

“稳楼市”构建新模式

实探上海楼市：

居民购房热度高 回暖趋势明显

■本报记者 张文湘

“今年房地产市场的‘金九银十’，可能是我近年来见过较为特殊的一次。”一位资深地产研究人士对《证券日报》记者表示。

与住年的楼市促销行情不同，今年的“金九银十”恰逢房地产销售制度改革“窗口期”。2026年8月28日，住房城乡建设部等三部门联合印发《关于完善商品住房销售制度的通知》，对商品住房预售销售制度进行改革完善，并有力有序推行商品住房现房销售。

9月24日和9月28日，北京、上海两地分别落地相关实施细则。业内认为，房地产行业有望告别旧的高周转模式，切换到新的发展模式。

今年房地产市场“金九银十”成色到底如何？实施商品住房销售制度改革后的房地产市场将如何进一步发展？带着上述问题，《证券日报》记者走访上海多处楼盘后发现，多个售楼处挤满看房客户，居民购房热度高涨。多位受访者和行业人士均表示，“8·28”商品住房销售制度改革细则的推出，让不少购房者在国庆期间加快购房节奏，尤其是随着上海相关实施细则的落地，开发商开始全盘考虑现金流安排，并加快取得预售证速度和推盘节奏。

交易热度同步回升

9月30日，《证券日报》记者来到位于上海市闵行区的保利·光合跃城项目现场。该项目小区入口精心布置了大片红色花艺，门口悬挂着引人注目的“欢迎回家”四个大字，迎接已经收房的业主与前来看房的客户。

记者了解到，该项目依托15号线元江路站打造TOD（以公共交通为导向开发）社区，属于上海外环外热门的刚需及首次改善大盘。项目内部分楼栋已经完成交付，剩余房源为准现房状态。

由于记者走访当日为工作日，现场人流并未出现拥挤的状况。售楼处工作人员透露，当前

客户看房的核心关注点，依旧集中在地段、总价门槛、户型格局三大要素，现阶段入市看房、下定买房的客户数量正在逐步增多。

在国庆假期，记者继续走访上海市普陀区一处市区新盘。该项目部分楼栋已经完成交付入住，而部分楼栋交付时间则要推迟至2028年。走访期间该楼盘售楼处内气氛火热，各个圆桌上基本坐满到访客户，置业顾问穿梭在各个洽谈桌之间，不断为客户讲解规划、户型与价格。

项目工作人员对记者表示，从客户置业意愿来看，2026年购房者的人市意愿明显提升，项目地处上海核心城区，客户结构以改善型、置换型需求为主。由于该楼盘内新房售价较高，看房人士更加看重区位、配套、社区品质，对户型尺度、物业服务、小区环境提出更高要求。

与此同时，上海二手房市场近期也出现明显回暖趋势。“就我们从业者的观感来看，无论是新房还是二手房，今年市场回暖趋势比较明显，国庆假期看房的人也明显比去年多了。”带记者看了两套普陀区的二手房后，上海一位房屋中介人士如是说。

上海楼市近期热度回暖，也得到权威机构数据的印证。同策研究院数据显示，9月28日至10月4日这一周内，上海商品住宅成交面积达20.58万平方米，环比增长97.73%，短期成交脉冲效应凸显。

上海中原地产最新统计数据表示，今年国庆假期，上海新建商品住宅成交面积积达3.46万平方米，相较于去年国庆假期1.73万平方米的成交量实现翻倍增长，楼市回暖势头直观可见；二手房方面，国庆假期网签量也达到1289套，相较于去年国庆假期1133套的成交量实现稳步上涨。

“今年国庆假期的楼市，‘北上深’等一线城市均呈现假期成交热度上涨的态势，市场整体回暖在预期之内。”上海中原地产分析师卢文曦对《证券日报》记者表示。

卢文曦认为，市场回暖主要

■本报记者 张芎逸

“金九”期间重点城市楼市延续高活跃度

随着政策红利不断落地、住房消费需求持续释放，9月房地产市场延续回暖态势，重点城市二手房成交量放大，“金九”表现亮眼。

中指研究院数据显示，9月，二手房活跃度继续高位运行，重点20城二手房成交11.9万套，同比增长7.4%。今年前9个月，重点20城二手住宅成交111.8万套，同比增长6.4%。

其中，北京、上海等城市二手房市场成交持续放量。9月，北京、上海二手房分别成交1.6万套、2.4万套，环比分别增长13.7%、3.3%。

值得注意的是，上海9月二手房成交量同比增长17.2%，连续七个月同比增长。

同时，新房销售延续分化态势。据中指研究院统计，9月，百城新房销售面积同比下降约7%，其中一线城市增长10%。

在价格方面，今年前9个月百城二手住宅价格累计下跌4.33%，9月环比下跌0.60%；新房延续结构性上涨态势，今年前9个月百城新房价格累计上涨1.18%，9月环比上涨0.17%。

“从市场表现来看，9月上海、北京、杭州、成都等重点城市均有优质楼盘入市，百城新房价格环比

延续结构性上涨态势，且涨幅较上月略有扩大。”中指研究院指数研究部总经理曹晶晶对《证券日报》记者表示，二手房方面，重点城市市场保持较高活跃度，成交量同比增长保持较高。

此外，在刚刚过去的国庆假期，多数重点城市楼盘保持正常接待，房企通过特价房源、购房补贴、车位优惠等方式吸引客户，部分城市同步组织购房节、房交会等活动。

从网签成交数据来看，国庆假期重点城市新房、二手房网签量整体好于去年同期。10月1日至7日，重点25城新建住宅成交55.1万

平方米，较去年国庆假期日均同比增长33.8%；二手房方面，重点11城日均成交套数同比增长42.8%。

“今年国庆假期，全国楼市整体延续了积极向好的态势。”上海易居房地产研究院副院长严跃进表示，当前市场信心明显提振，尤其是关于房价预期的改善，是影响当前市场买卖的一个重要因素。此外，政策红利持续释放，反映到楼市交易中，往往会产生比较积极的影响，带动市场交易。总的来看，四季度楼市总体有望保持积极活跃的态势，新房、二手房联动进一步延续。

“‘银十’成交表现将是观察四季度市场情况的重要窗口。短期来看，核心城市部分项目仍有一定需求支撑，但市场整体仍处于分化调整阶段。”展望四季度楼市表现，曹晶晶表示，房地产市场预计延续既有筑底态势，核心城市需求端政策见效和优质项目入市仍将为新房销售提供一定支撑；二手房成交或保持较高活跃度，但挂牌规模仍处相对高位，价格短期或延续调整态势。

楼市新声

中小银行股权司法拍卖频遇冷

■本报记者 彭妍

中小银行股权司法拍卖持续遇冷，多宗标的呈现“围观火热、报名冷清”特征。部分标的走完一拍、二拍乃至变卖流程，折价幅度持续走高，个别标的较评估价折价超40%，即便多轮降价，仍难吸引意向竞买人。

近期，阿里资产司法拍卖平台披露信息显示，多家城商行、农商行股东所持银行股权陆续进入司法处置流程。例如，广州元亨能源有限公司持有的潮州农村商业银行股份有限公司6.33%股权（合计1.67亿股），将于10月13日10时至10月14日10时开启二次司法拍卖。该笔股权评估价约2.67亿元，二拍起拍价下调至2.5亿元。此前一拍环节，标的起拍价

与评估价持平，虽吸引上千人次线上围观，但无竞买人出价，最终流拍。

再比如，被执行人深圳市嘉惠投资集团有限公司名下持有的上饶银行股份有限公司5586.4815万股股权，在一拍、二拍相继流拍后，于10月20日起进入变卖阶段。该笔股权评估对应应价约2.23亿元，一拍起拍价约1.56亿元，二拍起拍价降至约1.25亿元，拍卖无果后转入变卖，变卖价与二次拍卖价格保持一致。按照司法处置规则，标的连续两轮流拍后，方可启动变卖程序，继续面向市场寻找意向投资者。

此外，哈尔滨银行、西藏银行、深圳农商行等多家银行的股权陆续登上司法拍卖平台，相关标的处于首次拍卖、二次拍卖、变卖等不

同处置阶段，不少标的折价挂牌，多次出现流拍。

苏商银行特约研究员薛洪言告诉《证券日报》记者，多家中小银行股权处置遇冷，主要受供给端被动放量与需求端多重约束影响。供给端方面，多数标的因股东债务危机进入司法拍卖程序，短期内集中释放的股权供给难以被市场消化。需求端方面，当前银行业净息差处于历史低位，中小银行盈利与分红能力偏弱，股权长期收益预期缺乏支撑。同时，受让方还需通过监管部门股东资格审查，满足盈利年限、净资产比例等硬性条件，潜在买家范围被显著收窄。此外，评估价以账面净资产为基准，与投资者真实出价意愿存在错位，折价只是向真实市场价格靠拢的过程，距

离市场出清尚有距离。

南开大学金融学教授田利辉对《证券日报》记者表示，后续市场将呈现“短期低迷延续、中期分化加速、长期结构重塑”的三阶段特征。从短期来看，中小银行股权处置的低迷格局难以扭转。当前农信社改革与中小银行风险化解持续推进，市场观望情绪浓厚，净息差收窄、区域底层资产质量承压等问题短期内难以消除。从中期来看，分化将成为主旋律。具备国资背景、经营稳健的区域性银行，股权有望通过引入同业战略投资者实现有序流转；而资产质量承压、治理结构存在短板的机构，股权处置难度或将进一步加大。从长期来看，股权处置是中小银行改革化险的重要一环，将通过市场化方式完成问题股东

出清与股权重新配置。

薛洪言认为，提升中小银行股权吸引力，根本在于改善经营基本面、提高治理透明度。中小银行应坚守支农支小的差异化定位，稳定业绩与分红预期，让股权具备可预期的长期回报；同时加大资产质量信息披露力度，缩小投资者面临的估值信息差，前置股东准入管理、落实穿透式审查，防范问题股东风险向银行内部传导。股权结构优化方面，可引入产业类战略投资者与地方国资，依托增资扩股、专项债补充资本；对于治理僵局难以破解的机构，兼并重组也是重塑股权内在价值的现实路径。部分地区已探索搭建区域性银行股权流转平台，完善准入与退出规则，若落地实施，股权定价与退出渠道将更为通畅。

前8个月万能险保费近5000亿元 同比增长8.4%

■本报记者 杨笑寒

近日，国家金融监督管理总局发布了今年前8个月人身险公司经营情况。数据显示，今年前8个月，人身险公司实现保户投资款新增交费（代表万能险保费）4973亿元，同比增长8.4%，保持较高增速。

受访专家表示，万能险保费持续增长，主要受资金避险需求上升、储蓄需求释放、产品特点等因素影响。

万能险是指包含保险保障功能并可追加保费或调整保险金额、设立单独保单账户、提供最低收益保证，且产品名称中包含“万能型”字样的人身保险产品。

近年来，受行业转型、储蓄型保险销量增长等因素影响，万能险保费收入有所上涨。国家金融监督管理总局近日披露的数据显示，万能险在人身险公司保费收入整体放缓的情况下保持了较高增速。

具体来看，数据显示，今年前8个月，人身险公司实现原保险保费收入（以下简称“保费收入”）35719亿元，同比下降0.2%，寿险保费收入为29757亿元，同比增长0.04%，意外险、健康险等险种保费收入同比下降。

天职国际金融业务咨询合伙人周瑾对《证券日报》记者分析称，在市场对利率中枢下行的趋势研判以及权益市场波动加剧的背景下，万能险保费的上涨，主要是“资产荒”背景下资金避险需求上升，叠加消费者储蓄需求外溢的结果。居民的大量定期存款到期需要重新选择配置资产，而保险产品兼具保底与浮动收益特点，对消费者有一定的吸引力，部分保险公司将万能账户设计为年金险及增额终身寿险等主险的“蓄水池”，客户可以通过追加和生存金转入来分享超额投资收益，因此分流了不少到期储蓄资金。

万能险产品“保底+浮动”收益的特点在于，其利率分为最低保证利率和结算利率，最低保证利率是指保险公司向保单持有人承诺的最低收益率，不受市场和险企投资情况影响；结算利率则是保险公司向保单持有人实际分配收益的利率，其提供的超额浮动收益与市场表现和险企投资运作情况等有关。

广发证券非银首席分析师陈福认为，前8个月万能险保费收入同比增长8.4%，延续高增长态势，预计储蓄型保险热销将带动万能险需求持续提升。

展望未来，对外经济贸易大学创新与风险管理研究中心副主任龙格对《证券日报》记者表示，预计万能险在产品设计层面，将从“拼收益”转向“拼功能”，更加侧重长期保障、现金流规划以及账户透明度。万能险将回归其作为年金险、终身寿险附加账户的“长期复利容器”本质。在市场竞争层面，产品竞争焦点也将从单一的利率比拼，转向服务质量和资产配置能力的综合较量。

周瑾认为，未来万能险可能呈现四点趋势：一是万能险的结算利率中枢继续向保底利率收敛，并呈低位窄幅波动的态势；二是保底利率进入动态可调时代，保证期满后可调，中枢将继续下移，成为险企对冲利差损的减压阀；三是“主险+万能账户”成为主流形态，并嵌入养老、教育金场景，防御属性突出；四是产品分化常态化，投资与资产负债匹配能力成为险企和产品的主要竞争力。

国际油价高位盘整 油气类基金月内净值集体走高

■本报记者 王宁

10月以来，国际油价整体维持高位盘整势头，其中WTI原油（西得克萨斯中间基原油）期价维持在90美元/桶附近震荡，布伦特原油期货价维持在100美元/桶波动。同时，油气类资产也呈现走强态势，油气类基金月内净值集体走高，最高者涨幅近4%。

多位受访分析人士表示，本轮国际油价的高位盘整，主要受地缘风险等基本因素影响，短期来看下行空间有限，走高预期较强。对于投资者来说，原油类资产的配置应当结合自身风险承受能力决定。

北京时间10月9日，截至记者发稿，布伦特原油期货12月合约盘中报103.49美元/桶，月内区间最大涨幅为9.7%；WTI原油期货11月合约维持在90美元/桶上方，盘中报90.9美元/桶。银河期货高级研究员赵若晨对《证券日报》记者表示，地缘风险是本轮国际油价维持高位震荡的主要支撑因素。同时，全球原油库存已降至近年来低位，进一步推动油价上行。短期来看，国际油价大概率维持高位宽幅震荡。

安粮期货研究所负责人赵肖肖告诉记者，对于投资者而言，运用原油期货及权益工具需保持审慎，不宜持单边押注策略，投资者可结合自身风险承受能力、资金属性等，差异化选择原油期货或原油主题基金进行资产配置。

国际油价波动及国内能源板块关注度提升，油气类基金净值表现良好。Wind数据显示，截至10月9日，30多只油气类基金月内净值全部走高，且均为被动指数型基金。此外，净值增长居前的产品，名称多集中于“油气资源”“油气产业”与“石油天然气”三大领域，展现出一定的分化特征。

从月内净值增长来看，汇添富中证油气资源ETF（交易型开放式指数基金）以3.97%的增长率位居榜首；银华中证油气资源ETF、博时中证油气资源ETF紧随其后，增长率分别为3.95%和3.88%；汇添富中证油气资源ETF联接A、C净值增长率分别为3.77%、3.76%；博时中证油气资源ETF联接A、C净值增长率也均超过3.68%。值得注意的是，排名前七的产品均为“油气资源”类ETF及其联接基金，显示出该指数在近期行情中的强劲弹性。

同时，国泰中证油气产业ETF、华泰柏瑞中证油气产业ETF及天弘中证油气产业指数A等产品净值增长率集中在3.28%至3.4%之间，与“油气资源”类产品相比，“油气产业”类基金涨幅略低，但整体仍保持在3%以上的较高水平，其联接基金同样表现稳健。对于投资者而言，在选择此类产品时，除关注短期净值增长率外，还需结合自身风险偏好、场内流动性等因素，理性参与油气板块投资。

方正证券研究院能化研究员郭艳鹏对记者表示，近期原油主产区出口修复符合预期，但地缘风险持续，叠加当前全球原油库存缓冲空间不断压缩，油价下方支撑较强，预期整体呈现易涨难跌格局。