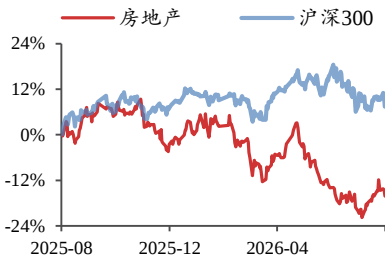


房地产

2026 年 08 月 20 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

《销售弱修复延续，投资加速探底——行业点评报告》-2026.8.17

《二手房成交同比增长，四川城市更新规划落地——行业周报》-2026.8.16

《北京三部门出台房地产新政，提振“金九银十”——行业点评报告》-2026.8.11

上海出台楼市沪八条，精准释放外环外改善需求

——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

● 上海出台楼市沪八条，包含公积金、信贷、购房补贴等优化措施

8 月 20 日，上海住建委、房管局等 6 部门联合印发《关于优化本市房地产政策措施的通知》（以下简称《通知》），主要包括优化住房公积金提取、优化个人住房信贷、实施“以旧换新”购房补贴、推行房票安置以及推进收购二手住房等 5 个方面 8 项政策措施。

● 公积金政策小步快跑，新政主要针对外环外新房

本次公积金三项优化的增量不大：（1）现房纳入首付提取；（2）五年提取一次改为每年提取一次，释放已购房群体的沉淀资金；（3）契税+车位纳入提取，降低购房全链条成本。上海公积金账户余额充裕，后续仍有进一步放松空间，如提高贷款额度上限、扩大家庭成员提取范围等。根据房管局数据，截至 8 月 19 日，上海外环外可售商品住宅套数占比 76%，本次政策较精准针对“外环外”区域：

（1）外环外二套首付由 20% 降至 15%，外环内二套首付维持 25% 不变，核心资产仍不松绑；（2）公积金首付提取扩至现房，主要受益标的同样是外环外新盘；（3）以旧换新补贴仅限买外环外新房。这与此前北京五环外差异化放松的逻辑一脉相承，一线城市正在形成核心区保价值、外围区促去化的双轨调控模式。

● 以旧换新补贴撬动置换链条

本次以旧换新补贴分为两类：（1）购买外环外新房+出售任意二手房，补贴金额为贷款额×1%（上限 5 万元）；（2）购买外环外新房+出售外环内二手房，补贴金额为 3 万元。两者可叠加本质上是用财政补贴引导内环外迁的改善链条，但第一类补贴总金额 2 亿元，按最高 5 万/套计算，大约可覆盖 4000 户置换家庭，对月均 2 万套以上的二手房成交量而言仅是边际催化。2026 年以来，上海楼市呈现刚需入场积极、顶豪抢购稀缺资产的竞争格局，处于企稳但未过热的窗口期，1-7 月新房成交套数 9.7 万套（+13.1%），二手房成交套数 17.0 万套（+14.0%），本次新政或将有效释放中间层改善群体的需求。

● 投资建议

上海六部门联合发布“沪八条”，从公积金、信贷、补贴三个维度精准降低置换成本，在外环外定向释放改善需求，打通卖旧买新置换堵点，为“金九银十”蓄势，属于顺势而为的增量政策。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、上海二手房和新房网签数据

时间	上海二手房				上海新房			
	上海:二手房 单月成交	单月同比	上海二手房 年内合计	累计同比	上海:新房单 月成交	单月同比	上海新房年 内合计	累计同比
	单位 套	%	套	%	套	%	套	%
2025 年 1 月	18389	12.1%	18389	12.1%	11034	-19.2%	11034	-19.2%
2025 年 2 月	16742	127.1%	35131	47.8%	8313	96.5%	19347	8.2%
2025 年 3 月	29369	45.2%	64500	46.6%	13740	-13.9%	33087	-2.2%
2025 年 4 月	23416	35.9%	87916	43.6%	11903	-11.9%	44990	-5.0%
2025 年 5 月	21400	16.8%	109316	37.4%	12943	6.1%	57933	-2.7%
2025 年 6 月	20774	-21.2%	130090	22.8%	16140	14.5%	74073	0.6%
2025 年 7 月	19337	-5.1%	149427	18.3%	11852	-26.5%	85925	-4.3%
2025 年 8 月	19912	11.3%	169339	17.5%	10377	-24.8%	96302	-7.0%
2025 年 9 月	20389	27.9%	189728	18.5%	15726	43.6%	112028	-2.2%
2025 年 10 月	18483	-24.2%	208211	12.9%	11054	-30.5%	123082	-5.6%
2025 年 11 月	22943	-15.2%	231154	9.3%	16360	-0.9%	139442	-5.1%
2025 年 12 月	22961	-22.7%	254115	5.3%	19541	3.0%	158983	-4.2%
2026 年 1 月	22834	24.2%	22834	24.2%	14988	35.8%	14988	35.8%
2026 年 2 月	11315	-32.4%	34149	-2.8%	6460	-22.3%	21448	10.9%
2026 年 3 月	31215	6.3%	65364	1.3%	17078	24.3%	38526	16.4%
2026 年 4 月	28742	22.7%	94106	7.0%	14233	19.6%	52759	17.3%
2026 年 5 月	28023	30.9%	122129	11.7%	14249	10.1%	67008	15.7%
2026 年 6 月	25158	21.1%	147287	13.2%	17719	9.8%	84727	14.4%
2026 年 7 月	23078	19.3%	170365	14.0%	12486	5.3%	97213	13.1%

数据来源：Wind、开源证券研究所

表2：上海楼市“沪八条”政策变化及细则

政策分类	政策要点	2026/8/21 之前	2026/8/21 起
公积金提取	首付提取范围	新建预售商品住房	扩大至新建现房商品住房，既提又贷不影响公积金额度
	购房提取频次	不动产权证后 5 年内提取一次	调整为每个自然年提取一次
	购房支出提取场景	仅限购房款本身	新增购房契税、配套车位（库）、储藏室
信贷政策	二套首付比例（外环外）	不低于 20%	不低于 15%
	二套首付比例（外环内）	不低于 25%	不变
	首套首付比例	不低于 15%	不变
以旧换新补贴	购买外环外新房+出售二手房		按新房贷款总额 1% 补贴，单套上限 5 万元（总额 2 亿，用完即止）
	购买外环外新房+出售外环内二手房	出售外环内 2000 年前竣工、建筑面积在 70 平方米及以下的唯一住房，最高补贴 3 万元	定额补贴 3 万元，可与贷款补贴叠加
房票安置	安置方式	以货币补偿/实物安置为主，房票为试点	正式纳入征收拆迁补偿安置体系，聚焦城中村改造+旧改
收购二手房	政府收储	有试点但节奏较慢	加速推进，各中心城区（含浦东外环内） 收购房→保租房

资料来源：上海市房管局、财联社、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、新三板基准指数为三板成指（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