仅供内部参考，请勿外传！

房地产

发布时间：2026-08-31

证券研究报告/行业动态报告

优于大势

上次评级:优于大势

40 年房贷落地，预售时代渐次谢幕

---2026W35 房地产周报

报告摘要：

40 年房贷落地，预售时代渐次谢幕

8 月 28 日，住建部、自然资源部、金融监管总局等多部门联合发文，现房销售制度正式落地，配套信贷、资本市场文件同步出台。制度要点：坚持"先立后破"，以工程规划许可证划断新老项目，新出让土地优先现房销售，存量预售按原规则执行；继续预售的门槛提至主体结构封顶，首付与按揭全额入监管账户，竣工后解付；创设现房销售定金制。需求端，个人房贷期限上限由 30 年延至 40 年，放款时点后移至销售或竣工备案后并受托支付入监管账户，存量房贷利率协商置换常态化。开发端实行主办银行制与项目公司制，开发贷期限延至 5—7 年、建设期只付息，房企须自有资金购地，高周转模式退出。

本周地产：A 股与港股跑赢/跑输大盘

本周 A 股房地产和港股地产建筑板块涨跌幅分别为 2.59%和-2.10%，分别跑赢大盘 2.80pct/跑输大盘 0.46pct。本周地产信用债发行 43.30 亿元，净融资额-89.19 亿元。截至 2026 年 8 月 28 日，地产信用债累计发行 3101.00 亿元，净融资额-408.13 亿元，去年同期为-292.88 亿元。

本周 REITs 指数涨跌幅为 2.54%

本周 REITs 指数涨跌幅为 2.54%。本周产权型 REITs 指数收于 101.79 点，涨跌幅为 4.45%；本周特许经营权型 REITs 指数收于 113.98 点，涨跌幅为 0.22%；近一个月，REITs 指数跑赢沪深 300 指数 2.28pcts，本周领涨或跌幅最小的公募 REITs 为建信中关村 REIT，涨跌幅为 18.40%。本周 REITs 成交额为 9.49 亿元，环比 8.03%。本周 REITs 换手率为 0.47%，环比 0.07pcts。

百城土地供应建面环比上升，成交建面环比下降，溢价率环比下降

本周百城供应和成交建面环比+23.58%/-16.87%，溢价率+3.96%，一线供应和成交建面环比+93.28%/-22.18%，溢价率 0.00%，二线供应和成交建面环比+27.66%/-29.86%，溢价率+10.03%，三四线供应和成交建面环比+16.45%/-8.16%，溢价率+2.41%。

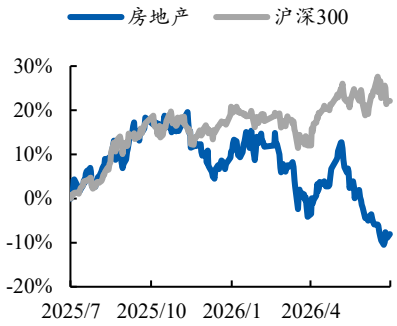
本周新房和二手房成交面积滚动四周同比分别-6.85%/-0.18%

本周新房和二手房成交面积滚动四周同比分别-6.85%/-0.18%，累计同比分别-8.54%/-0.92%。新房端，45 城商品房共计成交 207 万㎡，一/二/三四线城市滚动四周同比分别+25.21%、-17.71%、+0.96%。二手房端，14 城二手商品房共计成交 151 万㎡，一/二/三四线城市滚动四周同比分别+2.22%、-0.11%、-3.87%。

投资建议：现房销售制度落地是 1998 年房改以来销售环节最重要的一次制度重构，40 年期房贷、放款后移与利率置换常态化从需求端提供对冲，短期供应冲击有限、利于加速去库存，中长期将重塑行业竞争标尺；财务稳健、产品力领先、聚焦核心城市的央国企及优质改善型房企竞争优势有望持续扩大，建议重点关注。标的方面建议关注存量地产三方向：①商业地产（华润置地、新城控股+华润万象生活）；②二手经纪（我爱我家、贝壳）；③物业服务（绿城服务）；以及优质产品力开发商（中国金茂、建发国际集团）。

风险提示：政策落地不及预期；信用风险持续蔓延；楼市回暖不及预期。

历史收益率曲线



涨跌幅（%）	1M	3M	12M
绝对收益	-6%	-4%	-7%
相对收益	-7%	-13%	-28%

行业数据

成分股数量（只）	95
总市值（亿）	9145
流通市值（亿）	4017
市盈率（倍）	-
市净率（倍）	0.77
成分股总营收（亿）	16148
成分股总净利润（亿）	-2011
成分股资产负债率（%）	75.29

相关报告

《稳楼市纳入扩内需框架，6 月二手成交维持较高热度---2026W26 房地产周报》

--20260629

《如何解读统计局 5 月楼市数据？---2026W25 房地产周报》

--20260622

证券分析师：刘清海
执业证书编号：S0550525060005
liuqh@nesc.cn

证券分析师：刘张驰
执业证书编号：S0550526030004
liuzc@nesc.cn

仅供内部参考，请勿外传！

正文目录

1. 本周观点：40 年房贷落地，预售时代渐次谢幕 4
2. 股票市场与信用债 5
2.1. 地产 A 股 5
2.2. 地产港股 7
2.3. 地产信用债 8
3. REITs 市场 8
3.1. 指数表现 8
3.2. 成交额 11
3.3. 换手率 12
4. 楼市成交 13
4.1. 新房 13
4.2. 二手房 14
5. 土地市场 15
5.1. 100 大中城市 15
5.2. 一线城市 16
5.3. 二线城市 17
5.4. 三四线城市 18
6. 政策梳理 19

图表目录

图 1：A 股各行业与大盘涨跌幅（0824-0828） 5
图 2：房地产行业指数近一个季度表现 6
图 3：房地产行业指数近一个月表现 6
图 4：地产 A 股涨跌幅前 5 与后 5（0824-0828） 6
图 5：主要地产 A 股涨跌幅（0824-0828） 6
图 6：港股各行业与大盘涨跌幅（0824-0828） 7
图 7：地产港股涨幅前 5 与跌幅前 5（0824-0828） 7
图 8：主要地产港股涨跌幅（0824-0828） 7
图 9：REITs 指数走势 8
图 10：产权型 REITs 指数走势 9
图 11：特许经营权型 REITs 指数走势 9
图 12：REITs 成交额情况 11
图 13：产权型 REITs 成交额情况 11
图 14：特许经营权型 REITs 成交额情况 11
图 15：REITs 换手率情况 12
图 16：产权型 REITs 换手率情况 12
图 17：特许经营权型 REITs 换手率情况 12
图 18：样本城市新房成交面积 13
图 19：一线城市新房成交面积 13
图 20：二线城市新房成交面积 13
图 21：三四线城市新房成交面积 13
图 22：样本城市二手房成交面积 14
图 23：一线城市二手房成交面积 14
图 24：二线城市二手房成交面积 14

仅供内部参考，请勿外传！

图 25：三四线城市二手房成交面积 14
图 26：百城土地成交建面滚动同/环比 15
图 27：百城土地成交总价滚动同/环比 15
图 28：百城成交/供应建面四周滚动 15
图 29：百城土地成交溢价率 15
图 30：一线土地成交建面滚动同/环比 16
图 31：一线土地成交总价滚动同/环比 16
图 32：一线成交/供应建面四周滚动 16
图 33：一线土地成交溢价率 16
图 34：二线土地成交建面滚动同/环比 17
图 35：二线土地成交总价滚动同/环比 17
图 36：二线成交/供应建面四周滚动 17
图 37：二线土地成交溢价率 17
图 38：三四线土地成交建面滚动同/环比 18
图 39：三四线土地成交总价滚动同/环比 18
图 40：三四线成交/供应建面四周滚动 18
图 41：三四线土地成交溢价率 18

表 1：房地产行业信用债发行与到期额（0824-0828）（单位：亿元） 8
表 2：近一个月 REITs 指数涨跌幅 10
表 3：各 REITs 近期具体走势 10
表 4：本周房地产政策及表态（0824-0828） 19

仅供内部参考，请勿外传！

1. 本周观点：40 年房贷落地，预售时代渐次谢幕

事件：2026 年 8 月 28 日，住建部、自然资源部、金融监管总局联合发布《关于完善商品住房销售制度的通知》，央行、金融监管总局同步印发房地产信贷管理改革意见，证监会发布资本市场支持文件，现房销售制度正式落地，个人住房贷款期限上限延长至 40 年，自发布之日起施行。

销售制度改革坚持"先立后破"，新老划断、分类推行，并非一刀切。本次改革以建设工程规划许可证为划断节点，新出让土地及已出让未取证项目优先选择现房销售，已取证项目鼓励现房销售，存量预售项目按原规则执行。继续实行预售的，门槛统一提升至单体建筑主体结构封顶，购房人首付款与按揭资金全部存入监管账户，竣工验收且配套具备交付条件后方可解除，向准现房销售渐进过渡。同时创设现房销售定金制，房企取得施工许可证后可收取少量定金且纳入监管，兼顾购房人锁定房源与房企确认需求的双重诉求，为地方因城施策预留了空间。

房贷期限延长至 40 年是本次需求端最具突破性的安排，购房者付息节奏被系统性重塑。信贷意见明确个人住房贷款期限最长不超过 40 年，金额不得超过拟购住房评估价值，相较此前普遍执行的 30 年上限延长十年，月供水平将实质性下降，对改善性购房群体的支付能力构成直接支撑，给予借贷双方更大灵活度。放款时点同步后移，现房销售项目按揭在销售备案后发放，预售项目严格在竣工备案后发放，并一律通过受托支付进入监管账户，"交了首付就开始还月供、房子却还没影"的长期错配被制度性消除，对开发端是约束，对购房者则是保护。此外，存量房贷利率协商与置换机制常态化，浮动利率与全国新发放贷款利率偏离达到一定幅度时，借款人可协商变更利率或申请新贷款置换存量贷款，方式自主选择，过去需专项政策推动的存量利率调整成为常设机制。期限延长、放款后移与利率置换三者叠加，与现房销售形成合力，共同降低居民置业的资金成本与风险敞口。

开发端配套同步落地，与项目公司制、主办银行制形成制度闭环。现房销售延后回款约两到三年，信贷政策给出替代方案：实行主办银行制，项目资金统一存管，开发贷期限预售项目最长 5 年、现房项目最长 7 年，首次还本原则上在竣工备案之后，建设期只付息不还本；同时明确房企须以自有资金购地、资本金先于开发贷全额到位，封死了"预售款拿地、再预售、再拿地"的旧循环，"高负债、高杠杆、高周转"模式正式退出。

落地时机成熟，供应冲击有限，城市与企业分化将进一步深化。全国现房销售面积占比已由 2020 年的 12.7%升至 2025 年的 35.8%，超 30 个省（市）先行试点且运行平稳；拿地到形成供应存在两到三年传导期，影响集中在 2027-2028 年；上半年二手房交易占比达 50.4%，重点 20 城二手成交同比+12%，二手与新房成交之比升至 2.3 倍，存量流通承接了主要供给功能；新开工同比-23.4%、50 城供求比降至 0.7，制度更多是将"以销定产"的既成事实制度化。分化层面，一线与强二线缓冲充足，三四线接近对现实的追认，压力点在二手缓冲不足、仍依赖期房周转的普通二线城市；企业端，资金稳健的腰部房企迎来拿地窗口，新房与二手房站上同一比价平面，竞争基础从融资周转切换至产品力与运营能力。

投资建议：现房销售制度落地是 1998 年房改以来销售环节最重要的一次制度重构，40 年期房贷、放款后移与利率置换常态化从需求端提供对冲，短期供应冲击有限、利于加速去库存，中长期将重塑行业竞争标尺；财务稳健、产品力领先、聚焦核心城市的央国企及优质改善型房企竞争优势有望持续扩大，建议重点关注。标的方面建议关注存量地产三方向：①商业地产（华润置地、新城控股+华润万象生活）；②二手经纪（我爱我家、贝壳）；③物业服务（绿城服务）；以及优质产品力开发商（中国金茂、建发国际集团）。

风险提示：政策落地不及预期；信用风险持续蔓延；楼市回暖不及预期。

仅供内部参考，请勿外传！

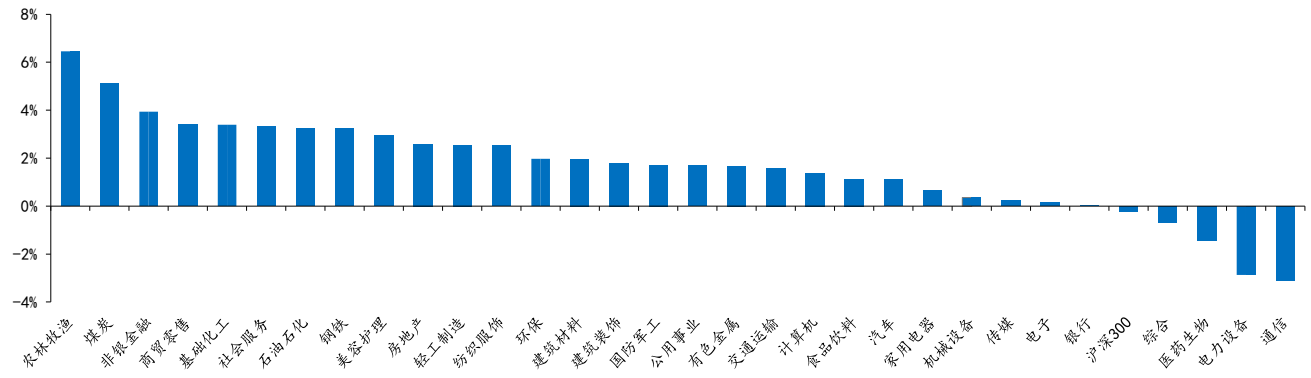
2. 股票市场与信用债

本周 A 股房地产和港股地产建筑板块涨跌幅分别为 2.59%和-2.10%，分别跑赢大盘 2.80pct/跑输大盘 0.46pct。本周地产信用债发行 43.30 亿元，净融资额-89.19 亿元。截至 2026 年 8 月 28 日，地产信用债累计发行 3101.00 亿元，净融资额-408.13 亿元，去年同期为-292.88 亿元。

2.1. 地产 A 股

本周 A 股房地产板块跑赢大盘（沪深 300）。本周 A 股房地产板块涨跌幅为 2.59%，跑赢大盘 2.80 个百分点，涨跌幅在 31 个行业板块中由高到低排名为第 10 名。

图 1：A 股各行业与大盘涨跌幅（0824-0828）



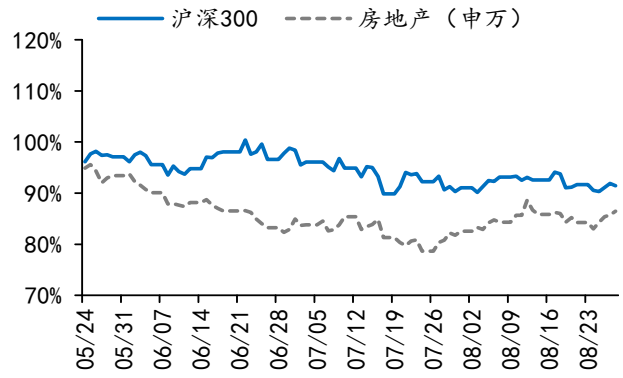
数据来源：Wind，东北证券

仅供内部参考，请勿外传！

近一个季度及近一个月，房地产板块均跑赢大盘。

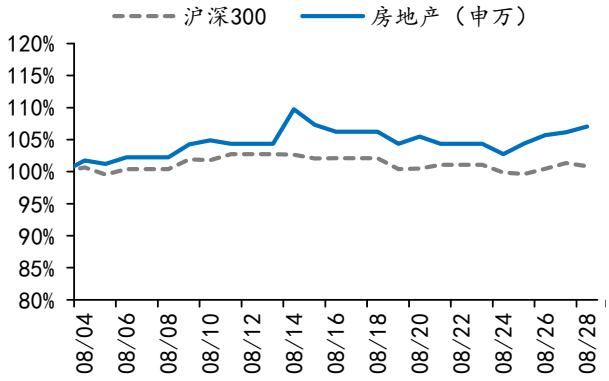
近一个季度，A 股房地产板块涨跌幅为 0.24%，同期沪深 300 涨跌幅为-6.31%，房地产板块跑赢大盘（沪深 300）。近一个月，A 股房地产板块涨跌幅为 5.74%，同期沪深 300 涨跌幅为 1.31%，房地产板块跑赢大盘（沪深 300）。

图 2：房地产行业指数近一个季度表现



数据来源：Wind、东北证券

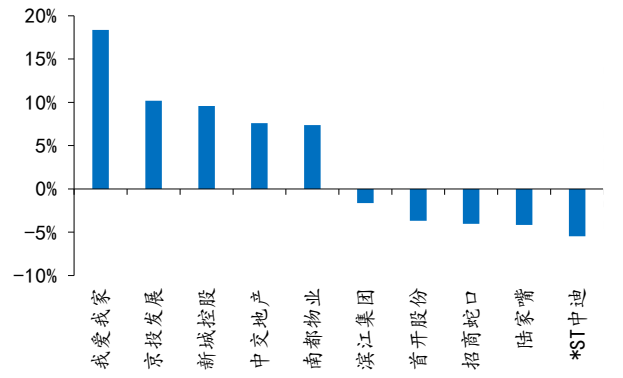
图 3：房地产行业指数近一个月表现



数据来源：Wind、东北证券

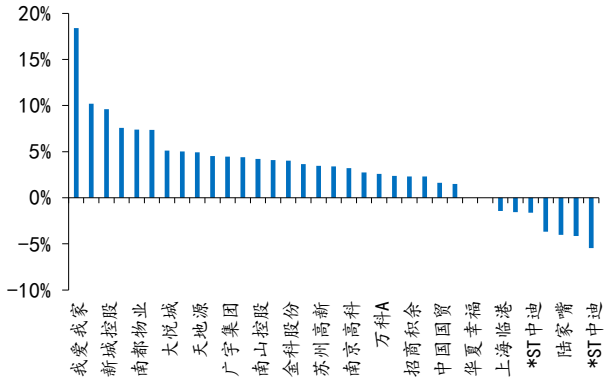
本周地产 A 股中：涨幅靠前的主要是我爱我家（18.39%）、京投发展（10.19%）、新城控股（9.60%）、中交地产（7.59%）、南都物业（7.39%），跌幅靠前的主要是*ST 中迪（-5.46%）、陆家嘴（-4.16%）、招商蛇口（-4.02%）、首开股份（-3.68%）、滨江集团（-1.64%）。

图 4：地产 A 股涨跌幅前 5 与后 5（0824-0828）



数据来源：Wind、东北证券

图 5：主要地产 A 股涨跌幅（0824-0828）



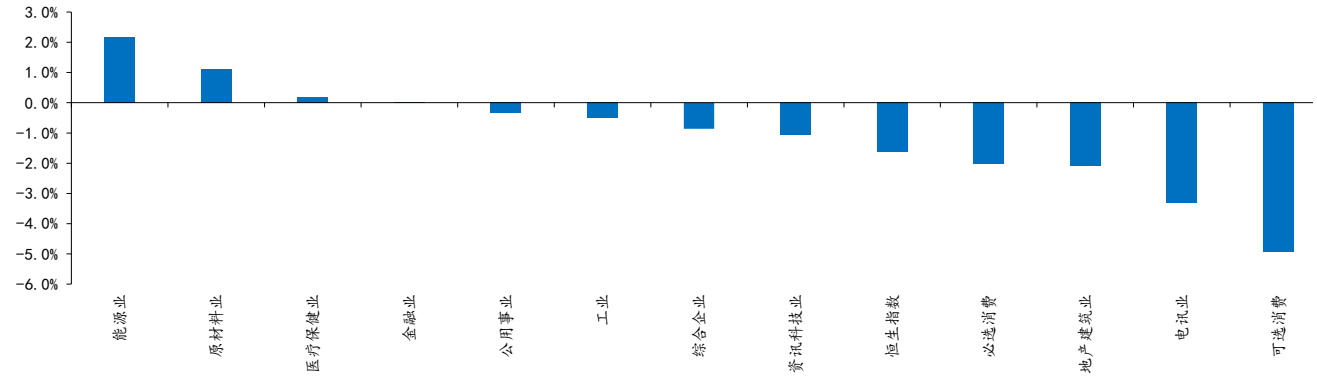
数据来源：Wind、东北证券

仅供内部参考，请勿外传！

2.2. 地产港股

本周港股地产建筑板块跑输大盘（恒生指数）。本周港股地产建筑板块涨跌幅为-2.10%，跑输大盘 0.46 个百分点，涨跌幅在 12 个行业板块中由高到低排名为第 10 名。本周领涨板块主要包括能源业、原材料业、医疗保健业，领跌板块主要包括可选消费、电讯业、地产建筑业。

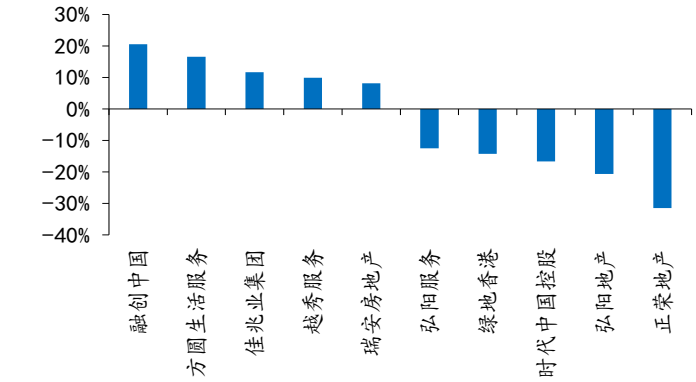
图 6：港股各行业与大盘涨跌幅（0824-0828）



数据来源：Wind、东北证券

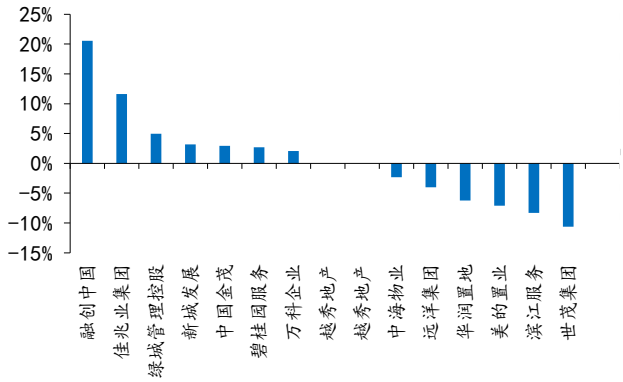
本周地产港股中：涨幅靠前的主要是融创中国（20.54%）、方圆生活服务（16.50%）、佳兆业集团（11.63%）、越秀服务（9.86%）瑞安房地产（8.14%），跌幅靠前的主要是正荣地产（-31.43%）、弘阳地产（-20.69%）、时代中国控股（-16.67%）、绿地香港（-14.29%）、弘阳服务（-12.50%）。

图 7：地产港股涨幅前 5 与跌幅前 5（0824-0828）



数据来源：Wind、东北证券

图 8：主要地产港股涨跌幅（0824-0828）



数据来源：Wind、东北证券

仅供内部参考，请勿外传！

2.3. 地产信用债

一级市场方面，本周地产信用债发行金额环比下降

本周地产债信用债新发行金额合计 43.30 亿元，到期金额 132.49 亿元，净融资额-89.19 亿元。截至 2026 年 8 月 28 日，地产信用债累计总发行金额为 3101.00 亿元，同比持平 0.00%，到期金额 3509.12 亿元，同比上升 6.13%，净融资规模为-408.13 亿元，去年同期为-292.88 亿元。

表 1：房地产行业信用债发行与到期额（0824-0828）（单位：亿元）

类型	本周	今年累计	今年周均	相比去年周均	本周环比	累计同比（去年同期）	上周	去年累计	周数
发行额	43.30	3101.00	91.21	2.57	-63.86%	-	119.80	3013.45	34
到期额	132.49	3509.12	103.21	5.96	-13.07%	6.13%	152.42	3306.33	34
净融资额	-89.19	-408.13	-12.00	-3.39	-	去年同期 -292.88	-32.62	-292.88	34

数据来源：Wind、东北证券

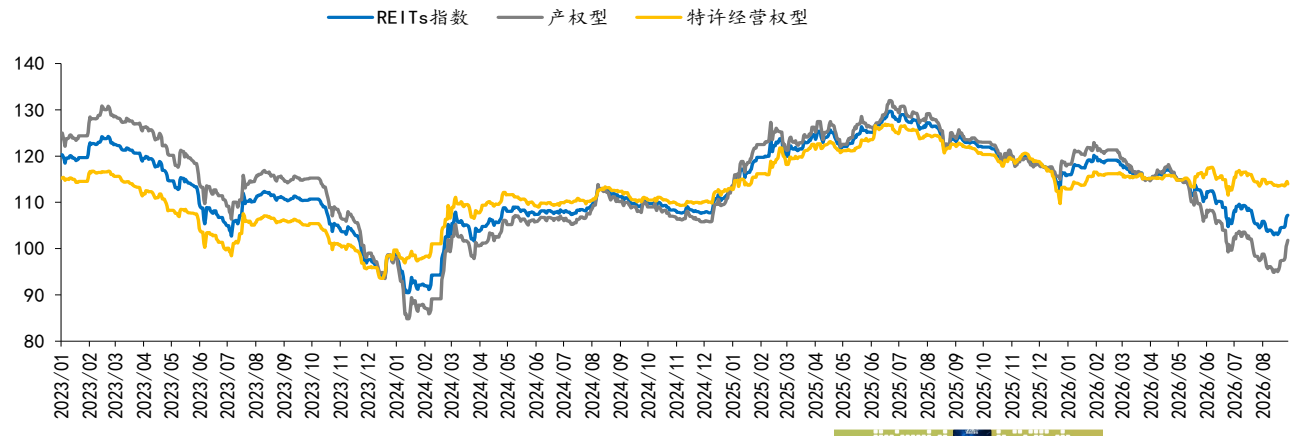
3. REITs 市场

本周 REITs 指数涨跌幅为 2.54%。本周产权型 REITs 指数收于 101.79 点,涨跌幅为 4.45%;本周特许经营权型 REITs 指数收于 113.98 点,涨跌幅为 0.22%;近一个月,REITs 指数跑赢沪深 300 指数 2.28pcts，本周领涨或跌幅最小的公募 REITs 为建信中关村 REIT，涨跌幅为 18.40%。本周 REITs 成交额为 9.49 亿元，环比 8.03%。本周 REITs 换手率为 0.47%，环比 0.07pcts。

3.1.指数表现

本周（2026 年 8 月 24 日-2026 年 8 月 28 日，下同）REITs 指数收于 107.25 点，涨跌幅为 2.54%。目前已上市公募 REITs 达到 29 只，我们以首批上市公募 REITs 第一个交易日为基准日，基准点位为 100，构建了 REITs 指数、产权型 REITs 指数、特许经营权型 REITs 指数、产业园区型 REITs 指数、仓储物流型 REITs 指数、高速公路型 REITs 指数、生态环保型 REITs 指数、能源型 REITs 指数。截至到 2026 年 8 月 28 日，REITs 指数收于 107.25 点，涨跌幅为 2.54%。

图 9：REITs 指数走势

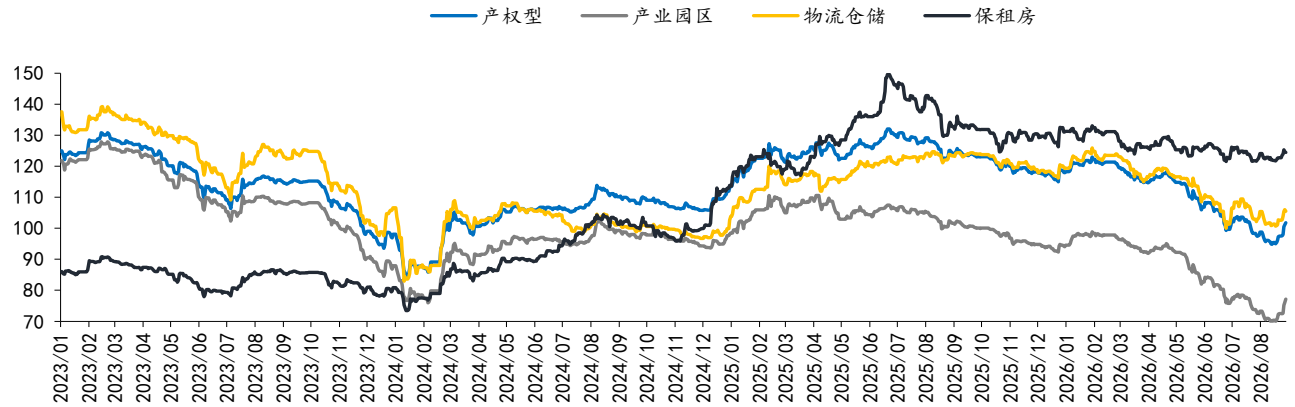


数据来源：Wind、东北证券

仅供内部参考，请勿外传！

本周产权型 REITs 指数收于 101.79 点,涨跌幅为 4.45%。其中，产业园区型 REITs 指数收于 77.13 点,涨跌幅为 6.37%;物流仓储型 REITs 指数收于 105.46 点,涨跌幅为 2.79%;保租房型 REITs 指数收于 124.46 点,涨跌幅为 1.42%。

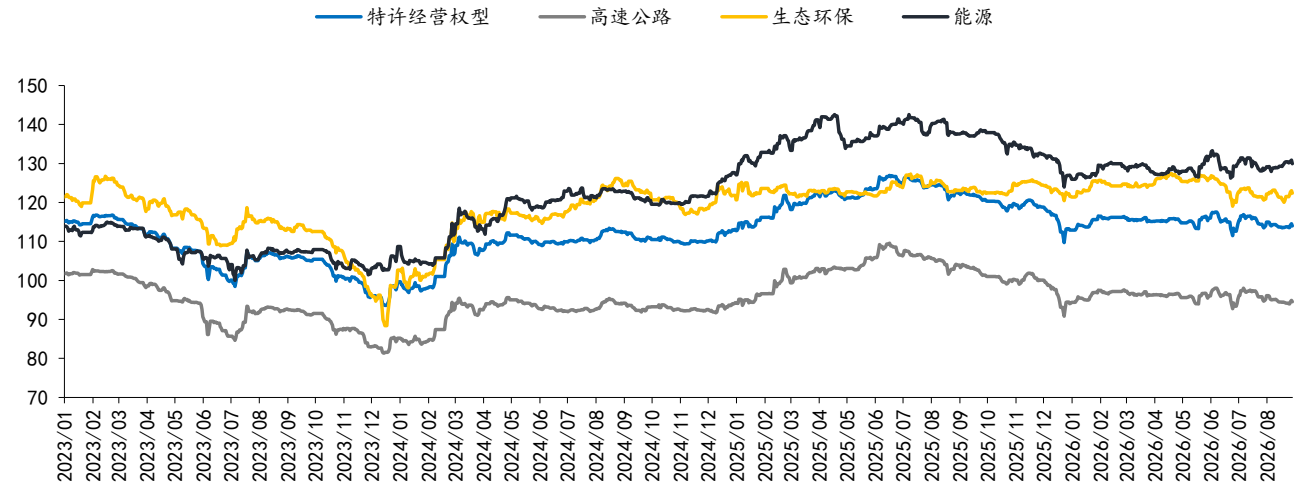
图 10：产权型 REITs 指数走势



数据来源：Wind、东北证券

本周特许经营权型 REITs 指数收于 113.98 点,涨跌幅为 0.22%。其中，高速公路型 REITs 指数收于 94.49 点,涨跌幅为 0.31%;生态环保型 REITs 指数收于 122.38 点,涨跌幅为 0.70%;能源型 REITs 指数收于 129.96 点,涨跌幅为-0.34%。

图 11：特许经营权型 REITs 指数走势



数据来源：Wind、东北证券

仅供内部参考，请勿外传！

近一个月，REITs 指数跑赢沪深 300 指数 2.28pcts。其中，产权类 REITs 指数跑赢沪深 300 指数 4.15pcts；特许经营类 REITs 指数跑输沪深 300 指数 0.02pcts。产权型 REITs 中，产业园区 REITs 指数跑赢沪深 300 指数 6.05pcts，物流仓储型 REITs 指数跑赢沪深 300 指数 2.04pcts，保租房型 REITs 指数跑赢沪深 300 指数 1.47pcts。特许经营型 REITs 中，高速公路 REITs 指数跑输沪深 300 指数 0.62pcts，生态环保型 REITs 指数跑赢沪深 300 指数 0.97pcts，能源型 REITs 指数跑赢沪深 300 指数 0.95pcts。

表 2：近一个月 REITs 指数涨跌幅

	REITs	产权型	特许经营权型	产业园区	物流仓储	保租房	高速公路	生态环保	能源	沪深300
收盘点位	107.25	101.79	113.98	77.13	105.46	124.46	94.49	122.38	129.96	4609.18
本周涨跌幅	2.54%	4.45%	0.22%	6.37%	2.79%	1.42%	0.31%	0.70%	-0.34%	-0.21%
近一月涨跌幅	2.47%	4.34%	0.18%	6.24%	2.24%	1.66%	-0.43%	1.16%	1.15%	0.19%

数据来源：Wind、东北证券

本周领涨或跌幅最小的公募 REITs 为建信中关村 REIT，涨跌幅为 18.40%。本周领跌或涨幅最小的公募 REITs 为华泰江苏交控 REIT，涨跌幅为-7.87%。从月度涨跌幅来看，领涨或跌幅最小的公募 REITs 为建信中关村 REIT，涨跌幅为 17.24%，领跌或涨幅最小的公募 REITs 为华泰江苏交控 REIT，涨跌幅为-7.26%。IPO 以来，领涨或跌幅最小的公募 REITs 为华夏北京保障房 REIT，涨跌幅为 58.88%，领跌或涨幅最小的公募 REITs 为建信中关村 REIT，涨跌幅为-58.78%。

表 3：各 REITs 近期具体走势

类型	行业	简称	代码	周度涨跌幅	月度涨跌幅	IPO以来涨跌幅	本周走势	本周换手率	本周交易额
产权类	产业园区	华安张江光大REIT	508000.SH	↑5.24%	↑7.51%	↓33.48%			
		东吴苏园产业REIT	508027.SH	↑2.45%	↑0.51%	↓34.30%			
		博时蛇口产园REIT	180101.SZ	↑8.29%	↑2.71%	↓32.68%			
		建信中关村REIT	508099.SH	↑18.40%	↑17.24%	↓58.78%			
		临港创新产业园REIT	508021.SH	↑5.39%	↑5.78%	↓16.50%			
		东久新经济REIT	508088.SH	↑0.89%	↑2.03%	↑15.98%			
		华夏合肥高新REIT	180102.SZ	↑6.87%	↑7.08%	↓50.96%			
		华夏和达高科REIT	180103.SZ	↓1.18%	↑1.56%	↓37.25%			
		中金湖北科投光谷REIT	508019.SH	↑11.74%	↑11.74%	↓47.43%			
	物流仓储	中金普洛斯REIT	508056.SH	↑3.79%	↑2.64%	↓38.10%			
		嘉实京东仓储物流REIT	508098.SH	↑2.21%	↑0.48%	↓4.01%			
		红土盐田港REIT	180301.SZ	↑2.35%	↑3.50%	↓7.30%			
	保租房	红土深圳安居REIT	180501.SZ	↑0.50%	↓1.43%	↑30.64%			
		中金厦门安居REIT	508058.SH	↑2.57%	↑2.30%	↑50.58%			
		华夏北京保障房REIT	508068.SH	↑1.37%	↑3.29%	↑58.88%			
		华夏华润有巢REIT	508077.SH	↑0.33%	↑1.54%	↑11.63%			
特许经营权类	高速公路	浙商沪杭甬REIT	508001.SH	↓0.08%	↓1.33%	↓45.73%			
		华夏中国交建REIT	508018.SH	↓0.29%	↓1.74%	↓38.84%			
		国金中国铁建REIT	508008.SH	↓0.51%	↓1.19%	↓22.11%			
		华夏越秀高速REIT	180202.SZ	↑1.11%	↑0.79%	↓33.24%			
		平安广州广河REIT	180201.SZ	↓0.01%	↓2.43%	↓43.57%			
		中金安徽交控REIT	508009.SH	↑0.64%	↑2.08%	↓46.26%			
		华泰江苏交控REIT	508066.SH	↓7.87%	↓7.26%	↓28.36%			
		中金山东高速REIT	508007.SH	↑2.33%	↓0.99%	↑8.50%			
	生态环保	中航首钢绿能REIT	180801.SZ	↑0.85%	↑1.86%	↓13.86%			
		富国首创水务REIT	508006.SH	↑0.55%	↑0.46%	↓5.35%			
	能源	鹏华深圳能源REIT	180401.SZ	↓0.72%	0.00%	↓4.46%			
		中航京能光伏REIT	508096.SH	↓0.56%	↓1.77%	↓6.05%			
		中信建投国家电投新能源REIT	508028.SH	↑0.26%	↑2.99%	↑0.26%			

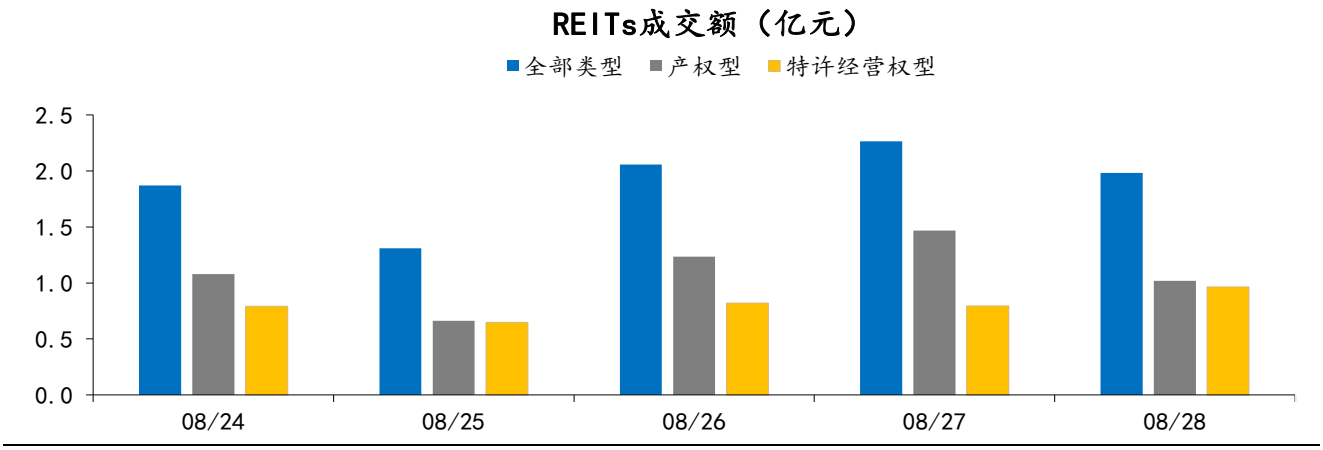
数据来源：Wind、东北证券

仅供内部参考，请勿外传！

3.2.成交额

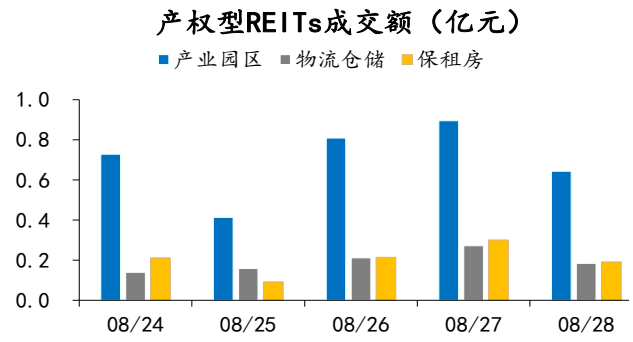
本周 REITs 成交额为 9.49 亿元，其中，产权型 REITs 成交额为 5.47 亿元，特许经营型 REITs 成交额为 4.02 亿元，产权型 REITs 中，产业园区型 REITs 成交额为 3.49 亿元，保租房型 REITs 成交额为 1.01 亿元，物流仓储型 REITs 成交额为 0.97 亿元，特许经营权型 REITs 中，高速公路型 REITs 成交额为 2.81 亿元，生态环保型 REITs 成交额为 0.36 亿元，能源型 REITs 成交额为 0.85 亿元。

图 12：REITs 成交额情况



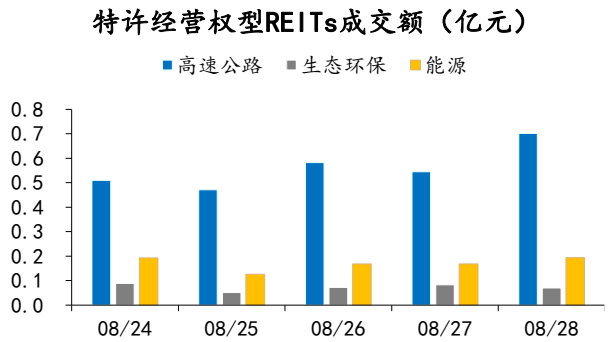
数据来源：Wind、东北证券

图 13：产权型 REITs 成交额情况



数据来源：Wind、东北证券

图 14：特许经营权型 REITs 成交额情况



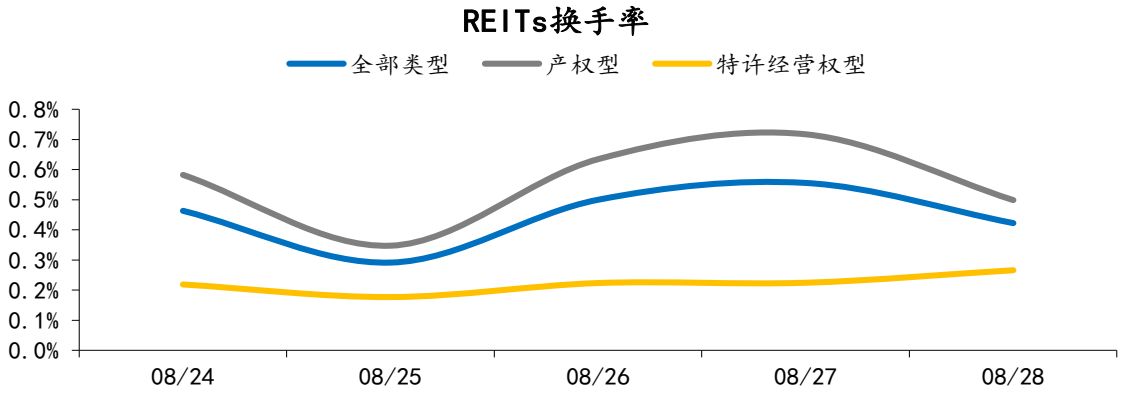
数据来源：Wind、东北证券

仅供内部参考，请勿外传！

3.3.换手率

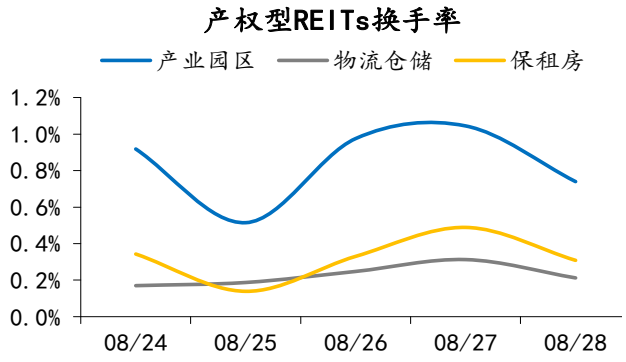
本周 REITs 换手率为 0.47%，环比 0.07pcts。其中，产权型 REITs 换手率为 0.57%，环比 0.10pcts；特许经营型 REITs 换手率为 0.24%，环比 0.00pcts。产权型 REITs 中，产业园区型 REITs 换手率为 0.83%，环比 0.22pcts；保租房型 REITs 换手率为 0.32%，环比-0.02pcts；物流仓储型 REITs 换手率为 0.23%，环比 0.04pcts。特许经营权型 REITs 中，高速公路型 REITs 换手率为 0.24%，环比 0.03pcts；生态环保型 REITs 换手率为 0.36%，环比-0.15pcts；能源型 REITs 换手率为 0.19%，环比 0.03pcts。

图 15：REITs 换手率情况



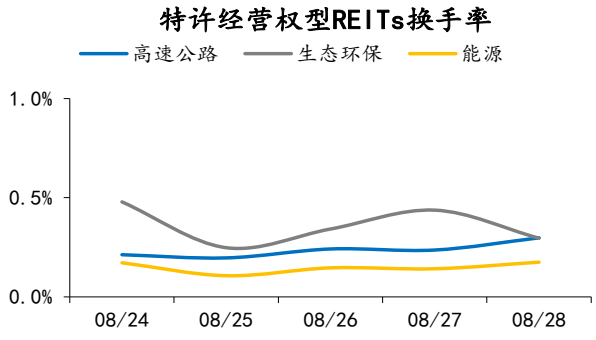
数据来源：Wind、东北证券

图 16：产权型 REITs 换手率情况



数据来源：Wind、东北证券

图 17：特许经营权型 REITs 换手率情况



数据来源：Wind、东北证券

仅供内部参考，请勿外传！

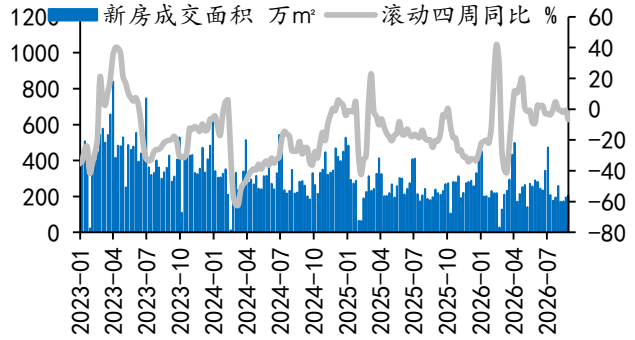
4. 楼市成交

本周(2026 年 8 月 22 日-2026 年 8 月 28 日，本章“楼市成交”下同）,新房和二手房成交面积滚动四周同比分别-6.85%/-0.18%，累计同比分别-8.54%/-0.92%。

4.1. 新房

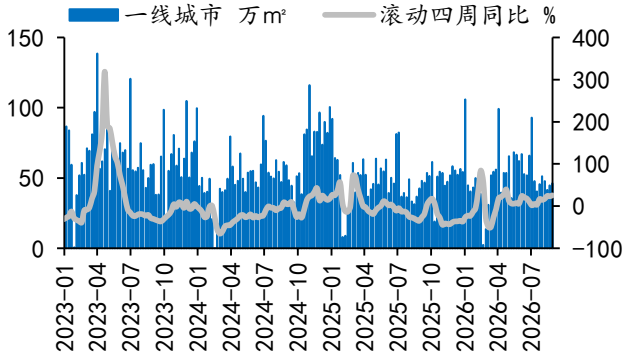
本周新房成交滚动四周同比下降、累计同比下降。本周我们覆盖的 45 城商品房成交 206.74 万㎡，滚动四周同比-6.85%。其中一、二、三四线城市滚动四周同比分别+25.21%、-17.71%、+0.96%。

图 18：样本城市新房成交面积



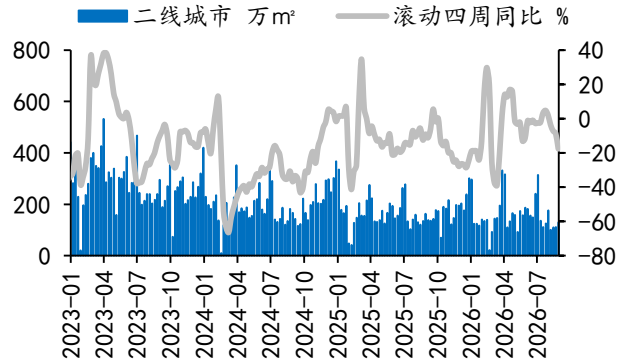
数据来源：Wind、东北证券

图 19：一线城市新房成交面积



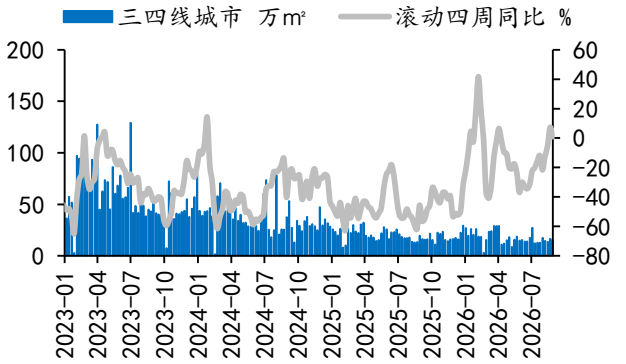
数据来源：Wind、东北证券

图 20：二线城市新房成交面积



数据来源：Wind、东北证券

图 21：三四线城市新房成交面积



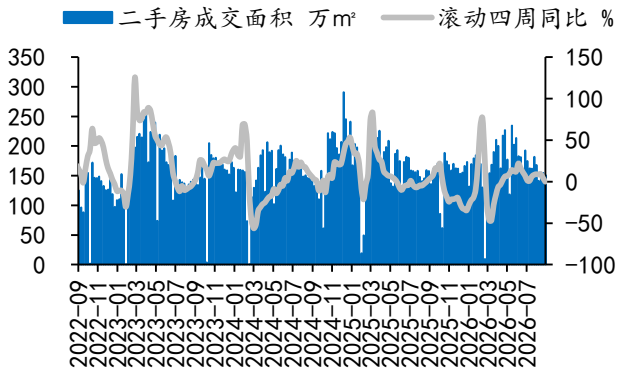
数据来源：Wind、东北证券

仅供内部参考，请勿外传！

4.2. 二手房

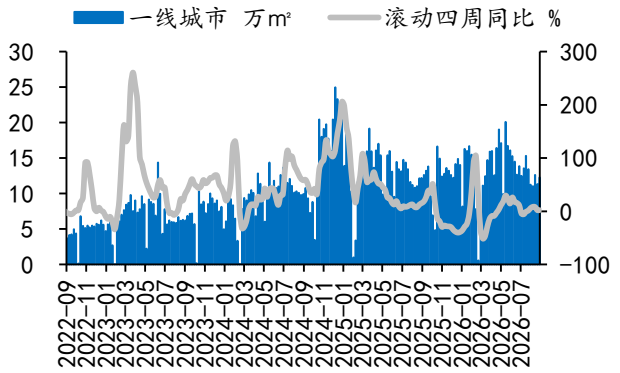
本周二手房成交滚动四周同比下降、累计同比下降。本周我们覆盖的 14 城二手房成交 150.89 万㎡，滚动四周同比-0.18%。其中一、二、三四线城市滚动四周同比分别+2.22%、-0.11%、-3.87%。14 城二手房年初至今累计成交面积同比-0.92%，其中一、二、三四线城市二手房年初至今累计成交量同比分别+0.74%、-1.73%、+8.94%。

图 22：样本城市二手房成交面积



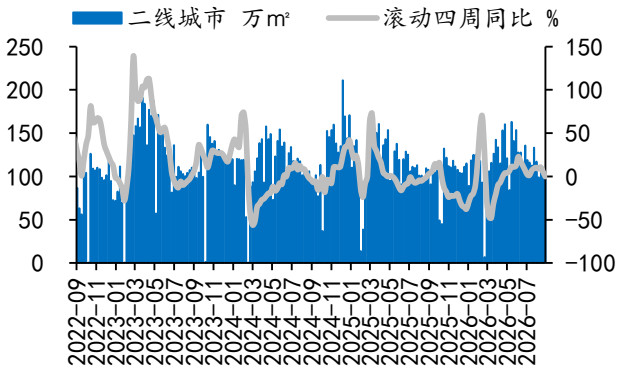
数据来源：Wind、东北证券

图 23：一线城市二手房成交面积



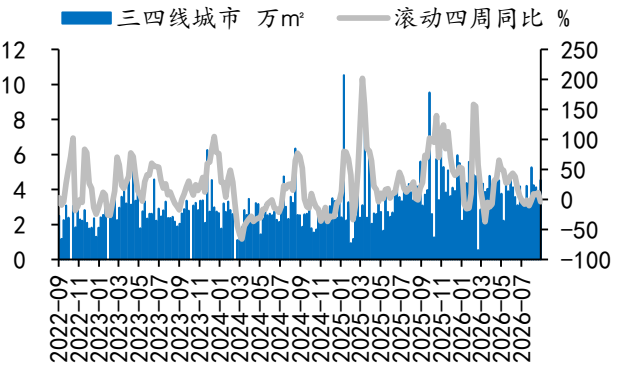
数据来源：Wind、东北证券

图 24：二线城市二手房成交面积



数据来源：Wind、东北证券

图 25：三四线城市二手房成交面积



数据来源：Wind、东北证券

仅供内部参考，请勿外传！

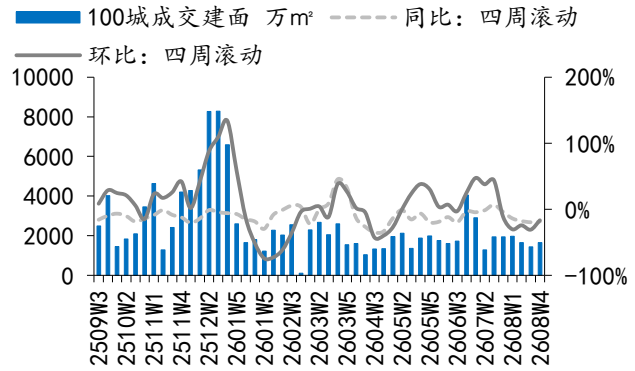
5. 土地市场

本周百城供应和成交建面环比+23.58%/-16.87%，溢价率 3.96%，一线供应和成交建面环比+93.28%/-22.18%，溢价率 0.00%，二线供应和成交建面环比+27.66%/-29.86%，溢价率 10.03%，三四线供应和成交建面环比+16.45%/-8.16%，溢价率 2.41%。

5.1.100 大中城市

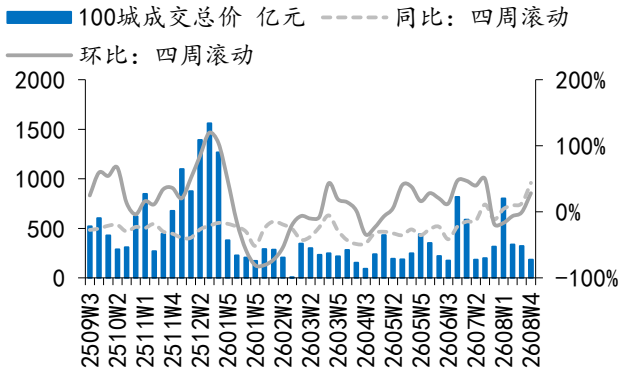
100 大中城市供应建面环比上升，成交建面环比下降，溢价率环比下降。本周 100 大中城市供应建面 2689 万平方米、成交建面 1639 万平方米、成交总价 185 亿元，滚动四周环比分别+23.58%、-16.87%、+28.34%；成交面积与供应面积比例为+71.65%，环比-12.79pct；溢价率为 3.96%，环比-2.79pct。

图 26：百城土地成交建面滚动同/环比



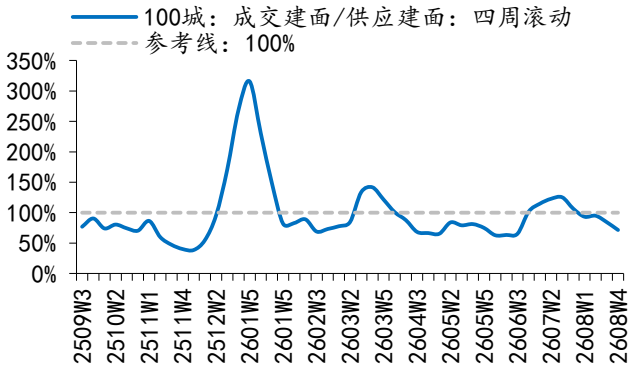
数据来源：Wind、东北证券

图 27：百城土地成交总价滚动同/环比



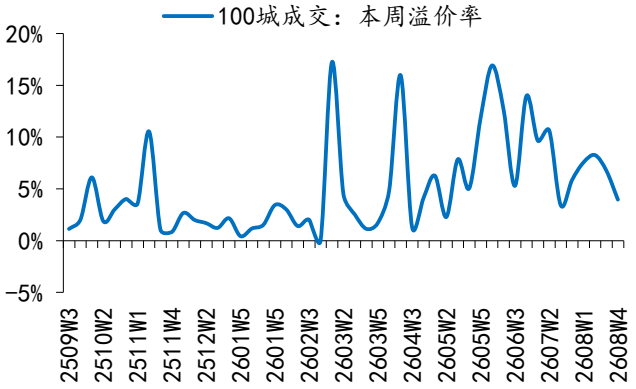
数据来源：Wind、东北证券

图 28：百城成交/供应建面四周滚动



数据来源：Wind、东北证券

图 29：百城土地成交溢价率



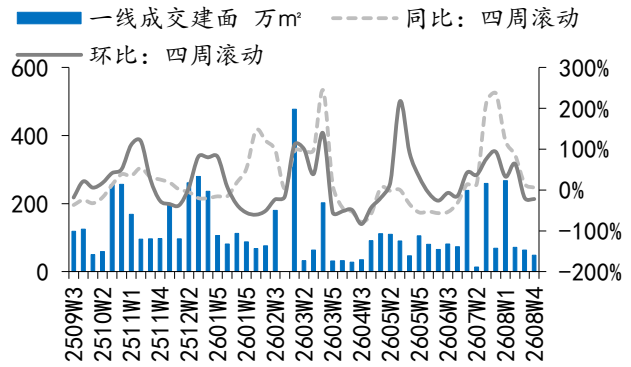
数据来源：Wind、东北证券

仅供内部参考，请勿外传！

5.2.一线城市

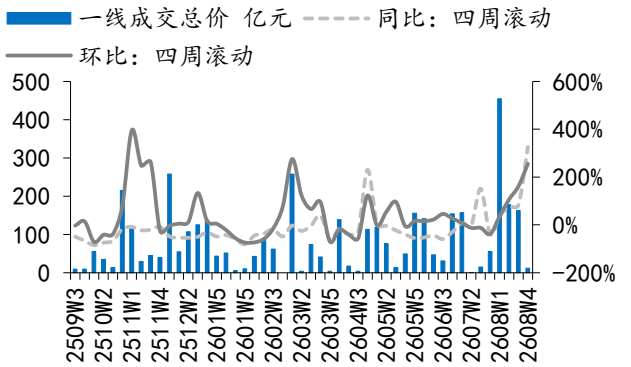
一线城市供应建面环比上升，成交建面环比下降，溢价率环比下降。本周一线城市供应建面 478 万平方米、成交建面 48 万平方米、成交总价 12 亿元，滚动四周环比分别+93.28%、-22.18%、+255.40%；成交面积与供应面积比例为+61.82%，环比-96.05pct；溢价率为 0.00%，环比-10.12pct。

图 30：一线土地成交建面滚动同/环比



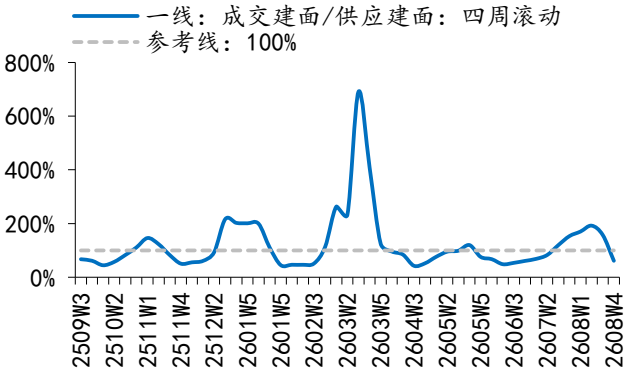
数据来源：Wind、东北证券

图 31：一线土地成交总价滚动同/环比



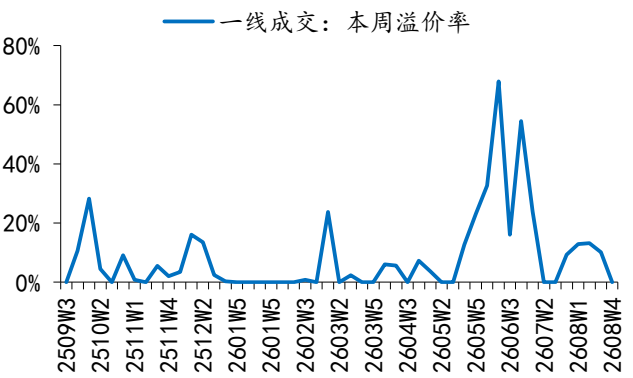
数据来源：Wind、东北证券

图 32：一线成交/供应建面四周滚动



数据来源：Wind、东北证券

图 33：一线土地成交溢价率



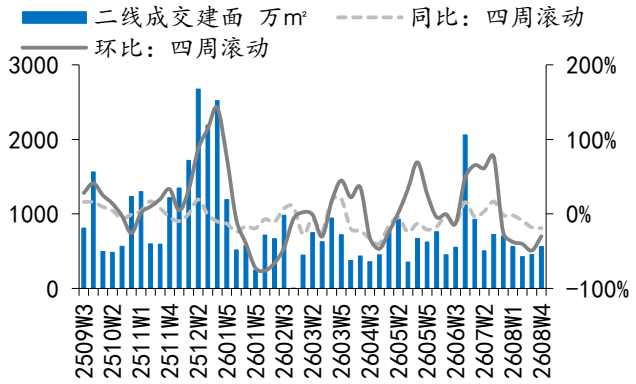
数据来源：Wind、东北证券

仅供内部参考，请勿外传！

5.3.二线城市

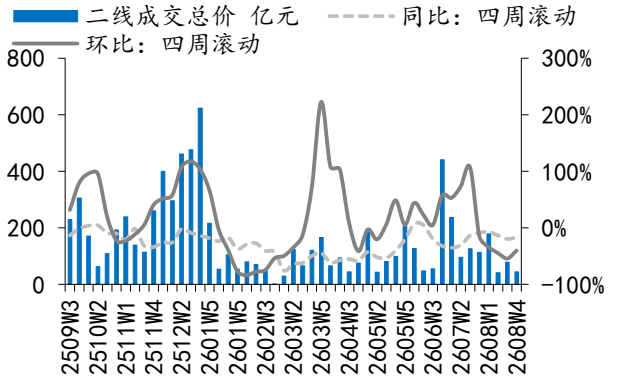
二线城市供应建面环比上升，成交建面环比下降，溢价率环比上升。本周二线城市供应建面 578 万平方米、成交建面 562 万平方米、成交总价 44 亿元，滚动四周环比分别+27.66%、-29.86%、-40.23%；成交面积与供应面积比例为+70.86%，环比-5.26pct；溢价率为 10.03%，环比+4.64pct。

图 34：二线土地成交建面滚动同/环比



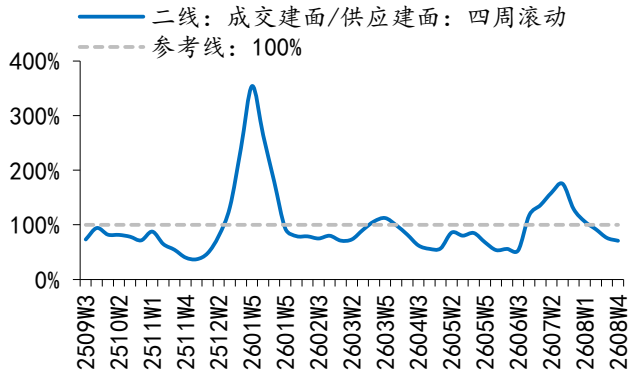
数据来源：Wind、东北证券

图 35：二线土地成交总价滚动同/环比



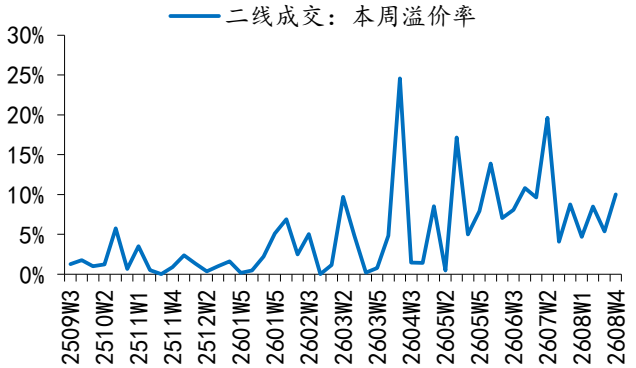
数据来源：Wind、东北证券

图 36：二线成交/供应建面四周滚动



数据来源：Wind、东北证券

图 37：二线土地成交溢价率



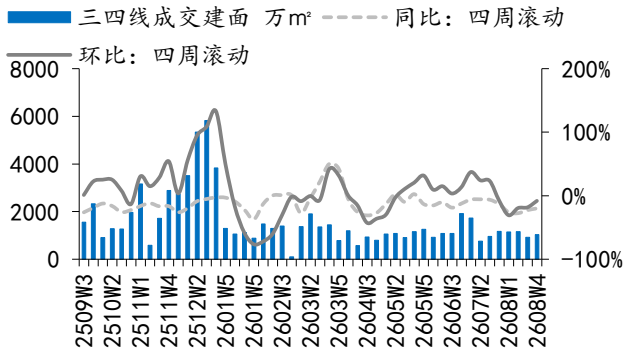
数据来源：Wind、东北证券

仅供内部参考，请勿外传！

5.4.三四线城市

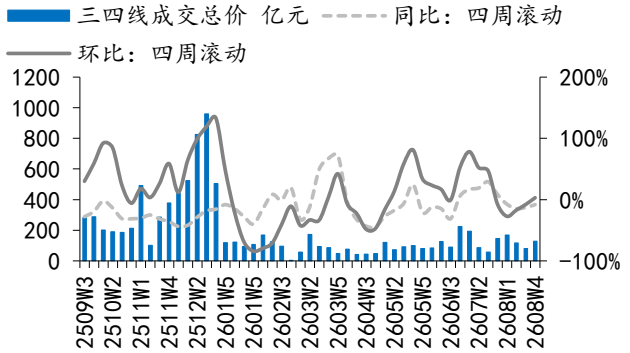
三四线城市供应建面环比上升，成交建面环比下降，溢价率环比上升。本周三四线城市供应建面 1634 万平方米、成交建面 1029 万平方米、成交总价 129 亿元，滚动四周环比分别+16.45%、-8.16%、+2.92%；成交面积与供应面积比例为+73.27%，环比-11.46pct；溢价率为 2.41%，环比+0.61pct。

图 38：三四线土地成交建面滚动同/环比



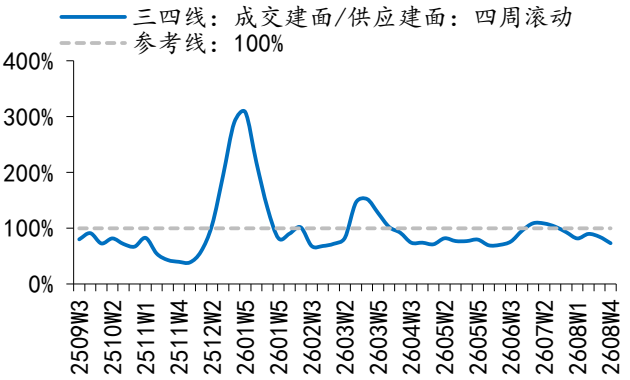
数据来源：Wind、东北证券

图 39：三四线土地成交总价滚动同/环比



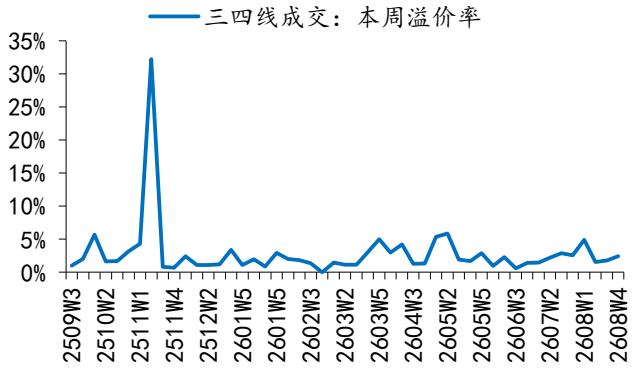
数据来源：Wind、东北证券

图 40：三四线成交/供应建面四周滚动



数据来源：Wind、东北证券

图 41：三四线土地成交溢价率



数据来源：Wind、东北证券

仅供内部参考，请勿外传！

6. 政策梳理

表 4：近期房地产政策及表态

发布时间	区域	文件/政策/新闻	政策内容
2026/8/28	全国	关于完善商品住房销售制度的通知	一、完善商品住房预售管理 各地要规范商品住房预售条件，加强预售资金监管，保障预售资金安全，有效防范商品住房交付风险，维护购房人合法权益。 （一）规范预售条件。商品住房项目实行预售的，单体建筑应完成主体结构封顶，具体条件由各地根据实际情况确定。 （二）加强预售资金监管。市县住房城乡建设部门履行预售资金监管职责，由住房资金监管机构承担具体监管工作。住房资金监管机构应与房地产开发企业签订资金监管协议，并在项目的主办银行开立资金监管账户。购房人支付的首付款、个人住房贷款等购房资金应全部存入资金监管账户。商品住房项目竣工验收、水电气热等配套设施具备交付条件后，解除资金监管。房地产开发企业违约不能按期交房的，购房人有权按照合同约定提出解除购房合同，房地产开发企业须按照合同约定退还购房资金并承担违约责任。房地产开发企业应与购房人在购房合同中约定购房资金存入资金监管账户的相关权利责任。 （三）优化存量项目预售管理。本通知施行之日前已取得建设工程规划许可证的商品住房项目，实行预售的，预售条件、预售资金监管等按原有政策规定执行。应合理确定监管额度，优化预售资金使用，严格预售资金监管，保障预售资金安全。

数据来源：中华人民共和国住房和城乡建设部、东北证券

仅供内部参考，请勿外传！

研究团队简介：

刘清海：重庆大学工科学士、同济大学管理学硕士。10 年房地产研究经验，曾任职于长江证券、天风证券、方正证券，2018 年水晶球公募第四名，现任东北证券房地产与建筑首席分析师，坚持做基于扎实数据的基本面研究。

刘张驰：南洋理工大学应用经济学硕士，2 年产业经验，曾任职于万科区域总部第一管理中心、方正证券，深度覆盖房地产开发等领域。

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，并在中国证券业协会注册登记为证券分析师。本报告遵循合规、客观、专业、审慎的制作原则，所采用数据、资料的来源合法合规，文字阐述反映了作者的真实观点，报告结论未受任何第三方的授意或影响，特此声明。

投资评级说明

股票投资评级说明	买入	未来 6 个月内，股价涨幅超越市场基准 15%以上。	投资评级中所涉及的市场基准： A 股市场以沪深 300 指数为市场基准，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）为市场基准；香港市场以摩根士丹利中国指数为市场基准；美国市场以纳斯达克综合指数或标普 500 指数为市场基准。
	增持	未来 6 个月内，股价涨幅超越市场基准 5%至 15%之间。	
	中性	未来 6 个月内，股价涨幅介于市场基准-5%至 5%之间。	
	减持	未来 6 个月内，股价涨幅落后市场基准 5%至 15%之间。	
	卖出	未来 6 个月内，股价涨幅落后市场基准 15%以上。	
行业投资评级说明	优于大势	未来 6 个月内，行业指数的收益超越市场基准。	
	同步大势	未来 6 个月内，行业指数的收益与市场基准持平。	
	落后大势	未来 6 个月内，行业指数的收益落后于市场基准。	

仅供内部参考，请勿外传！

重要声明

本报告由东北证券股份有限公司（以下称“本公司”）制作并仅向本公司客户发布，本公司不会因任何机构或个人接收到本报告而视其为本公司的当然客户。

本公司具有中国证监会核准的证券投资咨询业务资格。

本报告中的信息均来源于公开资料，本公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。报告中的内容和意见仅反映本公司于发布本报告当日的判断，不保证所包含的内容和意见不发生变化。

本报告仅供参考，并不构成对所述证券买卖的出价或征价。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证券买卖建议。本公司及其雇员不承诺投资者一定获利，不与投资者分享投资收益，在任何情况下，我公司及其雇员对任何人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。

本公司或其关联机构可能会持有本报告中涉及到的公司所发行的证券头寸并进行交易，并在法律许可的情况下不进行披露；可能为这些公司提供或争取提供投资银行业务、财务顾问等相关服务。

本报告版权归本公司所有。未经本公司书面许可，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，须在本公司允许的范围内使用，并注明本报告的发布人和发布日期，提示使用本报告的风险。

若本公司客户（以下称“该客户”）向第三方发送本报告，则由该客户独自为此发送行为负责。提醒通过此途径获得本报告的投资者注意，本公司不对通过此种途径获得本报告所引起的任何损失承担任何责任。

东北证券股份有限公司

网址：http://www.nesc.cn 电话：95360,400-600-0686 研究所公众号：dbzqyanjiusuo

地址	邮编
中国吉林省长春市生态大街 6666 号	130119
中国北京市西城区锦什坊街 28 号恒奥中心 D 座	100033
中国上海市浦东新区杨高南路 799 号	200127
中国深圳市福田区福中三路 1006 号诺德中心 34D	518038
中国广东省广州市天河区冼村街道黄埔大道西 122 号之二星辉中心 15 楼	510630