下载日志已记录，仅供内部参考

二手房成交同比增势延续，15 城现房销售细则落地

——20261030 房地产行业周报

房地产　　证券研究报告/行业定期报告　　2026 年 11 月 01 日

评级：　增持（维持）

分析师：由子沛

执业证书编号：S0740523020005

Email：youzp@zts.com.cn

分析师：侯希得

执业证书编号：S0740523080001

Email：houxd@zts.com.cn

分析师：王雯

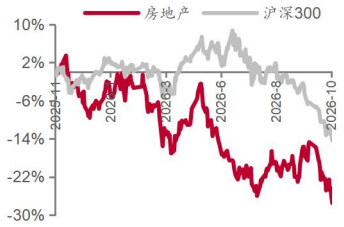
执业证书编号：S0740526040005

Email：wangwen02@zts.com.cn

基本状况

上市公司数	95
行业总市值(亿元)	9,022.98
行业流通市值(亿元)	8,656.16

行业-市场走势对比



相关报告

1、《二手房成交同比增长，城市更新政策持续推进》2026-10-25

2、《二手房成交延续增长，深杭供需政策同步推进》2026-10-18

3、《土地市场结构分化，一线城市韧性凸显》2026-10-15

重点公司基本状况

简称	股价（元）	EPS 2024	EPS 2025	EPS 2026E	EPS 2027E	EPS 2028E	PE 2024	PE 2025	PE 2026E	PE 2027E	PE 2028E	评级
招商蛇口	8.14	0.37	0.08	0.14	0.15	0.17	22.00	101.75	58.14	54.27	47.88	买入
中国金茂	1.14	0.05	0.04	0.09	0.09	0.09	18.72	22.18	10.79	10.79	10.79	增持
绿城中国	5.53	0.63	0.03	0.07	0.11	0.14	7.51	157.78	67.62	43.03	33.81	买入
华润置地	30.46	3.59	3.56	3.74	3.78	3.86	7.26	7.32	6.97	6.90	6.75	增持
华润万象生活	39.88	1.59	1.74	1.94	2.10	2.24	21.47	19.63	17.60	16.25	15.24	买入

备注：股价使用 2026 年 10 月 30 日收盘价，中国金茂、绿城中国、华润置地及华润万象生活的股价均为港元

报告摘要

■ **一周行情回顾**

本周，申万房地产指数下跌 4.81%，沪深 300 指数下跌 2.92%，相对收益为-1.89%，板块表现弱于大盘。

■ **行业基本面**

本周（10.23-10.29），中泰地产组跟踪的 38 个重点城市一手房合计成交 23252 套，同比增速-19.1%，环比增速 6.6%；合计成交面积 240.4 万平方米，同比增速-12.2%，环比增速 16.7%。

本周（10.23-10.29），中泰地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 20614 套，同比增速 7%，环比增速-3.9%；合计成交面积 201.7 万平方米，同比增速 4%，环比增速-7.3%。

本周（10.23-10.29），中泰地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 17943.6 万平方米，环比增速 0.2%，去化周期 171.7 周。

本周(10.19-10.25)，土地供给方面，本周供应土地 2754.8 万平方米，同比增速 4.2%；供应均价 1101 元/平方米，同比增速-9%。土地成交方面，本周成交土地 6372.6 万平方米，同比增速 82.7%；土地成交金额 1228.3 亿元，同比增速 51.8%。本周土地成交楼面价 1928 元/平方米，溢价率 0.7%。

本周（10.23-10.29）房地产企业合计发行信用债 177.98 亿元，同比增速 30.53%，环比增速 36.52%。

■ **投资建议**

本周，多地现房销售制度细则持续落地，扩围至 15 城。长沙、西安、合肥、成都、苏州均进一步明确新出让项目优先现房销售、预售项目主体结构封顶及购房资金监管等要求，南京同步发布城市更新行动计划，政策端持续推动住房供给模式转型与城市存量提质。本周周度一手房销售环比上升、同比下降，二手房成交同比增长、环比下降，去化周期继续下降。稳健的房企仍然是投资重点，建议关注财务稳健、业绩表现良好的龙头房企，如华润置地、中国金茂、越秀地产、保利发展、招商蛇口、绿城中国等，在当前政策环境下能够有效应对市场波动；同时随着市场需求的回升，物业管理公司也有望迎来业绩和估值的修复，建议关注华润万象生活、中海物业、招商积余、保利物业、万物云和绿城服务等。

■ **风险提示**

销售不及预期，研究报告中使用的公开资料可能存在信息滞后或更新不及时的风险。

下载日志已记录，仅供内部参考

内容目录

1. 一周行情回顾 4
2. 行业新闻追踪 4
3. 个股公告及新闻追踪 6
4. 行业基本面 7
4.1 重点城市一手房成交分析 7
4.2 重点城市二手房成交分析 10
4.3 重点城市库存情况分析 13
4.4 土地市场供给与成交分析 15
4.5 房地产行业融资分析 17
5. 投资建议 17
6. 风险提示 18

图表目录

图表 1： 本周板块涨跌幅 4
图表 2： 本周龙头企业涨跌幅 4
图表 3： 本周新闻汇总 5
图表 4： 本周公司公告 7
图表 5： 一手房成交套数同比分析（周度） 8
图表 6： 一手房成交套数同比分析（8 周移动平均） 8
图表 7： 一手房成交面积同比分析（周度） 8
图表 8： 一手房成交面积同比分析（8 周移动平均） 8
图表 9： 一手房成交套数同比分析（月度） 8
图表 10： 一手房成交套数环比分析（月度） 8
图表 11： 一手房成交面积同比分析（月度） 9
图表 12： 一手房成交面积环比分析（月度） 9
图表 13： 一手房交易数据 10
图表 14： 二手房成交套数同比分析（周度） 11
图表 15： 二手房成交套数同比分析（8 周移动平均） 11
图表 16： 二手房成交面积同比分析（周度） 11
图表 17： 二手房成交面积同比分析（8 周移动平均） 11
图表 18： 二手房成交套数同比分析（月度） 12
图表 19： 二手房成交套数环比分析（月度） 12
图表 20： 二手房成交面积同比分析（月度） 12
图表 21： 二手房成交面积环比分析（月度） 12
图表 22： 二手房交易数据 13
图表 23： 17 城合计库存面积及去化周期 14
图表 24： 一线城市库存面积及去化周期 14
图表 25： 二线城市库存面积及去化周期 14
图表 26： 三线城市库存面积及去化周期 14
图表 27： 17 城库存面积及去化周期 14
图表 28： 100 大中城市商品房土地供应面积 15
图表 29： 100 大中城市商品房土地供应均价 15
图表 30： 100 大中城市商品房土地成交面积 16
图表 31： 100 大中城市商品房土地成交金额 16
图表 32： 100 大中城市商品房成交土地楼面价及溢价率 16

下载日志已记录，仅供内部参考

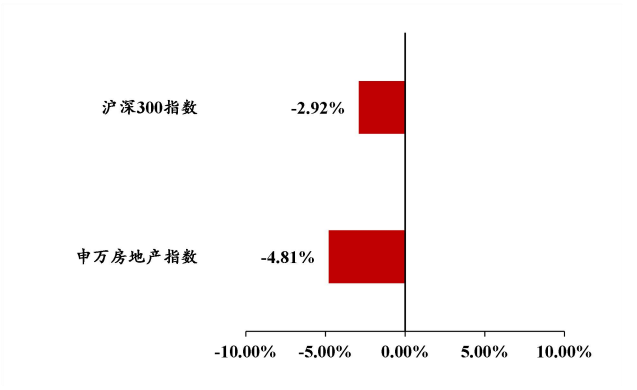
图表 33： 100 大中城市商品房成交土地各线城市溢价率 16
图表 34： 近期房企拿地明细 16
图表 35： 房企信用债发行额（周度） 17
图表 36： 房企信用债发行额（月度） 17

下载日志已记录，仅供内部参考

1. 一周行情回顾

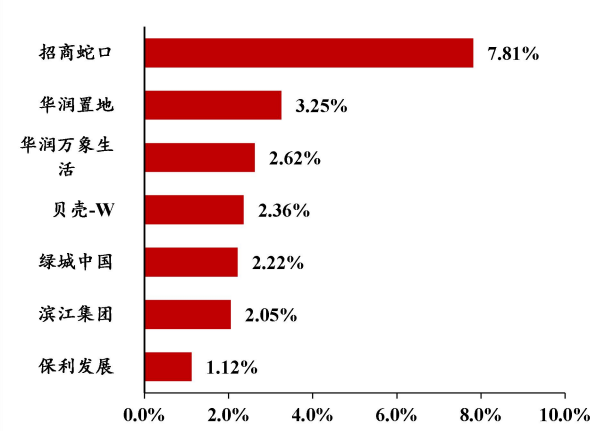
本周，申万房地产指数下跌 4.81%，沪深 300 指数下跌 2.92%，相对收益为-1.89%，板块表现弱于大盘。个股表现方面，申万房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为：招商蛇口、中国国贸、津滨发展、黑牡丹、大名城，涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为华发股份、*ST 发展、万通发展、荣丰控股、京能置业。

图表 1：本周板块涨跌幅



来源：WIND，中泰证券研究所

图表 2：本周龙头企业涨跌幅



来源：WIND，中泰证券研究所

2. 行业新闻追踪

- 【中央政策】10 月 28 日，央行披露三季度房地产贷款数据，三季度末人民币房地产贷款余额 50.08 万亿元，同比下降 5.2%，前三季度减少 1.9 万亿元。其中，房地产开发贷款余额 12.37 万亿元，同比下降 9.1%，前三季度减少 8179 亿元；个人住房贷款余额 35.91 万亿元，同比下降 4.1%，前三季度减少 1.1 万亿元，房地产信贷规模继续收缩。
- 【地方政策】10 月 30 日，长沙市住建局等三部门联合印发商品住房销售制度改革实施意见，明确 8 月 28 日后新出让项目优先现房销售，实行预售的新项目须主体结构封顶，预售资金实行全额监管；现房销售项目取得施工许可证后可收取不超过总房价 5%的定金，并实行全额监管。同时推行主办银行制度，土地价款半年内缴纳不低于 50%、余款最长两年内免息缴清，并支持“拿地即开工”、分批施工验收及分户土地抵押。
- 【地方政策】10 月 30 日，西安市住建局等三部门印发商品住房销售制度改革实施意见，明确 8 月 28 日后新出让土地项目及已出让但尚未取得建设工程规划许可证的项目优先现房销售；新项目申请预售须主体结构封顶，现房销售定金原则上不超过总房价 5%。同时优化土地价款分期，6 个月内缴纳比例不低于 50%，余款原则上一年内缴清、最长可延至两年，并推行主办银行、分户土地抵押及“拿地即开工”“交房即交证”等制度。
- 【地方政策】10 月 28 日，南京印发《城市更新行动计划（2026—2030 年）》，未来 5 年将实施六大行动 18 项任务、共 511 个项目。宜居家园方面，推动老旧住房改造和危房动态清零，建设 50 个体育公园、整治 300 条街巷；产业更新方面推进 35 个老旧园区、厂区改造，并布局青年社区。同期计划改造约 1100 公里地下管网、提升约 50 公顷城市公园绿地，并以小规模、渐进式方式推进历史文化街区更新。
- 【地方政策】10 月 26 日，成都市住建局等三部门联合印发商品住房销售制度改革实施意见，明确 8 月 28 日后新出让项目申请预售须主体结构封顶，购房资金全部纳入监管；新出让土地有序推行现房销售，现房项目取得施工许可证后可收取不超过总房价 5%的定金，并实行封闭监管。同时推行主办

下载日志已记录，仅供内部参考

银行制，土地价款首付不低于 50%、余款最长两年内免息缴清，并支持分期开发、分期验收及“竣工即交证”。

- 【地方政策】10 月 25 日，合肥市房管局等五部门印发商品住房销售制度改革实施意见，明确 8 月 28 日后新出让项目优先现房销售，实行预售的新项目须主体结构封顶，预售资金实行全额、全过程监管；现房销售项目取得施工许可证后可收取不超过总房价 5%的定金，并实行全额监管。同时推行主办银行制、分户土地抵押，土地价款首付不低于 50%，余款最长两年内免息缴清，并支持分期开发、分栋验收及“交房即发证”。
- 【地方政策】10 月 24 日，苏州市住建局等三部门印发商品住房销售制度改革实施意见，明确 8 月 28 日后新出让项目申请预售须主体结构封顶，预售资金实行全额、全过程监管，并优先选择现房销售；现房销售定金原则上不超过总房价 3%。同时规定新规项目个人按揭贷款须竣工备案后发放，土地价款首付不低于 50%，余款最长可在两年内免息缴清，并推进“拿地即开工”“交房即办证”。

图表 3：本周新闻汇总

类型	内容	来源	日期
中央政策	10 月 28 日，央行披露三季度房地产贷款数据，三季度末人民币房地产贷款余额 50.08 万亿元，同比下降 5.2%，前三季度减少 1.9 万亿元。其中，房地产开发贷款余额 12.37 万亿元，同比下降 9.1%，前三季度减少 8179 亿元；个人住房贷款余额 35.91 万亿元，同比下降 4.1%，前三季度减少 1.1 万亿元，房地产信贷规模继续收缩。	央行	2026/10/28
地方政策	10 月 30 日，长沙市住建局等三部门联合印发商品住房销售制度改革实施意见，明确 8 月 28 日后新出让项目优先现房销售，实行预售的新项目须主体结构封顶，预售资金实行全额监管；现房销售项目取得施工许可证后可收取不超过总房价 5%的定金，并实行全额监管。同时推行主办银行制度，土地价款半年内缴纳不低于 50%、余款最长两年内免息缴清，并支持“拿地即开工”、分批施工验收及分户土地抵押。	长沙市住建局	2026/10/30
地方政策	10 月 30 日，西安市住建局等三部门印发商品住房销售制度改革实施意见，明确 8 月 28 日后新出让土地项目及已出让但尚未取得建设工程规划许可证的项目优先现房销售；新项目申请预售须主体结构封顶，现房销售定金原则上不超过总房价 5%。同时优化土地价款分期，6 个月内缴纳比例不低于 50%，余款原则上一年内缴清、最长可延至两年，并推行主办银行、分户土地抵押及“拿地即开工”“交房即交证”等制度。	西安市住建局	2026/10/30
地方政策	10 月 28 日，南京印发《城市更新行动计划（2026—2030 年）》，未来 5 年将实施六大行动 18 项任务、共 511 个项目。宜居家园方面，推动老旧住房改造和危房动态清零，建设 50 个体育公园、整治 300 条街巷；产业更新方面推进 35 个老旧园区、厂区改造，并布局青年社区。同期计划改造约 1100 公里地下管网、提升约 50 公顷城市公园绿地，并以小规模、渐进式方式推进历史文化街区更新。	南京市政府	2026/10/28
地方政策	10 月 26 日，成都市住建局等三部门联合印发商品住房销售制度改革实施意见，明确 8 月 28 日后新出让项目申请预售须主体结构封顶，购房资金全部纳入监管；新出让土地有序推行现	成都市住建局	2026/10/26

下载日志已记录，仅供内部参考

	房销售，现房项目取得施工许可证后可收取不超过总房价 5%的定金，并实行封闭监管。同时推行主办银行制，土地价款首付不低于 50%、余款最长两年内免息缴清，并支持分期开发、分期验收及“竣工即交证”。		
地方政策	10 月 25 日，合肥市房管局等五部门印发商品住房销售制度改革实施意见，明确 8 月 28 日后新出让项目优先现房销售，实行预售的新项目须主体结构封顶，预售资金实行全额、全过程监管；现房销售项目取得施工许可证后可收取不超过总房价 5%的定金，并实行全额监管。同时推行主办银行制、分户土地抵押，土地价款首付不低于 50%，余款最长两年内免息缴清，并支持分期开发、分栋验收及“交房即发证”。	合肥市房管局	2026/10/25
地方政策	10 月 24 日，苏州市住建局等三部门印发商品住房销售制度改革实施意见，明确 8 月 28 日后新出让项目申请预售须主体结构封顶，预售资金实行全额、全过程监管，并优先选择现房销售；现房销售定金原则上不超过总房价 3%。同时规定新规项目个人按揭贷款须竣工备案后发放，土地价款首付不低于 50%，余款最长可在两年内免息缴清，并推进“拿地即开工”“交房即办证”。	苏州市住建局	2026/10/24

来源：央行，长沙市住建局，西安市住建局，南京市政府，成都市住建局，合肥市房管局，苏州市住建局，中泰证券研究所

3. 个股公告及新闻追踪

- 【华发股份】10 月 30 日，华发股份披露 2026 年三季报，前三季度实现营业收入 341.11 亿元，同比下降 34.08%，归母净利润亏损 64.37 亿元；第三季度单季营业收入 150.82 亿元，同比增长 11.29%，归母净利润亏损 27.82 亿元，盈利仍明显承压。同日，珠海华发集团旗下华发投资控股拟向格力集团、珠海交通控股集团出售珠海铧创投资控股部分股权，交易总对价 45.70 亿元，集团层面继续推进资产盘活与股权处置。
- 【新城控股】10 月 30 日，新城控股披露对外担保进展，截至 9 月末公司及子公司实际担保余额 376.41 亿元，占最近一期经审计净资产的 48.55%，较 2025 年末净减少 6.45 亿元；其中对子公司担保余额 361.52 亿元，公司无逾期对外担保。
- 【城投控股】10 月 30 日，城投控股披露三季报，前三季度实现营业收入 35.63 亿元，同比下降 62.56%，归母净利润亏损 1.62 亿元，同比下降 156.58%；第三季度单季营收 7.21 亿元，同比下降 79.89%，归母净利润亏损 1.10 亿元。业绩下滑主要受房产项目竣工交付结转减少及房地产业务利润下降影响。
- 【中国建筑】10 月 30 日，中国建筑披露三季报，前三季度实现营业收入 1.34 万亿元，同比下降 14.3%，归母净利润 287.14 亿元，同比下降 24.8%；新签合同额 3.29 万亿元，同比微降 0.1%。同期公司新获 8 个重大项目，合同金额合计 299.3 亿元，其中房建项目 7 个、基础设施项目 1 个，进一步补充在手订单。
- 【万科】10 月 29 日，万科披露三季报，前三季度实现营业收入 1050 亿元，归母净亏损 239.44 亿元，亏损规模同比收窄；开发业务按期交付 3.4 万套，盘活优化及新增产能 195 亿元，经营服务业务全口径收入 438 亿元。公司仍处于经营修复和风险化解阶段。

下载日志已记录，仅供内部参考

图表 4：本周公司公告

公司名称	内容	日期
华发股份	10 月 30 日，华发股份披露 2026 年三季报，前三季度实现营业收入 341.11 亿元，同比下降 34.08%，归母净利润亏损 64.37 亿元；第三季度单季营业收入 150.82 亿元，同比增长 11.29%，归母净利润亏损 27.82 亿元，盈利仍明显承压。同日，珠海华发集团旗下华发投资控股拟向格力集团、珠海交通控股集团出售珠海铧创投资控股部分股权，交易总对价 45.70 亿元，集团层面继续推进资产盘活与股权处置。	2026/10/30
新城控股	10 月 30 日，新城控股披露对外担保进展，截至 9 月末公司及子公司实际担保余额 376.41 亿元，占最近一期经审计净资产的 48.55%，较 2025 年末净减少 6.45 亿元；其中对子公司担保余额 361.52 亿元，公司无逾期对外担保。	2026/10/30
城投控股	10 月 30 日，城投控股披露三季报，前三季度实现营业收入 35.63 亿元，同比下降 62.56%，归母净利润亏损 1.62 亿元，同比下降 156.58%；第三季度单季营收 7.21 亿元，同比下降 79.89%，归母净利润亏损 1.10 亿元。业绩下滑主要受房产项目竣工交付结转减少及房地产业务利润下降影响。	2026/10/30
中国建筑	10 月 30 日，中国建筑披露三季报，前三季度实现营业收入 1.34 万亿元，同比下降 14.3%，归母净利润 287.14 亿元，同比下降 24.8%；新签合同额 3.29 万亿元，同比微降 0.1%。同期公司新获 8 个重大项目，合同金额合计 299.3 亿元，其中房建项目 7 个、基础设施项目 1 个，进一步补充在手订单。	2026/10/30
万科	10 月 29 日，万科披露三季报，前三季度实现营业收入 1050 亿元，归母净亏损 239.44 亿元，亏损规模同比收窄；开发业务按期交付 3.4 万套，盘活优化及新增产能 195 亿元，经营服务业务全口径收入 438 亿元。公司仍处于经营修复和风险化解阶段。	2026/10/29

来源：公司公告，中泰证券研究所

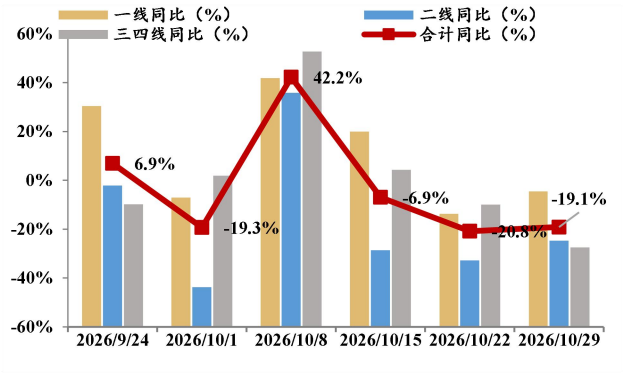
4. 行业基本面

4.1 重点城市一手房成交分析

- 本周（10.23-10.29），中泰地产组跟踪的 38 个重点城市一手房合计成交 23252 套，同比增速-19.1%，环比增速 6.6%；合计成交面积 240.4 万平方米，同比增速-12.2%，环比增速 16.7%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-4.5%、-24.7%和-27.5%，环比增速为 17.7%、6.9%和-6.3%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 11.2%、-23.8%和-10%，环比增速为 22.4%、15.4%和 12.4%。

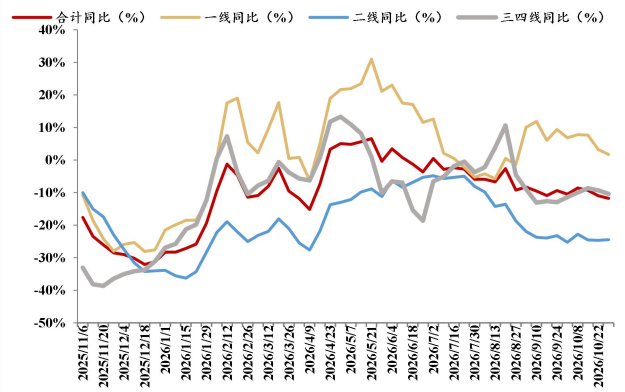
下载日志已记录，仅供内部参考

图表 5：一手房成交套数同比分析（周度）



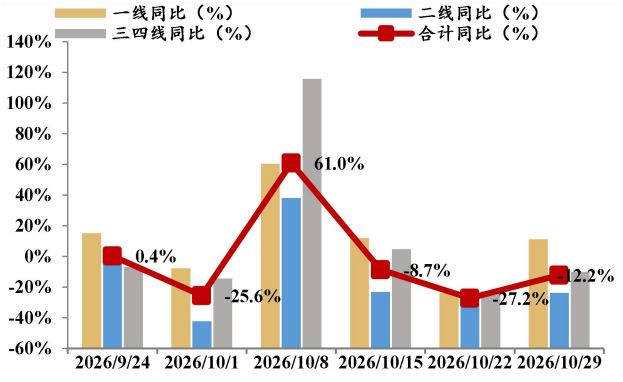
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 6：一手房成交套数同比分析（8 周移动平均）



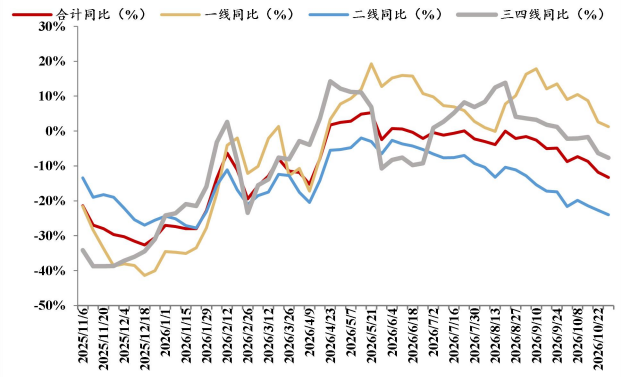
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 7：一手房成交面积同比分析（周度）



来源：WIND，中泰证券研究所

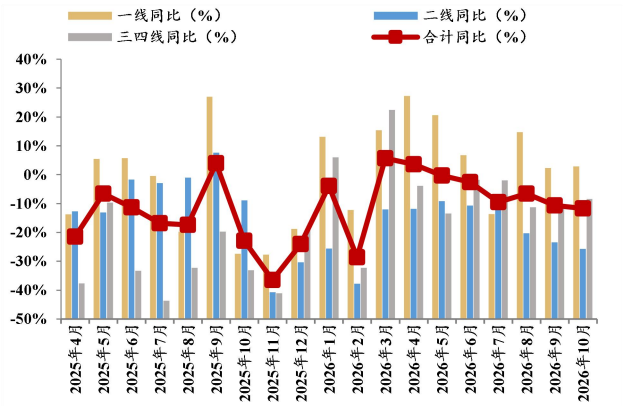
图表 8：一手房成交面积同比分析（8 周移动平均）



来源：WIND，中泰证券研究所

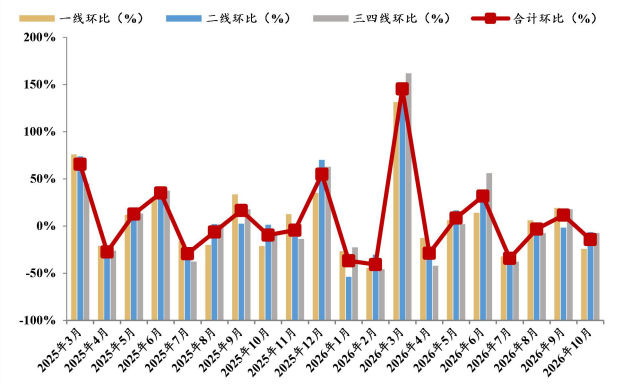
■ 本月至今（10.1-10.29），中泰地产组跟踪的 38 个重点城市一手房合计成交 76847 套，同比增速-11.7%，环比增速-14.3%；合计成交面积 768.2 万平方米，同比增速-12.2%，环比增速-15.8%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 2.9%、-25.8%和-8.4%，环比增速为-24.3%、-6.4%和-7.3%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 3.5%、-24.3%和-3.7%，环比增速为-19.2%、-15.1%和-12.6%。

图表 9：一手房成交套数同比分析（月度）



来源：WIND，中泰证券研究所

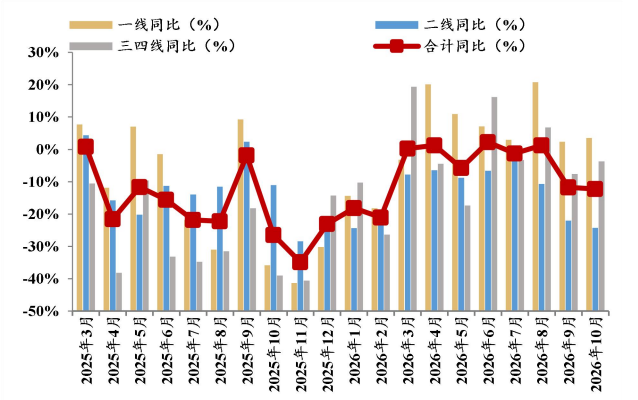
图表 10：一手房成交套数环比分析（月度）



来源：WIND，中泰证券研究所

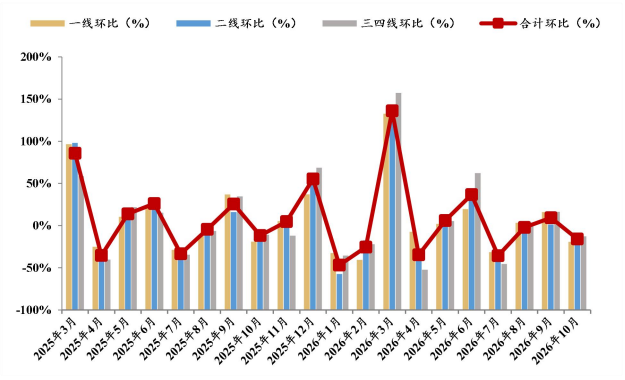
下载日志已记录，仅供内部参考

图表 11：一手房成交面积同比分析（月度）



来源：WIND，中泰证券研究所

图表 12：一手房成交面积环比分析（月度）



来源：WIND，中泰证券研究所

下载日志已记录，仅供内部参考

图表 13：一手房交易数据

一手房					
城市	指标	最新一周	同比增速（%）	环比增速（%）	8 周周均
合计	套数（套）	23252	-19.1%	6.6%	20924
	成交面积（万平）	240.4	-12.2%	16.7%	207
一线城市	套数（套）	8752	-4.5%	17.7%	8236
	成交面积（万平）	72.1	11.2%	22.4%	65
二线城市	套数（套）	8369	-24.7%	6.9%	7015
	成交面积（万平）	108.8	-23.8%	15.4%	89
三四线城市	套数（套）	6131	-27.5%	-6.3%	5673
	成交面积（万平）	59.5	-10.0%	12.4%	52
重点城市					
北京	套数（套）	2487	23.2%	26.7%	2284
	成交面积（万平）	18.7	16.3%	25.9%	18
上海	套数（套）	3177	15.4%	15.6%	3309
	成交面积（万平）	26.9	21.3%	18.4%	28
广州	套数（套）	2606	-31.7%	10.7%	2316
	成交面积（万平）	19.4	-4.0%	11.2%	15
深圳	套数（套）	482	-17.5%	31.0%	326
	成交面积（万平）	7.1	12.3%	83.6%	4
杭州	套数（套）	430	-59.9%	51.4%	336
	成交面积（万平）	7.6	-54.2%	58.0%	6
武汉	套数（套）	2104	-17.0%	63.1%	1558
	成交面积（万平）	27.3	-5.0%	61.8%	19
成都	套数（套）	1405	-7.4%	0.9%	988
	成交面积（万平）	27.3	-17.2%	15.7%	20
青岛	套数（套）	785	-50.5%	-23.3%	973
	成交面积（万平）	11.1	-41.6%	-9.7%	13
温州	套数（套）	604	-66.7%	46.6%	834
	成交面积（万平）	6.9	-42.0%	29.9%	9
宁波	套数（套）	410	17.8%	44.4%	312
	成交面积（万平）	6.2	34.3%	67.6%	4
南宁	套数（套）	1256	-11.3%	-20.6%	878
	成交面积（万平）	10.4	-5.8%	-25.9%	7
苏州	套数（套）	1086	-1.5%	11.6%	764
	成交面积（万平）	8.6	-29.4%	2.5%	7
无锡	套数（套）	-	-	-	172
	成交面积（万平）	-	-	-	2

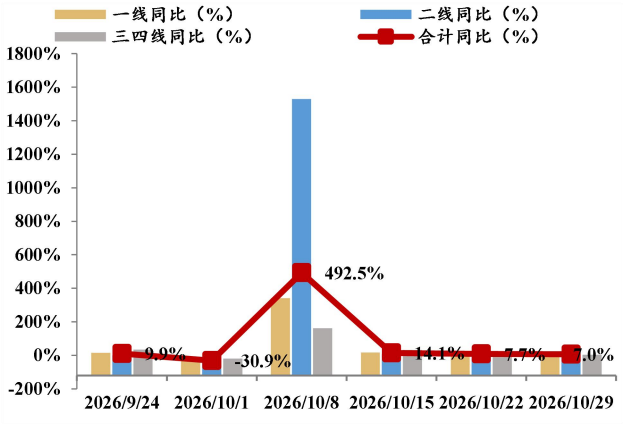
来源：WIND，中泰证券研究所

4.2 重点城市二手房成交分析

- 本周（10.23-10.29），中泰地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 20614 套，同比增速 7%，环比增速-3.9%；合计成交面积 201.7 万平方米，同比增速 4%，环比增速-7.3%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-2.9%、14.1%和 3.8%，环比增速为-1.9%、-5.9%和-0.7%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-4.1%、12.9%和-9%，环比增速为-8.9%、-6.2%和-8.7%。

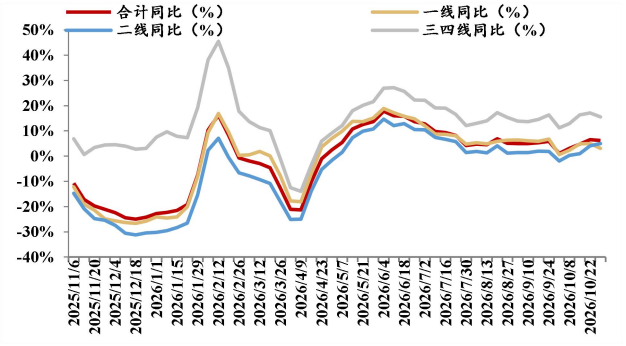
下载日志已记录，仅供内部参考

图表 14：二手房成交套数同比分析（周度）



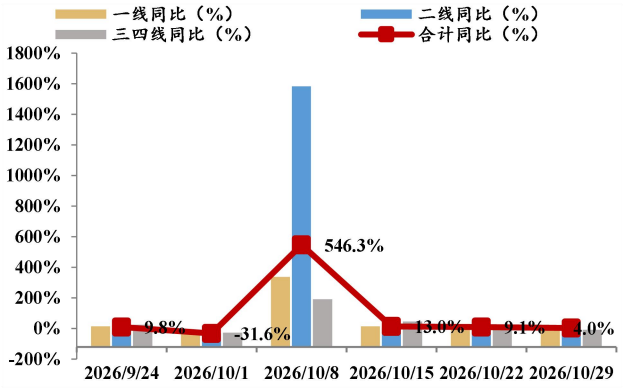
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 15：二手房成交套数同比分析(8 周移动平均)



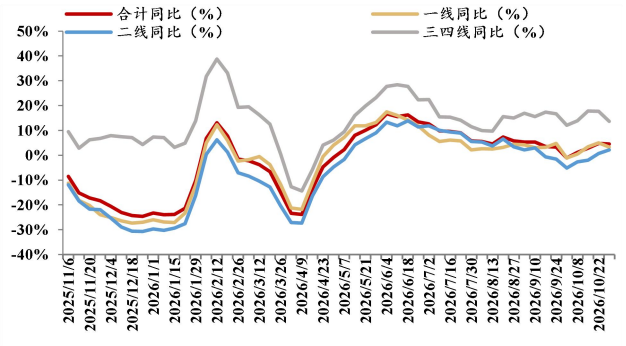
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 16：二手房成交面积同比分析（周度）



来源：WIND，中泰证券研究所

图表 17：二手房成交面积同比分析(8 周移动平均)

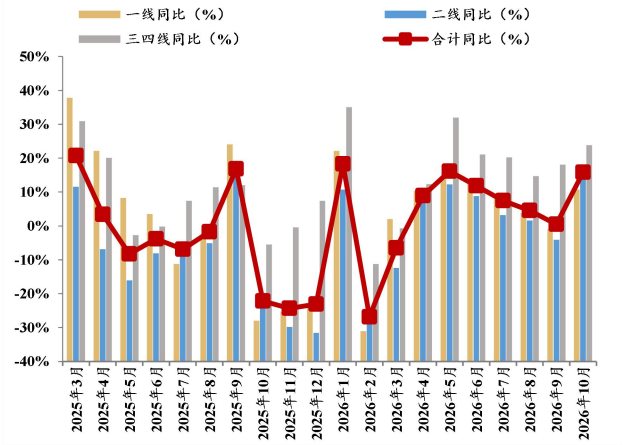


来源：WIND，中泰证券研究所

- 本月至今（10.1-10.29），中泰地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 69192 套，同比增速 15.9%，环比增速-7.4%；合计成交面积 681.3 万平方米，同比增速 14%，环比增速-7.9%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 10.7%、15.9%和 23.8%，环比增速为-16.5%、-2.1%和-7.6%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 12.1%、13.6%和 17.7%，环比增速为-15.9%、-2.4%和-12.3%。

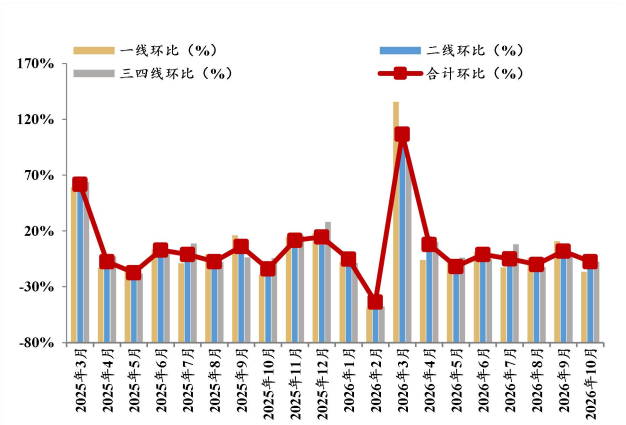
下载日志已记录，仅供内部参考

图表 18：二手房成交套数同比分析（月度）



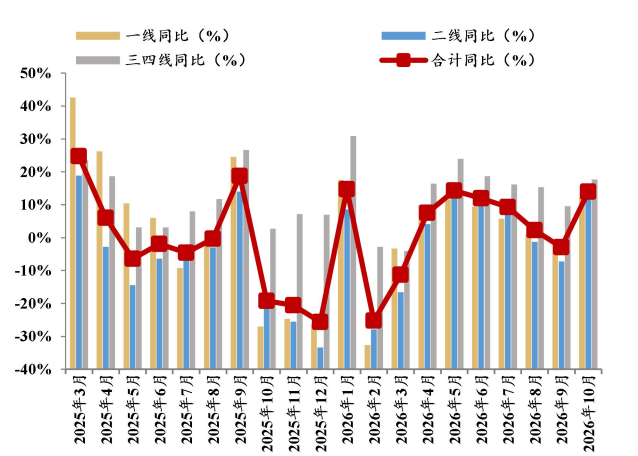
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 19：二手房成交套数环比分析（月度）



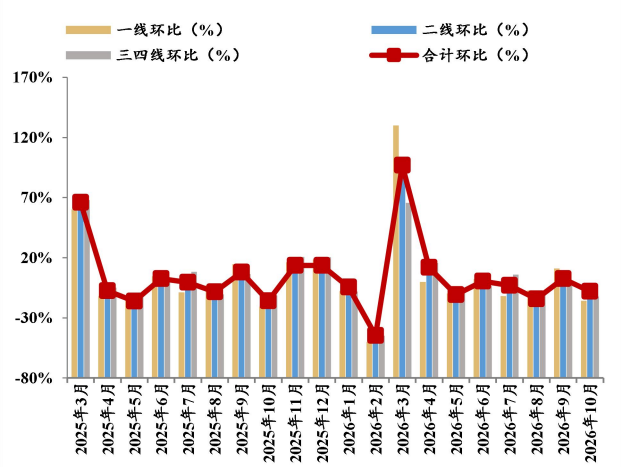
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 20：二手房成交面积同比分析（月度）



来源：WIND，中泰证券研究所

图表 21：二手房成交面积环比分析（月度）



来源：WIND，中泰证券研究所

下载日志已记录，仅供内部参考

图表 22：二手房交易数据

二手房					
城市	指标	最新一周	同比增速（%）	环比增速（%）	8 周周均
合计	套数（套）	20614	7.0%	-3.9%	17220
	成交面积（万平）	201.7	4.0%	-7.3%	170
一线城市	套数（套）	5539	-2.9%	-1.9%	4917
	成交面积（万平）	48.0	-4.1%	-8.9%	43
二线城市	套数（套）	11132	14.1%	-5.9%	9027
	成交面积（万平）	116.8	12.9%	-6.2%	94
三四线城市	套数（套）	3943	3.8%	-0.7%	3275
	成交面积（万平）	36.9	-9.0%	-8.7%	33
重点城市					
北京	套数（套）	4044	-3.0%	0.1%	3645
	成交面积（万平）	33.7	-7.3%	-2.2%	31
深圳	套数（套）	1495	-2.9%	-6.9%	1272
	成交面积（万平）	14.3	4.6%	-21.7%	12
杭州	套数（套）	1022	11.2%	0.5%	855
	成交面积（万平）	10.1	8.8%	-10.9%	9
成都	套数（套）	5448	19.3%	-7.0%	4192
	成交面积（万平）	58.3	17.1%	-7.6%	45
青岛	套数（套）	1326	28.2%	-18.8%	1268
	成交面积（万平）	13.2	27.0%	-19.1%	13
厦门	套数（套）	633	11.2%	-10.8%	524
	成交面积（万平）	5.6	17.3%	-9.9%	5
南宁	套数（套）	167	-74.2%	1.8%	216
	成交面积（万平）	1.6	-74.1%	14.4%	2
苏州	套数（套）	1824	35.8%	9.2%	1343
	成交面积（万平）	22.2	26.8%	13.2%	15
大连	套数（套）	712	5.5%	-8.2%	629
	成交面积（万平）	5.9	3.7%	-10.7%	5
东莞	套数（套）	1059	-14.9%	-7.8%	898
	成交面积（万平）	9.1	-27.2%	-11.5%	8
扬州	套数（套）	469	-8.4%	-7.7%	428
	成交面积（万平）	4.2	-14.9%	-11.2%	4
佛山	套数（套）	1938	13.0%	4.0%	1575
	成交面积（万平）	19.2	-4.2%	-9.9%	17
衢州	套数（套）	199	77.7%	0.5%	165
	成交面积（万平）	1.9	76.2%	4.1%	2
江门	套数（套）	278	29.9%	10.8%	210
	成交面积（万平）	2.5	26.3%	9.6%	2

来源：WIND，中泰证券研究所

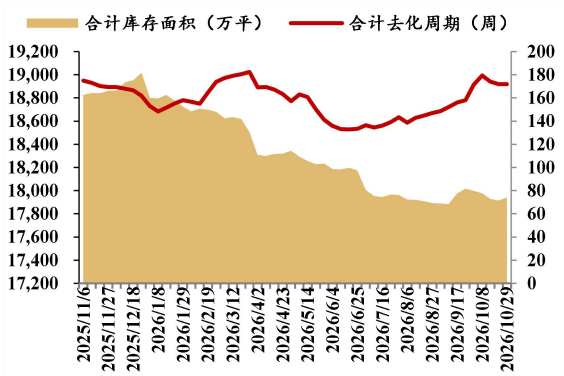
注：一线城市（2 个）包括北京、深圳；二线城市（7 个）包括杭州、成都、青岛、厦门、南宁、苏州和大连；三四线城市（5 个）包括东莞、扬州、佛山、衢州和江门。

4.3 重点城市库存情况分析

- 本周（10.23-10.29），中泰地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 17943.6 万平方米，环比增速 0.2%，去化周期 171.7 周。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市库存面积环比增速分别为 0.4%、0.1%、-0.1%，去化周期分别为 119.1 周、260 周、250.1 周。

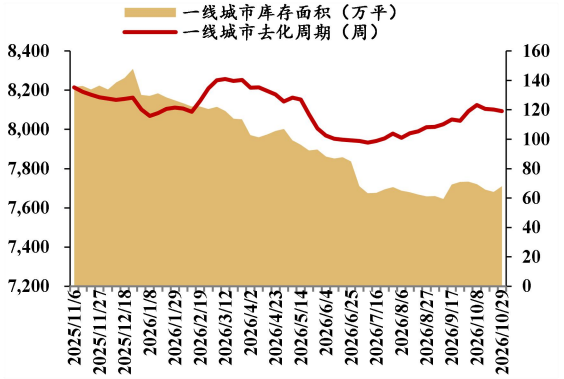
下载日志已记录，仅供内部参考

图表 23：17 城合计库存面积及去化周期



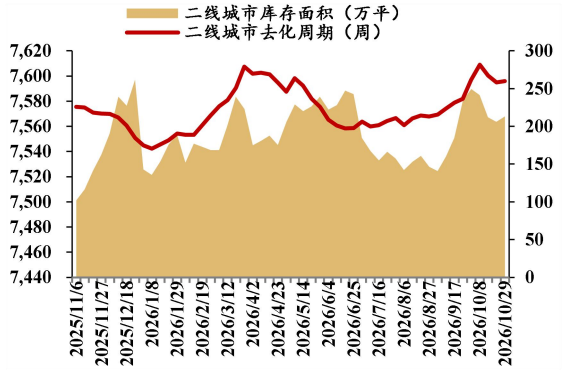
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 24：一线城市库存面积及去化周期



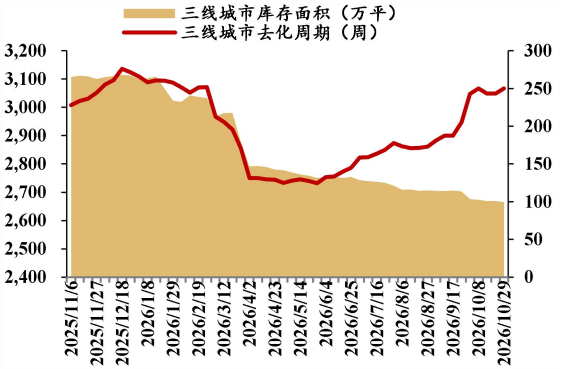
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 25：二线城市库存面积及去化周期



来源：WIND，中泰证券研究所

图表 26：三线城市库存面积及去化周期



来源：WIND，中泰证券研究所

图表 27：17 城库存面积及去化周期

17 城库存面积及去化周期					
城市	库存面积（万平）	环比增速（%）	3 个月周均销售（万平）	去化周期（周）	上周去化周期（周）
合计	17944	0.17%	104.5	171.7	171.9
一线城市	7710	0.37%	64.7	119.1	120.2
二线城市	7568	0.06%	29.1	260.0	258.1
三四线城市	2666	-0.11%	10.7	250.1	243.1
重点城市					
北京	1693	-0.57%	16.4	103.1	106.9
上海	3012	0.68%	28.7	105.0	104.7
广州	2600	0.62%	15.7	165.7	165.7
深圳	405	0.41%	3.9	103.2	106.2
杭州	637	0.35%	7.4	86.6	80.6
南京	2871	-	-	-	-
南宁	837	-	7.8	106.6	107.6
福州	1241	-	-	-	-
厦门	259	-1.41%	3.5	73.0	74.1

下载日志已记录，仅供内部参考

宁波	280	-1.20%	4.0	70.4	74.4
苏州	1443	0.64%	6.4	226.3	227.6
温州	951	-0.20%	9.3	101.7	98.3
江阴	-	-	1.1	-	-
泉州	784	-	-	-	-
莆田	394	-0.25%	0.3	1514.5	1394.5
宝鸡	356	-	-	-	-
东营	182	-	-	-	-

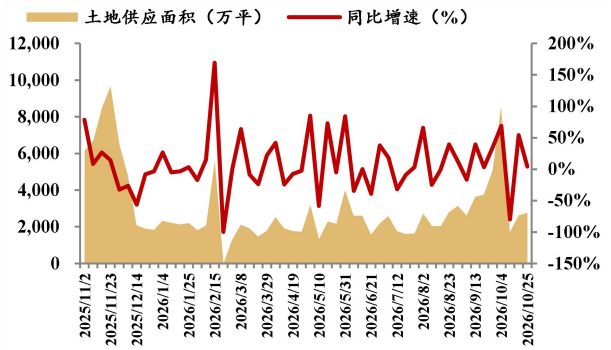
来源：WIND，中泰证券研究所

注：一线城市（4 个）包括北京、上海、深圳和广州；二线城市（8 个）包括杭州、南京、南宁、福州、厦门、宁波、苏州和温州；三四线城市（5 个）包括江阴、泉州、莆田、宝鸡和东营；除厦门、宁波采用住宅口径外其他城市均采用商品房口径。

4.4 土地市场供给与成交分析

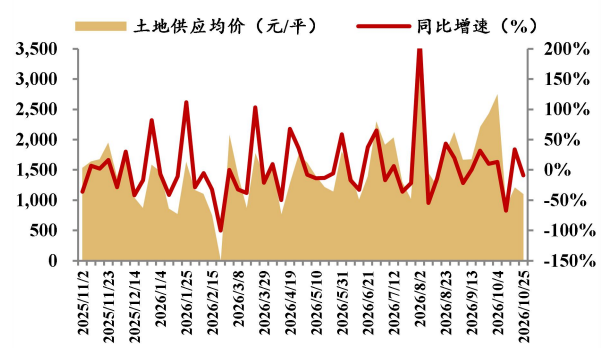
- 本周（10.19-10.25），土地供给方面，本周供应土地 2754.8 万平方米，同比增速 4.2%；供应均价 1101 元/平方米，同比增速-9%。土地成交方面，本周成交土地 6372.6 万平方米，同比增速 82.7%；土地成交金额 1228.3 亿元，同比增速 51.8%。本周土地成交楼面价 1928 元/平方米，溢价率 0.7%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市溢价率分别为 0%、0.4%、0.8%。

图表 28：100 大中城市商品房土地供应面积



来源：WIND，中泰证券研究所

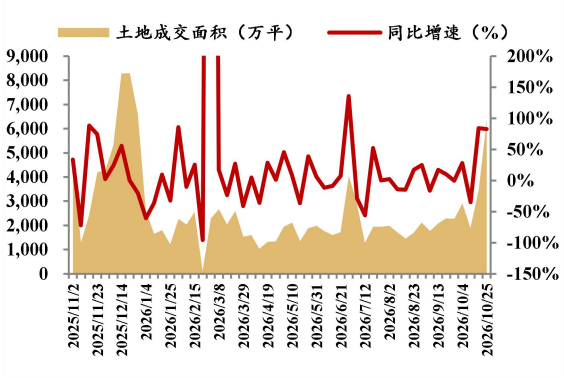
图表 29：100 大中城市商品房土地供应均价



来源：WIND，中泰证券研究所

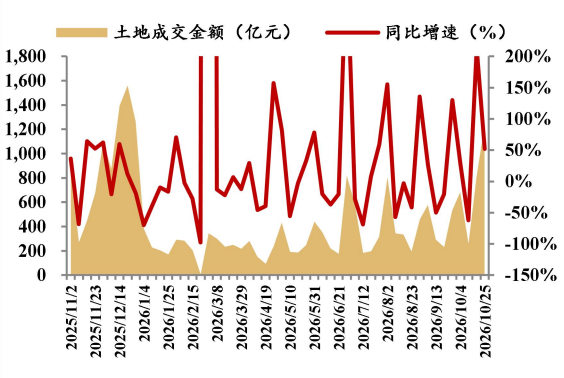
下载日志已记录，仅供内部参考

图表 30：100 大中城市商品房土地成交面积



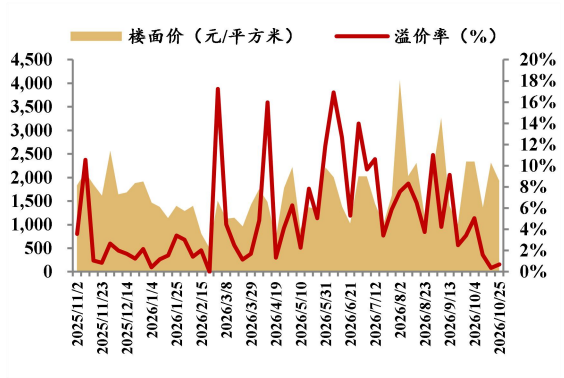
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 31：100 大中城市商品房土地成交金额



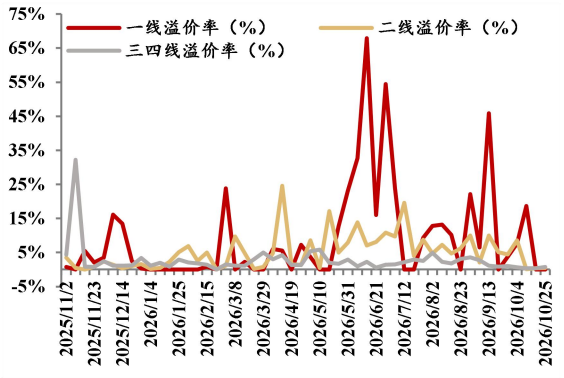
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 32：100 大中城市商品房成交土地楼面价及溢价率



来源：WIND，中泰证券研究所

图表 33：100 大中城市商品房成交土地各线城市溢价率



来源：WIND，中泰证券研究所

图表 34：近期房企拿地明细

房企名称	城市	区域	土地面积（平方米）	规划计容面积（平方米）	土地总价（万元）	权益比例（%）	拿地时间
保利发展	广州市	荔湾区	11,564.58	24,748.20	60,949.80	100.00	2026-07-24
保利发展	上海市	徐汇区	29,248.33	64,346.33	673,000.00	70.00	2026-07-28
保利发展	上海市	杨浦区	34,045.78	78,305.29	836,386.00	50.00	2026-07-28
保利发展	上海市	徐汇区	17,813.57	24,939.00	33,000.00	70.00	2026-07-28
保利发展	上海市	杨浦区	9,234.44	10,157.88	19,300.00	50.00	2026-07-28
保利发展	上海市	杨浦区	29,096.57	69,540.80	756,314.00	50.00	2026-07-28
招商蛇口	成都市	成华区	23,800.17	47,600.34	65,688.47	100.00	2026-07-29
招商蛇口	东莞市	东莞市	56,634.06	124,594.93	234,171.00	100.00	2026-07-30
保利发展	济南市	历下区	71,053.00	142,106.00	92,370.00	100.00	2026-07-30
中国海外发展	北京市	朝阳区	36,847.62	103,173.34	839,900.00	100.00	2026-08-04
招商蛇口	上海市	浦东新区	14,280.95	32,846.19	158,035.00	70.00	2026-08-04
中国海外发展	北京市	石景山区	53,691.28	59,060.41	250,000.00	100.00	2026-08-12
招商蛇口	北京市	石景山区	19,837.54	41,857.21	150,400.00	100.00	2026-08-12
保利发展	东莞市	东莞市	67,802.96	142,386.22	326,578.00	100.00	2026-08-17

下载日志已记录，仅供内部参考

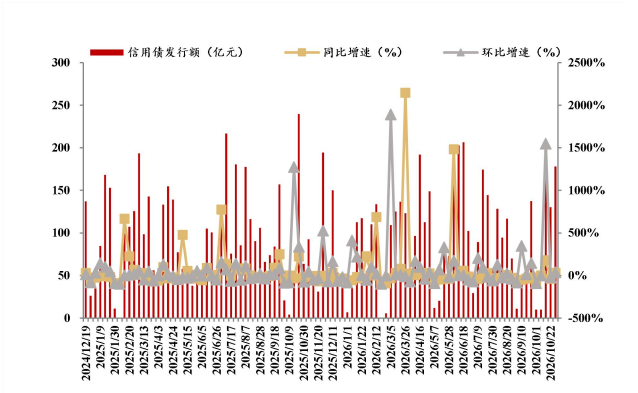
中国海外发展	宁波市	鄞州区	20,936.00	31,404.00	69,172.71	100.00	2026-08-24
金隅集团	北京市	通州区	16,140.23	32,280.46	87,000.00	100.00	2026-08-27
中国海外发展	上海市	普陀区	39,120.17	98,582.83	670,363.00	100.00	2026-08-31
中国海外发展	上海市	普陀区	36,064.64	91,243.54	620,456.00	100.00	2026-08-31
中国海外发展	上海市	普陀区	43,976.18	207,127.81	211,063.00	100.00	2026-08-31
招商蛇口	西安市	未央区	87,290.72	161,487.83	121,812.57	100.00	2026-09-02
招商蛇口	西安市	未央区	30,934.44	77,336.10	43,168.43	100.00	2026-09-02
越秀地产	广州市	天河区	34,718.70	72,909.27	248,095.00	100.00	2026-09-04
招商蛇口	青岛市	市北区	47,441.10	104,370.42	110,879.30	100.00	2026-09-10
招商蛇口	青岛市	市北区	7,504.20	21,762.18	22,453.52	100.00	2026-09-10
城建发展	北京市	昌平区	20,750.56	38,803.55	71,200.00	100.00	2026-09-22
城建发展	北京市	昌平区	28,512.12	53,317.66	98,800.00	100.00	2026-09-22
招商蛇口	苏州市	虎丘区	47,372.11	66,320.95	175,907.00	51.00	2026-09-24
招商蛇口	天津市	武清区	49,979.10	74,968.65	41,300.00	100.00	2026-09-28
滨江集团	杭州市	萧山区	27,546.00	60,601.20	186,503.00	100.00	2026-09-29
滨江集团	上海市	闵行区	9,000.08	16,200.14	11,016.00	33.33	2026-09-29
招商蛇口	上海市	闵行区	9,000.08	16,200.14	11,016.00	51.00	2026-09-29
滨江集团	上海市	闵行区	45,690.06	100,518.13	630,600.00	33.33	2026-09-29
招商蛇口	上海市	闵行区	45,690.06	100,518.13	630,600.00	51.00	2026-09-29
招商蛇口	上海市	杨浦区	18,557.31	44,537.54	292,050.00	60.00	2026-09-29
招商蛇口	沈阳市	大东区	107,123.68	214,247.36	95,125.83	100.00	2026-09-30
龙湖集团	沈阳市	大东区	65,297.86	91,417.00	42,417.49	50.00	2026-09-30

来源：WIND，中泰证券研究所

4.5 房地产行业融资分析

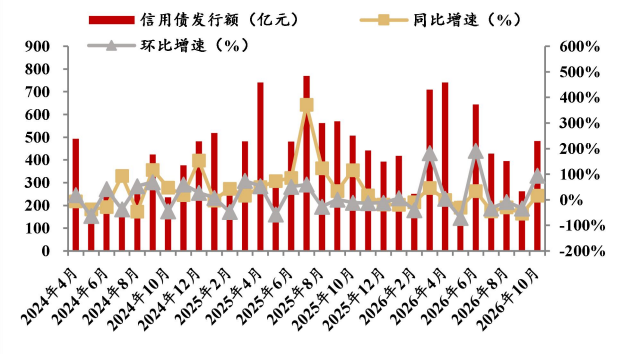
■ 本周（10.23-10.29）房地产企业合计发行信用债 177.98 亿元，同比增速 30.53%，环比增速 36.52%。本月至今房地产企业合计发行信用债 483.05 亿元，同比增速 16.43%，环比增速 94.81%。

图表 35：房企信用债发行额（周度）



来源：WIND，中泰证券研究所

图表 36：房企信用债发行额（月度）



来源：WIND，中泰证券研究所

5. 投资建议

■ 本周，多地现房销售制度细则持续落地，扩围至 15 城。长沙、西安、合肥、成都、苏州均进一步明确新出让项目优先现房销售、预售项目主体结构封顶及购房资金监管等要求，南京同步发布城市更新行动计划，政策端持续

下载日志已记录，仅供内部参考

推动住房供给模式转型与城市存量提质。本周周度一手房销售环比上升、同比下降，二手房成交同比增长、环比下降，去化周期继续下降。稳健的房企仍然是投资重点，建议关注财务稳健、业绩表现良好的龙头房企，如华润置地、中国金茂、越秀地产、保利发展、招商蛇口、绿城中国等；同时，随着市场需求的回升，物业管理公司也有望迎来业绩和估值的修复，建议关注华润万象生活、中海物业、招商积余、保利物业、万物云和绿城服务等。

6. 风险提示

- 销售不及预期，研究报告中使用的公开资料可能存在信息滞后或更新不及时的风险。

下载日志已记录，仅供内部参考

投资评级说明

	评级	说明
股票评级	买入	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在 15%以上
	增持	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在 5%~15%之间
	持有	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在-10%~+5%之间
	减持	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数跌幅在 10%以上
行业评级	增持	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数涨幅在 10%以上
	中性	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数涨幅在-10%~+10%之间
	减持	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数跌幅在 10%以上
备注：评级标准为报告发布日后的 6~12 个月内公司股价（或行业指数）相对同期基准指数的相对市场表现。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；香港市场以摩根士丹利中国指数为基准，美股市场以标普 500 指数或纳斯达克综合指数为基准（另有说明的除外）。		

重要声明

中泰证券股份有限公司（以下简称“本公司”）具有中国证券监督管理委员会许可的证券投资咨询业务资格。

本报告基于本公司及其研究人员认为可信的公开资料或实地调研资料，反映了作者的研究观点，力求独立、客观和公正，结论不受任何第三方的授意或影响。本公司力求但不保证这些信息的准确性和完整性，且本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次公开发布时的判断，可能会随时调整。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。本报告所载的资料、工具、意见、信息及推测只提供给客户作参考之用，不构成任何投资、法律、会计或税务的最终操作建议，本公司不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保。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。

市场有风险，投资需谨慎。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。

投资者应注意，在法律允许的情况下，本公司及其本公司的关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，并可能为这些公司正在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。本公司及其本公司的关联机构或个人可能在本报告公开发布之前已经使用或了解其中的信息。

中泰证券股份有限公司 事先未经本公司书面授权
行任何形式的翻版、发布、复制、转载、刊登、篡改，且不得对本报告进行有悖原意的删节或修改。