

证券研究报告/行业研究/行业点评

2026年08月31日

房地产行业：多措并举构建房地产发展新模式

房地产行业点评报告

主要观点

- 政策：**8月28日，住房城乡建设部、自然资源部、金融监管总局联合印发了《关于完善商品住房销售制度的通知》，国家金融监督管理总局关于印发《商品住房开发贷款管理办法（试行）》，中国证监会发布《关于资本市场支持构建房地产发展新模式的意见》，涉及房地产现房销售、预售资金监管、房地产开发融资方式等多方面内容。
- 销售：现房优先+封顶预售，压降行业周转率和杠杆率。**商品房预售节点调整为单体建筑完成主体结构封顶；预售资金全面监管，保交付，本次销售领域的重大变化在于封顶才能预售，相较于此前预售条件更加严格，开发资金占用周期拉长，降低资金周转效率。对于未取得规划许可证和新拿地项目，优先采用现房销售，进一步保障购房者权益，现房销售相较于期房预售，更加考验开发商的品牌力和交付能力。
- 信贷：最长按揭年限从30年延长至40年，按揭放款时间调整至竣工备案。**延长最长房贷年限，降低月供压力和购房门槛。按揭放款时间节点推迟至竣工备案，同时将开发贷贷款期限延长，开发贷还本日期调整至竣工备案后，拉长了房地产开发商回款周期，强化流动性约束，匹配现房优先+封顶预售的政策导向，利于后期交付。
- 资本市场：加快构建与房地产发展新模式相匹配的资本市场服务体系。**8月28日证监会发布的《关于资本市场支持构建房地产发展新模式的意见》增加定向可转债作为合理融资渠道，并明确房地产开发企业发行公司债券可以用于复合政策要求的房地产项目。
- 投资建议：**多部门同时发布新政，从销售、信贷、资本市场多维度重塑行业发展模式，推动行业从过往高周转、高杠杆发展模式转变，尤其是在现房销售导向要求开发商更加注重产品品质和产品交付能力，经营模式逐步从过去的扩规模转向产品力、可持续经营能力。随着房地产新发展模式的逐步构建，行业竞争格局或将进一步分化，拥有较强融资能力和较高产品力的优质国央企龙头、头部民企有望获得更高的市场份额。
- 风险提示：**商品房销售不及预期；政策效果不及预期；房价超预期下跌风险。

强于大市（维持）

行业指数与大盘走势对比



证券分析师

蔡萌萌

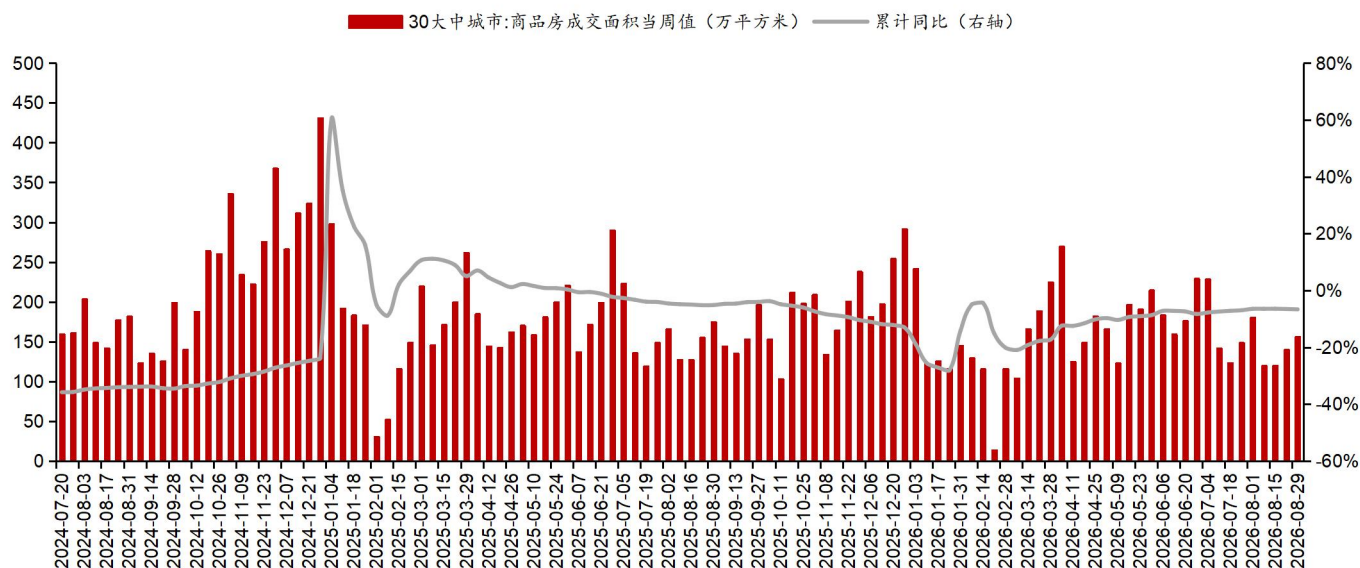
S0670524110001

caimengmeng@jrjzq.com.cn

联系人

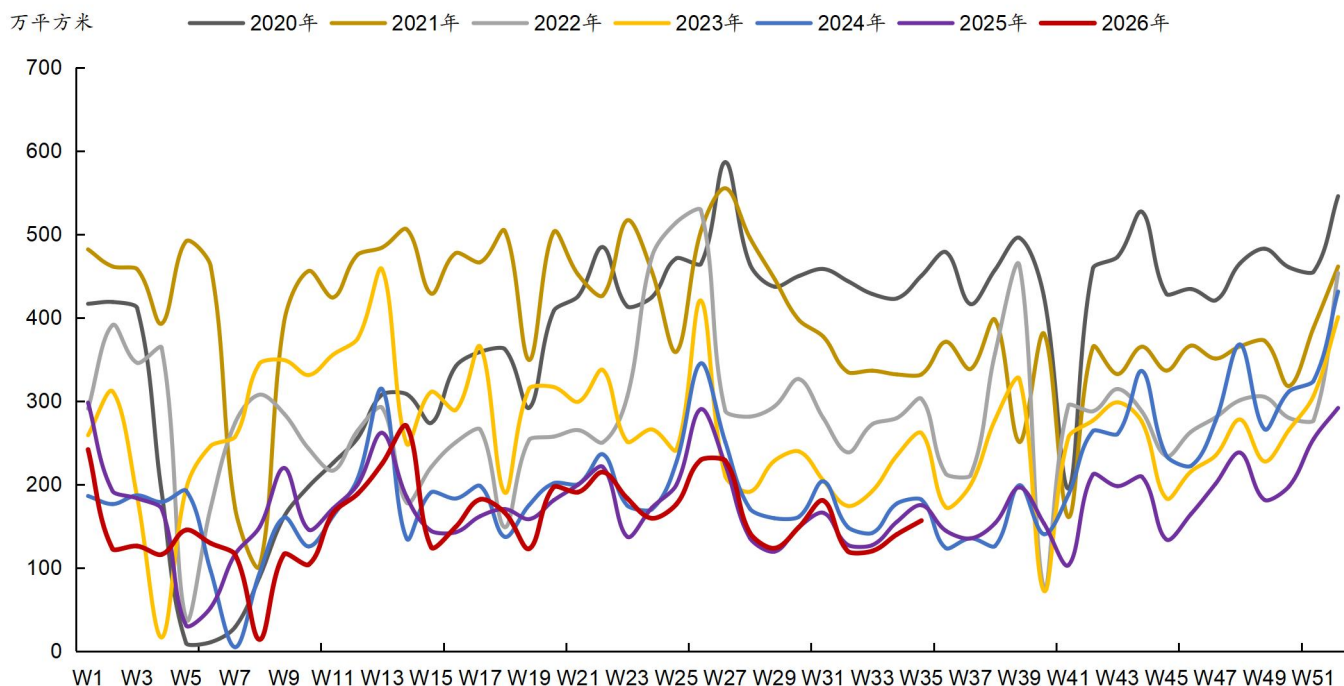
相关研究：

图 1：上周，30 大中城市新房成交 156.48 万平方米，累计同比下降 6.67%



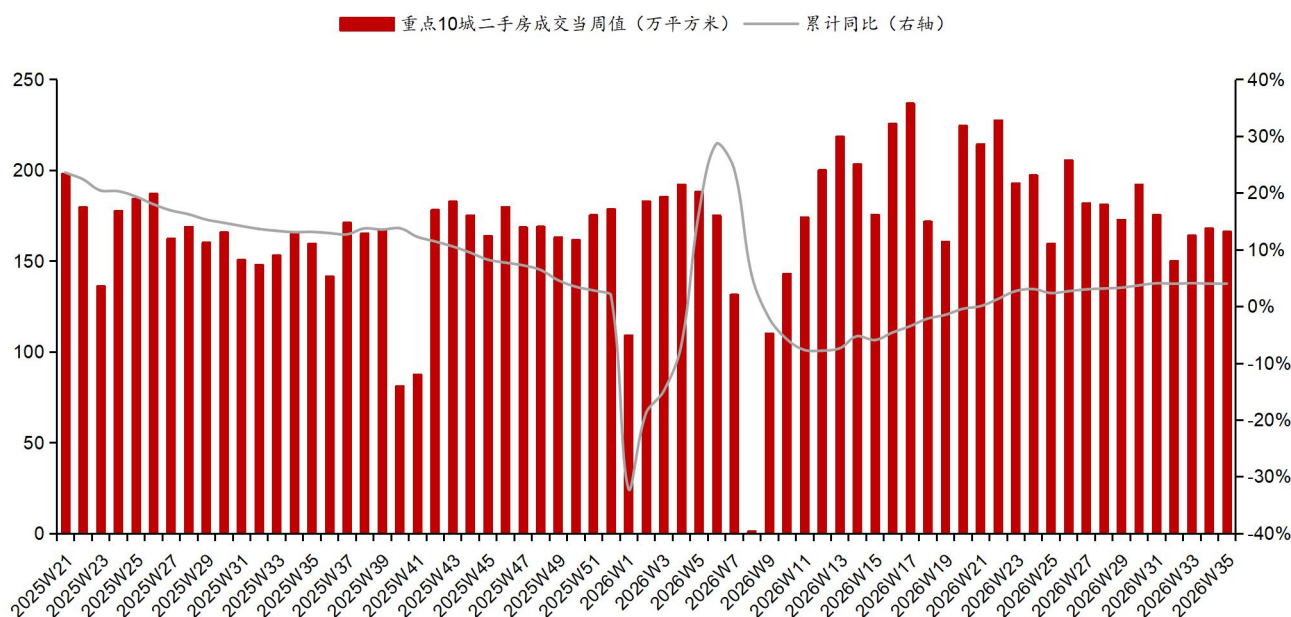
资料来源：Wind，金融街证券研究所

图 2：上周，30 大中城市新房成交处于近 5 年偏低水平



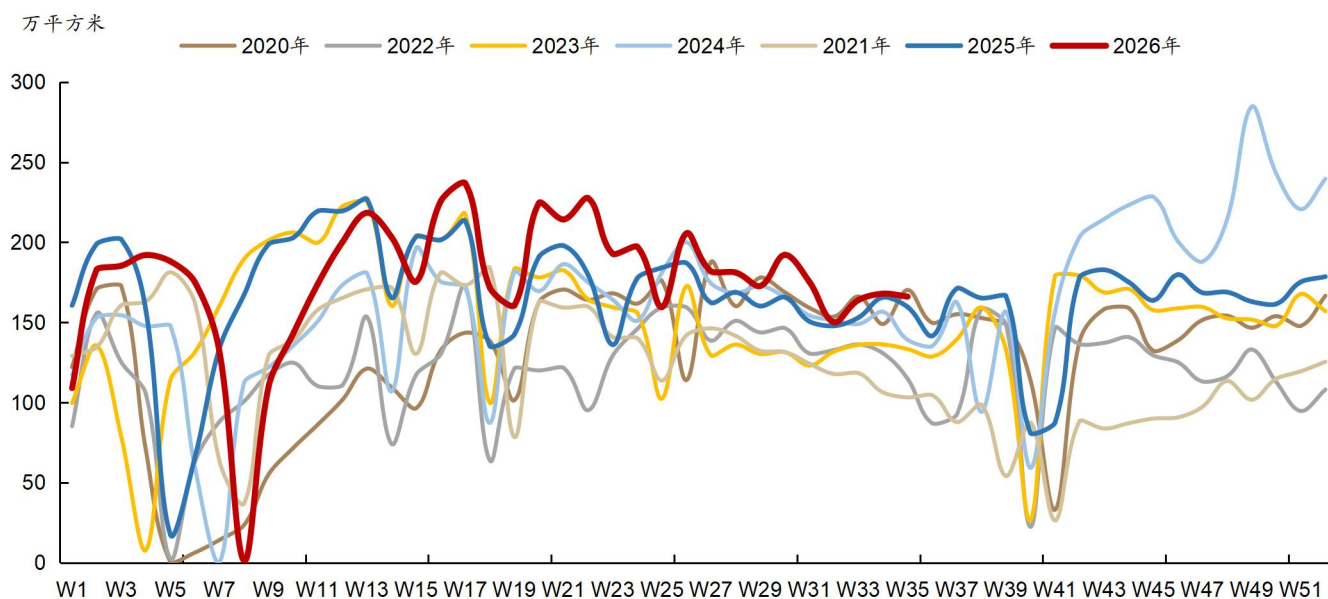
资料来源：Wind，金融街证券研究所

图3：上周，重点10城二手房成交166.11万平方米，累计同比增长4%



资料来源：Wind，金融街证券研究所

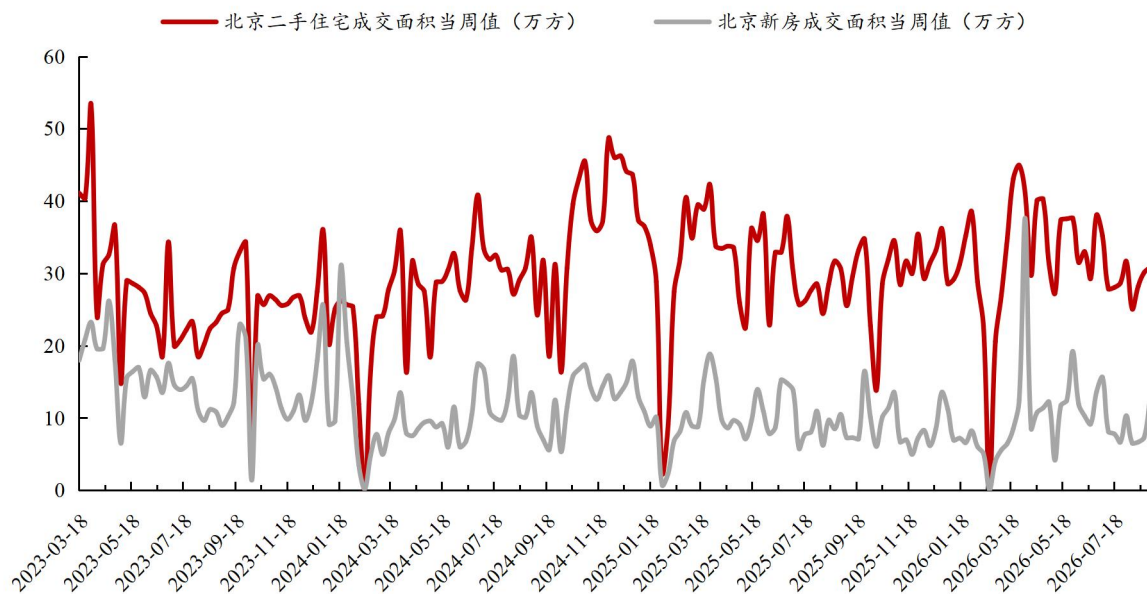
图4：上周，重点10城二手房成交面积处于近7年同期较高水平



资料来源：Wind，金融街证券研究所

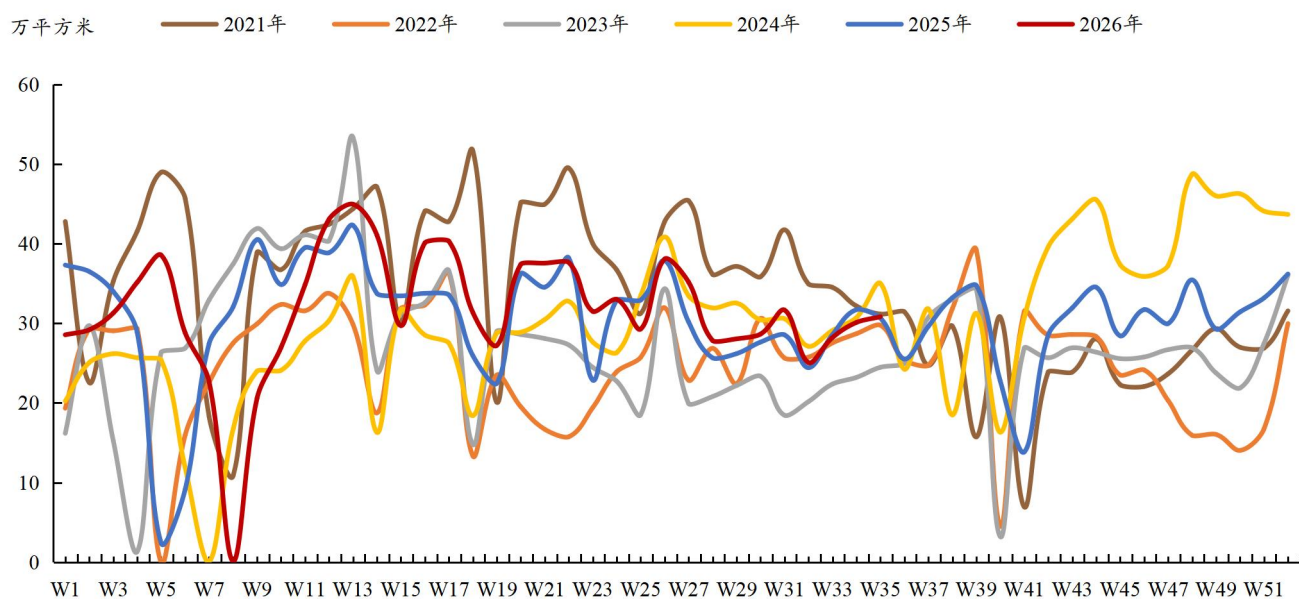
注：重点10城具体指的是北京、成都、杭州、深圳、厦门、苏州、东莞、青岛、扬州、佛山

图 5：上周，北京新房、二手房成交面积分别环比+72.31%、+2.37%



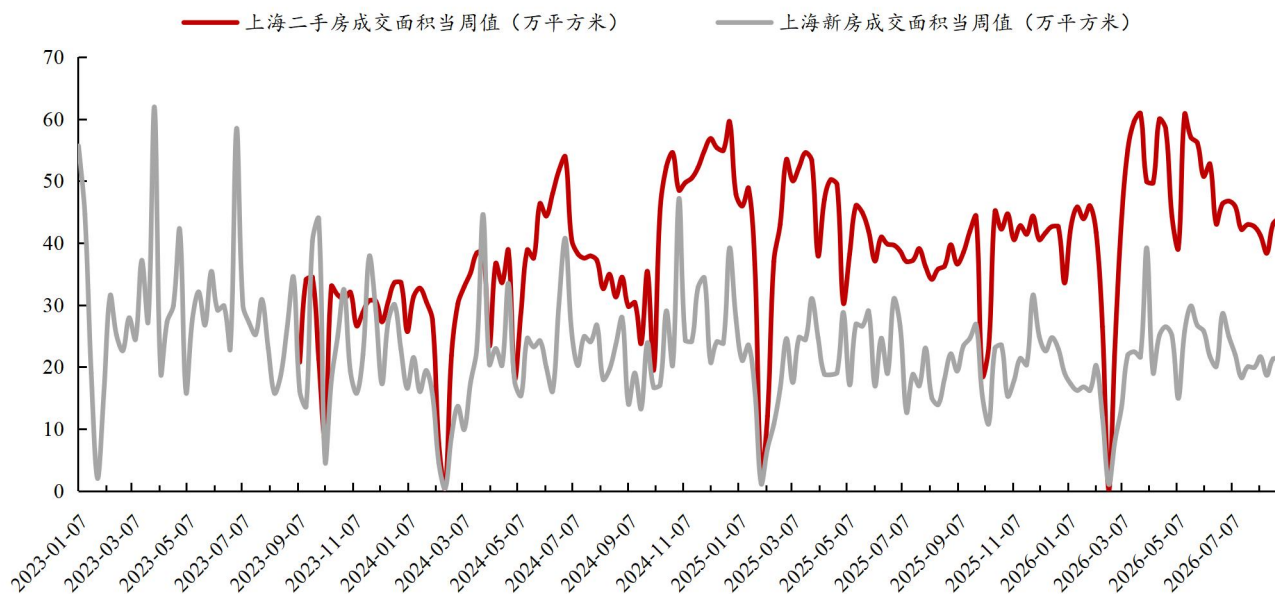
资料来源：Wind，金融街证券研究所

图 6：上周，北京二手房成交 30.82 万平方米，单周成交位于近 6 年较高水平



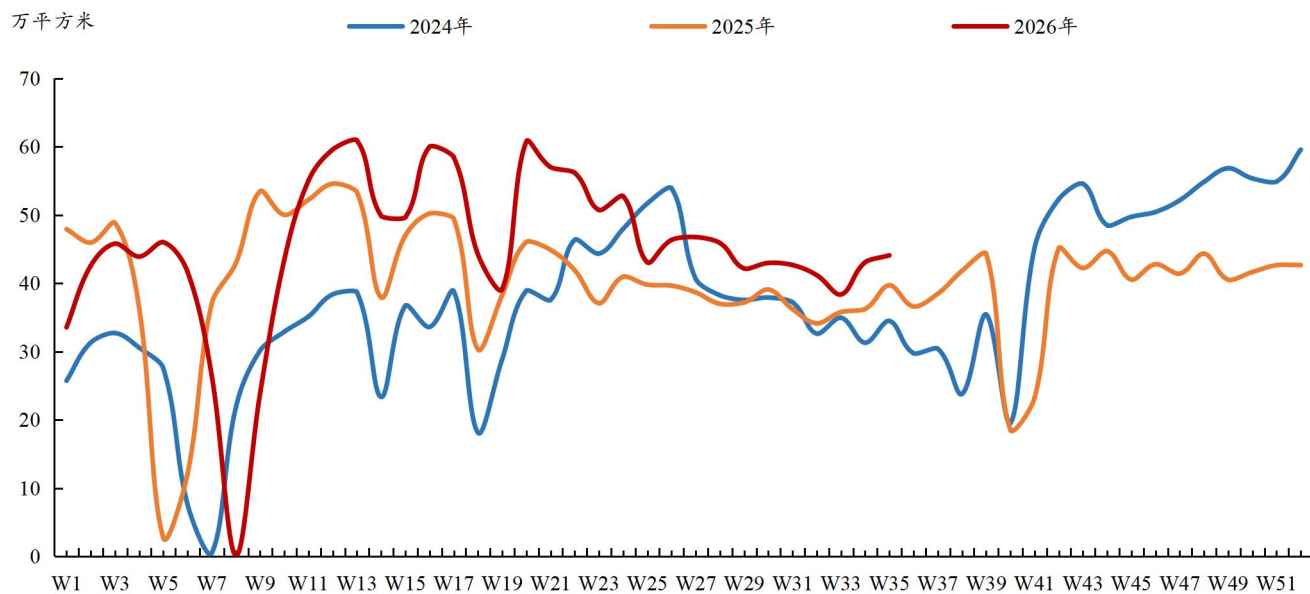
资料来源：Wind，金融街证券研究所

图7：上周，上海新房、二手房成交面积分别环比+0.61%、+2.36%



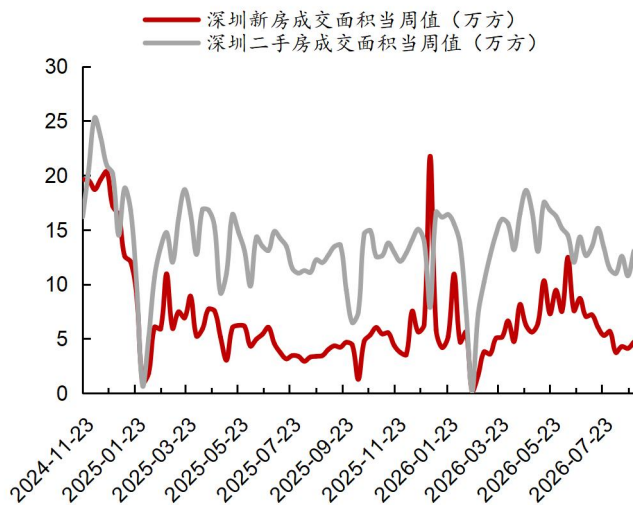
资料来源：Wind，金融街证券研究所

图8：上周，上海二手房成交 44.09 万平方米，单周成交位于近 6 年较高水平



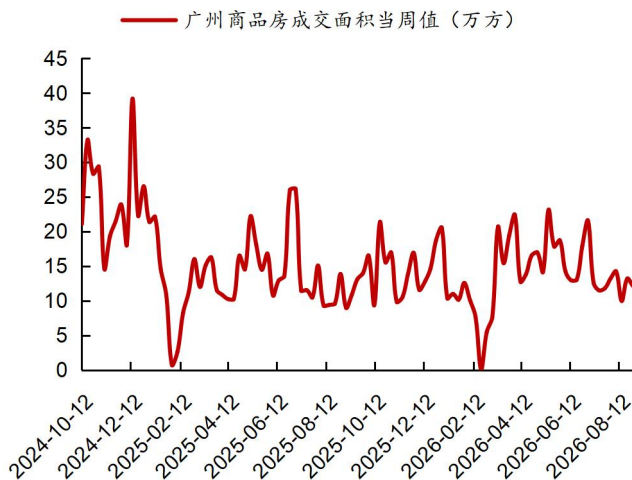
资料来源：Wind，金融街证券研究所

图 9：上周，深圳新房、二手房成交面积分别环比+14.11%、+21.11%



资料来源：Wind，金融街证券研究所

图 10：上周，广州新房成交 12.12 万平方米，环比-8.13%



资料来源：Wind，金融街证券研究所

风险提示

商品房销售不及预期；

政策效果不及预期；

房价超预期下跌风险。

本公司具有中国证监会核准的证券投资咨询业务资格

分析师声明

负责本研究报告全部或部分内容的每一位证券分析师，在此声明，本报告的观点、逻辑和论据均为分析师本人研究成果，引用的相关信息和文字均已注明出处。本报告依据公开的信息来源，力求清晰、准确地反映分析师本人的研究观点。本人薪酬的任何部分过去不曾与、现在不与、未来也将不会与本报告中的具体推荐或观点直接或间接相关。

法律主体声明

本报告隶属于金融街证券股份有限公司。本公司经中国证券监督管理委员会核准，取得证券投资咨询业务许可。本公司关联机构在法律许可情况下可能持有或交易本报告提到的投资标的，还可能为或争取为这些标的提供投资银行服务。本公司在知晓范围内依法合规地履行披露义务。客户可登录 www.jrjzq.com.cn 信息披露栏目查询从业人员资质情况、静默期安排及其他有关的信息披露

评级说明

公司评级	买入--自报告日后 6 个月内，预期股价相对同期基准指数收益 20%以上
	增持--自报告日后 6 个月内，预期股价相对同期基准指数收益 10%~20%
	持有--自报告日后 6 个月内，预期股价相对同期基准指数收益-10%~10%
	卖出--自报告日后 6 个月内，预期股价相对同期基准指数收益-10%以下
行业评级	强于大市--自报告日后的 6 个月内，预期行业指数相对同期基准指数涨幅 5%以上
	中性--自报告日后的 6 个月内，预期行业指数相对同期基准指数涨幅-5%-5%
	弱于大市--自报告日后的 6 个月内，预期行业指数相对同期基准指数涨幅-5%以下

相关证券市场代表性指数说明 本报告采用的基准指数--沪深 300 指数（简称基准）

免责声明

金融街证券股份有限公司具有证券投资咨询资格，本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告的信息均来源于公开资料，本公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含信息和建议不发生任何变更。本公司已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考，不包含作者对证券价格涨跌或市场走势的确定性判断。报告中的信息或意见并不构成所述证券的买卖出价或征价，投资者据此做出的任何投资决策与本公司和作者无关。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、价值及投资收入可升可跌，过往表现不应作为日后的表现依据；在不同时期，本公司可以发出其他与本报告所载信息不一致及有不同结论的报告；本报告所反映研究人员的不同观点、见解及分析方法，并不代表本公司或其他附属机构的立场；本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。同时，本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。本公司及作者在自身所知范围内，与本报告中所评价或推荐的证券不存在法律法规要求披露或采取限制、静默措施的利益冲突。

转载、传播、复制、编辑、修改、引用等。如有上述违法行为，本公司保留追究相关法律责任的权利。

市场有风险，投资需谨慎。投资者不应将本报告作为作出投资决策的唯一参考因素，亦不应认为本报告可以取代自己的判断。在决定投资前，如有需要，投资者务必向专业人士咨询并谨慎决策。