

房地产

证券研究报告/行业定期报告

2026 年 07 月 26 日

**评级： 增持（维持）****分析师：由子沛****执业证书编号：S0740523020005**

Email: youzp@zts.com.cn

**分析师：侯希得****执业证书编号：S0740523080001**

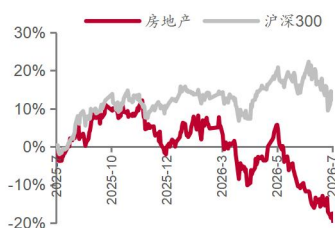
Email: houxd@zts.com.cn

**分析师：王雯****执业证书编号：S0740526040005**

Email: wangwen02@zts.com.cn

**基本状况**

|            |          |
|------------|----------|
| 上市公司数      | 95       |
| 行业总市值(亿元)  | 9,022.98 |
| 行业流通市值(亿元) | 8,656.16 |

**行业-市场走势对比****相关报告**

- 1、《土地市场延续缩量调整，核心城市热度边际提升》2026-07-26
- 2、《二手房市场韧性延续，住房消费支持持续加码》2026-07-20
- 3、《销售修复有所波动，价格端韧性持续显现》2026-07-20

**重点公司基本状况**

| 简称     | 股价<br>(元) | EPS  |      |       |       |       | PE    |        |       |       |       | 评级 |
|--------|-----------|------|------|-------|-------|-------|-------|--------|-------|-------|-------|----|
|        |           | 2024 | 2025 | 2026E | 2027E | 2028E | 2024  | 2025   | 2026E | 2027E | 2028E |    |
| 招商蛇口   | 6.76      | 0.37 | 0.08 | 0.14  | 0.15  | 0.17  | 18.27 | 84.50  | 48.29 | 45.07 | 39.76 | 买入 |
| 中国金茂   | 1.32      | 0.05 | 0.04 | 0.09  | 0.09  | 0.09  | 22.03 | 26.11  | 12.71 | 12.71 | 12.71 | 增持 |
| 绿城中国   | 7.00      | 0.63 | 0.03 | 0.07  | 0.11  | 0.14  | 9.63  | 202.15 | 86.64 | 55.13 | 43.32 | 买入 |
| 华润置地   | 32.68     | 3.59 | 3.56 | 3.74  | 3.78  | 3.86  | 7.89  | 7.95   | 7.57  | 7.49  | 7.33  | 增持 |
| 华润万象生活 | 38.50     | 1.59 | 1.74 | 1.94  | 2.10  | 2.24  | 20.98 | 19.18  | 17.19 | 15.88 | 14.89 | 买入 |

备注：股价使用 2026 年 07 月 24 日收盘价，中国金茂、绿城中国、华润置地及华润万象生活的股价均为港元

**报告摘要****一周行情回顾**

本周，申万房地产指数下跌 3.31%，沪深 300 指数上涨 2.65%，相对收益为-5.96%，板块表现弱于大盘。

**行业基本面**

本周（7.17-7.23），中泰地产组跟踪的 38 个重点城市一手房合计成交 18614 套，同比增速-10.4%，环比增速 1.3%；合计成交面积 190.3 万平方米，同比增速-2.1%，环比增速 4%。

本周（7.17-7.23），中泰地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 19042 套，同比增速 4.8%，环比增速 2.2%；合计成交面积 196.4 万平方米，同比增速 14.5%，环比增速 7%。

本周（7.17-7.23），中泰地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 17966.5 万平方米，环比增速 0.1%，去化周期 139.5 周。

本周（7.13-7.19），土地供给方面，本周供应土地 1588.8 万平方米，同比增速-9.4%；供应均价 1285 元/平方米，同比增速-36.5%。土地成交方面，本周成交土地 1813.9 万平方米，同比增速 43.2%；土地成交金额 190.3 亿元，同比增速 3.7%。本周土地成交楼面价 1049 元/平方米，溢价率 3.3%。

本周（7.17-7.23）房地产企业合计发行信用债 144.48 亿元，同比增速 129.18%，环比增速-17.08%。

**投资建议**

本周，房地产进入存量时代趋势进一步明确，住建部强调行业发展模式向存量运营转变，叠加 LPR 维持低位、城市更新及库存消化政策持续推进，行业转型方向与政策托底信号进一步强化。本周周度一手房销售同比下降、环比上升，二手房销售同环比上升，去化周期上升。稳健的房企仍然是投资重点，建议关注财务稳健、业绩表现良好的龙头房企，如华润置地、中国金茂、越秀地产、保利发展、招商蛇口、绿城中国等，在当前政策环境下能够有效应对市场波动；同时随着市场需求的回升，物业管理公司也有望迎来业绩和估值的修复，建议关注华润万象生活、中海物业、招商积余、保利物业、万物云和绿城服务等。

**风险提示**

销售不及预期，研究报告中使用的公开资料可能存在信息滞后或更新不及时的风险。

## 内容目录

|                       |    |
|-----------------------|----|
| 1. 一周行情回顾 .....       | 4  |
| 2. 行业新闻追踪 .....       | 4  |
| 3. 个股公告及新闻追踪 .....    | 6  |
| 4. 行业基本面 .....        | 7  |
| 4.1 重点城市一手房成交分析 ..... | 7  |
| 4.2 重点城市二手房成交分析 ..... | 10 |
| 4.3 重点城市库存情况分析 .....  | 13 |
| 4.4 土地市场供给与成交分析 ..... | 15 |
| 4.5 房地产行业融资分析 .....   | 17 |
| 5. 投资建议 .....         | 18 |
| 6. 风险提示 .....         | 18 |

## 图表目录

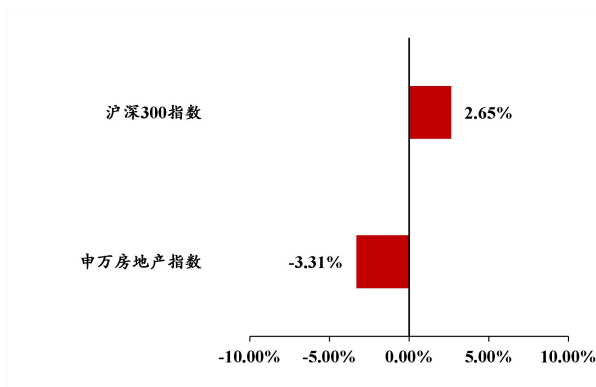
|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| 图表 1: 本周板块涨跌幅 .....                 | 4  |
| 图表 2: 本周龙头企业涨跌幅 .....               | 4  |
| 图表 3: 本周新闻汇总 .....                  | 5  |
| 图表 4: 本周公司公告 .....                  | 6  |
| 图表 5: 一手房成交套数同比分析（周度） .....         | 7  |
| 图表 6: 一手房成交套数同比分析（8 周移动平均） .....    | 7  |
| 图表 7: 一手房成交面积同比分析（周度） .....         | 8  |
| 图表 8: 一手房成交面积同比分析（8 周移动平均） .....    | 8  |
| 图表 9: 一手房成交套数同比分析（月度） .....         | 8  |
| 图表 10: 一手房成交套数环比分析（月度） .....        | 8  |
| 图表 11: 一手房成交面积同比分析（月度） .....        | 9  |
| 图表 12: 一手房成交面积环比分析（月度） .....        | 9  |
| 图表 13: 一手房交易数据 .....                | 10 |
| 图表 14: 二手房成交套数同比分析（周度） .....        | 11 |
| 图表 15: 二手房成交套数同比分析（8 周移动平均） .....   | 11 |
| 图表 16: 二手房成交面积同比分析（周度） .....        | 11 |
| 图表 17: 二手房成交面积同比分析（8 周移动平均） .....   | 11 |
| 图表 18: 二手房成交套数同比分析（月度） .....        | 12 |
| 图表 19: 二手房成交套数环比分析（月度） .....        | 12 |
| 图表 20: 二手房成交面积同比分析（月度） .....        | 12 |
| 图表 21: 二手房成交面积环比分析（月度） .....        | 12 |
| 图表 22: 二手房交易数据 .....                | 13 |
| 图表 23: 17 城合计库存面积及去化周期 .....        | 14 |
| 图表 24: 一线城市库存面积及去化周期 .....          | 14 |
| 图表 25: 二线城市库存面积及去化周期 .....          | 14 |
| 图表 26: 三线城市库存面积及去化周期 .....          | 14 |
| 图表 27: 17 城库存面积及去化周期 .....          | 15 |
| 图表 28: 100 大中城市商品房土地供应面积 .....      | 16 |
| 图表 29: 100 大中城市商品房土地供应均价 .....      | 16 |
| 图表 30: 100 大中城市商品房土地成交面积 .....      | 16 |
| 图表 31: 100 大中城市商品房土地成交金额 .....      | 16 |
| 图表 32: 100 大中城市商品房成交土地楼面价及溢价率 ..... | 16 |

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| 图表 33: 100 大中城市商品房成交土地各线城市溢价率 ..... | 16 |
| 图表 34: 近期房企拿地明细 .....               | 17 |
| 图表 35: 房企信用债发行额（周度） .....           | 18 |
| 图表 36: 房企信用债发行额（月度） .....           | 18 |

## 1. 一周行情回顾

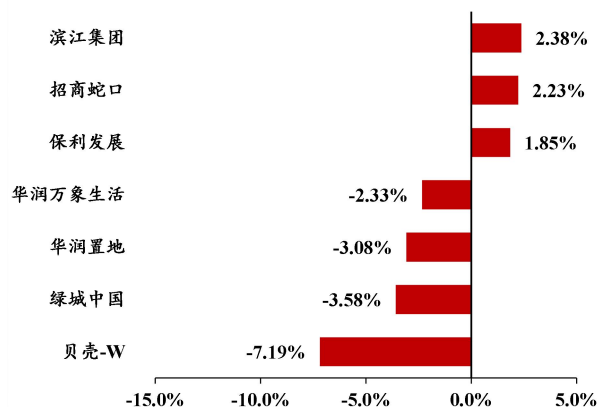
本周，申万房地产指数下跌 3.31%，沪深 300 指数上涨 2.65%，相对收益为 -5.96%，板块表现弱于大盘。个股表现方面，申万房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为：深物业 A、\*ST 发展、\*ST 皇庭、卧龙新能、黑牡丹，涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为万通发展、\*ST 中迪、香江控股、三湘印象、京投发展。

图表 1：本周板块涨跌幅



来源：WIND，中泰证券研究所

图表 2：本周龙头企业涨跌幅



来源：WIND，中泰证券研究所

## 2. 行业新闻追踪

- 【中央政策】7 月 22 日，据住房和城乡建设部披露，2026 年上半年房地产市场出现积极变化，全国房地产市场已全面进入存量时代。数据显示，上半年二手房交易占新房和二手房交易总量比例达到 50.4%，首次在全国范围及半年度尺度上超过一半。住建部指出，房地产发展模式正由增量开发向存量运营转变，未来城市更新、代建、租赁及运营服务等领域将成为行业转型的重要方向。
- 【中央政策】7 月 22 日，财政部公布 2026 年上半年财政收支情况。数据显示，上半年全国房产税收入 2782 亿元，同比增长 6.3%；契税收入 2019 亿元，同比下降 14.7%；土地增值税收入 2146 亿元，同比下降 15.3%。同期，全国政府性基金预算收入同比下降 21.6%，其中地方国有土地使用权出让收入 9778 亿元，同比下降 31.5%，土地市场调整对地方财政收入影响持续显现。
- 【中央政策】7 月 20 日，中国人民银行公布最新 LPR 报价，1 年期 LPR 为 3.0%，5 年期以上 LPR 为 3.5%，均与上月持平，已连续 14 个月保持不变。其中，5 年期以上 LPR 作为住房贷款定价参考利率维持稳定，居民购房融资成本保持低位。
- 【地方政策】7 月 23 日，北京市规划和自然资源委员会发布《北京市国土空间近期规划（2026 年—2030 年）》草案并公开征求意见。规划提出，未来五年北京将完善“市场+保障”住房体系，推进“好房子”建设和完整社区建设，同时推动二环与五环城市更新及一体化提升。其中，二环内将重点推进老城有机更新、老旧小区综合整治，五环沿线结合道路改造提升推动城市更新，进一步释放存量改造空间。
- 【地方政策】7 月 21 日，重庆市规划和自然资源局发布《城市更新规划土地政策》解读，作为《重庆城市更新政策工具箱》的重要组成部分。该政策工具箱中，市规划自然资源局牵头及参与政策共 30 条，占比超过 73%。政策覆盖规划编制、土地供应、规划许可、不动产登记及历史遗留问题解决等

领域，旨在打通存量用地盘活、功能业态转型等关键环节，为城市更新项目实施提供全流程政策支持。

- 【地方政策】7月21日，广州市发布住房发展“十五五”规划（征求意见稿）。规划提出综合施策消化存量商品房库存，建立全口径库存数据库，动态监测商品住宅库存情况，并支持通过房票安置、收购存量商品房用于保障性住房等方式加快库存去化。同时，广州将稳步有序推进现房销售制试点，完善金融支持及预售资金监管机制，推动房地产市场平稳健康发展。

图表 3：本周新闻汇总

| 类型   | 内容                                                                                                                                                                                 | 来源          | 日期        |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------|
| 中央政策 | 7月22日，据住房和城乡建设部披露，2026年上半年房地产市场出现积极变化，全国房地产市场已全面进入存量时代。数据显示，上半年二手房交易占新房和二手房交易总量比例达到50.4%，首次在全国范围及半年度尺度上超过一半。住建部指出，房地产发展模式正由增量开发向存量运营转变，未来城市更新、代建、租赁及运营服务等领域将成为行业转型的重要方向。           | 住建部         | 2026/7/22 |
| 中央政策 | 7月22日，财政部公布2026年上半年财政收支情况。数据显示，上半年全国房产税收入2782亿元，同比增长6.3%；契税收入2019亿元，同比下降14.7%；土地增值税收入2146亿元，同比下降15.3%。同期，全国政府性基金预算收入同比下降21.6%，其中地方国有土地使用权出让收入9778亿元，同比下降31.5%，土地市场调整对地方财政收入影响持续显现。 | 财政部         | 2026/7/22 |
| 中央政策 | 7月20日，中国人民银行公布最新LPR报价，1年期LPR为3.0%，5年期以上LPR为3.5%，均与上月持平，已连续14个月保持不变。其中，5年期以上LPR作为住房贷款定价参考利率维持稳定，居民购房融资成本保持低位。                                                                       | 央行          | 2026/7/20 |
| 地方政策 | 7月23日，北京市规划和自然资源委员会发布《北京市国土空间近期规划（2026年—2030年）》草案并公开征求意见。规划提出，未来五年北京将完善“市场+保障”住房体系，推进“好房子”建设和完整社区建设，同时推动二环与五环城市更新及一体化提升。其中，二环内将重点推进老城有机更新、老旧小区综合整治，五环沿线结合道路改造提升推动城市更新，进一步释放存量改造空间。 | 北京市规自委      | 2026/7/23 |
| 地方政策 | 7月21日，重庆市规划和自然资源局发布《城市更新规划土地政策》解读，作为《重庆城市更新政策工具箱》的重要组成部分。该政策工具箱中，市规划自然资源局牵头及参与政策共30条，占比超过73%。政策覆盖规划编制、土地供应、规划许可、不动产登记及历史遗留问题解决等领域，旨在打通存量用地盘活、功能业态转型等关键环节，为城市更新项目实施提供全流程政策支持。       | 重庆市规划和自然资源局 | 2026/7/21 |
| 地方政策 | 7月21日，广州市发布住房发展“十五五”规划（征求意见稿）。规划提出综合施策消化存量商品房库存，建立全口径库存数据库，动态监测商品住宅库存情况，并支持通过房票安置、收购存量商品房用于保障性住房等方式加快库存去化。同                                                                        | 广州市住建局      | 2026/7/21 |



|  |                                                   |  |  |
|--|---------------------------------------------------|--|--|
|  | 时，广州将稳步有序推进现房销售制试点，完善金融支持及预售资金监管机制，推动房地产市场平稳健康发展。 |  |  |
|--|---------------------------------------------------|--|--|

来源：住建部，财政部，央行，北京市规自委，重庆市规划和自然资源局，广州市住建局，中泰证券研究所

### 3. 个股公告及新闻追踪

- 【中国建筑】7月23日，中国建筑发布经营数据公告，2026年1-6月公司新签合同总额2.46万亿元，同比下降1.5%。其中，建筑业务新签合同额2.29万亿元，同比下降1.5%，房屋建筑业务新签合同额1.55万亿元，同比增长3.7%，基础设施业务新签合同额7344亿元，同比下降10.8%。同期，公司地产业务合约销售额1736亿元，同比下降0.5%，合约销售面积470万平方米，同比下降25.8%。
- 【绿城中国】7月23日，绿城中国发布公告称，公司董事会及管理层发生调整。刘成云辞任董事会主席、非执行董事等职务，耿忠强辞任代理行政总裁但继续担任执行董事。公司委任赵晖担任执行董事、董事会主席及行政总裁等职务，江峰获委任为执行董事、执行总裁。此次管理层调整涉及公司治理架构优化。
- 【城投控股】7月22日，城投控股发布公告称，公司2026年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）完成发行，实际发行金额10亿元，期限为3+2年，票面利率1.73%，认购倍数3.57倍。本次债券发行有助于公司拓宽融资渠道、优化债务结构，市场认购情况反映投资者对公司信用资质保持较高认可。
- 【招商蛇口】7月21日，招商蛇口发布公告称，公司部分限售股将于7月24日上市流通。本次解除限售股份为深圳市投资控股有限公司持有的4.56亿股，占公司总股本5.06%，限售期为36个月。本次解禁后，公司无限售条件流通股比例提升至98.38%，股权流动性进一步增强。
- 【万科A】7月21日，万科A发布公告称，公司第一大股东深圳市地铁集团向公司提供不超过5.19亿元股东借款，用于偿还公开市场发行债券本息及指定借款利息。该借款期限不超过3年，利率为1年期LPR减71个基点，目前约为2.29%。本次股东支持有助于公司缓解债务偿付压力，保障资金流动性稳定。

图表4：本周公司公告

| 公司名称 | 内容                                                                                                                                                                                               | 日期        |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 中国建筑 | 7月23日，中国建筑发布经营数据公告，2026年1-6月公司新签合同总额2.46万亿元，同比下降1.5%。其中，建筑业务新签合同额2.29万亿元，同比下降1.5%，房屋建筑业务新签合同额1.55万亿元，同比增长3.7%，基础设施业务新签合同额7344亿元，同比下降10.8%。同期，公司地产业务合约销售额1736亿元，同比下降0.5%，合约销售面积470万平方米，同比下降25.8%。 | 2026/7/23 |
| 绿城中国 | 7月23日，绿城中国发布公告称，公司董事会及管理层发生调整。刘成云辞任董事会主席、非执行董事等职务，耿忠强辞任代理行政总裁但继续担任执行董事。公司委任赵晖担任执行董事、董事会主席及行政总裁等职务，江峰获委任为执行董事、执行总裁。此次管理层调整涉及公司治理架构优化。                                                             | 2026/7/23 |
| 城投控股 | 7月22日，城投控股发布公告称，公司2026年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）完成发行，实际发行金额10亿元，期限为3+2年，票面利率1.73%，认购倍数3.57倍。本次债券发行有助于公司拓宽融资渠                                                                                          | 2026/7/22 |

|      |                                                                                                                                           |           |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|      | 道、优化债务结构，市场认购情况反映投资者对公司信用资质保持较高认可。                                                                                                        |           |
| 招商蛇口 | 7月21日，招商蛇口发布公告称，公司部分限售股将于7月24日上市流通。本次解除限售股份为深圳市投资控股有限公司持有的4.56亿股，占公司总股本5.06%，限售期为36个月。本次解禁后，公司无限售条件流通股比例提升至98.38%，股权流通性进一步增强。             | 2026/7/21 |
| 万科A  | 7月21日，万科A发布公告称，公司第一大股东深圳市地铁集团向公司提供不超过5.19亿元股东借款，用于偿还公开市场发行债券本息及指定借款利息。该借款期限不超过3年，利率为1年期LPR减71个基点，目前约为2.29%。本次股东支持有助于公司缓解债务偿付压力，保障资金流动性稳定。 | 2026/7/21 |

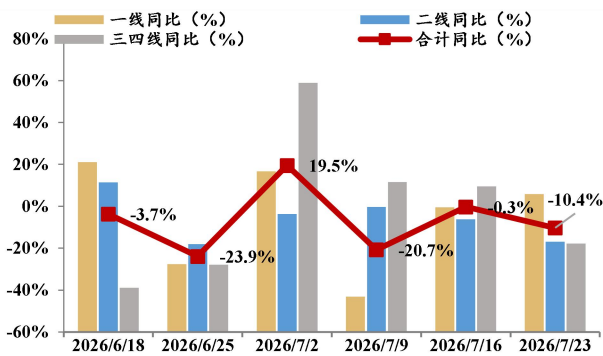
来源：WIND，中泰证券研究所

## 4. 行业基本面

### 4.1 重点城市一手房成交分析

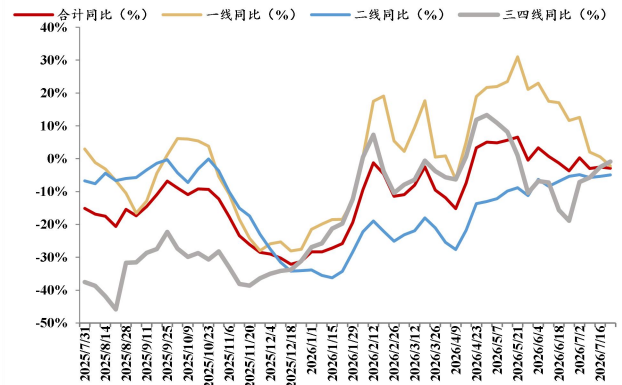
- 本周(7.17-7.23)，中泰地产组跟踪的38个重点城市一手房合计成交18614套，同比增速-10.4%，环比增速1.3%；合计成交面积190.3万平方米，同比增速-2.1%，环比增速4%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为5.8%、-16.9%和-17.7%，环比增速为-0.5%、4.3%和-0.5%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为15.6%、-6.5%和-11.5%，环比增速为4.1%、4.1%和3.7%。

图表5：一手房成交套数同比分析（周度）



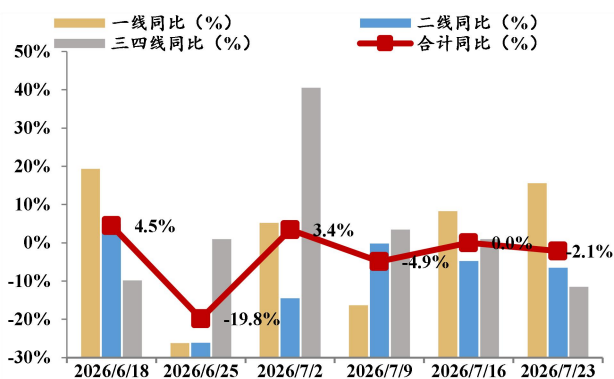
来源：WIND，中泰证券研究所

图表6：一手房成交套数同比分析（8周移动平均）



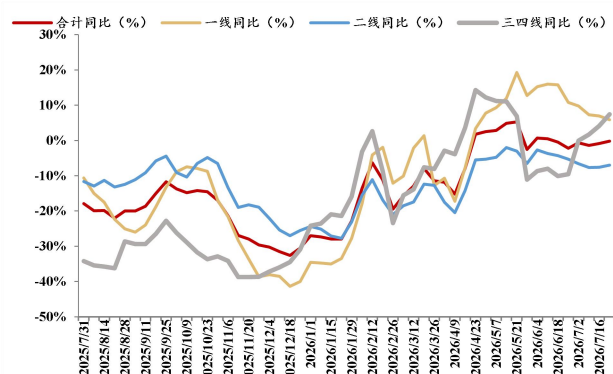
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 7：一手房成交面积同比分析（周度）



来源：WIND，中泰证券研究所

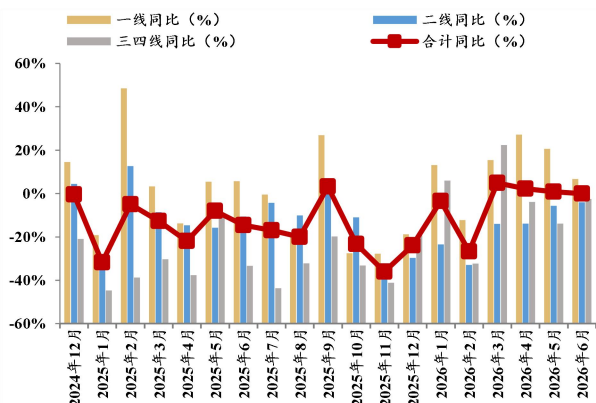
图表 8：一手房成交面积同比分析（8 周移动平均）



来源：WIND，中泰证券研究所

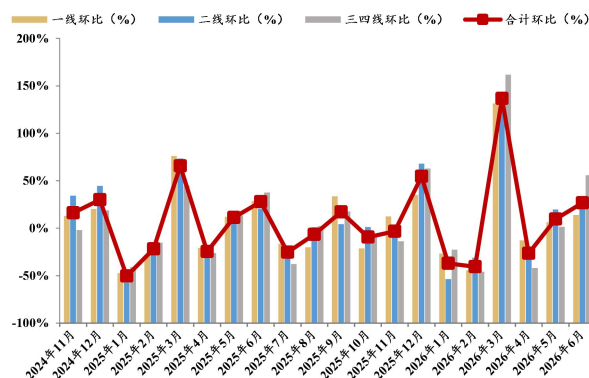
- 本月至今（7.1-7.23），中泰地产组跟踪的 38 个重点城市一手房合计成交 64117 套，同比增速-10.5%，环比增速-18.6%；合计成交面积 645.9 万平方米，同比增速-2.4%，环比增速-21.5%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-18.6%、-8.8%和 1%，环比增速为-17.9%、-22%和-13.9%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 3.7%、-5.2%和-4%，环比增速为-19.5%、-19.7%和-27.7%。

图表 9：一手房成交套数同比分析（月度）



来源：WIND，中泰证券研究所

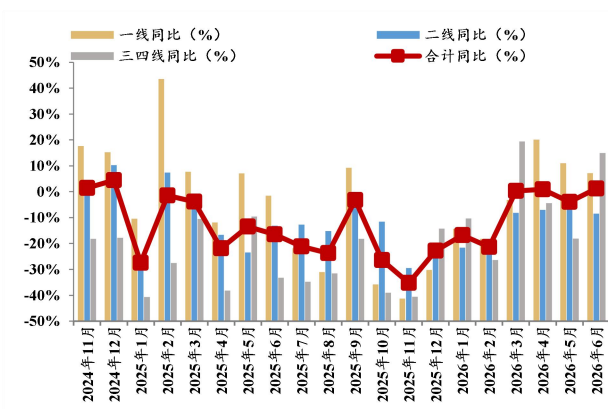
图表 10：一手房成交套数环比分析（月度）



来源：WIND，中泰证券研究所

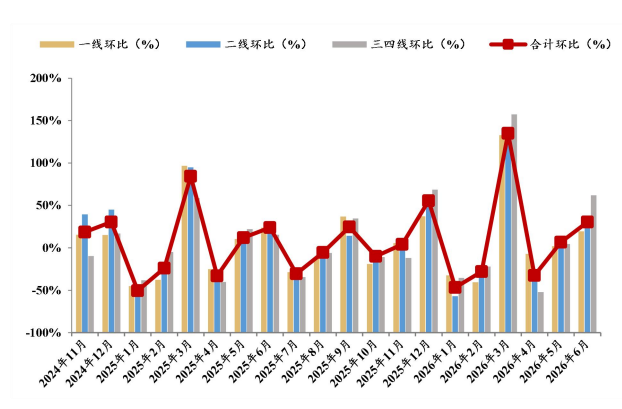


图表 11：一手房成交面积同比分析（月度）



来源：WIND，中泰证券研究所

图表 12：一手房成交面积环比分析（月度）



来源：WIND，中泰证券研究所

图表 13：一手房交易数据

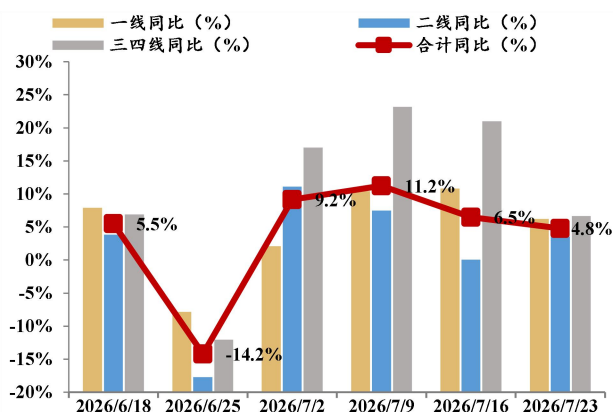
| 一手房   |           |       |          |          |       |
|-------|-----------|-------|----------|----------|-------|
| 城市    | 指标        | 最新一周  | 同比增速 (%) | 环比增速 (%) | 8 周周均 |
| 合计    | 套数 (套)    | 18614 | -10.4%   | 1.3%     | 26670 |
|       | 成交面积 (万平) | 190.3 | -2.1%    | 4.0%     | 270   |
| 一线城市  | 套数 (套)    | 6569  | 5.8%     | -0.5%    | 9603  |
|       | 成交面积 (万平) | 56.3  | 15.6%    | 4.1%     | 78    |
| 二线城市  | 套数 (套)    | 7196  | -16.9%   | 4.3%     | 9931  |
|       | 成交面积 (万平) | 93.6  | -6.5%    | 4.1%     | 125   |
| 三四线城市 | 套数 (套)    | 4849  | -17.7%   | -0.5%    | 7136  |
|       | 成交面积 (万平) | 40.4  | -11.5%   | 3.7%     | 67    |
| 重点城市  |           |       |          |          |       |
| 北京    | 套数 (套)    | 1724  | 17.6%    | 5.1%     | 2193  |
|       | 成交面积 (万平) | 12.4  | 15.8%    | 9.6%     | 19    |
| 上海    | 套数 (套)    | 2649  | 8.8%     | 11.9%    | 3577  |
|       | 成交面积 (万平) | 25.4  | 18.5%    | 14.5%    | 32    |
| 广州    | 套数 (套)    | 1719  | -13.0%   | -15.7%   | 3116  |
|       | 成交面积 (万平) | 13.1  | 0.1%     | -7.3%    | 19    |
| 深圳    | 套数 (套)    | 477   | 44.5%    | -14.7%   | 717   |
|       | 成交面积 (万平) | 5.3   | 56.4%    | -16.8%   | 8     |
| 杭州    | 套数 (套)    | 286   | -31.4%   | 42.3%    | 673   |
|       | 成交面积 (万平) | 4.5   | -30.6%   | 36.5%    | 11    |
| 武汉    | 套数 (套)    | 2549  | 4.0%     | 74.1%    | 2754  |
|       | 成交面积 (万平) | 31.1  | 23.1%    | 60.3%    | 31    |
| 成都    | 套数 (套)    | 885   | -20.0%   | -18.9%   | 1156  |
|       | 成交面积 (万平) | 20.7  | -10.3%   | -18.4%   | 27    |
| 青岛    | 套数 (套)    | 829   | 2.0%     | 7.5%     | 1121  |
|       | 成交面积 (万平) | 9.9   | 2.8%     | -2.0%    | 15    |
| 济南    | 套数 (套)    | 755   | -24.7%   | -3.2%    | 1271  |
|       | 成交面积 (万平) | 8.3   | -23.7%   | -0.7%    | 13    |
| 宁波    | 套数 (套)    | 170   | 78.9%    | -77.3%   | 610   |
|       | 成交面积 (万平) | 2.1   | 78.3%    | -76.3%   | 7     |
| 南宁    | 套数 (套)    | 881   | -38.5%   | -18.2%   | 1134  |
|       | 成交面积 (万平) | 7.1   | -30.9%   | 6.9%     | 9     |
| 苏州    | 套数 (套)    | 474   | -8.5%    | -1.5%    | 824   |
|       | 成交面积 (万平) | 5.4   | 39.4%    | 23.2%    | 8     |
| 无锡    | 套数 (套)    | 367   | -55.8%   | 27.4%    | 389   |
|       | 成交面积 (万平) | 4.5   | -52.4%   | 30.1%    | 5     |

来源：WIND，中泰证券研究所

#### 4.2 重点城市二手房成交分析

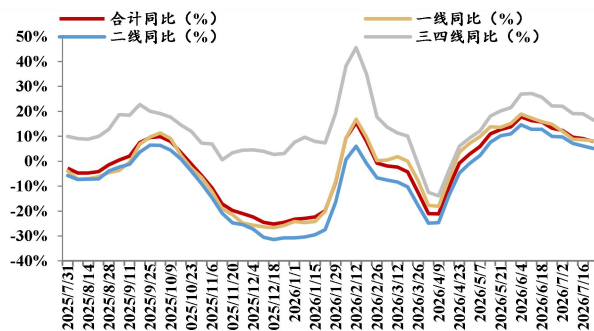
- 本周(7.17-7.23)，中泰地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 19042 套，同比增速 4.8%，环比增速 2.2%；合计成交面积 196.4 万平方米，同比增速 14.5%，环比增速 7%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 6.2%、3.6%和 6.7%，环比增速为-0.3%、6.4%和-5.8%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 5.8%、19.8%和 9.6%，环比增速为-2.4%、17.7%和-9.6%。

图表 14：二手房成交套数同比分析（周度）



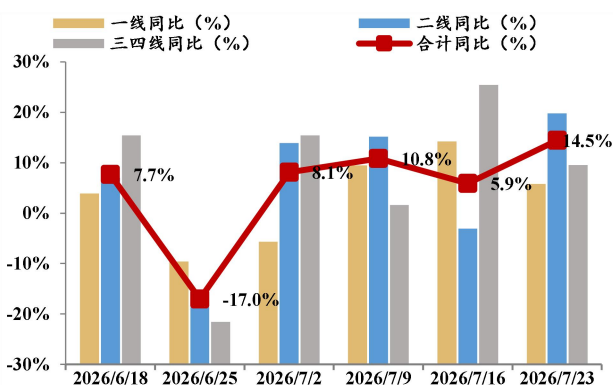
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 15：二手房成交套数同比分析(8周移动平均)



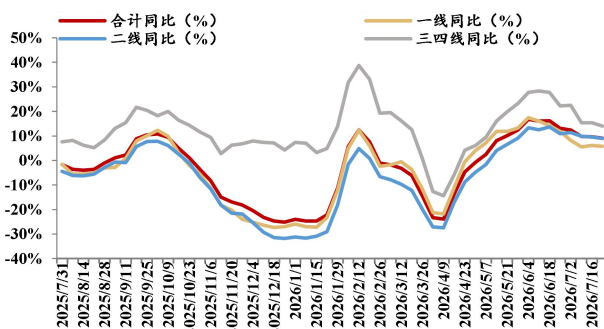
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 16：二手房成交面积同比分析（周度）



来源：WIND，中泰证券研究所

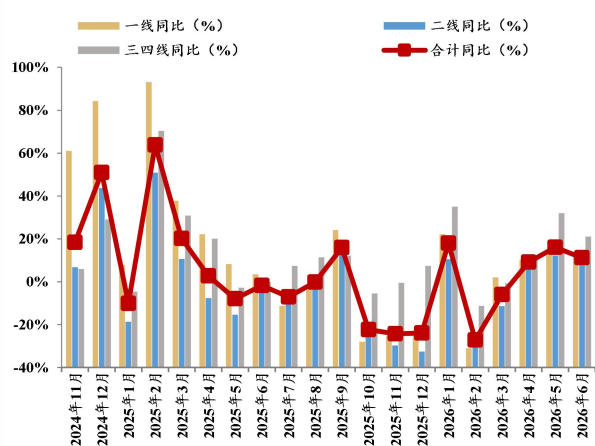
图表 17：二手房成交面积同比分析(8周移动平均)



来源：WIND，中泰证券研究所

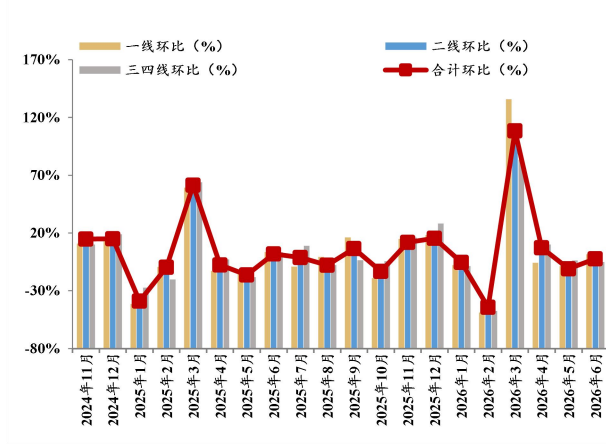
- 本月至今（7.1-7.23），中泰地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 63184 套，同比增速 8.1%，环比增速-5.4%；合计成交面积 561.7 万平方米，同比增速-2.1%，环比增速-4.4%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 8.1%、4.5%和 19.6%，环比增速为-11.4%、-5.6%和 4.6%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 6.5%、9.8%和-48.8%，环比增速为-9.6%、-1.7%和-7.2%。

图表 18：二手房成交套数同比分析（月度）



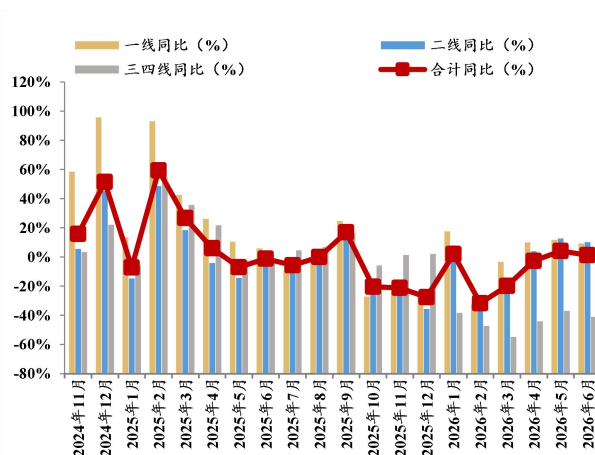
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 19：二手房成交套数环比分析（月度）



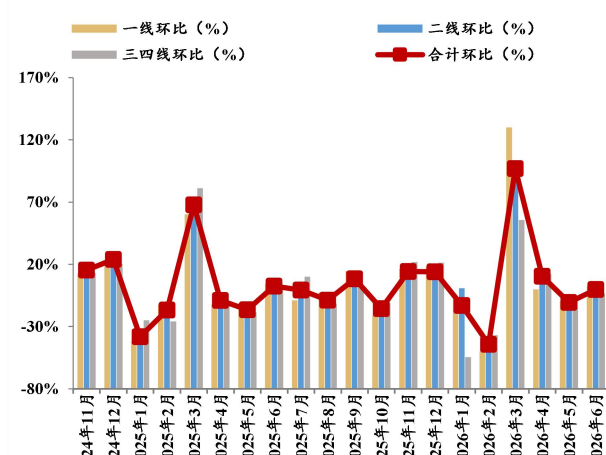
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 20：二手房成交面积同比分析（月度）



来源：WIND，中泰证券研究所

图表 21：二手房成交面积环比分析（月度）



来源：WIND，中泰证券研究所

图表 22：二手房交易数据

| 二手房   |           |       |          |          |       |
|-------|-----------|-------|----------|----------|-------|
| 城市    | 指标        | 最新一周  | 同比增速 (%) | 环比增速 (%) | 8 周周均 |
| 合计    | 套数 (套)    | 19042 | 4.8%     | 2.2%     | 19758 |
|       | 成交面积 (万平) | 196.4 | 14.5%    | 7.0%     | 195   |
| 一线城市  | 套数 (套)    | 4934  | 6.2%     | -0.3%    | 5373  |
|       | 成交面积 (万平) | 45.0  | 5.8%     | -2.4%    | 48    |
| 二线城市  | 套数 (套)    | 10594 | 3.6%     | 6.4%     | 10694 |
|       | 成交面积 (万平) | 117.3 | 19.8%    | 17.7%    | 109   |
| 三四线城市 | 套数 (套)    | 3514  | 6.7%     | -5.8%    | 3691  |
|       | 成交面积 (万平) | 34.1  | 9.6%     | -9.6%    | 37    |
| 重点城市  |           |       |          |          |       |
| 北京    | 套数 (套)    | 3594  | 6.4%     | 2.1%     | 3933  |
|       | 成交面积 (万平) | 31.3  | 7.3%     | 2.9%     | 34    |
| 深圳    | 套数 (套)    | 1340  | 5.8%     | -6.1%    | 1440  |
|       | 成交面积 (万平) | 13.7  | 2.5%     | -12.8%   | 14    |
| 杭州    | 套数 (套)    | 830   | -9.6%    | 0.9%     | 941   |
|       | 成交面积 (万平) | 8.2   | -11.0%   | 0.1%     | 10    |
| 成都    | 套数 (套)    | 4798  | -2.2%    | 6.2%     | 4688  |
|       | 成交面积 (万平) | 51.4  | -2.2%    | 1.5%     | 52    |
| 青岛    | 套数 (套)    | 1437  | 45.2%    | 16.8%    | 1410  |
|       | 成交面积 (万平) | 14.8  | 47.5%    | 2.0%     | 15    |
| 厦门    | 套数 (套)    | 635   | 23.8%    | 3.1%     | 709   |
|       | 成交面积 (万平) | 19.1  | 329.3%   | 254.1%   | 8     |
| 南宁    | 套数 (套)    | 566   | -35.5%   | 21.2%    | 434   |
|       | 成交面积 (万平) | 5.6   | -32.8%   | 27.2%    | 4     |
| 苏州    | 套数 (套)    | 1536  | 23.4%    | -0.7%    | 1635  |
|       | 成交面积 (万平) | 18.2  | 36.5%    | 10.0%    | 20    |
| 无锡    | 套数 (套)    | 792   | 1.4%     | 4.6%     | 878   |
|       | 成交面积 (万平) | 0.0   | 0.0%     | 0.0%     | 0     |
| 东莞    | 套数 (套)    | 978   | -1.0%    | 0.9%     | 967   |
|       | 成交面积 (万平) | 9.1   | 12.5%    | -1.9%    | 9     |
| 扬州    | 套数 (套)    | 294   | -17.4%   | -9.0%    | 412   |
|       | 成交面积 (万平) | 2.8   | -7.3%    | -7.4%    | 4     |
| 佛山    | 套数 (套)    | 1892  | 17.6%    | -8.5%    | 1887  |
|       | 成交面积 (万平) | 18.6  | 10.1%    | -14.7%   | 20    |
| 衢州    | 套数 (套)    | 119   | -21.2%   | -30.4%   | 201   |
|       | 成交面积 (万平) | 1.4   | 4.2%     | -16.4%   | 2     |
| 江门    | 套数 (套)    | 231   | 21.6%    | 16.1%    | 224   |
|       | 成交面积 (万平) | 2.2   | 23.9%    | 14.5%    | 2     |

来源：WIND，中泰证券研究所

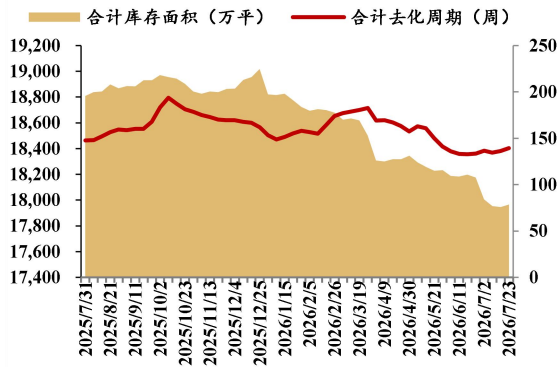
注：一线城市（2 个）包括北京、深圳；二线城市（7 个）包括杭州、成都、青岛、厦门、南宁、苏州和无锡；三四线城市（5 个）包括东莞、扬州、佛山、衢州和江门。

#### 4.3 重点城市库存情况分析

- 本周（7.17-7.23），中泰地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 17966.5 万平方米，环比增速 0.1%，去化周期 139.5 周。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市库存面积环比增速分别为 0.2%、0.1%、-0.1%，去化周期分别为 100.5 周、209 周、168.7 周。

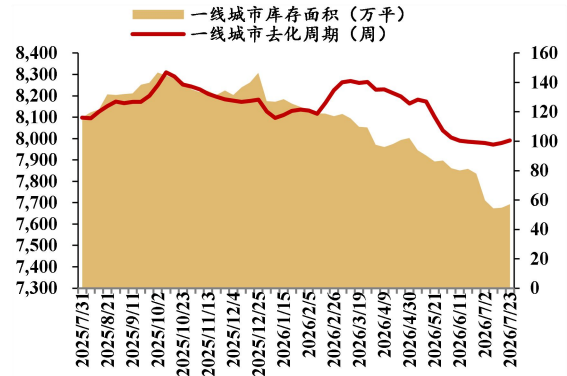


图表 23：17 城合计库存面积及去化周期



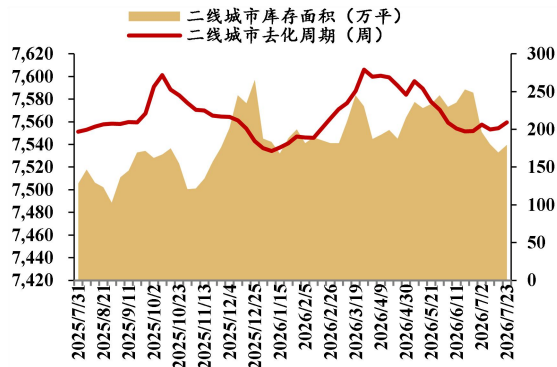
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 24：一线城市库存面积及去化周期



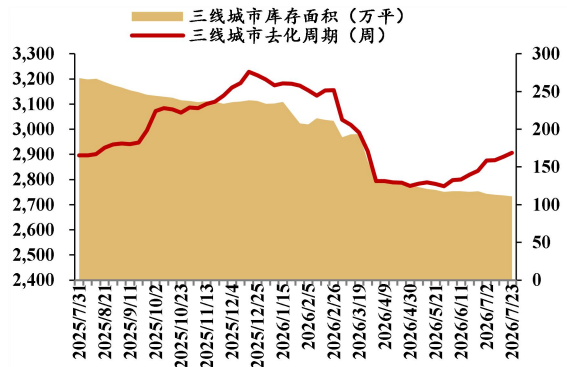
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 25：二线城市库存面积及去化周期



来源：WIND，中泰证券研究所

图表 26：三线城市库存面积及去化周期



来源：WIND，中泰证券研究所

图表 27：17 城库存面积及去化周期

| 17 城库存面积及去化周期 |              |             |                  |             |               |
|---------------|--------------|-------------|------------------|-------------|---------------|
| 城市            | 库存面积<br>(万平) | 环比增速<br>(%) | 3 个月周均销售<br>(万平) | 去化周期<br>(周) | 上周去化周期<br>(周) |
| 合计            | 17967        | 0.12%       | 128.8            | 139.5       | 136.2         |
| 一线城市          | 7694         | 0.23%       | 76.6             | 100.5       | 98.9          |
| 二线城市          | 7540         | 0.09%       | 36.1             | 209.0       | 201.5         |
| 三四线城市         | 2733         | -0.12%      | 16.2             | 168.7       | 163.6         |
| 重点城市          |              |             |                  |             |               |
| 北京            | 1697         | 1.12%       | 17.9             | 95.1        | 92.2          |
| 上海            | 3035         | -0.11%      | 30.9             | 98.1        | 97.3          |
| 广州            | 2540         | 0.08%       | 19.9             | 127.4       | 124.9         |
| 深圳            | 422          | 0.01%       | 7.8              | 53.7        | 53.7          |
| 杭州            | 623          | 0.13%       | 9.8              | 63.3        | 58.3          |
| 南京            | 2871         | 0.08%       | 19.9             | 95.1        | 92.2          |
| 南宁            | 837          | -           | 8.7              | 96.4        | 98.3          |
| 福州            | 1241         | -           | -                | 127.4       | 53.7          |
| 厦门            | 251          | 0.32%       | 3.9              | 64.9        | 58.2          |
| 宁波            | 298          | 0.29%       | 6.0              | 50.0        | 49.1          |
| 苏州            | 1419         | 0.31%       | 7.7              | 183.6       | 180.4         |
| 江阴            | 1007         | -0.38%      | 13.9             | 72.5        | 71.4          |
| 温州            | -            | 0.13%       | 1.5              | -           | -             |
| 泉州            | 784          | -           | -                | -           | -             |
| 莆田            | 405          | 0.11%       | 0.6              | 656.4       | 620.6         |
| 宝鸡            | 356          | -           | 0.2              | 2091.9      | 930.8         |
| 东营            | 182          | -           | -                | 64.9        | 58.2          |

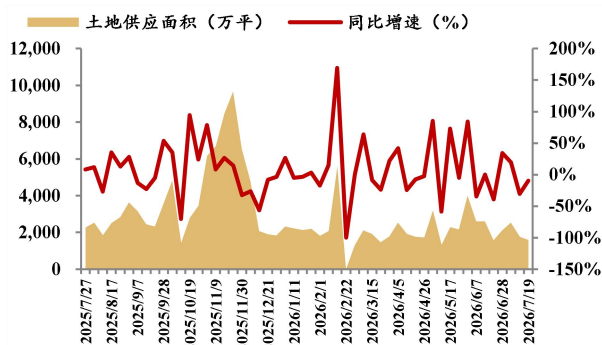
来源：WIND，中泰证券研究所

注：一线城市（4 个）包括北京、上海、深圳和广州；二线城市（8 个）包括杭州、南京、南宁、福州、厦门、宁波、苏州和温州；三四线城市（5 个）包括江阴、泉州、莆田、宝鸡和东营；除厦门、宁波采用住宅口径外其他城市均采用商品房口径。

#### 4.4 土地市场供给与成交分析

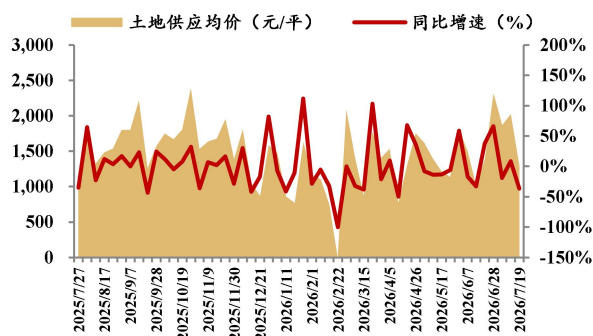
- 本周（7.13-7.19），土地供给方面，本周供应土地 1588.8 万平方米，同比增速-9.4%；供应均价 1285 元/平方米，同比增速-36.5%。土地成交方面，本周成交土地 1813.9 万平方米，同比增速 43.2%；土地成交金额 190.3 亿元，同比增速 3.7%。本周土地成交楼面价 1049 元/平方米，溢价率 3.3%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市溢价率分别为 0%、4%、2.7%。

图表 28：100 大中城市商品房土地供应面积



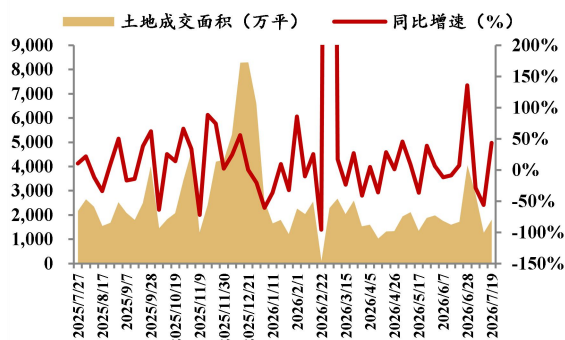
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 29：100 大中城市商品房土地供应均价



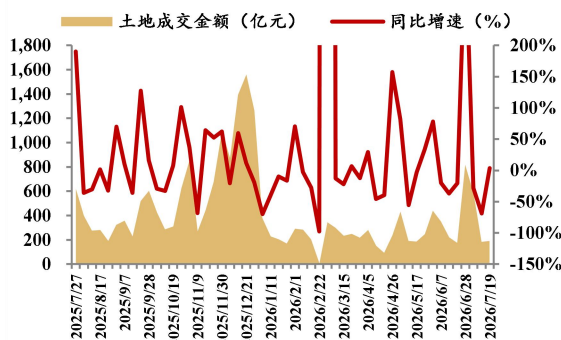
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 30：100 大中城市商品房土地成交面积



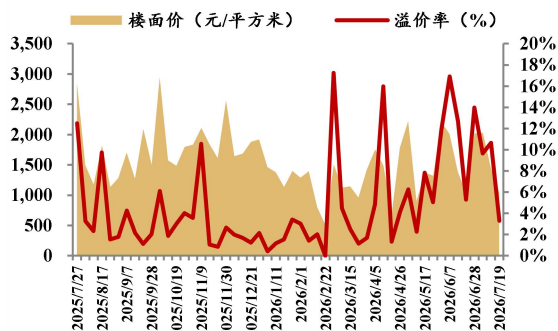
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 31：100 大中城市商品房土地成交金额



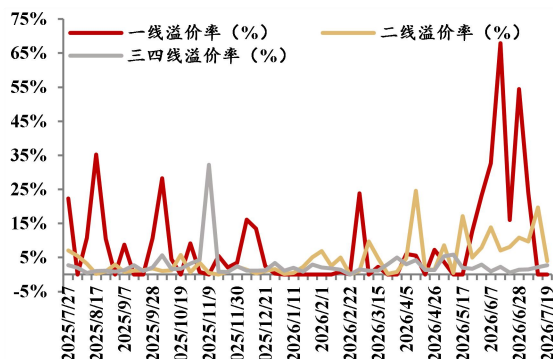
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 32：100 大中城市商品房成交土地楼面价及溢价率



来源：WIND，中泰证券研究所

图表 33：100 大中城市商品房成交土地各线城市溢价率



来源：WIND，中泰证券研究所

图表 34：近期房企拿地明细

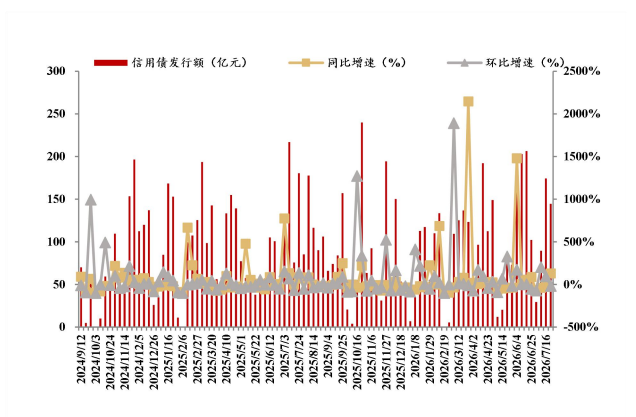
| 房企名称   | 城市  | 区域   | 土地面积<br>(平方米) | 规划计容面积<br>(平方米) | 土地总价<br>(万元) | 权益比例<br>(%) | 拿地时间       |
|--------|-----|------|---------------|-----------------|--------------|-------------|------------|
| 金地集团   | 青岛市 | 李沧区  | 44,320.70     | 110,801.75      | 99,832.38    | 22.50       | 2026-03-20 |
| 中国海外发展 | 厦门市 | 同安区  | 17,697.41     | 38,934.30       | 43,300.00    | 100.00      | 2026-03-24 |
| 合肥城建   | 合肥市 | 包河区  | 1,061.07      | 1,697.71        | 1,671.19     | 100.00      | 2026-03-27 |
| 合肥城建   | 合肥市 | 包河区  | 615.53        | 984.85          | 969.46       | 100.00      | 2026-03-27 |
| 保利发展   | 太原市 | 万柏林区 | 42,153.39     | 177,044.24      | 53,940.00    | 51.00       | 2026-03-29 |
| 保利发展   | 上海市 | 长宁区  | 28,999.33     | 77,428.21       | 592,175.00   | 100.00      | 2026-03-30 |
| 越秀地产   | 成都市 | 成华区  | 32,172.32     | 64,344.64       | 103,593.84   | 100.00      | 2026-03-31 |
| 滨江集团   | 杭州市 | 钱塘区  | 45,310.00     | 96,963.40       | 129,891.00   | 49.00       | 2026-04-08 |
| 滨江集团   | 杭州市 | 余杭区  | 22,891.00     | 50,360.20       | 96,332.00    | 100.00      | 2026-04-10 |
| 中国海外发展 | 西安市 | 雁塔区  | 53,959.60     | 134,899.00      | 172,150.00   | 100.00      | 2026-04-20 |
| 招商蛇口   | 上海市 | 普陀区  | 19,517.55     | 48,793.88       | 302,900.00   | 49.00       | 2026-04-21 |
| 招商蛇口   | 上海市 | 徐汇区  | 21,036.45     | 37,865.61       | 330,000.00   | 100.00      | 2026-04-21 |
| 中国海外发展 | 海口市 | 龙华区  | 28,060.21     | 70,150.53       | 50,085.59    | 100.00      | 2026-04-22 |
| 滨江集团   | 杭州市 | 拱墅区  | 17,863.00     | 32,153.40       | 38,592.00    | 70.00       | 2026-04-28 |
| 招商蛇口   | 杭州市 | 余杭区  | 28,278.00     | 62,211.60       | 102,544.00   | 100.00      | 2026-04-28 |
| 保利发展   | 东莞市 | 东莞市  | 43,411.41     | 86,822.82       | 69,476.00    | 100.00      | 2026-04-28 |
| 中国海外发展 | 济南市 | 历城区  | 24,565.00     | 54,043.00       | 31,345.00    | 100.00      | 2026-04-29 |
| 中国海外发展 | 长沙市 | 岳麓区  | 50,723.67     | 106,519.71      | 50,065.00    | 100.00      | 2026-04-30 |
| 滨江集团   | 杭州市 | 萧山区  | 32,789.00     | 72,135.80       | 260,913.00   | 50.00       | 2026-04-30 |
| 中国海外发展 | 珠海市 | 香洲区  | 27,615.29     | 49,707.52       | 100,700.00   | 80.00       | 2026-05-07 |
| 保利发展   | 郑州市 | 中原区  | 22,135.07     | 92,967.29       | 41,510.00    | 83.00       | 2026-05-12 |
| 滨江集团   | 杭州市 | 余杭区  | 40,630.00     | 81,260.00       | 212,520.00   | 50.00       | 2026-05-15 |
| 滨江集团   | 杭州市 | 余杭区  | 39,553.00     | 41,530.65       | 176,038.00   | 50.00       | 2026-05-15 |
| 金地集团   | 西安市 | 雁塔区  | 23,677.33     | 101,812.52      | 22,890.00    | 70.00       | 2026-05-18 |
| 保利发展   | 北京市 | 丰台区  | 36,038.81     | 72,077.62       | 415,440.00   | 100.00      | 2026-05-19 |
| 滨江集团   | 杭州市 | 萧山区  | 35,635.00     | 85,524.00       | 243,048.00   | 100.00      | 2026-05-26 |
| 城建发展   | 北京市 | 石景山区 | 31,500.00     | 67,725.00       | 220,000.00   | 100.00      | 2026-05-28 |
| 保利发展   | 上海市 | 青浦区  | 19,897.80     | 33,826.26       | 54,123.00    | 100.00      | 2026-05-29 |
| 保利发展   | 合肥市 | 包河区  | 32,984.82     | 49,477.23       | 79,163.57    | 100.00      | 2026-05-29 |
| 保利发展   | 上海市 | 虹口区  | 6,099.68      | 15,249.20       | 143,000.00   | 100.00      | 2026-05-29 |
| 龙湖集团   | 大连市 | 甘井子区 | 7,546.14      | 3,848.53        | 2,373.00     | 100.00      | 2026-05-29 |
| 龙湖集团   | 大连市 | 甘井子区 | 45,661.68     | 73,515.30       | 35,004.00    | 100.00      | 2026-05-29 |
| 中国海外发展 | 苏州市 | 工业园区 | 20,414.50     | 24,497.40       | 168,836.00   | 100.00      | 2026-05-29 |
| 招商蛇口   | 杭州市 | 西湖区  | 28,696.00     | 86,088.00       | 121,785.00   | 100.00      | 2026-06-03 |
| 滨江集团   | 杭州市 | 萧山区  | 49,995.00     | 59,994.00       | 122,989.00   | 100.00      | 2026-06-23 |
| 越秀地产   | 广州市 | 白云区  | 25,912.00     | 26,430.24       | 101,213.00   | 100.00      | 2026-07-20 |

来源：WIND，中泰证券研究所

#### 4.5 房地产行业融资分析

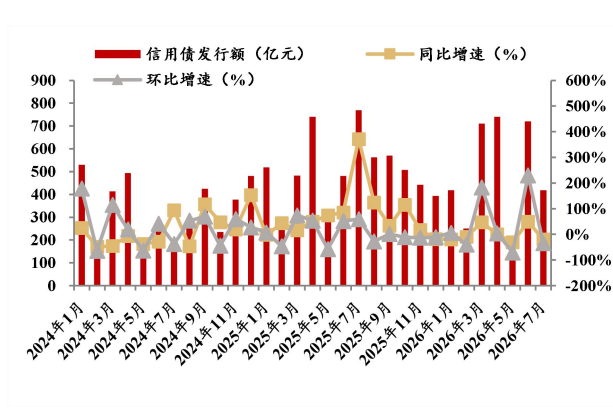
- 本周（7.17-7.23）房地产企业合计发行信用债 144.48 亿元，同比增速 129.18%，环比增速-17.08%。本月至今房地产企业合计发行信用债 419.09 亿元，同比增速-19.86%，环比增速-33.69%。

图表 35：房企信用债发行额（周度）



来源：WIND，中泰证券研究所

图表 36：房企信用债发行额（月度）



来源：WIND，中泰证券研究所

## 5. 投资建议

- 本周，房地产进入存量时代趋势进一步明确，住建部强调行业发展模式向存量运营转变，叠加 LPR 维持低位、城市更新及库存消化政策持续推进，行业转型方向与政策托底信号进一步强化。本周周度一手房销售同比下降、环比上升，二手房销售同环比上升，去化周期上升。稳健的房企仍然是投资重点，建议关注财务稳健、业绩表现良好的龙头房企，如华润置地、中国金茂、越秀地产、保利发展、招商蛇口、绿城中国等，在当前政策环境下能够有效应对市场波动；同时随着市场需求的回升，物业管理公司也有望迎来业绩和估值的修复，建议关注华润万象生活、中海物业、招商积余、保利物业、万物云和绿城服务等。

## 6. 风险提示

- 销售不及预期，研究报告中使用的公开资料可能存在信息滞后或更新不及时的风险。



## 投资评级说明

|                                                                                                                                                                          | 评级 | 说明                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|--------------------------------------|
| 股票评级                                                                                                                                                                     | 买入 | 预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在 15% 以上      |
|                                                                                                                                                                          | 增持 | 预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在 5%~15% 之间   |
|                                                                                                                                                                          | 持有 | 预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在 -10%~+5% 之间 |
|                                                                                                                                                                          | 减持 | 预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数跌幅在 10% 以上      |
| 行业评级                                                                                                                                                                     | 增持 | 预期未来 6~12 个月内对同期基准指数涨幅在 10% 以上       |
|                                                                                                                                                                          | 中性 | 预期未来 6~12 个月内对同期基准指数涨幅在 -10%~+10% 之间 |
|                                                                                                                                                                          | 减持 | 预期未来 6~12 个月内对同期基准指数跌幅在 10% 以上       |
| 备注：评级标准为报告发布日后的 6~12 个月内公司股价（或行业指数）相对同期基准指数的相对市场表现。其中 A 股市场以沪深 300 指数为基准；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）为基准；香港市场以摩根士丹利中国指数为基准，美股市场以标普 500 指数或纳斯达克综合指数为基准（另有说明的除外）。 |    |                                      |

## 重要声明

中泰证券股份有限公司（以下简称“本公司”）具有中国证券监督管理委员会许可的证券投资咨询业务资格。

本报告基于本公司及其研究人员认为可信的公开资料或实地调研资料，反映了作者的研究观点，力求独立、客观和公正，结论不受任何第三方的授意或影响。本公司力求但不保证这些信息的准确性和完整性，且本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次公开发布时的判断，可能会随时调整。本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。本报告所载的资料、工具、意见、信息及推测只提供给客户作参考之用，不构成任何投资、法律、会计或税务的最终操作建议，本公司不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。

市场有风险，投资需谨慎。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。

投资者应注意，在法律允许的情况下，本公司及其本公司的关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，并可能为这些公司正在提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。本公司及其本公司的关联机构或个人可能在本报告公开发布之前已经使用或了解其中的信息。

中泰证券股份有限公司 事先未经本公司书面授权  
行任何形式的翻版、发布、复制、转载、刊登、篡改，且不得对本报告进行有悖原意的删节或修改。