



OGCR
东方金诚

销售端筑底态势延续 投资端回暖动能不足

——2026 年 6 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 7 月 17 日

核心观点

- 价格及销售表现：2026 年上半年销售端整体表现弱于去年同期。1-6 月全国商品房销售面积、销售额累计值同比下降 11.6%、13.6%，降幅较去年同期分别扩大 8.1 个百分点。价格方面，上半年各月 70 城二手房价格均为环比下跌，跌幅先收窄后小幅走扩，6 月 70 城二手房价格环比、同比跌幅较年初小幅收窄。
- 投资端表现：上半年房地产投资端整体呈现加速下行趋势。1-6 月房地产开发投资完成额同比下降 18.0%，房地产开发资金来源同比下降 20.2%，三项开工数据均延续同比下降，土地市场成交面积、成交金额同比亦呈下行趋势，仅核心城市少量优质地块热度较高。
- 政策端：6 月 18 日《求是》刊发题为《以更大力度提振消费》的文章，提及“要加快修复居民资产负债表，着力稳定房地产市场”；7 月 2 日，国务院发布《扩大消费“十五五”规划》，强调“支持各地因城施策调整优化房地产政策，更好满足居民刚性和改善性住房需求”。
- 当前房地产政策保持边际宽松，下半年供需两端政策力度均有望进一步加强。供给端方面，重点在于进一步引导房地产“白名单”项目贷款落地，推动商业银行加大对房企开发贷的投放力度，从而缓解投资端下行压力；需求端方面，核心是引导实际房贷利率的进一步下行。下半年降息有望落地，叠加物价温和回升，将共同推动实际房贷利率的进一步下行。下半年，在供需两端政策同时发力的情况下，房地产销售端、投资端有望边际修复。



关注东方金诚公众号
获取更多研究报告

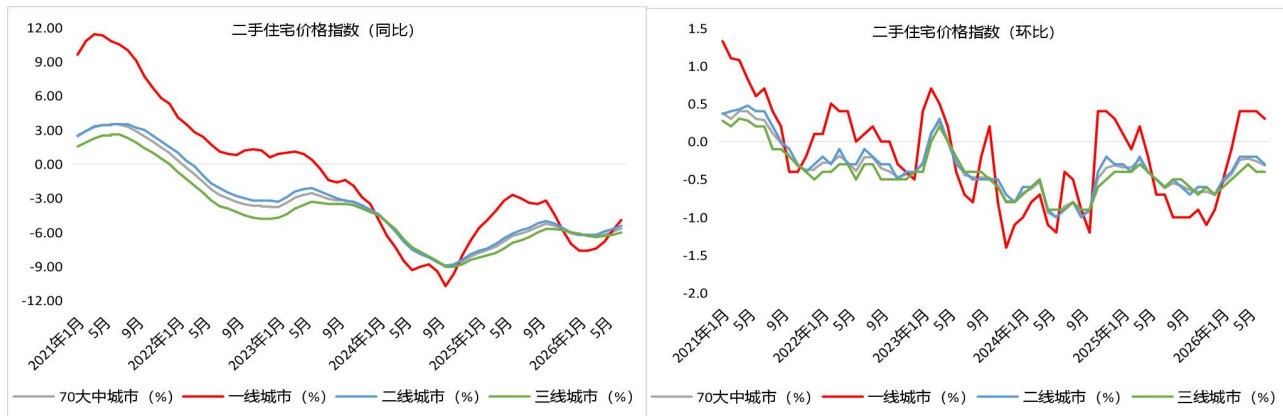
一、价格及销售表现

2026 年上半年销售端整体表现弱于去年同期。1-6 月全国商品房销售面积、销售额累计值同比下降 11.6%、13.6%，降幅较去年同期分别扩大 8.1 个百分点。价格方面，上半年各月 70 城二手房价格均为环比下跌，跌幅先收窄后小幅走扩，6 月 70 城二手房价格环比、同比跌幅较年初小幅收窄。

1. 二手房价格

6 月 70 城二手房价格环比跌幅与上月持平、同比跌幅有所收窄；与年初相比，环比、同比跌幅均小幅收窄。具体看，6 月 70 城二手房价格下跌 0.3%，跌幅较年初收窄 0.2 个百分点。分城市能级来看，6 月一线城市二手房环比上涨 0.3%，涨幅较上月收窄 0.1 个百分点，但较年初仍有显著回升，这主要系北京、上海、深圳三地相继放宽限购政策所带来的积极影响；6 月，二三线城市二手房价格环比分别下跌 0.3%、0.4%，二线城市跌幅环比扩大 0.1 个百分点，三线城市环比持平；与年初相比，跌幅均收窄 0.2 个百分点。同比来看，6 月，70 城整体跌幅较上月收窄 0.3 个百分点至 5.6%，一二线城市价格同比跌幅延续收窄趋势，三线城市跌幅与上月持平；与年初相比，同比跌幅收窄 0.6 个百分点，一二三线城市同比跌幅分别收窄 2.7、1.3 和 0.1 个百分点。

图表 1-2：上半年 70 城二手房价格同比、环比跌幅均有所收窄，6 月同比跌幅收窄、环比跌幅持平



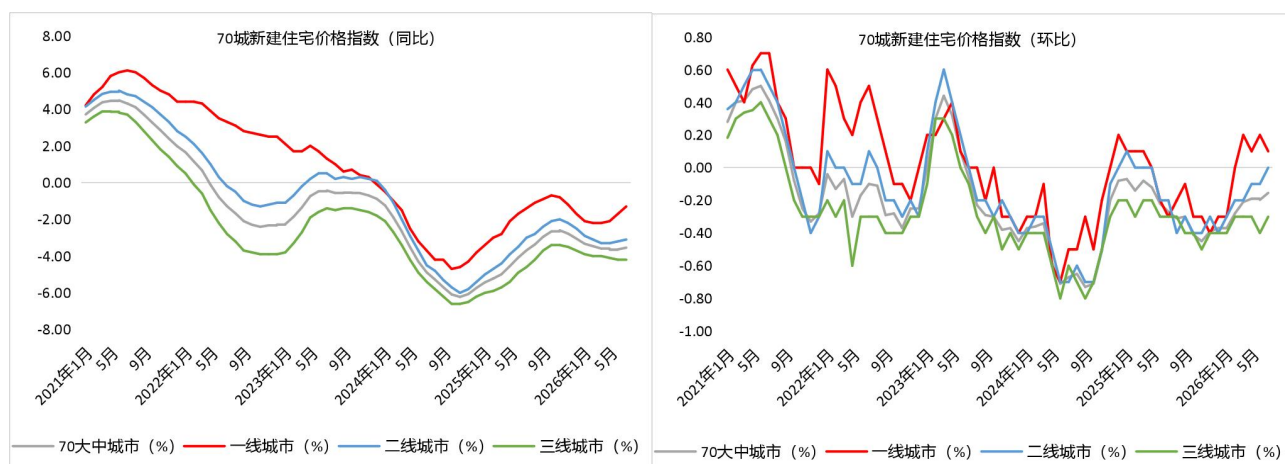
数据来源：iFind，东方金诚

2. 新建住房价格

上半年新房环比价格走势与二手房趋同，6月70城新房价格环比跌幅与上月持平。具体看，6月70城新建商品住宅价格环比下跌0.2%，一线城市新房价格环比上涨0.1%，涨幅较上月收窄0.1个百分点，其中上海、深圳、广州均为环比上涨，但北京环比下跌0.3%，且已连续3个月下跌；6月，二线城市新房结束了13个月的连续下跌，新房价格环比持平；三线城市新房价格环比跌幅较上月收窄0.1个百分点至0.3%，已连续37个月下跌。与年初相比，6月70城新房价格环比跌幅收窄0.3个百分点，其中一线城市由年初环比下跌0.3%转为6月环比上涨0.1%，二线城市由年初环比下跌0.3%转为6月环比持平，三线城市环比跌幅由年初0.4%收窄至6月的0.3%。

同比来看，上半年70城新建商品住宅价格跌幅有所扩大，截至6月已连续51个月同比下跌。具体看，6月跌幅为3.5%，较上月收窄0.1个百分点，但较年初扩大0.2个百分点。其中，一线城市同比跌幅较年初收窄0.8个百分点，二三线城市同比跌幅较年初分别扩大0.2和0.3个百分点。

图表 3-4：上半年70城新房价格环比跌幅收窄、同比跌幅扩大，6月环比跌幅持平、同比跌幅收窄

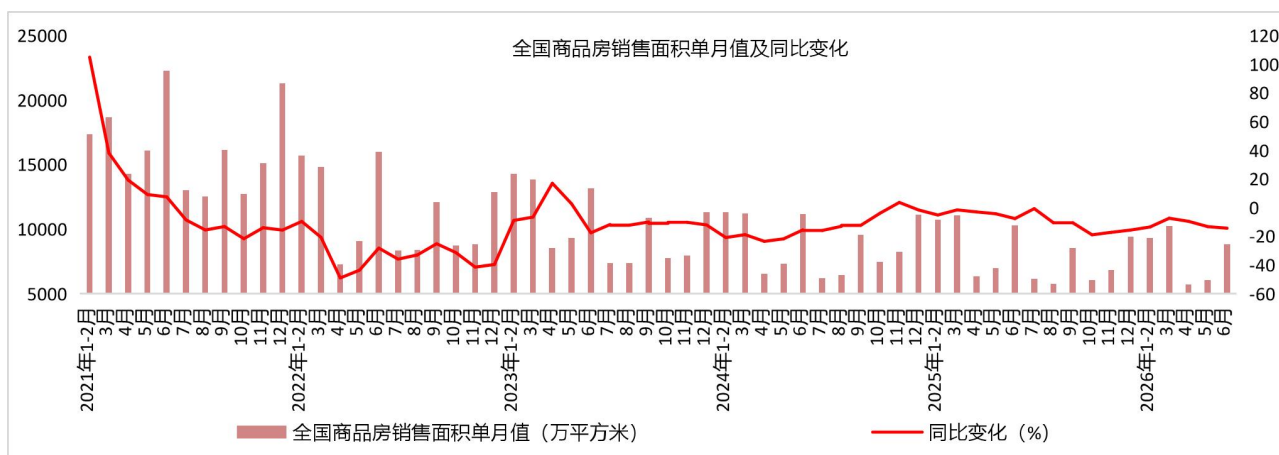


数据来源：iFind，东方金诚

3. 销售表现

6 月全国商品房销售面积、销售额分别为 8820.0 万平方米、8579.0 亿元，同比分别下降 14.3%、13.9%，降幅较上月分别扩大 1.1 个百分点和 4.7 个百分点。1-6 月全国商品房累计销售面积、销售额分别为 4.0 亿平方米、3.8 万亿元，同比降幅分别为 11.6%、13.6%，降幅较去年同期分别扩大 8.1 个百分点。整体来看，今年上半年各月销售面积同比降幅高于去年同期，楼市仍处持续筑底阶段。

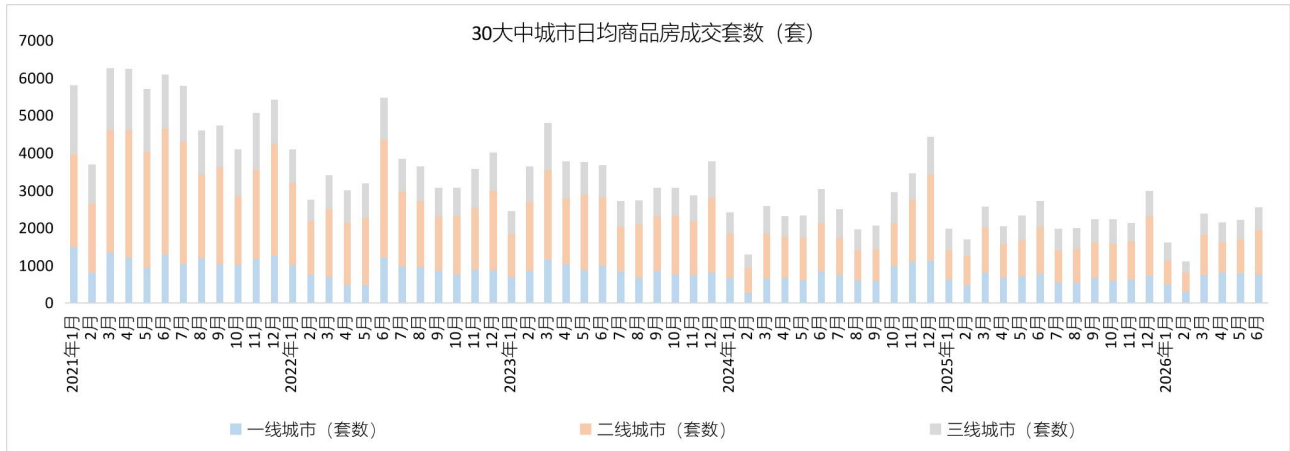
图表 5：2026 年 1-6 月全国商品房销售面积同比降幅较去年同期显著扩大，6 月延续扩大趋势



数据来源：Wind，东方金诚

6 月 30 城日均商品房销售套数为 2546 套，环比增长 15.4%，但同比下降 6.1%。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 755 套、1176 套、616 套，其中，一线城市环比、同比分别下降 4.0%、1.2%，二三线城市环比分别增长 30.2%、19.1%，同比分别下降 6.1%、11.3%。从最新数据来看，政策对一线城市销售端的支撑效果已有所减弱，6 月销量环比改善更多受季节性因素支撑，各能级城市销量同比均有所下降，显示销售端仍持续承压。

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



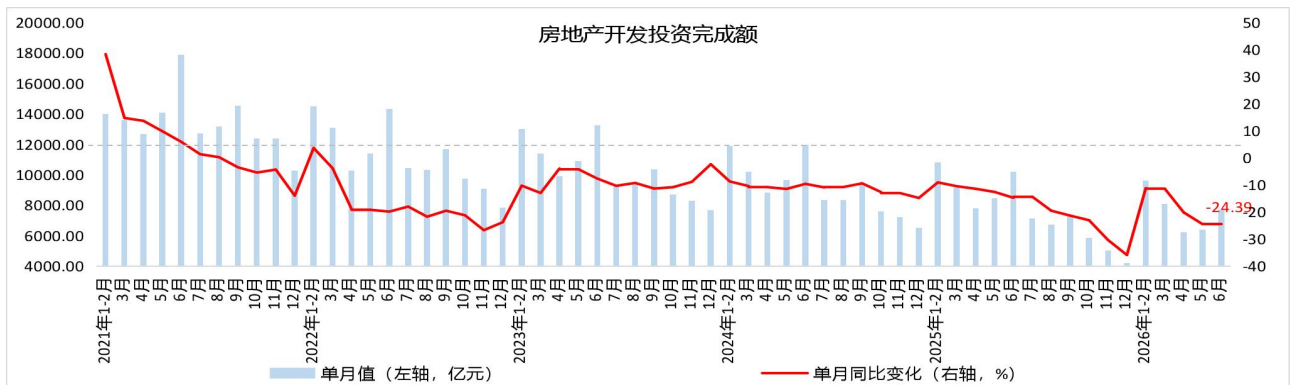
数据来源：Wind，东方金诚

二、投资端表现

上半年房地产投资端整体呈现加速下行趋势。1-6 月房地产开发投资完成额同比下降 18.0%，房地产开发资金来源同比下降 20.2%，三项开工数据均延续同比下降，土地市场成交面积、成交金额同比亦呈下行趋势，仅核心城市少量优质地块热度较高。

6 月房地产开发投资完成额为 7718.0 亿元，同比下降 24.4%，降幅与上月持平。1-6 月房地产开发投资完成额累计值为 3.8 万亿元，同比下降 18.0%，降幅较前值扩大 1.8 个百分点，较去年同期扩大 6.8 个百分点。

图表 7：2026 年 6 月房地产开发投资完成额同比降幅持续走扩

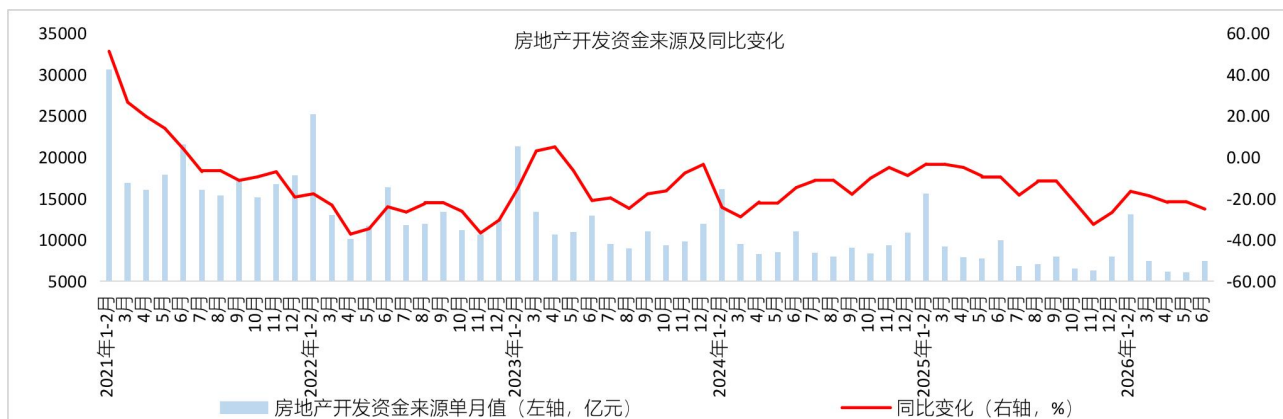


数据来源：Wind，东方金诚

1. 房地产开发资金来源

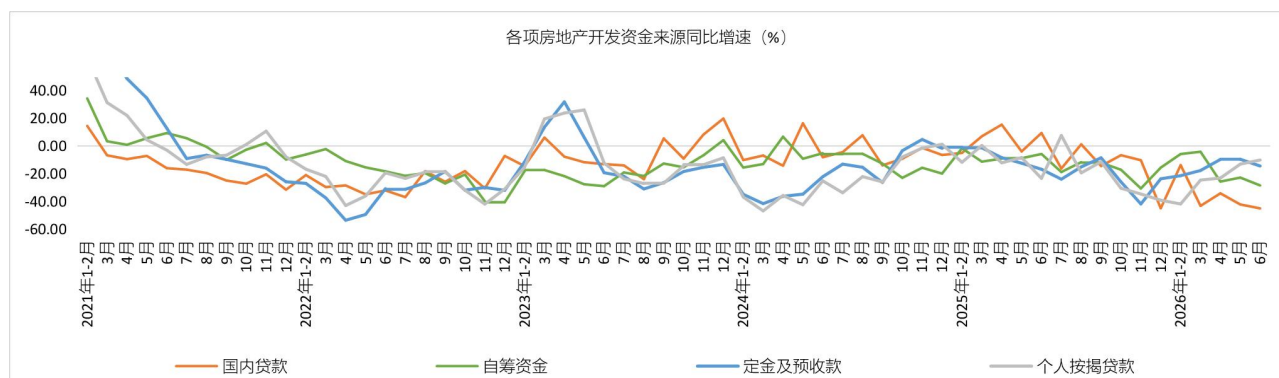
上半年房地产开发资金来源同比降幅较上年同期显著扩大，尤其是国内贷款由上年同期的同比增长转为同比大幅下降；6 月房地产开发资金来源同比降幅走扩，各项开发资金主要来源均为同比双位数下降。具体看，6 月房地产开发资金来源为 7477.0 亿元，同比下降 25.1%，降幅较上月扩大 3.5 个百分点。其中，国内贷款、自筹资金、定金及预收款、个人按揭贷款同比分别下降 45.1%、28.6%、14.5%和 10.2%，仅个人按揭贷款同比降幅较上月收窄 2.9 个百分点，国内贷款、自筹资金和定金及预收款降幅环比均有所扩大。1-6 月房地产开发资金来源累计值为 4.0 万亿元，同比下降 20.2%，降幅较上月扩大 1.2 个百分点，较去年同期扩大 14.0 个百分点。其中，国内贷款由上年同期的同比增长 0.6%转为同比大幅下跌 32.3%，自筹资金、定金及预收款、个人按揭贷款同比降幅较上年同期分别扩大 9.2、8.3 和 13.5 个百分点至 16.4%、15.8%和 24.9%。

图表 8：2026 年 6 月房地产开发资金来源同比降幅走扩



数据来源：Wind，东方金诚

图表 9：2026 年 6 月国内贷款、自筹资金、定金及预收款同比降幅均显著走扩

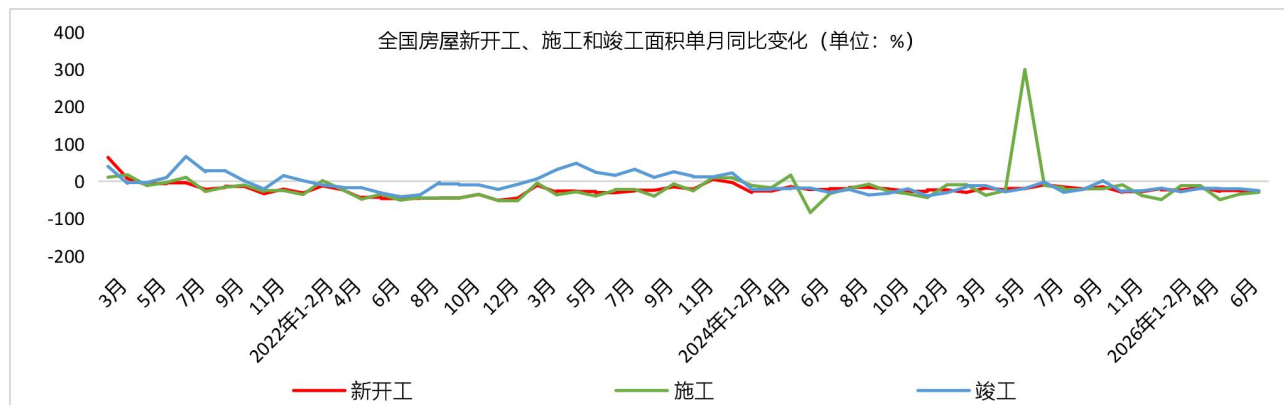


数据来源：Wind，东方金诚

2. 施工情况

上半年三项开工数据同比大幅下降，6月延续下行趋势。具体看，6月全国房地产新开工、施工和竣工面积分别为5310.0万平方米、5274.0万平方米和3134.0万平方米，同比分别下降26.0%、29.3%和25.0%，新开工和竣工面积同比降幅较上月扩大1.4个百分点、5.0个百分点，施工面积降幅收窄5.2个百分点。1-6月新开工、施工和竣工面积同比分别下降23.4%、12.5%和23.7%，较前值分别扩大0.8、0.2、0.3个百分点，较去年同期分别扩大3.4、3.4和8.9个百分点。整体来看，由于销售端仍处持续筑底阶段，上半年房企投资开工意愿整体偏弱，开工端依旧处于收缩阶段。

图表 10：2026 年 6 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

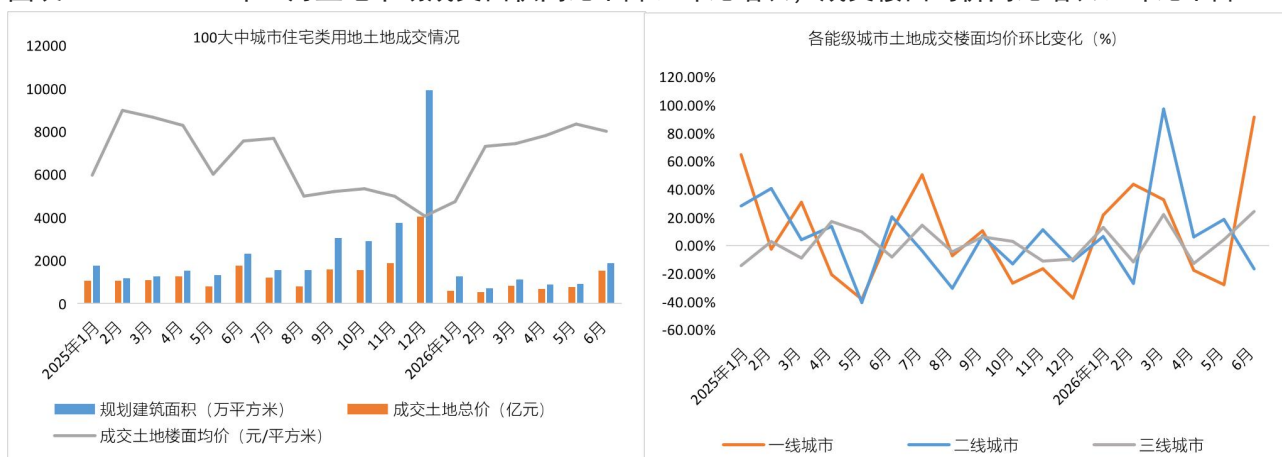
6 月土地市场成交面积、成交金额环比大幅提升，但同比仍然下降。

6 月 100 大中城市住宅类用地成交土地规划建筑面积为 1887.3 万平方米，同比下降 18.8%、环比增长 105.5%。其中，一二三线城市占比分别为 4.4%、47.4%和 48.1%；¹对应成交土地总价为 1512.6 亿元，同比下降 14.0%、环比增长 97.2%。其中，一二三线城市占比分别为 26.9%、46.0%和 27.1%；对应成交土地楼面均价为 8015.0 元/平方米，同比增长 6.0%、环比下降 4.0%。其中，一二三线城市分别为 48607.0 元/平方米、7770.0 元/平方米和 4517.0 元/平方米，一线城市同比、环比分别上涨 56.5%、91.4%，二线城市同比、环比分别下跌 0.2%、16.6%，三线城市同比、环比分别上涨 33.0%、24.3%。6 月一线城市土地市场成交楼面均价大幅提升，主要受一线城市多宗地块土地溢价率大幅提升影响。当月深圳推出 3 宗优质地块分别以 150.7%、114.3%和 99.1%的高溢价率成交。此外，上海、广州、北京亦有多宗地块以双位数溢价率成交。一线城市成交楼面均价的提升受到供需双方的共同影响，但从全国来看，土地市场整体热度仍然偏低。

¹ 尾差由四舍五入产生，下文同理。

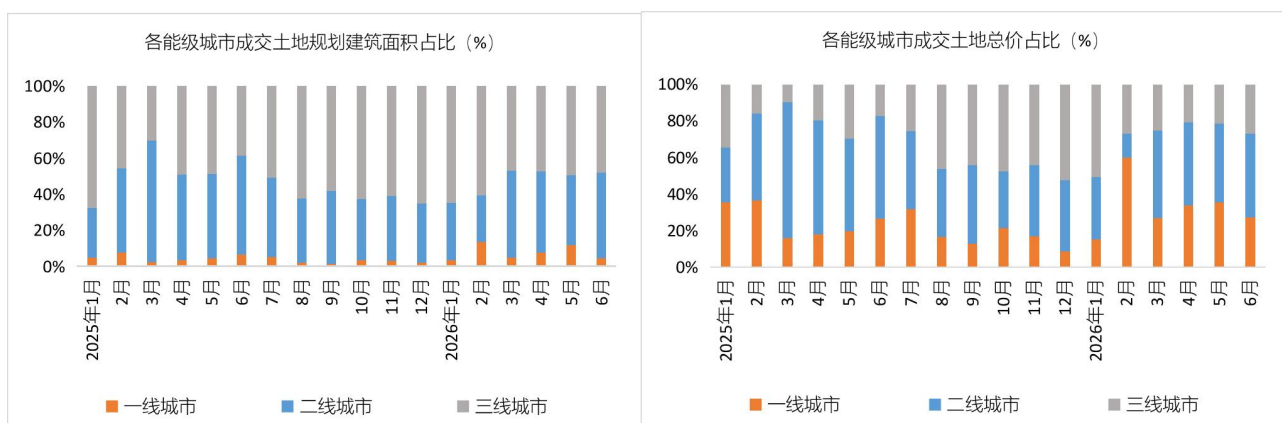
上半年土地市场成交仍然偏弱,100 大中城市住宅类用地成交土地规划建筑面积、成交总价、成交土地楼面均价同比分别下降 27.6%、29.8% 和 3.0%。分城市能级来看,一二三线城市同期住宅类用地成交土地规划建筑面积、成交金额同比均有所下降,但土地成交楼面均价表现分化,一二线城市同比分别下降 11.3%、14.2%,三线城市同比上涨 18.2%。从结构来看,一二三线城市成交面积占比分别为 6.6%、40.8%、52.6%;成交总价占比分别为 31.1%、40.9%、28.0%。一、三线城市土地成交面积和金额占比较去年同期均有所提升,二线城市同比下降。

图表 11-12: 2026 年 6 月土地市场成交面积同比下降、环比增长,成交楼面均价同比增长、环比下降



数据来源: Wind, 东方金诚

图表 13-14: 2026 年 6 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

三、政策端

6 月 18 日《求是》刊发题为《以更大力度提振消费》的文章，提及“要加快修复居民资产负债表，着力稳定房地产市场，促进资本市场健康稳定发展，防止资产价格下跌对消费信心的负向螺旋，增强广大城乡居民的消费预期和底气”；7 月 2 日，国务院发布《扩大消费“十五五”规划》，强调要“更好满足住房消费需求，优化保障性住房供给，因城施策增加改善性住房供给，规范发展住房租赁市场。实施房屋品质提升工程，建设安全舒适绿色智慧的‘好房子’，稳步推进城中村、危旧房和城镇老旧小区改造，支持居民自主更新，支持老旧房屋适老化改造和智能化升级”“支持各地因城施策调整优化房地产政策，更好满足居民刚性和改善性住房需求。深化住房公积金制度改革，扩大使用范围，着力满足缴存人不同阶段的多样化住房需求”等内容。

当前房地产政策保持边际宽松，下半年供需两端政策力度均有望进一步加强。供给端方面，重点在于进一步引导房地产“白名单”项目贷款落地，推动商业银行加大对房企开发贷的投放力度，从而缓解投资端下行压力；需求端方面，核心是引导实际房贷利率的进一步下行。下半年降息有望落地，叠加物价温和回升，将共同推动实际房贷利率的进一步下行。下半年，在供需两端政策同时发力的情况下，房地产销售端、投资端有望边际修复。

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应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