

证券研究报告/行业研究/行业深度

2026年06月25日

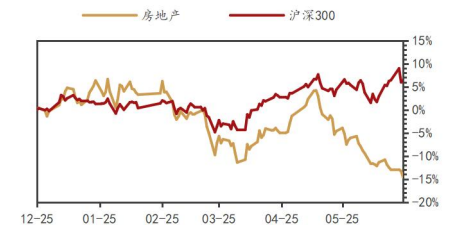
房地产行业：一线城市房价延续改善，开发投资仍有压力

强于大市 (维持)

——5月统计局房地产数据追踪

行业指数与大盘走势对比

研报摘要



● **新房：城市间分化明显，一线城市房价环比连续4个月上涨。**5月，中国商品房销售额0.64万亿，累计同比-13.5%，单月同比-9.79%，环比+10.93%；商品房销售面积0.61亿平方米，累计同比-10.8%，单月同比-14.06%，环比+5.74%。5月，70个大中城市新房销售价格指数环比下降0.2%，降幅较前月(-0.2%)持平，其中一线城市新房销售价格指数环比连续4个月上涨，5月环比上涨0.2%，二三线城市新房销售价格指数分别环比下降0.1%、0.4%。

证券分析师

● **二手房：一线城市二手房价环比延续正增长。**5月二手房市场热度延续，尤其是北上深等重点城市，其中，上海二手房5月单月成交套数同比增长30.95%，北京同比增长12.6%。价格方面，5月70个大中城市二手房价格环比降幅扩大，其中，一线城市二手住宅销售价格环比持续保持正增长，环比增长0.4%，样本二线、三线城市二手房住宅销售价格指数分别环比下降0.2%、0.4%。

蔡萌萌

S0670524110001

caimengmeng@jrjzq.com.cn

● **开发投资：1-5月新开工面积累计同比降幅扩大。**5月房地产开发投资完成额累计同比-16.2%，降幅较前月进一步扩大。销售市场尚未出现明显的复苏，价格仍在逐步修复，结合新增住宅土地成交数据，当下房价尚未全面扭转，开发商新开工动力不足，5月新开工面积累计同比下降22.6%，施工面积累计同比下滑12.3%，竣工面积累计同比下滑23.4%。

● **投资建议：1-5月新房市场销量仍然延续“弱复苏”基调，销售面积累计同比降幅扩大，销售额累计同比降幅收窄，价格有所修复。**具体到销售、拿地、投资内部来看，销售持续改善，复苏进度领先于投资端。二手房方面，一线城市整体二手房价格环比保持正增长，上海二手房成交热度延续，带动成交议价空间收窄。租金企稳作为房价的“基本面锚点”，为后续房价企稳提供积极信号，短期内重点关注后续7-8月租房旺季租金变动。从地产股的角度来看，(1)关注老库存减值计提充分，核心区域新增货值充足的开发商，如建发国际集团、绿城中国、滨江集团、华润置地、中国金茂等；(2)恒隆地产、太古地产等商业运营能力突出的开发商在存量时代价值有望进一步凸显；(3)二手房成交占比提升下关注中介机构的布局机会，如贝壳-W、我爱我家。

● **风险提示：商品房销售不及预期风险；政策调控效果不及预期风险；商品房去库存不及预期风险**

目录

一、	一线城市新房价格保持正增长	4
(一)	新房：季节性因素影响5月销售环比下降，一线城市房价环比正增长	4
(二)	二手房：一线城市二手房价环比延续正增长	6
二、	土地：缩量延续，结构分化	9
三、	投资：持续下行，仍有压力	11
四、	投资建议	12
五、	风险提示	13

图表目录

图 1: 5 月中国商品房销售额 0.64 万亿, 累计同比-13.5%, 单月同比-9.79%, 环比+10.93%	4
图 2: 5 月中国商品房销售面积 0.61 亿平方米, 累计同比-10.8%, 单月同比-14.06%, 环比+5.74%	4
图 3: 5 月, 重点 35 城商品住宅批准上市 8.22 万套, 累计同比-24.41%, 单月同比-23.6%	4
图 4: 5 月新增居民中长期贷款-571 亿元	5
图 5: 5 月 5 年期 LPR 保持不变	5
图 6: 截至 2026 年 5 月, 中国商品房待售面积 7.72 亿平方米, 累计同比-0.4%	5
图 7: 截至 2026 年 5 月, 不同城市间去化周期分化明显	6
图 8: 5 月 70 个大中城市新房销售价格指数同比降幅收窄	6
图 9: 5 月一线城市新房销售价格指数环比涨幅扩大	6
图 10: 5 月, 上海二手房成交套数同比增长 30.95%	7
图 11: 5 月 70 个大中城市二手房价格环比降幅扩大	7
图 12: 5 月一线城市二手住宅销售价格指数环比连续 3 个月正增长	7
图 13: 2026 年 5 月, 上海、深圳、重庆二手房成交议价空间较 4 月收窄	8
图 14: 成都的二手房议价空间整体小于杭州、南京、武汉、广州	8
图 15: 北京、上海、深圳中原领先指数持续正增长	9
图 16: 上海住宅租金指数持续正增长, 广州较上月持平, 北京、深圳环比上月下降	9
图 17: 2026 年 1-5 月, 100 大中城市成交住宅土地规划建筑面积累计同比-33%	10
图 18: 2026 年 1-5 月中国住宅土地成交总价累计同比-38.51%	10
图 19: 1-5 月一线城市住宅土地成交价值约占 26.58%	10
图 20: 1-5 月央国企支撑土地市场成交	11
图 21: 5 月房地产开发投资完成额累计同比-16.2%	11
图 22: 5 月商品房销售面积累计同比降幅收窄, 但新开工面积累计同比降幅进一步扩大	12
图 23: 5 月房地产新开工面积累计同比降幅扩大, 竣工面积累计同比降幅收窄	12
图 24: 重点房地产 ETF 行情变动	12

一、一线城市新房价格保持正增长

(一) 新房：季节性因素影响5月销售环比下降，一线城市房价环比正增长

5月单月销售环比改善，销售金额累计同比降幅收窄。5月，中国商品房销售额0.64万亿，累计同比-13.5%，单月同比-9.79%，环比+10.93%；商品房销售面积0.61亿平方米，累计同比-10.8%，单月同比-14.06%，环比+5.74%。

图1：5月中国商品房销售额0.64万亿，累计同比-13.5%，单月同比-9.79%，环比+10.93%

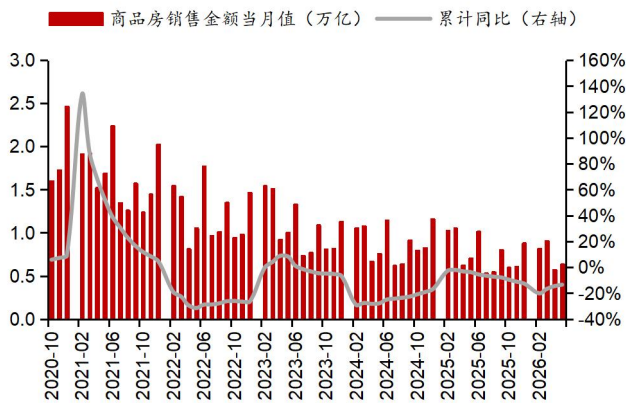
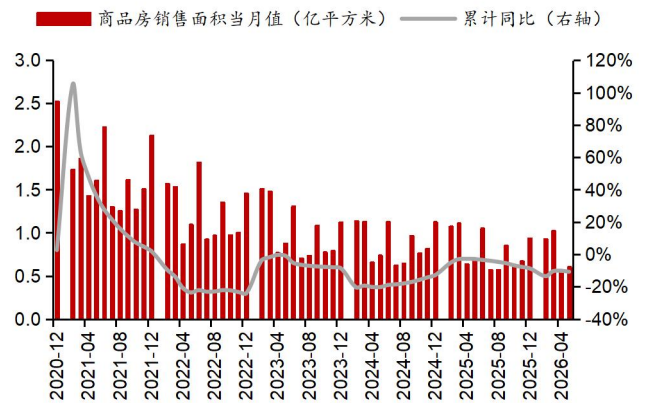


图2：5月中国商品房销售面积0.61亿平方米，累计同比-10.8%，单月同比-14.06%，环比+5.74%

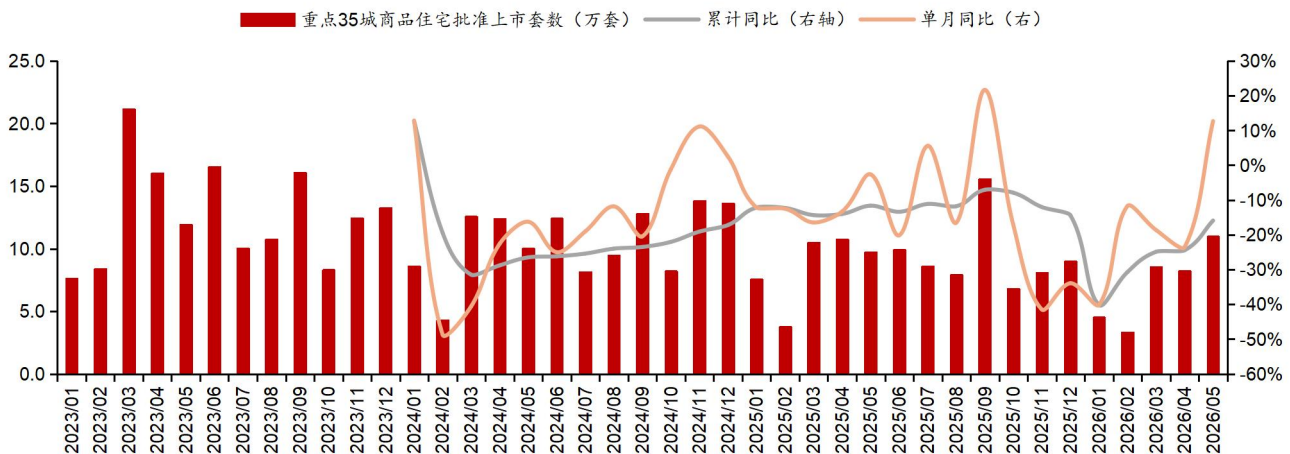


资料来源：Wind，金融街证券研究所

资料来源：Wind，金融街证券研究所

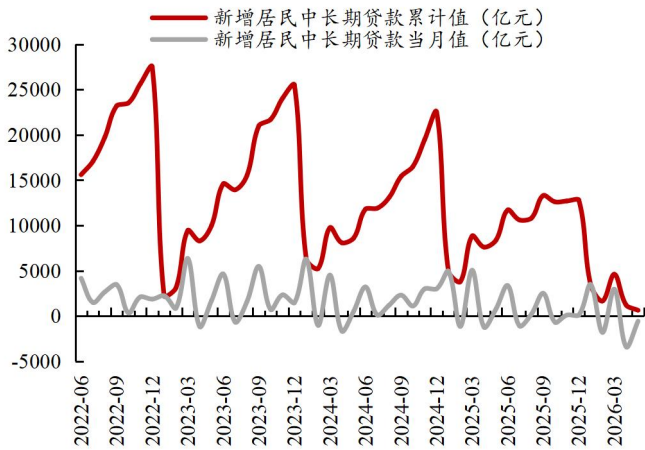
5月推盘量环比提升，但累计同比降幅持续收窄。根据中指院数据，5月重点35城市商品住宅批准上市10.98万套，累计同比-15.91%，单月同比+12.7%。需求端，居民加杠杆动力不足，新增居民中长期贷款-571亿元，居民端对房价下跌的担忧仍在，市场仍处于筑底阶段。

图3：5月，重点35城商品住宅批准上市10.98万套，累计同比-15.91%，单月同比+12.7%



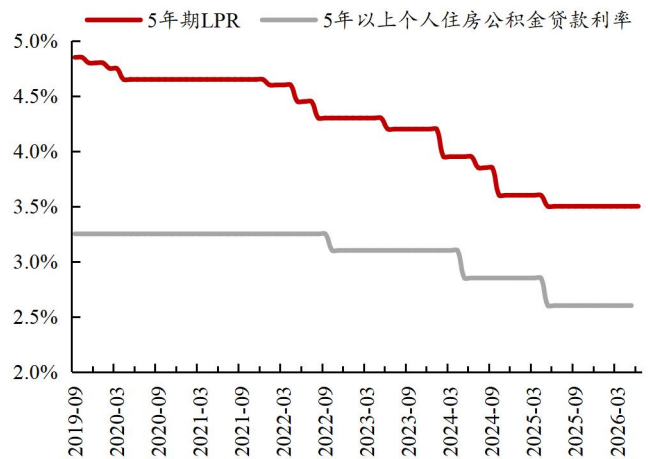
资料来源：中指院，金融街证券研究所

图 4：5 月新增居民中长期贷款-571 亿元



资料来源：Wind，金融街证券研究所

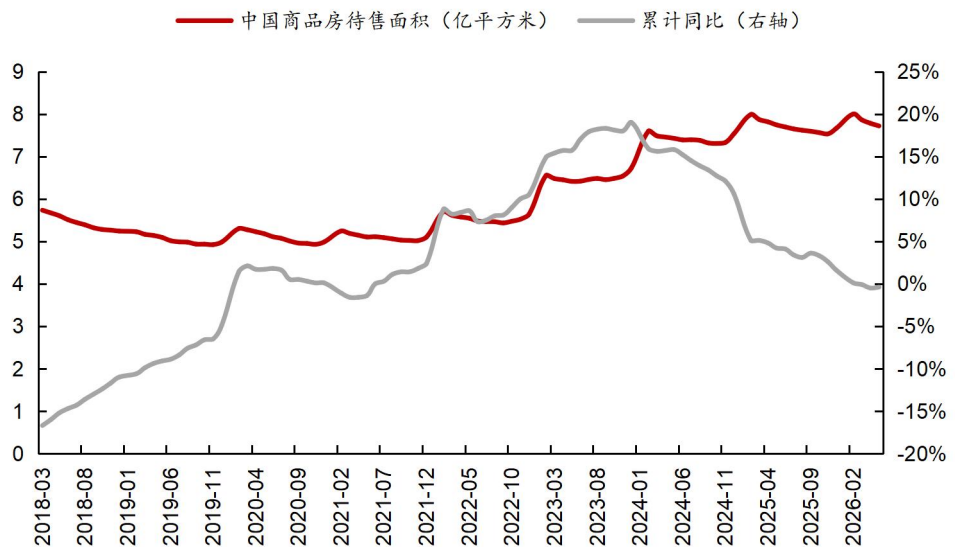
图 5：5 月 5 年期 LPR 保持不变



资料来源：Wind，金融街证券研究所

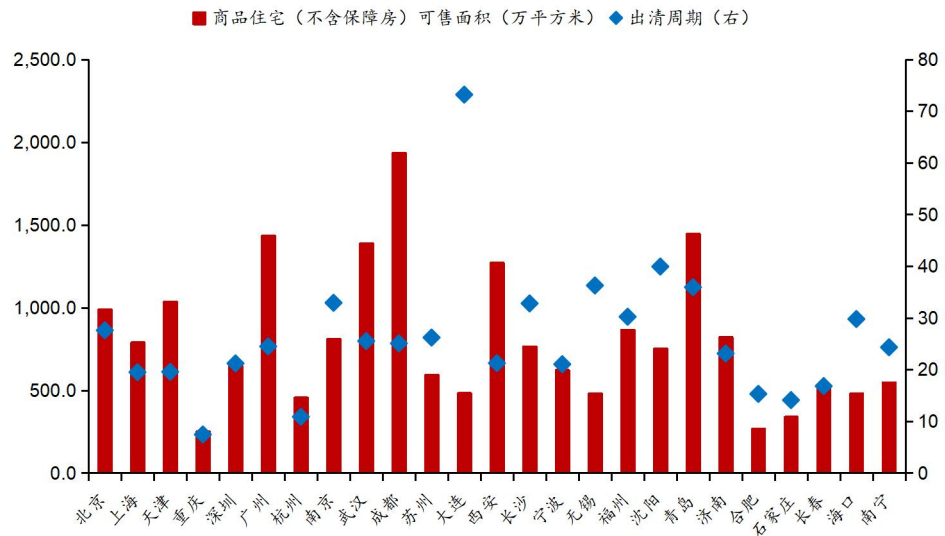
去库存稳步推进，狭义库存持续减少。截至 5 月，商品房待售面积 7.72 亿平方米，较 4 月有所下降，累计同比下降 0.4%。2025 年 12 月中央经济工作会议进一步提出，因城施策控增量、去库存、优供给，鼓励收购存量商品房重点用于保障房等。未来多元化手段去库存仍将持续，但不同城市之间库存去化周期分化明显，截至 2026 年 5 月，北京、上海、深圳、广州、杭州商品住宅（不含保障房）去化周期分别为 27.59 个月、19.49 个月、21.19 个月、24.48 个月、10.86 个月，而南京、无锡、沈阳、青岛等城市去化周期均超过 30 个月。

图 6：截至 2026 年 5 月，中国商品房待售面积 7.72 亿平方米，累计同比-0.4%



资料来源：Wind，金融街证券研究所

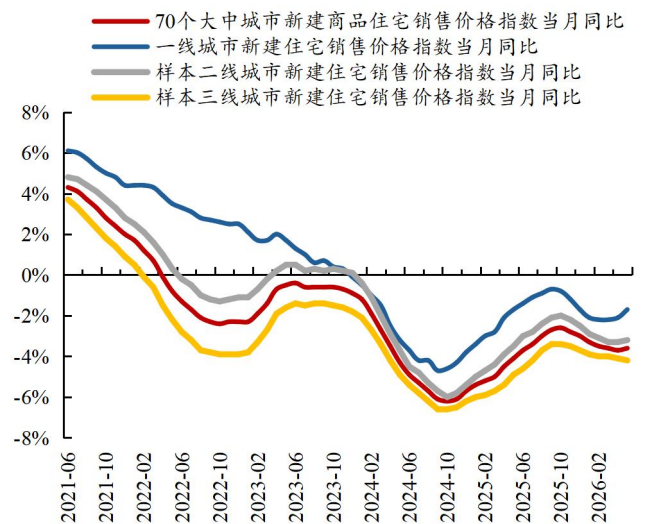
图 7：截至 2026 年 5 月，不同城市间去化周期分化明显



资料来源：中指院，金融街证券研究所

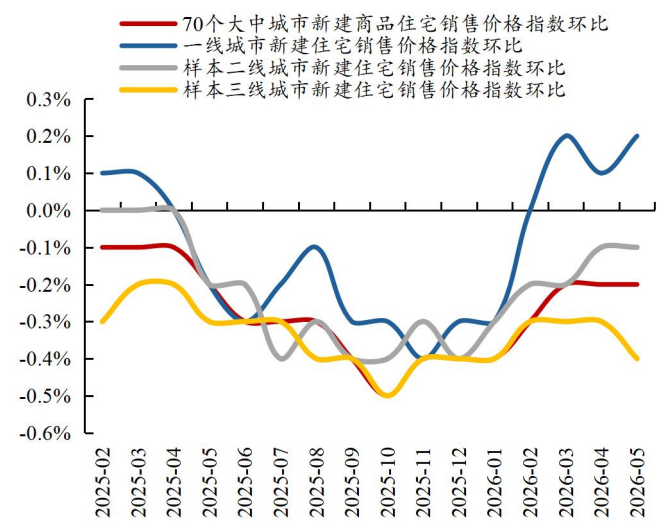
70 大中城市新房价格分化明显，一线城市新房价格环比涨幅扩大。5 月，70 个大中城市新房销售价格指数环比下降 0.2%，降幅较前月（-0.2%）持平，其中一线城市新房价格指数环比连续 4 个月上涨，5 月环比上涨 0.2%，二三线城市新房销售价格指数分别环比下降 0.1%、0.4%。

图 8：5 月 70 个大中城市新房销售价格指数同比降幅收窄



资料来源：Wind，金融街证券研究所

图 9：5 月一线城市新房销售价格指数环比涨幅扩大



资料来源：Wind，金融街证券研究所

（二）二手房：一线城市二手房价环比延续正增长

北上深 5 月二手房成交套数持续保持快速增长。5 月二手房市场延续 3 月热度，尤其是北上深等重点城市，其中，上海二手房 5 月单月成交套数同比增长 30.95%，北京同比增长 12.6%。

图 10：5 月，上海二手房成交套数同比增长 30.95%

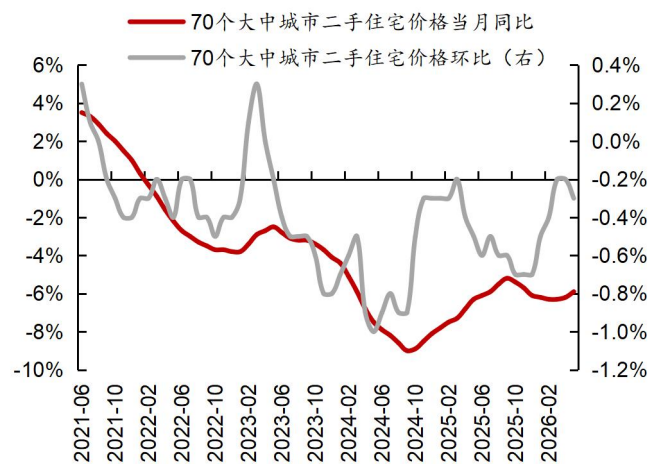
	二手房成交套数 (万套)								二手房成交套数同比							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026年1-5月	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026年1-5月
北京	15.86	18.38	21.31	15.93	17.61	19.46	19.47	8.55	-6.38%	5.89%	5.96%	25.22%	0.53%	0.49%	0.04%	4.63%
上海	8.39	10.05	4.47	2.60	3.91	6.61	6.97	3.10	5.86%	9.75%	55.50%	41.76%	50.12%	68.95%	5.46%	4.43%
深圳	6.22	6.88	5.60	3.61	4.77	5.51	5.18	2.18	-9.60%	0.62%	18.60%	35.56%	32.24%	5.45%	-5.88%	-14.86%
杭州								4.07							71.21%	-0.89%
南京								9.88							0.89%	-4.63%
成都	11.48	4.85	4.95	15.06	22.09	23.09	23.30	2.86	1.57%	57.73%	1.93%	04.42%	46.63%	4.55%	0.89%	-4.63%
青岛	5.56	6.30	6.39	5.03	6.34	6.75	6.14	2.86	2.87%	3.43%	1.36%	21.25%	25.97%	6.47%	9.03%	10.20%
苏州	10.70	6.65	7.16	5.69	7.21	6.87	6.56	3.01	6.89%	37.87%	7.69%	20.54%	26.74%	4.70%	-4.55%	1.42%
厦门	4.78	4.55	4.73	2.93	2.84	3.00	2.92	1.47	97.68%	-4.81%	3.86%	38.06%	2.88%	5.29%	-2.37%	19.07%
无锡	6.29	6.30	5.23	3.91	4.44	4.36	4.07	1.85	9.68%	0.03%	-16.96%	-25.24%	13.65%	-1.88%	-6.63%	9.32%
东莞	3.49	2.98	2.22	2.18	3.58	3.40	4.19	1.85	1.01%	-14.52%	-25.42%	-1.80%	64.31%	-5.23%	23.21%	12.07%
扬州	1.70	1.71	1.28	1.41	1.94	2.03	2.41	1.11	-5.75%	0.41%	-24.68%	9.63%	37.41%	4.72%	18.91%	23.00%
南宁	3.68	2.90	1.78	1.68	2.32	3.95	3.66	1.34	46.57%	-21.18%	-38.62%	-5.42%	37.98%	70.25%	-7.55%	-12.75%

	二手房成交套数 (套)						二手房成交套数同比									
	2025年10月	2025年11月	2025年12月	2026年1月	2026年2月	2026年3月	2025年10月	2025年11月	2025年12月	2026年1月	2026年2月	2026年3月				
北京	13,595	16,217	19,087	16,912	9,111	21,822	19,784	17,896	28.21%	21.87%	19.04%	21.32%	31.04%	3.22%	62.69%	12.60%
上海	18,483	22,943	22,961	22,834	11,315	31,215	28,742	28,023	24.18%	5.18%	22.72%	24.17%	32.42%	3.29%	22.75%	30.95%
深圳	5,393	5,598	6,685	6,880	3,083	6,928	7,280	6,850	27.32%	33.78%	31.63%	24.21%	31.04%	1.52%	4.43%	20.43%
杭州	3,336	3,627	3,708	3,905	1,666	5,402	5,556	5,222	41.77%	46.79%	33.03%	2.67%	33.22%	35.09%	-0.84%	3.67%
南京	5,295	6,513	7,040	6,996	5,051	8,900	10,599	9,154								4.81%
成都	16,994	17,531	18,585	18,143	11,423	23,248	24,498	21,464	4.18%	33.13%	34.93%	5.55%	34.90%	8.31%	0.96%	11.70%
青岛	4,726	4,771	4,956	5,093	3,037	6,617	7,281	6,527	26.89%	25.88%	22.22%	36.54%	21.12%	1.18%	16.51%	21.18%
苏州	4,257	5,141	5,315	5,628	3,585	5,643	7,979	7,241	4.10%	5.84%	38.68%	10.35%	2.00%	2.62%	6.20%	26.00%
厦门	2,089	2,313	2,609	3,110	1,729	2,849	3,870	3,154	8.87%	27.74%	38.71%	33.16%	2.87%	2.66%	18.75%	33.81%
无锡	3,072	3,253	4,061	3,351	1,548	4,335	5,002	4,247	23.08%	21.88%	5.49%	31.42%	33.21%	1.63%	23.51%	12.50%
东莞	3,776	3,548	4,415	3,995	1,975	3,505	4,626	4,349	7.16%	0.34%	2.06%	31.28%	17.80%	1.58%	20.06%	25.66%
扬州	1,664	2,315	5,011	2,511	1,341	2,660	2,468	2,106	7.61%	27.13%	41.61%	66.18%	20.18%	23.89%	25.34%	23.45%

资料来源：Wind，金融街证券研究所

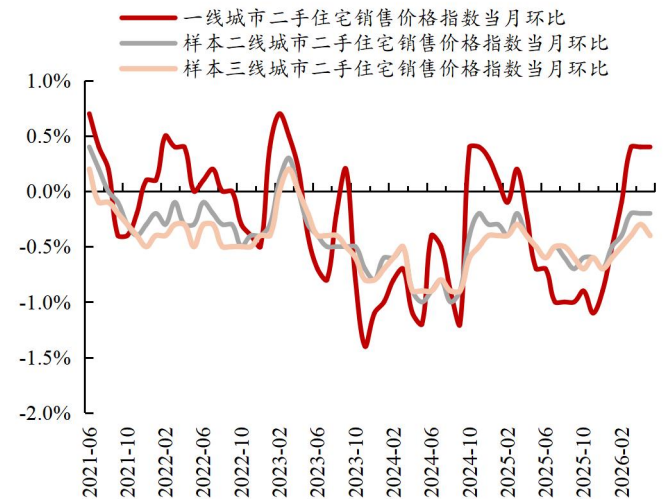
一线城市二手房价环比连续 3 个月正增长。5 月 70 个大中城市二手房价格环比降幅扩大，其中，一线城市二手住宅销售价格环比持续保持正增长，环比增长 0.4%，样本二线、三线城市二手房住宅销售价格指数分别环比下降 0.2%、0.4%。样本三线城市二手房销售价格指数降幅持续扩大，一线城市连续三个月保持正增长，城市内部分化明显。

图 11：5 月 70 个大中城市二手房价格环比降幅扩大



资料来源：Wind，金融街证券研究所

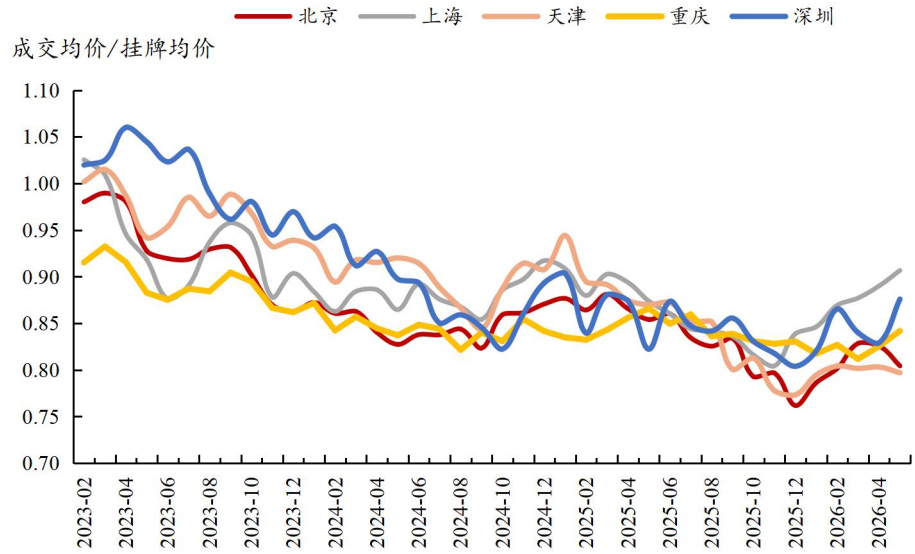
图 12：5 月一线城市二手住宅销售价格指数环比连续 3 个月正增长



资料来源：Wind，金融街证券研究所

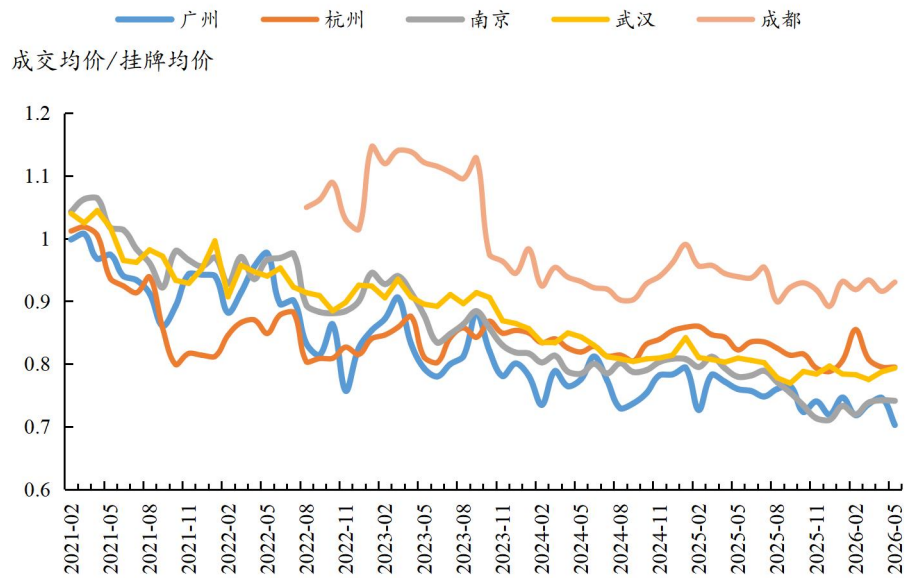
上海二手房市场热度提升，议价空间收窄。我们采用二手房成交均价与二手房挂牌均价比值来大致刻画该城市二手房成交的议价空间，该比值越低，说明二手房成交过程中，二手房房东让利空间更大。结合各地二手房成交情况，5 月上海二手房成交套数同比保持快速增长，成交热度延续，二手房议价空间收窄。

图 13：2026 年 5 月，上海、深圳、重庆二手房成交议价空间较 4 月收窄



资料来源：中指院，金融街证券研究所

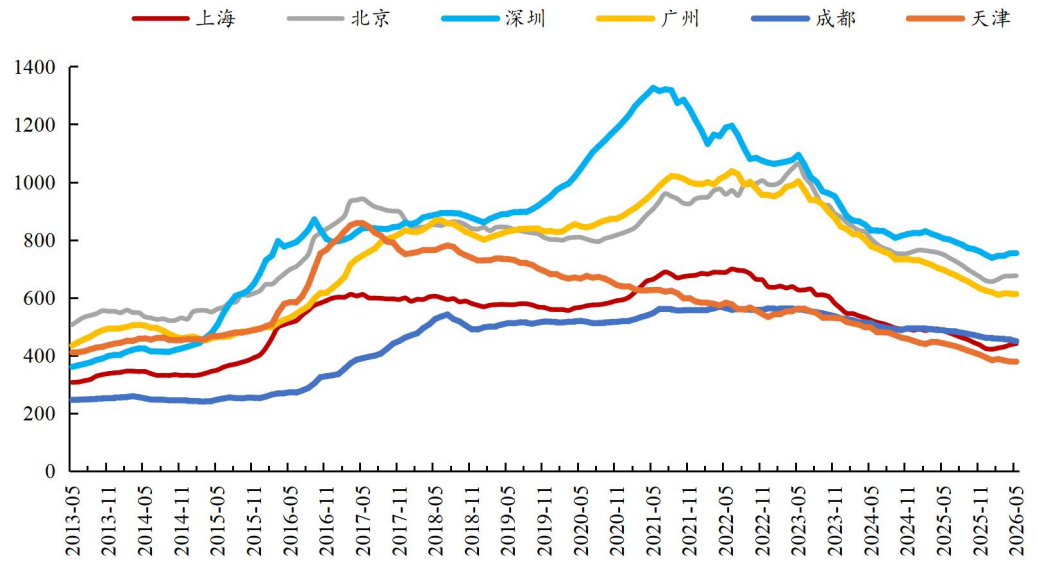
图 14：成都的二手房议价空间整体小于杭州、南京、武汉、广州



资料来源：中指院，金融街证券研究所

北京、深圳租金指数保持正增长，租房市场积极信号出现。5 月，一线城市二手房房价指数环比实现正增长，但价格上涨的持续性仍需进一步观察。另外，从租金的角度来看，5 月北上深二手租金指数或稳定上涨或同前月持平，为未来二手房价企稳提供了积极信号。租金企稳作为房价的“基本面锚点”，租金企稳意味着房价持有收益稳定，能有效支撑房价，另外租金企稳能覆盖部分持有成本，缓解抛售压力。

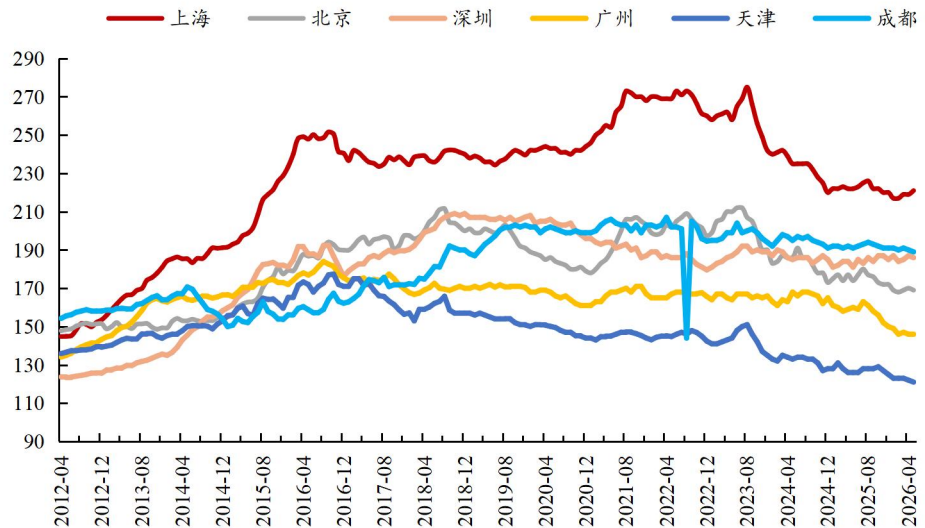
图 15: 北京、上海、深圳中原领先指数持续正增长



资料来源: Wind, 金融街证券研究所

注: 图中曲线为各城市中原领先指数

图 16: 上海住宅租金指数持续正增长, 广州较上月持平, 北京、深圳环比上月下降



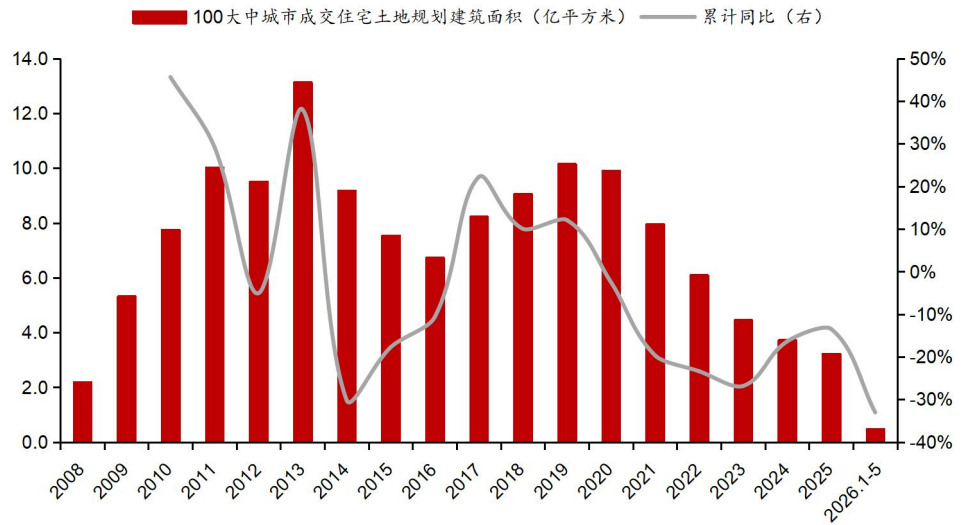
资料来源: Wind, 金融街证券研究所

注: 图中曲线为各城市二手住宅租金指数

二、土地: 缩量延续, 结构分化

住宅用地成交延续大幅下滑。2026 年 1-5 月 100 大中城市成交住宅土地规划建筑面积 0.49 亿平方米, 同比下降 33%。在当前市场销售和新房销售价格仍面临压力的背景下, 开发商“以销定产”, 在土地市场上相对谨慎。

图 17: 2026 年 1-5 月, 100 大中城市成交住宅土地规划建筑面积极累计同比-33%

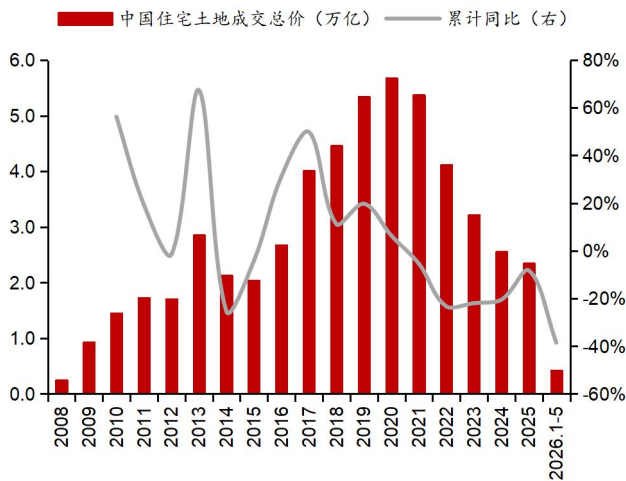


资料来源: Wind, 金融街证券研究所

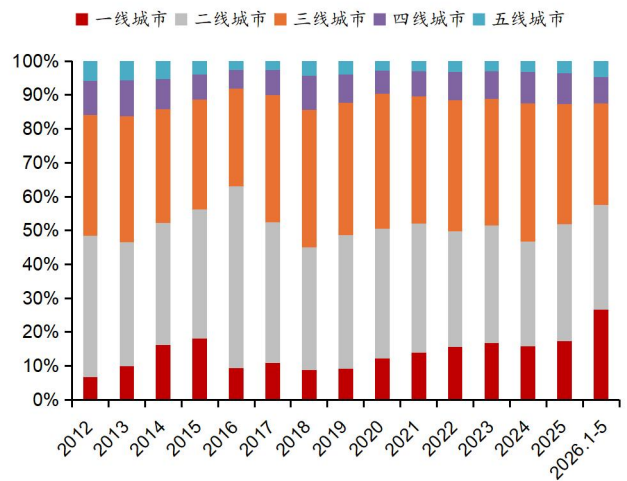
住宅土地成交规模持续下行, 一线城市支撑土拍市场。1-5 月, 中国住宅土地成交总价 0.42 万亿, 累计同比下降 38.51%。从内部结构来看, 1-5 月住宅土地成交中一线城市占比 26.58%, 高于往年平均水平, 一线城市土拍支撑市场。

图 18: 2026 年 1-5 月中国住宅土地成交总价累计同比 -38.51%

图 19: 1-5 月一线城市住宅土地成交价值约占 26.58%



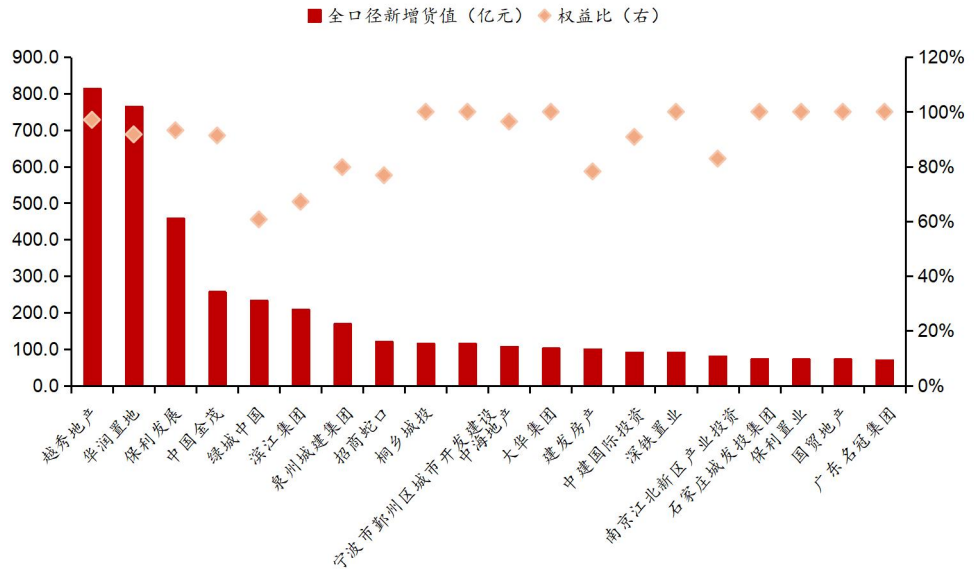
资料来源: Wind, 金融街证券研究所



资料来源: Wind, 金融街证券研究所

央国企作为拿地主力, 支撑土地市场。1-5 月, 越秀地产、华润置地、保利发展全口径新增货值位列行业前三, 新增货值 TOP30 中多数为央企或者地方国企, 民企滨江集团 1-5 月全口径新增货值 209 亿元, 位列行业第六。在当下市场环境下, 核心区域土地价值量大, 价格高, 去化确定性相对较强, 央国企等开发商资金实力相对较强, 有能力在土拍市场上脱颖而出。

图 20: 1-5 月央国企支撑土地市场成交

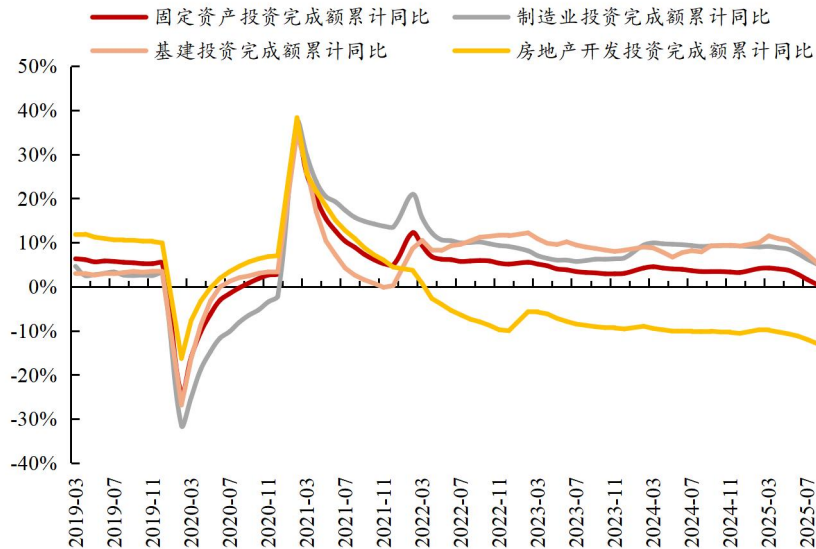


资料来源：中指院，金融街证券研究所

三、投资：持续下行，仍有压力

房地产开发投资持续下行。5月房地产开发投资完成额累计同比-16.2%，降幅较前月进一步扩大。

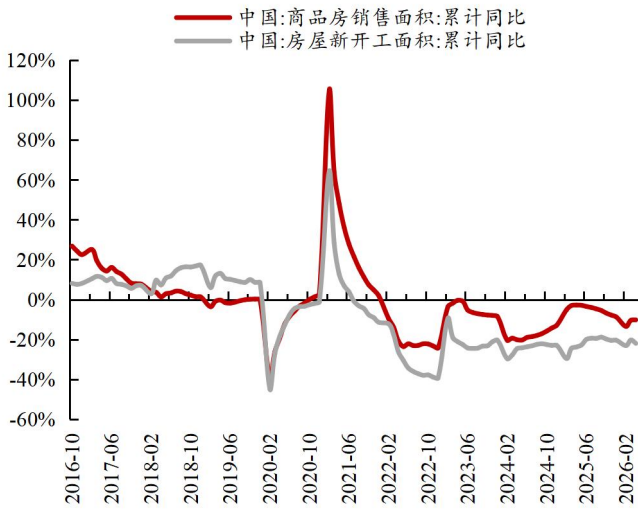
图 21: 5 月房地产开发投资完成额累计同比-16.2%



资料来源：Wind，金融街证券研究所

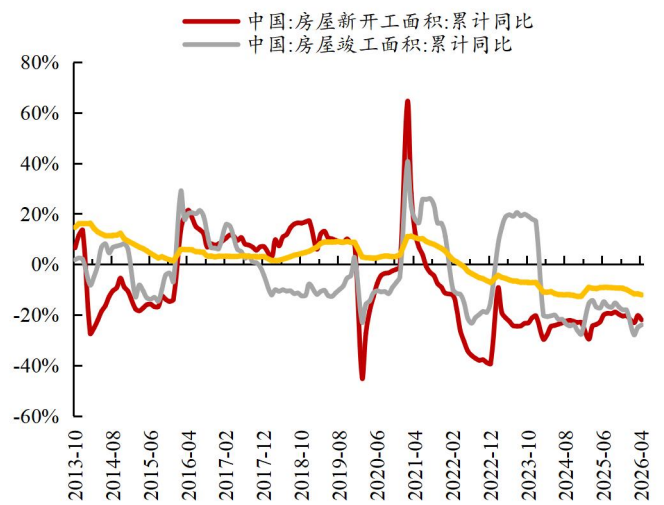
新开工、竣工面积累计同比降幅均收窄。5月新开工面积累计同比下降 22.6%，施工面积累计同比下滑 12.3%，竣工面积累计同比下滑 23.4%，销售市场尚未出现明显的复苏，价格仍在逐步修复，结合新增住宅土地成交数据，当下房价尚未全面扭转，开发商新开工动力不足。

图 22：5 月商品房销售面积累计同比降幅收窄，但新开工面积累计同比降幅进一步扩大



资料来源：Wind，金融街证券研究所

图 23：5 月房地产新开工面积累计同比降幅扩大，竣工面积累计同比降幅收窄



资料来源：Wind，金融街证券研究所

四、投资建议

1-5 月新房市场销量仍然延续“弱复苏”基调，销售面积累计同比降幅扩大，销售额累计同比降幅收窄，价格有所修复。具体到销售、拿地、投资内部来看，销售持续改善，复苏进度领先于投资端。二手房方面，一线城市整体二手房价格环比保持正增长，上海二手房成交热度延续，带动成交议价空间收窄。租金企稳作为房价的“基本面锚点”，为后续房价企稳提供积极信号，短期内重点关注后续 7-8 月租房旺季租金变动。从地产股的角度来看，（1）关注老库存减值计提充分，核心区域新增货值充足的开发商，如建发国际集团、绿城中国、滨江集团、华润置地、中国金茂等；（2）恒隆地产、太古地产等商业运营能力突出的开发商在存量时代价值有望进一步凸显；（3）二手房成交占比提升下关注中介机构的布局机会，如贝壳-W、我爱我家。

图 24：重点房地产 ETF 行情变动

基金代码	简称	基金规模 (亿元)	区间回报
159707.SZ	华宝中证800地产ETF	5.70	-13.37%
159768.SZ	银华中证内地地产主题ETF	3.51	-13.26%
512200.SH	南方中证全指房地产ETF	59.12	-8.46%
515060.SH	华夏中证全指房地产ETF	6.14	-8.53%
513690.SH	博时恒生港股通高股息率ETF	50.86	-7.61%
159545.SZ	易方达恒生红利低波ETF	71.88	-7.43%
513950.SH	富国恒生港股通高股息低波动ETF	30.59	-7.35%
520550.SH	招商恒生港股通高股息低波动ETF	11.90	-7.45%
510810.SH	汇添富中证上海国企ETF	51.36	-2.61%
159691.SZ	工银中证港股通高股息精选ETF	69.41	-8.47%
159940.SZ	广发中证全指金融地产ETF	5.59	2.35%
513170.SH	鹏华恒生中国央企ETF	3.69	-4.57%

资料来源：Wind，金融街证券研究所

注：区间数据为 20260601-20260623

五、 风险提示

商品房销售不及预期风险；

政策调控效果不及预期风险；

商品房去库存不及预期风险。

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.jrjzq.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。本报告的信息均来源于公开资料，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。