房地产

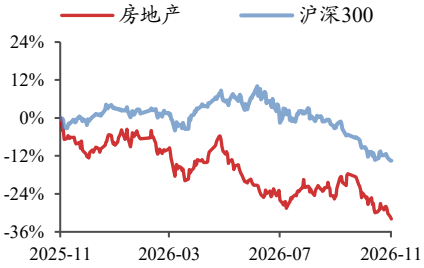
2026 年 11 月 18 日

销售单月降幅收窄，新开工降幅连续两个月收敛

——行业点评报告

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

《二手房保持增长，广州发布公积金新政—行业周报》-2026.11.15

《新房成交持续探底，杭州与成都两区发放购房消费券—行业周报》-2026.11.8

《有效供给持续收缩，租售比回升引导房价企稳—房地产行业 2027 年度投资策略》-2026.11.8

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

● 单月销售降幅收窄，二手房网签面积保持增长

国家统计局发布 2026 年 1-10 月商品房投资和销售数据。1-10 月，全国商品房销售面积 6.14 亿平，同比-13.7%（1-9 月-13.2%），其中商品住宅销售面积同比-14.2%；1-10 月商品房销售额 5.86 万亿元，同比-14.3%（1-9 月-13.9%），其中商品住宅销售额同比下降 14.1%；1-10 月商品房销售均价约 9542 元/平，同比约-0.7%，环比+0.2%。10 月单月销售降幅重新收窄，全国商品房销售面积和金额分别同比-19.1%和-18.6%，较 9 月分别收窄 1.6pct 和 1.5pct，绝对量仍处低位。库存端，10 月末新建商品房待售面积 7.44 亿平，同比-1.7%，其中待售 3 年以下面积同比-5.3%，去库存政策效果延续。1-10 月二手房交易网签面积 6.80 亿平，同比+11.4%，二手韧性显著强于新房。

● 单月降幅连续两月收窄，竣工降幅再创年内新低

2026 年 1-10 月，全国房屋新开工面积 3.70 亿平，同比-24.4%（1-9 月-24.9%），其中住宅新开工同比-24.9%；10 月单月新开工面积同比-18.2%，环比收窄 7.4pct，已连续三个月逐级收敛，新开工端边际改善的信号进一步确立，主要来自 2025 年同期低基数与部分核心城市补库存开工。1-10 月房屋竣工面积 2.55 亿平，同比-26.6%（1-9 月-25.1%），降幅扩大 1.5pct；10 月单月竣工面积同比-39.1%，环比再扩大 2.7pct，创年内单月最大跌幅。新开工改善与竣工降幅扩大并存，本质上是 2022-2023 年拿地开工链条收缩的滞后传导仍在延续。

● 开发投资额降幅扩大，定金及预收款明显走弱

2026 年 1-10 月，房地产开发投资额 5.72 万亿元，同比-21.6%（1-9 月-20.6%），其中住宅开发投资同比-21.4%；10 月单月开发投资额同比-33.2%，环比扩大 6.9pct，投资与销售面积增速差由扩大至 7.9pct。1-10 月房地产开发企业到位资金 6.15 万亿元，同比-21.9%（1-9 月-21.6%），内部结构则明显分化：国内贷款 10 月单月同比-37.5%，环比扩大 6.3pct；定金及预收款单月同比-22.5%，环比扩大 7.7pct；个人按揭贷款-22.1%，环比扩大 2.6pct；自筹资金改善至-27.8%，环比收窄 3.9pct，销售回款对资金的支撑正在边际减弱，开发贷的投放仍偏审慎。

● 投资建议

整体房地产行业仍处于销售弱修复、投资加速下行的分化格局中，10 月数据的积极面在于销售单月降幅收窄、新开工单月降幅收敛、到位资金单月降幅小幅改善，低基数效应开始发挥作用。展望四季度，我们预计去库存、控增量的政策基调不变，销售端在低基数下累计降幅有望继续温和收敛，行业总量数据的分化仍将延续。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：（1）行业销售恢复不及预期，融资改善不及预期，房企资金风险进一步加大。（2）开竣工深度调整对上下游产业链的传导风险。

目　录

1、 单月销售降幅收窄，二手房网签面积保持增长.....3
2、 新开工单月降幅连续两月收窄，竣工降幅再创年内新低.....4
3、 房企投资意愿不足，开发投资额降幅扩大.....5
4、 国内贷款资金降幅扩大，定金及预收款明显走弱.....6
5、 投资建议.....7
6、 风险提示.....7

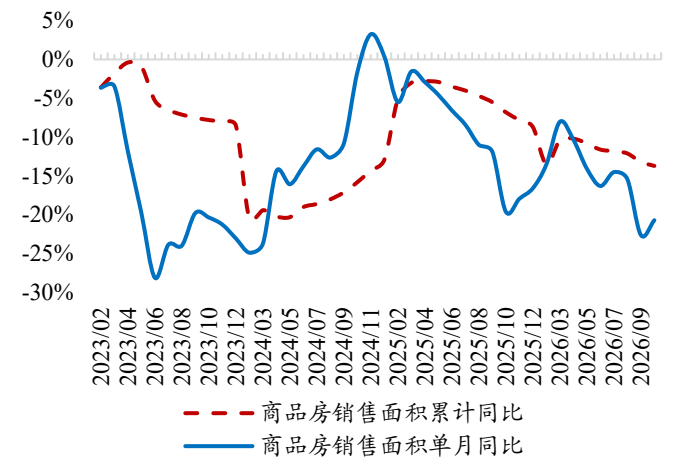
图表目录

图 1: 2026 年 1-10 月商品房销售面积同比-13.7%.....3
图 2: 2026 年 1-10 月商品房销售金额同比-14.3%.....3
图 3: 2026 年 10 月单月商品房销售面积同比-19.1%.....3
图 4: 2026 年 1-10 月新开工面积同比-24.4%.....4
图 5: 2026 年 10 月新开工面积同比-18.2%.....4
图 6: 2026 年 1-10 月竣工面积同比-26.6%.....4
图 7: 2026 年 10 月竣工面积同比-39.1%.....4
图 8: 2026 年 1-10 月房地产开发投资额同比-21.6%.....5
图 9: 2026 年 10 月单月开发投资额同比-33.2%.....5
图 10: 2026 年 1-10 月房地产开发企业到位资金同比-21.9%.....6
图 11: 2026 年 1-10 月国内贷款、自筹资金、定金及预收款、个人按揭贷款累计同比分别-33.4%、-21.9%、-15.5%、-22.1%.....6

1、 单月销售降幅收窄，二手房网签面积保持增长

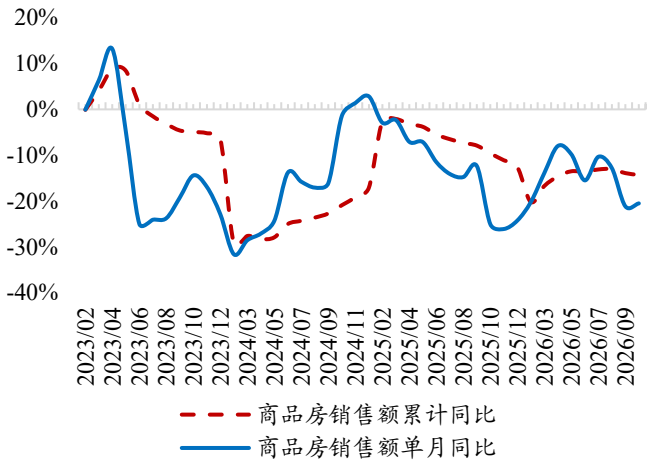
国家统计局发布 2026 年 1-10 月商品房投资和销售数据。1-10 月，全国商品房销售面积 6.14 亿平，同比-13.7%（1-9 月-13.2%），其中商品住宅销售面积同比-14.2%；1-10 月商品房销售额 5.86 万亿元，同比-14.3%（1-9 月-13.9%），其中商品住宅销售额同比下降 14.1%；1-10 月商品房销售均价约 9542 元/平，同比约-0.7%，环比+0.2%。10 月单月销售降幅重新收窄，全国商品房销售面积和金额分别同比-19.1%和-18.6%，较 9 月分别收窄 1.6pct 和 1.5pct，绝对量仍处低位。库存端，10 月末新建商品房待售面积 7.44 亿平，同比-1.7%，其中待售 3 年以下面积同比-5.3%，去库存政策效果延续。1-10 月二手房交易网签面积 6.80 亿平，同比+11.4%，二手韧性显著强于新房。

图1：2026 年 1-10 月商品房销售面积同比-13.7%



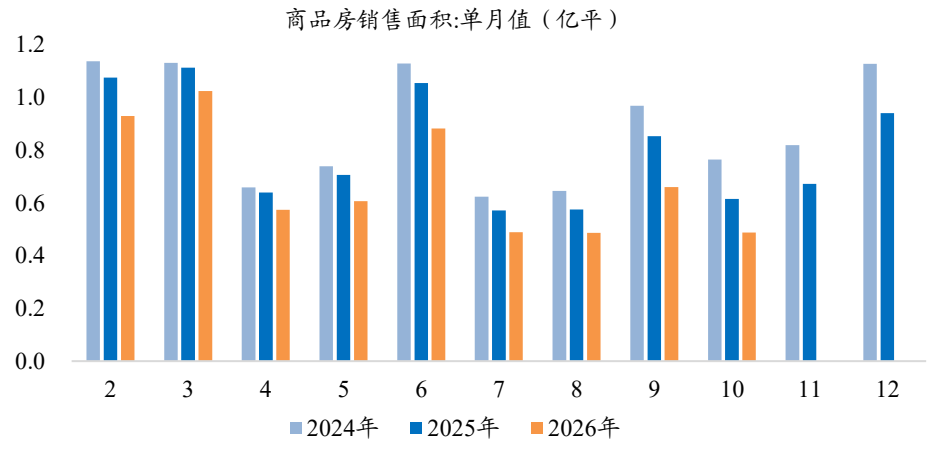
数据来源：Wind、开源证券研究所

图2：2026 年 1-10 月商品房销售金额同比-14.3%



数据来源：Wind、开源证券研究所

图3：2026 年 10 月单月商品房销售面积同比-19.1%

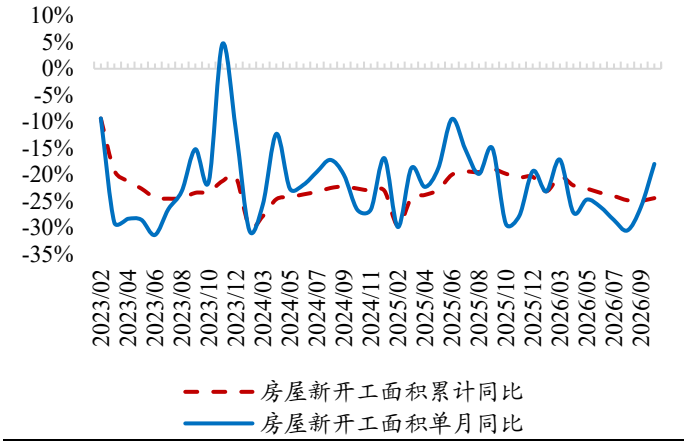


数据来源：Wind、开源证券研究所

2、 新开工单月降幅连续两月收窄，竣工降幅再创年内新低

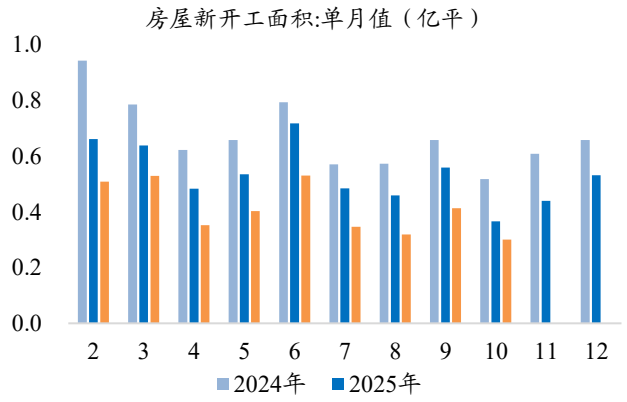
2026 年 1-10 月，全国房屋新开工面积 3.70 亿平，同比-24.4%（1-9 月-24.9%），其中住宅新开工同比-24.9%；10 月单月新开工面积同比-18.2%，环比收窄 7.4pct，已连续三个月逐级收敛，新开工端边际改善的信号进一步确立，主要来自同期低基数与部分核心城市补库存开工。1-10 月房屋竣工面积 2.55 亿平，同比-26.6%（1-9 月-25.1%），降幅扩大 1.5pct；10 月单月竣工面积同比-39.1%，环比再扩大 2.7pct，创年内单月最大跌幅。新开工改善与竣工降幅扩大并存，本质上是 2022-2023 年拿地开工链条收缩的滞后传导仍在延续。

图4：2026 年 1-10 月新开工面积同比-24.4%



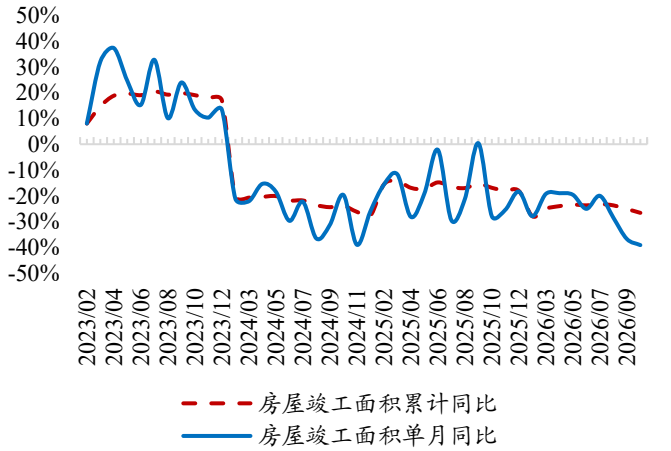
数据来源：Wind、开源证券研究所

图5：2026 年 10 月新开工面积同比-18.2%



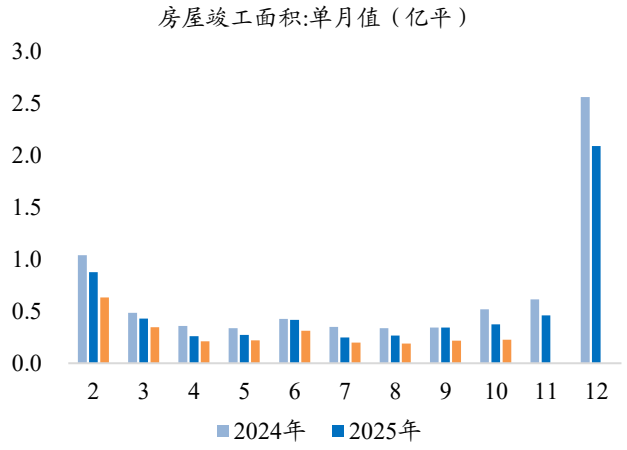
数据来源：Wind、开源证券研究所

图6：2026 年 1-10 月竣工面积同比-26.6%



数据来源：Wind、开源证券研究所

图7：2026 年 10 月竣工面积同比-39.1%

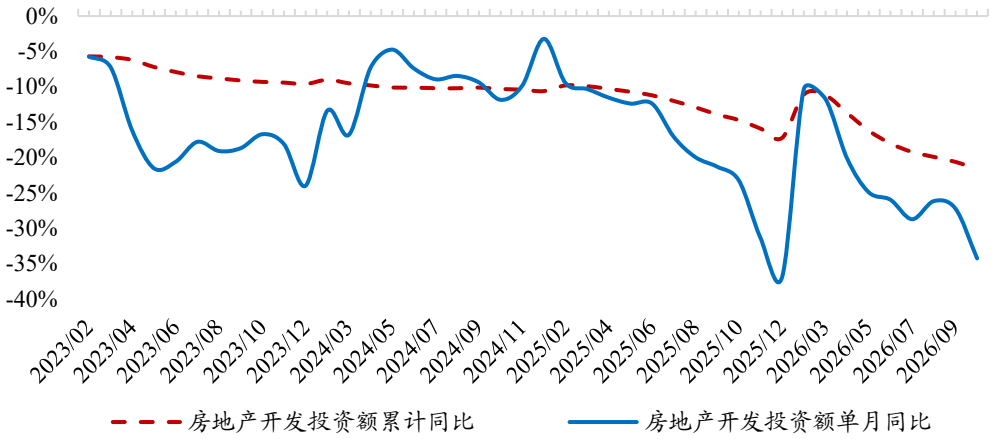


数据来源：Wind、开源证券研究所

3、 房企投资意愿不足，开发投资额降幅扩大

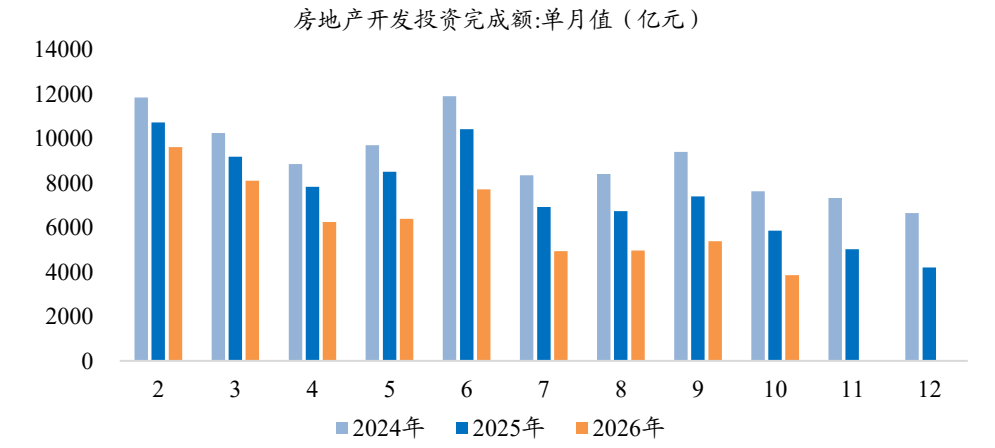
2026 年 1-10 月，房地产开发投资额 5.72 万亿元，同比-21.6%（1-9 月-20.6%），其中住宅开发投资同比-21.4%；10 月单月开发投资额同比-33.2%，环比扩大 6.9pct，投资与销售面积增速差由扩大至 7.9pct。

图8：2026 年 1-10 月房地产开发投资额同比-21.6%



数据来源：Wind、开源证券研究所

图9：2026 年 10 月单月开发投资额同比-33.2%

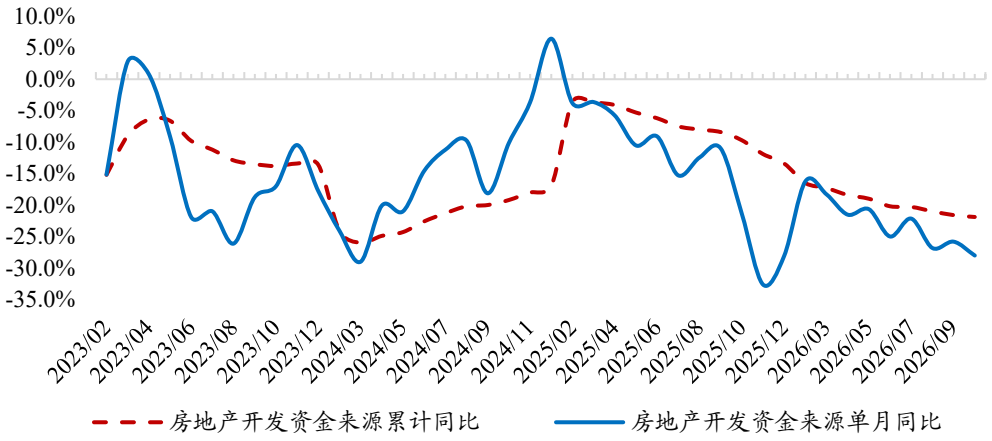


数据来源：Wind、开源证券研究所

4、 国内贷款资金降幅扩大，定金及预收款明显走弱

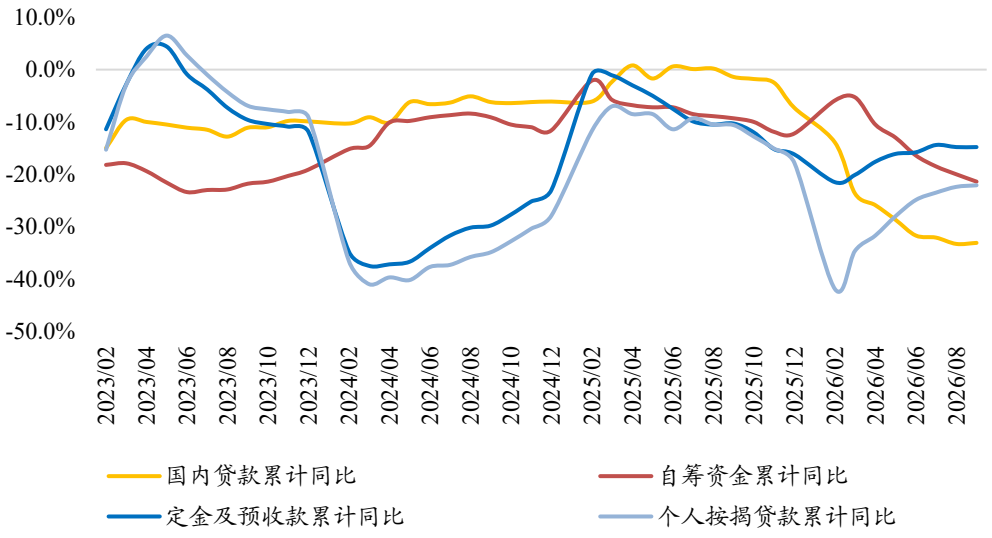
1-10 月房地产开发企业到位资金 6.15 万亿元，同比-21.9%（1-9 月-21.6%），内部结构则明显分化：国内贷款 10 月单月同比-37.5%，环比扩大 6.3pct；定金及预收款单月同比-22.5%，环比扩大 7.7pct；个人按揭贷款-22.1%，环比扩大 2.6pct；自筹资金改善至-27.8%，环比收窄 3.9pct，销售回款对资金的支撑正在边际减弱，开发贷的投放仍偏审慎。

图10：2026 年 1-10 月房地产开发企业到位资金同比-21.9%



数据来源：Wind、开源证券研究所

图11：2026 年 1-10 月国内贷款、自筹资金、定金及预收款、个人按揭贷款累计同比分别-33.4%、-21.9%、-15.5%、-22.1%



数据来源：Wind、开源证券研究所

5、 投资建议

整体房地产行业仍处于销售弱修复、投资加速下行的分化格局中，10 月数据的积极面在于销售单月降幅收窄、新开工单月降幅连续三月收敛、到位资金单月降幅小幅改善，低基数效应开始发挥作用。展望四季度，我们预计去库存、控增量的政策基调不变，销售端在低基数下累计降幅有望继续温和收敛，行业总量数据的分化仍将延续。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。

6、 风险提示

（1）行业销售恢复不及预期，融资改善不及预期，房企资金风险进一步加大。

（2）开竣工深度调整对上下游产业链的传导风险。

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）》已于2017年7月1日起正式实施。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境内专业投资者及风险承受能力为C4、C5的普通投资者。若您并非境内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。

分析师承诺

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、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。		

分析、估值方法的局限性说明

本报告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。

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

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

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

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