

强于大市

房地产行业第 29 周周报(2026 年 7 月 11 日-2026 年 7 月 17 日)

新房成交同比由正转负，二手房成交同比涨幅收窄；《扩大消费“十五五”规划》将住房纳入大宗耐用商品消费体系

新房成交面积环比降幅收窄，同比由正转负。二手房成交面积环比降幅收窄，同比涨幅收窄；新房库存面积环比上涨，同比下跌，去化周期环比上涨，同比下跌。

核心观点

- **新房成交面积环比降幅收窄，同比由正转负。**第 29 周 47 城新房成交面积 192.3 万平，环比下降 15.1%，环比降幅收窄 23.9 个百分点；同比下降 13.4%，同比增速下降 28.0 个百分点。一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为-9.0%、-12.0%、-22.0%，同比增速分别为 4.1%、7.3%、-36.6%，一、二线城市同比涨幅分别收窄 41.0、5.7 个百分点，三四线城市同比增速降低 40.2 个百分点。
- **二手房成交面积环比降幅收窄，同比涨幅收窄。**第 29 周 23 城二手房成交面积为 224.8 万平，环比下降 3.0%，环比降幅较上周收窄了 3.8 个百分点，同比上升 4.2%，同比涨幅较上周收窄 7.8 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-4.9%、-0.5%、-4.6%，同比增速分别为 9.5%、-3.0%、11.4%，一、三四线城市同比涨幅较上周分别收窄了 7.3、3.7 个百分点，二线城市同比增速较上周降低 9.5 个百分点。
- **新房库存面积与去化周期均环比上涨，同比下跌。**截至第 29 周末，13 城新房库存面积 7290.7 万平方米，环比增速为 0.2%，同比增速为-8.8%；去化周期 16.4 个月，环比上升 0.5 个月，同比下降 2.2 个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 12.9、15.4、69.4 个月，环比分别上升 0.3、0.7、1.7 个月；一线城市同比下降 2.9 个月，二、三四线城市同比分别上升 0.5、3.0 个月。
- **土地市场环比量价齐跌、同比量跌价涨；溢价率环比上涨、同比下跌。**第 28 周百城全类型成交土地规划建筑面积为 699.8 万平，环比下降 61.2%，同比下降 33.0%；成交土地总价为 136.0 亿元，环比下降 73.1%，同比下降 31.5%；楼面均价为 1943 元/平，环比下降 30.5%，同比上升 2.1%；土地溢价率为 4.4%，环比上升 0.2 个百分点，同比下降 2.0 个百分点。
- **房企国内债券总发行量同环比均上涨。**第 29 周房地产行业国内债券总发行量为 155.8 亿元，环比上升 61.5%，同比上升 51.5%。总偿还量为 174.5 亿元，环比上升 6.0%，同比上升 67.2%；净融资额为-18.7 亿元。
- **板块相对收益有所下降。**第 29 周房地产行业绝对收益为-4.8%，较上周下降 6.7pct，房地产行业相对收益（相对沪深 300）为 0.5%，较上周下降 2.7pct。房地产板块 PE 为 10.03X，较上周下降 0.26X。

政策

- 7 月 13 日，国务院正式批复并发布《扩大消费“十五五”规划》，将住房与房地产相关部门分散在促进大宗耐用商品消费、加强消费基础设施建设、加力完善促进消费制度机制三个板块，将住房正式纳入“大宗耐用商品消费”体系，相关表述有：“更好满足住房消费需求，优化保障性住房供给，因城施策增加改善性住房供给，规范发展住房租赁市场。实施房屋品质提升工程，建设安全舒适绿色智慧的‘好房子’，稳步推进城中村、危旧房和城镇老旧小区改造，支持居民自主更新，支持老旧房屋适老化改造和智能化升级。实施物业服务品质提升行动，拓展物业服务内容”；“推进老旧商业街区改造提升，支持线下消费商业设施设备更新”；“清理优化不合理限制性措施。…支持各地因城施策调整优化房地产政策，更好满足居民刚性和改善性住房需求。深化住房公积金制度改革，扩大使用范围，着力满足缴存人不同阶段的多样化住房需求”。此次《规划》立足于扩大内需这一战略基点，为各项消费工作提供了清晰的实施路径。其中，关于房地产领域的政策设定，标志着行业正从以增量开发为主导的发展模式，向存量运营与消费服务深度融合的方向转型。从政策取向看，住房消费更加注重品质管理；物业服务被正式纳入消费扩容体系；消费基础设施投资获政策支持，商业地产迎来更新机遇；地方因城施策空间进一步打开。

投资建议

- 我们认为，7-8 月传统淡季预计还是会成交有所回升；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	17
5 本周重点公司公告	19
6 本周房企债券发行情况	27
7 投资建议	29
8 风险提示	30
9 附录	31

图表目录

图表 1. 47 个城市新房成交套数为 1.7 万套，环比下降 18.1%，同比下降 12.1%...	6
图表 2. 新房成交面积为 192.3 万平方米，环比下降 15.1%，同比下降 13.4%.....	6
图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别为 -11.5%、-13.6%、-26.3%	6
图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为 -9.0%、-12.0%、-22.0%	6
图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为 1.0%、7.5%、-32.9%.....	6
图表 6. 一、二、三四线城市新房成交面积同比增速分别为 4.1%、7.3%、-36.6%.....	6
图表 7. 13 个城市新房库存套数为 79.8 万套，环比增速为 0.6%，同比增速为 -3.5%	7
图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为 0.1%、1.6%、0.3%..	7
图表 9. 一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为 -13.1%、25.1%、-3.0%	7
图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 15.7、20.0、104.5 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 0.9%、7.4%、11.1%	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 -14.2%、37.1%、42.5%	7
图表 13. 13 个城市新房库存面积为 7290.7 万平方米，环比增速为 0.2%，同比增速为 -8.8%.....	8
图表 14. 一、二、三四线城市新房库存面积环比增速分别为 0.4%、0.1%、-0.1%.....	8
图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为 -12.2%、4.6%、-16.9%	8
图表 16. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 12.9、15.4、69.4 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 2.3%、4.6%、2.5%	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 -18.2%、3.5%、4.6%	8
图表 19. 23 个城市二手房成交套数为 2.5 万套，环比下降 3.4%，同比上升 3.5%.....	9
图表 20. 23 个城市二手房成交面积为 224.8 万平方米，环比下降 3.0%，同比上升 4.2%	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 -3.2%、-1.4%、-8.6%	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 -4.9%、-0.5%、-4.6%	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 11.7%、-4.4%、9.9%	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 9.5%、-3.0%、11.4%	

.....	9
图表 25. 百城成交土地规划建筑面积为 699.8 万平方米, 环比下降 61.2%, 同比下降 33.0%	10
图表 26. 百城成交土地总价为 136.0 亿元, 环比下降 73.1%, 同比下降 31.5%...10	
图表 27. 百城成交土地楼面均价为 1943.3 元/平, 环比下降 30.5%, 同比上升 2.1%	10
图表 28. 百城成交土地溢价率为 4.4%, 环比上升 0.2 个百分点, 同比下降 2.0 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-95.7%、-64.4%、-44.7%	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-67.7%、-20.6%、-37.5%	11
图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为-99.8%、-68.2%、-41.9%	11
图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为-98.8%、-4.9%、-36.9%	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-95.3%、-10.7%、5.1%	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-96.2%、19.8%、0.9%	11
图表 35. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 0.0%、10.8%、1.5%	11
图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 125.5 万平方米, 环比下降 68.6%, 同比下降 54.7%	12
图表 37. 百城成交住宅土地总价为 99.5 亿元, 环比下降 75.6%, 同比下降 38.6%12	
图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 7932.2 元/平方米, 环比下降 22.3%, 同比上升 35.6%	12
图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 14.8%, 环比上升 4.9 个百分点, 同比上升 9.0 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-100.0%、-84.2%、-33.4%	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-100.0%、-63.8%、-47.7%	12
图表 42. 一、二、三线城市住宅成交土地总价环比增速为-100.0%、-66.3%、-48.2%	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-100.0%、-9.2%、-47.8%	13
图表 44.二、三线城市住宅成交楼面均价环比增速为 113.3%、-22.1%.....	13
图表 45.二、三线城市住宅成交楼面均价同比增速为 150.8%、0.01%.....	13
图表 46.二、三线城市住宅类成交土地溢价率分别为 34.6%、2.5%.....	13
图表 47. 2026 年第 29 周大事件	16
图表 48. 房地产行业绝对收益为-4.8%, 较上周下降 6.7 个百分点	17
图表 49. 房地产行业相对沪深 300 收益为 0.5%, 较上周下降 2.7 个百分点.....	17

图表 50. 房地产板块 PE 为 10.03X, 较上周下降 0.26X.....	18
图表 51. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为滨江集团、新城控股、保利发展.....	18
图表 52. 港股涨跌幅靠前的三家公司依次为龙湖集团、华润置地、中国金茂.....	18
图表 53. 2026 年第 29 周 (7 月 11 日-7 月 17 日) 重点公司公告汇总.....	24
续 图表 53. 2026 年第 29 周 (7 月 11 日-7 月 17 日) 重点公司公告汇总.....	25
续 图表 53. 2026 年第 29 周 (7 月 11 日-7 月 17 日) 重点公司公告汇总.....	26
图表 54. 2026 年第 29 周房地产行业国内债券总发行量为 155.8 亿元, 环比上升 61.5%, 同比上升 51.5%	27
图表 55. 2026 年第 29 周国内债券总偿还量为 174.5 亿元, 环比上升 6.0%, 同比上升 67.2%	27
图表 56. 2026 年第 29 周房地产行业国内债券净融资额为-18.7 亿元	27
图表 57. 本周债券发行量最大的房企为保利发展、上海金茂、深业集团, 发行量分别为 27.0、25.0、18.0 亿元.....	28
图表 58. 本周债券偿还量最大的房企为金融街、招商蛇口、绿城集团, 偿还量分别为 35.9、25.0、15.0 亿元.....	28
图表 59. 报告中提及上市公司估值表.....	29
图表 60. 城市数据选取清单.....	31

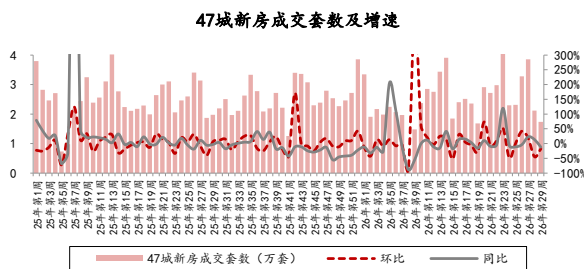
1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪

本周（第29周：7月11日-7月17日）相比于上周，新房成交面积环比降幅收窄、同比增速降低，二手房成交面积环比降幅收窄、同比增幅收窄；新房库存面积环比上升、同比下降；一、二、三四线城市新房库存面积去化周期环比均上升；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升。

1.1 重点城市新房成交情况跟踪

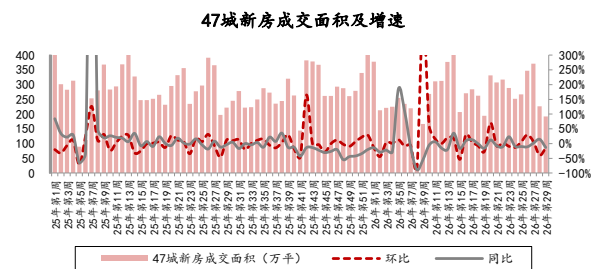
本周47个城市新房成交套数为1.7万套，环比下降18.1%，环比降幅收窄27.0个百分点；同比下降12.1%，同比增速降低了25.6个百分点；新房成交面积为192.3万平方米，环比下降15.1%，环比降幅收窄23.9个百分点；同比下降13.4%，同比增速降低28.0个百分点。分城市能级来看，一、二、三四线城市新房成交套数分别为0.4、0.7、0.6万套，环比增速分别为-11.5%、-13.6%、-26.3%，同比增速分别为1.0%、7.5%、-32.9%。一、二、三四线城市新房成交面积分别为43.3、84.2、64.8万平方米，环比增速分别为-9.0%、-12.0%、-22.0%，同比增速分别为4.1%、7.3%、-36.6%。

图表1. 47个城市新房成交套数为1.7万套，环比下降18.1%，同比下降12.1%



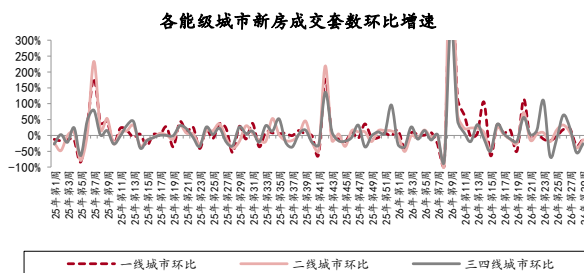
资料来源：同花顺、中银证券

图表2. 新房成交面积为192.3万平方米，环比下降15.1%，同比下降13.4%



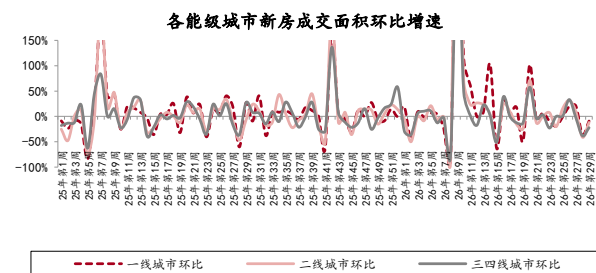
资料来源：同花顺、中银证券

图表3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别为-11.5%、-13.6%、-26.3%



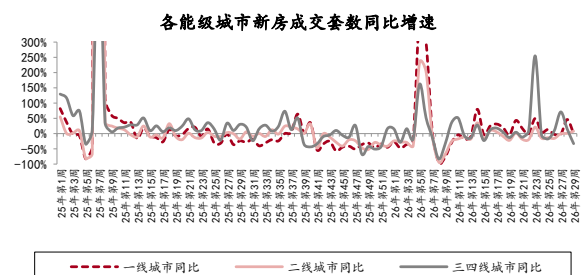
资料来源：同花顺、中银证券

图表4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为-9.0%、-12.0%、-22.0%



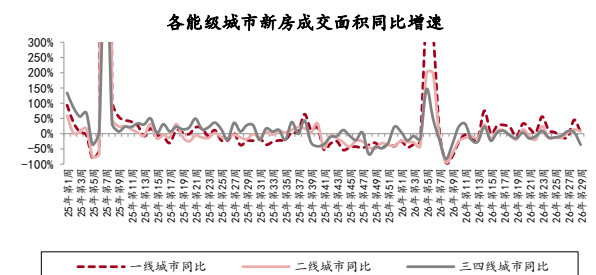
资料来源：同花顺、中银证券

图表5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为1.0%、7.5%、-32.9%



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4.1%、7.3%、-36.6%



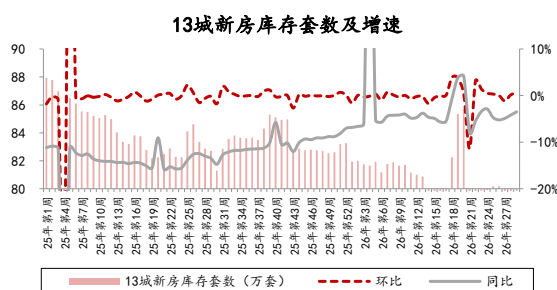
资料来源：同花顺、中银证券

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 79.8 万套，环比增速为 0.6%，同比增速为-3.5%，一、二、三四线城市新房库存套数分别为 43.7 21.0 15.2 万套，环比增速分别为 0.1% 1.6% 0.3%，同比增速分别为-13.1%、25.1%、-3.0%。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数分别为 27.4、6.0、8.3、2.1 万套，环比增速分别为 0.4%、-0.2%、0.1%、-1.9%，同比增速分别为-15.3%、-2.2%、-10.6%、-20.2%。

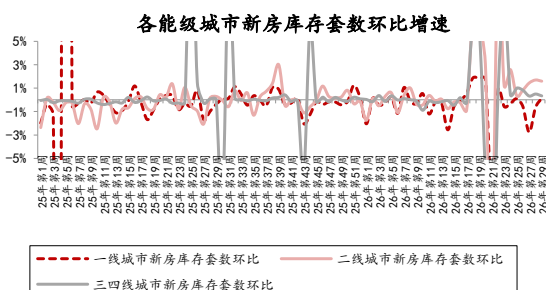
在新房库存套数去化周期方面，13个城市新房库存套数去化周期为 20.1 个月，环比上升 0.6 个月，同比下降 0.04 个月。一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 15.7、20.0、104.5 个月，环比分别上升 0.1、1.4、10.4 个月；一线城市同比下降 2.6 个月，二、三四线城市同比分别上升 5.4、31.1 个月。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数去化周期分别为 29.7、6.1、13.1、8.4 个月，北京、上海、广州环比分别上升 0.4、0.1、0.3 个月，深圳下降 0.8 个月；北京同比上升 0.4 个月，上海、广州、深圳同比分别下降 1.3、1.6、5.1 个月。

图表 7. 13 个城市新房库存套数为 79.8 万套，环比增速为 0.6%，同比增速为-3.5%



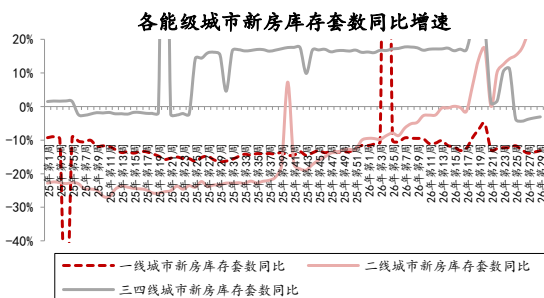
资料来源：同花顺、中银证券

图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为 0.1%、1.6%、0.3%



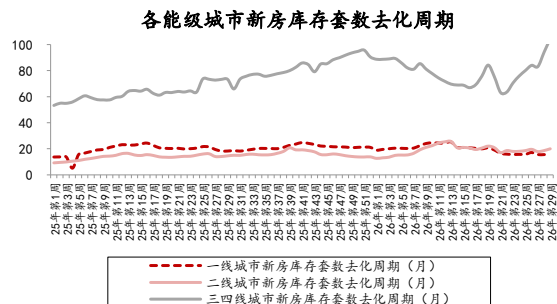
资料来源：同花顺、中银证券

图表 9. 一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为-13.1%、25.1%、-3.0%



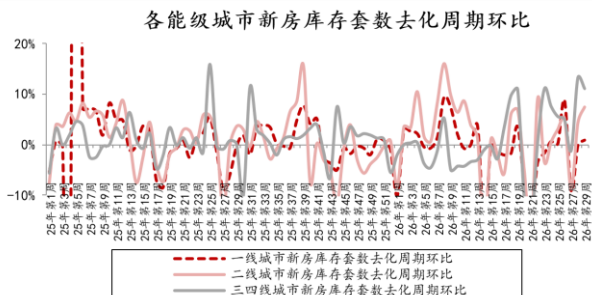
资料来源：同花顺、中银证券

图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 15.7、20.0、104.5 个月



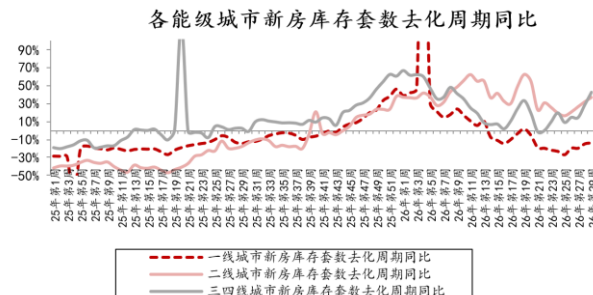
资料来源：同花顺、中银证券

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 0.9%、7.4%、11.1%



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-14.2%、37.1%、42.5%

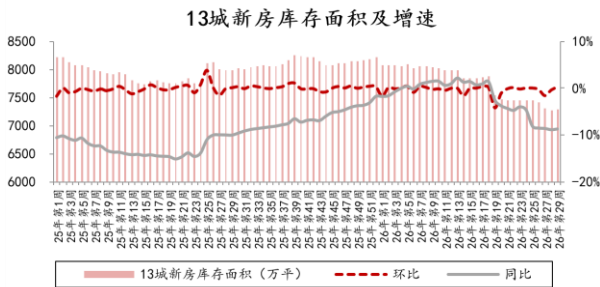


资料来源：同花顺、中银证券

13个城市新房库存面积为7290.7万平方米，环比增速为0.2%，同比增速为-8.8%。一、二、三四线城市新房库存面积分别为3618.0、2195.7、1477.0万平方米，环比增速分别为0.4%、0.1%、-0.1%，同比增速分别为-12.2%、4.6%、-16.9%。

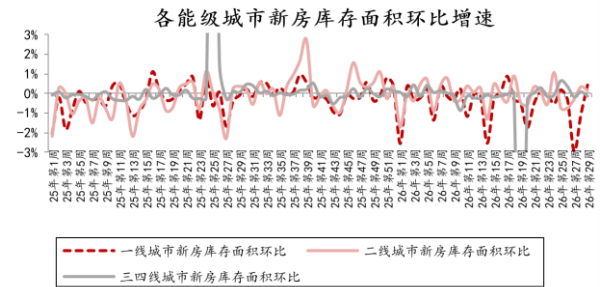
在新房库存面积去化周期方面，13个城市新房库存面积去化周期为16.4个月，环比上升0.5个月，同比下降2.2个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为12.9、15.4、69.4个月，一、二、三四线城市环比分别上升0.3、0.7、1.7个月；一线城市同比下降2.9个月，二、三四线城市同比分别上升0.5、3.0个月。

图表 13. 13个城市新房库存面积为7290.7万平方米，环比增速为0.2%，同比增速为-8.8%



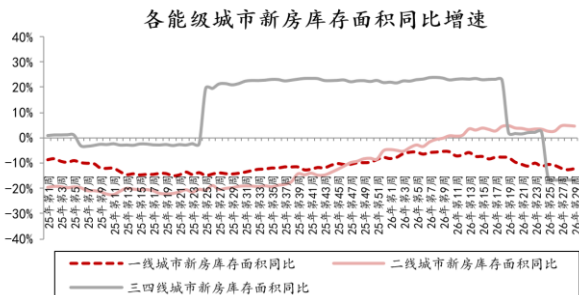
资料来源：同花顺、中银证券

图表 14. 一、二、三四线城市新房库存面积环比增速分别为0.4%、0.1%、-0.1%



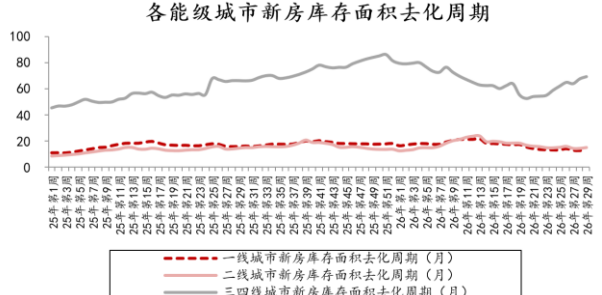
资料来源：同花顺、中银证券

图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为-12.2%、4.6%、-16.9%



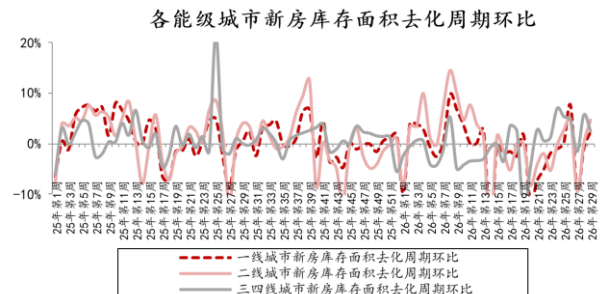
资料来源：同花顺、中银证券

图表 16. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为12.9、15.4、69.4个月



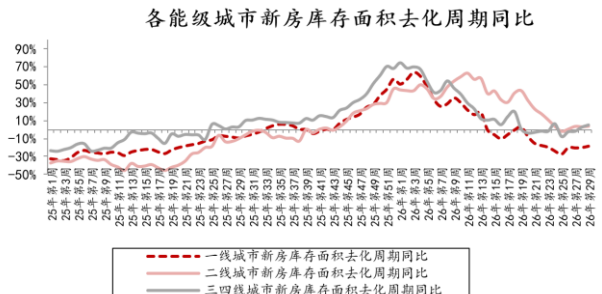
资料来源：同花顺、中银证券

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2.3%、4.6%、2.5%



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-18.2%、3.5%、4.6%



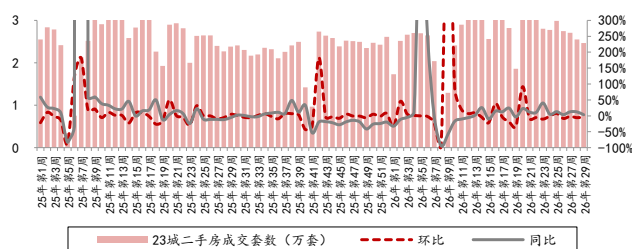
资料来源：同花顺、中银证券

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 2.5 万套，环比下降 3.4%，同比上升 3.5%；成交面积为 224.8 万平方米，环比下降 3.0%，环比降幅较上周收窄了 3.8 个百分点，同比上升 4.2%，同比涨幅较上周收窄了 7.8 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 0.9、1.1、0.4 万套，环比增速分别为 -3.2%、-1.4%、-8.6%，同比增速分别为 11.7%、-4.4%、9.9%；一、二、三四线城市成交面积分别为 81.0、96.3、47.5 万平方米，环比增速分别为 -4.9%、-0.5%、-4.6%，同比增速分别为 9.5%、-3.0%、11.4%。

图表 19. 23 个城市二手房成交套数为 2.5 万套，环比下降 3.4%，同比上升 3.5%

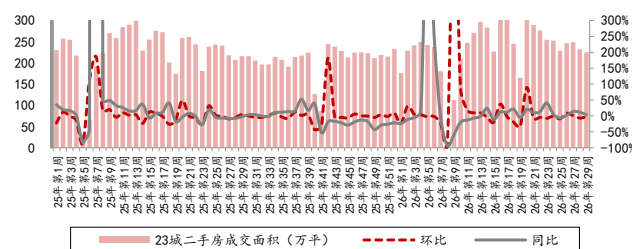
23城二手房成交套数及增速



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 224.8 万平方米，环比下降 3.0%，同比上升 4.2%

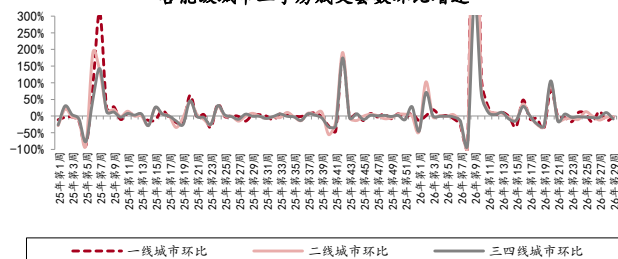
23城二手房成交面积及增速



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 -3.2%、-1.4%、-8.6%

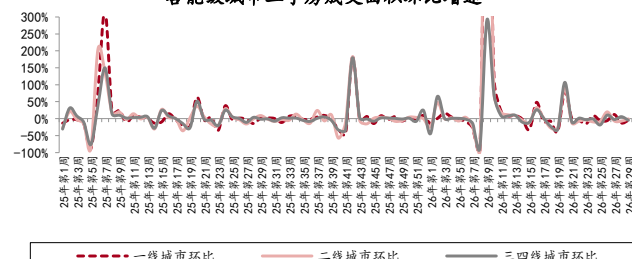
各能级城市二手房成交套数环比增速



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 -4.9%、-0.5%、-4.6%

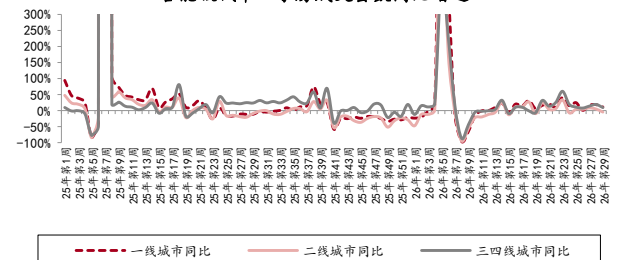
各能级城市二手房成交面积环比增速



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 11.7%、-4.4%、9.9%

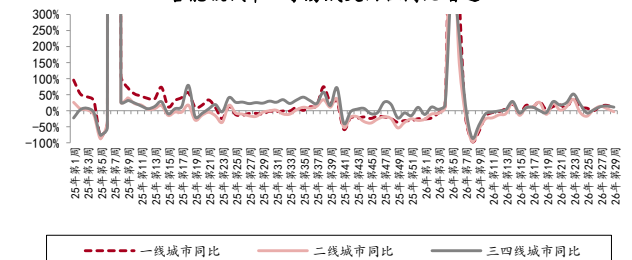
各能级城市二手房成交套数同比增速



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 9.5%、-3.0%、11.4%

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

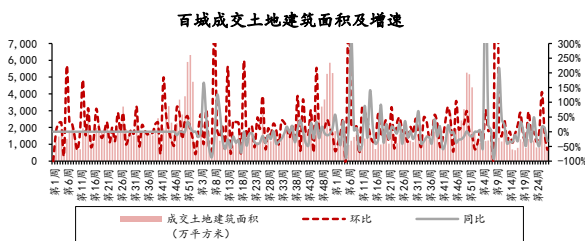
2 百城土地市场跟踪

土地市场方面，我们选取 2026 年第 28 周 (7 月 6 日-7 月 12 日)的数据，土地市场环比均量价齐跌、同比量跌价涨。从城市能级来看，一线城市同环比均量价齐跌，二线城市环比量价齐跌、同比量跌价涨，三线城市同环比均量跌价涨；一、三线城市溢价率同环比均下跌，二线城市同环比均上涨。

2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪

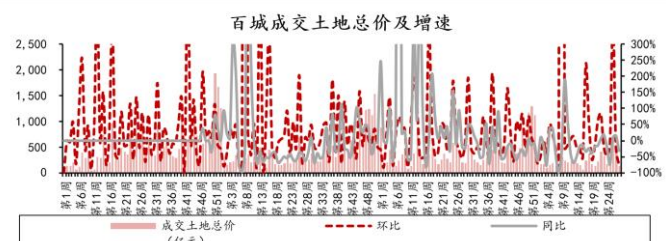
百城全类型成交土地规划建筑面积为 699.8 万平方米，环比下降 61.2%，同比下降 33.0%；成交土地总价为 136.0 亿元，环比下降 73.1%，同比下降 31.5%；成交土地楼面均价为 1943.3 元/平，环比下降 30.5%，同比上升 2.1%；百城成交土地溢价率为 4.4%，环比上升 0.2 个百分点，同比下降 2.0 个百分点。

图表 25. 百城成交土地规划建筑面积为 699.8 万平方米，环比下降 61.2%，同比下降 33.0%



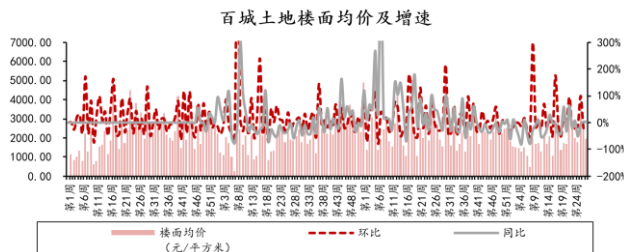
资料来源：中指院、中银证券

图表 26. 百城成交土地总价为 136.0 亿元，环比下降 73.1%，同比下降 31.5%



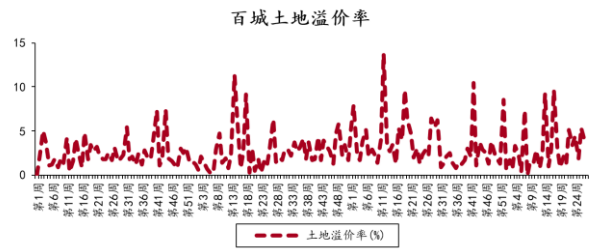
资料来源：中指院、中银证券

图表 27. 百城成交土地楼面均价为 1943.3 元/平，环比下降 30.5%，同比上升 2.1%



资料来源：中指院、中银证券

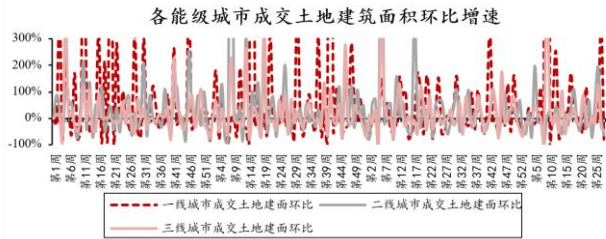
图表 28. 百城成交土地溢价率为 4.4%，环比上升 0.2 个百分点，同比下降 2.0 个百分点



资料来源：中指院、中银证券

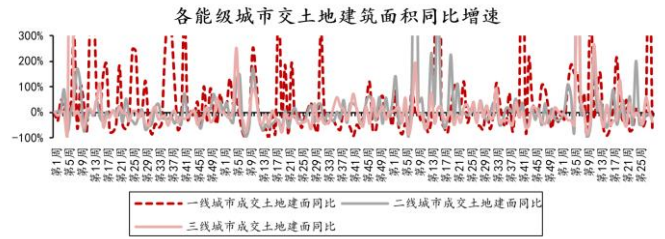
从城市能级来看，一、二、三线城市成交土地规划建筑面积分别为 13.5、281.8、404.5 万平方米，环比增速分别为-95.7%、-64.4%、-44.7%，同比增速分别为-67.7%、-20.6%、-37.5%；一、二、三线城市成交土地总价分别为 0.3、79.1、56.5 亿元，环比增速分别为-99.8%、-68.2%、-41.9%，同比增速分别为-98.8%、-4.9%、-36.9%；一、二、三线城市平均楼面价分别为 235.8、2807.8、1397.7 元/平，环比增速分别为-95.3%、-10.7%、5.1%，同比增速分别为-96.2%、19.8%、0.9%；一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 0.0%、10.8%、1.5%，一、三线城市环比分别下降 19.3、1.6 个百分点，二线城市环比上升 6.0 个百分点；一、三线城市同比分别下降 9.8、6.7 个百分点，二线城市同比上升 9.1 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-95.7%、-64.4%、-44.7%



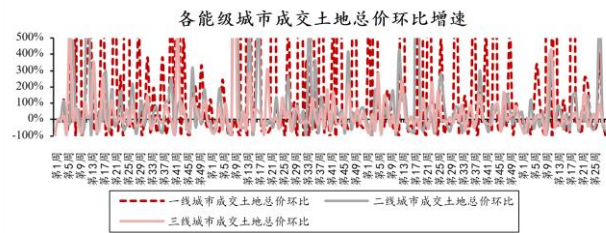
资料来源：中指院、中银证券

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-67.7%、-20.6%、-37.5%



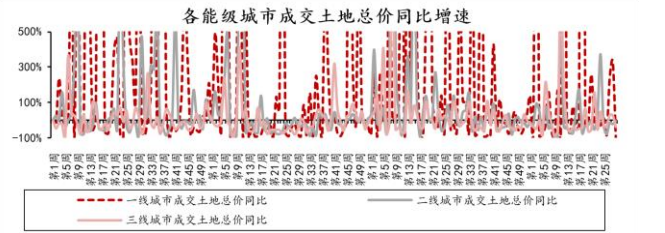
资料来源：中指院、中银证券

图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为-99.8%、-68.2%、-41.9%



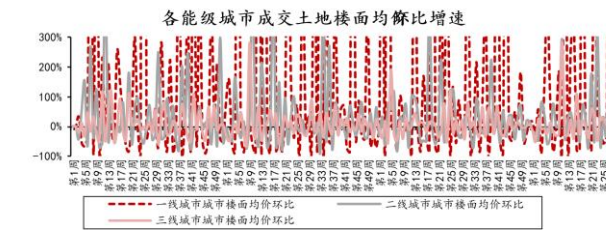
资料来源：中指院、中银证券

图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为-98.8%、-4.9%、-36.9%



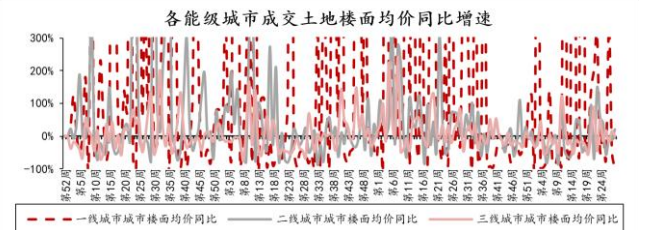
资料来源：中指院、中银证券

图表 33. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为-95.3%、-10.7%、5.1%



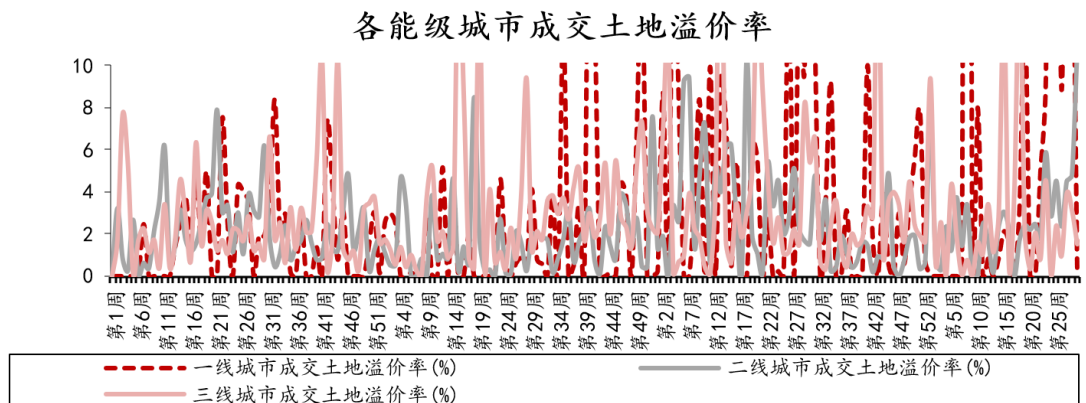
资料来源：中指院、中银证券

图表 34. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为-96.2%、19.8%、0.9%



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 0.0%、10.8%、1.5%

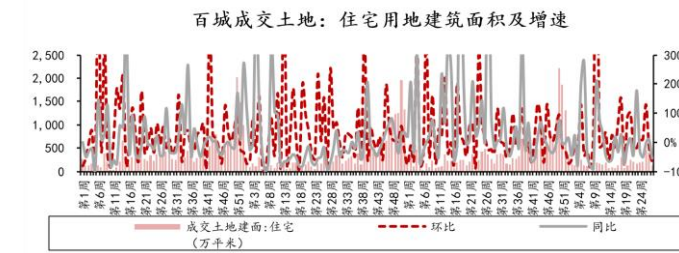


资料来源：中指院、中银证券

2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪

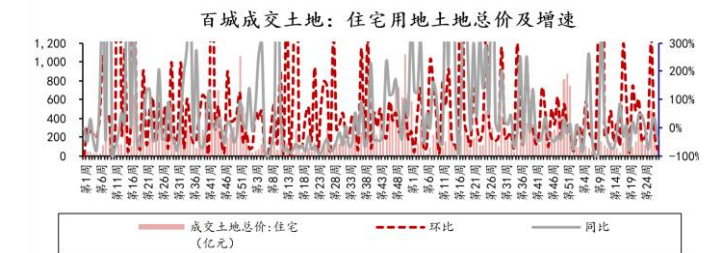
百城成交住宅土地规划建筑面积为 125.5 万平方米，环比下降 68.6%，同比下降 54.7%；成交住宅土地总价为 99.5 亿元，环比下降 75.6%，同比下降 38.6%；成交住宅土地楼面均价为 7932.2 元/平方米，环比下降 22.3%，同比上升 35.6%；百城成交住宅类用地溢价率为 14.8%，环比上升 4.9 个百分点，同比上升 9.0 个百分点。

图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 125.5 万平方米，环比下降 68.6%，同比下降 54.7%



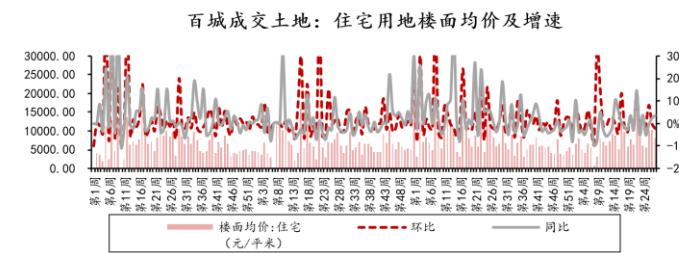
资料来源：中指院、中银证券

图表 37. 百城成交住宅土地总价为 99.5 亿元，环比下降 75.6%，同比下降 38.6%



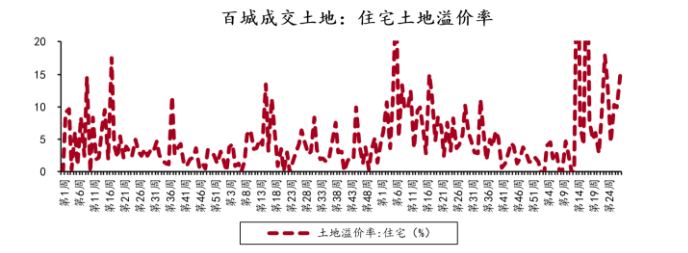
资料来源：中指院、中银证券

图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 7932.2 元/平方米，环比下降 22.3%，同比上升 35.6%



资料来源：中指院、中银证券

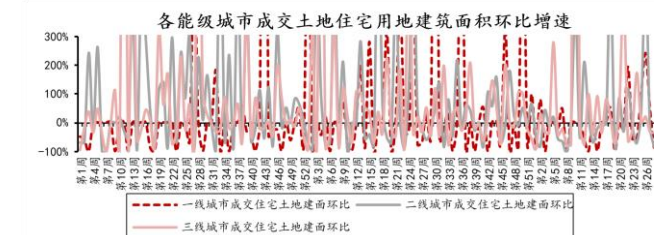
图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 14.8%，环比上升 4.9 个百分点，同比上升 9.0 个百分点



资料来源：中指院、中银证券

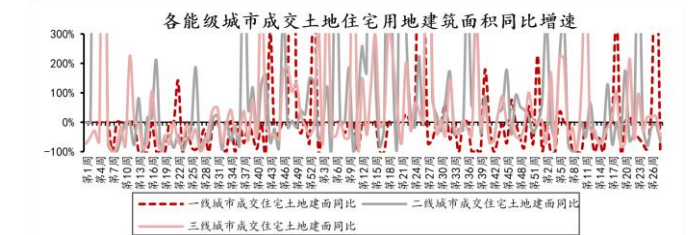
从不同城市能级的住宅类土地市场情况来看，本周一、二、三线城市土地建筑面积分别为 0.0、36.3、89.2 万平方米，环比增速分别为-100.0%、-84.2%、-33.4%，同比增速分别为-100.0%、-63.8%、-47.7%；一、二、三线城市住宅类成交土地总价分别为 0.0、64.2、35.3 亿元，环比增速分别为-100.0%、-66.3%、-48.2%，同比增速分别为-100.0%、-9.2%、-47.8%；二、三线城市住宅类平均楼面价分别为 17669.9、3965.1 元/平，环比增速分别为 113.3%、-22.1%，同比增速分别为 150.8%、0.01%；二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 34.6%、2.5%，二线城市环比上升 25.4 个百分点，三线城市环比下降 4.1 个百分点，二线城市同比上升 31.3 个百分点，三线城市同比下降 2.5 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-100.0%、-84.2%、-33.4%



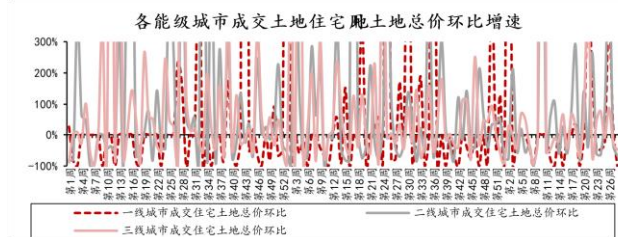
资料来源：中指院、中银证券

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-100.0%、-63.8%、-47.7%



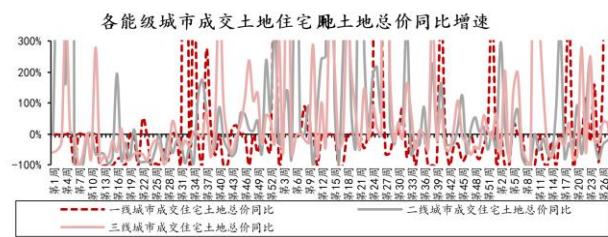
资料来源：中指院、中银证券

图表 42. 一、二、三线城市住宅成交土地总价环比增速为 -100.0%、-66.3%、-48.2%



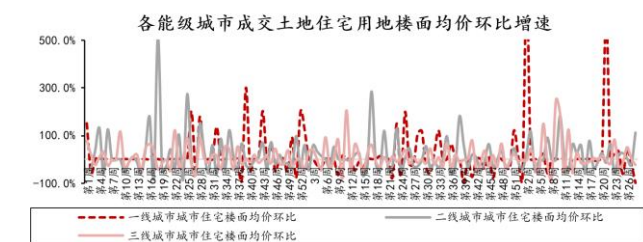
资料来源：中指院、中银证券

图表 43. 一、二、三线城市住宅成交土地总价同比增速分别为 -100.0%、-9.2%、-47.8%



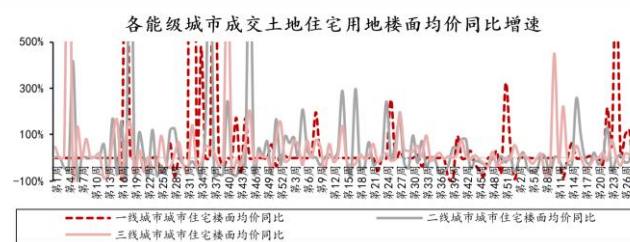
资料来源：中指院、中银证券

图表 44. 二、三线城市住宅成交楼面均价环比增速为 113.3%、-22.1%



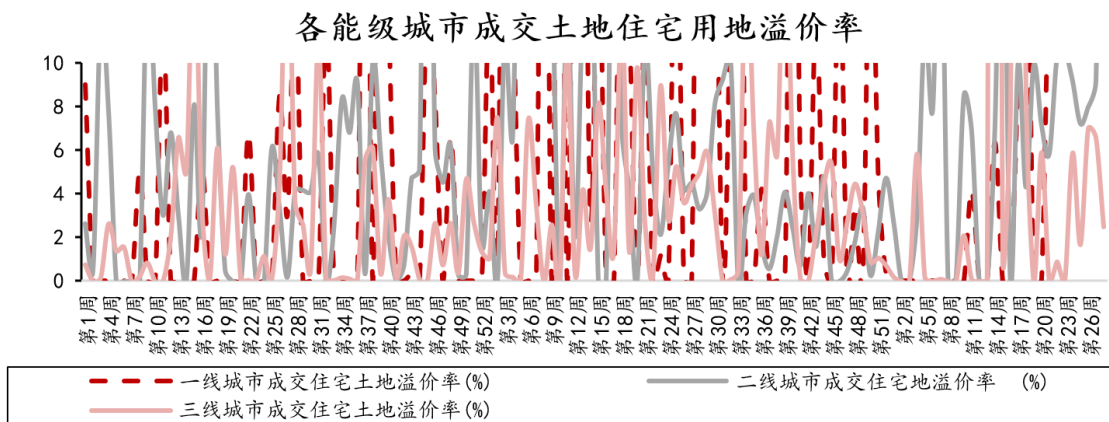
资料来源：中指院、中银证券

图表 45. 二、三线城市住宅成交楼面均价同比增速为 150.8%、0.01%



资料来源：中指院、中银证券

图表 46. 二、三线城市住宅类成交土地溢价率分别为 34.6%、2.5%



资料来源：中指院、中银证券

3 本周行业政策梳理

中央

国家统计局: 1) 国家统计局发布 2025 年 6 月份 70 个大中城市商品住宅销售价格变动情况, 国家统计局城市司高级统计师杨彩芳解读 2026 年 6 月份商品住宅销售价格变动情况统计数据指出, 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。2) 国家统计局发布 2026 年 1—6 月份全国房地产市场基本情况。1-6 月份, 全国房地产开发投资 3.8 万亿元, 同比下降 18.0%; 其中, 住宅投资 2.9 万亿元, 下降 17.8%。

住建部: 住房和城乡建设部标准定额司就修改后的《“好房子”建设指南(试行)(征求意见稿)》再次向社会公开征求意见, 有关单位和个人可于 2026 年 7 月 21 日前反馈意见。

地方

香港: 1) 香港发展局局长甯汉豪将于下午 4 时 30 分将公布 2026 年 7 月至 9 月季度卖地计划并会见传媒, 市场关注北部都会区首个片区项目后续推售安排。2) 香港市建局就九龙城沙埔道项目向城规会提交新方案, 申请将住用地积比率上限由 7.5 倍放宽至 8 倍, 以增加住用楼面、减少商铺楼面, 提升项目吸引力。3) 香港政府公布本季(2026/27 年度第二季)卖地计划, 发展局局长甯汉豪表示, 将推出 1 幅住宅地招标出售, 位于何文田佛光街, 提供 250 个单位。连同早前截标的洪水桥片区住宅地、港铁项目、市建局重建项目, 以及私人发展和重建项目, 第二季合共提供 1.01 万个单位。

海口: 1) 海口长天路西侧推出 28 亩商住用地 起拍价 2.94 亿元, 折合起拍楼面价 6043 元/㎡, 临近顶豪项目长天云汀, 片区内长天学校已开建。2) 海口市自然资源和规划局发布公告, 将以组合拍卖方式出让海口市五源河片区 XY0502022-1 地块和 XY0502022-2 地块国有建设用地使用权。两宗地块合计约 28 亩, 起拍价为 3 亿元, 竞买保证金 1.8 亿元。

金华: 金华东阳市挂牌 1 宗宅地, 起始楼面价 6005 元/平方米, 预计 7 月 31 日出让。

丽水: 丽水龙泉市挂牌 1 宗商住地, 预计 7 月 31 日出让。地块起价 1.2 亿元, 起始楼面价 3083 元/㎡。

常州: 常州武进长沟河 1 号地块历经 98 轮竞价后成功出让, 由常州港新置业有限公司(绿城)竞得。该地块成交总价 5.9 亿元, 楼面单价 1.2 万元/㎡, 溢价率 19.8%。

杭州: 桐庐县通过挂牌出让一地块, 该地块用途为住宅, 出让面积 7 万平方米, 容积率 1.01, 规划可建建筑面积 7 万平方米; 地块起拍总价 5.5 亿元, 对应起始楼面价 7814 元/平方米, 规划建筑密度 25%-35%, 地上建筑限高 20 米。

金华: 永康市挂牌 1 宗商住地, 起价 3.4 千万元, 该地块为临溪单元 ZX-23-02-13 地块, 出让面积 1.2 万平方米, 容积率 1.8, 建筑面积 2.1 万平方米。

广州: 广州市房地产中介协会、广州中原研究发展部等专业机构陆续发布 2026 年上半年广州楼市成交数据。综合来看, 今年上半年, 广州一二手住宅总成交 8.4 万套。其中, 一手住宅成交 3.1 万套, 成交面积 348 万平方米, 同比增长 2%, 成交均价 3.5 万元/平方米, 同比增长 4%; 二手住宅成交 5.3 万套, 成交面积 534.9 万平方米, 同比下降约 6%。

南京: 南京市土地矿产市场管理中心发布网上限时竞价通知, 2026 宁出第 15 号、新区第 11 号公告中的 3 幅住宅地块将于 7 月 15 日上午 9:30 开始竞价。其中建邺区 NO.2026G30 地块起拍总价 28 亿元, 江北新区 2 幅宅地起始总价约 11.4 亿元。

福州: 福州市自然资源和规划局发布土拍补充公告, 宣布今年福州第五次土拍中两幅住宅用地取消出让。

香港: 1) 香港发展局局长甯汉豪就议员提问作出书面回复, 明确香港市区更新将坚持复修和重建并行的策略, 以此应对市区楼宇老化问题。2) 香港地政总署公布 2026 年 4 至 6 月土地注册相关数据, 季度内共注册 13 宗土地个案, 包含 12 宗契约修订及 1 宗地段增批个案。3) 香港规划署早前就《米埔及锦绣花园分区计划大纲图》提出修订, 涉及元朗两幅用地共建 5893 伙私宅。

南京: 南京迎来 3 宗涉宅用地出让, 总土地出让面积约 11.9 万平方米, 总规划建筑面积约 20.3 万平方米, 总起始价 39.4 亿元。最终 3 宗地块顺利成交, 共收金 41.3 亿元。

镇江: 镇江市自然资源和规划局发布国有土地使用权挂牌出让公告, 决定以挂牌出让方式出让 2 幅地块的国有土地使用权。此次出让的 2 幅地块均为普通商品住房用地, 总面积约 8.5 万平方米, 起始价合计约 5.6 亿元。

海安: 海安市自然资源和规划局挂牌出让两宗普通商品住房用地, 总面积约 8.2 万平方米, 起始总价约 9.6 亿元, 将于 8 月 12 日结束挂牌。

深圳: 深圳市规划和自然资源局宝安管理局发布通告, 正式公布泰华梧桐林居项目《建设工程规划许可证》及总平面图。

上海: 上海静安区 128 街坊旧改项目迎来集中搬迁, 涉及 160 余栋房屋、3481 证, 为静安区近年来体量最大的旧改项目, 也是上海今年以来规模最大的城市更新重点工程。

武汉: 武汉市自然资源和城乡建设局公告, 将以网上拍卖方式出让洪山区 P(2026)060 号住宅用地, 土地面积约 2.4 万 m^2 , 起始价约 3.2 亿元, 网上拍卖时间为 2026 年 8 月 5 日 9 时 30 分。

丽水: 丽水莲都区一宗宅地由丽水市众投房地产开发以底价 1.1 亿元竞得。

温州: 温州平阳县挂牌 1 宗商住地, 出让面积 4.5 万 m^2 , 预计 8 月 6 日出让, 地块起价 1.6 亿元, 起始楼面价 1266 元/ m^2 。

常州: 常州天宁区三幅二类城镇住宅用地进行规划条件批前公示, 均为低容积率地块, 最低容积率仅 1.35。

临沧: 临沧市临翔区自然资源局发布拍卖出让公告, 拟于 8 月 5 日公开拍卖 1 幅普通商品住房用地, 地块面积 6.5 万平方米, 起始价 2.4 亿元。

常熟: 常熟市自然资源和规划局挂牌出让 2 宗普通商品住房用地, 位于昆承湖西路以东, 起始总价约 18.5 亿元, 挂牌时间为 2026 年 8 月 4 日至 13 日。

镇江: 镇江市自然资源和规划局发布国有土地使用权挂牌出让公告, 以挂牌方式出让 5 幅普通商品住房用地, 总面积约 19.9 万平方米, 均设置最高限价。

陵水: 陵水黎族自治县自然资源和规划局发布国有土地使用权挂牌出让公告(陵自然资告字〔2026〕59 号), 将以挂牌方式出让 1 幅位于黎安镇的国有土地使用权。

图表 47. 2026 年第 29 周大事件

类型	时间	内容
中央	2026/7/16	国家统计局：1) 国家统计局发布 2025 年 6 月份 70 个大中城市商品住宅销售价格变动情况，国家统计局城市司高级统计师杨彩芳解读 2026 年 6 月份商品住宅销售价格变动情况统计数据指出，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。2) 国家统计局发布 2026 年 1—6 月份全国房地产市场基本情况。1-6 月份，全国房地产开发投资 3.8 万亿元，同比下降 18.0%；其中，住宅投资 2.9 万亿元，下降 17.8%。
	2026/7/17	住建部：住房城乡建设部标准定额司就修改后的《“好房子”建设指南（试行）（征求意见稿）》再次向社会公开征求意见，有关单位和个人可于 2026 年 7 月 21 日前反馈意见。
地方	2026/7/13	香港：1) 香港发展局局长甯汉豪将于下午 4 时 30 分将公布 2026 年 7 月至 9 月季度卖地计划并会见传媒，市场关注北部都会区首个片区项目后续推售安排。2) 香港市建局就九龙城沙埔道项目向城规会提交新方案，申请将住用地积比率上限由 7.5 倍放宽至 8 倍，以增加住用楼面、减少商铺楼面，提升项目吸引力。3) 香港政府公布本季(2026/27 年度第二季)卖地计划，发展局局长甯汉豪表示，将推出 1 幅住宅地招标出售，位于何文田佛光街，提供 250 个单位。连同早前截标的洪水桥片区住宅地、港铁项目、市建局重建项目，以及私人发展和重建项目，第二季合共提供 1.01 万个单位。
		海口：1) 海口长天路西侧推出 28 亩商住用地 起拍价 2.94 亿元，折合起拍楼面价 6043 元/㎡，临近顶豪项目长天云汀，片区内长天学校已开建。2) 海口市自然资源和规划局发布公告，将以组合拍卖方式出让海口市五源河片区 XY0502022-1 地块和 XY0502022-2 地块国有建设用地使用权。两宗地块合计约 28 亩，起拍价为 3 亿元，竞买保证金 1.8 亿元。
		金华：金华东阳市挂牌 1 宗宅地，起始楼面价 6005 元/平方米，预计 7 月 31 日出让。
		丽水：丽水龙泉市挂牌 1 宗商住地，预计 7 月 31 日出让。地块起价 1.2 亿元，起始楼面价 3083 元/㎡。
	2027/7/14	常州：常州武进长沟河 1 号地块历经 98 轮竞价后成功出让，由常州港新置业有限公司（绿城）竞得。该地块成交总价 5.9 亿元，楼面单价 1.2 万元/㎡，溢价率 19.8%。
		杭州：桐庐县通过挂牌出让一地块，该地块用途为住宅，出让面积 7 万平方米，容积率 1.01，规划可建建筑面积 7 万平方米；地块起拍总价 5.5 亿元，对应起始楼面价 7814 元/平方米，规划建筑密度 25%-35%，地上建筑限高 20 米。
	2026/7/15	金华：永康市挂牌 1 宗商住地，起价 3.4 千万元，该地块为临溪单元 ZX-23-02-13 地块，出让面积 1.2 万平方米，容积率 1.8，建筑面积 2.1 万平方米。
		广州：广州市房地产中介协会、广州中原研究发展部等专业机构陆续发布 2026 年上半年广州楼市成交数据。综合来看，今年上半年，广州一二手住宅总成交 8.4 万套。其中，一手住宅成交 3.1 万套，成交面积 348 万平方米，同比增长 2%，成交均价 3.5 万元/平方米，同比增长 4%；二手住宅成交 5.3 万套，成交面积 534.9 万平方米，同比下降约 6%。
		南京：南京市土地矿产市场管理中心发布网上限时竞价通知，2026 宁出第 15 号、新区第 11 号公告中的 3 幅住宅地块将于 7 月 15 日上午 9:30 开始竞价。其中建邺区 NO.2026G30 地块起拍总价 28 亿元，江北新区 2 幅宅地起始总价约 11.4 亿元。
	2026/7/16	福州：福州市自然资源和规划局发布土拍补充公告，宣布今年福州第五次土拍中两幅住宅用地取消出让。
		香港：1) 香港发展局局长甯汉豪就议员提问作出书面回复，明确香港市区更新将坚持修复和重建并行的策略，以此应对市区楼宇老化问题。2) 香港地政总署公布 2026 年 4 至 6 月土地注册相关数据，季度内共注册 13 宗土地个案，包含 12 宗契约修订及 1 宗地段增批个案。3) 香港规划署早前就《米埔及锦绣花园分区计划大纲图》提出修订，涉及元朗两幅用地共建 5893 伙私宅。
		南京：南京迎来 3 宗涉宅用地出让，总土地出让面积约 11.9 万平方米，总规划建筑面积约 20.3 万平方米，总起始价 39.4 亿元。最终 3 宗地块顺利成交，共收金 41.3 亿元。
		镇江：镇江市自然资源和规划局发布国有土地使用权挂牌出让公告，决定以挂牌出让方式出让 2 幅地块的国有土地使用权。此次出让的 2 幅地块均为普通商品住房用地，总面积约 8.5 万平方米，起始价合计约 5.6 亿元。
		海安：海安市自然资源和规划局挂牌出让两宗普通商品住房用地，总面积约 8.2 万平方米，起始总价约 9.6 亿元，将于 8 月 12 日结束挂牌。
	2026/7/17	深圳：深圳市规划和自然资源局宝安管理局发布通告，正式公布泰华梧桐林居项目《建设工程规划许可证》及总平面图。
		上海：上海静安区 128 街坊旧改项目迎来集中搬迁，涉及 160 余栋房屋、3481 证，为静安区近年来体量最大的旧改项目，也是上海今年以来规模最大的城市更新重点工程。
		武汉：武汉市自然资源和城乡建设局公告，将以网上拍卖方式出让洪山区 P（2026）060 号住宅用地，土地面积约 2.4 万㎡，起始价约 3.2 亿元，网上拍卖时间为 2026 年 8 月 5 日 9 时 30 分。
		丽水：丽水莲都区一宗宅地由丽水市众投房地产开发以底价 1.1 亿元竞得。
		温州：温州平阳县挂牌 1 宗商住地，出让面积 4.5 万㎡，预计 8 月 6 日出让，地块起价 1.6 亿元，起始楼面价 1266 元/㎡。
		常州：常州天宁区三幅二类城镇住宅用地进行规划条件批前公示，均为低容积率地块，最低容积率仅 1.35。
		临沧：临沧市临翔区自然资源局发布拍卖出让公告，拟于 8 月 5 日公开拍卖 1 幅普通商品住房用地，地块面积 6.5 万平方米，起始价 2.4 亿元。
		常熟：常熟市自然资源和规划局挂牌出让 2 宗普通商品住房用地，位于昆承湖西路以东，起始总价约 18.5 亿元，挂牌时间为 2026 年 8 月 4 日至 13 日。
		镇江：镇江市自然资源和规划局发布国有土地使用权挂牌出让公告，以挂牌方式出让 5 幅普通商品住房用地，总面积约 19.9 万平方米，均设置最高限价。
		陵水：陵水黎族自治县自然资源和规划局发布国有土地使用权挂牌出让公告（陵自然资告字〔2026〕59 号），将以挂牌方式出让 1 幅位于黎安镇的国有土地使用权。

资料来源：国家统计局、住建部、各地政府官网、地产观点网、中银证券

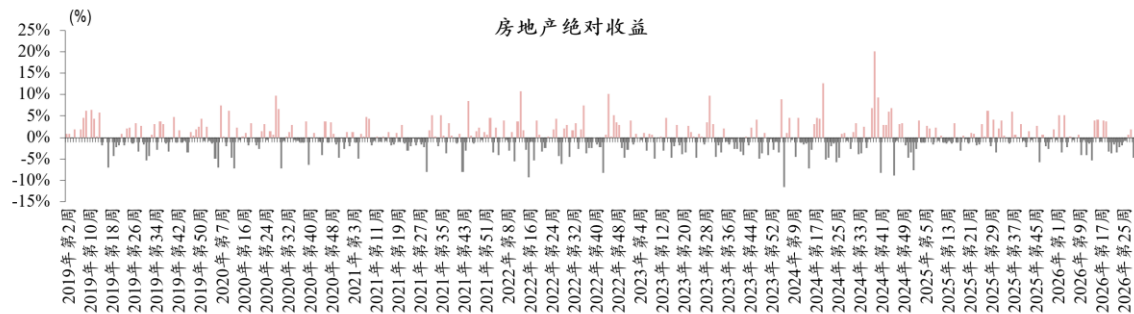
4 本周板块表现回顾

本周（7月11日-7月17日），在大盘表现方面，上证指数收于3764点，较上周下降232.01点，涨跌幅为-5.8%；创业板指收于3429点，较上周下降414.10点，涨跌幅为-10.8%；沪深300指数收于4529点，较上周下降251.69点，涨跌幅为-5.3%。

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煤炭、食品饮料、银行，涨幅分别为2.8%、2.7%、2.7%；跌幅前三的行业依次为电子、国防军工、机械设备，跌幅分别为18.8%、17.1%、14.4%。

板块相对收益有所下降。房地产行业绝对收益为-4.8%，较上周下降6.7pct，房地产行业相对收益（相对沪深300）为0.5%，较上周下降2.7pct。房地产板块PE为10.03X，较上周下降0.26X。

图表 48. 房地产行业绝对收益为-4.8%，较上周下降 6.7 个百分点



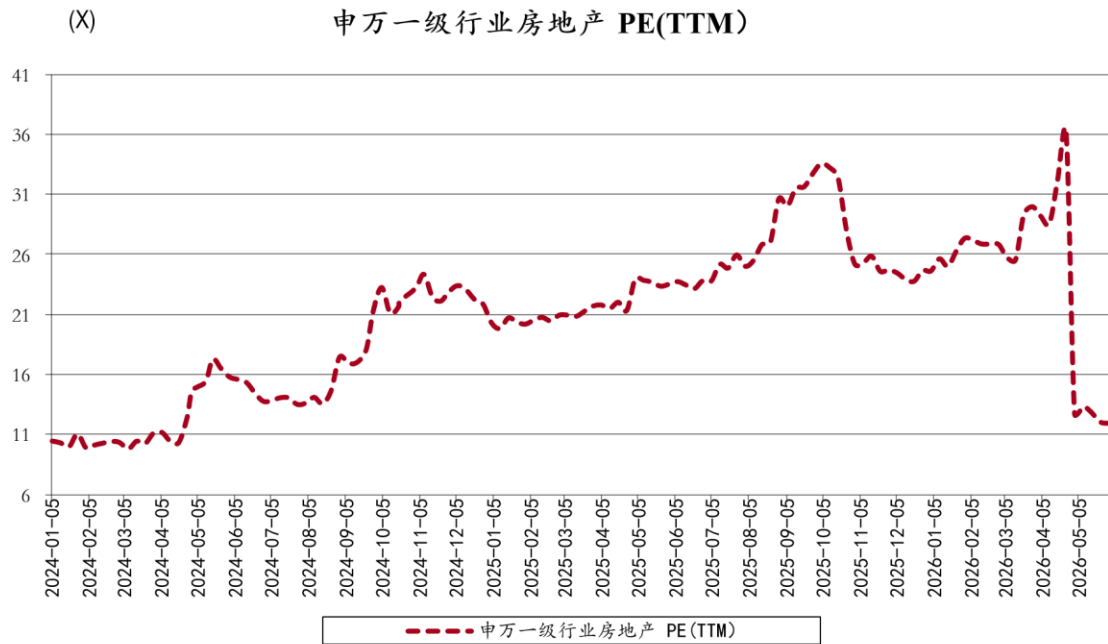
资料来源：同花顺、中银证券

图表 49. 房地产行业相对沪深 300 收益为 0.5%，较上周下降 2.7 个百分点



资料来源：同花顺、中银证券

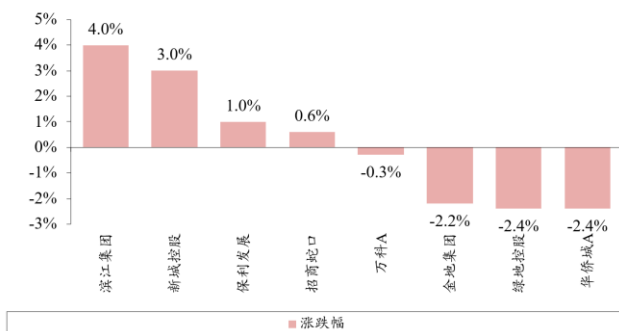
图表 50. 房地产板块 PE 为 10.03X，较上周下降 0.26X



资料来源：同花顺、中银证券

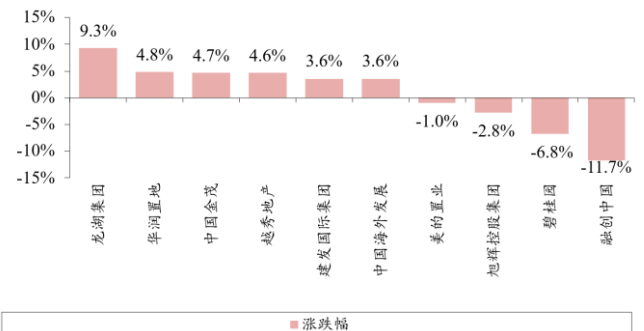
在我们重点跟踪房地产行业股票中，本周 A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为滨江集团、新城控股、保利发展，涨跌幅分别为 4.0%、3.0%、1.0%，涨跌幅靠后的三家公司依次为华侨城 A、绿地控股、金地集团，涨跌幅分别为-2.4%、-2.4%、-2.2%。港股涨跌幅靠前的三家公司依次为龙湖集团、华润置地、中国金茂，涨跌幅分别为 9.3%、4.8%、4.7%，涨跌幅靠后的三家公司依次为融创中国、碧桂园、旭辉控股集团，涨跌幅分别为-11.7%、-6.8%、-2.8%。

图表 51. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为滨江集团、新城控股、保利发展



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龙湖集团、华润置地、中国金茂



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:

大悦城: 公司董事、总会计师（财务负责人）、总法律顾问吴立鹏因工作调动辞职，将赴控股股东中粮集团有限公司任职，辞职已生效。

大名城: 公司独立董事郑启福先生辞任。

世茂服务: 邵亮辞任执行董事、总裁及授权代表，蒋立丰获委任为执行董事、总裁及授权代表。

股权变动公告:

新城控股: 控股股东富域发展将质押给国泰海通的 1.6 亿股（占公司总股本 6.92%）的质押期限延长半年，到期日由 2026 年 7 月 9 日延长至 2027 年 1 月 9 日。截至公告日，富域发展累计质押 2.9 亿股，占其持股 21.18%，占总股本 12.94%；富域发展及其一致行动人累计质押 3.5 亿股，占其持股 23.21%，占总股本 15.60%。

金融街: 和谐健康作为公司持股 5% 以上的股东，通过集中竞价交易减持公司股份 3.6 千万股，占公司总股本的比例为 1.2%，持有公司股份数量由 4.5 亿股减少至 4.1 亿股，占公司总股本的比例由 15% 减少至 14%。

荣盛发展: 公司部分董事、高级管理人员计划自 2026 年 6 月 30 日起 3 个月内增持公司股份，增持金额合计不低于 1,500.0 万元、不超过 2,000.0 万元。原定增持价格上限取消。截至目前，增持主体已累计增持公司 425.6 万股，占公司总股本 0.1%，合计增持金额 457.7 万元。

华远地产: 控股股东华远集团于 2026 年 7 月 10 日解除质押公司 2.2 亿股股份，占公司总股本 9.38%。解除后，华远集团累计质押 3.1 亿股，占其持股 27.76%，占总股本 13.21%。

万通发展: 控股股东一致行动人万通控股于 2026 年 7 月 15 日解除质押公司 749 万股，占公司总股本 0.39%。解除后，万通控股累计质押 1.8 亿股，占其持股 89.33%，占总股本 9.10%。万通控股与控股股东嘉华控股合计累计质押 3.1 亿股，占其合计持股 93.67%，占总股本 16.07%。

城投控股: 公司于 2026 年 7 月 16 日通过集中竞价首次回购公司股份 100 万股，占公司总股本 0.04%，成交金额 368 万元，回购价格区间 3.64 元/股至 3.70 元/股。公司此前披露回购方案，预计回购金额 0.5 亿元至 1.0 亿元，实施期限至 2026 年 9 月 15 日。

天地源: 公司下属全资子公司苏州天地源木渎置业有限公司拟将其持有的常熟天地源置业有限公司 93.30% 股权和泰州天地源德湖置业有限公司 100% 股权按账面净值划转至公司全资子公司苏州天地源房地产开发有限公司名下，本次交易完成后，木渎公司不再持有常熟公司和泰州公司股权；

南山控股: 公司完成收购及转让合营企业及其子公司股权及债权的“一揽子”交易。全资下属公司武汉盘龙收购武汉南山华中 49% 股权及债权（对价 2.7 亿元）、福建南山纵横 49% 股权及债权（对价 1.8 亿元）；同时，福建光洋 100% 股权及债权以 4.3 亿元转让给福建旭熠。交易完成后，公司间接持有武汉南山华中及福建南山纵横各 100% 股权，不再持有福建光洋股权。

深深房 A: 控股股东深投控于 2026 年 7 月 15 日通过集中竞价减持公司 142.3 万股，占公司总股本 0.14%。减持后，深投控持有公司 5.5 亿股，占总股本 54.65%；深投控及其一致行动人合计持有 6.2 亿股，占总股本 61.00%。

其他重要公告:

万科 A: 1) 预计 2026 年上半年归母净利润亏损 120.0 亿元至 150.0 亿元，上年同期亏损 119.5 亿元；基本每股收益亏损 1.0058 元/股至 1.2573 元/股，上年同期亏损 1.0075 元/股。2) 预计 2026 年上半年归母净利润亏损 120.0 亿元至 150.0 亿元，上年同期亏损 119.5 亿元。

金融街: 公司成功发行 2026 年第三期公司债，实际发行规模 11.4 亿元，票面利率 2.70%，期限 3+2 年。

大悦城: 公司拟以控股子公司中粮置业为原始权益人，以天津大悦城购物中心为底层资产，申报发行商业不动产 REITs，拟在深交所上市。

光明地产: 公司成功发行 2026 年度第一期超短期融资券（26 光明房产 SCP001），实际发行规模 7.0 亿元，票面利率 1.69%，期限 51 天。

渝开发：公司拟发行 2026 年度第一期中期票据，拟发行规模 3.3 亿元，期限 5 年。

天地源：公司下属全资子公司西安天地源房地产开发有限公司拟向金融机构申请开发贷款。本次贷款额度不超过 14 亿元，贷款期限为 5 年，资金成本不超过 2.65%/年。该笔贷款由公司提供连带责任保证担保。

招商蛇口：1) 预计 2026 年上半年归母净利润盈利 5.0 亿元至 6.5 亿元，上年同期盈利 14.5 亿元，同比下降 55%至 65%；基本每股收益盈利 0.05 元/股至 0.07 元/股，上年同期盈利 0.14 元/股。2) 公司 2025 年度利润分配方案实施，以总股本 90.16 亿股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.511 元（含税），股权登记日为 2026 年 7 月 20 日，除息日为 2026 年 7 月 21 日。

天地源：公司拟发行 2026 年度第一期中期票据，发行规模上限 15.0 亿元，期限 3 年。

武商集团：公司成功发行 2026 年度第一期中期票据（26 武商 MTN001），实际发行规模 9.4 亿元，票面利率 1.79%，期限 3 年。

招商积余：公司 2025 年度利润分配方案实施，以总股本 10.5 亿股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 2.6 元（含税），合计分红 2.7 亿元，股权登记日为 2026 年 7 月 23 日，除息日为 2026 年 7 月 24 日。

市北高新：公司拟发行 2026 年度第一期中期票据，发行规模 3.0 亿元，期限 3.0 年。本期中票由上海市北高新集团提供全额不可撤销连带责任保证担保，债项评级 AAA。

经营数据公告：

渝开发：公司发行中期票据获准注册，注册金额 3.3 亿元，注册额度自 2026 年 7 月 16 日起 2 年内有效，由兴业银行和中国民生银行联席主承销。

保利发展：1) 2026 年 6 月签约金额 297.8 亿元，同比增长 2.65%；签约面积 160.9 万平，同比增长 5.62%。1-6 月累计签约金额 1,351.1 亿元，同比减少 6.93%；累计签约面积 632.0 万平，同比减少 11.44%。2) 公司在深圳、上海、广州、杭州、中山、三亚等地共新增 8 宗住宅用地，规划建筑面积 59.1 万平，成交总价 171.0 亿元，楼面均价约 28,921 元/平。

新城控股：控股股东富域发展将质押给国泰海通的 1.6 亿股（占公司总股本 6.92%）的质押期限延长半年，到期日由 2026 年 7 月 9 日延长至 2027 年 1 月 9 日。截至公告日，富域发展累计质押 2.9 亿股，占其持股 21.18%，占总股本 12.94%；富域发展及其一致行动人累计质押 3.5 亿股，占其持股 23.21%，占总股本 15.60%。

世茂集团：2026 年 6 月合同销售金额 12.6 亿元，合同销售面积 10.1 万平。1-6 月累计合同销售金额 82.1 亿元，累计合同销售面积 66.8 万平。

大悦城：公司在天津新增 1 宗宅地（津南长（挂）2026-05 号地块），规划建筑面积 1.92 万平，成交总价 4.1 亿元，楼面均价约 2.1 万元/平。

富力地产：2026 年 6 月合同销售金额 23.7 亿元；销售面积 67.9 万平。1-6 月累计合同销售金额 73.5 亿元；累计合同销售面积 118.8 万平。

建业地产：2026 年 6 月合同销售金额 8.4 亿元，同比减少 20.0%；合同销售面积 12.4 万平，同比减少 22.4%。1-6 月累计合同销售金额 37.6 亿元，同比减少 15.5%；累计合同销售面积 56.8 万平，同比减少 19.8%。

旭辉控股：2026 年 6 月合同销售金额 10.8 亿元，合同销售面积 10.2 万平。1-6 月累计合同销售金额 50.2 亿元，累计合同销售面积 49.0 万平。

禹洲集团：2026 年 6 月合同销售金额 5.4 亿元，合同销售面积 4.0 万平。

华润置地：公司发布一个月未经审核营运数据，2026 年 6 月 30 日止一个月，本集团实现总合同销售金额约人民币 229.9 亿元，总合同销售建筑面积约 79.9 万平方米，分别按年减少 2.0%及 11.0%。2026 年前 6 月累计合同销售金额约人民币 1.2 千亿元，总合同销售建筑面积约 316.2 万平方米，分别按年增长 5.6%及减少 23.2%。

龙湖集团：公司发布未经审核营运数据及六月新增土地储备，截至二零二六年六月，本集团累计实现总合同销售金额人民币 165.5 亿元，合同销售面积 175.0 万平方米，六月单月实现合同销售金额人民币 28.8 亿元，合同销售面积 29.9 万平方米；六月单月实现归属本公司股东权益的合同销售金额人民币 19.0 亿元，归属本公司股东权益的合同销售面积 20.9 万平方米。于二零二六年六月，本集团新增一块土地储备，总建筑面积和权益建筑面积均为 4.53 万平方米，权益地价人民币 1.21 亿元。

华侨城：A 2026 年 6 月合同销售金额 11.1 亿元，合同销售面积 7.3 万平。1-6 月累计合同销售金额 54.3 亿元，累计合同销售面积 40.5 万平。上半年无新增土地储备。

远洋集团：2026 年 6 月协议销售金额 17.4 亿元，协议销售面积 17.2 万平。1-6 月累计协议销售金额 81.4 亿元，累计协议销售面积 67.6 万平。

黑牡丹：2026 年第二季度签约面积 3.1 万平，同比减少 22.85%；签约金额 3.0 亿元，同比减少 39.58%。期末未开工土地 22.5 万平，计容建面 50.1 万平；上半年无新开工，竣工面积 1.6 万平。

栖霞建设：2026 年第二季度权益合同销售金额 3.6 亿元，权益合同销售面积 1.9 万平。1-6 月累计权益合同销售金额 6.7 亿元，累计权益合同销售面积 3.2 万平。上半年无新增土储，无新开工，竣工面积 0.5 万平。

京投发展：2026 年第二季度签约销售金额 10.1 亿元，同比增长 3.8%；签约销售面积 4.3 万平，同比增长 75.0%。1-6 月累计签约销售金额 13.7 亿元，同比下降 28.6%；累计签约销售面积 6.1 万平，同比增长 26.6%。上半年新开工面积 12.0 万平，无新增土储，无竣工面积。

天地源：2026 年第二季度合同销售金额 9.6 亿元，同比下降 22.80%；合同销售面积 7.4 万平，同比增长 4.67%。1-6 月累计合同销售金额 16.6 亿元，同比下降 25.15%；累计合同销售面积 12.5 万平，同比下降 3.1%。上半年新开工面积 13.7 万平，竣工面积 9.2 万平，无新增土储。

大龙地产：2026 年上半年签约面积 442.1 平方米，同比减少 93.85%；签约金额 647.0 万元，同比减少 91.17%。上半年无新增房地产项目储备，无新开工项目，无竣工项目。

绿地控股：1) 2026 年第二季度基建业务新增项目 354 个，总金额 366.7 亿元，同比增长 1.8%。其中房屋建设 198.0 亿元，基建工程 87.1 亿元，其他 81.6 亿元。1-6 月累计新增项目 994 个，总金额 669.1 亿元，同比下降 14.2%。2) 2026 年第二季度获得基建产业重大项目 16 项，合计金额 122.1 亿元。项目涵盖房屋建设（11 项，共 68.8 亿元）及基建工程（5 项，共 53.3 亿元），包括贵州晴隆金矿开采、湖南通信基站铁塔建设、国道 346 江阴段改造等工程。

城投控股：2026 年第二季度签约销售金额 13.15 亿元，同比增长 10.68%；签约销售面积 1.0 万平，同比减少 17.02%。新增竣工面积 2.9 万平，无新增开工面积。

业绩预告：

绿地控股：预计 2026 年上半年归母净利润亏损 3.0 亿元至 4.0 亿元，上年同期亏损 35.1 亿元，亏损大幅收窄。亏损原因为房地产业结转面积同比下滑、毛利率同比下降，以及费用化利息支出增加。

城投控股：预计 2026 年上半年归母净利润亏损 0.5 亿元至 0.8 亿元，上年同期盈利 1.5 亿元，由盈转亏。亏损原因为项目交付数量缩减，以及持有的金融资产公允价值下滑。

深深房 A：预计 2026 年上半年归母净利润亏损 599 万元至 1,027 万元，上年同期盈利 1.0 亿元，由盈转亏；基本每股收益亏损 0.0060 元/股至 0.0102 元/股，上年同期 0.1018 元/股。亏损原因为房地产销售结转收入同比下降。

世荣兆业：公司预计 2026 年半年度实现归属于母公司所有者的净利润 4.7 千万元到 7 千万元；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 4.7 千万元到 7 千万元。

凤凰股份：公司预计 2026 年半年度将出现亏损，实现归属于母公司所有者的净利润-3.3 亿元到-2.6 亿元，归属于母公司所有者的扣除非经常性损益后的净利润-3.3 亿元到-2.6 亿元。

新黄浦：公司预计 2026 年半年度实现归属于母公司所有者的净利润 2.1 亿元，与上年同期相比，将增加 1.1 亿元，同比增加 106.6%左右。1 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的净利润-882 万元，与上年同期相比，将减少 8.9 千万元，同比减少 111.1%左右。

渝开发：公司公司预计 2026 年半年度将出现亏损，实现归属于上市公司股东的净利润-700 万元到-350 万元，归属于公司所有者的扣除非经常性损益后的净利润 160 万元到 240 万元，基本每股收益为 -0.0083 元/股到-0.0041 元/股。

京能置业：公司预计 2026 年半年度归属于上市公司股东的净利润为-1.7 亿元到-1.5 亿元，公司 2026 年半年度非经常性损益事项预计影响金额为 230 万元，扣除非经常性损益事项后，实现归属于上市公司股东的净利润预计-1.7 亿元到-1.5 亿元。

亚通股份：公司预计 2026 年半年度实现归属于母公司所有者的净利润 1.6 千万元到 2 千万元，与上年同期（法定披露数据）相比，将实现扭亏为盈；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 1.5 千万元到 1.8 千万元。

金地集团：预计 2026 年上半年归母净利润亏损 24.0 亿元至 29.0 亿元，上年同期亏损 37.0 亿元，同比减亏约 8.0 亿元至 13.0 亿元；基本每股收益亏损 0.82 元/股。

华侨城 A：预计 2026 年上半年归母净利润亏损 34.0 亿元至 42.0 亿元，上年同期亏损 28.7 亿元，亏损扩大；基本每股收益亏损 0.43 元/股至 0.53 元/股，上年同期亏损 0.3568 元/股。

上海临港：预计 2026 年上半年归母净利润 5.0 亿元至 6.0 亿元，同比增长 51%至 82%。

万通发展：预计 2026 年上半年归母净利润亏损 1.8 亿元至 2.6 亿元，上年同期亏损 0.3 亿元，亏损扩大。

华发股份：预计 2026 年上半年归母净利润亏损 30.0 亿元至 40.0 亿元，上年同期盈利 1.7 亿元，由盈转亏；基本每股收益亏损 0.06 元/股。

中华企业：预计 2026 年上半年归母净利润亏损 2.1 亿元至 3.5 亿元，上年同期盈利 5.2 亿元，由盈转亏。

金融街：预计 2026 年上半年归母净利润亏损 0.8 亿元至 1.6 亿元，上年同期亏损 10.1 亿元，同比大幅减亏；基本每股收益亏损 0.03 元/股至 0.05 元/股，上年同期亏损 0.34 元/股。

大悦城：预计 2026 年上半年归母净利润亏损 5.6 亿元至 7.9 亿元，上年同期盈利 1.1 亿元，由盈转亏；基本每股收益亏损 0.13 元/股至 0.18 元/股，上年同期盈利 0.03 元/股。

信达地产：预计 2026 年上半年归母净利润亏损 12.0 亿元至 14.2 亿元，上年同期亏损 36.9 亿元，同比减亏约 22.7 亿元至 24.9 亿元。

荣盛发展：预计 2026 年上半年归母净利润亏损 9.5 亿元至 14.0 亿元，上年同期亏损 28.7 亿元，同比大幅减亏；基本每股收益亏损 0.22 元/股至 0.32 元/股，上年同期亏损 0.66 元/股。

首开股份：预计 2026 年上半年归母净利润亏损 17.0 亿元至 22.0 亿元，上年同期亏损 18.4 亿元，持续亏损。

南山控股：预计 2026 年上半年归母净利润亏损 5.2 亿元至 7.4 亿元，上年同期盈利 9,153.0 万元，由盈转亏；基本每股收益亏损 0.1920 元/股至 0.2733 元/股，上年同期盈利 0.0338 元/股。

苏宁环球：预计 2026 年上半年归母净利润盈利 2,600.0 万元至 3,900.0 万元，上年同期盈利 1.4 亿元，同比下降 71.6%至 81.1%；基本每股收益盈利 0.0086 元/股至 0.0129 元/股，上年同期盈利 0.0452 元/股。

天健集团：预计 2026 年上半年归母净利润亏损 2.8 亿元至 3.8 亿元，上年同期盈利 4,142.4 万元，由盈转亏；基本每股收益亏损 0.1648 元/股至 0.2183 元/股，上年同期盈利 0.0073 元/股。

荣安地产：预计 2026 年上半年归母净利润亏损 0.9 亿元至 1.8 亿元，上年同期盈利 3,645.1 万元，由盈转亏；基本每股收益亏损 0.0276 元/股至 0.0553 元/股，上年同期盈利 0.0114 元/股。

黑牡丹：预计 2026 年上半年归母净利润亏损 7,520 万元至 9,400 万元，上年同期盈利 5,667 万元，由盈转亏。

香江控股：预计 2026 年上半年归母净利润亏损 1,800 万元至 2,500 万元，上年同期亏损 1,985 万元，持续亏损。

上实发展：预计 2026 年上半年归母净利润亏损 2.1 亿元至 3.2 亿元，上年同期亏损 7.5 亿元，同比减亏约 4.3 亿元至 5.4 亿元。

深物业 A：预计 2026 年上半年归母净利润亏损 6,900 万元，上年同期盈利 1,443 万元，由盈转亏；基本每股收益亏损 0.1158 元/股，上年同期盈利 0.0242 元/股。

苏州高新：预计 2026 年上半年归母净利润 5.1 亿元至 6.9 亿元，同比增长 190%至 293%。

世联行: 预计 2026 年上半年归母净利润亏损 3,000.0 万元至 5,000.0 万元, 上年同期亏损 1,223.0 万元, 亏损扩大; 基本每股收益亏损 0.0151 元/股至 0.0251 元/股, 上年同期亏损 0.01 元/股。

深振业 A: 预计 2026 年上半年归母净利润亏损 0.8 亿元至 1.2 亿元, 上年同期亏损 7,097.7 万元, 亏损扩大; 基本每股收益亏损 0.0593 元/股至 0.0889 元/股, 上年同期亏损 0.0526 元/股。

天保基建: 预计 2026 年上半年归母净利润 4,500 万元至 6,500 万元, 上年同期 1.18 亿元, 同比下降 45%至 62%。

光大嘉宝: 预计 2026 年上半年归母净利润亏损 2.6 亿元, 上年同期亏损 3.7 亿元, 同比减亏约 1.2 亿元。

华丽家族: 预计 2026 年上半年归母净利润亏损 1,350 万元至 1,980 万元, 上年同期亏损 1,041 万元, 亏损扩大。

光明地产: 预计 2026 年上半年归母净利润亏损 4.0 亿元至 6.0 亿元, 上年同期亏损 4.0 亿元, 持续亏损。

华远地产: 预计 2026 年上半年归母净利润亏损 1,800 万元至 2,350 万元, 上年同期亏损 2,248 万元, 亏损略有收窄。

津滨发展: 预计 2026 年上半年归母净利润亏损 470 万元至 700 万元, 上年同期盈利 216 万元, 由盈转亏; 基本每股收益亏损 0.0029 元/股至 0.0043 元/股, 上年同期盈利 0.0013 元/股。

栖霞建设: 预计 2026 年上半年归母净利润亏损 5.0 亿元至 7.0 亿元, 上年同期盈利 0.7 亿元, 由盈转亏。

京投发展: 预计 2026 年上半年归母净利润亏损 2.8 亿元至 3.3 亿元, 上年同期亏损 2.64 亿元, 亏损扩大。

天地源: 预计 2026 年上半年归母净利润亏损 3.7 亿元至 5.5 亿元, 上年同期亏损 1.2 亿元, 亏损扩大。

广宇集团: 预计 2026 年上半年归母净利润亏损 1,250.0 万元至 2,500.0 万元, 上年同期盈利 9,065.8 万元, 由盈转亏; 基本每股收益亏损 0.0164 元/股至 0.0327 元/股, 上年同期盈利 0.1175 元/股。

津投城开: 预计 2026 年上半年归母净利润 31 万元至 46 万元, 上年同期亏损 5.2 亿元, 由亏转盈。

沙河股份: 预计 2026 年上半年归母净利润亏损 1,300.0 万元至 1,600.0 万元, 追溯调整后上年同期亏损 315.0 万元, 亏损扩大; 基本每股收益亏损 0.0537 元/股至 0.0661 元/股, 追溯调整后上年同期亏损 0.0130 元/股。

中交城发: 预计 2026 年上半年归母净利润约 1,800 万元, 上年同期亏损 11.8 亿元, 由亏转盈; 基本每股收益约 0.02 元/股, 上年同期亏损 1.58 元/股。

阳光新业地产: 预计 2026 年上半年归母净利润亏损 4,350.0 万元至 5,800.0 万元, 上年同期亏损 3,919.0 万元, 亏损扩大; 基本每股收益亏损 0.058 元/股至 0.077 元/股, 上年同期亏损 0.05 元/股。

北京城建: 预计 2026 年上半年归母净利润亏损 5,481 万元至 8,179 万元, 上年同期盈利 6.1 亿元, 由盈转亏; 扣非净利润 3.7 亿元至 5.5 亿元。

大龙地产: 预计 2026 年上半年归母净利润亏损 2,500 万元至 3,700 万元, 上年同期亏损 1,076 万元, 亏损扩大。

金科股份: 预计 2026 年上半年归母净利润盈利 0.2 亿元至 0.3 亿元, 上年同期亏损 75.2 亿元, 扭亏为盈; 基本每股收益盈利 0.0016 元/股至 0.0024 元/股, 上年同期亏损 0.71 元/股。

华联控股: 预计 2026 年上半年归母净利润盈利 2,300 万元至 3,100 万元, 上年同期 203.6 万元, 同比增长 1,030%至 1,423%; 基本每股收益盈利 0.0164 元/股至 0.0221 元/股, 上年同期 0.0014 元/股。

图表 53. 2026 年第 29 周（7 月 11 日-7 月 17 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	大悦城	公司董事、总会计师（财务负责人）、总法律顾问吴立鹏因工作调动辞职，将赴控股股东中粮集团有限公司任职，辞职已生效。
	大名城	公司独立董事郑启福先生辞任。
	世茂服务	邵亮辞任执行董事、总裁及授权代表，蒋立丰获委任为执行董事、总裁及授权代表。
股权变动公告	新城控股	控股股东富域发展将质押给国泰海通的 1.6 亿股（占公司总股本 6.92%）的质押期限延长半年，到期日由 2026 年 7 月 9 日延长至 2027 年 1 月 9 日。截至公告日，富域发展累计质押 2.9 亿股，占其持股 21.18%，占总股本 12.94%；富域发展及其一致行动人累计质押 3.5 亿股，占其持股 23.21%，占总股本 15.60%。
	金融街	和谐健康作为公司持股 5%以上的股东，通过集中竞价交易减持公司股份 3.6 千万股，占公司总股本的比例为 1.2%，持有公司股份数量由 4.5 亿股减少至 4.1 亿股，占公司总股本的比例由 15%减少至 14%。
	荣盛发展	公司部分董事、高级管理人员计划自 2026 年 6 月 30 日起 3 个月内增持公司股份，增持金额合计不低于 1,500.0 万元、不超过 2,000.0 万元。原定增持价格上限取消。截至目前，增持主体已累计增持公司 425.6 万股，占公司总股本 0.1%，合计增持金额 457.7 万元。
	华远地产	控股股东华远集团于 2026 年 7 月 10 日解除质押公司 2.2 亿股股份，占公司总股本 9.38%。解除后，华远集团累计质押 3.1 亿股，占其持股 27.76%，占总股本 13.21%。
	万通发展	控股股东一致行动人万通控股于 2026 年 7 月 15 日解除质押公司 749 万股，占公司总股本 0.39%。解除后，万通控股累计质押 1.8 亿股，占其持股 89.33%，占总股本 9.10%。万通控股与控股股东嘉华控股合计累计质押 3.1 亿股，占其合计持股 93.67%，占总股本 16.07%。
	城投控股	公司于 2026 年 7 月 16 日通过集中竞价首次回购公司股份 100 万股，占公司总股本 0.04%，成交金额 368 万元，回购价格区间 3.64 元/股至 3.70 元/股。公司此前披露回购方案，预计回购金额 0.5 亿元至 1.0 亿元，实施期限至 2026 年 9 月 15 日。
	天地源	公司下属全资子公司苏州天地源木渎置业有限公司拟将其持有的常熟天地源置业有限公司 93.30%股权和泰州天地源德湖置业有限公司 100%股权按账面净值划转至公司全资子公司苏州天地源房地产开发有限公司名下，本次交易完成后，木渎公司不再持有常熟公司和泰州公司股权；
	南山控股	公司完成收购及转让合营企业及其子公司股权及债权的“一揽子”交易。全资下属公司武汉盘龙收购武汉南山华中 49%股权及债权（对价 2.7 亿元）、福建南山纵横 49%股权及债权（对价 1.8 亿元）；同时，福建光洋 100%股权及债权以 4.3 亿元转让给福建旭熠。交易完成后，公司间接持有武汉南山华中及福建南山纵横各 100%股权，不再持有福建光洋股权。
	深深房 A	控股股东深投控于 2026 年 7 月 15 日通过集中竞价减持公司 142.3 万股，占公司总股本 0.14%。减持后，深投控持有公司 5.5 亿股，占总股本 54.65%；深投控及其一致行动人合计持有 6.2 亿股，占总股本 61.00%。
	万科 A	1) 预计 2026 年上半年归母净利润亏损 120.0 亿元至 150.0 亿元，上年同期亏损 119.5 亿元；基本每股收益亏损 1.0058 元/股至 1.2573 元/股，上年同期亏损 1.0075 元/股。2) 预计 2026 年上半年归母净利润亏损 120.0 亿元至 150.0 亿元，上年同期亏损 119.5 亿元。
其他重要公告	金融街	公司成功发行 2026 年第三期公司债，实际发行规模 11.4 亿元，票面利率 2.70%，期限 3+2 年。
	大悦城	公司拟以控股子公司中粮置业为原始权益人，以天津大悦城购物中心为底层资产，申报发行商业不动产 REITs，拟在深交所上市。
	光明地产	公司成功发行 2026 年度第一期超短期融资券（26 光明房产 SCP001），实际发行规模 7.0 亿元，票面利率 1.69%，期限 51 天。
	渝开发	公司拟发行 2026 年度第一期中期票据，拟发行规模 3.3 亿元，期限 5 年。
	天地源	公司下属全资子公司西安天地源房地产开发有限公司拟向金融机构申请开发贷款。本次贷款额度不超过 14 亿元，贷款期限为 5 年，资金成本不超过 2.65%/年。该笔贷款由公司提供连带责任保证担保。
	招商蛇口	1) 预计 2026 年上半年归母净利润盈利 5.0 亿元至 6.5 亿元，上年同期盈利 14.5 亿元，同比下降 55%至 65%；基本每股收益盈利 0.05 元/股至 0.07 元/股，上年同期盈利 0.14 元/股。2) 公司 2025 年度利润分配方案实施，以总股本 90.16 亿股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.511 元（含税），股权登记日为 2026 年 7 月 20 日，除息日为 2026 年 7 月 21 日。
	天地源	公司拟发行 2026 年度第一期中期票据，发行规模上限 15.0 亿元，期限 3 年。
	武商集团	公司成功发行 2026 年度第一期中期票据（26 武商 MTN001），实际发行规模 9.4 亿元，票面利率 1.79%，期限 3 年。
	招商积余	公司 2025 年度利润分配方案实施，以总股本 10.5 亿股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 2.6 元（含税），合计分红 2.7 亿元，股权登记日为 2026 年 7 月 23 日，除息日为 2026 年 7 月 24 日。
	市北高新	公司拟发行 2026 年度第一期中期票据，发行规模 3.0 亿元，期限 3.0 年。本期中票由上海市北高新集团提供全额不可撤销连带责任保证担保，债项评级 AAA。
经营数据公告	渝开发	公司发行中期票据获准注册，注册金额 3.3 亿元，注册额度自 2026 年 7 月 16 日起 2 年内有效，由兴业银行和中国民生银行联席主承销。
	保利发展	1) 2026 年 6 月签约金额 297.8 亿元，同比增长 2.65%；签约面积 160.9 万平，同比增长 5.62%。1-6 月累计签约金额 1,351.1 亿元，同比减少 6.93%；累计签约面积 632.0 万平，同比减少 11.44%。2) 公司在深圳、上海、广州、杭州、中山、三亚等地共新增 8 宗住宅用地，规划建筑面积 59.1 万平，成交总价 171.0 亿元，楼面均价约 28,921 元/平。
	新城控股	控股股东富域发展将质押给国泰海通的 1.6 亿股（占公司总股本 6.92%）的质押期限延长半年，到期日由 2026 年 7 月 9 日延长至 2027 年 1 月 9 日。截至公告日，富域发展累计质押 2.9 亿股，占其持股 21.18%，占总股本 12.94%；富域发展及其一致行动人累计质押 3.5 亿股，占其持股 23.21%，占总股本 15.60%。
	世茂集团	2026 年 6 月合同销售金额 12.6 亿元，合同销售面积 10.1 万平。1-6 月累计合同销售金额 82.1 亿元，累计合同销售面积 66.8 万平。
	大悦城	公司在天津新增 1 宗宅地（津南长（挂）2026-05 号地块），规划建筑面积 1.92 万平，成交总价 4.1 亿元，楼面均价约 2.1 万元/平。
	富力地产	2026 年 6 月合同销售金额 23.7 亿元；销售面积 67.9 万平。1-6 月累计合同销售金额 73.5 亿元；累计合同销售面积 118.8 万平。
	建业地产	2026 年 6 月合同销售金额 8.4 亿元，同比减少 20.0%；合同销售面积 12.4 万平，同比减少 22.4%。1-6 月累计合同销售金额 37.6 亿元，同比减少 15.5%；累计合同销售面积 56.8 万平，同比减少 19.8%。
	旭辉控股	2026 年 6 月合同销售金额 10.8 亿元，合同销售面积 10.2 万平。1-6 月累计合同销售金额 50.2 亿元，累计合同销售面积 49.0 万平。
	禹洲集团	2026 年 6 月合同销售金额 5.4 亿元，合同销售面积 4.0 万平。

资料来源：公司公告、中银证券

续 图表 53. 2026 年第 29 周（7 月 11 日-7 月 17 日）重点公司公告汇总

经营数据公告	华润置地	公司发布一个月未经审核营运数据，2026 年 6 月 30 日止一个月，本集团实现总合同销售金额约人民币 229.9 亿元，总合同销售建筑面积约 79.9 万平方米，分别按年减少 2.0%及 11.0%。2026 年前 6 月累计合同销售金额约人民币 1.2 千亿元，总合同销售建筑面积约 316.2 万平方米，分别按年增长 5.6%及减少 23.2%。
	龙湖集团	公司发布未经审核营运数据及六月新增土地储备，截至二零二六年六月，本集团累计实现总合同销售金额人民币 165.5 亿元，合同销售面积 175.0 万平方米，六月单月实现合同销售金额人民币 28.8 亿元，合同销售面积 29.9 万平方米；六月单月实现归属本公司股东权益的合同销售金额人民币 19.0 亿元，归属本公司股东权益的合同销售面积 20.9 万平方米。于二零二六年六月，本集团新增一块土地储备，总建筑面积和权益建筑面积均为 4.53 万平方米，权益地 价人民币 1.21 亿元。
	华侨城 A	2026 年 6 月合同销售金额 11.1 亿元，合同销售面积 7.3 万平。1-6 月累计合同销售金额 54.3 亿元，累计合同销售面 积 40.5 万平。上半年无新增土地储备。
	远洋集团	2026 年 6 月协议销售金额 17.4 亿元，协议销售面积 17.2 万平。1-6 月累计协议销售金额 81.4 亿元，累计协议销售面 积 67.6 万平。
	黑牡丹	2026 年第二季度签约面积 3.1 万平，同比减少 22.85%；签约金额 3.0 亿元，同比减少 39.58%。期末未开工土地 22.5 万平，计容建面 50.1 万平；上半年无新开工，竣工面积 1.6 万平。
	栖霞建设	2026 年第二季度权益合同销售金额 3.6 亿元，权益合同销售面积 1.9 万平。1-6 月累计权益合同销售金额 6.7 亿元， 累计权益合同销售面积 3.2 万平。上半年无新增土储，无新开工，竣工面积 0.5 万平。
	京投发展	2026 年第二季度签约销售金额 10.1 亿元，同比增长 3.8%；签约销售面积 4.3 万平，同比增长 75.0%。1-6 月累计签 约销售金额 13.7 亿元，同比下降 28.6%；累计签约销售面积 6.1 万平，同比增长 26.6%。上半年新开工面积 12.0 万 平，无新增土储，无竣工面积。
	天地源	2026 年第二季度合同销售金额 9.6 亿元，同比下降 22.80%；合同销售面积 7.4 万平，同比增长 4.67%。1-6 月累计合 同销售金额 16.6 亿元，同比下降 25.15%；累计合同销售面积 12.5 万平，同比下降 3.1%。上半年新开工面积 13.7 万 平，竣工面积 9.2 万平，无新增土储。
	大龙地产	2026 年上半年签约面积 442.1 平方米，同比减少 93.85%；签约金额 647.0 万元，同比减少 91.17%。上半年无新增房 地产项目储备，无新开工项目，无竣工项目。
	绿地控股	1) 2026 年第二季度基建业务新增项目 354 个，总金额 366.7 亿元，同比增长 1.8%。其中房屋建设 198.0 亿元，基建 工程 87.1 亿元，其他 81.6 亿元。1-6 月累计新增项目 994 个，总金额 669.1 亿元，同比下降 14.2%。2) 2026 年第二 季度获得基建产业重大项目 16 项，合计金额 122.1 亿元。项目涵盖房屋建设（11 项，共 68.8 亿元）及基建工程（5 项，共 53.3 亿元），包括贵州晴隆金矿开采、湖南通信基站铁塔建设、国道 346 江阴段改造等工程。
业绩预告	城投控股	2026 年第二季度签约销售金额 13.15 亿元，同比增长 10.68%；签约销售面积 1.0 万平，同比减少 17.02%。新增竣工 面积 2.9 万平，无新增开工面积。
	绿地控股	预计 2026 年上半年归母净利润亏损 3.0 亿元至 4.0 亿元，上年同期亏损 35.1 亿元，亏损大幅收窄。亏损原因为房地 产业结转面积同比下滑、毛利率同比下降，以及费用化利息支出增加。
	城投控股	预计 2026 年上半年归母净利润亏损 0.5 亿元至 0.8 亿元，上年同期盈利 1.5 亿元，由盈转亏。亏损原因为项目交付 数量缩减，以及持有的金融资产公允价值下滑。
	深深房 A	预计 2026 年上半年归母净利润亏损 599 万元至 1,027 万元，上年同期盈利 1.0 亿元，由盈转亏；基本每股收益亏损 0.0060 元/股至 0.0102 元/股，上年同期 0.1018 元/股。亏损原因为房地产销售结转收入同比下降。
	世荣兆业	公司预计 2026 年半年度实现归属于母公司所有者的净利润 4.7 千万元到 7 千万元；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 4.7 千万元到 7 千万元。
	凤凰股份	公司预计 2026 年半年度将出现亏损，实现归属于母公司所有者的净利润-3.3 亿元到-2.6 亿元，归属于母公司所有者 的扣除非经常性损益后的净利润-3.3 亿元到-2.6 亿元。
	新黄浦	公司预计 2026 年半年度实现归属于母公司所有者的净利润 2.1 亿元，与上年同期相比，将增加 1.1 亿元，同比增加 106.6%左右。1 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的净利润-882 万元，与上年同期相 比，将减少 8.9 千万元，同比减少 111.1%左右。
	渝开发	公司公司预计 2026 年半年度将出现亏损，实现归属于上市公司股东的净利润-700 万元到-350 万元，归属于公司所有 者的扣除非经常性损益后的净利润 160 万元到 240 万元，基本每股收益为-0.0083 元/股到-0.0041 元/股。
	京能置业	公司预计 2026 年半年度归属于上市公司股东的净利润为-1.7 亿元到-1.5 亿元，公司 2026 年半年度非经常性损益事项 预计影响金额为 230 万元，扣除非经常性损益事项后，实现归属于上市公司股东的净利润预计-1.7 亿元到-1.5 亿元。
	亚通股份	公司预计 2026 年半年度实现归属于母公司所有者的净利润 1.6 千万元到 2 千万元，与上年同期（法定披露数据）相比，将 实现扭亏为盈；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 1.5 千万元到 1.8 千万元。
	金地集团	预计 2026 年上半年归母净利润亏损 24.0 亿元至 29.0 亿元，上年同期亏损 37.0 亿元，同比减亏约 8.0 亿元至 13.0 亿 元；基本每股收益亏损 0.82 元/股。
	华侨城 A	预计 2026 年上半年归母净利润亏损 34.0 亿元至 42.0 亿元，上年同期亏损 28.7 亿元，亏损扩大；基本每股收益亏损 0.43 元/股至 0.53 元/股，上年同期亏损 0.3568 元/股。
	上海临港	预计 2026 年上半年归母净利润 5.0 亿元至 6.0 亿元，同比增长 51%至 82%。
	万通发展	预计 2026 年上半年归母净利润亏损 1.8 亿元至 2.6 亿元，上年同期亏损 0.3 亿元，亏损扩大。
	华发股份	预计 2026 年上半年归母净利润亏损 30.0 亿元至 40.0 亿元，上年同期盈利 1.7 亿元，由盈转亏；基本每股收益亏损 0.06 元/股。
	中华企业	预计 2026 年上半年归母净利润亏损 2.1 亿元至 3.5 亿元，上年同期盈利 5.2 亿元，由盈转亏。
	金融街	预计 2026 年上半年归母净利润亏损 0.8 亿元至 1.6 亿元，上年同期亏损 10.1 亿元，同比大幅减亏；基本每股收益亏 损 0.03 元/股至 0.05 元/股，上年同期亏损 0.34 元/股。
	大悦城	预计 2026 年上半年归母净利润亏损 5.6 亿元至 7.9 亿元，上年同期盈利 1.1 亿元，由盈转亏；基本每股收益亏损 0.13 元/股至 0.18 元/股，上年同期盈利 0.03 元/股。
	信达地产	预计 2026 年上半年归母净利润亏损 12.0 亿元至 14.2 亿元，上年同期亏损 36.9 亿元，同比减亏约 22.7 亿元至 24.9 亿元。
	荣盛发展	预计 2026 年上半年归母净利润亏损 9.5 亿元至 14.0 亿元，上年同期亏损 28.7 亿元，同比大幅减亏；基本每股收益 亏损 0.22 元/股至 0.32 元/股，上年同期亏损 0.66 元/股。
	首开股份	预计 2026 年上半年归母净利润亏损 17.0 亿元至 22.0 亿元，上年同期亏损 18.4 亿元，持续亏损。
	南山控股	预计 2026 年上半年归母净利润亏损 5.2 亿元至 7.4 亿元，上年同期盈利 9,153.0 万元，由盈转亏；基本每股收益亏损 0.1920 元/股至 0.2733 元/股，上年同期盈利 0.0338 元/股。
	苏宁环球	预计 2026 年上半年归母净利润盈利 2,600.0 万元至 3,900.0 万元，上年同期盈利 1.4 亿元，同比下降 71.6%至 81.1%； 基本每股收益盈利 0.0086 元/股至 0.0129 元/股，上年同期盈利 0.0452 元/股。

资料来源：公司公告、中银证券

续 图表 53. 2026 年第 29 周（7 月 11 日-7 月 17 日）重点公司公告汇总

业绩预告	天健集团	预计 2026 年上半年归母净利润亏损 2.8 亿元至 3.8 亿元，上年同期盈利 4,142.4 万元，由盈转亏；基本每股收益亏损 0.1648 元/股至 0.2183 元/股，上年同期盈利 0.0073 元/股。
	荣安地产	预计 2026 年上半年归母净利润亏损 0.9 亿元至 1.8 亿元，上年同期盈利 3,645.1 万元，由盈转亏；基本每股收益亏损 0.0276 元/股至 0.0553 元/股，上年同期盈利 0.0114 元/股。
	黑牡丹	预计 2026 年上半年归母净利润亏损 7,520 万元至 9,400 万元，上年同期盈利 5,667 万元，由盈转亏。
	香江控股	预计 2026 年上半年归母净利润亏损 1,800 万元至 2,500 万元，上年同期亏损 1,985 万元，持续亏损。
	上实发展	预计 2026 年上半年归母净利润亏损 2.1 亿元至 3.2 亿元，上年同期亏损 7.5 亿元，同比减亏约 4.3 亿元至 5.4 亿元。
	深物业 A	预计 2026 年上半年归母净利润亏损 6,900 万元，上年同期盈利 1,443 万元，由盈转亏；基本每股收益亏损 0.1158 元/股，上年同期盈利 0.0242 元/股。
	苏州高新	预计 2026 年上半年归母净利润 5.1 亿元至 6.9 亿元，同比增长 190%至 293%。
	世联行	预计 2026 年上半年归母净利润亏损 3,000.0 万元至 5,000.0 万元，上年同期亏损 1,223.0 万元，亏损扩大；基本每股收益亏损 0.0151 元/股至 0.0251 元/股，上年同期亏损 0.01 元/股。
	深振业 A	预计 2026 年上半年归母净利润亏损 0.8 亿元至 1.2 亿元，上年同期亏损 7,097.7 万元，亏损扩大；基本每股收益亏损 0.0593 元/股至 0.0889 元/股，上年同期亏损 0.0526 元/股。
	天保基建	预计 2026 年上半年归母净利润 4,500 万元至 6,500 万元，上年同期 1.18 亿元，同比下降 45%至 62%。
	光大嘉宝	预计 2026 年上半年归母净利润亏损 2.6 亿元，上年同期亏损 3.7 亿元，同比减亏约 1.2 亿元。
	华丽家族	预计 2026 年上半年归母净利润亏损 1,350 万元至 1,980 万元，上年同期亏损 1,041 万元，亏损扩大。
	光明地产	预计 2026 年上半年归母净利润亏损 4.0 亿元至 6.0 亿元，上年同期亏损 4.0 亿元，持续亏损。
	华远地产	预计 2026 年上半年归母净利润亏损 1,800 万元至 2,350 万元，上年同期亏损 2,248 万元，亏损略有收窄。
	津滨发展	预计 2026 年上半年归母净利润亏损 470 万元至 700 万元，上年同期盈利 216 万元，由盈转亏；基本每股收益亏损 0.0029 元/股至 0.0043 元/股，上年同期盈利 0.0013 元/股。
	栖霞建设	预计 2026 年上半年归母净利润亏损 5.0 亿元至 7.0 亿元，上年同期盈利 0.7 亿元，由盈转亏。
	京投发展	预计 2026 年上半年归母净利润亏损 2.8 亿元至 3.3 亿元，上年同期亏损 2.64 亿元，亏损扩大。
	天地源	预计 2026 年上半年归母净利润亏损 3.7 亿元至 5.5 亿元，上年同期亏损 1.2 亿元，亏损扩大。
	广宇集团	预计 2026 年上半年归母净利润亏损 1,250.0 万元至 2,500.0 万元，上年同期盈利 9,065.8 万元，由盈转亏；基本每股收益亏损 0.0164 元/股至 0.0327 元/股，上年同期盈利 0.1175 元/股。
	津投城开	预计 2026 年上半年归母净利润 31 万元至 46 万元，上年同期亏损 5.2 亿元，由亏转盈。
	沙河股份	预计 2026 年上半年归母净利润亏损 1,300.0 万元至 1,600.0 万元，追溯调整后上年同期亏损 315.0 万元，亏损扩大；基本每股收益亏损 0.0537 元/股至 0.0661 元/股，追溯调整后上年同期亏损 0.0130 元/股。
	中交城发	预计 2026 年上半年归母净利润约 1,800 万元，上年同期亏损 11.8 亿元，由亏转盈；基本每股收益约 0.02 元/股，上年同期亏损 1.58 元/股。
	阳光新业地产	预计 2026 年上半年归母净利润亏损 4,350.0 万元至 5,800.0 万元，上年同期亏损 3,919.0 万元，亏损扩大；基本每股收益亏损 0.058 元/股至 0.077 元/股，上年同期亏损 0.05 元/股。
	北京城建	预计 2026 年上半年归母净利润亏损 5,481 万元至 8,179 万元，上年同期盈利 6.1 亿元，由盈转亏；扣非净利润 3.7 亿元至 5.5 亿元。
	大龙地产	预计 2026 年上半年归母净利润亏损 2,500 万元至 3,700 万元，上年同期亏损 1,076 万元，亏损扩大。
	金科股份	预计 2026 年上半年归母净利润盈利 0.2 亿元至 0.3 亿元，上年同期亏损 75.2 亿元，扭亏为盈；基本每股收益盈利 0.0016 元/股至 0.0024 元/股，上年同期亏损 0.71 元/股。
	华联控股	预计 2026 年上半年归母净利润盈利 2,300 万元至 3,100 万元，上年同期 203.6 万元，同比增长 1,030%至 1,423%；基本每股收益盈利 0.0164 元/股至 0.0221 元/股，上年同期 0.0014 元/股。

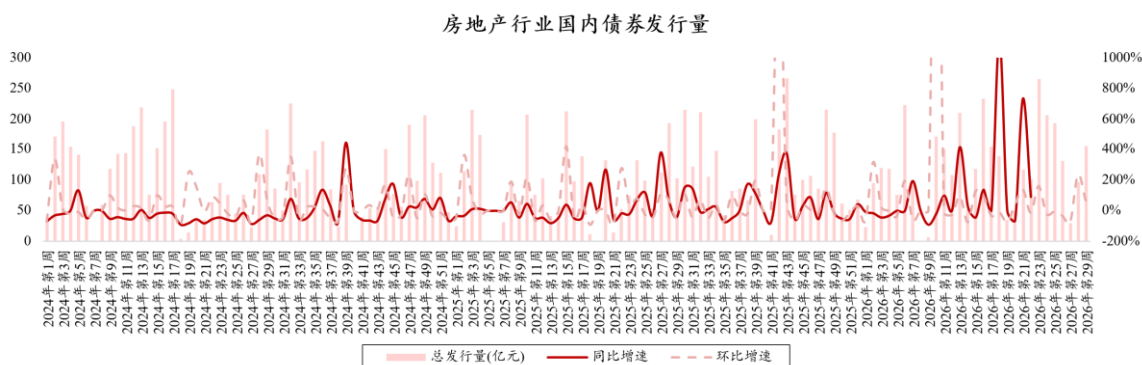
资料来源：公司公告、中银证券

6 本周房企债券发行情况

本周房企国内债券总发行量同环比均上升，总偿还量同环比均上升。2026 年第 29 周（7 月 11 日-7 月 17 日）房地产行业国内债券总发行量为 155.8 亿元，环比上升 61.5%，同比上升 51.5%（前值：-50.1%）。总偿还量为 174.5 亿元，环比上升 6.0%，同比上升 67.2%（前值：9.9%）；净融资额为 -18.7 亿元。

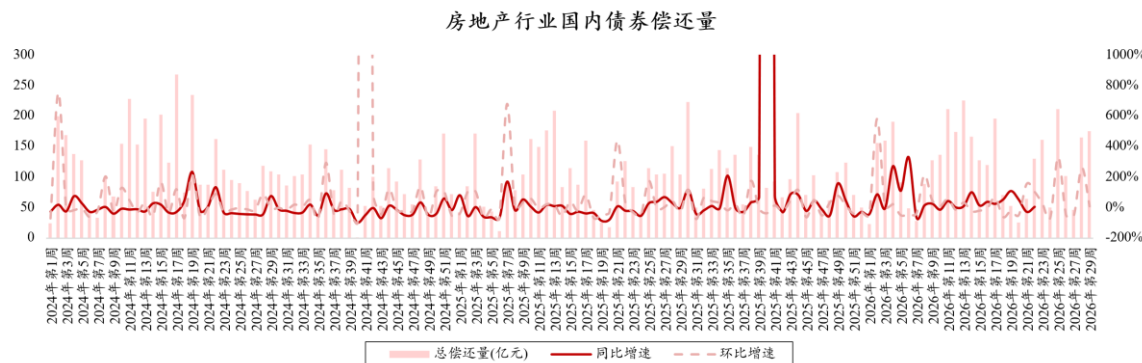
具体来看，本周债券发行量最大的房企为保利发展、上海金茂、深业集团，发行量分别为 27.0、25.0、18.0 亿元。本周债券偿还量最大的房企为金融街、招商蛇口、绿城集团，偿还量分别为 35.9、25.0、15.0 亿元。

图表 54. 2026 年第 29 周房地产行业国内债券总发行量为 155.8 亿元，环比上升 61.5%，同比上升 51.5%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 55. 2026 年第 29 周国内债券总偿还量为 174.5 亿元，环比上升 6.0%，同比上升 67.2%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 56. 2026 年第 29 周房地产行业国内债券净融资额为 -18.7 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保利发展、上海金茂、深业集团，发行量分别为 27.0、25.0、18.0 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
2026-07-16	26 保利 08	保利发展	中央企业	27.00	2033-07-17	公司债
2026-07-16	26 金茂投资 MTN002	上海金茂	中央企业	25.00	2031-07-17	中期票据
2026-07-14	26 深业 01	深业集团	地方国有企业	18.00	2029-07-15	公司债
2026-07-14	26 华润控股 MTN004	华润置地控股	中央企业	15.00	2031-07-15	中期票据
2026-07-17	26 浦土 01	浦东土控	地方国有企业	11.70	2031-07-21	公司债
2026-07-14	26 张江集 SCP003	张江集团	地方国有企业	10.00	2027-03-26	短期融资券
2026-07-16	26 广越 09	越秀集团	地方国有企业	7.50	2028-07-20	公司债
2026-07-16	26 沂河优	临沂城发控股集团	地方国有企业	7.20	2044-07-17	资产支持证券
2026-07-15	26 银创 03	银川创投	地方国有企业	5.60	2028-07-17	公司债
2026-07-17	26 苏州高技 SCP005	苏州高新	地方国有企业	5.00	2026-12-18	短期融资券
2026-07-14	26 洪山国投 MTN001	洪山国资集团	地方国有企业	4.84	2031-07-15	中期票据
2026-07-13	26 南京高科 SCP003	南京高科	地方国有企业	4.00	2027-04-10	短期融资券
2026-07-13	26 南京高科 MTN002	南京高科	地方国有企业	3.50	2029-07-15	中期票据
2026-07-14	26 洪山国投 PPN001	洪山国资集团	地方国有企业	3.16	2031-07-15	非公开定向债务融资工具(PPN)
2026-07-17	26 恒创智能 MTN002	恒创智能	地方国有企业	3.00	2029-07-20	中期票据
2026-07-17	26 裕通 01	青岛裕通产业控股集团	地方国有企业	3.00	2031-07-21	公司债
2026-07-16	26 众安 01	江苏众安	地方国有企业	1.90	2031-07-20	公司债
2026-07-16	26 沂河次	临沂城发控股集团	地方国有企业	0.40	2044-07-17	资产支持证券

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金融街、招商蛇口、绿城集团，偿还量分别为 35.9、25.0、15.0 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
2026-07-13	GC 海伦优	金融街	地方国有企业	提前偿还	35.91	3.1800	资产支持证券
2026-07-18	23 蛇口 01	招商蛇口	中央企业	到期	25.00	2.7900	公司债
2026-07-13	23 绿城 03	绿城集团	外商投资	到期	15.00	4.3000	公司债
2026-07-16	21 广越 07	越秀集团	地方国有企业	赎回	12.00	3.4500	公司债
2026-07-17	25 张江集 SCP005	张江集团	地方国有企业	到期	10.00	1.7400	短期融资券
2026-07-18	23 拱墅城发 PPN002	拱墅城发	地方国有企业	回售	10.00	1.0000	非公开定向债务融资工具(PPN)
2026-07-17	23 洪山国投 MTN004	洪山国资集团	地方国有企业	到期	8.00	3.5600	中期票据
2026-07-17	24 南京高科 MTN002	南京高科	地方国有企业	到期	7.50	2.2000	中期票据
2026-07-14	23 新湖中宝 MTN001	衢州发展	地方国有企业	到期	7.00	4.2500	中期票据
2026-07-13	21 建房 01	建发房产	地方国有企业	赎回	6.95	4.3800	公司债
2026-07-16	21 保利 07	保利发展	中央企业	到期	6.00	2.6600	公司债
2026-07-16	21 保利 08	保利发展	中央企业	回售	5.90	1.9000	公司债
2026-07-19	23 国贸房产 MTN002	国贸房产	地方国有企业	回售	5.00	1.8000	中期票据
2026-07-18	23 首城 01	首创城发	地方国有企业	到期	5.00	2.5000	公司债
2026-07-19	21 张江 02	张江高科	地方国有企业	到期	5.00	3.4900	公司债
2026-07-19	23 徐州新盛 MTN004	新盛集团	地方国有企业	到期	4.50	2.9800	中期票据
2026-07-17	24 安居建业 PPN001	深圳市安居建业投资运营	地方国有企业	到期	2.00	2.4000	非公开定向债务融资工具(PPN)
2026-07-13	23 任城债 01	融鑫发展	地方国有企业	提前偿还	1.80	3.5000	企业债
2026-07-14	23 苏高 01	苏高新集团	地方国有企业	提前偿还	1.40	3.3800	企业债
2026-07-13	23 任城债 02	融鑫发展	地方国有企业	提前偿还	0.30	4.0000	企业债
2026-07-17	川投 3A	邳州市航信停车管理	地方国有企业	提前偿还	0.08	3.7600	资产支持证券
2026-07-13	22 中节江西 ABN001 优先	中节能环保投资发展(江西)	中央企业	提前偿还	0.06	2.5000	资产支持证券
2026-07-14	PR 优 1	融信集团	私营	提前偿还	0.04	4.2000	资产支持证券
2026-07-14	世欧次	融信集团	私营	提前偿还	0.03	--	资产支持证券
2026-07-15	中恒 01A	浙江恒迪实业投资	地方国有企业	提前偿还	0.01	3.3000	资产支持证券
2026-07-16	26 李桥优	武汉市极辰通泰资产运营	地方国有企业	提前偿还	0.01	2.2000	资产支持证券

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	1.29	57.32	0.06	0.07	21.89	19.85	8.82
1109.HK	华润置地	未有评级	29.00	2,404.55	3.56	3.56	8.14	8.15	40.60
0817.HK	中国金茂	未有评级	1.16	182.42	0.04	0.09	26.52	12.64	3.94
1908.HK	建发国际集团	买入	12.28	330.72	1.63	1.84	7.53	6.67	18.18
002244.SZ	滨江集团	买入	8.40	261.36	0.68	0.85	12.35	9.88	9.47
3900.HK	绿城中国	买入	6.24	184.37	0.03	0.05	223.36	124.87	13.85
601155.SH	新城控股	未有评级	11.15	251.50	0.30	0.40	36.98	27.61	27.31
000560.SZ	我爱我家	未有评级	2.12	49.94	-0.04	0.04	-51.68	50.37	3.94
1209.HK	华润万象生活	未有评级	33.90	899.76	1.74	1.94	19.50	17.51	6.77
1972.HK	太古地产	未有评级	19.16	1,282.77	-0.24	0.87	-80.19	22.10	42.00

资料来源：同花顺、中银证券

注：股价截止日 7 月 17 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