Top3 集中度进一步提升，重申行业投资逻辑在α不在β

行业评级 看好（维持）
国家/地区 中国
行业 房地产行业
报告发布日期 2026 年 07 月 07 日



核心观点

- **周观点：**

上周多个机构发布上半年房企销售排行榜数据，以克而瑞发布的全口径销售金额为例，可以看到集中度向头部集中的趋势进一步强化，top3、top5、top10、top20、top100 房企上半年累计同比增速分别为+2.7%、+0.2%、-6.9%、-10.9%、-16.0%，top3 和 top5 房企无论是从同比还是占比表现来看均呈现出了明显的相对优势。此外，央企的非对称性优势进一步彰显，前四房企名单基本稳固，上半年的千亿房企阵营仅剩三家，前三名为保利发展、中海地产、华润置地，分别为 1,351 亿元、1,344 亿元、1,165 亿元，第四名招商蛇口为 962 亿元，已与千亿阵营拉开一定差距，前四房企全部为央企。拆分来看，保利发展上半年销售增速-7.0%，6 月单月销售增速+2.4%，销售均价为 22,360 元/平，规模暂列第一但边际增长弹性趋弱。中海地产上半年销售增速+11.8%，6 月单月销售增速+5.4%，销售均价为 29,226 元/平，凭借优质布局和优质供给在千亿阵营中边际弹性最强。华润置地上半年销售增速+5.6%，6 月单月销售增速-1.9%，销售均价为 38,047 元/平，均价明显领跑头部房企彰显精准投资和产品力。招商蛇口上半年销售增速+8.2%，6 月单月销售增速-7.1%，销售均价为 27,593 元/平，6 月边际有所走弱需要观察三季度推盘持续性。此外，万科、龙湖、华发是上半年重点房企中销售下滑压力最大的三家公司，同比增速分别为-49.0%、-52.8%、-55.9%，受拿地和供货节奏影响预计未来依旧承压。我们再次重申，未来十年地产股的投资逻辑将与过去二十年截然不同，行业下半场房企经营能力价值将不断凸显，地产股将告别过去博弈政策赚取β收益的投资逻辑全面转向α收益主导，参考海外经验，行业企稳后头部房企市值将收获集中度提升带来的成长价值和穿越周期永续运营带来的远期价值，或具备较大成长空间。我们认为，兼具央企（非对称性的土地资源和融资资源获取能力）和“好房子”（保障销售去化和盈利能力）属性的房企有望受益于此轮α行情。

- **周度跟踪：**

1.二手房：

挂牌价方面，上海再度回暖，北京、广州、深圳延续跌势。上海挂牌价周环比转正（+0.07%），近六周呈上行趋势；北京挂牌价周环比-0.13%，降幅与上周基本持平，连续十六周下行；广州挂牌价周环比-0.02%，跌幅收窄 0.09pct，已连续四周回落；深圳挂牌价周环比-0.09%，降幅与上周基本持平，已连续两周回落；年初至今，北京、上海、广州、深圳挂牌价分别-2.19%、+1.66%、-2.33%、-0.79%。

挂牌量方面，上海近十六周下行，深圳三连降。北京周环比转正（+0.26%），年初至今累计下降 9.44%；上海周环比-0.42%，降幅收窄 0.63pct，近十六周呈下行趋势，年初至今累计下降 11.85%；广州周环比+0.08%，连续十五周下降后两连升，年初至今累计下降 4.64%；深圳挂牌量周环比-2.23%，跌幅收窄 0.41pct，年初至今累计下降 2.78%。

实时成交方面，北京、广州、深圳两连涨，涨幅均有所走阔。实时成交方面（二手房定金协议成交，领先网签半个月至一个月），截至 7 月 4 日，北京周环比+0.5%，涨幅走阔 0.3pct，连续两周上行；广州周环比+6.7%，涨幅走阔 5.7pct，连续两周上行；深圳周环比+13.9%，涨幅走阔 9.0pct，连续两周上行。网签方面，截至 7 月 4 日，北京周环比转负（-5.6%）；上海周环比转负（-0.1%）；深圳周环比转负（-4.2%）。

2.新房：

新房成交方面，北京、广州延续涨势，上海、深圳周环比转负。北京周环比+15%，涨幅回落 34pct，连续两周上行；上海周环比转负（-12%）；广州周环比+20%，涨幅回落 34pct；深圳周环比转负（-19%）。北上广深年初至今累计成交同比-3%、+31%、+8%、-21%。

投资建议与投资标的

年初以来我们一直旗帜鲜明地给到前瞻判断，上海有望在 2027 年率先企稳改善并引领高能级城市修复，上海房价今年大概率已经见底，只是 2026 是磨底形态，2027 才是涨价形态，因此今年楼市和股市仍会有所反复，整体呈现震荡向上行情，持续性较强的β行情起点或在今年 Q4 或者明年 Q1，而今年内的下一个择时窗口或在三季度末，理由是我们认为 7-8 月预计量价双弱，加之中报季市场可能会追逐业绩能见度更高的行业，而金九银十数据预计又会明显改善，叠加 930 或有的政策预期，因此下一个择时窗口可能在三季度末。

标的方面我们推荐关注：（1）拿地力度高、京沪土储占比高的龙头房企；（2）楼市 K 型分化背景下，具备估值优势和预期差的下沉市场央企开发商；（3）也可适度关注深耕京沪的地方国企的交易性机会。

风险提示：逆周期调节政策不及预期、楼市改善不及预期、房企信用风险加剧

证券分析师
吴胤翔 执业证书编号：S0860526010001
wuyinxiang@orientsec.com.cn
021-63326320

相关报告

科技造富并非此轮韩国楼市改善起点，中国核心城市修复斜率预计低于韩国 2026-06-29
楼市 K 型分化延续，地产股等待三季度末择时窗口 2026-06-22
核心城市土拍热度持续走高，地产股短期调整已相对充分 2026-06-15
京沪深租金表现超预期，上海涨幅持续明显领跑 2026-06-08
城市更新规划并无超预期政策，重申板块逻辑在内不在外 2026-06-01
短期回调不改中期趋势，头部央企成长空间巨大 2026-05-25
短期预期已消化相对充分，中长期向上趋势不变 2026-05-18
上海楼市改善逻辑逐步从“买得起”走向“愿意买” 2026-05-11
广深新政效果初显，上海 4 月涨价资产呈现一定从低总价往高总价传导迹象 2026-05-06
“银四”变“金四”，成交量同比高增 2026-04-27
成交量再次回升，挂牌量持续下行，上海房价彰显韧性 2026-04-20
实时成交延续回落，上海量价一枝独秀 2026-04-13
如何理解近期楼市基本面边际变化的“同”与“不同”：周期问底系列深度（一） 2026-04-10
成交量继续回落，北上广挂牌量持续下行 2026-04-07
小阳春成交量高峰已过，上海景气度指标全面领跑 2026-03-30
小阳春表现分化，京沪有望引领楼市拐点 2026-03-23
小阳春重点关注价格表现而非成交量，严控新增建设用地不等于暂停供地 2026-03-16
两会地产无新增表述，“沪七条”后一周上海楼市升温明显 2026-03-12
两会地产无新增表述，重申政策思路一贯性 2026-03-05
上海打响一线宽松发令枪，看好核心城市小阳春表现 2026-03-04
春节楼市走势平稳，重申关注香港地产 2026-02-25

有关分析师的申明，见本报告最后部分。其他重要信息披露见分析师申明之后部分，或请与您的投资代表联系。并请阅读本证券研究报告最后一页的免责申明。

仅供内部参考，请勿外传

目录

一：市场表现.....4
1.1：香港内房股指数跑赢恒指.....4
1.1.1：A 股板块：房地产指数周涨幅 0.70%，跑赢沪深 300 4
1.1.2：H 股板块：香港内房股指数跑赢恒指 5
1.2：个股表现.....5
1.2.1：A 股个股表现：首开股份周涨幅 19.06% 5
1.2.2：H 股个股表现：九龙仓集团周涨幅 5.74% 6
二：二手房周度跟踪.....7
2.1：挂牌价：上海再度回暖，北京、广州、深圳延续跌势.....7
2.2：挂牌量：上海近十六周下行，深圳三连降.....8
2.3：成交量：北京、广州、深圳实时成交两连涨.....10
2.4：议价率：上海四连降，深圳月环比转负.....12
三：新房周度跟踪.....13
3.1：成交：北京、广州延续涨势，上海、深圳周环比转负.....13
3.2：库存及去化：一线城市新房库存两连降，降幅走阔明显.....13
四：房企融资：年初至今房地产企业发债融资合计 2107.15 亿，同比-46.4%14
五：行业政策及新闻：1-6 月百强房企权益销售额合计 10907.3 亿元，同比-16.1%.....14
六：投资建议.....16
七：风险提示.....16

有关分析师的申明，见本报告最后部分。其他重要信息披露见分析师申明之后部分，或请与您的投资代表联系。并请阅读本证券研究报告最后一页的免责申明。

仅供内部参考，请勿外传

图表目录

图 1：申万房地产指数周涨幅 0.70%，相对沪深 300 收益+1.24% 4
图 2：板块周涨跌幅比较：房地产表现位居中下游 4
图 3：香港内房股周涨幅 3.63%、港资房企周跌幅 1.52%，相对收益分别为+0.64%、-1.47% 5
图 4：挂牌价走势（单位：元/㎡，周度更新）：全国周环比-0.14% 7
图 5：分线城市二手房挂牌量变化：一线城市挂牌量周环比-0.44% 9
图 6：北京-二手房挂牌量价：挂牌量周环比+0.26% 10
图 7：上海-二手房挂牌量价：挂牌量周环比-0.42% 10
图 8：广州-二手房挂牌量价：挂牌量周环比+0.08% 10
图 9：深圳-二手房挂牌量价：挂牌量周环比-2.23% 10
图 10：一线城市二手房日度实时成交（套，七日移动平均）：周环比+13.9% 11
图 11：二线城市二手房日度实时成交（套，七日移动平均）：周环比+3.9% 11
图 12：北京-二手房日度实时成交（套，七日移动平均）：周环比+0.5% 11
图 13：上海-二手房日度实时成交（套，七日移动平均）：周环比+13.9% 11
图 14：广州-二手房日度实时成交（套，七日移动平均）：周环比+6.7% 11
图 15：深圳-二手房日度实时成交（套，七日移动平均）：周环比+13.9% 11
图 16：一线城市议价率走势图（月度更新，截至 2026 年 5 月）：上海环比下降 0.1pct 12

表 1：A 股上周房地产股票涨跌幅榜：首开股份周涨幅 19.06% 5
表 2：H 股香港内房股上周涨跌幅榜：中骏集团控股周涨幅 44.19% 6
表 3：H 股港资房企上周涨跌幅榜：九龙仓集团周涨幅 5.74% 6
表 4：挂牌价历史复盘（单位：元/㎡，周度更新）：上海自底部反弹幅度为 1.8% 8
表 5：挂牌价变化（单位：元/㎡，周度更新）：上海年同比-7.0% 8
表 6：挂牌量变化：全国周环比-0.08% 9
表 7：挂牌量历史复盘（单位：套）：一线城市自高点回落 11.1% 9
表 8：挂牌量历史复盘（单位：套）：上海挂牌量自高点回落 31.8% 9
表 9：实时成交量变化（七日移动平均）：深圳周环比+13.9% 12
表 10：一线城市议价率变化（月度更新，截至 2026 年 5 月）：深圳环比下降 0.7pct 12
表 11：二线城市议价率变化（月度更新，截至 2026 年 5 月）：成都环比下降 0.1pct 12
表 12：上周 10 大城市新房成交情况（单位：万方）：一线城市周环比+2% 13
表 13：新房库存、去化周期情况：一线城市新房库存周环比下降 3.0% 13
表 14：上周房地产行业政策及新闻：1-6 月百强房企权益销售同比-16.1% 14

有关分析师的申明，见本报告最后部分。其他重要信息披露见分析师申明之后部分，或请与您的投资代表联系。并请阅读本证券研究报告最后一页的免责申明。

仅供内部参考，请勿外传

一：市场表现

1.1：香港内房股指数跑赢恒指

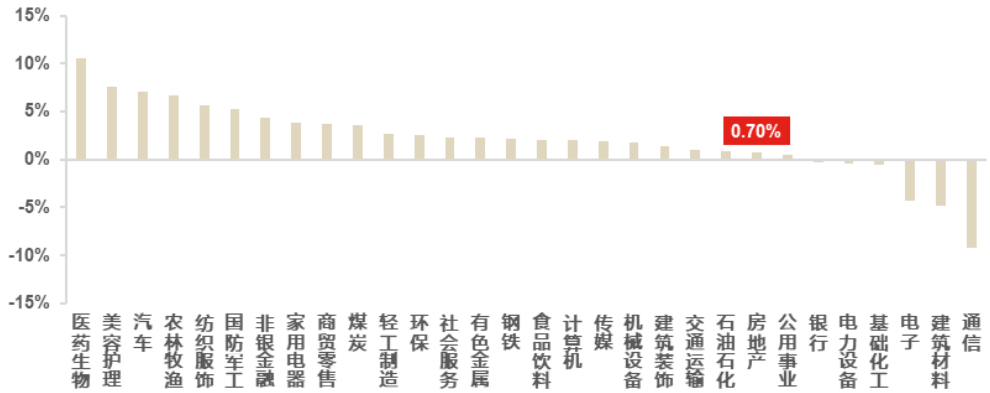
1.1.1：A 股板块：房地产指数周涨幅 0.70%，跑赢沪深 300

图 1：申万房地产指数周涨幅 0.70%，相对沪深 300 收益+1.24%



数据来源：Choice、东方证券研究所　　注：以 2023 年 1 月 1 日为基准；数据更新至 2026/07/03；相对收益比较基准为沪深 300 指数

图 2：板块周涨跌幅比较：房地产表现位居中下游



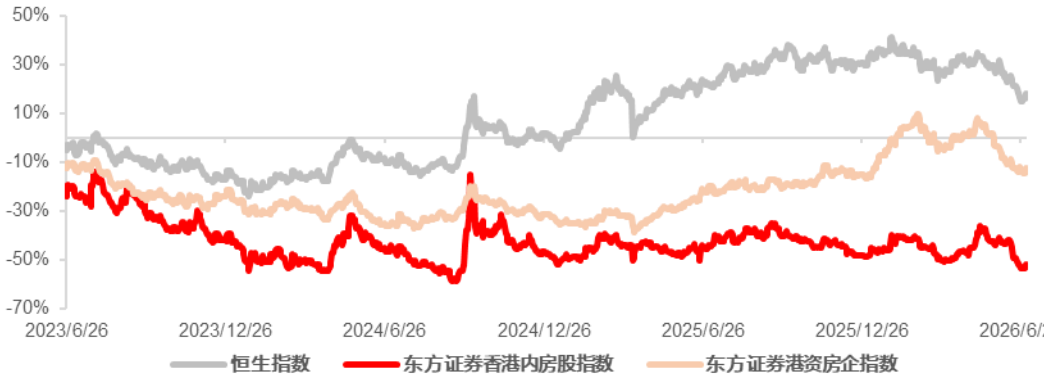
数据来源：Choice、东方证券研究所　　注：数据更新至 2026/07/03

有关分析师的申明，见本报告最后部分。其他重要信息披露见分析师申明之后部分，或请与您的投资代表联系。并请阅读本证券研究报告最后一页的免责申明。

仅供内部参考，请勿外传

1.1.2：H 股板块：香港内房股指数跑赢恒指

图 3：香港内房股周涨幅 3.63%、港资房企周跌幅 1.52%，相对收益分别为+0.64%、-1.47%



数据来源：Choice、东方证券研究所 注：以 2023 年 1 月 1 日为基准　　注：香港内房股包含 73 家 H 股上市公司、港资房企包含 14 家 H 股上市公司；数据更新至 2026/07/03；相对收益比较基准为恒生指数

1.2：个股表现

1.2.1：A 股个股表现：首开股份周涨幅 19.06%

表 1：A 股上周房地产股票涨跌幅榜：首开股份周涨幅 19.06%

	涨幅		跌幅	
1	***ST 数源 (000909.SZ)**	**20.78%**	**京能置业 (600791.SH)**	**-24.13%**
2	首开股份 (600376.SH)	19.06%	万通发展 (600246.SH)	-23.03%
3	合肥城建 (002208.SZ)	15.02%	香江控股 (600162.SH)	-20.89%
4	津投城开 (600322.SH)	14.13%	阳光股份 (000608.SZ)	-11.44%
5	ST 云城 (600239.SH)	13.28%	中洲控股 (000042.SZ)	-8.75%

数据来源：Choice、东方证券研究所；数据更新至 2026/07/03

有关分析师的申明，见本报告最后部分。其他重要信息披露见分析师申明之后部分，或请与您的投资代表联系。并请阅读本证券研究报告最后一页的免责申明。

仅供内部参考，请勿外传

1.2.2：H 股个股表现：九龙仓集团周涨幅 5.74%

表 2：H 股香港内房股上周涨跌幅榜：中骏集团控股周涨幅 44.19%

	涨幅		跌幅	
1	**中骏集团控股(1966.HK)**	**44.19%**	**绿景中国地产(0095.HK)**	**-18.58%**
2	佳兆业集团(1638.HK)	22.22%	景业名邦集团(2231.HK)	-11.11%
3	世茂集团(0813.HK)	19.72%	莱蒙国际(3688.HK)	-7.69%
4	花样年控股(1777.HK)	18.52%	万科海外(1036.HK)	-4.88%
5	宝龙地产(1238.HK)	15.93%	融创中国(1918.HK)	-4.41%

数据来源：Choice、东方证券研究所　注：香港内房股包含 73 家 H 股上市公司；数据更新至 2026/07/03

表 3：H 股港资房企上周涨跌幅榜：九龙仓集团周涨幅 5.74%

	涨幅		跌幅	
1	**九龙仓集团(0004.HK)**	**5.74%**	**新世界发展(0017.HK)**	**-2.95%**
2	希慎兴业(0014.HK)	3.89%	太古股份公司A(0019.HK)	-0.42%
3	恒隆集团(0010.HK)	3.17%	—	—
4	恒隆地产(0101.HK)	2.71%	—	—
5	嘉里建设(0683.HK)	2.55%	—	—

数据来源：Choice、东方证券研究所　注：港资房企包含 14 家 H 股上市公司；数据更新至 2026/07/03

有关分析师的申明，见本报告最后部分。其他重要信息披露见分析师申明之后部分，或请与您的投资代表联系。并请阅读本证券研究报告最后一页的免责申明。

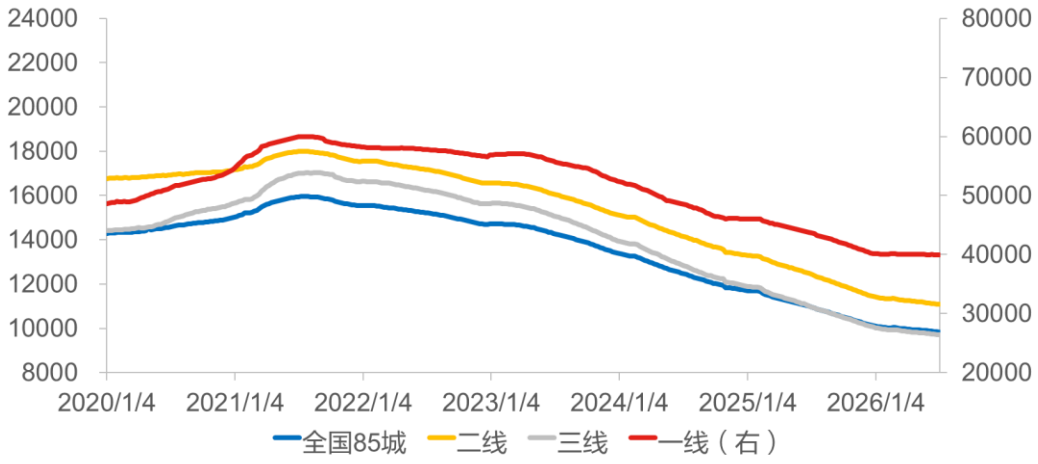
仅供内部参考，请勿外传

二：二手房周度跟踪

2.1：挂牌价：上海再度回暖，北京、广州、深圳延续跌势

上海再度回暖，北京、广州、深圳延续跌势。上海挂牌价周环比转正（+0.07%），近六周呈上行趋势；北京挂牌价周环比-0.13%，降幅与上周基本持平，连续十六周下行；广州挂牌价周环比-0.02%，跌幅收窄 0.09pct，已连续四周回落；深圳挂牌价周环比-0.09%，降幅与上周基本持平，已连续两周回落；年初至今，北京、上海、广州、深圳挂牌价分别-2.19%、+1.66%、-2.33%、-0.79%。

图 4：挂牌价走势（单位：元/㎡，周度更新）：全国周环比-0.14%



数据来源：冰山数据、东方证券研究所　　注：数据更新至 2026/07/04

有关分析师的申明，见本报告最后部分。其他重要信息披露见分析师申明之后部分，或请与您的投资代表联系。并请阅读本证券研究报告最后一页的免责申明。

仅供内部参考，请勿外传

表 4：挂牌价历史复盘（单位：元/㎡，周度更新）：上海自底部反弹幅度为 1.8%

历史最高点（近20年）	全国85城	一线	二线	三线
	15949	59971	18003	17032
高点对应日	2021/7/17	2021/7/10	2021/7/3	2021/8/7
自高点回落	-38.3%	-33.4%	-38.5%	-43.1%
自底部反弹（近5年）	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
历史最高点（近20年）	北京	上海	广州	深圳
	60997	70678	34699	80139
高点对应日	2017/3/11	2021/7/3	2021/8/21	2021/2/13
自高点回落	-35.5%	-31.6%	-38.2%	-36.8%
自底部反弹（近5年）	0.0%	1.8%	0.0%	0.0%

数据来源：冰山数据、东方证券研究所　　注：数据更新至 2026/07/04

表 5：挂牌价变化（单位：元/㎡，周度更新）：上海年同比-7.0%

2026/7/4	北京	上海	广州	深圳
当前价	39319	48341	21445	50608
周环比	-0.1%	0.1%	0.0%	-0.1%
月同比	-0.5%	0.3%	-0.4%	-0.1%
年同比	-12.2%	-7.0%	-9.6%	-6.5%

数据来源：冰山数据、东方证券研究所　　注：（1）数据更新至 2026/07/04；（2）周环比、月同比、年同比的对应日分别为上周六、2026/06/06、2025/07/05

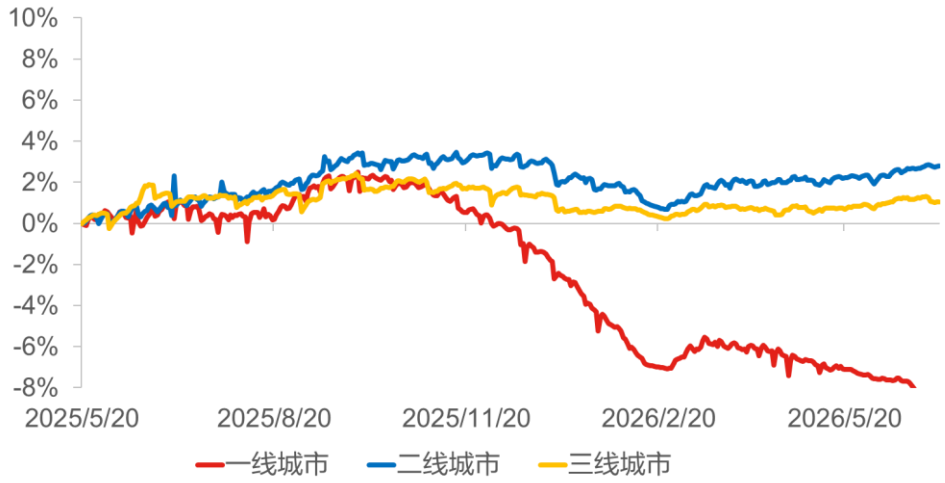
2.2：挂牌量：上海近十六周下行，深圳三连降

上海近十六周下行，深圳三连降。北京周环比转正（+0.26%），年初至今累计下降 9.44%；上海周环比-0.42%，降幅收窄 0.63pct，近十六周呈下行趋势，年初至今累计下降 11.85%；广州周环比+0.08%，连续十五周下降后两连升，年初至今累计下降 4.64%；深圳挂牌量周环比-2.23%，跌幅收窄 0.41pct，年初至今累计下降 2.78%。

有关分析师的申明，见本报告最后部分。其他重要信息披露见分析师申明之后部分，或请与您的投资代表联系。并请阅读本证券研究报告最后一页的免责申明。

仅供内部参考，请勿外传

图 5：分线城市二手房挂牌量变化：一线城市挂牌量周环比-0.44%



数据来源：冰山数据、东方证券研究所　注：数据更新至 2026/07/04；以 2025/05/20 为基准日

表 6：挂牌量变化：全国周环比-0.08%

	北京	上海	广州	深圳	一线城市	二线城市	三线城市	五十城
周环比	0.26%	-0.42%	0.08%	-2.23%	-0.44%	0.02%	-0.24%	-0.08%
月同比	-0.11%	-2.45%	0.09%	-4.51%	-1.41%	0.74%	0.19%	0.41%
年同比	-15.00%	-29.52%	-4.71%	25.20%	-9.65%	1.91%	-0.02%	0.22%

数据来源：冰山数据、东方证券研究所　注：（1）数据更新至 2026/07/04；（2）周环比、月同比、年同比的基数分别为上周六、上月同日、去年同日。

表 7：挂牌量历史复盘（单位：套）：一线城市自高点回落 11.1%

近一年	一线城市	二线城市	三线城市	五十城
历史高点	476050	2950359	963848	4387894
高点对应日	2025/9/29	2025/11/15	2025/9/28	2025/9/29
高点回落	-11.1%	-0.6%	-1.4%	-1.9%
自底部反弹	0.0%	2.1%	0.8%	1.4%

数据来源：冰山数据、东方证券研究所　注：（1）数据更新至 2026/07/04；（2）分线及五十城的高点、底部的计算区间为近一年内。

表 8：挂牌量历史复盘（单位：套）：上海挂牌量自高点回落 31.8%

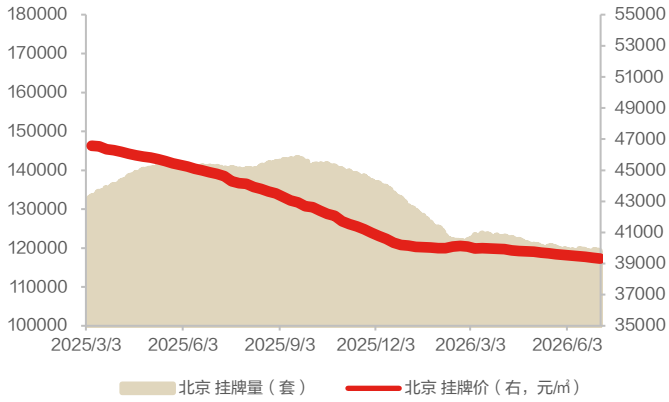
近两年	北京	上海	广州	深圳
历史高点	143210	120270	150873	89104
高点对应日	2025/9/20	2024/10/19	2024/10/1	2026/6/13
高点回落	-16.7%	-31.8%	-9.0%	-5.1%
自底部反弹	1.9%	0.0%	0.4%	0.0%

数据来源：冰山数据、东方证券研究所　注：（1）数据更新至 2026/07/04；（2）北上广深四城的高点、底部的计算区间为近两年内。

有关分析师的申明，见本报告最后部分。其他重要信息披露见分析师申明之后部分，或请与您的投资代表联系。并请阅读本证券研究报告最后一页的免责申明。

仅供内部参考，请勿外传

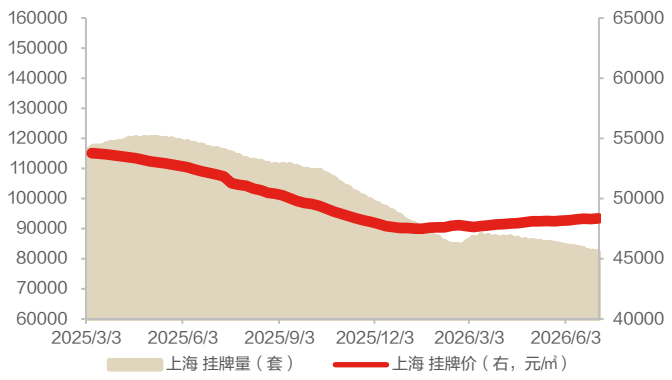
图 6：北京-二手房挂牌量价：挂牌量周环比+0.26%



数据来源：冰山数据、东方证券研究所

注：挂牌量、挂牌价数据更新至 2026/07/04

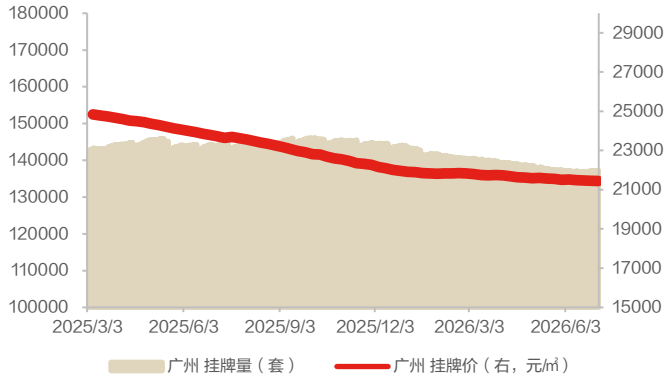
图 7：上海-二手房挂牌量价：挂牌量周环比-0.42%



数据来源：冰山数据、东方证券研究所

注：挂牌量、挂牌价数据更新至 2026/07/04

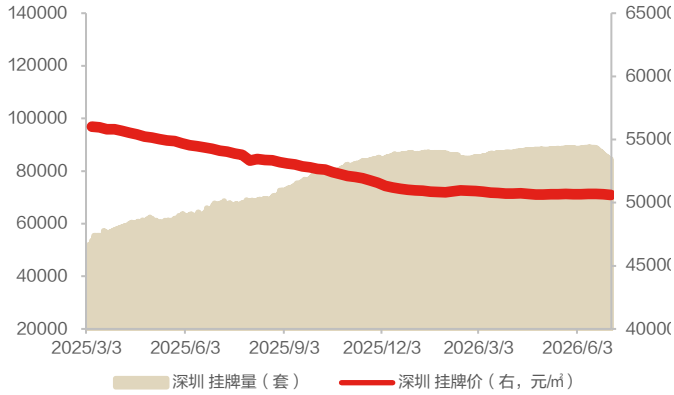
图 8：广州-二手房挂牌量价：挂牌量周环比+0.08%



数据来源：冰山数据、东方证券研究所

注：挂牌量、挂牌价数据更新至 2026/07/04

图 9：深圳-二手房挂牌量价：挂牌量周环比-2.23%



数据来源：冰山数据、东方证券研究所

注：挂牌量、挂牌价数据更新至 2026/07/04

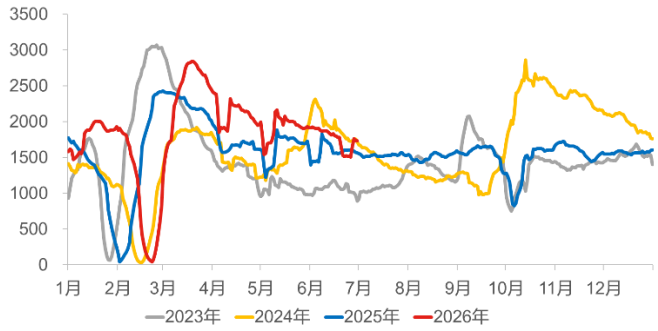
2.3：成交量：北京、广州、深圳实时成交两连涨

实时成交方面，北京、广州、深圳两连涨，涨幅均有所走阔。实时成交方面（二手房定金协议成交，领先网签半个月至一个月），截至 7 月 4 日，北京周环比+0.5%，涨幅走阔 0.3pct，连续两周上行；广州周环比+6.7%，涨幅走阔 5.7pct，连续两周上行；深圳周环比+13.9%，涨幅走阔 9.0pct，连续两周上行。网签方面，截至 7 月 4 日，北京周环比转负（-5.6%）；上海周环比转负（-0.1%）；深圳周环比转负（-4.2%）。

有关分析师的申明，见本报告最后部分。其他重要信息披露见分析师申明之后部分，或请与您的投资代表联系。并请阅读本证券研究报告最后一页的免责申明。

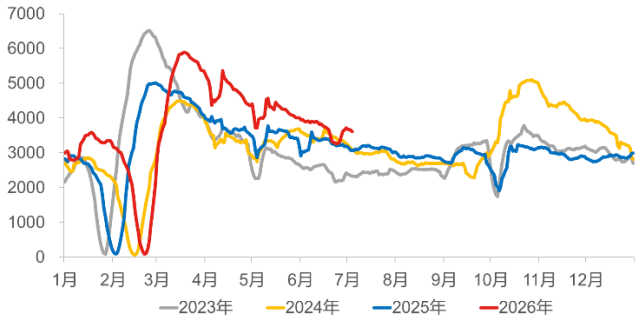
仅供内部参考，请勿外传

图 10：一线城市二手房日度实时成交（套，七日移动平均）：周环比+13.9%



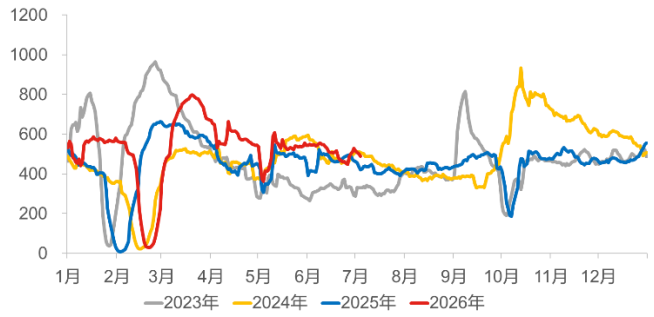
数据来源：冰山数据、东方证券研究所　注：数据更新至 2026/06/28

图 11：二线城市二手房日度实时成交（套，七日移动平均）：周环比+3.9%



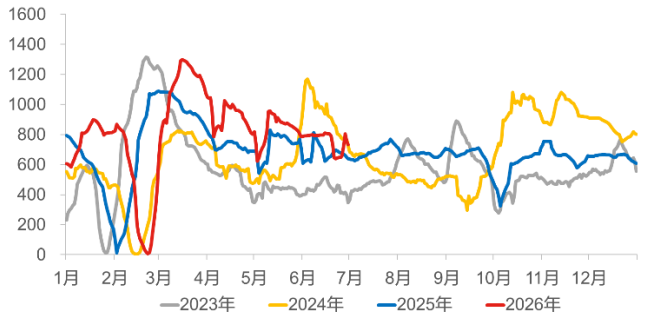
数据来源：冰山数据、东方证券研究所　注：数据更新至 2026/07/04

图 12：北京-二手房日度实时成交（套，七日移动平均）：周环比+0.5%



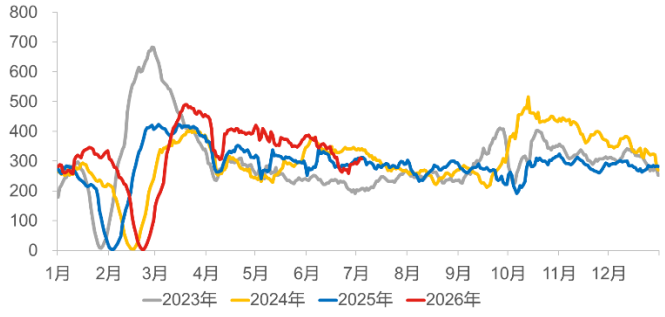
数据来源：冰山数据、东方证券研究所　注：数据更新至 2026/07/04

图 13：上海-二手房日度实时成交（套，七日移动平均）：周环比+13.9%



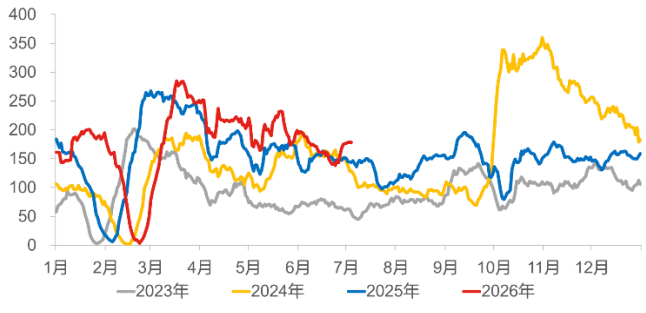
数据来源：冰山数据、东方证券研究所　注：数据更新至 2026/06/28

图 14：广州-二手房日度实时成交（套，七日移动平均）：周环比+6.7%



数据来源：冰山数据、东方证券研究所　注：数据更新至 2026/07/04

图 15：深圳-二手房日度实时成交（套，七日移动平均）：周环比+13.9%



数据来源：冰山数据、东方证券研究所　注：数据更新至 2026/07/04

有关分析师的申明，见本报告最后部分。其他重要信息披露见分析师申明之后部分，或请与您的投资代表联系。并请阅读本证券研究报告最后一页的免责申明。

仅供内部参考，请勿外传

表 9：实时成交量变化（七日移动平均）：深圳周环比+13.9%

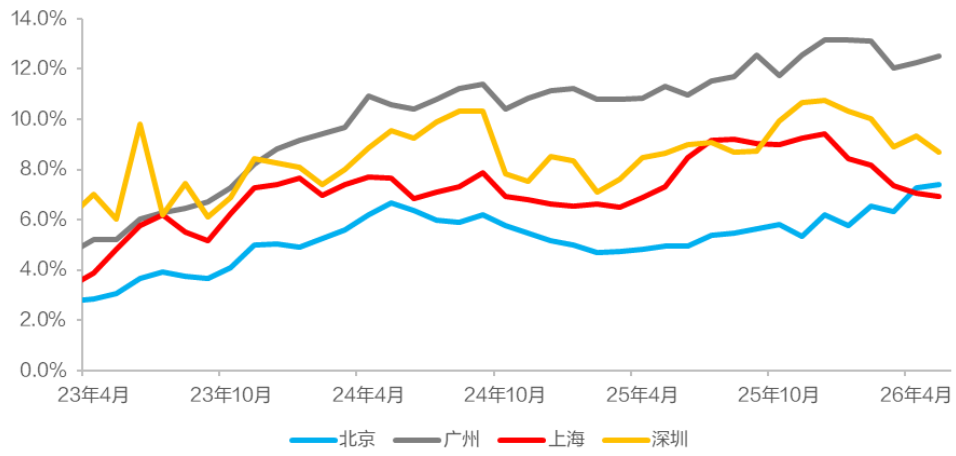
	北京	上海	广州	深圳	一线城市	二线城市
周环比	0.5%	13.9%	6.7%	13.9%	13.9%	3.9%
月同比	-10.5%	-8.9%	-18.5%	-7.3%	-10.1%	-7.3%
年同比	16.3%	14.9%	-1.8%	24.3%	11.0%	17.4%

数据来源：冰山数据、东方证券研究所　注：（1）北京、广州、深圳、二线城市数据更新至 26/07/04；上海、一线城市数据更新至 26/06/28；（2）周环比、月同比、年同比基数分别为上周同日、上月同日、上年同日。

2.4：议价率：上海四连降，深圳月环比转负

上海议价率四连降，深圳月环比转负。2026 年 5 月，北京、上海、广州、深圳议价率分别为 7.4%、6.9%、12.5%、8.7%，其中上海议价率月环比下降 0.1pct，已连续 4 月下行；深圳月环比转负（-0.7pct）；北京、广州议价率月环比分别上升 0.1pct、0.3pct。

图 16：一线城市议价率走势图（月度更新，截至 2026 年 5 月）：上海环比下降 0.1pct



数据来源：冰山数据、东方证券研究所　注：议价率=100%-实际成交价/挂牌价；月环比=本月议价率-上月议价率

表 10：一线城市议价率变化（月度更新，截至 2026 年 5 月）：深圳环比下降 0.7pct

一线城市	北京	上海	广州	深圳
议价率	7.4%	6.9%	12.5%	8.7%
月环比	0.1%	-0.1%	0.3%	-0.7%
年同比	2.4%	-0.4%	1.2%	0.1%

数据来源：冰山数据、东方证券研究所　注：（1）月环比=本月议价率-上月议价率；（2）年同比=本月议价率-上年同月议价率。

表 11：二线城市议价率变化（月度更新，截至 2026 年 5 月）：成都环比下降 0.1pct

二线城市	长沙	成都	杭州	合肥	南京	青岛	沈阳	苏州	天津	武汉	西安	宁波	重庆	郑州	厦门
议价率	11.7%	8.1%	13.2%	11.9%	12.8%	11.7%	10.2%	9.6%	7.2%	12.9%	11.6%	10.2%	10.9%	11.4%	12.8%
月环比	0.1%	-0.1%	1.0%	0.4%	0.3%	0.6%	0.0%	0.2%	-0.4%	0.1%	0.2%	-0.3%	-0.2%	-0.2%	1.4%
年同比	2.4%	2.8%	1.1%	2.7%	2.1%	2.8%	0.9%	1.3%	-1.1%	2.3%	3.0%	1.4%	3.7%	2.1%	2.9%

数据来源：冰山数据、东方证券研究所　注：（1）月环比=本月议价率-上月议价率；（2）年同比=本月议价率-上年同月议价率。

有关分析师的申明，见本报告最后部分。其他重要信息披露见分析师申明之后部分，或请与您的投资代表联系。并请阅读本证券研究报告最后一页的免责申明。

仅供内部参考，请勿外传

三：新房周度跟踪

3.1：成交：北京、广州延续涨势，上海、深圳周环比转负

新房成交方面，北京、广州延续涨势，上海、深圳周环比转负。北京新房成交周环比+15%，涨幅回落 34pct，已连续两周上行；上海周环比转负（-12%）；广州周环比+20%，涨幅回落 34pct；深圳周环比转负（-19%）。北上广深年初至今累计成交同比-3%、+31%、+8%、-21%。

表 12：上周 10 大城市新房成交情况（单位：万方）：一线城市周环比+2%

2026/7/4	北京	上海	广州	深圳	一线城市（四个）	杭州	青岛	武汉	济南	嘉兴	温州	二、三线城市（六个）	十城汇总
周累计成交	**15.62**	**23.96**	**21.56**	**5.49**	**66.62**	**7.87**	**12.53**	**41.04**	**14.00**	**12.80**	**0.51**	**88.75**	**155.37**
周环比	15%	-12%	20%	-19%	2%	-38%	-3%	-19%	34%	-29%	126%	-15%	-9%
年同比	4%	25%	-29%	16%	-4%	-20%	0%	7%	23%	11%	-98%	-16%	-11%
本月累计成交	**5.33**	**12.77**	**5.28**	**3.23**	**26.61**	**2.68**	**6.65**	**6.38**	**4.30**	**1.36**	**0.02**	**21.40**	**48.01**
月环比	-17%	-18%	-11%	-36%	-19%	-65%	-2%	-11%	-12%	-54%	-58%	-28%	-23%
年同比	3%	49%	-9%	19%	20%	-50%	-11%	-46%	-28%	-54%	-99%	-40%	-17%
年初至今累计成交	**260.79**	**520.29**	**350.25**	**123.72**	**1255.05**	**192.04**	**299.13**	**706.03**	**230.62**	**180.78**	**2.79**	**1611.41**	**2866.46**
同比	-3%	31%	8%	-21%	9%	-20%	-6%	40%	-9%	24%	-99%	-12%	-4%

数据来源：Choice、东方证券研究所

注：（1）新房成交十大城市分别为北京、上海、广州、深圳、杭州、青岛、武汉、济南、嘉兴、温州；（2）数据更新至 2026/07/04；（3）周累计成交统计区间为上周日至周六；（4）周累计成交的周环比、年同比基数分别为上周累计成交、上年同日周累计成交；（5）月累计成交的月环比、年同比基数为上月同日的月累计成交、上年同日的月累计成交。

3.2：库存及去化：一线城市新房库存两连降，降幅走阔明显

一线城市新房库存两连降，降幅明显走阔。截至 26 年 7 月 2 日，我们跟踪的 10 个样本城市新房库存面积 7460.20 万方，周环比-1.4%，降幅走阔 1.2pct；一线城市新房库存 2685.68 万方，周环比-3.0%，降幅走阔 2.7pct。

表 13：新房库存、去化周期情况：一线城市新房库存周环比下降 3.0%

2026/7/2	十大城市	一线城市	二线城市
库存面积（万方）	**7460.20**	**2685.68**	**4774.52**
周环比	-1.4%	-3.0%	-0.5%
年同比	-3.8%	-11.1%	0.8%
去化周期（月）	**12.9**	**7.9**	**20.0**
周环比	-6.6	-3.6	-12.3
年同比	0.9	0.3	0.1

数据来源：Choice、东方证券研究所

注：（1）10 个样本城市分别为北京、上海、广州、深圳、杭州、南京、青岛、苏州、南昌、厦门；（2）数据更新至 2026/07/02；（3）库存面积的周环比、年同比基数为上周同日、上年同日

有关分析师的申明，见本报告最后部分。其他重要信息披露见分析师申明之后部分，或请与您的投资代表联系。并请阅读本证券研究报告最后一页的免责申明。

仅供内部参考，请勿外传

四：房企融资：年初至今房地产企业发债融资合计2107.15亿，同比-46.4%

上周（6/29-7/3）房地产企业无新增债券融资；年初至今房地产企业融资规模合计 2107.15 亿元，年同比-46.4%。

五：行业政策及新闻：1-6月百强房企权益销售额合计10907.3亿元，同比-16.1%

表 14：上周房地产行业政策及新闻：1-6 月百强房企权益销售同比-16.1%

时间	内容
6 月 29 日	天津市公积金管理中心举行新闻发布会，介绍推出的购预售商品房提取住房公积金支付购房首付款便民新举措。根据新政，缴存职工在天津市行政区域内通过住房公积金（组合）贷款、商业按揭贷款购买预售商品住房符合相关条件的，可申请提取本人及配偶住房公积金账户金额，用于支付购房首付款。购房人同时具备两项条件即可申请提取本人及配偶住房公积金账户金额用于支付购房首付款。一是在天津市行政区域内通过住房公积金（组合）贷款、商业按揭贷款购买预售商品住房；二是购买的预售商品房项目房地产开发企业已在市公积金管理中心开通提取住房公积金支付首付款业务。如果购房人及配偶购买的属于纯首套房（即名下无房也无贷款记录），还可同时提取双方父母的住房公积金支付购房首付款。
6 月 30 日	克而瑞发布 2026 年 6 月房企销售榜单，2026 年 1-6 月百强房企权益销售额合计 10907.3 亿元，同比-16.1%；6 月单月，百强房企权益销售额合计 2325.6 亿元，同比-12.2%。
6 月 30 日	上海出让一宗嘉定区住宅用地，绿城中国以总价 20.66 亿元竞得地块，地块规划建筑面积 70690.15 ㎡，楼面价 29227 元/㎡，溢价率 19.08%。
6 月 30 日	杭州出让一宗余杭区住宅用地，绿城中国以总价 15.3 亿元竞得地块，地块规划建筑面积 96362.7 ㎡，楼面价 15875 元/㎡，溢价率 40.38%。
6 月 30 日	杭州出让一宗余杭区住宅用地，保利发展以总价 13.78 亿元竞得地块，地块规划建筑面积 74419.8 ㎡，楼面价 18516 元/㎡，溢价率 12.22%。
6 月 30 日	广州出让一宗海珠区住宅用地，越秀地产以总价 13.75 亿元竞得地块，地块规划建筑面积 22650 ㎡，楼面价 60706 元/㎡，溢价率 46.28%，刷新了广州涉宅用地楼面价 TOP3 位置。
7 月 1 日	根据北京市住建委数据，6 月北京二手房网签 16618 套，创五年来新高，同比增长 9.77%，单月网签规模已连续三个月领跑近五年同期水平。整体来看，今年二季度二手房网签总量登顶五年同期新高，上半年整体网签规模达 93583 套，仅次于 2021 年同期，市场成交热度维持高位运行。

有关分析师的申明，见本报告最后部分。其他重要信息披露见分析师申明之后部分，或请与您的投资代表联系。并请阅读本证券研究报告最后一页的免责申明。

仅供内部参考，请勿外传

7月1日	据深圳中原研究中心数据，6月深圳一二手住宅成交8878套，环比下滑11.9%，同比上升14.2%；一二手住宅成交量为2021年以来同期新高。其中，一手住宅（预售+现售）网签3785套，环比下滑16.7%，同比上升15.6%；二手住宅过户5093套，环比下降8%，同比上升13.1%。
7月2日	广州市房地产中介协会发布2026年6月广州二手住宅市场交易月报，2026年6月广州市二手住宅网签套数和面积分别为8740套、88.89万平方米，环比分别下降12.45%和10.68%，同比下降幅度也达9.82%和7.7%。

数据来源：国家统计局、财联社、中国房地产网、Choice、东方证券研究所

有关分析师的申明，见本报告最后部分。其他重要信息披露见分析师申明之后部分，或请与您的投资代表联系。并请阅读本证券研究报告最后一页的免责申明。

仅供内部参考，请勿外传

六：投资建议

上周多个机构发布上半年房企销售排行榜数据，以克而瑞发布的全口径销售金额为例，可以看到集中度向头部集中的趋势进一步强化，top3、top5、top10、top20、top100 房企上半年累计同比增速分别为+2.7%、+0.2%、-6.9%、-10.9%、-16.0%，top3 和 top5 房企无论是从同比还是占比表现来看均呈现出了明显的相对优势。此外，央企的非对称性优势进一步彰显，前四房企名单基本稳固，上半年的千亿房企阵营仅剩三家，前三名为保利发展、中海地产、华润置地，分别为 1351 亿元、1344 亿元、1165 亿元，第四名招商蛇口为 962 亿元，已与千亿阵营拉开一定差距，前四房企全部为央企。拆分来看，保利发展上半年销售增速-7.0%，6 月单月销售增速+2.4%，销售均价 22360 元/平，规模暂列第一但边际增长弹性趋弱。中海地产上半年销售增速+11.8%，6 月单月销售增速+5.4%，销售均价 29226 元/平，凭借优质布局和优质供给在千亿阵营中边际弹性最强。华润置地上半年销售增速+5.6%，6 月单月销售增速-1.9%，销售均价 38047 元/平，均价明显领跑头部房企彰显精准投资和产品力。招商蛇口上半年销售增速+8.2%，6 月单月销售增速-7.1%，销售均价 27593 元/平，6 月边际有所走弱需要观察三季度推盘持续性。此外，万科、龙湖、华发是上半年重点房企中销售下滑压力最大的三家公司，同比增速分别为-49.0%、-52.8%、-55.9%，受拿地和供货节奏影响预计未来依旧承压。我们再次重申，未来十年地产股的投资逻辑将与过去二十年截然不同，行业下半场房企经营能力价值将不断凸显，地产股将告别过去博弈政策赚取β收益的投资逻辑全面转向α收益主导，参考海外经验，行业企稳后头部房企市值将收获集中度提升带来的成长价值和穿越周期永续运营带来的远期价值，或具备较大成长空间。我们认为，兼具央企（非对称性的土地资源和融资资源获取能力）和“好房子”（保障销售去化和盈利能力）属性的房企有望受益于此轮α行情。

建议大家坚定配置土储优质、产品力强的头部央企，标的方面我们推荐关注：（1）拿地力度高、京沪土储占比高的龙头房企；（2）楼市 K 型分化背景下，具备估值优势和预期差的下沉市场央企开发商；（3）也可适度关注深耕京沪的地方国企的交易性机会。

七：风险提示

1.地产逆周期调节政策不及预期。近期市场宽松预期较强，存在力度和节奏不及预期的风险。

2.楼市改善不及预期。近期核心城市如上海楼市有改善迹象，市场交易房地产周期拐点临近的情绪较强，存在小阳春后楼市转头继续向下的风险。

3.房企信用风险加剧。若政策宽松和基本面改善不及预期，房企存在信用风险进一步扩散的可能，拖累板块整体表现。

有关分析师的申明，见本报告最后部分。其他重要信息披露见分析师申明之后部分，或请与您的投资代表联系。并请阅读本证券研究报告最后一页的免责申明。

仅供内部参考，请勿外传

分析师申明

每位负责撰写本研究报告全部或部分内容的研究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；分析师薪酬的任何组成部分无论是在过去、现在及将来，均与其在本研究报告中所表述的具体建议或观点无任何直接或间接的关系。

投资评级和相关定义

报告发布日后的 12 个月内行业或公司的涨跌幅相对同期相关证券市场代表性指数的涨跌幅为基准（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 指数）；

公司投资评级的量化标准

买入：相对强于市场基准指数收益率 15%以上；

增持：相对强于市场基准指数收益率 5%～15%；

中性：相对于市场基准指数收益率在-5%～+5%之间波动；

减持：相对弱于市场基准指数收益率在-5%以下。

未评级 —— 由于在报告发出之时该股票不在本公司研究覆盖范围内，分析师基于当时对该股票的研究状况，未给予投资评级相关信息。

暂停评级 —— 根据监管制度及本公司相关规定，研究报告发布之时该投资对象可能与本公司存在潜在的利益冲突情形；亦或是研究报告发布当时该股票的价值和价格分析存在重大不确定性，缺乏足够的研究依据支持分析师给出明确投资评级；分析师在上述情况下暂停对该股票给予投资评级等信息，投资者需要注意在此报告发布之前曾给予该股票的投资评级、盈利预测及目标价格等信息不再有效。

行业投资评级的量化标准：

看好：相对强于市场基准指数收益率 5%以上；

中性：相对于市场基准指数收益率在-5%～+5%之间波动；

看淡：相对于市场基准指数收益率在-5%以下。

未评级：由于在报告发出之时该行业不在本公司研究覆盖范围内，分析师基于当时对该行业的研究状况，未给予投资评级等相关信息。

暂停评级：由于研究报告发布当时该行业的投资价值分析存在重大不确定性，缺乏足够的研究依据支持分析师给出明确行业投资评级；分析师在上述情况下暂停对该行业给予投资评级信息，投资者需要注意在此报告发布之前曾给予该行业的投资评级信息不再有效。

有关分析师的申明，见本报告最后部分。其他重要信息披露见分析师申明之后部分，或请与您的投资代表联系。并请阅读本证券研究报告最后一页的免责申明。

免责声明

本证券研究报告（以下简称“本报告”）由东方证券股份有限公司（以下简称“本公司”）制作及发布。

本报告仅供本公司的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为本公司的当然客户。本报告的全体接收人应当采取必要措施防止本报告被转发给他人。

本报告是基于本公司认为可靠的且目前已公开的信息撰写，本公司力求但不保证该信息的准确性和完整性，客户也不应该认为该信息是准确和完整的。同时，本公司不保证文中观点或陈述不会发生任何变更，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证券研究报告。本公司会适时更新我们的研究，但可能会因某些规定而无法做到。除了一些定期出版的证券研究报告之外，绝大多数证券研究报告是在分析师认为适当的时候不定期地发布。

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，也没有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，若有必要应寻求专家意见。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投资标的的邀请或向人作出邀请。

本报告中提及的投资价格和价值以及这些投资带来的收入可能会波动。过去的表现并不代表未来的表现，未来的回报也无法保证，投资者可能会损失本金。外汇汇率波动有可能对某些投资的价值或价格或来自这一投资的收入产生不良影响。那些涉及期货、期权及其它衍生工具的交易，因其包括重大的市场风险，因此并不适合所有投资者。

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，投资者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。

本报告主要以电子版形式分发，间或也会辅以印刷品形式分发，所有报告版权均归本公司所有。未经本公司事先书面协议授权，任何机构或个人不得以任何形式复制、转发或公开传播本报告的全部或部分内容。不得将报告内容作为诉讼、仲裁、传媒所引用之证明或依据，不得用于营利或用于未经允许的其它用途。

经本公司事先书面协议授权刊载或转发的，被授权机构承担相关刊载或者转发责任。不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。

提示客户及公众投资者慎重使用未经授权刊载或者转发的本公司证券研究报告，慎重使用公众媒体刊载的证券研究报告。

东方证券研究所

地址：上海市中山南路 318 号东方国际金融广场 26 楼

电话：021-63325888

传真：021-63326786

网址：www.dfzq.com.cn

东方证券股份有限公司经相关主管机关核准具备证券投资咨询业务资格，据此开展发布证券研究报告业务。
东方证券股份有限公司及其关联机构在法律许可的范围内正在或将要与本研究报告所分析的企业发展业务关系。因此，投资者应当考虑到本公司可能存在对报告的客观性产生影响的利益冲突，不应视本证券研究报告为作出投资决策的唯一因素。