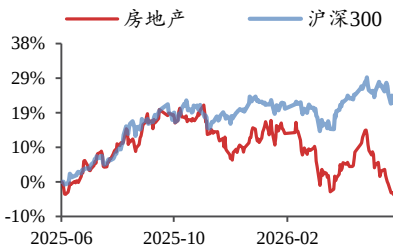


房地产

2026 年 06 月 14 日

投资评级：看好（维持）

行业走势图



数据来源：聚源

相关研究报告

《住建部就公积金条例修订稿征求意见，覆盖面和提取范围拟扩容——行业点评报告》-2026.6.8

《住建部就公积金条例修订稿征求意见，成交改善显著——行业周报》-2026.6.7

《城市更新“十五五”规划发布，资金来源有所突破——行业点评报告》-2026.6.2

中央推进防风险政策，二手房表现持续稳健

——行业周报

齐东（分析师）

qidong@kysec.cn

证书编号：S0790522010002

胡耀文（分析师）

huyaowen@kysec.cn

证书编号：S0790524070001

● 中央推进防风险政策，二手房表现持续稳健

本周房地产政策呈现中央防风险与地方促需求并进格局，中央持续推进防风险，住建部明确“十五五”城市更新支持政策；地方层面各地公积金政策频出支持购房需求。市场端新房成交仍承压，二手房表现持续稳健。伴随后续宽松政策持续、房企集中推盘，预计销售数据有望持续改善，二季度或为行业基本面与政策共振企稳的窗口期，预计房地产市场将迎来供需改善、价格企稳的良好局面，维持行业“看好”评级。**推荐标的：**（1）布局城市基本面较好、善于把握改善型客户需求的强信用房企：中国金茂、建发国际集团、华润置地、招商蛇口、保利发展、中国海外发展、滨江集团、越秀地产、绿城中国；（2）住宅与商业地产双轮驱动，同时受益于地产复苏和消费促进政策：华润置地、新城控股、龙湖集团；（3）“好房子，好服务”政策下服务品质突出的优质物管标的：华润万象生活、绿城服务、保利物业、招商积余、滨江服务、建发物业。

● 政策端：广州住房公积金贷款新规落地，公积金政策持续扩围

本周房地产政策呈现中央防风险与地方促需求并进格局。中央层面，金融监管总局强调稳妥推进中小金融机构风险化解，强化“保交房”白名单作用并加快构建与房地产新模式相适应的融资制度；住建部则明确城市更新“十五五”规划支持政策，健全城市体检与更新一体化推进机制。地方层面，广州、西安、滨州等地集中优化住房公积金政策，涵盖扩大贷款用途、提高提取便利度、支持“商转公”等举措，有效减轻居民还贷压力，释放合理住房需求。

● 市场端：新房单周成交下降，二手房稳健增长

销售端：2026 年第 24 周，全国 30 城新房单周成交面积（网签口径）172.2 万平方米，单周同比下降 9.6%；全国 30 城新房累计成交面积（网签口径）4300.2 万平方米，累计同比下降 7.9%。2026 年第 24 周，全国 15 城二手房单周成交面积（网签口径）177.2 万平方米，单周同比增长 2.3%；全国 15 城二手房累计成交面积（网签口径）4003.5 万平方米，累计同比增长 1.2%。

投资端：2026 年第 24 周，全国 100 大中城市成交土地规划建筑面积 1745 万平方米，单周同比上升 18%。2026 年前 24 周，全国 100 大中城市成交土地规划建筑面积 48269 万平方米，累计同比下降 11%。全国 100 大中城市土地成交楼面价为 1755 元/平米，同比下降 5%；土地成交总价 350 亿元，同比上升 12%；平均溢价率（4 周移动平均）为 10.6%。

价格端：2026 年第 24 周，冰山 100 指数为 9879，周环比-0.12%，周同比-10.9%。

● **风险提示：**市场信心恢复不及预期，政策影响不及预期。

目 录

1、中央防风险与地方促需求并进	3
2、销售端：新房单周成交下降，二手房稳健增长	4
2.1、全国 30 城新房成交面积单周同比下降 9.6%	4
2.2、15 城二手房成交面积单周同比增长 2.3%	5
3、投资端：100 大中城市土地成交面积同比增长	7
4、价格端：二手房冰山指数环比继续下降	9
5、投资建议：维持行业“看好”评级	10
6、风险提示	10

图表目录

图 1： 全国 30 城新房成交面积（万方，网签口径）单周同比下降 9.6%	4
图 2： 一线城市新房成交面积（万方，网签口径）单周同比持平	5
图 3： 全国 15 城二手房成交面积（万方，网签口径）单周同比增长 2.3%	5
图 4： 一线城市（北京及深圳）二手房成交面积（万方，网签口径）单周同比增长 0.3%	6
图 5： 全国 100 大中城市土地成交面积（万方）单周同比增长 18%	7
图 6： 100 大中城市成交楼面价（4 周移动平均）环比增长	8
图 7： 全国 100 大中城市土地成交溢价率（4 周移动平均）环比增长	8
图 8： 冰山 100 指数单周同比-10.9%	9
图 9： 冰山 100 指数单周环比-0.12%	9
表 1： 本周广州、西安等地优化住房公积金使用政策	3
表 2： 全国 30 城新房成交面积（万方，网签口径）累计同比下降 7.9%	4
表 3： 一线城市新房成交面积（万方，网签口径）累计同比下降 2.4%	4
表 4： 全国 15 城二手房成交面积（万方，网签口径）累计同比增长	5
表 5： 一线城市（北京及深圳）二手房成交面积（万方，网签口径）累计同比增长	6
表 6： 全国 100 大中城市土地成交面积（万方）累计同比下降 11%	7
表 7： 全国 100 大中城市土地成交溢价率为（4 周移动平均）10.6%	7

1、中央防风险与地方促需求并进

全国政策：

6月8日，国家金融监管总局党委召开扩大会议，研究部署近期重点工作。会议强调，要切实增强防范化解金融风险的责任感紧迫感。稳妥推进地方中小金融机构风险化解，坚决守住不“暴雷”底线。进一步发挥“保交房”白名单制度作用，加快制定与房地产发展新模式相适应的融资制度。

6月8日，住房城乡建设部副部长秦海翔在国务院政策例行吹风会上表示，城市更新是推动高质量发展的综合性、系统性战略行动。《城市更新“十五五”规划》明确了各项支持政策，同时也注重把握各项政策制度的系统性、可操作性。其中，在实施机制方面，关键是健全城市体检和城市更新一体化推进机制。

地方政策：

(1) 6月8日，广州住房公积金管理中心印发《广州住房公积金个人住房贷款实施办法》，有效期5年。新办法在现有购房贷款基础上，增加建造、翻建、大修自住住房贷款类型，并明确相关申请条件、贷款额度、贷款期限、办理程序及担保方式，有助于满足缴存人多元化住房需求，进一步发挥住房公积金在保障和改善居住条件中的作用。

(2) 6月9日，西安住房公积金再推新规，住房公积金管理中心发布关于优化偿还购买自住住房商业贷款提取频次的通知。偿还购买自住住房商业贷款本息的主借款人及其配偶可申请提取个人住房公积金账户内存储金额；提取方式可选择每一自然年度办理一次，或签约逐月提取，直至贷款结清为止。该政策有助于提升住房公积金使用便利度，减轻缴存职工偿还商业住房贷款压力。

(3) 滨州市发布关于进一步优化住房公积金业务的通知，优化职工租赁住房提取条件，取消商贷按月委托提取业务部分限制，并放宽本市“商转公”“商转组”等业务条件，进一步提升住房公积金使用便利度。

表1：本周广州、西安等地优化住房公积金使用政策

时间	政策内容
2026/6/8	国家金融监管总局党委召开扩大会议，研究部署近期重点工作。会议强调，要切实增强防范化解金融风险的责任感紧迫感。稳妥推进地方中小金融机构风险化解，坚决守住不“暴雷”底线。进一步发挥“保交房”白名单制度作用，加快制定与房地产发展新模式相适应的融资制度。
2026/6/8	住房城乡建设部副部长秦海翔在国务院政策例行吹风会上表示，城市更新是推动高质量发展的综合性、系统性战略行动。《城市更新“十五五”规划》明确了各项支持政策，同时也注重把握各项政策制度的系统性、可操作性。其中，在实施机制方面，关键是健全城市体检和城市更新一体化推进机制。
2026/6/8	广州住房公积金管理中心印发《广州住房公积金个人住房贷款实施办法》，自2026年6月9日起正式实施，有效期5年。新办法在现有购房贷款基础上，增加建造、翻建、大修自住住房贷款类型，并明确相关申请条件、贷款额度、贷款期限、办理程序及担保方式。
2026/6/9	西安住房公积金管理中心发布关于优化偿还购买自住住房商业贷款提取频次的通知。偿还商贷本息的主借款人及其配偶可申请提取个人公积金账户金额，提取方式可选择每一自然年度办理一次，或签约逐月提取，直至贷款结清。
2026/6/9	滨州市发布关于进一步优化住房公积金业务的通知，优化职工租赁住房提取条件，取消商贷按月委托提取业务部分限制，并放宽本市“商转公”“商转组”等业务条件，进一步提升住房公积金使用便利度。

资料来源：Wind、观点网、各地政府官网、开源证券研究所

2、销售端：新房单周成交下降，二手房稳健增长

2.1、全国 30 城新房成交面积单周同比下降 9.6%

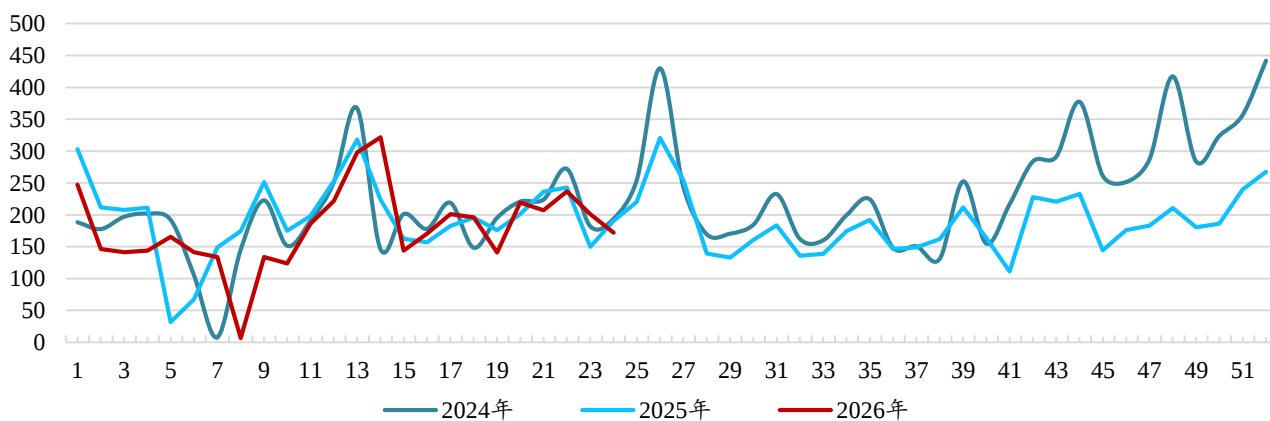
根据房管局数据，2026 年第 24 周，全国 30 城新房单周成交面积（网签口径）172.2 万平方米，单周同比下降 9.6%；全国 30 城新房累计成交面积（网签口径）4300.2 万平方米，累计同比下降 7.9%。

表2：全国 30 城新房成交面积（万方，网签口径）累计同比下降 7.9%

周数	周度开始日期	周度结束日期	全国 30 城市新房 单周（万平方米）	单周同比增速	全国 30 城市累计 （万平方米）	累计同比增速
2026W20	2026-05-10	2026-05-16	219.2	9.0%	3482.7	-9.6%
2026W21	2026-05-17	2026-05-23	207.3	-12.2%	3690.0	-9.7%
2026W22	2026-05-24	2026-05-30	236.8	-2.6%	3926.8	-9.3%
2026W23	2026-05-31	2026-06-06	201.2	34.4%	4127.9	-7.9%
2026W24	2026-06-07	2026-06-13	172.2	-9.6%	4300.2	-7.9%

数据来源：Wind、开源证券研究所

图1：全国 30 城新房成交面积（万方，网签口径）单周同比下降 9.6%



数据来源：Wind、开源证券研究所

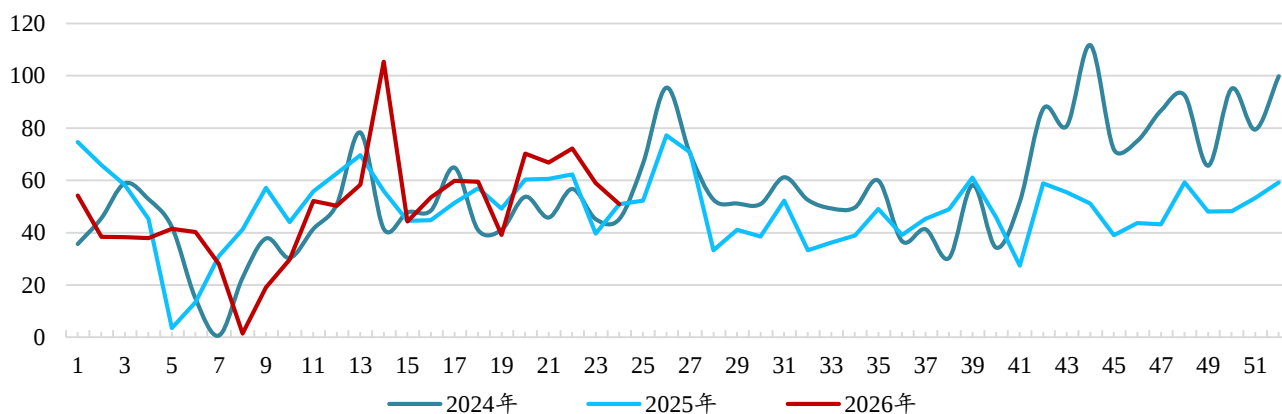
根据房管局数据，2026 年第 24 周，一线城市新房单周成交面积（网签口径）50.9 万平方米，单周同比持平；一线城市新房累计成交面积（网签口径）1170.7 万平方米，累计同比下降 2.4%。

表3：一线城市新房成交面积（万方，网签口径）累计同比下降 2.4%

周数	周度开始日期	周度结束日期	一线城市新房单 周（万平方米）	单周同比增速	一线城市累计（万 平方米）	累计同比增速
2026W20	2026-05-10	2026-05-16	70.3	16.6%	921.7	-6.5%
2026W21	2026-05-17	2026-05-23	66.8	10.3%	988.6	-5.5%
2026W22	2026-05-24	2026-05-30	72.2	16.0%	1060.8	-4.3%
2026W23	2026-05-31	2026-06-06	59.0	48.9%	1119.8	-2.5%
2026W24	2026-06-07	2026-06-13	50.9	0.0%	1170.7	-2.4%

数据来源：Wind、开源证券研究所

图2：一线城市新房成交面积（万方，网签口径）单周同比持平



数据来源：Wind、开源证券研究所

2.2、15 城二手房成交面积单周同比增长 2.3%

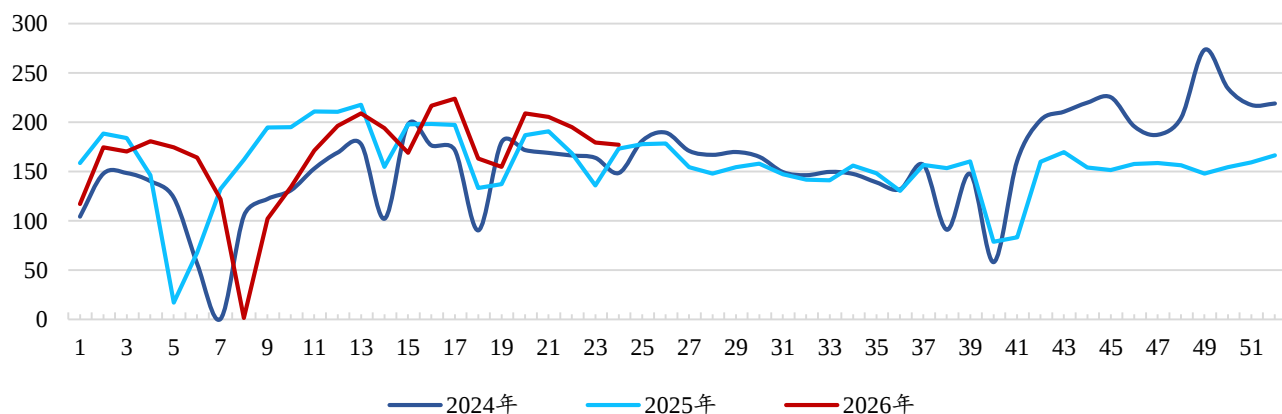
根据房管局数据，2026 年第 24 周，全国 15 城二手房单周成交面积（网签口径）177.2 万平米，单周同比增长 2.3%；全国 15 城二手房累计成交面积（网签口径）4003.5 万平米，累计同比增长 1.2%。

表4：全国 15 城二手房成交面积（万方，网签口径）累计同比增长 2.3%

周数	周度开始日期	周度结束日期	全国 15 城市 二手单周（万 平米）	单周同比增 速	全国 15 城市 累计（万平 米）	累计同比增速
2026W20	2026-05-10	2026-05-16	208.9	11.8%	3246.4	-1.3%
2026W21	2026-05-17	2026-05-23	205.4	7.7%	3451.8	-0.8%
2026W22	2026-05-24	2026-05-30	195.0	15.9%	3646.8	-0.1%
2026W23	2026-05-31	2026-06-06	179.5	32.2%	3826.3	1.1%
2026W24	2026-06-07	2026-06-13	177.2	2.3%	4003.5	1.2%

数据来源：Wind、开源证券研究所

图3：全国 15 城二手房成交面积（万方，网签口径）单周同比增长 2.3%



数据来源：Wind、开源证券研究所

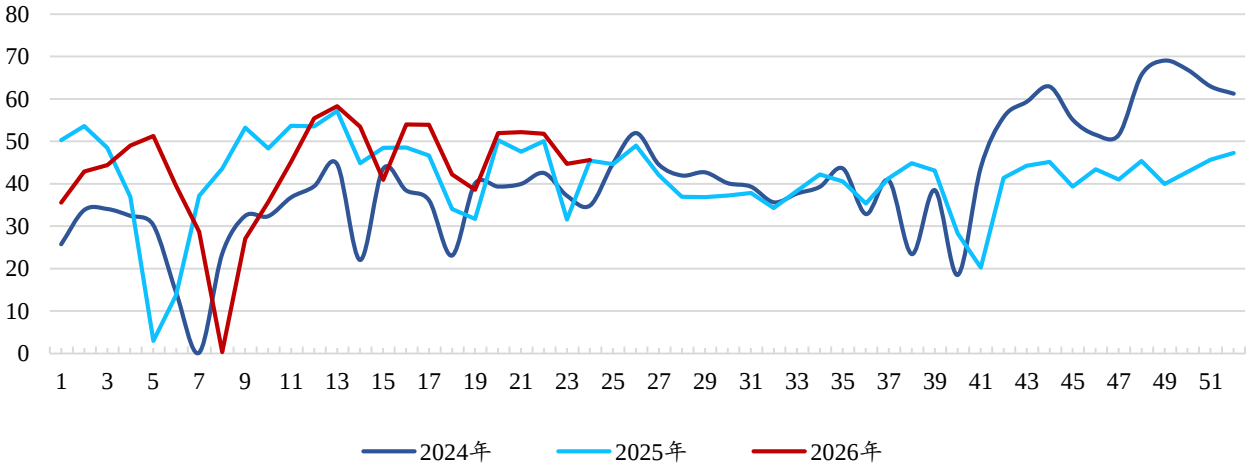
根据房管局数据，2026 年第 24 周，一线城市（北京及深圳）二手房单周成交面积（网签口径）45.6 万平方米，单周同比增长 0.3%；一线城市（北京及深圳）二手房累计成交面积（网签口径）1042.6 万平方米，累计同比增长 1.0%。

表5：一线城市（北京及深圳）二手房成交面积（万方，网签口径）累计同比增长 0.3%

周数	周度开始日期	周度结束日期	一线城市（北京及深圳）二手房单周（万平方米）	单周同比增速	一线城市（北京及深圳）累计（万平方米）	累计同比增速
2026W20	2026-05-10	2026-05-16	52.0	3.3%	848.3	-1.1%
2026W21	2026-05-17	2026-05-23	52.2	9.7%	900.5	-0.5%
2026W22	2026-05-24	2026-05-30	51.8	3.4%	952.3	-0.3%
2026W23	2026-05-31	2026-06-06	44.7	41.4%	997.0	1.0%
2026W24	2026-06-07	2026-06-13	45.6	0.3%	1042.6	1.0%

数据来源：Wind、开源证券研究所

图4：一线城市（北京及深圳）二手房成交面积（万方，网签口径）单周同比增长 0.3%



数据来源：Wind、开源证券研究所

2026 年第 24 周，全国 100 大中城市成交土地规划建筑面积 1744.6 万平方米，单周同比增长 18%。2026 年前 24 周，全国 100 大中城市成交土地规划建筑面积 48268.6 万平方米，累计同比下降 11%。

周数	周度开始日期	周度结束日期	100 大中城市成交地块规划建面（万方）	单周同比	累计成交地块规划建面（万方）	累计同比
2026W20	2026-05-09	2026-05-16	2118.3	6%	41327.4	-10%
2026W21	2026-05-16	2026-05-23	1340.4	-47%	42667.8	-12%
2026W22	2026-05-23	2026-05-30	1874.1	-2%	44541.9	-11%
2026W23	2026-05-30	2026-06-06	1982.1	-26%	46524.0	-12%
2026W24	2026-06-06	2026-06-13	1744.6	18%	48268.6	-11%

Figure 1: Number of people in the 15-64 age group in China (in millions)

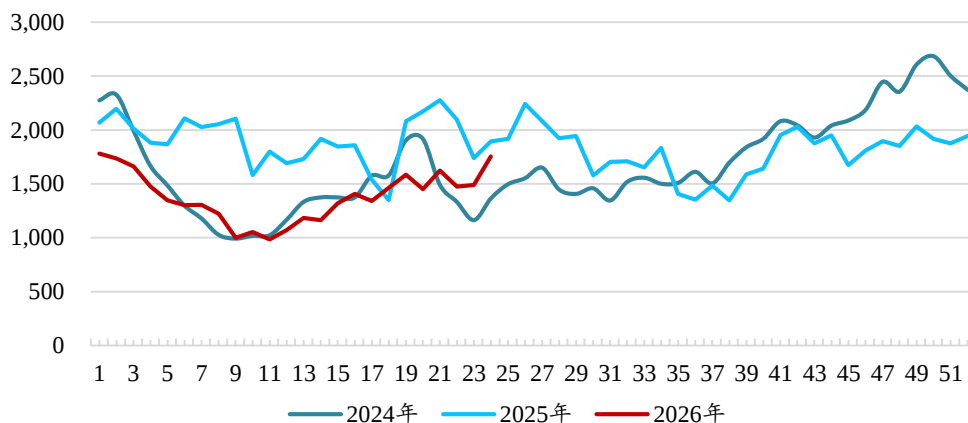
Number of people (in millions)	2024年	2025年	2026年
1	6500	8200	6500
3	2500	2500	2500
5	2000	2000	2000
7	2500	2500	2500
9	2000	2000	2000
11	2500	2500	2500
13	2000	2000	2000
15	1500	1500	1500
17	2000	2000	2000
19	2500	2500	2500
21	2000	2000	2000
23	2500	2500	2500
25	2000	2000	2000
27	4000	4000	4000
29	2000	2000	2000
31	2500	2500	2500
33	2000	2000	2000
35	3000	3000	3000
37	2500	2500	2500
39	4000	4000	4000
41	2000	2000	2000
43	3500	3500	3500
45	4500	4500	4500
47	2000	2000	2000
49	5500	5500	5500
51	9500	9500	9500

2026 年第 24 周，全国 100 大中城市土地成交楼面价为 1754.5 元/平米，同比下降 5%；土地成交总价 350.4 亿元，同比上升 12%；平均溢价率（4 周移动平均）为 10.6%。进入 2026 年二季度后，土拍规模逐渐增大。

周数	成交楼面价 (元/平米) (4 周移动平均)	单周同比	成交土地总价(亿元)	单周同比	平均溢价率 (4 周移动平均)
2026W20	1452.3	-36%	200.9	-33%	4.1%
2026W21	1622.5	12%	185.2	-41%	5.8%
2026W22	1473.8	5%	247.5	3%	5.7%
2026W23	1489.5	-23%	457.2	-42%	7.2%
2026W24	1754.5	-5%	350.4	12%	10.6%

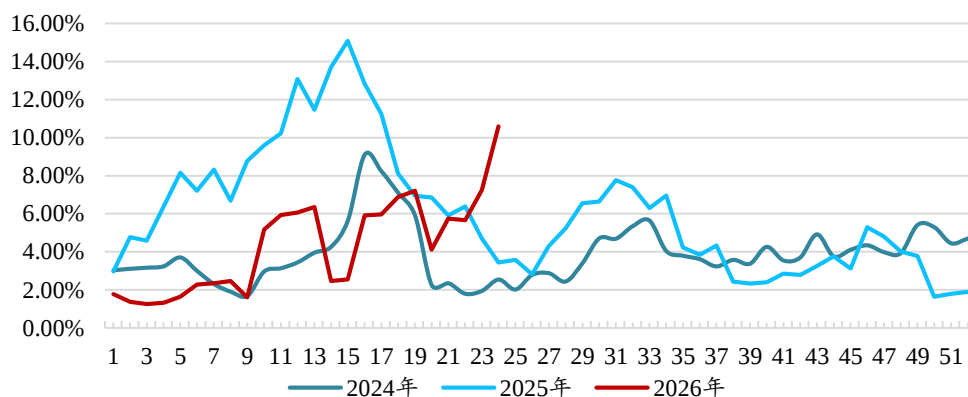
7 / 12

图6：100 大中城市成交楼面价（4 周移动平均）环比增长



数据来源：Wind、开源证券研究所

图7：全国 100 大中城市土地成交溢价率（4 周移动平均）环比增长



数据来源：Wind、开源证券研究所

6 月上旬，核心城市陆续有地块成交，我们跟踪到成都、北京、深圳、济南等城市均有土地成交：

（1）6 月 9 日，成都成功出让一宗成华区崔家店宅地，绿城击退 5 家房企，以楼面价 16800 元/平斩获地块，成交总价 7.37 亿元。

（2）6 月 11 日，北京成功出让一宗朱辛庄涉宅用地，未来科学城以总价 9.09 亿元竞得。

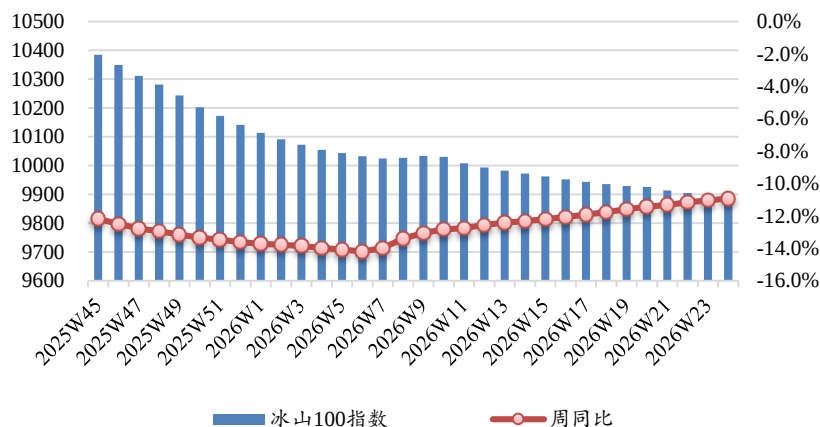
（3）6 月 12 日，深圳前海桂湾 T201-0233 宗地出让，9 家房企激战 300 轮，最终建发以总价 35.25 亿元斩获溢价率 114.29%，成交楼面价 95918 元/平刷新深圳涉宅用地成交楼面价 TOP2 位置。

（4）6 月 12 日，济南一宗历下区小体量涉宅用地成交，4 家竞买人竞价 39 轮，最终绿城 3.86 亿元斩获地块，溢价率 24.52%。

4、价格端：二手房冰山指数环比继续下降

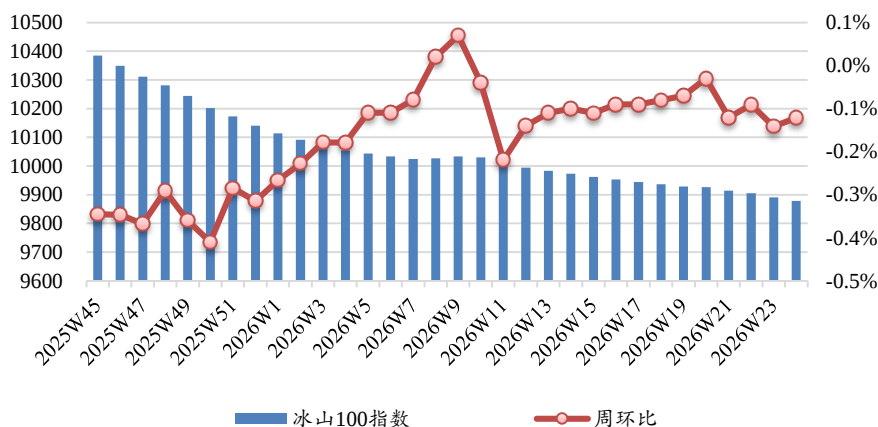
2026 年第 24 周，冰山 100 指数为 9891，周环比-0.14%，周同比-11.0%。

图8：冰山 100 指数单周同比-10.9%



数据来源：冰山指数、开源证券研究所

图9：冰山 100 指数单周环比-0.12%



数据来源：冰山指数、开源证券研究所

5、投资建议：维持行业“看好”评级

本周房地产政策呈现中央防风险与地方促需求并进格局，中央持续推进防风险，住建部明确“十五五”城市更新支持政策；地方层面各地公积金政策频出支持购房需求。市场端新房成交仍承压，二手房表现持续稳健。伴随后续宽松政策持续、房企集中推盘，预计销售数据有望持续改善，二季度或为行业基本面与政策共振企稳的窗口期，预计房地产市场将迎来供需改善、价格企稳的良好局面，维持行业“看好”评级。。

推荐标的：(1) 布局城市基本面较好、善于把握改善型客户需求的强信用房企：中国金茂、建发国际集团、华润置地、招商蛇口、保利发展、中国海外发展、滨江集团、越秀地产、绿城中国；(2) 住宅与商业地产双轮驱动，同时受益于地产复苏和消费促进政策：华润置地、新城控股、龙湖集团；(3) “好房子，好服务”政策下服务品质突出的优质物管标的：华润万象生活、绿城服务、保利物业、招商积余、滨江服务、建发物业。

6、风险提示

市场信心恢复不及预期，政策影响不及预期。

特别声明

《证券期货投资者适当性管理办法》、《证券经营机构投资者适当性管理实施指引（试行）》已于2017年7月1日起正式实施。根据上述规定，开源证券评定此研报的风险等级为R4（中高风险），因此通过公共平台推送的研报其适用的投资者类别仅限定为境内专业投资者及风险承受能力为C4、C5的普通投资者。若您并非境内专业投资者及风险承受能力为C4、C5的普通投资者，请取消阅读，请勿收藏、接收或使用本研报中的任何信息。

因此受限于访问权限的设置，若给您造成不便，烦请见谅！感谢您给予的理解与配合。

分析师承诺

本研究报告的署名人员具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告，并对内容和观点负责。本报告清晰准确地反映了署名人员的研究观点，所包含的分析基于各种假设，不同假设可能导致分析结果出现重大不同。本报告采用的各种估值方法及模型均有其局限性，估值结果不保证所涉及证券能够在该价格交易。本报告署名人员保证他们报酬的任何一部分不曾与，不与，也将不会与本报告中具体的推荐意见或观点有直接或间接的联系。

股票投资评级说明

	评级	说明
证券评级	买入（Buy）	预计相对强于市场表现 20%以上；
	增持（outperform）	预计相对强于市场表现 5%~20%；
	中性（Neutral）	预计相对市场表现在-5%~+5%之间波动；
	减持（underperform）	预计相对弱于市场表现 5%以下。
行业评级	看好（overweight）	预计行业超越整体市场表现；
	中性（Neutral）	预计行业与整体市场表现基本持平；
	看淡（underperform）	预计行业弱于整体市场表现。

备注：评级标准为以报告日后的 6~12 个月内，证券相对于市场基准指数的涨跌幅表现，其中 A 股基准指数为沪深 300 指数、港股基准指数为恒生指数、新三板基准指数为三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）、美股基准指数为标普 500 或纳斯达克综合指数。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。

分析、估值方法的局限性说明

本报告所包含的分析基于各种假设，不同假设可能导致分析结果出现重大不同。本报告采用的各种估值方法及模型均有其局限性，估值结果不保证所涉及证券能够在该价格交易。

法律声明

开源证券股份有限公司是经中国证监会批准设立的证券经营机构，已具备证券投资咨询业务资格。

本报告仅供开源证券股份有限公司（以下简称“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客户。本报告是发送给开源证券客户的，属于商业秘密材料，只有开源证券客户才能参考或使用。

本报告是基于本公司认为可靠的已公开信息，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金融工具的邀请或向人做出邀请。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，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，过往的业绩表现不应作为其日后表现的预示。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。客户应当考虑到本公司可能存在可能影响本报告客观性的利益冲突，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。本公司未确保本报告充分考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。本公司建议客户应考虑本报告的任何意见或建议是否符合其特定状况，以及（若有必要）咨询独立投资顾问。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。若本报告的接收人非本公司的客户，应在基于本报告做出任何投资决定或就本报告要求任何解释前咨询独立投资顾问。投资者应自主作出投资决策并自行承担投资风险，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。

开源证券在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或进行证券交易，或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。开源证券可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

本报告的版权归本公司所有。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制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，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。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。

开源证券研究所

上海

地址：上海市浦东新区世纪大道1788号陆家嘴金控广场1号楼3层
邮编：200120
邮箱：research@kysec.cn

北京

地址：北京市西城区西直门外大街18号金贸大厦C2座9层
邮编：100044
邮箱：research@kysec.cn

深圳

地址：深圳市福田区金田路2030号卓越世纪中心1号楼45层
邮编：518000
邮箱：research@kysec.cn

西安

地址：西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层
邮编：710065
邮箱：research@kysec.cn