统计局2026年1-10月房地产数据点评

地产基本面继续走弱，但房价趋势保持积极

优于大市

◆ 行业研究·行业快评 ◆ 房地产 ◆ 投资评级：优于大市（维持）

证券分析师：	任鹤	010-88005315	renhe@guosen.com.cn	执证编码：S0980520040006
证券分析师：	王粤雷	0755-81981019	wangyuelei@guosen.com.cn	执证编码：S0980520030001
证券分析师：	王静	021-60893314	wangjing20@guosen.com.cn	执证编码：S0980522100002

事项：

统计局公布2026年1-10月房地产市场数据。2026年1-10月，全国房地产开发投资57215亿元，同比下降21.6%；房屋新开工面积37036万平方米，下降24.4%；房屋竣工面积25544万平方米，下降26.6%；新建商品房销售面积61358万平方米，同比下降13.7%；新建商品房销售额58550亿元，下降14.3%；房企到位资金61530亿元，同比下降21.9%。

国信地产观点：1）新房销售累计同比跌幅扩大，二手房成交表现持续优于新房。2）70城新房和二手房价同比降幅持续收窄，一线城市房价环比连续多月保持为正。3）开发投资和到位资金累计同比跌幅扩大，10月单月金额相对历史同期均创新低。4）新开工低迷、竣工下行，已竣工未售库存持续降低。5）投资建议：地产基本面继续走弱，但房价趋势保持积极。考虑到当前地产股折价幅度已对未来房价跌幅充分甚至过度悲观定价，我们重申地产股具备价值空间，地产股中期底部确认的概率仍然不低。此外，我们认为8月末现房销售新规的积极影响尚未被市场充分认知，而9月末购房贷款贴息政策博弈的涨幅已充分回吐，当前继续看好地产股。个股推荐中国金茂、绿城中国、越秀地产、华润置地、中国海外发展、招商蛇口。6）风险提示：行业支持政策落地效果及后续推出强度不及预期；外部环境变化等导致地产基本面超预期下行；房企信用风险事件超预期冲击；房价、租金数据超预期下行。

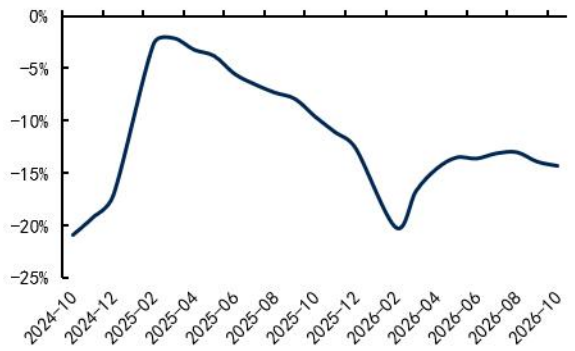
评论：

◆ 新房销售累计同比跌幅扩大，二手房成交表现持续优于新房

2026年1-10月，新建商品房销售额为58550亿元，同比-14.3%，降幅较1-9月扩大0.4个百分点；商品房销售面积为61358万㎡，同比-13.7%，降幅较1-9月扩大0.5个百分点。二手房成交表现持续优于新房，2026年1-10月，全国二手房交易网签面积为67971万㎡，占比提升至53%，同比+11.4%，涨幅较1-9月扩大0.7个百分点。

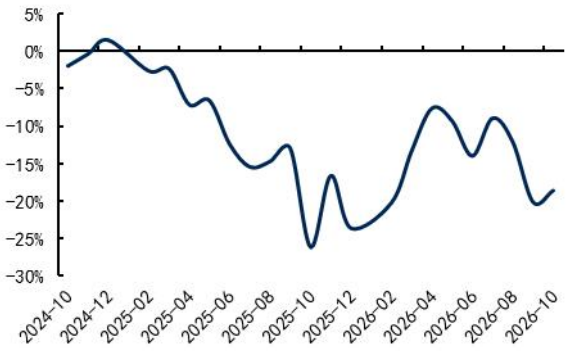
10月单月，新建商品房销售额同比-18.6%，降幅较9月收窄1.5个百分点；商品房销售面积同比-19.1%，降幅较9月收窄1.6个百分点。观察相对历史同期的销售规模，2026年10月单月，新建商品房单月销售额和销售面积分别相当于2019年同期的37%和35%，均创历史新低。

图1：商品房销售额累计同比



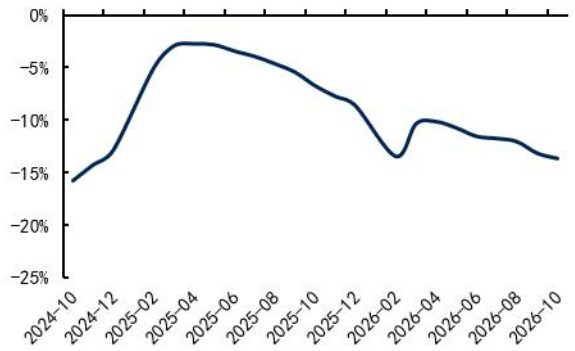
资料来源：国家统计局、Wind，国信证券经济研究所整理

图2：商品房销售额单月同比



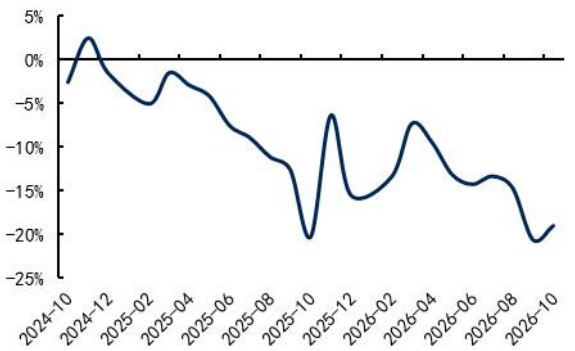
资料来源：国家统计局、Wind，国信证券经济研究所整理

图3：商品房销售面积累计同比



资料来源：国家统计局、Wind，国信证券经济研究所整理

图4：商品房销售面积单月同比



资料来源：国家统计局、Wind，国信证券经济研究所整理

图5：商品房单月销售金额与 2019 年同期相比



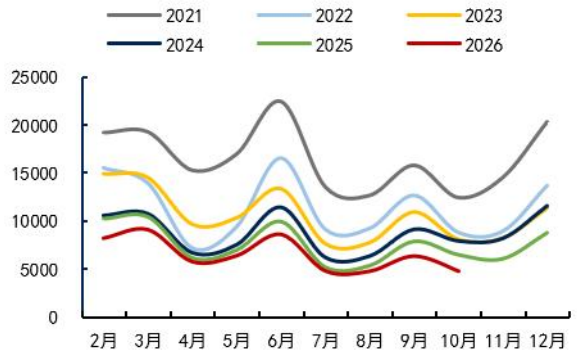
资料来源：国家统计局、Wind，国信证券经济研究所整理

图6：商品房单月销售面积与 2019 年同期相比



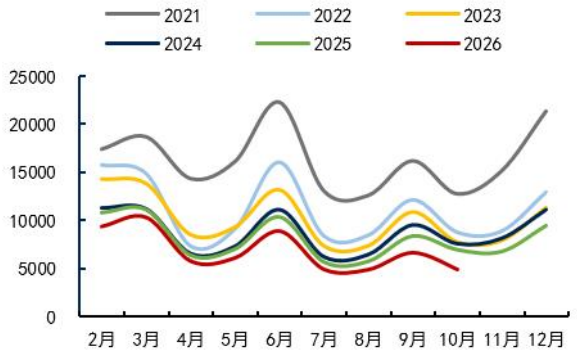
资料来源：国家统计局、Wind，国信证券经济研究所整理

图7：历年商品房单月销售金额（单位：亿元）



资料来源：国家统计局、Wind，国信证券经济研究所整理

图8：历年商品房单月销售面积（单位：万㎡）



资料来源：国家统计局、Wind，国信证券经济研究所整理

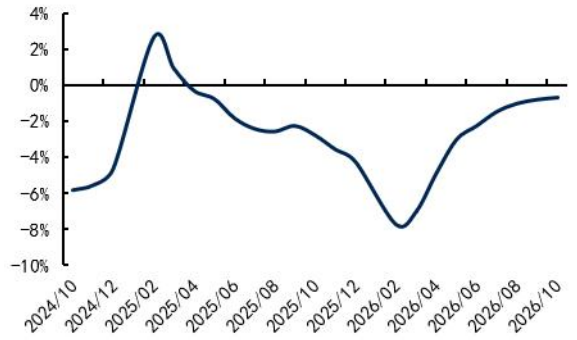
◆ 70 城新房和二手房价同比降幅持续收窄，一线城市房价环比连续多月保持为正

2026 年 1-10 月，全国新建商品房销售均价为 9542 元/㎡，同比-0.7%，降幅较 1-9 月收窄 0.1 个百分点。10 月单月，全国新建商品房销售均价为 9746 元/㎡，同比+0.6%，涨幅较 9 月收窄 0.1 个百分点。

新房端，2026 年 10 月，70 城新建商品住宅销售价格同比-2.7%，降幅较 9 月收窄 0.3 个百分点；环比-0.1%，降幅与 9 月持平，其中一线城市环比连续 9 个月为正。

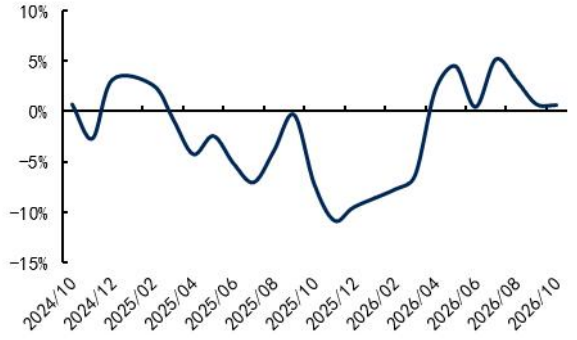
二手房端，2026 年 10 月，70 城二手住宅销售价格同比-4.4%，降幅较 9 月收窄 0.4 个百分点；环比-0.2%，降幅较 9 月收窄 0.1 个百分点，其中一线城市环比连续 8 个月为正。

图9：商品房销售均价累计同比



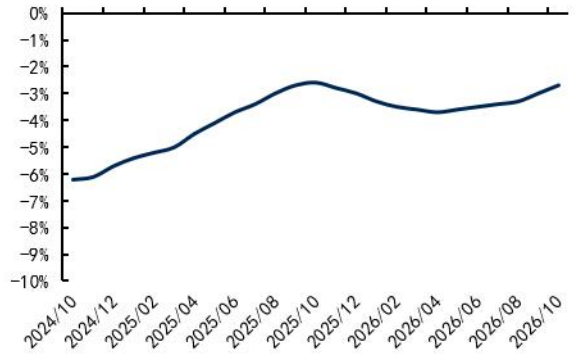
资料来源：国家统计局、Wind，国信证券经济研究所整理

图10：商品房销售均价单月同比



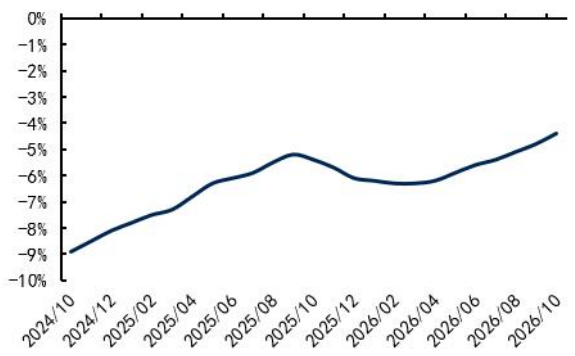
资料来源：国家统计局、Wind，国信证券经济研究所整理

图11：70 个大中城市新建商品住宅销售价格同比



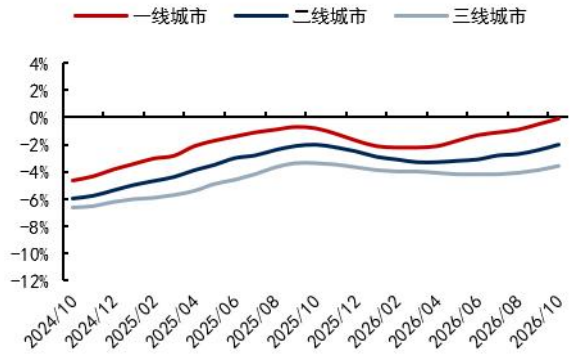
资料来源：国家统计局、Wind，国信证券经济研究所整理

图12：70 个大中城市二手住宅销售价格同比



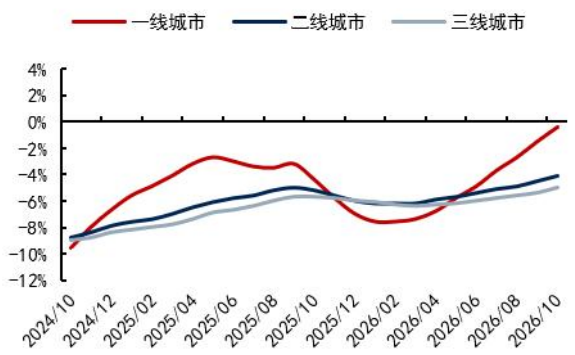
资料来源：国家统计局、Wind，国信证券经济研究所整理

图13：分城市能级新建商品住宅销售价格同比



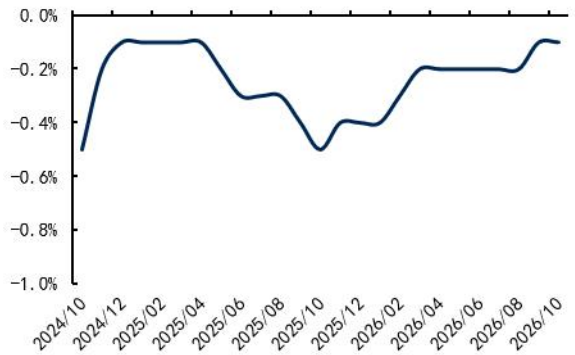
资料来源：国家统计局、Wind，国信证券经济研究所整理

图14：分城市能级二手住宅销售价格同比



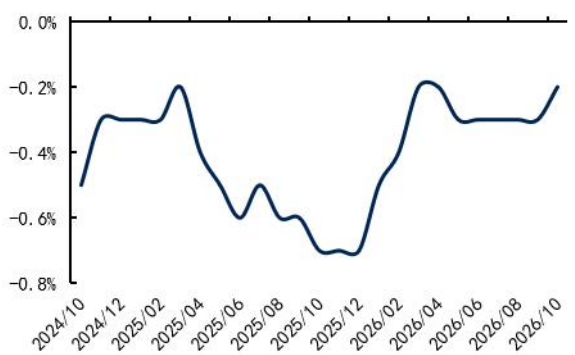
资料来源：国家统计局、Wind，国信证券经济研究所整理

图15：70 个大中城市新建商品住宅销售价格环比



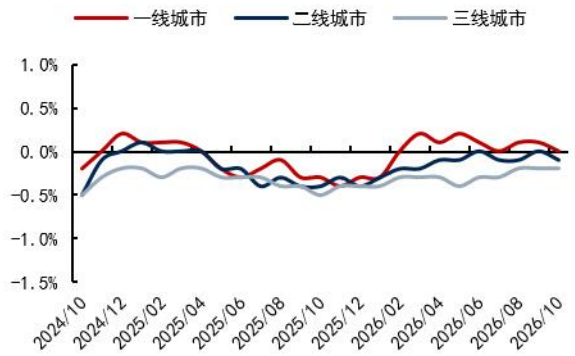
资料来源：国家统计局、Wind，国信证券经济研究所整理

图16：70 个大中城市二手住宅销售价格环比



资料来源：国家统计局、Wind，国信证券经济研究所整理

图17：分城市能级新建商品住宅销售价格环比



资料来源：国家统计局、Wind，国信证券经济研究所整理

图18：分城市能级二手住宅销售价格环比



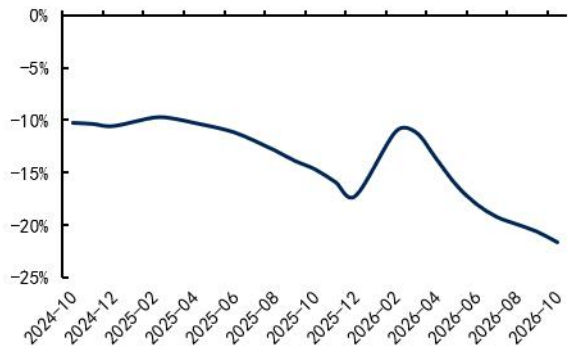
资料来源：国家统计局、Wind，国信证券经济研究所整理

◆ 开发投资和到位资金累计同比跌幅扩大，10 月单月金额相对历史同期均创新低

2026 年 1-10 月，房地产开发投资额为 57215 亿元，同比-21.6%，降幅较 1-9 月扩大 1.0 个百分点；房企到位资金为 61530 亿元，同比-21.9%，降幅较 1-9 月扩大 0.3 个百分点。拆解资金来源，2026 年 1-10 月，房企到位资金中的国内贷款、自筹资金、定金及预收款、个人按揭贷款同比分别为-33%、-22%、-16%、-22%。

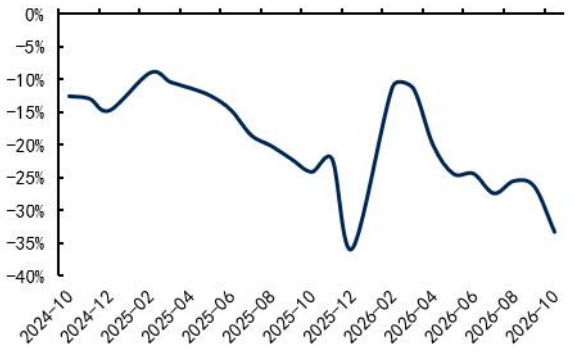
10 月单月，房地产开发投资额同比-33.2%，降幅较 9 月扩大 6.9 个百分点；而房企到位资金同比-25.3%，降幅较 9 月收窄 1.1 个百分点。观察相对历史同期的投融资规模，2026 年 10 月单月，开发投资和到位资金分别相当于 2019 年同期的 33%和 32%，均创历史新低。

图19：房地产开发投资累计同比



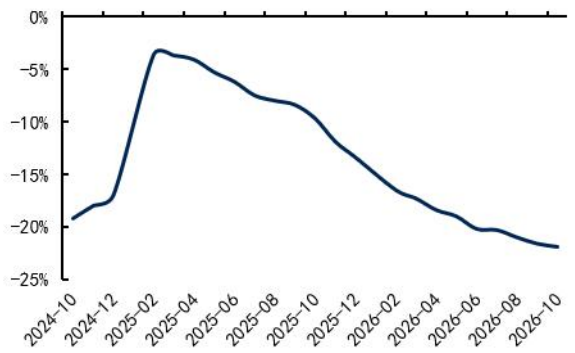
资料来源：国家统计局、Wind，国信证券经济研究所整理

图20：房地产开发投资单月同比



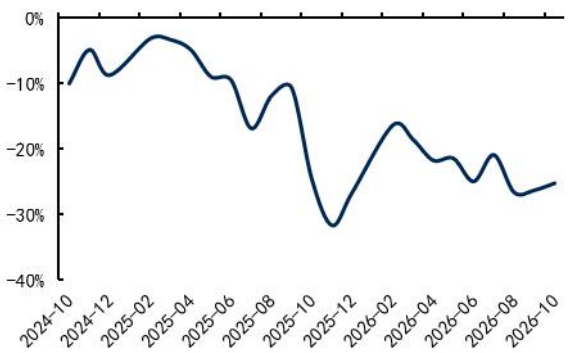
资料来源：国家统计局、Wind，国信证券经济研究所整理

图21：房企到位资金累计同比



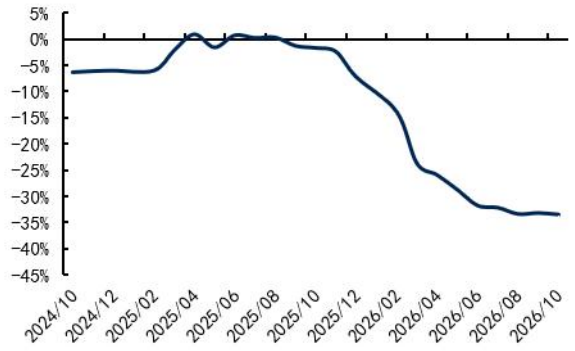
资料来源：国家统计局、Wind，国信证券经济研究所整理

图22：房企到位资金单月同比



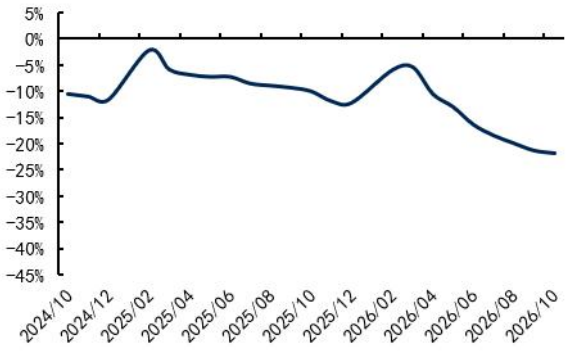
资料来源：国家统计局、Wind，国信证券经济研究所整理

图23：房企到位资金中的国内贷款累计同比



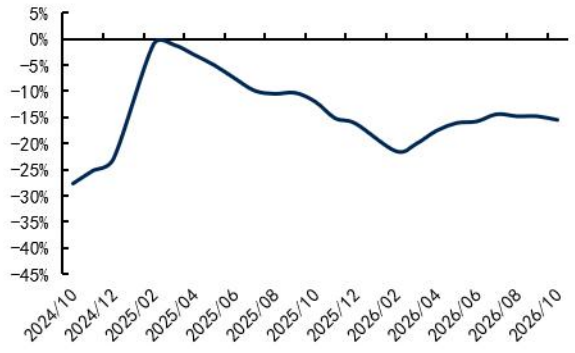
资料来源：国家统计局、Wind，国信证券经济研究所整理

图24：房企到位资金中的自筹资金累计同比



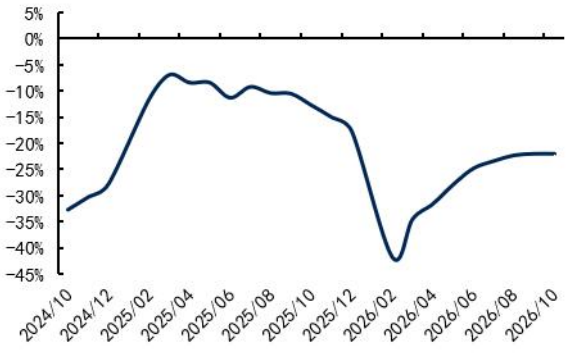
资料来源：国家统计局、Wind，国信证券经济研究所整理

图25：房企到位资金中的定金及预收款累计同比



资料来源：国家统计局、Wind，国信证券经济研究所整理

图26：房企到位资金中的个人按揭贷款累计同比



资料来源：国家统计局、Wind，国信证券经济研究所整理

图27：房地产开发投资与 2019 年同期相比



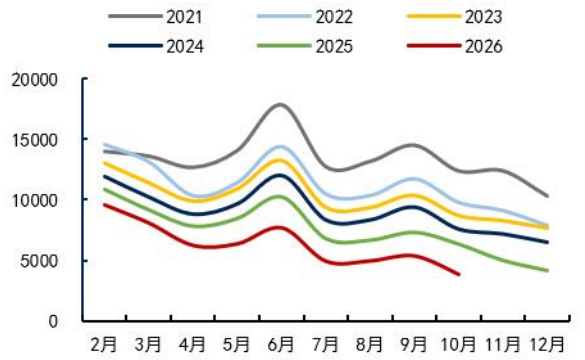
资料来源：国家统计局、Wind，国信证券经济研究所整理

图28：房企到位资金与 2019 年同期相比



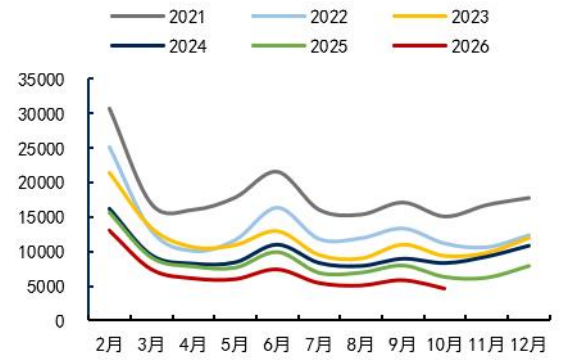
资料来源：国家统计局、Wind，国信证券经济研究所整理

图29：历年房地产开发投资单月完成额（单位：亿元）



资料来源：国家统计局、Wind，国信证券经济研究所整理

图30：历年房企单月到位资金（单位：亿元）



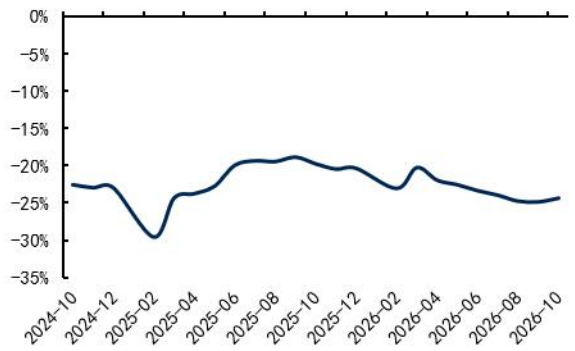
资料来源：国家统计局、Wind，国信证券经济研究所整理

◆ 新开工低迷、竣工下行，已竣工未售库存持续降低

2026 年 1-10 月，房屋新开工面积为 37036 万㎡，同比-24.4%，降幅较 1-9 月收窄 0.5 个百分点；房屋竣工面积为 25544 万㎡，同比-26.6%，降幅较 1-9 月扩大 1.5 个百分点。10 月单月，房屋新开工面积同比-18.2%，降幅较 9 月收窄 7.4 个百分点，边际改善主要因为去年同期基数较低；房屋竣工面积同比-39.1%，降幅较 9 月扩大 2.7 个百分点。

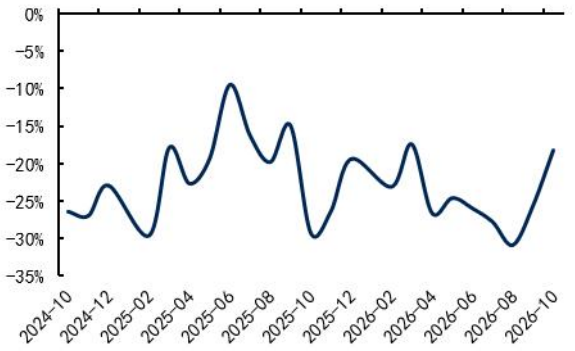
观察相对历史同期的开竣工规模，2026 年 10 月单月，新开工面积相当于 2019 年同期的 15%，创历史新低；而竣工面积相当于 2019 年同期的 30%，作为滞后指标下行趋势延续。新开工持续低迷，减轻新增库存压力。截至 2026 年 10 月末，全国商品房待售面积为 7.4 亿㎡，同比-1.7%；其中待售 3 年以下 5.4 亿㎡，同比-5.3%，占比 72%；商品住宅待售面积为 3.9 亿㎡，同比-1.1%，占比 53%。

图31：房屋新开工面积累计同比



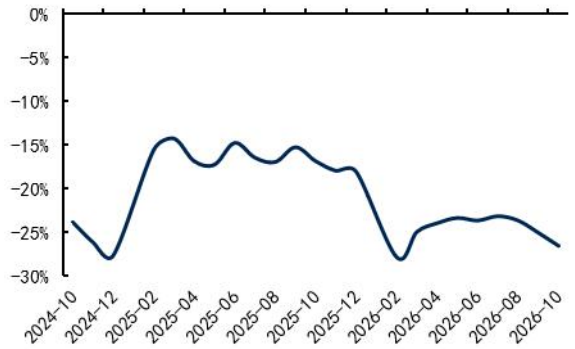
资料来源：国家统计局、Wind，国信证券经济研究所整理

图32：房屋新开工面积单月同比



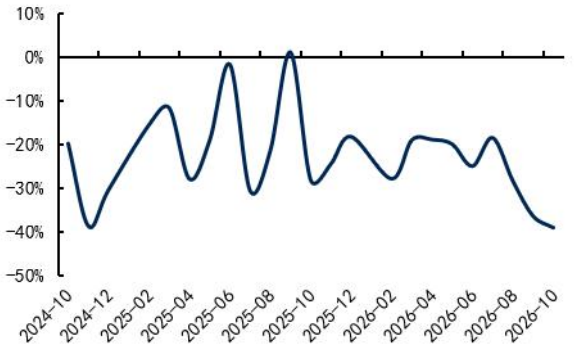
资料来源：国家统计局、Wind，国信证券经济研究所整理

图33：房屋竣工面积累计同比



资料来源：国家统计局、Wind，国信证券经济研究所整理

图34：房屋竣工面积单月同比



资料来源：国家统计局、Wind，国信证券经济研究所整理

图35：房屋新开工面积与 2019 年同期相比



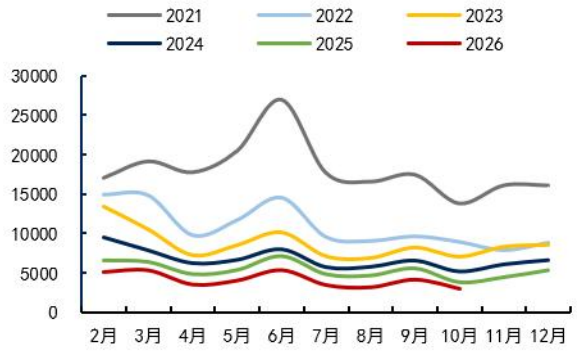
资料来源：国家统计局、Wind，国信证券经济研究所整理

图36：房屋竣工面积与 2019 年同期相比



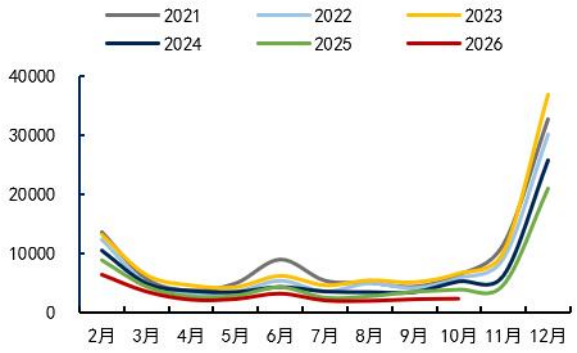
资料来源：国家统计局、Wind，国信证券经济研究所整理

图37：历年房屋单月新开工面积（单位：万㎡）



资料来源：国家统计局、Wind，国信证券经济研究所整理

图38：历年房屋单月竣工面积（单位：万㎡）



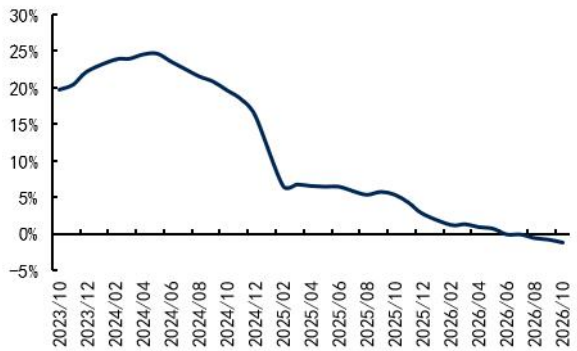
资料来源：国家统计局、Wind，国信证券经济研究所整理

图39：全国商品房待售面积同比



资料来源：国家统计局、Wind，国信证券经济研究所整理

图40：全国商品住宅待售面积同比



资料来源：国家统计局、Wind，国信证券经济研究所整理

◆ 投资建议：

地产基本面继续走弱，但房价趋势保持积极。考虑到当前地产股折价幅度已对未来房价跌幅充分甚至过度悲观定价，我们重申地产股具备价值空间，地产股中期底部确认的概率仍然不低。此外，我们认为 8 月末现房销售新规的积极影响尚未被市场充分认知，而 9 月末购房贷款贴息政策博弈的涨幅已充分回吐，当前继续看好地产股。个股推荐中国金茂、绿城中国、越秀地产、华润置地、中国海外发展、招商蛇口。

◆ 风险提示：

行业支持政策落地效果及后续推出强度不及预期；外部环境变化等导致地产基本面超预期下行；房企信用风险事件超预期冲击；房价、租金数据超预期下行。

相关研究报告：

《统计局 2026 年 1-9 月房地产数据点评-9 月地产基本面走弱，但房价趋势仍较积极》 ——2026-10-22
《房地产行业专题-香港楼市再复盘与新动态》 ——2026-09-17
《统计局 2026 年 1-8 月房地产数据点评-8 月地产基本面整体偏弱,但房价趋势相对积极》——2026-09-16
《房地产现房销售新规点评-短期会有情绪冲击，但长期利大于弊》 ——2026-08-28
《统计局 2026 年 1-7 月房地产数据点评-7 月销售量价边际改善，地产股价值空间有望释放》 ——2026-08-18

免责声明

分析师声明

作者保证报告所采用的数据均来自合规渠道；分析逻辑基于作者的职业理解，通过合理判断并得出结论，力求独立、客观、公正，结论不受任何第三方的授意或影响；作者在过去、现在或未来未就其研究报告所提供的具体建议或所表述的意见直接或间接收取任何报酬，特此声明。

国信证券投资评级

投资评级标准	类别	级别	说明
报告中投资建议所涉及的评级（如有）分为股票评级和行业评级（另有说明的除外）。评级标准为报告发布日后6到12个月内的相对市场表现，也即报告发布日后的6到12个月内公司股价(或行业指数)相对同期相关证券市场代表性指数的涨跌幅作为基准。A股市场以沪深300指数（000300.SH）作为基准；新三板市场以三板成指（899001.CSI）为基准；香港市场以恒生指数(HSI.HI)作为基准；美国市场以标普500指数(SPX.GI)或纳斯达克指数（IXIC.GI）为基准。	股票投资评级	优于大市	股价表现优于市场代表性指数10%以上
		中性	股价表现介于市场代表性指数±10%之间
		弱于大市	股价表现弱于市场代表性指数10%以上
		无评级	股价与市场代表性指数相比无明确观点
	行业投资评级	优于大市	行业指数表现优于市场代表性指数10%以上
		中性	行业指数表现介于市场代表性指数±10%之间
		弱于大市	行业指数表现弱于市场代表性指数10%以上

重要声明

本报告由国信证券股份有限公司（已具备中国证监会许可的证券投资咨询业务资格）制作；报告版权归国信证券股份有限公司

关本报告的摘要或节选都不代表本报告正式完整的观点，一切须以我公司向客户发布的本报告完整版本为准。

本报告基于已公开的资料或信息撰写，但我公司不保证该资料及信息的完整性、准确性。本报告所载的信息、资料、建议及推测仅反映我公司于本报告公开发布当日的判断，在不同时期，我公司可能撰写并发布与本报告所载资料、建议及推测不一致的报告。我公司不保证本报告所含信息及资料处于最新状态；我公司可能随时补充、更新和修订有关信息及资料，投资者应当自行关注相关更新和修订内容。我公司或关联机构可能会持有本报告中所提到的公司所发行的证券并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问或金融产品等相关服务。本公司的资产管理部门、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中意见或建议不一致的投资决策。

本报告仅供参考之用，不构成出售或购买证券或其他投资标的要约或邀请。在任何情况下，本报告中的信息和意见均不构成对任何个人的投资建议。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。投资者应结合自己的投资目标和财务状况自行判断是否采用本报告所载内容和信息并自行承担风险，我公司及雇员对投资者使用本报告及其内容而造成的一切后果不承担任何法律责任。

证券投资咨询业务的说明

本公司具备中国证监会核准的证券投资咨询业务资格。证券投资咨询，是指从事证券投资咨询业务的机构及其投资咨询人员以下列形式为证券投资人或者客户提供证券投资分析、预测或者建议等直接或者间接有偿咨询服务的活动：接受投资人或者客户委托，提供证券投资咨询服务；举办有关证券投资咨询的讲座、报告会、分析会等；在报刊上发表证券投资咨询的文章、评论、报告，以及通过电台、电视台等公众传播媒体提供证券投资咨询服务；通过电话、传真、电脑网络等电信设备系统，提供证券投资咨询服务；中国证监会认定的其他形式。

发布证券研究报告是证券投资咨询业务的一种基本形式，指证券公司、证券投资咨询机构对证券及证券相关产品的价值、市场走势或者相关影响因素进行分析，形成证券估值、投资评级等投资分析意见，制作证券研究报告，并向客户发布的行为。

国信证券经济研究所

深圳
深圳市福田区福华一路 125 号国信金融大厦 36 层
邮编：518046　总机：0755-82130833

上海
上海浦东民生路 1199 弄证大五道口广场 1 号楼 12 层
邮编：200135

北京
北京西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券 9 层
邮编：100032