

主要指數

	前收市價	單日變動%	1 週%	1 個月%	年初至今%
道瓊斯工業平均指數	52925.2	(0.2)	1.2	4.0	10.1
標普 500 指數	7503.9	(0.4)	0.1	1.6	9.6
富時 100 指數	10665.9	0.1	1.6	2.9	7.4
AS30	9004.7	(0.4)	0.2	1.7	(0.2)
滬深 300 指數	4792.3	(1.0)	(3.8)	(0.5)	3.5
富時海峽時報指數	5342.2	1.6	3.3	5.8	15.0
恒生中國企業指數	7770.3	(0.5)	2.8	(7.9)	(12.8)
恒生指數	23496.9	(0.5)	2.7	(5.9)	(8.3)
JCI	5986.5	1.2	6.1	7.0	(30.8)
吉隆坡綜合指數	1682.9	(0.0)	1.1	(0.6)	0.2
韓國綜合股價指數	7656.3	(4.9)	(9.7)	(6.2)	81.7
日經 225 指數	68257.0	(2.1)	(2.6)	2.5	35.6
SET	1604.1	(0.8)	0.8	1.4	27.3
臺灣證券交易所	45479.1	(2.3)	(1.4)	0.9	57.0
波羅的海乾散貨指數	2875.0	2.8	15.0	(3.6)	53.2
毛棕櫚油 (馬幣/公噸)	4459.5	0.0	(0.8)	(0.5)	13.4
布蘭特原油 (美元/桶)	74.2	3.0	1.7	(20.3)	21.9

來源: 彭博

企業活動

	地點	開始	收市
中小型股企業日	新加坡	7月9日	7月9日
分析師行銷: 下半年泰國策略及醫療保健行業簡報	馬來西亞	7月13日	7月15日

企業及宏觀經濟日曆

經濟指標/事件	國家/地區	日期
6月外匯儲備	香港	7月7日
6月通脹 (生產者物價指數、消費者物價指數)	中國	7月9日
6月貨幣供應量(M2, M1, M0)	中國	7月9-15日
6月貿易收支、出口、進口	中國	7月14日
第二季國內生產總值 (按年、年初至今按年、經季節性調整按季)	中國	7月15日
6月零售銷售	中國	7月15日
6月工業生產	中國	7月15日
6月固定資產投資 (不含農戶)	中國	7月15日
6月調查失業率	中國	7月15日
6月三個月失業率	香港	7月16日
6月消費者物價指數綜合指數	香港	7月21日
6月工業利潤	中國	7月27日
6月貿易收支、出口、進口	香港	7月27日
7月採購經理指數 (綜合、製造業、非製造業)	中國	7月31日
第二季國內生產總值預先估計 (經季節性調整按季、按年)	香港	7月31日
6月貨幣供應量 (M1、M2、M3)	香港	7月31日

請點擊頁碼以跳轉至相關頁面

重點新聞

行業更新 | 中國房地產

第 2 頁

受房價下跌及租金溫和增長所支持，主要城市的租金收益率於 2026 年上半年有所改善。政策影響在各一線城市出現分歧，北京及上海保持韌性，但廣州及深圳的動能則有所減弱。於 7 月首週，19 個主要城市的新屋銷售按年增長 13%。核心城市的二手住宅成交量持續錄得強勁銷售增長。與此同時，整體房價持續呈下跌趨勢。對中國房地產板塊維持「跑輸大市」評級。

技術分析

和鉑醫藥 | 2142 HK

第 5 頁

支撐位：港幣 10.65 元/港幣 10.07 元
阻力位：港幣 13.52 元/港幣 14.98 元

上海康耐特光學 | 2276 HK

第 5 頁

支撐位：港幣 30.04 元/港幣 26.50 元
阻力位：港幣 38.64 元/港幣 39.78 元

免責聲明：於「交易員角」(Traders'Corner)，技術分析純粹基於圖表模式、價格走勢及趨勢進行，因此獨立於本公司分析師的基本面研究觀點。因此，我們可能會不時提出與我們的基本「買入/持有/沽售」評級相反的技术建議。

中國房地產

2026 年上半年二手房價持續下跌，而租金回報率有所改善

重點

- 總體而言，一線城市的房屋銷售動能在早前政策推動的反彈後於 2026 年 6 月有所放緩，而核心城市的租金收益率在房價下跌及租金溫和增長的支撐下持續回升。
- 於 7 月首週，19 個主要城市的新屋銷售按年增長 13%。核心城市的二手住宅成交量持續錄得強勁銷售增長。與此同時，整體房價持續呈下跌趨勢。
- 維持「跑輸大市」評級。我們的首選股為中國海外發展及華潤萬象生活。

分析

- 與 2026 年 3 月至 5 月相比，一線城市的新屋銷售增長於 2026 年 6 月有所放緩。根據克而瑞（CRIC）數據，2026 年 6 月北京 / 上海 / 廣州 / 深圳的新屋銷售額按年分別變動+3.6%/+0.5%/-6.9%/+16.6%，而北京 / 上海 / 深圳的二手屋成交量則分別按年增長 9.8%/21.1%/12.6%。儘管大多數一線城市的按年增長步伐於 6 月有所放緩，但在政策放寬後，北京及上海的新房及二手房銷售繼續展現出相對韌性。相比之下，廣州及深圳的銷售動能出現放緩跡象。儘管深圳的銷售額同比增長持續錄得相對強勁的表現，但增長步伐較 5 月明顯放緩，顯示政策最初帶動的提振作用可能正在減退。
- 核心城市的租金收益率於 2026 年上半年持續回升。就租金回報率而言，截至 2026 年 6 月底，四個一線城市及 10 個二線城市的平均租金回報率分別為 2.1% 及 2.7%。北京 / 上海 / 廣州 / 深圳的租金回報率分別為 2.3% / 2.1% / 2.4% / 1.7%。同時，北京 / 上海 / 廣州 / 深圳的平均租金自年初至今分別變動+5.7%/+5.7%/+3.7%/-0.5%。與六個月前相比，受房價略微下跌及租金溫和增長所支撐，所有四個一線城市的租金收益率均有所改善。然而，其仍低於 3.06% 的平均首套房按揭利率。

跑輸大市 (維持)

分析師

劉潔琦

jieqi.liu@uobkh.com

+852 2826 1392

沈宸昊

damonshen@uobkh.com

+86 21 5404 7225 分機 820

分部評級

分部	評級
中國房地產	跑輸大市 (維持)
物業管理	跑輸大市 (維持)

來源：大華繼顯

板塊首選

公司	股票代碼	評級	股價 (港元)	目標價 (港元)
中國海外發展	688HK	買入	12.36	19.57
華潤萬象生活	1209 HK	買入	38.24	55.00

來源：彭博、大華繼顯

政策寬鬆對上海每月按年銷售增長



來源：大華繼顯

同業比較

公司	股票代碼	評級	價格	目標	目標價	最後	市 盈 率			收 益 率	股 本 回 報 率	市 值	價格／
			7月7日	價格	上升空間	年度	2025	2026年	2027年	2027年	2026年		每股資產
			(港元)	(港元)	(%)	年結	(倍)	預測	預測	預測	(%)	(百萬港元)	淨值
								(倍)	(倍)	(倍)			(倍)
華潤置地	1109 HK	買入	31.50	42.40	34.6	12/25	9.1	8.9	8.4	4.4	5.2	224,624.6	0.67
中國海外發展	688 HK	買入	12.36	19.57	58.3	12/25	9.5	9.6	9.2	4.2	3.2	135,278.8	0.31
龍湖集團	960 HK	買入	6.21	10.95	76.3	12/25	5.4	不適用	不適用	3.8	-0.9	44,074.9	0.25
越秀地產	123 HK	買入	3.51	4.80	36.8	12/25	49.1	30.4	30.7	1.3	0.3	14,129.1	0.23
華潤萬象生活	1209 HK	買入	38.24	55.00	43.8	12/25	20.0	18.0	16.2	6.1	26.6	87,282.8	4.9
中海物業集團	2669 HK	買入	3.32	4.60	38.6	12/25	7.3	7.2	7.0	6.1	20.5	10,902.7	1.5

來源：大華繼顯

主要城市租金收益率(%)

(%)	北京	上海	廣州	深圳	杭州	廈門	南寧	南昌	成都	武漢	蘇州	重慶	長沙	青島
2025-06	2.3	2.0	2.3	1.8	2.3	1.5	2.8	2.7	2.9	3.6	2.0	2.7	3.4	2.2
2025-12	2.1	2.0	2.2	1.7	2.1	1.5	2.9	2.9	2.7	2.9	2.1	2.9	3.5	2.0
2026-03	2.2	2.0	2.3	1.7	2.2	1.5	2.9	2.9	2.8	3.1	2.1	2.9	3.6	2.2
2026-06	2.3	2.1	2.4	1.7	2.3	1.6	2.9	3.0	2.9	3.3	2.1	2.9	3.6	2.6
年初至今	0.2	0.1	0.2	0.0	0.2	0.1	0.1	0.1	0.2	0.4	0.1	0.0	0.1	0.6

變動

來源: iFind、克而瑞、大華繼顯

一線城市租賃數據城市

來源	-----中指數據*-----				-----城市房產*-----				-----平均-----			
平均租金(人民幣 /月/平方米)	北京	上海	廣州	深圳	北京	上海	廣州	深圳	北京	上海	廣州	深圳
2025年6月	84.7	83.1	48.9	83.1	116.9	103.7	59.8	95.9	100.8	93.4	54.3	89.5
2025年12月	81.6	81.8	47.9	82.1	88.7	87.1	50.7	80.3	85.1	84.5	49.3	81.2
2026年3月	81.2	81.6	47.8	82.2	96.0	89.8	51.4	75.9	88.6	85.7	49.6	79.0
2026年6月	81.7	83.3	47.6	82.7	98.3	95.2	54.7	78.9	90.0	89.3	51.1	80.8
按年變動(%)	-3.6	0.2	-2.7	-0.5	-16.0	-8.1	-8.5	-17.8	-10.8	-4.4	-5.9	-9.8
年初至今(%)	0.1	1.8	-0.7	0.7	10.8	9.3	7.9	-1.7	5.7	5.7	3.7	-0.5

來源: iFind、克而瑞、大華繼顯

- 2026年7月第一週的高頻數據顯示, 19個主要城市的新屋銷售於2026年7月按年增長13%。核心城市的二手住宅成交量持續錄得強勁銷售增長。與此同時, 整體房價持續呈下行趨勢。

a) 19個主要城市的新屋銷售在2026年7月第一週按年增長13%。一線/二線城市的新屋日均銷售額分別按年增長9%及22%。於一線城市中, 北京、上海、廣州及深圳錄得之銷售額按年變動分別為+14%、+18%、-14%及+64%。

b) 核心城市的二手交易繼續錄得具韌性的銷售增長。三個一線城市及九個二線城市的二手房日均銷售額(按單位數量計算)分別按年增長23%及13%。北京/上海/深圳於2026年7月第一週的日均二手房銷售額分別按年變動+27%/+27%/-1%。

c) 整體價格趨勢維持下行軌跡。根據7月5日更新的ICE指數, 100個主要城市的二手房平均掛牌價格按周下跌0.1%, 按月下跌0.5%。在四個一線城市中, 北京/上海/廣州/深圳的掛牌價格指數分別按周下跌0.1%/0.0%/0.0%/0.1%, 按月變動-0.5%/+0.3%/-0.4%/-0.1%, 且年初至今分別變動-2.1%/+1.4%/-2.4%/-0.8%。上海在二手房掛牌價格方面繼續領先。

2026年7月第一週重點城市每日新屋銷售(建築面積)

建築面積 (千平方米)	-----一線城市-----				-----二線城市-----					
	北京	上海	廣州	深圳	武漢	青島	蘇州	福州	成都	南寧
2025年7月	18	29	31	6	35	33	10	14	21	12
2026年6月	18	35	24	13	48	36	12	7	23	12
2026年7月	20	34	27	10	48	38	17	7	25	11
按年	14%	18%	-14%	64%	38%	17%	77%	-50%	18%	-8%
按月	15%	-4%	12%	-24%	0%	6%	41%	-2%	10%	-9%

按年表現相對較佳之城市以黃色標示

來源: iFind、大華繼顯

2026年7月12個城市每日二手住宅成交量(單位)

單位	上海	北京	深圳	杭州	南京	青島	蘇州	無錫	東莞	廈門	成都	佛山
2025年7月	623	473	200	166	255	156	159	115	112	88	646	221
2026年6月	839	625	212	178	314	189	220	137	141	109	730	252
2026年7月	790	601	198	176	303	209	193	121	133	106	645	263
按年	27%	27%	-1%	6%	19%	34%	22%	5%	19%	20%	0%	19%
按月	-6%	-4%	-6%	-1%	-4%	11%	-12%	-12%	-6%	-2%	-12%	4%

按年表現相對較佳之城市以黃色標示

來源: iFind、大華繼顯

政策寬鬆對北京每月按年銷售增長之影響



來源: 大華繼顯

政策寬鬆對廣州的影響

每月按年銷售增長



來源: 大華繼顯

政策寬鬆對深圳的影響

每月按年銷售增長



來源: 大華繼顯

- **對中國房地產板塊維持「跑輸大市」評級。**我們認為，近期一線城市房地產市場的企穩仍由政策驅動，目前斷定市場已觸及明確底部尚屬過早。維持不變的五年期貸款市場報價利率，以及房地產行業持續收緊的財政政策，進一步強化了市場對於短期內不太可能出現額外廣泛政策寬鬆的預期。我們將繼續密切監察市場發展。
- 我們在房地產板塊的首選是中海外（COLI），該公司是一家擁有強大項目儲備的國企開發商，其 2026 年前 5 個月的銷售額同比增長 14%。其交易估值處於較低水平，分別為 0.29 倍 2026 年預測市賬率（低於平均值 1 個標準差）及 9.0 倍 2026 年預測市盈率（高於平均值 0.2 個標準差）。
- 我們對物業管理板塊的首選是華潤萬象生活，因其擁有高端商業物業支持的強勁經常性現金流及利潤率韌性。其交易價格為 16.3 倍 2026 年預測市盈率（接近平均值），股息收益率為 6.1%（高於平均值 1 個標準差）。

行業催化劑／風險

- 強於預期的財政及貨幣寬鬆政策。

和鉑醫藥 (2142 HK)



上日收市價: 11.43 港元

支持位: 10.65 港元/ 10.07 港元

阻力位: 13.52 港元/ 14.98 港元

技術分析:

價格已確認在 9.46 港元確立了堅實的筑底架構，且在順勢突破後，成功站穩於阻力轉支撐位上方。目前 RSI 正沿著 50 中性平衡線穩步上行，釋放了良好的動能配合信號。這極其利好指數/股價展開持續性的向上延伸行情，而這一多頭局面的核心前置條件，則是價格需在日線收盤價基礎上死守這一突破點。

預期平均時限: 約 2 週

康耐特光學 (2276 HK)



上日收市價: 34.90 港元

支持位: 30.04 港元/ 26.50 港元

阻力位: 38.64 港元/ 39.78 港元

技術分析:

大盤的反彈在前期強阻力位前精準踩下了剎車，並在昨天以一根極其難看的‘看跌吞沒’大陰線直接拉響了調頭反轉的警報。目前這一冲高受阻的走勢也得到了指標的印證——RSI 在 50 多空分水嶺下方已經明顯掉頭向下跌散。隨著空頭在這一關鍵高点附近重新死死掐住了訂單流的脖子，技術面目前的阻力最小方向毫無疑問已經堅定地倒向了空方，后市大概率會直接复制新一轮的破位下行。

預期平均時限: 約 2 週

分析員

大中華研究團隊

research-hk@uobkh.com

譚文漢，特許財務分析師

+852 2236 6799

munhon.tham@uobkh.com

IMPORTANT NOTICE - DISCLOSURES AND DISCLAIMERS

This report is provided subject to various disclosures and disclaimers (the "Disclosures / Disclaimers") which form an integral part of this report and are available at the following link:
<https://research-api.uobkayhian.com/assets/disclaimer/0e6d602f-adeb-45f8-9dea-5d5591daae87> or by scanning the QR code below:



The Disclosures / Disclaimers contain important information, including without limitation, (a) exclusions of liability, (b) confidentiality obligations, (c) restrictions on publication, circulation, reproduction, distribution and use of the report, (d) potential conflicts of interest, and (e) disclosures and requirements specific to recipients in the United States and other applicable jurisdictions.

Specifically, this report is intended for general circulation and informational purposes only and does not take into account the specific investment objectives, financial situation, or particular needs of any individual person. It is not intended to constitute personal investment advice or a recommendation to buy or sell any investment product or security. You should independently evaluate the information and, where necessary, seek advice from a qualified financial adviser regarding the suitability of any investment, taking into account your specific objectives, financial situation and needs, before making any investment decision. Analyst certifications required under applicable regulations, including SEC Regulation AC (where relevant), are included in this report.

Recipients of this report must carefully read, review and understand the full Disclosures / Disclaimers before using or relying on any information in this report. By accessing, receiving or using this report, you acknowledge and confirm that you have read, understood, accepted and agreed to be bound by the Disclosures / Disclaimers (as may be amended or updated from time to time) in full."