下载日志已记录，仅供内部参考

华创证券 HUA CHUANG SECURITIES

证券研究报告

房地产 2026 年 06 月 29 日

房地产行业周报（2026 年第 26 周）

楼市成交环比增加，招蛇北京、杭州拿地

推荐（维持）

- **板块行情：**第 26 周（6 月 22 日-6 月 26 日）申万一级行业指数中，房地产指数下跌 3.8%，在 31 个一级行业板块中排名第 18。
- **政策要闻：地方层面：**1）河南：近日，中共河南省委办公厅、河南省人民政府办公厅印发《关于推动城市高质量发展的实施方案》。在涉及房地产的核心政策方面，《方案》强调要压实城市政府主体责任，因城施策控增量、去库存、优供给，着力稳定房地产市场，加快构建房地产发展新模式。具体举措包括：落实“好房子”建设导则，引导各城市每年打造 2-3 个样板；稳步推进城中村和危旧房改造，支持老旧住房自主更新、原拆原建（2028 年相关项目基本建成）；持续推进 2005 年前建成的老旧小区改造；推动收购存量商品房重点用于保障性住房，到 2030 年新增保障性租赁住房 5 万套以上；实施物业服务质量与党建全覆盖行动等。此外，支持符合条件的城市更新项目申请地方政府专项债券或发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs），提供长周期金融支持。2）海南：海南省新闻办公室于 6 月 24 日举行专题发布会，公布《关于推动城市高质量发展的实施意见》。根据该意见，“十五五”期间全省片区城市更新改造项目计划投资 1400 亿元，其中 2026 年计划投资 220 亿元。信息显示，此次城市更新涵盖片区综合更新、老旧小区改造、垦区更新、城市功能完善等八方面重点任务，旨在提升城市宜居品质与民生福祉。
- **公司动态：**1）招商蛇口：6 月 23 日，招商蛇口以总价 10.217 亿元竞得北京通州九棵树南 6016 地块，楼面价 3.15 万元/㎡，溢价率 20.95%。据报道，该地块编号京土储挂（通）[2026]027 号，用地面积 21096.03 ㎡，规划建筑面积 33753.65 ㎡，挂牌起始总价 8.447 亿元，起始楼面价 25025 元/㎡。2）保利发展：6 月 25 日，保利发展以总价 105.10 亿元竞得宝安区 A002-0113 住宅地块，成交楼面价 87924.04 元/㎡，溢价率 99.05%。据公告，该地块编号 A002-0113，位于新安街道海秀路和金科路交叉处西南侧，出让面积 37357.23 ㎡，容积率 3.2，规划建筑面积 119535 ㎡，挂牌起始总价 52.80 亿元，起始楼面价 44171.16 元/㎡。3）招商蛇口：6 月 26 日，招商蛇口以总价 60.94 亿元竞得永久河单元 C-R21/R22-60 住宅地块，成交楼面价 51577 元/平方米，溢价率 79.03%。据公告，该地块出让面积 50234 平方米，容积率 2.35，规划建筑面积 118148.4 平方米，挂牌起始总价 34.04 亿元，起始楼面价 28809.02 元/平方米。
- **销售端：第 26 周新房成交环比增加 48%，二手房成交环比增加 23%。**1）本周 20 城商品房成交面积 279 万方，商品房日平均成交面积 39.9 万方，环比增加 48%，同比减少 28%。2）从累计数据来看，年初至今 20 城商品房成交面积 4692 万方，累计同比减少 10%。3）第 26 周 11 城二手房成交面积 239 万方，日平均成交面积 34.2 万方，环比增加 23%，同比增加 10%。4）从累计数据来看，年初至今 11 城二手房成交面积 5436 万方，同比增加 3%。
- **投资策略：**三个方向，寻找地产 alpha。当前房地产市场三个问题仍需关注：新房需求中枢下滑；库存尚未解决；土地财政对经济的拖累，对地产有负面影响，我们预计 2026 年房地产销售量价或仍面临一定下行压力，寻找 alpha 尤为重要。1）对于开发类房企，我们认为高拿地精准度才能保障资产端收益率，进而走出 alpha 行情，区域深耕型房企更适应本轮房地产市场缩圈的大趋势，同时对深耕城市楼市非常熟悉，管理半径小促进沟通成本降低，拿地决策胜率高，建议关注绿城中国、滨江集团、建发国际集团、中国海外宏洋集团、华润置地、越秀地产。2）对于稳定红利资产，一个方向是头部购物中心，α属性强，即使面临消费下行也能保持租金稳定甚至增长，推荐旗下购物中心基本为商圈头部且运营能力处于第一梯队的太古地产，建议关注香港铜锣湾头部购物中心持有者希慎兴业。3）另一个重要方向为中介龙头，通过对经纪人强管控建立高效的中央交易系统，大幅提高交易效率，保持高市占率，因此建议关注中介龙头贝壳-W，重视贝壳降本增效后稳态现金流。
- **风险提示：**产业、人口兑现不及预期，广义财政发力不足。

华创证券研究所

证券分析师：单戈

邮箱：shange@hcyjs.com

执业编号：S0360522110001

证券分析师：许常捷

邮箱：xuchangjie@hcyjs.com

执业编号：S0360525030002

证券分析师：杨航

邮箱：yanghang@hcyjs.com

执业编号：S0360525090001

行业基本数据

		占比%
股票家数(只)	107	0.01
总市值(亿元)	10,349.69	0.78
流通市值(亿元)	9,960.00	0.94

相对指数表现

%	1M	6M	12M
绝对表现	-10.0%	-12.1%	-4.0%
相对表现	-12.0%	-18.7%	-30.6%



相关研究报告

《房地产行业周报（2026 年第 25 周）：楼市成交同比下降，保利广州白云拿地》

2026-06-24

《房地产行业深度研究报告：选 alpha 为什么要聚焦拿地精准度？》

2026-06-08

《房地产行业重大事项点评：新房库存减少了吗？》

2026-05-24

下载日志已记录，仅供内部参考

目 录

一、 房地产下跌 3.8%，板块排名第 18 位 4
二、 政策要闻 5
三、 销售端：新房成交同比减少 28%，二手房成交同比增加 10% 7
（一） 新房市场：第 26 周 20 城成交面积同比减少 28% 7
（二） 二手房市场：第 26 周 11 城成交面积同比增加 10% 8
四、 融资端：本周发债企业大部分为地方国企 9
五、 投资建议 10
六、 风险提示 10

下载日志已记录，仅供内部参考

图表目录

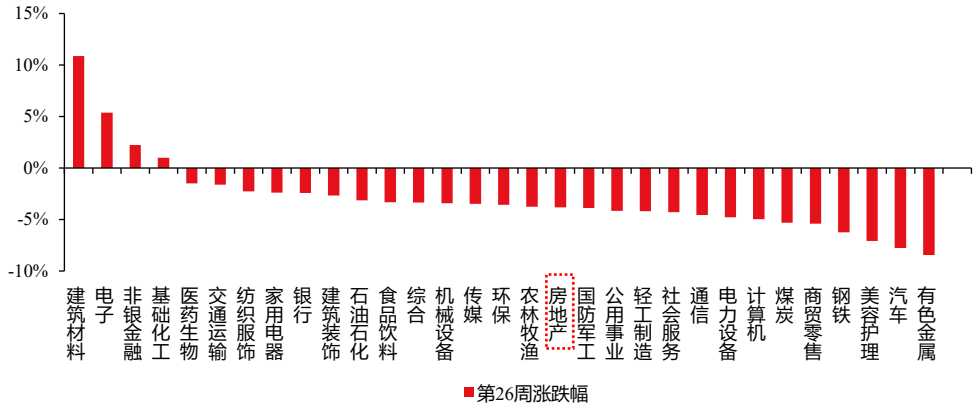
图表 1 第 26 周申万地产板块下跌 3.8%，板块排名第 18 位 4
图表 2 盈新发展涨幅达 15.5% 4
图表 3 深深房 A 周跌幅达 20.2% 4
图表 4 中国长白山国际涨幅达 14.9% 5
图表 5 融信中国跌幅达 33.3% 5
图表 6 各地房地产政策回顾 5
图表 7 公司动态 6
图表 8 第 26 周 20 城商品房单日平均成交面积 39.9 万方 7
图表 9 第 26 周 20 城新建商品房成交面积 279 万方 8
图表 10 第 26 周 11 城合计二手房日平均成交面积 34.2 万方 8
图表 11 第 26 周 11 城二手房成交面积 239 万方 9
图表 12 本周发债企业大部分为地方国企 9

下载日志已记录，仅供内部参考

一、房地产下跌 3.8%，板块排名第 18 位

第 26 周申万地产板块下跌 3.8%。第 26 周（6 月 22 日-6 月 26 日）申万一级行业指数中，房地产指数下跌 3.8%，在 31 个一级行业板块中排名第 18 位。

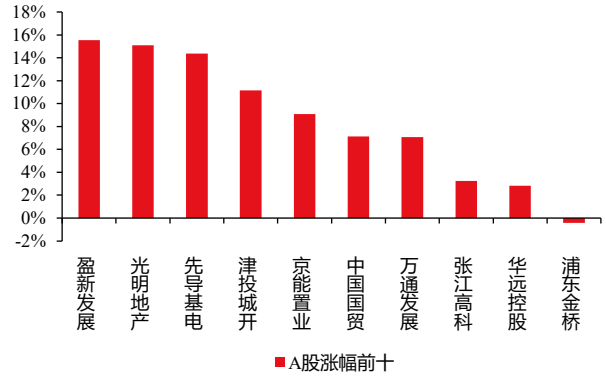
图表 1　第 26 周申万地产板块下跌 3.8%，板块排名第 18 位



资料来源：iFinD，华创证券

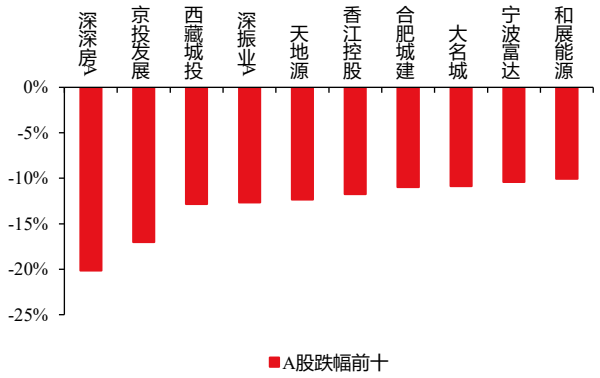
本周 A 股板块内涨幅第一为盈新发展，涨幅达 15.5%。从 A 股表现来看，涨幅前五的个股分别为盈新发展、光明地产、先导基电、津投城开、京能置业。跌幅前五的个股分别为深深房 A、京投发展、西藏城投、深振业 A、天地源。

图表 2　盈新发展涨幅达 15.5%



资料来源：iFinD，华创证券

图表 3　深深房 A 周跌幅达 20.2%

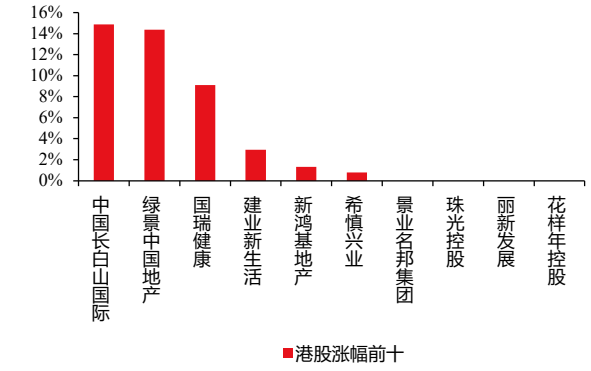


资料来源：iFinD，华创证券

港股板块内涨幅第一的中国长白山国际，上涨 14.9%。港股表现来看，第 26 周涨幅排名前五的个股分别为中国长白山国际、绿景中国地产、国瑞健康、建业新生活、新鸿基地产，跌幅前五的个股分别为融信中国、汇景控股、恒大物业、易居企业控股、世茂服务。

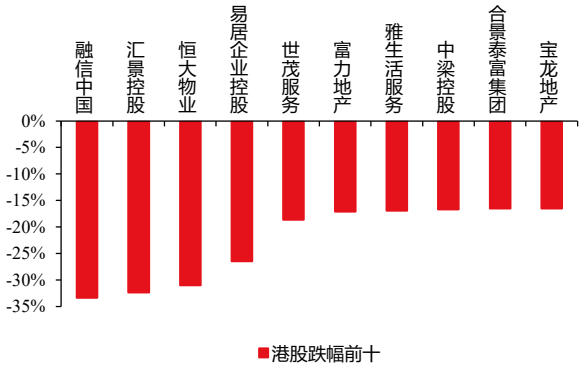
下载日志已记录，仅供内部参考

图表 4 中国长白山国际涨幅达 14.9%



资料来源：iFinD，华创证券

图表 5 融信中国跌幅达 33.3%



资料来源：iFinD，华创证券

二、政策要闻

地方层面：1）河南：近日，中共河南省委办公厅、河南省人民政府办公厅印发《关于推动城市高质量发展的实施方案》。在涉及房地产的核心政策方面，《方案》强调要压实城市政府主体责任，因城施策控增量、去库存、优供给，着力稳定房地产市场，加快构建房地产发展新模式。具体举措包括：落实“好房子”建设导则，引导各城市每年打造 2—3 个样板；稳步推进城中村和危旧房改造，支持老旧住房自主更新、原拆原建（2028 年相关项目基本建成）；持续推进 2005 年前建成的老旧小区改造；推动收购存量商品房重点用于保障性住房，到 2030 年新增保障性租赁住房 5 万套以上；实施物业服务质量与党建全覆盖行动等。此外，支持符合条件的城市更新项目申请地方政府专项债券或发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs），提供长周期金融支持。2）海南：海南省新闻办公室于 6 月 24 日举行专题发布会，公布《关于推动城市高质量发展的实施意见》。根据该意见，“十五五”期间全省片区城市更新改造项目计划投资 1400 亿元，其中 2026 年计划投资 220 亿元。信息显示，此次城市更新涵盖片区综合更新、老旧小区改造、垦区更新、城市功能完善等八方面重点任务，旨在提升城市宜居品质与民生福祉。 海南住建部门将加快构建“保障+市场”住房供应体系，并推动智能建造与建筑工业化、数字化、绿色化协同发展。此外，海南省还将系统推进“好房子”建设，落实《海南省好房子技术导则》，开展物业服务质量提升行动，力争到“十五五”末实现住宅小区物业服务全覆盖，并于 2028 年底前基本实现电力抄表到户全覆盖。

图表 6 各地房地产政策回顾

时间	地区	政策类型	政策内容
2026/6/26	河南	城市更新	近日，中共河南省委办公厅、河南省人民政府办公厅印发《关于推动城市高质量发展的实施方案》。在涉及房地产的核心政策方面，《方案》强调要压实城市政府主体责任，因城施策控增量、去库存、优供给，着力稳定房地产市场，加快构建房地产发展新模式。具体举措包括：落实“好房子”建设导则，引导各城市每年打造 2—3 个样板；稳步推进城中村和危旧房改造，支持老旧住房自主更新、原拆原建（2028 年相关项目基本建成）；持续推进 2005 年前建成的老旧小区改造；推动收购存量商品房重点用于保障性住房，到 2030 年新增保障性租赁住房 5 万套以上；实施物业服务质量与党建全覆盖

下载日志已记录，仅供内部参考

			行动等。此外，支持符合条件的城市更新项目申请地方政府专项债券或发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs），提供长周期金融支持。
2026/6/26	海南	城市更新	海南省新闻办公室于 6 月 24 日举行专题发布会，公布《关于推动城市高质量发展的实施意见》。根据该意见，“十五五”期间全省片区城市更新改造项目计划投资 1400 亿元，其中 2026 年计划投资 220 亿元。信息显示，此次城市更新涵盖片区综合更新、老旧小区改造、垦区更新、城市功能完善等八方面重点任务，旨在提升城市宜居品质与民生福祉。 海南住建部门将加快构建“保障+市场”住房供应体系，并推动智能建造与建筑工业化、数字化、绿色化协同发展。此外，海南省还将系统推进“好房子”建设，落实《海南省好房子技术导则》，开展物业服务质量提升行动，力争到“十五五”末实现住宅小区物业服务全覆盖，并于 2028 年底前基本实现电力抄表到户全覆盖。

资料来源：河南省人民政府，海南省新闻办公厅，转引自观点网，华创证券整理

公司层面：1）保利发展：6 月 22 日，保利以 67475 万元的总价，拿下花都区天贵北路以东、花都大道以南 CA0505071 地块，成交楼面价约 7560 元/平方米。地块可用建设面积 35701.14 平方米，总建面约 89252 平方米，容积率 2.5。据报道，该地块是花都今年成交的第三宗宅地，位于花都中轴 CBD 范围内，临近在建的 18 号线北延段花城街站，周边融创茂、多所小学等配套齐全。根据规划，地块容积率 2.5、限高 80 米，具备打造低密板楼产品的条件。2）招商蛇口：6 月 23 日，招商蛇口以总价 10.217 亿元竞得北京通州九棵树南 6016 地块，楼面价 3.15 万元/㎡，溢价率 20.95%。据报道，该地块编号京土储挂（通）[2026]027 号，紧邻地铁 1 号线、八通线九棵树站，教育、商业、医疗配套齐全，用地面积 21096.03 ㎡，规划建筑面积 33753.65 ㎡，挂牌起始总价 8.447 亿元，起始楼面价 25025 元/㎡。3）保利发展：6 月 25 日，保利发展以总价 105.10 亿元竞得宝安区 A002-0113 住宅地块，成交楼面价 87924.04 元/㎡，溢价率 99.05%。据公告，该地块编号 A002-0113，位于新安街道海秀路和金科路交叉处西南侧，出让面积 37357.23 ㎡，容积率 3.2，规划建筑面积 119535 ㎡，挂牌起始总价 52.80 亿元，起始楼面价 44171.16 元/㎡。4）招商蛇口：6 月 26 日，招商蛇口以总价 60.94 亿元竞得永久河单元 C-R21/R22-60 住宅地块，成交楼面价 51577 元/平方米，溢价率 79.03%。据公告，该地块编号杭政储出[2026]45 号，出让面积 50234 平方米，容积率 2.35，规划建筑面积 118148.4 平方米，挂牌起始总价 34.04 亿元，起始楼面价 28809.02 元/平方米。5）绿城中国：6 月 26 日，绿城以总价约 4.58 亿元竞得宁波江北区永红区块一宗一线临江宅地，成交楼面价 16869 元/㎡，溢价率 20.51%。据介绍，该地块编号为江北区 JB03-III-9a，位于文教街道，东至姚江东路，南至文教路 134 弄，西至文教路，北至规划绿地。出让面积 12351 平方米，容积率 2.2，总建筑面积约 2.7 万平方米，规划为城镇住宅及配套用地，起始总价 3.8 亿元，起始楼面价约 13998 元/㎡。地块限高 27-69 米，要求高品质住区计容建筑面积比例大于 50%且不超过 100%，套内建筑面积原则上不低于 110 平方米，并适用抬板社区和地下储藏室新规。

图表 7 公司动态

时间，	房企	公告内容
2026/6/22	保利发展	6 月 22 日，保利以 67475 万元的总价，拿下花都区天贵北路以东、花都大道以南 CA0505071 地块，成交楼面价约 7560 元/平方米。地块可用建设面积 35701.14 平方米，总建面约 89252 平方米，容积率 2.5。据报道，该地块是花都今年成交的第三宗宅地，位于花都中轴 CBD 范围内，

下载日志已记录，仅供内部参考

		临近在建的 18 号线北延段花城街站，周边融创茂、多所小学等配套齐全。根据规划，地块容积率 2.5、限高 80 米，具备打造低密板楼产品的条件。
2026/6/23	招商蛇口	6 月 23 日，招商蛇口以总价 10.217 亿元竞得北京通州九棵树南 6016 地块，楼面价 3.15 万元/㎡，溢价率 20.95%。据报道，该地块编号京土储挂（通）[2026]027 号，紧邻地铁 1 号线、八通线九棵树站，教育、商业、医疗配套齐全，用地面积 21096.03 ㎡，规划建筑面积 33753.65 ㎡，挂牌起始总价 8.447 亿元，起始楼面价 25025 元/㎡。
2026/6/25	保利发展	6 月 25 日，保利发展以总价 105.10 亿元竞得宝安区 A002-0113 住宅地块，成交楼面价 87924.04 元/㎡，溢价率 99.05%。据公告，该地块编号 A002-0113，位于新安街道海秀路和金科路交叉处西南侧，出让面积 37357.23 ㎡，容积率 3.2，规划建筑面积 119535 ㎡，挂牌起始总价 52.80 亿元，起始楼面价 44171.16 元/㎡。
2026/6/26	招商蛇口	6 月 26 日，招商蛇口以总价 60.94 亿元竞得杭州永久河单元 C-R21/R22-60 住宅地块，成交楼面价 51577 元/平方米，溢价率 79.03%。据公告，该地块编号杭政储出[2026]45 号，出让面积 50234 平方米，容积率 2.35，规划建筑面积 118148.4 平方米，挂牌起始总价 34.04 亿元，起始楼面价 28809.02 元/平方米。
2026/6/26	绿城中国	6 月 26 日，绿城以总价约 4.58 亿元竞得宁波江北区永红区块一宗一线临江宅地，成交楼面价 16869 元/㎡，溢价率 20.51%。据介绍，该地块编号为江北区 JB03-III-9a，位于文教街道，东至姚江东路，南至文教路 134 弄，西至文教路，北至规划绿地。出让面积 12351 平方米，容积率 2.2，总建筑面积约 2.7 万平方米，规划为城镇住宅及配套用地，起始总价 3.8 亿元，起始楼面价约 13998 元/㎡。地块限高 27-69 米，要求高品质住区计容建筑面积比例大于 50%且不超过 100%，套内建筑面积原则上不低于 110 平方米，并适用抬板社区和地下储藏室新规。

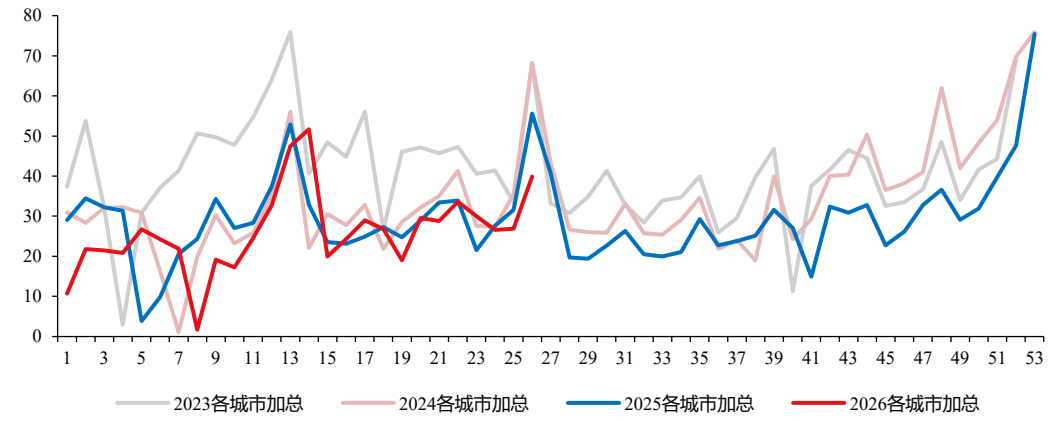
资料来源：观点网，华创证券

三、销售端：新房成交同比减少 28%，二手房成交同比增加 10%

（一）新房市场：第 26 周 20 城成交面积同比减少 28%

从我们监测的 20 城数据来看，第 26 周 20 城商品房日均成交面积环比增加 48%，同比减少 28%。1）本周 20 城商品房成交面积 279 万方，商品房日平均成交面积 39.9 万方，环比增加 48%，同比减少 28%。2）从累计数据来看，年初至今 20 城商品房成交面积 4692 万方，累计同比减少 10%。

图表 8　第 26 周 20 城商品房单日平均成交面积 39.9 万方



资料来源：Wind，华创证券

下载日志已记录，仅供内部参考

第 26 周一线城市商品房成交面积为 96.9 万方，同比减少 24%。1）分城市级别来看，一线、二线、三四线城市第 26 周成交面积分别为 96.9 万方、111.7 万方、70.7 万方，周环比增速分别为 45%，31%，94%，周同比增速分别为-24%、-36%、-18%。2）一线城市中北京、上海、广州、深圳成交面积同比增速分别为-46%、-18%、-22%、44%，环比增速分别 14%、69%、55%、15%；二线城市中武汉同比增速为-12%；三四线城市中芜湖、佛山、江门同比增速为 11%、8%、2%。3）从累计数据来看，一线城市商品房成交面积为 1684 万方，同比持平。我们监测的 5 个二线城市商品房成交面积为 1845 万方，同比减少 12%；11 个三四线城市商品房成交面积为 1163 万方，同比减少 17%。

图表 9　第 26 周 20 城新建商品房成交面积 279 万方

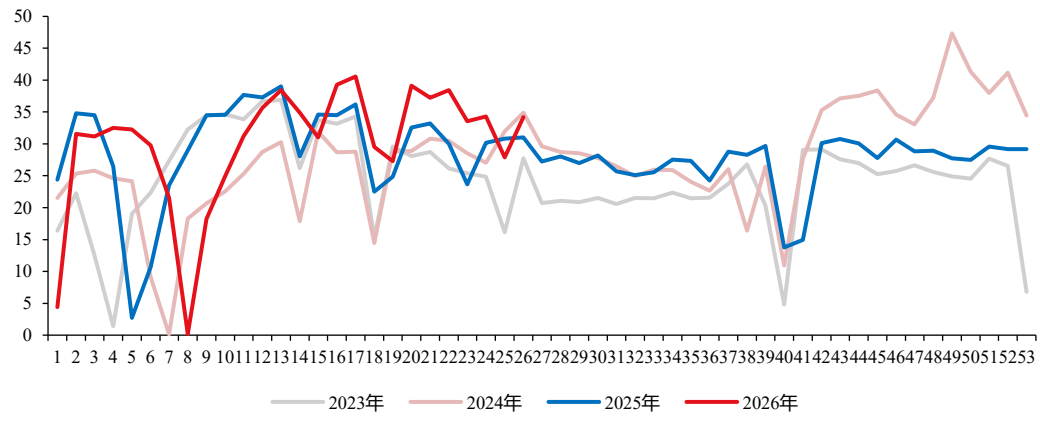
监测城市	本周成交面积（万方）	上周成交面积（万方）	周环比增速	周同比增速	本年累计成交面积（万方）	本年累计同比增速
北京	20.3	17.8	14%	-46%	406	-5%
上海	43.6	25.7	69%	-18%	677	2%
广州	24.4	15.7	55%	-22%	443	5%
深圳	8.7	7.6	15%	44%	158	-7%
一线城市汇总（4个）	**96.9**	**66.7**	**45%**	**-24%**	**1684**	**0%**
杭州	19.0	12.5	52%	-55%	252	-10%
武汉	49.9	38.9	28%	-12%	607	2%
成都	25.8	18.3	41%	-21%	700	-20%
苏州	8.7	7.4	18%	-73%	179	-27%
宁波	8.3	7.9	5%	-30%	107	-5%
二线城市汇总（5个）	**111.7**	**85.0**	**31%**	**-36%**	**1845**	**-12%**
惠州	1.7	3.3	-48%	-44%	57	-20%
扬州	2.7	2.1	26%	-45%	66	-23%
韶关	1.0	1.1	-12%	-35%	34	-28%
南宁	6.6	5.8	13%	-57%	177	-23%
佛山	18.8	14.2	33%	8%	323	-7%
温州	31.6	6.1	418%	-8%	353	-15%
绍兴	0.0	0.0	-	-100%	0.0	-100%
江门	4.2	1.1	292%	2%	62	1%
莆田	0.5	0.4	42%	-53%	13	-23%
泰安	1.0	1.0	8%	-56%	56	28%
芜湖	2.6	1.4	-	11%	22	-73%
三四线城市汇总（11个）	**70.7**	**36.4**	**94%**	**-18%**	**1163**	**-17%**
20城合计	**279**	**188**	**48%**	**-28%**	**4692**	**-10%**

资料来源：Wind，华创证券

（二）二手房市场：第 26 周 11 城成交面积同比增加 10%

从我们监测的 11 城数据来看，第 26 周二手房成交面积同比增加 10%。1）第 26 周 11 城二手房成交面积 239 万方，日平均成交面积 34.2 万方，环比增加 23%，同比增加 10%。2）从累计数据来看，年初至今 11 城二手房成交面积 5436 万方，同比增加 3%。

图表 10　第 26 周 11 城合计二手房日平均成交面积 34.2 万方



资料来源：Wind，华创证券

下载日志已记录，仅供内部参考

第 26 周监测的一线城市二手房成交面积同比增加 9%。1）分城市级别来看，我们监测的一线、二线、三四线城市第 26 周二手房成交面积分别为 101.3 万方、108.1 万方、29.9 万方，环比增速分别为 17%，33%，8%，同比增速分别为 9%、18%、-8%。2）一线城市中北京二手房成交面积 40.6 万方，同比增加 1%；上海二手房成交面积 46.3 方，同比增加 17%；深圳二手房成交面积 14.3 万方，同比增加 10%。3）二线城市中苏州、青岛成交面积同比增速为 52%、39%。4）从累计数据来看，3 个一线城市二手房成交面积 2382 万方，同比增加 6%；5 个二线城市二手房成交面积 2330 万方，同比减少 1%；3 个三四线城市二手房成交面积 724 万方，同比增加 12%。

图表 11　第 26 周 11 城二手房成交面积 239 万方

城市	本周成交面积（万方）	上周成交面积（万方）	周环比增速	周同比增速	本年累计成交面积（万方）	本年累计同比增速
北京	40.6	31.3	30%	1%	871	2%
上海	46.3	43.1	8%	17%	1164	10%
深圳	14.3	12.0	19%	10%	348	3%
一线城市汇总（3个）	**101.3**	**86.4**	**17%**	**9%**	**2382**	**6%**
杭州	8.5	8.7	-2%	-16%	251	-16%
苏州	24.6	20.0	23%	52%	430	8%
成都	49.2	38.2	29%	11%	1126	-4%
青岛	16.8	9.6	75%	39%	348	8%
厦门	9.0	4.8	86%	1%	175	7%
二线城市汇总（5个）	**108.1**	**81.3**	**33%**	**18%**	**2330**	**-1%**
佛山	17.1	18.2	-6%	-23%	450	14%
东莞	10.3	7.7	35%	30%	218	15%
江门	2.4	1.7	38%	14%	56	-16%
三四线城市汇总（3个）	**29.9**	**27.5**	**8%**	**-8%**	**724**	**12%**
11城合计	**239**	**195**	**23%**	**10%**	**5436**	**3%**

资料来源：Wind，华创证券

四、融资端：本周发债企业大部分为地方国企

本周发债企业大部分为地方国企。1）第 26 周金融街发行规模最大，发行资产支持证券两只共 35.8 亿元；2）中交房地产发行的中期票据利率最高，为 2.95%，苏高新集团发行的短期融资券利率最低，为 1.53%。

图表 12　本周发债企业大部分为地方国企

发行人	发行人企业性质	债券简称	发行规模(亿)	票面利率(%)	发行期限(年)	债券类型
成都市温江城投顺源生态环境建设	地方国企	顺源 1A 优	5.7	2.17	18	资产支持证券
		顺源 1B 优	0.42	2.75	18	
		顺源 1C 次	0.01	-	18	
苏高新集团	地方国企	26 苏州高新 SCP015	3	1.53	0.5014	短期融资券
		26 苏州高新 SCP018	4	1.53	0.4247	
成都九联科海健康科技	地方国企	26 九科 01	4.6	1.88	5	公司债
		26 九科 02	4.6	1.8	5	
重庆鑫美乐置业代理	地方国企	26 机电优	10	1.94	15	资产支持证券
		26 机电次	0.01	-	15	
金融街	地方国企	26 海伦优	35.75	2.65	18	资产支持证券
		26 海伦次	0.05	-	18	

下载日志已记录，仅供内部参考

中交房地产	央企	26 中交房产 MTN004	8	2.95	2	中期票据
国贸地产	地方国企	26 国地 01	9.1	2.55	6	公司债
北辰实业	地方国企	26 北辰 F2	3.19	2.45	2	公司债
钦州临海公司	地方国企	26 临海集团 PPN001	4.5	2.54	5	非公开定向债务融资工具(PPN)
西宁城发	地方国企	26 西宁城发 MTN001	5	2.39	2	中期票据
浙江龙渡产业投资	地方国企	26 龙渡 01	5	2.05	5	公司债
江岸国资	地方国企	26 岸资 02	1.8	1.79	5	公司债
临沂新动能产业开发	地方国企	26 临动 GT01	5	2.53	5	公司债
山东嘉园产业投资集团	地方国企	26 嘉园 V1	2	2.5	5	公司债
新盛集团	地方国企	26 徐州新盛 MTN006	4.5	2.43	10	中期票据

资料来源：iFinD，华创证券

五、投资建议

三个方向，寻找地产 alpha。当前房地产市场三个问题仍需关注：新房需求中枢下滑；库存尚未解决；土地财政对经济的拖累，对地产有负面影响，我们预计 2026 年房地产销售量价或仍面临一定下行压力，寻找 alpha 尤为重要。1）对于开发类房企，我们认为高拿地精准度才能保障资产端收益率，进而走出 alpha 行情，区域深耕型房企更适应本轮房地产市场缩圈的大趋势，同时对深耕城市楼市非常熟悉，管理半径小促进沟通成本降低，拿地决策胜率高，建议关注绿城中国、滨江集团、建发国际集团、中国海外宏洋集团、华润置地、越秀地产。2）对于稳定红利资产，一个方向是头部购物中心，α属性强，即使面临消费下行也能保持租金稳定甚至增长，推荐旗下购物中心基本为商圈头部且运营能力处于第一梯队的太古地产，建议关注香港铜锣湾头部购物中心持有者希慎兴业。3）另一个重要方向为中介龙头，通过对经纪人强管控建立高效的中央交易系统，大幅提高交易效率，保持高市占率，因此建议关注中介龙头贝壳-W，重视贝壳降本增效后稳态现金流。

六、风险提示

产业、人口兑现不及预期，广义财政发力不足。

下载日志已记录，仅供内部参考

地产链和多元资产研究组团队介绍

房地产及建筑建材组组长、首席分析师：单戈

中国人民大学风险管理与精算学博士，4 年地产研究经验，曾任职于农银理财子、国泰君安证券研究所，2022 年加入华创证券研究所。

分析师：许常捷

同济大学建筑与土木工程硕士，2 年地产研究经验，曾任职于华润置地，从事房地产投资（涉及住宅、租赁住房、商办综合体等），2022 年加入华创证券研究所。

分析师：杨航

上海财经大学学士，浙江大学硕士，2023 年加入华创证券研究所。

下载日志已记录，仅供内部参考

华创证券机构销售通讯录

地区	姓名	职务	办公电话	企业邮箱
北京机构销售部	张昱洁	副总经理、北京机构销售总监	010-63214682	zhangyujie@hcyjs.com
	张婷	北京机构销售副总监		zhangting3@hcyjs.com
	刘懿	公募机构销售总监	010-63214682	liuyi@hcyjs.com
	顾翎蓝	资深销售经理	010-63214682	gulinglan@hcyjs.com
	刘颖	资深销售经理	010-66500821	liuying5@hcyjs.com
	阎星宇	销售经理		yanxingyu@hcyjs.com
	车一哲	销售经理		cheyizhe@hcyjs.com
	张羽驰	销售经理		zhangyuchi@hcyjs.com
	骆振琳	高级销售经理		luozhenlin@hcyjs.com
	刘亚东	销售经理		liuyadong@hcyjs.com
	白嘉琪	销售助理		baijiaqi@hcyjs.com
	吴昱颖	销售经理		wuyuying@hcyjs.com
	龚佳宁	机构销售		gongjianing@hcyjs.com
	周怡圆	资深销售经理		zhouyiyuan@hcyjs.com
	刘泽群	销售经理		liuzequn@hcyjs.com
深圳机构销售部	张娟	副总经理、深圳机构销售总监	0755-82828570	zhangjuan@hcyjs.com
	张嘉慧	资深销售经理	0755-82756804	zhangjiahui1@hcyjs.com
	王春丽	资深销售经理	0755-82871425	wangchunli@hcyjs.com
	王越	高级销售经理		wangyue5@hcyjs.com
	汪丽燕	销售经理	0755-83715428	wangliyan@hcyjs.com
	温雅迪	销售经理		wenyadi@hcyjs.com
	胡丁琳	销售经理		hudinglin@hcyjs.com
	付雅琦	销售经理		fuyaqi@hcyjs.com
	王艺嘉	销售助理		wangyijia1@hcyjs.com
上海机构销售部	许彩霞	总经理助理、上海机构销售总监	021-20572536	xucaixia@hcyjs.com
	祁继春	上海机构销售副总监		qijichun@hcyjs.com
	黄畅	保险机构销售总监	021-20572257-2552	huangchang@hcyjs.com
	吴俊	资深销售经理	021-20572506	wujun1@hcyjs.com
	张佳妮	资深销售经理	021-20572585	zhangjiani@hcyjs.com
	郭静怡	高级销售经理		guojingyi@hcyjs.com
	蒋瑜	高级销售经理	021-20572509	jiangyu@hcyjs.com
	吴菲阳	资深销售经理		wufeiyang@hcyjs.com
	朱涨雨	高级销售经理	021-20572573	zhuzhangyu@hcyjs.com
	许馨匀	销售助理		xuxinyun@hcyjs.com
	李凯月	高级销售经理		likaiyue@hcyjs.com
	张豫蜀	销售经理	15301633144	zhangyushu@hcyjs.com
	刘雯	销售经理		liuwen@hcyjs.com
	金可依	销售经理		jinkeyi@hcyjs.com
	武君书	销售经理		wujunshu@hcyjs.com
	姜茜	销售助理		jiangxi@hcyjs.com
	罗兰丹波	资深销售经理		luolandanbo@hcyjs.com
	章依若	销售经理		zhangyiruo@hcyjs.com
	谢玮颖	资深销售经理		xieweiying@hcyjs.com
	段佳音	广州机构销售总监	0755-82756805	duanjiayin@hcyjs.com

下载日志已记录，仅供内部参考

广州机构销售部	王世韬	高级销售经理		wangshitao1@hcyjs.com
	古舞	销售助理		guwu@hcyjs.com
	曹雅博	高级销售经理		caoyabo@hcyjs.com
私募销售组	潘亚琪	机构服务部总经理助理	021-20572559	panyaqi@hcyjs.com
	汪子阳	副总监	021-20572559	wangziyang@hcyjs.com
	江赛专	副总监	0755-82756805	jiangsaizhuan@hcyjs.com
	汪戈	副总监	021-20572559	wangge@hcyjs.com
	宋丹玓	高级销售经理	021-25072549	songdanyu@hcyjs.com
	赵毅	销售经理		zhaoyi@hcyjs.com
	陈孟昕	销售经理		chenmengxin@hcyjs.com
	文焱艺	销售经理		wenyanyi@hcyjs.com
	王秋晓	销售经理		wangqiuxiao@hcyjs.com
	谭雯欣	销售经理		tanwenxin@hcyjs.com
	陈蕾	销售助理		chenlei1@hcyjs.com
	赵方圆	销售经理		zhaofangyuan@hcyjs.com

下载日志已记录，仅供内部参考

华创行业公司投资评级体系

基准指数说明：

A 股市场基准为沪深 300 指数，香港市场基准为恒生指数，美国市场基准为标普 500/纳斯达克指数。

公司投资评级说明：

强推：预期未来 6 个月内超越基准指数 20%以上；
推荐：预期未来 6 个月内超越基准指数 10%－20%；
中性：预期未来 6 个月内相对基准指数变动幅度在-10%－10%之间；
回避：预期未来 6 个月内相对基准指数跌幅在 10%－20%之间。

行业投资评级说明：

推荐：预期未来 3-6 个月内该行业指数涨幅超过基准指数 5%以上；
中性：预期未来 3-6 个月内该行业指数变动幅度相对基准指数-5%－5%；
回避：预期未来 3-6 个月内该行业指数跌幅超过基准指数 5%以上。

分析师声明

每位负责撰写本研究报告全部或部分内容的分析师在此作以下声明：

分析师在本报告中对所提及的证券或发行人发表的任何建议和观点均准确地反映了其个人对该证券或发行人的看法和判断；分析师对任何其他券商发布的所有可能存在雷同的研究报告不负有任何直接或者间接的可能责任。

免责声明

本报告仅供华创证券有限责任公司（以下简称“本公司”）的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。

本报告所载资料的来源被认为是可靠的，但本公司不保证其准确性或完整性。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。本公司在知晓范围内履行披露义务。

报告中的内容和意见仅供参考，并不构成本公司对具体证券买卖的出价或询价。本报告所载信息不构成对所涉及证券的个人投资建议，也未考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需求。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况，自主作出投资决策并自行承担投资风险，任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。本报告中提及的投资价格和价值以及这些投资带来的预期收入可能会波动。

本报告版权仅为本公司所有，本公司对本报告保留一切权利。未经本公司事先书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表、转发或引用本报告的任何部分。如征得本公司许可进行引用、刊发的，需在允许的范围内使用，并注明出处为“华创证券研究”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。

证券市场是一个风险无时不在的市场，请您务必对盈亏风险有清醒的认识，认真考虑是否进行证券交易。市场有风险，投资需谨慎。

华创证券研究所

北京总部	广深分部	上海分部
地址：北京市西城区锦什坊街 26 号恒奥中心 C 座 3A	地址：深圳市福田区香梅路 1061 号 中投国际商务中心 A 座 19 楼	地址：上海市浦东新区花园石桥路 33 号花旗大厦 12 层
邮编：100033	邮编：518034	邮编：200120
传真：010-66500801	传真：0755-82027731	传真：021-20572500
会议室：010-66500900	会议室：0755-82828562	会议室：021-20572522