

房地产

证券研究报告/行业定期报告

2026年06月06日

评级：无评级

分析师：由子沛

执业证书编号：S0740523020005

Email: youzpz@zts.com.cn

分析师：侯希得

执业证书编号：S0740523080001

Email: houxd@zts.com.cn

分析师：王雯

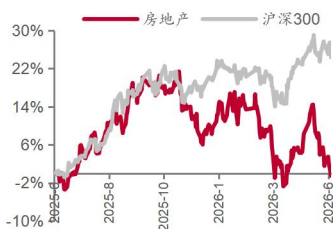
执业证书编号：S0740526040005

Email: wangwen02@zts.com.cn

**基本状况**

上市公司数	99
行业总市值(亿元)	11,891.27
行业流通市值(亿元)	11,438.29

**行业-市场走势对比**



**相关报告**

- 1、《销售表现超出预期，政策宽松态势延续》2026-06-03
- 2、《一手房成交环比回升，城市更新规划落地》2026-05-31
- 3、《成交环比回落，LPR连续12个月持平》2026-05-24

**重点公司基本状况**

简称	股价 (元)	EPS					PE					评级
		2024	2025	2026E	2027E	2028E	2024	2025	2026E	2027E	2028E	
招商蛇口	8.45	0.37	0.08	0.14	0.15	0.17	22.84	105.63	60.36	56.33	49.71	买入
中国金茂	1.61	0.05	0.04	0.09	0.09	0.09	26.99	31.98	15.56	15.56	15.56	增持
绿城中国	8.65	0.63	0.03	0.07	0.11	0.14	11.95	250.86	107.51	68.42	53.76	买入
华润置地	35.92	3.59	3.56	3.74	3.78	3.86	8.71	8.78	8.36	8.27	8.10	增持
华润万象生活	42.32	1.59	1.74	1.94	2.10	2.24	23.16	21.17	18.98	17.53	16.44	买入

备注：股价使用2026年6月5日收盘价，中国金茂、绿城中国、华润置地及华润万象生活的股价均为港元

**报告摘要**

■ **一周行情回顾**

本周，申万房地产指数下跌3.54%，沪深300指数下跌1.54%，相对收益为-2.00%，板块表现弱于大盘。

■ **行业基本面**

本周(5.29-6.4)，中泰地产组跟踪的38个重点城市一手房合计成交28452套，同比增速27.6%，环比增速-1%；合计成交面积280.1万平方米，同比增速21.1%，环比增速-2.1%。

本周(5.29-6.4)，中泰地产组跟踪的16个重点城市二手房合计成交21365套，同比增速47.1%，环比增速-8.5%；合计成交面积206.7万平方米，同比增速47.5%，环比增速-12.1%。

本周(5.29-6.4)，中泰地产组跟踪的17个重点城市商品房库存面积18187.4万平方米，环比增速-0.2%，去化周期136.5周。

本周(5.25-5.31)，土地供给方面，本周供应土地4026.6万平方米，同比增速88.8%；供应均价1793元/平方米，同比增速55.4%。土地成交方面，本周成交土地1923.5万平方米，同比增速2.6%；土地成交金额442.9亿元，同比增速78.9%。本周土地成交楼面价2303元/平方米，溢价率12.4%。

本周(5.29-6.4)房地产企业合计发行信用债163.15亿元，上年同期无发行，环比增速123.49%。

■ **投资建议**

本周，住建部就《住房公积金管理条例》公开征求意见，拟将提取范围扩至装修、物业费，覆盖灵活就业人员，推动异地互认互贷，并明确骗提者取消3年提取及贷款资格。本周周度一二手房销售均为同比上升、环比下降，去化周期下降。稳健的房企仍然是投资重点，建议关注财务稳健、业绩表现良好的龙头房企，如华润置地、中国金茂、越秀地产、保利发展、招商蛇口、绿城中国等，在当前政策环境下能够有效应对市场波动；同时随着市场需求的回升，物业管理公司也有望迎来业绩和估值的修复，建议关注华润万象生活、中海物业、招商积余、保利物业、万物云和绿城服务等。

■ **风险提示**

销售不及预期，研究报告中使用的公开资料可能存在信息滞后或更新不及时的风险。

## 内容目录

1. 一周行情回顾 .....	4
2. 行业新闻追踪 .....	4
3. 个股公告及新闻追踪 .....	6
4. 行业基本面 .....	7
4.1 重点城市一手房成交分析 .....	7
4.2 重点城市二手房成交分析 .....	10
4.3 重点城市库存情况分析 .....	13
4.4 土地市场供给与成交分析 .....	15
4.5 房地产行业融资分析 .....	17
5. 投资建议 .....	18
6. 风险提示 .....	18

## 图表目录

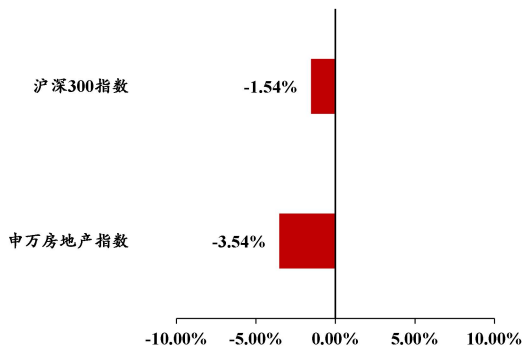
图表 1: 本周板块涨跌幅 .....	4
图表 2: 本周龙头企业涨跌幅 .....	4
图表 3: 本周新闻汇总 .....	5
图表 4: 本周公司公告 .....	7
图表 5: 一手房成交套数同比分析 (周度) .....	8
图表 6: 一手房成交套数同比分析 (8周移动平均) .....	8
图表 7: 一手房成交面积同比分析 (周度) .....	8
图表 8: 一手房成交面积同比分析 (8周移动平均) .....	8
图表 9: 一手房成交套数同比分析 (月度) .....	9
图表 10: 一手房成交套数环比分析 (月度) .....	9
图表 11: 一手房成交面积同比分析 (月度) .....	9
图表 12: 一手房成交面积环比分析 (月度) .....	9
图表 13: 一手房交易数据 .....	10
图表 14: 二手房成交套数同比分析 (周度) .....	11
图表 15: 二手房成交套数同比分析 (8周移动平均) .....	11
图表 16: 二手房成交面积同比分析 (周度) .....	11
图表 17: 二手房成交面积同比分析 (8周移动平均) .....	11
图表 18: 二手房成交套数同比分析 (月度) .....	12
图表 19: 二手房成交套数环比分析 (月度) .....	12
图表 20: 二手房成交面积同比分析 (月度) .....	12
图表 21: 二手房成交面积环比分析 (月度) .....	12
图表 22: 二手房交易数据 .....	13
图表 23: 17城合计库存面积及去化周期 .....	14
图表 24: 一线城市库存面积及去化周期 .....	14
图表 25: 二线城市库存面积及去化周期 .....	14
图表 26: 三线城市库存面积及去化周期 .....	14
图表 27: 17城库存面积及去化周期 .....	15
图表 28: 100大中城市商品房土地供应面积 .....	16
图表 29: 100大中城市商品房土地供应均价 .....	16
图表 30: 100大中城市商品房土地成交面积 .....	16
图表 31: 100大中城市商品房土地成交金额 .....	16
图表 32: 100大中城市商品房成交土地楼面价及溢价率 .....	16

图表 33: 100 大中城市商品房成交土地各线城市溢价率 .....	16
图表 34: 近期房企拿地明细 .....	17
图表 35: 房企信用债发行额 (周度) .....	18
图表 36: 房企信用债发行额 (月度) .....	18

## 1. 一周行情回顾

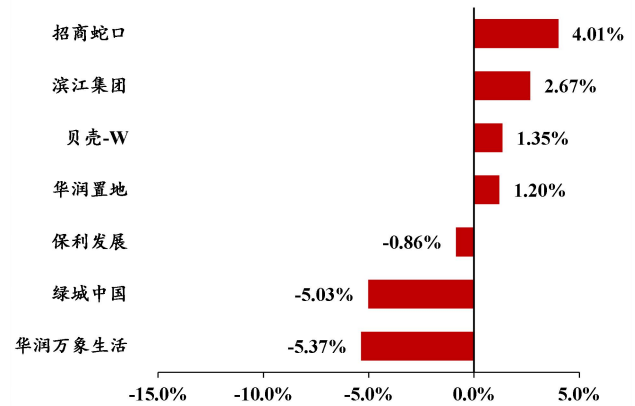
本周，申万房地产指数下跌 3.54%，沪深 300 指数下跌 1.54%，相对收益为-2.00%，板块表现弱于大盘。股表现方面，申万房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为：香江控股、阳光股份、\*ST 皇庭、苏宁环球、荣安地产，涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为首开股份、福星股份、中交地产、新城控股、特发服务。

图表 1：本周板块涨跌幅



来源：WIND，中泰证券研究所

图表 2：本周龙头企业涨跌幅



来源：WIND，中泰证券研究所

## 2. 行业新闻追踪

- **【中央政策】**6月5日，住建部发布《住房公积金管理条例（修订征求意见稿）》。修订背景在于房地产市场供求关系变化，住房需求从“有没有”转向“好不好”，消费支出向“修房”“养房”拓展；灵活就业人员规模快速增长，亟需完善缴存机制。修订思路包括：使用范围从购房、租房拓展至装修、物业费等；将灵活就业人员纳入自愿缴存；推动互认互贷和数字化建设。重点内容：拓宽提取范围，扩大缴存覆盖面至个体工商户、灵活就业人员等，贷款审批时限由 15 日缩短至 10 日，并强化资金监管和异地协同。
- **【地方政策】**6月5日，广州市印发新版《国有土地上房屋征收与补偿实施办法》，首次在市级层面新增最低建筑面积补偿规定：被征收房屋建筑面积小于 40 平方米且为广州市内唯一住宅的家庭，可按 40 平方米实行房屋产权调换，40 平方米以内不结算差价。同时，《办法》创新引入房票安置模式，在货币补偿、房屋产权调换基础上，鼓励有条件的征收项目实施房票安置，构建多元补偿体系。此外，《办法》还明确了车位车库补偿规则，优化不动产注销登记方式，推动城市更新项目高效推进。
- **【地方政策】**6月4日，郑州市住房保障和房地产管理局发布《郑州市“十五五”住房发展规划（征求意见稿）》，面向社会公开征求意见，时间为 6 月 1 日至 30 日。规划明确，“十五五”期间郑州将供应公租房 1 万套、保障性租赁住房 5 万套，新增纳管各类租赁住房 15 万套；新增市场化、专业化住房租赁企业 100 家，力争培育 1—2 家龙头企业。同时，鼓励开发性金融机构及商业银行提供长期贷款，支持租赁企业发行债券，鼓励优质租赁住房项目发行 REITs。
- **【地方政策】**6月2日，南昌住房公积金管理中心印发通知，新增自有住房物业费提取，每年最高提取 2000 元；偿还商贷提取方式由按年优化为按月委托提取。贷款额度计算公式中的倍数由 30 倍调整为 40 倍。购买星级绿色建筑、装配式建筑等绿色节能商品住宅，最高贷款额度可上浮 10%，且可与其他上浮政策叠加使用。

- **【地方政策】**6月1日，成都市发布通知，持有天府新区直管区、高新区及中心城区等14个区有效居住证，且在成都市连续缴纳城镇职工基本养老保险满3年的人员，可申请落户。本人或直系亲属拥有合法稳定住所的可落户该住所，配偶、未成年子女、老年父母可随迁；无合法稳定住所的可落户居住证登记地址公共集体户。通知自6月5日起施行，有效期至2027年2月20日。
- **【地方政策】**6月1日起，苏州正式实施新一轮住房公积金新政。个人公积金最高贷款额度由120万元提高至150万元，家庭最高额度由150万元提升至200万元。购买新建商品现房可上浮50%，购买二星级及以上绿色建筑可上浮20%，符合条件者可叠加享受。新政还拓宽了家庭互助使用范围，支持父母与子女等直系亲属共用公积金支付购房首付、共同办理贷款及分摊月供，执行期限两年。新政落地首日，苏州全市共受理公积金贷款申请近400笔。

图表3：本周新闻汇总

类型	内容	来源	日期
中央政策	6月5日，住建部发布《住房公积金管理条例（修订征求意见稿）》。修订背景在于房地产市场供求关系变化，住房需求从“有没有”转向“好不好”，消费支出向“修房”“养房”拓展；灵活就业人员规模快速增长，亟需完善缴存机制。修订思路包括：使用范围从购房、租房拓展至装修、物业费等；将灵活就业人员纳入自愿缴存；推动互认互贷和数字化建设。重点内容：拓宽提取范围，扩大缴存覆盖面至个体工商户、灵活就业人员等，贷款审批时限由15日缩短至10日，并强化资金监管和异地协同。	住房和城乡建设部	2026/6/5
地方政策	6月5日，广州市印发新版《国有土地上房屋征收与补偿实施办法》，首次在市级层面新增最低建筑面积补偿规定：被征收房屋建筑面积小于40平方米且为广州市内唯一住宅的家庭，可按40平方米实行房屋产权调换，40平方米以内不结算差价。同时，《办法》创新引入房票安置模式，在货币补偿、房屋产权调换基础上，鼓励有条件的征收项目实施房票安置，构建多元补偿体系。此外，《办法》还明确了车位车库补偿规则，优化不动产注销登记方式，推动城市更新项目高效推进。	广州市人民政府办公厅	2026/6/5
地方政策	6月4日，郑州市住房保障和房地产管理局发布《郑州市“十五五”住房发展规划（征求意见稿）》，面向社会公开征求意见，时间为6月1日至30日。规划明确，“十五五”期间郑州将供应公租房1万套、保障性租赁住房5万套，新增纳管各类租赁住房15万套；新增市场化、专业化住房租赁企业100家，力争培育1—2家龙头企业。同时，鼓励开发性金融机构及商业银行提供长期贷款，支持租赁企业发行债券，鼓励优质租赁住房项目发行REITs。	郑州市住房保障和房地产管理局	2026/6/4
地方政策	6月2日，南昌住房公积金管理中心印发通知，新增自有住房物业费提取，每年最高提取2000元；偿还商贷提取方式由按年优化为按月委托提取。贷款额度计算公式中的倍数由30倍调整为40倍。购买星级绿色建筑、装配式建筑等绿色节能商	南昌住房公积金管理中心	2026/6/2

	品住宅，最高贷款额度可上浮 10%，且可与其他上浮政策叠加使用。		
地方政策	6 月 1 日，成都市发布通知，持有天府新区直管区、高新区及中心城区等 14 个区有效居住证，且在成都市连续缴纳城镇职工基本养老保险满 3 年的人员，可申请落户。本人或直系亲属拥有合法稳定住所的可落户该住所，配偶、未成年子女、老年父母可随迁；无合法稳定住所的可落户居住证登记地址公共集体户。通知自 6 月 5 日起施行，有效期至 2027 年 2 月 20 日。	成都市人民政府办公厅	2026/6/1
地方政策	6 月 1 日起，苏州正式实施新一轮住房公积金新政。个人公积金最高贷款额度由 120 万元提高至 150 万元，家庭最高额度由 150 万元提升至 200 万元。购买新建商品现房可上浮 50%，购买二星级及以上绿色建筑可上浮 20%，符合条件者可叠加享受。新政还拓宽了家庭互助使用范围，支持父母与子女等直系亲属共用公积金支付购房首付、共同办理贷款及分摊月供，执行期限两年。新政落地首日，苏州全市共受理公积金贷款申请近 400 笔。	苏州市住房公积金管理中心	2026/6/1

来源：住房和城乡建设部，广州市人民政府办公厅，郑州市住房保障和房地产管理局，南昌住房公积金管理中心，成都市人民政府办公厅，苏州市住房公积金管理中心，中泰证券研究所

### 3. 个股公告及新闻追踪

- **【保利置业】**6 月 5 日，深圳南山区粤海街道一宗宅地出让，经 6 家房企 291 轮竞价，保利置业以总价 57.72 亿元竞得，成交楼面价 108680 元/平方米，溢价率 150.74%，刷新深圳涉宅用地楼面单价纪录。该地块面积 1.41 万平方米，规划建筑面积 5.31 万平方米，起始价 23.02 亿元，位于深圳湾科技园核心区域，毗邻地铁科苑站，周边配套成熟。成交楼面价大幅超越此前招商蛇口创下的 8.4 万元/平方米纪录。
- **【招商蛇口】**6 月 5 日，招商蛇口公告称，公司向特定对象发行优先股的应用已获中国证监会同意注册批复。批复自同意注册之日起 24 个月内有效，首次发行需在 6 个月内完成，其余各次发行在 24 个月内完成。公司将严格按照申报文件和发行方案实施，并结合市场情况及经营需要办理相关事宜。
- **【中国海外发展】**6 月 4 日，中国海外发展发布经营数据。5 月单月，中海合约销售额 272.91 亿元，同比增长 14.4%；签约面积 90.55 万平方米，同比上涨 10.5%。1-5 月，累计销售额 1030.02 亿元，同比增长 13.9%；累计销售面积 352.47 万平方米，同比下降 6.0%。截至 5 月末，已认购未签约货值 114.68 亿元。土地方面，5 月中海在苏州工业园区和珠海香洲新增两宗地块，权益地价 24.94 亿元，其中苏州地块以 6.89 万元/平方米楼面价刷新江苏省涉宅用地纪录。
- **【绿城中国】**6 月 4 日，绿城中国发布 2026 年 1-5 月未经审核营运数据。期内，绿城集团总合同销售面积约 326 万平方米，总合同销售金额约 737 亿元。其中，自投项目合同销售金额约 485 亿元，归属集团权益金额约 325 亿元；代建项目累计销售金额约 252 亿元。5 月单月，自投项目销售金额约 134 亿元，代建项目销售金额约 63 亿元。此外，自投项目累计已签认购协议未转销售合同金额约 32 亿元。
- **【万科】**6 月 2 日，万科公告称，将于 6 月 5 日召开“23 万科 MTN003”中期票据持有人会议，审议本息兑付调整议案。该票据发行总额 20 亿元，利率 3.07%，原到期日为 2026 年 6 月 15 日。议案提出：对同意议案的每个持有人账户先兑付不超过 10 万元固定部分；再兑付剩余本金的 40%，其余 60%展期一年至 2027 年 6 月 15 日，展期期间利率不变；同时对北京捷海、北京友泰的应收款提供增信质押担保。该议案需获超 90%表决权同意方可生效。

图表 4：本周公司公告

公司名称	内容	日期
保利置业	6月5日，深圳南山区粤海街道一宗宅地出让，经6家房企291轮竞价，保利置业以总价57.72亿元竞得，成交楼面价108680元/平方米，溢价率150.74%，刷新深圳涉宅用地楼面单价纪录。该地块面积1.41万平方米，规划建筑面积5.31万平方米，起始价23.02亿元，位于深圳湾科技园核心区域，毗邻地铁科苑站，周边配套成熟。成交楼面价大幅超越此前招商蛇口创下的8.4万元/平方米纪录。	2026/6/5
招商蛇口	6月5日，招商蛇口公告称，公司向特定对象发行优先股的申请已获中国证监会同意注册批复。批复自同意注册之日起24个月内有效，首次发行需在6个月内完成，其余各次发行在24个月内完成。公司将严格按照申报文件和发行方案实施，并结合市场情况及经营需要办理相关事宜。	2026/6/5
中国海外发展	6月4日，中国海外发展发布经营数据。5月单月，中海合约销售额272.91亿元，同比增长14.4%；签约面积90.55万平方米，同比上涨10.5%。1-5月，累计销售额1030.02亿元，同比增长13.9%；累计销售面积352.47万平方米，同比下降6.0%。截至5月末，已认购未签约货值114.68亿元。土地方面，5月中海在苏州工业园区和珠海香洲新增两宗地块，权益地价24.94亿元，其中苏州地块以6.89万元/平方米楼面价刷新江苏省涉宅用地纪录。	2026/6/5
绿城中国	6月4日，绿城中国发布2026年1-5月未经审核营运数据。期内，绿城集团总合同销售面积约326万平方米，总合同销售金额约737亿元。其中，自投项目合同销售金额约485亿元，归属集团权益金额约325亿元；代建项目累计销售金额约252亿元。5月单月，自投项目销售金额约134亿元，代建项目销售金额约63亿元。此外，自投项目累计已签认购协议未转销售合同金额约32亿元。	2026/6/4
万科	6月2日，万科公告称，将于6月5日召开“23万科MTN003”中期票据持有人会议，审议本息兑付调整议案。该票据发行总额20亿元，利率3.07%，原到期日为2026年6月15日。议案提出：对同意议案的每个持有人账户先兑付不超过10万元固定部分；再兑付剩余本金的40%，其余60%展期一年至2027年6月15日，展期期间利率不变；同时对北京捷海、北京友泰的应收款提供增信质押担保。该议案需获超90%表决权同意方可生效。	2026/6/2

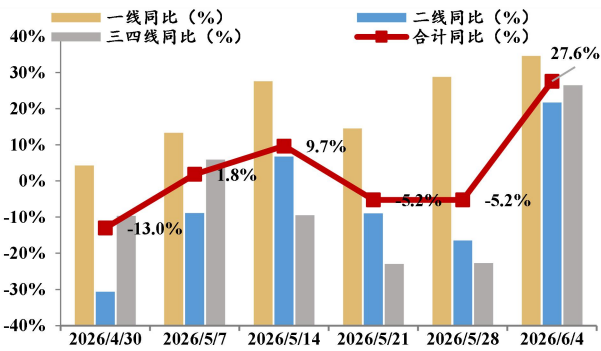
来源：WIND，中泰证券研究所

## 4. 行业基本面

### 4.1 重点城市一手房成交分析

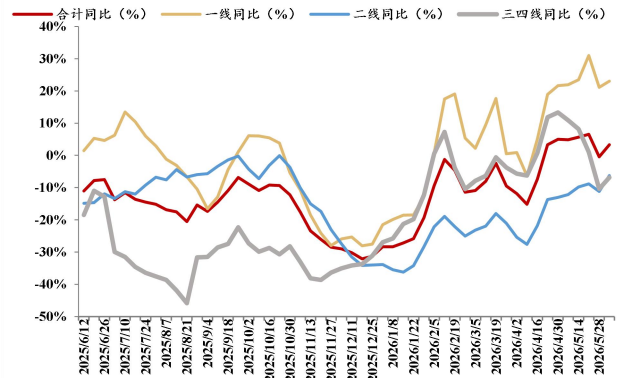
- 本周(5.29-6.4)，中泰地产组跟踪的38个重点城市一手房合计成交28452套，同比增速27.6%，环比增速-1%；合计成交面积280.1万平方米，同比增速21.1%，环比增速-2.1%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为34.6%、21.7%和26.5%，环比增速为-1.9%、5.7%和-9.1%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为34.3%、20%和8.3%，环比增速为-5.7%、4.9%和-10.8%。

图表 5：一手房成交套数同比分析（周度）



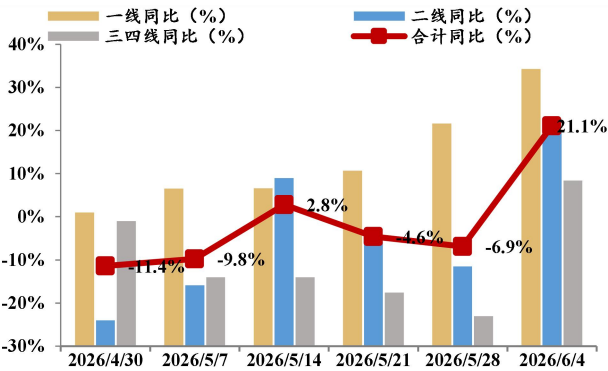
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 6：一手房成交套数同比分析（8周移动平均）



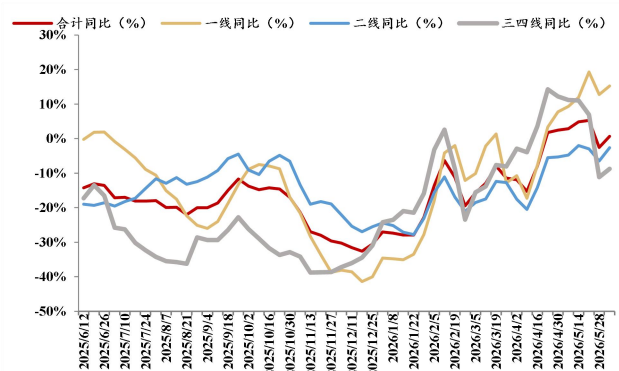
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 7：一手房成交面积同比分析（周度）



来源：WIND，中泰证券研究所

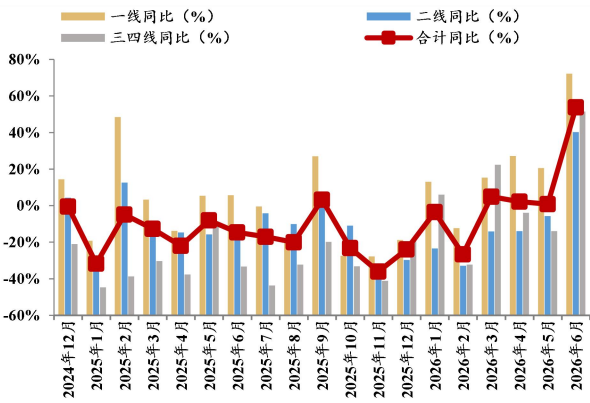
图表 8：一手房成交面积同比分析（8周移动平均）



来源：WIND，中泰证券研究所

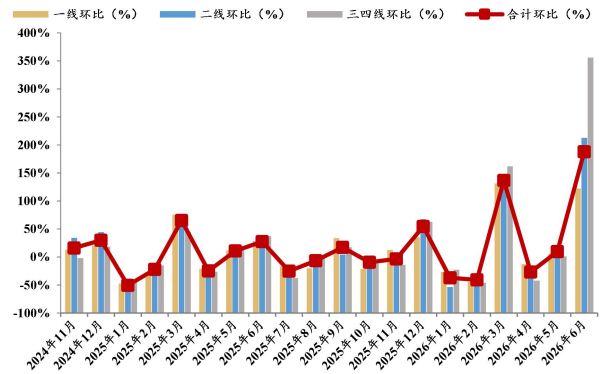
- 本月至今（6.1-6.4），中泰地产组跟踪的 38 个重点城市一手房合计成交 14232 套，同比增速 53.9%，环比增速 188.2%；合计成交面积 144.2 万平方米，同比增速 59.7%，环比增速 237.5%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 72.2%、40.2%和 51.5%，环比增速为 122.4%、212.9%和 356.1%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 92.8%、48.5%和 51.8%，环比增速为 170.6%、235.2%和 410%。

图表 9：一手房成交套数同比分析（月度）



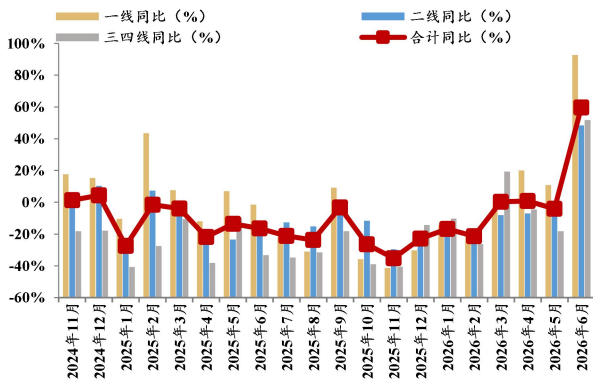
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 10：一手房成交套数环比分析（月度）



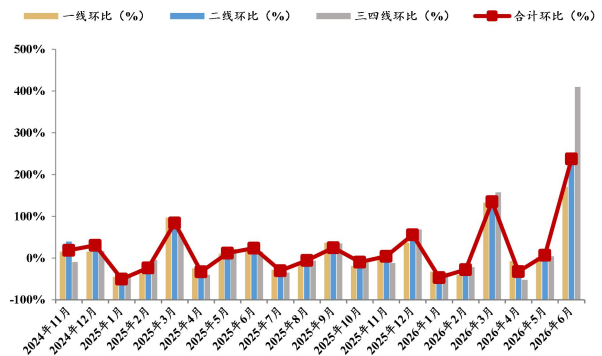
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 11：一手房成交面积同比分析（月度）



来源：WIND，中泰证券研究所

图表 12：一手房成交面积环比分析（月度）



来源：WIND，中泰证券研究所

图表 13：一手房交易数据

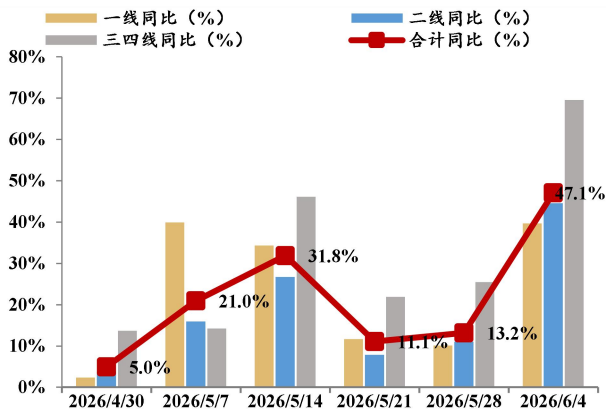
一手房					
城市	指标	最新一周	同比增速 (%)	环比增速 (%)	8 周周均
合计	套数 (套)	28452	27.6%	-1.0%	24129
	成交面积 (万平)	280.1	21.1%	-2.1%	242
一线城市	套数 (套)	11159	34.6%	-1.9%	9594
	成交面积 (万平)	83.9	34.3%	-5.7%	74
二线城市	套数 (套)	10798	21.7%	5.7%	8818
	成交面积 (万平)	136.6	20.0%	4.9%	113
三四线城市	套数 (套)	6495	26.5%	-9.1%	5717
	成交面积 (万平)	59.6	8.3%	-10.8%	54
重点城市					
北京	套数 (套)	2116	35.5%	-31.4%	1925
	成交面积 (万平)	18.2	40.6%	-31.0%	16
上海	套数 (套)	3815	11.3%	0.0%	3380
	成交面积 (万平)	34.4	20.3%	5.0%	30
广州	套数 (套)	4590	60.3%	25.8%	3569
	成交面积 (万平)	22.5	40.1%	8.4%	21
深圳	套数 (套)	638	45.3%	-22.6%	720
	成交面积 (万平)	8.8	79.8%	-2.5%	8
杭州	套数 (套)	955	17.2%	135.2%	606
	成交面积 (万平)	15.7	-1.5%	112.2%	10
武汉	套数 (套)	2231	8.8%	-22.6%	1913
	成交面积 (万平)	24.3	3.0%	-26.0%	23
成都	套数 (套)	1441	25.6%	5.1%	1426
	成交面积 (万平)	29.5	25.9%	-4.7%	29
青岛	套数 (套)	1235	4.6%	-29.8%	1352
	成交面积 (万平)	15.7	0.1%	-21.5%	15
济南	套数 (套)	1215	-7.7%	-1.7%	1122
	成交面积 (万平)	14.3	2.3%	17.3%	11
宁波	套数 (套)	711	278.2%	152.1%	366
	成交面积 (万平)	8.6	252.0%	131.5%	5
南宁	套数 (套)	1502	53.9%	57.4%	1050
	成交面积 (万平)	12.3	65.7%	52.4%	9
苏州	套数 (套)	839	22.5%	19.3%	634
	成交面积 (万平)	8.8	44.1%	15.4%	7
无锡	套数 (套)	669	29.9%	8.3%	350
	成交面积 (万平)	7.5	40.7%	-0.9%	4

来源：WIND，中泰证券研究所

#### 4.2 重点城市二手房成交分析

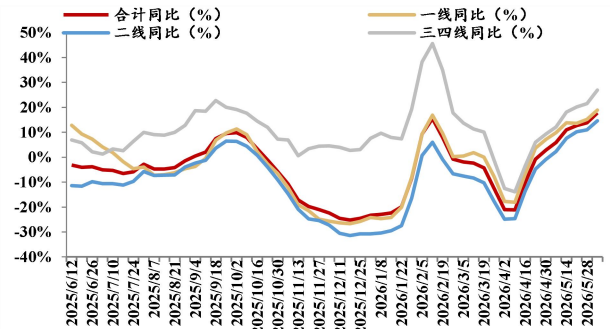
- 本周 (5.29-6.4)，中泰地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 21365 套，同比增速 47.1%，环比增速-8.5%；合计成交面积 206.7 万平方米，同比增速 47.5%，环比增速-12.1%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 39.7%、44.5%和 69.6%，环比增速为-5.2%、-9.9%和-9.1%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 38.1%、47.1%和 63.6%，环比增速为-4.2%、-17.8%和-3.6%。

图表 14：二手房成交套数同比分析（周度）



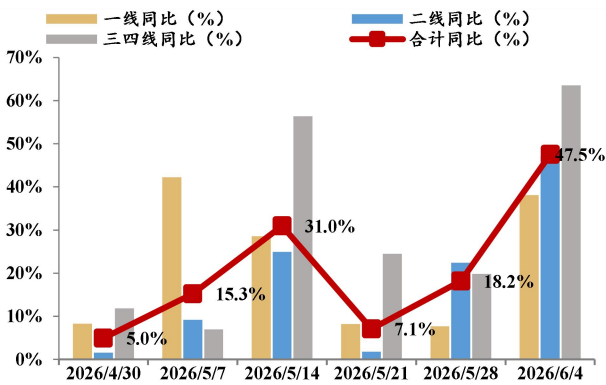
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 15：二手房成交套数同比分析(8周移动平均)



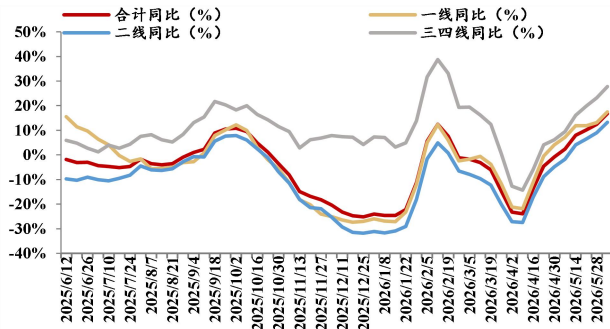
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 16：二手房成交面积同比分析（周度）



来源：WIND，中泰证券研究所

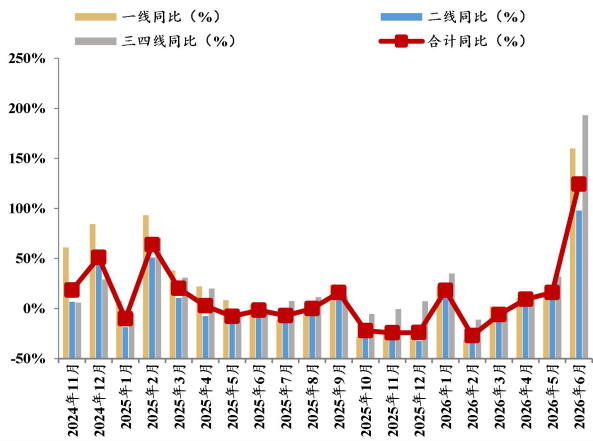
图表 17：二手房成交面积同比分析(8周移动平均)



来源：WIND，中泰证券研究所

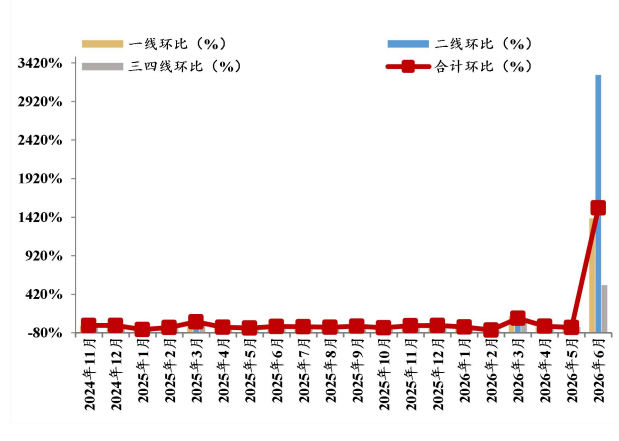
- 本月至今（6.1-6.4），中泰地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 15266 套，同比增速 124.2%，环比增速 1539.7%；合计成交面积 133.4 万平方米，同比增速 105.7%，环比增速 2434.1%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 160%、97.9%和 193.3%，环比增速为 1404.2%、3262.5%和 538%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 154.3%、98.7%和 61.8%，环比增速为 1352.6%、3480.8%和 2796.4%。

图表 18：二手房成交套数同比分析（月度）



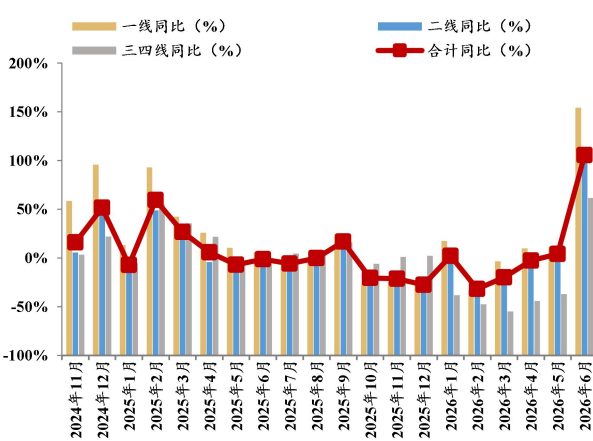
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 19：二手房成交套数环比分析（月度）



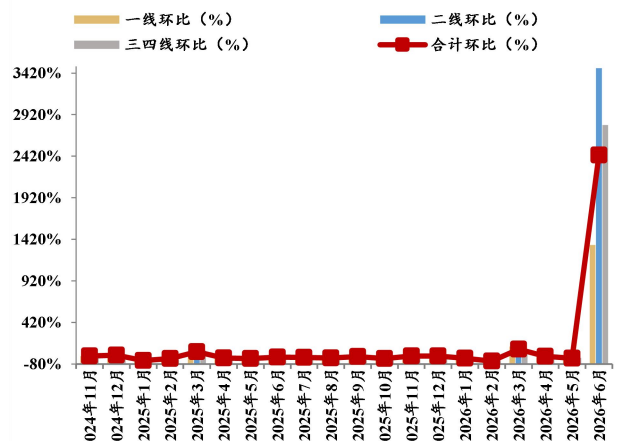
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 20：二手房成交面积同比分析（月度）



来源：WIND，中泰证券研究所

图表 21：二手房成交面积环比分析（月度）



来源：WIND，中泰证券研究所

图表 22：二手房交易数据

二手房					
城市	指标	最新一周	同比增速 (%)	环比增速 (%)	8 周周均
合计	套数 (套)	21365	47.1%	-8.5%	22797
	成交面积 (万平)	206.7	47.5%	-12.1%	218
一线城市	套数 (套)	5916	39.7%	-5.2%	6127
	成交面积 (万平)	52.7	38.1%	-4.2%	55
二线城市	套数 (套)	11542	44.5%	-9.9%	12677
	成交面积 (万平)	113.7	47.1%	-17.8%	123
三四线城市	套数 (套)	3907	69.6%	-9.1%	3993
	成交面积 (万平)	40.3	63.6%	-3.6%	40
重点城市					
北京	套数 (套)	4266	28.4%	-5.6%	4459
	成交面积 (万平)	37.3	26.8%	-3.9%	39
深圳	套数 (套)	1650	80.5%	-4.3%	1669
	成交面积 (万平)	15.4	76.3%	-5.1%	16
杭州	套数 (套)	1114	51.6%	-19.2%	1240
	成交面积 (万平)	11.8	55.0%	-5.8%	12
成都	套数 (套)	4824	46.0%	-14.4%	5454
	成交面积 (万平)	53.6	39.4%	-20.3%	60
青岛	套数 (套)	1590	28.3%	-1.1%	1613
	成交面积 (万平)	15.9	28.5%	-0.8%	16
厦门	套数 (套)	763	86.6%	-9.2%	823
	成交面积 (万平)	6.4	90.3%	-40.7%	7
南宁	套数 (套)	401	-1.5%	36.4%	616
	成交面积 (万平)	3.8	0.5%	38.9%	6
苏州	套数 (套)	1865	60.6%	-7.4%	1842
	成交面积 (万平)	22.2	89.1%	-23.2%	21
无锡	套数 (套)	985	34.7%	-5.0%	1089
	成交面积 (万平)	0.0	0.0%	0.0%	0
东莞	套数 (套)	1049	151.6%	-5.8%	1070
	成交面积 (万平)	10.0	120.1%	-6.5%	10
扬州	套数 (套)	467	45.5%	-8.6%	543
	成交面积 (万平)	4.3	48.9%	-4.4%	5
佛山	套数 (套)	1948	54.5%	-9.5%	1905
	成交面积 (万平)	21.5	48.7%	1.8%	20
衢州	套数 (套)	212	59.4%	-22.9%	230
	成交面积 (万平)	2.0	76.8%	-33.3%	2
江门	套数 (套)	231	34.3%	-7.2%	245
	成交面积 (万平)	2.4	54.6%	-0.1%	2

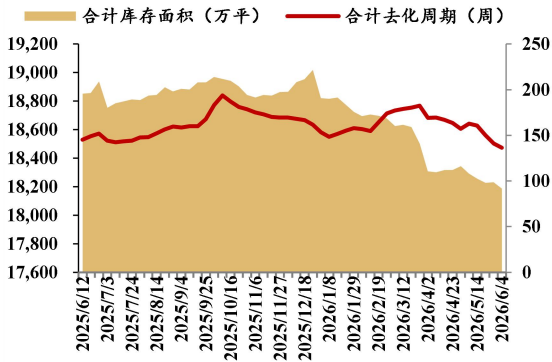
来源：WIND，中泰证券研究所

注：一线城市 (2 个) 包括北京、深圳；二线城市 (7 个) 包括杭州、成都、青岛、厦门、南宁、苏州和无锡；三四线城市 (5 个) 包括东莞、扬州、佛山、衢州和江门。

#### 4.3 重点城市库存情况分析

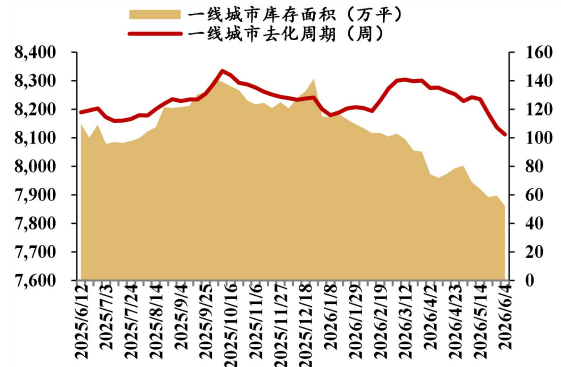
- 本周(5.29-6.4)，中泰地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 18187.4 万平方米，环比增速-0.2%，去化周期 136.5 周。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市库存面积环比增速分别为-0.5%、-0.1%、0.1%，去化周期分别为 102.4 周、212.3 周、132.5 周。

图表 23：17 城合计库存面积及去化周期



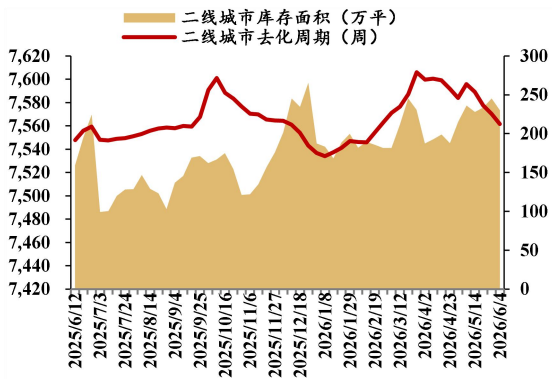
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 24：一线城市库存面积及去化周期



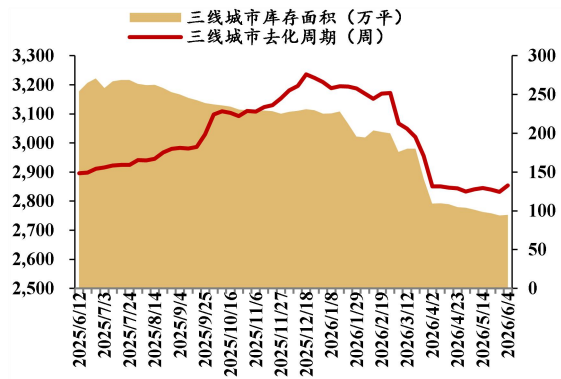
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 25：二线城市库存面积及去化周期



来源：WIND，中泰证券研究所

图表 26：三线城市库存面积及去化周期



来源：WIND，中泰证券研究所

图表 27：17 城库存面积及去化周期

17 城库存面积及去化周期					
城市	库存面积 (万平)	环比增速 (%)	3 个月周均销售 (万平)	去化周期 (周)	上周去化周期 (周)
合计	18187	-0.25%	133.2	136.5	141.1
一线城市	7861	-0.46%	76.8	102.4	107.4
二线城市	7573	-0.14%	35.7	212.3	225.8
三四线城市	2753	0.08%	20.8	132.5	124.5
重点城市					
北京	1780	-0.60%	17.9	99.6	102.8
上海	3055	-0.13%	30.6	100.0	104.7
广州	2567	-0.14%	21.8	117.9	124.1
深圳	459	-3.84%	6.6	69.9	77.3
杭州	638	0.12%	11.1	57.6	62.9
南京	2871	-0.14%	21.8	99.6	102.8
南宁	837	-	7.7	108.6	116.1
福州	1241	-	-	117.9	77.3
厦门	264	-0.68%	3.5	76.4	72.4
宁波	331	-2.20%	4.9	67.4	76.2
苏州	1391	-0.13%	8.5	163.0	171.1
江阴	1030	0.13%	16.9	60.9	56.6
温州	-	0.12%	1.7	-	-
泉州	784	-	-	16600.6	14981.7
莆田	401	0.20%	0.7	587.3	596.7
宝鸡	356	-	1.5	240.0	215.9
东营	182	-	-	76.4	72.4

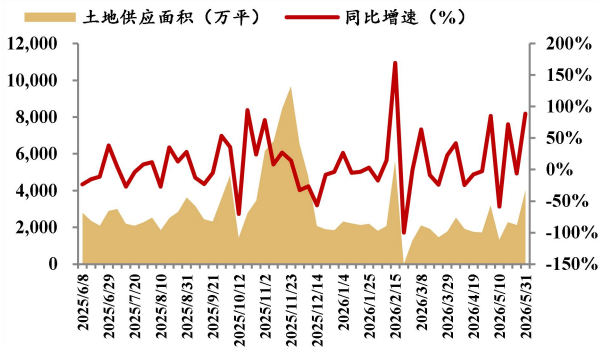
来源：WIND，中泰证券研究所

注：一线城市（4 个）包括北京、上海、深圳和广州；二线城市（8 个）包括杭州、南京、南宁、福州、厦门、宁波、苏州和温州；三四线城市（5 个）包括江阴、泉州、莆田、宝鸡和东营；除厦门、宁波采用住宅口径外其他城市均采用商品房口径。

#### 4.4 土地市场供给与成交分析

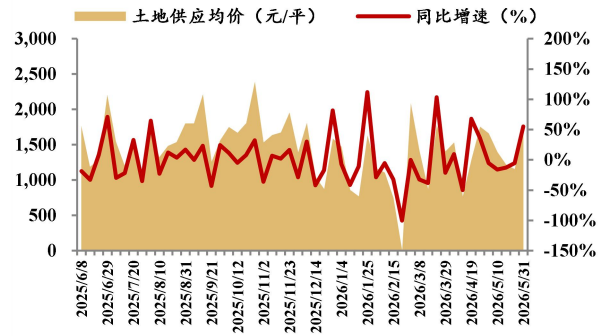
- 本周（5.25-5.31），土地供给方面，本周供应土地 4026.6 万平方米，同比增速 88.8%；供应均价 1793 元/平方米，同比增速 55.4%。土地成交方面，本周成交土地 1923.5 万平方米，同比增速 2.6%；土地成交金额 442.9 亿元，同比增速 78.9%。本周土地成交楼面价 2303 元/平方米，溢价率 12.4%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市溢价率分别为 23.1%、8.9%、3%。

图表 28：100 大中城市商品房土地供应面积



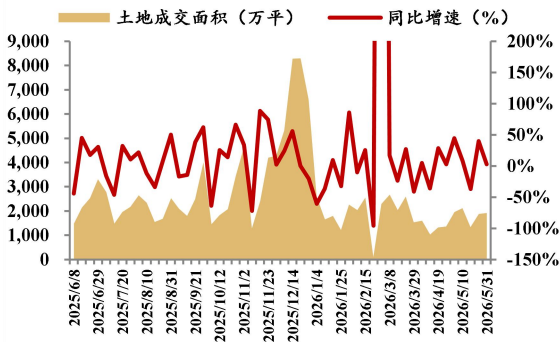
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 29：100 大中城市商品房土地供应均价



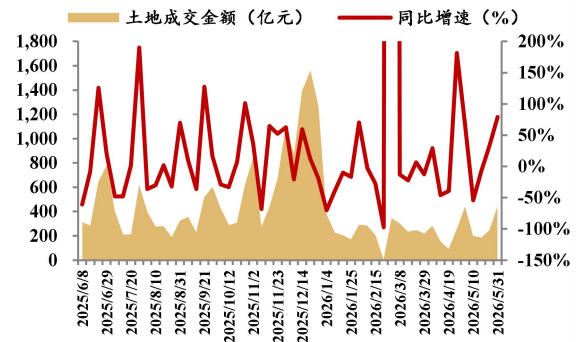
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 30：100 大中城市商品房土地成交面积



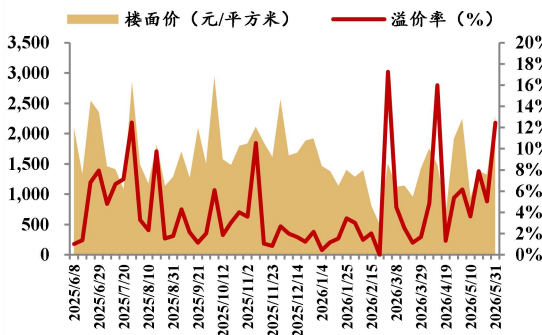
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 31：100 大中城市商品房土地成交金额



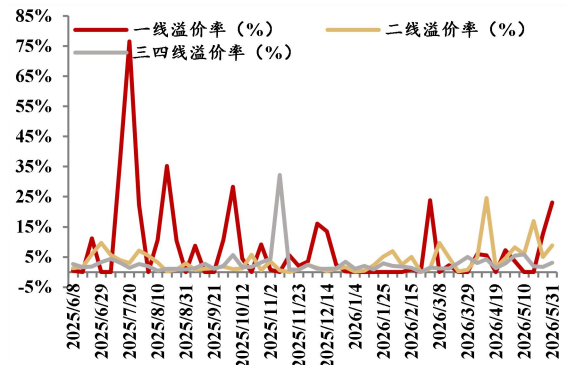
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 32：100 大中城市商品房成交土地楼面价及溢价率



来源：WIND，中泰证券研究所

图表 33：100 大中城市商品房成交土地各线城市溢价率



来源：WIND，中泰证券研究所

图表 34：近期房企拿地明细

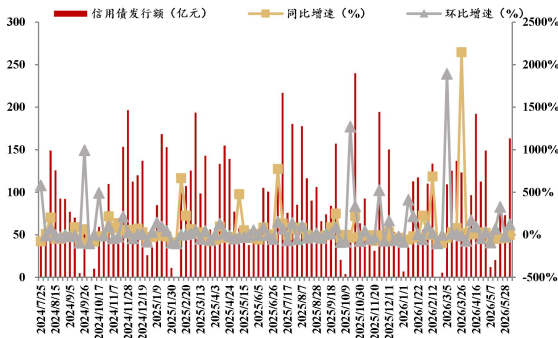
房企名称	城市	区域	土地面积 (平方米)	规划计容面积 (平方米)	土地总价 (万元)	权益比例 (%)	拿地时间
合肥城建	合肥市	肥西县	4,031.74	4,838.09	169.33	100.00	2025-12-17
保利发展	广州市	白云区	22,870.00	52,601.00	198,324.00	100.00	2025-12-18
保利发展	合肥市	肥西县	13,969.93	32,130.84	16,763.92	100.00	2025-12-24
招商蛇口	武汉市	汉阳区	73,935.49	88,722.59	53,232.00	100.00	2025-12-24
保利发展	太原市	小店区	25,934.15	64,835.38	26,780.00	70.00	2025-12-25
滨江集团	湖州市	吴兴区	44,426.00	79,966.80	53,400.00	100.00	2025-12-25
保利发展	武汉市	洪山区	45,919.06	87,705.40	48,620.00	100.00	2025-12-25
招商蛇口	重庆市	渝北区	48,461.00	72,691.50	58,154.00	66.00	2025-12-29
保利发展	兰州市	城关区	18,884.00	54,763.60	19,410.00	100.00	2025-12-30
招商蛇口	长沙市	雨花区	35,036.26	89,342.46	44,720.00	100.00	2025-12-30
越秀地产	上海市	浦东新区	26,931.62	67,329.05	256,086.00	100.00	2026-01-06
金地集团	大连市	沙河口区	63,597.29	99,211.77	73,666.00	40.00	2026-01-09
保利发展	大连市	沙河口区	63,597.29	99,211.77	73,666.00	60.00	2026-01-09
滨江集团	湖州市	吴兴区	51,524.00	92,743.20	50,300.00	100.00	2026-02-10
保利发展	石家庄市	桥西区	43,121.45	94,867.19	68,700.00	100.00	2026-02-13
保利发展	杭州市	江干区	32,576.00	71,667.20	322,394.00	100.00	2026-03-06
保利发展	杭州市	萧山区	23,133.00	41,639.40	158,578.00	100.00	2026-03-10
金地集团	青岛市	李沧区	44,320.70	110,801.75	99,832.38	22.50	2026-03-20
中国海外发展	厦门市	同安区	17,697.41	38,934.30	43,300.00	100.00	2026-03-24
合肥城建	合肥市	包河区	1,061.07	1,697.71	1,671.19	100.00	2026-03-27
合肥城建	合肥市	包河区	615.53	984.85	969.46	100.00	2026-03-27
保利发展	太原市	万柏林区	42,153.39	177,044.24	53,940.00	51.00	2026-03-29
保利发展	上海市	长宁区	28,999.33	77,428.21	592,175.00	100.00	2026-03-30
越秀地产	成都市	成华区	32,172.32	64,344.64	103,593.84	100.00	2026-03-31
滨江集团	杭州市	钱塘区	45,310.00	96,963.40	129,891.00	49.00	2026-04-08
滨江集团	杭州市	余杭区	22,891.00	50,360.20	96,332.00	100.00	2026-04-10
招商蛇口	上海市	徐汇区	21,036.45	37,865.61	330,000.00	100.00	2026-04-21
招商蛇口	上海市	普陀区	19,517.55	48,793.88	302,900.00	49.00	2026-04-21
滨江集团	杭州市	拱墅区	17,863.00	32,153.40	38,592.00	70.00	2026-04-28
招商蛇口	杭州市	余杭区	28,278.00	62,211.60	102,544.00	100.00	2026-04-28
保利发展	东莞市	东莞市	43,411.41	86,822.82	69,476.00	100.00	2026-04-28
滨江集团	杭州市	萧山区	32,789.00	72,135.80	260,913.00	50.00	2026-04-30
滨江集团	杭州市	余杭区	39,553.00	41,530.65	176,038.00	50.00	2026-05-15
滨江集团	杭州市	余杭区	40,630.00	81,260.00	212,520.00	50.00	2026-05-15
滨江集团	杭州市	萧山区	35,635.00	85,524.00	243,048.00	100.00	2026-05-26
城建发展	北京市	石景山区	31,500.00	67,725.00	220,000.00	100.00	2026-05-28

来源：WIND，中泰证券研究所

#### 4.5 房地产行业融资分析

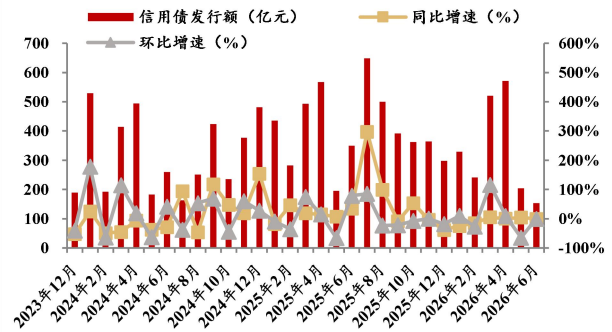
- 本周（5.29-6.4）房地产企业合计发行信用债 163.15 亿元，上年同期无发行，环比增速 123.49%。本月至今房地产企业合计发行信用债 153.15 亿元，上年同期及上月同期均无发行。

图表 35：房企信用债发行额（周度）



来源：WIND，中泰证券研究所

图表 36：房企信用债发行额（月度）



来源：WIND，中泰证券研究所

## 5. 投资建议

- 本周，住建部就《住房公积金管理条例（修订征求意见稿）》公开征求意见，拟将提取范围扩至装修、物业费，覆盖灵活就业人员，推动异地互认互贷，并明确骗提者取消3年提取及贷款资格。本周周度二手房销售均为同比上升、环比下降，去化周期下降。稳健的房企仍然是投资重点，建议关注财务稳健、业绩表现良好的龙头房企，如华润置地、中国金茂、越秀地产、保利发展、招商蛇口、绿城中国等，在当前政策环境下能够有效应对市场波动；同时随着市场需求的回升，物业管理公司也有望迎来业绩和估值的修复，建议关注华润万象生活、中海物业、招商积余、保利物业、万物云和绿城服务等。

## 6. 风险提示

- 销售不及预期，研究报告中使用的公开资料可能存在信息滞后或更新不及时的风险。

## 投资评级说明

	评级	说明
股票评级	买入	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在 15% 以上
	增持	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在 5%~15% 之间
	持有	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在 -10%~+5% 之间
	减持	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数跌幅在 10% 以上
行业评级	增持	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数涨幅在 10% 以上
	中性	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数涨幅在 -10%~+10% 之间
	减持	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数跌幅在 10% 以上
备注：评级标准为报告发布日后的 6~12 个月内公司股价（或行业指数）相对同期基准指数的相对市场表现。其中 A 股市场以沪深 300 指数为基准；新三板市场以三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）为基准；香港市场以摩根士丹利中国指数为基准，美股市场以标普 500 指数或纳斯达克综合指数为基准（另有说明的除外）。		

## 重要声明

中泰证券股份有限公司（以下简称“本公司”）具有中国证券监督管理委员会许可的证券投资咨询业务资格。

本报告基于本公司及其研究人员认为可信的公开资料或实地调研资料，反映了作者的研究观点，力求独立、客观和公正，结论不受任何第三方的授意或影响。本公司力求但不保证这些信息的准确性和完整性，且本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次公开发布时的判断，可能会随时调整。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。本报告所载的资料、工具、意见、信息及推测只提供给客户作参考之用，不构成任何投资、法律、会计或税务的最终操作建议，本公司不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。

市场有风险，投资需谨慎。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。

投资者应注意，在法律允许的情况下，本公司及其本公司的关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，并可能为这些公司正在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。本公司及其本公司的关联机构或个人可能在本报告公开发布之前已经使用或了解其中的信息。

中泰证券股份有限公司 事先未经本公司书面授权  
行任何形式的翻版、发布、复制、转载、刊登、篡改，且不得对本报告进行有悖原意的删节或修改。