仅供内部参考，请勿转发

二手房网签同比增速扩大，投资端依然承压

—— 房地产行业月报

2026 年 10 月 19 日

核心观点

- **销售：二手房网签面积累计同比增速扩大** 2026 年前 9 月累计全国商品房销售面积 5.6 亿方，同比下降 13.20%，降幅较 2026 年前 8 月扩大 1.1pct。2026 年 9 月单月销售面积 0.66 亿方，环比上升 35.90%，同比下降 20.70%。2026 年前 9 月累计全国商品房销售额 53799 亿元，同比下降 13.90%，降幅较上月扩大 0.9pct。2026 年 9 月单月销售金额 6329 亿元，环比上涨 33.17%，同比下降 20.10%。对应全年累计前 9 月销售均价为 9525 元/平米，环比提高 0.08%，同比下降 0.81%；9 月单月销售均价 9584 元/平米，环比下降 2.01%，同比提高 0.75%。2026 年前 9 月，全国二手房交易网签面积 61746 万方，同比增长 10.7%，同比增速较上月扩大 0.1pct。9 月逐渐进入楼市旺季，楼市销售表现环比提高，单月销售均价同比持续增高，二手房网签面积累计同比增速小幅扩大。我们认为推盘质量逐渐提升、二手房成交占比逐渐提高，楼市有望逐渐稳定，房地产市场有望逐渐实现平稳健康高质量发展。

- **投资：投资端依然面临压力** 2026 年前 9 月房地产开发投资 5.34 万亿元，同比下降 20.60%，降幅较上月扩大 0.7pct；9 月单月开发投资 5385 亿元，环比提高 8.36%，同比下降 26.34%。开工端：2026 年前 9 月新开工 34031 万方，同比下降 24.90%，降幅较 2026 年前 8 月扩大 0.1pct；2026 年 9 月单月新开工面积 4137 万方，环比提高 29.53%，同比下降 25.61%。竣工端：2026 年前 9 月竣工面积 23171 万方，同比下降 25.10%，同比降幅较上月扩大 1.4pct；9 月单月竣工面积 2174 万方，环比增长 14.28%，同比下降 36.42%。投资端依然面临压力。

- **资金：按揭款累计降幅持续收窄** 2026 年前 9 月房企到位资金 56813 亿元，同比下降 21.60%，降幅较 2026 年前 8 月扩大 0.6pct。其中全年国内贷款为 7624 亿元，同比下降 33.10%；自筹资金 20572 亿元，同比下降 21.40%，降幅扩大，定金及预付款 17982 亿元，同比下降 14.80%，个人按揭贷款 7678 亿元，同比下降 22.10%。房企资金来源中个人按揭贷款的资金累计降幅均连续 7 个月收窄。

- **投资建议：** 9 月逐渐进入楼市旺季，二手房网签面积累计同比增速小幅扩大；投资端依然承压。随着贴息政策出台，楼市去化力度有望加大。我们认为房企推盘质量逐渐提升、楼市二手房成交占比逐渐提高，楼市有望逐渐稳定，房地产市场有望逐渐实现平稳健康高质量发展。我们认为具有稳健现金流管理、擅长项目运营的房企有望穿越周期，存量房交易同样因此获益。我们看好：华润置地、建发国际集团、滨江集团、招商蛇口、保利发展、华润万象生活、新城控股、招商积余、龙湖集团；建议关注：1）优质开发：绿城中国、中国海外发展；2）优质物管：绿城服务；3）优质商业：恒隆地产；4）代建龙头：绿城管理控股；5）中介龙头：贝壳-W、我爱我家。

- **风险提示：** 政策推动不及预期的风险、因城施策不及预期的风险、宏观经济不及预期的风险、资金到位不及预期的风险、房价大幅波动的风险。

房地产行业

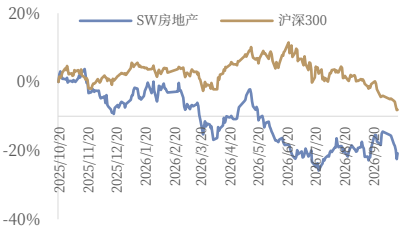
推荐 维持评级

分析师

胡孝宇

✉：huxiaoyu_yj@chinastock.com.cn
分析师登记编码：S0130523070001

相对沪深 300 表现图 2026 年 10 月 16 日



资料来源：中国银河证券研究院

相关研究

1.【银河地产】销售均价同比持续提高，投资开竣工承压_房地产行业月报
2.【银河地产】累计销售均价同比提高，投资依然承压_房地产行业月报
3.【银河地产】累计销售均价同比下降，投资同比降幅扩大_房地产行业月报

仅供内部参考，请勿外传

目录
Catalog

一、 销售：二手房网签面积累计同比增速扩大 3
（一） 全国市场 3
（二） 区域市场 3
二、 投资：投资端依然面临压力 5
（一） 投资端 5
（二） 开工端 5
（三） 竣工端 6
三、 资金：按揭款累计降幅持续收窄 7
四、 投资建议 9
（一） 行业估值 9
（二） 重点个股 9
五、 风险提示 10

仅供内部参考，请勿外传

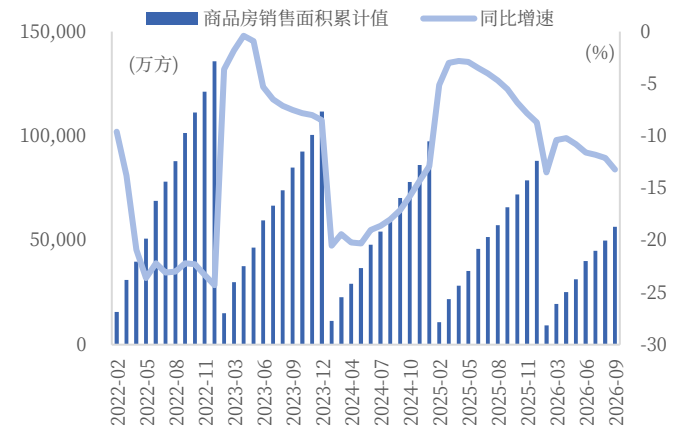
一、销售：二手房网签面积累计同比增速扩大

（一）全国市场

2026 年前 9 月累计全国商品房销售面积 5.6 亿方，同比下降 13.20%，降幅较 2026 年前 8 月扩大 1.1pct。2026 年 9 月单月销售面积 0.66 亿方，环比上升 35.90%，同比下降 20.70%。2026 年前 9 月累计全国商品房销售额 53799 亿元，同比下降 13.90%，降幅较上月扩大 0.9pct。2026 年 9 月单月销售金额 6329 亿元，环比上涨 33.17%，同比下降 20.10%。对应全年累计前 9 月销售均价为 9525 元/平米，环比提高 0.08%，同比下降 0.81%；9 月单月销售均价 9584 元/平米，环比下降 2.01%，同比提高 0.75%。2026 年前 9 月，全国二手房交易网签面积 61746 万方，同比增长 10.7%，同比增速较上月扩大 0.1pct。

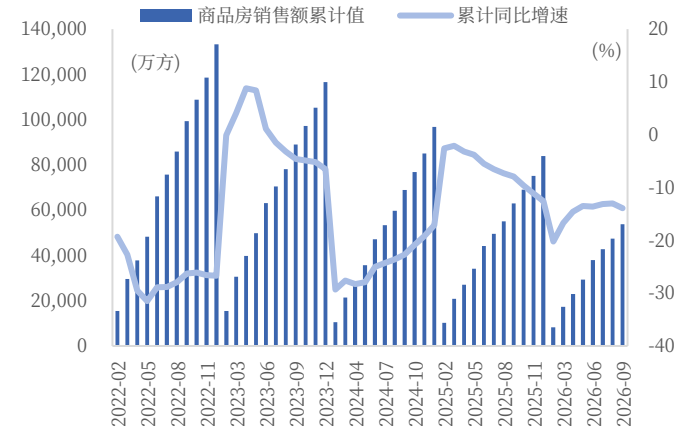
9 月逐渐进入楼市旺季，楼市销售表现环比提高，单月销售均价同比持续增高，二手房网签面积累计同比增速小幅扩大。我们认为推盘质量逐渐提升、二手房成交占比逐渐提高，楼市有望逐渐稳定，房地产市场有望逐渐实现平稳健康高质量发展。

图1：商品房销售面积累计值及同比增速



资料来源：同花顺，中国银河证券研究院

图2：商品房销售额累计值及同比增速



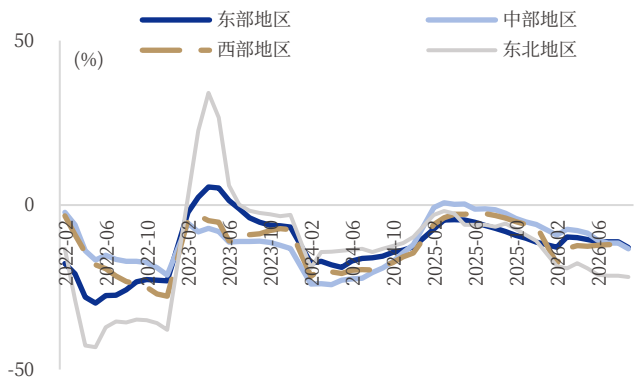
资料来源：同花顺，中国银河证券研究院

（二）区域市场

分地区看，2026 年前 9 月，各区域的销售面积累计降幅均扩大。2026 年前 9 月，东部地区销售面积 25429 万方，同比下降 12.9%；中部地区销售面积 14869 万方，同比下降 13.3%；西部地区销售面积 14250 万方，同比下降 12.3%；东北地区销售面积 1935 万方，同比下降 21.9%。2026 年前 9 月，东部地区销售金额 32696 亿元，同比下降 13.4%；中部地区销售额 9894 亿元，同比下降 13.8%；西部地区销售额 9878 亿元，同比下降 13.8%；东北地区销售额 1331 亿元，同比下降 23.7%。

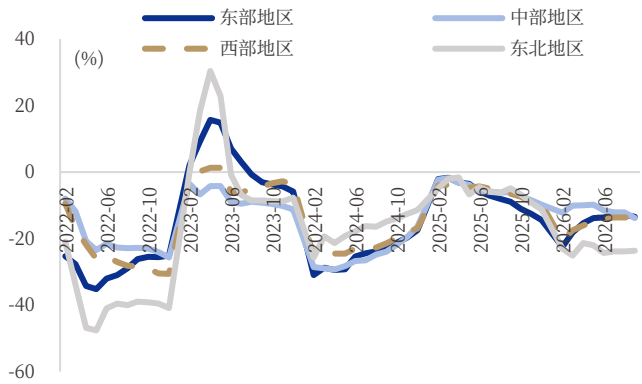
仅供内部参考，请勿外传

图3：分地区商品房累计销售面积同比增速



资料来源：同花顺，中国银河证券研究院

图4：分地区商品房累计销售额同比增速



资料来源：同花顺，中国银河证券研究院

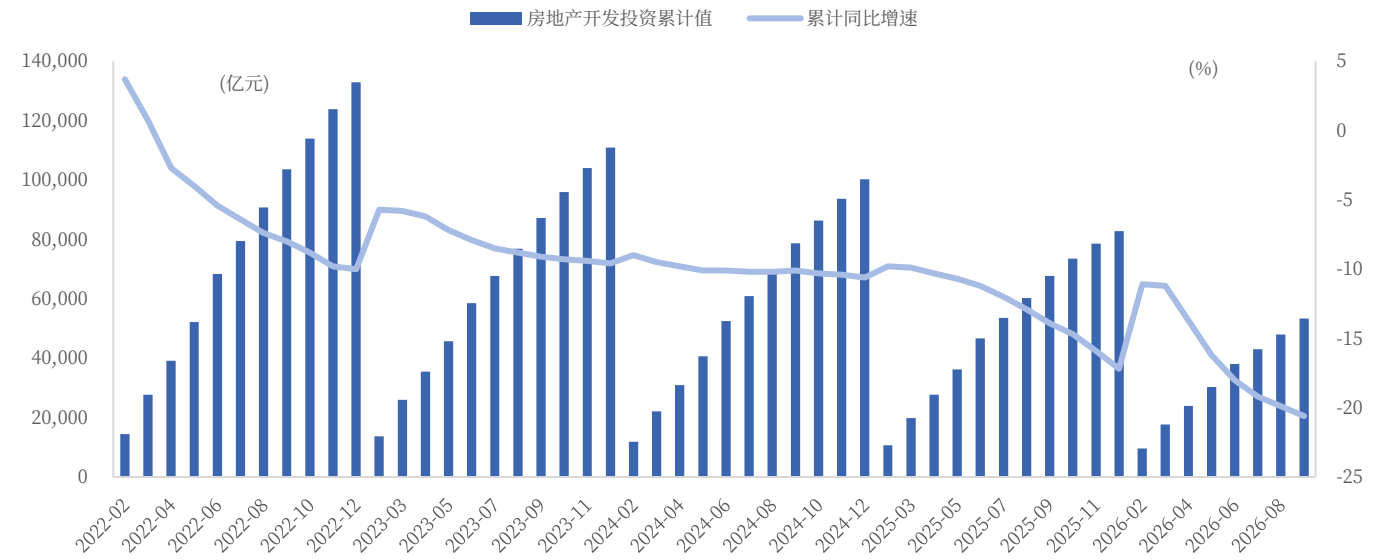
仅供内部参考，请勿外传

二、投资：投资端依然面临压力

（一）投资端

2026 年前 9 月房地产开发投资 5.34 万亿元，同比下降 20.60%，降幅较上月扩大 0.7pct；9 月单月开发投资 5385 亿元，环比提高 8.36%，同比下降 26.34%。

图5：房地产开发投资累计完成额及同比增速

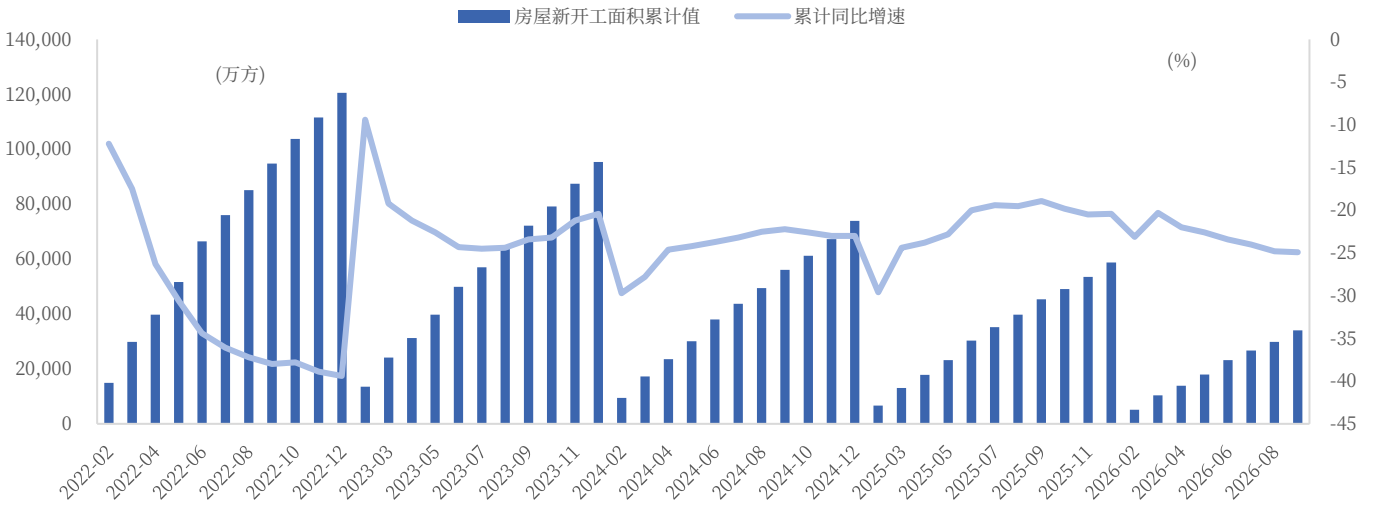


资料来源：同花顺，中国银河证券研究院

（二）开工端

2026 年前 9 月新开工 34031 万方，同比下降 24.90%，降幅较 2026 年前 8 月扩大 0.1pct；2026 年 9 月单月新开工面积 4137 万方，环比提高 29.53%，同比下降 25.61%。

图6：房屋累计新开工面积及同比增速



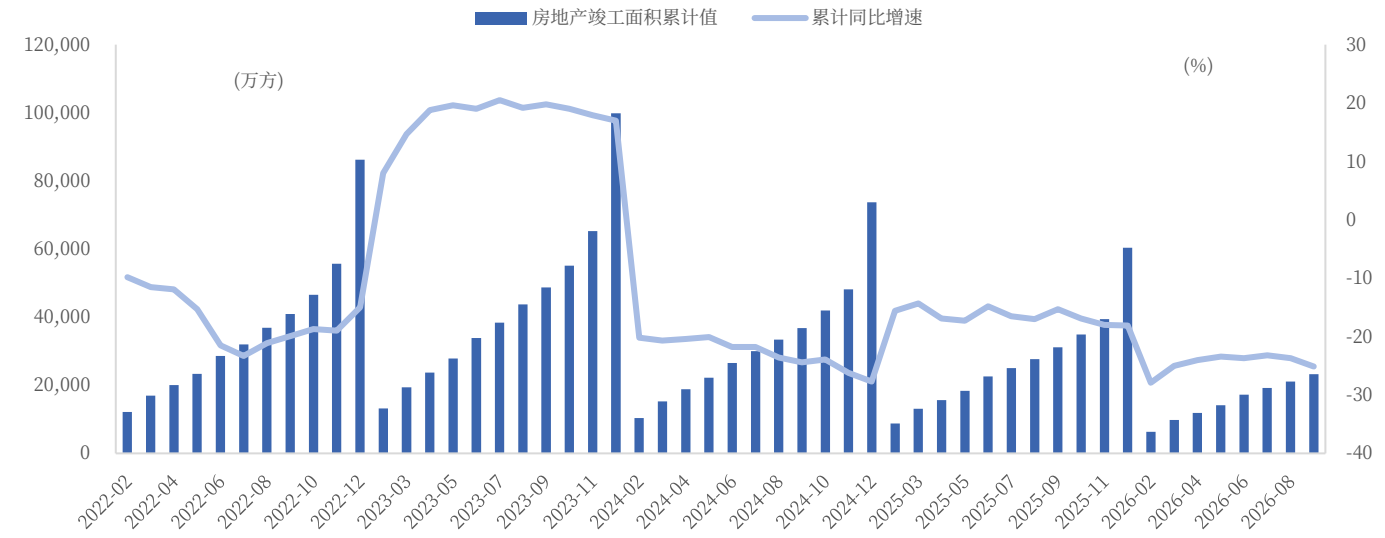
资料来源：同花顺，中国银河证券研究院

仅供内部参考，请勿外传

（三）竣工端

2026 年前 9 月竣工面积 23171 万方，同比下降 25.10%，同比降幅较上月扩大 1.4pct；9 月单月竣工面积 2174 万方，环比增长 14.28%，同比下降 36.42%。投资端依然面临压力。

图7：房屋累计竣工面积及同比增速



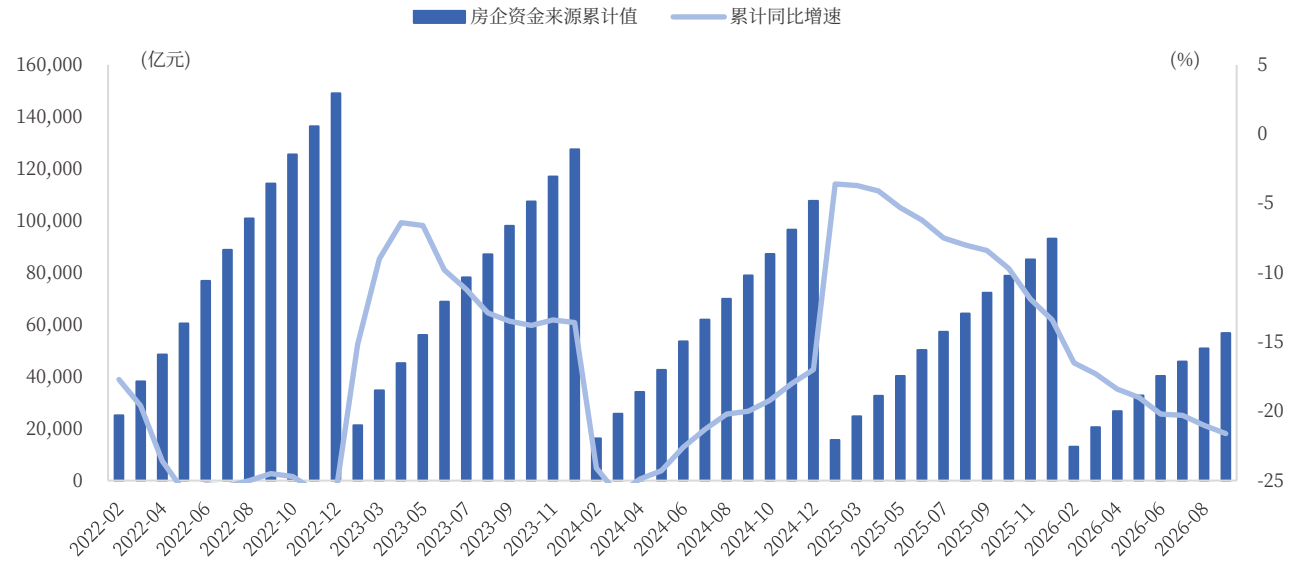
资料来源：同花顺，中国银河证券研究院

仅供内部参考，请勿外传

三、资金：按揭款累计降幅持续收窄

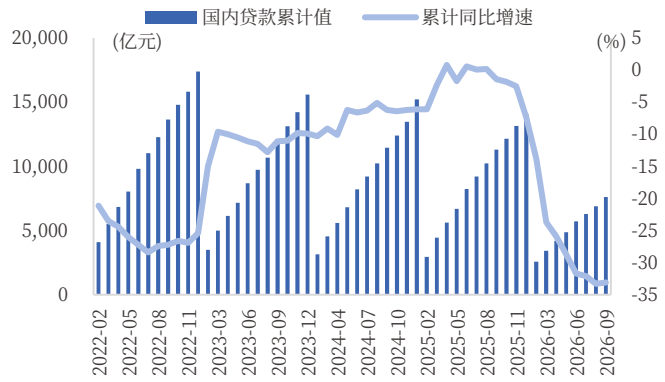
2026 年前 9 月房企到位资金 56813 亿元，同比下降 21.60%，降幅较 2026 年前 8 月扩大 0.6pct。其中全年国内贷款为 7624 亿元，同比下降 33.10%；自筹资金 20572 亿元，同比下降 21.40%，降幅扩大，定金及预付款 17982 亿元，同比下降 14.80%，个人按揭贷款 7678 亿元，同比下降 22.10%。房企资金来源中个人按揭贷款的资金累计降幅均连续 7 个月收窄。

图8：商品房开发资金累计值及同比增速



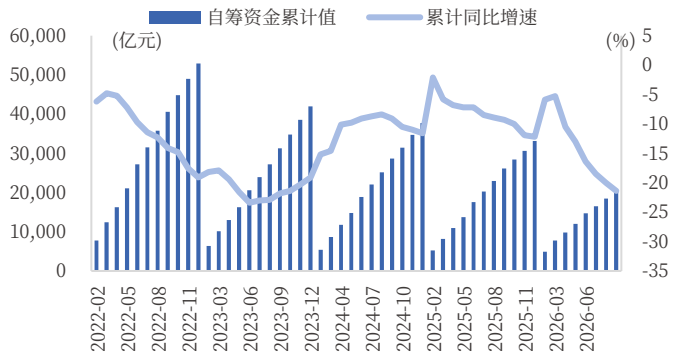
资料来源：同花顺，中国银河证券研究院

图9：商品房开发资金国内贷款累计值及同比增速



资料来源：同花顺，中国银河证券研究院

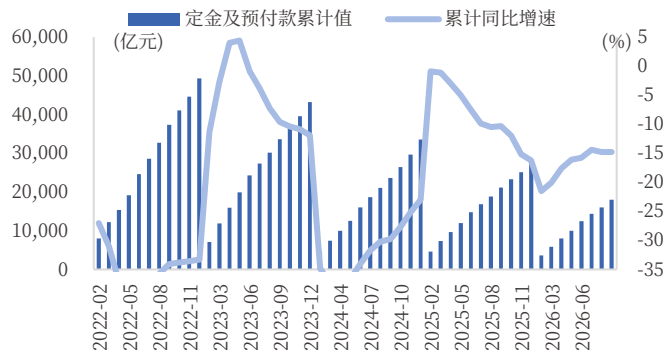
图10：商品房开发资金自筹资金累计值及同比增速



资料来源：同花顺，中国银河证券研究院

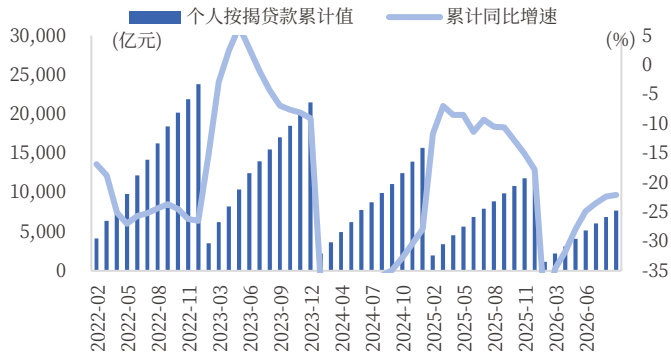
仅供内部参考，请勿外传

图11：商品房开发资金定金及预收款累计值及同比增速



资料来源：同花顺，中国银河证券研究院

图12：商品房开发资金个人按揭贷款累计值及同比增速



资料来源：同花顺，中国银河证券研究院

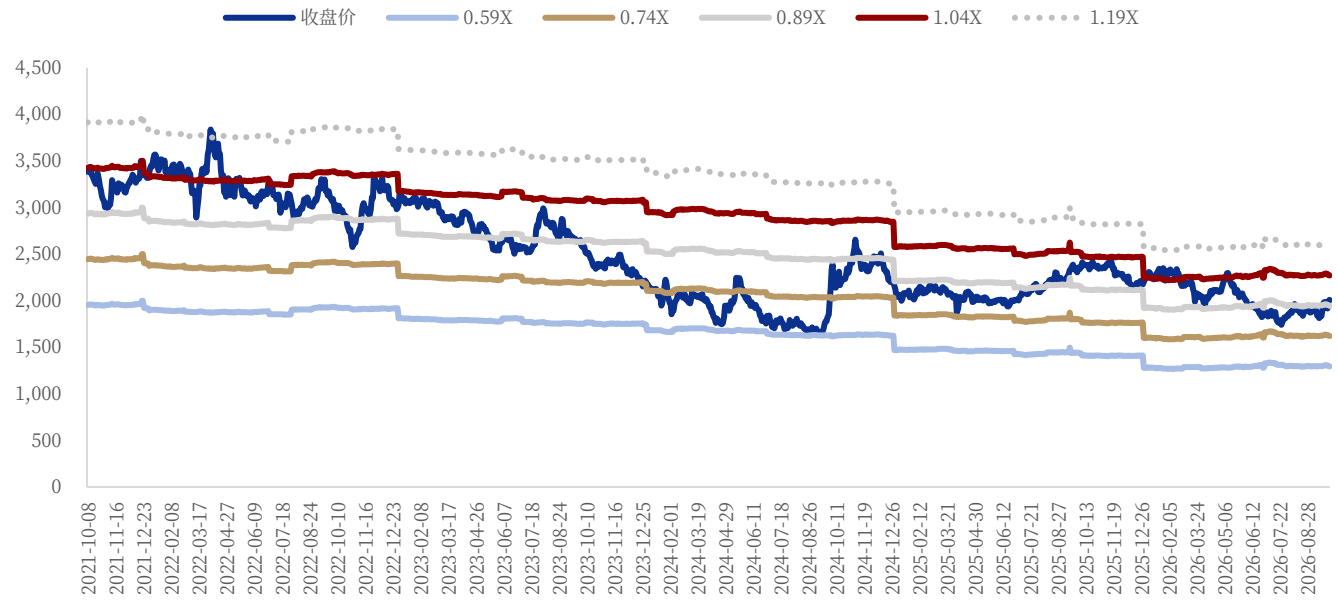
仅供内部参考，请勿外传

四、投资建议

（一）行业估值

9 月的购房贴息政策主要通过还贷月供的方式刺激刚性住房需求的释放。楼市旺季逐渐到来，我们认为推盘质量逐渐提升、二手房成交占比逐渐提高，楼市有望逐渐稳定，房地产市场有望逐渐实现平稳健康高质量发展。，

图13：房地产 PB-band 及指数走势



资料来源：同花顺，中国银河证券研究院

（二）重点个股

表1：开发部分主要上市公司 EPS 和 PE（股价截至 2026 年 9 月 30 日）

股票代码	股票名称	EPS			PE			投资评级
		2025A	2026E	2027E	2025A	2026E	2027E	
001979.SZ	招商蛇口	0.11	0.14	0.19	68.91	54.14	39.89	推荐
600048.SH	保利发展	0.09	0.14	0.16	64.11	41.21	36.06	推荐
002244.SZ	滨江集团	0.68	0.77	0.81	14.91	13.17	12.52	推荐
601155.SH	新城控股	0.30	0.33	0.36	42.90	39.00	35.75	推荐
1109.HK*	华润置地	3.15	3.16	3.20	8.43	8.40	8.30	推荐
001914.SZ	招商积余	0.62	0.93	1.01	15.16	10.11	9.31	推荐
1209.HK*	华润万象生活	1.73	1.92	2.12	19.61	17.67	16.00	推荐

资料来源：同花顺，中国银河证券研究院

*汇率取 1HKD=0.855CNY，标*为 EPS 根据核心归母净利润计算得来*

9 月逐渐进入楼市旺季，二手房网签面积累计同比增速小幅扩大；投资端依然承压。随着贴息政策出台，楼市去化力度有望加大。我们认为房企推盘质量逐渐提升、楼市二手房成交占比逐渐提高，楼市有望逐渐稳定，房地产市场有望逐渐实现平稳健康高质量发展。

仅供内部参考，请勿外传

我们认为具有稳健现金流管理、擅长项目运营的房企有望穿越周期，存量房交易同样因此获益。我们看好：华润置地、建发国际集团、滨江集团、招商蛇口、保利发展、华润万象生活、新城控股、招商积余、龙湖集团；建议关注：1）优质开发：绿城中国、中国海外发展；2）优质物管：绿城服务；3）优质商业：恒隆地产；4）代建龙头：绿城管理控股；5）中介龙头：贝壳-W、我爱我家

五、风险提示

政策推动不及预期的风险
因城施策不及预期的风险
宏观经济不及预期的风险
资金到位不及预期的风险
房价大幅波动的风险

仅供内部参考，请勿外传

图表目录

图 1： 商品房销售面积累计值及同比增速 3
图 2： 商品房销售额累计值及同比增速 3
图 3： 分地区商品房累计销售面积同比增速 4
图 4： 分地区商品房累计销售额同比增速 4
图 5： 房地产开发投资累计完成额及同比增速 5
图 6： 房屋累计新开工面积及同比增速 5
图 7： 房屋累计竣工面积及同比增速 6
图 8： 商品房开发资金累计值及同比增速 7
图 9： 商品房开发资金国内贷款累计值及同比增速 7
图 10： 商品房开发资金自筹资金累计值及同比增速 7
图 11： 商品房开发资金定金及预收款累计值及同比增速 8
图 12： 商品房开发资金个人按揭贷款累计值及同比增速 8
图 13： 房地产 PB-band 及指数走势 9

表 1： 开发部分主要上市公司 EPS 和 PE（股价截至 2026 年 9 月 30 日） 9



仅供内部参考，请勿外传

分析师承诺及简介

本人承诺以勤勉的执业态度，独立、客观地出具本报告，本报告清晰准确地反映本人的研究观点。本人薪酬的任何部分过去不曾与、现在不与、未来也将不会与本报告的具体推荐或观点直接或间接相关。

胡孝宇，房地产行业分析师，6 年房地产研究经验，美国东北大学硕士，同济大学金融学学士，曾就职于天风证券，2023 年 7 月加入中国银河证券研究院。

免责声明

本报告由中国银河证券股份有限公司（以下简称银河证券）向其客户提供。银河证券无需因接收人收到本报告而视其为客户。若您并非银河证券客户中的专业投资者，为保证服务质量、控制投资风险、应首先联系银河证券机构销售部门或客户经理，完成投资者适当性匹配，并充分了解该项服务的性质、特点、使用的注意事项以及若不当使用可能带来的风险或损失。

本报告所载的全部内容只提供给客户做参考之用，并不构成对客户的投资咨询建议，并非作为买卖、认购证券或其它金融工具的邀请或保证。客户不应单纯依靠本报告而取代自我独立判断。投资者应自主作出投资决策并自行承担投资风险，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。银河证券认为本报告资料来源是可靠的，所载内容及观点客观公正，但不担保其准确性或完整性。本报告所载内容反映的是银河证券在最初发表本报告日期当日的判断，银河证券可发出其它与本报告所载内容不一致或有不同结论的报告，但银河证券没有义务和责任去及时更新本报告涉及的内容并通知客户。银河证券不对因客户使用本报告而导致的损失负任何责任。

本报告可能附带其它网站的地址或超级链接，对于可能涉及的银河证券网站以外的地址或超级链接，银河证券不对其内容负责。链接网站的内容不构成本报告的任何部分，客户需自行承担浏览这些网站的费用或风险。

银河证券在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或进行证券交易，或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。银河证券可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

银河证券已具备中国证监会批复的证券投资咨询业务资格。除非另有说明，所有本报告的版权属于银河证券。未经银河证券书面授权许可，任何机构或个人不得以任何形式转发、转载、翻版或传播本报告。特提醒客户及公众投资者慎重使用公众媒体刊载的证券研究报告。

本报告版权归银河证券所有并保留最终解释权。

评级标准

评级标准		评级	说明
评级标准为报告发布日后的 6 到 12 个月行业指数（或公司股价）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，北交所市场以北证 50 指数为基准，香港市场以恒生指数为基准。	行业评级	推荐：	相对基准指数涨幅 10%以上
		中性：	相对基准指数涨幅在-5%～10%之间
		回避：	相对基准指数跌幅 5%以上
	公司评级	推荐：	相对基准指数涨幅 20%以上
		谨慎推荐：	相对基准指数涨幅在 5%～20%之间
		中性：	相对基准指数涨幅在-5%～5%之间
		回避：	相对基准指数跌幅 5%以上

联系

中国银河证券股份有限公司 研究院

深圳市福田区金田路 3088 号中洲大厦 20 层

上海浦东新区富城路 99 号震旦大厦 31 层

北京市丰台区西营街 8 号院 1 号楼青海金融大厦

公司网址：www.chinastock.com.cn

机构请致电：

深广地区：苏一耘 0755-83479312 suyiyun_yj@chinastock.com.cn
程 曦 0755-83471683 chengxi_yj@chinastock.com.cn

上海地区：林 程 021-60387901 lincheng_yj@chinastock.com.cn
李洋洋 021-20252671 liyangyang_yj@chinastock.com.cn

北京地区：田 薇 010-80927721 tianwei@chinastock.com.cn
褚 颖 010-80927755 chuying_yj@chinastock.com.cn