

房地产

2026年06月28日

市场成交延续分化趋势，LPR连续13个月按兵不动

——行业周报

投资评级：看好（维持）

齐东（分析师）

胡耀文（分析师）

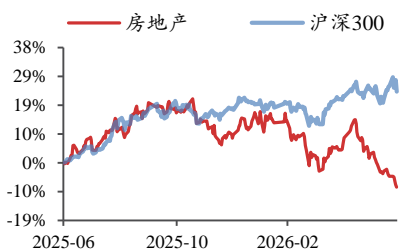
qidong@kysec.cn

huyaowen@kysec.cn

证书编号：S0790522010002

证书编号：S0790524070001

行业走势图



数据来源：聚源

相关研究报告

《建立房屋建筑统一代码制度，二手房单周成交下降—行业周报》

-2026.6.21

《销售底部弱修复，投资端加速探底—行业点评报告》-2026.6.17

《中央推进防风险政策，二手房表现持续稳健—行业周报》-2026.6.14

● 市场成交延续分化趋势，LPR连续13个月按兵不动

本周政策端保持稳中偏暖基调，中央以城市更新规划和税收优惠为主抓手，地方公积金松绑力度加大，但LPR连续13个月按兵不动，货币端尚未释放更强宽松信号。市场端延续分化格局，新房成交同比降幅扩大至-18%，需求端信心仍弱；二手房凭借价格调整优势维持正增长，以价换量特征明显。后续我们建议关注7月政治局会议定调，若经济数据继续走弱，降息窗口有望打开，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：中央以规划引领和税收优惠为主，地方公积金政策持续松绑

本周中央层面LPR连续13个月持平，降息预期落空；国务院正式发布城市更新“十五五”规划，聚焦城中村改造、老旧小区及公积金改革，信号明确但增量信息有限。国税总局明确换房个税退税延续至2027年底，利好改善型需求释放。地方层面鞍山公积金政策进一步宽松，放开代际互助提取、取消商贷提取时效限制、取消贷款次数限制，力度较大；江苏举办房地产投资说明会，提出规划许可豁免、容积率优化、房票安置等举措，侧重供给侧发力与去库存。

● 市场端：新房单周成交下降，二手房稳健增长

销售端：2026年第26周，全国30城新房单周成交面积（网签口径）262.7万平方米，单周同比下降18.1%；全国30城新房累计成交面积（网签口径）4747.2万平方米，累计同比下降8.9%。2026年第26周，全国15城二手房单周成交面积（网签口径）180.8万平方米，单周同比增长1.3%；全国15城二手房累计成交面积（网签口径）4334.6万平方米，累计同比增长0.5%。

投资端：2026年第26周，全国100大中城市成交土地规划建筑面积1673万平方米，单周同比下降34%。2026年前26周，全国100大中城市成交土地规划建筑面积51513万平方米，累计同比下降13%。全国100大中城市土地成交楼面价为1658元/平方米，同比下降60%；土地成交总价170亿元，同比下降74%；平均溢价率（4周移动平均）为11.7%。

价格端：2026年第26周，冰山100指数为9860，周环比-0.10%，周同比-10.6%。

● **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、中央以规划引领和税收优惠为主，地方公积金政策持续松绑.....	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 18.1%.....	4
2.2、15 城二手房成交面积单周同比增长 1.3%.....	5
3、投资端：100 大中城市土地成交面积同比下降.....	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 18.1%.....	4
图 2： 一线城市新房成交面积（万方，网签口径）单周同比下降 13.1%.....	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 0.5%.....	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 1.9%.....	6
图 5： 全国 100 大中城市土地成交面积（万方）单周同比下降 34%.....	7
图 6： 100 大中城市成交楼面价（4 周移动平均）环比下降.....	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-10.6%.....	9
图 9： 冰山 100 指数单周环比-0.10%.....	9
表 1： 中央以规划引领和税收优惠为主，地方公积金政策持续松绑.....	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 8.9%.....	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 13.1%.....	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 1.3%.....	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 0.6%.....	6
表 6： 全国 100 大中城市土地成交面积（万方）累计同比下降 13%.....	7
表 7： 全国 100 大中城市土地成交溢价率为（4 周移动平均）11.7%.....	7

1、中央以规划引领和税收优惠为主，地方公积金政策持续松绑

全国政策：

6月22日，央行公布6月LPR维持不变：1年期LPR 3.0%，5年期以上LPR 3.5%，连续13个月未调整。

6月22日，国务院公开发布《城市更新“十五五”规划》（国发〔2026〕12号），文件签署日为5月22日，6月22日正式公开。提出加快构建房地产发展新模式，深化住房公积金制度改革，推进城中村和老旧小区改造。

6月26日，国家税务总局发布关于《国家税务总局关于个人所得税有关征管事项的公告》的解读，换购住房个税退税政策延续至2027年12月31日。

地方政策：

(1) 6月24日，辽宁鞍山市发布关于优化住房公积金提取、贷款政策的通知，扩大购房代际互助提取范围；偿还住房商业贷款提取的，取消公积金提取业务办理时效限制；公积金贷款已结清且符合公积金贷款条件的，购房时可申请公积金贷款，不受公积金贷款次数限制。

(2) 6月26日，江苏省政府举办房地产投资说明会与全省城市更新工作会议，围绕“四个一”框架从土地供应、开发建设、房产销售三维度提出措施：推行规划许可豁免制度；优化容积率等规划指标；优化房票安置政策；拓展卖旧换新/收旧换新路径。其中13市集中推出优质地块和城市更新项目，现场签约。

表1：中央以规划引领和税收优惠为主，地方公积金政策持续松绑

时间	政策内容
2026/6/22	央行公布6月LPR维持不变：1年期LPR 3.0%，5年期以上LPR 3.5%，连续13个月未调整。
2026/6/22	国务院公开发布《城市更新“十五五”规划》（国发〔2026〕12号），文件签署日为5月22日，6月22日正式公开。提出加快构建房地产发展新模式，深化住房公积金制度改革，推进城中村和老旧小区改造。
2026/6/24	辽宁鞍山市发布关于优化住房公积金提取、贷款政策的通知，扩大购房代际互助提取范围；偿还住房商业贷款提取的，取消公积金提取业务办理时效限制；公积金贷款已结清且符合公积金贷款条件的，购房时可申请公积金贷款，不受公积金贷款次数限制。
2026/6/26	国家税务总局发布关于《国家税务总局关于个人所得税有关征管事项的公告》的解读，换购住房个税退税政策延续至2027年12月31日。
2026/6/26	江苏省政府举办房地产投资说明会与全省城市更新工作会议，围绕“四个一”框架从土地供应、开发建设、房产销售三维度提出措施：推行规划许可豁免制度；优化容积率等规划指标；优化房票安置政策；拓展卖旧换新/收旧换新路径。其中13市集中推出优质地块和城市更新项目，现场签约。

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 18.1%

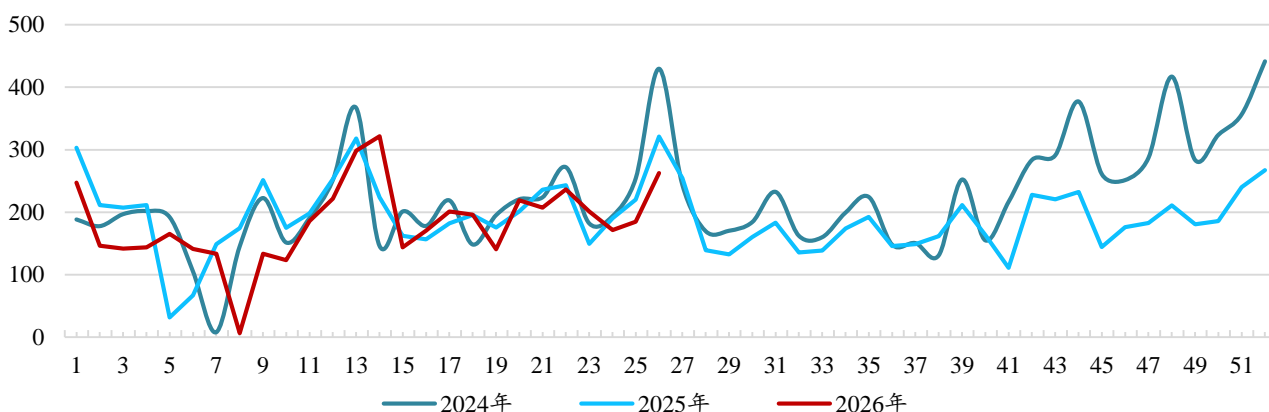
根据房管局数据，2026 年第 26 周，全国 30 城新房单周成交面积（网签口径）262.7 万平方米，单周同比下降 18.1%；全国 30 城新房累计成交面积（网签口径）4747.2 万平方米，累计同比下降 8.9%。

表2：全国 30 城新房成交面积（万方，网签口径）累计同比下降 8.9%

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
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	171.8	-9.8%	4299.7	-7.9%
2026W25	2026-06-14	2026-06-20	184.7	-16.0%	4484.4	-8.3%
2026W26	2026-06-21	2026-06-27	262.7	-18.1%	4747.2	-8.9%

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 18.1%



数据来源：Wind、开源证券研究所

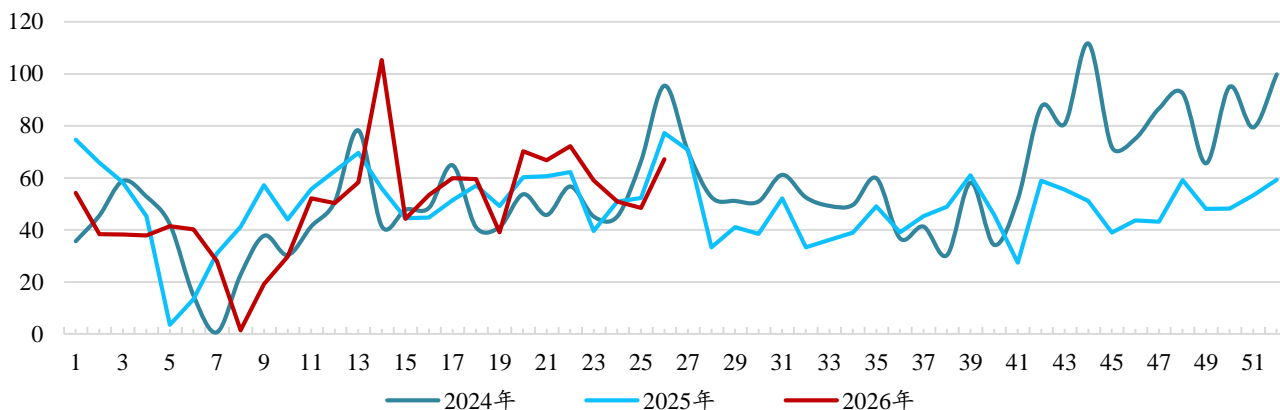
根据房管局数据，2026 年第 26 周，一线城市新房单周成交面积（网签口径）67.2 万平方米，单周同比下降 13.1%；一线城市新房累计成交面积（网签口径）1286.4 万平方米，累计同比下降 3.2%。

表3：一线城市新房成交面积（万方，网签口径）累计同比下降 13.1%

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
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%
2026W25	2026-06-14	2026-06-20	48.5	-7.2%	1219.2	-2.6%
2026W26	2026-06-21	2026-06-27	67.2	-13.1%	1286.4	-3.2%

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）单周同比下降 13.1%



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 1.3%

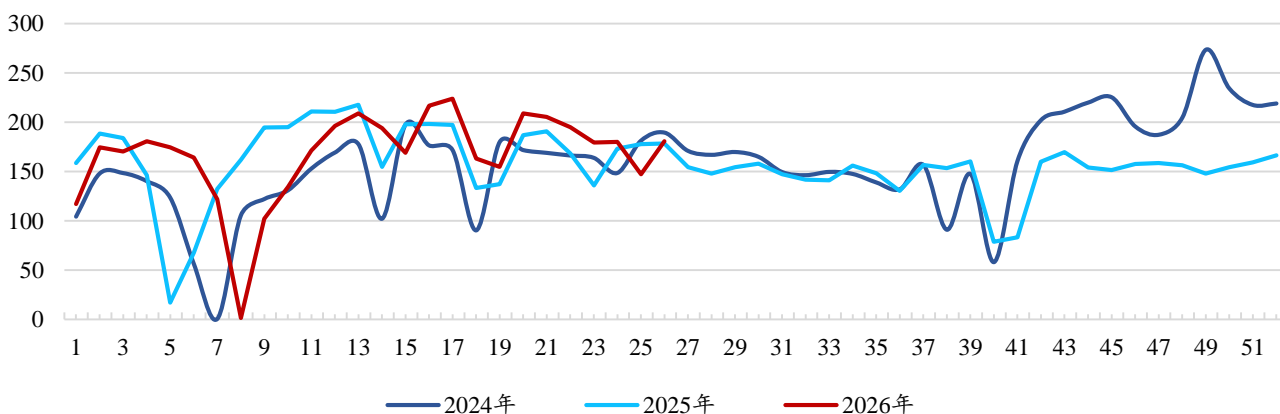
根据房管局数据，2026年第26周，全国15城二手房单周成交面积（网签口径）180.8万平方米，单周同比增长1.3%；全国15城二手房累计成交面积（网签口径）4334.6万平方米，累计同比增长0.5%。

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 1.3%

周数	周度开始日期	周度结束日期	全国15城市 二手单周（万 平方米）	单周同比增 速	全国15城市 累计（万平 米）	累计同比增速
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	180.1	4.0%	4006.4	1.2%
2026W25	2026-06-14	2026-06-20	147.4	-17.1%	4153.8	0.4%
2026W26	2026-06-21	2026-06-27	180.8	1.3%	4334.6	0.5%

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 0.5%



数据来源：Wind、开源证券研究所

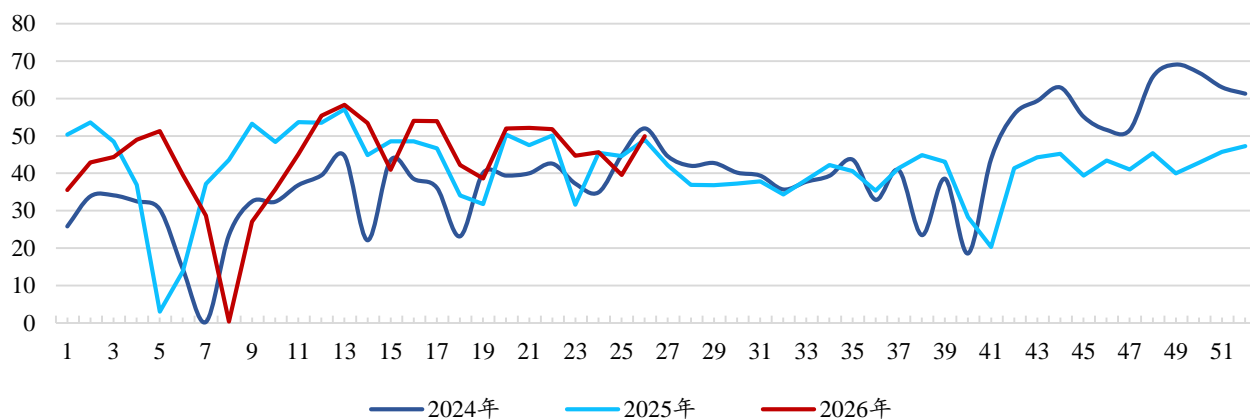
根据房管局数据，2026年第26周，一线城市（北京及深圳）二手房单周成交面积（网签口径）49.9万平方米，单周同比增长1.9%；一线城市（北京及深圳）二手房累计成交面积（网签口径）1132.1万平方米，累计同比增长0.6%。

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0.6%

周数	周度开始日期	周度结束日期	一线城市（北京及深圳）二手单周（万平方米）	单周同比	一线城市（北京及深圳）累计（万平方米）	累计同比增长
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%
2026W25	2026-06-14	2026-06-20	39.6	-11.3%	1082.2	0.5%
2026W26	2026-06-21	2026-06-27	49.9	1.9%	1132.1	0.6%

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1.9%



数据来源：Wind、开源证券研究所

3、投资端：100大中城市土地成交面积同比下降

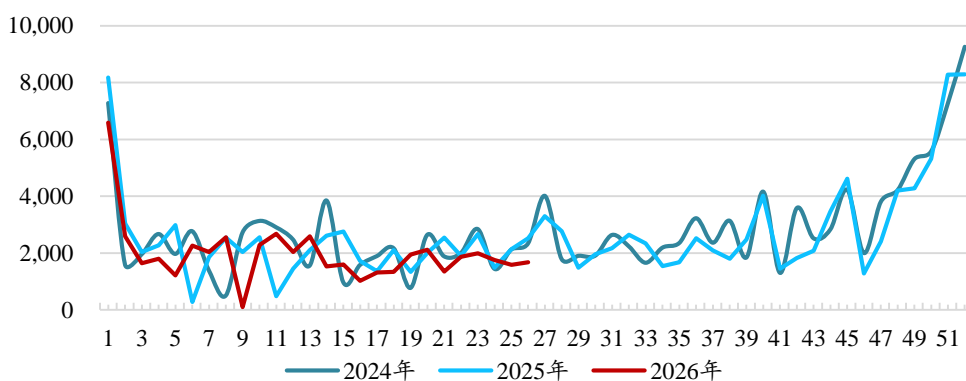
2026年第26周，全国100大中城市成交土地规划建筑面积1672.8万平方米，单周同比下降34%。2026年前26周，全国100大中城市成交土地规划建筑面积51513.2万平方米，累计同比下降13%。

表6：全国100大中城市土地成交面积（万方）累计同比下降13%

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
2026W22	2026-05-23	2026-05-30	1874.1	-2%	44510.3	-11%
2026W23	2026-05-30	2026-06-06	1988.1	-25%	46498.4	-12%
2026W24	2026-06-06	2026-06-13	1755.6	19%	48254.0	-11%
2026W25	2026-06-13	2026-06-20	1586.4	-26%	49840.4	-12%
2026W26	2026-06-20	2026-06-27	1672.8	-34%	51513.2	-13%

数据来源：Wind、开源证券研究所

图5：全国100大中城市土地成交面积（万方）单周同比下降34%



数据来源：Wind、开源证券研究所

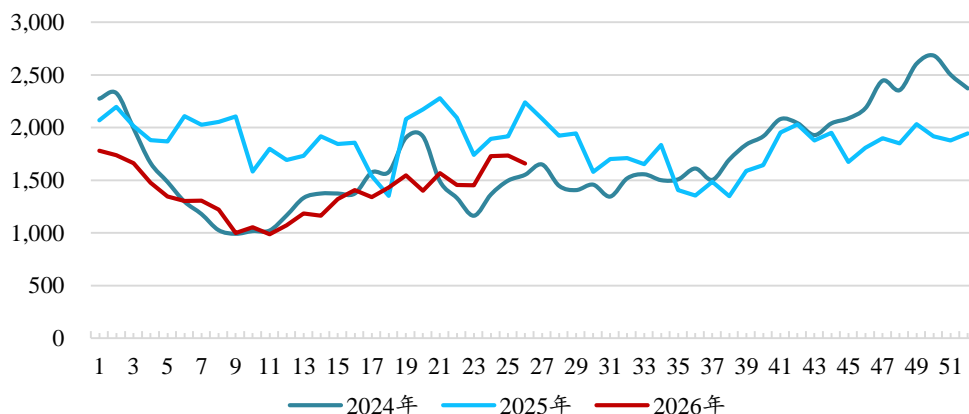
2026年第26周，全国100大中城市土地成交楼面价为1658元/平米，同比下降60%；土地成交总价169.6亿元，同比下降74%；平均溢价率（4周移动平均）为11.7%。

表7：全国100大中城市土地成交溢价率为（4周移动平均）11.7%

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）
2026W22	1454.3	5%	247.5	3%	5.4%
2026W23	1453.5	-26%	440.8	-45%	6.8%
2026W24	1729.5	-5%	352.3	13%	10.4%
2026W25	1734.8	5%	221.1	-22%	11.6%
2026W26	1658.0	-60%	169.6	-74%	11.7%

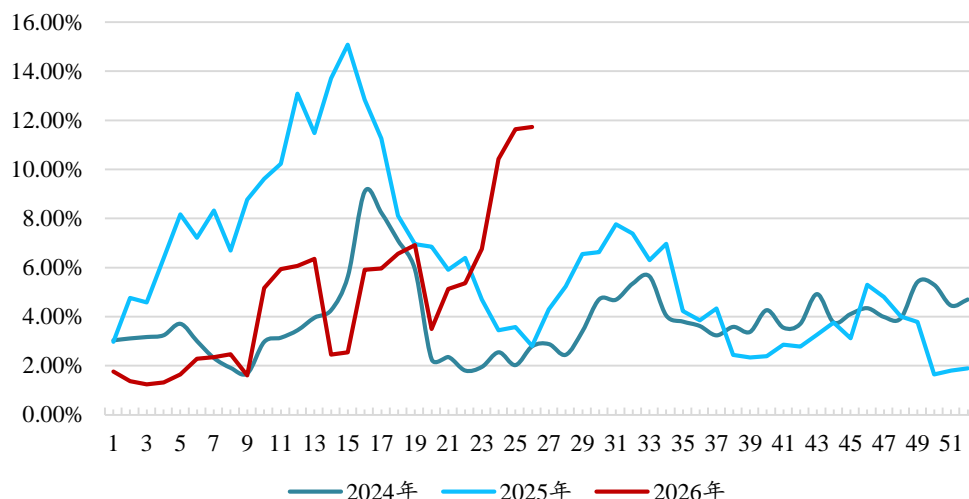
数据来源：Wind、开源证券研究所

图6: 100大中城市成交楼面价(4周移动平均)环比下降



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月下旬,核心城市陆续有地块成交,我们跟踪北京、深圳、长沙等城市均有土地成交:

(1) 6月23日,北京通州区九棵树南6016地块成交,5家房企激烈竞价178轮,最终招商蛇口以总价10.2亿元斩获地块,溢价率20.95%。

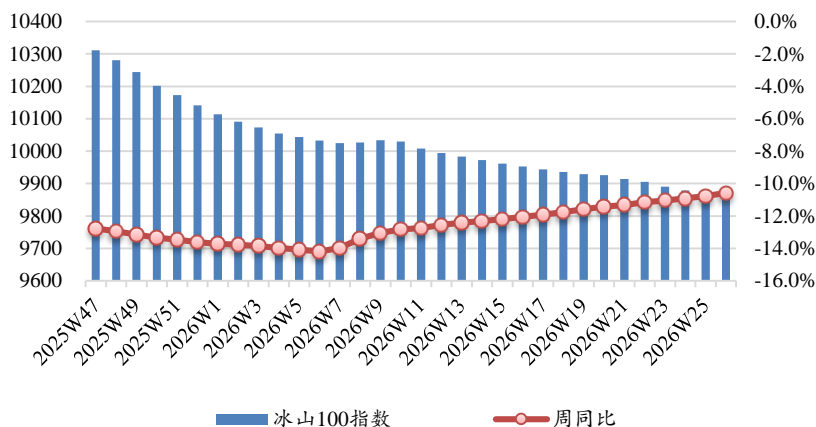
(2) 6月24日,成都锦江区林家坝5宗合计约195亩组合地块正式成交,由成都轨道+锦江统建联合体整体竞得,成交总价43.44亿元。本次土拍捆绑TOD、商业自持、约120米地标建设、代建绿地等多重刚性成本,实际可售住宅楼面价已突破26500元/平。

(3) 6月25日,深圳宝安中心区优质宅地成交,历经355轮竞价,最终保利发展以总价105.1亿元斩获地块,成交楼面价87924元/平,溢价率99.05%。

4、价格端：二手房冰山指数环比继续下降

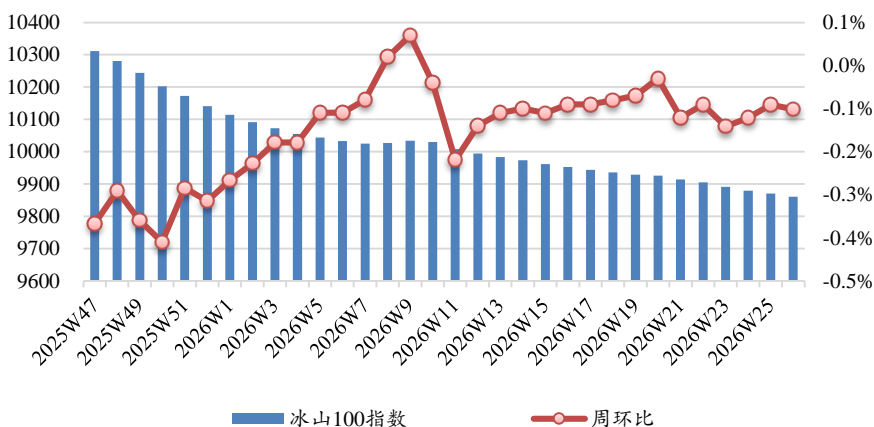
2026年第26周，冰山100指数为9860，周环比-0.10%，周同比-10.6%。

图8：冰山100指数单周同比-10.6%



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-0.10%



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

本周政策端保持稳中偏暖基调，中央以城市更新规划和税收优惠为主抓手，地方公积金松绑力度加大，但 LPR 连续 13 个月按兵不动，货币端尚未释放更强宽松信号。市场端延续分化格局，新房成交同比降幅扩大至-18%，需求端信心仍弱；二手房凭借价格调整优势维持正增长，以价换量特征明显。后续我们建议关注 7 月政治局会议定调，若经济数据继续走弱，降息窗口有望打开，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的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

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

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

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