

房地产行业点评报告

京沪现房销售细则落地，贴息支持需求释放 增持（维持）

2026 年 09 月 30 日

证券分析师 姜好幸

执业证书：S0600525110001

jianghx@dwzq.com.cn

证券分析师 刘汪

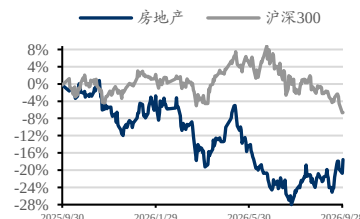
执业证书：S0600526030001

liuwang@dwzq.com.cn

投资要点

- **事件：**9 月 28 日，上海市住房和城乡建设管理委等部门发布《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》。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》。
- **京沪均明确新增项目优先现房销售，在途项目设置过渡安排：**对于新增供地项目，两地均明确，2026 年 8 月 28 日后新公告出让土地的商品住房项目，优先选择现房销售。对于仍采用预售模式的项目，两地均要求单体建筑达到主体结构封顶条件。对于在途项目，两地均明确，2026 年 8 月 28 日前已取得建设工程规划许可证的商品住房项目，按照原政策执行；对于已取得建设用地使用权但尚未取得建设工程规划许可证的项目，原则上按新取得土地项目执行预售管理政策，但在确保按时建成交付、加强预售资金监管的情况下，2027 年底前仍可按原有预售条件申请预售。此外，上海明确，2026 年 8 月 28 日前已发布出让公告但在 8 月 28 日后取得国有建设用地使用权的商品住房项目，也可按原有政策规定执行。整体来看，两地均采用新老划断、平稳过渡的方式，新增项目逐步向现房销售切换，存量项目保持政策连续性。
- **北京土地出让价款确定性更强，上海定金比例上限更高：**土地出让价款方面，两地均明确可分期缴纳，首付款均要求在出让合同签订之日起 30 个自然日内缴纳，缴纳比例不低于总价款 50%。余款方面，北京提出可延长至出让合同签订后两年内缴清，且不计利息；上海则提出余款可延长至出让合同签订后一年内缴清，符合条件的可再延长一年，同样不计利息，待出让价款缴清后办理国有建设用地使用权首次登记。现房销售配套政策方面，北京明确现房销售项目取得施工许可证后可签订定金合同，定金金额不超过商品房总价款 1%，上海定金比例上限为 3%。我们认为，北京土地付款安排确定性更强，上海则将土地款缴清与后续销售节点进行了衔接，对企业项目资金统筹能力提出更高要求。
- **居民购房贷款贴息落地，购房成本进一步降低：**财政部等部门联合发布《关于实施居民购房贷款贴息政策的通知》，明确自 2026 年 10 月 1 日起，使用新发放商业性个人住房贷款购买首套住房、所购住房建筑面积不超过 120 平方米、住房价格不超过 150 万元的居民家庭可获得贴息支持，符合条件的贷款规模最高 100 万元，财政部门按照年化 1 个百分点给予贴息，期限最长 5 年，政策实施期暂定 1 年。对购房者来说，以 100 万元商业贷款期限 30 年、贷款利率 3.05%、等额本息计算，贴息 5 年累计可节约利息支出约 4.7 万元，月均节约成本约 789 元。
- **投资建议：**我们认为，作为房地产市场规模较大、政策影响力较强的一线城市，京沪政策落地有望为其他核心城市完善相关配套措施提供参考。购房贷款贴息政策通过降低居民购房融资成本，有助于改善市场预期，与供给端销售制度改革形成政策合力。建议关注在存量市场中有竞争力的商业和二手房交易平台，以及融资渠道多元、核心城市布局较优、产品及运营能力突出的企业：1）房地产开发：推荐华润置地，招商蛇口；2）商业及物业管理：推荐华润万象生活，绿城服务，建议关注希慎兴业，招商积余；3）房地产经纪：推荐贝壳-W，建议关注我爱我家。
- **风险提示：**政策效果不及预期；销售与回款不及预期；行业流动性风险加剧。

行业走势



相关研究

《投资端仍处调整阶段，核心城市价格韧性延续》

2026-09-18

《海外房地产研究系列之一：三重β框架，AI 重估印尼》

2026-09-15

免责声明

东吴证券股份有限公司(以下简称“本公司”)经中国证券监督管理委员会批准,已具备证券投资咨询业务资格。

本研究报告仅供符合中国证监会《证券期货投资者适当性管理办法》规定的专业投资者使用,且接收人须为本公司认定并建立服务关系的专业机构投资者使用,本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。在任何情况下,本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议,本公司及作者不对任何人因使用本报告中的内容所导致的任何后果负任何责任。本报告不面向普通投资者发布或传播。任何非专业机构投资者收到本报告后,应立即退回并销毁,不得依据本报告内容做出任何投资决策。

在法律许可的情况下,东吴证券及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券并进行交易,还可能为这些公司提供投资银行服务或其他服务。

市场有风险,投资需谨慎。本报告是基于本公司分析师认为可靠且已公开的信息,本公司力求但不保证这些信息的准确性和完整性,也不保证文中观点或陈述不会发生任何变更,在不同时期,本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。

本报告的版权归本公司所有,未经书面许可,任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。经授权刊载、转发本报告或者摘要的,应当注明出处为东吴证券研究所,并注明本报告发布人和发布日期,提示使用本报告的风险,且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。未经授权或未按要求刊载、转发本报告的,应当承担相应的法律责任。本公司将保留向其追究法律责任的权利。

东吴证券投资评级标准

投资评级基于分析师对报告发布日后 6 至 12 个月内行业或公司回报潜力相对基准表现的预期(A 股市场基准为沪深 300 指数,香港市场基准为恒生指数,美国市场基准为标普 500 指数,新三板基准指数为三板成指(针对协议转让标的)或三板做市指数(针对做市转让标的),北交所基准指数为北证 50 指数),具体如下:

公司投资评级:

买入: 预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准在 15%以上;

增持: 预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准介于 5%与 15%之间;

中性: 预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准介于-5%与 5%之间;

减持: 预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准介于-15%与-5%之间;

卖出: 预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准在-15%以下。

行业投资评级:

增持: 预期未来 6 个月内,行业指数相对强于基准 5%以上;

中性: 预期未来 6 个月内,行业指数相对基准-5%与 5%;

减持: 预期未来 6 个月内,行业指数相对弱于基准 5%以上。

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应当充分考虑自身特定状况,如具体投资目的、财务状况以及特定需求等,并完整理解和使用本报告内容,不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。

东吴证券研究所
苏州工业园区星阳街 5 号

邮政编码: 215021

传真: (0512) 62938527

公司网址: <http://www.dwzq.com.cn>