仅供内部参考，请勿外传！

销售降幅边际收窄，现房销售制度落地

——2026 年 8 月行业销售数据点评

房地产　　证券研究报告/行业定期报告　　2026 年 09 月 02 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

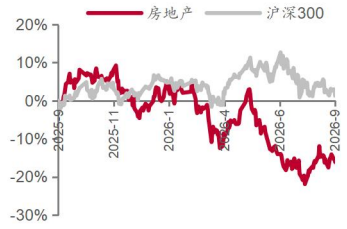
执业证书编号：S0740526040005

Email：wangwen02@zts.com.cn

基本状况

上市公司数	95
行业总市值(亿元)	9,531.81
行业流通市值(亿元)	9,218.96

行业-市场走势对比



相关报告

1、《新房销售环比改善，多部委协同深化制度改革》2026-08-30

2、《一二手房成交回升，政策支持信号持续释放》2026-08-23

3、《销售降幅收窄，投资持续承压》2026-08-19

重点公司基本状况

简称	股价（元）	EPS 2024A	EPS 2025A	EPS 2026E	EPS 2027E	EPS 2028E	PE 2024A	PE 2025A	PE 2026E	PE 2027E	PE 2028E	评级
招商蛇口	6.49	0.37	0.08	0.14	0.15	0.17	17.54	81.13	46.36	43.27	38.18	买入
中国金茂	1.31	0.05	0.04	0.09	0.09	0.09	21.75	25.77	12.54	12.54	12.54	增持
绿城中国	5.85	0.63	0.03	0.07	0.11	0.14	8.03	168.67	72.29	46.00	36.14	买入
华润置地	29.44	3.59	3.56	3.74	3.78	3.86	7.09	7.15	6.81	6.74	6.60	增持
华润万象生活	39.04	1.59	1.74	1.94	2.10	2.24	21.24	19.42	17.41	16.08	15.08	买入

备注：股价使用 2026 年 9 月 2 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为港元

报告摘要

- **普睿数智发布 2026 年 8 月房地产企业销售 TOP100 排行榜，百强房企单月全口径销售金额同比下降 6.2%。华润置地单月销售排名行业第一，实现销售金额 185 亿元，中海地产和招商蛇口分列二三位，单月分别实现销售金额 160 亿元和 157 亿元。**

- **行业：销售同比降幅收窄，新旧模式切换提速**

  8 月百强房企单月累计实现销售金额 2065 亿元，同比-6.2%，环比+5.2%，销售单月同比降幅收窄 7.1pct，单月环比由降转升。8 月，房地产政策密集出台，北京、上海先后优化购房政策，国务院修订《住房公积金管理条例》，月末多部委联合印发商品住房销售制度改革文件，推动商品住房销售向现房销售转型。新旧模式切换之下，短期房企面临调整压力，资金回笼周期拉长，拿地投资更趋谨慎。综合来看，当前房地产市场仍处于筑底阶段，销售端的弱修复与政策端的深变革交织，行业在出清中加快格局重塑。

- **房企：头部房企销售稳健，梯队表现分化**

  8 月单月销售超百亿的房企数量为 4 家，与上年同期持平。华润置地单月实现全口径销售金额 185 亿元，中海地产和招商蛇口单月分别实现销售金额 160 亿元和 157 亿元，分列行业前三。从销售增速来看，8 月排名 TOP31-100 房企的表现优于其余各梯队，TOP1-5 和 TOP6-15 呈现出下滑态势；TOP30 房企中销售规模正增长的房企达到 13 家，其中中旅投资、中建东孚同比增速分别为 441.9%、175.6%。

- **投资建议：**2026 年 1-8 月房地产行业销售端延续筑底态势，8 月销售环比回升，同比降幅明显收窄。整体来看，政策端需求侧优化与制度侧重构并举，现房销售制度正式落地，行业新旧模式切换提速。预计随着政策效果逐步显现，销售端延续边际改善，行业出清与格局重塑深入推进，行业基本面有望逐步筑底修复。我们继续看好房地产板块的中长期配置，建议关注布局一二线城市、基本面稳健、安全边际较高的房企，包括滨江集团、城投控股、招商蛇口等；港股方面可关注绿城中国、华润置地、中国金茂、建发国际集团等具备估值优势与弹性的龙头公司。

- **风险提示：**销售不及预期，房地产政策放松力度不及预期，研报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。

仅供内部参考，请勿外传！

内容目录

1. 销售同比降幅收窄，行业新旧模式切换提速 3
2. 头部房企销售稳健，梯队表现分化 5
3. 投资建议 7
4. 风险提示 7

图表目录

图表 1： 全国商品房及 TOP100 房企累计销售金额及同比 3
图表 2： TOP100 房企月度销售金额及同环比 4
图表 3： 各梯队房企累计销售金额及同比增速 4
图表 4： 各梯队房企月度销售金额及同比增速 5
图表 5： 单月销售金额超百亿的房企数量 6
图表 6： 普睿数智 TOP30 房企销售金额及同比 6
图表 7： 普睿数智 TOP30 房企销售金额及同比 7

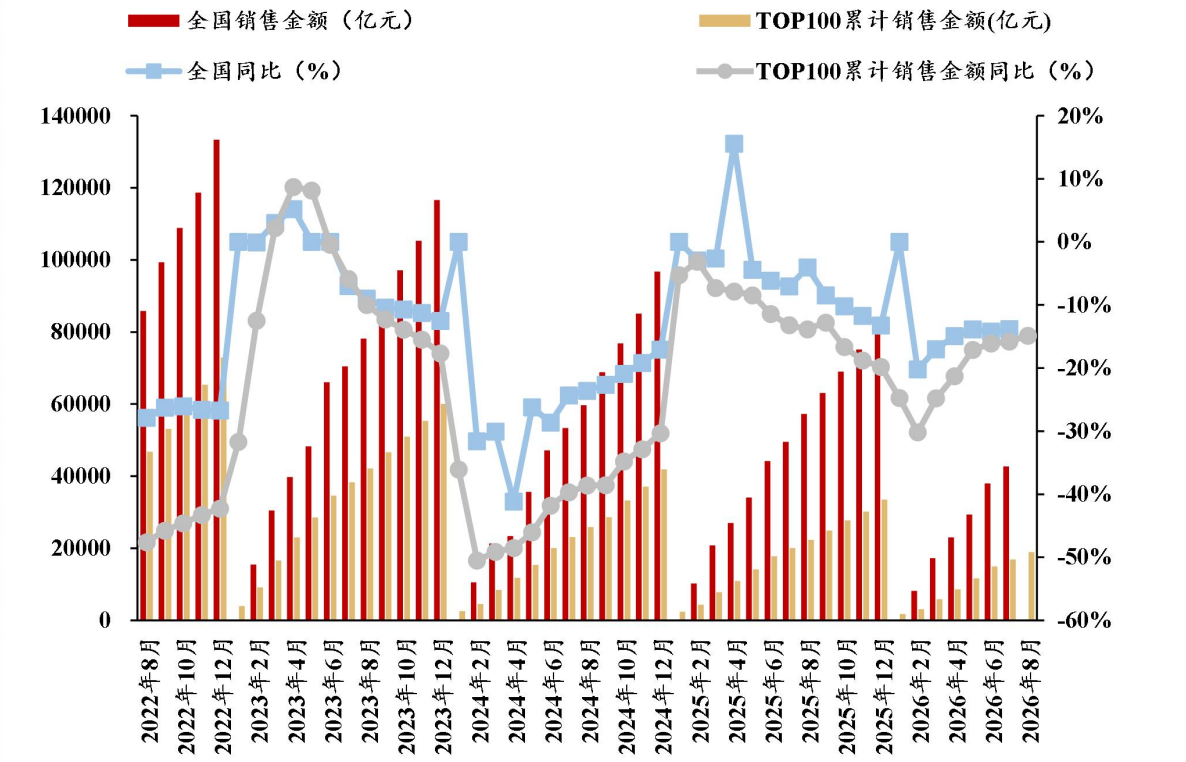
仅供内部参考，请勿外传！

1. 销售同比降幅收窄，行业新旧模式切换提速

根据普睿数智发布的 2026 年 8 月中国房地产企业销售 TOP100 排行榜，8 月百强房企单月累计实现销售金额 2065 亿元，同比-6.2%，环比+5.2%，销售单月同比降幅收窄 7.1pct，单月环比由降转升。8 月，房地产政策密集出台，北京、上海先后优化购房政策，国务院修订《住房公积金管理条例》，月末多部委联合印发《关于完善商品住房销售制度的通知》及配套文件，推动商品住房销售向现房销售转型，政策端需求侧优化与制度侧重构并举。新旧模式切换之下，短期房企面临调整压力，资金回笼周期拉长，拿地投资更趋谨慎。同时，8 月销售表现较 7 月边际改善，同比降幅有所收窄，传统旺季临近，销售端修复有望延续。综合来看，当前房地产市场仍处于筑底阶段，销售端的弱修复与政策端的深变革交织，行业在出清中加快格局重塑。

按排名来看，2026 年 8 月 TOP1-5、TOP6-15、TOP16-30 和 TOP31-100 的房企单月全口径销售金额同比增速分别为-9.0%、-25.2%、7.9%和 17.1%，TOP31-100 表现优于其他梯队。

图表 1：全国商品房及 TOP100 房企累计销售金额及同比

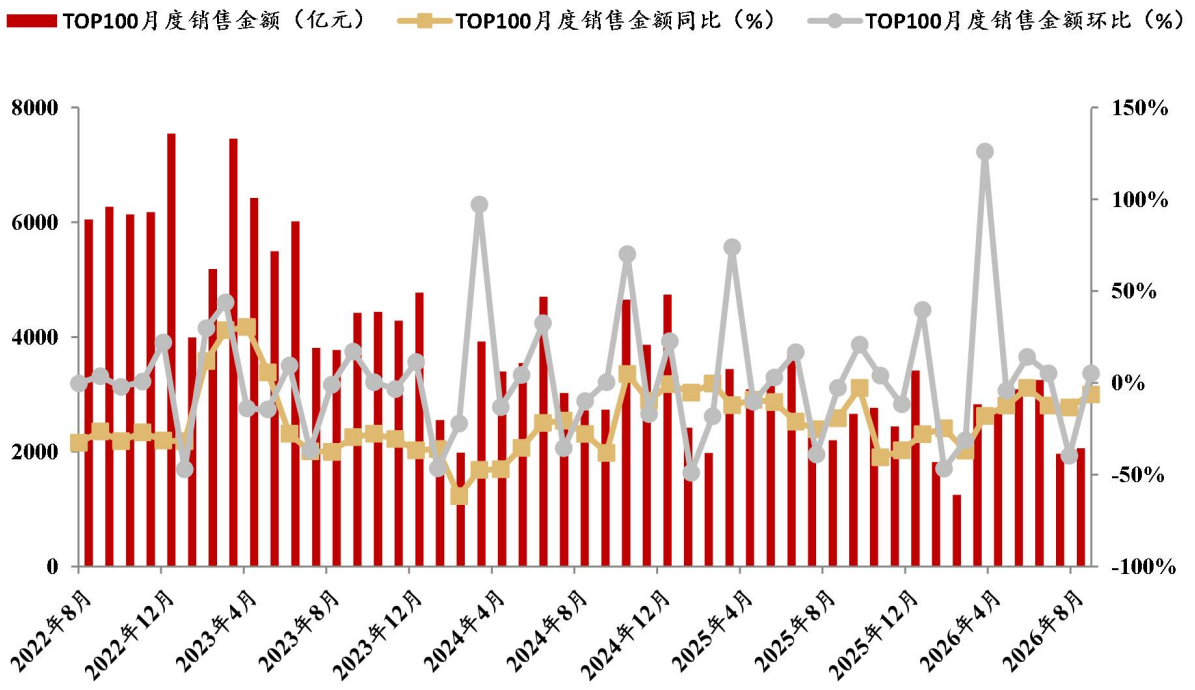


来源：WIND，普睿数智，中泰证券研究所



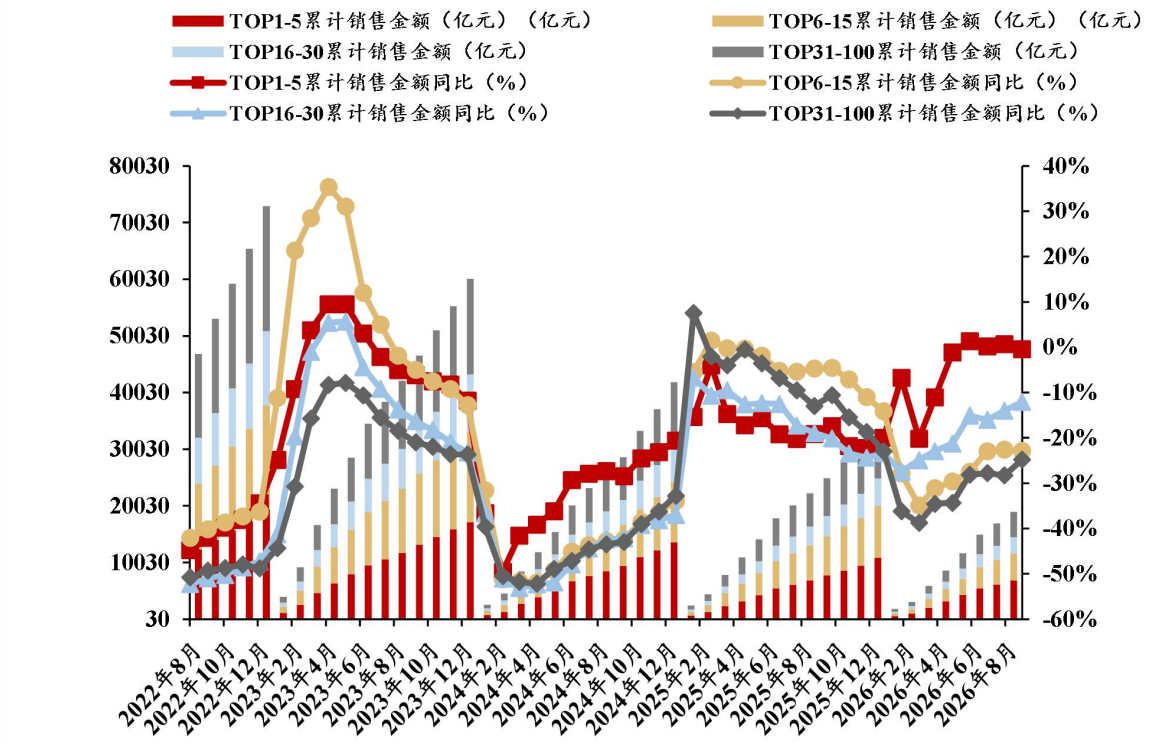
仅供内部参考，请勿外传！

图表 2：TOP100 房企月度销售金额及同环比



来源：普睿数智，中泰证券研究所

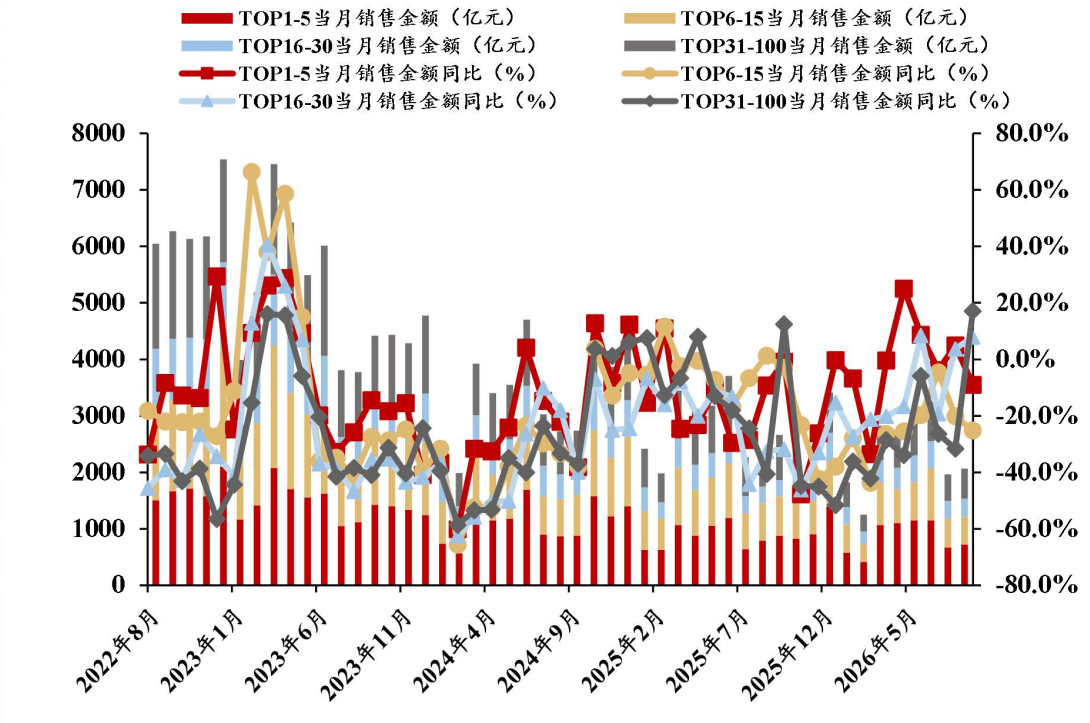
图表 3：各梯队房企累计销售金额及同比增速



来源：普睿数智，中泰证券研究所

仅供内部参考，请勿外传！

图表 4：各梯队房企月度销售金额及同比增速



来源：普睿数智，中泰证券研究所

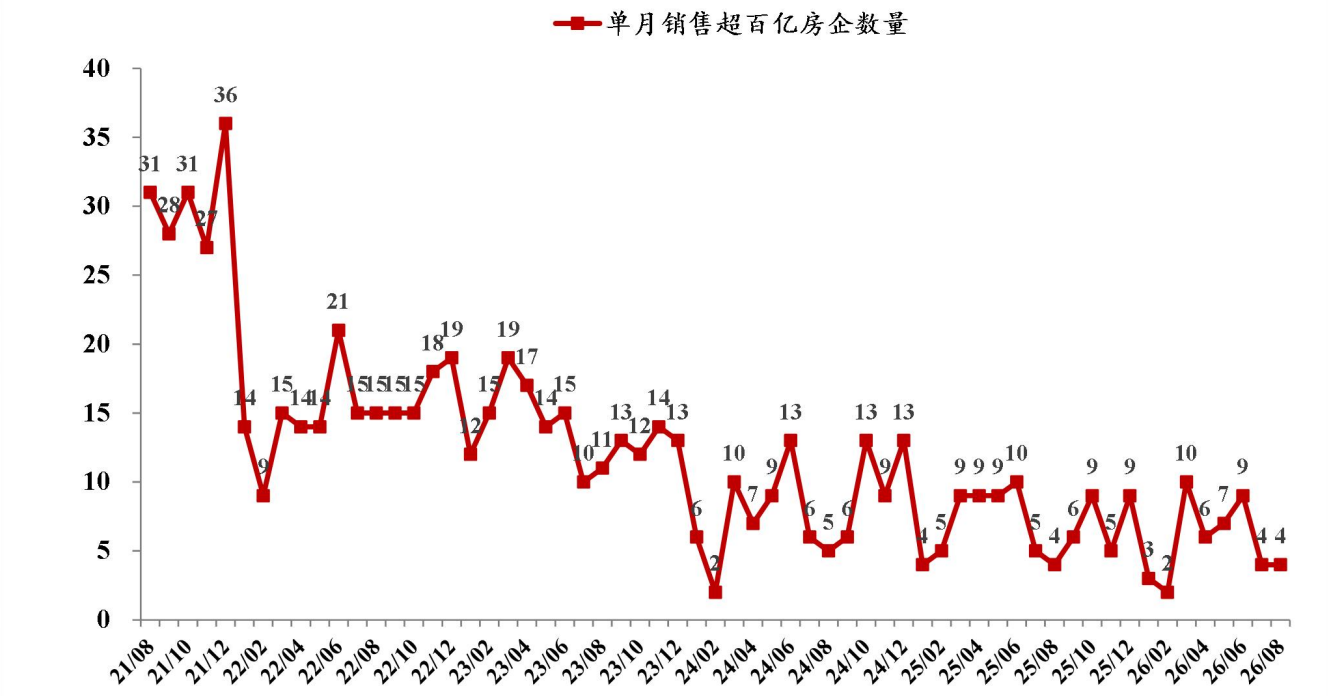
2. 头部房企销售稳健，梯队表现分化

从销售规模来看，8 月单月销售超百亿的房企数量为 4 家，与上年同期持平。华润置地单月实现全口径销售金额 185 亿元，中海地产和招商蛇口单月分别实现销售金额 160 亿元和 157 亿元，分列行业前三。保利发展、中国金茂、绿城中国、建发房产、滨江集团、绿地控股和越秀地产依次排名第 4-10 位。

从销售增速来看，8 月排名 TOP31-100 房企的表现优于其余各梯队，TOP1-5 和 TOP6-15 呈现出下滑态势，TOP30 房企中销售规模同比正增长的房企有 13 家。其中，中旅投资、中建东孚同比增速分别为 441.9%、175.6%。

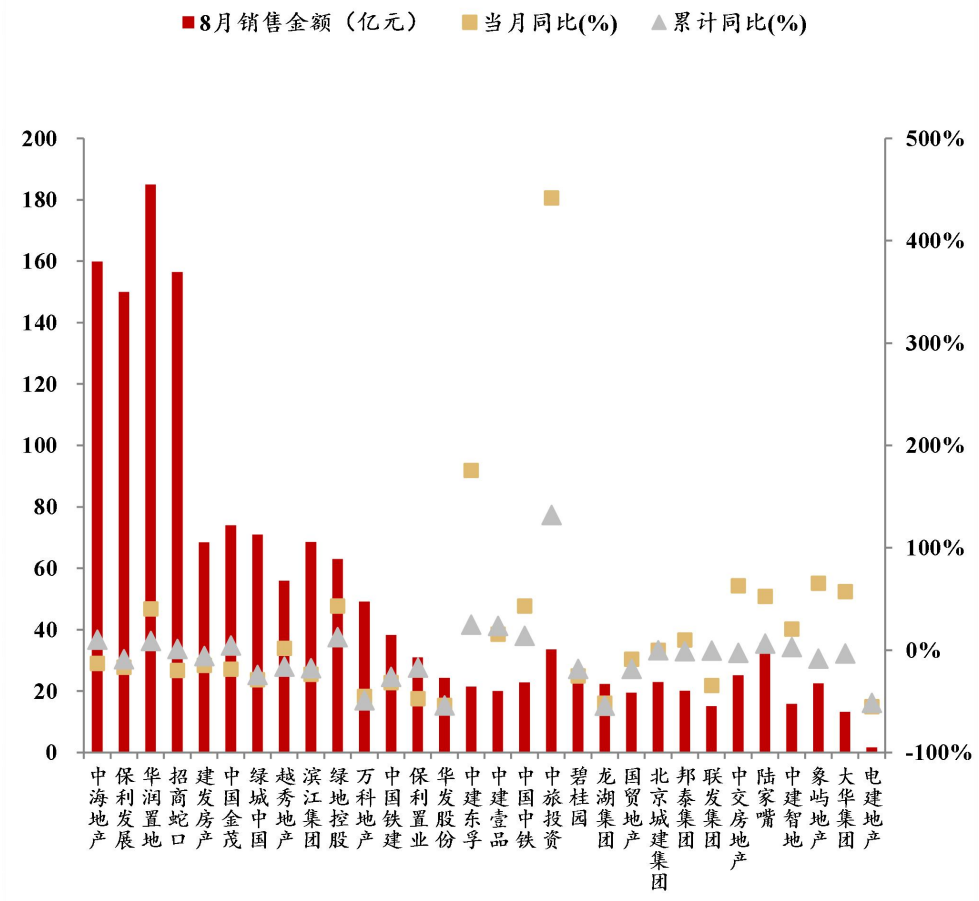
仅供内部参考，请勿外传！

图表 5：单月销售金额超百亿的房企数量



来源：普睿数智，中泰证券研究所

图表 6：普睿数智 TOP30 房企销售金额及同比



来源：普睿数智，中泰证券研究所

仅供内部参考，请勿外传！

图表 7：普睿数智 TOP30 房企销售金额及同比

公司名称	8月销售金额（亿元）	当月同比(%)	当月环比(%)	累计销售金额（亿元）	累计同比(%)	25年销售金额（亿元）	25年同比(%)
中海地产	160	-12.9%	5.8%	1655	10.1%	1503	-16.5%
保利发展	150	-16.7%	0.7%	1650	-8.9%	1812	-17.9%
华润置地	185	40.2%	31.2%	1491	9.0%	1368	-12.0%
招商蛇口	157	-19.9%	14.2%	1255	1.2%	1241	-5.3%
建发房产	69	-14.9%	-27.9%	802	-5.8%	851	9.5%
中国金茂	74	-18.5%	-19.6%	741	4.5%	709	25.7%
绿城中国	71	-29.0%	34.0%	726	-24.1%	957	-8.4%
越秀地产	56	1.6%	9.8%	612	-16.2%	730	3.7%
滨江集团	69	-23.5%	-15.7%	582	-17.6%	705	-2.5%
绿地控股	63	43.2%	12.5%	478	12.7%	424	-0.5%
万科地产	49	-45.3%	-26.1%	466	-48.9%	911	-44.4%
中国铁建	38	-31.9%	27.7%	332	-26.2%	450	-14.7%
保利置业	31	-47.4%	-3.1%	294	-17.2%	355	-3.5%
华发股份	24	-54.0%	-14.7%	274	-54.0%	596	0.0%
中建东孚	22	175.6%	10.8%	267	25.0%	214	56.7%
中建壹品	20	15.6%	5.3%	262	23.7%	212	-16.9%
中国中铁	23	43.1%	-26.6%	252	14.0%	221	21.6%
中旅投资	34	441.9%	77.8%	240	132.0%	103	65.2%
碧桂园	27	-25.1%	-4.0%	225	-18.2%	275	-34.2%
龙湖集团	22	-51.7%	3.2%	209	-54.3%	456	-30.0%
国贸地产	20	-8.9%	-4.9%	208	-18.3%	255	25.9%
北京城建集团	23	-	-17.0%	204	-	-	-
邦泰集团	20	9.8%	219.0%	187	-1.0%	189	99.7%
联发集团	15	-34.6%	-17.9%	177	-0.4%	177	-1.4%
中交房地产	25	63.0%	11.1%	176	-2.7%	181	-33.7%
陆家嘴	36	52.6%	32.7%	172	6.4%	161	-
中建智地	16	20.5%	-17.2%	159	3.1%	154	50.8%
象屿地产	23	65.4%	8.2%	158	-8.2%	172	-4.8%
大华集团	13	57.1%	-38.9%	144	-3.4%	149	-3.6%
电建地产	2	-55.3%	-82.1%	121	-51.5%	250	4.4%
TOP1-5	720	-9.0%	7.0%	6852	-0.4%	6881	-19.1%
TOP6-15	497	-25.2%	-2.2%	4771	-22.9%	6187	-4.7%
TOP16-30	317	7.9%	1.1%	2893	-12.1%	3289	-18.9%
TOP31-100	531	17.1%	13.4%	4461	-24.8%	5931	-12.9%
TOP100合计	2065	-6.2%	5.2%	18977	-14.9%	22287	-13.8%

来源：普睿数智，中泰证券研究所

3. 投资建议

2026 年 1-8 月房地产行业销售端延续筑底态势，8 月销售环比回升，同比降幅明显收窄。整体来看，政策端需求侧优化与制度侧重构并举，现房销售制度正式落地，行业新旧模式切换提速。预计随着政策效果逐步显现，销售端延续边际改善，行业出清与格局重塑深入推进，行业基本面有望逐步筑底修复。我们继续看好房地产板块的中长期配置，建议关注布局一二线城市、基本面稳健、安全边际较高的房企，包括滨江集团、城投控股、招商蛇口等；港股方面可关注绿城中国、华润置地、中国金茂、建发国际集团等具备估值优势与弹性的龙头公司。

4. 风险提示

销售不及预期，房地产政策放松力度不及预期，研报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。

仅供内部参考，请勿外传！

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。