仅供内部参考，请勿外传！

强于大市

房地产行业 2026 年 6 月月报

6 月新房成交同比降幅扩大，二手房成交连续三个月同比正增长；土拍溢价率连续三个月提升

核心观点

【新房成交】

- **6 月新房成交面积同比降幅扩大。**6 月 47 城新房成交面积环比+7.3%，同比-1.1%，同比降幅扩大 1.1pct。1-6 月累计同比-6.8%。
- **从各能级城市来看，6 月新房成交面积同比降幅扩大主要是因为一线城市同比走弱，一线城市新房成交同比涨幅明显收窄；而二、三四线城市同比降幅小幅收窄。1）一线城市：**6 月新房成交面积环比-3.6%，同比+0.3%，同比增速下降 16.1pct。具体来看，5 月四个一线城市新房成交面积同比均正增长，但 6 月同比均走弱，经过 3、4 月需求集中释放后，成交动能逐步减弱：6 月上海同环比均正增长，环比增长 0.2%，同比+4%（前值：同比+17%）；北京环比+4%，同比-3%（前值：同比+15%）；深圳环比-11%，同比+42%（前值：同比+50%）；广州同环比均下滑，环比-10%，同比-12%（前值：同比+7%）。1-6 月一线城市累计同比-0.7%，其中上海同比+4%，北京、广州同比均增长 0.1%，深圳同比-19%。**2）二线城市：**6 月新房成交面积环比+20.6%，同比-2.1%，同比降幅收窄 2.2pct。其中武汉、宁波、福州、济南、大连同环比均正增长；杭州、苏州环比正增长，但同比负增长；青岛、南宁、成都同环比均负增长。1-6 月二线城市累计同比-11.2%。3）**三四线城市：**6 月新房成交面积环比+0.8%，同比-0.7%，同比降幅收窄 2.3pct。其中遵义、丽江、韶关、佛山、泰安、芜湖、池州、梧州同环比均正增长。1-6 月三四线城市累计同比-5.1%。

【二手房成交】

- **6 月二手房成交面积同比涨幅虽然小幅收窄，但同比连续三个月正增长。**6 月 23 城二手房成交面积环比-1.5%，同比+10.8%，同比涨幅收窄 2.0pct。1-6 月累计同比+3.3%。
- **从各城市能级来看，6 月一、二线城市二手房成交面积同比涨幅收窄，三四线城市小幅扩大。1）一线城市：**6 月二手房成交面积环比+0.4%，同比+14.0%，同比涨幅收窄 0.8pct。其中，北京同比+8%、环比+11%，深圳同比+12%、环比-7%，上海同比+20%、环比-5%。1-6 月一线城市累计同比+5.0%。其中北京 1-6 月累计同比+1%，上海同比+10%，深圳同比-3%。**2）二线城市：**6 月二手房成交面积环比-4.7%，同比+5.0%，同比涨幅收窄 4.0pct。其中，苏州、大连同环比均正增长；南宁环比正增长，但同比负增长；南京、青岛、厦门、成都环比负增长，同比正增长；杭州同环比均负增长，同比-2%，环比-12%。1-6 月二线城市累计同比-1.0%。**3）三四线城市：**6 月二手房成交面积环比+2.9%，同比+20.8%，同比涨幅扩大 0.6pct。1-6 月三四线城市累计同比+12.7%。

【新房库存与去化】

- **库存与去化：库存规模、去化周期同环比均下降。**6 月末 13 城新房库存面积环比-1.9%，同比-9.3%；去化周期 18.3 个月，环比-0.6 个月，同比-1.0 个月。具体来看，6 月我们跟踪的所有城市中仅上海、深圳、杭州去化周期在 12 个月内（深圳为本月新增）。

【土地市场】

- **住宅类用地土拍溢价率连续三个月提升，6 月一线城市楼面价与溢价率同环比大幅提升。**6 月全国成交土地规划建面环比+16.9%，同比-20.6%；楼面均价 1222 元/平，环比+17.5%，同比-12.1%，溢价率 10.6%，环比+4.1pct，同比+5.5pct。其中全国住宅类用地楼面价 4928 元/平，环比+8.3%，同比-2.9%；**全国住宅类用地溢价率 15.3%，环比+6.3pct，同比+9.2pct**。其中一线城市住宅类用地平均楼面价高达 5.3 万元/平，环比+107.0%，同比+75.6%，平均溢价率 56.0%，环比+41.3pct，同比+50.8pct。**近期上海和深圳的高溢价地块给土地市场带来了一些热度，主要也是房企补货为主。从累计来看，1-6 月全国土地成交总价同比下降超三成，土拍热度不及去年同期。**1-6 月全国成交土地规划建面同比-17.4%，成交总价同比-30.6%，楼面均价 1027 元/平，同比-16.0%，平均溢价率 6.0%，同比-1.7pct。

【房企】

- **销售：百强房企 6 月销售同比降幅扩大。**百强房企 6 月全口径销售额同比-11.2%（前值：-1.1%）；1-6 月累计同比-16.1%（前值：-17.1%）。**TOP20 房企中，6 月销售额同比增速为正的有：**绿地（+44%）、中国中铁（+33%）、越秀（+25%）、中旅投资（+16%）、中建壹品（+12%）、中海（+5%）、保利发展（+2%）、滨江（+2%）、金茂（+1%）；**1-6 月销售额同比增速为正的有：**中旅投资（+121%）、中建壹品（+26%）、中建东孚（+22%）、中海（+12%）、招蛇（+8%）、中国中铁（+8%）、金茂（+8%）、绿地（+7%）、华润（+6%）。
- **拿地：在核心城市优质地块土拍带动下，房企拿地强度回升，楼面均价同比增长。**百强房企 6 月拿地金额同比+10.1%，拿地强度为 25%，环比+12pct，同比+5pct；拿地建面同比-3.8%；楼面均价 2.34 万元/平，同比+14.5%。具体来看，6 月拿地金额较多的主流房企有：保利发展（拿地金额 171 亿元，拿地强度 57%）、建发（124 亿元，103%）、绿城（111 亿元，95%）、华润（92 亿元，40%）。**从累计来看，上半年百强房企拿地金额与拿地强度同比均下滑。**从累计来看，1-6 月百强房企拿地金额同比-37.8%，拿地建面同比-25.3%，楼面均价 9626 元/平，同比-16.7%，拿地强度 25%，同比-9pct。1-6 月拿地金额排名中，华润排名第一（拿地金额 405 亿元，同比+16%，拿地强度 35%），其次是保利发展（384 亿元，-23%，28%）、越秀（296 亿元，+19%，59%）、绿城（234 亿元，-47%，39%）、建发（171 亿元，-51%，27%）、招蛇（147 亿元，-50%，15%）、滨江（133 亿元，-58%，31%），金茂（127 亿元，-68%，22%），保利置业（101 亿元，-21%，44%），其余房企拿地金额均不足 100 亿元。

【政策】

- **6 月 5 日，住建部发布《住房公积金管理条例（修订征求意见稿）》，**修订的重点内容包括：**1）扩大公积金提取使用范围，**《条例》将提取情形从 6 项增至 9 项，新增加 3 项提取情形，**明确了自住住房装修、自住住房物业费纳入提取范围，**同时增加**“经国务院批准的其他住房消费情形”**，提升了提取的灵活性和拓展性，预计未来将支持更多场景提取公积金。另外，房租提取方面的表述也有所调整，从“房租超出家庭工资收入的规定比例”到**“支付房租”**，提取条件更宽松，更好地支持租房群体。**2）扩大缴存覆盖面，**明确灵活就业人员可参加住房公积金制度。根据《全国住房公积金 2024 年年度报告》，截至 24 年末，全国已有 36 个城市开展灵活就业人员参加住房公积金制度试点，累计超 100 万名灵活就业人员缴存住房公积金，其中 24 万人已使用住房公积金租房或购房。3）新增明确“加强住房公积金数字化能力建设，**强化跨地区、跨部门、跨层级的业务协同，推动住房公积金互认互贷**”。早在 2015 年，《关于切实提高住房公积金使用效率的通知》中就提出“全面推行异地贷款业务”，强调加强住房公积金领域数字化能力建设，将为缴存人异地使用公积金提供更大便利。此次《条例》落地将为地方优化公积金政策提供法律支撑，有助于公积金更好地支持住房消费，提升公积金服务效能，更大发挥公积金住房保障作用。
- 地方层面，1）各地公积金政策延续密集调整，武汉放宽首套商贷提取频次，广州、长春等地支持公积金贷款用于城市更新相关用途。2）广州、珠海、佛山等地落地存量盘活配套政策。

【板块收益】

- 6 月房地产板块绝对收益为-11.3%，但相对收益（相对沪深 300）为-13.1%，地产板块跑输沪深 300，5 月以来成交动能出现走弱，市场信心不足。

投资建议

- **今年 3-4 月在核心城市政策、传统销售旺季等因素驱动下，成交出现了好转；在需求集中释放后，5-6 月局部地区的成交动能出现了回落；我们认为，7-8 月传统淡季预计还是会影响成交量；但是四季度开始预计将有所回升。7 月需要关注政治局会议的表态，预计 7 月中旬可能会有一波提前的板块切换，建议关注板块机会。从投资角度来说，部分房企已经出现结构性改善，包括销售布局的转换、以及在拿地方面有突出表现。节奏上，四季度出现板块行情的概率较大，核心驱动因素包括：“金九银十”带来的成交量季节性回升、公积金制度的改革及相关政策落地、被忽略的但已出现结构性改善的部分房企估值仍处于低位。我们看到，多数房企在 25 年计提减值相对较多，26 年可能筑底。因此 27 年板块利润率和业绩可能会回升，从而带来今年四季度市场对 27E 估值的改观。**
- 现阶段我们建议关注：**1）开发类公司中基本面稳定且能够保持或继续提升的房企：**保利置业集团、华润置地、中国金茂、建发国际集团、滨江集团、绿城中国。**2）宏观或地产行业若有持续回暖，经营环境有相对的弹性变化的公司：**新城控股、我爱我家。**3）以持有性物业管理为主、运营能力较强、物业布局在高能级城市、且业态类型偏高端的商业地产类公司：**华润万象生活、太古地产。

风险提示：

- 政策出台不及预期；销售与房价持续下行；市场信心修复不及预期。

相关研究报告

《5 月二手房成交环比由正转负，成交动能走弱；土拍溢价率同环比均提升——房地产行业 2026 年 5 月月报》（2026/6/15）

《城市更新“十五五”有哪些重要变化？》(2026/06/05)

《上海收购二手房取得阶段性进展及扩围对楼市有多大影响？》(2026/05/29)

《房地产行业 2025 年年报&2026 年一季报综述：行业经营与财务端均持续面临压力，但部分房企已经开始出现结构性改善》（2026/05/21）

《4 月商品房销售面积降幅虽扩大，但住宅降幅持续收窄，销售均价同环比改善；投资与新开工降幅扩大——房地产行业 2026 年 1-4 月统计局数据点评》（2026/05/19）

《70 城房价环比跌幅持平；上海房价环比涨幅最大且继续扩大，其余一线城市均走弱或持平——房地产行业 2026 年 4 月 70 个大中城市房价数据点评》（2026/05/19）

《延续“着力稳定房地产市场”基调；首次提出“加强初婚初育家庭住房保障”——2026 年政府工作报告学习体会》（2026/03/06）

《2026 年房地产市场“前低后高”；全年板块或迎来两大拐点——2026 年房地产行业展望》（2026/02/12）

《正视困境，冲出重围；长坡薄雪，向阳而生——房地产行业 2026 年年度策略》（2026/01/13）

中银国际证券股份有限公司
具备证券投资咨询业务资格

房地产行业

证券分析师：夏亦丰
(8621)20328348
yifeng.xia@bocichina.com
证券投资咨询业务证书编号：S1300521070005

证券分析师：许佳璐
(8621)20328710
jialu.xu@bocichina.com
证券投资咨询业务证书编号：S1300521110002

仅供内部参考，请勿外传！

目录

1 6月新房成交同比降幅扩大；二手房成交同比涨幅收窄 5

1.1 新房：6月新房成交面积同比降幅扩大 5
1.2 二手房：6月二手房成交面积同比涨幅虽然小幅收窄，但同比连续三个月正增长 6
1.3 库存：库存规模、去化周期同环比均下降 7

2 土地市场：住宅类用地土拍溢价率连续三个月提升，一线城市楼面价与溢价率同环比大幅提升 10

3 房企：6月百强房企销售同比降幅扩大；拿地金额、拿地强度同比提升 13

3.1 销售：百强房企6月销售同比降幅扩大 13
3.2 拿地：在核心城市优质地块土拍带动下，房企拿地强度回升，楼面均价同比增长 14

4 政策：公积金管理条例意见稿发布，拟拓宽使用范围、扩大缴存覆盖面；各地持续推进公积金优化政策 16

5 6月地产板块跑输沪深300，楼市成交动能走弱，市场信心仍然不足 18

6 投资建议 19

7 风险提示 20

8 附录 21

仅供内部参考，请勿外传！

图表目录

图表 1. 6 月新房成交面积 1366.7 万平，环比上升 7.3%，同比下降 1.1%.....5
图表 2. 6 月一、二、三四线新房成交面积环比增速分别为-3.6%、20.6%、0.8% .5
图表 3. 6 月一、二、三四线新房成交面积同比增速分别为 0.3%、-2.1%、-0.7% .5
图表 4. 我们跟踪的城市中，51%的城市 6 月新房成交面积环比正增长.....6
图表 5. 6 月 23 城二手房成交面积 1154.5 万平，环比下降 1.5%，同比上升 10.8%6
图表 6. 6 月一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别为 0.4%、-4.7%、2.9% 6
图表 7. 6 月一、二、三四线城市二手房成交面积同比增速分别为 14.0%、5.0%、20.8% 7
图表 8. 6 月我们跟踪的重点城市中，48%的城市二手房成交面积同环比均增长....7
图表 9. 截至 6 月末，13 个城市新房库存面积为 7278.8 万平，环比下降 1.9%，同比下降 9.3% 7
图表 10. 截至 6 月末，一、二、三四线城市库存面积环比增速分别为-2.3%、-3.0%、0.8% 7
图表 11. 截至 6 月末，一、二、三四线城市库存面积同比增速分别为-11.7%、1.7%、-16.6% 8
图表 12. 截至 6 月末，13 个城市整体新房库存面积去化周期为 18.3 个月，环比下降 0.6 个月，同比下降 1.0 个月 8
图表 13. 截至 6 月末，一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 15.1、16.4、58.1 个月 8
图表 14. 截至 6 月末，一、二线城市去化周期环比下降 0.7、0.5 个月，三四线城市环比上升 1.5 个月 8
图表 15. 截至 6 月末，一、三四线城市去化周期同比分别下降 1.8、10.8 个月 ，二线城市同比上升 2.0 个月 8
图表 16. 截至 6 月底，仅上海、深圳、杭州去化周期在 12 个月以内.....9
图表 17. 6 月全国成交土地规划总建筑面积为 1.6 亿平，环比上升 16.9%，同比下降 20.6% 10
图表 18. 6 月一、二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速分别为 44.7%、51.6%、12.9% 10
图表 19. 6 月一、二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速分别为 8.0%、-3.0%、-21.0% 10
图表 20. 6 月全国住宅类成交土地建面 2681.0 万平，环比上升 31.3%，同比下降 33.6% 10
图表 21. 6 月一、二、三线城市住宅类土地成交建面环比增速分别为-35.4%、91.0%、62.6% 10
图表 22. 6 月一、二、三线城市住宅类土地成交建面同比增速分别为-59.2%、-46.7%、-17.9% 10
图表 23. 6 月全国成交土地平均楼面价 1222 元/平，环比上升 17.5%，同比下降 12.1% 11

仅供内部参考，请勿外传！

图表 24. 6 月平均土地溢价率为 10.6%，较上月上升了 4.1 个百分点，较 2025 年同期上升了 5.5 个百分点 11
图表 25. 6 月一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为 13.5%、-12.6%、38.1% 12
图表 26. 6 月一、二、三线城市成交土地楼面价同比增速分别为-20.8%、-50.4%、24.6% 12
图表 27. 6 月一、二、三线城市成交土地平均溢价率分别为 36.9%、6.3%、1.2% 12
图表 28. 6 月全国住宅类用地成交土地平均楼面价为 4928 元/平，环比上升 8.3%，同比下降 2.9% 12
图表 29. 6 月全国住宅类用地平均溢价率为 15.3%，环比上升 6.3.个百分点，较去年同期上升 9.2 个百分点 12
图表 30. 6 月一、二、三线城市住宅类用地成交土地平均楼面价环比增速为 107.0%、-30.2%、28.2% 12
图表 31. 6 月一、二、三线城市住宅类用地成交土地平均楼面价同比增速分别为 75.6%、-16.5%、37.2% 12
图表 32. 6 月一、二、三线城市住宅类用地平均土地溢价率分别为 56.0%、8.0%、1.3% 12
图表 33.百强房企 6 月权益口径销售额 2339 亿元，同比下降 10.9% 13
图表 34. 6 月 CR5、CR10、CR20、CR50 权益口径销售额同比增速分别为-2.7%、-4.0%、-7.8%、-11.5%，同比增速分别下降 9.5、5.1、7.0、10.4 个百分点 13
图表 35. 各梯队房企 6 月销售同比增速均下滑，不过，CR5 销售同比持续正增长 13
图表 36. TOP20 房企中，6 月销售额同比增速为正的有：绿地（+44%）、中国中铁（+33%）、越秀（+25%）、中旅投资（+16%）、中建壹品（+12%）、中海（+5%）、保利发展（+2%）、滨江（+2%）、金茂（+1%） 14
图表 37. 百强房企 6 月全口径拿地金额 809 亿元，同比增长 10.1% 14
图表 38. 6 月百强房企拿地强度为 25%，环比提升 12 个百分点 14
图表 39. 6 月涉及土地投资较多的房企有保利发展、建发、绿城、华润 15
图表 40. 1-6 月拿地金额排名中，华润排名第一，其次是保利发展、越秀、绿城 15
图表 41. 公积金提取情形对比 16
图表 42. 房地产行业 6 月绝对收益为-11.3% 18
图表 43. 房地产行业 6 月相对沪深 300 收益为-13.1% 18
图表 44. 城市数据选取清单 21

仅供内部参考，请勿外传！

1 6月新房成交同比降幅扩大；二手房成交同比涨幅收窄

1.1 新房：6月新房成交面积同比降幅扩大

6月新房成交面积同比降幅扩大。6月47城新房成交面积1366.7万平，环比上升7.3%，同比下降1.1%，同比降幅较5月扩大了1.1个百分点。1-6月47城新房成交面积7000.2万平，同比下降6.8%。

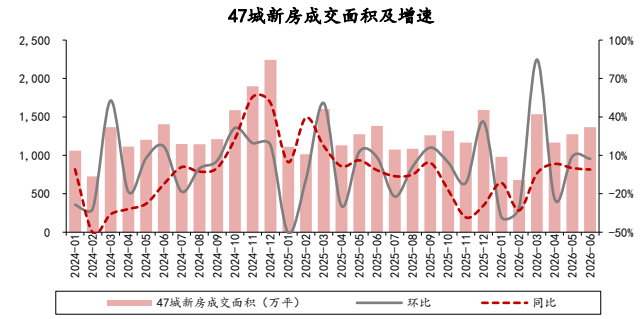
从各能级城市来看，6月新房成交面积同比降幅扩大主要是因为一线城市同比走弱，一线城市新房成交同比涨幅明显收窄；而二、三四线城市同比降幅小幅收窄。

1）一线城市：6月一线城市新房成交面积256.9万平，环比下降3.6%，同比上升0.3%，同比涨幅较5月收窄16.1个百分点。具体来看，5月四个一线城市新房成交面积同比均正增长，但6月同比均走弱，经过3、4月需求集中释放后，成交动能逐步减弱：上海同环比均正增长，环比增长0.2%，同比增长4%（前值：同比+17%）；北京环比增长4%，同比下降3%（前值：同比+15%）；深圳环比下降11%，同比增长42%（前值：同比+50%）；广州同环比均下滑，环比下降10%，同比下降12%（前值：同比+7%）。**1-6月一线城市新房成交面积1281.3万平，同比下降0.7%，**其中上海同比增长4%，北京、广州同比均增长0.1%，深圳同比下降19%。

2）二线城市：6月二线城市新房成交面积576.9万平，环比上升20.6%，同比下降2.1%，同比降幅较5月收窄2.2个百分点。其中武汉、宁波、福州、济南、大连同环比均正增长；杭州、苏州环比正增长，但同比负增长；青岛、南宁、成都同环比均负增长。**1-6月二线城市新房成交面积2678.9万平，同比下降11.2%。**

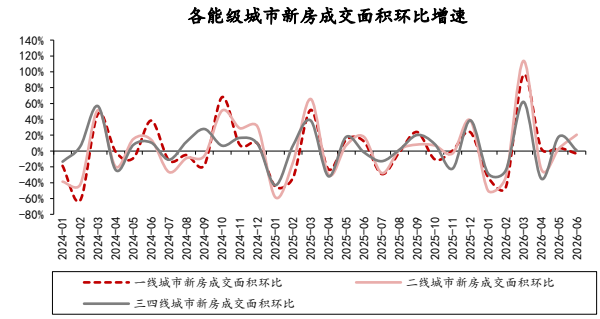
3）三四线城市：6月三四线城市新房成交面积532.9万平，环比上升0.8%，同比下降0.7%，同比降幅较5月收窄2.3个百分点。其中遵义、丽江、韶关、佛山、泰安、芜湖、池州、梧州同环比均正增长。**1-6月三四线城市新房成交面积3040.0万平，同比下降5.1%。**

图表1. 6月新房成交面积1366.7万平，环比上升7.3%，同比下降1.1%



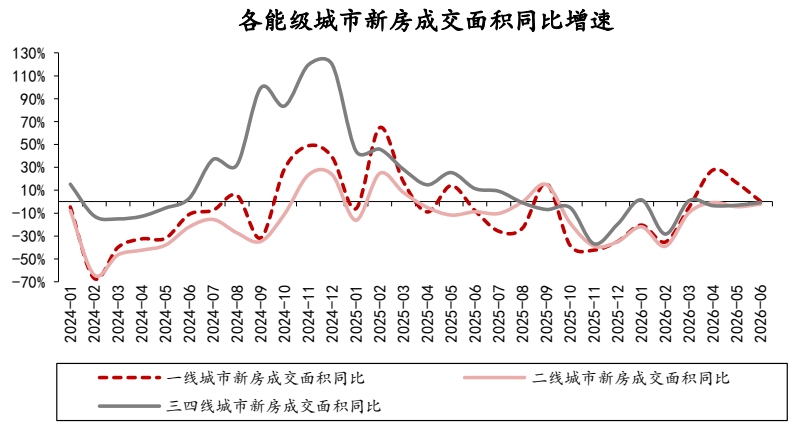
资料来源：同花顺，中银证券

图表2. 6月一、二、三四线新房成交面积环比增速分别为-3.6%、20.6%、0.8%



资料来源：同花顺，中银证券

图表3. 6月一、二、三四线新房成交面积同比增速分别为0.3%、-2.1%、-0.7%



资料来源：同花顺，中银证券

仅供内部参考，请勿外传！

图表 4. 我们跟踪的城市中，51%的城市 6 月新房成交面积环比正增长

2026年6月全国重点城市新房成交面积（单位：万平）									
能级	城市	成交面积	环比	同比	能级	城市	成交面积	环比	同比
一线	北京	53	4%	-3%	三四线	江门	19	-27%	-17%
	上海	104	0.2%	4%		遵义	6	49%	7%
	广州	71	-10%	-12%		汕头	15	-17%	-38%
	深圳	28	-11%	42%		丽江	5	72%	76%
	一线合计	**257**	**-4%**	**0.3%**		韶关	5	3%	1%
二线	杭州	65	36%	-7%		佛山	45	9%	19%
	武汉	143	56%	1%		莆田	8	-3%	20%
	青岛	109	-4%	-1%		泰安	10	65%	29%
	苏州	36	44%	-23%		芜湖	121	5%	98%
	宁波	52	91%	61%		吉安	5	-29%	-22%
	福州	22	38%	23%		池州	3	25%	56%
	济南	45	14%	6%		肇庆	15	-19%	12%
	南宁	35	-2%	-16%		舟山	3	-11%	-36%
	成都	61	-19%	-21%		抚州	5	-27%	-24%
	大连	9	32%	3%		宿州	-	-	-
	二线合计	**577**	**21%**	**-2%**		平凉	8	-2%	-43%
三四线	东莞	21	60%	46%		梧州	17	45%	22%
	惠州	58	54%	87%		清远	18	-10%	18%
	扬州	12	16%	12%		衢州	4	192%	-44%
	嘉兴	33	108%	8%		云浮	5	-42%	-34%
	泉州	-	-	-		六盘水	12	5%	-22%
	温州	1	-56%	-99%		海门	0.1	-96%	-97%
	淮安	49	-23%	13%		鹤壁	2	-8%	-50%
	柳州	10	-60%	-51%		茂名	22	-17%	8%
	宝鸡	2	24%	-40%		**三四线合计**	**533**	**1%**	**-1%**

资料来源：同花顺，中银证券

1.2 二手房：6 月二手房成交面积同比涨幅虽然小幅收窄，但同比连续三个月正增长

6 月二手房成交面积同比涨幅虽然小幅收窄，但同比连续三个月正增长。6 月 23 城二手房成交面积 1154.5 万平，环比下降 1.5%，同比增长 10.8%，同比涨幅较 5 月收窄了 2.0 个百分点。1-6 月 23 城二手房成交面积 6541.2 万平，同比增长 3.3%。

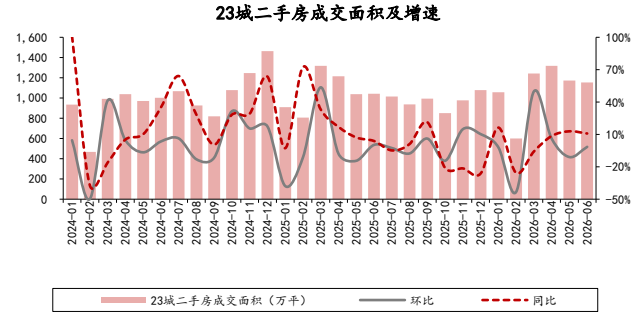
从各城市能级来看，6 月一、二线城市二手房成交面积同比涨幅收窄，三四线城市小幅扩大。

1）一线城市：6 月一线城市二手房成交面积 410.3 万平，环比增长 0.4%，同比增长 14.0%，同比涨幅较 5 月收窄 0.8 个百分点。其中，北京二手房成交面积同比上升 8%、环比上升 11%，深圳同比上升 12%、环比下降 7%，上海同比上升 20%、环比下降 5%。1-6 月一线城市二手房成交面积 2293.8 万平，同比增长 5.0%。其中北京 1-6 月累计同比增长 1%，上海累计同比增长 10%，深圳累计同比下降 3%。

2）二线城市：6 月二线城市二手房成交面积 525.7 万平，环比下降 4.7%，同比增长 5.0%，同比涨幅较 5 月收窄 4.0 个百分点。其中，苏州、大连同环比均正增长；南宁环比正增长，但同比负增长；南京、青岛、厦门、成都环比负增长，同比正增长；杭州同环比均负增长，同比下降 2%，环比下降 12%。1-6 月二线城市二手房成交面积 3059.3 万平，同比下降 1.0%。

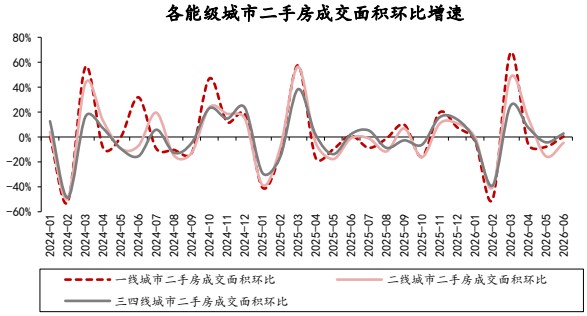
3）三四线城市：6 月三四线城市二手房成交面积 218.6 万平，环比增长 2.9%，同比增长 20.8%，同比涨幅较 5 月扩大 0.6 个百分点。1-6 月三四线城市二手房成交面积 1188.1 万平，同比增长 12.7%。

图表 5. 6 月 23 城二手房成交面积 1154.5 万平，环比下降 1.5%，同比上升 10.8%



资料来源：同花顺，中银证券

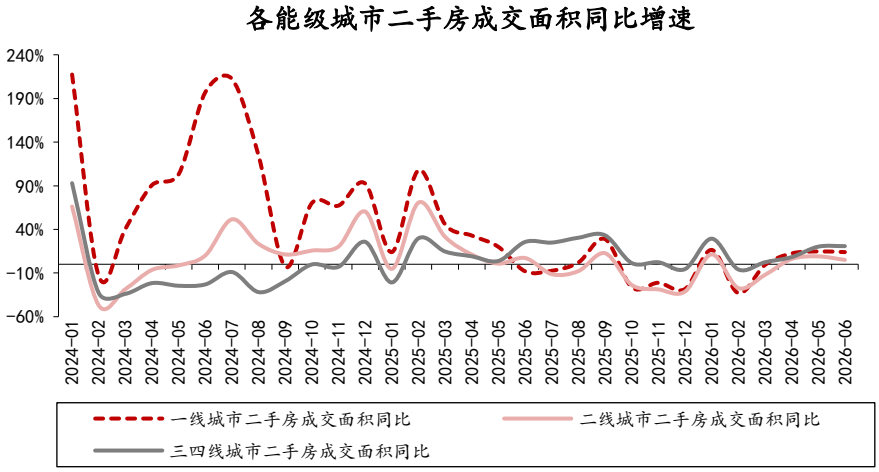
图表 6. 6 月一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别为 0.4%、-4.7%、2.9%



资料来源：同花顺，中银证券

仅供内部参考，请勿外传！

图表 7. 6 月一、二、三四线城市二手房成交面积同比增速分别为 14.0%、5.0%、20.8%



资料来源：同花顺，中银证券

图表 8. 6 月我们跟踪的重点城市中，48%的城市二手房成交面积同环比均增长

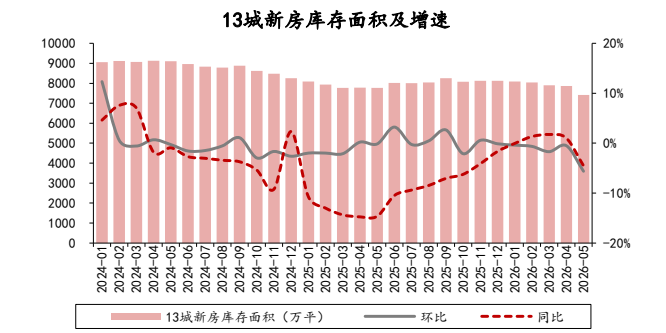
2026年6月全国重点城市二手房成交面积（单位：万平）									
能级	城市	成交面积	环比	同比	能级	城市	成交面积	环比	同比
一线	北京	152	11%	8%	三四线	东莞	37	10%	30%
	上海	206	-5%	20%		扬州	15	-20%	13%
	深圳	52	-7%	12%		江门	26	14%	9%
	一线合计	**410**	**0. 4%**	**14%**		韶关	7	12%	4%
二线	杭州	56	-12%	-2%		佛山	65	-5%	10%
	南京	69	-18%	1%		吉安	5	-26%	-19%
	青岛	62	-2%	18%		池州	-	-	-
	苏州	75	6%	34%		平凉	7	1%	9%
	厦门	22	-2%	17%		梧州	12	171%	479%
	南宁	19	14%	-49%		清远	31	2%	34%
	成都	189	-8%	2%		衢州	9	9%	58%
	大连	34	39%	35%		资阳	5	2%	10%
	二线合计	**526**	**-5%**	**5%**		**三四线合计**	**219**	**3%**	**21%**

资料来源：同花顺，中银证券

1.3 库存：库存规模、去化周期同环比均下降

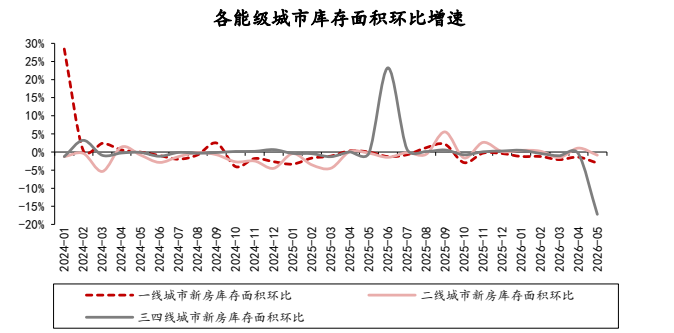
库存规模、去化周期同环比均下降。截至 6 月末，我们跟踪的 13 城新房库存面积为 7278.8 万平，环比下降 1.9%，同比下降 9.3%；整体去化周期为 18.3 个月，环比下降 0.6 个月，同比下降 1.0 个月。一、二、三四线城市库存面积环比增速分别为-2.3%、-3.0%、0.8%，同比增速分别为-11.7%、1.7%、-16.6%；去化周期分别为 15.1、16.4、58.1 个月，一线城市环比下降 0.7 个月、同比下降 1.8 个月，二线城市环比下降 0.5 个月、同比提升 2.0 个月，三四线城市环比提升 1.5 个月、同比下降 10.8 个月。具体来看，6 月我们跟踪的所有城市中仅上海、深圳、杭州去化周期在 12 个月内（深圳为本月新增）。

图表 9. 截至 6 月末，13 个城市新房库存面积为 7278.8 万平，环比下降 1.9%，同比下降 9.3%



资料来源：同花顺，中银证券

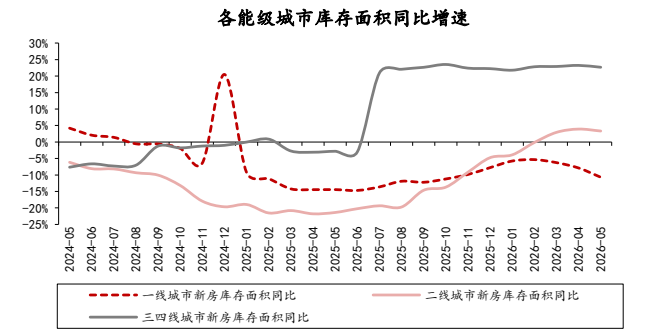
图表 10. 截至 6 月末，一、二、三四线城市库存面积环比增速分别为-2.3%、-3.0%、0.8%



资料来源：同花顺，中银证券

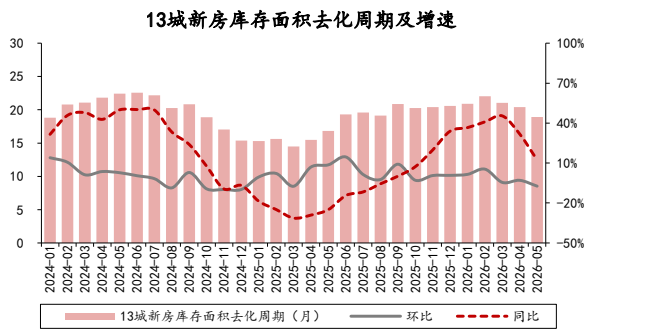
仅供内部参考，请勿外传！

图表 11. 截至 6 月末，一、二、三四线城市库存面积同比增速分别为-11.7%、1.7%、-16.6%



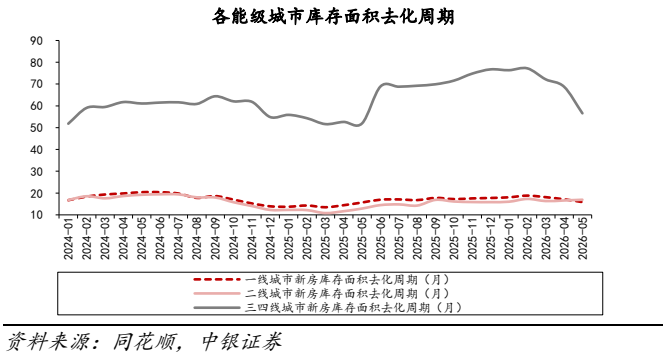
资料来源：同花顺，中银证券

图表 12. 截至 6 月末，13 个城市整体新房库存面积去化周期为 18.3 个月，环比下降 0.6 个月，同比下降 1.0 个月



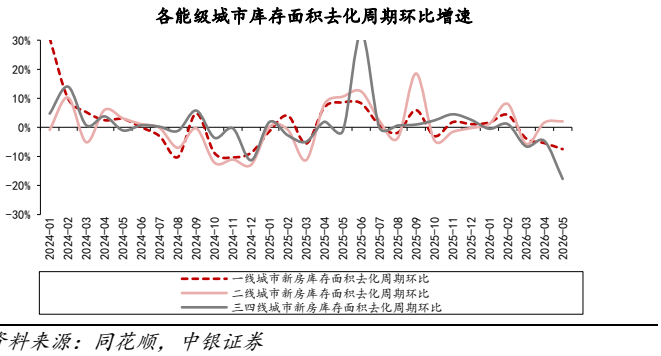
资料来源：同花顺，中银证券

图表 13. 截至 6 月末，一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 15.1、16.4、58.1 个月



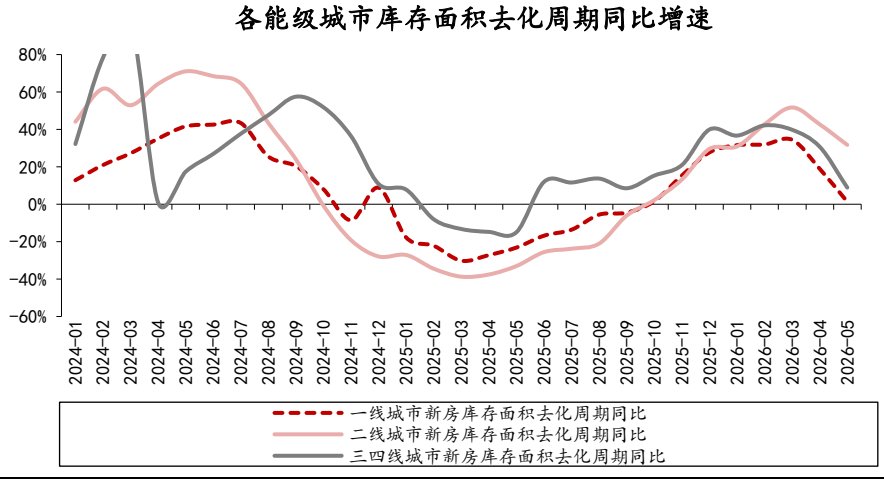
资料来源：同花顺，中银证券

图表 14. 截至 6 月末，一、二线城市去化周期环比下降 0.7、0.5 个月，三四线城市环比上升 1.5 个月



资料来源：同花顺，中银证券

图表 15. 截至 6 月末，一、三四线城市去化周期同比分别下降 1.8、10.8 个月 ，二线城市同比上升 2.0 个月



资料来源：同花顺，中银证券

仅供内部参考，请勿外传！

图表 16. 截至 6 月底，仅上海、深圳、杭州去化周期在 12 个月以内

2026年6月全国重点城市新房库存面积及去化周期（单位：万平、月）							
能级	城市	库存面积	环比	同比	去化周期	环比	同比
一线	北京	1728	-3%	-18%	23.8	-10%	-17%
	上海	746	-1%	3%	8.5	0.1%	-1%
	深圳	243	-3%	-9%	11.6	-8%	12%
	广州	950	-2%	-9%	15.6	-2%	-9%
二线	杭州	496	-5%	5%	10.2	4%	24%
	苏州	615	1%	7%	26.6	-6%	38%
	宁波	580	-4%	-4%	17.9	-12%	-4%
	福州	186	-5%	-5%	14.7	-10%	-4%
	厦门	255	-4%	1%	19.8	-1%	2%
三四线	宝鸡	205	-1%	-62%	44.4	7%	-77%
	韶关	246	0.5%	0.2%	58.2	-1%	46%
	莆田	207	0%	8%	37.8	-11%	-21%
	平凉	822	2%	2%	73.8	8%	18%

资料来源：同花顺，中银证券

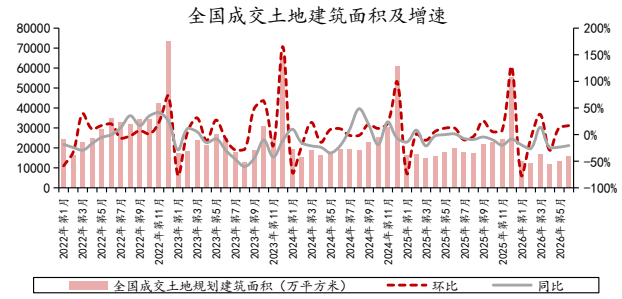
数据说明：商品房： 北京，深圳；商品住宅： 上海，杭州，苏州，宁波，福州，韶关，莆田。

仅供内部参考，请勿外传！

2 土地市场：住宅类用地土拍溢价率连续三个月提升，一线城市楼面价与溢价率同环比大幅提升

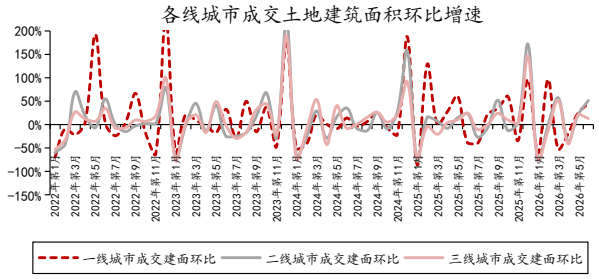
6 月土地市场成交规模环比增长。6 月全国（300 城）成交土地规划总建筑面积为 1.6 亿平，环比上升 16.9%，同比下降 20.6%，同比降幅较上月收窄了 3.0 个百分点。一、二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速分别为 44.7%、51.6%、12.9%，同比增速分别为 8.0%、-3.0%、-21.0%。单看住宅用地，全国住宅类成交土地建面 2681.0 万平，环比上升 31.3%，同比下降 33.6%，同比降幅扩大了 8.5 个百分点。一、二、三线城市住宅类土地成交建面环比增速分别为-35.4%、91.0%、62.6%，同比增速分别为-59.2%、-46.7%、-17.9%。

图表 17. 6 月全国成交土地规划总建筑面积为 1.6 亿平，环比上升 16.9%，同比下降 20.6%



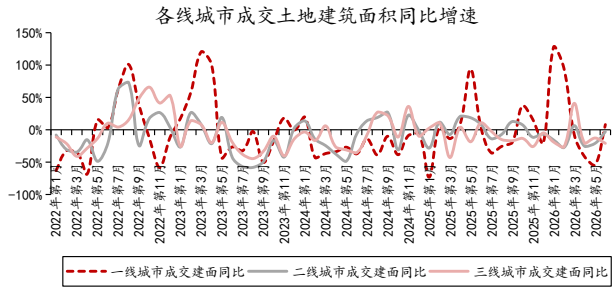
资料来源：Wind，中银证券

图表 18. 6 月一、二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速分别为 44.7%、51.6%、12.9%



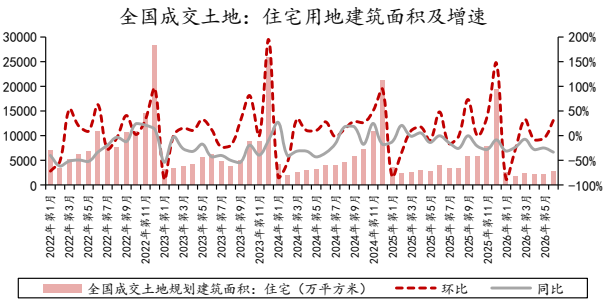
资料来源：Wind，中银证券

图表 19. 6 月一、二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速分别为 8.0%、-3.0%、-21.0%



资料来源：Wind，中银证券

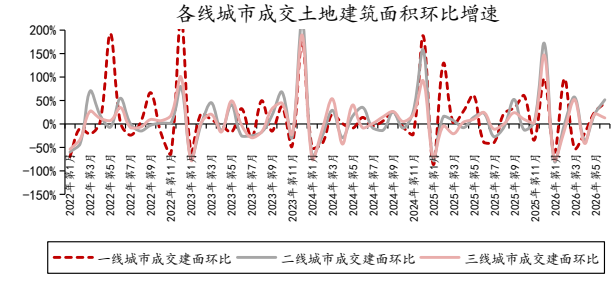
图表 20. 6 月全国住宅类成交土地建面 2681.0 万平，环比上升 31.3%，同比下降 33.6%



资料来源：Wind，中银证券

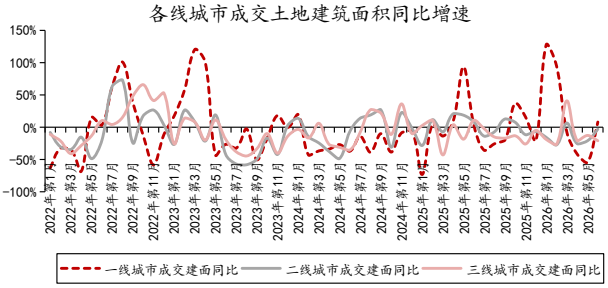
人在草木间

图表 21. 6 月一、二、三线城市住宅类土地成交建面环比增速分别为-35.4%、91.0%、62.6%



资料来源：Wind，中银证券

图表 22. 6 月一、二、三线城市住宅类土地成交建面同比增速分别为-59.2%、-46.7%、-17.9%



资料来源：Wind，中银证券

仅供内部参考，请勿外传！

从市场热度来看，受核心城市优质地块带动，4-6 月住宅类用地土拍溢价率连续三个月提升，其中 6 月一线城市住宅类用地楼面均价同环比大幅增长,一线城市溢价率同环比明显提升。近期上海和深圳的高溢价地块给土地市场带来了一些热度，主要也是房企补货为主。

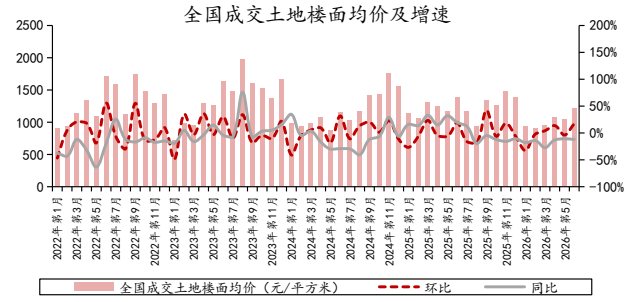
从全类型土地来看，6 月全国（300 城）成交土地平均楼面价 1222 元/平，环比上升 17.5%，同比下降 12.1%；平均土地溢价率为 10.6%，环比提升 4.1 个百分点，同比提升 5.5 个百分点。一、二、三线城市成交土地楼面均价分别 9473、1442、1070 元/平，环比增速分别为 13.5%、-12.6%、38.1%，同比增速分别为-20.8%、-50.4%、24.6%；平均溢价率分别为 36.9%、6.3%、1.2%，其中一线城市环比提升 23.5 个百分点，同比提升 32.3 个百分点；二线城市环比下降 1.8 个百分点，同比下降 1 个百分点；三线城市环比下降 1.7 个百分点，同比下降 1.4 个百分点。

从住宅类用地来看，6 月全国（300 城）住宅类用地成交平均楼面价为 4928 元/平，环比上升 8.3%，同比下降 2.9%。**本月全国住宅类用地平均溢价率为 15.3%，环比提升 6.3 个百分点，同比提升 9.2 个百分点。**一、二、三线城市住宅类用地平均楼面价为 52569、6504、4660 元/平，环比增速分别为 107.0%、-30.2%、28.2%，同比增速分别为 75.6%、-16.5%、37.2%；土地溢价率分别为 56.0%、8.0%、1.3%，其中，一线城市环比提升 41.3 个百分点，同比提升 50.8 个百分点；二线城市环比下降 2.3 个百分点，同比下降 0.3 个百分点；三线城市环比下降 1.6 个百分点，同比下降 1.3 个百分点。

全类型土地累计成交情况来看，1-6 月全国土地成交总价同比下降超三成，土拍热度不及去年同期。1-6 月全国（300 城）成交土地规划总建面 8.3 亿平，同比下降 17.4%，成交总价 8541 亿元，同比下降 30.6%，楼面均价 1027 元/平，同比下降 16.0%，平均溢价率 6.0%，同比下降 1.7 个百分点。一、二、三线城市 1-6 月累计土地成交建面分别为 2596、16124、28460 万平，同比增速分别为-1.8%、-13.6%、-11.7%；累计成交总价分别为 1815、2380、2430 亿元，同比增速分别为-31.5%、-48.0%、-11.3%；楼面均价分别为 6991、1476、854 元/平，同比增速分别为-30.3%、-40.0%、0.4%；平均土地溢价率分别为 12.2%、5.7%、2.2%，一线城市同比上升 2.4 个，二、三线城市同比分别下降 6.7、0.6 个百分点。

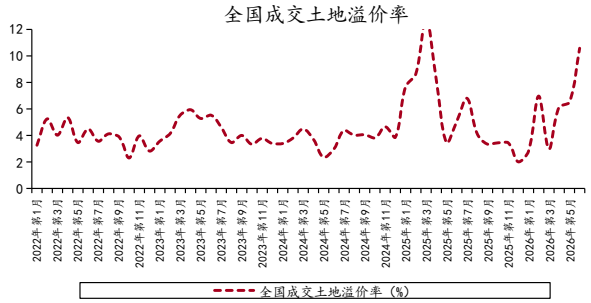
住宅土地累计成交情况来看，1-6 月全国住宅类用地土地成交总价同比降幅接近四成。1-6 月全国（300 城）住宅类用地成交土地规划总建面 1.4 亿平，同比下降 26.0%，成交总价 5531 亿元，同比下降 37.8%，楼面均价 4091 元/平，同比下降 16.0%，平均溢价率 8.3%，同比下降 1.9 个百分点。一、二、三线城市 1-6 月累计住宅类用地土地成交建面分别为 428、2537、3383 万平，同比增速分别为-24.5%、-44.0%、-24.7%；累计住宅类用地成交总价分别为 1481、1746、1308 亿元，同比增速分别为-37.2%、-54.3%、-13.0%；楼面均价分别为 34582、6883、3866 元/平，同比增速分别为-16.8%、-18.5%、15.5%；平均土地溢价率分别为 16.7%、7.4%、2.1%，一线城市同比上升 5.3 个，二、三线城市同比分别下降 7.7、1.2 个百分点。

图表 23. 6 月全国成交土地平均楼面价 1222 元/平，环比上升 17.5%，同比下降 12.1%



资料来源：Wind，中银证券

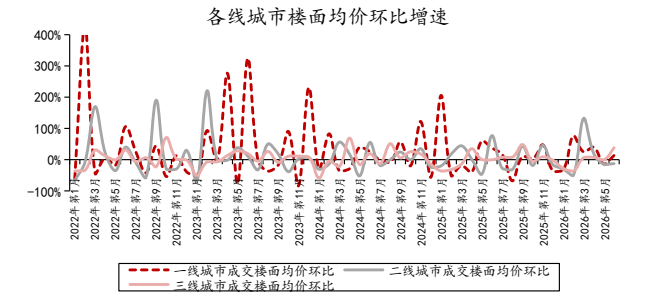
图表 24. 6 月平均土地溢价率为 10.6%，较上月上升了 4.1 个百分点，较 2025 年同期上升了 5.5 个百分点



资料来源：Wind，中银证券

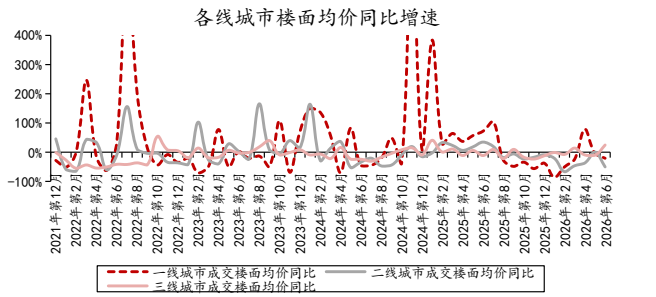
仅供内部参考，请勿外传！

图表 25. 6 月一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为 13.5%、-12.6%、38.1%



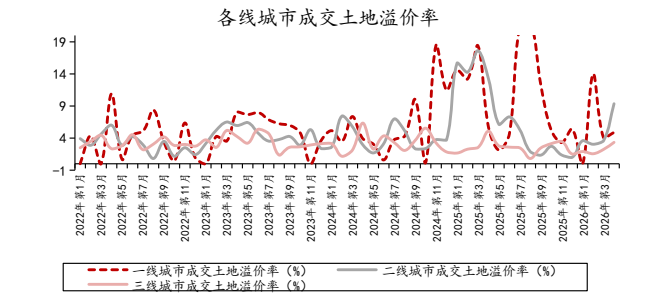
资料来源：Wind，中银证券

图表 26. 6 月一、二、三线城市成交土地楼面价同比增速分别为-20.8%、-50.4%、24.6%



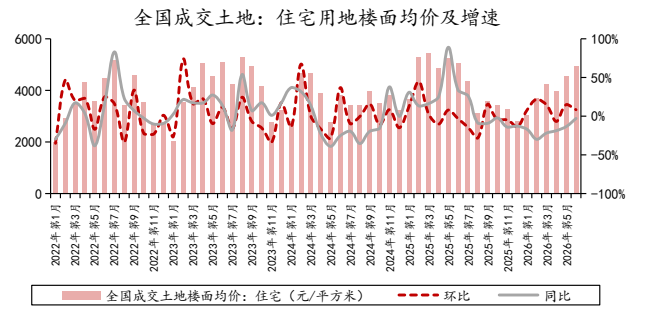
资料来源：Wind，中银证券

图表 27. 6 月一、二、三线城市成交土地平均溢价率分别为 36.9%、6.3%、1.2%



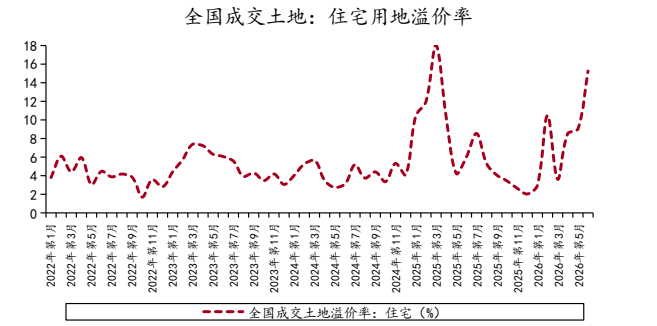
资料来源：Wind，中银证券

图表 28. 6 月全国住宅类用地成交土地平均楼面价为 4928 元/平，环比上升 8.3%，同比下降 2.9%



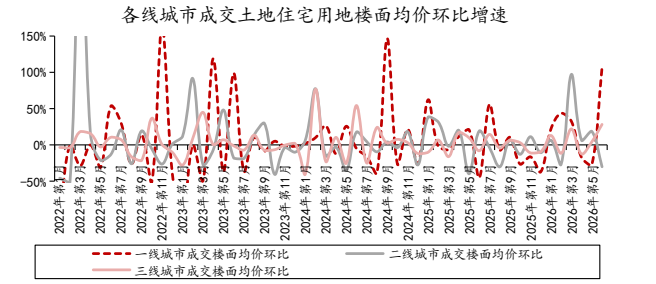
资料来源：Wind，中银证券

图表 29. 6 月全国住宅类用地平均溢价率为 15.3%，环比上升 6.3.个百分点，较去年同期上升 9.2 个百分点



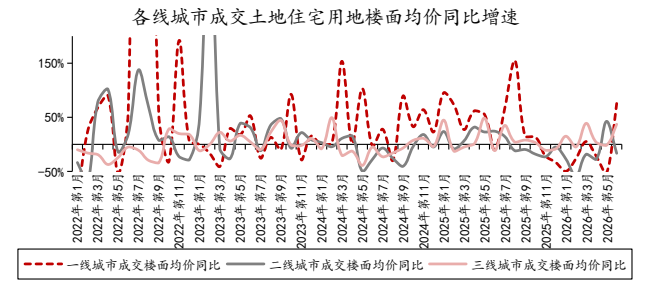
资料来源：Wind，中银证券

图表 30. 6 月一、二、三线城市住宅类用地成交土地平均楼面价环比增速为 107.0%、-30.2%、28.2%



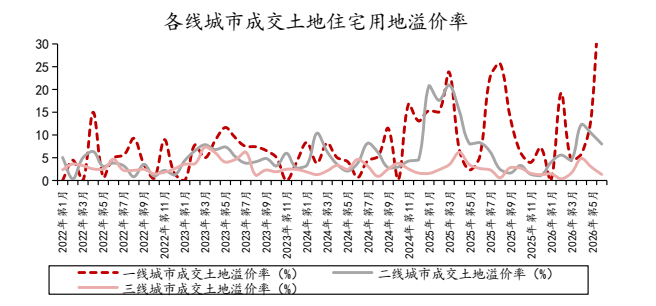
资料来源：Wind，中银证券

图表 31. 6 月一、二、三线城市住宅类用地成交土地平均楼面价同比增速分别为 75.6%、-16.5%、37.2%



资料来源：Wind，中银证券

图表 32. 6 月一、二、三线城市住宅类用地平均土地溢价率分别为 56.0%、8.0%、1.3%



资料来源：Wind，中银证券

仅供内部参考，请勿外传！

3 房企：6 月百强房企销售同比降幅扩大；拿地金额、拿地强度同比提升

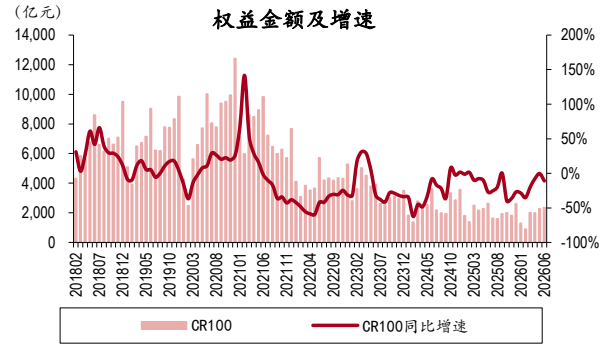
3.1 销售：百强房企 6 月销售同比降幅扩大

百强房企 6 月销售同比降幅扩大。百强房企 6 月实现全口径销售额 3252 亿元，同比下降 11.2%（前值：-1.1%）；权益口径 2339 亿元，同比下降 10.9%（前值：-0.2%）。百强房企 1-6 月实现全口径销售额 1.49 万亿元，同比下降 16.1%（前值：-17.1%）；权益口径 1.09 万亿元，同比下降 16.2%（前值：-17.1%）

各梯队房企 6 月销售同比增速均下滑，不过，CR5 销售同比持续正增长。6 月 CR5、CR10、CR20、CR50 全口径销售额同比增速分别为 0.4%、-1.7%、-7.5%、-12.3%，同比增速分别下降 6.5、3.8、5.4、10.4 个百分点；CR5、CR10、CR20、CR50 权益口径销售额同比增速分别为-2.7%、-4.0%、-7.8%、-11.5%，同比增速分别下降 9.5、5.1、7.0、10.4 个百分点。

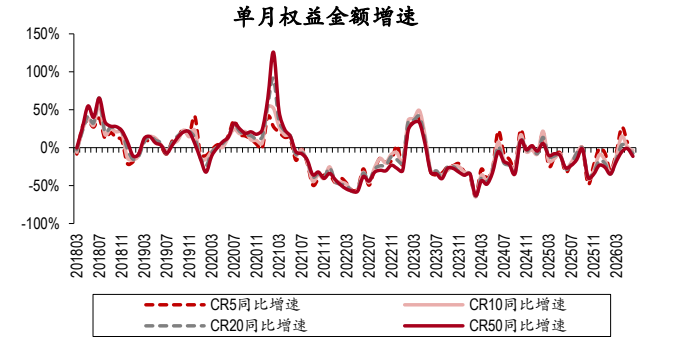
TOP20 房企中，6 月销售额同比增速为正的企业有：绿地（+44%）、中国中铁（+33%）、越秀（+25%）、中旅投资（+16%）、中建壹品（+12%）、中海（+5%）、保利发展（+2%）、滨江（+2%）、金茂（+1%）。**1-6 月销售额同比增速为正的企业有：**中旅投资（+121%）、中建壹品（+26%）、中建东孚（+22%）、中海（+12%）、招蛇（+8%）、中国中铁（+8%）、金茂（+8%）、绿地（+7%）、华润（+6%）。

图表 33.百强房企 6 月权益口径销售额 2339 亿元，同比下降 10.9%



资料来源：克而瑞，中银证券

图表 34. 6 月 CR5、CR10、CR20、CR50 权益口径销售额同比增速分别为-2.7%、-4.0%、-7.8%、-11.5%，同比增速分别下降 9.5、5.1、7.0、10.4 个百分点



资料来源：克而瑞，中银证券

图表 35. 各梯队房企 6 月销售同比增速均下滑，不过，CR5 销售同比持续正增长

房企梯队	单月全口径销售（亿元）			单月全口径销售增速		
	2025 年 6 月	2026 年 5 月	2026 年 6 月	2025 年 6 月	2026 年 5 月	2026 年 6 月
CR5	1197	1130	1201	-29.2%	7.0%	0.4%
CR10	1821	1656	1791	-24.9%	2.1%	-1.7%
CR20	2506	2104	2317	-23.3%	-2.2%	-7.5%
CR50	3295	2717	2889	-23.0%	-1.9%	-12.3%
CR100	3660	3072	3252	-21.5%	-1.1%	-11.2%
房企梯队	单月权益口径销售（亿元）			单月权益口径销售增速		
	2025 年 6 月	2026 年 5 月	2026 年 6 月	2025 年 6 月	2026 年 5 月	2026 年 6 月
CR5	928	868	902	-32.6%	6.8%	-2.7%
CR10	1383	1202	1327	-27.5%	1.1%	-4.0%
CR20	1803	1551	1663	-28.4%	-0.8%	-7.8%
CR50	2363	1991	2090	-26.4%	-1.1%	-11.5%
CR100	2624	2264	2339	-27.0%	-0.2%	-10.9%

资料来源：克而瑞，中银证券

仅供内部参考，请勿外传！

图表 36. TOP20 房企中，6 月销售额同比增速为正的有：绿地（+44%）、中国中铁（+33%）、越秀（+25%）、中旅投资（+16%）、中建壹品（+12%）、中海（+5%）、保利发展（+2%）、滨江（+2%）、金茂（+1%）

销售排名	公司	2026年1-6月全口径金额	同比	2025年全年全口径销售金额月均值	2026年6月全口径金额	同比	2026年5月全口径金额	同比	2026年6月权益金额	同比	2026年5月权益金额	同比	2026年6月全口径面积	同比	2026年5月全口径面积	同比
1	保利发展	1351 —	-7.0%	211	298 ↓	2.4%	276	-3.2%	235 —	3%	218	-3.1%	135 ↓	3.2%	119	-16.4%
2	中海地产	1344 —	11.8%	209	314 ↑	5.4%	273	14.4%	288 —	5%	251	14.4%	103 ↓	-14.8%	89	43.3%
3	华润置地	1165 —	5.6%	195	230 —	-1.9%	235	28.1%	148 —	-6%	166	59.6%	20 ↓	-76.8%	72	29.3%
4	招商蛇口	962 —	8.2%	163	202 —	-7.1%	208	20.1%	121 —	-22%	125	3.4%	115 ↑	43.9%	45	-37.5%
5	建发国际	638 —	-9.7%	102	120 ↓	-17.8%	138	4.0%	92 ↓	-18%	108	13.5%	47 ↓	-3.1%	57	6.8%
6	绿城中国	602 —	-25.0%	128	117 ↓	-21.8%	125	-44.3%	84 ↓	-19%	86	-39.9%	32 ↑	-37.4%	33	-15.4%
7	中国金茂	575 —	7.8%	95	158 ↑	1.1%	105	-15.6%	109 ↑	1%	72	-15.7%	60 ↑	-17.2%	37	-35.8%
8	越秀地产	505 —	-17.9%	90	135 ↑	25.0%	113	18.0%	81 ↓	25%	68	17.7%	38 ↑	63.2%	34	137.5%
9	滨江集团	432 —	-18.2%	85	96 ↓	1.7%	93	-8.1%	39 ↓	3%	45	-4.9%	14 ↓	-36.0%	14	-45.0%
10	绿地控股	359 ↑	7.1%	59	122 ↑	43.5%	54	-21.4%	110 ↑	44%	49	-21.4%	138 ↑	245.0%	67	-26.4%
11	万科	350 ↓	-49.0%	112	74 ↓	-36.6%	62	-44.0%	48 ↑	-37%	4	-44.0%	53 —	-47.8%	48	-50.5%
12	中国铁建	263 —	-27.3%	61	49 ↓	-41.1%	49	39.5%	44 ↑	13%	38	26.2%	45 —	-22.5%	39	86.2%
13	保利置业	231 —	-13.8%	42	33 ↓	-31.3%	44	10.0%	25 ↓	-4%	30	-2.3%	10 ↓	-36.3%	16	12.9%
14	中建东孚	226 ↑	22.2%	34	76 ↑	-27.2%	33	60.3%	-	-	34	134.9%	26 ↑	-46.1%	4	-88.3%
15	中建壹品	223 ↑	25.9%	34	77 ↑	12.3%	32	-4.8%	59 ↑	32%	29	5.1%	17 ↑	-41.1%	6	-44.9%
16	华发股份	221 ↓	-55.9%	65	40 ↓	-42.8%	44	-42.3%	23 ↑	-48%	24	-50.1%	12 ↓	-52.3%	16	-39.8%
17	中国中铁	198 ↑	7.6%	30	57 ↑	32.6%	38	216.7%	42 ↑	32%	28	220.5%	25 ↑	43.5%	22	-17.9%
18	中旅投资	187 ↓	121.3%	14	34 ↑	15.7%	21	-	25 ↑	12%	8	-	6 ↑	-41.7%	4	-
19	碧桂园	170 —	-17.0%	34	30 ↑	-16.3%	31	-18.7%	25 ↑	-15%	26	-14.9%	37 ↓	-15.9%	38	-19.1%
20	国贸地产	113 ↑	-15.8%	28	32 ↑	-36.1%	41	7.7%	22 ↑	-25%	27	30.5%	11 ↑	-14.7%	13	26.0%
CR5		5459	0.2%	906	1201	0.4%	1130	7.0%	902	-2.7%	868	6.8%	551	6.4%	404	-13.1%
CR10		7932	-6.9%	1389	1791	-1.7%	1656	2.1%	1327	-4.0%	1202	1.1%	771	-3.4%	611	-16.2%
CR20		10171	-10.9%	1831	2317	-7.5%	2104	-2.2%	1663	-7.8%	1551	-0.8%	1017	-9.2%	860	-15.3%
CR50		13016	-14.8%	2406	2889	-12.3%	2717	-1.9%	2090	-11.5%	1991	-1.1%	1346	-10.6%	1174	-11.7%
CR100		14949	-16.1%	2798	3252	-11.2%	3072	-1.1%	2339	-10.9%	2264	-0.2%	1523	-8.7%	1354	-9.9%

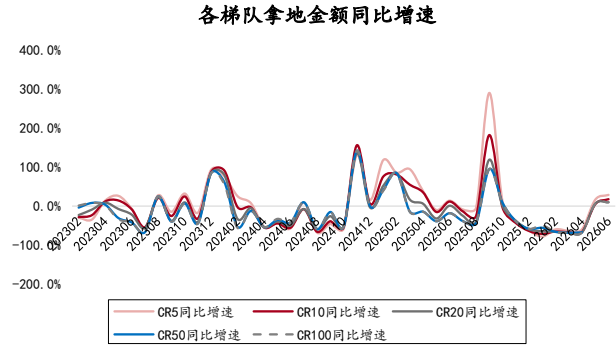
资料来源：克而瑞，公司公告，中银证券

备注：金额单位：亿元；面积单位：万平。同比基数均来源于克而瑞。红色箭头表示对应指标的排名上升，绿色箭头表示排名下降，黄色横线表示排名不变。

3.2 拿地：在核心城市优质地块土拍带动下，房企拿地强度回升，楼面均价同比增长

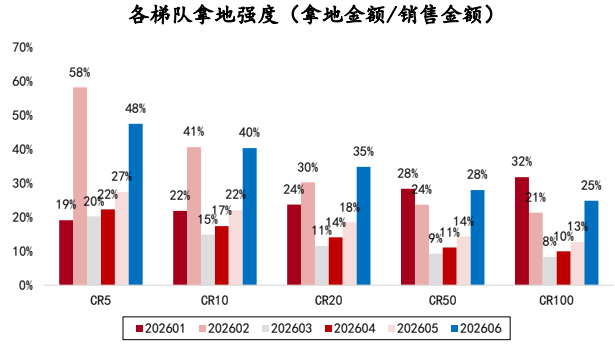
在核心城市优质地块土拍带动下，房企拿地强度回升，楼面均价同比增长。百强房企 6 月全口径拿地金额 809 亿元，同比增长 10.1%，百强房企拿地强度（拿地金额/销售金额）为 25%，环比提升 12 个百分点，同比提升 5 个百分点；拿地建面 345 万平，同比下降 3.8%；楼面均价 2.34 万元/平，同比增长 14.5%。具体来看，6 月拿地金额较多的主流房企有：保利发展（拿地金额 171 亿元，拿地强度 57%）、建发（124 亿元，103%）、绿城（111 亿元，95%）、华润（92 亿元，40%）。

图表 37. 百强房企 6 月全口径拿地金额 809 亿元，同比增长 10.1%



资料来源：克而瑞，中银证券

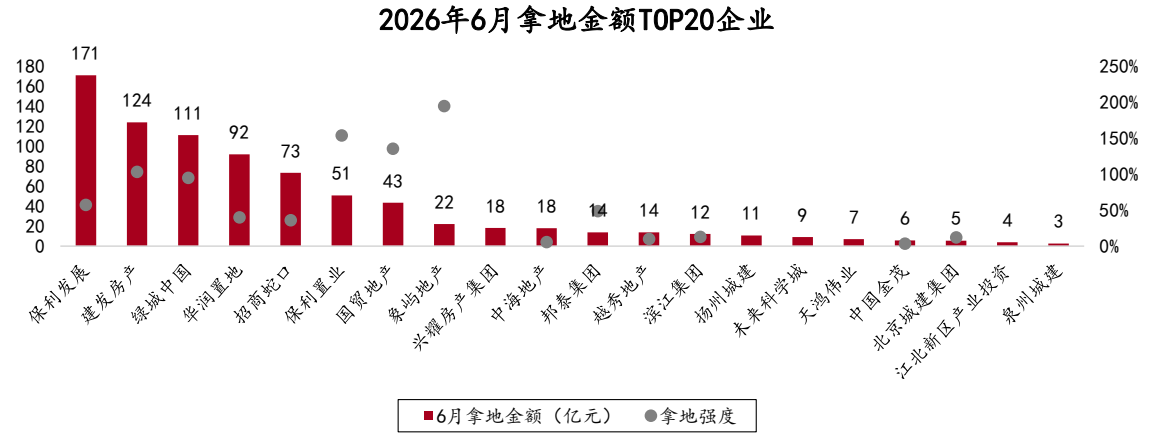
图表 38. 6 月百强房企拿地强度为 25%，环比提升 12 个百分点



资料来源：克而瑞，中银证券

仅供内部参考，请勿外传！

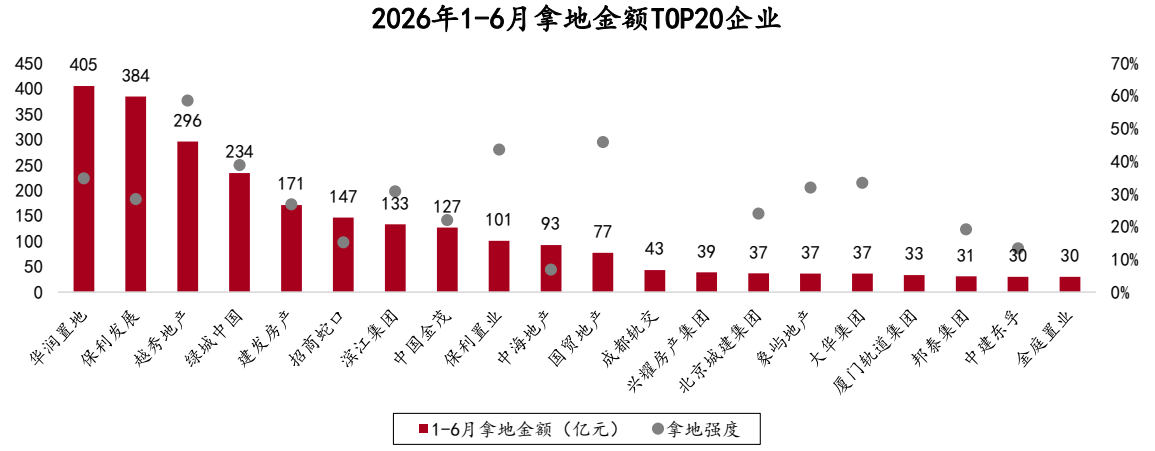
图表 39. 6 月涉及土地投资较多的房企有保利发展、建发、绿城、华润



资料来源：克而瑞，中银证券

从累计来看，上半年百强房企拿地金额与拿地强度同比均下滑。从累计来看，1-6 月百强房企全口径拿地金额 3710 亿元，同比下降 37.8%，拿地建面 3854 万平，同比下降 25.3%，楼面均价 9626 元/平，同比下降 16.7%，拿地强度 25%，同比下降 9 个百分点。1-6 月拿地金额排名中，华润置地排名第一（拿地金额 405 亿元，同比+16%，拿地强度 35%），其次是保利发展（拿地金额 384 亿元，同比-23%，拿地强度 28%）、越秀地产（拿地金额 296 亿元，同比+19%，拿地强度 59%）、绿城中国（拿地金额 234 亿元，同比-47%，拿地强度 39%）、建发国际（拿地金额 171 亿元，同比-51%，拿地强度 27%）、招商蛇口（拿地金额 147 亿元，同比-50%，拿地强度 15%），滨江集团（拿地金额 133 亿元，同比-58%，拿地强度 31%），中国金茂（拿地金额 127 亿元，同比-68%，拿地强度 22%），保利置业（拿地金额 101 亿元，同比-21%，拿地强度 44%），其余房企拿地金额均不足 100 亿元。

图表 40. 1-6 月拿地金额排名中，华润排名第一，其次是保利发展、越秀、绿城



资料来源：克而瑞，中银证券

仅供内部参考，请勿外传！

4 政策：公积金管理条例意见稿发布，拟拓宽使用范围、扩大缴存覆盖面；各地持续推进公积金优化政策

6 月 5 日，住建部发布《住房公积金管理条例（修订征求意见稿）》，修订的重点内容包括扩大公积金提取使用范围，支持自住住房装修、物业费提取等；扩大缴存覆盖面，明确灵活就业人员可参加住房公积金制度；强化跨地区、跨部门、跨层级的业务协同，推动住房公积金互认互贷等。《条例》落地将为地方优化公积金政策提供法律支撑，有助于公积金更好地支持住房消费，提升公积金服务效能，更大发挥公积金住房保障作用。具体而言，主要变化有：

1）扩大住房公积金提取使用范围，丰富公积金用途。《条例》将提取情形从 6 项增至 9 项，新增加 3 项提取情形，明确了**自住住房装修、自住住房物业费**纳入公积金提取范围，同时增加**“经国务院批准的其他住房消费情形”**这一条，提升了提取的灵活性和拓展性，预计未来将支持更多场景提取公积金。另外，房租提取方面本次修订稿中的表述也有所调整，从“房租超出家庭工资收入的规定比例”到“支付房租”，提取条件更宽松，更好地支持租房群体。

2）明确灵活就业人员可自愿参加住房公积金制度。根据《全国住房公积金 2024 年年度报告》披露数据，截至 2024 年末，全国已有 36 个城市开展灵活就业人员参加住房公积金制度试点，累计超 100 万名灵活就业人员缴存住房公积金，其中 24 万人已使用住房公积金租房或购房。当前我国灵活就业人口规模增长，支持灵活就业人员参与公积金制度写入行政法规级别的《条例》，将全面推动政策落地，优化灵活就业人员公积金缴存，能够更为有效的帮助灵活就业群体解决住房困难问题。

3）强化协同，推动住房公积金互认互贷等。本次《条例》新增第三十三条，明确**“加强住房公积金数字化能力建设，强化跨地区、跨部门、跨层级的业务协同，推动住房公积金互认互贷”**。早在 2015 年，住建部、财政部、央行曾联合发布《关于切实提高住房公积金使用效率的通知》，其中提出**“全面推行异地贷款业务”**，强调加强住房公积金领域数字化能力建设，将为缴存人异地使用公积金提供更大便利。

图表 41. 公积金提取情形对比

现行住房公积金管理条例	住房公积金管理条例（修订征求意见稿）
购买、建造、翻建、大修自住住房的	**支付房租的**
离休、退休的	购买、建造、翻建、大修自住住房的
完全丧失劳动能力，并与单位终止劳动关系的	偿还购房贷款本息的
出境定居的	**装修自住住房不超过一定额度的**
偿还购房贷款本息的	**支付自住住房物业费的**
房租超出家庭工资收入的规定比例的	离休、退休的
	完全丧失劳动能力，并与单位终止劳动（人事）关系的
	出境定居的
	经国务院批准的其他住房消费情形

资料来源：中指院，住建部，中银证券

地方层面，

1）各地公积金政策延续密集调整，武汉放宽首套商贷提取频次，广州、长春等地支持公积金贷款用于城市更新相关用途。

6 月 2 日，南昌优化公积金政策，支持物业费提取；将贷款额度计算公式中的倍数由 30 倍调整为 40 倍；优化偿还个人住房商业贷款本息提取方式。提取住房公积金支付住房商业贷款本息的提取方式，由原来按年提取优化调整为可委托按月提取。

6 月 5 日，长春优化公积金政策，家庭贷款额度提高至 150 万元；支持缴存人使用公积金贷款用于城镇危旧房屋自主更新、原拆原建。

6 月 8 日，广州发布住房公积金个人住房贷款实施办法，新增建造翻建大修贷款，明确申请条件和贷款额度；放宽外国人申请条件，新增“具备外国人来华工作许可及工作类居留许可”的情形；提高可贷额度计算系数，账户余额倍数从 8 倍提高到 10 倍。

6 月 12 日，陕西省直公积金优化偿还购房贷款提取频次，主借款人及其配偶可选择按月、季、年申请提取住房公积金。

仅供内部参考，请勿外传！

6 月 17 日，大连公开征求公积金新政意见，拟对二套房贷款借款人给予阶段性贷款利息补贴，对借款人正常还款的实际利息支出给予不超过 15%的利息补贴。

6 月 23 日，武汉优化公积金政策，取消首套自住住房偿还商贷每 12 个月提取一次的限制；仅使用个人住房商业贷款的，正常还款 6 个月后即可办理提取，之后每月可提取一次，累计提取金额不超过个人住房商业贷款金额。

2）广州、珠海、佛山等地落地存量盘活配套政策。

6 月 22 日，广州印发《广州市关于推进低效楼宇更新提升的实施意见》，支持符合一定条件的低效楼宇功能转换或临时利用为科技创新、研发设计、保障性租赁住房、养老、酒店、文娱、医疗健康等用途，其中经认定用于发展国家支持产业、行业的项目，可享受 5 年内不改变用地主体和规划条件的过渡期支持政策，无需缴纳土地年收益。

6 月 17 日，珠海发布《珠海市既有商业办公建筑功能临时变更为酒店功能使用管理办法（试行）》，经区政府同意的建筑功能临时变更项目，不改变原用地规划条件、土地使用年限，不办理建筑功能变更登记，无须补缴地价款；变更期限不超过 5 年，且不得超过剩余土地使用年限。

6 月 18 日，佛山发布《佛山市企业自持商品房屋管理实施细则》，明确自持商品住房转为可销售商品住房应补缴的土地价款计收标准：以企业申请日为估价期日，按评估市场价格的 40%确定应补缴金额；单个项目可分期申请，不超过三期，每期不低于 10000 平方米。

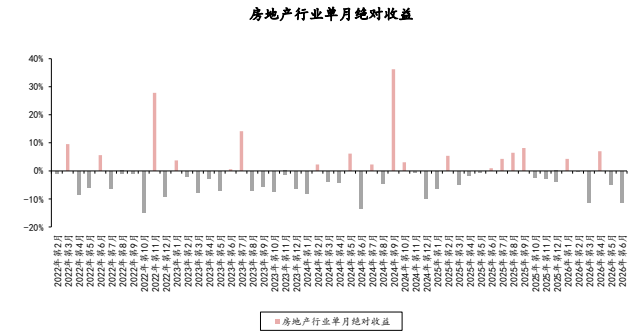
6 月 18 日，广东印发《广东省推进服务业扩能提质实施方案》，明确多项存量盘活支持政策，如推动商业办公用房改作住宿、商场、医疗、养老等用途，促进商业办公用房去库存。支持房地产开发企业、中介机构、物业服务企业等拓展住房租赁业务，通过自建、收购、托管等方式整合闲置房源规模化运营。支持企业盘活改造老旧厂房、商业办公用房、自持商品住房等用于租赁，扩大租赁住房有效供给。

仅供内部参考，请勿外传！

5 6 月地产板块跑输沪深 300，楼市成交动能走弱，市场信心仍然不足

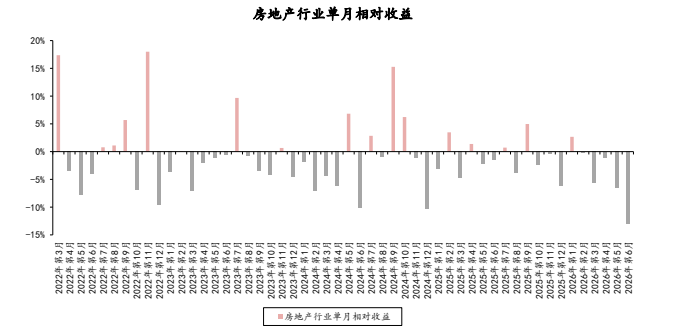
5 月地产板块跑输沪深 300。6 月房地产板块绝对收益为-11.3%，但相对收益（相对沪深 300）为-13.1%，地产板块跑输沪深 300，5 月以来成交动能出现走弱，市场信心不足。

图表 42. 房地产行业 6 月绝对收益为-11.3%



资料来源：同花顺，中银证券

图表 43. 房地产行业 6 月相对沪深 300 收益为-13.1%



资料来源：同花顺，中银证券

仅供内部参考，请勿外传！

6 投资建议

今年 3-4 月在核心城市政策、传统销售旺季等因素驱动下，成交出现了好转；在需求集中释放后，5-6 月局部地区的成交动能出现了回落；我们认为，7-8 月传统淡季预计还是会影响成交量；但是四季度开始预计将有所回升。7 月需要关注政治局会议的表态，预计 7 月中旬可能会有一波提前的板块切换，建议关注板块机会。从投资角度来说，部分房企已经出现结构性改善，包括销售布局的转换、以及在拿地方面有突出表现。节奏上，四季度出现板块行情的概率较大，核心驱动因素包括：“金九银十”带来的成交量季节性回升、公积金制度的改革及相关政策落地、被忽略的但已出现结构性改善的部分房企估值仍处于低位。我们看到，多数房企在 25 年计提减值相对较多，26 年可能筑底，因此 27 年板块利润率和业绩可能会回升，从而带来今年四季度市场对 27E 估值的改观。

现阶段我们建议关注：**1）开发类公司中基本面稳定且能够保持或继续提升的房企：**保利置业集团、华润置地、中国金茂、建发国际集团、滨江集团、绿城中国。**2）宏观或地产行业若有持续回暖，经营环境有相对的弹性变化的公司：**新城控股、我爱我家。**3）以持有性物业管理为主、运营能力较强、物业布局在高能级城市、且业态类型偏高端的商业地产类公司：**华润万象生活、太古地产。

仅供内部参考，请勿外传！

7 风险提示

政策出台不及预期；销售与房价持续下行；市场信心修复不及预期。

仅供内部参考，请勿外传！

8 附录

数据来源：新房、二手房成交，新房库存均来源于同花顺；土地市场数据来自于万得。

图表 44. 城市数据选取清单

新房成交情况选取城市
【新房】合计 47 个城市 **一线城市（4 个）：**北京、上海、深圳、广州 **二线城市（10 个）：**杭州、武汉、青岛、苏州、宁波、福州、济南、南宁、成都、大连 **三四线城市（33 个）：**东莞、惠州、扬州、嘉兴、泉州、温州、淮安、宝鸡、江门、遵义、汕头、韶关、佛山、莆田、泰安、肇庆、平凉、清远、衢州、云浮、六盘水、海门、鹤壁、茂名、柳州、丽江、芜湖、吉安、池州、舟山、梧州、抚州、宿州 **其中商品房：**柳州、丽江、芜湖、吉安、池州、舟山、梧州；商品住宅：北京、上海、深圳、广州、杭州、武汉、青岛、苏州、宁波、福州、济南、南宁、成都、大连、东莞、惠州、扬州、嘉兴、泉州、温州、淮安、宝鸡、江门、遵义、汕头、韶关、佛山、莆田、泰安、肇庆、平凉、清远、衢州、云浮、六盘水、海门、鹤壁、茂名、抚州、宿州。
二手房成交情况选取城市
【二手房】合计 23 个城市 **一线城市（3 个）：**北京、上海、深圳 **二线城市（8 个）：**杭州、南京、青岛、苏州、厦门、南宁、成都、大连 **三四线城市（12 个）：**东莞、扬州、江门、韶关、佛山、吉安、池州、平凉、梧州、清远、衢州、资阳 **其中商品房：**上海、青岛、南宁、韶关、吉安、池州、梧州；**商品住宅：**北京、深圳、杭州、南京、苏州、厦门、成都、大连、东莞、扬州、江门、佛山、平凉、清远、衢州、资阳。
新房库存及成交情况选取城市
【库存】合计 13 个城市 **一线城市（4 个）：**深圳、上海、北京、广州 **二线城市（5 个）：**杭州、苏州、宁波、福州、厦门 **三四线城市（4 个）：**宝鸡、韶关、莆田、平凉 **其中商品房：**北京；**商品住宅：**上海、深圳、广州、杭州、苏州、宁波、福州、厦门、宝鸡、韶关、莆田、平凉。
土地市场选取城市
【土地市场】百城数据，合计 122 个城市。 **一线城市（4 个）：**北京，上海，广州，深圳。 **二线城市（26 个）：**合肥，福州，厦门，济南，大连，哈尔滨，石家庄，长春，南昌，太原，珠海，兰州，成都，重庆，杭州，武汉，西安，天津，苏州，南京，郑州，长沙，沈阳，青岛，宁波，佛山。 **三线城市（92 个）：**潍坊，扬州，海口，汕头，洛阳，乌鲁木齐，临沂，唐山，镇江，盐城，湖州，赣州，泰州，济宁，呼和浩特，咸阳，漳州，揭阳，江门，桂林，邯郸，芜湖，三亚，阜阳，淮安，遵义，银川，衡阳，上饶，柳州，淄博，莆田，绵阳，湛江，商丘，宜昌，沧州，连云港，南阳，九江，新乡，信阳，襄阳，岳阳，蚌埠，驻马店，滁州，威海，宿迁，株洲，宁德，邢台，潮州，秦皇岛，肇庆，荆州，周口，马鞍山，清远，宿州，鞍山，安庆，菏泽，宜春，黄冈，泰安，南充，六安，大庆，舟山，衢州，吉林，昆明，无锡，温州，泉州，南宁，贵阳，金华，常州，惠州，嘉兴，南通，徐州，中山，保定，台州，绍兴，烟台，廊坊，东莞，嘉峪关。

资料来源：同花顺，万得，中银证券

仅供内部参考，请勿外传！

披露声明

本报告准确表述了证券分析师的个人观点。该证券分析师声明，本人未在公司内、外部机构兼任有损本人独立性与客观性的其他职务，没有担任本报告评论的上市公司的董事、监事或高级管理人员；也不拥有与该上市公司有关的任何财务权益；本报告评论的上市公司或其它第三方都没有或没有承诺向本人提供与本报告有关的任何补偿或其它利益。

中银国际证券股份有限公司同时声明，将通过公司网站披露本公司授权公众媒体及其他机构刊载或者转发证券研究报告有关情况。如有投资者于未经授权的公众媒体看到或从其他机构获得本研究报告的，请慎重使用所获得的研究报告，以防止被误导，中银国际证券股份有限公司不对其报告理解和使用承担任何责任。

评级体系说明

以报告发布日后公司股价/行业指数涨跌幅相对同期相关市场指数的涨跌幅的表现为基准：

公司投资评级：

买入：预计该公司股价在未来 6-12 个月内超越基准指数 20%以上；

增持：预计该公司股价在未来 6-12 个月内超越基准指数 10%-20%；

中性：预计该公司股价在未来 6-12 个月内相对基准指数变动幅度在-10%-10%之间；

减持：预计该公司股价在未来 6-12 个月内相对基准指数跌幅在 10%以上；

未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

行业投资评级：

强于大市：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现强于基准指数；

中性：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现基本与基准指数持平；

弱于大市：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现弱于基准指数；

未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

沪深市场基准指数为沪深 300 指数；新三板市场基准指数为三板成指或三板做市指数；香港市场基准指数为恒生指数或恒生中国企业指数；美股市场基准指数为纳斯达克综合指数或标普 500 指数。

仅供内部参考，请勿外传！

风险提示及免责声明

本报告由中银国际证券股份有限公司证券分析师撰写并向特定客户发布。

本报告发布的特定客户包括：1)基金、保险、QFII、QDII 等能够充分理解证券研究报告，具备专业信息处理能力的中银国际证券股份有限公司的机构客户；2)中银国际证券股份有限公司的证券投资顾问服务团队，其可参考使用本报告。中银国际证券股份有限公司的证券投资顾问服务团队可能以本报告为基础，整合形成证券投资顾问服务建议或产品，提供给接受其证券投资顾问服务的客户。

中银国际证券股份有限公司不以任何方式或渠道向除上述特定客户外的公司个人客户提供本报告。中银国际证券股份有限公司的个人客户从任何外部渠道获得本报告的，亦不应直接依据所获得的研究报告作出投资决策；需充分咨询证券投资顾问意见，独立作出投资决策。中银国际证券股份有限公司不承担由此产生的任何责任及损失等。

本报告内含保密信息，仅供收件人使用。阁下作为收件人，不得出于任何目的直接或间接复制、派发或转发此报告全部或部分内容予任何其他人，或将此报告全部或部分内容发表。如发现本研究报告被私自刊载或转发的，中银国际证券股份有限公司将及时采取维权措施，追究有关媒体或者机构的责任。所有本报告内使用的商标、服务标记及标记均为中银国际证券股份有限公司或其附属及关联公司（统称“中银国际集团”）的商标、服务标记、注册商标或注册服务标记。

本报告及其所载的任何信息、材料或内容只提供给阁下作参考之用，并未考虑到任何特别的投资目的、财务状况或特殊需要，不能成为或被视为出售或购买或认购证券或其它金融票据的要约或邀请，亦不构成任何合约或承诺的基础。中银国际证券股份有限公司不能确保本报告中提及的投资产品适合任何特定投资者。本报告的内容不构成对任何人的投资建议，阁下不会因为收到本报告而成为中银国际集团的客户。阁下收到或阅读本报告须在承诺购买任何报告中所指之投资产品之前，就该投资产品的适合性，包括阁下的特殊投资目的、财务状况及其特别需要寻求阁下相关投资顾问的意见。

尽管本报告所载资料的来源及观点都是中银国际证券股份有限公司及其证券分析师从相信可靠的来源取得或达到，但撰写本报告的证券分析师或中银国际集团的任何成员及其董事、高管、员工或其他任何个人（包括其关联方）都不能保证它们的准确性或完整性。除非法律或规则规定必须承担的责任外，中银国际集团任何成员不对使用本报告的材料而引致的损失负任何责任。本报告对其中所包含的或讨论的信息或意见的准确性、完整性或公平性不作任何明示或暗示的声明或保证。阁下不应单纯依靠本报告而取代个人的独立判断。本报告仅反映证券分析师在撰写本报告时的设想、见解及分析方法。中银国际集团成员可发布其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告，亦有可能采取与本报告观点不同的投资策略。为免生疑问，本报告所载的观点并不代表中银国际集团成员的立场。

本报告可能附载其它网站的地址或超级链接。对于本报告可能涉及到中银国际集团本身网站以外的资料，中银国际集团未有参阅有关网站，也不对它们的内容负责。提供这些地址或超级链接（包括连接到中银国际集团网站的地址及超级链接）的目的，纯粹为了阁下的方便及参考，连结网站的内容不构成本报告的任何部份。阁下须承担浏览这些网站的风险。

本报告所载的资料、意见及推测仅基于现状，不构成任何保证，可随时更改，毋须提前通知。本报告不构成投资、法律、会计或税务建议或保证任何投资或策略适用于阁下个别情况。本报告不能作为阁下私人投资的建议。

过往的表现不能被视作将来表现的指示或保证，也不能代表或对将来表现做出任何明示或暗示的保障。本报告所载的资料、意见及预测只是反映证券分析师在本报告所载日期的判断，可随时更改。本报告中涉及证券或金融工具的价格、价值及收入可能出现上升或下跌。

部分投资可能不会轻易变现，可能在出售或变现投资时存在难度。同样，阁下获得有关投资的价值或风险的可靠信息也存在困难。本报告中包含或涉及的投资及服务可能未必适合阁下。如上所述，阁下须在做出任何投资决策之前，包括买卖本报告涉及的任何证券，寻求阁下相关投资顾问的意见。

中银国际证券股份有限公司及其附属及关联公司版权所有。保留一切权利。

中银国际证券股份有限公司
中国上海浦东
银城中路 200 号
中银大厦 39 楼
邮编 200121
电话:(8621)68604866
传真:(8621)58883554

相关关联机构：

中银国际证券有限公司
香港花园道一号
中银大厦二十楼
电话:(852)39886333
致电香港免费电话:
中国网通 10 省市客户请拨打：108008521065
中国电信 21 省市客户请拨打：108001521065
新加坡客户请拨打：8008523392
传真:(852)21479513

中银国际控股有限公司北京代表处
中国北京市西城区
西单北大街 110 号 8 层
邮编:100032
电话:(8610)83262000
传真:(8610)83262291

中银国际(英国)有限公司
2/F,1Lothbury
LondonEC2R7DB
UnitedKingdom
电话:(4420)36518888
传真:(4420)36518877

中银国际(美国)有限公司
美国纽约市美国大道 1045 号
7BryantPark15 楼
NY10018
电话:(1)2122590888
传真:(1)2122590889

中银国际(新加坡)有限公司
注册编号 199303046Z
新加坡百得利路四号
中国银行大厦四楼(049908)
电话:(65)66926829/65345587
传真:(65)65343996/65323371