下载日志已记录，仅供内部参考



强于大市

房地产行业第 27 周周报（2026 年 6 月 27 日-2026 年 7 月 3 日）

一二手房成交环比涨幅均收窄，土拍同比量涨价跌；海南公积金贷款新政提高最高贷款额度

新房成交面积环比涨幅收窄，同比由负转正。二手房成交面积环比涨幅收窄，同比涨幅扩大；新房库存面积同环比均下降；去化周期同环比均下降。

核心观点

- **新房成交面积环比涨幅收窄，同比由负转正。**第 27 周 47 城新房成交面积 370.8 万平方米，环比上升 6.9%，环比涨幅较上周收窄 23.1 个百分点，同比上升 1.4%，同比增速较上周提升 12.6 个百分点。一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为 20.9%、9.7%、-2.4%，同比增速分别为-10.4%、2.6%、7.8%，一线城市同比降幅收窄 1.0 个百分点，二、三四线城市同比增速较上周分别提升 17.0、15.1 个百分点。
- **二手房成交面积环比涨幅收窄，同比涨幅扩大。**第 27 周 23 城二手房成交面积为 248.8 万平方米，环比上升 0.9%，环比涨幅较上周收窄 7.1 个百分点，同比上升 14.2%，同比涨幅较上周扩大 11.9 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 12.4%、-6.7%、-2.3%，同比增速分别为 14.5%、14.4%、12.9%，同比涨幅较上周分别扩大 14.3、10.9、9.9 个百分点。
- **新房库存面积同环比均下降；去化周期同环比均下降。**截至第 27 周末，13 城新房库存面积 7268.1 万平方米，环比增速为-1.7%，同比增速为-9.1%；去化周期 15.9 个月，环比下降 1.5 个月，同比下降 2.6 个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 12.7、14.5、63.8 个月，环比分别下降 1.3、1.6、1.0 个月；一、三四线城市同比分别下降 3.2、1.8 个月，二线城市同比上升 0.2 个月。
- **土地市场环比量价齐涨、同比量涨价跌；溢价率同环比均上涨。**第 26 周百城全类型成交土地规划建面为 1904.4 万平方米，环比上升 135.2%，同比上升 16.9%；成交土地总价为 665.5 亿元，环比上升 368.1%，同比上升 10.1%；成交土地楼面均价为 3495 元/平，环比上升 99.1%，同比下降 5.8%；土地溢价率为 5.3%，环比上升 3.5 个百分点，同比上升 2.4 个百分点。
- **房企国内债券发行量同环比均下降。**第 27 周房地产行业国内债券总发行量为 28.7 亿元，环比下降 75.3%，同比下降 74.3%。总偿还量为 45.9 亿元，环比下降 55.0%，同比下降 56.4%；净融资额为-17.2 亿元。
- **板块相对收益有所上升。**第 27 周房地产行业绝对收益为 0.7%，较上周上升 1.5pct，房地产行业相对收益（相对沪深 300）为 1.2%，较上周上升 0.5pct。房地产板块 PE 为 10.22X，较上周上升 0.05X。

政策

- 7 月 2 日，海南出台公积金贷款新政，包括：提高购买自住住房最高贷款基准额度，个人最高额度由现行新房 80 万元和二手房 60 万元统一提高至 100 万元，夫妻双方最高额度由现行新房 110 万元和二手房 90 万元统一提高至 120 万元；加大人才住房公积金贷款支持力度；调整二套房“存贷挂钩”机制，将二套房“存贷挂钩”贷款额度计算公式中缴存余额倍数由 10 倍提高至 12 倍。
- 南昌市出台《南昌市既有房屋使用安全管理长效机制》，建立既有房屋常态化排查、安全鉴定监管及房屋安全保险制度，按建筑年代与性质实施差异化排查频次，以巩固自建房安全专项整治和城镇危房排危整治成果，自 8 月 1 日起施行。

投资建议

- **由于去年二季度后的低基数原因，今年整体成交同比走势预期是“前低后高”，市场也已经充分预期。本周数据来看，一二手房成交面积环比均正增长，但涨幅收窄。进入到 7 月后，传统淡季预计还是会影响成交量，但四季度开始预计将有所回升。7 月需要关注政治局会议的表态，预计 7 月中旬可能会有一波提前的板块切换，建议关注板块机会。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

下载日志已记录，仅供内部参考

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 18
5 本周重点公司公告 20
6 本周房企债券发行情况 25
7 投资建议 27
8 风险提示 28
9 附录 29

下载日志已记录，仅供内部参考

图表目录

图表 1. 47 个城市新房成交套数为 3.9 万套，环比上升 17.7%，同比上升 22.9%...6
图表 2. 新房成交面积为 370.8 万平方米，环比上升 6.9%，同比上升 1.4%.....6
图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别为 21.1%、9.4%、23.7%6
图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为 20.9%、9.7%、-2.4%6
图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为-2.8%、-0.6%、71.1%6
图表 6. 一、二、三四线城市新房成交面积同比增速分别为-10.4%、2.6%、7.8%6
图表 7. 13 个城市新房库存套数为 74.0 万套，环比增速为-1.8%，同比增速为-11.2%
.....7
图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为-2.8%、-0.4%、-0.2%7
图表 9. 一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为-13.9%、-1.3%、-13.1%
.....7
图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 15.6、14.5、75.0 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-9.2%、-10.5%、
-1.7%.....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-20.2%、2.9%、
3.1%.....7
图表 13. 13 个城市新房库存面积为 7268.1 万平方米，环比增速为-1.7%，同比增速
为-9.1%.....8
图表 14. 一、二、三四线城市新房库存面积环比增速分别为-3.0%、-0.6%、-0.2%
.....8
图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为-12.0%、3.2%、-17.0%
.....8
图表 16. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 12.7、14.5、63.8 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-9.3%、-9.8%、
-1.6%.....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-20.1%、1.7%、
-2.8%.....8
图表 19. 23 个城市二手房成交套数为 2.7 万套，环比下降 1.5%，同比上升 12.9%9
图表 20. 23 个城市二手房成交面积为 248.8 万平方米，环比上升 0.9%，同比上升
14.2%.....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 13.9%、-11.9%、-4.2%
.....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 12.4%、-6.7%、-2.3%
.....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 17.2%、8.5%、14.5%
.....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 14.5%、14.4%、12.9%
.....9

下载日志已记录，仅供内部参考

图表 25. 百城成交土地规划建筑面积为 1904.4 万平方米，环比上升 135.2%，同比上升 16.9% 10
图表 26. 百城成交土地总价为 665.5 亿元，环比上升 368.1%，同比上升 10.1% 10
图表 27. 百城成交土地楼面均价为 3494.8 元/平，环比上升 99.1%，同比下降 5.8% 10
图表 28. 百城成交土地溢价率为 5.3%，环比上升 3.5 个百分点，同比上升 2.4 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-13.7%、194.7%、127.4% 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-22.4%、-10.6%、56.6% 11
图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为 403.7%、701.2%、93.1% 11
图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为 235.8%、-15.9%、28.8% 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 483.5%、171.8%、-15.1% 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 332.9%、-5.9%、-17.7% 11
图表 35. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 25.8%、4.5%、3.9% 11
图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 473.2 万平方米，环比上升 129.8%，同比下降 3.0% 12
图表 37. 百城成交住宅土地总价为 483.3 亿元，环比上升 316.1%，同比下降 6.9% 12
图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 10213.4 元/平方米，环比上升 81.1%，同比下降 3.9% 12
图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 10.3%，环比上升 5.8 个百分点，同比上升 6.7 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 240.7%、518.4%、22.4% 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 51.3%、-16.7%、17.4% 12
图表 42. 一、二、三线城市住宅成交土地总价环比增速为 379.8%、551.4%、86.6% 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 199.6%、-34.4%、36.0% 13
图表 44. 一、二、三线城市住宅成交楼面均价环比增速为 40.8%、5.3%、52.4% 13
图表 45. 一、二、三线城市住宅成交楼面均价同比增速为 98.0%、-21.2%、15.9% 13
图表 46. 一、二、三线城市住宅类成交土地溢价率分别为 40.0%、8.0%、7.0% 13
图表 47. 2026 年第 27 周大事件 16
续　图表 47. 2026 年第 27 周大事件 17
图表 48. 房地产行业绝对收益为 0.7%，较上周上升 1.5 个百分点 18

下载日志已记录，仅供内部参考

图表 49. 房地产行业相对沪深 300 收益为 1.2%，较上周上升 0.5 个百分点.....18
图表 50. 房地产板块 PE 为 10.22X，较上周上升 0.05X.....19
图表 51. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为滨江集团、金地集团、万科 A.....19
图表 52. 港股涨跌幅靠前的三家公司依次为碧桂园、建发国际集团、旭辉控股集团.....19
图表 53. 2026 年第 27 周（6 月 27 日-7 月 03 日）重点公司公告汇总.....23
续　图表 53. 2026 年第 27 周（6 月 27 日-7 月 03 日）重点公司公告汇总.....24
图表 54. 2026 年第 27 周房地产行业国内债券总发行量为 28.7 亿元，环比下降 75.3%，同比下降 74.3%.....25
图表 55. 2026 年第 27 周国内债券总偿还量为 45.9 亿元，环比下降 55.0%，同比下降 56.4%.....25
图表 56. 2026 年第 27 周房地产行业国内债券净融资额为-17.2 亿元.....25
图表 57. 本周债券发行量最大的房企为上饶国资、京能置业、苏高新集团，发行量分别为 8.0、5.0、4.0 亿元.....26
图表 58. 本周债券偿还量最大的房企为华润置地控股、张江高科、新盛集团，偿还量分别为 15.0、5.2、5.0 亿元.....26
图表 59. 报告中提及上市公司估值表.....27
图表 60. 城市数据选取清单.....29

下载日志已记录，仅供内部参考

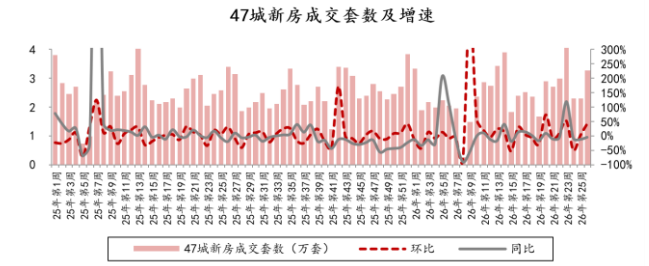
1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪

本周（第 27 周：6 月 27 日-7 月 03 日）相比于上周，新房成交面积环比增幅收窄、同比增速提升，二手房成交面积环比增幅收窄、同比增幅扩大；新房库存面积同环比均下降；一、二、三四线城市新房库存面积去化周期环比均下降；一、三四线城市同比下降，二线城市同比上升。

1.1 重点城市新房成交情况跟踪

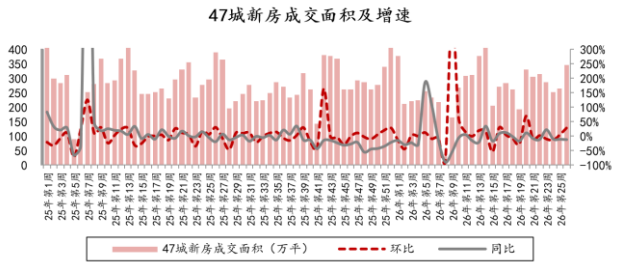
本周 47 个城市新房成交套数为 3.9 万套，环比上升 17.7%，环比增幅收窄 24.2 个百分点；同比上升 22.9%，同比增速提升 26.6 个百分点；新房成交面积为 370.8 万平方米，环比上升 6.9%，环比增幅收窄 23.1 个百分点；同比上升 1.4%，同比增速提升 12.6 个百分点。分城市能级来看，一、二、三四线城市新房成交套数分别为 0.6、1.4、1.8 万套，环比增速分别为 21.1%、9.4%、23.7%，同比增速分别为-2.8%、-0.6%、71.1%。一、二、三四线城市新房成交面积分别为 73.8、162.8、134.2 万平方米，环比增速分别为 20.9%、9.7%、-2.4%，同比增速分别为-10.4%、2.6%、7.8%。

图表 1. 47 个城市新房成交套数为 3.9 万套，环比上升 17.7%，同比上升 22.9%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 2. 新房成交面积为 370.8 万平方米，环比上升 6.9%，同比上升 1.4%



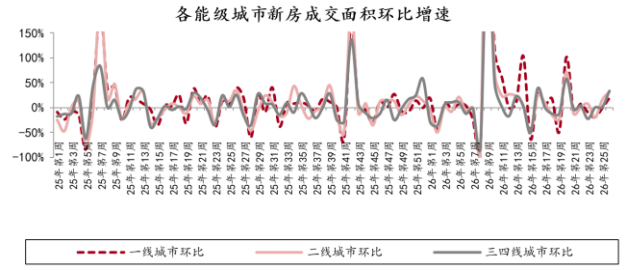
资料来源：同花顺、中银证券

图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别为 21.1%、9.4%、23.7%



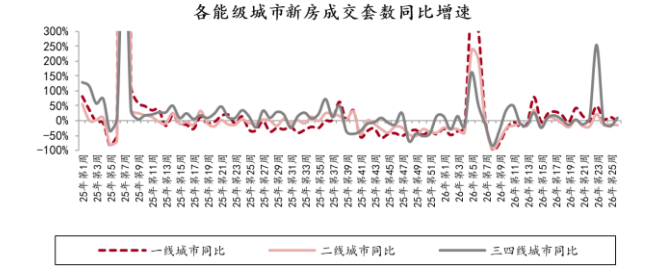
资料来源：同花顺、中银证券

图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为 20.9%、9.7%、-2.4%



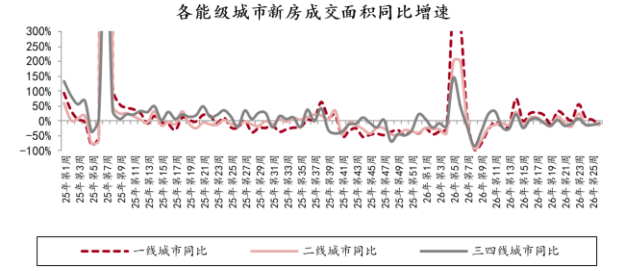
资料来源：同花顺、中银证券

图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为-2.8%、-0.6%、71.1%



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-10.4%、2.6%、7.8%



资料来源：同花顺、中银证券

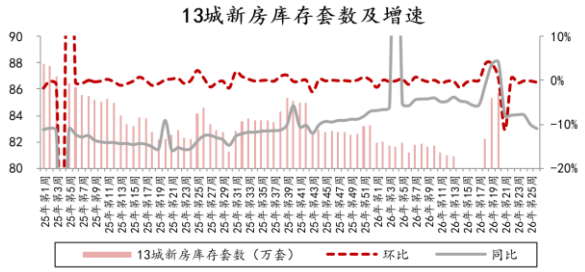
下载日志已记录，仅供内部参考

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 74.0 万套，环比增速为-1.8%，同比增速为-11.2%，一、二、三四线城市新房库存套数分别为 43.9、16.5、13.6 万套，环比增速分别为-2.8%、-0.4%、-0.2%，同比增速分别为-13.9%、-1.3%、-13.1%。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、8.4、2.2 万套，环比增速分别为-3.5%、-0.2%、-2.4%、-2.0%，同比增速分别为-17.3%、-0.8%、-9.3%、-17.0%。

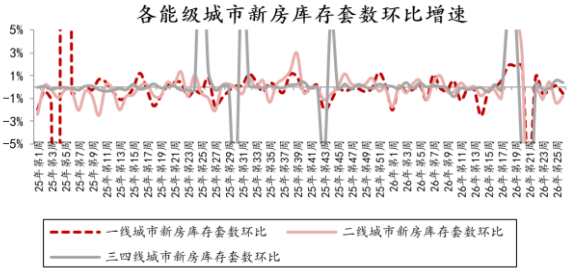
在新房库存套数去化周期方面，13 个城市新房库存套数去化周期为 17.9 个月，环比下降 1.8 个月，同比下降 2.9 个月。一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 15.6、14.5、75.0 个月，环比分别下降 1.6、1.7、1.3 个月；一线城市同比下降 3.9 个月，二、三四线城市同比分别上升 0.4、2.3 个月。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数去化周期分别为 30.3、5.9、12.7、8.9 个月，环比分别下降 5.4、0.1、1.3、0.5 个月，同比分别下降 4.8、1.5、1.8、3.2 个月。

图表 7. 13 个城市新房库存套数为 74.0 万套，环比增速为-1.8%，同比增速为-11.2%



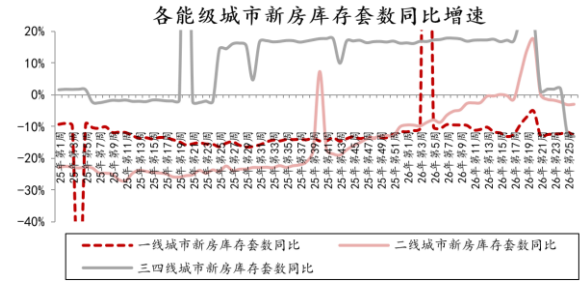
资料来源：同花顺、中银证券

图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为-2.8%、-0.4%、-0.2%



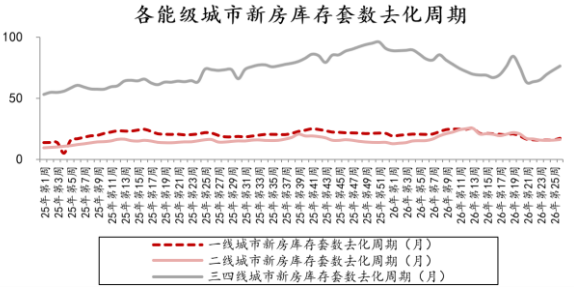
资料来源：同花顺、中银证券

图表 9. 一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为-13.9%、-1.3%、-13.1%



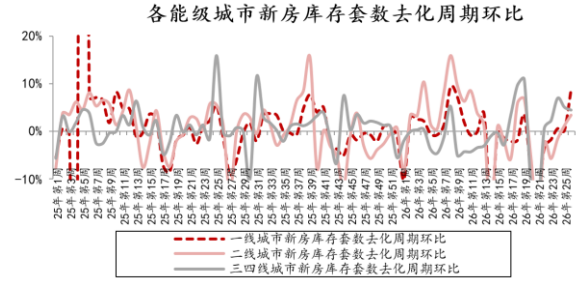
资料来源：同花顺、中银证券

图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 15.6、14.5、75.0 个月



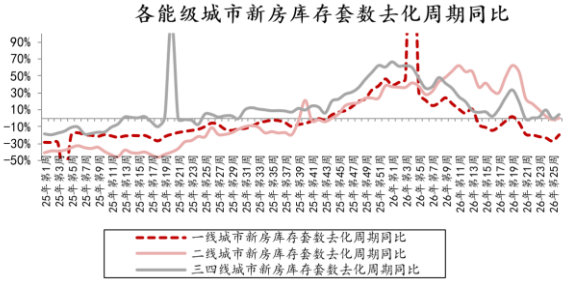
资料来源：同花顺、中银证券

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-9.2%、-10.5%、-1.7%



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-20.2%、2.9%、3.1%



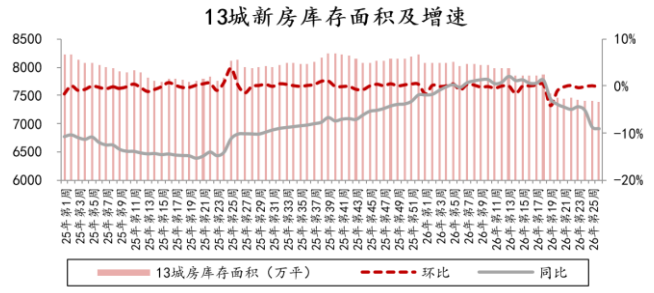
资料来源：同花顺、中银证券

下载日志已记录，仅供内部参考

13 个城市新房库存面积为 7268.1 万平方米，环比增速为-1.7%，同比增速为-9.1%。一、二、三四线城市新房库存面积分别为 3641.3、2153.2、1473.7 万平米，环比增速分别为-3.0%、-0.6%、-0.2%，同比增速分别为-12.0%、3.2%、-17.0%。

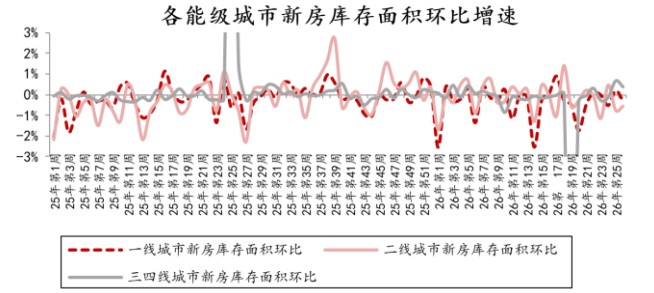
在新房库存面积去化周期方面，13 个城市新房库存面积去化周期为 15.9 个月，环比下降 1.5 个月，同比下降 2.6 个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 12.7、14.5、63.8 个月，环比分别下降 1.3、1.6、1.0 个月；一、三四线城市同比分别下降 3.2、1.8 个月，二线城市同比上升 0.2 个月。

图表 13. 13 个城市新房库存面积为 7268.1 万平方米，环比增速为-1.7%，同比增速为-9.1%



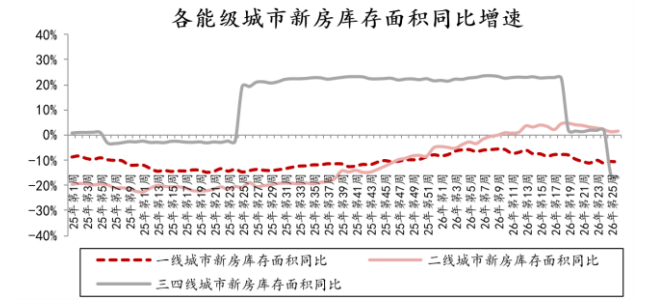
资料来源：同花顺、中银证券

图表 14. 一、二、三四线城市新房库存面积环比增速分别为-3.0%、-0.6%、-0.2%



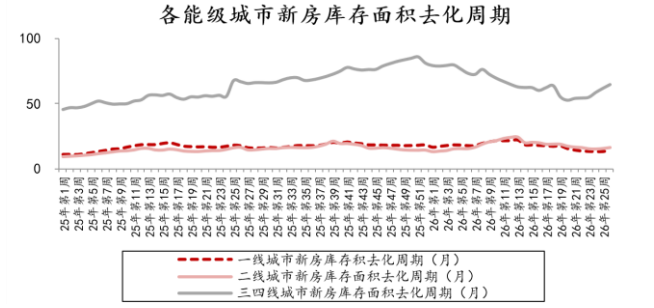
资料来源：同花顺、中银证券

图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为-12.0%、3.2%、-17.0%



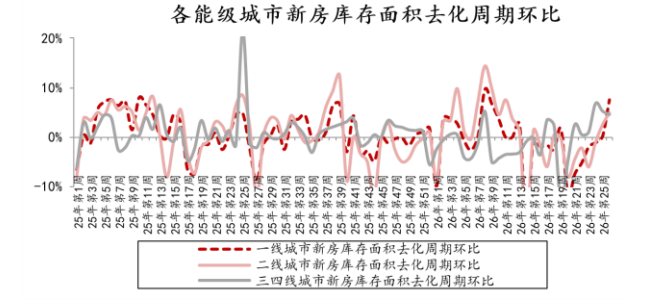
资料来源：同花顺、中银证券

图表 16. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 12.7、14.5、63.8 个月



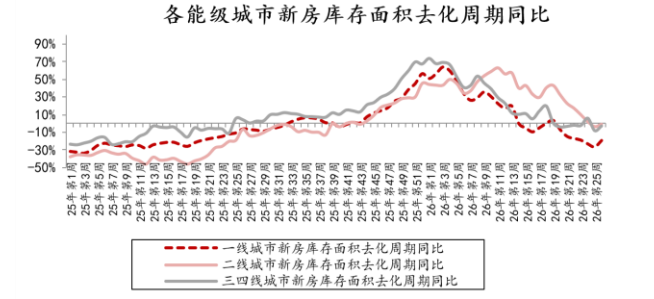
资料来源：同花顺、中银证券

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-9.3%、-9.8%、-1.6%



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-20.1%、1.7%、-2.8%



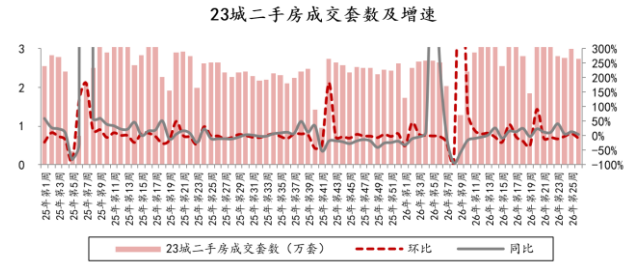
资料来源：同花顺、中银证券

下载日志已记录，仅供内部参考

1.3 重点城市二手房成交情况跟踪

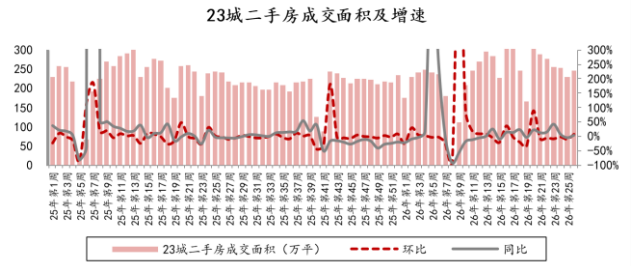
本周 23 个城市二手房成交套数为 2.7 万套，环比下降 1.5%，同比上升 12.9%；成交面积为 248.8 万平方米，环比上升 0.9%，环比涨幅较上周收窄了 7.1 个百分点，同比上升 14.2%，同比涨幅较上周扩大了 11.9 个百分点。从各城市能级来看，一、二、三四线城市二手房成交套数分别为 1.1、1.2、0.4 万套，环比增速分别为 13.9%、-11.9%、-4.2%，同比增速分别为 17.2%、8.5%、14.5%；一、二、三四线城市成交面积分别为 97.4、104.4、47.0 万平方米，环比增速分别为 12.4%、-6.7%、-2.3%，同比增速分别为 14.5%、14.4%、12.9%。

图表 19. 23 个城市二手房成交套数为 2.7 万套，环比下降 1.5%，同比上升 12.9%



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 248.8 万平方米，环比上升 0.9%，同比上升 14.2%



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 13.9%、-11.9%、-4.2%



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 12.4%、-6.7%、-2.3%



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 17.2%、8.5%、14.5%



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 14.5%、14.4%、12.9%



资料来源：同花顺、中银证券

下载日志已记录，仅供内部参考

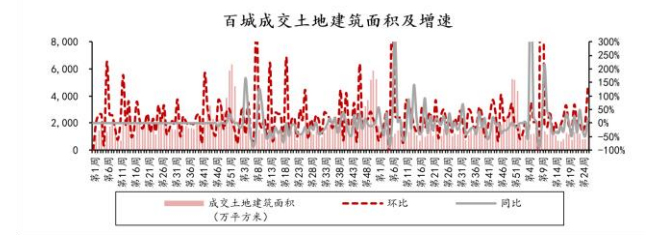
2 百城土地市场跟踪

土地市场方面，我们选取 2026 年第 26 周 (6 月 22 日-6 月 28 日)的数据，土地市场环比量价齐升、同比量升价跌。从城市能级来看，一线城市同环比均量跌价涨，二线城市环比量价齐升、同比量价齐跌，三线城市同环比均量涨价跌；一、二、三线城市溢价率环比均上涨，一、三线城市同比均上涨，二线城市同比下跌。

2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪

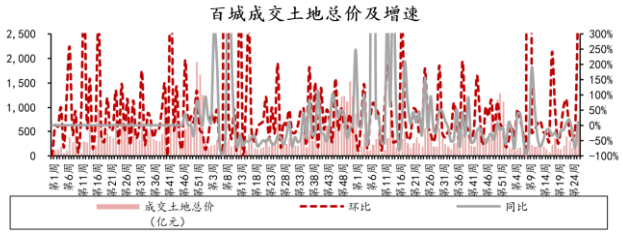
百城全类型成交土地规划建筑面积为 1904.4 万平方米，环比上升 135.2%，同比上升 16.9%；成交土地总价为 665.5 亿元，环比上升 368.1%，同比上升 10.1%；成交土地楼面均价为 3494.8 元/平，环比上升 99.1%，同比下降 5.8%；百城成交土地溢价率为 5.3%，环比上升 3.5 个百分点，同比上升 2.4 个百分点。

图表 25. 百城成交土地规划建筑面积为 1904.4 万平方米，环比上升 135.2%，同比上升 16.9%



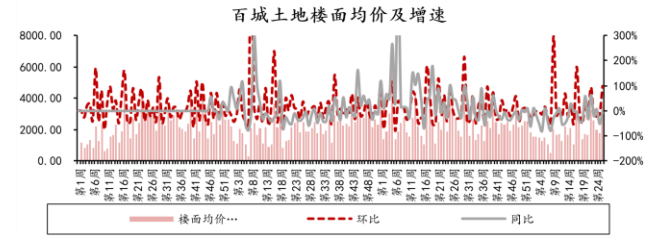
资料来源：中指院、中银证券

图表 26. 百城成交土地总价为 665.5 亿元，环比上升 368.1%，同比上升 10.1%



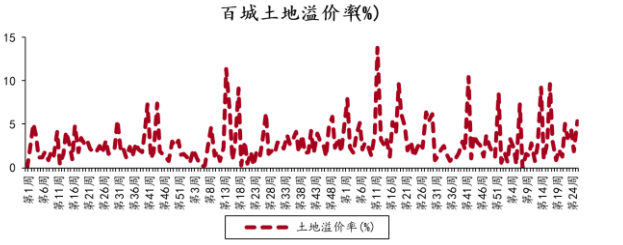
资料来源：中指院、中银证券

图表 27. 百城成交土地楼面均价为 3494.8 元/平，环比上升 99.1%，同比下降 5.8%



=料来源：中指院、中银证券

图表 28. 百城成交土地溢价率为 5.3%，环比上升 3.5 个百分点，同比上升 2.4 个百分点

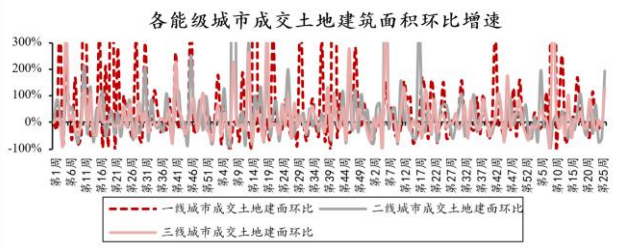


资料来源：中指院、中银证券

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 68.8、766.9、1068.6 万平方米，环比增速分别为-13.7%、194.7%、127.4%，同比增速分别为-22.4%、-10.6%、56.6%；一、二、三线城市成交土地总价分别为 153.4、390.6、121.6 亿元，环比增速分别为 403.7%、701.2%、93.1%，同比增速分别为 235.8%、-15.9%、28.8%；一、二、三线城市平均楼面价分别为 22277.0、5093.6、1137.5 元/平，环比增速分别为 483.5%、171.8%、-15.1%，同比增速分别为 332.9%、-5.9%、-17.7%；一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 25.8%、4.5%、3.9%，环比分别上升 17.0、2.2、3.0 个百分点；一、三线城市同比分别上升 25.8、1.7 个百分点，二线城市同比下降 0.6 个百分点。

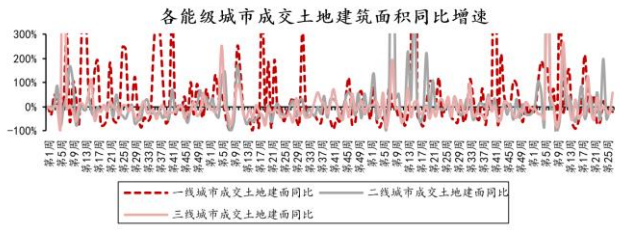
下载日志已记录，仅供内部参考

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-13.7%、194.7%、127.4%



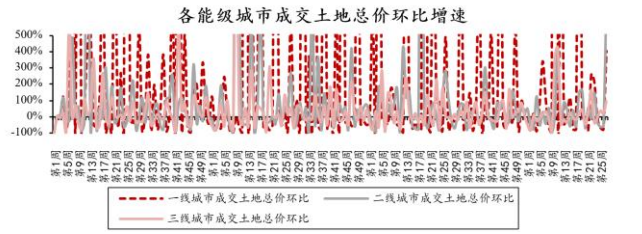
资料来源：中指院、中银证券

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-22.4%、-10.6%、56.6%



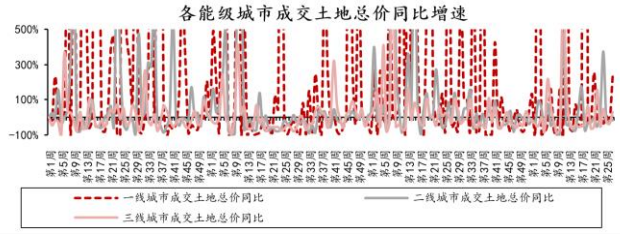
资料来源：中指院、中银证券

图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为403.7%、701.2%、93.1%



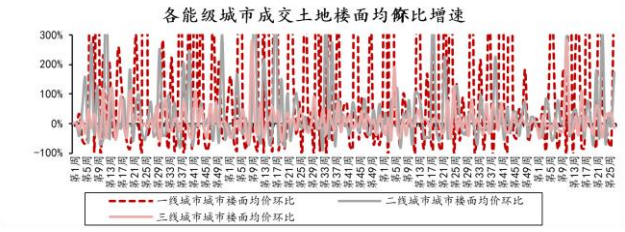
资料来源：中指院、中银证券

图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为235.8%、-15.9%、28.8%



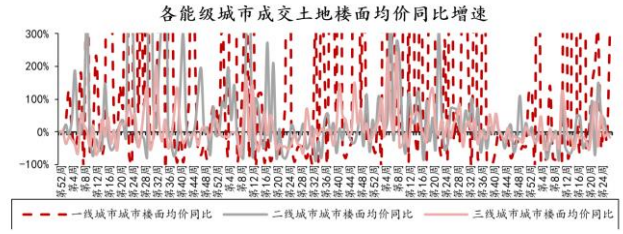
资料来源：中指院、中银证券

图表 33. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为 483.5%、171.8%、-15.1%



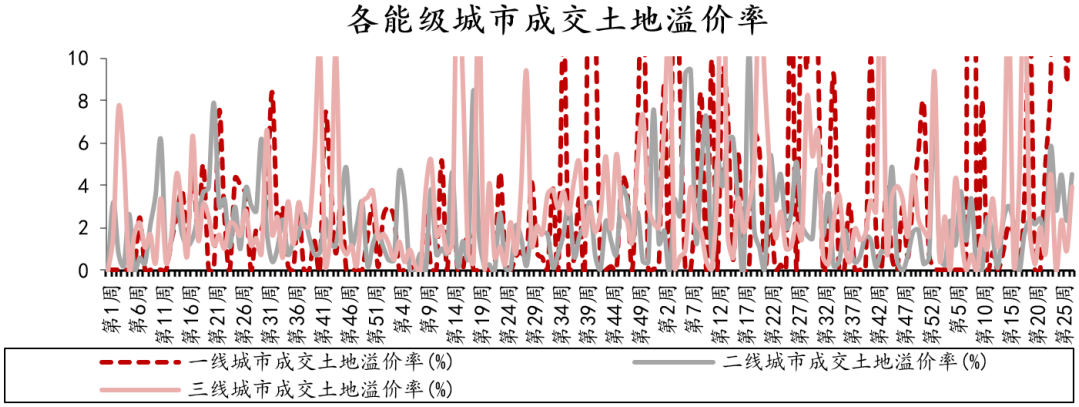
资料来源：中指院、中银证券

图表 34. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为 332.9%、-5.9%、-17.7%



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 25.8%、4.5%、3.9%



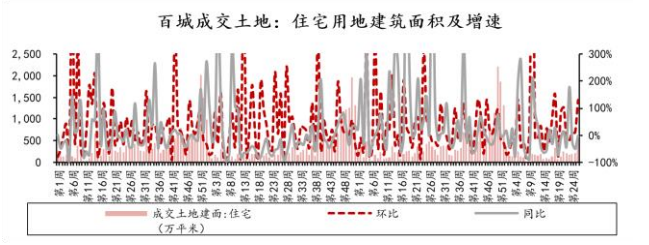
资料来源：中指院、中银证券

下载日志已记录，仅供内部参考

2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪

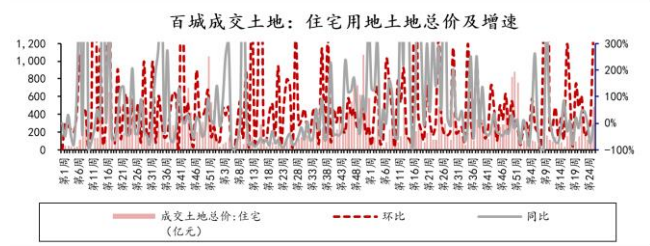
百城成交住宅土地规划建筑面积为 473.2 万平方米，环比上升 129.8%，同比下降 3.0%；成交住宅土地总价为 483.3 亿元，环比上升 316.1%，同比下降 6.9%；成交住宅土地楼面均价为 10213.4 元/平方米，环比上升 81.1%，同比下降 3.9%；百城成交住宅类用地溢价率为 10.3%，环比上升 5.8 个百分点，同比上升 6.7 个百分点。

图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 473.2 万平方米，环比上升 129.8%，同比下降 3.0%



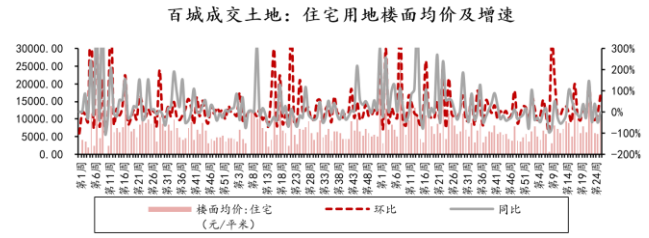
资料来源：中指院、中银证券

图表 37. 百城成交住宅土地总价为 483.3 亿元，环比上升 316.1%，同比下降 6.9%



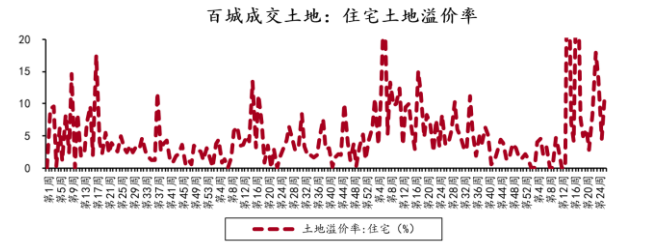
资料来源：中指院、中银证券

图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 10213.4 元/平方米，环比上升 81.1%，同比下降 3.9%



资料来源：中指院、中银证券

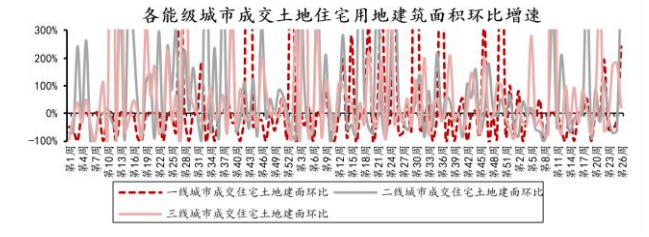
图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 10.3%，环比上升 5.8 个百分点，同比上升 6.7 个百分点



资料来源：中指院、中银证券

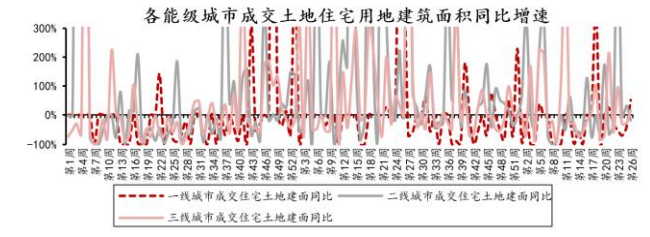
从不同城市能级的住宅类土地市场情况来看，本周一、二、三线土地建筑面积分别为 24.3、256.4、192.6 万平方米，环比增速分别为 240.7%、518.4%、22.4%，同比增速分别为 51.3%、-16.7%、17.4%；一、二、三线城市住宅类成交土地总价分别为 122.1、269.1、92.2 亿元，环比增速分别为 379.8%、551.4%、86.6%，同比增速分别为 199.6%、-34.4%、36.0%；一、二、三线城市住宅类平均楼面价分别为 50315.1、10494.6、4787.6 元/平，环比增速分别为 40.8%、5.3%、52.4%，同比增速分别为 98.0%、-21.2%、15.9%；一、二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 40.0%、8.0%、7.0%，环比分别上升 20.2、0.8、5.3 个百分点，同比分别上升 40.0、3.8、3.4 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 240.7%、518.4%、22.4%



资料来源：中指院、中银证券

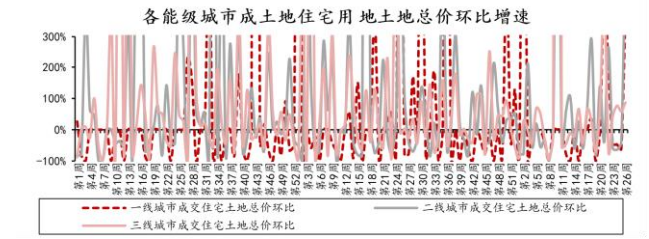
图表 41. 一、二、三线城市住宅类用地成交土地规划建筑面积同比增速分别为 51.3%、-16.7%、17.4%



资料来源：中指院、中银证券

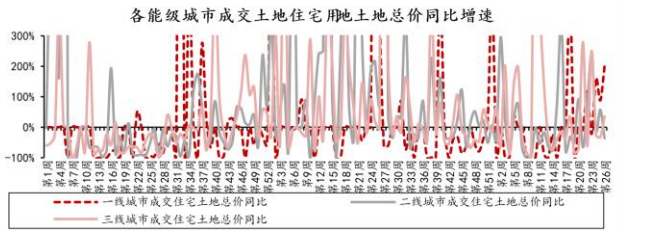
下载日志已记录，仅供内部参考

图表 42. 一、二、三线城市住宅成交土地总价环比增速为 379.8%、551.4%、86.6%



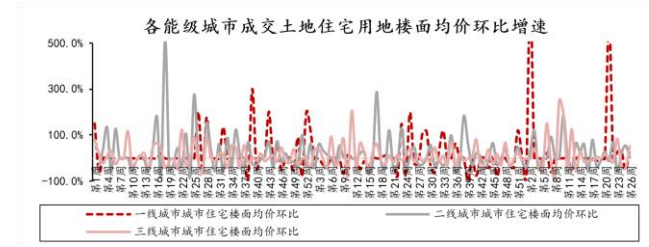
资料来源：中指院、中银证券

图表 43. 一、二、三线城市住宅成交土地总价同比增速分别为 199.6%、-34.4%、36.0%



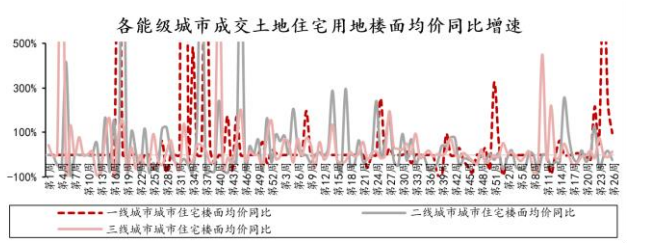
资料来源：中指院、中银证券

图表 44. 一、二、三线城市住宅成交楼面均价环比增速为 40.8%、5.3%、52.4%



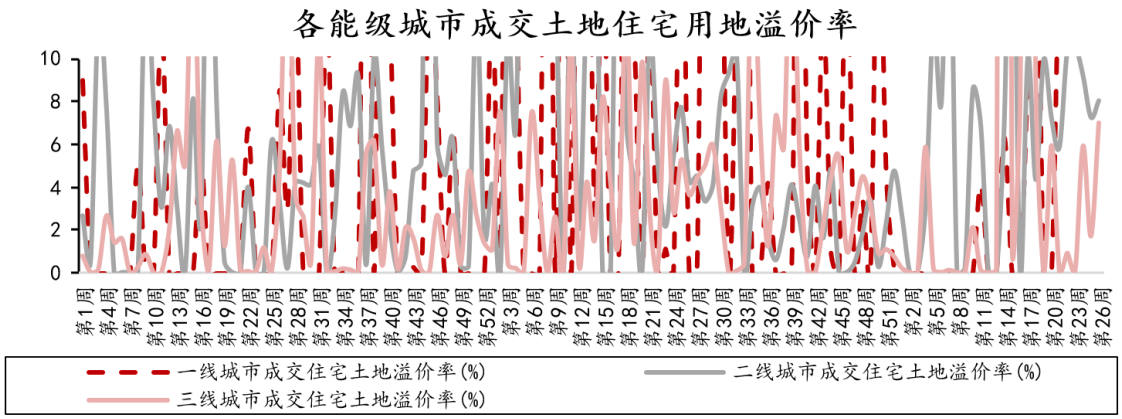
资料来源：中指院、中银证券

图表 45. 一、二、三线城市住宅成交楼面均价同比增速为 98.0%、-21.2%、15.9%



资料来源：中指院、中银证券

图表 46. 一、二、三线城市住宅类成交土地溢价率分别为 40.0%、8.0%、7.0%



资料来源：中指院、中银证券

下载日志已记录，仅供内部参考

3 本周行业政策梳理

中央

国家税务总局：回应换购住房个税政策，表示延续实施支持居民换购住房有关个人所得税政策至 2027 年 12 月 31 日。

住建部：明确建筑和市政领域设备更新贷款支持范围，包括环卫设施、供热设施等十大类，并规范申报流程。

地方

河南：中共河南省委办公厅、河南省人民政府办公厅印发了《关于推动城市高质量发展的实施方案》，建立可持续城市建设运营投融资体系，支持符合条件的城市更新项目申请地方政府专项债券。

上海：今年第五批次土拍现场交易会于 6 月 30 日举行，涉及 6 幅住宅用地，总起价达 104.2 亿元。综合市场消息，闵行马桥、松江洞泾两幅地块预计将以底价成交，静安大宁、嘉定新城及浦东周浦 3 幅地块也已吸引多家房企报名参拍。

深圳：1）坪山区碧岭中心花园片区城市更新单元规划修改草案公示，将原四期实施调整为五期，保障性住房总量 9.4 万平方米不变，但分期指标重新分配，项目开发节奏更趋精细化。2）公共资源交易中心挂牌光明区 A512-0092 住宅用地，起拍总价 12.7 亿元，起拍楼面价约 1.9 万元/平方米，价高者得。3）互联网信息办公室发布《深圳市房地产领域违规自媒体账号典型案例通报》。

广州：集中挂牌出让 4 宗国有建设用地，分别位于荔湾芳村、天河金融城及广棠科创城片区，合计起拍价 44.1 亿元。

重庆：6 月 29 日至 30 日，重庆主城区将出让 2 宗二类居住用地，分别位于渝中区大坪和北碚区老城板块，总面积约 65 亩，累计可建体量约 8 万方，总起拍价约 5.1 亿元。

杭州：规划和自然资源局挂牌出让余杭区 2 宗宅地，总出让面积 95.6 亩，起始总价 25.4 亿元。

南京：土地矿产市场管理中心发布限时竞价通知，2026 宁出第 09、10、11 号公告下共 4 住宅地块将于 6 月 27 日启动网上限时竞价，地块分布雨花台区、江宁区。

武汉：5 宗储备地块完成网上拍卖出让，全部以底价成交，总成交额约 12.9 亿元，拿地主体以国企及地方平台公司为主。

济南：新旧动能转换起步区管理委员会规划和自然资源部发布公告，以挂牌方式出让 9 宗国有土地使用权，其中 8 宗为普通商品住房用地，1 宗为商务金融用地，挂牌时间为 7 月 16 日至 27 日。

福州：自然资源和规划局发布 2026 年第五次土地出让公告，拟于 7 月 17 日公开拍卖 13 幅共计 412.2 亩地块，起拍总价 38.6 亿元，涵盖仓山、台江及晋安三区。

宁波：余姚市挂牌 1 宗大体量商住地，位于梨洲街道，出让面积 12.2 万㎡，起始总价 11.7 亿元。

温州：1）瑞安市莘塍街道和塘下镇各挂牌 1 宗商住地，总出让面积 69 亩，总建筑面积 7.3 万方，总起始价 4.6 万元。2）瑞安市莘塍街道挂牌 1 宗普通商品住房用地，出让面积 2.3 万 1 平方米，起始价 2.9 亿元。3）龙港市挂牌 1 宗商住地，出让面积 1.9 万㎡，地块起价 9085 万元。

嘉兴：秀洲区新城街道挂牌 1 宗低密宅地，总面积 2.7 万平方米，起始价 2.5 亿元。

金华：永康市挂牌一宗商住地，位于永康经济开发区长城区块，出让面积约 1.8 万平方米，起始总价 6000 万元，住宅部分及相应配套车位需整体自持。

香港：1）地政总署最新公布，根据《收回土地条例》，为洪水桥/厦村新发展区第二期发展张贴第五批收回土地公告，收回 71 幅私人土地，总占地面积约 36.5 万方呎（约合 3.4 万平方米）。2）差估署最新数据显示，2026 年 5 月份私人住宅售价指数报 321.9 点，较 4 月份的 317.4 点再升 1.4%，连升 12 个月。

上海：上周新建商品住宅成交面积 17.1 万平方米，环比增长 82.8%，为今年周度第二高点。

天津：进一步优化住房公积金政策，购房者购买预售商品房时，可提取住房公积金支付购房首付款，符合条件的缴存人、配偶及双方父母可一次性提取住房公积金支付购房首付款。

下载日志已记录，仅供内部参考

西安：土地招拍挂市场成交 12 宗共 841.5 亩国有建设用地，成交价款 18.4 亿元。其中住宅用地 3 宗 281.1 亩位于西咸新区，成交价款 16.0 亿元；产业及科研用地 9 宗 560.3 亩，成交价款 2.4 亿元。

佛山：挂牌两宗住宅用地，祖庙 B4-B7 地块占地 4840.8 平方米，起拍总价 1.6 亿元；狮山地块占地约 3.2 万平方米，起拍总价 1.9 亿元。

金华：金义新区挂牌 1 宗低密宅地，起始楼面价 3306 元/平方米。

广州：番禺沙溪村旧改发布清租公告，要求商户 7 月 10 日前完成搬迁，标志项目进入实质性推进阶段，由星河湾控股 90%主导开发。

深圳：2026 年上半年，深圳住房公积金新增开户单位 2.2 万家、新增开户个人 35.5 万人，归集额 593.3 亿元，提取额 421.2 亿元，发放贷款 215.3 亿元，制度惠及面持续扩大。

杭州：上半年十区涉宅用地共成交 34 宗，成交总额 481.5 亿元。相比 2025 年上半年成交涉宅地块 68 宗、成交金额 1160 亿元，同比分别下降 50%、58.5%。

南昌：南昌市出台《南昌市既有房屋使用安全管理长效机制》，建立既有房屋常态化排查、安全鉴定监管及房屋安全保险制度，按建筑年代与性质实施差异化排查频次，以巩固自建房安全专项整治和城镇危房排危整治成果，自 2026 年 8 月 1 日起施行。

三亚：自然资源和规划局挂牌出让两宗国有建设用地，总起始价约 28.8 亿元。

苏州：吴江区自然资源和规划局挂牌出让 1 宗住宅用地，位于太湖新城，该地块土地面积 1.6 万㎡，起拍总价约 3.0 亿元.。

北京：根据北京市住建委数据统计，6 月北京二手房网签 1.7 万套，创五年来新高，上半年整体网签规模达 9.4 万套，仅次于 2021 年同期。

深圳：1）南山区发布大新村四港片区城市更新单元“清调供”整体处置方案草案，拟清退原恒大系实施主体，三期地块由商业用地调整为居住用地，并公开招标新市场主体，市场消息指华润置地或成新实施主体。2）6 月深圳一二手住宅成交 8878 套，环比下降 11.9%，同比上升 14.2%，为 2021 年以来同期新高，且新房预售及二手成交量均刷新近六年同期纪录。

武汉：自然资源和城乡建设局发布公告，以网上拍卖方式出让 9 宗国有建设用地使用权，涵盖住宅、商业、保障性租赁住房等类型，总起始价约 14.7 亿元。

重庆：重庆市住建委公开征求《重庆市城镇住房高质量发展“十五五”规划》意见，将支持房地产开发企业参与保障性住房、城市更新等项目的建设运营，发展委托代建、住房租赁、房产运营、物业服务、生活服务和城市运营服务等业务；促进一二手住房市场良性循环，推进住房“以旧换新”，优化“卖小买大”“带押过户”等支持政策，降低交易成本，促进一二手住房市场联动；提出合理调控住宅用地供应总量、结构和时序，有序推进项目开工、建设和上市。

南京：发布国有建设用地使用权挂牌出让公告，挂牌 4 幅二类居住用地、2 幅住宅用地及 1 幅批发市场用地，总起始价约 25.7 亿元。

嘉兴：1）秀洲区 1 宗商住地以挂牌出让方式成交，面积 1.3 万㎡，地块起始价 6764.7 万元。2）秀洲区挂牌油车港镇 1 宗商住地，出让面积 2.8 万㎡，商业建筑面积占比 1%-10%，起价 1.7 亿元。

金华：1）兰溪市挂牌李渔路东侧 4#商住地块，出让面积 3.8 万㎡，起价 2.4 亿元。2）乌市挂牌 1 宗商住地，地块起价 3.7 亿元。地块规划含商业、住宅及酒店，要求商业占比 40%且需自持酒店。3）永康市挂牌 1 宗商住地，出让面积 5.2 万平方米，地块内商业服务业建筑面积要求为 6000-3 万平方米，地块起价 3.7 亿元。

香港：观塘云汉街前电盈培训中心用地拟改划为私人住宅，总楼面约 26.9 万平方呎，预计提供 340 伙单位。

广州：房地产中介协会发布 6 月二手住宅市场交易月报，网签套数和面积同比、环比均出现下降。

海南：住房公积金管理局进一步优化调整住房公积金贷款政策，包括：提高购买自住住房最高贷款基准额度；加大人才住房公积金贷款支持力度；将二套房“存贷挂钩”贷款额度计算公式中缴存余额倍数由 10 倍提高至 12 倍；继续实行原有可贷额度核定原则。

南通：崇川区市北板块挂牌 2 宗低密宅地，由商业商务混合用地调整为居住用地后正式挂牌，土地面积约 3.1 万平方米，起拍总价 3.9 亿元。

下载日志已记录，仅供内部参考

东莞：自然资源局发布批后公告，东莞 CBD 控规调整完成，一宗约 102 亩的低密宅地具备挂牌条件。

襄阳：2026 年首宗住宅用地挂牌，位于东津新区汉水路以南、南山路以东，面积 103.1 亩，起拍总价 2.2 亿元。

图表 47. 2026 年第 27 周大事件

类型	时间	内容
中央	2026/6/29	国家税务总局：回应换购住房个税政策，表示延续实施支持居民换购住房有关个人所得税政策至 2027 年 12 月 31 日。
	2026/6/30	住建部：明确建筑和市政领域设备更新贷款支持范围，包括环卫设施、供热设施等十大类，并规范申报流程。
地方	2026/6/29	河南：中共河南省委办公厅、河南省人民政府办公厅印发了《关于推动城市高质量发展的实施方案》，建立可持续城市建设运营投融资体系，支持符合条件的城市更新项目申请地方政府专项债券。
		上海：今年第五批次土拍现场交易会于 6 月 30 日举行，涉及 6 幅住宅用地，总起价达 104.2 亿元。综合市场消息，闵行马桥、松江洞泾两幅地块预计将以底价成交，静安大宁、嘉定新城及浦东周浦 3 幅地块也已吸引多家房企报名参拍。
		深圳：1）坪山区碧岭中心花园片区城市更新单元规划修改草案公示，将原四期实施调整为五期，保障性住房总量 9.4 万平方米不变，但分期指标重新分配，项目开发节奏更趋精细化。2）公共资源交易中心挂牌光明区 A512-0092 住宅用地，起拍总价 12.7 亿元，起拍楼面价约 1.9 万元/平方米，价高者得。3）互联网信息办公室发布《深圳市房地产领域违规自媒体账号典型案例通报》。
		广州：集中挂牌出让 4 宗国有建设用地，分别位于荔湾芳村、天河金融城及广棠科创城片区，合计起拍价 44.1 亿元。
		重庆：6 月 29 日至 30 日，重庆主城区将出让 2 宗二类居住用地，分别位于渝中区大坪和北碚区老城板块，总面积约 65 亩，累计可建体量约 8 万方，总起拍价约 5.1 亿元。
		杭州：规划和自然资源局挂牌出让余杭区 2 宗宅地，总出让面积 95.6 亩，起始总价 25.4 亿元。
		南京：土地矿产市场管理中心发布限时竞价通知，2026 宁出第 09、10、11 号公告下共 4 住宅地块将于 6 月 27 日启动网上限时竞价，地块分布雨花台区、江宁区。
		武汉：5 宗储备地块完成网上拍卖出让，全部以底价成交，总成交额约 12.9 亿元，拿地主体以国企及地方平台公司为主。
		济南：新旧动能转换起步区管理委员会规划和自然资源部发布公告，以挂牌方式出让 9 宗国有土地使用权，其中 8 宗为普通商品住房用地，1 宗为商务金融用地，挂牌时间为 7 月 16 日至 27 日。
		福州：自然资源和规划局发布 2026 年第五次土地出让公告，拟于 7 月 17 日公开拍卖 13 幅共计 412.2 亩地块，起拍总价 38.6 亿元，涵盖仓山、台江及晋安三区。
		宁波：余姚市挂牌 1 宗大体量商住地，位于梨洲街道，出让面积 12.2 万㎡，起始总价 11.7 亿元。
		温州：1）瑞安市莘塍街道和塘下镇各挂牌 1 宗商住地，总出让面积 69 亩，总建筑面积 7.3 万方，总起始价 4.6 万元。2）瑞安市莘塍街道挂牌 1 宗普通商品住房用地，出让面积 2.3 万 1 平方米，起始价 2.9 亿元。3）龙港市挂牌 1 宗商住地，出让面积 1.9 万㎡，地块起价 9085 万元。
		嘉兴：秀洲区新城街道挂牌 1 宗低密宅地，总面积 2.7 万平方米，起始价 2.5 亿元。
		金华：永康市挂牌一宗商住地，位于永康经济开发区长城区块，出让面积约 1.8 万平方米，起始总价 6000 万元，住宅部分及相应配套车位需整体自持。
		香港：1）地政总署最新公布，根据《收回土地条例》，为洪水桥/厦村新发展区第二期发展张贴第五批收回土地公告，收回 71 幅私人土地，总占地面积约 36.5 万方呎（约合 3.4 万平方米）。2）差估署最新数据显示，2026 年 5 月份私人住宅售价指数报 321.9 点，较 4 月份的 317.4 点再升 1.4%，连升 12 个月。
	2026/6/30	上海：上周新建商品住宅成交面积 17.1 万平方米，环比增长 82.8%，为今年周度第二高点。
		天津：进一步优化住房公积金政策，购房者购买预售商品房时，可提取住房公积金支付购房首付款，符合条件的缴存人、配偶及双方父母可一次性提取住房公积金支付购房首付款。
		西安：土地招拍挂市场成交 12 宗共 841.5 亩国有建设用地，成交价款 18.4 亿元。其中住宅用地 3 宗 281.1 亩位于西咸新区，成交价款 16.0 亿元；产业及科研用地 9 宗 560.3 亩，成交价款 2.4 亿元。
		佛山：挂牌两宗住宅用地，祖庙 B4-B7 地块占地 4840.8 平方米，起拍总价 1.6 亿元；狮山地块占地约 3.2 万平方米，起拍总价 1.9 亿元。
		金华：金义新区挂牌 1 宗低密宅地，起始楼面价 3306 元/平方米。
	2026/7/1	广州：番禺沙溪村旧改发布清租公告，要求商户 7 月 10 日前完成搬迁，标志项目进入实质性推进阶段，由星河湾控股 90%主导开发。
		深圳：2026 年上半年，深圳住房公积金新增开户单位 2.2 万家、新增开户个人 35.5 万人，归集额 593.3 亿元，提取额 421.2 亿元，发放贷款 215.3 亿元，制度惠及面持续扩大。
		杭州：上半年十区涉宅用地共成交 34 宗，成交总额 481.5 亿元。相比 2025 年上半年成交涉宅地块 68 宗、成交金额 1160 亿元，同比分别下降 50%、58.5%。

资料来源：各地政府官网、地产观点网、中银证券

下载日志已记录，仅供内部参考

续 图表 47. 2026 年第 27 周大事件

类型	时间	内容
		南昌：南昌市出台《南昌市既有房屋使用安全管理长效机制》，建立既有房屋常态化排查、安全鉴定监管及房屋安全保险制度，按建筑年代与性质实施差异化排查频次，以巩固自建房安全专项整治和城镇危房排危整治成果，自 2026 年 8 月 1 日起施行。
		三亚：自然资源和规划局挂牌出让两宗国有建设用地，总起始价约 28.8 亿元。
		苏州：吴江区自然资源和规划局挂牌出让 1 宗住宅用地，位于太湖新城，该地块土地面积 1.6 万㎡，起拍总价约 3.0 亿元.
	2026/7/2	北京：根据北京市住建委数据统计，6 月北京二手房网签 1.7 万套，创五年来新高，上半年整体网签规模达 9.4 万套，仅次于 2021 年同期。
		深圳：1）南山区发布大新村四港片区城市更新单元“清调供”整体处置方案草案，拟清退原恒大系实施主体，三期地块由商业用地调整为居住用地，并公开招标新市场主体，市场消息指华润置地或成新实施主体。2）6 月深圳一二手住宅成交 8878 套，环比下降 11.9%，同比上升 14.2%，为 2021 年以来同期新高，且新房预售及二手成交量均刷新近六年同期纪录。
		武汉：自然资源和城乡建设局发布公告，以网上拍卖方式出让 9 宗国有建设用地使用权，涵盖住宅、商业、保障性租赁住房等类型，总起始价约 14.7 亿元。
		重庆：重庆市住建委公开征求《重庆市城镇住房高质量发展“十五五”规划》意见，将支持房地产开发企业参与保障性住房、城市更新等项目的建设运营，发展委托代建、住房租赁、房产运营、物业服务、生活服务和城市运营服务等业务；促进一二手住房市场良性循环，推进住房“以旧换新”，优化“卖小买大”“带押过户”等支持政策，降低交易成本，促进一二手住房市场联动；提出合理调控住宅用地供应总量、结构和时序，有序推进项目开工、建设和上市。
		南京：发布国有建设用地使用权挂牌出让公告，挂牌 4 幅二类居住用地、2 幅住宅用地及 1 幅批发市场用地，总起始价约 25.7 亿元。
		嘉兴：1）秀洲区 1 宗商住地以挂牌出让方式成交，面积 1.3 万㎡，地块起始价 6764.7 万元。2）秀洲区挂牌油车港镇 1 宗商住地，出让面积 2.8 万㎡，商业建筑面积占比 1%-10%，起价 1.7 亿元。
		金华：1）兰溪市挂牌李渔路东侧 4#商住地块，出让面积 3.8 万㎡，起价 2.4 亿元。2）乌市挂牌 1 宗商住地，地块起价 3.7 亿元。地块规划含商业、住宅及酒店，要求商业占比 40%且需自持酒店。3）永康市挂牌 1 宗商住地，出让面积 5.2 万平方米，地块内商业服务业建筑面积要求为 6000-3 万平方米，地块起价 3.7 亿元。
		香港：观塘云汉街前电盈培训中心用地拟改划为私人住宅，总楼面约 26.9 万平方呎，预计提供 340 伙单位。
	2026/7/3	广州：房地产中介协会发布 6 月二手住宅市场交易月报，网签套数和面积同比、环比均出现下降。
		海南：住房公积金管理局进一步优化调整住房公积金贷款政策，包括：提高购买自住住房最高贷款基准额度；加大人才住房公积金贷款支持力度；将二套房“存贷挂钩”贷款额度计算公式中缴存余额倍数由 10 倍提高至 12 倍；继续实行原有可贷额度核定原则。
		南通：崇川区市北板块挂牌 2 宗低密宅地，由商业商务混合用地调整为居住用地后正式挂牌，土地面积约 3.1 万平方米，起拍总价 3.9 亿元。
		东莞：自然资源局发布批后公告，东莞 CBD 控规调整完成，一宗约 102 亩的低密宅地具备挂牌条件。
		襄阳：2026 年首宗住宅用地挂牌，位于东津新区汉水路以南、南山路以东，面积 103.1 亩，起拍总价 2.2 亿元。

资料来源：各地政府官网、地产观点网、中银证券



下载日志已记录，仅供内部参考

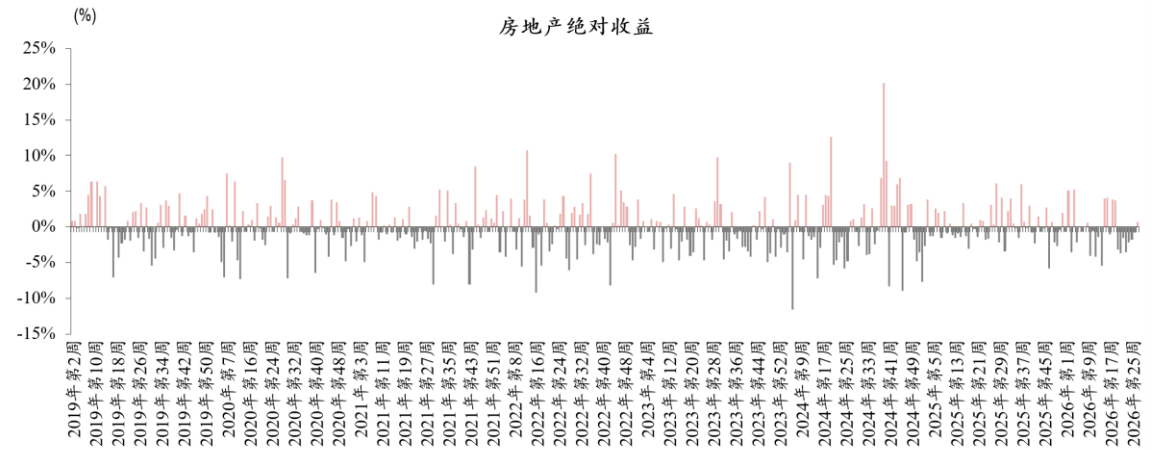
4 本周板块表现回顾

本周（6 月 27 日-7 月 03 日），在大盘表现方面，上证指数收于 4044 点，较上周上升 16.38 点，涨跌幅为 0.4%；创业板指收于 4020 点，较上周下降 174.27 点，涨跌幅为-4.2%；沪深 300 指数收于 4842 点，较上周下降 26.05 点，涨跌幅为-0.5%。

在行业板块表现方面，申万一级行业涨幅前三的行业依次为医药生物、美容护理、汽车，涨幅分别为 10.5%、7.6%、7.1%；跌幅前三的行业依次为通信、建筑材料、电子，跌幅分别为 9.2%、4.8%、4.3%。

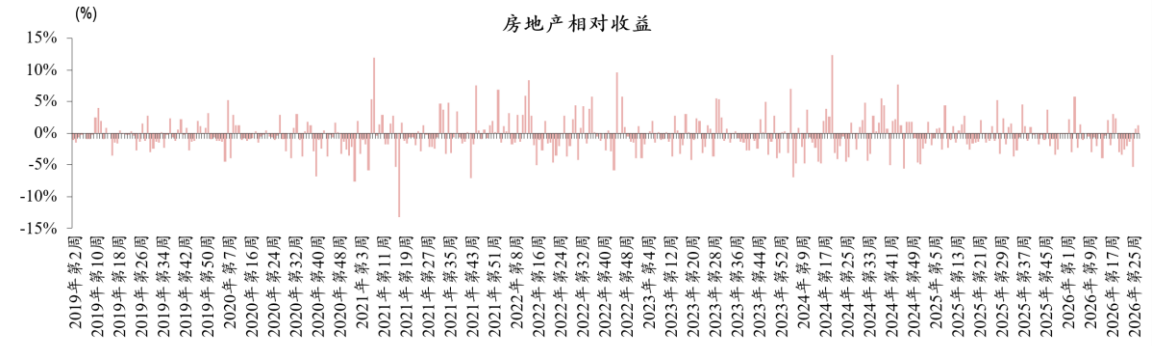
板块相对收益有所上升。房地产行业绝对收益为 0.7%，较上周上升 1.5pct，房地产行业相对收益（相对沪深 300）为 1.2%，较上周上升 0.5pct。房地产板块 PE 为 10.22X，较上周上升 0.05X。

图表 48. 房地产行业绝对收益为 0.7%，较上周上升 1.5 个百分点



资料来源：同花顺、中银证券

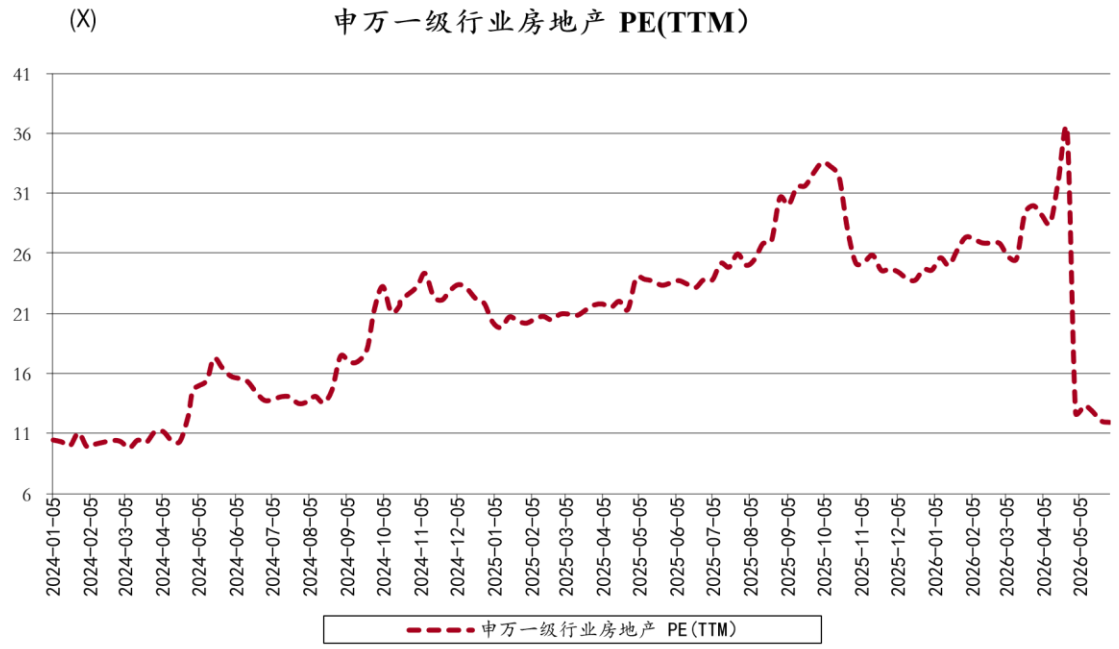
图表 49. 房地产行业相对沪深 300 收益为 1.2%，较上周上升 0.5 个百分点



资料来源：同花顺、中银证券

下载日志已记录，仅供内部参考

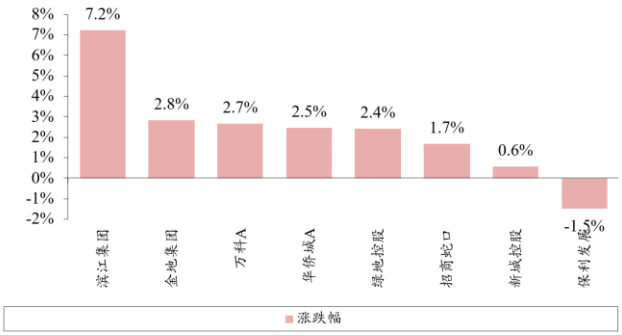
图表 50. 房地产板块 PE 为 10.22X，较上周上升 0.05X



资料来源：同花顺、中银证券

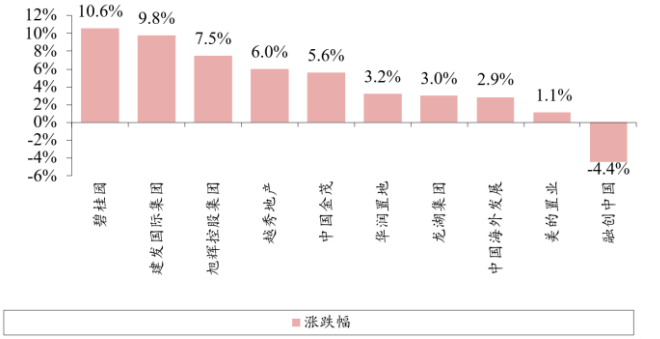
在我们重点跟踪房地产行业股票中，本周 A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为滨江集团、金地集团、万科 A，涨跌幅分别为 7.2%、2.8%、2.7%，涨跌幅靠后的三家公司依次为保利发展、新城控股、招商蛇口，涨跌幅分别为-1.5%、0.6%、1.7%。港股涨跌幅靠前的三家公司依次为碧桂园、建发国际集团、旭辉控股集团，涨跌幅分别为 10.6%、9.8%、7.5%，涨跌幅靠后的三家公司依次为融创中国、美的置业、中国海外发展，涨跌幅分别为-4.4%、1.1%、2.9%。

图表 51. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为滨江集团、金地集团、万科 A



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碧桂园、建发国际集团、旭辉控股集团



资料来源：同花顺、中银证券

下载日志已记录，仅供内部参考

5 本周重点公司公告

高管变动公告：

万通发展：王忆会先生辞去公司董事、董事长职务，孙华先生辞去公司董事、首席财务官（财务总监）职务。选举王薇女士为董事长，杜轶名女士为公司首席财务官（财务总监）。

张江高科：郑刚先生申请辞去公司副总经理职务。

鑫苑服务：委任冯波先生为本公司执行董事、董事会主席、授权代表，田文智先生为本公司非执行董事，赵霞女士为本公司独立非执行董事；免去申元庆先生董事及本公司所有其他职务；免去方曦凌先生董事会秘书职务，委任黄金甫先生为本公司董事会秘书。

武商集团：汤俊先生辞去公司非独立董事、副总经理职务；聘任钟子钦同志任公司龚总经理，公司董事长潘洪祥同志不再代行总经理职责，钟子钦同志不再担任公司副总经理职务。

金辉控股：钟创新先生退任公司独立非执行董事；委任周晓辉显示为执行董事，沈厚才先生为公司为独立非执行董事。

旭辉控股集团：张永岳先生辞任公司独立非执行董事，丁祖昱先生获任公司独立非执行董事。

南山控股：因任期届满，赵建潮先生、李鸿卫先生不再担任公司董事职务，余明桂先生不再担任公司独立董事职务，上述人员均不再于公司担任其他职务。孟睿先生不再担任公司副总经理职务，但仍在公司下属公司担任其他职务。

中新集团：因在公司担任独立董事已满六年，根据有关规定，贝政新先生辞去独立董事职务。

金地商置：黄俊灿先生退任本公司执行董事；徐家俊先生获任公司董事会主席，辞任本公司行政总裁；徐凯先生获任为本公司执行董事兼行政总裁。

上海临港：欧阳菁女士因工作调整，申请辞去公司副总裁职务。

荣安地产：由于任职时间已满 6 年，根据规定，杨华军先生辞任公司独立董事职务。

深深房 A：由于任职时间已满 6 年，根据规定，何祚文先生辞任公司独立董事职务。

深振业 A：公司选举产生公司第十一届董事会，宋扬先生（董事长、法定代表人）、李伟先生、王增金先生、李普先生、蔡晓平先生、石澜女士任公司非独立董事，郭经纬先生、谢玲敏女士、李固根先生任公司独立董事。孙慧荣先生任期届满离任公司非独立董事。

宝龙商业：梁慧欣女士已辞任公司联席公司秘书与授权代表，张依婷女士将担任本公司唯一公司秘书，并已获委任为授权代表。

万科企业：由于任职时间已满 6 年，根据规定，张懿宸先生辞任公司独立非执行董事职务。

宝龙地产：梁慧欣女士已辞任公司联席公司秘书与授权代表，海蒂女士将担任本公司唯一公司秘书，并已获委任为授权代表。

万科 A：聘任黄宇先生为公司总裁。

荣万家：隆小康先生辞任本公司联席公司秘书，继续担任本公司的授权代表；委任梁涵女士担任本公司联席公司秘书。

万科企业：聘任黄宇先生为公司总裁。

保利置业集团：委任刘文生先生为公司的非执行董事。

股权变动公告：

华联控股：拟以自有资金人民币 2.2 亿元（含税）现金收购盛怡公司持有的公司控股子公司杭州华联置业 21.4%的股权。本次交易完成后，公司持有杭州华联置业公司的股权比例将由原来的 74.0%增加至 95.4%。

万通发展：公司控股股东万通控股解除质押 180 万股股份，解除质押后，万通控股累计质押股份 1.8 亿股，占公司总股本的 9.5%。

首开股份：公司控股股东首开集团将与北京建院实施重组，将北京国有资本运营管理有限公司持有的北京建院 67.5%国有股权无偿划转至首开集团。

下载日志已记录，仅供内部参考

华发股份：公司全资子公司珠海华欣拟转让其持有的珠海华桐公司 60%的股权，挂牌底价为 7.0 亿元。

新城控股：公司控股股东富域发展解除质押 2082.6 万股股份，占公司总股本的 0.9%，解除质押后，富域发展累计质押股份 2.9 亿股，占公司总股本的 12.9%。

特发服务：公司股东龙信建设减持公司 507.0 万股股份，占公司总股本的 3%，减持完成后，A 累计持有股份 117.9 万股，占公司总股本的 0.7%。

国创高新：公司回购方案已实施完毕，累计回购公司股份 381.0 万股，占公司总股本的 0.4%，最高成交价 2.69 元/股，最低成交价 2.49 元/股，成交总金额 1000.0 万元（含佣金等其它固定费用）。

其他重要公告：

保利发展：公司关于根据 2025 年度利润分配方案，调整“保利定转”转股价格，由调整前 15.92 元/股变更为 15.89 元/股。

外高桥：公司计划使用不超过人民币 1.8 亿元的暂时闲置募集资金进行现金管理。

中梁控股：公司于 2025 年 6 月 27 日发行本金金额为 1081.4 万美元的强制可转换债券到期，剩余本金金额为 154.8 万美元的强制性可转换债券，已按规定强制转换为 1509.0 万股强制性可转换债券转换股份，转换价格为每股 0.8 港元，并按约定汇率每 1 美元兑 7.8 港元进行折算。

武商集团：1）公司第一大股东武商联拟增持公司股份，金额不低于人民币 3000 万元，不超过人民币 6000 万元。2）公司拟提前对当前公司回购专用证券账户中 2024 年已回购的股份 1908.9 万股进行注销，并相应减少公司注册资本。

中国海外发展：标普全球评级将中国海外地产投资有限公司（COLI）母公司——中国建筑集团有限公司（CSCEC）的评级展望由“稳定”调整为“负面”。

金融街：截至本公告披露日，公司及控股子公司连续 12 个月内发生的诉讼及仲裁事项累计金额合计 25.6 亿元，占公司最近一期经审计归母净资产的 13.1%。

荣盛发展：1）2026 年截至目前，公司共完成金融债务展期金额合计 4.6 亿元；完成化解金融债务本金 1.6 亿元，完成降息免息金额 3.8 亿元；公司经营债务化解完成 7.1 亿元。2）公司部分董事及高级管理人员决定增持公司股份，拟增持金额合计不低于 1,500 万元人民币、且不超过 2,000 万元人民币。

天健集团：为保障相关承诺得到切实履行，保护上市公司以及中小股东合法权益，特区建工集团拟变更原避免同业竞争的承诺。

城建发展：公司收到华能资本 2025 年度第一次分红款 2362.5 万元。该笔款项将计入公司 2026 年度投资收益。

黑牡丹：公司 2025 年年度权益分配方案为 A 股每股现金红利 0.023 元（含税）。

香江控股：公司股票交易价格连续三个交易日收盘价格跌幅偏离值累计超过 20%，根据等有关规定，属于股票交易异常波动的情形。

合肥城建：公司股票交易价格连续 2 个交易日收盘价格涨幅偏离值累计超过 20%。根据相关规定，属于股票交易异常波动的情况。

武商集团：公司拟发行 2026 年第一期公司债，实际发行规模 5 亿元，票面利率由集中簿记建档结果确定，期限 270 天。

新城控股：公司已完成“国金资管-吾悦广场持有型不动产资产支持专项计划”2026 年第一次扩募发行工作，本次扩募发行金额为 14.4 亿元。

上海临港：2025 年年的权益分配实施方案为 A 股每股现金红利 0.20 元，B 股每股现金红利 0.029332 美元。

香江控股：公司将按照税务机关要求补缴滞纳金，预计将减少公司 2026 年度归属于上市公司股东的净利润 1968.7 万元，最终以公司 2026 年度经审计的财务报表为准。

苏州高新：公司控股子公司苏新聚力拟出资 5,000 万元，认购上海联升承闵创业投资合伙企业（有限合伙）LP 份额。

下载日志已记录，仅供内部参考

建发股份： 公司控股子公司建发国际集团下属公司，以公开竞拍方式成功竞得上海市静安区 N070402 单元 081a-08 地块土地使用权，地块总价 72.9 亿元。

贝壳-W：依据 2020 年股份激励计划，于 2026 年 7 月 1 日批准向 649 名员工授予合计 702.5 万个限制性股份单位，该等授予须待承授人接纳后方可生效。

中新集团：2025 年年的权益分配实施方案为 A 股每股现金红利 0.212 元。

招商积余：公司完成工商变更登记，注册资本由 10.6 亿元变更为 10.5 亿元。

城投控股：1）2025 年年的权益分配实施方案为 A 股每股现金红利 0.04 元。2）2025 年年度权益分派实施后，回购价格上限由不超过人民币 6.03 元/股（含）调整为不超过人民币 5.99 元/股（含）。

京能置业：公司股票交易连续三个交易日内日收盘价格跌幅偏离值累计超过 20%，根据有关规定，属于股票交易异常波动。

百联股份： 1）2025 年年的权益分配实施方案为 A 股每股现金红利 0.15 元，B 股每股现金红利 0.022017 美元。2）2025 年年度权益分派实施后，回购价格上限由不超过人民币 12.48 元/股（含）调整为不超过人民币 12.33 元/股（含）。

招商蛇口：公司在北京市通州区拿地 1 宗，计容建筑面积 3.4 万平米，成交总价 10.2 亿元；在杭州市滨江区拿地 1 宗，计容建筑面积 11.8 万平米，成交总价 60.9 亿元。

碧桂园：截至 2026 年 5 月 31 日，发行人合并范围内较前次统计时点（2026 年 4 月 30 日），涉及新增标的金额 5,000 万元以上的未决诉讼、仲裁案件 20 宗，标的金额合计约 52.2 亿元；违约债务净新增约人民币 1.8 亿元（含本金或利息逾期、涉诉、不良、触发交叉违约条款等情况导致违约）。

金融街：公司于 2026 年 6 月 17 日至 2026 年 7 月 1 日对回售债券实施转售，拟转售债券数量 820 万张。截止披露日，本期债券完成转售数量为 820 万张。本次转售实施完毕后，“23 金街 07”债券剩余托管数量为 1000 万张。

富力地产：因“H16 富力 5”本次债券持有人会议未能形成有效决议，本公司向上海证券交易所申请“H16 富力 5”债券自 2026 年 7 月 3 日开市起复牌。

新黄浦：公司 2025 年年度权益分派方案为 A 股每股现金红利 0.031 元。

津投城开：公司股票连续三个交易日内收盘价格涨幅偏离值累计超过 20%。根据有关规定，属于股票交易异常波动情况。

越秀地产：公司通过广州云湖公司，公司在广州市珠海区拿地 1 宗，总可建筑面积 3.6 万万平米，成交总价 13.7 亿元。其中代建道路、绿地等建筑面积合计不少于 1.1 万平方米，建成后移交给广州市政府。

保利置业集团：本集团预计，截至 2026 年 6 月 30 日止六个月内，本公司权益持有人应占亏损为人民币 7.0 亿元至 8.0 亿元。

经营数据公告：

滨江集团：2026 年 1-6 月，公司实现销售额 431.5 亿元。

招商蛇口：2026 年 6 月公司合同销售金额 202.1 亿元，合同销售面积 70.3 万平。1-6 月累计合同销售金额 962.5 亿元，累计合同销售面积 305.2 万平。

碧桂园：2026 年 6 月公司权益合同销售金额 24.5 亿元，权益合同销售面积 30 万平。

下载日志已记录，仅供内部参考

图表 53. 2026 年第 27 周（6 月 27 日-7 月 03 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	万通发展	王忆会先生辞去公司董事、董事长职务，孙华先生辞去公司董事、首席财务官（财务总监）职务。选举王薇女士为董事长，杜轶名女士为公司首席财务官（财务总监）。
	张江高科	郑刚先生申请辞去公司副总经理职务。
	鑫苑服务	委任冯波先生为本公司执行董事、董事会主席、授权代表，田文智先生为本公司非执行董事，赵霞女士为本公司独立非执行董事；免去申元庆先生董事及本公司所有其他职务；免去方曦凌先生董事会秘书职务，委任黄金甫先生为本公司董事会秘书。
	武商集团	汤俊先生辞去公司非独立董事、副总经理职务；聘任钟子钦同志任公司龚总经理，公司董事长潘洪祥同志不再代行总经理职责，钟子钦同志不再担任公司副总经理职务。
	金辉控股	钟创新先生退任公司独立非执行董事；委任周晓辉显示为执行董事，沈厚才先生为公司为独立非执行董事。
	旭辉控股集团	张永岳先生辞任公司独立非执行董事，丁祖昱先生获任公司独立非执行董事。
	南山控股	因任期届满，赵建潮先生、李鸿卫先生不再担任公司董事职务，余明桂先生不再担任公司独立董事职务，上述人员均不再于公司担任其他职务。孟睿先生不再担任公司副总经理职务，但仍在公司下属公司担任其他职务。
	中新集团	因在公司担任独立董事已满六年，根据有关规定，贝政新先生辞去独立董事职务。
	金地商置	黄俊灿先生退任本公司执行董事；徐家俊先生获任公司董事会主席，辞任本公司行政总裁；徐凯先生获任为本公司执行董事兼行政总裁。
	上海临港	欧阳菁女士因工作调整，申请辞去公司副总裁职务。
	荣安地产	由于任职时间已满 6 年，根据规定，杨华军先生辞任公司独立董事职务。
	深深房 A	由于任职时间已满 6 年，根据规定，何祚文先生辞任公司独立董事职务。
	深振业 A	公司选举产生公司第十一届董事会，宋扬先生（董事长、法定代表人）、李伟先生、王增金先生、李普先生、蔡晓平先生、石澜女士任公司非独立董事，郭经纬先生、谢玲敏女士、李固根先生任公司独立董事。孙慧荣先生任期届满离任公司非独立董事。
	宝龙商业	梁慧欣女士已辞任公司联席公司秘书与授权代表，张依婷女士将担任本公司唯一公司秘书，并已获委任为授权代表。
	万科企业	由于任职时间已满 6 年，根据规定，张懿宸先生辞任公司独立非执行董事职务。
	宝龙地产	梁慧欣女士已辞任公司联席公司秘书与授权代表，海蒂女士将担任本公司唯一公司秘书，并已获委任为授权代表。
	万科 A	聘任黄宇先生为公司总裁。
	荣万家	隆小康先生辞任本公司联席公司秘书，继续担任本公司的授权代表；委任梁涵女士担任本公司联席公司秘书。
	万科企业	聘任黄宇先生为公司总裁。
	保利置业集团	委任刘文生先生为公司的非执行董事。
股权变动公告	华联控股	拟以自有资金人民币 2.2 亿元（含税）现金收购盛怡公司持有的公司控股子公司杭州华联置业 21.4%的股权。本次交易完成后，公司持有杭州华联置业公司的股权比例将由原来的 74.0%增加至 95.4%。
	万通发展	公司控股股东万通控股解除质押 180 万股股份，解除质押后，万通控股累计质押股份 1.8 亿股，占公司总股本的 9.5%。
	首开股份	公司控股股东首开集团将与北京建院实施重组，将北京国有资本运营管理有限公司持有的北京建院 67.5%国有股权无偿划转至首开集团。
	华发股份	公司全资子公司珠海华欣拟转让其持有的珠海华桐公司 60%的股权，挂牌底价为 7.0 亿元。
	新城控股	公司控股股东富域发展解除质押 2082.6 万股股份，占公司总股本的 0.9%，解除质押后，富域发展累计质押股份 2.9 亿股，占公司总股本的 12.9%。
	特发服务	公司股东龙信建设减持公司 507.0 万股股份，占公司总股本的 3%，减持完成后，A 累计持有股份 117.9 万股，占公司总股本的 0.7%。
	国创高新	公司回购方案已实施完毕，累计回购公司股份 381.0 万股，占公司总股本的 0.4%，最高成交价 2.69 元/股，最低成交价 2.49 元/股，成交总金额 1000.0 万元（含佣金等其它固定费用）。
其他重要公告	保利发展	公司关于根据 2025 年度利润分配方案，调整“保利定转”转股价格，由调整前 15.92 元/股变更为 15.89 元/股。
	外高桥	公司计划使用不超过人民币 1.8 亿元的暂时闲置募集资金进行现金管理。
	中梁控股	公司于 2025 年 6 月 27 日发行本金金额为 1081.4 万美元的强制可转换债券到期，剩余本金金额为 154.8 万美元的强制性可转换债券，已按规定强制转换为 1509.0 万股强制性可转换债券转换股份，转换价格为每股 0.8 港元，并按约定汇率每 1 美元兑 7.8 港元进行折算。
	武商集团	1）公司第一大股东武商联拟增持公司股份，金额不低于人民币 3000 万元，不超过人民币 6000 万元。2）公司拟提前对当前公司回购专用证券账户中 2024 年已回购的股份 1908.9 万股进行注销，并相应减少公司注册资本。
	中国海外发展	标普全球评级将中国海外地产投资有限公司（COLI）母公司——中国建筑集团有限公司（CSCEC）的评级展望由“稳定”调整为“负面”。
	金融街	截至本公告披露日，公司及控股子公司连续 12 个月内发生的诉讼及仲裁事项累计金额合计 25.6 亿元，占公司最近一期经审计归母净资产的 13.1%。
	荣盛发展：	1）2026 年截至目前，公司共完成金融债务展期金额合计 4.6 亿元；完成化解金融债务本金 1.6 亿元，完成降息免息金额 3.8 亿元；公司经营债务化解完成 7.1 亿元。2）公司部分董事及高级管理人员决定增持公司股份，拟增持金额合计不低于 1,500 万元人民币、且不超过 2,000 万元人民币。
	天健集团	为保障相关承诺得到切实履行，保护上市公司以及中小股东合法权益，特区建工集团拟变更原避免同业竞争的承诺。
	城建发展	公司收到华能资本 2025 年度第一次分红款 2362.5 万元。该笔款项将计入公司 2026 年度投资收益。
	黑牡丹	公司 2025 年年度权益分配方案为 A 股每股现金红利 0.023 元（含税）。
	香江控股	公司股票交易价格连续三个交易日收盘价格跌幅偏离值累计超过 20%，根据等有关规定，属于股票交易异常波动的情形。
	合肥城建	公司股票交易价格连续 2 个交易日收盘价格涨幅偏离值累计超过 20%。根据相关规定，属于股票交易异常波动的情况。
	武商集团	公司拟发行 2026 年第一期公司债，实际发行规模 5 亿元，票面利率由集中簿记建档结果确定，期限 270 天。
	新城控股	公司已完成“国金资管-吾悦广场持有型不动产资产支持专项计划”2026 年第一次扩募发行工作，本次扩募发行金额为 14.4 亿元。
	上海临港	2025 年年的权益分配实施方案为 A 股每股现金红利 0.20 元，B 股每股现金红利 0.029332 美元。
	香江控股	公司将按照税务机关要求补缴滞纳金，预计将减少公司 2026 年度归属于上市公司股东的净利润 1968.7 万元，最终以公司 2026 年度经审计的财务报表为准。
	苏州高新	公司控股子公司苏新聚力拟出资 5,000 万元，认购上海联升承闵创业投资合伙企业（有限合伙）LP 份额。

资料来源：公司公告、中银证券

下载日志已记录，仅供内部参考

续 图表 53. 2026 年第 27 周（6 月 27 日-7 月 03 日）重点公司公告汇总

公告类型	公司名称	公告内容
	建发股份	公司控股子公司建发国际集团下属公司，以公开竞拍方式成功竞得上海市静安区 N070402 单元 081a-08 地块土地使用权，地块总价 72.9 亿元。
	贝壳-W	依据 2020 年股份激励计划，于 2026 年 7 月 1 日批准向 649 名员工授予合计 702.5 万个限制性股份单位，该等授予须待承授人接纳后方可生效。
	中新集团	2025 年年的权益分配实施方案为 A 股每股现金红利 0.212 元。
	招商积余	公司完成工商变更登记，注册资本由 10.6 亿元变更为 10.5 亿元。
	城投控股	1）2025 年年的权益分配实施方案为 A 股每股现金红利 0.04 元。2）2025 年年度权益分派实施后，回购价格上限由不超过人民币 6.03 元/股（含）调整为不超过人民币 5.99 元/股（含）。
	京能置业	公司股票交易连续三个交易日内日收盘价格跌幅偏离值累计超过 20%，根据有关规定，属于股票交易异常波动。
	百联股份	1）2025 年年的权益分配实施方案为 A 股每股现金红利 0.15 元，B 股每股现金红利 0.022017 美元。2）2025 年年度权益分派实施后，回购价格上限由不超过人民币 12.48 元/股（含）调整为不超过人民币 12.33 元/股（含）。
	招商蛇口	公司在北京市通州区拿地 1 宗，计容建筑面积 3.4 万平米，成交总价 10.2 亿元；在杭州市滨江区拿地 1 宗，计容建筑面积 11.8 万平米，成交总价 60.9 亿元。
	碧桂园	截至 2026 年 5 月 31 日，发行人合并范围内较前次统计时点（2026 年 4 月 30 日），涉及新增标的金额 5,000 万元以上的未决诉讼、仲裁案件 20 宗，标的金额合计约 52.2 亿元；违约债务净新增约人民币 1.8 亿元（含本金或利息逾期、涉诉、不良、触发交叉违约条款等情况导致违约）。
	金融街	公司于 2026 年 6 月 17 日至 2026 年 7 月 1 日对回售债券实施转售，拟转售债券数量 820 万张。截止披露日，本期债券完成转售数量为 820 万张。本次转售实施完毕后，“23 金街 07”债券剩余托管数量为 1000 万张。
	富力地产	因“H16 富力 5”本次债券持有人会议未能形成有效决议，本公司向上海证券交易所申请“H16 富力 5”债券自 2026 年 7 月 3 日开市起复牌。
	新黄浦	公司 2025 年年度权益分派方案为 A 股每股现金红利 0.031 元。
	津投城开	公司股票连续三个交易日内收盘价格涨幅偏离值累计超过 20%。根据有关规定，属于股票交易异常波动情况。
	越秀地产	公司通过广州云湖公司，公司在广州市珠海区拿地 1 宗，总可建筑面积 3.6 万万平米，成交总价 13.7 亿元。其中代建道路、绿地等建筑面积合计不少于 1.1 万平方米，建成后移交给广州市政府。
	保利置业集团	本集团预计，截至 2026 年 6 月 30 日止六个月内，本公司权益持有人应占亏损为人民币 7.0 亿元至 8.0 亿元。
经营数据公告	滨江集团	2026 年 1-6 月，公司实现销售额 431.5 亿元。
	招商蛇口	2026 年 6 月公司合同销售金额 202.1 亿元，合同销售面积 70.3 万平。1-6 月累计合同销售金额 962.5 亿元，累计合同销售面积 305.2 万平。
	碧桂园	2026 年 6 月公司权益合同销售金额 24.5 亿元，权益合同销售面积 30 万平。

资料来源：公司公告、中银证券

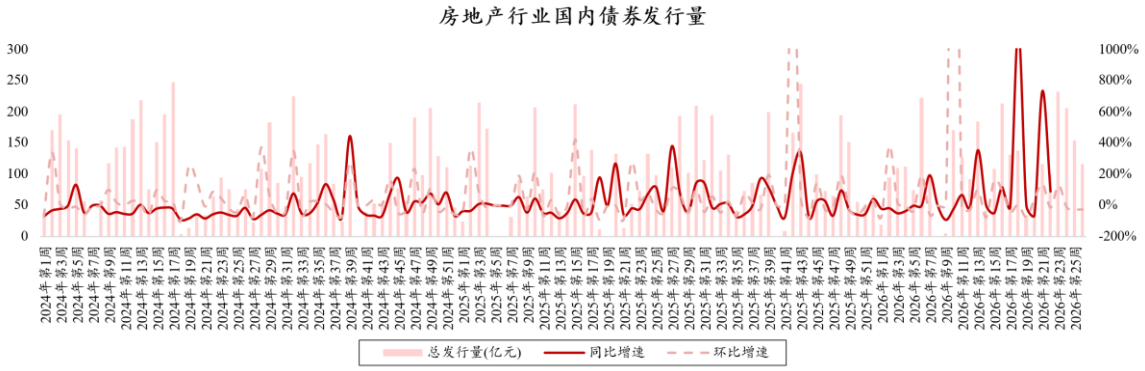
下载日志已记录，仅供内部参考

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下降，总偿还量同环比均下降。2026 年第 27 周（6 月 27 日-7 月 03 日）房地产行业国内债券总发行量为 28.7 亿元，环比下降 75.3%，同比下降 74.3%（前值：120.1%）。总偿还量为 45.9 亿元，环比下降 55.0%，同比下降 56.4%（前值：-2.3%）；净融资额为-17.2 亿元。

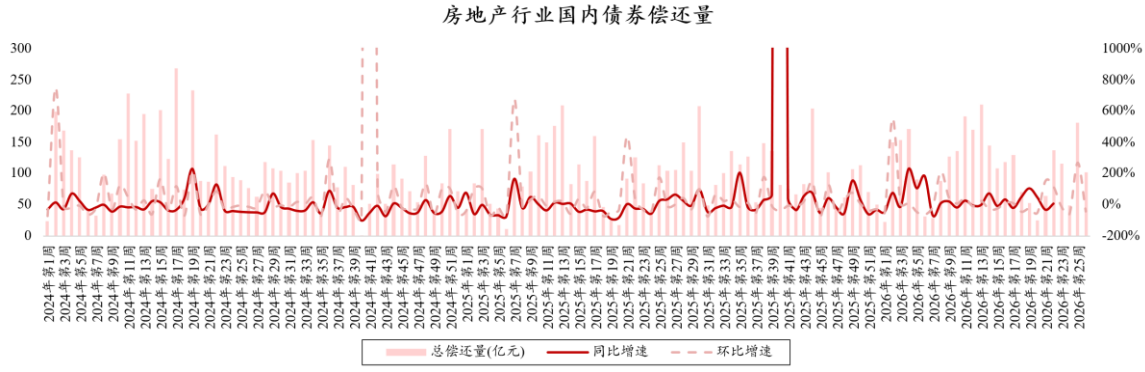
具体来看，本周债券发行量最大的房企为上饶国资、京能置业、苏高新集团，发行量分别为 8.0、5.0、4.0 亿元。本周债券偿还量最大的房企为华润置地控股、张江高科、新盛集团，偿还量分别为 15.0、5.2、5.0 亿元。

图表 54. 2026 年第 27 周房地产行业国内债券总发行量为 28.7 亿元，环比下降 75.3%，同比下降 74.3%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 55. 2026 年第 27 周国内债券总偿还量为 45.9 亿元，环比下降 55.0%，同比下降 56.4%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 56. 2026 年第 27 周房地产行业国内债券净融资额为-17.2 亿元



资料来源：同花顺、中银证券

下载日志已记录，仅供内部参考

图表 57. 本周债券发行量最大的房企为上饶国资、京能置业、苏高新集团，发行量分别为 8.0、5.0、4.0 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
2026-07-03	26 上饶国资 PPN001	上饶国资	地方国有企业	8.00	2029-07-06	非公开定向债务融资工具(PPN)
2026-07-02	26 京置 01	京能置业	地方国有企业	5.00	2028-07-06	公司债
2026-06-30	26 苏州高新 SCP019	苏高新集团	地方国有企业	4.00	2027-02-26	短期融资券
2026-07-01	26 福州城乡 MTN001	福州城乡建总	地方国有企业	3.20	2036-07-02	中期票据
2026-07-02	26 番信 03	番禺信投	地方国有企业	3.00	2031-07-06	公司债
2026-07-03	26 广州高新 K1	广州高新集团	地方国有企业	3.00	2031-07-07	公司债
2026-07-01	26 盛州优	盐城恒辉物业管理	地方国有企业	2.23	2044-07-03	资产支持证券
2026-07-01	26 盛州次	盐城恒辉物业管理	地方国有企业	0.30	2044-07-03	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华润置地控股、张江高科、新盛集团，偿还量分别为 15.0、5.2、5.0 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
2026-07-02	21 华润控股 MTN002B	华润置地控股	中央企业	到期	15	3.7	中期票据
2026-07-05	23 张江 K3	张江高科	地方国有企业	回售	5.2	1.3	公司债
2026-06-30	23 徐州新盛 MTN003	新盛集团	地方国有企业	到期	5	3.1	中期票据
2026-06-30	23 钦州临海 PPN001	钦州临海公司	地方国有企业	到期	4.5	7.4	非公开定向债务融资工具(PPN)
2026-07-03	26 苏州高新 SCP006	苏高新集团	地方国有企业	到期	4	1.65	短期融资券
2026-07-05	21 福州城乡 MTN001	福州城乡建总	地方国有企业	到期	4	3.75	中期票据
2026-06-29	23 苏科技城 MTN006	苏科技城	地方国有企业	到期	3	3.55	中期票据
2026-06-29	23 筑富实业 PPN001	筑富实业	地方国有企业	到期	2.3	6.8	非公开定向债务融资工具(PPN)
2026-07-05	23 象地 01	象屿地产	地方国有企业	到期	1.9	2.43	公司债
2026-07-02	20 栾川债 01	栾川投资	地方国有企业	提前偿还	0.8	6.5	企业债
2026-06-30	24 中企 A	中华企业	地方国有企业	提前偿还	0.1292	3	资产支持证券
2026-06-30	广州港优	广州海港集团	地方国有企业	提前偿还	0.0669	2.2	资产支持证券

资料来源：同花顺、中银证券

下载日志已记录，仅供内部参考

7 投资建议

由于去年二季度后的低基数原因，今年整体成交同比走势预期是“前低后高”，市场也已经充分预期。本周数据来看，一二手房成交面积环比均正增长，但涨幅收窄。进入到 7 月后，传统淡季预计还是会影响成交量，但四季度开始预计将有所回升。7 月需要关注政治局会议的表态，预计 7 月中旬可能会有一波提前的板块切换，建议关注板块机会。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	市值	每股收益(元/股)		市盈率(x)		最新每股净资产
			(元)	(亿元)	2025A	2026E	2025A	2026E	(元/股)
0119.HK	保利置业集团	买入	1.31	58.08	0.06	0.07	22.18	20.11	8.82
1109.HK	华润置地	未有评级	26.76	2,219.15	3.56	3.57	7.51	7.50	40.60
0817.HK	中国金茂	未有评级	1.14	178.36	0.04	0.09	25.93	12.36	3.94
1908.HK	建发国际集团	买入	12.13	316.09	1.63	1.84	7.44	6.59	18.79
002244.SZ	滨江集团	买入	8.01	249.23	0.68	0.85	11.78	9.42	9.47
3900.HK	绿城中国	买入	6.05	178.79	0.03	0.05	216.59	121.09	13.85
601155.SH	新城控股	未有评级	10.48	236.39	0.30	0.40	34.76	25.92	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	33.18	880.59	1.74	1.94	19.08	17.14	6.77
1972.HK	太古地产	未有评级	18.13	1,213.68	-0.24	0.87	-75.88	20.91	42.00

资料来源：同花顺、中银证券

注：股价截止日 7 月 3 日。未有评级公司盈利预测来自同花顺一致预期。

下载日志已记录，仅供内部参考

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。

下载日志已记录，仅供内部参考

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

下载日志已记录，仅供内部参考

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。

下载日志已记录，仅供内部参考

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