

# 强于大市

# 房地产行业第 26 周周报 (2026 年 6 月 20 日-2026 年 6 月 26 日)

新房成交同比降幅扩大、二手房成交同比由负转正；住建部提及智能建造工作在城市更新的运用

新房成交面积环比涨幅扩大，同比降幅扩大。二手房成交面积同环比均由负转正。新房库存面积同环比均下降；去化周期环比上涨，同比下降。

### 核心观点

- **新房成交面积环比涨幅扩大，同比降幅扩大。**第 26 周 47 城新房成交面积 347.0 万平方米，环比上升 30.0%，同比下降 11.2%，同比降幅较上周扩大 1.1 个百分点。一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为 19.6%、31.5%、33.4%，同比增速分别为 -11.5%、-14.5%、-7.4%，一线城市同比增速较上周下降 15.6 个百分点，二线城市同比降幅扩大 1.6 个百分点，三四线城市同比降幅收窄 5.6 个百分点。
- **二手房成交面积同环比均由负转正。**第 26 周 23 城二手房成交面积为 246.7 万平方米，环比上升 8.0%，同比上升 2.2%，同比增速较上周提升 8.3 个百分点。一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别为 -5.6%、20.1%、10.7%，同比增速分别为 0.3%、3.4%、3.1%，一线城市同比涨幅收窄 7.9 个百分点，二、三四线城市同比增速较上周分别提升 20.2、9.6 个百分点。
- **新房库存面积同环比均下降；去化周期环比上涨，同比下降。**截至第 26 周末，13 城新房库存面积 7394.6 万平方米，环比增速为 -0.2%，同比增速为 -9.0%；去化周期 17.4 个月，环比上升 1.1 个月，同比下降 3.0 个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 14.0、16.1、64.9 个月，环比分别上升 1.0、0.8、2.9 个月，同比分别下降 3.5、0.2、2.2 个月。
- **土地市场同环比量价均跌；溢价率同环比均下跌。**第 25 周百城全类型成交土地规划建面为 795.0 万平方米，环比下降 1.7%，同比下降 50.0%；成交土地总价为 141.7 亿元，环比下降 12.7%，同比下降 75.3%；成交土地楼面均价为 1782.1 元/平，环比下降 11.2%，同比下降 50.6%；土地溢价率为 1.9%，环比下降 2.5 个百分点，同比下降 0.5 个百分点。
- **房企国内债券发行量环比下降、同比上涨。**第 26 周房地产行业国内债券总发行量为 116.2 亿元，环比下降 24.9%，同比上涨 120.1%。总偿还量为 102.5 亿元，环比下降 43.5%，同比下降 1.8%；净融资额为 13.7 亿元。
- **板块相对收益有所上升。**第 26 周房地产行业绝对收益为 -0.8%，较上周上升 1.0pct，房地产行业相对收益（相对沪深 300）为 0.7%，较上周上升 5.9pct。房地产板块 PE 为 10.17X，较上周下降 0.69X。

### 政策

- 6 月 25 日，住建部部长倪虹在长沙调研时强调，要以城市体检为先导，一体推进好房子、好小区、好社区、好城区“四好”建设，统筹实施民生、发展与安全工程，推动历史文化和现代生活融合，并加快智能建造等新型建造方式应用。
- 6 月 24 日，海南省发布《关于推动城市高质量发展的实施意见》，明确“十五五”期间将投资 1400 亿元用于片区城市更新改造，2026 年计划投资 220 亿元。

### 投资建议

- 从 3 月的集中需求释放至今，动能已经逐渐开始减弱。7、8 月进入到传统淡季，可能对成交量价都会有一定影响。我们认为，短期内，核心城市的稀缺地段的高质量产品可能仍有机会，长期来看，仍需要二手房价格的首先企稳。从投资角度来说，部分房企已经出现结构性改善，包括销售布局的转换、以及在拿地方面有突出表现。节奏上，四季度出现板块行情的概率较大，核心驱动因素包括：“金九银十”带来的成交量季节性回升、公积金制度的改革及相关政策落地、被忽略的但已出现结构性改善的部分房企估值仍处于低位。我们看到，多数房企在 25 年计提减值相对较多，26 年可能筑底，因此 27 年板块利润率和业绩可能会回升，从而带来今年四季度市场对 27E 估值的改观。
- 现阶段我们建议关注：1) 开发类公司中基本面稳定且能够保持或继续提升的房企：保利置业集团、华润置地、中国金茂、建发国际集团、滨江集团、绿城中国。2) 宏观或地产行业若有持续回暖，经营环境有相对的弹性变化的公司：新城控股、我爱我家。3) 以持有性物业管理为主、运营能力较强、物业布局在高能级城市、且业态类型偏高端的商业地产类公司：华润万象生活、太古地产。

### 风险提示：

- 政策出台不及预期；销售与房价持续下行；市场信心修复不及预期。

### 相关研究报告

- 《单月销售降幅收窄，施工建安投资修复带动投资降幅收窄，新开工降幅小幅扩大——房地产行业 2026 年 1-2 月统计局数据点评》（2026/03/17）
- 《房地产行业 2026 年 2 月 70 个大中城市房价数据点评：70 城新房、二手房房价环比跌幅均收窄；一线城市新房房价环比止跌》（2026/03/17）
- 《延续“着力稳定房地产市场”基调；首次提出“加强初婚初育家庭住房保障”——2026 年政府工作报告学习体会》（2026/03/06）
- 《2026 年房地产市场“前低后高”；全年板块或迎来两大拐点——2026 年房地产行业展望》（2026/02/12）
- 《新消费时代下的大机遇系列报告一：从“场所”到“场景”，新消费时代下的商业地产迎来重大机遇》（2026/02/11）
- 《正视困境，冲出重围；长坡薄雪，向阳而生——房地产行业 2026 年年度策略》（2026/01/13）
- 《稳地产，去库存；方向大于方式——中央经济工作会议解读》（2025/12/12）
- 《房地产高质量发展方向聚焦完善制度、优化供给、提升品质；城市更新将进入加速推进阶段——“十五五”规划建议解读》（2025/11/3）

中银国际证券股份有限公司  
具备证券投资咨询业务资格  
房地产

证券分析师：夏亦丰

(8621)20328348

yifeng.xia@bocichina.com

证券投资咨询业务证书编号：S1300521070005

证券分析师：许佳璐

(8621)20328710

jialu.xu@bocichina.com

证券投资咨询业务证书编号：S1300521110002

## 目录

1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪 .....	6
1.1 重点城市新房成交情况跟踪 .....	6
1.2 重点城市新房库存情况跟踪 .....	7
1.3 重点城市二手房成交情况跟踪 .....	9
2 百城土地市场跟踪 .....	10
2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪 .....	10
2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪 .....	12
3 本周行业政策梳理 .....	14
4 本周板块表现回顾 .....	18
5 本周重点公司公告 .....	20
6 本周房企债券发行情况 .....	23
7 投资建议 .....	26
8 风险提示 .....	27
9 附录 .....	28

## 图表目录

图表 1. 47 个城市新房成交套数为 3.3 万套，环比上升 41.9%，同比下降 3.7%.....	6
图表 2. 新房成交面积为 347.0 万平方米，环比上升 30.0%，同比下降 11.2%.....	6
图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别为 18.3%、32.7%、64.0% .....	6
图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为 19.6%、31.5%、33.4% .....	6
图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为-2.2%、-16.0%、10.1% .....	6
图表 6. 一、二、三四线城市新房成交面积同比增速分别为-11.5%、-14.5%、-7.4% .....	6
图表 7. 13 个城市新房库存套数为 75.3 万套，环比增速为-0.5%，同比增速为-10.9% .....	7
图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为-0.6%、-0.8%、0.4% 7	7
图表 9. 一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为-12.9%、-2.9%、-13.2% .....	7
图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 17.1、16.2、76.3 个月 .....	7
图表 11. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期环比增速分别为 8.8%、3.5%、 4.5%.....	7
图表 12. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期同比增速分别为-20.1%、 -0.03%、3.9%.....	7
图表 13. 13 个城市新房库存面积为 7394.6 万平方米，环比增速为-0.2%，同比增速 为-9.0%.....	8
图表 14. 一、二、三四线城市新房库存面积环比增速分别为-0.3%、-0.6%、0.4% 8	8
图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为-10.9%、1.4%、-17.0% .....	8
图表 16. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 14.0、16.1、64.9 个月 .....	8
图表 17. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期环比增速分别为 7.5%、5.0%、 4.6%.....	8
图表 18. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期同比增速分别为-19.8%、-0.9%、 -3.3%.....	8
图表 19. 23 个城市二手房成交套数为 2.7 万套，环比下降 8.1%，同比上升 4.0% 9	9
图表 20. 23 个城市二手房成交面积为 246.7 万平方米，环比上升 8.0%，同比上升 2.2%.....	9
图表 21. 一、二、三四线城市二手房成交套数环比增速分别为-18.3%、-0.2%、-4.3% .....	9
图表 22. 一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别为-5.6%、20.1%、10.7% .....	9
图表 23. 一、二、三四线城市二手房成交套数同比增速分别为 1.4%、4.5%、8.4%	

.....	9
图表 24. 一、二、三四线城市二手房成交面积同比增速分别为 0.3%、3.4%、3.1% .....	9
图表 25. 百城成交土地规划建筑面积为 795.0 万平方米, 环比下降 1.7%, 同比下降 50.0% .....	10
图表 26. 百城成交土地总价为 141.7 亿元, 环比下降 12.7%, 同比下降 75.3%... ..	10
图表 27. 百城成交土地楼面均价为 1782.1 元/平, 环比下降 11.2%, 同比下降 50.6% .....	10
图表 28. 百城成交土地溢价率为 1.9%, 环比下降 2.5 个百分点, 同比下降 0.5 个百分点 .....	10
图表 29. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速分别为 20.2%、54.2%、-19.9% .....	11
图表 30. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速分别为 -62.0%、-51.7%、-46.1% .....	11
图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为 -34.5%、11.1%、-13.2% .....	11
图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为 -87.7%、-78.7%、-35.7% .....	11
图表 33. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为 -45.5%、-27.9%、8.4% .....	11
图表 34. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为 -67.7%、-56.0%、19.4% .....	11
图表 35. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 8.8%、2.4%、0.9% .....	11
图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 205.1 万平方米, 环比上升 9.6%, 同比下降 51.7% .....	12
图表 37. 百城成交住宅土地总价为 116.0 亿元, 环比上升 1.5%, 同比下降 76.3% .....	12
图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 5653.2 元/平方米, 环比下降 7.4%, 同比下降 50.8% .....	12
图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 4.6%, 环比下降 9.3 个百分点, 同比下降 3.7 个百分点 .....	12
图表 40. 一、二、三线城市住宅类用地成交土地规划建筑面积环比增速为 94.0%、35.0%、2.5% .....	12
图表 41. 一、二、三线城市住宅类用地成交土地规划建筑面积同比增速分别为 -90.0%、-81.1%、16.2% .....	12
图表 42. 一、二、三线城市住宅成交土地总价环比增速为 -27.8%、72.2%、-10.5% .....	13
图表 43. 一、二、三线城市住宅成交土地总价同比增速分别为 -88.8%、-79.0%、-25.1% .....	13
图表 44. 一、二、三线城市住宅成交楼面均价环比增速为 -62.8%、27.6%、-12.7% .....	13
图表 45. 一、二、三线城市住宅成交楼面均价同比增速为 12.6%、11.1%、-35.6% .....	13
图表 46. 一、二、三线城市住宅类成交土地溢价率分别为 19.8%、7.2%、1.7% .....	13

图表 47. 2026 年第 26 周大事件 .....	16
续 图表 47. 2026 年第 26 周大事件 .....	17
图表 48. 房地产行业绝对收益为-0.8%，较上周上升 1.0 个百分点 .....	18
图表 49. 房地产行业相对沪深 300 收益为 0.7%，较上周上升 5.9 个百分点.....	18
图表 50. 房地产板块 PE 为 10.17X，较上周下降 0.69X.....	19
图表 51. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为新城控股、保利发展、万科 A.....	19
图表 52. 港股涨跌幅靠前的三家公司依次为美的置业、融创中国、建发国际集团	19
图表 53. 2026 年第 26 周（6 月 20 日-6 月 26 日）重点公司公告汇总 .....	22
图表 54. 2026 年第 26 周房地产行业国内债券总发行量为 116.2 亿元，环比下降 24.9%，同比上涨 120.1% .....	23
图表 55. 2026 年第 26 周国内债券总偿还量为 102.5 亿元，环比下降 43.5%，同比 下降 1.8% .....	23
图表 56. 2026 年第 26 周房地产行业国内债券净融资额为 13.7 亿元.....	23
图表 57. 本周债券发行量最大的房企为金融街、重庆鑫美乐置业代理、成都九联 科海健康科技，发行量分别为 35.8、10.0、9.2 亿元.....	24
图表 58. 本周债券偿还量最大的房企为陆家嘴、苏州高新、安居控股，偿还量分 别为 19.8、15.0、14.0 亿元.....	25
图表 59. 报告中提及上市公司估值表.....	26
图表 60. 城市数据选取清单 .....	28

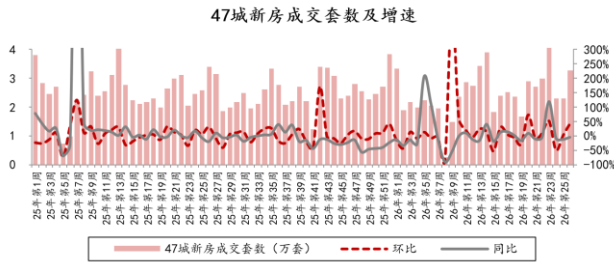
## 1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪

本周（第26周：6月20日-6月26日）相比于上周，新房成交面积环比增幅扩大、同比降幅扩大，二手房成交面积同环比均由负转正；新房库存面积同环比均下降；一、二、三四线城市新房库存面积去化周期环比均上涨；一、二、三四线城市同比均下跌。

### 1.1 重点城市新房成交情况跟踪

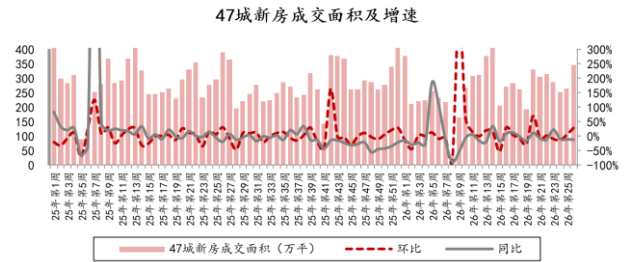
本周47个城市新房成交套数为3.3万套，环比上升41.9%、环比增幅扩大，同比下降3.7%、同比降幅收窄；新房成交面积为347.0万平方米，环比上升30.0%、环比增幅扩大，同比下降11.2%、同比降幅扩大。分城市能级来看，一、二、三四线城市新房成交套数分别为0.5、1.3、1.5万套，环比增速分别为18.3%、32.7%、64.0%，同比增速分别为-2.2%、-16.0%、10.1%。一、二、三四线城市新房成交面积分别为61.0、148.4、137.6万平方米，环比增速分别为19.6%、31.5%、33.4%，同比增速分别为-11.5%、-14.5%、-7.4%。

图表 1. 47个城市新房成交套数为3.3万套，环比上升41.9%，同比下降3.7%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 2. 新房成交面积为347.0万平方米，环比上升30.0%，同比下降11.2%



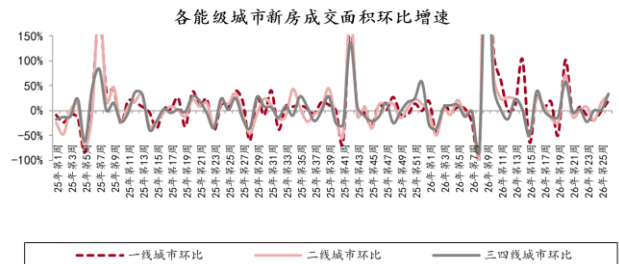
资料来源：同花顺、中银证券

图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别为18.3%、32.7%、64.0%



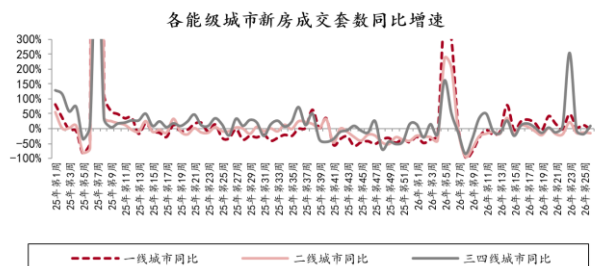
资料来源：同花顺、中银证券

图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为19.6%、31.5%、33.4%



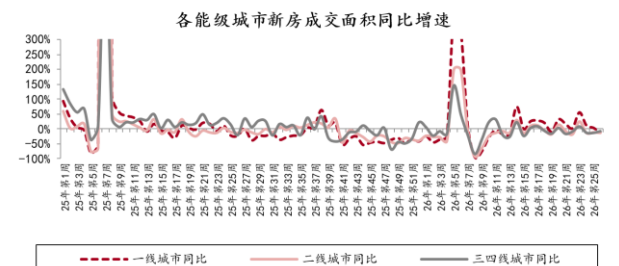
资料来源：同花顺、中银证券

图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为-2.2%、-16.0%、10.1%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 6. 一、二、三四线城市新房成交面积同比增速分别为-11.5%、-14.5%、-7.4%



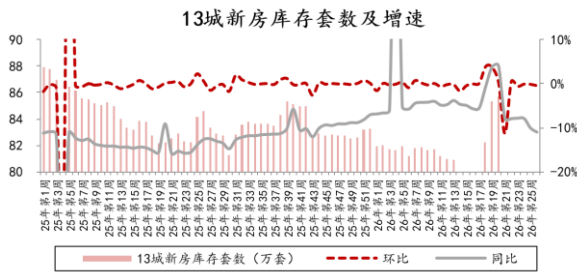
资料来源：同花顺、中银证券

## 1.2 重点城市新房库存情况跟踪

13个城市新房库存套数为75.3万套，环比增速为-0.5%，同比增速为-10.9%，一、二、三四线城市新房库存套数分别为45.2、16.5、13.6万套，环比增速分别为-0.6%、-0.8%、0.4%，同比增速分别为-12.9%、-2.9%、-13.2%。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数分别为28.4、6.0、8.6、2.2万套，北京、上海、广州、深圳的环比增速分别为-0.7%、-0.3%、-0.1%、-1.2%，北京、上海、广州、深圳的同比增速分别为-16.1%、-2.4%、-8.0%、-14.0%。

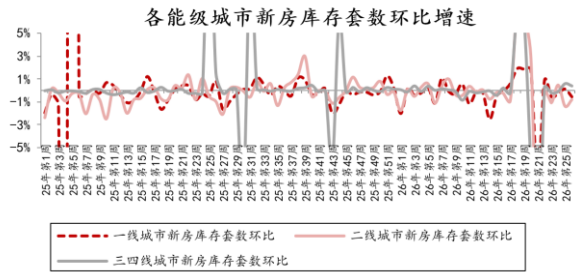
在新房库存套数去化周期方面，13个城市新房库存套数去化周期为19.6个月，环比上升1.3个月，同比下降3.3个月。一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为17.1、16.2、76.3个月，一、二、三四线城市环比分别上升1.4、0.5、3.3个月，一、二线城市同比分别下降4.3、0.004个月，三四线城市同比上升2.9个月。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数去化周期分别为35.6、6.0、14.1、9.4个月，北京、上海、广州环比分别上升6.3、0.2、0.7个月，深圳环比下降0.2个月；北京、上海、广州、深圳同比分别下降4.6、1.8、2.1、2.5个月。

图表 7. 13个城市新房库存套数为75.3万套，环比增速为-0.5%，同比增速为-10.9%



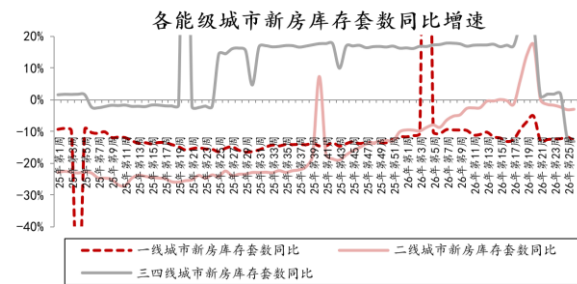
资料来源：同花顺、中银证券

图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为-0.6%、-0.8%、0.4%



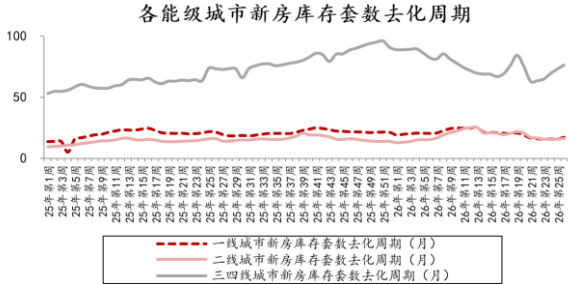
资料来源：同花顺、中银证券

图表 9. 一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为-12.9%、-2.9%、-13.2%



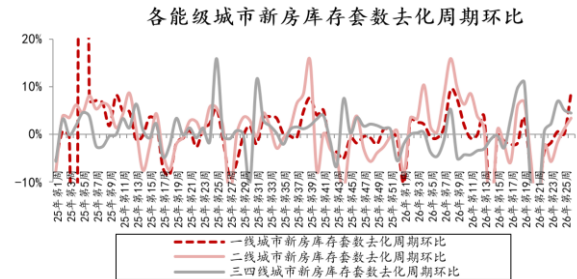
资料来源：同花顺、中银证券

图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为17.1、16.2、76.3个月



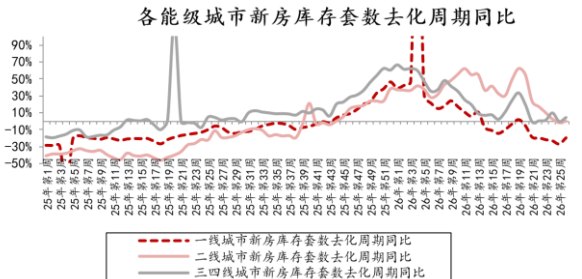
资料来源：同花顺、中银证券

图表 11. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期环比增速分别为8.8%、3.5%、4.5%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 12. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期同比增速分别为-20.1%、-0.03%、3.9%

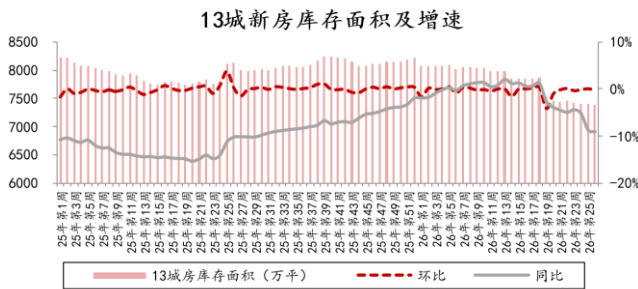


资料来源：同花顺、中银证券

13个城市新房库存面积为7394.6万平方米，环比增速为-0.2%，同比增速为-9.0%。一、二、三四线城市新房库存面积分别为3752.1、2166.1、1476.3万平方米，一、二、三四线城市环比增速分别为-0.3%、-0.6%、0.4%，同比增速分别为-10.9%、1.4%、-17.0%。

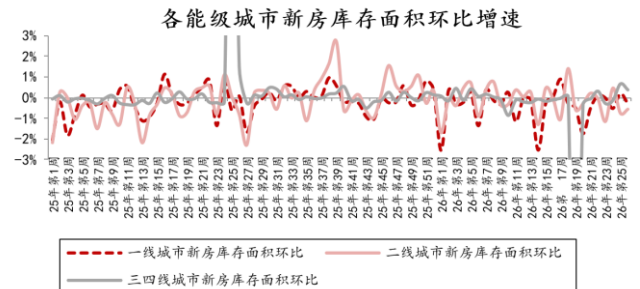
在新房库存面积去化周期方面，13个城市新房库存面积去化周期为17.4个月，环比上升1.1个月，同比下降3.0个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为14.0、16.1、64.9个月，一、二、三四线城市环比分别上升1.0、0.8、2.9个月；一、二、三四线城市同比分别下降3.5、0.2、2.2个月。

图表 13. 13个城市新房库存面积为7394.6万平方米，环比增速为-0.2%，同比增速为-9.0%



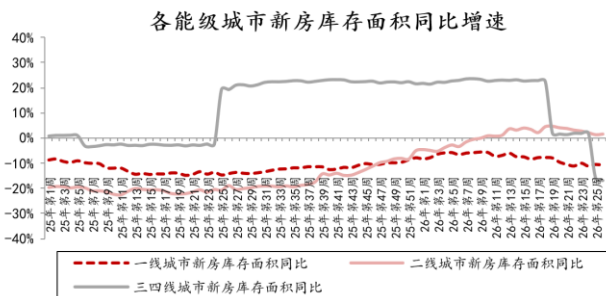
资料来源：同花顺、中银证券

图表 14. 一、二、三四线城市新房库存面积环比增速分别为-0.3%、-0.6%、0.4%



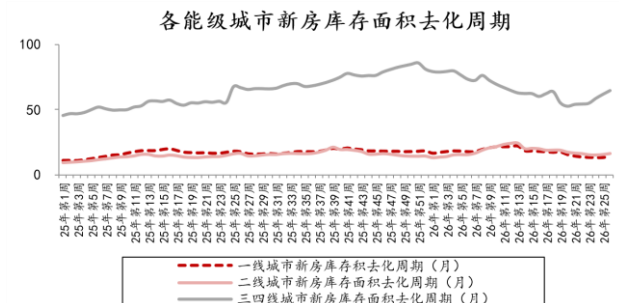
资料来源：同花顺、中银证券

图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为-10.9%、1.4%、-17.0%



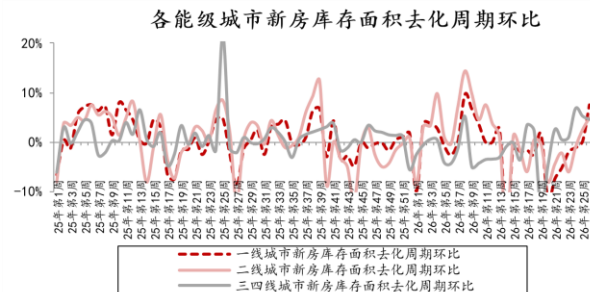
资料来源：同花顺、中银证券

图表 16. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为14.0、16.1、64.9个月



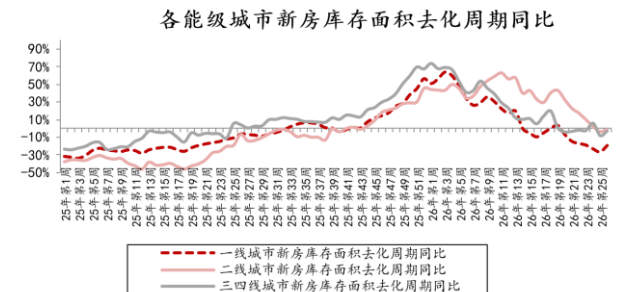
资料来源：同花顺、中银证券

图表 17. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期环比增速分别为7.5%、5.0%、4.6%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 18. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期同比增速分别为-19.8%、-0.9%、-3.3%

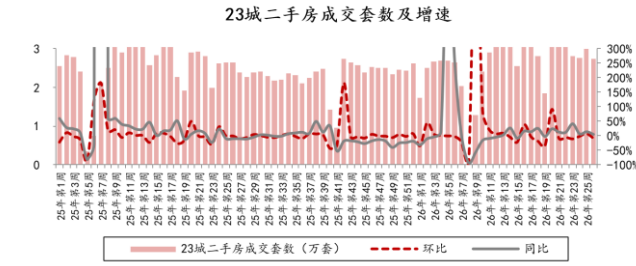


资料来源：同花顺、中银证券

## 1.3 重点城市二手房成交情况跟踪

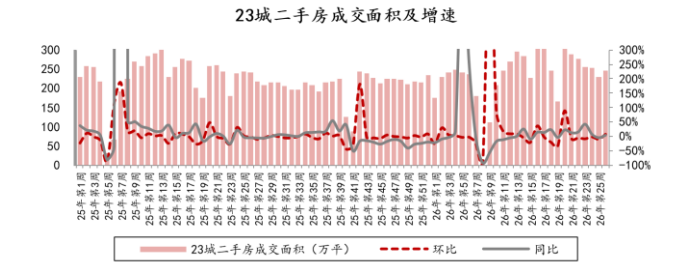
本周 23 个城市二手房成交套数为 2.7 万套，环比下降 8.1%，同比上升 4.0%；成交面积为 246.7 万平方米，环比上升 8.0%，同比上升 2.2%。从各城市能级来看，一、二、三四线城市二手房成交套数分别为 1.0、1.3、0.4 万套，环比增速分别为 -18.3%、-0.2%、-4.3%，同比增速分别为 1.4%、4.5%、8.4%；一、二、三四线城市成交面积分别为 86.7、111.9、48.1 万平方米，一、二、三四线城市环比增速分别为 -5.6%、20.1%、10.7%，同比增速分别为 0.3%、3.4%、3.1%。

图表 19. 23 个城市二手房成交套数为 2.7 万套，环比下降 8.1%，同比上升 4.0%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 20. 23 个城市二手房成交面积为 246.7 万平方米，环比上升 8.0%，同比上升 2.2%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 21. 一、二、三四线城市二手房成交套数环比增速分别为 -18.3%、-0.2%、-4.3%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 22. 一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别为 -5.6%、20.1%、10.7%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 23. 一、二、三四线城市二手房成交套数同比增速分别为 1.4%、4.5%、8.4%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 24. 一、二、三四线城市二手房成交面积同比增速分别为 0.3%、3.4%、3.1%



资料来源：同花顺、中银证券

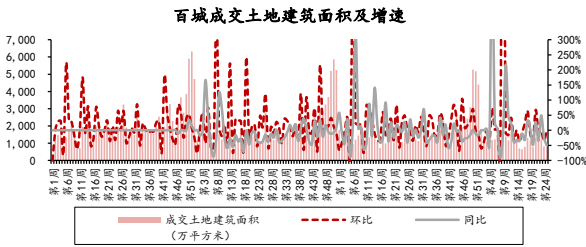
## 2 百城土地市场跟踪

土地市场方面，我们选取 2026 年第 25 周 (6 月 15 日-6 月 21 日) 的数据，土地市场同环比量价均跌。从城市能级来看，一、二线城市环比量涨价跌、同比量价齐跌，三线城市同环比均量跌价涨；一、二、三线城市溢价率同环比均下跌。

### 2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪

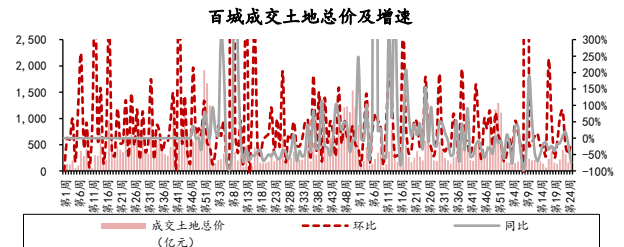
百城全类型成交土地规划建筑面积为 795.0 万平方米，环比下降 1.7%，同比下降 50.0%；成交土地总价为 141.7 亿元，环比下降 12.7%，同比下降 75.3%；成交土地楼面均价为 1782.1 元/平，环比下降 11.2%，同比下降 50.6%；百城成交土地溢价率为 1.9%，环比下降 2.5 个百分点，同比下降 0.5 个百分点。

图表 25. 百城成交土地规划建筑面积为 795.0 万平方米，环比下降 1.7%，同比下降 50.0%



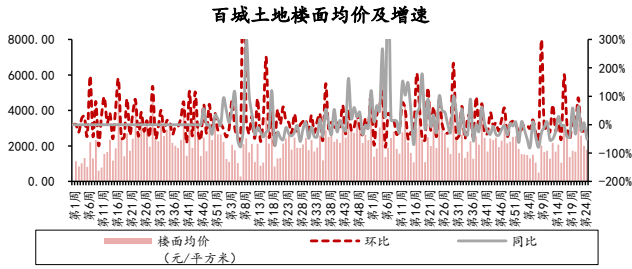
资料来源：中指院、中银证券

图表 26. 百城成交土地总价为 141.7 亿元，环比下降 12.7%，同比下降 75.3%



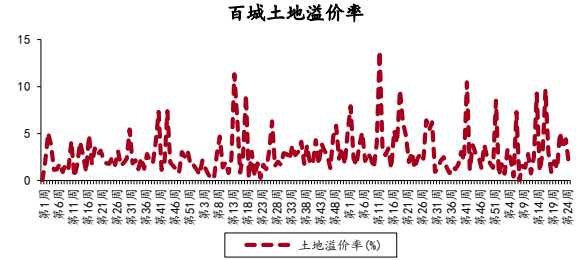
资料来源：中指院、中银证券

图表 27. 百城成交土地楼面均价为 1782.1 元/平，环比下降 11.2%，同比下降 50.6%



资料来源：中指院、中银证券

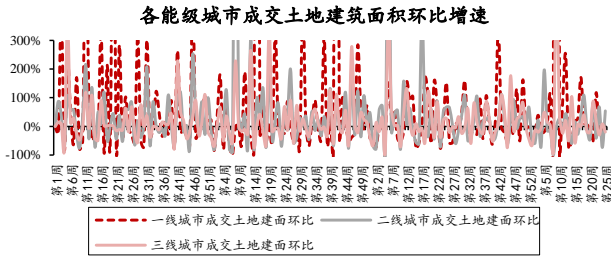
图表 28. 百城成交土地溢价率为 1.9%，环比下降 2.5 个百分点，同比下降 0.5 个百分点



资料来源：中指院、中银证券

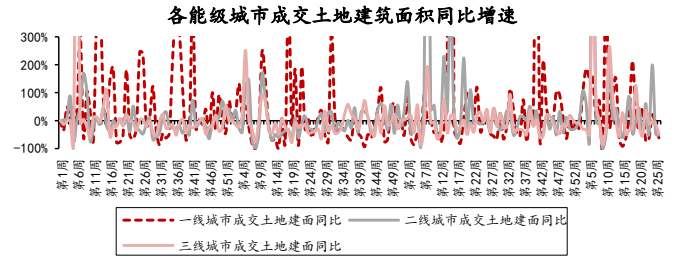
从城市能级来看，一、二、三线城市成交土地规划建筑面积分别为 79.8、250.2、465.1 万平方米，环比增速分别为 20.2%、54.2%、-19.9%，同比增速分别为 -62.0%、-51.7%、-46.1%；一、二、三线城市成交土地总价分别为 30.4、48.6、62.6 亿元，环比增速分别为 -34.5%、11.1%、-13.2%，同比增速分别为 -87.7%、-78.7%、-35.7%；一、二、三线城市平均楼面价分别为 3817.7、1942.9、1346.4 元/平，环比增速分别为 -45.5%、-27.9%、8.4%，同比增速分别为 -67.7%、-56.0%、19.4%；一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 8.8%、2.4%、0.9%，环比分别下降 19.8、2.2、1.4 个百分点，同比分别下降 5.4、0.4、0.2 个百分点。

图表 29. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速分别为 20.2%、54.2%、-19.9%



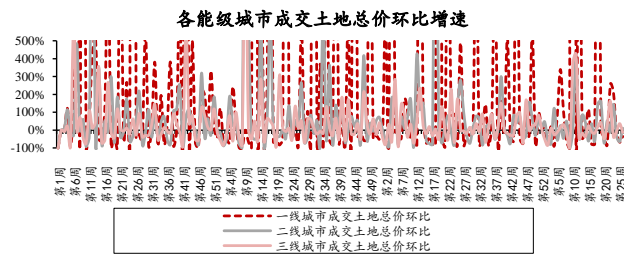
资料来源：中指院、中银证券

图表 30. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速分别为 -62.0%、-51.7%、-46.1%



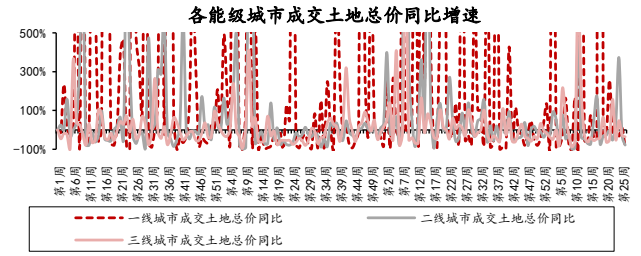
资料来源：中指院、中银证券

图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为 -34.5%、11.1%、-13.2%



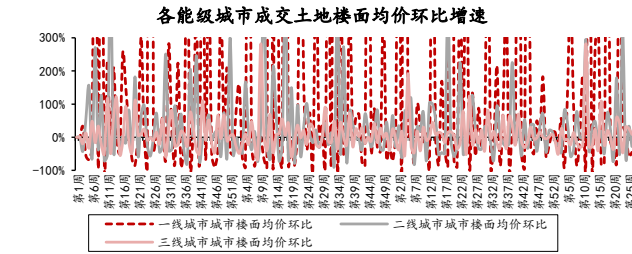
资料来源：中指院、中银证券

图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为 -87.7%、-78.7%、-35.7%



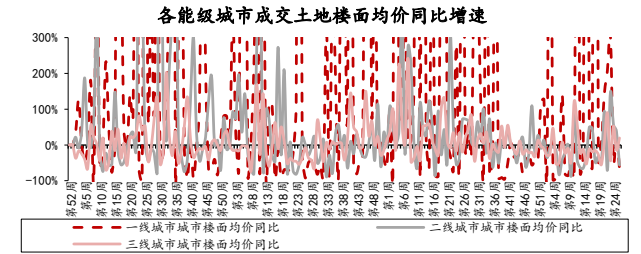
资料来源：中指院、中银证券

图表 33. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为 -45.5%、-27.9%、8.4%



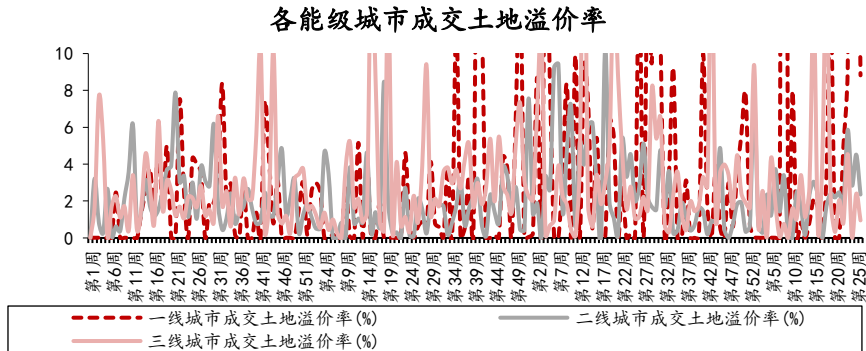
资料来源：中指院、中银证券

图表 34. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为 -67.7%、-56.0%、19.4%



资料来源：中指院、中银证券

图表 35. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 8.8%、2.4%、0.9%



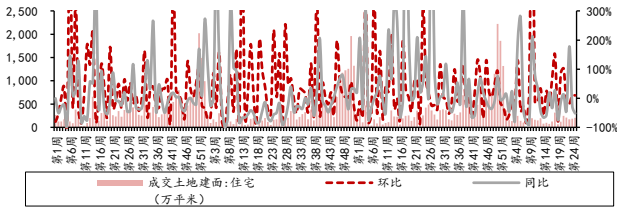
资料来源：中指院、中银证券

## 2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪

百城成交住宅土地规划建筑面积为 205.1 万平方米，环比上升 9.6%，同比下降 51.7%；成交住宅土地总价为 116.0 亿元，环比上升 1.5%，同比下降 76.3%；成交住宅土地楼面均价为 5653.2 元/平方米，环比下降 7.4%，同比下降 50.8%；百城成交住宅类用地溢价率为 4.6%，环比下降 9.3 个百分点，同比下降 3.7 个百分点。

图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 205.1 万平方米，环比上升 9.6%，同比下降 51.7%

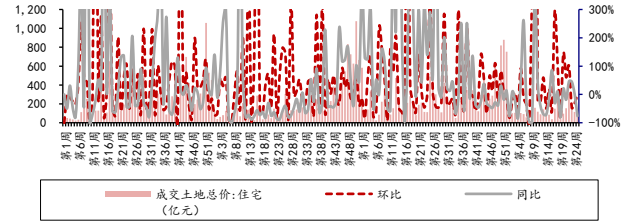
百城成交土地：住宅用地建筑面积及增速



资料来源：中指院、中银证券

图表 37. 百城成交住宅土地总价为 116.0 亿元，环比上升 1.5%，同比下降 76.3%

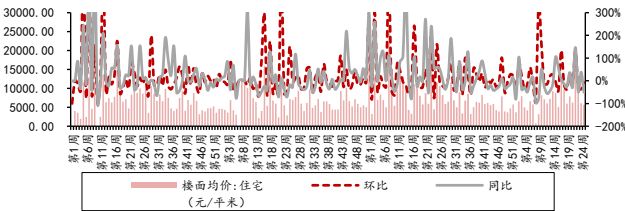
百城成交土地：住宅用地土地总价及增速



资料来源：中指院、中银证券

图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 5653.2 元/平方米，环比下降 7.4%，同比下降 50.8%

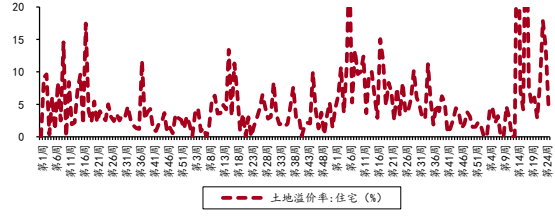
百城成交土地：住宅用地楼面均价及增速



资料来源：中指院、中银证券

图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 4.6%，环比下降 9.3 个百分点，同比下降 3.7 个百分点

百城成交土地：住宅土地溢价率

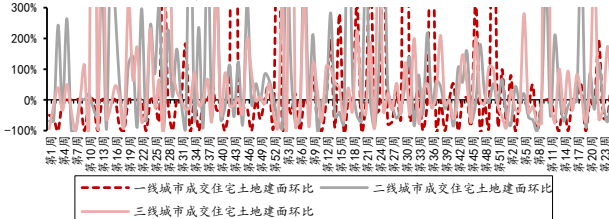


资料来源：中指院、中银证券

从不同城市能级的住宅类土地市场情况来看，本周一、二、三线土地建筑面积分别为 7.1、41.5、156.5 万平方米，环比增速分别为 94.0%、35.0%、2.5%，同比增速分别为-90.0%、-81.1%、16.2%；一、二、三线城市住宅类成交土地总价分别为 25.4、41.3、49.2 亿元，环比增速分别为-27.8%、72.2%、-10.5%，同比增速分别为-88.8%、-79.0%、-25.1%；一、二、三线城市住宅类平均楼面价分别为 35731.4、9962.4、3143.8 元/平，环比增速分别为-62.8%、27.6%、-12.7%，同比增速分别为 12.6%、11.1%、-35.6%；一、二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 19.8%、7.2%、1.7%，一线城市环比下降 94.5 个百分点，同比上升 0.6 个百分点，二、三线城市环比分别下降 1.9、4.2 个百分点，同比分别下降 0.5、3.6 个百分点。

图表 40. 一、二、三线城市住宅类用地成交土地规划建筑面积环比增速为 94.0%、35.0%、2.5%

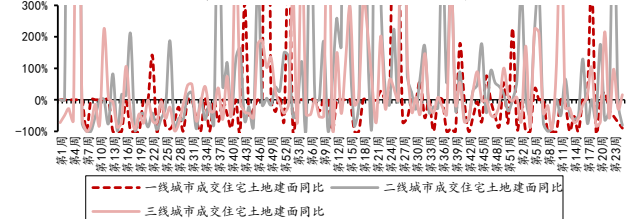
各能级城市成交土地住宅用地建筑面积环比增速



资料来源：中指院、中银证券

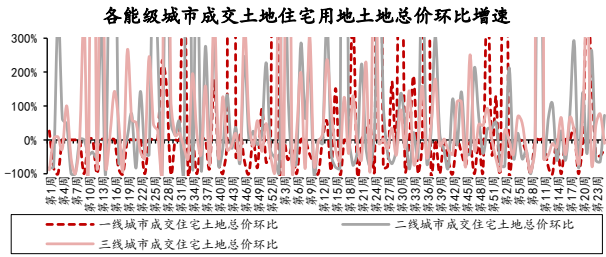
图表 41. 一、二、三线城市住宅类用地成交土地规划建筑面积同比增速分别为-90.0%、-81.1%、16.2%

各能级城市成交土地住宅用地建筑面积同比增速



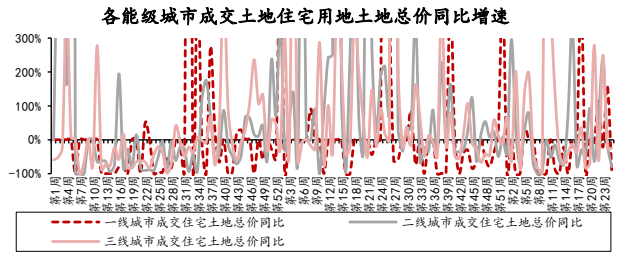
资料来源：中指院、中银证券

图表 42. 一、二、三线城市住宅成交土地总价环比增速为 -27.8%、72.2%、-10.5%



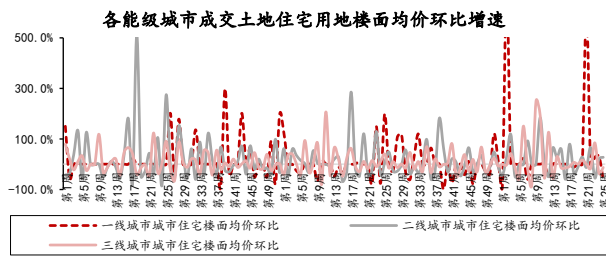
资料来源：中指院、中银证券

图表 43. 一、二、三线城市住宅成交土地总价同比增速分别为 -88.8%、-79.0%、-25.1%



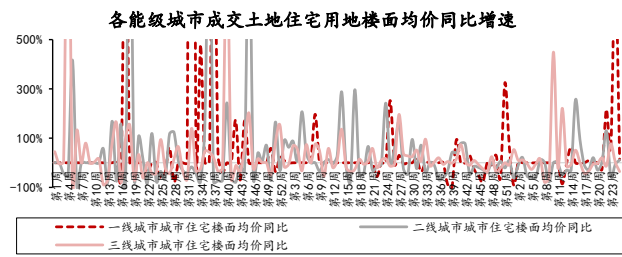
资料来源：中指院、中银证券

图表 44. 一、二、三线城市住宅成交楼面均价环比增速为 -62.8%、27.6%、-12.7%



资料来源：中指院、中银证券

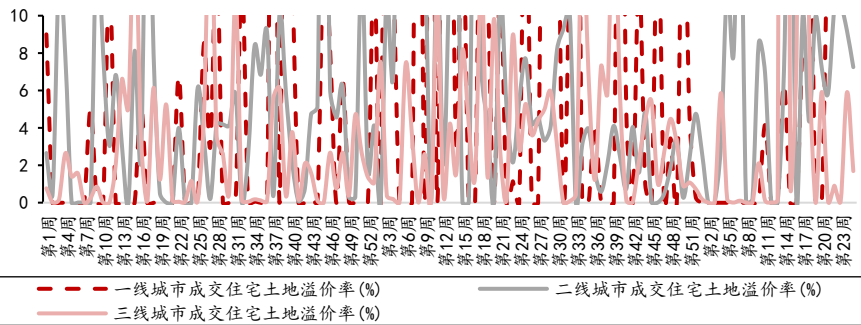
图表 45. 一、二、三线城市住宅成交楼面均价同比增速为 12.6%、11.1%、-35.6%



资料来源：中指院、中银证券

图表 46. 一、二、三线城市住宅类成交土地溢价率分别为 19.8%、7.2%、1.7%

各能级城市成交土地住宅用地溢价率



资料来源：中指院、中银证券

### 3 本周行业政策梳理

#### 中央

**住建部：**部长倪虹在长沙调研时强调，要以城市体检为先导，一体推进“四好”建设，统筹实施民生、发展与安全工程，推动历史文化和现代生活融合，并加快智能建造等新型建造方式应用。

#### 地方

**北京：**1) 大兴区大兴新城东组团挂牌一宗二类居住用地，建设用地面积约2万平方米，规划建筑面积约3.6万平方米，挂牌起始价7.2亿元，竞买保证金1.4亿元；2) 朝阳区酒仙桥旧城区改建项目1019-0013-1地块发布出让预申请公告，起始价37.2亿元，建设用地面积2.3公顷，预申请截止至2026年7月17日。

**上海：**徐汇区田林路65弄旧住房拆除重建项目竣工交付，1044户居民实现原址回迁。该项目为全国规模最大的模块化建造城市更新项目，采用混凝土模块化技术，历时两年建成。

**广州：**白云区政通路西侧地块挂牌出让，起拍楼面价约3.7万元/平方米，住宅用地容积率仅1.1，为近10年白云区最低水平。

**重庆：**计划改造完成600个老旧小区，推动“老房子”变成“好房子”。同时，力争2026年推动新开工“好房子”项目40个，新打造示范项目10个。

**青岛：**青岛东李郑庄铜川路以东55号地块正式出让，经过44轮报价，最终由青特旗下青岛悦轩置业有限公司成功摘得。该地块成交楼面地价1万元/平方米，溢价率9.8%，成交总金额3.7亿元。

**杭州：**1) 杭州挂牌4宗宅地，总出让面积253.1亩，起始总价31.2亿元，地块分布于上城长睦、拱墅康桥、钱塘元成及江海之城，将于7月21日出让。2) 西湖区双浦单元一宗商业地调整为宅地，此次调整涉及XH120404-10地块，用地性质由商业/商务金融用地改为二类城镇住宅用地。该地块用地面积2.7公顷，容积率下调为2.0，建筑高度60米；3) 余杭区良渚东单元一宗地块工改住，此次调整将YH030405-05地块从一类工业用地调整为二类城镇住宅用地，用地面积3.2公顷，容积率1.5，同时调整YH030405-04公园绿地的用地面积。

**成都：**麓湖一套独栋别墅法拍流拍，起拍价1.7亿元，该房源证载建筑面积1131.4平方米，市场评估价约2.4亿元，折合单价约20.8万元/平方米，刷新成都法拍房起拍价纪录。

**扬州：**扬州2.4亿挂牌一宗宅地，该地块编号为GZ815，位于广陵经开区，总面积3.5万平方米，挂牌时间为2026年7月8日9时至7月17日10时。

**福州：**福州市中级人民法院将于7月7日公开拍卖福建华滨置业名下位于滨海新城壶江路南侧一幅约63.5亩地块，起拍价3.6亿元。该地块为2021年出让的均和·铂翠城项目D地块，目前处于空置未开发状态。

**绍兴：**上虞区挂牌2宗低密涉宅地，总出让面积125.3亩，总建筑面积8.8万平米，总起价7.8亿元，预计7月9日出让。

**宁波：**宁海县梅林街道挂牌1宗商住地，出让面积约3.4万㎡，起始总价1.1亿元，起始楼面价2411元/㎡，预计7月9日出让。

**惠州：**挂牌出让金山湖片区一宗宅地，起始价5.5亿元，该地块面积约5万平方米，出让年限70年，竞买保证金2.7425亿元。

**咸阳：**咸阳挂牌出让3宗土地，两宗住宅用地分别位于高科四路以西、秦创路以北，以及世纪大道以南、同文路以东等区域，面积约为86.8亩和94.4亩，起始价分别为3.7亿元和5.2亿元，容积率上限分别为2.6和3.5。第三宗为工业用地，位于文兴路以南、兴业路以北区域，面积约49.7亩，起始价2千万元，容积率不低于1.0，建筑密度不低于40%。三宗地块总起始价合计约9.1亿元。

**湖南：**城市更新资源发布会推出133个重点更新片区、2478个项目，总投资2.2千亿元。长沙以49个片区居全省首位，涵盖太平街、西文庙坪、高铁西城等，分为住区、商区、厂区等六大类型。

**成都：**金科辰光项目约42亩宅地将拍卖，起拍价约1.9亿元。历史土拍信息显示，该地块由金科于2021年5月竞得，成交楼面价3840元/㎡，无偿移交比例20%，成交总价约2.7亿元，溢价率20%。

**无锡:**太湖新城发展集团有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券项目状态为提交注册, 该债券品种为公募, 拟发行金额 40 亿元。

**惠州:**惠城区挂牌一宗 74 亩涉宅地块, 位于金山湖片区, 楼面起价 5525 元/㎡, 拟于 7 月 22 日竞价。

**上海:**土地交易事务中心发布第六批拟出让住宅用地清单, 将于 6 月下旬出让公告, 7 月下旬开启交易。

**武汉:**1) 住房公积金管理中心就提取政策调整征求意见, 拟取消首套自住房纯商贷 12 个月提取限制, 改为还款 6 个月后每月可提取。2) 4 宗涉宅用地均以底价成交, 总成交金额 9.8 亿元, 总土地出让面积约 24.6 万平方米, 竞得人均均为区属国资平台。

**成都:**完成出让三宗涉宅地, 三宗地块分别位于成华区、郫都区和新都区, 总土地出让面积约 8 万平方米, 总规划建筑面积约 17.4 万平方米, 总起始价 17.3 亿元。

**苏州:**常熟沙家浜镇与董浜镇用地布局优化, 两镇分别涉及 93.92 公顷与 161.12 公顷用地调整, 核心区域后续将供应多宗涉宅用地, 购房选择有望增加。

**广州:**荔湾沙涌地块挂牌, 地块位于聚龙湾太古里旁, 紧邻沙涌地铁站, 出让面积 1.2 万平方米, 总建面 2.5 万平方米, 综合容积率约 2.14, 起拍总价约 5.2 亿元。

**深圳:**公共资源交易中心挂牌光明区 A512-0092 住宅用地, 起拍总价 12.7 亿元, 起拍楼面价约 2 万元/平方米, 将于 7 月 24 日线下竞拍, 不设上限, 价高者得。

**厦门:**6 幅地块 70.39 亿出让, 本次土拍共推出思明、湖里、集美、翔安 6 幅涉宅地块, 全部成功出让, 由国贸、象屿、联发等头部央企及联合体竞得。

**郑州:**两宗城中村改造宅地完成出让, 合计成交价 5.8 亿元, 均以底价成交, 由郑州嵩基元启置业与郑州邸谦房地产开发有限公司分别竞得。

**成都:**锦江区林家坝 5 宗合计约 195 亩商住组合地块由成都轨道与锦江统建联合体以 43.4 亿元底价竞得, 项目须建设 120 米地标、自持商业及代建绿地。

**无锡:**6 宗宅地 6 月 26 日正式竞拍, 6 宗地块分布于梁溪区 3 宗、滨湖区 1 宗、新吴区 1 宗及锡山区 1 宗, 总出让面积约 24 公顷, 起拍总价约 35.6 亿元。

**北京:**2026 年第七轮宅地拟供应 3 宗, 建筑规模约 24 万平方米。据披露, 本轮清单向平原多点地区倾斜, 强化多点支撑, 重点围绕轨道交通站点及高速路周边区域供应, 其中, 昌平区 2 宗、顺义区 1 宗。

**深圳:**1) 宝安区新安街道 A002-0113 宅地 6 月 25 日出让, 起始价 52.8 亿元, 起拍楼面价约 4.4 万元/平, 吸引 4 家房企竞拍, 采用价高者得方式; 2) 宝中北街坊宅地, 华润置地与商蛇口联合体、中海地产、保利发展、建发房产四家房企参与角逐, 竞拍至 304 轮, 地块总价达 100 亿元, 溢价率 89.4%。

**重庆:**北碚区蔡家组团 M 标准分区 M28/07 号宗地及地上建筑物将于 7 月 20 日公开拍卖, 土地面积约 38 亩, 计容建筑面积 3.8 万方, 起拍价 8841 万元。

**内蒙古:**自治区巴彦淖尔市自然资源局临河区分局发布临自然资告字[2026]16 号公告, 挂牌出让 L2026-19 地块, 土地面积 6.8 万平方米, 起始价 2.4 亿元, 用途为普通商品住房用地。

**江门:**人才岛投资控股有限公司以 3.1 亿元底价摘得蓬江区潮连岛一宗 61.5 亩商住地, 折合楼面价约 3755 元/㎡, 地块紧邻规划发展大道过江通道。

**徐州:**自然资源和规划局发布公告, 挂牌出让 2025-64 地块, 位于复兴北路西、大马路北, 总面积约 2.8 万平方米, 起始价 1.9 亿元, 将于 7 月 24 日限时竞价。

图表 47. 2026 年第 26 周大事件

类型	时间	内容	
中央	2026/6/26	住建部：部长倪虹在长沙调研时强调，要以城市体检为先导，一体推进“四好”建设，统筹实施民生、发展与安全工程，推动历史文化和现代生活融合，并加快智能建造等新型建造方式应用。	
地方	2026/6/22	北京：1) 大兴区大兴新城东组团挂牌一宗二类居住用地，建设用地面积约 2 万平方米，规划建筑面积约 3.6 万平方米，挂牌起始价 7.2 亿元，竞买保证金 1.4 亿元；2) 朝阳区酒仙桥旧城区改建项目 1019-0013-1 地块发布出让预申请公告，起始价 37.2 亿元，建设用地面积 2.3 公顷，预申请截止至 2026 年 7 月 17 日。	
		上海：徐汇区田林路 65 弄旧住房拆除重建项目竣工交付，1044 户居民实现原址回迁。该项目为全国规模最大的模块化建造城市更新项目，采用混凝土模块化技术，历时两年建成。	
		广州：白云区政通路西侧地块挂牌出让，起拍楼面价约 3.7 万元/平方米，住宅用地容积率仅 1.1，为近 10 年白云区最低水平。	
		重庆：计划改造完成 600 个老旧小区，推动“老房子”变成“好房子”。同时，力争 2026 年推动新开工“好房子”项目 40 个，新打造示范项目 10 个。	
		青岛：青岛东李郑庄铜川路以东 55 号地块正式出让，经过 44 轮报价，最终由青特旗下青岛悦轩置业有限公司成功摘得。该地块成交楼面价 1 万元/平方米，溢价率 9.8%，成交总金额 3.7 亿元。	
		杭州：1) 杭州挂牌 4 宗宅地，总出让面积 253.1 亩，起始总价 31.2 亿元，地块分布于上城长睦、拱墅康桥、钱塘元成及江海之城，将于 7 月 21 日出让。2) 西湖区双浦单元一宗商业地调整为宅地，此次调整涉及 XH120404-10 地块，用地性质由商业/商务金融用地改为二类城镇住宅用地。该地块用地面积 2.7 公顷，容积率下调为 2.0，建筑高度 60 米；3) 余杭区良渚东单元一宗地块工改住，此次调整将 YH030405-05 地块从一类工业用地调整为二类城镇住宅用地，用地面积 3.2 公顷，容积率 1.5，同时调整 YH030405-04 公园绿地的用地面积。	
		成都：麓湖一套独栋别墅法拍流拍，起拍价 1.7 亿元，该房源证载建筑面积 1131.4 平方米，市场评估价约 2.4 亿元，折合单价约 20.8 万元/平方米，刷新成都法拍房起拍价纪录。	
		扬州：扬州 2.4 亿挂牌一宗宅地，该地块编号为 GZ815，位于广陵经开区，总面积 3.5 万平方米，挂牌时间为 2026 年 7 月 8 日 9 时至 7 月 17 日 10 时。	
		福州：福州市中级人民法院将于 7 月 7 日公开拍卖福建华滨置业名下位于滨海新城壶江路南侧一幅约 63.5 亩地块，起拍价 3.6 亿元。该地块为 2021 年出让的均和 铂翠城项目 D 地块，目前处于空置未开发状态。	
		绍兴：上虞区挂牌 2 宗低密涉宅地，总出让面积 125.3 亩，总建筑面积 8.8 万平米，总起价 7.8 亿元，预计 7 月 9 日出让。	
		宁波：宁海县梅林街道挂牌 1 宗商住地，出让面积约 3.4 万㎡，起始总价 1.1 亿元，起始楼面价 2411 元/㎡，预计 7 月 9 日出让。	
		惠州：挂牌出让金山湖片区一宗宅地，起始价 5.5 亿元，该地块面积约 5 万平方米，出让年限 70 年，竞买保证金 2.7425 亿元。	
		咸阳：咸阳挂牌出让 3 宗土地，两宗住宅用地分别位于高科四路以西、秦创路以北，以及世纪大道以南、同文路以东等区域，面积约为 86.8 亩和 94.4 亩，起始价分别为 3.7 亿元和 5.2 亿元，容积率上限分别为 2.6 和 3.5。第三宗为工业用地，位于文兴路以南、兴业路以北区域，面积约 49.7 亩，起始价 2 千万元，容积率不低于 1.0，建筑密度不低于 40%。三宗地块总起始价合计约 9.1 亿元。	
		2026/6/23	湖南：城市更新资源发布会推出 133 个重点更新片区、2478 个项目，总投资 2.2 千亿元。长沙以 49 个片区居全省首位，涵盖太平街、西文庙坪、高铁西城等，分为住区、商区、厂区等六大类型。
		成都：金科辰光项目约 42 亩宅地将拍卖，起拍价约 1.9 亿元。历史土拍信息显示，该地块由金科于 2021 年 5 月竞得，成交楼面价 3840 元/㎡，无偿移交比例 20%，成交总价约 2.7 亿元，溢价率 20%。	
		无锡：太湖新城发展集团有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券项目状态为提交注册，该债券品种为公募，拟发行金额 40 亿元。	
		惠州：惠城区挂牌一宗 74 亩涉宅地块，位于金山湖片区，楼面起价 5525 元/㎡，拟于 7 月 22 日竞价。	
		2026/6/24	上海：土地交易事务中心发布第六批拟出让住宅用地清单，将于 6 月下旬出让公告，7 月下旬开启交易。
武汉：1) 住房公积金管理中心就提取政策调整征求意见，拟取消首套自住房纯商贷 12 个月提取限制，改为还款 6 个月后每月可提取。2) 4 宗涉宅用地均以底价成交，总成交金额 9.8 亿元，总土地出让面积约 24.6 万平方米，竞得人均均为区属国资平台。			
成都：完成出让三宗涉宅地，三宗地块分别位于成华区、郫都区和新都区，总土地出让面积约 8 万平方米，总规划建筑面积约 17.4 万平方米，总起始价 17.3 亿元。			
苏州：常熟沙家浜镇与董浜镇用地布局优化，两镇分别涉及 93.92 公顷与 161.12 公顷用地调整，核心区域后续将供应多宗涉宅用地，购房选择有望增加。			
2026/6/25	广州：荔湾沙涌地块挂牌，地块位于聚龙湾太古里旁，紧邻沙涌地铁站，出让面积 1.2 万平方米，总建面 2.5 万平方米，综合容积率约 2.14，起拍总价约 5.2 亿元。		
深圳：公共资源交易中心挂牌光明区 A512-0092 住宅用地，起拍总价 12.7 亿元，起拍楼面价约 2 万元/平方米，将于 7 月 24 日线下竞拍，不设上限，价高者得。			
厦门：6 幅地块 70.39 亿出让，本次土拍共推出思明、湖里、集美、翔安 6 幅涉宅地块，全部成功出让，由国贸、象屿、联发等头部央企及联合体竞得。			
郑州：两宗城中村改造宅地完成出让，合计成交价 5.8 亿元，均以底价成交，由郑州嵩基元启置业与郑州邱谦房地产开发有限公司分别竞得。			
成都：锦江区林家坝 5 宗合计约 195 亩商住组合地块由成都轨道与锦江统建联合体以 43.4 亿元底价竞得，项目须建设 120 米地标、自持商业及代建绿地。			
无锡：6 宗宅地 6 月 26 日正式竞拍，6 宗地块分布于梁溪区 3 宗、滨湖区 1 宗、新吴区 1 宗及锡山区 1 宗，总出让面积约 24 公顷，起拍总价约 35.6 亿元。			

资料来源：各地政府官网、地产观点网、中银证券

续 图表 47. 2026 年第 26 周大事件

类型	时间	内容
	2026/6/26	北京：2026 年第七轮宅地拟供应 3 宗，建筑规模约 24 万平方米。据披露，本轮清单向平原多点地区倾斜，强化多点支撑，重点围绕轨道交通站点及高速路周边区域供应，其中，昌平区 2 宗、顺义区 1 宗。
		深圳：1) 宝安区新安街道 A002-0113 宅地 6 月 25 日出让，起始价 52.8 亿元，起拍楼面价约 4.4 万元/平，吸引 4 家房企竞拍，采用价高者得方式；2) 宝中北街坊宅地，华润置地与商蛇口联合体、中海地产、保利发展、建发房产四家房企参与角逐，竞拍至 304 轮，地块总价达 100 亿元，溢价率 89.4%。
		重庆：北碚区蔡家组团 M 标准分区 M28/07 号宗地及地上建筑物将于 7 月 20 日公开拍卖，土地面积约 38 亩，计容建筑面积 3.8 万方，起拍价 8841 万元。
		内蒙古：自治区巴彦淖尔市自然资源局临河区分局发布临自然资告字[2026]16 号公告，挂牌出让 L2026-19 地块，土地面积 6.8 万平方米，起始价 2.4 亿元，用途为普通商品住房用地。
		江门：人才岛投资控股有限公司以 3.1 亿元底价摘得蓬江区潮连岛一宗 61.5 亩商住地，折合楼面价约 3755 元/m <sup>2</sup> ，地块紧邻规划发展大道过江通道。
		徐州：自然资源和规划局发布公告，挂牌出让 2025-64 地块，位于复兴北路西、大马路北，总面积约 2.8 万平方米，起始价 1.9 亿元，将于 7 月 24 日限时竞价。

资料来源：各地政府官网、地产观点网、中银证券

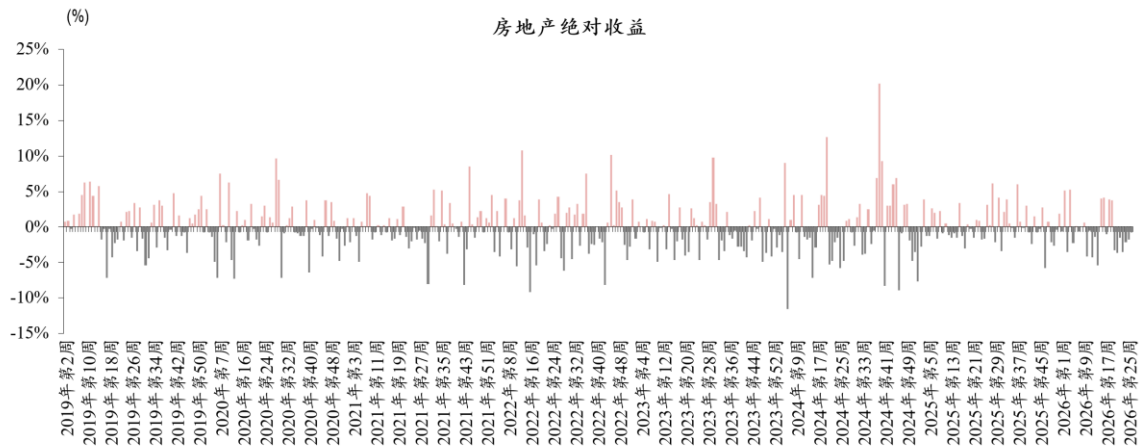
## 4 本周板块表现回顾

本周（6月20日-6月26日），在大盘表现方面，上证指数收于4027点，较上周下降63.22点，涨跌幅为-1.5%；创业板指收于4194点，较上周下降58.18点，涨跌幅为-1.4%；沪深300指数收于4868点，较上周下降73.38点，涨跌幅为-1.5%。

在行业板块表现方面，申万一级行业涨幅前三的行业依次为电子、建筑材料、通信，涨幅分别为23.2%、19.2%、15.9%；跌幅前三的行业依次为煤炭、石油石化、银行，跌幅分别为19.9%、9.3%、7.9%。

板块相对收益有所上升。房地产行业绝对收益为-0.8%，较上周上升1.0pct，房地产行业相对收益（相对沪深300）为0.7%，较上周上升5.9pct。房地产板块PE为10.17X，较上周下降0.69X。

图表 48. 房地产行业绝对收益为-0.8%，较上周上升 1.0 个百分点



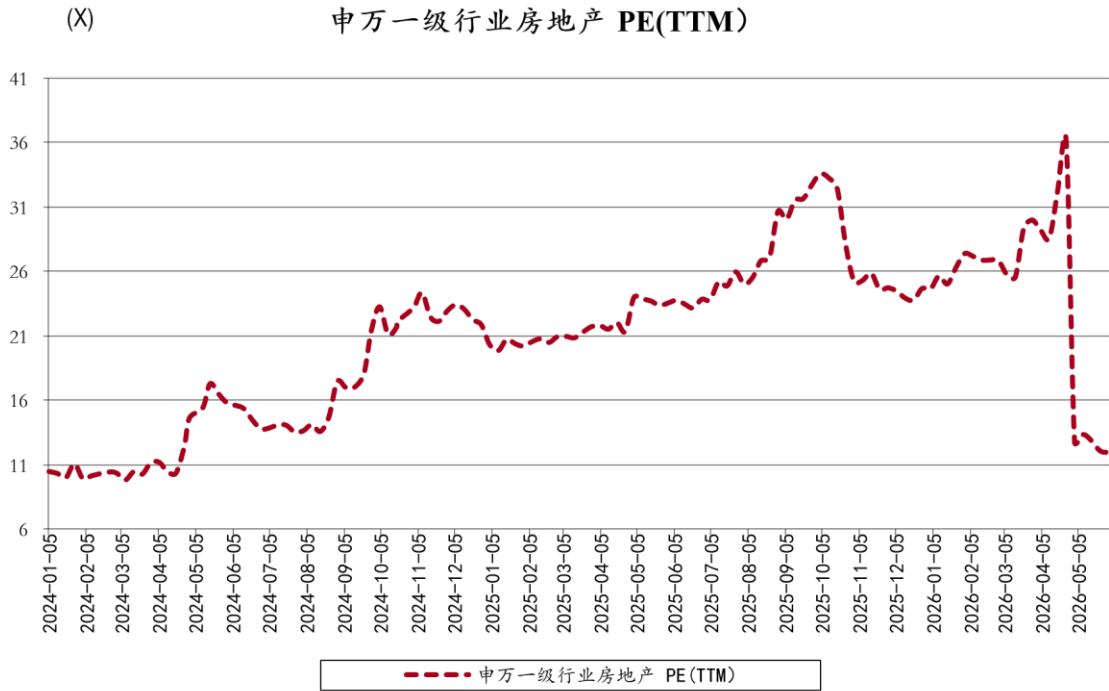
资料来源：同花顺、中银证券

图表 49. 房地产行业相对沪深 300 收益为 0.7%，较上周上升 5.9 个百分点



资料来源：同花顺、中银证券

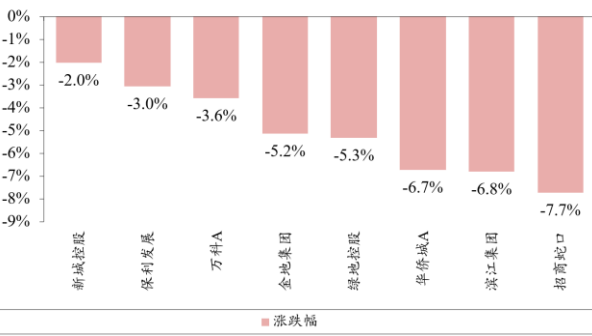
图表 50. 房地产板块 PE 为 10.17X, 较上周下降 0.69X



资料来源: 同花顺、中银证券

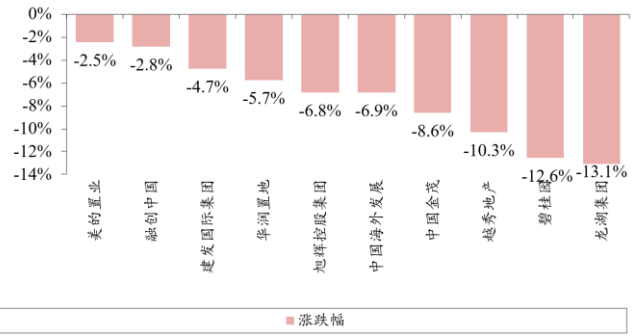
在我们重点跟踪房地产行业股票中, 本周 A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为新城控股、保利发展、万科 A, 涨跌幅分别为-2.0%、-3.0%、-3.6%, 涨跌幅靠后的三家公司依次为招商蛇口、滨江集团、华侨城 A, 涨跌幅分别为-7.7%、-6.8%、-6.7%。港股涨跌幅靠前的三家公司依次为美的置业、融创中国、建发国际集团, 涨跌幅分别为-2.5%、-2.8%、-4.7%, 涨跌幅靠后的三家公司依次为龙湖集团、碧桂园、越秀地产, 涨跌幅分别为-13.1%、-12.6%、-10.3%。

图表 51. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为新城控股、保利发展、万科 A



资料来源: 同花顺、中银证券

图表 52. 港股涨跌幅靠前的三家公司依次为美的置业、融创中国、建发国际集团



资料来源: 同花顺、中银证券

## 5 本周重点公司公告

### 高管变动公告:

**绿地控股:** 1) 公司副总裁陆新畬先生辞任。2) 任虎先生、薛明辉先生担任公司执行总裁, 罗晓华先生担任公司副总裁。

**富力地产:** 公司李思廉博士、张辉先生、相立军先生及赵飒先生担任执行董事; 张琳女士及李海伦女士担任非执行董事; 及吴又华先生、王振邦先生及周蔼华先生担任独立非执行董事。

**德信服务集团:** 张伟贤先生担任独立非执行董事。

**彩生活:** 1) 林志锋先生及邹传先生担任公司非执行董事; 2) 刘宏才先生、杨澜女士(担任董事; 朱晋东先生、沙锋先生担任非执行董事; 李恩辉先生、李鑫华先生、俞珊女士担任独立非执行董事。

**阳光 100 中国:** 易小迪先生及范小冲先生担任执行董事; 范晓华女士及王功权先生担任非执行董事; 以及黄博爱先生及李春平先生担任独立非执行董事。

**永升服务:** 1) 张伟聪先生辞任本公司独立非执行董事; 2) 林中先生、林祝波先生、周迪先生担任执行董事; 崔晓青女士担任非执行董事; 马永义先生、俞铁成先生、陈绮华博士担任独立非执行董事。

**中国海外发展:** 公司执行董事为颜建国、张智超、郭光辉; 公司非执行董事为庄勇、马尧; 独立非执行董事为陈家强、陈清霞、李氏桥。

**城建发展:** 许禄德先生辞任公司董事会秘书职务, 仍担任公司董事、副总经理职务。

**华远控股:** 张全亮先生辞去公司董事会董事职务。

### 股权变动公告:

**陆家嘴:** 公司通过国有股份无偿划转方式将其持有的上市公司 2.5 亿股无限售条件流通 A 股股份, 占公司总股本的 5%, 权益变动后公司占股 57.2%。

**张江高科:** 公司拟通过国有股份无偿划转方式将其持有的公司 7.7 千万股 A 股股份, 占公司总股本的 5%, 划转至上海市浦东新区国有资产监督管理委员会。

**浦东金桥:** 公司以无偿划转方式向浦东新区国资委转让其持有的浦东金桥 5.6 千万股 A 股股份, 占上市公司总股本的 5%。

**新城控股:** 公司控股股东富域发展集团有限公司持有本公司股份为 13.8 亿股, 占公司总股本的 61.1%, 其中被质押的股份累计 3.1 亿股, 占其持有公司股本的 22.7%, 占公司总股本的 13.9%。

**深深房 A:** 公司控股股东深圳市投资控股有限公司, 占公司总股本比例 54.8%, 拟以集中竞价方式减持公司股份合计不超过 1 千万股, 即总股本比例 1%。

**绿城服务:** 公司采纳之购股权计划向本公司承授人授出合计 960 万份购股权, 可认购本公司股本中每股面值 0.00001 港元之普通股。

**国创高新:** 公司通过回购专用证券账户以集中竞价交易方式回购公司股份 158 万股, 占公司目前总股本的 0.17%, 最高成交价为 2.7 元/股, 最低成交价为 2.6 元/股, 成交总金额为 418 万元。

**港龙中国地产:** 公司采纳购股权计划, 可向合资格参与者授出购股权, 以认购本公司股本中每股面值 0.01 港元之普通股。根据计划, 计划授权上限为采纳日已发行股份总数的 10%, 其中服务提供者子上限为 3%。

**万通发展:** 公司控股股东万通控股解除质押 790 万股, 解除质押后, 万通控股累计质押公司股份 2 亿股, 占其持股总数的 94.2%, 占公司总股本的 9.8%。

### 其他重要公告:

**华润置地:** 公司作为借款人, 与一家银行作为贷款人就金额高达 10 亿元人民币的定期贷款融资, 订立一份融资函件。

**招商蛇口:** 公司成功发行 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券, 实际发行规模 30.9 亿元, 票面利率 1.5%, 期限 3 年, 每年付息一次。

**绿地控股：**公司及控股子公司在 2026 年 6 月 4 日至 2026 年 6 月 15 日新增诉讼 833 件，累计金额 32.9 亿元；在此期间，已结案 772 件，累计结案金额 10.7 亿元。

**国创新高：**为支持公司的业务发展，公司拟接受控股股东科元控股集团有限公司提供的财务资助，财务资助额度不超过人民币 2.5 千万元，期限自公司董事会审议批准之日起不超过 12 个月，利率不高于中国人民银行公布的 LPR 贷款市场报价。

**保利发展：**公司向特定对象发行可转换公司债券，债券简称为保利定转，发行规模 85 亿元，发行数量 8.5 千万张，本次可转债每张面值为人民币 100 元，可转债期限为自发行之日起 6 年。

**大悦城：**经中正鹏远评定，此次跟踪评级维持大悦城主体信用等级为 AAA，评级展望维持为稳定，同时维持 "22 大悦 01"、"23 大悦 01" 和 "22 大悦 02" 信用等级为 AAA。

**天地源：**公司下属全资子公司珠海天地源置业有限公司拟向浙商银行股份有限公司珠海分行申请开发贷款，贷款额度不超过 2.3 亿元，融资成本不超过 5.9%/年，借款期限不超过 3 年。

**保利发展：**以 2025 年 12 月 31 日公司总股本 119.7 亿股扣除公司回购专用证券账户的股数为基数，每股派发现金红利 0.035 元（含税），本次现金分红总额 4.3 亿万元。

**滨江集团：**公司全资子公司杭州滨澈房地产开发有限公司竞得杭州市国有建设用地使用权，地块编号为杭政储出[2026]40 号，规划用途为住宅，建设用地面积为 5 万平方米，容积率为 1.2，土地总价为 12.3 亿元，土地权益为 100%。

**市北高新：**全资子公司开创发展与凯成控股签订房屋销售合同一，出售一处房产，建筑面积为 1.7 万平方米，房价款为 6.1 亿元；公司控股子公司云盟汇与凯成控股签订房屋销售合同二，出售一处房产，建筑面积为 0.7 万平方米，房价款为 2.8 亿元；云盟汇与凯成控股签订房屋销售合同三，出售停车位 220 个，建筑面积为 1 万平方米，总价款为 5.5 千万元。

**城建发展：**公司收到深圳市中科招商创业投资有限公司 2025 年年度分红款 2.4 千万元。深圳市中科招商创业投资有限公司总股本 4 亿股，公司现持有深圳市中科招商创业投资有限公司 1.2 亿股，占其总股本的 30%。

**津投城开：**1) 公司股票连续三个交易日内收盘价格涨幅偏离值累计超过 20%。根据有关规定，属于股票交易异常波动情况；2) 公司及下属子公司新增诉讼（仲裁）5 起，涉案金额合计人民币 5.1 千万元。

**阳光股份：**公司全资子公司上海锦贇于近日与乐合嘉盛、阁乐汇签署《租赁合同》，租赁期限自共 19 年零 47 天，租金总额人民币 6.6 亿元。

**华侨城 A：**公司同意公司及控股子公司为控参股公司合计提供不超过人民币 532.6 亿元的担保额度。

**金融街：**1) "24 金街 03" 将于 6 月 27 日付息，当期票面利率为 2.46%，每张面值 1000 元的本期债券派发利息 24.6 元(含税)；2) "24 金街 04" 将于 6 月 27 日付息，当期票面利率为 2.95%，每张面值 1000 元的本期债券派发利息 29.5 元(含税)；3) 经中诚信国际评定，此次跟踪评级维持金融街控股主体信用等级为 AAA，评级展望维持为稳定。

**合肥城建：**1) 公司同意长丰县土地储备交易中心有偿收回公司全资子公司北庐置业项目商业地块；2) 公司控股子公司巢湖置业减少注册资本，注册资本由 8,000 万元减少至 1,000 万元，各股东同比例减资。

**光明地产：**公司股票连续 3 个交易日内日收盘价格涨幅偏离值累计超过 20%，根据有关规定，属于股票交易异常波动情形。

**城建发展：**公司现持有国信证券股份有限公司 2.5 亿万股，占其总股本（102.4 亿股）的 2.4%。根据国信证券股份有限公司 2025 年度利润分配方案，公司收到 2025 年度分红款 0.9 亿元。

**珠江股份：**公司副董事长、总经理周星星，副总经理赵坤、喻勇，财务总监金沅武，拟于本公告披露之日起 6 个月内通过上海证券交易所交易系统以集中竞价交易方式增持公司 A 股股份合计不低于 16 万股，不高于 32 万股。

图表 53. 2026 年第 26 周（6 月 20 日-6 月 26 日）重点公司公告汇总

公告类型	公司名称	公告内容
高管变动公告	绿地控股	1) 公司副总裁陆新奋先生辞任。2) 任虎先生、薛明辉先生担任公司执行总裁，罗晓华先生担任公司副总裁
	富力地产	公司李思廉博士、张辉先生、相立军先生及赵飒先生担任执行董事；张琳女士及李海伦女士担任非执行董事；及吴又华先生、王振邦先生及周瑞华先生担任独立非执行董事。
	德信服务集团	张伟贤先生担任独立非执行董事。
	彩生活	1) 林志锋先生及邹传先生担任公司非执行董事；2) 刘宏才先生、杨澜女士（担任董事；朱晋东先生、沙锋先生担任非执行董事；李恩辉先生、李鑫华先生、俞珊女士担任独立非执行董事。
	阳光 100 中国	易小迪先生及范小冲先生担任执行董事；范晓华女士及王功权先生担任非执行董事；以及黄博爱先生及李春平先生担任独立非执行董事。
	永升服务	1) 张伟聪先生辞任本公司独立非执行董事；2) 林中先生、林祝波先生、周迪先生担任执行董事；崔晓青女士担任非执行董事；马永义先生、俞铁成先生、陈绮华博士担任独立非执行董事。
	中国海外发展	公司执行董事为颜建国、张智超、郭光辉；公司非执行董事为庄勇、马尧；独立非执行董事为陈家强、陈清霞、李民桥。
	城建发展	许禄德先生辞任公司董事会秘书职务，仍担任公司董事、副总经理职务。
股权变动公告	华远控股	张全亮先生辞去公司董事会董事职务。
	陆家嘴	公司通过国有股份无偿划转方式将其持有的上市公司 2.5 亿股无限售条件流通 A 股股份，占公司总股本的 5%，权益变动后公司占股 57.2%。
	张江高科	公司拟通过国有股份无偿划转方式将其持有的公司 7.7 千万股 A 股股份，占公司总股本的 5%，划转至上海市浦东新区国有资产监督管理委员会。
	浦东金桥	公司以无偿划转方式向浦东新区国资委转让其持有的浦东金桥 5.6 千万股 A 股股份，占上市公司总股本的 5%。
	新城控股	公司控股股东富域发展集团有限公司持有本公司股份为 13.8 亿股，占公司总股本的 61.1%，其中被质押的股份累计 3.1 亿股，占其持有公司股本的 22.7%，占公司总股本的 13.9%。
	深深房 A	公司控股股东深圳市投资控股有限公司，占公司总股本比例 54.8%，拟以集中竞价方式减持公司股份合计不超过 1 千万股，即总股本比例 1%。
	绿城服务	公司采纳之购股权计划向本公司承授人授出合计 960 万份购股权，可认购本公司股本中每股面值 0.00001 港元之普通股。
	国创高新	公司通过回购专用证券账户以集中竞价交易方式回购公司股份 158 万股，占公司目前总股本的 0.17%，最高成交价为 2.7 元/股，最低成交价为 2.6 元/股，成交总金额为 418 万元
其他重要公告	港龙中国地产	公司采纳购股权计划，可向合资格参与者授出购股权，以认购本公司股本中每股面值 0.01 港元之普通股。根据计划，计划授权上限为采纳日已发行股份总数的 10%，其中服务提供者子上限为 3%。
	万通发展	公司控股股东万通控股解除质押 790 万股，解除质押后，万通控股累计质押公司股份 2 亿股，占其持股总数的 94.2%，占公司总股本的 9.8%。
	华润置地	公司作为借款人，与一家银行作为贷款人就金额高达 10 亿元人民币的定期贷款融资，订立一份融资函件。
	招商蛇口	公司成功发行 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券，实际发行规模 30.9 亿元，票面利率 1.5%，期限 3 年，每年付息一次。
	绿地控股	公司及控股子公司在 2026 年 6 月 4 日至 2026 年 6 月 15 日新增诉讼 833 件，累计金额 32.9 亿元；在此期间，已结案 772 件，累计结案金额 10.7 亿元
	国创高新	为支持公司的业务发展，公司拟接受控股股东科元控股集团有限公司提供的财务资助，财务资助额度不超过人民币 2.5 千万元，期限自公司董事会审议批准之日起不超过 12 个月，利率不高于中国人民银行公布的 LPR 贷款市场报价。
	保利发展	公司向特定对象发行可转换公司债券，债券简称为保利定转，发行规模 85 亿元，发行数量 8.5 千万张，本次可转债每张面值为人民币 100 元，可转债期限为自发行之日起 6 年。
	大悦城	经中鹏远评定，此次跟踪评级维持大悦城主体信用等级为 AAA，评级展望维持为稳定，同时维持“22 大悦 01”、“23 大悦 01”和“22 大悦 02”信用等级为 AAA。
	天地源	公司下属全资子公司珠海天地源置业有限公司拟向浙商银行股份有限公司珠海分行申请开发贷款，贷款额度不超过 2.3 亿元，融资成本不超过 5.9%/年，借款期限不超过 3 年。
	保利发展	以 2025 年 12 月 31 日公司总股本 119.7 亿股扣除公司回购专用证券账户的股数为基数，每股派发现金红利 0.035 元（含税），本次现金分红总额 4.3 亿万元。
	滨江集团	公司全资子公司杭州滨澈房地产开发有限公司竞得杭州市国有建设用地使用权，地块编号为杭政储出[2026]40 号，规划用途为住宅，建设用地面积为 5 万平方米，容积率为 1.2，土地总价为 12.3 亿元，土地权益为 100%。
	市北高新	全资子公司开创发展与凯成控股签订房屋销售合同一，出售一处房产，建筑面积为 1.7 万平方米，房价款为 6.1 亿元；公司控股子公司云盟汇与凯成控股签订房屋销售合同二，出售一处房产，建筑面积为 0.7 万平方米，房价款为 2.8 亿元；云盟汇与凯成控股签订房屋销售合同三，出售停车位 220 个，建筑面积为 1 万平方米，总价款为 5.5 千万元。
	城建发展	公司收到深圳市中科招商创业投资有限公司 2025 年年度分红款 2.4 千万元。深圳市中科招商创业投资有限公司总股本 4 亿股，公司现持有深圳市中科招商创业投资有限公司 1.2 亿股，占其总股本的 30%。
	津投城开	1) 公司股票连续三个交易日内收盘价格涨幅偏离值累计超过 20%。根据有关规定，属于股票交易异常波动情况；2) 公司及下属子公司新增诉讼（仲裁）5 起，涉案金额合计人民币 5.1 千万元
	阳光股份	公司全资子公司上海锦贻于近日与乐合嘉盛、阅乐汇签署《租赁合同》，租赁期限自共 19 年零 47 天，租金总额人民币 6.6 亿元。
华侨城 A	公司同意公司及控股子公司为控股参股公司合计提供不超过人民币 532.6 亿元的担保额度。	
金融街	1) “24 金街 03”将于 6 月 27 日付息，当期票面利率为 2.46%，每张面值 1000 元的本期债券派发利息 24.6 元(含税)；2) “24 金街 04”将于 6 月 27 日付息，当期票面利率为 2.95%，每张面值 1000 元的本期债券派发利息 29.5 元(含税)；3) 经中诚信国际评定，此次跟踪评级维持金融街控股主体信用等级为 AAA，评级展望维持为稳定	
合肥城建	1) 公司同意长丰县土地储备交易中心有偿收回公司全资子公司北庐置业项目商业地块；2) 公司控股子公司巢湖置业减少注册资本，注册资本由 8,000 万元减少至 1,000 万元，各股东同比例减资。	
光明地产	公司股票连续 3 个交易日内收盘价格涨幅偏离值累计超过 20%，根据有关规定，属于股票交易异常波动情形。	
城建发展	公司现持有国信证券股份有限公司 2.5 亿万股，占其总股本（102.4 亿股）的 2.4%。根据国信证券股份有限公司 2025 年度利润分配方案，公司收到 2025 年度分红款 0.9 亿元。	
珠江股份	公司副董事长、总经理周星星，副总经理赵坤、喻勇，财务总监金沅武，拟于本公告披露之日起 6 个月内通过上海证券交易所交易系统以集中竞价交易方式增持公司 A 股股份合计不低于 16 万股，不高于 32 万股。	

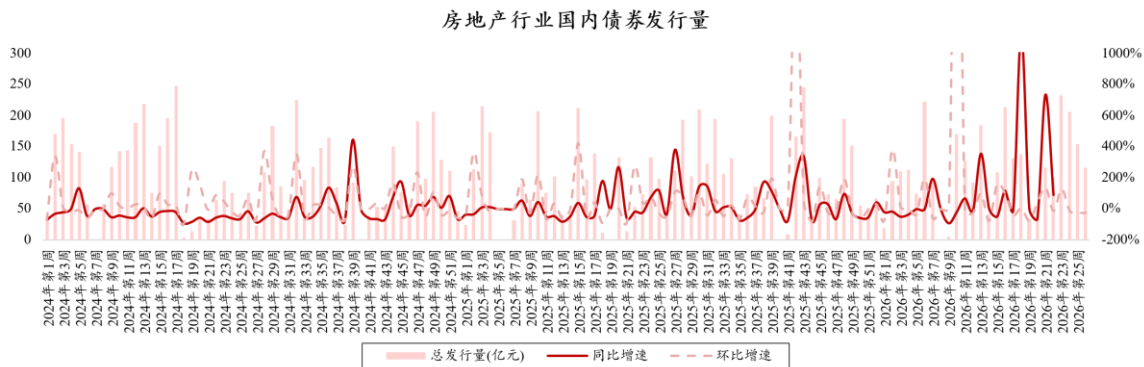
资料来源：公司公告、中银证券

## 6 本周房企债券发行情况

本周房企国内债券总发行量环比下降、同比上升，总偿还量同环比均下降。2026 年第 26 周（6 月 20 日-6 月 26 日）房地产行业国内债券总发行量为 116.2 亿元，环比下降 24.9%，同比上涨 120.1%（前值：56.1%）。总偿还量为 102.5 亿元，环比下降 43.5%，同比下降 1.8%（前值：59.6%）；净融资额为 13.7 亿元。

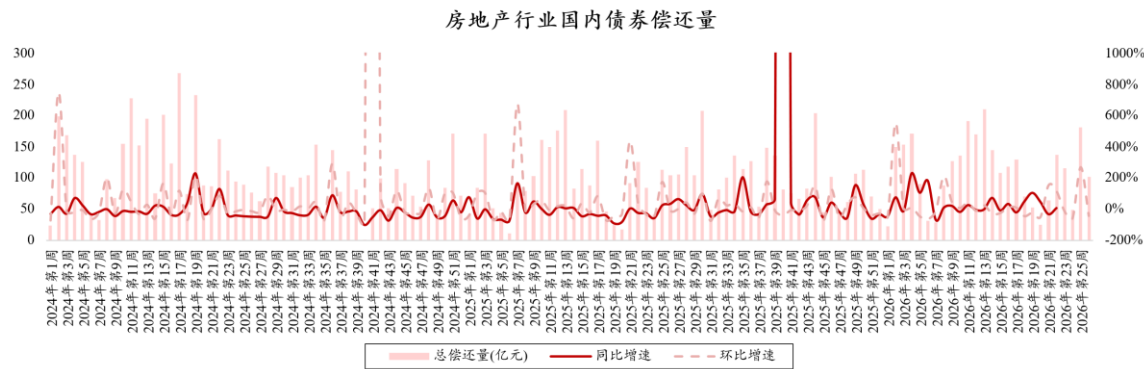
具体来看，本周债券发行量最大的房企为金融街、重庆鑫美乐置业代理、成都九联科海健康科技，发行量分别为 35.8、10.0、9.2 亿元。本周债券偿还量最大的房企为陆家嘴、苏州高新、安居控股，偿还量分别为 19.8、15.0、14.0 亿元。

图表 54. 2026 年第 26 周房地产行业国内债券总发行量为 116.2 亿元，环比下降 24.9%，同比上涨 120.1%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 55. 2026 年第 26 周国内债券总偿还量为 102.5 亿元，环比下降 43.5%，同比下降 1.8%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 56. 2026 年第 26 周房地产行业国内债券净融资额为 13.7 亿元



资料来源：同花顺、中银证券

图表 57. 本周债券发行量最大的房企为金融街、重庆鑫美乐置业代理、成都九联科海健康科技，发行量分别为 35.8、10.0、9.2 亿元

发行日期	债券简称	发行人	发行人企业性质	发行总额(亿)	到期日期	债券类型
2026-06-23	26 海伦优	金融街	地方国有企业	35.75	2044-06-24	资产支持证券
2026-06-23	26 机电优	重庆鑫美乐置业代理	地方国有企业	10.00	2041-06-26	资产支持证券
2026-06-24	26 国地 01	国贸地产	地方国有企业	9.10	2032-06-26	公司债
2026-06-24	26 中交房产 MTN004	中交房地产	中央企业	8.00	2028-06-25	中期票据
2026-06-24	顺源 1A 优	成都市温江城投 顺源生态环境建设	地方国有企业	5.70	2044-07-01	资产支持证券
2026-06-24	26 西宁城发 MTN001	西宁城发	地方国有企业	5.00	2028-06-26	中期票据
2026-06-24	26 龙渡 01	浙江龙渡产业投资	地方国有企业	5.00	2031-06-25	公司债
2026-06-23	26 临动 GT01	临沂新动能产业开发	地方国有企业	5.00	2031-06-24	公司债
2026-06-24	26 九科 01	成都九联科海健康科技	地方国有企业	4.60	2031-06-25	公司债
2026-06-24	26 九科 02	成都九联科海健康科技	地方国有企业	4.60	2031-06-25	公司债
2026-06-24	26 临海集团 PPN001	钦州临海公司	地方国有企业	4.50	2031-06-25	非公开定向债务融资工具(PPN)
2026-06-22	26 徐州新盛 MTN006	新盛集团	地方国有企业	4.50	2036-06-24	中期票据
2026-06-23	26 苏州高新 SCP018	苏高新集团	地方国有企业	4.00	2026-11-26	短期融资券
2026-06-24	26 北辰 F2	北辰实业	地方国有企业	3.19	2028-06-26	公司债
2026-06-24	26 苏州高新 SCP015	苏高新集团	地方国有企业	3.00	2026-12-25	短期融资券
2026-06-23	26 嘉园 V1	山东嘉园产业投资集团	地方国有企业	2.00	2031-06-25	公司债
2026-06-23	26 岸资 02	江岸国资	地方国有企业	1.80	2031-06-24	公司债
2026-06-24	顺源 1B 优	成都市温江城投 顺源生态环境建设	地方国有企业	0.42	2044-07-01	资产支持证券
2026-06-23	26 海伦次	金融街	地方国有企业	0.05	2044-06-24	资产支持证券
2026-06-24	顺源 1C 次	成都市温江城投 顺源生态环境建设	地方国有企业	0.01	2044-07-01	资产支持证券
2026-06-23	26 机电次	重庆鑫美乐置业代理	地方国有企业	0.01	2041-06-26	资产支持证券

资料来源：同花顺、中银证券

图表 58. 本周债券偿还量最大的房企为陆家嘴、苏州高新、安居控股，偿还量分别为 19.8、15.0、14.0 亿元

偿还日期	债券简称	发行人	发行人企业性质	偿还类型	偿还量(亿)	发行利率(%)	债券类型
2026-06-22	21 陆集 02	陆家嘴	地方国有企业	到期	19.82	2.56	公司债
2026-06-27	23 安控 06	安居控股	地方国有企业	到期	14.00	3.44	公司债
2026-06-25	新静安优	上海静安地产(集团)	地方国有企业	提前偿还	12.80	3.1	资产支持证券
2026-06-23	21 郑州地产债 02	郑州城发	地方国有企业	到期	10.00	4.1	企业债
2026-06-28	23 瓯海新城 PPN002	瓯海新城	地方国有企业	到期	6.50	3.7	非公开定向债务融资工具(PPN)
2026-06-23	25 浦东开发 SCP002	浦东开发	地方国有企业	到期	5.70	1.7	短期融资券
2026-06-25	21 雨花城投 MTN002	雨花城投	地方国有企业	到期	5.00	2.47	中期票据
2026-06-26	26 苏州高新 SCP001	苏高新集团	地方国有企业	到期	4.00	1.7	短期融资券
2026-06-25	26 苏州高技 SCP001	苏州高新	地方国有企业	到期	4.00	1.59	短期融资券
2026-06-25	26 苏州高技 SCP002	苏州高新	地方国有企业	到期	4.00	1.59	短期融资券
2026-06-25	26 苏州高技 SCP004	苏州高新	地方国有企业	到期	4.00	1.48	短期融资券
2026-06-26	23 产城 01	中集产城	私营	到期	4.00	5	公司债
2026-06-24	21 华发实业 MTN002	华发股份	地方国有企业	到期	3.80	2.5	中期票据
2026-06-25	26 苏州高技 SCP003	苏州高新	地方国有企业	到期	3.00	1.59	短期融资券
2026-06-22	21 郑住投债	郑住投	地方国有企业	提前偿还	1.20	4.98	企业债
2026-06-28	节能优 A	成都绿城节能	中央企业	提前偿还	0.55	5.2	资产支持证券
2026-06-26	CZ 番禺 01	番禺雅居乐	发行人企业性质	提前偿还	0.045	6.5	公司债
2026-06-22	宽窄优 A	成都宽窄文创产业投资集团	地方国有企业	提前偿还	0.04	3.16	资产支持证券
2026-06-22	GC 滁科 A	滁州碧科产业园开发管理	地方国有企业	提前偿还	0.03	3.36	资产支持证券
2026-06-22	宽窄优 B	成都宽窄文创产业投资集团	地方国有企业	提前偿还	0.01	3.58	资产支持证券
2026-06-22	GC 滁科 B	滁州碧科产业园开发管理	地方国有企业	提前偿还	0.01	3.88	资产支持证券
2026-06-25	新静安次	上海静安地产(集团)	地方国有企业	提前偿还	0.01	--	资产支持证券
2026-06-25	杭安居 1A	杭州市安居房产租赁集团	地方国有企业	提前偿还	0.01	1.9	资产支持证券
2026-06-26	PRSOHO 优	北京凯恒房地产	外商投资	提前偿还	0.00	5.2	资产支持证券
2026-06-26	中核 2 优	中核兴业	中央企业	提前偿还	0.00	2.23	资产支持证券

资料来源：同花顺、中银证券

## 7 投资建议

从3月的集中需求释放至今，动能已经逐渐开始减弱。7、8月进入到传统淡季，可能对成交量价都会有一定影响。我们认为，短期内，核心城市的稀缺地段的高质量产品可能仍有机会，长期来看，仍需要二手房价格的首先企稳。从投资角度来说，部分房企已经出现结构性改善，包括销售布局的转换、以及在拿地方面有突出表现。节奏上，四季度出现板块行情的概率较大，核心驱动因素包括：“金九银十”带来的成交量季节性回升、公积金制度的改革及相关政策落地、被忽略的但已出现结构性改善的部分房企估值仍处于低位。我们看到，多数房企在25年计提减值相对较多，26年可能筑底，因此27年板块利润率和业绩可能会回升，从而带来今年四季度市场对27E估值的改观。

现阶段我们建议关注：1) 开发类公司中基本面稳定且能够保持或继续提升的房企：保利置业集团、华润置地、中国金茂、建发国际集团、滨江集团、绿城中国。2) 宏观或地产行业若有持续回暖，经营环境有相对的弹性变化的公司：新城控股、我爱我家。3) 以持有性物业管理为主、运营能力较强、物业布局在高能级城市、且业态类型偏高端的商业地产类公司：华润万象生活、太古地产。

图表 59. 报告中提及上市公司估值表

公司代码	公司简称	评级	股价 (元)	市值 (亿元)	每股收益(元/股)		市盈率(x)		最新每股净资产 (元/股)
					2025A	2026E	2025A	2026E	
0119.HK	保利置业集团	买入	1.37	60.76	0.06	0.07	23.20	21.04	8.82
1109.HK	华润置地	未有评级	25.94	2,150.69	3.56	3.57	7.28	7.27	40.60
0817.HK	中国金茂	未有评级	1.08	168.91	0.04	0.09	24.55	11.70	3.94
1908.HK	建发国际集团	买入	11.05	287.86	1.63	1.84	6.78	6.01	18.79
002244.SZ	滨江集团	买入	7.47	232.42	0.68	0.85	10.98	8.79	9.47
3900.HK	绿城中国	买入	5.51	162.79	0.03	0.05	197.21	110.25	13.85
601155.SH	新城控股	未有评级	10.42	235.04	0.30	0.40	34.56	25.78	27.31
000560.SZ	我爱我家	未有评级	2.10	49.47	-0.04	0.04	-51.19	49.89	3.94
1209.HK	华润万象生活	未有评级	31.79	843.61	1.74	1.94	18.28	16.42	6.77
1972.HK	太古地产	未有评级	17.80	1,191.80	-0.24	0.87	-74.51	20.53	42.00

资料来源：同花顺、中银证券

注：股价截止日6月26日。未有评级公司盈利预测来自同花顺一致预期。

## 8 风险提示

政策出台不及预期；销售与房价持续下行；市场信心修复不及预期。

## 9 附录

数据来源：新房、二手房成交，新房库存均来源于同花顺；土地市场数据来自于中指院。

图表 60. 城市数据选取清单

新房成交情况选取城市
<p><b>【新房】合计 47 个城市</b></p> <p>一线城市（4 个）：北京、上海、深圳、广州</p> <p>二线城市（10 个）：杭州、武汉、青岛、苏州、宁波、福州、济南、南宁、成都、大连</p> <p>三四线城市（33 个）：东莞、惠州、扬州、嘉兴、泉州、温州、淮安、宝鸡、江门、遵义、汕头、韶关、佛山、莆田、泰安、肇庆、平凉、清远、衢州、云浮、六盘水、海门、鹤壁、茂名、柳州、丽江、芜湖、吉安、池州、舟山、梧州、抚州、宿州</p> <p>其中商品房：柳州、丽江、芜湖、吉安、池州、舟山、梧州；商品住宅：北京、上海、深圳、广州、杭州、武汉、青岛、苏州、宁波、福州、济南、南宁、成都、大连、东莞、惠州、扬州、嘉兴、泉州、温州、淮安、宝鸡、江门、遵义、汕头、韶关、佛山、莆田、泰安、肇庆、平凉、清远、衢州、云浮、六盘水、海门、鹤壁、茂名、抚州、宿州。</p>
二手房成交情况选取城市
<p><b>【二手房】合计 23 个城市</b></p> <p>一线城市（3 个）：北京、上海、深圳</p> <p>二线城市（8 个）：杭州、南京、青岛、苏州、厦门、南宁、成都、大连</p> <p>三四线城市（12 个）：东莞、扬州、江门、韶关、佛山、吉安、池州、平凉、梧州、清远、衢州、资阳</p> <p>其中商品房：上海、青岛、南宁、韶关、吉安、池州、梧州；商品住宅：北京、深圳、杭州、南京、苏州、厦门、成都、大连、东莞、扬州、江门、佛山、平凉、清远、衢州、资阳。</p>
新房库存及成交情况选取城市
<p><b>【库存】合计 13 个城市</b></p> <p>一线城市（4 个）：深圳、上海、北京、广州</p> <p>二线城市（5 个）：杭州、苏州、宁波、福州、厦门</p> <p>三四线城市（4 个）：宝鸡、韶关、莆田、平凉</p> <p>其中商品房：北京；商品住宅：上海、深圳、广州、杭州、苏州、宁波、福州、厦门、宝鸡、韶关、莆田、平凉。</p>
土地市场选取城市
<p><b>【土地市场】百城数据，合计 122 个城市。</b></p> <p>一线城市（4 个）：北京，上海，广州，深圳。</p> <p>二线城市（26 个）：合肥，福州，厦门，济南，大连，哈尔滨，石家庄，长春，南昌，太原，珠海，兰州，成都，重庆，杭州，武汉，西安，天津，苏州，南京，郑州，长沙，沈阳，青岛，宁波，佛山。</p> <p>三线城市（92 个）：潍坊，扬州，海口，汕头，洛阳，乌鲁木齐，临沂，唐山，镇江，盐城，湖州，赣州，泰州，济宁，呼和浩特，咸阳，漳州，揭阳，江门，桂林，邯郸，芜湖，三亚，阜阳，淮安，遵义，银川，衡阳，上饶，柳州，淄博，莆田，绵阳，湛江，商丘，宜昌，沧州，连云港，南阳，九江，新乡，信阳，襄阳，岳阳，蚌埠，驻马店，滁州，威海，宿迁，株洲，宁德，邢台，潮州，秦皇岛，肇庆，荆州，周口，马鞍山，清远，宿州，鞍山，安庆，菏泽，宜春，黄冈，泰安，南充，六安，大庆，舟山，衢州，吉林，昆明，无锡，温州，泉州，南宁，贵阳，金华，常州，惠州，嘉兴，南通，徐州，中山，保定，台州，绍兴，烟台，廊坊，东莞，嘉峪关。</p>

资料来源：同花顺、中指院、中银证券

## 披露声明

本报告准确表述了证券分析师的个人观点。该证券分析师声明，本人未在公司内、外部机构兼任有损本人独立性与客观性的其他职务，没有担任本报告评论的上市公司的董事、监事或高级管理人员；也不拥有与该上市公司有关的任何财务权益；本报告评论的上市公司或其它第三方都没有或没有承诺向本人提供与本报告有关的任何补偿或其它利益。

中银国际证券股份有限公司同时声明，将通过公司网站披露本公司授权公众媒体及其他机构刊载或者转发证券研究报告有关情况。如有投资者于未经授权的公众媒体看到或从其他机构获得本研究报告的，请慎重使用所获得的研究报告，以防止被误导，中银国际证券股份有限公司不对其报告理解和使用承担任何责任。

## 评级体系说明

以报告发布日后公司股价/行业指数涨跌幅相对同期相关市场指数的涨跌幅的表现为基准：

### 公司投资评级：

- 买入：预计该公司股价在未来 6-12 个月内超越基准指数 20% 以上；
- 增持：预计该公司股价在未来 6-12 个月内超越基准指数 10%-20%；
- 中性：预计该公司股价在未来 6-12 个月内相对基准指数变动幅度在-10%-10%之间；
- 减持：预计该公司股价在未来 6-12 个月内相对基准指数跌幅在 10% 以上；
- 未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

### 行业投资评级：

- 强于大市：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现强于基准指数；
- 中性：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现基本与基准指数持平；
- 弱于大市：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现弱于基准指数；
- 未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

沪深市场基准指数为沪深 300 指数；新三板市场基准指数为三板成指或三板做市指数；香港市场基准指数为恒生指数或恒生中国企业指数；美股市场基准指数为纳斯达克综合指数或标普 500 指数。

## 风险提示及免责声明

本报告由中银国际证券股份有限公司证券分析师撰写并向特定客户发布。

本报告发布的特定客户包括：1) 基金、保险、QFII、QDII 等能够充分理解证券研究报告，具备专业信息处理能力的中银国际证券股份有限公司的机构客户；2) 中银国际证券股份有限公司的证券投资顾问服务团队，其可参考使用本报告。中银国际证券股份有限公司的证券投资顾问服务团队可能以本报告为基础，整合形成证券投资顾问服务建议或产品，提供给接受其证券投资顾问服务的客户。

中银国际证券股份有限公司不以任何方式或渠道向除上述特定客户外的公司个人客户提供本报告。中银国际证券股份有限公司的个人客户从任何外部渠道获得本报告的，亦不应直接依据所获得的研究报告作出投资决策；需充分咨询证券投资顾问意见，独立作出投资决策。中银国际证券股份有限公司不承担任何由此产生的任何责任及损失等。

本报告期内含保密信息，仅供收件人使用。阁下作为收件人，不得出于任何目的直接或间接复制、派发或转发此报告全部或部分予任何其他人，或将此报告全部或部分公开发表。如发现本研究报告被私自转载或转发的，中银国际证券股份有限公司将及时采取维权措施，追究有关媒体或者机构的责任。所有本报告期内使用的商标、服务标记及标记均为中银国际证券股份有限公司或其附属及关联公司（统称“中银国际集团”）的商标、服务标记、注册商标或注册服务标记。

本报告及其所载的任何信息、材料或内容只提供给阁下作参考之用，并未考虑到任何特别的投资目的、财务状况或特殊需要，不能成为或被视为出售或购买或认购证券或其它金融票据的要约或邀请，亦不构成任何合约或承诺的基础。中银国际证券股份有限公司不能确保本报告中提及的投资产品适合任何特定投资者。本报告的内容不构成对任何人的投资建议，阁下不会因为收到本报告而成为中银国际集团的客户。阁下收到或阅读本报告须在承诺购买任何报告中所指之投资产品之前，就该投资产品的适合性，包括阁下的特殊投资目的、财务状况及其特别需要寻求阁下相关投资顾问的意见。

尽管本报告所载资料的来源及观点都是中银国际证券股份有限公司及其证券分析师从相信可靠的来源取得或达到，但撰写本报告的证券分析师或中银国际集团的任何成员及其董事、高管、员工或其他任何个人（包括其关联方）都不能保证它们的准确性或完整性。除非法律或规则规定必须承担的责任外，中银国际集团任何成员不对使用本报告的材料而引致的损失负任何责任。本报告对其中所包含的或讨论的信息或意见的准确性、完整性或公平性不作任何明示或暗示的声明或保证。阁下不应单纯依靠本报告而取代个人的独立判断。本报告仅反映证券分析师在撰写本报告时的设想、见解及分析方法。中银国际集团成员可发布其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告，亦有可能采取与本报告观点不同的投资策略。为免生疑问，本报告所载的观点并不代表中银国际集团成员的立场。

本报告可能附载其它网站的地址或超级链接。对于本报告可能涉及到中银国际集团本身网站以外的资料，中银国际集团未有参阅有关网站，也不对它们的内容负责。提供这些地址或超级链接（包括连接到中银国际集团网站的地址及超级链接）的目的，纯粹为了阁下的方便及参考，连结网站的内容不构成本报告的任何部份。阁下须承担浏览这些网站的风险。

本报告所载的资料、意见及推测仅基于现状，不构成任何保证，可随时更改，毋须提前通知。本报告不构成投资、法律、会计或税务建议或保证任何投资或策略适用于阁下个别情况。本报告不能作为阁下私人投资的建议。

过往的表现不能被视作将来表现的指示或保证，也不能代表或对将来表现做出任何明示或暗示的保障。本报告所载的资料、意见及预测只是反映证券分析师在本报告所载日期的判断，可随时更改。本报告中涉及证券或金融工具的价格、价值及收入可能出现上升或下跌。

部分投资可能不会轻易变现，可能在出售或变现投资时存在难度。同样，阁下获得有关投资的价值或风险的可靠信息也存在困难。本报告中包含或涉及的投资及服务可能未必适合阁下。如上所述，阁下须在做出任何投资决策之前，包括买卖本报告涉及的任何证券，寻求阁下相关投资顾问的意见。

中银国际证券股份有限公司及其附属及关联公司版权所有。保留一切权利。

## 中银国际证券股份有限公司

中国上海浦东  
银城中路 200 号  
中银大厦 39 楼  
邮编 200121  
电话: (8621) 6860 4866  
传真: (8621) 5888 3554

## 相关关联机构:

### 中银国际证券有限公司

香港花园道一号  
中银大厦二十楼  
电话: (852) 3988 6333  
致电香港免费电话:  
中国网通 10 省市客户请拨打: 10800 8521065  
中国电信 21 省市客户请拨打: 10800 1521065  
新加坡客户请拨打: 800 852 3392  
传真: (852) 2147 9513

### 中银国际控股有限公司北京代表处

中国北京市西城区  
西单北大街 110 号 8 层  
邮编: 100032  
电话: (8610) 8326 2000  
传真: (8610) 8326 2291

### 中银国际(英国)有限公司

2/F, 1 Lothbury  
London EC2R 7DB  
United Kingdom  
电话: (4420) 3651 8888  
传真: (4420) 3651 8877

### 中银国际(美国)有限公司

美国纽约市美国大道 1045 号  
7 Bryant Park 15 楼  
NY 10018  
电话: (1) 212 259 0888  
传真: (1) 212 259 0889

### 中银国际(新加坡)有限公司

注册编号 199303046Z  
新加坡百得利路四号  
中国银行大厦四楼(049908)  
电话: (65) 6692 6829 / 6534 5587  
传真: (65) 6534 3996 / 6532 3371