



行业评级

推荐（维持）

报告日期

2026 年 07 月 27 日

相关研究

【兴证地产】房地产行业 2026Q2 持仓分析-2026.07.23

【兴证地产】高质量推进城市更新，一线城市二手房价延续环比上涨——新房二手房周报（第 28 周）-2026.07.19

【兴证地产】土地市场跟踪系列报告（一）：核心城市土拍为何高热度，企业拿地利润率有保障吗？-2026.07.13

分析师：靳璐瑜

S0190520080003
jinluyu@xyzq.com.cn

分析师：洪波

S0190523040002
hongbo@xyzq.com.cn

分析师：宋健

S0190518010002
songjian@xyzq.com.cn

分析师：孙钟涟

S0190521080001
sunzhonglian@xyzq.com.cn

上半年二手房交易占比首超五成,广州十五五综合施策消化商品房库存——新房二手房周报（第 29 周）

投资要点：

- **我们跟踪 15 个城市新房+二手房合计成交面积：**本周成交面积 286.2 万方，环比+1.0%，同比+2.7%。7 月以来，新房二手房整体成交面积 969.1 万方，环比-10.9%，同比+9.4%。2026 年年初以来，新房二手房整体成交面积累计同比-2.1%，其中，一/二/三四线新房二手房整体成交面积累计同比分别为+3.8%/-6.4%/-3.0%。注：15 城为有周频新房二手房数据更新的北京、上海、深圳、杭州、成都、青岛、苏州、厦门、南宁、东莞、扬州、金华、江门、佛山、衢州。（数据口径：本周为 2026 年 7 月 17 日至 2026 年 7 月 23 日，7 月以来为 2026 年 7 月 1 日至 2026 年 7 月 23 日，2026 年年初以来为 1 月 1 日至 7 月 23 日，下文同）
- **上半年二手房交易占比首超五成。**7 月 22 日，住房和城乡建设部发布房地产市场最新动态，指出我国房地产市场已从增量时代进入存量时代，2026 年上半年出现积极变化。数据显示，上半年二手房在新房和二手房交易总量中的占比达到 50.4%，首次在全国范围和半年度尺度上超过一半；北京、上海、江苏、广东等 18 个省（区、市）二手住宅交易面积超过新建商品住宅。住建部表示，房地产交易结构和规模总量正发生深刻变化，传统以新房销售为主的增量交易格局加快向新房和二手房并举转变，二手房交易已成为住宅交易的重要组成部分。存量时代，房地产拉动投资的方式将转向参与城市更新，房企将从单一开发建设向代建、租赁、运营等多元化转型。
- **广州综合施策消化商品房库存，有序推进现房销售制。**近日，广州市住房和城乡建设局发布《广州市住房发展“十五五”规划（征求意见稿）》。《征求意见稿》提出，全市将综合施策消化存量商品房库存。建立全口径库存数据库，动态监测已供应未开工、已开工未批售、在建未售、竣工未售等各类商品住宅规模。通过优化“房票”安置政策，拓宽“房票”适用范围，提升“房票”使用效能。支持在城中村改造过程中收购存量商品住宅用作安置房，鼓励收购存量商办用房用于经营性物业的安置。要稳步有序推进现房销售制。广州将积极稳妥谋划现房销售制试点项目，适时选取合适地块开展试点。强化金融服务支持，鼓励商业银行提高现房销售项目开发贷款额度，给予利率优惠。对现房销售地块给予分期缴纳地价和公共资源配套支持等。
- **公司重点公告：1）保利发展：**公司发布 2026 年半年度业绩快报，上半年实现营业收入 1029 亿元，同比下降 11.95%；归母净利润 19.28 亿元，同比下降 38.96%。**2）滨江集团：**公司全资子公司竞得杭政储出[2026]55 号、杭政储出[2026]56 号住宅用地，土地总价分别为 5.7 亿元、18.1 亿元，权益比例均为 100%。**3）万科 A：**公司第一大股东深铁集团拟向公司提供不超过 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；借款期限最长不超过 3 年，借款利率为 2.29%。

投资建议：中共中央总书记、国家主席、中央军委主席习近平在上海调研时强调，高质量推进城市更新是城市现代化建设的重要抓手，要全面践行人民城市理念。《求是》杂志发文以更大力度提振消费，其中提及要加快修复居民资产负债表，着力稳定房地产市场，促进资本市场健康稳定发展，防止资产价格下跌对消费信心的负向螺旋，增强广大城乡居民的消费预期和底气。期待政策进一步变化，助力核心城市率先企稳，进而向更多城市传导，建议关注板块配置机会。

风险提示：政策落地不及预期，基本面恢复不及预期，风险化解不及预期。

目录

一、 本周市场重要信息及数据概览 3

二、 附录 9

 (一) 长三角地区 9

 (二) 珠三角地区 10

 (三) 环渤海地区 11

 (四) 海西 12

 (五) 中西部地区 12

图目录

图 1、各线城市本周新房成交面积情况概览 6

图 2、各线城市本周二手房成交面积情况概览 6

图 3、本周 47 个重点城市新房周总成交量（万平米） 6

图 4、本周一线 4 个重点城市新房周总成交量（万平米） 6

图 5、本周二线 10 个重点城市新房周总成交量（万平米） 7

图 6、本周三四线 33 个重点城市新房周总成交量（万平米） 7

图 7、本周二手房 16 城周总成交量（万平米） 8

图 8、本周全国 8 城可售面积（万平米） 8

图 9、全国 8 城去化周期（月） 8

图 10、上海新房周度成交量（万方） 9

图 11、杭州新房周度成交量（万方） 9

图 12、杭州二手房周度成交量（万方） 9

图 13、苏州新房周度成交量（万方） 10

图 14、苏州二手房周度成交量（万方） 10

图 15、深圳新房周度成交量（万方） 10

图 16、深圳二手房周度成交量（万方） 11

图 17、广州新房周度成交量（万方） 11

图 18、北京新房周度成交量（万方） 11

图 19、北京二手房周度成交量（万方） 12

图 20、福州新房周度成交量（万方） 12

图 21、武汉新房周度成交量（万方） 12

图 22、成都新房周度成交量（万方） 13

图 23、成都二手房周度成交量（万方） 13

表目录

表 1、 行业资讯 3

表 2、 公司重点公告 3

表 3、 2026 年第 29 周(2026.7.17-2026.7.23)新房成交数据 4

表 4、 2026 年第 29 周(2026.7.17-2026.7.23)二手房成交数据 5

一、本周市场重要信息及数据概览

表 1、行业资讯			
时间	相关机构/城市	内容	资料来源
2026/7/23	云浮	云浮出台稳楼市新政，推出四大板块共 16 条措施，围绕减轻购房负担、公积金贷款提取、换房退税、房企纾困等方面精准激活住房消费；其中两名及以上缴存职工共同购买 144 平方米及以上大户型，公积金贷款最高额度提升至 100 万元。	云浮市人民政府
2026/7/23	海口	海口长秀片区一宗住宅地块完成出让，经 111 轮竞价后由山西华中房地产以 1.79 亿元竞得，溢价率 39%，成交楼面价 9554 元/m²。	观点网
2026/7/22	杭州	杭州完成 4 宗住宅用地出让，总成交金额 39.84 亿元。其中拱墅区康桥地块、上城区长睦地块等 3 宗地块溢价率超过 30%；滨江集团以 18.10 亿元竞得康桥地块，成交楼面价 22663 元/m²，溢价率 39.22%。	中国经济网
2026/7/21	武汉	武汉 9 宗地块完成出让，总成交价约 14.58 亿元，涵盖住宅、商业及配套设施等多种用途；其中武昌区地块成交金额最高，汉阳区停车场地块溢价率最高达 67.5%。	湖北日报

资料来源：云浮市人民政府、观点网、中国经济网、湖北日报，兴业证券经济与金融研究院整理

表 2、公司重点公告		
时间	公司	内容
2026/7/25	金融街	公司为全资子公司苏州融拓置业有限公司债务融资提供担保，担保本金金额不超过 1.6 亿元。本次担保后，公司为苏州融拓提供的担保本金余额合计 10 亿元，相关担保事项均在股东大会和董事会审批额度内。
2026/7/24	城投控股	公司持股 5%以上股东弘毅上海本次减持计划期限届满，减持期间未减持公司股份；截至公告披露日，弘毅上海仍持有公司 1.50 亿股，占公司目前总股本的 6.00%。
2026/7/22	万通发展	公司股票连续三个交易日跌幅偏离值累计达到 20%，构成异常波动。经公司自查并向控股股东及其一致行动人核实，除已公开披露事项外，不存在应披露而未披露的重大事项。
2026/7/22	招商蛇口	公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易之部分限售股份将于 2026 年 7 月 24 日上市流通，本次解除限售股份数量为 4.56 亿股，占公司总股本 5.06%，解除限售对象为深圳市投资控股有限公司。

资料来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

	池州	31	0.2	24	-26%	-85%	-53%	19%	-66%
	海门	/	/	8	/	/	/	-40%	/
	宿州	73	1	23	-8%	-18%	-21%	-38%	-21%
	鹤壁	40	0.5	13	36%	-21%	-20%	-48%	-27%
	衢州	61	1	32	-24%	58%	41%	54%	17%
	荆门	/	/	/	/	/	/	/	/
	云浮	/	/	7	/	/	-90%	-47%	/
	吉安	85	1	51	-34%	94%	151%	105%	19%
	茂名	284	4	152	24%	25%	-11%	7%	-21%
	渭南	20	0.3	5	94%	142%	10%	-24%	26%
	拉萨	177	3	42	61%	61%	7%	-1%	47%
	眉山	108	1	53	21%	-77%	-74%	-21%	-68%

数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

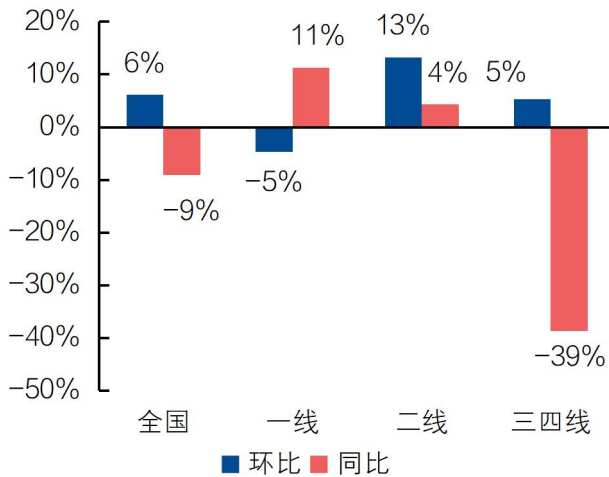
注：库存去化指标仅包含 8 城。

表 4、2026 年第 29 周(2026.7.17-2026.7.23)二手房成交数据

		本周销售情况（套，万平米）			成交面积变化率				
		套数	面积	年度累计面积	环比	同比	7 月月度 累计同比	26 年度 累计同比	相较 2025 年周均
汇总	16 城	21326	203	6144	1%	6%	10%	4%	4%
	一线	9498	82	2580	-1%	8%	12%	6%	0%
	二线	9291	92	2661	6%	4%	6%	0%	7%
	三四线	2537	29	903	-10%	5%	16%	8%	4%
一线(3)	北京	3169	28	924	0%	2%	9%	3%	-8%
	上海	5249	43	1327	1%	12%	18%	12%	7%
	深圳	1080	11	328	-8%	11%	-1%	-3%	-3%
二线(6)	杭州	759	8	262	3%	-10%	-6%	-16%	-17%
	成都	4798	45	1295	4%	-5%	4%	-2%	6%
	青岛	1336	14	374	18%	34%	4%	9%	23%
	苏州	1365	15	423	1%	28%	30%	11%	25%
	厦门	467	5	141	5%	34%	25%	27%	21%
	南宁	566	6	165	27%	-19%	-21%	-17%	-20%
三四线(7)	东莞	760	8	214	2%	21%	17%	13%	25%
	扬州	248	3	117	-11%	-11%	-4%	20%	-28%
	金华	/	/	/	/	/	/	/	/
	江门	175	2	53	14%	9%	-2%	12%	16%
	佛山	1267	15	417	-13%	12%	24%	12%	21%
	宿迁	/	/	56	/	/	/	74%	/
	衢州	87	1	46	-42%	-22%	22%	24%	-23%

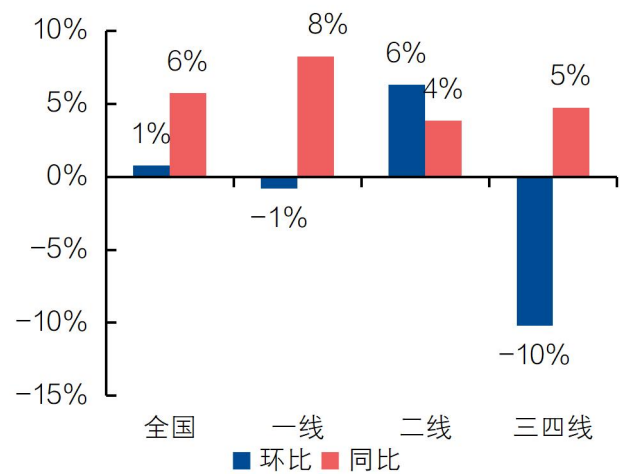
数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

图 1、各线城市本周新房成交面积情况概览



数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

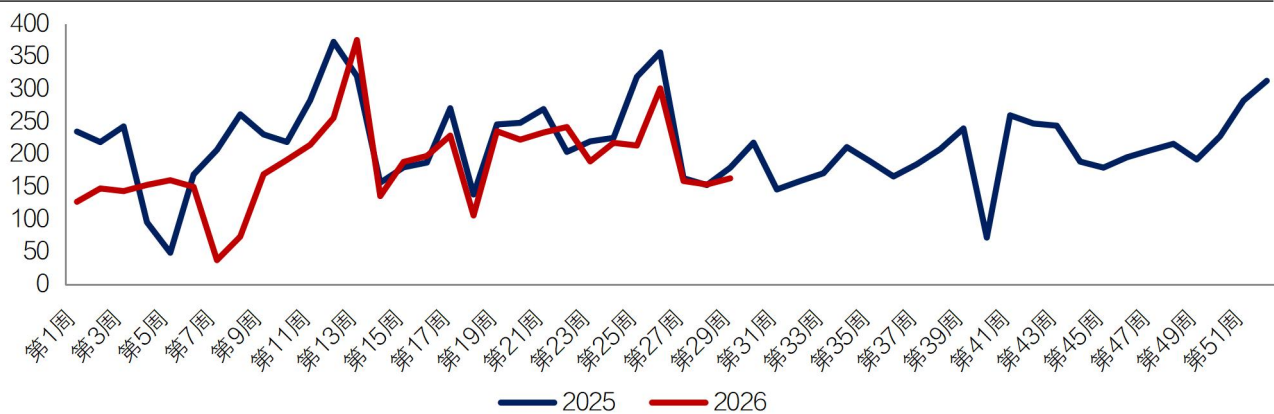
图 2、各线城市本周二手房成交面积情况概览



数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

图 3、本周 47 个重点城市新房周总成交量 (万平米)

全国一手 47 城环比+6%,同比-9%,累计同比-16%

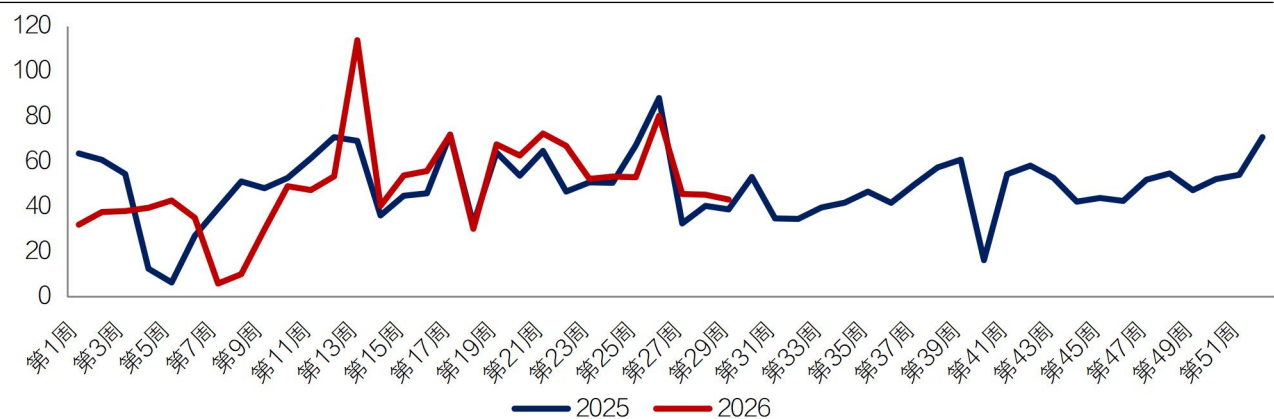


数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

注：一线 4 城：北京、上海、广州、深圳；二线 10 城：杭州、武汉、成都、青岛、苏州、福州、厦门、南宁、济南、宁波；三四线 33 城：无锡、东莞、惠州、扬州、韶关、江阴、佛山、温州、金华、泉州、嘉兴、清远、柳州、绍兴、广安、平凉、江门、莆田、泰安、芜湖、舟山、池州、海门、宿州、鹤壁、衢州、荆门、云浮、吉安、茂名、渭南、拉萨、眉山

图 4、本周一线 4 个重点城市新房周总成交量 (万平米)

一手一线 4 城环比-5%,同比+11%,累计同比-2%

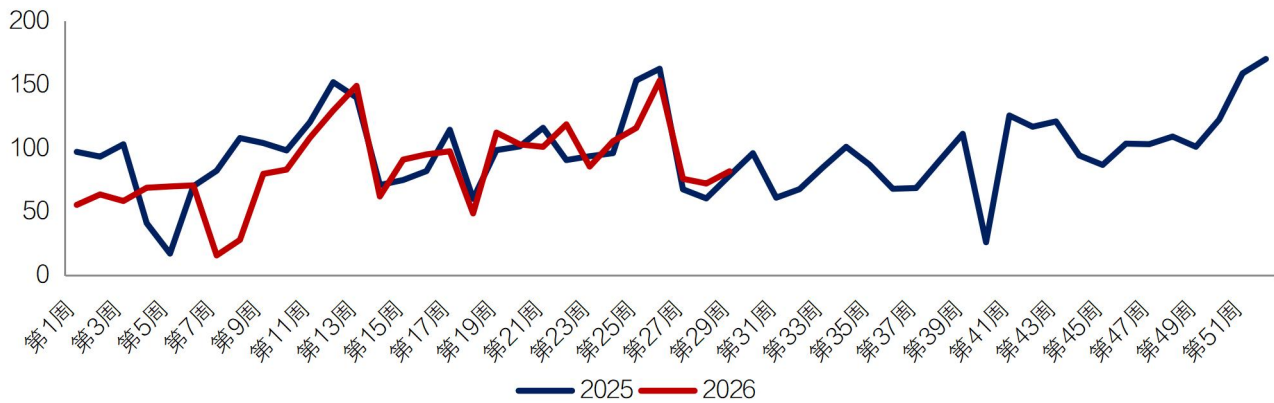


数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

注：一线

图 5、本周二线 10 个重点城市新房周总成交量（万平米）

一手二线 10 城环比+13%,同比+4%,累计同比-9%

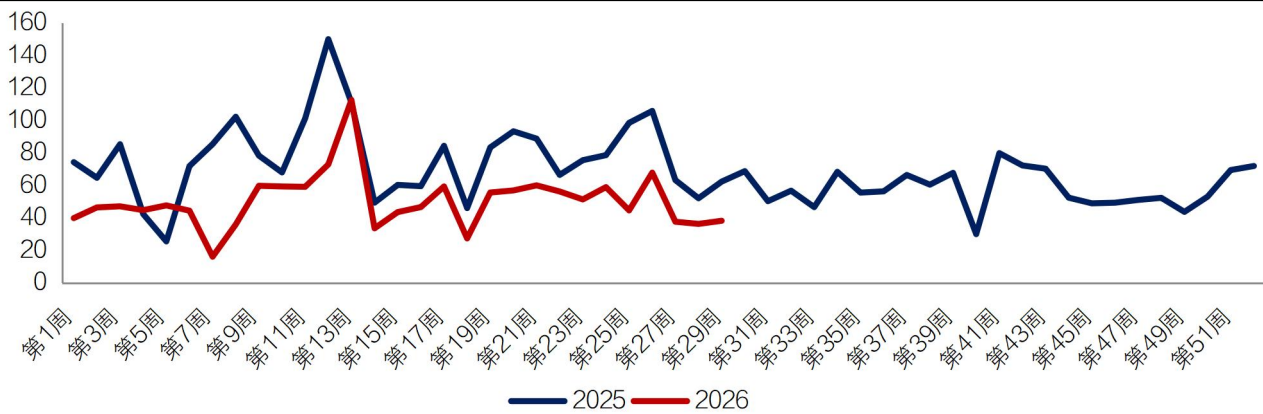


数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

注：二线 10 城：杭州、武汉、成都、青岛、苏州、福州、厦门、南宁、济南、宁波

图 6、本周三四线 33 个重点城市新房周总成交量（万平米）

一手三四线 33 城环比+5%,同比-39%,累计同比-34%

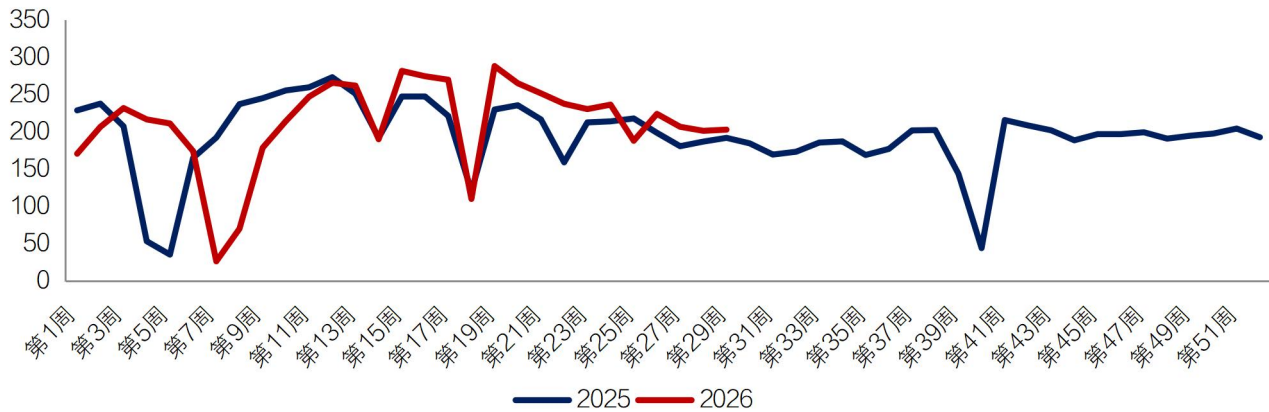


数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

注：三四线 33 城：无锡、东莞、惠州、扬州、韶关、江阴、佛山、温州、金华、泉州、嘉兴、清远、柳州、绍兴、广安、平凉、江门、莆田、泰安、芜湖、舟山、池州、海门、宿州、鹤壁、衢州、荆门、云浮、吉安、茂名、渭南、拉萨、眉山

图 7、本周二手房 16 城周总成交量（万平方米）

全国二手 16 城环比+1%,同比+6%,累计同比+4%

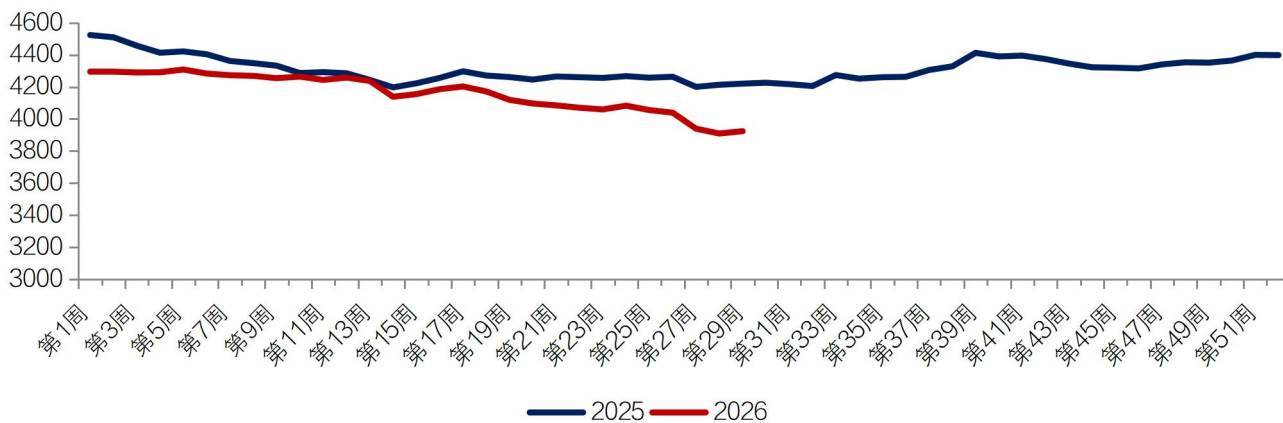


数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

注：一线 3 城：北京、上海、深圳；二线 6 城：杭州、成都、青岛、苏州、厦门、南宁；三四线 7 城：东莞、扬州、金华、江门、佛山、宿迁、衢州

图 8、本周全国 8 城可售面积（万平方米）

全国 8 城可售面积环比+0.4%,同比-7%

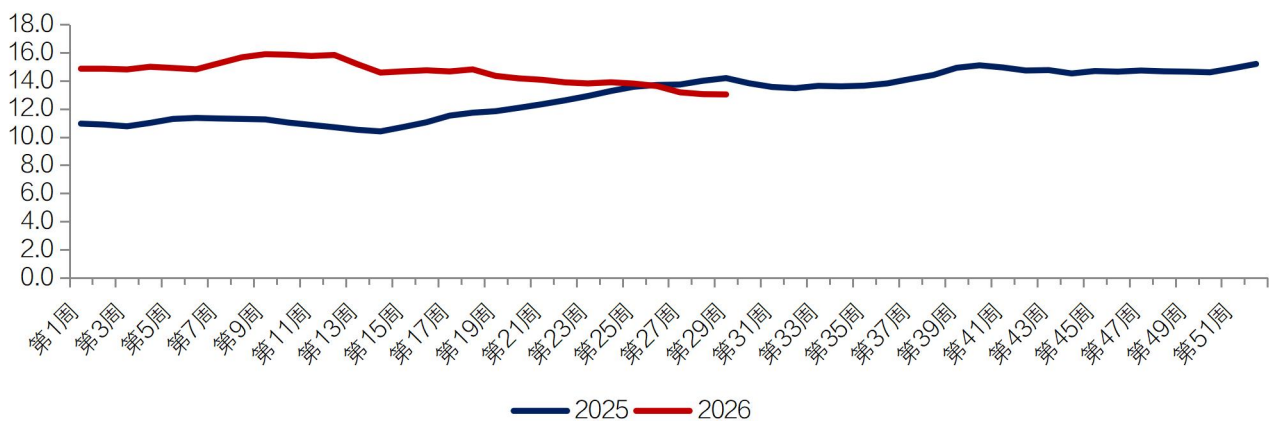


数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

注：一线 4 城：北京、上海、广州、深圳；二线 4 城：杭州、苏州、福州、厦门

图 9、全国 8 城去化周期（月）

全国 8 城去化周期 13.0 个月,环比变动-0.02 个月



数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

注：一线 4 城：北京、上海、广州、深圳；二线 4 城：杭州、苏州、福州、厦门

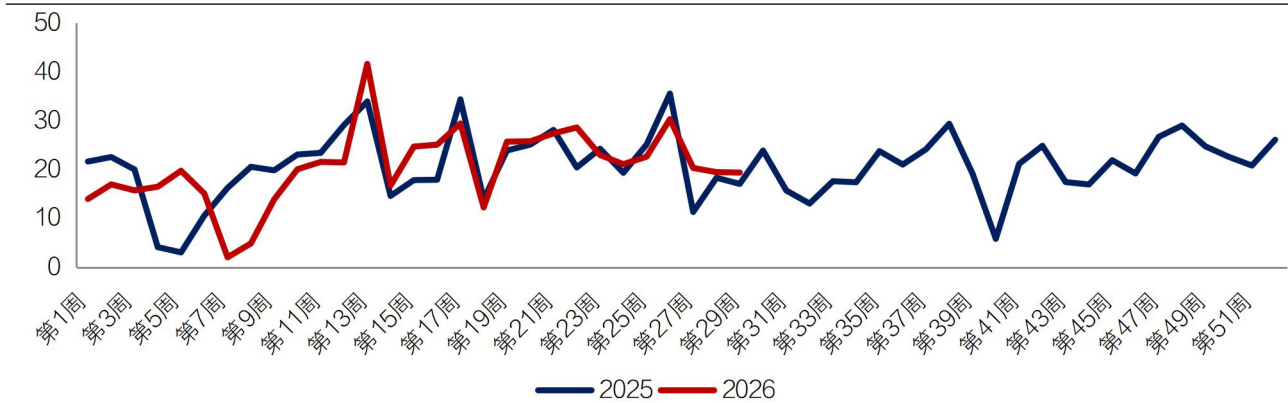
二、附录

(一) 长三角地区

1. 上海

图 10、上海新房周度成交量（万方）

上海环比-0%,同比+14%,累计同比-1%

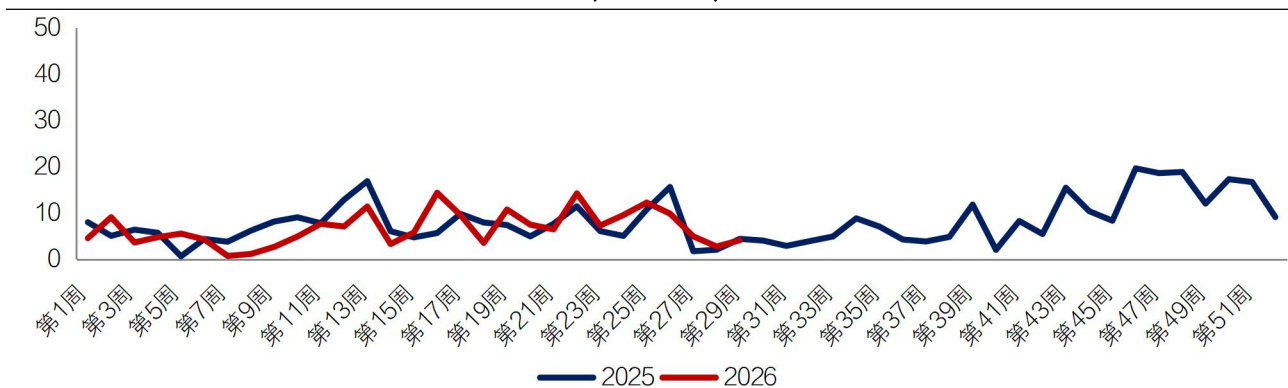


数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

2. 杭州

图 11、杭州新房周度成交量（万方）

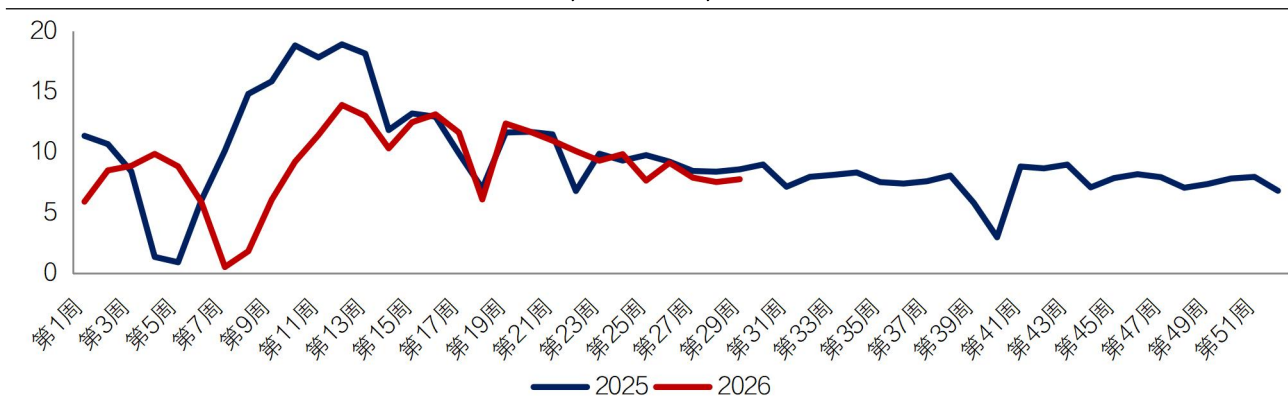
杭州环比+48%,同比-7%,累计同比-8%



数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

图 12、杭州二手房周度成交量（万方）

杭州环比+3%,同比-10%,累计同比-16%

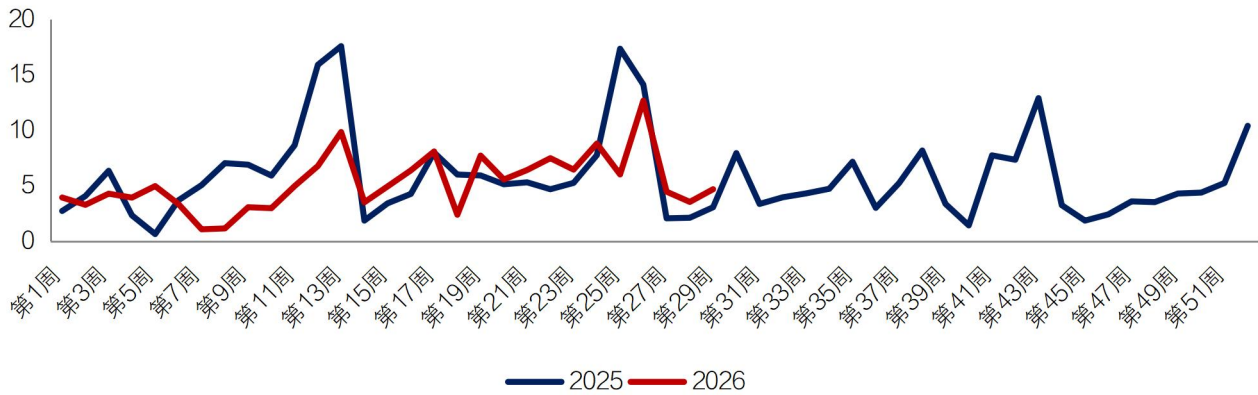


数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

3. 苏州

图 13、苏州新房周度成交量（万方）

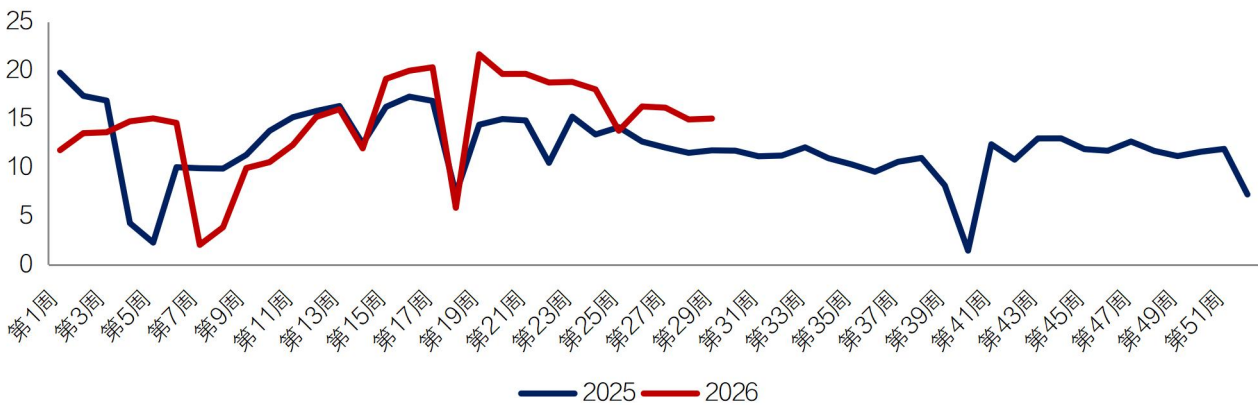
苏州环比+32%,同比+53%,累计同比-16%



数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

图 14、苏州二手房周度成交量（万方）

苏州环比+1%,同比+28%,累计同比+11%



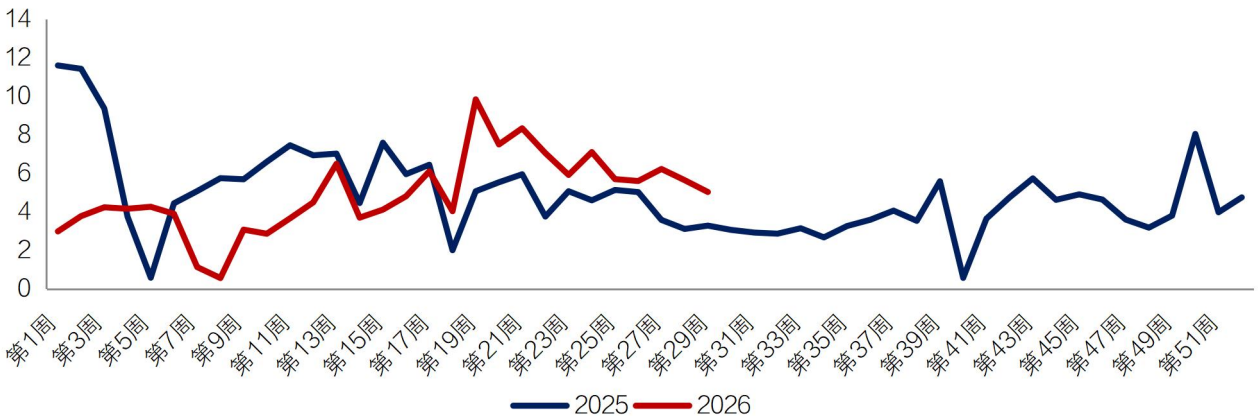
数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

（二）珠三角地区

1. 深圳

图 15、深圳新房周度成交量（万方）

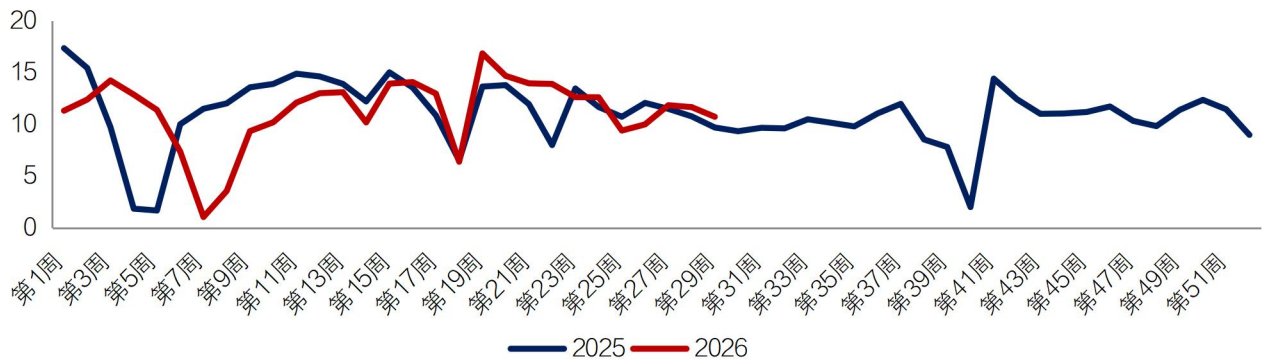
深圳环比-11%,同比+53%,累计同比-16%



数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

图 16、深圳二手房周度成交量（万方）

深圳环比-8%,同比+11%,累计同比-3%

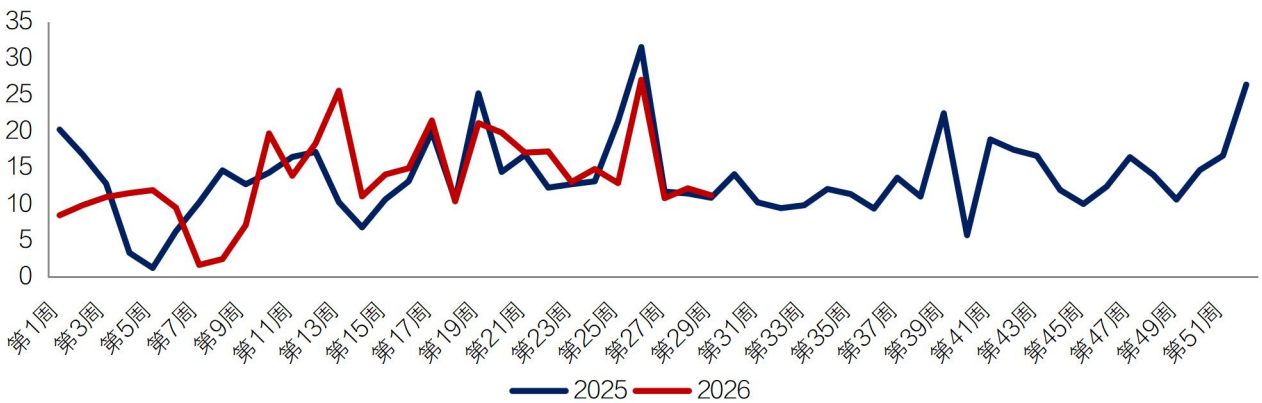


数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

2. 广州

图 17、广州新房周度成交量（万方）

广州环比-8%,同比+3%,累计同比+0%



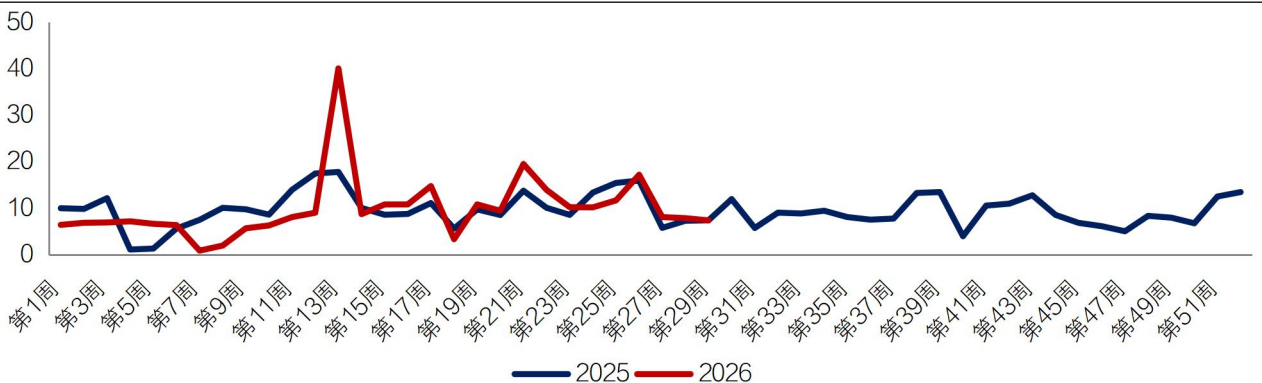
数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

（三）环渤海地区

1. 北京

图 18、北京新房周度成交量（万方）

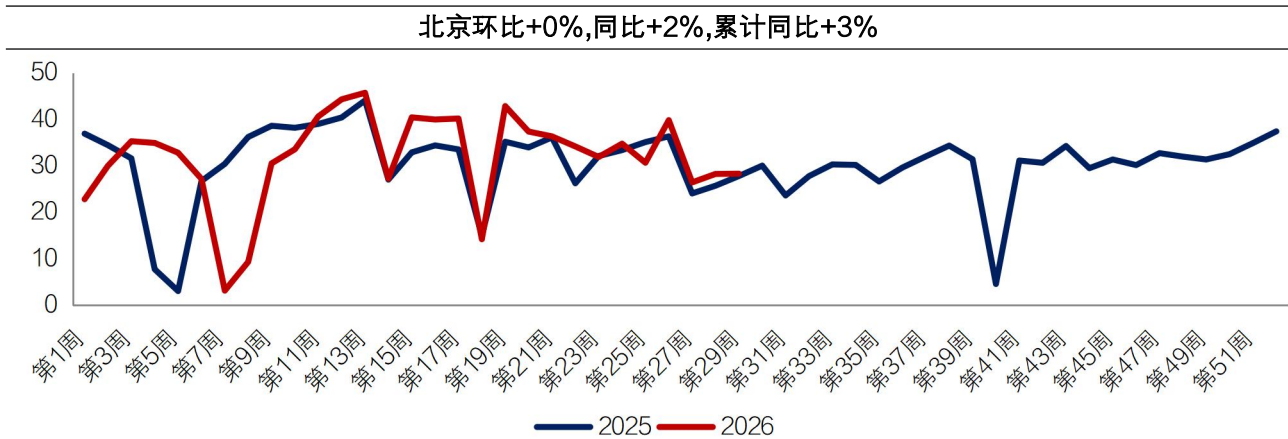
北京环比-6%,同比-0%,累计同比+1%



数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理



图 19、北京二手房周度成交量（万方）

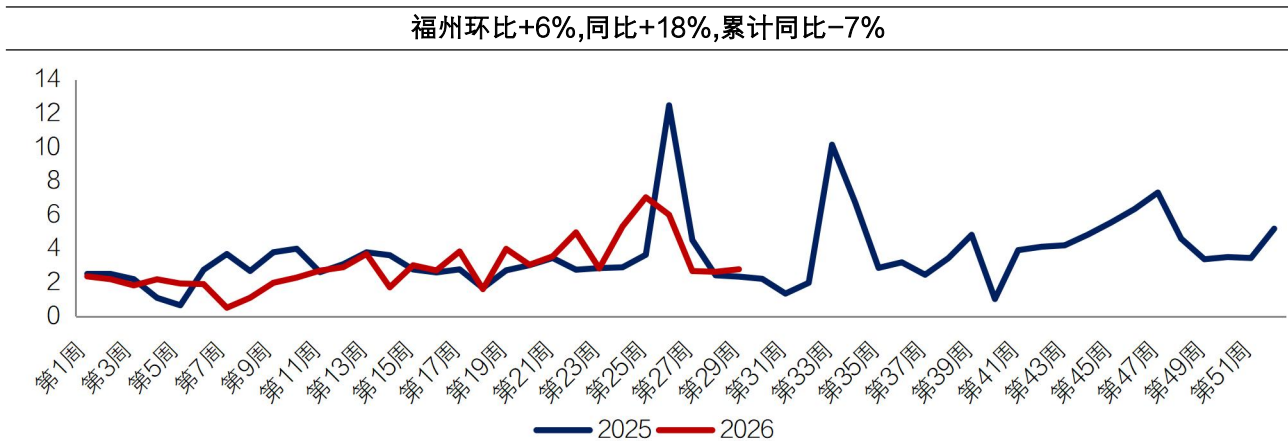


数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

（四）海西

1. 福州

图 20、福州新房周度成交量（万方）

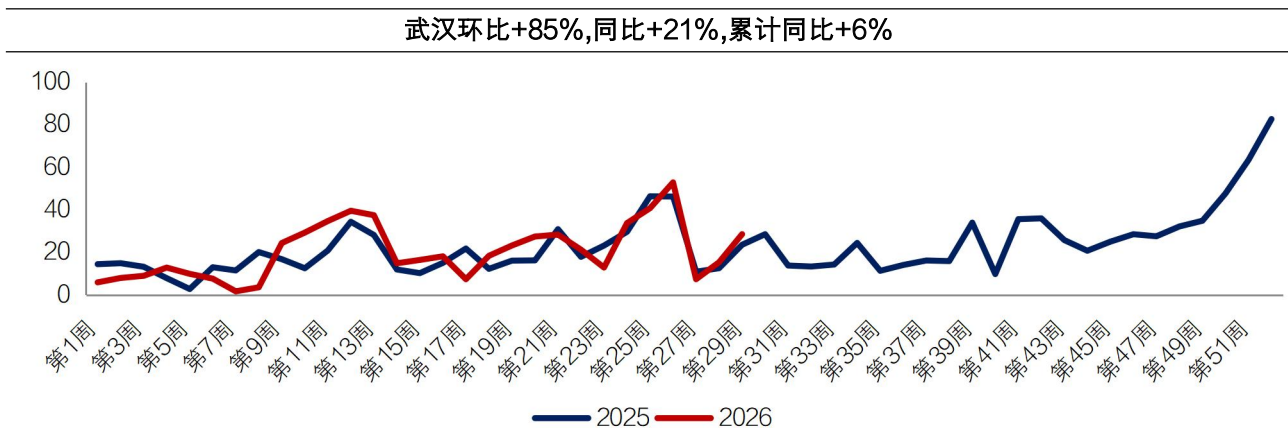


数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

（五）中西部地区

1. 武汉

图 21、武汉新房周度成交量（万方）

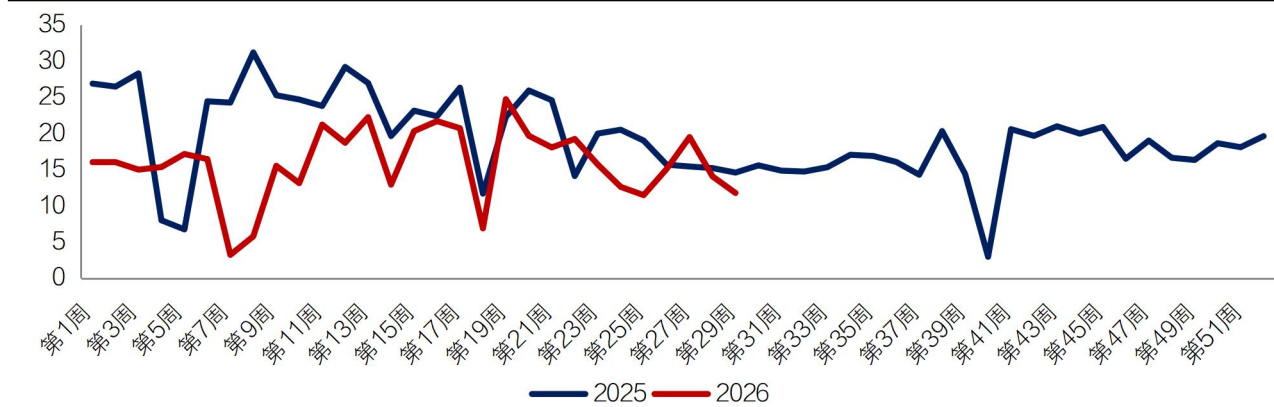


数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

2. 成都

图 22、成都新房周度成交量（万方）

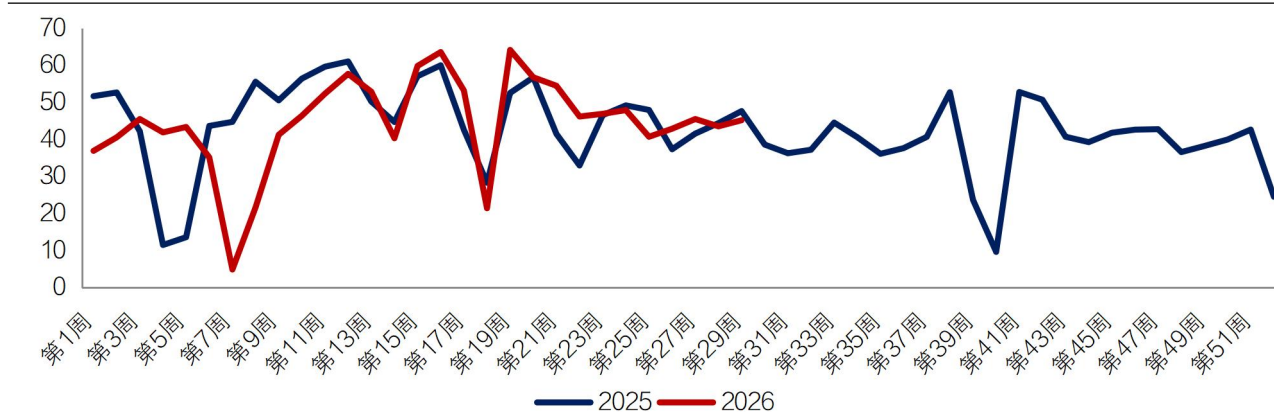
成都环比-16%,同比-19%,累计同比-26%



数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

图 23、成都二手房周度成交量（万方）

成都环比+4%,同比-5%,累计同比-2%



数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

投资建议：中共中央总书记、国家主席、中央军委主席习近平在上海调研时强调，高质量推进城市更新是城市现代化建设的重要抓手，要全面践行人民城市理念。《求是》杂志发文以更大力度提振消费，其中提及要加快修复居民资产负债表，着力稳定房地产市场，促进资本市场健康稳定发展，防止资产价格下跌对消费信心的负向螺旋，增强广大城乡居民的消费预期和底气。期待政策进一步变化，助力核心城市率先企稳，进而向更多城市传导，建议关注板块配置机会。

风险提示：政策落地不及预期，基本面恢复不及预期，风险化解不及预期。

分析师声明

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并登记为证券分析师，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点。本人不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿。

投资评级说明

投资建议的评级标准	类别	评级	说明
报告中投资建议所涉及的评级分为股票评级和行业评级（另有说明的除外）。评级标准为报告发布日后的 12 个月内公司股价（或行业指数）相对同期相关证券市场代表性指数的涨跌幅。其中：沪深两市以沪深 300 指数为基准；北交所市场以北证 50 指数为基准；新三板市场以三板成指为基准；香港市场以恒生指数为基准；美国市场以标普 500 或纳斯达克综合指数为基准。	股票评级	买入	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅大于 15%
		增持	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅在 5% ~ 15% 之间
		中性	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅在 -5% ~ 5% 之间
		减持	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅小于 -5%
	行业评级	无评级	由于我们无法获取必要的资料，或者公司面临无法预见结果的重大不确定性事件，或者其他原因，致使我们无法给出明确的投资评级
		推荐	相对表现优于同期相关证券市场代表性指数
		中性	相对表现与同期相关证券市场代表性指数持平
		回避	相对表现弱于同期相关证券市场代表性指数

信息披露

本公司在知晓的范围内履行信息披露义务。客户可登录 www.xyzq.com.cn 内幕交易防控栏内查询静默期安排和关联公司持股情况。

使用本研究报告的风险提示以及法律声明

兴业证券股份有限公司经中国证券监督管理委员会批准，已具备证券投资咨询业务资格。

，本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告中的信息、意

见等均仅供客户参考，不构成所述证券买卖的出价或征价邀请或要约，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，任何有关本报告的摘要或节选都不代表本报告正式完整的观点，一切须以本公司向客户发布

的本报告完整版本为准。该等信息、意见并未考虑到获取本报告人员的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。客户应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专家的意见。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，本公司及/或其关联人员均不承担任何法律责任。

本报告所载资料的来源被认为是可靠的，但本公司不保证其准确性或完整性，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。本公司并不对使用本报告所包含的材料产生的任何直接或间接损失或与此相关的其他任何损失承担任何责任。

本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可升可跌，过往表现不应作为日后的表现依据；在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告；本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。同时，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。

除非另行说明，本报告中所引用的关于业绩的数据代表过往表现。过往的业绩表现亦不应作为日后回报的预示。我们不承诺也不保证，任何所预示的回报会得以实现。分析中所做的回报预测可能是基于相应的假设。任何假设的变化可能会显著地影响所预测的回报。

本公司的销售人员、交易人员以及其他专业人士可能会依据不同假设和标准、采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论和/或交易观点。本公司没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。本公司的资产管理部门、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见或建议不一致的投资决策。

本报告并非针对或意图发送予或为任何就发送、发布、可得到或使用此报告而使兴业证券股份有限公司及其关联子公司等违当地的法律或法规或可致使兴业证券股份有限公司受制于相关法律或法规的任何地区、国家或其他管辖区域的公民或居民，包括但不限于美国及美国公民（1934 年美国《证券交易所》第 15a-6 条例定义为本「主要美国机构投资者」除外）。

本报告的版权归本公司所有。本公司对本报告保留一切权利。除非另有书面显示，否则本报告中的所有材料的版权均属本公司。未经本公司事先书面授权，本报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。未经授权的转载，本公司不承担任何转载责任。

特别声明

在法律许可的情况下，兴业证券股份有限公司可能会持有本报告中提及公司所发行的证券头寸并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供投资银行业务服务。因此，投资者应当考虑到兴业证券股份有限公司及/或其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突。投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一信赖依据。

兴业证券研究

上海	北京	深圳
地址：上海浦东新区长柳路 36 号兴业证券大厦 15 层	地址：北京市朝阳区建国门外大街甲 6 号世界财富大厦 32 层 01-08 单元	地址：深圳市福田区皇岗路 5001 号深业上城 T2 座 52 楼
邮编：200135	邮编：100020	邮编：518035
邮箱：research@xyzq.com.cn	邮箱：research@xyzq.com.cn	邮箱：research@xyzq.com.cn