

强于大市

房地产行业第 28 周周报(2026 年 7 月 4 日-2026 年 7 月 10 日)

新房成交同比涨幅扩大，二手房成交同比涨幅收窄；福州拟优化房屋征收补偿政策

新房成交面积环比由正转负，同比涨幅扩大。二手房成交面积环比由正转负，同比涨幅收窄；新房库存面积与去化周期同环比均下降。

核心观点

- **新房成交面积环比由正转负，同比涨幅扩大。**第 28 周 47 城新房成交面积 226.4 万平，环比下降 38.9%，环比由正转负，环比增速下降 45.8 个百分点；同比上升 14.5%，同比涨幅扩大 13.2 个百分点。一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为-35.5%、-41.2%、-38.1%，同比增速分别为 45.1%、13.0%、3.6%，一线城市同比增速提升 55.6 个百分点，二线城市同比涨幅扩大 10.5 个百分点，三四线城市同比涨幅收窄 4.1 个百分点。
- **二手房成交面积环比由正转负，同比涨幅收窄。**第 28 周 23 城二手房成交面积为 231.8 万平，环比下降 6.8%，环比由正转负，环比增速较上周降低 7.7 个百分点，同比上升 11.9%，同比涨幅较上周收窄 2.2 个百分点。一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别为-12.6%、-7.3%、6.0%，同比增速分别为 16.8%、6.5%、15.0%，一、三四线城市同比涨幅较上周分别扩大 2.3、2.1 个百分点，二线城市同比涨幅较上周收窄 7.8 个百分点。
- **新房库存面积与去化周期同环比均下降。**截至第 28 周末，13 城新房库存面积 7218.0 万平方米，环比增速为-0.7%，同比增速为-9.7%；去化周期 15.8 个月，环比下降 0.1 个月，同比下降 2.6 个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 12.6、14.3、67.8 个月，一、二线城市环比分别下降 0.1、0.2 个月，三四线城市环比上升 4.0 个月；一线城市同比下降 3.1 个月，二、三四线城市同比分别上升 0.01、1.5 个月。
- **土地市场环比量价齐跌、同比量价齐涨；溢价率环比下跌、同比上涨。**第 27 周百城全类型成交土地规划建筑面积为 1804.7 万平，环比下降 5.2%，同比上升 12.8%；成交土地总价为 504.7 亿元，环比下降 24.2%，同比上升 16.2%；楼面均价为 2796.5 元/平，环比下降 20.0%，同比上升 3.0%；土地溢价率为 4.2%，环比下降 1.1 个百分点，同比上升 1.9 个百分点。
- **房企国内债券总发行量环比上涨、同比下跌。**第 28 周房地产行业国内债券总发行量为 81.5 亿元，环比上升 183.5%，同比下降 57.8%。总偿还量为 155.3 亿元，环比上升 238.3%，同比上升 3.7%；净融资额为-73.8 亿元。
- **板块相对收益有所上升。**第 28 周房地产行业绝对收益为 1.9%，较上周上升 1.2pct，房地产行业相对收益（相对沪深 300）为 3.2%，较上周上升 2.0pct。房地产板块 PE 为 10.29X，较上周上升 0.06X。

政策

- **政策：1) 福州拟优化房屋征收补偿政策，涉及拓宽安置渠道、放宽奖励条件等。**7 月 7 日，福州市住建局发布《关于进一步完善房屋征收补偿政策的意见（征求意见稿）》，本次政策围绕安置户型、奖励标准、人群认定、无证房补偿、车位安置、履约兜底六大维度推出八项细化调整。其中，政策一大亮点为放宽搬迁奖励门槛，被征收人在签约期内未签约但提前搬迁封房，即可全额享受各类签约奖励。安置户型供给同步扩容，新增 150 平方米标准房型，单个项目 10 户及以上有大户型需求，可增设 150-180 平方米安置房房源。2) **广州南沙发布住房以旧换新补贴细则。**广州市南沙区住建局发布住房“以旧换新”专项补贴政策，总规模 3000 万元，补贴周期为 2026 年 7 月 15 日至 2027 年 7 月 15 日。新建商品住宅 200 万元以下按 1% 补贴，200 万元以上统一补贴 2 万元，一套二手房对应一套新房中领补贴。3) **海南明确每年可提 1 万元公积金支付自住房物业费。**海南省住房公积金管理局发布通知，自 7 月 6 日起，允许未还清住房公积金贷款或账户余额足以偿还 3 个月贷款的家庭，每年提取不超过 1 万元的公积金支付海南省内自住住房物业费。

投资建议

- **我们认为，7-8 月传统淡季预计还是会影响成交量；但是四季度开始预计销售将有所回升。**7 月需要关注政治局会议的表态，建议关注会议前的板块机会。从投资角度来说，部分房企已经出现结构性改善，包括销售布局的转换以及在拿地方面有突出表现。节奏上，四季度出现板块行情的概率较大，核心驱动因素包括：“金九银十”带来的成交量季节性回升、公积金制度的改革及相关政策落地、被忽略的但已出现结构性改善的部分房企估值仍处于低位。我们看到，多数房企在 25 年计提减值相对较多，26 年可能筑底，因此 27 年板块利润率和业绩可能会回升，从而带来今年四季度市场对 27E 估值的改观。
- **现阶段我们建议关注：1) 开发类公司中基本面稳定且能够保持或继续提升的房企：**保利置业集团、华润置地、中国金茂、建发国际集团、滨江集团、绿城中国。2) **宏观或地产行业若有持续回暖，经营环境有相对的弹性变化的公司：**新城控股、我爱我家。3) **以持有性物业管理为主、运营能力较强、物业布局在高能级城市且业态类型偏高端的商业地产类公司：**华润万象生活、太古地产。

风险提示：

- **政策出台不及预期；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

《单月销售降幅收窄，施工建安投资修复带动投资降幅收窄，新开工降幅小幅扩大——房地产行业 2026 年 1-2 月统计局数据点评》(2026/03/17)

《房地产行业 2026 年 2 月 70 个大中城市房价数据点评：70 城新房、二手房房价环比跌幅均收窄；一线城市新房房价环比止跌》(2026/03/17)

《延续“着力稳定房地产市场”基调；首次提出“加强初婚初育家庭住房保障”——2026 年政府工作报告学习体会》(2026/03/06)

《2026 年房地产市场“前低后高”；全年板块或迎来两大拐点——2026 年房地产行业展望》(2026/02/12)

《新消费时代下的大机遇系列报告一：从“场所”到“场景”，新消费时代下的商业地产迎来重大机遇》(2026/02/11)

《正视困境，冲出重围：长坡薄雪，向阳而生——房地产行业 2026 年年度策略》(2026/01/13)

《稳地产，去库存：方向大于方式——中央经济工作会议解读》(2025/12/12)

《房地产高质量发展方向聚焦完善制度、优化供给、提升品质；城市更新将进入加速推进阶段——“十五五”规划建议解读》(2025/11/3)

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

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

目录

1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪.....	6
1.1 重点城市新房成交情况跟踪	6
1.2 重点城市新房库存情况跟踪	7
1.3 重点城市二手房成交情况跟踪	9
2 百城土地市场跟踪.....	10
2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪	10
2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪	12
3 本周行业政策梳理.....	14
4 本周板块表现回顾.....	18
5 本周重点公司公告.....	20
6 本周房企债券发行情况.....	25
7 投资建议.....	27
8 风险提示	28
9 附录.....	29

图表目录

图表 1. 47 个城市新房成交套数为 2.1 万套，环比下降 45.1%，同比上升 13.5%...	6
图表 2. 新房成交面积为 226.4 万平方米，环比下降 38.9%，同比上升 14.5%.....	6
图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别为-31.8%、-39.3%、-54.4%.....	6
图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为-35.5%、-41.2%、-38.1%.....	6
图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为 46.4%、0.5%、15.0%6	
图表 6. 一、二、三四线城市新房成交面积同比增速分别为 45.1%、13.0%、3.6%6	
图表 7. 13 个城市新房库存套数为 73.6 万套，环比增速为-0.6%，同比增速为-11.2%.....	7
图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为-0.7%、-1.1%、0.4% 7	
图表 9. 一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为-13.6%、-2.4%、-12.9%.....	7
图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 15.5、14.7、84.8 个月.....	7
图表 11. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期环比增速分别为-0.1%、1.5%、13.1%.....	7
图表 12. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期同比增速分别为-15.2%、4.5%、15.7%.....	7
图表 13. 13 个城市新房库存面积为 7218.0 万平方米，环比增速为-0.7%，同比增速为-9.7%.....	8
图表 14. 一、二、三四线城市新房库存面积环比增速分别为-1.1%、-0.9%、0.6%8	
图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为-12.6%、2.1%、-16.6%.....	8
图表 16. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 12.6、14.3、67.8 个月.....	8
图表 17. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期环比增速分别为-1.0%、-1.2%、6.2%.....	8
图表 18. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期同比增速分别为-19.8%、0.1%、2.2%.....	8
图表 19. 23 个城市二手房成交套数为 2.6 万套，环比下降 5.7%，同比上升 12.5%9	
图表 20. 23 个城市二手房成交面积为 231.8 万平方米，环比下降 6.8%，同比上升 11.9%.....	9
图表 21. 一、二、三四线城市二手房成交套数环比增速分别为-14.0%、-3.6%、10.6%.....	9
图表 22. 一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别为-12.6%、-7.3%、6.0%.....	9
图表 23. 一、二、三四线城市二手房成交套数同比增速分别为 19.0%、5.1%、19.7%.....	9
图表 24. 一、二、三四线城市二手房成交面积同比增速分别为 16.8%、6.5%、15.0%	

.....	9
图表 25. 百城成交土地规划建筑面积为 1804.7 万平方米，环比下降 5.2%，同比上升 12.8%	10
图表 26. 百城成交土地总价为 504.7 亿元，环比下降 24.2%，同比上升 16.2%...10	
图表 27. 百城成交土地楼面均价为 2796.5 元/平，环比下降 20.0%，同比上升 3.0%	10
图表 28. 百城成交土地溢价率为 4.2%，环比下降 1.1 个百分点，同比上升 1.9 个百分点	10
图表 29. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速分别为 348.8%、3.3%、-34.1%	11
图表 30. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速分别为 711.1%、-10.8%、4.4%	11
图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为 3.3%、-36.3%、-20.0%	11
图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为 330.3%、-22.4%、26.6%	11
图表 33. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为 -77.0%、-38.3%、21.5%	11
图表 34. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为 -47.0%、-13.0%、21.3%	11
图表 35. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 19.3%、4.8%、3.1%	11
图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 400.1 万平方米，环比下降 15.5%，同比上升 9.8%.....	12
图表 37. 百城成交住宅土地总价为 408.3 亿元，环比下降 15.5%，同比上升 36.2%	12
图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 10206.3 元/平方米，环比下降 0.1%，同比上升 24.0%.....	12
图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 9.9%，环比下降 0.4 个百分点，同比上升 5.8 个百分点.....	12
图表 40. 一、二、三线城市住宅类用地成交土地规划建筑面积环比增速为 49.4%、-10.3%、-30.5%	12
图表 41. 一、二、三线城市住宅类用地成交土地规划建筑面积同比增速分别为 680.6%、-7.6%、20.9%	12
图表 42. 一、二、三线城市住宅成交土地总价环比增速为 22.7%、-29.2%、-26.0%	13
图表 43. 一、二、三线城市住宅成交土地总价同比增速分别为 1615.2%、-20.9%、35.2%	13
图表 44. 一、二、三线城市住宅成交楼面均价环比增速为 -17.9%、-21.1%、6.3%13	
图表 45. 一、二、三线城市住宅成交楼面均价同比增速为 119.8%、-14.3%、11.7%	13
图表 46. 一、二、三线城市住宅类成交土地溢价率分别为 35.3%、9.2%、6.6%13	
图表 47. 2026 年第 28 周大事件.....	16
续 图表 47. 2026 年第 28 周大事件.....	17

图表 48. 房地产行业绝对收益为 1.9%，较上周上升 1.2 个百分点.....	18
图表 49. 房地产行业相对沪深 300 收益为 3.2%，较上周上升 2.0 个百分点	18
图表 50. 房地产板块 PE 为 10.29X，较上周上升 0.06X	19
图表 51. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为新城控股、保利发展、金地集团.....	19
图表 52. 港股涨跌幅靠前的三家公司依次为美的置业、华润置地、中国海外发展.....	19
图表 53. 2026 年第 28 周（7 月 5 日-7 月 10 日）重点公司公告汇总.....	23
续 图表 53. 2026 年第 28 周（7 月 5 日-7 月 10 日）重点公司公告汇总	24
图表 54. 2026 年第 28 周房地产行业国内债券总发行量为 81.5 亿元，环比上升 183.5%，同比下降 57.8%	25
图表 55. 2026 年第 28 周国内债券总偿还量为 155.3 亿元，环比上升 238.3%，同比上升 3.7%	25
图表 56. 2026 年第 28 周房地产行业国内债券净融资额为-73.8 亿元.....	25
图表 57. 本周债券发行量最大的房企为中海地产；中海企业，金融街、张江高科，发行量分别为 8.0、5.0、4.0 亿元。	26
图表 58. 本周债券偿还量最大的房企为增城市碧桂园、金融街、中交房地产，偿还量分别为 28.5、18.0、16.9 亿元。	26
图表 59. 报告中提及上市公司估值表	27
图表 60. 城市数据选取清单	29

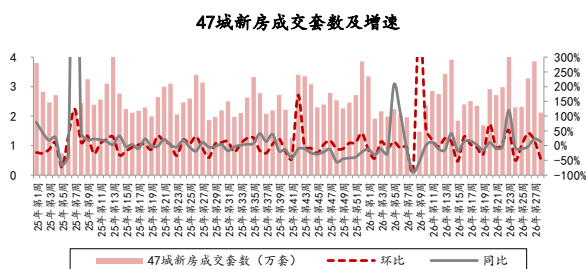
1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪

本周（第 28 周：7 月 4 日-7 月 10 日）相比于上周，新房成交面积环比由正转负、同比增速提升，二手房成交面积环比由正转负、同比增幅收窄；新房库存面积同环比均下降；一、二线城市新房库存面积去化周期环比均下降，三四线城市环比上涨；一线城市新房库存面积去化周期同比下降，二、三四线城市同比均上涨。

1.1 重点城市新房成交情况跟踪

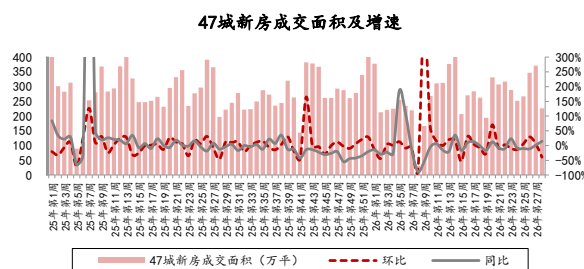
本周 47 个城市新房成交套数为 2.1 万套，环比下降 45.1%，环比由正转负；同比上升 13.5%，同比增幅收窄 9.5 个百分点；新房成交面积为 226.4 万平方米，环比下降 38.9%，环比增速下降 45.8 个百分点；同比上升 14.5%，同比增速提升 13.2 个百分点。分城市能级来看，一、二、三四线城市新房成交套数分别为 0.4 0.9 0.8 万套，环比增速分别为-31.8% -39.3% -54.4%，同比增速分别为 46.4%、0.5%、15.0%。一、二、三四线城市新房成交面积分别为 47.6、95.7、83.1 万平方米，环比增速分别为-35.5%、-41.2%、-38.1%，同比增速分别为 45.1%、13.0%、3.6%。

图表 1. 47 个城市新房成交套数为 2.1 万套，环比下降 45.1%，同比上升 13.5%



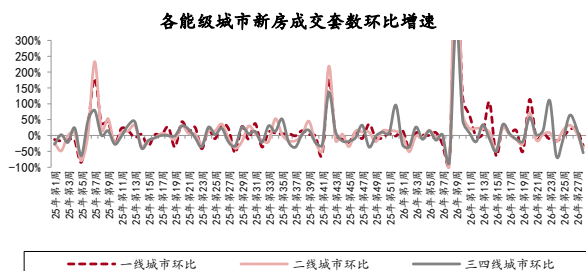
资料来源：同花顺、中银证券

图表 2. 新房成交面积为 226.4 万平方米，环比下降 38.9%，同比上升 14.5%



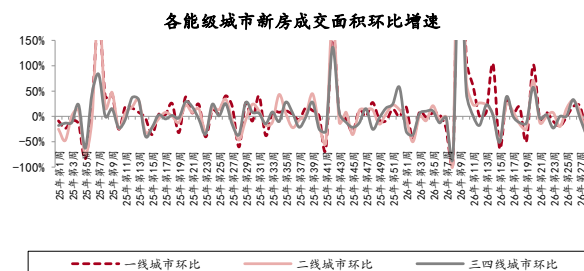
资料来源：同花顺、中银证券

图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别为-31.8%、-39.3%、-54.4%



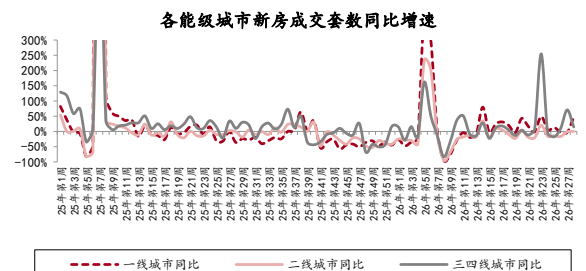
资料来源：同花顺、中银证券

图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为-35.5%、-41.2%、-38.1%



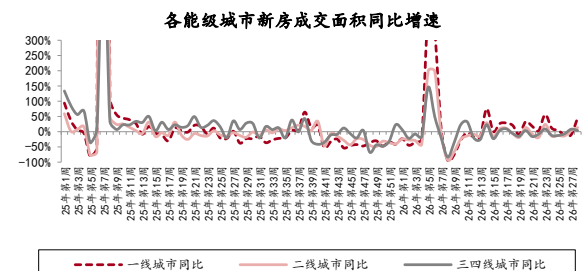
资料来源：同花顺、中银证券

图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为 46.4%、0.5%、15.0%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 6. 一、二、三四线城市新房成交面积同比增速分别为 45.1%、13.0%、3.6%



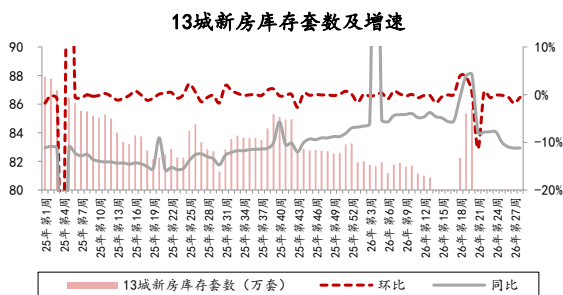
资料来源：同花顺、中银证券

1.2 重点城市新房库存情况跟踪

13个城市新房库存套数为 73.6 万套，环比增速为-0.6%，同比增速为-11.2%，一、二、三四线城市新房库存套数分别为 43.6、16.3、13.7 万套，环比增速分别为-0.7%、-1.1%、0.4%，同比增速分别为-13.6%、-2.4%、-12.9%。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数分别为 27.3、6.0、8.3、2.1 万套，环比增速分别为-0.5%、-0.3%、-0.9%、-2.7%，同比增速分别为-16.2%、-1.1%、-10.6%、-20.0%。

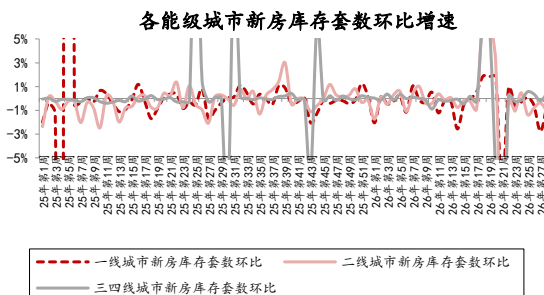
在新房库存套数去化周期方面，13个城市新房库存套数去化周期为 18.0 个月，环比上升 0.2 个月，同比下降 1.9 个月。一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 15.5、14.7、84.8 个月，环比分别上升 0.0、0.2、9.8 个月；一线城市同比下降 2.8 个月，二、三四线城市同比分别上升 0.6、11.5 个月。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数去化周期分别为 29.3、6.0、12.8、9.2 个月，北京环比下降 1.0 个月，上海、广州、深圳分别上升 0.1、0.04、0.3 个月；北京、上海、广州、深圳同比分别下降 0.1、1.5、1.7、3.9 个月。

图表 7. 13 个城市新房库存套数为 73.6 万套，环比增速为 -0.6%，同比增速为 -11.2%



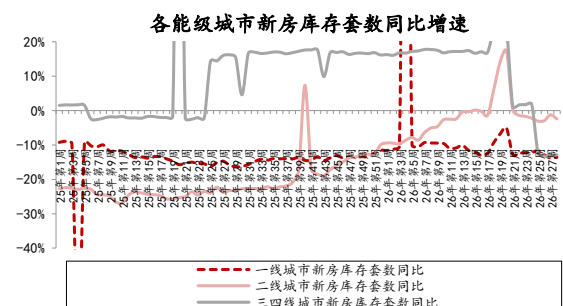
资料来源：同花顺、中银证券

图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为 -0.7%、-1.1%、0.4%



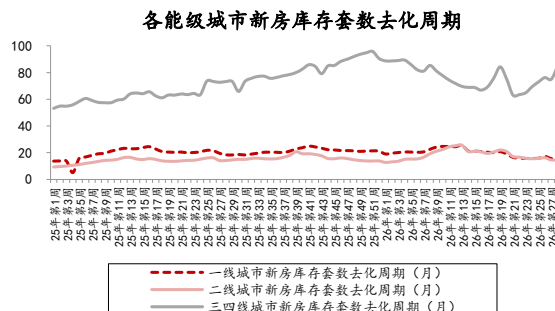
资料来源：同花顺、中银证券

图表 9. 一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为 -13.6%、-2.4%、-12.9%



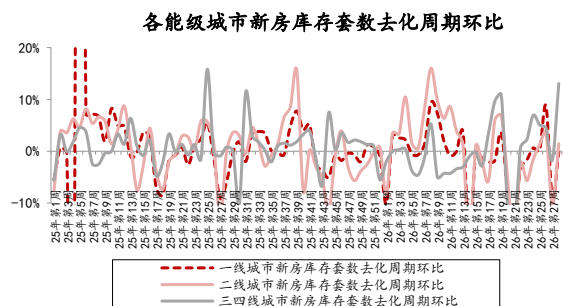
资料来源：同花顺、中银证券

图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 15.5、14.7、84.8 个月



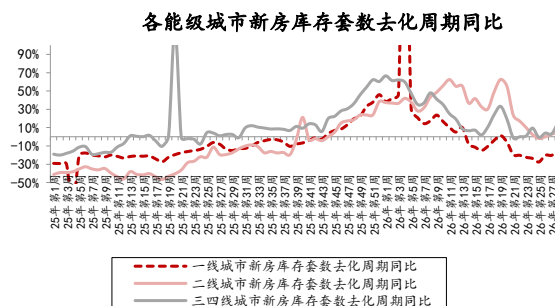
资料来源：同花顺、中银证券

图表 11. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期环比增速分别为 -0.1%、1.5%、13.1%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 12. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期同比增速分别为 -15.2%、4.5%、15.7%

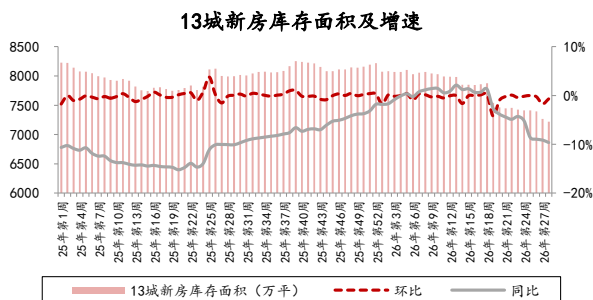


资料来源：同花顺、中银证券

13个城市新房库存面积为7218.0万平方米，环比增速为-0.7%，同比增速为-9.7%。一、二、三四线城市新房库存面积分别为3602.0、2134.0、1482.0万平米，环比增速分别为-1.1%、-0.9%、0.6%，同比增速分别为-12.6%、2.1%、-16.6%。

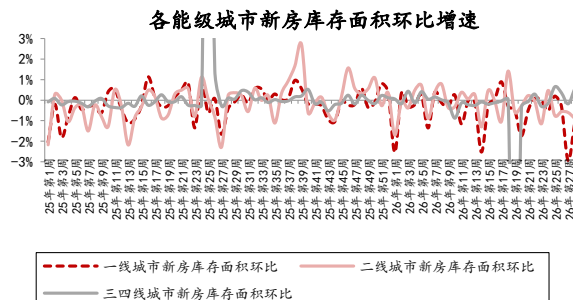
在新房库存面积去化周期方面，13个城市新房库存面积去化周期为15.8个月，环比下降0.1个月，同比下降2.6个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为12.6、14.3、67.8个月，一二线城市环比分别下降0.1、0.2个月，三四线城市环比上升4.0个月；一线城市同比下降3.1个月，二、三四线城市同比分别上升0.01、1.5个月。

图表 13. 13个城市新房库存面积为7218.0万平方米，环比增速为-0.7%，同比增速为-9.7%



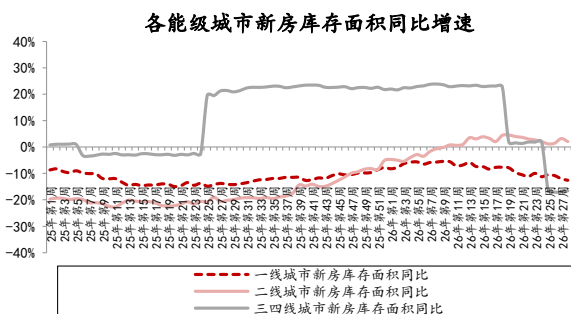
资料来源：同花顺、中银证券

图表 14. 一、二、三四线城市新房库存面积环比增速分别为-1.1%、-0.9%、0.6%



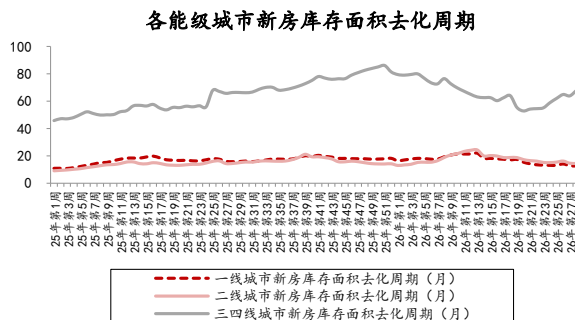
资料来源：同花顺、中银证券

图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为-12.6%、2.1%、-16.6%



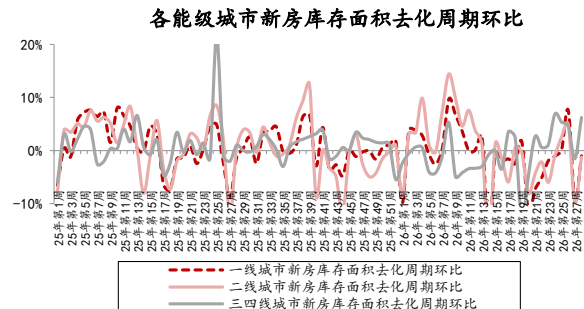
资料来源：同花顺、中银证券

图表 16. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为12.6、14.3、67.8个月



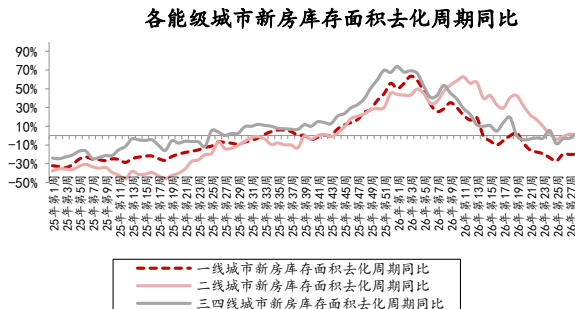
资料来源：同花顺、中银证券

图表 17. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期环比增速分别为-1.0%、-1.2%、6.2%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 18. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期同比增速分别为-19.8%、0.1%、2.2%



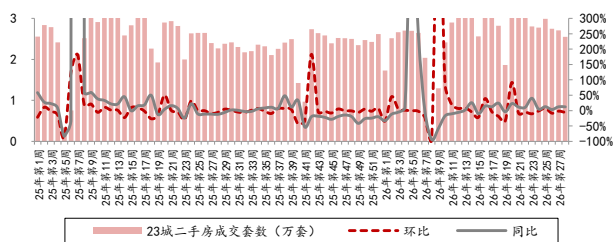
资料来源：同花顺、中银证券

1.3 重点城市二手房成交情况跟踪

本周 23 个城市二手房成交套数为 2.6 万套，环比下降 5.7%，同比上升 12.5%；成交面积为 231.8 万平方米，环比下降 6.8%，环比增速较上周下降了 7.7 个百分点，同比上升 11.9%，同比涨幅较上周收窄了 2.2 个百分点。从各城市能级来看，一、二、三四线城市二手房成交套数分别为 1.0、1.1、0.5 万套，环比增速分别为 -14.0%、-3.6%、10.6%，同比增速分别为 19.0%、5.1%、19.7%；一、二、三四线城市成交面积分别为 85.2、96.8、49.8 万平方米，环比增速分别为 -12.6%、-7.3%、6.0%，同比增速分别为 16.8%、6.5%、15.0%。

图表 19. 23 个城市二手房成交套数为 2.6 万套，环比下降 5.7%，同比上升 12.5%

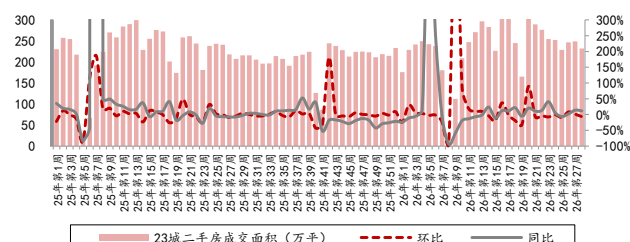
23城二手房成交套数及增速



资料来源：同花顺、中银证券

图表 20. 23 个城市二手房成交面积为 231.8 万平方米，环比下降 6.8%，同比上升 11.9%

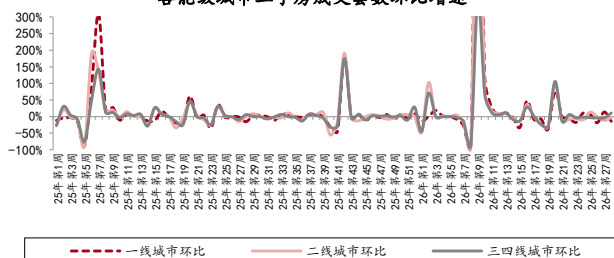
23城二手房成交面积及增速



资料来源：同花顺、中银证券

图表 21. 一、二、三四线城市二手房成交套数环比增速分别为 -14.0%、-3.6%、10.6%

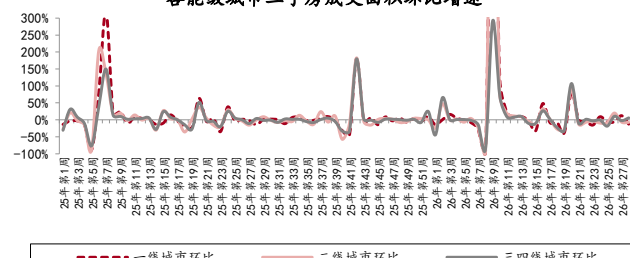
各能级城市二手房成交套数环比增速



资料来源：同花顺、中银证券

图表 22. 一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别为 -12.6%、-7.3%、6.0%

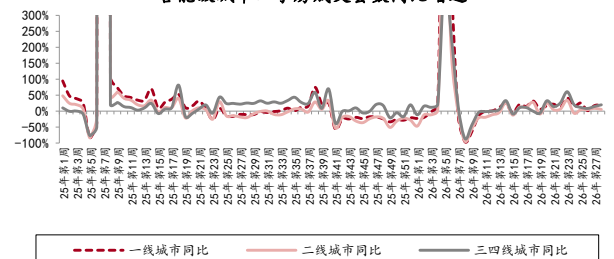
各能级城市二手房成交面积环比增速



资料来源：同花顺、中银证券

图表 23. 一、二、三四线城市二手房成交套数同比增速分别为 19.0%、5.1%、19.7%

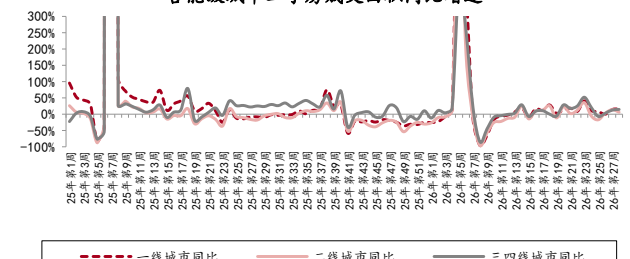
各能级城市二手房成交套数同比增速



资料来源：同花顺、中银证券

图表 24. 一、二、三四线城市二手房成交面积同比增速分别为 16.8%、6.5%、15.0%

各能级城市二手房成交面积同比增速



资料来源：同花顺、中银证券

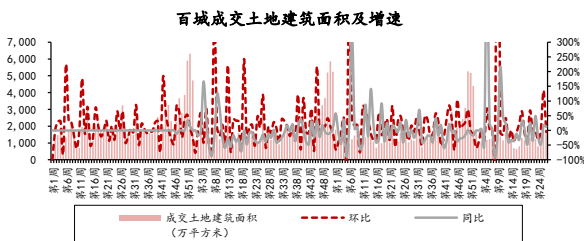
2 百城土地市场跟踪

土地市场方面，我们选取 2026 年第 27 周 (6 月 29 日-7 月 5 日)的数据，土地市场环比量价齐跌、同比量价齐涨。从城市能级来看，一线城市环比均量涨价跌，二线城市环比量涨价跌、同比量价齐跌，三线城市环比量跌价涨、同比量价齐涨；一、三线城市溢价率环比均下跌，二线城市上涨，一、二、三线城市同比均上涨。

2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪

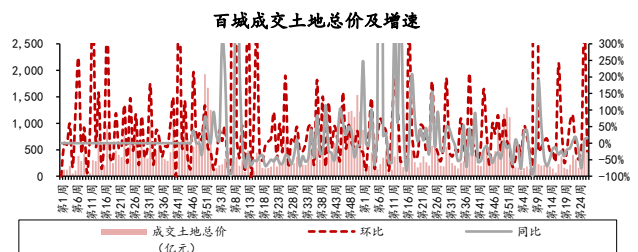
百城全类型成交土地规划建筑面积为 1804.7 万平方米，环比下降 5.2%，同比上升 12.8%；成交土地总价为 504.7 亿元，环比下降 24.2%，同比上升 16.2%；成交土地楼面均价为 2796.5 元/平，环比下降 20.0%，同比上升 3.0%；百城成交土地溢价率为 4.2%，环比下降 1.1 个百分点，同比上升 1.9 个百分点。

图表 25. 百城成交土地规划建筑面积为 1804.7 万平方米，环比下降 5.2%，同比上升 12.8%



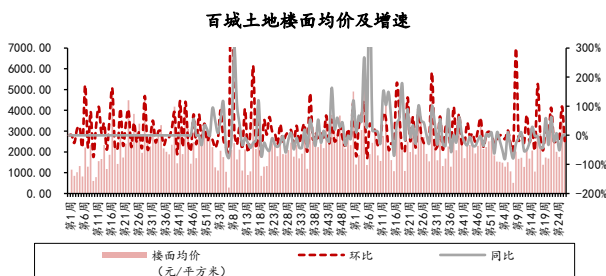
资料来源：中指院、中银证券

图表 26. 百城成交土地总价为 504.7 亿元，环比下降 24.2%，同比上升 16.2%



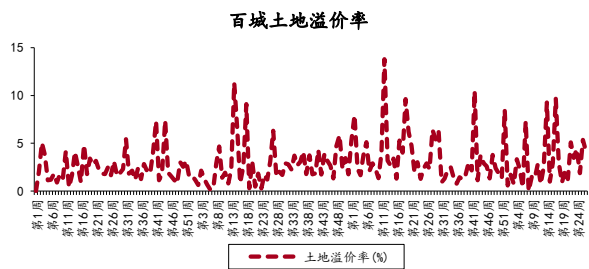
资料来源：中指院、中银证券

图表 27. 百城成交土地楼面均价为 2796.5 元/平，环比下降 20.0%，同比上升 3.0%



资料来源：中指院、中银证券

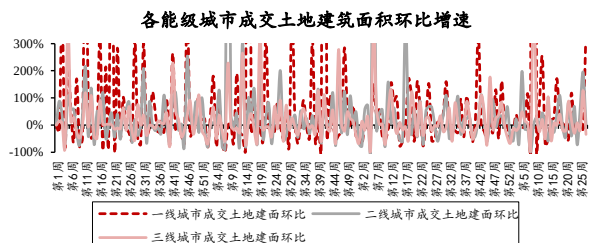
图表 28. 百城成交土地溢价率为 4.2%，环比下降 1.1 个百分点，同比上升 1.9 个百分点



资料来源：中指院、中银证券

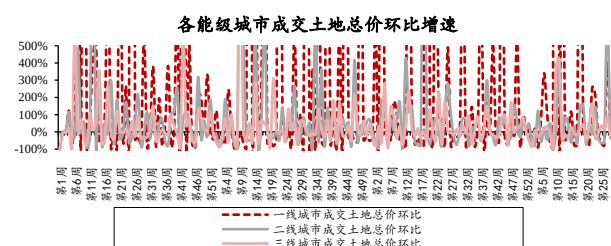
从城市能级来看，一、二、三线城市成交土地规划建筑面积分别为 308.8、791.8、704.1 万平方米，环比增速分别为 348.8%、3.2%、-34.1%，同比增速分别为 711.1%、-10.8%、4.4%；一、二、三线城市成交土地总价分别为 158.5、248.9、97.3 亿元，环比增速分别为 3.3%、-36.3%、-20.0%，同比增速分别为 330.3%、-22.4%、26.6%；一、二、三线城市平均楼面价分别为 5131.2、3143.4、1382.2 元/平，环比增速分别为 -77.0%、-38.3%、21.5%，同比增速分别为 -47.0%、-13.0%、21.3%；一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 19.3%、4.8%、3.1%，一、三线城市环比分别下降 6.5、0.8 个百分点，二线城市环比上升 0.3 个百分点；一、二、三线城市同比分别上升 4.3、2.6、1.6 个百分点。

图表 29. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速分别为 348.8%、3.3%、-34.1%



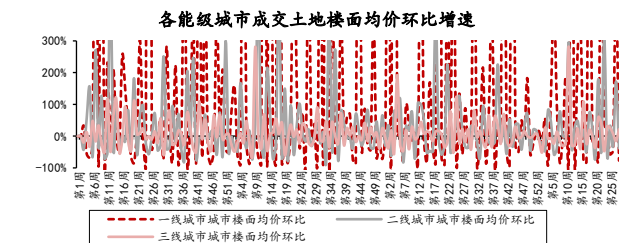
资料来源：中指院、中银证券

图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为 3.3%、-36.3%、-20.0%



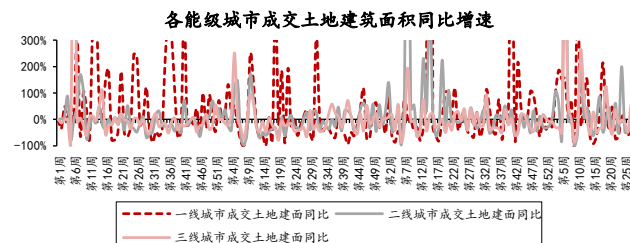
资料来源：中指院、中银证券

图表 33. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为-77.0%、-38.3%、21.5%



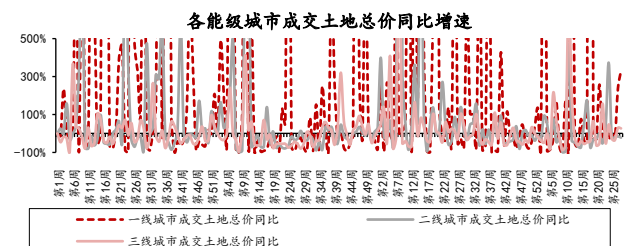
资料来源：中指院、中银证券

图表 30. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速分别为 711.1%、-10.8%、4.4%



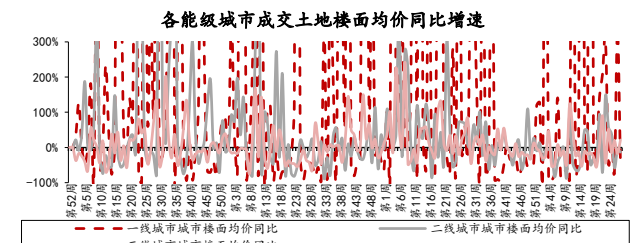
资料来源：中指院、中银证券

图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为 330.3%、-22.4%、26.6%



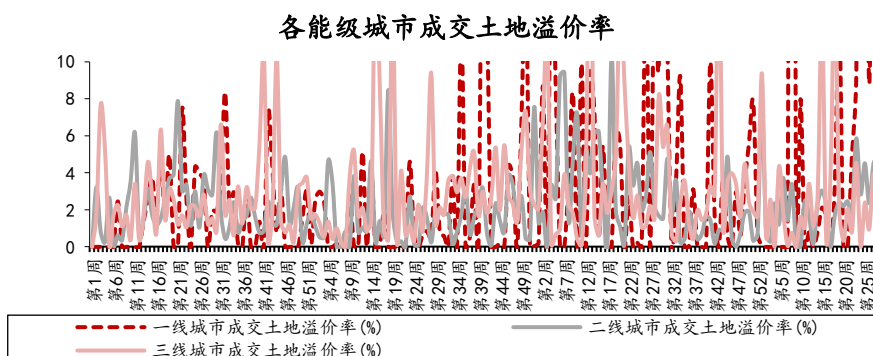
资料来源：中指院、中银证券

图表 34. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为-47.0%、-13.0%、21.3%



资料来源：中指院、中银证券

图表 35. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 19.3%、4.8%、3.1%

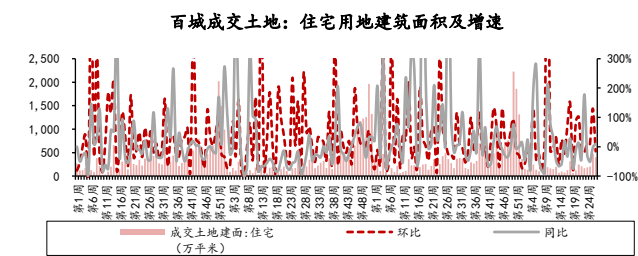


资料来源：中指院、中银证券

2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪

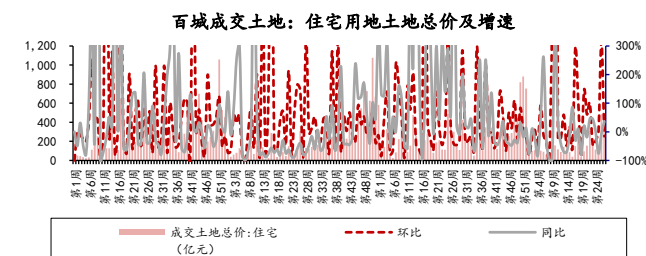
百城成交住宅土地规划建筑面积为 400.1 万平方米，环比下降 15.5%，同比上升 9.8%；成交住宅土地总价为 408.3 亿元，环比下降 15.5%，同比上升 36.2%；成交住宅土地楼面均价为 10206.3 元/平方米，环比下降 0.1%，同比上升 24.0%；百城成交住宅类用地溢价率为 9.9%，环比下降 0.4 个百分点，同比上升 5.8 个百分点。

图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 400.1 万平方米，环比下降 15.5%，同比上升 9.8%



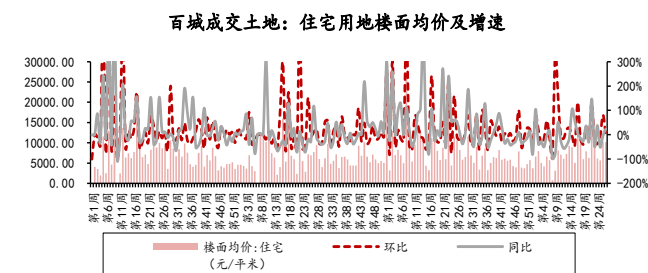
资料来源：中指院、中银证券

图表 37. 百城成交住宅土地总价为 408.3 亿元，环比下降 15.5%，同比上升 36.2%



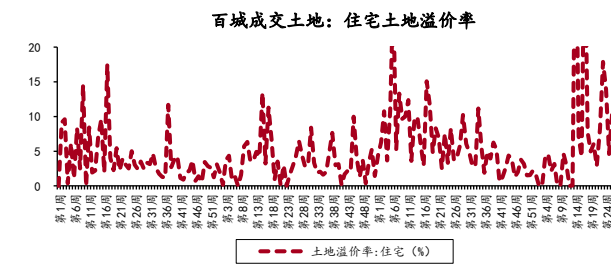
资料来源：中指院、中银证券

图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 10206.3 元/平方米，环比下降 0.1%，同比上升 24.0%



资料来源：中指院、中银证券

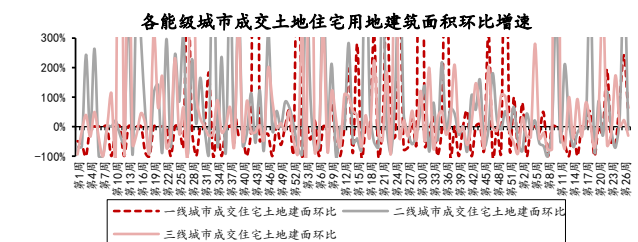
图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 9.9%，环比下降 0.4 个百分点，同比上升 5.8 个百分点



资料来源：中指院、中银证券

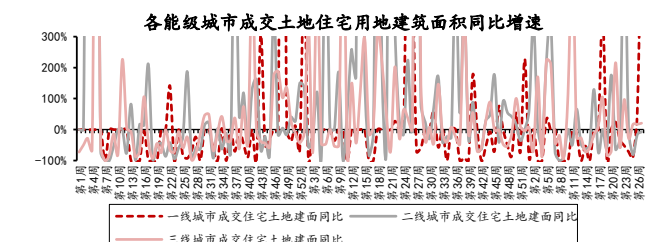
从不同城市能级的住宅类土地市场情况来看，本周一、二、三线土地建筑面积分别为 36.3、229.9、133.9 万平方米，环比增速分别为 49.4%、-10.3%、-30.5%，同比增速分别为 680.6%、-7.6%、20.9%；一、二、三线城市住宅类成交土地总价分别为 149.8、190.4、68.2 亿元，环比增速分别为 22.7%、-29.2%、-26.0%，同比增速分别为 1615.2%、-20.9%、35.2%；一、二、三线城市住宅类平均楼面价分别为 41289.5、8282.8、5090.0 元/平，环比增速分别为 -17.9%、-21.1%、6.3%，同比增速分别为 119.8%、-14.3%、11.7%；一、二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 35.3%、9.2%、6.6%，一、三线城市环比分别下降 4.7、0.4 个百分点，二线城市环比上升 1.2 个百分点，同比分别上升 35.3、4.7、2.2 个百分点。

图表 40. 一、二、三线城市住宅类用地成交土地规划建筑面积环比增速为 49.4%、-10.3%、-30.5%



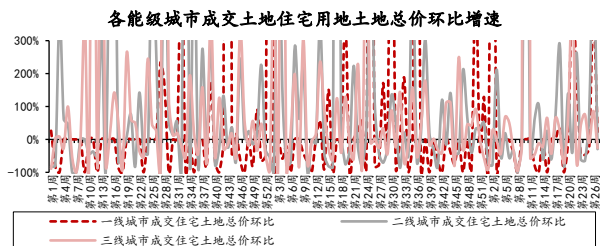
资料来源：中指院、中银证券

图表 41. 一、二、三线城市住宅类用地成交土地规划建筑面积同比增速分别为 680.6%、-7.6%、20.9%



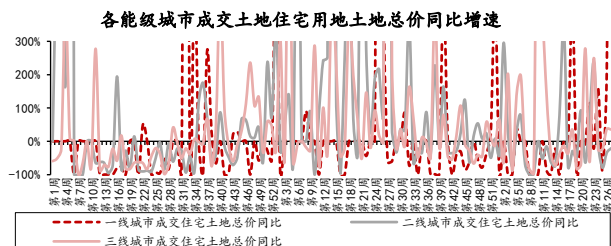
资料来源：中指院、中银证券

图表 42. 一、二、三线城市住宅成交土地总价环比增速为 22.7%、-29.2%、-26.0%



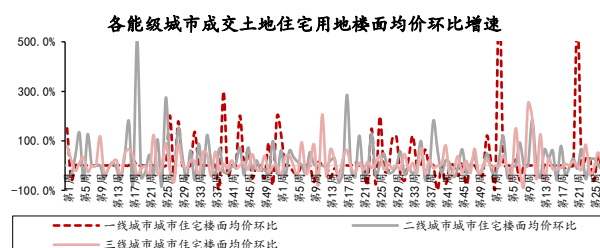
资料来源：中指院、中银证券

图表 43. 一、二、三线城市住宅成交土地总价同比增速分别为 1615.2%、-20.9%、35.2%



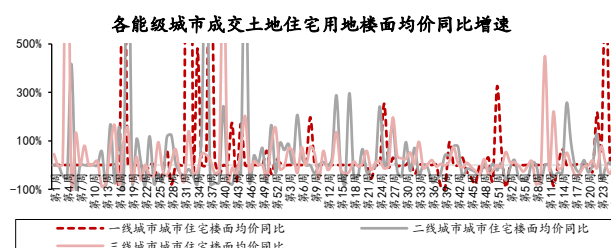
资料来源：中指院、中银证券

图表 44. 一、二、三线城市住宅成交楼面均价环比增速为 -17.9%、-21.1%、6.3%



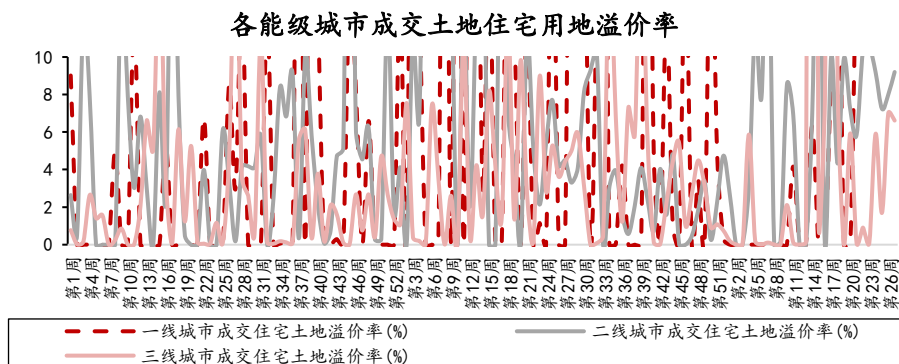
资料来源：中指院、中银证券

图表 45. 一、二、三线城市住宅成交楼面均价同比增速为 119.8%、-14.3%、11.7%



资料来源：中指院、中银证券

图表 46. 一、二、三线城市住宅类成交土地溢价率分别为 35.3%、9.2%、6.6%



资料来源：中指院、中银证券

3 本周行业政策梳理

地方

北京：北京市朝阳区南磨房乡广渠路城中村改造项目 0409-10 地块正式挂牌出让，建设用地面积约 3.7 万平方米，规划建筑面积约 10.3 万平方米，挂牌起始价 70.5 亿元。

上海：上海市推出虹口区、浦东新区、嘉定区共计 5 幅国有建设用地，总起始价超 83 亿元。

广州：1) 黄埔南岗南片复建区 9/10/15 地块举行动工仪式，规划建设 2469 套回迁房，标志着该停滞 7 年的巨无霸旧改项目在专项资金与模式转换助力下加速推进。2) 南沙区住建局宣布，商品住房“以旧换新”专项补贴将于 7 月 15 日起开放申报，按新房总价 1% 补贴，单套最高 2 万元，总规模 3000 万元。

深圳：深圳 2026 年上半年成交 6 宗涉宅地块，总出让金达 291 亿元，创近十年同期新高，核心区地块高溢价成交成显著特征。

南京：南京江北新区 3 宗二类居住用地均以底价成交，总出让面积约 7.9 万 m^2 ，成交总价 5.8 亿元。

长沙：长沙市住房公积金管理委员会印发新修订的缴存、提取及个人住房贷款三项管理办法，将灵活就业人员及在校青年人才纳入缴存范围，自 7 月 9 日起施行。

福州：1) 福清市自然资源和规划局公告公开出让一幅 118.4 亩商住用地，起拍价 4.9 亿元，将于 7 月 23 日开拍。2) 自然资源和规划局发布 2026 年第五次土地出让公告，拟于 7 月 17 日公开拍卖 13 幅共计 412.2 亩地块，起拍总价 38.6 亿元，涵盖仓山、台江及晋安三区。

香港：1) 2026 年第二季度，香港二手保障性住房（含已补缴土地差价、可自由交易的房源，以及未补差价、仅限于合资格人士内部流转的房源）共完成交易登记 1689 宗，较第一季度（1601 宗）环比增长约 5.5%，创下近两年来的季度新高。2) 土地注册处公布，6 月送交注册的所有种类楼宇买卖合同共 9434 份，总值 828 亿港元，环比分别上升 10.5% 及 13.7%，同比分别上升 29.7% 及 24.7%。

广州：1) 截至 2026 年 6 月底，元岗村城中村改造住宅房屋正式签约超 500 栋，协议总金额超 13 亿元，多项便民举措同步落地。2) 广州住房公积金管理中心日前发布通知，明确 2026 年度缴存基数上限为 4.2 万元，下限 2500 元，缴存比例 5%-12%，自 7 月 1 日起执行。

深圳：1) 罗湖区螺岭片区改造项目签约启动仪式举行，项目首日签约 735 户，接近总户数的一半，正式进入实质性实施阶段。2) 深圳龙华区 2026 年已有 9 个城市更新项目宣布延期，涉及元芬片区、库坑片区等重点项目，其中库坑片区拟拆除面积达 49.5 万平方米，延期至 2027 年 4 月。3) 住房和建设局发布 2026 年第三季度计划预售商品房情况，30 个项目预计供应房源 7212 套、面积 88.3 万平方米，其中住宅 6929 套、面积 77 万平方米，占比均超 96%。

杭州：杭政储出[2026]52 号地块为杭州首宗定于 7 月出让的宅地，出让面积约 3.4 万平方米，起始楼面价 3.8 万元/ m^2 ，将于 7 月 7 日正式出让。

香港：1) 2026 年上半年度香港楼宇买卖合同共 4.9 万份，同比上升 35.6%；合约总值 4102.9 亿港元，同比上升 48.1%。2) 今年下半年将有逾 6000 套新建住宅交付入市，市场预期能减缓租金上涨势头，但业内人士认为，人才引进政策持续带动租赁需求旺盛，租金上行趋势难以改变。

北京：1) 北京市首次从市级层面系统推出城市更新项目资源，14 个代表性项目集中亮相推介会，覆盖片区统筹、产业园区及老旧楼宇等类型。2) 北京市规划和自然资源委员会公告挂牌 2 宗地块，总起始价 16.6 亿元。房山良乡大学城地块编号京土储挂（房）[2026]036 号，位于拱辰街道，土地面积约 4.8 万平方米，规划建筑面积约 7.2 万平方米，起始价 9.6 亿元，起始楼面价约 1.3 万元/平方米。顺义马头庄村地块编号京土储挂（顺）[2026]037 号，位于后沙峪镇，土地面积约 2.6 万平方米，规划建筑面积约 3.2 万平方米，起始价 7.0 亿元，起始楼面价约 2.2 万元/平方米。3) 规划和自然资源委员会网站发布了 2026 年第八轮拟供应商品住宅用地清单，共涉及 3 宗地，土地面积约 20 公顷，建筑规模约 38 万平方米，上述用地拟于近期供应。

福州：1) 福州市自然资源和规划局召开土地招商推介会，介绍了福州第五批次拟出让的 13 幅经营性地块。该批次地块包含 7 幅住宅地块、6 幅商业商务地块，总面积 412.2 亩，起拍价 38.6 亿元，将于 7 月 17 日在福州市公共资源交易服务中心公开出让。2) 住房和城乡建设局发布《关于进一步完善房屋征收补偿政策的意见（征求意见稿）》，向社会公开征求意见，该征求意见稿主要涵盖八项内容，旨在完善城区房屋征收补偿政策。其中明确，被征收人在签约期限内未签约但已搬迁封房的，可享受签约期各项奖励。

淮安: 淮安主城近日挂牌 6 宗经营性用地, 总出让面积约 18.3 万平方米, 起拍总价约 12.4 亿元, 其中 4 宗涉宅地块起拍总价约 10.9 亿元。

香港: 1) 香港岛区一手及二手豪宅合计成交超过 1400 套, 创下近八年来同期第三高纪录。其中, 山顶及南区成交金额突破 163 亿港元, 较去年同期实现翻倍增长。2) 截至 6 月 30 日, 有待核准的住宅项目预售楼花同意书申请共 28 份, 涉及 1.2 万个单位。

广州: 琶洲南区 AH0902、AH0904 规划管理单元发布调规公示, 通过商改住及住改商调整, 原先规划的 4 宗新宅地减少为 3 宗, 未来将打造纯粹低密住宅区。

青岛: 崂山区张村河南岸一宗低密商住地块发布出让公告, 起拍楼面价 1.8 万元/㎡, 总起拍金额 9.7 亿元。

绍兴: 诸暨市挂牌 1 宗低密商住地块, 预计 7 月 29 日出让, 起始楼面价 3326 元/㎡, 起价 0.4 亿元。

丽水: 遂昌县 P(2026)06 号地块以 1 亿元成交, 竞得者为遂昌县经纬投资发展有限公司, 成交楼面价 2833 元/㎡, 溢价率 1.1%。该地块容积率 1.1, 限高 36 米, 为低密住宅用地。

湖州: 湖州德清县挂牌康乾街道 2024-040 号商住地块, 起始楼面价 4829 元/㎡, 预计 7 月 28 日出让。

海南: 海南挂牌 3 宗低密宅地, 编号分别为 HM-R26009、HM-R26011、HM-R26012, 总占地面积 69.5 亩, 起始总金额达 5.2 亿元, 折合楼面价分别为 8400 元/平方米、9601 元/平方米以及 7659 元/平方米。

新加坡: 新加坡市区重建局 7 月 8 日发布指引, 要求房企对高风险购房人群实施强化反洗钱审查, 多数购房者仅需完成标准流程。

北京: 北京石景山两宗住宅用地开启预申请, 起拍总价 37.2 亿元, 地块均邻近地铁站点, 需配建社区配套设施。

南京: 发布国有建设用地使用权挂牌出让公告 (2026 年宁出第 17、18 号), 挂牌 1 幅二类居住用地、1 幅商业用地。

绍兴: 绍兴上虞区出让两宗低密涉宅用地, 总成交价 7.8 亿元。其中城北 67-3A 号地块由绍兴市上虞舜城城市建设开发有限公司以 2 亿元竞得, 成交楼面价 8508 元/㎡; 城南 N9 号地块以 5.7 亿元底价成交, 成交楼面价 9008 元/㎡。两宗地块容积率均为 1.1。

重庆: 重庆市公共资源交易服务中心 7 月 9 日发布公告, 两江新区 J07 单元 02 街区 004 地块将于 7 月 29 日出让。该地块位于鸳鸯板块, 土地面积 69.8 亩, 可建体量 9.8 万方, 起拍总价 7.8 亿元, 起拍楼面价 7878 元/㎡。

沈阳: 自然资源局挂牌交易文化路南地块, 该地块土地面积 3.8 万平方米, 用地性质为二类居住用地, 容积率不大于 2.6 大于 1.0, 商业比例不大于 1%, 建筑高度不大于 76 米, 起始价 9566 元/建筑平方米。

诸暨: 诸暨市自然资源和规划局 7 月 9 日发布公告, 以拍卖方式出让暨阳街道艮塔东路与东三路交叉口西南侧地块, 宗地总面积 5.1 万平方米, 起始价 4.4 亿元, 起始楼面价 8300 元/㎡。

湖州: 吴兴区西凤漾挂牌 1 宗低密宅地, 起始楼面价 8761 元/㎡, 预计 7 月 31 日出让。

香港: 香港发展局预计北部都会区 2026/27 至 2030/31 年度将产出约 900 公顷熟地, 提供约 7 万个房屋单位及超 0.1 亿平方米商办楼面。当局形容已进入全面动工和企业导入阶段, 吸引企业进驻成最重要工作。

图表 47. 2026 年第 28 周大事件

类型	时间	内容
地方	2026/7/6	北京：北京市朝阳区南磨房乡广渠路城中村改造项目 0409-10 地块正式挂牌出让，建设用地面积约 3.7 万平方米，规划建筑面积约 10.3 万平方米，挂牌起始价 70.5 亿元。
		上海：上海市推出虹口区、浦东新区、嘉定区共计 5 幅国有建设用地，总起始价超 83 亿元。
		广州：1) 黄埔南岗南片复建区 9/10/15 地块举行动工仪式，规划建设 2469 套回迁房，标志着该停滞 7 年的巨无霸旧改项目在专项资金与模式转换助力下加速推进。2) 南沙区住建局宣布，商品住房“以旧换新”专项补贴将于 7 月 15 日起开放申报，按新房总价 1% 补贴，单套最高 2 万元，总规模 3000 万元。
		深圳：深圳 2026 年上半年成交 6 宗涉宅地块，总出让金达 291 亿元，创近十年同期新高，核心区地块高温价成交成显著特征。
		南京：南京江北新区 3 宗二类居住用地均以底价成交，总出让面积约 7.9 万 m²，成交总价 5.8 亿元。
		长沙：长沙市住房公积金管理委员会印发新修订的缴存、提取及个人住房贷款三项管理办法，将灵活就业人员及在校青年人才纳入缴存范围，自 7 月 9 日起施行。
		福州：1) 福清市自然资源和规划局公告公开出让一幅 118.4 亩商住用地，起拍价 4.9 亿元，将于 7 月 23 日开拍。2) 自然资源和规划局发布 2026 年第五次土地出让公告，拟于 7 月 17 日公开拍卖 13 幅共计 412.2 亩地块，起拍总价 38.6 亿元，涵盖仓山、台江及晋安三区。
		香港：1) 2026 年第二季度，香港二手保障性住房（含已补缴土地差价、可自由交易的房源，以及未补差价、仅限于合资格人士内部流转的房源）共完成交易登记 1689 宗，较第一季度（1601 宗）环比增长约 5.5%，创下近两年来的季度新高。2) 土地注册处公布，6 月送交注册的所有种类楼宇买卖合同共 9434 份，总值 828 亿港元，环比分别上升 10.5% 及 13.7%，同比分别上升 29.7% 及 24.7%。
	2026/7/7	广州：1) 截至 2026 年 6 月底，元岗村城中村改造住宅房屋正式签约超 500 栋，协议总金额超 13 亿元，多项便民举措同步落地。2) 广州住房公积金管理中心日前发布通知，明确 2026 年度缴存基数上限为 4.2 万元，下限 2500 元，缴存比例 5%-12%，自 7 月 1 日起执行。
		深圳：1) 罗湖区螺岭片区改造项目签约启动仪式举行，项目首日签约 735 户，接近总户数的一半，正式进入实质性实施阶段。2) 深圳龙华区 2026 年已有 9 个城市更新项目宣布延期，涉及元芬片区、库坑片区等重点项目，其中库坑片区拟拆除面积达 49.5 万平方米，延期至 2027 年 4 月。3) 住房和建设局发布 2026 年第三季度计划预售商品房情况，30 个项目预计供应房源 7212 套、面积 88.3 万平方米，其中住宅 6929 套、面积 77 万平方米，占比均超 96%。
		杭州：杭政储出[2026]52 号地块为杭州首宗定于 7 月出让的宅地，出让面积约 3.4 万平方米，起始楼面价 3.8 万元/m²，将于 7 月 7 日正式出让。
		香港：1) 2026 年上半年度香港楼宇买卖合同共 4.9 万份，同比上升 35.6%；合约总值 4102.9 亿港元，同比上升 48.1%。2) 今年下半年将有逾 6000 套新建住宅交付入市，市场预期能减缓租金上涨势头，但业内人士认为，人才引进政策持续带动租赁需求旺盛，租金上行趋势难以改变。
	2026/7/8	北京：1) 北京市首次从市级层面系统推出城市更新项目资源，14 个代表性项目集中亮相推介会，覆盖片区统筹、产业园区及老旧楼宇等类型。2) 北京市规划和自然资源委员会公告挂牌 2 宗地块，总起始价 16.6 亿元。房山良乡大学城地块编号京土储挂（房）[2026]036 号，位于拱辰街道，土地面积约 4.8 万平方米，规划建筑面积约 7.2 万平方米，起始价 9.6 亿元，起始楼面价约 1.3 万元/平方米。顺义马头庄村地块编号京土储挂（顺）[2026]037 号，位于后沙峪镇，土地面积约 2.6 万平方米，规划建筑面积约 3.2 万平方米，起始价 7.0 亿元，起始楼面价约 2.2 万元/平方米。3) 规划和自然资源委员会网站发布了 2026 年第八轮拟供应商品住宅用地清单，共涉及 3 宗地，土地面积约 20 公顷，建筑规模约 38 万平方米，上述用地拟于近期供应。
		福州：1) 福州市自然资源和规划局召开土地招商推介会，介绍了福州第五批次拟出让的 13 幅经营性地块。该批次地块包含 7 幅住宅地块、6 幅商业商务地块，总面积 412.2 亩，起拍价 38.6 亿元，将于 7 月 17 日在福州市公共资源交易服务中心公开出让。2) 住房和城乡建设局发布《关于进一步完善房屋征收补偿政策的意见（征求意见稿）》，向社会公开征求意见，该征求意见稿主要涵盖八项内容，旨在完善城区房屋征收补偿政策。其中明确，被征收人在签约期限内未签约但已搬迁封房的，可享受签约期各项奖励。
		淮安：淮安主城近日挂牌 6 宗经营性用地，总出让面积约 18.3 万平方米，起拍总价约 12.4 亿元，其中 4 宗涉宅地块起拍总价约 10.9 亿元。
	2026/7/9	香港：1) 香港岛一手及二手豪宅合计成交超过 1400 套，创下近八年来同期第三高纪录。其中，山顶及南区成交金额突破 163 亿港元，较去年同期实现翻倍增长。2) 截至 6 月 30 日，有待核准的住宅项目预售楼花同意书申请共 28 份，涉及 1.2 万个单位。
		广州：琶洲南区 AH0902、AH0904 规划管理单元发布调规公示，通过商改住及住改商调整，原先规划的 4 宗新宅地减少为 3 宗，未来将打造纯粹低密住宅区。
		青岛：崂山区张村河南岸一宗低密商住地块发布出让公告，起拍楼面价 1.8 万元/m²，总起拍金额 9.7 亿元。
		绍兴：诸暨市挂牌 1 宗低密商住地块，预计 7 月 29 日出让，起始楼面价 3326 元/m²，起价 0.4 亿元。
		丽水：遂昌县 P(2026)06 号地块以 1 亿元成交，竞得者为遂昌县经纬投资发展有限公司，成交楼面价 2833 元/m²，溢价率 1.1%。该地块容积率 1.1，限高 36 米，为低密住宅用地。
		湖州：湖州德清县挂牌康乾街道 2024-040 号商住地块，起始楼面价 4829 元/m²，预计 7 月 28 日出让。
	2026/7/10	海南：海南挂牌 3 宗低密宅地，编号分别为 HM-R26009、HM-R26011、HM-R26012，总占地面积 69.5 亩，起始总金额达 5.2 亿元，折合楼面价分别为 8400 元/平方米、9601 元/平方米以及 7659 元/平方米。
		新加坡：新加坡市区重建局 7 月 8 日发布指引，要求房企对高风险购房人群实施强化反洗钱审查，多数购房者仅需完成标准流程。
		北京：北京石景山两宗住宅用地开启预申请，起拍总价 37.2 亿元，地块均邻近地铁站点，需配建社区配套设施。
		南京：发布国有建设用地使用权挂牌出让公告（2026 年宁出第 17、18 号），挂牌 1 幅二类居住用地、1 幅商业用地。

资料来源：各地政府官网、地产观点网、中银证券

续 图表 47. 2026 年第 28 周大事件

类型	时间	内容
地方	2026/7/10	绍兴：绍兴上虞区出让两宗低密涉宅用地，总成交价 7.8 亿元。其中城北 67-3A 号地块由绍兴市上虞舜城城市建设开发有限公司以 2 亿元竞得，成交楼面价 8508 元/㎡；城南 N9 号地块以 5.7 亿元底价成交，成交楼面价 9008 元/㎡。两宗地块容积率均为 1.1。
		重庆：重庆市公共资源交易服务中心 7 月 9 日发布公告，两江新区 J07 单元 02 街区 004 地块将于 7 月 29 日出让。该地块位于鸳鸯板块，土地面积 69.8 亩，可建体量 9.8 万方，起拍总价 7.8 亿元，起拍楼面价 7878 元/㎡。
		沈阳：自然资源局挂牌交易文化路南地块，该地块土地面积 3.8 万平方米，用地性质为二类居住用地，容积率不大于 2.6 大于 1.0，商业比例不大于 1%，建筑高度不大于 76 米，起始价 9566 元/建筑平方米。
		诸暨：诸暨市自然资源和规划局 7 月 9 日发布公告，以拍卖方式出让暨阳街道艮塔东路与东三路交叉口西南侧地块，宗地总面积 5.1 万平方米，起始价 4.4 亿元，起始楼面价 8300 元/㎡。
		湖州：吴兴区西凤漾挂牌 1 宗低密宅地，起始楼面价 8761 元/㎡，预计 7 月 31 日出让。
		香港：香港发展局预计北部都会区 2026/27 至 2030/31 年度将产出约 900 公顷熟地，提供约 7 万个房屋单位及超 0.1 亿平方米商办楼面。当局形容已进入全面动工和企业导入阶段，吸引企业进驻成最重要工作。

资料来源：各地政府官网、地产观点网、中银证券

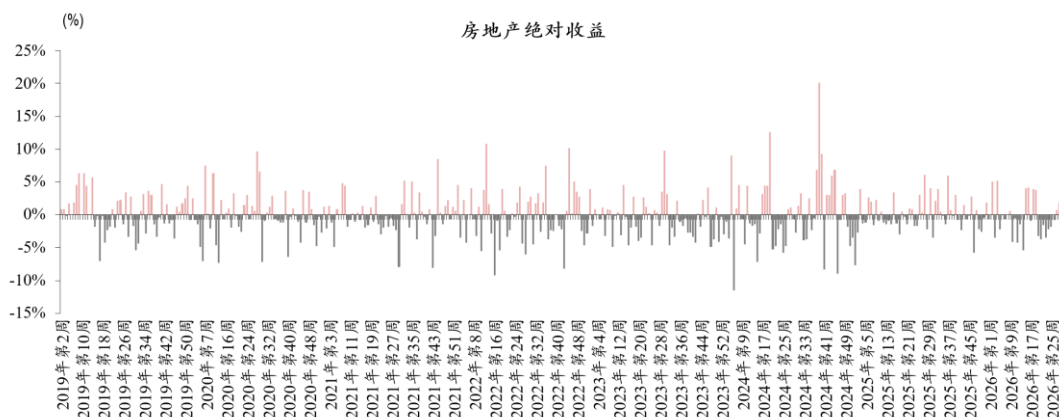
4 本周板块表现回顾

本周（7月4日-7月10日），在大盘表现方面，上证指数收于3996点，较上周下降47.48点，涨跌幅为-1.2%；创业板指收于3843点，较上周下降177.20点，涨跌幅为-4.4%；沪深300指数收于4781点，较上周下降61.39点，涨跌幅为-1.3%。

在行业板块表现方面，申万一级行业涨幅靠前的行业依次为计算机、传媒、房地产、银行，涨幅分别为2.7%、2.0%、1.9%、1.9%；跌幅前三的行业依次为建筑材料、电力设备、基础化工，跌幅分别为12.4%、8.9%、8.2%。

板块相对收益有所上升。房地产行业绝对收益为1.9%，较上周上升1.2pct，房地产行业相对收益（相对沪深300）为3.2%，较上周上升2.0pct。房地产板块PE为10.29X，较上周上升0.06X。

图表 48. 房地产行业绝对收益为 1.9%，较上周上升 1.2 个百分点



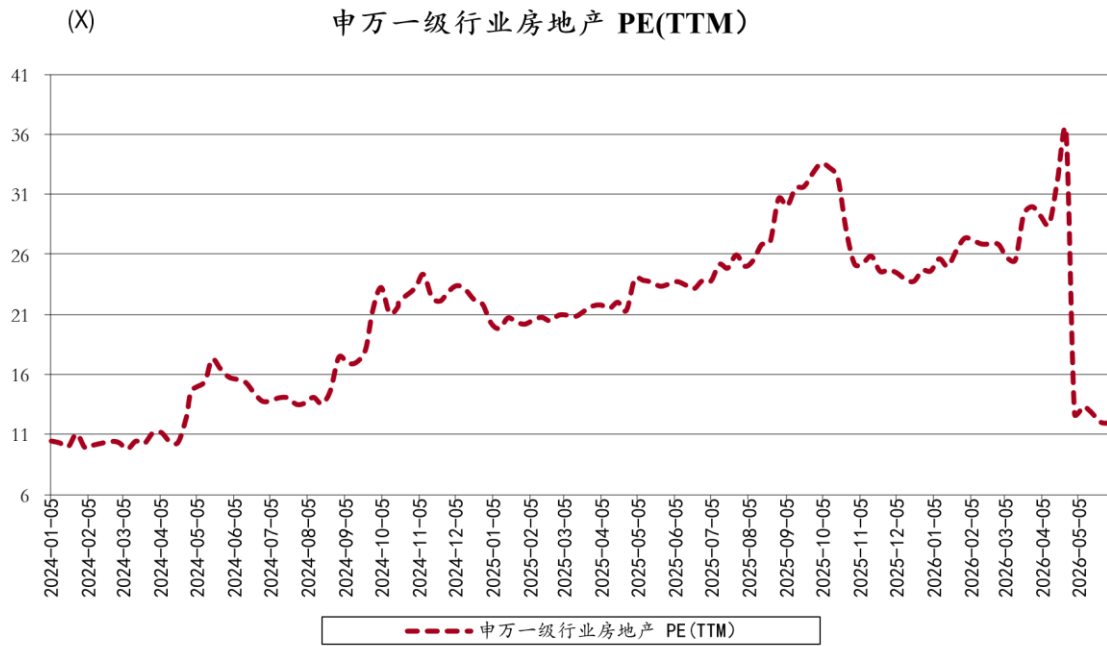
资料来源：同花顺、中银证券

图表 49. 房地产行业相对沪深 300 收益为 3.2%，较上周上升 2.0 个百分点



资料来源：同花顺、中银证券

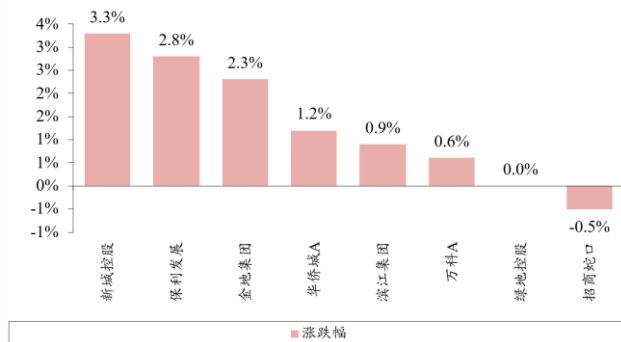
图表 50. 房地产板块 PE 为 10.29X, 较上周上升 0.06X



资料来源: 同花顺、中银证券

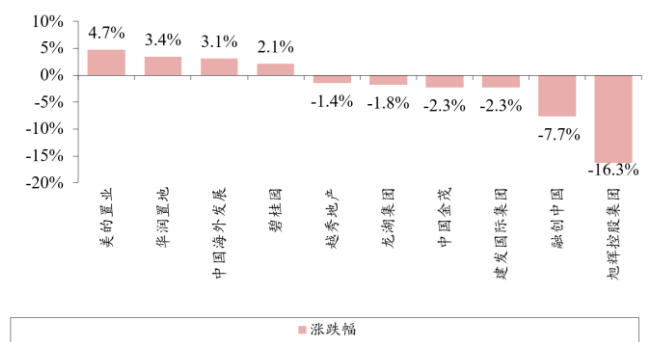
在我们重点跟踪房地产行业股票中, 本周 A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为新城控股、保利发展、金地集团, 涨跌幅分别为 3.3%、2.8%、2.3%, 涨跌幅靠后的三家公司依次为招商蛇口、绿地控股、万科 A, 涨跌幅分别为 -0.5%、0.0%、0.6%。港股涨跌幅靠前的三家公司依次为美的置业、华润置地、中国海外发展, 涨跌幅分别为 4.7%、3.4%、3.1%, 涨跌幅靠后的三家公司依次为旭辉控股集团、融创中国、建发国际集团, 涨跌幅分别为 -16.3%、-7.7%、-2.3%。

图表 51. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为新城控股、保利发展、金地集团



资料来源: 同花顺、中银证券

图表 52. 港股涨跌幅靠前的三家公司依次为美的置业、华润置地、中国海外发展



资料来源: 同花顺、中银证券

5 本周重点公司公告

高管变动公告:

旭辉控股集团: 董事会成员包括执行董事林中先生、林伟先生、周长亮先生、杨欣先生及李扬先生; 非执行董事曾阳先生; 以及独立非执行董事陈伟成先生、林采宜女士及丁祖昱先生。

弘阳服务: 1) 贾洪波先生(执行董事) 已获委任为董事会主席。2) 已重新委任李先生为本公司独立非执行董事。

上海临港: 公司董事长翁恺宁先生离任

雅居乐集团: 独立非执行董事邝志强先生离世。

股权变动公告:

我爱我家: 控股股东西藏太和先机投资管理有限公司解除质押 1500 万股股份, 占公司总股本的 0.6%。解除质押后, 太和先机及其一致行动人、实际控制人谢勇累计质押股份 2.2 亿股, 占合计所持股份的 52.3%, 占公司总股本的 9.5%。

合肥城建: 公司董事、总经理王庆生于 2026 年 6 月 30 日至 7 月 2 日通过集中竞价方式减持公司 1.1 万股股份, 占公司总股本的 0.001%。减持完成后, 王庆生持有公司股份 3.4 万股, 占公司总股本的 0.004%。

中梁控股: 公司间接全资附属公司于 2026 年 7 月 3 日收购项目公司 50% 股权, 代价为人民币 877 万元。

越秀地产: 公司间接非全资附属公司杭州歙乐与杭州滨江房产集团、杭州建昇、浙江英冠等订立合作协议, 拟收购项目公司合计 70.3% 实际股权; 完成后, 卖方、杭州歙乐、杭州建昇及浙江英冠将分别实际持有项目公司 29.7%、30.3%、20.0% 及 20.0% 股权。

珠江股份: 公司副董事长、总经理周星星, 副总经理赵坤、喻勇, 财务总监金沅武于 2026 年 6 月 23 日至 2026 年 7 月 7 日通过集中竞价交易方式增持公司 A 股股份合计 16.3 万股, 占公司总股本的 0.02%。本次增持后, 上述增持主体合计持有公司股份 20.11 万股, 占公司总股本的 0.02%。

盈新发展: 公司收购广东长兴半导体科技有限公司控制权事项已完成全部股权交割。夏少杰所持长兴半导体 3.75% 股权已完成交割过户及工商变更登记手续; 截至目前, 本次交易所涉全部股权已完成交割, 公司间接持有长兴半导体 60% 股权。

金科股份: 公司股票连续 2 个交易日收盘价格涨幅偏离值累计偏离超过 20%, 根据《深圳证券交易所股票上市规则》的相关规定, 属于股票交易价格异常波动的情形。

南山控股: 公司确定福建旭熠实业有限公司为福建光洋 100% 股权及债权的受让方, 并收到标的转让价款 4.3 亿元。

渝开发: 公司拟注册发行不超过 3.3 亿元中期票据, 由兴业银行担任主承销商。

天地源: 公司下属全资子公司陕西天投公司、天地源重庆公司及宏盛公司已就相关诉讼案件提起上诉, 案件目前处于二审阶段。陕西天投公司、天地源重庆公司诉请调整金额 0.6 亿元, 宏盛公司诉请调整金额 0.7 亿元。

其他重要公告:

万通发展: 公司股票连续两个交易日内日收盘价格涨幅偏离值累计达到 20%, 根据《上海证券交易所交易规则》的有关规定, 属于股票交易异常波动的情形。

衢州发展: 公司拟发行 2026 年度第一期中期票据, 注册金额为人民币 5 亿元, 本期发行金额为人民币 5 亿元, 发行期限不超过 3 年。

光明地产: 公司中期票据获准注册, 注册金额为 40 亿元。

天健集团: 经中证鹏元评定, 此次跟踪评级维持公司主体信用等级为 AA+, 评级展望维持为稳定, 同时维持“24 天健 Y1”“26 天健 Y1”信用等级为 AA+。

绿地控股: 公司及控股子公司在 2026 年 6 月 16 日至 2026 年 7 月 6 日新增诉讼 1403 件, 累计金额 38.1 亿元; 在此期间, 已结案 1906 件, 累计结案金额 50.1 亿元。

大名城：公司股票连续三个交易日内日收盘价格涨幅偏离值累计达到 20%，根据《上海证券交易所交易规则》的有关规定，属于股票交易异常波动情形。

中国海外发展：公司全资附属公司中海企业发展集团有限公司拟发行 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期），发行总规模不超过人民币 30 亿元；债券共设两个品种，品种一发行期限为 3 年期，品种二发行期限为 5 年期。

金融街：公司于 2026 年 7 月 7 日发行 2026 年度第三期中期票据，实际发行总额为 11.4 亿元，发行利率为 2.7%，期限为 3+2 年。

旭辉控股集团：于 2025 年 12 月 29 日发行的强制可转换债券，因截至第二次定期强制转换记录日期（2026 年 6 月 30 日）累计已转换本金未达 40%触发转换，剩余本金 0.6 亿美元的债券将按每股 1.60 港元的转换价强制转换，并按约定汇率每 1 美元兑 7.8 港元进行折算。

华发股份：公司控股子公司广州华川实业发展有限公司拟以现金及债转股方式对其全资子公司武汉华川房地产开发有限公司合计增资 33.6 亿元。本次增资后，华川房产注册资本由 37.3 亿元增至 70.9 亿元。

张江高科：公司发布 2025 年年度权益分派实施公告，本次利润分配以方案实施前公司总股本 15.5 亿股为基数，每股派发现金红利 0.1 元（含税），共计派发现金红利 1.9 亿元。

苏州高新：公司向全体股东每 10 股派发现金红利 0.18 元（含税），共计派发现金红利 0.2 亿元。

越秀地产：子公司广州市城市建设开发有限公司“24 穗建 01”公司债券付息，票面利率 2.25%，每手派息 22.5 元；“24 穗建 02”公司债券付息，票面利率 2.75%，每手派息 27.5 元。

碧桂园服务：1) 公司更新截至 2025 年 12 月 31 日止年度末期股息公告，宣派末期股息每股人民币 0.05 元；现金股息转换为代息股份的价格为每股 5.5 港元。2) 公司发布 2025 年末期股息及特别股息以股代息计划，相关股息合共每股人民币 46.4 分，合资格股东可选择全部收取现金、全部以新股份代息，或部分现金及部分新股份。

外高桥：公司发布 2025 年年度权益分派实施公告，本次利润分配以方案实施前公司总股本 13.6 亿股为基数，每股派发现金红利 0.3 元（含税），共计派发现金红利 4.76 亿元；其中 A 股每股现金红利 0.3 元，B 股每股现金红利 0.05 美元。

经营数据公告：

金地集团：2026 年 6 月公司实现签约面积 11.5 万平方米，同比下降 56.1%；实现签约金额 17.0 亿元，同比下降 45.2%。2026 年 1-6 月公司累计实现签约面积 67.5 万平方米，同比下降 46.2%；累计实现签约金额 95.3 亿元，同比下降 44.4%。

保利置业集团：集团发布 2026 年 6 月末经审核销售数据，2026 年 6 月实现合同销售金额约人民币 36 亿元，合同销售面积约 11.5 万平方米，合同销售均价约人民币 3.1 万元/平方米。截至 2026 年 6 月，置业集团累计实现合同销售金额约人民币 232 亿元，累计合同销售面积约 79.9 万平方米，合同销售均价约人民币 2.9 万元/平方米。

合景泰富集团：集团发布未经审核营运数据，2026 年 6 月，本集团及其合营企业及联营公司的预售额为人民币 2.5 亿元，与去年同期相比减少 61.1%；预售建筑面积约为 1.6 万平方米，与去年同期相比减少 21.0%。

正荣地产：集团发布未经审核经营数据，截至 2026 年 6 月 30 日，集团连同合营公司及联营公司的累计合约销售金额约为人民币 3.9 亿元，合约销售建筑面积约 1.8 万平方米，合约平均售价约为每平方米人民币 2.0 万元。截至 2026 年 6 月 30 日止六个月，集团连同合营公司及联营公司的累计合约销售金额约为人民币 21.2 亿元，合约销售建筑面积约 13.7 万平方米，合约平均售价约为每平方米人民币 1.6 万元。

绿城中国：集团发布未经审核营运数据，2026 年 6 月自投项目销售金额约为人民币 114 亿元，销售面积约 31 万平方米，销售均价约为每平方米人民币 3.7 万元；代建项目销售金额约为人民币 93 亿元，销售面积约 62 万平方米。2026 年 1-6 月，集团累计取得总合同销售面积约 422 万平方米，总合同销售金额约人民币 947 亿元。

时代中国控股：集团发布未经审核经营数据，2026 年 6 月，本集团合同销售金额约为人民币 3.1 亿元，签约建筑面积约 3.2 万平方米。截至 2026 年 6 月 30 日止六个月，本集团累计合同销售金额约为人民币 18.3 亿元，签约建筑面积约 18.7 万平方米。

弘阳地产：集团发布未经审核营运数据，2026 年 6 月公司合同销售金额为人民币 1.7 亿元，销售面积约 3.5 万平方米，平均销售价格为每平方米人民币 5,074 元。2026 年 1-6 月集团累计合同销售金额为人民币 9.4 亿元，累计销售面积约 10.0 万平方米，平均销售价格为每平方米人民币 9440 元。

建发国际集团：集团发布未经审核营运数据，截至 2026 年 6 月 30 日止六个月，集团连同其合营公司及联营公司实现归属公司股东权益的累计合同销售金额约人民币 488.7 亿元，归属公司股东权益的累计合同销售建筑面积约 177.0 万平方米，同比分别减少约 8.4%和 11.8%。

瑞安房地产：公司发布六个月物业销售简报，2026 年首六个月合约物业销售额为人民币 29.6 亿元，其中住宅物业合约销售额人民币 24.4 亿元，商业物业合约销售额人民币 5.2 亿元；已出售建筑面积 5.9 万平方米，平均售价为每平方米人民币 4.9 万元。

国创高新：公司发布 2026 年半年度业绩预告，预计归母净利润为 1,500 万元至 2,250 万元，比上年同期追溯调整后增长 52.30%至 128.45%；预计扣除非经常性损益后的净利润为 1,600 万元至 2,400 万元。

宝龙地产：集团发布未经审核营运数据，2026 年 6 月公司合同销售金额约为人民币 6.3 亿元，合同销售面积约 5.6 万平方米。2026 年 1-6 月集团累计合同销售金额约为人民币 34.2 亿元，累计合同销售面积约 33.2 万平方米。

雅居乐集团：集团发布未经审核营运数据，2026 年 6 月公司预售金额合计约人民币 8.2 亿元，对应建筑面积约 12.7 万平方米，平均价为每平方米人民币 6,433 元。截至 2026 年 6 月 30 日止六个月，集团预售金额合计约人民币 38.0 亿元，对应建筑面积约 40.8 万平方米，平均价为每平方米人民币 9,323 元。

中国金茂：集团发布未经审核销售数据，2026 年 6 月公司取得签约销售金额人民币 157.7 亿元，签约销售建筑面积约 59.8 万平方米。截至 2026 年 6 月 30 日止六个月，集团累计取得签约销售金额人民币 575 亿元，累计签约销售建筑面积约 228.1 万平方米。

图表 53. 2026 年第 28 周（7 月 5 日-7 月 10 日）重点公司公告汇总

公告类型	公司名称	公告内容
高管变动公告	旭辉控股集团	董事会成员包括执行董事林中先生、林伟先生、周长亮先生、杨欣先生及李扬先生；非执行董事曾阳先生；以及独立非执行董事陈伟成先生、林采宜女士及丁祖昱先生。
	弘阳服务	1) 贾洪波先生（执行董事）已获委任为董事会主席。2) 已重新委任李先生为本公司独立非执行董事。
	上海临港	公司董事长翁恺宁先生离任
	雅居乐集团	独立非执行董事邝志强先生离世。
股权变动公告	我爱我家	控股股东西藏太和先机投资管理有限公司解除质押 1500 万股股份，占公司总股本的 0.6%。解除质押后，太和先机及其一致行动人、实际控制人谢勇累计质押股份 2.2 亿股，占合计所持股份的 52.3%，占公司总股本的 9.5%。
	合肥城建	公司董事、总经理王庆生于 2026 年 6 月 30 日至 7 月 2 日通过集中竞价方式减持公司 1.1 万股股份，占公司总股本的 0.001%。减持完成后，王庆生持有公司股份 3.4 万股，占公司总股本的 0.004%。
	中梁控股	公司间接全资附属公司于 2026 年 7 月 3 日收购项目公司 50%股权，代价为人民币 877 万元。
	越秀地产	公司间接非全资附属公司杭州歙乐与杭州滨江房产集团、杭州建昇、浙江英冠等订立合作协议，拟收购项目公司合计 70.3%实际股权；完成后，卖方、杭州歙乐、杭州建昇及浙江英冠将分别实际持有项目公司 29.7%、30.3%、20.0%及 20.0%股权。
	珠江股份	公司副董事长、总经理周星星，副总经理赵坤、喻勇，财务总监金沅武于 2026 年 6 月 23 日至 2026 年 7 月 7 日通过集中竞价交易方式增持公司 A 股股份合计 16.3 万股，占公司总股本的 0.02%。本次增持后，上述增持主体合计持有公司股份 20.11 万股，占公司总股本的 0.02%。
	盈新发展	公司收购广东长兴半导体科技有限公司控制权事项已完成全部股权交割。夏少杰所持长兴半导体 3.75%股权已完成交割过户及工商变更登记手续；截至目前，本次交易所涉全部股权已完成交割，公司间接持有长兴半导体 60%股权。
	金科股份	公司股票连续 2 个交易日收盘价格涨幅偏离值累计偏离超过 20%，根据《深圳证券交易所股票上市规则》的相关规定，属于股票交易价格异常波动的情形。
	南山控股	公司确定福建旭熠实业有限公司为福建光洋 100%股权及债权的受让方，并收到标的转让价款 4.3 亿元。
	渝开发	公司拟注册发行不超过 3.3 亿元中期票据，由兴业银行担任主承销商。
	天地源	公司下属全资子公司陕西天投公司、天地源重庆公司及宏盛公司已就相关诉讼案件提起上诉，案件目前处于二审阶段。陕西天投公司、天地源重庆公司诉请调整金额 0.6 亿元，宏盛公司诉请调整金额 0.7 亿元。
其他重要公告	万通发展	公司股票连续两个交易日内日收盘价格涨幅偏离值累计达到 20%，根据《上海证券交易所交易规则》的有关规定，属于股票交易异常波动的情形。
	衢州发展	公司拟发行 2026 年度第一期中期票据，注册金额为人民币 5 亿元，本期发行金额为人民币 5 亿元，发行期限不超过 3 年。
	光明地产	公司中期票据获准注册，注册金额为 40 亿元。
	天健集团	经中证鹏元评定，此次跟踪评级维持公司主体信用等级为 AA+，评级展望维持为稳定，同时维持“24 天健 Y1”“26 天健 Y1”信用等级为 AA+。
	绿地控股	公司及控股子公司在 2026 年 6 月 16 日至 2026 年 7 月 6 日新增诉讼 1403 件，累计金额 38.1 亿元；在此期间，已结案 1906 件，累计结案金额 50.1 亿元。
	大名城	公司股票连续三个交易日内日收盘价格涨幅偏离值累计达到 20%，根据《上海证券交易所交易规则》的有关规定，属于股票交易异常波动情形。
	中国海外发展	公司全资附属公司中海企业发展集团有限公司拟发行 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期），发行总规模不超过人民币 30 亿元；债券共设两个品种，品种一发行期限为 3 年期，品种二发行期限为 5 年期。
	金融街	公司于 2026 年 7 月 7 日发行 2026 年度第三期中期票据，实际发行总额为 11.4 亿元，发行利率为 2.7%，期限为 3+2 年。
	旭辉控股集团	于 2025 年 12 月 29 日发行的强制可转换债券，因截至第二次定期强制转换记录日期（2026 年 6 月 30 日）累计已转换本金未达 40%触发转换，剩余本金 0.6 亿美元的债券将按每股 1.60 港元的转换价强制转换，并按约定汇率每 1 美元兑 7.8 港元进行折算。
	华发股份	公司控股子公司广州华川实业发展有限公司拟以现金及债转股方式对其全资子公司武汉华川房地产开发有限公司合计增资 33.6 亿元。本次增资后，华川房产注册资本由 37.3 亿元增至 70.9 亿元。
	张江高科	公司发布 2025 年年度权益分派实施公告，本次利润分配以方案实施前公司总股本 15.5 亿股为基数，每股派发现金红利 0.1 元（含税），共计派发现金红利 1.9 亿元。
	苏州高新	公司向全体股东每 10 股派发现金红利 0.18 元（含税），共计派发现金红利 0.2 亿元。
	越秀地产	子公司广州市城市建设开发有限公司“24 穗建 01”公司债券付息，票面利率 2.25%，每手派息 22.5 元；“24 穗建 02”公司债券付息，票面利率 2.75%，每手派息 27.5 元。
	碧桂园服务	1) 公司更新截至 2025 年 12 月 31 日止年度末期股息公告，宣派末期股息每股人民币 0.05 元；现金股息转换为代息股份的价格为每股 5.5 港元。2) 公司发布 2025 年末期股息及特别股息以股代息计划，相关股息合共每股人民币 46.4 分，合资格股东可选择全部收取现金、全部以新股份代息，或部分现金及部分新股份。
	外高桥	公司发布 2025 年年度权益分派实施公告，本次利润分配以方案实施前公司总股本 13.6 亿股为基数，每股派发现金红利 0.3 元（含税），共计派发现金红利 4.76 亿元；其中 A 股每股现金红利 0.3 元，B 股每股现金红利 0.05 美元。
经营数据公告	金地集团	2026 年 6 月公司实现签约面积 11.5 万平方米，同比下降 56.1%；实现签约金额 17.0 亿元，同比下降 45.2%。2026 年 1-6 月公司累计实现签约面积 67.5 万平方米，同比下降 46.2%；累计实现签约金额 95.3 亿元，同比下降 44.4%。
	保利置业集团	集团发布 2026 年 6 月未经审核销售数据，2026 年 6 月实现合同销售金额约人民币 36 亿元，合同销售面积约 11.5 万平方米，合同销售均价约人民币 3.1 万元/平方米。截至 2026 年 6 月，置业集团累计实现合同销售金额约人民币 232 亿元，累计合同销售面积约 79.9 万平方米，合同销售均价约人民币 2.9 万元/平方米。
	合景泰富集团	集团发布未经审核营运数据，2026 年 6 月，本集团及其合营企业及联营公司的预售额为人民币 2.5 亿元，与去年同期相比减少 61.1%；预售建筑面积约为 1.6 万平方米，与去年同期相比减少 21.0%。
	正荣地产	集团发布未经审核经营数据，截至 2026 年 6 月 30 日，集团连同合营公司及联营公司的累计合约销售金额约为人民币 3.9 亿元，合约销售建筑面积约 1.8 万平方米，合约平均售价约为每平方米人民币 2.0 万元。截至 2026 年 6 月 30 日止六个月，集团连同合营公司及联营公司的累计合约销售金额约为人民币 21.2 亿元，合约销售建筑面积约 13.7 万平方米，合约平均售价约为每平方米人民币 1.6 万元。
	绿城中国	集团发布未经审核营运数据，2026 年 6 月自投项目销售金额约为人民币 114 亿元，销售面积约 31 万平方米，销售均价约为每平方米人民币 3.7 万元；代建项目销售金额约为人民币 93 亿元，销售面积约 62 万平方米。2026 年 1-6 月，集团累计取得总合同销售面积约 422 万平方米，总合同销售金额约人民币 947 亿元。

资料来源：公司公告、中银证券

续 图表 53. 2026 年第 28 周（7 月 5 日-7 月 10 日）重点公司公告汇总

经营数据公告	时代中国控股	集团发布未经审核经营数据，2026 年 6 月，本集团合同销售金额约为人民币 3.1 亿元，签约建筑面积约 3.2 万平方米。截至 2026 年 6 月 30 日止六个月，本集团累计合同销售金额约为人民币 18.3 亿元，签约建筑面积约 18.7 万平方米。
	弘阳地产	集团发布未经审核营运数据，2026 年 6 月公司合同销售金额为人民币 1.7 亿元，销售面积约 3.5 万平方米，平均销售价格为每平方米人民币 5,074 元。2026 年 1-6 月集团累计合同销售金额为人民币 9.4 亿元，累计销售面积约 10.0 万平方米，平均销售价格为每平方米人民币 9440 元。
	建发国际集团	集团发布未经审核营运数据，截至 2026 年 6 月 30 日止六个月，集团连同其合营公司及联营公司实现归属公司股东权益的累计合同销售金额约人民币 488.7 亿元，归属公司股东权益的累计合同销售建筑面积约 177.0 万平方米，同比分别减少约 8.4%和 11.8%。
	瑞安房地产	公司发布六个月物业销售简报，2026 年首六个月合约物业销售额为人民币 29.6 亿元，其中住宅物业合约销售额人民币 24.4 亿元，商业物业合约销售额人民币 5.2 亿元；已出售建筑面积 5.9 万平方米，平均售价为每平方米人民币 4.9 万元。
	国创高新	公司发布 2026 年半年度业绩预告，预计归母净利润为 1,500 万元至 2,250 万元，比上年同期追溯调整后增长 52.30%至 128.45%；预计扣除非经常性损益后的净利润为 1,600 万元至 2,400 万元。
	宝龙地产	集团发布未经审核营运数据，2026 年 6 月公司合同销售金额约为人民币 6.3 亿元，合同销售面积约 5.6 万平方米。2026 年 1-6 月集团累计合同销售金额约为人民币 34.2 亿元，累计合同销售面积约 33.2 万平方米。
	雅居乐集团	集团发布未经审核营运数据，2026 年 6 月公司预售金额合计约人民币 8.2 亿元，对应建筑面积约 12.7 万平方米，平均价为每平方米人民币 6,433 元。截至 2026 年 6 月 30 日止六个月，集团预售金额合计约人民币 38.0 亿元，对应建筑面积约 40.8 万平方米，平均价为每平方米人民币 9,323 元。
	中国金茂	集团发布未经审核销售数据，2026 年 6 月公司取得签约销售金额人民币 157.7 亿元，签约销售建筑面积约 59.8 万平方米。截至 2026 年 6 月 30 日止六个月，集团累计取得签约销售金额人民币 575 亿元，累计签约销售建筑面积约 228.1 万平方米。

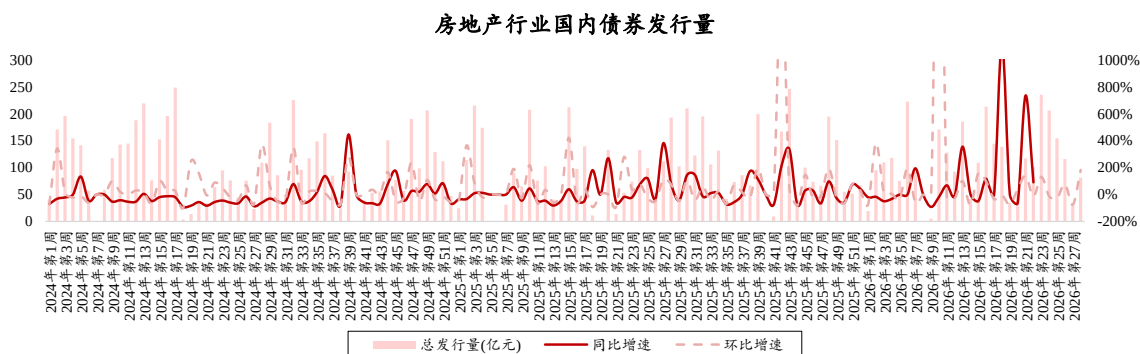
资料来源：公司公告、中银证券

6 本周房企债券发行情况

本周房企国内债券总发行量同比下降、环比上升，总偿还量同环比均上升。2026 年第 28 周（7 月 4 日-7 月 10 日）房地产行业国内债券总发行量为 81.5 亿元，环比上升 183.5%，同比下降 57.8%（前值：-74.3%）。总偿还量为 155.3 亿元，环比上升 238.3%，同比上升 3.7%（前值：-56.4%）；净融资额为 -73.8 亿元。

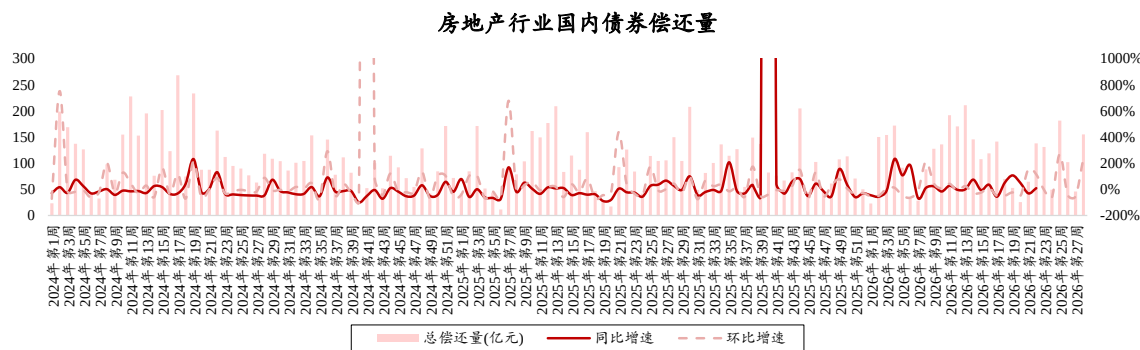
具体来看，本周债券发行量最大的房企为中海地产；中海企业，金融街、张江高科，发行量分别为 8.0、5.0、4.0 亿元。本周债券偿还量最大的房企为增城市碧桂园、金融街、中交房地产，偿还量分别为 28.5、18.0、16.9 亿元。

图表 54. 2026 年第 28 周房地产行业国内债券总发行量为 81.5 亿元，环比上升 183.5%，同比下降 57.8%



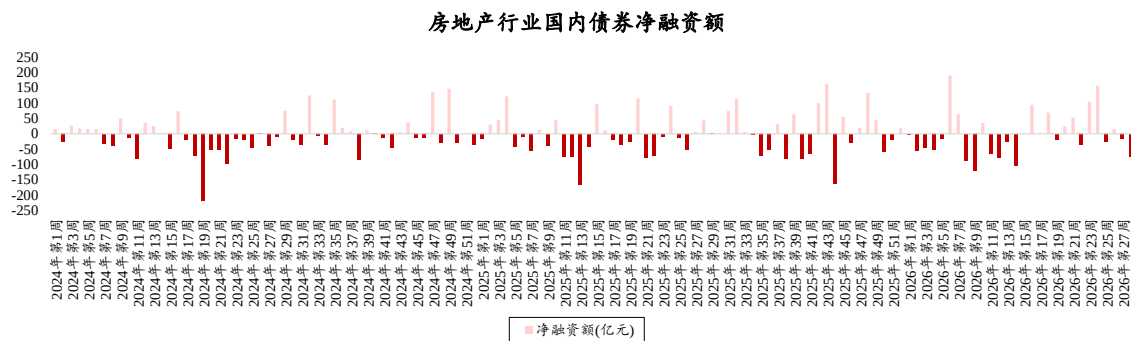
资料来源：同花顺、中银证券

图表 55. 2026 年第 28 周国内债券总偿还量为 155.3 亿元，环比上升 238.3%，同比上升 3.7%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 56. 2026 年第 28 周房地产行业国内债券净融资额为 -73.8 亿元



资料来源：同花顺、中银证券

图表 57. 本周债券发行量最大的房企为中海地产；中海企业，金融街、张江高科，发行量分别为 8.0、5.0、4.0 亿元。

发行日期	债券简称	发行人	发行人企业性质	发行总额(亿)	到期日期	债券类型
2026-07-10	26 中海 04	中海地产;中海企业	中央企业	8.00	2031-07-14	公司债
2026-07-07	26 金融街 MTN003	金融街	地方国有企业	5.00	2031-07-08	中期票据
2026-07-07	26 张江 01	张江高科	地方国有企业	4.00	2029-07-09	公司债
2026-07-10	26 绿城地产 MTN003	绿城集团	外商投资	3.20	2029-07-13	中期票据
2026-07-07	26 光明房产 SCP001	光明地产	地方国有企业	3.00	2026-08-28	短期融资券
2026-07-06	26 建房 01	建发房产	地方国有企业	3.00	2031-07-08	公司债
2026-07-10	26 科产 K1	无锡高新区科创产业发展集团	地方国有企业	2.23	2031-07-14	公司债
2026-07-06	26 静安置业 SCP001	静安置业	地方国有企业	0.30	2027-03-18	短期融资券

资料来源：同花顺、中银证券

图表 58. 本周债券偿还量最大的房企为增城市碧桂园、金融街、中交房地产，偿还量分别为 28.5、18.0、16.9 亿元。

偿还日期	债券简称	发行人	发行人企业性质	偿还类型	偿还量(亿)	发行利率(%)	债券类型
2026-07-12	17 凤凰酒店 B	增城市碧桂园	港、澳、台投资	到期	19.91	6.8	资产支持证券
2026-07-06	23 金融街 MTN003	金融街	地方国有企业	回售	18.00	1	中期票据
2026-07-12	23 交房 01	中交房地产	中央企业	到期	16.90	3.48	公司债
2026-07-07	23 润置 01	华润置地控股	中央企业	到期	15.00	2.85	公司债
2026-07-12	17 凤凰酒店 A	增城市碧桂园	港、澳、台投资	到期	8.56	6	资产支持证券
2026-07-07	23 万科 MTN004	万科	地方国有企业	提前偿还	8.00	3.07	中期票据
2026-07-06	23 深安 02	深圳安居集团	地方国有企业	到期	8.00	2.92	公司债
2026-07-10	24 光明房产 MTN004	光明地产	地方国有企业	回售	7.00	1	中期票据
2026-07-06	21 饶资 02	上饶国资	地方国有企业	到期	7.00	3.05	公司债
2026-07-10	23 空港 02	空港集团	地方国有企业	到期	7.00	2.75	公司债
2026-07-09	25 滨江房产 CP002	滨江集团	私营	到期	6.00	2.5	短期融资券
2026-07-06	22 临债 01	上海临港	地方国有企业	到期	5.00	2.43	公司债

资料来源：同花顺、中银证券

7 投资建议

我们认为，7-8月传统淡季预计还是会影响到成交量；但是四季度开始预计销售将有所回升。7月需要关注政治局会议的表态，建议关注会议前的板块机会。从投资角度来说，部分房企已经出现结构性改善，包括销售布局的转换，以及在拿地方面有突出表现。节奏上，四季度出现板块行情的概率较大，核心驱动因素包括：“金九银十”带来的成交量季节性回升、公积金制度的改革及相关政策落地、被忽略的但已出现结构性改善的部分房企估值仍处于低位。我们看到，多数房企在25年计提减值相对较多，26年可能筑底，因此27年板块利润率和业绩可能会回升，从而带来今年四季度市场对27E估值的改观。

现阶段我们建议关注：1) 开发类公司中基本面稳定且能够保持或继续提升的房企：保利置业集团、华润置地、中国金茂、建发国际集团、滨江集团、绿城中国。2) 宏观或地产行业若有持续回暖，经营环境有相对的弹性变化的公司：新城控股、我爱我家。3) 以持有性物业管理为主、运营能力较强、物业布局在高能级城市且业态类型偏高端的商业地产类公司：华润万象生活、太古地产。

图表 59. 报告中提及上市公司估值表

公司代码	公司简称	评级	股价 (元)	市值 (亿元)	每股收益(元/股)		市盈率(x)		最新每股净资产 (元/股)
					2025A	2026E	2025A	2026E	
0119.HK	保利置业集团	买入	1.27	56.55	0.06	0.07	21.59	19.58	8.82
1109.HK	华润置地	未有评级	27.67	2,294.74	3.56	3.57	7.76	7.76	40.60
0817.HK	中国金茂	未有评级	1.11	174.31	0.04	0.09	25.34	12.08	3.94
1908.HK	建发国际集团	买入	11.85	308.69	1.63	1.84	7.27	6.44	18.79
002244.SZ	滨江集团	买入	8.08	251.40	0.68	0.85	11.88	9.51	9.47
3900.HK	绿城中国	买入	5.84	172.44	0.03	0.05	208.90	116.79	13.85
601155.SH	新城控股	未有评级	10.83	244.28	0.30	0.40	35.92	26.84	27.31
000560.SZ	我爱我家	未有评级	2.07	48.76	-0.04	0.04	-50.46	49.18	3.94
1209.HK	华润万象生活	未有评级	32.56	864.15	1.74	1.94	18.72	16.82	6.77
1972.HK	太古地产	未有评级	18.21	1,219.44	-0.24	0.87	-76.24	21.00	42.00

资料来源：同花顺、中银证券

注：股价截止日7月10日。未有评级公司盈利预测来自同花顺一致预期。

8 风险提示

政策出台不及预期；销售与房价持续下行；市场信心修复不及预期。

9 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中指院。

图表 60. 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、中指院、中银证券

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。

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得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任何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。所有本报告期内使用的商标、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) 6860 4866
传真: (8621) 5888 3554

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) 3988 6333
致电香港免费电话:
中国网通 10 省市客户请拨打: 10800 8521065
中国电信 21 省市客户请拨打: 10800 1521065
新加坡客户请拨打: 800 852 3392
传真: (852) 2147 9513

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) 8326 2000
传真: (8610) 8326 2291

中银国际(英国)有限公司

2/F, 1 Lothbury
London EC2R 7DB
United Kingdom
电话: (4420) 3651 8888
传真: (4420) 3651 8877

中银国际(美国)有限公司

美国纽约市美国大道 1045 号
7 Bryant Park 15 楼
NY 10018
电话: (1) 212 259 0888
传真: (1) 212 259 0889

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) 6692 6829 / 6534 5587
传真: (65) 6534 3996 / 6532 3371