

房地产
行业定期报告



2026 年 06 月 16 日

住建部推进城市更新，核心城市土拍热度不减

投资评级：看好（维持）

——房地产行业周报（26/6/06-26/6/12）

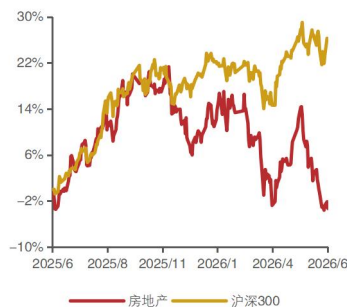
投资要点：

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 0.1%、深证成指下跌 2.3%、创业板指下跌 3.2%、沪深 300 下跌 0.8%、房地产（申万）下跌 2.2%。个股方面，涨跌幅前五的分别为：*ST 阳光(+16.7%)、天地源(+13.7%)、先导基电(+10.8%)、深深房 A(+9.7%)、苏州高新(+9.7%)，涨跌幅后五的分别为：京投发展(-20.0%)、京能置业(-17.6%)、苏宁环球(-13.0%)、首开股份(-12.6%)、ST 中迪(-11.7%)。
- 数据跟踪：**新房：本周（6.06-6.12），42 个重点城市新房合计成交 177 万平米，环比下降 17.4%。6 月截至本周（6.01-6.12），42 个重点城市新房合计成交 317 万平米，环比上升 23.5%，同比下降 0.8%，年初至今累计成交同比下降 20.4%。二手房：本周（6.06-6.12），21 个重点城市二手房合计成交 228 万平米，环比下降 1.2%。6 月截至本周（6.01-6.12），21 个重点城市二手房合计成交 421 万平米，环比上升 37.5%，同比上升 28.7%，年初至今累计成交同比上升 2.8%。
- 行业新闻：**宏观方面，住建部表示将落实《城市更新“十五五”规划》，从好房子、好小区、好社区、好城区四个方面系统推进“四好”建设；绍兴发布 2026 年度供地计划，市区国有建设用地供应总量控制在约 1120 公顷，其中住宅用地约 155 公顷。因城施策方面，张家港发布十条房产新政，涵盖优化土地供应、带押网签、青年人才公积金贷款利率、以旧换新常态化及租购联动等措施。公积金方面，广州公积金中心印发修订后的贷款实施办法，在现有购房贷款基础上，新增建造、翻建、大修自住住房贷款类型；西安优化偿还商业住房贷款提取频次，主借款人及配偶可选择按年提取或签约逐月提取。房补方面，青岛明确多子女家庭购房补贴申领时限，二孩、三孩家庭分别补贴 5 万元、10 万元。土地市场方面，成都、深圳、武汉等地土拍热度延续，其中深圳前海桂湾宅地经 300 轮竞拍由建发以 35.25 亿元竞得，溢价率 114.29%。城市更新方面，苏州城投发布住房以旧换新政策，旧房评估价可全额抵扣房款。
- 公司公告：**销售方面，招商蛇口 5 月实现签约销售金额 209.23 亿元，同比+20.86%，1-5 月累计销售金额 760.35 亿元，同比+13.24%；保利发展 5 月签约金额 276.14 亿元，同比-3.15%；中国金茂 1-5 月累计签约销售金额 417.27 亿元，同比+10.54%；越秀地产 5 月合同销售金额 113.03 亿元，同比+18.0%。新城控股 5 月实现商业运营总收入 12.09 亿元，同比+2.63%，1-5 月累计收入 59.25 亿元，同比+2.85%。拿地方面，保利发展新增房地产项目 6 个，总用地面积约 16.0 万平方米，需支付总价款 77.0 亿元。投资方面，张江高科全资子公司参与设立上海浩聚浦创企业管理合伙企业，基金认缴规模 2 亿元，其中公司子公司认缴出资 1 亿元。
- 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

2. 数据跟踪

2.1. 新房成交

2.2. 二手房成交

3. 行业新闻

4. 公司公告

5. 风险提示

4

5

5

7

11

13

15

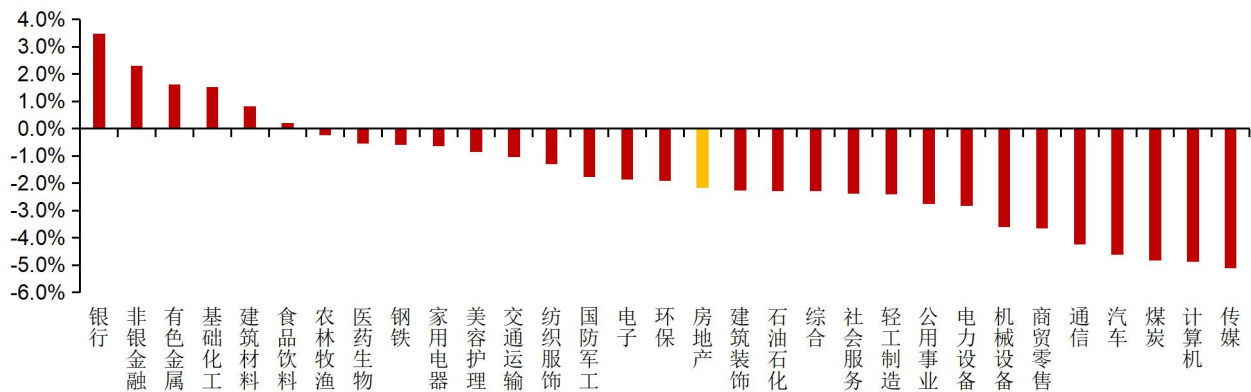
图表目录

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

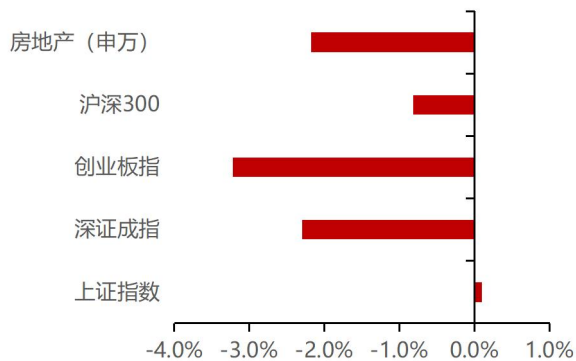
本周上证指数上升 0.1%、深证成指下跌 2.3%、创业板指下跌 3.2%、沪深 300 下跌 0.8%、房地产（申万）下跌 2.2%。个股方面，涨跌幅前五的分别为：*ST 阳光(+16.7%)、天地源(+13.7%)、先导基电(+10.8%)、深深房 A(+9.7%)、苏州高新(+9.7%)，涨跌幅后五的分别为：京投发展(-20.0%)、京能置业(-17.6%)、苏宁环球(-13.0%)、首开股份(-12.6%)、ST 中迪(-11.7%)。

图表 1：申万一级分类涨跌幅



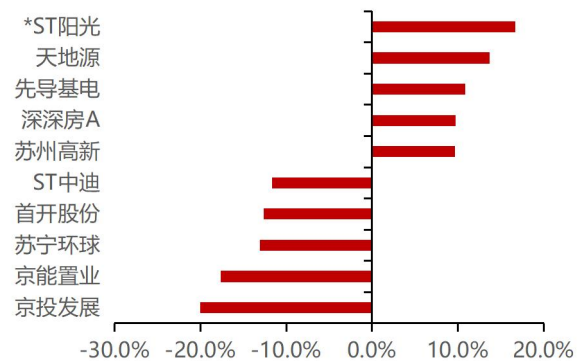
资料来源：Wind，华源证券研究所

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

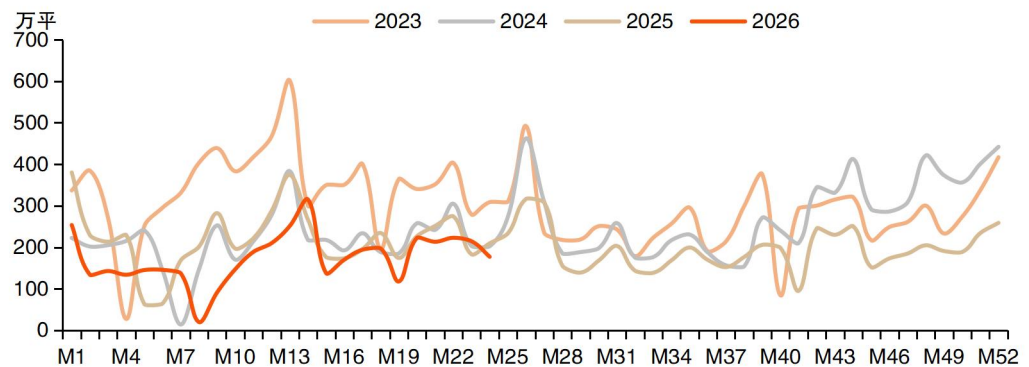
当周新房市场表现：

本周（6.06-6.12），42个重点城市新房合计成交 177 万平米，环比上周下降 17.4%，同比去年同期下降 15.4%。

分能级来看，4个一线城市新房合计成交 51.5 万平米，环比上周下降 19.2%；15个二线城市新房合计成交 98.4 万平米，环比上周下降 19.7%；23个三四线城市新房合计成交 27.2 万平米，环比上周下降 3.8%。

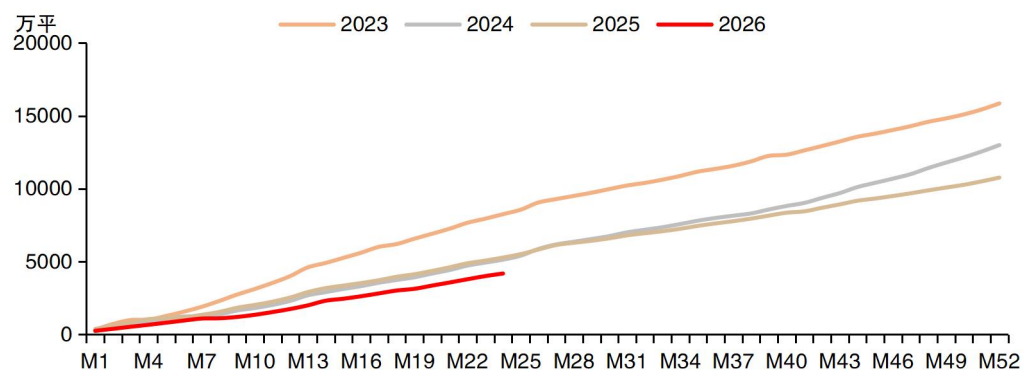
注：一线城市包括北京、上海、广州、深圳共 4 个城市；二线城市包括杭州、武汉、成都、青岛、苏州、福州、厦门、无锡、东莞、济南、大连、佛山、宁波、温州、南宁共 15 个城市；三四线城市包括泉州、扬州、惠州、嘉兴、韶关、江阴、金华、柳州、绍兴、江门、莆田、肇庆、泰安、芜湖、宝鸡、舟山、池州、清远、衢州、荆门、吉安、茂名、广安共 23 个城市，下同。

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



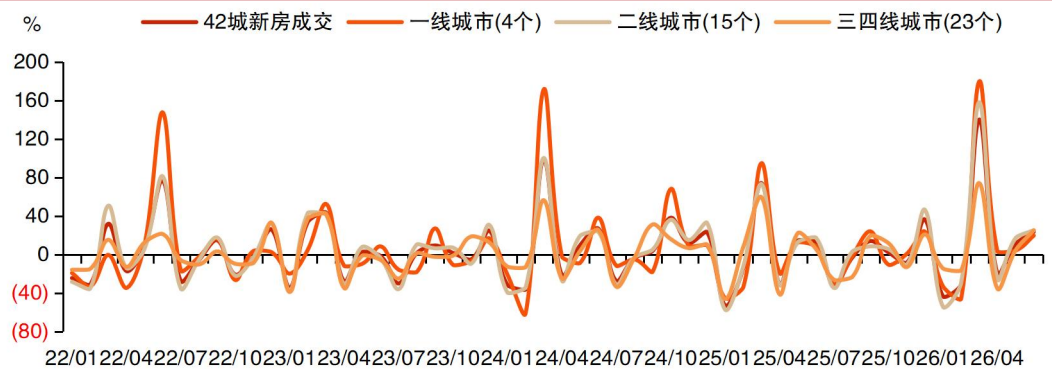
资料来源：Wind，华源证券研究所

当月新房市场表现：

6月截至本周（6.01-6.12），42个重点城市新房合计成交317万平方米，环比上月同期上升23.5%，同比去年同期下降0.8%，年初至今累计成交同比去年同期下降20.4%。

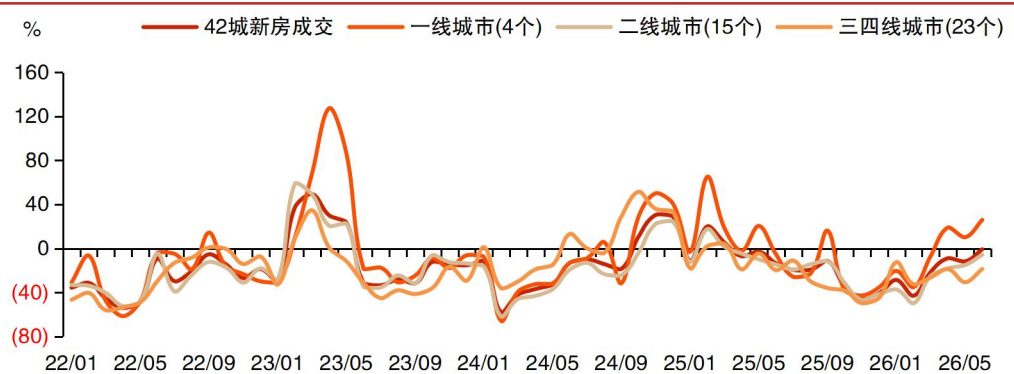
分能级来看，4个一线城市新房合计成交93万平方米，环比上月同期上升19.5%，同比去年同期上升25.9%，年初至今累计成交同比下降2.1%；15个二线城市新房合计成交175万平方米，环比上月同期上升25.2%，同比去年同期下降5.7%，年初至今累计成交同比下降26.3%；23个三四线城市新房合计成交49万平方米，环比上月同期上升25.1%，同比去年同期下降18.7%，年初至今累计成交同比下降24.4%。

图表 6：42 城新房成交面积环比



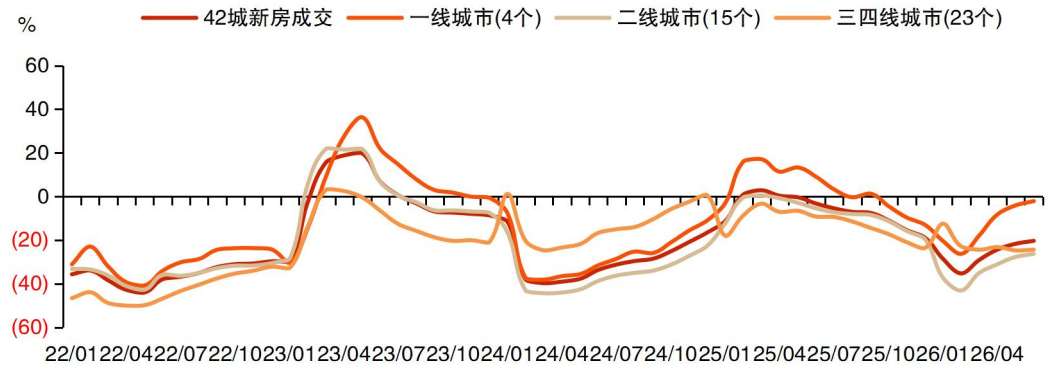
资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 7：42 城新房成交面积当月同比



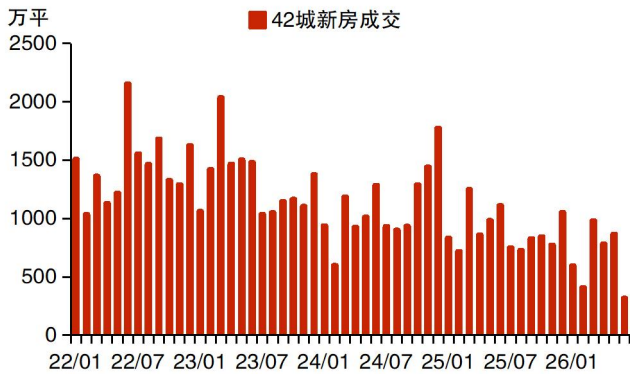
资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 8：42 城新房成交面积累计同比



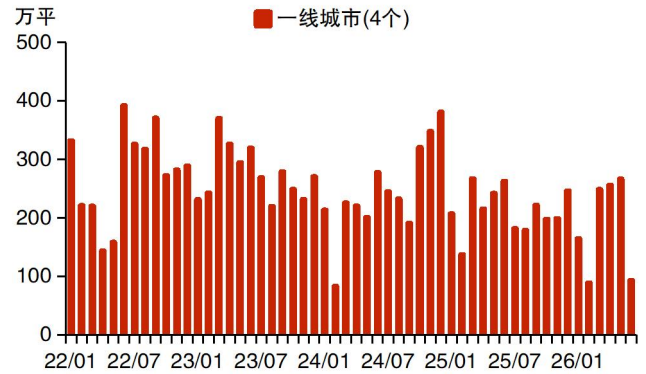
资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 9：重点 42 城月度新房成交



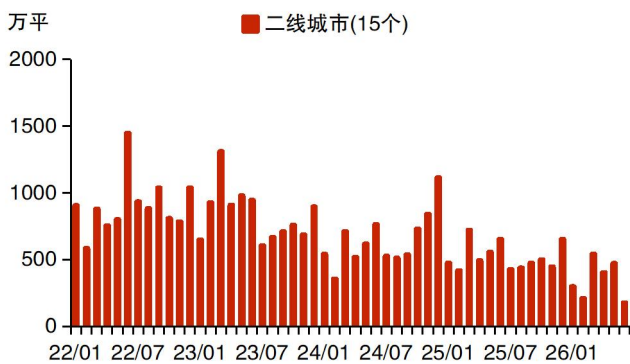
资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 10：一线 4 城月度新房成交



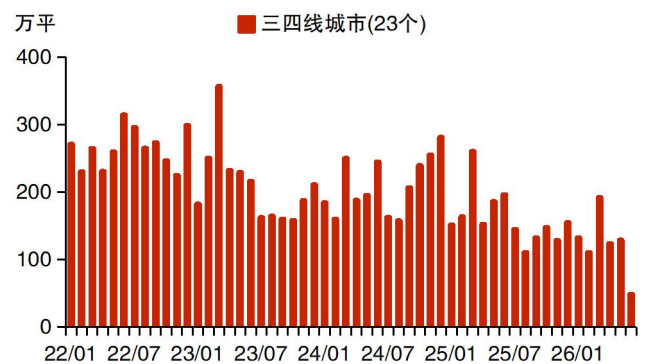
资料来源：Wind，华源证券研究所

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

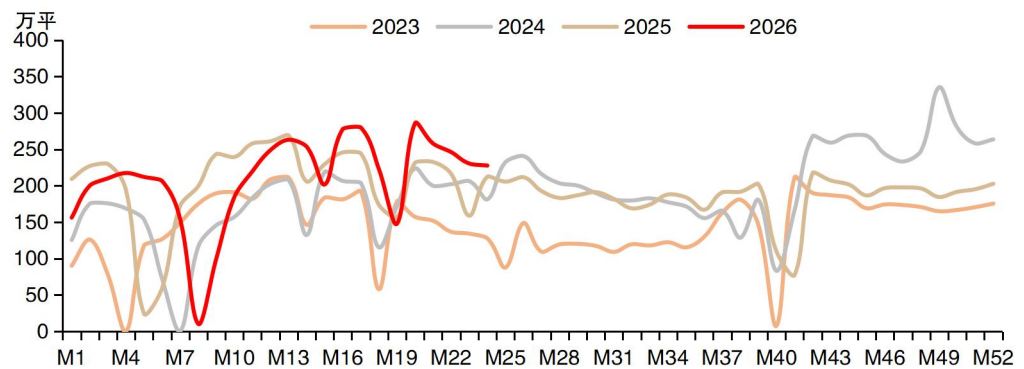
当周二手房市场表现：

本周（6.06-6.12），21 个重点城市二手房合计成交 228 万平米，环比上周下降 1.2%，同比去年同期上升 7.2%。

分能级来看，3个一线城市二手房合计成交 97.5 万平米，环比上周下降 1.3%；9个二线城市二手房合计成交 113.6 万平米，环比上周下降 1.7%；9个三四线城市二手房合计成交 16.5 万平米，环比上周上升 2.7%。

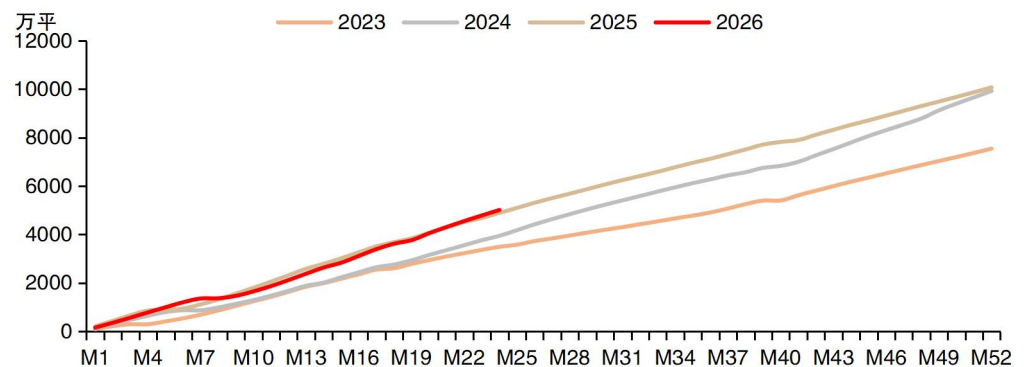
注：一线城市包括北京、上海、深圳共 3 个城市；二线城市包括杭州、成都、青岛、苏州、厦门、东莞、南宁、大连、佛山共 9 个城市；三四线城市包括扬州、金华、江门、宝鸡、池州、清远、衢州、渭南、资阳共 9 个城市，下同。

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

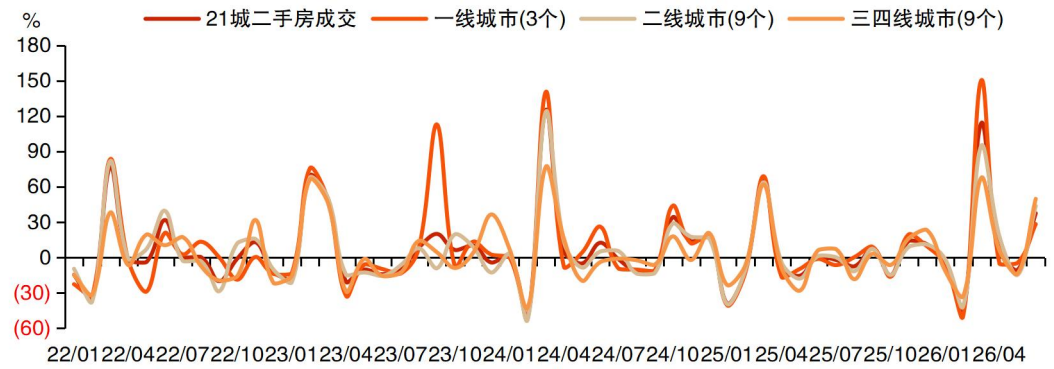
当月二手房市场表现：

6 月截至本周（6.01-6.12），21 个重点城市二手房合计成交 421 万平米，环比上月同期上升 37.5%，同比去年同期上升 28.7%，年初至今累计成交同比去年同期上升 2.8%。

分能级来看，3 个一线城市二手房合计成交 167 万平米，环比上月同期上升 28.3%，同比去年同期上升 28.8%，年初至今累计成交同比上升 5.8%；9 个二线城市二手房合计成交 221 万平米，环比上月同期上升 43.6%，同比去年同期上升 28.4%，年初至今累计成交同比上升

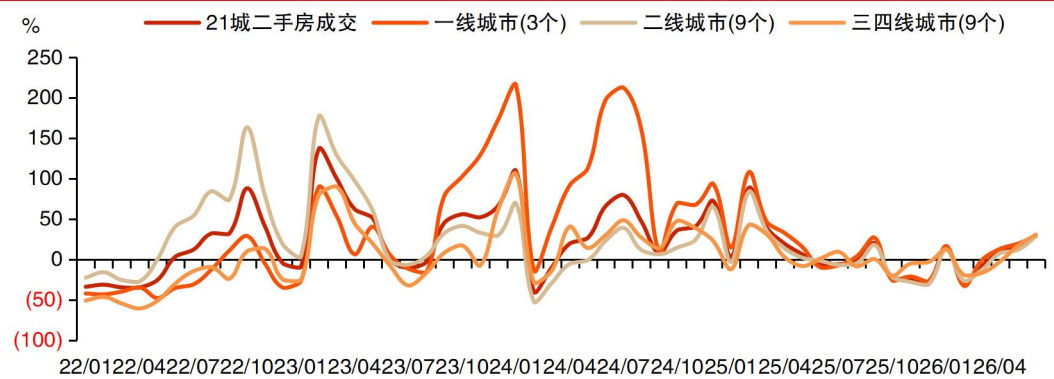
1.0%；9个三四线城市二手房合计成交 32 万平米，环比上月同期上升 49.7%，同比去年同期上升 30.6%，年初至今累计成交同比下降 0.9%。

图表 15：21 城二手房成交面积环比



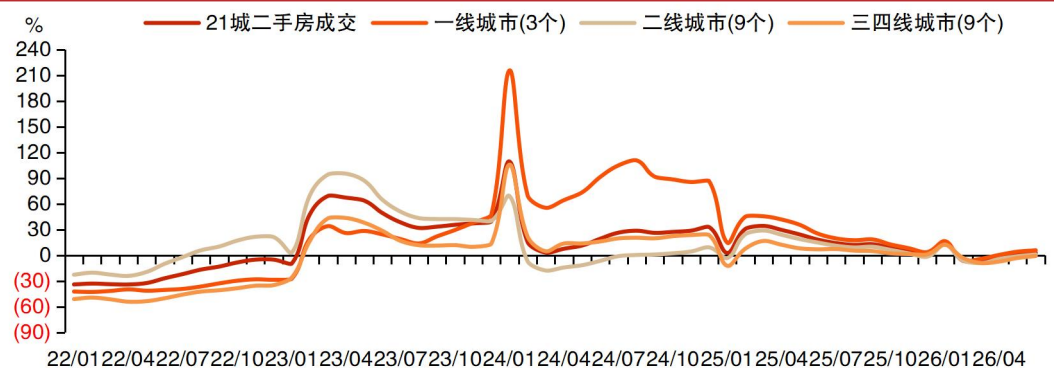
资料来源：Wind，华源证券研究所

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



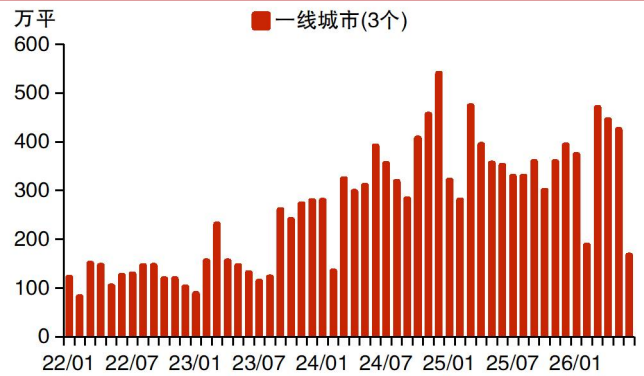
资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 18：重点 21 城月度二手房成交



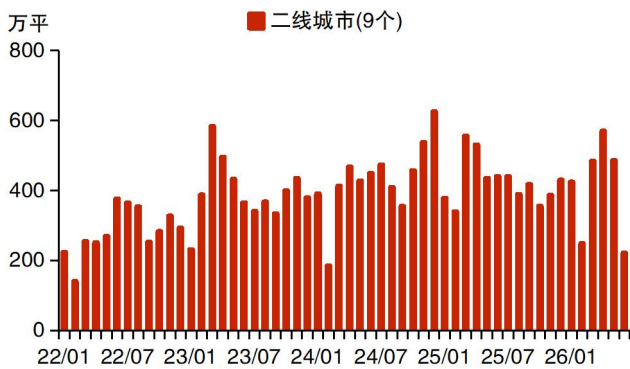
资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 19：一线 3 城月度二手房成交



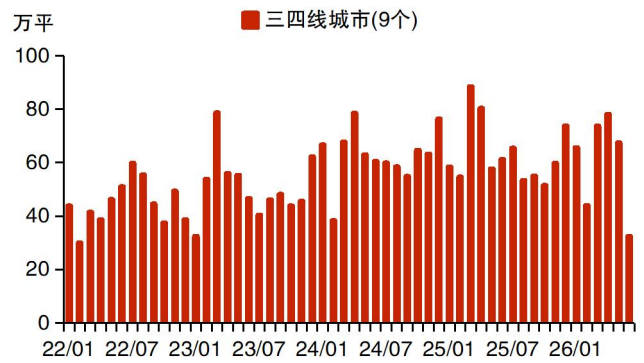
资料来源：Wind，华源证券研究所

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，住建部表示将落实《城市更新“十五五”规划》，从好房子、好小区、好社区、好城区四个方面系统推进“四好”建设；绍兴发布 2026 年度供地计划，市区国有建设用地供应总量控制在约 1120 公顷，其中住宅用地约 155 公顷。因城施策方面，张家港发布十条房产新政，涵盖优化土地供应、带押网签、青年人才公积金贷款贴息、以旧换新常态化及租购联动等措施。公积金方面，广州公积金中心印发修订后的贷款实施办法，在现有购房贷款基础上，新增建造、翻建、大修自住住房贷款类型；西安优化偿还商业住房贷款提取频次，主借款人及配偶可选择按年提取或签约逐月提取。房补方面，青岛明确多子女家庭购房补贴申领时限，二孩、三孩家庭分别补贴 5 万元、10 万元。土地市场方面，成都、深圳、武汉等地土拍热度延续，其中深圳前海桂湾宅地经 300 轮竞拍由建发以 35.25 亿元竞得，溢价率 114.29%。城市更新方面，苏州城投发布住房以旧换新政策，旧房评估价可全额抵扣房款。

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	2026/6/8	住建部在国务院政策例行吹风会上表示，将推动各地落实《城市更新“十五五”规划》，从好房子、好小区、好社区、好城区四个方面系统推进“四好”建设，并细化目标指标。
		2026/6/12	绍兴发布 2026 年度供地计划，绍兴市区 2026 年度国有建设用地供应总量控制在约 1120 公顷。其中住宅用地约 155 公顷，包含商品房用地 154.6 公顷，其他住宅用地 0.467 公顷，占比 13.8%。
	因城施策	2026/6/8	张家港市发布十条房产新政，涵盖优化土地供应、带押网签、青年人才公积金贷款贴息、人才房票 5 万至 200 万元、以旧换新常态化及租购联动等措施，旨在稳定房地产市场。
	公积金	2026/6/8	广州公积金中心印发修订后的贷款实施办法，在现有购房贷款基础上，新增建造、翻建、大修自住住房贷款类型，并明确多项不予贷款情形。
		2026/6/10	西安住房公积金管理中心发布通知，优化偿还商业住房贷款提取频次。主借款人及配偶可选择按年提取或签约逐月提取，线上通过 i 西安 APP 办理，线下在银行网点签约。
	房补	2026/6/10	青岛市住房和城乡建设局发布关于申领多子女家庭购房补贴的重要提示，多子女家庭购房补贴网签备案截至 2026 年 6 月 30 日，补贴申请提交截至 7 月 31 日。二孩家庭补贴 5 万元，三孩家庭补贴 10 万元。
	土地市场	2026/6/9	绿城经过 20 轮竞价，以总价 7.37 亿元、楼面价 16800 元/m ² 摘得成都成华区东郊记忆 28.9 亩宅地，溢价率 12.75%。
		2026/6/10	徐钢置业竞得徐州铜沛苏堤北路 B 地块，建面约 0.70 万方，历经 8 轮竞价，最终以 17.18%溢价率成交。
		2026/6/12	深圳前海桂湾板块一宗纯居住用地（宗地号 T201-0233）经过 300 轮竞拍，由深圳兆悦房地产开发有限公司（建发）以 35.25 亿元竞得，成交楼面 95918 元/平方米，溢价率 114.29%。

	2026/6/12	武汉东湖高新区 P (2026) 032 号宅地成交，武汉鼎源以 2.885 亿元竞得，溢价率 20.96%。
城改/旧改	2026/6/10	苏州城投集团于 6 月 10 日正式发布住房以旧换新政策，细则包含旧房不限区域套数、评估价全额抵扣房款等多项内容。

资料来源：观点网，华源证券研究所

4. 公司公告

销售方面，招商蛇口 5 月实现签约销售金额 209.23 亿元，同比+20.86%，1-5 月累计销售金额 760.35 亿元，同比+13.24%；保利发展 5 月签约金额 276.14 亿元，同比-3.15%；中国金茂 1-5 月累计签约销售金额 417.27 亿元，同比+10.54%；越秀地产 5 月合同销售金额 113.03 亿元，同比+18.0%。新城控股 5 月实现商业运营总收入 12.09 亿元，同比+2.63%，1-5 月累计收入 59.25 亿元，同比+2.85%。拿地方面，保利发展新增房地产项目 6 个，总用地面积约 16.0 万平方米，需支付总价款 77.0 亿元。投资方面，张江高科全资子公司参与设立上海浩聚浦创企业管理合伙企业，基金认缴规模 2 亿元，其中公司子公司认缴出资 1 亿元。

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	新城控股	2026/6/11	5 月份公司实现商业运营总收入约 12.09 亿元，比上年同期增长 2.63%。1-5 月公司累计实现商业运营总收入约 59.25 亿元，比上年同期增长 2.85%。
		保利发展	2026/6/11	2026 年 5 月，公司实现签约面积 124.77 万平方米，同比减少 4.32%；签约金额 276.14 亿元，同比减少 3.15%。2026 年 1-5 月，公司实现签约面积 471.04 万平方米，同比减少 16.07%；签约金额 1053.27 亿元，同比减少 9.33%。
		招商蛇口	2026/6/10	2026 年 5 月，公司实现签约销售面积 65.51 万平方米，同比+9.93%；实现签约销售金额 209.23 亿元，同比 20.86%。2026 年 1-5 月，公司实现签约销售面积 234.90 万平方米，同比-11.54%；实现签约销售金额 760.35 亿元，同比+13.24%。
		龙湖集团	2026/6/9	截至二零二六年五月三十一日止五个月，集团累计实现总合同销售金额人民币 136.7 亿元，同比-52.12%；合同销售面积 145.1 万平方米，同比-30.74%；五月单月实现合同销售金额人民币 33.2 亿元，同比-48.69%；合同销售面积 29.8 万平方米，同比-39.43%。
		中国金茂	2026/6/9	2026 年 5 月份，公司及其附属公司取得签约销售金额人民币 10,493 百万元，同比-15.68%；签约销售建筑面积 368,427.48 平方米，同比-35.55%。截至 2026 年 5 月 31 日止 5 个月，公司及其附属公司累计取得签约销售金额共计人民币 41,727 百万元，同比+10.54%；以及累计签约销售建筑面积 1,682,883.74 平方米，同比-3.62%。
		保利置业	2026/6/8	2026 年 5 月，置业集团实现合同销售金额约人民币 43 亿元，同比+10.26%；合同销售面积约 14.0 万平方米，同比 5.26%。 截至 2026 年 5 月，置业集团累计实现合同销售金额约人民币 196 亿元，同比-10.09%；累计合同销售面积约 68.4 万平方米，同比-13.96%。
		越秀地产	2026/6/8	2026 年 5 月，本公司实现合同销售（连同合营企业及联营公司项目的合同销售）金额约为人民币 113.03 亿元，同比上升约 18.0%，实现合同销售面积约为 32.52 万平方米，同比上升约 33.0%。 2026 年 1-5 月，本公司累计合同销售（连同合营企业及联营公司项目的合同销售）（「累计合同销售」）金额约为人民币 370.14 亿元，同比下降约 27.0%，累计合同销售面积约为 120.95 万平方米，同比上升约 3.5%。

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。