核心城市土拍热度持续走高，地产股短期调整已相对充分

行业评级 看好（维持）
国家/地区 中国
行业 房地产行业
报告发布日期 2026 年 06 月 15 日



核心观点

- **周观点：**

进入五月以来，尽管销售表现呈现季节性走弱，但土拍市场反季节性走强。一季度土拍市场相对平淡，一方面有去年高基数的影响，另一方面去年下半年核心城市房价的补跌也在一定程度上影响了房企的扩表节奏。但随着一季度京沪深楼市量价的不俗表现，房企的拿地信心也在不断恢复。近期核心城市土拍热度持续走高，上海、杭州、深圳等城市优质地块竞拍激烈、溢价水平可观。深圳连续两周出现高溢价成交地块，上周南山宅地成交楼面价 10.87 万元/㎡，创下深圳涉宅用地楼面单价历史新高，成为新的“单价地王”。本周的桂湾宅地，凭借板块稀缺宅地属性与成熟的居住氛围，更是超出市场预期，最终实现了 114%的溢价率，成交楼板价达到 9.59 万元/㎡。杭州方面，6 月 3 日出让的 4 宗涉宅用地平均溢价率达 41.9%，其中上城区九堡单元地块溢价率高达 61.51%，创下今年杭州土拍市场溢价率新高。上海近期土拍同样保持高位运行，核心地块平均竞拍轮次达 90 轮左右，溢价率维持在 33%-41%的较高水平。投资建议方面，5 月 17 日我们提示板块短期风险以来，板块已经充分回调一个月之久，一方面有相对脆弱的企稳预期在季节性走弱的数据面前信心波动的影响，另一方面也有市场整体回调的影响，本周则主要是因为后者。但我们也一再强调，板块预计不会跌破 3 月底 4 月初的前低，本周地产板块在市场相对较大的回调势能下依旧站稳了前低的平台位置。当前资本市场、房企、购房人、房东对于楼市的预期都明显好于前低，板块短期调整已经相对充分，当前位置机会大于风险。但也必须指出的是，随着天气逐渐炎热数据进一步环比走弱，以及中报季临近资金对于业绩能见度更高行业的青睐，接下来 1-2 个月时间内板块预计向上动能也并不充分，仍将以交易性震荡行情为主。按照此前报告中给到大家的配置建议，我们依然认为 8 月底 9 月初是年内下一个可能的重要择时窗口。

- **周度跟踪：**

1.二手房：

挂牌价方面，上海表现亮眼，近十四周上行，深圳两连涨。上海挂牌价周环比+0.19%，涨幅走阔 0.14pct，近十四周呈上行趋势；深圳挂牌价周环比+0.05%，涨幅走阔 0.02pct，已连续两周上行；北京挂牌价周环比-0.12%，跌幅走阔 0.01pct；广州挂牌价转负（-0.13%）；年初至今，北京、上海、广州、深圳挂牌价分别-1.80%、+1.53%、-2.10%、-0.61%。

挂牌量方面，一线除深圳外持续回落，深圳再度回升。全国挂牌量周环比转正（+0.24%）；北京周环比-0.19%，降幅走阔 0.02pct，近十三周呈下行趋势，年初至今累计下降 9.63%；上海周环比-0.28%，降幅收窄 0.43pct，近十三周呈下行趋势，年初至今累计下降 10.05%；广州周环比-0.06%，降幅收窄 0.08pct，已连续十四周下降，年初至今累计下降 4.77%；深圳挂牌量周环比转正（+0.45%），年初至今累计增加 2.43%，涨幅较往年同期大幅回落 26.05pct。

实时成交方面，广州两连涨后有所回落、深圳三连降。实时成交方面（二手房定金协议成交，领先网签半个月至一个月），截至 6 月 13 日，广州实时成交周环比转负（-10.1%），此前连续两周上涨；深圳周环比-12.2%，降幅走阔 10.0pct，已连续三周回落；截至 6 月 12 日，北京周环比-1.9%。网签方面，北京周环比转正（+3.3%）；上海周环比转正（+30.2%），此前连续三周回落；深圳周环比-3.4%，降幅收窄 4.2pct，已连续四周回落。

2.新房：

新房成交方面，一线城市延续回落趋势。北京新房成交二连降，周环比-14%，降幅收窄 24pct；上海连续三周下行，周环比-16%，降幅走阔 14pct；广州连续四周下行，周环比-9%，降幅收窄 15pct；深圳二连降，周环比-14%，降幅走阔 8pct。北上广深年初至今累计成交同比+0%、+31%、+14%、-26%。

投资建议与投资标的

择时建议参考周观点内容，标的方面我们推荐关注：（1）拿地力度高、京沪土储占比高的龙头房企；（2）楼市 K 型分化背景下，具备估值优势和预期差的下沉市场央企开发商；（3）也可适度关注深耕京沪的地方国企的交易性机会。

风险提示：逆周期调节政策不及预期、楼市改善不及预期、房企信用风险加剧

证券分析师

吴胤翔 执业证书编号：S0860526010001
wuyinxiang@orientsec.com.cn
021-63326320

相关报告

京沪深租金表现超预期，上海涨幅持续明显领跑	2026-06-08
城市更新规划并无超预期政策，重申板块逻辑在内不在外	2026-06-01
短期回调不改中期趋势，头部央企成长空间巨大	2026-05-25
短期预期已消化相对充分，中长期向上趋势不变	2026-05-18
上海楼市改善逻辑逐步从“买得起”走向“愿意买”	2026-05-11
广深新政效果初显，上海 4 月涨价资产呈现一定从低总价往高总价传导迹象	2026-05-06
“银四”变“金四”，成交量同比高增	2026-04-27
成交量再次回升，挂牌量持续下行，上海房价彰显韧性	2026-04-20
实时成交延续回落，上海量价一枝独秀	2026-04-13
如何理解近期楼市基本面边际变化的“同”与“不同”：周期问底系列深度（一）	2026-04-10
成交量继续回落，北上广挂牌量持续下行	2026-04-07
小阳春成交量高峰已过，上海景气度指标全面领跑	2026-03-30
小阳春表现分化，京沪有望引领楼市拐点	2026-03-23
小阳春重点关注价格表现而非成交量，严控新增建设用地不等于暂停供地	2026-03-16
两会地产无新增表述，“沪七条”后一周上海楼市升温明显	2026-03-12
两会地产无新增表述，重申政策思路一贯性	2026-03-05
上海打响一线宽松发令枪，看好核心城市小阳春表现	2026-03-04
春节楼市走势平稳，重申关注香港地产	2026-02-25
把握长期趋势，拥抱短期行情	2026-02-11

有关分析师的申明，见本报告最后部分。其他重要信息披露见分析师申明之后部分，或请与您的投资代表联系。并请阅读本证券研究报告最后一页的免责申明。

下载日志已记录，仅供内部参考

目录

一：市场表现.....4
1.1：内房股指数跑赢恒指.....4
1.1.1：A 股板块：房地产指数周跌幅 2.18%，跑输沪深 300 4
1.1.2：H 股板块：内房股指数跑赢恒指 5
1.2：个股表现.....5
1.2.1：A 股个股表现：京投发展周跌幅 20.03% 5
1.2.2：H 股个股表现：龙湖集团周涨幅 12.47% 6
二：二手房周度跟踪.....7
2.1：挂牌价：上海近十四周上行，深圳两连涨.....7
2.2：挂牌量：一线除深圳外持续回落.....8
2.3：成交量：广州两连涨后有所回落、深圳三连降.....10
2.4：议价率：上海三连降，一线除上海外议价率均有所走阔.....12
三：新房周度跟踪.....13
3.1：成交：一线城市新房成交延续回落趋势.....13
3.2：库存及去化：一线城市新房库存持续下降，降幅有所收窄.....13
四：房企融资：新增债券融资 149.02 亿元，周环比-30.3%.....14
五：行业政策及新闻：5 月份 CPI 环比下降 0.1%，居住价格环比下降 0.1% 15
六：投资建议.....16
七：风险提示.....16

有关分析师的申明，见本报告最后部分。其他重要信息披露见分析师申明之后部分，或请与您的投资代表联系。并请阅读本证券研究报告最后一页的免责申明。

下载日志已记录，仅供内部参考

图表目录

图 1：申万房地产指数周跌幅 2.18%，相对沪深 300 收益-1.36% 4
图 2：板块周涨跌幅比较：房地产表现位居中游....4
图 3：香港内房股周涨幅 1.95%、港资房企周跌幅 1.84%，相对收益分别为+2.93%、-0.87% 5
图 4：挂牌价走势（单位：元/㎡，周度更新）：全国周环比-0.08% 7
图 5：分线城市二手房挂牌量变化：一线城市挂牌量周环比-0.03% 9
图 6：北京-二手房挂牌量价：挂牌量周环比-0.19% 10
图 7：上海-二手房挂牌量价：挂牌量周环比-0.28% 10
图 8：广州-二手房挂牌量价：挂牌量周环比-0.06% 10
图 9：深圳-二手房挂牌量价：挂牌量周环比+0.45% 10
图 10：一线城市二手房日度实时成交（套，七日移动平均）：周环比-1.8% 11
图 11：二线城市二手房日度实时成交（套，七日移动平均）：周环比-0.5% 11
图 12：北京-二手房日度实时成交（套，七日移动平均）：周环比-1.9% 11
图 13：上海-二手房日度实时成交（套，七日移动平均）：周环比+2.0% 11
图 14：广州-二手房日度实时成交（套，七日移动平均）：周环比-10.1% 11
图 15：深圳-二手房日度实时成交（套，七日移动平均）：周环比-12.2% 11
图 16：一线城市议价率走势图（月度更新，截至 2026 年 4 月）：上海环比下降 0.3pct....12

表 1：A 股上周房地产股票涨跌幅榜：京投发展周跌幅 20.03% 5
表 2：H 股香港内房股上周涨跌幅榜：龙湖集团周涨幅 12.47% 6
表 3：H 股港资房企上周涨跌幅榜：港铁公司周涨幅 0.83%....6
表 4：挂牌价历史复盘（单位：元/㎡，周度更新）：上海自底部反弹幅度为 1.7%....8
表 5：挂牌价变化（单位：元/㎡，周度更新）：上海年同比-7.9% 8
表 6：挂牌量变化：全国周环比+0.24% 9
表 7：挂牌量历史复盘（单位：套）：一线城市自高点回落 9.9%....9
表 8：挂牌量历史复盘（单位：套）：上海挂牌量自高点回落 30.4% 9
表 9：实时成交量变化（七日移动平均）：广州环比转负 12
表 10：一线城市议价率变化（月度更新，截至 2026 年 4 月）：上海环比下降 0.3pct 12
表 11：二线城市议价率变化（月度更新，截至 2026 年 4 月）：杭州环比下降 0.5pct....12
表 12：上周 10 大城市新房成交情况（单位：万方）：北京二连降 13
表 13：新房库存、去化周期情况：一线城市新房库存周环比下降 0.3%....13
表 14：房地产企业上周融资明细：房企新增债券融资 149.02 亿元....14
表 15：上周房地产行业政策及新闻：5 月份 CPI 环比下降 0.1%，居住价格环比下降 0.1%....15

有关分析师的申明，见本报告最后部分。其他重要信息披露见分析师申明之后部分，或请与您的投资代表联系。并请阅读本证券研究报告最后一页的免责申明。

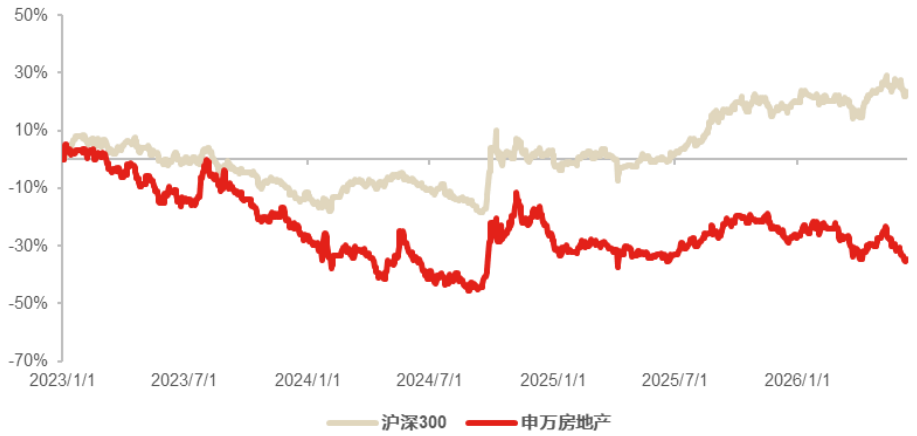
下载日志已记录，仅供内部参考

一：市场表现

1.1：内房股指数跑赢恒指

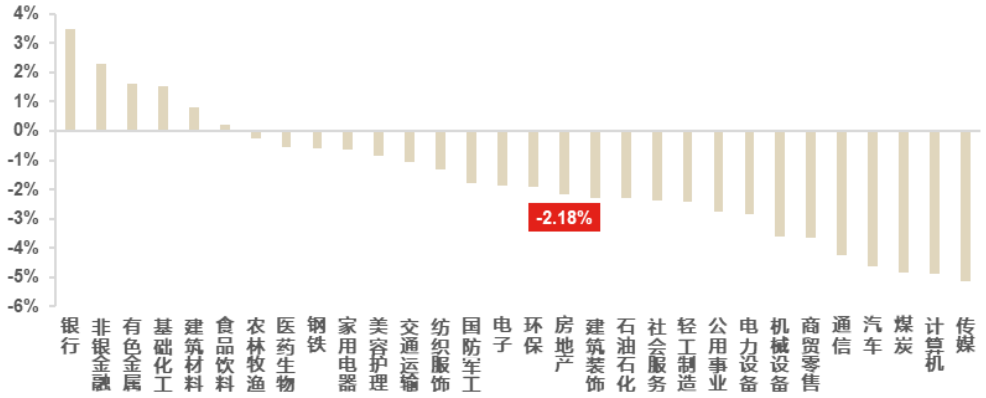
1.1.1：A 股板块：房地产指数周跌幅 2.18%，跑输沪深 300

图 1：申万房地产指数周跌幅 2.18%，相对沪深 300 收益-1.36%



数据来源：Choice、东方证券研究所　　注：以 2023 年 1 月 1 日为基准；数据更新至 2026/06/12；相对收益比较基准为沪深 300 指数

图 2：板块周涨跌幅比较：房地产表现位居中游



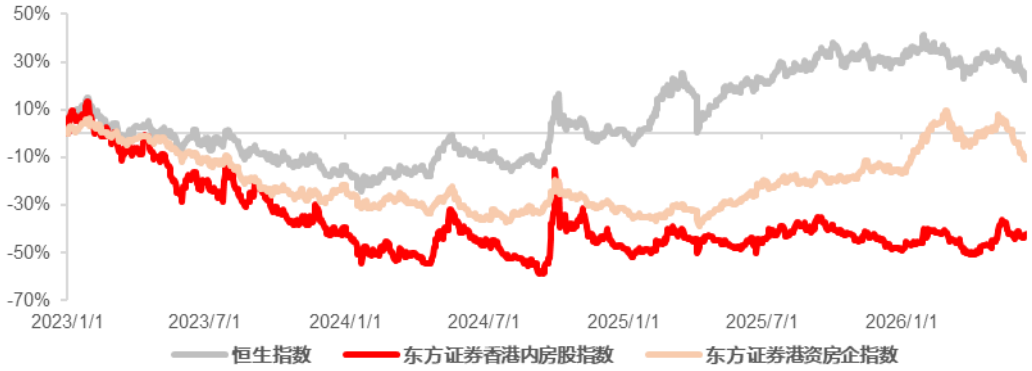
数据来源：Choice、东方证券研究所　　注：数据更新至 2026/06/12

有关分析师的申明，见本报告最后部分。其他重要信息披露见分析师申明之后部分，或请与您的投资代表联系。并请阅读本证券研究报告最后一页的免责申明。

下载日志已记录，仅供内部参考

1.1.2：H 股板块：内房股指数跑赢恒指

图 3：香港内房股周涨幅 1.95%、港资房企周跌幅 1.84%，相对收益分别为+2.93%、-0.87%



数据来源：Choice、东方证券研究所 注：以 2023 年 1 月 1 日为基准　　注：香港内房股包含 73 家 H 股上市公司、港资房企包含 14 家 H 股上市公司；数据更新至 2026/06/12；相对收益比较基准为恒生指数

1.2：个股表现

1.2.1：A 股个股表现：京投发展周跌幅 20.03%

表 1：A 股上周房地产股票涨跌幅榜：京投发展周跌幅 20.03%

	涨幅		跌幅	
1	**阳光股份 (000608.SZ)**	**16.67%**	**京投发展 (600683.SH)**	**-20.03%**
2	冠城新材 (600067.SH)	15.61%	京能置业 (600791.SH)	-17.64%
3	天地源 (600665.SH)	13.68%	绿发电力 (000537.SZ)	-15.02%
4	天府文旅 (000558.SZ)	11.08%	苏宁环球 (000718.SZ)	-13.04%
5	亚太实业 (000691.SZ)	10.65%	首开股份 (600376.SH)	-12.60%

数据来源：Choice、东方证券研究所；数据更新至 2026/06/12

有关分析师的申明，见本报告最后部分。其他重要信息披露见分析师申明之后部分，或请与您的投资代表联系。并请阅读本证券研究报告最后一页的免责申明。

下载日志已记录，仅供内部参考

1.2.2：H 股个股表现：龙湖集团周涨幅 12.47%

表 2：H 股香港内房股上周涨跌幅榜：龙湖集团周涨幅 12.47%

	涨幅		跌幅	
1	**国恩科技 (2768.HK)**	**40.43%**	**旭辉控股集团 (0884.HK)**	**-15.00%**
2	龙湖集团 (0960.HK)	12.47%	富力地产 (2777.HK)	-14.06%
3	国锐生活 (0108.HK)	8.87%	中骏集团控股 (1966.HK)	-13.79%
4	龙光集团 (3380.HK)	5.52%	世茂集团 (0813.HK)	-11.34%
5	华侨城(亚洲)(3366.HK)	5.24%	绿景中国地产 (0095.HK)	-10.22%

数据来源：Choice、东方证券研究所　　注：香港内房股包含 73 家 H 股上市公司；数据更新至 2026/06/12

表 3：H 股港资房企上周涨跌幅榜：港铁公司周涨幅 0.83%

	涨幅		跌幅	
1	**港铁公司 (0066.HK)**	**0.83%**	**九龙仓集团 (0004.HK)**	**-7.18%**
2	太古地产 (1972.HK)	0.65%	希慎兴业 (0014.HK)	-5.30%
3	长实集团 (1113.HK)	0.17%	嘉里建设 (0683.HK)	-4.65%
4	—	—	恒基地产 (0012.HK)	-3.30%
5	—	—	新鸿基地产 (0016.HK)	-3.23%

数据来源：Choice、东方证券研究所　　注：港资房企包含 14 家 H 股上市公司；数据更新至 2026/06/12

有关分析师的申明，见本报告最后部分。其他重要信息披露见分析师申明之后部分，或请与您的投资代表联系。并请阅读本证券研究报告最后一页的免责申明。

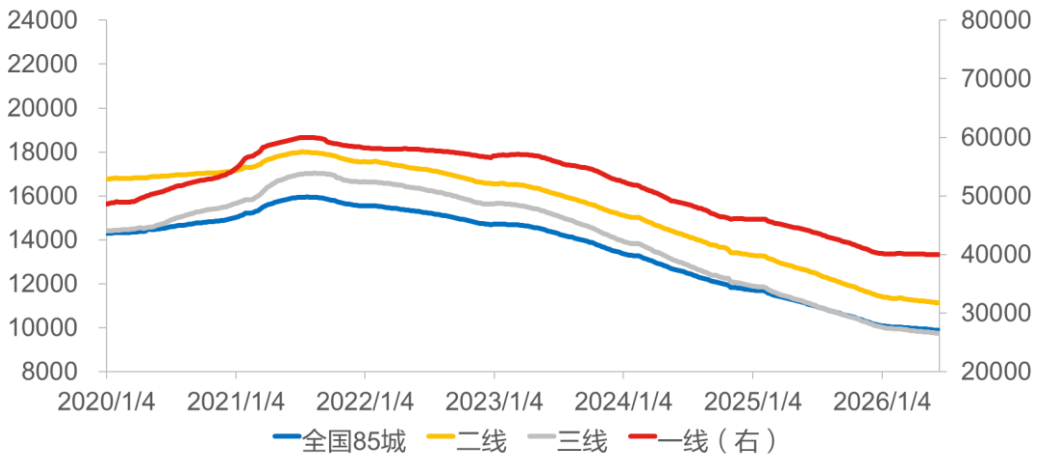
下载日志已记录，仅供内部参考

二：二手房周度跟踪

2.1：挂牌价：上海近十四周上行，深圳两连涨

上海表现亮眼，挂牌价近十四周上行，深圳两连涨。上海挂牌价周环比+0.19%，涨幅走阔0.14pct，近十四周呈上行趋势；深圳挂牌价周环比+0.05%，涨幅走阔 0.02pct，已连续两周上行；北京挂牌价周环比-0.12%，跌幅走阔 0.01pct；广州挂牌价转负（-0.13%）；年初至今，北京、上海、广州、深圳挂牌价分别-1.80%、+1.53%、-2.10%、-0.61%。

图 4：挂牌价走势（单位：元/㎡，周度更新）：全国周环比-0.08%



数据来源：冰山数据、东方证券研究所　　注：数据更新至 2026/6/13

有关分析师的申明，见本报告最后部分。其他重要信息披露见分析师申明之后部分，或请与您的投资代表联系。并请阅读本证券研究报告最后一页的免责申明。

下载日志已记录，仅供内部参考

表 4：挂牌价历史复盘（单位：元/㎡，周度更新）：上海自底部反弹幅度为 1.7%

历史最高点（近20年）	全国85城	一线	二线	三线
	15949	59971	18003	17032
高点对应日	2021/7/17	2021/7/10	2021/7/3	2021/8/7
自高点回落	-38.1%	-33.3%	-38.1%	-42.7%
自底部反弹（近5年）	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
历史最高点（近20年）	北京	上海	广州	深圳
	60997	70678	34699	80139
高点对应日	2017/3/11	2021/7/3	2021/8/21	2021/2/13
自高点回落	-35.3%	-31.7%	-38.1%	-36.7%
自底部反弹（近5年）	0.0%	1.7%	0.0%	0.1%

数据来源：冰山数据、东方证券研究所　　注：数据更新至 2026/6/13

表 5：挂牌价变化（单位：元/㎡，周度更新）：上海年同比-7.9%

2026/6/13	北京	上海	广州	深圳
当前价	39475	48279	21496	50696
周环比	-0.1%	0.2%	-0.1%	0.1%
月同比	-0.4%	0.3%	-0.4%	0.1%
年同比	-12.5%	-7.9%	-10.2%	-6.9%

数据来源：冰山数据、东方证券研究所　　注：（1）数据更新至 2026/6/13；（2）周环比、月同比、年同比的对应日分别为上周六、2026/05/16、2025/06/14

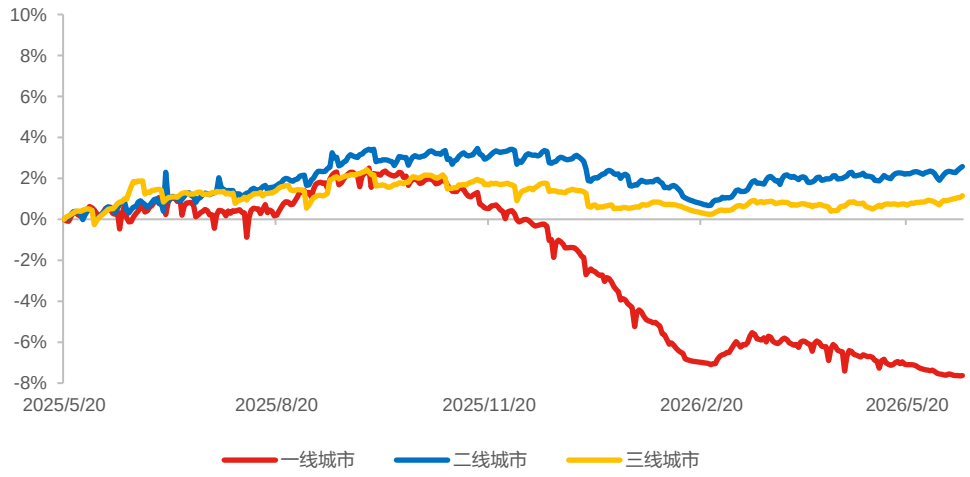
2.2：挂牌量：一线除深圳外持续回落

一线除深圳外供给持续回落，深圳挂牌量再度回升。全国挂牌量周环比转正（+0.24%）；北京周环比-0.19%，降幅走阔 0.02pct，近十三周呈下行趋势，年初至今累计下降 9.63%；上海周环比-0.28%，降幅收窄 0.43pct，近十三周呈下行趋势，年初至今累计下降 10.05%；广州周环比-0.06%，降幅收窄 0.08pct，已连续十四周下降，年初至今累计下降 4.77%；深圳挂牌量周环比转正（+0.45%），年初至今累计增加 2.43%，涨幅较往年同期大幅回落 26.05pct。

有关分析师的申明，见本报告最后部分。其他重要信息披露见分析师申明之后部分，或请与您的投资代表联系。并请阅读本证券研究报告最后一页的免责申明。

下载日志已记录，仅供内部参考

图 5：分线城市二手房挂牌量变化：一线城市挂牌量周环比-0.03%



数据来源：冰山数据、东方证券研究所　注：数据更新至 2026/6/13；以 2025/05/20 为基准日

表 6：挂牌量变化：全国周环比+0.24%

	北京	上海	广州	深圳	一线城市	二线城市	三线城市	五十城
周环比	-0.19%	-0.28%	-0.06%	0.45%	-0.03%	0.28%	0.24%	0.24%
月同比	-0.78%	-1.61%	-0.53%	0.75%	-0.55%	0.59%	0.42%	0.44%
年同比	-12.87%	-29.17%	-4.98%	41.12%	-7.20%	1.84%	0.31%	0.53%

数据来源：冰山数据、东方证券研究所　注：（1）数据更新至 2026/6/13；（2）周环比、月同比、年同比的基数分别为上周六、上月同日、去年同日。

表 7：挂牌量历史复盘（单位：套）：一线城市自高点回落 9.9%

近一年	一线城市	二线城市	三线城市	五十城
历史高点	476050	2950359	963848	4387894
高点对应日	2025/9/29	2025/11/15	2025/9/28	2025/9/29
高点回落	-9.9%	-0.9%	-1.2%	-1.9%
自底部反弹	0.0%	1.9%	0.9%	1.4%

数据来源：冰山数据、东方证券研究所　注：（1）数据更新至 2026/6/13；（2）分线及五十城的高点、底部的计算区间为近一年内。

表 8：挂牌量历史复盘（单位：套）：上海挂牌量自高点回落 30.4%

近两年	北京	上海	广州	深圳
历史高点	143210	120270	150873	89104
高点对应日	2025/9/20	2024/10/19	2024/10/1	2026/6/13
高点回落	-16.9%	-30.4%	-9.2%	0.0%
自底部反弹	1.7%	0.0%	0.1%	5.1%

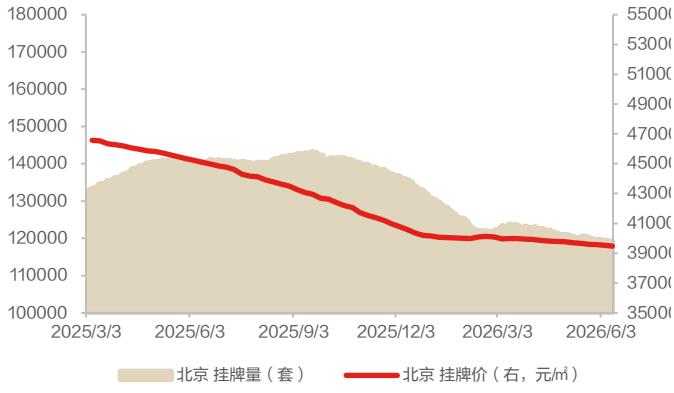
数据来源：冰山数据、东方证券研究所　注：（1）数据更新至 2026/6/13；（2）北上广深四城的高点、底部的计算区间为近两年内。

人在草木间

有关分析师的申明，见本报告最后部分。其他重要信息披露见分析师申明之后部分，或请与您的投资代表联系。并请阅读本证券研究报告最后一页的免责申明。

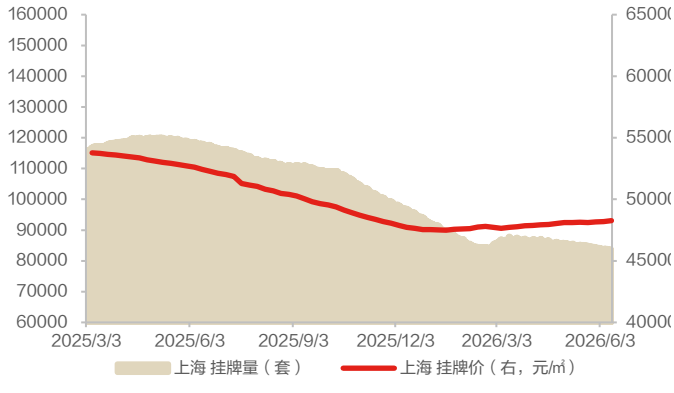
下载日志已记录，仅供内部参考

图 6：北京-二手房挂牌量价：挂牌量周环比-0.19%



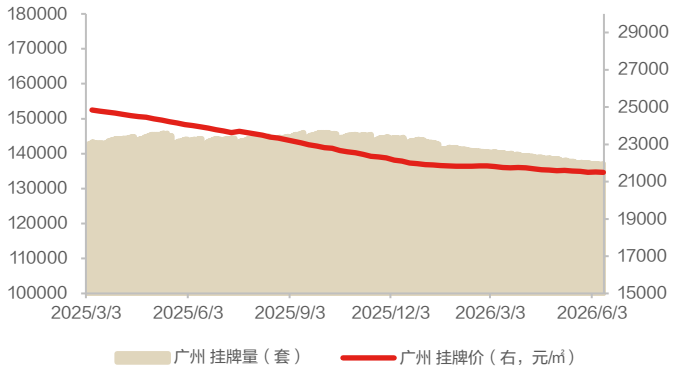
数据来源：冰山数据、东方证券研究所
注：挂牌量、挂牌价数据更新至 2026/06/13

图 7：上海-二手房挂牌量价：挂牌量周环比-0.28%



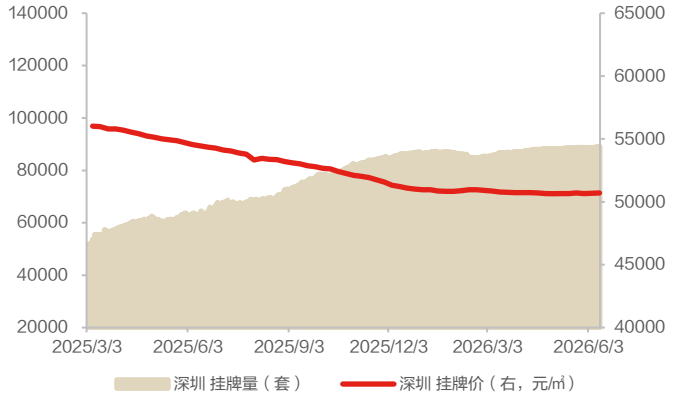
数据来源：冰山数据、东方证券研究所
注：挂牌量、挂牌价数据更新至 2026/06/13

图 8：广州-二手房挂牌量价：挂牌量周环比-0.06%



数据来源：冰山数据、东方证券研究所
注：挂牌量、挂牌价数据更新至 2026/06/13

图 9：深圳-二手房挂牌量价：挂牌量周环比+0.45%



数据来源：冰山数据、东方证券研究所
注：挂牌量、挂牌价数据更新至 2026/06/13

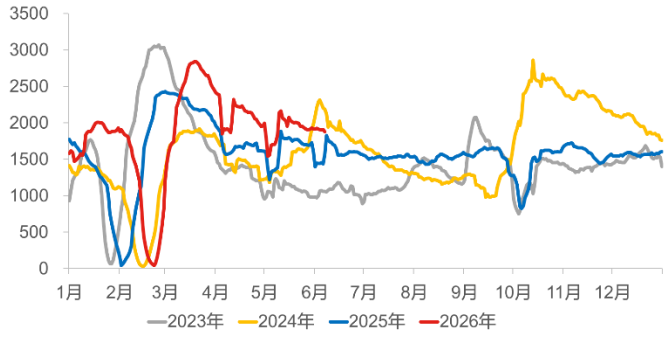
2.3：成交量：广州两连涨后有所回落、深圳三连降

实时成交方面，广州两连涨后有所回落、深圳三连降。实时成交方面（二手房定金协议成交，领先网签半个月至一个月），截至 6 月 13 日，广州实时成交周环比转负（-10.1%），此前连续两周上涨；深圳周环比-12.2%，降幅走阔 10.0pct，已连续三周回落；截至 6 月 12 日，北京周环比-1.9%。网签方面，北京周环比转正（+3.3%）；上海周环比转正（+30.2%），此前连续三周回落；深圳周环比-3.4%，降幅收窄 4.2pct，已连续四周回落。

有关分析师的申明，见本报告最后部分。其他重要信息披露见分析师申明之后部分，或请与您的投资代表联系。并请阅读本证券研究报告最后一页的免责申明。

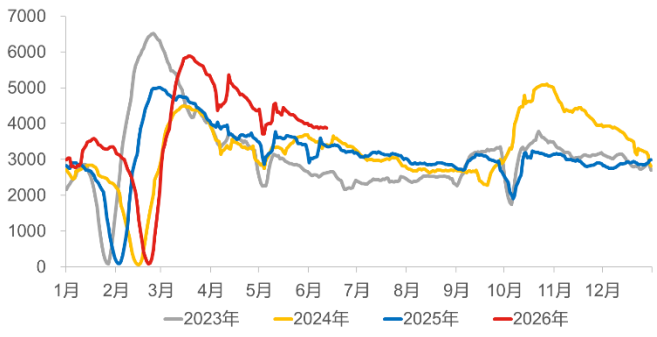
下载日志已记录，仅供内部参考

图 10：一线城市二手房日度实时成交（套，七日移动平均）：周环比-1.8%



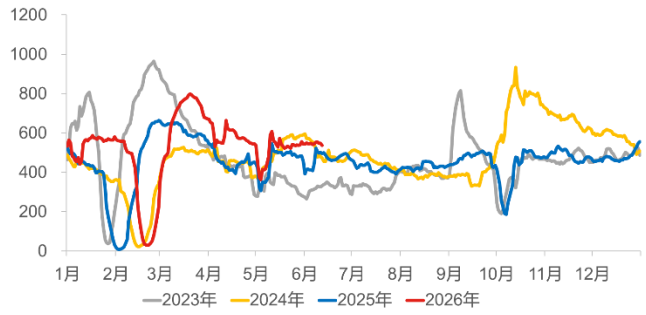
数据来源：冰山数据、东方证券研究所　注：数据更新至 2026/06/07

图 11：二线城市二手房日度实时成交（套，七日移动平均）：周环比-0.5%



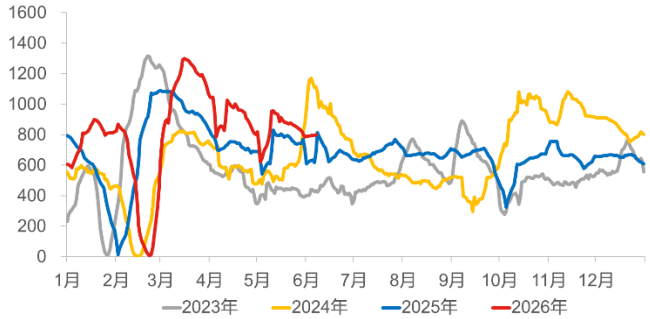
数据来源：冰山数据、东方证券研究所　注：数据更新至 2026/06/12

图 12：北京-二手房日度实时成交（套，七日移动平均）：周环比-1.9%



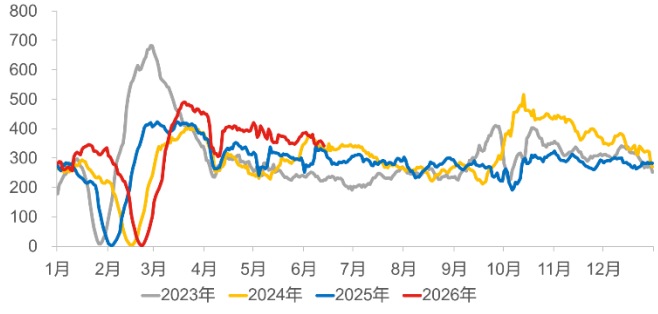
数据来源：冰山数据、东方证券研究所　注：数据更新至 2026/06/12

图 13：上海-二手房日度实时成交（套，七日移动平均）：周环比+2.0%



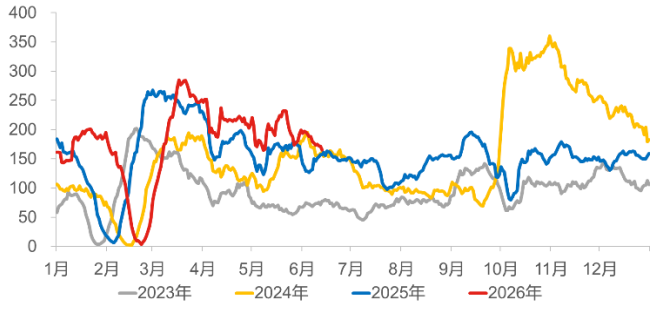
数据来源：冰山数据、东方证券研究所　注：数据更新至 2026/06/07

图 14：广州-二手房日度实时成交（套，七日移动平均）：周环比-10.1%



数据来源：冰山数据、东方证券研究所　注：数据更新至 2026/06/13

图 15：深圳-二手房日度实时成交（套，七日移动平均）：周环比-12.2%



数据来源：冰山数据、东方证券研究所　注：数据更新至 2026/06/13

有关分析师的申明，见本报告最后部分。其他重要信息披露见分析师申明之后部分，或请与您的投资代表联系。并请阅读本证券研究报告最后一页的免责申明。

下载日志已记录，仅供内部参考

表 9：实时成交量变化（七日移动平均）：广州环比转负

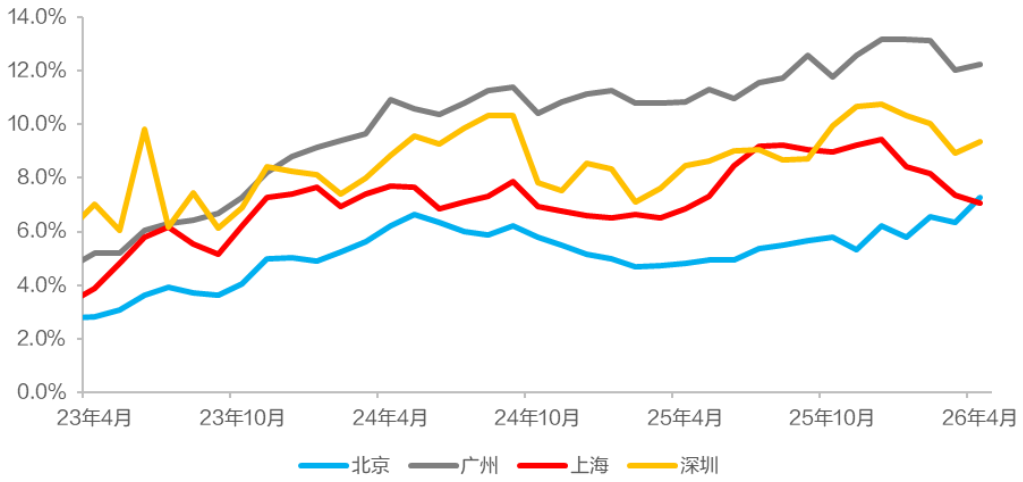
	北京	上海	广州	深圳	一线城市	二线城市
周环比	-1.9%	2.0%	-10.1%	-12.2%	-1.8%	-0.5%
月同比	-4.0%	10.2%	-3.3%	-18.2%	10.2%	-10.1%
年同比	8.5%	15.5%	5.1%	5.3%	19.5%	15.5%

数据来源：冰山数据、东方证券研究所 注：（1）广州、深圳数据更新至 26/06/13；北京、二线城市数据更新至 26/06/12；上海、一线城市数据更新至 26/06/07；（2）周环比、月同比、年同比基数分别为上周同日、上月同日、上年同日。

2.4：议价率：上海三连降，一线除上海外议价率均有所走阔

上海议价率三连降，一线除上海外议价率均有所走阔。2026 年 4 月，北京、上海、广州、深圳议价率分别为 7.3%、7.1%、12.3%、9.4%，其中上海议价率月环比下降 0.3pct，已连续 3 月下行；北京、广州、深圳月环比分别增加 0.9pct、0.2pct、0.4pct。

图 16：一线城市议价率走势图（月度更新，截至 2026 年 4 月）：上海环比下降 0.3pct



数据来源：冰山数据、东方证券研究所 注：议价率=100%-实际成交价/挂牌价；月环比=本月议价率-上月议价率

表 10：一线城市议价率变化（月度更新，截至 2026 年 4 月）：上海环比下降 0.3pct

一线城市	北京	上海	广州	深圳
议价率	7.3%	7.1%	12.3%	9.4%
月环比	0.9%	-0.3%	0.2%	0.4%
年同比	2.5%	0.2%	1.4%	0.9%

数据来源：冰山数据、东方证券研究所 注：（1）月环比=本月议价率-上月议价率；（2）年同比=本月议价率-上年同月议价率。

表 11：二线城市议价率变化（月度更新，截至 2026 年 4 月）：杭州环比下降 0.5pct

二线城市	长沙	成都	杭州	合肥	南京	青岛	沈阳	苏州	天津	武汉	西安	宁波	重庆	郑州	厦门
议价率	11.6%	8.2%	12.2%	11.5%	12.5%	11.1%	10.2%	9.4%	7.6%	12.8%	11.4%	10.4%	11.0%	11.6%	11.4%
月环比	0.6%	0.6%	-0.5%	-0.5%	0.1%	-0.3%	1.0%	1.0%	-0.5%	0.0%	-0.4%	-0.8%	0.4%	0.4%	-1.5%
年同比	2.6%	3.0%	-0.2%	2.5%	2.2%	0.7%	0.8%	1.3%	-0.3%	1.2%	3.3%	2.2%	3.6%	2.9%	1.5%

数据来源：冰山数据、东方证券研究所 注：（1）月环比=本月议价率-上月议价率；（2）年同比=本月议价率-上年同月议价率。

有关分析师的申明，见本报告最后部分。其他重要信息披露见分析师申明之后部分，或请与您的投资代表联系。并请阅读本证券研究报告最后一页的免责申明。

下载日志已记录，仅供内部参考

三：新房周度跟踪

3.1：成交：一线城市新房成交延续回落趋势

一线城市新房成交延续回落趋势。北京新房成交二连降，周环比-14%，降幅收窄 24pct；上海连续三周下行，周环比-16%，降幅走阔 14pct；广州连续四周下行，周环比-9%，降幅收窄 15pct；深圳二连降，周环比-14%，降幅走阔 8pct。北上广深年初至今累计成交同比+0%、+31%、+14%、-26%。

表 12：上周 10 大城市新房成交情况（单位：万方）：北京二连降

2026/6/13	北京	上海	广州	深圳	一线城市（四个）	杭州	青岛	武汉	济南	嘉兴	温州	二、三线城市（六个）	十城汇总
周累计成交	10.26	21.42	12.95	6.05	50.66	7.55	10.43	10.29	7.31	3.35	0.05	38.97	89.63
周环比	-14%	-16%	-9%	-14%	-14%	-22%	-13%	-36%	-14%	-24%	-30%	-23%	-18%
年同比	24%	5%	14%	23%	13%	3%	-13%	-58%	11%	-35%	-99%	-39%	-18%
本月累计成交	19.82	43.54	24.11	12.69	100.15	17.20	20.74	22.21	14.64	6.73	0.11	81.63	181.78
月环比	50%	30%	3%	2%	22%	26%	24%	-43%	3%	10%	49%	-9%	6%
年同比	33%	31%	39%	57%	36%	14%	-7%	-35%	18%	-31%	-99%	-26%	-1%
年初至今累计成交	222.44	449.45	299.18	105.21	1076.28	162.60	262.50	418.53	196.85	145.51	2.01	1187.99	2264.27
同比	0%	31%	14%	-26%	11%	-22%	-4%	5%	-13%	17%	-99%	-23%	-10%

数据来源：Choice、东方证券研究所

注：（1）新房成交十大城市分别为北京、上海、广州、深圳、杭州、青岛、武汉、济南、嘉兴、温州；（2）数据更新至 2026/06/13；（3）周累计成交统计区间为上周日至周六；（4）周累计成交的周环比、年同比基数分别为上周累计成交、上年同日周累计成交；（5）月累计成交的月环比、年同比基数为上月同日的月累计成交、上年同日的月累计成交。

3.2：库存及去化：一线城市新房库存持续下降，降幅有所收窄

一线城市新房库存持续下降，降幅有所收窄。我们跟踪的 10 个样本城市新房库存面积 7566.60 万方，周环比基本持平；一线城市新房库存 2767.62 万方，周环比下降 0.3%，跌幅收窄 0.1pct。

表 13：新房库存、去化周期情况：一线城市新房库存周环比下降 0.3%

2026/6/11	十大城市	一线城市	二线城市
库存面积（万方）	7566.60	2767.62	4798.99
周环比	0.0%	-0.3%	0.1%
年同比	-3.2%	-9.2%	0.5%
去化周期（月）	21.0	12.4	35.2
周环比	4.6	2.7	7.9
年同比	-3.4	-3.1	-3.4

数据来源：Choice、东方证券研究所

注：（1）10 个样本城市分别为北京、上海、广州、深圳、杭州、南京、青岛、苏州、南昌、厦门；（2）数据更新至 2026/06/11；（3）库存面积的周环比、年同比基数为上周同日、上年同日

有关分析师的申明，见本报告最后部分。其他重要信息披露见分析师申明之后部分，或请与您的投资代表联系。并请阅读本证券研究报告最后一页的免责申明。

下载日志已记录，仅供内部参考

四：房企融资：新增债券融资 149.02 亿元，周环比-30.3%

上周（6/8-6/12）房地产企业融资规模合计 149.02 亿元，周环比-30.3%；年初至今房地产企业融资规模合计 1839.96 亿元，年同比-29.0%。

表 14：房地产企业上周融资明细：房企新增债券融资 149.02 亿元

序号	发行人全称	企业性质	发行总额（亿）	加权融资成本（%）	期限（年）	起息日	YY 评级
1	京投发展股份有限公司	地方国有企业	20	1.94	3.00	2026-06-12	7+
2	中华企业股份有限公司	地方国有企业	20	1.87	5.00	2026-06-10	5+
3	上海陆家嘴(集团)有限公司	地方国有企业	19.82	1.67	3.00	2026-06-12	3
4	广州市城市建设开发有限公司	地方国有企业	19	1.97	7.00	2026-06-10	4+
5	金融街控股股份有限公司	地方国有企业	18.5	2.70	5.00	2026-06-12	5
6	北京首都开发股份有限公司	地方国有企业	17	3.14	5.00	2026-06-12	5-
7	厦门安居控股集团有限公司	地方国有企业	14	1.69	4.00	2026-06-12	5+
8	中新苏州工业园区开发集团股份有限公司	地方国有企业	10	1.69	3.00	2026-06-08	4
9	苏州恒泰控股集团有限公司	地方国有企业	7.7	1.70	3.00	2026-06-12	5
10	上海市北高新(集团)有限公司	地方国有企业	3	1.42	0.73	2026-06-10	5+

数据来源：Choice、东方证券研究所

有关分析师的申明，见本报告最后部分。其他重要信息披露见分析师申明之后部分，或请与您的投资代表联系。并请阅读本证券研究报告最后一页的免责申明。

下载日志已记录，仅供内部参考

五：行业政策及新闻：5 月份 CPI 环比下降 0.1%，居住价格环比下降 0.1%

表 15：上周房地产行业政策及新闻：5 月份 CPI 环比下降 0.1%，居住价格环比下降 0.1%

时间	内容
6 月 8 日	金融监管总局党委召开扩大会议，研究部署近期重点工作。会议强调，要切实增强防范化解金融风险的责任感紧迫感。稳妥推进地方中小金融机构风险化解，坚决守住不“爆雷”底线。进一步发挥“保交房”白名单制度作用，加快制定与房地产发展新模式相适应的融资制度。积极配合做好地方政府债务风险化解，支持融资平台退出转型。充分发挥部际联席会议综合平台作用，以总体战为抓手，持续提升防非打非综合治理、系统治理效能。严密防范外部冲击风险，持续完善应急预案。
6 月 9 日	成都出让一宗成华区崔家店板块住宅用地，绿城中国以总价 7.37 亿元竞得地块，楼面价 16800 元/㎡，地块规划建筑面积 43881.96 ㎡。
6 月 10 日	国家统计局数据显示，2026 年 5 月份，全国居民消费价格同比上涨 1.2%，环比下降 0.1%。1-5 月平均，全国居民消费价格比上年同期上涨 1.0%。其中，5 月份，居住价格同比下降 0.2%，环比下降 0.1%。
6 月 11 日	美联物业发布数据显示，5 月内地买家于香港一二手住宅市场的注册量共录 1863 宗，金额约 203.9 亿港元，创逾 2 年新高。

数据来源：国家统计局、财联社、中国房地产网、Choice、东方证券研究所

有关分析师的申明，见本报告最后部分。其他重要信息披露见分析师申明之后部分，或请与您的投资代表联系。并请阅读本证券研究报告最后一页的免责申明。

下载日志已记录，仅供内部参考

六：投资建议

进入五月以来，尽管销售表现呈现季节性走弱，但土拍市场反季节性走强。一季度土拍市场相对平淡，一方面有去年高基数的影响，另一方面去年下半年核心城市房价的补跌也在一定程度上影响了房企的扩表节奏。但随着一季度京沪深楼市量价的不俗表现，房企的拿地信心也在不断恢复。近期核心城市土拍热度持续走高，上海、杭州、深圳等城市优质地块竞拍激烈、溢价水平可观。深圳连续两周出现高溢价成交地块，上周南山宅地成交楼面价 10.87 万元/㎡，创下深圳涉宅用地楼面单价历史新高，成为新的“单价地王”。本周的桂湾宅地，凭借板块稀缺宅地属性与成熟的居住氛围，更是超出市场预期，最终实现了 114%的溢价率，成交楼板价达到 9.59 万元/㎡。杭州方面，6 月 3 日出让的 4 宗涉宅用地平均溢价率达 41.9%，其中上城区九堡单元地块溢价率高达 61.51%，创下今年杭州土拍市场溢价率新高。上海近期土拍同样保持高位运行，核心地块平均竞拍轮次达 90 轮左右，溢价率维持在 33%-41%的较高水平。投资建议方面，5 月 17 日我们提示板块短期风险以来，板块已经充分回调一个月之久，一方面有相对脆弱的企稳预期在季节性走弱的数据面前信心波动的影响，另一方面也有市场整体回调的影响，本周则主要是因为后者。但我们也一再强调，板块预计不会跌破 3 月底 4 月初的前低，本周地产板块在市场相对较大的回调势能下依旧站稳了前低的平台位置。当前资本市场、房企、购房人、房东对于楼市的预期都明显好于前低，板块短期调整已经相对充分，当前位置机会大于风险。但也必须指出的是，随着天气逐渐炎热数据进一步环比走弱，以及中报季临近资金对于业绩能见度更高行业的青睐，接下来 1-2 个月时间内板块预计向上动能也并不充分，仍将以交易性震荡行情为主。按照此前报告中给到大家的配置建议，我们依然认为 8 月底 9 月初是年内下一个可能的重要择时窗口。

建议大家坚定配置土储优质、产品力强的头部央企，标的方面我们推荐关注：（1）拿地力度高、京沪土储占比高的龙头房企；（2）楼市 K 型分化背景下，具备估值优势和预期差的下沉市场央企开发商；（3）也可适度关注深耕京沪的地方国企的交易性机会。

七：风险提示

1.地产逆周期调节政策不及预期。近期市场宽松预期较强，存在力度和节奏不及预期的风险。

2.楼市改善不及预期。近期核心城市如上海楼市有改善迹象，市场交易房地产周期拐点临近的情绪较强，存在小阳春后楼市转头继续向下的风险。

3.房企信用风险加剧。若政策宽松和基本面改善不及预期，房企存在信用风险进一步扩散的可能，拖累板块整体表现。

有关分析师的申明，见本报告最后部分。其他重要信息披露见分析师申明之后部分，或请与您的投资代表联系。并请阅读本证券研究报告最后一页的免责申明。

下载日志已记录，仅供内部参考

分析师申明

每位负责撰写本研究报告全部或部分内容的研究分析师在此作以下声明：

分析师在本报告中对所提及的证券或发行人发表的任何建议和观点均准确地反映了其个人对该证券或发行人的看法和判断；分析师薪酬的任何组成部分无论是在过去、现在及将来，均与其在本研究报告中所表述的具体建议或观点无任何直接或间接的关系。

投资评级和相关定义

报告发布日后的 12 个月内行业或公司的涨跌幅相对同期相关证券市场代表性指数的涨跌幅为基准（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）；

公司投资评级的量化标准

买入：相对强于市场基准指数收益率 15%以上；

增持：相对强于市场基准指数收益率 5%～15%；

中性：相对于市场基准指数收益率在-5%～+5%之间波动；

减持：相对弱于市场基准指数收益率在-5%以下。

未评级 —— 由于在报告发出之时该股票不在本公司研究覆盖范围内，分析师基于当时对该股票的研究状况，未给予投资评级相关信息。

暂停评级 —— 根据监管制度及本公司相关规定，研究报告发布之时该投资对象可能与本公司存在潜在的利益冲突情形；亦或是研究报告发布当时该股票的价值和价格分析存在重大不确定性，缺乏足够的研究依据支持分析师给出明确投资评级；分析师在上述情况下暂停对该股票给予投资评级等信息，投资者需要注意在此报告发布之前曾给予该股票的投资评级、盈利预测及目标价格等信息不再有效。

行业投资评级的量化标准：

看好：相对强于市场基准指数收益率 5%以上；

中性：相对于市场基准指数收益率在-5%～+5%之间波动；

看淡：相对于市场基准指数收益率在-5%以下。

未评级：由于在报告发出之时该行业不在本公司研究覆盖范围内，分析师基于当时对该行业的研究状况，未给予投资评级等相关信息。

暂停评级：由于研究报告发布当时该行业的投资价值分析存在重大不确定性，缺乏足够的研究依据支持分析师给出明确行业投资评级；分析师在上述情况下暂停对该行业给予投资评级信息，投资者需要注意在此报告发布之前曾给予该行业的投资评级信息不再有效。

有关分析师的申明，见本报告最后部分。其他重要信息披露见分析师申明之后部分，或请与您的投资代表联系。并请阅读本证券研究报告最后一页的免责申明。

免责声明

本证券研究报告（以下简称“本报告”）由东方证券股份有限公司（以下简称“本公司”）制作及发布。

本报告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的当然客户。本报告的全体接收人应当采取必要措施防止本报告被转发给他人。

本报告是基于本公司认为可靠的且目前已公开的信息撰写，本公司力求但不保证该信息的准确性和完整性，客户也不应该认为该信息是准确和完整的。同时，本公司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证券研究报告。本公司会适时更新我们的研究，但可能会因某些规定而无法做到。除了一些定期出版的证券研究报告之外，绝大多数证券研究报告是在分析师认为适当的时候不定期地发布。

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，也没有考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需求。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况，若有必要应寻求专家意见。本报告所载的资料、工具、意见及推测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。

本报告中提及的投资价格和价值以及这些投资带来的收入可能会波动。过去的表现并不代表未来的表现，未来的回报也无法保证，投资者可能会损失本金。外汇汇率波动有可能对某些投资的价值或价格或来自这一投资的收入产生不良影响。那些涉及期货、期权及其它衍生工具的交易，因其包括重大的市场风险，因此并不适合所有投资者。

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，投资者自主作出投资决策并自行承担投资风险，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。

本报告主要以电子版形式分发，间或也会辅以印刷品形式分发，所有报告版权均归本公司所有。未经本公司事先书面协议授权，任何机构或个人不得以任何形式复制、转发或公开传播本报告的全部或部分内容。不得将报告内容作为诉讼、仲裁、传媒所引用之证明或依据，不得用于营利或用于未经允许的其它用途。

经本公司事先书面协议授权刊载或转发的，被授权机构承担相关刊载或者转发责任。不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。

提示客户及公众投资者慎重使用未经授权刊载或者转发的本公司证券研究报告，慎重使用公众媒体刊载的证券研究报告。

东方证券研究所

地址：上海市中山南路 318 号东方国际金融广场 26 楼

电话：021-63325888

传真：021-63326786

网址：www.dfzq.com.cn

东方证券股份有限公司经相关主管机关核准具备证券投资咨询业务资格，据此开展发布证券研究报告业务。
东方证券股份有限公司及其关联机构在法律许可的范围内正在或将要与本研究报告所分析的企业发展业务关系。因此，投资者应当考虑到本公司可能存在对报告的客观性产生影响的利益冲突，不应视本证券研究报告为作出投资决策的唯一因素。