下载日志已记录，仅供内部参考

存量房需求韧性延续，北京购房政策优化

——20260807 房地产行业周报

房地产

证券研究报告/行业定期报告

2026 年 08 月 10 日

评级： 增持（维持）

分析师：由子沛

执业证书编号：S0740523020005

Email：youzp@zts.com.cn

分析师：侯希得

执业证书编号：S0740523080001

Email：houxd@zts.com.cn

分析师：王雯

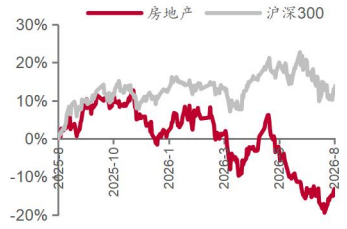
执业证书编号：S0740526040005

Email：wangwen02@zts.com.cn

基本状况

上市公司数	95
行业总市值(亿元)	9,022.98
行业流通市值(亿元)	8,656.16

行业-市场走势对比



相关报告

1、《销售延续筑底态势，政策托底稳定市场预期》2026-08-05

2、《成交环比回升，存量运营趋势明确》2026-07-27

3、《土地市场延续缩量调整，核心城市热度边际提升》2026-07-26

重点公司基本状况

简称	股价（元）	EPS					PE					评级
		2024	2025	2026E	2027E	2028E	2024	2025	2026E	2027E	2028E	
招商蛇口	7.02	0.37	0.08	0.14	0.15	0.17	18.97	87.75	50.14	46.80	41.29	买入
中国金茂	1.35	0.05	0.04	0.09	0.09	0.09	22.43	26.58	12.94	12.94	12.94	增持
绿城中国	7.34	0.63	0.03	0.07	0.11	0.14	10.08	211.78	90.76	57.76	45.38	买入
华润置地	32.82	3.59	3.56	3.74	3.78	3.86	7.91	7.98	7.60	7.52	7.36	增持
华润万象生活	39.96	1.59	1.74	1.94	2.10	2.24	21.75	19.89	17.83	16.47	15.44	买入

备注：股价使用 2026 年 08 月 07 日收盘价，中国金茂、绿城中国、华润置地及华润万象生活的股价均为港元

报告摘要

■ **一周行情回顾**

本周，申万房地产指数上涨 2.09%，沪深 300 指数上涨 2.32%，相对收益为-0.23%，板块表现弱于大盘。

■ **行业基本面**

本周（7.31-8.6），中泰地产组跟踪的 38 个重点城市一手房合计成交 18246 套，同比增速-14.6%，环比增速-23.3%；合计成交面积 189.5 万平方米，同比增速-4.5%，环比增速-20.5%。

本周（7.31-8.6），中泰地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 17403 套，同比增速 10%，环比增速-5.6%；合计成交面积 162.7 万平方米，同比增速 6.9%，环比增速-14.4%。

本周（7.31-8.6），中泰地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 17922 万平方米，环比增速-0.2%，去化周期 139.6 周。

本周（7.27-8.2），土地供给方面，本周供应土地 2616.9 万平方米，同比增速 60.7%；供应均价 2481 元/平方米，同比增速 150.1%。土地成交方面，本周成交土地 1805.2 万平方米，同比增速-7%；土地成交金额 776.3 亿元，同比增速 146.2%。本周土地成交楼面价 4300 元/平方米，溢价率 7.7%。

本周（7.31-8.6）房地产企业合计发行信用债 128.2 亿元，同比增速-29.21%，环比增速 126.9%。

■ **投资建议**

本周，北京优化房地产政策，降低非京籍购房社保年限并提升公积金贷款额度，有望释放刚需购买力，推动置换需求，进一步夯实核心城市楼市修复基础。本周周度一手房销售同环比下降，二手房销售同比上升、环比下降，去化周期下降。稳健的房企仍然是投资重点，建议关注财务稳健、业绩表现良好的龙头房企，如华润置地、中国金茂、越秀地产、保利发展、招商蛇口、绿城中国等，在当前政策环境下能够有效应对市场波动；同时随着市场需求的回升，物业管理公司也有望迎来业绩和估值的修复，建议关注华润万象生活、中海物业、招商积余、保利物业、万物云和绿城服务等。

■ **风险提示**

销售不及预期，研究报告中使用的公开资料可能存在信息滞后或更新不及时的风险。

下载日志已记录，仅供内部参考

内容目录

1. 一周行情回顾 4
2. 行业新闻追踪 4
3. 个股公告及新闻追踪 5
4. 行业基本面 7
4.1 重点城市一手房成交分析 7
4.2 重点城市二手房成交分析 9
4.3 重点城市库存情况分析 12
4.4 土地市场供给与成交分析 14
4.5 房地产行业融资分析 16
5. 投资建议 17
6. 风险提示 17

图表目录

图表 1： 本周板块涨跌幅 4
图表 2： 本周龙头企业涨跌幅 4
图表 3： 本周新闻汇总 5
图表 4： 本周公司公告 6
图表 5： 一手房成交套数同比分析（周度） 7
图表 6： 一手房成交套数同比分析（8 周移动平均） 7
图表 7： 一手房成交面积同比分析（周度） 7
图表 8： 一手房成交面积同比分析（8 周移动平均） 7
图表 9： 一手房成交套数同比分析（月度） 8
图表 10： 一手房成交套数环比分析（月度） 8
图表 11： 一手房成交面积同比分析（月度） 8
图表 12： 一手房成交面积环比分析（月度） 8
图表 13： 一手房交易数据 9
图表 14： 二手房成交套数同比分析（周度） 10
图表 15： 二手房成交套数同比分析（8 周移动平均） 10
图表 16： 二手房成交面积同比分析（周度） 10
图表 17： 二手房成交面积同比分析（8 周移动平均） 10
图表 18： 二手房成交套数同比分析（月度） 11
图表 19： 二手房成交套数环比分析（月度） 11
图表 20： 二手房成交面积同比分析（月度） 11
图表 21： 二手房成交面积环比分析（月度） 11
图表 22： 二手房交易数据 12
图表 23： 17 城合计库存面积及去化周期 13
图表 24： 一线城市库存面积及去化周期 13
图表 25： 二线城市库存面积及去化周期 13
图表 26： 三线城市库存面积及去化周期 13
图表 27： 17 城库存面积及去化周期 14
图表 28： 100 大中城市商品房土地供应面积 15
图表 29： 100 大中城市商品房土地供应均价 15
图表 30： 100 大中城市商品房土地成交面积 15
图表 31： 100 大中城市商品房土地成交金额 15
图表 32： 100 大中城市商品房成交土地楼面价及溢价率 15

人在草木间

下载日志已记录，仅供内部参考

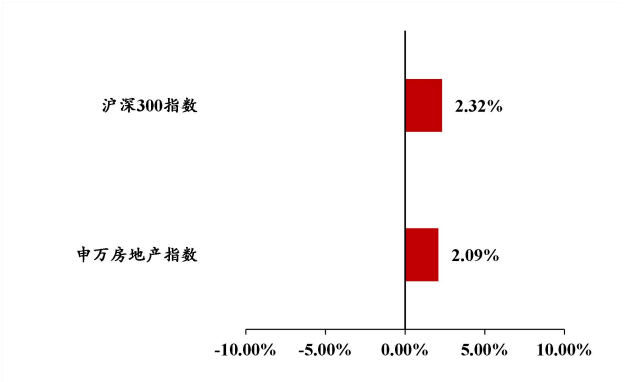
图表 33： 100 大中城市商品房成交土地各线城市溢价率 15
图表 34： 近期房企拿地明细 16
图表 35： 房企信用债发行额（周度） 17
图表 36： 房企信用债发行额（月度） 17

下载日志已记录，仅供内部参考

1. 一周行情回顾

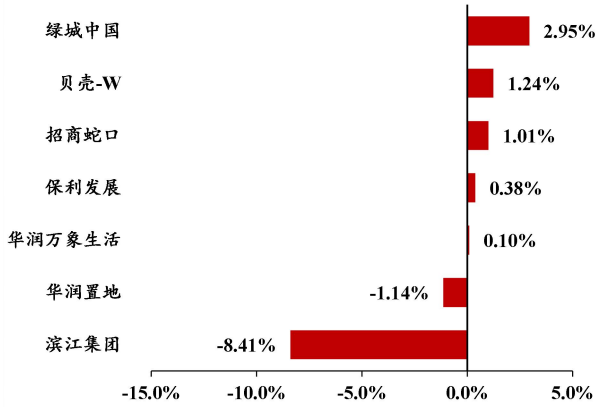
本周，申万房地产指数上涨 2.09%，沪深 300 指数上涨 2.32%，相对收益为-0.23%，板块表现弱于大盘。个股表现方面，申万房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为：先导基电、万通发展、阳光股份、香江控股、京投发展，涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为滨江集团、中国国贸、招商积余、万科 A、华发股份。

图表 1：本周板块涨跌幅



来源：WIND，中泰证券研究所

图表 2：本周龙头企业涨跌幅



来源：WIND，中泰证券研究所

2. 行业新闻追踪

- 【中央政策】7 月 31 日，国务院常务会议审议通过《国务院关于修改〈住房公积金管理条例〉的决定（草案）》，明确拓宽提取和使用范围，将住房装修、支付物业费纳入提取范围，加大租房提取支持力度，强化公积金数字化建设与互认互贷，并将个体工商户、灵活就业人员等纳入自愿缴存范围。
- 【中央政策】7 月 31 日，中国人民银行公布数据显示，2026 年第二季度全国新发放商业性个人住房贷款加权平均利率为 3.06%。
- 【地方政策】8 月 7 日，北京三部门联合印发通知，自 8 月 8 日起施行。非京籍家庭购房社保或个税缴纳年限统一为 1 年。公积金贷款方面，夫妻双方缴存购买首套住房最高可贷 240 万元，叠加多项上浮后最高可达 340 万元。同时支持存量房公积金“带押过户”及装修提取公积金，每套最高 25 万元。
- 【地方政策】8 月 7 日，上海市政府批复《上海市国土空间近期实施规划（2026—2030 年）》，要求加快“十五五”各项建设任务的空间布局引导，统筹生态农业城镇空间，优化用地结构。批复要求做好规划编制、年度用地计划、土地储备供应安排，完善建设标准和实施机制。
- 【地方政策】8 月 5 日，无锡市住房公积金管理中心发布通知，自 2026 年 7 月 1 日起调整市区职工住房公积金缴存基数上限至 36800 元，下限按上年度最低工资标准执行。单位和职工可在 5%—12%之间自主确定缴存比例，双方比例须一致。因经营困难需缓缴的单位可申请，期限不超过 1 年。本次调整执行至 2027 年 6 月 30 日，各单位应于 2026 年 9 月底前完成。江阴、宜兴参照执行。
- 【地方政策】8 月 4 日，上海七批次土拍收官，5 宗宅地分别位于虹口北外滩、浦东唐镇、张江及嘉定南翔、嘉定新城，总揽金 90 亿元。浦东唐镇地块经 47 轮竞拍，招商&港中旅以 28.45%溢价率拿下，楼板价约 4.8 万元/平方米。嘉定南翔地块由华润以约 3.1 万元/平方米楼板价摘得。

下载日志已记录，仅供内部参考

图表 3：本周新闻汇总

类型	内容	来源	日期
中央政策	7 月 31 日，国务院常务会议审议通过《国务院关于修改〈住房公积金管理条例〉的决定（草案）》，明确拓宽提取和使用范围，将住房装修、支付物业费纳入提取范围，加大租房提取支持力度，强化公积金数字化建设与互认互贷，并将个体工商户、灵活就业人员等纳入自愿缴存范围。	住建部	2026/7/31
中央政策	7 月 31 日，中国人民银行公布数据显示，2026 年第二季度全国新发放商业性个人住房贷款加权平均利率为 3.06%。	央行	2026/7/31
地方政策	8 月 7 日，北京三部门联合印发通知，自 8 月 8 日起施行。非京籍家庭购房社保或个税缴纳年限统一为 1 年。公积金贷款方面，夫妻双方缴存购买首套住房最高可贷 240 万元，叠加多项上浮后最高可达 340 万元。同时支持存量房公积金“带押过户”及装修提取公积金，每套最高 25 万元。	北京市住建委	2026/8/7
地方政策	8 月 7 日，上海市政府批复《上海市国土空间近期实施规划（2026—2030 年）》，要求加快“十五五”各项建设任务的空间布局引导，统筹生态农业城镇空间，优化用地结构。批复要求做好规划编制、年度用地计划、土地储备供应安排，完善建设标准和实施机制。	上海市政府	2026/8/7
地方政策	8 月 5 日，无锡市住房公积金管理中心发布通知，自 2026 年 7 月 1 日起调整市区职工住房公积金缴存基数上限至 36800 元，下限按上年度最低工资标准执行。单位和职工可在 5%—12%之间自主确定缴存比例，双方比例须一致。因经营困难需缓缴的单位可申请，期限不超过 1 年。本次调整执行至 2027 年 6 月 30 日，各单位应于 2026 年 9 月底前完成。江阴、宜兴参照执行。	无锡市住房公积金管理中心	2026/8/5
地方政策	8 月 4 日，上海七批次土拍收官，5 宗宅地分别位于虹口北外滩、浦东唐镇、张江及嘉定南翔、嘉定新城，总揽金 90 亿元。浦东唐镇地块经 47 轮竞拍，招商&港中旅以 28.45%溢价率拿下，楼板价约 4.8 万元/平方米。嘉定南翔地块由华润以约 3.1 万元/平方米楼板价摘得。	上海市规自局	2026/8/4

来源：住建部，央行，北京市住建委，上海市政府，无锡市住房公积金管理中心，上海市规自局，中泰证券研究所

3. 个股公告及新闻追踪

- 【招商蛇口】8 月 8 日，招商蛇口发布 2026 年 7 月销售简报。7 月单月实现签约销售面积 42.29 万平方米，签约销售金额 138.14 亿元；1-7 月累计签约销售面积 347.47 万平方米，累计签约销售金额 1100.59 亿元。自 6 月销售简报披露以来，公司近期新增 7 个住宅项目，分布于杭州、成都、南京、北京、深圳、东莞等地。其中，东莞市松山湖高新区地块价款最高，公司需支付约 23.42 亿元。
- 【越秀地产】8 月 7 日，越秀地产发布 2026 年 7 月销售数据。7 月单月实现合约销售额约 51.0 亿元，同比下降约 15.0%；合同销售面积约 16.22 万平方米，同比下降约 6.9%。2026 年 1-7 月，累计合约销售额约 556.1 亿元，累计合同销售面积约 186.09 万平方米，同比上升约 13.7%。土地获取方面，7 月越秀地产通过实际拥有 95.475%权益的附属公司，以公开挂牌方

下载日志已记录，仅供内部参考

式取得广州市白云区一幅住宅及文化设施用地，总可建筑面积约 56933 平方米，实际权益土地价款约 9.66 亿元。

- 【绿城中国】8 月 6 日，绿城中国披露 2026 年 1-7 月经营数据。前 7 月累计总合同销售金额约 1070 亿元，总合同销售面积约 488 万平方米。其中，自投项目合同销售金额约 655 亿元，权益金额约 451 亿元；代建项目销售金额约 415 亿元。7 月单月，自投项目销售金额约 54 亿元，销售均价约 31035 元/平方米；代建项目销售金额约 70 亿元。截至 7 月 31 日，另有已签认购协议未转销售合同金额约 18 亿元。
- 【中海地产】8 月 6 日，中国海外发展披露 2026 年前 7 月经营数据。7 月单月，公司合约物业销售金额约 151.19 亿元，同比增长 27.6%；销售面积约 55.06 万平方米。1—7 月累计合约物业销售金额约 1494.70 亿元，同比上升 13.2%；累计销售面积约 505.34 万平方米。截至 7 月末，已认购未签约物业销售约 138.55 亿元。新增土地方面，7 月公司在深圳、太原、北京及香港地区新增五幅地块，权益建筑面积约 66.32 万平方米，权益地价约 139.42 亿元。
- 【城投控股】8 月 4 日，上海城投控股披露回购进展及股份注销事项。回购方面，7 月公司通过集中竞价方式回购 440 万股，成交金额约 1593.64 万元。截至 7 月 31 日，累计回购 440 万股，占总股本 0.18%，成交均价区间 3.57-3.70 元/股。注销方面，公司同日完成 1270 万股已回购股份注销，总股本由 25.045 亿股降至 24.918 亿股。注销完成后，控股股东上海城投持股比例由 46.93%被动升至 47.17%。

图表 4：本周公司公告

公司名称	内容	日期
招商蛇口	8 月 8 日，招商蛇口发布 2026 年 7 月销售简报。7 月单月实现签约销售面积 42.29 万平方米，签约销售金额 138.14 亿元；1-7 月累计签约销售面积 347.47 万平方米，累计签约销售金额 1100.59 亿元。自 6 月销售简报披露以来，公司近期新增 7 个住宅项目，分布于杭州、成都、南京、北京、深圳、东莞等地。其中，东莞市松山湖高新区地块价款最高，公司需支付约 23.42 亿元。	2026/8/8
越秀地产	8 月 7 日，越秀地产发布 2026 年 7 月销售数据。7 月单月实现合约销售额约 51.0 亿元，同比下降约 15.0%；合同销售面积约 16.22 万平方米，同比下降约 6.9%。2026 年 1-7 月，累计合约销售额约 556.1 亿元，累计合同销售面积约 186.09 万平方米，同比上升约 13.7%。土地获取方面，7 月越秀地产通过实际拥有 95.475%权益的附属公司，以公开挂牌方式取得广州市白云区一幅住宅及文化设施用地，总可建筑面积约 56933 平方米，实际权益土地价款约 9.66 亿元。	2026/8/7
绿城中国	8 月 6 日，绿城中国披露 2026 年 1-7 月经营数据。前 7 月累计总合同销售金额约 1070 亿元，总合同销售面积约 488 万平方米。其中，自投项目合同销售金额约 655 亿元，权益金额约 451 亿元；代建项目销售金额约 415 亿元。7 月单月，自投项目销售金额约 54 亿元，销售均价约 31035 元/平方米；代建项目销售金额约 70 亿元。截至 7 月 31 日，另有已签认购协议未转销售合同金额约 18 亿元。	2026/8/6
中海地产	8 月 6 日，中国海外发展披露 2026 年前 7 月经营数据。7 月单月，公司合约物业销售金额约 151.19 亿元，同比增长 27.6%；销售面积约 55.06 万平方米。1—7 月累计合约物业销售金额约 1494.70 亿元，同比上升 13.2%；累计销售面积约 505.34 万平方米。截至 7 月末，已认购未签约物业销售约	2026/8/6

下载日志已记录，仅供内部参考

	138.55 亿元。新增土地方面，7 月公司在深圳、太原、北京及香港地区新增五幅地块，权益建筑面积约 66.32 万平方米，权益地价约 139.42 亿元。	
城投控股	8 月 4 日，上海城投控股披露回购进展及股份注销事项。回购方面，7 月公司通过集中竞价方式回购 440 万股，成交金额约 1593.64 万元。截至 7 月 31 日，累计回购 440 万股，占总股本 0.18%，成交均价区间 3.57-3.70 元/股。注销方面，公司同日完成 1270 万股已回购股份注销，总股本由 25.045 亿股降至 24.918 亿股。注销完成后，控股股东上海城投持股比例由 46.93%被动升至 47.17%。	2026/8/4

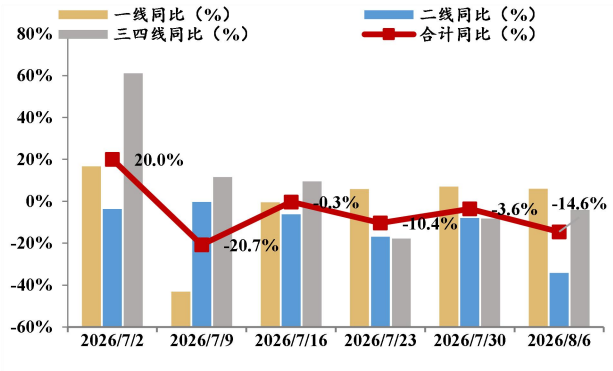
来源：WIND，中泰证券研究所

4. 行业基本面

4.1 重点城市一手房成交分析

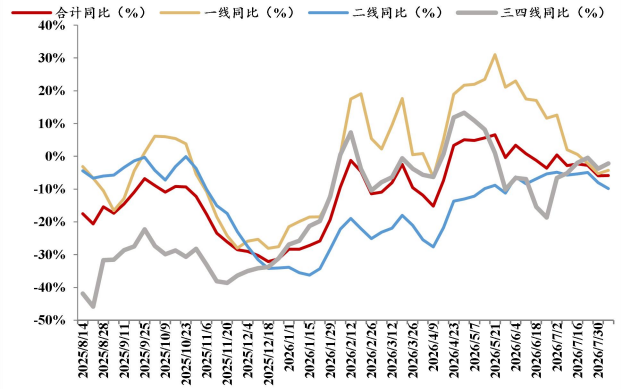
- 本周（7.31-8.6），中泰地产组跟踪的 38 个重点城市一手房合计成交 18246 套，同比增速-14.6%，环比增速-23.3%；合计成交面积 189.5 万平方米，同比增速-4.5%，环比增速-20.5%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 6%、-34.2%和-4.1%，环比增速为-3.7%、-30.8%和-35.9%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 15.4%、-18.8%和 7.2%，环比增速为-1.5%、-26.9%和-27.6%。

图表 5：一手房成交套数同比分析（周度）



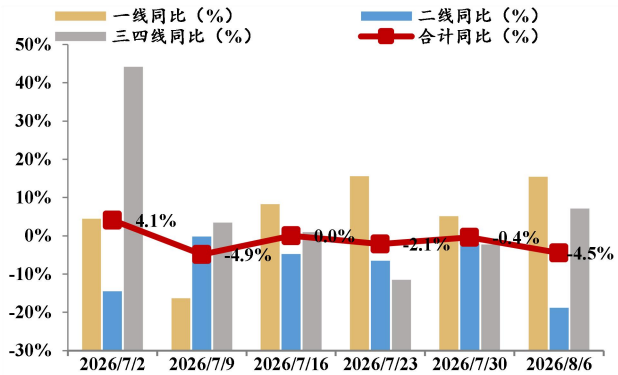
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 6：一手房成交套数同比分析（8 周移动平均）



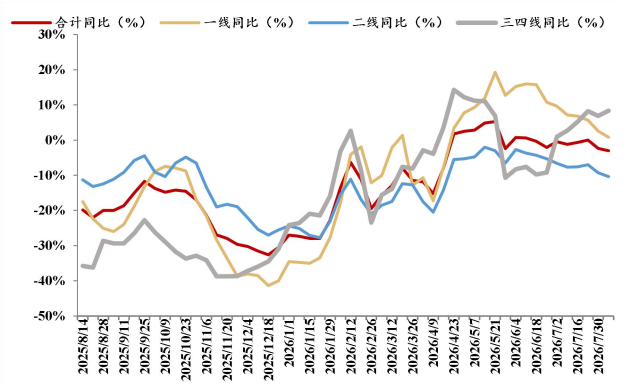
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 7：一手房成交面积同比分析（周度）



来源：WIND，中泰证券研究所

图表 8：一手房成交面积同比分析（8 周移动平均）

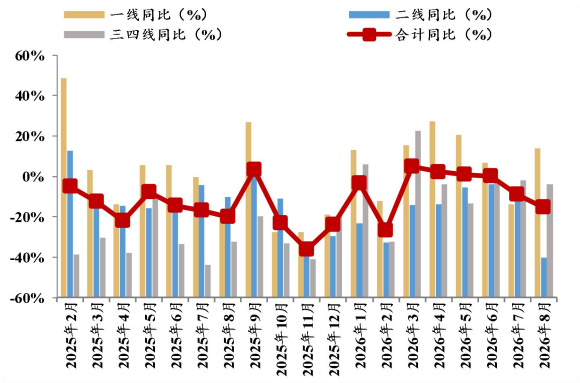


来源：WIND，中泰证券研究所

下载日志已记录，仅供内部参考

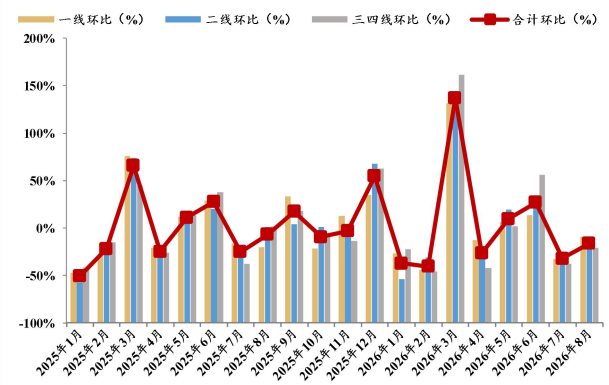
- 本月至今（8.1-8.6），中泰地产组跟踪的 38 个重点城市一手房合计成交 14223 套，同比增速-15.4%，环比增速-16.5%；合计成交面积 144 万平方米，同比增速-6%，环比增速-16.7%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 13.7%、-40%和-3.9%，环比增速为-9.1%、-21.8%和-20.7%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 27.4%、-26.1%和 8.9%，环比增速为-8.1%、-25.1%和-10%。

图表 9：一手房成交套数同比分析（月度）



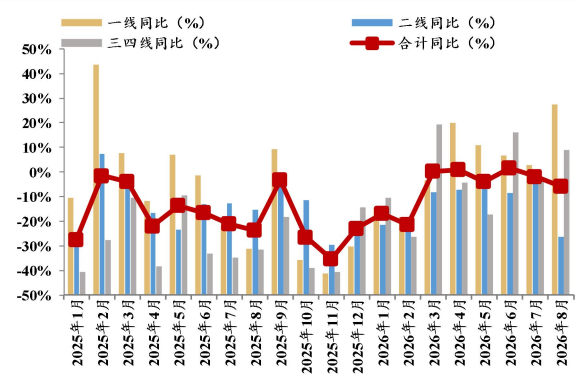
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 10：一手房成交套数环比分析（月度）



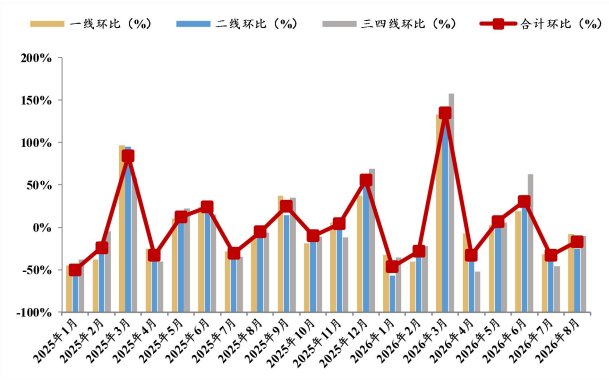
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 11：一手房成交面积同比分析（月度）



来源：WIND，中泰证券研究所

图表 12：一手房成交面积环比分析（月度）



来源：WIND，中泰证券研究所

下载日志已记录，仅供内部参考

图表 13：一手房交易数据

一手房					
城市	指标	最新一周	同比增速（%）	环比增速（%）	8 周周均
合计	套数（套）	18246	-14.6%	-23.3%	25734
	成交面积（万平）	189.5	-4.5%	-20.5%	258
一线城市	套数（套）	7506	6.0%	-3.7%	9088
	成交面积（万平）	60.8	15.4%	-1.5%	72
二线城市	套数（套）	6467	-34.2%	-30.8%	9571
	成交面积（万平）	85.7	-18.8%	-26.9%	119
三四线城市	套数（套）	4273	-4.1%	-35.9%	7075
	成交面积（万平）	43.0	7.2%	-27.6%	66
重点城市					
北京	套数（套）	1227	-15.4%	-35.2%	2100
	成交面积（万平）	10.0	-9.3%	-19.2%	17
上海	套数（套）	3174	30.1%	14.6%	3522
	成交面积（万平）	29.0	22.4%	12.8%	31
广州	套数（套）	2722	-5.2%	1.7%	2869
	成交面积（万平）	17.6	18.8%	-3.4%	18
深圳	套数（套）	383	21.2%	-15.1%	598
	成交面积（万平）	4.2	33.6%	-22.6%	7
杭州	套数（套）	655	22.4%	-34.0%	698
	成交面积（万平）	9.3	77.2%	-35.3%	11
武汉	套数（套）	1297	-61.3%	-58.1%	2864
	成交面积（万平）	15.0	-39.8%	-55.1%	32
成都	套数（套）	815	-34.0%	-12.8%	1046
	成交面积（万平）	22.2	-14.8%	-9.1%	24
青岛	套数（套）	1141	23.6%	18.7%	1101
	成交面积（万平）	14.0	-25.8%	23.6%	14
济南	套数（套）	422	-65.4%	-47.9%	1142
	成交面积（万平）	4.5	-55.1%	-44.8%	11
宁波	套数（套）	306	92.5%	2.3%	518
	成交面积（万平）	4.2	95.4%	4.6%	6
南宁	套数（套）	900	-25.3%	-16.2%	1041
	成交面积（万平）	6.3	-24.1%	-32.6%	8
苏州	套数（套）	505	-41.6%	-30.6%	794
	成交面积（万平）	5.2	-2.5%	-31.0%	8
无锡	套数（套）	426	28.7%	-4.3%	368
	成交面积（万平）	5.1	6.1%	7.0%	4

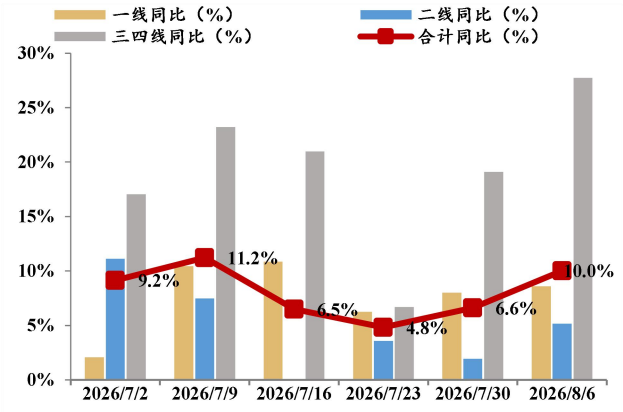
来源：WIND，中泰证券研究所

4.2 重点城市二手房成交分析

- 本周（7.31-8.6），中泰地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 17403 套，同比增速 10%，环比增速-5.6%；合计成交面积 162.7 万平方米，同比增速 6.9%，环比增速-14.4%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 8.6%、5.2%和 27.7%，环比增速为-8.1%、-5.1%和-3.5%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 5.6%、5.3%和 13.2%，环比增速为-8.3%、-16%和-17.1%。

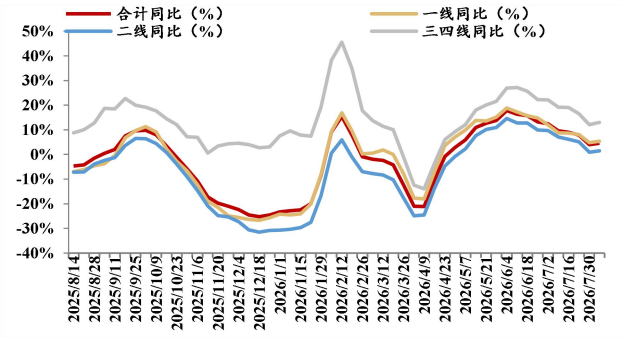
下载日志已记录，仅供内部参考

图表 14：二手房成交套数同比分析（周度）



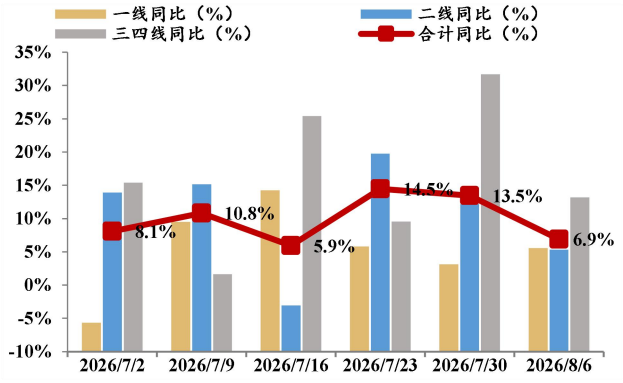
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 15：二手房成交套数同比分析(8 周移动平均)



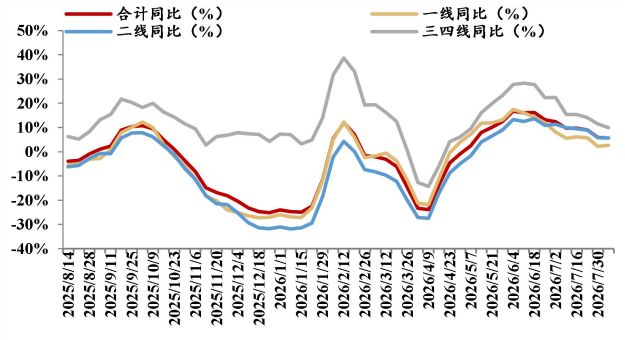
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 16：二手房成交面积同比分析（周度）



来源：WIND，中泰证券研究所

图表 17：二手房成交面积同比分析(8 周移动平均)

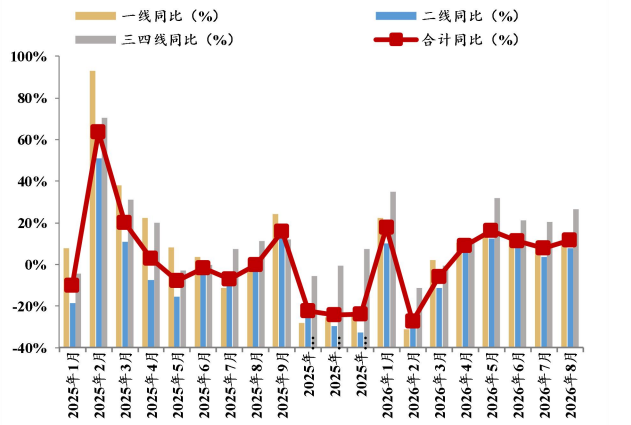


来源：WIND，中泰证券研究所

- 本月至今（8.1-8.6），中泰地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 14128 套，同比增速 11.5%，环比增速-6.3%；合计成交面积 117 万平方米，同比增速-3.7%，环比增速-10.1%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 9.7%、7.7%和 26.5%，环比增速为 4.9%、-10.8%和-5.8%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 5.3%、7.5%和-48.5%，环比增速为 2.9%、-14.3%和-11.9%。

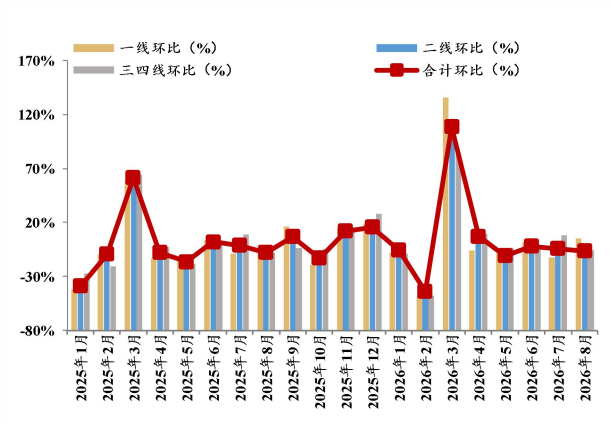
下载日志已记录，仅供内部参考

图表 18：二手房成交套数同比分析（月度）



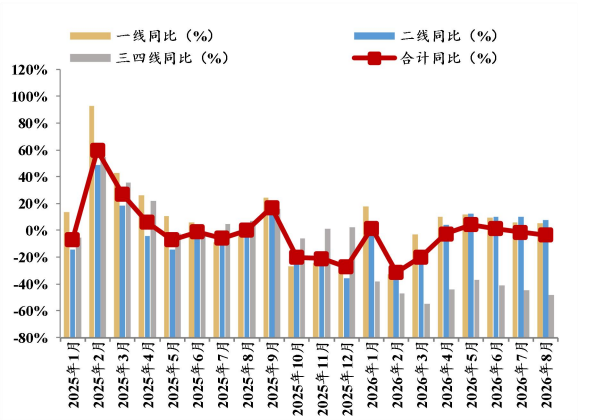
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 19：二手房成交套数环比分析（月度）



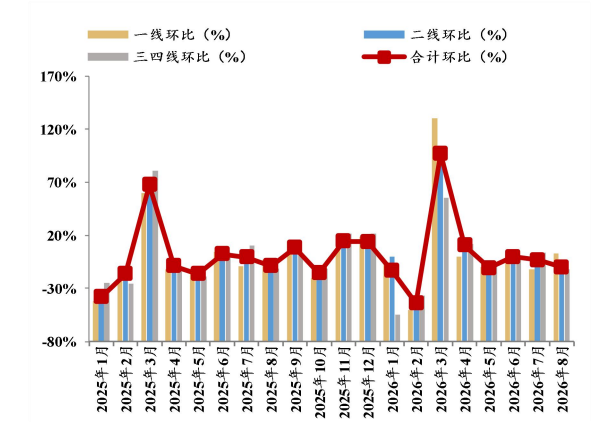
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 20：二手房成交面积同比分析（月度）



来源：WIND，中泰证券研究所

图表 21：二手房成交面积环比分析（月度）



来源：WIND，中泰证券研究所

下载日志已记录，仅供内部参考

图表 22：二手房交易数据

二手房					
城市	指标	最新一周	同比增速（%）	环比增速（%）	8 周周均
合计	套数（套）	17403	10.0%	-5.6%	18961
	成交面积（万平）	162.7	6.9%	-14.4%	188
一线城市	套数（套）	4593	8.6%	-8.1%	5142
	成交面积（万平）	40.2	5.6%	-8.3%	46
二线城市	套数（套）	9282	5.2%	-5.1%	10199
	成交面积（万平）	89.2	5.3%	-16.0%	105
三四线城市	套数（套）	3528	27.7%	-3.5%	3620
	成交面积（万平）	33.3	13.2%	-17.1%	36
重点城市					
北京	套数（套）	3471	10.0%	-9.3%	3815
	成交面积（万平）	29.3	5.6%	-9.3%	33
深圳	套数（套）	1122	4.6%	-3.9%	1327
	成交面积（万平）	10.9	5.4%	-5.5%	13
杭州	套数（套）	872	10.0%	2.8%	890
	成交面积（万平）	8.7	11.3%	2.9%	9
成都	套数（套）	4003	8.6%	0.4%	4474
	成交面积（万平）	43.5	8.6%	1.1%	49
青岛	套数（套）	1209	-3.5%	-16.9%	1358
	成交面积（万平）	12.5	-4.7%	-12.1%	14
厦门	套数（套）	612	15.9%	-3.5%	674
	成交面积（万平）	5.6	25.4%	-70.0%	10
南宁	套数（套）	456	-41.8%	-25.9%	463
	成交面积（万平）	4.2	-43.2%	-23.6%	5
苏州	套数（套）	1399	24.8%	-6.0%	1531
	成交面积（万平）	14.7	24.1%	-9.6%	19
无锡	套数（套）	731	10.8%	-3.2%	810
	成交面积（万平）	0.0	0.0%	0.0%	0
东莞	套数（套）	999	53.2%	1.7%	959
	成交面积（万平）	8.6	41.7%	-5.0%	9
扬州	套数（套）	359	24.2%	-20.9%	393
	成交面积（万平）	3.5	13.4%	-56.2%	4
佛山	套数（套）	1786	20.2%	-3.4%	1864
	成交面积（万平）	18.1	5.9%	-3.1%	19
衢州	套数（套）	139	24.1%	-0.7%	181
	成交面积（万平）	1.3	9.8%	4.1%	2
江门	套数（套）	245	9.9%	5.6%	223
	成交面积（万平）	1.8	-9.6%	-43.2%	2

来源：WIND，中泰证券研究所

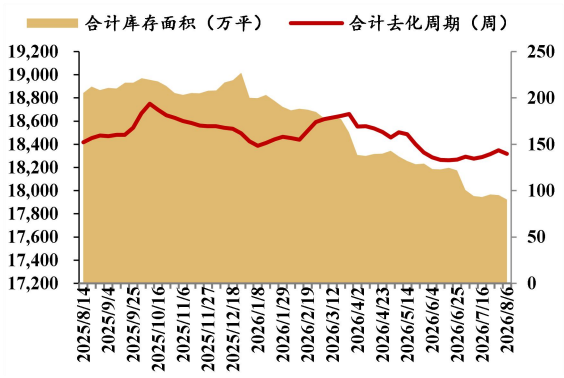
注：一线城市（2 个）包括北京、深圳；二线城市（7 个）包括杭州、成都、青岛、厦门、南宁、苏州和无锡；三四线城市（5 个）包括东莞、扬州、佛山、衢州和江门。

4.3 重点城市库存情况分析

- 本周（7.31-8.6），中泰地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 17922 万平方米，环比增速-0.2%，去化周期 139.6 周。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市库存面积环比增速分别为-0.2%、-0.1%、-0.5%，去化周期分别为 101 周、205.2 周、173.6 周。

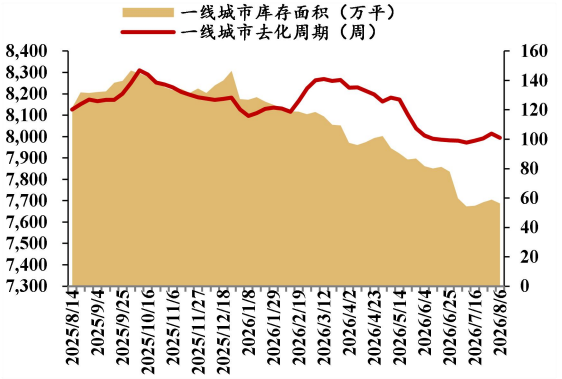
下载日志已记录，仅供内部参考

图表 23：17 城合计库存面积及去化周期



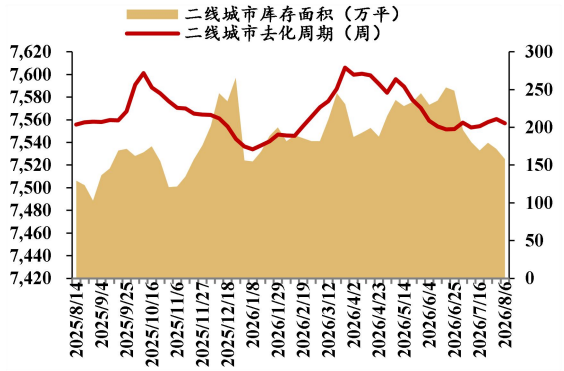
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 24：一线城市库存面积及去化周期



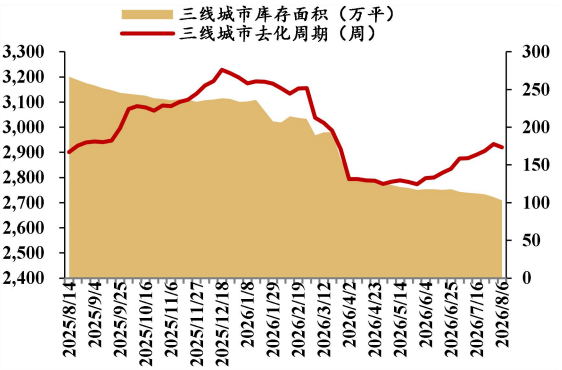
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 25：二线城市库存面积及去化周期



来源：WIND，中泰证券研究所

图表 26：三线城市库存面积及去化周期



来源：WIND，中泰证券研究所

下载日志已记录，仅供内部参考

图表 27：17 城库存面积及去化周期

17 城库存面积及去化周期					
城市	库存面积（万平）	环比增速（%）	3 个月周均销售（万平）	去化周期（周）	上周去化周期（周）
合计	17922	-0.23%	128.4	139.6	143.5
一线城市	7688	-0.23%	76.1	101.0	103.9
二线城市	7525	-0.12%	36.7	205.2	211.1
三四线城市	2709	-0.52%	15.6	173.6	177.8
重点城市					
北京	1710	-0.09%	17.5	98.0	100.6
上海	3026	-0.19%	31.3	96.8	100.7
广州	2542	0.02%	19.7	128.9	131.3
深圳	409	-2.55%	7.7	53.4	54.6
杭州	629	0.07%	10.5	59.6	62.1
南京	2871	0.02%	19.7	98.0	100.6
南宁	837	-	8.8	95.3	97.0
福州	1241	-	-	128.9	54.6
厦门	246	-0.61%	3.5	69.4	69.8
宁波	294	-0.97%	6.0	49.0	51.5
苏州	1407	-0.37%	7.8	180.2	184.7
江阴	989	-1.10%	13.7	72.1	74.4
温州	-	0.07%	1.3	-	-
泉州	784	-	-	-	-
莆田	399	-0.78%	0.6	675.1	668.6
宝鸡	356	-	-	-	-
东营	182	-	-	69.4	69.8

来源：WIND，中泰证券研究所

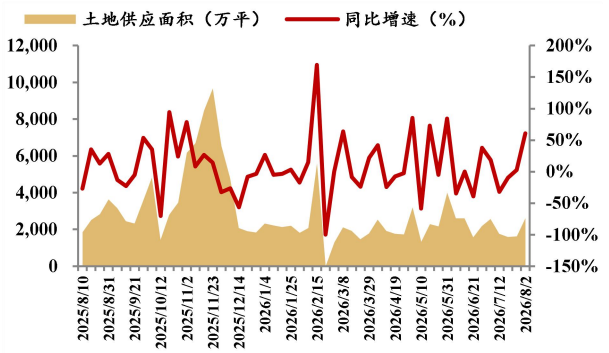
注：一线城市（4 个）包括北京、上海、深圳和广州；二线城市（8 个）包括杭州、南京、南宁、福州、厦门、宁波、苏州和温州；三四线城市（5 个）包括江阴、泉州、莆田、宝鸡和东营；除厦门、宁波采用住宅口径外其他城市均采用商品房口径。

4.4 土地市场供给与成交分析

- 本周（7.27-8.2），土地供给方面，本周供应土地 2616.9 万平方米，同比增速 60.7%；供应均价 2481 元/平方米，同比增速 150.1%。土地成交方面，本周成交土地 1805.2 万平方米，同比增速-7%；土地成交金额 776.3 亿元，同比增速 146.2%。本周土地成交楼面价 4300 元/平方米，溢价率 7.7%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市溢价率分别为 12.9%、5.1%、4.3%。

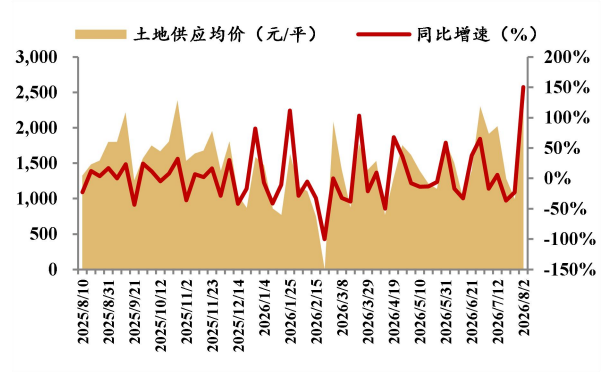
下载日志已记录，仅供内部参考

图表 28：100 大中城市商品房土地供应面积



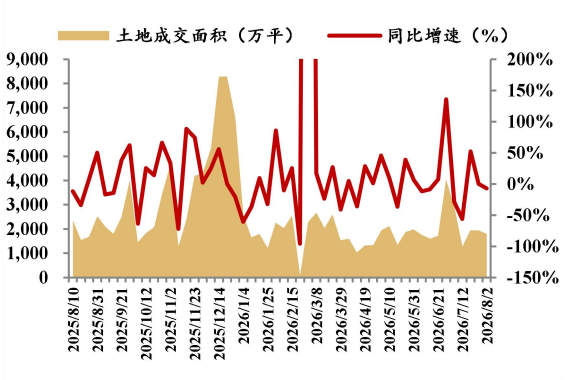
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 29：100 大中城市商品房土地供应均价



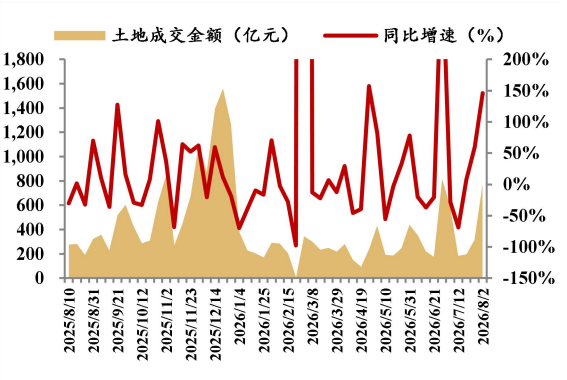
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 30：100 大中城市商品房土地成交面积



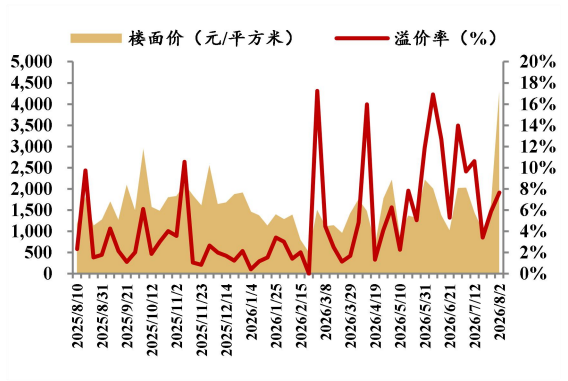
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 31：100 大中城市商品房土地成交金额



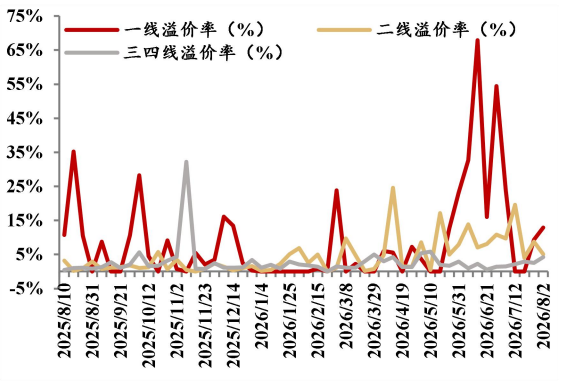
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 32：100 大中城市商品房成交土地楼面价及溢价率



来源：WIND，中泰证券研究所

图表 33：100 大中城市商品房成交土地各线城市溢价率



来源：WIND，中泰证券研究所

下载日志已记录，仅供内部参考

图表 34：近期房企拿地明细

房企名称	城市	区域	土地面积（平方米）	规划计容面积（平方米）	土地总价（万元）	权益比例（%）	拿地时间
滨江集团	杭州市	萧山区	32,789.00	72,135.80	260,913.00	50.00	2026-04-30
中国海外发展	珠海市	香洲区	27,615.29	49,707.52	100,700.00	80.00	2026-05-07
保利发展	郑州市	中原区	22,135.07	92,967.29	41,510.00	83.00	2026-05-12
滨江集团	杭州市	余杭区	39,553.00	41,530.65	176,038.00	50.00	2026-05-15
滨江集团	杭州市	余杭区	40,630.00	81,260.00	212,520.00	50.00	2026-05-15
金地集团	西安市	雁塔区	23,677.33	101,812.52	22,890.00	70.00	2026-05-18
保利发展	北京市	丰台区	36,038.81	72,077.62	415,440.00	100.00	2026-05-19
滨江集团	杭州市	萧山区	35,635.00	85,524.00	243,048.00	100.00	2026-05-26
城建发展	北京市	石景山区	31,500.00	67,725.00	220,000.00	100.00	2026-05-28
大悦城控股	天津市	南开区	11,954.10	19,126.56	41,100.00	100.00	2026-05-28
中国海外发展	苏州市	工业园区	20,414.50	24,497.40	168,836.00	100.00	2026-05-29
保利发展	上海市	虹口区	6,099.68	15,249.20	143,000.00	100.00	2026-05-29
保利发展	上海市	青浦区	19,897.80	33,826.26	54,123.00	100.00	2026-05-29
保利发展	合肥市	包河区	32,984.82	49,477.23	79,163.57	100.00	2026-05-29
龙湖集团	大连市	甘井子区	45,661.68	73,515.30	35,004.00	100.00	2026-05-29
龙湖集团	大连市	甘井子区	7,546.14	3,848.53	2,373.00	100.00	2026-05-29
招商蛇口	杭州市	西湖区	28,696.00	86,088.00	121,785.00	100.00	2026-06-03
保利发展	三亚市	吉阳区	15,927.55	49,375.41	68,092.00	100.00	2026-06-04
中国海外发展	银川市	金凤区	142,404.46	242,087.58	139,098.00	100.00	2026-06-10
龙湖集团	兰州市	城关区	15,639.90	45,355.71	12,080.00	100.00	2026-06-10
保利发展	广州市	白云区	20,046.00	50,115.00	134,937.27	100.00	2026-06-15
保利发展	广州市	花都区	35,701.14	89,252.85	67,475.00	100.00	2026-06-22
滨江集团	杭州市	萧山区	49,995.00	59,994.00	122,989.00	100.00	2026-06-23
招商蛇口	北京市	通州区	21,096.03	33,753.65	102,170.00	100.00	2026-06-23
保利发展	深圳市	宝安区	37,357.22	119,543.10	1,051,000.00	100.00	2026-06-25
招商蛇口	杭州市	滨江区	55,587.00	122,291.40	609,374.00	100.00	2026-06-26
中国海外发展	唐山市	路北区	25,666.85	33,366.91	26,193.02	100.00	2026-06-30
越秀地产	广州市	海珠区	9,060.00	22,650.00	137,498.00	100.00	2026-06-30
保利发展	杭州市	余杭区	28,623.00	74,419.80	137,793.00	100.00	2026-06-30
中国海外发展	唐山市	路北区	15,828.73	20,577.35	13,772.42	100.00	2026-06-30
保利发展	中山市	中山市	19,939.43	39,878.86	29,111.57	100.00	2026-06-30
保利发展	三亚市	海棠区	92,791.03	133,619.08	151,184.00	100.00	2026-06-30
保利发展	上海市	松江区	33,242.04	34,904.14	69,784.00	100.00	2026-06-30
越秀地产	广州市	白云区	25,912.00	26,430.24	101,213.00	100.00	2026-07-20
滨江集团	杭州市	拱墅区	39,938.00	79,876.00	181,047.00	100.00	2026-07-21
滨江集团	杭州市	拱墅区	22,869.00	41,164.20	56,561.00	100.00	2026-07-21

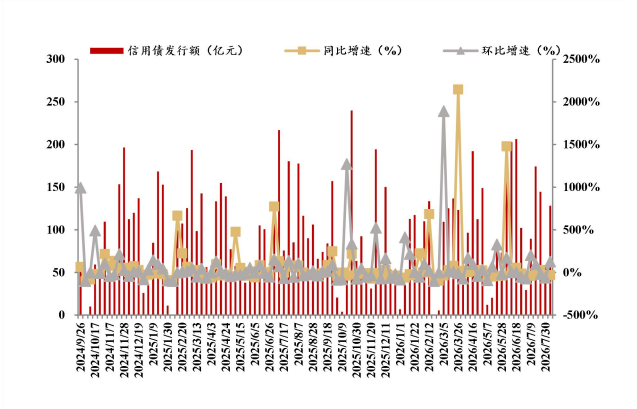
来源：WIND，中泰证券研究所

4.5 房地产行业融资分析

- 本周(7.31-8.6)房地产企业合计发行信用债 128.2 亿元，同比增速-29.21%，环比增速 126.9%。本月至今房地产企业合计发行信用债 128.2 亿元，同比增速-21.4%，环比增速 151.87%。

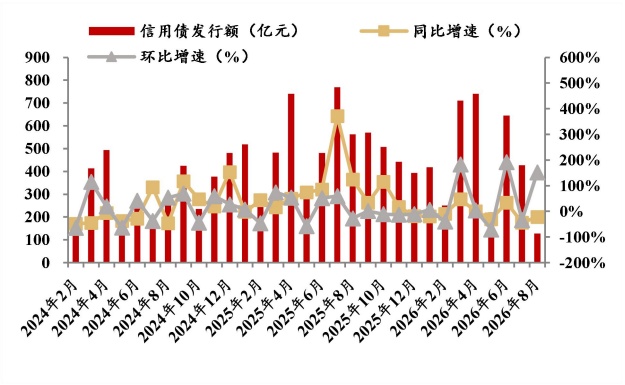
下载日志已记录，仅供内部参考

图表 35：房企信用债发行额（周度）



来源：WIND，中泰证券研究所

图表 36：房企信用债发行额（月度）



来源：WIND，中泰证券研究所

5. 投资建议

■ 本周，北京优化房地产政策，降低非京籍购房社保年限并提升公积金贷款额度，有望释放刚需购买力，推动置换需求，进一步夯实核心城市楼市修复基础。本周周度一手房销售同环比下降，二手房销售同比上升、环比下降，去化周期下降。稳健的房企仍然是投资重点，建议关注财务稳健、业绩表现良好的龙头房企，如华润置地、中国金茂、越秀地产、保利发展、招商蛇口、绿城中国等，在当前政策环境下能够有效应对市场波动；同时随着市场需求的回升，物业管理公司也有望迎来业绩和估值的修复，建议关注华润万象生活、中海物业、招商积余、保利物业、万物云和绿城服务等。

6. 风险提示

■ 销售不及预期，研究报告中使用的公开资料可能存在信息滞后或更新不及时的风险。

下载日志已记录，仅供内部参考

投资评级说明

	评级	说明
股票评级	买入	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在 15%以上
	增持	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在 5%~15%之间
	持有	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在-10%~+5%之间
	减持	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数跌幅在 10%以上
行业评级	增持	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数涨幅在 10%以上
	中性	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数涨幅在-10%~+10%之间
	减持	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数跌幅在 10%以上
备注：评级标准为报告发布日后的 6~12 个月内公司股价（或行业指数）相对同期基准指数的相对市场表现。其中 A 股市场以沪深 300 指数为基准；新三板市场以三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）为基准；香港市场以摩根士丹利中国指数为基准，美股市场以标普 500 指数或纳斯达克综合指数为基准（另有说明的除外）。		

重要声明

中泰证券股份有限公司（以下简称“本公司”）具有中国证券监督管理委员会许可的证券投资咨询业务资格。

本报告基于本公司及其研究人员认为可信的公开资料或实地调研资料，反映了作者的研究观点，力求独立、客观和公正，结论不受任何第三方的授意或影响。本公司力求但不保证这些信息的准确性和完整性，且本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次公开发布时的判断，可能会随时调整。本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。本报告所载的资料、工具、意见、信息及推测只提供给客户作参考之用，不构成任何投资、法律、会计或税务的最终操作建议，本公司不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保。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。

市场有风险，投资需谨慎。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。

投资者应注意，在法律允许的情况下，本公司及其本公司的关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，并可能为这些公司正在提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。本公司及其本公司的关联机构或个人可能在本报告公开发布之前已经使用或了解其中的信息。

中泰证券股份有限公司 事先未经本公司书面授权
行任何形式的翻版、发布、复制、转载、刊登、篡改，且不得对本报告进行有悖原意的删节或修改。