

房地产

# 销售边际走弱，开工、投资持续低迷

## 2026年5月统计局房地产数据点评

### ■ 走势比较



### ■ 子行业评级

#### 相关研究报告

<<5月新房和二手房价格同比降幅均收窄>>--2026-06-17

<<发债房企 2026 年一季报总结：短期业绩仍承压，行业结构性分化调整>>--2026-06-03

<<销售同比降幅收窄，房企资金压力仍存>>--2026-05-19

#### 证券分析师：徐超

电话：18311057693

E-MAIL: xuchao@tpyzq.com

分析师登记编号：S1190521050001

#### 证券分析师：戴梓涵

电话：18217681683

E-MAIL: daizh@tpyzq.com

分析师登记编号：S1190524110003

### 报告摘要

#### 一、销售：5月销售边际走弱

2026年1-5月全国商品房累计销售面积同比降幅较1-4月扩大。2026年1-5月全国商品房累计销售面积31320万平，同比下降10.8%，较1-4月跌幅扩大0.6个百分点。单月来看，5月单月商品房销售面积6062万平，同比下降13.2%，跌幅较上月扩大3.7个百分点。2026年1-5月全国商品房累计销售金额29366亿元，同比下降13.5%，较1-4月跌幅收窄1.1个百分点。单月来看，5月单月销售金额6366亿元，同比下降9.3%，跌幅较上月扩大1.7个百分点，5月份销售表现较4月边际走弱。

#### 二、开发投资：开发投资走弱，新开工面积延续下行态势

市场销售预期偏低情况下，房地产开发投资降幅扩大。2026年1-5月累计开发投资完成额30356亿元，同比下降16.2%，降幅较1-4月扩大2.5个百分点，5月单月开发投资完成额6387亿元，同比下降24.4%，降幅较4月扩大4.3个百分点。2026年1-5月累计新开工面积17929万平，同比下降22.6%，降幅较1-4月扩大0.6个百分点，5月单月新开工面积4029万平，同比下降24.6%，跌幅较上月收窄2个百分点，仍保持较大降幅。竣工方面，2026年1-5月累计竣工面积14087万平，同比下滑23.4%，降幅较1-4月收窄0.6个百分点。

#### 三、到位资金：到位资金累计降幅扩大，但销售回款边际修复

2026年1-5月累计房企到位资金32756亿元，同比下降19.0%，降幅较上月扩大0.6个百分点。其中国内贷款、自筹资金、定金及预收款、个人按揭贷款累计同比分别为-28.7%/-13.0%/-16.1%/-28.0%。销售回款(定金及预收款+个人按揭贷款)累计同比下降19.9%，降幅较上月收窄2.2个百分点。单月来看，5月房企到位资金6059亿元，同比减少21.5%，降幅较上月收窄0.4个百分点，销售回款单月同比下降10.8%，降幅较上月收窄3.4个百分点。国内贷款676亿元，同比下降42.3%，降幅较上月扩大8.1个百分点。

#### 四、投资建议

5月商品房销售边际走弱，房地产投资与开工指标持续低迷，4月28日政治局会议提及“努力稳定房地产市场”，表明稳定房地产市场仍是当前重要任务，此外提出“扎实推进城市更新”，5月15日，国常会审议通过《城市更新“十五五”规划》，会议指出“当前我国城市发展正从大规模增量扩张阶段转向存量提质增效为主的阶段，要把城市更新摆在突出位置”，地方层面，重庆、江苏等地落地城市更新相关文件。我们认为后续需密切关注各地房地产政策落地效果，重点关注龙头央企国企市场集中度提升的机会。

**五、风险提示：**房地产行业下行风险；个别房企信用事件风险；房地产政策落地进程不及预期

## 目录

一、销售：5月销售边际走弱.....	4
二、开发投资：开发投资走弱，新开工面积延续下行态势.....	5
三、到位资金：到位资金累计降幅扩大，但销售回款边际修复.....	7
四、投资建议.....	8
五、风险提示.....	9

## 图表目录

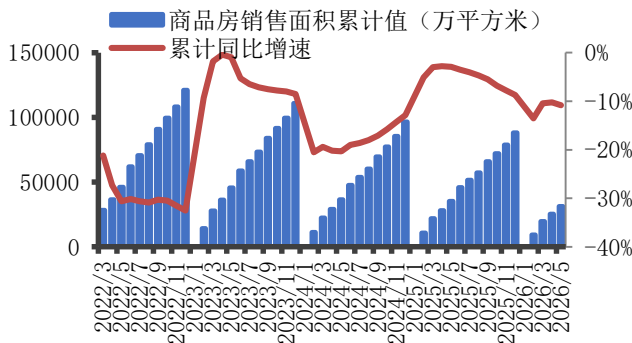
图表 1: 商品房累计销售面积及同比增速	4
图表 2: 商品房当月销售面积及同比增速	4
图表 3: 商品房累计销售金额及同比增速	4
图表 4: 商品房当月销售金额及同比增速	4
图表 5: 商品房销售面积累计同比增速	5
图表 6: 商品房销售金额累计同比增速	5
图表 7: 开发投资累计完成额及同比增速	6
图表 8: 开发投资当月完成额及同比增速	6
图表 9: 全国房屋新开工面积累计值及同比增速	6
图表 10: 全国房屋新开工面积当月值及当月同比	6
图表 11: 全国房屋施工面积累计值	7
图表 12: 全国房屋竣工面积累计值	7
图表 13: 开发资金来源累计额及同比增速	8
图表 14: 开发资金情况当月额及同比增速	8
图表 15: 开发资金来源累计额分类同比增速	8
图表 16: 开发资金情况当月额分类同比增速	8

## 一、销售：5月销售边际走弱

2026年1-5月全国商品房累计销售面积同比降幅较1-4月扩大。2026年1-5月全国商品房累计销售面积31320万平，同比下降10.8%，较1-4月跌幅扩大0.6个百分点。单月来看，5月单月商品房销售面积6062万平，同比下降13.2%，跌幅较上月扩大3.7个百分点。

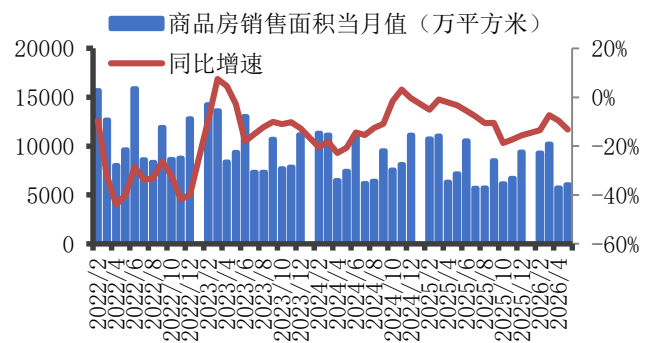
2026年1-5月全国商品房累计销售金额29366亿元，同比下降13.5%，较1-4月跌幅收窄1.1个百分点。单月来看，5月单月销售金额6366亿元，同比下降9.3%，跌幅较上月扩大1.7个百分点，5月份销售表现较4月边际走弱。

图表1：商品房累计销售面积及同比增速



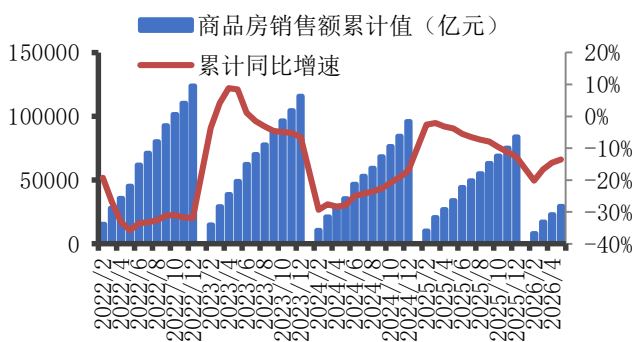
资料来源：Wind，太平洋证券整理

图表2：商品房当月销售面积及同比增速



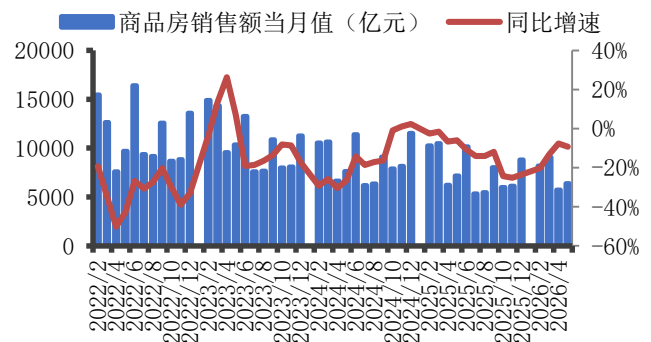
资料来源：Wind，太平洋证券整理

图表3：商品房累计销售金额及同比增速



资料来源：Wind，太平洋证券整理

图表4：商品房当月销售金额及同比增速

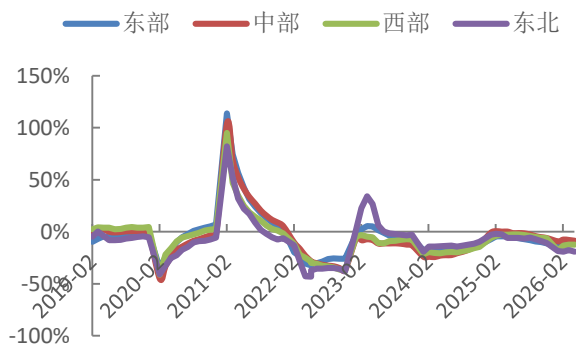


资料来源：Wind，太平洋证券整理

### 东北部区域销售面积和金额同比降幅较高

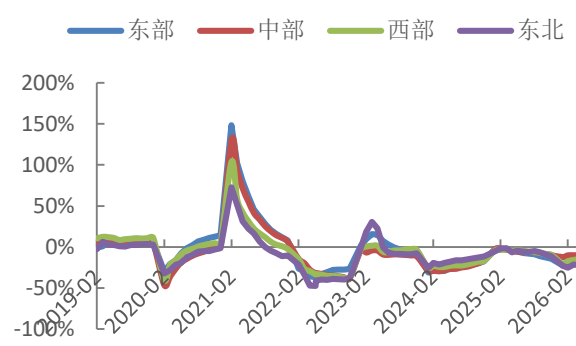
分区域来看，东部、中部、西部和东北地区 1-5 月商品房销售面积累计值分别为 13836/8390/8103/990 万平方米，同比-10.5%/-8.5%/-12.5%/-19.2%，1-5 月商品房销售金额累计值分别为 17597/5565/5535/668 亿元，同比-13.8%/-9.8%/-14.9%/-22.0%。东北部区域销售面积和金额同比降幅较高。

图表5：商品房销售面积累计同比增速



资料来源：Wind，太平洋证券整理

图表6：商品房销售金额累计同比增速



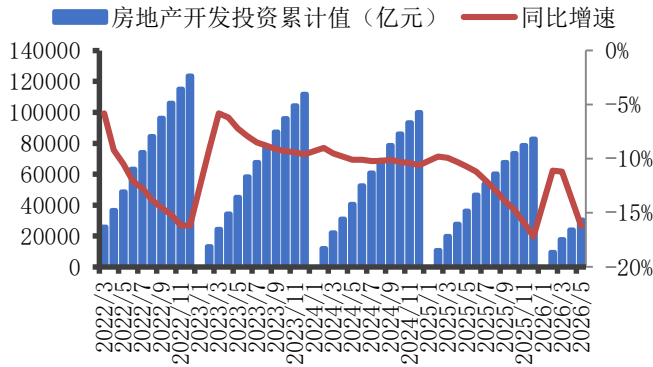
资料来源：Wind，太平洋证券整理

## 二、开发投资：开发投资走弱，新开工面积延续下行态势

### 市场销售预期偏低情况下，房地产开发投资降幅扩大

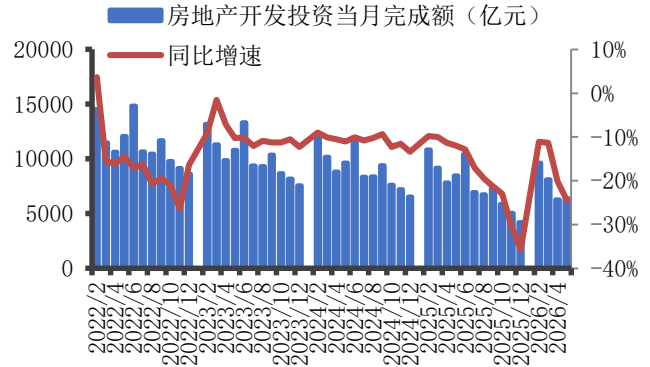
2026 年 1-5 月累计开发投资完成额 30356 亿元，同比下降 16.2%，降幅较 1-4 月扩大 2.5 个百分点，分区域来看，东部、中部、西部地区 and 东北地区 1-5 月投资额同比增速分别为-16.6%/-15.5%/-14.6%/-28.4%，降幅分别扩大 1.6/1.5/3.1/0.3 个百分点。5 月单月开发投资完成额 6387 亿元，同比下降 24.4%，降幅较 4 月扩大 4.3 个百分点。目前房地产市场不确定性仍较大，房企开发投资信心不足，拿地意愿偏低，房地产开发投资进一步小幅走弱。

图表7：开发投资累计完成额及同比增速



资料来源：Wind，太平洋证券整理

图表8：开发投资当月完成额及同比增速

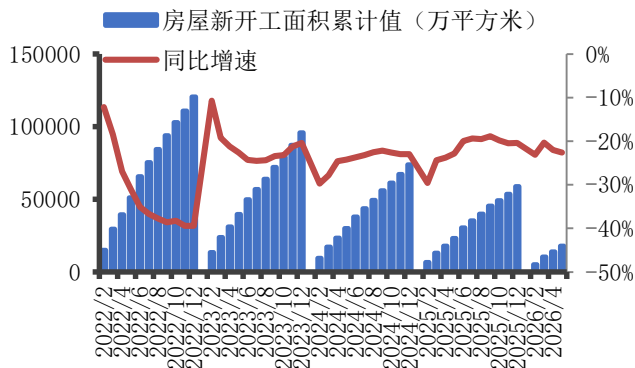


资料来源：Wind，太平洋证券整理

### 新开工面积延续下行态势，1-5月累计降幅扩大

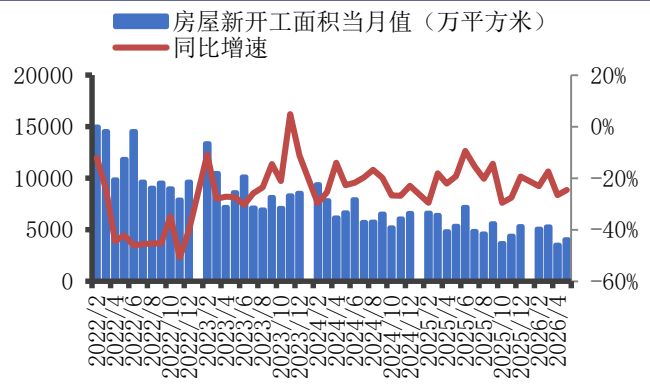
2026年1-5月累计新开工面积17929万平，同比下降22.6%，降幅较1-4月扩大0.6个百分点，5月单月新开工面积4029万平，同比下降24.6%，跌幅较上月收窄2个百分点，仍保持较大降幅。受房企新拿地较少拖累，新开工也延续低迷态势。

图表9：全国房屋新开工面积累计值及同比增速



资料来源：Wind，太平洋证券整理

图表10：全国房屋新开工面积当月值及当月同比



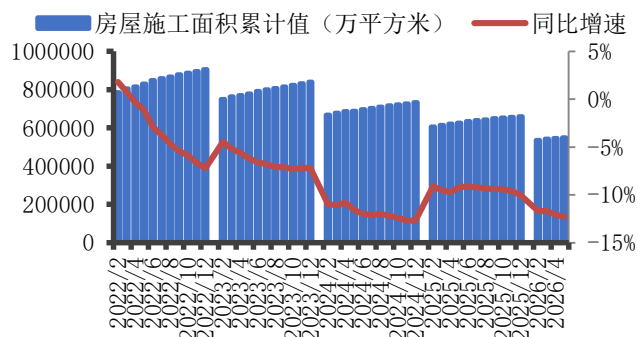
资料来源：Wind，太平洋证券整理

### 1-5月累计竣工面积同比降幅收窄

竣工方面，2026年1-5月累计竣工面积14087万平，同比下滑23.4%，降幅较1-4月收窄0.6个百分点，单月来看，5月竣工面积2201万平，同比下降20.0%，较上月降幅扩大1个百分点。

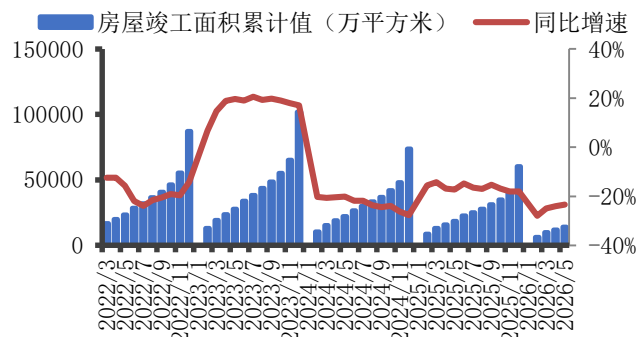
2026年1-5月累计施工面积548775万平方米，同比下降12.3%，降幅较上月扩大0.2个百分点。

图表11：全国房屋施工面积累计值



资料来源：Wind，太平洋证券整理

图表12：全国房屋竣工面积累计值



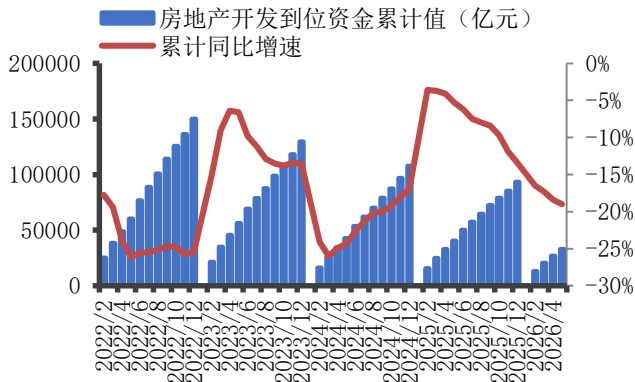
资料来源：Wind，太平洋证券整理

### 三、到位资金：到位资金累计降幅扩大，但销售回款边际修复

#### 房企到位资金降幅扩大，但销售回款边际修复

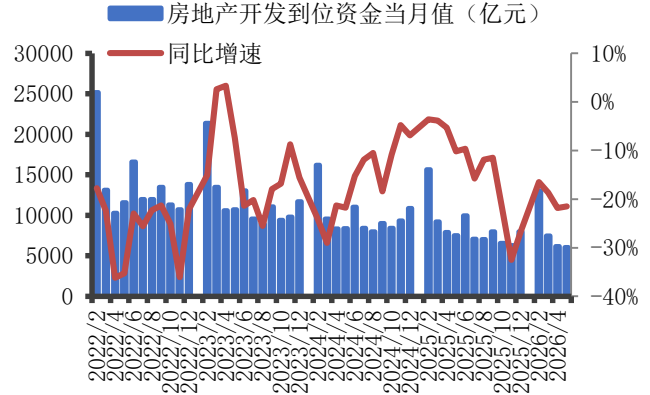
2026年1-5月累计房企到位资金32756亿元，同比下降19.0%，降幅较上月扩大0.6个百分点。其中国内贷款、自筹资金、定金及预收款、个人按揭贷款累计同比分别为-28.7%/-13.0%/-16.1%/-28.0%。销售回款（定金及预收款+个人按揭贷款）累计同比下降19.9%，降幅较上月收窄2.2个百分点。单月来看，5月房企到位资金6059亿元，同比减少21.5%，降幅较上月收窄0.4个百分点，销售回款单月同比下降10.8%，降幅较上月收窄3.4个百分点。定金及预收款同比下降9.7%，个人按揭贷款同比下降13.2%，降幅较上月分别收窄0.1和10个百分点。国内贷款676亿元，同比下降42.3%，降幅较上月扩大8.1个百分点。自筹资金同比下降23.0%，降幅较上月收窄2.5个百分点。

图表13：开发资金来源累计额及同比增速



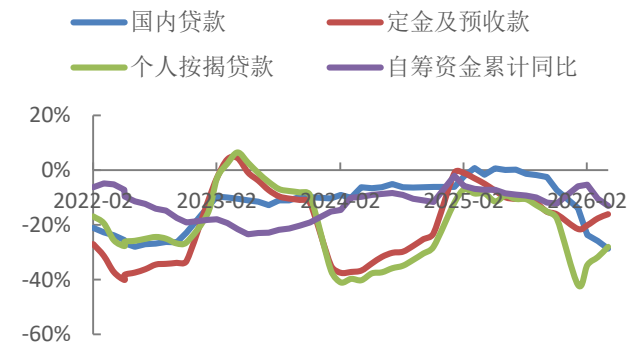
资料来源：Wind，太平洋证券整理

图表14：开发资金情况当月额及同比增速



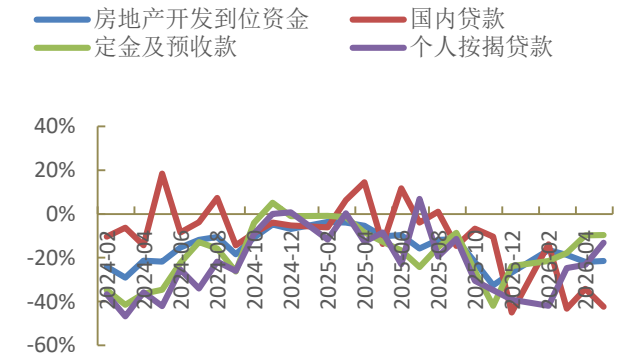
资料来源：Wind，太平洋证券整理

图表15：开发资金来源累计额分类同比增速



资料来源：Wind，太平洋证券整理

图表16：开发资金情况当月额分类同比增速



资料来源：Wind，太平洋证券整理

## 四、投资建议

5月商品房销售边际走弱，房地产投资与开工指标持续低迷，4月28日政治局会议提及“努力稳定房地产市场”，表明稳定房地产市场仍是当前重要任务，此外提出“扎实推进城市更新”，5月15日，国常会审议通过《城市更新“十五五”规划》，会议指出“当前我国城市发展正从大规模增量扩张阶段转向存量提质增效为主的阶段，要把城市更新摆在突出位置”，地方层面，重庆、江苏等地落地城市更新相关文件。我们认为后续需密切关注各地房地产政策落地效果，重点关注龙头央企市场集中度提升的机会。

## 五、风险提示

房地产行业下行风险；

个别房企信用事件风险；

房地产政策落地进程不及预期

## 投资评级说明

---

### 1、行业评级

看好：预计未来 6 个月内，行业整体回报高于沪深 300 指数 5%以上；

中性：预计未来 6 个月内，行业整体回报介于沪深 300 指数-5%与 5%之间；

看淡：预计未来 6 个月内，行业整体回报低于沪深 300 指数 5%以下。

### 2、公司评级

买入：预计未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅在 15%以上；

增持：预计未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅介于 5%与 15%之间；

持有：预计未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅介于-5%与 5%之间；

减持：预计未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅介于-5%与-15%之间；

卖出：预计未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅低于-15%以下。

## 太平洋研究院

---

云南省昆明市盘龙区北京路 926 号同德广场写字楼 31 楼



## 研究院

中国北京 100044

北京市西城区北展北街九号

华远·企业号 D 座

投诉电话： 95397

投诉邮箱： kefu@tpyzq.com

## 重要声明

太平洋证券股份有限公司（以下简称“我公司”或“太平洋证券”）具备中国证券监督管理委员会核准的证券投资咨询业务资格。

本报告仅向与太平洋证券签署服务协议的签约客户发布，为太平洋证券签约客户的专属研究产品，若您并非太平洋证券签约客户，请取消接收、订阅或使用本报告中的任何信息；太平洋证券不会因接收人收到、阅读或关注媒体推送本报告中的内容而视其为太平洋证券的客户。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机构和个人的投资建议，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。

本报告信息均来源于公开资料，我公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。负责准备本报告以及撰写本报告的所有研究分析师或工作人员在此保证，本研究报告中关于任何发行商或证券所发表的观点均如实反映研究人员的个人观点。报告中的内容和意见仅供参考，并不构成对所述证券买卖的出价或询价。我公司及其雇员对使用本报告及其内容所引发的任何直接或间接损失概不负责。我公司或关联机构可能会持有报告中所提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，还可能为这些公司提

构和个人不得以任何形式翻版、复制、刊登。任何人使用本报告，视为同意以上声明。