

一线调研看变化

新政激活 需求释放

热点城市楼市迎结构性回暖



上海城市一角

◎记者 张良 周亮

8月20日，上海市住房和城乡建设管理委员会等六部门联合印发《关于优化本市房地产政策措施的通知》（简称“沪八条”），自2026年8月21日起施行。

进入2026年下半年，随着各地楼市政策发力，热点城市房地产市场走出稳步修复行情。

上海证券报记者调研发现，当前热点城市楼市已告别普涨式回暖，迎来真实居住需求主导下的结构性修复，购房者决策更趋审慎理性，卖旧买新的置换需求持续升温。房地产行业已迈入供需关系持续优化、发展质量优先的新周期。

自住需求主导 置换助推结构性修复

作为全国楼市的“晴雨表”，上海凭借稳固的需求基本盘和强大的内生韧性，在本轮市场波动中率先企稳，是全国最早迎来回暖行情的热点城市之一。

7月以来，上海楼市呈现出淡季不淡、量价齐升行情。新房市场方面，7月成交量同比微增1%，实现年内首次由负转正。中高端产品成交活跃，延续了去年以来的热度。国家统计局房价指数显示，上海房价同比涨幅处于全国领先地位。二手房市场表现更为强劲。国家统计局数据显示，二手房价格指数已连续反弹6个月，累计上涨2.2%，市场运行趋势已发生实质性转变。

近日，在上海市宝山区某央企开发项目售楼处，记者看到，虽然是工作日，但售楼处前来看房的人并不少。销售人员告诉记者，项目销售情况良好，从项目的客群结构来看，置换属性十分突出。在其经手的客户中，卖旧买新的置换客户占比约为70%。此外，项目客群中全款购房的客户占比正稳步提升，多数购房者主动选择控制杠杆。

该销售人员进一步表示，当前上海新房市场呈现出较为明显的分化特征：位于优质区位、开发品牌可靠、周边规划兑现度高的新盘项目去化速度较快，而那些地段缺乏核心价值锚点、产品力表现平平的项目则面临着一定的去化压力。如今购房者的决策高度理性，房企之间的竞争维度也随之全面切换，行业洗牌进程正在持续加速。

在上海看房已有半年时间的改善型购

房者杨先生对记者表示，现在买房完全是出于自住需求，市场价格稳定、政策友好，找到合适的房源就可以入手。“楼市不会大起大落，稳是主基调，我们更看重居住实用性和未来居住的稳定性，理性置业是现在大多数人的选择。”他说。

进入8月中下旬，上海新房市场热度持续攀升。8月12日，位于上海市青浦区徐泾板块的绿城悦海棠项目首次开盘，228套房源当天全部售罄，成交总额达16.7亿元。该项目共获得946组客户认筹，首开认购率约为415%。8月15日，位于嘉定新城板块的象屿金茂满嘉正式开盘，该项目认购率也超过400%，此次推出的115套房源开盘当日同样全部售罄。

“上海楼市改善性需求基础稳固，近期热销项目能在同类竞品中脱颖而出，本质是产品力领先。”上海中原地产市场分析师卢文曦对记者表示，当前上海楼市正处于结构性复苏通道，并非全域普涨，而是呈现清晰的轮动节奏：前期每平方米10万元以上的高端改善项目率先热销，近期中端改善类产品热度攀升，这一变化说明本轮上海楼市回暖具备明确的传导性与延展性，楼市结构性修复格局仍在延续。

政策精准发力 热点城市楼市暖意显现

本轮楼市回暖由政策红利驱动。7月底的中央政治局会议明确“稳定房地产市场”，为下半年楼市稳定发展划定方向。热点城市随即因地制宜出台优化政策，精准激发市场活力。

8月7日，北京发布楼市新政，下调非京籍家庭五环内购房社保或个税缴纳年限、加大公积金贷款支持力度、支持公积金贷款存量房“带押过户”，全方位降低合理购房入市门槛。新政落地首周，北京新房到访、二手房带看热度显著攀升，改善型房源咨询量提升尤为明显。

龙湖集团有关负责人对记者表示，北京楼市新政落地后，公司旗下北京龙湖观萃项目客户到访量环比上升约41%，有3组老客户借助公积金贷款新政缓解支付压力而出手购房。

中指研究院监测数据显示：8月8日至13日，北京二手房成交2450套，环比增长8.6%，同比增长2%；新房成交451套，环比增长4.4%。中指研究院指数研究部总经理

曹晶晶表示，政策传导存在一定的滞后性，后续需持续跟踪新房到访转认购、二手房带看转签约的效率，观察局部回暖能否扩展至更大的范围。

广州一二手住宅房价指数已经连续5个月环比上涨。记者从广州市住房和城乡建设局了解到，在房价回升的情况下，市场成交持续活跃。随着提升公积金贷款额度、发放“卖旧买新”专项补贴、国企收购二手房等政策效应持续释放，近期市场活跃度保持在高位。7月以来广州全市一手商品房网签面积同比保持正增长。

近期广州不少新推项目首开当期去化率达80%以上。番禺区绿城臻园销售经理徐添对记者表示，项目核心优势是纯别墅，首期的去化率超过八成。此外，记者获悉，白云区的保利云端在6月底首开时去化即超过九成，认购金额达到15亿元。7月，保利云端已取消开盘折扣优惠。

二线城市中，苏州、成都楼市的修复节奏也在加快。今年二季度以来，苏州二手房成交量连续多月实现同比正增长。截至7月底，苏州市区年内二手房累计成交近4万套，同比提升约8%。

“这一态势主要源于两方面支撑。”克而瑞苏常区域总经理、首席分析师戈文问对记者表示：一是市场供应收缩，二手房挂牌量从去年同期的约10万套回落至当前的8.5万套左右；二是购房预期逐步修复，随着“稳定房地产市场”相关政策信号释放，此前积压的观望需求持续入市。受此影响，不仅二手房成交量同比走高，部分次新房价格较去年下半年也有所回升，房源议价空间明显收窄。新房端，7月淡季之下苏州仍有新开盘项目去化率达到70%至80%，仅部分旧规产品仍在通过以价换量的方式走货。从苏州全市二手房总成交规模来看，当前整体水平已高于去年同期。

中指研究院成都公司总经理黄雪告诉记者，今年成都楼市整体呈现总量稳健、分化明显、结构性回暖的特征。新房价格重心小幅抬升，但并非普涨，而是成交结构改善所致，高端改善房源占比提升，拉高了整体均价。刚需客群则转向二手房市场，二手房成交持续放量。

供需格局优化 市场修复行情仍将延续

最新出炉的楼市数据，为本轮楼市的修复回暖趋势提供了有力的数据佐证。

普睿数智研究中心发布的月度数据显示，从7月一二手房成交变化来看，北京、上海、深圳、武汉、宁波、苏州的一二手房成交规模同比均实现正增长。拉长时间维度看，今年前7个月，18个重点城市中有7个城市一二手房成交总量超过1000万平方米，其中成都、上海成交总量排在前两位。二手房成交仍然是多数城市楼市的基本盘。

房价方面，8月17日，国家统计局发布的数据显示，7月，一线城市新建商品住宅销售价格环比由上月上涨0.1%转为持平，一线城市二手住宅销售价格环比上涨0.2%，涨幅比上月回落0.1个百分点。70个大中城市中，新建商品住宅销售价格环比上涨或持平的城市有23个，比上月增加2个，二手住宅销售价格环比上涨或持平的城市有8个，比上月减少2个。

热点城市楼市的修复信号正持续释放。但与十年前全域普涨的行情形成鲜明对比，当前市场的回暖呈现出较强的结构性特征：新房端，能实现高认购率、开盘即售罄的项目，主要集中于少数区位价值突出、产品力表现拔尖的标杆项目；土地端，能实现高溢价率成交的地块，市场热度呈现清晰的“点状分布”格局。

这种结构性回暖的底层动因，源自房地产市场供求关系发生了重大变化，行业正从增量扩张转向存量提质。住房已不再是供不应求的稀缺品，不管是手握数百亿级预算的购房者，还是揣着真金白银拿地的房企，都已变得更加务实：买房追求的是居住的舒适性、配套的便利性，优先选择符合新规标准的高品质产品；拿地策略趋于审慎理性，更加强调项目盈利的确定性。这种变化，是房地产行业迈入新发展阶段后自然演化出的新运行逻辑，也是供需两端所有市场参与者适配行业大环境变化所作出的理性选择。

展望后市，58安居客研究院院长张波表示，随着前期一系列楼市政策效应持续释放，热点城市有望在“金九银十”迎来一轮需求集中释放，但市场修复是循序渐进的过程，不同城市节奏差异会比较大，下半年的最大看点在于核心城市合理住房需求持续释放、存量房流通效率提升、居住品质供给持续优化，以及由此带来市场信心的逐步恢复，楼市结构性修复的动能也会进一步释放。

恒大集团、恒大地产、许家印等案一审宣判

◎新华社深圳8月20日电

2026年8月20日上午，广东省深圳市中级人民法院对被告单位恒大集团有限公司（以下简称恒大集团）、被告单位恒大地产集团有限公司（以下简称恒大地产）、被告人许家印案进行一审公开宣判。对恒大集团数罪并罚，判处有期徒刑人民币88.2亿元；对恒大地产判处有期徒刑人民币70亿元；对许家印数罪并罚，判处有期徒刑，剥夺政治权利终身，并处没收个人全部财产；对违法所得继续追缴，不足部分责令退赔。

法院经审理查明，被告人许家印系被告单位恒大集团的实际控制人，全面负责集团运营活动，管理、控制被告单位恒大地产及恒大财富、恒大南昌等多家企业，投资地产、物业、金融等领域。2016年至2021年间，恒大集团、恒大地产及许家印违反国家法律规定，以持续性、大规模财务造假等手段，虚增资产、隐瞒负债，分别实施了非法吸收公众存款、集资诈骗、欺诈发行证券、违规披露重要信息等犯罪行为；恒大集团及许家印通过行贿等手段取得金融机构控制权，违法套取信贷资金、保险资金归恒大集团使用，实施了单位行贿、违法发放贷款、违法运用资金等犯罪行为。许家印还利用作为恒大地产董事长的职务便利，组织财务造假，以分红名义侵占公司财产。

法院认为，被告单位恒大集团、被告人许家印的行为已构成非法吸收公众存款罪、集资诈骗罪、违法发放贷款罪、欺诈发行证券罪、违规披露重要信息罪、单位行贿罪；许家印的行为还构成违法运用资金罪、职务侵占罪；被告单位恒大地产的行为已构成欺诈发行证券罪。对恒大集团、许家印应依法数罪并罚。恒大集团、恒大地产及许家印的犯罪行为严重破坏社会主义市场经济秩序，侵犯公私财产权益，侵害国家工作人员职务行为的廉洁性，犯罪数额特别巨大，情节特别恶劣，造成特别重大经济损失，社会危害特别严重，应当依法严惩。法院根据被告单位、被告人的犯罪事实、性质、情节和对于社会的危害程度，依法作出上述判决。根据法律及司法解释规定，退赔损失优先于罚金刑、没收财产刑的执行。

同日，深圳市中级人民法院、深圳市南山区人民法院还公开宣判了恒大集团相关涉案人员非法吸收公众存款、集资诈骗、违法运用资金等案，依法对甄立涛、柯鹏、许腾鹤、许智健、杜亮、梁栋等56人判处有期徒刑十八年至一年十个月不等的刑罚，并处罚金或没收财产；对违法所得继续追缴，不足部分责令退赔。

部分人大代表、政协委员，被告人亲属，集资参与人代表等旁听了宣判。

南京市国资启动新一轮资产重组

南京市国资集团间接控股多家上市公司

◎记者 仲青

8月20日，南京银行、南京证券、紫金银行、南京商旅、南京公用、南京高科等6家南京国资旗下上市公司股价“组团上涨”。

此番南京6家上市公司股价上涨，市场人士研判与前一日南京市国资委启动的新一轮近5000亿元资产重组有关。

8月19日晚间，南京国资旗下上市公司纷纷发布公告称，股东权益变更，南京市国资委拟将其持有的南京交通集团、城建集团、创投集团、东南集团等部分股权作为资本金，注入南京市国有资产投资管理控股（集团）有限责任公司（简称“南京市国资集团”），注入资产总规模约为4863亿元。资产整合完成后，南京市国资集团的资产实力和偿债能力将更强，未来形成一个市级国资综合性投资平台，将有更大的资产规模去进行投资运转和盘活资产，并通过资本运作、基金投资、股权投资等方式，推动国有资本向新一代信息技术、高端装备制造等南京优势产业和战略性新兴产业集聚。

上海证券报记者了解到，上述南京6家上市公司实际控制人仍为南京市国资委，控制权未发生变更，而南京市国资集团成为多家上市公司的间接控股股东。

公开资料显示，南京市国资集团成立于2002年，经营范围包括授权资产的营运与监管、风险投资、实业投资、产权经营等。此次注入资产规模近5000亿元，完成后，南京市国资集团为南京公用、南京商旅、南京银行、南京证券、紫金农商行等上市公司穿透后的主要持有方，持有城建、交通、紫投、安居、东南、新农等市属集团100%股权，直接控股市创新投资集团。

今年初，南京市国资委在全年工作计划中曾明确提出：要持续推进市属国企改革重组，增强市属国有企业核心功能；引领产业焕新、服务科技创新、支撑城市更新，纵深推进新一轮国资国企改革，推动企业全面履行经济责任、政治责任、社会责任，切实为南京高质量发展提供坚强动力和保障。

国有资本投资运营公司作为国有资本改革的重要载体，能够发挥战略资本、耐心资本功能，统筹盘活归集国有存量资产。此次南京市国资委“大手笔”重组改革，旨在在进一步提高国有资本配置和运营效率，更好服务国家战略需要。未来，“升级”后的南京市国资集团将重点通过资本运作、基金投资、股权投资等方式赋能南京，推动国有资本向新一代信息技术、高端装备制造等战略性新兴产业集聚，加快科技成果在南京落地转化，补齐产业链短板，加强产业协同、资本联动，深耕南京产业沃土。

上海优化个人住房信贷政策
部分区域二套房贷款首付比例低至15%

◎记者 马懿

8月20日，上海市住房和城乡建设管理委员会、市房屋管理局、市财政局、中国人民银行上海市分行、上海金融监管局、市公积金管理中心等六部门联合印发《关于优化本市房地产政策措施的通知》（简称“沪八条”），自2026年8月21日起施行。

总体来看，“沪八条”覆盖住房公积金、个人住房信贷、购房补贴、房票安置、存量住房收购等五大领域。其中一大变化是，明确优化个人住房信贷政策，调整二套房贷款首付比例下限，即对购买外环外（包括原实施差异化政策区域）住房的，二套房商业性个人住房贷款最低首付比例从“不低于20%”调整为“不低于15%”。

按照优化后的政策规定：上海市首套住房商业性个人住房贷款最低首付比例

统一为不低于15%；二套房住房信贷政策保持区域差异化，外环内最低首付比例为不低于25%，外环外为不低于15%（含宝山、嘉定区全域）。

根据中国人民银行上海总部8月20日发布的通知，银行业金融机构应根据通知规定的下限要求，结合本机构经营状况、客户风险状况等因素，合理确定每笔贷款的具体首付比例水平。在具体实施中，各家银行须充分考虑在途交易等因素，切实便民利民。

“降低首付比例意味着信贷再松绑。”中指研究院上海数据总经理张文静认为，将外环外二套房贷款最低首付比例从“不低于20%”下调至“不低于15%”，与首套房持平，这意味着购买外环外二套住房的置业门槛下降，预计将直接利好外环外住房改善家庭。

据张文静测算，以一套总价400万元的二套房为例，首付门槛将由80万元降至60万元，预计对外环外新房去化、激活置换链条将产生积极作用。

今年一季度，上海已调整商业用房的房贷最低首付比例政策，即自2026年3月16日起，上海市商业用房（含“商住两用房”）购房贷款最低首付比例调整为不低于30%。业内人士普遍认为，此次再度调整个人住房最低首付比例意义重大，影响面更广。

“上海已两次下调首付比例，显示出地方政府在稳楼市、稳预期方面的决心，尤其是针对改善性需求的支持力度加大。”中国首席经济学家论坛成员虎溪对上海证券报记者表示，购买二套房的群体往往是改善型购房者，降低首付比例能够直接减轻购房资金压力，提升市场活跃度。

今年以来，居民提前还款意愿较强，住房贷款规模增长疲弱。结合上海地区的个人住房贷款数据来看，上半年上海住户部门中长期贷款增加了155亿元，而在7月，住户部门中长期贷款减少了67亿元。

“当前，居民不愿意加杠杆的态势明显，金融加速器弱化是资本密集型的房地产市场走弱的重要原因。”广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉对记者表示，降低首付比例，目的是为了鼓励居民用足金融工具实现住房消费需求，进而为楼市新增血液，提高市场交易活跃度。

在虎溪看来，“沪八条”中的信贷松绑不仅是短期刺激，更是对市场信心的修复，旨在稳定住房消费与房地产投资。未来若叠加收入改善与市场预期修复，楼市有望在政策托底下实现温和企稳。