仅供内部参考，请勿外传！

申万宏源研究 SWS RESEARCH

2026 年 10 月 17 日

深圳、杭州出台现房新政细则，“控供给+促需求”政策将继续发力

—— 地产及物管行业周报（2026/10/10-2026/10/16）

看好

相关研究

《房地产行业 2026 年中期投资策略：核心城市先行，星火亦将燎原 20260604》2026/06/04

《核心城市先行，星火亦可燎原——中国房地产止跌回稳系列报告之一》2026/05/18

《核心城市引领止跌回稳，龙头房企先行弹性十足——日美房地产止跌回稳路径复盘》 2026/03/24

《多利好共振助力复苏，中国香港楼市新周期起点——中国香港房地产市场专题报告系列之一》 2026/01/16

《聚合消费最强音，价值重估新篇章——商业地产系列报告之二：购物中心价值重估》 2025/12/05

《房地产行业 2026 年投资策略：潮平待风起，扬帆更远航》 2025/11/17

证券分析师

袁豪 A0230520120001

yuanhao@swsresearch.com

顾铮 A0230525120002

guzheng@swsresearch.com

联系人

顾铮 A0230525120002

guzheng@swsresearch.com

申万宏源研究微信服务号

本期投资提示：

- **地产行业数据：10 月二手房成交同比显著改善、新房同比降幅收窄。**上周(10.10-10.16)34 个重点城市新房合计成交 219.6 万平，环比+127.2%，其中，一二线环比+118.6%，三四线环比+283.2%。10 月(10.1-10.16)34 城一手房成交同比-1.5%，较 9 月+11.1pct。其中，一二线同比-1.9%，三四线同比+2.8%，分别较 9 月+10.5pct 和+18.5pct。上周 13 城二手房合计成交 125.3 万平，环比+198.2%；10 月累计成交同比+23.3%，较 9 月+26.9pct。库存方面，上周 15 城合计推盘 80 万平，合计成交 99 万平米，对应成交推盘比为 1.24 倍，较前一周有所回落。最近三个月（26 年 7 月-9 月）分别为 1.34、1.23 和 0.71 倍。截至上周末（2026/10/16）15 城合计住宅可售面积为 8242.9 万平米，环比-0.23%。3 个月移动平均去化月数为 21.9 个月，环比-0.71 个月。
- **主要政策新闻：深圳、杭州出台现房新政细则，目前合计 7 城落地细则。**宏观方面，自然资源部发布存量土地盘活案例，引导各地推进存量盘活，助力城市更新；因城施策方面，杭州、深圳有序推进商品住房现房销售，杭州、深圳现售项目取得建筑工程施工许可证并完成定金销售方案备案后，可签订购房定金合同，定金分别不超过总房款的 5%和 3%；同时，两地均允许分期缴纳土地价款：首期须在出让合同签订之日起 30 个自然日内缴清，且不低于总价款的 50%；杭州余款可在合同签订后 2 年内缴清，深圳原则上在 1 年内缴清，特殊项目经集体决策可延至 2 年，分期均不计息；公积金新政方面，杭州支持提取公积金装修自住住房，最高不超过 25 万元。
- **公司动态跟踪：中国金茂 9 月经营数据亮眼。**经营数据方面，越秀地产 68.1 亿元（+0.1%）；华润置地 155.0 亿元（-11.9%）；中国金茂 105.0 亿元（同比+7%）；新城控股 7.2 亿元（同比-51.6%）；融资担保方面，招商蛇口披露拟发行不超过 50 亿元公司债；浦东金桥为全资子公司提供 2.4 亿元连带责任保证。
- **一周板块回顾：上周房地产板块弱于大市、物管板块强于大市。**板块表现方面，SW 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%，板块表现弱于大市，在 31 个板块排名中排第 23 位。个股表现方面，SW 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、天府文旅，上周涨跌幅排名后 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。板块表现方面，物业管理板块个股平均下跌 1.47%，沪深 300 指数下跌 3.4%，相对收益为 1.92%，板块表现强于大市。当前主流 AH 房企 26/27PE 均值分别为 55.8/45.3 倍；物管 26/27PE 均值分别 18.4/16.4 倍。
- **投资分析意见：深圳、杭州出台现房新政细则，“控供给+促需求”政策将继续发力，维持“看好”评级。**我们认为，现房销售制度是房地产发展模式的重大改革；新政后新房供给将显著缩量，叠加二手房挂牌量中期见顶回落，共同将推动楼市供给共振下行，但需求仍有较强支撑，并按揭贴息推动助力需求释放，推动供需关系改善，进一步强化上海等核心城市房价寻底；虽房企经营将阶段性承压，但核心城市房价企稳、地价下降将助力优质企业利润底部抬升、价值将逐步显现。此外，二手房对新房替代增强，渗透率提升利好中介企业。我们维持“**看好**”评级，推荐：1）优质房企：建发国际、华润置地、中国海外发展、中国金茂、中海宏洋、滨江集团、招商蛇口、绿城中国、建发股份、越秀地产、保利发展；2）二手房中介：贝壳-W，我爱我家；3）商业地产：新城控股、太古地产、嘉里建设；4）物业管理：华润万象生活、绿城服务、招商积余。
- **风险提示：销售去化不及预期，融资超预期趋紧；物管行业人工成本上行超预期。**

仅供内部参考，请勿外传！

1．行业数据

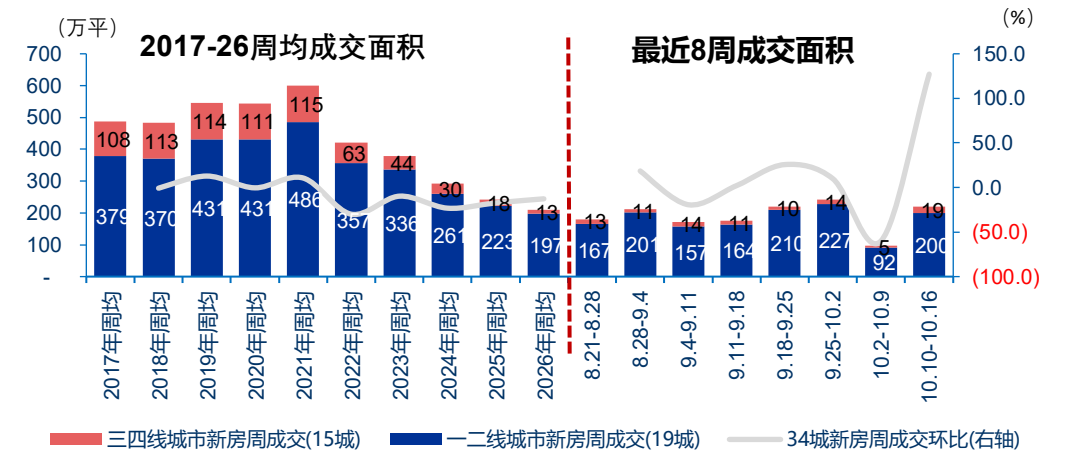
1.1 新房成交量

1.1.1 成交周环比：上周 34 城周成交环比上升 127%，一二线环比上升 119%、三四线环比上升 283%

上周(10.10-10.16)34 个重点城市新房合计成交 219.6 万平米，环比上升 127.2%，较 25 年周均成交 241 万平米下降 8.9%，较本年周均成交 210.4 万平米上升 4.4%。

其中一二线城市合计成交 200.3 万平米，环比上升 118.6%，较 25 年周均成交 222.8 万平米下降 10.1%，较本年周均成交 196.9 万平米上升 1.7%。三四线城市合计成交 19.3 万平米，环比上升 283.2%，较 25 年周均成交 18.3 万平米上升 5.6%，较本年周均成交 13.5 万平米上升 43.4%。

图 1：34 城新房周均成交面积&最近 8 周成交面积



资料来源：Wind，申万宏源研究

1.1.2 成交月同比：10 月 34 城月成交同比下降 2%，一二线同比下降 2%、三四线同比上升 3%

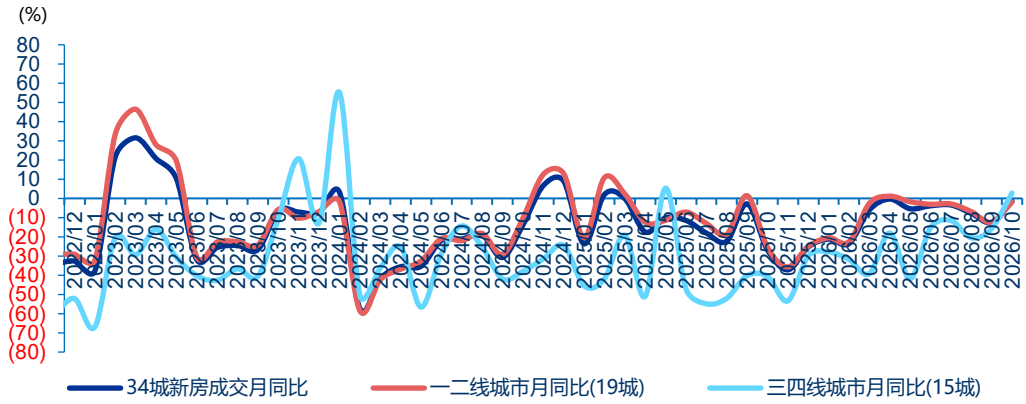
10 月(10.1-10.16)34 个重点城市截止上周一手房合计成交 334.4 万平米，较 9 月同期环比下降 14.4%，较去年 10 月同期同比下降 1.5%。其中当月成交同比较 9 月上升 11.1pct；年初累计至今成交 0.87 亿平米，同比下降 8.5%。

其中一二线城市合计成交 307.4 万平米，较 9 月同期环比下降 15.2%，较去年 10 月同期同比下降 1.9%，其中当月成交同比较 9 月上升 10.5pct；年初累计至今成交 8130.2 万平米，同比下降 7%。三四线城市合计成交 27 万平米，较 9 月同期环比下降 3.8%，较去

仅供内部参考，请勿外传！

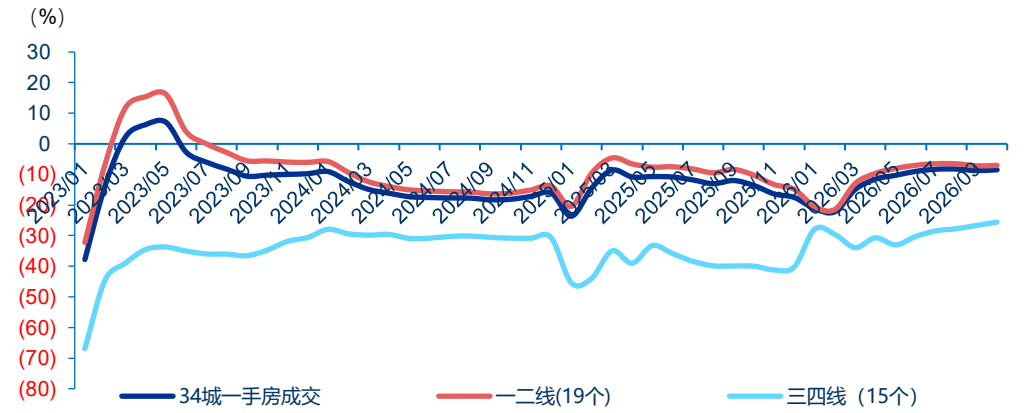
年 10 月同期同比上升 2.8%，其中当月成交同比较 9 月上升 18.5pct；年初累计至今成交 555.4 万平米，同比下降 25.6%。

图 2：34 城新房成交月同比及分城市能级同比



资料来源：Wind，申万宏源研究

图 3：34 城新房成交累计月同比及分城市能级累计月同比



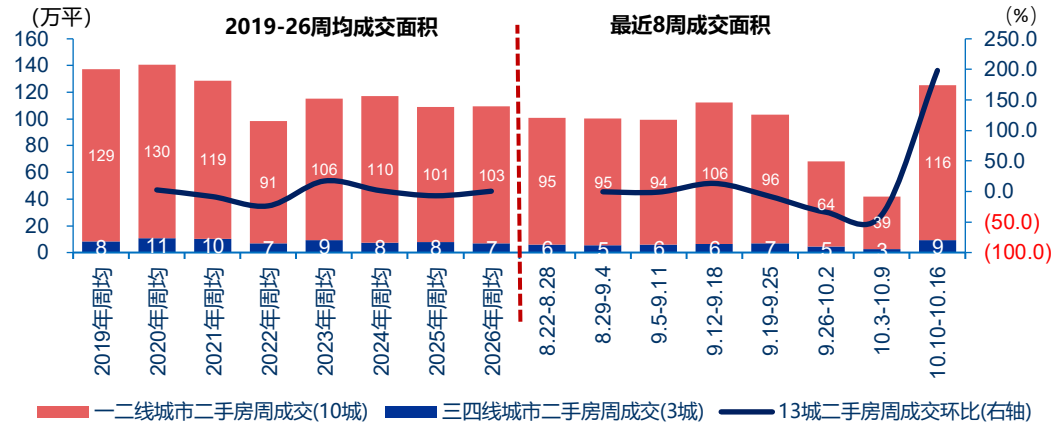
资料来源：Wind，申万宏源研究

1.2 二手房成交量：上周 13 城周成交环比+198%，10 月月成交同比+23%

上周(10.10-10.16)13 个重点城市二手房合计成交 125.3 万平米，环比上升 198.2%；10 月截至上周累计成交 168.6 万平米，较 9 月同期环比下降 29.1%，较去年 10 月同期同比上升 23.3%，其中当月成交同比较 9 月上升 26.9pct；年初累计至今成交 4517.7 万平米，同比上升 1.6%。

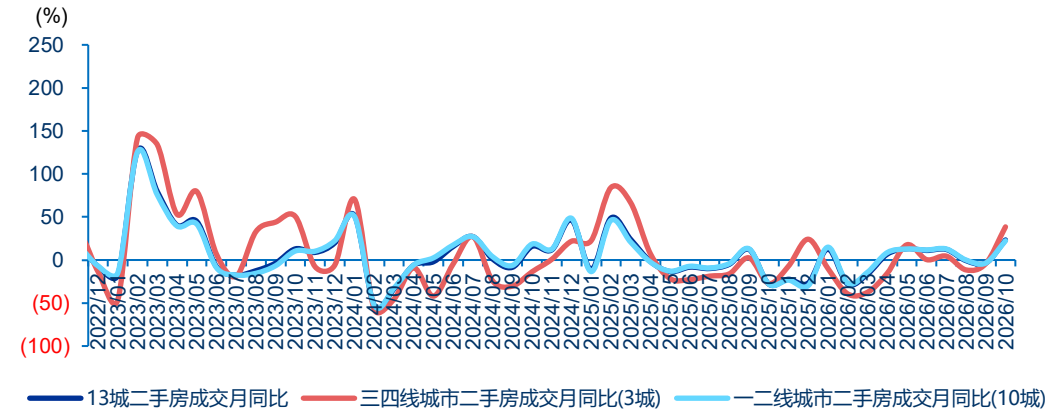
仅供内部参考，请勿外传！

图 4：13 城二手房周均成交面积&最近 8 周成交面积



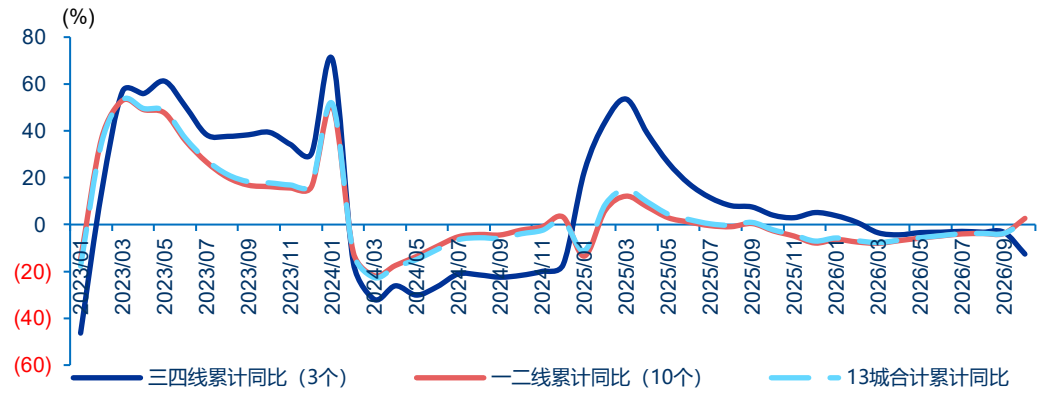
资料来源：Wind，申万宏源研究

图 5：13 城二手房成交月同比及分城市能级同比



资料来源：Wind，申万宏源研究

图 6：13 城二手房成交累计月同比及分城市能级累计月同比



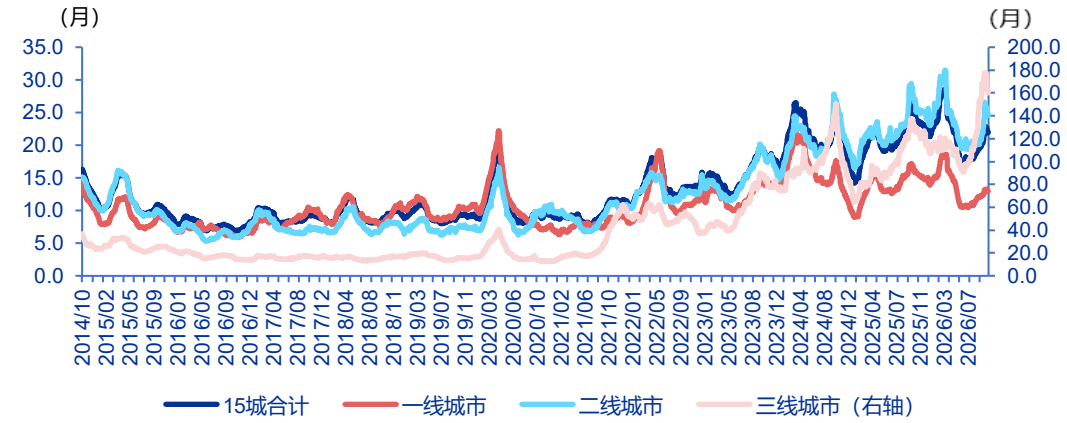
资料来源：Wind，申万宏源研究

仅供内部参考，请勿外传！

1.3 新房库存：15 城上周推盘 80 万平，可售面积环比下降 0.23%，去化月数环比下降 0.71 个月

上周（2026/10/10-2026/10/16）15 个重点城市合计推盘 80 万平米，合计成交 99 万平米，成交推盘比（去化率指标）为 1.24 倍，26 年 7 月-9 月对应周成交/推盘比（去化率指标）分别为 1.34、1.23 和 0.71 倍。上周末（2026/10/16）15 个重点城市合计住宅可售面积为 8242.9 万平米，环比下降 0.23%。上周末（2026/10/16）15 个重点城市住宅 3 个月移动平均去化月数为 21.9 个月，环比下降 0.71 个月。

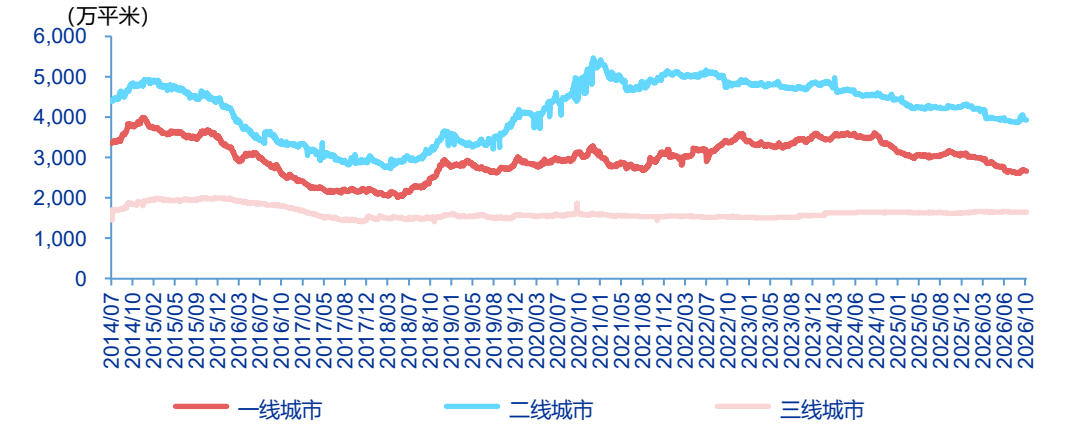
图 7：15 城可售面积去化月数及分城市能级表现（3 个月移动平均）



资料来源：Wind，申万宏源研究

备注：城市包括：4 个一线北京、上海、广州、深圳，7 个二线城市杭州、南京、青岛、苏州、厦门、福州、温州；4 个三线城市：泉州、惠州、江阴、莆田。

图 8：15 城可售面积及分城市能级表现

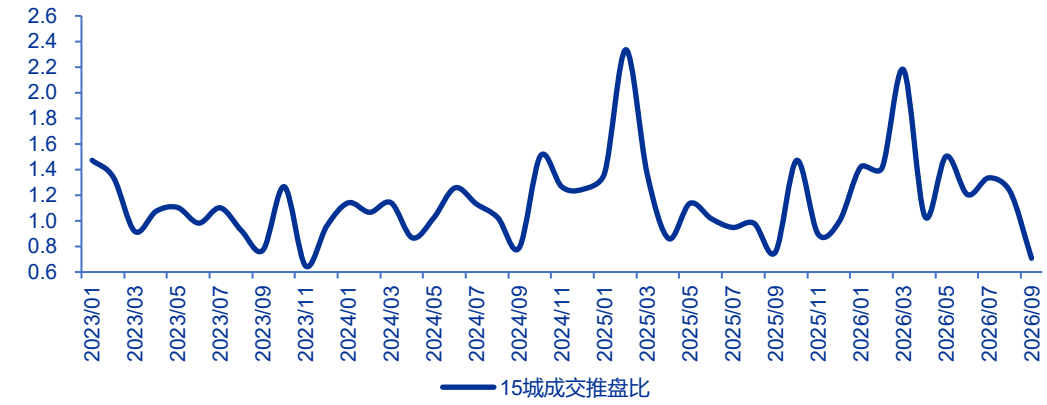


资料来源：Wind，申万宏源研究

备注：城市包括：4 个一线北京、上海、广州、深圳，7 个二线城市杭州、南京、青岛、苏州、厦门、福州、温州；4 个三线城市：泉州、惠州、江阴、莆田。

仅供内部参考，请勿外传！

图 9：15 城成交推盘比(新房成交面积/新增推盘面积)



资料来源：Wind，申万宏源研究

备注：城市包括：4 个一线北京、上海、广州、深圳，7 个二线城市杭州、南京、青岛、苏州、厦门、福州、温州；4 个三线城市：泉州、惠州、江阴、莆田。

2．行业政策和新闻跟踪

2.1 地产行业

宏观方面，自然资源部发布六大类 29 个存量土地盘活案例，计划在“十五五”期间每年更新，引导各地推进存量盘活，助力城市更新；**因城施策方面**，杭州、深圳有序推进商品住房现房销售，杭州现售项目取得建筑工程施工许可证并完成定金销售方案备案后，可签订购房定金合同，定金不超过总房款的 5%；深圳已取得住宅楼栋主体结构工程施工许可的现售项目可签订定金合同，定金一般不超过总房款的 3%；对“828”后发布出让公告的商品住宅用地，两地均允许分期缴纳土地价款：首期须在出让合同签订之日起 30 个自然日内缴清，且不低于总价款的 50%；杭州余款可在合同签订后 2 年内缴清，深圳原则上在 1 年内缴清，特殊项目经集体决策可延至 2 年，分期均不计息；杭州还鼓励购房补贴与“以旧换新”；**公积金新政方面**，杭州支持提取公积金装修自住住房，最高不超过 25 万元。

表 1：上周地产行业重点新闻

类型	时间	概要	主要内容
宏观	2026/10/13	自然资源部：印发《盘活存量土地和低效用地典型案例 2026 版》	自然资源部发布《盘活存量土地和低效用地典型案例 2026 版》，推出六大类共 29 个典型案例，案例跳出单纯低效用地再开发范畴，围绕存量土地盘活全关键环节分类，为各地开展相关工作提供示范参考。明确十五五期间每年发布一版存量土地盘活典型案例，案例覆盖低效用地再开发、闲置土地处置、节地技术模式等类型，引导各地推进存量盘活，助力城市更新。
因城施策	2026/10/13	香港：公屋申请须主动申报电子钱包结余，虚假陈述最高罚 5 万港元	香港房屋署明确，公屋申请者及家庭成员须主动申报电子钱包结余等资产，拒绝配合审查将未能通过详细资格审查，虚假陈述最高可判罚款 5 万港元及监禁 6 个月。

仅供内部参考，请勿外传！

	2026/10/15	杭州：出台商品住房销售制度改革实施意见，推进现房销售	10 月 15 日，杭州市住保房管局、市规划资源局、市建委、浙江金融监管局联合发布《关于贯彻落实〈关于完善商品住房销售制度的通知〉的实施意见（试行）》，新政强化预售资金监管，购房全部资金入监管账户；推行现房销售定金制，定金不超总房款 5%；实施主办银行制度，项目相关资金统一纳入主办银行账户管理；8 月 28 日后拿预售证项目，竣工备案后才可发放个人按揭贷款；8 月 28 日后出让的商品住宅用地，土地款可分期缴，出让合同签订 30 日内缴不低于总价款 50%，余款 2 年内缴清不计息；支持分期开发，全装修房可分毛坯、装修两阶段备案，政策即日起实施。
	2026/10/15	杭州：杭州鼓励各区、县（市）出台购房补贴政策，市级给予资金补助	杭州市住房保障和房产管理局发布《关于推动我市房地产高质量发展的通知》，提出鼓励各区、县（市）因地制宜出台购房补贴、以旧换新等政策，市级对购房补贴政策给予资金补助。
	2026/10/15	深圳：发布落实《关于完善商品住房销售制度的通知》的实施意见	10 月 15 日，深圳发布落实《关于完善商品住房销售制度的通知》的实施意见，提出有序推进现房销售，2026 年 8 月 28 日后发布出让公告的商品住宅用地，通过招拍挂方式出让、在土地出让公告中明确要求实行现房销售的项目，开发企业应当实行现房销售。出让价款可分期缴纳，首期款签约 30 日内缴清不低于 50%，余款原则 1 年内缴清，特殊项目最长 2 年、分期不计利息。已取得住宅楼栋主体结构工程施工许可的现售项目，可签订定金合同，定金一般不超过购房总价款 3%。新出让地块优先现房销售，实行主办银行资金监管，提高预售门槛，保障购房人权益。
公积金新政	2026/10/15	杭州：完善公积金装修提取政策	杭州住房公积金管理委员会 10 月 15 日发文：职工家庭凭装修发票及合同提取公积金装修自住住房最高不超过 25 万元；房龄 15 年（含）以上住房按 1000 元/平方米定额核定，再次提取须满 10 年。
土地市场	2026/10/13	浙江：湖州吴兴区 2 宗商住地以 6.6 亿元底价成交	10 月 13 日，湖州吴兴区出让 2 宗商住地，总成交价 6.6 亿元，总出让面积 88.2 亩，两地块楼面价分别为 8193 元/㎡和 6982 元/㎡。
	2026/10/14	上海：杨浦滨江定海社区宅地成交，总价 15.9 亿元、楼面价 60600 元/㎡。	10 月 12 日上海杨浦区定海社区 I11-01 地块公示，成交总价 15.9 亿元，楼面价 60600 元 /㎡；地块面积 1.9 万平方米，容积率 1.4，计容建面 2.6 万平方米，为风貌保护里弄项目，风貌建面约 1.5 万平方米，全装修比例 100%、标准不低于 4000 元 /㎡，是杨浦滨江九宫格最后一宗住宅用地。
	2026/10/14	苏州：吴江 4 宗低密地块底价成交，合计总价 10.6 亿元、溢价率 0%。	10 月 14 日苏州吴江 WJ-J-2026-006/009/010/011 号 4 宗地块均底价出让，合计成交 10.6 亿元；太湖新城地块 2.9 亿元、楼面价 13630 元 /㎡，运东地块 2.3 亿元、楼面价 6580 元/㎡，吴江开发区两宗分别 1.1 亿元 /12900 元/㎡、4.3 亿元/8500 元/㎡；容积率 1.0–1.5，均为低密宅地。
	2026/10/15	武汉：2 宗涉宅地块以底价 2.7 亿元成交	10 月 15 日，武汉 2 宗涉宅用地以 2.7 亿元出让，总规划建筑面积 5.1 万平方米。
	2026/10/15	湖州：湖州 5 宗涉宅用地以 15.3 亿元出让	10 月 15 日，湖州市南浔区 2 宗、湖新区 3 宗涉宅用地以 15.3 亿元底价出让，总土地出让面积 15.6 万平方米，总规划建筑面积 27.7 万平方米。
	2026/10/15	湖州：安吉县 3 宗低密宅地以 8.0 亿元出让	10 月 15 日，湖州安吉县 3 宗低密宅地以 8.0 亿元出让，地块均位于昌硕街道，总出让面积 209 亩，总建筑面积 16.3 万平方米。
	2026/10/15	南京：栖霞区 2 幅科研用地以 7546 万元出让	10 月 15 日，南京栖霞区出让 2 幅科研用地，NO.宁 2026Y02 地块 5235 万元、NO.宁 2026Y03 地块 2311 万元成交，两幅地块合计用地面积 5.2 万平方米。
	2026/10/15	佛山：三水西南东兴路地块以 1.6 亿元出让	10 月 15 日下午，佛山三水西南东兴路 1 号地块以总价 1.6 亿元成交，楼面价约 2150 元/㎡，地块容积率 1.1 至 1.6。

仅供内部参考，请勿外传！

2026/10/15	香港：九龙站凯旋门“大宅门”单位 1.3 亿港元出售	九龙站凯旋门摩天阁高层 A 室以 1.3 亿港元售出，呎价约 6.4 万港元。该单位 2019 年以约 1.8 亿港元购入，账面蚀让 5200 万港元，期内贬值 28.9%。
2026/10/15	福州：马宗地 2026-09 号商住综合用地以 3.9 亿元出让	10 月 15 日，福建福州马尾区马宗地 2026-09 号商住综合用地以底价 3.9 亿元出让，土地面积 63.5 亩，楼面地价 3839 元/平方米。
2026/10/15	长沙：开福宅地以 2.4 亿元出让	10 月 15 日，长沙以 2.4 亿元出让一宗住宅用地，位于开福区青竹湖路与彭家巷路交会处西南角，成交楼面价约 3100 元/平方米。
2026/10/16	湖州：吴兴区 3 宗低密宅地 16.6 亿元成交	10 月 16 日，湖州吴兴区出让 3 宗低密宅地，总出让面积 224.6 亩，总建筑面积 18.4 万平方米，总出让金 16.6 亿元
2026/10/16	南京：南京 16 日底价成交 11 幅工业用地	10 月 16 日，南京市底价成交江宁区、溧水区 11 幅工业用地;其中溧水经开区 9.5 万平方米地块底价 3548 万元成交，为金额最大一宗。
2026/10/16	武汉：土拍成交 5 宗，揽金 16.1 亿元，其中一宗溢价 33.1%	10 月 16 日，武汉土拍成交 5 宗地块，成交土地面积 32.0 万平米，成交金额 16.1 亿元。其中一宗宅地经 66 轮竞价成交，溢价率 33.1%。
2026/10/16	无锡：10 宗宅地 54.7 亿元成交，绿城摘得方庙路地块	10 月 16 日，无锡锡经告字[2026]7 号公告内 10 宗宅地成交，总面积约 36.1 公顷，成交总价 54.7 亿元;绿城摘得容积率上限 1.0 的方庙路地块，综合楼面价 1.5 万元/m2。

资料来源：观点网，财联社，申万宏源研究

2.2 物管行业

上周无物业管理行业新闻。

表 2：上周物管行业重点新闻

类型	时间	概要	主要内容
上周无物业管理行业新闻			

资料来源：观点网，申万宏源研究

3．重点公司公告

3.1 地产公司

经营数据方面，越秀地产 68.1 亿元（+0.1%）；华润置地 155.0 亿元（-11.9%）；中国金茂 105.0 亿元（同比+7%）；新城控股 7.2 亿元（同比-51.6%）；**融资担保方面**，招商蛇口披露拟发行不超过 50 亿元公司债；浦东金桥为全资子公司提供 2.4 亿元连带责任保证。

表 3：上周重点地产公司公告

仅供内部参考，请勿外传！

类型	公司	日期	内容
经营数据	越秀地产	2026/10/13	2026 年 9 月，公司实现合同销售金额 68.1 亿元，同比+0.1%；实现合同销售面积 15.7 万平方米，同比-35.1%。2026 年 1-9 月，公司累计合同销售金额 680.2 亿元，同比-14.8%；累计合同销售面积 218.7 万平方米，同比+6.7%。
	华润置地	2026/10/13	2026 年 9 月，公司实现总合同销售金额 155.0 亿元，同比-11.9%；实现总合同销售建筑面积 41.8 万平方米，同比-31.5%。2026 年 1-9 月，公司累计总合同销售金额 1646.0 亿元，同比+6.6%；累计总合同销售建筑面积 447.1 万平方米，同比-22.0%。
	中国金茂	2026/10/13	2026 年 9 月，公司实现签约销售金额 105.0 亿元，同比+7%；实现签约销售建筑面积 36.1 万平方米，同比-27%。
	新城控股	2026/10/14	新城控股发布 9 月及三季度经营简报，9 月商业运营总收入 12.3 亿元，同比+4.5%、合同销售额 7.2 亿元，同比-51.6%；1-9 月商业运营总收入 108.7 亿元，同比 +3.4%、合同销售额 88.3 亿元，同比-41.4%；出租率 98.2%；三季度偿还公开市场债券 8.6 亿元。
融资担保	浦东金桥	2026/10/13	10 月 13 日，上海金桥出口开发区联合发展有限公司发布公告，公司作为担保人与建设银行上海自贸试验区分行（债权人）签署一份保证合同，债权人为子公司提供 2.4 亿元人民币流动资金贷款融资。在满足保证合同约定的多项条款与条件的前提下，该连带责任保证期间为债务履行期限届满之日后满三年当日。
	招商蛇口	2026/10/14	招商蛇口于 2026 年 10 月 14 日披露 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书，本期债券发行金额不超过 50 亿元，注册总额不超过 166 亿元，债券为无担保债券，发行人主体信用评级为 AAA。
	万科 A	2026/10/14	万科于 2026 年 10 月 14 日公告，控股子公司福州江图以持有的福州汇澜 100%股权为其向福建海峡银行申请的 1.5 亿元贷款提供质押担保，贷款期限为 36 个月，担保期限至借款合同及担保合同项下全部债务清偿之日止。本次担保后，公司及控股子公司对外担保总额将增至 937.9 亿元，占 2025 年末经审计归母净资产的 80.2%。

资料来源：各公司公告，申万宏源研究

3.2 物管及房产经纪公司

股份回购方面，贝壳-W 于 10 月 12 日-15 日期间累计耗资约 750 万美元回购公司股份约 127.5 万股；绿城服务于 10 月 12-16 日耗资约 477.8 万港元，回购公司股份约 114.8 万股。

表 4：上周重点物管公司公告

类型	公司	日期	内容
股份回购	贝壳-W	2026/10/12	贝壳-W 于 2026 年 10 月 12 日耗资约 250.0 万美元，回购公司股份 42.3 万股，回购价格最高 5.94 美元，最低 5.85 美元。
	贝壳-W	2026/10/14	贝壳-W 于 2026 年 10 月 14 日耗资约 250.0 万美元，回购公司股份 42.9 万股，回购价格最高 5.9 美元，最低 5.8 美元。
	贝壳-W	2026/10/15	贝壳-W 于 2026 年 10 月 15 日耗资约 250.0 万美元，回购公司股份 42.3 万股，回购价格最高 6.0 美元，最低 5.8 美元。

仅供内部参考，请勿外传！

绿城服务	2026/10/12	绿城服务于 2026 年 10 月 12 日耗资约 96.8 万港元，回购公司股份 23.2 万股，回购价格最高 4.2 港元，回购价格最低 4.1 港元。
绿城服务	2026/10/13	绿城服务于 2026 年 10 月 13 日耗资约 95.6 万港元，回购公司股份 23.0 万股，回购价格最高 4.2 港元，最低 4.1 港元。
绿城服务	2026/10/14	绿城服务于 2026 年 10 月 14 日耗资约 95.5 万港元，回购公司股份 23 万股，回购价格最高 4.2 港元，回购价格最低 4.1 港元。
绿城服务	2026/10/15	绿城服务于 2026 年 10 月 15 日耗资约 93.9 万港元，回购公司股份 22.8 万股，回购价格最高 4.14 港元，最低 4.07 港元。
绿城服务	2026/10/16	绿城服务于 2026 年 10 月 16 日耗资约 96.0 万港元，回购公司股份 22.8 万股，回购价格最高 4.1 港元，最低 4.2 港元。

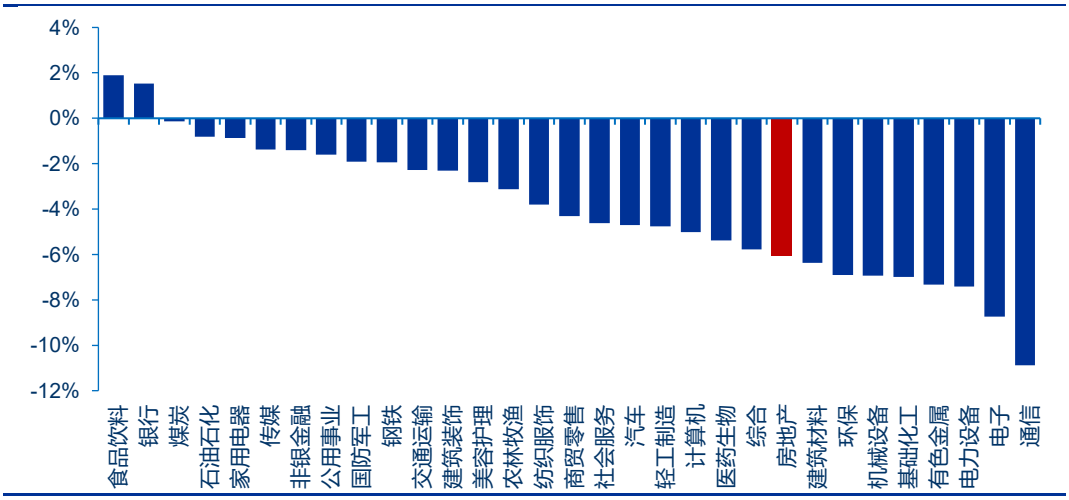
资料来源：各公司公告，申万宏源研究

4．板块行情回顾

4.1 地产板块

板块表现方面，SW 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%，板块表现弱于大市，在 31 个板块排名中排第 23 位。个股表现方面，SW 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、天府文旅，上周涨跌幅排名后 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 10：上周 A 股各板块涨跌幅排名情况



资料来源：Wind，申万宏源研究

注：上周为 2026/10/10-2026/10/16

表 5：上周房地产个股涨跌幅排名

房地产个股涨跌幅前十名				房地产个股涨跌幅后十名		
排名	代码	名称	涨跌幅%	代码	名称	涨跌幅%

仅供内部参考，请勿外传！

1	000573.SZ	粤宏远 A	14.91	002285.SZ	世联行	(18.65)
2	000668.SZ	荣丰控股	10.65	000838.SZ	*ST 发展	(14.88)
3	600007.SH	中国国贸	2.00	600663.SH	陆家嘴	(14.29)
4	000090.SZ	天健集团	1.11	600162.SH	香江控股	(13.91)
5	000558.SZ	天府文旅	0.84	000056.SZ	*ST 皇庭	(13.33)
6	600510.SH	黑牡丹	0.64	000736.SZ	中交发展	(12.67)
7	000909.SZ	*ST 数源	0.00	600657.SH	信达地产	(12.28)
8	600225.SH	退市卓朗(退市)	0.00	000014.SZ	沙河股份	(10.72)
9	600565.SH	ST 迪马(退市)	0.00	600503.SH	华丽家族	(10.32)
10	600647.SH	退市同达(退市)	0.00	600683.SH	京投发展	(10.29)

资料来源：Wind，申万宏源研究

注：上周为 2026/10/10-2026/10/16

表 6：主流 AH 上市房企估值表

公司代码	公司简称	收盘价（元）	EPS（元）			市盈率			市净率 PB（LF）	归母净利润（亿元）			归母净利润增速		
		10 月 16 日	2025A	2026E	2027E	2025A	2026E	2027E	2025A	2025A	2026E	2027E	2025A	2026E	2027E
601155.SH	新城控股	12.54	0.30	0.40	0.62	41.6	31.3	20.2	0.5	6.8	9.0	14.0	-9.6%	32.9%	54.9%
001979.SZ	招商蛇口	7.69	0.08	0.09	0.10	67.7	86.7	80.9	0.7	10.2	8.0	8.6	-74.6%	-21.9%	7.1%
600048.SH	保利发展	5.52	0.09	0.13	0.14	63.9	40.9	39.9	0.3	10.3	16.2	16.6	-79.3%	56.1%	2.5%
002244.SZ	滨江集团	9.76	0.68	0.71	0.73	14.3	13.7	13.4	1.0	21.2	22.2	22.6	-16.9%	4.7%	2.0%
600325.SH	华发股份	2.70	-3.48	-1.10	0.01	-0.8	-2.5	391.1	1.3	-95.0	-30.1	0.2	-1098.2%	-	-
600153.SH	建发股份	8.84	-3.91	0.53	0.86	-2.4	16.6	10.3	0.6	-108.1	15.4	25.0	-467.1%	-	62.1%
0960.HK	龙湖集团	4.32	0.15	0.01	0.02	30.0	538.1	189.3	0.2	10.2	0.6	1.6	-90.2%	-94.4%	184.2%
0123.HK	越秀地产	2.77	0.01	0.02	0.12	202.3	182.6	22.1	0.2	0.6	0.6	5.0	-94.7%	10.8%	724.6%
3900.HK	绿城中国	5.14	0.03	0.08	0.31	183.9	63.4	16.4	0.4	0.7	2.1	8.0	-95.6%	190.2%	285.9%
1972.HK	太古地产	20.93	1.34	1.28	1.33	16.3	16.4	15.7	0.5	73.8	73.5	76.6	27.4%	-0.4%	4.1%
0101.HK	恒隆地产	5.48	0.33	0.45	0.51	17.5	12.6	11.0	0.2	16.3	22.6	25.9	-18.2%	38.7%	14.6%
0683.HK	嘉里建设	15.40	0.59	0.83	1.58	26.4	18.6	9.8	0.2	8.5	12.0	22.9	13.2%	42.0%	90.2%
0823.HK	领展房产基金	32.72	-3.18	-1.50	-0.78	-13.7	-22.0	-42.3	0.7	-63.4	-39.4	-20.5	-	-	-
0688.HK	中国海外发展	11.28	1.16	1.04	1.01	9.7	10.8	11.2	0.3	126.9	114.1	110.4	-18.8%	-10.1%	-3.3%
1109.HK	华润置地	26.61	3.56	3.14	3.18	7.5	8.5	8.4	0.7	254.2	224.0	226.4	-0.6%	-11.9%	1.1%
1908.HK	建发国际集团	11.38	1.58	1.31	1.46	8.3	9.0	8.0	0.9	31.8	29.3	32.8	-25.4%	-7.9%	11.8%
0817.HK	中国金茂	1.08	0.04	0.05	0.06	24.6	19.7	17.7	0.4	5.9	7.4	8.2	-15.6%	24.6%	11.5%
0081.HK	中国海外宏洋集团	2.63	0.09	0.11	0.13	30.8	24.6	20.4	0.3	3.0	3.8	4.6	-68.1%	25.1%	20.5%
0119.HK	保利置业集团	1.04	0.06	(0.11)	0.06	17.7	-9.5	16.3	0.1	2.3	-4.2	2.4	23.2%	-285.6%	-
	平均值		**(0.0)**	**0.4**	**0.6**	**39.2**	**55.8**	**45.3**	**0.5**	**16.6**	**25.6**	**31.1**	**-117.2%**	**-0.5%**	**92.1%**

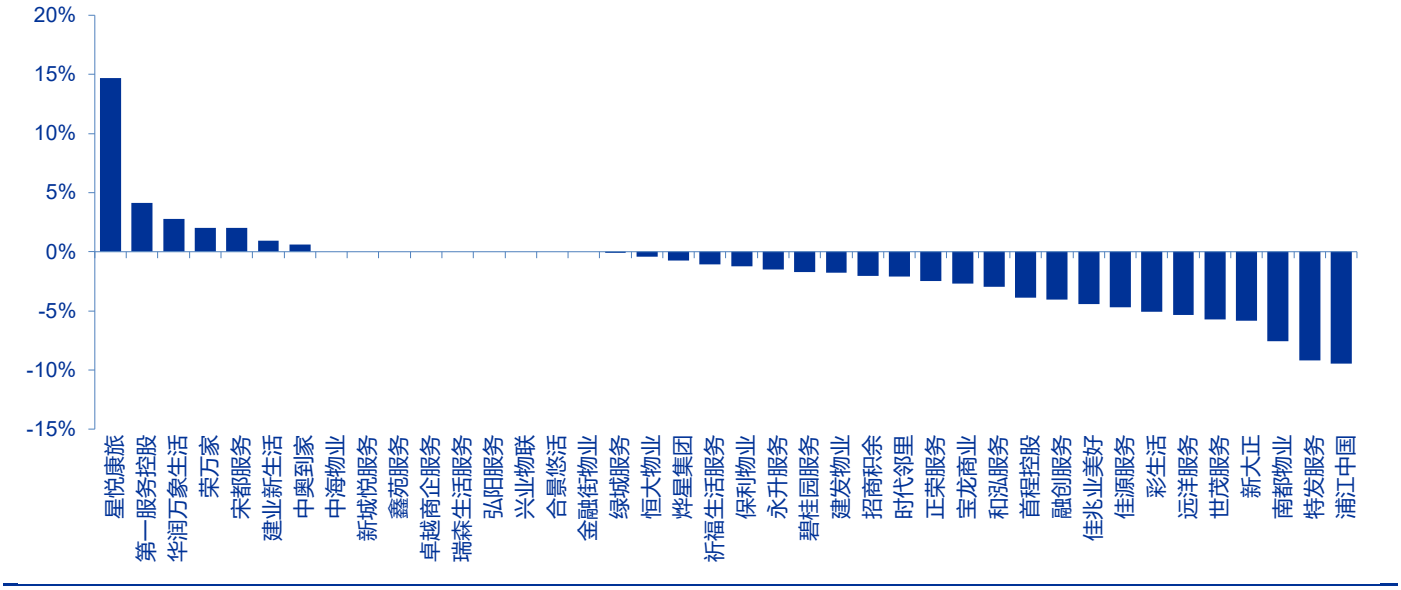
资料来源：Wind，申万宏源研究（注：以上单位均为人民币，盈利预测为申万宏源房地产团队预测，取 2026/10/16 收盘价，汇率为 0.86。建发国际集团、中国金茂 2025 年归母净利润采用扣除永续债后口径；太古地产采用归母核心净利润口径；领展房产基金 2025 年归母净利润对应其 FY2026 归母净利润。）

4.2 物管板块

板块表现方面，物业管理板块个股平均下跌 1.47%，沪深 300 指数下跌 3.4%，相对收益为 1.92%，板块表现强于大市。个股表现方面，物业管理板块涨跌幅排名前 5 位的物业管理个股分别为：星悦康旅、第一服务控股、华润万象生活、荣万家、宋都服务，上周

涨跌幅排名后 5 位的物业管理个股分别为浦江中国、特发服务、南都物业、新大正、世茂服务。

图 11：上周物业管理板块个股涨跌幅排名情况



资料来源：Wind，申万宏源研究

截至上周末，板块平均 26、27 年 PE 分别为 18、16 倍，其中，估值较高的贝壳-W26、27 年 PE 分别为 28、26 倍，我爱我家 26、27 年 PE 分别为 47、40 倍，华润万象生活的 26、27 年 PE 分别为 18、16 倍，绿城服务的 26、27 年 PE 分别为 11、10 倍。

表 7：上周物业管理个股涨跌幅排名

物业管理个股涨跌幅前十名				物业管理个股涨跌幅后十名		
排名	代码	名称	周涨跌幅（%）	代码	名称	周涨跌幅（%）
1	3662.HK	星悦康旅	14.67	1417.HK	浦江中国	(9.45)
2	2107.HK	第一服务控股	4.11	300917.SZ	特发服务	(9.18)
3	1209.HK	华润万象生活	2.80	603506.SH	南都物业	(7.55)
4	2146.HK	荣万家	2.04	002968.SZ	新大正	(5.85)
5	9608.HK	宋都服务	2.00	0873.HK	世茂服务	(5.71)
6	9983.HK	建业新生活	0.91	6677.HK	远洋服务	(5.36)
7	1538.HK	中奥到家	0.61	1778.HK	彩生活	(5.07)
8	2669.HK	中海物业	0.00	1153.HK	佳源服务	(4.69)
9	1755.HK	新城悦服务	0.00	2168.HK	佳兆业美好	(4.44)
10	1895.HK	鑫苑服务	0.00	1516.HK	融创服务	(4.05)

资料来源：Wind，申万宏源研究

注：上周为 2026/10/10-2026/10/16

表 8：主流 AH 上市物业管理/经纪企业估值情况

公司代码	公司简称	收盘价（元）	EPS（元）			市盈率			市净率 PB（LF）	归母净利润（亿元）			归母净利润增速		
		10 月 16 日	2025A	2026E	2027E	2025A	2026E	2027E	2025A	2025A	2026E	2027E	2025A	2026E	2027E
001914.SZ	招商积余	9.10	0.62	0.89	0.94	14.6	10.2	9.7	0.9	6.5	9.4	9.9	-22.1%	43.8%	5.5%
000560.SZ	我爱我家	3.20	-0.04	0.07	0.08	-78.0	46.8	39.5	0.8	-1.0	1.6	1.9	-231.6%	-	18.6%
2423.HK	贝壳-W	40.65	0.90	1.42	1.56	46.7	28.0	25.5	2.2	29.9	50.0	54.8	-26.3%	66.9%	9.7%
2869.HK	绿城服务	3.57	0.28	0.33	0.38	12.8	10.9	9.5	1.4	8.8	10.3	11.9	12.1%	17.2%	15.4%
2669.HK	中海物业	2.87	0.42	0.40	0.42	6.9	7.2	6.8	1.5	13.7	13.1	13.8	-9.5%	-4.4%	5.4%
6049.HK	保利物业	23.42	2.81	2.95	3.11	8.4	7.9	7.5	1.2	15.5	16.3	17.2	5.1%	5.3%	5.4%
1209.HK	华润万象生活	33.99	1.74	1.93	2.11	19.5	17.6	16.1	5.0	39.7	44.0	48.2	9.4%	10.8%	9.7%
	平均值		**0.96**	**1.14**	**1.23**	**4.4**	**18.4**	**16.4**	**1.9**	**16.2**	**20.7**	**22.5**	**-37.6%**	**23.2%**	**10.0%**

资料来源：Wind，申万宏源研究（注：以上单位均为人民币，盈利预测为申万宏源房地产团队预测，A、H 股均取 2026/10/16 收盘价，汇率为 0.86。）

5．风险提示

1）销售去化不及预期，融资超预期趋紧

2）物管行业人工成本上行超预期。

仅供内部参考，请勿外传！

信息披露

证券分析师承诺

本报告署名分析师具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并注册为证券分析师，以勤勉的职业态度、专业审慎的研究方法，使用合法合规的信息，独立、客观地出具本报告,并对本报告的内容和观点负责。本人不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿。

与公司有关的信息披露

本公司隶属于申万宏源证券有限公司。本公司经中国证券监督管理委员会核准，取得证券投资咨询业务许可。本公司关联机构在法律许可情况下可能持有或交易本报告提到的投资标的，还可能为或争取为这些标的提供投资银行服务。本公司在知晓范围内依法合规地履行披露义务。客户可通过 compliance@swsresearch.com 索取有关披露资料或登录 www.swsresearch.com 信息披露栏目查询从业人员资质情况、静默期安排及其他有关的信息披露。

机构销售团队联系人

华东团队	茅炯	021-33388488	maojiong@swhysc.com
华北团队	肖霞	15724767486	xiaoxia@swhysc.com
华南团队	王维宇	0755-82990590	wangweiyu@swhysc.com
华北创新团队	潘烨明	15201910123	panyeming@swhysc.com
华东创新团队	朱晓艺	18702179817	zhuxiaoyi@swhysc.com

股票投资评级说明

证券的投资评级：

以报告日后的 6 个月内，证券相对于市场基准指数的涨跌幅为标准，定义如下：

买入（Buy） ：相对强于市场表现 20%以上；

增持（Outperform） ：相对强于市场表现 5%～20%；

中性（Neutral） ：相对市场表现在 - 5%～ + 5%之间波动；

减持（Underperform） ：相对弱于市场表现 5%以下。

行业的投资评级：

以报告日后的 6 个月内，行业相对于市场基准指数的涨跌幅为标准，定义如下：

看好（Overweight） ：行业超越整体市场表现；

中性（Neutral） ：行业与整体市场表现基本持平；

看淡 (Underweight) ：行业弱于整体市场表现。

我们在此提醒您，不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准。我们采用的是相对评级体系，表示投资的相对比重建议；投资者买入或者卖出证券的决定取决于个人的实际情况，比如当前的持仓结构以及其他需要考虑的因素。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，不应仅仅依靠投资评级来推断结论。申银万国使用自己的行业分类体系，如果您对我们的行业分类有兴趣，可以向我们的销售员索取。

本报告采用的基准指数 ：沪深 300 指数（A 股）、恒生中国企业指数（H 股）、纳斯达克指数（美股）

法律声明

本报告由上海申银万国证券研究所有限公司（隶属于申万宏源证券有限公司，以下简称“本公司”）在中华人民共和国内地（香港、澳门、台湾除外）发布，仅供本公司的客户（包括合格的境外机构投资者等合法合规的客户）使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。客户应当认识到有关本报告的短信提示、电话推荐等只是研究观点的简要沟通，需以本公司 http://www.swsresearch.com 网站刊载的完整报告为准，本公司接受客户的后续问询。本报告是基于已公开信息撰写，但本公司不保证该等信息的真实性、准确性或完整性。本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他投资标的的邀请。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。客户应当考虑到本公司可能存在可能影响本报告客观性的利益冲突，不应视本报告为作出投资决策的惟一因素。客户应自主作出投资决策并自行承担投资风险。本公司特别提示，本公司不会与任何客户以任何形式分享证券投资收益或分担证券投资损失，任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。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。本公司未确保本报告充分考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。本公司强烈建议客户应考虑本报告的任何意见或建议是否符合其特定状况，以及（若有必要）咨询独立投资顾问。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。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。市场有风险，投资需谨慎。若本报告的接收人非本公司的客户，应在基于本报告作出任何投资决定或就本报告要求任何解释前咨询独立投资顾问。

版权均属本公司。未经本公司事先书面授权，本报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记，未获本公司同意，任何人均无权在任何情况下使用他们。