下载日志已记录，仅供内部参考

新房销售环比改善，多部委协同深化制度改革

——20260828 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 30 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

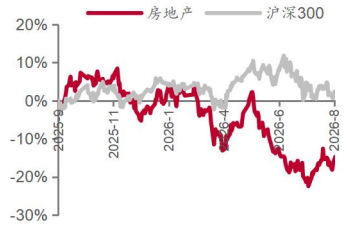
执业证书编号：S0740526040005

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、《一二手房成交回升，政策支持信号持续释放》2026-08-23

2、《销售降幅收窄，投资持续承压》2026-08-19

3、《存量房市场需求稳健，居民购房成本维持低位》2026-08-17

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	7.16	0.37	0.08	0.14	0.15	0.17	19.35	89.50	51.14	47.73	42.12	买入
中国金茂	1.57	0.05	0.04	0.09	0.09	0.09	26.17	31.00	15.09	15.09	15.09	增持
绿城中国	7.63	0.63	0.03	0.07	0.11	0.14	10.47	219.85	94.22	59.96	47.11	买入
华润置地	33.18	3.59	3.56	3.74	3.78	3.86	7.99	8.06	7.67	7.59	7.44	增持
华润万象生活	40.42	1.59	1.74	1.94	2.10	2.24	21.99	20.10	18.02	16.65	15.61	买入

备注：股价使用 2026 年 08 月 28 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 2.59%，沪深 300 指数下跌 0.21%，相对收益为 2.80%，板块表现强于大盘。

■ **行业基本面**

本周（8.21-8.27），中泰地产组跟踪的 38 个重点城市一手房合计成交 21423 套，同比增速-9.4%，环比增速 13.5%；合计成交面积 212.6 万平方米，同比增速-6.1%，环比增速 10.4%。

本周（8.21-8.27），中泰地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 17640 套，同比增速-4.3%，环比增速-2.7%；合计成交面积 176.1 万平方米，同比增速-3.8%，环比增速-1.2%。

本周（8.21-8.27），中泰地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 17893.2 万平方米，环比增速-0.1%，去化周期 146.9 周。

本周（8.17-8.23），土地供给方面，本周供应土地 2688.6 万平方米，同比增速 35%；供应均价 1803 元/平方米，同比增速 46%。土地成交方面，本周成交土地 1619.7 万平方米，同比增速 13.8%；土地成交金额 177.9 亿元，同比增速-44%。本周土地成交楼面价 1098 元/平方米，溢价率 4.1%。

本周（8.21-8.27）房地产企业合计发行信用债 70.1 亿元，同比增速-28.45%，环比增速-39.98%。

■ **投资建议**

本周，房地产政策密集出台，中央从融资、销售制度及资本市场等多方面完善房地产发展新模式，推动融资由主体信用向项目制转变、商品住房向现房销售转型，并拓宽房企股债融资及存量资产盘活渠道，行业制度体系进一步优化。本周周度一手房销售同比下降、环比上升，二手房销售同环比均有所下降，去化周期上升。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 6
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 10
4.3 重点城市库存情况分析 13
4.4 土地市场供给与成交分析 15
4.5 房地产行业融资分析 17
5. 投资建议 18
6. 风险提示 18

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） 8
图表 8： 一手房成交面积同比分析（8 周移动平均） 8
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） 9
图表 12： 一手房成交面积环比分析（月度） 9
图表 13： 一手房交易数据 10
图表 14： 二手房成交套数同比分析（周度） 11
图表 15： 二手房成交套数同比分析（8 周移动平均） 11
图表 16： 二手房成交面积同比分析（周度） 11
图表 17： 二手房成交面积同比分析（8 周移动平均） 11
图表 18： 二手房成交套数同比分析（月度） 12
图表 19： 二手房成交套数环比分析（月度） 12
图表 20： 二手房成交面积同比分析（月度） 12
图表 21： 二手房成交面积环比分析（月度） 12
图表 22： 二手房交易数据 13
图表 23： 17 城合计库存面积及去化周期 14
图表 24： 一线城市库存面积及去化周期 14
图表 25： 二线城市库存面积及去化周期 14
图表 26： 三线城市库存面积及去化周期 14
图表 27： 17 城库存面积及去化周期 15
图表 28： 100 大中城市商品房土地供应面积 16
图表 29： 100 大中城市商品房土地供应均价 16
图表 30： 100 大中城市商品房土地成交面积 16
图表 31： 100 大中城市商品房土地成交金额 16
图表 32： 100 大中城市商品房成交土地楼面价及溢价率 16

下载日志已记录，仅供内部参考

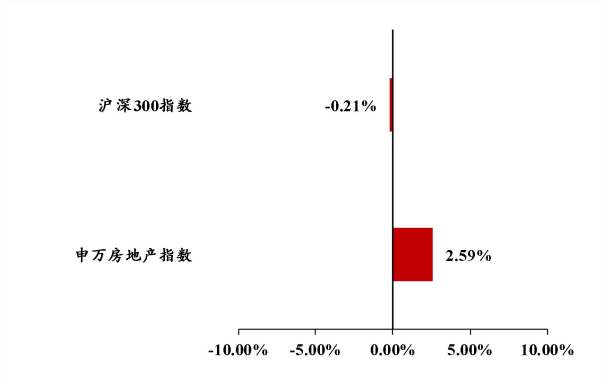
图表 33： 100 大中城市商品房成交土地各线城市溢价率 16
图表 34： 近期房企拿地明细 17
图表 35： 房企信用债发行额（周度） 18
图表 36： 房企信用债发行额（月度） 18

下载日志已记录，仅供内部参考

1. 一周行情回顾

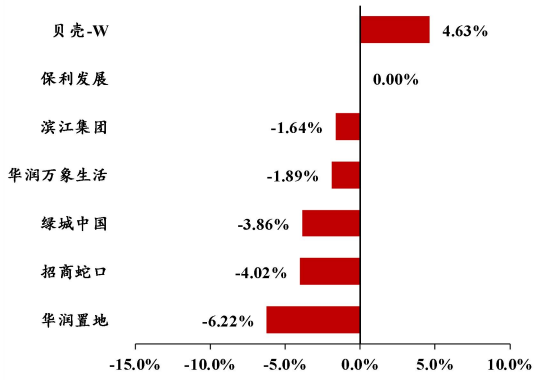
本周，申万房地产指数上涨 2.59%，沪深 300 指数下跌 0.21%，相对收益为 2.80%，板块表现强于大盘。个股表现方面，申万房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为：香江控股、我爱我家、沙河股份、深物业 A、特发服务，涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为荣安地产、*ST 中迪、陆家嘴、招商蛇口、首开股份。

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】8 月 28 日，金融监管总局发布五项房地产融资管理办法，覆盖商品住房开发贷款、个人住房贷款、商业地产贷款、城市更新项目贷款及房地产信托业务，推动房地产融资由主体信用向项目融资转变，并对不同所有制房企合理融资需求一视同仁。
- 【中央政策】8 月 28 日，证监会发布《关于资本市场支持构建房地产发展新模式的意见》，支持上市房企再融资、并购重组及发行公司债券、ABS，鼓励符合条件的租赁住房、城市更新项目发行 REITs，并支持不动产私募投资基金，进一步拓宽房企股债融资及存量资产盘活渠道。
- 【中央政策】8 月 28 日，央行、金融监管总局联合发布房地产信贷管理新规，明确房地产开发贷款实行主办银行制，预售项目贷款期限最长 5 年、现房销售项目最长 7 年；个人住房贷款期限最长 40 年，现房销售项目在销售备案后发放贷款，预售项目严格在竣工备案后发放，进一步完善房地产信贷制度。
- 【中央政策】8 月 28 日，住建部、自然资源部、金融监管总局联合印发《关于完善商品住房销售制度的通知》，明确新出让土地及尚未取得建设工程规划许可证的项目优先选择现房销售，已取得规划许可的项目鼓励现房销售；继续预售的项目单体建筑须完成主体结构封顶，并强化预售资金监管。同时推行现房销售备案、“交房即交证”，并实行项目主办银行制，推动房地产开发、融资、销售制度进一步向现房化、项目制转型。
- 【中央政策】8 月 28 日，金融监管总局、住建部联合印发《城市更新项目贷款管理办法（试行）》，明确银行设立城市更新专项贷款品种，支持纳入更新规划及项目库、具备经营性收入覆盖本息能力的项目，贷款资金不得用于土地出让金及土地征收等前期环节，并强调专款专用、封闭管理，鼓励银团贷款等多元化融资模式。
- 【地方政策】8 月 26 日，西安出台支持房地产市场高质量发展措施，明确房地产开发企业可自主确定项目销售价格，住建部门不再审核价格；同时提

下载日志已记录，仅供内部参考

高公积金贷款额度，单缴存职工最高 90 万元、双缴存职工最高 120 万元，并安排 5000 万元专项补贴支持“卖旧买新”。

- 【地方政策】8 月 25 日，成都发布楼市新政，公积金贷款购买新建商品住房最低首付比例降至 15%，并给予一年期 20%利息补贴、最高 2.5 万元；绿建住房公积金最高贷款额度上浮 20%，同时支持收购二手住房用于保障性租赁住房，并通过“地随房走”等方式推动城市更新建设“好房子”。

图表 3：本周新闻汇总

类型	内容	来源	日期
中央政策	8 月 28 日，金融监管总局发布五项房地产融资管理办法，覆盖商品住房开发贷款、个人住房贷款、商业地产贷款、城市更新项目贷款及房地产信托业务，推动房地产融资由主体信用向项目融资转变，并对不同所有制房企合理融资需求一视同仁。	金融监管总局	2026/8/28
中央政策	8 月 28 日，证监会发布《关于资本市场支持构建房地产发展新模式的意见》，支持上市房企再融资、并购重组及发行公司债券、ABS，鼓励符合条件的租赁住房、城市更新项目发行 REITs，并支持不动产私募投资基金，进一步拓宽房企股债融资及存量资产盘活渠道。	证监会	2026/8/28
中央政策	8 月 28 日，央行、金融监管总局联合发布房地产信贷管理新规，明确房地产开发贷款实行主办银行制，预售项目贷款期限最长 5 年、现房销售项目最长 7 年；个人住房贷款期限最长 40 年，现房销售项目在销售备案后发放贷款，预售项目严格在竣工备案后发放，进一步完善房地产信贷制度。	央行	2026/8/28
中央政策	8 月 28 日，住建部、自然资源部、金融监管总局联合印发《关于完善商品住房销售制度的通知》，明确新出让土地及尚未取得建设工程规划许可证的项目优先选择现房销售，已取得规划许可的项目鼓励现房销售；继续预售的项目单体建筑须完成主体结构封顶，并强化预售资金监管。同时推行现房销售备案、“交房即交证”，并实行项目主办银行制，推动房地产开发、融资、销售制度进一步向现房化、项目制转型。	自然资源部	2026/8/28
中央政策	8 月 28 日，金融监管总局、住建部联合印发《城市更新项目贷款管理办法（试行）》，明确银行设立城市更新专项贷款品种，支持纳入更新规划及项目库、具备经营性收入覆盖本息能力的项目，贷款资金不得用于土地出让金及土地征收等前期环节，并强调专款专用、封闭管理，鼓励银团贷款等多元化融资模式。	住建部	2026/8/28
地方政策	8 月 26 日，西安出台支持房地产市场高质量发展措施，明确房地产开发企业可自主确定项目销售价格，住建部门不再审核价格；同时提高公积金贷款额度，单缴存职工最高 90 万元、双缴存职工最高 120 万元，并安排 5000 万元专项补贴支持“卖旧买新”。	西安市住建局	2026/8/26
地方政策	8 月 25 日，成都发布楼市新政，公积金贷款购买新建商品住房最低首付比例降至 15%，并给予一年期 20%利息补贴、最高 2.5 万元；绿建住房公积金最高贷款额度上浮 20%，同时支持收购	成都市住建局	2026/8/25

下载日志已记录，仅供内部参考

	二手住房用于保障性租赁住房，并通过“地随房走”等方式推动城市更新建设“好房子”。		

来源：金融监管总局，证监会，央行，自然资源部，住建部，西安市住建局，成都市住建局，中泰证券研究所

3. 个股公告及新闻追踪

- 【招商蛇口】8 月 28 日，招商蛇口发布 2026 年半年报，上半年实现营业收入 547.8 亿元，同比增长 6.4%；归母净利润 5.3 亿元，经营性现金流净额 241.4 亿元，同比增长 13 倍，主要受销售回款增加及购地、基建支出减少推动。期末总资产 8366 亿元，经营现金流明显改善，但受房地产结转毛利率下降影响，盈利承压。
- 【万科 A】8 月 27 日，万科披露 2026 年半年报，上半年实现营业收入 701.7 亿元，同比下降 33.4%，归母净亏损 149.5 亿元；销售面积 293 万平方米、销售金额 358 亿元，同比分别下降 45.6%、48.2%。期末货币资金 590.5 亿元，存量融资综合成本降至 2.86%，今年以来深铁累计提供约 45.2 亿元股东借款，债务风险化解持续推进。
- 【滨江集团】8 月 26 日，滨江集团发布 2026 年半年报，上半年实现营业收入 321.1 亿元，同比下降 29.4%，归母净利润 15.5 亿元，同比下降 16.3%；经营活动现金流净额 55.3 亿元，同比大幅改善 161.7%，由上年同期净流出转为净流入。期末资产负债率 72.4%，较上年末下降 4.0 个百分点，整体财务状况有所改善。
- 【中国金茂】8 月 25 日，中国金茂发布 2026 年中期业绩，上半年实现收入 214.2 亿元，同比下降 15%，归母溢利 8.8 亿元，同比下降 19%；但签约销售约 575 亿元，同比增长 8%，行业排名升至第 7 位。上半年新增货值 294 亿元，12 宗土地平均溢价率仅 1.36%，拿地及补货保持审慎，同时融资成本同比下降 17%。
- 【绿城中国】8 月 25 日，绿城中国发布 2026 年中期业绩，上半年实现收入 394.8 亿元，归母利润 0.82 亿元；总合同销售额约 947 亿元，其中自投项目销售 602 亿元、权益销售 407 亿元。公司上半年新增 22 宗地，可售货值约 459 亿元，其中一二线城市占 94%、北上杭占 71%；同时持续压降有息负债，综合融资成本降至 3.2%。

图表 4：本周公司公告

公司名称	内容	日期
招商蛇口	8 月 28 日，招商蛇口发布 2026 年半年报，上半年实现营业收入 547.8 亿元，同比增长 6.4%；归母净利润 5.3 亿元，经营性现金流净额 241.4 亿元，同比增长 13 倍，主要受销售回款增加及购地、基建支出减少推动。期末总资产 8366 亿元，经营现金流明显改善，但受房地产结转毛利率下降影响，盈利承压。	2026/8/28
万科 A	8 月 27 日，万科披露 2026 年半年报，上半年实现营业收入 701.7 亿元，同比下降 33.4%，归母净亏损 149.5 亿元；销售面积 293 万平方米、销售金额 358 亿元，同比分别下降 45.6%、48.2%。期末货币资金 590.5 亿元，存量融资综合成本降至 2.86%，今年以来深铁累计提供约 45.2 亿元股东借款，债务风险化解持续推进。	2026/8/27
滨江集团	8 月 26 日，滨江集团发布 2026 年半年报，上半年实现营业收入 321.1 亿元，同比下降 29.4%，归母净利润 15.5 亿元，同比下降 16.3%；经营活动现金流净额 55.3 亿元，同比大幅改善 161.7%，由上年同期净流出转为净流入。期末资产负债率 72.4%，较上年末下降 4.0 个百分点，整体财务状况有所改善。	2026/8/26

下载日志已记录，仅供内部参考

中国金茂	8 月 25 日，中国金茂发布 2026 年中期业绩，上半年实现收入 214.2 亿元，同比下降 15%，归母溢利 8.8 亿元，同比下降 19%；但签约销售约 575 亿元，同比增长 8%，行业排名升至第 7 位。上半年新增货值 294 亿元，12 宗土地平均溢价率仅 1.36%，拿地及补货保持审慎，同时融资成本同比下降 17%。	2026/8/25
绿城中国	8 月 25 日，绿城中国发布 2026 年中期业绩，上半年实现收入 394.8 亿元，归母利润 0.82 亿元；总合同销售额约 947 亿元，其中自投项目销售 602 亿元、权益销售 407 亿元。公司上半年新增 22 宗地，可售货值约 459 亿元，其中一二线城市占 94%、北上杭占 71%；同时持续压降有息负债，综合融资成本降至 3.2%。	2026/8/25

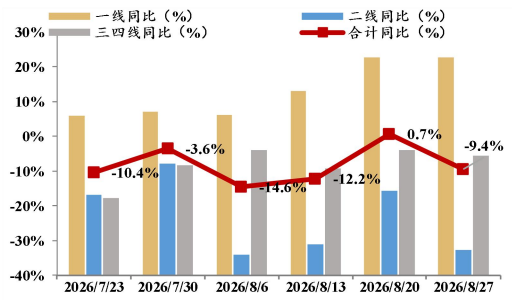
来源：WIND，中泰证券研究所

4. 行业基本面

4.1 重点城市一手房成交分析

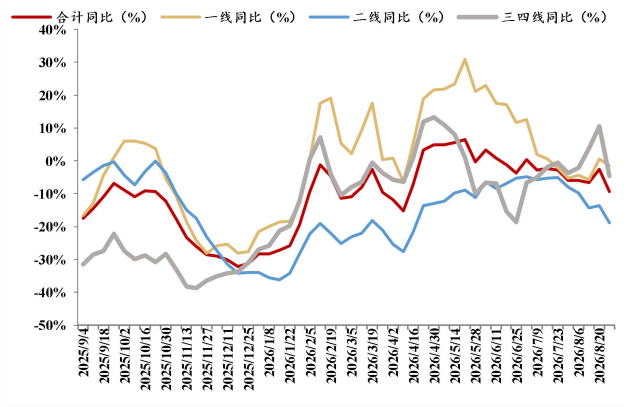
- 本周(8.21-8.27)，中泰地产组跟踪的 38 个重点城市一手房合计成交 21423 套，同比增速-9.4%，环比增速 13.5%；合计成交面积 212.6 万平方米，同比增速-6.1%，环比增速 10.4%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 22.6%、-32.7%和-5.6%，环比增速为 3.2%、10.8%和 35.2%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 20.5%、-23.1%和 9.7%，环比增速为-2.5%、15.6%和 19.1%。

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

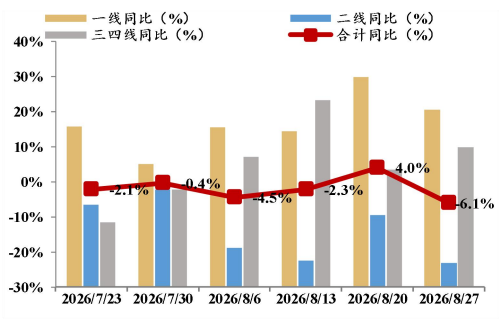
图表 6：一手房成交套数同比分析（8 周移动平均）



来源：WIND，中泰证券研究所

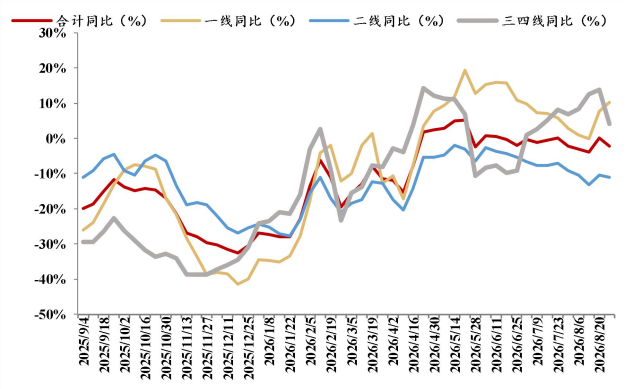
下载日志已记录，仅供内部参考

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

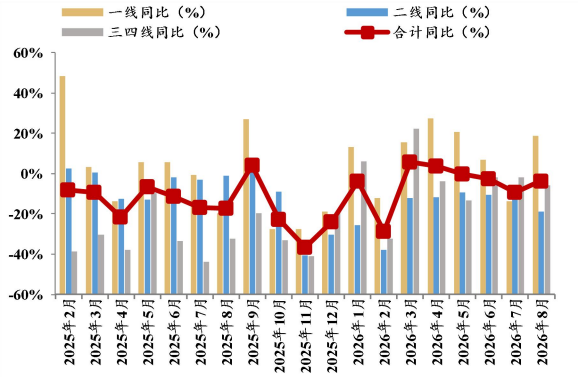
图表 8：一手房成交面积同比分析（8 周移动平均）



来源：WIND，中泰证券研究所

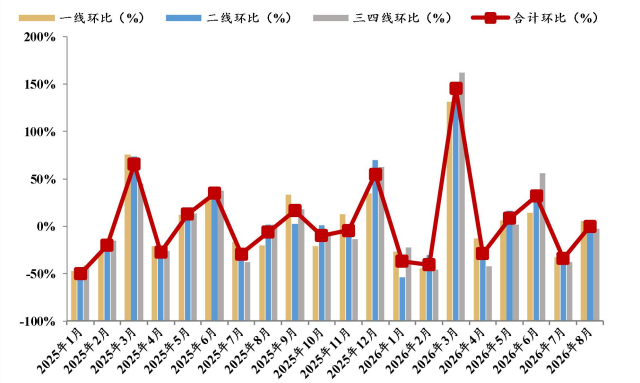
■ 本月至今（8.1-8.27），中泰地产组跟踪的 38 个重点城市一手房合计成交 72796 套，同比增速-3.6%，环比增速 0.2%；合计成交面积 763.1 万平方米，同比增速 3%，环比增速 2.7%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 18.5%、-18.9%和-5.9%，环比增速为 5.6%、-3.5%和-2.4%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 23%、-9.9%和 11.6%，环比增速为 1.2%、-2.6%和 17%。

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

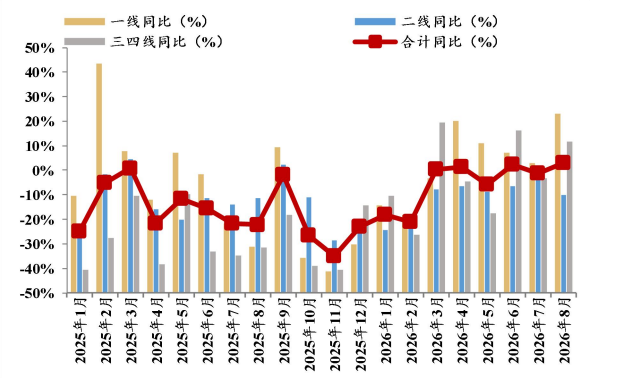
图表 10：一手房成交套数环比分析（月度）



来源：WIND，中泰证券研究所

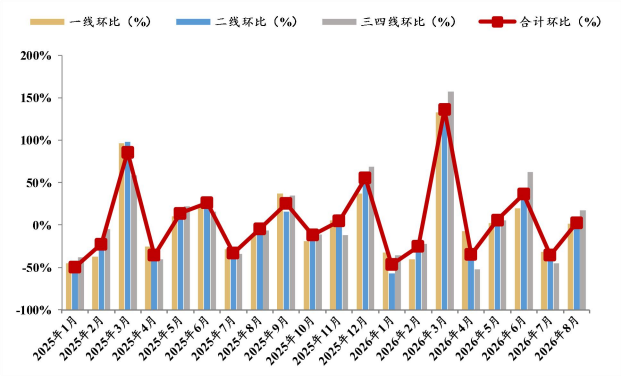
下载日志已记录，仅供内部参考

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）	21423	-9.4%	13.5%	19493
	成交面积（万平）	212.6	-6.1%	10.4%	198
一线城市	套数（套）	8263	22.6%	3.2%	7300
	成交面积（万平）	62.5	20.5%	-2.5%	58
二线城市	套数（套）	6969	-32.7%	10.8%	7108
	成交面积（万平）	96.9	-23.1%	15.6%	92
三四线城市	套数（套）	6191	-5.6%	35.2%	5085
	成交面积（万平）	53.2	9.7%	19.1%	47
重点城市					
北京	套数（套）	2524	59.1%	-8.0%	1872
	成交面积（万平）	15.5	32.7%	-21.9%	13
上海	套数（套）	2812	23.5%	-6.9%	2792
	成交面积（万平）	24.1	11.3%	-12.9%	25
广州	套数（套）	2520	-2.0%	32.6%	2193
	成交面积（万平）	18.1	23.8%	42.8%	15
深圳	套数（套）	407	34.3%	19.0%	444
	成交面积（万平）	4.8	22.7%	21.9%	5
杭州	套数（套）	1250	66.0%	128.5%	570
	成交面积（万平）	15.1	38.1%	90.7%	8
武汉	套数（套）	2291	-18.5%	-6.8%	1960
	成交面积（万平）	27.2	-9.2%	-6.8%	23
成都	套数（套）	850	-35.2%	10.1%	970
	成交面积（万平）	18.6	-29.5%	-1.2%	22
青岛	套数（套）	919	-51.3%	4.4%	919
	成交面积（万平）	19.0	-18.8%	81.8%	12
温州	套数（套）	1187	-35.2%	82.9%	800
	成交面积（万平）	12.8	9.5%	63.6%	9
宁波	套数（套）	254	24.5%	41.1%	325
	成交面积（万平）	3.4	-7.3%	45.0%	4
南宁	套数（套）	740	-39.9%	-16.9%	1024
	成交面积（万平）	6.4	-28.2%	-7.1%	8
苏州	套数（套）	438	-26.5%	26.6%	528
	成交面积（万平）	4.4	-21.7%	-20.6%	5
无锡	套数（套）	227	-60.2%	5.6%	331
	成交面积（万平）	2.8	-58.1%	7.0%	4

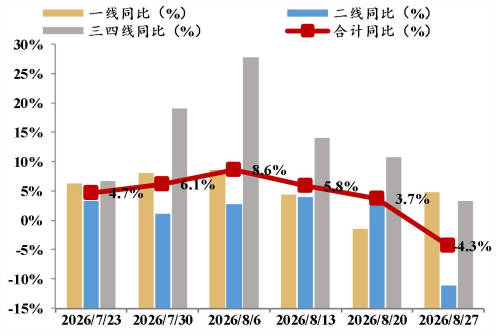
来源：WIND，中泰证券研究所

4.2 重点城市二手房成交分析

- 本周(8.21-8.27)，中泰地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 17640 套，同比增速-4.3%，环比增速-2.7%；合计成交面积 176.1 万平方米，同比增速-3.8%，环比增速-1.2%。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 4.8%、-11.2%和 3.2%，环比增速为 4.8%、-5.9%和-4.4%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 0.4%、-10.4%和 11.3%，环比增速为 5.6%、-5.2%和 2%。

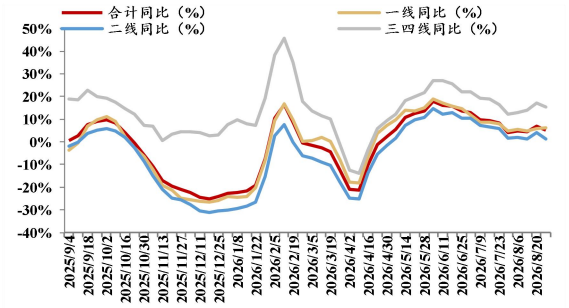
下载日志已记录，仅供内部参考

图表 14：二手房成交套数同比分析（周度）



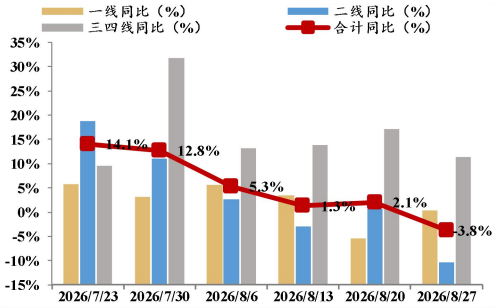
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 15：二手房成交套数同比分析(8 周移动平均)



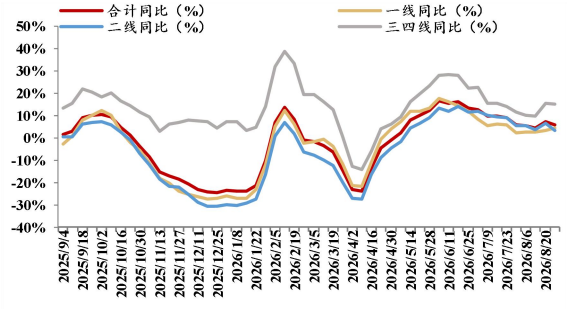
来源：WIND，中泰证券研究所

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)

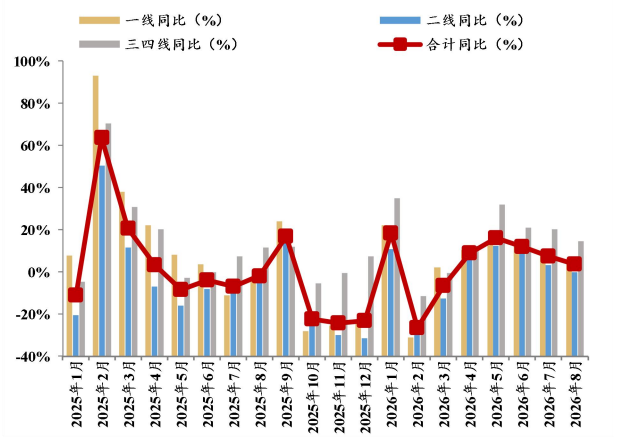


来源：WIND，中泰证券研究所

- 本月至今（8.1-8.27），中泰地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 67402 套，同比增速 3.6%，环比增速-5.2%；合计成交面积 662.4 万平方米，同比增速 1.2%，环比增速-9.6%。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 3.8%、-0.1%和 14.7%，环比增速为 0.6%、-7.4%和-6.6%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 0.4%、-2.7%和 14.5%，环比增速为-2.5%、-13.2%和-6.9%。

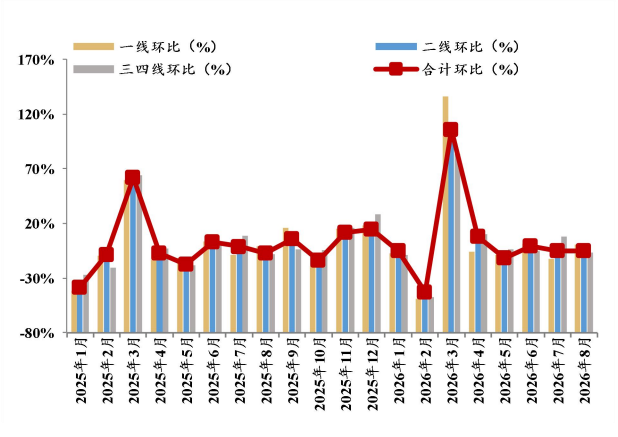
下载日志已记录，仅供内部参考

图表 18：二手房成交套数同比分析（月度）



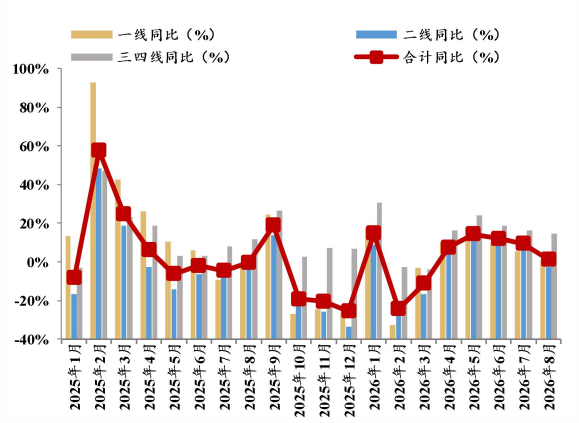
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 19：二手房成交套数环比分析（月度）



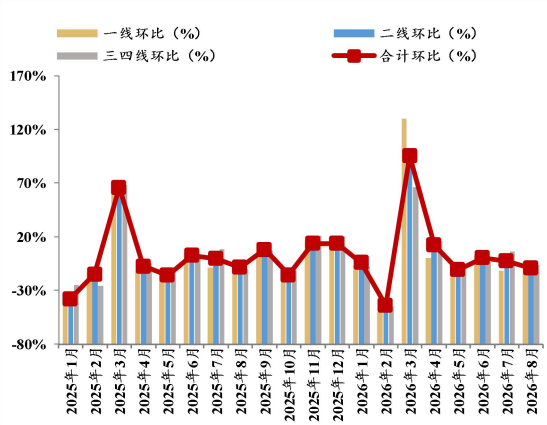
来源：WIND，中泰证券研究所

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）	17640	-4.3%	-2.7%	18160
	成交面积（万平）	176.1	-3.8%	-1.2%	184
一线城市	套数（套）	5106	4.8%	4.8%	4849
	成交面积（万平）	44.7	0.4%	5.6%	43
二线城市	套数（套）	9089	-11.2%	-5.9%	9708
	成交面积（万平）	93.6	-10.4%	-5.2%	105
三四线城市	套数（套）	3445	3.2%	-4.4%	3603
	成交面积（万平）	37.7	11.3%	2.0%	36
重点城市					
北京	套数（套）	3859	6.7%	6.3%	3564
	成交面积（万平）	33.0	2.0%	6.2%	31
深圳	套数（套）	1247	-0.9%	0.5%	1285
	成交面积（万平）	11.7	-3.9%	3.9%	13
杭州	套数（套）	828	-5.8%	8.9%	828
	成交面积（万平）	8.3	-7.1%	4.7%	8
成都	套数（套）	4239	-9.9%	0.3%	4356
	成交面积（万平）	45.2	-11.9%	1.2%	47
青岛	套数（套）	1361	6.2%	0.3%	1327
	成交面积（万平）	13.6	2.7%	-4.6%	14
厦门	套数（套）	520	-7.1%	-13.6%	617
	成交面积（万平）	4.3	-5.8%	-15.3%	9
南宁	套数（套）	115	-86.8%	-79.1%	461
	成交面积（万平）	1.0	-87.3%	-78.5%	4
苏州	套数（套）	1410	21.7%	-7.7%	1463
	成交面积（万平）	16.1	34.7%	-4.9%	17
大连	套数（套）	616	-20.5%	-2.4%	656
	成交面积（万平）	5.1	-21.0%	-1.0%	5
东莞	套数（套）	969	23.1%	5.9%	961
	成交面积（万平）	9.0	19.0%	10.3%	9
扬州	套数（套）	340	-2.9%	-15.8%	377
	成交面积（万平）	2.9	-44.3%	-23.9%	4
佛山	套数（套）	1686	-7.2%	-9.3%	1865
	成交面积（万平）	21.4	36.3%	2.4%	19
衢州	套数（套）	201	38.6%	5.2%	169
	成交面积（万平）	1.8	36.7%	-2.1%	2
江门	套数（套）	249	4.6%	6.4%	230
	成交面积（万平）	2.5	-36.6%	16.0%	2

来源：WIND，中泰证券研究所

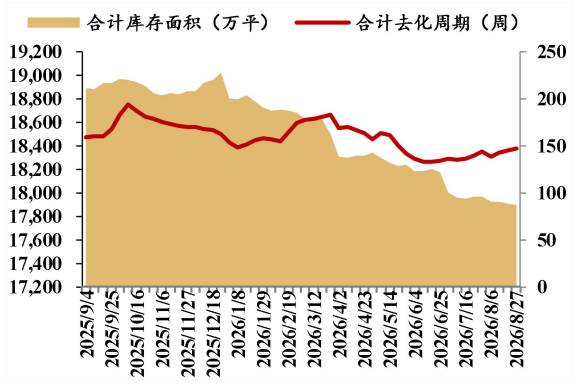
注：一线城市（2 个）包括北京、深圳；二线城市（7 个）包括杭州、成都、青岛、厦门、南宁、苏州和大连；三四线城市（5 个）包括东莞、扬州、佛山、衢州和江门。

4.3 重点城市库存情况分析

- 本周（8.21-8.27），中泰地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 17893.2 万平方米，环比增速-0.1%，去化周期 146.9 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-0.1%、-0.1%、0.1%，去化周期分别为 108.2 周、213 周、172.8 周。

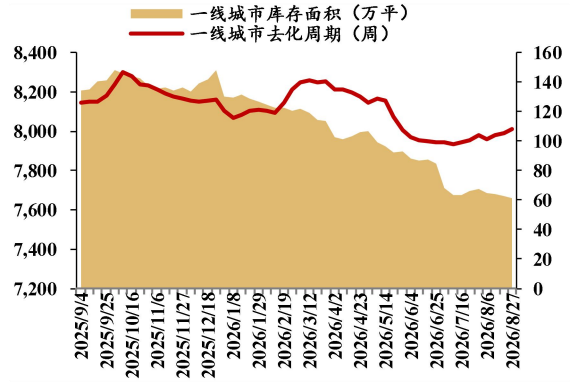
下载日志已记录，仅供内部参考

图表 23：17 城合计库存面积及去化周期



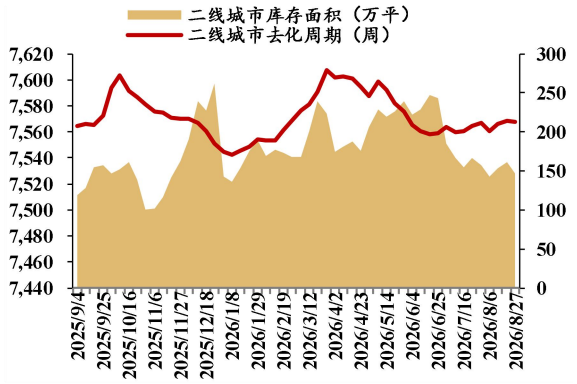
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 24：一线城市库存面积及去化周期



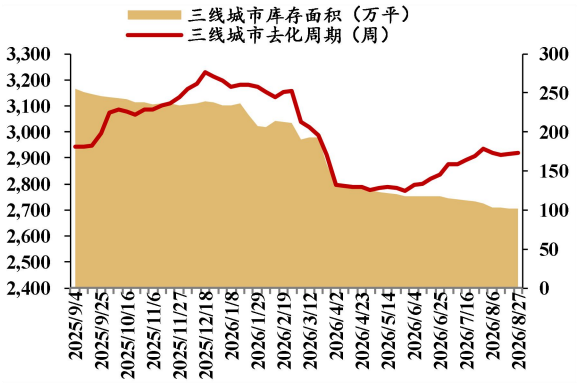
来源：WIND，中泰证券研究所

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	17893	-0.09%	121.8	146.9	144.7
一线城市	7659	-0.11%	70.8	108.2	105.3
二线城市	7528	-0.11%	35.3	213.0	214.4
三四线城市	2706	0.06%	15.7	172.8	171.1
重点城市					
北京	1710	-0.38%	17.0	100.9	96.5
上海	3019	-0.08%	29.4	102.5	100.3
广州	2537	0.20%	17.8	142.6	140.8
深圳	394	-1.14%	6.6	59.3	57.2
杭州	628	-0.51%	10.5	59.8	63.7
南京	2871	0.20%	17.8	100.9	96.5
南宁	837	-	8.1	103.2	101.6
福州	1241	-	-	142.6	57.2
厦门	246	-0.91%	3.9	63.1	63.7
宁波	293	-0.32%	5.8	50.8	50.8
苏州	1411	-0.16%	7.1	199.9	193.5
江阴	987	0.48%	13.9	70.8	69.8
温州	-	-0.51%	1.3	-	-
泉州	784	-	-	-	-
莆田	398	-0.78%	0.4	901.1	809.8
宝鸡	356	-	-	-	-
东营	182	-	-	63.1	63.7

来源：WIND，中泰证券研究所

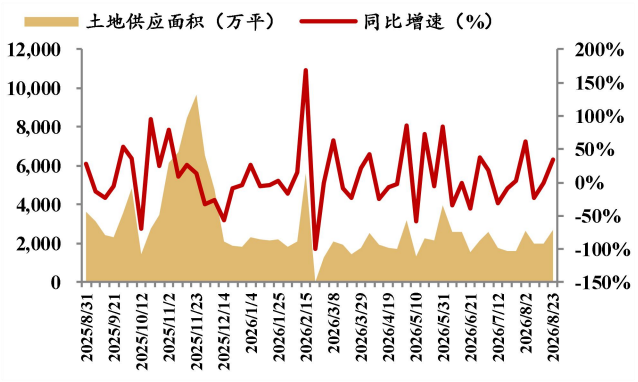
注：一线城市（4 个）包括北京、上海、深圳和广州；二线城市（8 个）包括杭州、南京、南宁、福州、厦门、宁波、苏州和温州；三四线城市（5 个）包括江阴、泉州、莆田、宝鸡和东营；除厦门、宁波采用住宅口径外其他城市均采用商品房口径。

4.4 土地市场供给与成交分析

- 本周（8.17-8.23），土地供给方面，本周供应土地 2688.6 万平方米，同比增速 35%；供应均价 1803 元/平方米，同比增速 46%。土地成交方面，本周成交土地 1619.7 万平方米，同比增速 13.8%；土地成交金额 177.9 亿元，同比增速-44%。本周土地成交楼面价 1098 元/平方米，溢价率 4.1%。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 0%、10%、2.4%。

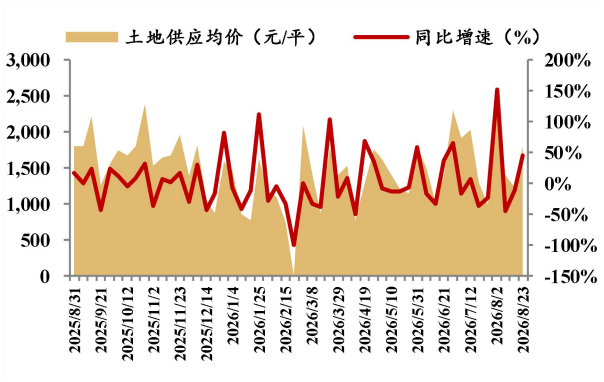
下载日志已记录，仅供内部参考

图表 28：100 大中城市商品房土地供应面积



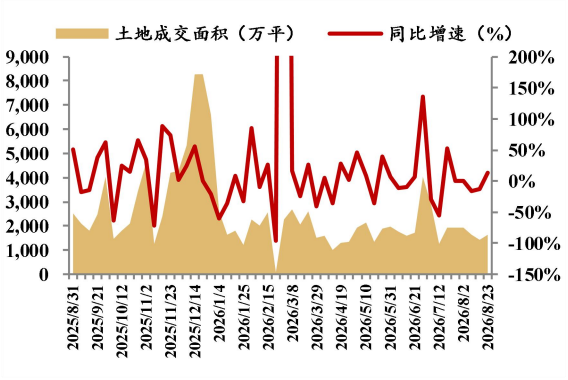
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 29：100 大中城市商品房土地供应均价



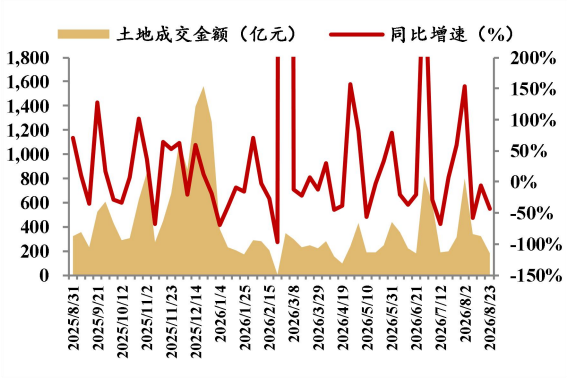
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 30：100 大中城市商品房土地成交面积



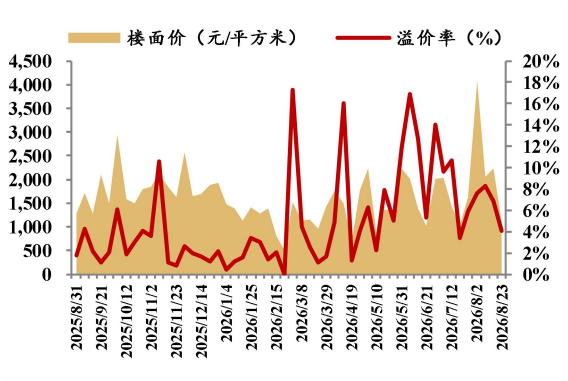
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 31：100 大中城市商品房土地成交金额



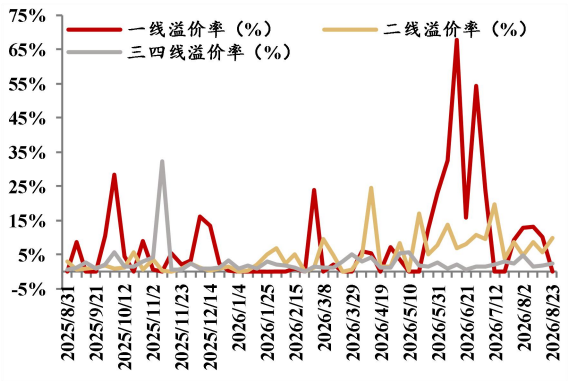
来源：WIND，中泰证券研究所

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
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
保利发展	中山市	中山市	19,939.43	39,878.86	29,111.57	100.00	2026-06-30
招商蛇口	杭州市	萧山区	31,063.00	40,381.90	136,764.00	34.00	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
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
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
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
保利发展	石家庄市	长安区	17,462.28	34,924.56	21,236.00	100.00	2026-07-01
保利发展	石家庄市	长安区	22,081.90	44,163.80	27,924.00	100.00	2026-07-01
保利发展	石家庄市	长安区	13,200.50	26,401.00	16,024.00	100.00	2026-07-01
保利发展	石家庄市	长安区	41,666.78	83,333.56	52,816.00	100.00	2026-07-01
保利发展	杭州市	萧山区	34,167.00	95,667.60	460,537.00	100.00	2026-07-07
招商蛇口	成都市	金牛区	20,197.01	40,394.02	52,916.17	100.00	2026-07-14
招商蛇口	南京市	建邺区	54,445.23	87,112.37	299,800.00	60.00	2026-07-15
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	22,869.00	41,164.20	56,561.00	100.00	2026-07-21
滨江集团	杭州市	拱墅区	39,938.00	79,876.00	181,047.00	100.00	2026-07-21
招商蛇口	北京市	大兴区	19,994.47	35,990.05	72,000.00	100.00	2026-07-22
招商蛇口	深圳市	光明区	28,043.75	65,902.81	150,500.00	100.00	2026-07-24
保利发展	广州市	荔湾区	11,564.58	24,748.20	60,949.80	100.00	2026-07-24
保利发展	上海市	杨浦区	34,045.78	78,305.29	836,386.00	50.00	2026-07-28
保利发展	上海市	杨浦区	9,234.44	10,157.88	19,300.00	50.00	2026-07-28
保利发展	上海市	杨浦区	29,096.57	69,540.80	756,314.00	50.00	2026-07-28
保利发展	上海市	徐汇区	29,248.33	64,346.33	673,000.00	70.00	2026-07-28
保利发展	上海市	徐汇区	17,813.57	24,939.00	33,000.00	70.00	2026-07-28
招商蛇口	成都市	成华区	23,800.17	47,600.34	65,688.47	100.00	2026-07-29
招商蛇口	东莞市	东莞市	56,634.06	124,594.93	234,171.00	100.00	2026-07-30
保利发展	济南市	历下区	71,053.00	142,106.00	92,370.00	100.00	2026-07-30

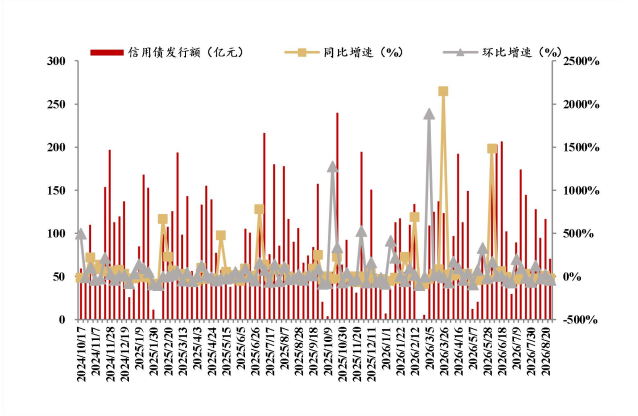
来源：WIND，中泰证券研究所

4.5 房地产行业融资分析

- 本周(8.21-8.27)房地产企业合计发行信用债 70.1 亿元，同比增速-28.45%，环比增速-39.98%。本月至今房地产企业合计发行信用债 398.6 亿元，同比增速-20.86%，环比增速 3.17%。

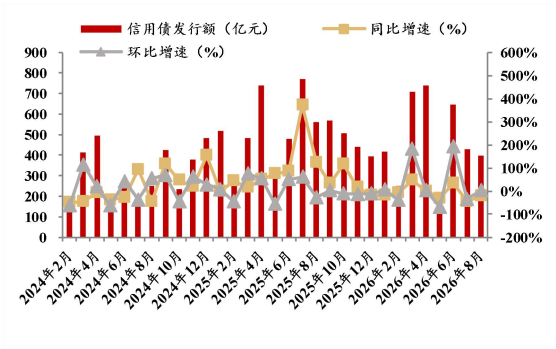
下载日志已记录，仅供内部参考

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，房地产政策密集出台，中央从融资、销售制度及资本市场等多方面完善房地产发展新模式，推动融资由主体信用向项目制转变、商品住房向现房销售转型，并拓宽房企股债融资及存量资产盘活渠道，行业制度体系进一步优化。本周周度一手房销售同比下降、环比上升，二手房销售同环比均有所下降，去化周期上升。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。。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。

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。

本报告版权归“中泰证券股份有限公司”所有。事先未经本公司书面授权，任何机构和个人，不得对本报告进行任何形式的翻版、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。