

证券研究报告/行业研究/行业点评

2026年06月16日

强于大市 (维持)

房地产行业：30大中城市商品房成交回落，二手房成交维持高位

房地产行业点评报告

研报摘要

- **市场表现：**季节性影响，30大中城市商品房成交量连续3周回落。上周，30大中城市新房成交159.28万平方米，累计同比下降7.27%，降幅较前一周持平。30大中城市新房成交面积连续3周下降，上周四大一线城市成交50.95万平方米，累计同比下降2.37%，样本二线城市成交69.08万平方米，累计同比下降7.6%，样本三线城市成交39.25万平方米，累计同比下降13%。

重点城市：北京发布2026年第六轮拟供商品住宅用地清单。6月12日，北京公布2026年第六轮拟供应商品住宅用地清单，共涉及3宗地，建筑规模约19万平方米。本轮清单聚焦中心城区需求突出、配套成熟区域，同时持续加大站城融合力度，3宗地全部位于朝阳区以及轨道站点周边。

- **资金：**2026年前五月住户部门中长期贷款增加628亿元。6月12日，央行发布的《2026年5月金融统计数据报告》显示，5月末人民币存款余额344.45万亿元，同比增长8.7%。其中，前五个月人民币贷款增加9.11万亿元。分部门看，住户贷款减少6314亿元，其中，短期贷款减少6942亿元，中长期贷款增加628亿元。

- **投资建议：**从地产板块的投资逻辑来看，看好受益于香港地产市场复苏的标的如恒隆地产、太古地产；拥有或者管理优质商业不动产的开发商/物业管理公司如恒隆地产、太古地产、华润置地、华润万象生活；核心城市土储相对比较充足且能够在核心城市持续补仓的开发商如建发国际集团、绿城中国、滨江集团、华润置地、中国金茂等。建议关注相关ETF如华宝中证800地产ETF(159707.SZ)、南方中证全指房地产ETF(512200.SH)、博时恒生港股通高股息率ETF(513690.SH)。

- **风险提示：**商品房销售不及预期；政策效果不及预期；房价超预期下跌风险。

行业指数与大盘走势对比



证券分析师

蔡萌萌

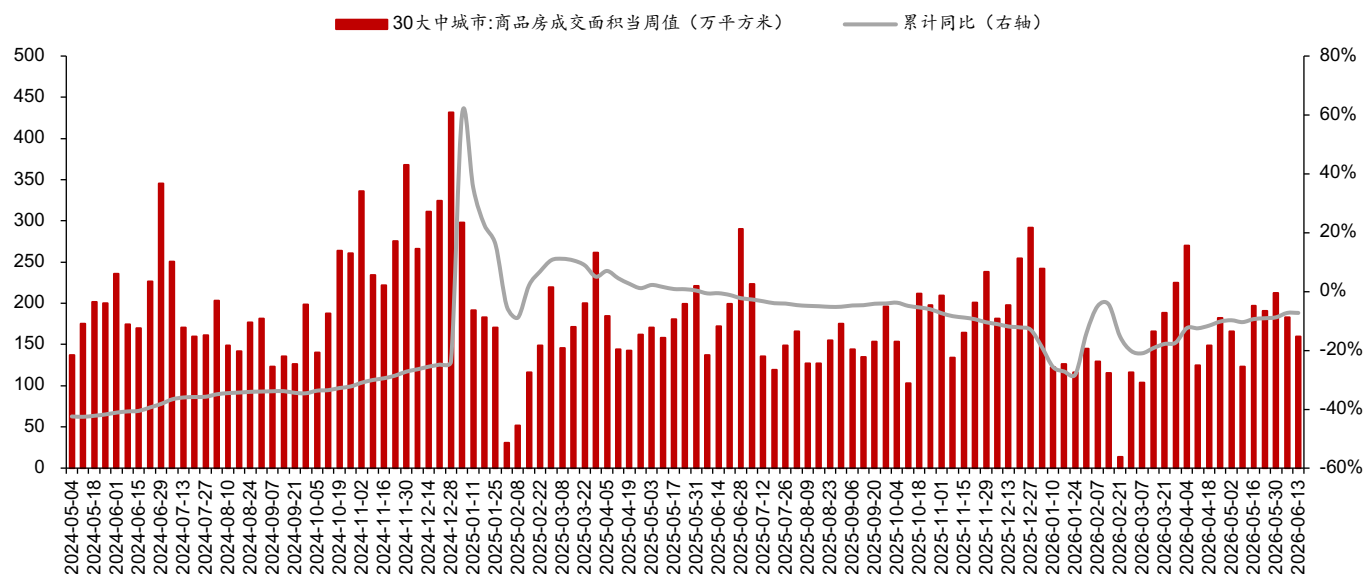
S0670524110001

caimengmeng@jrjzq.com.cn

联系人

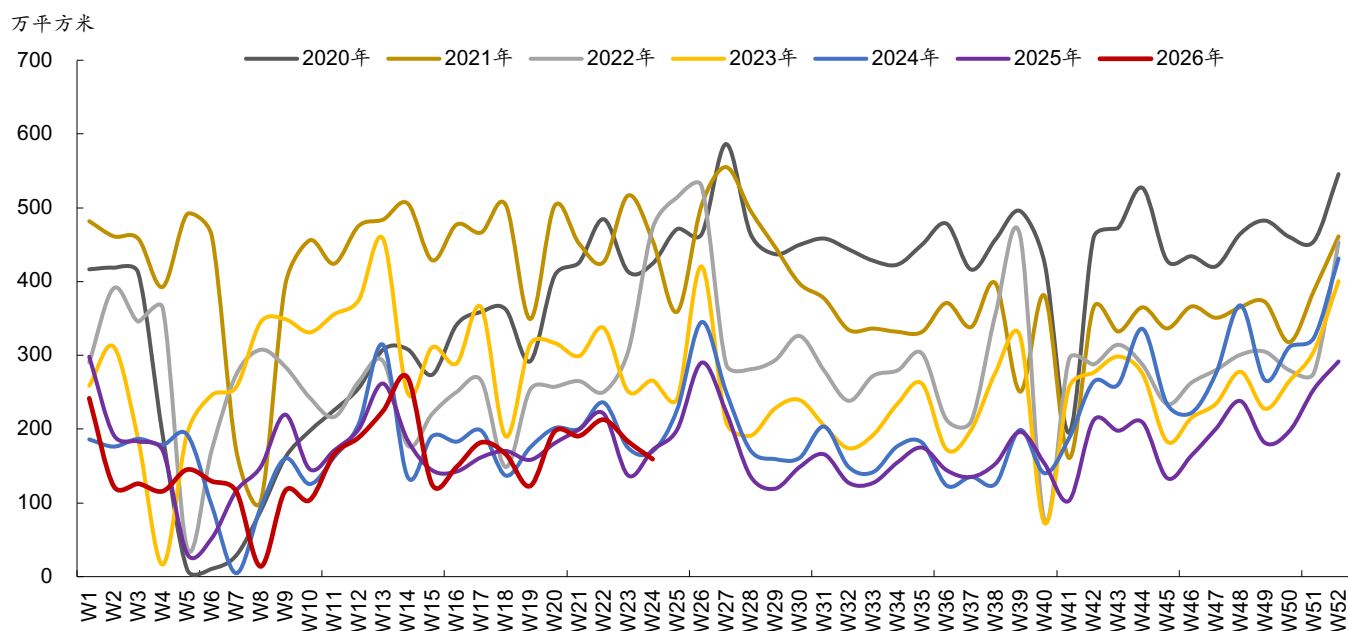
相关研究：

图 1：上周，30 大中城市新房成交 159.28 万平方米，累计同比下降 7.27%



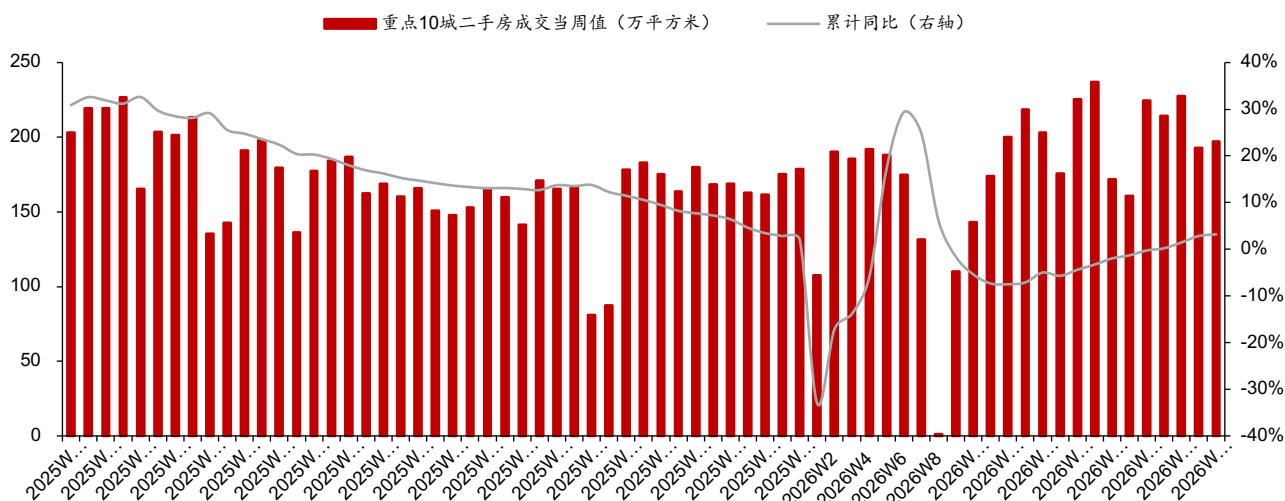
资料来源：Wind，金融街证券研究所

图 2：上周，30 大中城市新房成交处于近 5 年偏低水平



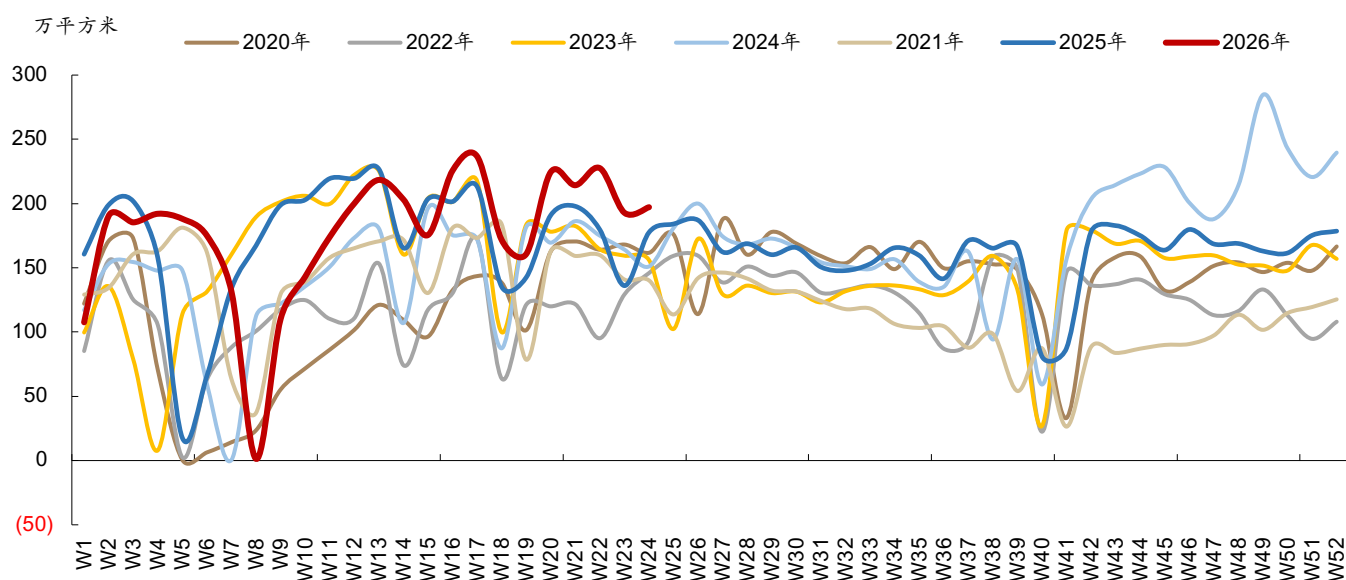
资料来源：Wind，金融街证券研究所

图 3：上周，重点 10 城二手房成交 197.19 万平方米，累计同比增长 3.2%



资料来源：Wind，金融街证券研究所

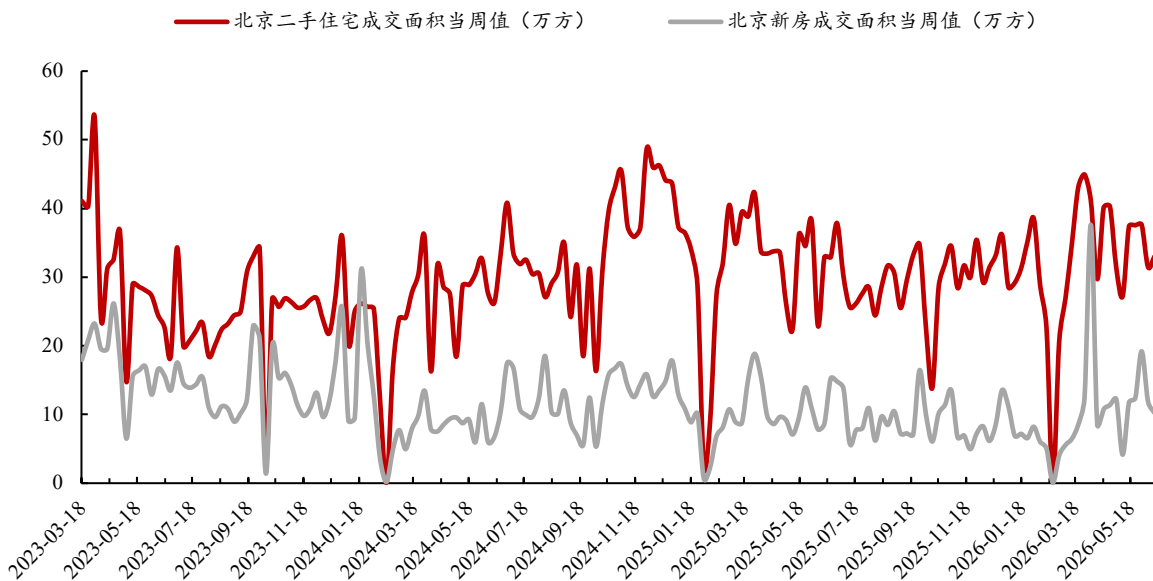
图 4：上周，重点 10 城二手房成交面积处于近 7 年同期较高水平



资料来源：Wind，金融街证券研究所

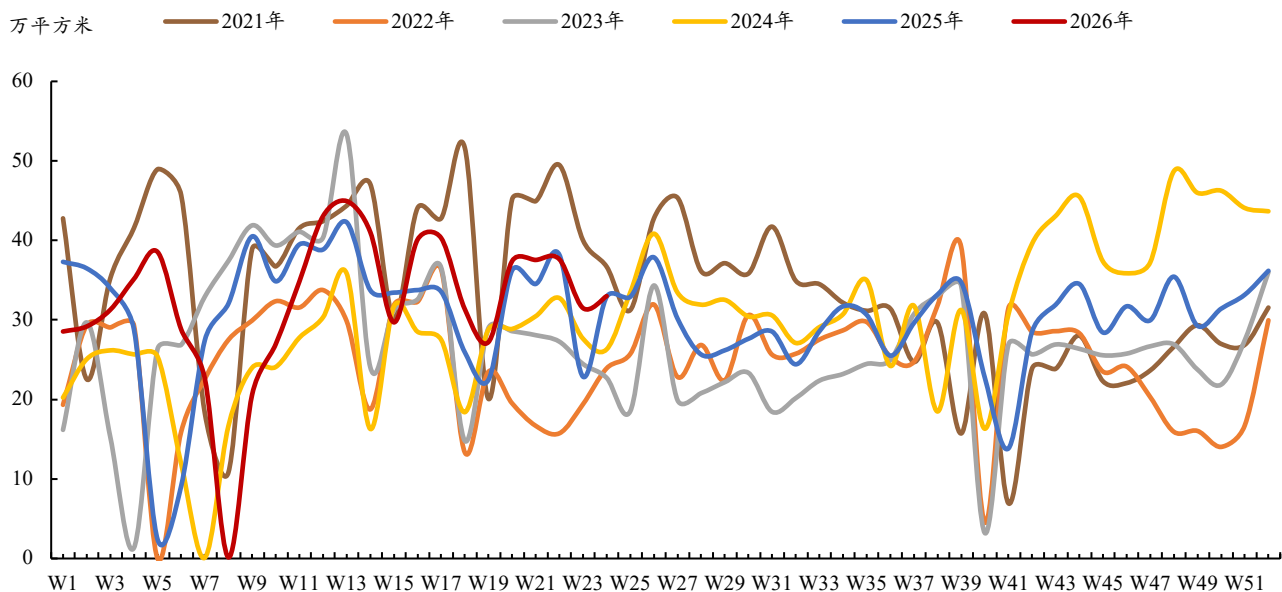
注：重点 10 城具体指的是北京、成都、杭州、深圳、厦门、苏州、东莞、青岛、扬州、佛山

图 5: 上周, 北京新房、二手房成交面积分别环比+4.78%、-13.78%



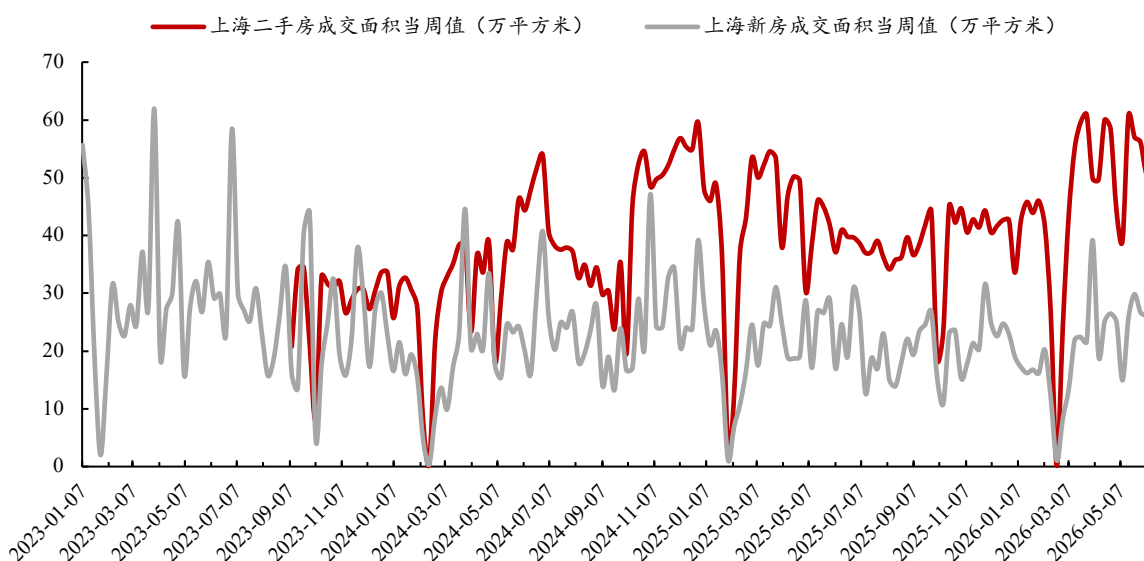
资料来源: Wind, 金融街证券研究所

图 6: 上周, 北京二手房成交 33 万平方米, 单周成交位于近 6 年较高水平



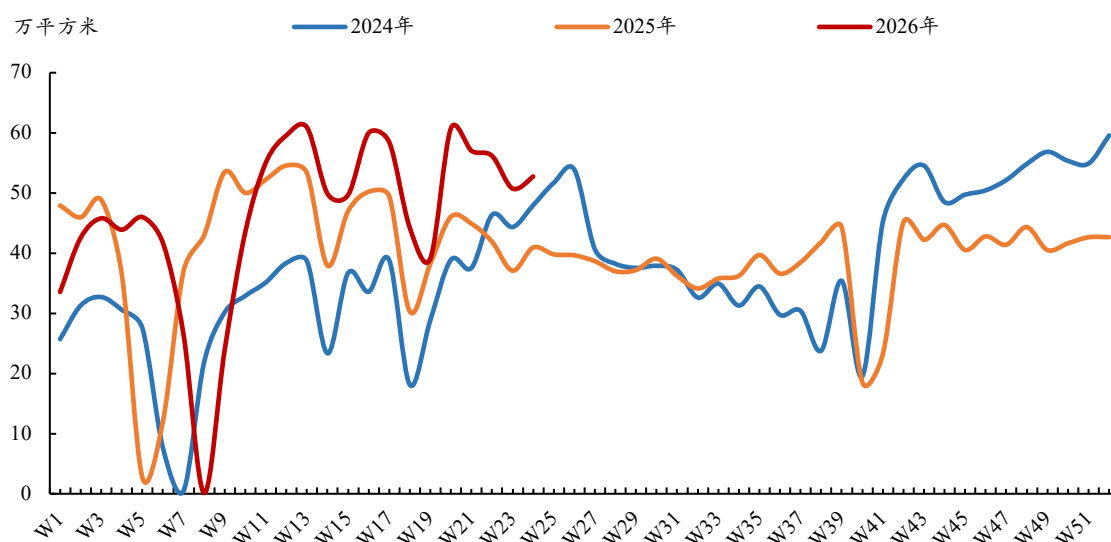
资料来源: Wind, 金融街证券研究所

图 7: 上周, 上海新房、二手房成交面积分别环比+3.95%、-15.89%



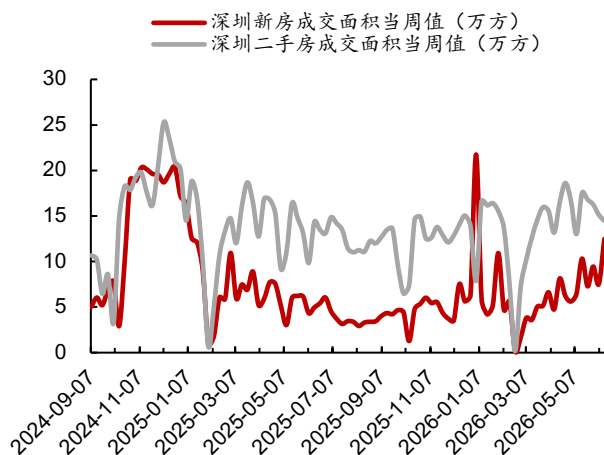
资料来源: Wind, 金融街证券研究所

图 8: 上周, 上海二手房成交 52.74 万平方米, 单周成交位于近 6 年较高水平



资料来源: Wind, 金融街证券研究所

图 9：上周，深圳新房、二手房成交面积分别环比+65.98%、-4.44%



资料来源：Wind，金融街证券研究所

图 10：上周，广州新房成交 12.95 万平方米，环比-9.12%



资料来源：Wind，金融街证券研究所

风险提示

商品房销售不及预期；

政策效果不及预期；

房价超预期下跌风险。

本公司具有中国证监会核准的证券投资咨询业务资格

分析师声明

负责本研究报告全部或部分内容的每一位证券分析师，在此声明，本报告的观点、逻辑和论据均为分析师本人研究成果，引用的相关信息和文字均已注明出处。本报告依据公开的信息来源，力求清晰、准确地反映分析师本人的研究观点。本人薪酬的任何部分过去不曾与、现在不与、未来也将不会与本报告中的具体推荐或观点直接或间接相关。

法律主体声明

本报告隶属于金融街证券股份有限公司。本公司经中国证券监督管理委员会核准，取得证券投资咨询业务许可。本公司关联机构在法律许可情况下可能持有或交易本报告提到的投资标的，还可能为或争取为这些标的提供投资银行服务。本公司在知晓范围内依法合规地履行披露义务。客户可登录 www.jrjq.com.cn 信息披露栏目查询从业人员资质情况、静默期安排及其他有关的信息披露

评级说明

公司评级	买入--自报告日后 6 个月内，预期股价相对同期基准指数收益 20%以上
	增持--自报告日后 6 个月内，预期股价相对同期基准指数收益 10%~20%
	持有--自报告日后 6 个月内，预期股价相对同期基准指数收益-10%~10%
	卖出--自报告日后 6 个月内，预期股价相对同期基准指数收益-10%以下
行业评级	强于大市--自报告日后的 6 个月内，预期行业指数相对同期基准指数涨幅 5%以上
	中性--自报告日后的 6 个月内，预期行业指数相对同期基准指数涨幅-5%~5%
	弱于大市--自报告日后的 6 个月内，预期行业指数相对同期基准指数涨幅-5%以下

相关证券市场代表性指数说明 本报告采用的基准指数—沪深 300 指数（简称基准）

免责声明

金融街证券股份有限公司具有证券投资咨询资格，本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告的信息均来自于公开资料，本公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含信息和建议不发生任何变更。本公司已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考，不包含作者对证券价格涨跌或市场走势的确定性判断。报告中的信息或意见并不构成所述证券的买卖出价或征价，投资者据此做出的任何投资决策与本公司和作者无关。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、价值及投资收入可升可跌，过往表现不应作为日后的表现依据；在不同时期，本公司可以发出其他与本报告所载信息不一致及有不同结论的报告；本报告所反映研究人员的不同观点、见解及分析方法，并不代表本公司或其他附属机构的立场；本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。同时，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。本公司及作者在自身所知知情范围内，与本报告中所评价或推荐的证券不存在法律法规要求披露或采取限制、静默措施的利益冲突。

本报告版权仅为本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式将研报内容和相关信息对外公布、转发、转载、传播、复制、编辑、修改、引用等。如有上述违法行为，本公司保留追究相关法律责任的权利。

市场有风险，投资需谨慎。投资者不应将本报告作为作出投资决策的唯一参考因素，亦不应认为本报告可以取代自己的判断。在决定投资前，如有需要，投资者务必向专业人士咨询并谨慎决策。