

市场研究部

2026 年 7 月 15 日

房地产行业周度观察

中性

市场表现截至

2026.7.14

上周房地产行业指数表现

上周（2026.7.6-2026.7.10）房地产（申万）板块上涨 1.89%，沪深 300 指数下跌 1.27%，房地产板块领先沪深 300 指数 3.16 个百分点。和其他行业对比，房地产行业涨幅位列申万行业第 3 位。2026 年以来，沪深 300 指数上涨 3.26%，房地产板块下跌 13.89%，房地产累计落后沪深 300 指数 17.15 个百分点。子板块中，上周房地产开发板块上涨 2.15%，房地产服务板块下跌 2.33%。



数据来源：Wind，国新证券整理

房地产行业周度数据跟踪

上周（2026.7.6-2026.7.12）30 大中城市房地产新房成交面积 137.51 万平方米，同比上涨 8.31%，环比下跌 33.59%。30 大中城市房地产新房累计成交面积 4514 万平方米，同比下跌 7.27%。从库存消化周期来看，上周 10 大城市存销比为 77，其中一线城市为 43.7，二线城市为 133.34。上周 7 个城市房地产二手房成交面积 143.72 万平方米，同比上涨 3.71%，环比下跌 3.68%。7 个一二线城市二手房累计成交面积 4090.09 万平方米，同比上涨 0.69%。

土地市场方面，上周 100 大中城市土地成交建筑面积 1038.89 万平方米，环比下跌 63.66%，土地成交总价 92.07 亿元，环比下跌 84.27%，成交楼面均价 886 元，环比下跌 56.72%，土地成交溢价率为 2.73%，环比下跌 6.94 个百分点。截至上周，100 大中城市土地成交建筑面积累计 52929.98 万平方米，同比下跌 9.37%，土地成交金额累计 7622.08 亿元，同比下降 30.71%。

行业与公司动态

国家统计局公布上半年房地产市场情况和 70 个大中城市房价情况。万科 A、绿地控股等公司公布 2026 年半年度业绩预告。华发股份公布 2026 年度向特定对象发行 A 股股票预案（修订稿）。

投资建议

从国家统计局公布的最新数据来看，房地产基本面仍然偏弱。房地产投资、新开工和销售面积仍然同比下滑且降幅扩大，房地产市场延续下行，部分一二线城市房价有所企稳，商品住宅销售价格同比降幅总体收窄。今年房地产政策目标为因城施策控增量、去库存、优供给，政策持续发力有助于改善房地产供求关系，通过好房子建设加快构建房地产发展新模式。建议关注销售情况较好、业绩稳健的房地产企业。

分析师：易华强

登记编码：S1490513080001

邮箱：yihuaqiang@crsec.com.cn

风险提示

1、宏观经济波动风险；2、房地产政策调整对市场的积极影响低于预期；3、房地产市场结构分化。

证券研究报告

目录

一、上周市场回顾	4
二、房地产行业数据周度观察	5
三、行业与公司动态	9
四、投资建议	11
五、风险提示	11

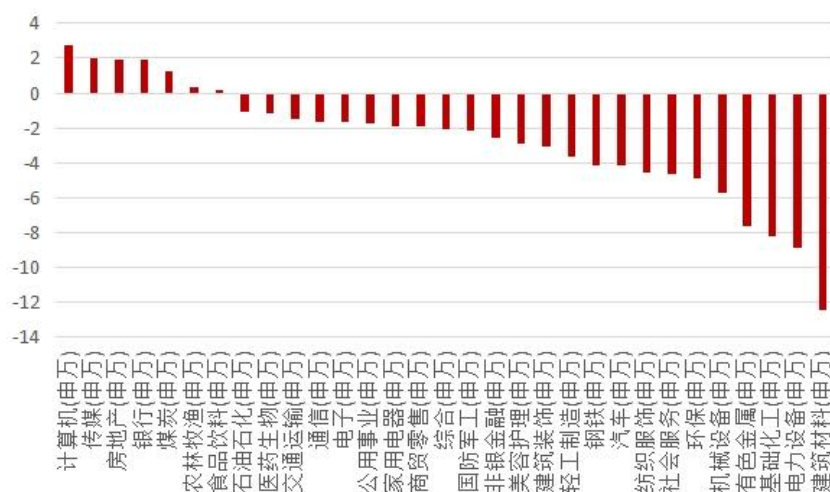
图表目录

图表 1：房地产行业板块相对表现（%）	4
图表 2：房地产行业子板块表现	4
图表 3：房地产行业个股涨跌幅	5
图表 4：30 大中城市房地产新房周成交面积（万平方米）	5
图表 5：30 大中城市新房周成交面积（万平方米）	6
图表 6：30 大中城市新房周成交面积累计同比	6
图表 7：10 大城市房地产存销比	6
图表 8：10 大城市商品房存销比	6
图表 9：7 个一二线城市二手房周成交面积（万平方米）	7
图表 10：7 个城市二手房周成交面积（万平方米）	7
图表 11：7 个城市二手房周成交面积累计同比	7
图表 12：100 大中城市土地成交情况	7
图表 13：100 大中城市土地成交建筑面积（万平方米）	8
图表 14：100 大中城市土地成交总价（亿元）	8
图表 15：100 大中城市土地成交楼面地价（元）	8
图表 16：100 大中城市土地成交溢价率（%）	8
图表 17：100 大中城市土地成交建筑面积累计同比	9
图表 18：100 大中城市土地成交金额累计同比	9

一、上周市场回顾

上周（2026.7.6-2026.7.10）房地产（申万）板块上涨 1.89%，沪深 300 指数下跌 1.27%，房地产板块领先沪深 300 指数 3.16 个百分点。和其他行业对比，房地产行业涨幅位列申万行业第 3 位。2026 年以来，沪深 300 指数上涨 3.26%，房地产板块下跌 13.89%，房地产累计落后沪深 300 指数 17.15 个百分点。

图表 1：房地产行业板块相对表现 (%)



3 名分别为万通发展、*ST 发展和大名城，跌幅前 3 名分别为京投发展、先导基电和*ST 中迪。

图表 3：房地产行业个股涨跌幅

板块涨幅前三名			板块跌幅前三名		
证券代码	证券简称	周涨跌幅 (%)	证券代码	证券简称	周涨跌幅 (%)
600246.SH	万通发展	28.82	600683.SH	京投发展	-10.62
000838.SZ	*ST 发展	24.86	600641.SH	先导基电	-10.12
600094.SH	大名城	13.79	000609.SZ	*ST 中迪	-9.21

数据来源：Wind，国新证券整理

二、房地产行业数据周度观察

上周（2026.7.6-2026.7.12）30 大中城市房地产新房成交面积 137.51 万平方米，同比上涨 8.31%，环比下跌 33.59%。其中一线城市成交面积 49.46 万平方米，同比上涨 46.73%，二线城市成交面积 52.37 万平方米，同比下跌 15.3%，三线城市成交面积 35.69 万平方米，同比上涨 13.57%。

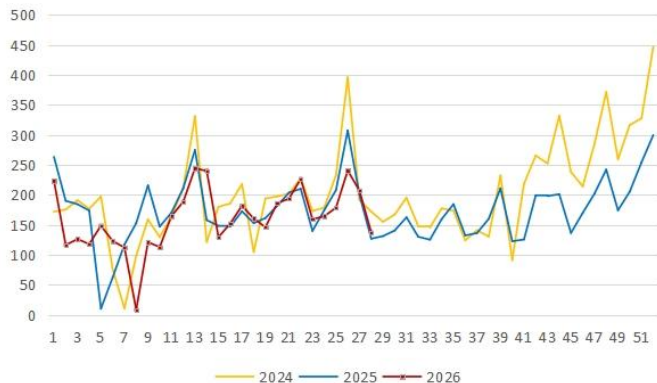
图表 4：30 大中城市房地产新房周成交面积（万平方米）

	上周值	上周环比	上周同比	前一周值	去年同期
30 大中城市	137.51	-33.59%	8.31%	207.06	126.96
一线城市	49.46	-18.92%	46.73%	61.00	33.71
二线城市	52.37	-52.99%	-15.30%	111.38	61.82
三线城市	35.69	2.93%	13.57%	34.67	31.42

数据来源：Wind，国新证券整理

30 大中城市房地产新房累计成交面积 4514 万平方米，同比下跌 7.27%。

图表 5：30 大中城市新房周成交面积（万平方米）



数据来源：Wind，国新证券整理

图表 6：30 大中城市新房周成交面积累计同比



数据来源：Wind，国新证券整理

从库存消化周期来看，上周 10 大城市存销比为 77，其中一线城市为 43.7，二线城市为 133.34。

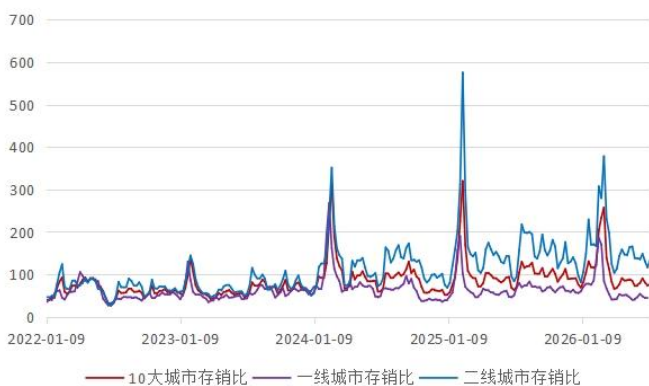
图表 7：10 大城市房地产存销比（周）

	上周值	前一周值	去年同期
10 大城市	77.00	73.62	70.99
一线城市	43.70	44.52	50.70
二线城市	133.34	116.35	95.31

数据来源：Wind，国新证券整理

受成交量波动影响，上周存销比环比上升。

图表 8：10 大城市商品房存销比



数据来源：Wind，国新证券整理

选取北京、深圳、杭州、成都、苏州、青岛和厦门 7 个一二线城市，统计二手

房成交情况。上周 7 个城市房地产二手房成交面积 143.72 万平方米，同比上涨 3.71%，环比下跌 3.68%。其中一线城市成交面积 43.01 万平方米，同比上涨 1.53%，二线城市成交面积 100.71 万平方米，同比上涨 4.67%。

图表 9：7 个一二线城市二手房周成交面积（万平方米）

	上周值	上周环比	上周同比	前一周值	去年同期
7 个城市	143.72	-3.68%	3.71%	149.21	138.58
一线城市	43.01	-13.32%	1.53%	49.62	42.36
二线城市	100.71	1.13%	4.67%	99.59	96.22

数据来源：Wind，国新证券整理

7 个一二线城市二手房累计成交面积 4090.09 万平方米，同比上涨 0.69%。

图表 10：7 个城市二手房周成交面积（万平方米）



数据来源：Wind，国新证券整理

图表 11：7 个城市二手房周成交面积累计同比



数据来源：Wind，国新证券整理

土地市场方面，上周 100 大中城市土地成交建筑面积 1038.89 万平方米，环比下跌 63.66%，土地成交总价 92.07 亿元，环比下跌 84.27%，成交楼面均价 886 元，环比下跌 56.72%，土地成交溢价率为 2.73%，环比下跌 6.94 个百分点。

图表 12：100 大中城市土地成交情况

	上周值	前一周值	环比
土地成交建筑面积（万平方米）	1,038.89	2,859.03	-63.66%
土地成交总价（亿元）	92.07	585.20	-84.27%
土地成交楼面均价（元）	886.00	2,047.00	-56.72%
土地成交溢价率（%）	2.73	9.67	-6.94

数据来源：Wind，国新证券整理

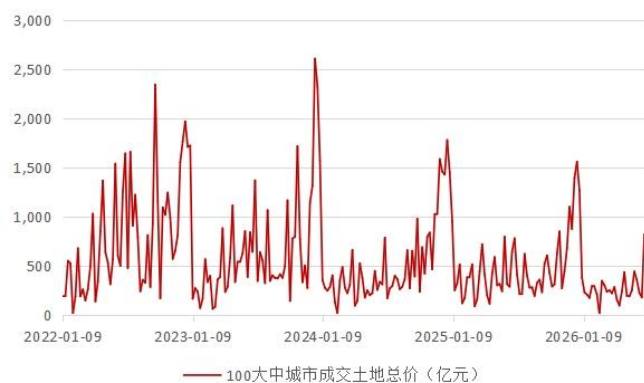
土地成交建筑面积和土地成交总价如下图。

图表 13: 100 大中城市土地成交建筑面积 (万平方米)



数据来源: Wind, 国新证券整理

图表 14: 100 大中城市土地成交总价 (亿元)



数据来源: Wind, 国新证券整理

土地成交楼面地价和土地成交溢价率如下图。

图表 15: 100 大中城市土地成交楼面均价 (元)



数据来源: Wind, 国新证券整理

图表 16: 100 大中城市土地成交溢价率 (%)



数据来源: Wind, 国新证券整理

截至上周, 100 大中城市土地成交建筑面积累计 52929.98 万平方米, 同比下跌 9.37%, 土地成交金额累计 7622.08 亿元, 同比下降 30.71%。

图表 17：100 大中城市土地成交建筑面积累计同比


数据来源：Wind，国新证券整理

图表 18：100 大中城市土地成交金额累计同比


数据来源：Wind，国新证券整理

三、行业与公司动态

1、国家统计局公布上半年房地产市场情况

1-6 月份，全国房地产开发投资 38074 亿元，同比下降 18.0%（按可比口径计算）；其中，住宅投资 29300 亿元，下降 17.8%。1-6 月份，房地产开发企业房屋施工面积 554049 万平方米，同比下降 12.5%。其中，住宅施工面积 384453 万平方米，下降 12.9%。房屋新开工面积 23239 万平方米，下降 23.4%。其中，住宅新开工面积 16900 万平方米，下降 24.1%。房屋竣工面积 17221 万平方米，下降 23.7%。其中，住宅竣工面积 12148 万平方米，下降 25.3%。

1-6 月份，新建商品房销售面积 40140 万平方米，同比下降 11.6%；其中住宅销售面积下降 12.4%。新建商品房销售额 37945 亿元，下降 13.6%；其中住宅销售额下降 13.7%。6 月末，商品房待售面积 76315 万平方米，同比下降 0.9%。其中，待售 3 年以下面积 56167 万平方米，下降 3.5%。

1-6 月份，房地产开发企业到位资金 40233 亿元，同比下降 20.2%。其中，国内贷款 5716 亿元，下降 31.7%；自筹资金 14740 亿元，下降 16.4%；定金及预收款 12442 亿元，下降 15.8%；个人按揭贷款 5137 亿元，下降 24.9%。

2、国家统计局公布 70 个大中城市房价情况

2026 年 6 月份，70 个大中城市中，一线城市商品住宅销售价格环比上涨，二三线城市环比下降或持平，一二三线城市同比降幅总体继续收窄。新建商品住宅销售价格环比上涨城市个数比上月继续增加。

6 月份，一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨 0.1%，涨幅比上月回落 0.1

个百分点。其中，上海、广州和深圳分别上涨 0.3%、0.2%和 0.3%，北京下降 0.3%。二线城市新建商品住宅销售价格环比由上月下降 0.1%转为持平。三线城市新建商品住宅销售价格环比下降 0.3%，降幅比上月收窄 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城市有 20 个，比上月增加 4 个，为 2025 年 5 月以来最多。

6 月份，一线城市二手住宅销售价格环比上涨 0.3%，涨幅比上月回落 0.1 个百分点。其中，北京、上海、广州和深圳分别上涨 0.1%、0.4%、0.4%和 0.3%。二线城市二手住宅销售价格环比下降 0.3%，降幅比上月扩大 0.1 个百分点。三线城市二手住宅销售价格环比下降 0.4%，降幅与上月相同。70 个大中城市中，二手住宅销售价格环比上涨城市有 9 个，比上月减少 1 个。

6 月份，一线城市新建商品住宅销售价格同比下降 1.3%，降幅比上月收窄 0.4 个百分点。其中，北京、广州和深圳分别下降 2.1%、2.6%和 3.6%，上海上涨 3.1%。二线城市新建商品住宅销售价格同比下降 3.1%，降幅收窄 0.1 个百分点。三线城市新建商品住宅销售价格同比下降 4.2%，降幅与上月相同。

6 月份，一线城市二手住宅销售价格同比下降 4.9%，降幅比上月收窄 0.9 个百分点。其中，北京、上海、广州和深圳分别下降 5.5%、3.2%、6.1%和 4.7%。二、三线城市二手住宅销售价格同比分别下降 5.4%和 6.0%，降幅分别收窄 0.3 个和 0.2 个百分点。

3、万科 A 公布 2026 年半年度业绩预告

公司预计 2026 年上半年归属于上市公司股东的净利润预计亏损 120 亿至 150 亿元，较上年同期亏损 119.47 亿元略有扩大。扣除非经常性损益后的净利润预计亏损 11 亿至 14 亿元，较上年同期亏损 115.91 亿元亦有所扩大。

公司亏损主要原因如下：（一）房地产开发项目结算规模显著下降，毛利率仍处低位。（二）结合行业、市场和经营环境变化，新增计提了资产减值。（三）成本法核算下，在扣除折旧摊销后，部分经营性业务以及部分非主业财务投资亏损。

4、绿地控股公布 2026 年半年度业绩预告

绿地控股预计 2026 年半年度实现归属于母公司所有者的净利润-4 亿元到-3 亿元，与上年同期相比，亏损大幅收窄。预计 2026 年半年度实现归属于母公司所有者的扣除非经常性损益后的净利润-20 亿元到-19 亿元。

亏损主要原因是：一是受房地产市场持续调整及基建投资增速放缓影响，公司在建项目推进节奏不及预期，房地产业结转面积与基建工程产值同比下滑，且房地产业结转毛利率同比下降，导致整体业绩承压；二是随着在建项目陆续竣工交付，符合资本化条件的借款费用大幅减少，费用化利息支出相应增加，进一步影响利润表现。

5、华发股份公布 2026 年度向特定对象发行 A 股股票预案（修订稿）

本次向特定对象发行 A 股股票募集资金总额预计不超过 265,000.00 万元（含本数），扣除发行费用后的募集资金净额将全部用于珠海、绍兴、成都等地的房地产开发项目。本次向特定对象发行 A 股股票数量上限为 808,023,244 股。

本次向特定对象发行完成后，公司总资产和净资产均有所增加，资本实力增强，有利于增加公司的稳健经营能力和整体实力。发行能改善公司现金流状况，进一步保障公司现金流安全。

四、投资建议

从国家统计局公布的最新数据来看，房地产基本面仍然偏弱。房地产投资、新开工和销售面积仍然同比下滑且降幅扩大，房地产市场延续下行，部分一二线城市房价有所企稳，商品住宅销售价格同比降幅总体收窄。今年房地产政策目标为因城施策控增量、去库存、优供给，政策持续发力有助于改善房地产供求关系，通过好房子建设加快构建房地产发展新模式。建议关注销售情况较好、业绩稳健的房地产企业。

五、风险提示

- 1、宏观经济波动风险；
- 2、房地产政策调整对市场的积极影响低于预期；
- 3、房地产市场结构分化。

投资评级定义

公司评级		行业评级	
强烈推荐	预期未来 6 个月内股价相对市场基准指数升幅在 15% 以上	看好	预期未来 6 个月内行业指数优于市场指数 5% 以上
推荐	预期未来 6 个月内股价相对市场基准指数升幅在 5% 到 15%	中性	预期未来 6 个月内行业指数相对市场指数持平
中性	预期未来 6 个月内股价相对市场基准指数变动在 -5% 到 5% 内	看淡	预期未来 6 个月内行业指数弱于市场指数 5% 以上
卖出	预期未来 6 个月内股价相对市场基准指数跌幅在 15% 以上		

免责声明

易华强，在此声明，本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并注册为证券分析师，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点。

本人不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿等。在本人所知情的范围内，本人所在机构、本人以及本人的利害关系人与本报告所评价或推荐的证券不存在任何利害关系。国新证券股份有限公司（已具备中国证监会批复的证券投资咨询业务资格，以下简称本公司）已在知晓范围内按照相关法律规定履行披露义务。本公司的资产管理和证券自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见和建议不一致的投资决策。本报告仅提供给本公司客户有偿使用。

本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本公司会授权相关媒体刊登研究报告，但相关媒体客户并不视为本公司客户。本报告版权归本公司所有。未获得本公司书面授权，任何人不得对本报告进行任何形式的发布、复制、传播，不得以任何形式侵害该报告版权及所有相关权利。

本报告中的信息、建议等均仅供本公司客户参考之用，不构成所述证券买卖的出价或征价。本报告并未考虑到客户的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。客户应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时可就研究报告相关问题咨询本公司的投资顾问。本公司市场研究部及其分析师认为本报告所载资料来源可靠，但本公司对这些信息的准确性和完整性均不作任何保证，也不承担任何投资者因使用本报告而产生的任何责任。本公司及其关联方可能会持有报告中提到的公司所发行的证券并进行交易，还可能为这些公司提供投资银行服务或其他服务，敬请投资者注意可能存在的利益冲突及由此造成的对本报告客观性的影响。

国新证券股份有限公司市场研究部

地址：北京市朝阳区朝阳门北大街 18 号中国人保寿险大厦 11 层(100020)

传真：010-85556155 网址：www.crsec.com.cn