房地产

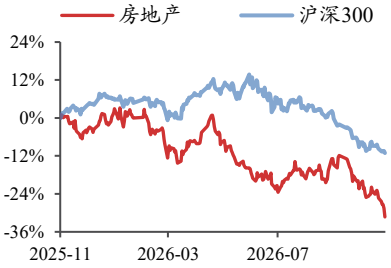
2026 年 11 月 22 日

核心城市土拍热度分化，LPR 连续 18 个月不变

——行业周报

投资评级：看好（维持）

行业走势图



数据来源：聚源

相关研究报告

《销售单月降幅收窄，新开工降幅连续两个月收敛—行业点评报告》-2026.11.18

《二手房保持增长，广州发布公积金新政—行业周报》-2026.11.15

《新房成交持续探底，杭州与成都两区发放购房消费券—行业周报》-2026.11.8

齐东（分析师）
qidong@kysec.cn
证书编号：S0790522010002

胡耀文（分析师）
huyaowen@kysec.cn
证书编号：S0790524070001

● **新房成交下降，LPR 连续 18 个月不变**

本周政策主线上中央定调未变，总量工具继续缺席，LPR 连续 18 个月不变，降息预期继续落空，现房销售细则在地方密集落地；销售端新房成交量继续下降，二手房保持增长；土地端土拍溢价率有所回升，本周核心城市土拍成交密集，杭州两宗地均高溢价成交，北京、南京均有溢价土地，土拍冷热分化，现房销售新政后底价成交仍是主流。在需求端，我们认为后续核心城市限制性政策优化、公积金贷款、城市更新等方向仍有较大放松空间，若政策力度和推进速度进一步加强，房地产市场止跌回稳进程有望加快，维持行业“看好”评级。推荐标的：（1）布局城市基本面较好、产品力强的优质房企：中国金茂、建发国际集团、华润置地、招商蛇口、保利发展、中国海外发展、滨江集团、越秀地产、绿城中国；（2）商业运营与资管并重的商业地产运营商，同时受益于地产复苏和消费促进政策：华润置地、大悦城、新城控股、龙湖集团；（3）“好房子，好服务”政策下服务品质突出的优质物管标的：华润万象生活、绿城服务、保利物业、招商积余、滨江服务、建发物业。

● **政策端：国新办重申因城施策控增量、去库存、优供给**

11 月 16 日国新办发布会上，统计局付凌晖称市场出现一定积极变化，但部分地区仍承压，重申因城施策控增量、去库存、优供给；11 月 20 日 LPR 一年期 3%、五年期以上 3.5%，连续 18 个月不变，降息预期继续落空。财政部发布 2026 年 1-10 月财政收支情况，国有土地使用权出让收入 18526 亿元，同比下降 25.8%。

● **市场端：新房单周成交下降，二手房保持增长**

销售端：2026 年第 47 周，全国 41 城新房单周成交面积（网签口径）150.6 万平米，单周同比下降 23.2%；全国 41 城新房累计成交面积（网签口径）8887.3 万平米，累计同比下降 5.6%。2026 年第 47 周，全国 19 城二手房单周成交面积（网签口径）186.1 万平米，单周同比增长 9.2%；全国 19 城二手房累计成交面积（网签口径）8258.2 万平米，累计同比增长 4.7%。

投资端：2026 年第 47 周，全国 100 大中城市成交土地规划建筑面积 2512.4 万平米，单周同比增长 4.3%；2026 年前 47 周，全国 100 大中城市成交土地规划建筑面积 10.57 亿平米，累计同比下降 3%。全国 100 大中城市土地成交楼面价为 2303 元/平米，同比增长 23.9%；土地成交平均溢价率为 2%（4 周移动平均）；土地成交总价 574.5 亿元，同比增长 29.2%。

价格端：2026 年第 47 周，冰山 100 指数为 9563，周环比-0.2%，周同比-7.3%。

● **风险提示：**市场信心恢复不及预期，政策影响不及预期。

目　录

1、国新办重申因城施策控增量、去库存、优供给 3
2、销售端：新房单周成交量同比下降，二手房同比增长 4
2.1、全国 41 城新房成交面积单周同比下降 23.2% 4
2.2、19 城二手房成交面积单周同比增长 9.2% 5
3、投资端：100 大中城市单周土地成交量同比高增 7
4、价格端：二手房冰山指数环比继续下降 10
5、投资建议：维持行业“看好”评级 11
6、风险提示 11

图表目录

图 1：全国 41 城新房成交面积（万方，网签口径）单周同比下降 23.2% 4
图 2：一线城市新房成交面积（万方，网签口径）单周同比下降 0.6% 5
图 3：全国 19 城二手房成交面积（万方，网签口径）单周同比增长 9.2% 5
图 4：一线城市（北京及深圳）二手房成交面积（万方，网签口径）单周同比下降 4.0% 6
图 5：全国 100 大中城市土地成交面积（万方）单周同比增长 4.3% 7
图 6：100 大中城市成交楼面价（4 周移动平均）环比下降 8
图 7：全国 100 大中城市土地成交溢价率（4 周移动平均）环比增长 8
图 8：冰山 100 指数单周同比-7.3% 10
图 9：冰山 100 指数单周环比-0.2% 10

表 1：国新办重申因城施策控增量、去库存、优供给 3
表 2：全国 41 城新房成交面积（万方，网签口径）累计同比下降 5.6% 4
表 3：一线城市新房成交面积（万方，网签口径）累计同比增长 0.7% 4
表 4：全国 19 城二手房成交面积（万方，网签口径）累计同比增长 4.7% 5
表 5：一线城市（北京及深圳）二手房成交面积（万方，网签口径）累计同比增长 1.3% 6
表 6：全国 100 大中城市土地成交面积（万平米）累计同比下降 3.0% 7
表 7：全国 100 大中城市土地成交溢价率为（4 周移动平均）2.0% 7

1、国新办重申因城施策控增量、去库存、优供给

11 月 16 日国新办发布会上，统计局付凌晖称市场出现一定积极变化，但部分地区仍承压，重申因城施策控增量、去库存、优供给；11 月 20 日 LPR 一年期 3%、五年期以上 3.5%，连续 18 个月不变，降息预期继续落空。财政部发布 2026 年 1-10 月财政收支情况，国有土地使用权出让收入 18526 亿元，同比下降 25.8%。

表1：国新办重申因城施策控增量、去库存、优供给

出台时间	政策内容
2026/11/16	11 月 16 日，国新办举行新闻发布会，介绍 2026 年 10 月份国民经济运行情况。国家统计局新闻发言人、总经济师、国民经济综合统计司司长付凌晖在会上表示，总的来看，随着各地房地产政策的优化调整，房地产市场出现了一定的积极变化，但是也要看到，受多方面因素影响，部分地区的房地产市场依然承压。面对房地产市场的复杂形势，要坚持因城施策控增量、去库存、优供给，健全多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度，加快构建房地产发展的新模式，推动房地产市场持续平稳健康地运行。
2026/11/20	中国央行将一年期和五年期贷款市场报价利率（LPR）分别维持在 3%和 3.5%不变，为连续 18 个月保持不变。
2026/11/20	1-10 月，全国一般公共预算收入 195671 亿元，同比增长 4.9%。其中，全国税收收入 162622 亿元，同比增长 6%；非税收入 33049 亿元，同比下降 0.2%。国有土地使用权出让收入 18526 亿元，同比下降 25.8%。

资料来源：证券时报、观点网等、开源证券研究所

2、销售端：新房单周成交量同比下降，二手房同比增长

2.1、全国 41 城新房成交面积单周同比下降 23.2%

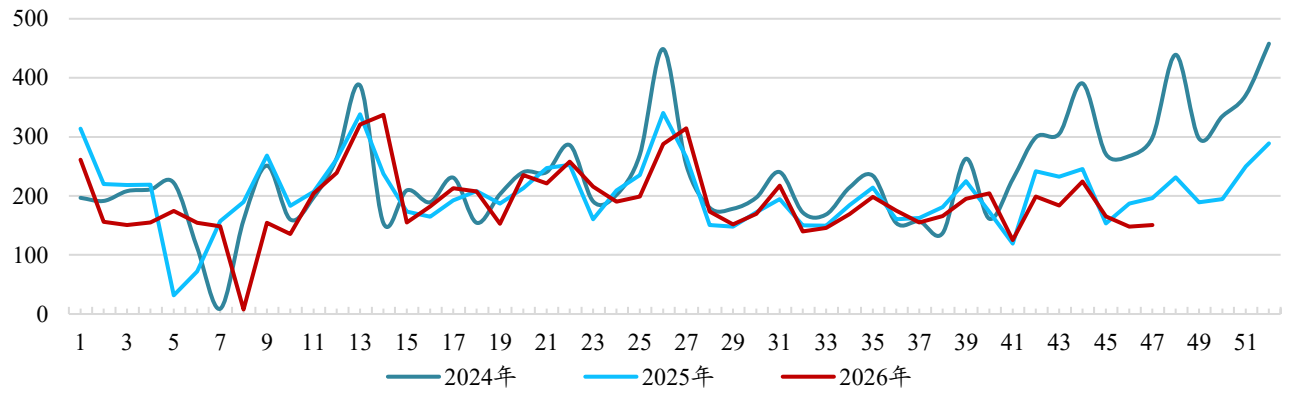
根据房管局数据，2026 年第 47 周，全国 41 城新房单周成交面积（网签口径）150.6 万平米，单周同比下降 23.2%；全国 41 城新房累计成交面积（网签口径）8887.3 万平米，累计同比下降 5.6%。

表2：全国 41 城新房成交面积（万方，网签口径）累计同比下降 5.6%

周数	周度开始日期	周度结束日期	全国 41 城市新房单周（万平米）	单周同比增速	全国 41 城市累计（万平米）	累计同比增速
2026W43	2026-10-18	2026-10-24	183.8	-21.0%	8199.5	-5.0%
2026W44	2026-10-25	2026-10-31	224.2	-8.7%	8423.7	-5.1%
2026W45	2026-11-01	2026-11-07	165.2	7.7%	8588.8	-4.8%
2026W46	2026-11-08	2026-11-14	147.8	-20.9%	8736.7	-5.2%
2026W47	2026-11-15	2026-11-21	150.6	-23.2%	8887.3	-5.6%

数据来源：Wind、开源证券研究所

图1：全国 41 城新房成交面积（万方，网签口径）单周同比下降 23.2%



数据来源：Wind、开源证券研究所

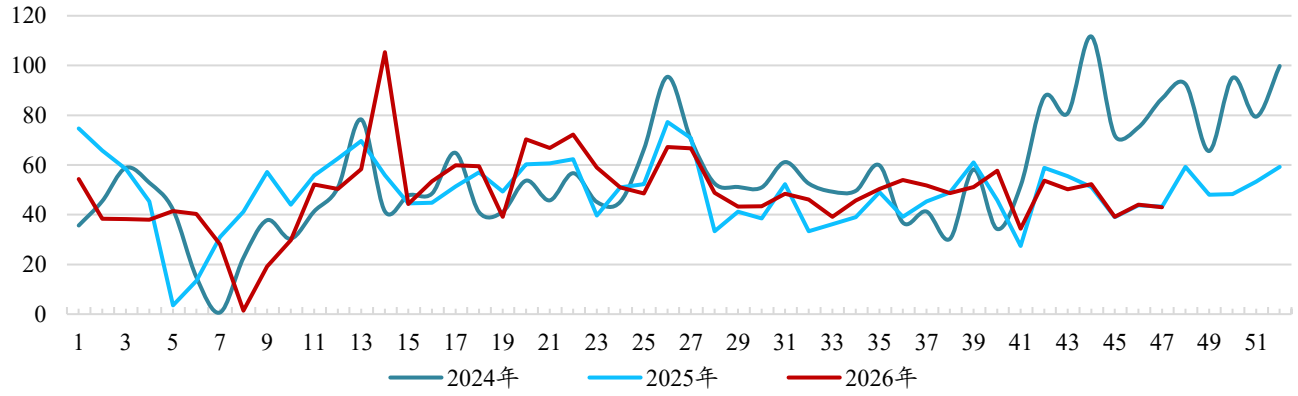
根据房管局数据，2026 年第 47 周，一线城市新房单周成交面积（网签口径）43 万平米，单周同比下降 0.6%；一线城市新房累计成交面积（网签口径）2297.9 万平米，累计同比增长 0.7%。

表3：一线城市新房成交面积（万方，网签口径）累计同比增长 0.7%

周数	周度开始日期	周度结束日期	一线城市新房单周（万平米）	单周同比增速	一线城市累计（万平米）	累计同比增速
2026W43	2026-10-18	2026-10-24	50.3	-9.4%	2119.6	0.7%
2026W44	2026-10-25	2026-10-31	52.3	2.3%	2171.9	0.8%
2026W45	2026-11-01	2026-11-07	39.1	0.1%	2211.0	0.8%
2026W46	2026-11-08	2026-11-14	44.0	0.6%	2255.0	0.8%
2026W47	2026-11-15	2026-11-21	43.0	-0.6%	2297.9	0.7%

数据来源：Wind、开源证券研究所

图2：一线城市新房成交面积（万方，网签口径）单周同比下降 0.6%



数据来源：Wind、开源证券研究所

2.2、19 城二手房成交面积单周同比增长 9.2%

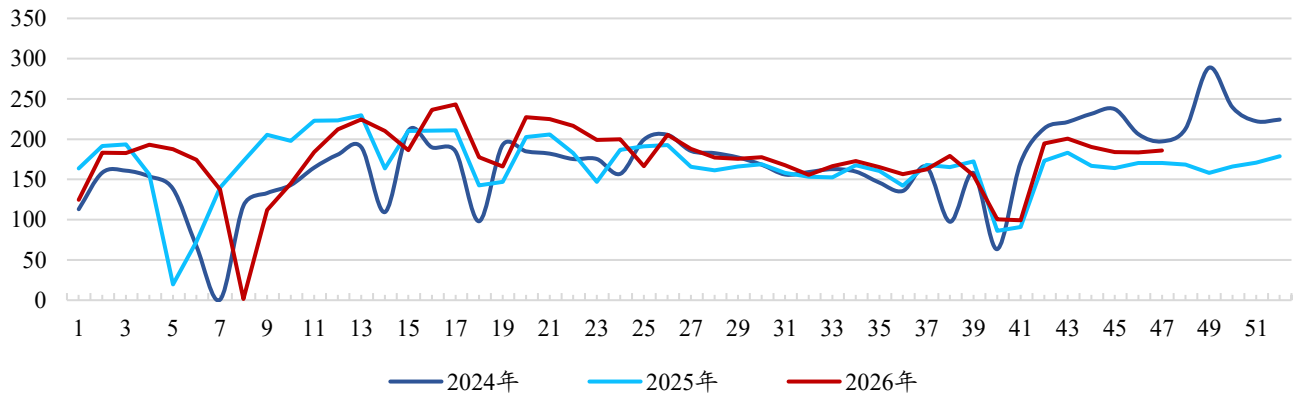
根据房管局数据，2026 年第 47 周，全国 19 城二手房单周成交面积（网签口径）186.1 万平米，单周同比增长 9.2%；全国 19 城二手房累计成交面积（网签口径）8258.2 万平米，累计同比增长 4.7%。

表4：全国 19 城二手房成交面积（万方，网签口径）累计同比增长 4.7%

周数	周度开始日期	周度结束日期	全国 19 城市二手单周（万平米）	单周同比增速	全国 19 城市累计（万平米）	累计同比增速
2026W43	2026-10-18	2026-10-24	200.7	9.6%	7514.6	4.1%
2026W44	2026-10-25	2026-10-31	190.2	13.9%	7704.8	4.3%
2026W45	2026-11-01	2026-11-07	183.8	11.9%	7888.6	4.5%
2026W46	2026-11-08	2026-11-14	183.6	7.7%	8072.1	4.6%
2026W47	2026-11-15	2026-11-21	186.1	9.2%	8258.2	4.7%

数据来源：Wind、开源证券研究所

图3：全国 19 城二手房成交面积（万方，网签口径）单周同比增长 9.2%



数据来源：Wind、开源证券研究所

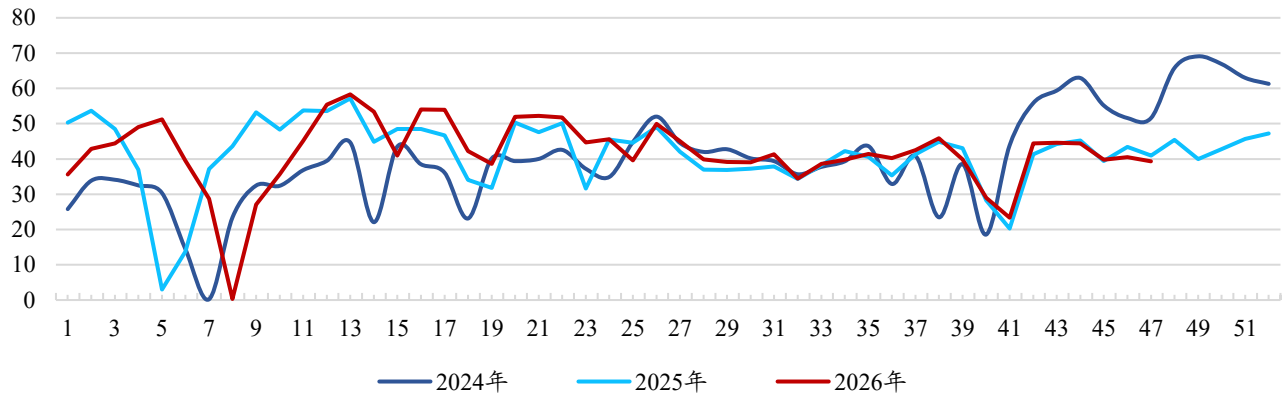
根据房管局数据，2026 年第 47 周，一线城市（北京及深圳）二手房单周成交面积（网签口径）39.3 万平米，单周同比下降 4%；一线城市（北京及深圳）二手房累计成交面积（网签口径）1964.5 万平米，累计同比增长 1.3%。

表5：一线城市（北京及深圳）二手房成交面积（万方，网签口径）累计同比增长 1.3%

周数	周度开始日期	周度结束日期	一线城市（北京及深圳）二手单周（万平米）	单周同比	一线城市（北京及深圳）累计（万平米）	累计同比增速
2026W43	2026-10-18	2026-10-24	44.6	0.7%	1800.5	1.7%
2026W44	2026-10-25	2026-10-31	44.4	-1.8%	1844.9	1.6%
2026W45	2026-11-01	2026-11-07	39.8	1.0%	1884.6	1.6%
2026W46	2026-11-08	2026-11-14	40.5	-6.7%	1925.1	1.4%
2026W47	2026-11-15	2026-11-21	39.3	-4.0%	1964.5	1.3%

数据来源：Wind、开源证券研究所

图4：一线城市（北京及深圳）二手房成交面积（万方，网签口径）单周同比下降 4.0%



数据来源：Wind、开源证券研究所

3、投资端：100 大中城市单周土地成交量同比高增

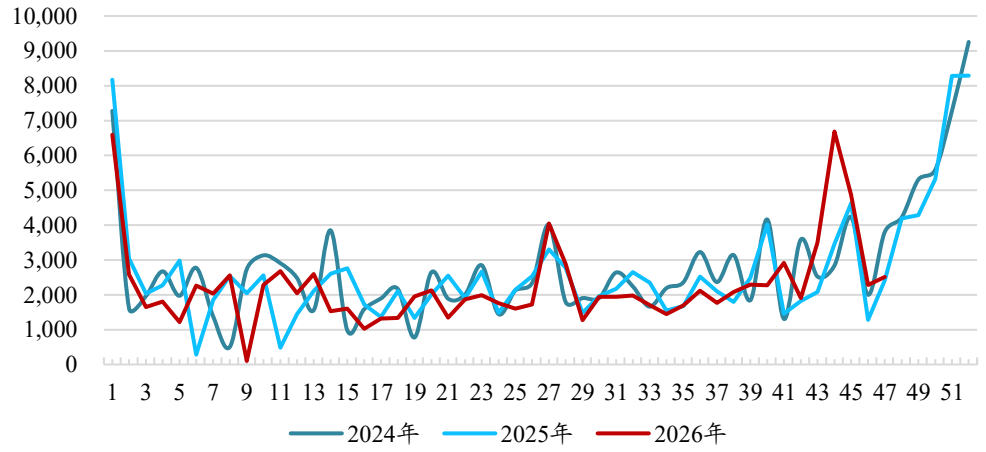
2026 年第 47 周，全国 100 大中城市成交土地规划建筑面积 2512.4 万平米，单周同比增长 4.3%；2026 年前 47 周，全国 100 大中城市成交土地规划建筑面积 10.57 亿平米，累计同比下降 3%。

表6：全国 100 大中城市土地成交面积（万平米）累计同比下降 3.0%

周数	周度开始日期	周度结束日期	100 大中城市成交地块规划建面（万平米）	单周同比	累计成交地块规划建面（亿平米）	累计同比
2026W43	2026-10-17	2026-10-24	3500.6	68.1%	8.94	-8.1%
2026W44	2026-10-24	2026-10-31	6683.9	93.5%	9.60	-4.6%
2026W45	2026-10-31	2026-11-07	4864.0	5.2%	10.09	-4.2%
2026W46	2026-11-07	2026-11-14	2287.1	78.6%	10.32	-3.2%
2026W47	2026-11-14	2026-11-21	2512.4	4.3%	10.57	-3.0%

数据来源：Wind、开源证券研究所

图5：全国 100 大中城市土地成交面积（万方）单周同比增长 4.3%



数据来源：Wind、开源证券研究所

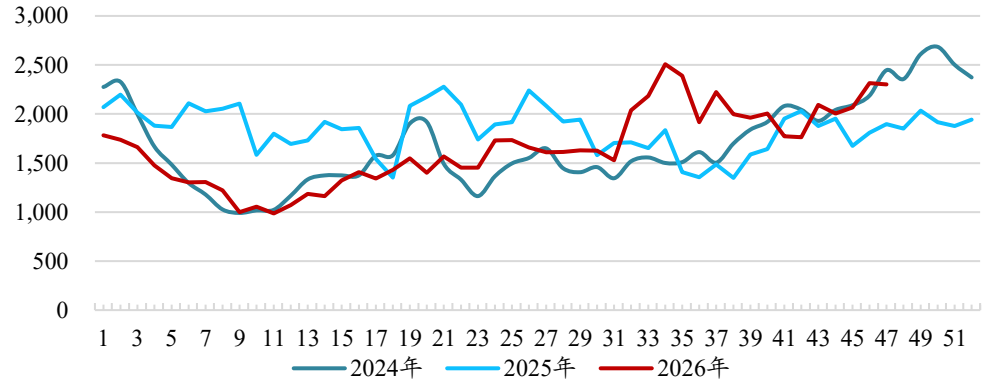
2026 年第 47 周，全国 100 大中城市土地成交楼面价为 2303 元/平米，同比增长 23.9%；土地成交平均溢价率为 2%（4 周移动平均）；土地成交总价 574.5 亿元，同比增长 29.2%。

表7：全国 100 大中城市土地成交溢价率为（4 周移动平均）2.0%

周数	成交楼面价（元/平米）（4 周移动平均）	单周同比	成交土地总价(亿元)	单周同比	平均溢价率（4 周移动平均）
2026W43	2092.5	56.9%	815.4	163.8%	2.6%
2026W44	2006.3	10.6%	1330.8	114.0%	1.9%
2026W45	2067.8	40.8%	1257.9	48.2%	1.2%
2026W46	2313.5	11.2%	537.1	98.7%	1.1%
2026W47	2303.0	23.9%	574.5	29.2%	2.0%

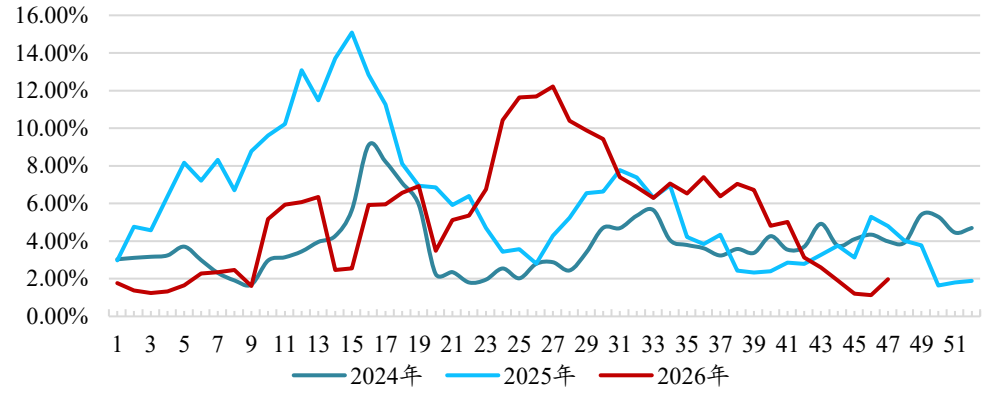
数据来源：Wind、开源证券研究所

图6：100 大中城市成交楼面价（4 周移动平均）环比下降



数据来源：Wind、开源证券研究所

图7：全国 100 大中城市土地成交溢价率（4 周移动平均）环比增长



数据来源：Wind、开源证券研究所

2026 年 11 月中旬，一二线城市土拍次数较多，本周我们跟踪到北京、广州、杭州等城市有土地成交：

（1）11 月 16 日，广州迎来 2 宗涉宅用地出让，最终 2 宗地块均以底价成交，共收金 31.90 亿元。

（2）11 月 17 日，杭州三宗土地两宗溢价成交，其中绿城溢价 32.84%斩获上城区景芳三堡单元地块，兴耀&滨江溢价 26.43%斩获钱塘区下沙单元涉宅地块组合，另外有一宗临安区宅地底价成交，共收金 50.06 亿元。

（3）11 月 18 日，南京迎来 12 宗涉宅用地出让，收金 50.82 亿元。其中大校场地块经 8 轮竞价由建发竞得，溢价率 2.63%；江宁东山地块经 7 轮竞价成交，溢价率 3.35%，其余 10 宗地块均底价成交。

（4）11 月 18 日，苏州市本级范围内迎来 4 宗涉宅用地出让，均底价成交，共收金 20.68 亿元。

（5）11 月 19 日，成都天府新区万安街道宅地顺利成交，越秀以楼面价 8400 元/平斩获地块，成交总价 4.36 亿元。

（6）11 月 19 日，南京迎来 6 宗涉宅均底价成交，共收金 23.93 亿元，电建地

产联合体补仓仙林湖。

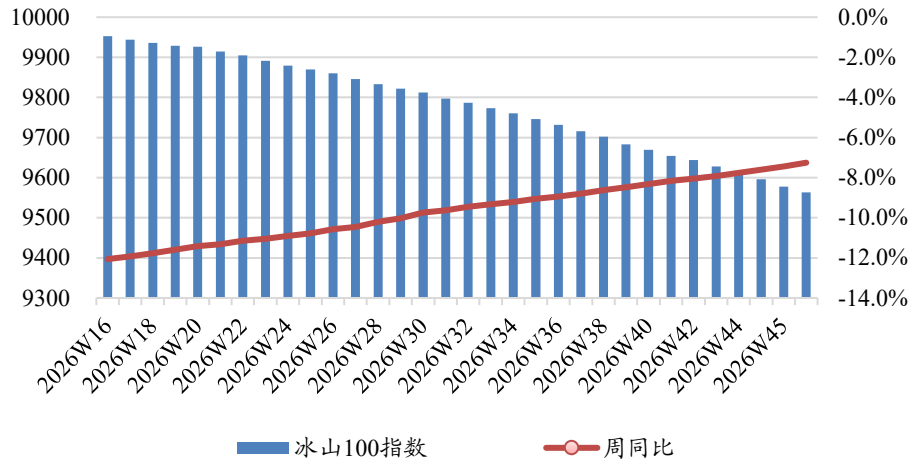
（7）11 月 19 日，北京迎来 3 宗涉宅用地出让，其中朝阳将台乡两地块溢价成交，分别由中建智地&太古、懋源&金隅竞得。

（8）11 月 20 日，苏州迎来 7 宗涉宅用地出让，最终 7 宗地块顺利成交，共收金 29.00 亿元。

4、价格端：二手房冰山指数环比继续下降

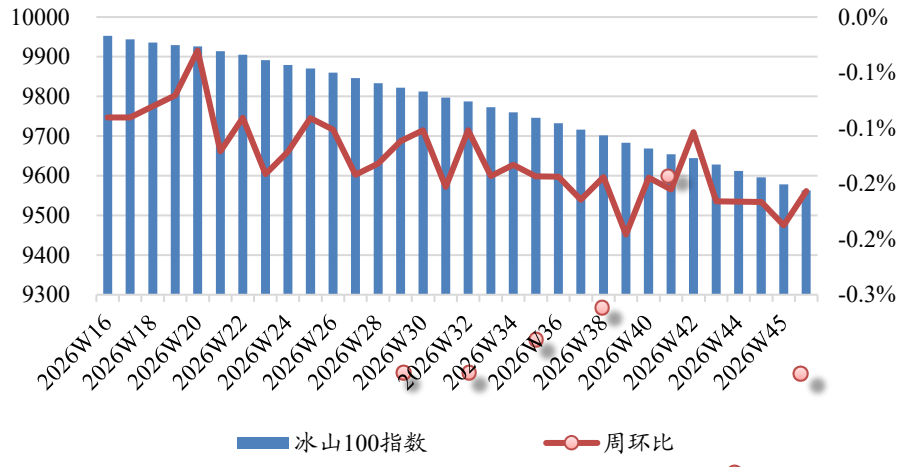
2026 年第 47 周，冰山 100 指数为 9563，周环比-0.2%，周同比-7.3%。

图8：冰山 100 指数单周同比-7.3%



数据来源：冰山指数、开源证券研究所

图9：冰山 100 指数单周环比-0.2%



数据来源：冰山指数、开源证券研究所

5、投资建议：维持行业“看好”评级

本周政策主线上中央定调未变，总量工具继续缺席，LPR 连续 18 个月不变，降息预期继续落空，现房销售细则在地方密集落地；销售端新房成交量继续下降，二手房保持增长；土地端土拍溢价率有所回升，本周核心城市土拍成交密集，杭州两宗地均高溢价成交，北京、南京均有溢价土地，土拍冷热分化，现房销售新政后底价成交仍是主流。在需求端，我们认为后续核心城市限制性政策优化、公积金贷款、城市更新等方向仍有较大放松空间，若政策力度和推进速度进一步加强，房地产市场止跌回稳进程有望加快，维持行业“看好”评级。

推荐标的：（1）布局城市基本面较好、产品力强的优质房企：中国金茂、建发国际集团、华润置地、招商蛇口、保利发展、中国海外发展、滨江集团、越秀地产、绿城中国；（2）商业运营与资管并重的商业地产运营商，同时受益于地产复苏和消费促进政策：华润置地、大悦城、新城控股、龙湖集团；（3）“好房子，好服务”政策下服务品质突出的优质物管标的：华润万象生活、绿城服务、保利物业、招商积余、滨江服务、建发物业。

6、风险提示

市场信心恢复不及预期，政策影响不及预期。

特别声明

《证券期货投资者适当性管理办法》、《证券经营机构投资者适当性管理实施指引（试行）》已于2017年7月1日起正式实施。根据上述规定，开源证券评定此研报的风险等级为R4（中高风险），因此通过公共平台推送的研报其适用的投资者类别仅限定为境内专业投资者及风险承受能力为C4、C5的普通投资者。若您并非境内专业投资者及风险承受能力为C4、C5的普通投资者，请取消阅读，请勿收藏、接收或使用本研报中的任何信息。
因此受限于访问权限的设置，若给您造成不便，烦请见谅！感谢您给予的理解与配合。

分析师承诺

本研究报告的署名人员具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告，并对内容和观点负责。本报告清晰准确地反映了署名人员的研究观点，所包含的分析基于各种假设，不同假设可能导致分析结果出现重大不同。本报告采用的各种估值方法及模型均有其局限性，估值结果不保证所涉及证券能够在该价格交易。本报告署名人员保证他们报酬的任何一部分不曾与，不与，也将不会与本报告中具体的推荐意见或观点有直接或间接的联系。

股票投资评级说明

	评级	说明
证券评级	买入（Buy）	预计相对强于市场表现20%以上；
	增持（outperform）	预计相对强于市场表现 5%～20%；
	中性（Neutral）	预计相对市场表现在－5%～＋5%之间波动；
	减持（underperform）	预计相对弱于市场表现 5%以下。
行业评级	看好（overweight）	预计行业超越整体市场表现；
	中性（Neutral）	预计行业与整体市场表现基本持平；
	看淡（underperform）	预计行业弱于整体市场表现。
备注：评级标准为以报告日后的 6~12 个月内，证券相对于市场基准指数的涨跌幅表现，其中 A 股基准指数为沪深 300 指数、港股基准指数为恒生指数、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）、美股基准指数为标普 500 或纳斯达克综合指数。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取决于个人的实际情况，比如当前的持仓结构以及其他需要考虑的因素。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，不应仅仅依靠投资评级来推断结论。		

分析、估值方法的局限性说明

本报告所包含的分析基于各种假设，不同假设可能导致分析结果出现重大不同。本报告采用的各种估值方法及模型均有其局限性，估值结果不保证所涉及证券能够在该价格交易。

法律声明

开源证券股份有限公司是经中国证监会批准设立的证券经营机构，已具备证券投资咨询业务资格。

本报告仅供开源证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告是发送给开源证券客户的，属于商业秘密材料，只有开源证券客户才能参考或使用。

本报告是基于本公司认为可靠的已公开信息，但本公司不保证该等信息的准确性或完整性。本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他金融工具的邀请或向人做出邀请。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动，过往的业绩表现不应作为其日后表现的预示。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。客户应当考虑到本公司可能存在可能影响本报告客观性的利益冲突，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。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。本公司未确保本报告充分考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。本公司建议客户应考虑本报告的任何意见或建议是否符合其特定状况，以及（若有必要）咨询独立投资顾问。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。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。若本报告的接收人非本公司的客户，应在基于本报告做出任何投资决定或就本报告要求任何解释前咨询独立投资顾问。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。

开源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。开源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。

本报告的版权归本公司所有。本公司对本报告保留一切权利。未经本公司事先书面授权，本报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。

开源证券研究所

上海
地址：上海市浦东新区世纪大道1788号陆家嘴金控广场1号楼3层
邮编：200120
邮箱：research@kysec.cn

深圳
地址：深圳市福田区金田路2030号卓越世纪中心1号楼45层
邮编：518000
邮箱：research@kysec.cn

北京
地址：北京市西城区西直门外大街18号金贸大厦C2座9层
邮编：100044
邮箱：research@kysec.cn

西安
地址：西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层
邮编：710065
邮箱：research@kysec.cn