

2026年04月13日

## 地方公积金支持推进，房企销售表现分化

### ——房地产行业周报（26/4/4-26/4/10）

投资评级：看好（维持）

#### 投资要点：

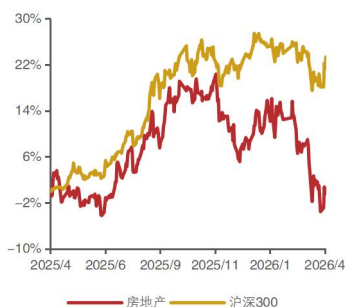
#### 证券分析师

邓力  
SAC: S1350525070006  
dengli@jzsec.com  
陈颖  
SAC: S1350525110002  
chenying02@huayuanstock.com

#### 联系人

唐志玮  
tangzhiwei@huayuanstock.com

#### 板块表现：



- **板块行情：**本周上证指数上升 2.7%、深证成指上升 7.2%、创业板指上升 9.5%、沪深 300 上升 4.4%、房地产（申万）上升 4.0%。个股方面，涨跌幅前五的分别为：华远控股(+46.4%)、先导基电(+21.5%)、京能置业(+18.4%)、\*ST 数源(+17.4%)、粤宏远 A(+17.2%)，涨跌幅后五的分别为：华夏幸福(-4.3%)、亚通股份(-3.2%)、三湘印象(-1.0%)、招商积余(-0.4%)、顺发恒能(-0.3%)。
- **数据跟踪：**新房：本周（4.04-4.10），42 个重点城市新房合计成交 138 万平方米，环比下降 56.3%。4 月截至本周（4.01-4.10），42 个重点城市新房合计成交 235 万平方米，环比上升 10.9%，同比下降 4.1%，年初至今累计成交同比下降 27.1%。二手房：本周（4.04-4.10），21 个重点城市二手房合计成交 202 万平方米，环比下降 20.5%。4 月截至本周（4.01-4.10），21 个重点城市二手房合计成交 316 万平方米，环比上升 21.8%，同比上升 4.7%，年初至今累计成交同比下降 5.7%。
- **行业新闻：**宏观方面，上市银行年报数据显示，截至 2025 年末，国有六大行个人住房贷款规模合计约 24.48 万亿元，较上年末减少约 7115 亿元（YOY-2.82%）。因城施策方面，地方继续通过优化供给与购房支持政策稳定市场预期。深圳公布 2026 年第二季度商品房入市计划，预计入市项目 34 个、供应约 10909 套，供给节奏保持平稳。公积金方面，各地持续拓展使用场景与提升支持力度。郑州出台八条楼市新政，提出多子女家庭公积金额度上浮 20%；洛阳明确支持提取公积金用于老旧小区装修改造，最高额度每平方米 1250 元。土地市场方面，重点城市供地与成交节奏延续推进。杭州 3 宗涉宅地合计成交 58.6 亿元；深圳龙岗大运片区商住地挂牌起始价 70.45 亿元，为年内深圳挂牌总价最高地块之一。城市更新方面，存量改造与保障房筹措持续推进。深圳侨城北恒通旧改二、三期项目用地获批，总建面约 69 万平方米；佛山落地广东首个收购公寓改造保障性租赁住房再贷款项目，授信规模 2.5 亿元，用于支持 960 套公寓改造为保障性租赁住房。
- **公司公告：**销售方面，保利发展 2026 年一季度签约金额 517.82 亿元（YOY-17.84%）；招商蛇口签约金额 333.82 亿元（YOY-4.81%），其中 3 月单月签约金额 179.43 亿元（YOY+14.89%），边际有所改善；建发国际集团累计合同销售金额 193.1 亿元（YOY-20.5%）；绿城中国累计合同销售金额 386 亿元（YOY-26.34%）；金地集团累计签约金额 33.0 亿元（YOY-59.51%），降幅仍较明显。与此同时，中国海外发展实现合约销售金额 515.20 亿元（YOY+11.0%），中国金茂累计签约销售金额 224.28 亿元（YOY+22.54%），延续相对较强表现。
- **投资分析意见：**我们认为，2026 年，三大趋势值得期待：1）房地产调整有望进入尾声：复盘全球主要经济体房地产危机，平均跌幅 35%，平均调整时间 6 年，当前我国实际房价调整的长度与深度均已相对充分。2）“好房子”结构性机会：我国房地产市场进入结构分化阶段，中央层面高频提及建设好房子，在政策导向和供需结构变化的契机之下，高品质住宅或将迎来发展浪潮。3）香港楼市复苏延续：多重利好因素的共同推动下，香港私人住宅市场情绪已逐步修复，我们认为港资发展商有望迎来新一轮价值重估。我们维持房地产“看好”评级，建议关注：1）港资发展商：新鸿基地产、恒基地产、新世界发展、嘉里建设、信和置业；2）地产开发：华润置地、招商蛇口、建发国际集团；3）地产转型：衢州发展；4）二手房中介：贝壳；5）物管企业：招商积余、华润万象生活。
- **风险提示：**房地产量价超预期下行、房地产融资资金趋紧、房地产政策不及预期。

## 内容目录

---

1. 板块行情 .....	4
2. 数据跟踪 .....	5
2.1. 新房成交 .....	5
2.2. 二手房成交 .....	7
3. 行业新闻 .....	11
4. 公司公告 .....	13
5. 风险提示 .....	15

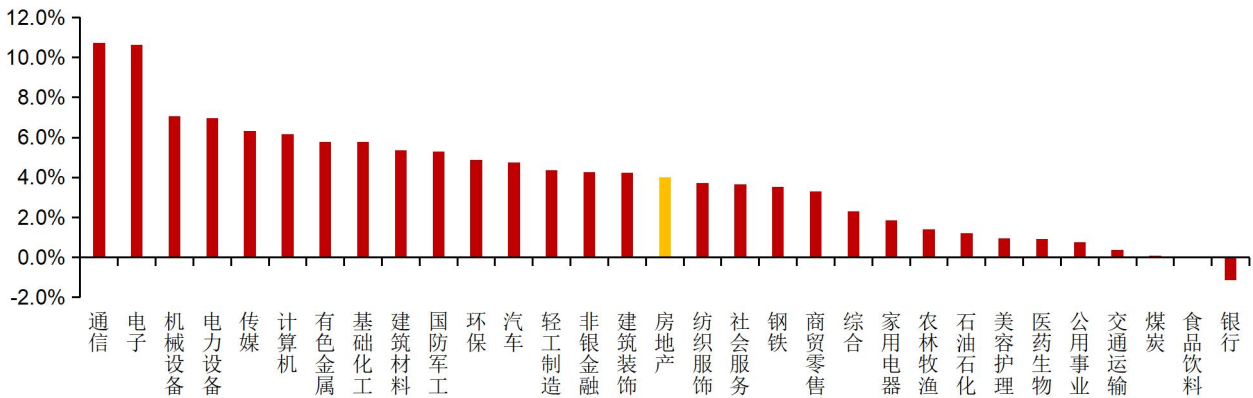
## 图表目录

图表 1: 申万一级分类涨跌幅 .....	4
图表 2: 板块指数涨跌幅 .....	4
图表 3: 房地产板块涨跌幅前五 .....	4
图表 4: 42 城单周新房成交面积 .....	5
图表 5: 42 城累计新房成交面积 .....	5
图表 6: 42 城新房成交面积环比 .....	6
图表 7: 42 城新房成交面积当月同比 .....	6
图表 8: 42 城新房成交面积累计同比 .....	7
图表 9: 重点 42 城月度新房成交 .....	7
图表 10: 一线 4 城月度新房成交 .....	7
图表 11: 二线 15 城月度新房成交 .....	7
图表 12: 三四线 23 城月度新房成交 .....	7
图表 13: 21 城单周二手房成交面积 .....	8
图表 14: 21 城累计二手房成交面积 .....	8
图表 15: 21 城二手房成交面积环比 .....	9
图表 16: 21 城二手房成交面积当月同比 .....	9
图表 17: 21 城二手房成交面积累计同比 .....	10
图表 18: 重点 21 城月度二手房成交 .....	10
图表 19: 一线 3 城月度二手房成交 .....	10
图表 20: 二线 9 城月度二手房成交 .....	10
图表 21: 三四线 9 城月度二手房成交 .....	10
图表 22: 本周地产及物管行业重点新闻 .....	11
图表 23: 本周重点地产及物业公司公告 .....	13

## 1. 板块行情

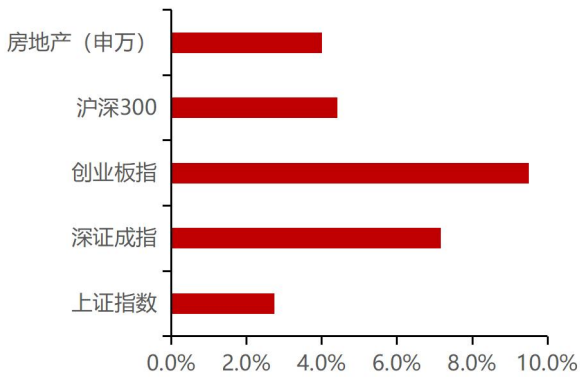
本周上证指数上升 2.7%、深证成指上升 7.2%、创业板指上升 9.5%、沪深 300 上升 4.4%、房地产（申万）上升 4.0%。个股方面，涨跌幅前五的分别为：华远控股(+46.4%)、先导基电(+21.5%)、京能置业(+18.4%)、\*ST 数源(+17.4%)、粤宏远 A(+17.2%)，涨跌幅后五的分别为：华夏幸福(-4.3%)、亚通股份(-3.2%)、三湘印象(-1.0%)、招商积余(-0.4%)、顺发恒能(-0.3%)。

图表 1：申万一级分类涨跌幅



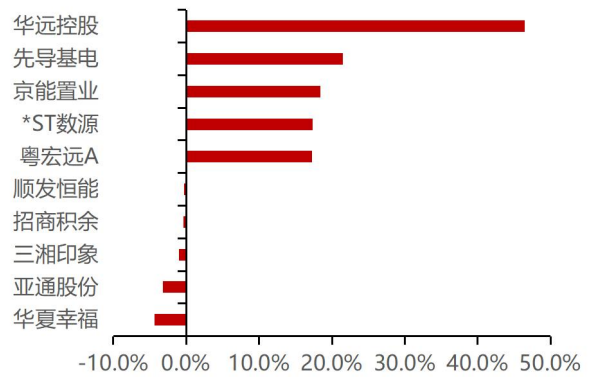
资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 2：板块指数涨跌幅



资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 3：房地产板块涨跌幅前五



资料来源：Wind，华源证券研究所

## 2. 数据跟踪

### 2.1. 新房成交

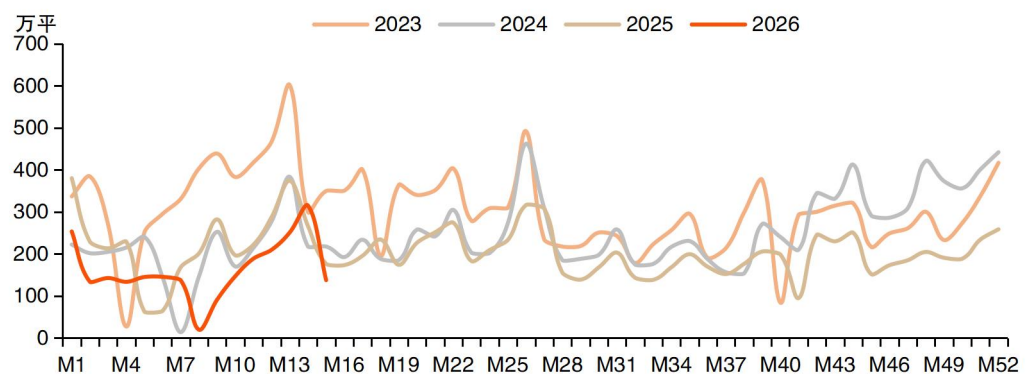
#### 当周新房市场表现：

本周（4.04-4.10），42个重点城市新房合计成交138万平方米，环比上周下降56.3%，同比去年同期下降21.9%。

分能级来看，4个一线城市新房合计成交40.9万平方米，环比上周下降63.3%；15个二线城市新房合计成交76.0万平方米，环比上周下降48.1%；23个三四线城市新房合计成交20.8万平方米，环比上周下降63.7%。

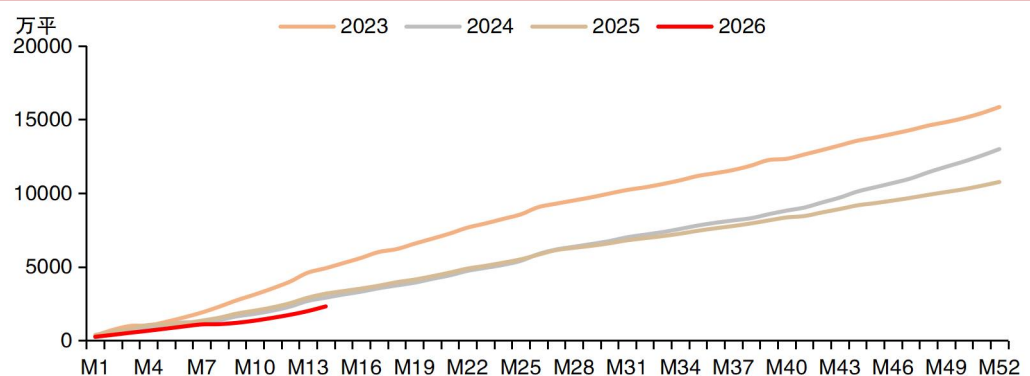
注：一线城市包括北京、上海、广州、深圳共4个城市；二线城市包括杭州、武汉、成都、青岛、苏州、福州、厦门、无锡、东莞、济南、大连、佛山、宁波、温州、南宁共15个城市；三四线城市包括泉州、扬州、惠州、嘉兴、韶关、江阴、金华、柳州、绍兴、江门、莆田、肇庆、泰安、芜湖、宝鸡、舟山、池州、清远、衢州、荆门、吉安、茂名、广安共23个城市，下同。

图表4：42城单周新房成交面积



资料来源：Wind，华源证券研究所

图表5：42城累计新房成交面积



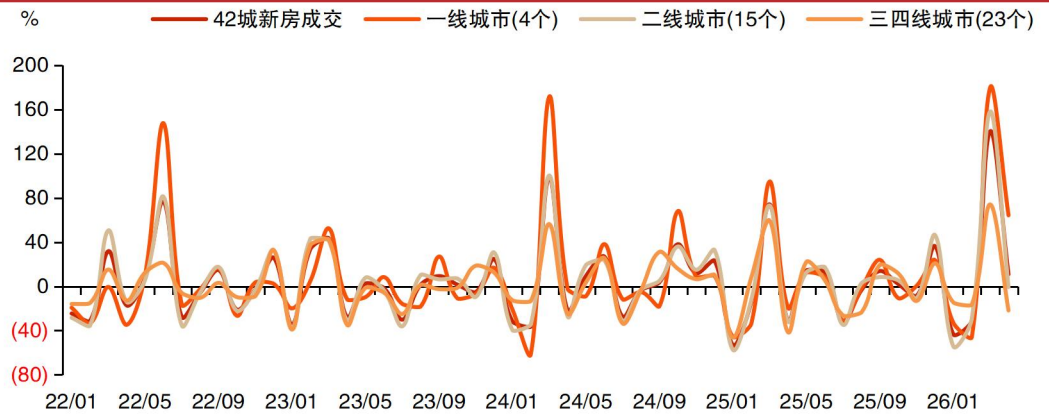
资料来源：Wind，华源证券研究所

**当月新房市场表现:**

4月截至本周(4.01-4.10), 42个重点城市新房合计成交235万平方米, 环比上月同期上升10.9%, 同比去年同期下降4.1%, 年初至今累计成交同比去年同期下降27.1%。

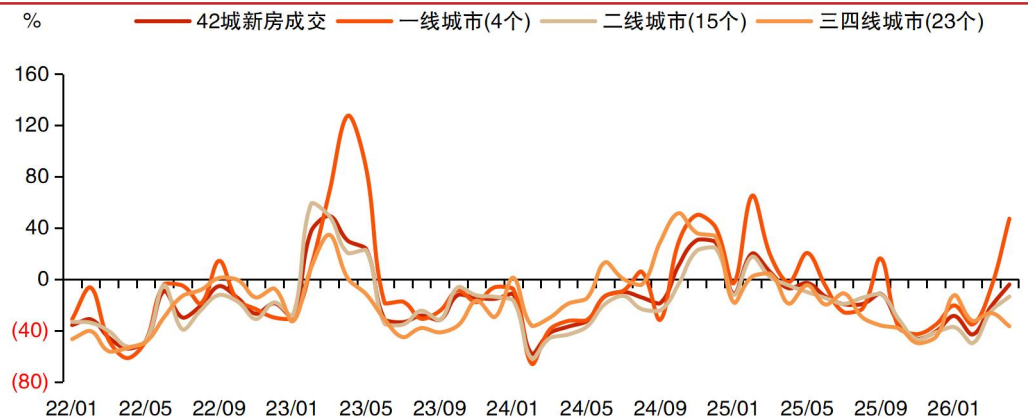
分能级来看, 4个一线城市新房合计成交84万平方米, 环比上月同期上升64.3%, 同比去年同期上升47.1%, 年初至今累计成交同比下降12.3%; 15个二线城市新房合计成交119万平方米, 环比上月同期下降0.7%, 同比去年同期下降13.5%, 年初至今累计成交同比下降33.3%; 23个三四线城市新房合计成交32万平方米, 环比上月同期下降21.7%, 同比去年同期下降36.6%, 年初至今累计成交同比下降25.4%。

**图表 6: 42 城新房成交面积环比**



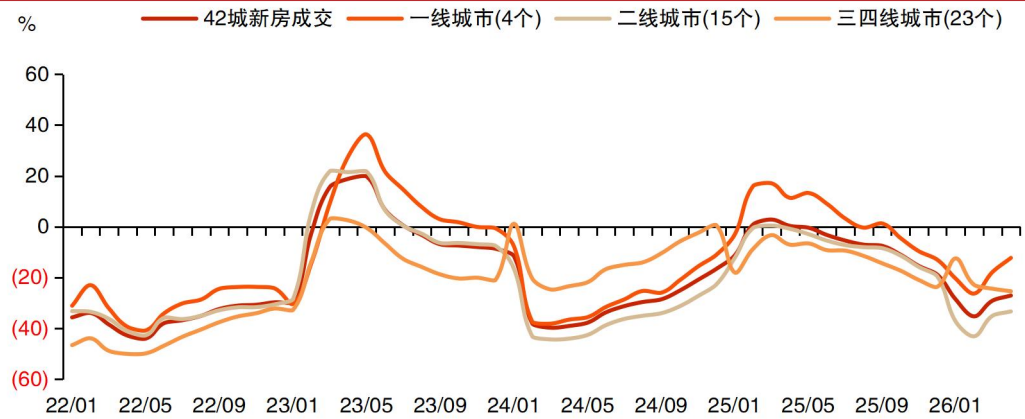
资料来源: Wind, 华源证券研究所

**图表 7: 42 城新房成交面积当月同比**



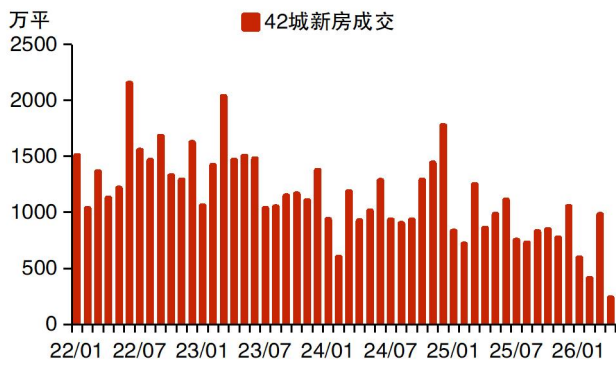
资料来源: Wind, 华源证券研究所

图表 8：42 城新房成交面积累计同比



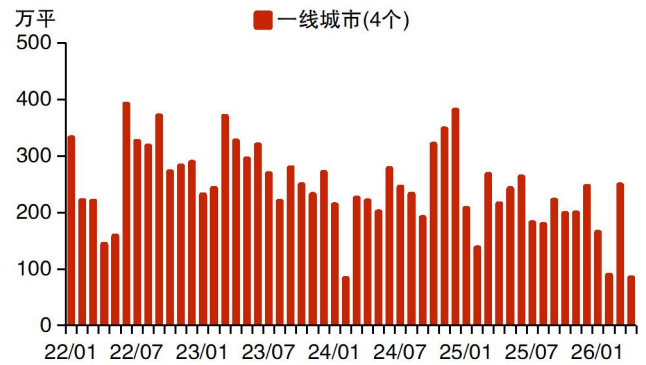
资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 9：重点 42 城月度新房成交



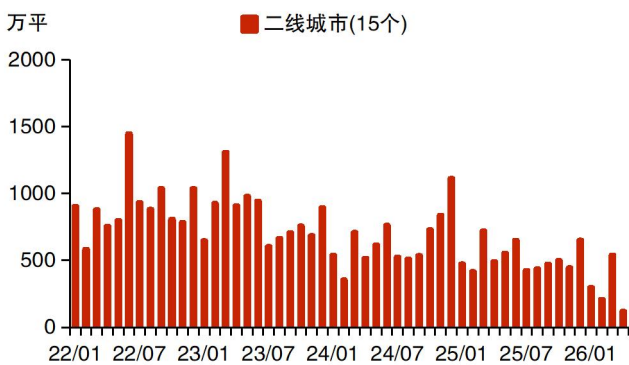
资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 10：一线 4 城月度新房成交



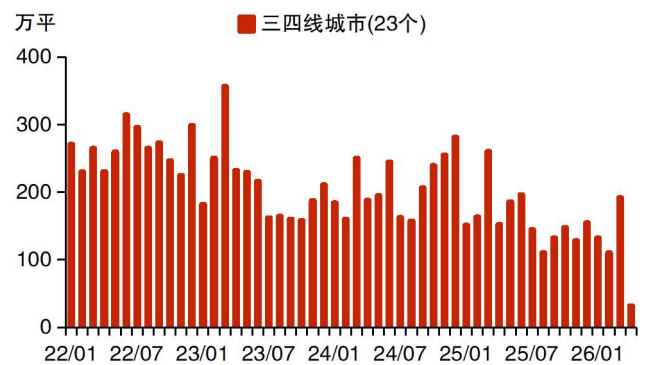
资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 11：二线 15 城月度新房成交



资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 12：三四线 23 城月度新房成交



资料来源：Wind，华源证券研究所

## 2.2. 二手房成交

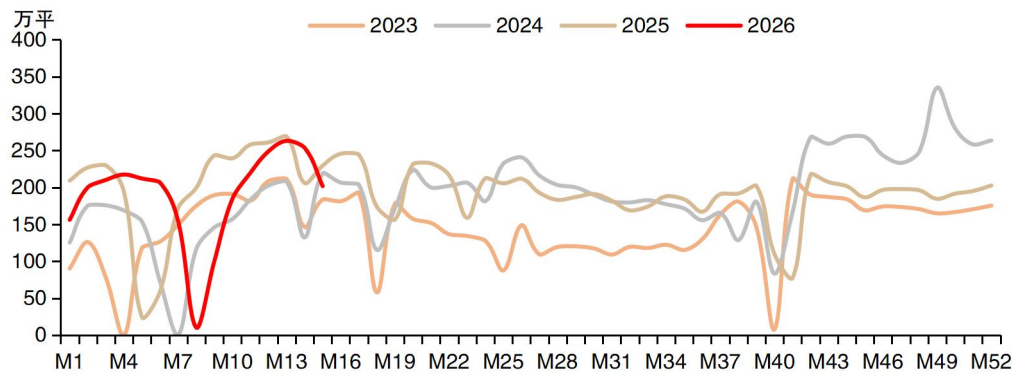
当周二手房市场表现：

本周（4.04-4.10），21个重点城市二手房合计成交202万平方米，环比上周下降20.5%，同比去年同期下降12.1%。

分能级来看，3个一线城市二手房合计成交79.9万平方米，环比上周下降30.5%；9个二线城市二手房合计成交107.0万平方米，环比上周下降12.5%；9个三四线城市二手房合计成交14.9万平方米，环比上周下降9.8%。

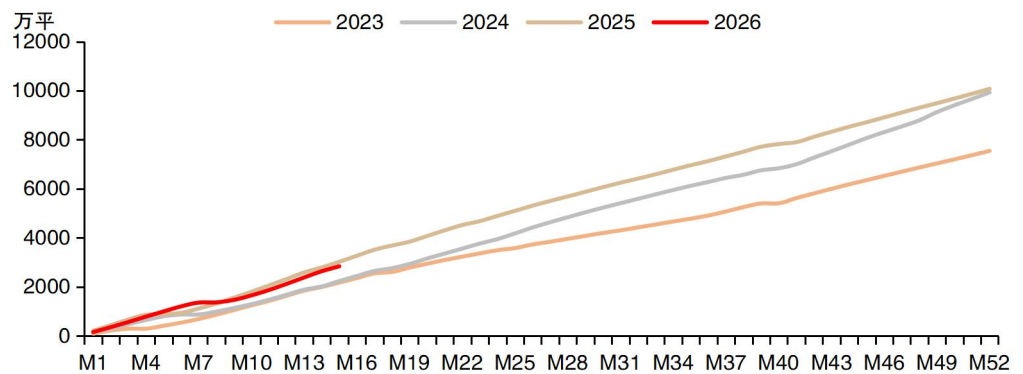
注：一线城市包括北京、上海、深圳共3个城市；二线城市包括杭州、成都、青岛、苏州、厦门、东莞、南宁、大连、佛山共9个城市；三四线城市包括扬州、金华、江门、宝鸡、池州、清远、衢州、渭南、资阳共9个城市，下同。

图表 13：21 城单周二手房成交面积



资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 14：21 城累计二手房成交面积



资料来源：Wind，华源证券研究所

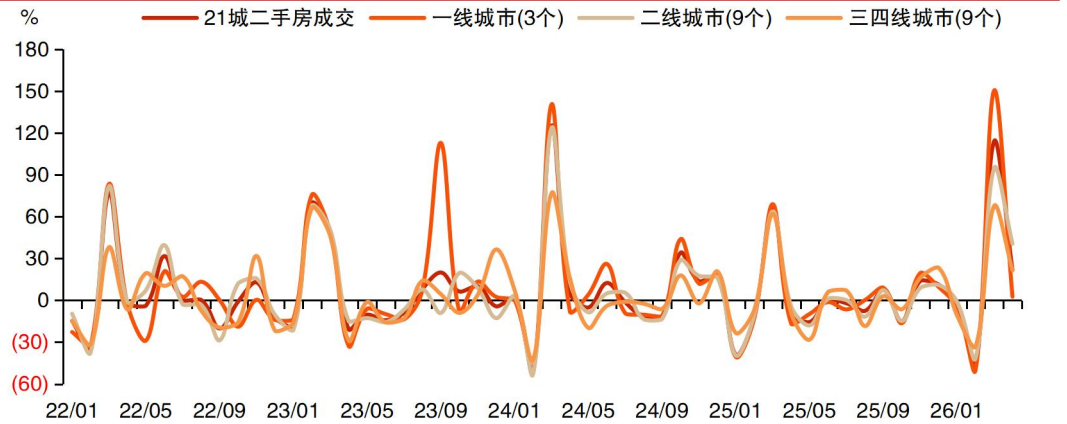
#### 当月二手房市场表现：

4月截至本周（4.01-4.10），21个重点城市二手房合计成交316万平方米，环比上月同期上升21.8%，同比去年同期上升4.7%，年初至今累计成交同比去年同期下降5.7%。

分能级来看，3个一线城市二手房合计成交122万平方米，环比上月同期上升2.6%，同比去年同期上升8.7%，年初至今累计成交同比下降2.8%；9个二线城市二手房合计成交170

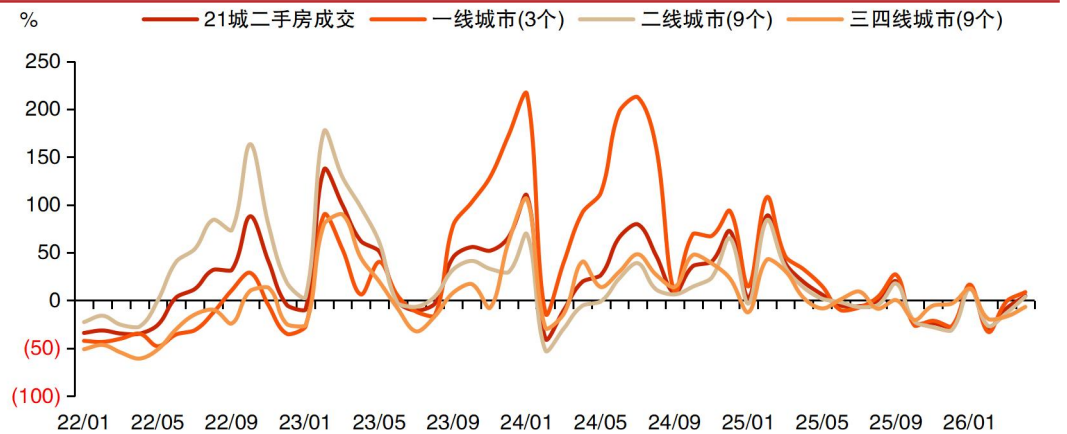
万平方米，环比上月同期上升 40.6%，同比去年同期上升 3.8%，年初至今累计成交同比下降 7.7%；9 个三四线城市二手房合计成交 24 万平方米，环比上月同期上升 21.6%，同比去年同期下降 6.8%，年初至今累计成交同比下降 8.8%。

图表 15: 21 城二手房成交面积环比



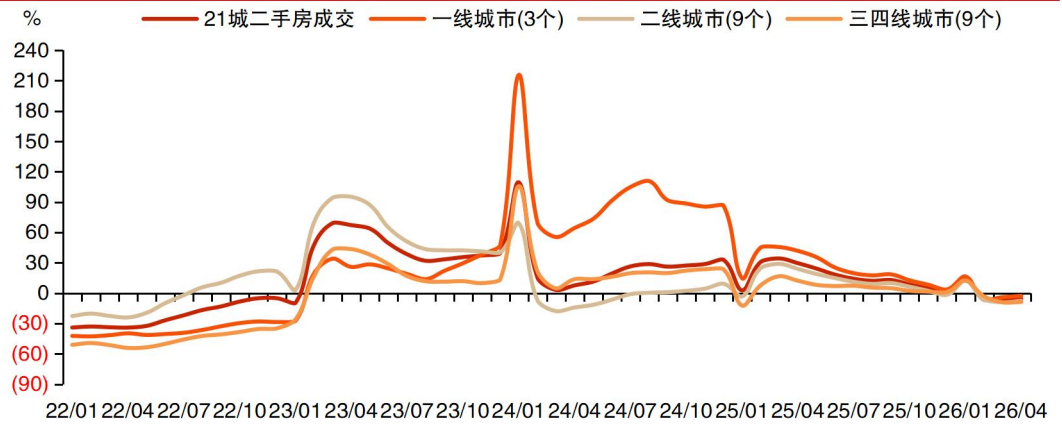
资料来源: Wind, 华源证券研究所

图表 16: 21 城二手房成交面积当月同比



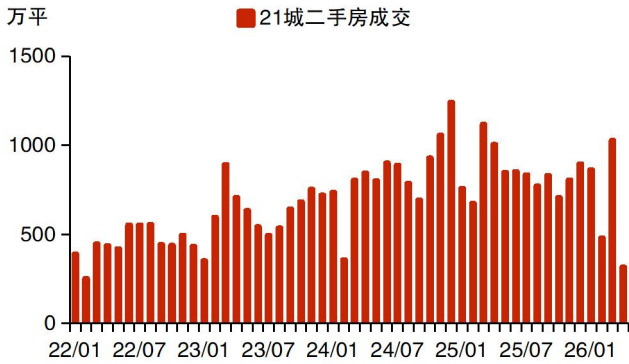
资料来源: Wind, 华源证券研究所

图表 17: 21 城二手房成交面积累计同比



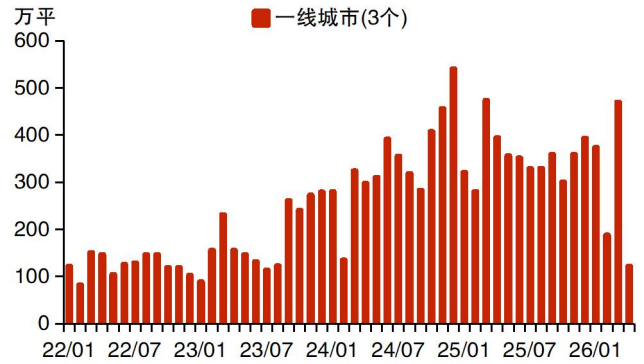
资料来源: Wind, 华源证券研究所

图表 18: 重点 21 城月度二手房成交



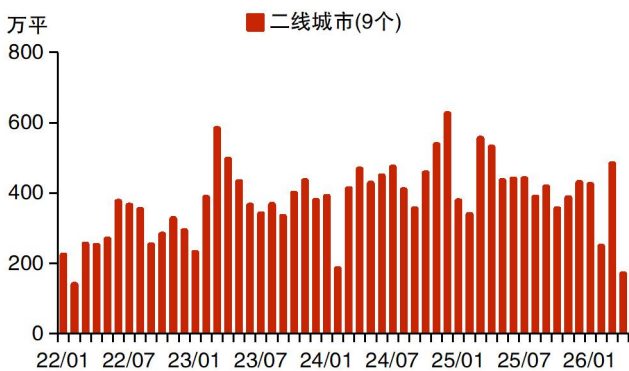
资料来源: Wind, 华源证券研究所

图表 19: 一线 3 城月度二手房成交



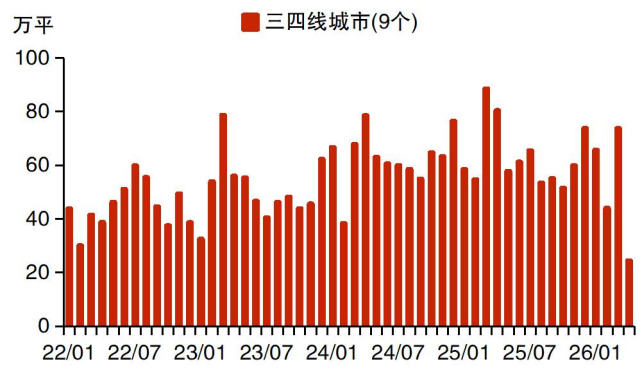
资料来源: Wind, 华源证券研究所

图表 20: 二线 9 城月度二手房成交



资料来源: Wind, 华源证券研究所

图表 21: 三四线 9 城月度二手房成交



资料来源: Wind, 华源证券研究所

### 3. 行业新闻

**宏观方面**，上市银行年报数据显示，截至 2025 年末，国有六大行个人住房贷款规模合计约 24.48 万亿元，较上年末减少约 7115 亿元（YOY-2.82%）。**因城施策方面**，地方继续通过优化供给与购房支持政策稳定市场预期。深圳公布 2026 年第二季度商品房入市计划，预计入市项目 34 个、供应约 10909 套，供给节奏保持平稳。**公积金方面**，各地持续拓展使用场景与提升支持力度。郑州出台八条楼市新政，提出多子女家庭公积金贷款额度上浮 20%；洛阳明确支持提取公积金用于老旧小区装修改造，最高额度每平方米 1250 元。**土地市场方面**，重点城市供地与成交节奏延续推进。杭州 3 宗涉宅地合计成交 58.6 亿元；深圳龙岗大运片区商住地挂牌起始价 70.45 亿元，为年内深圳挂牌总价最高地块之一。**城市更新方面**，存量改造与保障房筹措持续推进。深圳侨城北恒通旧改二、三期项目用地获批，总建面约 69 万平方米；佛山落地广东首个收购公寓改造保障性租赁住房再贷款项目，授信规模 2.5 亿元，用于支持 960 套公寓改造为保障性租赁住房。

图表 22：本周地产及物管行业重点新闻

类别	类型	时间	概要	主要内容
地产	宏观	2026/4/9	六大行个人房贷减少约 7000 亿元	4 月 9 日，上市银行年报数据显示，截至 2025 年末，国有六大行个人住房贷款规模合计约 24.48 万亿元，较上年末减少 7115.16 亿元，同比下滑 2.82%。
		2026/4/7	中原地产：香港 3 月二手私人住宅录得 4621 宗，创逾 4 年半新高	4 月 7 日，据香港中原地产监测数据显示，香港 3 月二手私人住宅录得 4621 宗及 358.4 亿港元，环比分别上升 18.1% 及 20.7%，宗数创 2021 年第三季以来近 18 个季度新高。
	因城施策	2026/4/8	香港地政总署 4 月起上调新界农地收地补偿价	4 月 8 日，香港地政总署公布，今年 4 月起，收回新界农地作发展用途的补偿收地价为每平方米英尺 1043 港元，较半年前升 3%，属于 4 连跌后回升，亦为政府 2022 年改制后近 4 年首次回升。
		2026/4/7	太仓发布房地产 12 条新政，公积金首付最低 15% 并升级“以旧换新”	太仓市正式发布《关于进一步推动房地产高质量发展的若干措施》，推出 12 条新政以稳定房地产市场，聚焦土地供应、住宅品质、公积金贷款优惠等方面，明确公积金贷款首付最低 15%，并升级“以旧换新”、支持团购优惠。
		2026/4/7	深圳 2026 年第二季度计划入市商品房项目 34 个，共 10909 套	4 月 7 日，深圳市住房和建设局发布 2026 年第二季度计划预售商品房情况，计划入市的商品房项目 34 个，预计供应房源面积为 1226812 平方米，10909 套。其中，住宅 1054451.24 平方米，9064 套；商务公寓 75080.5 平方米，838 套；商业 47615.1 平方米，602 套；办公 49665.5 平方米，405 套。
	公积金	2026/4/10	郑州出台八条楼市新政，支持青年置业与多子女家庭购房	4 月 10 日，郑州市住房保障和房地产管理局发布《关于进一步稳定房地产市场的通知》，出台八条楼市新政，涉及支持青年群体安居置业、多子女家庭公积金贷款额度上浮 20%、商业用房贷款首付比例不低于 30% 及推行二手房“一房一码”等内容。
		2026/4/8	洛阳出台新政支持公积金用于老旧小区改造装修	洛阳市住房公积金管理中心明确，自 2026 年 4 月 1 日起，缴存职工可提取公积金用于纳入清单库的老旧小区自住住房装修改造，最高额度每平方米 1250 元，二孩及以上家庭可上浮。
	土地市场	2026/4/10	重庆渝中区挂牌大坪板块 15 亩宅地，起拍总价 1.84 亿元	4 月 10 日，重庆市公共资源交易服务中心发布公告，挂牌渝中区大坪板块 1 宗二类居住用地，土地面积约 15 亩，可建体量 2.21 万平方米，容积率 2.20，起拍总价 1.84 亿元，起始楼面价 8300 元/平方米，将于 4 月 30 日到期出让。
		2026/4/10	温州瑞安市挂牌 1 宗	4 月 10 日，温州瑞安市挂牌 1 宗宅地，出让面积 39038.81 m <sup>2</sup> ，容积率 1.9，建筑面积 74173 m <sup>2</sup> ，起始楼

	<p>宅,起始价 4.62 亿元 面价 6230 元/m<sup>2</sup>, 预计 5 月 9 日出让。</p> <p>2026/4/9 金茂 14.9 亿元竞得广州荔湾中山八住宅地块, 溢价率 6.4%</p> <p>2026/4/8 郑州挂牌两宗宅地, 底价合计超 10 亿元</p> <p>2026/4/8 杭州 3 宗涉宅地总成交 58.6 亿元, 华润 39.51 亿元摘余杭地块</p> <p>2026/4/7 深圳龙岗大运“地标”商住地挂牌, 起拍价 70.45 亿元</p>	<p>4 月 9 日, 金茂以总价 14.9 亿元竞得广州市荔湾区中山八立交东北侧 AL011119 地块, 成交楼面价 26610 元/平方米, 溢价率 6.4%。</p> <p>4 月 8 日, 郑州市自然资源和规划局挂牌两宗住宅用地, 底价合计 10.44 亿元。</p> <p>4 月 8 日, 杭州自然资源和规划局出让滨江区、余杭区、钱塘区 3 宗涉宅地块, 总起价 44.8 亿元, 最终总成交价 58.6 亿元, 三宗地块均成功出让。钱塘区东部湾新城单元地块由兴耀&amp;滨江集团以 12.99 亿元底价附近竞得, 溢价 0.78%; 余杭区襄七房单元地块由华润以 39.51 亿元竞得, 溢价 46.83%; 余杭区闲林单元地块由保亿以 6.12 亿元竞得, 溢价 21.91%。</p> <p>备受关注的深圳龙岗大运及原大运深港“地标”地块(宗地号 G01046-0106)正式挂牌, 将于 5 月 6 日出让。该地块为今年深圳挂牌总价最高的地块, 起始价 70.45 亿元。</p>
城改/旧改	<p>2026/4/7 深圳侨城北恒通旧改二、三期用地获批, 项目总建面超 60 万平</p> <p>2026/4/8 2.5 亿信贷支持落地, 佛山绿地璀璨广场 960 套公寓改为保障房</p>	<p>深圳市规划和自然资源局南山管理局发布通告, 南山区沙河街道侨城北恒通城市更新单元二期、三期项目建设用地已获批复, 项目总规划容积约 69 万平方米。</p> <p>佛山落地了广东省首个收购公寓用作保障性住房再贷款项目。中国人民银行佛山市分行推动民生银行佛山分行为禅城区绿地璀璨项目授信 2.5 亿元, 用于支持收购该项目 960 套公寓改造为保障性租赁住房, 首笔 1.49 亿元贷款已于 3 月底发放, 后续资金将按合同进度有序放款。</p>

资料来源: 观点网, 华源证券研究所

## 4. 公司公告

**销售方面**，保利发展 2026 年一季度签约金额 517.82 亿元 (YOY-17.84%)；招商蛇口签约金额 333.82 亿元 (YOY-4.81%)，其中 3 月单月签约金额 179.43 亿元 (YOY+14.89%)，边际有所改善；建发国际集团累计合同销售金额 193.1 亿元 (YOY-20.5%)；绿城中国累计合同销售金额 386 亿元 (YOY-26.34%)；金地集团累计签约金额 33.0 亿元 (YOY-59.51%)，降幅仍较明显。与此同时，中国海外发展实现合约销售金额 515.20 亿元 (YOY+11.0%)，中国金茂累计签约销售金额 224.28 亿元 (YOY+22.54%)，延续相对较强表现。

图表 23：本周重点地产及物业公司公告

类别	类型	公司	日期	内容
地产	销售	保利发展	2026/4/10	2026 年第一季度，公司累计实现签约面积 233.23 万平方米，同比减少 24.29%；签约金额 517.82 亿元，同比减少 17.84%；其中 3 月单月，公司实现签约面积 114.75 万平方米，同比减少 24.79%；签约金额 260.33 亿元，同比减少 10.28%。
		招商蛇口	2026/4/9	2026 年 1-3 月，公司实现签约销售面积 114.15 万平方米，同比-21.72%；实现签约销售金额 333.82 亿元，同比-4.81%；其中 3 月单月，公司实现签约销售面积 54.63 万平方米，同比-8.18%，实现签约销售金额 179.43 亿元，同比+14.89%。
		金地集团	2026/4/9	2026 年 1-3 月，公司累计签约面积 23.2 万平方米，同比下降 57.04%，累计签约金额 33.0 亿元，同比下降 59.51%；其中 3 月单月，公司签约面积 10.8 万平方米，同比下降 51.13%；签约金额 14.5 亿元，同比下降 53.23%。
		建发国际集团	2026/4/10	截至 3 月 31 日，公司连同其合营公司及联营公司实现归属本公司股东权益的累计合同销售金额约人民币 193.1 亿元，同比减少约 20.5%；归属本公司股东权益的累计合同销售总建筑面积约 70.6 万平方米，同比减少约 27.1%。
		绿城中国	2026/4/9	截至 2026 年 3 月 31 日，绿城集团总合同销售面积约 176 万平方米，同比-21.43%，总合同销售金额约 386 亿元人民币，同比-26.34%。其中，自投项目于 2026 年 3 月单月销售金额约 151 亿元，同比-30.73%，销售面积约 42 万平方米，同比-17.65%，销售均价约 36,012 元/平方米，同比-15.47%；2026 年 1-3 月累计自投项目合同销售面积约 82 万平方米，同比-22.64%，销售金额约 256 亿元，同比-29.48%，归属于绿城集团的权益金额为 177 亿元，同比-25.63%。另有累计已签认购协议未转销售合同金额 31 亿元，同比+24%，其中权益部分约 22 亿元，同比+29.41%。代建项目方面，2026 年 3 月销售面积约 38 万平方米，同比-25.49%，销售金额约 55 亿元，同比-17.91%；2026 年 1-3 月累计代建销售面积约 94 万平方米，同比-20.34%，销售金额约 130 亿元，同比-19.25%。
		中国金茂	2026/4/9	2026 年 3 月，中国金茂集团实现签约销售金额 9,498 百万元，同比+32.08%，签约销售建筑面积 401,892.52 平方米，同比+42.65%；截至 2026 年 3 月 31 日止三个月，累计签约销售金额为 22,428 百万元，同比+22.54%，累计签约销售建筑面积为 962,980.03 平方米，同比+13.55%。截至 2026 年 3 月 31 日，集团已认购但未签约物业销售金额为 684 百万元，同比-52.70%。
		中国海外发展	2026/4/9	2026 年 1 月至 3 月，公司合约物业销售金额累计约 515.20 亿元，同比增长 11.0%；销售面积累计 181.71 万平方米，同比下降 17.1%。其中 3 月单月，公司合约物业销售金额约为 285.78 亿元，同比增长 34.8%；但销售面积为 94.18 万平方米，同比下降 0.6%。
中介	回购	贝壳-W	2026/4/10	翌日披露报表。其于 2026 年 4 月 9 日耗资 6,999,969 港元回购公司股份 1,336,008 股，占总股数的 3.734%，回购价格最高 5.27 港元/股，最低 5.2 港元/股。
		贝壳-W	2026/4/9	翌日披露报表。其于 2026 年 4 月 8 日耗资 6,999,958 港元回购公司股份 1,339,551 股，占总股数的 3.697%，回购价格最高 5.3 港元/股，最低 5.15 港元/股。
		贝壳-W	2026/4/8	翌日披露报表。其于 2026 年 4 月 7 日耗资 7,000,006 港元回购公司股份 1,394,757 股，占总股数的 3.66%，回

		购价格最高 5.07 港元/股，最低 4.97 港元/股。
贝壳-W	2026/4/8	翌日披露报表。其于 2026 年 4 月 2 日耗资 8,999,985 港元回购公司股份 1,829,910 股，回购价格最高 5.00 港元/股，最低 4.86 港元/股，并于 2026 年 4 月 6 日耗资 6,999,944 港元回购公司股份 1,393,680 股，回购价格最高 5.05 港元/股，最低 4.94 港元/股，二者回购占总股数的 3.621%。

资料来源：各公司公告，华源证券研究所

## 5. 风险提示

房地产量价超预期下行，房企销售回款进一步下行，导致经营现金流走弱；

房地产融资资金趋紧，房企受限资金占比提升，导致房企资金端进一步承压；

房地产政策不及预期，城市更新及房地产收储政策推进不及预期等。

## 证券分析师声明

本报告署名分析师在此声明，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，本报告表述的所有观点均准确反映了本人对标的证券和发行人的个人看法。本人以勤勉的职业态度，专业审慎的研究方法，使用合法合规的信息，独立、客观的出具此报告，本人所得报酬的任何部分不曾与、不与、也不将会与本报告中的具体投资意见或观点有直接或间接联系。

## 一般声明

华源证券股份有限公司（以下简称“本公司”）具有中国证监会许可的证券投资咨询业务资格。

本报告是机密文件，仅供本公司的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为本公司客户。本报告是基于本公司认为可靠的已公开信息撰写，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、意见及推测等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投资标的的邀请或向人作出邀请。该等信息、意见并未考虑到获取本报告人员的具体投资目的、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、财务状况和特殊需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专家的意见。对依据或使用本报告所造成的一切后果，本公司及/或其关联人员均不承担任何法律责任。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。

本报告所载的意见、评估及推测仅反映本公司于发布本报告当日的观点和判断，在不同时期，本公司可发出与本报告所载意见、评估及推测不一致的报告。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。除非另行说明，本报告中所引用的关于业绩的数据代表过往表现，过往的业绩表现不应作为日后回报的预示。本公司不承诺也不保证任何预示的回报会得以实现，分析中所做的预测可能是基于相应的假设，任何假设的变化可能会显著影响所预测的回报。本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。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。

本报告的版权归本公司所有，属于非公开资料。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修改、复制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。如征得本公司许可进行引用、刊发的，需在允许的范围内使用，并注明出处为“华源证券研究所”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。本公司保留追究相关责任的权利。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。

本公司销售人员、交易人员以及其他专业人员可能会依据不同的假设和标准，采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论或交易观点，本公司没有就此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。本公司的资产管理部门、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或建议不一致的投资决策。

## 信息披露声明

在法律许可的情况下，本公司可能会持有本报告中提及公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。本公司将会在知晓范围内依法合规的履行信息披露义务。因此，投资者应当考虑到本公司及/或其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突，投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一参考依据。

## 投资评级说明

**证券的投资评级：**以报告日后的 6 个月内，证券相对于同期市场基准指数的涨跌幅为标准，定义如下：

买入：相对同期市场基准指数涨跌幅在 20%以上；

增持：相对同期市场基准指数涨跌幅在 5% ~ 20%之间；

中性：相对同期市场基准指数涨跌幅在 -5% ~ +5%之间；

减持：相对同期市场基准指数涨跌幅低于-5%及以下。

无：由于我们无法获取必要的资料，或者公司面临无法预见结果的重大不确定性事件，或者其他原因，致使我们无法给出明确的投资评级。

**行业的投资评级：**以报告日后的 6 个月内，行业股票指数相对于同期市场基准指数的涨跌幅为标准，定义如下：

看好：行业股票指数超越同期市场基准指数；

中性：行业股票指数与同期市场基准指数基本持平；

看淡：行业股票指数弱于同期市场基准指数。

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。

**本报告采用的基准指数：**A 股市场基准为沪深 300 指数，香港市场基准为恒生中国企业指数（HSCEI），美国市场基准为标普 500 指数或者纳斯达克指数。