



OGCR
东方金诚

一线城市房价回升 但销售承压态势依旧

——2026 年 5 月房地产行业运行情况报告

作者

东方金诚 研究发展部

分析师 唐晓琳

副总经理 曹源源

首席宏观分析师 王青

时间

2026 年 6 月 18 日

核心观点

- 价格及销售表现：5 月一线城市房价延续回升态势，但销售端依旧承压。销售方面，5 月全国商品房销售面积、销售额同比分别下降 13.2% 和 9.3%，降幅环比走扩，一线城市日均商品房销售套数环比下降；价格方面，同期二手房和新房同比跌幅均有所收窄，二手房价格环比跌幅走扩，新房价格环比跌幅与上月持平，一线城市二手房和新房价格整体延续上涨趋势，但北京新房价格环比下跌 0.2%。
- 投资端表现：5 月房地产投资端延续加速下行趋势，房地产开发投资完成额同比降幅扩大至 24.4%。同期房地产开发资金来源同比大幅下降 21.5%，国内贷款降幅环比扩大 8.0 个百分点；三项开工数据同比保持双位数下降，土地市场成交面积仍然偏低，但受二线城市带动，成交楼面均价有所回升。
- 高频数据显示，6 月 1-17 日 30 大中城市日均商品房销售数量为 2117 套，较 5 月日均销售情况下降 4.0%。6 月本属楼市传统销售旺季，但上旬至中旬商品房日均成交规模较 5 月走弱，反映前期地产宽松政策带来的拉动效应边际递减。总体来看，当前销售端仍然承压、投资端加速下行，行业整体仍处于持续筑底阶段，接下来，需持续跟踪行业政策变化及政策传导效果。



关注东方金诚公众号
获取更多研究报告

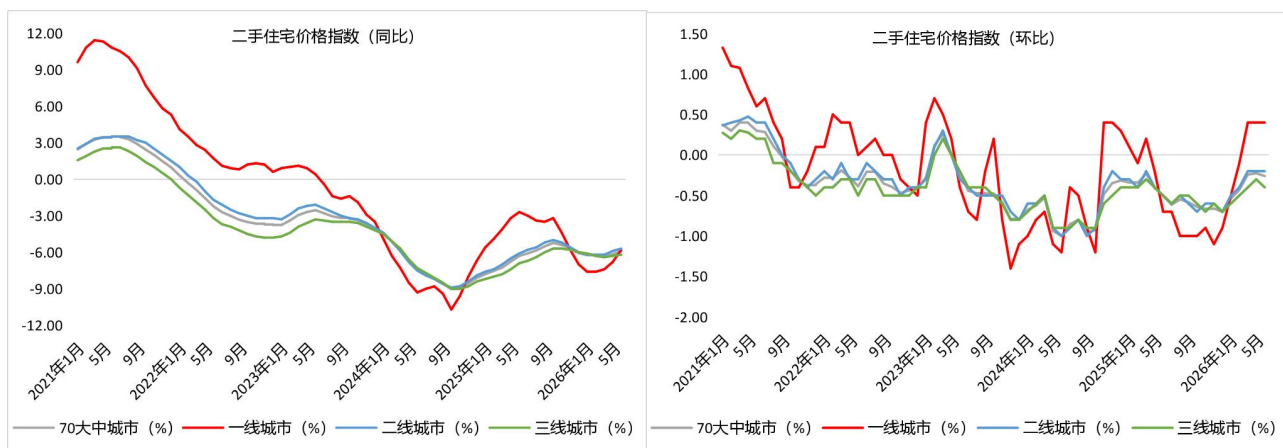
一、价格及销售表现

5 月一线城市房价延续回升态势，但销售端依旧承压。销售方面，5 月全国商品房销售面积、销售额同比分别下降 13.2% 和 9.3%，降幅环比走扩，一线城市日均商品房销售套数环比下降；价格方面，同期二手房和新房同比跌幅均有所收窄，二手房价格环比跌幅走扩，新房价格环比跌幅与上月持平，一线城市二手房和新房价格整体延续上涨趋势，但北京新房价格环比下跌 0.2%。

1. 二手房价格

5 月 70 城二手房价格环比跌幅走扩、同比跌幅收窄，各能级城市价格走势持续分化。环比来看，5 月 70 城二手住宅价格环比下跌 0.3%，跌幅较上月扩大 0.1 个百分点。具体看，一线城市环比上涨 0.4%，已连续三个月环比上涨，其中上海、深圳环比上涨 0.6%，北京、广州环比上涨 0.1%；二三线城市环比分别下跌 0.2%、0.4%，二线城市跌幅与上月持平，三线城市跌幅环比扩大 0.1 个百分点，均已连续下跌 37 个月。同比来看，一二三线城市价格同比跌幅均有所收窄，带动 70 城二手住宅价格同比跌幅较上月收窄 0.3 个百分点至 5.9%。

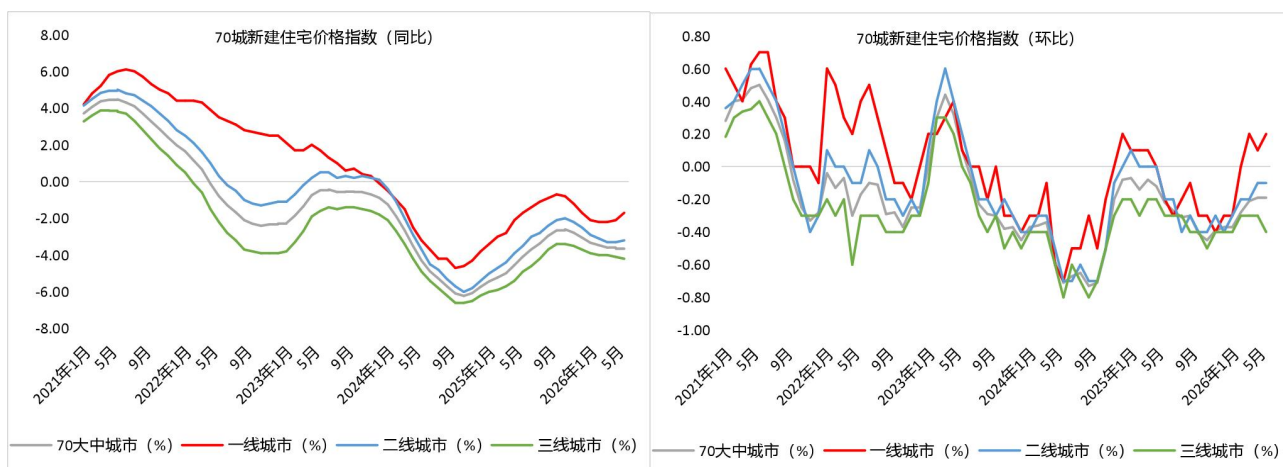
图表 1-2：70 城二手房价格环比跌幅走扩、同比跌幅收窄，一线城市环比涨幅与上月持平



2. 新建住房价格

70 城新建商品住宅价格与二手房价格走势趋同，但三线城市环比、同比跌幅均有所走扩，一线城市中北京保持环比下跌 0.2%。环比来看，5 月 70 城新建商品住宅价格环比下跌 0.2%，跌幅与上月持平。具体看，一线城市新房价格环比上涨 0.2%，涨幅较上月扩大 0.1 个百分点，其中深圳环比上涨 0.4%，上海、广州环比上涨 0.2%，北京环比下跌 0.2%，北京已连续两个月下跌；二线城市连续 13 个月环比下跌，跌幅为 0.1%，与上月持平；三线城市连续 36 个月下跌，跌幅为 0.4%，较上月扩大 0.1 个百分点。同比来看，70 城新建商品住宅价格连续 50 个月同比下跌，跌幅为 3.6%，较上月收窄 0.1 个百分点。其中，一二线城市同比跌幅收窄、三线城市同比跌幅仍在扩大。

图表 3-4：70 城新房价格环比跌幅与上月持平、同比跌幅收窄，三线城市同比、环比跌幅均走扩

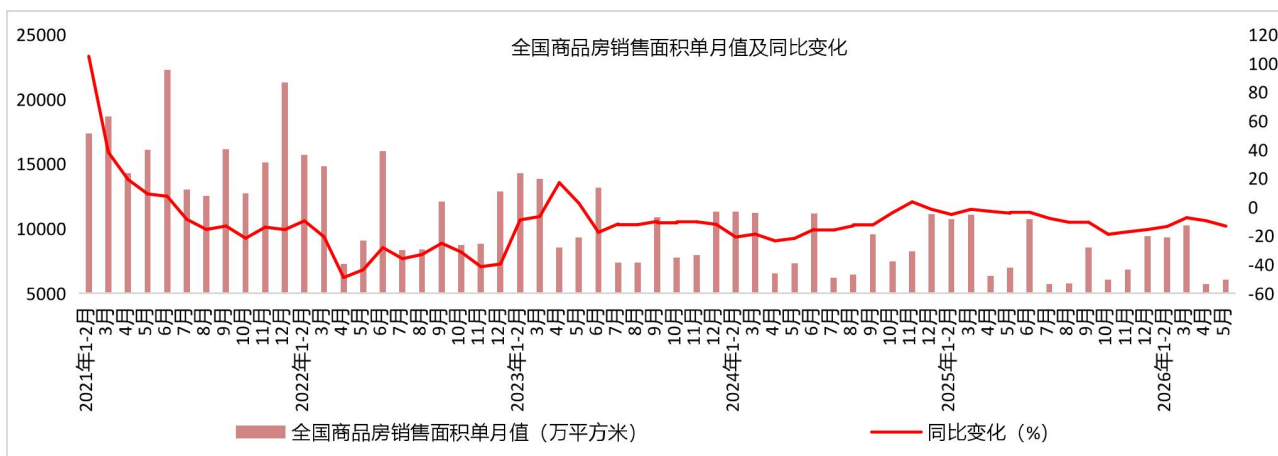


数据来源：iFind，东方金诚

3. 销售表现

5 月全国商品房销售面积、销售额分别为 6062.0 万平方米、6366 亿元，同比分别下降 13.2%、9.3%，降幅较上月扩大 3.7 个百分点和 1.7 个百分点。1-5 月全国商品房累计销售面积同比降幅扩大 0.6 个百分点至 10.8%，累计销售额同比降幅收窄 1.1 个百分点至 13.5%。

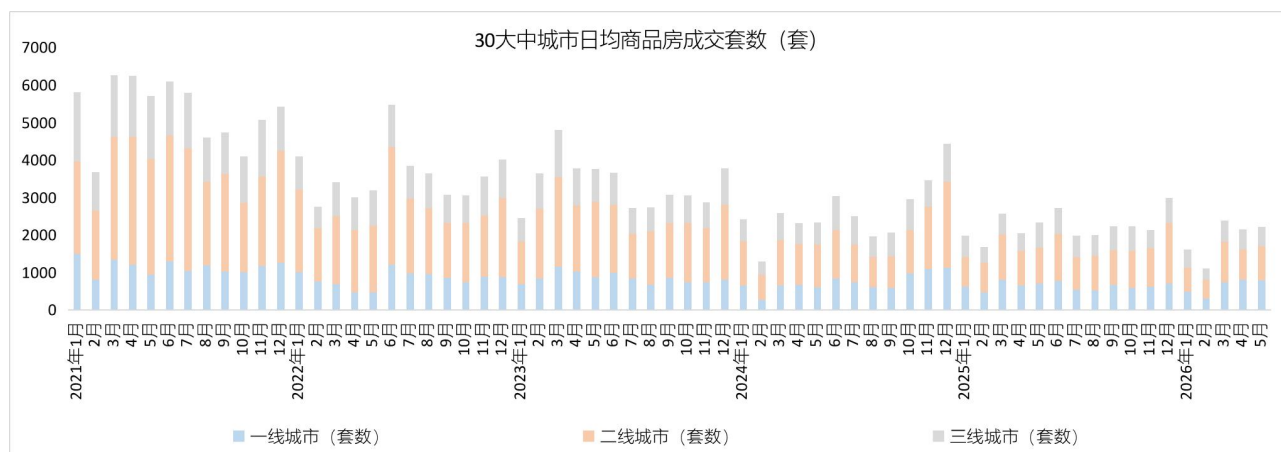
图表 5：2026 年 5 月全国商品房销售面积同比降幅扩大



数据来源：Wind，东方金诚

5 月 30 城日均商品房销售套数为 2206 套，环比增长 3.0%，但同比下降 5.2%。分城市能级来看，一二三线城市日均商品房销售套数分别为 787 套、903 套、517 套，其中，一线城市环比下降 1.0%、同比增长 11.6%；二线城市环比增长 11.4%、同比下降 4.4%；三线城市环比、同比分别下降 3.7%、23.7%。整体来看，前期限购放宽政策对一线城市的拉动效应边际递减，销售规模小幅走弱；而二线城市市场需求有所释放，成交端迎来修复；三线城市下行压力仍然突出，成交套数同比、环比双降。

图表 6：2026 年 5 月 30 大中城市商品房日均成交套数环比增长、同比下降



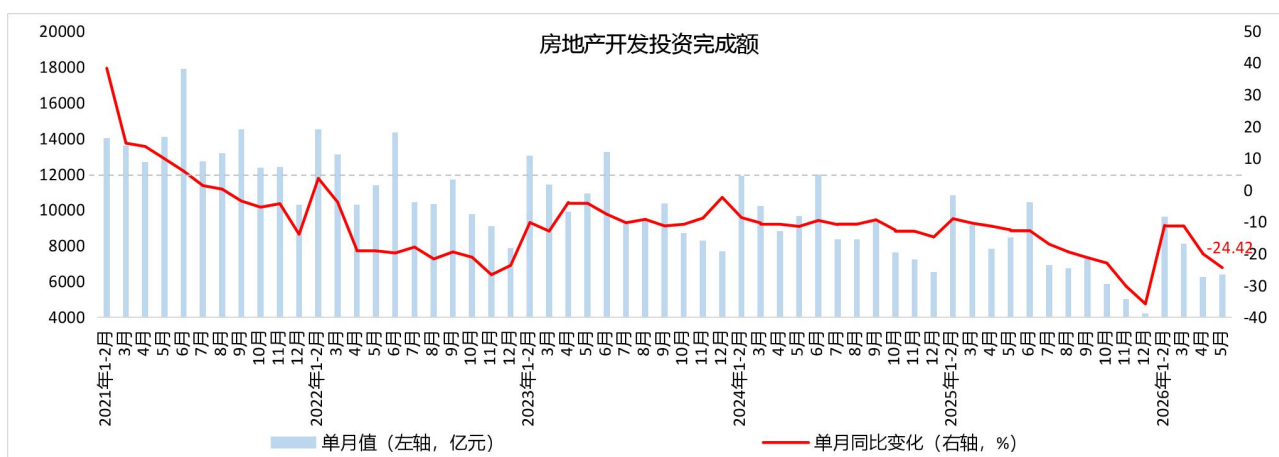
数据来源：Wind，东方金诚

二、投资端表现

5 月房地产投资端延续加速下行趋势，房地产开发投资完成额同比降幅扩大至 24.4%。同期房地产开发资金来源同比大幅下降 21.5%，国内贷款降幅环比扩大 8.0 个百分点；三项开工数据同比保持双位数下降，土地市场成交面积仍然偏低，但受二线城市带动，成交楼面均价有所回升。

5 月房地产开发投资完成额为 6387.0 亿元，同比下降 24.4%，降幅较上月扩大 4.3 个百分点。1-5 月房地产开发投资完成额累计值为 3.0 万亿，同比下降 16.2%，降幅较前值扩大 2.5 个百分点。

图表 7：2026 年 5 月房地产开发投资完成额同比降幅持续走扩



1. 房地产开发资金来源

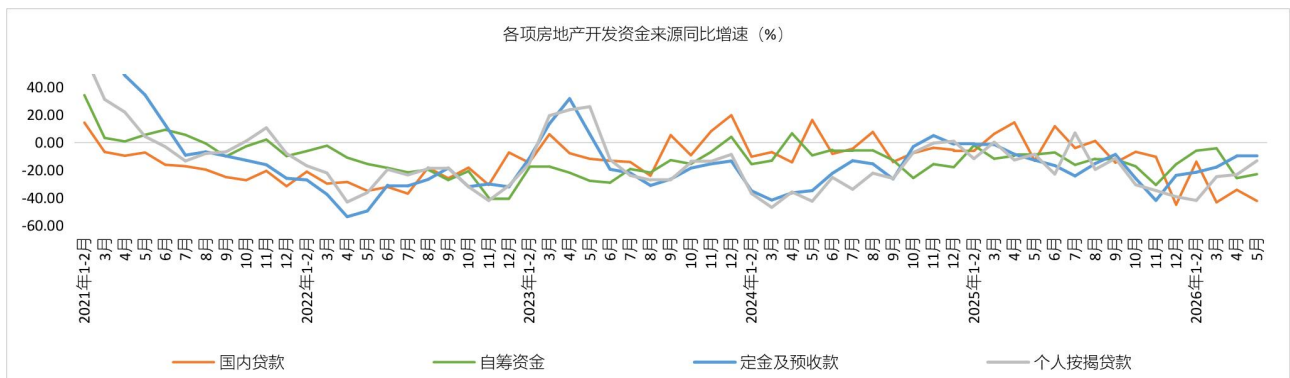
5 月房地产开发资金来源同比持续下降，国内贷款降幅显著走扩，房地产行业投资信心仍然偏弱。1-5 月房地产开发资金来源累计值为 3.3 万亿元，同比下降 19.0%，降幅较上月扩大 0.6 个百分点。具体看，5 月房地产开发资金来源为 6059.0 亿元，同比下降 21.5%，降幅较上月收窄 0.4 个百分点。其中，国内贷款、自筹资金、定金及预收款、个人按揭贷款同比分别下降 42.3%、22.9%、9.7%和 13.2%，国内贷款降幅环比扩大 8.0 个百分点，自筹资金、定金及预收款和个人按揭贷款降幅环比收窄 2.9 个百分点、0.1 个百分点和 10.0 个百分点。

图表 8：2026 年 5 月房地产开发资金来源同比持续下降



数据来源：Wind，东方金诚

图表 9：2026 年 5 月国内贷款同比降幅显著走扩

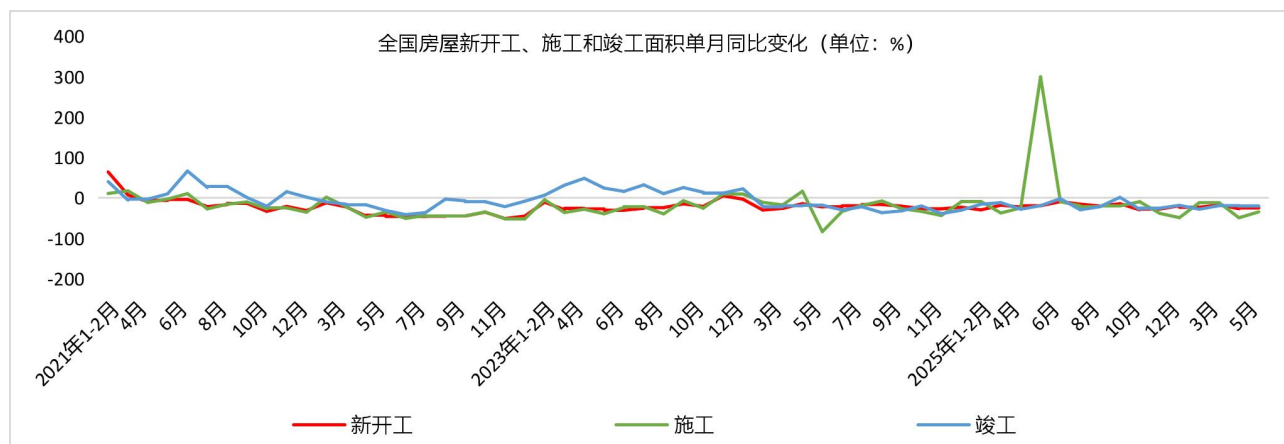


数据来源：Wind，东方金诚

2. 施工情况

5 月三项开工数据同比保持双位数下降。具体看，5 月全国房地产新开工、施工和竣工面积分别为 4029.0 万平方米、3659.0 万平方米和 2201.0 万平方米，同比分别下降 24.6%、34.5%和 20.0%，新开工和施工面积同比降幅较上月收窄 2.0 个百分点、14.6 个百分点，竣工面积降幅扩大 1.0 个百分点。1-5 月新开工、施工和竣工面积同比分别下降 22.6%、12.3%和 23.4%，前值为 22.0%、12.1%和 24.0%。整体来看，房企投资开工意愿仍然偏弱，开工端依旧处于收缩阶段。

图表 10：2026 年 5 月全国房屋新开工、施工和竣工面积同比保持双位数下降



数据来源：iFind，东方金诚

3. 土地市场

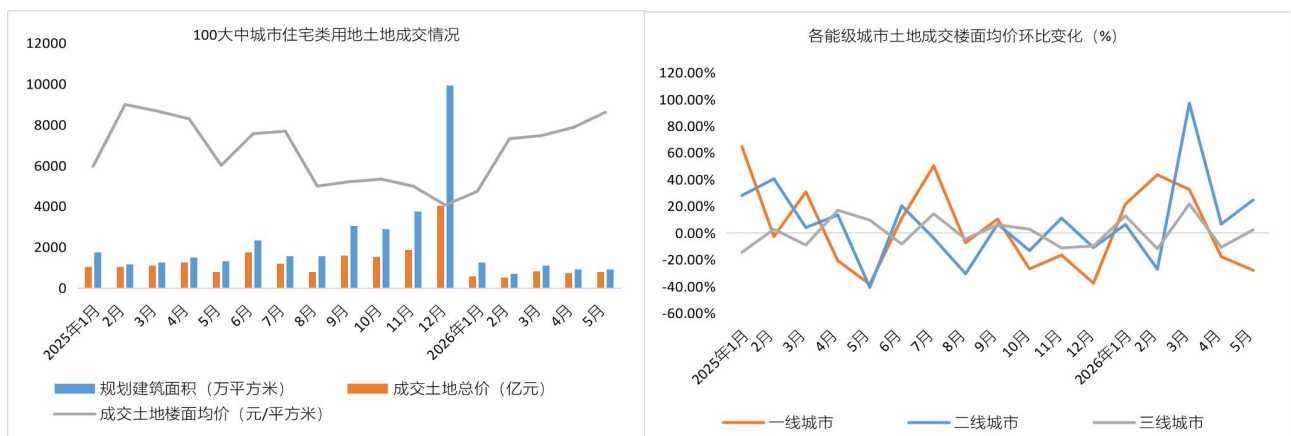
5 月二线城市土地成交价格大幅回升，但土地市场整体成交面积仍然偏低。5 月 100 大中城市住宅类用地成交土地规划建筑面积为 921.3 万平方米，同比下降 30.0%、环比增长 1.1%。其中，一二三线城市占比分别为 11.6%、39.3%和 49.2%；¹对应成交土地总价为 793.3 亿元，同比、环比分别增长 0.2%、10.6%。其中，一二三线城市占比分别为 34.1%、45.0%和 20.9%；对应成交土地楼面均价为 8610.0 元/平方米，同比、环比分别增长 43.2%和 9.4%。其中，一二三线城市分别为 25398.0 元/平方米、9866.0 元/平方米和 3657.0 元/平方米，一线城市同比、环比分别下跌 9.2%、27.8%，二线城市同比、环比分别上涨 52.7%、24.9%，三线城市同比下跌 1.1%、环比上涨 2.6%。

2026 年 5 月全国土地市场成交规模延续收缩态势，但受二线城市优质地块集中入市、成交地价走高拉动，当月整体成交楼面价显著反弹。月内二线城市主动优化供地结构，集中释放主城核心、低密改善类稀缺

¹ 尾差系四舍五入所致。

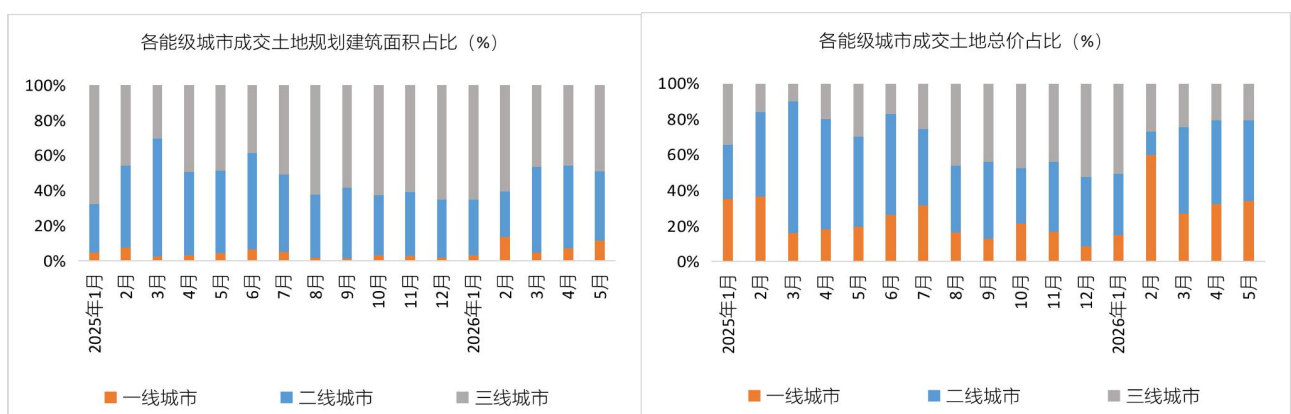
地块，叠加强二线核心板块新房去化稳健、长期增值确定性较强，房企拿地意愿集中向核心优质地块倾斜，推高片区成交地价与整体均价。月内部分强二线城市核心地块迎来房企激烈竞价，例如南京玄武区一宗低密稀缺地块经过 90 轮竞价，以 50.2% 的高溢价成交；苏州工业园区金鸡湖畔一宗宅地经过 74 轮竞价，以 68920 元/平方米楼面价成交，溢价率 30.0%，刷新江苏省最高单价记录；杭州萧山北部一宗宅地成交溢价 42.1%、未来科技城组合用地成交溢价 34.7%；武汉武昌区一宗宅地以 31.04% 高溢价成交。此类强二线城市高品质地块的集中成交，是月内二线城市楼面均价大幅反弹的核心原因。

图表 11-12：2026 年 5 月土地市场成交面积持续萎缩，成交楼面均价有所回升



数据来源：Wind，东方金诚

图表 13-14：2026 年 5 月一二三线城市成交占比无明显变化



数据来源：Wind，东方金诚

高频数据显示，2026 年 6 月 1-17 日 30 大中城市日均商品房销售数量为 2117 套，较 5 月日均销售情况下降 4.0%。具体看，一二三线城市日均商品房成交数量分别为 684 套、868 套、565 套，一二线城市较 5 月日均成交量下降 13.1%、3.8%，三线城市增长 9.4%。6 月本属楼市传统销售旺季，但上旬至中旬商品房日均成交规模较 5 月走弱，反映前期地产宽松政策带来的拉动效应边际递减。总体来看，当前销售端仍然承压、投资端加速下行，行业整体仍处于持续筑底阶段，接下来，需持续跟踪行业政策变化及政策传导效果。

权利及免责声明：

本研究报告及相关信用分析数据、模型、软件、评级结果等所有内容的著作权及其他知识产权归东方金诚所有，东方金诚保留与此相关的一切权利。建议各机构及个人未经书面授权，避免对上述内容进行修改、复制、逆向工程、销售、分发、引用或任何形式的传播。

本报告中引用的标明出处的公开资料，其合法性、真实性、准确性及完整性由资料提供方 / 发布方负责。东方金诚已对该等资料进行合理审慎核查，但此过程不构成对其合法性、真实性、准确性及完整性的任何形式保证。

鉴于评级预测具有主观性和局限性，需提醒您：评级预测及基于此的结论可能与实际情况存在差异，东方金诚保留对相关内容随时修正或更新的权利。

本报告仅为投资人、发行人等授权使用方提供第三方参考意见，不构成任何决策结论或建议。建议投资者审慎使用报告内容，自行承担投资行为及结果的责任，东方金诚不对此承担责任。

本报告仅授权东方金诚指定使用者按授权方式使用，引用时需注明来源且不得篡改、歪曲或进行类似修改。未获授权的机构及人士请避免获取或使用本报告，东方金诚对未授权使用、超授权使用或非法使用等不当行为导致的后果不承担责任。

地址：北京市丰台区丽泽路 24 号院平安幸福中心 A 座 45-47 层

电话：86-10-62299800（总机）

传真：86-10-62299803

邮箱：DFJCPX@coamc.com.cn