

房地产行业周度观察

中性

市场表现截至

2026.6.29

上周房地产行业指数表现

上周（2026.6.22-2026.6.26）房地产（申万）板块下跌 3.82%，沪深 300 指数下跌 1.48%，房地产板块落后沪深 300 指数 2.34 个百分点。和其他行业对比，房地产行业涨幅位列申万行业第 18 位。2026 年以来，沪深 300 指数上涨 5.15%，房地产板块下跌 16.08%，房地产累计落后沪深 300 指数 21.23 个百分点。子板块中，上周房地产开发板块下跌 3.78%，房地产服务板块下跌 4.74%。



数据来源：Wind，国新证券整理

房地产行业周度数据跟踪

上周（2026.6.22-2026.6.28）30 大中城市房地产新房成交面积 218.07 万平方米，同比下跌 29.05%，环比上涨 22.13%。30 大中城市房地产新房累计成交面积 4146.87 万平方米，同比下跌 8.67%。从库存消化周期来看，上周 10 大城市存销比为 80.54，其中一线城市为 48.29，二线城市为 130.44。上周 7 个城市房地产二手房成交面积 175.72 万平方米，同比上涨 13.27%，环比上涨 35.79%。7 个一二线城市二手房累计成交面积 3797.16 万平方米，同比上涨 0.11%。

土地市场方面，上周 100 大中城市土地成交建筑面积 3311.34 万平方米，环比上涨 96.07%，土地成交总价 592.2 亿元，环比上涨 238.41%，成交楼面均价 1788 元，环比上涨 72.59%，土地成交溢价率为 11.23%，环比上升 5.97 个百分点。截至上周，100 大中城市土地成交建筑面积累计 48247.98 万平方米，同比下跌 10.88%，土地成交金额累计 6717.95 亿元，同比下降 35.31%。

行业与公司动态

江苏提出扎实推进城市更新，努力稳定房地产市场。1-5 月国有土地使用权出让收入同比下降。

投资建议

从国家统计局公布的最新数据来看，房地产基本面仍然偏弱。房地产投资、新开工和销售面积仍然同比下滑且降幅扩大，房地产市场延续下行，部分一二线城市房价有所企稳，商品住宅销售价格同比降幅总体收窄。今年房地产政策目标为因城施策控增量、去库存、优供给，政策持续发力有助于改善房地产供求关系，通过好房子建设加快构建房地产发展新模式。建议关注销售情况较好、业绩稳健的房地产企业。

分析师：易华强

登记编码：S1490513080001

邮箱：yihuaqiang@crsec.com.cn

风险提示

1、宏观经济波动风险；2、房地产政策调整对市场的积极影响低于预期；3、房地产市场结构分化。

目录

一、上周市场回顾	4
二、房地产行业数据周度观察	5
三、行业与公司动态	9
四、投资建议	10
五、风险提示	10

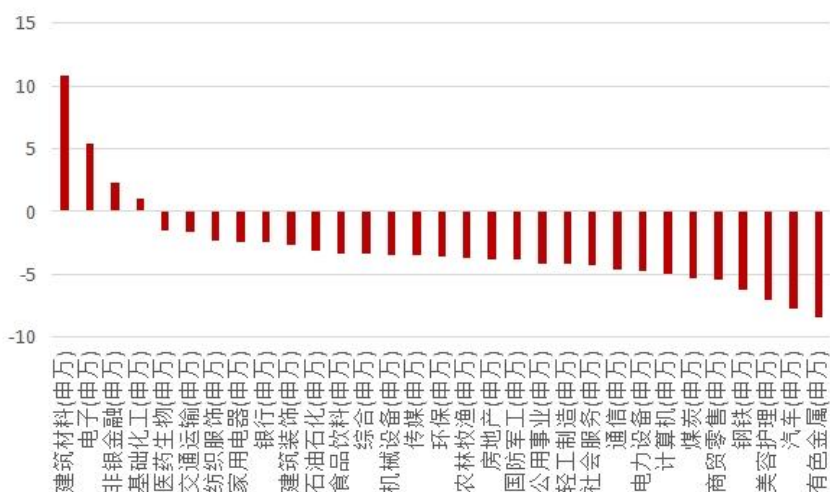
图表目录

图表 1：房地产行业板块相对表现 (%)	4
图表 2：房地产行业子板块表现	4
图表 3：房地产行业个股涨跌幅	5
图表 4：30 大中城市房地产新房周成交面积 (万平方米)	5
图表 5：30 大中城市新房周成交面积 (万平方米)	6
图表 6：30 大中城市新房周成交面积累计同比	6
图表 7：10 大城市房地产存销比	6
图表 8：10 大城市商品房存销比	6
图表 9：7 个一二线城市二手房周成交面积 (万平方米)	7
图表 10：7 个城市二手房周成交面积 (万平方米)	7
图表 11：7 个城市二手房周成交面积累计同比	7
图表 12：100 大中城市土地成交情况	7
图表 13：100 大中城市土地成交建筑面积 (万平方米)	8
图表 14：100 大中城市土地成交总价 (亿元)	8
图表 15：100 大中城市土地成交楼面地价 (元)	8
图表 16：100 大中城市土地成交溢价率 (%)	8
图表 17：100 大中城市土地成交建筑面积累计同比	9
图表 18：100 大中城市土地成交金额累计同比	9

一、上周市场回顾

上周（2026.6.22-2026.6.26）房地产（申万）板块下跌 3.82%，沪深 300 指数下跌 1.48%，房地产板块落后沪深 300 指数 2.34 个百分点。和其他行业对比，房地产行业涨幅位列申万行业第 18 位。2026 年以来，沪深 300 指数上涨 5.15%，房地产板块下跌 16.08%，房地产累计落后沪深 300 指数 21.23 个百分点。

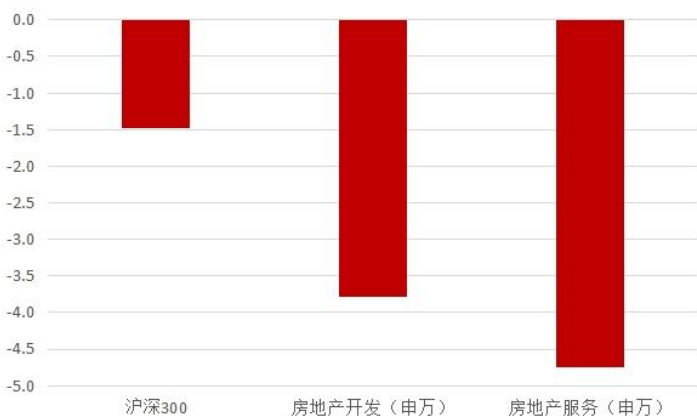
图表 1：房地产行业板块相对表现 (%)



数据来源：Wind，国新证券整理

子板块中，上周房地产开发板块下跌 3.78%，房地产服务板块下跌 4.74%。

图表 2：房地产行业子板块表现



数据来源：Wind，国新证券整理

房地产行业 109 家上市公司中，上周 14 家公司上涨，94 家公司下跌，涨幅前

3名分别为*ST 皇庭、盈新发展和光明地产，跌幅前3名分别为深深房 A、京投发展和*ST 金科。

图表 3：房地产行业个股涨跌幅

板块涨幅前三名			板块跌幅前三名		
证券代码	证券简称	周涨跌幅 (%)	证券代码	证券简称	周涨跌幅 (%)
000056.SZ	*ST 皇庭	23.95	000029.SZ	深深房 A	-20.15
000620.SZ	盈新发展	15.54	600683.SH	京投发展	-17.02
600708.SH	光明地产	15.09	000656.SZ	*ST 金科	-14.18

数据来源：Wind，国新证券整理

二、房地产行业数据周度观察

上周（2026.6.22-2026.6.28）30大中城市房地产新房成交面积 218.07 万平方米，同比下跌 29.05%，环比上涨 22.13%。其中一线城市成交面积 71.23 万平方米，同比下跌 17.96%，二线城市成交面积 107.95 万平方米，同比下跌 35.52%，三线城市成交面积 38.89 万平方米，同比下跌 26.77%。

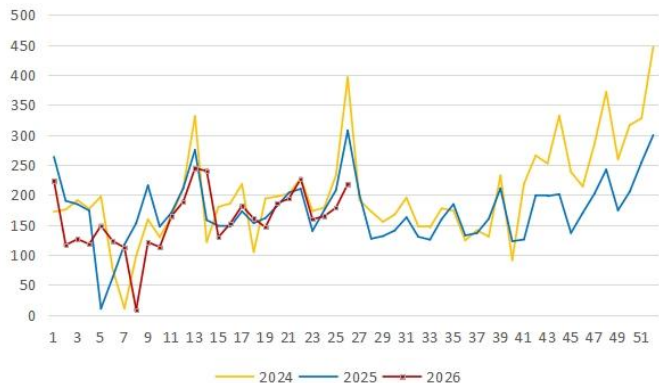
图表 4：30 大中城市房地产新房周成交面积（万平方米）

	上周值	上周环比	上周同比	前一周值	去年同期
30 大中城市	218.07	22.13%	-29.05%	178.56	307.35
一线城市	71.23	46.93%	-17.96%	48.48	86.82
二线城市	107.95	13.89%	-35.52%	94.79	167.41
三线城市	38.89	10.20%	-26.77%	35.30	53.11

数据来源：Wind，国新证券整理

30 大中城市房地产新房累计成交面积 4146.87 万平方米，同比下跌 8.67%。

图表 5：30 大中城市新房周成交面积（万平方米）



数据来源：Wind，国新证券整理

图表 6：30 大中城市新房周成交面积累计同比



数据来源：Wind，国新证券整理

从库存消化周期来看，上周 10 大城市存销比为 80.54，其中一线城市为 48.29，二线城市为 130.44。

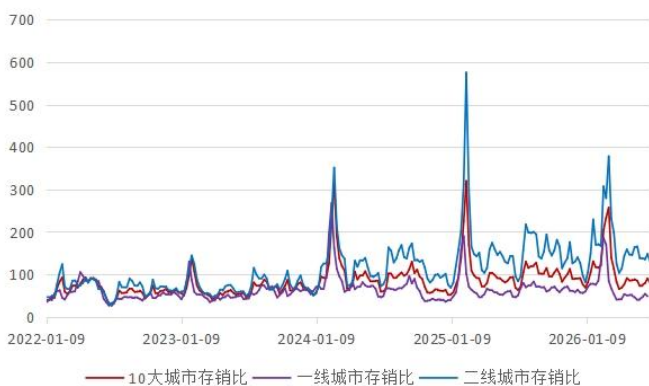
图表 7：10 大城市房地产存销比（周）

	上周值	前一周值	去年同期
10 大城市	80.54	90.37	68.18
一线城市	48.29	54.00	46.96
二线城市	130.44	148.27	95.38

数据来源：Wind，国新证券整理

受成交量波动影响，上周存销比环比下降。

图表 8：10 大城市商品房存销比



数据来源：Wind，国新证券整理

选取北京、深圳、杭州、成都、苏州、青岛和厦门 7 个一二线城市，统计二手

房成交情况。上周7个城市房地产二手房成交面积175.72万平方米，同比上涨13.27%，环比上涨35.79%。其中一线城市成交面积55.89万平方米，同比下跌0.06%，二线城市成交面积119.83万平方米，同比上涨20.78%。

图表 9：7 个一二线城市二手房周成交面积（万平方米）

	上周值	上周环比	上周同比	前一周值	去年同期
7个城市	175.72	35.79%	13.27%	129.40	155.14
一线城市	55.89	30.29%	-0.06%	42.90	55.93
二线城市	119.83	38.53%	20.78%	86.50	99.21

数据来源：Wind，国新证券整理

7个一二线城市二手房累计成交面积3797.16万平方米，同比上涨0.11%。

图表 10：7 个城市二手房周成交面积（万平方米）



数据来源：Wind，国新证券整理

图表 11：7 个城市二手房周成交面积累计同比



数据来源：Wind，国新证券整理

土地市场方面，上周100大中城市土地成交建筑面积3311.34万平方米，环比上涨96.07%，土地成交总价592.2亿元，环比上涨238.41%，成交楼面均价1788元，环比上涨72.59%，土地成交溢价率为11.23%，环比上升5.97个百分点。

图表 12：100 大中城市土地成交情况

	上周值	前一周值	环比
土地成交建筑面积（万平方米）	3,311.34	1,688.87	96.07%
土地成交总价（亿元）	592.20	175.00	238.41%
土地成交楼面均价（元）	1,788.00	1,036.00	72.59%
土地成交溢价率（%）	11.23	5.26	5.97

数据来源：Wind，国新证券整理

土地成交建筑面积和土地成交总价如下图。

图表 13: 100 大中城市土地成交建筑面积 (万平方米)



数据来源: Wind, 国新证券整理

图表 14: 100 大中城市土地成交总价 (亿元)



数据来源: Wind, 国新证券整理

土地成交楼面地价和土地成交溢价率如下图。

图表 15: 100 大中城市土地成交楼面均价 (元)



数据来源: Wind, 国新证券整理

图表 16: 100 大中城市土地成交溢价率 (%)

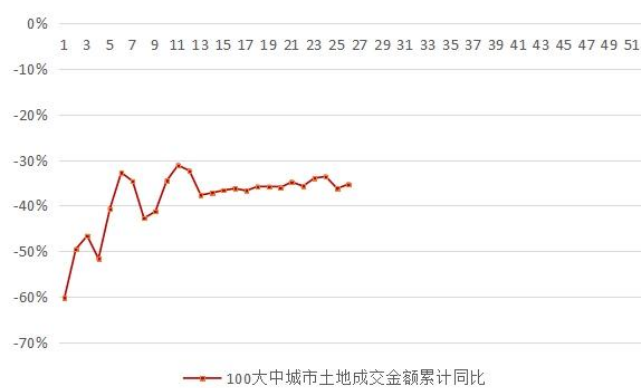


数据来源: Wind, 国新证券整理

截至上周, 100 大中城市土地成交建筑面积累计 48247.98 万平方米, 同比下跌 10.88%, 土地成交金额累计 6717.95 亿元, 同比下降 35.31%。

图表 17: 100 大中城市土地成交建筑面积累计同比


数据来源: Wind, 国新证券整理

图表 18: 100 大中城市土地成交金额累计同比


数据来源: Wind, 国新证券整理

三、行业与公司动态

1、江苏提出扎实推进城市更新，努力稳定房地产市场

6月26日，江苏省在召开的城市更新工作会议上指出，实施城市更新行动，是推动城市高质量发展、不断满足人民美好生活需要的重要举措。

会议强调，要把城市更新与科技创新、产业发展有机结合起来，加快塑造城市创新空间和消费空间，下大力气盘活老旧街区、老旧厂区厂房、低效楼宇、老旧建筑，培育壮大城市发展新动能。要营造高品质城市生活空间，有序推进“好房子”建设，加快老旧小区改造和完整社区建设，完善城市综合交通体系。要健全房屋全生命周期安全管理制度，结合“六张网”建设完善基础设施，增强城市安全韧性。

在全省房地产投资说明会上，江苏省省长表示，将动态完善政策举措，持续优化服务保障，支持企业盘活存量、做优增量、提高质量，扎实推进城市更新、努力稳定房地产市场。

2、1-5月国有土地使用权出让收入同比下降

6月22日，财政部公布的财政收支情况显示，1-5月全国一般公共预算收入100465亿元，同比增长4%。其中，全国税收收入82617亿元，同比增长4.4%；非税收入17848亿元，同比增长2.2%。

在土地和房地产相关税收中，契税1661亿元，同比下降14.8%。房产税2492亿元，同比增长7.6%。城镇土地使用税1220亿元，同比增长3.6%。土地增值税1742亿元，同比下降14.2%。耕地占用税635亿元，同比下降1.2%。

1-5月，全国政府性基金预算收入12518亿元，同比下降19.2%。分中央和地

方看，中央政府性基金预算收入 2042 亿元，同比增长 10.5%；地方政府性基金预算本级收入 10476 亿元，同比下降 23.2%，其中，国有土地使用权出让收入 8048 亿元，同比下降 28.7%。

四、投资建议

从国家统计局公布的最新数据来看，房地产基本面仍然偏弱。房地产投资、新开工和销售面积仍然同比下滑且降幅扩大，房地产市场延续下行，部分一二线城市房价有所企稳，商品住宅销售价格同比降幅总体收窄。今年房地产政策目标为因城施策控增量、去库存、优供给，政策持续发力有助于改善房地产供求关系，通过好房子建设加快构建房地产发展新模式。建议关注销售情况较好、业绩稳健的房地产企业。

五、风险提示

- 1、宏观经济波动风险；
- 2、房地产政策调整对市场的积极影响低于预期；
- 3、房地产市场结构分化。

投资评级定义

公司评级		行业评级	
强烈推荐	预期未来 6 个月内股价相对市场基准指数升幅在 15% 以上	看好	预期未来 6 个月内行业指数优于市场指数 5% 以上
推荐	预期未来 6 个月内股价相对市场基准指数升幅在 5% 到 15%	中性	预期未来 6 个月内行业指数相对市场指数持平
中性	预期未来 6 个月内股价相对市场基准指数变动在 -5% 到 5% 内	看淡	预期未来 6 个月内行业指数弱于市场指数 5% 以上
卖出	预期未来 6 个月内股价相对市场基准指数跌幅在 15% 以上		

免责声明

易华强，在此声明，本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并注册为证券分析师，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点。

本人不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿等。在本人所知情的范围内，本人所在机构、本人以及本人的利害关系人与本报告所评价或推荐的证券不存在任何利害关系。国新证券股份有限公司（已具备中国证监会批复的证券投资咨询业务资格，以下简称本公司）已在知晓范围内按照相关法律规定履行披露义务。本公司的资产管理和证券自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见和建议不一致的投资决策。本报告仅提供给本公司客户有偿使用。

本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本公司会授权相关媒体刊登研究报告，但相关媒体客户并不视为本公司客户。本报告版权归本公司所有。未获得本公司书面授权，任何人不得对本报告进行任何形式的发布、复制、传播，不得以任何形式侵害该报告版权及所有相关权利。

本报告中的信息、建议等均仅供本公司客户参考之用，不构成所述证券买卖的出价或征价。本报告并未考虑到客户的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。客户应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时可就研究报告相关问题咨询本公司的投资顾问。本公司市场研究部及其分析师认为本报告所载资料来源可靠，但本公司对这些信息的准确性和完整性均不作任何保证，也不承担任何投资者因使用本报告而产生的任何责任。本公司及其关联方可能会持有报告中提到的公司所发行的证券并进行交易，还可能为这些公司提供投资银行服务或其他服务，敬请投资者注意可能存在的利益冲突及由此造成的对本报告客观性的影响。

国新证券股份有限公司市场研究部

地址：北京市朝阳区朝阳门北大街 18 号中国人保寿险大厦 11 层(100020)

传真：010-85556155 网址：www.crsec.com.cn