

2026 年 06 月 23 日

《求是》提出加快居民资产负债表修复，美联储加息预期升温

——房地产行业周报（26/6/13-26/6/19）

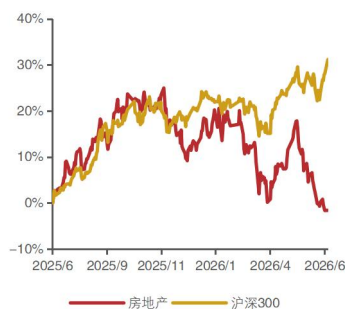
投资评级：看好（维持）

证券分析师

邓力
SAC: S1350525070006
dengli@jzsec.com
陈颖
SAC: S1350525110002
chenying02@huayuanstock.com

联系人

板块表现：



- **板块行情：**本周上证指数上升 1.5%、深证成指上升 7.1%、创业板指上升 11.0%、沪深 300 上升 3.4%、房地产（申万）下跌 1.8%。个股方面，涨跌幅前五的分别为：合肥城建(+21.4%)、*ST 阳光(+17.9%)、先导基电(+17.5%)、万通发展(+16.1%)、深深房 A(+15.5%)，涨跌幅后五的分别为：京能置业(-19.3%)、和展能源(-13.6%)、华丽家族(-11.8%)、南山控股(-11.2%)、招商蛇口(-11.2%)。
- **数据跟踪：**新房：本周（6.13-6.19），42 个重点城市新房合计成交 189 万平米，环比上升 6.6%。6 月截至本周（6.01-6.19），42 个重点城市新房合计成交 505 万平米，环比上升 10.3%，同比下降 6.9%，年初至今累计成交同比下降 20.1%。二手房：本周（6.13-6.19），21 个重点城市二手房合计成交 202 万平米，环比下降 11.2%。6 月截至本周（6.01-6.19），21 个重点城市二手房合计成交 623 万平米，环比上升 10.3%，同比上升 17.3%，年初至今累计成交同比上升 2.7%。
- **行业新闻：**宏观方面，美国 5 月新屋开工数下降 15.4%，经季节性调整后的年化开工率为 118 万户，低于市场预期；国内 5 月一线城市新房、二手房价格环比分别上涨 0.2%、0.4%；《求是》提出要加快修复居民资产负债表，着力稳定房地产市场；中原城市领先指数 CCL 最新报 159.04 点，按周升 0.58%，连升 3 周共 1.01%，再创 2023 年 9 月初后 144 周新高。因城施策方面，香港就首份五年规划（2026—2030）展开公众咨询，聚焦增加房屋供应，提供简约公屋，有序取缔劣质“劏房”，加快土地发展及旧区更新；重庆计划 2026 年改造完成 600 个老旧小区，力争 2026 年推动新开工“好房子”项目 40 个。土地市场方面，济南唐冶地块由大华以 5.51 亿元竞得，溢价率 20.58%；广州白云区宅地由保利发展以 13.49 亿元竞得，溢价率 23.87%；厦门国贸以 11.95 亿元竞得北京丰台桥南宅地，溢价率 15.65%；青岛东李郑庄地块由青特旗下公司竞得，溢价率 9.78%。
- **公司公告：**销售方面，华侨城 A 5 月实现合同销售金额 10.5 亿元，同比-44.44%；1-5 月累计合同销售金额 43.2 亿元，同比-46.20%。融资方面，招商蛇口“26 蛇口 01”公司债券将于 6 月 22 日起在深交所上市，面向专业机构投资者交易。资产交易方面，浦东国资整合持续推进，浦东金桥、张江高科、陆家嘴控股股东均拟将所持上市公司 4.99% 股份无偿划转至浦东新区国资委，后续再通过非公开协议转让方式注入浦东资本，作为非货币出资；相关划转完成后，原控股股东持股比例有所下降，但仍保持控股股东地位。
- **投资分析意见：**我们认为，2026 年，三大趋势值得期待：1）房地产调整有望进入尾声：复盘全球主要经济体房地产危机，平均跌幅 35%，平均调整时间 6 年，当前我国实际房价调整的长度与深度均已相对充分。2）“好房子”结构性机会：我国房地产市场进入结构分化阶段，中央层面高频提及建设好房子，在政策导向和供需结构变化的契机之下，高品质住宅或将迎来发展浪潮。3）香港楼市复苏延续：多重利好因素的共同推动下，香港私人住宅市场情绪已逐步修复，我们认为港资发展商有望迎来新一轮价值重估。我们维持房地产“看好”评级，建议关注：1）港资发展商：新鸿基地产、恒基地产、信和置业、嘉里建设；2）地产开发：华润置地、招商蛇口、建发国际集团、绿城中国、中国金茂；3）二手房中介：贝壳；4）物管企业：招商积余、华润万象生活。
- **风险提示：**房地产量价超预期下行、房地产融资资金趋紧、房地产政策不及预期。

内容目录

1. 板块行情	4
2. 数据跟踪	5
2.1. 新房成交	5
2.2. 二手房成交	7
3. 行业新闻	11
4. 公司公告	13
5. 风险提示	14

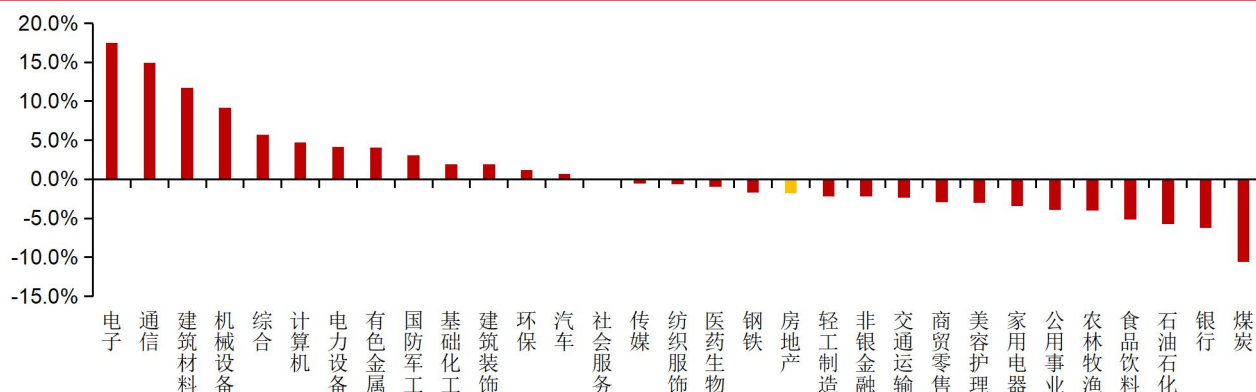
图表目录

图表 1: 申万一级分类涨跌幅	4
图表 2: 板块指数涨跌幅	4
图表 3: 房地产板块涨跌幅前五	4
图表 4: 42 城单周新房成交面积	5
图表 5: 42 城累计新房成交面积	5
图表 6: 42 城新房成交面积环比	6
图表 7: 42 城新房成交面积当月同比	6
图表 8: 42 城新房成交面积累计同比	7
图表 9: 重点 42 城月度新房成交	7
图表 10: 一线 4 城月度新房成交	7
图表 11: 二线 15 城月度新房成交	7
图表 12: 三四线 23 城月度新房成交	7
图表 13: 21 城单周二手房成交面积	8
图表 14: 21 城累计二手房成交面积	8
图表 15: 21 城二手房成交面积环比	9
图表 16: 21 城二手房成交面积当月同比	9
图表 17: 21 城二手房成交面积累计同比	9
图表 18: 重点 21 城月度二手房成交	10
图表 19: 一线 3 城月度二手房成交	10
图表 20: 二线 9 城月度二手房成交	10
图表 21: 三四线 9 城月度二手房成交	10
图表 22: 本周地产及物管行业重点新闻	11
图表 23: 本周重点地产及物业公司公告	13

1. 板块行情

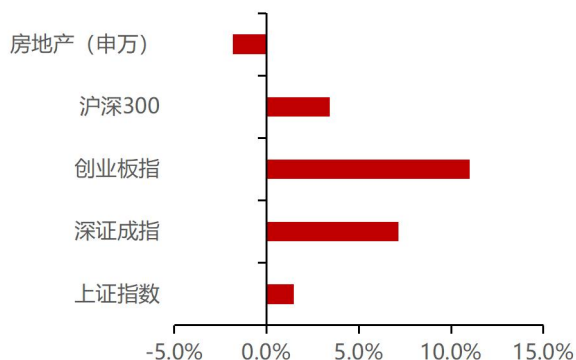
本周上证指数上升 1.5%、深证成指上升 7.1%、创业板指上升 11.0%、沪深 300 上升 3.4%、房地产（申万）下跌 1.8%。个股方面，涨跌幅前五的分别为：合肥城建(+21.4%)、*ST 阳光(+17.9%)、先导基电(+17.5%)、万通发展(+16.1%)、深深房 A(+15.5%)，涨跌幅后五的分别为：京能置业(-19.3%)、和展能源(-13.6%)、华丽家族(-11.8%)、南山控股(-11.2%)、招商蛇口(-11.2%)。

图表 1：申万一级分类涨跌幅



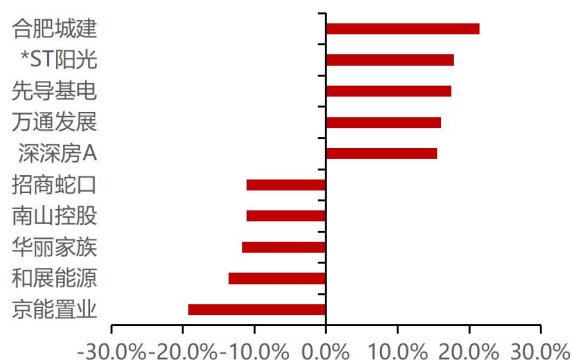
资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 2：板块指数涨跌幅



资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 3：房地产板块涨跌幅前五



资料来源：Wind，华源证券研究所

2. 数据跟踪

2.1. 新房成交

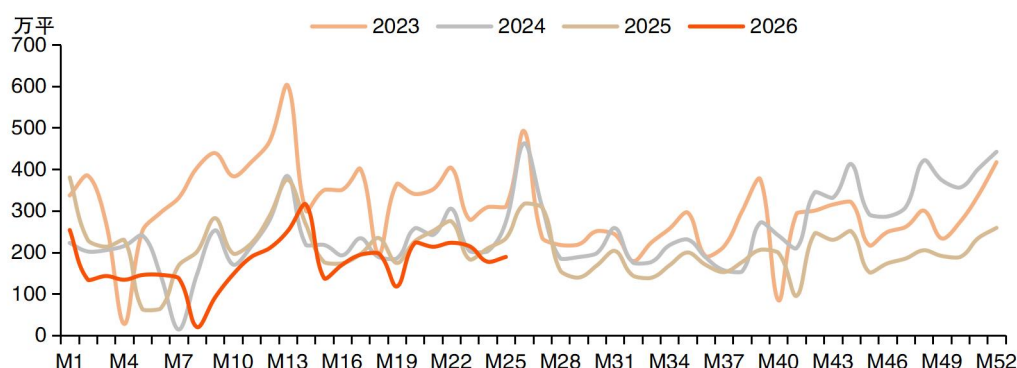
当周新房市场表现：

本周（6.13-6.19），42个重点城市新房合计成交189万平米，环比上周上升6.6%，同比去年同期下降19.2%。

分能级来看，4个一线城市新房合计成交51.0万平米，环比上周下降1.0%；15个二线城市新房合计成交109.9万平米，环比上周上升11.7%；23个三四线城市新房合计成交27.9万平米，环比上周上升2.4%。

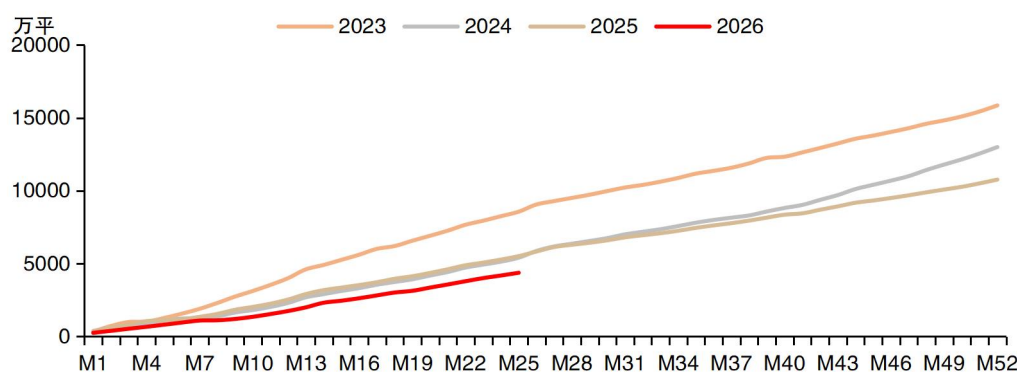
注：一线城市包括北京、上海、广州、深圳共4个城市；二线城市包括杭州、武汉、成都、青岛、苏州、福州、厦门、无锡、东莞、济南、大连、佛山、宁波、温州、南宁共15个城市；三四线城市包括泉州、扬州、惠州、嘉兴、韶关、江阴、金华、柳州、绍兴、江门、莆田、肇庆、泰安、芜湖、宝鸡、舟山、池州、清远、衢州、荆门、吉安、茂名、广安共23个城市，下同。

图表4：42城单周新房成交面积



资料来源：Wind，华源证券研究所

图表5：42城累计新房成交面积



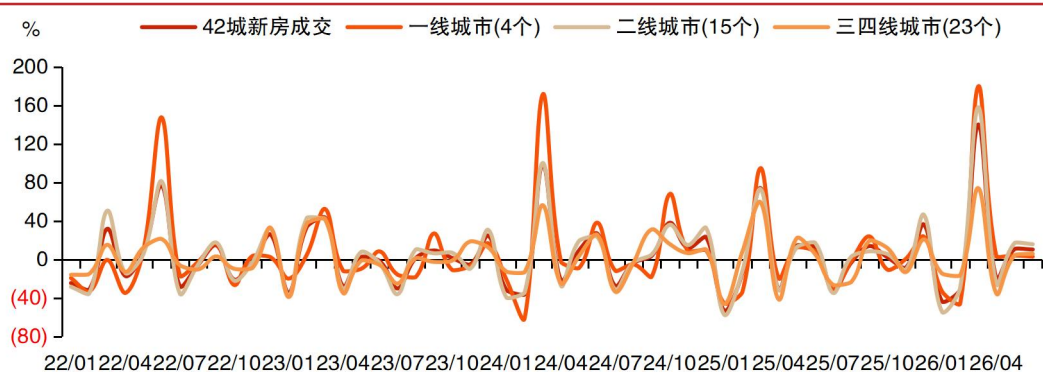
资料来源：Wind，华源证券研究所

当月新房市场表现：

6月截至本周（6.01-6.19），42个重点城市新房合计成交505万平方米，环比上月同期上升10.3%，同比去年同期下降6.9%，年初至今累计成交同比去年同期下降20.1%。

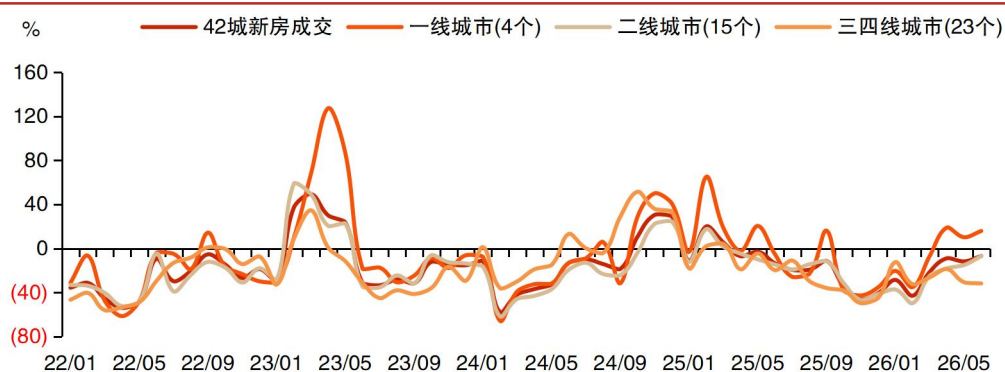
分能级来看，4个一线城市新房合计成交144万平方米，环比上月同期上升2.9%，同比去年同期上升15.8%，年初至今累计成交同比下降2.0%；15个二线城市新房合计成交285万平方米，环比上月同期上升15.8%，同比去年同期下降7.0%，年初至今累计成交同比下降25.6%；23个三四线城市新房合计成交77万平方米，环比上月同期上升5.8%，同比去年同期下降31.8%，年初至今累计成交同比下降25.5%。

图表 6：42 城新房成交面积环比



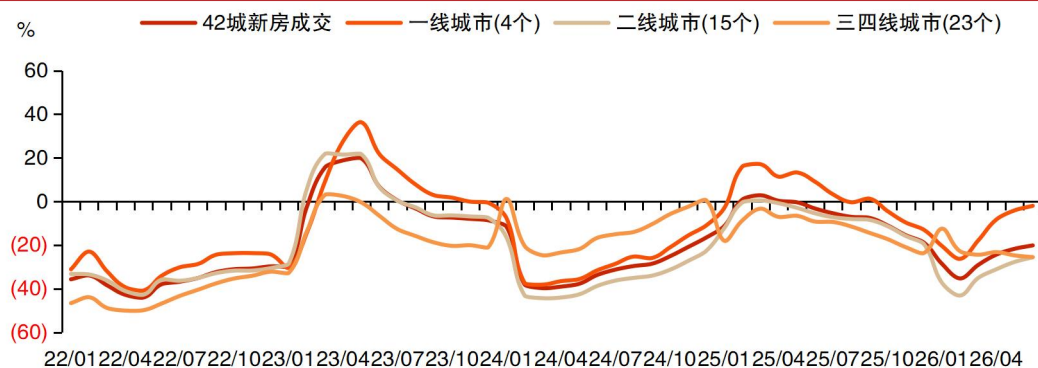
资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 7：42 城新房成交面积当月同比



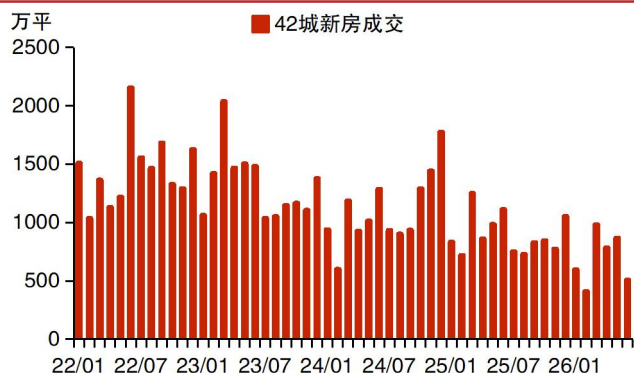
资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 8：42 城新房成交面积累计同比



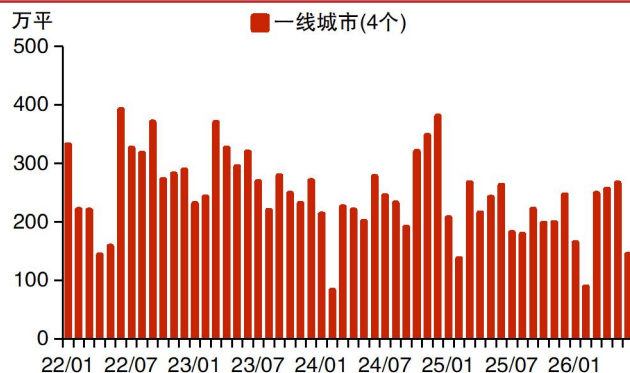
资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 9：重点 42 城月度新房成交



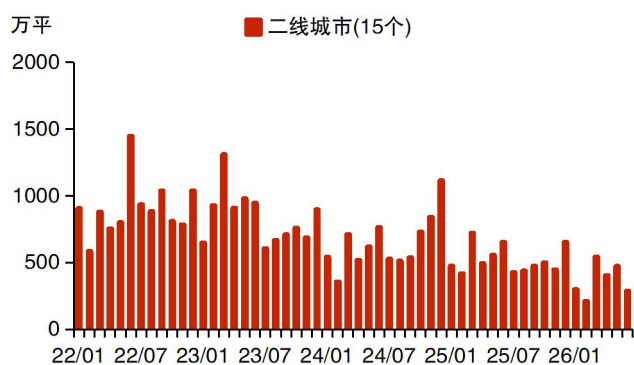
资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 10：一线 4 城月度新房成交



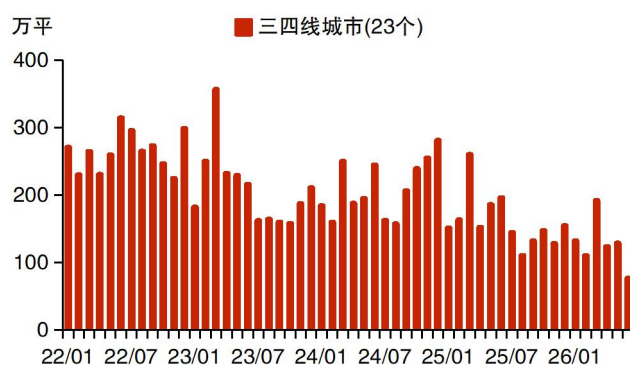
资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 11：二线 15 城月度新房成交



资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 12：三四线 23 城月度新房成交



资料来源：Wind，华源证券研究所

2.2. 二手房成交

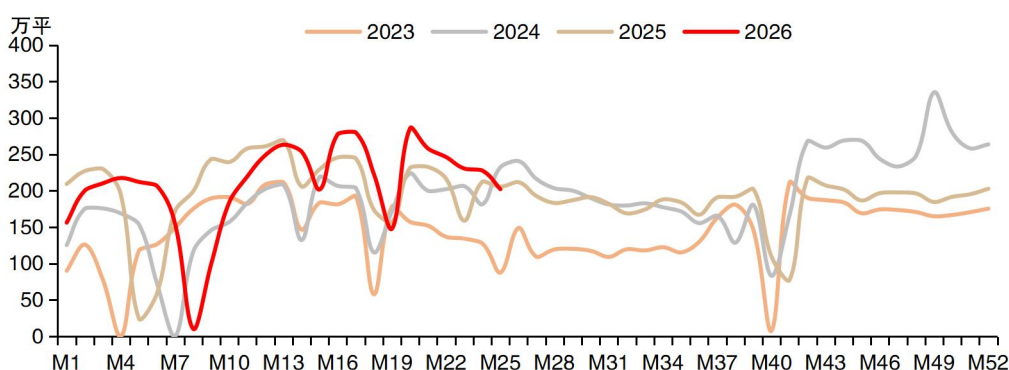
当周二手房市场表现：

本周（6.13-6.19），21 个重点城市二手房合计成交 202 万平方米，环比上周下降 11.2%，同比去年同期下降 1.7%。

分能级来看，3个一线城市二手房合计成交 91.9 万平米，环比上周下降 5.8%；9个二线城市二手房合计成交 97.4 万平米，环比上周下降 14.2%；9个三四线城市二手房合计成交 12.7 万平米，环比上周下降 22.8%。

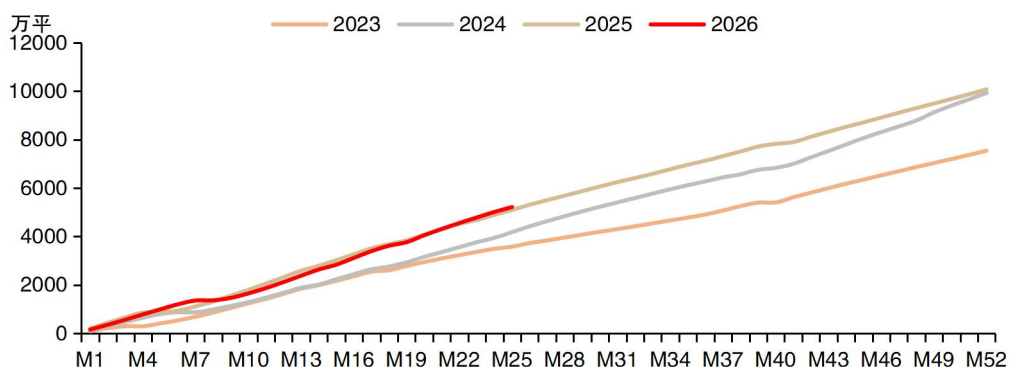
注：一线城市包括北京、上海、深圳共 3 个城市；二线城市包括杭州、成都、青岛、苏州、厦门、东莞、南宁、大连、佛山共 9 个城市；三四线城市包括扬州、金华、江门、宝鸡、池州、清远、衢州、渭南、资阳共 9 个城市，下同。

图表 13：21 城单周二手房成交面积



资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 14：21 城累计二手房成交面积



资料来源：Wind，华源证券研究所

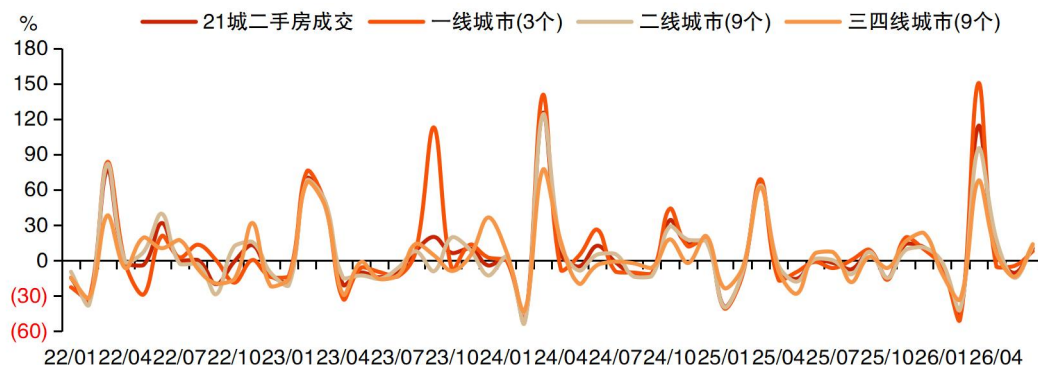
当月二手房市场表现：

6 月截至本周（6.01-6.19），21 个重点城市二手房合计成交 623 万平米，环比上月同期上升 10.3%，同比去年同期上升 17.3%，年初至今累计成交同比去年同期上升 2.7%。

分能级来看，3 个一线城市二手房合计成交 259 万平米，环比上月同期上升 7.8%，同比去年同期上升 25.1%，年初至今累计成交同比上升 6.3%；9 个二线城市二手房合计成交 319 万平米，环比上月同期上升 11.9%，同比去年同期上升 12.3%，年初至今累计成交同比上升

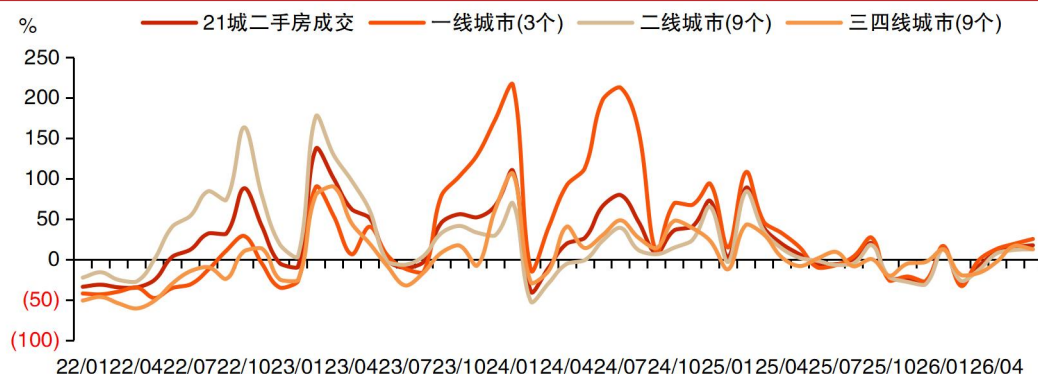
0.4%；9个三四线城市二手房合计成交 45 万平米，环比上月同期上升 13.8%，同比去年同期上升 12.3%，年初至今累计成交同比下降 1.5%。

图表 15：21 城二手房成交面积环比



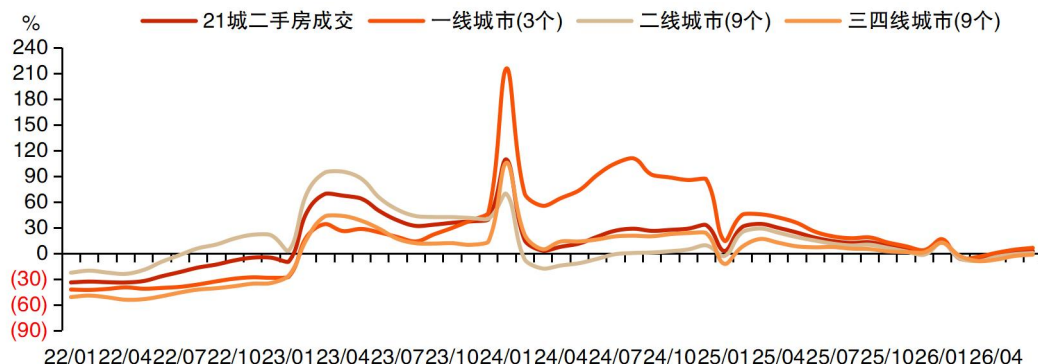
资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 16：21 城二手房成交面积当月同比



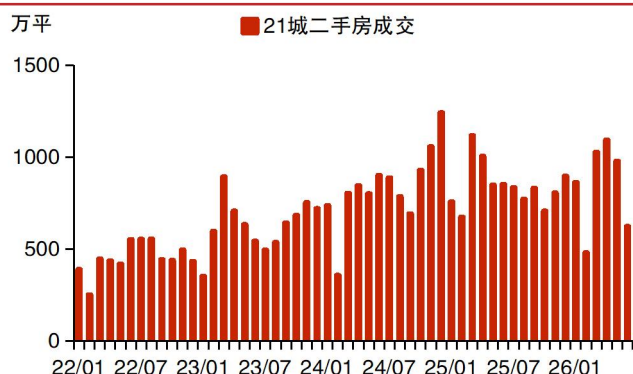
资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 17：21 城二手房成交面积累计同比



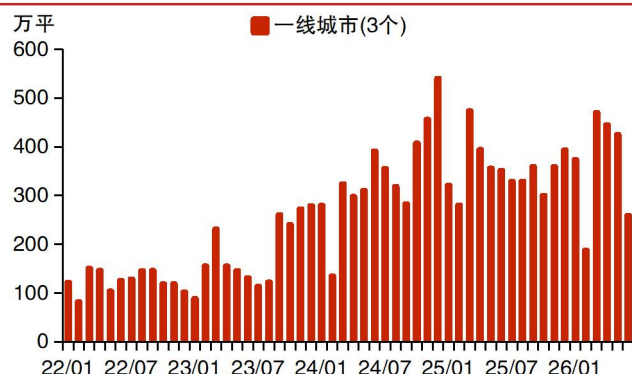
资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 18：重点 21 城月度二手房成交



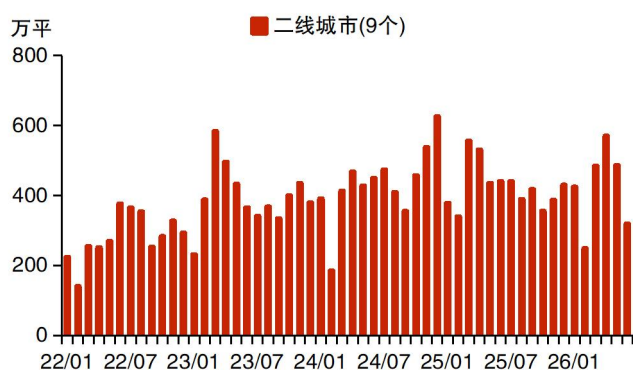
资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 19：一线 3 城月度二手房成交



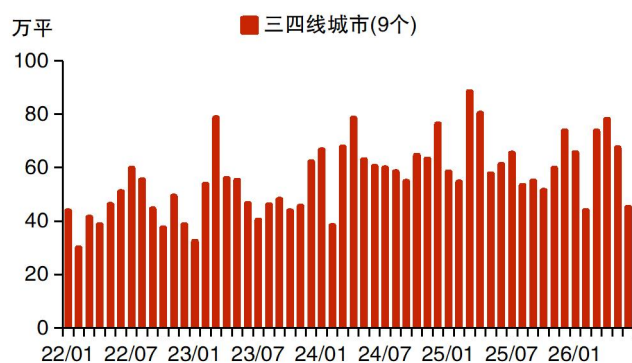
资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 20：二线 9 城月度二手房成交



资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 21：三四线 9 城月度二手房成交



资料来源：Wind，华源证券研究所

3. 行业新闻

宏观方面,美国5月新屋开工数下降15.4%,经季节性调整后的年化开工率为118万户,低于市场预期;国内5月一线城市新房、二手房价格环比分别上涨0.2%、0.4%;《求是》提出要加快修复居民资产负债表,着力稳定房地产市场;中原城市领先指数CCL最新报159.04点,按周升0.58%,连升3周共1.01%,再创2023年9月初后144周新高。因城施策方面,香港就首份五年规划(2026—2030)展开公众咨询,聚焦增加房屋供应,提供简约公屋,有序取缔劣质“劏房”,加快土地发展及旧区更新;重庆计划2026年改造完成600个老旧小区,力争2026年推动新开工“好房子”项目40个。土地市场方面,济南唐冶地块由大华以5.51亿元竞得,溢价率20.58%;广州白云区宅地由保利发展以13.49亿元竞得,溢价率23.87%;厦门国贸以11.95亿元竞得北京丰台桥南宅地,溢价率15.65%;青岛东李郑庄地块由青特旗下公司竞得,溢价率9.78%。

图表 22: 本周地产及物管行业重点新闻

类别	类型	时间	主要内容
地产	宏观	2026/6/16	6月16日,美国5月新屋开工增速放缓至六年来最弱水平,主要受公寓项目大幅下滑拖累。据美国政府周二公布的数据显示,5月新屋开工数下降15.4%,经季节性调整后的年化开工率为118万户,低于市场预期。
		2026/6/16	5月份,一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.2%,涨幅比上月扩大0.1个百分点。其中,上海、广州和深圳分别上涨0.2%、0.2%和0.4%,北京下降0.2%。二线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.1%,降幅与上月相同。5月份,一线城市二手住宅销售价格环比上涨0.4%,涨幅与上月相同。其中,北京、上海、广州和深圳分别上涨0.1%、0.6%、0.1%和0.6%。二线城市二手住宅销售价格环比下降0.2%,降幅与上月相同。
		2026/6/18	《求是》提出,要加快修复居民资产负债表,着力稳定房地产市场,促进资本市场健康稳定发展,防止资产价格下跌对消费信心的负向螺旋,增强广大城乡居民的消费预期和底气。
	因城施策	2026/6/18	6月18日,中原地产研究部高级联席董事杨明仪指出,中原城市领先指数CCL最新报159.04点,按周升0.58%,连升3周共1.01%,再创2023年9月初后144周新高。
		2026/6/15	香港特区政府6月15日就首份五年规划(2026—2030)展开公众咨询,为期两个月。规划聚焦增加房屋供应,提供简约公屋,有序取缔劣质“劏房”,加快土地发展及旧区更新。
		2026/6/18	2026年,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。
	土地市场	2026/6/14	6月10日,大华以5.51亿元竞得济南唐冶TY12-1地块,溢价率20.58%,楼面价5506元/㎡,需配建社区服务站、托儿所并缴纳3400万元教育资金。
		2026/6/15	6月15日,广州出让一宗白云区住宅用地,最终由保利发展以总价13.49亿元竞得,溢价率23.87%。

2026/6/18	6月18日，厦门国贸以11.947亿元竞得北京丰台桥南一宗R2二类居住用地，成交楼面价56677元/m ² ，溢价率15.65%，竞价达148轮。
2026/6/18	6月18日，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10100元/平方米，溢价率9.78%，成交总金额3.36亿元。

资料来源：观点网，求是网等，华源证券研究所

4. 公司公告

销售方面，华侨城 A 5 月实现合同销售金额 10.5 亿元，同比-44.44%；1-5 月累计合同销售金额 43.2 亿元，同比-46.20%。融资方面，招商蛇口“26 蛇口 01”公司债券将于 6 月 22 日起在深交所上市，面向专业机构投资者交易。资产交易方面，浦东国资委整合持续推进，浦东金桥、张江高科、陆家嘴控股股东均拟将所持上市公司 4.99% 股份无偿划转至浦东新区国资委，后续再通过非公开协议转让方式注入浦东资本，作为非货币出资；相关划转完成后，原控股股东持股比例有所下降，但仍保持控股股东地位。

图表 23：本周重点地产及物业公司公告

类别	类型	公司	日期	内容
地产	销售	华侨城 A	2026/6/15	2026 年 5 月，公司实现合同销售面积 8.5 万平方米，合同销售金额 10.5 亿元，同比-44.44%。2026 年 1-5 月，公司累计实现合同销售面积 33.2 万平方米，合同销售金额 43.2 亿元，同比-46.20%。
	融资	招商蛇口	2026/6/18	招商蛇口“26 蛇口 01”公司债券将于 2026 年 6 月 22 日起在深交所上市，面向专业投资者中的机构投资者交易，交易方式包括匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交。
		浦东金桥	2026/6/19	控股股东金桥集团拟将持有的浦东金桥 56,008,403 股 A 股（占总股本 4.99%）无偿划转至浦东新区国资委，直接持股比例由 49.37% 降至 44.38%，仍为控股股东。划转完成后，再由浦东新区国资委通过非公开协议转让方式注入其下属企业上海浦东资本投资运营有限公司（浦东资本，注册资本 100 亿元），作为对浦东资本的非货币出资。
	资产交易	张江高科	2026/6/19	控股股东张江集团拟将持有的张江高科 77,279,608 股 A 股（占总股本 4.99%）无偿划转至浦东新区国资委，直接持股比例由 48.75% 降至 43.76%，仍为控股股东。划转完成后，再由浦东新区国资委通过非公开协议转让方式注入浦东资本，作为非货币出资。
		陆家嘴	2026/6/19	控股股东陆家嘴集团拟将持有的陆家嘴 251,254,168 股无限售 A 股（占总股本 4.99%）无偿划转至浦东新区国资委。一致行动人东达香港（陆家嘴集团全资子公司）持股 2.17% 不变。陆家嘴集团持股比例由 62.20% 降至 57.21%（含一致行动人由 64.36% 降至 59.37%）。划转完成后，再由浦东新区国资委通过非公开协议转让方式注入浦东资本，作为非货币出资。

资料来源：各公司公告，华源证券研究所

5. 风险提示

房地产量价超预期下行，房企销售回款进一步下行，导致经营现金流走弱；

房地产融资资金趋紧，房企受限资金占比提升，导致房企资金端进一步承压；

房地产政策不及预期，城市更新及房地产收储政策推进不及预期等。

证券分析师声明

本报告署名分析师在此声明，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，本报告表述的所有观点均准确反映了本人对标的证券和发行人的个人看法。本人以勤勉的职业态度，专业审慎的研究方法，使用合法合规的信息，独立、客观的出具此报告，本人所得报酬的任何部分不曾与、不与、也不将会与本报告中的具体投资意见或观点有直接或间接联系。

一般声明

华源证券股份有限公司（以下简称“本公司”）具有中国证监会许可的证券投资咨询业务资格。

本报告是机密文件，仅供本公司的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为本公司客户。本报告是基于本公司认为可靠的已公开信息撰写，但本公司不保证该等信息的准确性或完整性。本报告所载的资料、工具、意见及推测等只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他投资标的的邀请或向人作出邀请。该等信息、意见并未考虑到获取本报告人员的具体投资目的、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、财务状况和特殊需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专家的意见。对依据或使用本报告所造成的一切后果，本公司及/或其关联人员均不承担任何法律责任。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。

本报告所载的意见、评估及推测仅反映本公司于发布本报告当日的观点和判断，在不同时期，本公司可发出与本报告所载意见、评估及推测不一致的报告。本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动。除非另行说明，本报告中所引用的关于业绩的数据代表过往表现，过往的业绩表现不应作为日后回报的预示。本公司不承诺也不保证任何预示的回报会得以实现，分析中所做的预测可能是基于相应的假设，任何假设的变化可能会显著影响所预测的回报。本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

本报告的版权归本公司所有，属于非公开资料。本公司对本报告保留一切权利。未经本公司事先书面授权，本报告的任何部分均不得以任何方式修改、复制或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。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“华源证券研究所”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。本公司保留追究相关责任的权利。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。

本公司销售人员、交易人员以及其他专业人员可能会依据不同的假设和标准，采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论或交易观点，本公司没有就此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。本公司的资产管理部门、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或建议不一致的投资决策。

信息披露声明

在法律许可的情况下，本公司可能会持有本报告中提及公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。本公司将会在知晓范围内依法合规的履行信息披露义务。因此，投资者应当考虑到本公司及/或其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突，投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一参考依据。

投资评级说明

证券的投资评级：以报告日后的 6 个月内，证券相对于同期市场基准指数的涨跌幅为标准，定义如下：

买入：相对同期市场基准指数涨跌幅在 20% 以上；

增持：相对同期市场基准指数涨跌幅在 5% ~ 20% 之间；

中性：相对同期市场基准指数涨跌幅在 -5% ~ +5% 之间；

减持：相对同期市场基准指数涨跌幅低于 -5% 及以下。

无：由于我们无法获取必要的资料，或者公司面临无法预见结果的重大不确定性事件，或者其他原因，致使我们无法给出明确的投资评级。

行业的投资评级：以报告日后的 6 个月内，行业股票指数相对于同期市场基准指数的涨跌幅为标准，定义如下：

看好：行业股票指数超越同期市场基准指数；

中性：行业股票指数与同期市场基准指数基本持平；

看淡：行业股票指数弱于同期市场基准指数。

我们在此提醒您，不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准。我们采用的是相对评级体系，表示投资的相对比重建议；

投资者买入或者卖出证券的决定取决于个人的实际情况，比如当前的持仓结构以及其他需要考虑的因素。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，不应仅仅依靠投资评级来推断结论。

本报告采用的基准指数：A 股市场基准为沪深 300 指数，香港市场基准为恒生中国企业指数（HSCEI），美国市场基准为标普 500 指数或者纳斯达克指数。