

统计局 2026 年 1-2 月房地产数据点评

开年地产销售投资同比下跌，但跌幅相对去年 Q4 边际收窄

优于大市

◆ 行业研究 · 行业快评

◆ 房地产

◆ 投资评级：优于大市（维持）

证券分析师：	任鹤	010-88005315	renhe@guosen.com.cn	执证编码：S0980520040006
证券分析师：	王粤雷	0755-81981019	wangyuelelei@guosen.com.cn	执证编码：S0980520030001
证券分析师：	王静	021-60893314	wangjing20@guosen.com.cn	执证编码：S0980522100002

事项：

统计局公布 2026 年 1-2 月房地产投资和销售数据。2026 年 1-2 月，房地产开发投资 9612 亿元，同比下降 11.1%，降幅比上年全年收窄 6.1 个百分点；房屋新开工面积 5084 万平方米，下降 23.1%；房屋竣工面积 6320 万平方米，下降 27.9%；新建商品房销售面积 9293 万平方米，同比下降 13.5%，降幅比上年全年扩大 4.8 个百分点；新建商品房销售额 8186 亿元，下降 20.2%；房企到位资金 13047 亿元，同比下降 16.5%。

国信地产观点：1) 2026 开年销售规模仍下跌，但跌幅相对去年四季度边际收窄。2) 新房和二手房价跌幅同比扩大但环比收窄，主要因为一线城市房价表现相对好转。3) 开发投资降幅收窄，但房企到位资金受销售拖累。4) 开工竣工同比降幅均扩大。5) 投资建议：2026 开年，房地产市场不温不火。短期视角下，地产高频数据处于“好”与“坏”的临界点，不足以支持市场在未来一段时间内形成房价走势的一致预期，因此地产股难以出现暴涨暴跌的波段行情。长期视角下，当前地产板块估值水平已经充分反应出政策面和基本面的悲观预期，继续下跌需要市场加速恶化，而上涨仅需二手房价跌幅收窄成为市场共识。只要不再出现房价的恐慌式下跌，地产股当前的估值水平较为合理，我们认为是布局减值充分、拿地改善强的优质房企的较好时点。个股推荐招商蛇口、中国金茂、华润置地、我爱我家、贝壳-W。6) 风险提示：政策落地效果及后续推出强度不及预期；外部环境变化等导致房地产基本面超预期下行；房企信用风险事件超预期冲击。

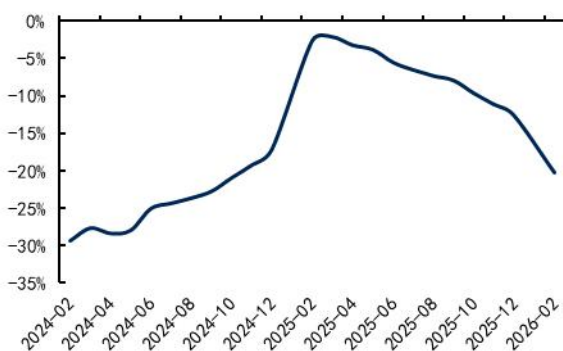
评论：

◆ 2026 开年销售规模仍下跌，但跌幅相对去年四季度边际收窄

2026 年 1-2 月，商品房销售额 8186 亿元，同比-20.2%，降幅较 2025 全年扩大了 7.6 个百分点，较 12 月单月同比收窄了 3.4 个百分点；商品房销售面积 9293 万 m²，同比-13.5%，降幅较 2025 全年扩大了 4.8 个百分点，较 12 月单月同比收窄了 2.1 个百分点。

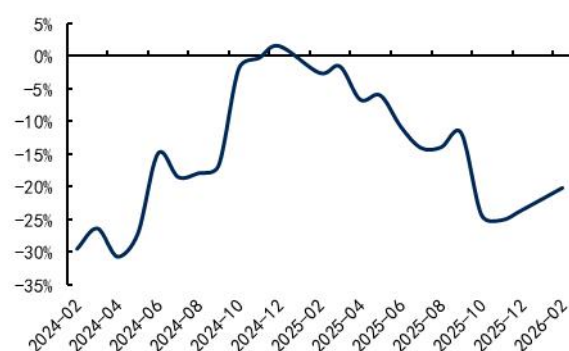
观察相对历史同期的销售规模，2026 年 1-2 月，商品房销售额和销售面积分别相当于 2019 年同期的 64% 和 66%，延续 2023 年以来一季度的季节性冲高。

图1: 商品房销售额累计同比



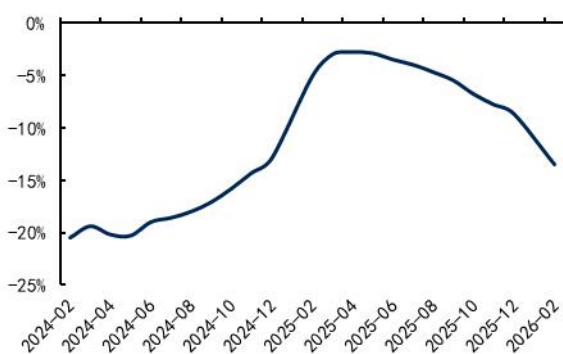
资料来源: 国家统计局、Wind, 国信证券经济研究所整理

图2: 商品房销售额单月同比



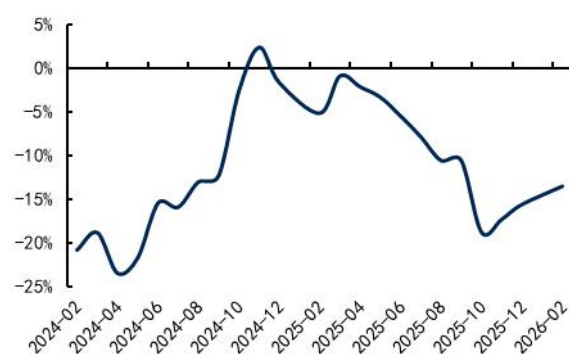
资料来源: 国家统计局、Wind, 国信证券经济研究所整理

图3: 商品房销售面积累计同比



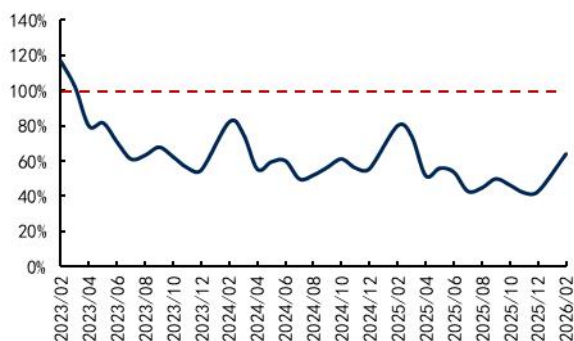
资料来源: 国家统计局、Wind, 国信证券经济研究所整理

图4: 商品房销售面积单月同比



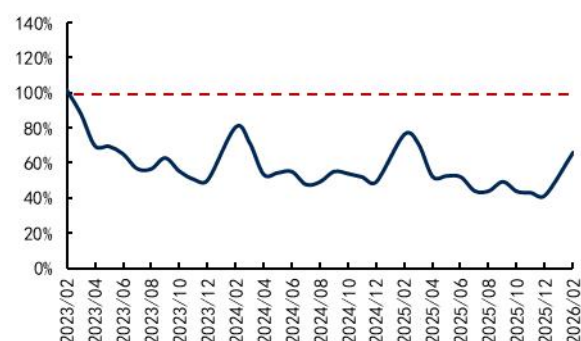
资料来源: 国家统计局、Wind, 国信证券经济研究所整理

图5: 商品房单月销售金额与2019年同期相比



资料来源: 国家统计局、Wind, 国信证券经济研究所整理

图6: 商品房单月销售面积与2019年同期相比



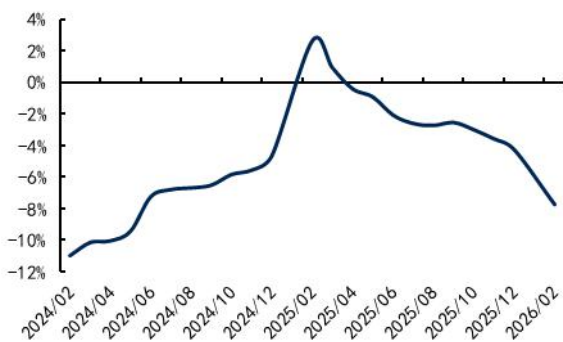
资料来源: 国家统计局、Wind, 国信证券经济研究所整理

◆ 新房和二手房价跌幅同比扩大但环比收窄，主要因为一线城市房价表现相对好转

2026年1-2月，新建商品房销售均价8809元/㎡，同比-7.7%，降幅较2025全年扩大了7.5个百分点，但较12月单月同比收窄了1.5个百分点。新房销售均价已经回落至2018年末水平，较最高点下降约20%。

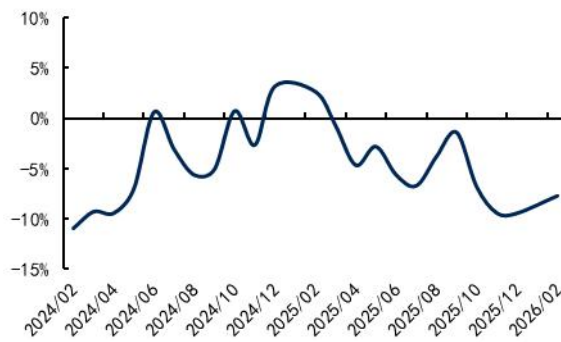
从城市维度看，2026年2月，70城新建商品住宅销售价格同比-3.5%，降幅较1月扩大了0.2个百分点，环比-0.3%，降幅较1月收窄了0.1个百分点，主要由一线城市贡献；而70城二手住宅销售价格同比-6.3%，降幅较1月扩大了0.1个百分点，环比-0.4%，降幅较1月收窄了0.1个百分点，也主要由一线城市贡献。

图7: 商品房销售均价累计同比



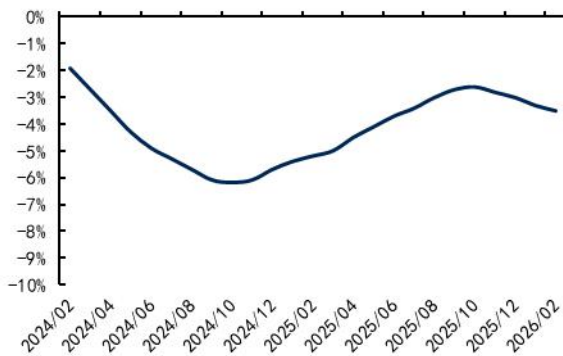
资料来源：国家统计局、Wind，国信证券经济研究所整理

图8: 商品房销售均价单月同比



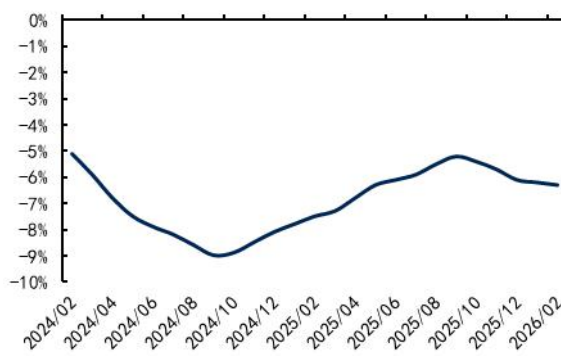
资料来源：国家统计局、Wind，国信证券经济研究所整理

图9: 70个大中城市新建商品住宅销售价格同比



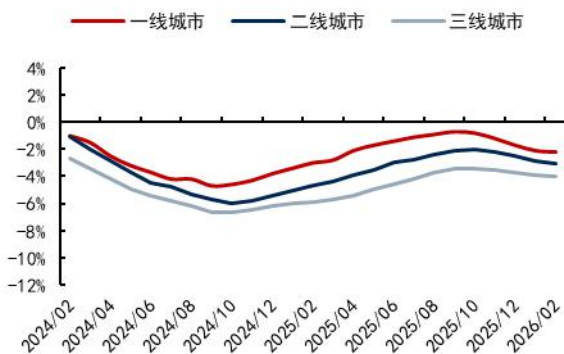
资料来源：国家统计局、Wind，国信证券经济研究所整理

图10: 70个大中城市二手住宅销售价格同比



资料来源：国家统计局、Wind，国信证券经济研究所整理

图11: 分城市能级新建商品住宅销售价格同比



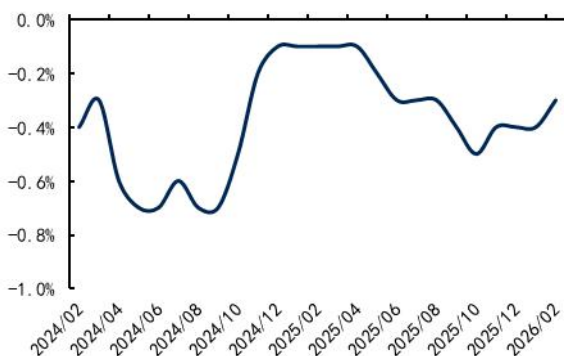
资料来源: 国家统计局、Wind, 国信证券经济研究所整理

图12: 分城市能级二手住宅销售价格同比



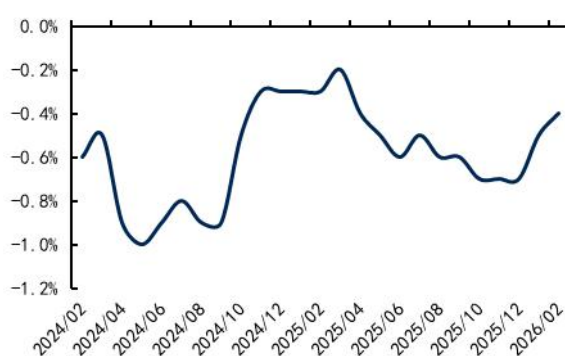
资料来源: 国家统计局、Wind, 国信证券经济研究所整理

图13: 70个大中城市新建商品住宅销售价格环比



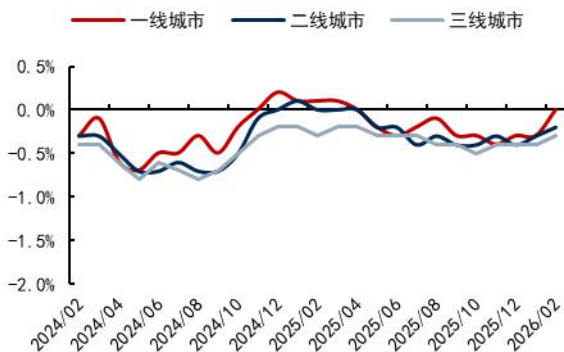
资料来源: 国家统计局、Wind, 国信证券经济研究所整理

图14: 70个大中城市二手住宅销售价格环比



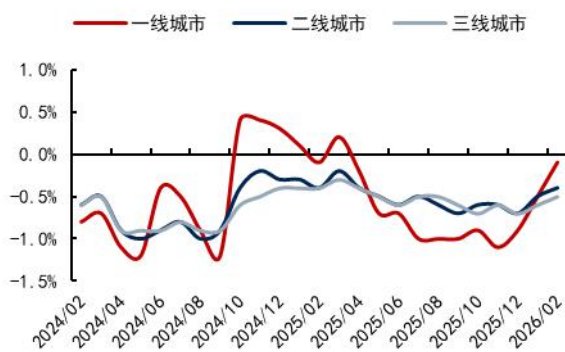
资料来源: 国家统计局、Wind, 国信证券经济研究所整理

图15: 分城市能级新建商品住宅销售价格环比



资料来源: 国家统计局、Wind, 国信证券经济研究所整理

图16: 分城市能级二手住宅销售价格环比



资料来源: 国家统计局、Wind, 国信证券经济研究所整理

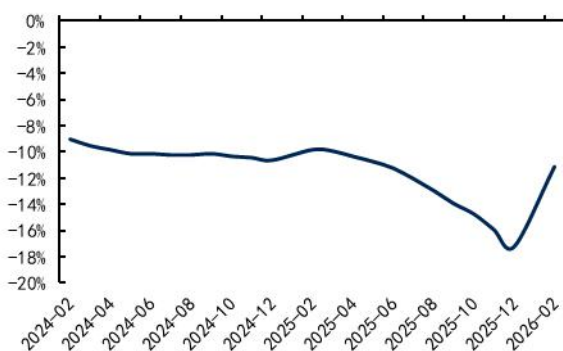
◆ 开发投资降幅收窄，但房企到位资金受销售拖累

2026年1-2月，房地产开发投资额9612亿元，同比-11.1%，降幅较2025全年收窄了6.1个百分点，较12月单月同比收窄了24.7个百分点；房企到位资金13047亿元，同比-16.5%，降幅较2025全年扩大了3.1个百分点，较12月单月同比收窄了10.2个百分点。

拆解房企资金来源，2026年1-2月，定金及预收款3589亿元，同比-21.5%，降幅较2025全年扩大了5.3个百分点；个人按揭贷款1128亿元，同比-41.9%，降幅较2025全年扩大了24.1个百分点。房企资金受销售低迷的拖累加深。

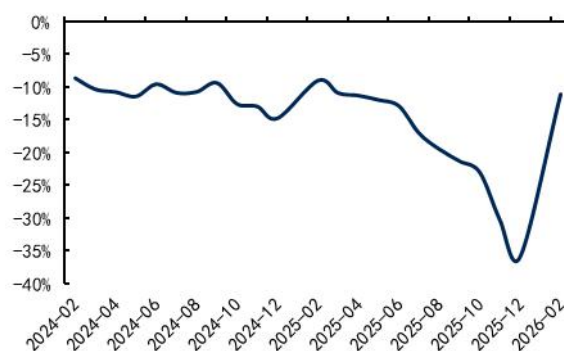
观察相对历史同期的投融资规模，2026年1-2月，房地产开发投资和房企到位资金分别相当于2019年同期的80%和53%，开发投资延续2023年以来的年初冲高，房企到位资金保持2025年11月以来的改善趋势。

图17: 房地产开发投资累计同比



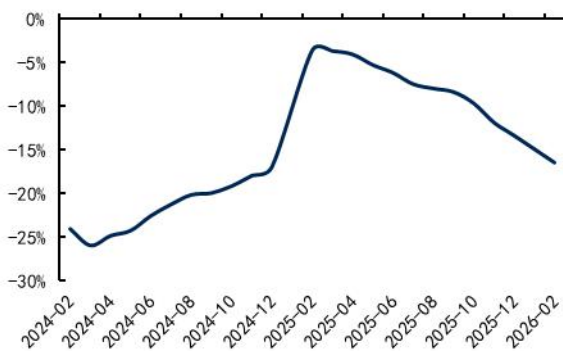
资料来源：国家统计局、Wind，国信证券经济研究所整理

图18: 房地产开发投资单月同比



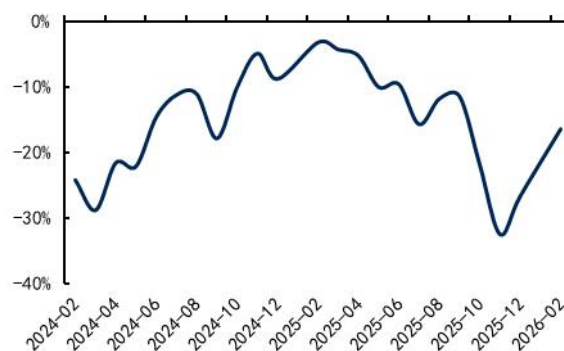
资料来源：国家统计局、Wind，国信证券经济研究所整理

图19: 房企到位资金累计同比



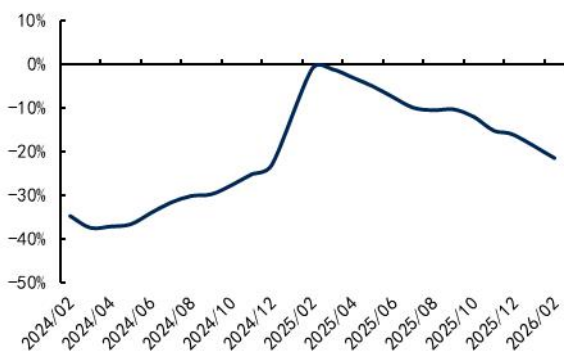
资料来源：国家统计局、Wind，国信证券经济研究所整理

图20: 房企到位资金单月同比



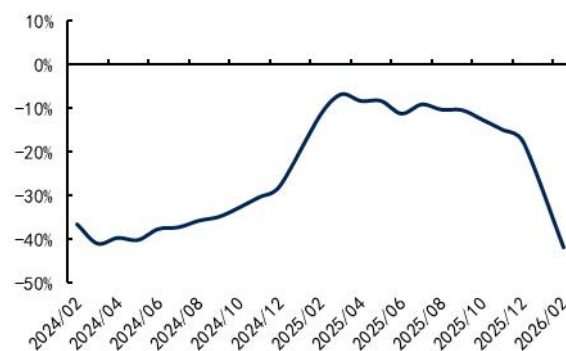
资料来源：国家统计局、Wind，国信证券经济研究所整理

图21: 房企到位资金中的定金及预收款累计同比



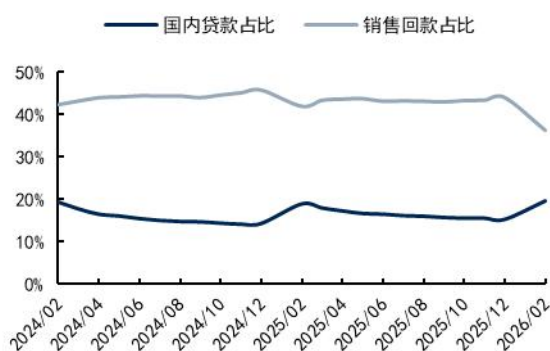
资料来源: 国家统计局、Wind, 国信证券经济研究所整理

图22: 房企到位资金中的个人按揭贷款累计同比



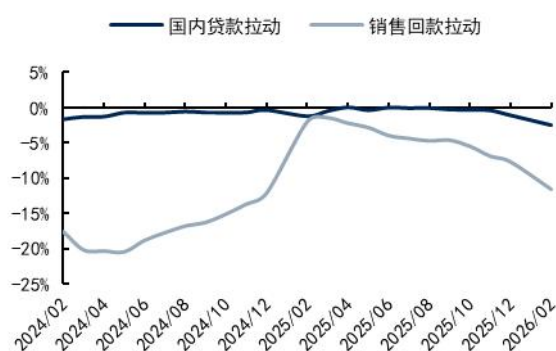
资料来源: 国家统计局、Wind, 国信证券经济研究所整理

图23: 国内贷款占比 vs 销售回款占比



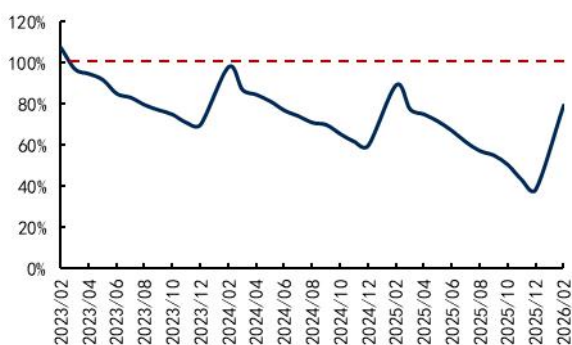
资料来源: 国家统计局、Wind, 国信证券经济研究所整理

图24: 国内贷款拉动 vs 销售回款拉动



资料来源: 国家统计局、Wind, 国信证券经济研究所整理

图25: 房地产开发投资与 2019 年同期相比



资料来源: 国家统计局、Wind, 国信证券经济研究所整理

图26: 房企到位资金与 2019 年同期相比



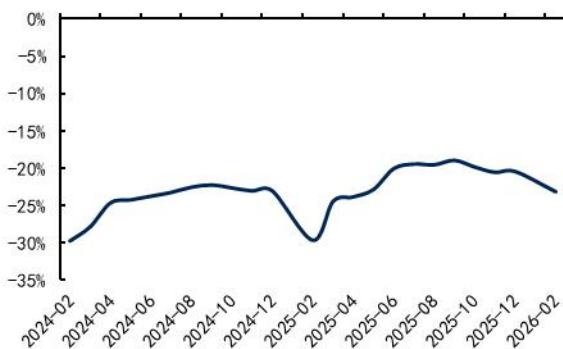
资料来源: 国家统计局、Wind, 国信证券经济研究所整理

◆ 开工工同比降幅均扩大

2026年1-2月，房屋新开工面积为5084万 m^2 ，同比-23.1%，降幅较2025全年扩大了2.7个百分点，较12月单月同比扩大了3.7个百分点；房屋竣工面积为6320万 m^2 ，同比-27.9%，降幅较2025全年扩大了9.8个百分点，较12月单月同比扩大了9.6个百分点。

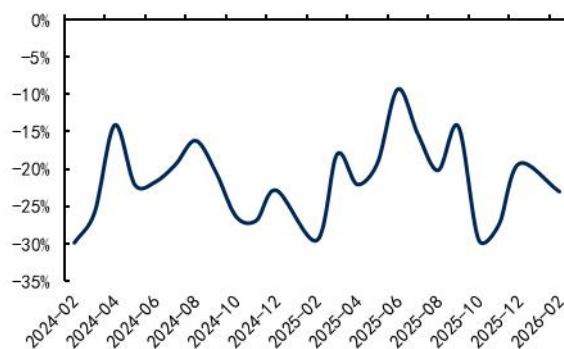
观察相对历史同期的开工工规模，2026年1-2月，新开工面积相当于2019年同期的27%，在较低基数上略有好转；而竣工面积相当于2019年同期的51%，虽然月度数据波动较大，但作为滞后指标下行趋势确定。

图27：房屋新开工面积累计同比



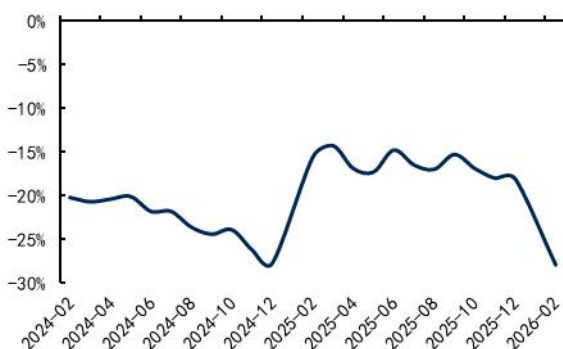
资料来源：国家统计局、Wind，国信证券经济研究所整理

图28：房屋新开工面积单月同比



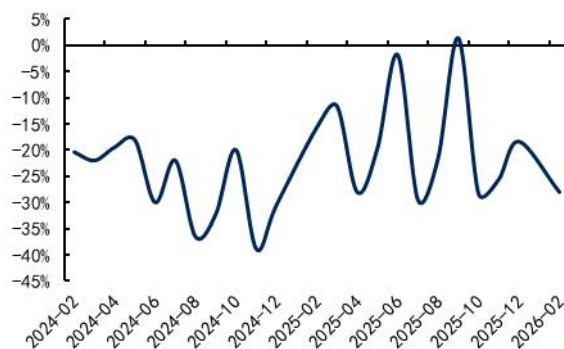
资料来源：国家统计局、Wind，国信证券经济研究所整理

图29：房屋竣工面积累计同比

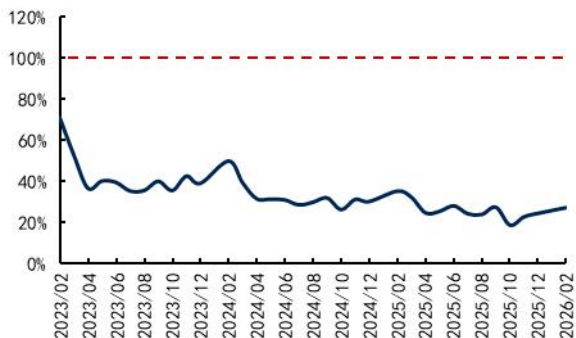


资料来源：国家统计局、Wind，国信证券经济研究所整理

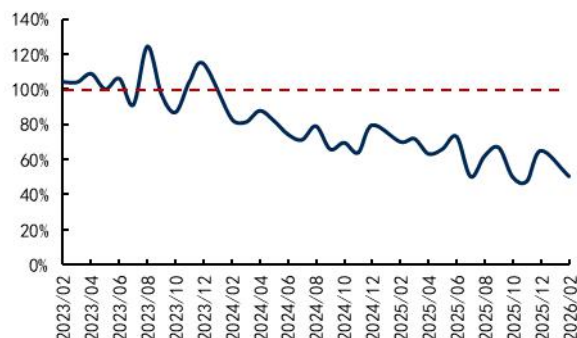
图30：房屋竣工面积单月同比



资料来源：国家统计局、Wind，国信证券经济研究所整理

图31：房屋新开工面积与 2019 年同期相比


资料来源：国家统计局、Wind，国信证券经济研究所整理

图32：房屋竣工面积与 2019 年同期相比


资料来源：国家统计局、Wind，国信证券经济研究所整理

◆ 投资建议：

2026 开年，房地产市场不温不火。短期视角下，地产高频数据处于“好”与“坏”的临界点，不足以支持市场在未来一段时间内形成房价走势的一致预期，因此地产股难以出现暴涨暴跌的波段行情。长期视角下，当前地产板块估值水平已经充分反应出政策面和基本面的悲观预期，继续下跌需要市场加速恶化，而上涨仅需二手房价跌幅收窄成为市场共识。只要不再出现房价的恐慌式下跌，地产股当前的估值水平较为合理，我们认为是布局减值充分、拿地改善强的优质房企的较好时点。个股推荐招商蛇口、中国金茂、华润置地、我爱我家、贝壳-W。

◆ 风险提示：

政策落地效果及后续推出强度不及预期；外部环境变化等导致房地产基本面超预期下行；房企信用风险事件超预期冲击。

相关研究报告：

- 《房地产行业快评-“沪七条”进一步释放购买力，数据改善和政策博弈情绪共振》 ——2026-02-27
- 《房地产行业快评-如何看待数据改善与上海收储》 ——2026-02-09
- 《房地产行业专题-香港楼市复苏的复盘、展望与借鉴》 ——2026-02-04
- 《统计局 2025 年 1-12 月房地产数据点评-2025 年以基本面下行落幕，关注 2026 年初地产积极信号》 ——2026-01-23
- 《统计局 2025 年 1-11 月房地产数据点评-销售量价持续下行，投融资指标加速下跌》 ——2025-12-16

免责声明

分析师声明

作者保证报告所采用的数据均来自合规渠道；分析逻辑基于作者的职业理解，通过合理判断并得出结论，力求独立、客观、公正，结论不受任何第三方的授意或影响；作者在过去、现在或未来未就其研究报告所提供的具体建议或所表述的意见直接或间接收取任何报酬，特此声明。

国信证券投资评级

投资评级标准	类别	级别	说明
报告中投资建议所涉及的评级（如有）分为股票评级和行业评级（另有说明的除外）。评级标准为报告发布日后6到12个月内的相对市场表现，也即报告发布日后的6到12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。A股市场以沪深300指数（000300.SH）作为基准；新三板市场以三板成指（899001.GSI）为基准；香港市场以恒生指数（HSI.HI）作为基准；美国市场以标普500指数（SPX.GI）或纳斯达克指数（IXIC.GI）为基准。	股票 投资评级	优于大市	股价表现优于市场代表性指数10%以上
		中性	股价表现介于市场代表性指数±10%之间
		弱于大市	股价表现弱于市场代表性指数10%以上
		无评级	股价与市场代表性指数相比无明确观点
	行业 投资评级	优于大市	行业指数表现优于市场代表性指数10%以上
		中性	行业指数表现介于市场代表性指数±10%之间
		弱于大市	行业指数表现弱于市场代表性指数10%以上

重要声明

本报告由国信证券股份有限公司（已具备中国证监会许可的证券投资咨询业务资格）制作；报告版权归国信证券股份有限公司

关本报告的摘要或节选都不代表本报告正式完整的观点，一切须以我公司向客户发布的本报告完整版本为准。

本报告基于已公开的资料或信息撰写，但我公司不保证该资料及信息的完整性、准确性。本报告所载的信息、资料、建议及推测仅反映我公司于本报告公开发布当日的判断，在不同时期，我公司可能撰写并发布与本报告所载资料、建议及推测不一致的报告。我公司不保证本报告所含信息及资料处于最新状态；我公司可能随时补充、更新和修订有关信息及资料，投资者应当自行关注相关更新和修订内容。我公司或关联机构可能会持有本报告中所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、财务顾问或金融产品等相关服务。本公司的资产管理部门、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中所提及的意见或建议不一致的投资决策。

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。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。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，我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。

证券投资咨询业务的说明

本公司具备中国证监会核准的证券投资咨询业务资格。证券投资咨询，是指从事证券投资咨询业务的机构及其投资咨询人员以下列形式为证券投资人或者客户提供证券投资分析、预测或者建议等直接或者间接有偿咨询服务的活动：接受投资人或者客户委托，提供证券投资咨询服务；举办有关证券投资咨询的讲座、报告会、分析会等；在报刊上发表证券投资咨询的文章、评论、报告，以及通过电台、电视台等公众传播媒体提供证券投资咨询服务；通过电话、传真、电脑网络等电信设备系统，提供证券投资咨询服务；中国证监会认定的其他形式。

发布证券研究报告是证券投资咨询业务的一种基本形式，指证券公司、证券投资咨询机构对证券及证券相关产品的价值、市场走势或者相关影响因素进行分析，形成证券估值、投资评级等投资分析意见，制作证券研究报告，并向客户发布的行为。

国信证券经济研究所

深圳

深圳市福田区福华一路 125 号国信金融大厦 36 层
邮编：518046 总机：0755-82130833

上海

上海浦东民生路 1199 弄证大五道口广场 1 号楼 12 层
邮编：200135

北京

北京西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券 9 层
邮编：100032