

行业点评

房地产

新房成交同比增长，二手房成交热度提升

房地产周报 20260601~20260607

2026 年 06 月 08 日

评级

同步大市

评级变动 维持

涨跌幅比较



资料来源：财汇，财信证券

%	1M	3M	12M
房地产	-8.2	-8.1	-0.4
沪深 300	0.2	3.6	24.2

陈刚

分析师

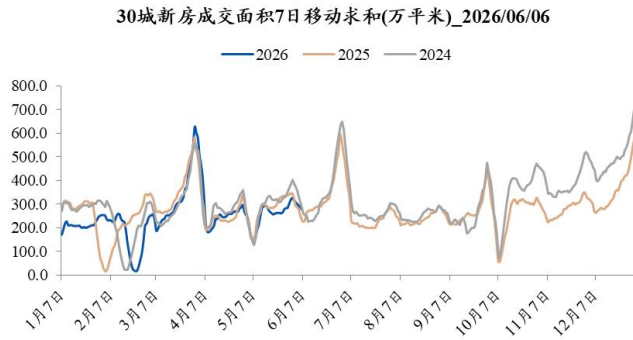
执业证书编号：S0530525110001
chengang48@hncshasing.com

相关报告

投资要点：

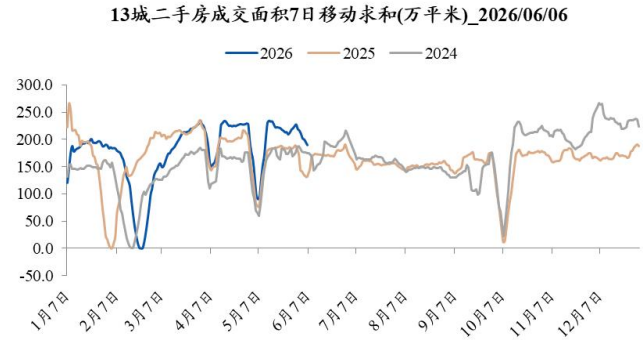
- **新房成交同比增长，二手房成交热度提升。**
- **30城新房：**最近7天(5/31-6/6)，成交面积合计276.8万平，同比增速为18.2%，前值(5/24-5/30)为-7.9%；年初至今(1/1-6/6)，成交面积合计5572.2万平，同比增速为-8.9%，前值(1/1-5/30)为-10.0%；月初至今(6/1-6/6)，成交面积合计248.8万平，同比增速为25.1%，上个月整月为-11.0%。
- **13城二手房：**最近7天(5/31-6/6)，成交面积合计189.9万平，同比增速为44.8%，前值(5/24-5/30)为20.2%；年初至今(1/1-6/6)，成交面积合计3978.4万平，同比增速为2.6%，前值(1/1-5/30)为1.2%；月初至今(6/1-6/6)，成交面积合计182.4万平，同比增速为52.6%，上个月整月为18.0%。
- **10城新房及二手房：**最近7天(5/31-6/6)，成交面积合计300.1万平，同比增速为26.1%，前值(5/24-5/30)为12.3%；年初至今(1/1-6/6)，成交面积合计6073.4万平，同比增速为-0.3%，前值(1/1-5/30)为-1.4%；月初至今(6/1-6/6)，成交面积合计279.0万平，同比增速为33.5%，上个月整月为7.1%。
- **北京、上海、深圳：**年初至今(1/1-6/6)，北京 / 上海 / 深圳新房成交面积分别为345.8 / 581.7 / 129.1万平，同比增速分别为-3.0% / 4.3% / -15.6%；月初至今(6/1-6/6)，新房成交面积同比增速分别为55.2% / 64.2% / 113.7%。年初至今(1/1-6/6)，北京 / 上海 / 深圳二手成交面积分别为755.7 / 1010.2 / 306.9万平，同比增速分别为1.9% / 9.1% / 2.4%；月初至今(6/1-6/6)，二手房成交面积同比增速分别为40.2% / 48.9% / 60.7%。
- **住建部就修订《住房公积金管理条例》公开征求意见。**征求意见稿明确，可以提取公积金用于建造、翻建、大修、装修自住住房或支付自住住房物业费。强化跨地区、跨部门、跨层级的业务协同，推动公积金互认互贷。个体工商户、非全日制从业人员以及其他灵活就业人员，可自愿参加公积金制度。
- **投资建议：维持房地产行业“同步大市”评级。**新房及二手房成交均现改善，一线城市的市场修复，正逐步向部分核心二线城市传导，整体销售有望触底回稳。房价与销售数据的企稳，叠加政策的持续释放，对于板块的估值修复，将具有积极的影响。建议关注深耕一线及核心二线城市的优质开发商，以及受益于二手房交易回暖的房地产经纪龙头。建议关注招商蛇口、我爱我家。
- **风险提示：**盈利能力继续下滑、销售不及预期、资产减值的风险、政策效果不及预期的风险。

图 1：最近 7 天，30 城新房成交面积 276.8 万平，同比增速(YoY)为 18.2%，相较 2024 年同期的增速为-2.7%



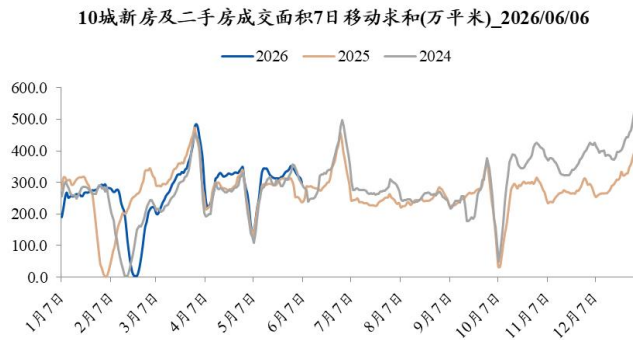
资料来源：iFinD，财信证券

图 2：最近 7 天，13 城二手房成交面积 189.9 万平，同比增速(YoY)为 44.8%，相较 2024 年同期的增速为 8.5%



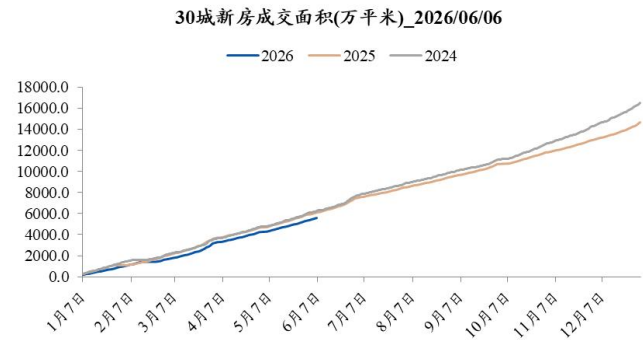
资料来源：iFinD，财信证券

图 3：最近 7 天，10 城新房及二手房成交面积 300.1 万平，同比增速(YoY)为 26.1%，相较 2024 年同期的增速为 1.2%



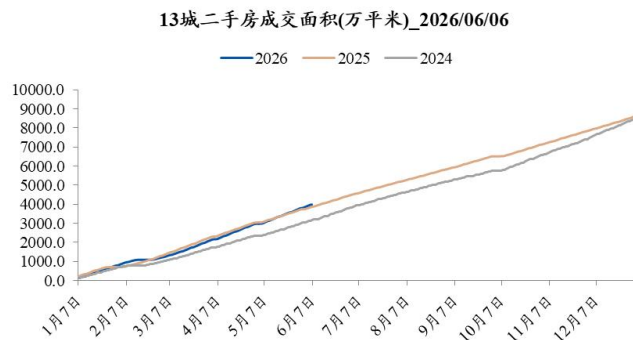
资料来源：iFinD，财信证券

图 4：年初至今，30 城新房成交面积 5572.2 万平，同比增速(YoY)为-8.9%，相较 2024 年同期的增速为-11.0%



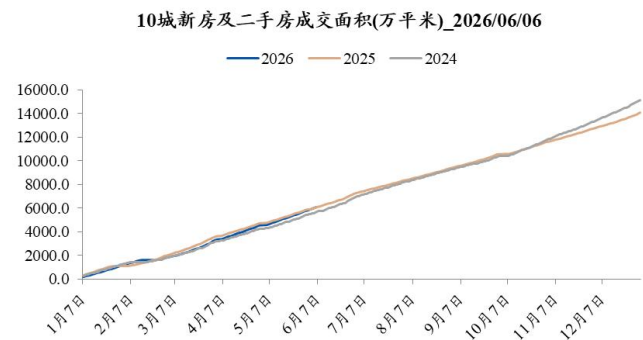
资料来源：iFinD，财信证券

图 5：年初至今，13 城二手房成交面积 3978.4 万平，同比增速(YoY)为 2.6%，相较 2024 年同期的增速为 25.5%



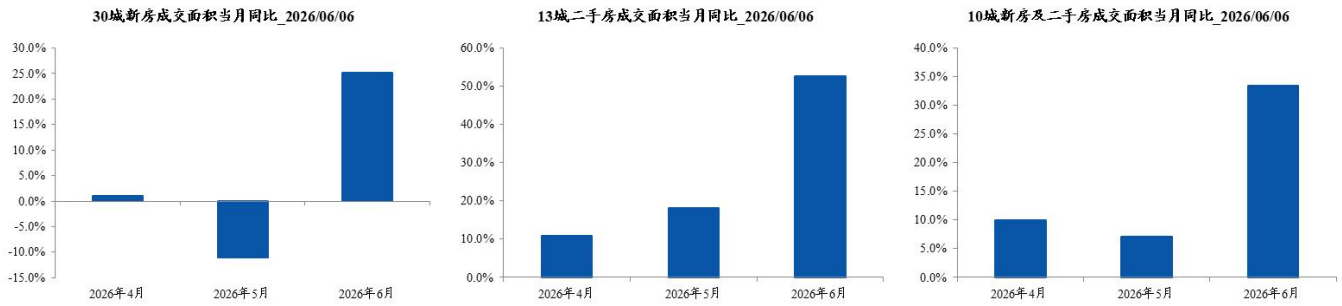
资料来源：iFinD，财信证券

图 6：年初至今，10 城新房及二手房成交面积 6073.4 万平，同比增速(YoY)为-0.3%，相较 2024 年同期的增速为 6.6%



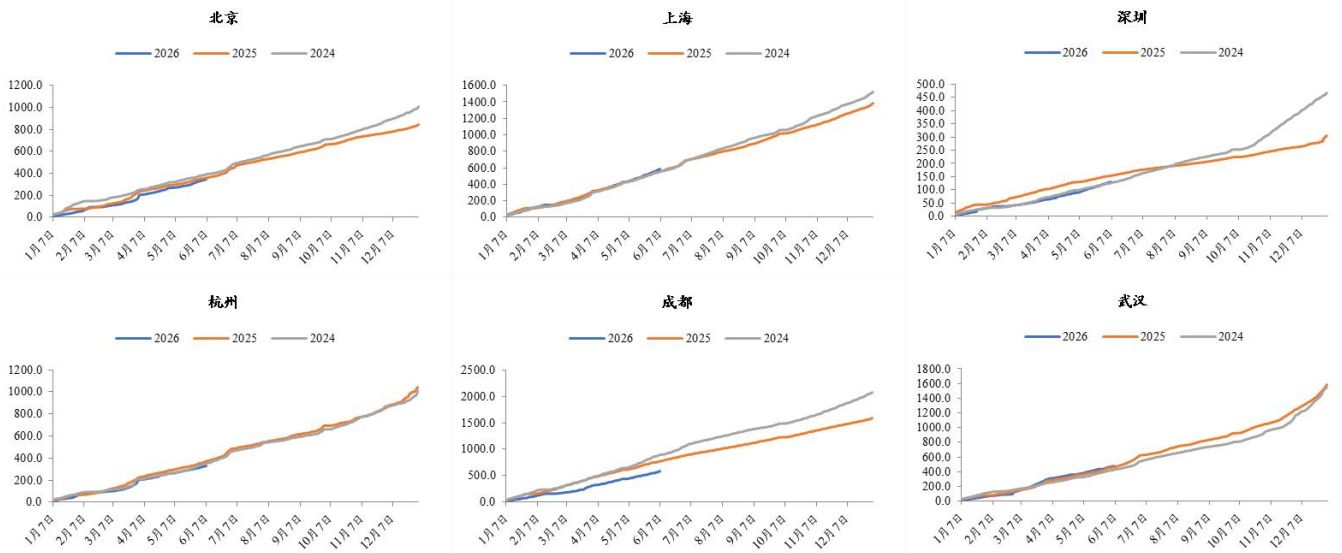
资料来源：iFinD，财信证券

图 7：月初至今，30 城新房成交面积同比增速为 25.1%；13 城二手房成交面积同比增速为 52.6%；10 城新房及二手房成交面积同比增速为 33.5%



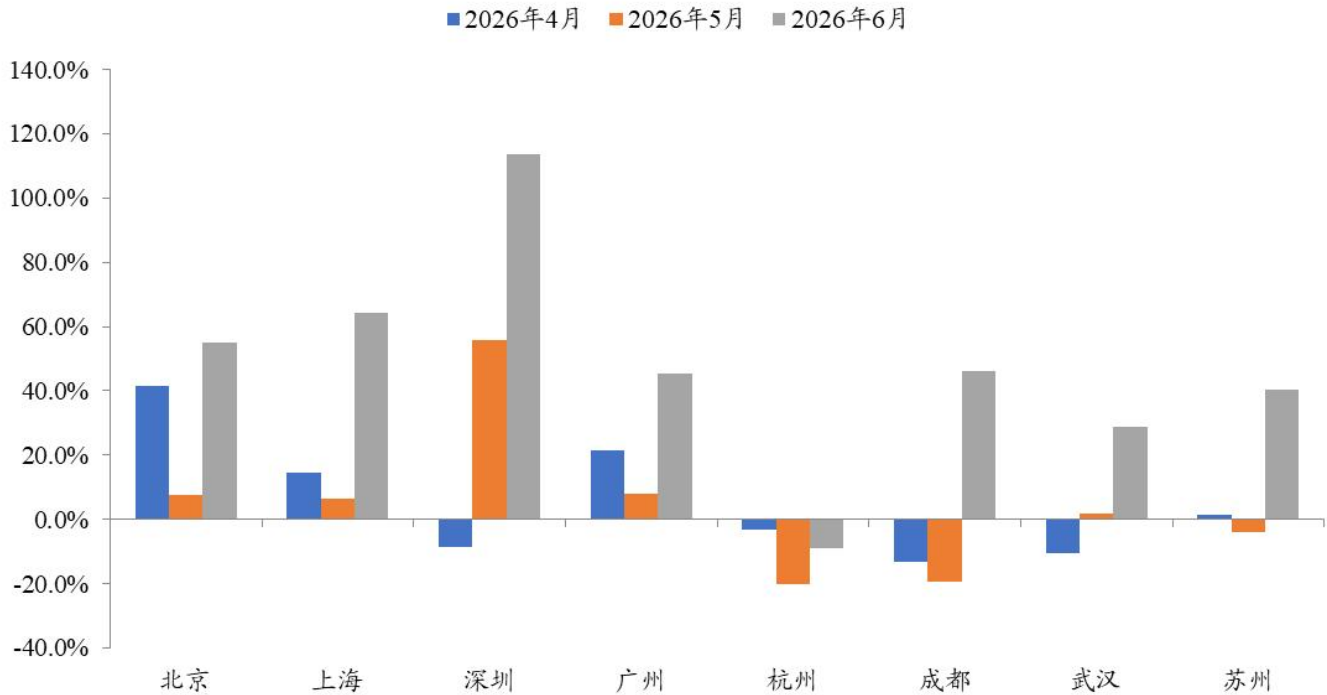
资料来源：iFinD，财信证券

图 8：年初至今(2026/06/06)，北京 / 上海 / 深圳 / 广州 / 杭州 / 成都 / 武汉 / 苏州新房成交面积分别为 345.8 / 581.7 / 129.1 / 386.9 / 326.0 / 593.0 / 478.8 / 152.5 万平，同比增速(YoY)分别为-3.0% / 4.3% / -15.6% / 9.8% / -12.0% / -23.7% / 2.8% / -22.4%，相较 2024 年同期的增速分别为-11.8% / 3.8% / 2.7% / 20.4% / -7.1% / -33.7% / 11.7% / -28.1%



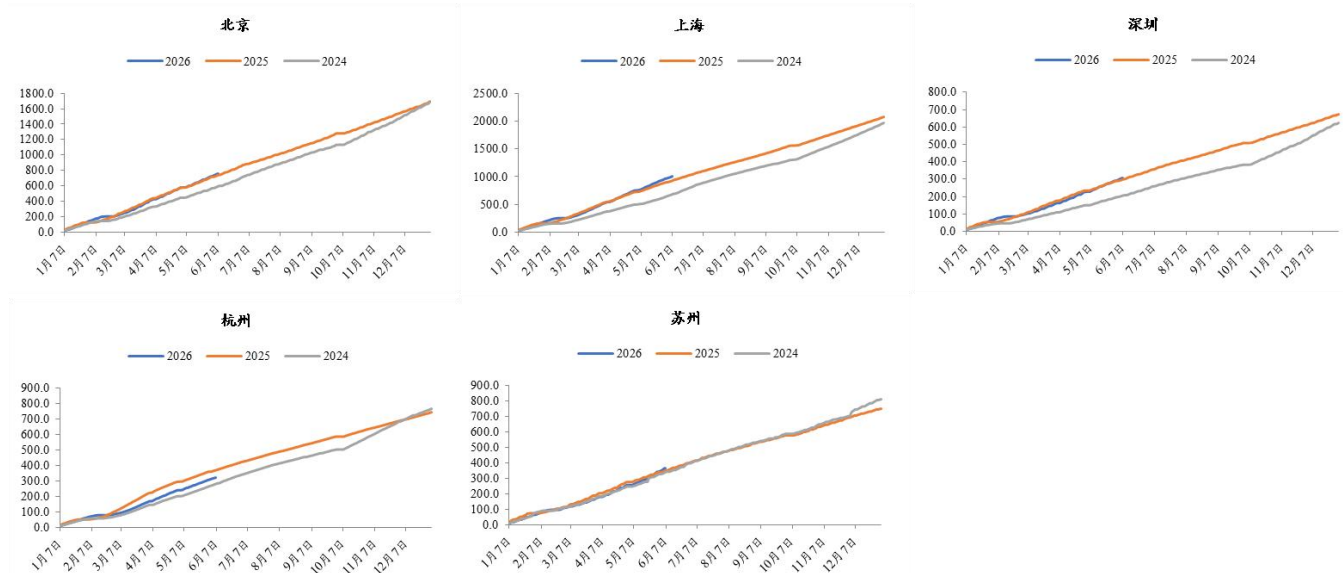
资料来源：iFinD，财信证券

图 9：月初至今(2026/06/06)，北京 / 上海 / 深圳 / 广州 / 杭州 / 成都 / 武汉 / 苏州新房成交面积同比增速分别为 55.2% / 64.2% / 113.7% / 45.4% / -9.0% / 46.3% / 28.7% / 40.5%



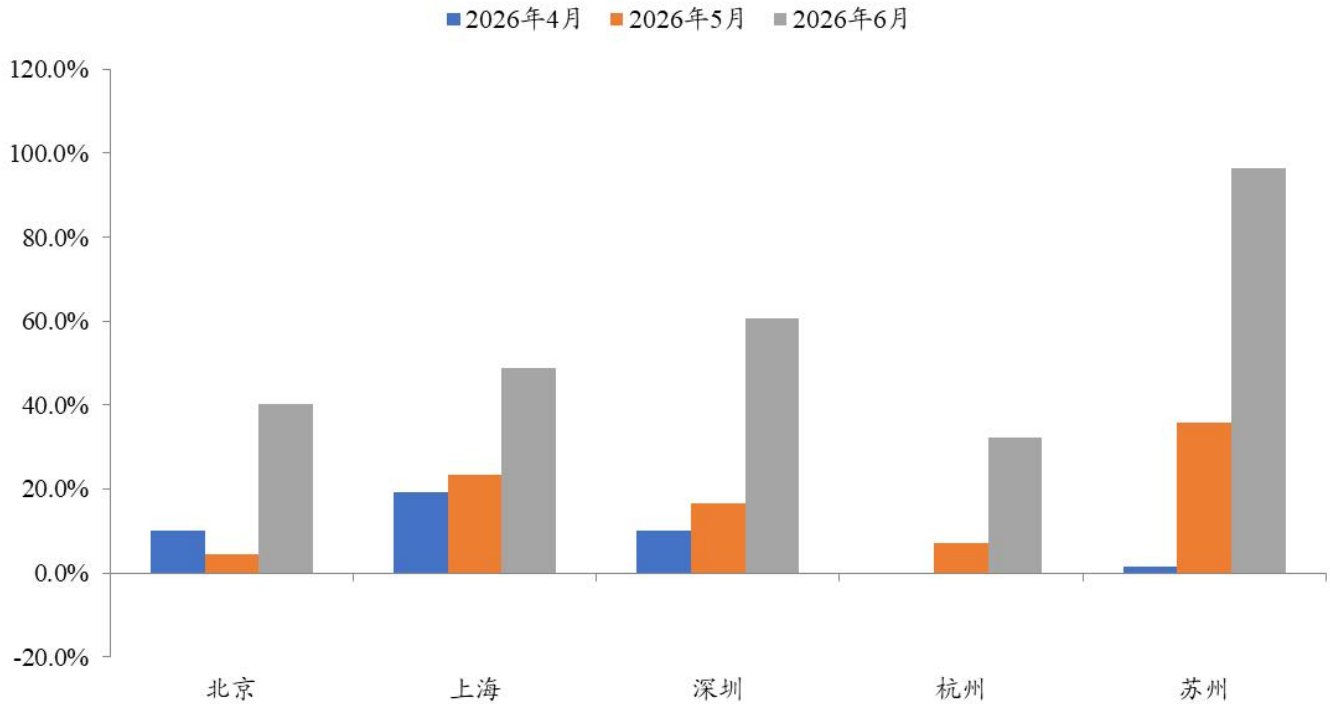
资料来源：iFinD，财信证券

图 10：年初至今(2026/06/06)，北京 / 上海 / 深圳 / 杭州 / 苏州二手房成交面积分别为 755.7 / 1010.2 / 306.9 / 324.2 / 364.0 万平，同比增速(YoY)分别为 1.9% / 9.1% / 2.4% / -12.1% / 3.6%，相较 2024 年同期的增速分别为 27.9% / 48.8% / 50.1% / 15.5% / 6.4%



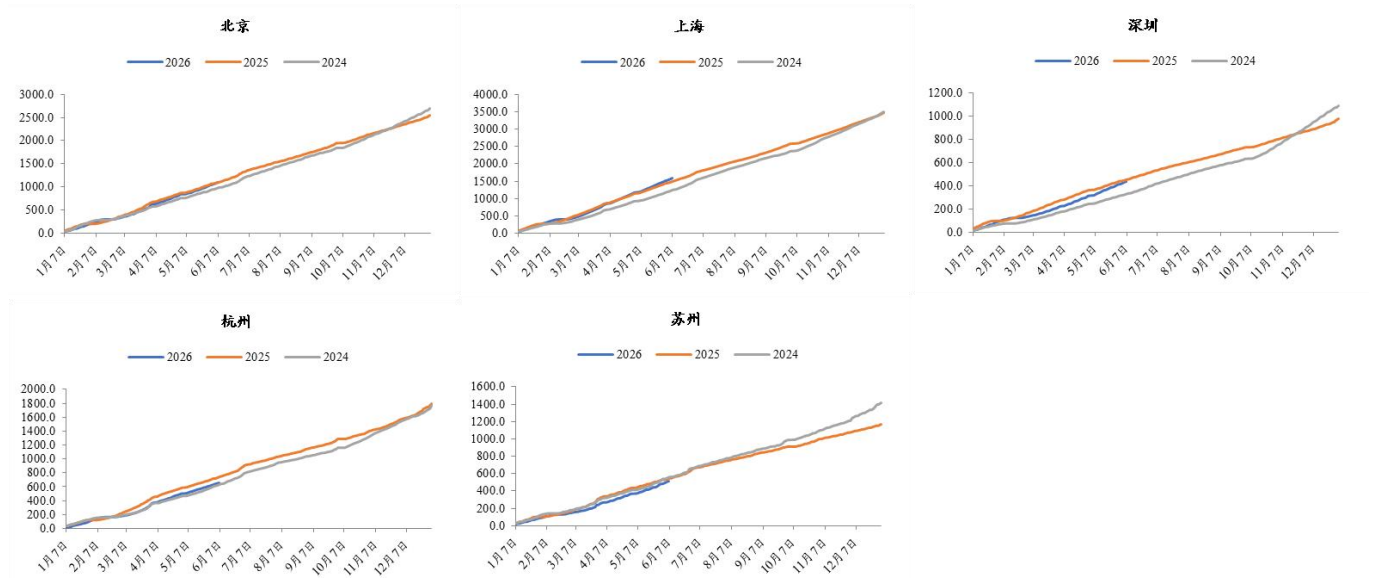
资料来源：iFinD，财信证券

图 11: 月初至今(2026/06/06), 北京 / 上海 / 深圳 / 杭州 / 苏州二手房成交面积同比增速分别为 40.2% / 48.9% / 60.7% / 32.1% / 96.5%



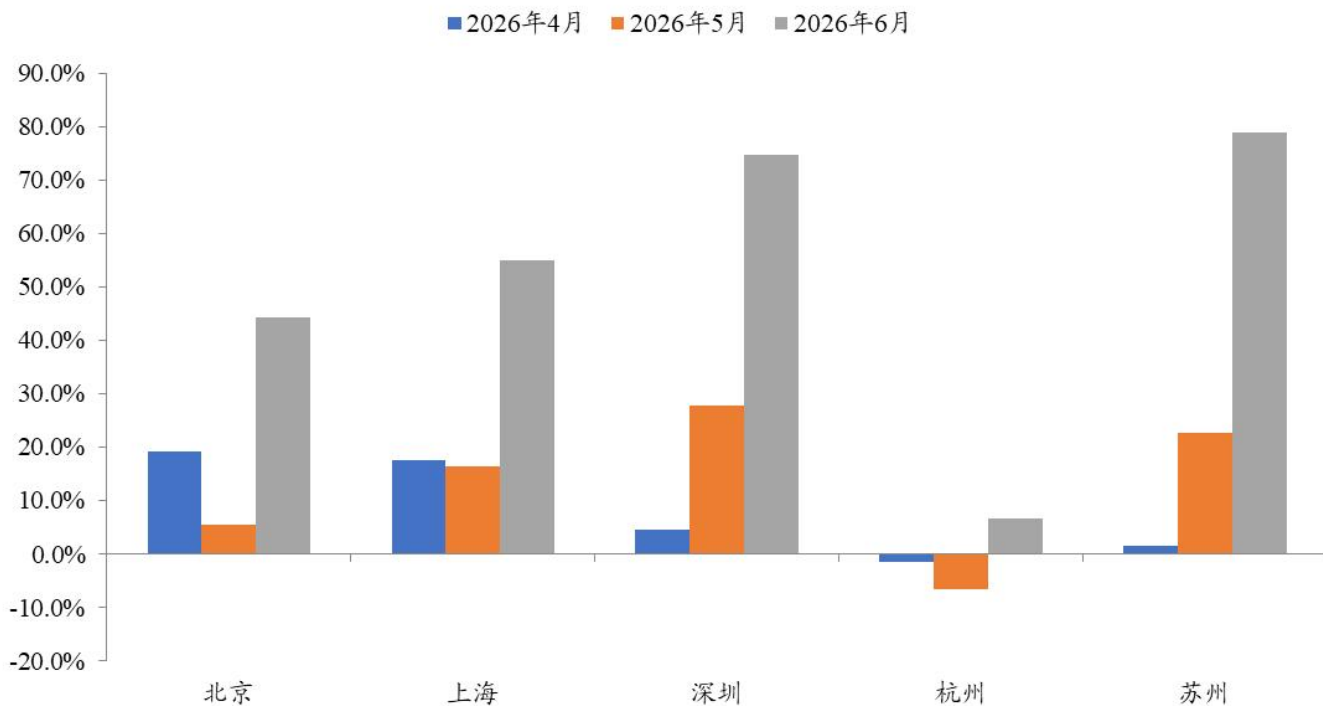
资料来源: iFinD, 财信证券

图 12: 年初至今(2026/06/06), 北京 / 上海 / 深圳 / 杭州 / 苏州新房及二手房成交面积分别为 1101.6 / 1592.0 / 436.0 / 650.2 / 516.5 万平, 同比增速(YoY)分别为 0.3% / 7.3% / -3.7% / -12.0% / -5.7%, 相较 2024 年同期的增速分别为 12.1% / 28.4% / 32.1% / 2.9% / -6.8%



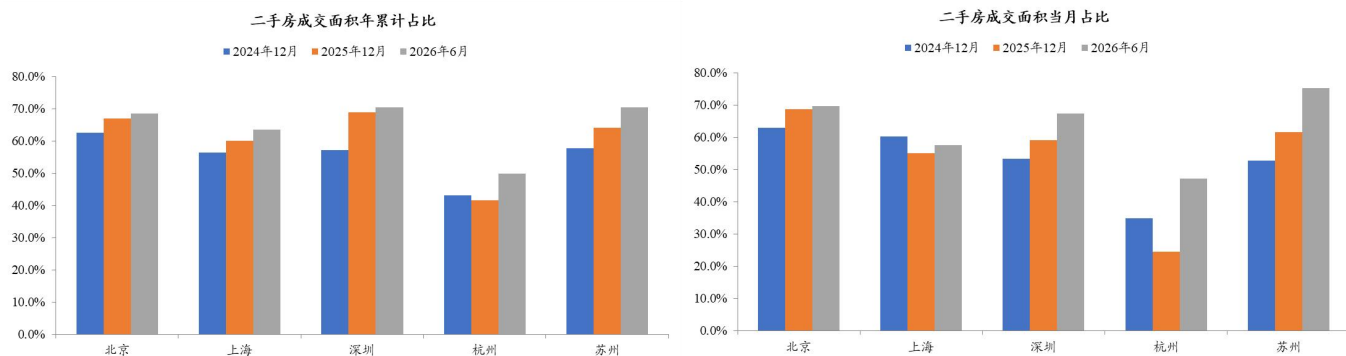
资料来源: iFinD, 财信证券

图 13: 月初至今(2026/06/06), 北京 / 上海 / 深圳 / 杭州 / 苏州新房及二手房成交面积同比增速分别为 44.4% / 55.0% / 74.8% / 6.7% / 78.9%



资料来源: iFinD, 财信证券

图 14: 年初至今(2026/06/06), 北京 / 上海 / 深圳 / 杭州 / 苏州二手房成交面积年累计占比分别为 68.6% / 63.5% / 70.4% / 49.9% / 70.5%。本月至今(2026/06/06), 北京 / 上海 / 深圳 / 杭州 / 苏州二手房成交面积年累计占比分别为 69.7% / 57.6% / 67.4% / 47.2% / 75.3%



资料来源: iFinD, 财信证券

表 1: 本周主要地产要闻梳理

日期	要闻发布主体机构	要闻内容	新闻涉及领域
2026/6/2	广州市南沙区住房和城乡建设局	广州南沙发布房地产新政“南十条”，将开展“收旧房、换新房”活动，旧房收购款可直接抵扣新房购房款。同时，对“以旧换新”按新房总价的 1% 给予补贴，单套最高 2 万元。南沙的补贴和市级补贴可以叠加。	综合政策
2026/6/5	住房和城乡建设部	住建部就修订《住房公积金管理条例》公开征求意见。征求意见稿明确，可以提取公积金用于建造、翻建、大修、装修自住住房或支付自住住房物业费。强化跨地区、跨部门、跨层级的业务协同，推	公积金

2026/6/5	中央国家机关住房 资金管理中心	动公积金互认互贷。个体工商户、非全日制从业人员以及其他灵活就业人员，可自愿参加公积金制度。 中央国家机关住房公积金优化提取使用政策。职工购买自住住房的，可按月提取住房公积金。重点支持提取公积金用于首套普通住房和第二套改善型住房消费。购买第3套及以上住房的，可申请提取住房公积金。	公积金
----------	--------------------	---	-----

资料来源：广州南沙发布公众号，住房和城乡建设部网站，中央国家机关住房资金管理中心网站，财信证券



投资评级系统说明

以报告发布日后的 6 - 12 个月内，所评股票/行业涨跌幅相对于同期市场指数的涨跌幅度为基准。

类别	投资评级	评级说明
股票投资评级	买入	投资收益率超越沪深 300 指数 15%以上
	增持	投资收益率相对沪深 300 指数变动幅度为 5% - 15%
	持有	投资收益率相对沪深 300 指数变动幅度为-10% - 5%
	卖出	投资收益率落后沪深 300 指数 10%以上
行业投资评级	领先大市	行业指数涨跌幅超越沪深 300 指数 5%以上
	同步大市	行业指数涨跌幅相对沪深 300 指数变动幅度为-5% - 5%
	落后大市	行业指数涨跌幅落后沪深 300 指数 5%以上

免责声明

本报告由财信证券股份有限公司（以下简称“本公司”）制作，本公司具有中国证监会核准的证券投资咨询业务资格。本公司不会因接收人收到本报告而视其为本公司当然客户。本报告仅在相关法律法规许可的情况下发放，并仅为提供信息而发送，概不构成任何广告。

本报告所引用信息来源于公开资料，本公司对该信息的准确性、完整性或可靠性不作任何保证。本报告所载的信息、资料、建议及预测仅反映本公司于本报告公开发布当日的判断，且预测方法及结果存在一定程度局限性。在不同时期，本公司可能撰写并发布与本报告所载资料、建议及预测不一致的报告。本公司对已发报告无更新义务，若报告中所含信息发生变化，本公司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。

本报告仅供参考之用，不构成出售或购买证券或其他投资标的的要约或邀请。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投资建议。在任何情况下，本公司及本公司员工或者关联机构不承诺投资者一定获利，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。投资者务必注意，其据此作出的任何投资决策与本公司及本公司员工或者关联机构无关，投资者自主作出投资决策并自行承担投资风险。

市场有风险，投资需谨慎。投资者不应将本报告作为投资决策的唯一参考因素，亦不应认为本报告可以取代自己的判断。在决定投资前，如有需要，投资者务必向专业人士咨询并谨慎决策。本公司或关联机构可能会持有本报告中所提到的公司所发行的证券并进行交易，也可能涉及为该等公司提供或争取提供投资银行、财务顾问、咨询服务、金融产品等相关服务，投资者应充分考虑可能存在的利益冲突。本公司的资产管理部门、自营业务部门及其他投资业务部门可能独立作出与本报告中意见或建议不一致的投资决策。

本报告版权仅为本公司所有，未经事先书面授权，任何机构和个人均不得以任何形式、任何目的对本报告进行翻版、刊发、转载、复制、发表、篡改、引用或传播，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用，请投资者谨慎使用未经授权刊载、转发或传播的本公司研究报告。经过书面授权的引用、刊载、转发，需注明出处为“财信证券股份有限公司”及发布日期等法律法规规定的相关内容，且不得对本报告进行任何有悖原意的删节和修改。

本报告由财信证券研究发展中心对许可范围内人员统一发送，任何人不得在公众媒体或其它渠道对外公开发布。任何机构和个人对外散发本报告的，则该机构和个人独自为此发送行为负责，本公司不因此承担任何责任并保留对该机构和个人追究相应法律责任的权利。

财信证券研究发展中心

网址：stock.hnchasing.com

邮编：410005

电话：0731-84403360

传真：0731-84403438

地址：湖南省长沙市岳麓区茶子山东路 112 号湘江财富金融中心 B 座 25 层