仅供内部参考，请勿外传

房地产

发布时间：2026-07-06

证券研究报告 / 行业动态报告

半年度收官，楼市表现几何？

---2026W27 房地产周报

优于大势

上次评级:优于大势

报告摘要：

半年度收官，楼市表现几何？

百强销售：百强房企全口径销售额 15863.6 亿元，同比降幅较 1—5 月再收窄 1.3pct，连续四月缩窄；6 月单月环比+11.8%，中海、招商蛇口、金茂同比增幅约 10%，北京城建、联发集团超 20%，正增长靠"核心城市布局+产品精准匹配"双支撑。新房：重点 100 城成交面积同比-12%（一季度-22%→6 月-4%），一线仅-3%，深圳 4 月末政策优化后反弹强劲；供应缩量推动库存回落，50 城出清周期 23.5 个月，一线 13.3 个月、三四线 32.4 个月压力仍大。二手房：重点 20 城成交 76 万套、同比+6%，6 月+13%，"挂牌回落+成交放量"走向供需再平衡，京沪高热。房价：二手百城均价 12639 元/㎡、环比-0.42%，但沪连续 4 月正增、深由跌转涨；新房受核心改善盘拉动环比+0.16%，一线最强。整体核心城市筑底迹象初显。

本周地产：A 股与港股跑赢/跑输大盘

本周 A 股房地产和港股地产建筑板块涨跌幅分别为 0.70%和 2.74%，分别跑赢大盘 1.24pct/跑输大盘 0.25pct。本周地产信用债发行 32.39 亿元，净融资额-2.72 亿元。截至 2026 年 7 月 3 日，地产信用债累计发行 2410.60 亿元，净融资额-198.46 亿元，去年同期为-354.57 亿元。

本周 REITs 指数涨跌幅为 3.59%

本周产权型 REITs 指数收于 103.28 点，涨跌幅为 3.67%；本周特许经营权型 REITs 指数收于 116.56 点，涨跌幅为 3.48%；近一个月，REITs 指数跑输沪深 300 指数 0.85pcts，本周领涨或跌幅最小的公募 REITs 为中金普洛斯 REIT，涨跌幅为 11.10%。本周 REITs 成交额为 9.63 亿元，环比-13.37%。本周 REITs 换手率为 0.34%，环比-0.12pcts。

百城土地供应建面环比下降，成交建面环比上升，溢价率环比下降

本周百城供应和成交建面环比-22.26%/+30.95%，溢价率+9.81%，一线供应和成交建面环比+28.23%/+30.56%，溢价率+24.21%，二线供应和成交建面环比-39.15%/+49.67%，溢价率+6.53%，三四线供应和成交建面环比-13.78%/+20.34%，溢价率+0.43%。

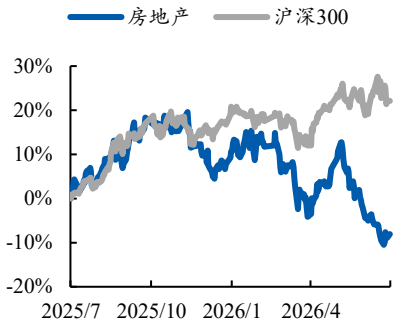
本周新房和二手房成交面积滚动四周同比分别-3.66%/+1.14%

本周新房和二手房成交面积滚动四周同比分别-3.66%/+1.14%，累计同比分别-9.90%/-2.21%。新房端，45 城商品房共计成交 467 万㎡，一/二/三四线城市滚动四周同比分别+1.49%、-3.21%、-25.67%。二手房端，14 城二手商品房共计成交 173 万㎡，一/二/三四线城市滚动四周同比分别-4.13%、+1.84%、-2.87%。

投资建议：百强累计销售降幅连续四月收窄，6 月环比增长 11.8%。6 月核心城市新房价格结构性上涨 0.16%，上海二手房价连涨四月；6 月重点 20 城二手房成交量同比增长 6%，市场活跃度稳步提升。标的方面建议关注存量地产三方向：①商业地产（华润置地、新城控股+华润万象生活）；②二手经纪（我爱我家、贝壳）；③物业服务（绿城服务）；以及优质产品力开发商（中国金茂、建发国际集团）。

风险提示：政策落地不及预期；信用风险持续蔓延；楼市回暖不及预期。

历史收益率曲线



涨跌幅（%）	1M	3M	12M
绝对收益	-6%	-4%	-7%
相对收益	-7%	-13%	-28%

行业数据

成分股数量（只）	95
总市值（亿）	9145
流通市值（亿）	4017
市盈率（倍）	-
市净率（倍）	0.77
成分股总营收（亿）	16148
成分股总净利润（亿）	-2011
成分股资产负债率（%）	75.29

相关报告

《稳楼市纳入扩内需框架，6 月二手成交维持较高热度---2026W26 房地产周报》

--20260629

《如何解读统计局 5 月楼市数据？---2026W25 房地产周报》

--20260622

证券分析师：刘清海
执业证书编号：S0550525060005
liuqh@nesc.cn

证券分析师：刘张驰
执业证书编号：S0550526030004
liuzc@nesc.cn

仅供内部参考，请勿外传

正文目录

1. 本周观点：半年度收官，楼市表现几何？ 4
1. 股票市场与信用债 5
1.1. 地产 A 股 5
1.2. 地产港股 7
1.3. 地产信用债 8
2. REITs 市场 8
3.1. 指数表现 8
3.2. 成交额 11
3.3. 换手率 12
4. 楼市成交 13
4.1. 新房 13
4.2. 二手房 14
5. 土地市场 15
5.1. 100 大中城市 15
5.2. 一线城市 16
5.3. 二线城市 17
5.4. 三四线城市 18
6. 政策梳理 19

图表目录

图 1：A 股各行业与大盘涨跌幅（0629-0703） 5
图 2：房地产行业指数近一个季度表现 6
图 3：房地产行业指数近一个月表现 6
图 4：地产 A 股涨跌幅前 5 与后 5（0629-0703） 6
图 5：主要地产 A 股涨跌幅（0629-0703） 6
图 6：港股各行业与大盘涨跌幅（0629-0703） 7
图 7：地产港股涨幅前 5 与跌幅前 5（0629-0703） 7
图 8：主要地产港股涨跌幅（0629-0703） 7
图 9：REITs 指数走势 8
图 10：产权型 REITs 指数走势 9
图 11：特许经营权型 REITs 指数走势 9
图 12：REITs 成交额情况 11
图 13：产权型 REITs 成交额情况 11
图 14：特许经营权型 REITs 成交额情况 11
图 15：REITs 换手率情况 12
图 16：产权型 REITs 换手率情况 12
图 17：特许经营权型 REITs 换手率情况 12
图 18：样本城市新房成交面积 13
图 19：一线城市新房成交面积 13
图 20：二线城市新房成交面积 13
图 21：三四线城市新房成交面积 13
图 22：样本城市二手房成交面积 14
图 23：一线城市二手房成交面积 14
图 24：二线城市二手房成交面积 14

仅供内部参考，请勿外传

图 25：三四线城市二手房成交面积 14
图 26：百城土地成交建面滚动同/环比 15
图 27：百城土地成交总价滚动同/环比 15
图 28：百城成交/供应建面四周滚动 15
图 29：百城土地成交溢价率 15
图 30：一线土地成交建面滚动同/环比 16
图 31：一线土地成交总价滚动同/环比 16
图 32：一线成交/供应建面四周滚动 16
图 33：一线土地成交溢价率 16
图 34：二线土地成交建面滚动同/环比 17
图 35：二线土地成交总价滚动同/环比 17
图 36：二线成交/供应建面四周滚动 17
图 37：二线土地成交溢价率 17
图 38：三四线土地成交建面滚动同/环比 18
图 39：三四线土地成交总价滚动同/环比 18
图 40：三四线成交/供应建面四周滚动 18
图 41：三四线土地成交溢价率 18

表 1：房地产行业信用债发行与到期额（0629-0703）（单位：亿元） 8
表 2：近一个月 REITs 指数涨跌幅 10
表 3：各 REITs 近期具体走势 10
表 4：本周房地产政策及表态（0629-0703） 19

仅供内部参考，请勿外传

1. 本周观点：半年度收官，楼市表现几何？

百强销售：上半年销售额降幅较 1-5 月收窄 1.3pct，连续四个月缩窄。上半年百强房企销售跌幅延续收窄态势，2026 年 1—6 月百强房企全口径销售额录得 15863.6 亿元，同比降幅较 1—5 月收窄 1.3 个百分点，连续第四个月降幅收窄。6 月单月，百强全口径销售额环比上涨 11.8%，具体到企业层面，中海地产、招商蛇口、中国金茂上半年销售额同比增幅均在 10%左右，北京城建、联发集团等企业增速更是突破 20%。此些房企跑出正增长的背后有两重支撑：一是布局重心锁定核心城市，去化基础扎实；二是产品端精准匹配客群需求。以中海为例，其在通州九棵树推出的“中海·玖树满和”主打首次置业和首次改善人群，而在海淀树村落地的“中海·安澜北京”则瞄准高端改善客群，两种产品策略各司其职，均实现了开盘热销，有力拉动了业绩增长。

新房销售：上半年全国新房市场整体处于调整期，但二季度边际改善明显。根据中指院统计，2026 年上半年重点 100 城新建商品住宅成交面积同比下降约 12%，其中一季度降幅达 22%，二季度逐月收窄，4 月同比基本持平，5 月、6 月分别下降 5%、4%。分线来看，一线城市表现最优，上半年新房销售面积同比仅降约 3%，二季度 4 月、5 月同比分别增长 19%、10%，深圳在 4 月末政策优化后反弹最强，5 月同比+50%，6 月前四周+40%；北京、上海、广州亦阶段性转正。二线、三四线代表城市上半年分别下降约 14%、13%

此外供应端同时持续缩量，上半年重点 50 城批准上市面积同比下降约两成，推动库存回落——截至 5 月末全国商品房待售 7.72 亿平方米，同比降 0.4%，连续 3 个月下降；50 城可售面积 2.95 亿平方米，同比降 4.3%，出清周期为 23.5 个月，其中一线 13.3 个月、二线 23.6 个月、三四线 32.4 个月，后续库存消化节奏仍有待观察。

二手销售：上半年重点城市二手房活跃度延续，表现继续强于新房。根据中指院统计，2026 年上半年重点 20 城二手住宅成交约 76 万套，同比增长约 6%，二季度单月同比增幅均超 10%；6 月成交 13 万套，同比增长 13%，小阳春后的热度仍在延续。核心城市中，北京 6 月（截至 28 日）同比+5.6%，预计连续三个月创近五年同期新高；上海同比+23.8%，成交规模连续四个月正增，保持高活跃度；深圳 4 月末政策优化后新政效应持续释放，5—6 月连续两个月同比超 10%。挂牌端自去年末以来逐步回落，5 月末 25 个重点城市挂牌量 211 万套，较去年 10 月高点降 5%，其中北京、上海分别较各自高点降 17%、26%。"挂牌回落+成交放量"的组合下，二手房市场正从流动性修复走向供需再平衡，价格端也同步改善。

房价：6 月百城房价延续"二手修复、新房结构性上涨"的格局。二手房方面，6 月百城二手住宅均价 12639 元/平方米，环比下跌 0.42%，跌幅较上月小幅走阔 0.10 个百分点，同比下跌 7.68%；一二三四线环比分别跌 0.16%、0.46%、0.48%，12 城环比上涨、88 城下跌。但核心城市出现积极信号——上海环比上涨 0.10%，连续 4 个月正增；深圳由跌转涨，环比+0.03%，一线城市价格端修复态势初显。新房方面，6 月百城新建住宅均价 17184 元/平方米，环比上涨 0.16%，同比上涨 2.00%，34 城环比上涨。上涨动力主要来自核心城市改善盘集中入市：6 月为年中冲刺节点，房企推盘积极性提升，成都、广州、上海、武汉等地优质楼盘加快供应，带动价格呈结构性上行。分线看，一线新房环比+0.27%、同比+5.11%，二线环比+0.18%、同比+1.95%，三四线仍微跌 0.05%、同比-2.53%。整体而言，新房价格受供给结构支撑表现偏稳，二手房则仍在探底过程中，但核心城市已有筑底迹象。

投资建议：百强累计销售降幅连续四月收窄，6 月环比增长 11.8%。6 月核心城市新房价格结构性上涨 0.16%，上海二手房价连涨四月；6 月重点 20 城二手房成交量同比增长 6%，市场活跃度稳步提升。标的方面建议关注存量地产三方向：①商业地产（华润置地、新城控股+华润万象生活）；②二手经纪（我爱我家、贝壳）；③物业服务（绿城服务）；以及优质产品力开发商（中国金茂、建发国际集团）。

风险提示：政策落地不及预期；信用风险持续蔓延；楼市回暖不及预期。

仅供内部参考，请勿外传

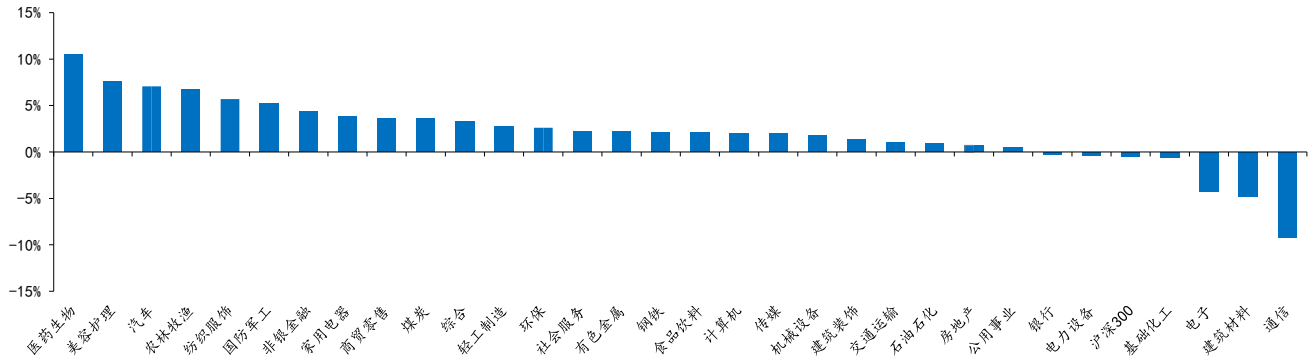
1. 股票市场与信用债

本周 A 股房地产和港股地产建筑板块涨跌幅分别为 0.70%和 2.74%，分别跑赢大盘 1.24pct/跑输大盘 0.25pct。本周地产信用债发行 32.39 亿元，净融资额-2.72 亿元。截至 2026 年 7 月 3 日，地产信用债累计发行 2410.60 亿元，净融资额-198.46 亿元，去年同期为-354.57 亿元。

1.1.地产 A 股

本周 A 股房地产板块跑赢大盘（沪深 300）。本周 A 股房地产板块涨跌幅为 0.70%，跑赢大盘 1.24 个百分点，涨跌幅在 31 个行业板块中由高到低排名为第 24 名。

图 1：A 股各行业与大盘涨跌幅（0629-0703）



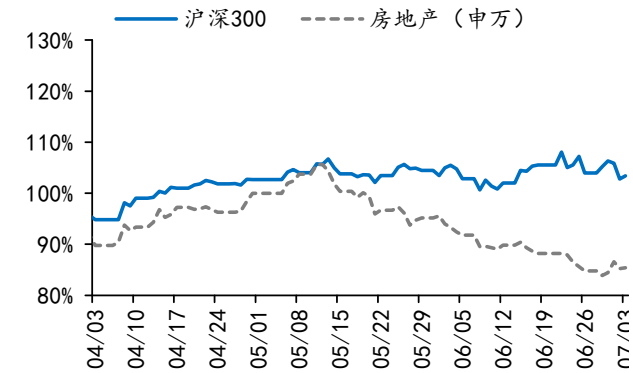
数据来源：Wind，东北证券

仅供内部参考，请勿外传

近一个季度及近一个月，房地产板块均跑输大盘。

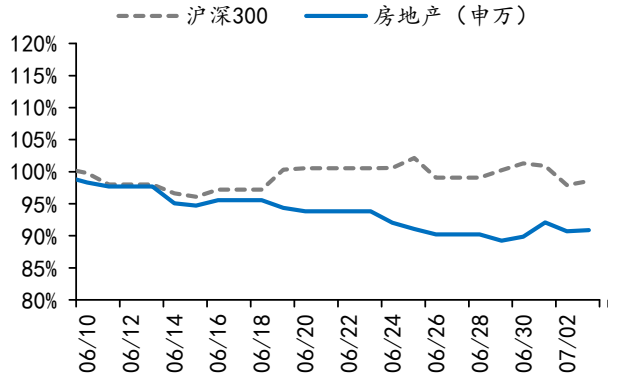
近一个季度，A 股房地产板块涨跌幅为-11.52%，同期沪深 300 涨跌幅为 1.76%，房地产板块跑输大盘（沪深 300）。近一个月，A 股房地产板块涨跌幅为-7.60%，同期沪深 300 涨跌幅为-1.28%，房地产板块跑输大盘（沪深 300）。

图 2：房地产行业指数近一个季度表现



数据来源：Wind、东北证券

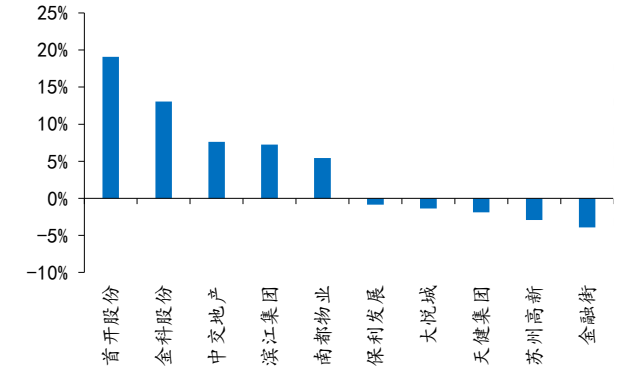
图 3：房地产行业指数近一个月表现



数据来源：Wind、东北证券

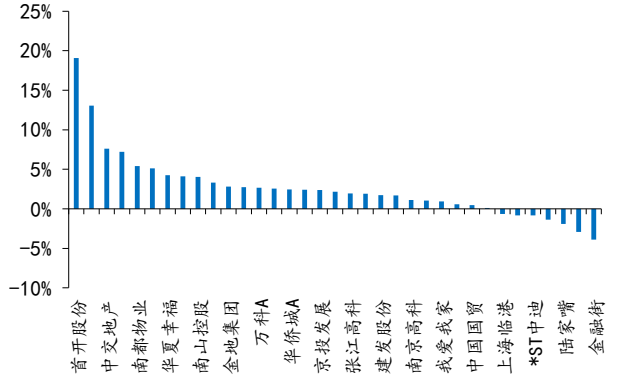
本周地产 A 股中：涨幅靠前的主要是首开股份（19.06%）、金科股份（13.04%）、中交地产（7.61%）、滨江集团（7.23%）、南都物业（5.42%），跌幅靠前的主要是金融街（-3.91%）、苏州高新（-2.92%）、天健集团（-1.90%）、大悦城（-1.38%）、保利发展（-0.84%）。

图 4：地产 A 股涨跌幅前 5 与后 5（0629-0703）



数据来源：Wind、东北证券

图 5：主要地产 A 股涨跌幅（0629-0703）



数据来源：Wind、东北证券

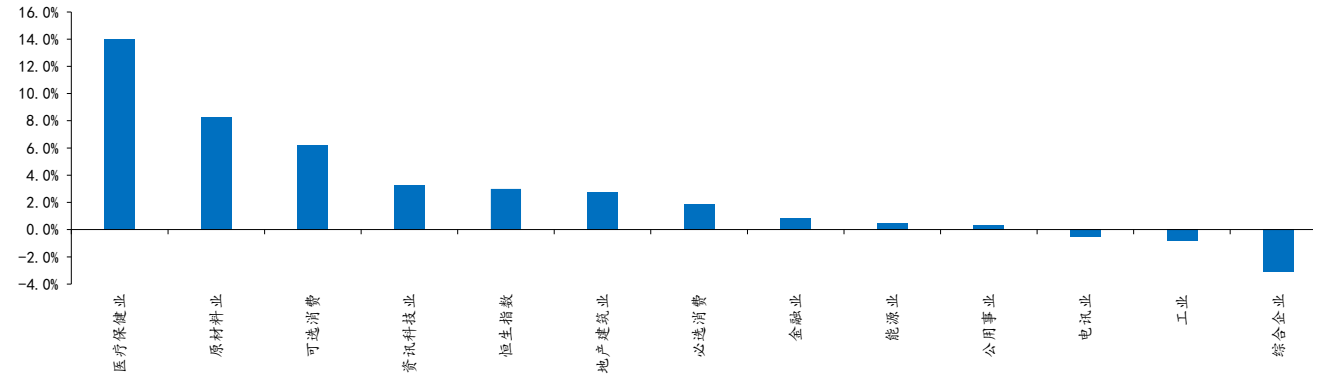


仅供内部参考，请勿外传

1.2.地产港股

本周港股地产建筑板块跑输大盘（恒生指数）。本周港股地产建筑板块涨跌幅为2.74%,跑输大盘0.25个百分点,涨跌幅在12个行业板块中由高到低排名为第5名。本周领涨板块主要包括医疗保健业、原材料业、可选消费，领跌板块主要包括综合企业、工业、电讯业。

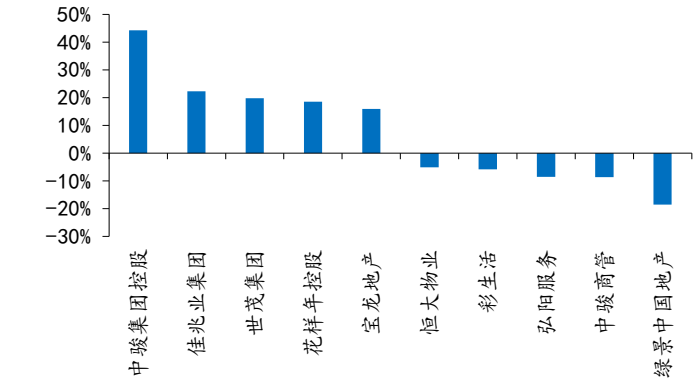
图6：港股各行业与大盘涨跌幅（0629-0703）



数据来源：Wind、东北证券

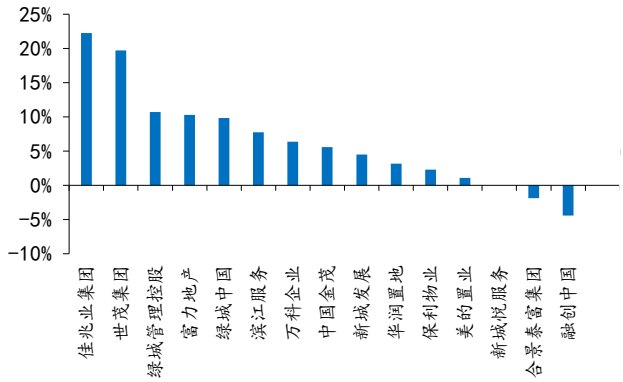
本周地产港股中:涨幅靠前的主要是中骏集团控股(44.19%)、佳兆业集团(22.22%)、世茂集团（19.72%)、花样年控股（18.52%）宝龙地产（15.93%），跌幅靠前的主要是绿景中国地产（-18.58%)、中骏商管（-8.68%)、弘阳服务（-8.57%)、彩生活（-5.88%)、恒大物业（-5.13%)。

图7：地产港股涨幅前5与跌幅前5（0629-0703）



数据来源：Wind、东北证券

图8：主要地产港股涨跌幅（0629-0703）



数据来源：Wind、东北证券

仅供内部参考，请勿外传

1.3.地产信用债

一级市场方面，本周地产信用债发行金额环比下降

本周地产债信用债新发行金额合计 32.39 亿元，到期金额 35.12 亿元，净融资额-2.72 亿元。截至 2026 年 7 月 3 日，地产信用债累计总发行金额为 2410.60 亿元，同比持平 0.00%，到期金额 2609.06 亿元，同比上升 7.00%，净融资规模为-198.46 亿元，去年同期为-354.57 亿元。

表 1：房地产行业信用债发行与到期额（0629-0703）（单位：亿元）

类型	本周	今年累计	今年周均	相比去年周均	本周环比	累计同比（去年同期）	上周	去年累计	周数
发行额	32.39	2410.60	92.72	12.57	-62.89%	-	87.29	2083.73	26
到期额	35.12	2609.06	100.35	6.57	-59.58%	7.00%	86.87	2438.30	26
净融资额	-2.72	-198.46	-7.63	6.00	-	去年同期 -354.57	0.42	-354.57	26

数据来源：Wind、东北证券

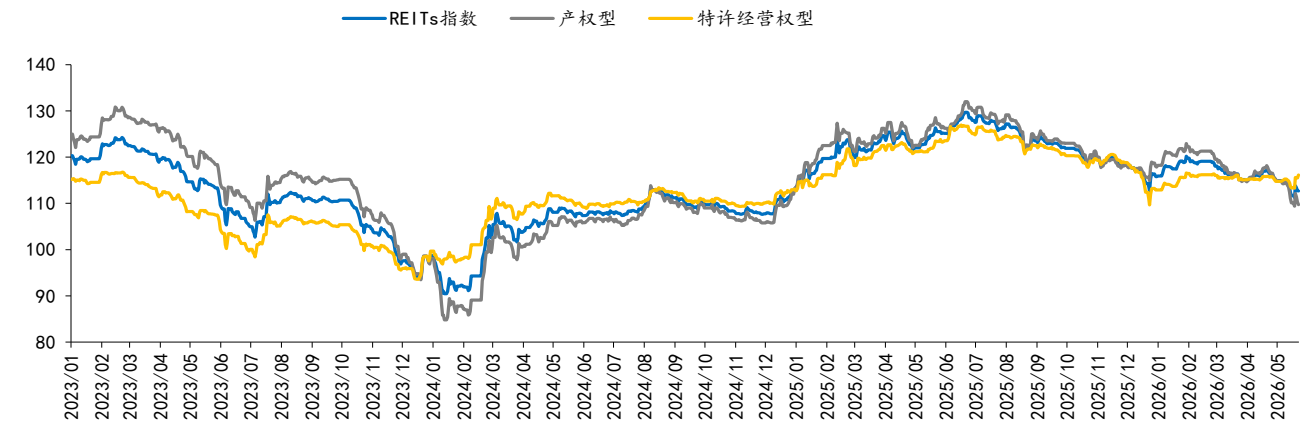
2. REITs 市场

本周 REITs 指数涨跌幅为 3.59%。本周产权型 REITs 指数收于 103.28 点,涨跌幅为 3.67%;本周特许经营权型 REITs 指数收于 116.56 点,涨跌幅为 3.48%;近一个月,REITs 指数跑输沪深 300 指数 0.85pcts，本周领涨或跌幅最小的公募 REITs 为中金普洛斯 REIT，涨跌幅为 11.10%。本周 REITs 成交额为 9.63 亿元，环比-13.37%。本周 REITs 换手率为 0.34%，环比-0.12pcts。

3.1.指数表现

本周（2026 年 6 月 29 日-2026 年 7 月 3 日，下同）REITs 指数收于 109.18 点，涨跌幅为 3.59%。目前已上市公募 REITs 达到 29 只，我们以首批上市公募 REITs 第一个交易日为基准日，基准点位为 100，构建了 REITs 指数、产权型 REITs 指数、特许经营权型 REITs 指数、产业园区型 REITs 指数、仓储物流型 REITs 指数、高速公路型 REITs 指数、生态环保型 REITs 指数、能源型 REITs 指数。截至到 2026 年 7 月 3 日，REITs 指数收于 109.18 点，涨跌幅为 3.59%。

图 9：REITs 指数走势

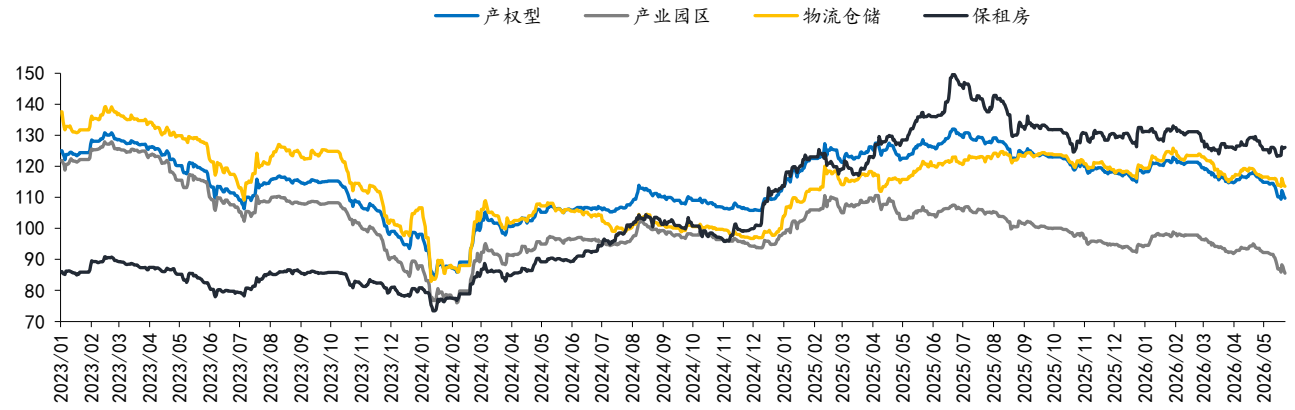


数据来源：Wind、东北证券

仅供内部参考，请勿外传

本周产权型 REITs 指数收于 103.28 点,涨跌幅为 3.67%。其中，产业园区型 REITs 指数收于 78.02 点,涨跌幅为 2.91%;物流仓储型 REITs 指数收于 108.44 点,涨跌幅为 7.03%;保租房型 REITs 指数收于 126.02 点,涨跌幅为 2.88%。

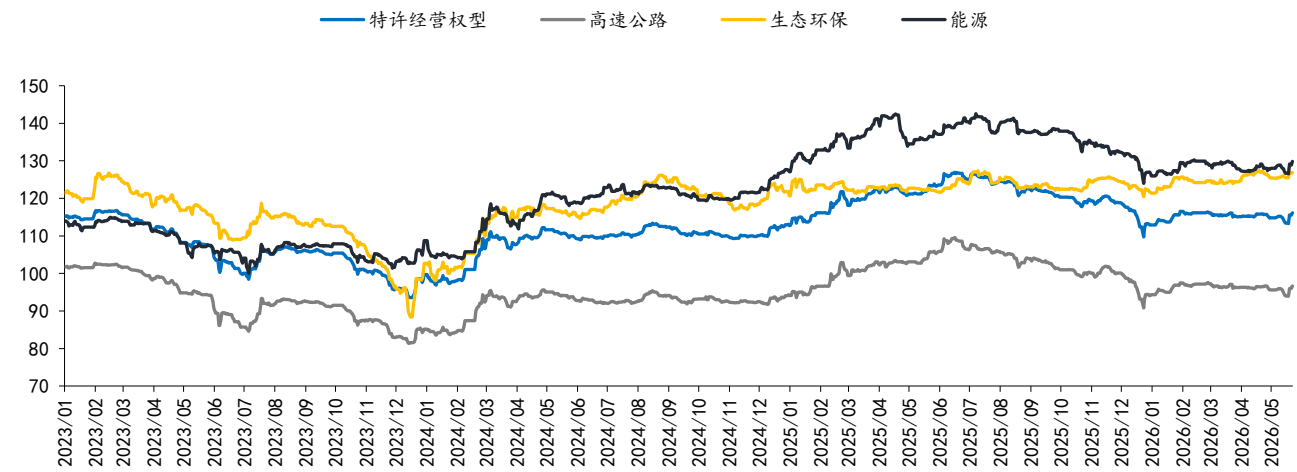
图 10：产权型 REITs 指数走势



数据来源：Wind、东北证券

本周特许经营权型 REITs 指数收于 116.56 点,涨跌幅为 3.48%。其中，高速公路型 REITs 指数收于 97.38 点,涨跌幅为 4.31%;生态环保型 REITs 指数收于 123.44 点,涨跌幅为 2.85%;能源型 REITs 指数收于 131.40 点,涨跌幅为 1.71%。

图 11：特许经营权型 REITs 指数走势



数据来源：Wind、东北证券

仅供内部参考，请勿外传

近一个月，REITs 指数跑输沪深 300 指数 0.85pcts。其中，产权类 REITs 指数跑输沪深 300 指数 2.54pcts；特许经营类 REITs 指数跑赢沪深 300 指数 1.26pcts。产权型 REITs 中，产业园区 REITs 指数跑输沪深 300 指数 5.33pcts，物流仓储型 REITs 指数跑赢沪深 300 指数 0.33pcts，保租房型 REITs 指数跑赢沪深 300 指数 1.74pcts。特许经营型 REITs 中，高速公路 REITs 指数跑赢沪深 300 指数 1.70pcts，生态环保型 REITs 指数跑输沪深 300 指数 0.56pcts，能源型 REITs 指数跑赢沪深 300 指数 1.25pcts。

表 2：近一个月 REITs 指数涨跌幅

	REITs	产权型	特许经营权型	产业园区	物流仓储	保租房	高速公路	生态环保	能源	沪深300
收盘点位	109.18	103.28	116.56	78.02	108.44	126.02	97.38	123.44	131.40	4842.17
本周涨跌幅	3.59%	3.67%	3.48%	2.91%	7.03%	2.88%	4.31%	2.85%	1.71%	-0.54%
近一月涨跌幅	-2.81%	-4.50%	-0.70%	-7.29%	-1.63%	-0.21%	-0.25%	-2.51%	-0.70%	-1.96%

数据来源：Wind、东北证券

本周领涨或跌幅最小的公募 REITs 为中金普洛斯 REIT，涨跌幅为 11.10%。本周领跌或涨幅最小的公募 REITs 为华安张江光大 REIT，涨跌幅为-4.31%。从月度涨跌幅来看，领涨或跌幅最小的公募 REITs 为中金山东高速 REIT，涨跌幅为 4.77%，领跌或涨幅最小的公募 REITs 为建信中关村 REIT，涨跌幅为-18.48%。IPO 以来，领涨或跌幅最小的公募 REITs 为华夏北京保障房 REIT，涨跌幅为 59.36%，领跌或涨幅最小的公募 REITs 为建信中关村 REIT，涨跌幅为-62.91%。

表 3：各 REITs 近期具体走势

类型	行业	简称	代码	周度涨跌幅	月度涨跌幅	IPO以来涨跌幅	本周走势	本周换手率	本周交易额
产权类	产业园区	华安张江光大REIT	508000.SH	↓4.31%	↓9.24%	↓31.71%			
		东吴苏园产业REIT	508027.SH	↑4.05%	↓0.68%	↓31.75%			
		博时蛇口产园REIT	180101.SZ	↑3.83%	↓7.20%	↓29.65%			
		建信中关村REIT	508099.SH	↓1.00%	↓18.48%	↓62.91%			
		临港创新产业园REIT	508021.SH	↑5.03%	↓2.66%	↓8.69%			
		东久新经济REIT	508088.SH	↑6.17%	↓2.48%	↑23.03%			
		华夏合肥高新REIT	180102.SZ	↑4.40%	↓14.07%	↓53.42%			
		华夏和达高科REIT	180103.SZ	↑3.30%	↓4.67%	↓35.29%			
		中金湖北科投光谷REIT	508019.SH	↑4.87%	↓6.54%	↓46.63%			
	物流仓储	中金普洛斯REIT	508056.SH	↑11.10%	↓3.81%	↓36.97%			
		嘉实京东仓储物流REIT	508098.SH	↑3.98%	↓1.59%	↓1.14%			
		红土盐田港REIT	180301.SZ	↑4.57%	↓1.06%	↓2.57%			
	保租房	红土深圳安居REIT	180501.SZ	↑1.39%	↓1.81%	↑35.02%			
		中金厦门安居REIT	508058.SH	↑4.01%	↓0.23%	↑50.65%			
		华夏北京保障房REIT	508068.SH	↑1.55%	↓0.47%	↑59.36%			
		华夏华润有巢REIT	508077.SH	↑4.58%	↑1.58%	↑14.32%			
特许经营权类	高速公路	浙商沪杭甬REIT	508001.SH	↑6.21%	↓0.37%	↓38.26%			
		华夏中国交建REIT	508018.SH	↑3.61%	↑0.44%	↓36.44%			
		国金中国铁建REIT	508008.SH	↑4.93%	↓0.37%	↓20.30%			
		华夏越秀高速REIT	180202.SZ	↑4.21%	↓5.78%	↓30.65%			
		平安广州广河REIT	180201.SZ	↑1.90%	↓1.73%	↓39.72%			
		中金安徽交控REIT	508009.SH	↑6.13%	↑1.05%	↓45.40%			
		华泰江苏交控REIT	508066.SH	↑3.47%	↓1.84%	↓22.99%			
		中金山东高速REIT	508007.SH	↑3.96%	↑4.77%	↑13.23%			
	生态环保	中航首钢绿能REIT	180801.SZ	↑2.06%	↓2.93%	↓13.73%			
		富国首创水务REIT	508006.SH	↑3.64%	↓2.12%	↓3.81%			
	能源	鹏华深圳能源REIT	180401.SZ	↑1.19%	↓0.94%	↓3.14%			
		中航京能光伏REIT	508096.SH	↑2.75%	↓2.24%	↓3.08%			
		中信建投国家电投新能源REIT	508028.SH	↑1.19%	↑1.02%	↑1.43%			

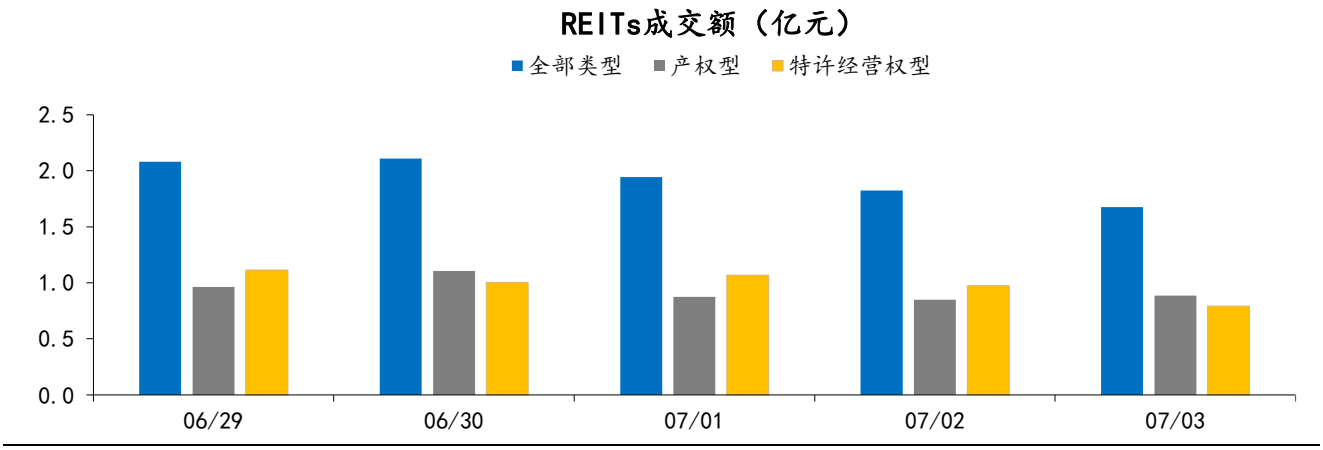
数据来源：Wind、东北证券

仅供内部参考，请勿外传

3.2.成交额

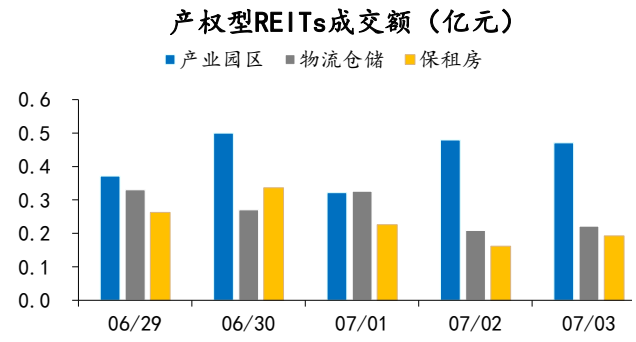
本周 REITs 成交额为 9.63 亿元，其中，产权型 REITs 成交额为 4.68 亿元，特许经营型 REITs 成交额为 4.95 亿元，产权型 REITs 中，产业园区型 REITs 成交额为 2.14 亿元，保租房型 REITs 成交额为 1.18 亿元，物流仓储型 REITs 成交额为 1.36 亿元，特许经营权型 REITs 中，高速公路型 REITs 成交额为 3.00 亿元，生态环保型 REITs 成交额为 0.56 亿元，能源型 REITs 成交额为 1.39 亿元。

图 12：REITs 成交额情况



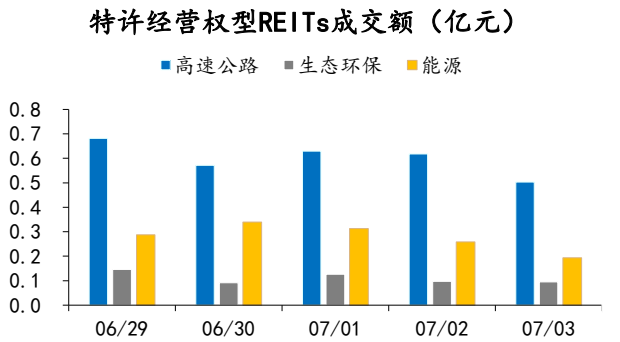
数据来源：Wind、东北证券

图 13：产权型 REITs 成交额情况



数据来源：Wind、东北证券

图 14：特许经营权型 REITs 成交额情况



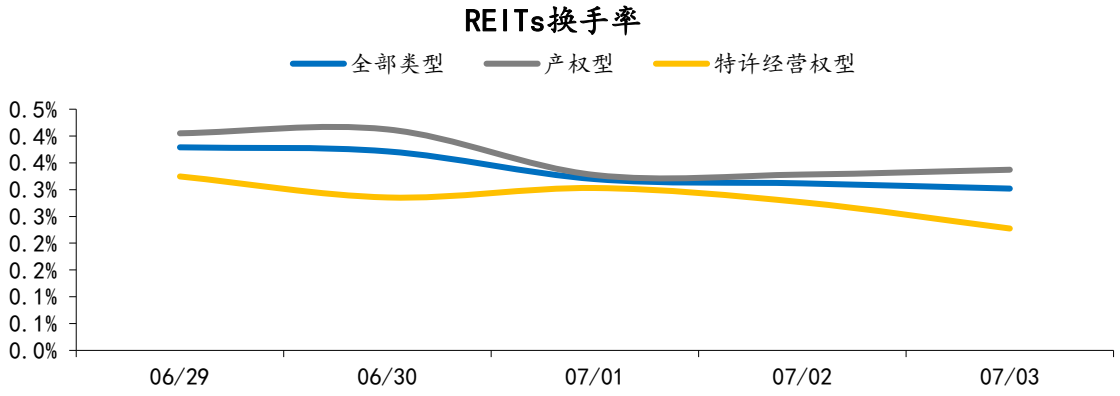
数据来源：Wind、东北证券

仅供内部参考，请勿外传

3.3.换手率

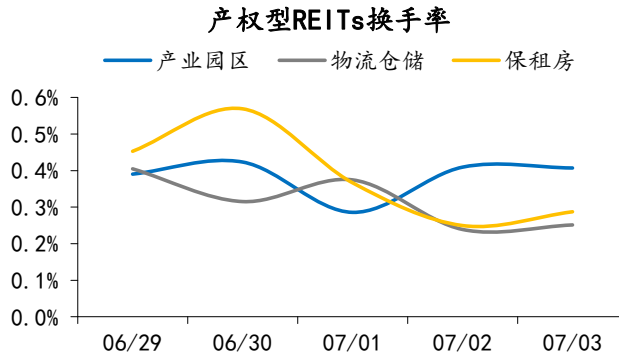
本周 REITs 换手率为 0.34%，环比-0.12pcts。其中，产权型 REITs 换手率为 0.35%，环比-0.15pcts；特许经营型 REITs 换手率为 0.29%，环比-0.01pcts。产权型 REITs 中，产业园区型 REITs 换手率为 0.34%，环比 0.01pcts；保租房型 REITs 换手率为 0.29%，环比-0.38pcts；物流仓储型 REITs 换手率为 0.32%，环比-0.04pcts。特许经营权型 REITs 中，高速公路型 REITs 换手率为 0.24%，环比 0.00pcts；生态环保型 REITs 换手率为 0.72%，环比-0.21pcts；能源型 REITs 换手率为 0.29%，环比-0.03pcts。

图 15：REITs 换手率情况



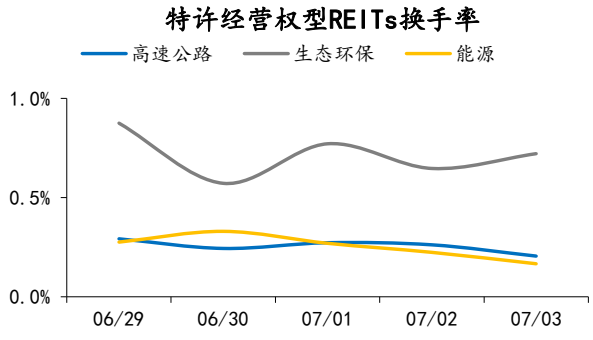
数据来源：Wind、东北证券

图 16：产权型 REITs 换手率情况



数据来源：Wind、东北证券

图 17：特许经营权型 REITs 换手率情况



数据来源：Wind、东北证券

仅供内部参考，请勿外传

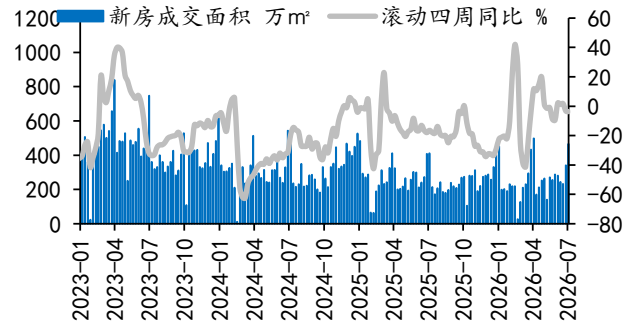
4. 楼市成交

本周(2026 年 6 月 27 日-2026 年 7 月 3 日，本章“楼市成交”下同）,新房和二手房成交面积滚动四周同比分别-3.66%/+1.14%，累计同比分别-9.90%/-2.21%。

1.1. 4.1.新房

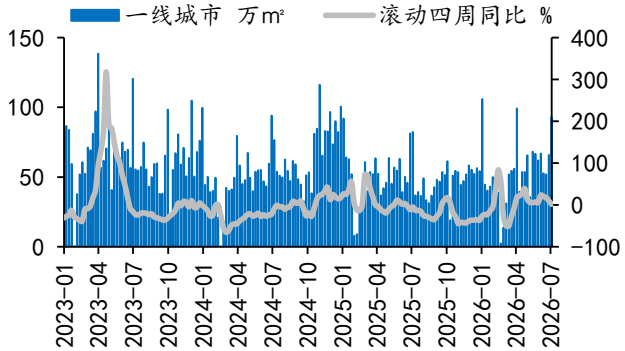
本周新房成交滚动四周同比下降、累计同比下降。本周我们覆盖的 45 城商品房成交 466.60 万㎡，滚动四周同比-3.66%。其中一、二、三四线城市滚动四周同比分别+1.49%、-3.21%、-25.67%。

图 18：样本城市新房成交面积



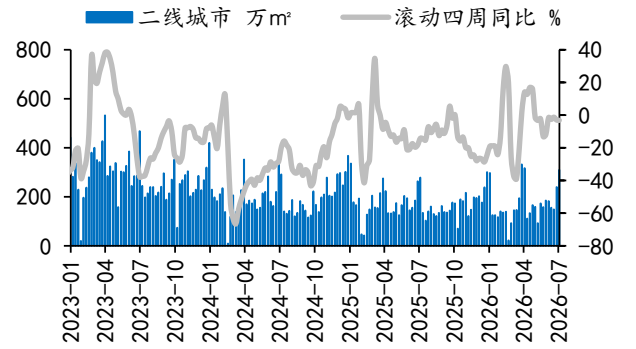
数据来源：Wind、东北证券

图 19：一线城市新房成交面积



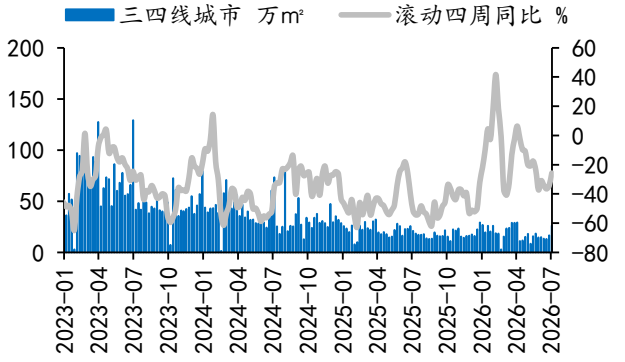
数据来源：Wind、东北证券

图 20：二线城市新房成交面积



数据来源：Wind、东北证券

图 21：三四线城市新房成交面积



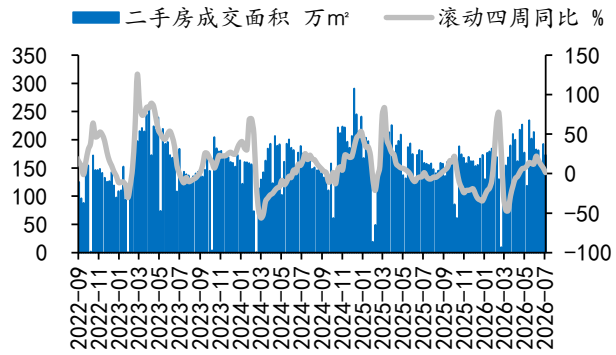
数据来源：Wind、东北证券

仅供内部参考，请勿外传

1.2. 4.2.二手房

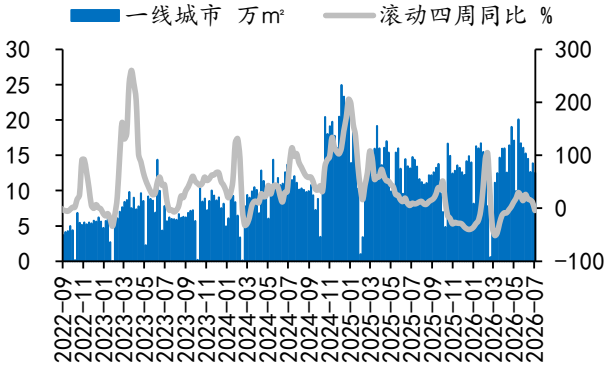
本周二手房成交滚动四周同比上升、累计同比下降。本周我们覆盖的 14 城二手房成交 173.41 万㎡，滚动四周同比+1.14%。其中一、二、三四线城市滚动四周同比分别-4.13%、+1.84%、-2.87%。14 城二手房年初至今累计成交面积同比-2.21%，其中一、二、三四线城市二手房年初至今累计成交量同比分别-0.17%、-3.35%、+13.38%。

图 22：样本城市二手房成交面积



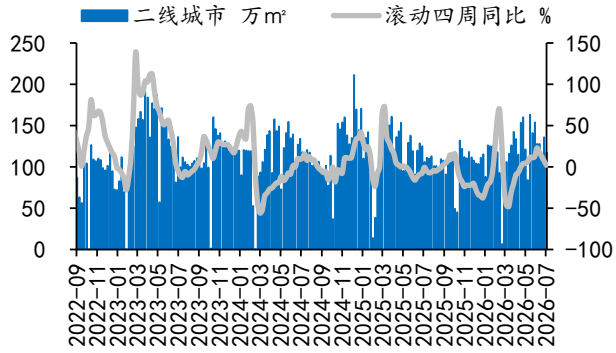
数据来源：Wind、东北证券

图 23：一线城市二手房成交面积



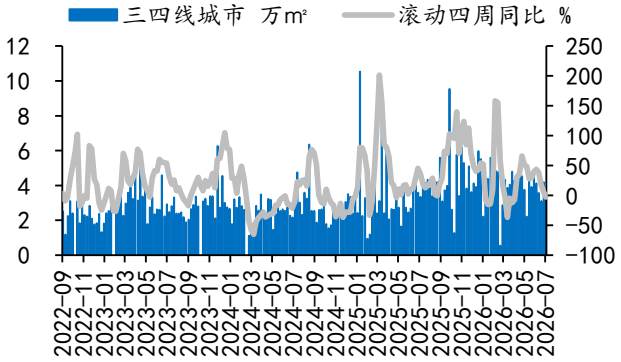
数据来源：Wind、东北证券

图 24：二线城市二手房成交面积



数据来源：Wind、东北证券

图 25：三四线城市二手房成交面积



数据来源：Wind、东北证券

仅供内部参考，请勿外传

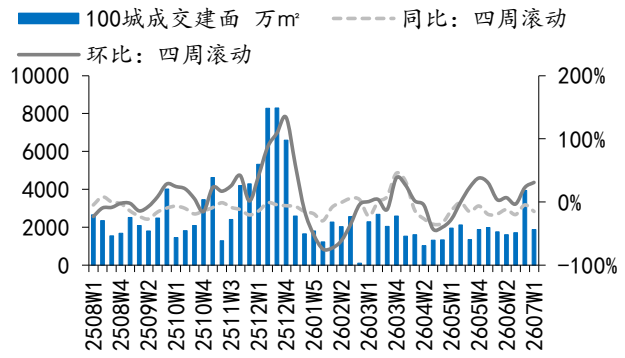
5. 土地市场

本周百城供应和成交建面环比-22.26%/+30.95%，溢价率 9.81%，一线供应和成交建面环比+28.23%/+30.56%，溢价率 24.21%，二线供应和成交建面环比-39.15%/+49.67%，溢价率 6.53%,三四线供应和成交建面环比-13.78%/+20.34%，溢价率 0.43%。

5.1.100 大中城市

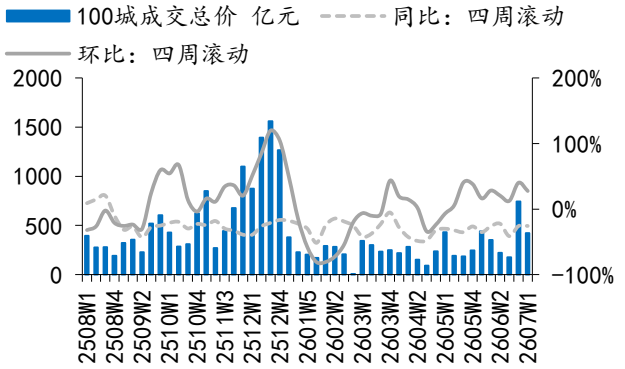
100 大中城市供应建面环比下降，成交建面环比上升，溢价率环比下降。本周 100 大中城市供应建面 2338 万平方米、成交建面 1871 万平方米、成交总价 424 亿元，滚动四周环比分别-22.26%、+30.95%、+27.66%；成交面积与供应面积比例为+106.29%，环比 4.47pct；溢价率为 9.81%，环比-1.13pct。

图 26：百城土地成交建面滚动同/环比



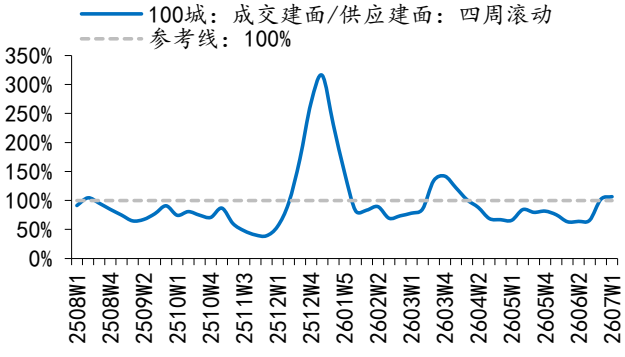
数据来源：Wind、东北证券

图 27：百城土地成交总价滚动同/环比



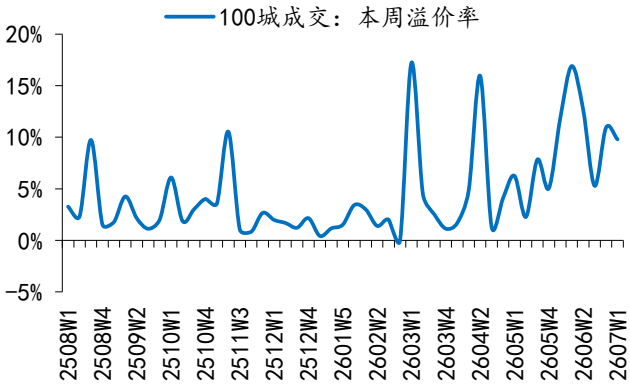
数据来源：Wind、东北证券

图 28：百城成交/供应建面四周滚动



数据来源：Wind、东北证券

图 29：百城土地成交溢价率



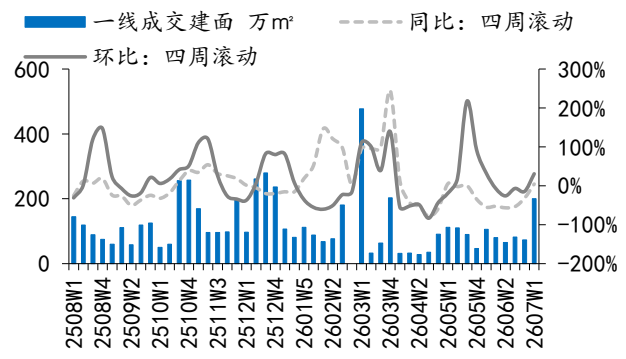
数据来源：Wind、东北证券

仅供内部参考，请勿外传

5.2.一线城市

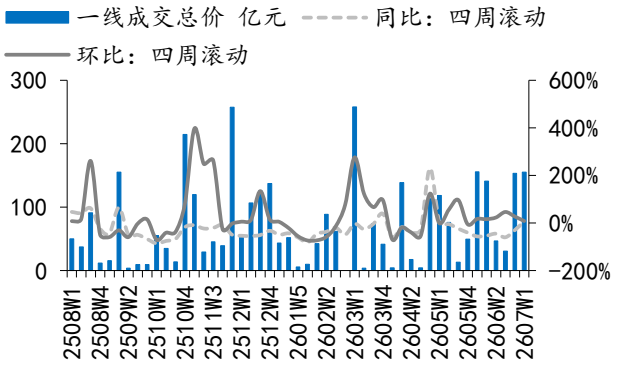
一线城市供应建面环比上升，成交建面环比上升，溢价率环比下降。本周一线城市供应建面 178 万平方米、成交建面 200 万平方米、成交总价 155 亿元，滚动四周环比分别+28.23%、+30.56%、+7.55%；成交面积与供应面积比例为+69.10%，环比 5.70pct；溢价率为 24.21%，环比-30.25pct。

图 30：一线土地成交建面滚动同/环比



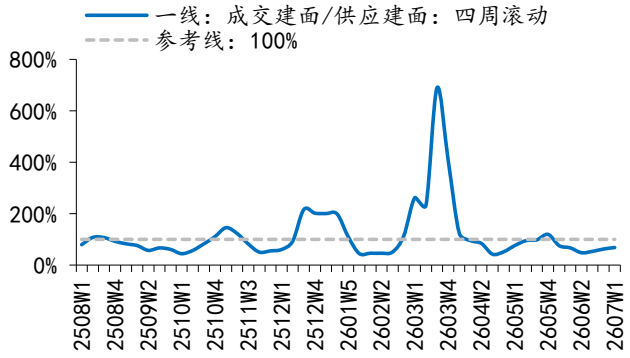
数据来源：Wind、东北证券

图 31：一线土地成交总价滚动同/环比



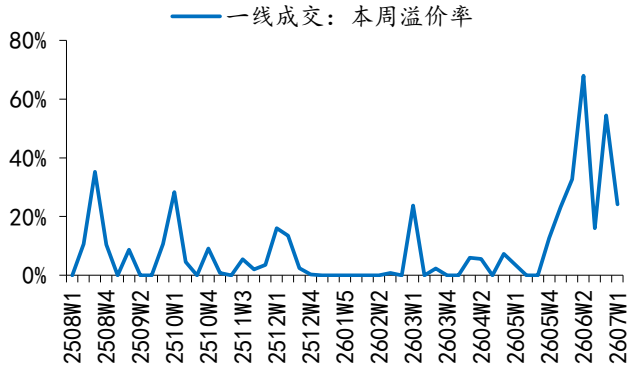
数据来源：Wind、东北证券

图 32：一线成交/供应建面四周滚动



数据来源：Wind、东北证券

图 33：一线土地成交溢价率



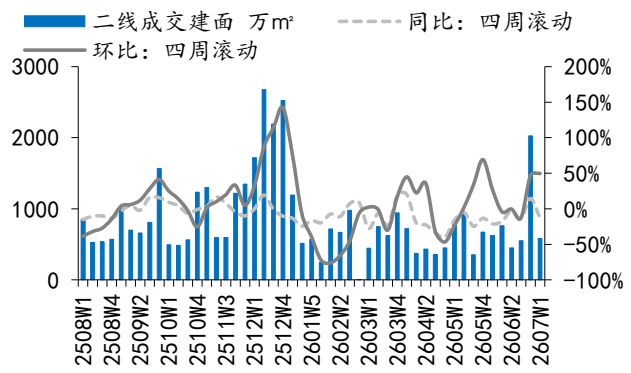
数据来源：Wind、东北证券

仅供内部参考，请勿外传

5.3.二线城市

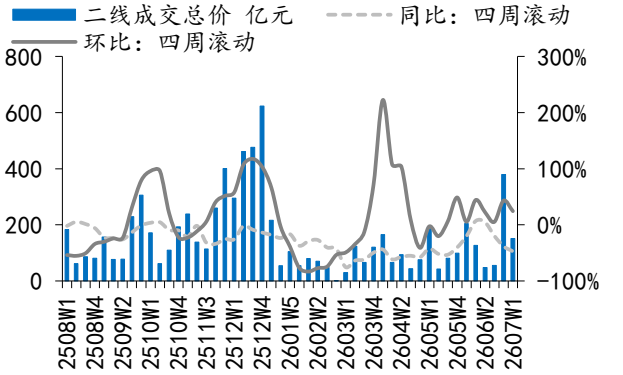
二线城市供应建面环比下降，成交建面环比上升，溢价率环比上升。本周二线城市供应建面 663 万平方米、成交建面 582 万平方米、成交总价 151 亿元，滚动四周环比分别-39.15%、+49.67%、+24.13%；成交面积与供应面积比例为+132.41%，环比 11.10pct；溢价率为 6.53%，环比+2.09pct。

图 34：二线土地成交建面滚动同/环比



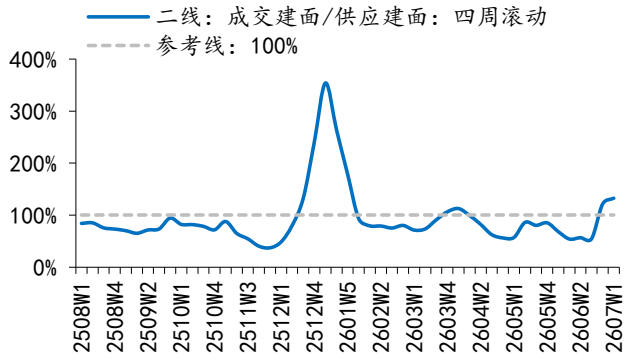
数据来源：Wind、东北证券

图 35：二线土地成交总价滚动同/环比



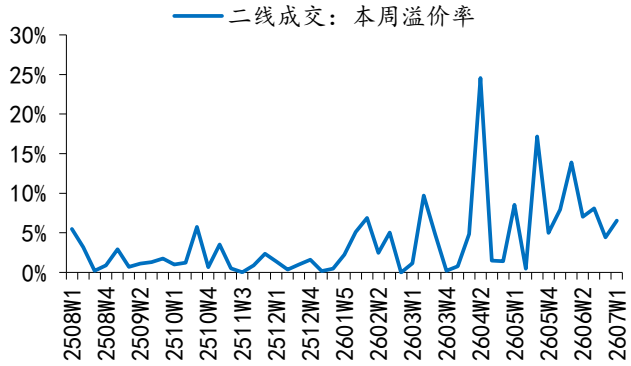
数据来源：Wind、东北证券

图 36：二线成交/供应建面四周滚动



数据来源：Wind、东北证券

图 37：二线土地成交溢价率



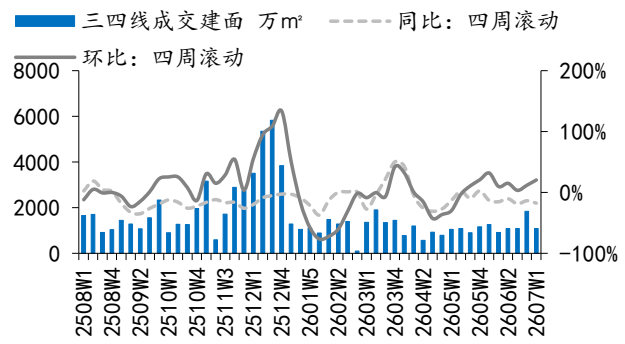
数据来源：Wind、东北证券

仅供内部参考，请勿外传

5.4.三四线城市

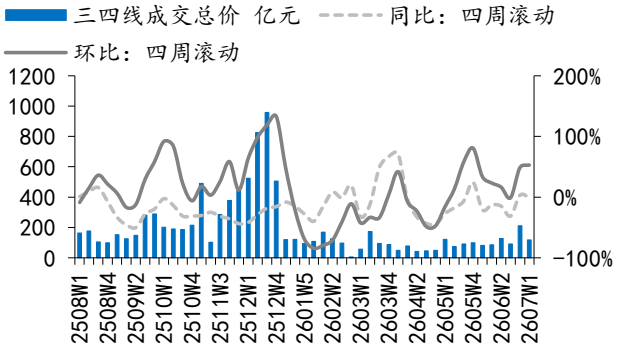
三四线城市供应建面环比下降，成交建面环比上升，溢价率环比下降。本周三四线城市供应建面 1497 万平方米、成交建面 1089 万平方米、成交总价 117 亿元，滚动四周环比分别-13.78%、+20.34%、+52.94%；成交面积与供应面积比例为+97.04%，环比 3.34pct；溢价率为 0.43%，环比-1.08pct。

图 38：三四线土地成交建面滚动同/环比



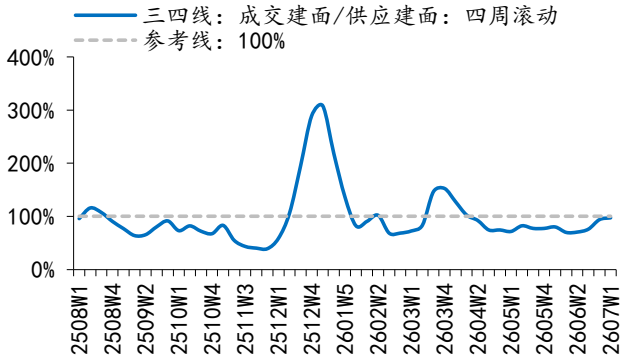
数据来源：Wind、东北证券

图 39：三四线土地成交总价滚动同/环比



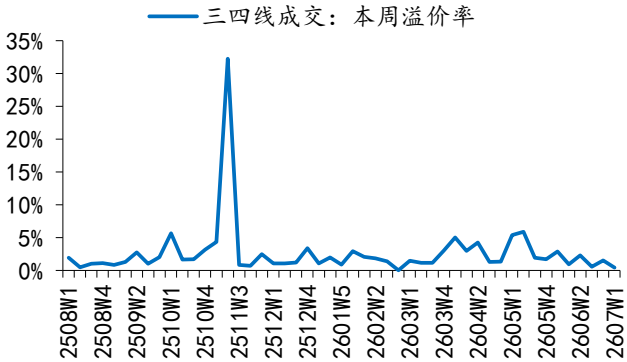
数据来源：Wind、东北证券

图 40：三四线成交/供应建面四周滚动



数据来源：Wind、东北证券

图 41：三四线土地成交溢价率



数据来源：Wind、东北证券

仅供内部参考，请勿外传

6. 政策梳理

表 4：近期房地产政策及表态

发布时间	区域	文件/政策/新闻	政策内容
2026/6/18	全国	《求是》发布《以更大力度提振消费》	从主要内容来看，文章将当前居民消费面临的深层次问题和挑战归纳为几个方面，其中因为房地产市场调整而造成的“家底变薄”是居民消费开支趋于谨慎的重要组成部分。这一点直接指出了房产财富效应减弱是抑制消费的关键诱因，不再回避房价下跌对居民主观财富感知的冲击 。

数据来源：财联社、东北证券

仅供内部参考，请勿外传

研究团队简介：

刘清海：重庆大学工科学士、同济大学管理学硕士。10 年房地产研究经验，曾任职于长江证券、天风证券、方正证券，2018 年水晶球公募第四名，现任东北证券房地产与建筑首席分析师，坚持做基于扎实数据的基本面研究。

刘张驰：南洋理工大学应用经济学硕士，2 年产业经验，曾任职于万科区域总部第一管理中心、方正证券，深度覆盖房地产开发等领域。

分析师声明

作者具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格，并在中国证券业协会注册登记为证券分析师。本报告遵循合规、客观、专业、审慎的制作原则，所采用数据、资料的来源合法合规，文字阐述反映了作者的真实观点，报告结论未受任何第三方的授意或影响，特此声明。

投资评级说明

股票投资评级说明	买入	未来 6 个月内，股价涨幅超越市场基准 15%以上。	投资评级中所涉及的市场基准： A 股市场以沪深 300 指数为市场基准，新三板市场以三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）为市场基准；香港市场以摩根士丹利中国指数为市场基准；美国市场以纳斯达克综合指数或标普 500 指数为市场基准。
	增持	未来 6 个月内，股价涨幅超越市场基准 5%至 15%之间。	
	中性	未来 6 个月内，股价涨幅介于市场基准-5%至 5%之间。	
	减持	未来 6 个月内，股价涨幅落后市场基准 5%至 15%之间。	
	卖出	未来 6 个月内，股价涨幅落后市场基准 15%以上。	
行业投资评级说明	优于大势	未来 6 个月内，行业指数的收益超越市场基准。	
	同步大势	未来 6 个月内，行业指数的收益与市场基准持平。	
	落后大势	未来 6 个月内，行业指数的收益落后于市场基准。	

仅供内部参考，请勿外传

重要声明

本报告由东北证券股份有限公司（以下称“本公司”）制作并仅向本公司客户发布，本公司不会因任何机构或个人接收到本报告而视其为本公司的当然客户。

本公司具有中国证监会核准的证券投资咨询业务资格。

本报告中的信息均来源于公开资料，本公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。报告中的内容和意见仅反映本公司于发布本报告当日的判断，不保证所包含的内容和意见不发生变化。

本报告仅供参考，并不构成对所述证券买卖的出价或征价。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见均不构成对任何人的证券买卖建议。本公司及其雇员不承诺投资者一定获利，不与投资者分享投资收益，在任何情况下，我公司及其雇员对任何人使用本报告及其内容所引发的任何直接或间接损失概不负责。

本公司或其关联机构可能会持有本报告中涉及到的公司所发行的证券头寸并进行交易，并在法律许可的情况下不进行披露；可能为这些公司提供或争取提供投资银行业务、财务顾问等相关服务。

本报告版权归本公司所有。未经本公司书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表或引用。如征得本公司同意进行引用、刊发的，须在本公司允许的范围内使用，并注明本报告的发布人和发布日期，提示使用本报告的风险。

若本公司客户（以下称“该客户”）向第三方发送本报告，则由该客户独自为此发送行为负责。提醒通过此途径获得本报告的投资者注意，本公司不对通过此种途径获得本报告所引起的任何损失承担任何责任。

东北证券股份有限公司

网址：http://www.nesc.cn 电话：95360,400-600-0686 研究所公众号：dbzqyanjiusuo

地址	邮编
中国吉林省长春市生态大街 6666 号	130119
中国北京市西城区锦什坊街 28 号恒奥中心 D 座	100033
中国上海市浦东新区杨高南路 799 号	200127
中国深圳市福田区福中三路 1006 号诺德中心 34D	518038
中国广东省广州市天河区冼村街道黄埔大道西 122 号之二星辉中心 15 楼	510630