

强于大市

房地产行业 2026 年 1-10 月统计局数据点评

10 月商品房销售同比降幅收窄，二手房成交同比涨幅扩大；投资同比降幅扩大

国家统计局发布 2026 年 1-10 月份全国房地产开发投资和销售情况。10 月商品房销售面积 4875 万平，同比增速-19.1%（前值：-20.7%）；开发投资金额 3851 亿元，同比增速-33.2%（前值：-26.3%）；新开工面积 3005 万平，同比增速-18.2%（前值：-25.6%）。

***统计局披露同比增速说明：**根据房地产开发统计制度、统计执法检查等规定，对上年同期房地产开发投资、新建商品房销售面积等数据进行修订，**增速按可比口径计算**。*

核心观点

1. 销售：

- **10 月新建商品房销售同比降幅收窄；住宅销售均价环比由负转正。1）商品房销售同比降幅收窄。**10 月全国商品房销售面积 4875 万平，同比下降 19.1%，降幅较 9 月收窄了 1.6 个百分点；销售金额 4751 亿元，同比下降 18.6%，降幅较 9 月收窄 1.5 个百分点。其中，**住宅销售面积同比下降 18.4%，同比降幅较 9 月收窄 1.0 个百分点，住宅销售金额同比下降 18.2%，同比降幅较 9 月扩大了 0.2 个百分点。2）住宅销售均价环比由负转正，同比涨幅收窄。**10 月商品房销售均价 9746 元/平，环比增长 1.7%，同比增长 0.6%，同比涨幅较 9 月收窄 0.1 个百分点；其中住宅销售均价 10271 元/平，环比增长 1.5%，同比增长 0.2%，同比涨幅较 9 月收窄了 1.6 个百分点。**3）从区域来看，东部地区销售量同比降幅扩大，不过，销售均价同比持续正增长，且涨幅扩大；中、西部地区销售量同比降幅收窄，销售均价同比降幅均扩大，“以价换量”特征显著。**10 月东、中、西部地区销售面积同比增速分别为-22.9%、-18.9%、-15.6%，其中，东部地区同比降幅扩大 1.6 个百分点，中、西部降幅分别收窄 2.3、0.5 个百分点；东、中、西部地区销售金额同比增速分别为-18.3%、-21.4%、-23.9%；东、中、西部地区销售均价分别为 14070、6652、7014 元/平，同比增速分别为 6.0%、-3.1%、-9.8%，东部地区销售均价同比涨幅扩大 2.9 个百分点，中、西部地区销售均价同比降幅分别扩大 2.6、8.1 个百分点。**4）从累计来看，销售量累计同比降幅扩大，价累计同比降幅收窄。**1-10 月全国商品房销售面积 6.14 亿平，同比下降 13.7%（前值：-13.2%）；销售金额 5.86 万亿元，同比下降 14.3%（前值：-13.9%）；销售均价 9542 元/平，同比下降 0.7%（前值：-0.8%）。
- **10 月二手房成交同比持续双位数增长，且涨幅扩大。**10 月二手房交易网签面积（城镇二手房网签交易合同总面积）6225 万平，同比增长 18.9%，同比涨幅较 9 月扩大了 7.3 个百分点；10 月新建商品房+二手房成交面积合计 1.11 亿平，同比下降 1.5%，同比降幅较 9 月收窄了 5.6 个百分点。从累计来看，1-10 月二手房交易网签面积 6.80 亿平，同比增长 11.4%（前值：+10.7%），占整体新建商品房+二手房成交面积的比重为 52.6%，同比提升 6.4 个百分点；1-10 月新建商品房+二手房成交面积合计 12.93 亿平，同比下降 2.1%（前值：-2.2%）。

2. 商品住宅库存：

- **广义库存去化周期环比进一步拉长；其中现房库存占比处于 2012 年有数据以来的最高水平，不过，现房库存环比连续八个月下降，同比连续三个月负增长。1）从全国商品住宅广义库存面积（住宅累计新开工面积-住宅累计销售面积）来看，**截至 10 月末，我国**商品住宅广义库存面积为 12.5 亿平**，环比下降 1.6%，同比下降 19.5%；**去化周期**（广义库存面积/过去六个月住宅销售均值）**24.7 个月**，环比增长 0.1 个月，同比下降 0.9 个月。**2）从全国现房库存（已竣工未销售商品住宅）来看，**截至 10 月末，我国**住宅现房库存面积（住宅待售面积）约 3.93 亿平**，环比下降 1.1%，环比已经连续八个月有所下降，同比下降 1.1%，同比降幅较 9 月扩大了 0.4 个百分点，且 8-10 月连续三个月同比负增长（在此之前 2021 年 9 月-2026 年 7 月连续 54 个月同比正增长或持平）；**住宅现房库存占全国住宅广义库存面积的比重为 31.5%**，环比提升 0.2 个百分点，同比提升 5.9 个百分点，占比处于 2012 年有数据以来的最高水平。3）截至 10 月末，新建商品房待售面积（已竣工未销售的商品房）7.44 亿平，环比下降 0.6%，同比下降 1.7%。其中，**待售 3 年以下面积 5.37 亿平，环比下降 1.0%，同比下降 5.3%，占比 72%；待售 3 年以上面积 2.08 亿平，环比增长 0.6%，同比增长 9.5%。由于近几年整体行业供给缩量，待售 3 年以下的库存规模收缩，且越来越多的库存不得不滞存更长时间，最终成为了长期较难去化的滞重库存**（按照商品房待售时间的长短可以划分为待售 3 年以下和待售 3 年以上）。

3. 房地产开发投资、新开工、竣工：

- **房地产投资同比降幅持续扩大，单月降幅已经超过三成，土地投资与施工建安投资均低迷。**10 月开发投资金额 3851 亿元，同比下降 33.2%，同比降幅较 9 月扩大 6.9 个百分点。其中住宅开发投资金额 2977 亿元，同比下降 32.0%，降幅较 9 月扩大 5.0 个百分点。投资低迷主要是受到施工建安投资与土地投资的双双拖累。**1）土地投资持续低迷。**今年二季度全国（300 城）土地成交总价同比下降 25.0%，降幅虽然较一季度收窄了 4.1 个百分点，但降幅仍然不小，因此今年四季度的土地投资仍然较为低迷。**2）施工建安投资走弱。**1-10 月施工面积同比下降 13.0%，降幅较 1-9 月扩大了 0.2 个百分点。**从区域来看，各地区投资同比降幅均扩大。**东、中、西部地区 10 月投资额同比增速分别为-34.1%、-40.2%、-23.5%，同比降幅分别扩大了 7.9、8.9、3.7 个百分点。从累计来看，1-10 月开发投资金额 5.72 万亿元，同比下降 21.6%（前值：-20.6%）。
- **新开工面积单月同比降幅虽收窄，但降幅仍然较大。**10 月新开工面积 3005 万平，同比下降 18.2%，降幅虽然较 9 月收窄了 7.4 个百分点，但降幅仍然较大。从累计来看，1-10 月新开工面积为 3.70 亿平，同比下降 24.4%（前值：-24.9%）。我们认为，**由于前期拿地减少、库存规模仍然较高等情况并未出现实质性改善，房企多“以销定产”，叠加 8·28 新政后从制度层面进一步抑制了房企新开工意愿，新开工和投资预计将持续回落。**
- **竣工面积单月与累计同比降幅均扩大。**10 月竣工面积 2273 万平，同比下降 39.1%，降幅较 9 月扩大 2.7 个百分点。从累计来看，1-10 月竣工面积 2.55 亿平，同比下降 26.6%（前值：-25.1%）。由于 2021 年下半年以来新开工明显缩量，累计同比持续负增长，按照 2-3 年的工程进度来计算，我们预计，**竣工将延续周期性的缩量。**

4. 开发商资金：

- **10 月房企到位资金同比降幅收窄，主要是因为外部融资改善。**10 月房企到位资金 4717 亿元，同比减少 25.3%（前值：-26.4%）。**1）房款** 2374 亿元，同比减少 22.4%（前值：-16.3%）。其中定金及预收款同比减少 22.5%，降幅较 9 月扩大 7.7 个百分点，个人按揭贷款同比下降 22.1%，降幅较 9 月扩大 2.6 个百分点。**2）非房款** 2343 亿元，同比减少 28.1%（前值：-33.5%），外部融资有所改善，但由于投资减少，所以非房款的整体降幅仍然不小。其中国内贷款 524 亿元，同比下降 37.5%，降幅较 9 月扩大 6.3 个百分点；自筹资金 1597 亿元，同比下降 27.8%，降幅较 9 月收窄 3.9 个百分点。从累计来看，1-10 月房企到位资金 6.15 万亿元，同比下降 21.9%（前值：-21.6%）。其中，1-10 月国内贷款同比下降 33.4%，自筹资金同比下降 21.9%，定金及预收款同比下降 15.5%，个人按揭同比下降 22.1%。**我们认为，“8·28”一揽子政策出台后，预售资金用于滚动开发的功能被切断，建设期资金缺口需要自有资金和开发贷共同补位，因此未来国内贷款、自筹资金在到位资金中的占比或将高于旧模式时期，不过其规模总量仍取决于投资。而原先封顶后发放的个人按揭贷款延后至竣工发放，一定程度上影响了房企现金流和周转率，短期房企资金预计将持续承压。不过，1-10 月定金及预收款/个人按揭比例为 2.33X，同比提升 0.2X，说明购房人加杠杆的意愿很弱，更倾向于多付定金和首付。**
- **10 月商品房销售同比降幅收窄，二手房成交同比涨幅扩大，主要是因为“金九银十”传统旺季叠加政策密集出台后预期略有改善。此外，现房库存也出现了积极的变化：现房库存规模环比连续 8 个月有所回落，同比增速方面，在时隔 54 个月（2021 年 9 月-2026 年 7 月）正增长/持平后，8-10 月同比也持续出现负增长。不过，房地产投资仍然较弱，8·28 新政下，房企资金回笼周期拉长、资金占用增加，将在一定程度上制约其拿地与新开工意愿，我们预计，投资端将持续较弱，对经济持续产生拖累。**

投资建议

- **“金九银十”传统旺季叠加政策密集出台后预期略有改善，带动 10 月新房销售同比降幅收窄，二手房销售同比涨幅扩大。政策方面，当前房地产行业正处于地方政策密集落地兑现期，各地持续优化公积金政策，亦有更多城市落地了商品房销售制度细则，后续需要关注各地实际制度执行与房企现金流适应情况。**
- **从投资角度来说，我们认为 11、12 月仍有板块机会，需要关注：1） 11、12 月的基本面数据反馈情况，政策能否转化为核心城市成交和价格的改善，以及部分价格出现企稳迹象的核心城市能否延续；2）部分房企结构性改善带来的机会，包括销售布局的转换以及在拿地方面有突出表现的房企；3）当前板块估值处于低位。多数房企在 25 年计提减值相对较多，26 年可能筑底，因此 27 年板块利润率和业绩可能会回升，从而带来今年四季度市场对 27E 估值的改观。**
- 现阶段我们建议关注：**1）开发类：**华润置地、中国金茂、建发国际集团、滨江集团、保利置业集团。**2）运营类：**华润万象生活、太古地产、中国国贸。**3）经纪公司：**我爱我家。

风险提示

- 现房销售制度对开发商的资金周转影响超预期；销售与房价持续下行；市场信心修复不及预期。

相关研究报告

《9 月楼市成交同比走弱；房贷贴息政策落地，北上广汉津相继出台现房销售实施细则——房地产行业 2026 年 9 月月报》（2026/10/14）

《2026 年房地产市场“前低后高”；全年板块或迎来两大拐点——2026 年房地产行业展望》（2026/02/12）

《正视困境，冲出重围；长坡薄雪，向阳而生——房地产行业 2026 年年度策略》（2026/01/13）

中银国际证券股份有限公司
具备证券投资咨询业务资格

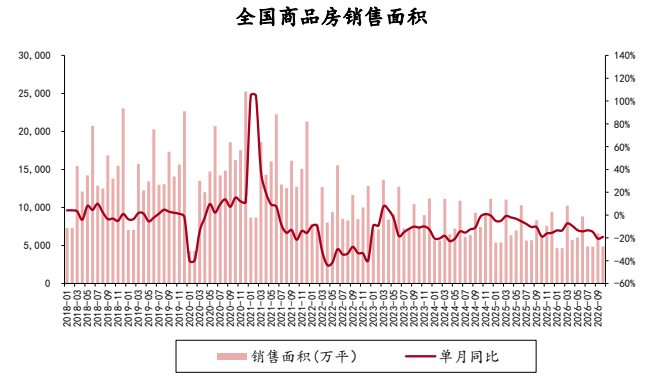
房地产行业

证券分析师：夏亦丰
(8621)20328348
yifeng.xia@bocichina.com
证券投资咨询业务证书编号：S1300521070005

证券分析师：许佳璐
(8621)20328710
jialu.xu @bocichina.com
证券投资咨询业务证书编号：S1300521110002

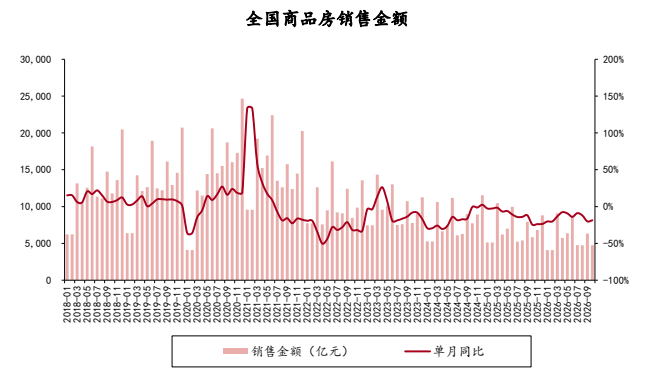
附录

图表 1. 2026 年 10 月全国商品房销售面积 4875 万平，同比下降 19.1%



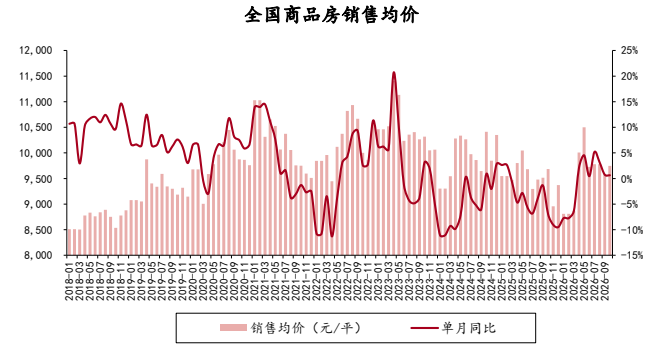
资料来源：国家统计局，万得，中银证券

图表 2. 2026 年 10 月全国商品房销售金额 4751 亿元，同比下降 18.6%



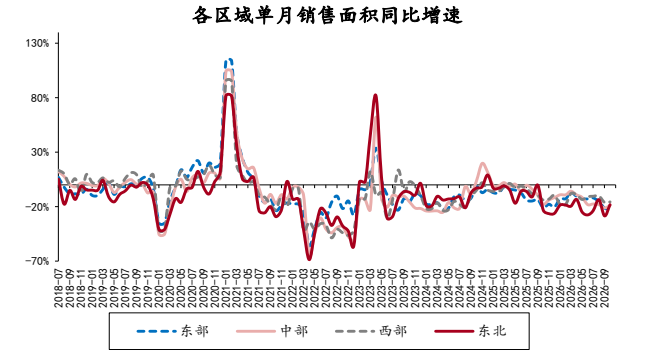
资料来源：国家统计局，万得，中银证券

图表 3. 2026 年 10 月全国商品房销售均价 9746 元/平，同比增长 0.6%



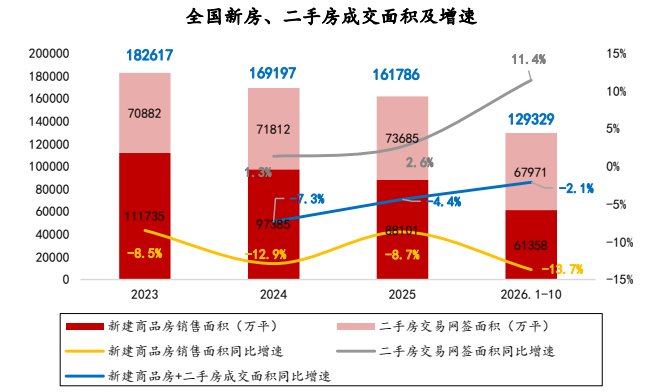
资料来源：国家统计局，万得，中银证券

图表 4. 2026 年 10 月东、中、西、东北部地区销售面积同比增速分别为-22.9%、-18.9%、-15.6%、-18.1%



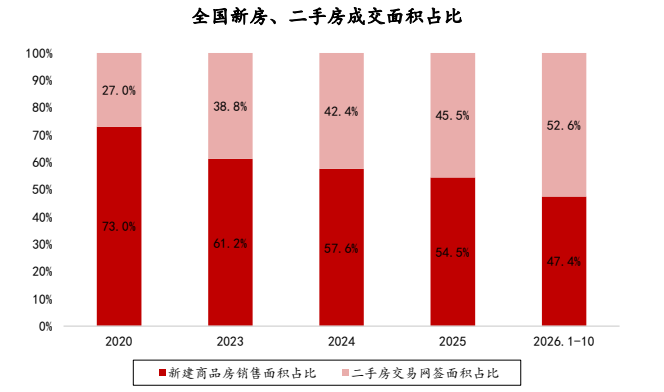
资料来源：国家统计局，万得，中银证券

图表 5. 2026 年 1-10 月二手房交易网签面积 6.80 亿平，同比增长 11.4%；新建商品房+二手房成交面积合计 12.93 亿平，同比下降 2.1%



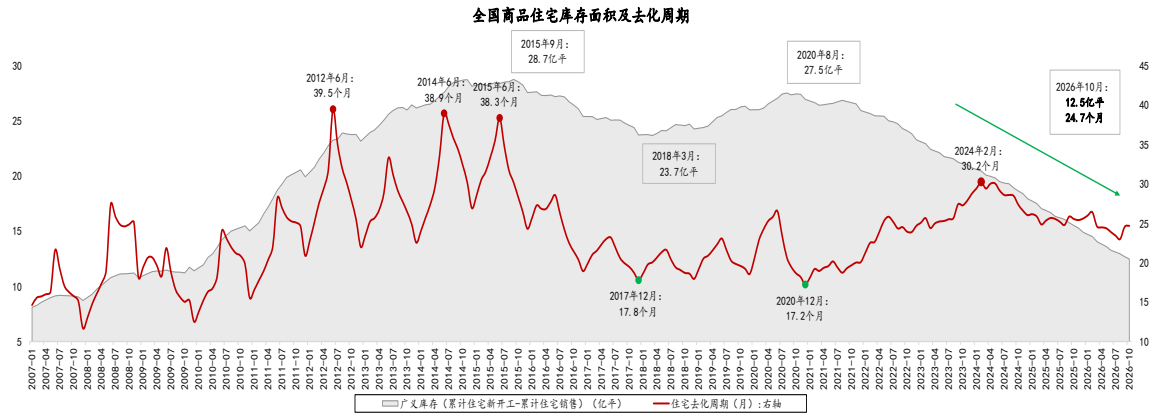
资料来源：国家统计局，万得，中银证券

图表 6. 2026 年 1-10 月二手房交易网签面积占整体新建商品房+二手房成交面积的比重为 52.6%，同比提升 6.4 个百分点



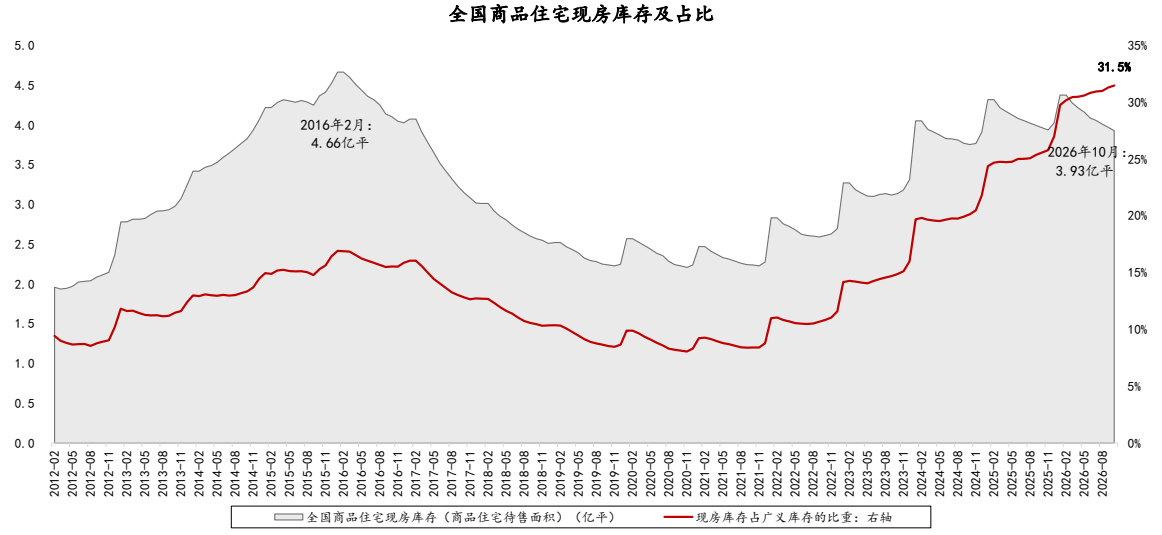
资料来源：国家统计局，万得，中银证券

图表 7. 截至 10 月末，我国商品住宅广义库存面积为 12.5 亿平，去化周期 24.7 个月



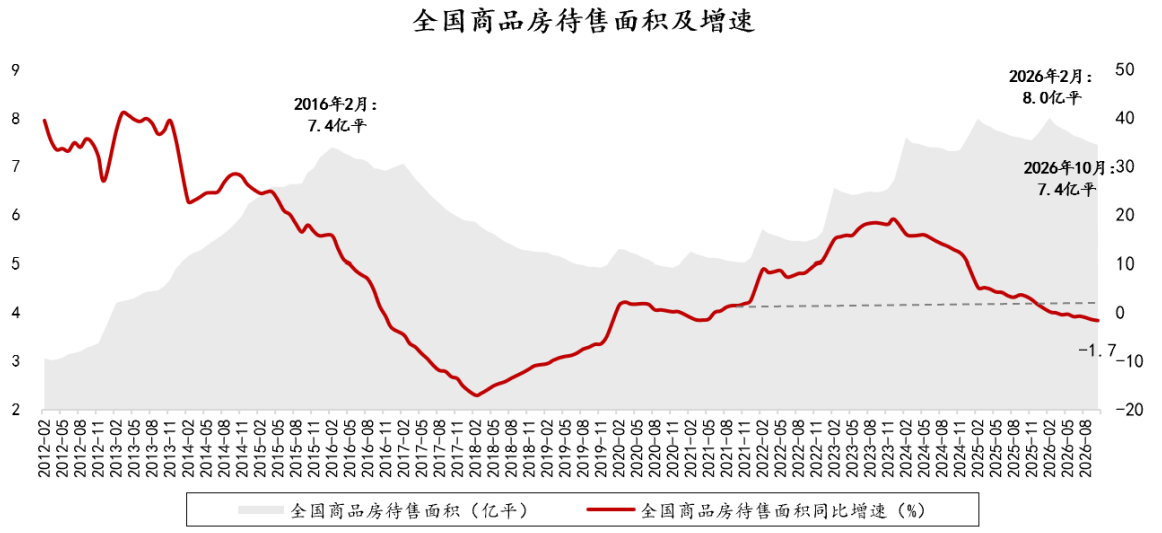
资料来源：国家统计局，万得，中银证券

图表 8. 截至 10 月末，我国住宅现房库存面积（住宅待售面积）约 3.93 亿平，住宅现房库存占全国住宅广义库存面积的比重为 31.5%



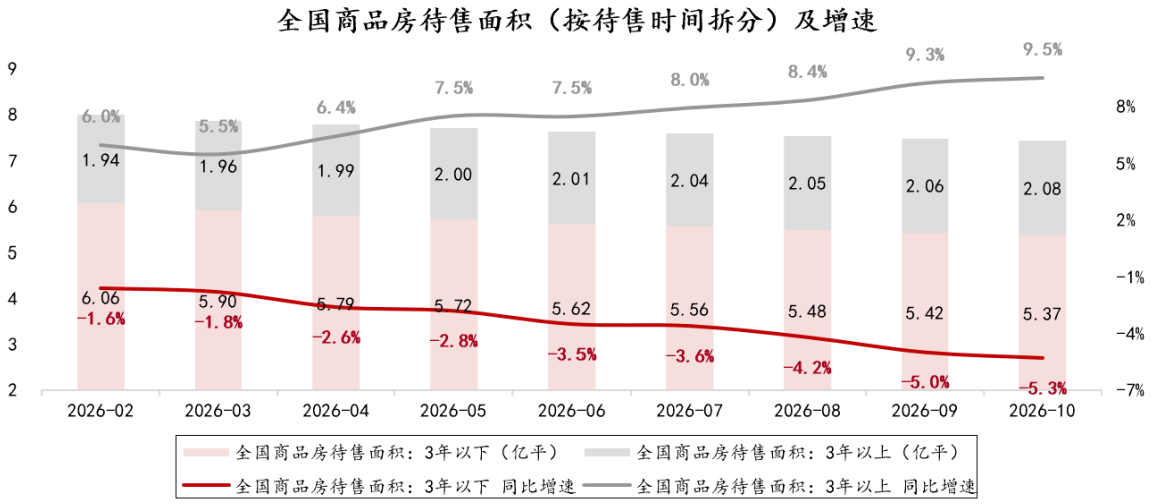
资料来源：国家统计局，万得，中银证券

图表 9. 截至 10 月末，我国商品房待售面积约 7.4 亿平，环比下降 0.6%，同比下降 1.7%



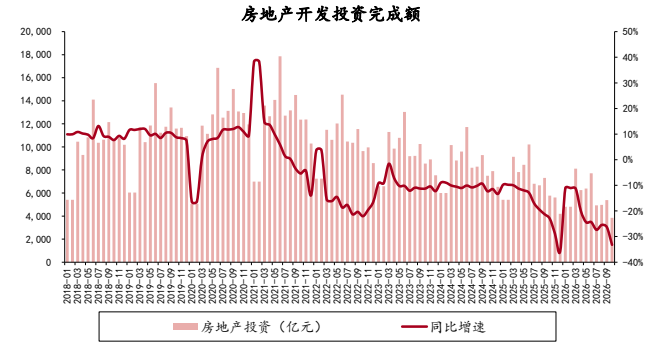
资料来源：国家统计局，万得，中银证券

图表 10. 截至 10 月末，我国商品房待售面积中，待售 3 年以下面积 5.37 亿平，环比下降 1.0%，同比下降 5.3%；待售 3 年以上面积 2.08 亿平，环比增长 0.6%，同比增长 9.5%



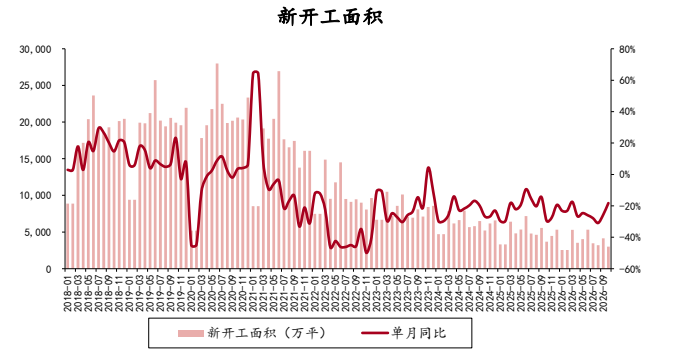
资料来源：国家统计局，万得，中银证券

图表 11. 2026 年 10 月房地产开发投资完成额 3851 亿元，同比下降 33.2%



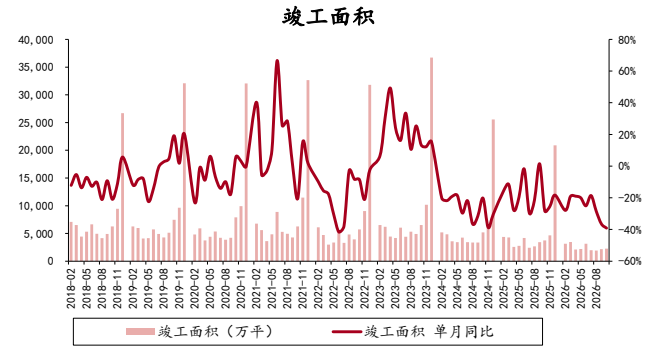
资料来源：国家统计局，万得，中银证券

图表 12. 2026 年 10 月新开工面积 3005 万平，同比下降 18.2%



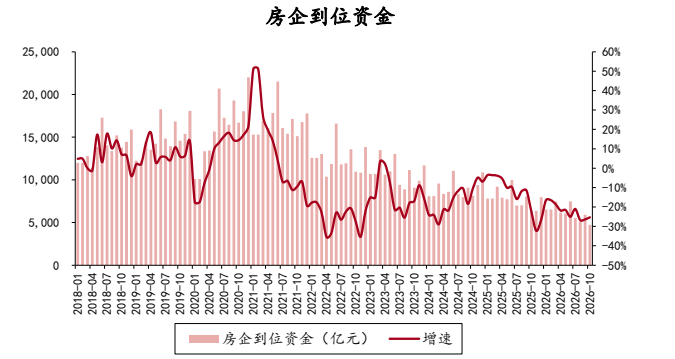
资料来源：国家统计局，万得，中银证券

图表 13. 2026 年 10 月竣工面积 2273 万平，同比下降 39.1%



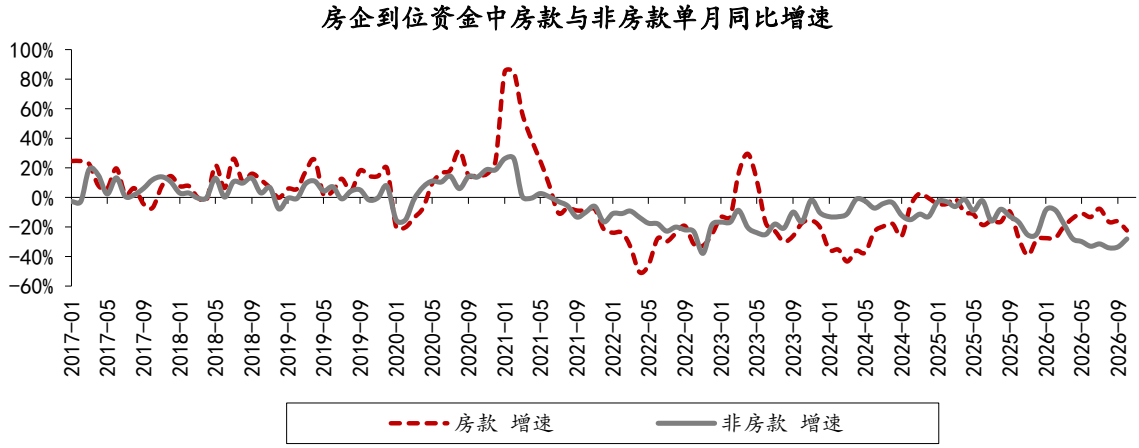
资料来源：国家统计局，万得，中银证券

图表 14. 2026 年 10 月房企到位资金 4717 亿元，同比下降 25.3%



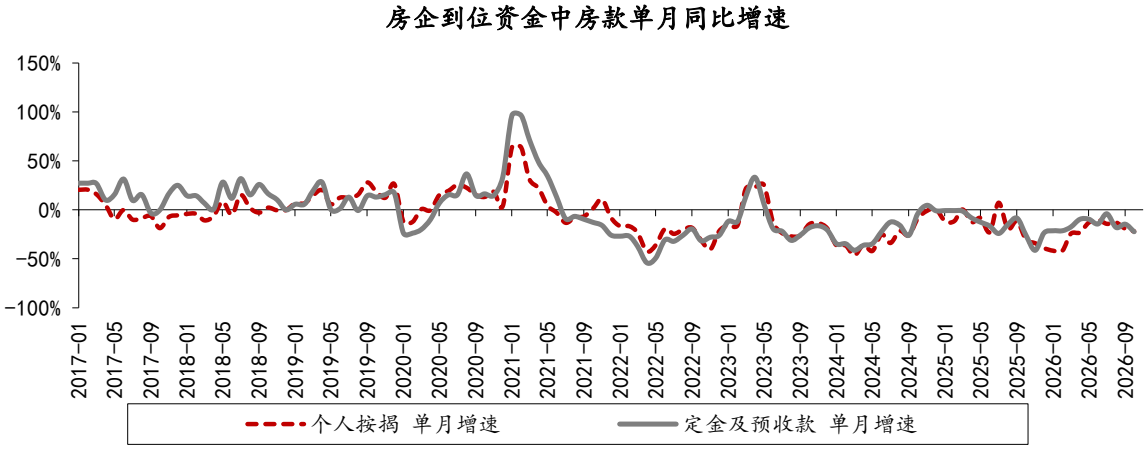
资料来源：国家统计局，万得，中银证券

图表 15. 2026 年 10 月房企到位资金中房款与非房款的增速分别为-22.4%、-28.1%



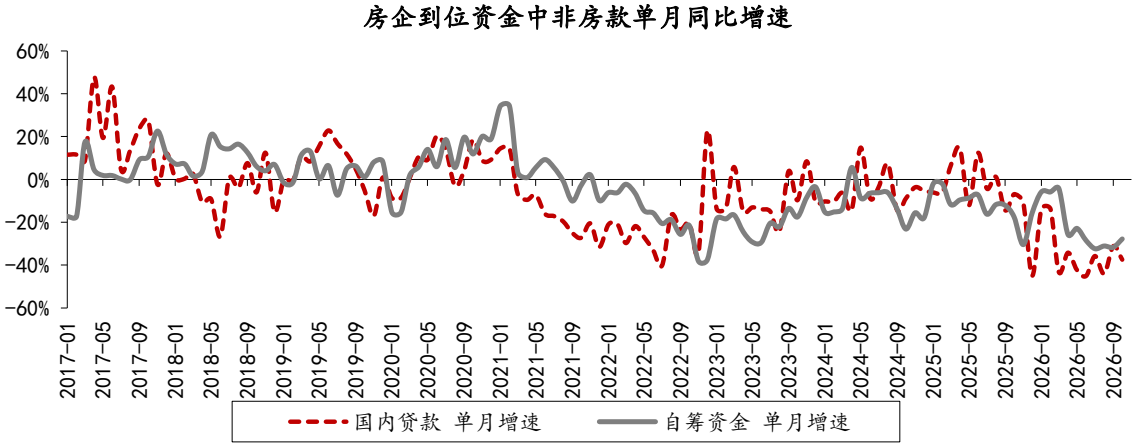
资料来源：国家统计局，万得，中银证券

图表 16. 2026 年 10 月房款中定金及预收款、个人按揭贷款增速分别为-22.5%、-22.1%



资料来源：国家统计局，万得，中银证券

图表 17. 2026 年 10 月非房款中国内贷款、自筹资金增速分别为-37.5%、-27.8%



资料来源：国家统计局，万得，中银证券

披露声明

本报告准确表述了证券分析师的个人观点。该证券分析师声明，本人未在公司内、外部机构兼任有损本人独立性与客观性的其他职务，没有担任本报告评论的上市公司的董事、监事或高级管理人员；也不拥有与该上市公司有关的任何财务权益；本报告评论的上市公司或其它第三方都没有或没有承诺向本人提供与本报告有关的任何补偿或其它利益。

中银国际证券股份有限公司同时声明，将通过公司网站披露本公司授权公众媒体及其他机构刊载或者转发证券研究报告有关情况。如有投资者于未经授权的公众媒体看到或从其他机构获得本研究报告的，请慎重使用所获得的研究报告，以防止被误导，中银国际证券股份有限公司不对其报告理解和使用承担任何责任。

评级体系说明

以报告发布日后公司股价/行业指数涨跌幅相对同期相关市场指数的涨跌幅的表现为基准：

公司投资评级：

买　　入：预计该公司股价在未来 6-12 个月内超越基准指数 20%以上；

增　　持：预计该公司股价在未来 6-12 个月内超越基准指数 10%-20%；

中　　性：预计该公司股价在未来 6-12 个月内相对基准指数变动幅度在-10%-10%之间；

减　　持：预计该公司股价在未来 6-12 个月内相对基准指数跌幅在 10%以上；

未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

行业投资评级：

强于大市：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现强于基准指数；

中　　性：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现基本与基准指数持平；

弱于大市：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现弱于基准指数；

未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

沪深市场基准指数为沪深 300 指数；新三板市场基准指数为三板成指或三板做市指数；香港市场基准指数为恒生指数或恒生中国企业指数；美股市场基准指数为纳斯达克综合指数或标普 500 指数。

风险提示及免责声明

本报告由中银国际证券股份有限公司证券分析师撰写并向特定客户发布。

本报告发布的特定客户包括：1) 基金、保险、QFII、QDII 等能够充分理解证券研究报告，具备专业信息处理能力的中银国际证券股份有限公司的机构客户；2) 中银国际证券股份有限公司的证券投资顾问服务团队，其可参考使用本报告。中银国际证券股份有限公司的证券投资顾问服务团队可能以本报告为基础，整合形成证券投资顾问服务建议或产品，提供给接受其证券投资顾问服务的客户。

中银国际证券股份有限公司不以任何方式或渠道向除上述特定客户外的公司个人客户提供本报告。中银国际证券股份有限公司的个人客户从任何外部渠道获得本报告的，亦不应直接依据所获得的研究报告作出投资决策；需充分咨询证券投资顾问意见，独立作出投资决策。中银国际证券股份有限公司不承担由此产生的任何责任及损失等。

本报告内含保密信息，仅供收件人使用。阁下作为收件人，不得出于任何目的直接或间接复制、派发或转发此报告全部或部分内容予任何其他人，或将此报告全部或部分内容发表。如发现本研究报告被私自刊载或转发的，中银国际证券股份有限公司将及时采取维权措施，追究有关媒体或者机构的责任。所有本报告内使用的商标、服务标记及标记均为中银国际证券股份有限公司或其附属及关联公司（统称“中银国际集团”）的商标、服务标记、注册商标或注册服务标记。

本报告及其所载的任何信息、材料或内容只提供给阁下作参考之用，并未考虑到任何特别的投资目的、财务状况或特殊需要，不能成为或被视为出售或购买或认购证券或其它金融票据的要约或邀请，亦不构成任何合约或承诺的基础。中银国际证券股份有限公司不能确保本报告中提及的投资产品适合任何特定投资者。本报告的内容不构成对任何人的投资建议，阁下不会因为收到本报告而成为中银国际集团的客户。阁下收到或阅读本报告须在承诺购买任何报告中所指之投资产品之前，就该投资产品的适合性，包括阁下的特殊投资目的、财务状况及其特别需要寻求阁下相关投资顾问的意见。

尽管本报告所载资料的来源及观点都是中银国际证券股份有限公司及其证券分析师从相信可靠的来源取得或达到，但撰写本报告的证券分析师或中银国际集团的任何成员及其董事、高管、员工或其他任何个人（包括其关联方）都不能保证它们的准确性或完整性。除非法律或规则规定必须承担的责任外，中银国际集团任何成员不对使用本报告的材料而引致的损失负任何责任。本报告对其中所包含的或讨论的信息或意见的准确性、完整性或公平性不作任何明示或暗示的声明或保证。阁下不应单纯依靠本报告而取代个人的独立判断。本报告仅反映证券分析师在撰写本报告时的设想、见解及分析方法。中银国际集团成员可发布其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告，亦有可能采取与本报告观点不同的投资策略。为免生疑问，本报告所载的观点并不代表中银国际集团成员的立场。

本报告可能附载其它网站的地址或超级链接。对于本报告可能涉及到中银国际集团本身网站以外的资料，中银国际集团未有参阅有关网站，也不对它们的内容负责。提供这些地址或超级链接（包括连接到中银国际集团网站的地址及超级链接）的目的，纯粹为了阁下的方便及参考，连结网站的内容不构成本报告的任何部份。阁下须承担浏览这些网站的风险。

本报告所载的资料、意见及推测仅基于现状，不构成任何保证，可随时更改，毋须提前通知。本报告不构成投资、法律、会计或税务建议或保证任何投资或策略适用于阁下个别情况。本报告不能作为阁下私人投资的建议。

过往的表现不能被视作将来表现的指示或保证，也不能代表或对将来表现做出任何明示或暗示的保障。本报告所载的资料、意见及预测只是反映证券分析师在本报告所载日期的判断，可随时更改。本报告中涉及证券或金融工具的价格、价值及收入可能出现上升或下跌。

部分投资可能不会轻易变现，可能在出售或变现投资时存在难度。同样，阁下获得有关投资的价值或风险的可靠信息也存在困难。本报告中包含或涉及的投资及服务可能未必适合阁下。如上所述，阁下须在做出任何投资决策之前，包括买卖本报告涉及的任何证券，寻求阁下相关投资顾问的意见。

中银国际证券股份有限公司及其附属及关联公司版权所有。保留一切权利。

中银国际证券股份有限公司
中国上海浦东
银城中路 200 号
中银大厦 39 楼
邮编 200121
电话: (8621) 6860 4866
传真: (8621) 5888 3554

相关关联机构：

中银国际证券有限公司
香港花园道一号
中银大厦二十楼
电话:(852) 3988 6333
致电香港免费电话:
中国网通 10 省市客户请拨打：10800 8521065
中国电信 21 省市客户请拨打：10800 1521065
新加坡客户请拨打：800 852 3392
传真:(852) 2147 9513

中银国际控股有限公司北京代表处
中国北京市西城区
西单北大街 110 号 8 层
邮编:100032
电话: (8610) 8326 2000
传真: (8610) 8326 2291

中银国际(英国)有限公司
2/F, 1 Lothbury
London EC2R 7DB
United Kingdom
电话: (4420) 3651 8888
传真: (4420) 3651 8877

中银国际(新加坡)有限公司
注册编号 199303046Z
新加坡百得利路四号
中国银行大厦三十楼(049908)
电话: (65) 6671 8686
传真: (65) 6671 8687