现售改革的短期情绪博弈接近均衡，沪深 8 月租金逆势延续上涨

行业评级 看好（维持）
国家/地区 中国
行业 房地产行业
报告发布日期 2026 年 09 月 08 日



核心观点

- **周观点：**

1.短期情绪博弈接近均衡，后续关注配套细则落地情况。本周地产股经历深 V 走势，再次印证上周我们对于现房销售改革的十个预期差报告中的判断，股票市场将迎来一次性情绪冲击，但市场对短期风险有所高估，回调后可适度加仓。但正如报告所述，我们再次提示，中期约束亦不能低估，本周的深 V 反弹或只是对周一超跌错杀的修复，可能并不具备持续上涨基础，就当前已出台的政策来看，对房企中期维度的约束和压力依然不可小觑。后续需要持续关注的细节包括：土地款分期时间能否进一步延长，地方政府地价让利程度如何，现房销售定金制的缴纳比例和执行细则，新预售模式下地方对于工程形象进度要求的实际执行情况，项目公司主办银行制度下银行端的配套细则。需要指出的是，本周北京、杭州土拍转冷明显，但无需过分解读，我们预计地方政府的配套细则至少要到月底才能初见端倪，我们判断在明确地方细则前的过渡期，企业会倾向于减少拿地，市场不可将阶段性反应等同为稳态冲击程度。

2.沪深 8 月租金逆势延续上涨，强化租金改善持续性预期。租金是房价企稳的领先指标，但此前我们曾提示，租金有一定季节性效应，每年 1-2 月受春节假期影响租金承压，3-4 月在返工潮推动下租金环比上涨，5 月无需求集中释放逻辑租金往往回落，6-7 月受毕业季需求拉动租金再次环比转涨，而 8 月份到年底租金往往再次回落，上半年未能匹配两波需求高峰期将房子出租的房东往往会选择在这个阶段降价出租避免空置。因此 8-9 月将是租金表现的重要压力测试窗口，若租金仍能维持韧性，市场对核心城市房价企稳节奏的预期可以进一步上修。从最新获取的 8 月租金数据看，沪深 8 月租金逆势延续上涨，已连续 6 个月上涨，北京租金边际走平，亦彰显韧性，核心城市租金改善持续性预期和房价企稳预期进一步强化。

- **二手房周度跟踪：**

挂牌价方面，上海房价彰显韧性，北京、广州、深圳持续下行。北京挂牌价周环比-0.23%，跌幅走阔 0.05pct，已连续 25 周下行；上海挂牌价周环比基本持平，近 3 周呈上行趋势；广州挂牌价周环比-0.12%，跌幅收窄 0.11pct，近 13 周呈下行趋势；深圳挂牌价周环比-0.06%，跌幅收窄 0.08pct，当前已连续 4 周下降。

挂牌量方面，深圳十二连降，北京两连升。北京周环比+0.29%，涨幅回落 2.11pct，已连续两周上行，年初至今累计下降 9.82%；上海周环比转正（+0.02%），近 25 周整体呈下行趋势，年初至今累计下降 13.57%；广州周环比转正（+0.56%），年初至今累计下降 5.87%；深圳挂牌量周环比-0.54%，降幅走阔 0.02pct，已连续 12 周下行，年初至今累计下降 10.79%。

实时成交方面，北京、广州、深圳普涨，周环比均转正。实时成交方面（二手房定金协议成交，领先网签半个月至一个月），截至 9 月 5 日，北京周环比转正（+16.5%）；广州周环比转正（+13.8%）；深圳周环比转正（+8.6%）；网签方面，截至 9 月 5 日，北京周环比+0.2%，涨幅走阔 0.2pct；上海周环比转负（-1.5%），此前连续两周上行；深圳周环比转负（-6.7%）。

- **新房周度跟踪：**

新房成交方面，一线城市有所分化，北京、广州、深圳再度回落。截至 9 月 5 日，北京新房成交周环比转负（-20%），此前连续三周上行；上海周环比+31%；广州周环比转负（-3%），此前连续两周上行；深圳周环比转负（-11%）。北上广深年初至今累计成交同比-2%、+38%、+11%、-11%。

投资建议与投资标的

- **择时方面我们的建议是：**

（1）短期把握三季度末和四季度末交易性行情的择时窗口；

（2）中期看 2027 年有望成为地产板块系统性β重估的起点，板块或成为年度交易主线，明年 Q1 末是重要的观测和择时窗口；

（3）长期看本轮周期底部的投资机会将更多体现在α而非β，α行情起点可能在 2028 年。

相关标的：（1）长期来看改革将利好具备强产品力的头部央国企放大竞争优势，行业集中度将加速提升：华润置地(01109，未评级)、中国金茂(00817，未评级)、中国海外发展(00688，未评级)、建发国际集团(01908，未评级)、招商蛇口(001979，未评级)；（2）此外，考虑到现售模式下新房供给节奏被拉长，部分需求会流向存量市场，我们预计二手房交易占比或将进一步提升：贝壳-W(02423，买入)。

风险提示：逆周期调节政策不及预期、楼市改善不及预期、房企信用风险加剧

证券分析师
吴胤翔 执业证书编号：S0860526010001
香港证监会牌照：BYC310
wuyinxiang@orientsec.com.cn
021-63326320

联系人
董斌鑫 执业证书编号：S0860126040015
dongbinxin@orientsec.com.cn
021-63326320

相关报告

现房销售改革加速行业集中，后续需持续关注地方政府配套政策 2026-09-01
现房销售改革的十点预期差 2026-08-30
公积金制度迎来近 20 年最大调整，“沪八条”小步快跑信号意义大于实际意义 2026-08-25
住房公积金改革的七重预期差 2026-08-22
京沪深租金连续五月上涨，沪深房价 K 型分化有所收敛 2026-08-18
七月淡季一线走平，北京政策宽松向上海看齐 2026-08-11
海外房价深度调整期的经验启示：周期问底系列深度（二） 2026-08-09
7 月核心城市土拍逆势延续 Q2 热度，结构性强化核心城市房价预期 2026-08-03
公募地产持仓降至近 10 年新低，资金加仓转型标的和高确定性个股 2026-07-27
总量压力仍存，楼市结构性回暖延续 2026-07-20
京沪深租金连续四月上涨，强化行业结构性改善持续性预期 2026-07-14
Top3 集中度进一步提升，重申行业投资逻辑在α不在β 2026-07-07
科技造富并非此轮韩国楼市改善起点，中国核心城市修复斜率预计低于韩国 2026-06-29

有关分析师的申明，见本报告最后部分。其他重要信息披露见分析师申明之后部分，或请与您的投资代表联系。并请阅读本证券研究报告最后一页的免责申明。

下载日志已记录，仅供内部参考

目录

一：市场表现.....4
1.1：申万房地产跑赢沪深 300.....4
1.1.1：A 股板块：房地产指数周跌幅 0.94%，跑赢沪深 300 4
1.1.2：H 股板块：内房股、港资房企指数均跑输恒指 5
1.2：个股表现.....5
1.2.1：A 股个股表现：我爱我家周涨幅 19.32% 5
1.2.2：H 股个股表现：绿城中国周跌幅 19.35% 6
二：二手房周度跟踪.....7
2.1：挂牌价：上海房价彰显韧性，北京、广州、深圳持续下行.....7
2.2：挂牌量：深圳十二连降，北京两连升.....8
2.3：成交量：北京、广州、深圳普涨，周环比均转正.....11
2.4：议价率：上海五连降，北京、广州月环比转负.....12
三：新房周度跟踪.....13
3.1：成交：一线城市有所分化，北京、广州、深圳再度回落.....13
3.2：库存及去化：一线城市新房库存基本持平.....14
四：房企融资：光大嘉宝发行 6 亿中票，期限 3 年，票面利率 4.8%.....15
五：行业政策及新闻：贝壳：深圳近期上调房产挂牌价的业主明显变多.....16
六：投资建议.....17
七：风险提示.....17

有关分析师的申明，见本报告最后部分。其他重要信息披露见分析师申明之后部分，或请与您的投资代表联系。并请阅读本证券研究报告最后一页的免责申明。

下载日志已记录，仅供内部参考

图表目录

图 1：申万房地产指数周跌幅 0.94%，相对沪深 300 收益 0.39%.....4
图 2：板块周涨跌幅比较：房地产表现位居中游.....4
图 3：香港内房股周跌幅 6.80%、港资房企周跌幅 0.86%，相对收益分别为-7.06%、-1.12%.....5
图 4：挂牌价走势（单位：元/㎡，周度更新）：全国周环比-0.17%.....7
图 5：分线城市二手房挂牌量变化：一线城市挂牌量周环比+0.17%.....9
图 6：北京-二手房挂牌量价：挂牌量周环比+0.29%.....10
图 7：上海-二手房挂牌量价：挂牌量周环比+0.02%.....10
图 8：广州-二手房挂牌量价：挂牌量周环比+0.56%.....10
图 9：深圳-二手房挂牌量价：挂牌量周环比-0.54%.....10
图 10：一线城市二手房日度实时成交（套，七日移动平均）：周环比+2.1%.....11
图 11：二线城市二手房日度实时成交（套，七日移动平均）：周环比+5.8%.....11
图 12：北京-二手房日度实时成交（套，七日移动平均）：周环比+16.5%.....11
图 13：上海-二手房日度实时成交（套，七日移动平均）：周环比+4.0%.....11
图 14：广州-二手房日度实时成交（套，七日移动平均）：周环比+13.8%.....12
图 15：深圳-二手房日度实时成交（套，七日移动平均）：周环比+8.6%.....12
图 16：一线城市议价率走势图（月度更新，截至 2026 年 6 月）：上海环比下降 0.5pct.....12

表 1：A 股上周房地产股票涨跌幅榜：我爱我家周涨幅 19.32%.....5
表 2：H 股香港内房股上周涨跌幅榜：绿城中国周跌幅 19.35%.....6
表 3：H 股港资房企上周涨跌幅榜：太古地产周涨幅 2.56%.....6
表 4：挂牌价历史复盘（单位：元/㎡，周度更新）：上海自底部反弹幅度为 1.8%.....8
表 5：挂牌价变化（单位：元/㎡，周度更新）：上海周环比基本持平.....8
表 6：挂牌量变化：全国周环比+0.09%.....9
表 7：挂牌量历史复盘（单位：套）：一线城市自高点回落 13.4%.....9
表 8：挂牌量历史复盘（单位：套）：上海挂牌量自高点回落 33.1%.....9
表 9：实时成交量变化（七日移动平均）：一线城市周环比+2.1%.....12
表 10：一线城市议价率变化（月度更新，截至 2026 年 6 月）：上海月环比-0.5pct.....13
表 11：二线城市议价率变化（月度更新，截至 2026 年 6 月）：天津环比下降 3.0pct.....13
表 12：上周 10 大城市新房成交情况（单位：万方）：一线城市周环比+6%.....13
表 13：新房库存、去化周期情况：一线城市新房库存周环比基本持平.....14
表 14：房地产企业上周融资明细：光大嘉宝发行 6 亿中票，期限 3 年，票面利率 4.8%.....15
表 15：上周房地产行业政策及新闻：贝壳：深圳近期上调房产挂牌价的业主明显变多.....16

有关分析师的申明，见本报告最后部分。其他重要信息披露见分析师申明之后部分，或请与您的投资代表联系。并请阅读本证券研究报告最后一页的免责申明。

下载日志已记录，仅供内部参考

一：市场表现

1.1：申万房地产跑赢沪深 300

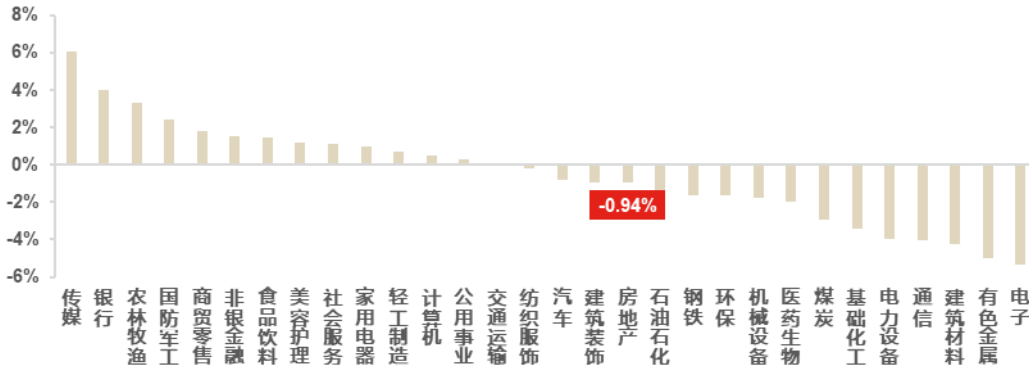
1.1.1：A 股板块：房地产指数周跌幅 0.94%，跑赢沪深 300

图 1：申万房地产指数周跌幅 0.94%，相对沪深 300 收益 0.39%



数据来源：Choice、东方证券研究　　注：以 2023 年 1 月 1 日为基准；数据更新至 2026/09/04；相对收益比较基准为沪深 300 指数

图 2：板块周涨跌幅比较：房地产表现位居中游



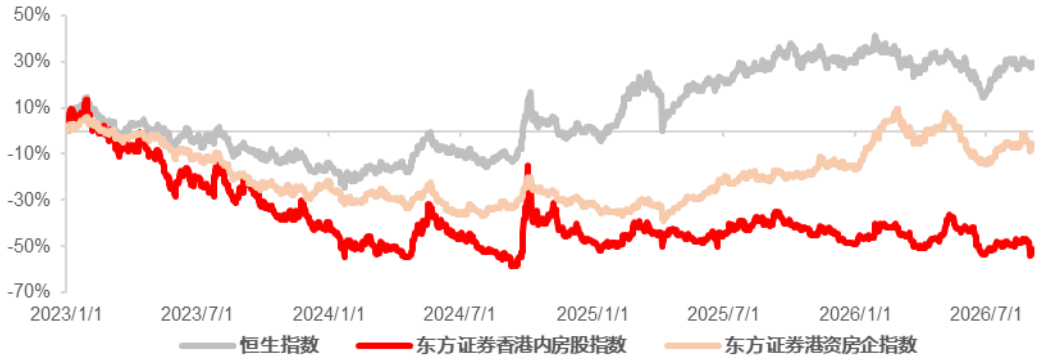
数据来源：Choice、东方证券研究　　注：数据更新至 2026/09/04

有关分析师的申明，见本报告最后部分。其他重要信息披露见分析师申明之后部分，或请与您的投资代表联系。并请阅读本证券研究报告最后一页的免责申明。

下载日志已记录，仅供内部参考

1.1.2：H 股板块：内房股、港资房企指数均跑输恒指

图 3：香港内房股周跌幅 6.80%、港资房企周跌幅 0.86%，相对收益分别为-7.06%、-1.12%



数据来源：Choice、东方证券研究 注：以 2023 年 1 月 1 日为基准；香港内房股包含 73 家 H 股上市公司、港资房企包含 14 家 H 股上市公司；数据更新至 2026/09/04；相对收益比较基准为恒生指数

1.2：个股表现

1.2.1：A 股个股表现：我爱我家周涨幅 19.32%

表 1：A 股上周房地产股票涨跌幅榜：我爱我家周涨幅 19.32%

	涨幅		跌幅	
1	**信达地产 (600657.SH)**	**28.68%**	**京投发展 (600683.SH)**	**-13.42%**
2	我爱我家 (000560.SZ)	19.32%	香江控股 (600162.SH)	-12.50%
3	珠免集团 (600185.SH)	14.17%	盈新发展 (000620.SZ)	-12.13%
4	*ST 皇庭 (000056.SZ)	12.98%	华远控股 (600743.SH)	-9.75%
5	中新集团 (601512.SH)	7.78%	沙河股份 (000014.SZ)	-8.03%

数据来源：Choice、东方证券研究；数据更新至 2026/09/04

有关分析师的申明，见本报告最后部分。其他重要信息披露见分析师申明之后部分，或请与您的投资代表联系。并请阅读本证券研究报告最后一页的免责申明。

下载日志已记录，仅供内部参考

1.2.2：H 股个股表现：绿城中国周跌幅 19.35%

表 2：H 股香港内房股上周涨跌幅榜：绿城中国周跌幅 19.35%

	涨幅		跌幅	
1	**景业名邦集团 (2231.HK)**	**100.00%**	**佳兆业集团 (1638.HK)**	**-25.00%**
2	亿达中国 (3639.HK)	85.71%	绿城中国 (3900.HK)	-19.35%
3	时代中国控股 (1233.HK)	66.67%	建发国际集团 (1908.HK)	-18.76%
4	弘阳地产 (1996.HK)	43.48%	越秀地产 (0123.HK)	-12.58%
5	正荣地产 (6158.HK)	41.67%	中国金茂 (0817.HK)	-11.47%

数据来源：Choice、东方证券研究　　注：香港内房股包含 73 家 H 股上市公司；数据更新至 2026/09/04

表 3：H 股港资房企上周涨跌幅榜：太古地产周涨幅 2.56%

	涨幅		跌幅	
1	**长实集团 (1113.HK)**	**3.23%**	**恒基地产 (0012.HK)**	**-6.02%**
2	太古地产 (1972.HK)	2.56%	嘉里建设 (0683.HK)	-4.21%
3	港铁公司 (0066.HK)	1.42%	新世界发展 (0017.HK)	-3.57%
4	太古股份公司 A(0019.HK)	1.24%	九龙仓集团 (0004.HK)	-2.20%
5	希慎兴业 (0014.HK)	0.12%	新鸿基地产 (0016.HK)	-1.97%

数据来源：Choice、东方证券研究　　注：港资房企包含 14 家 H 股上市公司；数据更新至 2026/09/04

有关分析师的申明，见本报告最后部分。其他重要信息披露见分析师申明之后部分，或请与您的投资代表联系。并请阅读本证券研究报告最后一页的免责申明。

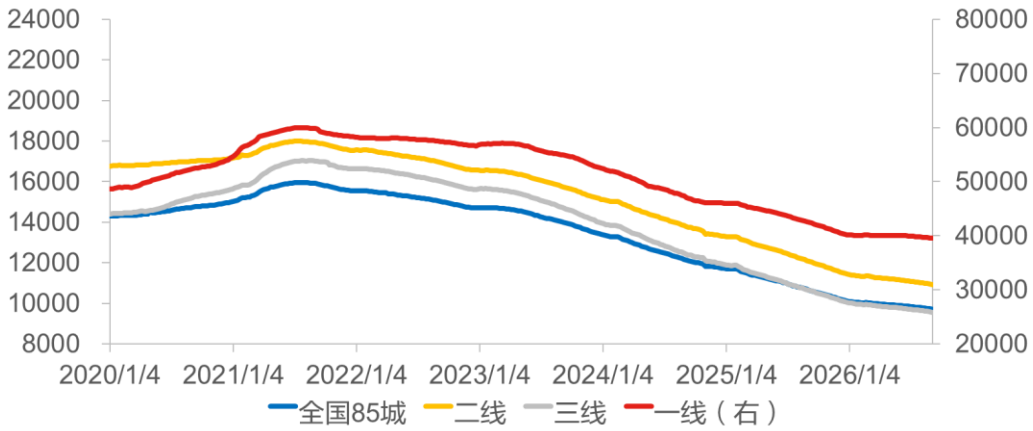
下载日志已记录，仅供内部参考

二：二手房周度跟踪

2.1：挂牌价：上海房价彰显韧性，北京、广州、深圳持续下行

上海房价彰显韧性，北京、广州、深圳持续下行。北京挂牌价周环比-0.23%，跌幅走阔0.05pct，已连续 25 周下行；上海挂牌价周环比基本持平，近 3 周呈上行趋势；广州挂牌价周环比-0.12%，跌幅收窄 0.11pct，近 13 周呈下行趋势；深圳挂牌价周环比-0.06%，跌幅收窄0.08pct，当前已连续 4 周下降。

图 4：挂牌价走势（单位：元/㎡，周度更新）：全国周环比-0.17%



数据来源：冰山数据、东方证券研究　　注：数据更新至 2026/09/04

有关分析师的申明，见本报告最后部分。其他重要信息披露见分析师申明之后部分，或请与您的投资代表联系。并请阅读本证券研究报告最后一页的免责申明。

下载日志已记录，仅供内部参考

表 4：挂牌价历史复盘（单位：元/㎡，周度更新）：上海自底部反弹幅度为 1.8%

历史最高点（近20年）	全国85城	一线	二线	三线
	15949	59971	18003	17032
高点对应日	2021/7/17	2021/7/10	2021/7/3	2021/8/7
自高点回落	-39.1%	-34.0%	-39.3%	-43.9%
自底部反弹（近5年）	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
历史最高点（近20年）	北京	上海	广州	深圳
	60997	70678	34699	80139
高点对应日	2017/3/11	2021/7/3	2021/8/21	2021/2/13
自高点回落	-36.4%	-31.6%	-39.1%	-37.5%
自底部反弹（近5年）	0.0%	1.8%	0.0%	0.0%

数据来源：冰山数据、东方证券研究　　注：数据更新至 2026/09/04

表 5：挂牌价变化（单位：元/㎡，周度更新）：上海周环比基本持平

2026/9/5	北京	上海	广州	深圳
当前价	38781	48337	21127	50088
周环比	-0.2%	0.0%	-0.1%	-0.1%
月环比	-0.6%	0.0%	-0.5%	-0.4%
年同比	-10.4%	-3.8%	-8.8%	-5.7%

数据来源：冰山数据、东方证券研究　　注：（1）数据更新至 2026/09/04；（2）周环比、月环比、年同比的对应日分别为上周六、2026/08/08、2025/09/06

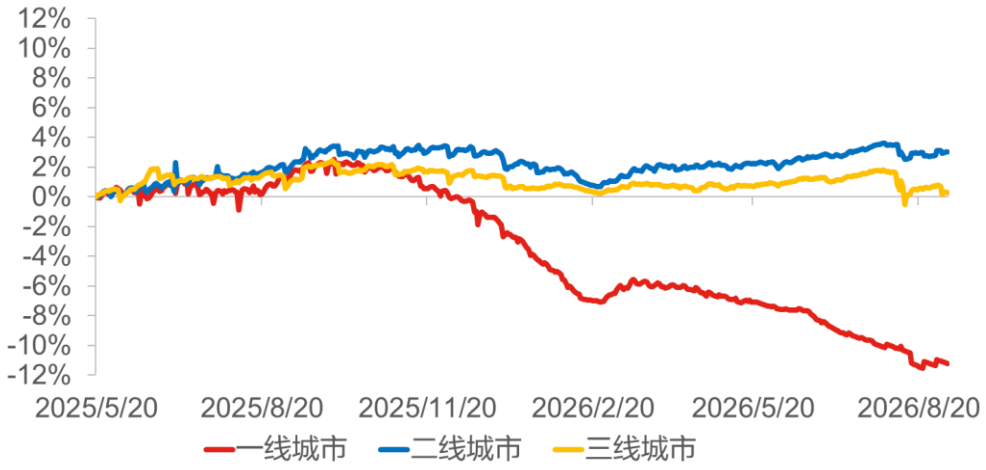
2.2：挂牌量：深圳十二连降，北京两连升

深圳十二连降，北京两连升。北京周环比+0.29%，涨幅回落 2.11pct，已连续两周上行，年初至今累计下降 9.82%；上海周环比转正（+0.02%），近 25 周整体呈下行趋势，年初至今累计下降 13.57%；广州周环比转正（+0.56%），年初至今累计下降 5.87%；深圳挂牌量周环比-0.54%，降幅走阔 0.02pct，已连续 12 周下行，年初至今累计下降 10.79%。

有关分析师的申明，见本报告最后部分。其他重要信息披露见分析师申明之后部分，或请与您的投资代表联系。并请阅读本证券研究报告最后一页的免责申明。

下载日志已记录，仅供内部参考

图 5：分线城市二手房挂牌量变化：一线城市挂牌量周环比+0.17%



数据来源：冰山数据、东方证券研究　注：数据更新至 2026/09/05；以 2025/05/20 为基准日

表 6：挂牌量变化：全国周环比+0.09%

	北京	上海	广州	深圳	一线城市	二线城市	三线城市	五十城
周环比	0.29%	0.02%	0.56%	-0.54%	0.17%	0.23%	-0.37%	0.09%
月环比	-0.17%	-1.01%	-1.60%	-2.63%	-1.27%	-0.43%	-1.36%	-0.72%
年同比	-16.34%	-27.61%	-6.60%	6.22%	-12.50%	0.98%	-0.76%	-0.87%

数据来源：冰山数据、东方证券研究　注：（1）数据更新至 2026/09/05；（2）周环比、月环比、年同比的基数分别为上周六、上月同日、去年同日。

表 7：挂牌量历史复盘（单位：套）：一线城市自高点回落 13.4%

近一年	一线城市	二线城市	三线城市	五十城
历史高点	476050	2954127	963848	4387894
高点对应日	2025/9/29	2026/8/1	2025/9/28	2025/9/29
高点回落	-13.4%	-0.6%	-2.1%	-2.1%
自底部反弹	0.4%	2.3%	0.8%	1.1%

数据来源：冰山数据、东方证券研究 注：数据更新至 2026/09/05

表 8：挂牌量历史复盘（单位：套）：上海挂牌量自高点回落 33.1%

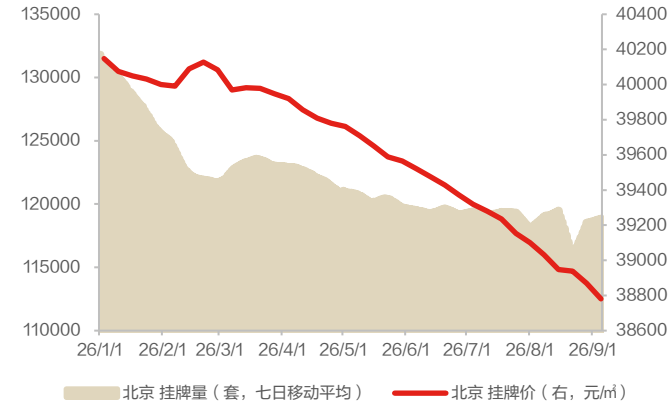
近两年	北京	上海	广州	深圳
历史高点	143210	120270	150873	89104
高点对应日	2025/9/20	2024/10/19	2024/10/1	2026/6/13
高点回落	-17.0%	-33.1%	-10.2%	-12.9%
自底部反弹	2.7%	0.0%	0.6%	0.0%

数据来源：冰山数据、东方证券研究　注：（1）数据更新至 2026/09/05；（2）北上广深四城高点、底部的计算区间为近两年。

有关分析师的申明，见本报告最后部分。其他重要信息披露见分析师申明之后部分，或请与您的投资代表联系。并请阅读本证券研究报告最后一页的免责申明。

下载日志已记录，仅供内部参考

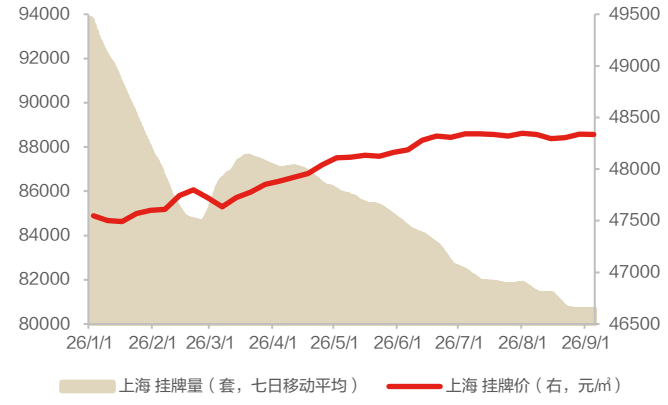
图 6：北京-二手房挂牌量价：挂牌量周环比+0.29%



数据来源：冰山数据、东方证券研究

注：挂牌量、挂牌价数据更新至 2026/09/05

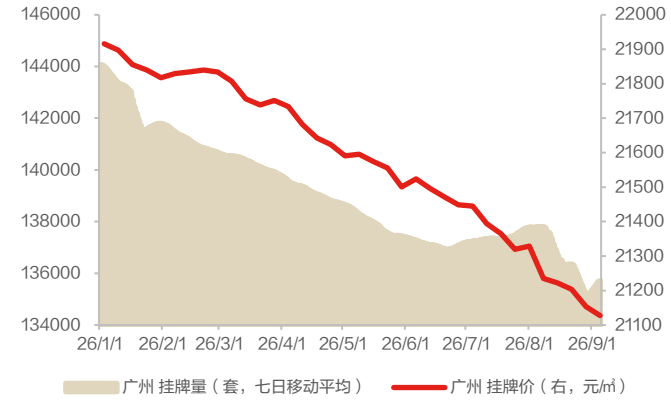
图 7：上海-二手房挂牌量价：挂牌量周环比+0.02%



数据来源：冰山数据、东方证券研究

注：挂牌量、挂牌价数据更新至 2026/09/05

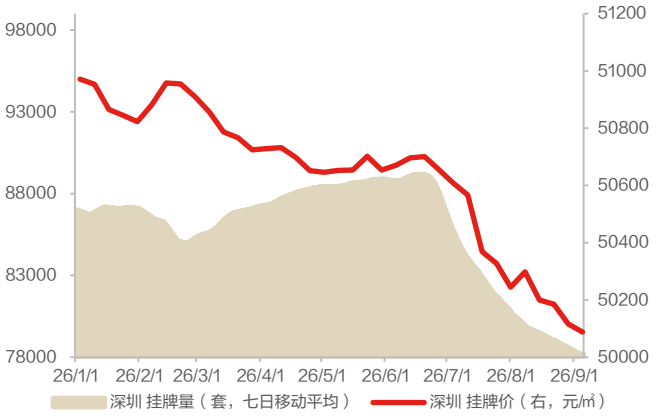
图 8：广州-二手房挂牌量价：挂牌量周环比+0.56%



数据来源：冰山数据、东方证券研究

注：挂牌量、挂牌价数据更新至 2026/09/05

图 9：深圳-二手房挂牌量价：挂牌量周环比-0.54%



数据来源：冰山数据、东方证券研究

注：挂牌量、挂牌价数据更新至 2026/09/05



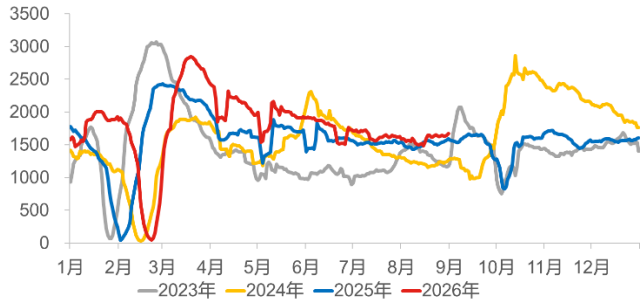
有关分析师的申明，见本报告最后部分。其他重要信息披露见分析师申明之后部分，或请与您的投资代表联系。并请阅读本证券研究报告最后一页的免责申明。

下载日志已记录，仅供内部参考

2.3：成交量：北京、广州、深圳普涨，周环比均转正

北京、广州、深圳普涨，周环比均转正。实时成交方面（二手房定金协议成交，领先网签半个月至一个月），截至 9 月 5 日，北京周环比转正（+16.5%）；广州周环比转正（+13.8%）；深圳周环比转正（+8.6%）；网签方面，截至 9 月 5 日，北京周环比+0.2%，涨幅走阔 0.2pct；上海周环比转负（-1.5%），此前连续两周上行；深圳周环比转负（-6.7%）。

图 10：一线城市二手房日度实时成交（套，七日移动平均）：周环比+2.1%



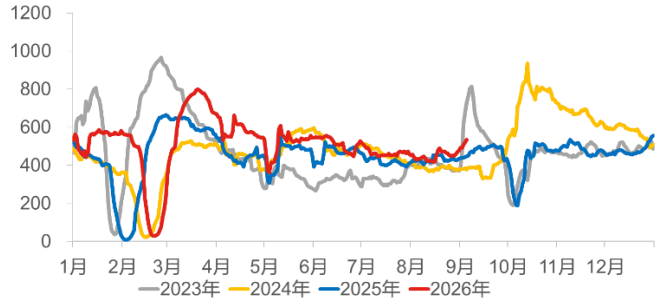
数据来源：冰山数据、东方证券研究　　注：数据更新至 2026/08/31

图 11：二线城市二手房日度实时成交（套，七日移动平均）：周环比+5.8%



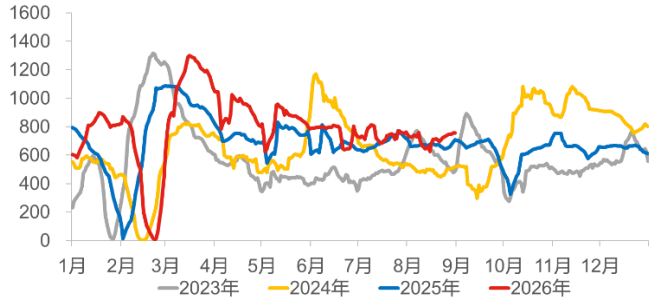
数据来源：冰山数据、东方证券研究　　注：数据更新至 2026/09/05

图 12：北京-二手房日度实时成交（套，七日移动平均）：周环比+16.5%



数据来源：冰山数据、东方证券研究　　注：数据更新至 2026/09/05

图 13：上海-二手房日度实时成交（套，七日移动平均）：周环比+4.0%

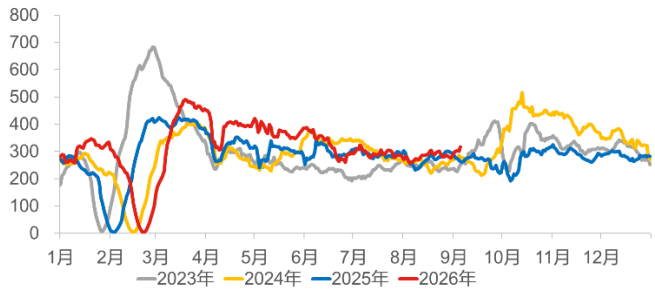


数据来源：冰山数据、东方证券研究　　注：数据更新至 2026/08/31

有关分析师的申明，见本报告最后部分。其他重要信息披露见分析师申明之后部分，或请与您的投资代表联系。并请阅读本证券研究报告最后一页的免责申明。

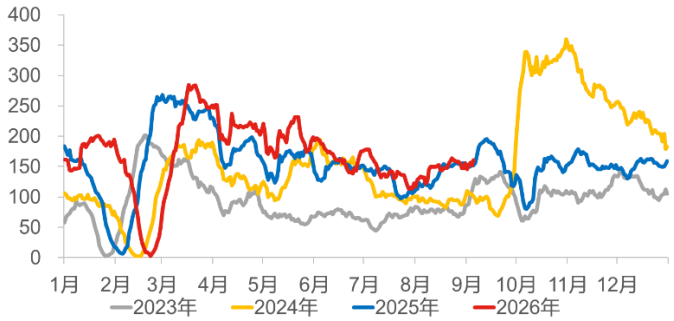
下载日志已记录，仅供内部参考

图 14：广州-二手房日度实时成交（套，七日移动平均）：周环比+13.8%



数据来源：冰山数据、东方证券研究　注：数据更新至 2026/09/05

图 15：深圳-二手房日度实时成交（套，七日移动平均）：周环比+8.6%



数据来源：冰山数据、东方证券研究　注：数据更新至 2026/09/05

表 9：实时成交量变化（七日移动平均）：一线城市周环比+2.1%

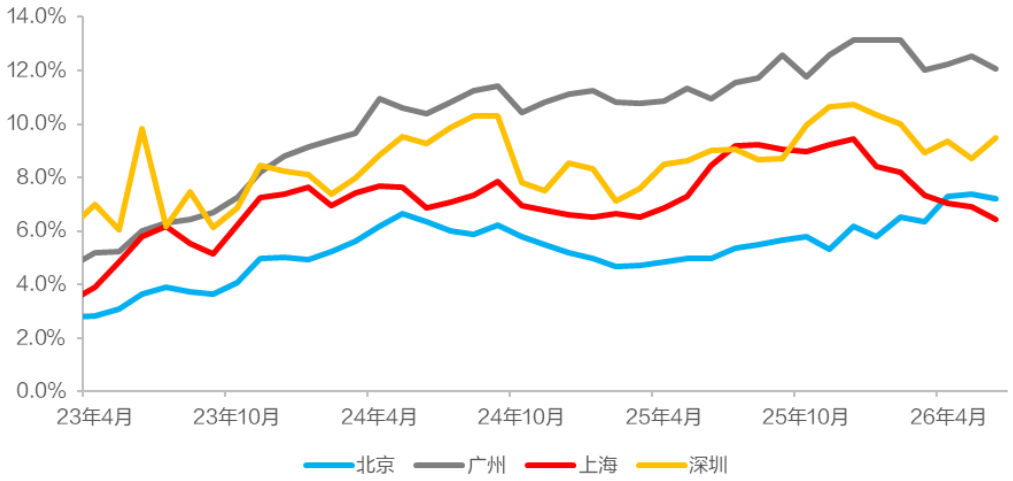
	北京	上海	广州	深圳	一线城市	二线城市
周环比	16.5%	4.0%	13.8%	8.6%	2.1%	5.8%
月环比	22.6%	-0.8%	23.0%	21.0%	3.2%	6.5%
年同比	19.7%	6.8%	20.4%	5.6%	5.0%	29.4%

数据来源：冰山数据、东方证券研究　注：（1）二线城市、北京、广州、深圳数据更新至 26/09/05；上海、一线城市数据更新至 26/08/31；（2）周环比、月环比、年同比基数分别为上周同日、上月同日、上年同日。

2.4：议价率：上海五连降，北京、广州月环比转负

上海议价率五连降，北京、广州月环比转负。2026 年 6 月，北京、上海、广州、深圳议价率分别为 7.2%、6.4%、12.1%、9.5%，其中上海议价率月环比下降 0.5pct，已连续五个月下行；北京、广州议价率月环比分别下降 0.2pct、0.4pct；深圳月环比转正（+0.8pct）。

图 16：一线城市议价率走势图（月度更新，截至 2026 年 6 月）：上海环比下降 0.5pct



数据来源：冰山数据、东方证券研究　注：议价率=100%-实际成交价/挂牌价；月环比=本月议价率-上月议价率

有关分析师的申明，见本报告最后部分。其他重要信息披露见分析师申明之后部分，或请与您的投资代表联系。并请阅读本证券研究报告最后一页的免责申明。

下载日志已记录，仅供内部参考

表 10：一线城市议价率变化（月度更新，截至 2026 年 6 月）：上海月环比-0.5pct

一线城市	北京	上海	广州	深圳
议价率	7.2%	6.4%	12.1%	9.5%
月环比	-0.2%	-0.5%	-0.4%	0.3%
年同比	2.2%	-2.0%	1.1%	0.5%

数据来源：冰山数据、东方证券研究　注：（1）月环比=本月议价率-上月议价率；（2）年同比=本月议价率-上年同月议价率。

表 11：二线城市议价率变化（月度更新，截至 2026 年 6 月）：天津环比下降 3.0pct

二线城市	长沙	成都	杭州	合肥	南京	青岛	沈阳	苏州	天津	武汉	西安	宁波	重庆	郑州	厦门
议价率	11.7%	8.0%	13.2%	11.7%	12.9%	12.1%	10.1%	8.6%	4.2%	12.9%	11.1%	10.0%	10.3%	11.6%	11.4%
月环比	-0.1%	-0.1%	0.1%	-0.2%	0.1%	0.5%	-0.1%	-0.9%	-3.0%	0.0%	-0.5%	-0.2%	-0.6%	0.2%	-1.4%
年同比	2.0%	2.6%	1.3%	1.8%	1.8%	2.1%	0.3%	0.0%	-4.6%	2.2%	2.5%	1.1%	2.3%	2.0%	0.7%

数据来源：冰山数据、东方证券研究　注：（1）月环比=本月议价率-上月议价率；（2）年同比=本月议价率-上年同月议价率。

三：新房周度跟踪

3.1：成交：一线城市有所分化，北京、广州、深圳再度回落

新房成交方面，一线城市有所分化，北京、广州、深圳再度回落。截至 9 月 5 日，北京新房成交周环比转负（-20%），此前连续三周上行；上海周环比+31%；广州周环比转负（-3%），此前连续两周上行；深圳周环比转负（-11%）。北上广深年初至今累计成交同比-2%、+38%、+11%、-11%。

表 12：上周 10 大城市新房成交情况（单位：万方）：一线城市周环比+6%

2026/9/5	北京	上海	广州	深圳	一线城市（四个）	杭州	青岛	武汉	济南	嘉兴	温州	二、三线城市（六个）	十城汇总
周累计成交	10.03	27.57	11.73	3.76	53.09	5.37	7.94	16.17	8.05	2.90	0.03	40.46	93.55
周环比	-20%	31%	-3%	-11%	6%	-54%	-27%	-38%	18%	12%	-67%	-30%	-14%
年同比	29%	102%	34%	10%	58%	-9%	-47%	81%	13%	81%	-100%	-12%	18%
本月累计成交	6.09	20.86	7.60	2.92	37.47	2.79	5.49	8.04	5.19	1.91	0.02	23.45	60.92
月环比	43%	45%	-9%	12%	27%	17%	24%	5%	75%	-6%	-38%	20%	24%
年同比	15%	99%	94%	13%	68%	-48%	-45%	42%	9%	19%	-100%	-29%	11%
年初至今累计成交	334.13	702.06	453.38	164.23	1653.79	244.51	378.49	890.23	294.50	214.03	3.35	2025.10	3678.90
同比	-2%	38%	11%	-11%	15%	-15%	-11%	36%	-8%	27%	-99%	-12%	-1%

数据来源：Choice、东方证券研究

注：（1）新房成交十大城市分别为北京、上海、广州、深圳、杭州、青岛、武汉、济南、嘉兴、温州；（2）数据更新至 2026/09/05；（3）周累计成交统计区间为上周六至周五；（4）周累计成交的周环比、年同比基数分别为上周累计成交、上年同日周累计成交；（5）月累计成交的月环比、年同比基数为上月同日的月累计成交、上年同日的月累计成交。

有关分析师的申明，见本报告最后部分。其他重要信息披露见分析师申明之后部分，或请与您的投资代表联系。并请阅读本证券研究报告最后一页的免责申明。

下载日志已记录，仅供内部参考

3.2：库存及去化：一线城市新房库存基本持平

一线城市新房库存基本持平。截至 26 年 9 月 3 日，我们跟踪的 10 个样本城市新房库存面积 7376.18 万方，周环比基本持平；一线城市新房库存 2615.25 万方，周环比基本持平。

表 13：新房库存、去化周期情况：一线城市新房库存周环比基本持平

2026/9/3	十大城市	一线城市	二线城市
库存面积（万方）	7376.18	2615.25	4760.93
周环比	0.0%	0.0%	0.0%
年同比	-5.6%	-15.0%	0.6%
去化周期（月）	18.6	10.5	32.2
周环比	-5.0	-2.6	-10.0
年同比	-1.8	-4.4	5.4

数据来源：Choice、东方证券研究

注：（1）10 个样本城市分别为北京、上海、广州、深圳、杭州、南京、青岛、苏州、南昌、厦门；（2）数据更新至 2026/09/03；（3）库存面积的周环比、年同比基数为上周同日、上年同日

有关分析师的申明，见本报告最后部分。其他重要信息披露见分析师申明之后部分，或请与您的投资代表联系。并请阅读本证券研究报告最后一页的免责申明。

下载日志已记录，仅供内部参考

四：房企融资：光大嘉宝发行 6 亿中票，期限 3 年，票面利率 4.8%

上周（8/31-9/4）房地产企业新增债券融资 17.9 亿，周环比-69.7%；年初至今房地产企业融资规模合计 3084.27 亿元，年同比-53.1%。

表 14：房地产企业上周融资明细：光大嘉宝发行 6 亿中票，期限 3 年，票面利率 4.8%

序号	发行人全称	企业性质	发行总额（亿）	加权融资成本（%）	期限（年）	起息日	YY 评级
1	义乌中国小商品城控股集团有限公司	地方国有企业	6	1.55	1.00	2026-09-02	6-
2	光大嘉宝股份有限公司	央企	6	4.80	3.00	2026-09-02	6
3	北京城建投资发展股份有限公司	地方国有企业	4	2.33	3.00	2026-09-01	4
4	上海浦东软件园股份有限公司	央企	1.9	1.64	0.25	2026-09-02	5

数据来源：Choice、东方证券研究

有关分析师的申明，见本报告最后部分。其他重要信息披露见分析师申明之后部分，或请与您的投资代表联系。并请阅读本证券研究报告最后一页的免责申明。

下载日志已记录，仅供内部参考

五：行业政策及新闻：贝壳：深圳近期上调房产挂牌价的业主明显变多

表 15：上周房地产行业政策及新闻：贝壳：深圳近期上调房产挂牌价的业主明显变多

时间	内容
8 月 30 日	住房城乡建设部、自然资源部、金融监管总局发布关于完善商品住房销售制度的通知。通知提到，各地要有力有序推行商品住房现房销售，实现“所见即所得”，减少商品住房交付纠纷，从根本上防范交付风险维护购房人合法权。
8 月 31 日	上海今年第八批次土拍落槌。本批次仅推出 2 宗涉宅用地，总规划建筑面积约 42.0 万平方米，起始总价 155.19 亿元；最终 2 宗地块全部成交，成交总金额 156.01 亿元。其中，普陀真如组合地块由中海以 150.19 亿元底价独家竞得，综合楼面价 3.78 万/㎡；松江泗泾低密宅地经 29 轮竞价由国贸&星狮摘得，溢价率 16.41%，综合楼面价 2.50 万/㎡。
9 月 1 日	中指研究院发布《2026 年 1~8 月中国房企销售业绩解析》，据统计，2026 年 1~8 月，100 家房企销售总额为 20175.9 亿元，同比降幅较 1~7 月扩大 0.3 个百分点。从房企阵营来看，2026 年 1~8 月，千亿级销售额房企 5 家，与上年同期持平；百亿级销售额房企 40 家，较同期减少 13 家。
9 月 2 日	深圳贝壳研究院院长肖小平表示，近期上调房产挂牌价的业主明显变多。据调查，不少业主觉得未来新房供应减少，二手房会变得吃香；有部分客户或业主，向经纪人咨询如何办理 40 年房贷;需求前端的数据也开始增长，对比前一周周末(8 月 22 — 23 日)，8 月 29 — 30 日周末新增客量增长 6.5%、咨询量增长 3.2%。
9 月 3 日	上海多家银行明确，1991 年以前出生的贷款人新办理房贷时，已不能办理 40 年期个人房贷。交通银行上海市分行表示，存量房贷可以办理延期，延期期限不能超过原贷款期限的一半，且原贷款期限与延长期限合计不能超过 40 年。原来 30 年期的贷款

数据来源：国家统计局、财联社、贝壳、中国房地产网、Choice、东方证券研究

有关分析师的申明，见本报告最后部分。其他重要信息披露见分析师申明之后部分，或请与您的投资代表联系。并请阅读本证券研究报告最后一页的免责申明。

下载日志已记录，仅供内部参考

六：投资建议

1.短期情绪博弈接近均衡，后续关注配套细则落地情况。本周地产股经历深 V 走势，再次印证上周我们对于现房销售改革的十个预期差报告中的判断，股票市场将迎来一次性情绪冲击，但市场对短期风险有所高估，回调后可适度加仓。但正如报告所述，我们再次提示，中期约束亦不能低估，本周的深 V 反弹或只是对周一超跌错杀的修复，可能并不具备持续上涨基础，就当前已出台的政策来看，对房企中期维度的约束和压力依然不可小觑。后续需要持续关注的细节包括：土地款分期时间能否进一步延长，地方政府地价让利程度如何，现房销售定金制的缴纳比例和执行细则，新预售模式下地方对于工程形象进度要求的实际执行情况，项目公司主办银行制度下银行端的配套细则。需要指出的是，本周北京、杭州土拍转冷明显，但无需过分解读，我们预计地方政府的配套细则至少要到月底才能初见端倪，我们判断在明确地方细则前的过渡期，企业会倾向于减少拿地，市场不可将阶段性反应等同为稳态冲击程度。

2.沪深 8 月租金逆势延续上涨，强化租金改善持续性预期。租金是房价企稳的领先指标，但此前我们曾提示，租金有一定季节性效应，每年 1-2 月受春节假期影响租金承压，3-4 月在返工潮推动下租金环比上涨，5 月无需求集中释放逻辑租金往往回落，6-7 月受毕业季需求拉动租金再次环比转涨，而 8 月份到年底租金往往再次回落，上半年未能匹配两波需求高峰期将房子出租的房东往往会选择在这个阶段降价出租避免空置。因此 8-9 月将是租金表现的重要压力测试窗口，若租金仍能维持韧性，市场对核心城市房价企稳节奏的预期可以进一步上修。从最新获取的 8 月租金数据看，沪深 8 月租金逆势延续上涨，已连续 6 个月上涨，北京租金边际走平，亦彰显韧性，核心城市租金改善持续性预期和房价企稳预期进一步强化。

相关标的：（1）长期来看改革将利好具备强产品力的头部央国企放大竞争优势，行业集中度将加速提升：华润置地(01109，未评级)、中国金茂(00817，未评级)、中国海外发展(00688，未评级)、建发国际集团(01908，未评级)、招商蛇口(001979，未评级)；**（2）此外，考虑到现售模式下新房供给节奏被拉长，部分需求会流向存量市场，我们预计二手房交易占比或将进一步提升：**贝壳-W(02423，买入)。

七：风险提示

1.地产逆周期调节政策不及预期。近期市场宽松预期较强，存在力度和节奏不及预期的风险。

2.楼市改善不及预期。近期核心城市如上海楼市有改善迹象，市场交易房地产周期拐点临近的情绪较强，存在小阳春后楼市转头继续向下的风险。

3.房企信用风险加剧。若政策宽松和基本面改善不及预期，房企存在信用风险进一步扩散的可能，拖累板块整体表现。

有关分析师的申明，见本报告最后部分。其他重要信息披露见分析师申明之后部分，或请与您的投资代表联系。并请阅读本证券研究报告最后一页的免责申明。

下载日志已记录，仅供内部参考

分析师申明

每位负责撰写本研究报告全部或部分内容的研究分析师在此作以下声明：

分析师在本报告中对所提及的证券或发行人发表的任何建议和观点均准确地反映了其个人对该证券或发行人的看法和判断；分析师薪酬的任何组成部分无论是在过去、现在及将来，均与其在本研究报告中所表述的具体建议或观点无任何直接或间接的关系。

投资评级和相关定义

报告发布日后的 12 个月内行业或公司的涨跌幅相对同期相关证券市场代表性指数的涨跌幅为基准（A 股市场基准为沪深 300 指数，香港市场基准为恒生指数，美国市场基准为标普 500 指数）；

公司投资评级的量化标准

买入：相对强于市场基准指数收益率 15%以上；

增持：相对强于市场基准指数收益率 5%～15%；

中性：相对于市场基准指数收益率在-5%～+5%之间波动；

减持：相对弱于市场基准指数收益率在-5%以下。

未评级 —— 由于在报告发出之时该股票不在本公司研究覆盖范围内，分析师基于当时对该股票的研究状况，未给予投资评级相关信息。

暂停评级 —— 根据监管制度及本公司相关规定，研究报告发布之时该投资对象可能与本公司存在潜在的利益冲突情形；亦或是研究报告发布当时该股票的价值和价格分析存在重大不确定性，缺乏足够的研究依据支持分析师给出明确投资评级；分析师在上述情况下暂停对该股票给予投资评级等信息，投资者需要注意在此报告发布之前曾给予该股票的投资评级、盈利预测及目标价格等信息不再有效。

行业投资评级的量化标准：

看好：相对强于市场基准指数收益率 5%以上；

中性：相对于市场基准指数收益率在-5%～+5%之间波动；

看淡：相对于市场基准指数收益率在-5%以下。

未评级：由于在报告发出之时该行业不在本公司研究覆盖范围内，分析师基于当时对该行业的研究状况，未给予投资评级等相关信息。

暂停评级：由于研究报告发布当时该行业的投资价值分析存在重大不确定性，缺乏足够的研究依据支持分析师给出明确行业投资评级；分析师在上述情况下暂停对该行业给予投资评级信息，投资者需要注意在此报告发布之前曾给予该行业的投资评级信息不再有效。

有关分析师的申明，见本报告最后部分。其他重要信息披露见分析师申明之后部分，或请与您的投资代表联系。并请阅读本证券研究报告最后一页的免责申明。

免责声明

本证券研究报告（以下简称“本报告”）由东方证券股份有限公司（以下简称“本公司”）制作及发布。

本报告仅供本公司的客户使用。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。本报告的全体接收人应当采取必要措施防止本报告被转发给他人。

本报告是基于本公司认为可靠的且目前已公开的信息撰写，本公司力求但不保证该信息的准确性和完整性，客户也不应该认为该信息是准确和完整的。同时，本公司不保证文中观点或陈述不会发生任何变更，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证券研究报告。本公司会适时更新我们的研究，但可能会因某些规定而无法做到。除了一些定期出版的证券研究报告之外，绝大多数证券研究报告是在分析师认为适当的时候不定期地发布。

在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议，也没有考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需求。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况，若有必要应寻求专家意见。本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他投资标的的邀请或向人作出邀请。

本报告中提及的投资价格和价值以及这些投资带来的收入可能会波动。过去的表现并不代表未来的表现，未来的回报也无法保证，投资者可能会损失本金。外汇汇率波动有可能对某些投资的价值或价格或来自这一投资的收入产生不良影响。那些涉及期货、期权及其它衍生工具的交易，因其包括重大的市场风险，因此并不适合所有投资者。

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，投资者自主作出投资决策并自行承担投资风险，任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。

本报告主要以电子版形式分发，间或也会辅以印刷品形式分发，所有报告版权均归本公司所有。未经本公司事先书面协议授权，任何机构或个人不得以任何形式复制、转发或公开传播本报告的全部或部分内容。不得将报告内容作为诉讼、仲裁、传媒所引用之证明或依据，不得用于营利或用于未经允许的其它用途。

经本公司事先书面协议授权刊载或转发的，被授权机构承担相关刊载或者转发责任。不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。

提示客户及公众投资者慎重使用未经授权刊载或者转发的本公司证券研究报告，慎重使用公众媒体刊载的证券研究报告。

东方证券研究所

地址：上海市中山南路 318 号东方国际金融广场 26 楼

电话：021-63325888

传真：021-63326786

网址：www.dfzq.com.cn

东方证券股份有限公司经相关主管机关核准具备证券投资咨询业务资格，据此开展发布证券研究报告业务。
东方证券股份有限公司及其关联机构在法律许可的范围内正在或将要与本研究报告所分析的企业发展业务关系。因此，投资者应当考虑到本公司可能存在对报告的客观性产生影响的利益冲突，不应视本证券研究报告为作出投资决策的唯一因素。