仅供内部参考，请勿外传！

房地产

行业定期报告

2026 年 10 月 20 日

深圳、杭州发布住房销售制度细则，继续看好地产配置价值

——房地产行业周报（26/10/10-26/10/16）

投资评级： 看好（维持）

证券分析师

邓力

SAC：S1350525070006

dengli@jzsec.com

陈颖

SAC：S1350525110002

chenying02@huayuanstock.com

戴铭余

SAC：S1350524060003

daimingyu@huayuanstock.com

联系人

板块表现：



投资要点：

- **板块行情：**本周上证指数下跌 2.6%、深证成指下跌 6.6%、创业板指下跌 8.9%、沪深 300 下跌 3.4%、房地产（申万）下跌 6.0%。个股方面，涨跌幅前五的分别为：粤宏远 A(+14.9%)、*ST 荣控(+10.6%)、中国国贸(+2.0%)、天健集团(+1.1%)、黑牡丹(+0.6%)，涨跌幅后五的分别为：世联行(-18.7%)、财信发展(-14.9%)、陆家嘴(-14.3%)、香江控股(-13.9%)、皇庭国际(-13.3%)。

- **数据跟踪：**新房：本周（10.10-10.16），42 个重点城市新房合计成交 182 万平米，环比上升 109.1%。10 月截至本周（10.01-10.16），42 个重点城市新房合计成交 287 万平米，环比下降 8.6%，同比下降 12.1%，年初至今累计成交同比下降 17.2%。二手房：本周（10.10-10.16），21 个重点城市二手房合计成交 244 万平米，环比上升 188.2%。10 月截至本周（10.01-10.16），21 个重点城市二手房合计成交 332 万平米，环比下降 26.0%，同比上升 25.0%，年初至今累计成交同比上升 3.8%。

- **行业新闻：**因城施策方面，深圳明确 2026 年 8 月 28 日后新发布土地出让公告的商品住房项目，申请预售时单体建筑应完成主体结构封顶，预售资金实行全额、全过程监管；杭州同样明确新出让项目预售须主体结构封顶，并推行现房销售定金制，定金不超过总价款 5%。公积金方面，深圳拟新增装修自住住房、支付物业费两类提取情形，装修提取每套最高 25 万元，物业费提取每月上限 550 元；杭州支持提取公积金用于自住住房装修，最高 25 万元，对取得不动产权证 15 年以上的住房进行适老化改造、翻新装修，可按 1000 元/平方米定额提取。购房补贴方面，杭州鼓励各区、县（市）因地制宜推出购房补贴、以旧换新等政策，并给予市级资金补助。土地市场方面，武汉东湖高新区宅地经 66 轮竞价以 5.87 亿元成交，溢价率 33.14%；江西吉安城南宅地以 1.34 亿元成交，溢价率 102.3%；南京 9 宗涉宅地块全部底价成交，总价约 53 亿元，湖州 5 宗涉宅地亦全部底价成交。城市更新方面，多地持续推进“十五五”城市更新规划及老旧小区改造，湖南明确到 2028 年改造老旧小区 4000 个、完成老旧住房自主更新 1.8 万套；深圳宝安发布 4 个“工改工”城市更新单元规划；佛山提出至 2035 年推动全市 243 个城中村提质焕新，近期计划改造 75 个城中村。

- **公司公告：**公司销售方面，华润置地 9 月实现合同销售金额 155.0 亿元，同比-11.9%，1-9 月累计销售金额 1646.0 亿元，同比+6.6%；中国金茂 9 月签约销售金额 105.0 亿元，同比+7.14%；越秀地产 9 月合同销售金额 68.1 亿元，同比+0.1%，1-9 月累计销售金额 680.2 亿元，同比-14.8%；保利发展 9 月实现签约金额 161.92 亿元，同比-21.13%，1-9 月累计签约金额 1812.37 亿元，同比-10.16%；金地集团 9 月签约金额 15.5 亿元，同比-30.49%，1-9 月累计签约金额 136.0 亿元，同比-43.76%；新城控股 9 月合同销售金额 7.19 亿元，同比-51.55%，1-9 月累计合同销售金额 88.25 亿元，同比-41.36%；华侨城 A 1-9 月累计合同销售金额 74.9 亿元。拿地方面，保利发展新增 6 个住宅项目，分布于西安、武汉、福州、石家庄、广州及三亚，合计需支付价款 66.89 亿元，其中广州海珠区项目投资 38.29 亿元。融资方面，招商蛇口拟发行不超过 50 亿元公司债券，分为“26 蛇口 03”和“26 蛇口 04”两个品种，均为 3 年期固定利率债券，票面利率询价区间 1.30%-2.30%，募集资金用于偿还或置换到期公司债券本金及偿还项目有息负债。

- **投资分析意见：**我们认为，销售与融资制度闭环确立将加速行业从规模扩张转向品质竞争，库存去化、租金企稳、核心城市供需改善等积极信号逐渐清晰，我国房地产市场正处于筑底阶段，核心城市有望率先企稳修复，继续看好周期拐点下地产股的修复行情，板块中长期配置价值继续显现。我们维持房地产“看好”评级，建议关注：1）房地产开发：**华润置地、保利发展、招商蛇口、建发国际集团**；2）港资发展商：**新鸿基地产、恒基地产、信和置业、嘉里建设**；3）二手房中介：**贝壳、我爱我家**。

- **风险提示：房地产量价超预期下行、房地产融资资金趋紧、房地产政策不及预期。**

内容目录

1. 板块行情 4
2. 数据跟踪 5
2.1. 新房成交 5
2.2. 二手房成交 7
3. 行业新闻 11
4. 公司公告 13
5. 风险提示 15

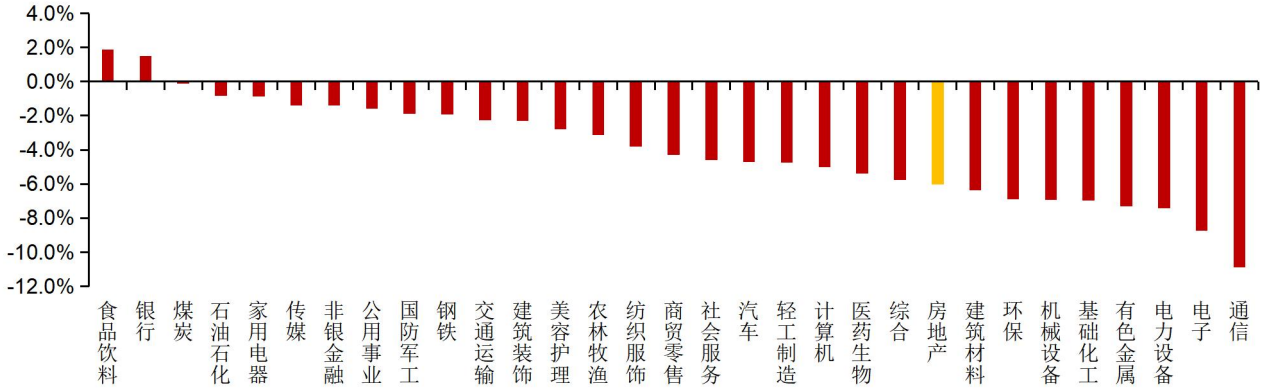
图表目录

图表 1： 申万一级分类周涨跌幅 4
图表 2： 板块指数周涨跌幅 4
图表 3： 房地产板块周涨跌幅前五 4
图表 4： 42 城单周新房成交面积 5
图表 5： 42 城累计新房成交面积 5
图表 6： 42 城新房成交面积环比 6
图表 7： 42 城新房成交面积当月同比 6
图表 8： 42 城新房成交面积累计同比 7
图表 9： 重点 42 城月度新房成交 7
图表 10： 一线 4 城月度新房成交 7
图表 11： 二线 15 城月度新房成交 7
图表 12： 三四线 23 城月度新房成交 7
图表 13： 21 城单周二手房成交面积 8
图表 14： 21 城累计二手房成交面积 8
图表 15： 21 城二手房成交面积环比 9
图表 16： 21 城二手房成交面积当月同比 9
图表 17： 21 城二手房成交面积累计同比 9
图表 18： 重点 21 城月度二手房成交 10
图表 19： 一线 3 城月度二手房成交 10
图表 20： 二线 9 城月度二手房成交 10
图表 21： 三四线 9 城月度二手房成交 10
图表 22： 本周地产及物管行业重点新闻 11
图表 23： 本周重点地产及物业公司公告 13

1. 板块行情

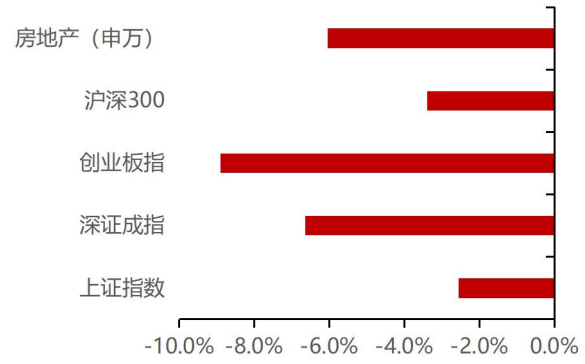
本周上证指数下跌 2.6%、深证成指下跌 6.6%、创业板指下跌 8.9%、沪深 300 下跌 3.4%、房地产（申万）下跌 6.0%。个股方面，涨跌幅前五的分别为：粤宏远 A(+14.9%)、*ST 荣控(+10.6%)、中国国贸(+2.0%)、天健集团(+1.1%)、黑牡丹(+0.6%)，涨跌幅后五的分别为：世联行(-18.7%)、财信发展(-14.9%)、陆家嘴(-14.3%)、香江控股(-13.9%)、皇庭国际(-13.3%)。

图表 1：申万一级分类周涨跌幅



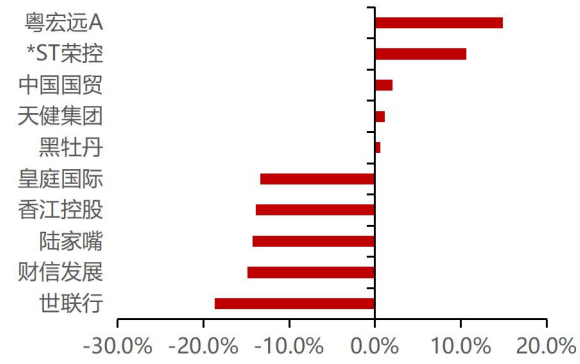
资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 2：板块指数周涨跌幅



资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 3：房地产板块周涨跌幅前五



资料来源：Wind，华源证券研究所

2. 数据跟踪

2.1. 新房成交

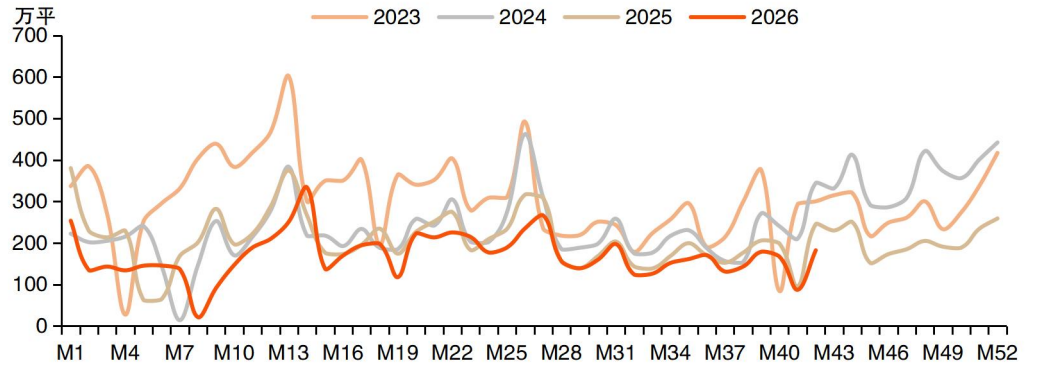
当周新房市场表现：

本周（10.10-10.16），42 个重点城市新房合计成交 182 万平米，环比上周上升 109.1%，同比去年同期下降 25.7%。

分能级来看，4 个一线城市新房合计成交 53.4 万平米，环比上周上升 81.8%；15 个二线城市新房合计成交 96.2 万平米，环比上周上升 124.0%；23 个三四线城市新房合计成交 32.7 万平米，环比上周上升 120.2%。

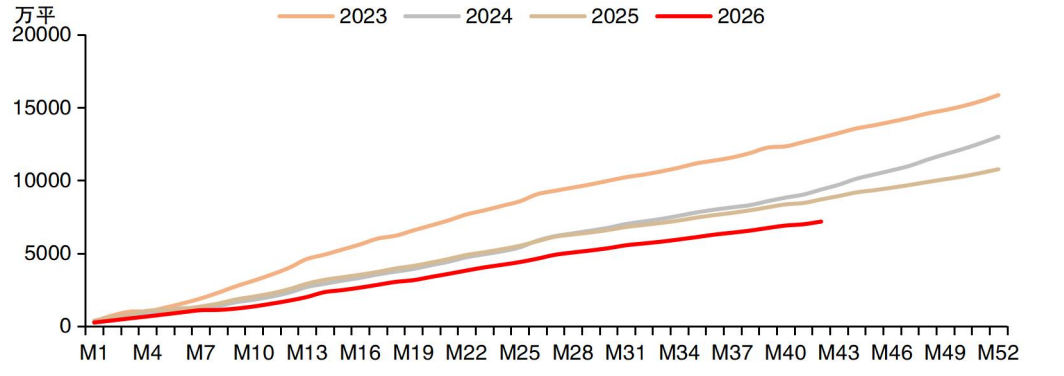
注：一线城市包括北京、上海、广州、深圳共 4 个城市；二线城市包括杭州、武汉、成都、青岛、苏州、福州、厦门、无锡、东莞、济南、大连、佛山、宁波、温州、南宁共 15 个城市；三四线城市包括泉州、扬州、惠州、嘉兴、韶关、江阴、金华、柳州、绍兴、江门、莆田、肇庆、泰安、芜湖、宝鸡、舟山、池州、清远、衢州、荆门、吉安、茂名、广安共 23 个城市，下同。

图表 4：42 城单周新房成交面积



资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 5：42 城累计新房成交面积



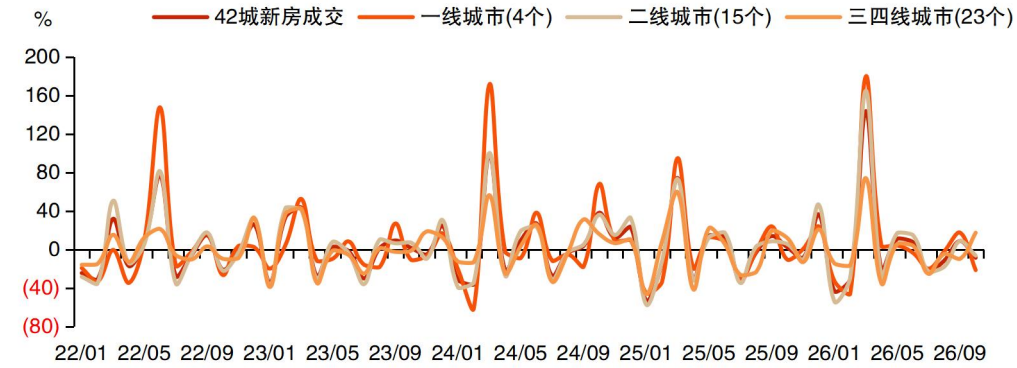
资料来源：Wind，华源证券研究所

当月新房市场表现：

10 月截至本周（10.01-10.16），42 个重点城市新房合计成交 287 万平米，环比上月同期下降 8.6%，同比去年同期下降 12.1%，年初至今累计成交同比去年同期下降 17.2%。

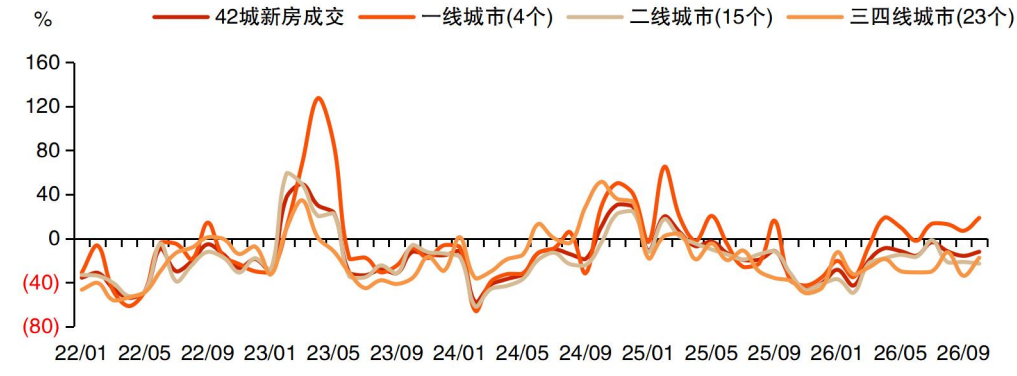
分能级来看，4 个一线城市新房合计成交 91 万平米，环比上月同期下降 21.4%，同比去年同期上升 18.6%，年初至今累计成交同比上升 1.4%；15 个二线城市新房合计成交 144 万平米，环比上月同期下降 6.4%，同比去年同期下降 22.9%，年初至今累计成交同比下降 22.1%；23 个三四线城市新房合计成交 52 万平米，环比上月同期上升 17.3%，同比去年同期下降 17.6%，年初至今累计成交同比下降 25.5%。

图表 6：42 城新房成交面积环比



资料来源：Wind，华源证券研究所

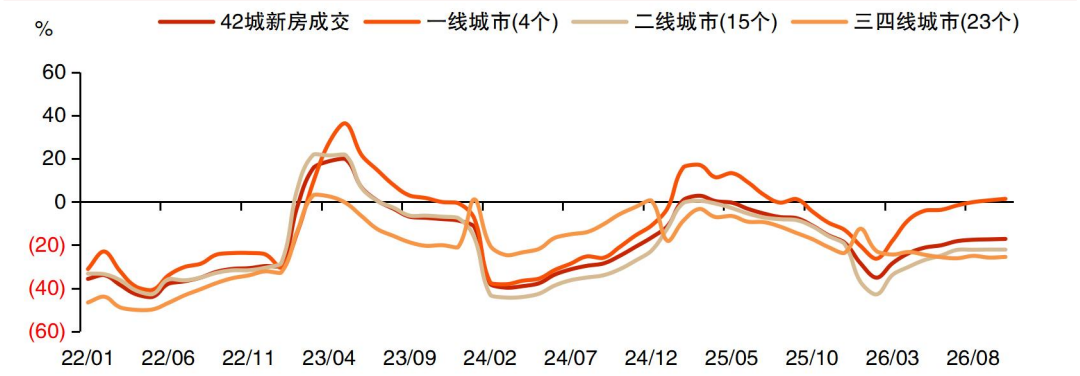
图表 7：42 城新房成交面积当月同比



资料来源：Wind，华源证券研究所

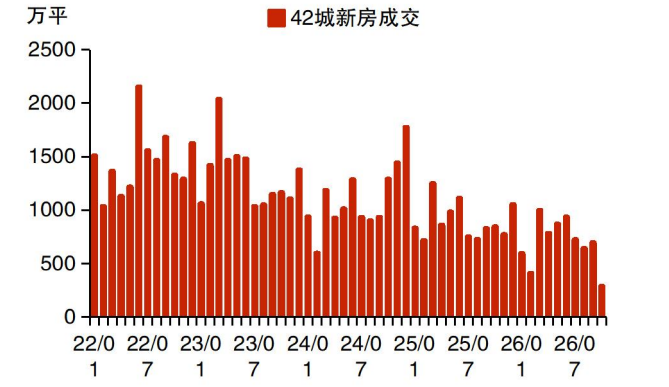
仅供内部参考，请勿外传！

图表 8：42 城新房成交面积累计同比



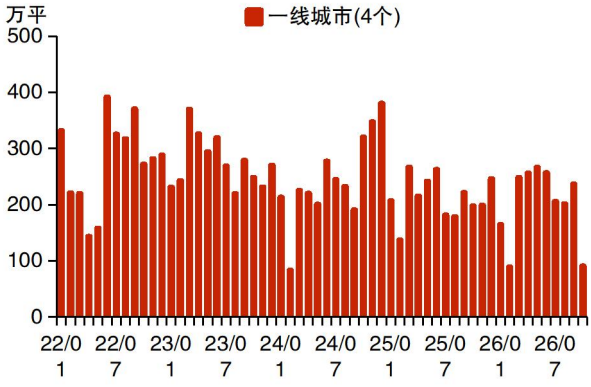
资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 9：重点 42 城月度新房成交



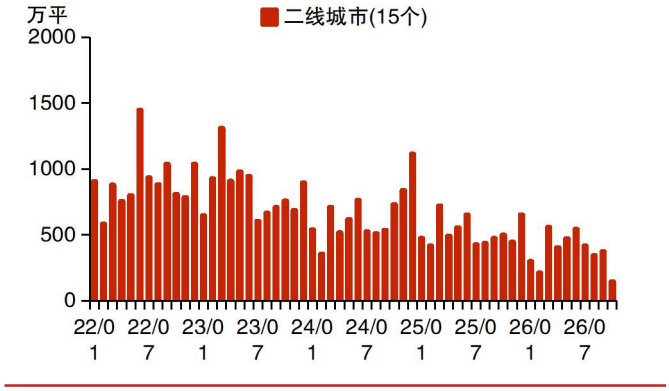
资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 10：一线 4 城月度新房成交



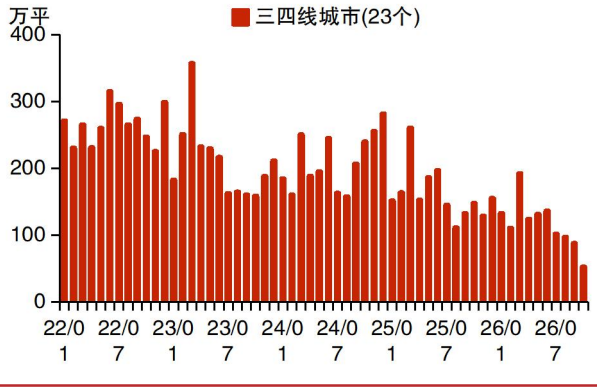
资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 11：二线 15 城月度新房成交



资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 12：三四线 23 城月度新房成交



资料来源：Wind，华源证券研究所

2.2. 二手房成交

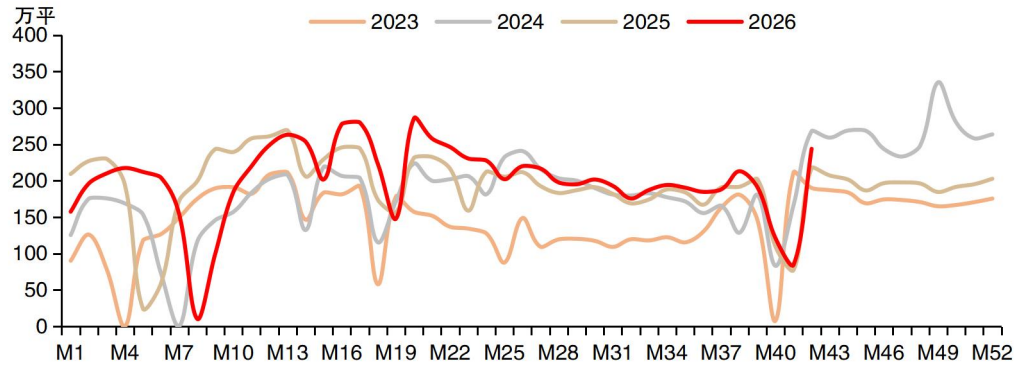
当周二手房市场表现：

本周(10.10-10.16),21 个重点城市二手房合计成交 244 万平米,环比上周上升 188.2%,同比去年同期上升 12.1%。

分能级来看，3 个一线城市二手房合计成交 104.8 万平米，环比上周上升 180.2%；9 个二线城市二手房合计成交 119.6 万平米，环比上周上升 201.1%；9 个三四线城市二手房合计成交 19.3 万平米，环比上周上升 159.0%。

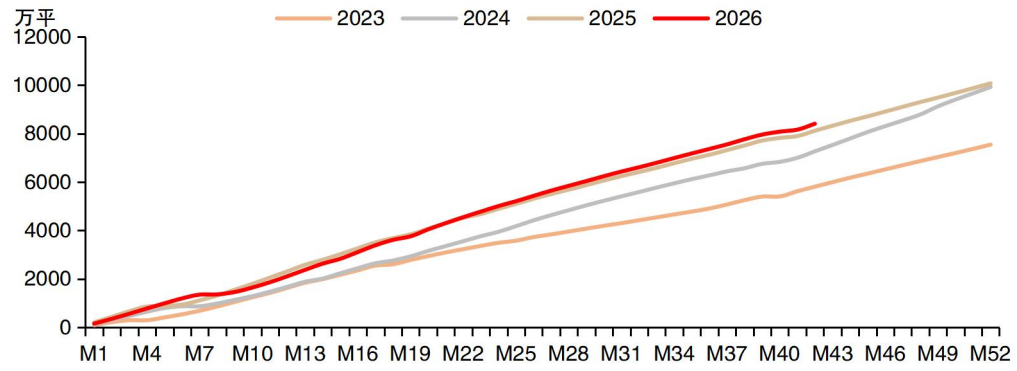
注：一线城市包括北京、上海、深圳共 3 个城市；二线城市包括杭州、成都、青岛、苏州、厦门、东莞、南宁、大连、佛山共 9 个城市；三四线城市包括扬州、金华、江门、宝鸡、池州、清远、衢州、渭南、资阳共 9 个城市，下同。

图表 13：21 城单周二手房成交面积



资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 14：21 城累计二手房成交面积



资料来源：Wind，华源证券研究所

当月二手房市场表现：

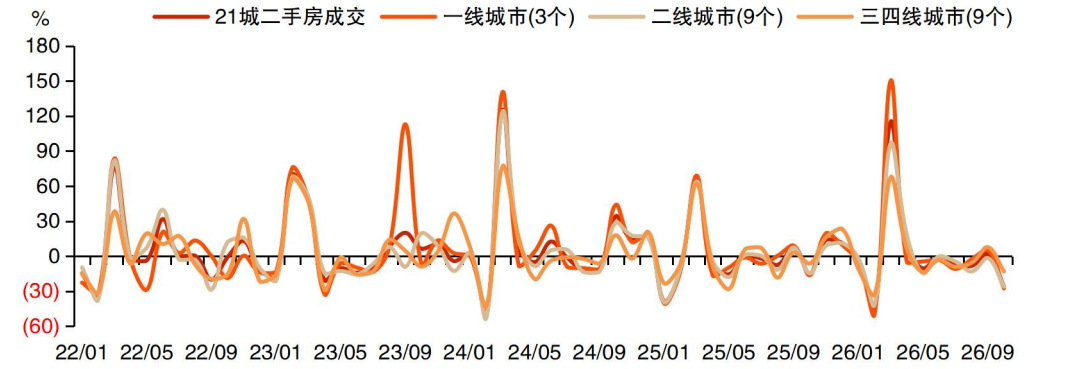
10 月截至本周（10.01-10.16），21 个重点城市二手房合计成交 332 万平米，环比上月同期下降 26.0%，同比去年同期上升 25.0%，年初至今累计成交同比去年同期上升 3.8%。

分能级来看，3 个一线城市二手房合计成交 145 万平米，环比上月同期下降 27.7%，同比去年同期上升 32.3%，年初至今累计成交同比上升 7.5%；9 个二线城市二手房合计成交 160 万平米，环比上月同期下降 26.2%，同比去年同期上升 17.6%，年初至今累计成交同比

仅供内部参考，请勿外传！

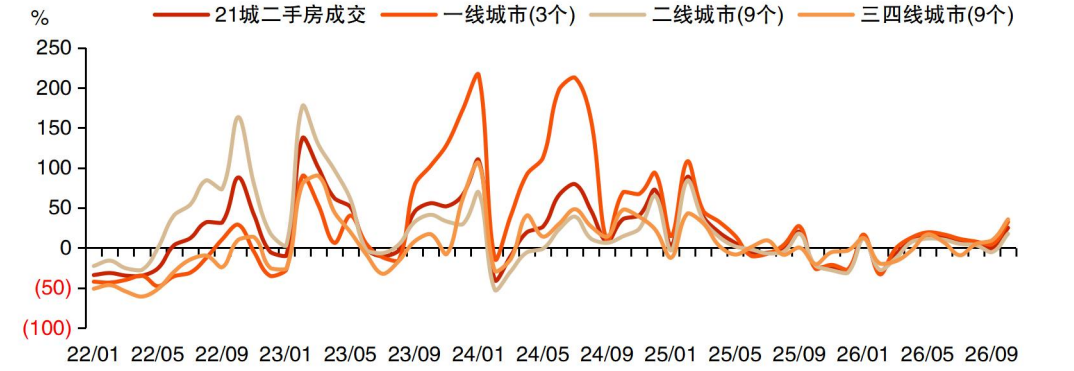
上升 1.2%；9 个三四线城市二手房合计成交 27 万平米，环比上月同期下降 13.1%，同比去年同期上升 35.6%，年初至今累计成交同比上升 0.3%。

图表 15：21 城二手房成交面积环比



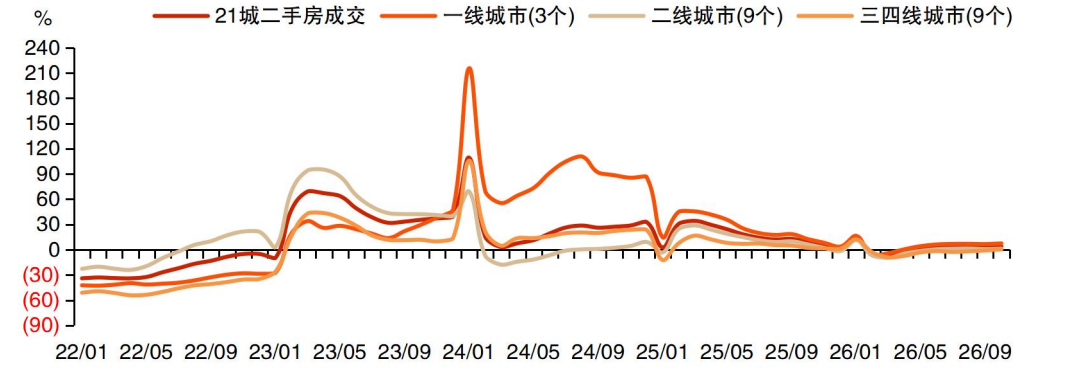
资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 16：21 城二手房成交面积当月同比



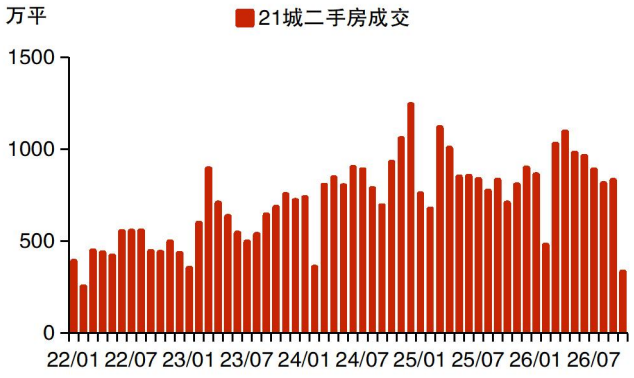
资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 17：21 城二手房成交面积累计同比



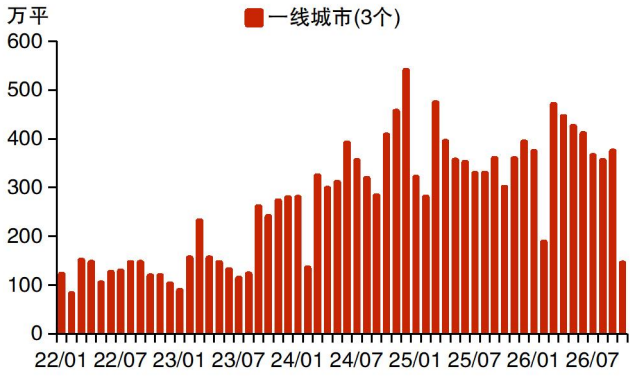
资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 18：重点 21 城月度二手房成交



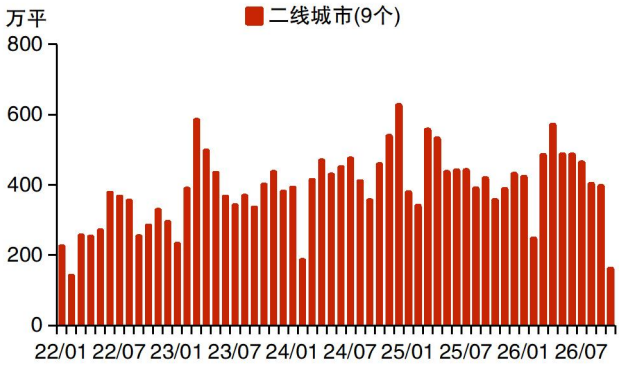
资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 19：一线 3 城月度二手房成交



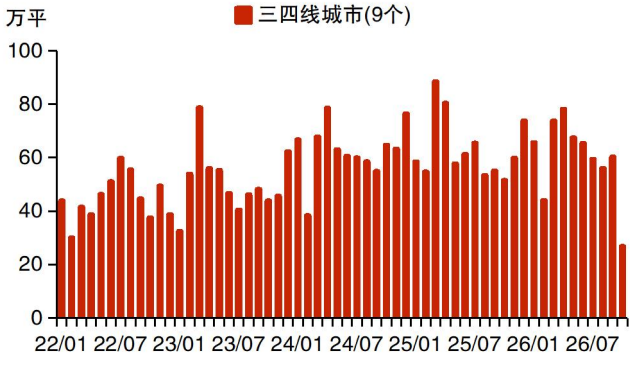
资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 20：二线 9 城月度二手房成交



资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 21：三四线 9 城月度二手房成交



资料来源：Wind，华源证券研究所

仅供内部参考，请勿外传！

购房补贴	2026/10/15	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》，提出支持出台购房补贴措施，鼓励各区、县（市）因地制宜推出购房补贴、以旧换新等政策，支持刚性和改善性购房需求。在资金安排上，市级对各区、县（市）的购房补贴政策给予资金补助。同时，杭州将线上线下举办房交会、置业节等便利群众购房的活动。
土地市场	2026/10/13	10 月 13 日，福建莆田玉湖新城 PS 拍–2026–16 号批发市场用地出让，8 家本地民企举牌二十余轮，最终由莆田市耀升晟业工贸以 4200 万元竞得，较起拍价 1300 万元溢价 223%，楼面价约 9287 元/平方米。同场拍卖中，涵江赤港两宗住宅用地及白塘湖商业用地均以底价成交。
	2026/10/14	10 月 13 日，江西吉安出让城南铜锣湾片区一宗涉宅地块（北京路以东、平园路以南），面积 22.137 亩，容积率 1.8，吸引十多家房企报名，经 129 轮竞价由本土企业江西百鹭置业以 1.34 亿元竞得，溢价率 102.3%，折合 607 万元/亩，成交楼面价 5058 元/㎡，较 2500 元/㎡的起拍楼面价翻倍，并打破此前白鹭首府 500 万元/亩的单价纪录。
	2026/10/15	10 月 15 日湖州市本级出让 5 宗涉宅用地，总出让面积 15.59 万平方米，总规划建筑面积 27.67 万平方米，起始总价 15.27 亿元，5 宗全部以底价成交，溢价率均为 0.00%。
	2026/10/16	10 月 16 日武汉公开出让成交 5 宗地块，成交土地面积 32.0025 万平方米，建筑面积 49.5915 万平方米，成交金额 16.1381 亿元。东湖高新区 P（2026）091 号宅地经 66 轮竞价，由汉阳国资旗下天创地产以 5.866 亿元竞得，溢价率 33.14%，成交楼面价 8736.97 元/平方米，较起始楼面价 6562.41 元/平方米明显抬升。东西湖两宗宅地由临空港国控体系底价获取，楼面价约 5313 元/平方米；蔡甸两宗商服及批发市场用地亦底价成交。
	2026/10/16	南京 9 宗涉宅地块全部以底价成交，成交总价约 53 亿元，分布于江宁上秦淮、正方新城、谷里、江北高新区、桥北、桥林等板块，多为低密用地。
	2026/10/17	10 月 16 日，大连寺儿沟东海热电厂改造 D 区地块（大城（2026）–13 号）摘牌，成交价 1.8104 亿元，较起始价 1.6004 亿元溢价 13.12%，可售楼面价 13726 元/平方米，由帝诚竞得，共两家企业报名、加价约 6 手。
城改/旧改	2026/10/12	观点指数报告显示，湖南、云南、广东、河南、安徽等省密集发布“十五五”城市更新规划或三年行动方案。河南提出全年建设完整社区 300 个、更新住宅老旧电梯 2000 台、新增公共停车泊位 5 万个以上；湖南明确到 2028 年改造老旧小区 4000 个、完成老旧住房自主更新 1.8 万套；广东前 8 个月新开工改造 1106 个小区、惠及 24 万户，年内实施项目 3789 个、获中央补助超 250 亿元、上半年完成投资 2391 亿元。陕西对“城市更新贷”给予财政贴息，“十五五”全国计划建设改造地下管网约 77 万公里。
	2026/10/13	10 月 9 日，深圳市规划和自然资源局宝安管理局集中发布 4 份城市更新单元规划通告，涉及新安、石岩、松岗、福海街道，均为"工改工"产业类更新，方向以普通工业用地 M1 为主。
	2026/10/15	《佛山市城中村改造综合规划（2024—2035 年）》经佛山市政府同意，已于 10 月 12 日印发。规划提出至 2035 年推动全市 243 个城中村提质焕新，助力"再造一个新佛山"。改造方式上，全市涉拆除新建的城中村 22 个，包括圣堂村、朝东村、北约、小涌村等；近期计划改造 75 个城中村，其中顺德区占比最多。规划为佛山新一轮城中村改造划定时间表与分类路径。

资料来源：观点网，华源证券研究所

仅供内部参考，请勿外传！

仅供内部参考，请勿外传！

拿地	保利发展	2026/10/16	公司新增房地产项目 6 个，均通过招拍挂获取且权益比例 100%，分别位于西安、武汉、福州、石家庄、广州、三亚，土地用途均为住宅。合计用地面积 27.01 万平方米，规划容积率面积 57.76 万平方米，需支付价款合计 66.89 亿元。其中广州海珠区科韵南路地块需支付价款 38.29 亿元，为本次最大单笔投资。
融资	招商蛇口	2026/10/14	本期债券总规模不超过 50 亿元，分两个品种：品种一“26 蛇口 03”不超过 32.10 亿元，品种二“26 蛇口 04”不超过 17.90 亿元，均为 3 年期固定利率债券，票面利率询价区间 1.30%–2.30%，主体信用评级 AAA。募集资金分别用于偿还或置换到期公司债券本金、偿还项目有息负债。

资料来源：各公司公告，华源证券研究所



5. 风险提示

房地产量价超预期下行，房企销售回款进一步下行，导致经营现金流走弱；

房地产融资资金趋紧，房企受限资金占比提升，导致房企资金端进一步承压；

房地产政策不及预期，城市更新及房地产收储政策推进不及预期等。

证券分析师声明

本报告署名分析师在此声明，本人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，本报告表述的所有观点均准确反映了本人对标的证券和发行人的个人看法。本人以勤勉的职业态度，专业审慎的研究方法，使用合法合规的信息，独立、客观的出具此报告，本人所得报酬的任何部分不曾与、不与，也不将会与本报告中的具体投资意见或观点有直接或间接联系。

一般声明

华源证券股份有限公司（以下简称“本公司”）具有中国证监会许可的证券投资咨询业务资格。
本报告是机密文件，仅供本公司的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为本公司客户。本报告是基于本公司认为可靠的已公开信息撰写，但本公司不保证该等信息的准确性或完整性。本报告所载的资料、工具、意见及推测等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或向人作出邀请。该等信息、意见并未考虑到获取本报告人员的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。客户应对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特殊需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专家的意见。对依据或使用本报告所造成的一切后果，本公司及/或其关联人员均不承担任何法律责任。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。
本报告所载的意见、评估及推测仅反映本公司于发布本报告当日的观点和判断，在不同时期，本公司可发出与本报告所载意见、评估及推测不一致的报告。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。除非另行说明，本报告中所引用的关于业绩的数据代表过往表现，过往的业绩表现不应作为日后回报的预示。本公司不承诺也不保证任何预示的回报会得以实现，分析中所做的预测可能是基于相应的假设，任何假设的变化可能会显著影响所预测的回报。本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。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。
本报告的版权归本公司所有，属于非公开资料。本公司对本报告保留一切权利。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修改、复制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。如征得本公司许可进行引用、刊发的，需在允许的范围内使用，并注明出处为“华源证券研究所”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。本公司保留追究相关责任的权利。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。
本公司销售人员、交易人员以及其他专业人员可能会依据不同的假设和标准，采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论或交易观点，本公司没有就此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。本公司的资产管理部门、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见或建议不一致的投资决策。

信息披露声明

在法律许可的情况下，本公司可能会持有本报告中提及公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司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。本公司将会在知晓范围内依法合规的履行信息披露义务。因此，投资者应当考虑到本公司及/或其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突，投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一参考依据。

投资评级说明

证券的投资评级：以报告日后的 6 个月内，证券相对于同期市场基准指数的涨跌幅为标准，定义如下：

买入：相对同期市场基准指数涨跌幅在 20%以上；
增持：相对同期市场基准指数涨跌幅在 5%～20%之间；
中性：相对同期市场基准指数涨跌幅在－5%～＋5%之间；
减持：相对同期市场基准指数涨跌幅低于–5%及以下。
无：由于我们无法获取必要的资料，或者公司面临无法预见结果的重大不确定性事件，或者其他原因，致使我们无法给出明确的投资评级。

行业的投资评级：以报告日后的 6 个月内，行业股票指数相对于同期市场基准指数的涨跌幅为标准，定义如下：

看好：行业股票指数超越同期市场基准指数；
中性：行业股票指数与同期市场基准指数基本持平；
看淡：行业股票指数弱于同期市场基准指数。

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。

本报告采用的基准指数：A 股市场基准为沪深 300 指数，香港市场基准为恒生中国企业指数（HSCEI），美国市场基准为标普 500 指数或者纳斯达克指数。