



OGCR  
东方金诚

## 销售季节性承压 购房政策持续优化

——2026 年 7 月房地产行业运行情况报告

### 作者

东方金诚 研究发展部

分析师 唐晓琳

总经理 曹源源

首席宏观分析师 王青

### 时间

2026 年 8 月 18 日

#### 核心观点

- 价格及销售表现：7 月房地产销售规模季节性下降，1-7 月全国商品房销售面积、销售额同比降幅较上月扩大 0.2 个百分点，但 7 月单月降幅环比收窄。价格方面，7 月 70 城二手房、新房价格环比跌幅均与上月持平、同比跌幅延续收窄。
- 投资端表现：7 月房地产投资端延续加速下行趋势。当月房地产开发投资完成额同比下降 27.4%，房地产开发资金来源同比下降 21.0%，三项开工数据均延续同比下降，土地市场成交面积、成交金额同比、环比均有所下降。
- 政策端：7 月 30 日中共中央政治局召开会议，强调要“加大逆周期调节力度，加力扩大内需”、“稳定房地产市场”；8 月 7 日，北京进一步优化购房措施，放宽限购措施、优化公积金贷款政策。
- 高频数据显示，8 月 1-17 日，30 城日均商品房成交套数为 1534 套，较 7 月同期下降 11.1%，受季节性因素影响，8 月整体成交情况预计维持偏弱水平。我们判断，随着政策效果逐步释放，“金九银十”阶段市场或将呈现显著结构性分化：一线城市依托需求端政策红利，改善及置换需求有望持续释放，销售存在边际回升动力；但大部分低能级城市受制于购房信心不足、库存压力偏大，市场仍将处于持续筑底态势，整体难有明显改善。全国来看，短期内销售端更多将体现为结构性修复，销售同比跌幅或在低基数助力下有所收窄，但总量回升空间有限。



关注东方金诚公众号  
获取更多研究报告

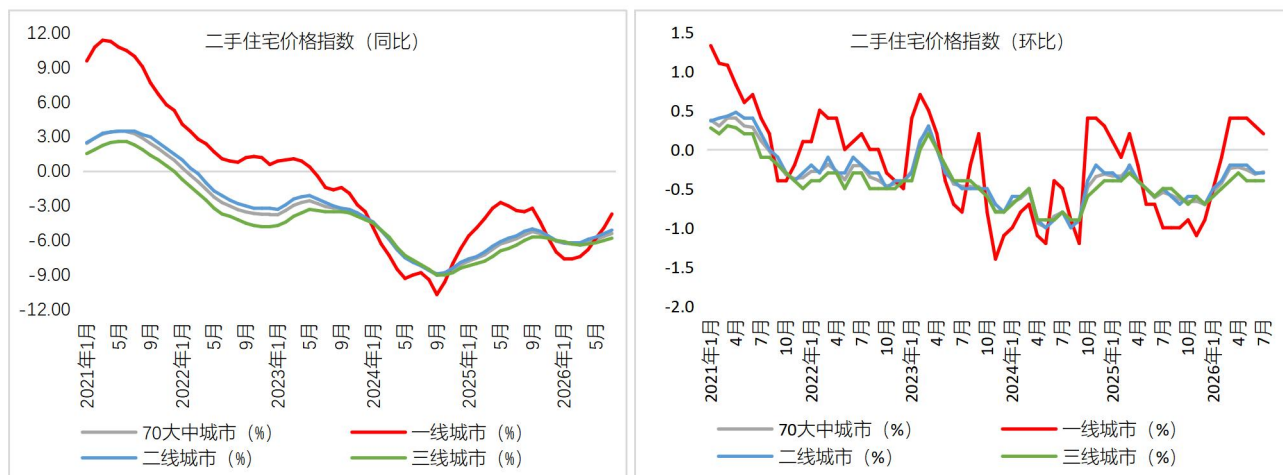
## 一、价格及销售表现

7 月房地产销售规模季节性下降，1-7 月全国商品房销售面积、销售额同比降幅较上月扩大 0.2 个百分点，但 7 月单月降幅环比收窄。价格方面，7 月 70 城二手房、新房价格环比跌幅均与上月持平、同比跌幅延续收窄。

### 1. 二手房价格

7 月 70 城二手房价格环比跌幅与上月持平、同比跌幅继续收窄。具体看，7 月 70 城二手房价格下跌 0.3%，跌幅环比持平。分城市能级来看，7 月一线城市二手房环比上涨 0.2%，涨幅较上月收窄 0.1 个百分点，其中上海、广州、深圳环比均为上涨，北京环比持平；同期二三线城市二手房价格环比分别下跌 0.3%、0.4%，跌幅与上月持平，均已连续下跌 39 个月。同比来看，7 月 70 城整体跌幅较上月收窄 0.3 个百分点至 5.4%，一二三线城市价格同比跌幅均有所收窄。

图表 1-2：2026 年 7 月 70 城二手房价格环比跌幅与上月持平，同比跌幅延续收窄



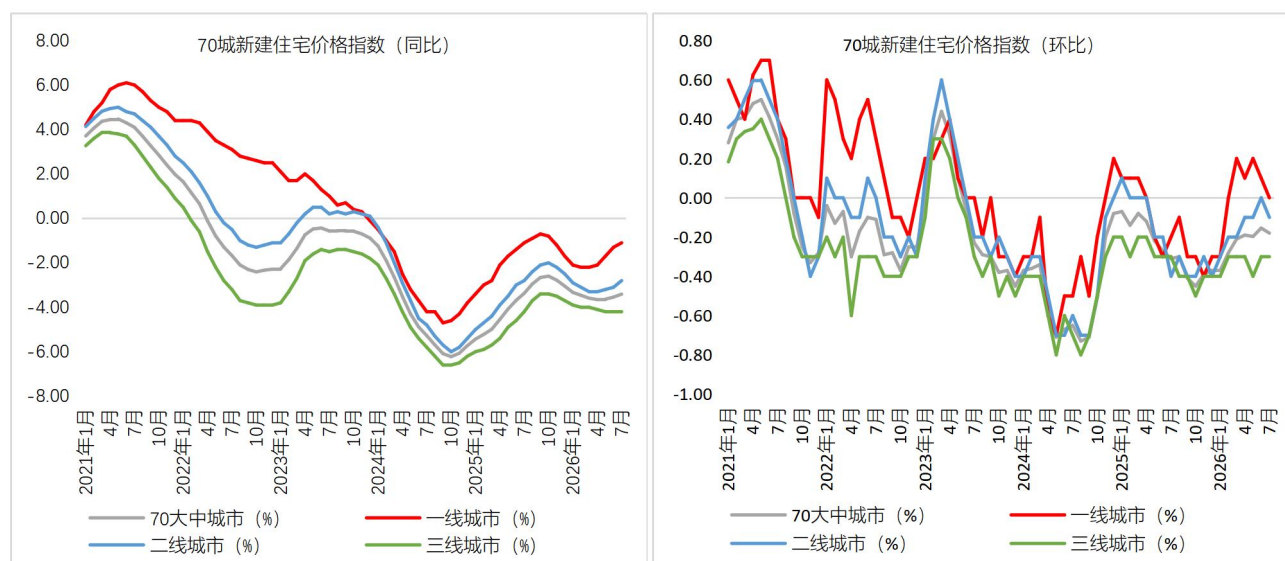
数据来源：iFind，东方金诚

### 2. 新建住房价格

新房价格走势与二手房趋同。7 月 70 城新建商品住宅价格环比下跌

0.2%，跌幅与上月持平。一线城市新房价格环比持平，上月为环比上涨 0.1%，其中上海、深圳、广州保持环比上涨，北京延续环比下跌，已连续 4 个月下跌；当月二线城市新房价格再次转为环比下跌，跌幅为 0.1%，上月为环比持平；三线城市新房价格环比下跌 0.3%，跌幅与上月持平，已连续 38 个月下跌。同比来看，7 月 70 城新房同比下跌 3.4%，跌幅较上月收窄 0.1 个百分点。

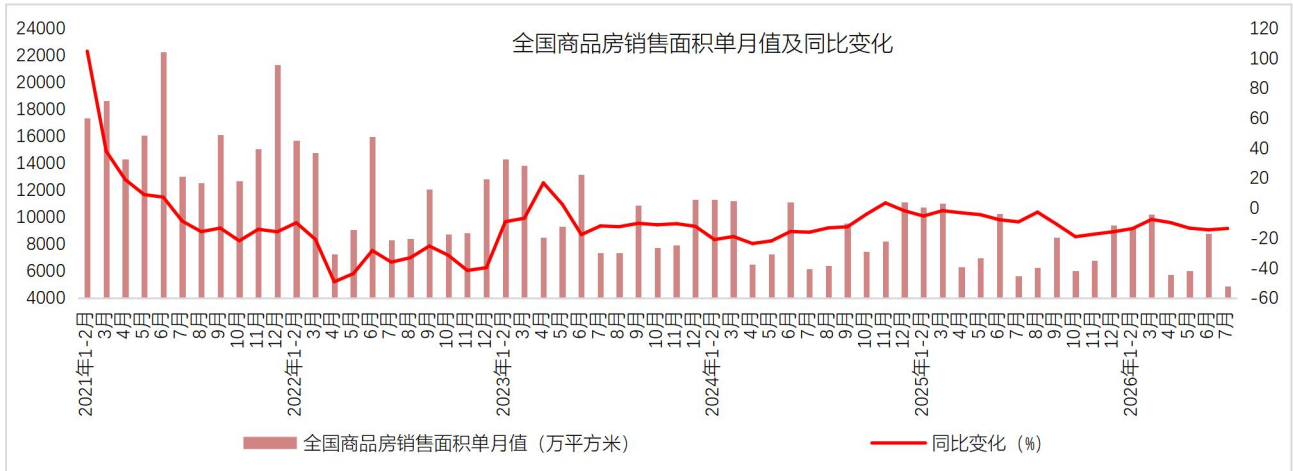
图表 3-4：2026 年 7 月 70 城新房价格环比跌幅持平、同比跌幅收窄



### 3. 销售表现

7 月全国商品房销售面积季节性回落，带动 1-7 月累计值降幅走阔，但 7 月单月降幅环比收窄。7 月全国商品房销售面积、销售额分别为 4881.4 万平方米、4773.4 亿元，受季节性因素影响，环比均大幅下降，同比亦分别下降 13.4%、8.9%，但降幅较上月分别收窄 0.9 个百分点和 5.0 个百分点。1-7 月全国商品房累计销售面积、销售额分别为 4.5 亿平方米、4.3 万亿元，同比降幅分别为 11.8%、13.1%，销售面积降幅较前值扩大 0.2 个百分点，销售额降幅较前值缩小 0.5 个百分点。

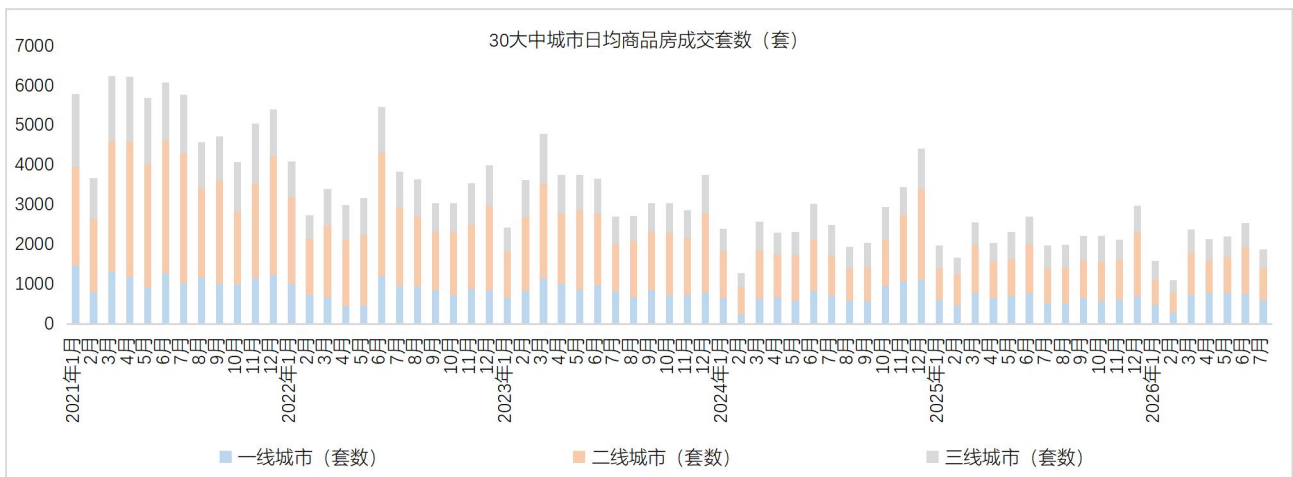
图表 5：2026 年 7 月全国商品房销售面积、销售额环比、同比均有所下降



数据来源：Wind，东方金诚

7 月 30 城日均商品房销售套数为 1887 套，环比下降 26.1%，同比下降 4.5%。分城市能级来看，一二三线城市日均商品房销售套数分别为 605 套、812 套、470 套。其中，一线城市环比下降 19.9%，同比增长 12.8%；二三线城市环比分别下降 30.9%、24.6%，同比分别下降 6.9%、17.2%。

图表 6：2026 年 7 月 30 大中城市商品房日均成交套数环比、同比均有所下降



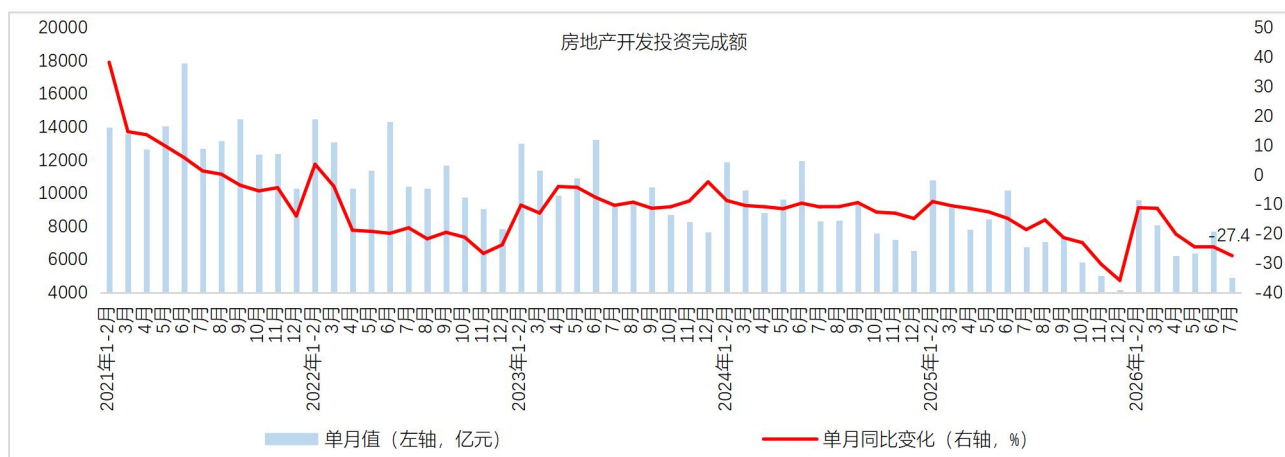
数据来源：Wind，东方金诚

## 二、投资端表现

7 月房地产投资端延续加速下行趋势。当月房地产开发投资完成额同比下降 27.4%，房地产开发资金来源同比下降 21.0%，三项开工数据均延续同比下降，土地市场成交面积、成交金额同比、环比均有所下降。

7 月房地产开发投资完成额为 4935.3 亿元，同比下降 27.4%，降幅环比扩大 3.0 个百分点。1-7 月房地产开发投资完成额累计值为 4.3 万亿元，同比下降 19.2%，降幅较前值扩大 1.2 个百分点，较去年同期扩大 7.2 个百分点。

图表 7：2026 年 7 月房地产开发投资完成额同比降幅持续走扩

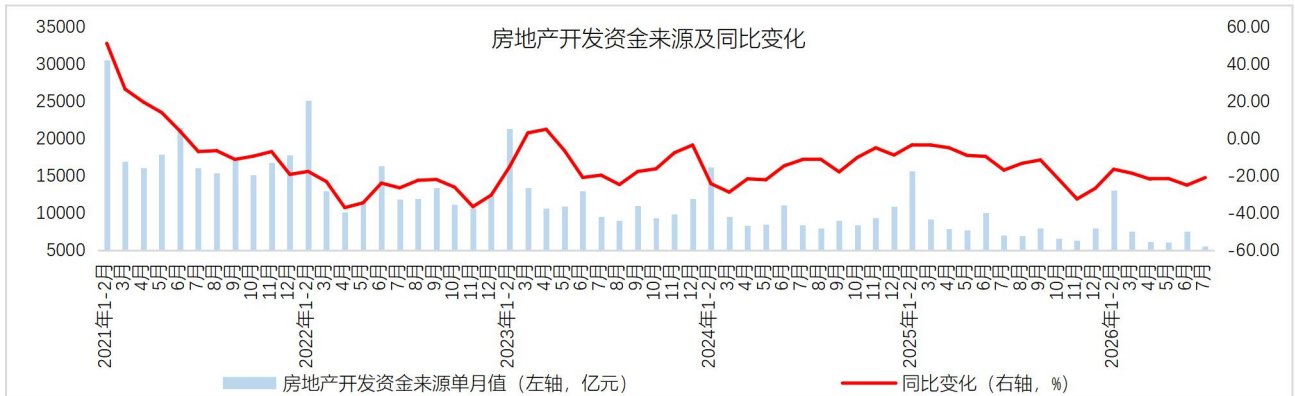


数据来源：Wind，东方金诚

## 1. 房地产开发资金来源

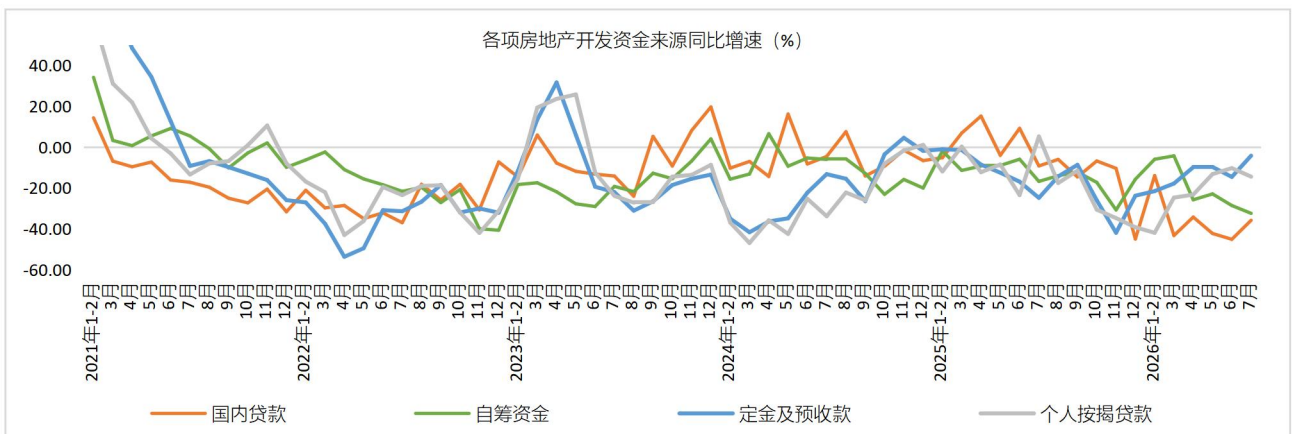
7 月房地产开发资金来源同比大幅下降，各项开发资金主要来源均为同比下降。具体看，7 月房地产开发资金来源为 5514.7 亿元，同比下降 21.0%，降幅较上月收窄 4.0 个百分点。其中，国内贷款、自筹资金、定金及预收款、个人按揭贷款同比分别下降 35.8%、32.4%、4.2%和 14.4%，国内贷款和定金及预收款同比降幅较上月有所收窄，自筹资金和个人按揭贷款降幅环比扩大。1-7 月房地产开发资金来源累计值为 4.6 万亿元，同比下降 20.3%，降幅较上月扩大 0.1 个百分点，较去年同期扩大 12.8 个百分点。

图表 8：2026 年 7 月房地产开发资金来源同比大幅下降



数据来源：Wind，东方金诚

图表 9：2026 年 7 月国内贷款、定金及预收款同比降幅收窄，自筹资金、个人按揭贷款同比降幅走扩

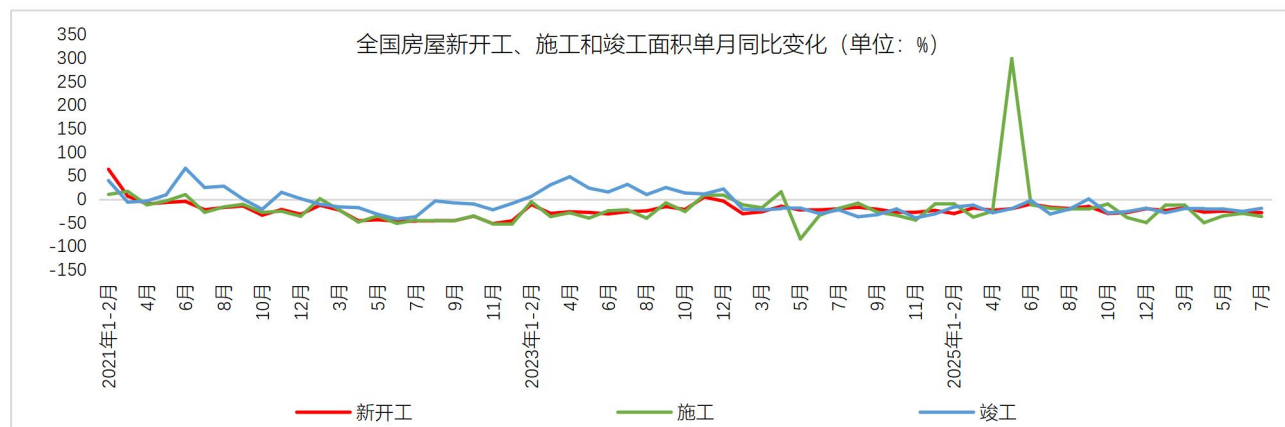


数据来源：Wind，东方金诚

## 2. 施工情况

7 月三项开工数据延续下行趋势，开工端依旧处于收缩阶段。具体看，7 月全国房地产新开工、施工和竣工面积分别为 3461.1 万平方米、3523.0 万平方米和 1973.9 万平方米，同比分别下降 27.8%、35.8%和 18.5%，新开工和施工面积同比降幅较上月扩大 1.8 个百分点、6.5 个百分点，竣工面积降幅收窄 6.5 个百分点。1-7 月新开工、施工和竣工面积同比分别下降 24.0%、12.7%和 23.2%。

图表 10：2026 年 7 月全国房屋新开工、施工和竣工面积同比均有所下降



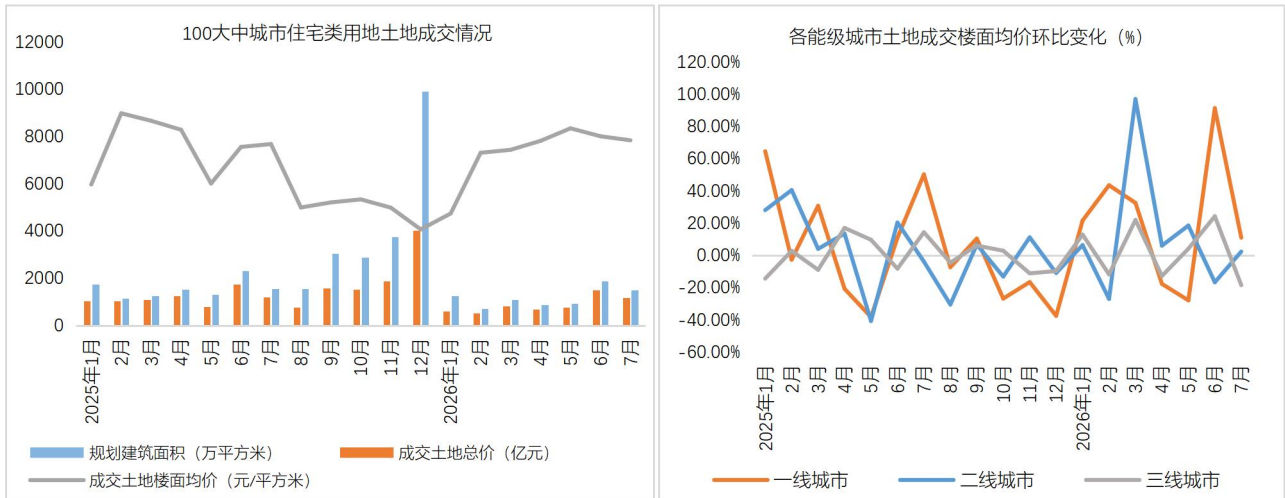
数据来源：iFind，东方金诚

### 3. 土地市场

7 月土地市场成交面积、成交金额环比、同比均有所下降，土地成交楼面均价同比增长、环比下降。7 月 100 大中城市住宅类用地成交土地规划建筑面积为 1512.4 万平方米，同比下降 3.4%、环比下降 20.0%。其中，一二三线城市占比分别为 5.0%、38.8%和 56.3%；<sup>1</sup>对应成交土地总价为 1186.0 亿元，同比下降 1.4%、环比下降 21.7%。其中，一二三线城市占比分别为 34.1%、39.4%和 26.5%；对应成交土地楼面均价为 7842.0 元/平方米，同比增长 2.1%、环比下降 2.1%。其中，一二三线城市分别为 54018.0 元/平方米、7963.0 元/平方米和 3691.0 元/平方米，一二线城市同比分别上涨 15.7%、6.2%，环比分别上涨 11.1%、2.5%，三线城市同比、环比分别下跌 5.1%、18.3%。7 月一线城市土地市场成交楼面均价延续上涨，主要系限购政策放宽以来，一线城市销售情况显著改善，叠加供地结构优化调整，共同推动一线城市土地成交价格回暖，但从全国来看，土地市场整体热度仍然维持低位，无显著回暖迹象。

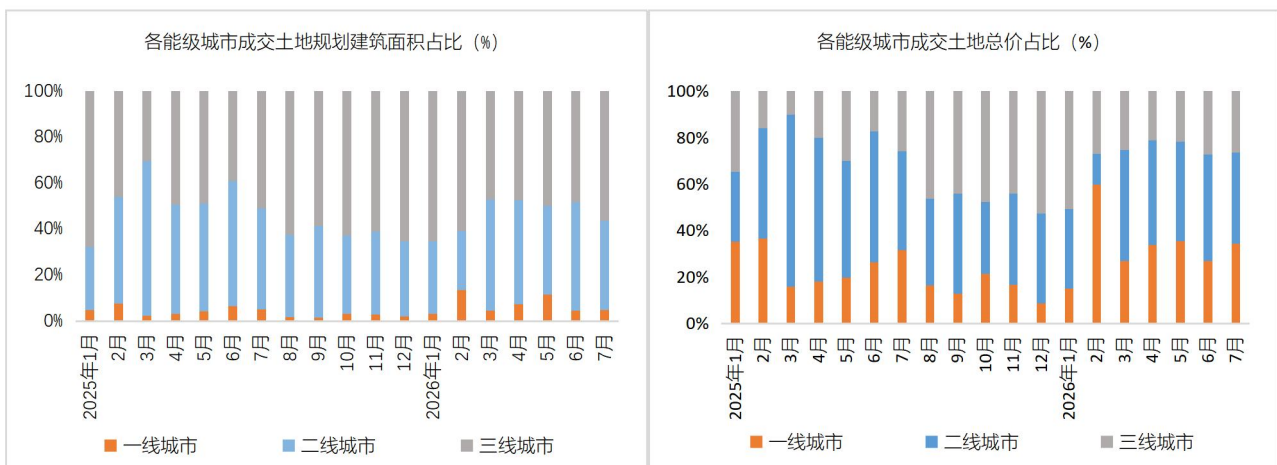
<sup>1</sup> 尾差由四舍五入产生，下文同理。

图表 11-12：2026 年 7 月土地市场成交面积同比、环比均下降，成交楼面均价同比增长、环比下降



数据来源：Wind，东方金诚

图表 13-14：2026 年 7 月各能级城市土地成交占比无明显变化



数据来源：Wind，东方金诚

### 三、政策端

7 月 30 日，中共中央政治局召开会议，分析研究当前经济形势，部署下半年经济工作。其中，关于宏观政策，会议强调“实施好更加积极的财政政策和适度宽松的货币政策，充分发挥各项存量政策效能，及时谋划出台务实管用的增量政策，加大逆周期调节力度，加力扩大内需、优化供给，切实保障和改善民生”。这意味着，一方面下半年降息有望落地，从而推动房贷利率进一步回落，降低居民购房成本，释放合理住

房需求，托底商品房销售；另一方面，内生消费需求提振也有助于带动物价温和修复，推动实际房贷利率进一步下行，助力房地产市场平稳运行。

关于房地产行业，会议亦明确提出“稳定房地产市场”。我们判断，接下来稳定房地产市场政策将在供需两端发力。供给端方面，当前房地产“白名单”项目贷款额度已达 7 万亿，接下来要引导商业银行加大对房企开发贷的投放力度。这不仅有助于保交房，也对化解房企信用风险有直接作用。需求端方面，推进城市更新，加快城中村改造和旧改，能够释放刚性需求；除此之外，今年各地还会用好专项债资金，更大力度收购商品房用作保障房。最后，今年一些地方会继续放松限购，针对房地产交易环节实施有力度的税费减免，未来还可能通过针对居民房贷实施定向降息、财政补贴等方式，把偏高的实际房贷利率降下来，扭转楼市预期，激发市场购房需求。

8 月 7 日，北京发布《关于进一步优化调整本市房地产政策的通知》（以下简称《通知》），一是再次放宽限购措施，非本市户籍居民家庭购买五环内商品住房的，在本市缴纳社会保险或个人所得税的年限，调整为购房之日前连续缴纳满 1 年及以上，将有助于购房需求的合理释放；二是进一步加大住房公积金支持力度，上调个人及家庭公积金贷款额度，并增加多项上浮条件。高频数据显示，8 月 8-17 日北京商品房成交套数较 8 月 1-7 日日均增加 24 套，显示北京房地产新政初现成效，再次印证当前政策空间充裕，具备稳定房地产市场的现实条件。

然而，8 月 1-17 日，30 城日均商品房成交套数为 1534 套，较 7 月同期下降 11.1%，受季节性因素影响，8 月整体成交情况预计维持偏弱水平。我们判断，随着政策效果逐步释放，“金九银十”阶段市场或将呈现显著结构性分化：一线城市依托需求端政策红利，改善及置换需求有望持续释放，销售存在边际回升动力；但大部分低能级城市受制于购房信心不足、库存压力偏大，市场仍将处于持续筑底态势，整体难有明显

改善。全国来看，短期内销售端更多将体现为结构性修复，销售同比跌幅或在低基数助力下有所收窄，但总量回升空间有限。

图表 15： 截至目前一线城市购房相关政策

|       |    | 北京                                                                                                                                                                                             | 上海                                                                           | 广州                                                                                 | 深圳                                                                                                                       |
|-------|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 公积金贷款 | 首付 | 首套：20%；二套：25%                                                                                                                                                                                  | 首套：20%；二套：25%/20%<br>(分区域)                                                   | 首/二套：20%<br>保障房：15%                                                                | 首/二套：20%；保障房：15%                                                                                                         |
|       | 利率 | 首套：5 年（含）以下 2.1%，5 年以上 2.6%；二套：5 年（含）以下：2.525%；5 年以上 3.075%                                                                                                                                    |                                                                              |                                                                                    |                                                                                                                          |
|       | 额度 | 1 人缴存公积金/家庭：缴存 1 年可贷 20 万元，首套/二套最高 120 万元/100 万元；夫妻双方缴存：缴存 1 年可贷 40 万元，首套/二套最高 240 万元/200 万元。额外上浮条件：城六区户籍购买城六区外首套住房最高上浮 20 万元；购买绿色住房最高上浮 40 万元；多子女家庭上浮 40 万元。上浮条件可叠加，单人/夫妻双方最高上浮 60 万元/100 万元。 | 首套/二套最高额度 240 万元/200 万元。多子女家庭和购买绿色建筑分别可再上浮 20%和 15%。                         | 个人/家庭最高分别为 100 万元/200 万元。一/二星级绿色建筑上浮 10%、20%，“好房子”上浮 30%；一/二/三孩家庭分别上浮 10%、40%、50%。 | 个人/家庭最高 70 万元/130 万元。首套上浮 60%，初婚初育家庭上浮 50%，多子女家庭上浮 70%，保障房上浮 40%。                                                        |
| 商业贷款  | 首付 | 首套：15%；二套：20%                                                                                                                                                                                  | 首套：15%；二套：25%/20%<br>(分区域)                                                   | 首套/二套：15%                                                                          | 首套：15%；二套：20%                                                                                                            |
|       | 利率 | 首套/二套：LPR-45BP（3.05%）                                                                                                                                                                          |                                                                              | 取消房贷利率下限                                                                           | 首套/二套：LPR-45BP（3.05%）                                                                                                    |
| 限购政策  |    | 五环内：限购 2 套，多孩家庭限购 3 套；社保/个税满 1 年的非京籍限购 1 套。<br>五环外：京籍和社保/个税满 1 年的非京籍不限套数。                                                                                                                      | 沪籍外环内限购 2 套，非沪籍社保/个税满 1、3 年外环内分别限购 1 套、2 套，外环外均不限购；持《上海居住证》满 5 年，全市范围限购 1 套。 | 全面取消限购措施                                                                           | 核心限购区域 <sup>2</sup> ：深户限购 3 套；社保/个税满 1 年的非深户限购 2 套；持居住证限购 1 套；一般限购区域：深户和社保/个税满 1 年非深户不限套数；无社保/个税证明非深户限购 2 套；盐田区、大鹏新区不限购。 |

数据来源：公开资料，东方金诚

<sup>2</sup> 核心限购区域：福田区、南山区和宝安区新安街道；一般限购区域：罗湖区、宝安区（不含新安街道）、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区。

**权利及免责声明：**

本研究报告及相关信用分析数据、模型、软件、评级结果等所有内容的著作权及其他知识产权归东方金诚所有，东方金诚保留与此相关的一切权利。建议各机构及个人未经书面授权，避免对上述内容进行修改、复制、逆向工程、销售、分发、引用或任何形式的传播。

本报告中引用的标明出处的公开资料，其合法性、真实性、准确性及完整性由资料提供方 / 发布方负责。东方金诚已对该等资料进行合理审慎核查，但此过程不构成对其合法性、真实性、准确性及完整性的任何形式保证。

鉴于评级预测具有主观性和局限性，需提醒您：评级预测及基于此的结论可能与实际情况存在差异，东方金诚保留对相关内容随时修正或更新的权利。

本报告仅为投资人、发行人等授权使用方提供第三方参考意见，不构成任何决策结论或建议。建议投资者审慎使用报告内容，自行承担投资行为及结果的责任，东方金诚不对此承担责任。

本报告仅授权东方金诚指定使用者按授权方式使用，引用时需注明来源且不得篡改、歪曲或进行类似修改。未获授权的机构及人士请避免获取或使用本报告，东方金诚对未授权使用、超授权使用或非法使用等不当行为导致的后果不承担责任。

---

**地址：**北京市丰台区丽泽路 24 号院平安幸福中心 A 座 45-47 层

**电话：**86-10-62299800（总机）

**传真：**86-10-62299803

**邮箱：**DFJCPX@coamc.com.cn