

强于大市

房地产行业 2026 年 10 月月报

10 月新房成交同比持续走弱，二手房成交同比涨幅扩大；多地继续出台现房销售实施细则

核心观点

【新房成交】

- **10 月新房成交面积环比微增，同比降幅持续扩大。**10 月 47 城新房成交面积环比+0.5%，同比-25.0%，同比降幅较 9 月扩大 3.1pct。1-10 月 47 城新房成交面积同比-10.5%。
- **从各城市能级来看，一、二线城市新房成交面积环比由正转负，三四线城市环比由负转正；同比方面，一线城市保持同比正增长但涨幅收窄，二线城市同比降幅扩大，三四线城市同比降幅收窄。1）一线城市：**10 月一线城市新房成交面积环比-13.0%，同比+4.1%，同比涨幅较 9 月收窄 2.9pct。具体来看，深圳新房成交同环比均下降；北京、上海环比下降、同比上升；广州环比增长，同比下降。上海环比-35%，同比+5%；北京环比-3%，同比+24%；广州环比+27%，同比-6%；深圳环比-2%，同比-12%。1-10 月一线城市新房成交面积同比+3.0%，其中上海、北京同比增长 8%、5%，广州、深圳同比下降 1%、9%。**2）二线城市：**10 月二线城市新房成交面积环比-4.2%，同比-20.8%，同比降幅较 9 月扩大 9.2pct。其中，仅济南同环比均正增长；苏州、南宁、成都、宁波环比正增长、同比负增长；杭州、武汉、青岛、福州、大连同环比均负增长。1-10 月二线城市新房成交面积同比-10.4%。**3）三四线城市：**10 月三四线城市新房成交面积环比+15.8%，同比下降 37.5%，同比降幅较 9 月收窄 3.8pct。1-10 月三四线城市新房成交面积同比-15.9%。

【二手房成交】

- **10 月二手房成交面积环比小幅回落；受低基数影响，同比涨幅扩大。**10 月 23 城二手房成交面积环比-2.5%，同比+16.5%，同比涨幅较 9 月扩大 14.3pct。1-10 月 23 城二手房成交面积同比+5.2%。
- **从各城市能级来看，一、二线城市二手房成交面积环比下滑，三四线城市环比回升；一、三四线城市同比涨幅扩大，二线城市同比由负转正。1）一线城市：**10 月一线城市二手房成交面积环比-5.5%，同比+17.9%，同比涨幅较 9 月扩大 13.0pct。其中，上海环比+4%，同比+31%；北京环比-18%，同比+6%；深圳环比-5%，同比+3%。1-10 月一线城市二手房成交面积同比+7.1%。其中北京、上海 1-10 月累计同比增长 2%、13%，深圳累计同比-2%。**2）二线城市：**10 月二线城市二手房成交面积环比-2.0%，同比+12.9%，同比由负转正，同比增速较 9 月提升 16.4pct。其中，青岛、成都同环比均正增长；杭州、南京、苏州、厦门、大连环比负增长，同比正增长；南宁同环比均负增长。1-10 月二线城市二手房成交面积同比+0.6%。**3）三四线城市：**10 月三四线城市二手房成交面积环比+2.3%，同比+23.0%，同比涨幅较 9 月扩大 10.2pct。1-10 月三四线城市二手房成交面积同比+14.2%。

【新房库存与去化】

- **库存与去化：库存规模同环比均下降，去化周期环比小幅上升、同比下降。**截至 10 月末，我们跟踪的 13 城新房库存面积环比-1.8%，同比-10.7%；去化周期 17.4 个月，环比+0.3 个月，同比-2.9 个月。一、二、三四线城市库存面积环比增速为-2.5%、-1.3%、-0.6%，同比增速为-13.5%、0.7%、-18.1%；去化周期为 14.0、15.8、64.8 个月，环比上升 0.1、0.4、2.3 个月，同比下降 3.2、0.3、6.8 个月。具体来看，仅上海、深圳、杭州去化周期在 12 个月内。

【土地市场】

- **10 月全国土地成交规模同环比均回升，溢价率同环比均回落；一线城市成交量价下降明显。**10 月全国成交土地规划建面环比+55.2%，同比+22.0%；楼面均价 1671 元/平，环比+21.7%，同比+32.9%，溢价率 1.6%，环比-3.4pct，同比-1.9pct。其中全国住宅类用地成交建面环比+198.5%，同比+101.2%；楼面价 3268 元/平，环比-27.0%，同比-5.1%；全国住宅类用地溢价率 1.5%，环比-4.6pct，同比-1.9pct。其中一线城市住宅类用地成交建面环比-81.7%，同比-76.7%，平均楼面价为 1.2 万元/平，环比-73.4%，同比-66.5%，平均溢价率 17.1%，环比+4.7pct，同比+10.9pct。**从累计来看，**1-10 月全国成交土地规划建面同比-12.1%，成交总价同比-7.8%，楼面均价 1267 元/平，同比+4.8%，平均溢价率 5.6%，同比-0.8pct；**全国住宅类用地成交土地规划总建面累计同比-3.1%，成交总价同比-7.6%，楼面均价 4041 元/平，同比-4.7%，平均溢价率 7.4%，同比-0.9pct。**

【房企】

- **销售：百强房企 10 月销售同比降幅扩大。**百强房企 10 月全口径销售额同比-16.1%（前值：-13.6%）；1-10 月销售额同比-14.9%（前值：-14.7%）。**TOP20 房企中，10 月销售额同比为正的企业有：**中旅投资（+125%）、北京城建（+97%）、中建东孚（+29%）、中建壹品（+21%）、中国中铁（+20%）、绿地（+8%）、华润（+6%）、中海（+5%）、金茂（+3%）、招蛇（+2%）。**1-10 月销售额同比为正的企业有：**北京城建（+183%）、中建东孚（+130%）、中旅投资（+120%）、招蛇（+22%）、建发（+21%）、华润（+3%）。
- **拿地：10 月百强房企拿地金额与拿地强度同比均下降。**百强房企 10 月全口径拿地金额同比-45.4%，拿地强度 16%，环比-28pct，同比-9pct；拿地建面同比-19.5%；楼面均价 1.09 万元/平，同比-32.2%。具体来看，10 月拿地金额较多的房企有：华润（拿地金额 86 亿元，拿地强度 55%）、建发（54 亿元，41%）、招蛇（43 亿元，23%）、滨江（30 亿元，48%）。**我们认为，受商品房销售制度改革的影响，房企会谨慎观望一段时间，短期预计拿地量有所减少。从累计来看，1-10 月百强房企拿地金额同比-30.3%，拿地建面同比-16.4%，楼面均价 1.14 万元/平，同比-16.6%，拿地强度 31%，同比-7pct。**1-10 月拿地金额排名中，华润排名第一（拿地金额 841 亿元，同比+75%，拿地强度 47%），其次是保利发展（拿地金额 806 亿元，同比+24%，拿地强度 40%）、中海（拿地金额 563 亿元，同比-53%，拿地强度 28%）、招蛇（拿地金额 460 亿元，同比-55%，拿地强度 29%）、建发（拿地金额 426 亿元，同比+3%，拿地强度 41%），越秀、绿城的拿地金额在 300-400 亿元，其余房企拿地金额均不足 300 亿元。

【中央政策】

- **六部门部署老旧街区厂区改造提升，城市更新制度持续强化。**10 月 20 日《关于推进老旧街区厂区改造提升的 指导意见》印发，按照主导功能，老旧街区厂区可划分为老旧厂区、老旧商业街区、老旧生活街区、老旧交通枢纽及周边街区等，历史文化街区和历史文化名镇可纳入改造提升范畴。各地要落实《城市更新“十五五”规划》目标要求，有序实施 1500 个老旧街区厂区改造提升重大工程项目；结合城市体检结果，将房屋和市政基础设施老化、公共服务和公共空间短缺、功能产业和发展活力有待提升的街区厂区作为改造提升对象，统筹确定范围和实施时序，纳入城市更新实施体系。盘活利用闲置低效厂区、厂房、仓库和设施，推进建筑功能转换和混合利用，植入科技研发、商业金融、文化创意、体育休闲等新产业新业态新场景，鼓励以市场化方式开展改造提升，探索长期运营新模式。
- **地方层面，深圳、杭州、成都、合肥、十堰商品住房销售制度细则跟进落地。**
- **1）10 月 14 日，杭州：**a）明确新老项目划分，对于 8.28 以后新发布出让公告的项目，申请预售的，单体建筑应完成主体结构封顶。8.28 前已取得或部分取得建规证、但尚未取得预售证的项目，原则上仍按原有预售条件及预售资金监管政策执行。历史遗留问题项目的旧规适用期限宽限至 2028 年底。b）预售资金监管方面，规定按照新政策执行的项目，需要在项目竣工验收、水电气等配套设施具备交付条件后，方可解除资金监管。c）现房销售项目定金上限比例设定为 5%。d）土地端，规定首付款 30 日内缴纳，缴纳比例不低于 50%，余款 2 年内缴清，不计利息；探索开展按分户土地使用权集合办理开发贷款抵押登记。e）支持项目分期开发、实施分阶段竣工备案。
- **2）10 月 15 日，深圳：**a）明确新老项目划分，与其他三个一线城市基本对齐。b）预售资金监管方面，按照新政策执行的项目，规定项目联合竣工验收备案、水电气等配套设施具备交付条件后，可解除资金监管。c）现房销售项目定金上限比例设定为 3%，与上海一致，高于北京（1%），低于广州（5%）。d）土地款缴纳等规定也与其他三个一线城市基本对齐。
- **3）10 月 21 日，湖北十堰：是首个出台细则的三四线城市，给予政策更大灵活空间，也为更多能级较低的城市提供参考借鉴。**整体来看，细则方向大多数与已出台细则城市一致，但也给出多项具备地方特点的细则安排：a）对过渡项目安排更为细化，明确 8.28 已取工规证未取预售证项目，在加强资金监管等要求下，个人信贷政策也将按原政策执行。对照来看，此前发布细则的所有一二线城市均规定“已取得（含部分取得）建设工程规划许可证”，预售条件、预售资金监管等按原有政策规定执行，并未提及个人信贷政策，同时规定凡是 8·28 后取得预售证的项目，竣工备案后方可发放个人按揭贷款。**十堰是唯一明确个人信贷政策也可按原政策执行的城市，即确认商品房买卖合同完成备案后，发放个人按揭贷款至监管账户，这部分项目的个人按揭贷款发放时间点是更为宽松的。**b）土地供给取消人才公寓配建、小地块免配幼儿园，更有利于降低房企开发成本，优化配建要求或将成为更多城市参考方向。
- **4）10 月 26 日，成都：**细则与此前发布规则的城市基本一致。同样设置了 27 年底前的过渡期，历史遗留问题项目放宽至 28 年（同武汉、宁波、杭州）；按照新政策规定实行预售资金监管的，设定重点监管额度，重点监管额度要覆盖项目全部剩余工程建设费用，保障项目竣工验收及水电气等配套设施具备交付使用条件，项目完成竣工验收备案及附属设施设备交付使用备案后，可解除资金监管；现售项目定金收取上限设定为 5%；土地出让款可分期缴纳，首付款 30 日内不低于 50%，余款可延长至合同签订后两年内缴清，不计利息。
- **5）10 月 25 日，合肥：**同样设置了 27 年底前的过渡期；按照新政策规定实行预售资金监管的，设定重点监管额度，重点监管额度应覆盖工程建设配套费用及必需的管理运营资金，保障项目竣工验收及水电气等配套设施具备交付使用条件，项目竣工验收、水电气等配套设施具备交付条件后，方可解除资金监管；现售项目定金收取上限设定为 5%；土地出让款可分期缴纳，首付款 30 日内不低于 50%，余款可延长至合同签订后两年内缴清，不计利息。此外，还设置了推行分户土地使用权集合设定抵押、支持项目按单栋或多栋分期开发、全面推行新建商品住房“交房即发证”等配套政策。
- **深圳、沈阳、广西、杭州、天津等地持续优化公积金政策，主要聚焦落地装修与物业费提取。**

【板块收益】

- 10 月房地产板块绝对收益为-15.0%，相对收益（相对沪深 300）为-6.5%，地产板块跑输沪深 300，主要是因为销售基本面尚未出现改善以及商品房销售制度改革后压制房企现金流预期。

投资建议

- **基本面方面，今年传统旺季（9、10 月）新房成交同比持续走弱，主要是受到二手房市场持续分流、供给端收缩、居民对收入与房价的预期尚未修复、以及 828 新政后购房者观望情绪增加的影响；不过，受低基数影响，10 月二手房成交同比是有所改善的。政策方面，当前房地产行业正处于地方政策密集落地兑现期，各地持续优化公积金政策，亦有更多城市落地了商品房销售制度细则，截至目前，根据我们的统计，已有超过 20 个城市出台了细则，后续需要关注各地实际制度执行与房企现金流适应情况。**
- **从投资角度来说，我们认为 11、12 月仍有板块机会，需要关注：1）11、12 月的基本面数据反馈情况，政策能否转化为核心城市成交和价格的改善，以及部分价格出现企稳迹象的核心城市能否延续；2）部分房企结构性改善带来的机会，包括销售布局的转换以及在拿地方面有突出表现的房企；3）当前板块估值处于低位。多数房企在 25 年计提减值相对较多，26 年可能筑底。因此 27 年板块利润率和业绩可能会回升，从而带来今年四季度市场对 27E 估值的改观。**
- 现阶段我们建议关注：**1）开发类：**华润置地、中国金茂、建发国际集团、滨江集团、保利置业集团。**2）运营类：**华润万象生活、太古地产、中国国贸。**3）经纪公司：**我爱我家。

风险提示：

- 现房销售制度对开发商的资金周转影响超预期；销售与房价持续下行；市场信心修复不及预期。

相关研究报告

《本周新房成交同比降幅收窄，二手房成交同比涨幅持平；成都、合肥发布商品房销售制度细则——房地产行业第 44 周周报（2026 年 10 月 24 日-2026 年 10 月 30 日）》（2026/11/3）

《本周楼市成交同比走弱；十堰作为首个三四线城市落地商品住房销售制度细则——房地产行业第 43 周周报（2026 年 10 月 17 日-2026 年 10 月 23 日）》（2026/10/27）

《本周新房成交同比降幅扩大，二手房成交同比涨幅扩大；杭州、深圳落地商品住房销售制度细则——房地产行业第 42 周周报（2026 年 10 月 10 日-2026 年 10 月 16 日）》（2026/10/19）

《70 城新房房价环比跌幅收窄，二手房房价跌幅持平；一线城市二手房房价环比涨幅扩大——房地产行业 2026 年 9 月 70 个大中城市房价数据点评》（2026/10/19）

《9 月商品房销售与投资同比降幅扩大；前三季度商品房+二手房成交 11.8 亿平，同比下降 2%——房地产行业 2026 年 1-9 月统计局数据点评》（2026/10/19）

中银国际证券股份有限公司
具备证券投资咨询业务资格

房地产行业

证券分析师：夏亦丰
(8621)20328348
yifeng.xia@bocichina.com
证券投资咨询业务证书编号：S1300521070005

证券分析师：许佳璐
(8621)20328710
jialu.xu@bocichina.com
证券投资咨询业务证书编号：S1300521110002

目录

1 10 月新房成交同比降幅扩大、二手房同比涨幅扩大 5

1.1 新房：10 月新房成交面积环比微增，同比降幅连续三个月扩大 5
1.2 二手房：10 月二手房成交面积环比小幅回落；受低基数影响，同比涨幅扩大 6
1.3 库存：库存规模同环比均下降，去化周期环比上升、同比下降 7

2 土地市场：10 月全国土地成交规模同环比均回升，溢价率同环比均回落；一线城市成交量价下降明显 10

3 房企：百强房企 10 月销售同比降幅扩大；拿地金额、拿地强度同比下滑 13

3.1 销售：百强房企 10 月销售同比降幅扩大 13
3.2 拿地：10 月房企拿地规模与拿地强度同比均下降 14

4 政策：六部门部署老旧街区厂区改造提升；多地继续密集落地现房销售实施细则 16

5 10 月地产板块跑输沪深 300，因基本面未出现改善、制度改革冲击现金流 18

6 投资建议 19

7 风险提示 20

8 附录 21

图表目录

图表 1. 10 月 47 城新房成交面积 989.5 万平，环比增长 0.5%，同比下降 25.0%...5
图表 2. 10 月一、二、三四线新房成交面积环比增速分别为-13.0%、-4.2%、15.8% 5
图表 3. 10 月一、二、三四线新房成交面积同比增速分别为 4.1%、-20.8%、-37.5% 5
图表 4. 我们跟踪的城市中，仅 17%的城市 10 月新房成交同环比均正增长.....6
图表 5. 10 月 23 城二手房成交面积 991.6 万平，环比下降 2.5%，同比增长 16.5%7
图表 6. 10 月一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别为-5.5%、-2.0%、2.3% 7
图表 7. 10 月一、二、三四线城市二手房成交面积同比增速分别为 17.9%、12.9%、23.0% 7
图表 8. 10 月我们跟踪的重点城市中，30%的城市二手房成交面积同环比均增长..7
图表 9. 截至 10 月末，13 城新房库存面积为 7215.9 万平，环比下降 1.8%，同比下降 10.7% 8
图表 10. 截至 10 月末，一、二、三四线城市库存面积环比增速分别为-2.5%、-1.3%、-0.6% 8
图表 11. 截至 10 月末，一、二、三四线城市库存面积同比增速分别为-13.5%、0.7%、-18.1% 8
图表 12. 截至 10 月末，13 个城市整体去化周期为 17.4 个月，环比上升 0.3 个月，同比下降 2.9 个月 8
图表 13. 截至 10 月末，一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 14.0、15.8、64.8 个月 8
图表 14. 截至 10 月末，一、二、三四线城市去化周期环比分别上升 0.1、0.4、2.3 个月 8
图表 15. 截至 10 月末，一、二、三四线城市去化周期同比分别下降 3.2、0.3、6.8 个月 8
图表 16. 截至 10 月底，仅上海、深圳、杭州去化周期在 12 个月以内.....9
图表 17. 10 月全国成交土地规划总建筑面积为 2.8 亿平，环比增长 55.2%，同比上升 22.0% 10
图表 18. 10 月一、二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速分别为-38.2%、50.8%、73.0% 10
图表 19. 10 月一、二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速分别为-40.0%、22.5%、54.2% 10
图表 20. 10 月全国住宅类成交土地建面 11461.7 万平，环比增长 198.5%，同比上升 101.2% 10
图表 21. 10 月一、二、三线城市住宅类土地成交建面环比增速分别为-81.7%、15.1%、406.2% 10
图表 22. 10 月一、二、三线城市住宅类土地成交建面同比增速分别为-76.7%、13.5%、214.6% 10

图表 23. 10 月全国成交土地平均楼面价 1671 元/平，环比上升 21.7%，同比上升 32.9% 11
图表 24. 10 月平均土地溢价率为 1.6%，环比下降 3.4 个百分点，同比下降 1.9 个百分点 11
图表 25. 10 月一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为-84.1%、-20.5%、131.4% 12
图表 26. 10 月一、二、三线城市成交土地楼面价同比增速分别为-72.9%、14.8%、58.8% 12
图表 27. 10 月一、二、三线城市成交土地平均溢价率分别为 6.4%、1.9%、0.8% 12
图表 28. 10 月全国住宅类用地成交平均楼面价为 3268 元/平，环比下降 27.0%，同比下降 5.1% 12
图表 29. 10 月全国住宅类用地平均溢价率为 1.5%，环比下降 4.6 个百分点，同比下降 1.9 个百分点 12
图表 30. 10 月一、二、三线城市住宅类用地成交土地平均楼面价环比增速分别为-73.4%、11.8%、12.9% 12
图表 31. 10 月一、二、三线城市住宅类用地成交土地平均楼面价同比增速分别为-66.5%、31.5%、-3.0% 12
图表 32. 10 月一、二、三线城市住宅类用地平均土地溢价率分别为 17.1%、2.2%、0.7% 12
图表 33.百强房企 10 月权益口径销售额 1678 亿元，同比下降 16.2% 13
图表 34. 10 月 CR5、CR10 权益销售额同比增速为-2.1%、-12.8%，降幅收窄 14.8、0.2pct，CR20、CR50 同比增速为-18.1%、-18.1%，降幅扩大 8.2、7.2pct 13
图表 35. CR5、CR10 房企 10 月销售同比降幅收窄，CR20、CR50 同比降幅扩大 13
图表 36. TOP20 房企中，10 月销售额同比增速为正的企业有：中旅投资（+125%）、北京城建（+97%）、中建东孚（+29%）、中建壹品（+21%）、中国中铁（+20%）、绿地（+8%）、华润（+6%）、中海（+5%）、金茂（+3%）、招蛇（+2%） 14
图表 37. 百强房企 10 月全口径拿地金额 379 亿元，同比下降 45.4% 14
图表 38. 10 月百强房企拿地强度为 16%，环比下降 28 个百分点，同比下降 9 个百分点 14
图表 39. 10 月涉及土地投资较多的房企有华润、建发、招蛇、滨江 15
图表 40. 1-10 月拿地金额排名中，华润置地排名第一，其次是保利发展、中海、招蛇、建发 15
图表 41. 房地产行业 10 月绝对收益为-15.0% 18
图表 42. 房地产行业 10 月相对沪深 300 收益为-6.5% 18
图表 43. 城市数据选取清单 21

1 10 月新房成交同比降幅扩大、二手房同比涨幅扩大

1.1 新房：10 月新房成交面积环比微增，同比降幅连续三个月扩大

10 月新房成交面积环比微增，同比降幅持续扩大。10 月 47 城新房成交面积 989.5 万平，环比增长 0.5%，同比下降 25.0%，同比降幅较 9 月扩大 3.1 个百分点。1-10 月 47 城新房成交面积 1.1 亿平，同比下降 10.5%。

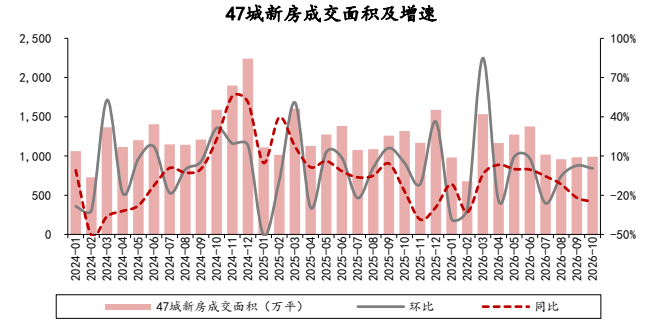
从各城市能级来看，一、二线城市新房成交面积环比由正转负，三四线城市环比由负转正；同比方面，一线城市保持同比正增长但涨幅收窄，二线城市同比降幅扩大，三四线城市同比降幅收窄。

1）一线城市：10 月一线城市新房成交面积 205.8 万平，环比下降 13.0%，同比增长 4.1%，同比涨幅较 9 月收窄 2.9 个百分点。具体来看，深圳新房成交同环比均下降；北京、上海环比下降、同比上升；广州环比增长，同比下降。上海环比下降 35.1%，同比增长 5.2%；北京环比下降 2.8%，同比增长 24.1%；广州环比增长 26.7%，同比下降 6.4%；深圳环比下降 1.6%，同比下降 11.6%。**1-10 月一线城市新房成交面积 2131.9 万平，同比增长 3.0%**，其中上海、北京同比分别增长 8.0%、5.2%，广州、深圳同比分别下降 1.2%、9.2%。

2）二线城市：10 月二线城市新房成交面积 395.5 万平，环比下降 4.2%，同比下降 20.8%，同比降幅较 9 月扩大 9.2 个百分点。其中，仅济南同环比均正增长；苏州、南宁、成都、宁波环比正增长、同比负增长；杭州、武汉、青岛、福州、大连同环比均负增长。**1-10 月二线城市新房成交面积 4337.9 万平，同比下降 10.4%。**

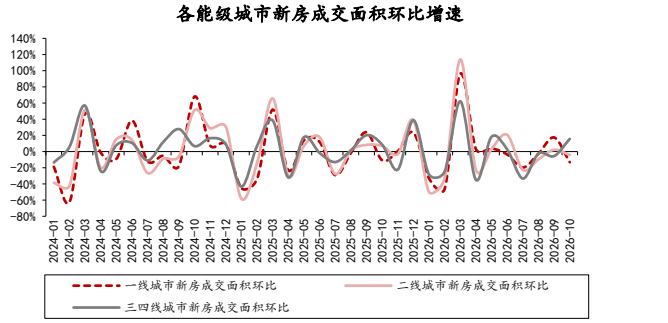
3）三四线城市：10 月三四线城市新房成交面积 388.1 万平，环比增长 15.8%，同比下降 37.5%，同比降幅较 9 月收窄 3.8 个百分点。其中，江门、茂名、抚州、吉安、宿州、衢州、泰安同环比均正增长；东莞、佛山、芜湖、肇庆、清远、梧州、韶关、莆田、扬州环比正增长、同比负增长；淮安、池州、柳州环比负增长、同比正增长；其余城市同环比均负增长。**1-10 月三四线城市新房成交面积 4491.1 万平，同比下降 15.9%。**

图表 1. 10 月 47 城新房成交面积 989.5 万平，环比增长 0.5%，同比下降 25.0%



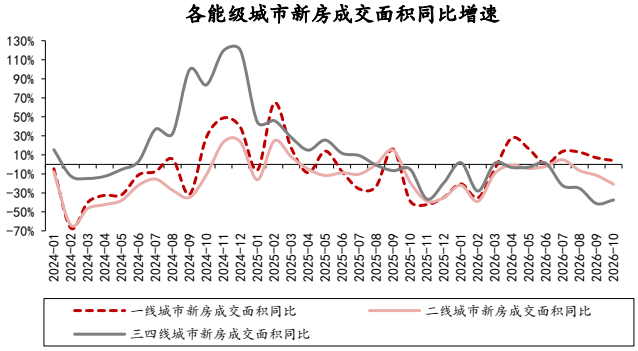
资料来源：同花顺，中银证券

图表 2. 10 月一、二、三四线新房成交面积环比增速分别为-13.0%、-4.2%、15.8%



资料来源：同花顺，中银证券

图表 3. 10 月一、二、三四线新房成交面积同比增速分别为 4.1%、-20.8%、-37.5%



资料来源：同花顺，中银证券

图表 4. 我们跟踪的城市中，仅 17%的城市 10 月新房成交同环比均正增长

2026年10月全国重点城市新房成交面积（单位：万平）									
能级	城市	成交面积	环比	同比	能级	城市	成交面积	环比	同比
一线	北京	53	-2.8%	24.1%	三四线	江门	27	55.3%	7.8%
	上海	77	-35.1%	5.2%		遵义	4	-1.1%	-26.0%
	广州	60	26.7%	-6.4%		汕头	14	-7.0%	-2.4%
	深圳	15	-1.6%	-11.6%		丽江	1	-53.4%	-48.2%
	一线合计	**206**	**-13.0%**	**4.1%**		韶关	6	98.7%	-68.3%
二线	杭州	30	-12.9%	-43.4%		佛山	35	35.9%	-9.3%
	武汉	72	-7.2%	-36.9%		莆田	4	6.5%	-27.1%
	青岛	92	-2.6%	-3.6%		泰安	6	3.7%	29.0%
	苏州	28	17.1%	-14.1%		芜湖	86	78.6%	-60.7%
	宁波	31	0.5%	-2.1%		吉安	5	38.3%	12.2%
	福州	4	-86.3%	-75.9%		池州	2	-55.3%	14.3%
	济南	37	8.4%	8.7%		肇庆	11	37.0%	-24.0%
	南宁	42	24.5%	-12.2%		舟山	2	-58.6%	-51.8%
	成都	54	3.8%	-22.1%		抚州	8	84.0%	62.0%
	大连	6	-0.3%	-14.8%		宿州	3	13.9%	5.4%
	二线合计	**396**	**-4.2%**	**-20.8%**		平凉	10	-12.6%	-9.6%
三四线	东莞	16	45.9%	-9.2%		梧州	14	85.0%	-2.0%
	惠州	22	-34.5%	-23.3%		清远	16	38.5%	-17.3%
	扬州	7	1.8%	-43.1%		衢州	2	13.5%	1.2%
	嘉兴	-	-	-		云浮	1	-8.5%	-84.3%
	泉州	-	-	-		六盘水	5	-53.0%	-68.2%
	温州	1	-4.7%	-98.0%		海门	-	-	-
	淮安	36	-1.8%	4.7%		鹤壁	2	-18.9%	-11.5%
	柳州	10	-6.0%	4.0%		茂名	30	78.9%	8.2%
	宝鸡	1	-19.9%	-70.5%		**三四线合计**	**388**	**15.8%**	**-37.5%**

资料来源：同花顺，中银证券

1.2 二手房：10 月二手房成交面积环比小幅回落；受低基数影响，同比涨幅扩大

10 月二手房成交面积环比小幅回落；受低基数影响，同比涨幅扩大。10 月 23 城二手房成交面积 991.6 万平，环比下降 2.5%，同比增长 16.5%，同比涨幅较 9 月扩大 14.3 个百分点。1-10 月 23 城二手房成交面积 1.1 亿平，同比增长 5.2%。

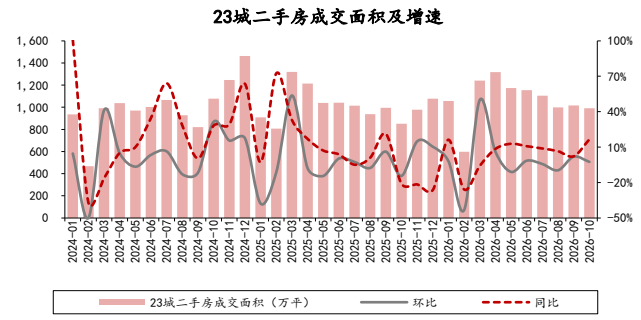
从各城市能级来看，一、二线城市二手房成交面积环比下滑，三四线城市环比回升；一、三四线城市同比涨幅扩大，二线城市同比由负转正。

1）一线城市：10 月一线城市二手房成交面积 354.0 万平，环比下降 5.5%，同比增长 17.9%，同比涨幅较 9 月扩大 13.0 个百分点。其中，上海环比增长 3.8%，同比增长 31.0%；北京环比下降 18.3%，同比增长 5.7%；深圳环比下降 4.5%，同比增长 2.6%。1-10 月一线城市二手房成交面积 3743.1 万平，同比增长 7.1%。其中北京、上海 1-10 月累计同比分别增长 2.1%、13.3%，深圳累计同比下降 1.5%。

2）二线城市：10 月二线城市二手房成交面积 442.2 万平，环比下降 2.0%，同比增长 12.9%，同比由负转正，同比增速较 9 月提升 16.4 个百分点。其中，青岛、成都同环比均正增长；杭州、南京、苏州、厦门、大连环比负增长，同比正增长；南宁同环比均负增长。1-10 月二线城市二手房成交面积 4913.7 万平，同比增长 0.6%。

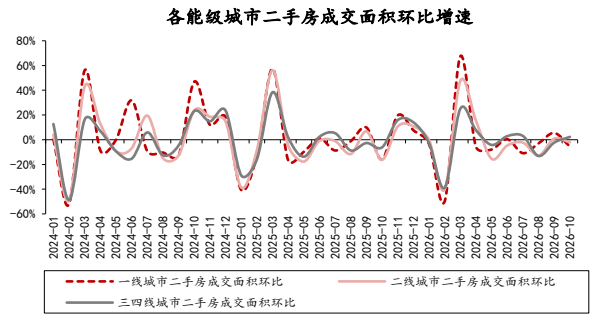
3）三四线城市：10 月三四线城市二手房成交面积 195.4 万平，环比增长 2.3%，同比增长 23.0%，同比涨幅较 9 月扩大 10.2 个百分点。其中，韶关、池州、梧州、衢州同环比均正增长；吉安环比正增长、同比负增长；扬州、江门、佛山、平凉、清远、资阳环比负增长、同比正增长；东莞同环比均负增长。1-10 月三四线城市二手房成交面积 1995.5 万平，同比增长 14.2%。

图表 5. 10 月 23 城二手房成交面积 991.6 万平，环比下降 2.5%，同比增长 16.5%



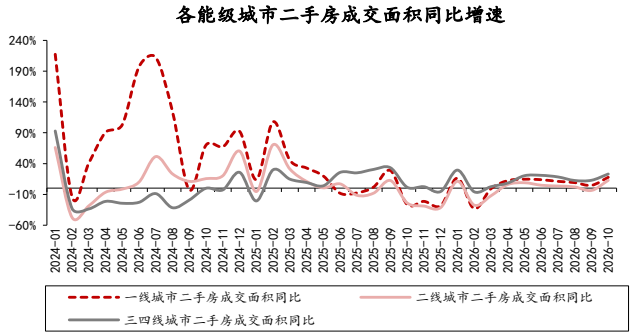
资料来源：同花顺，中银证券

图表 6. 10 月一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别为-5.5%、-2.0%、2.3%



资料来源：同花顺，中银证券

图表 7. 10 月一、二、三四线城市二手房成交面积同比增速分别为 17.9%、12.9%、23.0%



资料来源：同花顺，中银证券

图表 8. 10 月我们跟踪的重点城市中，30%的城市二手房成交面积同环比均增长

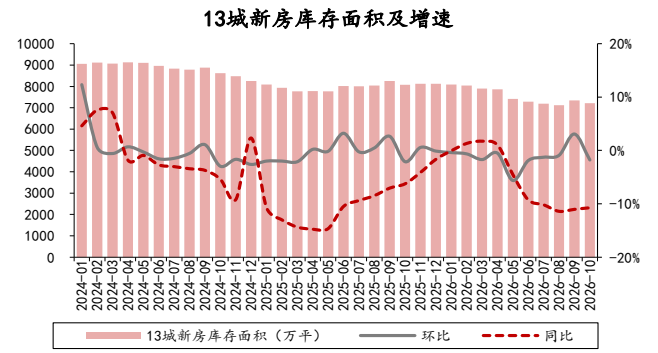
2026年10月全国重点城市二手房成交面积（单位：万平）									
能级	城市	成交面积	环比	同比	能级	城市	成交面积	环比	同比
一线	北京	115	-18.3%	5.7%	三四线	东莞	30	-8.9%	-2.1%
	上海	196	3.8%	31.0%		扬州	15	-3.2%	12.4%
	深圳	43	-4.5%	2.6%		江门	21	-3.9%	17.8%
	一线合计	**354**	**-5.5%**	**17.9%**		韶关	7	51.2%	37.4%
二线	杭州	50	-0.1%	10.2%		佛山	59	-2.0%	26.0%
	南京	64	-5.4%	32.6%		吉安	4	23.6%	-9.2%
	青岛	57	10.3%	19.7%		池州	3	36.8%	17.4%
	苏州	55	-8.2%	38.3%		平凉	7	-7.6%	26.4%
	厦门	15	-10.5%	5.9%		梧州	8	260.2%	101.0%
	南宁	7	-45.5%	-60.4%		清远	25	-15.6%	16.8%
	成都	172	2.6%	7.1%		衢州	12	95.2%	213.5%
	大连	22	-11.6%	16.2%		资阳	5	-4.9%	25.8%
	二线合计	**442**	**-2.0%**	**12.9%**		**三四线合计**	**195**	**2.3%**	**23.0%**

资料来源：同花顺，中银证券

1.3 库存：库存规模同环比均下降，去化周期环比上升、同比下降

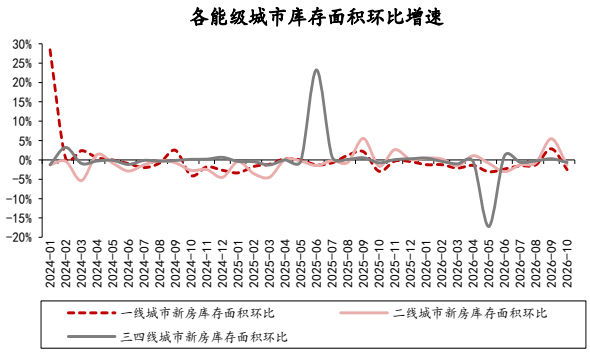
库存规模同环比均下降，去化周期环比小幅上升、同比下降。截至 10 月末，我们跟踪的 13 城新房库存面积为 7215.9 万平，环比下降 1.8%，同比下降 10.7%；整体去化周期为 17.4 个月，环比上升 0.3 个月，同比下降 2.9 个月。一、二、三四线城市库存面积环比增速分别为-2.5%、-1.3%、-0.6%，同比增速分别为-13.5%、0.7%、-18.1%；去化周期分别为 14.0、15.8、64.8 个月，环比分别上升 0.1、0.4、2.3 个月，同比分别下降 3.2、0.3、6.8 个月。具体来看，截至 10 月末，我们跟踪的城市中，上海、深圳、杭州去化周期在 12 个月内。

图表 9. 截至 10 月末，13 城新房库存面积为 7215.9 万平，环比下降 1.8%，同比下降 10.7%



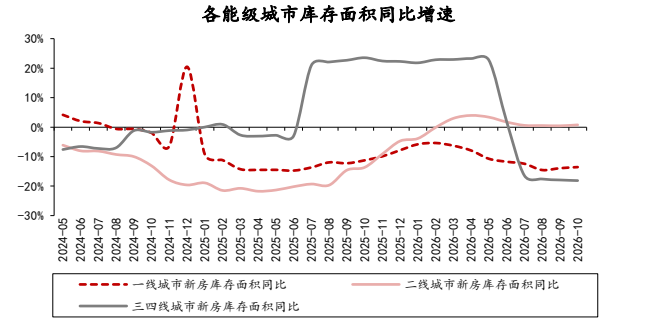
资料来源：同花顺，中银证券

图表 10. 截至 10 月末，一、二、三四线城市库存面积环比增速分别为-2.5%、-1.3%、-0.6%



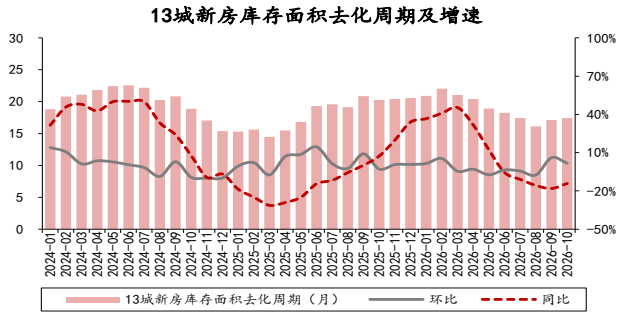
资料来源：同花顺，中银证券

图表 11. 截至 10 月末，一、二、三四线城市库存面积同比增速分别为-13.5%、0.7%、-18.1%



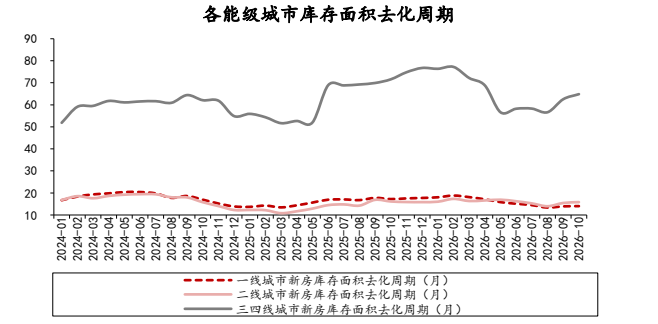
资料来源：同花顺，中银证券

图表 12. 截至 10 月末，13 个城市整体去化周期为 17.4 个月，环比上升 0.3 个月，同比下降 2.9 个月



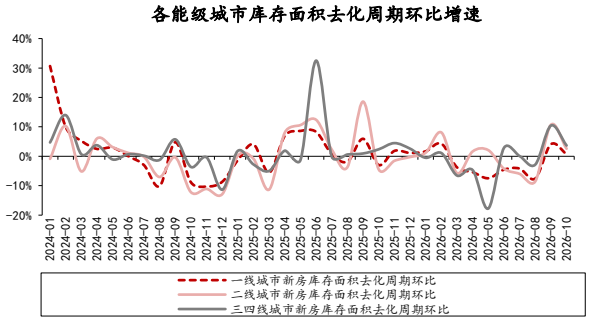
资料来源：同花顺，中银证券

图表 13. 截至 10 月末，一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 14.0、15.8、64.8 个月



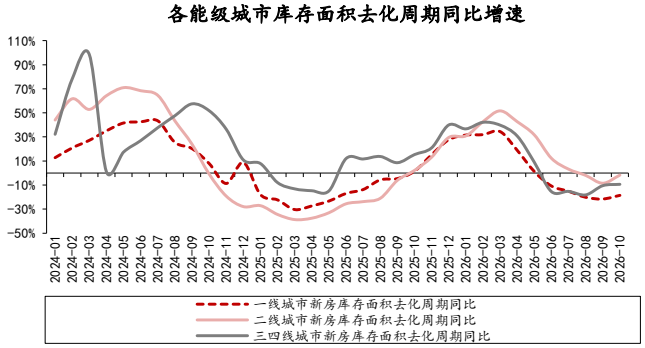
资料来源：同花顺，中银证券

图表 14. 截至 10 月末，一、二、三四线城市去化周期环比分别上升 0.1、0.4、2.3 个月



资料来源：同花顺，中银证券

图表 15. 截至 10 月末，一、二、三四线城市去化周期同比分别下降 3.2、0.3、6.8 个月



资料来源：同花顺，中银证券

图表 16. 截至 10 月底，仅上海、深圳、杭州去化周期在 12 个月以内

2026年10月全国重点城市新房库存面积及去化周期（单位：万平、月）							
能级	城市	库存面积	环比	同比	去化周期	环比	同比
一线	北京	1684	-4%	-15%	22.9	-0.03%	-16%
	上海	722	0.3%	-4%	7.4	5%	-15%
	深圳	221	-3%	-35%	10.1	1%	-49%
	广州	951	-2%	-10%	15.5	-1%	-7%
二线	杭州	516	-	5%	11.6	9%	22%
	苏州	634	-1%	11%	25.0	-3%	19%
	宁波	528	-4%	-14%	15.9	-3%	-32%
	福州	237	5%	9%	13.4	13%	1%
	厦门	257	-5%	-1%	15.6	-3%	-26%
三四线	宝鸡	202	-0.2%	-62%	124.3	41%	-17%
	韶关	244	-2%	-5%	68.1	-14%	-45%
	莆田	197	-2%	5%	29.3	3%	-22%
	平凉	822	-	2%	77.1	4%	37%

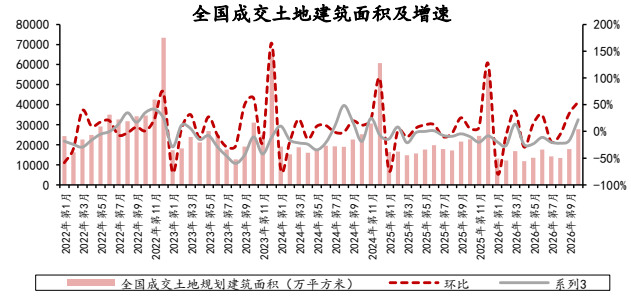
资料来源：同花顺，中银证券

数据说明：商品房： 北京，深圳；商品住宅： 上海，杭州，苏州，宁波，福州，韶关，莆田。

2 土地市场：10 月全国土地成交规模同环比均回升，溢价率同环比均回落；一线城市成交量价下降明显

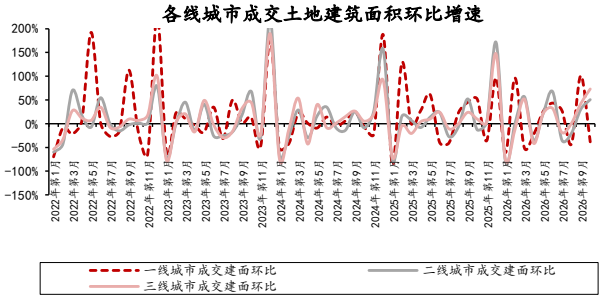
10 月土地市场成交规模同环比均回升，但一线城市成交规模明显收缩。10 月全国（300 城）成交土地规划总建筑面积为 2.8 亿平，环比增长 55.2%，同比上升 22.0%，同比增速较上月提升了 39.2 个百分点。一、二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速分别为-38.2%、50.8%、73.0%，同比增速分别为 -40.0%、22.5%、54.2%。单看住宅用地，全国住宅类成交土地建面 1.1 亿平，环比增长 198.5%，同比上升 101.2%，同比增速较上月提升了 134.3 个百分点。一、二、三线城市住宅类土地成交建面环比增速分别为-81.7%、15.1%、406.2%，同比增速分别为 -76.7%、13.5%、214.6%。

图表 17. 10 月全国成交土地规划总建筑面积为 2.8 亿平，环比增长 55.2%，同比上升 22.0%



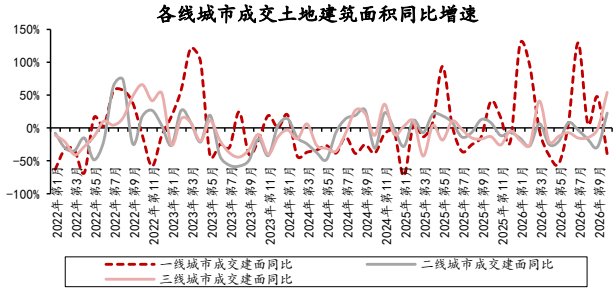
资料来源：Wind，中银证券

图表 18. 10 月一、二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速分别为-38.2%、50.8%、73.0%



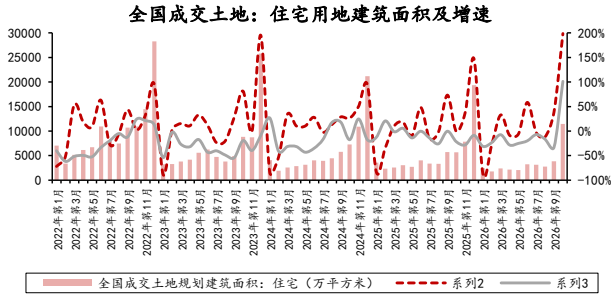
资料来源：Wind，中银证券

图表 19. 10 月一、二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速分别为-40.0%、22.5%、54.2%



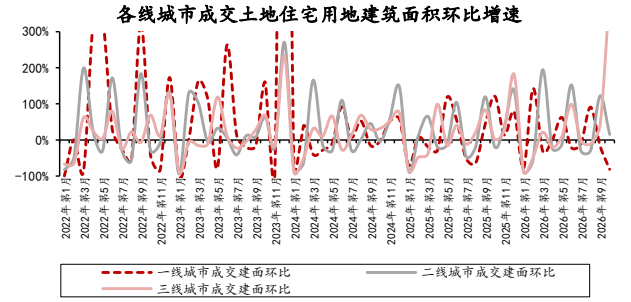
资料来源：Wind，中银证券

图表 20. 10 月全国住宅类成交土地建面 11461.7 万平，环比增长 198.5%，同比上升 101.2%



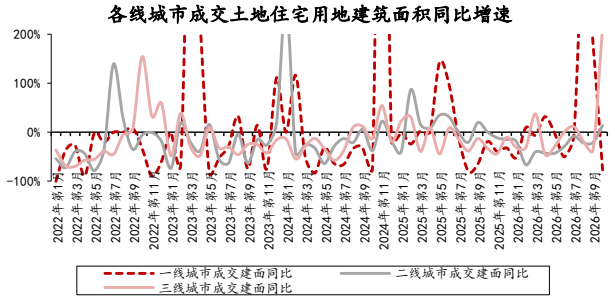
资料来源：Wind，中银证券

图表 21. 10 月一、二、三线城市住宅类土地成交建面环比增速分别为-81.7%、15.1%、406.2%



资料来源：Wind，中银证券

图表 22. 10 月一、二、三线城市住宅类土地成交建面同比增速分别为-76.7%、13.5%、214.6%



资料来源：Wind，中银证券

从市场热度来看，10 月全国成交土地楼面均价同环比虽均上升，但平均溢价率同环比均下降。其中一线城市楼面均价同环比均大幅下滑。

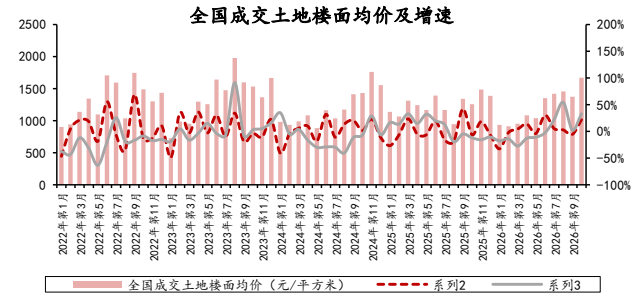
从全类型土地来看，10 月全国（300 城）成交土地平均楼面价 1671 元/平，环比上升 21.7%，同比上升 32.9%；平均土地溢价率为 1.6%，环比下降 3.4 个百分点，同比下降 1.9 个百分点。一、二、三线城市成交土地楼面均价分别为 1368、1915、2221 元/平，环比增速分别为-84.1%、-20.5%、131.4%，同比增速分别为-72.9%、14.8%、58.8%；平均溢价率分别为 6.4%、1.9%、0.8%，其中一线城市环比下降 3.4 个百分点，同比上升 1.2 个百分点；二线城市环比下降 3.9 个百分点，同比下降 0.8 个百分点；三线城市环比下降 0.4 个百分点，同比下降 2.3 个百分点。

从住宅类用地来看，10 月全国（300 城）住宅类用地成交平均楼面价为 3268 元/平，环比下降 27.0%，同比下降 5.1%。本月全国住宅类用地平均溢价率为 1.5%，环比下降 4.6 个百分点，同比下降 1.9 个百分点。一、二、三线城市住宅类用地平均楼面价为 11767、6382、3948 元/平，环比增速分别为-73.4%、11.8%、12.9%，同比增速分别为-66.5%、31.5%、-3.0%；土地溢价率分别为 17.1%、2.2%、0.7%，其中一线城市环比上升 4.7 个百分点，同比上升 10.9 个百分点；二线城市环比下降 3.4 个百分点，同比下降 1.1 个百分点；三线城市环比基本持平，同比下降 2.0 个百分点。

全类型土地累计成交情况来看，1-10 月全国土地成交量跌价涨，溢价率同比下降。1-10 月全国（300 城）成交土地规划总建面 15.8 亿平，同比下降 12.1%，成交总价 2.0 万亿元，同比下降 7.8%，楼面均价 1267 元/平，同比上升 4.8%，平均溢价率 5.6%，同比下降 0.8 个百分点。一、二、三线城市 1-10 月累计土地成交建面同比增速分别为 6.2%、-9.4%、-0.9%；累计成交总价同比增速分别为 -1.3%、-26.1%、16.3%；楼面均价分别为 7843、1789、1197 元/平，同比增速分别为-7.1%、-18.5%、17.4%；平均土地溢价率分别为 11.2%、6.1%、2.2%，同比分别下降 0.9、2.5、0.4 个百分点。

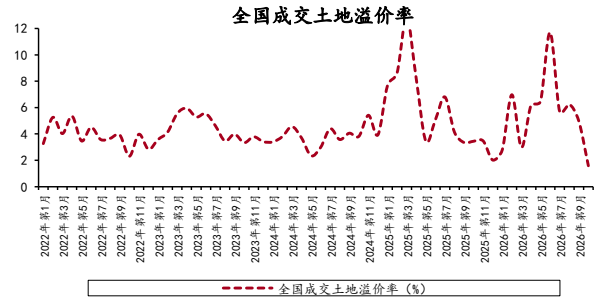
住宅土地累计成交情况来看，1-10 月全国住宅类用地成交量价齐跌，溢价率同比下降。1-10 月全国（300 城）住宅类用地成交土地规划总建面 3.5 亿平，同比下降 3.1%，成交总价 1.4 万亿元，同比下降 7.6%，楼面均价 4041 元/平，同比下降 4.7%，平均溢价率 7.4%，同比下降 0.9 个百分点。一、二、三线城市 1-10 月累计住宅类用地土地成交建面同比增速分别为 0.4%、-25.9%、22.3%；累计住宅类用地成交总价同比增速分别为-8.3%、-30.0%、29.5%；楼面均价分别为 38099、6855、3889 元/平，同比增速分别为-8.7%、-5.5%、5.9%；平均土地溢价率分别为 15.9%、7.5%、2.1%，一线城市同比上升 2.2 个百分点，二、三线城市同比分别下降 2.9、0.7 个百分点。

图表 23. 10 月全国成交土地平均楼面价 1671 元/平，环比上升 21.7%，同比上升 32.9%



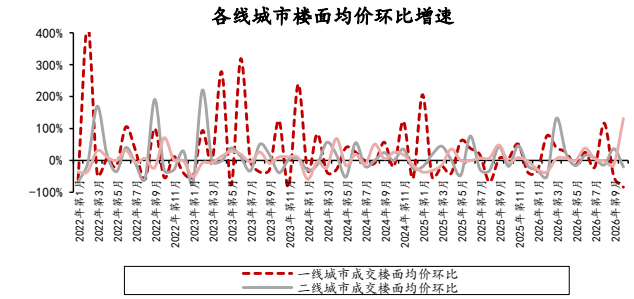
资料来源：Wind，中银证券

图表 24. 10 月平均土地溢价率为 1.6%，环比下降 3.4 个百分点，同比下降 1.9 个百分点



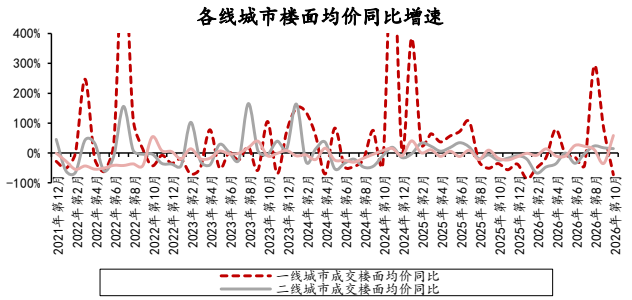
资料来源：Wind，中银证券

图表 25. 10 月一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为-84.1%、-20.5%、131.4%



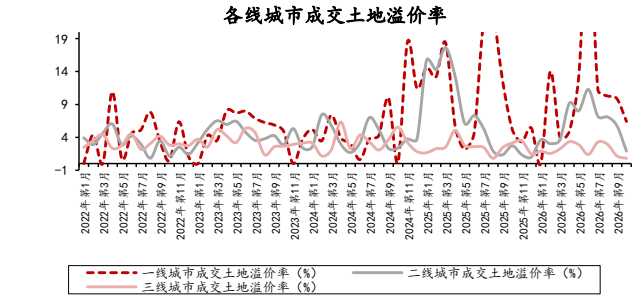
资料来源：Wind，中银证券

图表 26. 10 月一、二、三线城市成交土地楼面价同比增速分别为-72.9%、14.8%、58.8%



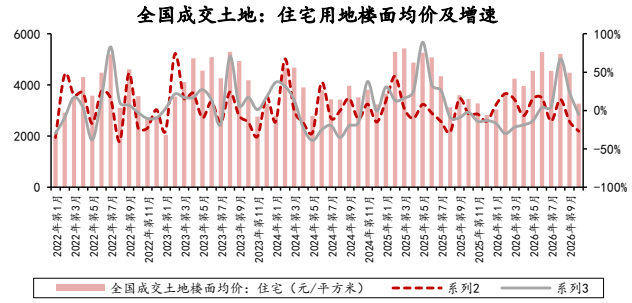
资料来源：Wind，中银证券

图表 27. 10 月一、二、三线城市成交土地平均溢价率分别为 6.4%、1.9%、0.8%



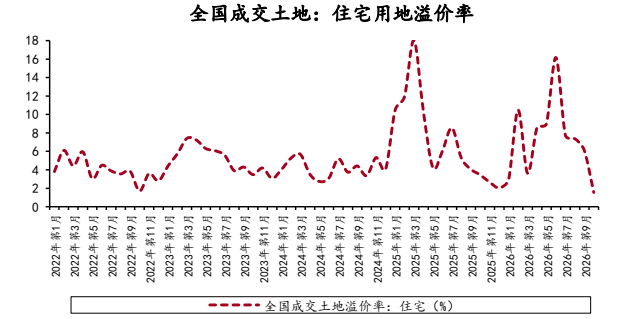
资料来源：Wind，中银证券

图表 28. 10 月全国住宅类用地成交平均楼面价为 3268 元/平，环比下降 27.0%，同比下降 5.1%



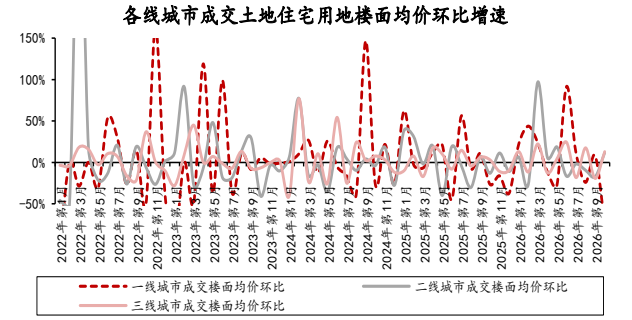
资料来源：Wind，中银证券

图表 29. 10 月全国住宅类用地平均溢价率为 1.5%，环比下降 4.6 个百分点，同比下降 1.9 个百分点



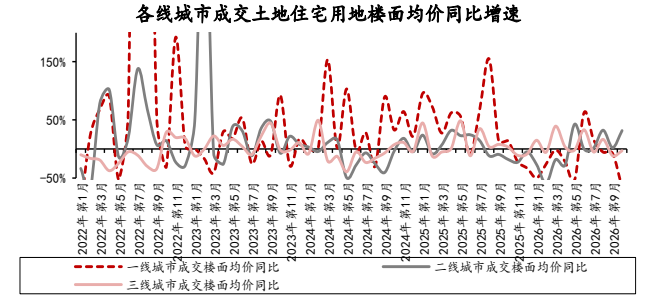
资料来源：Wind，中银证券

图表 30. 10 月一、二、三线城市住宅类用地成交土地平均楼面价环比增速分别为-73.4%、11.8%、12.9%



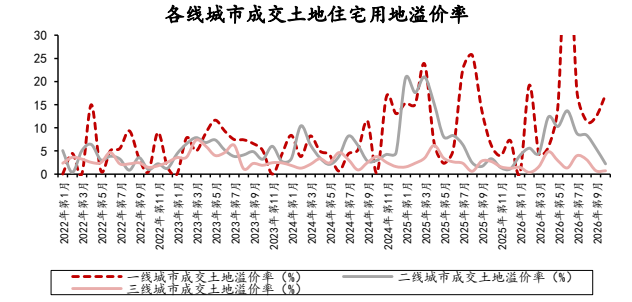
资料来源：Wind，中银证券

图表 31. 10 月一、二、三线城市住宅类用地成交土地平均楼面价同比增速分别为-66.5%、31.5%、-3.0%



资料来源：Wind，中银证券

图表 32. 10 月一、二、三线城市住宅类用地平均土地溢价率分别为 17.1%、2.2%、0.7%



资料来源：Wind，中银证券

3 房企：百强房企 10 月销售同比降幅扩大；拿地金额、拿地强度同比下滑

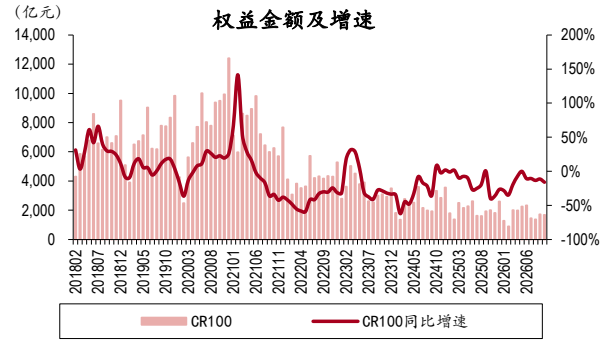
3.1 销售：百强房企 10 月销售同比降幅扩大

百强房企 10 月销售同比降幅扩大。百强房企 10 月实现全口径销售额 2310 亿元，同比下降 16.1%（前值：-13.6%）；权益口径 1678 亿元，同比下降 16.2%（前值：-11.5%）。百强房企 1-10 月实现全口径销售额 2.36 万亿元，同比下降 14.9%（前值：-14.7%）；权益口径 1.73 万亿元，同比下降 14.5%（前值：-14.3%）。

CR5、CR10 房企 10 月销售同比降幅收窄，CR20、CR50 同比降幅扩大。10 月 CR5、CR10 全口径销售额同比增速分别为-1.5%、-10.8%，同比降幅分别收窄 15.5、1.9 个百分点，CR20、CR50 同比增速分别为-17.0%、-17.2%，同比降幅分别扩大 6.6、4.4 个百分点；CR5、CR10 权益口径销售额同比增速分别为-2.1%、-12.8%，同比降幅分别收窄 14.8、0.2 个百分点，CR20、CR50 同比增速分别为-18.1%、-18.1%，同比降幅分别扩大 8.2、7.2 个百分点。

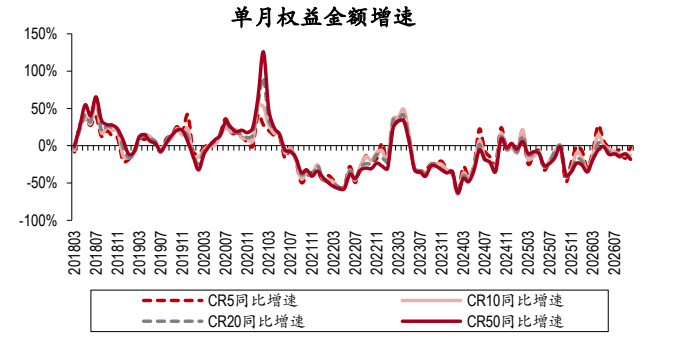
TOP20 房企中，10 月销售额同比增速为正的企业有：中旅投资（+125%）、北京城建（+97%）、中建东孚（+29%）、中建壹品（+21%）、中国中铁（+20%）、绿地（+8%）、华润（+6%）、中海（+5%）、金茂（+3%）、招蛇（+2%）。**1-10 月销售额同比增速为正的企业有：**北京城建（+183%）、中建东孚（+130%）、中旅投资（+120%）、招蛇（+22%）、建发（+21%）、华润（+3%）。

图表 33.百强房企 10 月权益口径销售额 1678 亿元，同比下降 16.2%



资料来源：普睿数智，中银证券

图表 34. 10 月 CR5、CR10 权益销售额同比增速为-2.1%、-12.8%，降幅收窄 14.8、0.2pct，CR20、CR50 同比增速为-18.1%、-18.1%，降幅扩大 8.2、7.2pct



资料来源：普睿数智，中银证券

图表 35. CR5、CR10 房企 10 月销售同比降幅收窄，CR20、CR50 同比降幅扩大

房企梯队	单月全口径销售（亿元）			单月全口径销售增速		
	2025 年 10 月	2026 年 9 月	2026 年 10 月	2025 年 10 月	2026 年 9 月	2026 年 10 月
CR5	846	725	833	-46.5%	-16.9%	-1.5%
CR10	1421	1153	1267	-38.2%	-12.7%	-10.8%
CR20	1948	1588	1617	-37.5%	-10.4%	-17.0%
CR50	2481	2028	2054	-39.6%	-12.8%	-17.2%
CR100	2754	2298	2310	-39.8%	-13.6%	-16.1%
房企梯队	单月权益口径销售（亿元）			单月权益口径销售增速		
	2025 年 10 月	2026 年 9 月	2026 年 10 月	2025 年 10 月	2026 年 9 月	2026 年 10 月
CR5	638	549	625	-48.2%	-16.9%	-2.1%
CR10	1034	845	902	-40.6%	-13.0%	-12.8%
CR20	1418	1179	1161	-37.7%	-9.9%	-18.1%
CR50	1806	1515	1479	-39.6%	-10.9%	-18.1%
CR100	2003	1712	1678	-39.9%	-11.5%	-16.2%

资料来源：普睿数智，中银证券

图表 36. TOP20 房企中，10 月销售额同比增速为正的企业有：中旅投资（+125%）、北京城建（+97%）、中建东孚（+29%）、中建壹品（+21%）、中国中铁（+20%）、绿地（+8%）、华润（+6%）、中海（+5%）、金茂（+3%）、招蛇（+2%）

销售排名	公司	2026年1-10月全口径金额	同比	2025年全年全口径销售金额月均值	2026年10月全口径金额	同比	2026年9月全口径金额	同比	2026年10月权益金额	同比	2026年9月权益金额	同比	2026年10月全口径面积	同比	2026年9月全口径面积	同比
1	保利发展	1990	-10.6%	211	178	-15.2%	162	-21.0%	140	-15.6%	128	-20.5%	96	-16.8%	85	-20.9%
2	中海地产	1988	5.2%	209	178	-4.1%	156	-23.0%	164	-4.1%	143	-23.0%	64	-24.7%	49	-49.7%
3	华润置地	1803	6.3%	195	157	3.3%	155	-11.9%	107	0.4%	105	-19.0%	57	-8.0%	38	7.0%
4	招商蛇口	1590	1.9%	163	188	21.7%	147	-11.5%	118	16.6%	93	-7.6%	65	-11.8%	35	49.4%
5	建发国际	1034	-2.9%	102	133	21.1%	100	-4.5%	96	17.1%	62	-24.5%	45	-9.1%	32	-10.9%
6	中国金茂	951	2.6%	95	105	-12.5%	105	7.1%	73	-12.4%	72	7.1%	38	9.8%	36	-26.9%
7	绿城中国	904	-24.9%	128	87	-29.8%	91	-26.0%	55	-23.6%	56	-29.1%	27	-30.8%	42	31.3%
8	越秀地产	802	-12.9%	90	122	-0.8%	68	0.1%	73	-0.8%	41	0.0%	32	-17.1%	21	1.0%
9	滨江集团	725	-16.0%	85	62	-19.6%	82	0.6%	22	-14.7%	29	-35.8%	11	-26.4%	13	-38.8%
10	绿地控股	606	8.2%	59	40	-50.0%	88	57.1%	36	-50.0%	79	57.1%	50	-16.8%	105	993.8%
11	万科	573	-50.0%	112	57	-60.1%	50	-45.6%	37	-60.1%	32	-45.7%	52	-19.7%	41	-43.2%
12	中国铁建	432	-30.4%	61	48	-51.1%	52	-28.4%	39	-54.2%	46	-15.0%	49	-29.6%	50	-5.5%
13	保利置业	368	-16.0%	42	39	-2.3%	35	-18.8%	30	-9.7%	28	-17.5%	17	12.6%	15	89.9%
14	中国中铁	337	19.9%	30	33	-18.5%	51	170.5%	25	-18.5%	38	169.5%	23	-0.4%	23	123.5%
15	华发股份	327	-52.5%	65	32	-41.5%	21	-45.3%	16	-52.1%	10	-55.3%	10	-49.5%	7	-50.7%
16	中建东孚	326	28.5%	34	25	129.9%	35	16.8%	20	132.1%	34	31.1%	5	51.4%	7	-64.1%
17	中建壹品	304	21.0%	34	16	-48.9%	26	205.8%	13	-51.6%	24	193.8%	3	-79.4%	7	97.2%
18	北京城建	293	97.2%	15	32	183.3%	56	235.9%	28	274.7%	48	334.5%	7	150.0%	19	424.3%
19	中旅投资	281	124.5%	14	19	120.2%	22	68.4%	10	71.2%	2	-84.0%	4	65.2%	4	82.6%
20	碧桂园	279	-18.0%	34	28	-18.9%	26	-14.9%	23	-20.7%	22	-14.3%	35	-19.0%	33	-14.7%
CR5		8405	-2.0%	906	833	-1.5%	725	-16.9%	625	-2.1%	549	-16.9%	334	-18.4%	331	-12.6%
CR10		12393	-8.2%	1389	1267	-10.8%	1153	-12.7%	902	-12.8%	845	-13.0%	550	-17.6%	515	-8.9%
CR20		15913	-11.1%	1831	1617	-17.0%	1588	-10.4%	1161	-18.1%	1179	-9.9%	753	-20.7%	713	-7.4%
CR50		20373	-14.2%	2406	2054	-17.2%	2028	-12.8%	1479	-18.1%	1515	-10.9%	973	-22.6%	932	-10.7%
CR100		23576	-14.9%	2798	2310	-16.1%	2298	-13.6%	1678	-16.2%	1712	-11.5%	1085	-21.9%	1068	-8.9%

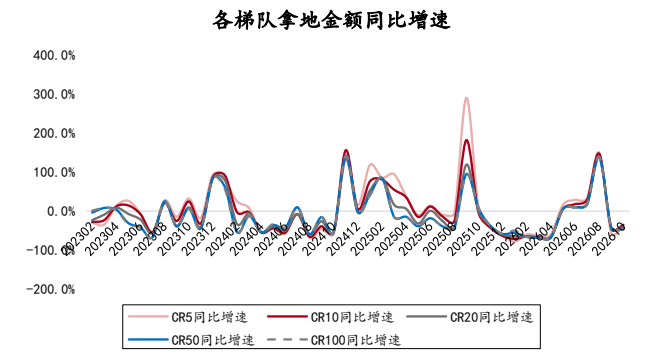
资料来源：普睿数智，公司公告，中银证券

备注：金额单位：亿元；面积单位：万平。同比基数均来源于克而瑞。红色箭头表示对应指标的排名上升，绿色箭头表示排名下降，黄色横线表示排名不变。

3.2 拿地：10 月房企拿地规模与拿地强度同比均下降

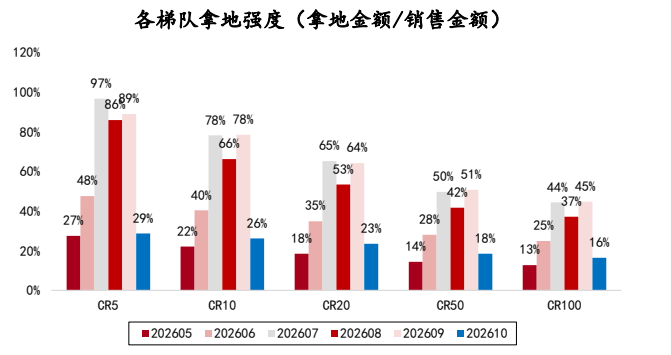
10 月百强房企拿地金额与拿地强度同比均下降。百强房企 10 月全口径拿地金额 379 亿元，同比下降 45.4%，百强房企拿地强度（拿地金额/销售金额）为 16%，环比下降 28 个百分点，同比下降 9 个百分点；拿地建面 348 万平，同比下降 19.5%；楼面均价 1.09 万元/平，同比下降 32.2%。具体来看，10 月拿地金额较多的房企有：华润（拿地金额 86 亿元，拿地强度 55%）、建发（54 亿元，41%）、招蛇（43 亿元，23%）、滨江（30 亿元，48%）。我们认为，受商品房销售制度改革的影响，房企会谨慎观望一段时间，短期预计拿地量有所减少。

图表 37. 百强房企 10 月全口径拿地金额 379 亿元，同比下降 45.4%



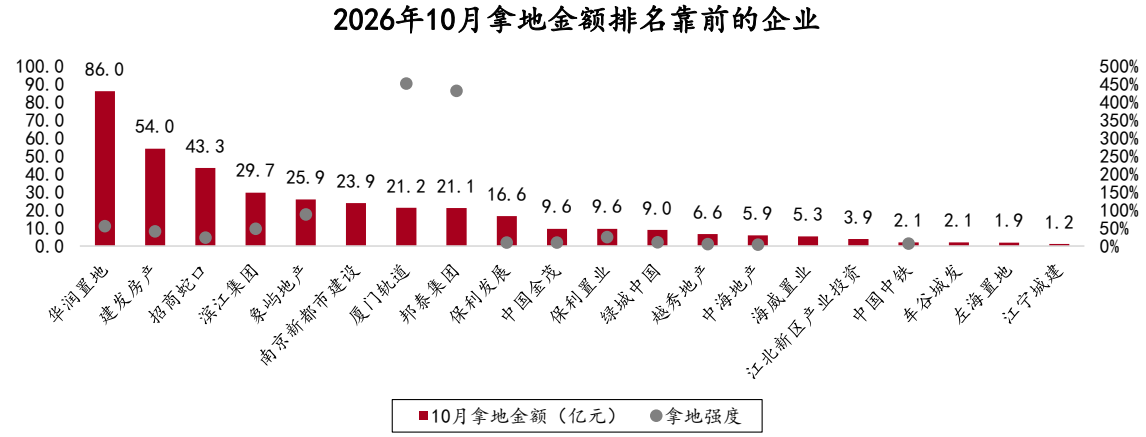
资料来源：普睿数智，中银证券

图表 38. 10 月百强房企拿地强度为 16%，环比下降 28 个百分点，同比下降 9 个百分点



资料来源：普睿数智，中银证券

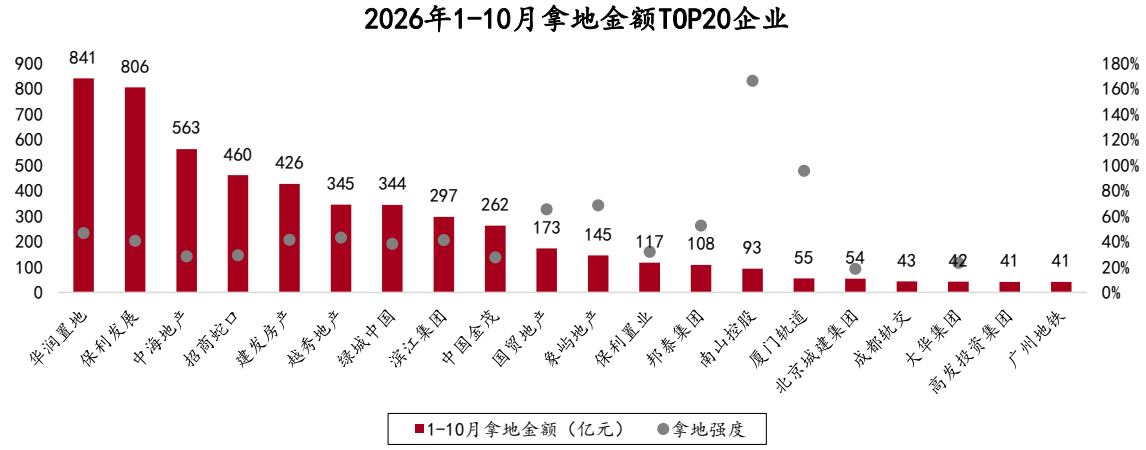
图表 39. 10 月涉及土地投资较多的房企有华润、建发、招蛇、滨江



资料来源：普睿数智，中银证券

从累计来看，1-10 月百强房企拿地金额与拿地强度同比均下滑。从累计来看，1-10 月百强房企全口径拿地金额 7206 亿元，同比下降 30.3%，拿地建面 6316 万平，同比下降 16.4%，楼面均价 1.14 万元/平，同比下降 16.6%，拿地强度 31%，同比下降 7 个百分点。1-10 月拿地金额排名中，华润排名第一（拿地金额 841 亿元，同比+75%，拿地强度 47%），其次是保利发展（拿地金额 806 亿元，同比+24%，拿地强度 40%）、中海（拿地金额 563 亿元，同比-53%，拿地强度 28%）、招蛇（拿地金额 460 亿元，同比-55%，拿地强度 29%）、建发（拿地金额 426 亿元，同比+3%，拿地强度 41%），越秀、绿城的拿地金额在 300-400 亿元，其余房企拿地金额均不足 300 亿元。

图表 40. 1-10 月拿地金额排名中，华润置地排名第一，其次是保利发展、中海、招蛇、建发



资料来源：普睿数智，中银证券

4 政策：六部门部署老旧街区厂区改造提升；多地继续密集落地现房销售实施细则

六部门部署老旧街区厂区改造提升，城市更新制度持续强化。10 月 20 日，住建部、工业和信息化部、财政部、交通运输部、商务部、国务院国资委联合印发《关于推进老旧街区厂区改造提升的指导意见》（建办科〔2026〕33 号）。按照主导功能，老旧街区厂区可划分为老旧厂区、老旧商业街区、老旧生活街区、老旧交通枢纽及周边街区等，历史文化街区和历史文化名镇可纳入改造提升范畴。各地要落实《城市更新“十五五”规划》目标要求，有序实施 1500 个老旧街区厂区改造提升重大工程项目；结合城市体检结果，将房屋和市政基础设施老化、公共服务和公共空间短缺、功能产业和发展活力有待提升的街区厂区作为改造提升对象，统筹确定范围和实施时序，纳入城市更新实施体系。盘活利用闲置低效厂区、厂房、仓库和设施，推进建筑功能转换和混合利用，植入科技研发、商业金融、文化创意、体育休闲等新产业新业态新场景，鼓励以市场化方式开展改造提升、探索长期运营新模式。

地方层面，深圳、杭州、成都、合肥、十堰商品住房销售制度细则跟进落地。

10 月 14 日，**杭州**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（试行）》。1）明确新老项目划分，对于 8.28 以后新发布出让公告的项目，申请预售的，单体建筑应完成主体结构封顶。8.28 前已取得或部分取得建规证、但尚未取得预售证的项目，原则上仍按原有预售条件及预售资金监管政策执行。历史遗留问题项目的旧规适用期限宽限至 2028 年底。2）预售资金监管方面，规定按照新政策执行的项目，需要在项目竣工验收、水电气等配套设施具备交付条件后，方可解除资金监管。3）现房销售项目定金上限比例设定为 5%。4）土地端，规定首付款 30 日内缴纳，缴纳比例不低于 50%，余款 2 年内缴清，不计利息；探索开展按分户土地使用权集合办理开发贷款抵押登记。5）支持项目分期开发、实施分阶段竣工备案。

10 月 15 日，**深圳**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》。1）明确新老项目划分，与其他三个一线城市基本对齐。2）预售资金监管方面，按照新政策执行的项目，规定项目联合竣工验收备案、水电气等配套设施具备交付条件后，可解除资金监管。3）现房销售项目定金上限比例设定为 3%，与上海一致，高于北京（1%），低于广州（5%）。4）土地款缴纳等规定也与其他三个一线城市基本对齐。

10 月 21 日，**湖北十堰**发布《十堰市关于贯彻落实<关于完善商品住房销售制度的通知>的实施意见》，十堰作为首个出台细则的三四线城市，给予政策更大灵活空间，也为更多能级较低的城市提供参考借鉴。整体来看，十堰落地细则方向大多数与已出台细则城市一致，但也给出多项具备地方特点的细则安排：a）**对过渡项目安排更为细化，**明确 8.28 已取工规证未取预售证项目，在加强资金监管等要求下，个人信贷政策也将按原政策执行。十堰规定 8 28 前已取得（含部分取得）建设工程规划许可证、尚未办理预售许可的项目，确保按时建成交付、并在加强预售资金监管的情况下，继续执行原有预售管理、资金监管、审批验收、**个人信贷**等政策。**对照来看，此前发布细则的所有一二线城市均规定“已取得（含部分取得）建设工程规划许可证”，预售条件、预售资金监管等按原有政策规定执行，并未提及个人信贷政策，**同时规定凡是 8 28 后取得预售证的项目，竣工备案后方可发放个人按揭贷款。**十堰是唯一明确个人信贷政策也可按原政策执行的城市，即确认商品房买卖合同完成备案后，发放个人按揭贷款至监管账户，这部分项目的个人按揭贷款发放时间点是更为宽松的。b) 土地供给取消人才公寓配建、小地块免配幼儿园，更有利于降低房企开发成本，优化配建要求或将成为更多城市参考方向。**十堰明确，8 月 28 日后签订出让合同的商品住宅用地，规划条件按新政策执行：取消配建人才公寓；规划住宅计容面积小于 15 万平的，可不配建幼儿园。各地细则中，十堰是唯一制定下调公建配套配建要求条款的城市，其余城市的土地供应条款集中在价款分期、带方案出让、分户抵押等维度，未触及配建义务。

10 月 26 日，**成都**市发布《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》，细则与此前发布规则的城市基本一致。同样设置了 2027 年底前的过渡期，历史遗留问题项目放宽至 2028 年（同武汉、宁波、杭州）；按照新政策规定实行预售资金监管的，设定重点监管额度，重点监管额度要覆盖项目全部剩余工程建设费用，保障项目竣工验收及水电气等配套设施具备交付使用条件，项目完成竣工验收备案及附属设施设备交付使用备案后，可解除资金监管；现售项目定金收取上限设定为 5%；土地出让款可分期缴纳，首付款 30 日内不低于 50%，余款可延长至合同签订后两年内缴清，不计利息。

10 月 25 日，**合肥**市发布《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》，细则与此前发布规则的城市基本一致。同样设置了 2027 年底前的过渡期；按照新政策规定实行预售资金监管的，设定重点监管额度，重点监管额度应覆盖工程建设配套费用及必需的管理运营资金，保障项目竣工验收及水电气等配套设施具备交付使用条件，项目竣工验收、水电气等配套设施具备交付条件后，方可解除资金监管；现售项目定金收取上限设定为 5%；土地出让款可分期缴纳，首付款 30 日内不低于 50%，余款可延长至合同签订后两年内缴清，不计利息。此外，还设置了推行分户土地使用权集合设定抵押、支持项目按单栋或多栋分期开发、全面推行新建商品住房“交房即发证”等配套政策。

深圳、沈阳、广西、杭州、天津等地持续优化公积金政策，主要聚焦落地装修与物业费提取。

10 月 8 日，**深圳**拟优化公积金政策，增设装修住房提取情形（每套住房提取额不超过 25 万元）、单列支付住房物业费提取情形（每套住房每月不超过 550 元）、阶段性提高无房职工租房提取额度至 80%，并规范购房提取等业务办理要求。

10 月 9 日，**沈阳**优化公积金政策，阶段性加大住房“以旧换新”支持力度，支持灵活就业人员提取公积金支付购房首付款，增加还贷能力考核标准，优化贷款最低首付款比例，全面优化装修提取与物业费提取政策，并支持多套商业贷款购房提取、支持有未结清公积金贷款的缴存人退休提取。

10 月 10 日，**广西**优化公积金政策，新增自住住房装修提取、住宅老旧电梯更新改造提取、阶段性支持购买车位（库）提取 3 项措施。

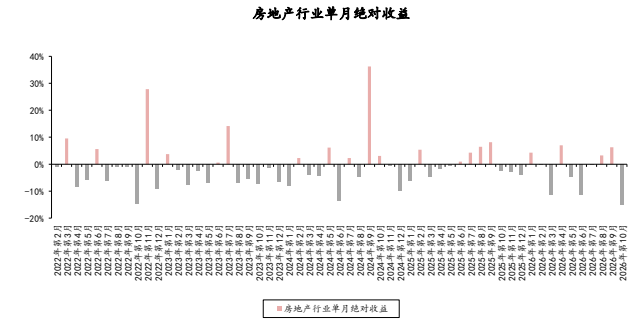
10 月 15 日，**杭州**优化公积金政策，支持装修提取、优化贷款次数认定、将多子女家庭贷款额度上浮由 50%提高至 60%（公积金贷款额度上限提高至 324 万元）、支持公积金贷款用于城市危旧房自主更新。

10 月 20 日，**天津**优化公积金政策，新增支付自住住房物业费提取、支付自住住房装修费提取（新购自住住房装修费、自住住房装修翻新费），并明确未结清公积金贷款与共有住房情形下的提取限制。

5 10 月地产板块跑输沪深 300，因基本面未出现改善、制度改革冲击现金流

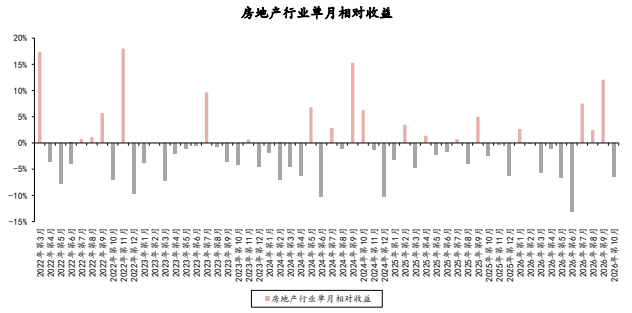
10 月地产板块跑输沪深 300，主因基本面未出现改善、制度改革冲击现金流。10 月房地产板块绝对收益为-15.0%，相对收益（相对沪深 300）为-6.5%，地产板块跑输沪深 300，主要是因为销售基本面尚未出现改善（新房成交同比降幅在“金九银十”期间持续扩大）以及商品房销售制度改革后压制房企现金流预期。

图表 41. 房地产行业 10 月绝对收益为-15.0%



资料来源：同花顺，中银证券

图表 42. 房地产行业 10 月相对沪深 300 收益为-6.5%



资料来源：同花顺，中银证券

6 投资建议

基本面方面，今年传统旺季（9、10 月）新房成交同比持续走弱，主要是受到二手房市场持续分流、供给端收缩、居民对收入与房价的预期尚未修复、以及 828 新政后购房者观望情绪增加的影响；不过，受低基数影响，10 月二手房成交同比是有所改善的。政策方面，当前房地产行业正处于地方政策密集落地兑现期，各地持续优化公积金政策，亦有更多城市落地了商品房销售制度细则，截至目前，根据我们的统计，已有超过 20 个城市出台了细则，后续需要关注各地实际制度执行与房企现金流适应情况。

从投资角度来说，我们认为 11、12 月仍有板块机会，需要关注：1） 11、12 月的基本面数据反馈情况，政策能否转化为核心城市成交和价格的改善，以及部分价格出现企稳迹象的核心城市能否延续；2）部分房企结构性改善带来的机会，包括销售布局的转换以及在拿地方面有突出表现的房企；3）当前板块估值处于低位。多数房企在 25 年计提减值相对较多，26 年可能筑底，因此 27 年板块利润率和业绩可能会回升，从而带来今年四季度市场对 27E 估值的改观。

现阶段我们建议关注：**1）开发类：**华润置地、中国金茂、建发国际集团、滨江集团、保利置业集团。**2）运营类：**华润万象生活、太古地产、中国国贸。**3）经纪公司：**我爱我家。

7 风险提示

现房销售制度对开发商的资金周转影响超预期；销售与房价持续下行；市场信心修复不及预期。

8 附录

数据来源：新房、二手房成交，新房库存均来源于同花顺；土地市场数据来自于万得。

图表 43. 城市数据选取清单

新房成交情况选取城市
【新房】合计 47 个城市 **一线城市（4 个）：**北京、上海、深圳、广州 **二线城市（10 个）：**杭州、武汉、青岛、苏州、宁波、福州、济南、南宁、成都、大连 **三四线城市（33 个）：**东莞、惠州、扬州、嘉兴、泉州、温州、淮安、宝鸡、江门、遵义、汕头、韶关、佛山、莆田、泰安、肇庆、平凉、清远、衢州、云浮、六盘水、海门、鹤壁、茂名、柳州、丽江、芜湖、吉安、池州、舟山、梧州、抚州、宿州 **其中商品房：**柳州、丽江、芜湖、吉安、池州、舟山、梧州；商品住宅：北京、上海、深圳、广州、杭州、武汉、青岛、苏州、宁波、福州、济南、南宁、成都、大连、东莞、惠州、扬州、嘉兴、泉州、温州、淮安、宝鸡、江门、遵义、汕头、韶关、佛山、莆田、泰安、肇庆、平凉、清远、衢州、云浮、六盘水、海门、鹤壁、茂名、抚州、宿州。
二手房成交情况选取城市
【二手房】合计 23 个城市 **一线城市（3 个）：**北京、上海、深圳 **二线城市（8 个）：**杭州、南京、青岛、苏州、厦门、南宁、成都、大连 **三四线城市（12 个）：**东莞、扬州、江门、韶关、佛山、吉安、池州、平凉、梧州、清远、衢州、资阳 **其中商品房：**上海、青岛、南宁、韶关、吉安、池州、梧州；**商品住宅：**北京、深圳、杭州、南京、苏州、厦门、成都、大连、东莞、扬州、江门、佛山、平凉、清远、衢州、资阳。
新房库存及成交情况选取城市
【库存】合计 13 个城市 **一线城市（4 个）：**深圳、上海、北京、广州 **二线城市（5 个）：**杭州、苏州、宁波、福州、厦门 **三四线城市（4 个）：**宝鸡、韶关、莆田、平凉 **其中商品房：**北京；**商品住宅：**上海、深圳、广州、杭州、苏州、宁波、福州、厦门、宝鸡、韶关、莆田、平凉。
土地市场选取城市
【土地市场】百城数据，合计 122 个城市。 **一线城市（4 个）：**北京，上海，广州，深圳。 **二线城市（26 个）：**合肥，福州，厦门，济南，大连，哈尔滨，石家庄，长春，南昌，太原，珠海，兰州，成都，重庆，杭州，武汉，西安，天津，苏州，南京，郑州，长沙，沈阳，青岛，宁波，佛山。 **三线城市（92 个）：**潍坊，扬州，海口，汕头，洛阳，乌鲁木齐，临沂，唐山，镇江，盐城，湖州，赣州，泰州，济宁，呼和浩特，咸阳，漳州，揭阳，江门，桂林，邯郸，芜湖，三亚，阜阳，淮安，遵义，银川，衡阳，上饶，柳州，淄博，莆田，绵阳，湛江，商丘，宜昌，沧州，连云港，南阳，九江，新乡，信阳，襄阳，岳阳，蚌埠，驻马店，滁州，威海，宿迁，株洲，宁德，邢台，潮州，秦皇岛，肇庆，荆州，周口，马鞍山，清远，宿州，鞍山，安庆，菏泽，宜春，黄冈，泰安，南充，六安，大庆，舟山，衢州，吉林，昆明，无锡，温州，泉州，南宁，贵阳，金华，常州，惠州，嘉兴，南通，徐州，中山，保定，台州，绍兴，烟台，廊坊，东莞，嘉峪关。

资料来源：同花顺，万得，中银证券

披露声明

本报告准确表述了证券分析师的个人观点。该证券分析师声明，本人未在公司内、外部机构兼任有损本人独立性与客观性的其他职务，没有担任本报告评论的上市公司的董事、监事或高级管理人员；也不拥有与该上市公司有关的任何财务权益；本报告评论的上市公司或其它第三方都没有或没有承诺向本人提供与本报告有关的任何补偿或其它利益。

中银国际证券股份有限公司同时声明，将通过公司网站披露本公司授权公众媒体及其他机构刊载或者转发证券研究报告有关情况。如有投资者于未经授权的公众媒体看到或从其他机构获得本研究报告的，请慎重使用所获得的研究报告，以防止被误导，中银国际证券股份有限公司不对其报告理解和使用承担任何责任。

评级体系说明

以报告发布日后公司股价/行业指数涨跌幅相对同期相关市场指数的涨跌幅的表现为基准：

公司投资评级：

买入：预计该公司股价在未来 6-12 个月内超越基准指数 20%以上；

增持：预计该公司股价在未来 6-12 个月内超越基准指数 10%-20%；

中性：预计该公司股价在未来 6-12 个月内相对基准指数变动幅度在-10%-10%之间；

减持：预计该公司股价在未来 6-12 个月内相对基准指数跌幅在 10%以上；

未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

行业投资评级：

强于大市：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现强于基准指数；

中性：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现基本与基准指数持平；

弱于大市：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现弱于基准指数；

未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

沪深市场基准指数为沪深 300 指数；新三板市场基准指数为三板成指或三板做市指数；香港市场基准指数为恒生指数或恒生中国企业指数；美股市场基准指数为纳斯达克综合指数或标普 500 指数。

风险提示及免责声明

本报告由中银国际证券股份有限公司证券分析师撰写并向特定客户发布。

本报告发布的特定客户包括：1)基金、保险、QFII、QDII 等能够充分理解证券研究报告，具备专业信息处理能力的中银国际证券股份有限公司的机构客户；2)中银国际证券股份有限公司的证券投资顾问服务团队，其可参考使用本报告。中银国际证券股份有限公司的证券投资顾问服务团队可能以本报告为基础，整合形成证券投资顾问服务建议或产品，提供给接受其证券投资顾问服务的客户。

中银国际证券股份有限公司不以任何方式或渠道向除上述特定客户外的公司个人客户提供本报告。中银国际证券股份有限公司的个人客户从任何外部渠道获得本报告的，亦不应直接依据所获得的研究报告作出投资决策；需充分咨询证券投资顾问意见，独立作出投资决策。中银国际证券股份有限公司不承担由此产生的任何责任及损失等。

本报告内含保密信息，仅供收件人使用。阁下作为收件人，不得出于任何目的直接或间接复制、派发或转发此报告全部或部分内容予任何其他人，或将此报告全部或部分内容发表。如发现本研究报告被私自刊载或转发的，中银国际证券股份有限公司将及时采取维权措施，追究有关媒体或者机构的责任。所有本报告内使用的商标、服务标记及标记均为中银国际证券股份有限公司或其附属及关联公司（统称“中银国际集团”）的商标、服务标记、注册商标或注册服务标记。

本报告及其所载的任何信息、材料或内容只提供给阁下作参考之用，并未考虑到任何特别的投资目的、财务状况或特殊需要，不能成为或被视为出售或购买或认购证券或其它金融票据的要约或邀请，亦不构成任何合约或承诺的基础。中银国际证券股份有限公司不能确保本报告中提及的投资产品适合任何特定投资者。本报告的内容不构成对任何人的投资建议，阁下不会因为收到本报告而成为中银国际集团的客户。阁下收到或阅读本报告须在承诺购买任何报告中所指之投资产品之前，就该投资产品的适合性，包括阁下的特殊投资目的、财务状况及其特别需要寻求阁下相关投资顾问的意见。

尽管本报告所载资料的来源及观点都是中银国际证券股份有限公司及其证券分析师从相信可靠的来源取得或达到，但撰写本报告的证券分析师或中银国际集团的任何成员及其董事、高管、员工或其他任何个人（包括其关联方）都不能保证它们的准确性或完整性。除非法律或规则规定必须承担的责任外，中银国际集团任何成员不对使用本报告的材料而引致的损失负任何责任。本报告对其中所包含的或讨论的信息或意见的准确性、完整性或公平性不作任何明示或暗示的声明或保证。阁下不应单纯依靠本报告而取代个人的独立判断。本报告仅反映证券分析师在撰写本报告时的设想、见解及分析方法。中银国际集团成员可发布其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告，亦有可能采取与本报告观点不同的投资策略。为免生疑问，本报告所载的观点并不代表中银国际集团成员的立场。

本报告可能附载其它网站的地址或超级链接。对于本报告可能涉及到中银国际集团本身网站以外的资料，中银国际集团未有参阅有关网站，也不对它们的内容负责。提供这些地址或超级链接（包括连接到中银国际集团网站的地址及超级链接）的目的，纯粹为了阁下的方便及参考，连结网站的内容不构成本报告的任何部份。阁下须承担浏览这些网站的风险。

本报告所载的资料、意见及推测仅基于现状，不构成任何保证，可随时更改，毋须提前通知。本报告不构成投资、法律、会计或税务建议或保证任何投资或策略适用于阁下个别情况。本报告不能作为阁下私人投资的建议。

过往的表现不能被视作将来表现的指示或保证，也不能代表或对将来表现做出任何明示或暗示的保障。本报告所载的资料、意见及预测只是反映证券分析师在本报告所载日期的判断，可随时更改。本报告中涉及证券或金融工具的价格、价值及收入可能出现上升或下跌。

部分投资可能不会轻易变现，可能在出售或变现投资时存在难度。同样，阁下获得有关投资的价值或风险的可靠信息也存在困难。本报告中包含或涉及的投资及服务可能未必适合阁下。如上所述，阁下须在做出任何投资决策之前，包括买卖本报告涉及的任何证券，寻求阁下相关投资顾问的意见。

中银国际证券股份有限公司及其附属及关联公司版权所有。保留一切权利。

中银国际证券股份有限公司
中国上海浦东
银城中路 200 号
中银大厦 39 楼
邮编 200121
电话:(8621)68604866
传真:(8621)58883554

相关关联机构：

中银国际证券有限公司
香港花园道一号
中银大厦二十楼
电话:(852) 3988 6333
致电香港免费电话:
中国网通 10 省市客户请拨打：10800 8521065
中国电信 21 省市客户请拨打：10800 1521065
新加坡客户请拨打：800 852 3392
传真:(852) 2147 9513

中银国际控股有限公司北京代表处
中国北京市西城区
西单北大街 110 号 8 层
邮编:100032
电话: (8610) 8326 2000
传真: (8610) 8326 2291

中银国际(英国)有限公司
2/F, 1 Lothbury
London EC2R 7DB
United Kingdom
电话: (4420) 3651 8888
传真: (4420) 3651 8877

中银国际(新加坡)有限公司
注册编号 199303046Z
新加坡百得利路四号
中国银行大厦三十楼(049908)
电话: (65) 6671 8686
传真: (65) 6671 8687