

**6月金股组合**

股票代码	股票名称
601111.SH	中国国航
601872.SH	招商轮船
002648.SZ	卫星化学
002409.SZ	雅克科技
300750.SZ	宁德时代
000729.SZ	燕京啤酒
600258.SH	首旅酒店
002463.SZ	沪电股份
002916.SZ	深南电路

**市场指数**

指数名称	收盘价	涨跌%
上证综指	4057.78	(0.64)
深证成指	15661.57	(0.27)
沪深300	4904.75	(0.69)
中小100	9425.84	0.21
创业板指	4088.88	(0.83)

**行业表现 (申万一级)**

指数名称	涨跌%	指数名称	涨跌%
电子	2.26	综合	(3.20)
煤炭	1.18	有色金属	(2.84)
机械设备	1.10	商贸零售	(2.41)
国防军工	0.13	农林牧渔	(2.35)
通信	0.07	电力设备	(1.96)

资料来源：万得，中银证券

# 中银晨会聚焦-20260605

## ■ 重点关注

**【房地产】**房地产行业第22周周报\*夏亦丰 许佳璐。新房成交面积环比由负转正、同比降幅扩大，二手房成交面积环比降幅收窄、同比增幅扩大；新房库存面积同环比均下降；去化周期同环比均下降。

中银国际证券股份有限公司  
具备证券投资咨询业务资格

证券分析师：王军

(8621)20328310

jun.wang\_sh@bocichina.com

证券投资咨询业务证书编号：S1300511070001

## 重点关注

【房地产】房地产行业第22周周报（2026年5月23日-2026年5月29日）—二手房成交面积同比增幅扩大；国务院印发《城市更新“十五五”规划》

夏亦丰 许佳璐

新房成交面积环比由负转正、同比降幅扩大，二手房成交面积环比降幅收窄、同比增幅扩大；新房库存面积同环比均下降；去化周期同环比均下降。

### 核心观点

新房成交面积环比由负转正，同比降幅扩大。第22周47城新房成交面积317.0万平，环比上升3.1%，同比下降10.9%，同比增速较上周下降3.4个百分点。一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为7.8%、0.0%、3.5%，同比增速分别为2.7%、-19.8%、-8.6%，一线城市同比涨幅收窄了15.1个百分点，二线城市同比降幅扩大了11.9个百分点，三四线城市同比降幅收窄了7.8个百分点。

二手房成交面积环比降幅收窄，同比增幅扩大。第22周23城二手房成交面积为276.7万平，环比下降4.5%，同比上升13.6%，同比涨幅较上周扩大了2.6个百分点。一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别为-4.6%、-7.0%、1.7%，同比增速分别为8.9%、12.7%、25.7%，一线城市同比增幅收窄了9.7个百分点，二、三四线城市同比增幅分别扩大了10.4、7.6个百分点。

新房库存面积同环比均下降；去化周期同环比均下降。截至第22周末，13城新房库存面积6638.7万平，环比增速为-0.1%，同比增速为-15.3%；去化周期14.9个月，环比下降0.6个月，同比下降2.8个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为13.4、11.6、46.8个月，一、二线城市环比分别下降0.7、4.8个月，三线城市环比上升22.4个月；一、二、三四线城市同比分别下降2.8、2.1、9.0个月。

土地市场成交量同环比量涨价跌；溢价率同环比均下跌。第22周百城全类型成交土地规划建面为1272.1万平，环比上升63.1%，同比上升23.3%；成交土地总价为216.5亿元，环比上升60.2%，同比下降16.1%；成交土地楼面均价为1701.8元/平，环比下降1.8%，同比下降31.9%；土地溢价率为0.8%，环比下降1.3个百分点，同比下降3.9个百分点。

房企国内债券发行量环比下跌，同比上涨。第22周房地产行业国内债券总发行量为89.8亿元，环比下降16.8%，同比上涨69.2%。总偿还量为124.2亿元，环比上升90.1%，同比下降1.6%；净融资额为-34.4亿元。

板块相对收益有所下降。第22周房地产行业绝对收益为-1.5%，较上周上升2.1pct，相对收益（相对沪深300）为-2.5%，较上周上升0.9pct。房地产板块PE为11.95X，较上周下降0.12X。

### 政策

5月28日，国务院发布《城市更新“十五五”规划》。1) 从目标指标来看，“十五五”期间，计划城镇危旧房改造数量50万套/间，新开工改造城镇老旧小区数量11.5万个，老旧街区厂区（含历史文化街区）改造提升数量1500个，城中村改造数量4000个，历史建筑修缮数量1.5万处，新建及改扩建体育场地面积12.8万公顷，城市公园绿地改造提升面积2万公顷，城市地下管网改造长度36.5万公里，存量应急避难场所改造数量5万个，城镇房屋基础信息数字化率达到95%以上。2) 此外，此次“十五五”规划中有3个增量点：①允许地方政府专项债券做项目资本金支持城市更新项目建设，地方政府加大财政投入。②支持民营企业参与城市更新。③促进房地产开发企业转型发展、参与城市更新。

5月26日，广州发布公积金新政，全面优化“商转公”。此前广州自25年8月21日起，开始实施“商转公”政策，当时的申请限定条件较为严格。此次优化有以下亮点：1) 扩大业务范围。取消“原商贷银行为公积金受托银行”的限制，允许非公积金承办银行的商贷申请转为纯公积金贷款。2) 放宽贷款类型、年限和公积金缴存时限要求。允许申请人可申请的商转公贷款额度不足以全额偿还原商贷本息的，可以选择转为组合贷款。开户并累计缴存公积金时限要求从满“60个月”减少为“36个月”。原商贷放款年限从“3年以上”缩短为“2年以上”。3) 拓宽申请主体的所在地区范围和类型。将申请对象扩展至“在广州、大湾区或广州都市圈城市内”正常缴存公积金的缴存人。且申请人范围由“同时为原商贷借款人和贷款房屋产权人”放宽为“贷款房屋产权人”。4) 取消限制条件。去除“本市唯一住房”和公积金贷款使用次数的限制。取消原“贷款期限不得高于原商贷剩余期限”的限制。5) 与现行公积金贷款政策衔接，提高贷款额度上限，从不超过购房总价款“70%”提高至“80%”。

## 投资建议

我们认为，房地产行业正处于基本面与市场预期共振修复的重要窗口。当前核心城市政策持续发力，对真实购房需求的释放起到了一定效果，部分一线城市楼市出现了持续两个月的回暖行情。短期来看，政策与高频成交改善共振下的窗口仍在，需跟踪后续成交修复的走势能否延续，这将取决于库存去化情况以及价格是否企稳。从投资角度来说，我们认为，2026年地产板块存在投资机会，当前行业格局已经出现转变，部分房企已经出现结构性改善。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”成交量季节性回升；前期出台政策效果持续发酵；今年政府工作报告提及的“加强初婚初育家庭住房保障”、“深入推进房地产发展新模式”两大政策方向年末有望进一步明晰；已出现结构性改善的房企估值仍处于低位；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。除此之外，部分持有性商业地产公司已经提前布局新业态、新模式、新场景，更能把握新消费时代下的机遇。

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。

## 中银证券研究部

### 首席经济学家

徐高 S1300519050002 gao.xu@bocichina.com

### 全球首席经济学家

管涛 S1300520100001 tao.guan@bocichina.com

### 宏观研究团队

朱启兵 S1300516090001 qibing.zhu@bocichina.com

张晓娇 S1300514010002 xiaojiao.zhang@bocichina.com

刘立品 S1300521080001 lipin.liu@bocichina.com

陈琦 S1300521110003 qi.chen@bocichina.com

郭军 S1300519070001 Jun.guo@bocichina.com

### 固收研究团队

肖成哲 S1300520060005 chengzhe.xiao@bocichina.com

张鹏 S1300520090001 peng.zhang\_bj@bocichina.com

### 策略研究团队

王君 S1300519060003 jun.wang@bocichina.com

徐沛东 S1300518020001 peidong.xu@bocichina.com

郭晓希 S1300521110001 xiaoxi.guo@bocichina.com

徐亚 S1300521070003 ya.xu@bocichina.com

高天然 S1300522100001 tianran.gao@bocichina.com

### 金融工程研究团队

郭策 S1300522080002 ce.guo@bocichina.com

李腾 S1300522080001 tengli@bocichina.com

### 非银金融研究团队

张天愉 S1300521100002 tianyu.zhang@bocichina.com

刘恩阳 S1300523090004 enyang.liu@bocichina.com

苏雪儿 S1300526030001 xueer.su@bocichina.com

### 地产研究团队

夏亦丰 S1300521070005 yifeng.xia@bocichina.com

许佳璐 S1300521110002 jialu.xu@bocichina.com

### 轻工纺服研究团队

夏亦丰 S1300521070005 yifeng.xia@bocichina.com

许佳璐 S1300521110002 jialu.xu@bocichina.com

### 电新研究团队

武佳雄 S1300523070001 jiexiong.wu@bocichina.com

李扬 S1300523080002 yang.li@bocichina.com

### 机械研究团队

陶波 S1300520060002 bo.tao@bocichina.com

曹鸿生 S1300523070002 hongsheng.cao@bocichina.com

### 化工研究团队

余媛媛 S1300517050002 yuanyuan.yu@bocichina.com

徐中良 S1300524050001 zhongliang.xu@bocichina.com

范琦岩 S1300525040001 qiyan.fan@bocichina.com

赵泰 S1300525100001 tai.zhao@bocichina.com

### 食品饮料研究团队

邓天娇 S1300519080002 tianjiao.deng@bocichina.com

李育文 S1300526030002 yuwen.li@bocichina.com

### 农林牧渔研究团队

邓天娇 S1300519080002 tianjiao.deng@bocichina.com

李育文 S1300526030002 yuwen.li@bocichina.com

### 社会服务团队

李小民 S1300522090001 xiaomin.li@bocichina.com

宋环翔 S1300524080001 huanxiang.song@bocichina.com

纠泰民 S1300524040001 taimin.jiu@bocichina.com

### 计算机研究团队

苏凌瑶 S1300522080003 lingyao.su@bocichina.com

郑静文 S1300525010001 jingwen.zheng@bocichina.com

### 电子研究团队

苏凌瑶 S1300522080003 lingyao.su@bocichina.com

### 通信研究团队

吕然 S1300521050001 ran.lv@bocichina.com

### 交通运输研究团队

王靖添 S1300522030004 jingtian.wang@bocichina.com

何贯嘉 S1300525040002 guanjia.he@bocichina.com

### 有色金属研究团队

王靖添 S1300522030004 jingtian.wang@bocichina.com

何贯嘉 S1300525040002 guanjia.he@bocichina.com

## 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。

## 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：

### 中银国际研究有限公司

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

### 中银国际证券有限公司

香港花园道一号  
中银大厦二十楼  
电话：（852）39886333  
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  
London EC2R7DB  
United Kingdom  
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  
7BryantPark 15 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