2026 年 01 月 10 日

证券研究报告•行业研究•房地产

房地产行业周报（1.5-1.9）

一二手房成交同环比双降，库存高位持稳

投资要点

- **本周房地产行业表现较强。**本周（1.5-1.9），申万房地产板块上涨 5.1%，跑赢沪深 300 指数 2.3pp（沪深 300 上涨 2.8%）；交易额 51010 亿元。从个股涨跌幅来看，本周城建发展、盈新发展、上实发展等个股涨幅显著。海南机场、光明地产、和展能源等个股跌幅显著。

- **43 城新房成交面积同比-39.1%，环比-30.7%；14 城二手房成交面积同比-23.2%，环比-15.5%。**截至 1/9，1 月 43 城新房累计成交面积同比-39.1%，环比 12 月-30.7%。其中，一线城市 1 月成交同比-37.8%，环比-9.1%。二线城市 1 月成交同比-41%，环比-43.5%。三四线城市 1 月成交同比-34.9%，环比-4.1%。截至 1/9，1 月 14 城二手房累计成交面积同比-23.2%，环比 12 月同期-15.5%。

- **17 城商品房库存面积环比持平，去化周期 149.2 周；100 大中城市供应土地面积同比+25.3%，成交土地面积同比-62.2%。**截至 1/8，17 个重点城市商品房库存面积 18816.5 万平方米，较上周（1/1）环比持平，去化周期 149.2 周。上周（12.29-1.4），供应土地 2258.2 万平方米，同比+25.3%；供应均价 1479 元/平方米，同比+5.3%；成交土地 2488.6 万平方米，同比-62.2%；土地成交金额 361.8 亿元，同比-71.6%。上周土地成交楼面价 1454 元，溢价率 0.5%。

- **政策方面，**1 月 5 日，成都住房公积金管理中心宣布，购房提取代际互助政策继续施行至 2026 年 12 月 31 日，缴存人父母及子女可在购房一年内提取一次公积金。

- **公司方面，**金地集团（600383.SH）发布 2025 年 12 月份销售情况的公告。2025 年 12 月公司实现签约面积 16.5 万平方米，同比下降 60.81%；实现签约金额 24.0 亿元，同比下降 54.46%。2025 年 1-12 月公司累计实现签约面积 226.8 万平方米，同比下降 51.90%；累计实现签约金额 300.2 亿元，同比下降 56.18%。

- **行业阶段性企稳，宽松政策有望持续释放，看好经营稳健的优质房企。**建议关注：1）开发：华润置地（1109.HK）、龙湖集团（0960.HK）；2）商业：中国国贸（600007.SH）、华润万象生活（1209.HK）、新城控股（601155.SH）；3）物企：保利物业（6049.HK）、中海物业（2669.HK）、万物云（2602.HK）、新大正（002968.SZ）。

- **风险提示：**销售恢复不及预期风险；政策效果不及预期风险；行业流动性风险。

西南证券研究院

分析师：李垚

执业证号：S1250525060001

电话：15618507501

邮箱：liyao@swsc.com.cn

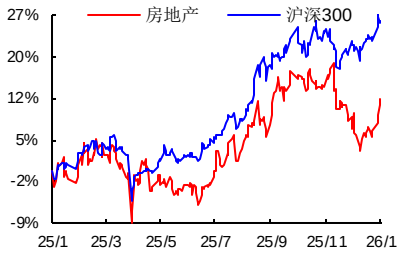
分析师：李艾蕊

执业证号：S1250525070004

电话：17396222897

邮箱：liac@swsc.com.cn

行业相对指数表现



数据来源：聚源数据

基础数据

股票家数	100
行业总市值（亿元）	12,505.45
流通市值（亿元）	12,150.81
行业市盈率 TTM	62.3
沪深 300 市盈率 TTM	14.4

相关研究

1. 房地产行业 2026 年投资策略：地产筑底分化，核心主线突围 (2026-01-08)
2. 房地产行业周报（12.22-12.26）：新房成交环比大幅增长，土地供应与成交双降 (2025-12-29)
3. 房地产行业周报（12.15-12.19）：新房成交环比大幅回升，二手房成交温和修复 (2025-12-21)
4. 房地产行业周报（12.8-12.12）：一二手房成交环比回暖，土地成交同比回升 (2025-12-15)

目 录

1 行情回顾 1
2 基础数据 2
3 行业及公司动态 4
3.1 行业政策动态跟踪 4
3.2 公司动态跟踪 5
4 投资建议 6
5 风险提示 6

图 目 录

图 1：近一年申万地产板块相对沪深 300 走势.....1
图 2：本周涨幅显著个股.....1
图 3：本周跌幅显著个股.....1
图 4：43 城商品房成交面积（万方，MA7）.....2
图 5：14 城二手房成交面积（万方，MA7）.....2
图 6：17 城库存面积及去化周期.....3
图 7：一线城市库存面积及去化周期.....3
图 8：二线城市库存面积及去化周期.....3
图 9：三四线城市库存面积及去化周期.....3
图 10：100 大中城市商品房土地供应面积及供应均价.....4
图 11：100 大中城市商品房土地成交面积与成交金额.....4
图 12：100 大中城市商品房成交土地楼面价及溢价率.....4
图 13：100 大中城市商品房成交土地各线城市溢价率.....4

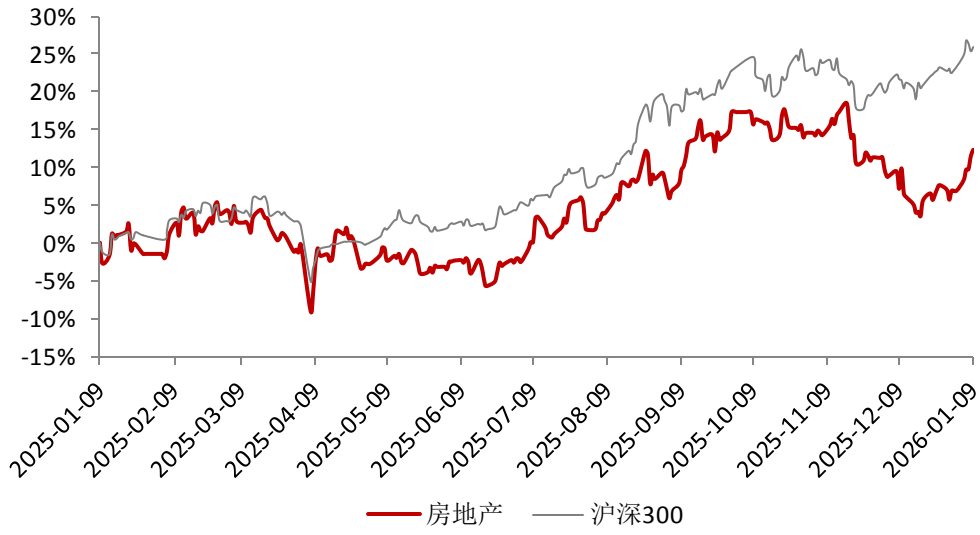
表 目 录

表 1：重点关注公司盈利预测与评级.....6

1 行情回顾

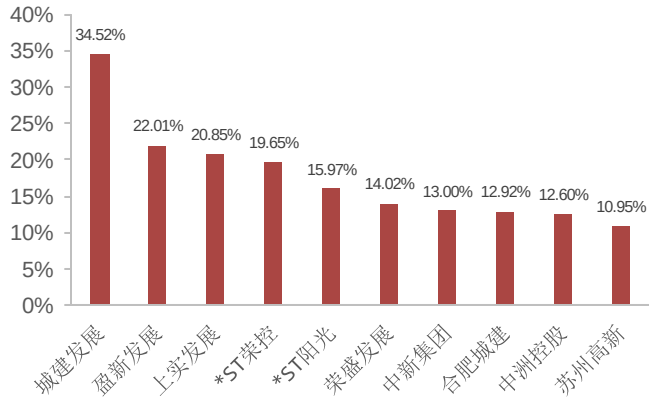
本周（1.5-1.9），申万房地产板块上涨 5.1%，跑赢沪深 300 指数 2.3pp（沪深 300 上涨 2.8%）；交易额 51010 亿元，环比-6.9%。从个股涨跌幅来看，本周城建发展、盈新发展、上实发展等个股涨幅显著。海南机场、光明地产、和展能源等个股跌幅显著。

图 1：近一年申万地产板块相对沪深 300 走势



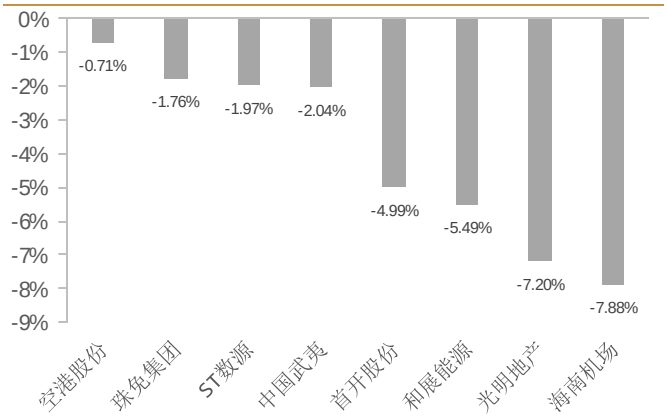
数据来源：ifind，西南证券整理

图 2：本周涨幅显著个股



数据来源：ifind，西南证券整理

图 3：本周跌幅显著个股

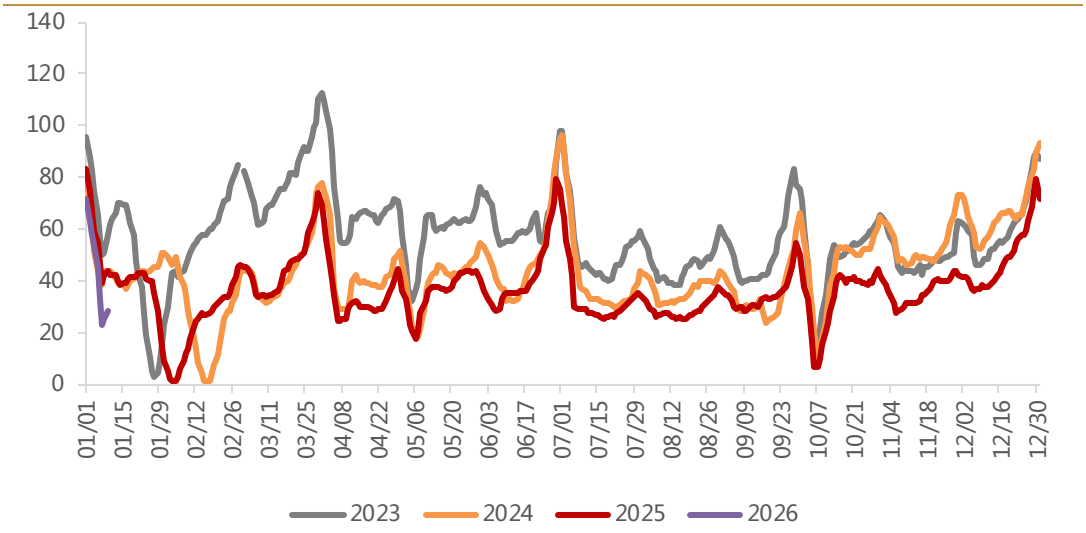


数据来源：ifind，西南证券整理

2 基础数据

43 城新房成交面积同比-39.1%，环比-30.7%。截至 1/9，1 月 43 城新房累计成交面积同比-39.1%，环比 12 月-30.7%。其中，一线城市 1 月成交同比-37.8%，环比-9.1%。二线城市 1 月成交同比-41%，环比-43.5%。三四线城市 1 月成交同比-34.9%，环比-4.1%。

图 4：43 城商品房成交面积（万方，MA7）

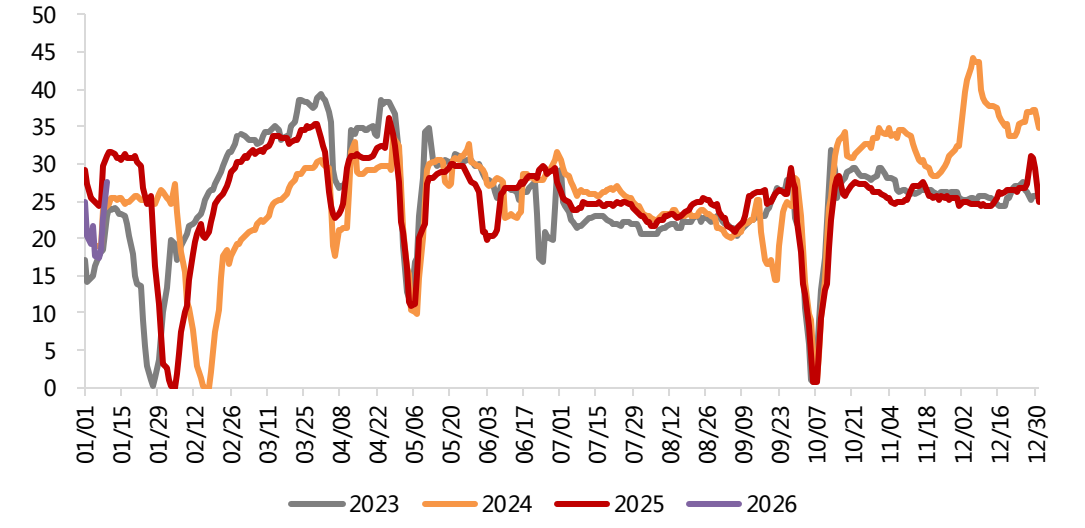


数据来源：wind，西南证券整理

注：43 城包括一线城市（北京、上海、广州、深圳），二线城市（杭州、南京、武汉、成都、青岛、苏州、济南、宁波、佛山、东莞、惠州、南宁），三四线城市（扬州、韶光、江阴、嘉兴、温州、金华、泉州、柳州、绍兴、台州、常德、江门、莆田、肇庆、泰安、芜湖、宝鸡、舟山、池州、海门、宿州、玉林、龙岩、娄底、荆门、云浮、吉安）。

14 城二手房成交面积同比-23.2%，环比-15.5%。截至 1/9，1 月 14 城二手房累计成交面积同比-23.2%，环比 12 月同期-15.5%。

图 5：14 城二手房成交面积（万方，MA7）

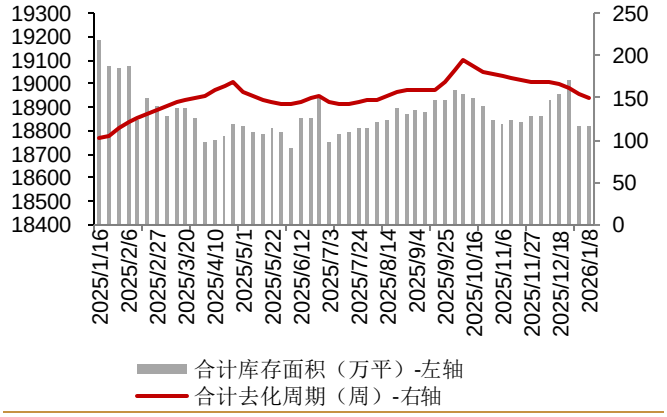


数据来源：wind，西南证券整理

注：14 城包括北京、深圳、杭州、成都、青岛、厦门、南宁、苏州、南京、东莞、扬州、佛山、金华和江门。

17 城商品房库存面积环比持平，去化周期 149.2 周。截至 1/8，17 个重点城市商品房库存面积 18816.5 万平方米，较上周（1/1）环比持平，去化周期 149.2 周。其中，一线城市库存面积 8172 万平方米，环比持平，去化周期为 115.8 周；二线城市库存面积 7542.3 万平方米，环比持平，去化周期为 173.4 周；三四线城市库存面积 3102.2 万平方米，环比持平，去化周期为 258.2 周。

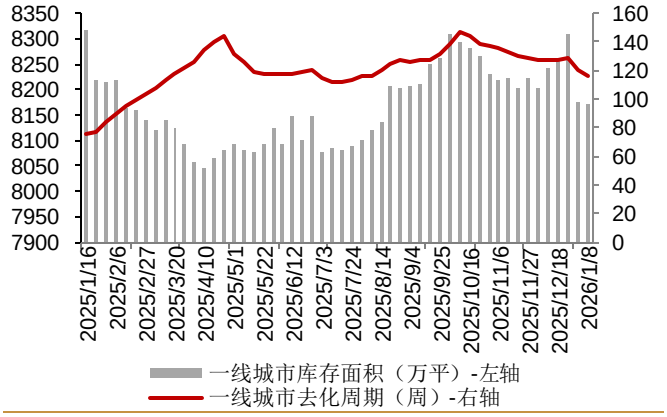
图 6：17 城库存面积及去化周期



数据来源：wind，西南证券整理

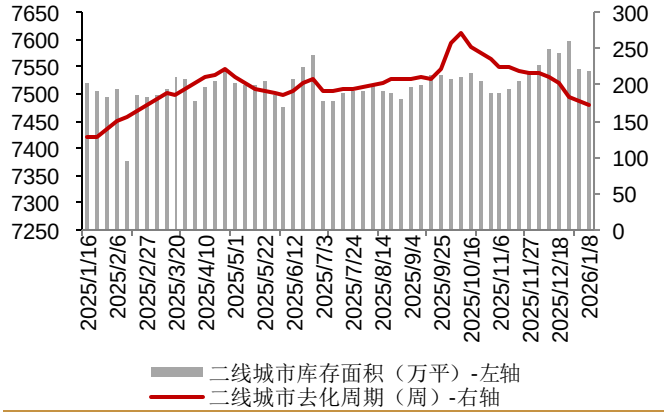
注：17 城包括一线城市（北京、上海、广州、深圳），二线城市（杭州、南京、南宁、福州、厦门、宁波、苏州），三四线城市（江阴、温州、泉州、莆田、宝鸡、东营）。

图 7：一线城市库存面积及去化周期



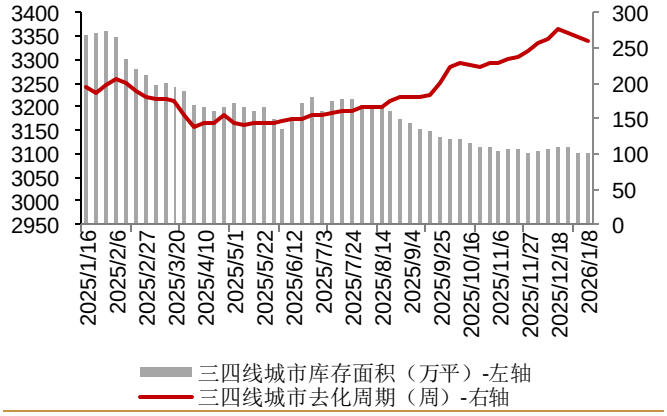
数据来源：wind，西南证券整理

图 8：二线城市库存面积及去化周期



数据来源：wind，西南证券整理

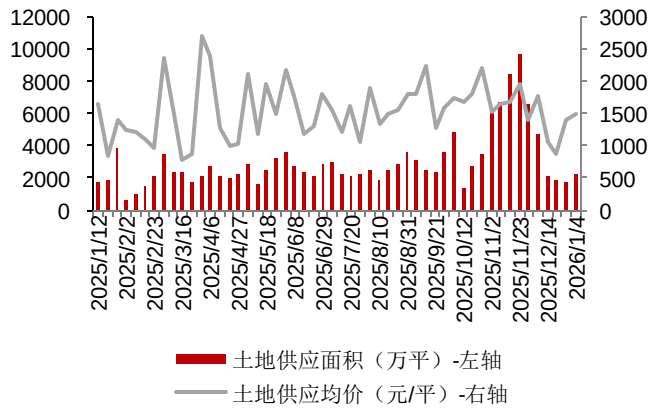
图 9：三四线城市库存面积及去化周期



数据来源：wind，西南证券整理

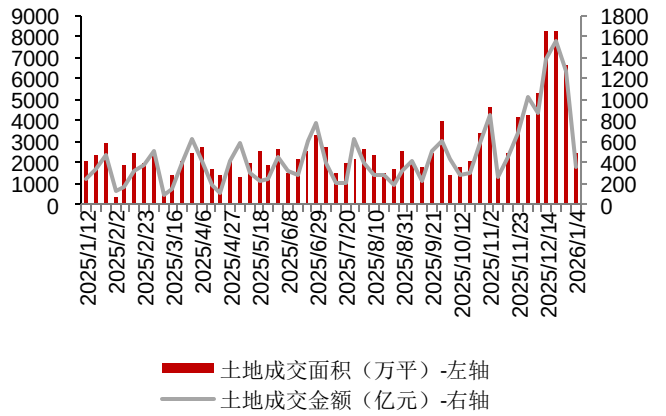
100 大中城市供应土地面积同比+25.3%，成交土地面积同比-62.2%。上周（12.29-1.4），供应土地 2258.2 万平方米，同比+25.3%；供应均价 1479 元/平方米，同比+5.3%；成交土地 2488.6 万平方米，同比-62.2%；土地成交金额 361.8 亿元，同比-71.6%。上周土地成交楼面价 1454 元，溢价率 0.5%。其中，一线城市、二线城市和三四线城市溢价率分别为 0%、0.2%、1.2%。

图 10：100 大中城市商品房土地供应面积及供应均价



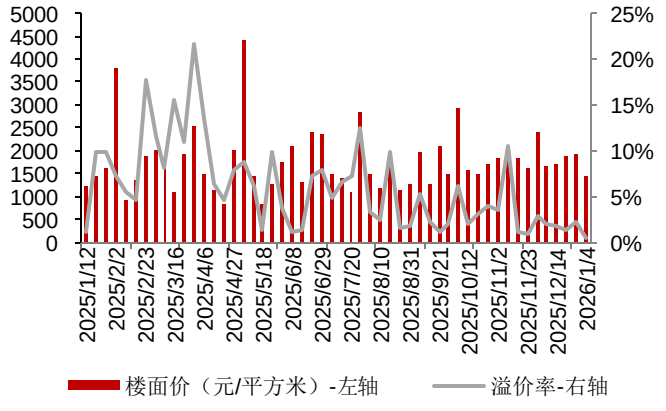
数据来源：wind，西南证券整理

图 11：100 大中城市商品房土地成交面积与成交金额



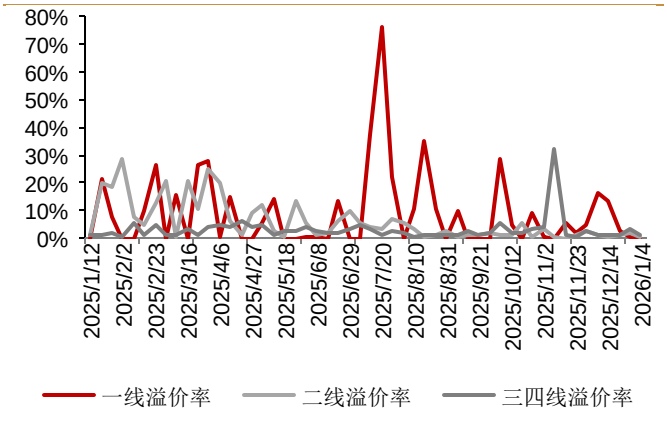
数据来源：wind，西南证券整理

图 12：100 大中城市商品房成交土地楼面价及溢价率



数据来源：wind，西南证券整理

图 13：100 大中城市商品房成交土地各线城市溢价率



数据来源：wind，西南证券整理

3 行业及公司动态

3.1 行业政策动态跟踪

1 月 5 日，成都住房公积金管理中心宣布，购房提取代际互助政策继续施行至 2026 年 12 月 31 日，缴存人父母及子女可在购房一年内提取一次公积金。（观点网）

1 月 7 日，沈阳住房公积金管理中心宣布，为支持刚性和改善性住房需求，1 月起延长首付 15%政策至 2026 年底，商转公贷款限额由 60%提至 80%，新市民青年贷款额度扩至 1.3 倍并覆盖二手房。（观点网）

1 月 8 日，上海市住房城乡建设管理委在举行的上海市政府新闻发布会上表示，将按照国家和上海市关于促进公平竞争和统一大市场的工作部署，推进三方面工作。进一步健全公平竞争审查机制、识别异常低价、规范招标代理，防止“内卷式”竞争，营造国际一流营商环境。（观点网）

1月8日，广州市规划和自然资源局披露，截至2025年12月31日，全市累计发放2931张房票，发放金额40.53亿元，已使用1741张房票（跨区使用335张），消化存量商品房1351套（含9个车位），总面积13.16万平方米，另有通过房票认购房源约6671套，认购面积超68万平方米，认购资金约118亿元。其中城中村改造项目中共发放2680张房票，发放金额36.30亿元。系列成效足见房票政策的市场接受度已显著提高，成为推动房地产市场去库存的重要力量。（观点网）

1月9日，广州南沙区南沙街道大涌村（上下街）城中村改造项目完成整村687栋房屋征收补偿安置合同签约，实现“清零”，创下南沙区首个整村签约清零纪录。公开资料整理显示，大涌村项目2025年7月率先完成《房屋征收确认表》整村清零，12月31日再率先完成补偿安置合同清零，至今保持“零信访”。（观点网）

3.2 公司动态跟踪

大名城（600094.SH）发布关于继续购买北京佰才邦技术股份有限公司部分股份的公告。公司全资子公司名城金控继续购买参股公司北京佰才邦技术股份有限公司1.0229%股份（对应152.0281万股股份），交易价格30000000元。本次交易完成后公司合计持有佰才邦20.4522%股份。本次交易不构成重大资产重组。

盈新发展（000620.SZ）发布关于筹划收购广东长兴半导体科技有限公司控制权的进展公告。公司与广东长兴信息管理咨询有限公司、张治强签署了《股权收购意向协议》，拟以支付现金方式收购长兴咨询、张治强合计持有的广东长兴半导体科技有限公司81.8091%股权。近日，公司与长兴咨询、张治强签署了《股权收购意向协议之补充协议》。本次交易完成后，公司预计将实现对长兴半导体控股。根据初步研究和测算，本次交易预计不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

卧龙新能（600173.SH）发布关于出售资产的公告。公司控股子公司浙江龙能电力科技股份有限公司将持有的都昌县龙能电力发展有限公司100%股权以19700万元的价格出售给浙江龙柏集团有限公司。本次交易不构成重大资产重组。

金地集团（600383.SH）发布2025年12月份销售情况的公告。2025年12月公司实现签约面积16.5万平方米，同比下降60.81%；实现签约金额24.0亿元，同比下降54.46%。2025年1-12月公司累计实现签约面积226.8万平方米，同比下降51.90%；累计实现签约金额300.2亿元，同比下降56.18%。

先导基电（600641.SH）发布投资者关系活动记录表2025Q4。公司通过灵活动态的库存策略、积极稳定扩产带来的规模效应、高潜力下游客户的挖掘覆盖，以及上游供应链的稳定性建设，将多维度协同提升钚业务的整体盈利水平。公司重视“平台化整合”，为实现这一战略目标，一方面，公司设立围绕集成电路装备材料及产业链上下游发展的战略框架；另一方面，公司持续寻找优质资产进行横向并购和纵向整合，通过并购赋能，加快现有业务的核心技术攻关与产业化进程，巩固提升集成电路规模和竞争力，为公司经营业绩增长提供有力支撑。

顺发恒能（000631.SZ）发布关于股份回购进展情况的公告。截至2025年12月31日，公司通过回购专用证券账户，以集中竞价方式累计回购股份数量为4100055股，占公司总股本的比例为0.17%，最高成交价为3.40元/股，最低成交价为3.27元/股，成交总金额为1356.89万元（不含交易费用）。

4 投资建议

行业阶段性企稳，宽松政策有望持续释放，看好经营稳健的优质房企。建议关注：1）开发：华润置地（1109.HK）、龙湖集团（0960.HK）；2）商业：中国国贸（600007.SH）、华润万象生活（1209.HK）、新城控股（601155.SH）；3）物企：保利物业（6049.HK）、中海物业（2669.HK）、万物云（2602.HK）、新大正（002968.SZ）。

表 1：重点关注公司盈利预测与评级

股票代码	股票名称	当前价格	投资评级	EPS（元）				PE			
				2024A	2025E	2026E	2027E	2024A	2025E	2026E	2027E
1109.HK	华润置地	26.27	买入	3.59	3.74	3.94	4.13	7.32	7.02	6.67	6.36
0960.HK	龙湖集团	8.40	持有	1.51	1.01	1.02	1.03	5.57	8.32	8.24	8.16
600007.SH	中国国贸	19.95	持有	1.25	1.29	1.32	1.34	15.96	15.47	15.11	14.89
6049.HK	保利物业	30.39	买入	2.66	2.87	3.15	3.37	11.43	10.59	9.65	9.02
1209.HK	华润万象生活	41.84	买入	1.59	1.84	2.09	2.34	26.31	22.74	20.02	17.88
2669.HK	中海物业	4.30	买入	0.46	0.5	0.54	0.59	9.35	8.60	7.96	7.29
2602.HK	万物云	17.22	买入	0.98	1.1	1.23	1.39	17.57	15.66	14.00	12.39
002968.SZ	新大正	12.46	买入	0.5	0.53	0.62	0.73	24.92	23.51	20.10	17.07
601155.SH	新城控股	15.01	买入	0.33	0.38	0.47	0.57	45.48	39.50	31.94	26.33

数据来源：wind，西南证券（注：以人民币为单位，截止 2025 年 01 月 09 日收盘价）

5 风险提示

销售恢复不及预期风险；政策效果不及预期风险；行业流动性风险。

分析师承诺

本报告署名分析师具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并注册为证券分析师，报告所采用的数据均来自合法合规渠道，分析逻辑基于分析师的职业理解，通过合理判断得出结论，独立、客观地出具本报告。分析师承诺不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接获取任何形式的补偿。

投资评级说明

报告中投资建议所涉及的评级分为公司评级和行业评级（另有说明的除外）。评级标准为报告发布日后 6 个月内的相对市场表现，即：以报告发布日后 6 个月内公司股价（或行业指数）相对同期相关证券市场代表性指数的涨跌幅作为基准。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；香港市场以恒生指数为基准；美国市场以纳斯达克综合指数或标普 500 指数为基准。

公司评级	买入：未来 6 个月内，个股相对同期相关证券市场代表性指数涨幅在 20%以上
	持有：未来 6 个月内，个股相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于 10%与 20%之间
	中性：未来 6 个月内，个股相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于-10%与 10%之间
	回避：未来 6 个月内，个股相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于-20%与-10%之间
	卖出：未来 6 个月内，个股相对同期相关证券市场代表性指数涨幅在-20%以下
行业评级	强于大市：未来 6 个月内，行业整体回报高于同期相关证券市场代表性指数 5%以上
	跟随大市：未来 6 个月内，行业整体回报介于同期相关证券市场代表性指数-5%与 5%之间
	弱于大市：未来 6 个月内，行业整体回报低于同期相关证券市场代表性指数-5%以下

重要声明

西南证券股份有限公司（以下简称“本公司”）具有中国证券监督管理委员会核准的证券投资咨询业务资格。

本公司与作者在自身所知情范围内，与本报告中所评价或推荐的证券不存在法律法规要求披露或采取限制、静默措施的利益冲突。

《证券期货投资者适当性管理办法》于 2017 年 7 月 1 日起正式实施，本报告仅供本公司签约客户使用，若您并非本公司签约客户，为控制投资风险，请取消接收、订阅或使用本报告中的任何信息。本公司也不会因接收人收到、阅读或关注自媒体推送本报告中的内容而视其为客户。本公司或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或争取提供投资银行或财务顾问服务。

本报告中的信息均来源于公开资料，本公司对这些信息的准确性、完整性或可靠性不作任何保证。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、价值及投资收入可升可跌，过往表现不应作为日后的表现依据。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，本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。同时，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。

本报告仅供参考之用，不构成出售或购买证券或其他投资标的要约或邀请。在任何情况下，本报告中的信息和意见均不构成对任何个人的投资建议。投资者应结合自己的投资目标和财务状况自行判断是否采用本报告所载内容和信息并自行承担风险，本公司及雇员对投资者使用本报告及其内容而造成的一切后果不承担任何法律责任。

本报告
须注明出处为“西南证券”，且不得对本报告及附录进行有悖原意的引用、删节和修改。未经授权刊载或者转发本报告及附录的，本公司将保留向其追究法律责任的权利。

西南证券研究院

上海

地址：上海市浦东新区陆家嘴 21 世纪大厦 10 楼

邮编：200120

北京

地址：北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 A 座 8 楼

邮编：100033

深圳

地址：深圳市福田区益田路 6001 号太平金融大厦 22 楼

邮编：518038

重庆

地址：重庆市江北区金沙门路 32 号西南证券总部大楼 21 楼

邮编：400025

西南证券机构销售团队

区域	姓名	职务	座机	手机	邮箱
上海	蒋诗烽	院长助理、研究销售部经理、上海销售主管	021-68415309	18621310081	jsf@swsc.com.cn
	崔露文	销售岗	15642960315	15642960315	clw@swsc.com.cn
	李煜	销售岗	18801732511	18801732511	yfliyu@swsc.com.cn
	汪艺	销售岗	13127920536	13127920536	wyyf@swsc.com.cn
	戴剑箫	销售岗	13524484975	13524484975	daijx@swsc.com.cn
	李嘉隆	销售岗	15800507223	15800507223	ljlong@swsc.com.cn
	欧若诗	销售岗	18223769969	18223769969	ors@swsc.com.cn
	蒋宇洁	销售岗	15905851569	15905851569	jyj@swsc.com.c
	贾文婷	销售岗	13621609568	13621609568	jiawent@swsc.com.cn
	张嘉诚	销售岗	18656199319	18656199319	zhangjc@swsc.com.cn
	毛玮琳	销售岗	18721786793	18721786793	mwl@swsc.com.cn
北京	李杨	北京销售主管	18601139362	18601139362	yfly@swsc.com.cn
	张岚	销售岗	18601241803	18601241803	zhanglan@swsc.com.cn
	姚航	销售岗	15652026677	15652026677	yhang@swsc.com.cn
	杨薇	销售岗	15652285702	15652285702	yangwei@swsc.com.cn
	王宇飞	销售岗	18500981866	18500981866	wangyuf@swsc.com
	王一菲	销售岗	18040060359	18040060359	wyf@swsc.com.cn

	张鑫	销售岗	15981953220	15981953220	zhxin@swsc.com.cn
	马冰竹	销售岗	13126590325	13126590325	mbz@swsc.com.cn
广深	龚之涵	销售岗	15808001926	15808001926	gongzh@swsc.com.cn
	唐茜露	销售岗	18680348593	18680348593	txl@swsc.com.cn
	文柳茜	销售岗	13750028702	13750028702	wlq@swsc.com.cn
	林哲睿	销售岗	15602268757	15602268757	lzr@swsc.com.cn