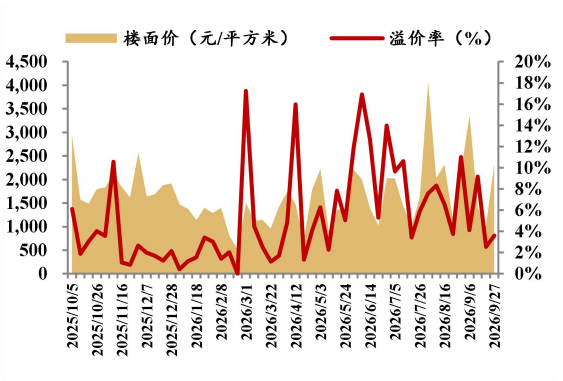
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 31：100 大中城市商品房土地成交金额



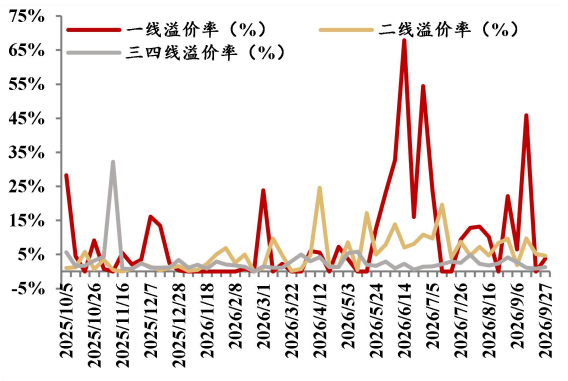
来源：WIND，中泰证券研究所

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

仅供内部参考，请勿外传

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

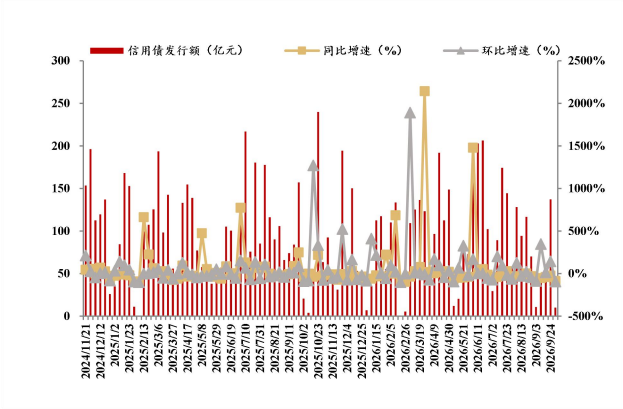
来源：WIND，中泰证券研究所

4.5 房地产行业融资分析

- 本周（9.25-10.1）房地产企业合计发行信用债 10 亿元，同比增速-86.24%，环比增速-92.72%。9 月房地产企业合计发行信用债 262.92 亿元，同比增速-43.1%，环比增速-32.69%。

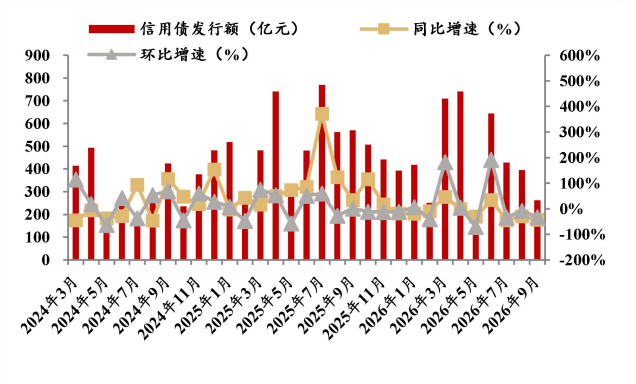
仅供内部参考，请勿外传

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，中央出台首套住房商业贷款贴息政策并释放进一步稳楼市信号，上海、广州、武汉相继落地现房销售改革细则，需求端支持与房地产发展新模式加快推进。本周周度一二手房销售同环比回落，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。

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。