下载日志已记录，仅供内部参考

中国平安 PINGAN
专业 · 价值

专业 让生活更简单

证券研究报告

节前房贷贴息落地，假期成交同比改善

地产行业周报

行业评级：地产 强于大市（维持）

平安证券研究所地产团队

2026年10月7日

请务必阅读正文后免责条款

平安证券

下载日志已记录，仅供内部参考

核心摘要

- **周度观点：多地发布现房销售实施细则，明确标准同时降低行业冲击。**北上广汉相继公布“8.28新政”落地细则，在明确封顶/定金/等标准同时，对符合不同条件的存量地产项目分类处理，新老划断避免一刀切。同时以武汉为例，通过土地分期、分批分阶段竣工、拿地即开工、保函置换等政策降低房企过渡期资金压力。随着各地政策执行路径逐步清晰，对于增量项目，回款周期拉长背景下预计短期房企投资仍将维持谨慎，且更聚焦确定性更高的核心地段低密地块；对于存量项目，尽管各地分类执行，但由于“8.28新政”后取得预售项目均需竣工方可发放按揭，加快施工周期尽快竣工备案仍是重中之重，同时不排除房企对高首付/全款客户适度价格折扣加快回款。
  - **房贷贴息靴子落地，利好低总价刚需市场。**9月29日财政部会同中国人民银行、金融监管总局印发《关于实施居民购房贷款贴息政策的通知》，对满足特定条件（首套且面积不超120平、总价不超150万）对象购房贴息1%，不超过5年，2026Q2全国商贷利率为3.05%，若考虑本次贴息1%，相当于优惠利率近三分之一，前5年利率将降至2.05%，已低于2026年8月的百城住宅租金收益率（2.45%），预计将对低总价刚需市场形成一定支撑。同时本次贴息落地进一步打开未来政策空间，公积金存贷利率下调/贴息范围扩大与期限延长等或值得期待。
  - **投资建议：**随着各地政策细则陆续出台，实际执行相比此前预期留有缓冲空间（如项目分类执行、分期备案竣工等），叠加房贷贴息带来的政策呵护，前期由于现房销售带来的过度悲观预期有望逐步修正。短期来看，贴息政策有望进一步降低居民置业成本，提升首次置业家庭的入市意愿，叠加现房销售带来的短期供应减少，有望进一步加速存量库存去化，加速楼市的止跌企稳，中期来看，资金、运营及产品力强的房企更能在商品房销售制度变革的浪潮中扩大优势，看好华润置地、建发国际集团、滨江集团、中国海外发展、绿城中国、招商蛇口、保利发展、越秀地产等房企，以及优质经纪公司贝壳。
- **政策环境监测：**中央推行居民购房贷款贴息，上海、广州、武汉出台商品住房销售制度改革地方实施意见。
- **市场运行监测：1）国庆新房、二手房成交同比改善。**国庆假期（10.1-10.6）可比22城新房日均成交588套，较上年国庆增长11%；北上深二手房日均成交181套，较上年国庆增长4.1%。**2）库存边际回落，去化周期20.7个月。**截至2026年10月6日，16城取证库存8352万平，较9月25日降1.3%，去化周期20.7个月。
- **资本市场监测：**9.28-9.30申万房地产板块涨3.52%，跑赢沪深300（-1.84%）；国庆期间（10.2-10.6）内房股指数跌2.55%，主流港资房企普遍下跌。
- **风险提示：**1）楼市修复不及预期风险；2）个别房企流动性问题发酵、连锁反应超出预期风险；3）行业短期波动超预期风险。

下载日志已记录，仅供内部参考

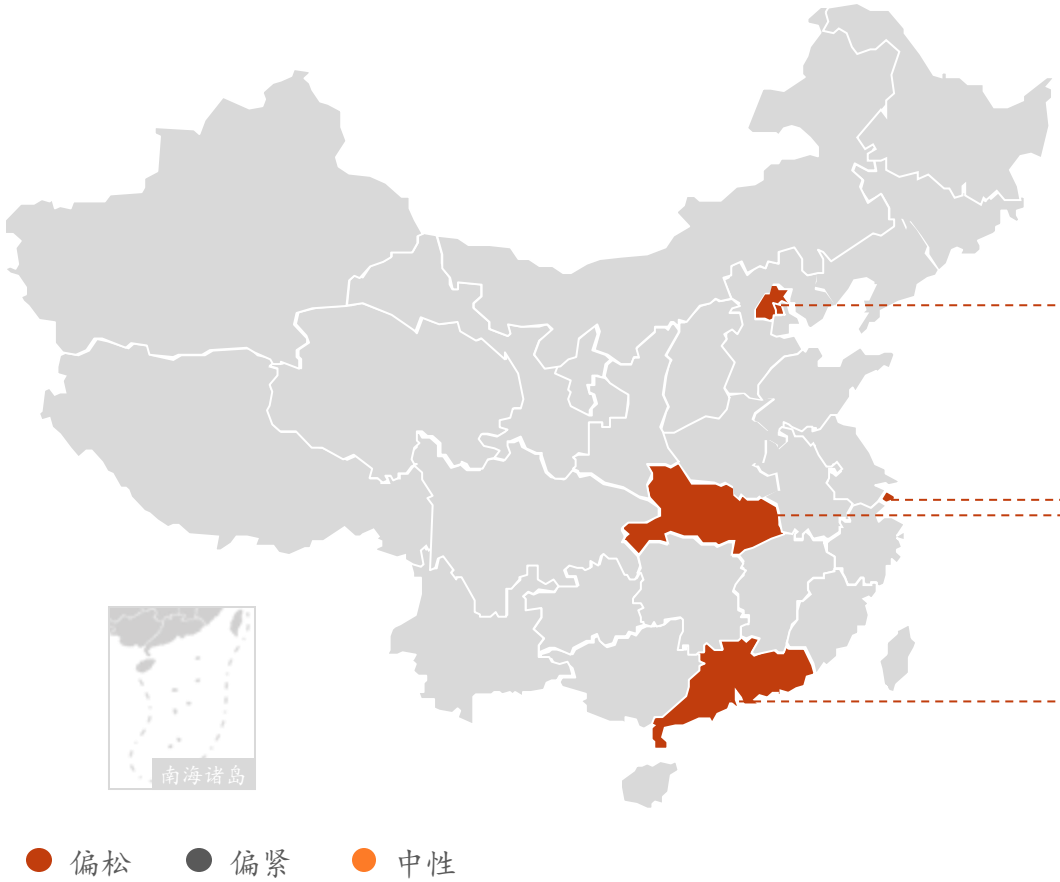
重点个股情况

重点公司	推荐逻辑
华润置地：分红稳定的品质房企	➢ 开发业务受益“好房子”止跌回稳，持有经营物业提供稳定分红收益 ➢ 2025年收租及收费型业务收入维持超2倍覆盖股息及利息，派息率维持37%，截至2026年10月6日股息率4.5% ➢ 2021-2025年累计减值285亿，居主流房企前列，经营物业出表助力业绩稳健 ➢ 2026-2030年年均开店4-8个，利于租金稳定增长
建发国际集团：资产优且分红高	➢ 2022年及以后新货占比84%（货值口径），2022年-2025年全口径计提减值损失金额累计达172亿元 ➢ 2025年毛利率延续企稳回升 ➢ 2022-2025年分红稳定在20亿以上；截至2026年10月6日，最新股息率6.5% ➢ 2025年拿地排名前6
中国海外发展：低估值头部央企	➢ 头部央企，2025年权益销售额及权益拿地金额第一 ➢ 截至2026年10月6日仅0.31倍PB，股息率3.7%，2026年以来涨10.4% ➢ 26H1末在手货值86%位于一线及强二线
绿城中国：拿地进取的品质标杆	➢ 品质标杆，受益“好房子”止跌回稳 ➢ 2024、2025拿地靠前，2021-2025年累计减值137亿压力减轻 ➢ 市值（截至2026年10月6日）/2025年销售额比为10%，截至2026年10月6日PB 0.4倍，2026年跌25.6%

资料来源：Wind、中指院、公司业绩会PPT、公司公告、克而瑞、平安证券研究所

下载日志已记录，仅供内部参考

政策环境监测



2026年9月29日 财政部 央行 金融监管总局

发布关于实施居民购房贷款贴息政策的通知

2026年9月28日 上海

出台商品住房销售制度改革地方实施意见

2026年10月1日 武汉

印发关于贯彻落实《关于完善商品住房销售制度的通知》的实施意见

2026年9月30日 广州

印发关于贯彻落实《关于完善商品住房销售制度的通知》的实施意见

来源：上海住房城乡建设管理公众号，中国人民银行网站，广州市住房和城乡建设局网站，武汉市住房和城市更新局网站，平安证券研究所

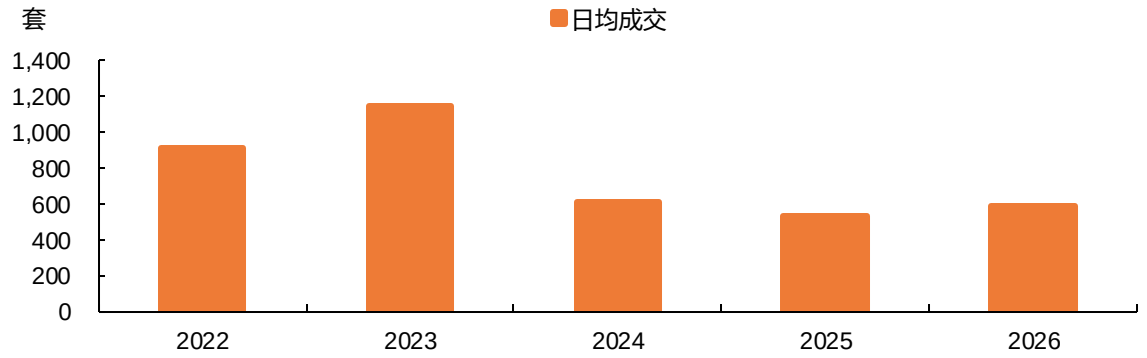
下载日志已记录，仅供内部参考

市场运行监测

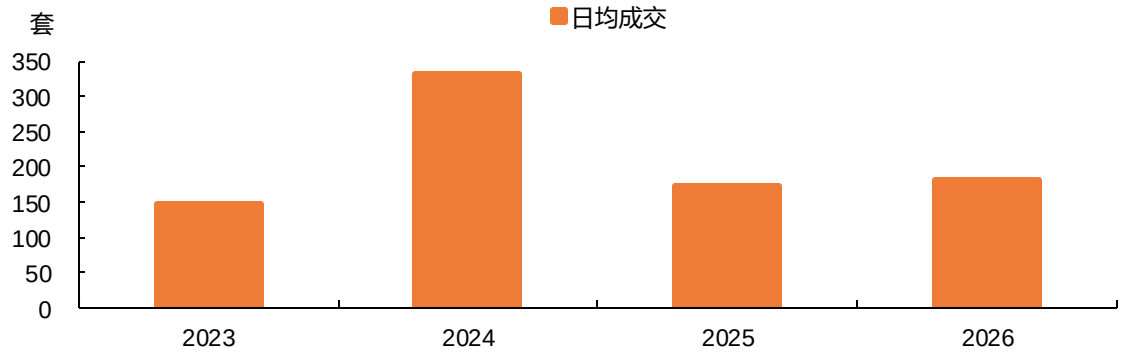
国庆成交：新房、二手房同比改善

点评：国庆假期（10.1-10.6）可比22城新房日均成交588套，较上年国庆增长11%；北上深二手房日均成交181套，较上年国庆增长4.1%，其中北京、上海、深圳二手房日均成交分别为17套、150套、14套，较上年国庆分别下降16.3%、增长5.9%、17.9%。

国庆假期可比22城新房日均成交套数



国庆假期北上深二手房日均成交套数



资料来源：Wind，平安证券研究所；注：2026年国庆假期选取2026.10.1-2026.10.6，其余年份为完整假期；新房可比22城为北京、上海、深圳、广州、武汉、苏州、成都、青岛、东莞、宁波、福州、大连、佛山、扬州、惠州、温州、芜湖、韶关、江阴、江门、莆田、舟山

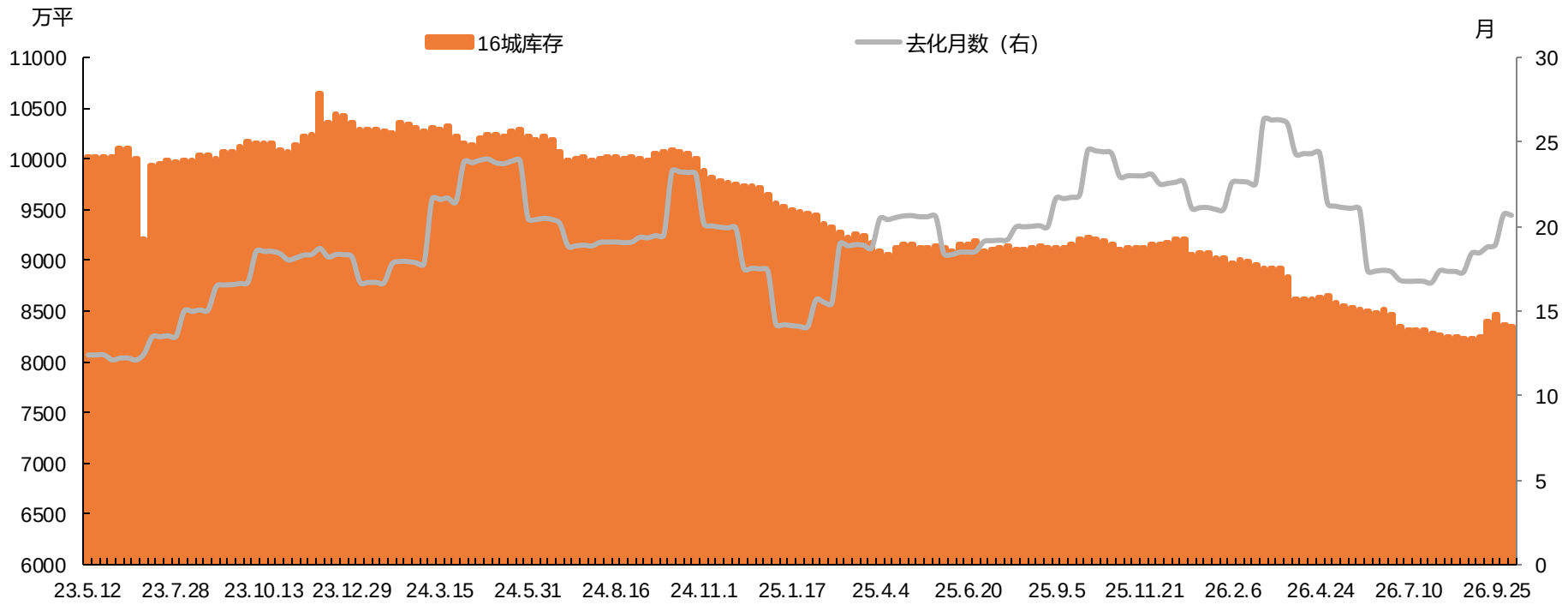
下载日志已记录，仅供内部参考

市场运行监测

库存：边际回落，去化周期20.7个月

点评：截至2026年10月6日，16城取证库存8352万平，较9月25日降1.3%，去化周期20.7个月。

16城商品房取证库存及去化月数



资料来源：Wind，平安证券研究所

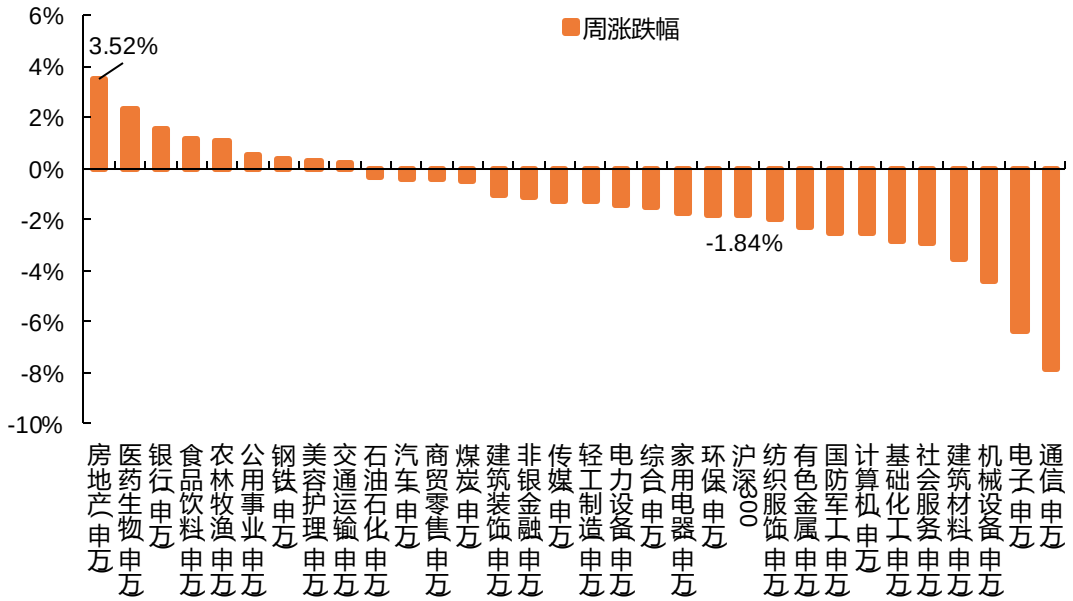
下载日志已记录，仅供内部参考

资本市场监测

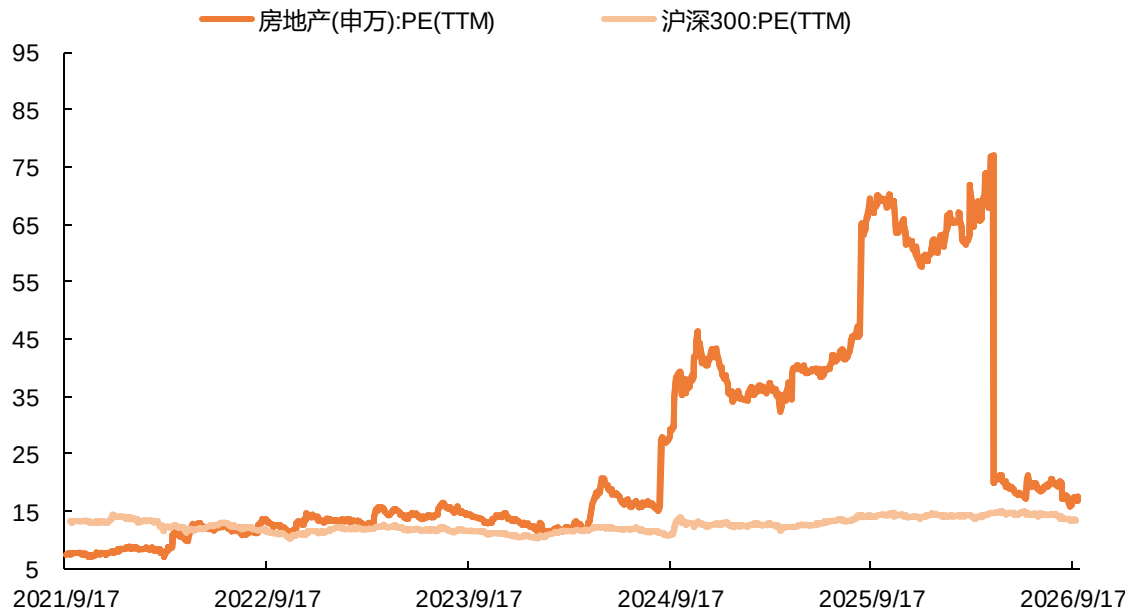
板块涨跌排序

9.28-9.30申万房地产板块涨3.52%，跑赢沪深300（-1.84%）；当前地产板块PE（TTM）17.6倍，高于沪深300的13.2倍，估值处于近五年57.9%分位。

行业涨跌情况



房地产PE（TTM）走势图



资料来源：Wind，平安证券研究所

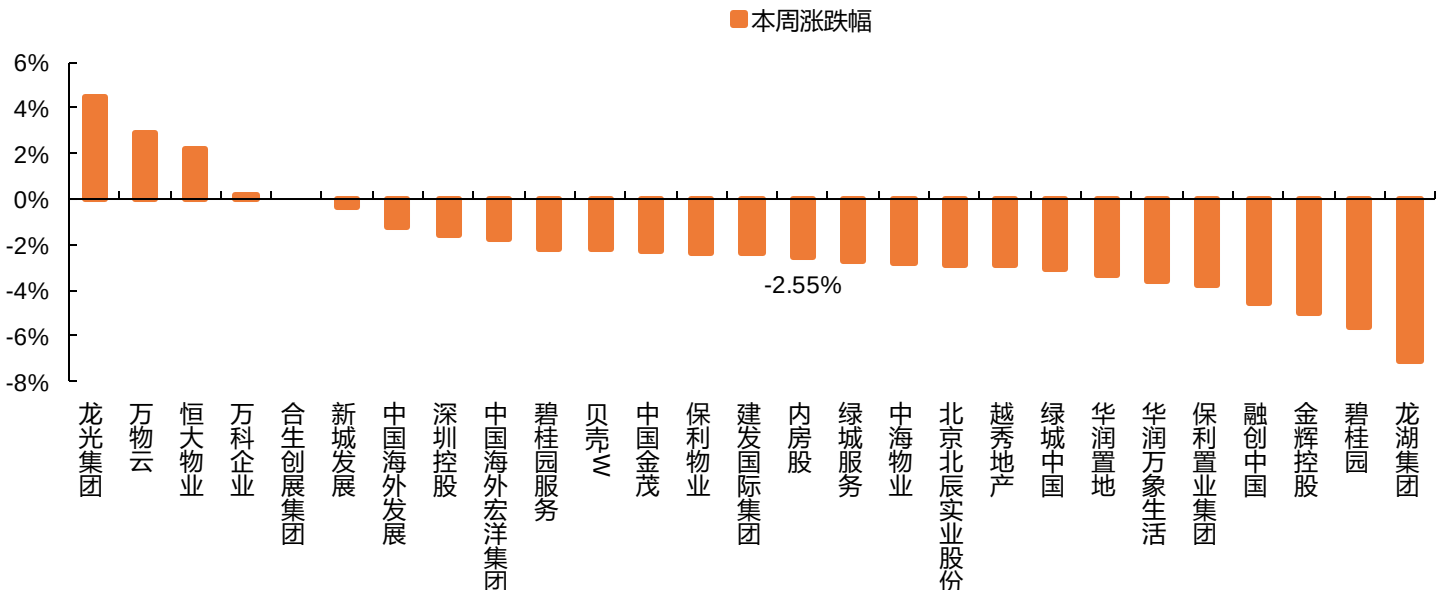
下载日志已记录，仅供内部参考

资本市场监测

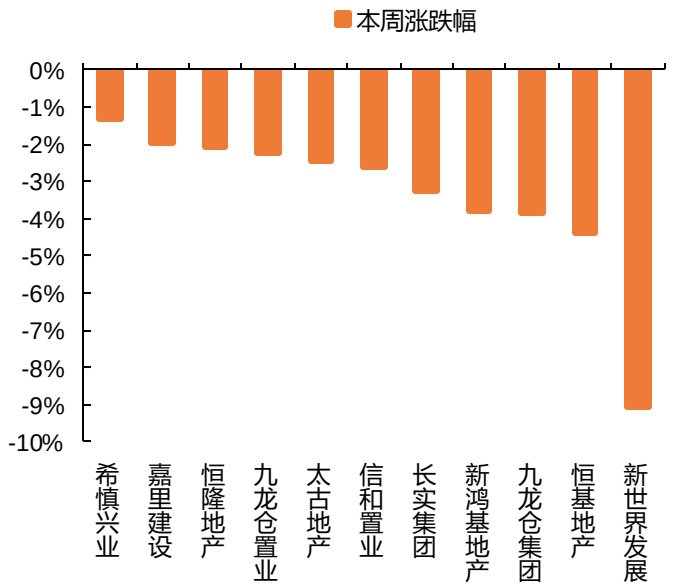
内房及港房表现

国庆期间（10.2-10.6）内房股指数跌2.55%，主流港资房企普遍下跌。

内房股指数及成分股涨跌情况



主流港房涨跌情况



资料来源：Wind，平安证券研究所 注：主流港房筛选标准为恒生综合行业指数-地产建筑业指数成分股中市值130亿港元以上、中国香港业务占比较高房企

下载日志已记录，仅供内部参考

资本市场监测

重点公司对比

	股票代码	最新市值(人民币、亿元)	2025年权益拿地金额（亿元）	拿地金额/市值	2025年权益销售金额（亿元）	2025年权益拿地金额/2025年权益销售额
绿城中国	3900.HK	137	592	431%	1040	57%
中国金茂	0817.HK	150	339	226%	783	43%
越秀地产	0123.HK	114	206	180%	649	32%
建发国际集团	1908.HK	265	411	155%	909	45%
滨江集团	002244.SZ	316	391	124%	477	82%
保利发展	600048.SH	691	619	90%	2000	31%
华发股份	600325.SH	80	69	86%	503	14%
招商蛇口	001979.SZ	683	421	62%	1323	32%
中国海外发展	0688.HK	1221	705	58%	2311	31%
华润置地	1109.HK	1808	381	21%	1593	24%
龙湖集团	0960.HK	322	34	10%	438	8%
万科A	000002.SZ	508	40	8%	870	5%
金地集团	600383.SH	124	4	3%	186	2%

资料来源：Wind，克而瑞，中指院，平安证券研究所；注：拿地数据来自中指院，销售数据来自克而瑞，港股市值截至2026年10月6日、A股市值截至2026年9月30日

下载日志已记录，仅供内部参考

风险提示

1）楼市修复不及预期风险；

2）个别房企流动性问题发酵、连锁反应超出预期风险：若政策发力、楼市修复不及预期，资金压力较高企业仍可能出现债务违约/展期情形；

3）房地产行业短期波动超出预期风险：若地市延续分化，多数房企新增土储规模不足，将对后续货量供应产生负面影响，进而影响行业销售、投资、开工、竣工等。

地产团队			
分析师	邮箱	类型	编号
杨侃	YANGKAN034@PINGAN.COM.CN	证券投资咨询	S1060514080002
郑茜文	ZHENGXIWEN239@PINGAN.COM.CN	证券投资咨询	S1060520090003

下载日志已记录，仅供内部参考

平安证券综合研究所投资评级：

股票投资评级：

强烈推荐（预计6个月内，股价表现强于市场表现20%以上）

推荐（预计6个月内，股价表现强于市场表现10%至20%之间）

中性（预计6个月内，股价表现相对市场表现在±10%之间）

回避（预计6个月内，股价表现弱于市场表现10%以上）

行业投资评级：

强于大市（预计6个月内，行业指数表现强于市场表现5%以上）

中性（预计6个月内，行业指数表现相对市场表现在±5%之间）

弱于大市（预计6个月内，行业指数表现弱于市场表现5%以上）

公司声明及风险提示：

负责撰写此报告的分析师（一人或多人）就本研究报告确认：本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格。

平安证券股份有限公司具备证券投资咨询业务资格。本公司研究报告是针对与公司签署服务协议的签约客户的专属研究产品，为该类客户进行投资决策时提供辅助和参考，双方对权利与义务均有严格约定。本公司研究报告仅提供给上述特定客户，并不面向公众发布。未经书面授权刊载或者转发的，本公司将采取维权措施追究其侵权责任。

证券市场是一个风险无时不在的市场。您在进行证券交易时存在赢利的可能，也存在亏损的风险。请您务必对此有清醒的认识，认真考虑是否进行证券交易。

市场有风险，投资需谨慎。

免责条款：

此报告旨为发给平安证券股份有限公司（以下简称“平安证券”）的特定客户及其他专业人士。未经平安证券事先书面明文批准，不得更改或以任何方式传送、复印或派发此报告的材料、内容及其复印本予任何其他人。

此报告所载资料的来源及观点的出处皆被平安证券认为可靠，但平安证券不能担保其准确性或完整性，报告中的信息或所表达观点不构成所述证券买卖的出价或询价，报告内容仅供参考。平安证券不对因使用此报告的材料而引致的损失而负上任何责任，除非法律法规有明确规定。客户并不能仅依靠此报告而取代行使独立判断。

平安证券可发出其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告。本报告及该等报告反映编写分析员的不同设想、见解及分析方法。报告所载资料、意见及推测仅反映分析员于发出此报告日期当日的判断，可随时更改。此报告所指的证券价格、价值及收入可跌可升。为免生疑问，此报告所载观点并不代表平安证券的立场。

平安证券在法律许可的情况下可能参与此报告所提及的发行商的投资银行业务或投资其发行的证券。
平安证券股份有限公司2026版权所有。保留一切权利。