仅供内部参考，请勿外传

中银证券

强于大市

房地产行业 2026 年 8 月月报

8 月楼市成交环比为负，同比走弱；“8·28”一揽子政策完善房地产新模式的基础制度

核心观点

【新房成交】

- **8 月新房成交面积环比下滑，同比降幅持续扩大，延续淡季走势。**8 月 47 城新房成交面积环比-5.4%，同比-11.9%，同比降幅较 7 月扩大 6.0pct。1-8 月累计同比-7.2%。
- **各能级城市环比均出现负增长，且同比增速也均走弱，一线城市尚能保持同比正增长，但二、三四线城市同比均呈现负增长，弱能级城市降幅更大。1）一线城市：**8 月一线城市新房成交面积环比-2.4%，同比+12.8%，同比涨幅较 7 月收窄 0.9pct。具体来看，四个一线城市同比均走弱，环比表现出现分化：深圳环比明显走弱，430 政策需求集中释放以后，成交动能明显走弱，不过同比仍然因为低基数的原因出现了正增长；上海新房成交环比基本持平，北京、广州环比正增长。上海环比基本持平，同比+16%（前值：同比+17%）；北京环比+1%，同比基本持平（前值：同比+2%）；深圳环比-32%，同比+31%（前值：同比+64%）；广州环比+5%，同比+13%（前值：同比+2%）。1-8 月一线城市新房成交面积同比+2.4%，其中上海、广州、北京同比分别增长 6.9%、1.5%、0.3%，深圳同比-8.5%。**2）二线城市：**8 月二线城市新房成交面积环比-9.5%，同比-6.5%，同比由正转负，同比增速较 7 月下降 11.4pct。其中杭州、武汉同环比均正增长；宁波环比负增长、同比正增长；其余城市同环比均出现了负增长。1-8 月二线城市新房成交面积同比-8.9%。**3）三四线城市：**8 月三四线城市新房成交面积环比-2.1%，同比-26.0%，同比降幅较 7 月扩大 2.8 pct。1-8 月三四线城市新房成交面积同比-9.3%。

【二手房成交】

- **8 月二手房成交面积环比下滑，同比涨幅持续收窄。**8 月 23 城二手房成交面积环比- 9.7%，同比+6.5%，同比涨幅较 7 月收窄 2.4pct。1-8 月累计同比+4.4%。
- **从各城市能级来看，8 月各能级城市二手房成交面积环比均下滑，同比涨幅均有所收窄。1）一线城市：**8 月一线城市二手房成交面积环比-2.9%，同比+9.2%，同比涨幅较 7 月收窄 2.0pct。其中，北京环比-1%，同比+1%（前值：同比+7%）；上海环比-1%，同比+18%（前值：同比+17%）；深圳环比-14%，同比基本持平（前值：同比+3%）。1-8 月一线城市二手房成交面积同比+6.2%。其中北京 1-8 月累计同比+2%，上海累计同比+12%，深圳累计同比-2%。**2）二线城市：**8 月二线城市二手房成交面积环比-13.0%，同比+2.0%，同比涨幅较 7 月收窄 1.7pct。其中，南京、青岛、苏州、厦门、成都环比负增长，但同比正增长；杭州、南宁、太连同环比均负增长。1-8 月二线城市二手房成交面积同比-0.1%。**3）三四线城市：**8 月三四线城市二手房成交面积环比-13.2%，同比+12.4%，同比涨幅较 7 月收窄 5.8pct。1-8 月三四线城市二手房成交面积同比+ 13.4%。

【新房库存与去化】

- **库存与去化：库存规模、去化周期同环比均下降。**8 月末 13 城新房库存面积环比-0.9%，同比-11.4%；去化周期 16.1 个月，环比-1.3 个月，同比-3.0 个月。一、二、三四线城市去化周期分别为 13.4、14.0、56.6 个月，各能级城市去化周期同环比均出现了下滑。具体来看，上海、深圳、杭州、福州（新进）去化周期在 12 个月内。

【土地市场】

- **成交规模同环比下滑，楼面均价在一线城市优质地块带动下同环比上涨，溢价率同环比均提升。**8 月全国成交土地规划建面环比-7.0%，同比-23.4%；楼面均价 1437 元/平，环比+1.2%，同比+52.2%，溢价率 6.4%，环比+0.7pct，同比+2.3pct。其中全国住宅类用地楼面价 5257 元/平，环比+14.2%，同比+68.4%；全国住宅类用地溢价率 7.6%，环比-0.2pct，同比+2.3pct。其中一线城市住宅类用地平均楼面价高达 4.8 万元/平，平均溢价率 11.9%。**从累计来看，1-8 月全国土地成交总价同比下降近两成，土拍热度不及去年同期。**1-8 月全国成交土地规划建面同比-17.2%，成交总价同比-19.4%，楼面均价 1148 元/平，同比-2.7%，平均溢价率 6.1%，同比-1.0pct；全国住宅类用地成交土地规划总建面累计同比-20.7%，成交总价同比-23.4%，楼面均价 4409 元/平，同比-3.4%，平均溢价率 8.3%，同比-1.1pct。

【房企】

- **销售：百强房企 8 月销售同比降幅扩大。**百强房企 8 月全口径销售额同比-129%（前值：-120.0%）；1-8 月累计同比-149%。TOP20 房企中，8 月销售额同比增速为正的有：中旅投资（+442%）、中建东孚（+176%）、绿地（+43%）、中国中铁（+43%）、华润（+40%）、中建壹品（+16%）、越秀（+2%）。1-8 月销售额同比增速为正的有：中旅投资（+132%）、中建东孚（+25%）、中建壹品（+24%）、中国中铁（+14%）、绿地（+13%）、中海（+10%）、华润（+9%）、金茂（+5%）、招蛇（+1%）。
- **拿地：在核心城市优质地块土拍带动下，8 月百强房企拿地金额与拿地强度同比均提升。**百强房企 8 月全口径拿地金额 730 亿元，同比+138.1%，拿地强度 26%，同比+12pct；楼面均价 1.91 万元/平，同比+38.0%。具体来看，8 月拿地金额较多的主流房企有：中海（拿地金额 301 亿元，拿地强度 188%）、金茂（126 亿元，170%）、华润（119 亿元，64%）。**从累计来看，1-8 月百强房企全口径拿地金额 5421 亿元，同比-25.1%，楼面均价 1.11 万元/平，同比-6.2%，拿地强度 29%，同比-4pct。**1-8 月拿地金额排名中，保利发展排名第一（拿地金额 722 亿元，同比+37%，拿地强度 44%），其次是华润（拿地金额 640 亿元，同比+39%，拿地强度 43%）、中海（拿地金额 479 亿元，同比-28%，拿地强度 29%）、绿城（拿地金额 325 亿元，同比-47%，拿地强度 45%）、越秀（拿地金额 314 亿元，同比+20%，拿地强度 51%），招蛇、建发、金茂的拿地金额在 200-300 亿元，其余房企拿地金额均不足 200 亿元。

【中央政策】

- **8 月 18 日，国务院发布《国务院关于修改〈住房公积金管理条例〉的决定》，自 9 月 20 日起施行。1）提取情形扩容：装修、物业费可提取，租房不再设此入门槛。**公积金提取情形从 6 项增至 9 项，明确了自住住房装修、自住住房物业费纳入公积金提取范围，同时增加“国务院批准的其他住房消费情形”，提升提取的灵活性和拓展性。另外，租房提取方面，取消了原条例中“房租超出家庭工资收入的规定比例”的门槛限制。**2）扩大制度覆盖面：灵活就业人员可自愿参加公积金制度。3）全国互认：推动转移接续、异地贷款便捷办理。**首次从国家条例层面明确公积金跨区域互信互认目标。**一旦落地，将为缴存人异地使用公积金提供更大便利，预计对城市群、都市圈协同发展和要素自由流动将是长期利好。**4）明确可以将公积金用于购买国债和政策性金融债。**
- **“8·28”中央出台了一揽子政策，是中国房地产新模式的基础制度的正式落地。1）销售端，有力有序推行现房销售，但非“一刀切”，新项目可以现房销售，也可以预售。实行预售的，规范预售条件（改为“结构封顶预售”），加强预售资金监管，保障预售资金安全。**但实际情况是在前几年行业出现房企暴雷、项目烂尾情况后，部分城市已经将预售门槛提升至“结构封顶”了，对于这些城市来说，实际变化不大，此次销售制度的改革是在 25 年的“十五五”规划建议中就已经明确提出，此次为落地。**2）居民信贷端，预售项目的居民个人住房贷款发放时间改为竣工备案后，比原先拉长，对于购房者来说，意味着“所见即所得”，同时竣工前可以不用偿还贷款本金和利息，降低了购房人的成本、保证了购房人的权益。另外，贷款年限延长至 40 年，减少了月供压力。3）开发商融资端，最大的变化是原先封顶后发放的个人按揭贷款延后至竣工发放，一定程度上影响了房企现金流和周转率，房企周转率会大幅下降，资金使用率降低，IRR 下降，短期内房企拿地会有明显收缩，预计市场短期供应将有明显降低。**但同时，也打开了另外两个配套融资“窗口”，即补销售回款的缺口。一是发布了《信托公司开展房地产领域信托业务管理办法（试行）》，意味着房地产信托融资可以正常展业。二是证监会发布《关于资本市场支持构建房地产发展新模式的意见》，其中提到支持上市房地产开发企业再融资以及综合运用发行股份、定向可转债、现金等工具收购涉房资产。与 22 年 11 月的“第三支箭”不同的是，本次未提及募集资金不能用于拿地拍地、开发新楼盘等。同时，**开发贷款期限也延长，以此来匹配销售回款的延后。**此前开发贷款期限一般在 3 年左右，此次《商品住房开发贷款管理办法（试行）》中明确规定开发贷款期限应与项目建设、销售周期和风险水平等相匹配，预售项目最长 5 年，现房销售项目最长 7 年，首次还本日期原则上应在竣工备案后。**4）银行端，推行“主办银行制”，压实银行的资金监管和风险管控责任。**
- **“8·28”一揽子政策，主要是从保护购房人权益的角度出发，也是恢复当前低迷的房地产市场信心的重要基石之一。对于开发商而言，现在很多项目本身已经处于现房销售的阶段了，对此类项目没有边际影响。但是对于项目仍然预售的房企来说，周转率会大幅下降，资金使用率降低，短期内拿地量可能会有明显收缩。不过，从 25 年的房企资金来源占比来看，定金/个人按揭已经达到 2.19，26 年以来该比例进一步提升，说明购房人加杠杆的意愿很弱，更倾向于多付定金和首付。从开发商的应对手段来讲，1）我们预计房企有较大概率会转嫁给上游建筑建材等供应商。目前房企应付工程款占比已经提升到了 12%，为历史最高。2）现房销售可能会催生项目售价多阶梯化（类似中国香港），即按照定金缴纳的不同比例给予总价的优惠点数。3）可能会减少精装的配置比例或毛坯竣工后改造以此缩短竣工备案时间。4）由于新的预售条件为“单体建筑主体结构封顶”，开发商可能会改为一栋一栋换销售而非以往的按期数销售。同一个项目的开盘批次会明显增加。5）短期由于各地方的土地出让和项目监管细则会逆步落实，房企会谨慎观望一段时间，短期预计拿地量会明显减少。6）后期拿地也会尽量选择小体量、低密度地块，并与地方政府协调土地款分期缴纳节奏。对于房价而言，短期的阶段性供应可能减少，叠加竣工后放款的资金成本也可能转移到定价上，市场供需关系将进一步动态调整，房价有触单回升。长期看，一揽子政策符合稳定发展的、提质提效的大方向，只有稳定购房人信心以及供给侧出清才能稳定房地产市场。**

【地方政策】

- **8 月 7 日，北京发布《关于进一步优化调整本市房地产政策的通知》，自 8 月 8 日起实施，**主要进行了三方面的调整：**1）优化限购：非京籍家庭购买五环内商品住房的社保或个税缴纳年限由 2 年调整为 1 年。**2）父母将家庭名下本市商品住房赠与子女的，不核验子女的购房资格。**3）公积金政策进一步优化。①由单边改为双边。**单人缴纳的贷款额度为首套 120 万，二套 100 万；夫妻双方缴纳的贷款额度为首套 240 万，二套 200 万。②贷款额度上浮方面，**新增“城六区户籍居民家庭，在城六区外购买首套，最多可上浮 20 万元”的规定**：叠加“购买住房符合建筑绿色发展支持政策最多可上浮 40 万元”、“京籍二孩及以上家庭购房的，上浮 40 万元”。同时符合可叠加，单人缴存的最高上浮 60 万元；夫妻双方缴存的最高上浮 100 万元。③每缴存一年的可贷额度从 15 万元提升至单人缴存 20 万元、夫妻缴存 40 万元。**④新增：支持本市公积金贷款再置房“带押过户”；支持公积金用于自住住房装修费用提取**（凭具备建筑装修装饰工程专业承包资质的企业开具的房屋装修装饰增值税发票，申请提取公积金用于本市自住住房装修，提取额度不超过增值税发票金额的 50%，且最高不超过 25 万元。同一户权人就同一住房再次申请装修提取，距上次装修提取应满 10 年）
- **8 月 20 日，上海出台楼市“沪八条”，自 8 月 21 日起实行，**主要包括优化公积金提取、优化个人住房信贷、实施“以旧换新”购房补贴、推行房票安置以及推进收购二手住房 5 个方面 8 项政策措施。**1）二套房外环外的首付比例从 20%降至 15%。2）扩大公积金支付购房首付款的提取范围至新建商品住房现房**（原仅支持支付预售房），同时继续支持“又提又贷”。**3）优化购房公积金提取批次和限额：**由原得产权证后的 5 年内仅可提取一次变为每年可提取一次，提取总额不超过以自有资金支付的购房款。**4）拓宽公积金支出范围至支付购房契税、购买配套产权车位和储藏室。5）实施“以旧换新”购房补贴，**购买外环外新房的，备案前后 1 年内出售本市二手房的，补贴金额按其购买新房贷款总额的 1%计算，最高可补贴 5 万元；购买外环外新房的，备案前后 1 年内出售外环内二手房的最高可补贴 3 万元。
- 此外，各地公积金政策持续落地，成都对公积金贷款进行贴息补贴，南京公积金异地贷款扩展至全国。

【板块收益】

- 8 月房地产板块绝对收益为 3.3%，相对收益（相对沪深 300）为 2.5%，地产板块跑赢沪深 300，主要是因为一线城市政策优化、改善市场预期；叠加“金九银十”基本面可能出现改善的博弈，带动板块回升。

投资建议

- **从楼市成交情况来看，8 月楼市延续传统淡季，成交动能持续走弱。接下来进入“金九银十”，需要密切关注基本面的变化。8 月北京、上海政策优化，叠加“8·28”一揽子政策致力于维护购房者的权益，一定程度上有助于恢复市场信心。**由现售模式带来的房企销售回款的延后，将对开发商的现金流和周转率有短期的负面影响，**但我们认为利空有限，随着各地方的土地出让和项目监管细则逐步落实，叠加多方重新磨合出新的运行模式后，未来将会是一个健康的市场。长期看，近期一系列的政策是符合稳定发展的、提质提效的大方向的，只有稳定购房人信心，以及供给侧出清，才能稳定房地产市场。投资建议方面，利好有股权、债权融资能力且自有资金实力较强的上市房企，以及在待置改造方面有实力的公司。**
- 现阶段我们建议关注：**1）开发类：**华润置地、中国金茂、建发国际集团、滨江集团、保利置业集团。**2）运营类：**华润万象生活、太古地产、中国国贸。**3）轻妃公司：**我爱我家。

风险提示：

- 现房销售制度对开发商的资金周转影响超预期；销售与房价持续下行；市场信心修复不及预期。

相关研究报告

《一线城市成交同环比均改善；多地正式印发住房和城乡建设相关“十五五”规划——房地产行业第 36 周周报（2026 年 8 月 29 日-2026 年 9 月 4 日）》（2026/9/8）

《本周新房、二手房成交有所走弱；“8·28”一揽子政策完善房地产新模式的基础制度、维护购房人权益——房地产行业第 35 周周报（2026 年 8 月 22 日-2026 年 8 月 28 日）》（2026/9/2）

《保利置业集团：业绩与毛利率承压；销售排名进一步提升，土储一二线城市占比高》（2026/8/31）

《建发国际集团：业绩降幅小于营收；毛利率持续回升；在手现金增长；销售排名跻身行业前五》（2026/8/31）

《滨江集团：业绩降幅小于营收，净利率改善；销售排名再度提升，有望顺利完成全年目标》（2026/8/30）

中银国际证券股份有限公司
具备证券投资咨询业务资格

房地产行业

证券分析师：夏亦丰
(8621)20328348
yifeng.xia@bocichina.com
证券投资咨询业务证书编号：S1300521070005

证券分析师：许佳璐
(8621)20328710
jialu.xu@bocichina.com
证券投资咨询业务证书编号：S1300521110002

仅供内部参考，请勿外传

目录

1 8 月新房、二手房成交环比均负增长，同比均走弱 5

1.1 新房：8 月新房成交面积环比下滑，且同比降幅持续扩大 5
1.2 二手房：8 月二手房成交面积环比下滑，同比涨幅持续收窄 6
1.3 库存：库存规模、去化周期同环比均下降 7

2 土地市场：楼面均价在一线城市优质地块带动下同环比上涨，溢价率同环比均提升 10

3 房企：8 月百强房企全口径销售同比降幅持续扩大；拿地金额、拿地强度同比提升 13

3.1 销售：百强房企 8 月销售同比降幅持续扩大 13
3.2 拿地：在核心城市优质地块土拍带动下，房企拿地规模与拿地强度同比提升 14

4 政策：“8·28”一揽子政策完善房地产新模式的基础制度、维护购房人权益；北京、上海进一步地产政策 16

5 8 月地产板块跑赢沪深 300，因一线城市政策优化+“金九银十”基本面回升预期 20

6 投资建议 21

7 风险提示 22

8 附录 23



仅供内部参考，请勿外传

图表目录

图表 1. 8 月新房成交面积 957.3 万平，环比下降 5.4%，同比下降 11.9%.....5
图表 2. 8 月一、二、三四线新房成交面积环比增速分别为-2.4%、-9.5%、-2.1%.5
图表 3. 8 月一、二、三四线新房成交面积同比增速分别为 12.8%、-6.5%、-26.0%.....6
图表 4. 我们跟踪的城市中，21%的城市 8 月新房成交同环比均正增长.....6
图表 5. 8 月 23 城二手房成交面积 997.3 万平，环比下降 9.7%，同比增长 6.5%..7
图表 6. 8 月一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别为-2.9%、-13.0%、-13.2%.....7
图表 7. 8 月一、二、三四线城市二手房成交面积同比增速分别为 9.2%、2.0%、12.4%.....7
图表 8. 8 月我们跟踪的重点城市中，多数城市二手房成交环比呈现负增长.....7
图表 9. 截至 8 月末，13 个城市新房库存面积为 7125.6 万平，环比下降 0.9%，同比下降 11.4%.....8
图表 10. 截至 8 月末，一、二、三四线城市库存面积环比增速分别为-1.3%、-0.7%、-0.2%.....8
图表 11. 截至 8 月末，一、二、三四线城市库存面积同比增速分别为-14.5%、0.5%、-17.9%.....8
图表 12. 截至 8 月末，13 个城市整体新房库存面积去化周期为 16.1 个月，环比下降 1.3 个月，同比下降 3.0 个月.....8
图表 13. 截至 8 月末，一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 13.4、14.0、56.6 个月.....8
图表 14. 截至 8 月末，一、二、三四线城市去化周期环比分别下降 1.1、1.3、1.6 个月.....8
图表 15. 截至 8 月末，一、二、三四线城市去化周期同比分别下降 3.4、0.3、12.6 个月.....8
图表 16. 截至 8 月底，仅上海、深圳、杭州、福州去化周期在 12 个月以内.....9
图表 17. 8 月全国成交土地规划总建筑面积为 1.3 亿平，环比下降 7.0%，同比下降 23.4%.....10
图表 18. 8 月一、二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速分别为-50.0%、-21.5%、0.2%.....10
图表 19. 8 月一、二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速分别为-6.5%、-17.2%、-16.2%.....10
图表 20. 8 月全国住宅类成交土地建面 2645.7 万平，环比下降 14.3%，同比下降 20.1%.....10
图表 21. 8 月一、二、三线城市住宅类土地成交建面环比增速分别为 58.7%、-27.5%、-15.4%.....10
图表 22. 8 月一、二、三线城市住宅类土地成交建面同比增速分别为 306.6%、-18.5%、-23.1%.....10
图表 23. 8 月全国成交土地平均楼面价 1437 元/平，环比上升 1.2%，同比上升

仅供内部参考，请勿外传

52.2% 11
图表 24. 8 月平均土地溢价率为 6.4%，较上月提升了 0.7 个百分点，较 2025 年同期提升了 2.3 个百分点 11
图表 25. 8 月一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为 137.8%、-13.3%、-5.4% 12
图表 26. 8 月一、二、三线城市成交土地楼面价同比增速分别为 330.4%、23.9%、7.3% 12
图表 27. 8 月一、二、三线城市成交土地平均溢价率分别为 10.7%、7.6%、2.6% 12
图表 28. 8 月全国住宅类用地成交土地平均楼面价为 5257 元/平，环比上升 14.2%，同比上升 68.4% 12
图表 29. 8 月全国住宅类用地平均溢价率为 7.6%，环比下降 0.2 个百分点，较去年同期上升 2.3 个百分点 12
图表 30. 8 月一、二、三线城市住宅类用地成交土地平均楼面价环比增速分别为-11.8%、-12.8%、15.8% 12
图表 31. 8 月一、二、三线城市住宅类用地成交土地平均楼面价同比增速分别为 9.9%、27.6%、14.5% 12
图表 32. 8 月一、二、三线城市住宅类用地平均土地溢价率分别为 11.9%、9.0%、2.6% 12
图表 33.百强房企 8 月权益口径销售额 1380 亿元，同比下降 13.6% 13
图表 34. 8 月 CR5、CR10、CR20、CR50 权益口径销售额同比增速分别为-5.9%、-11.5%、-15.3%、-13.8% 13
图表 35. CR5、CR10、CR20 房企 8 月全口径销售额同比降幅扩大 13
图表 36. 8 月销售额同比增速为正的企业有：中旅投资（+442%）、中建东孚（+176%）、绿地（+43%）、中国中铁（+43%）、华润（+40%）、中建壹品（+16%）、越秀（+2%） 14
图表 37. 百强房企 8 月全口径拿地金额 730 亿元，同比增长 138.1% 14
图表 38. 8 月百强房企拿地强度为 26%，同比提升 12 个百分点 14
图表 39. 8 月涉及土地投资较多的房企有中海、金茂、华润、保利、绿城、招蛇 15
图表 40. 1-8 月拿地金额排名中，保利发展排名第一，其次是华润、中海、绿城、越秀 15
图表 41. 房地产行业 8 月绝对收益为 3.3% 20
图表 42. 房地产行业 8 月相对沪深 300 收益为 2.5% 20
图表 43. 城市数据选取清单 23

仅供内部参考，请勿外传

1 8 月新房、二手房成交环比均负增长，同比均走弱

1.1 新房：8 月新房成交面积环比下滑，且同比降幅持续扩大

8 月新房成交面积环比下滑，同比降幅持续扩大，延续淡季走势。8 月 47 城新房成交面积 957.3 万平，环比下降 5.4%，同比下降 11.9%，同比降幅较 7 月扩大了 6.0 个百分点。1-8 月 47 城新房成交面积 8979.9 万平，同比下降 7.2%。

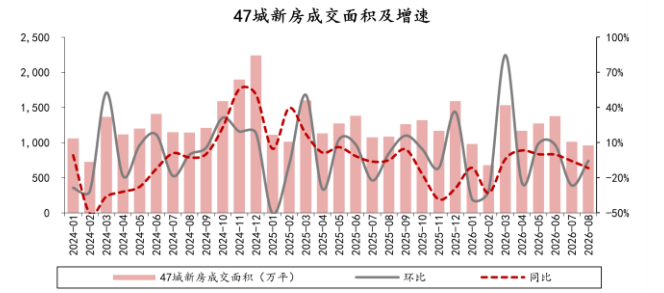
各能级城市环比均出现负增长，且同比增速也均走弱，一线城市尚能保持同比正增长，但二、三四线城市同比均呈现负增长，弱能级城市降幅更大。

1）一线城市：8 月一线城市新房成交面积 201.5 万平，环比下降 2.4%，同比上升 12.8%，同比涨幅较 7 月收窄 0.9 个百分点。具体来看，**四个一线城市同比均走弱，环比表现出现分化：深圳环比明显走弱，430 政策需求集中释放以后，成交动能明显走弱，不过同比仍然因为低基数的原因出现了正增长；上海新房成交环比基本持平，北京、广州环比正增长。**上海环比基本持平，同比增长 16%（前值：同比+17%）；北京环比增长 1%，同比基本持平（前值：同比+2%）；深圳环比下降 32%，同比增长 31%（前值：同比+64%）；广州环比增长 5%，同比增长 13%（前值：同比+2%）。**1-8 月一线城市新房成交面积 1689.3 万平，同比上升 2.4%，**其中上海、广州、北京同比分别增长 6.9%、1.5%、0.3%，深圳同比下降 8.5%。

2）二线城市：8 月二线城市新房成交面积 404.0 万平，环比下降 9.5%，同比下降 6.5%，同比由正转负，同比增速较 7 月下降 11.4 个百分点。其中杭州、武汉同环比均正增长；宁波环比负增长、同比正增长；其余城市同环比均出现了负增长。**1-8 月二线城市新房成交面积 3529.5 万平，同比下降 8.9%。**

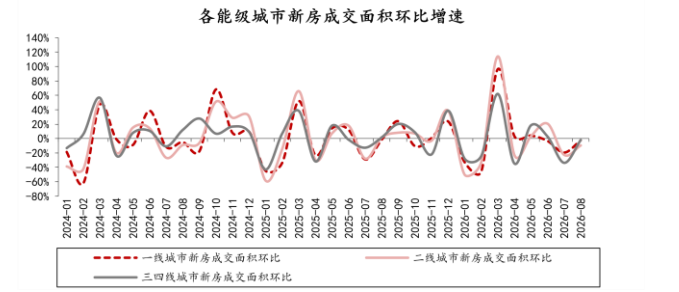
3）三四线城市：8 月三四线城市新房成交面积 351.8 万平，环比下降 2.1%，同比下降 26.0%，同比降幅较 7 月扩大 2.8 个百分点。其中遵义、泰安、抚州、六盘水、茂名同环比均正增长；汕头、韶关、芜湖、肇庆、宿州、平凉、云浮环比正增长，同比负增长；莆田、吉安、池州、舟山环比负增长，但同比正增长；其余城市同环比均负增长。**1-8 月三四线城市新房成交面积 3761.1 万平，同比下降 9.3%。**

图表 1. 8 月新房成交面积 957.3 万平，环比下降 5.4%，同比下降 11.9%



资料来源：同花顺，中银证券

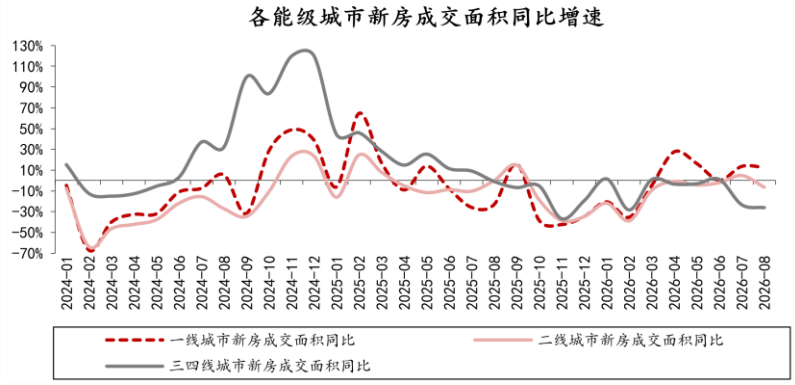
图表 2. 8 月一、二、三四线新房成交面积环比增速分别为 -2.4%、-9.5%、-2.1%



资料来源：同花顺，中银证券

仅供内部参考，请勿外传

图表 3. 8 月一、二、三四线新房成交面积同比增速分别为 12.8%、-6.5%、-26.0%



资料来源：同花顺，中银证券

图表 4. 我们跟踪的城市中，21%的城市 8 月新房成交同环比均正增长

2026年8月全国重点城市新房成交面积（单位：万平）									
能级	城市	成交面积	环比	同比	能级	城市	成交面积	环比	同比
一线	北京	38	1%	-0.4%	三四线	江门	15	-4%	-25%
	上海	92	-0.02%	16%		遵义	7	29%	40%
	广州	55	5%	13%		汕头	12	0.2%	-4%
	深圳	17	-32%	31%		丽江	3	-1%	-26%
	一线合计	**201**	**-2%**	**13%**		韶关	2	22%	-79%
二线	杭州	50	27%	23%		佛山	20	-32%	-36%
	武汉	93	1%	27%		莆田	8	-10%	56%
	青岛	93	-4%	-11%		泰安	7	25%	8%
	苏州	16	-32%	-21%		芜湖	65	10%	-42%
	宁波	27	-11%	19%		吉安	4	-15%	30%
	福州	19	-5%	-12%		池州	1	-15%	43%
	济南	30	-9%	-19%		肇庆	10	8%	-38%
	南宁	28	-33%	-21%		舟山	2	-29%	18%
	成都	44	-31%	-34%		抚州	5	27%	92%
	大连	5	-26%	-57%		宿州	3	200%	-19%
	二线合计	**404**	**-10%**	**-6%**		平凉	15	24%	-10%
三四线	东莞	12	22%	-5%		梧州	6	-29%	-54%
	惠州	19	-32%	-25%		清远	13	-31%	-19%
	扬州	5	8%	-5%		衢州	2	-46%	-54%
	嘉兴	16	1%	92%		云浮	2	1%	-65%
	泉州	-	-	-		六盘水	21	31%	22%
	温州	2	115%	-95%		海门	-	-	-
	淮安	40	-12%	-18%		鹤壁	2	-26%	-31%
	柳州	11	13%	27%		茂名	19	16%	17%
	宝鸡	3	75%	-36%		**三四线合计**	**352**	**-2%**	**-26%**

资料来源：同花顺，中银证券

1.2 二手房：8 月二手房成交面积环比下滑，同比涨幅持续收窄

8 月二手房成交面积环比下滑，同比涨幅持续收窄。8 月 23 城二手房成交面积 997.3 万平，环比下降 9.7%，同比增长 6.5%，同比涨幅较 7 月收窄了 2.4 个百分点。1-8 月 23 城二手房成交面积 8642.9 万平，同比增长 4.4%。

从各城市能级来看，8 月各能级城市二手房成交面积环比均下滑，同比涨幅均有所收窄。

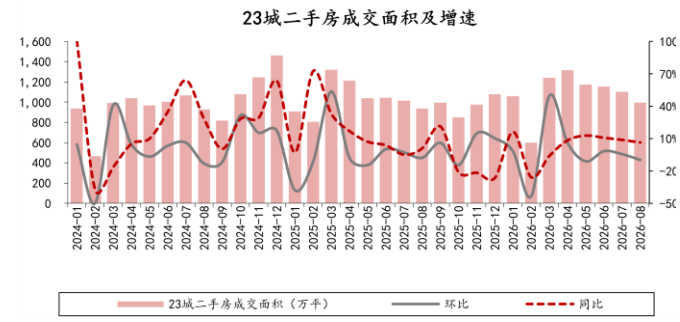
1）一线城市：8 月一线城市二手房成交面积 355.0 万平，环比下降 2.9%，同比增长 9.2%，同比涨幅较 7 月收窄 2.0 个百分点。其中，北京二手房成交面积环比下降 1%、同比上升 1%（前值：同比+7%）；上海环比下降 1%、同比上升 18%（前值：同比+17%）；深圳环比下降 14%、同比基本持平（前值：同比+3%）。1-8 月一线城市二手房成交面积 3014.5 万平，同比增长 6.2%。其中北京 1-8 月累计同比增长 2%，上海累计同比增长 12%，深圳累计同比下降 2%。

2）二线城市：8 月二线城市二手房成交面积 446.7 万平，环比下降 13.0%，同比增长 2.0%，同比涨幅较 7 月收窄 1.7 个百分点。其中，南京、青岛、苏州、厦门、成都环比负增长，但同比正增长；杭州、南宁、大连同环比均负增长。1-8 月二线城市二手房成交面积 4019.4 万平，同比下降 0.1%。

3）三四线城市：8 月三四线城市二手房成交面积 195.6 万平，环比下降 13.2%，同比增长 12.4%，同比涨幅较 7 月收窄 5.8 个百分点。1-8 月三四线城市二手房成交面积 1609.0 万平，同比增长 13.4%。

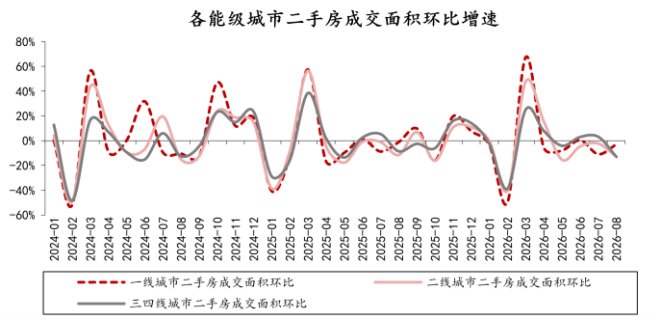
仅供内部参考，请勿外传

图表 5. 8 月 23 城二手房成交面积 997.3 万平，环比下降 9.7%，同比增长 6.5%



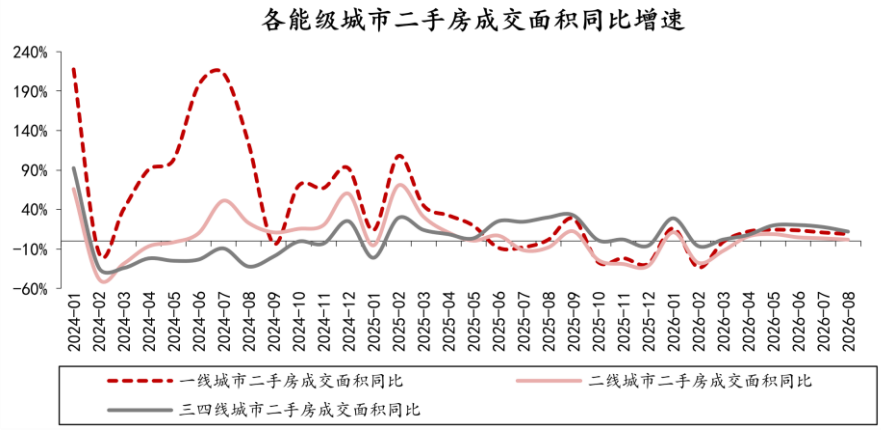
资料来源：同花顺，中银证券

图表 6. 8 月一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别为-2.9%、-13.0%、-13.2%



资料来源：同花顺，中银证券

图表 7. 8 月一、二、三四线城市二手房成交面积同比增速分别为 9.2%、2.0%、12.4%



资料来源：同花顺，中银证券

图表 8. 8 月我们跟踪的重点城市中，多数城市二手房成交环比呈现负增长

2026年8月全国重点城市二手房成交面积（单位：万平）									
能级	城市	成交面积	环比	同比	能级	城市	成交面积	环比	同比
一线	北京	124	-1%	1%	三四线	东莞	32	-14%	23%
	上海	188	-1%	18%		扬州	13	-25%	15%
	深圳	43	-14%	0.4%		江门	21	-14%	-7%
	一线合计	**355**	**-3%**	**9%**		韶关	7	-30%	5%
二线	杭州	47	-9%	-7%		佛山	62	-18%	7%
	南京	61	-12%	5%		吉安	4	3%	-25%
	青岛	54	-10%	9%		池州	2	-	-6%
	苏州	60	-14%	25%		平凉	8	-3%	4%
	厦门	18	-13%	20%		梧州	8	-23%	340%
	南宁	19	-16%	-31%		清远	29	5%	21%
	成都	167	-14%	1%		衢州	6	-13%	48%
	大连	21	-17%	-12%		资阳	3	-18%	-22%
	二线合计	**447**	**-13%**	**2%**		**三四线合计**	**196**	**-13%**	**12%**

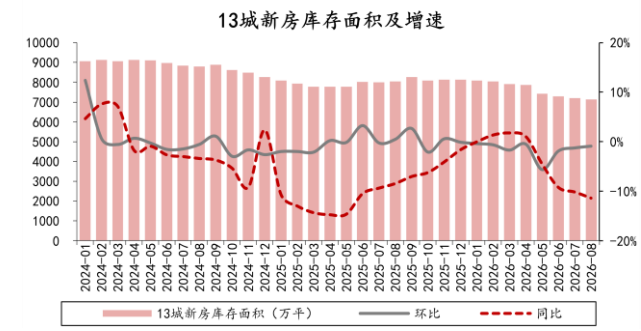
资料来源：同花顺，中银证券

1.3 库存：库存规模、去化周期同环比均下降

库存规模、去化周期同环比均下降。截至 8 月末，我们跟踪的 13 城新房库存面积为 7125.6 万平，环比下降 0.9%，同比下降 11.4%；整体去化周期为 16.1 个月，环比下降 1.3 个月，同比下降 3.0 个月。一、二、三四线城市库存面积环比增速分别为-1.3%、-0.7%、-0.2%，同比增速分别为-14.5%、0.5%、-17.9%；去化周期分别为 13.4、14.0、56.6 个月，一线城市环比下降 1.1 个月、同比下降 3.4 个月，二线城市环比下降 1.3 个月、同比下降 0.3 个月，三四线城市环比下降 1.6 个月、同比下降 12.6 个月。具体来看，8 月我们跟踪的所有城市中，上海、深圳、杭州、福州（新进）去化周期在 12 个月内。

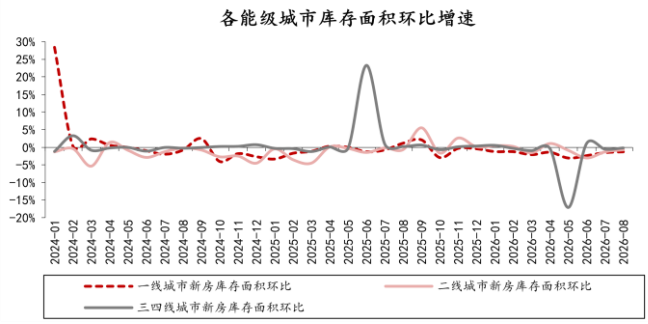
仅供内部参考，请勿外传

图表 9. 截至 8 月末，13 个城市新房库存面积为 7125.6 万平，环比下降 0.9%，同比下降 11.4%



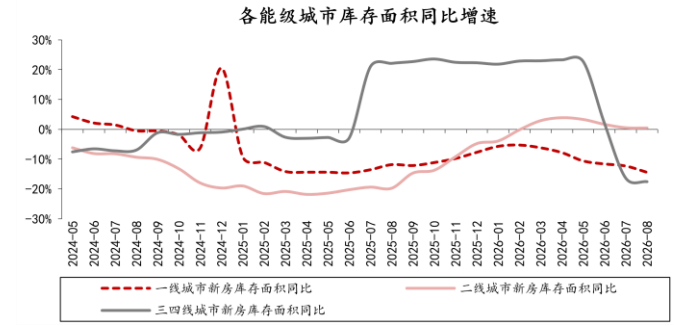
资料来源：同花顺，中银证券

图表 10. 截至 8 月末，一、二、三四线城市库存面积环比增速分别为-1.3%、-0.7%、-0.2%



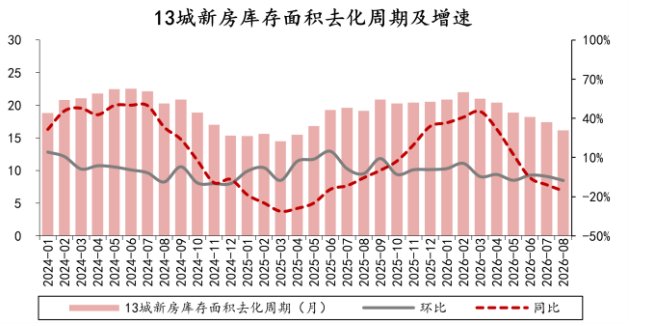
资料来源：同花顺，中银证券

图表 11. 截至 8 月末，一、二、三四线城市库存面积同比增速分别为-14.5%、0.5%、-17.9%



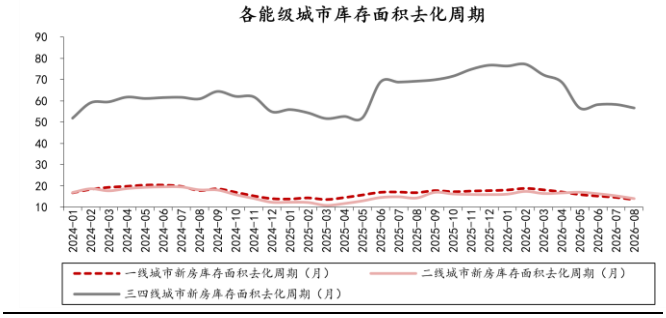
资料来源：同花顺，中银证券

图表 12. 截至 8 月末，13 个城市整体新房库存面积去化周期为 16.1 个月，环比下降 1.3 个月，同比下降 3.0 个月



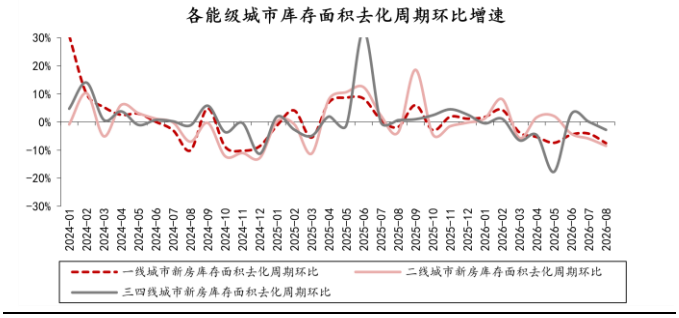
资料来源：同花顺，中银证券

图表 13. 截至 8 月末，一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 13.4、14.0、56.6 个月



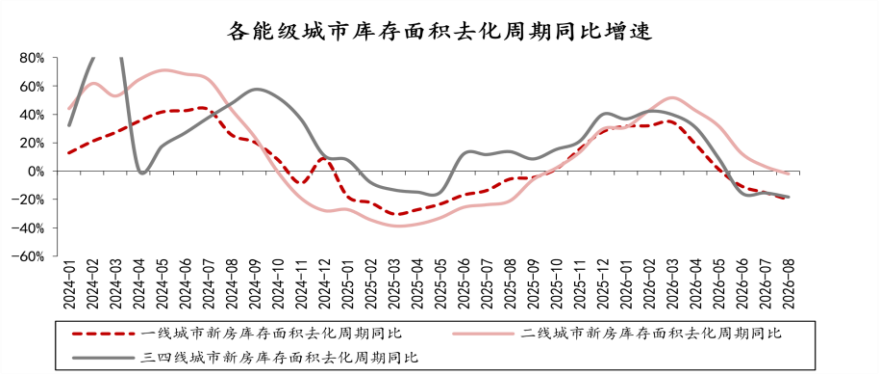
资料来源：同花顺，中银证券

图表 14. 截至 8 月末，一、二、三四线城市去化周期环比分别下降 1.1、1.3、1.6 个月



资料来源：同花顺，中银证券

图表 15. 截至 8 月末，一、二、三四线城市去化周期同比分别下降 3.4、0.3、12.6 个月



资料来源：同花顺，中银证券

仅供内部参考，请勿外传

图表 16. 截至 8 月底，仅上海、深圳、杭州、福州去化周期在 12 个月以内

2026年8月全国重点城市新房库存面积及去化周期（单位：万平、月）							
能级	城市	库存面积	环比	同比	去化周期	环比	同比
一线	北京	1709	-0.2%	-17%	22.6	-3%	-15%
	上海	725	-2%	-1%	7.2	-10%	-12%
	深圳	215	-5%	-36%	9.2	-10%	-43%
	广州	919	-2%	-13%	13.7	-10%	-19%
二线	杭州	505	-0.2%	12%	9.4	-9%	16%
	苏州	605	-0.1%	4%	24.2	-4%	25%
	宁波	542	-2%	-10%	14.5	-9%	-27%
	福州	188	-3%	-4%	11.3	-16%	-7%
	厦门	248	1%	1%	14.8	-4%	-19%
三四线	宝鸡	203	-1%	-62%	61.7	12%	-66%
	韶关	245	0%	-2%	64.3	3%	9%
	莆田	201	-1%	5%	27.7	-11%	-37%
	平凉	822	0%	1%	70.8	-4%	25%

资料来源：同花顺，中银证券

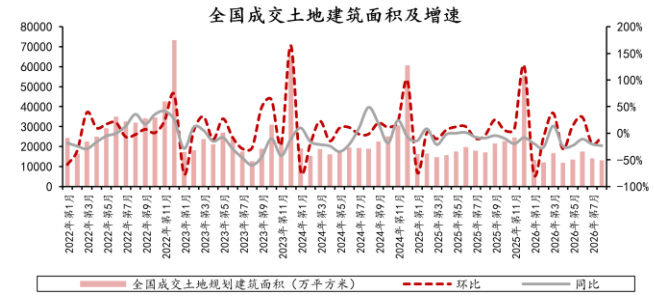
数据说明：商品房：北京，深圳；商品住宅：上海，杭州，苏州，宁波，福州，韶关，莆田。

仅供内部参考，请勿外传

2 土地市场：楼面均价在一线城市优质地块带动下同环比上涨，溢价率同环比均提升

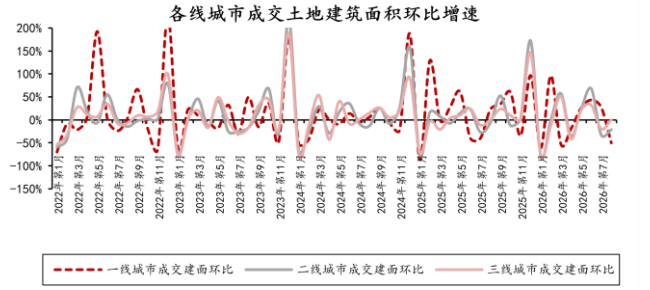
8 月土地市场成交规模同环比均下降。8 月全国（300 城）成交土地规划总建筑面积为 1.3 亿平，环比下降 7.0%，同比下降 23.4%，同比降幅较上月扩大了 2.9 个百分点。一、二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速分别为-50.0%、-21.5%、0.2%，同比增速分别为-6.5%、-17.2%、-16.2%。单看住宅用地，全国住宅类成交土地建面 2645.7 万平，环比下降 14.3%，同比下降 20.1%，同比降幅扩大了 11.5 个百分点。一、二、三线城市住宅类土地成交建面环比增速分别为 58.7%、-27.5%、-15.4%，同比增速分别为 306.6%、-18.5%、-23.1%。

图表 17. 8 月全国成交土地规划总建筑面积为 1.3 亿平，环比下降 7.0%，同比下降 23.4%



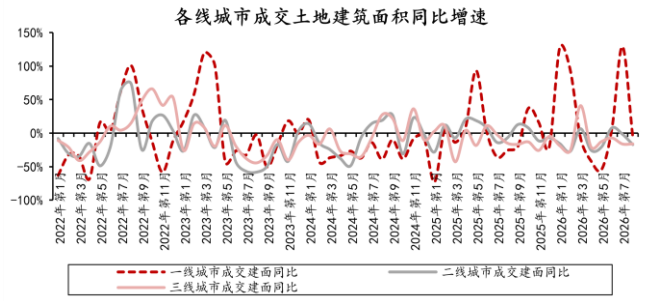
资料来源：Wind，中银证券

图表 18. 8 月一、二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速分别为-50.0%、-21.5%、0.2%



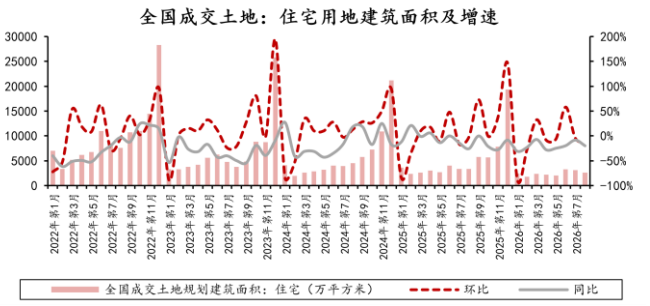
资料来源：Wind，中银证券

图表 19. 8 月一、二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速分别为-6.5%、-17.2%、-16.2%



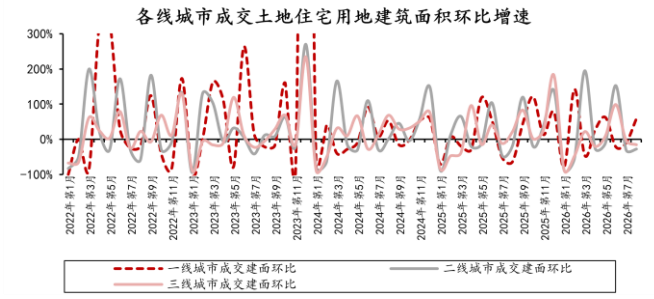
资料来源：Wind，中银证券

图表 20. 8 月全国住宅类成交土地建面 2645.7 万平，环比下降 14.3%，同比下降 20.1%



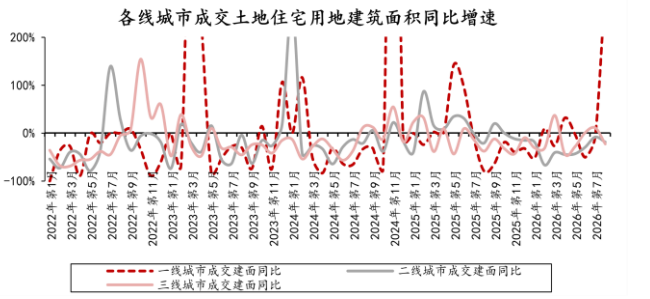
资料来源：Wind，中银证券

图表 21. 8 月一、二、三线城市住宅类土地成交建面环比增速分别为 58.7%、-27.5%、-15.4%



资料来源：Wind，中银证券

图表 22. 8 月一、二、三线城市住宅类土地成交建面同比增速分别为 306.6%、-18.5%、-23.1%



资料来源：Wind，中银证券

仅供内部参考，请勿外传

从市场热度来看，楼面均价在北京、上海优质地块带动下同环比明显上涨，一线城市土地溢价率同环比虽下滑，但从绝对数值来看，溢价率仍有两位数。

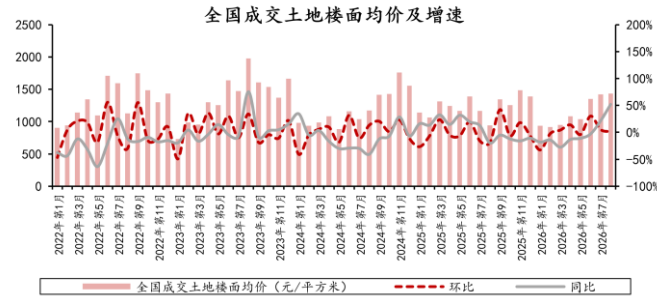
从全类型土地来看，8 月全国（300 城）成交土地平均楼面价 1437 元/平，环比上升 1.2%，同比上升 52.2%；平均土地溢价率为 6.4%，环比上升 0.7 个百分点，同比上升 2.3 个百分点。一、二、三线城市成交土地楼面均价分别 19456、1768、1067 元/平，环比增速分别为 137.8%、-13.3%、-5.4%，同比增速分别为 330.4%、23.9%、7.3%；平均溢价率分别为 10.7%、7.6%、2.6%，其中一线城市环比下降 0.5 个百分点，同比下降 11.6 个百分点；二线城市环比上升 0.2 个百分点，同比上升 5.7 个百分点；三线城市环比下降 0.5 个百分点，同比上升 1.8 个百分点。

从住宅类用地来看，8 月全国（300 城）住宅类用地成交平均楼面价为 5257 元/平，环比上升 14.2%，同比上升 68.4%。**本月全国住宅类用地平均溢价率为 7.6%，环比下降 0.2 个百分点，同比上升 2.3 个百分点。**一、二、三线城市住宅类用地平均楼面价为 47630、6664、4257 元/平，环比增速分别为-11.8%、-12.8%、15.8%，同比增速分别为 9.9%、27.6%、14.5%；土地溢价率分别为 11.9%、9.0%、2.6%，其中，一线城市环比下降 6.0 个百分点，同比下降 13.9 个百分点；二线城市环比提升 0.1 个百分点，同比提升 6.6 个百分点；三线城市环比下降 1.2 个百分点，同比提升 2.0 个百分点。

全类型土地累计成交情况来看，1-8 月全国土地成交总价同比下降近两成，土拍热度不及去年同期。1-8 月全国（300 城）成交土地规划总建面 11.2 亿平，同比下降 17.2%，成交总价 1.3 万亿元，同比下降 19.4%，楼面均价 1148 元/平，同比下降 2.7%，平均溢价率 6.1%，同比下降 1.0 个百分点。一、二、三线城市 1-8 月累计土地成交建面同比增速分别为 8.9%、-10.7%、-10.9%；累计成交总价分别为同比增速分别为-5.9%、-34.9%、-6.7%；楼面均价分别为 8468、1674、919 元/平，同比增速分别为-13.5%、-27.1%、4.7%；平均土地溢价率分别为 12.0%、6.7%、2.4%，同比分别下降 0.8、3.5、0.1 个百分点。

住宅土地累计成交情况来看，1-8 月全国住宅类用地土地成交总价同比降幅超两成。1-8 月全国（300 城）住宅类用地成交土地规划总建面 2.0 亿平，同比下降 20.7%，成交总价 8732 亿元，同比下降 23.4%，楼面均价 4409 元/平，同比下降 3.4%，平均溢价率 8.3%，同比下降 1.1 个百分点。一、二、三线城市 1-8 月累计住宅类用地土地成交建面同比增速分别为-6.0%、-33.5%、-17.3%；累计住宅类用地成交总价同比增速分别为-12.8%、-39.8%、-7.4%；楼面均价分别为 39203、7254、3891 元/平，同比增速分别为-7.2%、-9.5%、12.0%；平均土地溢价率分别为 16.2%、8.5%、2.4%，一线城市同比上升 1.6 个百分点，二、三线城市同比分别下降 4.0、0.5 个百分点。

图表 23. 8 月全国成交土地平均楼面价 1437 元/平，环比上升 1.2%，同比上升 52.2%



资料来源：Wind，中银证券

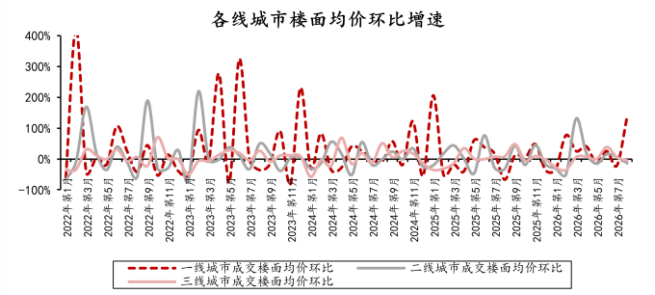
图表 24. 8 月平均土地溢价率为 6.4%，较上月提升了 0.7 个百分点，较 2025 年同期提升了 2.3 个百分点



资料来源：Wind，中银证券

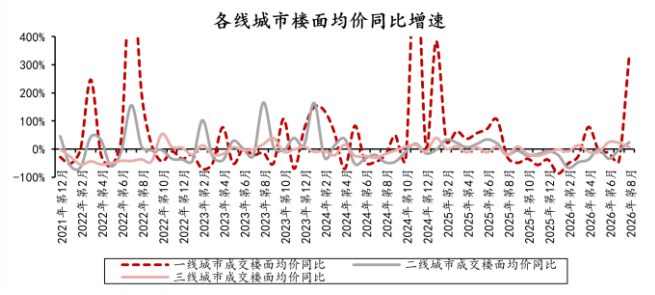
仅供内部参考，请勿外传

图表 25. 8 月一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为 137.8%、-13.3%、-5.4%



资料来源：Wind，中银证券

图表 26. 8 月一、二、三线城市成交土地楼面价同比增速分别为 330.4%、23.9%、7.3%



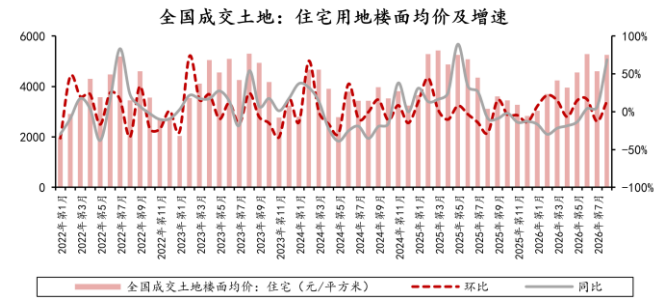
资料来源：Wind，中银证券

图表 27. 8 月一、二、三线城市成交土地平均溢价率分别为 10.7%、7.6%、2.6%



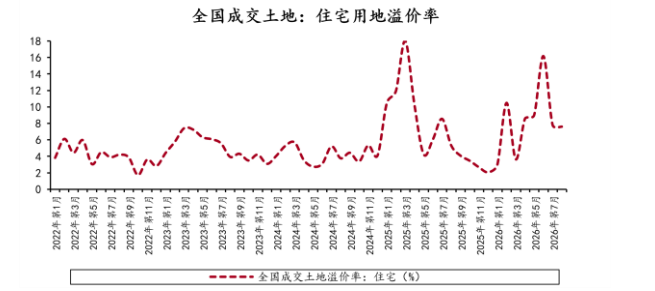
资料来源：Wind，中银证券

图表 28. 8 月全国住宅类用地成交土地平均楼面价为 5257 元/平，环比上升 14.2%，同比上升 68.4%



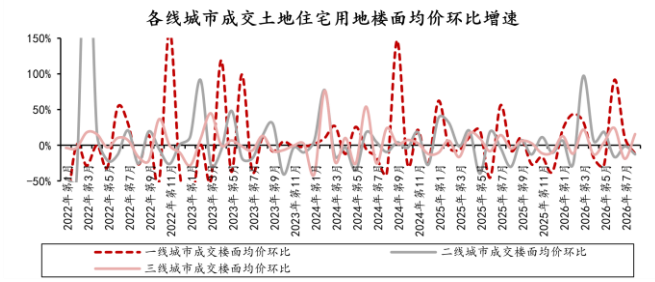
资料来源：Wind，中银证券

图表 29. 8 月全国住宅类用地平均溢价率为 7.6%，环比下降 0.2 个百分点，较去年同期上升 2.3 个百分点



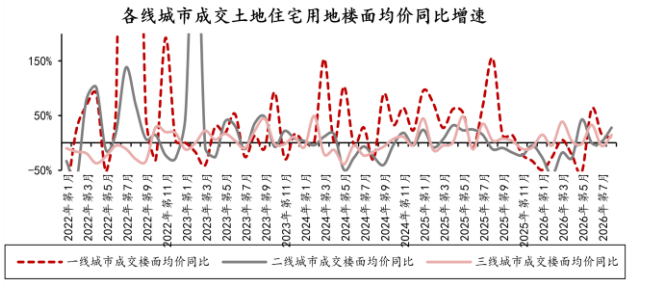
资料来源：Wind，中银证券

图表 30. 8 月一、二、三线城市住宅类用地成交土地平均楼面价环比增速分别为-11.8%、-12.8%、15.8%



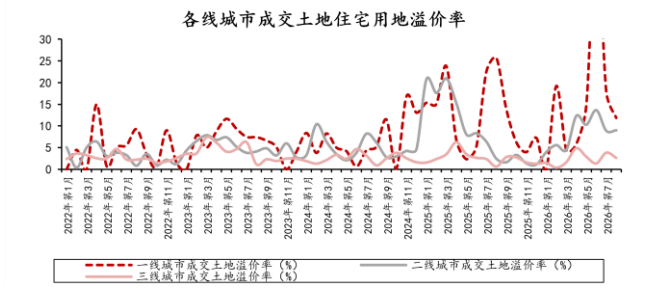
资料来源：Wind，中银证券

图表 31. 8 月一、二、三线城市住宅类用地成交土地平均楼面价同比增速分别为 9.9%、27.6%、14.5%



资料来源：Wind，中银证券

图表 32. 8 月一、二、三线城市住宅类用地平均土地溢价率分别为 11.9%、9.0%、2.6%



资料来源：Wind，中银证券

仅供内部参考，请勿外传

3 房企：8 月百强房企全口径销售同比降幅持续扩大；拿地金额、拿地强度同比提升

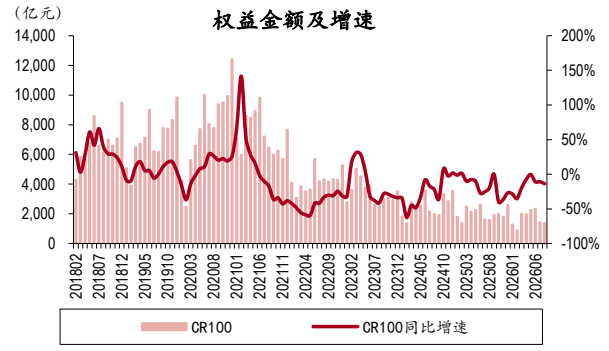
3.1 销售：百强房企 8 月销售同比降幅持续扩大

百强房企 8 月销售同比降幅扩大。百强房企 8 月实现全口径销售额 1964 亿元，同比下降 12.9%（前值：-12.0%）；权益口径 1380 亿元，同比下降 13.6%（前值：-10.7%）。百强房企 1-8 月实现全口径销售额 1.90 万亿元，同比下降 14.9%（前值：-15.8%）；权益口径 1.39 万亿元，同比下降 14.3%（前值：-15.3%）

CR5、CR10、CR20 房企 8 月全口径销售额同比降幅扩大。8 月 CR5、CR10、CR20、CR50 全口径销售额同比增速分别为-8.3%、-12.3%、-16.5%、-14.0%，同比降幅分别扩大 1.5、7.1、7.6、3.1 个百分点；CR5、CR10、CR20、CR50 权益口径销售额同比增速分别为-5.9%、-11.5%、-15.3%、-13.8%，CR5 同比降幅收窄 2.7 个百分点，CR10、CR20、CR50 同比降幅分别扩大 3.9、6.9、2.9 个百分点。

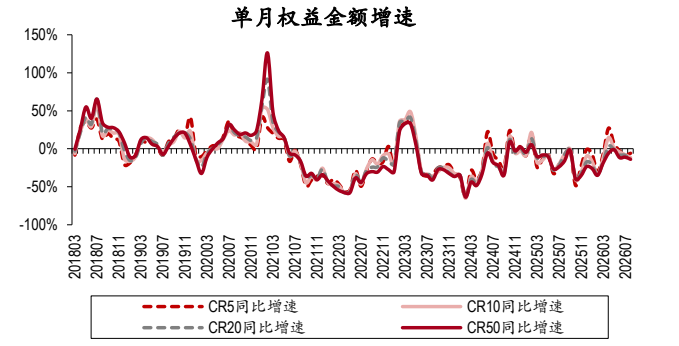
TOP20 房企中，8 月销售额同比增速为正的企业有：中旅投资（+442%）、中建东孚（+176%）、绿地（+43%）、中国中铁（+43%）、华润（+40%）、中建壹品（+16%）、越秀（+2%）。**1-8 月销售额同比增速为正的企业有：**中旅投资（+132%）、中建东孚（+25%）、中建壹品（+24%）、中国中铁（+14%）、绿地（+13%）、中海（+10%）、华润（+9%）、金茂（+5%）、招蛇（+1%）。

图表 33.百强房企 8 月权益口径销售额 1380 亿元，同比下降 13.6%



资料来源：普睿数智，中银证券

图表 34. 8 月 CR5、CR10、CR20、CR50 权益口径销售额同比增速分别为-5.9%、-11.5%、-15.3%、-13.8%



资料来源：普睿数智，中银证券

图表 35. CR5、CR10、CR20 房企 8 月全口径销售额同比降幅扩大

房企梯队	单月全口径销售（亿元）			单月全口径销售增速		
	2025 年 8 月	2026 年 7 月	2026 年 8 月	2025 年 8 月	2026 年 7 月	2026 年 8 月
CR5	791	673	725	-9.2%	-6.8%	-8.3%
CR10	1201	1022	1053	-4.8%	-5.3%	-12.3%
CR20	1637	1327	1367	-6.0%	-8.8%	-16.5%
CR50	2034	1743	1749	-13.5%	-10.9%	-14.0%
CR100	2256	1953	1964	-16.5%	-12.0%	-12.9%
房企梯队	单月权益口径销售（亿元）			单月权益口径销售增速		
	2025 年 8 月	2026 年 7 月	2026 年 8 月	2025 年 8 月	2026 年 7 月	2026 年 8 月
CR5	573	502	539	-13.0%	-8.7%	-5.9%
CR10	855	723	757	-7.0%	-7.6%	-11.5%
CR20	1149	966	973	-7.3%	-8.4%	-15.3%
CR50	1438	1283	1240	-15.8%	-10.9%	-13.8%
CR100	1596	1448	1380	-19.5%	-10.7%	-13.6%

资料来源：普睿数智，中银证券

仅供内部参考，请勿外传

图表 36. 8 月销售额同比增速为正的企业有：中旅投资（+442%）、中建东孚（+176%）、绿地（+43%）、中国中铁（+43%）、华润（+40%）、中建壹品（+16%）、越秀（+2%）

销售排名	公司	2026年1-8月全口径金额	同比	2025年全年全口径销售金额月均值	2026年8月全口径金额	同比	2026年7月全口径金额	同比	2026年8月权益金额	同比	2026年7月权益金额	同比	2026年8月全口径面积	同比	2026年7月全口径面积	同比
1	中海地产	1665 ↑	10.1%	209	160 ↓	-12.9%	151	27.8%	147 —	-13.0%	139	28.0%	59 —	-38.9%	41	-36.0%
2	保利发展	1650 ↓	-8.9%	211	150 ↓	-16.7%	149	-17.2%	118 ↓	-16.9%	117	-17.5%	79 —	-13.1%	97	-3.3%
3	华润置地	1491 —	9.0%	195	185 ↑	40.2%	141	6.0%	130 ↑	95.6%	101	-9.4%	47 ↓	105.7%	51	-53.7%
4	招商蛇口	1255 —	1.2%	163	157 ↑	-19.9%	137	-12.3%	87 —	-31.3%	82	-18.6%	50 ↑	-34.8%	16	-60.3%
5	建发国际	802 —	-5.8%	102	69 ↓	-14.9%	95	49.6%	51 ↓	-10.2%	54	18.4%	30 ↓	-16.3%	26	-1.2%
6	中国金茂	741 —	4.5%	95	74 ↑	-18.5%	92	8.9%	51 ↓	-18.5%	63	8.7%	19 ↓	-54.9%	27	-9.6%
7	绿城中国	726 —	-24.1%	128	71 ↑	-29.0%	53	-1.9%	50 ↑	-13.8%	40	17.6%	21 ↑	-25.0%	19	-5.0%
8	越秀地产	612 —	-16.2%	90	56 ↑	1.6%	51	-15.0%	34 ↑	1.8%	31	-15.0%	18 ↓	49.6%	22	-5.2%
9	滨江集团	582 —	-17.6%	85	69 —	-23.5%	81	-7.6%	20 ↓	-55.9%	30	-16.4%	12 ↑	-49.6%	15	-36.2%
11	绿地控股	478 ↑	12.7%	59	63 —	43.2%	56	24.4%	57 ↑	43.2%	50	24.4%	80 —	33.3%	80	66.9%
10	万科	466 ↓	-48.9%	112	49 ↓	-45.3%	67	-50.5%	32 ↓	-45.3%	43	-50.5%	41 —	-43.2%	50	-51.6%
12	中国铁建	332 —	-26.2%	61	38 ↑	-31.9%	30	-3.5%	31 ↑	-54.7%	23	-10.1%	35 ↑	73.5%	20	-16.1%
13	保利置业	294 —	-17.2%	42	31 ↓	-47.4%	32	13.9%	21 —	-54.0%	23	32.6%	11 ↑	-27.2%	11	0.0%
14	华发股份	274 —	-54.0%	65	24 ↓	-54.0%	29	-29.8%	15 ↑	-56.7%	17	-34.6%	8 ↑	-62.8%	6	-59.4%
15	中建东孚	267 —	25.0%	34	22 ↑	175.6%	19	-6.3%	19 ↑	289.6%	21	34.0%	8 ↓	176.7%	12	-23.3%
16	中建壹品	262 —	23.7%	34	20 ↑	15.6%	19	9.2%	17 ↑	47.8%	16	-34.2%	3 ↓	-19.4%	5	-54.0%
17	中国中铁	252 —	14.0%	30	23 ↓	43.1%	31	48.6%	17 ↓	44.1%	23	48.4%	13 ↑	48.9%	14	57.8%
18	中旅投资	240 —	132.0%	14	34 ↑	441.9%	19	51.2%	10 ↑	152.6%	5	166.7%	7 ↑	191.3%	3	-30.4%
19	碧桂园	225 —	-18.2%	34	27 —	-25.1%	28	-18.3%	23 ↑	-23.0%	23	-16.6%	33 ↓	-25.3%	34	-18.2%
20	龙湖集团	209 ↑	-54.3%	53	22 ↑	-51.7%	22	-64.6%	15 ↑	-53.7%	17	-59.5%	21 ↑	-43.3%	15	-70.2%
CR5		6852	-0.4%	906	725	-8.3%	673	-6.8%	539	-5.9%	502	-8.7%	315	-20.3%	320	-25.4%
CR10		9991	-7.4%	1389	1053	-12.3%	1022	-5.3%	757	-11.5%	723	-7.6%	474	-18.4%	449	-27.4%
CR20		12811	-10.9%	1831	1367	-16.5%	1327	-8.8%	973	-15.3%	966	-8.4%	611	-20.7%	604	-27.9%
CR50		16405	-14.0%	2406	1749	-14.0%	1743	-10.9%	1240	-13.8%	1283	-10.9%	812	-18.9%	823	-26.7%
CR100		18977	-14.9%	2798	1964	-12.9%	1953	-12.0%	1380	-13.6%	1448	-10.7%	901	-19.3%	931	-26.8%

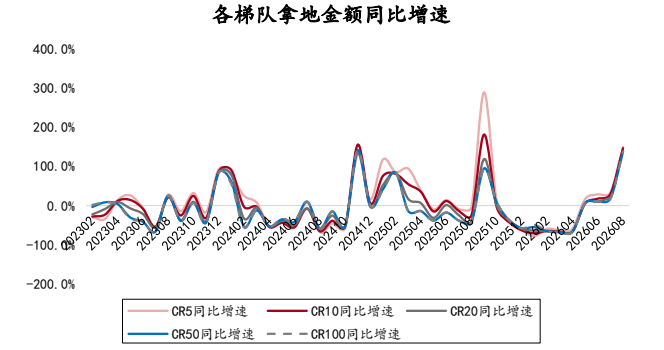
资料来源：普睿数智，公司公告，中银证券

备注：金额单位：亿元；面积单位：万平。同比基数均来源于克而瑞。红色箭头表示对应指标的排名上升，绿色箭头表示排名下降，黄色横线表示排名不变。

3.2 拿地：在核心城市优质地块土拍带动下，房企拿地规模与拿地强度同比提升

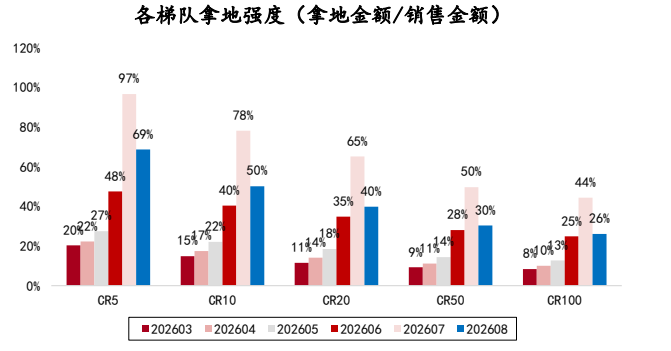
近期京沪集中推出多宗区位条件较好的地块，优质土地供给增加，带动房企拿地积极性，8 月百强房企拿地金额与拿地强度同比均提升。百强房企 8 月全口径拿地金额 730 亿元，同比增长 138.1%，百强房企拿地强度（拿地金额/销售金额）为 26%，环比下降 18 个百分点，同比提升 12 个百分点；拿地建面 382 万平，同比增长 72.6%；楼面均价 1.91 万元/平，同比增长 38.0%。具体来看，8 月拿地金额较多的主流房企有：中海（拿地金额 301 亿元，拿地强度 188%）、金茂（126 亿元，170%）、华润（119 亿元，64%）。

图表 37. 百强房企 8 月全口径拿地金额 730 亿元，同比增长 138.1%



资料来源：普睿数智，中银证券

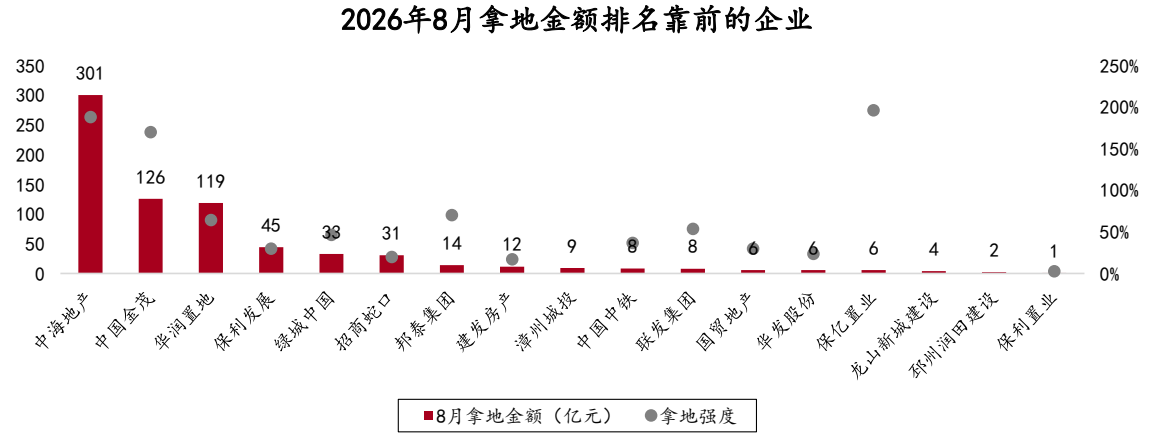
图表 38. 8 月百强房企拿地强度为 26%，同比提升 12 个百分点



资料来源：普睿数智，中银证券

仅供内部参考，请勿外传

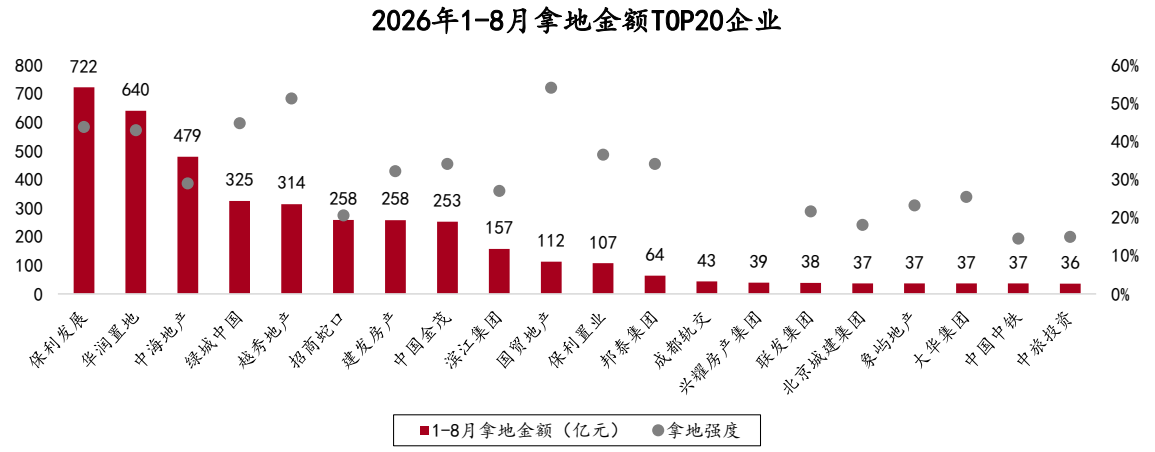
图表 39. 8 月涉及土地投资较多的房企有中海、金茂、华润、保利、绿城、招蛇



资料来源：普睿数智，中银证券

从累计来看，1-8 月百强房企拿地金额与拿地强度同比均下滑。从累计来看，1-8 月百强房企全口径拿地金额 5421 亿元，同比下降 25.1%，拿地建面 4881 万平，同比下降 20.1%，楼面均价 1.11 万元/平，同比下降 6.2%，拿地强度 29%，同比下降 4 个百分点。1-8 月拿地金额排名中，保利发展排名第一（拿地金额 722 亿元，同比+37%，拿地强度 44%），其次是华润（拿地金额 640 亿元，同比+39%，拿地强度 43%）、中海（拿地金额 479 亿元，同比-28%，拿地强度 29%）、绿城（拿地金额 325 亿元，同比-47%，拿地强度 45%）、越秀（拿地金额 314 亿元，同比+20%，拿地强度 51%），招蛇、建发、金茂的拿地金额在 200-300 亿元，其余房企拿地金额均不足 200 亿元。

图表 40. 1-8 月拿地金额排名中，保利发展排名第一，其次是华润、中海、绿城、越秀



资料来源：普睿数智，中银证券

仅供内部参考，请勿外传

4 政策：“8·28”一揽子政策完善房地产新模式的基础制度、维护购房人权益；北京、上海进一步地产政策

8 月 18 日，国务院发布《国务院关于修改〈住房公积金管理条例〉的决定》，自 2026 年 9 月 20 日起施行。1）提取情形扩容：装修、物业费可提取，租房不再设收入门槛。公积金提取情形从 6 项增至 9 项，明确了自住住房装修、自住住房物业费纳入公积金提取范围，顺应了房地产已经从增量时代（主要用于“新购房”）向存量时代（主要用于“居住”）的转变；同时增加“国务院批准的其他住房消费情形”，提升提取的灵活性和拓展性。另外，租房提取方面，取消了原条例中“房租超出家庭工资收入的规定比例”的门槛限制，意味着租房提取在制度层面不再受收入比例约束，降低了租房群体使用公积金的门槛。**2）扩大制度覆盖面：灵活就业人员可自愿参加公积金制度。**我国灵活就业人员规模已超过 2 亿人。截至 2024 年末，全国已有 36 个城市开展灵活就业人员参加公积金制度试点，累计超 100 万名灵活就业人员缴存公积金，其中 24 万人已使用公积金租房或购房。**3）全国互认：推动转移接续、异地贷款便捷办理。**首次从国家条例层面明确公积金跨区域互信互认目标。一旦落地，将为缴存人异地使用公积金提供更大便利，预计对城市群、都市圈协同发展和要素自由流动将是长期利好。**4）投资运用与增值收益：**《条例》明确可以将公积金用于购买国债和政策性金融债，还明确“住房公积金的增值收益应当存入住房公积金管理中心在受委托银行开立的住房公积金增值收益专户，主要用于建立住房公积金贷款的风险准备金、住房公积金管理中心的管理费用和建设、筹集、运维公共租赁住房以及房屋全生命周期安全管理等住房领域相关公共支出的补充资金”。

“8·28”房地产一揽子政策共出台了三大政策（《关于完善商品住房销售制度的通知》、《关于改革完善房地产信贷管理 推动加快构建房地产发展新模式的意见》、《关于资本市场支持构建房地产发展新模式的意见》）**以及五部试行管理办法**（《商品住房开发贷款管理办法（试行）》、《个人住房贷款管理办法（试行）》、《商业地产贷款管理办法（试行）》、《城市更新项目贷款管理办法（试行）》、《信托公司开展房地产领域信托业务管理办法（试行）》）。

重点值得关注的有一些几点：

1）关于主办银行制以及现房销售并非首次提出，去年就对具体做法进行了详细的阐述，此次为落地。在 2025 年 11 月“十五五”规划建议中就提出“加快构建房地产发展新模式，完善商品房开发、融资、销售等基础制度”；且在此前 2025 年 10 月 11 日国新办举办的“高质量完成‘十四五’规划”系列主题新闻发布会上，住建部部长就具体措施进行了展开，包括：“在房地产项目融资方面，……一个项目确定一家银行或银团为主办银行，项目开发、建设、销售等资金都存入主办银行，主办银行保证项目公司的合理融资需求”；“在商品房销售方面，有力有序推进现房销售，做到‘所见即所得’，从根本上防范交付风险；继续实行预售的，规范预售资金监管，切实维护购房人合法权益”。

2）销售端，有力有序推行现房销售看，但并非“一刀切”，新项目可以现房销售，也可以预售，没有强制性的要求。三部门在《关于完善商品住房销售制度的通知》答记者问中明确，**新项目可以现房销售，也可以预售。**新出让土地和已出让土地未取得建设工程规划许可证的商品住房项目，优先选择现房销售；已取得建设工程规划许可证的商品住房项目，鼓励实行现房销售；新出让土地和已出让土地未取得建设工程规划许可证的商品住房项目，实行预售的，规范预售条件，加强预售资金监管，保障预售资金安全。**如果选择预售，那么预售门槛是单体建筑必须主体结构封顶，而且购房人支付的首付、个人住房贷款要全部存入监管账户。**这是为了更好的保障购房人的权益，减少烂尾的风险。我国此前的要求是在法定预售条件（投入开发建设的资金达到工程建设总投资的 25%以上）的基础上，各地自行把握预售形象进度。在过去几年出现房企暴雷、项目烂尾的情况后，部分城市已经将门槛提升至“结构封顶”了。例如，湖南、湖北、河南的多个城市要求过结构封顶才能预售；一二线城市预售条件普遍较高，上海、广州、深圳、厦门等城市普遍要求低楼层项目（七层及以下）完成结构封顶（八层及以上一般要求施工至主体结构 1/2 或 2/3）。因此，对于这些城市来说，实际变化不大。

仅供内部参考，请勿外传

3）居民信贷端，a）个人住房贷款偿还时点延后：在《个人住房贷款管理办法（试行）》中，第二十二条中明确现房销售的，个人住房贷款在销售备案后发放；预售项目的，个人住房贷款在项目竣工备案后发放。金融监管总局在答记者问中也明确提到：**将预售房的个人住房贷款发放时点从“主体结构封顶”调整到“竣工备案”。对于购房人来说，意味着“所见即所得”，同时，竣工前可以不用偿还贷款本金和利息，降低了购房人的成本、保证了购房人的权益。b）延长贷款期限，**将个人住房贷款最长期限从 30 年延长至 40 年。更长的期限意味着月供压力降低。**c）优化偿债比例，**设定月房贷支出与收入比控制在 50%以下（含 50%），月所有债务支出与收入比控制在 60%以下（含 60%）。后者较此前 55%的上限有所提升，有助于合理提升购房人的贷款能力。

4）开发商融资端，最大的变化是，原先封顶后发放的个人按揭贷款延后至竣工发放，一定程度上影响了房企现金流和周转率。房企周转率会大幅下降，资金使用率降低，IRR 下降，短期内房企拿地会有明显收缩，预计市场短期供应将有明显降低。**另外也有较大概率房企会转嫁给上下游建筑建材供应商，增加对其的压款。**

但同时，也打开了另外两个配套融资“窗口”，弥补销售回款的缺口：1）信托融资：金融监管总局发布了《信托公司开展房地产领域信托业务管理办法（试行）》），重启房地产信托。此前在 2019 年，房地产信托明显收紧，2019 年 5 月银保监会 23 号文《关于开展“巩固治乱象成果促进合规建设”工作的通知》，明确禁止信托公司向“四证”不全、开发商或其控股股东资质不达标、资本金未足额到位的项目直接融资；7 月多家信托公司被窗口指导，要求控制地产信托业务规模，部分要求全面暂停，银保监会约谈警示了部分房地产信托业务增速过快信托公司。2022 年 11 月《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》（金融 16 条）中提及，支持信托贷款等存量融资合理展期、鼓励信托等资管产品支持房地产合理融资需求，房地产信托融资有所放松，但几乎未见增量。此次试行管理办法的推出，进一步明确了信托公司房地产领域相关业务的定义、分类和展业原则，对信托在强化自主尽职调查、集中决策、项目管理等方面细化提出要求，意味着久违的房地产信托融资放开，有助于推动信托业务与房地产发展新模式相匹配，精准对接房地产项目和信托资金。**2）股权融资：**证监会发布了《关于资本市场支持构建房地产发展新模式的意见》，提出**支持上市房企再融资以及综合运用发行股份、定向可转债、现金等工具收购涉房资产。**与 2022 年 11 月“三支箭”不同的是（“恢复涉房上市公司并购重组及配套融资；恢复上市房企和涉房上市公司再融资”），本次未提及募集资金不能用于拿地拍地、开发新楼盘等。**总的来说，这项政策利好上市房企，我们认为是“三支箭”的升级。**

同时，开发贷款期限也延长，以此来匹配销售回款的延后。此前开发贷款期限一般在 3 年左右，此次《商品住房开发贷款管理办法（试行）》中明确规定**开发贷款期限应与项目建设、销售周期和风险水平等相匹配，预售项目最长 5 年，现房销售项目最长 7 年，首次还本日期原则上应在竣工备案后。开发贷周期适当延长，配合商品住房销售制度改革。**

5）银行端，推行“主办银行制”，压实银行的资金监管和风险管控责任。实施主办银行制后，对于主办银行的资金监管和风险管控要求大幅提升（每个房地产项目对应一家主办银行，对项目全部资金进行封闭管理、专款专用），从源头上防止资金挪用和项目烂尾。

“8·28”一揽子政策的出台是中国房地产新模式的基础制度的正式落地。总体来说，主要是从保护购房人权益的角度出发，此为重中之重，也是恢复当前低迷的房地产市场信心的重要基石之一。对于开发商而言，现在很多项目本身已经处于现房销售的阶段了（2025 年现房销售面积占比 32%；截至 2026 年 7 月末，现房库存占比超过 30%，处于历史最高水平），对此类项目没有边际影响。但是对于项目仍然预售的房企来说，周转率会大幅下降，资金使用率降低，短期内拿地量可能会有明显收缩。不过，从 2025 年的房企资金来源占比来看，定金/个人按揭已经达到 2.19，2026 年以来该比例还有所提升，说明购房人加杠杆的意愿很弱，更倾向于多付定金和首付。

从开发商的应对手段来讲，1）我们预计房企有较大概率会转嫁给上下游建筑建材等供应商。目前房企应付工程款占比已经提升到了 12%，为历史最高。2）现房销售可能会催生项目售价多阶梯化（类似中国香港），即按照定金缴纳的不同比例给予总价的优惠点数。3）可能会减少精装的配置比例或毛坯竣工后改造以此缩短竣工备案时间。4）由于新的预售条件为“单体建筑主体结构封顶”，开发商可能会改为一栋一栋楼销售而非以往的按期数销售。同一个项目的开盘批次会明显增加。5）短期由于各地方的土地出让和项目监管细则会逐步落实，房企会谨慎观望一段时间，短期预计拿地量会明显减少。后期拿地也会尽量选择小体量、低密度地块，并与地方政府协调土地款分期缴纳节奏。

对于房价而言，短期的阶段性供应可能减少，叠加竣工后放款的资金成本也可能转移到定价上（尤其是本身品质和地段都较好的项目），市场供需关系将进一步动态调整，房价有概率回升。

仅供内部参考，请勿外传

长期看，一揽子政策符合稳定发展的、提质提效的大方向，只有稳定购房人信心以及供给侧出清才能稳定房地产市场。

在此次“8·28”一揽子政策当中，**还有一个被市场忽略的政策：《城市更新项目贷款管理办法（试行）》。这是全新的、首次针对城市更新项目贷款出台的专门管理办法。**各地的城市更新工作仍在不断推进（*详见我们近期发布的相关报告《北京城市更新有何不同？》、《上海城市更新“按下加速键”？》、《深圳城市更新的新突破来了？》、《城市更新“十五五”有哪些重要变化？》*），**城市更新项目贷款的推出，将给实施主体带来更多的资金支持，对参与城市更新较多的房企有较大帮助。**

此外，8 月 28 日，财政部、税务总局还针对《中华人民共和国地方附加税法（征求意见稿）》公开征求意见，**拟将原有的城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加合并为新的地方附加税。合并后的税种，税基保持一致，继续以实际应缴纳的增值税、消费税为计税依据。征求意见稿明确地方附加税将实行 11%至 13%的幅度税率。新法拟赋予地方一定的自主权，地方可在国家授权的税率幅度内决定适用税率。**原来三项税率为：1）城市维护建设税：市区适用税率 7%；县城、镇 5%；其他地区 1%。2）教育费附加：3%。3）地方教育附加：2%。**新法所规定的 11%—13%的合并税率区间与当前三项合计水平均较为接近。**2025 年我国城市维护建设税为 5170 亿元，教育费附加、地方教育附加并未披露，但我们可以根据增值税、消费税合计 85804 亿元为税基，分别以税率 3%和 2%计征，两项合计收入约 4290 亿元（其中教育费附加约 2574 亿元、地方教育附加约 1716 亿元）。**2025 年城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加合计 9460 元。新法规定，税基不变，税率 11%-13%，我们计算得到的地方附加税规模预计为 9438~11155 亿元。**

地方层面，北京、上海相继优化楼市政策，限制性政策进一步放宽。

8 月 7 日，北京发布《关于进一步优化调整本市房地产政策的通知》，自 8 月 8 日起实施，主要进行了三方面的调整：**1）优化限购：非京籍家庭购买五环内商品住房的社保或个税缴纳年限由 2 年调整为 1 年。**2）父母将家庭名下本市商品住房赠与子女的，不核验子女的购房资格。**3）公积金政策进一步优化。①由单边改为双边。**单人缴纳的贷款额度为首套 120 万，二套 100 万；夫妻双方缴纳的贷款额度为首套 240 万，二套 200 万。②贷款额度上浮方面，**新增“城六区户籍居民家庭，在城六区外购买首套，最多可上浮 20 万元”的规定**；叠加“购买住房符合建筑绿色发展支持政策最多可上浮 40 万元”，“京籍二孩及以上家庭购房的，上浮 40 万元”。同时符合可叠加，单人缴存的最高上浮 60 万元；夫妻双方缴存的最高上浮 100 万元。③每缴存一年的可贷额度从 15 万元提升至单人缴存 20 万元、夫妻缴存 40 万元。**④新增：支持本市公积金贷款存量房“带押过户”；支持公积金用于自住住房装修费用提取**（凭具备建筑装修装饰工程专业承包资质的企业开具的房屋装修装饰增值税发票，申请提取公积金用于本市自住住房装修，提取额度不超过增值税发票金额的 50%，且最高不超过 25 万元。同一产权人就同一住房再次申请装修提取，距上次装修提取应满 10 年）。

8 月 20 日，上海出台楼市“沪八条”，自 8 月 21 日起实行，主要包括优化公积金提取、优化个人住房信贷、实施“以旧换新”购房补贴、推行房票安置以及推进收购二手住房 5 个方面 8 项政策措施。**1）二套房外环外的首付比例从 20%降至 15%。2）扩大公积金支付购房首付款的提取范围至新建商品住房现房**（原仅支持支付预售新房），同时继续支持“又提又贷”。**3）优化购房公积金提取批次和限额：**由取得产权证后的 5 年内仅可提取一次变为每年可提取一次，提取总额不超过以自有资金支付的购房款。**4）拓宽公积金支出范围至支付购房契税、购买配套产权车位和储藏室。5）实施“以旧换新”购房补贴**，购买外环外新房的，备案前后 1 年内出售本市二手房的，补贴金额按其购买新房贷款总额的 1%计算，最高可补贴 5 万元；购买外环外新房的，备案前后 1 年内出售外环内二手房的最高可补贴 3 万元。

各地公积金政策高频落地，成都对公积金贷款进行贴息补贴，南京公积金异地贷款扩展至全国。

8 月 3 日，武汉优化公积金政策，取消首套自住住房偿还商贷每 12 个月提取一次的限制；仅使用个人住房商业贷款的，正常还款 6 个月后即可办理提取，之后每月可提取一次，累计提取金额不超过个人住房商业贷款金额。

8 月 13 日，厦门优化公积金政策，灵活就业人员开户补贴 300 元加年度缴存补贴（新缴存结息金额的 60%），免申即享。

8 月 25 日，成都对公积金贷款进行贴息补贴。购买新建商品住房申请公积金贷款最低首付比例 15%；对申请公积金贷款的借款人给予一年期限、20%的利息补贴，补贴金额最高不超过 2.5 万元。

内蒙古优化公积金政策，住房公积金个人住房贷款最高额度提高至 150 万元，对“英才兴蒙”工程一至六类人才、各盟市高层次人才以及多子女家庭购买自住住房的，最高额度提高至 180 万元。

仅供内部参考，请勿外传

8 月 26 日，福州优化公积金政策，贷款额度提至双缴存人 120 万元、单缴存人 80 万元；二孩家庭贷款额度另加 20 万元、最高 140 万元，三孩家庭另加 40 万元、最高 160 万元；新增物业费和契税提取。

8 月 29 日，南京发布《关于进一步扩大住房公积金异地贷款范围的通知》，公积金异地贷款范围扩展至全国，全国范围内缴存人在南京购房均可向南京公积金中心申请贷款。

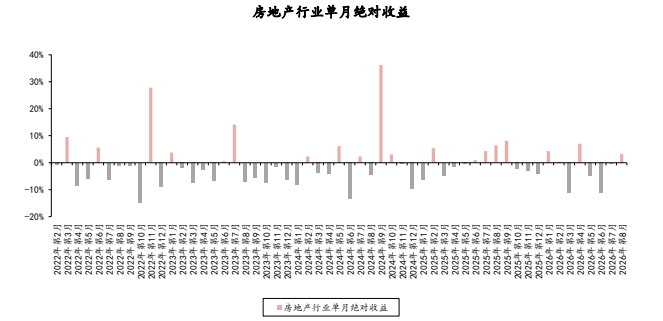
此外，8 月 24 日，国管公积金优化各项政策，与北京同步，夫妻双方缴存首套最高贷款额度提高至 240 万元、二套 200 万元；城六区户籍家庭在城六区外购首套上浮 20 万元、绿色建筑上浮 40 万元、二孩及以上多子女家庭上浮 40 万元，可叠加上浮，双人最高上浮 100 万元；优化套数认定，北京无房或仅 1 套住房且已结清公积金贷款的家庭再次购房可申请贷款；开展存量房公积金“带押过户”；新增装修提取，凭增值税发票提取额度不超过发票金额 50%、最高 25 万元。

仅供内部参考，请勿外传

5 8 月地产板块跑赢沪深 300，因一线城市政策优化+“金九银十”基本面回升预期

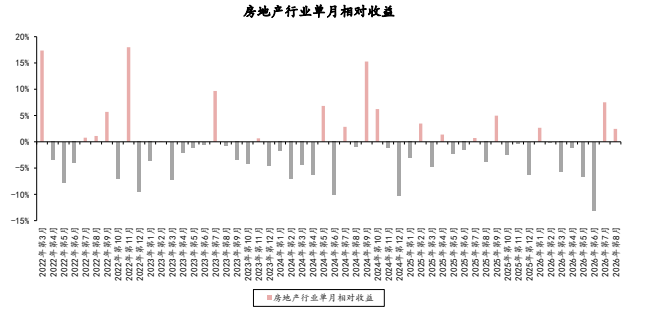
8 月地产板块跑赢沪深 300。8 月房地产板块绝对收益为 3.3%，相对收益（相对沪深 300）为 2.5%，地产板块跑赢沪深 300，主要是因为一线城市政策优化，改善市场预期；叠加“金九银十”基本面可能出现改善的博弈，带动板块回升。

图表 41. 房地产行业 8 月绝对收益为 3.3%



资料来源：同花顺，中银证券

图表 42. 房地产行业 8 月相对沪深 300 收益为 2.5%



资料来源：同花顺，中银证券

仅供内部参考，请勿外传

6 投资建议

从楼市成交情况来看，8 月楼市延续传统淡季，成交动能持续走弱。接下来进入“金九银十”，需要密切关注基本面的变化。8 月北京、上海政策优化，叠加“8·28”一揽子政策致力于维护购房者的权益，一定程度上有助于恢复市场信心。由现售模式带来的房企销售回款的延后，将对开发商的现金流和周转率有短期的负面影响，但我们认为利空有限，随着各地方的土地出让和项目监管细则逐步落实，叠加多方重新磨合出新的运行模式后，未来将会是一个健康的市场。长期看，近期一系列的政策是符合稳定发展的、提质提效的大方向的，只有稳定购房人信心，以及供给侧出清，才能稳定房地产市场。投资建议方面，利好有股权、债权融资能力且自身资金实力较强的上市房企，以及在存量改造方面有实力的公司。

现阶段我们建议关注：**1）开发类：**华润置地、中国金茂、建发国际集团、滨江集团、保利置业集团。**2）运营类：**华润万象生活、太古地产、中国国贸。**3）经纪公司：**我爱我家。

仅供内部参考，请勿外传

7 风险提示

现房销售制度对开发商的资金周转影响超预期；销售与房价持续下行；市场信心修复不及预期。

仅供内部参考，请勿外传

8 附录

数据来源：新房、二手房成交，新房库存均来源于同花顺；土地市场数据来自于万得。

图表 43. 城市数据选取清单

新房成交情况选取城市
【新房】合计 47 个城市 **一线城市（4 个）：**北京、上海、深圳、广州 **二线城市（10 个）：**杭州、武汉、青岛、苏州、宁波、福州、济南、南宁、成都、大连 **三四线城市（33 个）：**东莞、惠州、扬州、嘉兴、泉州、温州、淮安、宝鸡、江门、遵义、汕头、韶关、佛山、莆田、泰安、肇庆、平凉、清远、衢州、云浮、六盘水、海门、鹤壁、茂名、柳州、丽江、芜湖、吉安、池州、舟山、梧州、抚州、宿州 **其中商品房：**柳州、丽江、芜湖、吉安、池州、舟山、梧州；商品住宅：北京、上海、深圳、广州、杭州、武汉、青岛、苏州、宁波、福州、济南、南宁、成都、大连、东莞、惠州、扬州、嘉兴、泉州、温州、淮安、宝鸡、江门、遵义、汕头、韶关、佛山、莆田、泰安、肇庆、平凉、清远、衢州、云浮、六盘水、海门、鹤壁、茂名、抚州、宿州。
二手房成交情况选取城市
【二手房】合计 23 个城市 **一线城市（3 个）：**北京、上海、深圳 **二线城市（8 个）：**杭州、南京、青岛、苏州、厦门、南宁、成都、大连 **三四线城市（12 个）：**东莞、扬州、江门、韶关、佛山、吉安、池州、平凉、梧州、清远、衢州、资阳 **其中商品房：**上海、青岛、南宁、韶关、吉安、池州、梧州；**商品住宅：**北京、深圳、杭州、南京、苏州、厦门、成都、大连、东莞、扬州、江门、佛山、平凉、清远、衢州、资阳。
新房库存及成交情况选取城市
【库存】合计 13 个城市 **一线城市（4 个）：**深圳、上海、北京、广州 **二线城市（5 个）：**杭州、苏州、宁波、福州、厦门 **三四线城市（4 个）：**宝鸡、韶关、莆田、平凉 **其中商品房：**北京；**商品住宅：**上海、深圳、广州、杭州、苏州、宁波、福州、厦门、宝鸡、韶关、莆田、平凉。
土地市场选取城市
【土地市场】百城数据，合计 122 个城市。 **一线城市（4 个）：**北京，上海，广州，深圳。 **二线城市（26 个）：**合肥，福州，厦门，济南，大连，哈尔滨，石家庄，长春，南昌，太原，珠海，兰州，成都，重庆，杭州，武汉，西安，天津，苏州，南京，郑州，长沙，沈阳，青岛，宁波，佛山。 **三线城市（92 个）：**潍坊，扬州，海口，汕头，洛阳，乌鲁木齐，临沂，唐山，镇江，盐城，湖州，赣州，泰州，济宁，呼和浩特，咸阳，漳州，揭阳，江门，桂林，邯郸，芜湖，三亚，阜阳，淮安，遵义，银川，衡阳，上饶，柳州，淄博，莆田，绵阳，湛江，商丘，宜昌，沧州，连云港，南阳，九江，新乡，信阳，襄阳，岳阳，蚌埠，驻马店，滁州，威海，宿迁，株洲，宁德，邢台，潮州，秦皇岛，肇庆，荆州，周口，马鞍山，清远，宿州，鞍山，安庆，菏泽，宜春，黄冈，泰安，南充，六安，大庆，舟山，衢州，吉林，昆明，无锡，温州，泉州，南宁，贵阳，金华，常州，惠州，嘉兴，南通，徐州，中山，保定，台州，绍兴，烟台，廊坊，东莞，嘉峪关。

资料来源：同花顺，万得，中银证券

仅供内部参考，请勿外传

披露声明

本报告准确表述了证券分析师的个人观点。该证券分析师声明，本人未在公司内、外部机构兼任有损本人独立性与客观性的其他职务，没有担任本报告评论的上市公司的董事、监事或高级管理人员；也不拥有与该上市公司有关的任何财务权益；本报告评论的上市公司或其它第三方都没有或没有承诺向本人提供与本报告有关的任何补偿或其它利益。

中银国际证券股份有限公司同时声明，将通过公司网站披露本公司授权公众媒体及其他机构刊载或者转发证券研究报告有关情况。如有投资者于未经授权的公众媒体看到或从其他机构获得本研究报告的，请慎重使用所获得的研究报告，以防止被误导，中银国际证券股份有限公司不对其报告理解和使用承担任何责任。

评级体系说明

以报告发布日后公司股价/行业指数涨跌幅相对同期相关市场指数的涨跌幅的表现为基准：

公司投资评级：

买入：预计该公司股价在未来 6-12 个月内超越基准指数 20%以上；

增持：预计该公司股价在未来 6-12 个月内超越基准指数 10%-20%；

中性：预计该公司股价在未来 6-12 个月内相对基准指数变动幅度在-10%-10%之间；

减持：预计该公司股价在未来 6-12 个月内相对基准指数跌幅在 10%以上；

未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

行业投资评级：

强于大市：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现强于基准指数；

中性：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现基本与基准指数持平；

弱于大市：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现弱于基准指数；

未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

沪深市场基准指数为沪深 300 指数；新三板市场基准指数为三板成指或三板做市指数；香港市场基准指数为恒生指数或恒生中国企业指数；美股市场基准指数为纳斯达克综合指数或标普 500 指数。

仅供内部参考，请勿外传

风险提示及免责声明

本报告由中银国际证券股份有限公司证券分析师撰写并向特定客户发布。

本报告发布的特定客户包括：1)基金、保险、QFII、QDII 等能够充分理解证券研究报告，具备专业信息处理能力的中银国际证券股份有限公司的机构客户；2)中银国际证券股份有限公司的证券投资顾问服务团队，其可参考使用本报告。中银国际证券股份有限公司的证券投资顾问服务团队可能以本报告为基础，整合形成证券投资顾问服务建议或产品，提供给接受其证券投资顾问服务的客户。

中银国际证券股份有限公司不以任何方式或渠道向除上述特定客户外的公司个人客户提供本报告。中银国际证券股份有限公司的个人客户从任何外部渠道获得本报告的，亦不应直接依据所获得的研究报告作出投资决策；需充分咨询证券投资顾问意见，独立作出投资决策。中银国际证券股份有限公司不承担由此产生的任何责任及损失等。

本报告内含保密信息，仅供收件人使用。阁下作为收件人，不得出于任何目的直接或间接复制、派发或转发此报告全部或部分内容予任何其他人，或将此报告全部或部分内容发表。如发现本研究报告被私自刊载或转发的，中银国际证券股份有限公司将及时采取维权措施，追究有关媒体或者机构的责任。所有本报告内使用的商标、服务标记及标记均为中银国际证券股份有限公司或其附属及关联公司（统称“中银国际集团”）的商标、服务标记、注册商标或注册服务标记。

本报告及其所载的任何信息、材料或内容只提供给阁下作参考之用，并未考虑到任何特别的投资目的、财务状况或特殊需要，不能成为或被视为出售或购买或认购证券或其它金融票据的要约或邀请，亦不构成任何合约或承诺的基础。中银国际证券股份有限公司不能确保本报告中提及的投资产品适合任何特定投资者。本报告的内容不构成对任何人的投资建议，阁下不会因为收到本报告而成为中银国际集团的客户。阁下收到或阅读本报告须在承诺购买任何报告中所指之投资产品之前，就该投资产品的适合性，包括阁下的特殊投资目的、财务状况及其特别需要寻求阁下相关投资顾问的意见。

尽管本报告所载资料的来源及观点都是中银国际证券股份有限公司及其证券分析师从相信可靠的来源取得或达到，但撰写本报告的证券分析师或中银国际集团的任何成员及其董事、高管、员工或其他任何个人（包括其关联方）都不能保证它们的准确性或完整性。除非法律或规则规定必须承担的责任外，中银国际集团任何成员不对使用本报告的材料而引致的损失负任何责任。本报告对其中所包含的或讨论的信息或意见的准确性、完整性或公平性不作任何明示或暗示的声明或保证。阁下不应单纯依靠本报告而取代个人的独立判断。本报告仅反映证券分析师在撰写本报告时的设想、见解及分析方法。中银国际集团成员可发布其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告，亦有可能采取与本报告观点不同的投资策略。为免生疑问，本报告所载的观点并不代表中银国际集团成员的立场。

本报告可能附载其它网站的地址或超级链接。对于本报告可能涉及到中银国际集团本身网站以外的资料，中银国际集团未有参阅有关网站，也不对它们的内容负责。提供这些地址或超级链接（包括连接到中银国际集团网站的地址及超级链接）的目的，纯粹为了阁下的方便及参考，连结网站的内容不构成本报告的任何部份。阁下须承担浏览这些网站的风险。

本报告所载的资料、意见及推测仅基于现状，不构成任何保证，可随时更改，毋须提前通知。本报告不构成投资、法律、会计或税务建议或保证任何投资或策略适用于阁下个别情况。本报告不能作为阁下私人投资的建议。

过往的表现不能被视作将来表现的指示或保证，也不能代表或对将来表现做出任何明示或暗示的保障。本报告所载的资料、意见及预测只是反映证券分析师在本报告所载日期的判断，可随时更改。本报告中涉及证券或金融工具的价格、价值及收入可能出现上升或下跌。

部分投资可能不会轻易变现，可能在出售或变现投资时存在难度。同样，阁下获得有关投资的价值或风险的可靠信息也存在困难。本报告中包含或涉及的投资及服务可能未必适合阁下。如上所述，阁下须在做出任何投资决策之前，包括买卖本报告涉及的任何证券，寻求阁下相关投资顾问的意见。

中银国际证券股份有限公司及其附属及关联公司版权所有。保留一切权利。

中银国际证券股份有限公司
中国上海浦东
银城中路 200 号
中银大厦 39 楼
邮编 200121
电话:(8621)68604866
传真:(8621)58883554

相关关联机构：

中银国际证券有限公司
香港花园道一号
中银大厦二十楼
电话:(852)39886333
致电香港免费电话:
中国网通 10 省市客户请拨打：108008521065
中国电信 21 省市客户请拨打：108001521065
新加坡客户请拨打：8008523392
传真:(852)21479513

中银国际控股有限公司北京代表处
中国北京市西城区
西单北大街 110 号 8 层
邮编:100032
电话:(8610)83262000
传真:(8610)83262291

中银国际(英国)有限公司
2/F,1Lothbury
LondonEC2R7DB
UnitedKingdom
电话:(4420)36518888
传真:(4420)36518877

中银国际(美国)有限公司
美国纽约市美国大道 1045 号
7BryantPark15 楼
NY10018
电话:(1)2122590888
传真:(1)2122590889

中银国际(新加坡)有限公司
注册编号 199303046Z
新加坡百得利路四号
中国银行大厦四楼(049908)
电话:(65)66926829/65345587
传真:(65)65343996/65323371