

市场研究部

2026 年 8 月 10 日

房地产行业周度观察

中性

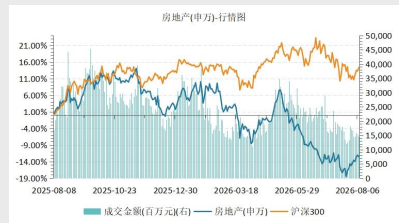
市场表现截至

2026.8.7

上周房地产行业指数表现

上周（2026.8.3-2026.8.7）房地产（申万）板块上涨 2.09%，沪深 300 指数上涨 2.32%，房地产板块落后沪深 300 指数 0.23 个百分点。和其他行业对比，房地产行业涨幅位列申万行业第 17 位。2026 年以来，沪深 300 指数上涨 1.39%，房地产板块下跌 15%，房地产累计落后沪深 300 指数 16.39 个百分点。子板块中，上周房地产开发板块上涨 2.16%，房地产服务板块上涨 0.95%。

房地产行业 109 家上市公司中，上周 73 家公司上涨，35 家公司下跌，涨幅前 3 名分别为先导基电、万通发展和阳光股份，跌幅前 3 名分别为滨江集团、中国国贸和招商积余。



数据来源：Wind，国新证券整理

房地产行业周度数据跟踪

上周（2026.8.3-2026.8.9）30 大中城市房地产新房成交面积 114.66 万平方米，同比下跌 11.96%，环比下跌 34.33%。30 大中城市房地产新房累计成交面积 5086.59 万平方米，同比下跌 6.37%。从库存消化周期来看，上周 10 大城市存销比为 98.16，其中一线城市为 57.97，二线城市为 159.45。上周 7 个城市房地产二手房成交面积 156.06 万平方米，同比上涨 13.13%，环比上涨 9.6%。7 个一二线城市二手房累计成交面积 4648.31 万平方米，同比上涨 1.53%。

土地市场方面，上周 100 大中城市土地成交建筑面积 1126.56 万平方米，环比下跌 37.59%，土地成交总价 278.24 亿元，环比下跌 64.16%，成交楼面均价 2470 元，环比下跌 42.56%，土地成交溢价率为 9.65%，环比上涨 2 个百分点。截至上周，100 大中城市土地成交建筑面积累计 60017.22 万平方米，同比下跌 11.13%，土地成交金额累计 9283.84 亿元，同比下降 25.76%。

行业与公司动态

北京进一步优化调整房地产政策更好满足居民刚性和改善性住房需求。

投资建议

房地产市场进入存量时代，随着新房市场规模的下滑，房地产开发企业的竞争压力上升，难以实现较高的毛利率水平。今年房地产政策目标为因城施策控增量、去库存、优供给，政策持续发力有助于改善房地产供求关系，通过好房子建设加快构建房地产发展新模式。房地产中期业绩预告亏损公司较多，上市公司业绩较差。建议关注销售情况较好、业绩稳健的房地产企业。

风险提示

1、宏观经济波动风险；2、房地产政策调整对市场的积极影响低于预期；3、房地产市场结构分化。

分析师：易华强

登记编码：S1490513080001

邮箱：yihuaqiang@crsec.com.cn

证券研究报告

目录

一、上周市场回顾	4
二、房地产行业数据周度观察	5
三、行业与公司动态	9
四、投资建议	10
五、风险提示	10

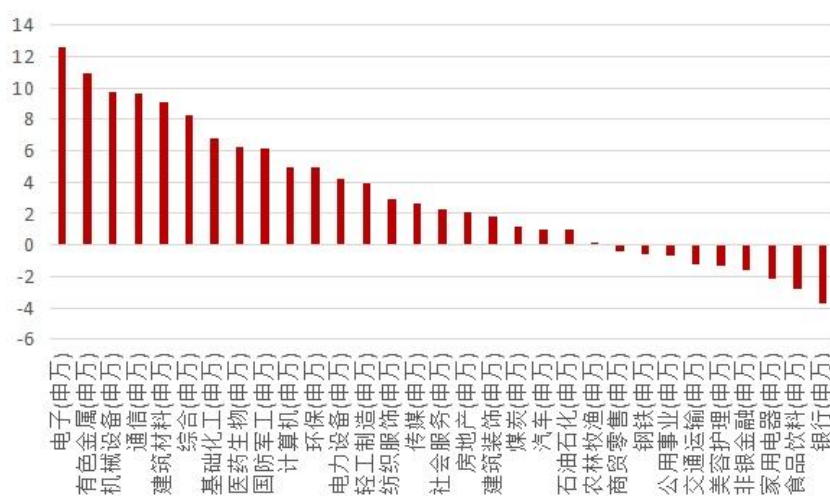
图表目录

图表 1：房地产行业板块相对表现（%）	4
图表 2：房地产行业子板块表现	4
图表 3：房地产行业个股涨跌幅	5
图表 4：30 大中城市房地产新房周成交面积（万平方米）	5
图表 5：30 大中城市新房周成交面积（万平方米）	6
图表 6：30 大中城市新房周成交面积累计同比	6
图表 7：10 大城市房地产存销比	6
图表 8：10 大城市商品房存销比	6
图表 9：7 个一二线城市二手房周成交面积（万平方米）	7
图表 10：7 个城市二手房周成交面积（万平方米）	7
图表 11：7 个城市二手房周成交面积累计同比	7
图表 12：100 大中城市土地成交情况	7
图表 13：100 大中城市土地成交建筑面积（万平方米）	8
图表 14：100 大中城市土地成交总价（亿元）	8
图表 15：100 大中城市土地成交楼面地价（元）	8
图表 16：100 大中城市土地成交溢价率（%）	8
图表 17：100 大中城市土地成交建筑面积累计同比	9
图表 18：100 大中城市土地成交金额累计同比	9

一、上周市场回顾

上周（2026.8.3-2026.8.7）房地产（申万）板块上涨 2.09%，沪深 300 指数上涨 2.32%，房地产板块落后沪深 300 指数 0.23 个百分点。和其他行业对比，房地产行业涨幅位列申万行业第 17 位。2026 年以来，沪深 300 指数上涨 1.39%，房地产板块下跌 15%，房地产累计落后沪深 300 指数 16.39 个百分点。

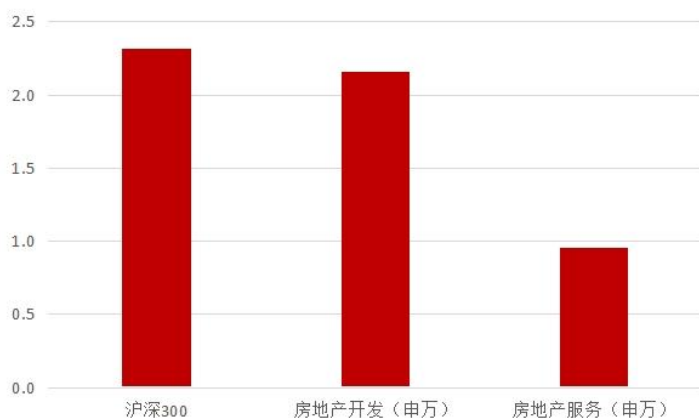
图表 1：房地产行业板块相对表现 (%)



数据来源：Wind，国新证券整理

子板块中，上周房地产开发板块上涨 2.16%，房地产服务板块上涨 0.95%。

图表 2：房地产行业子板块表现



数据来源：Wind，国新证券整理

房地产行业 109 家上市公司中，上周 73 家公司上涨，35 家公司下跌，涨幅前

3 名分别为先导基电、万通发展和阳光股份，跌幅前 3 名分别为滨江集团、中国国贸和招商积余。

图表 3：房地产行业个股涨跌幅

板块涨幅前三名			板块跌幅前三名		
证券代码	证券简称	周涨跌幅 (%)	证券代码	证券简称	周涨跌幅 (%)
600641. SH	先导基电	20. 26	002244. SZ	滨江集团	-8. 41
600246. SH	万通发展	17. 76	600007. SH	中国国贸	-4. 69
000608. SZ	阳光股份	17. 70	001914. SZ	招商积余	-3. 65

数据来源：Wind，国新证券整理

二、房地产行业数据周度观察

上周（2026.8.3-2026.8.9）30 大中城市房地产新房成交面积 114.66 万平方米，同比下跌 11.96%，环比下跌 34.33%。其中一线城市成交面积 45.74 万平方米，同比上涨 34.98%，二线城市成交面积 47.13 万平方米，同比下跌 27.3%，三线城市成交面积 21.84 万平方米，同比下跌 30.69%。

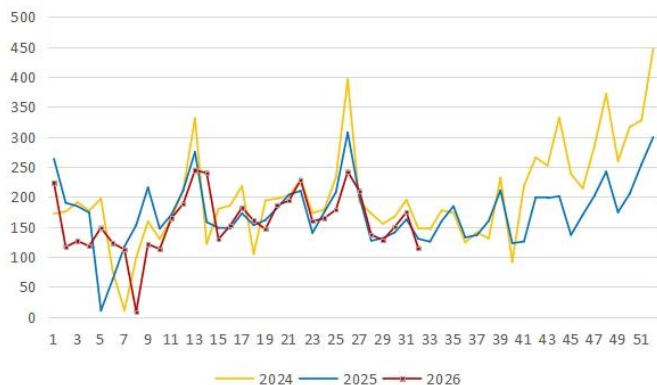
图表 4：30 大中城市房地产新房周成交面积（万平方米）

	上周值	上周环比	上周同比	前一周值	去年同期
30 大中城市	114. 66	-34. 33%	-11. 96%	174. 60	130. 24
一线城市	45. 74	-3. 11%	34. 98%	47. 21	33. 89
二线城市	47. 13	-46. 95%	-27. 30%	88. 85	64. 83
三线城市	21. 84	-43. 32%	-30. 69%	38. 53	31. 52

数据来源：Wind，国新证券整理

30 大中城市房地产新房累计成交面积 5086.59 万平方米，同比下跌 6.37%。

图表 5：30 大中城市新房周成交面积（万平方米）



数据来源：Wind，国新证券整理

图表 6：30 大中城市新房周成交面积累计同比



数据来源：Wind，国新证券整理

从库存消化周期来看，上周 10 大城市存销比为 98.16，其中一线城市为 57.97，二线城市为 159.45。

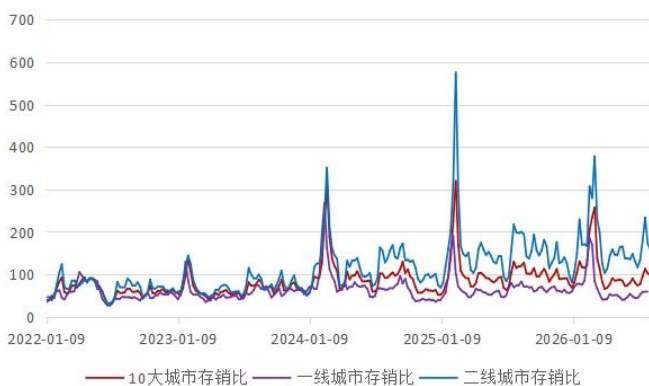
图表 7：10 大城市房地产存销比（周）

	上周值	前一周值	去年同期
10 大城市	98.16	102.66	119.01
一线城市	57.97	59.38	73.58
二线城市	159.45	172.81	196.75

数据来源：Wind，国新证券整理

受成交量波动影响，上周存销比环比下降。

图表 8：10 大城市商品房存销比



数据来源：Wind，国新证券整理

选取北京、深圳、杭州、成都、苏州、青岛和厦门 7 个一二线城市，统计二手

房成交情况。上周 7 个城市房地产二手房成交面积 121.58 万平方米，同比下跌 1.28%，环比下降 15.06%。其中一线城市成交面积 38.33 万平方米，同比上涨 0.71%，二线城市成交面积 83.26 万平方米，同比下跌 2.17%。

图表 9：7 个一二线城市二手房周成交面积（万平方米）

	上周值	上周环比	上周同比	前一周值	去年同期
7 个城市	121.58	-15.06%	-1.28%	143.14	123.16
一线城市	38.33	-14.41%	0.71%	44.78	38.06
二线城市	83.26	-15.36%	-2.17%	98.36	85.10

数据来源：Wind，国新证券整理

7 个一二线城市二手房累计成交面积 4648.31 万平方米，同比上涨 1.53%。

图表 10：7 个城市二手房周成交面积（万平方米）



数据来源：Wind，国新证券整理

图表 11：7 个城市二手房周成交面积累计同比



数据来源：Wind，国新证券整理

土地市场方面，上周 100 大中城市土地成交建筑面积 1126.56 万平方米，环比下跌 37.59%，土地成交总价 278.24 亿元，环比下跌 64.16%，成交楼面均价 2470 元，环比下跌 42.56%，土地成交溢价率为 9.65%，环比上涨 2 个百分点。

图表 12：100 大中城市土地成交情况

	上周值	前一周值	环比
土地成交建筑面积（万平方米）	1,126.56	1,805.24	-37.59%
土地成交总价（亿元）	278.24	776.31	-64.16%
土地成交楼面均价（元）	2,470.00	4,300.00	-42.56%
土地成交溢价率（%）	9.65	7.65	2

数据来源：Wind，国新证券整理

土地成交建筑面积和土地成交总价如下图。

图表 13: 100 大中城市土地成交建筑面积 (万平方米)



数据来源: Wind, 国新证券整理

图表 14: 100 大中城市土地成交总价 (亿元)



数据来源: Wind, 国新证券整理

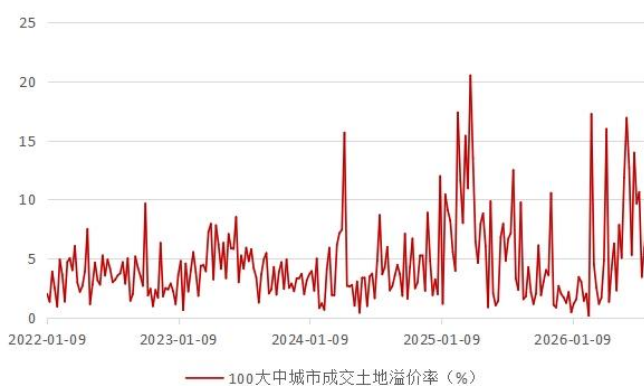
土地成交楼面地价和土地成交溢价率如下图。

图表 15: 100 大中城市土地成交楼面均价 (元)



数据来源: Wind, 国新证券整理

图表 16: 100 大中城市土地成交溢价率 (%)



数据来源: Wind, 国新证券整理

截至上周, 100 大中城市土地成交建筑面积累计 60017.22 万平方米, 同比下跌 11.13%, 土地成交金额累计 9283.84 亿元, 同比下降 25.76%。

图表 17: 100 大中城市土地成交建筑面积累计同比



数据来源: Wind, 国新证券整理

图表 18: 100 大中城市土地成交金额累计同比



数据来源: Wind, 国新证券整理

三、行业与公司动态

1、北京进一步优化调整房地产政策更好满足居民刚性和改善性住房需求

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》，自 2026 年 8 月 8 日起施行。《通知》包括优化住房限购政策、完善房屋赠与政策、加大住房公积金支持力度 3 个方面 7 项政策措施。

一是优化住房限购政策。《通知》明确非京籍家庭购买五环内商品住房的社保或个税缴纳年限由“2 年”进一步调减为“1 年”。调整后，非京籍家庭在全市范围内购买商品住房的社保或个税缴纳年限统一为“1 年”，购买商品住房的套数保持不变。

二是完善房屋赠与政策。《通知》明确，对父母将家庭名下本市商品住房赠与成年子女的，不再核验购房资格，居民可持相关材料直接申请办理房屋转移登记。

三是加大住房公积金支持力度。适度提高公积金贷款额度。由原首套房最高贷款额度 120 万元、二套房最高贷款额度 100 万元，调整为:购房家庭中 1 人为公积金缴存人的，购买首套住房公积金贷款最高贷款额度为 120 万元，二套住房公积金贷款最高额度为 100 万元；夫妻双方均为缴存人的，购买首套住房公积金贷款最高贷款额度为 240 万元，二套住房公积金贷款最高额度为 200 万元。《通知》明确，同时符合多项条件的，最高贷款额度可叠加上浮。购房家庭中 1 人为公积金缴存人的，最高上浮 60 万元，最高贷款额度可达 180 万元；夫妻双方均为缴存人的，最高上浮 100 万元，最高贷款额度 340 万元。实际贷款额度依据购房家庭还款能力确定。政策优化公积金贷款额度与缴存年限挂钩机制。《通知》明确，购房家庭中

1人为公积金缴存人的，每缴存一年住房公积金可贷款20万元；夫妻双方均为缴存人的，每缴存一年住房公积金可贷款40万元，核算贷款额度以夫妻双方中缴存年限较长的一方计算。优化公积金贷款套数认定标准。《通知》明确在本市无住房或仅有1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。

四、投资建议

房地产市场进入存量时代，随着新房市场规模的下滑，房地产开发企业的竞争压力上升，难以实现较高的毛利率水平。今年房地产政策目标为因城施策控增量、去库存、优供给，政策持续发力有助于改善房地产供求关系，通过好房子建设加快构建房地产发展新模式。房地产中期业绩预告亏损公司较多，上市公司业绩较差。建议关注销售情况较好、业绩稳健的房地产企业。

五、风险提示

- 1、宏观经济波动风险；
- 2、房地产政策调整对市场的积极影响低于预期；
- 3、房地产市场结构分化。

投资评级定义

公司评级		行业评级	
强烈推荐	预期未来 6 个月内股价相对市场基准指数升幅在 15% 以上	看好	预期未来 6 个月内行业指数优于市场指数 5% 以上
推荐	预期未来 6 个月内股价相对市场基准指数升幅在 5% 到 15%	中性	预期未来 6 个月内行业指数相对市场指数持平
中性	预期未来 6 个月内股价相对市场基准指数变动在 -5% 到 5% 内	看淡	预期未来 6 个月内行业指数弱于市场指数 5% 以上
卖出	预期未来 6 个月内股价相对市场基准指数跌幅在 15% 以上		

免责声明

易华强，在此声明，本人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，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点。

本人不曾因，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收到任何形式的补偿等。在本人所知情的范围内，本人所在机构、本人以及本人的利害关系人与本报告所评价或推荐的证券不存在任何利害关系。国新证券股份有限公司（已具备中国证监会批复的证券投资咨询业务资格，以下简称本公司）已在知晓范围内按照相关法律规定履行披露义务。本公司的资产管理和证券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的意见和建议不一致的投资决策。本报告仅提供给本公司客户有偿使用。

本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本公司会授权相关媒体刊登研究报告，但相关媒体客户并不视为

制、传播，不得以任何形式侵害该报告版权及所有相关权利。

本报告中的信息、建议等均仅供本公司客户参考之用，不构成所述证券买卖的出价或征价。本报告并未考虑到客户的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。客户应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时可就研究报告相关问题咨询本公司的投资顾问。本公司市场研究部及其分析师认为本报告所载资料来源可靠，但本公司对这些信息的准确性和完整性均不作任何保证，也不承担任何投资者因使用本报告而产生的任何责任。本公司及其关联方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投资银行服务或其他服务，敬请投资者注意可能存在的利益冲突及由此造成的对本报告客观性的影响。

国新证券股份有限公司市场研究部

地址：北京市朝阳区朝阳门北大街 18 号中国人保寿险大厦 11 层(100020)

传真：010-85556155 网址：www.crsec.com.cn