

市场研究部

2026 年 6 月 2 日

房地产行业周度观察

中性

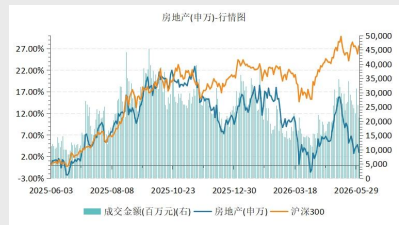
市场表现截至

2026.6.2

上周房地产行业指数表现

上周（2026.5.25-2026.5.29）房地产（申万）板块下跌 1.55%，沪深 300 指数上涨 0.97%，房地产板块落后沪深 300 指数 2.52 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 11 位。2026 年以来，沪深 300 指数上涨 5.66%，房地产板块下跌 5.82%，房地产累计落后沪深 300 指数 11.48 个百分点。子板块中，上周房地产开发板块下跌 1.52%，房地产服务板块下跌 2.08%。

房地产行业 109 家上市公司中，上周 39 家公司上涨，68 家公司下跌，涨幅前 3 名分别为香江控股、皇庭国际和福星股份，跌幅前 3 名分别为合肥城建、深振业 A 和西藏城投。



数据来源：Wind，国新证券整理

房地产行业周度数据跟踪

上周（2026.5.25-2026.5.31）30 大中城市房地产新房成交面积 226.47 万平方米，同比上涨 7.74%，环比上涨 16.92%。30 大中城市房地产新房累计成交面积 3426.27 万平方米，同比下跌 7.67%。从库存消化周期来看，上周 10 大城市存销比为 72.81，其中一线城市为 40.05，二线城市为 137.95。上周 7 个城市房地产二手房成交面积 193.04 万平方米，同比上涨 33.05%，环比上涨 9.06%。7 个一二线城市二手房累计成交面积 3174.79 万平方米，同比下跌 1.36%。

土地市场方面，上周 100 大中城市土地成交建筑面积 1477.44 万平方米，环比下降 20.5%，土地成交总价 292.69 亿元，环比上涨 18.39%，成交楼面均价 1981 元，环比上涨 48.95%，土地成交溢价率为 14.68%，环比上涨 9.58 个百分点。截至上周，100 大中城市土地成交建筑面积累计 39371.69 万平方米，同比下跌 11.88%，土地成交金额累计 5267.33 亿元，同比下降 37.04%。

行业与公司动态

国务院印发《城市更新“十五五”规划》。新大正公布发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）。

分析师：易华强

登记编码：S1490513080001

邮箱：yihuaqiang@crsec.com.cn

投资建议

近期房地产市场延续修复态势，新建商品房销售降幅收窄，大中城市房价同比降幅收窄，房价环比上涨的城市增加。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。

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

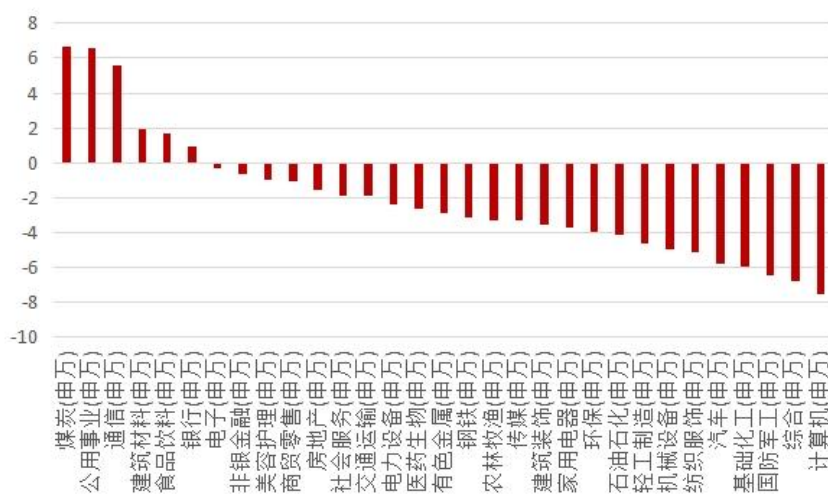
图表目录

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（2026.5.25-2026.5.29）房地产（申万）板块下跌 1.55%，沪深 300 指数上涨 0.97%，房地产板块落后沪深 300 指数 2.52 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 11 位。2026 年以来，沪深 300 指数上涨 5.66%，房地产板块下跌 5.82%，房地产累计落后沪深 300 指数 11.48 个百分点。

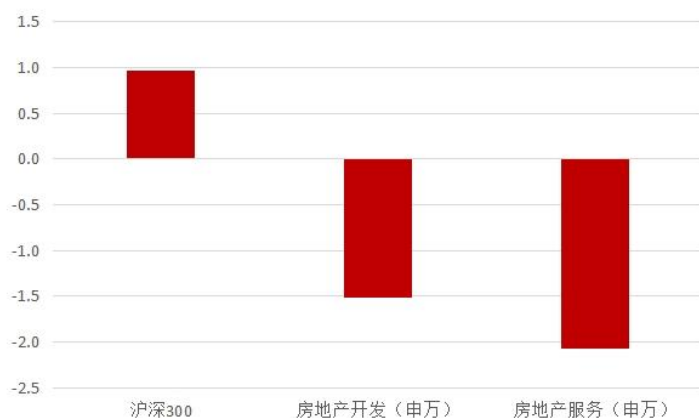
图表 1：房地产行业板块相对表现 (%)



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 1.52%，房地产服务板块下跌 2.08%。

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 39 家公司上涨，68 家公司下跌，涨幅前

3 名分别为香江控股、皇庭国际和福星股份，跌幅前 3 名分别为合肥城建、深振业 A 和西藏城投。

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	60. 34	002208. SZ	合肥城建	-21. 27
000056. SZ	皇庭国际	26. 98	000006. SZ	深振业 A	-16. 36
000926. SZ	福星股份	25. 73	600773. SH	西藏城投	-15. 90

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（2026.5.25-2026.5.31）30 大中城市房地产新房成交面积 226.47 万平方米，同比上涨 7.74%，环比上涨 16.92%。其中一线城市成交面积 73.63 万平方米，同比上涨 24.09%，二线城市成交面积 106.36 万平方米，同比上涨 2.8%，三线城市成交面积 46.48 万平方米，同比下跌 1.95%。

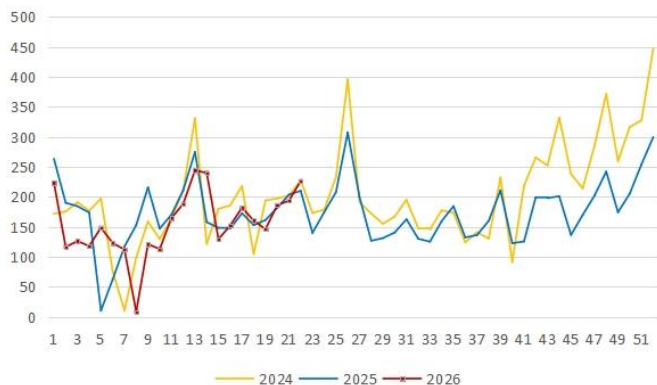
图表 4：30 大中城市房地产新房周成交面积（万平方米）

	上周值	上周环比	上周同比	前一周值	去年同期
30 大中城市	226. 47	16. 92%	7. 74%	193. 70	210. 20
一线城市	73. 63	8. 75%	24. 09%	67. 70	59. 34
二线城市	106. 36	25. 28%	2. 80%	84. 90	103. 47
三线城市	46. 48	13. 11%	-1. 95%	41. 09	47. 40

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 3426.27 万平方米，同比下跌 7.67%。

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 72.81，其中一线城市为 40.05，二线城市为 137.95。

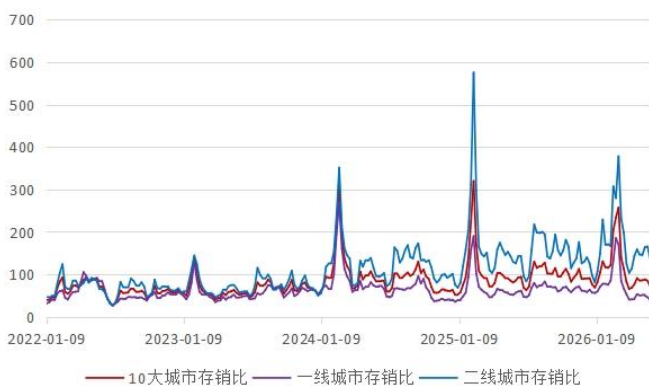
图表 7：10 大城市房地产存销比（周）

	上周值	前一周值	去年同期
10 大城市	72.81	84.75	80.81
一线城市	40.05	45.97	51.08
二线城市	137.95	166.34	129.28

数据来源：Wind，国新证券整理

受成交量波动影响，上周存销比环比下降。

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 193.04 万平方米，同比上涨 33.05%，环比上涨 9.06%。其中一线城市成交面积 58.05 万平方米，同比上涨 11.19%，二线城市成交面积 134.99 万平方米，同比上涨 45.35%。

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	193.04	9.06%	33.05%	177.01	145.08
一线城市	58.05	1.91%	11.19%	56.96	52.20
二线城市	134.99	12.45%	45.35%	120.05	92.88

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 3174.79 万平方米，同比下跌 1.36%。

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 1477.44 万平方米，环比下降 20.5%，土地成交总价 292.69 亿元，环比上涨 18.39%，成交楼面均价 1981 元，环比上涨 48.95%，土地成交溢价率为 14.68%，环比上涨 9.58 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）	1,477.44	1,858.37	-20.50%
土地成交总价（亿元）	292.69	247.22	18.39%
土地成交楼面均价（元）	1,981.00	1,330.00	48.95%
土地成交溢价率（%）	14.68	5.10	9.58

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 (%)

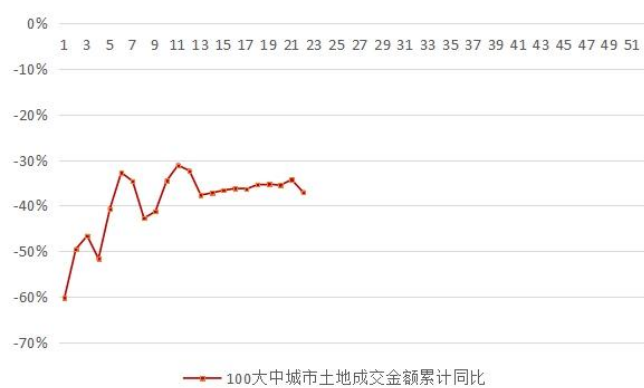


数据来源: Wind, 国新证券整理

截至上周, 100 大中城市土地成交建筑面积累计 39371.69 万平方米, 同比下跌 11.88%, 土地成交金额累计 5267.33 亿元, 同比下降 37.04%。

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、国务院印发《城市更新“十五五”规划》

国务院印发《城市更新“十五五”规划》（以下简称《规划》），明确了“十五五”时期城市更新工作的目标指标、重点任务、重大工程和政策举措。

《规划》强调，坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，完整准确全面贯彻新发展理念，坚持稳中求进工作总基调，坚持以人民为中心，坚持系统观念，坚持规划引领，坚持统筹发展和安全，坚持保护第一、应保尽保、以用促保，因地制宜、分类指导，尽力而为、量力而行，建立可持续的城市更新体制机制和政策法规，高质量推进城市更新，为建设现代化人民城市提供坚实基础。

《规划》提出，到 2030 年，城市更新行动取得重要进展，城市开发建设方式转型初见成效，安全发展基础更加牢固，服务效能不断提高，人居环境明显改善，新旧动能加快转换，文化遗产有效保护，风貌特色更加彰显，治理水平大幅提高，城市成为人民群众高品质生活的空间。

《规划》对标创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市建设目标，部署培育壮大城市发展新动能、营造高品质城市生活空间、推动城市发展绿色低碳转型、增强城市安全韧性、促进城市文化繁荣发展、提升城市治理能力水平 6 方面重点任务，提出健全城市更新实施机制、构建可持续的城市建设运营投融资体系、更大力度支持盘活存量土地、建立房屋全生命周期安全管理制度、构建多主体协同参与机制、健全法律法规标准体系、强化科技人才支撑作用 7 方面政策举措。同时，明确了“好房子”建设改造、完整社区建设扩面提质增效、老旧街区厂区改造提升、市政基础设施提升等 14 项重大工程和行动。

2、新大正公布发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）（修订稿）

本次交易旨在通过发行股份及支付现金的方式，向交易对方购买嘉信立恒设施管理（上海）有限公司 75.1521% 的股权（对应 2,306.9737 万元注册资本），并募集配套资金。交易完成后，嘉信立恒将成为上市公司的控股子公司。交易价格为 91,714.4440 万元，其中 50% 以股份支付，50% 以现金支付。此外，上市公司拟向不超过 35 名符合条件的特定对象发行股份募集配套资金。本次交易完成后，嘉信立恒将成为上市公司的控股子公司，进一步增强上市公司的资产规模、收入规模及综合竞争实力。

嘉信立恒设施管理（上海）有限公司主营业务为国际综合设施管理（IFM），主要服务于各类工商业客户。其核心业务聚焦于综合设施管理、绿色能源管理、大型活动安保，并通过技术整合与行业定制化服务构建核心竞争力，是全国设施管理领域的代表性企业。嘉信立恒与上市公司在市场资源、服务及产品种类、客户群体等方面具有一定的业务协同基础，能够实现资源整合与优势互补。

四、投资建议

近期房地产市场延续修复态势，新建商品房销售降幅收窄，大中城市房价同比降幅收窄，房价环比上涨的城市增加。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