仅供内部参考，请勿外传！

房地产

发布时间：2026-07-27

证券研究报告/行业动态报告

公募配置地产比例再降，持仓集中度持续提升

---2026W30 房地产周报

优于大势

上次评级:优于大势

报告摘要：

公募配置地产比例再降，持仓集中度持续提升

2026 年二季度，公募基金房地产重仓持仓比例降至 0.36%，持仓市值约 164.1 亿元，均处近十年低位；实际持仓低于申万房地产标准配置比例约 0.35 个百分点，低配缺口较 2025 年四季度 0.54 个百分点边际收窄，持仓个股数量由一季度 53 只骤降至 33 只，持股集中度显著抬升。当前地产板块持仓与估值均处极端低位，定价逻辑正从"破产清算"向"正常经营"范式切换。资产端，保交楼收官与白名单机制压缩了强制变现折扣，减值出清令资产质量透明度提升；负债端，债务展期与白名单切断传染链条，清算紧迫性下降。目前一线城市房价跌幅持续收敛，股价受科技行情资金虹吸及政策预期弱化而表现滞后，但房价环比改善的前瞻信号意义不应因此否定。

本周地产：A 股与港股均跑输大盘

本周 A 股房地产和港股地产建筑板块涨跌幅分别为-3.31%和-1.02%，分别跑输大盘 5.96pct/跑输大盘 2.65pct。本周地产信用债发行 103.78 亿元，净融资额-48.70 亿元。截至 2026 年 7 月 24 日，地产信用债累计发行 2711.73 亿元，净融资额-292.54 亿元，去年同期为-367.48 亿元。

本周 REITs 指数涨跌幅为-2.67%

本周 REITs 指数涨跌幅为-2.67%。本周产权型 REITs 指数收于 98.31 点，涨跌幅为-3.70%；本周特许经营权型 REITs 指数收于 114.41 点，涨跌幅为-1.39%；近一个月，REITs 指数跑赢沪深 300 指数 6.56pcts，本周领涨或跌幅最小的公募 REITs 为华泰江苏交控 REIT，涨跌幅为 2.98%。本周 REITs 成交额为 8.19 亿元，环比-12.08%。本周 REITs 换手率为 0.29%，环比-0.03pcts。

百城土地供应建面环比下降，成交建面环比下降，溢价率环比下降

本周百城供应和成交建面环比-19.01%/-21.31%，溢价率+2.24%，一线供应和成交建面环比-20.14%/+86.59%，溢价率+4.71%，二线供应和成交建面环比-34.03%/-31.81%，溢价率+0.81%，三四线供应和成交建面环比-9.64%/-19.75%，溢价率+2.46%。

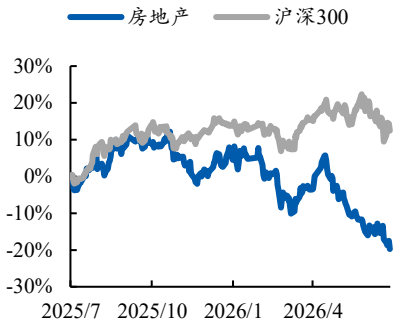
本周新房和二手房成交面积滚动四周同比分别+4.19%/+7.96%

本周新房和二手房成交面积滚动四周同比分别+4.19%/+7.96%，累计同比分别-9.29%/-1.30%。新房端，45 城商品房共计成交 194 万㎡，一/二/三四线城市滚动四周同比分别+16.37%、+4.30%、-15.22%。二手房端，14 城二手商品房共计成交 181 万㎡，一/二/三四线城市滚动四周同比分别+1.16%、+9.06%、-10.32%。

投资建议：2026Q2 地产重仓持仓比例 0.36%、市值 164.1 亿元，均处近十年极低水平；板块估值逻辑正从"破产清算"切换至"正常经营"，建议重视板块估值的范式切换。标的方面建议关注存量地产三方向：①商业地产（华润置地、新城控股+华润万象生活）；②二手经纪（我爱我家、贝壳）；③物业服务（绿城服务）；以及优质产品力开发商（中国金茂、建发国际集团、越秀地产等）。

风险提示：政策落地不及预期；信用风险持续蔓延；楼市回暖不及预期。

历史收益率曲线



涨跌幅（%）	1M	3M	12M
绝对收益	-7%	-17%	-19%
相对收益	-1%	-14%	-32%

行业数据

成分股数量（只）	95
总市值（亿）	8822
流通市值（亿）	3870
市盈率（倍）	-
市净率（倍）	0.75
成分股总营收（亿）	16148
成分股总净利润（亿）	-2011
成分股资产负债率（%）	75.29

相关报告

《十五五扩消费，地产定调如何解读？---2026W29 房地产周报》

--20260720

《如何解读 2026H1 地王频现？---2026W28 房地产周报》

--20260714

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

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

仅供内部参考，请勿外传！

正文目录

1. 本周观点：公募配置地产比例再降，持仓集中度持续提升 4
2. 股票市场与信用债 5
2.1. 地产 A 股 5
2.2. 地产港股 7
2.3. 地产信用债 8
3. REITs 市场 8
3.1. 指数表现 8
3.2. 成交额 11
3.3. 换手率 12
4. 楼市成交 13
4.1. 新房 13
4.2. 二手房 14
5. 土地市场 15
5.1. 100 大中城市 15
5.2. 一线城市 16
5.3. 二线城市 17
5.4. 三四线城市 18
6. 政策梳理 19

图表目录

图 1：A 股各行业与大盘涨跌幅（0721-0724） 5
图 2：房地产行业指数近一个季度表现 6
图 3：房地产行业指数近一个月表现 6
图 4：地产 A 股涨跌幅前 5 与后 5（0721-0724） 6
图 5：主要地产 A 股涨跌幅（0721-0724） 6
图 6：港股各行业与大盘涨跌幅（0721-0724） 7
图 7：地产港股涨幅前 5 与跌幅前 5（0721-0724） 7
图 8：主要地产港股涨跌幅（0721-0724） 7
图 9：REITs 指数走势 8
图 10：产权型 REITs 指数走势 9
图 11：特许经营权型 REITs 指数走势 9
图 12：REITs 成交额情况 11
图 13：产权型 REITs 成交额情况 11
图 14：特许经营权型 REITs 成交额情况 11
图 15：REITs 换手率情况 12
图 16：产权型 REITs 换手率情况 12
图 17：特许经营权型 REITs 换手率情况 12
图 18：样本城市新房成交面积 13
图 19：一线城市新房成交面积 13
图 20：二线城市新房成交面积 13
图 21：三四线城市新房成交面积 13
图 22：样本城市二手房成交面积 14
图 23：一线城市二手房成交面积 14
图 24：二线城市二手房成交面积 14

仅供内部参考，请勿外传！

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

表 1：房地产行业信用债发行与到期额（0721-0724）（单位：亿元） 8
表 2：近一个月 REITs 指数涨跌幅 10
表 3：各 REITs 近期具体走势 10
表 4：近期房地产政策及表态 19

仅供内部参考，请勿外传！

1. 本周观点：公募配置地产比例再降，持仓集中度持续提升

地产重仓持仓比例/持仓市值环比下降，地产持仓比例处于近十年最低位。2026Q2，重仓持股市值占基金股票投资市值比来看，地产持仓下降至 0.36%（仍处十年来最低水平），房地产持股总市值边际下降至 164.1 亿元（处近十年来极低位）。从持仓比例来看，2026Q2 地产持股市值占股票投资市值的比例环比下降约 0.17pct 至 0.36%。从持仓市值来看，地产股持仓市值从 2024Q2 末的 181.87 亿元左右提升至三季度末的 319.49 亿元，为 2022Q3 以来首次回升，随后第四季度持仓市值再回落，截至 2026Q2 末房地产重仓持股总市值约 164.1 亿元，处于近十年最低水平。**按照申万房地产市值与万得全 A 市值的比值所计算的房地产板块标准配置比例约为 0.71%，房地产板块的实际持仓比例低于标准配置比例约 0.35pct，依然处于低配水平**，但较 25 年底（2025Q4）的缺口（0.54pct）边际收窄。

持仓个股数量大幅度减少，持股集中度进一步集中，华润置地持股总市值保持领先。2026Q2 地产持仓个股数量下降至 33 只，整体看来地产持仓个股数量自 2022 年以来整体变化较为稳定，**本次持仓个股数量大幅度下降（2026Q1 为 53 只），体现了科技行情显著的虹吸效应。**2026Q2 末，基金持仓地产个股的数量为 33 只，相比 2026Q1 末下降 20 只，2024Q1 持仓地产个股数量（63 只）是近 17 季度最高水平。截至 2026Q2，公募基金持仓市值前十大分别为华润置地、贝壳-W、滨江集团、招商蛇口、绿城中国、中国海外发展、保利发展、新城控股、龙湖集团、建发国际集团，其中**华润置地以 30.1 亿的持股总市值保持领先，CR5、CR10 和 CR20 分别为 60.30%、84.78%和 98.93%，CR10 与 CR20 分别环比提升 4.67pct、2.86pct。**

2026Q2 持有基金数大于 10 的公司数量环比上季度提升，建发国际集团领跑新进入基金数量。从房地产板块重仓个股的持股基金数量变动来看，**2026Q2 重仓持有数量高于 10 只基金的公司共有 15 个，较上季度提升 3 家**。从新进入基金方面看，建发国际集团、中国海外宏洋集团、绿城服务、华润置地、中国海外发展、越秀地产、龙湖集团新进入基金数量最多，分别新进 14、4、4、4、3、2、2 只。从持仓市值来看，各类基金持仓下降较为明显。**灵活配置型基金、偏股混合型基金、普通股票型基金和增强指数型的地产股，持仓变动分别为-2.6、-22.0、+2.3、-0.3 亿元**，环比分别-6.8%（37.56 亿→35.01 亿）、-15.9%（138.30 亿→116.31 亿）、+14.4%（15.71 亿→17.97 亿）、-95.0%（0.32 亿→0.02 亿）。

2026Q2 地产持仓中，滨江集团、龙湖集团、保利置业集团等个股受到明显加仓，中国金茂、中国海外发展等头部个股受到减持。2026Q2，基金持仓的地产个股中，持仓市值 TOP20 个股持仓整体下降。其中增加较多的是滨江集团、龙湖集团、保利置业集团，季度持股持仓变动分别为 1.35 亿股、0.89 亿股、0.46 亿股；减少较多的是中国金茂、中国海外发展、保利发展，季度持股持仓变动分别为-3.22 亿股、-0.53 亿股、-0.30 亿股。

地产板块当下持仓与估值极低，建议重视房企估值逻辑正从“破产清算”回归“正常经营”的范式切换。此前市场用清算逻辑定价，资产打 5-6 折、负债全额认定，优质央国企也被错杀。但悲观假设正被证伪：①资产端，保交楼收官与白名单机制使资产从被迫甩卖回归有序处置，强制变现折扣压缩；减值集中释放挤水分；存货缩表且结构透明；房价降幅二阶导改善，可变现净值下限抬高；②负债端，白名单切断债务传染链；债务展期置换推进，清算紧迫性下降；有息负债总量压降。历史复盘显示，股价在房价环比跌幅收窄阶段启动修复领先于房价回正。**当前一线房价跌幅持续收窄，但股价因资金虹吸、政策预期弱化等滞后。不过房价环比改善作为先行信号意义不变，不应因短期滞后否定其前瞻价值。**

投资建议：2026Q2 地产重仓持仓比例 0.36%、市值 164.1 亿元，均处近十年极低水平；板块估值逻辑正从"破产清算"切换至"正常经营"，建议重视板块估值的范式切换。标的方面建议关注存量地产三方向：①商业地产（华润置地、新城控股+华润万象生活）；②二手经纪（我爱我家、贝壳）；③物业服务（绿城服务）；以及优质产品力开发商（中国金茂、建发国际集团、越秀地产等）。

风险提示：政策落地不及预期；信用风险持续蔓延；楼市回暖不及预期。

仅供内部参考，请勿外传！

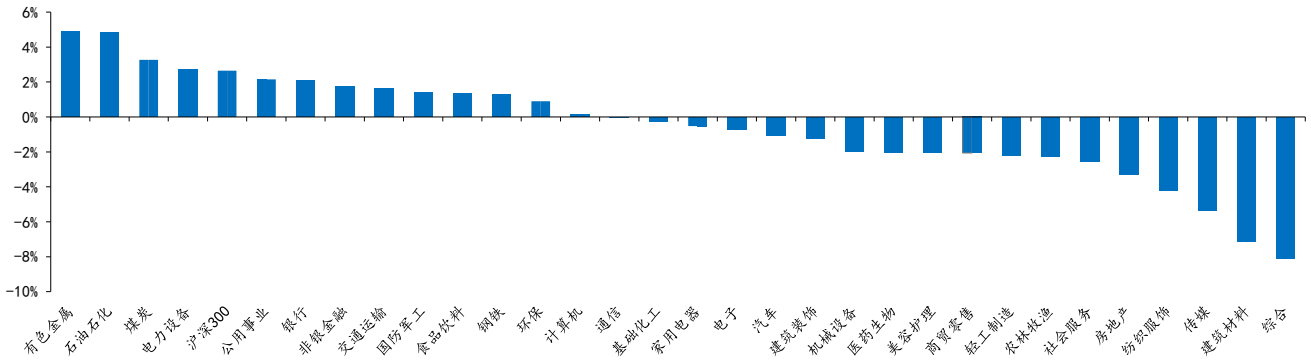
2. 股票市场与信用债

本周 A 股房地产和港股地产建筑板块涨跌幅分别为-3.31%和-1.02%，分别跑输大盘 5.96pct/跑输大盘 2.65pct。本周地产信用债发行 103.78 亿元，净融资额-48.70 亿元。截至 2026 年 7 月 24 日，地产信用债累计发行 2711.73 亿元，净融资额-292.54 亿元，去年同期为-367.48 亿元。

2.1. 地产 A 股

本周 A 股房地产板块跑输大盘（沪深 300）。本周 A 股房地产板块涨跌幅为-3.31%，跑输大盘 5.96 个百分点，涨跌幅在 31 个行业板块中由高到低排名为第 27 名。

图 1：A 股各行业与大盘涨跌幅（0721-0724）



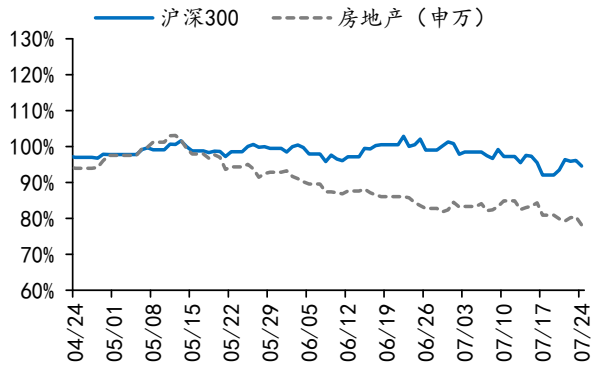
数据来源：Wind，东北证券

仅供内部参考，请勿外传！

近一个季度及近一个月，房地产板块分别跑输、跑赢大盘

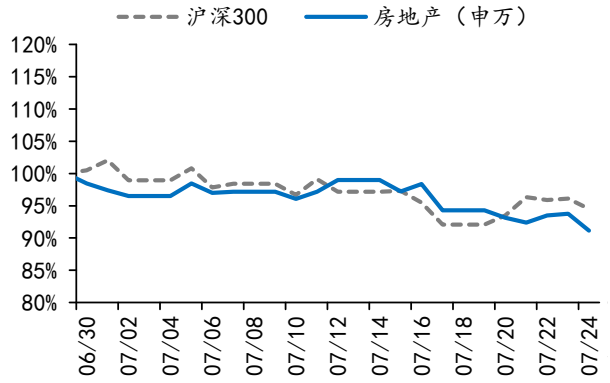
近一个季度，A 股房地产板块涨跌幅为-19.96%，同期沪深 300 涨跌幅为-4.20%，房地产板块跑输大盘（沪深 300）。近一个月，A 股房地产板块涨跌幅为-6.40%，同期沪深 300 涨跌幅为-7.39%，房地产板块跑赢大盘（沪深 300）。

图 2：房地产行业指数近一个季度表现



数据来源：Wind、东北证券

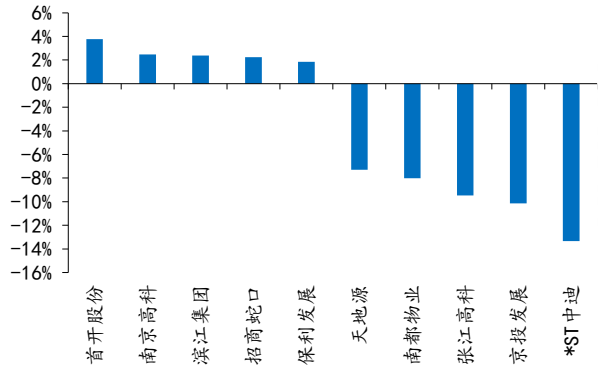
图 3：房地产行业指数近一个月表现



数据来源：Wind、东北证券

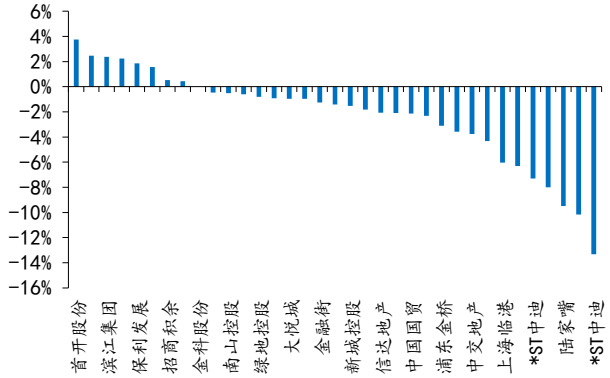
本周地产 A 股中：涨幅靠前的主要是首开股份（3.76%）、南京高科（2.47%）、滨江集团（2.38%）、招商蛇口（2.23%）、保利发展（1.85%），跌幅靠前的主要是*ST 中迪（-13.33%）、京投发展（-10.16%）、张江高科（-9.48%）、南都物业（-8.01%）、天地源（-7.29%）。

图 4：地产 A 股涨跌幅前 5 与后 5（0721-0724）



数据来源：Wind、东北证券

图 5：主要地产 A 股涨跌幅（0721-0724）



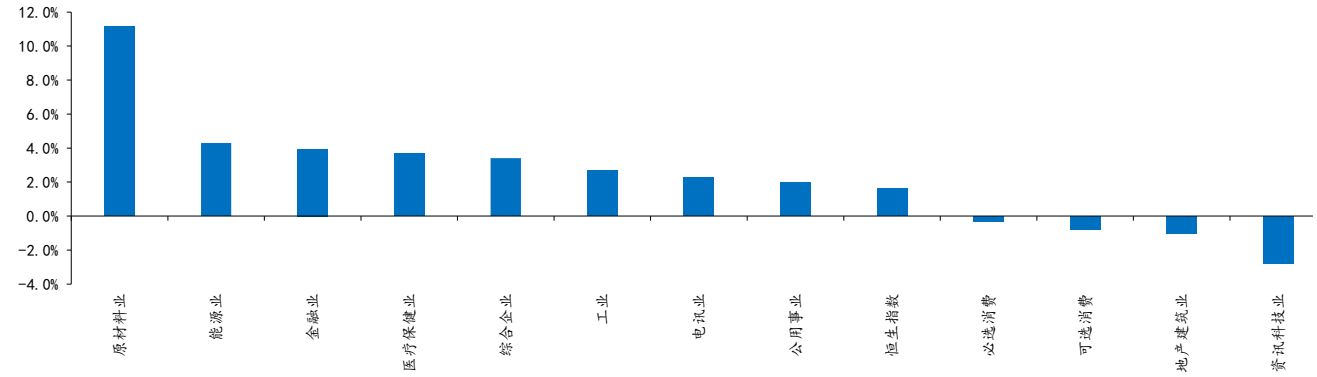
数据来源：Wind、东北证券

仅供内部参考，请勿外传！

2.2. 地产港股

本周港股地产建筑板块跑输大盘（恒生指数）。本周港股地产建筑板块涨跌幅为-1.02%，跑输大盘 2.65 个百分点，涨跌幅在 12 个行业板块中由高到低排名为第 11 名。本周领涨板块主要包括原材料业、能源业、金融业，领跌板块主要包括资讯科技业、地产建筑业、可选消费。

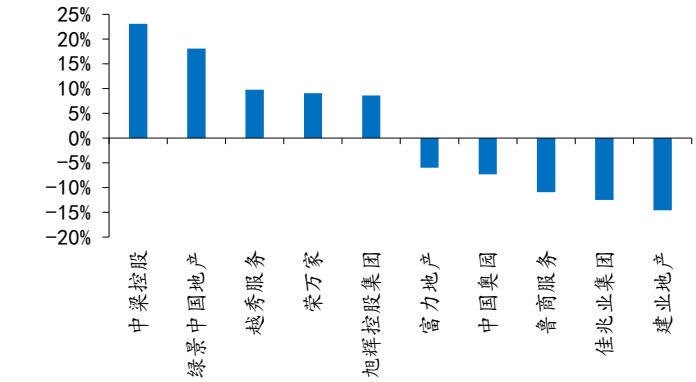
图 6：港股各行业与大盘涨跌幅（0721-0724）



数据来源：Wind、东北证券

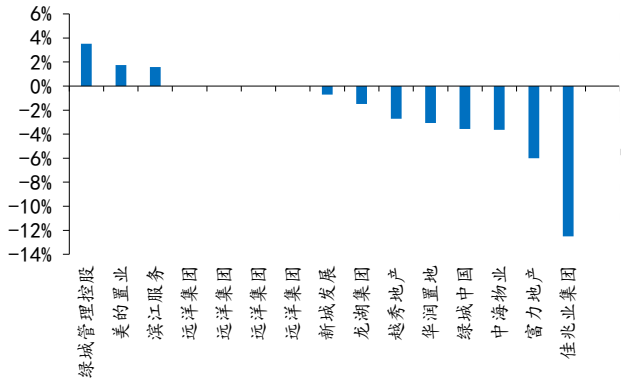
本周地产港股中：涨幅靠前的主要是中梁控股（23.08%）、绿景中国地产（18.04%）、越秀服务（9.76%）、荣万家（9.04%）旭辉控股集团（8.57%），跌幅靠前的主要是建业地产（-14.63%）、佳兆业集团（-12.50%）、鲁商服务（-10.96%）、中国奥园（-7.32%）、富力地产（-6.01%）。

图 7：地产港股涨幅前 5 与跌幅前 5（0721-0724）



数据来源：Wind、东北证券

图 8：主要地产港股涨跌幅（0721-0724）



数据来源：Wind、东北证券

仅供内部参考，请勿外传！

2.3. 地产信用债

一级市场方面，本周地产信用债发行金额环比上升

本周地产债信用债新发行金额合计 103.78 亿元，到期金额 152.48 亿元，净融资额-48.70 亿元。截至 2026 年 7 月 24 日，地产信用债累计总发行金额为 2711.73 亿元，同比持平 0.00%，到期金额 3004.26 亿元，同比上升 3.59%，净融资规模为-292.54 亿元，去年同期为-367.48 亿元。

表 1：房地产行业信用债发行与到期额（0721-0724）（单位：亿元）

类型	本周	今年累计	今年周均	相比去年周均	本周环比	累计同比（去年同期）	上周	去年累计	周数
发行额	103.78	2711.73	93.51	6.18	13.79%	-	91.20	2532.62	29
到期额	152.48	3004.26	103.60	3.59	1.30%	3.59%	150.52	2900.10	29
净融资额	-48.70	-292.54	-10.09	2.58	-	去年同期 -367.48	-59.32	-367.48	29

数据来源：Wind、东北证券

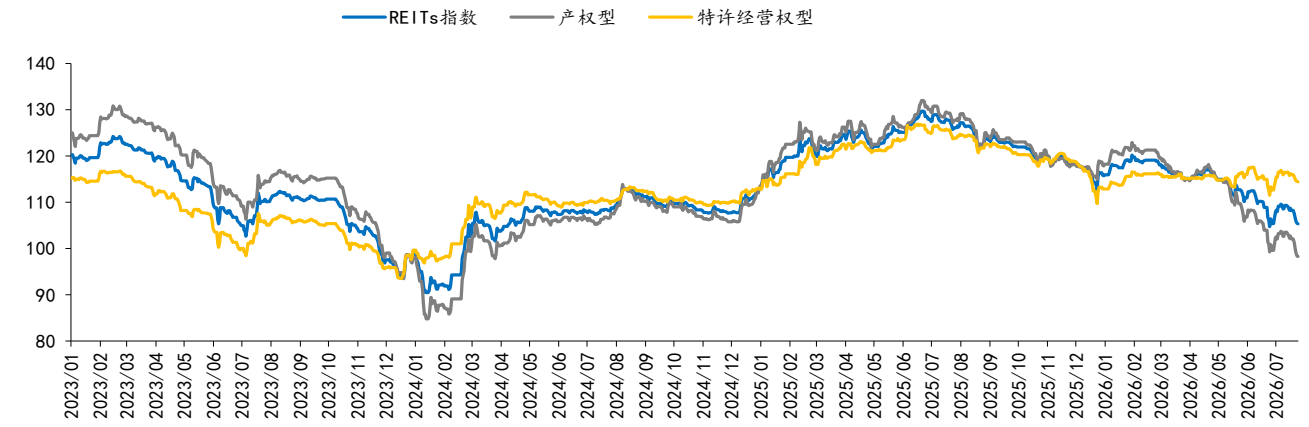
3. REITs 市场

本周 REITs 指数涨跌幅为-2.67%。本周产权型 REITs 指数收于 98.31 点,涨跌幅为-3.70%;本周特许经营权型 REITs 指数收于 114.41 点,涨跌幅为-1.39%;近一个月，REITs 指数跑赢沪深 300 指数 6.56pcts，本周领涨或跌幅最小的公募 REITs 为华泰江苏交控 REIT，涨跌幅为 2.98%。本周 REITs 成交额为 8.19 亿元，环比-12.08%。本周 REITs 换手率为 0.29%，环比-0.03pcts。

3.1.指数表现

本周（2026 年 7 月 20 日-2026 年 7 月 24 日，下同）REITs 指数收于 105.37 点，涨跌幅为-2.67%。目前已上市公募 REITs 达到 29 只，我们以首批上市公募 REITs 第一个交易日为基准日，基准点位为 100，构建了 REITs 指数、产权型 REITs 指数、特许经营权型 REITs 指数、产业园区型 REITs 指数、仓储物流型 REITs 指数、高速公路型 REITs 指数、生态环保型 REITs 指数、能源型 REITs 指数。截至到 2026 年 7 月 24 日，REITs 指数收于 105.37 点，涨跌幅为-2.67%。

图 9：REITs 指数走势

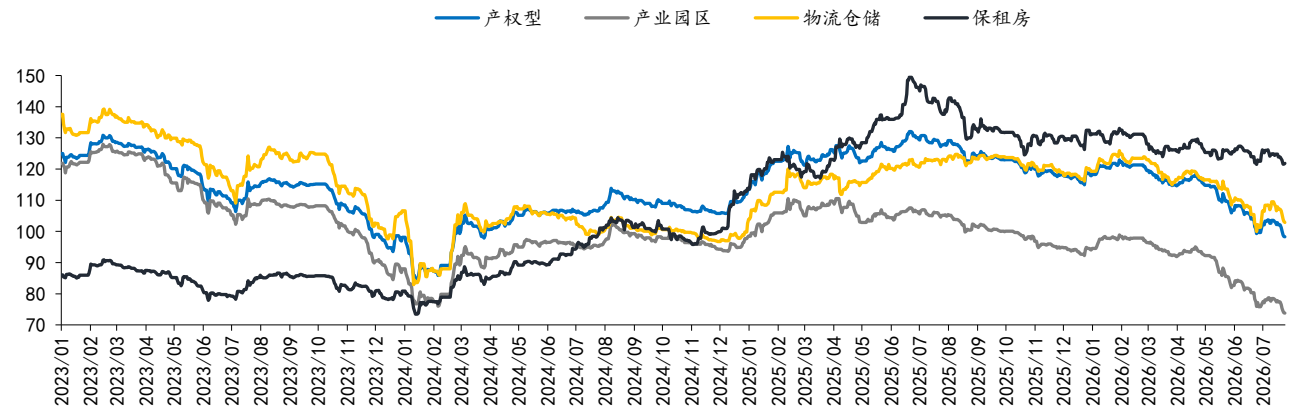


数据来源：Wind、东北证券

仅供内部参考，请勿外传！

本周产权型 REITs 指数收于 98.31 点,涨跌幅为-3.70%。其中，产业园区型 REITs 指数收于 73.83 点,涨跌幅为-4.52%;物流仓储型 REITs 指数收于 102.91 点,涨跌幅为-3.94%;保租房型 REITs 指数收于 121.81 点,涨跌幅为-1.64%。

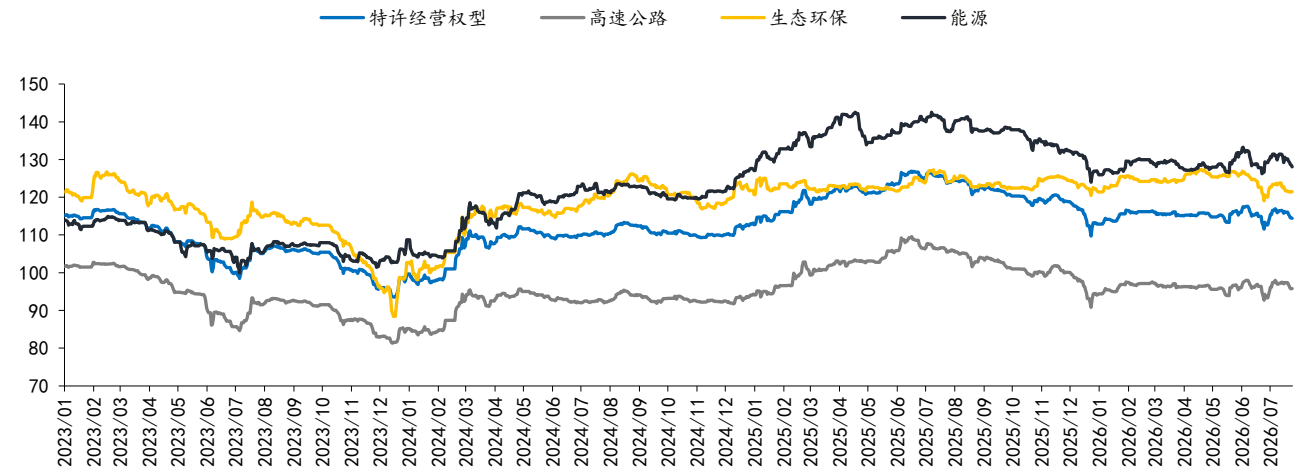
图 10：产权型 REITs 指数走势



数据来源：Wind、东北证券

本周特许经营权型 REITs 指数收于 114.41 点,涨跌幅为-1.39%。其中，高速公路型 REITs 指数收于 95.79 点,涨跌幅为-1.59%;生态环保型 REITs 指数收于 121.43 点,涨跌幅为-0.20%;能源型 REITs 指数收于 128.06 点,涨跌幅为-1.62%。

图 11：特许经营权型 REITs 指数走势



数据来源：Wind、东北证券

仅供内部参考，请勿外传！

近一个月，REITs 指数跑赢沪深 300 指数 6.56pcts。其中，产权类 REITs 指数跑赢沪深 300 指数 4.98pcts；特许经营类 REITs 指数跑赢沪深 300 指数 8.54pcts。产权型 REITs 中，产业园区 REITs 指数跑赢沪深 300 指数 3.15pcts，物流仓储型 REITs 指数跑赢沪深 300 指数 8.88pcts，保租房型 REITs 指数跑赢沪深 300 指数 6.21pcts。特许经营型 REITs 中，高速公路 REITs 指数跑赢沪深 300 指数 9.24pcts，生态环保型 REITs 指数跑赢沪深 300 指数 7.94pcts，能源型 REITs 指数跑赢沪深 300 指数 7.04pcts。

表 2：近一个月 REITs 指数涨跌幅

	REITs	产权型	特许经营权型	产业园区	物流仓储	保租房	高速公路	生态环保	能源	沪深300
收盘点位	105.37	98.31	114.41	73.83	102.91	121.81	95.79	121.43	128.06	4649.19
本周涨跌幅	-2.67%	-3.70%	-1.39%	-4.52%	-3.94%	-1.64%	-1.59%	-0.20%	-1.62%	2.65%
近一月涨跌幅	0.62%	-0.96%	2.60%	-2.80%	2.93%	0.27%	3.30%	1.99%	1.10%	-5.94%

数据来源：Wind、东北证券

本周领涨或跌幅最小的公募 REITs 为华泰江苏交控 REIT，涨跌幅为 2.98%。本周领跌或涨幅最小的公募 REITs 为浙商沪杭甬 REIT，涨跌幅为-9.20%。从月度涨跌幅来看，领涨或跌幅最小的公募 REITs 为中金普洛斯 REIT，涨跌幅为 9.31%，领跌或涨幅最小的公募 REITs 为华安张江光大 REIT，涨跌幅为-9.51%。IPO 以来，领涨或跌幅最小的公募 REITs 为华夏北京保障房 REIT，涨跌幅为 52.75%，领跌或涨幅最小的公募 REITs 为建信中关村 REIT，涨跌幅为-64.69%。

表 3：各 REITs 近期具体走势

类型	行业	简称	代码	周度涨跌幅	月度涨跌幅	IPO以来涨跌幅	本周走势	本周换手率	本周交易额
产权类	产业园区	华安张江光大REIT	508000.SH	↓6.30%	↓9.51%	↓35.38%			
		东吴苏园产业REIT	508027.SH	↓3.38%	↓1.26%	↓35.15%			
		博时蛇口产园REIT	180101.SZ	↓2.82%	↓0.13%	↓32.99%			
		建信中关村REIT	508099.SH	↓2.75%	↓8.06%	↓64.69%			
		临港创新产业园REIT	508021.SH	↓7.86%	↓5.20%	↓18.59%			
		东久新经济REIT	508088.SH	↓4.67%	↓2.89%	↑12.95%			
		华夏合肥高新REIT	180102.SZ	↓3.45%	↑2.55%	↓54.02%			
		华夏和达高科REIT	180103.SZ	↓5.19%	↓1.81%	↓38.21%			
		中金湖北科投光谷REIT	508019.SH	↓4.37%	↓0.15%	↓49.18%			
	物流仓储	中金普洛斯REIT	508056.SH	↓1.16%	↑9.31%	↓38.71%			
		嘉实京东仓储物流REIT	508098.SH	↓1.40%	↑0.61%	↓5.52%			
		红土盐田港REIT	180301.SZ	↓9.11%	↓3.55%	↓11.48%			
	保租房	红土深圳安居REIT	180501.SZ	↓0.66%	↓0.33%	↑33.05%			
		中金厦门安居REIT	508058.SH	↓2.41%	↑1.41%	↑46.58%			
		华夏北京保障房REIT	508068.SH	↑0.03%	↓1.29%	↑52.75%			
		华夏华润有巢REIT	508077.SH	↓3.50%	↑1.20%	↑8.52%			
特许经营权类	高速公路	浙商沪杭甬REIT	508001.SH	↓9.20%	↓4.00%	↓43.86%			
		华夏中国交建REIT	508018.SH	↑0.86%	↑6.57%	↓37.57%			
		国金中国铁建REIT	508008.SH	↓3.36%	↑3.68%	↓21.73%			
		华夏越秀高速REIT	180202.SZ	↓3.62%	↓2.00%	↓33.61%			
		平安广州广河REIT	180201.SZ	↓2.91%	↓0.47%	↓41.56%			
		中金安徽交控REIT	508009.SH	↓1.37%	↑7.34%	↓44.88%			
		华泰江苏交控REIT	508066.SH	↑2.98%	↑3.78%	↓21.68%			
		中金山东高速REIT	508007.SH	↓3.26%	↑3.67%	↑9.73%			
	生态环保	中航首钢绿能REIT	180801.SZ	↓0.58%	↑0.28%	↓15.61%			
		富国首创水务REIT	508006.SH	↑0.17%	↑3.71%	↓4.86%			
	能源	鹏华深圳能源REIT	180401.SZ	↓1.40%	↑1.62%	↓4.51%			
		中航京能光伏REIT	508096.SH	↓2.49%	↑2.84%	↓5.22%			
		中信建投国家电投新能源REIT	508028.SH	↓0.98%	↓1.23%	↓2.69%			

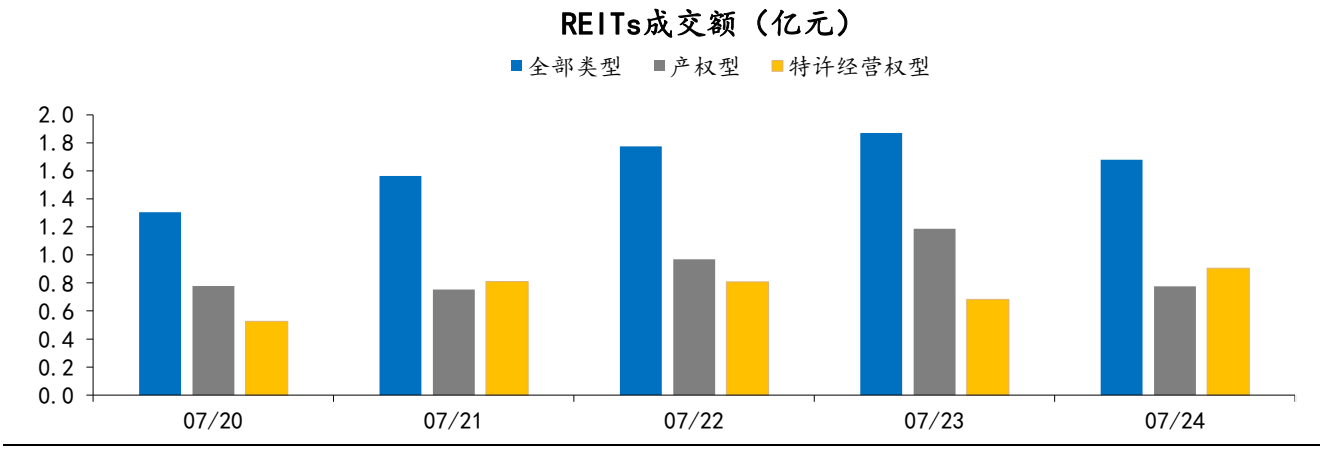
数据来源：Wind、东北证券

仅供内部参考，请勿外传！

3.2.成交额

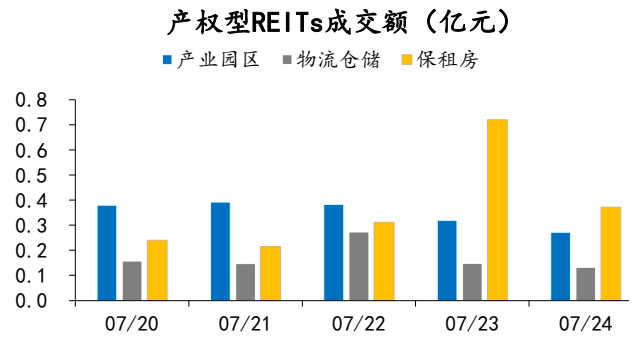
本周 REITs 成交额为 8.19 亿元，其中，产权型 REITs 成交额为 4.46 亿元，特许经营型 REITs 成交额为 3.73 亿元，产权型 REITs 中，产业园区型 REITs 成交额为 1.75 亿元，保租房型 REITs 成交额为 1.86 亿元，物流仓储型 REITs 成交额为 0.86 亿元，特许经营权型 REITs 中，高速公路型 REITs 成交额为 2.40 亿元，生态环保型 REITs 成交额为 0.39 亿元，能源型 REITs 成交额为 0.95 亿元。

图 12：REITs 成交额情况



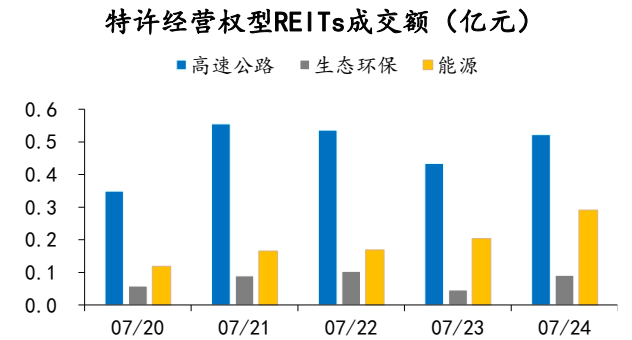
数据来源：Wind、东北证券

图 13：产权型 REITs 成交额情况



数据来源：Wind、东北证券

图 14：特许经营权型 REITs 成交额情况



数据来源：Wind、东北证券

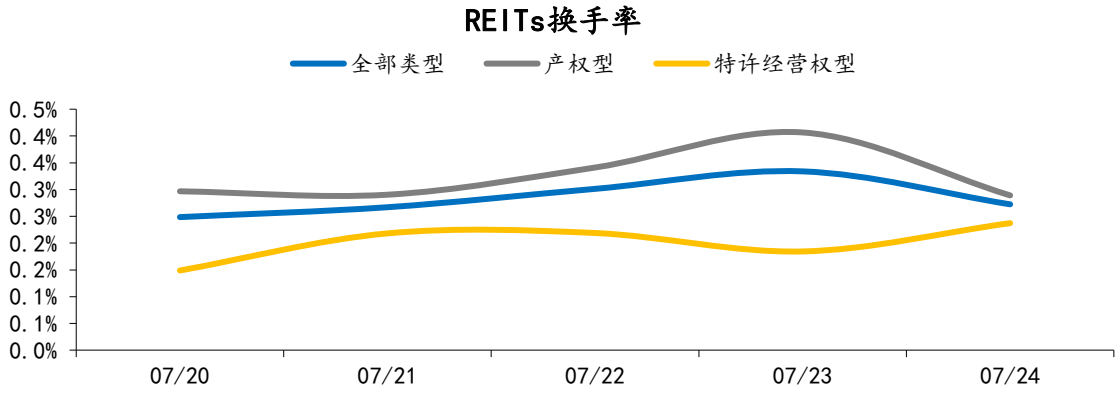


仅供内部参考，请勿外传！

3.3.换手率

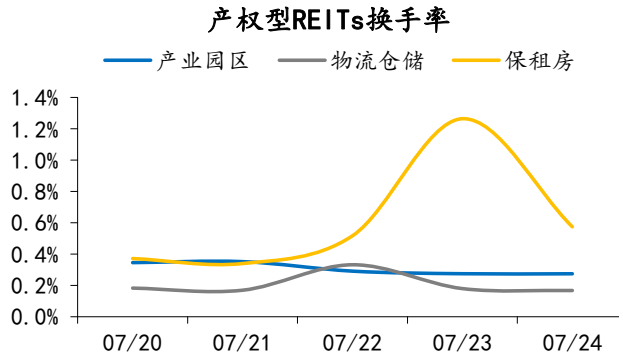
本周 REITs 换手率为 0.29%，环比-0.03pcts。其中，产权型 REITs 换手率为 0.30%，环比-0.03pcts；特许经营型 REITs 换手率为 0.21%，环比-0.07pcts。产权型 REITs 中，产业园区型 REITs 换手率为 0.21%，环比-0.10pcts；保租房型 REITs 换手率为 0.52%，环比 0.05pcts；物流仓储型 REITs 换手率为 0.21%，环比-0.09pcts。特许经营权型 REITs 中，高速公路型 REITs 换手率为 0.19%，环比-0.02pcts；生态环保型 REITs 换手率为 0.36%，环比-0.04pcts；能源型 REITs 换手率为 0.14%，环比-0.54pcts。

图 15：REITs 换手率情况



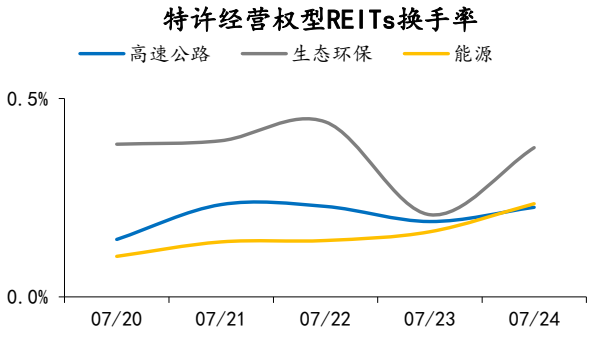
数据来源：Wind、东北证券

图 16：产权型 REITs 换手率情况



数据来源：Wind、东北证券

图 17：特许经营权型 REITs 换手率情况



数据来源：Wind、东北证券

仅供内部参考，请勿外传！

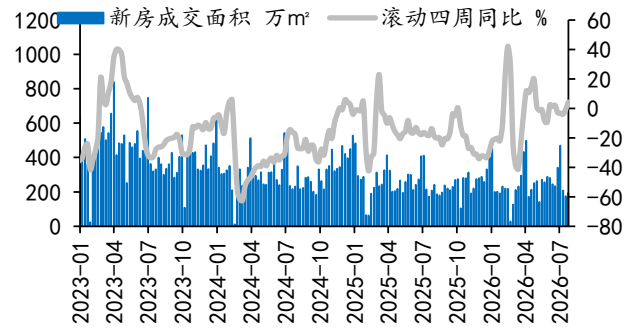
4. 楼市成交

本周(2026 年 7 月 18 日-2026 年 7 月 24 日，本章“楼市成交”下同）,新房和二手房成交面积滚动四周同比分别+4.19%/+7.96%，累计同比分别-9.29%/-1.30%。

4.1.新房

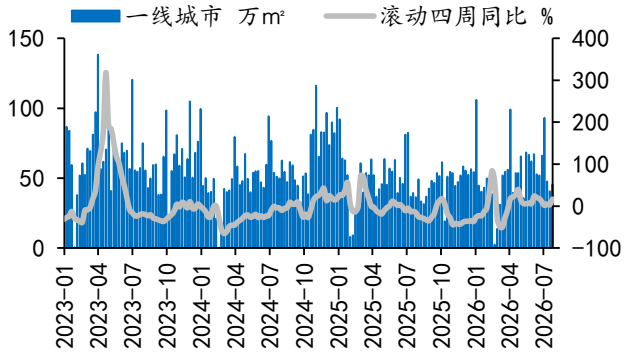
本周新房成交滚动四周同比上升、累计同比下降。本周我们覆盖的 45 城商品房成交 193.96 万㎡，滚动四周同比+4.19%。其中一、二、三四线城市滚动四周同比分别+16.37%、+4.30%、-15.22%。

图 18：样本城市新房成交面积



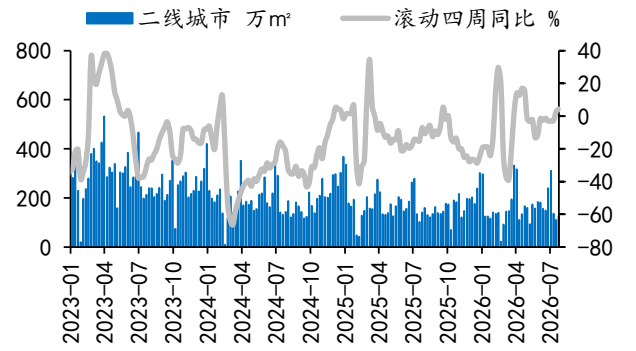
数据来源：Wind、东北证券

图 19：一线城市新房成交面积



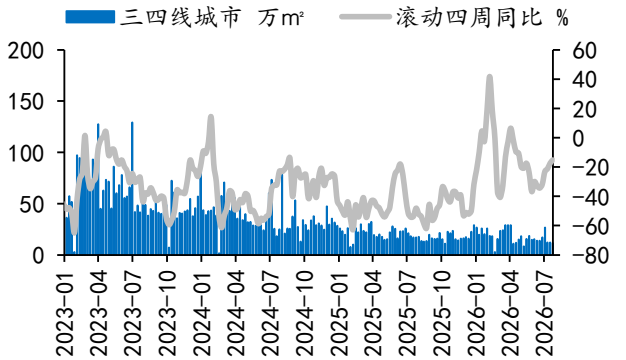
数据来源：Wind、东北证券

图 20：二线城市新房成交面积



数据来源：Wind、东北证券

图 21：三四线城市新房成交面积



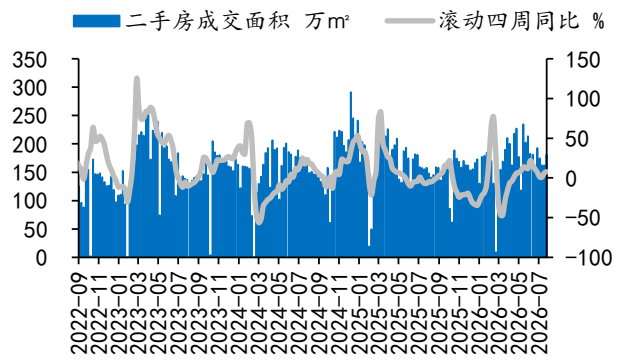
数据来源：Wind、东北证券

仅供内部参考，请勿外传！

4.2.二手房

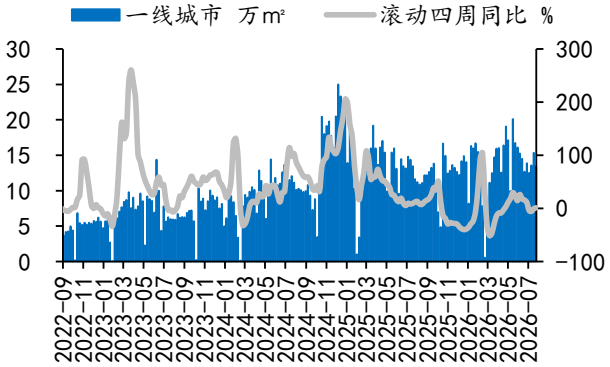
本周二手房成交滚动四周同比上升、累计同比下降。本周我们覆盖的 14 城二手房成交 180.82 万㎡，滚动四周同比+7.96%。其中一、二、三四线城市滚动四周同比分别+1.16%、+9.06%、-10.32%。14 城二手房年初至今累计成交面积同比-1.30%，其中一、二、三四线城市二手房年初至今累计成交量同比分别+0.58%、-2.24%、+10.03%。

图 22：样本城市二手房成交面积



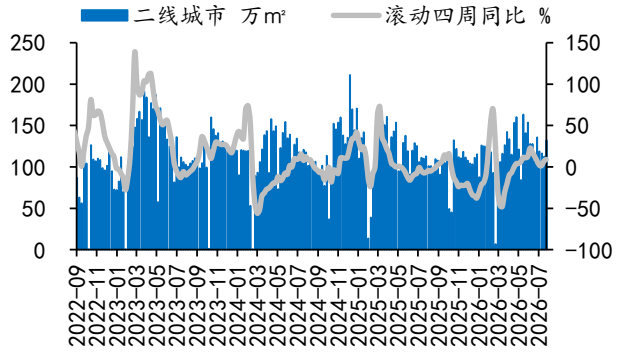
数据来源：Wind、东北证券

图 23：一线城市二手房成交面积



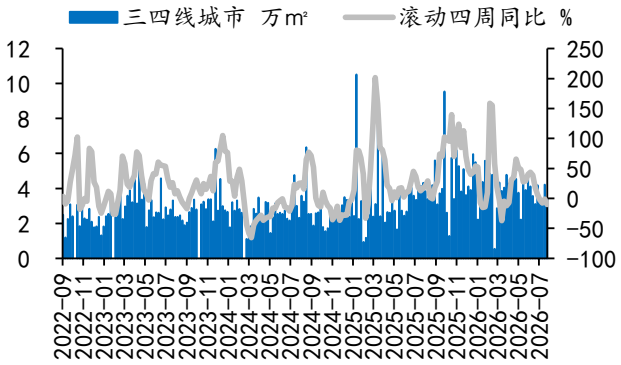
数据来源：Wind、东北证券

图 24：二线城市二手房成交面积



数据来源：Wind、东北证券

图 25：三四线城市二手房成交面积



数据来源：Wind、东北证券

仅供内部参考，请勿外传！

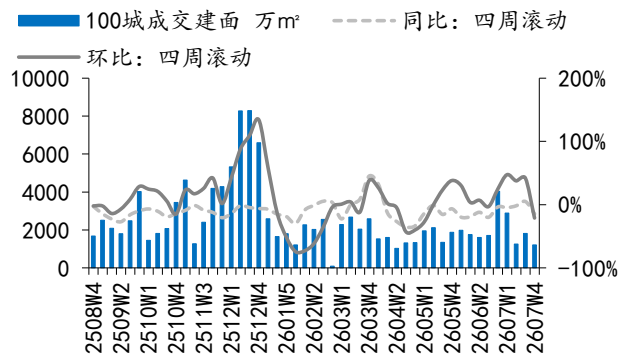
5. 土地市场

本周百城供应和成交建面环比-19.01%/-21.31%，溢价率 2.24%，一线供应和成交建面环比-20.14%/+86.59%，溢价率 4.71%，二线供应和成交建面环比-34.03%/-31.81%，溢价率 0.81%,三四线供应和成交建面环比-9.64%/-19.75%，溢价率 2.46%。

5.1.100 大中城市

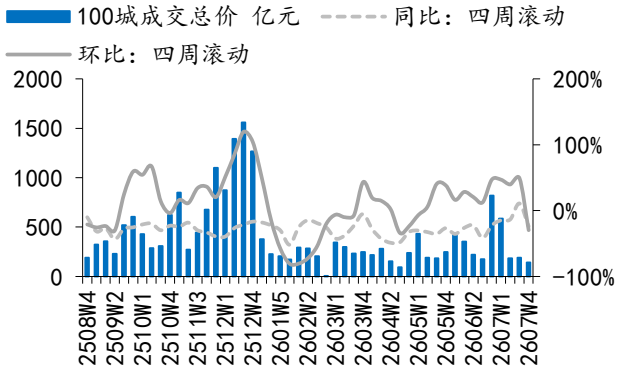
100 大中城市供应建面环比下降，成交建面环比下降，溢价率环比下降。本周 100 大中城市供应建面 1334 万平方米、成交建面 1209 万平方米、成交总价 141 亿元，滚动四周环比分别-19.01%、-21.31%、-29.75%；成交面积与供应面积比例为+99.57%，环比-25.75pct；溢价率为 2.24%，环比-1.06pct。

图 26：百城土地成交建面滚动同/环比



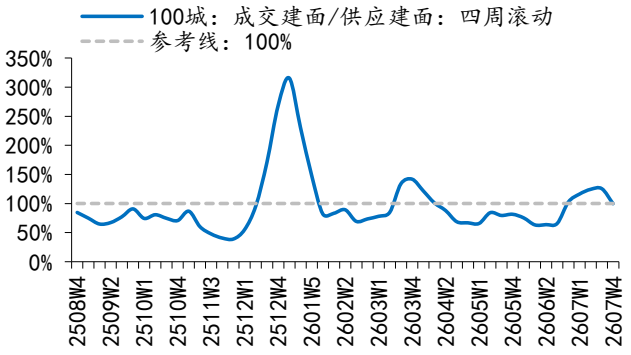
数据来源：Wind、东北证券

图 27：百城土地成交总价滚动同/环比



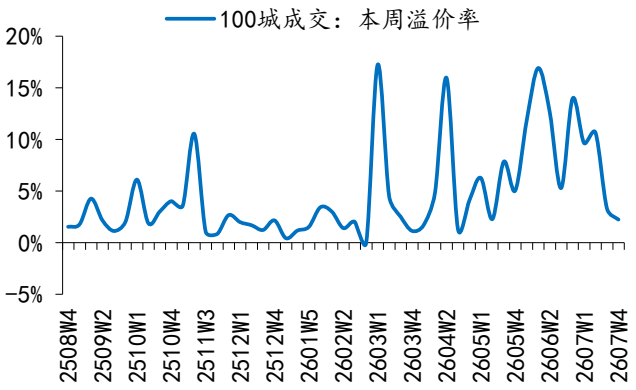
数据来源：Wind、东北证券

图 28：百城成交/供应建面四周滚动



数据来源：Wind、东北证券

图 29：百城土地成交溢价率



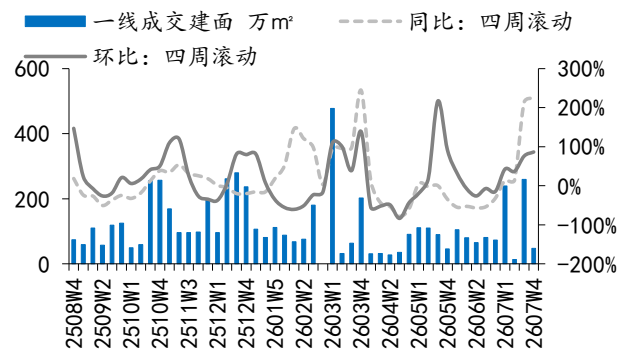
数据来源：Wind、东北证券

仅供内部参考，请勿外传！

5.2.一线城市

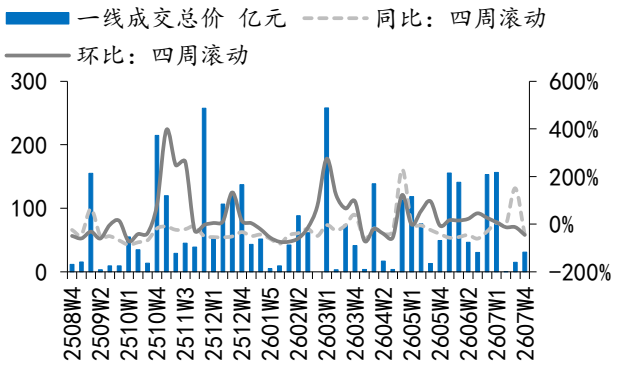
一线城市供应建面环比下降，成交建面环比上升，溢价率环比上升。本周一线城市供应建面 46 万平方米、成交建面 48 万平方米、成交总价 31 亿元，滚动四周环比分别-20.14%、+86.59%、-45.30%；成交面积与供应面积比例为+148.12%，环比 24.16pct；溢价率为 4.71%，环比+4.71pct。

图 30：一线土地成交建面滚动同/环比



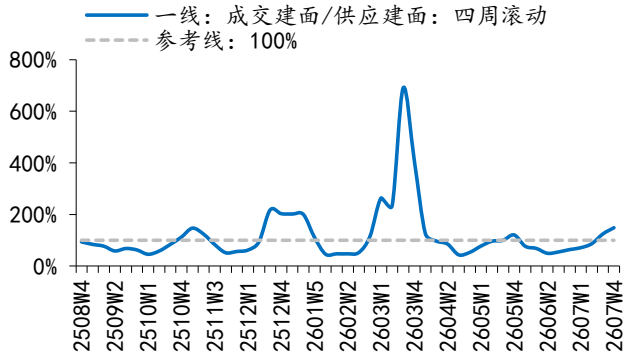
数据来源：Wind、东北证券

图 31：一线土地成交总价滚动同/环比



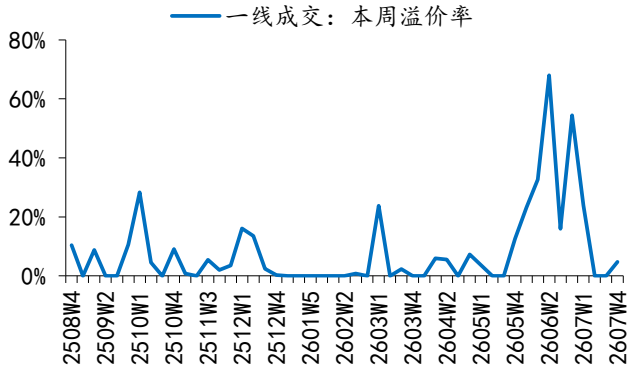
数据来源：Wind、东北证券

图 32：一线成交/供应建面四周滚动



数据来源：Wind、东北证券

图 33：一线土地成交溢价率



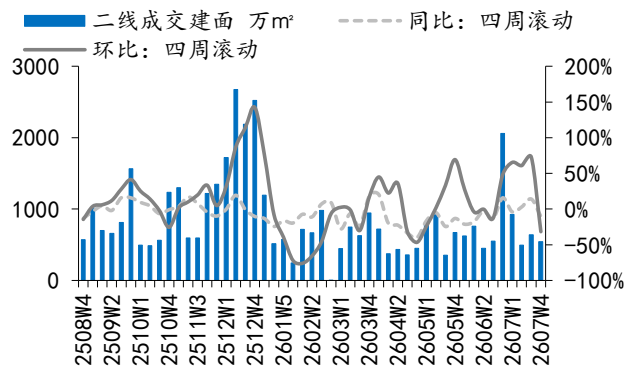
数据来源：Wind、东北证券

仅供内部参考，请勿外传！

5.3.二线城市

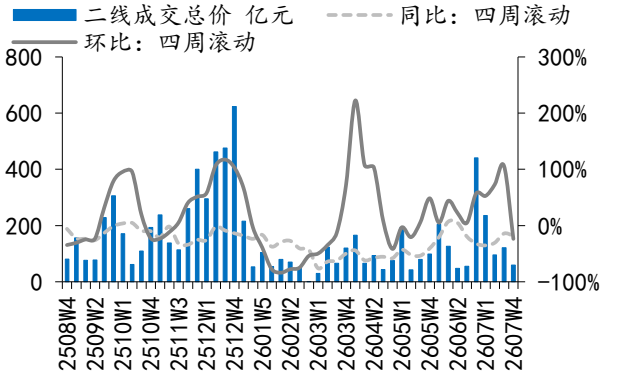
二线城市供应建面环比下降，成交建面环比下降，溢价率环比下降。本周二线城市供应建面 511 万平方米、成交建面 545 万平方米、成交总价 60 亿元，滚动四周环比分别-34.03%、-31.81%、-23.49%；成交面积与供应面积比例为+122.75%，环比-53.00pct；溢价率为 0.81%，环比-3.17pct。

图 34：二线土地成交建面滚动同/环比



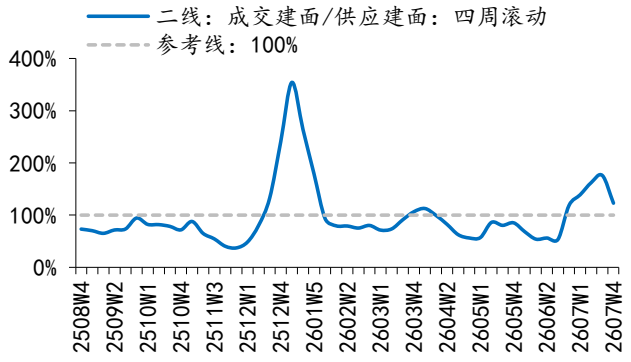
数据来源：Wind、东北证券

图 35：二线土地成交总价滚动同/环比



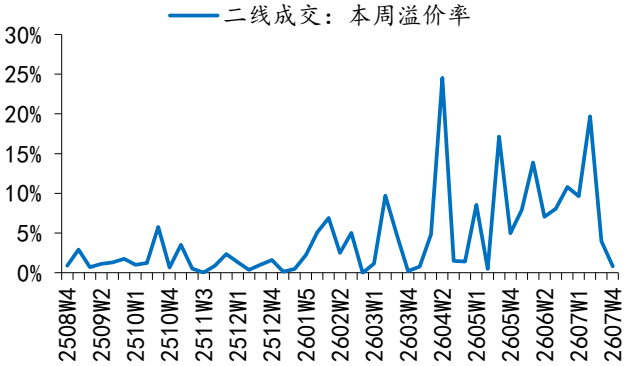
数据来源：Wind、东北证券

图 36：二线成交/供应建面四周滚动



数据来源：Wind、东北证券

图 37：二线土地成交溢价率



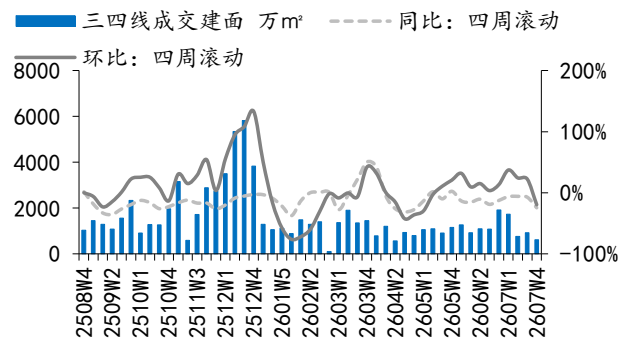
数据来源：Wind、东北证券

仅供内部参考，请勿外传！

5.4.三四线城市

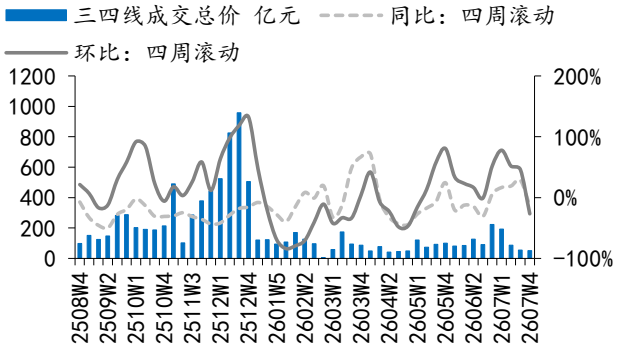
三四线城市供应建面环比下降，成交建面环比下降，溢价率环比下降。本周三四线城市供应建面 778 万平方米、成交建面 616 万平方米、成交总价 50 亿元，滚动四周环比分别-9.64%、-19.75%、-26.77%；成交面积与供应面积比例为+85.22%，环比-17.39pct；溢价率为 2.46%，环比-0.27pct。

图 38：三四线土地成交建面滚动同/环比



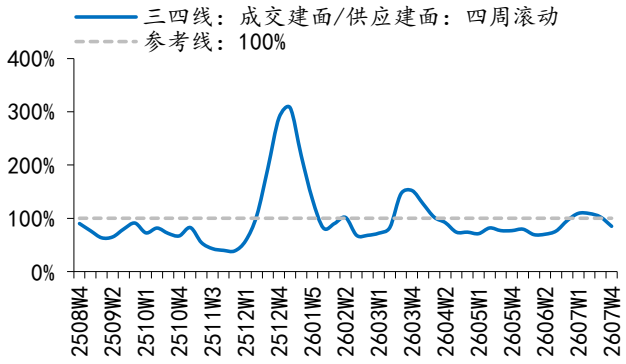
数据来源：Wind、东北证券

图 39：三四线土地成交总价滚动同/环比



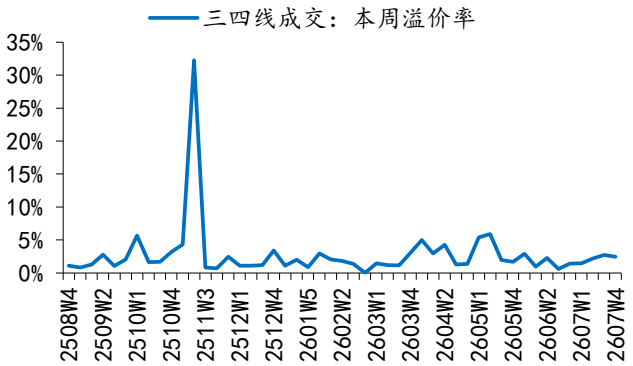
数据来源：Wind、东北证券

图 40：三四线成交/供应建面四周滚动



数据来源：Wind、东北证券

图 41：三四线土地成交溢价率



数据来源：Wind、东北证券

仅供内部参考，请勿外传！

6. 政策梳理

表 4：近期房地产政策及表态

发布时间	区域	文件/政策/新闻	政策内容
2026/7/13	全国	《扩大消费“十五五”规划》	其中，在“推动商品消费扩容升级”章节中，《规划》将住房消费纳入大宗耐用商品消费体系，涉及“好房子”建设、城中村改造、危旧房改造、老旧小区改造、居民自主更新、物业服务质量提升等多项房地产相关部署。此外，在“着力提升消费能力”和“清理优化不合理限制性措施”等章节中也有多处涉及房地产的内容。

数据来源：财联社、东北证券

仅供内部参考，请勿外传！

研究团队简介：

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

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

分析师声明

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

投资评级说明

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

仅供内部参考，请勿外传！

重要声明

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

本公司具有中国证监会核准的证券投资咨询业务资格。

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

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

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

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

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

东北证券股份有限公司

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

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