仅供内部参考，请勿外传！

房地产

发布时间：2026-10-12

证券研究报告 / 行业动态报告

制度重构先行，人气修复快于成交

---2026W41 房地产周报

优于大势

上次评级:优于大势

报告摘要：

制度重构先行，人气修复快于成交

政策端，9 月 20 日新修订《住房公积金管理条例》施行，各地密集优化；9 月 29 日购房贷款贴息落地（120 ㎡以下、总价 150 万内首套贴息 1 个百分点、最长 5 年、单户上限 100 万、暂定 1 年）；京沪穗现房销售细则先后落地，新项目预售门槛升至主体封顶、资金全监管，在途项目 2027 年底前沿用原条件。市场端，9 月新房供大于求首现（供求比 1.14），二手成交同比增 7.1%、连续七个月正增；国庆 25 城新房成交同比增 14.5%但较 9 月日均低 33.1%，人气回升快于成交、认购向头部集中；土地端房企审慎，9 月 300 城宅地成交同比降 34.6%、出让金同比降 19.7%，年末供地成关键窗口。

本周地产：A 股与港股跑输/跑赢大盘

本周 A 股房地产和港股地产建筑板块涨跌幅分别为-1.41%和 2.09%，分别跑输大盘 0.48pct/跑赢大盘 1.10pct。本周地产信用债发行 10.00 亿元，净融资额 9.96 亿元。截至 2026 年 10 月 9 日，地产信用债累计发行 3356.02 亿元，净融资额-509.48 亿元，去年同期为-424.63 亿元。

本周 REITs 指数涨跌幅为-0.33%

本周 REITs 指数涨跌幅为-0.33%。本周产权型 REITs 指数收于 97.51 点，涨跌幅为-0.55%；本周特许经营权型 REITs 指数收于 113.15 点，涨跌幅为-0.06%；近一个月，REITs 指数跑赢沪深 300 指数 5.37pcts，本周领涨或跌幅最小的公募 REITs 为浙商沪杭甬 REIT，涨跌幅为 0.87%。本周 REITs 成交额为 2.15 亿元，环比-1.35%。本周 REITs 换手率为 0.07%，环比-0.01pcts。

百城土地供应建面环比上升，成交建面环比上升，溢价率环比下降

本周百城供应和成交建面环比+53.41%/+2.32%，溢价率+0.50%，一线供应和成交建面环比-46.72%/+136.38%，溢价率 0.00%，二线供应和成交建面环比+81.44%/-9.60%，溢价率 0.00%，三四线供应和成交建面环比+53.16%/-0.40%，溢价率+0.72%。

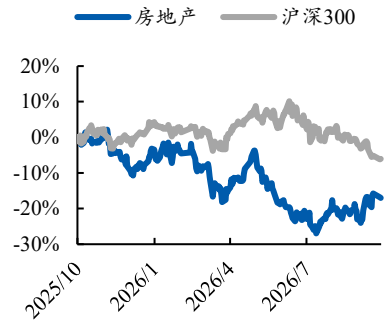
本周新房和二手房成交面积滚动四周同比分别-10.31%/-12.48%

本周新房和二手房成交面积滚动四周同比分别-10.31%/+0.99%，累计同比分别-8.45%/-0.82%。新房端，45 城商品房共计成交 111 万㎡，一/二/三四线城市滚动四周同比分别-0.76%、-15.54%、-18.29%。二手房端，14 城二手商品房共计成交 63 万㎡，一/二/三四线城市滚动四周同比分别+6.73%、+2.68%、-29.76%。

投资建议：政策端预售制度重构与需求贴息同步落地、传导仍需观察；9 月新房缩量筑底、供求首现反转，二手高位盘整且动能向二三线切换；国庆成交同比转正但修复温和、人气先行、认购向头部集中；土地端房企出价审慎、投资向确定性收敛。行业仍处止跌回稳的结构性修复通道，产品力与现金流安全权重抬升。标的方面建议关注存量地产三方向：①商业地产（华润置地、新城控股+华润万象生活）；②二手经纪（我爱我家、贝壳）；③物业服务（绿城服务）；以及优质产品力开发商（中国金茂、建发国际集团）。

风险提示：政策落地不及预期；信用风险持续蔓延；楼市回暖不及预期

历史收益率曲线



涨跌幅（%）	1M	3M	12M
绝对收益	4%	7%	-17%
相对收益	10%	18%	-8%

行业数据

成分股数量（只）	95
总市值（亿）	9145
流通市值（亿）	4017
市盈率（倍）	-
市净率（倍）	0.77
成分股总营收（亿）	16148
成分股总净利润（亿）	-2011
成分股资产负债率（%）	75.29

相关报告

《北京现房销售细则发布，原则条款变为可执行标准---2026W39 房地产周报》

--20260928

《淡季未跌破总量中枢，头部房企韧性凸显---2026H1 开发商业绩综述》

--20260923

证券分析师：刘清海
执业证书编号：S0550525060005
liuqh@nesc.cn

证券分析师：刘张驰
执业证书编号：S0550526030004
liuzc@nesc.cn

仅供内部参考，请勿外传！

目 录

1. 制度重构先行，人气修复快于成交——9 月及国庆楼市数据点评.....4
2. 股票市场与信用债.....5
2.1. 地产 A 股.....5
2.2. 地产港股.....7
2.3. 地产信用债.....8
3. REITs 市场.....8
3.1. 指数表现.....8
3.2. 成交额.....11
3.3. 换手率.....12
4. 楼市成交.....13
4.1. 新房.....13
4.2. 二手房.....14
5. 土地市场.....15
5.1. 100 大中城市.....15
5.2. 一线城市.....16
5.3. 二线城市.....17
5.4. 三四线城市.....18
6. 政策梳理.....19

图表目录

图 1：A 股各行业与大盘涨跌幅（1005-1009）.....5
图 2：房地产行业指数近一个季度表现.....6
图 3：房地产行业指数近一个月表现.....6
图 4：地产 A 股涨跌幅前 5 与后 5（1005-1009）.....6
图 5：主要地产 A 股涨跌幅（1005-1009）.....6
图 6：港股各行业与大盘涨跌幅（1005-1009）.....7
图 7：地产港股涨幅前 5 与跌幅前 5（1005-1009）.....7
图 8：主要地产港股涨跌幅（1005-1009）.....7
图 9：REITs 指数走势.....8
图 10：产权型 REITs 指数走势.....9
图 11：特许经营权型 REITs 指数走势.....9
图 12：REITs 成交额情况.....11
图 13：产权型 REITs 成交额情况.....11
图 14：特许经营权型 REITs 成交额情况.....11
图 15：REITs 换手率情况.....12
图 16：产权型 REITs 换手率情况.....12
图 17：特许经营权型 REITs 换手率情况.....12
图 18：样本城市新房成交面积.....13
图 19：一线城市新房成交面积.....13
图 20：二线城市新房成交面积.....13
图 21：三四线城市新房成交面积.....13
图 22：样本城市二手房成交面积.....14
图 23：一线城市二手房成交面积.....14
图 24：二线城市二手房成交面积.....14

仅供内部参考，请勿外传！

图 25：三四线城市二手房成交面积 14
图 26：百城土地成交建面滚动同/环比 15
图 27：百城土地成交总价滚动同/环比 15
图 28：百城成交/供应建面四周滚动 15
图 29：百城土地成交溢价率 15
图 30：一线土地成交建面滚动同/环比 16
图 31：一线土地成交总价滚动同/环比 16
图 32：一线成交/供应建面四周滚动 16
图 33：一线土地成交溢价率 16
图 34：二线土地成交建面滚动同/环比 17
图 35：二线土地成交总价滚动同/环比 17
图 36：二线成交/供应建面四周滚动 17
图 37：二线土地成交溢价率 17
图 38：三四线土地成交建面滚动同/环比 18
图 39：三四线土地成交总价滚动同/环比 18
图 40：三四线成交/供应建面四周滚动 18
图 41：三四线土地成交溢价率 18

表 1：房地产行业信用债发行与到期额（1005-1009）（单位：亿元） 8
表 2：近一个月 REITs 指数涨跌幅 10
表 3：各 REITs 近期具体走势 10
表 4：近期房地产政策及表态 19

仅供内部参考，请勿外传！

1. 制度重构先行，人气修复快于成交——9月及国庆楼市数据点评

政策端：预售制度重构落地，需求补贴同步加码，短期传导有限。9月20日新修订《住房公积金管理条例》施行，各地公积金优化政策密集出台。9月28日国常会专题研究稳定房地产市场；9月29日财政部等三部门出台购房贷款贴息政策，对120平方米以下、总价150万元以下首套住房贴息1个百分点、最长5年、单户贷款上限100万元、实施期暂定1年。现房销售细则京沪先后于9月24日、28日落地，京沪穗均以8月28日划分新老项目，在途项目经备案可于2027年底前沿用原预售条件；**新项目预售门槛升至主体结构封顶、预售资金全额全过程监管、按揭待竣工备案后发放，现售定金比例北京1%、上海3%、广州5%，土地价款30日内首付不低于50%，余款北京最长2年、沪穗1年可延1年且不计息。**

9月销售：新房缩量筑底、二手高位盘整，供求首现反转。新房端，50城新增供应1154万平方米，环比增56.6%、同比降38.5%，其中一线环比增88.6%、二线增70.3%；成交1015万平方米，环比降0.8%、同比降23.4%，降幅连续四个月扩大（6月-3.0%至9月-23.4%），一线同比降11.7%（北京同比增13.7%，为一线唯一正增长）、二线同比降27.9%、三四线环比增9.7%、同比降17.3%。**50城新房供求比升至1.14，首现供大于销；30城去化周期21.5个月、同比拉长3.74个月。二手房端，20城成交1518万平方米，环比降3.1%、同比增7.1%、连续七个月正增，成交11.9万套、同比增7.4%；**能级动能切换，一线同比增4.1%（上海178万平方米、同比增16.3%），二三线同比增8.4%、反超一线。价格端，百城新房均价17285元/平方米、环比涨0.17%，二手均价12452元/平方米、环比跌0.60%、同比跌6.94%。

国庆销售：成交同比转正但修复温和，人气先行、认购向头部集中。国庆假期25城新房备案成交84.5万平方米，同比增14.5%，但较2024年同期仍低8.7%、较9月日均低33.1%。分能级看，一线27.6万平方米、同比增45%，为唯一各口径接近为正的能级，增量几乎全部来自北京、上海；二线52.5万平方米、同比增13%，但较2024年降26.6%、环比9月日均降40.4%；三四线仅4.5万平方米，同比降46.9%、较2024年降52.1%。人气回升快于成交，上海持销盘认购/来访比由5.4%降至4.2%；认购向头部集中，成都TOP20项目占样本46%、深圳前12盘占64%，低总价刚需与让利项目最受青睐。

土地端：房企出价审慎、投资向确定性收敛，年末供地成关键窗口。9月300城住宅用地成交3750万平方米、同比降34.6%，出让金1678亿元、同比降19.7%，平均溢价率6.1%、环比回落0.6个百分点，1—9月累计出让金10554亿元、同比降21%。9月供地建面同比增27%，增量几乎全部来自三四线（一线、二线供地同比分别降89%、21%）。核心稀缺地块仍受追捧：北京温榆河地块经174轮竞价由华润以82.99亿元、溢价17.37%获取，深圳安托山地块经257轮竞价由中海以25.5亿元、溢价125.5%拿下。**年末集中供地（近三年11—12月出让金占全年约35%—44%）是观察2027年新增供给的关键窗口。**

投资建议：政策端预售制度重构与需求贴息同步落地、传导仍需观察；9月新房缩量筑底、供求首现反转，二手高位盘整且动能向二三线切换；国庆成交同比转正但修复温和、人气先行、认购向头部集中；土地端房企出价审慎、投资向确定性收敛。行业仍处止跌回稳的结构性修复通道，产品力与现金流安全权重抬升。标的方面建议关注存量地产三方向：①商业地产（华润置地、新城控股+华润万象生活）；②二手经纪（我爱我家、贝壳）；③物业服务（绿城服务）；以及优质产品力开发商（中国金茂、建发国际集团）。

风险提示：政策落地不及预期；信用风险持续蔓延；楼市回暖不及预期。

仅供内部参考，请勿外传！

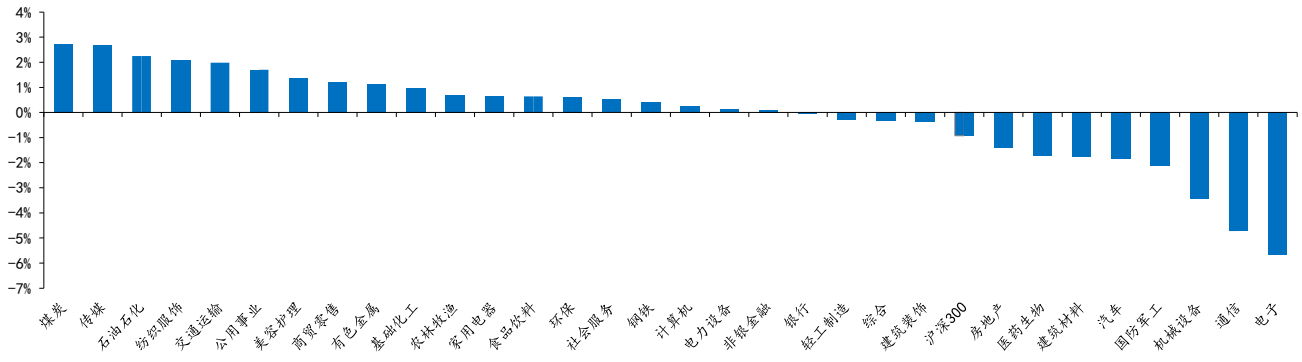
2. 股票市场与信用债

本周 A 股房地产和港股地产建筑板块涨跌幅分别为-1.41%和 2.09%，分别跑输大盘 0.48pct/跑赢大盘 1.10pct。本周地产信用债发行 10.00 亿元，净融资额 9.96 亿元。截至 2026 年 10 月 9 日，地产信用债累计发行 3356.02 亿元，净融资额-509.48 亿元，去年同期为-424.63 亿元。

2.1. 地产 A 股

本周 A 股房地产板块均跑输大盘（沪深 300）。本周 A 股房地产板块涨跌幅为-1.41%，跑输大盘 0.48 个百分点，涨跌幅在 31 个行业板块中由高到低排名为第 24 名。

图 1：A 股各行业与大盘涨跌幅（1005-1009）



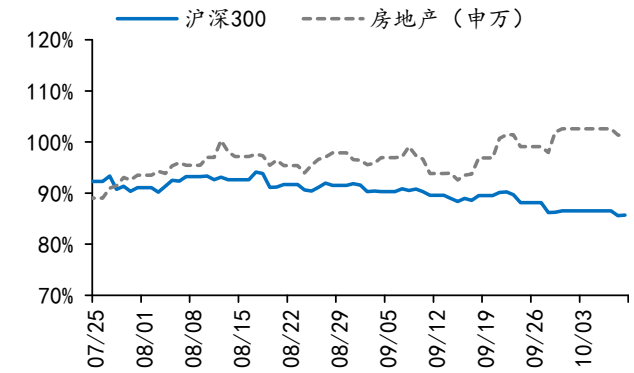
数据来源：Wind，东北证券

仅供内部参考，请勿外传！

近一个季度及近一个月，房地产板块均跑赢大盘。

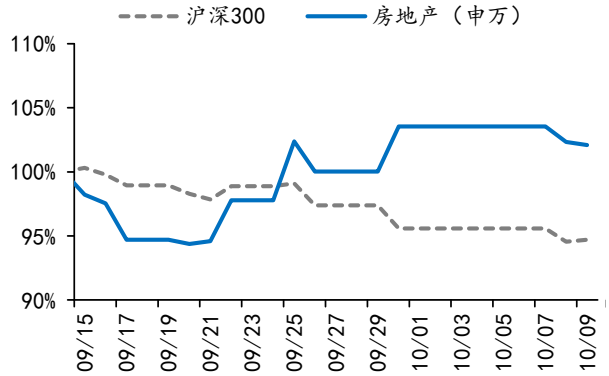
近一个季度，A 股房地产板块涨跌幅为 7.76%，同期沪深 300 涨跌幅为-6.17%，房地产板块跑赢大盘（沪深 300）。近一个月，A 股房地产板块涨跌幅为 4.65%，同期沪深 300 涨跌幅为-5.08%，房地产板块跑赢大盘（沪深 300）。

图 2：房地产行业指数近一个季度表现



数据来源：Wind、东北证券

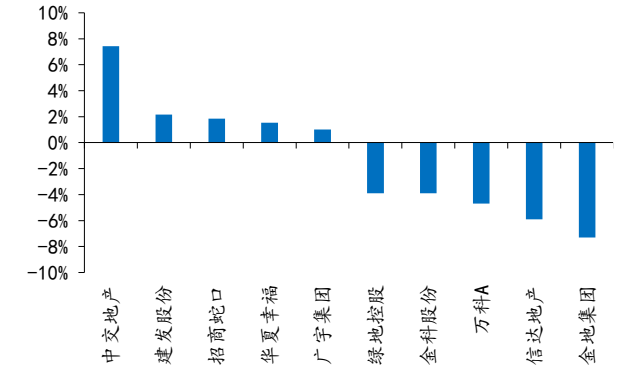
图 3：房地产行业指数近一个月表现



数据来源：Wind、东北证券

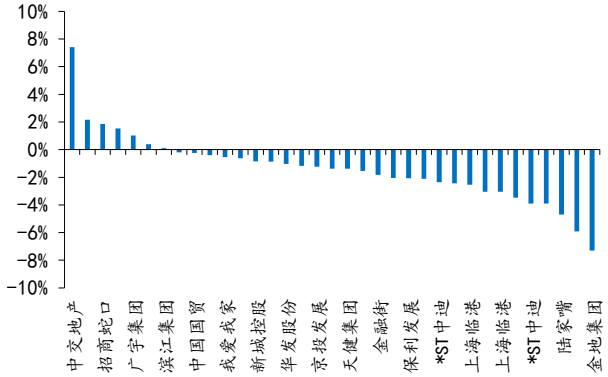
本周地产 A 股中：涨幅靠前的主要是中交地产（7.42%）、建发股份（2.15%）、招商蛇口（1.85%）、华夏幸福（1.54%）、广宇集团（1.02%），跌幅靠前的主要是金地集团（-7.30%）、信达地产（-5.92%）、万科 A（-4.69%）、金科股份（-3.91%）、绿地控股（-3.90%）。

图 4：地产 A 股涨跌幅前 5 与后 5（1005-1009）



数据来源：Wind、东北证券

图 5：主要地产 A 股涨跌幅（1005-1009）



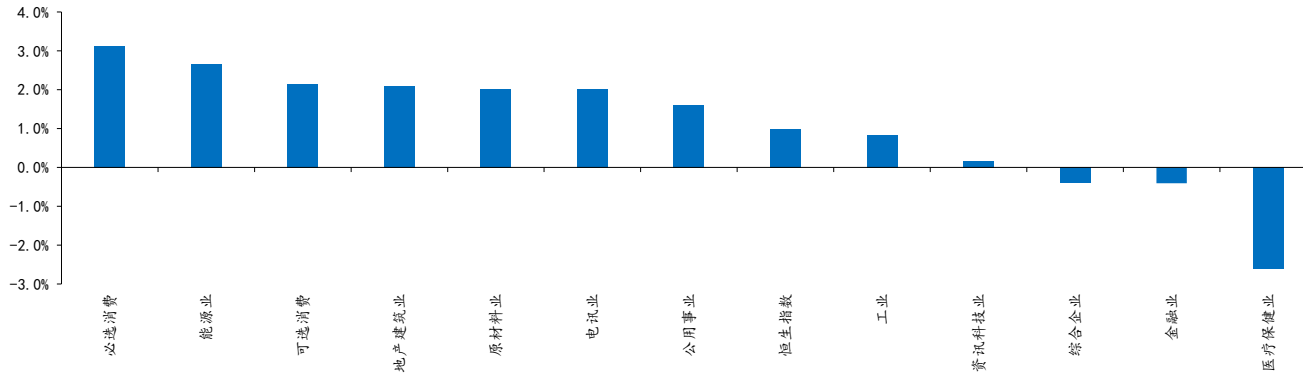
数据来源：Wind、东北证券

仅供内部参考，请勿外传！

2.2. 地产港股

本周港股地产建筑板块跑赢大盘（恒生指数）。本周港股地产建筑板块涨跌幅为2.09%,跑赢大盘1.10个百分点,涨跌幅在12个行业板块中由高到低排名为第4名。本周领涨板块主要包括必选消费、能源业、可选消费，领跌板块主要包括医疗保健业、金融业、综合企业。

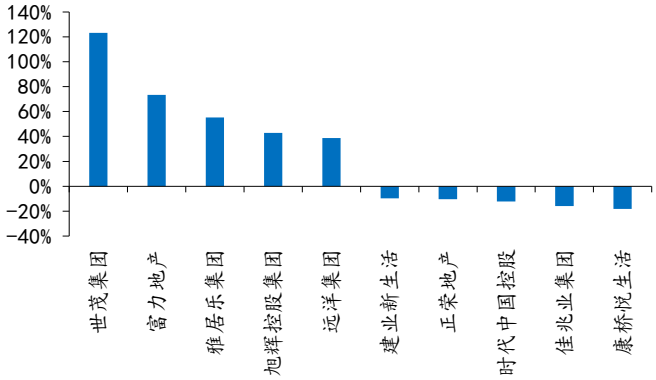
图6：港股各行业与大盘涨跌幅（1005-1009）



数据来源：Wind、东北证券

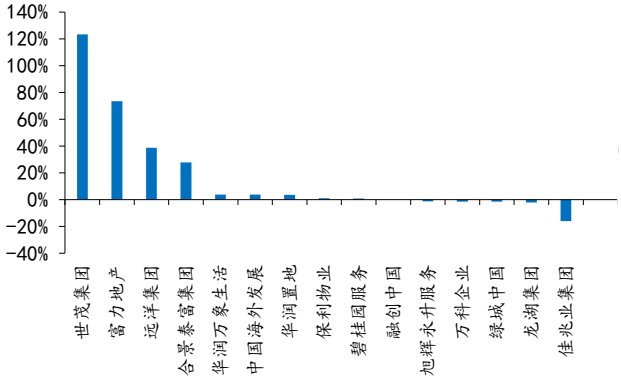
本周地产港股中：涨幅靠前的主要是世茂集团（123.26%）、富力地产（73.33%）、雅居乐集团（55.28%）、旭辉控股集团（42.86%）远洋集团（38.71%），跌幅靠前的主要是康桥悦生活（-18.18%）、佳兆业集团（-16.00%）、时代中国控股（-12.31%）、正荣地产（-10.34%）、建业新生活（-9.84%）。

图7：地产港股涨幅前5与跌幅前5（1005-1009）



数据来源：Wind、东北证券

图8：主要地产港股涨跌幅（1005-1009）



数据来源：Wind、东北证券

仅供内部参考，请勿外传！

2.3. 地产信用债

一级市场方面，本周地产信用债发行金额环比上升

本周地产债信用债新发行金额合计 10.00 亿元，到期金额 0.04 亿元，净融资额 9.96 亿元。截至 2026 年 10 月 9 日，地产信用债累计总发行金额为 3356.02 亿元，同比持平 0.00%，到期金额 3865.50 亿元，同比下降 0.92%，净融资规模为-509.48 亿元，去年同期为-424.63 亿元。

表 1：房地产行业信用债发行与到期额（1005-1009）（单位：亿元）

类型	本周	今年累计	今年周均	相比去年周均	本周环比	累计同比（去年同期）	上周	去年累计	周数
发行额	10.00	3356.02	83.90	-3.02	-	-	0.00	3476.74	40
到期额	0.04	3865.50	96.64	-0.90	-99.86%	-0.92%	30.87	3901.37	40
净融资额	9.96	-509.48	-12.74	-2.12	-	去年同期 -424.63	-30.87	-424.63	40

数据来源：Wind、东北证券

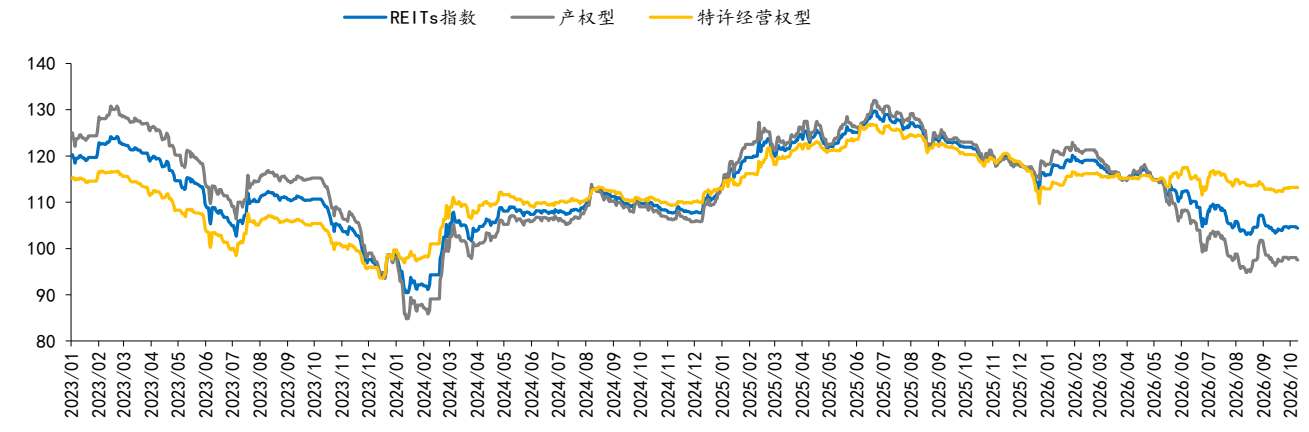
3. REITs 市场

本周 REITs 指数涨跌幅为-0.33%。本周产权型 REITs 指数收于 97.51 点,涨跌幅为-0.55%;本周特许经营权型 REITs 指数收于 113.15 点,涨跌幅为-0.06%;近一个月，REITs 指数跑赢沪深 300 指数 5.37pcts，本周领涨或跌幅最小的公募 REITs 为浙商沪杭甬 REIT，涨跌幅为 0.87%。本周 REITs 成交额为 2.15 亿元，环比-1.35%。本周 REITs 换手率为 0.07%，环比-0.01pcts。

3.1.指数表现

本周（2026 年 10 月 5 日-2026 年 10 月 9 日，下同）REITs 指数收于 104.40 点，涨跌幅为-0.33%。目前已上市公募 REITs 达到 29 只，我们以首批上市公募 REITs 第一个交易日为基准日，基准点位为 100，构建了 REITs 指数、产权型 REITs 指数、特许经营权型 REITs 指数、产业园区型 REITs 指数、仓储物流型 REITs 指数、高速公路型 REITs 指数、生态环保型 REITs 指数、能源型 REITs 指数。截至到 2026 年 10 月 9 日，REITs 指数收于 104.40 点，涨跌幅为-0.33%。

图 9：REITs 指数走势

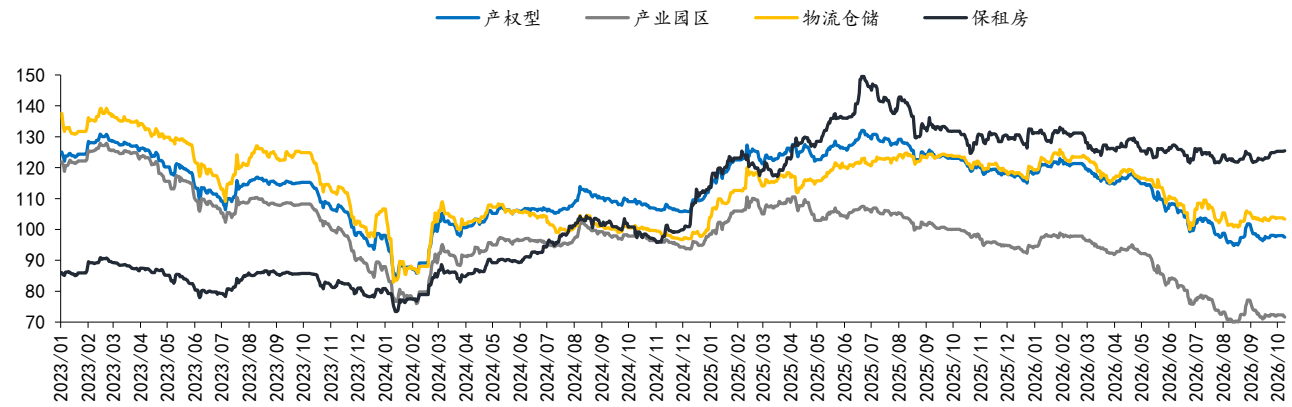


数据来源：Wind、东北证券

仅供内部参考，请勿外传！

本周产权型 REITs 指数收于 97.51 点,涨跌幅为-0.55%。其中，产业园区型 REITs 指数收于 71.68 点,涨跌幅为-0.91%;物流仓储型 REITs 指数收于 103.34 点,涨跌幅为-0.38%;保租房型 REITs 指数收于 125.44 点,涨跌幅为 0.13%。

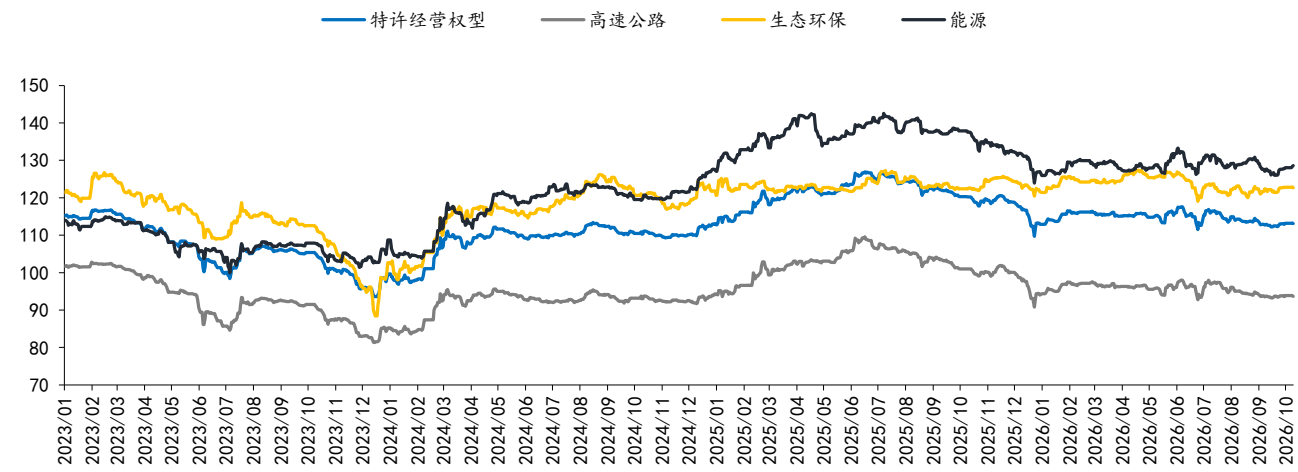
图 10：产权型 REITs 指数走势



数据来源：Wind、东北证券

本周特许经营权型 REITs 指数收于 113.15 点,涨跌幅为-0.06%。其中，高速公路型 REITs 指数收于 93.68 点,涨跌幅为-0.24%;生态环保型 REITs 指数收于 122.70 点,涨跌幅为-0.08%;能源型 REITs 指数收于 128.61 点,涨跌幅为 0.43%。

图 11：特许经营权型 REITs 指数走势



数据来源：Wind、东北证券

仅供内部参考，请勿外传！

近一个月，REITs 指数跑赢沪深 300 指数 5.37pcts。其中，产权类 REITs 指数跑赢沪深 300 指数 5.04pcts；特许经营类 REITs 指数跑赢沪深 300 指数 5.77pcts。产权型 REITs 中，产业园区 REITs 指数跑赢沪深 300 指数 3.85pcts，物流仓储型 REITs 指数跑赢沪深 300 指数 5.30pcts，保租房型 REITs 指数跑赢沪深 300 指数 7.53pcts。特许经营型 REITs 中，高速公路 REITs 指数跑赢沪深 300 指数 5.51pcts，生态环保型 REITs 指数跑赢沪深 300 指数 6.01pcts，能源型 REITs 指数跑赢沪深 300 指数 6.31pcts。

表 2：近一个月 REITs 指数涨跌幅

	REITs	产权型	特许经营权型	产业园区	物流仓储	保租房	高速公路	生态环保	能源	沪深300
收盘点位	104.40	97.51	113.15	71.68	103.34	125.44	93.68	122.70	128.61	4317.25
本周涨跌幅	-0.33%	-0.55%	-0.06%	-0.91%	-0.38%	0.13%	-0.24%	-0.08%	0.43%	-0.93%
近一月涨跌幅	-0.22%	-0.55%	0.19%	-1.73%	-0.29%	1.94%	-0.08%	0.43%	0.72%	-5.58%

数据来源：Wind、东北证券

本周领涨或跌幅最小的公募 REITs 为浙商沪杭甬 REIT，涨跌幅为 0.87%。本周领跌或涨幅最小的公募 REITs 为华安张江光大 REIT，涨跌幅为-2.44%。从月度涨跌幅来看，领涨或跌幅最小的公募 REITs 为中金厦门安居 REIT，涨跌幅为 2.52%，领跌或涨幅最小的公募 REITs 为建信中关村 REIT，涨跌幅为-8.33%。IPO 以来，领涨或跌幅最小的公募 REITs 为华夏北京保障房 REIT，涨跌幅为 60.80%，领跌或涨幅最小的公募 REITs 为建信中关村 REIT，涨跌幅为-63.56%。

表 3：各 REITs 近期具体走势

类型	行业	简称	代码	周度涨跌幅	月度涨跌幅	IPO以来涨跌幅	本周走势	本周换手率	本周交易额
产权类	产业园区	华安张江光大REIT	508000.SH	↓2.44%	↑0.86%	↓37.16%			
		东吴苏园产业REIT	508027.SH	↓0.46%	↓3.91%	↓39.25%			
		博时蛇口产园REIT	180101.SZ	↓1.05%	↓4.46%	↓38.74%			
		建信中关村REIT	508099.SH	↓2.10%	↓8.33%	↓63.56%			
		临港创新产业园REIT	508021.SH	↓0.86%	↑1.27%	↓18.93%			
		东久新经济REIT	508088.SH	↓0.44%	↓0.85%	↑11.27%			
		华夏合肥高新REIT	180102.SZ	↓0.20%	↓1.47%	↓54.25%			
		华夏和达高科REIT	180103.SZ	↑0.06%	↓3.86%	↓44.98%			
		中金湖北科投光谷REIT	508019.SH	↓0.73%	↓2.15%	↓53.18%			
	物流仓储	中金普洛斯REIT	508056.SH	↓1.96%	↓4.33%	↓42.03%			
		嘉实京东仓储物流REIT	508098.SH	↓1.75%	↑0.61%	↓5.69%			
		红土盐田港REIT	180301.SZ	↓0.10%	↑0.24%	↓9.65%			
	保租房	红土深圳安居REIT	180501.SZ	↑0.09%	↑1.82%	↑30.68%			
		中金厦门安居REIT	508058.SH	↑0.43%	↑2.52%	↑52.04%			
		华夏北京保障房REIT	508068.SH	↑0.05%	↑1.97%	↑60.80%			
		华夏华润有巢REIT	508077.SH	↓0.04%	↑1.44%	↑10.47%			
特许经营权类	高速公路	浙商沪杭甬REIT	508001.SH	↑0.87%	↑0.78%	↓45.40%			
		华夏中国交建REIT	508018.SH	↓0.14%	↑0.38%	↓38.29%			
		国金中国铁建REIT	508008.SH	↑0.33%	↓0.88%	↓23.34%			
		华夏越秀高速REIT	180202.SZ	↓0.31%	↓3.30%	↓36.44%			
		平安广州广河REIT	180201.SZ	↑0.16%	↓0.12%	↓47.70%			
		中金安徽交控REIT	508009.SH	↓1.85%	↑0.44%	↓45.50%			
		华泰江苏交控REIT	508066.SH	↓0.91%	↑1.21%	↓28.62%			
		中金山东高速REIT	508007.SH	↓0.05%	↓2.85%	↑3.99%			
	生态环保	中航首钢绿能REIT	180801.SZ	↑0.11%	↓0.24%	↓15.16%			
		富国首创水务REIT	508006.SH	↓0.27%	↓6.62%	↓10.78%			
	能源	鹏华深圳能源REIT	180401.SZ	↑0.74%	↓2.02%	↓7.75%			
		中航京能光伏REIT	508096.SH	↑0.22%	↑0.61%	↓7.13%			
		中信建投国家电投新能源REIT	508028.SH	↑0.34%	↑1.30%	↓0.53%			

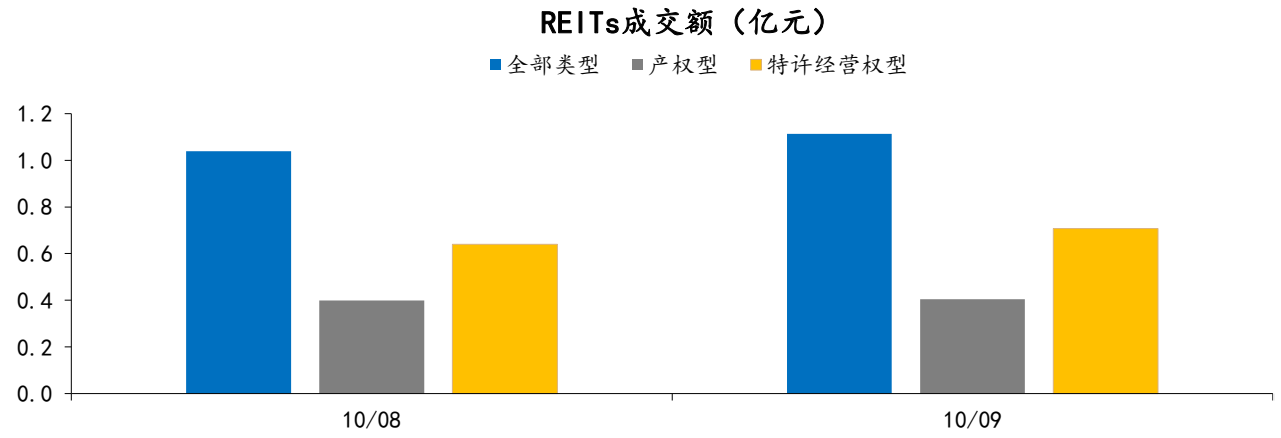
数据来源：Wind、东北证券

仅供内部参考，请勿外传！

3.2.成交额

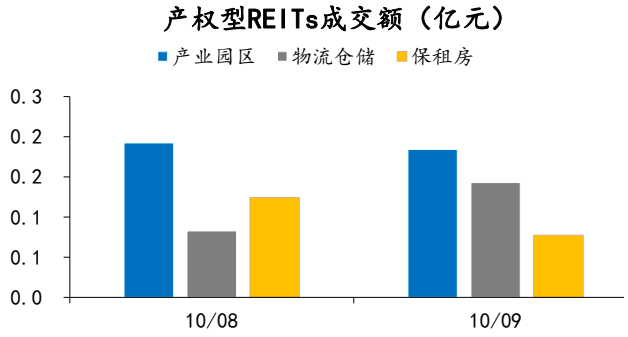
本周 REITs 成交额为 2.15 亿元，其中，产权型 REITs 成交额为 0.80 亿元，特许经营型 REITs 成交额为 1.35 亿元，产权型 REITs 中，产业园区型 REITs 成交额为 0.38 亿元，保租房型 REITs 成交额为 0.20 亿元，物流仓储型 REITs 成交额为 0.23 亿元，特许经营权型 REITs 中，高速公路型 REITs 成交额为 1.00 亿元，生态环保型 REITs 成交额为 0.11 亿元，能源型 REITs 成交额为 0.24 亿元。

图 12：REITs 成交额情况



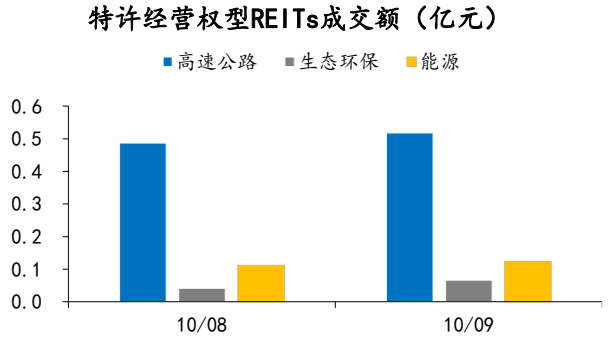
数据来源：Wind、东北证券

图 13：产权型 REITs 成交额情况



数据来源：Wind、东北证券

图 14：特许经营权型 REITs 成交额情况



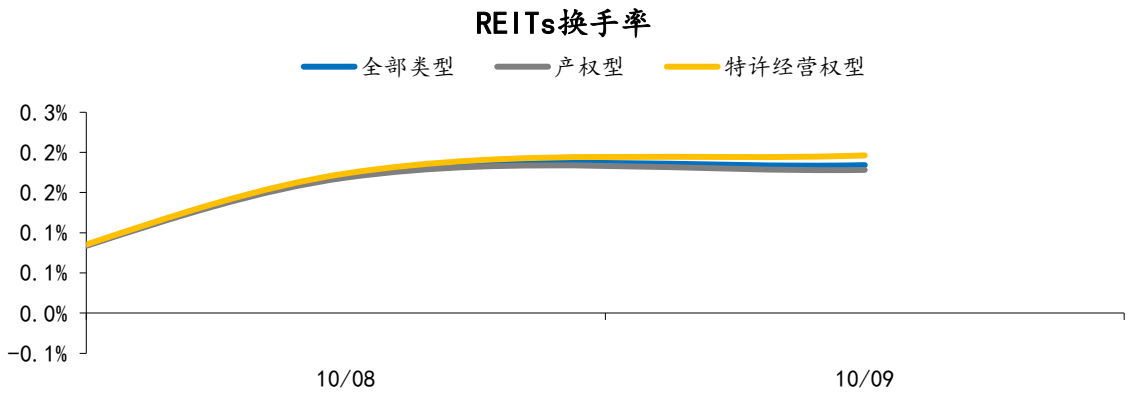
数据来源：Wind、东北证券

仅供内部参考，请勿外传！

3.3.换手率

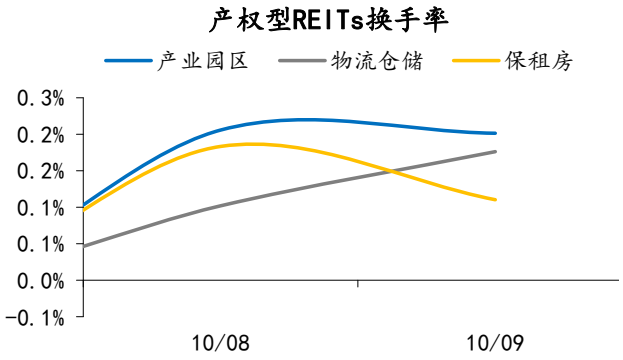
本周 REITs 换手率为 0.07%，环比-0.01pcts。其中，产权型 REITs 换手率为 0.07%，环比-0.02pcts；特许经营型 REITs 换手率为 0.08%，环比 0.01pcts。产权型 REITs 中，产业园区型 REITs 换手率为 0.08%，环比 0.01pcts；保租房型 REITs 换手率为 0.08%，环比-0.05pcts；物流仓储型 REITs 换手率为 0.06%，环比-0.02pcts。特许经营权型 REITs 中，高速公路型 REITs 换手率为 0.08%，环比 0.00pcts；生态环保型 REITs 换手率为 0.10%，环比 0.02pcts；能源型 REITs 换手率为 0.07%，环比 0.04pcts。

图 15：REITs 换手率情况



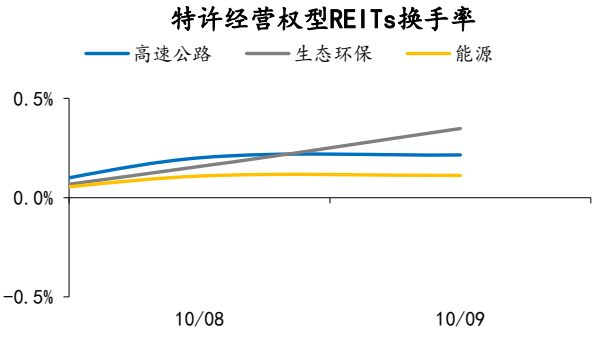
数据来源：Wind、东北证券

图 16：产权型 REITs 换手率情况



数据来源：Wind、东北证券

图 17：特许经营权型 REITs 换手率情况



数据来源：Wind、东北证券

仅供内部参考，请勿外传！

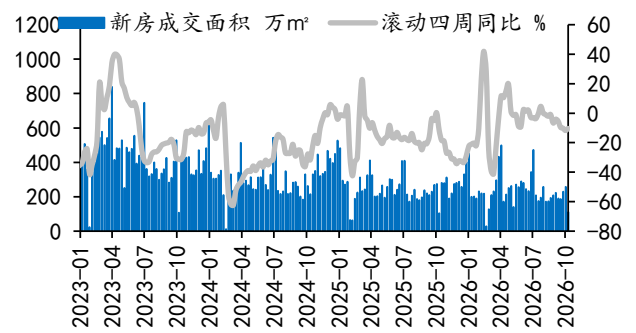
4. 楼市成交

本周(2026 年 10 月 3 日-2026 年 10 月 9 日，本章“楼市成交”下同）,新房和二手房成交面积滚动四周同比分别-10.31%/-12.48%，累计同比分别-8.45%/-1.79%。

4.1. 新房

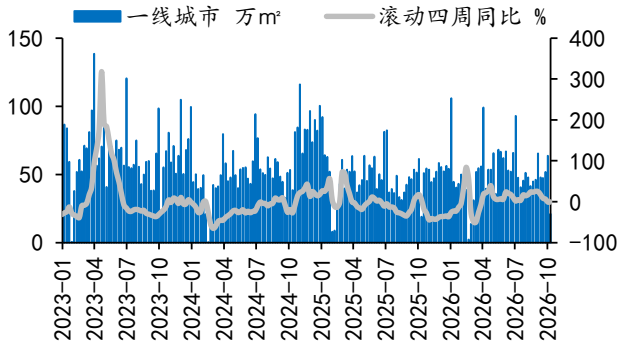
本周新房成交滚动四周同比下降、累计同比下降。本周我们覆盖的 45 城商品房成交 111.13 万㎡，滚动四周同比-10.31%。其中一、二、三四线城市滚动四周同比分别-0.76%、-15.54%、-18.29%。

图 18：样本城市新房成交面积



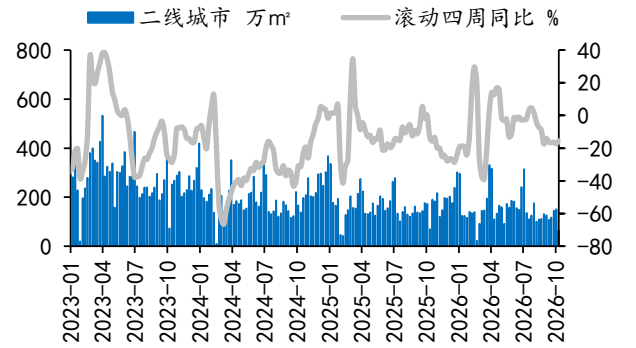
数据来源：Wind、东北证券

图 19：一线城市新房成交面积



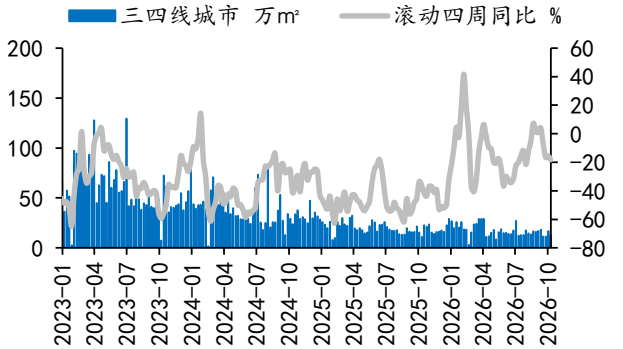
数据来源：Wind、东北证券

图 20：二线城市新房成交面积



数据来源：Wind、东北证券

图 21：三四线城市新房成交面积



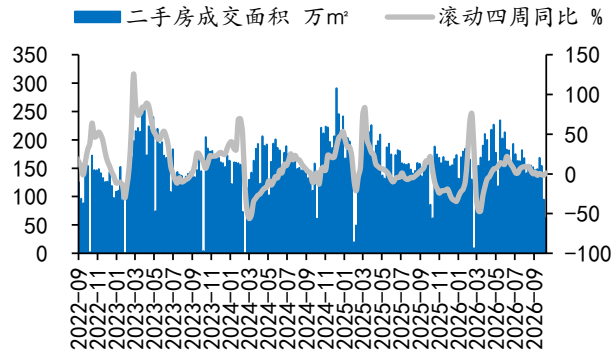
数据来源：Wind、东北证券

仅供内部参考，请勿外传！

4.2. 二手房

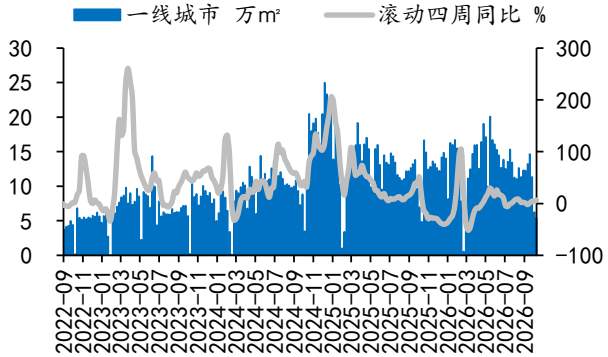
本周二手房成交滚动四周同比下降、累计同比下降。本周我们覆盖的 14 城二手房成交 62.63 万㎡，滚动四周同比+0.99%。其中一、二、三四线城市滚动四周同比分别+6.73%、+2.68%、-29.76%。14 城二手房年初至今累计成交面积同比-0.82%，其中一、二、三四线城市二手房年初至今累计成交量同比分别+1.04%、-1.56%、+3.70%。

图 22：样本城市二手房成交面积



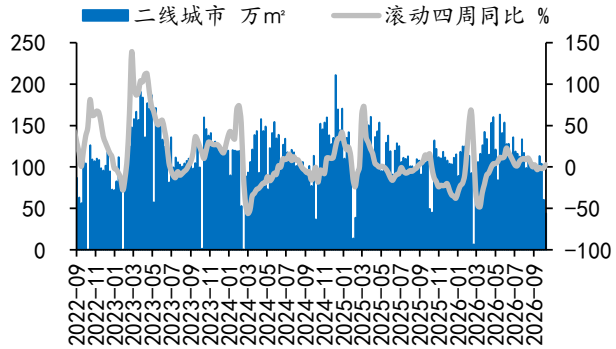
数据来源：Wind、东北证券

图 23：一线城市二手房成交面积



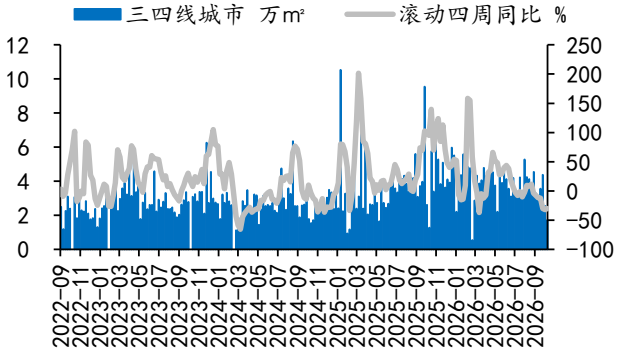
数据来源：Wind、东北证券

图 24：二线城市二手房成交面积



数据来源：Wind、东北证券

图 25：三四线城市二手房成交面积



数据来源：Wind、东北证券

仅供内部参考，请勿外传！

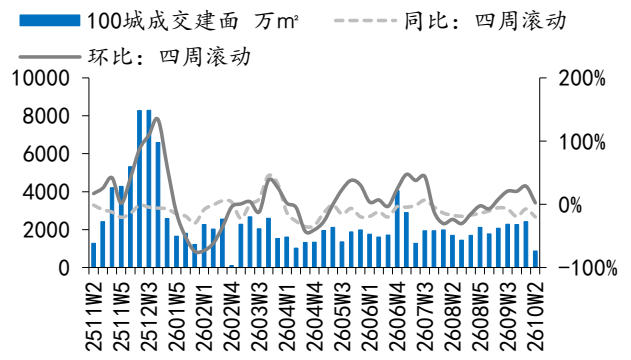
5. 土地市场

本周百城供应和成交建面环比+53.41%/+2.32%，溢价率 0.50%，一线供应和成交建面环比-46.72%/+136.38%，溢价率 0.00%，二线供应和成交建面环比+81.44%/-9.60%，溢价率 0.00%，三四线供应和成交建面环比+53.16%/-0.40%，溢价率 0.72%。

5.1.100 大中城市

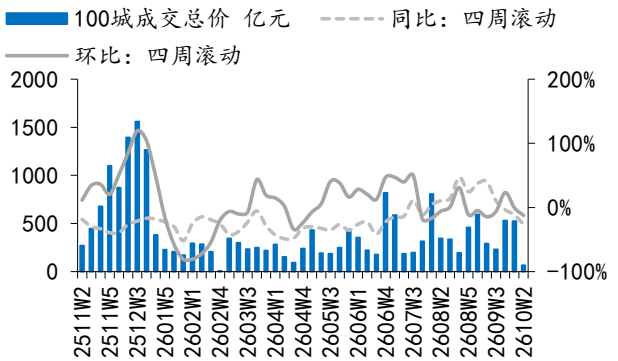
100 大中城市供应建面环比上升，成交建面环比上升，溢价率环比下降。本周 100 大中城市供应建面 1305 万平方米、成交建面 872 万平方米、成交总价 64 亿元，滚动四周环比分别+53.41%、+2.32%、-12.42%；成交面积与供应面积比例为+42.34%，环比-1.18pct；溢价率为 0.50%，环比-3.92pct。

图 26：百城土地成交建面滚动同/环比



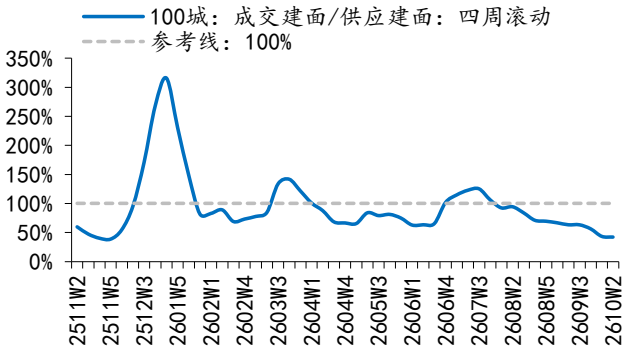
数据来源：Wind、东北证券

图 27：百城土地成交总价滚动同/环比



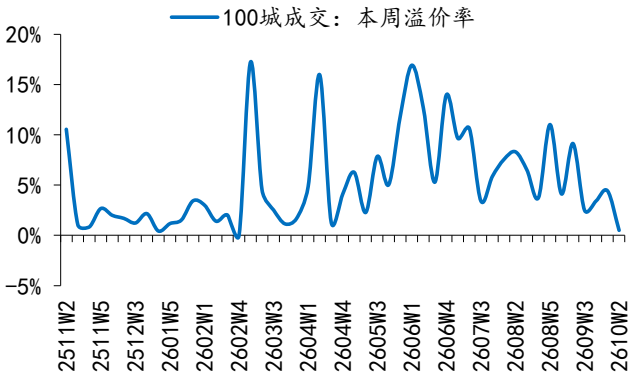
数据来源：Wind、东北证券

图 28：百城成交/供应建面四周滚动



数据来源：Wind、东北证券

图 29：百城土地成交溢价率



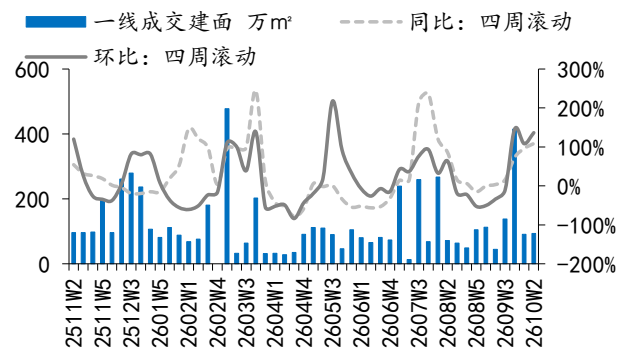
数据来源：Wind、东北证券

仅供内部参考，请勿外传！

5.2.一线城市

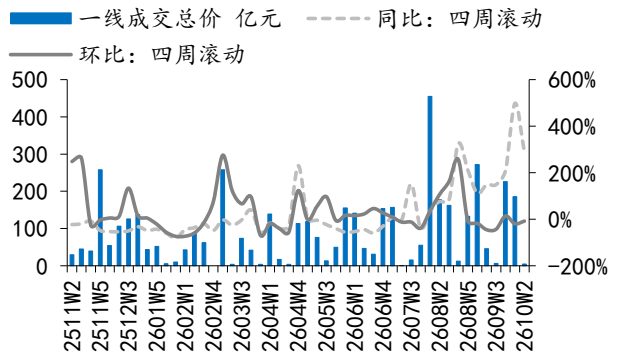
一线城市供应建面环比下降，成交建面环比上升，溢价率环比下降。本周一线城市供应建面 8 万平方米、成交建面 93 万平方米、成交总价 4 亿元，滚动四周环比分别-46.72%、+136.38%、-8.56%；成交面积与供应面积比例为+157.66%，环比 21.82pct；溢价率为 0.00%，环比-7.65pct。

图 30：一线土地成交建面滚动同/环比



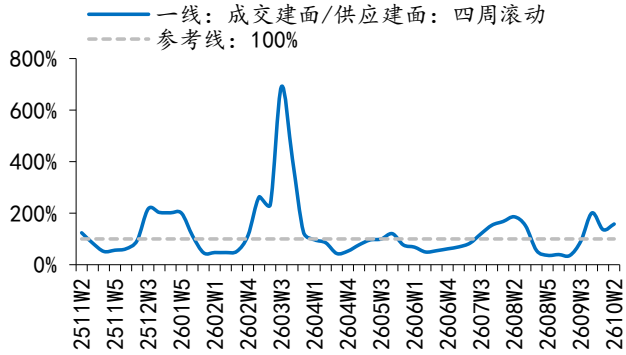
数据来源：Wind、东北证券

图 31：一线土地成交总价滚动同/环比



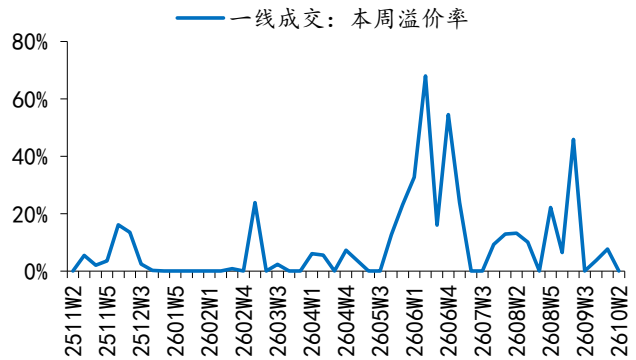
数据来源：Wind、东北证券

图 32：一线成交/供应建面四周滚动



数据来源：Wind、东北证券

图 33：一线土地成交溢价率



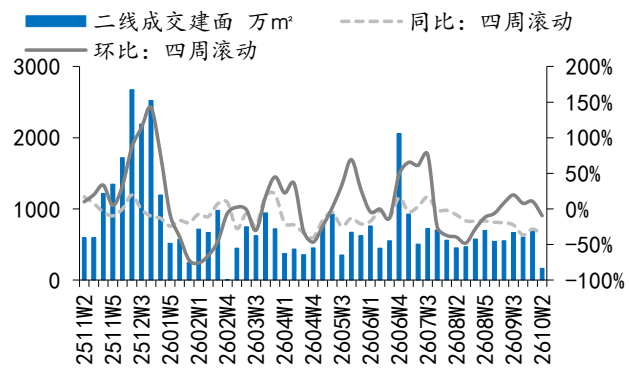
数据来源：Wind、东北证券

仅供内部参考，请勿外传！

5.3.二线城市

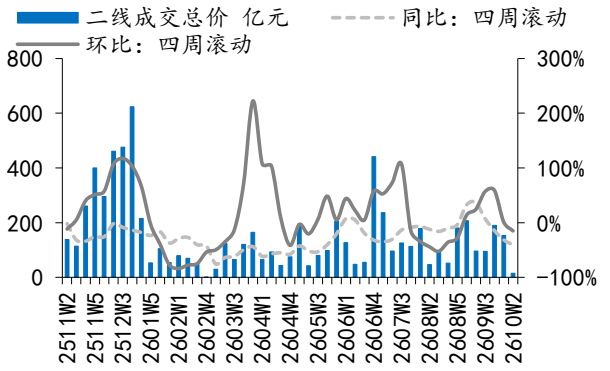
二线城市供应建面环比上升，成交建面环比下降，溢价率环比下降。本周二线城市供应建面 624 万平方米、成交建面 164 万平方米、成交总价 15 亿元，滚动四周环比分别+81.44%、-9.60%、-14.98%；成交面积与供应面积比例为+36.82%，环比-4.30pct；溢价率为 0.00%，环比-5.52pct。

图 34：二线土地成交建面滚动同/环比



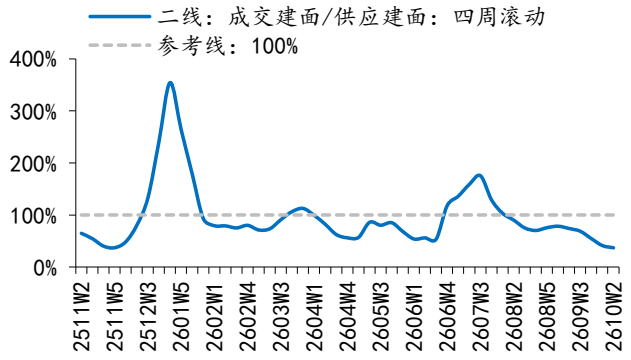
数据来源：Wind、东北证券

图 35：二线土地成交总价滚动同/环比



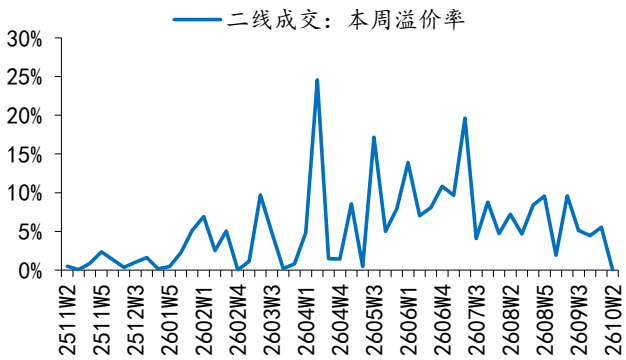
数据来源：Wind、东北证券

图 36：二线成交/供应建面四周滚动



数据来源：Wind、东北证券

图 37：二线土地成交溢价率



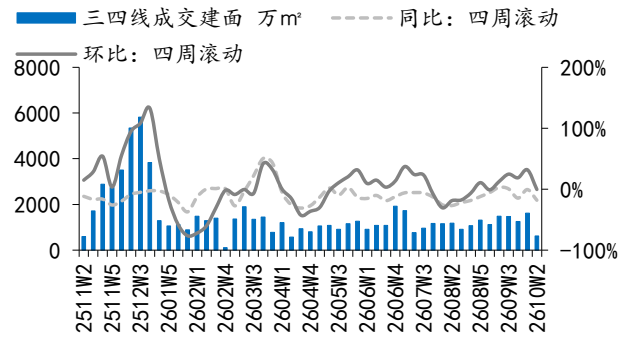
数据来源：Wind、东北证券

仅供内部参考，请勿外传！

5.4.三四线城市

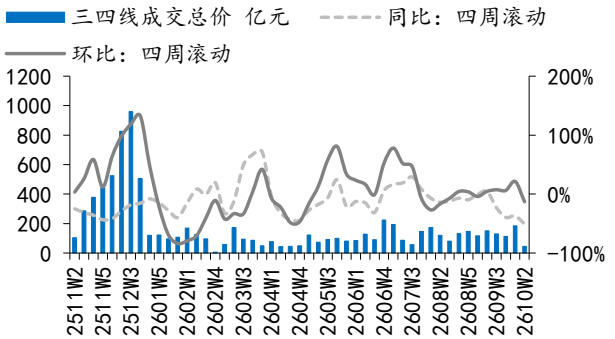
三四线城市供应建面环比上升，成交建面环比微降，溢价率环比上升。本周三四线城市供应建面 672 万平方米、成交建面 615 万平方米、成交总价 44 亿元，滚动四周环比分别+53.16%、-0.40%、-13.18%；成交面积与供应面积比例为+40.55%，环比-0.69pct；溢价率为 0.72%，环比+0.20pct。

图 38：三四线土地成交建面滚动同/环比



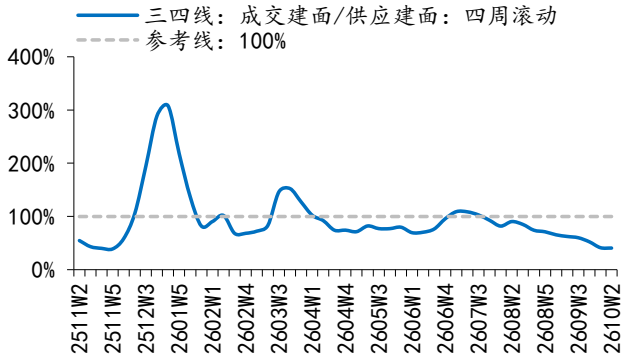
数据来源：Wind、东北证券

图 39：三四线土地成交总价滚动同/环比



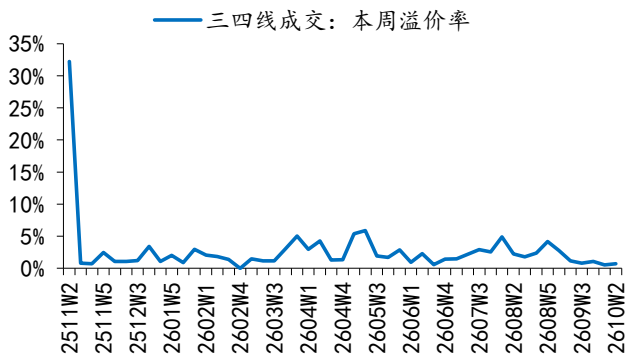
数据来源：Wind、东北证券

图 40：三四线成交/供应建面四周滚动



数据来源：Wind、东北证券

图 41：三四线土地成交溢价率



数据来源：Wind、东北证券

仅供内部参考，请勿外传！

6. 政策梳理

表 4：近期房地产政策及表态

发布时间	区域	文件/政策/新闻	政策内容
2026/10/1	武汉	《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》	《通知》明确设置了保函置换制度。对符合原有预售条件、预售资金监管等政策规定执行的商品住房项目，在严守资金封闭管理、保障项目按期交付的前提下，房企可向符合条件的商业银行申请保函置换监管额度内资金，置换金额不得超过监管账户中确保项目竣工交付所需资金额度的30%，置换后的监管资金不得低于该额度的70%。

数据来源：财联社、东北证券

仅供内部参考，请勿外传！

研究团队简介：

刘清海：重庆大学工科学士、同济大学管理学硕士。10 年房地产研究经验，曾任职于长江证券、天风证券、方正证券，2018 年水晶球公募第四名，现任东北证券房地产与建筑首席分析师，坚持做基于扎实数据的基本面研究。

刘张驰：南洋理工大学应用经济学硕士，2 年产业经验，曾任职于万科区域总部第一管理中心、方正证券，深度覆盖房地产开发等领域。

分析师声明

作者具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格，并在中国证券业协会注册登记为证券分析师。本报告遵循合规、客观、专业、审慎的制作原则，所采用数据、资料的来源合法合规，文字阐述反映了作者的真实观点，报告结论未受任何第三方的授意或影响，特此声明。

投资评级说明

股票投资评级说明	买入	未来 6 个月内，股价涨幅超越市场基准 15%以上。	投资评级中所涉及的市场基准： A 股市场以沪深 300 指数为市场基准，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）为市场基准；香港市场以摩根士丹利中国指数为市场基准；美国市场以纳斯达克综合指数或标普 500 指数为市场基准。
	增持	未来 6 个月内，股价涨幅超越市场基准 5%至 15%之间。	
	中性	未来 6 个月内，股价涨幅介于市场基准-5%至 5%之间。	
	减持	未来 6 个月内，股价涨幅落后市场基准 5%至 15%之间。	
	卖出	未来 6 个月内，股价涨幅落后市场基准 15%以上。	
行业投资评级说明	优于大势	未来 6 个月内，行业指数的收益超越市场基准。	
	同步大势	未来 6 个月内，行业指数的收益与市场基准持平。	
	落后大势	未来 6 个月内，行业指数的收益落后于市场基准。	

仅供内部参考，请勿外传！

重要声明

本报告由东北证券股份有限公司（以下称“本公司”）制作并仅向本公司客户发布，本公司不会因任何机构或个人接收到本报告而视其为本公司的当然客户。

本公司具有中国证监会核准的证券投资咨询业务资格。

本报告中的信息均来源于公开资料，本公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。报告中的内容和意见仅反映本公司于发布本报告当日的判断，不保证所包含的内容和意见不发生变化。

本报告仅供参考，并不构成对所述证券买卖的出价或征价。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见均不构成对任何人的证券买卖建议。本公司及其雇员不承诺投资者一定获利，不与投资者分享投资收益，在任何情况下，我公司及其雇员对任何人使用本报告及其内容所引发的任何直接或间接损失概不负责。

本公司或其关联机构可能会持有本报告中涉及到的公司所发行的证券头寸并进行交易，并在法律许可的情况下不进行披露；可能为这些公司提供或争取提供投资银行业务、财务顾问等相关服务。

本报告版权归本公司所有。未经本公司书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表或引用。如征得本公司同意进行引用、刊发的，须在本公司允许的范围内使用，并注明本报告的发布人和发布日期，提示使用本报告的风险。

若本公司客户（以下称“该客户”）向第三方发送本报告，则由该客户独自为此发送行为负责。提醒通过此途径获得本报告的投资者注意，本公司不对通过此种途径获得本报告所引起的任何损失承担任何责任。

东北证券股份有限公司

网址：http://www.nesc.cn 电话：95360,400-600-0686 研究所公众号：dbzqyanjiusuo

地址	邮编
中国吉林省长春市生态大街 6666 号	130119
中国北京市西城区锦什坊街 28 号恒奥中心 D 座	100033
中国上海市浦东新区杨高南路 799 号	200127
中国深圳市福田区福中三路 1006 号诺德中心 34D	518038
中国广东省广州市天河区冼村街道黄埔大道西 122 号之二星辉中心 15 楼	510630

