



OGCR
东方金诚

“8.28”新政落地 行业发展迎来新变局

——2026 年 8 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 9 月 15 日

核心观点

- 价格及销售表现：8 月全国商品房销售面积、销售额同比、环比均有所回落；70 城二手房、新房价格环比跌幅与上月持平、同比跌幅延续收窄；一线城市新房、二手房环比均上涨 0.1%。
- 投资端表现：8 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 25.5%，房地产开发资金来源同比下降 26.7%，三项开工数据累计降幅较前值均有所走扩，土地市场成交面积同比、环比回落。
- 政策端：8 月 18 日，国务院发布《国务院关于修改〈住房公积金管理条例〉的决定》；8 月 28 日，央行、金融监管总局、住建部等多部委集中出台一揽子房地产行业相关政策，从住房销售制度、房地产信贷规则、资本市场融资渠道三大维度，完成房地产行业制度重塑。
- Wind 数据显示，9 月 1-15 日 30 城日均商品房成交套数为 1606 套，较 2025 年 9 月同期下降 14.9%，其中一线城市依托需求端政策红利，销售情况同比回升，较 2025 年 9 月同期增长 25.2%，二三线城市仍处于持续筑底态势，较 2025 年 9 月同期分别下降 23.2%、40.3%。随着房地产行业逐步迈入存量时代，销售端整体筑底格局短期内不会改变，但一线城市及核心二线城市有望在需求端政策引导下持续呈现结构性修复态势；投资端，短期压力或将进一步加大，部分房企或面临开发资金短缺问题，整体开工及拿地进度趋缓。



关注东方金诚公众号
获取更多研究报告

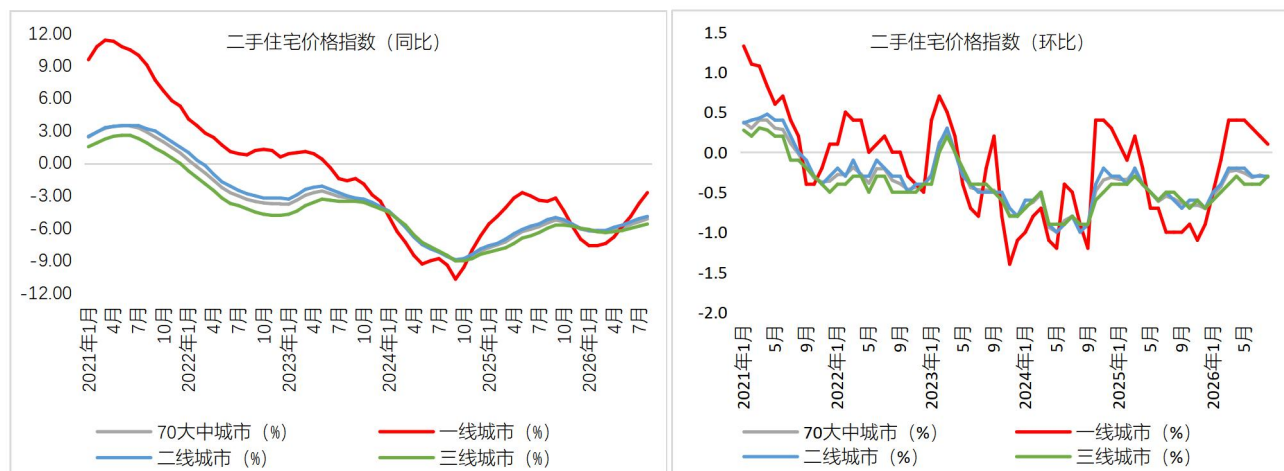
一、价格及销售表现

8 月全国商品房销售面积、销售额同比、环比有所回落；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；一线城市新房、二手房环比均上涨 0.1%。

1. 二手房价格

8 月 70 城二手房价格环比跌幅与上月持平，一线城市涨幅收窄。具体看，8 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，8 月一线城市二手房环比上涨 0.1%，涨幅环比收窄 0.1 个百分点，其中上海、深圳环比上涨，广州环比持平，北京环比下跌；同期二三线城市二手房价格环比分别下跌 0.3%，均已连续下跌 40 个月。同比来看，8 月 70 城整体跌幅较上月收窄 0.3 个百分点至 5.1%，一二三线城市价格同比跌幅均有所收窄。

图表 1-2：2026 年 8 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



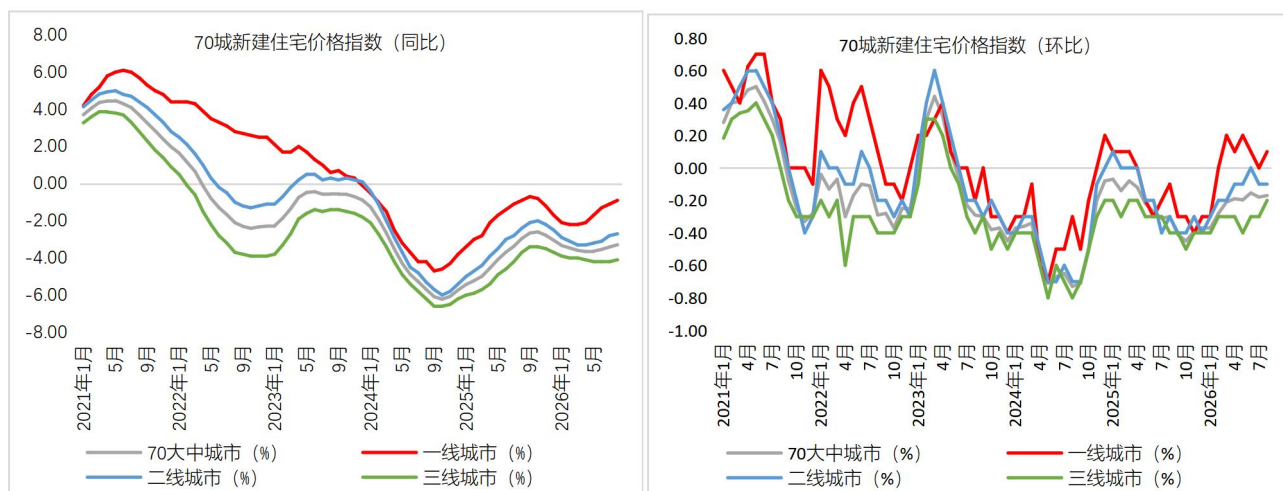
数据来源：iFind，东方金诚

2. 新建住房价格

新房价格走势与二手房趋同。8 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上涨 0.1%，上月为环比

持平，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 5 个月下跌；当月二线城市新房环比下跌 0.1%，跌幅与上月持平；三线城市新房价格环比下跌 0.2%，跌幅环比收窄 0.1 个百分点，已连续 39 个月下跌。同比来看，8 月 70 城新房同比下跌 3.3%，跌幅较上月收窄 0.1 个百分点，一二三线城市同比跌幅均有所收窄。

图表 3-4：2026 年 8 月 70 城新房价格环比跌幅与上月持平、同比跌幅收窄

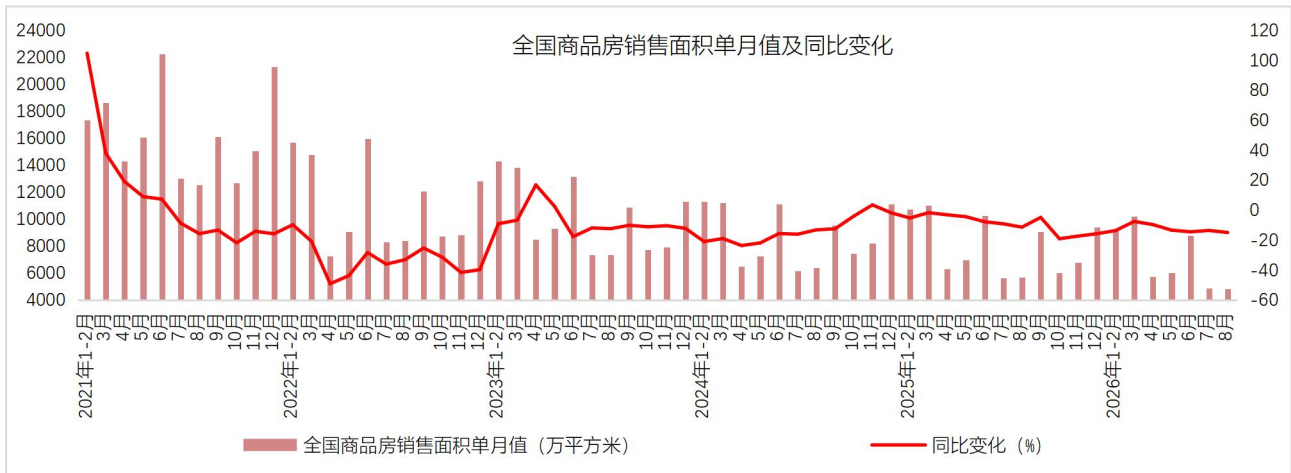


数据来源：iFind，东方金诚

3. 销售表现

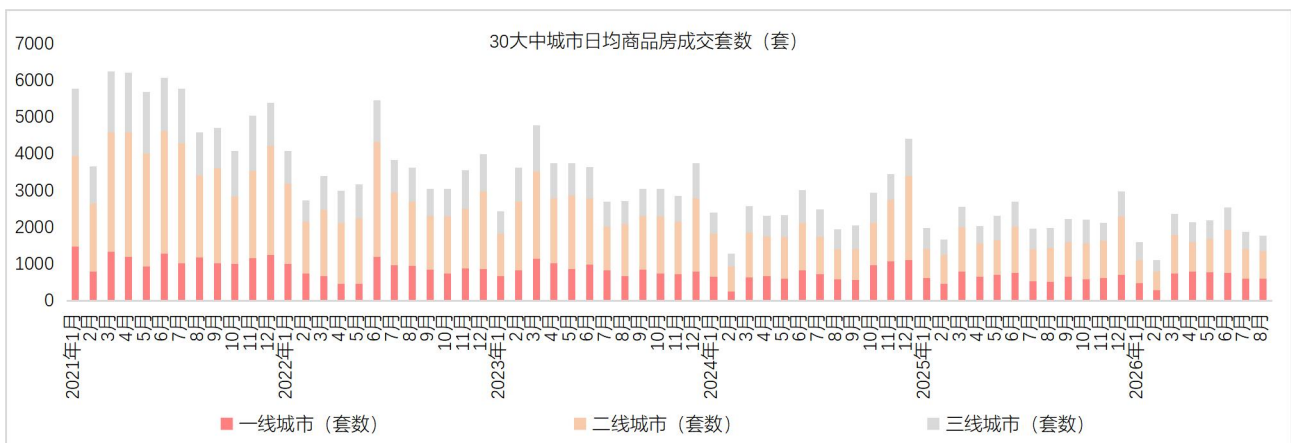
8 月全国商品房销售面积、销售额环比、同比双双回落。8 月全国商品房销售面积、销售额分别为 4859.0 万平方米、4752.0 亿元，环比分别下降 0.5%，同比下降 14.8%、12.1%，降幅较上月分别扩大 1.4 个百分点和 3.2 个百分点。1-8 月全国商品房累计销售面积、销售额分别为 5.0 亿平方米、4.8 万亿元，同比降幅分别为 12.1%、13.0%，销售面积降幅较前值扩大 0.3 个百分点，销售额降幅较前值收窄 0.1 个百分点。

图表 5：2026 年 8 月全国商品房销售面积、销售额环比、同比均有所下降



Wind 数据显示，8 月 30 城日均商品房销售套数为 1781 套，环比、同比分别下降 5.6%，10.7%。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 596 套、760 套、425 套。其中，一线城市环比下降 1.4%，同比增长 14.3%；二三线城市环比下降 6.4%、9.6%，同比下降 17.1%、23.2%。

图表 6：2026 年 8 月 30 大中城市商品房日均成交套数环比、同比双双回落

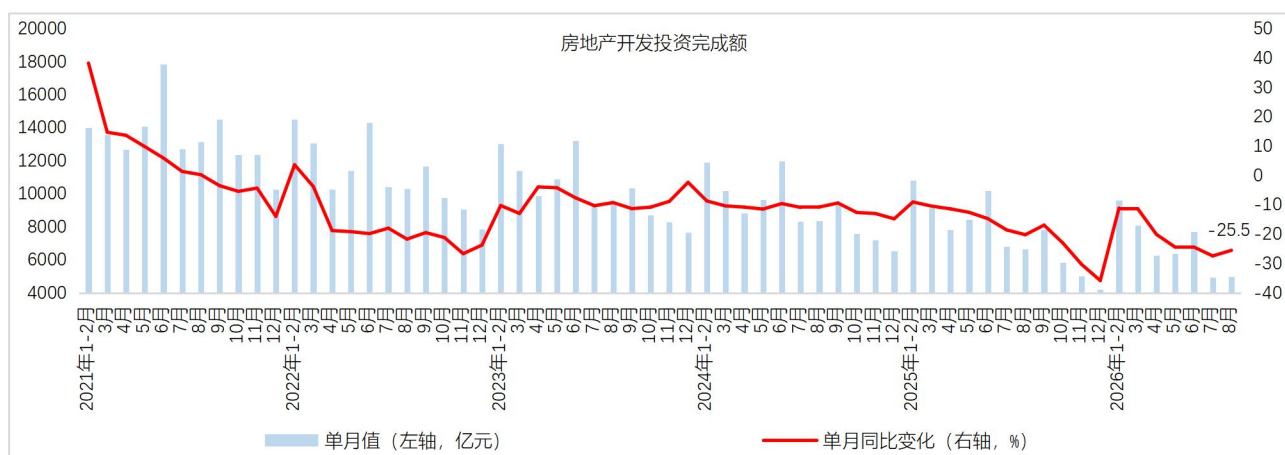


二、投资端表现

8 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 25.5%，房地产开发资金来源同比下降 26.7%，三项开工数据累计降幅较前值均有所走扩，土地市场成交面积同比、环比回落。

8 月房地产开发投资完成额为 4970.0 亿元，同比下降 25.5%，降幅环比收窄 1.9 个百分点。1-8 月房地产开发投资完成额累计值为 4.8 万亿元，同比下降 19.9%，降幅较前值扩大 0.7 个百分点，较去年同期扩大 7.0 个百分点。

图表 7：2026 年 8 月房地产开发投资完成额同比大幅下降



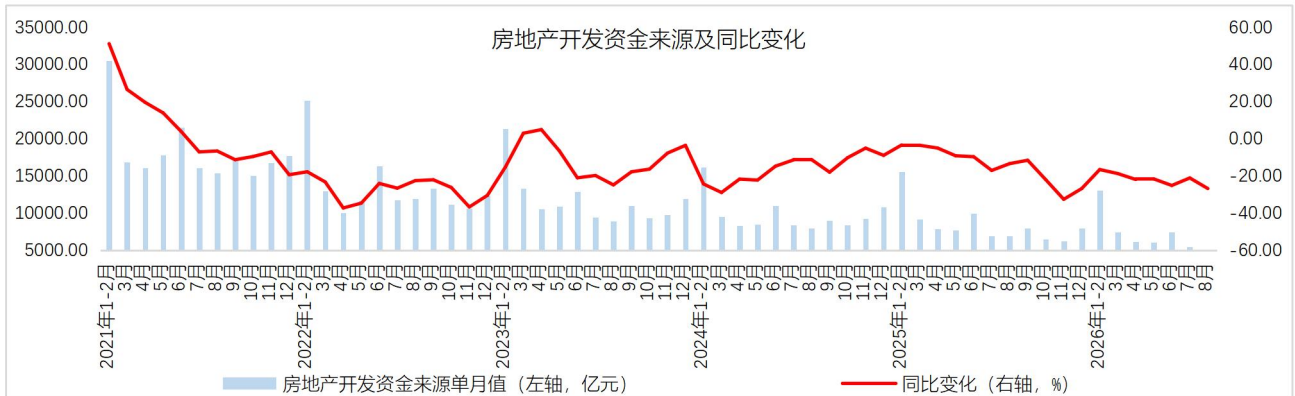
数据来源：Wind，东方金诚

1. 房地产开发资金来源

8 月房地产开发资金来源同比降幅走扩，各项开发资金主要来源均为同比下降。具体看，8 月房地产开发资金来源为 5145.0 亿元，同比下降 26.7%，降幅较上月扩大 5.7 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 44.0%、31.1%、18.1%和 13.0%，国内贷款和定金及预收款同比降幅显著走扩，自筹资金和个人按揭贷款同比降幅小幅收窄。1-8 月房地产开发资金来源累计值为 5.1 万亿元，同比下降 21.0%，降幅较上月扩大 0.7 个百分点，较去年同期扩大 13.0 个

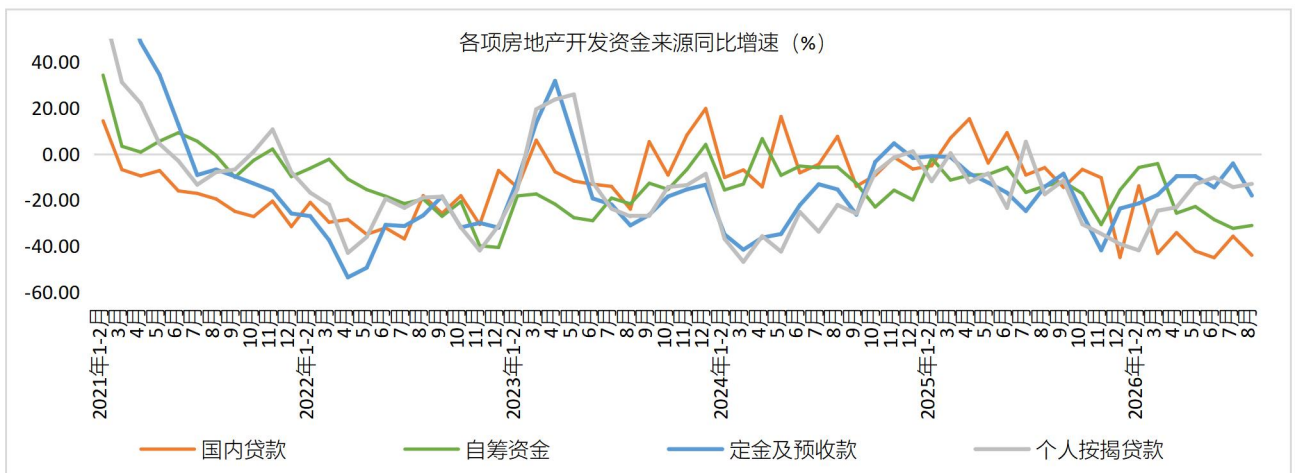
百分点。我们认为，伴随“8.28”新政落地，房地产行业逐步向现房销售制过渡，后续房地产开发资金来源将产生较大变化，定金及预收款和个人按揭贷款在项目开发资金中的占比将进一步下降，新房开发将更多倚重国内贷款、自筹资金等融资方式。

图表 8：2026 年 8 月房地产开发资金来源同比降幅走扩



数据来源：Wind，东方金诚

图表 9：2026 年 8 月国内贷款、定金及预收款同比降幅走扩，自筹资金、个人按揭贷款同比降幅小幅收窄



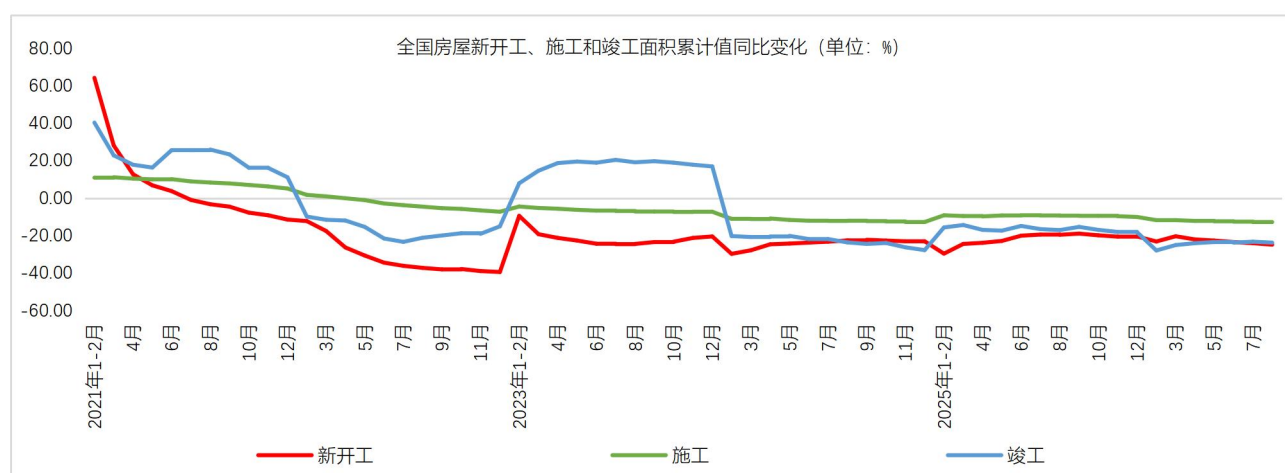
数据来源：Wind，东方金诚

2. 施工情况

1-8 月新开工、施工和竣工面积同比分别下降 24.8%、12.8%和 23.7%，

降幅较前值均有所走扩。其中，8 月全国房地产新开工、竣工面积单月值分别为 3194.0 万平方米、1902.0 万平方米，同比分别下降 30.9%、28.4%，降幅均环比走扩。我们认为，销售端压力仍持续向投资端传导，且伴随“8.28”新政落地，开工端压力或将进一步上升。资金供需双方均需要一段时间适应政策变化，在此期间房企可能面临一段资金衔接的空档期，进而导致投资进度进一步放缓。

图表 10：2026 年 1-8 月全国房屋新开工、施工和竣工面积同比降幅走扩



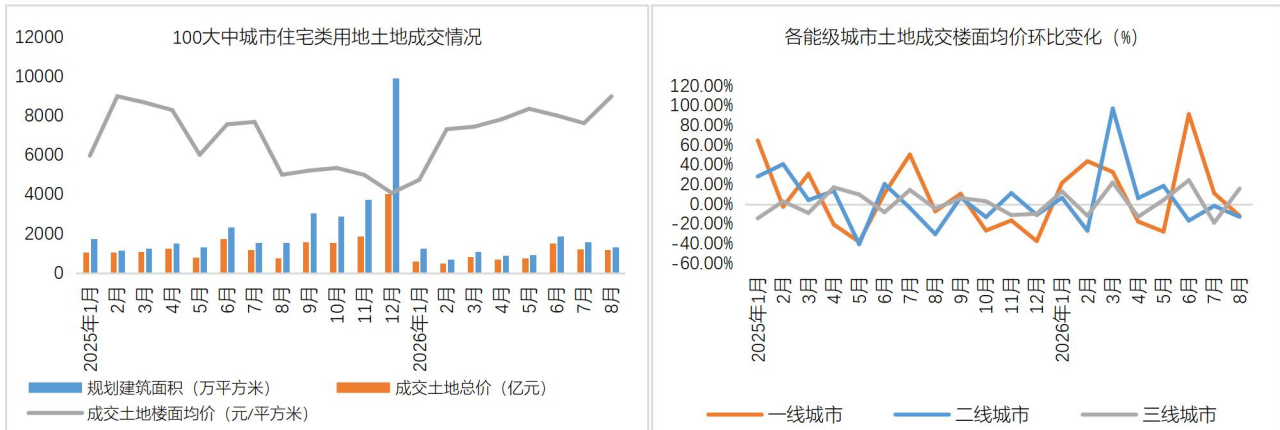
数据来源：iFind，东方金诚

3. 土地市场

8 月土地市场成交面积同比、环比回落，土地成交楼面均价同比、环比增长。8 月 100 大中城市住宅类用地成交土地规划建筑面积为 1323.1 万平方米，同比、环比分别下降 15.3%、16.7%，一二三线城市占比分别为 9.0%、34.4%和 56.6%；对应成交土地总价为 1188.6 亿元，同比增长 52.3%、环比下降 1.7%，一二三线城市占比分别为 47.7%、25.5%和 26.8%；对应成交土地楼面均价为 8983.0 元/平方米，同比、环比增长 79.7%、17.9%，一二三线城市分别为 47630.0 元/平方米、6664.0 元/平方米和 4257.0 元/平方米，同比均有所上涨，环比一二线城市下跌、三线城市上涨。8 月土地市场成交情况仍处低位，但全国土地市场结构性分化显著，一线城

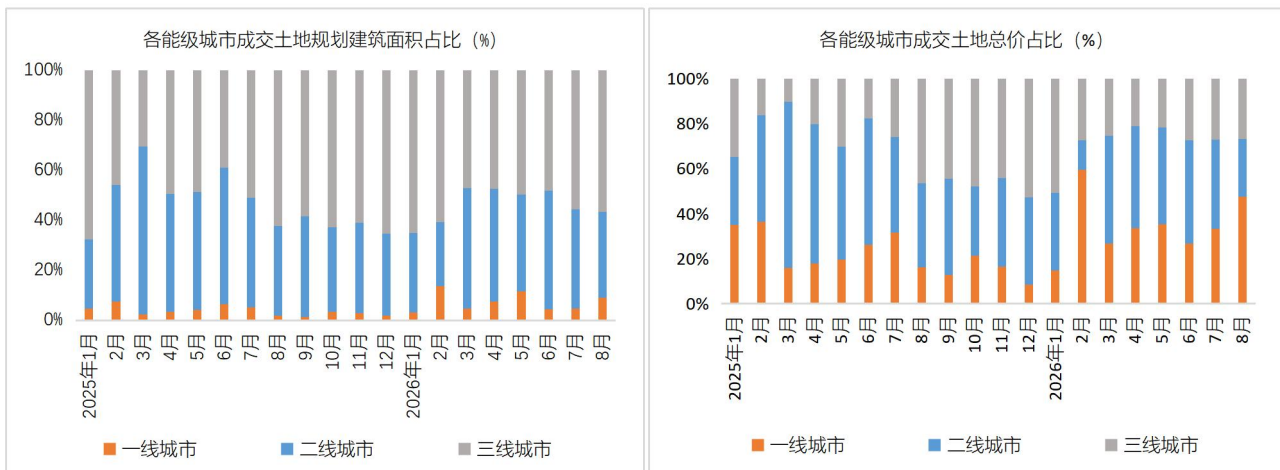
市土地成交面积占比提升至 9%，土地成交总价占比已接近 50%，伴随各城市之间房地产行业的分化加剧，土地市场亦呈现加速分化趋势。

图表 11-12：2026 年 8 月土地市场成交面积同比、环比双降，成交楼面均价同比、环比增长



数据来源：Wind，东方金诚

图表 13-14：2026 年 8 月一线城市土地成交占比有所提升



数据来源：Wind，东方金诚

三、政策端

8 月 18 日，国务院发布《国务院关于修改〈住房公积金管理条例〉的决定》，本次决定共 20 条，主要从缴存要求、提取使用、监督管理等方面作出调整，自 2026 年 9 月 20 日起施行。本次从制度层面对公积金制度作出调整，利好居民合理使用公积金开展购房、租房、装修、物业费缴纳等多元住房消费，长期将有利于扩大公积金制度覆盖群体、激活

存量住房消费需求。

8 月 28 日，央行、金融监管总局、住建部等多部委集中出台一揽子房地产行业相关政策，从住房销售制度、房地产信贷规则、资本市场融资渠道三大维度，完成房地产行业制度重塑。本次新政由三项纲领性文件搭建制度主体：一是住房销售制度改革——推行现房销售、提高预售准入门槛，推动销售制度逐步从期房转为现房销售；二是房地产信贷机制改革——优化房地产开发贷、个人住房贷款等管理规则，适配行业销售制度转型；三是资本市场融资改革——推动房企融资逻辑由主体信用依赖转向项目信用定价，进一步完善股权、债券、ABS、REITs 等多元化直接融资渠道。同时，配套发布五项专项管理办法，对商品住房开发贷款、个人住房贷款、商业地产贷款、城市更新项目贷款、房地产信托等业务作出细化规范，补齐行业监管短板。

“8.28”房地产新政是一次立足行业长远发展的制度性、根本性改革。短期来看，制度落地后房企现金流压力将加大，开工及拿地节奏或将进一步放缓。然而，新增供给边际收缩，可能会推动库存去化速度加快；需求端政策宽松有助于释放刚性购房需求，同时，现房销售将助力修复购房信心。供需两端共同作用下，有助于推动实现“稳地价、稳房价、稳预期”的目标。长期来看，本轮行业供给侧改革，通过强化项目资金监管、项目风险隔离，筑牢保交楼风险底线。未来，伴随房地产逐步回归居住属性，行业竞争将从规模扩张转向品质与服务的综合竞争，从而构建起房地产良性循环和健康发展的新格局，推动行业信用风险从根本上得以缓释。

Wind 数据显示，9 月 1-15 日 30 城日均商品房成交套数为 1606 套，较 2025 年 9 月同期下降 14.9%，其中一线城市依托需求端政策红利，销售情况同比回升，较 2025 年 9 月同期增长 25.2%，二三线城市仍处于持续筑底态势，较 2025 年 9 月同期分别下降 23.2%、40.3%。我们认为，随着房地产行业逐步迈入存量时代，销售端整体筑底格局短期内不会改变，

但一线城市及核心二线城市有望在需求端政策引导下呈现持续结构性修复态势；投资端，短期压力或将进一步加大，部分房企或面临开发资金短缺问题，整体开工及拿地进度趋缓。

图表 15 8 月 28 日发布的房地产政策核心内容梳理

发布机构	文件名称	主要内容
住房和城乡建设部、自然资源部、金融监管总局	《关于完善商品住房销售制度的通知》	规范预售条件和资金监管，预售项目单体建筑应完成主体结构封顶；同时，推行商品房现房销售和现房销售定金制，新出让土地的和已出让土地未取得建设工程规划许可证的商品住房项目，优先选择现房销售；实行主办银行制、项目开发公司制，推行“交房即交证”。
中国人民银行、国家金融监督管理总局	《关于改革完善房地产信贷管理 推动加快构建房地产发展新模式的意见》	配合商品住房销售制度改革，改革个人住房贷款制度，优化住房金融服务。就房地产贷款品种、房地产开发贷款、购房贷款、经营性贷款等内容作出纲领性规定，废止 2003-2016 年期间发布的九项房地产信贷相关文件。
中国证监会	《关于资本市场支持构建房地产发展新模式的意见》	优化房企融资制度，推动实现房企融资从依赖主体信用向基于项目情况转变。支持上市房企再融资、并购重组、发行公司债券和资产支持证券（ABS），推动不动产投资信托基金（REITs）高质量发展，持续推进不动产私募投资基金试点工作。
国家金融监督管理总局	《商品住房开发贷款管理办法（试行）》	开发贷款仅限于本城市项目，采取主办银行模式，每个项目确定一家主办银行。主办银行应合理区分房企集团风险和单一项目风险；项目存续期间，与项目相关的全部资金均纳入资金账户管理；严格落实抵押担保措施，将本项目土地使用权及在建工程作为抵押物；借款人不得违规将项目贷款资金等划拨至母公司；销售回款应优先用于偿还项目开发贷。
国家金融监督管理总局 中国人民银行	《个人住房贷款管理办法（试行）》	贷款期限最长不得超过 40 年；月房贷支出与收入比控制在 50% 以下（含 50%），月所有债务支出与收入比控制在 60% 以下（含 60%）；借款人购买现房的，贷款人应当在销售备案后发放贷款，贷款资金应当通过受托支付方式支付至该住房项目开发企业在主办银行开立的资金账户；借款人购买预售商品住房的，贷款人应当在竣工备案后发放贷款，贷款资金应当通过受托支付方式支付至预售资金监管账户。
国家金融监督管理总局	《商业地产贷款管理办法（试行）》	商业地产贷款只能用于本城市商业地产项目，实行主办银行制，贷款人对贷款项目实施资金封闭管理；贷款用于商业地产开发的，期限原则上不超过 7 年；贷款用于商业地产购买的，期限一般不超过 10 年，最长不超过 15 年；经营性物业贷款期限一般不超过 10 年，最长不超过 15 年，且贷款到期日应早于承贷物业产权证到期日至少 5 年。
金融监管总局 住房和城乡建设部	《城市更新项目贷款管理办法（试行）》	项目需纳入城市更新项目库，且现金流足额覆盖贷款本息。不得因项目纳入城市更新规划、城市更新项目库等放松贷款审查，不得接受任何形式的政府隐性增信措施，不得新增地方政府隐性债务；贷款不得用于缴纳土地出让金、拆迁安置补偿等前期环节。
国家金融监督管理总局	《信托公司开展房地产领域信托业务管理办法（试行）》	本办法自 2027 年 3 月 1 日起施行。信托资金用于房地产开发项目的，信托公司应当以项目公司为直接融资主体和用款主体；按照穿透原则识别资金用途，不得向项目公司以外其他主体提供融资和该项目公司的其他开发项目提供融资；合理安排资金回收，但不得使用未解除监管的购房资金或者定金；原则上信托资金不得直接或者间接投资房地产业

未上市股权。

数据来源：公开资料，东方金诚

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