下载日志已记录，仅供内部参考

东吴证券 SOOCHOW SECURITIES

房地产行业月报

销售金额降幅收窄，一线城市房价延续企稳

2026 年 06 月 16 日

增持（维持）

证券分析师 姜好幸
执业证书：S0600525110001
jianghx@dwzq.com.cn
证券分析师 刘汪
执业证书：S0600526030001
liuwang@dwzq.com.cn

投资要点

- **竣工降幅边际收窄，供需格局逐步优化。**2026 年 1-5 月全国房地产累计开发投资 30356 亿元，同比-16.2%，降幅较 1-4 月走扩 2.5pct；累计房屋新开工面积 17929 万平方米，同比-22.6%，降幅较 1-4 月走扩 0.6pct；累计竣工面积 14087 万平方米，同比-23.4%，降幅较 1-4 月收窄 0.6pct。房地产供给侧仍处于调整过程中，投资及开工延续低位运行，房企投资态度仍较为谨慎，竣工端受保交付及存量项目推进支撑，降幅边际收窄，整体供需格局逐步走向再平衡。

- **销售金额降幅持续收窄，一线城市房价延续企稳态势。** 2026 年 1-5 月全国商品房销售面积为 31320 万平方米，同比-10.8%，降幅较 1-4 月走扩 0.6pct；销售额 29366 亿元，同比-13.5%，降幅较 1-4 月收窄 1.1pct。5 月 70 城新房、二手房价格环比分别-0.2%和-0.3%；其中一线城市新房、二手房价格环比分别+0.2%和+0.4%，筑底企稳态势进一步强化。销售金额累计降幅持续收窄，一线城市价格韧性突出，市场结构性修复趋势进一步明确。

- **资金面仍有压力，销售回款降幅收窄。**2026 年 1-5 月，房地产开发企业累计到位资金 32756 亿元，同比-19.0%，降幅较 1-4 月走扩 0.6pct。分类别来看，国内贷款、定金及预收款、个人按揭贷款和自筹资金累计同比分别-28.7%、-16.1%、-28.0%和-13.0%，降幅较 1-4 月分别-2.8pct、+1.5pct、+3.7pct、-2.5pct。资金端降幅边际走扩，但销售回款相关资金持续改善，随着各地支持政策落地及融资协调机制推进，房企资金压力有望逐步缓释。

- **投资建议：** 5 月销售金额降幅持续收窄，一线城市房价环比小幅回升，核心城市二手房成交活跃、挂牌量回落，供需关系逐步向好。当前行业大周期底部基本确认，核心城市凭借人口流入、改善需求释放及供给提质缩量，率先企稳的趋势进一步明确，后续数据边际转好有望带来估值修复空间。投资建议：1）房地产开发：推荐华润置地、新城控股、招商蛇口，建议关注保利发展；2）物业管理：推荐华润万象生活、绿城服务，建议关注保利物业、招商积余；3）房地产经纪：推荐贝壳，建议关注我爱我家。

- **风险提示：**政策效果不及预期；销售与回款不及预期；行业流动性风险加剧。

行业走势



相关研究

《销售端边际改善，行业供需格局逐步优化》

2026-05-20

《地产+AI 工具系列报告之四：从地产投研到交易——OpenClaw 的跨界实践（如何训练一只会交易能风控的“龙虾”）》

2026-05-13

请务必阅读正文之后的免责声明部分

下载日志已记录，仅供内部参考

内容目录

1. 竣工降幅边际收窄，供需格局逐步优化 4
1.1. 开发投资延续调整，1-5 月开发投资累计同比-16.2% 4
1.2. 1-5 月新开工面积累计同比-22.6%，供给投放保持审慎 4
1.3. 1-5 月竣工降幅小幅收窄至-23.4%，交付推进保持韧性 5
2. 销售金额持续改善，一线城市房价延续企稳 6
2.1. 销售金额降幅持续收窄，结构性修复特征明确 6
2.2. 70 城 5 月房价整体平稳，一线城市延续上涨 7
3. 销售回款持续改善，资金结构边际优化 8
3.1. 到位资金降幅走扩，1-5 月到位资金累计同比-19.0% 8
3.2. 资金来源表现分化，销售回款降幅收窄 8
4. 投资建议 9
5. 风险提示 10

请务必阅读正文之后的免责声明部分

下载日志已记录，仅供内部参考

图表目录

图 1: 1 至 5 月累计开发投资及同比变化.....4
图 2: 5 月单月开发投资及同比变化.....4
图 3: 1 至 5 月累计新开工面积及同比变化.....5
图 4: 5 月单月新开工面积及同比变化.....5
图 5: 1 至 5 月累计竣工面积及同比变化.....5
图 6: 5 月单月竣工面积及同比变化.....5
图 7: 1 至 5 月累计商品房销售面积及同比变化.....6
图 8: 5 月单月商品房销售面积及同比变化.....6
图 9: 1 至 5 月累计商品房销售金额及同比变化.....6
图 10: 5 月单月商品房销售额及同比变化.....6
图 11: 5 月新房价格指数环比-0.2%，同比-3.6%.....7
图 12: 5 月分级别新房价格指数环比走势.....7
图 13: 5 月二手房价格指数环比-0.3%，同比-5.9%.....7
图 14: 5 月分级别二手房价格指数环比走势.....7
图 15: 1 至 5 月累计到位资金及同比变化.....8
图 16: 5 月单月到位资金及同比变化.....8
图 17: 1-5 月累计定金及预收款同比-16.1%.....9
图 18: 1-5 月累计个人按揭贷款同比-28.0%.....9
图 19: 1-5 月累计国内贷款同比-28.7%.....9
图 20: 1-5 月累计自筹资金同比-13.0%.....9

请务必阅读正文之后的免责声明部分

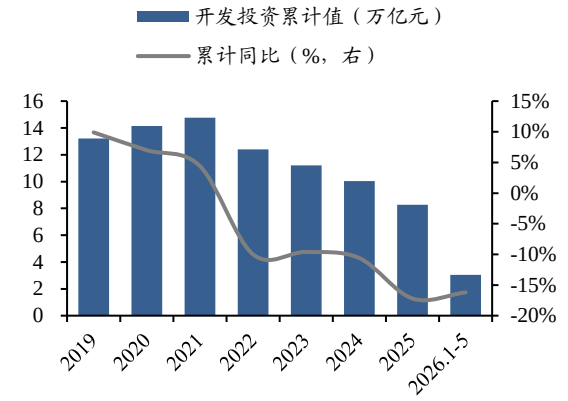
下载日志已记录，仅供内部参考

1. 竣工降幅边际收窄，供需格局逐步优化

1.1. 开发投资延续调整，1-5 月开发投资累计同比-16.2%

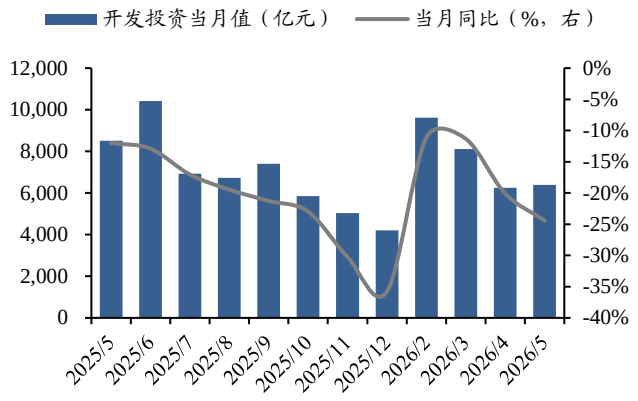
根据国家统计局数据，2026 年 1-5 月全国房地产开发投资 30356 亿元，同比-16.2%，降幅较 1-4 月走扩 2.5pct。单月来看，5 月开发投资额为 6387 亿元，同比-24.4%，降幅较 4 月进一步走扩 4.3pct。在销售修复仍不稳固、资金面持续承压的背景下，房企投资态度仍较为谨慎，行业整体处于去库存与资产负债表优化进程中。往后看，随着核心城市销售端逐步企稳以及低基数效应显现，开发投资降幅有望逐步筑底。

图1：1 至 5 月累计开发投资及同比变化



数据来源：国家统计局，东吴证券研究所

图2：5 月单月开发投资及同比变化



数据来源：国家统计局，东吴证券研究所

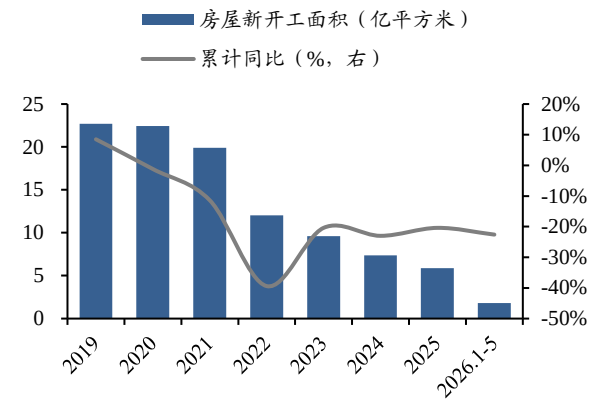
1.2. 1-5 月新开工面积累计同比-22.6%，供给投放保持审慎

根据国家统计局数据，2026 年 1-5 月全国房屋新开工面积 17929 万平方米，同比-22.6%，降幅较 1-4 月走扩 0.6pct。5 月单月新开工面积 4029 万平方米，同比-24.6%，降幅较 4 月收窄 2.0pct。新开工整体仍处低位调整阶段，房企维持较审慎的拿地开工节奏，但 5 月单月降幅有所收窄，部分核心城市优质地块入市对开工端形成一定带动。各地持续落地供给侧调控政策，行业去库存进程稳步推进，供需矛盾有望持续缓解。

请务必阅读正文之后的免责声明部分

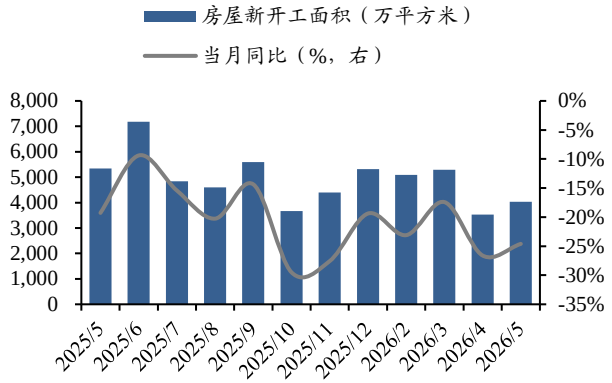
下载日志已记录，仅供内部参考

图3：1至5月累计新开工面积及同比变化



数据来源：国家统计局，东吴证券研究所

图4：5月单月新开工面积及同比变化

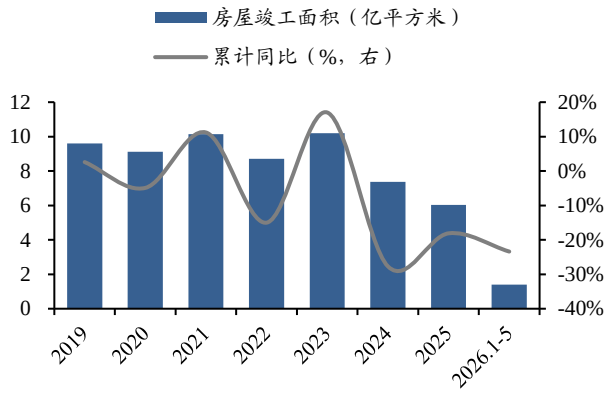


数据来源：国家统计局，东吴证券研究所

1.3. 1-5月竣工降幅小幅收窄至-23.4%，交付推进保持韧性

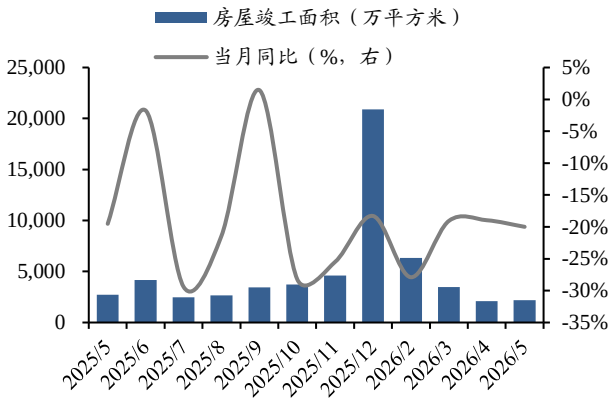
根据国家统计局数据，2026年1-5月全国房屋竣工面积14087万平方米，同比-23.4%，降幅较1-4月收窄0.6pct。单月来看，5月竣工面积2201万平方米，同比-20.0%，降幅较4月小幅走扩约1.0pct。“保交房”政策持续落地见效，存量项目推进对竣工端形成支撑，竣工累计降幅边际收窄。随着资金端压力逐步缓释及存量项目持续推进，竣工端有望延续企稳修复态势。

图5：1至5月累计竣工面积及同比变化



数据来源：国家统计局，东吴证券研究所

图6：5月单月竣工面积及同比变化



数据来源：国家统计局，东吴证券研究所

请务必阅读正文之后的免责声明部分

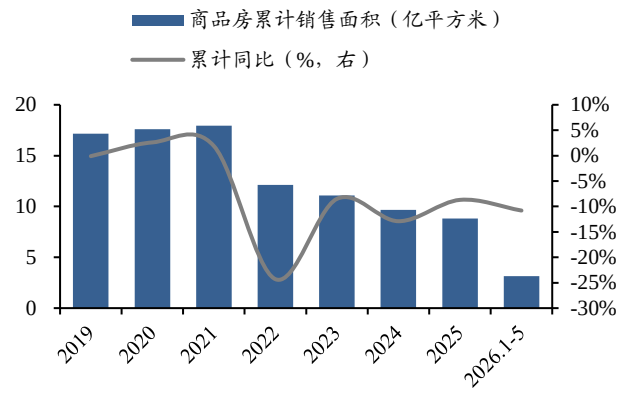
下载日志已记录，仅供内部参考

2. 销售金额持续改善，一线城市房价延续企稳

2.1. 销售金额降幅持续收窄，结构性修复特征明确

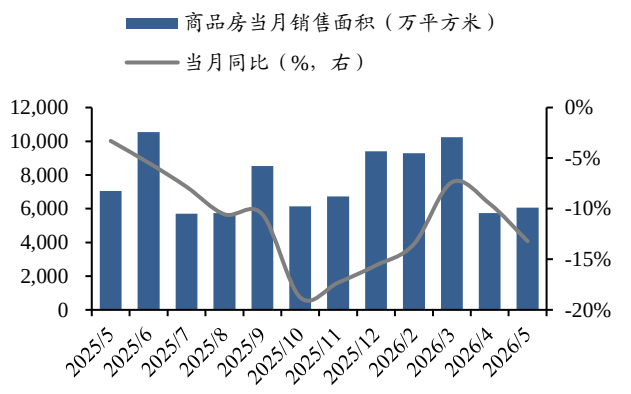
根据国家统计局数据，2026 年 1-5 月新建商品房销售面积 31320 万平方米，同比变化-10.8%，降幅较 1-4 月走扩 0.6pct；销售金额 29366 亿元，同比变化-13.5%，降幅较 1-4 月收窄 1.1pct。5 月单月销售面积 6062 万平方米，同比变化-13.2%；销售金额 6366 亿元，同比变化-9.3%。销售金额累计降幅持续收窄，核心城市改善型需求韧性以及各地因城施策持续加码对销售端形成有效支撑。5 月末商品房待售面积 77182 万平方米，同比下降 0.4%，库存压力有所缓释，供需格局逐步优化。

图7：1 至 5 月累计商品房销售面积及同比变化



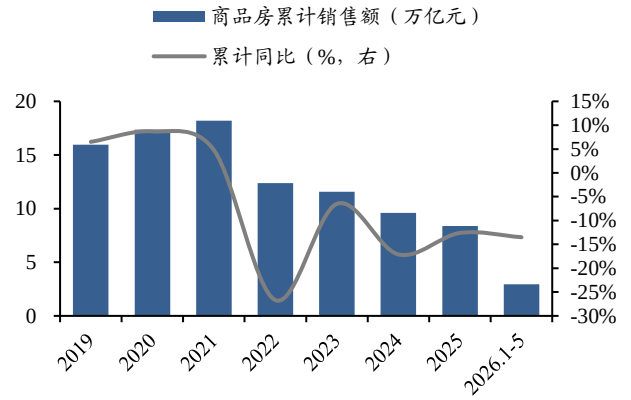
数据来源：国家统计局，东吴证券研究所

图8：5 月单月商品房销售面积及同比变化



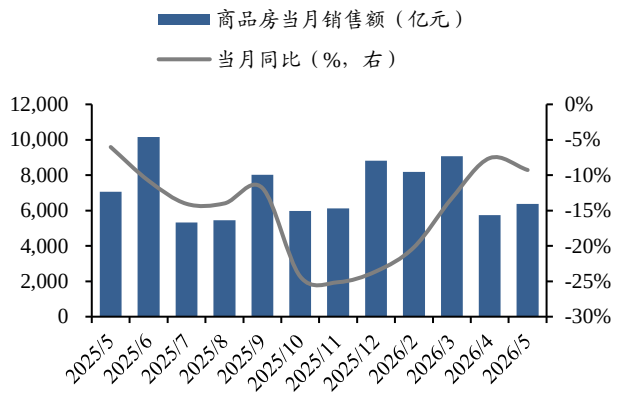
数据来源：国家统计局，东吴证券研究所

图9：1 至 5 月累计商品房销售金额及同比变化



数据来源：国家统计局，东吴证券研究所

图10：5 月单月商品房销售额及同比变化



数据来源：国家统计局，东吴证券研究所

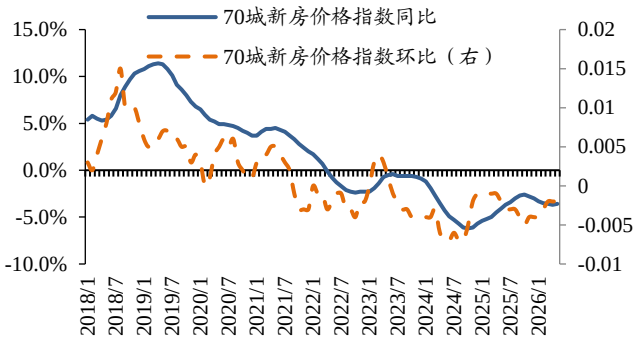
请务必阅读正文之后的免责声明部分

下载日志已记录，仅供内部参考

2.2. 70 城 5 月房价整体平稳，一线城市延续上涨

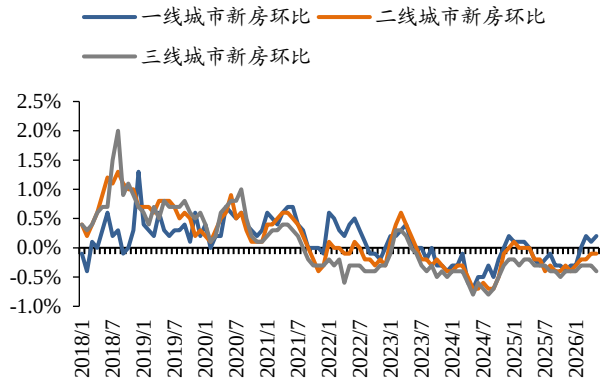
根据国家统计局数据，2026 年 5 月 70 个大中城市新建商品住宅销售价格环比-0.2%，与 4 月持平，同比-3.6%；二手住宅销售价格环比-0.3%，降幅较 4 月走扩 0.1pct，同比-5.9%。分城市能级看，5 月一线、二线、三线城市新房价格环比分别为+0.2%、-0.1%、-0.4%，较 4 月分别变化+0.1pct、持平、-0.1pct；二手房价格环比分别为+0.4%、-0.2%、-0.4%。一线城市新房和二手房价格均环比小幅回升，核心城市在改善型需求释放及供需结构相对较优的支撑下价格韧性持续体现。

图11： 5 月新房价格指数环比-0.2%，同比-3.6%



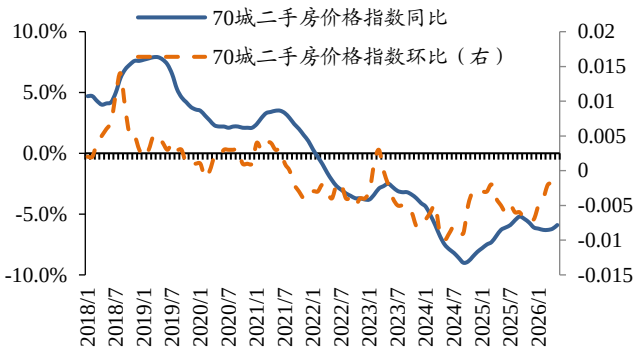
数据来源：国家统计局，东吴证券研究所

图12：5 月分级别新房价格指数环比走势



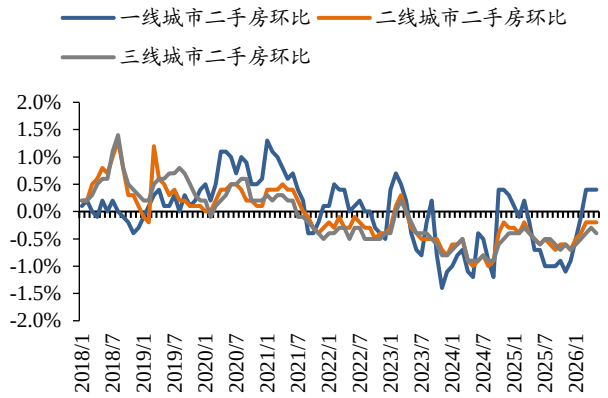
数据来源：国家统计局，东吴证券研究所

图13：5 月二手房价格指数环比-0.3%，同比-5.9%



数据来源：国家统计局，东吴证券研究所

图14：5 月分级别二手房价格指数环比走势



数据来源：国家统计局，东吴证券研究所

请务必阅读正文之后的免责声明部分

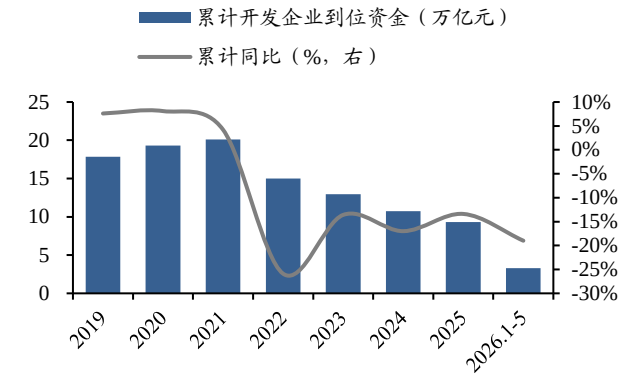
下载日志已记录，仅供内部参考

3. 销售回款持续改善，资金结构边际优化

3.1. 到位资金降幅走扩，1-5 月到位资金累计同比-19.0%

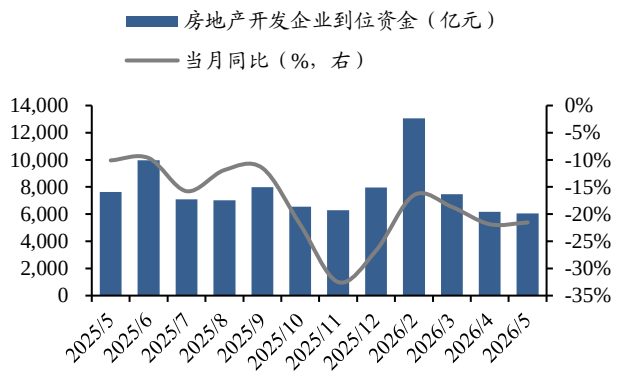
根据国家统计局数据，2026 年 1-5 月房地产开发企业到位资金 32756 亿元，同比变化-19.0%，降幅较 1-4 月走扩 0.6pct。5 月单月到位资金 6059 亿元，同比变化-21.5%，降幅较 4 月收窄 0.4pct。资金端整体仍处偏紧状态，销售端改善尚未充分传导至房企资金面。随着各地房地产支持政策持续落地、销售端边际修复以及融资协调机制推进，房企资金压力有望逐步缓释。

图15：1 至 5 月累计到位资金及同比变化



数据来源：国家统计局，东吴证券研究所

图16：5 月单月到位资金及同比变化



数据来源：国家统计局，东吴证券研究所

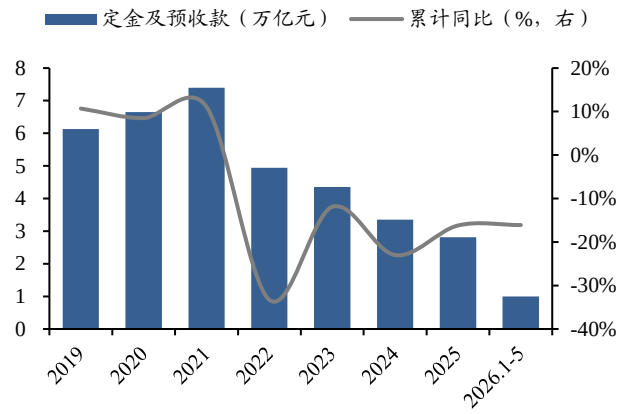
3.2. 资金来源表现分化，销售回款降幅收窄

根据国家统计局数据，2026 年 1-5 月房地产到位资金中，国内贷款 4875 亿元，同比-28.7%，降幅较 1-4 月走扩 2.8pct；自筹资金 11985 亿元，同比-13.0%，降幅较 1-4 月走扩 2.5pct；定金及预收款 10012 亿元，同比-16.1%，降幅较 1-4 月收窄 1.5pct；个人按揭贷款 4066 亿元，同比-28.0%，降幅较 1-4 月收窄 3.7pct。融资端及企业自身资金周转压力仍存，受政策驱动及销售端边际修复带动，定金及预收款、个人按揭贷款降幅持续收窄，销售回款相关资金逐步改善。

请务必阅读正文之后的免责声明部分

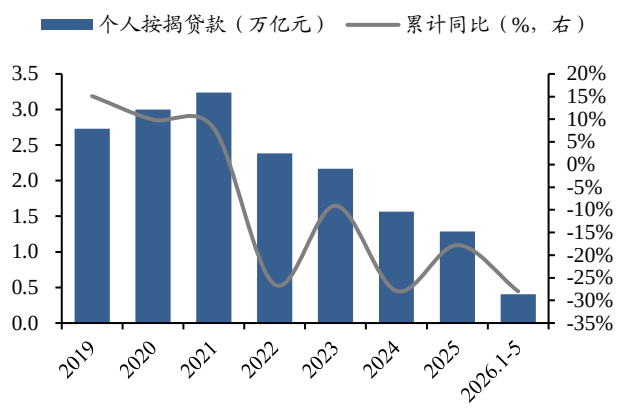
下载日志已记录，仅供内部参考

图17：1-5 月累计定金及预收款同比-16.1%



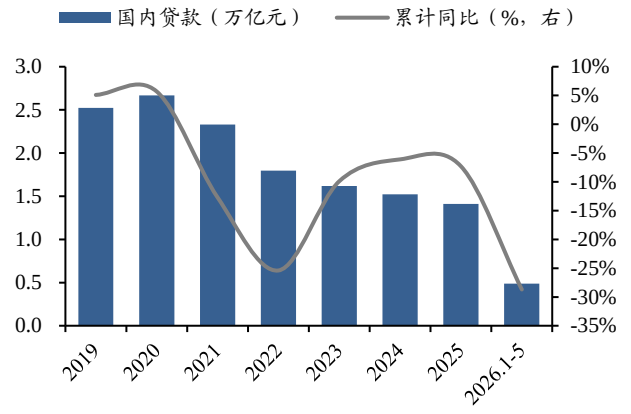
数据来源：国家统计局，东吴证券研究所

图18：1-5 月累计个人按揭贷款同比-28.0%



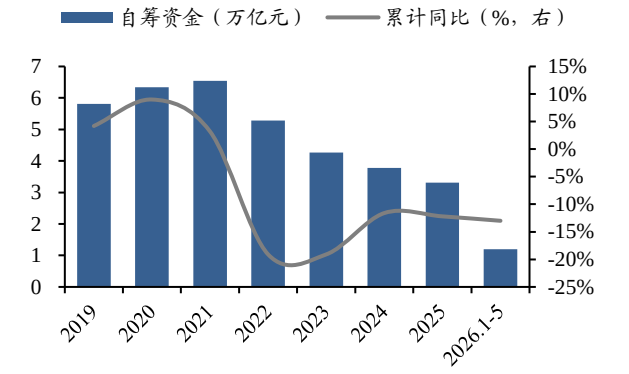
数据来源：国家统计局，东吴证券研究所

图19：1-5 月累计国内贷款同比-28.7%



数据来源：国家统计局，东吴证券研究所

图20：1-5 月累计自筹资金同比-13.0%



数据来源：国家统计局，东吴证券研究所

4. 投资建议

5 月销售金额降幅持续收窄，一线城市房价环比小幅回升，核心城市二手房成交活跃、挂牌量回落，供需关系逐步向好。当前行业大周期底部基本确认，核心城市凭借人口流入、改善需求释放及供给提质缩量，率先企稳的趋势进一步明确，后续数据边际转好有望带来估值修复空间。投资建议：1）房地产开发：推荐华润置地、新城控股、招商蛇口，建议关注保利发展；2）物业管理：推荐华润万象生活、绿城服务，建议关注保利物业、招商积余；3）房地产经纪：推荐贝壳，建议关注我爱我家。

请务必阅读正文之后的免责声明部分

下载日志已记录，仅供内部参考

5. 风险提示

（1）**政策效果不及预期。**若后续政策宽松力度或节奏弱于预期，地方执行效果不及市场判断，可能导致购房信心修复延后，销售回暖斜率放缓，从而影响行业整体修复进度。

（2）**销售与回款不及预期。**若宏观经济增长不及预期或居民收入预期偏弱，购房观望情绪可能加重，导致销售规模继续承压。核心城市修复不足可能影响全国销售与回款节奏，进而影响房企经营稳定性和行业企稳进程。

（3）**行业流动性风险加剧。**在融资恢复有限、偿债压力较高的背景下，若销售回款偏弱，房企资金链紧张可能加剧，局部风险有外溢可能。流动性恶化可能影响项目交付和市场信心，进而延缓行业信用修复。

下载日志已记录，仅供内部参考

东吴证券 SOOCHOW SECURITIES

免责声明

东吴证券股份有限公司经中国证券监督管理委员会批准，已具备证券投资咨询业务资格。

会因接收人收到本报告而视其为客户。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议，本公司及作者不对任何人因使用本报告中的内容所导致的任何后果负任何责任。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。

在法律许可的情况下，东吴证券及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券并进行交易，还可能为这些公司提供投资银行服务或其他服务。

市场有风险，投资需谨慎。本报告是基于本公司分析师认为可靠且已公开的信息，本公司力求但不保证这些信息的准确性和完整性，也不保证文中观点或陈述不会发生任何变更，在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。

本报告的版权归本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。经授权刊载、转发本报告或者摘要的，应当注明出处为东吴证券研究所，并注明本报告发布人和发布日期，提示使用本报告的风险，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。未经授权或未按要求刊载、转发本报告的，应当承担相应的法律责任。本公司将保留向其追究法律责任的权利。

东吴证券投资评级标准

投资评级基于分析师对报告发布日后 6 至 12 个月内行业或公司回报潜力相对基准表现的预期（A 股市场基准为沪深 300 指数，香港市场基准为恒生指数，美国市场基准为标普 500 指数，新三板基准指数为三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的），北交所基准指数为北证 50 指数），具体如下：

公司投资评级：

买入：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准在 15%以上；

增持：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准介于 5%与 15%之间；

中性：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准介于-5%与 5%之间；

减持：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准介于-15%与-5%之间；

卖出：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准在-15%以下。

行业投资评级：

增持： 预期未来 6 个月内，行业指数相对强于基准 5%以上；

中性： 预期未来 6 个月内，行业指数相对基准-5%与 5%；

减持： 预期未来 6 个月内，行业指数相对弱于基准 5%以上。

人在草木间

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应当充分考虑自身特定状况，如具体投资目的、财务状况以及特定需求等，并完整理解和使用本报告内容，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。

东吴证券研究所
苏州工业园区星阳街 5 号
邮政编码：215021
传真：（0512）62938527
公司网址： http://www.dwzq.com.cn