太平洋证券 PACIFIC SECURITIES

2026 年 11 月 17 日

行业点评报告

中性/维持

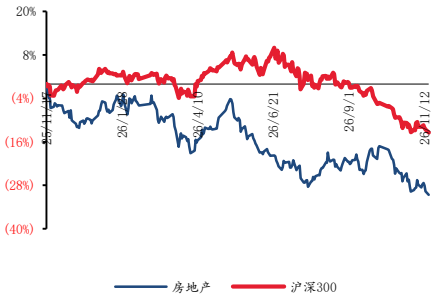
房地产

房地产

10 月单月销售同比降幅收窄，开工、投资持续低迷

2026 年 10 月统计局房地产数据点评

■ 走势比较



■ 子行业评级

相关研究报告

<<招商积余 2026 年三季报点评：营收稳健增长，商业不动产 REITs 已获批>>--2026-11-16

<<我爱我家 2026 年三季报点评：营收同比下降，利润同比高增>>--2026-11-13

<<滨江集团 2026 年三季报点评：结算规模下降，财务状况稳健>>--2026-11-13

证券分析师：徐超
电话：18311057693
E-MAIL：xuchao@tpyzq.com
分析师登记编号：S1190521050001
证券分析师：戴梓涵
电话：18217681683
E-MAIL：daizh@tpyzq.com
分析师登记编号：S1190524110003

报告摘要

一、销售：10 月单月销售同比降幅收窄

2026 年 1-10 月全国商品房累计销售面积同比降幅较 1-9 月扩大。2026 年 1-10 月全国商品房累计销售面积 61358 万平，同比下降 13.7%，较 1-9 月跌幅扩大 0.5 个百分点。单月来看，10 月单月商品房销售面积 4875 万平，同比下降 19.1%，跌幅较上月收窄 1.6 个百分点。2026 年 1-10 月全国商品房累计销售金额 58550 亿元，同比下降 14.3%，较 1-9 月跌幅扩大 0.4 个百分点。单月来看，10 月单月销售金额 4751 亿元，同比下降 18.6%，跌幅较上月收窄 1.5 个百分点。

二、开发投资：开发投资降幅扩大，新开工降幅虽略有收窄但仍较大

2026 年 1-10 月累计开发投资完成额 57215 亿元，同比下降 21.6%，降幅较 1-9 月扩大 1.0 个百分点，10 月单月开发投资完成额 3851 亿元，同比下降 33.2%，降幅较 9 月扩大 6.9 个百分点。2026 年 1-10 月累计新开工面积 37036 万平，同比下降 24.4%，降幅较 1-9 月收窄 0.5 个百分点，10 月单月新开工面积 3005 万平，同比下降 18.2%，跌幅较上月收窄 7.4 个百分点，仍保持较大降幅。2026 年 1-10 月累计竣工面积 25544 万平，同比下滑 26.6%，降幅较 1-9 月扩大 1.5 个百分点。

三、到位资金：到位资金累计降幅扩大

2026 年 1-10 月累计房企到位资金 61530 亿元，同比下降 21.9%，降幅较上月扩大 0.3 个百分点。其中国内贷款、自筹资金、定金及预收款、个人按揭贷款累计同比分别为-33.4%/-21.9%/-15.5%/-22.1%。销售回款（定金及预收款+个人按揭贷款）累计同比下降 17.6%，降幅较上月扩大 0.5 个百分点。单月来看，10 月房企到位资金 4717 亿元，同比减少 25.3%，降幅较上月收窄 1.1 个百分点，销售回款单月同比下降 22.4%，降幅较上月扩大 6.1 个百分点。定金及预收款同比下降 22.5%，降幅较上月扩大 7.7 个百分点，个人按揭贷款同比下降 22.1%，降幅较上月扩大 2.6 个百分点。

四、投资建议

10 月单月销售面积和金额同比降幅均收窄，单月销售边际修复，符合季节性规律，继 8 月底多部委出台一揽子楼市改革方案之后，9 月 28 日，国常会明确“研究出台稳定房地产市场”政策措施，10 月以来地方层面现房销售细则加速落地，中长期有助于修复购房者对期房交付的信心。后续房地产市场或将延续筑底修复态势，我们认为后续需密切关注各地房地产政策落地效果，重点关注龙头央国企市场集中度提升的机会。

五、风险提示：房地产行业下行风险；个别房企信用事件风险；房地产政策落地进程不及预期

目录

一、销售：10 月单月销售同比降幅收窄 4
二、开发投资：开发投资降幅扩大，新开工降幅虽略有收窄但仍较大 5
三、到位资金：到位资金累计降幅扩大 7
四、投资建议 8
五、风险提示 9

图表目录

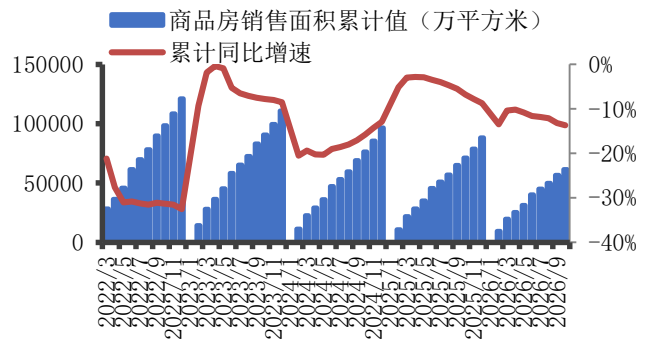
图表 1： 商品房累计销售面积及同比增速 4
图表 2： 商品房当月销售面积及同比增速 4
图表 3： 商品房累计销售金额及同比增速 4
图表 4： 商品房当月销售金额及同比增速 4
图表 5： 商品房销售面积累计同比增速 5
图表 6： 商品房销售金额累计同比增速 5
图表 7： 开发投资累计完成额及同比增速 6
图表 8： 开发投资当月完成额及同比增速 6
图表 9： 全国房屋新开工面积累计值及同比增速 6
图表 10： 全国房屋新开工面积当月值及当月同比 6
图表 11： 全国房屋施工面积累计值 7
图表 12： 全国房屋竣工面积累计值 7
图表 13： 开发资金来源累计额及同比增速 8
图表 14： 开发资金情况当月额及同比增速 8
图表 15： 开发资金来源累计额分类同比增速 8
图表 16： 开发资金情况当月额分类同比增速 8

一、销售：10 月单月销售同比降幅收窄

2026 年 1-10 月全国商品房累计销售面积同比降幅较 1-9 月扩大。2026 年 1-10 月全国商品房累计销售面积 61358 万平，同比下降 13.7%，较 1-9 月跌幅扩大 0.5 个百分点。单月来看，10 月单月商品房销售面积 4875 万平，同比下降 19.1%，跌幅较上月收窄 1.6 个百分点。

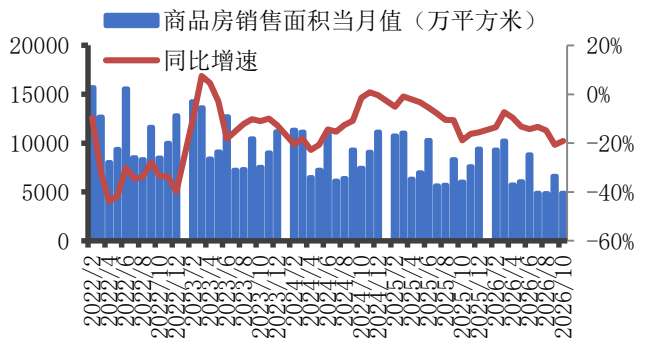
2026 年 1-10 月全国商品房累计销售金额 58550 亿元，同比下降 14.3%，较 1-9 月跌幅扩大 0.4 个百分点。单月来看，10 月单月销售金额 4751 亿元，同比下降 18.6%，跌幅较上月收窄 1.5 个百分点。10 月单月销售面积和销售金额同比降幅均收窄，单月销售边际修复。

图表1：商品房累计销售面积及同比增速



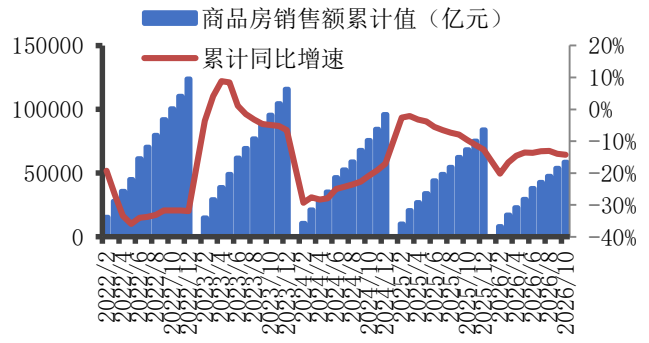
资料来源：Wind，太平洋证券整理

图表2：商品房当月销售面积及同比增速



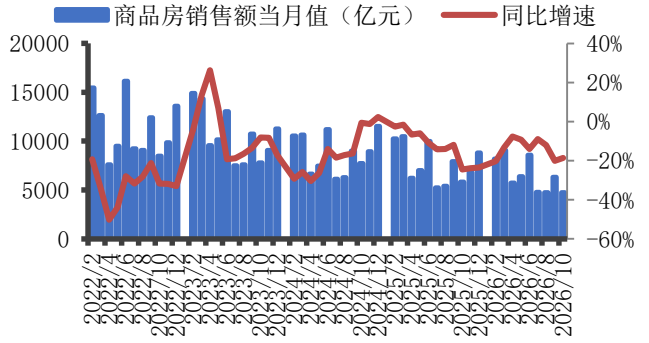
资料来源：Wind，太平洋证券整理

图表3：商品房累计销售金额及同比增速



资料来源：Wind，太平洋证券整理

图表4：商品房当月销售金额及同比增速

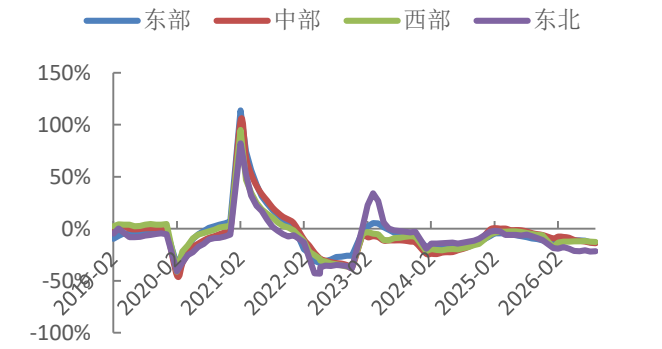


资料来源：Wind，太平洋证券整理

东北部区域销售面积和金额同比降幅较高

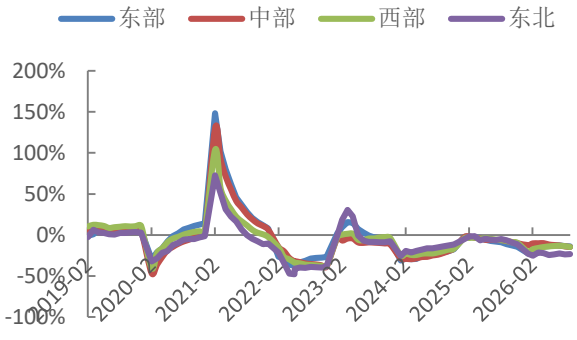
分区域来看，东部、中部、西部和东北地区 1-10 月商品房销售面积累计值分别为 27380/16243/15623/2111 万平方米，同比-13.7%/-13.8%/-12.6%/-21.6%，1-10 月商品房销售金额累计值分别为 35441/10808/10841/1460 亿元，同比-13.8%/-14.5%/-14.8%/-23.1%。东北部区域销售面积和金额同比降幅较高。

图表5：商品房销售面积累计同比增速



资料来源：Wind，太平洋证券整理

图表6：商品房销售金额累计同比增速



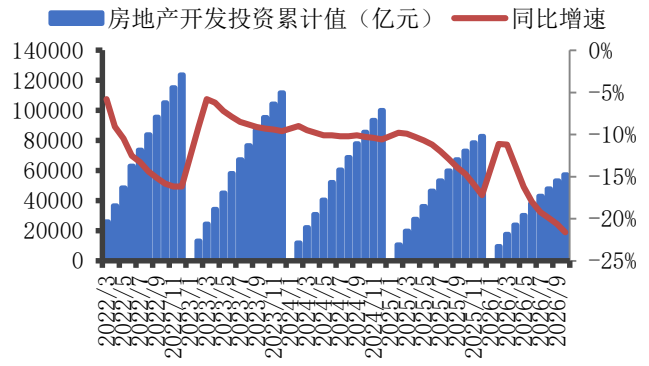
资料来源：Wind，太平洋证券整理

二、开发投资：开发投资降幅扩大，新开工降幅虽略有收窄但仍较大

市场销售预期偏低情况下，房地产开发投资降幅扩大

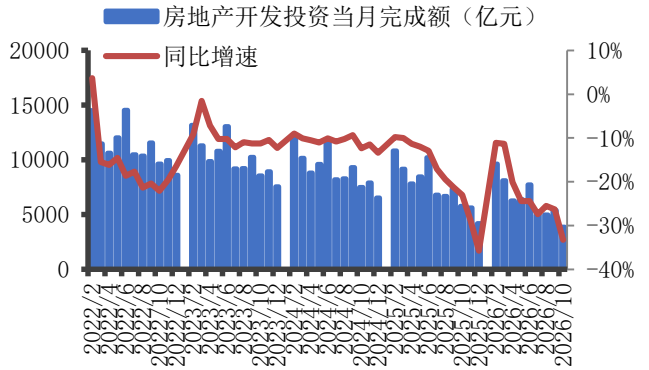
2026 年 1-10 月累计开发投资完成额 57215 亿元，同比下降 21.6%，降幅较 1-9 月扩大 1.0 个百分点，分区域来看，东部、中部、西部和东北地区 1-10 月投资额同比增速分别为-22.1%/-23.3%/-17.3%/-29.3%，降幅分别扩大 1.0/1.4/0.6/0.1 个百分点。10 月单月开发投资完成额 3851 亿元，同比下降 33.2%，降幅较 9 月扩大 6.9 个百分点。目前房地产市场不确定性仍较大，房企开发投资信心不足，拿地意愿偏低，房地产开发投资进一步小幅走弱。

图表7：开发投资累计完成额及同比增速



资料来源：Wind，太平洋证券整理

图表8：开发投资当月完成额及同比增速

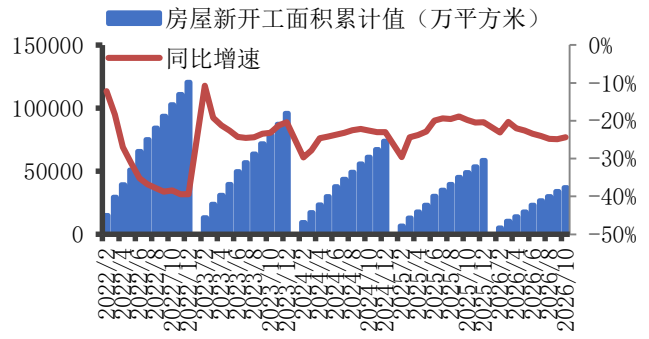


资料来源：Wind，太平洋证券整理

1-10 月新开工面积累计降幅收窄

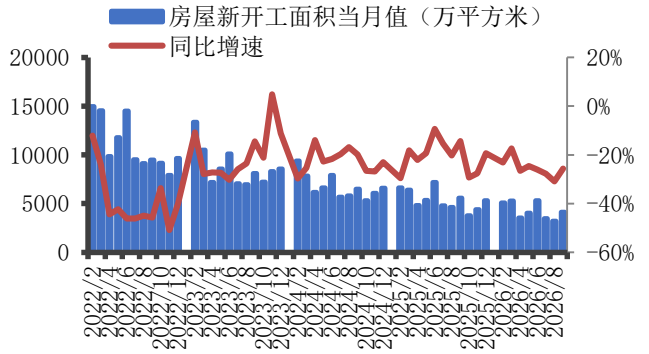
2026 年 1-10 月累计新开工面积 37036 万平，同比下降 24.4%，降幅较 1-9 月收窄 0.5 个百分点，10 月单月新开工面积 3005 万平，同比下降 18.2%，跌幅较上月收窄 7.4 个百分点，仍保持较大降幅。目前房企库存仍较高，拿地规模减少，新开工仍延续下行态势。

图表9：全国房屋新开工面积累计值及同比增速



资料来源：Wind，太平洋证券整理

图表10：全国房屋新开工面积当月值及当月同比



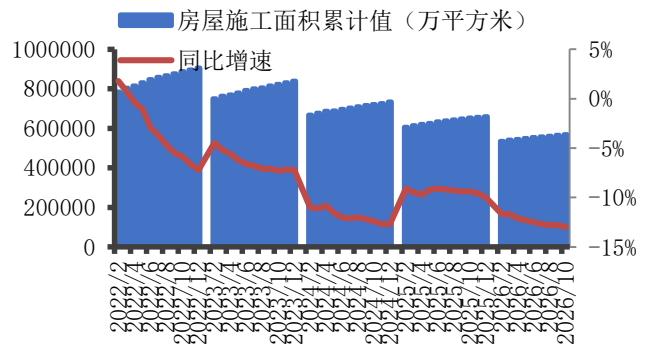
资料来源：Wind，太平洋证券整理

1-10 月累计竣工面积同比降幅扩大

竣工方面，2026 年 1-10 月累计竣工面积 25544 万平，同比下滑 26.6%，降幅较 1-9 月扩大 1.5 个百分点，单月来看，10 月竣工面积 2273 万平，同比下降 39.1%，较上月降幅扩大 2.7 个百分点。2026 年 1-10 月累计施工面积 568164 万平方米，同比下降 13.0%，降幅较上月扩大 0.2 个

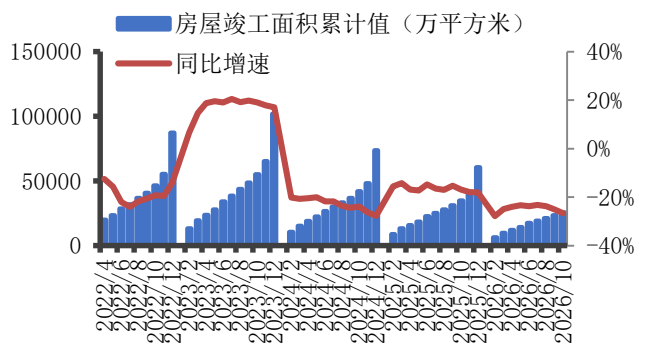
百分点。

图表11：全国房屋施工面积累计值



资料来源：Wind，太平洋证券整理

图表12：全国房屋竣工面积累计值



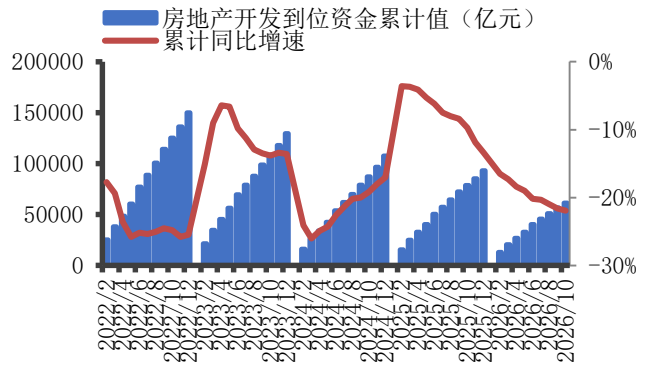
资料来源：Wind，太平洋证券整理

三、到位资金：到位资金累计降幅扩大

房企到位资金降幅扩大

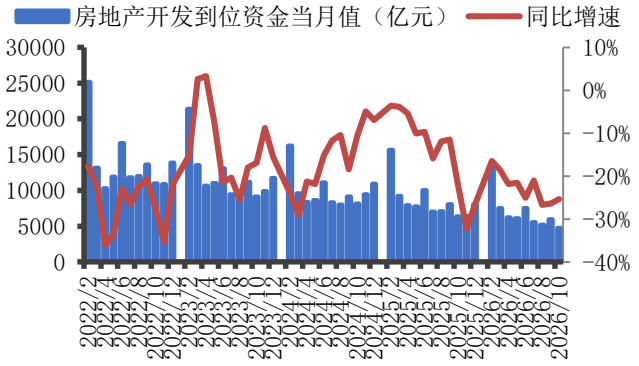
2026 年 1-10 月累计房企到位资金 61530 亿元，同比下降 21.9%，降幅较上月扩大 0.3 个百分点。其中国内贷款、自筹资金、定金及预收款、个人按揭贷款累计同比分别为-33.4%/-21.9%/-15.5%/-22.1%。销售回款（定金及预收款+个人按揭贷款）累计同比下降 17.6%，降幅较上月扩大 0.5 个百分点。单月来看，10 月房企到位资金 4717 亿元，同比减少 25.3%，降幅较上月收窄 1.1 个百分点，销售回款单月同比下降 22.4%，降幅较上月扩大 6.1 个百分点。定金及预收款同比下降 22.5%，降幅较上月扩大 7.7 个百分点，个人按揭贷款同比下降 22.1%，降幅较上月扩大 2.6 个百分点。国内贷款 524 亿元，同比下降 37.5%，降幅较上月扩大 6.3 个百分点。自筹资金同比下降 30.8%，降幅较上月收窄 1 个百分点。

图表13：开发资金来源累计额及同比增速



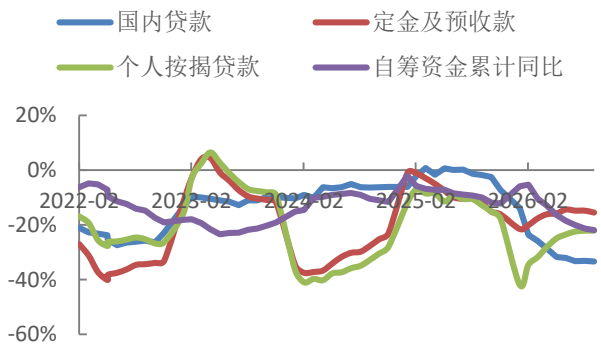
资料来源：Wind，太平洋证券整理

图表14：开发资金情况当月额及同比增速



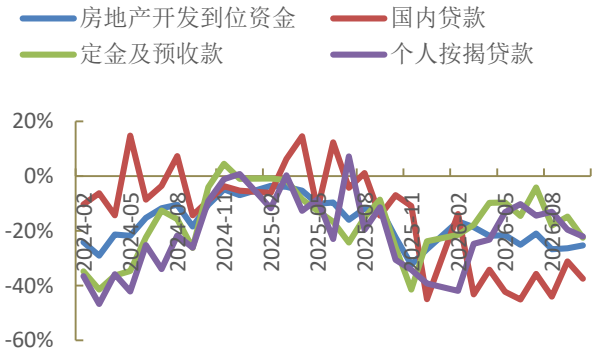
资料来源：Wind，太平洋证券整理

图表15：开发资金来源累计额分类同比增速



资料来源：Wind，太平洋证券整理

图表16：开发资金情况当月额分类同比增速



资料来源：Wind，太平洋证券整理

四、投资建议

10 月单月销售面积和金额同比降幅均收窄，单月销售边际修复，符合季节性规律，继 8 月底多部委出台一揽子楼市改革方案之后，9 月 28 日，国常会明确"研究出台稳定房地产市场"政策措施，10 月以来地方层面现房销售细则加速落地，中长期有助于修复购房者对期房交付的信心。后续房地产市场或将延续筑底修复态势，我们认为后续需密切关注各地房地产政策落地效果，重点关注龙头央国企市场集中度提升的机会。

五、风险提示

房地产行业下行风险；

个别房企信用事件风险；

房地产政策落地进程不及预期

投资评级说明

1、行业评级

看好：预计未来 6 个月内，行业整体回报高于沪深 300 指数 5%以上；

中性：预计未来 6 个月内，行业整体回报介于沪深 300 指数-5%与 5%之间；

看淡：预计未来 6 个月内，行业整体回报低于沪深 300 指数 5%以下。

2、公司评级

买入：预计未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅在 15%以上；

增持：预计未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅介于 5%与 15%之间；

持有：预计未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅介于-5%与 5%之间；

减持：预计未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅介于-5%与-15%之间；

卖出：预计未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅低于-15%以下。

太平洋研究院

云南省昆明市盘龙区北京路 926 号同德广场写字楼 31 楼

太平洋证券
PACIFIC SECURITIES

研究院

中国北京 100044

北京市西城区北展北街九号

华远·企业号 D 座

投诉电话： 95397

投诉邮箱： kefu@tpyzq.com

重要声明

太平洋证券股份有限公司（以下简称“我公司”或“太平洋证券”）具备中国证券监督管理委员会核准的证券投资咨询业务资格。

本报告仅向与太平洋证券签署服务协议的签约客户发布，为太平洋证券签约客户的专属研究产品，若您并非太平洋证券签约客户，请取消接收、订阅或使用本报告中的任何信息；太平洋证券不会因接收人收到、阅读或关注媒体推送本报告中的内容而视其为太平洋证券的客户。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机构和个人的投资建议，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。

本报告信息均来源于公开资料，我公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。负责准备本报告以及撰写本报告的所有研究分析师或工作人员在此保证，本研究报告中关于任何发行商或证券所发表的观点均如实反映研究人员的个人观点。报告中的内容和意见仅供参考，并不构成对所述证券买卖的出价或询价。我公司及其雇员对使用本报告及其内容所引发的任何直接或间接损失概不负责。我公司或关联机构可能会持有报告中所提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行业务服务。本报告版权归太平洋证券股份有限公司所有，未经书面许可任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、刊登。任何人使用本报告，视为同意以上声明。