下载日志已记录，仅供内部参考



房地产

2026 年 07 月 01 日

投资评级：看好（维持）

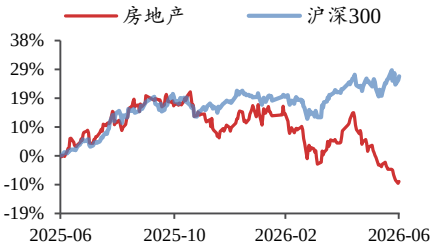
# 普睿地产研究 1-6 月百强企业销售排行点评：6 月单月百强数据降幅扩大，央企表现亮眼

——行业点评报告

齐东（分析师）
qidong@kysec.cn
证书编号：S0790522010002

胡耀文（分析师）
huyaowen@kysec.cn
证书编号：S0790524070001

行业走势图




数据来源：聚源

相关研究报告

《市场成交延续分化趋势，LPR 连续 13 个月按兵不动—行业周报》-2026.6.28

《建立房屋建筑统一代码制度，二手房单周成交下降—行业周报》-2026.6.21

《销售底部弱修复，投资端加速探底—行业点评报告》-2026.6.17

● **事件：普睿地产研究发布 1-6 月百强企业销售排行榜**

普睿地产研究发布 2026 年 1-6 月百强企业销售排行榜。1-6 月 TOP100 房企销售总额约 14949 亿元，同比-16.1%，跌幅较 1-5 月收窄 1.0 个百分点。6 月单月，百强房企实现销售金额 3243 亿元，环比增长 4.6%，同比下降 12.5%，跌幅较 5 月扩大 10.0 个百分点；百强房企销售面积同比-11.9%，跌幅较 5 月扩大 2.1 个百分点；成交均价同比-0.7%，我们认为主要系半年度冲刺房企促销力度加大。

● **央国企表现稳健，中建系房企销售亮眼**

从全行业来看，2026 上半年全口径销售金额超千亿的房企仅剩保利发展、中海地产、华润置地三家央企。1-6 月累计销售金额同比来看，中海（+11.8%）、招商（+8.2%）、金茂（+7.8%）以及中建系（东孚+22.2%、壹品+25.9%）和北京城建（+51.9%）等央国企凭借核心城市优质土储和较强的信用背书，实现了逆势扩张。6 月单月销售金额同比来看，北京城建（+148.9%）、绿地控股（+43.5%）、大华集团（+43.9%）、陆家嘴（+38.4%）等区域龙头受益于 6 月京沪等核心城市改善项目的集中网签放量，销售表现亮眼。

● **上半年二手房网签数据表现更优**

根据房管局 39 城市网签数据，2026 年 6 月新房成交同比-10.0%（面积口径），降幅较 5 月扩大，数据弱于百强数据；20 城市二手房成交同比+6.1%（面积口径），较 5 月的 13.1%下降 7.0 个百分点。新房+二手房成交同比-3.6%，较 5 月的+5.0%下降 8.6 个百分点。累计口径下，1-6 月新房累计同比-8.8%，跌幅较 1-5 月扩大 0.3 个百分点，但仍好于百强数据；二手房累计同比+1.1%，增幅较 1-5 月扩大 1.0 个百分点，二手房相对新房性价比更高，总价更低，表现好于新房销售；新房+二手房累计同比-4.4%，跌幅较前值收窄 0.2 个百分点。

● **投资建议**

2026 上半年百强房企销售数据环比改善、同比承压、分化加剧，6 月单月环比增长展示了市场韧性，但同比跌幅扩大也说明行业全面复苏仍需时间。在当前政策持续宽松的背景下，市场更可能以弱复苏节奏渐进式修复，而非快速反弹。对于下半年，7 月基数较低，多数企业同比降幅有望收窄，核心城市表现有望率先企稳。推荐标的：（1）布局城市基本面较好、善于把握改善型客户需求的强信用房企：中国金茂、建发国际集团、华润置地、招商蛇口、保利发展、中国海外发展、滨江集团、越秀地产、绿城中国；（2）住宅与商业地产双轮驱动，同时受益于地产复苏和消费促进政策：华润置地、新城控股、龙湖集团；（3）“好房子，好服务”政策下服务品质突出的优质物管标的：华润万象生活、绿城服务、保利物业、招商积余、滨江服务、建发物业。

● **风险提示：**（1）行业销售恢复不及预期，融资改善不及预期，房企资金风险进一步加大。（2）政策放松不及预期。

下载日志已记录，仅供内部参考



# 目　录

1、 普睿地产研究发布 1-6 月百强企业销售排行榜 ..... 3
2、 央国企表现稳健，中建系房企销售亮眼 ..... 4
3、 上半年二手房网签数据表现更优 ..... 5
4、 投资建议 ..... 5
5、 风险提示 ..... 5

# 图表目录

图 1： 2026 年 1-6 月 TOP100 房企销售总额同比-16.1% ..... 3
图 2： 2026 年 6 月 TOP100 房企销售总额同比-12.5% ..... 3
图 3： 2026 上半年全口径销售金额超千亿的房企仅剩三家 ..... 4
图 4： 2026 年 1-6 月 20 城二手房成交面积累计同比+1.1% ..... 5

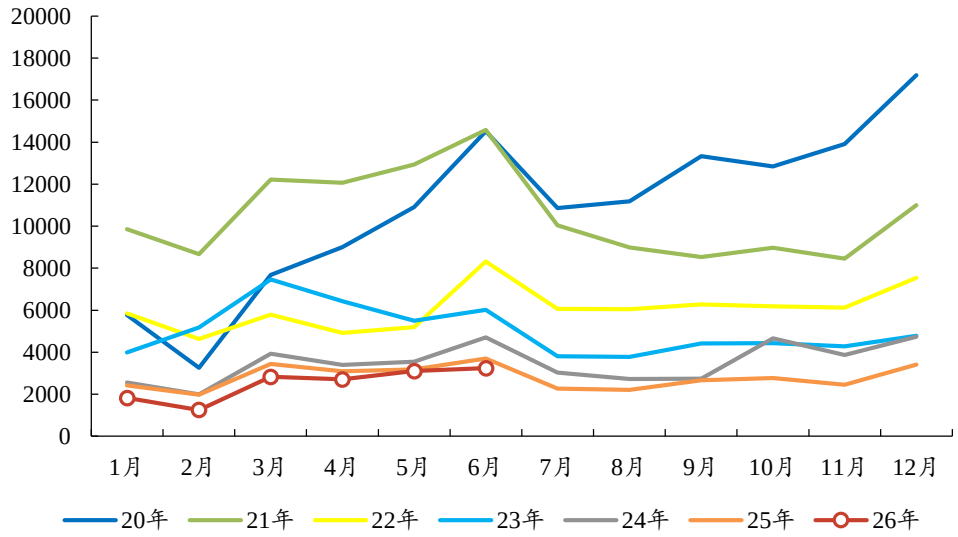
下载日志已记录，仅供内部参考



## 1、 普睿地产研究发布 1-6 月百强企业销售排行榜

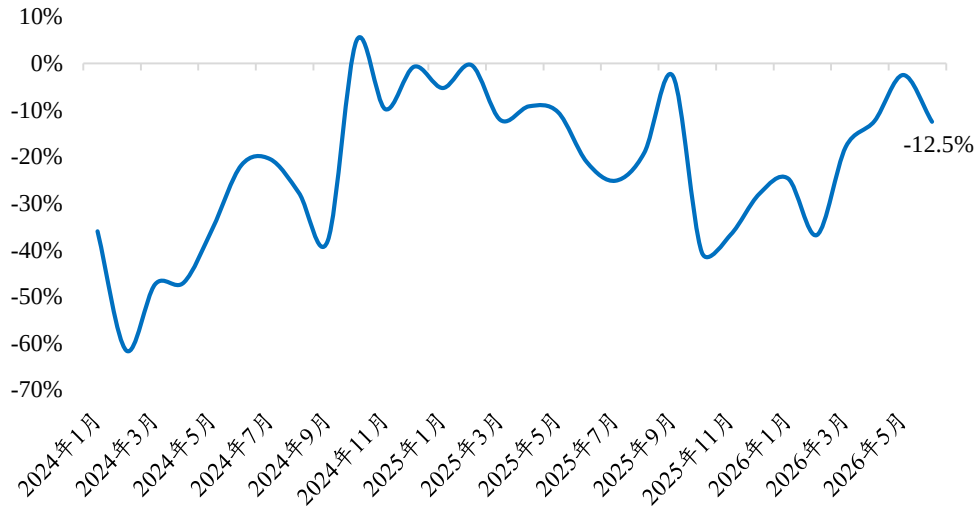
普睿地产研究发布 2026 年 1-6 月百强企业销售排行榜。2026 年 1-6 月 TOP100 房企销售总额约 14949 亿元，同比-16.1%，跌幅较 1-5 月收窄 1.0 个百分点。6 月单月，百强房企实现销售金额 3243 亿元，环比增长 4.6%，同比下降 12.5%，跌幅较 5 月扩大 10.0 个百分点；百强房企销售面积同比-11.9%，跌幅较 5 月扩大 2.1 个百分点；成交均价同比-0.7%，我们认为主要系半年度冲刺房企促销力度加大。虽然 6 月单月同比降幅扩大，但环比增长仍然对累计降幅的收窄起到了正向贡献，复苏斜率较为平缓，行业尚未出现较强 V 型反转。

**图1：2026 年 1-6 月 TOP100 房企销售总额同比-16.1%**




数据来源：普睿地产研究、开源证券研究所

**图2：2026 年 6 月 TOP100 房企销售总额同比-12.5%**




数据来源：普睿地产研究、开源证券研究所

下载日志已记录，仅供内部参考



## 2、 央国企表现稳健，中建系房企销售亮眼

从全行业来看，2026 上半年全口径销售金额超千亿的房企仅剩保利发展、中海地产、华润置地三家央企。1-6 月累计销售金额同比来看，中海（+11.8%）、招商（+8.2%）、金茂（+7.8%）以及中建系（东孚+22.2%、壹品+25.9%）和北京城建（+51.9%）等央国企凭借核心城市优质土储和较强的信用背书，实现了逆势扩张；万科（-49.0%）、龙湖（-52.8%）、绿城（-25.0%）等房企销售规模下降。

6 月单月销售金额同比来看，北京城建（+148.9%）、绿地控股（+43.5%）、大华集团（+43.9%）、陆家嘴（+38.4%）等区域龙头受益于 6 月京沪等核心城市改善项目的集中网签放量，销售表现亮眼。

**图3：2026 上半年全口径销售金额超千亿的房企仅剩三家**

| 排名 | 房企 | 26年1-6月累计销售金额 | 25年1-6月月销售金额 | 累计同比 | 26年6月单月销售金额 | 25年6月销售金额 | 单月同比 | 26年1-6月累计销售面积 | 销售均价(元/平米) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 保利发展 | 1351 | 1452 | -7.0% | 298 | 291 | 2.4% | 604 | 22360 |
| 2 | 中海地产 | 1344 | 1201 | 11.8% | 314 | 298 | 5.4% | 460 | 29226 |
| 3 | 华润置地 | 1165 | 1103 | 5.6% | 230 | 235 | -1.9% | 306 | 38047 |
| 4 | 招商蛇口 | 962 | 889 | 8.2% | 202 | 218 | -7.1% | 349 | 27593 |
| 5 | 建发房产 | 638 | 707 | -9.7% | 120 | 146 | -17.8% | 236 | 27068 |
| 6 | 绿城中国 | 602 | 803 | -25.0% | 117 | 150 | -21.8% | 180 | 33444 |
| 7 | 中国金茂 | 575 | 534 | 7.8% | 158 | 156 | 1.1% | 228 | 25219 |
| 8 | 越秀地产 | 505 | 615 | -17.9% | 135 | 108 | 25.0% | 165 | 30606 |
| 9 | 滨江集团 | 432 | 528 | -18.2% | 96 | 94 | 1.7% | 67 | 64499 |
| 10 | 绿地控股 | 359 | 335 | 7.1% | 122 | 85 | 43.5% | 427 | 8415 |
| 11 | 万科地产 | 350 | 687 | -49.0% | 74 | 116 | -36.6% | 285 | 12296 |
| 12 | 中国铁建 | 263 | 362 | -27.3% | 49 | 84 | -41.1% | 220 | 11995 |
| 13 | 保利置业 | 231 | 268 | -13.8% | 33 | 48 | -31.3% | 80 | 28875 |
| 14 | 中建东孚 | 226 | 185 | 22.2% | 76 | 105 | -27.2% | 81 | 27845 |
| 15 | 中建壹品 | 223 | 177 | 25.9% | 77 | 68 | 12.3% | 48 | 46403 |
| 16 | 华发股份 | 221 | 502 | -55.9% | 40 | 70 | -42.8% | 76 | 29286 |
| 17 | 中国中铁 | 198 | 184 | 7.6% | 57 | 43 | 32.6% | 106 | 18705 |
| 18 | 碧桂园 | 170 | 205 | -17.0% | 30 | 36 | -16.3% | 211 | 8076 |
| 19 | 国贸地产 | 168 | 200 | -15.8% | 32 | 50 | -36.1% | 60 | 28157 |
| 20 | 龙湖集团 | 165 | 349 | -52.8% | 28 | 65 | -57.5% | 178 | 9279 |

数据来源：普睿地产研究、开源证券研究所

下载日志已记录，仅供内部参考

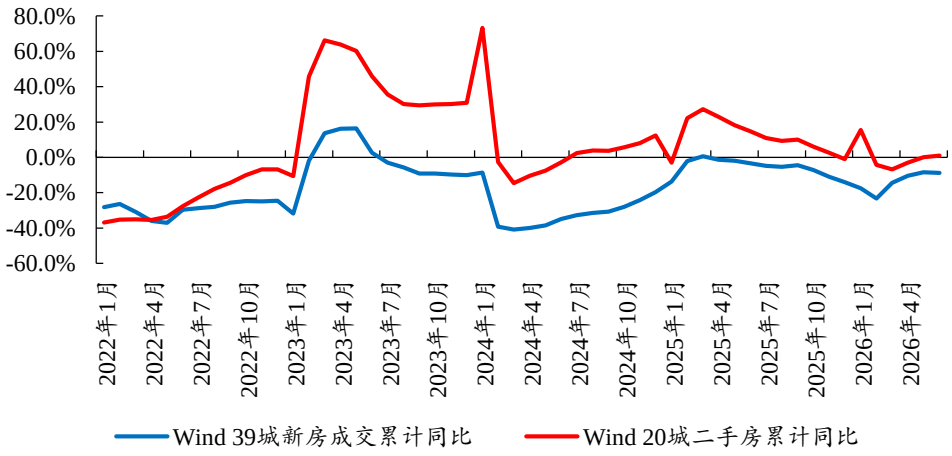


## 3、 上半年二手房网签数据表现更优

根据房管局 39 城市网签数据，2026 年 6 月新房成交同比-10.0%（面积口径），降幅较 5 月扩大，数据弱于百强数据；20 城市二手房成交同比+6.1%（面积口径），较 5 月的 13.1%下降 7.0 个百分点。新房+二手房成交同比-3.6%，较 5 月的+5.0%下降 8.6 个百分点。

累计口径下，1-6 月新房累计同比-8.8%，跌幅较 1-5 月扩大 0.3 个百分点，但仍好于百强数据；二手房累计同比+1.1%，增幅较 1-5 月扩大 1.0 个百分点，二手房相对新房性价比更高，总价更低，表现好于新房销售；新房+二手房累计同比-4.4%，跌幅较前值收窄 0.2 个百分点。

**图4：2026 年 1-6 月 20 城二手房成交面积累计同比+1.1%**




数据来源：Wind、开源证券研究所

## 4、 投资建议

2026 上半年百强房企销售数据环比改善、同比承压、分化加剧，6 月单月环比增长展示了市场韧性，但同比跌幅扩大也说明行业全面复苏仍需时间。在当前政策持续宽松的背景下，市场更可能以弱复苏节奏渐进式修复，而非快速反弹。对于下半年，7 月基数较低，多数企业同比降幅有望收窄，核心城市表现有望率先企稳。推荐标的：（1）布局城市基本面较好、善于把握改善型客户需求的强信用房企：中国金茂、建发国际集团、华润置地、招商蛇口、保利发展、中国海外发展、滨江集团、越秀地产、绿城中国；（2）住宅与商业地产双轮驱动，同时受益于地产复苏和消费促进政策：华润置地、新城控股、龙湖集团；（3）“好房子，好服务”政策下服务品质突出的优质物管标的：华润万象生活、绿城服务、保利物业、招商积余、滨江服务、建发物业。

## 5、 风险提示

（1）行业销售恢复不及预期，融资改善不及预期，房企资金风险进一步加大。

（2）政策放松不及预期。

下载日志已记录，仅供内部参考



## 特别声明

《证券期货投资者适当性管理办法》、《证券经营机构投资者适当性管理实施指引（试行）》已于2017年7月1日起正式实施。根据上述规定，开源证券评定此研报的风险等级为R4（中高风险），因此通过公共平台推送的研报其适用的投资者类别仅限定为境内专业投资者及风险承受能力为C4、C5的普通投资者。若您并非境内专业投资者及风险承受能力为C4、C5的普通投资者，请取消阅读，请勿收藏、接收或使用本研报中的任何信息。
因此受限于访问权限的设置，若给您造成不便，烦请见谅！感谢您给予的理解与配合。

## 分析师承诺

本研究报告的署名人员具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告，并对内容和观点负责。本报告清晰准确地反映了署名人员的研究观点，所包含的分析基于各种假设，不同假设可能导致分析结果出现重大不同。本报告采用的各种估值方法及模型均有其局限性，估值结果不保证所涉及证券能够在该价格交易。本报告署名人员保证他们报酬的任何一部分不曾与，不与，也将不会与本报告中具体的推荐意见或观点有直接或间接的联系。

## 股票投资评级说明

| | 评级 | 说明 |
|---|---|---|
| 证券评级 | 买入（Buy） | 预计相对强于市场表现 20%以上； |
| | 增持（outperform） | 预计相对强于市场表现 5%～20%； |
| | 中性（Neutral） | 预计相对市场表现在－5%～＋5%之间波动； |
| | 减持（underperform） | 预计相对弱于市场表现 5%以下。 |
| 行业评级 | 看好（overweight） | 预计行业超越整体市场表现； |
| | 中性（Neutral） | 预计行业与整体市场表现基本持平； |
| | 看淡（underperform） | 预计行业弱于整体市场表现。 |
| 备注：评级标准为以报告日后的 6~12 个月内，证券相对于市场基准指数的涨跌幅表现，其中 A 股基准指数为沪深 300 指数、港股基准指数为恒生指数、新三板基准指数为三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）、美股基准指数为标普 500 或纳斯达克综合指数。我们在此提醒您，不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准。我们采用的是相对评级体系，表示投资的相对比重建议；投资者买入或者卖出证券的决定取决于个人的实际情况，比如当前的持仓结构以及其他需要考虑的因素。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，不应仅仅依靠投资评级来推断结论。 | | |

## 分析、估值方法的局限性说明

本报告所包含的分析基于各种假设，不同假设可能导致分析结果出现重大不同。本报告采用的各种估值方法及模型均有其局限性，估值结果不保证所涉及证券能够在该价格交易。

下载日志已记录，仅供内部参考



## 法律声明

开源证券股份有限公司是经中国证监会批准设立的证券经营机构，已具备证券投资咨询业务资格。

本报告仅供开源证券股份有限公司（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。本报告是发送给开源证券客户的，属于商业秘密材料，只有开源证券客户才能参考或使用。

本报告是基于本公司认为可靠的已公开信息，但本公司不保证该等信息的准确性或完整性。本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他金融工具的邀请或向人做出邀请。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，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动，过往的业绩表现不应作为其日后表现的预示。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。客户应当考虑到本公司可能存在可能影响本报告客观性的利益冲突，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。本公司未确保本报告充分考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。本公司建议客户应考虑本报告的任何意见或建议是否符合其特定状况，以及（若有必要）咨询独立投资顾问。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。若本报告的接收人非本公司的客户，应在基于本报告做出任何投资决定或就本报告要求任何解释前咨询独立投资顾问。投资者应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。

开源证券在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或进行证券交易，或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。开源证券可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

本报告的版权归本公司所有。本公司对本报告保留一切权利。未经本公司事先书面授权，本报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。

## 开源证券研究所

**上海**

地址：上海市浦东新区世纪大道1788号陆家嘴金控广场1号楼3层

邮编：200120

邮箱：research@kysec.cn

**深圳**

地址：深圳市福田区金田路2030号卓越世纪中心1号楼45层

邮编：518000

邮箱：research@kysec.cn

**北京**

地址：北京市西城区西直门外大街18号金贸大厦C2座9层

邮编：100044

邮箱：research@kysec.cn

**西安**

地址：西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层

邮编：710065

邮箱：research@kysec.cn