下载日志已记录，仅供内部参考

房地产开发

1-8 月统计局数据点评：

房企开发投资意愿持续低迷，资金端形势依旧严峻

投资：1-8 月份，全国房地产开发投资额为 47979 亿元，同比减少 19.9%，较前值降低 0.7pct；8 月单月投资额为 4970 亿元，环比增长 0.7%，同比减少 26.1%。分业态看，1-8 月份住宅、办公楼和商业营业用房累计开发投资额分别为 37017、1774 和 3136 亿元，同比分别为-19.7%、-22.0%和-25.5%，较前值变动-0.6pct、-0.1pct 和-0.7pct。8 月单月住宅、办公楼和商业营业用房开发投资额分别为 3845、194 和 327 亿元，同比分别为-25.7%、-24.8%和-31.0%。

新开工：1-8 月份，全国累计新开工面积为 29894 万方，同比减少 24.8%，较前值降低 0.8pct；8 月单月新开工面积为 3194 万方，环比减少 7.7%，同比减少 30.5%，较前值降低 2.0pct。

竣工：1-8 月份，全国累计竣工面积为 21097 万方，同比减少 23.7%，较前值降低 0.5pct；8 月单月竣工面积为 1902 万方，环比减少 3.6%，同比减少 28.5%，较前值降低 8.5pct。分业态看，1-8 月份住宅、办公楼和商业营业用房累计竣工面积分别为 14798、703 和 1383 万方，同比分别为-25.4%、-24.6%和-30.8%，较前值变动 0.1pct、-5.2pct 和-3.6pct。

施工：1-8 月份，全国累计施工面积为 560770 万方，同比减少 12.8%，较前值降低 0.1pct。分业态看，1-8 月份住宅、办公楼和商业营业用房累计施工面积分别为 389347、24277 和 48732 万方，同比分别为-13.2%、-11.6%和-12.7%。

销售：1-8 月商品房销售额降幅小幅收敛，8 月单月销售均价同环比上涨。1-8 月份，全国商品房销售金额为 47470 亿元，同比减少 13.0%，较前值提高 0.1pct；8 月单月商品房销售金额为 4752 亿元，环比减少 0.4%，同比减少 12.8%。1-8 月份，全国商品房销售面积为 49880 万方，同比减少 12.1%，较前值降低 0.3pct；8 月单月商品房销售面积为 4859 万方，环比减少 0.5%，同比减少 15.4%。1-8 月份，全国商品房销售均价为 9517 元/平，同比减少 0.9%，较前值提高 0.4pct；8 月单月商品房销售均价为 9780 元/平，环比增长 0.01%，同比增长 3.1%。

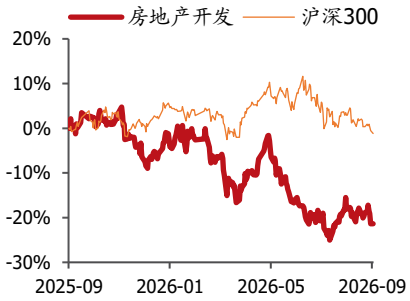
资金：1-8 月房企到位资金 5.1 万亿元，累计同比-21.0%；国内贷款、自筹资金、定金及预收款跌幅扩大。1-8 月份，房企到位资金累计值为 50893 亿元，同比减少 21.0%，较前值降低 0.7pct；8 月单月到位资金为 5145 亿元，环比减少 6.7%，同比减少 26.8%，较前值降低 4.7pct。房企各项资金来源中，国内贷款、利用外资、自筹资金、定金及预收款、个人按揭贷款累计值分别为 6880、4、18432、16037 和 6846 亿元，同比分别为-33.3%、-77.0%、-20.0%、-14.8%和-22.4%，较前值分别-1.2pct、0.3pct、-1.5pct、-0.4pct 和 1.1pct。

投资建议：维持行业“增持”评级。我们认为地产行业基本面仍然处在左侧，站在当下展望未来 3 年，从板块内的格局来看，以下格局是未来：（1）按照美日经验，多元化经营的企业穿越周期的能力更强，而中国的房企多元化在大浪淘沙中只存活了商业运营派，这一梯队的龙头为华润置地、华润万象生活，虽龙湖集团、新城控股也属于这一系列但仍然面临融资和现金流的压力。建议首选华润置地。（2）在房价下跌过程中，偏轻资产运营的穿越周期能力也较优，其中又分两派，第一派是中介，首选贝壳-W，A 股的我爱我家为次选映射。第二派是物业，物业短期仍然面临增速降档、传统物业费收缴率承压等影响，分类上更类似于分红股，物业属于跟涨：推荐华润万象生活、招商积余、绿城服务、保利物业、中海物业等。（3）开发为主的开发商，需优先选择满足以下几个条件：融资顺畅成本低、布局上侧重重点城市主城区、历史包袱相对轻。开发商的走势之所以动荡反复，其本质是因为新房销售并没有在结构层面展现出真正的企稳，即 beta 还没有给出稳定性，所以所有的 alpha 逻辑在一段时间后会被质疑，但实际上 alpha 仍然是 alpha，只需新房总量在小几十个城市层面展现出其稳定性。这个维度来看，推荐 H 股的华润置地、建发国际、绿城中国、中国金茂、中国海外发展、越秀地产等，A 股的滨江集团、招商蛇口、保利发展、华发股份等。（4）类地方城投、地产转型股。

风险提示：政策落地不及预期、需求复苏不及预期、房企出险风险蔓延。

增持（维持）

行业走势



作者

分析师 金晶

执业证书编号：S0680522030001

邮箱：jinjing3@gszq.com

分析师 周卓君

执业证书编号：S0680523070006

邮箱：zhouzhuojun@gszq.com

相关研究

1、《房地产开发：2026W36 ：本周新房成交同比-20%，二手同比维持正增》 2026-09-13

2、《房地产开发：2026W35：新房成交同比仍弱，二手同比维持正增 》 2026-09-06

3、《房地产开发：REITs 周报—创金合信北京 REIT 上市，4 单公募 REITs 同日获批》 2026-09-06

下载日志已记录，仅供内部参考

内容目录

一、1-8 月房地产开发投资额同比-19.9%，施工和土地投资持续低迷 3
二、1-8 月商品房销售额降幅小幅收敛，8 月单月销售均价同环比上涨 7
三、1-8 月房企到位资金累计同比-21.0%，资金端形势依旧严峻 9
四、投资建议 11
风险提示 12

图表目录

图表 1: 房地产开发投资额累计值及同比 3
图表 2: 房地产开发投资额单月值及同环比 3
图表 3: 住宅开发投资额累计值及同比 3
图表 4: 住宅开发投资额单月值及同环比 3
图表 5: 累计开发投资额同比增速分业态（%） 4
图表 6: 单月开发投资额同比增速分业态（%） 4
图表 7: 累计投资同比增速分区域（%） 4
图表 8: 单月投资同比增速分区域（%） 4
图表 9: 累计新开工面积及同比 5
图表 10: 单月新开工面积及同环比 5
图表 11: 累计竣工面积及同比 5
图表 12: 单月竣工面积及同环比 5
图表 13: 各类房屋累计新开工面积同比（%） 6
图表 14: 各类房屋累计竣工面积同比（%） 6
图表 15: 累计施工面积及同比 6
图表 16: 各类房屋累计施工面积同比（%） 6
图表 17: 商品房销售金额累计值及同比 7
图表 18: 商品房销售金额单月值及同环比 7
图表 19: 商品房销售面积累计值及同比 7
图表 20: 商品房销售面积单月值及同环比 7
图表 21: 累计销售金额同比分业态 8
图表 22: 累计销售面积同比分业态 8
图表 23: 累计销售金额同比分区域 8
图表 24: 单月销售金额同比分区域 8
图表 25: 商品房销售累计均价及同比 9
图表 26: 商品房待售面积及同比 9
图表 27: 房企到位资金累计值及同比 9
图表 28: 房企到位资金单月值及同环比 9
图表 29: 各项资金来源占比（%） 10
图表 30: 各项资金来源累计同比（%） 10
图表 31: 国内贷款累计值及同比 10
图表 32: 利用外资累计值及同比 10
图表 33: 自筹资金累计值及同比 10
图表 34: 定金及预收款累计值及同比 10
图表 35: 个人按揭贷款累计值及同比 11
图表 36: 其他到位资金累计值及同比 11

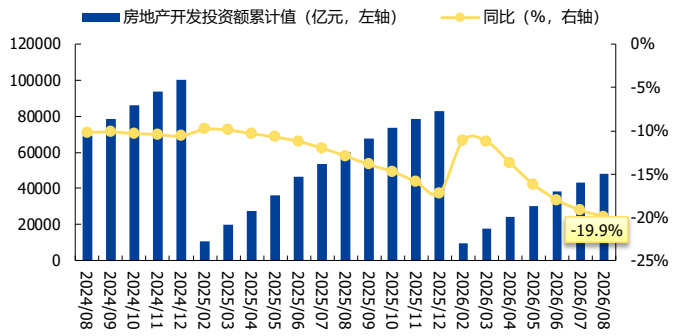
下载日志已记录，仅供内部参考

本文累计值指标的同比数值是统计局披露口径；单月值指标的同比数值是计算口径。

一、1-8 月房地产开发投资额同比-19.9%，施工和土地投资持续低迷

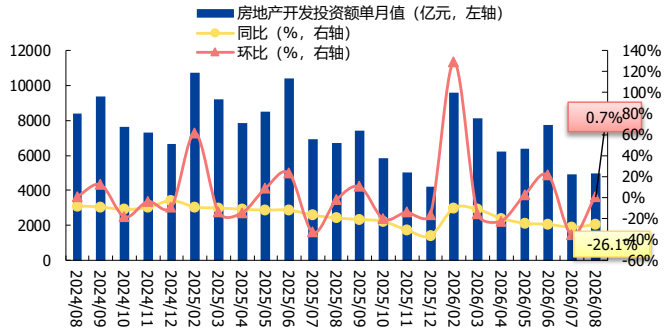
1-8 月房地产开发投资额同比降幅持续走阔，降幅扩大 0.7pct；8 月单月同比-26.1%。
1-8 月份，全国房地产开发投资额为 47979 亿元，同比减少 19.9%，较前值降低 0.7pct；8 月单月投资额为 4970 亿元，环比增长 0.7%，同比减少 26.1%。

图表1：房地产开发投资额累计值及同比



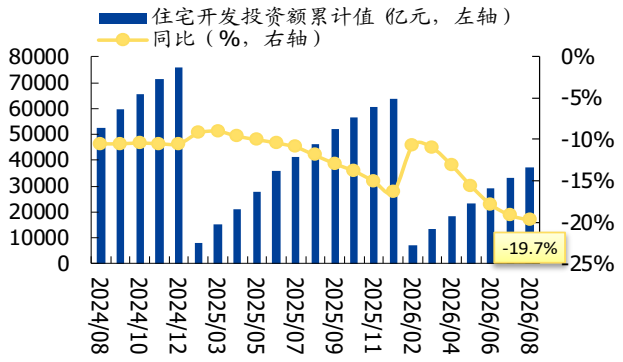
资料来源：Wind，国盛证券研究所

图表2：房地产开发投资额单月值及同比环比



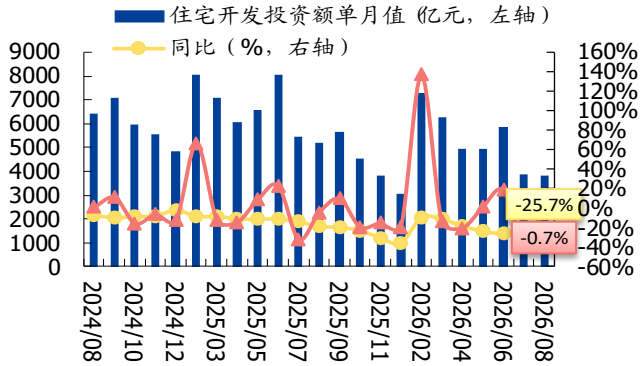
资料来源：Wind，国盛证券研究所

图表3：住宅开发投资额累计值及同比



资料来源：Wind，国盛证券研究所

图表4：住宅开发投资额单月值及同比环比



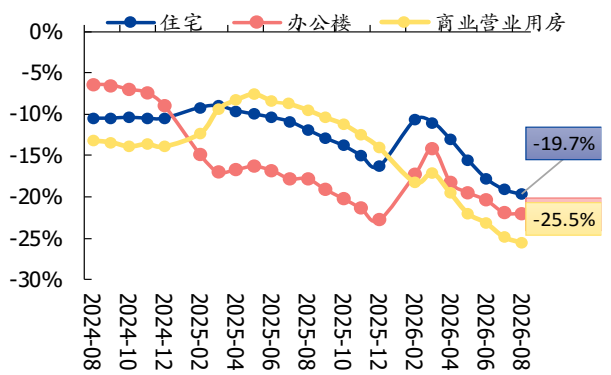
资料来源：Wind，国盛证券研究所

1-8 月住宅、办公楼和商业营业用房开发投资额降幅均走阔，住宅开发投资额累计同比-19.7%。
分业态看，1-8 月份住宅、办公楼和商业营业用房累计开发投资额分别为 37017、1774 和 3136 亿元，同比分别为-19.7%、-22.0%和-25.5%，较前值变动-0.6pct、-0.1pct 和

下载日志已记录，仅供内部参考

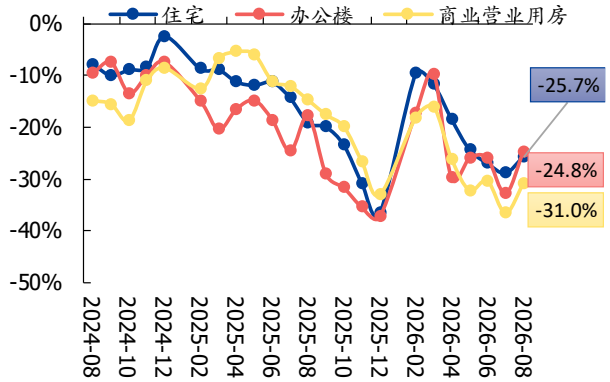
-0.7pct。8 月单月住宅、办公楼和商业营业用房开发投资额分别为 3845、194 和 327 亿元，同比分别为-25.7%、-24.8%和-31.0%，较前值变动 3.1pct、8.0pct 和 5.6pct。

图表5：累计开发投资额同比增速分业态（%）



资料来源：Wind，国盛证券研究所

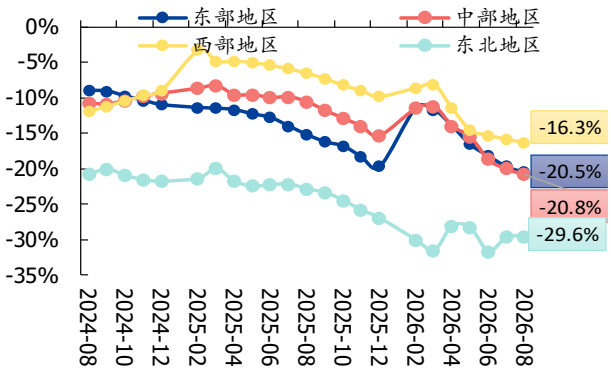
图表6：单月开发投资额同比增速分业态（%）



资料来源：Wind，国盛证券研究所

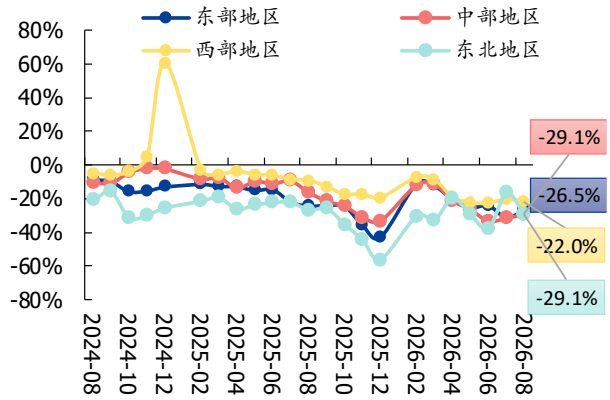
1-8 月东、中、西部开发投资额同比降幅有所扩大，其中东部、中部降幅扩大较明显。1-8 月份东部、中部、西部和东北地区累计开发投资额分别为 28288、9352、9451 和 889 亿元，同比分别为-20.5%、-20.8%、-16.3%和-29.6%，较前值变动-0.8pct、-0.8pct、-0.4pct 和 0.1pct。8 月单月东部、中部、西部和东北地区开发投资额分别为 2803、943、1096 和 129 亿元，同比分别为-26.5%、-29.1%、-22.0%和-29.1%，较前值变动 4.5pct、2.5pct、-1.5pct 和-12.7pct。

图表7：累计投资同比增速分区域（%）



资料来源：Wind，国盛证券研究所

图表8：单月投资同比增速分区域（%）



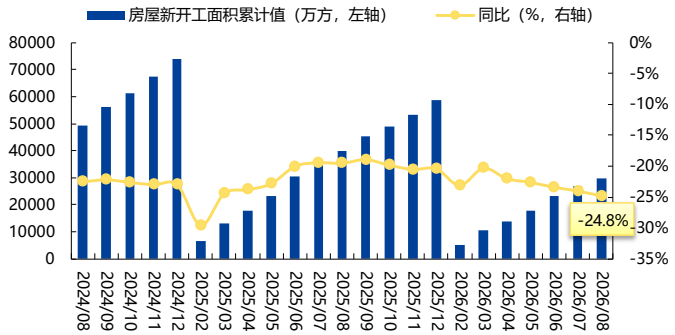
资料来源：Wind，国盛证券研究所

前端拿地指标低迷，房企以消化存量为主，新开工、施工降幅持续扩大；1-8 月新开工面积同比-24.8%。

1-8 月份，全国累计新开工面积为 29894 万方，同比减少 24.8%，较前值降低 0.8pct；8 月单月新开工面积为 3194 万方，环比减少 7.7%，同比减少 30.5%，较前值降低 2.0pct。分业态看，1-8 月份住宅、办公楼和商业营业用房累计新开工面积分别为 21840、571 和 1943 万方，同比分别为-25.4%、-42.4%和-24.7%，较前值变动-0.8pct、-2.2pct 和-0.6pct。

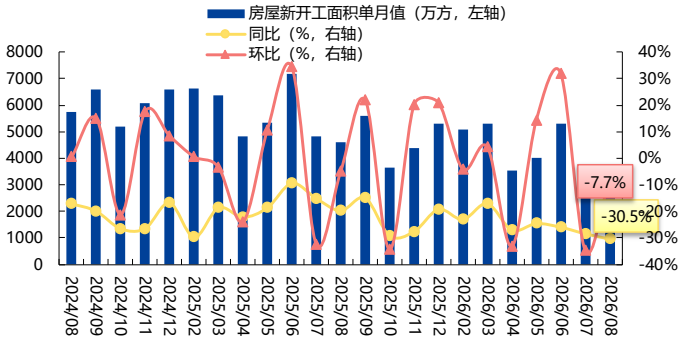
下载日志已记录，仅供内部参考

图表9：累计新开工面积及同比



资料来源：Wind，国盛证券研究所

图表10：单月新开工面积及同环比

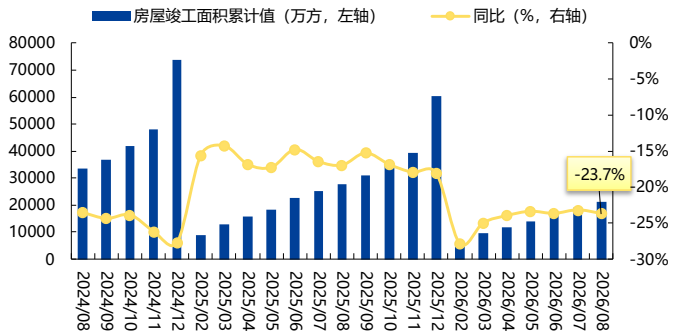


资料来源：Wind，国盛证券研究所

1-8 月累计竣工面积同比-23.7%，累计降幅再次走阔。

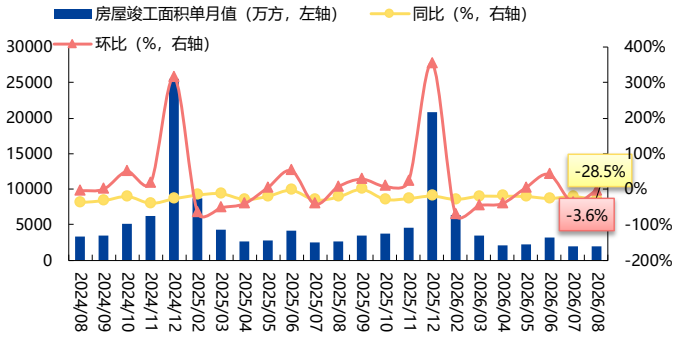
1-8 月份，全国累计竣工面积为 21097 万方，同比减少 23.7%，较前值降低 0.5pct；8 月单月竣工面积为 1902 万方，环比减少 3.6%，同比减少 28.5%，较前值降低 8.5pct。分业态看，1-8 月份住宅、办公楼和商业营业用房累计竣工面积分别为 14798、703 和 1383 万方，同比分别为-25.4%、-24.6%和-30.8%，较前值变动 0.1pct、-5.2pct 和-3.6pct。

图表11：累计竣工面积及同比



资料来源：Wind，国盛证券研究所

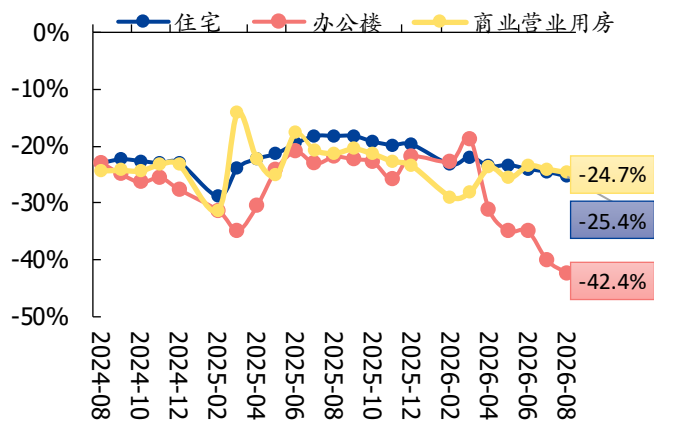
图表12：单月竣工面积及同环比



资料来源：Wind，国盛证券研究所

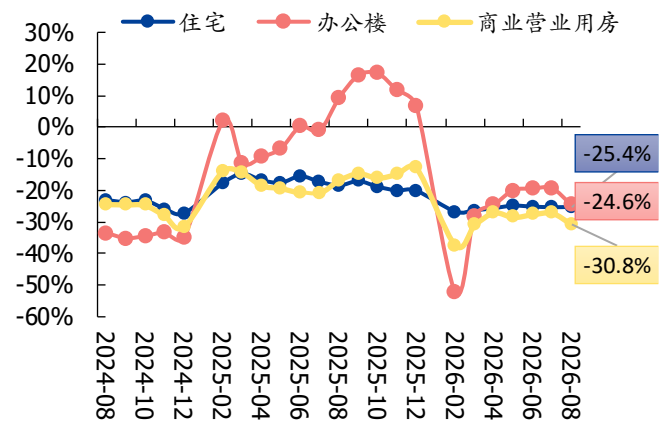
下载日志已记录，仅供内部参考

图表13：各类房屋累计新开工面积同比（%）



资料来源：Wind，国盛证券研究所

图表14：各类房屋累计竣工面积同比（%）

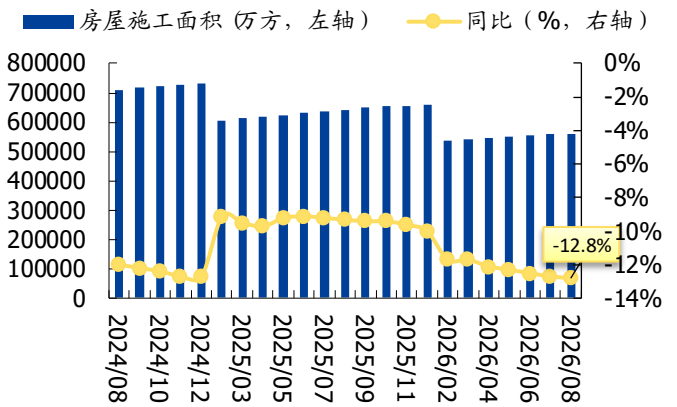


资料来源：Wind，国盛证券研究所

1-8 月施工面积同比-12.8%，其中住宅施工面积同比-13.2%。

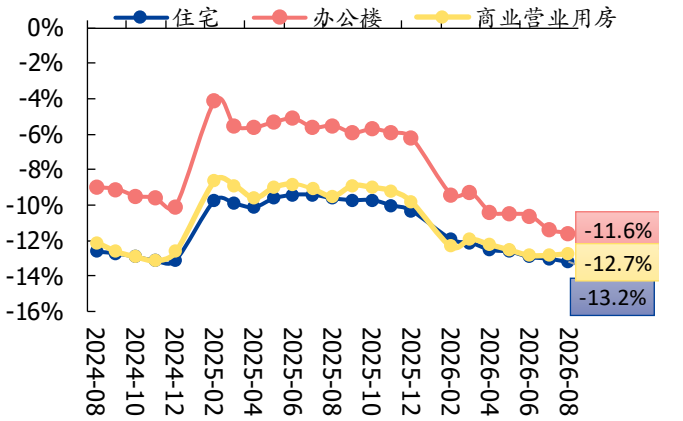
1-8 月份，全国累计施工面积为 560770 万方，同比减少 12.8%，较前值降低 0.1pct。分业态看，1-8 月份住宅、办公楼和商业营业用房累计施工面积分别为 389347、24277 和 48732 万方，同比分别为-13.2%、-11.6%和-12.7%，较前值变动-0.2pct、-0.2pct 和 0.1pct。

图表15：累计施工面积及同比



资料来源：Wind，国盛证券研究所

图表16：各类房屋累计施工面积同比（%）



资料来源：Wind，国盛证券研究所

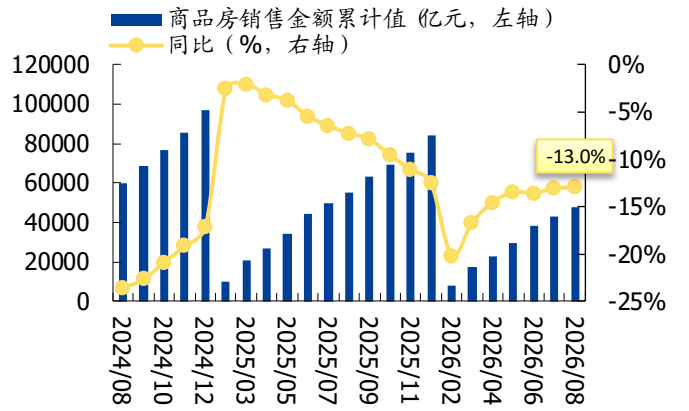
下载日志已记录，仅供内部参考

二、1-8 月商品房销售额降幅小幅收敛，8 月单月销售均价同环比上涨

受推盘约束，1-8 月商品房销售金额同比-13.0%，销售面积同比-12.1%。

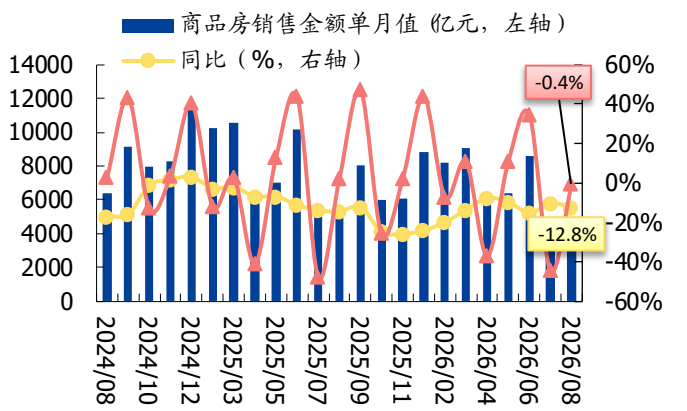
1-8 月份，全国商品房销售金额为 47470 亿元，同比减少 13.0%，较前值提高 0.1pct；8 月单月商品房销售金额为 4752 亿元，环比减少 0.4%，同比减少 12.8%。1-8 月份，全国商品房销售面积为 49880 万方，同比减少 12.1%，较前值降低 0.3pct；8 月单月商品房销售面积为 4859 万方，环比减少 0.5%，同比减少 15.4%。

图表17：商品房销售金额累计值及同比



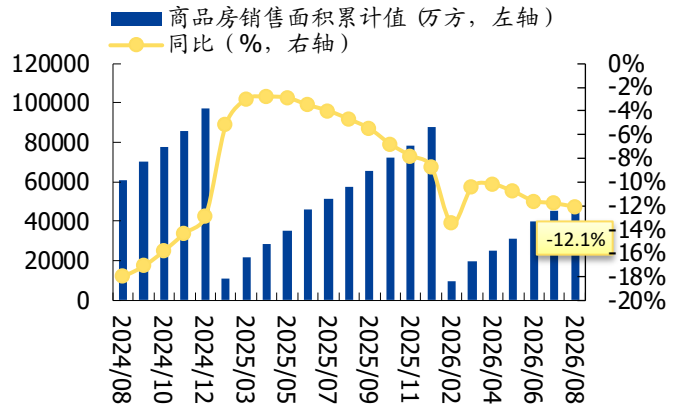
资料来源：Wind，国盛证券研究所

图表18：商品房销售金额单月值及同环比



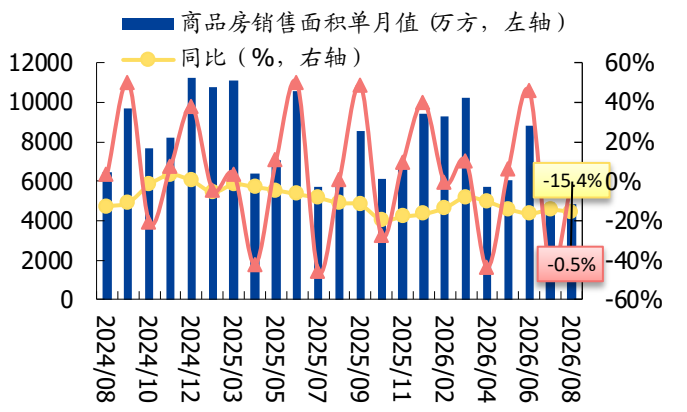
资料来源：Wind，国盛证券研究所

图表19：商品房销售面积累计值及同比



资料来源：Wind，国盛证券研究所

图表20：商品房销售面积单月值及同环比



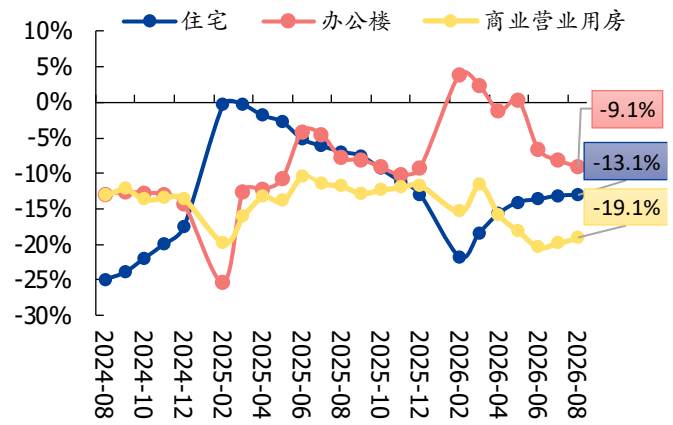
资料来源：Wind，国盛证券研究所

1-8 月住宅销售金额、销售面积累计同比分别-13.1%、-13.0%，金额跌幅小幅收窄。

分业态看，1-8 月份住宅、办公楼和商业营业用房累计销售金额同比分别为-13.1%、-9.1%和-19.1%，较前值变动 0.1pct、-0.9pct 和 0.7pct。住宅、办公楼和商业营业用房累计销售面积同比分别为-13.0%、-6.2%和-14.3%，较前值变动-0.3pct、-1.3pct 和-0.1pct。

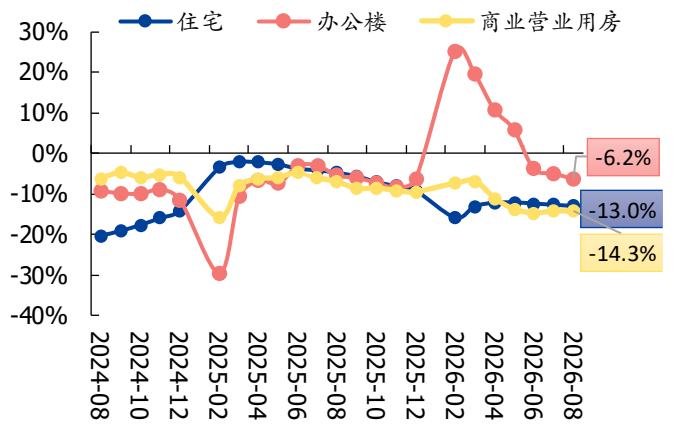
下载日志已记录，仅供内部参考

图表21：累计销售金额同比分业态



资料来源：Wind，国盛证券研究所

图表22：累计销售面积同比分业态

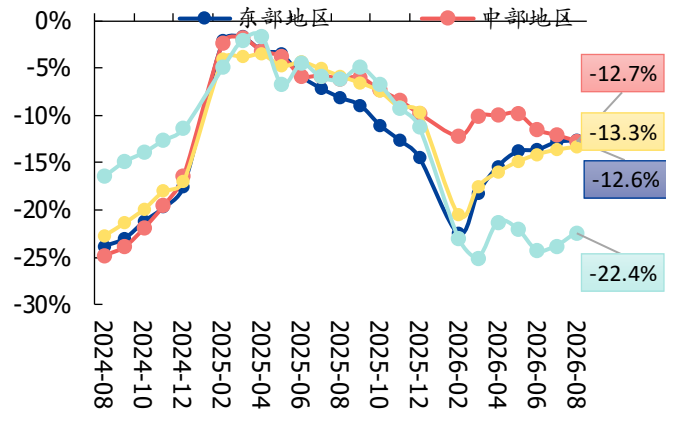


资料来源：Wind，国盛证券研究所

1-8 月东部、西部和东北地区销售金额同比跌幅延续上月度收窄趋势。

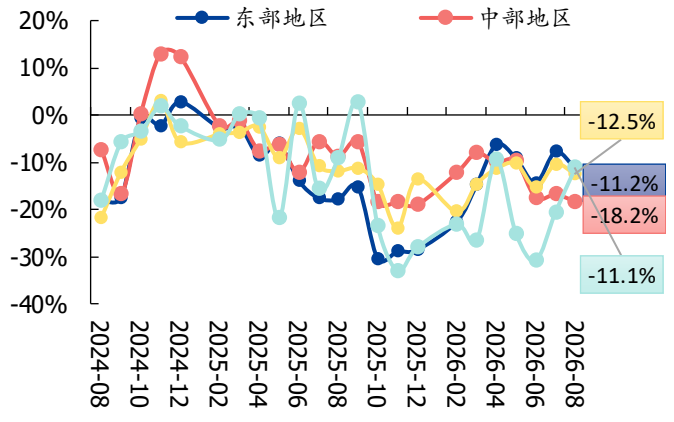
1-8 月份东部、中部、西部和东北地区累计销售金额分别为 28814、8778、8750 和 1128 亿元，同比分别为-12.6%、-12.7%、-13.3%和-22.4%，较前值变动 0.2pct、-0.6pct、0.3pct 和 1.4pct。8 月单月东部、中部、西部和东北地区销售金额分别为 2824、863、921 和 144 亿元，同比分别为-11.2%、-18.2%、-12.5%和-11.1%，较前值变动-3.4pct、-1.4pct、-2.1pct 和 9.4pct。

图表23：累计销售金额同比分区域



资料来源：Wind，国盛证券研究所

图表24：单月销售金额同比分区域



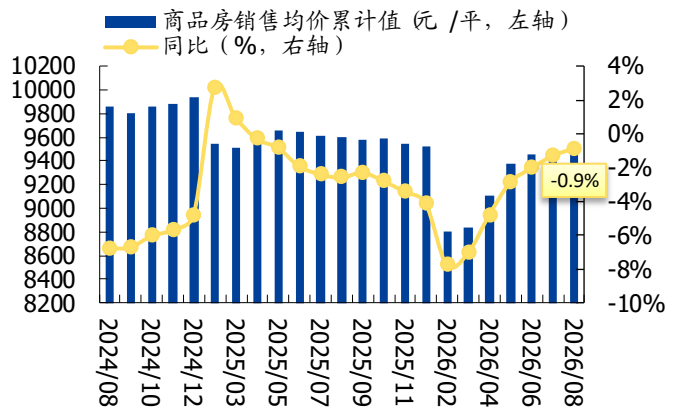
资料来源：Wind，国盛证券研究所

1-8 月销售均价 9517 元/平，累计同比-0.9%；库存端呈现积极信号，8 月待售面积小幅下滑，同比-1.1%。

1-8 月份，全国商品房销售均价为 9517 元/平，同比减少 0.9%，较前值提高 0.4pct；8 月单月商品房销售均价为 9780 元/平，环比增长 0.01%，同比增长 3.1%。8 月份商品房待售面积为 75349 万方，同比减少 1.1%，较上月减少 562 万方，其中住宅、办公楼和商业营业用房待售面积分别较上月减少 473 万方、减少 13 万方和减少 36 万方。

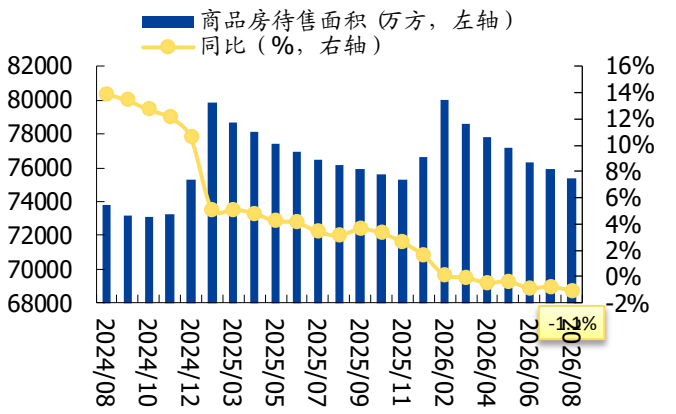
下载日志已记录，仅供内部参考

图表25：商品房销售累计均价及同比



资料来源：Wind，国盛证券研究所

图表26：商品房待售面积及同比



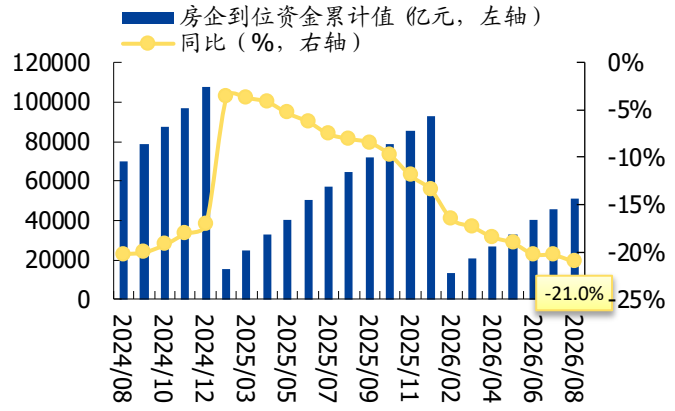
资料来源：Wind，国盛证券研究所

三、1-8 月房企到位资金累计同比-21.0%，资金端形势依旧严峻

1-8 月房企到位资金 5.1 万亿元，累计同比-21.0%；国内贷款、自筹资金、定金及预收款跌幅扩大。

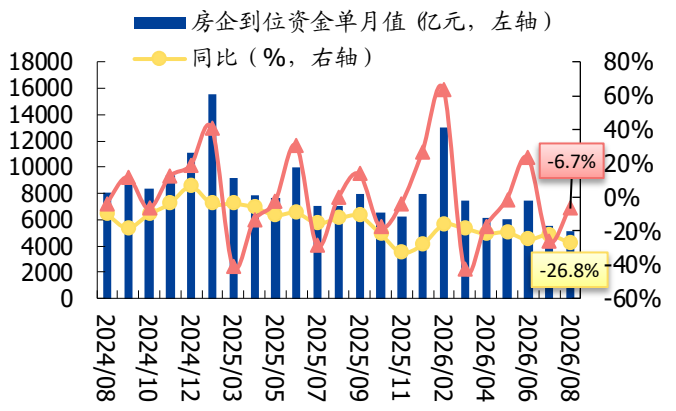
1-8 月份，房企到位资金累计值为 50893 亿元，同比减少 21.0%，较前值降低 0.7pct；8 月单月到位资金为 5145 亿元，环比减少 6.7%，同比减少 26.8%，较前值降低 4.7pct。房企各项资金来源中，国内贷款、利用外资、自筹资金、定金及预收款、个人按揭贷款累计值分别为 6880、4、18432、16037 和 6846 亿元，同比分别为-33.3%、-77.0%、-20.0%、-14.8%和-22.4%，较前值分别-1.2pct、0.3pct、-1.5pct、-0.4pct 和 1.1pct。

图表27：房企到位资金累计值及同比



资料来源：Wind，国盛证券研究所

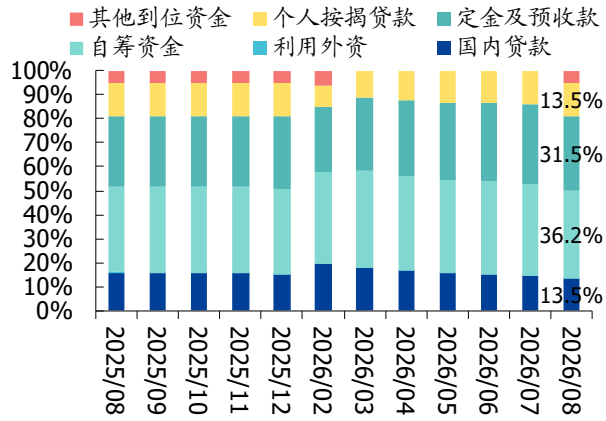
图表28：房企到位资金单月值及同环比



资料来源：Wind，国盛证券研究所

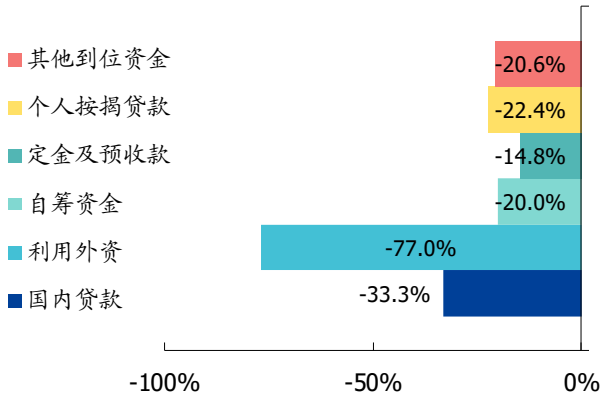
下载日志已记录，仅供内部参考

图表29：各项资金来源占比（%）



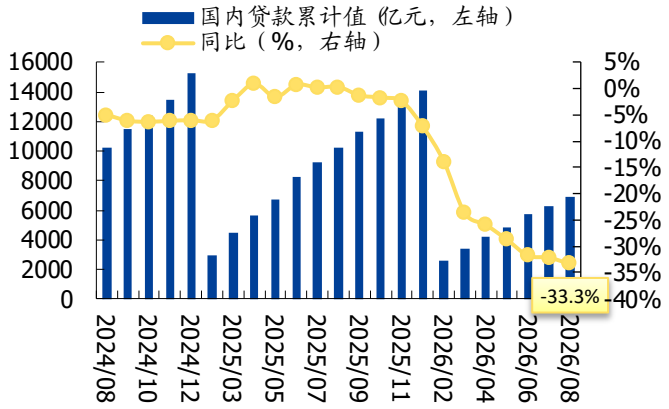
资料来源：Wind，国盛证券研究所

图表30：各项资金来源累计同比（%）



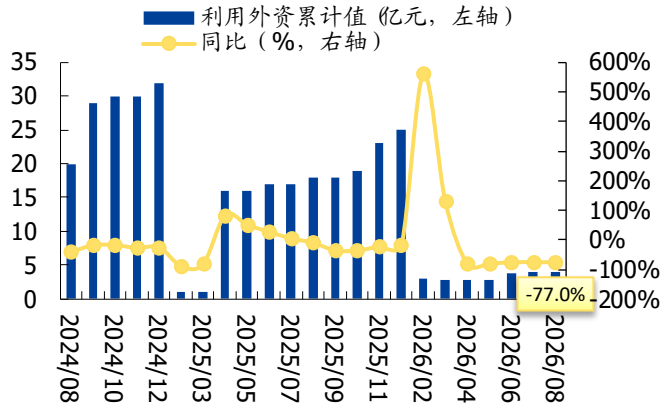
资料来源：Wind，国盛证券研究所。数据截至 2026-08。

图表31：国内贷款累计值及同比



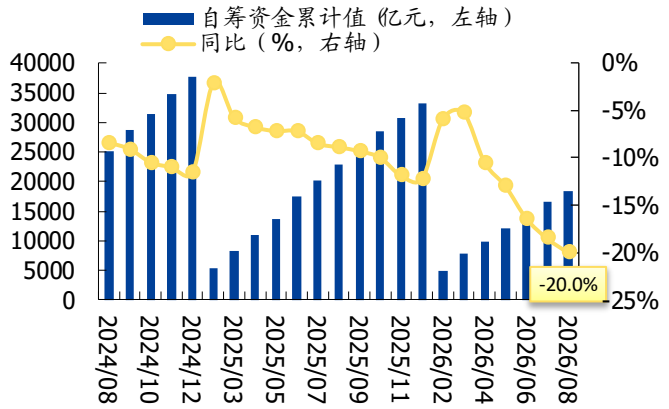
资料来源：Wind，国盛证券研究所

图表32：利用外资累计值及同比



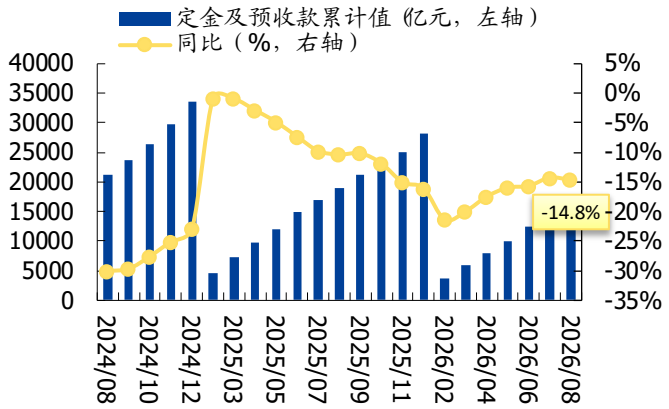
资料来源：Wind，国盛证券研究所

图表33：自筹资金累计值及同比



资料来源：Wind，国盛证券研究所

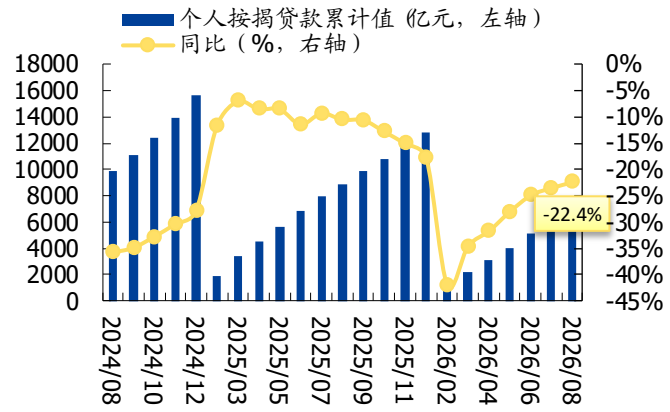
图表34：定金及预收款累计值及同比



资料来源：Wind，国盛证券研究所

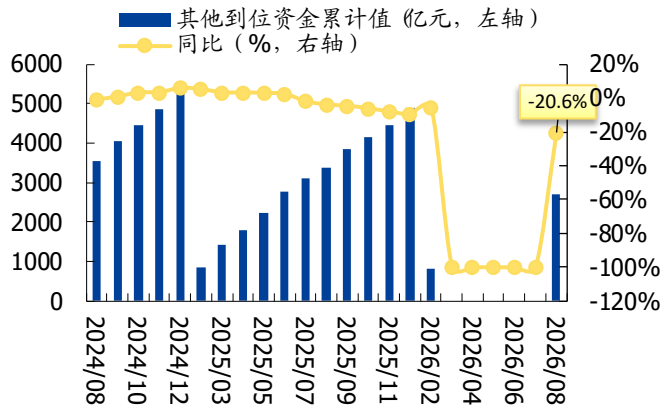
下载日志已记录，仅供内部参考

图表35：个人按揭贷款累计值及同比



资料来源：Wind，国盛证券研究所

图表36：其他到位资金累计值及同比



资料来源：Wind，国盛证券研究所

四、投资建议

维持行业“增持”评级。我们认为地产行业基本面仍然处在左侧，地产股有少数个股从2024/9/30 开始提前走右侧。基本面方向，1、房地产行业新房总量机会不大，更多的机会来自结构，特别是我们往年提出“只看好一线+2/3 二线+极少量三线城市”观点依然奏效，这个城市组合在销售前期偶尔反弹时表现更好也得到了印证。2、当下行业基本面总体仍处在左侧，新房无量去化表现一般，二手房有量价格表现一般，拿地受制于新房销售整体谨慎，库存仍在高位。开启右侧仍然缺乏催化，故而当下仍然处在等待进一步催化中，催化通常指有效的大的政策/持续的放大的成交量。3、行业竞争格局改善逻辑依旧适用，拿地和销售表现优异的依然是头部国央企和极少量混合所有制及民企，品质房企有望在“好房子”的政策导向中更加受益。4、开发商在逐年释放存货压力，故而会出现更 alpha 的公司率先走过资产负债表压力最大的拐点。

从策略上来说，以标准配置/带底仓配置为优，反复试探和确认右侧是否真正来临。站在当下展望未来 3 年，从板块内的格局来看，以下格局是未来：

（1）按照美日经验，多元化经营的企业穿越周期的能力更强，而中国的房企多元化在大浪淘沙中只存活了商业运营派，这一梯队的龙头为华润置地、华润万象生活，虽龙湖集团、新城控股也属于这一系列但仍然面临融资和现金流的压力。建议首选华润置地。

（2）在房价下跌过程中，偏轻资产运营的穿越周期能力也较优，其中又分两派，第一派是中介，首选贝壳-W，A 股的我爱我家为次选映射。第二派是物业，物业短期仍然面临增速降档、传统物业费收缴率承压等影响，分类上更类似于分红股，物业属于跟涨：推荐华润万象生活、招商积余、绿城服务、保利物业、中海物业等。

（3）开发为主的开发商，需优先选择满足以下几个条件：融资顺畅成本低、布局上侧重重点城市主城区、历史包袱相对轻。开发商的走势之所以动荡反复，其本质是因为新房销售并没有在结构层面展现出真正的企稳，即 beta 还没有给出稳定性，所以所有的 alpha 逻辑在一段时间后会被质疑，但实际上 alpha 仍然是 alpha，只需新房总量在小几十个城市层面展现出其稳定性。这个维度来看，推荐 H 股的华润置地、建发国际、绿城中国、中国金茂、中国海外发展、越秀地产等，A 股的滨江集团、招商蛇口、保利发展、华发股份等。

（4）类地方城投、地产转型股。

下载日志已记录，仅供内部参考

风险提示

政策落地不及预期、需求复苏不及预期、房企出险风险蔓延。

下载日志已记录，仅供内部参考

免责声明

国盛证券股份有限公司（以下简称“本公司”）具有中国证监会许可的证券投资咨询业务资格。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客户。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。

本报告的信息均来源于本公司认为可信的公开资料，但本公司及其研究人员对该等信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告中的资料、意见及预测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，可能会随时调整。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及资料保持在最新状态，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。

本公司力求报告内容客观、公正，但本报告所载的资料、工具、意见、信息及推测只提供给客户作参考之用，不构成任何投资、法律、会计或税务的最终操作建议，本公司不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。投资者应当充分考虑自身特定状况，并完整理解和使用本报告内容，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。

投资者应注意，在法律许可的情况下，本公司及其本公司的关联机构可能会持有本报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司正在提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。

本报告版权归“国盛证券股份有限公司”所有。未经事先本公司书面授权，任何机构或个人不得对本报告进行任何形式的发布、复制。任何机构或个人如引用、刊发本报告，需注明出处为“国盛证券研究所”，且不得对本报告进行有悖原意的删节或修改。

分析师声明

本报告署名分析师在此声明：我们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，本报告所表述的任何观点均精准地反映了我们对标的证券和发行人的个人看法，结论不受任何第三方的授意或影响。我们所得报酬的任何部分无论是在过去、现在及将来均不会与本报告中的具体投资建议或观点有直接或间接联系。

投资评级说明

投资建议的评级标准		评级	说明
评级标准为报告发布日后的 6 个月内公司股价(或行业指数)相对同期基准指数的相对市场表现。其中 A 股市场以沪深 300 指数为基准；新三板市场以三板成指(针对协议转让标的)或三板做市指数(针对做市转让标的)为基准；香港市场以摩根士丹利中国指数为基准，美股市场以标普 500 指数或纳斯达克综合指数为基准。	股票评级	买入	相对同期基准指数涨幅在 15%以上
		增持	相对同期基准指数涨幅在 5%~15%之间
		持有	相对同期基准指数涨幅在-5%~+5%之间
		减持	相对同期基准指数跌幅在 5%以上
	行业评级	增持	相对同期基准指数涨幅在 10%以上
		中性	相对同期基准指数涨幅在-10%~+10%之间
		减持	相对同期基准指数跌幅在 10%以上

国盛证券研究所

北京
地址：北京市丰台区丽泽路 22 号院新华社国家金融信息大厦西塔 B 座 38 层
邮编：100077
邮箱：gsresearch@gszq.com

上海
地址：上海市浦东新区南洋泾路 555 号陆家嘴金融街区 22 栋
邮编：200120
电话：021-38124100
邮箱：gsresearch@gszq.com

南昌
地址：南昌市红谷滩新区凤凰中大道 1115 号北京银行大厦
邮编：330038
传真：0791-86281485
邮箱：gsresearch@gszq.com

深圳
地址：深圳市福田区福华三路 100 号鼎和大厦 24 楼
邮编：518033
邮箱：gsresearch@gszq.com