

强于大市

房地产行业第 23 周周报 (2026 年 5 月 30 日-2026 年 6 月 5 日)

新房成交环比由正转负，二手房成交环比降幅扩大；成都发布落户新政

新房成交面积环比由正转负、同比由负转正，二手房成交面积环比降幅扩大，同比增幅扩大；新房库存面积环比上涨，同比下降；去化周期环比上涨，同比下降。

核心观点

- **新房成交面积环比由正转负、同比由负转正。**第 23 周 47 城新房成交面积 288.7 万平，环比下降 8.9%，同比上升 23.1%，同比增速较上周上升 34.0 个百分点。一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为-9.3%、7.3%、-22.7%，同比增速分别为 55.9%、23.4%、8.4%，一线城市同比涨幅扩大了 53.2 个百分点，二、三四线城市同比增速分别提升了 43.3、17.0 个百分点。
- **二手房成交面积环比降幅扩大，同比增幅扩大。**第 23 周 23 城二手房成交面积为 254.8 万平，环比下降 7.9%，同比上升 41.0%，同比涨幅较上周扩大了 27.4 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-15.2%、-3.7%、-2.9%，同比增速分别为 41.1%、36.0%、52.4%，同比增幅分别扩大了 32.1、23.2、26.7 个百分点。
- **新房库存面积环比上涨，同比下降；去化周期环比上涨，同比下降。**截至第 23 周末，13 城新房库存面积 7424.0 万平方米，环比增速为 11.8%，同比增速为-4.3%；去化周期 16.2 个月，环比上升 1.3 个月，同比下降 1.5 个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 13.2、15.1、55.1 个月，一线城市环比下降 0.3 个月，二、三四线城市环比分别上升 3.5、8.2 个月；一、三四线城市同比分别下降 3.1、1.5 个月，二线城市同比上升 1.3 个月。
- **土地市场成交量同环比均量跌价涨；溢价率同环比均上涨。**第 22 周百城全类型成交土地规划建面为 1144.6 万平方米，环比下降 12.4%，同比下降 39.6%；成交土地总价为 395.6 亿元，环比上升 80.9%，同比上升 4.6%；成交土地楼面均价为 3456 元/平，环比上升 106.6%，同比上升 73.3%；土地溢价率为 5.1%，环比上升 3.8 个百分点，同比上升 3.1 个百分点。
- **房企国内债券发行量同环比均上升。**第 23 周房地产行业国内债券总发行量为 233.4 亿元，环比上升 130.1%，同比上升 215.2%。总偿还量为 106.2 亿元，环比下降 16.9%，同比上涨 26.7%；净融资额为 127.1 亿元。
- **板块相对收益有所下降。**第 23 周房地产行业绝对收益为-3.5%，较上周下降 2.0pct，房地产行业相对收益（相对沪深 300）为-2.0%，较上周上升 0.5pct。房地产板块 PE 为 11.39X，较上周上升 0.56X。

政策

- 6月2日，广州市南沙区发布“南十条”新政，涵盖以旧换新补贴、探索购买商办物业可入学、推行现房销售等多项举措，旨在激活住房消费与优化市场结构。其中“以旧换新”新政明确，居民广州全域旧房可参与收购，置换房源限定南沙新房，旧房收购价款直接抵扣新房房款；按照新房成交总价 1% 发放区级专项补贴，单套上限 2 万元，补贴总额度 3000 万元。区级补贴可与广州市卖旧买新补贴、南沙人才生活补贴叠加，符合条件青年人才最高合计补贴 17 万元。
- 6月1日，成都发布落户新政，取消积分落户，“居住证+3 年养老社保”即可落户。新政规定，持有指定区域（四川天府新区直管区、成都高新区、锦江区、青羊区、金牛区、武侯区、成华区、龙泉驿区、青白江区、新都区、温江区、双流区、郫都区、新津区）有效期内居住证且连续缴纳城镇职工基本养老保险满 3 年的人员，可申请落户。

投资建议

- 从近期高频数据来看，尽管因低基数原因同比数据仍然较好，但一二手房成交环比增速均走弱，从 3 月的集中需求释放至今，动能已经逐渐开始减弱。即使在核心城市中，楼市热度也出现了非常明显的分化。深圳、上海的最新批次土拍也有地块拍出了超高溢价率的地块，但细究其背后，有些地块是降低了起拍价，造成了高溢价率的现象；有些地块是较为稀缺，造成了各家房企争抢的状况。而多数普通地块仍然是底价或低溢价成交。并且最终所有地块还是要转化成后续的市场成交、房企的利润才有效。普通地块、普通房源的修复，也就是市场真正的修复目前还在筑底过程中。
- 从投资角度来说，我们认为，2026 年地产板块存在投资机会，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两大政策方向、以及公积金制度的改革有望进一步明晰；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。
- 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

《单月销售降幅收窄，施工建安投资修复带动投资降幅收窄，新开工降幅小幅扩大——房地产行业 2026 年 1-2 月统计局数据点评》(2026/03/17)

《房地产行业 2026 年 2 月 70 个大中城市房价数据点评：70 城新房、二手房房价环比跌幅均收窄；一线城市新房房价环比止跌》(2026/03/17)

《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)

《新消费时代下的大机遇系列报告一：从“场所”到“场景”，新消费时代下的商业地产迎来重大机遇》(2026/02/11)

《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)

《稳地产，去库存；方向大于方式——中央经济工作会议解读》(2025/12/12)

《房地产高质量发展方向聚焦完善制度、优化供给、提升品质；城市更新将进入加速推进阶段——“十五五”规划建议解读》(2025/11/3)

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

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

目录

1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪	6
1.1 重点城市新房成交情况跟踪	6
1.2 重点城市新房库存情况跟踪	7
1.3 重点城市二手房成交情况跟踪	9
2 百城土地市场跟踪	10
2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪	10
2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪	12
3 本周行业政策梳理	14
4 本周板块表现回顾	19
5 本周重点公司公告	21
6 本周房企债券发行情况	24
7 投资建议	26
8 风险提示	27
9 附录	28

图表目录

图表 1. 47 个城市新房成交套数为 4.5 万套，环比上升 51.8%，同比上升 119.8%.	6
图表 2. 新房成交面积为 288.7 万平方米，环比下降 8.9%，同比上升 23.1%.....	6
图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别为-11.7%、8.7%、110.4%	6
图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为-9.3%、7.3%、-22.7%	6
图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为 49.7%、20.8%、255.0%	6
图表 6. 一、二、三四线城市新房成交面积同比增速分别为 55.9%、23.4%、8.4%	6
图表 7. 13 个城市新房库存套数为 75.9 万套，环比增速为-0.6%，同比增速为-7.8%	7
图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为-0.6%、-1.1%、-0.2%	7
图表 9. 一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为-12.2%、-1.7%、1.7%	7
图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 15.6、15.7、64.9 个月	7
图表 11. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期环比增速分别为-1.7%、-5.7%、 2.2%	7
图表 12. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期同比增速分别为-22.3%、10.0%、 0.8%	7
图表 13. 13 个城市新房库存面积为 7424.0 万平方米，环比增速为 11.8%，同比增 速为-4.3%.....	8
图表 14. 一、二、三四线城市新房库存面积环比增速分别为-0.02%、36.5%、16.0%	8
图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为-10.0%、2.7%、1.8%	8
图表 16. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 13.2、15.1、55.1 个月	8
图表 17. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期环比增速分别为-2.0%、29.8%、 17.6%	8
图表 18. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期同比增速分别为-19.3%、9.8%、 -2.7%.....	8
图表 19. 23 个城市二手房成交套数为 2.8 万套，环比下降 10.2%，同比上升 40.4%	9
图表 20. 23 个城市二手房成交面积为 254.8 万平方米，环比下降 7.9%，同比上升 41.0%	9
图表 21. 一、二、三四线城市二手房成交套数环比增速分别为-17.3%、-6.3%、-3.7%	9
图表 22. 一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别为-15.2%、-3.7%、-2.9%	9
图表 23. 一、二、三四线城市二手房成交套数同比增速分别为 41.1%、33.8%、60.7%	9

图表 24. 一、二、三四线城市二手房成交面积同比增速分别为 41.1%、36.0%、52.4%	9
图表 25. 百城成交土地规划建筑面积为 1144.6 万平方米, 环比下降 12.4%, 同比下降 39.6%	10
图表 26. 百城成交土地总价为 395.6 亿元, 环比上升 80.9%, 同比上升 4.6%.....	10
图表 27. 百城成交土地楼面均价为 3456.3 元/平, 环比上升 106.6%, 同比上升 73.3%	10
图表 28. 百城成交土地溢价率为 5.1%, 环比上升 3.8 个百分点, 同比上升 3.1 个百分点	10
图表 29. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速分别为 117.4%、-43.3%、7.2%	11
图表 30. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速分别为 -64.7%、-51.4%、-21.4%	11
图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为 215.2%、144.4%、-43.3%	11
图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为 43.7%、24.2%、-55.8%	11
图表 33. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为 45.0%、330.8%、-47.1%	11
图表 34. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为 306.9%、155.5%、-43.7%	11
图表 35. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 9.3%、5.9%、4.5%	11
图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 210.8 万平方米, 环比下降 14.6%, 同比下降 41.1%	12
图表 37. 百城成交住宅土地总价为 310.0 亿元, 环比上升 100.2%, 同比上升 45.8%	12
图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 14708.1 元/平方米, 环比上升 134.2%, 同比上升 147.6%	12
图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 8.6%, 环比上升 5.8 个百分点, 同比上升 6.1 个百分点	12
图表 40. 一、二、三线城市住宅类用地成交土地规划建筑面积环比增速为 193.5%、118.9%、-61.4%	12
图表 41. 一、二、三线城市住宅类用地成交土地规划建筑面积同比增速分别为 -31.6%、-25.6%、-57.5%	12
图表 42. 一、二、三线城市住宅成交土地总价环比增速为 190.5%、264.6%、-68.0%	13
图表 43. 一、二、三线城市住宅成交土地总价同比增速分别为 116.7%、70.5%、-63.2%	13
图表 44. 一、二、三线城市住宅成交楼面均价环比增速为 -1.0%、66.6%、-17.0%	13
图表 45. 一、二、三线城市住宅成交楼面均价同比增速为 216.9%、129.1%、-13.4%	13
图表 46. 一、二、三线城市住宅类成交土地溢价率分别为 25.0%、10.3%、1.0%	13
图表 47. 2026 年第 23 周大事件	17

续 图表 47. 2026 年第 23 周大事件	18
图表 48. 房地产行业绝对收益为-3.5%，较上周下降 2.0 个百分点	19
图表 49. 房地产行业相对沪深 300 收益为-2.0%，较上周上升 0.5 个百分点	19
图表 50. 房地产板块 PE 为 11.39X，较上周上升 0.56X	20
图表 51. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为华侨城 A、绿地控股、招商蛇口	20
图表 52. 港股涨跌幅靠前的三家公司依次为美的置业、华润置地、越秀地产	20
图表 53. 2026 年第 23 周（5 月 30 日-6 月 5 日）重点公司公告汇总	23
图表 54. 2026 年第 23 周房地产行业国内债券总发行量为 233.4 亿元，环比上涨 130.1%，同比上涨 215.2%	24
图表 55. 2026 年第 23 周国内债券总偿还量为 106.2 亿元，环比下降 16.9%，同比上涨 26.7%	24
图表 56. 2026 年第 23 周房地产行业国内债券净融资额为 127.1 亿元	24
图表 57. 本周债券发行量最大的房企为砂之船(西安)购物广场、世博发展、首创城发，发行量分别为 55.3、40.9、18.0 亿元	25
图表 58. 本周债券偿还量最大的房企为保利发展、天恒置业、电子城，偿还量分别为 25.3、20.0、17.0 亿元	25
图表 59. 报告中提及上市公司估值表	26
图表 60. 城市数据选取清单	28

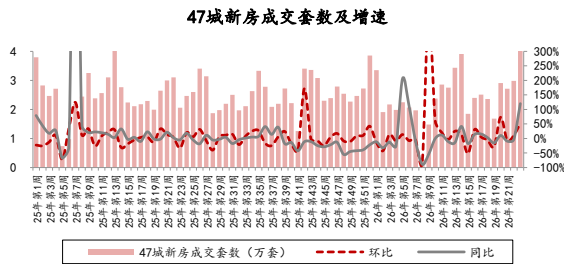
1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪

本周（第23周：5月30日-6月5日）相比于上周，新房成交面积环比由正转负、同比由负转正，二手房成交面积环比降幅扩大，同比增幅扩大；新房库存面积环比上升，同比下降；一线城市新房库存面积去化周期环比下跌、二、三四线城市环比上涨，一、三四线城市新房库存面积去化周期同比均下跌、二线城市同比上涨。

1.1 重点城市新房成交情况跟踪

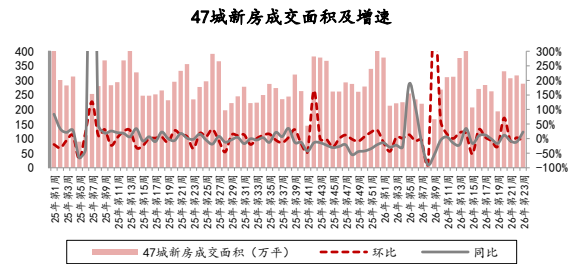
本周47个城市新房成交套数为4.5万套，环比上升51.8%、环比增幅扩大，同比上升119.8%、同比增幅扩大；新房成交面积为288.7万平方米，环比下降8.9%、环比由正转负，同比上升23.1%、同比由负转正。分城市能级来看，一、二、三四线城市新房成交套数分别为0.6、1.0、2.9万套，环比增速分别为-11.7%、8.7%、110.4%，同比增速分别为49.7%、20.8%、255.0%。一、二、三四线城市新房成交面积分别为63.8、122.5、102.4万平方米，环比增速分别为-9.3%、7.3%、-22.7%，同比增速分别为55.9%、23.4%、8.4%。

图表 1. 47个城市新房成交套数为4.5万套，环比上升51.8%，同比上升119.8%



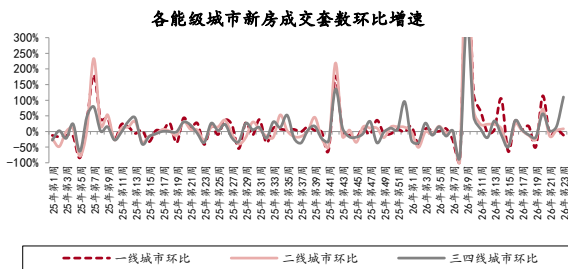
资料来源：同花顺、中银证券

图表 2. 新房成交面积为288.7万平方米，环比下降8.9%，同比上升23.1%



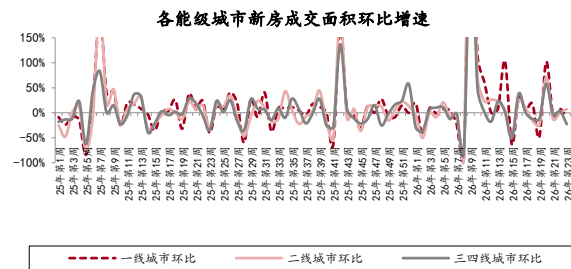
资料来源：同花顺、中银证券

图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别为-11.7%、8.7%、110.4%



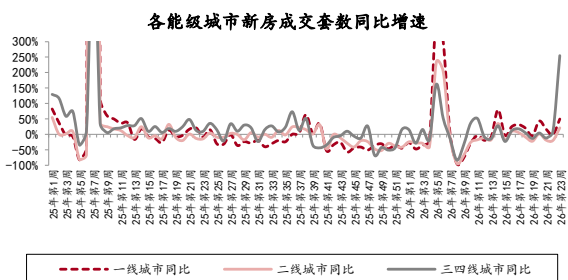
资料来源：同花顺、中银证券

图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为-9.3%、7.3%、-22.7%



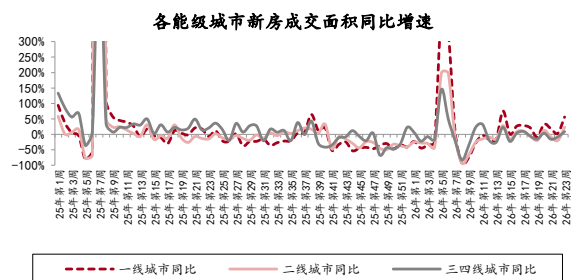
资料来源：同花顺、中银证券

图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为49.7%、20.8%、255.0%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 6. 一、二、三四线城市新房成交面积同比增速分别为55.9%、23.4%、8.4%



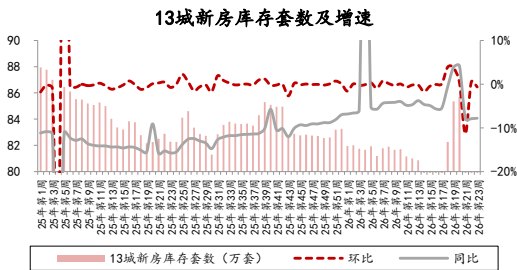
资料来源：同花顺、中银证券

1.2 重点城市新房库存情况跟踪

13个城市新房库存套数为75.9万套，环比增速为-0.6%，同比增速为-7.8%，一、二、三四线城市新房库存套数分别为45.5、16.8、13.5万套，环比增速分别为-0.6%、-1.1%、-0.2%，同比增速分别为-12.2%、-1.7%、1.7%。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数分别为28.6、6.0、8.6、2.3万套，北京、上海、广州、深圳的环比增速分别为-1.0%、-0.7%、0.6%、0.8%、北京、上海、广州、深圳的同比增速分别为-16.2%、-1.4%、-5.0%、-11.0%。

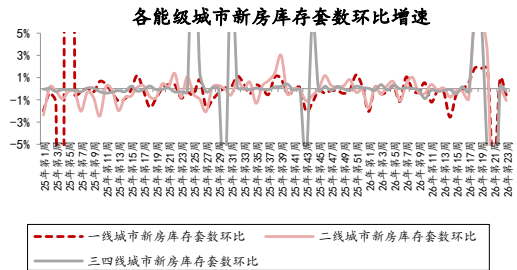
在新房库存套数去化周期方面，13个城市新房库存套数去化周期为18.1个月，环比下降0.5个月，同比下降2.5个月。一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为15.6、15.7、64.9个月，一、二线城市环比分别下降0.3、0.9个月、三四线城市环比上升1.4个月，一线城市同比下降4.5个月，二、三四线城市同比分别上升1.4、0.5个月。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数去化周期分别为29.1、5.8、13.0、10.4个月，环比分别下降1.0、0.1、0.4、0.5个月，北京、上海、广州、深圳同比分别下降7.3、1.6、3.0、0.4个月。

图表 7. 13个城市新房库存套数为75.9万套，环比增速为-0.6%，同比增速为-7.8%



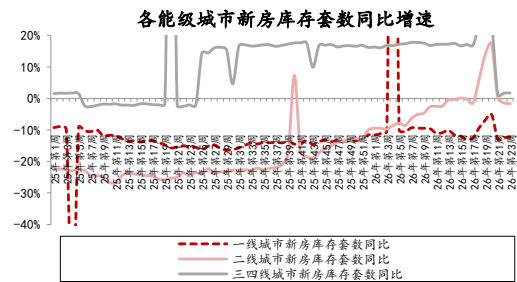
资料来源：同花顺、中银证券

图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为-0.6%、-1.1%、-0.2%



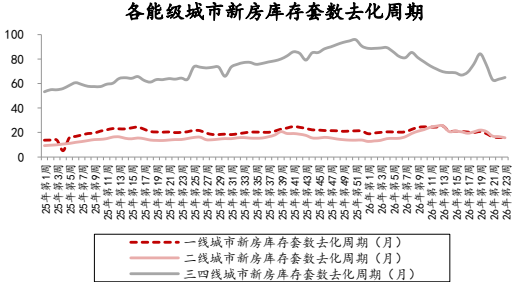
资料来源：同花顺、中银证券

图表 9. 一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为-12.2%、-1.7%、1.7%



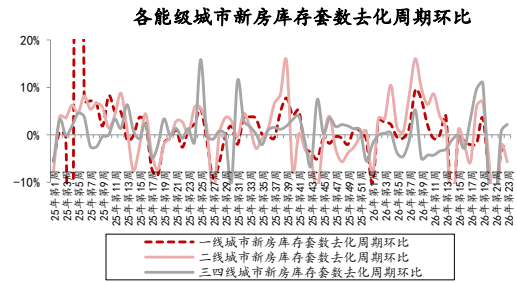
资料来源：同花顺、中银证券

图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为15.6、15.7、64.9个月



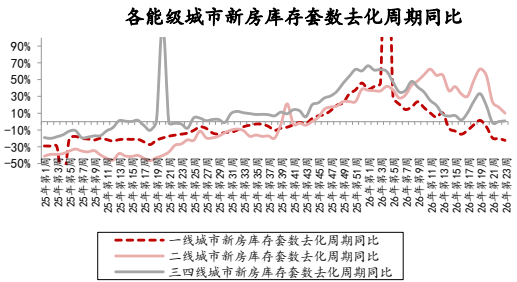
资料来源：同花顺、中银证券

图表 11. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期环比增速分别为-1.7%、-5.7%、2.2%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 12. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期同比增速分别为-22.3%、10.0%、0.8%

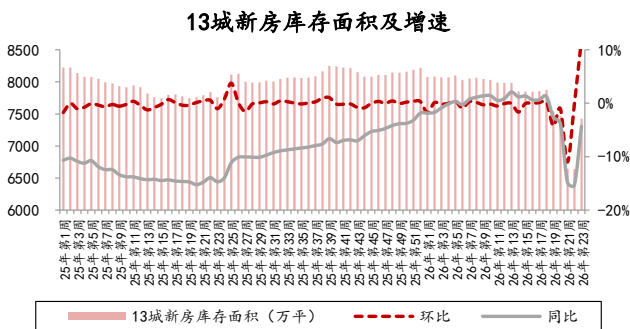


资料来源：同花顺、中银证券

13个城市新房库存面积为7424.0万平方米，环比增速为11.8%，同比增速为-4.3%。一、二、三四线城市新房库存面积分别为3775.9、2184.3、1463.7万平方米，一、二、三四线城市环比增速分别为-0.02%、36.5%、16.0%，同比增速分别为-10.0%、2.7%、1.8%。

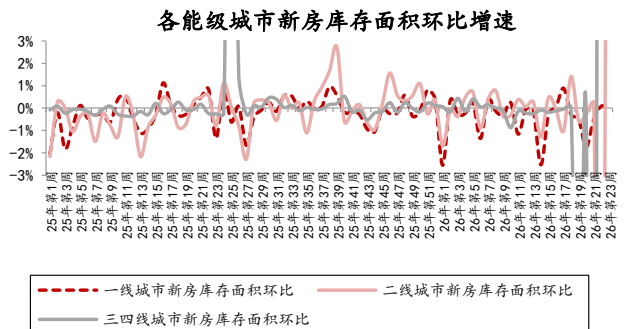
在新房库存面积去化周期方面，13个城市新房库存面积去化周期为16.2个月，环比上升1.3个月，同比下降1.5个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为13.2、15.1、55.1个月，一线城市环比下降0.3个月，二、三四线城市环比分别上升3.5、8.2个月；一、三四线城市同比分别下降3.1、1.5个月，二线城市同比上升1.3个月。

图表 13. 13个城市新房库存面积为7424.0万平方米，环比增速为11.8%，同比增速为-4.3%



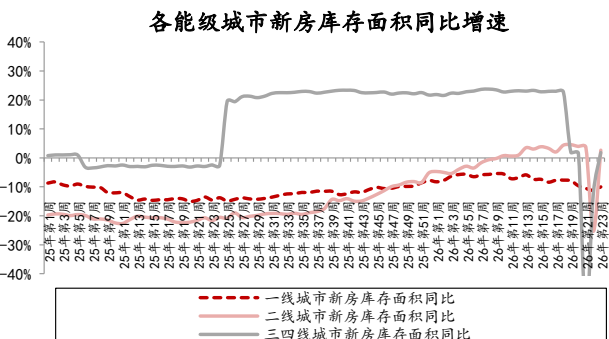
资料来源：同花顺、中银证券

图表 14. 一、二、三四线城市新房库存面积环比增速分别为-0.02%、36.5%、16.0%



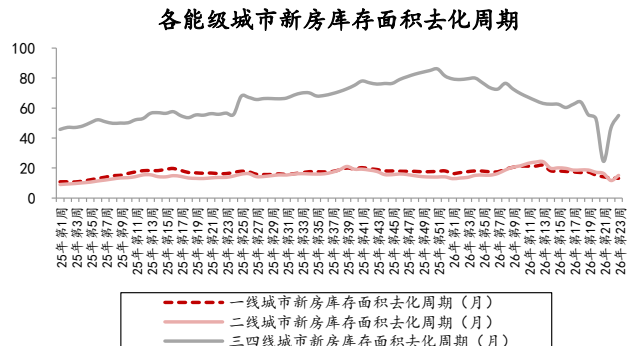
资料来源：同花顺、中银证券

图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为-10.0%、2.7%、1.8%



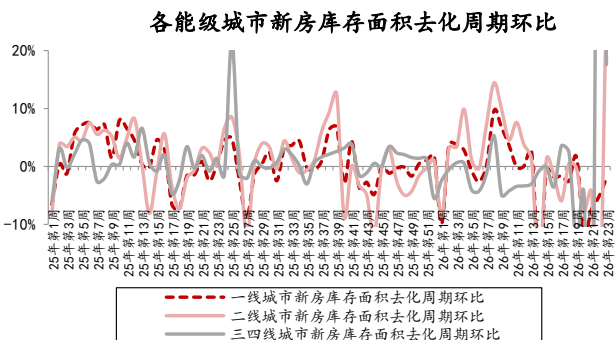
资料来源：同花顺、中银证券

图表 16. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为13.2、15.1、55.1个月



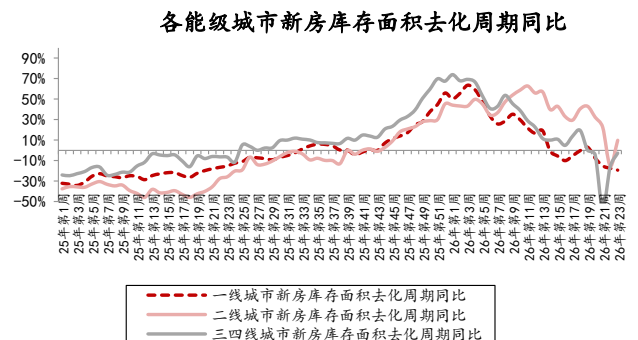
资料来源：同花顺、中银证券

图表 17. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期环比增速分别为-2.0%、29.8%、17.6%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 18. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期同比增速分别为-19.3%、9.8%、-2.7%



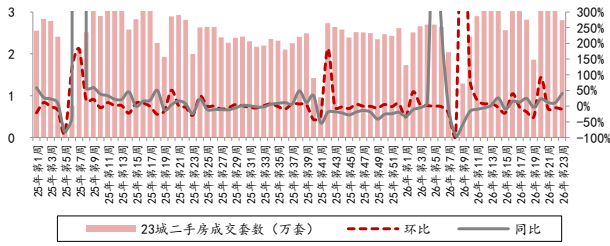
资料来源：同花顺、中银证券

1.3 重点城市二手房成交情况跟踪

本周 23 个城市二手房成交套数为 2.8 万套，环比下降 10.2%，同比上升 40.4%；成交面积为 254.8 万平方米，环比下降 7.9%，同比上升 41.0%。从各城市能级来看，一、二、三四线城市二手房成交套数分别为 1.0、1.3、0.5 万套，环比增速分别为-17.3%、-6.3%、-3.7%，同比增速分别为 41.1%、33.8%、60.7%；一、二、三四线城市成交面积分别为 89.3、112.0、53.5 万平方米，一、二、三四线城市环比增速分别为-15.2%、-3.7%、-2.9%，同比增速分别为 41.1%、36.0%、52.4%。

图表 19. 23 个城市二手房成交套数为 2.8 万套，环比下降 10.2%，同比上升 40.4%

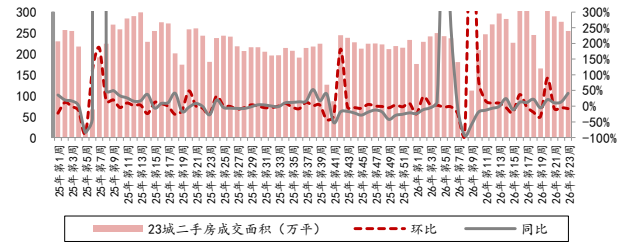
23城二手房成交套数及增速



资料来源：同花顺、中银证券

图表 20. 23 个城市二手房成交面积为 254.8 万平方米，环比下降 7.9%，同比上升 41.0%

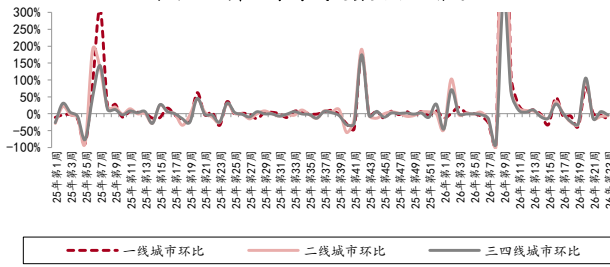
23城二手房成交面积及增速



资料来源：同花顺、中银证券

图表 21. 一、二、三四线城市二手房成交套数环比增速分别为-17.3%、-6.3%、-3.7%

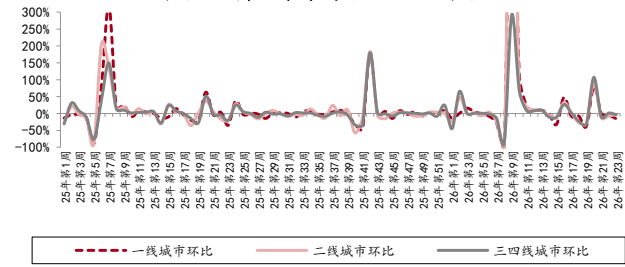
各能级城市二手房成交套数环比增速



资料来源：同花顺、中银证券

图表 22. 一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别为-15.2%、-3.7%、-2.9%

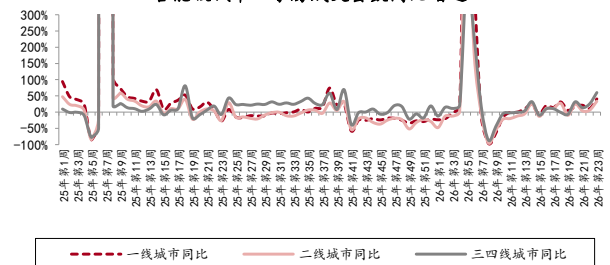
各能级城市二手房成交面积环比增速



资料来源：同花顺、中银证券

图表 23. 一、二、三四线城市二手房成交套数同比增速分别为 41.1%、33.8%、60.7%

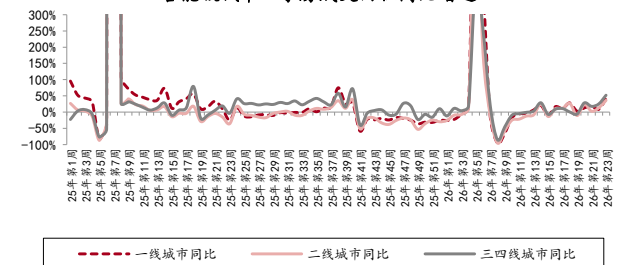
各能级城市二手房成交套数同比增速



资料来源：同花顺、中银证券

图表 24. 一、二、三四线城市二手房成交面积同比增速分别为 41.1%、36.0%、52.4%

各能级城市二手房成交面积同比增速



资料来源：同花顺、中银证券

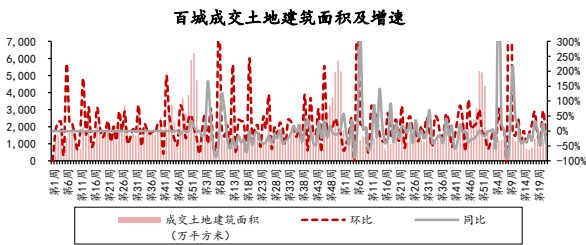
2 百城土地市场跟踪

土地市场方面，我们选取 2026 年第 22 周 (5 月 25 日-5 月 31 日) 的数据，土地市场同环比均量跌价涨。从城市能级来看，一线城市环比量价齐涨，同比量跌价涨，二线城市同环比均量跌价涨，三线城市环比量涨价跌，同比量价齐跌；一、二、三线城市溢价率同环比均上涨。

2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪

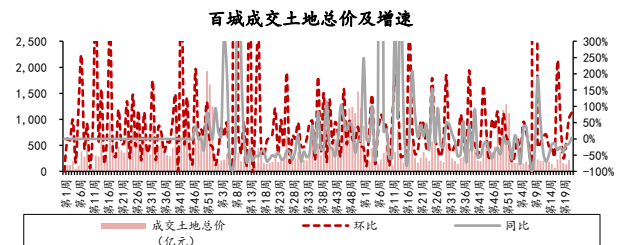
百城全类型成交土地规划建筑面积为 1144.6 万平方米，环比下降 12.4%，同比下降 39.6%；成交土地总价为 395.6 亿元，环比上升 80.9%，同比上升 4.6%；成交土地楼面均价为 3456.3 元/平，环比上升 106.6%，同比上升 73.3%；百城成交土地溢价率为 5.1%，环比上升 3.8 个百分点，同比上升 3.1 个百分点。

图表 25. 百城成交土地规划建筑面积为 1144.6 万平方米，环比下降 12.4%，同比下降 39.6%



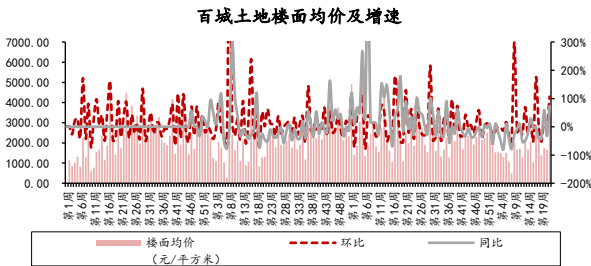
资料来源：中指院、中银证券

图表 26. 百城成交土地总价为 395.6 亿元，环比上升 80.9%，同比上升 4.6%



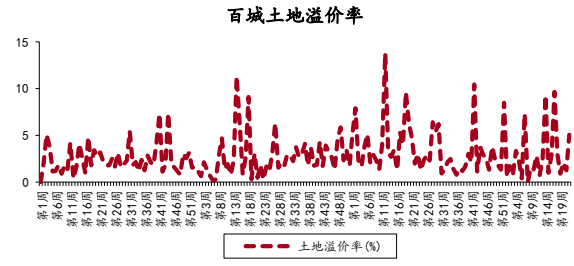
资料来源：中指院、中银证券

图表 27. 百城成交土地楼面均价为 3456.3 元/平，环比上升 106.6%，同比上升 73.3%



资料来源：中指院、中银证券

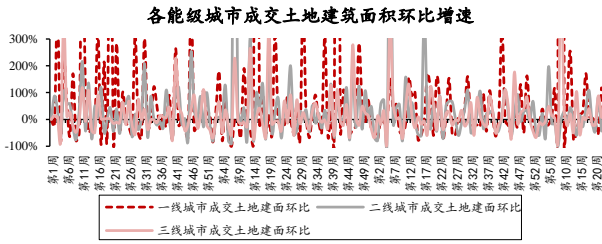
图表 28. 百城成交土地溢价率为 5.1%，环比上升 3.8 个百分点，同比上升 3.1 个百分点



资料来源：中指院、中银证券

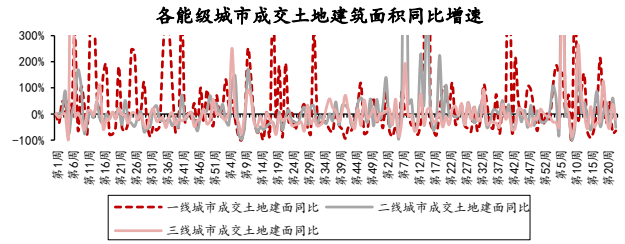
从城市能级来看，一、二、三线城市成交土地规划建筑面积分别为 106.0、349.2、689.4 万平方米，一、二、三线城市环比增速分别为 117.4%、-43.3%、7.2%，一、二、三线城市同比增速分别为 -64.7%、-51.4%、-21.4%；一、二、三线城市成交土地总价分别为 155.4、187.7、52.5 亿元，一、二、三线城市环比增速分别为 215.2%、144.4%、-43.3%，一、二、三线城市同比增速分别为 43.7%、24.2%、-55.8%；一、二、三线城市平均楼面价分别为 14664.5、5374.3、761.8 元/平，一、二、三线城市环比增速分别为 45.0%、330.8%、-47.1%，一、二、三线城市同比增速分别为 306.9%、155.5%、-43.7%；一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 9.3%、5.9%、4.5%，一、二、三线城市环比分别上升 4.2、4.0、3.7 个百分点，一、二、三线城市同比分别上升 9.3、2.5、2.9 个百分点。

图表 29. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速分别为 117.4%、-43.3%、7.2%



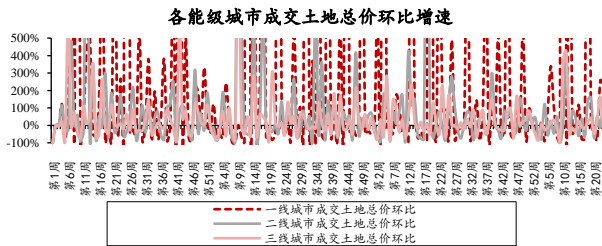
资料来源：中指院、中银证券

图表 30. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速分别为 -64.7%、-51.4%、-21.4%



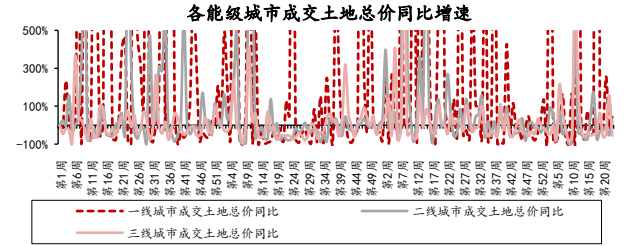
资料来源：中指院、中银证券

图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为 215.2%、144.4%、-43.3%



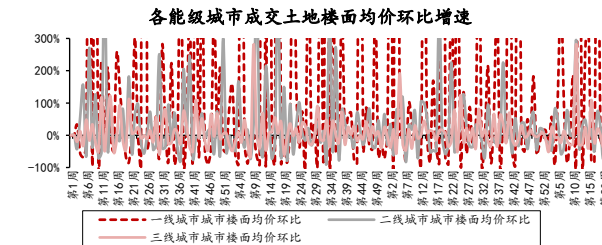
资料来源：中指院、中银证券

图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为 43.7%、24.2%、-55.8%



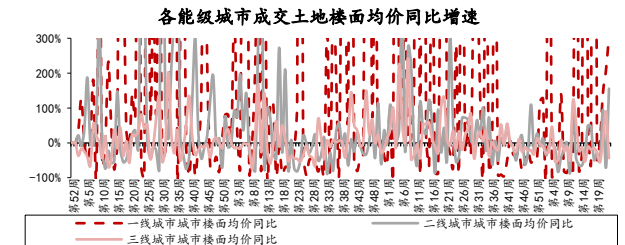
资料来源：中指院、中银证券

图表 33. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为 45.0%、330.8%、-47.1%



资料来源：中指院、中银证券

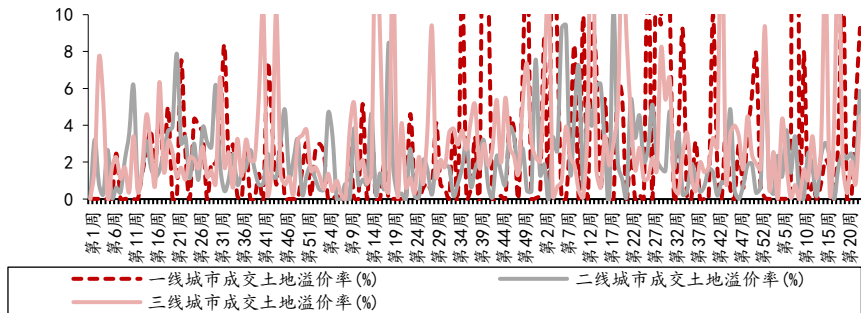
图表 34. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为 306.9%、155.5%、-43.7%



资料来源：中指院、中银证券

图表 35. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 9.3%、5.9%、4.5%

各能级城市成交土地溢价率

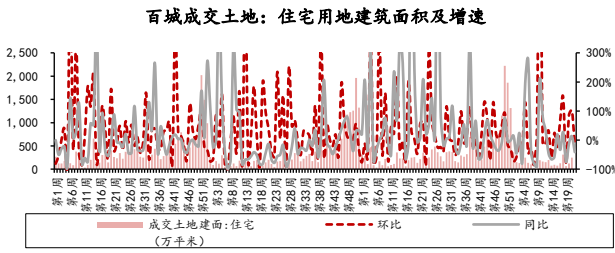


资料来源：中指院、中银证券

2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪

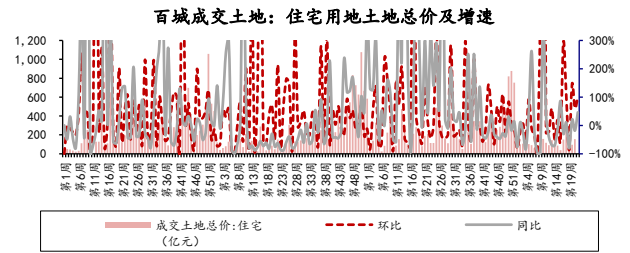
百城成交住宅土地规划建筑面积为 210.8 万平方米，环比下降 14.6%，同比下降 41.1%；成交住宅土地总价 310.0 亿元，环比上升 100.2%，同比上升 45.8%；成交住宅土地楼面均价为 14708.1 元/平方米，环比上升 134.2%，同比上升 147.6%；百城成交住宅类用地溢价率为 8.6%，环比上升 5.8 个百分点，同比上升 6.1 个百分点。

图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 210.8 万平方米，环比下降 14.6%，同比下降 41.1%



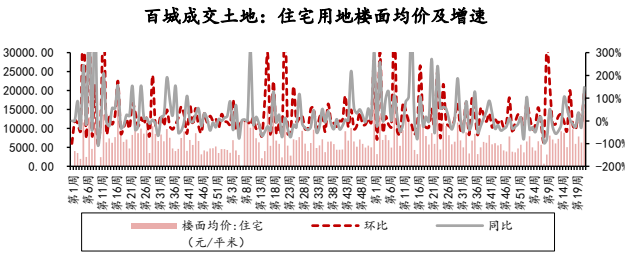
资料来源：中指院、中银证券

图表 37. 百城成交住宅土地总价为 310.0 亿元，环比上升 100.2%，同比上升 45.8%



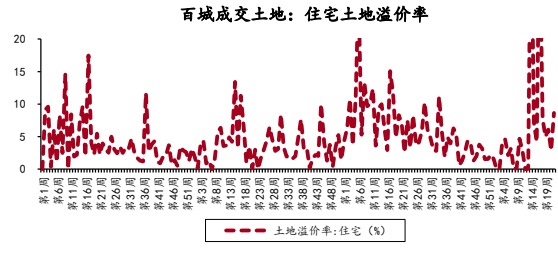
资料来源：中指院、中银证券

图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 14708.1 元/平方米，环比上升 134.2%，同比上升 147.6%



资料来源：中指院、中银证券

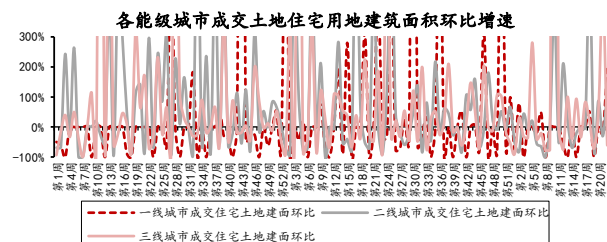
图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 8.6%，环比上升 5.8 个百分点，同比上升 6.1 个百分点



资料来源：中指院、中银证券

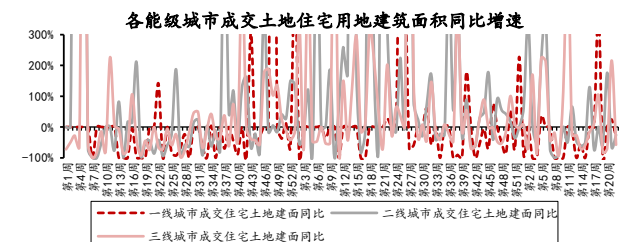
从不同城市能级的住宅类土地市场情况来看，本周一、二、三线土地建筑面积分别为 21.2、118.0、71.6 万平方米，一、二、三线城市环比增速分别为 193.5%、118.9%、-61.4%，一、二、三线城市同比增速分别为 -31.6%、-25.6%、-57.5%；一、二、三线城市住宅类成交土地总价分别为 120.7、167.7、21.6 亿元，一、二、三线城市环比增速分别为 190.5%、264.6%、-68.0%，一、二、三线城市同比增速分别为 116.7%、70.5%、-63.2%；一、二、三线城市住宅类平均楼面价分别为 57039、14218、3011 元/平，一、二、三线城市环比增速分别为 -1.0%、66.6%、-17.0%，一、二、三线城市同比增速 216.9%、129.1%、-13.4%；一、二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 25.0%、10.3%、1.0%，一、二、三线城市溢价率环比分别上升 9.6、4.5、1.0 个百分点，一、二、三线城市同比分别上升 25.0、5.3、0.8 个百分点。

图表 40. 一、二、三线城市住宅类用地成交土地规划建筑面积环比增速为 193.5%、118.9%、-61.4%



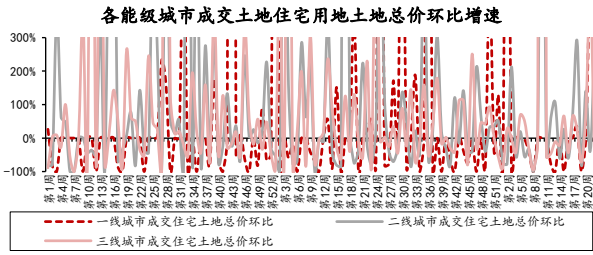
资料来源：中指院、中银证券

图表 41. 一、二、三线城市住宅类用地成交土地规划建筑面积同比增速分别为 -31.6%、-25.6%、-57.5%



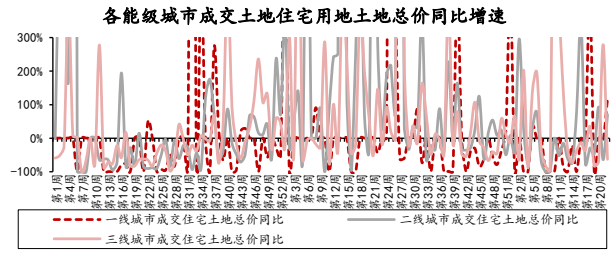
资料来源：中指院、中银证券

图表 42. 一、二、三线城市住宅成交土地总价环比增速为 190.5%、264.6%、-68.0%



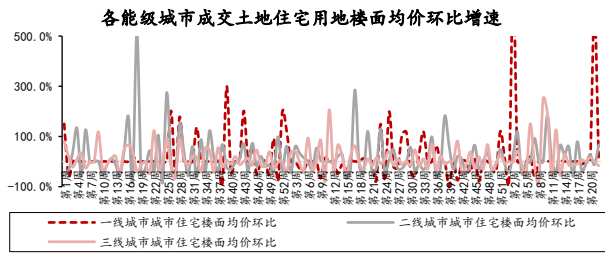
资料来源：中指院、中银证券

图表 43. 一、二、三线城市住宅成交土地总价同比增速分别为 116.7%、70.5%、-63.2%



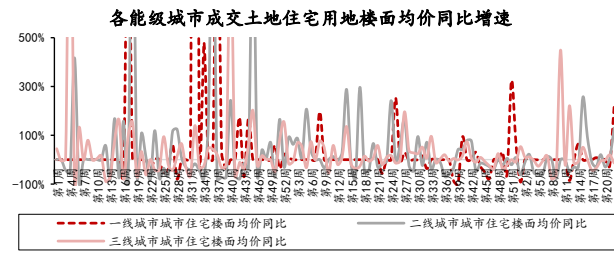
资料来源：中指院、中银证券

图表 44. 一、二、三线城市住宅成交楼面均价环比增速为 -1.0%、66.6%、-17.0%



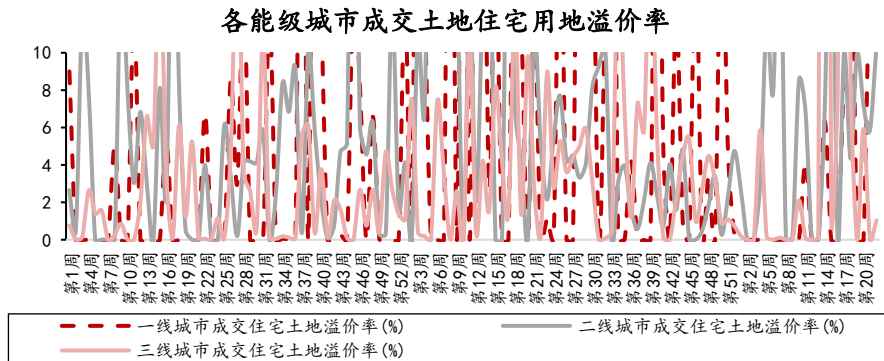
资料来源：中指院、中银证券

图表 45. 一、二、三线城市住宅成交楼面均价同比增速为 216.9%、129.1%、-13.4%



资料来源：中指院、中银证券

图表 46. 一、二、三线城市住宅类成交土地溢价率分别为 25.0%、10.3%、1.0%



资料来源：中指院、中银证券

3 本周行业政策梳理

地方

北京：住建委赴远洋集团调研，就城市更新业务发展和重点项目推进举行专题工作对接会，围绕政策落地、项目瓶颈突破及合作机制完善等议题深入交流。

广州：1) 广州市人民政府印发十五五规划纲要，提出构建房地产发展新模式，完善保障与市场并重的住房供应体系，着力稳定房地产市场 2) 挂牌出让琶洲中二区 AH041208 地块与番禺洛浦 BA0206303 地块，起拍楼面价分别为 4.2 万元/平、1.2 万元/平，两宗地预计 6 月 29 日限时竞价。

深圳：4 月 29 日发布楼市优化新政，截至 5 月 27 日，新房住宅成交 3970 套，二手房住宅成交 5006 套，一二手住宅合计成交 8976 套，同比增长 33%。

杭州：1) 挂牌出让萧山、余杭、临平区 5 宗地块，出让面积 253 亩，起始总价 39.7 亿元，将于 6 月 30 日出让，起始楼面价 7500-20000 元/㎡。2) 挂牌未来城 26 号地块，出让面积 2.97 万平米，容积率 1.0-1.03，起始价 2.09 亿元，预计 6 月 29 日出让。

江苏：无锡挂牌 6 宗涉宅地块，总面积 360 亩，总起价 35.6 亿元，涉及梁溪区等 4 区，容积率 1.1-1.6，将于 6 月 26 日出让。

武汉：1) 2 宗地块全部成交，总成交金额 8.9 亿元，总土地面积 2.2 万平米，总建筑面积 6.75 万平米。2) 挂牌 2 宗地块，分别位于长江新区，涵盖工业、教育科研及住宅用地，总土地面积约 18.9 万平米，竞买保证金合计 1.2 亿元。

苏州：挂牌出让 2 宗住宅用地，分别位于吴中区木渎镇及相城区太平街道，起拍总价 11.9 亿元，最高起拍楼面价 1.15 万元/㎡，限时竞价起始时间为 7 月 1 日。

福州：宗地 2026-07 号因出让条件变化暂缓出让，地块位于白湖亭片区，面积 50.2 亩，起拍价 10.7 亿元。

南京：挂牌 4 幅住宅用地，总用地面积 17.5 万平米，起拍总价 28.2 亿元，将于 6 月 27 日限时竞价。

三亚：海棠湾 HT06-08-02 地块挂牌出让，占地面积 139.2 亩，起始价 15.1 亿元，保证金 9.1 亿元，挂牌时间为 6 月 20 日至 30 日。

香港：根据土地注册处数字所得，2026 年五月截至 26 日为止，二手私宅买卖登记已达 3,599 宗，料整月将再次突破四千宗水平。

广州：据市场机构统计，5 月广州二手房网签 1 万套，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。

深圳：1) 龙岗区新坡塘片区及新园路石化塑胶城城市更新单元规划修改（草案）正式公示，项目总规划容积调整为 67.2 万平方米。2) 深圳中原研究中心披露的数据，今年 5 月深圳一二手住宅成交 1 万套，环比上升 11.4%，同比上升 28.4%，为近 14 个月以来首次突破万套。

成都：人民政府办公厅发布，持有指定区域有效期内居住证且连续缴纳城镇职工基本养老保险满 3 年的人员，可申请落户。

杭州：余杭区发布楼市新政，对 5 月 29 日至 6 月 30 日期间购买全区新建商品住宅的购房人给予每套 5 万元补助，购买非住宅新建商品房按契税 50% 给予补助。

济南：自然资源和规划局发布，挂牌出让 5 宗地块（含 3 宗住宅、2 宗商业），总起始价约 9.53 亿元，将于 6 月 29 日限时竞价。

武汉：新建住房成交 9243 套、111.8 万平方米，成交套数环比增长 66.9%，成交面积环比增长 70.1%，同比分别增长 20.8% 和 26.6%。

天津：住建委和市场监管委召开会议，部署开展房地产交易和中介市场秩序整治，计划用 2 个月时间，重点打击虚假宣传、违规收费等行为。

佛山：千灯湖片区洲表华府首期 1264 套回迁房集中交付，该项目为南海桂城最大整村改造项目，改造及开发成本约 143 亿元。

淮安：发布房地产市场健康发展四条举措，涵盖三类购房补贴及七项住房公积金政策调整，部分政策执行至年底。

温州：瑞安市挂牌出让北部组团（鲍田片区）B6-3-7 地块，起始总价 2.2 亿元，起始楼面价 6361 元/平方米，严禁建设别墅及独栋住宅。

漳州：自然资源局公告 4 幅商住用地将于 6 月 18 日拍卖，总建面约 45.4 万平方米，总起拍价 14.9 亿元，最高起拍楼面价 4603 元/平方米。

中山：集中挂牌 6 宗城镇住宅用地，总面积超 227 亩，起拍总额超 20 亿元，均为第四代住宅试点项目，网上报价时间为 6 月 20 日至 30 日。

香港：1) 5 月持牌地产代理人人数 3.8 万人，连增 3 个月，创 15 个月新高；2) 发展局“按实补价”先导计划及短期租约延长安排，有助减轻企业资金压力，提升投资北部都会区信心。3) 5 月份现楼按揭登记宗数为 7934 宗，较 4 月份的 5786 宗增加 2148 宗（37.1%），创 4 个月新高；该月楼花按揭登记宗数为 473 宗，较 4 月份的 396 宗增加 77 宗（19.4%），创 7 个月新高。

上海：闵行区马桥镇旗忠森林体育城 01 单元 13A-13 地块挂牌上新，占地面积约 5.7 万平方米，容积率 1.1，为上海老牌低密片区时隔五年的住宅用地供应。

广州：南沙区发布“南十条”新政，涵盖以旧换新最高补贴 17 万元、探索购买商办物业可入学、推行现房销售等多项举措，旨在激活住房消费与优化市场结构。

深圳：2026 年 5 月，全市一二手住宅合计网签 1 万套，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%。

内蒙古：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比例按 15% 执行，公积金贷款最低首付 20%。

天津：滨海新区挂牌出让中新天津生态城 1 宗住宅用地，面积 2.6 万平方米，起始价 2.6 亿元，容积率 1.0-1.6，按价高者得原则确定竞得人。

南京：南京市规划和自然资源局发布挂牌出让公告，推出江宁区秣陵街道一宗住宅用地，土地面积约 7.9 万平方米，起始价 14.7 亿元。

郑州：住房公积金管理中心与市住房保障和房地产管理局联合发布通知，支持缴存职工购买存量住房，符合条件的缴存职工可在备案后，提取买受人及其配偶、共有权人的住房公积金用于支付购房款。

南昌：公积金中心印发通知，新增自有住房物业费提取、优化商贷按月委托提取、将贷款计算倍数由 30 倍提至 40 倍，并支持绿色节能住宅贷款额度上浮。

合肥：自然资源和规划局发布合自然资规公告[2026]6（BC）号，包河区 BH202604 号地块将于 6 月 26 日拍卖出让，起始价 1.9 亿元。

连云港：灌南县自然资源和规划局发布经挂〔2026〕4 号公告，挂牌出让迎宾南路东侧 GN2026-8 地块，总面积 9.9 万平方米，起始价 5.7 亿元，竞买保证金 1.1 亿元。

嘉兴：海盐县挂牌今年首宗宅地，地块位于武原街道，出让面积 1.3 万㎡，起始价 1 亿元，起始楼面价 4606 元/㎡，预计 6 月 23 日出让。

眉山：彭山区规划和自然资源局发布公告，将于 6 月 23 日公开拍卖出让 4 宗普通商品住房用地，总出让面积约 17.3 万平方米，起拍总价约 6.0 亿元。

咸宁：自然资源出让服务中心发布公告，以挂牌方式出让 4 宗地块，总起始价约 3.6 亿元，含 2 宗住宅用地和 2 宗商业用地，挂牌时间为 6 月 22 日至 7 月 1 日。

三亚：天涯区吴春园片区城市更新安置房工程举行奠基仪式，项目为天涯区首个城市更新安置项目。

香港：1) 2026 年首 5 个月整体物业注册量 4.05 万宗，同比上升 37%，创 5 年同期新高；涉及金额约 3274 亿港元，同比上升 55.5%。2) 受 5 月新盘成交活跃带动，6 月约有 9 个全新盘推出，供应量 2724 伙，环比增长 21%。

上海：2026 年 5 月，上海二手房网签成交 2.8 万套，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。

苏州: 苏州吴江区挂牌出让 1 宗住宅用地, 容积率 1.0, 起拍总价 4.2 亿元, 起始楼面价 1.7 万元/m², 明确施教区为苏州湾实验小学等, 限时竞价起始时间为 7 月 1 日。

淄博: 淄博市公积金新政 6 月 3 日起实施, 购房首付款提取范围扩大至本人、配偶、双方父母及子女, 合计不超总价 30%; 多子女家庭、购高品质住宅或现房可核减 1 套住房套数; 二手房房龄加贷款年限上限延长至 50 年; 取消 300 m² 以上住房贷款限制。

香港: 5 月份超 3000 万港元一手住宅成交量录 164 宗, 较 4 月环比上升 57.7%, 创 19 个月新高; 超 3000 万港元二手住宅注册量录 102 宗, 环比上升约 20%, 创近 5 年新高。

北京: 北京市规自委发布 2026 年第五轮拟供商品住宅用地清单, 共 4 宗地, 土地面积约 16 公顷, 建筑规模约 23 万平方米, 全部位于轨道站点周边。

上海: 松江区发布 2026 年首批协议出让地块, 洞泾刘五公路站轨道交通场站综合开发项目 4 宗地块总出让面积 19.3 公顷, 商品住宅占比约 85%。

杭州: 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。

南京: 南京市规划和自然资源局发布挂牌出让公告, 推出江宁区麒麟片区 1 宗二类居住用地, 出让面积约 2.4 万平方米, 起始价 5.7 亿元, 将于 7 月 2 日限时竞价。

重庆: 规划和自然资源局发布公告, 以拍卖方式出让两江新区一宗普通商品住房用地, 起拍价 4.7 亿元, 起拍楼面价 8200 元/平米。

郑州: 高新区挂牌郑政高出〔2026〕11 号住宅用地, 起始价约 1.9 亿元, 挂牌时间为 2026 年 6 月 23 日至 7 月 7 日。

濮阳: 自然资源局发布公告, 以拍卖方式出让 1 幅国有土地使用权, 该宗地编号为乐地 2026-16 号, 位于县城区光明路东侧、仓颉路南侧, 总面积约 6.3 万平方米, 起始价 1.8 亿元, 竞买保证金 8970 万元。

淄博: 自然资源和规划局发布公告, 以挂牌方式出让 1 宗普通商品住房用地, 总面积 4.8 万平方米, 起始价 3.5 亿元。

香港: 地政总署公布, 上月共批出 4 个新盘的预售许可证, 涉及 1356 套, 创近六个月新高。

图表 47. 2026 年第 23 周大事件

类型	时间	内容		
地方	2026/6/1	北京：住建委赴远洋集团调研，就城市更新业务发展和重点项目推进举行专题工作对接会，围绕政策落地、项目瓶颈突破及合作机制完善等议题深入交流。		
		广州：1) 广州市人民政府印发十五五规划纲要，提出构建房地产发展新模式，完善保障与市场并重的住房供应体系，着力稳定房地产市场 2) 挂牌出让琶洲中二区 AH041208 地块与番禺洛浦 BA0206303 地块，起拍楼面价分别为 4.2 万元/平、1.2 万元/平，两宗地预计 6 月 29 日限时竞价。		
		深圳：4 月 29 日发布楼市优化新政，截至 5 月 27 日，新房住宅成交 3970 套，二手房住宅成交 5006 套，一二手房合计成交 8976 套，同比增长 33%。		
		杭州：1) 挂牌出让萧山、余杭、临平区 5 宗地块，出让面积 253 亩，起始总价 39.7 亿元，将于 6 月 30 日出让，起始楼面价 7500-20000 元/㎡。2) 挂牌未来城 26 号地块，出让面积 2.97 万平方米，容积率 1.0-1.03，起始价 2.09 亿元，预计 6 月 29 日出让。		
		江苏：无锡挂牌 6 宗涉宅地块，总面积 360 亩，总起价 35.6 亿元，涉及梁溪区等 4 区，容积率 1.1-1.6，将于 6 月 26 日出让。		
		武汉：1) 2 宗地块全部成交，总成交金额 8.9 亿元，总土地面积 2.2 万平方米，总建筑面积 6.75 万平方米。2) 挂牌 2 宗地块，分别位于长江新区，涵盖工业、教育科研及住宅用地，总土地面积约 18.9 万平方米，竞买保证金合计 1.2 亿元。		
		苏州：挂牌出让 2 宗住宅用地，分别位于吴中区木渎镇及相城区太平街道，起拍总价 11.9 亿元，最高起拍楼面价 1.15 万元/㎡，限时竞价起始时间为 7 月 1 日。		
		福州：宗地 2026-07 号因出让条件变化暂缓出让，地块位于白湖亭片区，面积 50.2 亩，起拍价 10.7 亿元。		
		南京：挂牌 4 幅住宅用地，总用地面积 17.5 万平方米，起拍总价 28.2 亿元，将于 6 月 27 日限时竞价。		
		三亚：海棠湾 HT06-08-02 地块挂牌出让，占地面积 139.2 亩，起始价 15.1 亿元，保证金 9.1 亿元，挂牌时间为 6 月 20 日至 30 日。		
		香港：根据土地注册处数字所得，2026 年五月截至 26 日为止，二手私宅买卖登记已达 3,599 宗，料整月将再次突破四千宗水平。		
		地方	2026/6/2	广州：据市场机构统计，5 月广州二手房网签 1 万套，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。
				深圳：1) 龙岗区新塘片区及新园路石化塑胶城城市更新单元规划修改(草案)正式公示，项目总规划容积调整为 67.2 万平方米。2) 深圳中原研究中心披露的数据，今年 5 月深圳一二手房成交 1 万套，环比上升 11.4%，同比上升 28.4%，为近 14 个月以来首次突破万套。
				成都：人民政府办公厅发布，持有指定区域有效期内居住证且连续缴纳城镇职工基本养老保险满 3 年的人员，可申请落户。
杭州：余杭区发布楼市新政，对 5 月 29 日至 6 月 30 日期间购买全区新建商品住宅的购房人给予每套 5 万元补助，购买非住宅新建商品房按契税 50% 给予补助。				
济南：自然资源和规划局发布，挂牌出让 5 宗地块(含 3 宗住宅、2 宗商业)，总起始价约 9.53 亿元，将于 6 月 29 日限时竞价。				
武汉：新建住房成交 9243 套、111.8 万平方米，成交套数环比增长 66.9%，成交面积环比增长 70.1%，同比分别增长 20.8% 和 26.6%。				
天津：住建委和市场监管委召开会议，部署开展房地产交易和中介市场秩序整治，计划用 2 个月时间，重点打击虚假宣传、违规收费等行为。				
佛山：千灯湖片区洲表华府首期 1264 套回迁房集中交付，该项目为南海桂城最大整村改造项目，改造及开发成本约 143 亿元。				
淮安：发布房地产市场健康发展四条举措，涵盖三类购房补贴及七项住房公积金政策调整，部分政策执行至年底。				
温州：瑞安市挂牌出让北部组团(鲍田片区) B6-3-7 地块，起始总价 2.2 亿元，起始楼面价 6361 元/平方米，严禁建设别墅及独栋住宅。				
漳州：自然资源局公告 4 幅商住用地将于 6 月 18 日拍卖，总建面约 45.4 万平方米，总起拍价 14.9 亿元，最高起拍楼面价 4603 元/平方米。				
中山：集中挂牌 6 宗城镇住宅用地，总面积超 227 亩，起拍总额超 20 亿元，均为第四代住宅试点项目，网上报名时间为 6 月 20 日至 30 日。				
香港：1) 5 月持牌地产代理人人数录 3.8 万人，连增 3 个月，创 15 个月新高；2) 发展局“按实补价”先导计划及短期租约延长安排，有助减轻企业资金压力，提升投资北部都会区信心。3) 5 月份现楼按揭登记宗数为 7934 宗，较 4 月份的 5786 宗增加 2148 宗(37.1%)，创 4 个月新高；该月楼花按揭登记宗数为 473 宗，较 4 月份的 396 宗增加 77 宗(19.4%)，创 7 个月新高。				
地方	2026/6/3			上海：闵行区马桥镇旗忠森林体育城 01 单元 13A-13 地块挂牌上新，占地面积约 5.7 万平方米，容积率 1.1，为上海老牌低密片区时隔五年的住宅用地供应。
		广州：南沙区发布“南十条”新政，涵盖以旧换新最高补贴 17 万元、探索购买商办物业可入学、推行现房销售等多项举措，旨在激活住房消费与优化市场结构。		
		深圳：2026 年 5 月，全市一二手房住宅合计网签 1 万套，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%。		
		内蒙古：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比例按 15% 执行，公积金贷款最低首付 20%。		
		天津：滨海新区挂牌出让中新天津生态城 1 宗住宅用地，面积 2.6 万平方米，起始价 2.6 亿元，容积率 1.0-1.6，按价高者得原则确定竞得人。		
		南京：南京市规划和自然资源局发布挂牌出让公告，推出江宁区秣陵街道一宗住宅用地，土地面积约 7.9 万平方米，起始价 14.7 亿元。		
郑州：住房公积金管理中心与市住房保障和房地产管理局联合发布通知，支持缴存职工购买存量住房，符合条件的缴存职工可在备案后，提取买受人及其配偶、共有权人的住房公积金用于支付购房款。				

资料来源：各地政府官网、地产观点网、中银证券

续 图表 47. 2026 年第 23 周大事件

类型	时间	内容		
	2026/6/3	南昌：公积金中心印发通知，新增自有住房物业费提取、优化商贷按月委托提取、将贷款计算倍数由 30 倍提至 40 倍，并支持绿色节能住宅贷款额度上浮。		
		合肥：自然资源和规划局发布合自然资规公告[2026]6（BC）号，包河区 BH202604 号地块将于 6 月 26 日拍卖出让，起始价 1.9 亿元。		
		连云港：灌南县自然资源和规划局发布经挂〔2026〕4 号公告，挂牌出让迎宾南路东侧 GN2026-8 地块，总面积 9.9 万平方米，起始价 5.7 亿元，竞买保证金 1.1 亿元。		
		嘉兴：海盐县挂牌今年首宗宅地，地块位于武原街道，出让面积 1.3 万㎡，起始价 1 亿元，起始楼面价 4606 元/㎡，预计 6 月 23 日出让。		
		眉山：彭山区规划和自然资源局发布公告，将于 6 月 23 日公开拍卖出让 4 宗普通商品住房用地，总出让面积约 17.3 万平方米，起拍总价约 6.0 亿元。		
		咸宁：自然资源出让服务中心发布公告，以挂牌方式出让 4 宗地块，总起始价约 3.6 亿元，含 2 宗住宅用地和 2 宗商业用地，挂牌时间为 6 月 22 日至 7 月 1 日。		
		三亚：天涯区吴春园片区城市更新安置房工程举行奠基仪式，项目为天涯区首个城市更新安置项目。		
		香港：1) 2026 年首 5 个月整体物业注册量 4.05 万宗，同比上升 37%，创 5 年同期新高；涉及金额约 3274 亿港元，同比上升 55.5%。2) 受 5 月新盘成交活跃带动，6 月约有 9 个全新盘推出，供应量 2724 伙，环比增长 21%。		
		2026/6/4	2026/6/4	上海：2026 年 5 月，上海二手房网签成交 2.8 万套，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。
				苏州：苏州吴江区挂牌出让 1 宗住宅用地，容积率 1.0，起拍总价 4.2 亿元，起始楼面价 1.7 万元/㎡，明确施教区为苏州湾实验小学等，限时竞价起始时间为 7 月 1 日。
淄博：淄博市公积金新政 6 月 3 日起实施，购房首付款提取范围扩大至本人、配偶、双方父母及子女，合计不超总价 30%；多子女家庭、购高品质住宅或现房可核减 1 套住房套数；二手房龄加贷款年限上限延长至 50 年；取消 300 ㎡以上住房贷款限制。				
2026/6/5	2026/6/5	香港：5 月份超 3000 万港元一手住宅成交量录 164 宗，较 4 月环比上升 57.7%，创 19 个月新高；超 3000 万港元二手住宅注册量录 102 宗，环比上升约 20%，创近 5 年新高。		
		北京：北京市规自委发布 2026 年第五轮拟供商品住宅用地清单，共 4 宗地，土地面积约 16 公顷，建筑规模约 23 万平方米，全部位于轨道站点周边。		
		上海：松江区发布 2026 年首批协议出让地块，洞泾刘五公路站轨道交通场站综合开发项目 4 宗地块总出让面积 19.3 公顷，商品住宅占比约 85%。		
		杭州：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。		
		南京：南京市规划和自然资源局发布挂牌出让公告，推出江宁区麒麟片区 1 宗二类居住用地，出让面积约 2.4 万平方米，起始价 5.7 亿元，将于 7 月 2 日限时竞价。		
		重庆：规划和自然资源局发布公告，以拍卖方式出让两江新区一宗普通商品住房用地，起拍价 4.7 亿元，起拍楼面价 8200 元/平米。		
		郑州：高新区挂牌郑政高出〔2026〕11 号住宅用地，起始价约 1.9 亿元，挂牌时间为 2026 年 6 月 23 日至 7 月 7 日。		
		濮阳：自然资源局发布公告，以拍卖方式出让 1 幅国有土地使用权，该宗地编号为乐地 2026-16 号，位于县城区光明路东侧、仓颉路南侧，总面积约 6.3 万平方米，起始价 1.8 亿元，竞买保证金 8970 万元。		
		淄博：自然资源和规划局发布公告，以挂牌方式出让 1 宗普通商品住房用地，总面积 4.8 万平方米，起始价 3.5 亿元。		
		香港：地政总署公布，上月共批出 4 个新盘的预售许可证，涉及 1356 套，创近六个月新高。		

资料来源：各地政府官网、地产观点网、中银证券

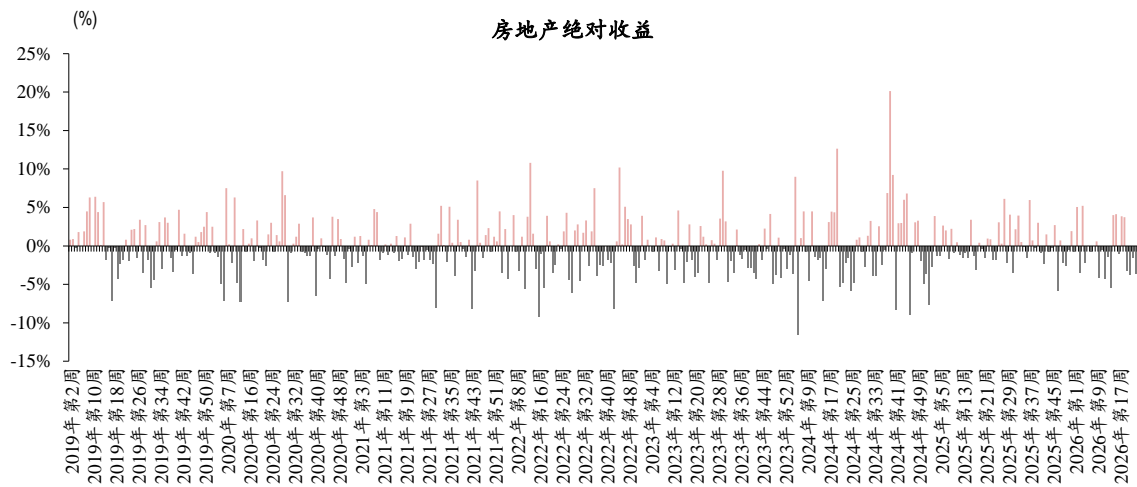
4 本周板块表现回顾

本周（5月30日-6月5日），在大盘表现方面，上证指数收于4028点，较上周下降40.83点，涨跌幅为-1.0%；创业板指收于3958点，较上周下降80.02点，涨跌幅为-2.0%；沪深300指数收于4817点，较上周下降75.20点，涨跌幅为-1.5%。

在行业板块表现方面，申万一级行业涨跌幅前三的行业依次为有煤炭、通信、机械设备，涨跌幅分别为6.4%、3.9%、2.3%；涨跌幅靠后的行业依次为电力设备、建筑材料、综合，涨跌幅分别为-5.1%、-5.0%、-4.6%。

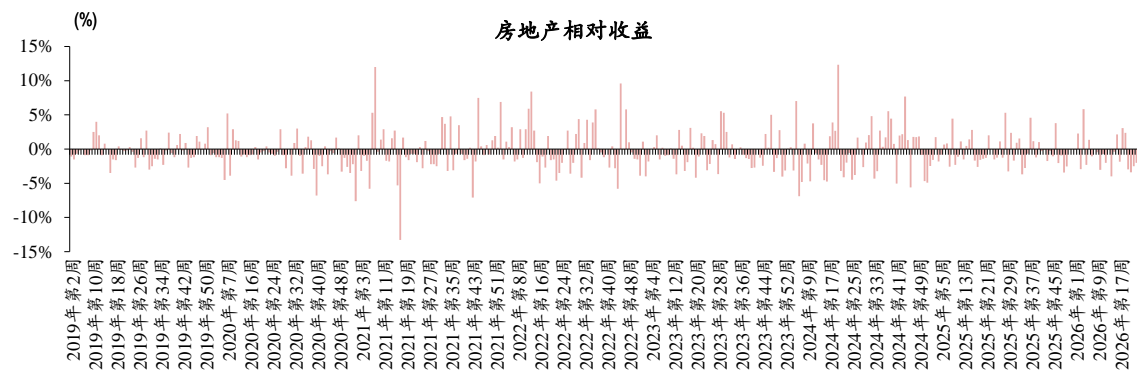
板块相对收益有所下降。房地产行业绝对收益为-3.5%，较上周下降2.0pct，房地产行业相对收益（相对沪深300）为-2.0%，较上周上升0.5pct。房地产板块PE为11.39X，较上周上升0.56X。

图表 48. 房地产行业绝对收益为-3.5%，较上周下降 2.0 个百分点



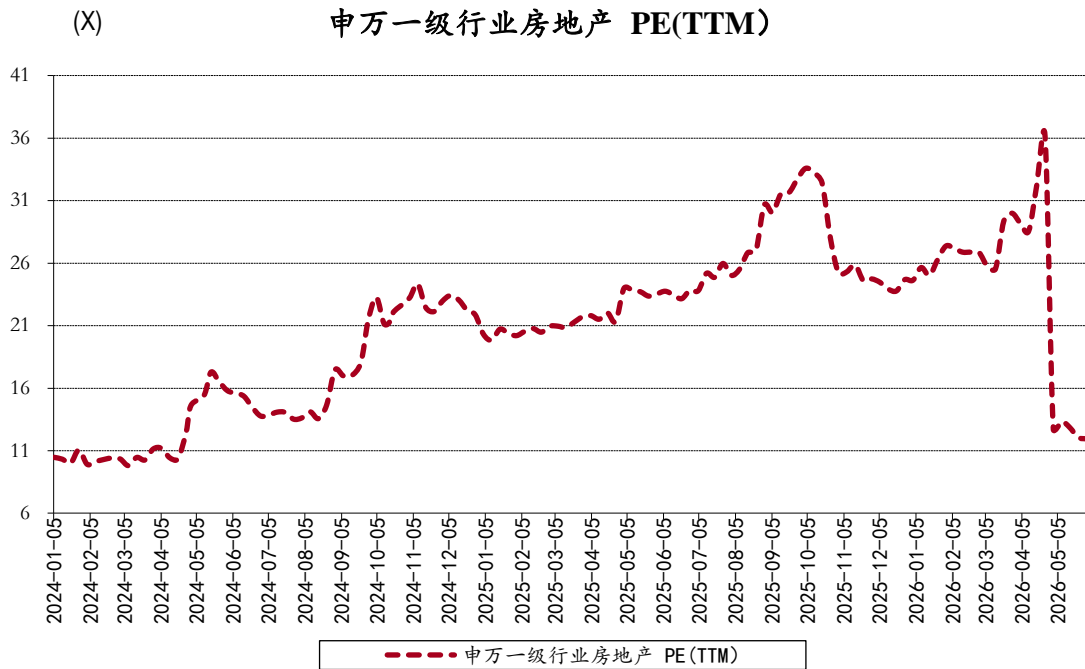
资料来源：同花顺、中银证券

图表 49. 房地产行业相对沪深 300 收益为-2.0%，较上周上升 0.5 个百分点



资料来源：同花顺、中银证券

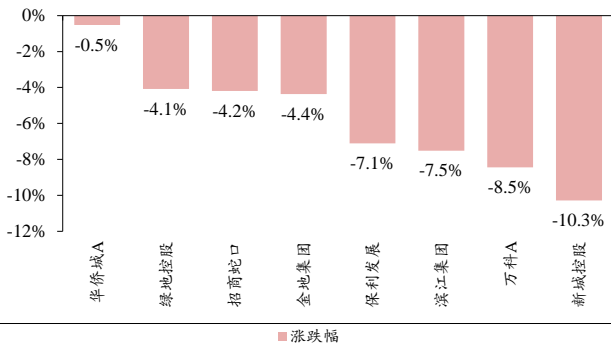
图表 50. 房地产板块 PE 为 11.39X, 较上周上升 0.56X



资料来源: 同花顺、中银证券

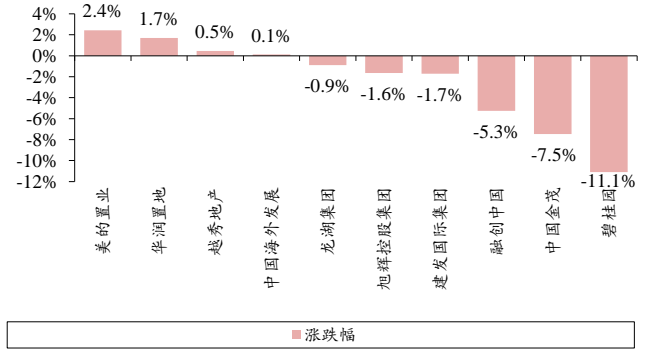
在我们重点跟踪房地产行业股票中, 本周 A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为华侨城 A、绿地控股、招商蛇口, 涨跌幅分别为-0.5%、-4.1%、-4.2%, 涨跌幅靠后的三家公司依次为新城控股、万科 A、滨江集团, 涨跌幅分别为-10.3%、-8.5%、-7.5%。港股涨跌幅靠前的三家公司依次为美的置业、华润置地、越秀地产, 涨跌幅分别为 2.4%、1.7%、0.5%, 涨跌幅靠后的三家公司依次为碧桂园、中国金茂、融创中国, 涨跌幅分别为-11.1%、-7.5%、-5.3%。

图表 51. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为华侨城 A、绿地控股、招商蛇口



资料来源: 同花顺、中银证券

图表 52. 港股涨跌幅靠前的三家公司依次为美的置业、华润置地、越秀地产



资料来源: 同花顺、中银证券

5 本周重点公司公告

高管变动公告:

建发股份: 董事邹少荣先生辞任。

绿地控股: 公司副总裁吴晓晖离职。

金地商置: 委员会主席黄俊灿退任。

鑫苑服务: 公司董事会宣布, 王彦涛先生已被免除本集团物管事业部总裁之职务。

城投控股: 董事张列列先生和副总裁吴春先生离职。

浦东金桥: 公司董事张萍同志离任。

招商蛇口: 董事余志良先生辞任。

上海临港: 独立董事张湧离任。

招商积余: 董事会同意聘任王晓波先生为公司副总经理。

弘阳地产: 陈彬先生已辞任本公司的执行董事、执行总裁及董事会薪酬委员会的成员。

中交地产: 董事长王尧先生离任。

武商集团: 董事会同意聘任黄飞虎担任公司证券事务代表职务。

股权变动公告:

福星股份: 公司控股股东福星集团控股有限公司减持公司 95,41.8 千万股股份, 占公司总股本的 6%, 减持完成后, 福星集团累计持有 23.3 亿股, 占公司总股本的 14%。

广宇集团: 公司拟使用自有资金及自筹资金以集中竞价方式回购 A 股股份, 回购资金总额不低于 1,500 万元且不超过 3,000 万元, 回购价格不超过 4.8 元/股。

盈新发展: 公司全资子公司拟以 1 亿元转让西宁置业 100% 股权, 由受让方承接长沙铜官窑 1 亿元债务方式支付对价, 预计增加净利润 4.7 亿元。

新城控股: 公司股东常州德润将其持有的 3,000 万股股份办理质押展期, 占公司总股本的 1.3%。

合肥城建: 公司持股 5% 以上股东工投控股拟减持公司 8,03 万股股份, 占公司总股本的 1%, 减持完成后, 工投控股累计持有 1.7 亿股, 占公司总股本的 21.43%。

经营数据公告:

中国海外宏洋集团: 5 月公司合约销售金额 38.1 亿元, 同比增长 26.6%, 合约销售面积 32.4 万平方米, 同比增长 25%。1-5 月累计合约销售金额 152.4 亿元, 同比增长 21.3%, 累计合约销售面积 130 万平方米, 同比增长 20.3%。

合景泰富集团: 5 月公司销售金额 4.4 亿元, 同比下降 40.2%, 预售建筑面积 1.8 万平方米, 同比下降 43.1%

金地商置: 5 月公司合约销售金额 6.7 亿元, 合约销售面积 5.2 万平方米。1-5 月累计合约销售金额 30.9 亿元, 累计合约销售面积 25.0 万平方米。

弘阳地产: 5 月公司合约销售金额 1.9 亿元, 销售面积 1.5 万平方米。1-5 月累计合约销售金额 7.7 亿元, 累计销售面积 6.5 万平方米。

中国海外发展: 2026 年 5 月公司合约物业销售金额 272.9 亿元, 同比增长 14.4%; 合约销售面积 90.6 万平, 同比增长 10.5%。1-5 月累计合约物业销售金额 1,030 亿元, 同比增长 13.9%; 累计合约销售面积 352.5 万平, 同比下降 6.0%。

雅居乐集团: 5 月公司预售金额 6.5 亿元, 预售面积 5.8 万平方米, 均价 1.1 万元/平方米。1-5 月累计预售金额 29.8 亿元, 累计预售面积 28.1 万平方米, 累计均价 1 万元/平方米。

碧桂园: 2026 年 5 月公司权益合同销售金额 26.3 亿元, 权益合同销售面积 33 万平方米。

绿城中国：5月公司自投项目销售金额134亿元，销售面积32万平方米。1-5月累计合累计取得总合同销售面积约326万平方米，总合同销售金额约人民币737亿元。

其他重要公告：

越秀地产：其间接全资附属公司愉欣国际有限公司拟发行人民币16.0亿元于2029年到期的3.40厘有担保绿色票据，由越秀地产无条件及不可撤销地提供担保。

保利物业：宣派末期股息每股人民币1.4元。

大悦城：公司及控股子公司连续12个月内累计诉讼及仲裁事项合计金额12千万元，占最近一期经审计归母净资产的11.8%，已结案金额约1.1千万元。

香江控股：连续两个交易日收盘价格涨幅偏离值累计超过20.0%，根据《上海证券交易所交易规则》等有关规定，属于股票交易异常波动的情形。

上实发展：公司涉及的重大诉讼案件二审已立案，原告君证合伙企业不服一审判决提起上诉，涉案金额约4.3千万元。一审法院已驳回原告全部诉讼请求，现阶段不会对公司损益产生负面影响；但二审结果尚未确定，对公司本期或期后利润的影响存在不确定性。

光明地产：公司及合并报表范围内子公司连续12个月内尚未披露的累计诉讼及仲裁案件共214起，合计金额8.8千万元，其中101起已结案（1.8千万元），113起在审理阶段（7千万元）。单笔涉案金额1,000万元及以上的案件共17起，合计约6.7千万元。

天健集团：公司股票连续2个交易日收盘价格涨幅偏离值累计超过20.0%，属于股票交易异常波动的情形。

阳光股份：公司股票交易价格连续三个交易日内日收盘价格涨幅偏离值累计达到22.9%，属于股票交易异常波动的情况；2026年一季度及2025年度公司归属于上市公司股东的净利润均为亏损。

华发股份：公司控股子公司作为原告，与吉林天茂就项目公司资金占用纠纷达成和解，涉案金额6.3亿元。

深振业A：公司拟转让5项深圳地区自有物业，总面积9,435.9平方米，挂牌底价总计1.5亿元。

万通发展：公司连续两个交易日内日收盘价格涨幅偏离值累计达到20%，根据《上海证券交易所交易规则》的有关规定，属于股票交易异常波动的情形。

天地源：1) 中诚信国际评定公司主体信用等级为AA，评级展望为稳定。2) 公司拟发行2026年度第一期中期票据，注册金额为人民币15亿元，本期发行金额上限为人民币15亿元，期限为3年。

弘阳服务：公司已申请股份自2026年5月29日上午9时起暂停买卖。

中国海外发展：公司在珠海、苏州等地拿地2宗，权益建筑面积11.1万平，权益地价24.9亿元，权益楼面价2.3万元/平。1-5月累计新增土地权益建筑面积74.5万平，累计权益地价76.6亿元。

图表 53. 2026 年第 23 周 (5 月 30 日-6 月 5 日) 重点公司公告汇总

公告类型	公司名称	公告内容
高管变动公告	建发股份	董事邹少荣先生辞任。
	绿地控股	公司副总裁吴晓晖离职。
	金地商置	委员会主席黄俊灿退任。
	鑫苑服务	公司董事会宣布, 王彦涛先生已被免除本集团物管事业部总裁之职务。
	城投控股	董事张列列先生和副总裁吴春先生离职。
	浦东金桥	公司董事张萍同志离任。
	招商蛇口	董事余志良先生辞任。
	上海临港	独立董事张湧离任。
	招商积余	董事会同意聘任王晓波先生为公司副总经理。
	弘阳地产	陈彬先生已辞任本公司的执行董事、执行总裁及董事会薪酬委员会的成员。
	中交地产	董事长王尧先生离任。
武商集团	董事会同意聘任黄飞虎担任公司证券事务代表职务。	
股权变动公告	福星股份	公司控股股东福星集团控股有限公司减持公司 95,418 千万股股份, 占公司总股本的 6%, 减持完成后, 福星集团累计持有 23.3 亿股, 占公司总股本的 14%。
	广宇集团	公司拟使用自有资金及自筹资金以集中竞价方式回购 A 股股份, 回购资金总额不低于 1,500 万元且不超过 3,000 万元, 回购价格不超过 4.8 元/股。
	盈新发展	公司全资子公司拟以 1 亿元转让西宁置业 100% 股权, 由受让方承接长沙铜官窑 1 亿元债务方式支付对价, 预计增加净利润 4.7 亿元。
	新城控股	公司股东常州德润将其持有的 3,000 万股股份办理质押展期, 占公司总股本的 1.3%。
	合肥城建	公司持股 5% 以上股东工投控股拟减持公司 8,03 万股股份, 占公司总股本的 1%, 减持完成后, 工投控股累计持有 1.7 亿股, 占公司总股本的 21.43%。
经营数据公告	中国海外宏洋集团	5 月公司合约销售金额 38.1 亿元, 同比增长 26.6%, 合约销售面积 32.4 万平方米, 同比增长 25%。1-5 月累计合约销售金额 152.4 亿元, 同比增长 21.3%, 累计合约销售面积 130 万平方米, 同比增长 20.3%。
	合景泰富集团	5 月公司销售金额 4.4 亿元, 同比下降 40.2%, 预售建筑面积 1.8 万平方米, 同比下降 43.1%
	金地商置	5 月公司合约销售金额 6.7 亿元, 合约销售面积 5.2 万平方米。1-5 月累计合约销售金额 30.9 亿元, 累计合约销售面积 25.0 万平方米。
	弘阳地产	5 月公司合约销售金额 1.9 亿元, 销售面积 1.5 万平方米。1-5 月累计合约销售金额 7.7 亿元, 累计销售面积 6.5 万平方米。
	中国海外发展	2026 年 5 月公司合约物业销售金额 272.9 亿元, 同比增长 14.4%; 合约销售面积 90.6 万平, 同比增长 10.5%。1-5 月累计合约物业销售金额 1,030 亿元, 同比增长 13.9%; 累计合约销售面积 352.5 万平, 同比下降 6.0%。
	雅居乐集团	5 月公司预售金额 6.5 亿元, 预售面积 5.8 万平方米, 均价 1.1 万元/平方米。1-5 月累计预售金额 29.8 亿元, 累计预售面积 28.1 万平方米, 累计均价 1 万元/平方米。
	碧桂园	2026 年 5 月公司权益合同销售金额 26.3 亿元, 权益合同销售面积 33 万平方米。
	绿城中国	5 月公司自投项目销售金额 134 亿元, 销售面积 32 万平方米。1-5 月累计合同销售取得总合同销售面积约 326 万平方米, 总合同销售金额约人民币 737 亿元。
其他重要公告	越秀地产	其间接全资附属公司愉欣国际有限公司拟发行人民币 16.0 亿元于 2029 年到期的 3.40 厘有担保绿色票据, 由越秀地产无条件及不可撤销地提供担保。
	保利物业	宣派末期股息每股人民币 1.4 元。
	大悦城	公司及控股子公司连续 12 个月内累计诉讼及仲裁事项合计金额 12 千万元, 占最近一期经审计归母净资产的 11.8%, 已结案金额约 1.1 千万元。
	香江控股	连续两个交易日收盘价格涨幅偏离值累计超过 20.0%, 根据《上海证券交易所交易规则》等有关规定, 属于股票交易异常波动的情形。
	上实发展	公司涉及的重大诉讼案件二审已立案, 原告君证合伙企业不服一审判决提起上诉, 涉案金额约 4.3 千万元。一审法院已驳回原告全部诉讼请求, 现阶段不会对公司损益产生负面影响; 但二审结果尚未确定, 对公司本期或期后利润的影响存在不确定性。
	光明地产	公司及合并报表范围内子公司连续 12 个月内尚未披露的累计诉讼及仲裁案件共 214 起, 合计金额 8.8 千万元, 其中 101 起已结案 (1.8 千万元), 113 起在审理阶段 (7 千万元)。单笔涉案金额 1,000 万元及以上的案件共 17 起, 合计约 6.7 千万元。
	天健集团	公司股票连续 2 个交易日收盘价格涨幅偏离值累计超过 20.0%, 属于股票交易异常波动的情形。
	阳光股份	公司股票交易价格连续三个交易日内日收盘价格涨幅偏离值累计达到 22.9%, 属于股票交易异常波动的情况; 2026 年一季度及 2025 年度公司归属于上市公司股东的净利润均为亏损。
	华发股份	公司控股子公司作为原告, 与吉林天茂就项目公司资金占用纠纷达成和解, 涉案金额 6.3 亿元。
	深振业 A	公司拟转让 5 项深圳地区自有物业, 总面积 9,435.9 平方米, 挂牌底价总计 1.5 亿元。
	万通发展	公司连续两个交易日内日收盘价格涨幅偏离值累计达到 20%, 根据《上海证券交易所交易规则》的有关规定, 属于股票交易异常波动的情形。
天地源	1) 中诚信国际评定公司主体信用等级为 AA, 评级展望为稳定。2) 公司拟发行 2026 年度第一期中期票据, 注册金额为人民币 15 亿元, 本期发行金额上限为人民币 15 亿元, 期限为 3 年。	
弘阳服务	公司已申请股份自 2026 年 5 月 29 日上午 9 时起暂停买卖。	
中国海外发展	公司在珠海、苏州等地拿地 2 宗, 权益建筑面积 11.1 万平, 权益地价 24.9 亿元, 权益楼面价 2.3 万元/平。1-5 月累计新增土地权益建筑面积 74.5 万平, 累计权益地价 76.6 亿元。	

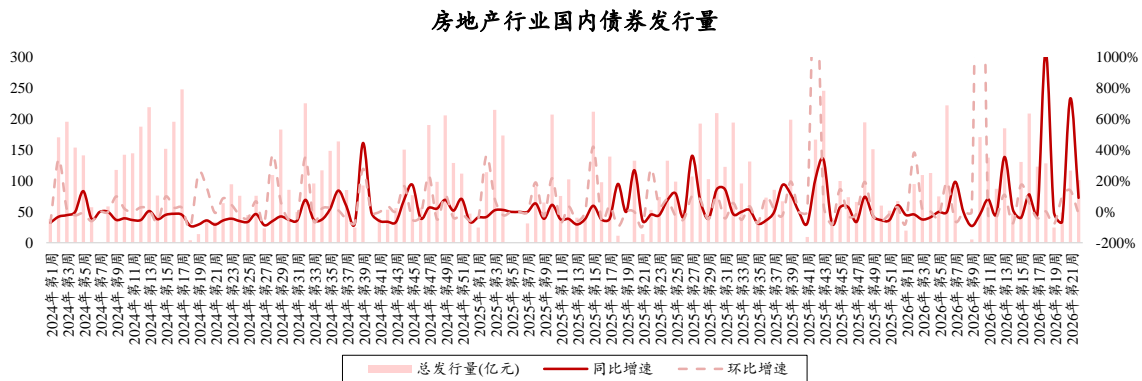
资料来源: 公司公告、中银证券

6 本周房企债券发行情况

本周房企国内债券总发行量同环比均上升，总偿还量环比下降、同比上升。2026年第23周（6月1日-6月7日）房地产行业国内债券总发行量为233.4亿元，环比上涨130.1%，同比上涨215.2%（前值：91.0%）。总偿还量为106.2亿元，环比下降16.9%，同比上涨26.7%（前值：1.2%）；净融资额为127.1亿元。

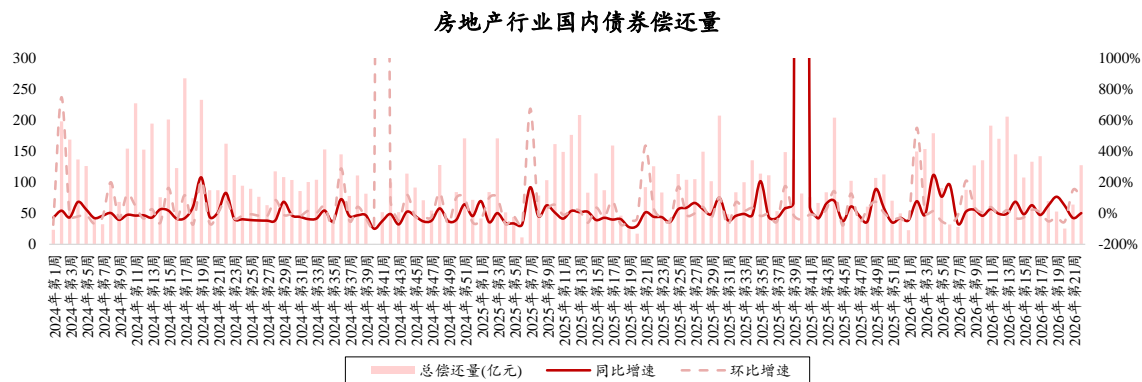
具体来看，本周债券发行量最大的房企为砂之船(西安)购物广场、世博发展、首创城发，发行量分别为55.3、40.9、18.0亿元。本周债券偿还量最大的房企为保利发展、天恒置业、电子城，偿还量分别为25.3、20.0、17.0亿元。

图表 54. 2026年第23周房地产行业国内债券总发行量为233.4亿元，环比上涨130.1%，同比上涨215.2%



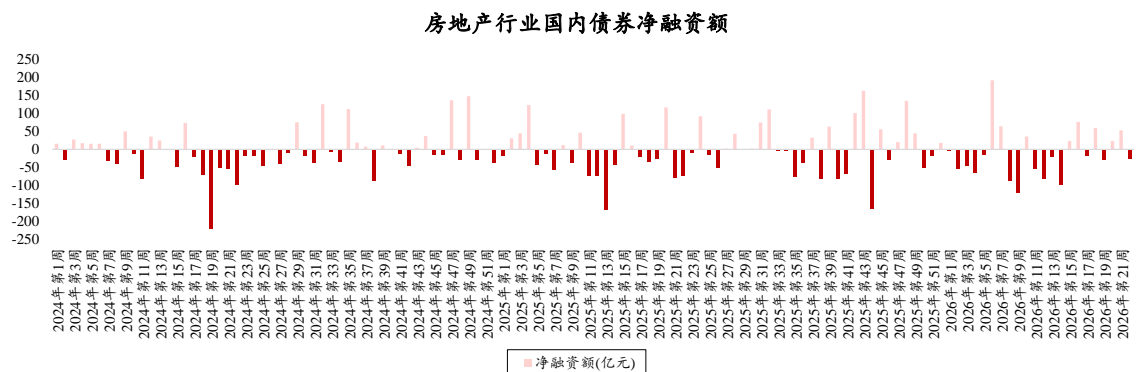
资料来源：同花顺、中银证券

图表 55. 2026年第23周国内债券总偿还量为106.2亿元，环比下降16.9%，同比上涨26.7%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 56. 2026年第23周房地产行业国内债券净融资额为127.1亿元



资料来源：同花顺、中银证券

图表 57. 本周债券发行量最大的房企为砂之船(西安)购物广场、世博发展、首创城发，发行量分别为 55.3、40.9、18.0 亿元

发行日期	债券简称	发行人	发行人企业性质	发行总额(亿)	到期日期	债券类型
2026-06-01	R 砂之船 1	砂之船(西安)购物广场	外商投资	55.31	2055-12-30	资产支持证券
2026-06-03	R 地商 01	世博发展	地方国有企业	40.92	2067-06-02	资产支持证券
2026-06-01	26 首创城发 MTN002	首创城发	地方国有企业	18.04	2031-06-02	中期票据
2026-06-03	26 海恒 02	海恒控股	地方国有企业	15.00	2029-06-04	公司债
2026-06-04	26 首开 MTN007	首开股份	地方国有企业	14.00	2032-06-05	中期票据
2026-06-04	26 建发地产 MTN003	建发房产	地方国有企业	13.00	2031-06-05	中期票据
2026-06-04	26 中交房产 MTN003B	中交房地产	中央企业	10.00	2029-06-05	中期票据
2026-06-04	26 京城投 MTN001	城建发展	地方国有企业	10.00	2029-06-05	中期票据
2026-06-04	26 中新 01	中新集团	地方国有企业	10.00	2029-06-08	公司债
2026-06-04	26 鄞工产城 01	宁波产城投资管理	地方国有企业	10.00	2031-06-08	公司债
2026-06-04	G 湖农 01	湖州市农业开发	地方国有企业	6.88	2058-05-22	资产支持证券
2026-06-02	26 汉光谷 SCP001	光谷联合	中央企业	5.00	2027-03-01	短期融资券
2026-06-04	26 中交房产 MTN003A	中交房地产	中央企业	5.00	2028-06-05	中期票据
2026-06-02	26 苏州高新 SCP014	苏高新集团	地方国有企业	4.00	2026-12-11	短期融资券
2026-06-02	26 郑安 01	郑州城发安居科技	地方国有企业	4.00	2031-06-04	公司债
2026-06-03	26 科产 01	无锡高新区科创产业发展集团	地方国有企业	4.00	2031-06-05	公司债
2026-06-03	26 景德枫荻 PPN001	枫荻产发	地方国有企业	3.00	2029-06-04	非公开定向债务融资工具(PPN)
2026-06-01	26 福资 K1	深圳市福田资本运营集团	地方国有企业	3.00	2031-06-03	公司债
2026-06-03	26 荔发 01	广州市荔湾发展	地方国有企业	2.20	2029-06-05	公司债

资料来源：同花顺、中银证券

图表 58. 本周债券偿还量最大的房企为保利发展、天恒置业、电子城，偿还量分别为 25.3、20.0、17.0 亿元

偿还日期	债券简称	发行人	发行人企业性质	偿还类型	偿还量(亿)	发行利率(%)	债券类型
2026-06-01	21 保利 05	保利发展	中央企业	到期	20.00	2.95	公司债
2026-06-01	21 天恒 01	天恒置业	地方国有企业	到期	19.96	2.99	公司债
2026-06-05	23 北电 02	电子城	地方国有企业	到期	17.00	3.3	公司债
2026-06-02	23 首开 MTN006	首开股份	地方国有企业	回售	14.00	3.7	中期票据
2026-06-07	21 蛇口 03	招商蛇口	中央企业	到期	10.00	3.66	公司债
2026-06-01	嘉科优 A	嘉兴科技城建设投资	地方国有企业	提前偿还	6.54	3.72	资产支持证券
2026-06-01	21 保利 06	保利发展	中央企业	回售	5.30	2.1	公司债
2026-06-05	25 苏州高新 SCP028	苏高新集团	地方国有企业	到期	4.00	1.75	短期融资券
2026-06-06	23 吕四 01	吕四港	地方国有企业	回售	4.00	1.4	公司债
2026-06-01	嘉科优 B	嘉兴科技城建设投资	地方国有企业	提前偿还	2.35	3.8	资产支持证券
2026-06-03	19 万年国投债	江西万年	地方国有企业	到期	2.00	7.2	企业债
2026-06-01	23 枣阳城投债	枣阳城投	地方国有企业	提前偿还	1.00	3	企业债
2026-06-05	22 金茂 A2	上海金茂	中央企业	提前偿还	0.05	3.95	资产支持证券
2026-06-01	嘉科次	嘉兴科技城建设投资	地方国有企业	提前偿还	0.01	--	资产支持证券

资料来源：同花顺、中银证券

7 投资建议

从近期高频数据来看，尽管因低基数原因同比数据仍然较好，但一二手房成交环比增速均走弱，从3月的集中需求释放至今，动能已经逐渐开始减弱。即使在核心城市中，楼市热度也出现了非常明显的分化。深圳、上海的最新批次土拍也有地块拍出了超高溢价率的地块，但细究其背后，有些地块是降低了起拍价，造成了高溢价率的现象；有些地块是较为稀缺，造成了各家房企争抢的状况。而多数普通地块仍然是底价或低溢价成交。并且最终所有地块还是要转化成后续的市场成交、房企的利润才有效。普通地块、普通房源的修复，也就是市场真正的修复目前还在筑底过程中。

从投资角度来说，我们认为，2026年地产板块存在投资机会，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两大政策方向、以及公积金制度的改革有望进一步明晰；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。

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。

图表 59. 报告中提及上市公司估值表

公司代码	公司简称	评级	股价 (元)	市值 (亿元)	每股收益(元/股)		市盈率(x)		最新每股净资产 (元/股)
					2025A	2026E	2025A	2026E	
0119.HK	保利置业集团	买入	1.77	77.57	0.06	0.07	29.96	27.17	8.82
1109.HK	华润置地	未有评级	31.25	2,561.43	3.56	3.57	8.77	8.76	40.60
0817.HK	中国金茂	未有评级	1.40	217.55	0.04	0.09	31.99	15.26	3.94
1908.HK	建发国际集团	买入	13.49	347.45	1.63	1.84	8.28	7.33	18.79
002244.SZ	滨江集团	买入	9.60	298.70	0.68	0.85	14.11	11.29	9.47
3900.HK	绿城中国	买入	7.53	219.68	0.03	0.05	269.22	150.51	13.85
601155.SH	新城控股	未有评级	11.77	265.49	0.30	0.40	39.04	29.12	27.31
000560.SZ	我爱我家	未有评级	2.56	60.30	-0.04	0.04	-62.40	60.82	3.94
1209.HK	华润万象生活	未有评级	36.82	965.95	1.74	1.94	21.17	19.02	6.77
1972.HK	太古地产	未有评级	18.74	1,240.16	-0.24	0.90	-78.43	20.71	42.00

资料来源：同花顺、中银证券

注：股价截止日6月5日。未有评级公司盈利预测来自同花顺一致预期。

8 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。

9 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中指院。

图表 60. 城市数据选取清单

新房成交情况选取城市
<p>【新房】合计 47 个城市</p> <p>一线城市 (4 个): 北京、上海、深圳、广州</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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。</p>
二手房成交情况选取城市
<p>【二手房】合计 23 个城市</p> <p>一线城市 (3 个): 北京、上海、深圳</p> <p>二线城市 (8 个): 杭州、南京、青岛、苏州、厦门、南宁、成都、大连</p> <p>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</p> <p>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。</p>
新房库存及成交情况选取城市
<p>【库存】合计 13 个城市</p> <p>一线城市 (4 个): 深圳、上海、北京、广州</p> <p>二线城市 (5 个): 杭州、苏州、宁波、福州、厦门</p> <p>三四线城市 (4 个): 宝鸡、韶关、莆田、平凉</p> <p>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。</p>
土地市场选取城市
<p>【土地市场】百城数据, 合计 122 个城市。</p> <p>一线城市 (4 个): 北京, 上海, 广州, 深圳。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

资料来源：同花顺、中指院、中银证券

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。

本报告期内含保密信息，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转载或转发的，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。所有本报告期内使用的商标、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) 6860 4866
传真: (8621) 5888 3554

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) 3988 6333
致电香港免费电话:
中国网通 10 省市客户请拨打: 10800 8521065
中国电信 21 省市客户请拨打: 10800 1521065
新加坡客户请拨打: 800 852 3392
传真: (852) 2147 9513

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) 8326 2000
传真: (8610) 8326 2291

中银国际(英国)有限公司

2/F, 1 Lothbury
London EC2R 7DB
United Kingdom
电话: (4420) 3651 8888
传真: (4420) 3651 8877

中银国际(美国)有限公司

美国纽约市美国大道 1045 号
7 Bryant Park 15 楼
NY 10018
电话: (1) 212 259 0888
传真: (1) 212 259 0889

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) 6692 6829 / 6534 5587
传真: (65) 6534 3996 / 6532 3371