

2026年06月08日

核心城市拿地升温，继续看好地产板块

——房地产行业周报（26/5/30-26/6/5）

投资评级：看好（维持）

投资要点：

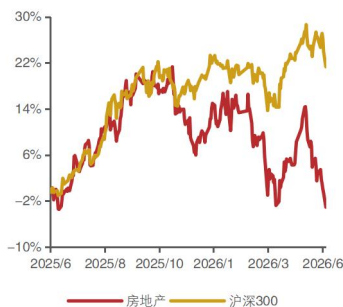
- **板块行情：**本周上证指数下跌 1.0%、深证成指下跌 1.7%、创业板指下跌 2.0%、沪深 300 下跌 1.5%、房地产（申万）下跌 3.5%。个股方面，涨跌幅前五的分别为：香江控股(+23.3%)、*ST 阳光(+20.5%)、皇庭国际(+15.0%)、苏宁环球(+14.4%)、荣安地产(+12.8%)，涨跌幅后五的分别为：首开股份(-12.2%)、福星股份(-12.0%)、*ST 中地(-11.6%)、新城控股(-10.3%)、特发服务(-9.8%)。
- **数据跟踪：**新房：本周（5.30-6.05），42 个重点城市新房合计成交 215 万平方米，环比下降 3.7%。6 月截至本周（6.01-6.05），42 个重点城市新房合计成交 140 万平方米，同比上升 25.2%，年初至今累计成交同比下降 20.6%。二手房：本周（5.30-6.05），21 个重点城市二手房合计成交 229 万平方米，环比下降 6.8%。6 月截至本周（6.01-6.05），21 个重点城市二手房合计成交 192 万平方米，同比上升 70.0%，年初至今累计成交同比上升 2.6%。
- **行业新闻：**宏观方面，5 月武汉新房成交 9243 套、成交面积 111.8 万平方米，成交套数环比+66.9%；广州二手房网签 10100 套，环比+19%、同比+31%，新房网签 7180 套，创近一年单月新高；深圳 5 月一二手住宅合计网签 10077 套，自 2025 年 4 月以来首次突破万套；北京、上海、杭州二手房成交亦延续高位。因城施策方面，淮安发布四条措施，购买新建商品住房可获总价 2% 补贴，新来淮人员及卖旧买新人员购房可获 3% 补贴。公积金方面，内蒙古印发稳定房地产市场措施，优化公积金贷款条件，使用住房公积金和商业银行“组合贷”购买商品住房的最低首付款比例按 15% 执行，公积金贷款最低首付 20%。土地市场方面，杭州集中出让 4 宗宅地，总成交 46.23 亿元；西安 6 宗开发用地顺利成交，总成交约 16.94 亿元；重庆南岸区、两江新区 2 宗宅地成交总价 12.83 亿元；深圳南山区粤海街道地块 T204-0153 总成交价 57.72 亿元，溢价率 150.74%。
- **公司公告：**销售方面，金地集团 5 月实现签约金额 20.0 亿元，同比-35.90%，1-5 月累计签约金额 78.3 亿元，同比-44.27%；绿城中国 5 月自投项目销售金额 134 亿元，同比-27.96%，销售面积 32 万平方米，同比-23.81%。分红方面，天健集团发布未来三年（2026 年—2028 年）股东回报计划，在满足现金分红条件时，最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的 30%，且每年现金分红不少于当年可分配利润的 10%。
- **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。

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：



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

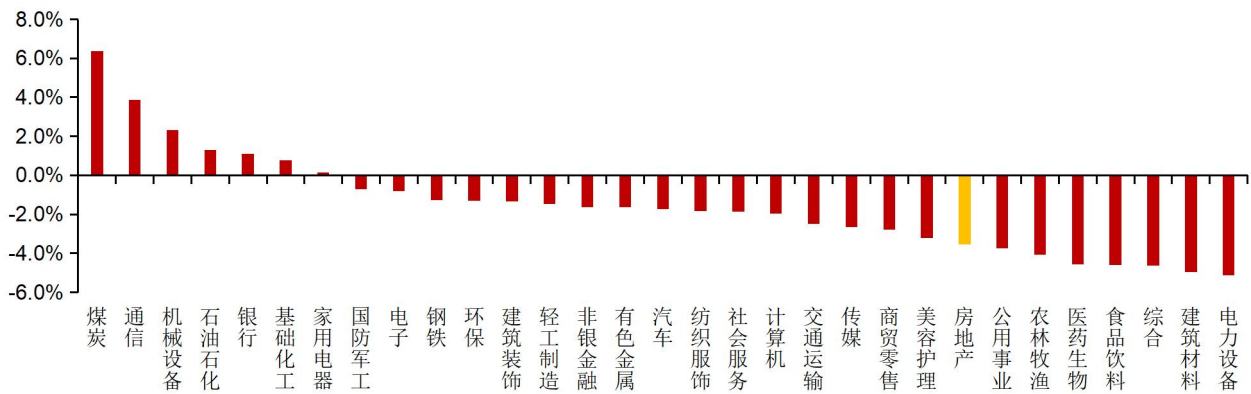
图表目录

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

1. 板块行情

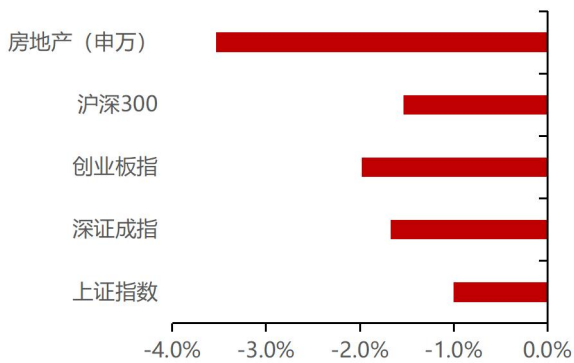
本周上证指数下跌 1.0%、深证成指下跌 1.7%、创业板指下跌 2.0%、沪深 300 下跌 1.5%、房地产（申万）下跌 3.5%。个股方面，涨跌幅前五的分别为：香江控股(+23.3%)、*ST 阳光(+20.5%)、皇庭国际(+15.0%)、苏宁环球(+14.4%)、荣安地产(+12.8%)，涨跌幅后五的分别为：首开股份(-12.2%)、福星股份(-12.0%)、*ST 中地(-11.6%)、新城控股(-10.3%)、特发服务(-9.8%)。

图表 1：申万一级分类涨跌幅



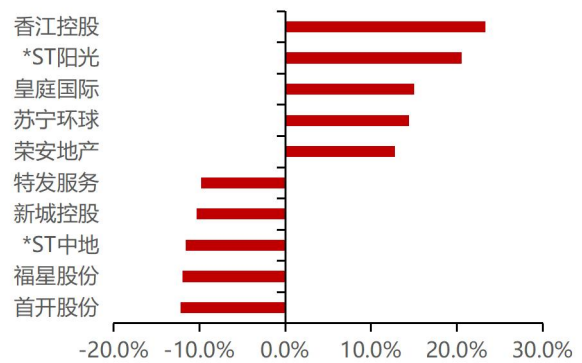
资料来源：Wind，华源证券研究所

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

2. 数据跟踪

2.1. 新房成交

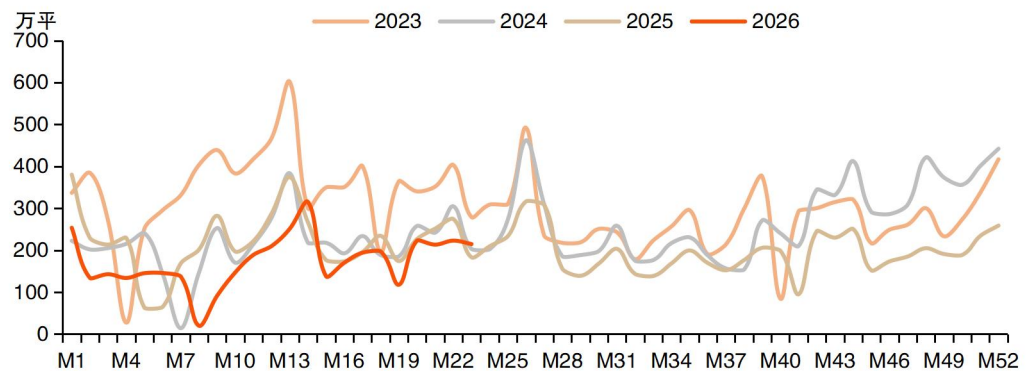
当周新房市场表现：

本周（5.30-6.05），42个重点城市新房合计成交215万平方米，环比上周下降3.7%，同比去年同期上升17.3%。

分能级来看，4个一线城市新房合计成交63.8万平方米，环比上周下降9.3%；15个二线城市新房合计成交122.6万平方米，环比上周上升0.8%；23个三四线城市新房合计成交28.2万平方米，环比上周下降8.4%。

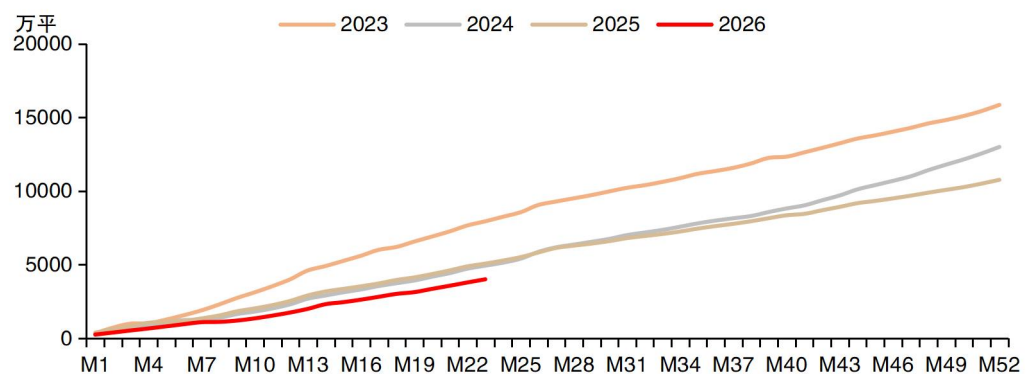
注：一线城市包括北京、上海、广州、深圳共4个城市；二线城市包括杭州、武汉、成都、青岛、苏州、福州、厦门、无锡、东莞、济南、大连、佛山、宁波、温州、南宁共15个城市；三四线城市包括泉州、扬州、惠州、嘉兴、韶关、江阴、金华、柳州、绍兴、江门、莆田、肇庆、泰安、芜湖、宝鸡、舟山、池州、清远、衢州、荆门、吉安、茂名、广安共23个城市，下同。

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



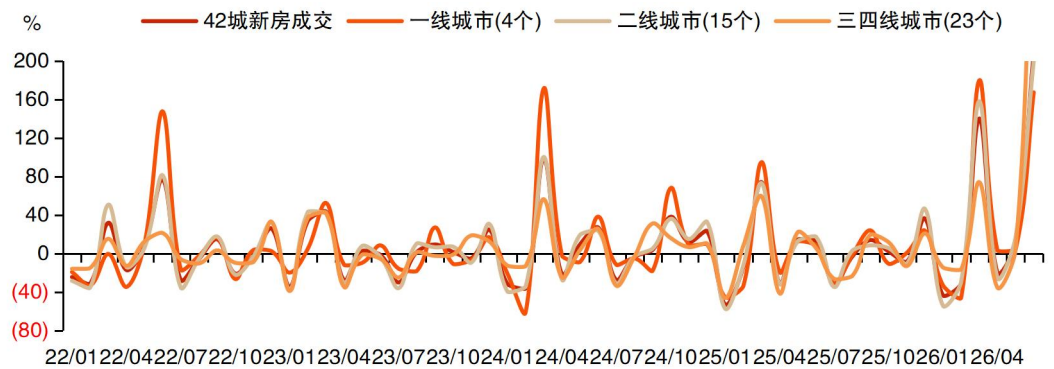
资料来源：Wind，华源证券研究所

当月新房市场表现:

6月截至本周(6.01-6.05),42个重点城市新房合计成交140万平方米,同比去年同期上升25.2%,年初至今累计成交同比去年同期下降20.6%。

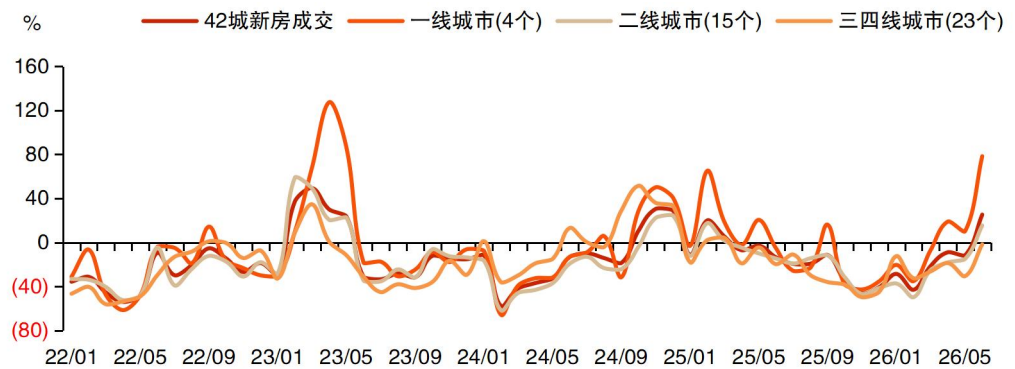
分能级来看,4个一线城市新房合计成交42万平方米,同比去年同期上升78.2%,年初至今累计成交同比下降2.3%;15个二线城市新房合计成交76万平方米,同比去年同期上升15.4%,年初至今累计成交同比下降26.7%;23个三四线城市新房合计成交21万平方米,同比去年同期下降1.7%,年初至今累计成交同比下降24.2%。

图表 6: 42 城新房成交面积环比



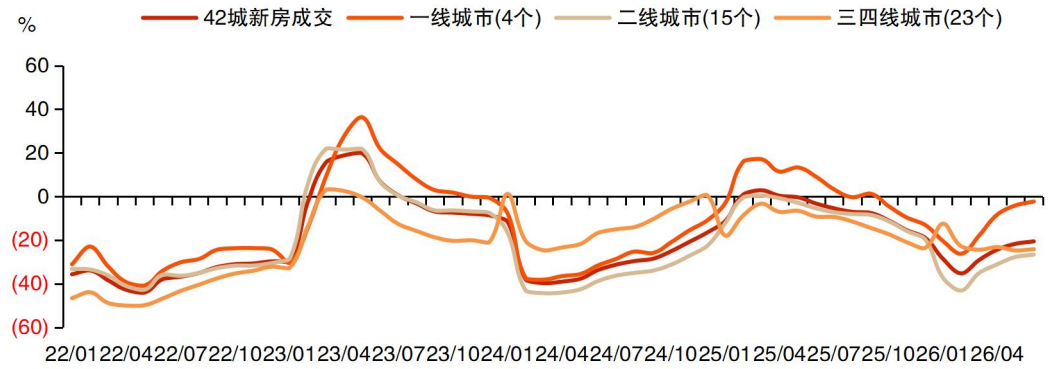
资料来源: Wind, 华源证券研究所

图表 7: 42 城新房成交面积当月同比



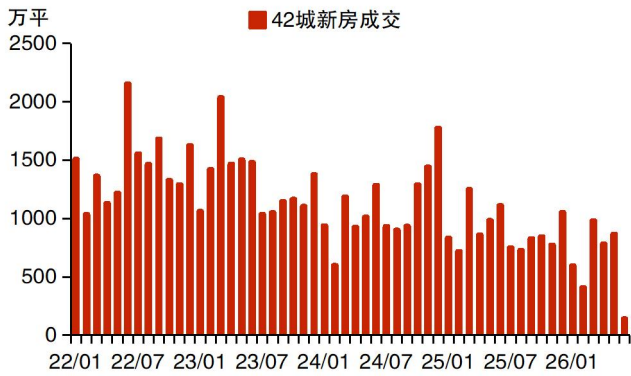
资料来源: Wind, 华源证券研究所

图表 8：42 城新房成交面积累计同比



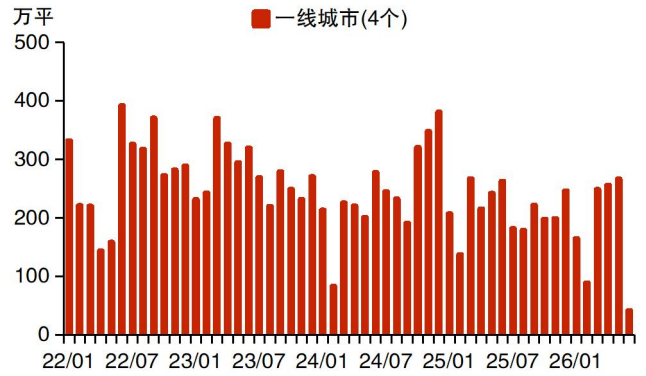
资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 9：重点 42 城月度新房成交



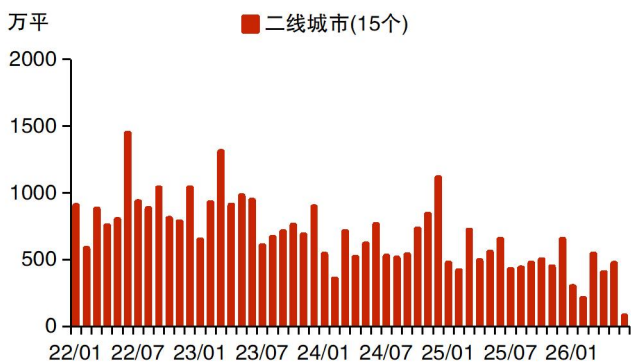
资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 10：一线 4 城月度新房成交



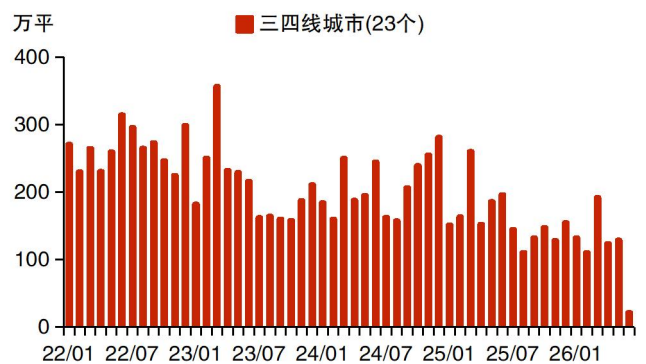
资料来源：Wind，华源证券研究所

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

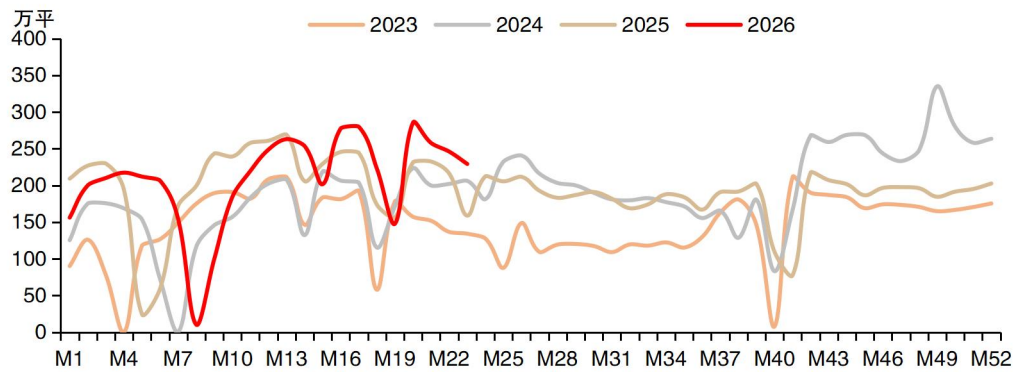
当周二手房市场表现：

本周（5.30-6.05），21 个重点城市二手房合计成交 229 万平方米，环比上周下降 6.8%，同比去年同期上升 44.3%。

分能级来看，3个一线城市二手房合计成交 98.8 万平方米，环比上周下降 6.2%；9个二线城市二手房合计成交 114.4 万平方米，环比上周下降 7.2%；9个三四线城市二手房合计成交 16.1 万平方米，环比上周下降 8.4%。

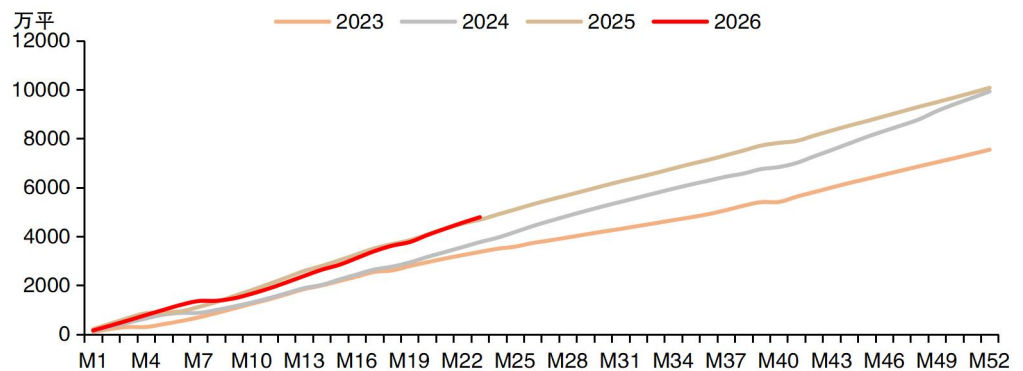
注：一线城市包括北京、上海、深圳共 3 个城市；二线城市包括杭州、成都、青岛、苏州、厦门、东莞、南宁、大连、佛山共 9 个城市；三四线城市包括扬州、金华、江门、宝鸡、池州、清远、衢州、渭南、资阳共 9 个城市，下同。

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



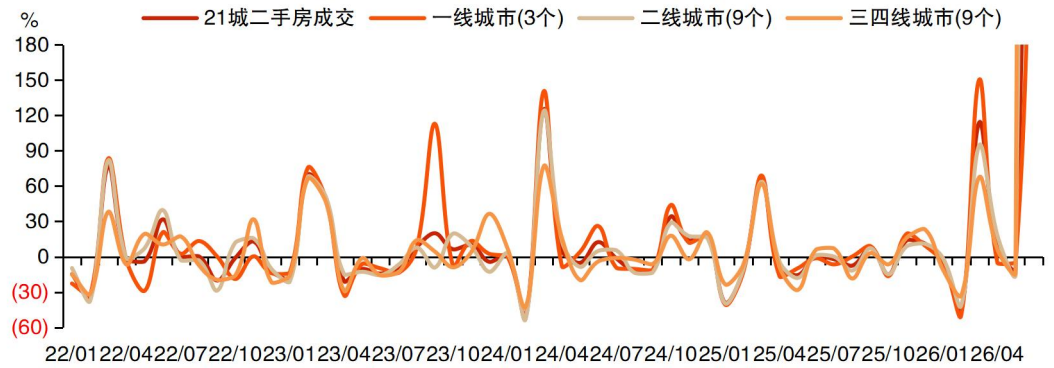
资料来源：Wind，华源证券研究所

当月二手房市场表现：

6 月截至本周（6.01-6.05），21 个重点城市二手房合计成交 192 万平方米，同比去年同期上升 70.0%，年初至今累计成交同比去年同期上升 2.6%。

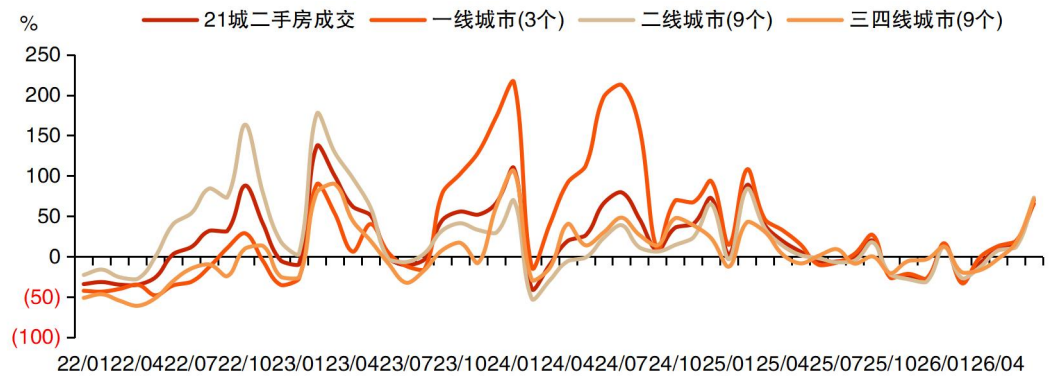
分能级来看，3 个一线城市二手房合计成交 70 万平方米，同比去年同期上升 65.4%，年初至今累计成交同比上升 5.6%；9 个二线城市二手房合计成交 106 万平方米，同比去年同期上升 73.0%，年初至今累计成交同比上升 0.8%；9 个三四线城市二手房合计成交 16 万平方米，同比去年同期上升 71.3%，年初至今累计成交同比下降 1.2%。

图表 15: 21 城二手房成交面积环比



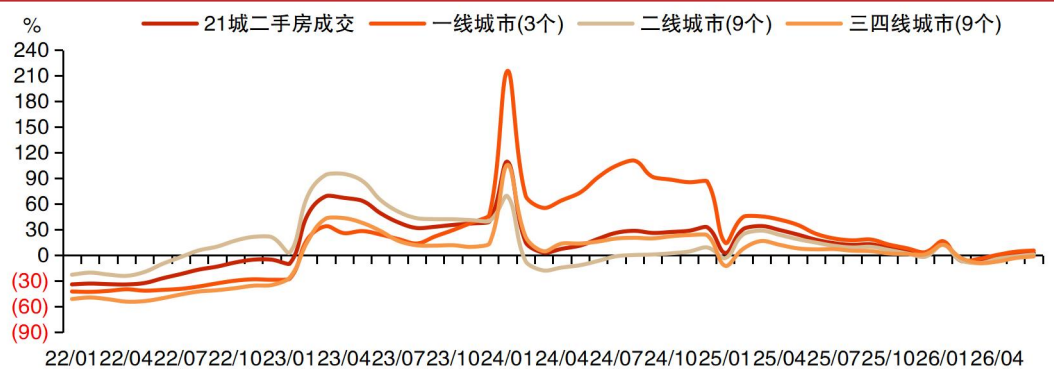
资料来源: Wind, 华源证券研究所

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



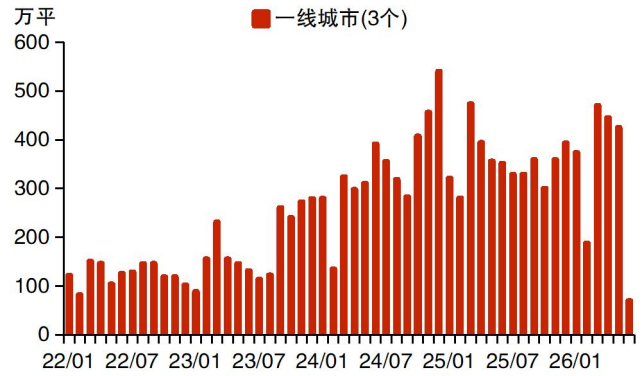
资料来源: Wind, 华源证券研究所

图表 18: 重点 21 城月度二手房成交



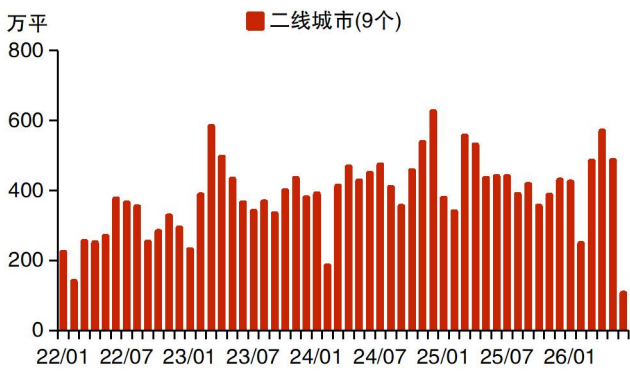
资料来源: Wind, 华源证券研究所

图表 19: 一线 3 城月度二手房成交



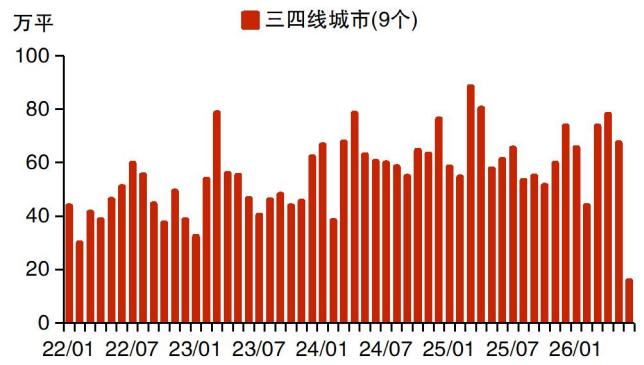
资料来源: Wind, 华源证券研究所

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

3. 行业新闻

宏观方面,5月武汉新房成交9243套、成交面积111.8万平方米,成交套数环比+66.9%;广州二手房网签10100套,环比+19%、同比+31%,新房网签7180套,创近一年单月新高;深圳5月一二手住宅合计网签10077套,自2025年4月以来首次突破万套;北京、上海、杭州二手房成交亦延续高位。因城施策方面,淮安发布四条措施,购买新建商品住房可获总价2%补贴,新来淮人员及卖旧买新人员购房可获3%补贴。公积金方面,内蒙古印发稳定房地产市场措施,优化公积金贷款条件,使用住房公积金和商业银行“组合贷”购买商品住房的最低首付款比例按15%执行,公积金贷款最低首付20%。土地市场方面,杭州集中出让4宗宅地,总成交46.23亿元;西安6宗开发用地顺利成交,总成交约16.94亿元;重庆南岸区、两江新区2宗宅地成交总价12.83亿元;深圳南山区粤海街道地块T204-0153总成交价57.72亿元,溢价率150.74%。

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	宏观	2026/6/1	5月武汉新建住房成交9243套、111.8万平方米,成交套数环比增长66.90%,成交面积环比增长70.14%,同比分别增长20.78%和26.64%。
		2026/6/1	5月广州二手房网签10100套,环比增长19%,同比增长31%;新房网签7180套,环比增长25%,同比增长9%,均创近一年单月成交新高。
		2026/6/2	受5月一手交投畅旺带动,香港6月约有9个全新盘推出,供应量达2724伙,较5月增长21%。
		2026/6/2	乐有家研究中心监测数据显示,2026年5月,以住宅口径统计,深圳全市一二手住宅合计网签10077套,这是自2025年4月以来,时隔14个月该数据再度突破1万套大关,环比大幅上涨28%。
		2026/6/2	5月香港送交土地注册处注册的所有种类楼宇买卖合同共8537份,环比下跌1.8%,同比则上升32.5%;合约总值728亿港元,环比跌0.1%,同比则升46.1%。
		2026/6/2	北京市住建委数据显示,5月北京二手房网签成交量约1.6万套,同比增长约12%,再度创下近五年同期最高纪录。
		2026/6/3	2026年5月,上海二手房网签成交28023套,同比增长约31%,创下近六年来同期新高,市场已连续三个月维持高位成交态势。
		2026/6/4	5月杭州二手房网签量达9087套,同比提升17.8%,连续三个月成交超9000套,创近六年同期新高,市场整体仍处于“以价换量”阶段。
		2026/6/1	6月1日,淮安发布房地产市场健康发展四条举措。具体来看,购买新建商品住房可获总价2%补贴,新来淮人员及卖旧买新人员购房可获3%补贴;公积金方面则涵盖放宽提取范围、降低首付比例至15%、优化贷款套数认定等多项内容。
		公积金	

土地市场

2026/6/5

6月3日，杭州集中出让4宗宅地，总成交金额达46.23亿元。其中杭州浙谦置业有限公司(绿城)以总价207430万元竞得九堡单元SC120401-04地块，楼面价22801元/m²，溢价61.51%；杭州招锦房地产开发有限公司(招商蛇口)以总价121785万元竞得双桥单元XH020302-17地块，楼面价14147元/m²，溢价35.64%；兴耀包揽了钱塘区下沙单元以及东部湾新城2宗地块，总成交金额13.3亿元，分别溢价23.01%和24.48%。

6月1日，西安6宗开发用地挂牌结束并全部顺利成交，总成交金额约16.94亿元，拿地主体均为民营房企，包括全国性房企保亿及西安本土民企海荣、星火、新兴。

6月1日，重庆市南岸区南坪中心及两江新区石马河两宗宅地顺利出让，总成交价达12.83亿元。其中邦泰以7.28亿元竞得南岸区F02单元03街区005/06地块，成交楼面价8206元/平方米，溢价率13.9%；远达以5.55亿元竞得两江新区C01单元03街区001、002地块，成交楼面价7369元/平方米，溢价率12.6%。

2026/6/5

6月5日，深圳迎来本月首场土拍，此次出让的地块位于南山区粤海街道，6家房企激战近300轮，最终保利置业以总价57.72亿元斩获地块，成交楼面价108680元/m²刷新深圳涉宅用地楼面价纪录，溢价率达150.74%

资料来源：观点网，土地情报微信公众号，华源证券研究所

4. 公司公告

销售方面，金地集团 5 月实现签约金额 20.0 亿元，同比-35.90%，1-5 月累计签约金额 78.3 亿元，同比-44.27%；绿城中国 5 月自投项目销售金额 134 亿元，同比-27.96%，销售面积 32 万平方米，同比-23.81%。分红方面，天健集团发布未来三年（2026 年—2028 年）股东回报计划，在满足现金分红条件时，最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的 30%，且每年现金分红不少于当年可分配利润的 10%。

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	销售	金地集团	2026/6/5	2026 年 5 月公司实现签约面积 12.9 万平方米，同比下降 45.80%；实现签约金额 20.0 亿元，同比下降 35.90%。2026 年 1-5 月公司累计实现签约面积 56.0 万平方米，同比下降 43.55%；累计实现签约金额 78.3 亿元，同比下降 44.27%。
		绿城中国	2026/6/4	2026 年 5 月，公司自投项目当月销售 134 亿元人民币，同比-27.96%，销售面积 32 万平方米，同比-23.81%。
	分红	天健集团	2026/6/4	公司发布未来三年（2026 年—2028 年）股东回报规划。在满足现金分红条件时，公司最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的 30%，且公司每年以现金方式分配的利润不少于当年度实现的可分配利润的 10%。

资料来源：各公司公告，华源证券研究所

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。

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。