下载日志已记录，仅供内部参考

TOP100 房企 2026 年 8 月销售数据点评

房地产

——淡季不淡，关注“量增向价升”传导能力

评级： 增持

姓名	电话	邮箱	登记编号
涂力磊(分析师)	021-23185710	tulilei@gtht.com	S0880525040101
谢皓宇(分析师)	010-83939826	xiehaoyu@gtht.com	S0880518010002
曾佳敏(分析师)	021-23185689	zengjiamin@gtht.com	S0880525040125

本报告导读：

2026 年 8 月，市场淡季不淡，百强房企单月销售同环比回升。9 月进入市场传统旺季，目前核心城市去化周期有序回落，关注“量增向价升”传导能力。

投资要点：

- **维持“增持”评级。**9 月进入市场传统旺季，目前核心城市去化周期有序回落，关注“量增向价升”传导能力。推荐： 1）开发类：A 股-万科 A、保利发展、招商蛇口、滨江集团、金地集团；H 股-中国海外发展、建发国际集团；2）商住类：华润置地、龙湖集团；3）物业类：万物云、华润万象生活、中海物业、保利物业、招商积余；4）文旅类-华侨城 A。
- **2026 年 8 月百强房企单月销售同环比上升。**根据克尔瑞公布的 2026 年 1-8 月销售业绩排行榜数据，前 100 强房企操盘口径累计销售金额达到 18322.4 亿元，较 25 年同期-11.5%，降幅较 26 年 1-7 月收窄 1.7 个百分点；累计权益金额达到 14256.4 亿元，较 25 年同期-12.0%，降幅较 26 年 1-7 月收窄 3.3 个百分点，权益比 78%。2026 年 1-8 月前 50 强房企操盘口径累计销售金额达到 15897.23 亿元，较 25 年同期-11.6%，降幅较 26 年 1-7 月收窄 0.25 个百分点；累计权益金额达到 12147.0 亿元，较 25 年同期 11.7%，降幅较 26 年 1-7 月收窄 1.5 个百分点，权益比 76%。从 2026 年 8 月单月情况来看，TOP100 房企实现操盘口径销售金额 2149.2 亿元，环比 8.4%，同比 3.9%。2026 年 8 月 TOP100 房企实现权益销售金额为 1845.2 亿元，环比 22.7%，同比 19.6%。
- **对比 25 年和 26 年 8 月操盘口径销售门槛来看，**TOP1-10 房企的销售操盘金额门槛同比-22.4%，从 561 亿元下降至 435 亿元，门槛降幅相对最大；TOP51-100 门槛降幅相对最小，从 35 亿元下降至 33 亿元，同比-5.2%。
- **2026 年 8 月 4 成百强房企单月销售同比负增长。**从 2026 年 8 月单月操盘销售金额情况来看，单月最高华润置地为 177 亿元，其次绿城中国为 158 亿元，保利发展、招商蛇口、中国海外发展当月销售在 138-154 亿元，滨江集团、中国金茂和建发国际集团在 59-68 亿元。从 2026 年 8 月单月操盘金额增速来看，前 50 强房企中有 12 家实现同比正增长。其中，同比增速最高能建城发为 498.7%，其次电建地产为 241.2%。跌幅榜中，美的置业、联发集团等跌幅超过-50%。从 2026 年 1-8 月累计操盘金额相比 25 年同期值来看，前 50 强房企中 13 家实现正增长。其中，同比增速最高中建壹品为 42.3%，其次中交房地产为 33.7%。跌幅榜中，华发股份、美的置业等跌幅超过-50%。
- **风险提示。**销售不畅，行业总量下行风险。



相关报告

房地产《地产新模式制度建设从蓝图走向落地》2026.08.30
房地产《第 35 周成交震荡，现房销售政策助推高质量发展》2026.08.30
房地产《推动行业从高杠杆向高质量转型》2026.08.29
房地产《第 34 周成交回升，上海出政策力挺“金九银十”》2026.08.23
房地产《从去化周期寻底，核心城市上行》2026.08.19

下载日志已记录，仅供内部参考

目录

1. 2026 年 8 月百强房企单月销售同环比双升.....3
2. 2026 年 8 月 4 成百强房企单月销售同比负增长.....4
3. 投资建议.....7
4. 风险提示.....7

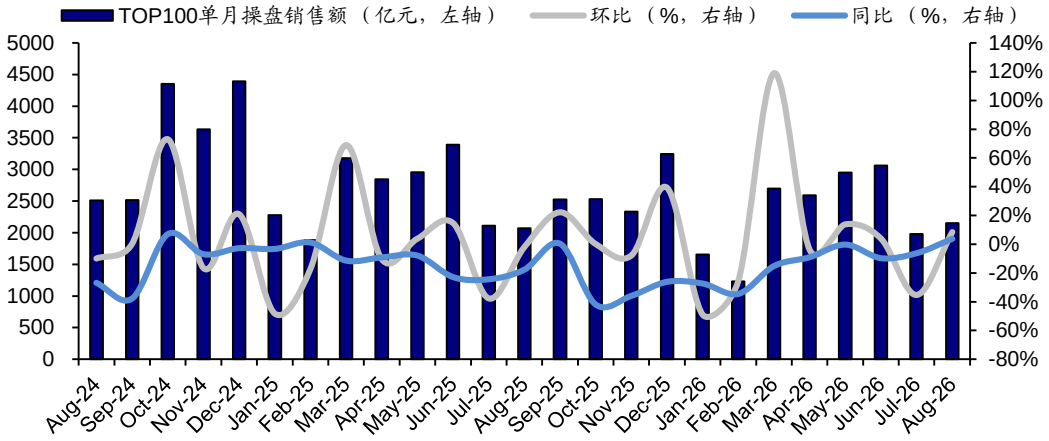
下载日志已记录，仅供内部参考

1. 2026 年 8 月百强房企单月销售同环比双升

根据克尔瑞公布的 2026 年 1-8 月销售业绩排行榜数据，前 100 强房企操盘口径累计销售金额达到 18322.4 亿元，较 25 年同期-11.5%，降幅较 26 年 1-7 月收窄 1.7 个百分点；累计权益金额达到 14256.4 亿元，较 25 年同期-12.0%，降幅较 26 年 1-7 月收窄 3.3 个百分点，权益比 78%。2026 年 1-8 月前 50 强房企操盘口径累计销售金额达到 15897.23 亿元，较 25 年同期-11.6%，降幅较 26 年 1-7 月收窄 0.25 个百分点；累计权益金额达到 12147.0 亿元，较 25 年同期 11.7%，降幅较 26 年 1-7 月收窄 1.5 个百分点，权益比 76%。

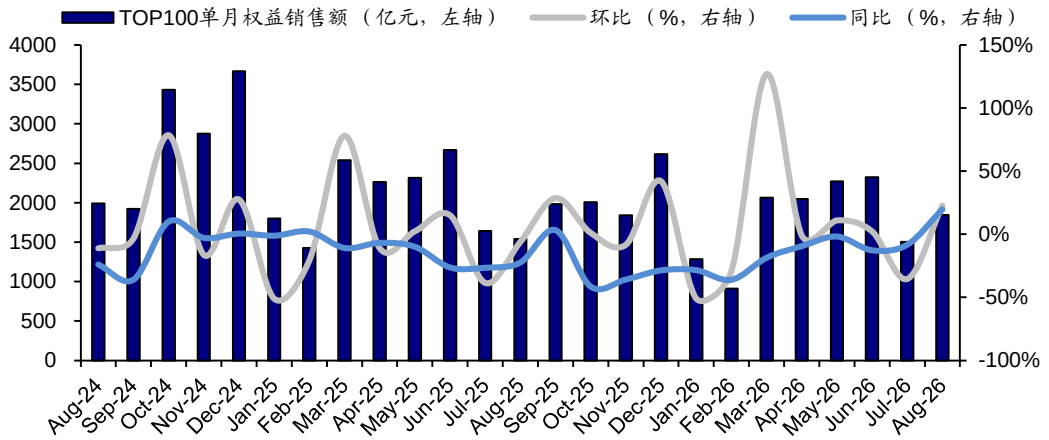
从 2026 年 8 月单月情况来看，TOP100 房企实现操盘口径销售金额 2149.2 亿元，环比 8.4%，同比 3.9%。2026 年 8 月 TOP100 房企实现权益销售金额为 1845.2 亿元，环比 22.7%，同比 19.6%。

图1：TOP100 房企操盘口径 8 月单月销售额同环比双升



数据来源：克尔瑞数据，国泰海通证券研究

图2：TOP100 房企权益口径 8 月单月销售额同环比双升



数据来源：克尔瑞数据，国泰海通证券研究

从不同梯队房企的销售情况来看，2026 年 1-8 月 TOP1-10 的房企实现操盘口径销售金额 9780 亿元，同比-7.1%；操盘口径销售面积 4358 万平米，同比-18.3%；权益销售金额 7326 亿元，同比-5.4%，权益比重 75%。

2026 年 1-8 月 TOP11-20 房企实现操盘口径销售金额 2751 亿元，同比-20.8%；操盘口径销售面积 1573 万平米，同比-20.3%；权益销售金额 2063 亿元，同比-20.7%，权益比重 75%。

2026 年 1-8 月 TOP21-30 房企实现操盘口径销售金额 1497 亿元，同比-11.9%；

下载日志已记录，仅供内部参考

操盘口径销售面积 772 万平米，同比-21.4%；权益销售金额 1281 亿元，同比-10.7%，权益比重 86%。

2026 年 1-8 月 TOP31-50 房企实现操盘口径销售金额 1869 亿元，同比-17.9%；操盘口径销售面积 1037 万平米，同比-6.9%；权益销售金额 1477 亿元，同比-25.4%，权益比重 79%。

2026 年 1-8 月 TOP51-100 房企实现操盘口径销售金额 2425 亿元，同比-11.0%；操盘口径销售面积 1239 万平米，同比-7.0%；权益销售金额 2109 亿元，同比-13.5%，权益比重 87%。

从 2026 年 1-8 月操盘口径销售金额来看，TOP11-20 房企降幅相对较高，同比-20.8%。TOP1-10 房企降幅相对较高，同比-7.1%。

从 2026 年 1-8 月权益销售金额来看，TOP1-10 房企同比降幅相对较低，同比-5.4%；TOP31-50 房企降幅相对较高，同比-25.4%。

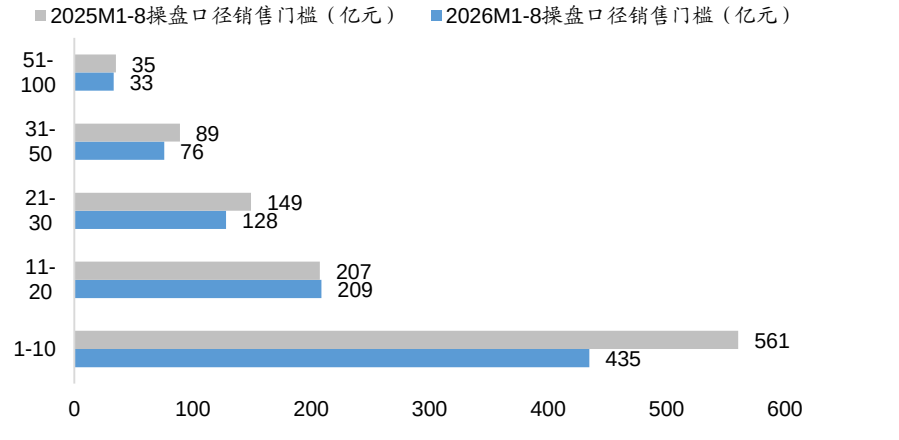
表1：2026 年 1-8 月不同梯队房企销售情况

2026 年 1-8 月销售情况	1-8 月操盘口径销售金额（亿元）	同比（%）	1-8 月操盘口径销售面积（万平米）	同比（%）	1-8 月权益销售（亿元）	同比（%）	权益比重
1-10	9780	-7.1%	4358	-18.3%	7326	-5.4%	75%
11-20	2751	-20.8%	1573	-20.3%	2063	-20.7%	75%
21-30	1497	-11.9%	772	-21.4%	1281	-10.7%	86%
31-50	1869	-17.9%	1037	-6.9%	1477	-25.4%	79%
51-100	2425	-11.0%	1239	-7.0%	2109	-13.5%	87%
TOP50	15897	-11.6%	7741	-17.7%	12147	-11.7%	76%
TOP100	18322	-11.5%	8979	-16.4%	14256	-12.0%	78%

数据来源：克尔瑞数据，国泰海通证券研究

对比 25 年和 26 年 8 月操盘口径销售门槛来看，TOP1-10 房企的销售操盘金额门槛同比-22.4%，从 561 亿元下降至 435 亿元，门槛降幅相对最大；TOP51-100 门槛降幅相对最小，从 35 亿元下降至 33 亿元，同比-5.2%。

图3：房企门槛销售



数据来源：克尔瑞数据，国泰海通证券研究

2. 2026 年 8 月 4 成百强房企单月销售同比负增长

以下数据为第三方监测数据，口径为操盘口径和权益口径，建议同时参考上市公司公告。

从 2026 年 8 月单月操盘销售金额情况来看，单月最高华润置地为 177 亿元，其次绿城中国为 158 亿元，保利发展、招商蛇口、中国海外发展当月销售在 138-154 亿元，滨江集团、中国金茂和建发国际集团在 59-68 亿元。

下载日志已记录，仅供内部参考

从 2026 年 8 月单月操盘金额增速来看，前 50 强房企中有 12 家实现同比正增长。其中，同比增速最高能建城发为 498.7%，其次电建地产为 241.2%。跌幅榜中，美的置业、联发集团等跌幅超过-50%。

从 2026 年 1-8 月累计操盘金额相比 25 年同期值来看，前 50 强房企中 13 家实现正增长。其中，同比增速最高中建壹品为 42.3%，其次中交房地产为 33.7%。跌幅榜中，华发股份、美的置业等跌幅超过-50%。

表2：前 50 强房企累计销售及同比情况

操盘金额排名	企业简称	2026 年 1-8 月操盘销售金额（亿元）	1-8 月操盘同比（%）	2026 年 1-8 月权益销售金额（亿元）	1-8 月权益同比（%）
1	中国海外发展	1588	11.0%	1522	10.1%
2	保利发展	1518	-8.9%	1300	-9.0%
3	华润置地	1437	16.8%	1039	13.5%
4	绿城中国	1228	-21.4%	499	-21.9%
5	招商蛇口	1192	1.2%	759	-10.0%
6	建发国际集团	800	-5.0%	594	-6.2%
7	中国金茂	627	0.8%	511	4.5%
8	滨江集团	501	-10.7%	253	-24.5%
9	绿地控股	454	12.7%	430	12.7%
10	万科 A	435	-48.9%	303	-48.9%
11	越秀地产	419	-16.9%	368	-15.9%
12	龙湖集团	340	-37.0%	139	-56.3%
13	中国铁建	325	-17.8%	269	-26.1%
14	中建壹品	295	42.3%	247	46.5%
15	华发股份	268	-54.5%	158	-58.2%
16	金地集团	248	-27.0%	75	-45.1%
17	保利置业	225	-27.2%	202	-12.6%
18	碧桂园	213	-18.2%	188	-16.4%
19	中建东孚	209	9.4%	234	31.4%
20	中国中铁	209	16.5%	187	14.1%
21	北京城建集团	174	-	144	-
22	邦泰集团	170	-10.0%	166	-11.2%
23	联发集团	166	27.3%	154	28.6%
24	国贸地产	161	4.1%	133	-12.9%
25	大华集团	158	5.7%	152	6.1%
26	中信城开	140	-	-	-
27	象屿地产	137	5.3%	120	4.8%
28	陆家嘴	134	-16.9%	97	-13.6%
29	鸿荣源	129	-31.7%	127	-32.3%
30	中交房地产	128	33.7%	160	43.0%
31	中建智地	127	-17.7%	87	-35.4%
32	电建地产	123	-45.6%	102	-48.4%
33	中建玖合	120	-	114	-
34	远洋集团	112	-14.8%	63	-40.6%
35	融创中国	110	-62.0%	56	-61.9%
36	能建城发	104	-35.0%	90	-32.4%
37	星河地产	96	-9.4%	83	-7.8%
38	建业地产	96	-26.1%	48	-
39	武汉城建	95	-2.4%	76	-11.3%
40	信达地产	84	-1.4%	40	-21.1%
41	卓越集团	81	-35.1%	71	-44.4%
42	美的置业	80	-53.3%	59	-49.5%
43	深业集团	80	-27.0%	52	-58.9%
44	华侨城 A	79	-34.3%	61	-35.6%
45	中国恒大	79	-41.4%	75	-41.4%
46	五矿地产	79	-	66	-
47	金隅集团	78	-	77	23.2%
48	中信泰富	77	-	47	-38.4%
49	伟星房产	76	-12.9%	79	-10.4%
50	世茂集团	72	-46.5%	65	-46.5%

数据来源：克而瑞数据，国泰海通证券研究

备注：销售全口径，是指把企业集团连同合营及联营公司所有项目计入业绩的统计方式，不考虑权益比例和是否操盘。由于代建属于输出管理行为，在全口径榜单数据中统一不包括代建产生的销售业绩。全口径反映的是企业城市布局和项目拓展的能力。

下载日志已记录，仅供内部参考

操盘口径是以企业操盘为口径，即若某项目为多家房企合作开发，则该项目的业绩仅归入操盘企业。反映的是企业的营销和操盘能力，企业代建产生的销售业绩纳入操盘口径统计中。
权益口径榜是以企业股权占比为口径，即若某项目为多家房企合作，则该项目的业绩按照股权占比计入相应企业。反映的是企业的资金实力与投资能力。（注：权益口径数据不包括母公司以及关联方权益、员工跟投部分）

表3：前 50 强房企单月销售及同比情况

操盘金额排名	企业简称	2026 年 8 月操盘销售金额（亿元）	8 月操盘同比（%）	2026 年 8 月权益销售金额（亿元）	8 月权益同比（%）
1	中国海外发展	154	-13.6%	147	-12.8%
2	保利发展	138	-16.8%	118	-16.8%
3	华润置地	177	49.4%	130	95.6%
4	绿城中国	158	-19.0%	50	-13.8%
5	招商蛇口	149	-19.7%	87	-31.3%
6	建发国际集团	68	-9.5%	51	-10.2%
7	中国金茂	65	-18.9%	51	-18.6%
8	滨江集团	59	-14.4%	20	-55.8%
9	绿地控股	-	-	-	-
10	万科 A	46	-45.3%	32	-45.3%
11	越秀地产	30	-3.5%	32	-1.8%
12	龙湖集团	37	-38.0%	15	-53.7%
13	中国铁建	38	-24.1%	31	-54.7%
14	中建壹品	25	51.9%	20	77.8%
15	华发股份	24	-54.4%	15	-56.7%
16	金地集团	22	-38.9%	6	-54.2%
17	保利置业	-6	-111.2%	21	-54.1%
18	碧桂园	25	-25.3%	26	-13.1%
19	中建东孚	10	49.5%	12	144.4%
20	中国中铁	18	38.8%	17	43.4%
21	北京城建集团	20	-	19	-
22	邦泰集团	5	-73.8%	5	-73.7%
23	联发集团	13	-57.4%	12	-27.1%
24	国贸地产	16	-3.8%	13	-3.6%
25	大华集团	22	166.8%	22	166.1%
26	中信城开	4	-	-	-
27	象屿地产	31	125.1%	27	187.5%
28	陆家嘴	18	-23.7%	13	-21.1%
29	鸿荣源	9	51.3%	9	49.8%
30	中交房地产	18	177.0%	24	218.3%
31	中建智地	10	-27.1%	8	-17.4%
32	电建地产	11	214.2%	9	203.9%
33	中建玖合	25	-	26	-
34	远洋集团	10	-26.0%	5	-54.6%
35	融创中国	14	-72.0%	7	-72.0%
36	能建城发	10	498.7%	16	151.5%
37	星河地产	5	-42.5%	4	-43.0%
38	建业地产	-	-	-	-
39	武汉城建	12	120.9%	11	138.7%
40	信达地产	6	-42.6%	3	-47.1%
41	卓越集团	8	-54.6%	8	-62.7%
42	美的置业	6	-54.8%	4	-38.8%
43	深业集团	5	-130.1%	4	-116.9%
44	华侨城 A	3	-71.4%	2	-71.7%
45	中国恒大	10	-41.7%	9	-41.8%
46	五矿地产	7	-	6	-
47	金隅集团	8	-	8	60.0%
48	中信泰富	9	-	-4	-231.9%
49	伟星房产	9	2.1%	10	0.9%
50	世茂集团	5	-61.5%	5	-61.7%

数据来源：克而瑞数据，国泰海通证券研究
备注：销售全口径，是指把企业集团连同合营及联营公司所有项目计入业绩的统计方式，不考虑权益比例和是否操盘。由于代建属于输出管理行为，在全口径榜单数据中统一不包括代建产生的销售业绩。全口径反映的是企业城市布局和项目拓展的能力。
操盘口径是以企业操盘为口径，即若某项目为多家房企合作开发，则该项目的业绩仅归入操盘企业。反映的是企业的营销和操盘能力，企业代建产生的销售业绩纳入操盘口径统计中。
权益口径榜是以企业股权占比为口径，即若某项目为多家房企合作，则该项目的业绩按照股权占比计入相应企业。反映的是企业的资金实力与投资能力。（注：权益口径数据不包括母公司以及关联方权益、员工跟投部分）

下载日志已记录，仅供内部参考

3. 投资建议

维持“增持”评级。9 月进入市场传统旺季，目前核心城市去化周期有序回落，关注“量增向价升”传导能力。推荐： 1）开发类：A 股-万科 A、保利发展、招商蛇口、滨江集团、金地集团；H 股-中国海外发展、建发国际集团；2）商住类：华润置地、龙湖集团；3）物业类：万物云、华润万象生活、中海物业、保利物业、招商积余；4）文旅类-华侨城 A。

表4：盈利预测和估值表

证券代码	证券简称	收盘价（元）	总市值（亿元）	EPS（元）			PE			投资评级
				2024A	2025A	2026E	2024A	2025A	2026E	
000002.SZ	万科 A	3.14	351.15	-4.17	-7.45	-1.65	-0.75	-0.42	-1.90	增持
600048.SH	保利发展	4.97	594.93	0.42	0.09	0.15	11.83	55.22	33.13	增持
001979.SZ	招商蛇口	6.53	588.75	0.37	0.08	0.12	17.65	81.63	54.42	增持
600266.SH	城建发展	4.22	87.60	-0.55	-0.29	0.22	-7.64	-14.55	19.18	增持
002244.SZ	滨江集团	8.46	263.23	0.82	0.68	0.74	10.32	12.44	11.43	增持
600383.SH	金地集团	2.26	102.03	-1.35	-2.94	-0.94	-1.67	-0.77	-2.40	增持
601155.SH	新城控股	11.39	256.92	0.33	0.44	0.40	34.52	26.14	28.48	增持
000069.SZ	华侨城 A	1.81	145.48	-1.10	-1.84	-0.75	-1.65	-0.98	-2.41	增持
600208.SH	衢州发展	2.92	248.46	0.12	0.03	0.13	24.33	97.33	22.46	增持
001914.SZ	招商积余	7.74	93.25	0.79	0.62	0.86	9.76	12.51	9.00	增持
0688.HK	中国海外发展	10.96	1199.46	1.43	1.16	1.21	7.66	9.45	9.06	增持
1109.HK	华润置地	26.29	1874.82	3.59	3.56	3.64	7.32	7.39	7.22	增持
0960.HK	龙湖集团	5.52	391.70	1.58	0.15	0.15	3.49	36.79	36.79	增持
2602.HK	万物云	16.73	195.43	0.98	0.60	0.63	17.07	27.89	26.56	增持
1209.HK	华润万象生活	34.20	780.57	1.59	1.74	1.91	21.51	19.67	17.90	增持
2669.HK	中海物业	3.00	98.52	0.46	0.42	0.44	6.52	7.21	6.82	增持
6049.HK	保利物业	24.23	134.06	2.68	2.81	2.96	9.04	8.62	8.18	增持
1908.HK	建发国际集团	11.30	261.71	2.38	1.58	1.68	4.75	7.15	6.73	增持

数据来源：Wind、国泰海通证券研究

注：收盘价为 2026 年 8 月 31 日价格，港元兑人民币约为 0.87 元。

4. 风险提示

销售不畅，行业总量下行风险。

下载日志已记录，仅供内部参考

本公司具有中国证监会核准的证券投资咨询业务资格

分析师声明

作者具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，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，本报告清晰准确地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，特此声明。

免责声明

本报告仅供国泰海通证券股份有限公司（以下简称“本公司”）授权客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为本公司的当然客户。本报告仅在相关法律许可的情况下发放，并仅为提供信息而发放，概不构成任何广告。

本报告的信息来源于已公开的资料，本公司对该等信息的准确性、完整性或可靠性不作任何保证。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可升可跌。过往表现不应作为日后的表现依据。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。同时，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。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见均不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司、本公司员工或者关联机构不承诺投资者一定获利，不与投资者分享投资收益，也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。投资者务必注意，其据此做出的任何投资决策与本公司、本公司员工或者关联机构无关。

本公司利用信息隔离墙控制内部一个或多个领域、部门或关联机构之间的信息流动。因此，投资者应注意，在法律许可的情况下，本公司及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券或期权并进行证券或期权交易，也可能为这些公司提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务。在法律许可的情况下，本公司的员工可能担任本报告所提到的公司的董事。

市场有风险，投资需谨慎。投资者不应将本报告作为作出投资决策的唯一参考因素，亦不应认为本报告可以取代自己的判断。在决定投资前，如有需要，投资者务必向专业人士咨询并谨慎决策。

本报告版权仅为本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表或引用。如征得本公司同意进行引用、刊发的，需在允许的范围内使用，并注明出处为“国泰海通证券研究”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。

若本公司以外的其他机构（以下简称“该机构”）发送本报告，则由该机构独自为此发送行为负责。通过此途径获得本报告的投资者应自行联系该机构以要求获悉更详细信息或进而交易本报告中提及的证券。本报告不构成本公司向该机构之客户提供的投资建议，本公司、本公司员工或者关联机构亦不为该机构之客户因使用本报告或报告所载内容引起的任何损失承担任何责任。

评级说明

投资建议的比较标准

投资评级分为股票评级和行业评级。

以报告发布后的 12 个月内的市场表现为比较标准，报告发布日后的 12 个月内的公司股价（或行业指数）的涨跌幅相对同期的沪深 300 指数涨跌幅为基准。

	评级	说明
股票投资评级	增持	相对沪深 300 指数涨幅 10%以上
	谨慎增持	相对沪深 300 指数涨幅介于 5%～10%之间
	中性	相对沪深 300 指数涨幅介于-5%～5%
	减持	相对沪深 300 指数下跌 5%以上
	无评级	对于个股未来市场表现与基准指数相比无明确观点
行业投资评级	增持	明显强于沪深 300 指数
	中性	基本与沪深 300 指数持平
	减持	明显弱于沪深 300 指数

国泰海通证券研究所

地址 上海市黄浦区中山南路 888 号 邮编 200011 电话 （021）38676666