

房地产

2026年05月10日

成交数据出现分化，公积金政策成为重要政策抓手

——行业周报

投资评级：看好（维持）

齐东（分析师）

胡耀文（分析师）

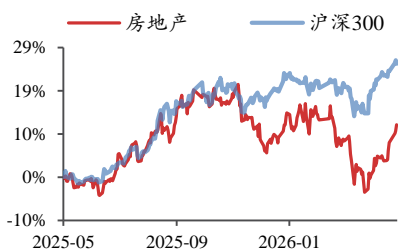
qidong@kysec.cn

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

《二手房成交持续增长，中央和地方政策协同发力—行业周报》-2026.5.5

《深圳限购进一步放松，全面提升公积金额度—行业点评报告》-2026.5.4

《成交数据向好，积极信号开始显现—行业周报》-2026.4.26

● 单周成交数据分化，公积金政策成为重要的政策抓手

本周我们跟踪的全国30城新房成交面积转为下降，而15城二手房成交面积同比实现增长。本周发布的政策主要涉及公积金方面。在中央政治局会议表态要“努力稳定房地产市场”后，各地陆续出台政策响应，公积金政策成为重要的政策抓手。伴随后续宽松政策持续、房企集中推盘，预计销售数据有望持续改善，二季度或为行业基本面与政策共振企稳的窗口期，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：主要涉及公积金方面

本周发布的政策主要涉及公积金方面，在2026年4月29日中央政治局会议提出要“努力稳定房地产市场”后，多地以公积金政策为抓手，密集推出相关政策稳定楼市。惠州公积金家庭最高额度提升至150万元；苏州公积金家庭最高额度提升至200万元

● 市场端：新房成交单周同比下降，二手房成交单周同比增长

销售端：2026年第19周，全国30城新房单周成交面积（网签口径）141万平方米，单周同比下降19.8%；全国30城新房累计成交面积（网签口径）3263.7万平方米，累计同比下降10.6%。2026年第19周，全国15城二手房单周成交面积（网签口径）153万平方米，单周同比增长11.7%；全国15城二手房累计成交面积（网签口径）3035.7万平方米，累计同比下降2.2%。

投资端：2026年第19周，全国100大中城市成交土地规划建筑面积1843.6万平方米，单周同比增长38%。2026年前19周，全国100大中城市成交土地规划建筑面积39021.6万平方米，累计同比下降11%。全国100大中城市土地成交楼面价为1587元/平方米，同比下降51%；土地成交总价401.1亿元，同比下降32%；平均溢价率（4周移动平均）为7.2%。进入二季度，土拍规模逐渐增大，房企拿地意愿有所下降，成交热度仍处低位。

价格端：2026年第19周，冰山100指数为9929，周环比-0.1%，周同比-11.6%。

● **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、多地以公积金政策为抓手，密集推出相关政策稳定楼市.....	3
2、销售端：二手房成交面积同比增长，一手房成交转弱.....	4
2.1、全国30城新房成交面积单周同比下降19.8%.....	4
2.2、15城二手房成交面积单周同比增长11.7%.....	5
3、投资端：100大中城市土地成交面积单周同比增长38%.....	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.....	11
6、风险提示.....	12

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19.8%.....	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20.6%.....	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11.7%.....	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21.5%.....	6
图5：全国100大中城市土地成交面积（万方）单周同比增长38%.....	7
图6：100大中城市成交楼面价（4周移动平均）环比增长105.0元/平米.....	8
图7：全国100大中城市土地成交溢价率（4周移动平均）环比提升.....	8
图8：冰山100指数单周同比-11.6%.....	9
图9：冰山100指数单周环比-0.1%.....	9
图10：北京最新冰山指数房价为39761.....	10
图11：上海最新冰山指数房价为48108.....	10
图12：深圳最新冰山指数房价为50646.....	10
图13：广州最新冰山指数房价为21590.....	10
图14：杭州最新冰山指数房价为24652.....	10
图15：成都最新冰山指数房价为13075.....	10
表1：本周发布的政策主要涉及公积金政策.....	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10.6%.....	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.....	4
表4：全国15城二手房成交面积（万方，网签口径）累计同比下降2.2%.....	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）累计同比下降1.3%.....	6
表6：全国100大中城市土地成交面积（万方）累计同比下降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）7.2%.....	7

1、多地以公积金政策为抓手，密集推出相关政策稳定楼市

本周发布的政策主要涉及公积金方面，在 2026 年 4 月 29 日中央政治局会议提出要“努力稳定房地产市场”后，多地以公积金政策为抓手，密集推出相关政策稳定楼市。

地方政策：

(1) 5 月 6 日，惠州市住房公积金管理中心印发《关于优化住房公积金使用政策的通知》，推出多项公积金使用优化举措，新政自印发之日起正式施行。此次新政阶段性统一并提高住房公积金贷款额度，有效期至 2027 年 6 月 30 日。其中普通缴存人申请贷款个人最高额度提至 100 万，家庭最高额度提至 150 万；II 类人才家庭最高可贷 170 万，商转公贷款额度暂不调整。

(2) 5 月 9 日，江苏省住房和城乡建设厅发布《2026 年全省住房和城乡建设工作要点》，从多维度部署全年住建领域重点工作，着力稳定房地产市场。

(3) 5 月 10 日，山西省省级机关住房资金管理中心发布关于调整住房公积金贷款和提取政策的通知。通知显示，住房公积金贷款期限按整年计算，最长不得超过 30 年，且贷款到期日不超过借款申请人 68 周岁。

(4) 5 月 10 日，为促进房地产市场平稳健康发展，更好满足缴存人刚性和多样化住房需求，充分发挥住房公积金制度保障作用，苏州公积金中心印发了《关于优化住房公积金使用政策的通知》。个人公积金最高贷款额度调整为 150 万元，家庭公积金最高贷款额度调整为 200 万元。

表1：本周发布的政策主要涉及公积金政策

时间	政策内容
2026/5/6	5 月 6 日，惠州市住房公积金管理中心印发《关于优化住房公积金使用政策的通知》，推出多项公积金使用优化举措，新政自印发之日起正式施行。此次新政阶段性统一并提高住房公积金贷款额度，有效期至 2027 年 6 月 30 日。其中普通缴存人申请贷款个人最高额度提至 100 万，家庭最高额度提至 150 万；II 类人才家庭最高可贷 170 万，商转公贷款额度暂不调整。
2026/5/9	5 月 9 日，江苏省住房和城乡建设厅发布《2026 年全省住房和城乡建设工作要点》，从多维度部署全年住建领域重点工作，着力稳定房地产市场。
2026/5/10	5 月 10 日，山西省省级机关住房资金管理中心发布关于调整住房公积金贷款和提取政策的通知。通知显示，住房公积金贷款期限按整年计算，最长不得超过 30 年，且贷款到期日不超过借款申请人 68 周岁。
2026/5/10	5 月 10 日，为促进房地产市场平稳健康发展，更好满足缴存人刚性和多样化住房需求，充分发挥住房公积金制度保障作用，苏州公积金中心印发了《关于优化住房公积金使用政策的通知》。个人公积金最高贷款额度调整为 150 万元，家庭公积金最高贷款额度调整为 200 万元。

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：二手房成交面积同比增长，一手房成交转弱

2.1、全国 30 城新房成交面积单周同比下降 19.8%

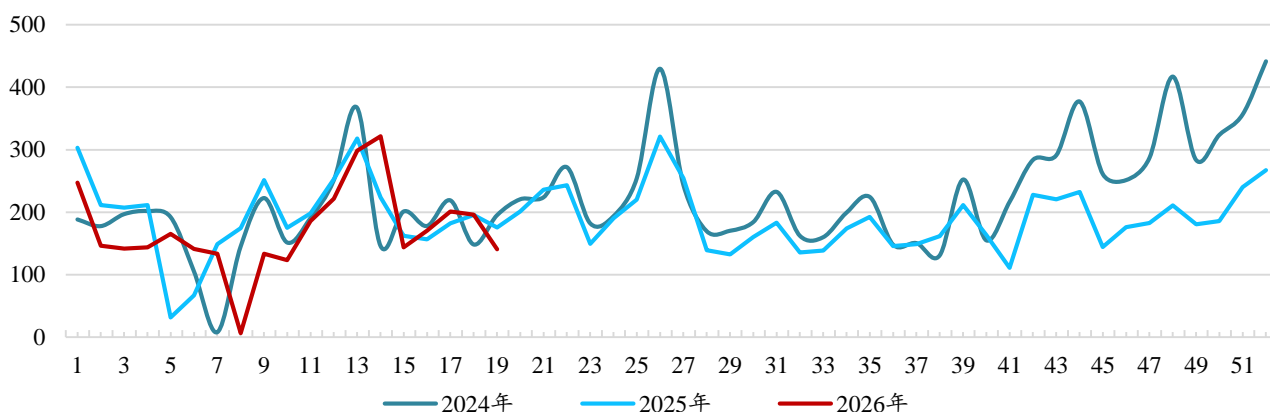
根据房管局数据，2026 年第 19 周，全国 30 城新房单周成交面积（网签口径）141 万平方米，单周同比下降 19.8%；全国 30 城新房累计成交面积（网签口径）3263.7 万平方米，累计同比下降 10.6%。

表2：全国 30 城新房成交面积（万方，网签口径）累计同比下降 10.6%

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
2026W15	2026-04-05	2026-04-11	143.7	-11.6%	2555.0	-13.1%
2026W16	2026-04-12	2026-04-18	170.7	8.8%	2725.7	-12.0%
2026W17	2026-04-19	2026-04-25	201.0	10.2%	2926.7	-10.7%
2026W18	2026-04-26	2026-05-02	196.0	0.1%	3122.7	-10.1%
2026W19	2026-05-03	2026-05-09	141.0	-19.8%	3263.7	-10.6%

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 19.8%



数据来源：Wind、开源证券研究所

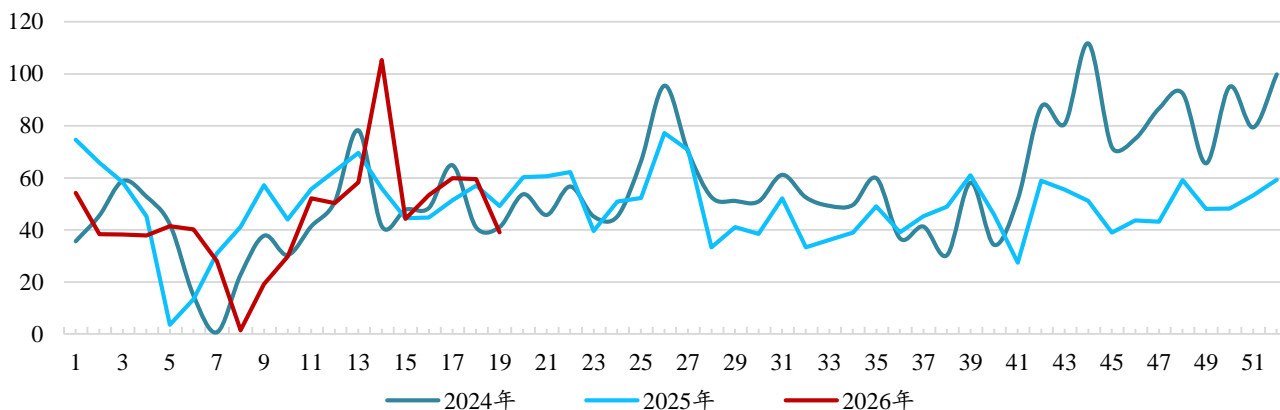
根据房管局数据，2026 年第 19 周，一线城市新房单周成交面积（网签口径）39.1 万平方米，单周同比下降 20.6%；一线城市新房累计成交面积（网签口径）851.4 万平方米，累计同比下降 8.0%。

表3：一线城市新房成交面积（万方，网签口径）累计同比下降 8.0%

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）	比增速
2026W15	2026-04-05	2026-04-11	44.3	-0.5%	639.5	-11.5%
2026W16	2026-04-12	2026-04-18	53.4	19.4%	692.9	-9.7%
2026W17	2026-04-19	2026-04-25	59.9	16.5%	752.8	-8.1%
2026W18	2026-04-26	2026-05-02	59.5	4.3%	812.3	-7.3%
2026W19	2026-05-03	2026-05-09	39.1	-20.6%	851.4	-8.0%

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 20.6%



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 11.7%

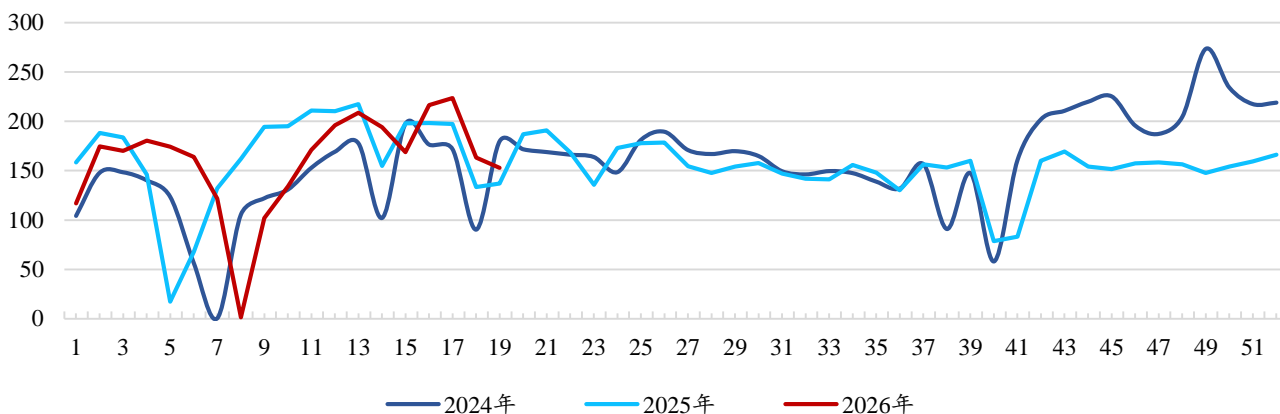
根据房管局数据，2026年第19周，全国15城二手房单周成交面积（网签口径）153万平方米，单周同比增长11.7%；全国15城二手房累计成交面积（网签口径）3035.7万平方米，累计同比下降2.2%。

表4：全国15城二手房成交面积（万方，网签口径）累计同比下降 2.2%

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
2026W15	2026-04-05	2026-04-11	168.9	-14.7%	2279.2	-6.5%
2026W16	2026-04-12	2026-04-18	216.5	9.2%	2495.7	-5.3%
2026W17	2026-04-19	2026-04-25	223.8	13.5%	2719.5	-4.0%
2026W18	2026-04-26	2026-05-02	163.2	22.4%	2882.7	-2.8%
2026W19	2026-05-03	2026-05-09	153.0	11.7%	3035.7	-2.2%

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 11.7%



数据来源：Wind、开源证券研究所

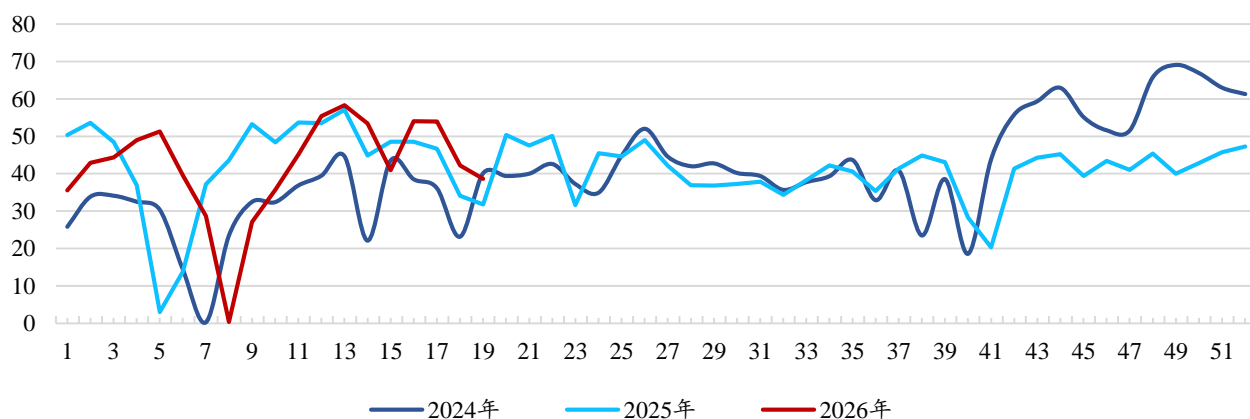
根据房管局数据，2026年第19周，一线城市（北京及深圳）二手房单周成交面积（网签口径）38.6万平方米，单周同比增长21.5%；一线城市（北京及深圳）二手房累计成交面积（网签口径）796.3万平方米，累计同比下降1.3%。

表5：一线城市（北京及深圳）二手房成交面积（万方，网签口径）累计同比下降1.3%

周数	周度开始日期	周度结束日期	一线城市（北京及深圳）二手房单周（万平方米）	单周同比增长	一线城市（北京及深圳）累计（万平方米）	累计同比增长
2026W15	2026-04-05	2026-04-11	40.9	-15.6%	607.6	-6.0%
2026W16	2026-04-12	2026-04-18	54.0	11.3%	661.6	-4.8%
2026W17	2026-04-19	2026-04-25	53.9	15.5%	715.5	-3.5%
2026W18	2026-04-26	2026-05-02	42.2	23.9%	757.7	-2.3%
2026W19	2026-05-03	2026-05-09	38.6	21.5%	796.3	-1.3%

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21.5%



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单周同比增长38%

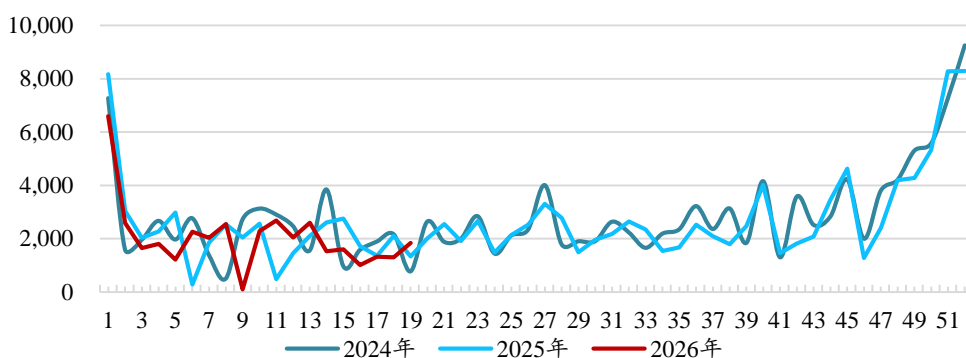
2026年第19周，全国100大中城市成交土地规划建筑面积1843.6万平方米，单周同比增长38%。2026年前19周，全国100大中城市成交土地规划建筑面积39021.6万平方米，累计同比下降11%。

表6：全国100大中城市土地成交面积（万方）累计同比下降11%

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
2026W15	2026-04-04	2026-04-11	1603.7	-42%	33539.0	-10%
2026W16	2026-04-11	2026-04-18	1015.5	-41%	34554.5	-11%
2026W17	2026-04-18	2026-04-25	1320.3	-3%	35874.9	-11%
2026W18	2026-04-25	2026-05-02	1303.2	-38%	37178.1	-12%
2026W19	2026-05-02	2026-05-09	1843.6	38%	39021.6	-11%

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单周同比增长38%



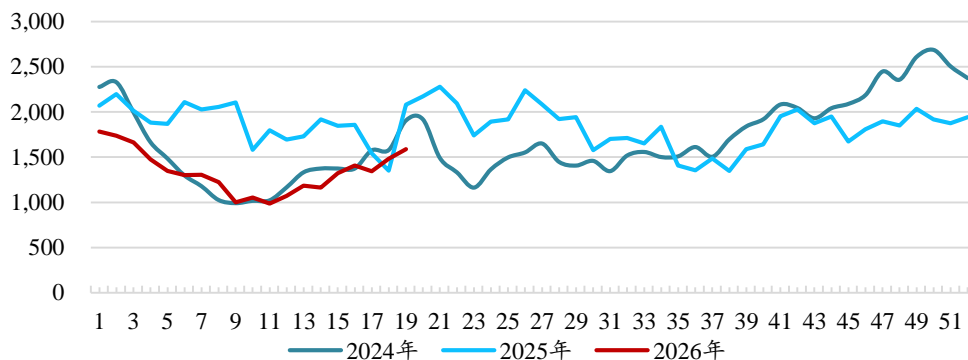
数据来源：Wind、开源证券研究所

2026年第19周，全国100大中城市土地成交楼面价为1587元/平米，同比下降51%；土地成交总价401.1亿元，同比下降32%；平均溢价率（4周移动平均）为7.2%。进入二季度，土拍规模逐渐增大，房企拿地意愿有所下降，成交热度仍处低位。

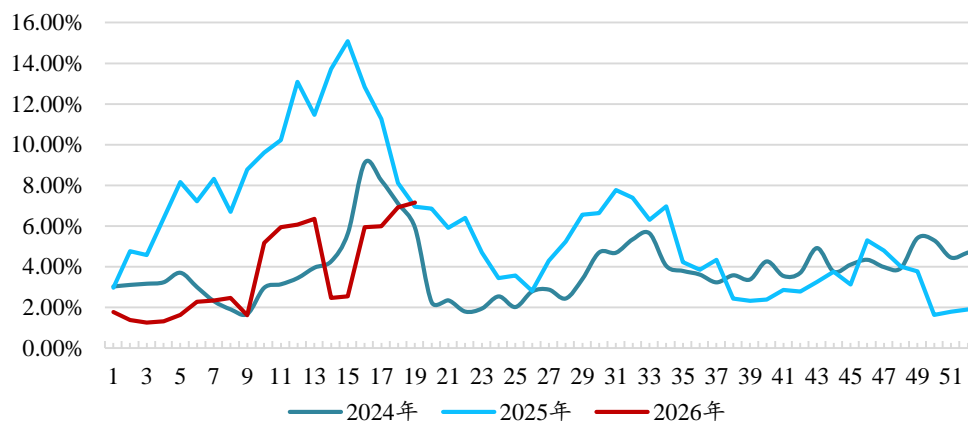
表7：全国100大中城市土地成交溢价率为（4周移动平均）7.2%

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）
2026W15	1321.5	19%	281.6	-31%	2.6%
2026W16	1408.5	33%	151.7	-22%	5.9%
2026W17	1343.5	-14%	92.5	-16%	6.0%
2026W18	1481.8	-1%	257.6	-38%	6.9%
2026W19	1586.8	-51%	401.1	-32%	7.2%

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）环比增长105.0元/平米


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）环比提升


数据来源：Wind、开源证券研究所

4月下旬，核心城市土地出让较少，我们跟踪到成都、温州、西安均有土地成交：

(1) 5月8日，成都市公共资源交易服务中心披露结果显示，位于金牛区国际商贸城片区的JN01(070102)：2026-012号地块，由成都市金牛国投产业投资开发有限公司以底价8.73亿元竞得，成交楼面价7050元/平方米，溢价率0%。

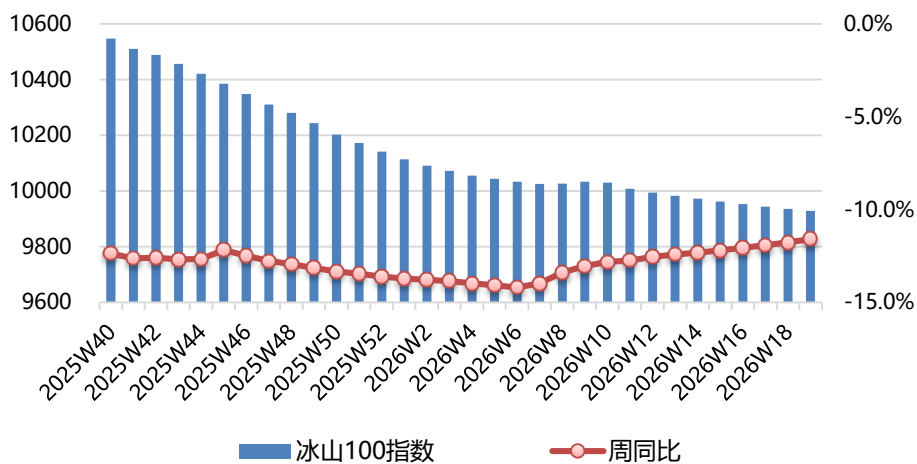
(2) 5月8日，西安集中成交5宗241.497亩经营性及产业用地，总揽金6.2654亿元。其中德通控股以3.39亿元摘得新城区幸福林带地块，碑林区一宗商务金融用地溢价16.49%成交。

(3) 5月9日，温州瑞安市1宗宅地成功出让，瑞安中瑞房地产集团有限公司经过90轮竞价，以总价1.1亿元竞得该地块，成交楼面价5602元/平方米，溢价率近80%。

4、价格端：二手房冰山指数环比继续下降

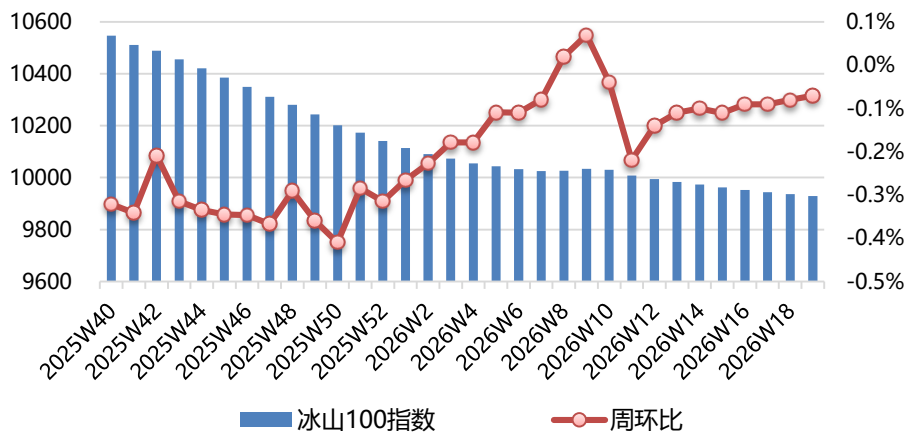
2026年第19周，冰山100指数为9929，周环比-0.1%，周同比-11.6%。

图8：冰山100指数单周同比-11.6%



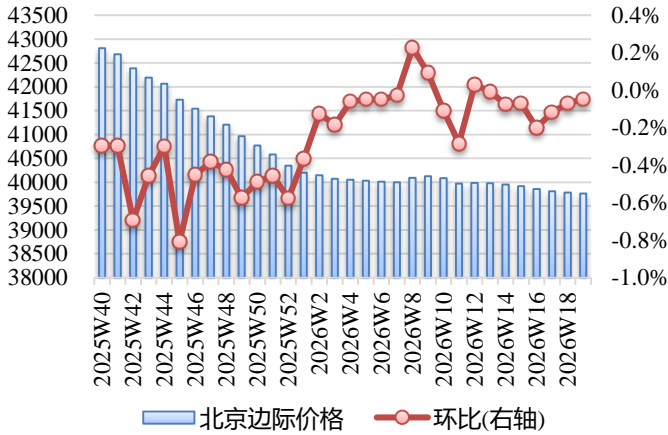
数据来源：冰山指数、开源证券研究所

图9：冰山100指数单周环比-0.1%



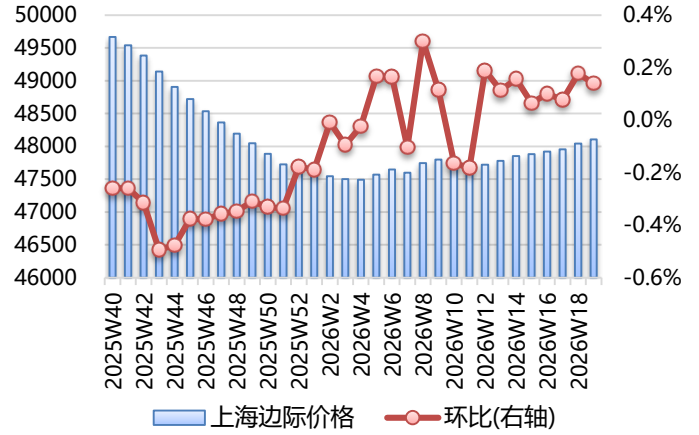
数据来源：冰山指数、开源证券研究所

图10: 北京最新冰山指数房价为 39761



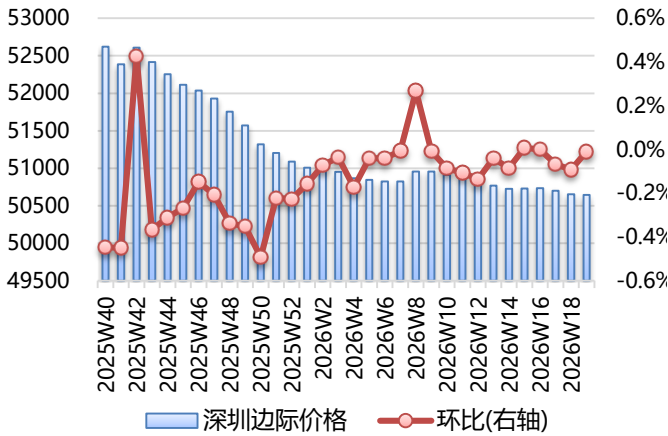
资料来源: 冰山指数、开源证券研究所

图11: 上海最新冰山指数房价为 48108



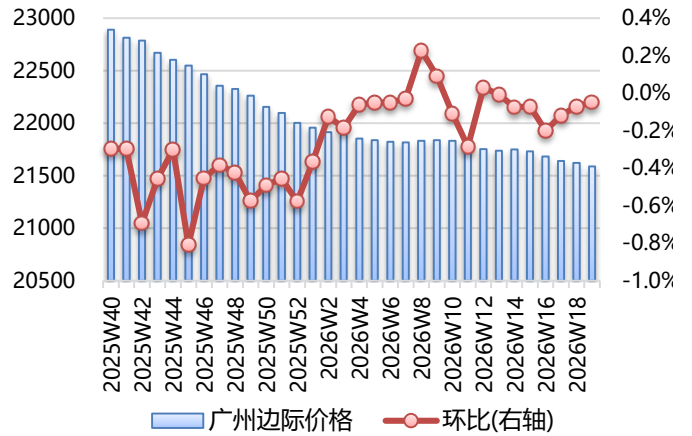
资料来源: 冰山指数、开源证券研究所

图12: 深圳最新冰山指数房价为 50646



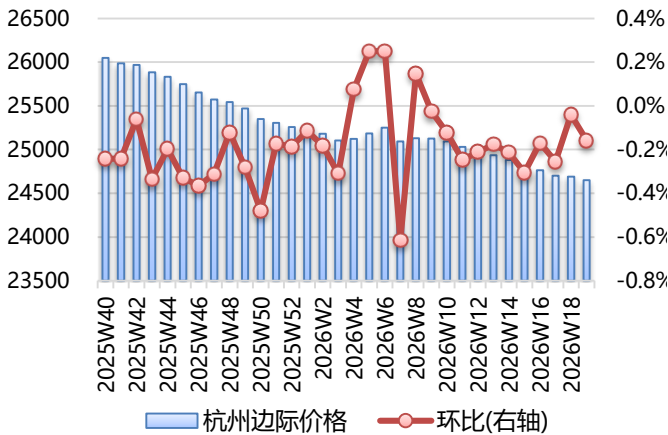
资料来源: 冰山指数、开源证券研究所

图13: 广州最新冰山指数房价为 21590



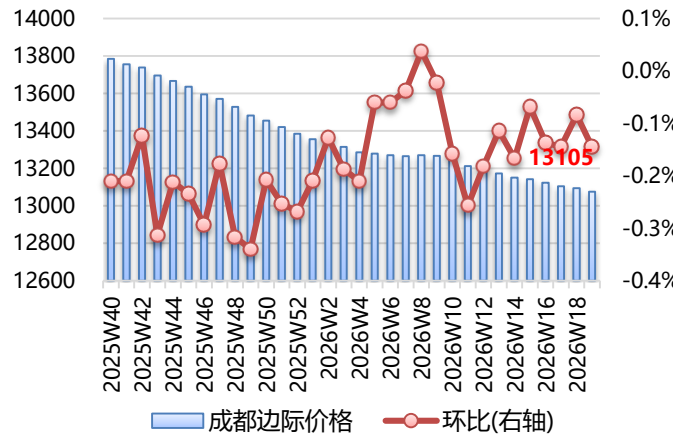
资料来源: 冰山指数、开源证券研究所

图14: 杭州最新冰山指数房价为 24652



资料来源: 冰山指数、开源证券研究所

图15: 成都最新冰山指数房价为 13075



资料来源: 冰山指数、开源证券研究所

5、投资建议：维持行业“看好”评级

本周我们跟踪的全国 30 城新房成交面积转为下降，而 15 城二手房成交面积同比实现增长。本周发布的政策主要涉及公积金方面。在中央政治局会议表态要“努力稳定房地产市场”后，各地陆续出台政策响应，公积金政策成为重要的政策抓手。伴随后续宽松政策持续、房企集中推盘，预计销售数据有望持续改善，二季度或为行业基本面与政策共振企稳的窗口期，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