下载日志已记录，仅供内部参考

房地产

行业定期报告

2026 年 07 月 01 日

核心城市土拍热度不减，优质房企积极补货

——房地产行业周报（26/6/20-26/6/26）

投资评级： 看好（维持）

证券分析师

邓力

SAC：S1350525070006

dengli@jzsec.com

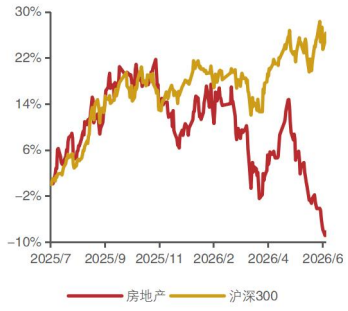
陈颖

SAC：S1350525110002

chenying02@huayuanstock.com

联系人

板块表现：



投资要点：

- **板块行情：**本周上证指数下跌 1.5%、深证成指下跌 1.6%、创业板指下跌 1.4%、沪深 300 下跌 1.5%、房地产（申万）下跌 3.8%。个股方面，涨跌幅前五的分别为：皇庭国际(+24.0%)、盈新发展(+15.5%)、光明地产(+15.1%)、先导基电(+14.4%)、津投城开(+11.2%)，涨跌幅后五的分别为：深深房 A(-20.2%)、京投发展(-17.0%)、*ST 金科(-14.2%)、西藏城投(-12.8%)、深振业 A(-12.7%)。

- **数据跟踪：**新房：本周（6.20-6.26），42 个重点城市新房合计成交 234 万平米，环比上升 23.8%。6 月截至本周（6.01-6.26），42 个重点城市新房合计成交 739 万平米，环比上升 8.5%，同比下降 13.0%，年初至今累计成交同比下降 20.4%。二手房：本周（6.20-6.26），21 个重点城市二手房合计成交 220 万平米，环比上升 8.9%。6 月截至本周（6.01-6.26），21 个重点城市二手房合计成交 843 万平米，环比上升 3.3%，同比上升 12.9%，年初至今累计成交同比上升 2.7%。

- **行业新闻：**市场方面，端午小长假期间，贝壳深圳合作门店二手房签约量同比增长 28%，创近六年同期新高，刚需与改善需求集中释放。因城施策方面，湖南城市更新资源发布会集中推出 133 个重点更新片区、2478 个近期实施项目，总投资达 2215 亿元。公积金方面，武汉拟优化提取政策，取消首套自住房纯商贷 12 个月提取限制，调整为还款 6 个月后每月可提取。土地市场方面，招商蛇口以 10.22 亿元竞得北京通州九棵树地块，溢价率 20.95%；深圳宝安中心区地块由保利发展以 105.10 亿元竞得，溢价率 99.05%；杭州未来科技城、永久河单元地块分别由建发、招商蛇口竞得，溢价率分别为 23.04%、79.03%。

- **公司公告：**人事变动方面，城建发展公告称，许禄德不再担任公司董事会秘书职务，但仍继续担任公司董事、副总经理；截至公告披露日，许禄德未持有公司股份，且不存在应当履行而未履行的承诺事项，预计对公司正常经营及治理运行影响有限。

- **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。**

下载日志已记录，仅供内部参考

内容目录

1. 板块行情 4
2. 数据跟踪 5
2.1. 新房成交 5
2.2. 二手房成交 7
3. 行业新闻 11
4. 公司公告 13
5. 风险提示 14

下载日志已记录，仅供内部参考

图表目录

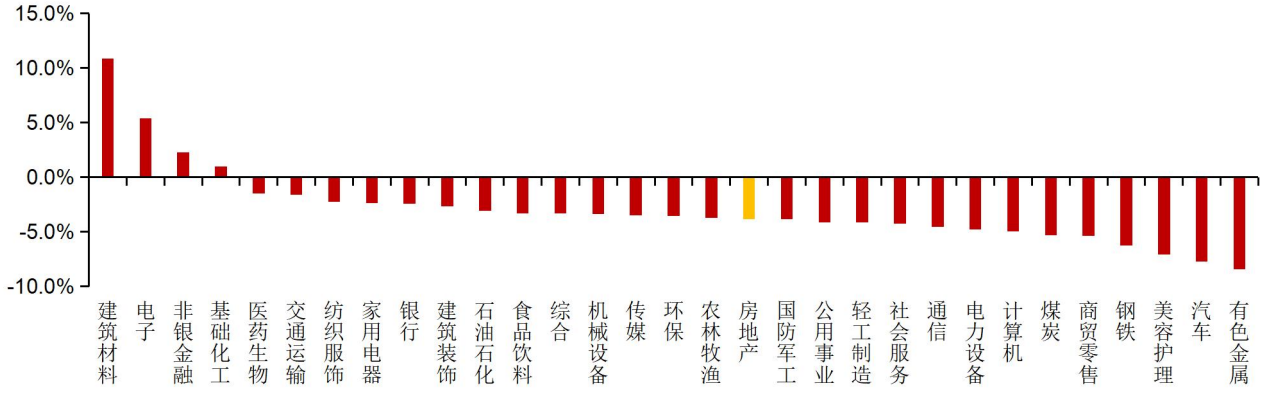
图表 1： 申万一级分类涨跌幅 4
图表 2： 板块指数涨跌幅 4
图表 3： 房地产板块涨跌幅前五 4
图表 4： 42 城单周新房成交面积 5
图表 5： 42 城累计新房成交面积 5
图表 6： 42 城新房成交面积环比 6
图表 7： 42 城新房成交面积当月同比 6
图表 8： 42 城新房成交面积累计同比 7
图表 9： 重点 42 城月度新房成交 7
图表 10： 一线 4 城月度新房成交 7
图表 11： 二线 15 城月度新房成交 7
图表 12： 三四线 23 城月度新房成交 7
图表 13： 21 城单周二手房成交面积 8
图表 14： 21 城累计二手房成交面积 8
图表 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

下载日志已记录，仅供内部参考

1. 板块行情

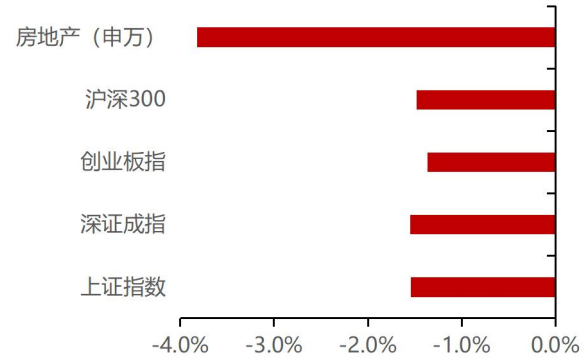
本周上证指数下跌 1.5%、深证成指下跌 1.6%、创业板指下跌 1.4%、沪深 300 下跌 1.5%、房地产（申万）下跌 3.8%。个股方面，涨跌幅前五的分别为：皇庭国际(+24.0%)、盈新发展(+15.5%)、光明地产(+15.1%)、先导基电(+14.4%)、津投城开(+11.2%)，涨跌幅后五的分别为：深深房 A(-20.2%)、京投发展(-17.0%)、*ST 金科(-14.2%)、西藏城投(-12.8%)、深振业 A(-12.7%)。

图表 1：申万一级分类涨跌幅



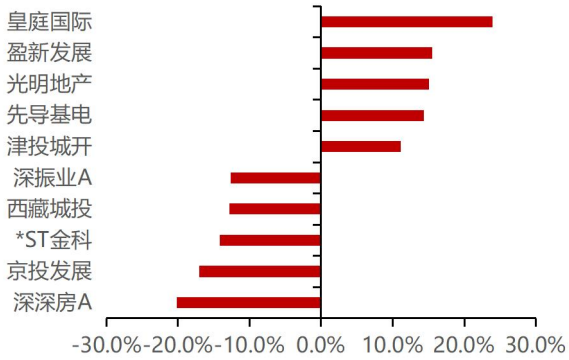
资料来源：Wind，华源证券研究所

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

下载日志已记录，仅供内部参考

2. 数据跟踪

2.1. 新房成交

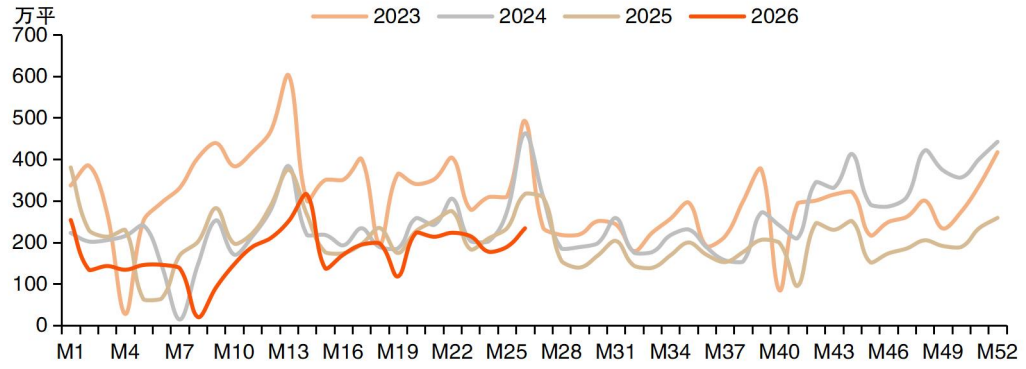
当周新房市场表现：

本周（6.20-6.26），42 个重点城市新房合计成交 234 万平米，环比上周上升 23.8%，同比去年同期下降 26.1%。

分能级来看，4 个一线城市新房合计成交 61.0 万平米，环比上周上升 19.6%；15 个二线城市新房合计成交 140.2 万平米，环比上周上升 27.6%；23 个三四线城市新房合计成交 32.5 万平米，环比上周上升 16.6%。

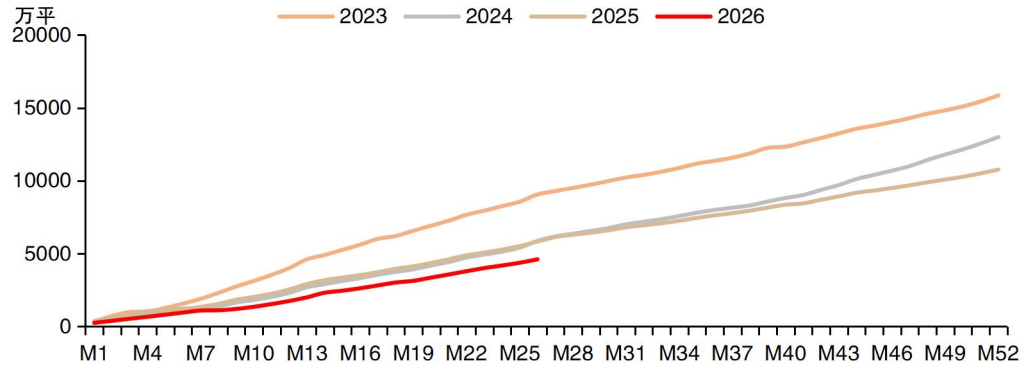
注：一线城市包括北京、上海、广州、深圳共 4 个城市；二线城市包括杭州、武汉、成都、青岛、苏州、福州、厦门、无锡、东莞、济南、大连、佛山、宁波、温州、南宁共 15 个城市；三四线城市包括泉州、扬州、惠州、嘉兴、韶关、江阴、金华、柳州、绍兴、江门、莆田、肇庆、泰安、芜湖、宝鸡、舟山、池州、清远、衢州、荆门、吉安、茂名、广安共 23 个城市，下同。

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

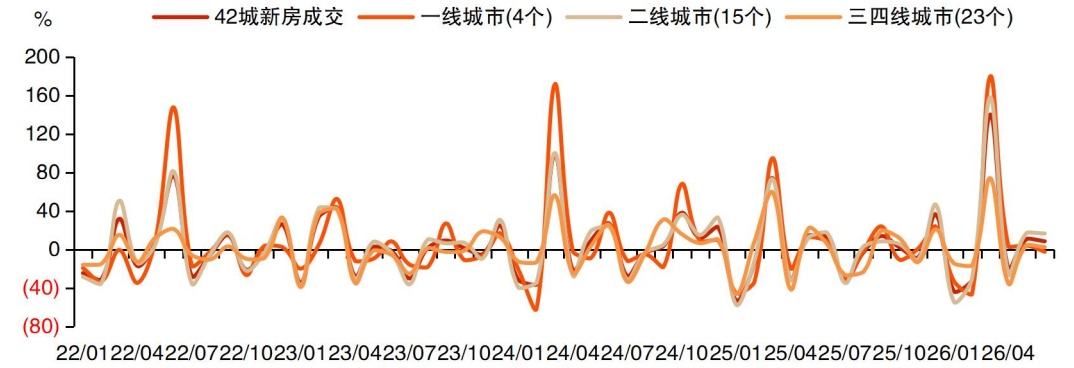
下载日志已记录，仅供内部参考

当月新房市场表现：

6 月截至本周（6.01-6.26），42 个重点城市新房合计成交 739 万平米，环比上月同期上升 8.5%，同比去年同期下降 13.0%，年初至今累计成交同比去年同期下降 20.4%。

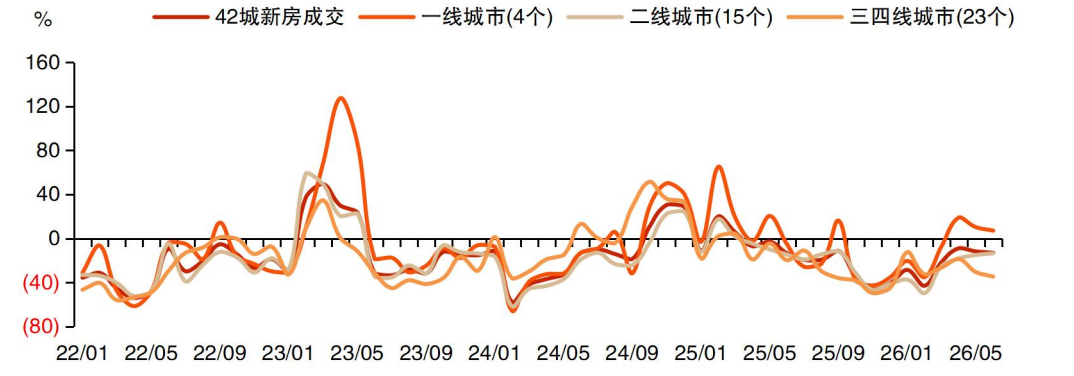
分能级来看，4 个一线城市新房合计成交 205 万平米，环比上月同期下降 2.4%，同比去年同期上升 7.1%，年初至今累计成交同比下降 2.4%；15 个二线城市新房合计成交 425 万平米，环比上月同期上升 16.5%，同比去年同期下降 13.5%，年初至今累计成交同比下降 25.5%；23 个三四线城市新房合计成交 109 万平米，环比上月同期上升 2.4%，同比去年同期下降 34.7%，年初至今累计成交同比下降 26.3%。

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

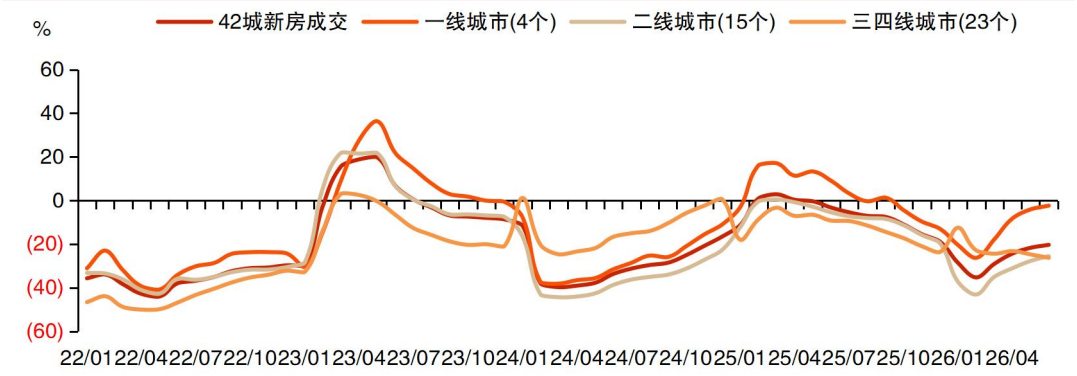
图表 7：42 城新房成交面积当月同比



资料来源：Wind，华源证券研究所

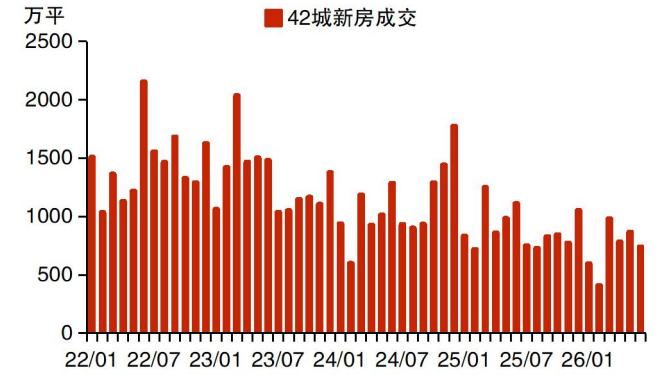
下载日志已记录，仅供内部参考

图表 8：42 城新房成交面积累计同比



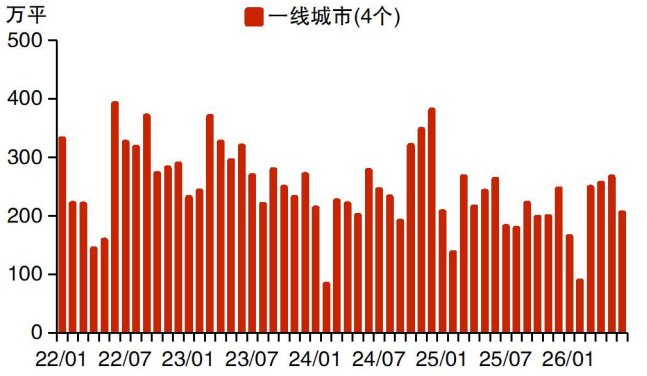
资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 9：重点 42 城月度新房成交



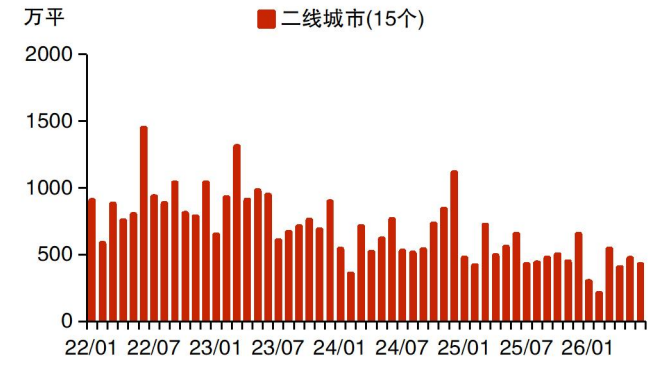
资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 10：一线 4 城月度新房成交



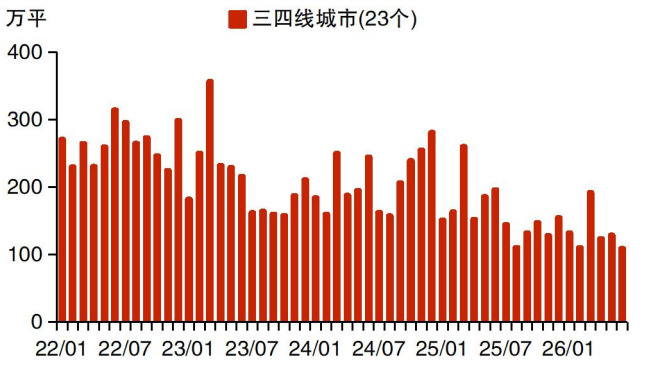
资料来源：Wind，华源证券研究所

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：

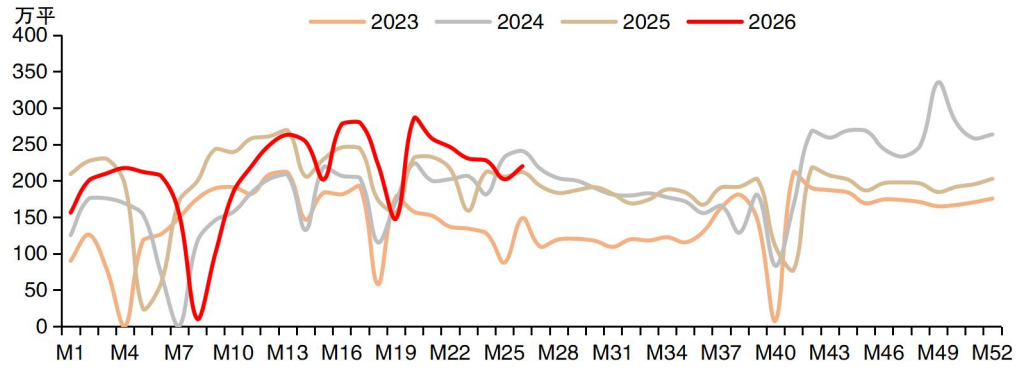
本周（6.20-6.26），21 个重点城市二手房合计成交 220 万平米，环比上周上升 8.9%，同比去年同期上升 3.9%。

下载日志已记录，仅供内部参考

分能级来看，3 个一线城市二手房合计成交 86.7 万平米，环比上周下降 5.6%；9 个二线城市二手房合计成交 119.0 万平米，环比上周上升 22.1%；9 个三四线城市二手房合计成交 14.3 万平米，环比上周上升 12.2%。

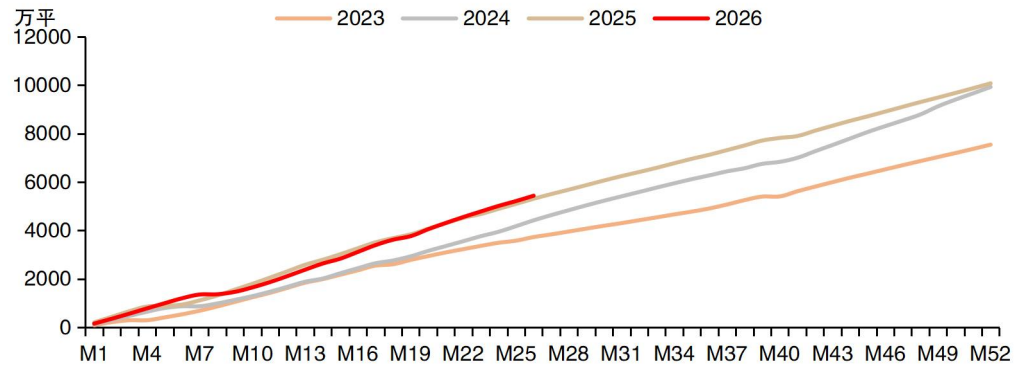
注：一线城市包括北京、上海、深圳共 3 个城市；二线城市包括杭州、成都、青岛、苏州、厦门、东莞、南宁、大连、佛山共 9 个城市；三四线城市包括扬州、金华、江门、宝鸡、池州、清远、衢州、渭南、资阳共 9 个城市，下同。

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：

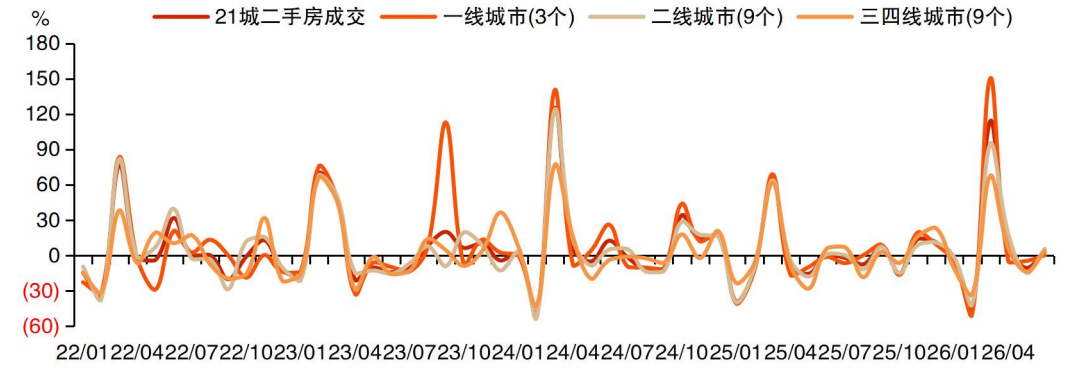
6 月截至本周（6.01-6.26），21 个重点城市二手房合计成交 843 万平米，环比上月同期上升 3.3%，同比去年同期上升 12.9%，年初至今累计成交同比去年同期上升 2.7%。

分能级来看，3 个一线城市二手房合计成交 346 万平米，环比上月同期上升 0.3%，同比去年同期上升 18.3%，年初至今累计成交同比上升 6.2%；9 个二线城市二手房合计成交 438 万平米，环比上月同期上升 5.7%，同比去年同期上升 9.7%，年初至今累计成交同比上升 0.5%；

下载日志已记录，仅供内部参考

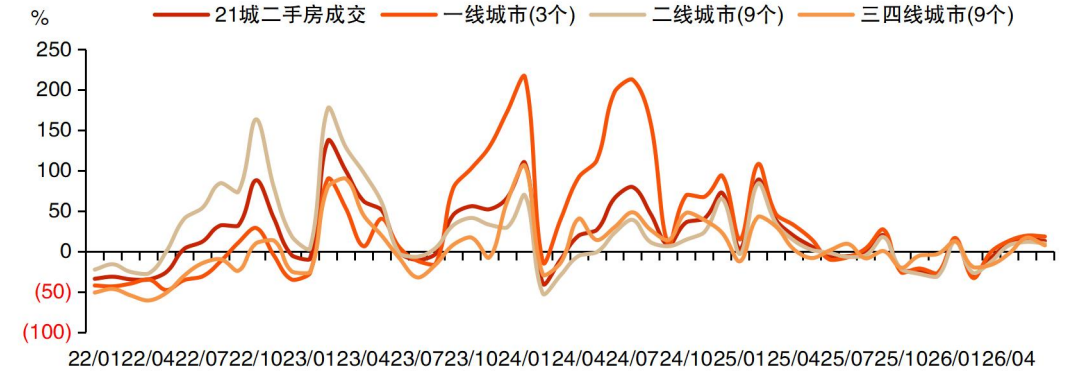
9个三四线城市二手房合计成交59万平米，环比上月同期上升3.7%，同比去年同期上升7.4%，年初至今累计成交同比下降1.7%。

图表15：21城二手房成交面积环比



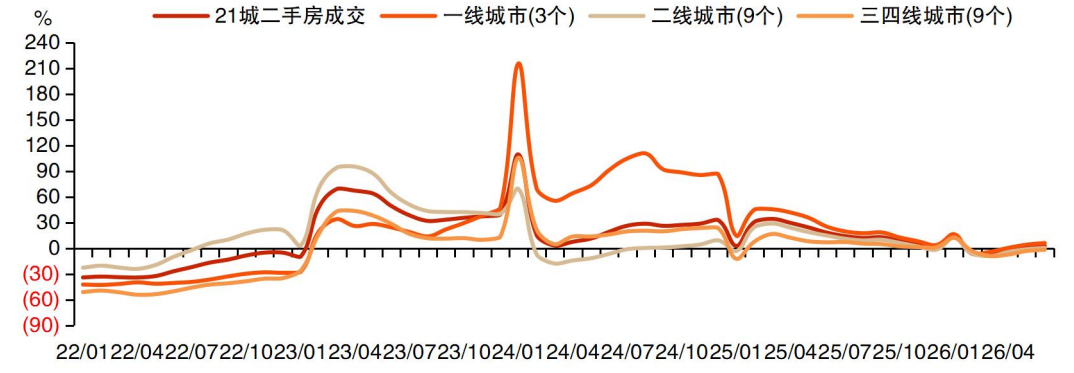
资料来源：Wind，华源证券研究所

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

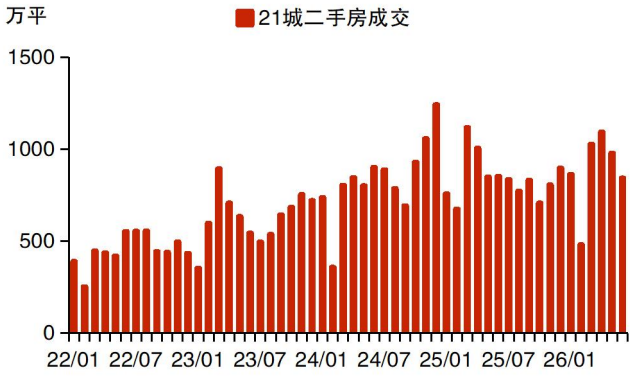
图表17：21城二手房成交面积累计同比



资料来源：Wind，华源证券研究所

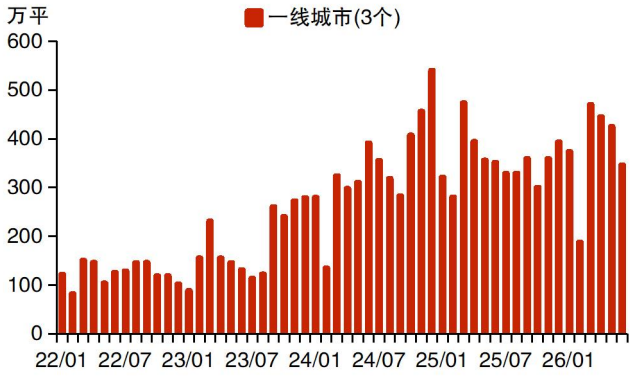
下载日志已记录，仅供内部参考

图表 18：重点 21 城月度二手房成交



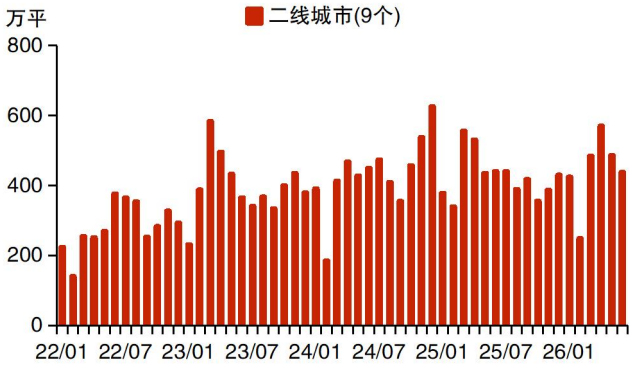
资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 19：一线 3 城月度二手房成交



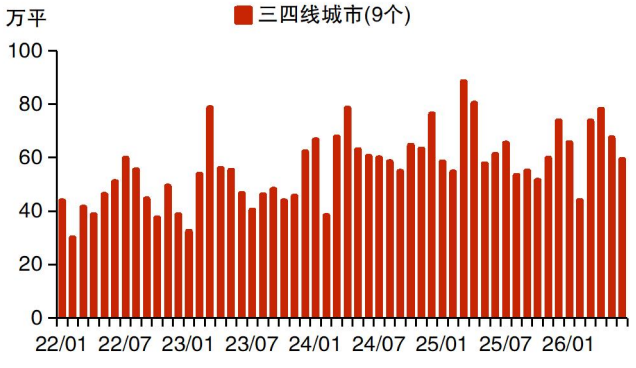
资料来源：Wind，华源证券研究所

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

下载日志已记录，仅供内部参考

3. 行业新闻

市场方面，端午小长假期间，贝壳深圳合作门店二手房签约量同比增长 28%，创近六年同期新高，刚需与改善需求集中释放。因城施策方面，湖南城市更新资源发布会集中推出 133 个重点更新片区、2478 个近期实施项目，总投资达 2215 亿元。公积金方面，武汉拟优化提取政策，取消首套自住房纯商贷 12 个月提取限制，调整为还款 6 个月后每月可提取。土地市场方面，招商蛇口以 10.22 亿元竞得北京通州九棵树地块，溢价率 20.95%；深圳宝安中心区地块由保利发展以 105.10 亿元竞得，溢价率 99.05%；杭州未来科技城、永久河单元地块分别由建发、招商蛇口竞得，溢价率分别为 23.04%、79.03%。

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	市场	2026/6/22	端午小长假期间，贝壳深圳合作门店二手房签约量较去年同期增长 28%，创近六年同期新高，刚需与改善需求集中释放。
	因城施策	2026/6/22	湖南省城市更新资源（项目）发布会在长沙举行，集中推出 133 个重点更新片区、2478 个近期实施项目，总投资达 2215 亿元。
	公积金	2026/6/23	武汉住房公积金管理中心就提取政策调整征求意见，拟取消首套自住房纯商贷 12 个月提取限制，改为还款 6 个月后每月可提取。
	土地市场	2026/6/22	保利以 67475 万元的总价，拿下花都区天贵北路以东、花都大道以南 CA0505071 地块，成交楼面价约 7560 元/平方米。
		2026/6/23	北京通州九棵树南 FZX-0302-6016 地块完成土拍竞价，招商局蛇口工业区控股股份有限公司以 10.22 亿元竞得地块，楼面价 3.15 万元/㎡，溢价率 20.95%。
		2026/6/23	邦泰以总价 4.84 亿元、楼面价 8367 元/㎡竞得重庆两江新区花沟板块 58 亩宅地，溢价率约 2.04%。
		2026/6/23	成都市本级三宗涉宅用地顺利完成出让，总成交金额 17.6 亿元，其中新都区地块溢价率达 15.79%。
		2026/6/23	杭州迎来 2 宗涉宅用地出让，其中，萧山区湘湖单元（杨岐山片区）XS160402-14 地块（杭政储出[2026]40 号）溢价率达 10.81%，余杭区未来科技城单元 YH090902-05 地块（杭政储出[2026]41 号）溢价率达 33.22%。
		2026/6/23	武汉 4 宗涉宅用地均以底价成交，总成交金额 9.8 亿元，总土地出让面积约 24.56 万平方米，竞得人均为区属国资平台。
		2026/6/24	青岛李沧区青川路以东、九水东路以北 LC0306-76-01 地块由青特旗下青岛悦轩置业有限公司竞得，溢价率 11.61%，成交总金额 2.94 亿元。
		2026/6/24	郑州两宗城中村改造宅地完成出让，合计成交价 5.8 亿元，均以底价成交，由郑州嵩基元启置业与郑州邸谦房地产开发有限公司分别竞得。

下载日志已记录，仅供内部参考

2026/6/24	成都锦江区林家坝 5 宗合计约 195 亩商住组合地块由成都轨道与锦江统建联合体以 43.44 亿元底价竞得，项目须建设 120 米地标、自持商业及代建绿地。
2026/6/24	厦门市自然资源和规划局公开出让 6 幅国有建设用地使用权，总成交价 70.39 亿，出让地块总面积 18.79 公顷，总计价建筑面积 31.64 万平方米。
2026/6/24	苏州高新区苏地 2026-WG-Z14 号住宅用地成功出让，最终由苏州兆锦房地产开发有限公司（建发）以底价竞得，成交总价 3.94 亿元，成交楼面价 12000 元/平方米，溢价率 0%。
2026/6/25	深圳宝安中心区 A002-0113 宗地（即宝中北街坊地块）正式出让，保利发展以总价 105.10 亿元竞得，成交楼面价 87924.04 元/㎡，溢价率 99.05%。
2026/6/26	杭州市以线上公开竞价方式出让未来科技城单元 YH090902-07 地块，杭州兆裕翔房地产开发有限公司（建发）最终以 12.82 亿元竞得，楼面价 3.20 万元 /平方米，溢价 23.04%。
2026/6/26	杭州市采用公开线上竞价方式出让永久河单元 C-R21/R22-60 住宅地块，杭州杭兴房地产开发有限公司（招商蛇口）以总价 60.94 亿元竞得，成交楼面价 51577 元/平方米，溢价率 79.03%。

资料来源：观点网，华源证券研究所

下载日志已记录，仅供内部参考

4. 公司公告

人事变动方面，城建发展公告称，许禄德不再担任公司董事会秘书职务，但仍继续担任公司董事、副总经理；截至公告披露日，许禄德未持有公司股份，且不存在应当履行而未履行的承诺事项，预计对公司正常经营及治理运行影响有限。

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	人事变动	城建发展	2026/6/26	许禄德先生不再担任公司董事会秘书职务，仍担任公司董事、副总经理职务。截至公告披露日，许禄德先生未持有公司股份，不存在应当履行而未履行的承诺事项。

资料来源：公司公告，华源证券研究所

下载日志已记录，仅供内部参考

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。

下载日志已记录，仅供内部参考

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。