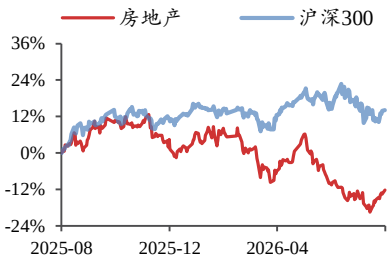


房地产

2026 年 08 月 10 日

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

《北京优化限购和公积金政策，单周住宅成交同比下降——行业周报》-2026.8.9

《政治局会议强调稳定房地产市场，新房二手房单周成交均增长——行业周报》-2026.8.2

《住建部再提城市更新，广州着力推进原拆原建——行业周报》-2026.7.26

北京三部门出台房地产新政，提振“金九银十”

——行业点评报告

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

● **北京对房地产政策从限购、赠与、住房公积金等方面对现有政策进行了调整**
8月7日晚，北京市住房和城乡建设委员会、北京市规划和自然资源委员会、北京住房公积金管理中心联合印发《关于进一步优化调整本市房地产政策的通知》。本次政策从限购、赠与、住房公积金等方面对现有政策进行了调整，放松力度较大。

● 预计新政对北京“金九银十”市场起到较强提振作用

本次政策力度较大，特别在公积金政策方面力度充足，预计将对“金九银十”北京市场起到较强提振作用。在限购政策方面，本次政策将非京籍居民家庭购买五环内商品住房的社保/个税年限要求，从连续缴纳满2年调整为1年。在赠与政策方面，本次政策调整父母赠与子女商品住房的条件，改为不核验子女的购房资格。在住房公积金方面，本次政策答复提高了公积金贷款额度上限，由首套120万元、二套100万元，上调至夫妻双方缴存首套240万元、二套200万元；同时调整了上浮政策，对城六区外购房、绿色建筑、多子女家庭等条件，1人缴存公积金的最高上浮60万元；夫妻双方缴存的最高上浮100万元；此外还对贷款额度与缴存年限挂钩机制、公积金贷款认房认贷、公积金贷款“带押过户”、公积金装修提取等方面进行了放松。

● 新政落地后，北京限购放松程度与上海、深圳接近

政策落地后，北京限购放松程度与上海、深圳接近。2026年北京房地产市场整体呈现“新房弱、二手强”的格局，2026年1-7月新房累计网签套数6.00万套，同比下降7.9%；二手房累计网签12.02万套，同比增长6.3%。本次新政一方面释放了增量购买人群，另一方面通过公积金贷款的放松给居民增加了购买力，考虑到公积金贷款利率低于商贷利率，本次政策预计将产生“变相降息”的效果，提振居民购买力。

● 投资建议

北京再次缩短非京籍购房社保年限、提高公积金贷款额度，信号意义明确，沪深限购松动政策有望跟进。上半年房地产行业仍处销售弱修复+供给收缩的分化格局中，但政策端整体宽松，控增量、去库存的进程仍在加快，优质房企业绩端持续修复。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。

● 风险提示：市场信心恢复不及预期，政策影响不及预期。

表 1、北京二手房和新房网签数据

北京二手房					北京新房			
时间	北京:二手房 成交(签约)套 数:月:合计值	单月同比	北京二手房 年内合计	累计同比	北京:商品房 成交(签约)套 数:月:合计值	单月同比	北京新房年 内合计	累计同比
单位	套	%	套	%	套	%	套	%
2025 年 1 月	13940	0.2%	13940	0.2%	7287	-50.5%	7287	-50.5%
2025 年 2 月	13212	88.5%	27152	29.8%	5376	-1.6%	12663	-37.3%
2025 年 3 月	21141	33.8%	48293	31.5%	12672	36.3%	25335	-14.1%
2025 年 4 月	17556	16.7%	65849	27.2%	7532	-17.8%	32867	-14.9%
2025 年 5 月	15894	6.1%	81743	22.4%	7852	-10.9%	40719	-14.2%
2025 年 6 月	16838	2.3%	98581	18.5%	11343	16.6%	52062	-8.9%
2025 年 7 月	14526	-15.9%	113107	12.6%	13051	27.4%	65113	-3.4%
2025 年 8 月	15007	-6.2%	128114	10.0%	6624	-26.4%	71737	-6.1%
2025 年 9 月	17650	19.0%	145764	11.0%	8744	9.8%	80481	-4.6%
2025 年 10 月	13595	-28.2%	159359	6.1%	7379	-13.4%	87860	-5.4%
2025 年 11 月	16217	-21.9%	175576	2.7%	6263	-45.9%	94123	-9.9%
2025 年 12 月	19087	-19.0%	194663	0.0%	10223	-26.2%	104346	-11.8%
2026 年 1 月	16912	21.3%	16912	21.3%	7318	0.4%	7318	0.4%
2026 年 2 月	9111	-31.0%	26023	-4.2%	4712	-12.4%	12030	-5.0%
2026 年 3 月	21822	3.2%	47845	-0.9%	10722	-15.4%	22752	-10.2%
2026 年 4 月	19784	12.7%	67629	2.7%	10719	42.3%	33471	1.8%
2026 年 5 月	17896	12.6%	85525	4.6%	7698	-2.0%	41169	1.1%
2026 年 6 月	18757	11.4%	104282	5.8%	10420	-8.1%	51589	-0.9%
2026 年 7 月	15910	9.5%	120192	6.3%	8401	-35.6%	59990	-7.9%

资料来源：北京市住房和城乡建设委员会、Wind 资讯、开源证券研究所

表2：本次北京房地产新政政策概览

《关于进一步优化调整本市房地产政策的通知》（京建发〔2026〕400号）政策概览

一、优化限购		
购房主体情况	旧政策	新政策（2026年8月7日起执行）
京籍居民家庭	五环内限购2套住房（多子女家庭加1套）； 五环外不限套数。	本次无调整。
非京籍居民家庭	五环内：2年社保/个税，限购1套（多子女家庭加1套）； 五环外：1年社保/个税，但购房套数不限。	五环内：1年社保/个税，限购1套（多子女家庭加1套） 五环外：社保/个税年限维持1年，但购房套数不限
赠与政策	父母将家庭名下本市商品住房赠与成年子女的，必须核验子女的购房资格（2011年政策）。	父母将家庭名下本市商品住房赠与子女的，不核验子女的购房资格。
二、优化公积金首套房认定标准及贷款额度		
认定情况分类	旧政策	新政策（2026年8月7日起执行）
额度提升	首套最高额度：120万元；二套最高额度100万元。	适度提高住房公积金最高贷款额度。购房家庭中1人缴存，购买首套公积金贷款最高额度为120万元，二套公积金贷款最高额度为100万元；夫妻双方缴存，购买首套公积金贷款最高贷款额度为240万元，二套公积金贷款最高额度为200万元。
额度上浮情形	满足适用公积金支持建筑绿色发展政策、支持多子女家庭购房等政策的条件，还能享受贷款额度上浮的政策优惠，最多上浮40万元	满足适用公积金支持建筑绿色发展政策、支持多子女家庭购房等政策的条件，购房家庭中1人缴存，最高上浮60万元；夫妻双方缴存，最高上浮100万元。
公积金贷款额度与缴存年限挂钩机制	每缴存一年可贷额度15万元	每缴存一年可贷额度1人缴存20万元；夫妻双方缴存40万元。
使用次数约束	就是如果累计已经使用2次公积金贷款，无论是否还清，都不能再申请第三次公积金贷款。	在本市无住房或仅有一套住房的本市缴存人家庭，当前已结清公积金贷款的，再次购房时可申请公积金贷款。

资料来源：北京市住房和城乡建设委员会、开源证券研究所

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。

分析师声明

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（北交所基准指数为北证 50 指数）、港股基准指数为恒生指数、新三板指数为三板成指（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。

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

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

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

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