

公积金政策接力，精准实现结构性降息

---2026W23 房地产周报

优于大势

上次评级:优于大势

报告摘要：

本周观点：公积金政策接力，精准实现结构性降息

在当前 5 年期以上 LPR 因外部通胀与银行息差约束而持续稳定的宏观背景下，楼市政策重心已明确转向公积金领域，以此作为“变相降息”、激活需求的核心政策性工具。截至 2024 年末，全国公积金缴存余额达 10.93 万亿元（2012 年来持续增加；2025 年数据未更新）且个贷率仅为 73.9%（2016 年来持续下降；2025 年数据未更新），资金池充裕且安全，为逆周期调节提供了坚实基础。全国超 60 城已通过系统性提高贷款额度、扩大覆盖范围等优化政策，使更多购房贷款得以适用显著低于商贷的利率，实质大幅降低了居民的首付门槛与利息负担，实现了针对刚需和改善群体的精准支持，且当前政策工具箱远未用尽，在额度与覆盖面上仍有充足空间可供后续发力。

本周地产：A 股与港股均跑输大盘

本周 A 股房地产和港股地产建筑板块涨跌幅分别为-3.54%和-3.30%，分别跑输大盘 2.00pct/跑输大盘 2.42pct。本周地产信用债发行 145.74 亿元，净融资额 84.19 亿元。截至 2026 年 6 月 5 日，地产信用债累计发行 1831.88 亿元，净融资额-360.39 亿元，去年同期为-362.94 亿元。

本周 REITs 指数涨跌幅为 1.35%

本周 REITs 指数涨跌幅为 1.35%。本周产权型 REITs 指数收于 108.24 点，涨跌幅为 1.35%；本周特许经营权型 REITs 指数收于 117.56 点，涨跌幅为 1.35%；近一个月，REITs 指数跑输沪深 300 指数 0.72pcts，本周领涨或跌幅最小的公募 REITs 为中金山东高速 REIT，涨跌幅为 5.82%。本周 REITs 成交额为 9.52 亿元，环比-18.87%。

百城土地供应建面环比上升，成交建面环比上升，溢价率环比上升

本周百城供应和成交建面环比+13.59%/+27.98%，溢价率+12.44%，一线供应和成交建面环比+51.83%/+32.35%，溢价率+23.13%，二线供应和成交建面环比+5.42%/+25.09%，溢价率+8.87%，三四线供应和成交建面环比+16.99%/+29.40%，溢价率+3.04%。

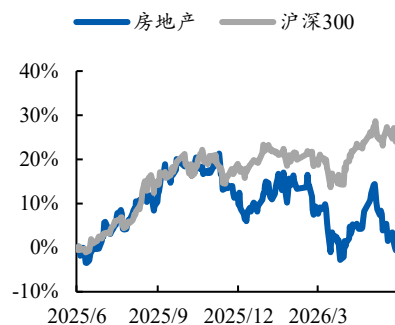
本周新房和二手房成交面积滚动四周同比分别+2.12%/+21.70%

本周新房和二手房成交面积滚动四周同比分别+2.12%/+21.70%，累计同比分别-11.32%/-2.85%。新房端，45 城商品房共计成交 280 万 m²，一/二/三四线城市滚动四周同比分别+23.40%、-1.61%、-31.62%。二手房端，14 城二手商品房共计成交 182 万 m²，一/二/三四线城市滚动四周同比分别+26.13%、+22.47%、+43.76%。

投资建议：宏观约束下楼市政策核心转向公积金，通过提高贷款额度、扩大覆盖范围实现“变相降息”，精准降低购房成本。当前公积金资金池充裕，全国个贷率已降至 73.9%，远低于 85%的预警线，为后续进一步加大信贷投放、激活住房需求留下了充足的政策空间。标的方面建议关注存量地产三方向：①商业地产（新城控股+华润万象生活）；②二手经纪（我爱我家、贝壳）；③物业服务（绿城服务）；以及优质产品力开发商（中国金茂）。

风险提示：政策落地不及预期；信用风险持续蔓延；楼市回暖不及预期。

历史收益率曲线



涨跌幅(%)	1M	3M	12M
绝对收益	-8%	-8%	0%
相对收益	-8%	-12%	-25%

行业数据

成分股数量(只)	102
总市值(亿)	11473.13
流通市值(亿)	5300.15
市盈率(TTM 倍)	42.17
市净率(LF 倍)	0.77
成分股总营收(亿)	3164.87
成分股总净利润(亿)	-92.87
成分股资产负债率(%)	75.05

相关报告

《开年政策暖风频吹，楼市预期稳步改善》---
2026W03 周报

--20260119

《2025 收官，房企销售表现如何？》---2026W02
周报》

--20260112

证券分析师：刘清海

执业证书编号：S0550525060005

liuqh@nesc.cn

证券分析师：刘张驰

执业证书编号：S0550526030004

liuzc@nesc.cn

正文目录

1.	本周观点：公积金政策接力，精准实现结构性降息	4
2.	股票市场与信用债	5
2.1.	地产 A 股	5
2.2.	地产港股	7
2.3.	地产信用债	8
3.	REITs 市场	8
3.1.	指数表现	8
3.2.	成交额	11
3.3.	换手率	12
4.	楼市成交	13
4.1.	新房	13
4.2.	二手房	14
5.	土地市场	15
5.1.	100 大中城市	15
5.2.	一线城市	16
5.3.	二线城市	17
5.4.	三四线城市	18
6.	政策梳理	19

图表目录

图 1: A 股各行业与大盘涨跌幅 (0601-0605)	5
图 2: 房地产行业指数近一个季度表现	6
图 3: 房地产行业指数近一个月表现	6
图 4: 地产 A 股涨跌幅前 5 与后 5 (0601-0605)	6
图 5: 主要地产 A 股涨跌幅 (0601-0605)	6
图 6: 港股各行业与大盘涨跌幅 (0601-0605)	7
图 7: 地产港股涨幅前 5 与跌幅前 5 (0601-0605)	7
图 8: 主要地产港股涨跌幅 (0601-0605)	7
图 9: REITs 指数走势	8
图 10: 产权型 REITs 指数走势	9
图 11: 特许经营权型 REITs 指数走势	9
图 12: REITs 成交额情况	11
图 13: 产权型 REITs 成交额情况	11
图 14: 特许经营权型 REITs 成交额情况	11
图 15: REITs 换手率情况	12
图 16: 产权型 REITs 换手率情况	12
图 17: 特许经营权型 REITs 换手率情况	12
图 18: 样本城市新房成交面积	13
图 19: 一线城市新房成交面积	13
图 20: 二线城市新房成交面积	13
图 21: 三四线城市新房成交面积	13
图 22: 样本城市二手房成交面积	14
图 23: 一线城市二手房成交面积	14
图 24: 二线城市二手房成交面积	14
图 25: 三四线城市二手房成交面积	14
图 26: 百城土地成交建面滚动同/环比	15
图 27: 百城土地成交总价滚动同/环比	15
图 28: 百城成交/供应建面四周滚动	15
图 29: 百城土地成交溢价率	15
图 30: 一线土地成交建面滚动同/环比	16
图 31: 一线土地成交总价滚动同/环比	16
图 32: 一线成交/供应建面四周滚动	16
图 33: 一线土地成交溢价率	16
图 34: 二线土地成交建面滚动同/环比	17
图 35: 二线土地成交总价滚动同/环比	17
图 36: 二线成交/供应建面四周滚动	17
图 37: 二线土地成交溢价率	17
图 38: 三四线土地成交建面滚动同/环比	18
图 39: 三四线土地成交总价滚动同/环比	18
图 40: 三四线成交/供应建面四周滚动	18
图 41: 三四线土地成交溢价率	18
表 1: 房地产行业信用债发行与到期额 (0601-0605) (单位: 亿元)	8
表 2: 近一个月 REITs 指数涨跌幅	10
表 3: 各 REITs 近期具体走势	10
表 4: 本周房地产政策及表态 (0601-0605)	19

1. 本周观点：公积金政策接力，精准实现结构性降息

事件：6月5日住房城乡建设部发布关于《住房公积金管理条例(修订征求意见稿)》公开征求意见的通知。职工有下列情形之一的，可以提取职工住房公积金账户内的存储余额：(一)支付房租的；(二)购买、建造、翻建、大修自住住房的；(三)偿还购房贷款本息的；(四)装修自住住房不超过一定额度的；(五)支付自住住房物业费的；(六)离休、退休的；(七)完全丧失劳动能力，并与单位终止劳动(人事)关系的；(八)出境定居的；(九)经国务院批准的其他住房消费情形。

政策方向明确转向，公积金成为应对宏观约束、激活需求的核心工具。2026年，在外部通胀压力与内部银行息差收窄的双重约束下，作为房贷定价基准的5年期以上LPR下调空间受限，已连续多月保持稳定。在此背景下，楼市政策重心显著从传统商业信贷转向公积金领域，通过这一政策性金融工具实现针对住房消费的“变相降息”与精准支持。本轮调整是对顶层“深化住房公积金制度改革”要求的系统性落实，全国超60城已推出优化政策，标志着公积金正从单一购房融资工具，加速转型为覆盖居民全周期住房需求的综合性保障平台。这一转向实质是在总量货币政策空间有限的情况下，将信贷资源定向导入房地产领域，以稳定市场预期降低居民购房成本。

公积金资金池扩容对冲商贷收缩，为“变相降息”奠定基础。在个人住房商业贷款余额增速放缓的背景下，政策性住房金融的逆周期调节作用凸显。公积金体系资金端保持强劲，实缴职工人数与年度缴存额的稳步增长，驱动资金池(年末缴存余额)持续积累。与此同时，公积金贷款发放同步增长，但个贷率仍处于健康区间，表明系统在满足更多贷款需求的同时，依然保有充足的流动性储备。说明公积金体系正以其稳定、低成本的资金供给，有效对冲了商业性房贷的收缩。其不断扩大的资金规模与稳健的信贷投放能力，为后续通过提高覆盖面和贷款额度来实质降低居民购房融资成本，即实现“变相降息”，提供了关键的资金保障和政策空间。

贷款额度与覆盖率显著跃升，直接实现“变相降息”效果。多个重点城市在提高公积金贷款最高额度后，新房及二手房市场的公积金贷款覆盖比例均实现了显著跃升，部分城市在主流面积段已达到或接近100%全覆盖。在商业贷款利率下行空间受限的市场环境中，此举的实质效果是双重的：一方面，更高的贷款额度直接降低了购房者的首付门槛；另一方面，更大比例的贷款得以适用远低于商贷的公积金利率。两者共同作用，显著降低了购房者的综合利息负担与月供压力，这等同于在不直接调整基准利率的情况下，实现了针对刚需和改善群体的定向“变相降息”，是当前提振市场需求最直接有效的政策工具之一。

公积金个贷率位于安全区间，额度与覆盖范围进一步提升空间充足。当前公积金政策工具箱远未用尽，下一轮政策窗口的核心抓手仍在于提升贷款额度与扩大覆盖范围，且具备充足的实施空间：截至2024年末，全国住房公积金缴存余额已达10.93万亿元(2012年来持续增加；2025年数据未更新)，同比增长8.61%，资金池持续扩容。与此同时，2024年全国公积金个贷率(贷款余额/缴存余额)降至73.9%(2016年来持续下降；2025年数据未更新)，远低于85%的预警线，表明系统内沉淀了大量可贷资金，为加大信贷投放提供了坚实基础。

投资建议：宏观约束下楼市政策核心转向公积金，通过提高贷款额度、扩大覆盖范围实现“变相降息”，精准降低购房成本。当前公积金资金池充裕，全国个贷率已降至73.9%，远低于85%的预警线，为后续进一步加大信贷投放、激活住房需求留下了充足的政策空间。标的方面建议关注存量地产三方向：①商业地产(新城控股+华润万象生活)；②二手经纪(我爱我家、贝壳)；③物业服务(绿城服务)；以及优质产品力开发商(中国金茂)。

风险提示：政策落地不及预期；信用风险持续蔓延；楼市回暖不及预期。

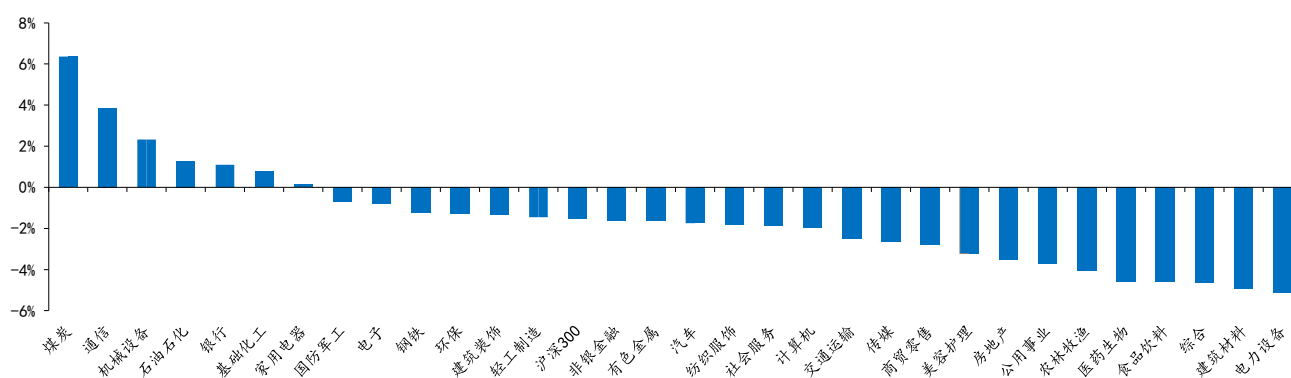
2. 股票市场与信用债

本周 A 股房地产和港股地产建筑板块涨跌幅分别为-3.54%和-3.30%，分别跑输大盘 2.00pct/跑输大盘 2.42pct。本周地产信用债发行 145.74 亿元，净融资额 84.19 亿元。截至 2026 年 6 月 5 日，地产信用债累计发行 1831.88 亿元，净融资额-360.39 亿元，去年同期为-362.94 亿元。

2.1. 地产 A 股

本周 A 股房地产板块跑输大盘（沪深 300）。本周 A 股房地产板块涨跌幅为-3.54%，跑输大盘 2.00 个百分点，涨跌幅在 31 个行业板块中由高到低排名为第 24 名。

图 1：A 股各行业与大盘涨跌幅（0601-0605）

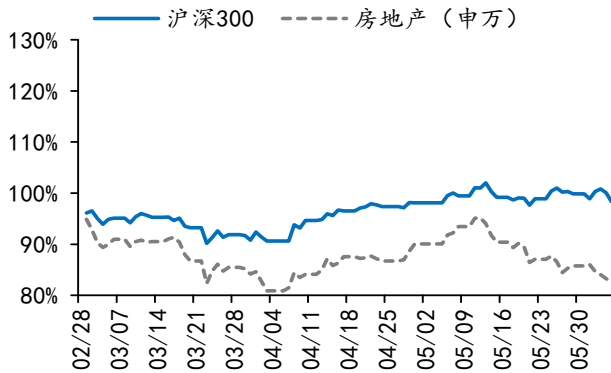


数据来源：Wind，东北证券

近一个季度及近一个月，房地产板块均跑输大盘。

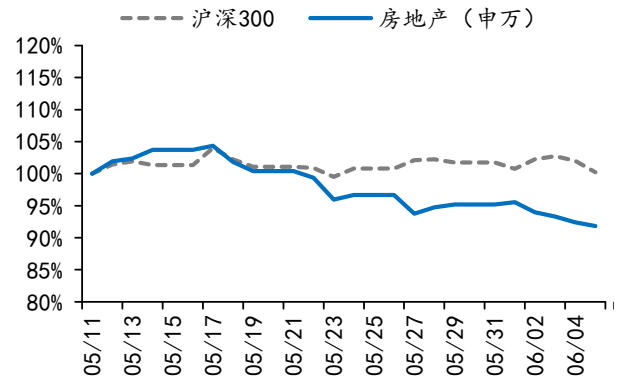
近一个季度，A股房地产板块涨跌幅为-1.78%，同期沪深300涨跌幅为8.24%，房地产板块跑输大盘（沪深300）。近一个月，A股房地产板块涨跌幅为-10.33%，同期沪深300涨跌幅为-1.71%，房地产板块跑输大盘（沪深300）。

图2：房地产行业指数近一个季度表现



数据来源：Wind、东北证券

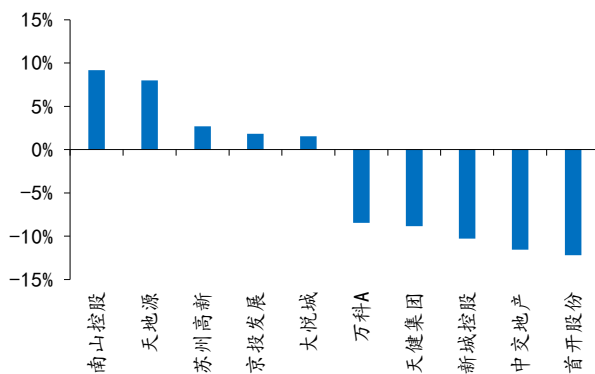
图3：房地产行业指数近一个月表现



数据来源：Wind、东北证券

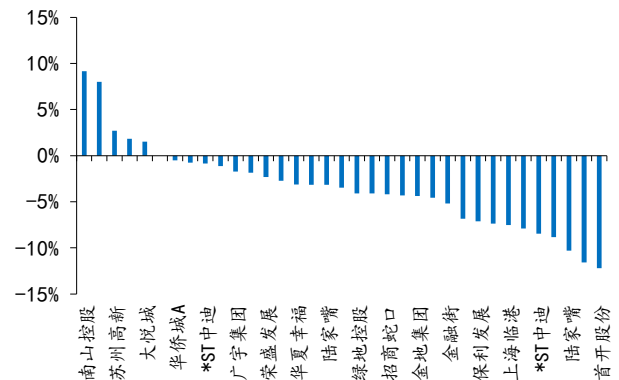
本周地产A股中：涨幅靠前的主要是南山控股（9.17%）、天地源（8.00%）、苏州高新（2.70%）、京投发展（1.84%）、大悦城（1.53%），跌幅靠前的主要是首开股份（-12.19%）、中交地产（-11.57%）、新城控股（-10.29%）、天健集团（-8.83%）、万科A（-8.45%）。

图4：地产A股涨跌幅前5与后5（0601-0605）



数据来源：Wind、东北证券

图5：主要地产A股涨跌幅（0601-0605）



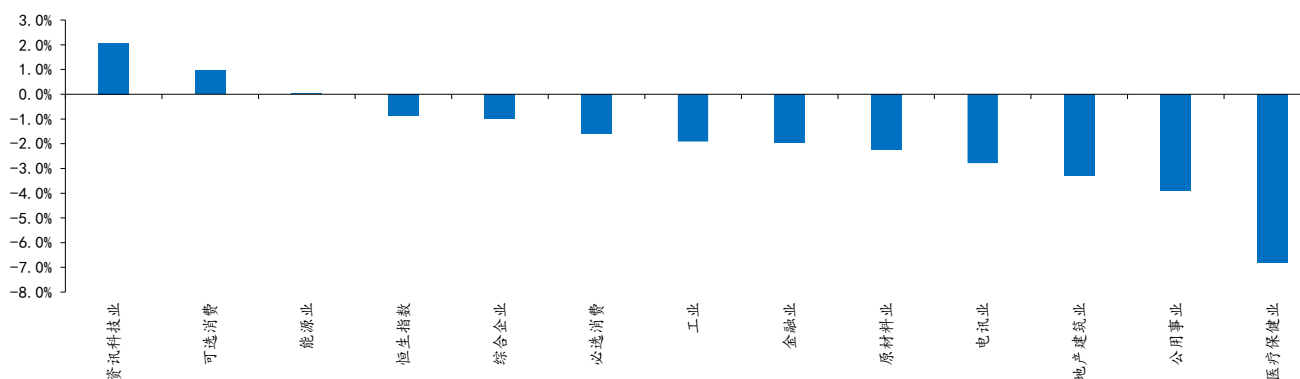
数据来源：Wind、东北证券



2.2.地产港股

本周港股地产建筑板块跑输大盘（恒生指数）。本周港股地产建筑板块涨跌幅为-3.30%，跑输大盘 2.42 个百分点，涨跌幅在 12 个行业板块中由高到低排名为第 10 名。本周领涨板块主要包括资讯科技业、可选消费、能源业，领跌板块主要包括医疗保健业、公用事业、地产建筑业。

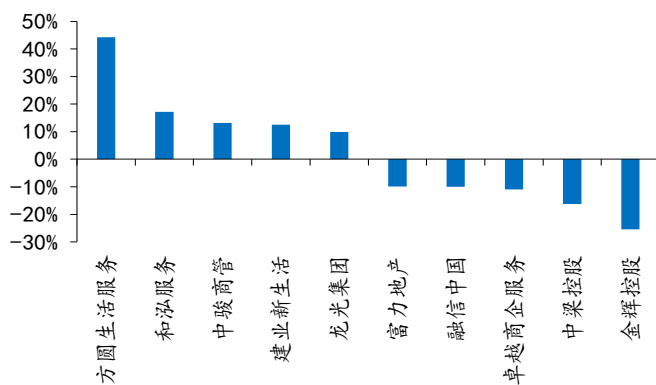
图 6：港股各行业与大盘涨跌幅（0601-0605）



数据来源：Wind、东北证券

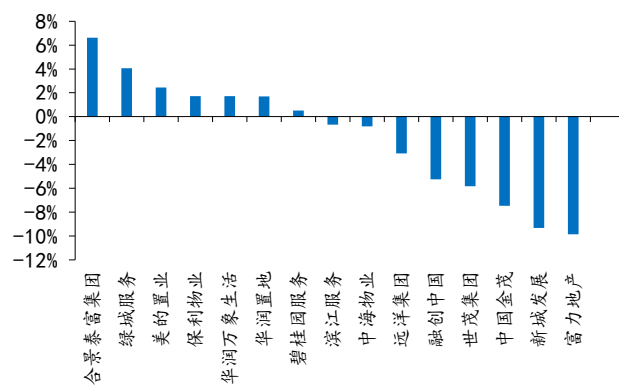
本周地产港股中：涨幅靠前的主要是方圆生活服务（44.29%）、和泓服务（17.14%）、中骏商管（13.21%）、建业新生活（12.50%）龙光集团（9.85%），跌幅靠前的主要是金辉控股（-25.44%）、中梁控股（-16.28%）、卓越商企服务（-10.96%）、融信中国（-10.00%）、富力地产（-9.86%）。

图 7：地产港股涨幅前 5 与跌幅前 5（0601-0605）



数据来源：Wind、东北证券

图 8：主要地产港股涨跌幅（0601-0605）



数据来源：Wind、东北证券

2.3.地产信用债

一级市场方面，本周地产信用债发行金额环比上升

本周地产债信用债新发行金额合计 145.74 亿元，到期金额 61.55 亿元，净融资额 84.19 亿元。截至 2026 年 6 月 5 日，地产信用债累计总发行金额为 1831.88 亿元，同比持平 0.00%，到期金额 2192.27 亿元，同比上升 10.81%，净融资规模为-360.39 亿元，去年同期为-362.94 亿元。

表 1：房地产行业信用债发行与到期额（0601-0605）（单位：亿元）

类型	本周	今年累计	今年周均	相比去年周均	本周环比	累计同比 (去年同期)	上周	去年累计	周数
发行额	145.74	1831.88	83.27	9.84	216.83%	-	46.00	1615.49	22
到期额	61.55	2192.27	99.65	9.72	-52.01%	10.81%	128.26	1978.42	22
净融资额	84.19	-360.39	-16.38	0.12	-	去年同期 -362.94	-82.26	-362.94	22

数据来源：Wind、东北证券

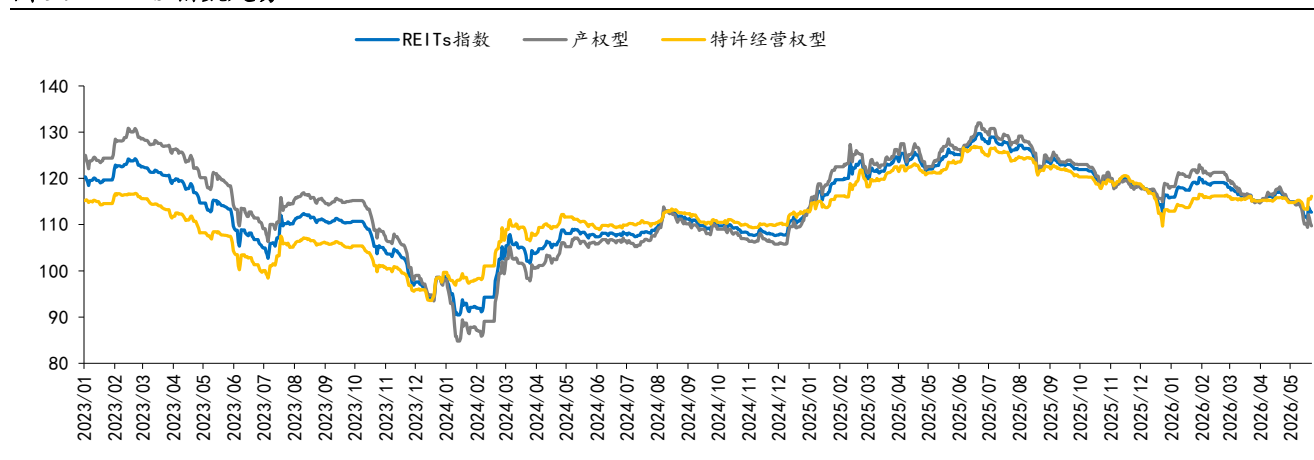
3. REITs 市场

本周 REITs 指数涨跌幅为 1.35%。本周产权型 REITs 指数收于 108.24 点,涨跌幅为 1.35%;本周特许经营权型 REITs 指数收于 117.56 点,涨跌幅为 1.35%;近一个月,REITs 指数跑输沪深 300 指数 0.72pcts，本周领涨或跌幅最小的公募 REITs 为中金山东高速 REIT，涨跌幅为 5.82%。本周 REITs 成交额为 9.52 亿元，环比-18.87%。本周 REITs 换手率为 0.36%，环比-0.07pcts。

3.1.指数表现

本周（2026 年 6 月 1 日-2026 年 6 月 5 日，下同）REITs 指数收于 112.47 点，涨跌幅为 1.35%。目前已上市公募 REITs 达到 29 只，我们以首批上市公募 REITs 第一个交易日为基准日，基准点位为 100，构建了 REITs 指数、产权型 REITs 指数、特许经营权型 REITs 指数、产业园区型 REITs 指数、仓储物流型 REITs 指数、高速公路型 REITs 指数、生态环保型 REITs 指数、能源型 REITs 指数。截至到 2026 年 6 月 5 日，REITs 指数收于 112.47 点，涨跌幅为 1.35%。

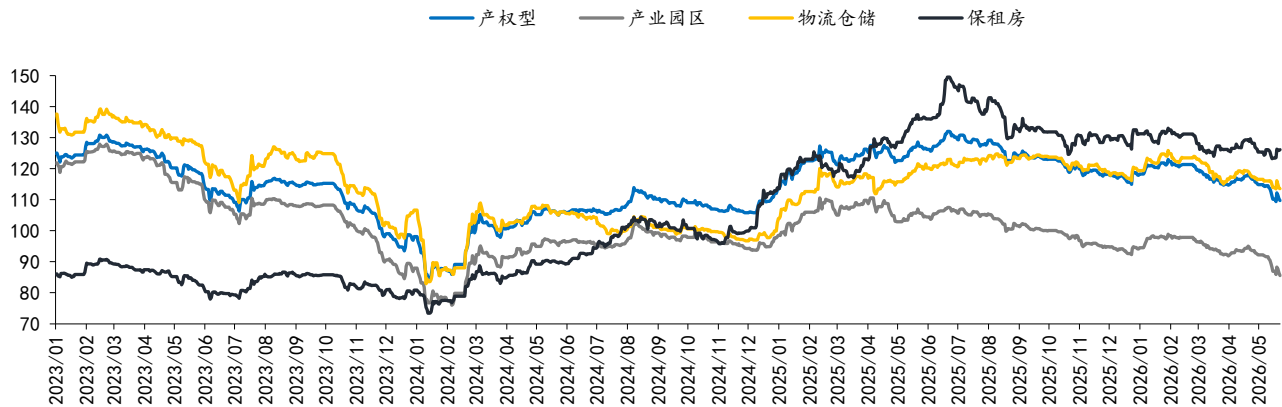
图 9：REITs 指数走势



数据来源：Wind、东北证券

本周产权型 REITs 指数收于 108.24 点,涨跌幅为 1.35%。其中,产业园区型 REITs 指数收于 84.03 点,涨跌幅为 1.64%;物流仓储型 REITs 指数收于 110.12 点,涨跌幅为 0.42%;保租房型 REITs 指数收于 127.32 点,涨跌幅为 1.40%。66 点,涨跌幅为-3.44%;保租房型 REITs 指数收于 125.56 点,涨跌幅为-0.42%。

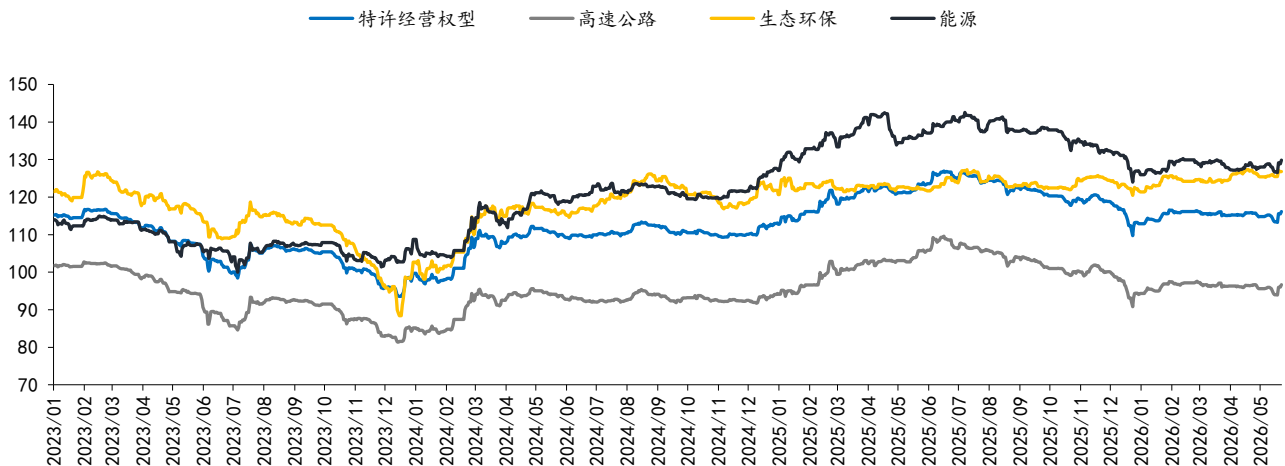
图 10: 产权型 REITs 指数走势



数据来源: Wind、东北证券

本周特许经营权型 REITs 指数收于 117.56 点,涨跌幅为 1.35%。其中,高速公路型 REITs 指数收于 98.00 点,涨跌幅为 2.06%;生态环保型 REITs 指数收于 126.03 点,涨跌幅为-0.09%;能源型 REITs 指数收于 132.33 点,涨跌幅为 0.40%。

图 11: 特许经营权型 REITs 指数走势



数据来源: Wind、东北证券

近一个月，REITs 指数跑输沪深 300 指数 0.72pcts。其中，产权类 REITs 指数跑输沪深 300 指数 4.06pcts；特许经营类 REITs 指数跑赢沪深 300 指数 3.53pcts。产权型 REITs 中，产业园区 REITs 指数跑输沪深 300 指数 7.40pcts，物流仓储型 REITs 指数跑输沪深 300 指数 3.82pcts，保租房型 REITs 指数跑赢沪深 300 指数 3.65pcts。特许经营型 REITs 中，高速公路 REITs 指数跑赢沪深 300 指数 3.68pcts，生态环保型 REITs 指数跑赢沪深 300 指数 1.85pcts，能源型 REITs 指数跑赢沪深 300 指数 4.24pcts。

表 2：近一个月 REITs 指数涨跌幅

	REITs	产权型	特许经营型	产业园区	物流仓储	保租房	高速公路	生态环保	能源	沪深300
收盘点位	112.47	108.24	117.56	84.03	110.12	127.32	98.00	126.03	132.33	4816.92
本周涨跌幅	● 1.35%	● 1.35%	● 1.35%	● 1.64%	● 0.42%	● 1.40%	● 2.06%	● -0.09%	● 0.40%	● -1.54%
近一月涨跌幅	● -1.95%	● -5.29%	● 2.30%	● -8.64%	● -5.05%	● 2.42%	● 2.45%	● 0.62%	● 3.00%	● -1.23%

数据来源：Wind、东北证券

本周领涨或跌幅最小的公募 REITs 为中金山东高速 REIT，涨跌幅为 5.82%。本周领跌或涨幅最小的公募 REITs 为中金普洛斯 REIT，涨跌幅为-3.20%。从月度涨跌幅来看，领涨或跌幅最小的公募 REITs 为中金山东高速 REIT，涨跌幅为 14.21%，领跌或涨幅最小的公募 REITs 为建信中关村 REIT，涨跌幅为-20.71%。IPO 以来，领涨或跌幅最小的公募 REITs 为华夏北京保障房 REIT，涨跌幅为 61.87%，领跌或涨幅最小的公募 REITs 为建信中关村 REIT，涨跌幅为-54.53%。

表 3：各 REITs 近期具体走势

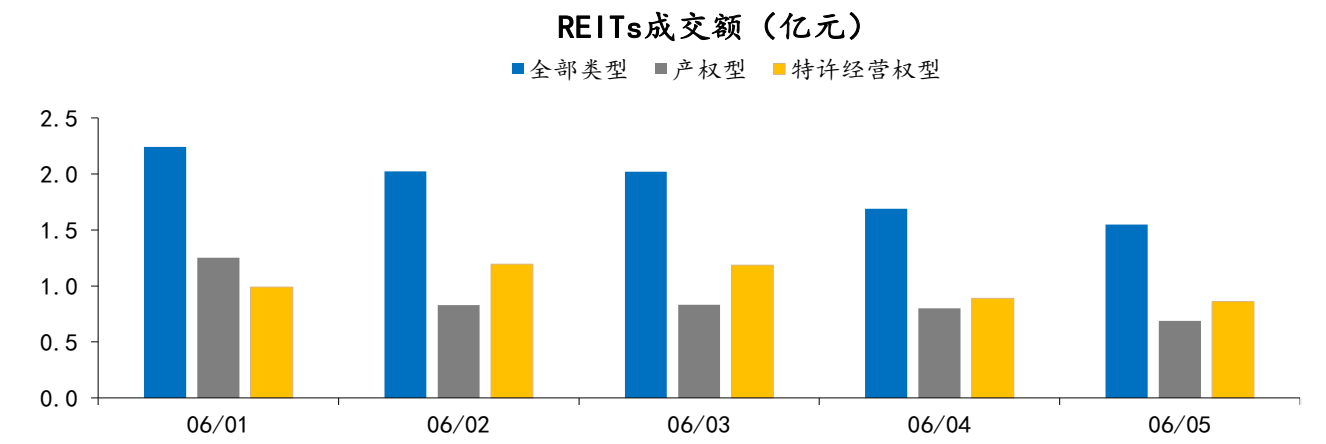
类型	行业	简称	代码	周度涨跌幅	月度涨跌幅	IPO以来涨跌幅	本周走势	本周换手率	本周交易额
产权类	产业园区	华安张江光大REIT	508000.SH	↑1.85%	↓6.08%	↓24.55%			
		东吴苏园产业REIT	508027.SH	↑0.41%	↓0.92%	↓30.93%			
		博时蛇口产业园REIT	180101.SZ	↓0.63%	↓4.71%	↓24.72%			
		建信中关村REIT	508099.SH	↑3.71%	↓20.71%	↓54.53%			
		临港创新产业园REIT	508021.SH	↑1.94%	↓8.83%	↓7.01%			
	物流仓储	东久新经济REIT	508088.SH	↑1.12%	↓1.63%	↑25.11%			
		华夏合肥高新REIT	180102.SZ	↑4.13%	↓15.83%	↓45.84%			
		华夏和达高科REIT	180103.SZ	↑2.44%	↓6.41%	↓31.34%			
		中金湖北科投光谷REIT	508019.SH	↓0.27%	↓12.68%	↓43.35%			
		中金普洛斯REIT	508056.SH	↓3.20%	↓15.97%	↓35.50%			
特许经营类	保租房	嘉实京东仓储物流REIT	508098.SH	↑1.08%	↑1.89%	↑1.20%			
		红土盐田港REIT	180301.SZ	↑3.45%	↓1.00%	↓1.00%			
		红土深圳安居REIT	180501.SZ	↑0.88%	↑2.99%	↑38.89%			
		中金厦门安居REIT	508058.SH	↑0.54%	↓0.10%	↑51.62%			
		华夏北京保障房REIT	508068.SH	↑1.40%	↑0.59%	↑61.87%			
	高速公路	华夏华润有巢REIT	508077.SH	↑2.81%	↑3.01%	↑13.41%			
		浙商沪杭甬REIT	508001.SH	↑4.22%	↓2.33%	↓37.13%			
		华夏中国交建REIT	508018.SH	↑1.40%	↑7.26%	↓36.22%			
		国金中国铁建REIT	508008.SH	↑0.40%	↓2.05%	↓20.68%			
		华夏越秀高速REIT	180202.SZ	↓0.54%	↓4.36%	↓27.04%			
能源	生态环保	平安广州广河REIT	180201.SZ	↓0.15%	↑0.52%	↓38.65%			
		中金安徽交控REIT	508009.SH	↑5.25%	↑1.59%	↓44.91%			
		华泰江苏交控REIT	508066.SH	↑0.22%	↑0.72%	↓21.44%			
	能源	中金山东高速REIT	508007.SH	↑5.82%	↑14.21%	↑8.47%			
		中航首钢绿能REIT	180801.SZ	↓0.13%	↑0.17%	↓11.82%			
		富国首创水务REIT	508006.SH	↓0.06%	↑1.06%	↓1.89%			
		鹏华深圳能源REIT	180401.SZ	↑0.58%	↑5.31%	↓2.39%			
		中航京能光伏REIT	508096.SH	↓0.20%	↓1.41%	↓1.05%			
		中信建投国家电投新能源REIT	508028.SH	↑0.81%	↓4.86%	↑0.77%			

数据来源：Wind、东北证券

3.2.成交额

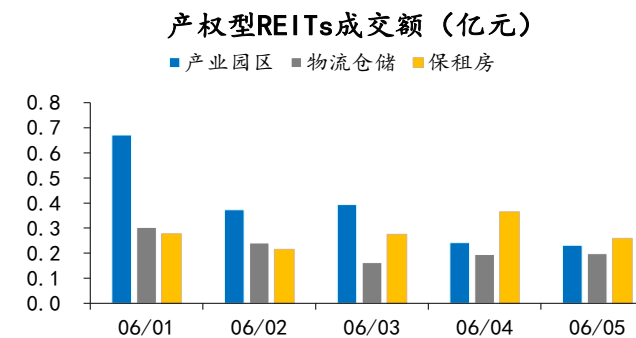
本周 REITs 成交额为 11.74 亿元，其中，产权型 REITs 成交额为 5.56 亿元，特许经营型 REITs 成交额为 6.18 亿元，产权型 REITs 中，产业园区型 REITs 成交额为 2.61 亿元，保租房型 REITs 成交额为 0.92 亿元，物流仓储型 REITs 成交额为 2.02 亿元，特许经营型 REITs 中，高速公路型 REITs 成交额为 3.68 亿元，生态环保型 REITs 成交额为 0.44 亿元，能源型 REITs 成交额为 2.06 亿元。

图 12: REITs 成交额情况



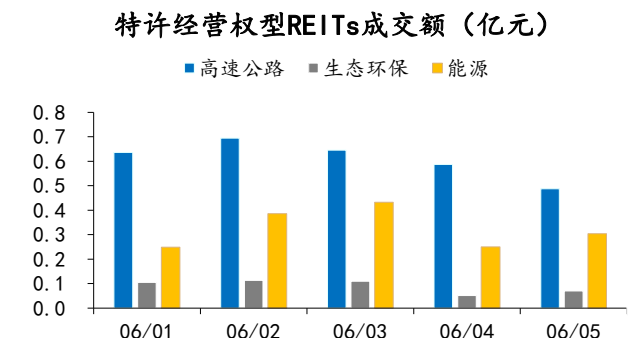
数据来源：Wind、东北证券

图 13: 产权型 REITs 成交额情况



数据来源：Wind、东北证券

图 14: 特许经营型 REITs 成交额情况

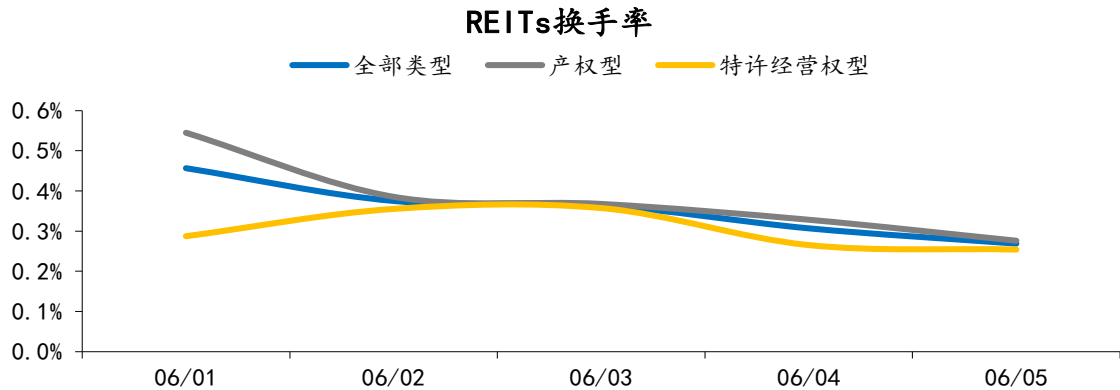


数据来源：Wind、东北证券

3.3. 换手率

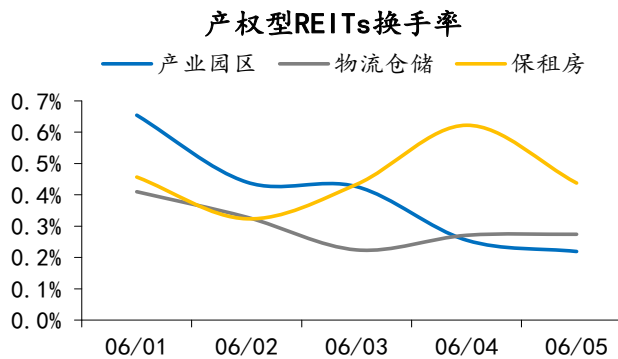
本周 REITs 换手率为 0.36%，环比-0.07pcts。其中，产权型 REITs 换手率为 0.36%，环比-0.11pcts；特许经营型 REITs 换手率为 0.33%，环比-0.05pcts。产权型 REITs 中，产业园区型 REITs 换手率为 0.36%，环比 0.02pcts；保租房型 REITs 换手率为 0.33%，环比 0.03pcts；物流仓储型 REITs 换手率为 0.30%，环比-0.24pcts。特许经营型 REITs 中，高速公路型 REITs 换手率为 0.27%，环比-0.05pcts；生态环保型 REITs 换手率为 0.54%，环比 0.04pcts；能源型 REITs 换手率为 0.57%，环比-0.05pcts。

图 15：REITs 换手率情况



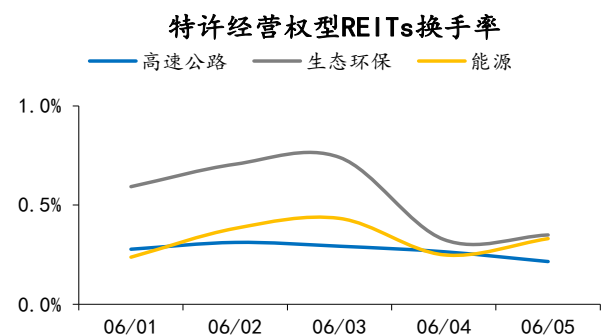
数据来源：Wind、东北证券

图 16：产权型 REITs 换手率情况



数据来源：Wind、东北证券

图 17：特许经营型 REITs 换手率情况



数据来源：Wind、东北证券

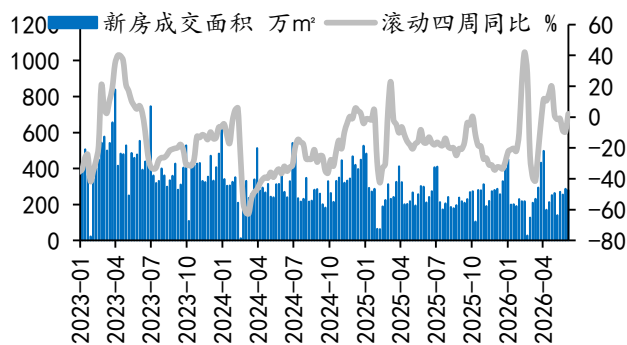
4. 楼市成交

本周(2026年5月30日-2026年6月5日,本章“楼市成交”下同),新房和二手房成交面积滚动四周同比分别+2.12%/+21.70%,累计同比分别-11.32%/-2.85%。

4.1. 新房

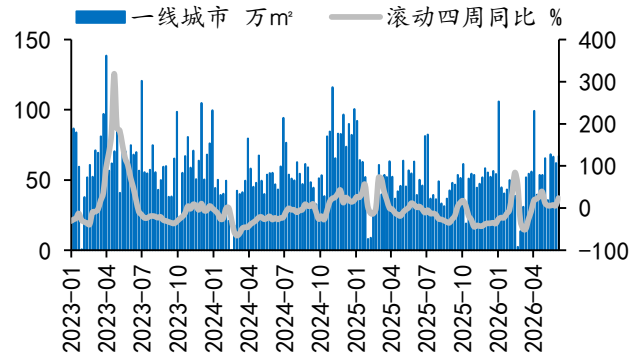
本周新房成交滚动四周同比上升、累计同比下降。本周我们覆盖的45城商品房成交280.26万 m^2 ,滚动四周同比+2.12%。其中一、二、三四线城市滚动四周同比分别+23.40%、-1.61%、-31.62%。

图 18: 样本城市新房成交面积



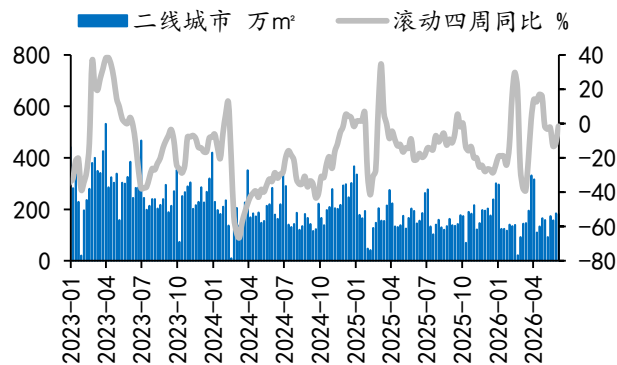
数据来源: Wind、东北证券

图 19: 一线城市新房成交面积



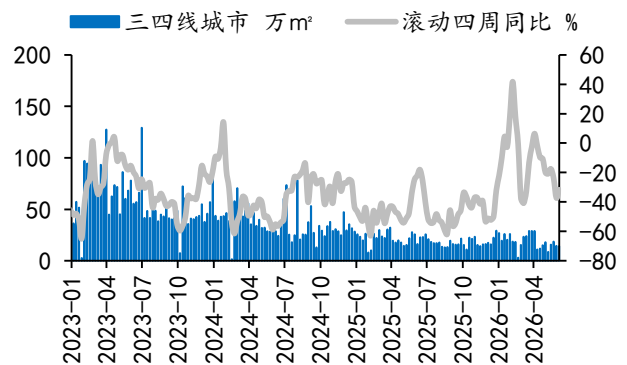
数据来源: Wind、东北证券

图 20: 二线城市新房成交面积



数据来源: Wind、东北证券

图 21: 三四线城市新房成交面积

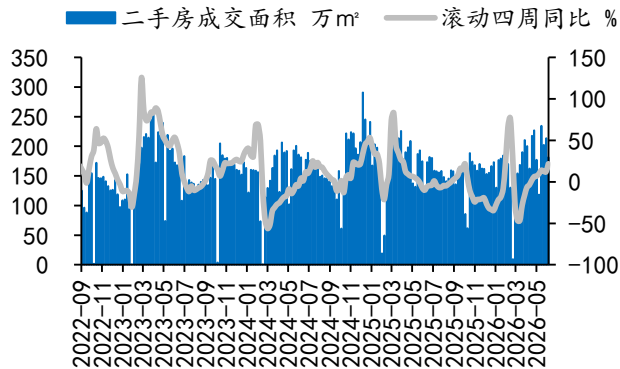


数据来源: Wind、东北证券

4.2.二手房

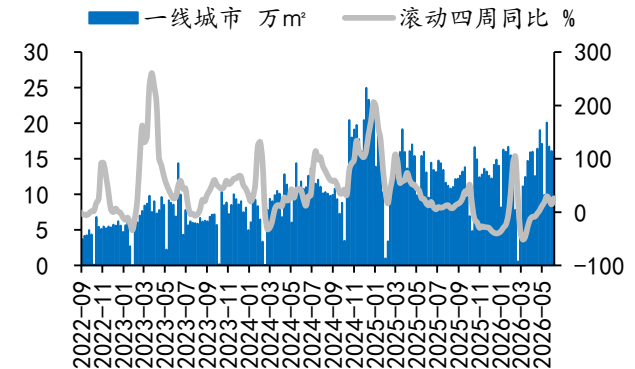
本周二手房成交滚动四周同比上升、累计同比下降。本周我们覆盖的 14 城二手房成交 181.51 万 m^2 ，滚动四周同比+21.70%。其中一、二、三四线城市滚动四周同比分别+26.13%、+22.47%、+43.76%。14 城二手房年初至今累计成交面积同比-2.85%，其中一、二、三四线城市二手房年初至今累计成交量同比分别+0.56%、-4.31%、+16.50%。

图 22：样本城市二手房成交面积



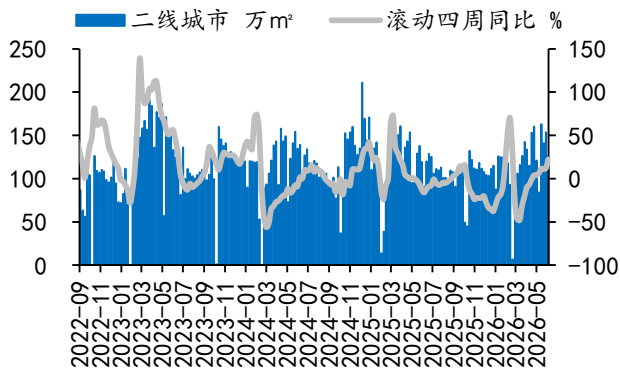
数据来源：Wind、东北证券

图 23：一线城市二手房成交面积



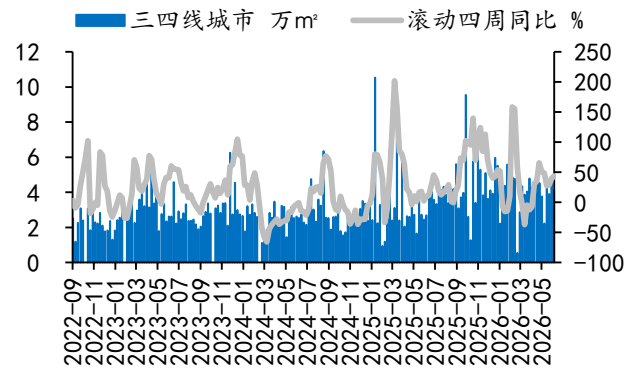
数据来源：Wind、东北证券

图 24：二线城市二手房成交面积



数据来源：Wind、东北证券

图 25：三四线城市二手房成交面积



数据来源：Wind、东北证券

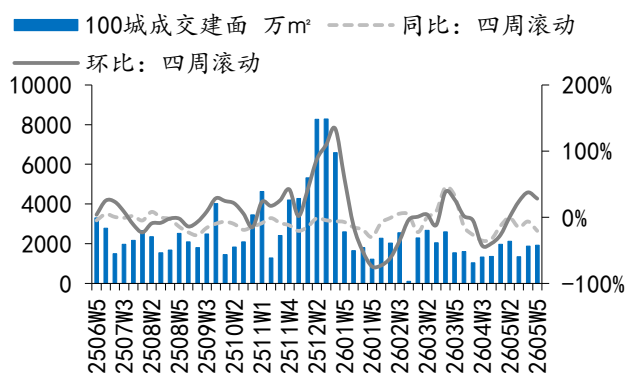
5. 土地市场

本周百城供应和成交建面环比+13.59%/+27.98%，溢价率 12.44%，一线供应和成交建面环比+51.83%/+32.35%，溢价率 23.13%，二线供应和成交建面环比+5.42%/+25.09%，溢价率 8.87%，三四线供应和成交建面环比+16.99%/+29.40%，溢价率 3.04%。

5.1.100 大中城市

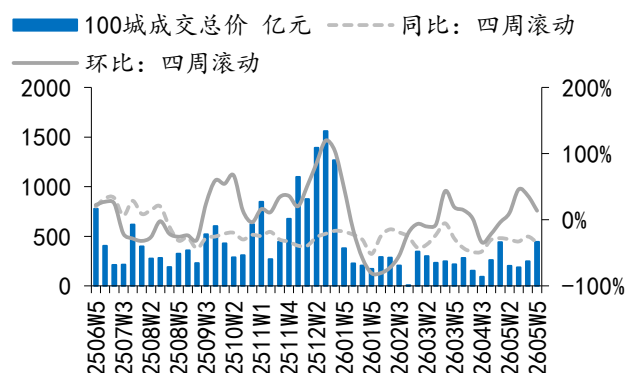
100 大中城市供应建面环比上升，成交建面环比上升，溢价率环比上升。3 亿元，滚动四周环比分别+13.59%、+27.98%、+13.80%；成交面积与供应面积比例为+74.36%，环比-7.46pct；溢价率为 12.44%，环比+7.39pct。

图 26：百城土地成交建面滚动同/环比



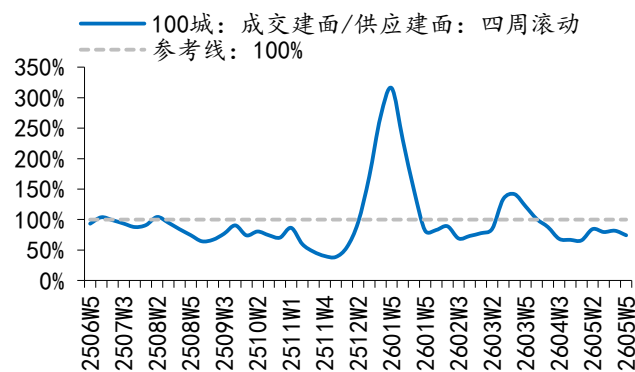
数据来源：Wind、东北证券

图 27：百城土地成交总价滚动同/环比



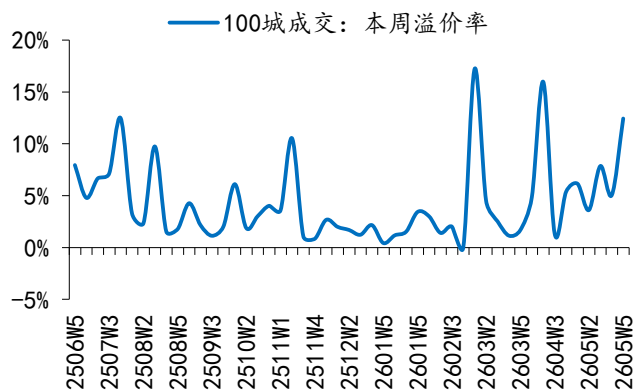
数据来源：Wind、东北证券

图 28：百城成交/供应建面四周滚动



数据来源：Wind、东北证券

图 29：百城土地成交溢价率

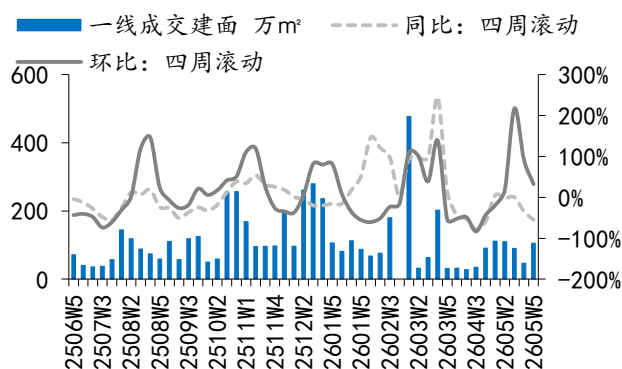


数据来源：Wind、东北证券

5.2.一线城市

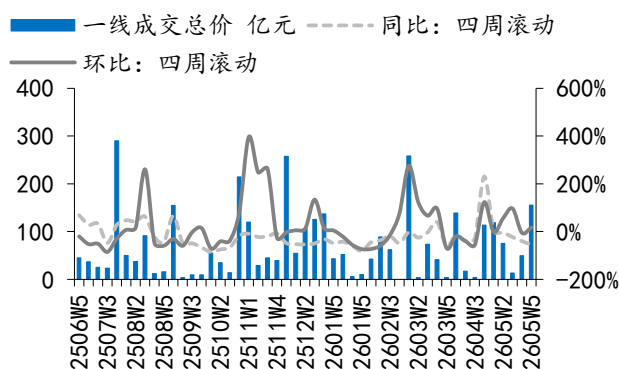
一线城市供应建面环比上升，成交建面环比上升，溢价率环比上升。本周一线城市供应建面 353 万平方米、成交建面 105 万平方米、成交总价 155 亿元，滚动四周环比分别+51.83%、+32.35%、+16.25%；成交面积与供应面积比例为+66.85%，环比-56.62pct；溢价率为 23.13%，环比+10.45pct。

图 30：一线土地成交建面滚动同/环比



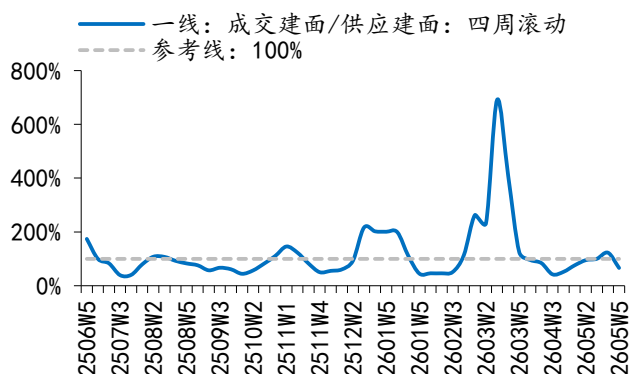
数据来源：Wind、东北证券

图 31：一线土地成交总价滚动同/环比



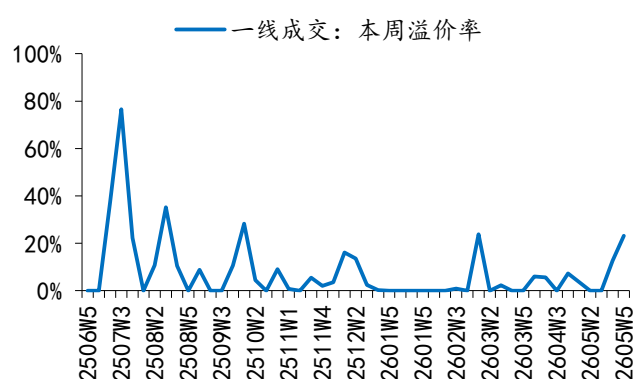
数据来源：Wind、东北证券

图 32：一线成交/供应建面四周滚动



数据来源：Wind、东北证券

图 33：一线土地成交溢价率

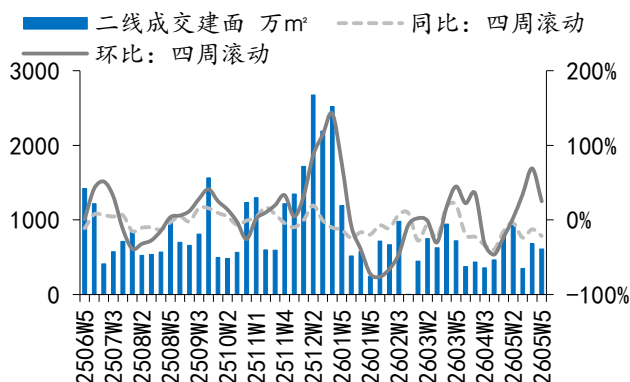


数据来源：Wind、东北证券

5.3.二线城市

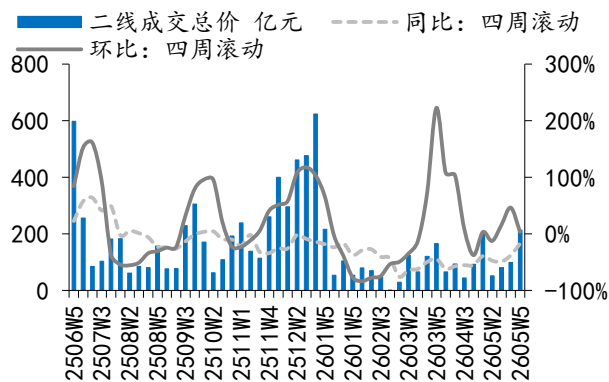
二线城市供应建面环比上升，成交建面环比上升，溢价率环比上升。本周二线城市供应建面 1950 万平方米、成交建面 611 万平方米、成交总价 213 亿元，滚动四周环比分别+5.42%、+25.09%、+3.54%；成交面积与供应面积比例为+68.32%，环比-16.92pct；溢价率为 8.87%，环比+3.89pct。

图 34：二线土地成交建面滚动同/环比



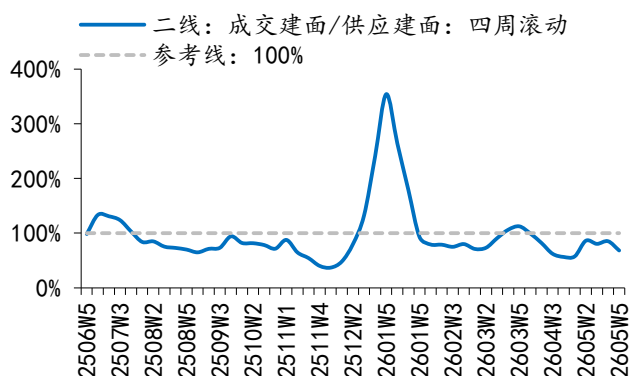
数据来源：Wind、东北证券

图 35：二线土地成交总价滚动同/环比



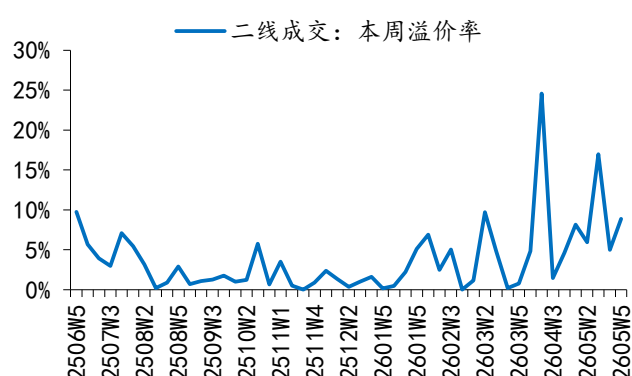
数据来源：Wind、东北证券

图 36：二线成交/供应建面四周滚动



数据来源：Wind、东北证券

图 37：二线土地成交溢价率

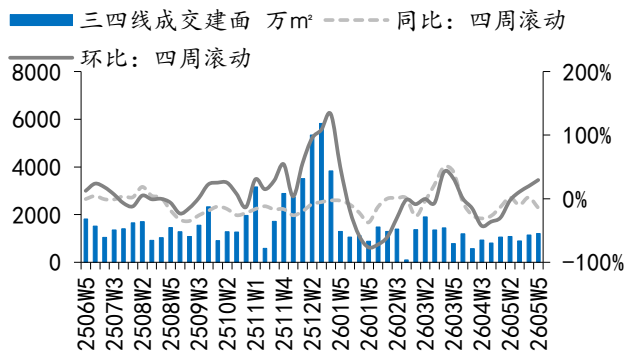


数据来源：Wind、东北证券

5.4.三四线城市

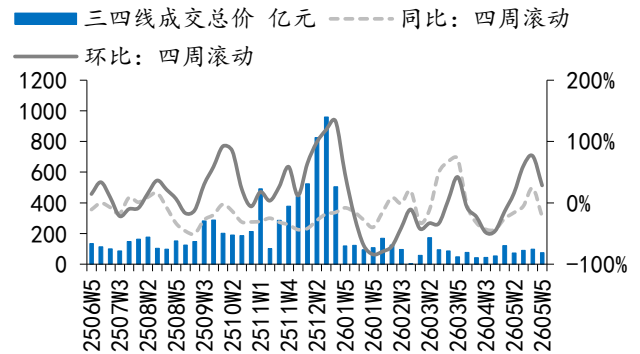
三四线城市供应建面环比上升，成交建面环比上升，溢价率环比上升。本周三四线城市供应建面 1724 万平方米、成交建面 1207 万平方米、成交总价 74 亿元，滚动四周环比分别+16.99%、+29.40%、+28.23%；成交面积与供应面积比例为+79.22%，环比 1.69pct；溢价率为 3.04%，环比+1.35pct。

图 38：三四线土地成交建面滚动同/环比



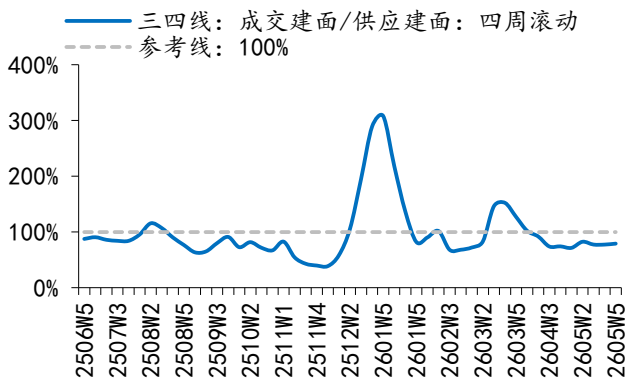
数据来源：Wind、东北证券

图 39：三四线土地成交总价滚动同/环比



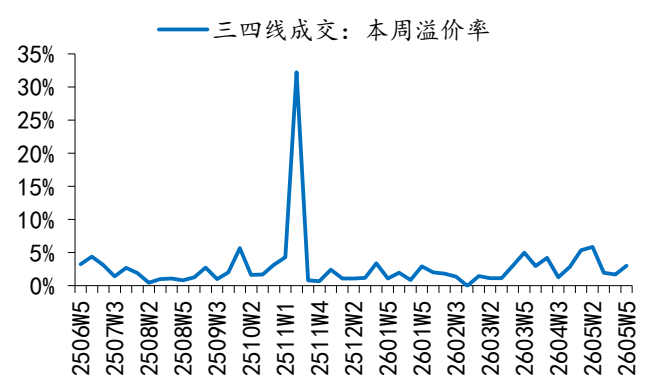
数据来源：Wind、东北证券

图 40：三四线成交/供应建面四周滚动



数据来源：Wind、东北证券

图 41：三四线土地成交溢价率



数据来源：Wind、东北证券

6. 政策梳理

表 4：本周房地产政策及表态（0601-0605）

发布时间	区域	文件/政策/新闻	政策内容
2026/6/5	全国	《住房公积金管理条例（修订征求意见稿）》	住房和城乡建设部发布关于《住房公积金管理条例（修订征求意见稿）》公开征求意见的通知。职工有下列情形之一的，可以提取职工住房公积金账户内的存储余额：（一）支付房租的；（二）购买、建造、翻建、大修自住住房的；（三）偿还购房贷款本息的；（四）装修自住住房不超过一定额度的；（五）支付自住住房物业费的；（六）离休、退休的；（七）完全丧失劳动能力，并与单位终止劳动（人事）关系的；（八）出境定居的；（九）经国务院批准的其他住房消费情形。

数据来源：财联社、观点网、东北证券

研究团队简介：

刘清海：重庆大学工科学士、同济大学管理学硕士。10 年房地产研究经验，曾任职于长江证券、天风证券、方正证券，2018 年水晶球公募第四名，现任东北证券房地产与建筑首席分析师，坚持做基于扎实数据的基本面研究。

刘张驰：南洋理工大学应用经济学硕士，2 年产业经验，曾任职于万科区域总部第一管理中心、方正证券，深度覆盖房地产开发等领域。

分析师声明

作者具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格，并在中国证券业协会注册登记为证券分析师。本报告遵循合规、客观、专业、审慎的制作原则，所采用数据、资料的来源合法合规，文字阐述反映了作者的真实观点，报告结论未受任何第三方的授意或影响，特此声明。

投资评级说明

股票 投资 评级 说明	买入	未来 6 个月内，股价涨幅超越市场基准 15%以上。	投资评级中所涉及的市场基准： A 股市场以沪深 300 指数为市场基准，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）为市场基准；香港市场以摩根士丹利中国指数为市场基准；美国市场以纳斯达克综合指数或标普 500 指数为市场基准。
	增持	未来 6 个月内，股价涨幅超越市场基准 5%至 15%之间。	
	中性	未来 6 个月内，股价涨幅介于市场基准-5%至 5%之间。	
	减持	未来 6 个月内，股价涨幅落后市场基准 5%至 15%之间。	
	卖出	未来 6 个月内，股价涨幅落后市场基准 15%以上。	
行业 投资 评级 说明	优于大势	未来 6 个月内，行业指数的收益超越市场基准。	
	同步大势	未来 6 个月内，行业指数的收益与市场基准持平。	
	落后大势	未来 6 个月内，行业指数的收益落后于市场基准。	

重要声明

本报告由东北证券股份有限公司（以下称“本公司”）制作并仅向本公司客户发布，本公司不会因任何机构或个人接收到本报告而视其为本公司的当然客户。

本公司具有中国证监会核准的证券投资咨询业务资格。

本报告中的信息均来源于公开资料，本公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。报告中的内容和意见仅反映本公司于发布本报告当日的判断，不保证所包含的内容和意见不发生变化。

本报告仅供参考，并不构成对所述证券买卖的出价或征价。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见均不构成对任何人的证券买卖建议。本公司及其雇员不承诺投资者一定获利，不与投资者分享投资收益，在任何情况下，我公司及其雇员对任何人使用本报告及其内容所引发的任何直接或间接损失概不负责。

本公司或其关联机构可能会持有本报告中涉及到的公司所发行的证券头寸并进行交易，并在法律许可的情况下不进行披露；可能为这些公司提供或争取提供投资银行业务、财务顾问等相关服务。

本报告版权归本公司所有。未经本公司书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表或引用。如征得本公司同意进行引用、刊发的，须在本公司允许的范围内使用，并注明本报告的发布人和发布日期，提示使用本报告的风险。

若本公司客户（以下称“该客户”）向第三方发送本报告，则由该客户独自为此发送行为负责。提醒通过此途径获得本报告的投资者注意，本公司不对通过此种途径获得本报告所引起的任何损失承担任何责任。

东北证券股份有限公司

网址：<http://www.nesc.cn> 电话：95360,400-600-0686 研究所公众号：dbzqyanjiusuo

地址	邮编
中国吉林省长春市生态大街 6666 号	130119
中国北京市西城区锦什坊街 28 号恒奥中心 D 座	100033
中国上海市浦东新区杨高南路 799 号	200127
中国深圳市福田区福中三路 1006 号诺德中心 34D	518038
中国广东省广州市天河区冼村街道黄埔大道西 122 号之二星辉中心 15 楼	510630

