太平洋证券 PACIFIC SECURITIES

2026 年 11 月 17 日

行业点评报告

中性/维持

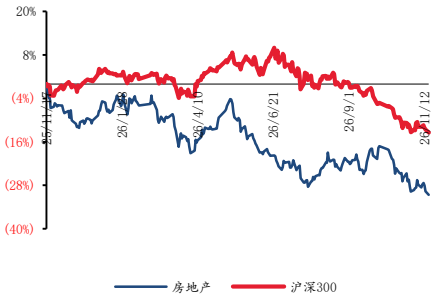
房地产

房地产

10 月房价同比降幅继续收窄，延续结构修复

70 个大中城市房价点评

■ 走势比较



■ 子行业评级

房地产开发和运营	无评级
房地产服务	无评级

相关研究报告

<<招商积余 2026 年三季报点评：营收稳健增长，商业不动产 REITs 已获批>>--2026-11-16

<<我爱我家 2026 年三季报点评：营收同比下降，利润同比高增>>--2026-11-13

<<滨江集团 2026 年三季报点评：结算规模下降，财务状况稳健>>--2026-11-13

证券分析师：徐超
电话：18311057693
E-MAIL：xuchao@tpyzq.com
分析师登记编号：S1190521050001
证券分析师：戴梓涵
电话：18217681683
E-MAIL：daizh@tpyzq.com
分析师登记编号：S1190524110003

报告摘要

一、新房价格同比降幅收窄，一线城市价格同比改善

70 大中城市新建商品住宅价格指数整体 10 月环比下降 0.1%，降幅较上月持平。其中一线城市 10 月环比持平，而上月环比上涨 0.1%，其中北京环比下降 0.1%，上海和深圳分别上涨 0.2%和 0.1%，广州环比持平上月。二线城市 10 月环比下降 0.1%，而上月环比持平，三线城市 10 月环比下降 0.2%，降幅较 9 月持平。从同比的角度来看，70 大中城市新建商品住宅价格指数 10 月同比下降 2.7%，降幅较上月收窄 0.3 个百分点。其中一线、二线和三线城市 10 月同比降低 0.1%/2.0%/3.6%，同比降幅较上月分别收窄 0.4/0.4/0.3 个百分点。从城市数量上来看，10 月 70 大中城市新建商品住宅价格环比上涨的城市数量有 14 个，较上月减少 3 个，价格下跌的城市数量有 49 个，较上月持平，价格持平的有 7 个城市；10 月新建商品住宅价格同比上涨的城市数量有 7 个，较上月增加 2 个，下跌的城市数量有 63 个，较上月减少 1 个。

二、二手房价格同比降幅收窄，一线城市改善明显

70 大中城市二手住宅价格指数 10 月环比下降 0.2%，降幅较上月收窄 0.1 个百分点。其中一线城市 10 月环比提升 0.2%，涨幅较上月持平，其中上海、广州和深圳二手住宅价格环比分别上涨 0.5%/0.2%/0.1%，北京二手住宅价格环比持平上月，而二线城市 10 月环比下降 0.3%，降幅较上月扩大 0.1 个百分点，三线城市 10 月环比下降 0.3%，降幅较 9 月持平。从同比的角度来看，70 大中城市二手住宅价格指数 10 月同比下降 4.4%，降幅较上月收窄 0.4 个百分点，其中一线、二线和三线城市 10 月同比降低 0.4%/4.1%/5.0%，同比降幅较上月分别收窄 1.1/0.4/0.4 个百分点。从城市数量上来看，10 月 70 大中城市二手住宅价格环比上涨的城市数量有 7 个，较上月减少 2 个，价格下跌的城市数量有 58 个，较上月减少 1 个，价格持平的有 5 个城市，较上月增加 3 个；10 月 70 个城市二手住宅价格同比下跌的城市数量有 68 个，价格上涨的有 1 个城市，价格持平的有 1 个城市。

三、投资建议

10 月房地产市场仍处于筑底调整的过程中，70 城新房和二手房价同比降幅延续收窄态势，继 8 月底多部委出台一揽子楼市改革方案之后，9 月 28 日，国常会明确“研究出台稳定房地产市场”政策措施，10 月以来地方层面现房销售细则加速落地，中长期有助于修复购房者对期房交付的信心。后续房地产市场或将延续筑底修复态势，我们认为后续需密切关注各地房地产政策落地效果，重点关注龙头央国企市场集中度提升的机会。

四、风险提示：房地产行业下行风险；个别房企信用违约风险；房地产政策落地进程不及预期

目录

一、新房价格同比降幅收窄，一线城市价格同比改善 4
二、二手房价格同比降幅收窄，一线城市改善明显 5
三、投资建议 7
四、风险提示 7

图表目录

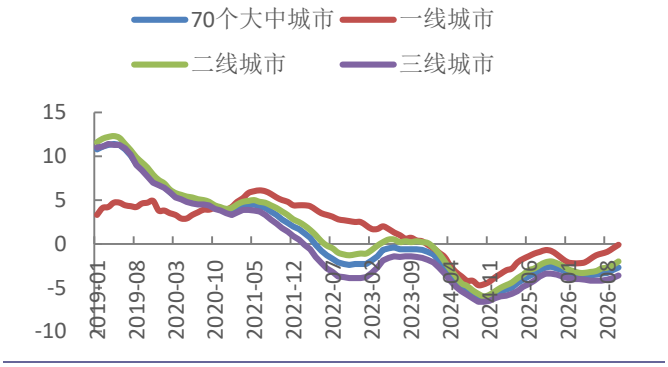
图表 1： 70 大中城市新建商品住宅价格指数同比变化（单位：%）..... 4
图表 2： 70 个大中城市新建商品住宅价格指数环比变化（单位：%）..... 4
图表 3： 70 大中城市新房价格环比变化城市数量..... 5
图表 4： 70 个大中城市新房价格同比变化城市数量..... 5
图表 5： 70 大中城市二手住宅价格指数环比变化（单位：%）..... 6
图表 6： 70 个大中城市二手住宅价格指数同比变化（单位：%）..... 6
图表 7： 70 大中城市二手房价格环比变化城市数量..... 6
图表 8： 70 个大中城市二手房价格同比变化城市数..... 6

一、新房价格同比降幅收窄，一线城市价格同比改善

70 城整体新房价格同比降幅收窄，一线城市价格同比改善

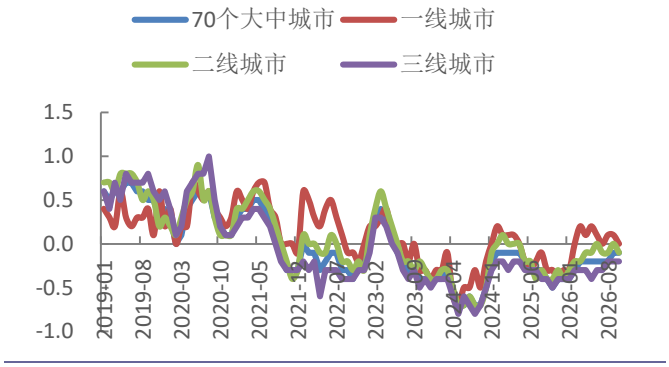
70 大中城市新建商品住宅价格指数整体 10 月环比下降 0.1%，降幅较上月持平。其中一线城市 10 月环比持平，而上月环比上涨 0.1%，其中北京环比下降 0.1%，上海和深圳分别上涨 0.2%和 0.1%，广州环比持平上月。二线城市 10 月环比下降 0.1%，而上月环比持平，三线城市 10 月环比下降 0.2%，降幅较 9 月持平。从同比的角度来看，70 大中城市新建商品住宅价格指数 10 月同比下降 2.7%，降幅较上月收窄 0.3 个百分点。其中一线、二线和三线城市 10 月同比降低 0.1%/2.0%/3.6%，同比降幅较上月分别收窄 0.4/0.4/0.3 个百分点。

图表1：70 大中城市新建商品住宅价格指数同比变化（单位：%）



资料来源：Wind，太平洋证券整理

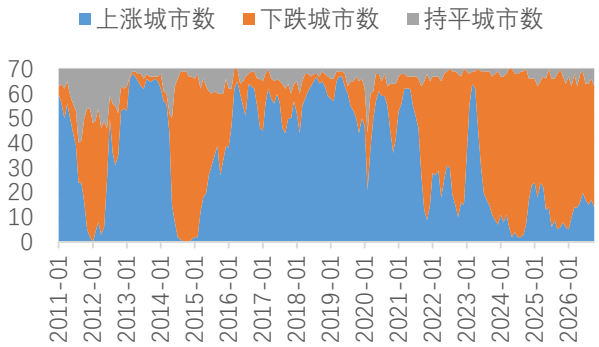
图表2：70 个大中城市新建商品住宅价格指数环比变化（单位：%）



资料来源：Wind，太平洋证券整理

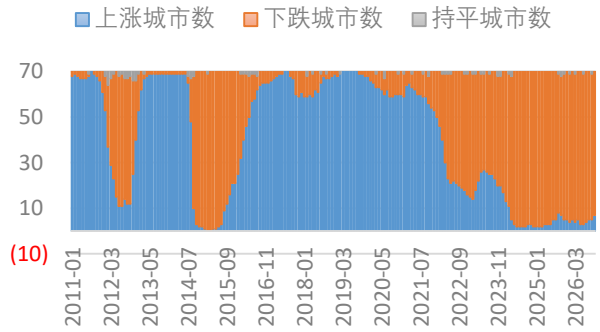
从城市数量上来看，10 月 70 大中城市新建商品住宅价格环比上涨的城市数量有 14 个，较上月减少 3 个，价格下跌的城市数量有 49 个，较上月持平，价格持平的有 7 个城市；10 月新建商品住宅价格同比上涨的城市数量有 7 个，较上月增加 2 个，下跌的城市数量有 63 个，较上月减少 1 个。

图表3：70 大中城市新房价格环比变化城市数量



资料来源：Wind，太平洋证券整理

图表4：70 个大中城市新房价格同比变化城市数量



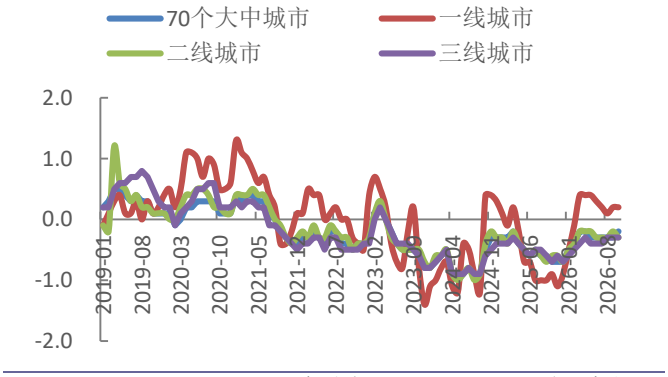
资料来源：Wind，太平洋证券整理

二、二手房价格同比降幅收窄，一线城市改善明显

二手房价同比降幅收窄，其中一线城市同比降幅收窄幅度高于其他

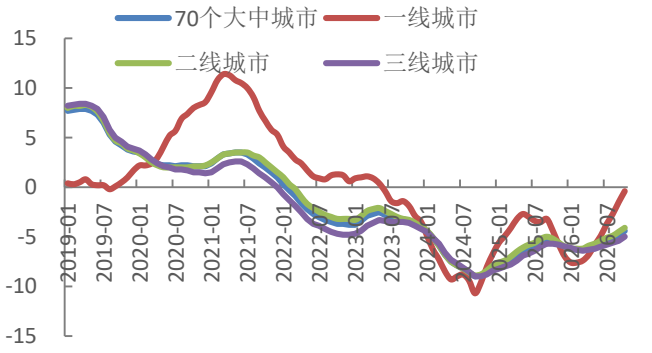
70 大中城市二手住宅价格指数 10 月环比下降 0.2%，降幅较上月收窄 0.1 个百分点。其中一线城市 10 月环比提升 0.2%，涨幅较上月持平，其中上海、广州和深圳二手住宅价格环比分别上涨 0.5%/0.2%/0.1%，北京二手住宅价格环比持平上月，而二线城市 10 月环比下降 0.3%，降幅较上月扩大 0.1 个百分点，三线城市 10 月环比下降 0.3%，降幅较 9 月持平。从同比的角度来看，70 大中城市二手住宅价格指数 10 月同比下降 4.4%，降幅较上月收窄 0.4 个百分点，其中一线、二线和三线城市 10 月同比降低 0.4%/4.1%/5.0%，同比降幅较上月分别收窄 1.1/0.4/0.4 个百分点。

图表5：70 大中城市二手住宅价格指数环比变化（单位：%）



资料来源：Wind，太平洋证券整理

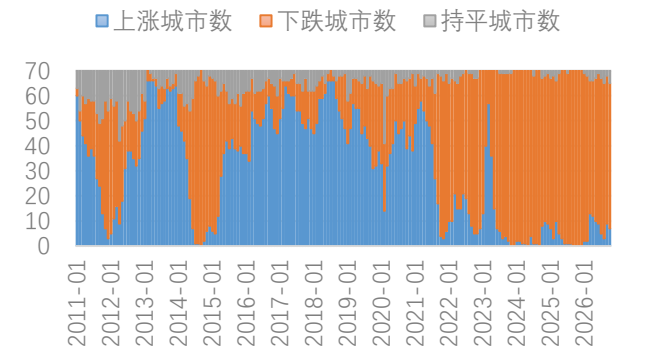
图表6：70 个大中城市二手住宅价格指数同比变化（单位：%）



资料来源：Wind，太平洋证券整理

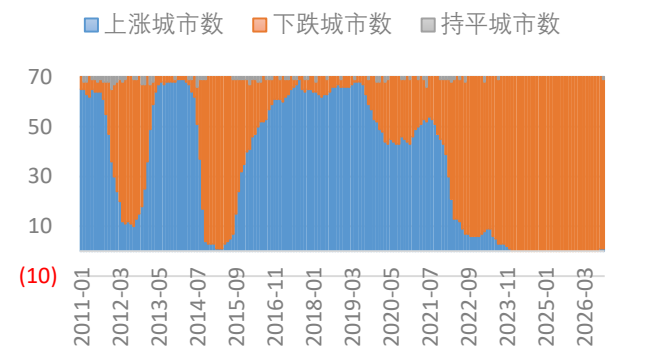
从城市数量上来看，10 月 70 大中城市二手住宅价格环比上涨的城市数量有 7 个，较上月减少 2 个，价格下跌的城市数量有 58 个，较上月减少 1 个，价格持平的有 5 个城市，较上月增加 3 个；10 月 70 个城市二手住宅价格同比下跌的城市数量有 68 个，价格上涨的有 1 个城市，价格持平的有 1 个城市。

图表7：70 大中城市二手房价格环比变化城市数量



资料来源：Wind，太平洋证券整理

图表8：70 个大中城市二手房价格同比变化城市数



资料来源：Wind，太平洋证券整理

三、投资建议

10 月房地产市场仍处于筑底调整的过程中，70 城新房和二手房价同比降幅延续收窄态势，继 8 月底多部委出台一揽子楼市改革方案之后， 9 月 28 日，国常会明确“研究出台稳定房地产市场”政策措施，10 月以来地方层面现房销售细则加速落地，中长期有助于修复购房者对期房交付的信心。后续房地产市场或将延续筑底修复态势，我们认为后续需密切关注各地房地产政策落地效果，重点关注龙头央国企市场集中度提升的机会。

四、风险提示

房地产行业下行风险；

个别房企信用违约风险；

房地产政策落地进程不及预期

投资评级说明

1、行业评级

看好：预计未来 6 个月内，行业整体回报高于沪深 300 指数 5%以上；

中性：预计未来 6 个月内，行业整体回报介于沪深 300 指数-5%与 5%之间；

看淡：预计未来 6 个月内，行业整体回报低于沪深 300 指数 5%以下。

2、公司评级

买入：预计未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅在 15%以上；

增持：预计未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅介于 5%与 15%之间；

持有：预计未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅介于-5%与 5%之间；

减持：预计未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅介于-5%与-15%之间；

卖出：预计未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅低于-15%以下。

太平洋证券股份有限公司

云南省昆明市盘龙区北京路 926 号同德广场写字楼 31 楼

太平洋证券
PACIFIC SECURITIES

研究院

中国北京 100044

北京市西城区北展北街九号

华远·企业号 D 座

投诉电话： 95397

投诉邮箱： kefu@tpyzq.com

重要声明

太平洋证券股份有限公司（以下简称“我公司”或“太平洋证券”）具备中国证券监督管理委员会核准的证券投资咨询业务资格。

本报告仅向与太平洋证券签署服务协议的签约客户发布，为太平洋证券签约客户的专属研究产品，若您并非太平洋证券签约客户，请取消接收、订阅或使用本报告中的任何信息；太平洋证券不会因接收人收到、阅读或关注媒体推送本报告中的内容而视其为太平洋证券的客户。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机构和个人的投资建议，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。

本报告信息均来源于公开资料，我公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。负责准备本报告以及撰写本报告的所有研究分析师或工作人员在此保证，本研究报告中关于任何发行商或证券所发表的观点均如实反映研究人员的个人观点。报告中的内容和意见仅供参考，并不构成对所述证券买卖的出价或询价。我公司及其雇员对使用本报告及其内容所引发的任何直接或间接损失概不负责。我公司或关联机构可能会持有报告中所提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，还可能为这些公司

，未经书面许可任何机 构和个人不得以任何形式翻版、复制、刊登。任何人使用本报告，视为同意以上声明。