

市场研究部

2026年6月9日

房地产行业周度观察

中性

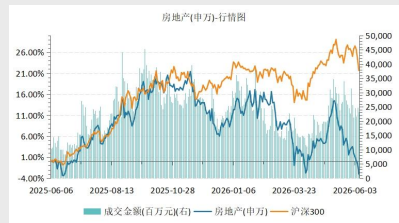
市场表现截至

2026.6.8

上周房地产行业指数表现

上周（2026.6.1-2026.6.5）房地产（申万）板块下跌 3.54%，沪深 300 指数下跌 1.54%，房地产板块落后沪深 300 指数 2 个百分点。和其他行业对比，房地产行业涨幅位列申万行业第 24 位。2026 年以来，沪深 300 指数上涨 4.04%，房地产板块下跌 9.15%，房地产累计落后沪深 300 指数 13.19 个百分点。子板块中，上周房地产开发板块下跌 3.53%，房地产服务板块下跌 3.65%。

房地产行业 109 家上市公司中，上周 28 家公司上涨，77 家公司下跌，涨幅前 3 名分别为香江控股、*ST 阳光和皇庭国际，跌幅前 3 名分别为首开股份、福星股份和中交地产。



数据来源：Wind，国新证券整理

房地产行业周度数据跟踪

上周（2026.6.1-2026.6.7）30 大中城市房地产新房成交面积 155.22 万平方米，同比上涨 10.87%，环比下跌 31.46%。30 大中城市房地产新房累计成交面积 3581.49 万平方米，同比下跌 7%。从库存消化周期来看，上周 10 大城市存销比为 75.25，其中一线城市为 42.28，二线城市为 137。上周 7 个城市房地产二手房成交面积 156.26 万平方米，同比上涨 32.78%，环比下跌 19.05%。7 个一二线城市二手房累计成交面积 3331.06 万平方米，同比下跌 0.16%。

土地市场方面，上周 100 大中城市土地成交建筑面积 1391.3 万平方米，环比下降 28.83%，土地成交总价 292.83 亿元，环比下降 35.5%，成交楼面均价 2105 元，环比下降 9.35%，土地成交溢价率为 15.51%，环比上涨 2.94 个百分点。截至上周，100 大中城市土地成交建筑面积累计 41295.53 万平方米，同比下跌 10.54%，土地成交金额累计 5723.64 亿元，同比下降 34.04%。

行业与公司动态

《住房公积金管理条例》拟修订，更好满足住房消费需求。金融监管总局指出加快制定与房地产发展新模式相适应的融资制度。

投资建议

近期房地产市场延续修复态势，大中城市新建商品房和二手房销售同比保持增长，房地产成交累计同比跌幅收窄。中央政治局会议强调努力稳定房地产市场，扎实推进城市更新。今年房地产政策目标为因城施策控增量、去库存、优供给，政策持续发力有助于改善房地产供求关系，通过好房子建设加快构建房地产发展新模式。建议关注销售情况较好、业绩稳健的房地产企业。

风险提示

1、宏观经济波动风险；2、房地产政策调整对市场的积极影响低于预期；3、房地产市场结构分化。

分析师：易华强

登记编码：S1490513080001

邮箱：yihuaqiang@crsec.com.cn

证券研究报告

目录

一、上周市场回顾	4
二、房地产行业数据周度观察	5
三、行业与公司动态	9
四、投资建议	10
五、风险提示	10

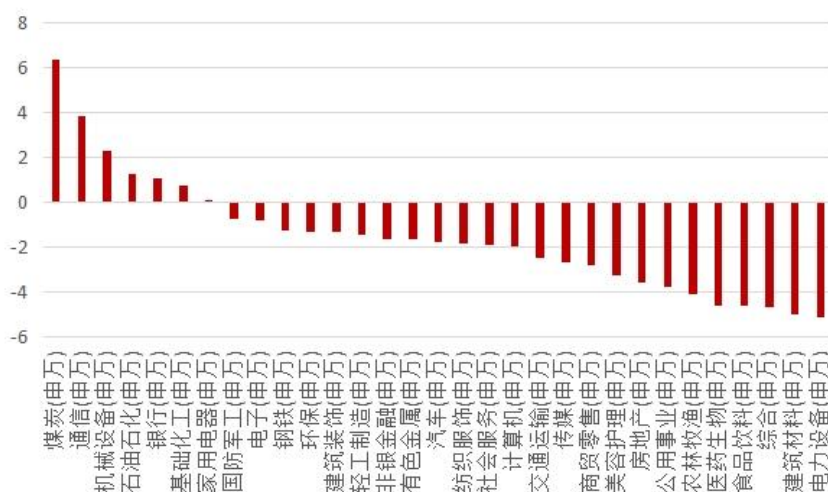
图表目录

图表 1：房地产行业板块相对表现（%）	4
图表 2：房地产行业子板块表现	4
图表 3：房地产行业个股涨跌幅	5
图表 4：30 大中城市房地产新房周成交面积（万平方米）	5
图表 5：30 大中城市新房周成交面积（万平方米）	6
图表 6：30 大中城市新房周成交面积累计同比	6
图表 7：10 大城市房地产存销比	6
图表 8：10 大城市商品房存销比	6
图表 9：7 个一二线城市二手房周成交面积（万平方米）	7
图表 10：7 个城市二手房周成交面积（万平方米）	7
图表 11：7 个城市二手房周成交面积累计同比	7
图表 12：100 大中城市土地成交情况	7
图表 13：100 大中城市土地成交建筑面积（万平方米）	8
图表 14：100 大中城市土地成交总价（亿元）	8
图表 15：100 大中城市土地成交楼面地价（元）	8
图表 16：100 大中城市土地成交溢价率（%）	8
图表 17：100 大中城市土地成交建筑面积累计同比	9
图表 18：100 大中城市土地成交金额累计同比	9

一、上周市场回顾

上周（2026.6.1-2026.6.5）房地产（申万）板块下跌 3.54%，沪深 300 指数下跌 1.54%，房地产板块落后沪深 300 指数 2 个百分点。和其他行业对比，房地产行业涨幅位列申万行业第 24 位。2026 年以来，沪深 300 指数上涨 4.04%，房地产板块下跌 9.15%，房地产累计落后沪深 300 指数 13.19 个百分点。

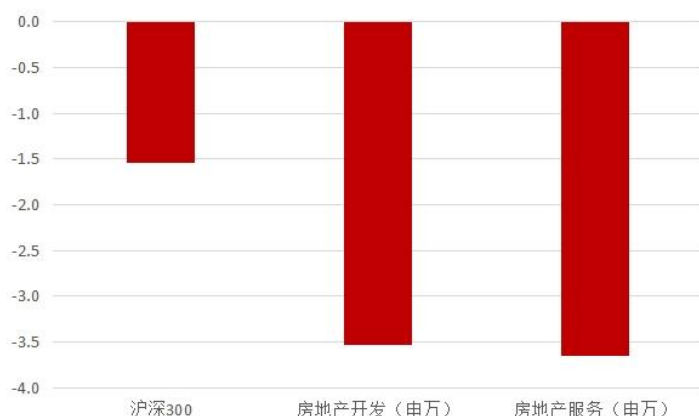
图表 1：房地产行业板块相对表现 (%)



数据来源：Wind，国新证券整理

子板块中，上周房地产开发板块下跌 3.53%，房地产服务板块下跌 3.65%。

图表 2：房地产行业子板块表现



数据来源：Wind，国新证券整理

房地产行业 109 家上市公司中，上周 28 家公司上涨，77 家公司下跌，涨幅前

3 名分别为香江控股、*ST 阳光和皇庭国际，跌幅前 3 名分别为首开股份、福星股份和中交地产。

图表 3：房地产行业个股涨跌幅

板块涨幅前三名			板块跌幅前三名		
证券代码	证券简称	周涨跌幅 (%)	证券代码	证券简称	周涨跌幅 (%)
600162.SH	香江控股	23.30	600376.SH	首开股份	-12.19
000608.SZ	*ST 阳光	20.52	000926.SZ	福星股份	-11.97
000056.SZ	皇庭国际	15.00	000736.SZ	中交地产	-11.57

数据来源：Wind，国新证券整理

二、房地产行业数据周度观察

上周（2026.6.1-2026.6.7）30 大中城市房地产新房成交面积 155.22 万平方米，同比上涨 10.87%，环比下跌 31.46%。其中一线城市成交面积 55.08 万平方米，同比上涨 33.96%，二线城市成交面积 67.05 万平方米，同比上涨 2.67%，三线城市成交面积 33.09 万平方米，同比下跌 1.45%。

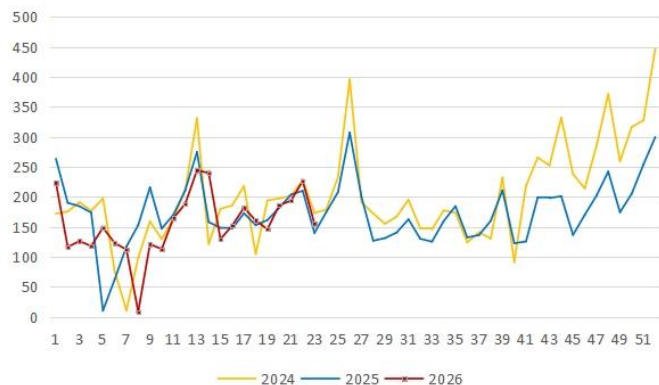
图表 4：30 大中城市房地产新房周成交面积（万平方米）

	上周值	上周环比	上周同比	前一周值	去年同期
30 大中城市	155.22	-31.46%	10.87%	226.47	140.00
一线城市	55.08	-25.20%	33.96%	73.63	41.11
二线城市	67.05	-36.96%	2.67%	106.36	65.31
三线城市	33.09	-28.81%	-1.45%	46.48	33.58

数据来源：Wind，国新证券整理

30 大中城市房地产新房累计成交面积 3581.49 万平方米，同比下跌 7%。

图表 5：30 大中城市新房周成交面积（万平方米）



数据来源：Wind，国新证券整理

图表 6：30 大中城市新房周成交面积累计同比



数据来源：Wind，国新证券整理

从库存消化周期来看，上周 10 大城市存销比为 75.25，其中一线城市为 42.28，二线城市为 137。

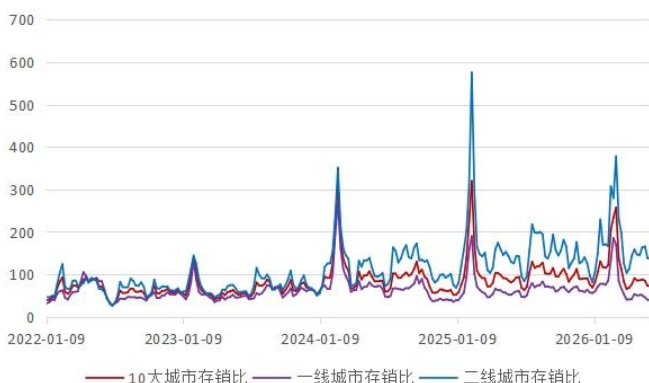
图表 7：10 大城市房地产存销比（周）

	上周值	前一周值	去年同期
10 大城市	75.25	72.81	85.39
一线城市	42.28	40.05	56.86
二线城市	137.00	137.95	125.83

数据来源：Wind，国新证券整理

受成交量波动影响，上周存销比环比上升。

图表 8：10 大城市商品房存销比



数据来源：Wind，国新证券整理

选取北京、深圳、杭州、成都、苏州、青岛和厦门 7 个一二线城市，统计二手

房成交情况。上周 7 个城市房地产二手房成交面积 156.26 万平方米，同比上涨 32.78%，环比下跌 19.05%。其中一线城市成交面积 48.09 万平方米，同比上涨 34.69%，二线城市成交面积 108.17 万平方米，同比上涨 31.94%。

图表 9：7 个一二线城市二手房周成交面积（万平方米）

	上周值	上周环比	上周同比	前一周值	去年同期
7 个城市	156.26	-19.05%	32.78%	193.04	117.69
一线城市	48.09	-17.15%	34.69%	58.05	35.71
二线城市	108.17	-19.87%	31.94%	134.99	81.98

数据来源：Wind，国新证券整理

7 个一二线城市二手房累计成交面积 3331.06 万平方米，同比下跌 0.16%。

图表 10：7 个城市二手房周成交面积（万平方米）



数据来源：Wind，国新证券整理

图表 11：7 个城市二手房周成交面积累计同比



数据来源：Wind，国新证券整理

土地市场方面，上周 100 大中城市土地成交建筑面积 1391.3 万平方米，环比下降 28.83%，土地成交总价 292.83 亿元，环比下降 35.5%，成交楼面均价 2105 元，环比下降 9.35%，土地成交溢价率为 15.51%，环比上涨 2.94 个百分点。

图表 12：100 大中城市土地成交情况

	上周值	前一周值	环比
土地成交建筑面积（万平方米）	1,391.30	1,954.98	-28.83%
土地成交总价（亿元）	292.83	454.00	-35.50%
土地成交楼面均价（元）	2,105.00	2,322.00	-9.35%
土地成交溢价率（%）	15.51	12.57	2.94

数据来源：Wind，国新证券整理

土地成交建筑面积和土地成交总价如下图。

图表 13: 100 大中城市土地成交建筑面积 (万平方米)



数据来源: Wind, 国新证券整理

图表 14: 100 大中城市土地成交总价 (亿元)



数据来源: Wind, 国新证券整理

土地成交楼面地价和土地成交溢价率如下图。

图表 15: 100 大中城市土地成交楼面均价 (元)



数据来源: Wind, 国新证券整理

图表 16: 100 大中城市土地成交溢价率 (%)

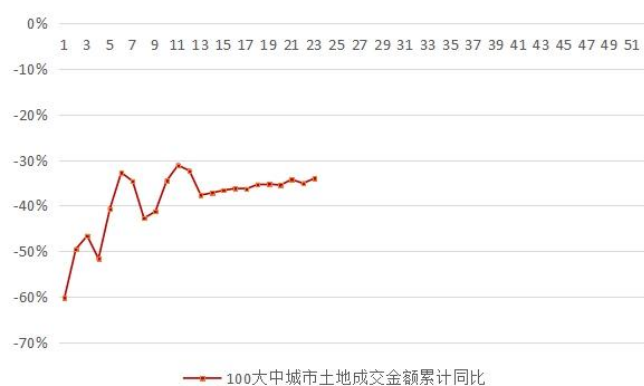


数据来源: Wind, 国新证券整理

截至上周, 100 大中城市土地成交建筑面积累计 41295.53 万平方米, 同比下跌 10.54%, 土地成交金额累计 5723.64 亿元, 同比下降 34.04%。

图表 17：100 大中城市土地成交建筑面积累计同比


数据来源：Wind，国新证券整理

图表 18：100 大中城市土地成交金额累计同比


数据来源：Wind，国新证券整理

三、行业与公司动态

1、《住房公积金管理条例》拟修订 更好满足住房消费需求

6月5日，住房和城乡建设部就《住房公积金管理条例（修订征求意见稿）》（以下简称《条例》）向社会公开征求意见。

当前，房地产市场供求关系发生重大变化，对住房公积金制度运行提出新要求，《条例》的修订旨在让住房公积金制度更好满足缴存人不同阶段的多元化住房消费需求。

具体来看，《条例》本次修订拓宽了使用范围，扩大了缴存覆盖面，优化了资金管理机制，更加注重提升服务效能。其中，扩大住房公积金提取使用范围是本次《条例》修订的重点。《条例》第二十四条将住房公积金提取情形由6种拓展至9种，新增“装修自住住房不超过一定额度的”“支付自住住房物业费的”“经国务院批准的其他住房消费情形”三种情形。

2、金融监管总局指出加快制定与房地产发展新模式相适应的融资制度

6月5日，金融监管总局党委召开扩大会议，会议强调，要切实增强防范化解金融风险的责任感紧迫感。稳妥推进地方中小金融机构风险化解，坚决守住不“爆雷”底线。进一步发挥“保交房”白名单制度作用，加快制定与房地产发展新模式相适应的融资制度。积极配合做好地方政府债务风险化解，支持融资平台退出转型。充分发挥部际联席会议综合平台作用，以总体战为抓手，持续提升防非打非综合治理、系统治理效能。严密防范外部冲击风险，持续完善应急预案。

四、投资建议

近期房地产市场延续修复态势，大中城市新建商品房和二手房销售同比保持增长，房地产成交累计同比跌幅收窄。中央政治局会议强调努力稳定房地产市场，扎实推进城市更新。今年房地产政策目标为因城施策控增量、去库存、优供给，政策持续发力有助于改善房地产供求关系，通过好房子建设加快构建房地产发展新模式。建议关注销售情况较好、业绩稳健的房地产企业。

五、风险提示

- 1、宏观经济波动风险；
- 2、房地产政策调整对市场的积极影响低于预期；
- 3、房地产市场结构分化。

投资评级定义

公司评级		行业评级	
强烈推荐	预期未来 6 个月内股价相对市场基准指数升幅在 15% 以上	看好	预期未来 6 个月内行业指数优于市场指数 5% 以上
推荐	预期未来 6 个月内股价相对市场基准指数升幅在 5% 到 15%	中性	预期未来 6 个月内行业指数相对市场指数持平
中性	预期未来 6 个月内股价相对市场基准指数变动在 -5% 到 5% 内	看淡	预期未来 6 个月内行业指数弱于市场指数 5% 以上
卖出	预期未来 6 个月内股价相对市场基准指数跌幅在 15% 以上		

免责声明

易华强，在此声明，本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并注册为证券分析师，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点。

本人不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿等。在本人所知情的范围内，本人所在机构、本人以及本人的利害关系人与本报告所评价或推荐的证券不存在任何利害关系。国新证券股份有限公司（已具备中国证监会批复的证券投资咨询业务资格，以下简称本公司）已在知晓范围内按照相关法律规定履行披露义务。本公司的资产管理和证券自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见和建议不一致的投资决策。本报告仅提供给本公司客户有偿使用。

本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本公司会授权相关媒体刊登研究报告，但相关媒体客户并不视为

制、传播，不得以任何形式侵害该报告版权及所有相关权利。

本报告中的信息、建议等均仅供本公司客户参考之用，不构成所述证券买卖的出价或征价。本报告并未考虑到客户的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。客户应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时可就研究报告相关问题咨询本公司的投资顾问。本公司市场研究部及其分析师认为本报告所载资料来源可靠，但本公司对这些信息的准确性和完整性均不作任何保证，也不承担任何投资者因使用本报告而产生的任何责任。本公司及其关联方可能会持有报告中提到的公司所发行的证券并进行交易，还可能为这些公司提供投资银行服务或其他服务，敬请投资者注意可能存在的利益冲突及由此造成的对本报告客观性的影响。

国新证券股份有限公司市场研究部

地址：北京市朝阳区朝阳门北大街 18 号中国人保寿险大厦 11 层(100020)

传真：010-85556155 网址：www.crsec.com.cn