

房地产行业周报（2026 年第 31 周）

重点房企拿地积极度提升，政治局会议最新定调房地产

- **板块行情：**第 31 周（7 月 27 日-7 月 31 日）申万一级行业指数中，房地产指数上涨 5.0%，在 31 个一级行业板块中排名第 8。
- **政策要闻：中央层面：**7 月 30 日，中共中央政治局召开会议，分析研究当前经济形势，部署下半年经济工作。会议通稿中与宏观政策和房地产相关的主要内容如下：1）实施好更加积极的财政政策和适度宽松的货币政策，充分发挥各项存量政策效能，及时谋划出台务实管用的增量政策，加大逆周期调节力度，加力扩大内需、优化供给，切实保障和改善民生。2）宏观政策要发力提效，加快财政支出和债券资金使用进度，有力推进“两重”建设和“两新”工作。兜牢基层“三保”底线。综合运用并适时调整货币政策工具，优化实施财政金融协同促内需政策。3）要有效扩大国内需求，适应不同群体消费需求扩大优质供给，挖掘服务消费潜力。4）要切实筑牢安全屏障。稳定房地产市场，实施好一揽子化债方案，扎实推进地方中小金融机构改革化险、减量提质。
- **公司动态：**1）绿城中国：7 月 28 日，绿城以总价 168593 万元竞得广州荔湾区花地大道以东 AF021637 地块，楼面价 24501.12 元/㎡，溢价率 40.97%。该地块起拍价 119593 万元，楼面起价 17380 元/㎡，地处花地湾核心区位，与地铁 11 号线坑口站仅一路之隔。地块出让宗地面积 24660.11 ㎡（包含 7017.37 ㎡配建道路），容积率 3.9，建筑面积 68810.33 ㎡。2）保利发展、华润置地：7 月 28 日，保利发展、华润置地联合体以 161.2 亿元的价格竞得杨浦区八埭头地块，成交综合楼面价 102023 元/平方米，溢价率 35.83%。该地块起始价为 118.68 亿元，用地性质为综合用地（含住宅），规划建筑面积 158003 平方米。3）保利发展：7 月 28 日，保利发展&徐汇城投联合体以 70.6 亿元总价竞得上海徐汇区桂林公园地块，成交楼板价 79073 元/平方米，溢价率 24.51%。该地块为商住组合用地，其中住宅用地面积约 29248 平方米，容积率 2.2；商业用地面积约 17814 平方米，容积率 1.4，规划为约 2.49 万平方米酒店。地块位于内中环，临近地铁 12 号线和 15 号线，是板块内断供五年后的首次补货。
- **销售端：第 31 周新房成交环比增加 25%，二手房成交环比减少 7%。**1）本周 20 城商品房成交面积 197 万方，商品房日平均成交面积 28.1 万方，环比增加 25%，同比增加 7%。2）从累计数据来看，年初至今 20 城商品房成交面积 5704 万方，累计同比减少 6%。3）第 31 周 11 城二手房成交面积 209 万方，日平均成交面积 29.8 万方，环比减少 7%，同比增加 16%。4）从累计数据来看，年初至今 11 城二手房成交面积 6515 万方，同比增加 5%。
- **投资策略：**三个方向，寻找地产 alpha。当前房地产市场三个问题仍需关注：新房需求中枢下滑；库存尚未解决；土地财政对经济的拖累，对地产有负面影响，我们预计 2026 年房地产销售量价或仍面临一定下行压力，寻找 alpha 尤为重要。1）对于开发类房企，我们认为高拿地精准度才能保障资产端收益率，进而走出 alpha 行情，区域深耕型房企更适应本轮房地产市场缩圈的大趋势，同时对深耕城市楼市非常熟悉，管理半径小促进沟通成本降低，拿地决策胜率高，建议关注绿城中国、滨江集团、建发国际集团、中国海外宏洋集团、华润置地、越秀地产。2）对于稳定红利资产，一个方向是头部购物中心，α 属性强，即使面临消费下行也能保持租金稳定甚至增长，推荐旗下购物中心基本为商圈头部且运营能力处于第一梯队的太古地产，建议关注香港铜锣湾头部购物中心持有者希慎兴业。3）另一个重要方向为中介龙头，通过对经纪人强管控建立高效的中央交易系统，大幅提高交易效率，保持高市占率，因此建议关注中介龙头贝壳-W，重视贝壳降本增效后稳态现金流。
- **风险提示：**产业、人口兑现不及预期，广义财政发力不足。

推荐（维持）

华创证券研究所

证券分析师：单戈

邮箱：shange@hcyjs.com
执业编号：S0360522110001

证券分析师：许常捷

邮箱：xuchangjie@hcyjs.com
执业编号：S0360525030002

证券分析师：杨航

邮箱：yanghang@hcyjs.com
执业编号：S0360525090001

行业基本数据

		占比%
股票家数(只)	107	0.01
总市值(亿元)	9,974.46	0.80
流通市值(亿元)	9,595.19	1.00

相对指数表现

%	1M	6M	12M
绝对表现	-3.2%	-21.4%	-14.4%
相对表现	4.7%	-18.8%	-27.0%



相关研究报告

- 《房地产行业周报（2026 年第 30 周）：楼市成交环比增加，广州拟出台住房“十五五”规划》
2026-07-29
- 《房地产行业周报（2026 年第 29 周）：楼市成交同比增加，招蛇成都、南京拿地》
2026-07-20
- 《房地产行业周报（2026 年第 28 周）：一线城市新房累计成交同比增速转正，保利杭州萧山世纪城拿地》
2026-07-14

目 录

一、房地产上涨 5.0%，板块排名第 8 位	4
二、政策要闻	5
三、销售端：新房成交同比增加 7%，二手房成交同比增加 16%	9
（一）新房市场：第 31 周 20 城成交面积同比增加 7%	9
（二）二手房市场：第 31 周 11 城成交面积同比增加 16%	10
四、融资端：本周发债企业大部分为地方国企	11
五、投资建议	12
六、风险提示	12

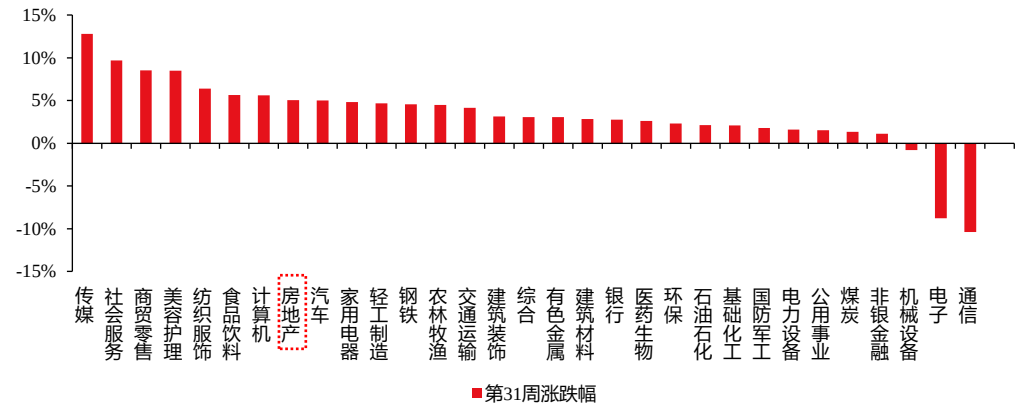
图表目录

图表 1	第 31 周申万地产板块上涨 5.0%，板块排名第 8 位	4
图表 2	首开股份涨幅达 21.5%	4
图表 3	合肥城建周跌幅达 21.5%	4
图表 4	恒大物业涨幅达 22.7%	5
图表 5	弘阳地产跌幅达 20.0%	5
图表 6	各地房地产政策回顾	6
图表 7	公司动态	8
图表 8	第 31 周 20 城商品房单日平均成交面积 28.1 万方	9
图表 9	第 31 周 20 城新建商品房成交面积 197 万方	10
图表 10	第 31 周 11 城合计二手房日平均成交面积 29.8 万方	10
图表 11	第 31 周 11 城二手房成交面积 209 万方	11
图表 12	本周发债企业大部分为地方国企	11

一、房地产上涨 5.0%，板块排名第 8 位

第 31 周申万地产板块上涨 5.0%。第 31 周（7 月 27 日-7 月 31 日）申万一级行业指数中，房地产指数上涨 5.0%，在 31 个一级行业板块中排名第 8 位。

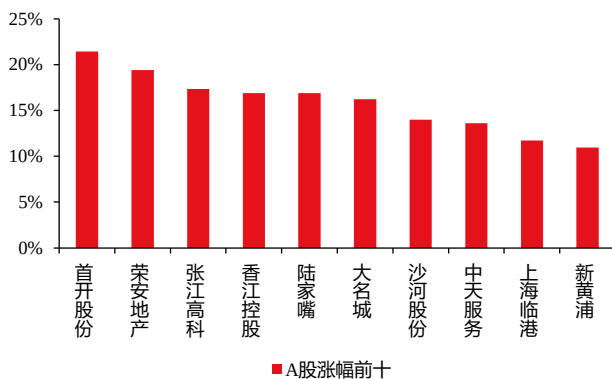
图表 1 第 31 周申万地产板块上涨 5.0%，板块排名第 8 位



资料来源：iFinD，华创证券

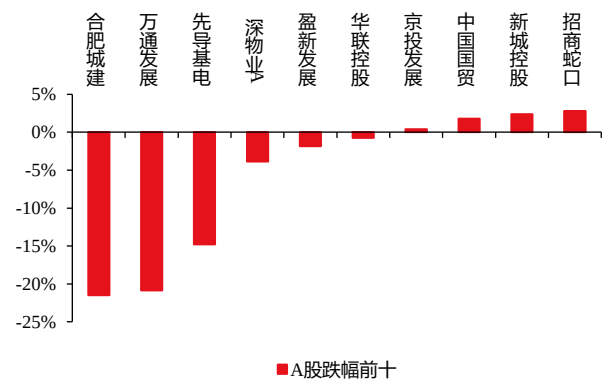
本周 A 股板块内涨幅第一为首开股份，涨幅达 21.5%。从 A 股表现来看，涨幅前五的个股分别为首开股份、荣安地产、张江高科、香江控股、陆家嘴。跌幅前五的个股分别为合肥城建、万通发展、先导基电、深物业 A、盈新发展。

图表 2 首开股份涨幅达 21.5%



资料来源：iFinD，华创证券

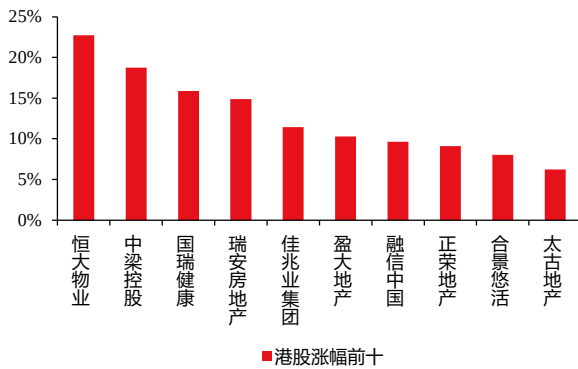
图表 3 合肥城建周跌幅达 21.5%



资料来源：iFinD，华创证券

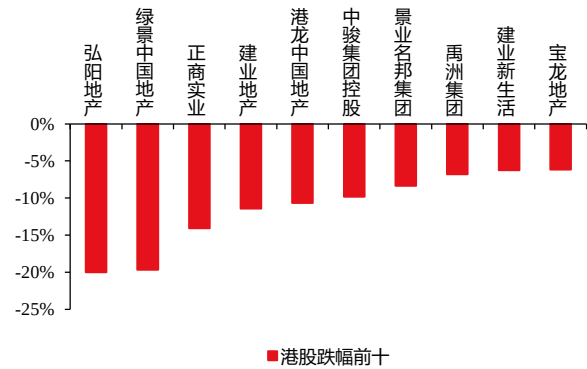
港股板块内涨幅第一的恒大物业，上涨 22.7%。港股表现来看，第 31 周涨幅排名前五的个股分别为恒大物业、中梁控股、国瑞健康、瑞安房地产、佳兆业集团，跌幅前五的个股分别为弘阳地产、绿景中国地产、正商实业、建业地产、港龙中国地产。

图表 4 恒大物业涨幅达 22.7%



资料来源: iFinD, 华创证券

图表 5 弘阳地产跌幅达 20.0%



资料来源: iFinD, 华创证券

二、政策要闻

中央层面: 7月30日, 中共中央政治局召开会议, 分析研究当前经济形势, 部署下半年经济工作。会议通稿中与宏观政策和房地产相关的主要内容如下: 1) 实施好更加积极的财政政策和适度宽松的货币政策, 充分发挥各项存量政策效能, 及时谋划出台务实管用的增量政策, 加大逆周期调节力度, 加力扩大内需、优化供给, 切实保障和改善民生。2) 宏观政策要发力提效, 加快财政支出和债券资金使用进度, 有力推进“两重”建设和“两新”工作。兜牢基层“三保”底线。综合运用并适时调整货币政策工具, 优化实施财政金融协同促内需政策。3) 要有效扩大国内需求, 适应不同群体消费需求扩大优质供给, 挖掘服务消费潜力。4) 要切实筑牢安全屏障。稳定房地产市场, 实施好一揽子化债方案, 扎实推进地方中小金融机构改革化险、减量提质。

地方层面: 1) 北京: 7月28日北京市规划和自然资源委员会发布《北京市深化与城市更新相适应的街区控规管理改革实施意见》(京规自发〔2026〕204号), 适配城市存量提质阶段。新规将详细规划划分为街区控规、地块实施方案两级, 存量街区可简化控规编制, 无新增建筑的更新项目可延后区域评估, 大幅压缩房企老旧改造、城中村项目审批周期; 城中村、城市更新方案达标后可直接作为规划审批法定依据, 简化地产更新项目落地流程。政策要求成片盘活低效楼宇、地下、屋顶等存量空间, 建立多类清单统筹街区资源, 引导房企从零散楼盘开发转向整片街区综合更新; 通过梯次项目储备机制稳定城市更新项目供给, 鼓励国企与社会资本参与街区改造运维。同时政策引导地产聚焦老旧园区、楼宇转型升级, 依托轨道枢纽打造片区活力节点, 深耕15分钟生活圈配套改造, 发力适老化、适儿化地产配套, 行业发展重心全面由增量拿地转向存量盘活与城市更新赛道。2) 上海: 7月31日, 上海市规划和自然资源局印发《上海市加强土地管理“十五五”规划》, 对住宅、工业、商办用地设定量化供应目标。规划提出, 多措并举保障土地供应。“十五五”期间, 全市住宅用地供应总量不少于20平方公里, 有序推进保障性住房用地供应, 满足多层次、功能性、品质化的居住需求。精准调控商办用地供应, 围绕商务区能级提升和功能集聚, 在世博地区浦西片区、东方枢纽、中城地带等重点区域有序供应, 结合城中村改造、“15分钟社区生活圈”建设, 合理供应配套商业用地; 结合商务楼宇单元规划实施, 推动存量商办空间提质增效。“十五五”期间, 全市严控商办用地供给, 确保供应节奏、规模与市场需求精准匹配。落实“保量控价”要求, 充分保障产业用地供应, 统筹各类政策、要素和资源, 加强土地储备与产业项目供需衔接。增加工业、科研、仓储、公共服务混合用地供应, 推动产业项目用地供应向产业基地、产业社区、国家公

告开发区集中，“应保尽保”推动产业项目快速落地。“十五五”期间，全市年均可供应工业用地稳定在 10 平方公里以上。有效保障公共服务和基础设施用地。优先满足跨区域交通、能源、水利基础设施用地需求，探索实施大型生态用地不纳入建设用地管理。

图表 6 各地房地产政策回顾

时间	地区	政策类型	政策内容
2026/7/30	中央	政治局会议	7 月 30 日，中共中央政治局召开会议，分析研究当前经济形势，部署下半年经济工作。会议通稿中与宏观政策和房地产相关的主要内容如下：1）实施好更加积极的财政政策和适度宽松的货币政策，充分发挥各项存量政策效能，及时谋划出台务实管用的增量政策，加大逆周期调节力度，加力扩大内需、优化供给，切实保障和改善民生。2）宏观政策要发力提效，加快财政支出和债券资金使用进度，有力推进“两重”建设和“两新”工作。兜牢基层“三保”底线。综合运用并适时调整货币政策工具，优化实施财政金融协同促内需政策。3）要有效扩大国内需求，适应不同群体消费需求扩大优质供给，挖掘服务消费潜力。4）要切实筑牢安全屏障。稳定房地产市场，实施好一揽子化债方案，扎实推进地方中小金融机构改革化险、减量提质。
2026/7/28	北京	街区控规改革	7 月 28 日北京市规划和自然资源委员会发布《北京市深化与城市更新相适应的街区控规管理改革实施意见》（京规自发〔2026〕204 号），适配城市存量提质阶段。新规将详细规划划分为街区控规、地块实施方案两级，存量街区可简化控规编制，无新增建筑的更新项目可延后区域评估，大幅压缩房企老旧改造、城中村项目审批周期；城中村、城市更新方案达标后可直接作为规划审批法定依据，简化地产更新项目落地流程。政策要求成片盘活低效楼宇、地下、屋顶等存量空间，建立多类清单统筹街区资源，引导房企从零散楼盘开发转向整片街区综合更新；通过梯次项目储备机制稳定城市更新项目供给，鼓励国企与社会资本参与街区改造运维。同时政策引导地产聚焦老旧园区、楼宇转型升级，依托轨道枢纽打造片区活力节点，深耕 15 分钟生活圈配套改造，发力适老化、适儿化地产配套，行业发展重心全面由增量拿地转向存量盘活与城市更新赛道。
2026/7/31	上海	“十五五”规划	7 月 31 日，上海市规划和自然资源局印发《上海市加强土地管理“十五五”规划》，对住宅、工业、商办用地设定量化供应目标。规划提出，多措并举保障土地供应。“十五五”期间，全市住宅用地供应总量不少于 20 平方公里，有序推进保障性住房用地供应，满足多层次、功能性、品质化的居住需求。精准调控商办用地供应，围绕商务区能级提升和功能集聚，在世博地区浦西片区、东方枢纽、中城地带等重点区域有序供应，结合城中村改造、“15 分钟社区生活圈”建设，合理供应配套商业用地；结合商务楼宇单元规划实施，推动存量商办空间提质增效。“十五五”期间，全市严控商办用地供给，确保供应节奏、规模与市场需求精准匹配。落实“保量控价”要求，充分保障产业用地供应，统筹各类政策、要素和资源，加强土地储备与产业项目供需衔接。增加工业、科研、仓储、公共服务混合用地供应，推动产业项目用地供应向产业基地、产业社区、国家公告开发区集中，“应保尽保”推动产业项目快速落地。“十五五”期间，全市年均可供应工业用地稳定在 10 平方公里以上。有效保障公共服务和基础设施用地。优先满足跨区域交通、能源、水利基础设施用地需求，探索实施大型生态用地不纳入建设用地管理。

资料来源：中指研究院，北京市规划和自然资源委员会，上海市规划和自然资源局，华创证券整理

公司层面：1) 绿城中国：7月28日，绿城以总价168593万元竞得广州荔湾区花地大道以东AF021637地块，楼面价24501.12元/㎡，溢价率40.97%。该地块起拍价119593万元，楼面起价17380元/㎡，地处花地湾核心区，与地铁11号线坑口站仅一路之隔。地块出让宗地面积24660.11㎡（包含7017.37㎡配建道路），容积率3.9，建筑面积68810.33㎡。2) 保利发展、华润置地：7月28日，保利发展、华润置地联合体以161.2亿元的价格竞得杨浦区八埭头地块，成交综合楼面价102023元/平方米，溢价率35.83%。该地块起始价为118.68亿元，用地性质为综合用地（含住宅），规划建筑面积158003平方米。3) 保利发展：7月28日，保利发展&徐汇城投联合体以70.6亿元总价竞得上海徐汇区桂林公园地块，成交楼板价79073元/平方米，溢价率24.51%。该地块为商住组合用地，其中住宅用地面积约29248平方米，容积率2.2；商业用地面积约17814平方米，容积率1.4，规划为约2.49万平方米酒店。地块位于内中环，临近地铁12号线和15号线，是板块内断供五年后的首次补货。4) 中国海外发展：7月28日，中海地产以46.814亿元竞得北京朝阳区酒仙桥旧城区改建项目1019-0013-1地块，溢价率25.84%，折合楼面价约8.11万元/㎡。该地块用地规模约2.31公顷，规划地上建筑面积约5.775万㎡，起拍价37.2亿元，起拍楼面价约6.44万元/㎡。地块位于朝阳区酒仙桥街道，四环至五环之间，邻近地铁14号线将台站、东风北桥站，周边有久隆生活广场、颐堤港、将台滨河公园、华信医院等配套设施。地块容积率2.5，限高80米，为二类居住用地。根据规划要求，地块东南侧含半幅街坊路，半幅路宽4米，该街坊路纳入土地出让范围，由二级单位负责建设，计入建设用地基底面积核算容积率，与项目同期建成并保证对外开放。5) 招商蛇口：7月29日，招商蛇口以总价6.57亿元竞得成都一宗位于成华区二仙桥街道的住宅用地，溢价率2.99%。该地块编号CH07(070102):2026-030，位于二仙桥街道人民塘社区10号地块，用地性质为二类城镇住宅用地，出让面积23800.17平方米，合35.7003亩，规划建筑面积47600.34平方米，容积率2.0。地块起拍楼面价13400元/平方米，折合起始总价约6.38亿元。6) 绿城中国：7月29日，绿城以总价10.87亿元、楼面地价21172元/平方米竞得青岛崂山区张村河板块一宗低密商住地块，溢价率12.55%。这是绿城首次进入崂山市场。该地块位于辽阳东路北、蜀山路西，与崂山壹号院相邻，占地面积39499.4平方米，容积率不超过1.3，建筑密度≤30%，绿地率≥30%，总建筑面积约51349.22平方米，其中住宅建面约48349.22平方米，商业建面约3000平方米，商住比1:9。7) 绿城中国：7月29日，绿城以总价3.1亿元竞得温州瑞安莘塍东单元(0577-RA-BH-06)03-02地块，楼面价11013元/㎡，溢价5.45%。8) 绿城中国：7月29日，绿城以14362万元竞得位于张家港市人民路南侧、职中路西侧的2010-A20-A地块正式，楼面价9310元/㎡，溢价2.86%。该地块出让面积15124.53㎡，最大容积率1.02，是主城少有的低密住宅地块。9) 保利发展：7月30日，保利发展成功摘得济南历下区长岭山片区DCL-07-15地块，以9.237亿元底价成交，楼面价6500元/㎡。该地块位于历下区凤山路以东、凤山北路以南、长岭山以西，占地面积约71053㎡，容积率2.0，地上最大建筑面积约14.2万㎡，属于低密住宅用地。10) 招商蛇口：7月30日，招商以总价约23.4亿元竞得东莞松山湖编号2026WR003号住宅用地，折合楼面价约18795元/㎡。该地块起拍总价约22.4亿元，起拍楼面价约18000元/㎡。地块位于松山湖中心区，紧邻地铁1号线松山湖站，直线距离仅约300米，为近年少有的TOD住宅地块。地块用地面积56634.06平方米，计容建面124595平方米，容积率2.2，限高80米。11) 建发房产：7月30日，建发房产以49.77亿元竞得北京昌平区东小口镇CP02-0405-0002地块，溢价率10.6%，折合楼面价约3.66万元/㎡。该地块用地规模约5.64公顷，规划地上建筑面积约13.8万㎡，起拍价45亿元，折合楼面价约3.26万元/㎡。地块位于五环至六环之间，邻近地铁8号线和13号线换乘站霍营站、在建13B线东小口站，周边有西三旗万象汇、昌平区中西医结合医院、东小口城市休闲公园等配套。地块容积率2.45，建筑限高60米，四至为东至建昌

路、西至建昌西路、南至建材城南路、北至昌平区界。12) 绿城中国：7月30日，绿城以 14.706 亿元竞得北京门头沟区 S1 线区域组团 01-12 地块土地一级开发项目 MC00-0605-0114 地块，溢价率 16.71%，折合楼面价约 2.46 万元/平方米。该地块用地规模约 3.33 公顷，规划地上建筑面积约 5.99 万平方米，起拍价 12.6 亿元，折合楼面价约 2.1 万元/平方米。地块容积率 1.8，限高 60 米。13) 招商蛇口：7月30日，招商蛇口以总价 23.4171 亿元竞得东莞松山湖中心区 2026WR003 地块用地，成交楼面价 18795 元/㎡，溢价率 4.4%。该地块面积 56634.06 ㎡，容积率≤2.2，计容建面约 12.46 万㎡。

图表 7 公司动态

时间	房企	公告内容
2026/7/28	绿城中国	7月28日，绿城以总价 168593 万元竞得广州荔湾区花地大道以东 AF021637 地块，楼面价 24501.12 元/㎡，溢价率 40.97%。该地块起拍价 119593 万元，楼面起价 17380 元/㎡，地处花地湾核心区，与地铁 11 号线坑口站仅一路之隔。地块出让宗地面积 24660.11 ㎡（包含 7017.37 ㎡配建道路），容积率 3.9，建筑面积 68810.33 ㎡。
2026/7/28	保利发展、华润置地	7月28日，保利发展、华润置地联合体以 161.2 亿元的价格竞得杨浦区八埭头地块，成交综合楼面价 102023 元/平方米，溢价率 35.83%。该地块起始价为 118.68 亿元，用地性质为综合用地（含住宅），规划建筑面积 158003 平方米。
2026/7/28	保利发展	7月28日，保利发展&徐汇城投联合体以 70.6 亿元总价竞得上海徐汇区桂林公园地块，成交楼板价 79073 元/平方米，溢价率 24.51%。该地块为商住组合用地，其中住宅用地面积约 29248 平方米，容积率 2.2；商业用地面积约 17814 平方米，容积率 1.4，规划为约 2.49 万平方米酒店。地块位于内中环，临近地铁 12 号线和 15 号线，是板块内断供五年后的首次补货。
2026/7/28	中国海外发展	7月28日，中海地产以 46.814 亿元竞得北京朝阳区酒仙桥旧城区改建项目 1019-0013-1 地块，溢价率 25.84%，折合楼面价约 8.11 万元/㎡。该地块用地规模约 2.31 公顷，规划地上建筑面积约 5.775 万㎡，起拍价 37.2 亿元，起拍楼面价约 6.44 万元/㎡。地块位于朝阳区酒仙桥街道，四环至五环之间，邻近地铁 14 号线将台站、东风北桥站，周边有久隆生活广场、颐堤港、将台滨河公园、华信医院等配套设施。地块容积率 2.5，限高 80 米，为二类居住用地。根据规划要求，地块东南侧含半幅街坊路，半幅路宽 4 米，该街坊路纳入土地出让范围，由二级单位负责建设，计入建设用地基底面积核算容积率，与项目同期建成并保证对外开放。
2026/7/29	招商蛇口	7月29日，招商蛇口以总价 6.57 亿元竞得成都一宗位于成华区二仙桥街道的住宅用地，溢价率 2.99%。该地块编号 CH07(070102):2026-030，位于二仙桥街道人民塘社区 10 号地块，用地性质为二类城镇住宅用地，出让面积 23800.17 平方米，合 35.7003 亩，规划建筑面积 47600.34 平方米，容积率 2.0。地块起拍楼面价 13400 元/平方米，折合起始总价约 6.38 亿元。
2026/7/29	绿城中国	7月29日，绿城以总价 10.87 亿元、楼面地价 21172 元/平方米竞得青岛崂山区张村河板块一宗低密商住地块，溢价率 12.55%。这是绿城首次进入崂山市场。该地块位于辽阳东路北、蜀山路西，与崂山壹号院相邻，占地面积 39499.4 平方米，容积率不超过 1.3，建筑密度≤30%，绿地率≥30%，总建筑面积约 51349.22 平方米，其中住宅建面约 48349.22 平方米，商业建面约 3000 平方米，商住比 1:9。
2026/7/29	绿城中国	7月29日，绿城以总价 3.1 亿元竞得温州瑞安莘塍东单元(0577-RA-BH-06)03-02 地块，楼面价 11013 元/㎡，溢价 5.45%。
2026/7/29	绿城中国	7月29日，绿城以 14362 万元竞得位于张家港市人民路南侧、职中路西侧的 2010-A20-A 地块正式，楼面价 9310 元/㎡，溢价 2.86%。该地块出让面积 15124.53 ㎡，最大容积率 1.02，是主城少有的低密住宅地块。
2026/7/30	保利发展	7月30日，保利发展成功摘得济南历下区长岭山片区 DCL-07-15 地块，以 9.237 亿元底价成交，楼面价 6500 元/㎡。该地块位于历下区凤山路以东、凤山北路以南、长岭山以西，占地面积约 71053 ㎡，容积率 2.0，地上最大建筑面积约 14.2 万㎡，属于低密住宅用地。

2026/7/30	招商蛇口	7月30日，招商以总价约23.4亿元竞得东莞松山湖编号2026WR003号住宅用地，折合楼面价约18795元/平。该地块起拍总价约22.4亿元，起拍楼面价约18000元/平。地块位于松山湖中心区，紧邻地铁1号线松山湖站，直线距离仅约300米，为近年少有的TOD住宅地块。地块用地面积56634.06平方米，计容建面124595平方米，容积率2.2，限高80米。
2026/7/30	建发房产	7月30日，建发房产以49.77亿元竞得北京昌平区东小口镇CP02-0405-0002地块，溢价率10.6%，折合楼面价约3.66万元/m ² 。该地块用地规模约5.64公顷，规划地上建筑面积约13.8万m ² ，起拍价45亿元，折合楼面价约3.26万元/m ² 。地块位于五环至六环之间，邻近地铁8号线和13号线换乘站霍营站、在建13B线东小口站，周边有西三旗万象汇、昌平区中西医结合医院、东小口城市休闲公园等配套。地块容积率2.45，建筑限高60米，四至为东至建昌路、西至建昌西路、南至建材城南路、北至昌平区界。
2026/7/30	绿城中国	7月30日，绿城以14.706亿元竞得北京门头沟区S1线区域组团01-12地块土地一级开发项目MC00-0605-0114地块，溢价率16.71%，折合楼面价约2.46万元/平方米。该地块用地规模约3.33公顷，规划地上建筑面积约5.99万平方米，起拍价12.6亿元，折合楼面价约2.1万元/平方米。地块容积率1.8，限高60米。
2026/7/30	招商蛇口	7月30日，招商蛇口以总价23.4171亿元竞得东莞松山湖中心区2026WR003地块用地，成交楼面价18795元/m ² ，溢价率4.4%。该地块面积56634.06m ² ，容积率≤2.2，计容建面约12.46万m ² 。

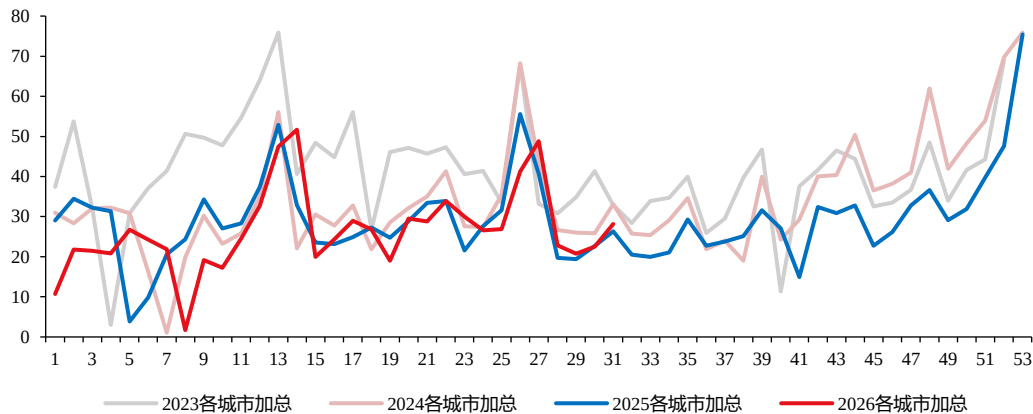
资料来源：观点网，华创证券

三、销售端：新房成交同比增加7%，二手房成交同比增加16%

（一）新房市场：第31周20城成交面积同比增加7%

从我们监测的20城数据来看，第31周20城商品房日均成交面积环比增加25%，同比增加7%。1）本周20城商品房成交面积197万方，商品房日平均成交面积28.1万方，环比增加25%，同比增加7%。2）从累计数据来看，年初至今20城商品房成交面积5704万方，累计同比减少6%。

图表8 第31周20城商品房单日平均成交面积28.1万方



资料来源：Wind，华创证券

第31周一线城市商品房成交面积为62.7万方，同比减少1%。1）分城市级别来看，一线、二线、三四线城市第31周成交面积分别为62.7万方、85.0万方、49.2万方，周环比增速分别为9%、30%、42%，周同比增速分别为-1%、10%、13%。2）一线城市中北京、

上海、广州、深圳成交面积同比增速分别为 0%、-17%、8%、68%，环比增速分别 40%、-19%、42%、7%；二线城市中杭州、宁波同比增速为 110%、83%；三四线城市中扬州、芜湖同比增速为 205%、164%。3) 从累计数据来看，一线城市商品房成交面积为 2038 万方，同比增加 1%。我们监测的 5 个二线城市商品房成交面积为 2242 万方，同比减少 9%；11 个三四线城市商品房成交面积为 1424 万方，同比减少 12%。

图表 9 第 31 周 20 城新建商品房成交面积 197 万方

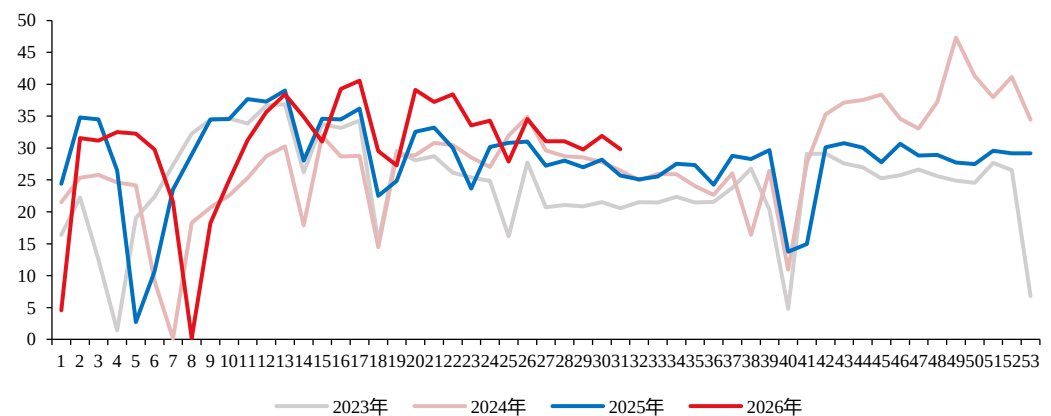
监测城市	本周成交面积 (万方)	上周成交面积 (万方)	周环比增速	周同比增速	本年累计成交面积 (万方)	本年累计同比增速
北京	14.9	10.7	40%	0%	493	-6%
上海	22.8	28.0	-19%	-17%	824	4%
广州	19.4	13.7	42%	8%	532	4%
深圳	5.7	5.3	7%	68%	189	0%
一线城市汇总 (4个)	62.7	57.7	9%	-1%	2038	1%
杭州	15.5	5.1	201%	110%	297	-11%
武汉	31.9	30.8	3%	-5%	765	5%
成都	25.4	20.1	26%	2%	827	-17%
苏州	7.4	6.6	12%	-12%	217	-22%
宁波	4.8	2.6	84%	83%	137	9%
二线城市汇总 (5个)	85.0	65.3	30%	10%	2242	-9%
惠州	2.7	3.8	-28%	13%	75	-10%
扬州	2.8	1.1	163%	205%	79	-20%
韶关	0.9	1.0	-16%	5%	39	-24%
南宁	9.9	6.7	48%	20%	223	-19%
佛山	11.8	11.5	3%	13%	384	-3%
温州	12.9	5.8	121%	-18%	436	-9%
绍兴	0.0	0.0	-	-	0.0	-100%
江门	2.3	2.6	-10%	25%	75	10%
莆田	0.4	0.6	-30%	60%	16	-17%
泰安	1.2	1.1	11%	-7%	67	32%
芜湖	4.3	0.5	-	164%	30	-67%
三四线城市汇总 (11个)	49.2	34.6	42%	13%	1424	-12%
20城合计	197	158	25%	7%	5704	-6%

资料来源: Wind, 华创证券

(二) 二手房市场: 第 31 周 11 城成交面积同比增加 16%

从我们监测的 11 城数据来看，第 31 周二手房成交面积同比增加 16%。1) 第 31 周 11 城二手房成交面积 209 万方，日平均成交面积 29.8 万方，环比减少 7%，同比增加 16%。2) 从累计数据来看，年初至今 11 城二手房成交面积 6515 万方，同比增加 5%。

图表 10 第 31 周 11 城合计二手房日平均成交面积 29.8 万方



资料来源: Wind, 华创证券

第 31 周监测的一线城市二手房成交面积同比增加 12%。1) 分城市级别来看，我们监测的一线、二线、三四线城市第 31 周二手房成交面积分别为 87.9 万方、90.1 万方、30.8 万

方，环比增速分别为 0%，-14%，1%，同比增速分别为 12%、20%、19%。2）一线城市中北京二手房成交面积 33.9 万方，同比增加 8%；上海二手房成交面积 42.7 方，同比增加 18%；深圳二手房成交面积 11.4 万方，同比增加 4%。3）二线城市中厦门成交面积同比增速为 329%。4）从累计数据来看，3 个一线城市二手房成交面积 2832 万方，同比增加 7%；5 个二线城市二手房成交面积 2803 万方，同比增加 1%；3 个三四线城市二手房成交面积 879 万方，同比增加 12%。

图表 11 第 31 周 11 城二手房成交面积 209 万方

城市	本周成交面积 (万方)	上周成交面积 (万方)	周环比增速	周同比增速	本年累计成交面积 (万方)	本年累计同比增速
北京	33.9	31.6	7%	8%	1034	3%
上海	42.7	43.0	-1%	18%	1384	11%
深圳	11.4	13.4	-15%	4%	414	3%
一线城市汇总 (3个)	87.9	87.9	0%	12%	2832	7%
杭州	6.2	7.9	-21%	-30%	294	-15%
苏州	15.9	18.2	-13%	31%	519	10%
成都	34.4	45.5	-24%	-6%	1338	-3%
青岛	14.5	14.6	-1%	12%	421	9%
厦门	19.1	18.8	2%	329%	232	23%
二线城市汇总 (5个)	90.1	105.0	-14%	20%	2803	1%
佛山	18.3	19.6	-7%	7%	548	14%
东莞	9.5	8.9	6%	42%	264	16%
江门	3.1	2.1	49%	44%	67	-13%
三四线城市汇总 (3个)	30.8	30.6	1%	19%	879	12%
11城合计	209	223	-7%	16%	6515	5%

资料来源：Wind，华创证券

四、融资端：本周发债企业大部分为地方国企

本周发债企业大部分为地方国企。1）第 31 周广州城建发行规模最大，发行公司债 20 亿元；2）金融街（北京）置业/兴垣物业公司发行的资产支持证券利率最高，为 2.69%，广州高新集团发行的公司债利率最低，为 1.63%。

图表 12 本周发债企业大部分为地方国企

发行人	发行人企业性质	债券简称	发行规模 (亿)	票面利率 (%)	发行期限(年)	债券类型
金融街(北京)置业	地方国企	26 金融 A1 优	5.61	2.69	18	资产支持证券
		26 金融 A1 次	0.09	-	18.011	
兴垣物业公司	地方国企	26 兴垣优	5.18	2.69	18	资产支持证券
		26 兴垣次	0.27	-	18	
甘肃建投	地方国企	26 甘建投 PPN001	-	-	3	非公开定向债务融资工具(PPN)
安徽鸿煜资本管理	地方国企	26 鸿煜 K1	3	2.38	5	公司债
常高新集团	地方国企	26 常高新 MTN001	8	1.92	5	中期票据
宝应城投	地方国企	26 宝应城投 PPN005	8.1	2.24	5	非公开定向债务融资工具(PPN)
广州高新集团	地方国企	26 广州高新 01	3	1.63	5	公司债
经开国控	地方国企	26 经开国控 MTN002	4	1.72	5	中期票据

广州城建	地方国企	26 广城 06	20	1.99	7	公司债
广州开投智荟 产业园集团	地方国企	26 智荟 01	3	1.87	5	公司债
江岸国资	地方国企	26 江岸国资 MTN001	8	1.94	5	中期票据
扬州经开	地方国企	26 扬开 04	3	2.05	5	公司债

资料来源：iFinD，华创证券

五、投资建议

三个方向，寻找地产 alpha。当前房地产市场三个问题仍需关注：新房需求中枢下滑；库存尚未解决；土地财政对经济的拖累，对地产有负面影响，我们预计 2026 年房地产销售量价或仍面临一定下行压力，寻找 alpha 尤为重要。1) 对于开发类房企，我们认为高拿地精准度才能保障资产端收益率，进而走出 alpha 行情，区域深耕型房企更适应本轮房地产市场缩圈的大趋势，同时对深耕城市楼市非常熟悉，管理半径小促进沟通成本降低，拿地决策胜率高，建议关注绿城中国、滨江集团、建发国际集团、中国海外宏洋集团、华润置地、越秀地产。2) 对于稳定红利资产，一个方向是头部购物中心， α 属性强，即使面临消费下行也能保持租金稳定甚至增长，推荐旗下购物中心基本为商圈头部且运营能力处于第一梯队的太古地产，建议关注香港铜锣湾头部购物中心所有者希慎兴业。3) 另一个重要方向为中介龙头，通过对经纪人强管控建立高效的中央交易系统，大幅提高交易效率，保持高市占率，因此建议关注中介龙头贝壳-W，重视贝壳降本增效后稳态现金流。

六、风险提示

产业、人口兑现不及预期，广义财政发力不足。

地产链和多元资产研究组团队介绍

房地产及建筑建材组组长、首席分析师：单戈

中国人民大学风险管理与精算学博士，4 年地产研究经验，曾任职于农银理财子、国泰君安证券研究所，2022 年加入华创证券研究所。

组长、资深分析师：郭忠良

曾任职于京东金融战略研究部。2017 年加入华创证券研究所。

分析师：黄雄

南开大学理学硕士，2019 年加入华创证券研究所。

分析师：许常捷

同济大学建筑与土木工程硕士，2 年地产研究经验，曾任职于华润置地，从事房地产投资（涉及住宅、租赁住房、商办综合体等），2022 年加入华创证券研究所。

分析师：杨航

上海财经大学学士，浙江大学硕士，2023 年加入华创证券研究所。

助理研究员：陈瀚磊

清华大学金融硕士，2026 年加入华创证券研究所。研究方向：建材、多元化地产。

华创证券机构销售通讯录

地区	姓名	职务	办公电话	企业邮箱
北京机构销售部	张昱洁	副总经理、北京机构销售总监	010-63214682	zhangyujie@hcyjs.com
	张婷	北京机构销售副总监		zhangting3@hcyjs.com
	刘懿	公募机构销售总监	010-63214682	liuyi@hcyjs.com
	顾翎蓝	资深销售经理	010-63214682	gulinglan@hcyjs.com
	刘颖	资深销售经理	010-66500821	liuying5@hcyjs.com
	阎星宇	销售经理		yanxingyu@hcyjs.com
	车一哲	销售经理		cheyizhe@hcyjs.com
	张羽驰	销售经理		zhangyuchi@hcyjs.com
	骆振琳	高级销售经理		luozhenlin@hcyjs.com
	刘亚东	销售经理		liuyadong@hcyjs.com
	白嘉琪	销售助理		baijiaqi@hcyjs.com
	吴昱颖	销售经理		wuyuying@hcyjs.com
	龚佳宁	机构销售		gongjianing@hcyjs.com
	周怡圆	资深销售经理		zhouyiyuan@hcyjs.com
	刘泽群	销售经理		liuzequn@hcyjs.com
深圳机构销售部	张娟	副总经理、深圳机构销售总监	0755-82828570	zhangjuan@hcyjs.com
	张嘉慧	资深销售经理	0755-82756804	zhangjiahui1@hcyjs.com
	王春丽	资深销售经理	0755-82871425	wangchunli@hcyjs.com
	王越	高级销售经理		wangyue5@hcyjs.com
	汪丽燕	销售经理	0755-83715428	wangliyan@hcyjs.com
	温雅迪	销售经理		wenyadi@hcyjs.com
	胡丁琳	销售经理		hudinglin@hcyjs.com
	付雅琦	销售经理		fuyaqi@hcyjs.com
	王艺嘉	销售助理		wangyijia1@hcyjs.com
上海机构销售部	许彩霞	总经理助理、上海机构销售总监	021-20572536	xucaixia@hcyjs.com
	祁继春	上海机构销售副总监		qijichun@hcyjs.com
	黄畅	保险机构销售总监	021-20572257-2552	huangchang@hcyjs.com
	吴俊	资深销售经理	021-20572506	wujun1@hcyjs.com
	张佳妮	资深销售经理	021-20572585	zhangjiani@hcyjs.com
	郭静怡	高级销售经理		guojingyi@hcyjs.com
	蒋瑜	高级销售经理	021-20572509	jiangyu@hcyjs.com
	吴菲阳	资深销售经理		wufeyang@hcyjs.com
	朱涨雨	高级销售经理	021-20572573	zhuzhangyu@hcyjs.com
	许馨匀	销售助理		xuxinyun@hcyjs.com
	李凯月	高级销售经理		likaiyue@hcyjs.com
	张豫蜀	销售经理	15301633144	zhangyushu@hcyjs.com
	刘雯	销售经理		liuwen@hcyjs.com
	金可依	销售经理		jinkeyi@hcyjs.com
	武君书	销售经理		wujunshu@hcyjs.com
	姜茜	销售助理		jiangxi@hcyjs.com
	罗兰丹波	资深销售经理		luolandanbo@hcyjs.com
	谢玮颖	资深销售经理		xieweiyi@hcyjs.com
广州机构销售部	段佳音	广州机构销售总监	0755-82756805	duanjiayin@hcyjs.com
	王世韬	高级销售经理		wangshitao1@hcyjs.com

	古舞	销售助理		guwu@hcyjs.com
	曹雅博	高级销售经理		caoyabo@hcyjs.com
私募销售组	潘亚琪	机构服务部总经理助理	021-20572559	panyaqi@hcyjs.com
	汪子阳	副总监	021-20572559	wangziyang@hcyjs.com
	江赛专	副总监	0755-82756805	jiangsaizhuan@hcyjs.com
	汪戈	副总监	021-20572559	wangge@hcyjs.com
	宋丹琦	高级销售经理	021-25072549	songdanyu@hcyjs.com
	赵毅	销售经理		zhaoyi@hcyjs.com
	陈孟昕	销售经理		chenmengxin@hcyjs.com
	文焱艺	销售经理		wenyanyi@hcyjs.com
	王秋晓	销售经理		wangqiuxiao@hcyjs.com
	谭雯欣	销售经理		tanwenxin@hcyjs.com
	陈蕾	销售助理		chenlei1@hcyjs.com
	赵方圆	销售经理		zhaofangyuan@hcyjs.com

华创行业公司投资评级体系

基准指数说明：

A 股市场基准为沪深 300 指数，香港市场基准为恒生指数，美国市场基准为标普 500/纳斯达克指数。

公司投资评级说明：

强推：预期未来 6 个月内超越基准指数 20%以上；
推荐：预期未来 6 个月内超越基准指数 10% - 20%；
中性：预期未来 6 个月内相对基准指数变动幅度在-10% - 10%之间；
回避：预期未来 6 个月内相对基准指数跌幅在 10% - 20%之间。

行业投资评级说明：

推荐：预期未来 3-6 个月内该行业指数涨幅超过基准指数 5%以上；
中性：预期未来 3-6 个月内该行业指数变动幅度相对基准指数-5% - 5%；
回避：预期未来 3-6 个月内该行业指数跌幅超过基准指数 5%以上。

分析师声明

每位负责撰写本研究报告全部或部分内容的分析师在此作以下声明：

分析师在本报告中对所提及的证券或发行人发表的任何建议和观点均准确地反映了其个人对该证券或发行人的看法和判断；分析师对任何其他券商发布的所有可能存在雷同的研究报告不负有任何直接或者间接的可能责任。

免责声明

本报告仅供华创证券有限责任公司（以下简称“本公司”）的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。

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。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。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。本公司在知晓范围内履行披露义务。

报告中的内容和意见仅供参考，并不构成本公司对具体证券买卖的出价或询价。本报告所载信息不构成对所涉及证券的个人投资建议，也未考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需求。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况，自主作出投资决策并自行承担投资风险，任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。本报告中提及的投资价格和价值以及这些投资带来的预期收入可能会波动。

本报告版权仅为本公司所有，本公司对本报告保留一切权利。未经本公司事先书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表、转发或引用本报告的任何部分。如征得本公司许可进行引用、刊发的，需在允许的范围内使用，并注明出处为“华创证券研究”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。

证券市场是一个风险无时不在的市场，请您务必对盈亏风险有清醒的认识，认真考虑是否进行证券交易。市场有风险，投资需谨慎。

华创证券研究所

北京总部	广深分部	上海分部
地址：北京市西城区锦什坊街 26 号 恒奥中心 C 座 3A 邮编：100033 传真：010-66500801 会议室：010-66500900	地址：深圳市福田区香梅路 1061 号 中投国际 商务中心 A 座 19 楼 邮编：518034 传真：0755-82027731 会议室：0755-82828562	地址：上海市浦东新区花园石桥路 33 号 花旗大厦 12 层 邮编：200120 传真：021-20572500 会议室：021-20572522