

强于大市

房地产行业第19周周报(2026年5月2日-2026年5月8日)

本周新房二手房成交同比走弱;关注节后数据变化

新房成交面积同环比降幅均扩大;二手房成交面积环比降幅扩大,同比由正转负;新房库存面积同环比均下降,同比由正转负;去化周期环比下降,同比上涨。

核心观点

- **新房成交面积同环比降幅均扩大。**第19周47城新房成交面积194.0万平,环比下降26.2%,同比下降16.2%,同比降幅较上周扩大15.3个百分点。一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为-48.9%、-24.2%、-12.5%,同比增速分别为-9.3%、-19.5%、-15.7%,一线城市同比增速分别下降了29.8个百分点,二、三四线城市同比降幅扩大了12.8、9.3个百分点。
- **二手房成交面积环比降幅扩大,同比由正转负。**第19周23城二手房成交面积165.0万平,环比下降32.7%,同比下降5.2%,同比增速较上周下降了27.1个百分点。一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别为-37.9%、-28.2%、-31.8%,同比增速分别为3.0%、-10.9%、-5.6%,一线城市同比增幅收窄了25.5个百分点、二、三四线城市同比增速下降了37.4、6.3个百分点。
- **新房库存面积同环比均下降;去化周期环比下降,同比上涨。**截至第19周末,13城新房库存面积7542.3万平,环比增速为-4.2%,同比增速为-2.7%;去化周期20.5个月,环比下降0.6个月,同比上升2.8个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为17.3、18.7、55.4个月,一线城市环比上升0.3个月、二、三四线城市环比下降0.1、8.6个月,一、二、三四线城市同比分别上升0.5、5.6、0.01个月。
- **土地市场成交量同环比均量涨价跌;溢价率同环比均下降。**第18周百城全类型成交土地规划建面为1301.5万平,环比上升64.3%,同比上升32.1%;成交土地总价为374.6亿元,环比上升63.5%,同比下降24.1%;成交土地楼面均价为2878元/平,环比下降0.5%,同比下降42.5%;土地溢价率为3.0%,环比下降6.7个百分点,同比下降1.0个百分点。
- **房企国内债券发行量环比下降,同比上涨。**第19周房地产行业国内债券总发行量为20.7亿元,环比下降83.2%,同比上升84.4%。总偿还量为50.8亿元,环比下降25.1%,同比上升99.2%;净融资额为-30.0亿元。
- **板块相对收益有所下降。**第19周房地产行业绝对收益为3.7%,较上周上升0.1pct,相对收益(相对沪深300)为2.4%,较上周下降0.7pct。房地产板块PE为13.35X,较上周上升0.63X。
- **五一假期新房成交同比虽然仍下降,但降幅较4月有所收窄;二手房成交同比持续正增长。**五一假期我们跟踪的47个城市新房成交套数为4026套,同比下降19%,同比降幅较4月收窄7个百分点;23个城市二手房成交套数2525套,同比增长5%,增幅较4月收窄4个百分点。

政策

- 1) **广州发布新政优化公积金贷款政策,同步推出“卖旧买新”专项补贴。**4月30日发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的实施意见》,内容包括:①优化住房公积金使用政策,提高住房公积金贷款额度,一人申请贷款的最高额度调整至100万元,两人或两人以上购买同一套自住住房共同申请贷款的最高额度调整至200万元,符合相关条件的最高贷款额度提高至360万元;②支持居民“卖旧买新”,畅通一二手房置换链条。对26年底前网签新房且1年内出售旧房的居民,按贷款总额1%发放“卖旧买新”补贴,单套最高3万元,总额2亿元;③落实“去库存”要求,支持在城中村改造中收购存量商品住宅用作安置房,鼓励收购存量商办用房用于经营性物业安置,并继续使用专项债券收回低效存量土地等。
- 2) **天津发布房地产新政,优化房地产供给促进住房消费。**4月30日,天津市发布优化本市房地产供给促进住房消费的通知。①各区因地制宜用好国家财政、金融等政策工具,优先收购符合条件的存量商品房用作各类保障房项目。鼓励住房租赁企业等经营主体多渠道筹集资金,依法收购存量商品房用作租赁住房。用好专项债券资金回收收购存量闲置土地。②自26年1月1日至27年12月31日,对出售本市自有住房并在1年内于本市重新购房的纳税人,个税予以退税优惠。
- 3) **武汉扩大住房公积金异地贷款范围。**4月30日,武汉发布关于进一步优化完善房地产政策措施的通知。其中提到,全国各城市缴存职工,在武汉市购买自有住房,或有未结清商业性住房贷款的,均可向武汉公积金中心申请住房公积金贷款,取消借款人(含配偶)须武汉市户籍的限制条件。
- 4) **苏州提高公积金贷款最高限额。**5月2日苏州住建局出台进一步促进房地产市场平稳健康发展若干措施。其中提到,个人公积金贷款最高贷款额度调整为150万元,家庭公积金贷款最高贷款额度调整为200万元。购买新建二星级及以上居住类绿色建筑的,额度上浮20%;购买新建“两智一全”等改善型住宅的,额度上浮50%。购买现房销售的新建商品住房项目的,额度上浮50%。

投资建议

- 进入5月,需要密切关注部分一线城市的楼市阶段性回暖的行情能否延续。我们认为,后续走势取决于库存去化情况以及价格是否企稳。从投资角度来说,多数房企在2025年计提减值相对较多,2026年可能筑底,因此2027年的板块利润率和业绩可能会回升,从而带来今年四季度市场对27E估值的改观。除此之外,部分持有性商业地产公司已经提前布局新业态、新模式、新场景,更能把握新消费时代下的机遇。
- 现阶段我们建议关注三条主线:1)基本面稳定、在一二线核心城市的销售和土储占比高、在重点城市的市占率较高的房企:华润置地、建发国际集团、中国金茂、滨江集团。2)连续在销售和拿地上都有显著突破的“小而美”房企:保利置业集团。3)积极探索新消费时代下的新场景建设和运营模式的商业地产公司:华润万象生活、太古地产。

风险提示:

- 政策出台不及预期;销售与房价持续下行;市场信心修复不及预期。

相关研究报告

《单月销售降幅收窄,施工建安投资修复带动投资降幅收窄,新开工降幅小幅扩大——房地产行业2026年1-2月统计局数据点评》(2026/03/17)

《房地产行业2026年2月70个大中城市房价数据点评:70城新房、二手房房价环比跌幅均收窄;一线城市新房房价环比止跌》(2026/03/17)

《延续“着力稳定房地产市场”基调;首次提出“加强初婚初育家庭住房保障”——2026年政府工作报告学习体会》(2026/03/06)

《2026年房地产市场“前低后高”;全年板块或迎来两大拐点——2026年房地产行业展望》(2026/02/12)

《新消费时代下的大机遇系列报告一:从“场所”到“场景”,新消费时代下的商业地产迎来重大机遇》(2026/02/11)

《正视困境,冲出重围:长坡薄雪,向阳而生——房地产行业2026年年度策略》(2026/01/13)

《稳地产,去库存;方向大于方式——中央经济工作会议解读》(2025/12/12)

《房地产高质量发展方向聚焦完善制度、优化供给、提升品质;城市更新将进入加速推进阶段——“十五五”规划建议解读》(2025/11/3)

中银国际证券股份有限公司
具备证券投资咨询业务资格
房地产

证券分析师:夏亦丰

(8621)20328348

yifeng.xia@bocichina.com

证券投资咨询业务证书编号:S1300521070005

证券分析师:许佳璐

(8621)20328710

jialu.xu@bocichina.com

证券投资咨询业务证书编号:S1300521110002

目录

1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪.....	6
1.1 重点城市新房成交情况跟踪.....	6
1.2 重点城市新房库存情况跟踪.....	7
1.3 重点城市二手房成交情况跟踪.....	9
2 百城土地市场跟踪.....	11
2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪.....	11
2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪.....	13
3 本周行业政策梳理.....	15
4 本周板块表现回顾.....	17
5 本周重点公司公告.....	19
6 本周房企债券发行情况.....	21
7 投资建议.....	24
8 风险提示.....	25
9 附录.....	26

图表目录

图表 1. 47 个城市新房成交套数为 1.7 万套，环比下降 28.6%，同比下降 15.5%...6	6
图表 2. 新房成交面积为 194.0 万平方米，环比下降 26.2%，同比下降 16.2%.....6	6
图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别为-49.2%、-25.0%、-18.1%6	6
图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为-48.9%、-24.2%、-12.5%6	6
图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为-4.2%、-22.5%、-13.2%6	6
图表 6. 一、二、三四线城市新房成交面积同比增速分别为-9.3%、-19.5%、-15.7%6	6
图表 7. 13 个城市新房库存套数为 85.3 万套，环比增速为 3.8%，同比增速为 3.9%7	7
图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为 1.8%、6.6%、6.2%..7	7
图表 9. 一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为-6.8%、14.2%、32.2%7	7
图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 20.7、22.0、84.2 个 月.....7	7
图表 11. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期环比增速分别为 3.6%、6.9%、 10.9%8	8
图表 12. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期同比增速分别为 1.5%、62.7%、 33.2%8	8
图表 13. 13 个城市新房库存面积为 7542.3 万平方米，环比增速为-4.2%，同比增速 为-2.7%8	8
图表 14. 一、二、三四线城市新房库存面积环比增速分别为-0.5%、-0.6%、-17.1%8	8
图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为-7.9%、4.6%、1.9%8	8
图表 16. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 17.3、18.7、55.4 个月8	8
图表 17. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期环比增速分别为 1.6%、-0.3%、 -13.4%9	9
图表 18. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期同比增速分别为 3.0%、42.9%、 0.02%9	9
图表 19. 23 个城市二手房成交套数为 1.9 万套，环比下降 34.0%，同比下降 3.4%9	9
图表 20. 23 个城市二手房成交面积为 165.0 万平方米，环比下降 32.7%，同比下降 5.2%9	9
图表 21. 一、二、三四线城市二手房成交套数环比增速分别为-37.8%、-31.8%、-29.8%9	9
图表 22. 一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别为-37.9%、-28.2%、-31.8%9	9
图表 23. 一、二、三四线城市二手房成交套数同比增速分别为 6.3%、-9.3%、-6.4%	

.....	10
图表 24. 一、二、三四线城市二手房成交面积同比增速分别为 3.0%、-10.9%、-5.6%	10
.....	10
图表 25.百城成交土地规划建筑面积为 1301.5 万平方米, 环比上升 64.3%, 同比上升 32.1%	11
图表 26. 百城成交土地总价为 374.6 亿元, 环比上升 63.5%, 同比下降 24.1%...	11
图表 27. 百城成交土地楼面均价为 2878.0 元/平, 环比下降 0.5%, 同比下降 42.5%	11
.....	11
图表 28. 百城成交土地溢价率为 3.0%, 环比下降 6.7 个百分点, 同比下降 1.0 个百分点	11
图表 29. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速分别为 12.2%、108.8%、40.3%	12
图表 30. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速分别为 30.9%、-0.8%、126.1%	12
图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为 4.4%、159.7%、41.2%	12
图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为-28.0%、-31.6%、65.4%	12
.....	12
图表 33. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为-7.0%、24.4%、0.6%	12
.....	12
图表 34. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为-45.0%、-31.0%、-26.8%	12
.....	12
图表 35. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 12.4%、2.4%、2.1%	12
图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 316.0 万平方米, 环比上升 149.0%, 同比上升 27.5%	13
图表 37. 百城成交住宅土地总价为 309.2 亿元, 环比上升 106.3%, 同比上升 10.4%	13
.....	13
图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 9784.2 元/平方米, 环比下降 17.2%, 同比下降 13.4%	13
图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 7.7%, 环比下降 29.8 个百分点, 同比下降 4.1 个百分点	13
图表 40.一、二、三线城市住宅类用地成交土地规划建筑面积环比增速为 50.2%、496.6%、17.4%	13
图表 41. 一、二、三线城市住宅类用地成交土地规划建筑面积同比增速分别为 375.7%、0.2%、103.9%	13
图表 42. 一、二、三线城市住宅成交土地总价环比增速为 32.4%、290.6%、26.0%	14
.....	14
图表 43. 一、二、三线城市住宅成交土地总价同比增速分别为 415.5%、-28.8%、35.1%	14
图表 44. 一、二、三线城市住宅成交楼面均价环比增速为-11.9%、-34.5%、7.3%	14
图表 45. 一、二、三线城市住宅成交楼面均价同比增速为 8.4%、-28.9%、-33.7%	14
.....	14
图表 46. 一、二、三线城市住宅类成交土地溢价率分别为 20.2%、4.3%、9.0%	14
图表 47. 2026 年第 19 周大事件	16

图表 48. 房地产行业绝对收益为 3.7%，较上周上涨 0.1 个百分点.....	17
图表 49. 房地产行业相对沪深 300 收益为 2.4%，较上周下降 0.7 个百分点	17
图表 50. 房地产板块 PE 为 13.35X，较上周上涨 0.63X	18
图表 51. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为滨江集团、招商蛇口、保利发展.....	18
图表 52. 港股涨跌幅靠前的三家公司依次为中国海外发展、越秀地产、中国金茂.....	18
图表 53. 2026 年第 19 周（5 月 2 日-5 月 8 日）重点公司公告汇总.....	20
图表 54. 2026 年第 19 周房地产行业国内债券总发行量为 20.7 亿元，环比下降 83.2%，同比上升 84.4%	21
图表 55. 2026 年第 19 周国内债券总偿还量为 50.8 亿元，环比下降 25.1%，同比上升 99.2%	21
图表 56. 2026 年第 19 周房地产行业国内债券净融资额为 -30.0 亿元.....	21
图表 57. 本周债券发行量最大的房企为嘉兴毛衫城集团、吴中资产、射阳城建、长春新区产业投资集团，发行量分别为 8.0、6.7、3.0、3.0 亿元.....	22
图表 58. 本周债券偿还量最大的房企为拱墅城发、建发房产、五新实业集团、城投控股，偿还量分别为 10.6、10.0、8.0、8.0 亿元.....	23
图表 59. 报告中提及上市公司估值表	24
图表 60. 城市数据选取清单	26

1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪

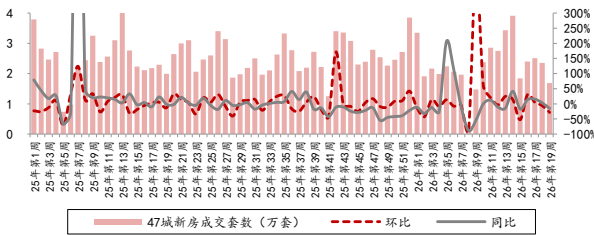
本周（第19周：5月2日-5月8日）相比于上周，新房成交面积同环比降幅均扩大；二手房成交面积环比降幅扩大，同比由正转负；新库存面积同环比均下降；一线城市新房库存面积去化周期环比上涨、二、三四线城市新房库存面积去化周期环比均下跌，一、二、三四线城市同比均上涨。

1.1 重点城市新房成交情况跟踪

本周47个城市新房成交套数为1.7万套，环比下降28.6%、环比降幅扩大，同比下降15.5%、同比由正转负；新房成交面积为194.0万平方米，环比下降26.2%、环比降幅扩大，同比下降16.2%、同比降幅扩大。分城市能级来看，一、二、三四线城市新房成交套数分别为0.3、0.6、0.7万套，环比增速分别为-49.2%、-25.0%、-18.1%，同比增速分别为-4.2%、-22.5%、-13.2%。一、二、三四线城市新房成交面积分别为34.1、75.9、84.0万平方米，环比增速分别为-48.9%、-24.2%、-12.5%，同比增速分别为-9.3%、-19.5%、-15.7%。

图表 1. 47个城市新房成交套数为1.7万套，环比下降28.6%，同比下降15.5%

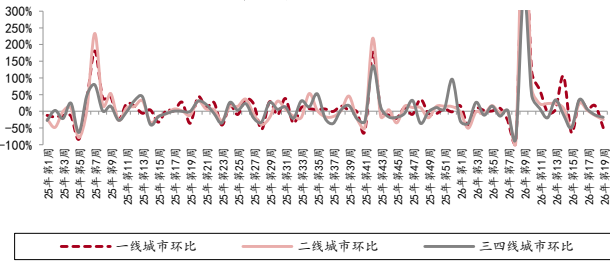
47城新房成交套数及增速



资料来源：同花顺、中银证券

图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别为-49.2%、-25.0%、-18.1%

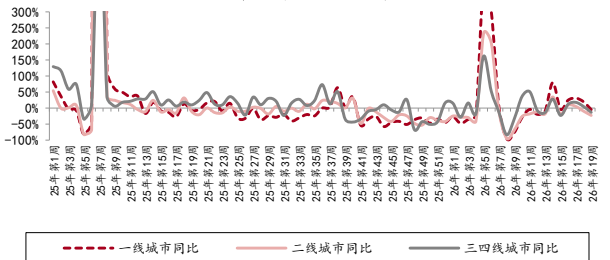
各能级城市新房成交套数环比增速



资料来源：同花顺、中银证券

图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为-4.2%、-22.5%、-13.2%

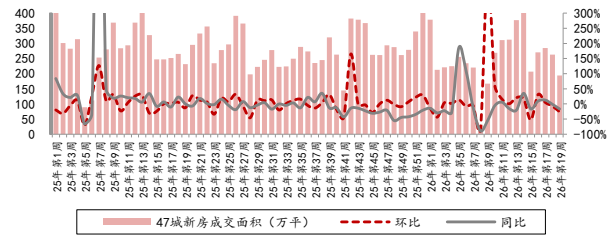
各能级城市新房成交套数同比增速



资料来源：同花顺、中银证券

图表 2. 新房成交面积为194.0万平方米，环比下降26.2%，同比下降16.2%

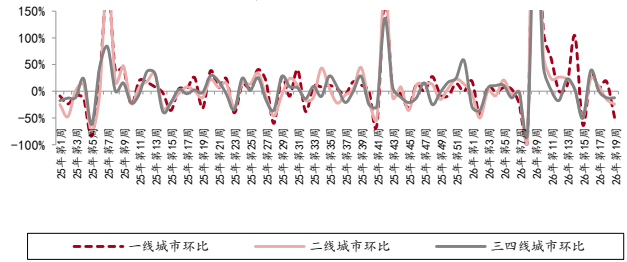
47城新房成交面积及增速



资料来源：同花顺、中银证券

图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为-48.9%、-24.2%、-12.5%

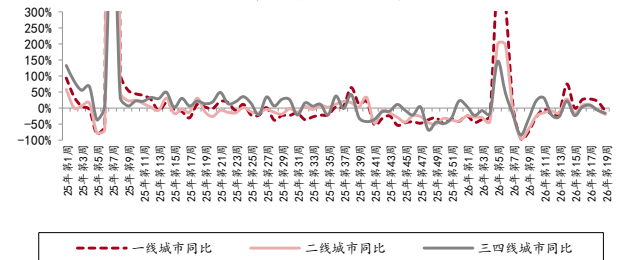
各能级城市新房成交面积环比增速



资料来源：同花顺、中银证券

图表 6. 一、二、三四线城市新房成交面积同比增速分别为-9.3%、-19.5%、-15.7%

各能级城市新房成交面积同比增速



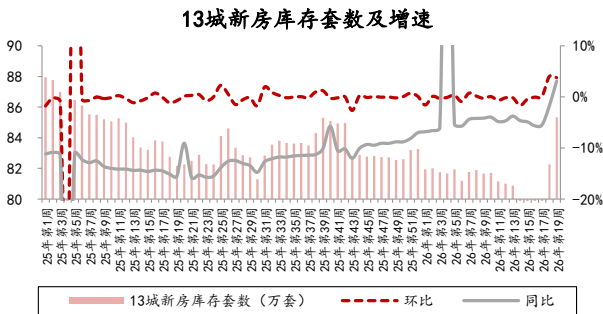
资料来源：同花顺、中银证券

1.2 重点城市新房库存情况跟踪

13个城市新房库存套数为85.3万套，环比增速为3.8%，同比增速为3.9%，一、二、三四线城市新房库存套数分别为48.4、19.3、17.7万套，环比增速分别为1.8%、6.6%、6.2%，同比增速分别为-6.8%、14.2%、32.2%。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数分别为31.0、6.1、9.0、2.2万套，北京、上海、广州、深圳的环比增速分别为3.4%、-0.3%、0.6%、-7.1%，北京、上海、广州、深圳的同比增速分别为-7.9%、0.6%、-4.0%、-19.0%。

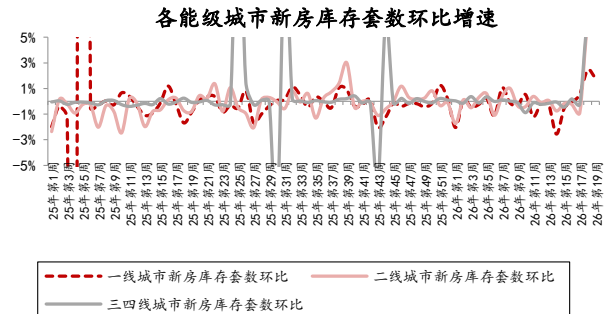
在新房库存套数去化周期方面，13个城市新房库存套数去化周期为24.9个月，环比上升1.3个月，同比上升4.4个月。一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为20.7、22.0、84.2个月，一、二、三四线城市环比分别上升0.7、1.4、8.3个月，一、二、三四线城市同比上升0.3、8.5、21.0个月。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数去化周期分别为37.5、7.3、17.0、15.4个月，北京环比上升3.5个月，上海、广州、深圳环比分别下降0.02、0.3、1.6个月，北京、深圳同比分别上升1.2、4.5个月，上海、广州同比下降0.1、0.2个月。

图表 7. 13个城市新房库存套数为85.3万套，环比增速为3.8%，同比增速为3.9%



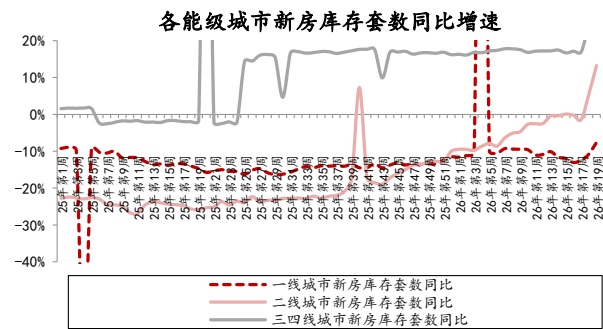
资料来源：同花顺、中银证券

图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为1.8%、6.6%、6.2%



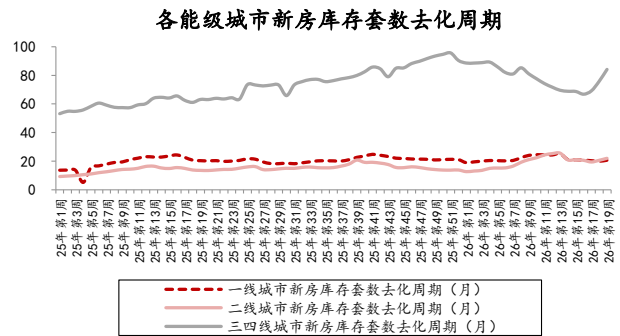
资料来源：同花顺、中银证券

图表 9. 一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为-6.8%、14.2%、32.2%



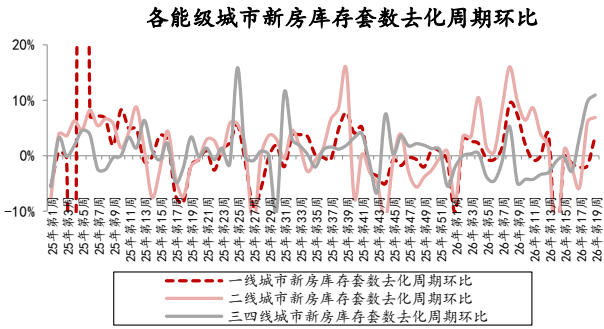
资料来源：同花顺、中银证券

图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为20.7、22.0、84.2个月



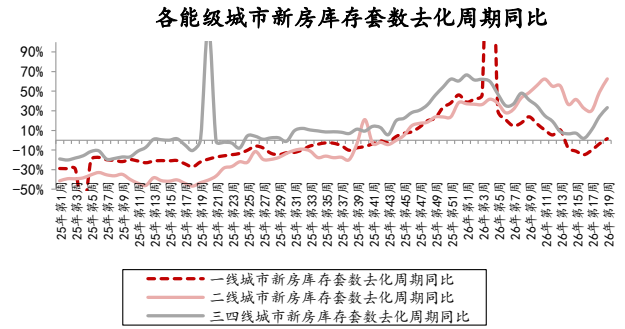
资料来源：同花顺、中银证券

图表 11. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期环比增速分别为 3.6%、6.9%、10.9%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 12. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期同比增速分别为 1.5%、62.7%、33.2%

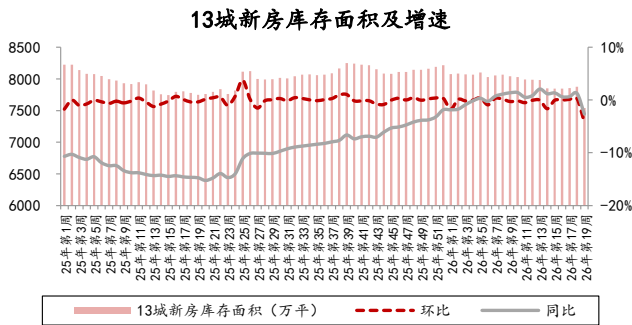


资料来源：同花顺、中银证券

13 个城市新房库存面积为 7542.3 万平方米，环比增速为-4.2%，同比增速为-2.7%。一、二、三四线城市新房库存面积分别为 3860.0、2212.3、1470.1 万平方米，一、二、三四线城市环比增速分别为-0.5%、-0.6%、-17.1%，同比增速分别为-7.9%、4.6%、1.9%。

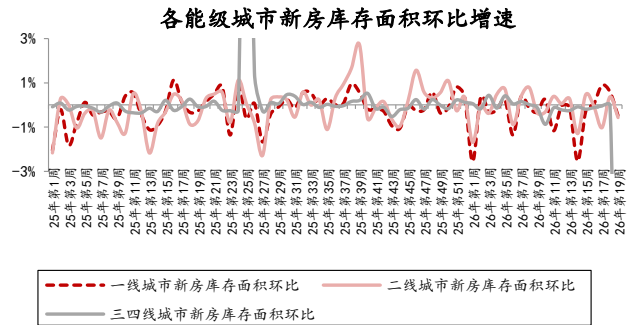
在新房库存面积去化周期方面，13 个城市新房库存面积去化周期为 20.5 个月，环比下降 0.6 个月，同比上升 2.8 个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 17.3、18.7、55.4 个月，一线城市环比上升 0.3 个月、二、三四线城市环比下降 0.1、8.6 个月，一、二、三四线城市同比分别上升 0.5、5.6、0.01 个月。

图表 13. 13 个城市新房库存面积为 7542.3 万平方米，环比增速为-4.2%，同比增速为-2.7%



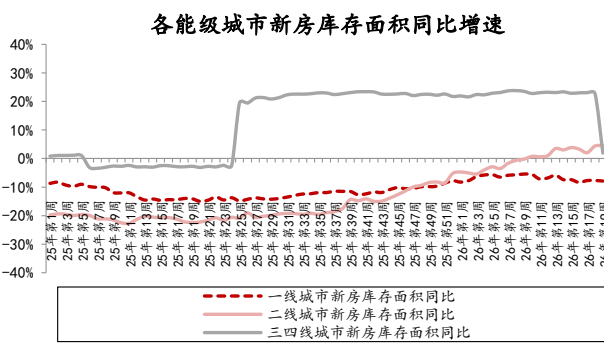
资料来源：同花顺、中银证券

图表 14. 一、二、三四线城市新房库存面积环比增速分别为-0.5%、-0.6%、-17.1%



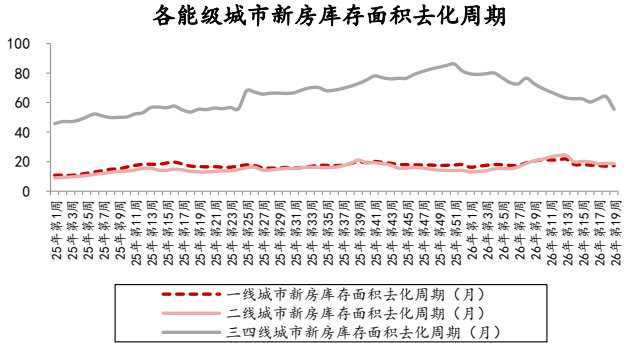
资料来源：同花顺、中银证券

图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为-7.9%、4.6%、1.9%



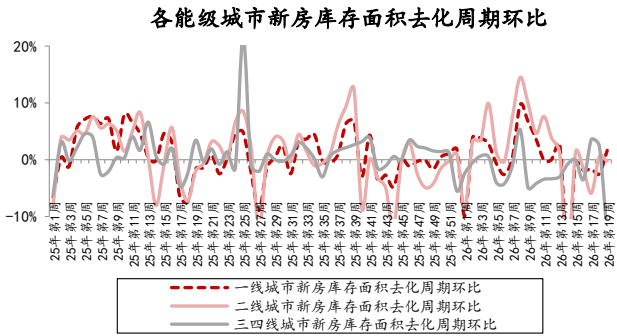
资料来源：同花顺、中银证券

图表 16. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 17.3、18.7、55.4 个月



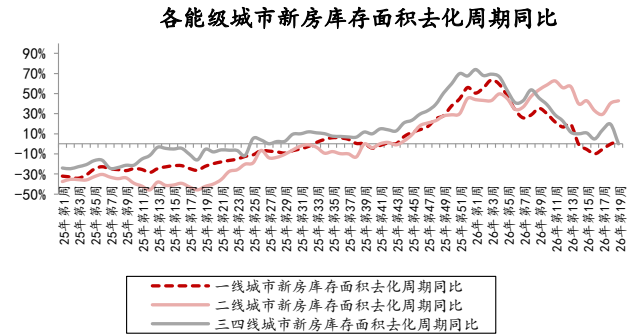
资料来源：同花顺、中银证券

图表 17. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期环比增速分别为 1.6%、-0.3%、-13.4%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 18. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期同比增速分别为 3.0%、42.9%、0.02%

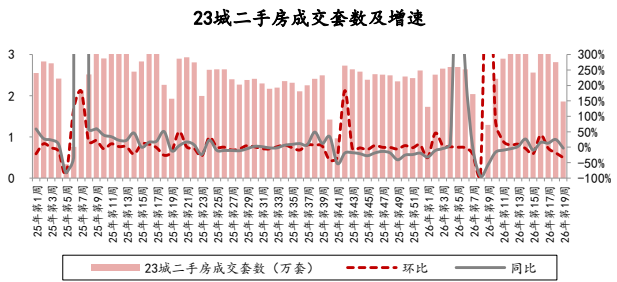


资料来源：同花顺、中银证券

1.3 重点城市二手房成交情况跟踪

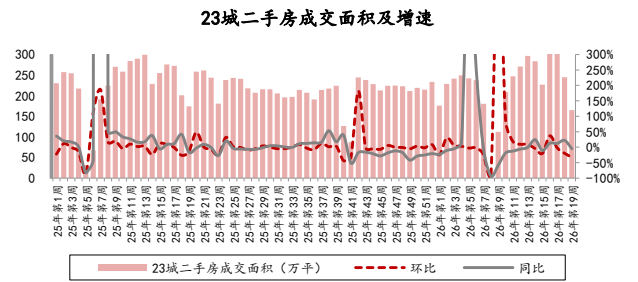
本周 23 个城市二手房成交套数为 1.9 万套，环比下降 34.0%，同比下降 3.4%；成交面积为 165.0 万平方米，环比下降 32.7%，同比下降 5.2%。从各城市能级来看，一、二、三四线城市二手房成交套数分别为 0.7、0.9、0.3 万套，环比增速分别为-37.8%、-31.8%、-29.8%，同比增速分别为 6.3%、-9.3%、-6.4%；一、二、三四线城市成交面积分别为 61.0、75.0、29.0 万平方米，一、二、三四线城市环比增速分别为-37.9%、-28.2%、-31.8%，同比增速分别为 3.0%、-10.9%、-5.6%。

图表 19. 23 个城市二手房成交套数为 1.9 万套，环比下降 34.0%，同比下降 3.4%



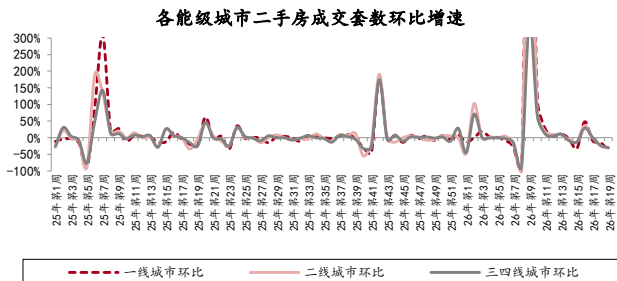
资料来源：同花顺、中银证券

图表 20. 23 个城市二手房成交面积为 165.0 万平方米，环比下降 32.7%，同比下降 5.2%



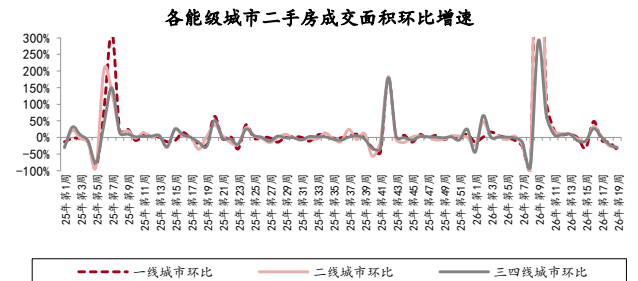
资料来源：同花顺、中银证券

图表 21. 一、二、三四线城市二手房成交套数环比增速分别为-37.8%、-31.8%、-29.8%



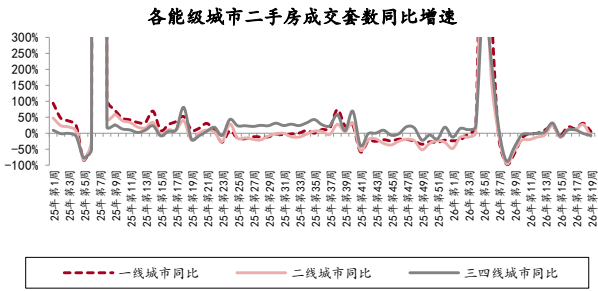
资料来源：同花顺、中银证券

图表 22. 一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别为-37.9%、-28.2%、-31.8%



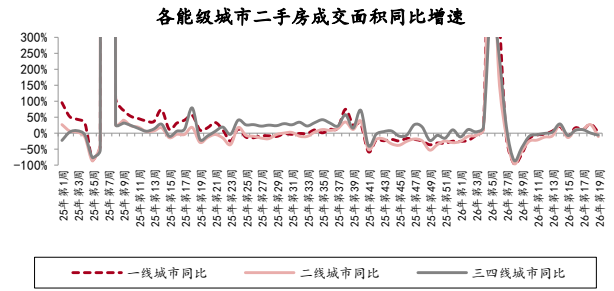
资料来源：同花顺、中银证券

图表 23. 一、二、三四线城市二手房成交套数同比增速分别为 6.3%、-9.3%、-6.4%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 24. 一、二、三四线城市二手房成交面积同比增速分别为 3.0%、-10.9%、-5.6%



资料来源：同花顺、中银证券

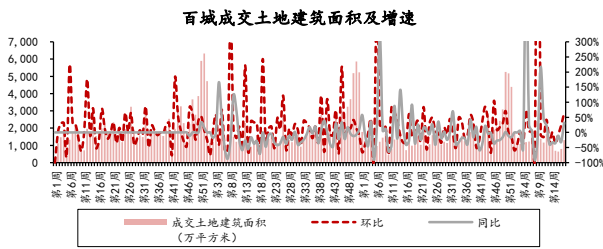
2 百城土地市场跟踪

土地市场方面,我们选取2026年第18周(4月27日-5月3日)的数据,土地市场同环比均量涨价跌。从城市能级来看,一线城市同环比均量涨价跌,二线城市环比量价齐涨、同比量价齐跌,三线城市环比量价齐涨、同比量涨价跌;一、二线城市溢价率同环比均上涨,三线城市同环比均下跌。

2.1 百城成交土地(全类型)市场情况跟踪

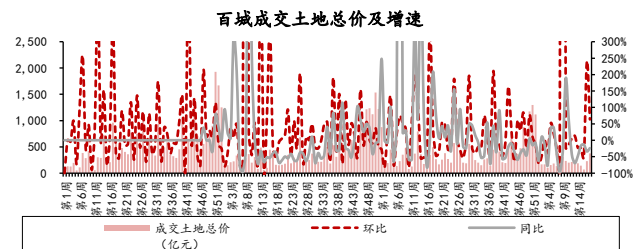
百城全类型成交土地规划建筑面积为1301.5万平方米,环比上升64.3%,同比上升32.1%;成交土地总价为374.6亿元,环比上升63.5%,同比下降24.1%;成交土地楼面均价为2878.0元/平,环比下降0.5%,同比下降42.5%;百城成交土地溢价率为3.0%,环比下降6.7个百分点,同比下降1.0个百分点。

图表 25.百城成交土地规划建筑面积为1301.5万平方米,环比上升64.3%,同比上升32.1%



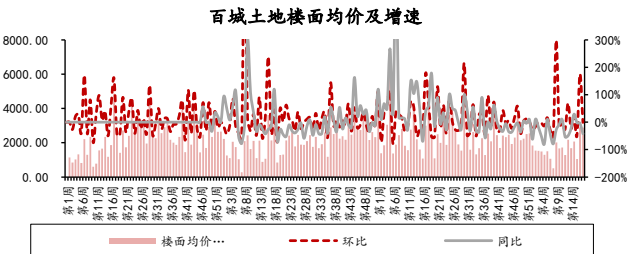
资料来源:中指院、中银证券

图表 26.百城成交土地总价为374.6亿元,环比上升63.5%,同比下降24.1%



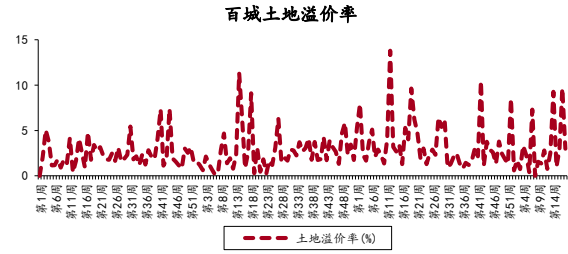
资料来源:中指院、中银证券

图表 27.百城成交土地楼面均价为2878.0元/平,环比下降0.5%,同比下降42.5%



资料来源:中指院、中银证券

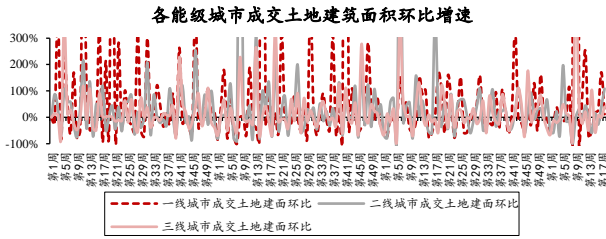
图表 28.百城成交土地溢价率为3.0%,环比下降6.7个百分点,同比下降1.0个百分点



资料来源:中指院、中银证券

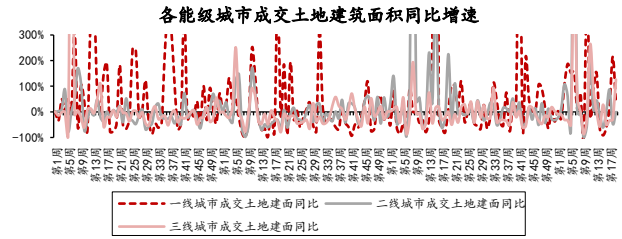
从城市能级来看,一、二、三线城市成交土地规划建筑面积分别为107.7、662.9、531.0万平方米,一、二、三线城市环比增速分别为12.2%、108.8%、40.3%,一、二、三线城市同比增速分别为30.9%、-0.8%、126.1%;一、二、三线城市成交土地总价分别为118.2、203.2、53.2亿元,一、二、三线城市环比增速分别为4.4%、159.7%、41.2%,一、二、三线城市同比增速分别为-28.0%、-31.6%、65.4%;一、二、三线城市平均楼面价分别为10973.9、3065.2、1002.2元/平,一、二、三线城市环比增速分别为-7.0%、24.4%、0.6%,一、二、三线城市同比增速分别为-45.0%、-31.0%、-26.8%;一、二、三线城市平均土地溢价率分别为12.4%、2.4%、2.1%,一、二线城市环比分别上升9.1、0.7个百分点,三线城市环比下降12.1个百分点,一、二线城市同比上升6.1、0.4个百分点、三线城市同比下降2.8个百分点。

图表 29. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速分别为 12.2%、108.8%、40.3%



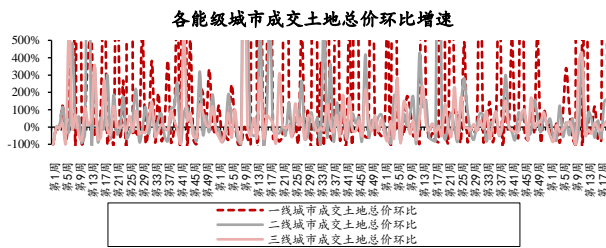
资料来源：中指院、中银证券

图表 30. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速分别为 30.9%、-0.8%、126.1%



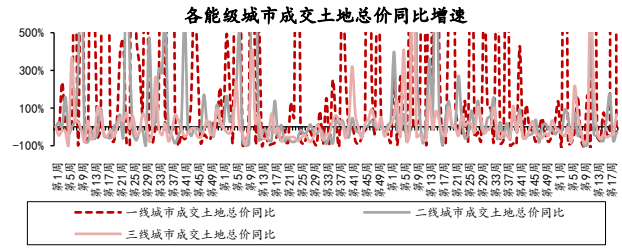
资料来源：中指院、中银证券

图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为 4.4%、159.7%、41.2%



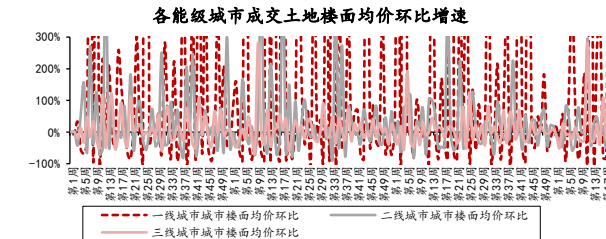
资料来源：中指院、中银证券

图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为 -28.0%、-31.6%、65.4%



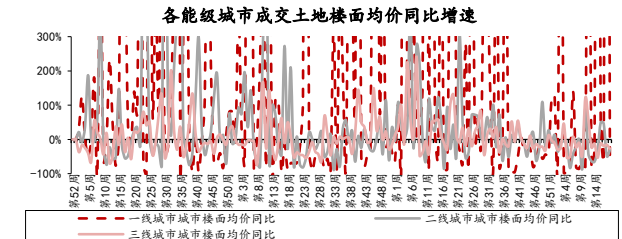
资料来源：中指院、中银证券

图表 33. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为 -7.0%、24.4%、0.6%



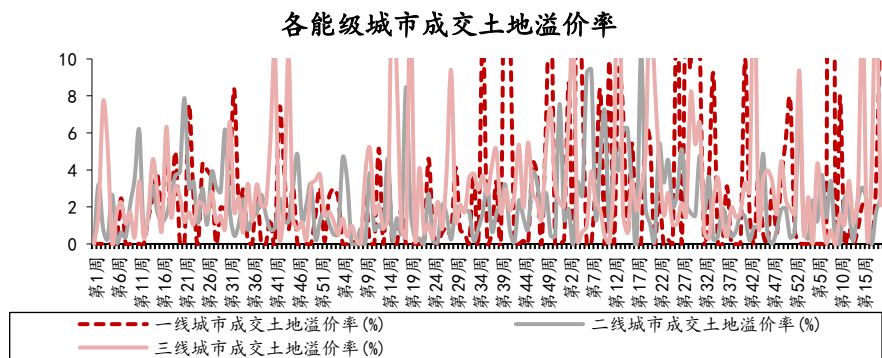
资料来源：中指院、中银证券

图表 34. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为 -45.0%、-31.0%、-26.8%



资料来源：中指院、中银证券

图表 35. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 12.4%、2.4%、2.1%

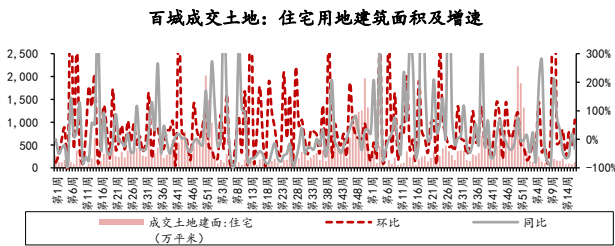


资料来源：中指院、中银证券

2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪

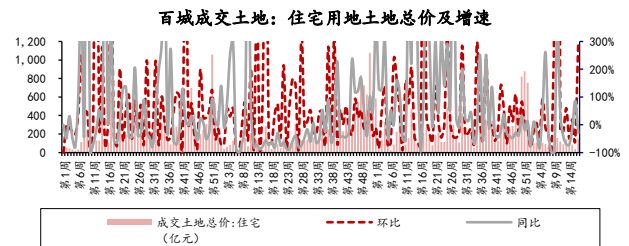
百城成交住宅土地规划建筑面积为 316.0 万平方米，环比上升 149.0%，同比上升 27.5%；成交住宅土地总价 309.2 亿元，环比上升 106.3%，同比上升 10.4%；成交住宅土地楼面均价为 9784.2 元/平方米，环比下降 17.2%，同比下降 13.4%；百城成交住宅类用地溢价率为 7.7%，环比下降 29.8 个百分点，同比下降 4.1 个百分点。

图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 316.0 万平方米，环比上升 149.0%，同比上升 27.5%



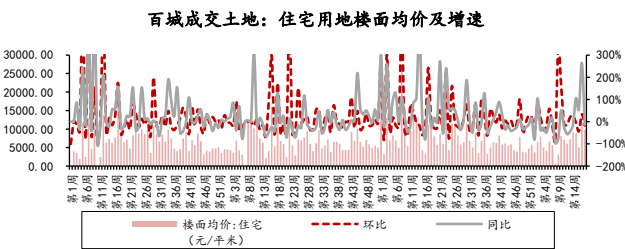
资料来源：中指院、中银证券

图表 37. 百城成交住宅土地总价为 309.2 亿元，环比上升 106.3%，同比上升 10.4%



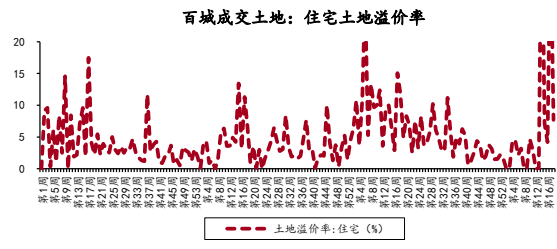
资料来源：中指院、中银证券

图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 9784.2 元/平方米，环比下降 17.2%，同比下降 13.4%



资料来源：中指院、中银证券

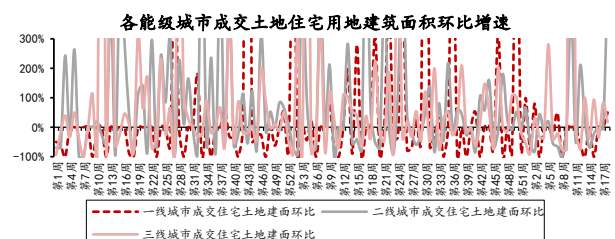
图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 7.7%，环比下降 29.8 个百分点，同比下降 4.1 个百分点



资料来源：中指院、中银证券

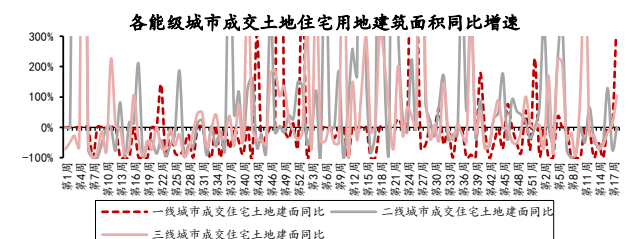
从不同城市能级的住宅类土地市场情况来看，本周一、二、三线土地建筑面积分别为 30.4、199.7、86.0 万平方米，一、二、三线城市环比增速分别为 50.2%、496.6%、17.4%，一、二、三线城市同比增速分别为 375.7%、0.2%、103.9%；一、二、三线城市住宅类成交土地总价分别为 112.9、169.7、26.6 亿元，一、二、三线城市环比增速分别为 32.4%、290.6%、26.0%，一、二、三线城市同比增速分别为 415.5%、-28.8%、35.1%；一、二、三线城市住宅类平均楼面价分别为 37212、8495、3095 元/平，一、二、三线城市环比增速分别为 -11.9%、-34.5%、7.3%，一、二、三线城市同比增速分别为 8.4%、-28.9%、-33.7%；一、二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 20.2%、4.3%、9.0%，一线城市溢价率环比上升 10.8 个百分点，二、三线城市环比分别下降 5.7、49.3 个百分点、一、二、三线城市同比分别下降 1.5、2.8、3.2 个百分点。

图表 40. 一、二、三线城市住宅类用地成交土地规划建筑面积环比增速为 50.2%、496.6%、17.4%



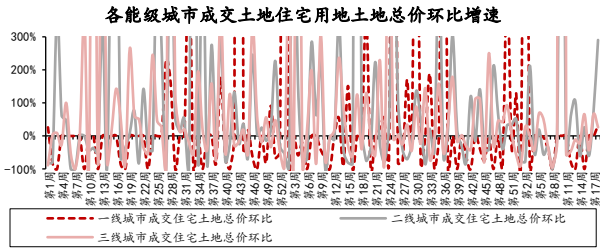
资料来源：中指院、中银证券

图表 41. 一、二、三线城市住宅类用地成交土地规划建筑面积同比增速分别为 375.7%、0.2%、103.9%



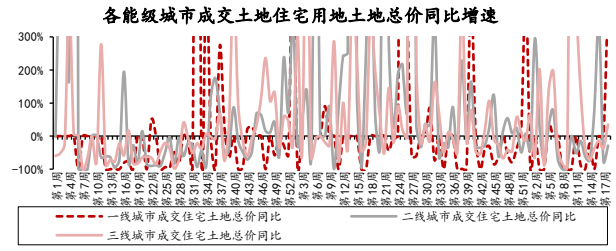
资料来源：中指院、中银证券

图表 42. 一、二、三线城市住宅成交土地总价环比增速为 32.4%、290.6%、26.0%



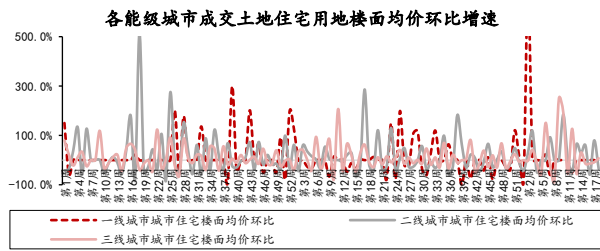
资料来源：中指院、中银证券

图表 43. 一、二、三线城市住宅成交土地总价同比增速分别为 415.5%、-28.8%、35.1%



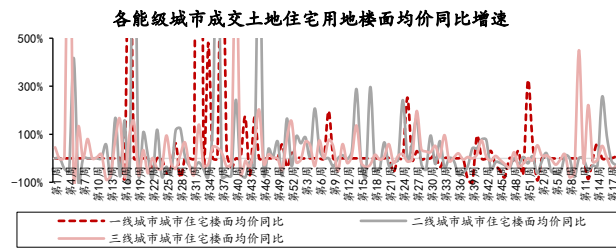
资料来源：中指院、中银证券

图表 44. 一、二、三线城市住宅成交楼面均价环比增速为 -11.9%、-34.5%、7.3%



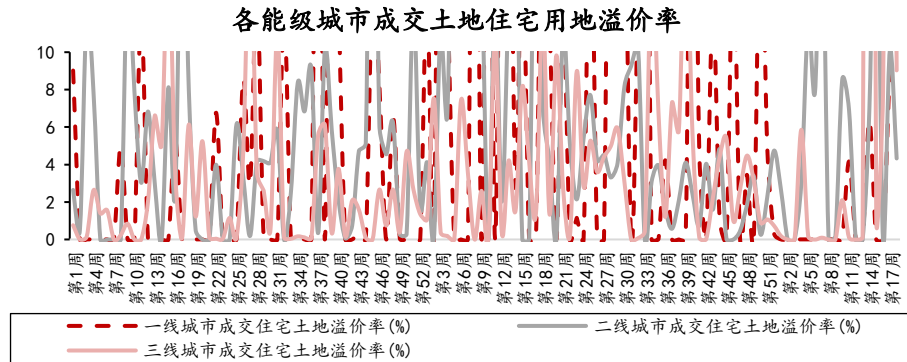
资料来源：中指院、中银证券

图表 45. 一、二、三线城市住宅成交楼面均价同比增速为 8.4%、-28.9%、-33.7%



资料来源：中指院、中银证券

图表 46. 一、二、三线城市住宅类成交土地溢价率分别为 20.2%、4.3%、9.0%



资料来源：中指院、中银证券

3 本周行业政策梳理

中央

中国人民银行：2026年第一季度全国新发放商业性个人住房贷款加权平均利率为3.06%。

地方

上海：宝山区BSP0-0401单元08-06地块拟协议出让，用地面积3.28万方，容积率2.5，为今年上海第二宗协议出让宅地，紧邻地铁1号线。

深圳：罗湖区螺岭片区改造项目单元规划草案正式公示，项目规划建面超37万平，住宅超32万平，是深圳城中村改造新政首批试点。

武汉：市住房和城乡建设局等三部门联合发布楼市新政，从信贷认定、公积金优化、购房补助等七方面调整，按区认定住房套数并推出阶段性购房补贴。

长沙：发布《长沙市年轻人友好城市建设2026年重点项目清单》，推出15项重点项目，覆盖就业、创业、婚恋、文旅等领域，全力打造青年创新创业高地。

苏州：出台房地产市场平稳健康发展措施，上调公积金贷款最高限额，同时推出多类住房的贷款额度上浮政策。

扬州：发布《关于优化市区房地产政策促进房地产市场平稳健康发展的通知》，包括扩大“人才安家券”适用范围、继续执行住房“以旧换新”补贴政策、购买新建商品住房给予财政贴息、进一步减轻多孩家庭购房成本以及优化住房公积金政策，有效期至2026年12月31日。

青岛：公积金新政已在胶州落地，上调贷款额度，新增物业费、契税、住宅专项维修资金等提取渠道，释放惠民红利。

中山：发布《中山市持续推动房地产市场平稳健康发展的若干措施》，明确收购的旧房可进行二次销售，并将商业用房购房贷款最低首付比例调整为不低于30%。

惠州：住房和城乡建设局联合多部门印发人才房票补贴政策，符合条件的人才在惠州购买新建商品住房，可直接申领房票充抵购房款，最高补贴10万元，政策总额度1亿元，“先到先得”。

海南：海南省住建厅近日发布《海南省商品住宅全装修管理办法（征求意见稿）》，对原试行办法进行全面修订，旨在规范全装修活动，提升住宅品质，征求意见截止日期为5月31日。

深圳：1) 深圳市住房和城乡建设局显示，4月30日至5月5日全市商品住房累计网签829套，同比增长62.5%，楼市优化政策效果初步显现。2) 挂牌两宗宅地，分别位于前海桂湾及南山区粤海街道，总起始价39.47亿元，交易时间分别为6月5日和6月12日

广州：1) 广州市住房和城乡建设局数据显示，“五一”假期楼市回暖，一手住宅日均认购量同比增50.1%，二手住宅认购量同比增63.4%，政策红利持续释放。2) 花都区正式印发《花都区进一步促进房地产市场平稳健康发展若干措施》（简称“花八条”），成为全市首个响应“穗八条”并推出专属落地政策的行政区。3) 南沙坦尾更新改造项目启动首批回迁安置房交付，789套品质新居迎来村民，该项目为南沙区首批旧村改造项目。

重庆：金开大道板块供应1宗优质宅地，沙坪坝三峡广场板块纯新盘长盛嘉岚2#楼取证入市，推72套新规全景舱产品，建面备案均价2.6万/㎡。

北京：1) 北京市规自委发布2026年第四轮拟供商品住宅用地清单，共5宗地，土地面积约14公顷，建筑规模约29万平方米，全部位于轨道站点周边。2) 二手房市场延续近期热度，4月二手住宅成交量达到1.8万套，创下近5年来同期最高纪录。同时，“五一”假期前四天，北京二手房成交套数同比大增72%，市场表现强劲。3) 北京市规划和自然资源委员会官网消息，北京丽泽国际金融城三地块已于日前发布挂牌出让公告。三宗地块合计交易起始价69亿元，可以独立竞买也可以联合竞买，挂牌竞价截止时间为2026年6月3日15时止。

上海：4月上海二手房（含商业）累计网签量达2.87万套，同比上涨约22.3%，创下近10年来4月单月成交最高值。4月11日，上海二手房单日网签量高达1632套，刷新近五年单日成交最高值。

深圳：南山科技园挂牌南山区粤海街道一宗二类居住用地，宗地号T204-0153，起始价23.02亿元，容积率仅2.9，拟于2026年6月5日出让。

郑州：住房公积金管理中心公告，新增 13 家银行网点签订《商转公贷款业务合作协议》，支持公积金“直还”模式办理，目前该市支持该模式的银行网点总数已达 80 家。

苏州：苏州市自然资源和规划局近日公告，将以挂牌方式出让 3（幅）地块的国有土地使用权，合计起始价 14.43 亿元。

惠州：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》，阶段性调整住房公积金政策，统一首套二套贷款额度，家庭最高可贷 150 万，同步优化提取及异地贷款规则。

青岛：崂山区自然资源局发布土地变更公告，将 LS1002-09-3（1）地块的国有建设用地使用权出让预告公告结束时间延期至 6 月 30 日，总价约 2.8 亿元。

图表 47. 2026 年第 19 周大事件

类型	时间	内容
中央	2026/5/7	中国人民银行：2026 年第一季度全国新发放商业性个人住房贷款加权平均利率为 3.06%。
地方	2026/5/6	上海：宝山区 BSP0-0401 单元 08-06 地块拟协议出让，用地面积 3.28 万方，容积率 2.5，为今年上海第二宗协议出让宅地，紧邻地铁 1 号线。
		深圳：罗湖区螺岭片区改造项目单元规划草案正式公示，项目规划建面超 37 万平，住宅超 32 万平，是深圳城中村改造新政首批试点。
		武汉：市住房和城乡建设局等三部门联合发布楼市新政，从信贷认定、公积金优化、购房补助等七方面调整，按区认定住房套数并推出阶段性购房补贴。
		长沙：发布《长沙市年轻人友好城市建设 2026 年重点项目清单》，推出 15 项重点项目，覆盖就业、创业、婚恋、文旅等领域，全力打造青年创新创业高地。
		苏州：出台房地产市场平稳健康发展措施，上调公积金贷款最高限额，同时推出多类住房的贷款额度上浮政策。
		扬州：发布《关于优化市区房地产政策促进房地产市场平稳健康发展的通知》，包括扩大“人才安家券”适用范围、继续执行住房“以旧换新”补贴政策、购买新建商品住房给予财政贴息、进一步减轻多孩家庭购房成本以及优化住房公积金政策，有效期至 2026 年 12 月 31 日。
		青岛：公积金新政已在胶州落地，上调贷款额度，新增物业费、契税、住宅专项维修资金等提取渠道，释放惠民红利。
		中山：发布《中山市持续推动房地产市场平稳健康发展的若干措施》，明确收购的旧房可进行二次销售，并将商业用房购房贷款最低首付比例调整为不低于 30%。
		惠州：住房和城乡建设局联合多部门印发人才房票补贴政策，符合条件的人才在惠州购买新建商品住房，可直接申领房票充抵购房款，最高补贴 10 万元，政策总额度 1 亿元，“先到先得”。
		海南：海南省住建厅近日发布《海南省商品住宅全装修管理办法（征求意见稿）》，对原试行办法进行全面修订，旨在规范全装修活动，提升住宅品质，征求意见截止日期为 5 月 31 日。
	2026/5/7	深圳：1) 深圳市住房和城乡建设局显示，4 月 30 日至 5 月 5 日全市商品住房累计网签 829 套，同比增长 62.5%，楼市优化政策效果初步显现。2) 挂牌两宗宅地，分别位于前海桂湾及南山区粤海街道，总起始价 39.47 亿元，交易时间分别为 6 月 5 日和 6 月 12 日
	2026/5/8	广州：1) 广州市住房和城乡建设局数据显示，“五一”假期楼市回暖，一手住宅日均认购量同比增 50.1%，二手住宅认购量同比增 63.4%，政策红利持续释放。2) 花都区正式印发《花都区进一步促进房地产市场平稳健康发展若干措施》（简称“花八条”），成为全市首个响应“穗八条”并推出专属落地政策的行政区。3) 南沙坦尾更新改造项目启动首批回迁安置房交付，789 套品质新居迎来村民，该项目为南沙区首批旧村改造项目。
	重庆：金开大道板块供应 1 宗优质宅地，沙坪坝三峡广场板块纯新盘长盛嘉岚 2#楼取证入市，推 72 套新规全景舱产品，建面备案均价 2.6 万/m ² 。	
	北京：1) 北京市规自委发布 2026 年第四轮拟供商品住宅用地清单，共 5 宗地，土地面积约 14 公顷，建筑规模约 29 万平方米，全部位于轨道站点周边。2) 二手房市场延续近期热度，4 月二手住宅成交量达到 1.8 万套，创下近 5 年来同期最高纪录。同时，“五一”假期前四天，北京二手房成交量数同比大增 72%，市场表现强劲。3) 北京市规划和自然资源委员会官网消息，北京丽泽国际金融城三地块已于日前发布挂牌出让公告。三宗地块合计交易起始价 69 亿元，可以独立竞买也可以联合竞买，挂牌竞价截止时间为 2026 年 6 月 3 日 15 时止。	
	上海：4 月上海二手房（含商业）累计网签量达 2.87 万套，同比上涨约 22.3%，创下近 10 年来 4 月单月成交最高值。4 月 11 日，上海二手房单日网签量高达 1632 套，刷新近五年单日成交最高值。	
深圳：南山科技园挂牌南山区粤海街道一宗二类居住用地，宗地号 T204-0153，起始价 23.02 亿元，容积率仅 2.9，拟于 2026 年 6 月 5 日出让。		
郑州：住房公积金管理中心公告，新增 13 家银行网点签订《商转公贷款业务合作协议》，支持公积金“直还”模式办理，目前该市支持该模式的银行网点总数已达 80 家。		
苏州：苏州市自然资源和规划局近日公告，将以挂牌方式出让 3（幅）地块的国有土地使用权，合计起始价 14.43 亿元。		
惠州：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》，阶段性调整住房公积金政策，统一首套二套贷款额度，家庭最高可贷 150 万，同步优化提取及异地贷款规则。		
青岛：崂山区自然资源局发布土地变更公告，将 LS1002-09-3（1）地块的国有建设用地使用权出让预告公告结束时间延期至 6 月 30 日，总价约 2.8 亿元。		

资料来源：中国人民银行、各地政府官网、地产观点网、中银证券

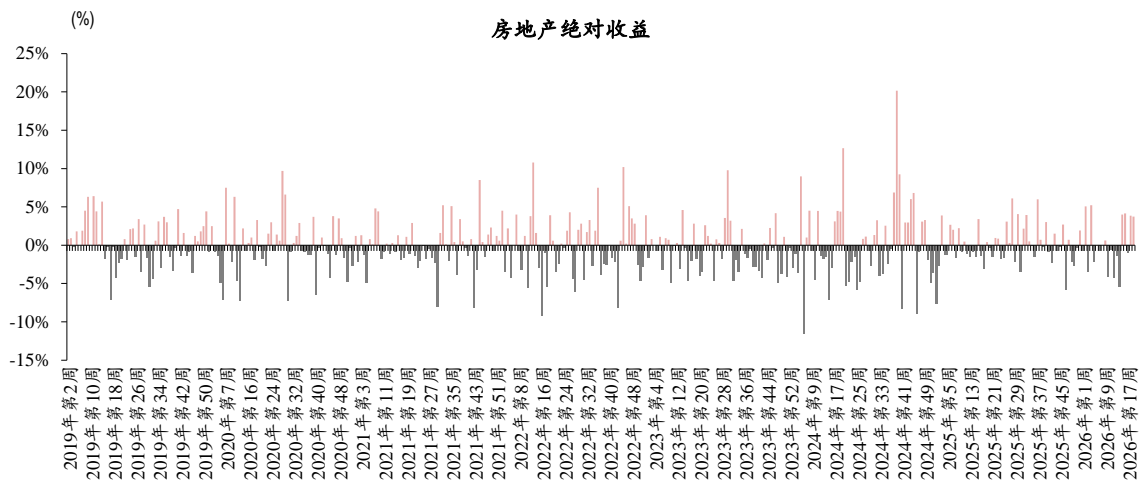
4 本周板块表现回顾

本周（5月2日-5月8日），在大盘表现方面，上证指数收于4180点，较上周上升67.79点，涨跌幅为1.6%；创业板指收于3796点，较上周上升118.98点，涨跌幅为3.2%；沪深300指数收于4872点，较上周上升64.61点，涨跌幅为1.3%。

在行业板块表现方面，申万一级行业涨跌幅前三的行业依次为有通信、电子、机械设备，涨跌幅分别为7.9%、6.0%、5.9%；涨跌幅靠后的行业依次为石油石化、煤炭、银行，涨跌幅分别为-6.1%、-5.1%、-1.2%。

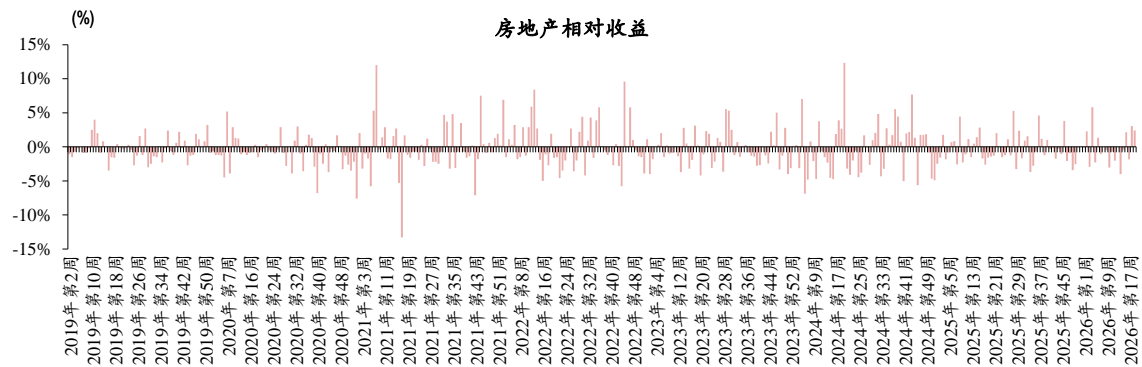
板块相对收益有所下降。房地产行业绝对收益为3.7%，较上周上升0.1pct，房地产行业相对收益（相对沪深300）为2.4%，较上周下降0.7pct。房地产板块PE为13.35X，较上周上涨0.63X。

图表 48. 房地产行业绝对收益为 3.7%，较上周上涨 0.1 个百分点



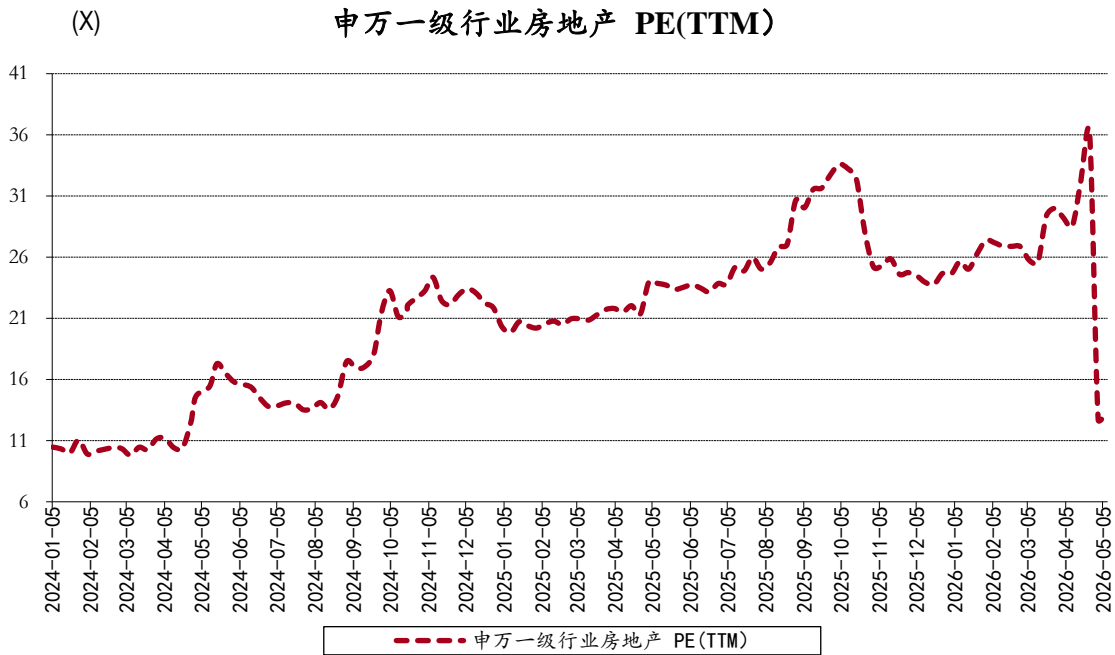
资料来源：同花顺、中银证券

图表 49. 房地产行业相对沪深 300 收益为 2.4%，较上周下降 0.7 个百分点



资料来源：同花顺、中银证券

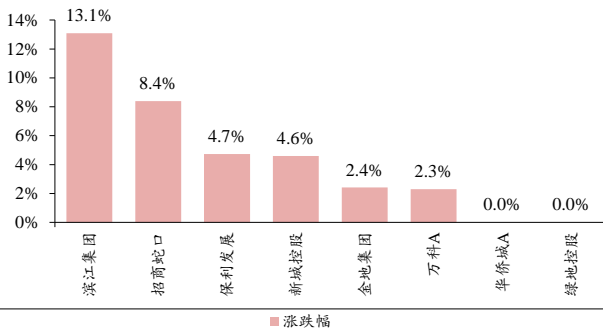
图表 50. 房地产板块 PE 为 13.35X, 较上周上涨 0.63X



资料来源: 同花顺、中银证券

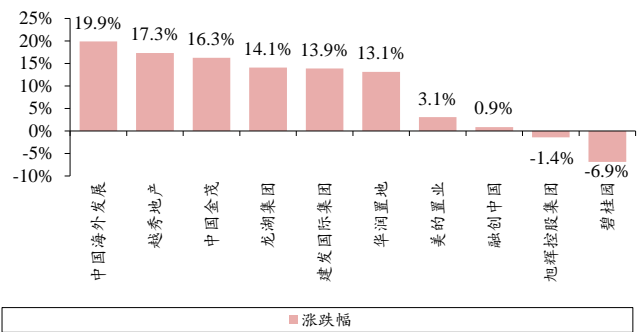
在我们重点跟踪房地产行业股票中, 本周 A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为滨江集团、招商蛇口、保利发展, 涨跌幅分别为 13.1%、8.4%、4.7%, 涨跌幅靠后的三家公司依次为绿地控股、华侨城 A、万科 A, 涨跌幅分别为 0.0%、0.0%、2.3%。港股涨跌幅靠前的三家公司依次为中国海外发展、越秀地产、中国金茂, 涨跌幅分别为 19.9%、17.3%、16.3%, 涨跌幅靠后的三家公司依次为碧桂园、旭辉控股集团、融创中国, 涨跌幅分别为-6.9%、-1.4%、0.9%。

图表 51. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为滨江集团、招商蛇口、保利发展



资料来源: 同花顺、中银证券

图表 52. 港股涨跌幅靠前的三家公司依次为中国海外发展、越秀地产、中国金茂



资料来源: 同花顺、中银证券

5 本周重点公司公告

高管变动公告：

鑫苑服务：1) 罢免冯波、田文智、赵霞各自的执行董事、非执行董事即独立非执行董事职务委任梁志恒、廖耕预为独立非执行董事。2) 免除黄金甫公司董事会秘书职务，委任方曦凌为本公司董事会秘书。

经营数据公告：

金地商置：发布 2026 年 4 月未经审核经营数据，累计合同销售额约 14.79 亿元人民币，期内合约销售总面积约 11.8 万平方米，均价为每平方米约人民币 1.3 万元。自 2026 年一月至四月期间的累计合约销售总额约人民币 24.3 亿元，而累计销售总面积约 19.8 万平方米。

碧桂园：2026 年 4 月实现公司合同权益销售金额 25 亿元，权益合同销售面积约 34 万平方米。

金地集团：2026 年 4 月公司合同销售金额为人民币 25.3 亿元；合同销售面积 19.9 万平。1-4 月累计合同销售的金额为人民币 58.3 亿元，累计合同销售面积 43.1 万平。

绿城中国：2026 年 4 月公司自投项目合同销售金额为人民币 96 亿元；合同销售面积 26 万平。1-4 月累计合同销售的金额为人民币 360 亿元，累计合同销售面积 115 万平。2026 年 4 月公司代建项目合同销售金额为人民币 59 亿元；合同销售面积 40 万平。1-4 月累计合同销售的金额为人民币 189 亿元，累计合同销售面积 134 万平。

雅居乐集团：2026 年 4 月公司合同销售金额为人民币 5.1 亿元；合同销售面积 5.7 万平。1-4 月累计合同销售的金额为人民币 23.3 亿元，累计合同销售面积 22.2 万平。

正荣地产：2026 年 4 月公司合同销售金额为人民币 3.91 亿元；合同销售面积 2.7 万平。1-4 月累计合同销售的金额为人民币 13.55 亿元，累计合同销售面积 9.5 万平。

时代中国控股：2026 年 4 月公司合同销售金额为人民币 3.2 亿元；合同销售面积 4 万平。1-4 月累计合同销售的金额为人民币 12.02 亿元，累计合同销售面积 12.6 万平。

弘阳地产：2026 年 4 月公司合同销售金额为人民币 1.79 亿元；合同销售面积 1.7 万平。1-4 月累计合同销售的金额为人民币 5.81 亿元，累计合同销售面积 5.1 万平。

股权变动公告

三湘印象：1) 公司控股股东三湘控股及其一致行动人黄辉减持 550 万股股份，占公司总股本的 0.5%，减持后黄辉合计持有公司股份 3.9 亿股，占总股本 32.7%。2) 三湘控股向成都柏然转让 6250 万股股份，占公司总股本 5.3%；转让完成后，三湘控股持股 13.2%，成都柏然持股 5.3%。

天地源：公司控股股东高新地产质押 2000 万股股份，质押后，高新地产累计质押股份 1.4 亿股，占公司总股本的 15.85%。

衢州发展：截至 2026 年 4 月 30 日，公司通过集中竞价交易方式累计回购公司股份 1795.7 万股，占公司总股本的 0.21%，累计已回购金额 5682.7 万元

其他重要公告：

保利发展：公司向特定对象发行可转换公司债券，总额不超过 50 亿元，可转债期限为发行之日起六年。

滨江集团：公司全资子公司杭州滨尧房地产开发有限公司与杭州浙霖置业有限公司以联合体形式竞得杭州市下杭政储出[2026]23 号国有建设用地使用权，建设用地面积 3.3 亿平方米，成交总价 26.1 亿元，楼面均价 3.6 万元/平方米。

远洋服务：公司全资附属子公司远洋亿家收购远洋集团公司全资子公司北京远新位于北京区域的 191 个车位资产，总建筑面积和共约为 7,918 平方米，共计 3133.3 万元。

新城控股：公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券。本次债券注册发行总额不超过人民币 23.7 亿元，期限不超过 5 年。

金融街：连续三个交易日收盘价格涨幅偏离值累计超过 20%，根据规定，属于股票交易异常波动情形。

珠江股份：公司如期赎回使用闲置募集资金购买的已到期理财产品，赎回本金共计人民币 3,000 万元，实际获得收益合计人民币 20.4 万元。

衢州发展：连续三个交易日收盘价格涨幅偏离值累计超过 20%，根据规定，属于股票交易异常波动情形。

鑫苑服务：公司预派发截至 2025 年 12 月 31 日止年度末期股息每股 0.0191HKD。

华联控股：公司拟以自有或自筹资金约 1.75 亿美元（折合人民币 12.35 亿元）受让 LithiumChileInc.、SteveWilliamCochrane 合计持有的 ArgentumLithiumS.A.（100% 股份，从而获得 Arizaro 项目 80% 的权益。

图表 53. 2026 年第 19 周（5 月 2 日-5 月 8 日）重点公司公告汇总

公告类型	公司名称	公告内容
高管变动公告	鑫苑服务	1) 罢免冯波、田文智、赵霞各自的执行董事、非执行董事即独立非执行董事职务委任梁志恒、廖耕预为独立非执行董事。2) 免除黄金甫公司董事会秘书职务，委任方曦凌为本公司董事会秘书。
	金地商置	发布 2026 年 4 月未经审核经营数据，累计合同销售额约 14.79 亿元人民币，期内合约销售总面积约 11.8 万平方米，均价为每平方米约人民币 1.3 万元。自 2026 年一月至四月期间的累计合约销售总额约人民币 24.3 亿元，而累计销售总面积约 19.8 万平方米。
经营数据公告	碧桂园	2026 年 4 月实现公司合同权益销售金额 25 亿元，权益合同销售面积约 34 万平方米。
	金地集团	2026 年 4 月公司合同销售金额为人民币 25.3 亿元；合同销售面积 19.9 万平。1-4 月累计合同销售的金额为人民币 58.3 亿元，累计合同销售面积 43.1 万平。
	绿城中国	2026 年 4 月公司自投项目合同销售金额为人民币 96 亿元；合同销售面积 26 万平。1-4 月累计合同销售的金额为人民币 360 亿元，累计合同销售面积 115 万平。2026 年 4 月公司代建项目合同销售金额为人民币 59 亿元；合同销售面积 40 万平。1-4 月累计合同销售的金额为人民币 189 亿元，累计合同销售面积 134 万平。
	雅居乐集团	2026 年 4 月公司合同销售金额为人民币 5.1 亿元；合同销售面积 5.7 万平。1-4 月累计合同销售的金额为人民币 23.3 亿元，累计合同销售面积 22.2 万平。
	正荣地产	2026 年 4 月公司合同销售金额为人民币 3.91 亿元；合同销售面积 2.7 万平。1-4 月累计合同销售的金额为人民币 13.55 亿元，累计合同销售面积 9.5 万平。
	时代中国控股	2026 年 4 月公司合同销售金额为人民币 3.2 亿元；合同销售面积 4 万平。1-4 月累计合同销售的金额为人民币 12.02 亿元，累计合同销售面积 12.6 万平。
	弘阳地产	2026 年 4 月公司合同销售金额为人民币 1.79 亿元；合同销售面积 1.7 万平。1-4 月累计合同销售的金额为人民币 5.81 亿元，累计合同销售面积 5.1 万平。
	股权变动公告	三湘印象
天地源		公司控股股东高新地产质押 2000 万股股份，质押后，高新地产累计质押股份 1.4 亿股，占公司总股本的 15.85%。
衢州发展		截至 2026 年 4 月 30 日，公司通过集中竞价交易方式累计回购公司股份 1795.7 万股，占公司总股本的 0.21%，累计已回购金额 5682.7 万元
其他重要公告	保利发展	公司向特定对象发行可转换公司债券，总额不超过 50 亿元，可转债期限为发行之日起六年。
	滨江集团	公司全资子公司杭州滨尧房地产开发有限公司与杭州浙霁置业有限公司以联合体形式竞得杭州市下杭政储出[2026]23 号国有建设用地使用权，建设用地面积 3.3 亿平方米，成交总价 26.1 亿元，楼面均价 3.6 万元/平方米。
	远洋服务	公司全资附属子公司远洋亿家收购远洋集团公司全资子公司北京远新位于北京区域的 191 个车位资产，总建筑面积和共约为 7,918 平方米，共计 3133.3 万元。
	新城控股	公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券。本次债券注册发行总额不超过人民币 23.7 亿元，期限不超过 5 年。
	金融街	连续三个交易日收盘价格涨幅偏离值累计超过 20%，根据规定，属于股票交易异常波动情形。
	珠江股份	公司如期赎回使用闲置募集资金购买的已到期理财产品，赎回本金共计人民币 3,000 万元，实际获得收益合计人民币 20.4 万元。
	衢州发展	连续三个交易日收盘价格涨幅偏离值累计超过 20%，根据规定，属于股票交易异常波动情形。
鑫苑服务	公司预派发截至 2025 年 12 月 31 日止年度末期股息每股 0.0191HKD。	
华联控股	公司拟以自有或自筹资金约 1.75 亿美元（折合人民币 12.35 亿元）受让 LithiumChileInc.、SteveWilliamCochrane 合计持有的 ArgentumLithiumS.A.（100% 股份，从而获得 Arizaro 项目 80% 的权益。	

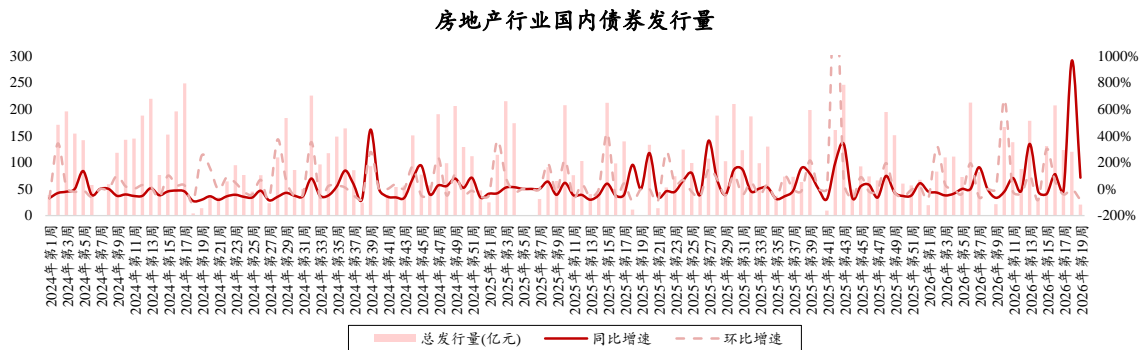
资料来源：公司公告、中银证券

6 本周房企债券发行情况

本周房企国内债券总发行量环比下降、同比上涨，总偿还量环比下降、同比上升。2026 年第 19 周（5 月 2 日-5 月 8 日）房地产行业国内债券总发行量为 20.7 亿元，环比下降 83.2%，同比上升 84.4%（前值：967.1%）。总偿还量为 50.8 亿元，环比下降 25.1%，同比上升 99.2%（前值：46.3%）；净融资额为 -30.0 亿元。

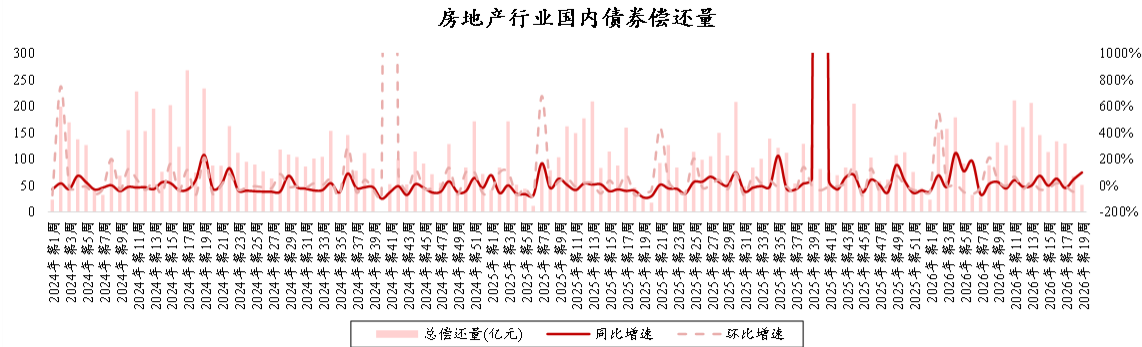
具体来看，本周债券发行量最大的房企为嘉兴毛衫城集团、吴中资产、射阳城建、长春新区产业投资集团，发行量分别为 8.0、6.7、3.0、3.0 亿元。本周债券偿还量最大的房企为拱墅城发、建发房产、五新实业集团、城投控股，偿还量分别为 10.6、10.0、8.0、8.0 亿元。

图表 54. 2026 年第 19 周房地产行业国内债券总发行量为 20.7 亿元，环比下降 83.2%，同比上升 84.4%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 55. 2026 年第 19 周国内债券总偿还量为 50.8 亿元，环比下降 25.1%，同比上升 99.2%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 56. 2026 年第 19 周房地产行业国内债券净融资额为 -30.0 亿元



资料来源：同花顺、中银证券

图表 57. 本周债券发行量最大的房企为嘉兴毛衫城集团、吴中资产、射阳城建、长春新区产业投资集团，发行量分别为 8.0、6.7、3.0、3.0 亿元

发行日期	债券简称	发行人	发行人企业性质	发行总额(亿)	到期日期	债券类型
2026-05-06	26毛衫 01	嘉兴毛衫城集团	地方国有企业	8.00	2029-05-08	公司债
2026-05-08	吴经 R1 优	吴中资产	地方国有企业	6.06	2029-05-13	资产支持证券
2026-05-08	26射城 01	射阳城建	地方国有企业	3.00	2031-05-12	公司债
2026-05-07	26长新产投 K1	长春新区产业投资集团	地方国有企业	3.00	2031-05-11	公司债
2026-05-08	吴经 R1 次	吴中资产	地方国有企业	0.68	2029-05-13	资产支持证券

资料来源：同花顺、中银证券

图表 58. 本周债券偿还量最大的房企为拱墅城发、建发房产、五新实业集团、城投控股，偿还量分别为 10.6、10.0、8.0、8.0 亿元

偿还日期	债券简称	发行人	发行人企业性质	偿还类型	偿还量(亿)	发行利率(%)	债券类型
2026-05-10	21 拱墅 03	拱墅城发	地方国有企业	到期	10.60	2.67	公司债
2026-05-06	21 建发地产 MTN003	建发房产	地方国有企业	到期	10.00	4.64	中期票据
2026-05-04	23 沪城控 PPN001	城投控股	地方国有企业	到期	8.00	3.38	非公开定向债务融资工具(PPN)
2026-05-08	23 五新实业 MTN002	五新实业集团	私营	到期	8.00	4.1	中期票据
2026-05-04	23 振业 01	深振业;振业集团	地方国有企业	到期	7.50	3.3	公司债
2026-05-09	25 宝应城投 PPN002	宝应城投	地方国有企业	到期	6.00	2.63	非公开定向债务融资工具(PPN)
2026-05-05	22 北国债	江苏北固	地方国有企业	提前偿还	0.56	4.28	企业债
2026-05-06	PR 海尔 A8	海尔地产	私营	提前偿还	0.13	5.15	资产支持证券
2026-05-08	25 华发实业 ABN002 优先	华发股份	地方国有企业	提前偿还	0.00	3.6	资产支持证券

资料来源：同花顺、中银证券

7 投资建议

进入5月，需要密切关注部分一线城市的楼市阶段性回暖的行情能否延续。我们认为，后续走势取决于库存去化情况以及价格是否企稳。从投资角度来说，多数房企在2025年计提减值相对较多，2026年可能筑底，因此2027年的板块利润率和业绩可能会回升，从而带来今年四季度市场对27E估值的改观。除此之外，部分持有性商业地产公司已经提前布局新业态、新模式、新场景，更能把握新消费时代下的机遇。

现阶段我们建议关注三条主线：1) 基本面稳定、在一二线核心城市的销售和土储占比高、在重点城市的市占率较高的房企：华润置地、建发国际集团、中国金茂、滨江集团。2) 连续在销售和拿地上都有显著突破的“小而美”房企：保利置业集团。3) 积极探索新消费时代下的新场景建设和运营模式的商业地产公司：华润万象生活、太古地产。

图表 59. 报告中提及上市公司估值表

公司代码	公司简称	评级	股价 (元)	市值 (亿元)	每股收益(元/股)		市盈率(x)		最新每股净资产 (元/股)
					2025A	2026E	2025A	2026E	
002244.SZ	滨江集团	买入	9.3	289.36	0.68	0.85	13.67	10.94	9.47
1109.HK	华润置地	未有评级	28.336	2,296.16	3.56	3.57	7.95	7.95	40.60
1908.HK	建发国际集团	买入	12.3728	314.97	1.63	1.84	7.59	6.72	18.79
0817.HK	中国金茂	未有评级	1.3816	212.15	0.04	0.10	31.55	13.95	3.94
0119.HK	保利置业集团	买入	1.6456	71.46	0.06	0.07	27.92	25.32	8.82
1209.HK	华润万象生活	未有评级	41.1488	1,067.30	1.74	1.95	23.66	21.10	6.77
1972.HK	太古地产	未有评级	21.912	1,433.61	-0.24	0.82	-91.71	26.73	42.00

资料来源：同花顺、中银证券

注：股价截止日5月8日。未有评级公司盈利预测来自同花顺一致预期。

8 风险提示

政策出台不及预期；销售与房价持续下行；市场信心修复不及预期。

9 附录

数据来源：新房、二手房成交，新房库存均来源于同花顺；土地市场数据来自于中指院。

图表 60. 城市数据选取清单

新房成交情况选取城市
<p>【新房】合计 47 个城市</p> <p>一线城市 (4 个): 北京、上海、深圳、广州</p> <p>二线城市 (10 个): 杭州、武汉、青岛、苏州、宁波、福州、济南、南宁、成都、大连</p> <p>三四线城市 (33 个): 东莞、惠州、扬州、嘉兴、泉州、温州、淮安、宝鸡、江门、遵义、汕头、韶关、佛山、莆田、泰安、肇庆、平凉、清远、衢州、云浮、六盘水、海门、鹤壁、茂名、柳州、丽江、芜湖、吉安、池州、舟山、梧州、抚州、宿州</p> <p>其中商品房: 柳州、丽江、芜湖、吉安、池州、舟山、梧州; 商品住宅: 北京、上海、深圳、广州、杭州、武汉、青岛、苏州、宁波、福州、济南、南宁、成都、大连、东莞、惠州、扬州、嘉兴、泉州、温州、淮安、宝鸡、江门、遵义、汕头、韶关、佛山、莆田、泰安、肇庆、平凉、清远、衢州、云浮、六盘水、海门、鹤壁、茂名、抚州、宿州。</p>
二手房成交情况选取城市
<p>【二手房】合计 23 个城市</p> <p>一线城市 (3 个): 北京、上海、深圳</p> <p>二线城市 (8 个): 杭州、南京、青岛、苏州、厦门、南宁、成都、大连</p> <p>三四线城市 (12 个): 东莞、扬州、江门、韶关、佛山、吉安、池州、平凉、梧州、清远、衢州、资阳</p> <p>其中商品房: 上海、青岛、南宁、韶关、吉安、池州、梧州; 商品住宅: 北京、深圳、杭州、南京、苏州、厦门、成都、大连、东莞、扬州、江门、佛山、平凉、清远、衢州、资阳。</p>
新房库存及成交情况选取城市
<p>【库存】合计 13 个城市</p> <p>一线城市 (4 个): 深圳、上海、北京、广州</p> <p>二线城市 (5 个): 杭州、苏州、宁波、福州、厦门</p> <p>三四线城市 (4 个): 宝鸡、韶关、莆田、平凉</p> <p>其中商品房: 北京; 商品住宅: 上海、深圳、广州、杭州、苏州、宁波、福州、厦门、宝鸡、韶关、莆田、平凉。</p>
土地市场选取城市
<p>【土地市场】百城数据, 合计 122 个城市。</p> <p>一线城市 (4 个): 北京, 上海, 广州, 深圳。</p> <p>二线城市 (26 个): 合肥, 福州, 厦门, 济南, 大连, 哈尔滨, 石家庄, 长春, 南昌, 太原, 珠海, 兰州, 成都, 重庆, 杭州, 武汉, 西安, 天津, 苏州, 南京, 郑州, 长沙, 沈阳, 青岛, 宁波, 佛山。</p> <p>三线城市 (92 个): 潍坊, 扬州, 海口, 汕头, 洛阳, 乌鲁木齐, 临沂, 唐山, 镇江, 盐城, 湖州, 赣州, 泰州, 济宁, 呼和浩特, 咸阳, 漳州, 揭阳, 江门, 桂林, 邯郸, 芜湖, 三亚, 阜阳, 淮安, 遵义, 银川, 衡阳, 上饶, 柳州, 淄博, 莆田, 绵阳, 湛江, 商丘, 宜昌, 沧州, 连云港, 南阳, 九江, 新乡, 信阳, 襄阳, 岳阳, 蚌埠, 驻马店, 滁州, 威海, 宿迁, 株洲, 宁德, 邢台, 潮州, 秦皇岛, 肇庆, 荆州, 周口, 马鞍山, 清远, 宿州, 鞍山, 安庆, 菏泽, 宜春, 黄冈, 泰安, 南充, 六安, 大庆, 舟山, 衢州, 吉林, 昆明, 无锡, 温州, 泉州, 南宁, 贵阳, 金华, 常州, 惠州, 嘉兴, 南通, 徐州, 中山, 保定, 台州, 绍兴, 烟台, 廊坊, 东莞, 嘉峪关。</p>

资料来源：同花顺、中指院、中银证券

披露声明

本报告准确表述了证券分析师的个人观点。该证券分析师声明，本人未在公司内、外部机构兼任有损本人独立性与客观性的其他职务，没有担任本报告评论的上市公司的董事、监事或高级管理人员；也不拥有与该上市公司有关的任何财务权益；本报告评论的上市公司或其它第三方都没有或没有承诺向本人提供与本报告有关的任何补偿或其它利益。

中银国际证券股份有限公司同时声明，将通过公司网站披露本公司授权公众媒体及其他机构刊载或者转发证券研究报告有关情况。如有投资者于未经授权的公众媒体看到或从其他机构获得本研究报告的，请慎重使用所获得的研究报告，以防止被误导，中银国际证券股份有限公司不对其报告理解和使用承担任何责任。

评级体系说明

以报告发布日后公司股价/行业指数涨跌幅相对同期相关市场指数的涨跌幅的表现为基准：

公司投资评级：

- 买入：预计该公司股价在未来 6-12 个月内超越基准指数 20% 以上；
- 增持：预计该公司股价在未来 6-12 个月内超越基准指数 10%-20%；
- 中性：预计该公司股价在未来 6-12 个月内相对基准指数变动幅度在-10%-10%之间；
- 减持：预计该公司股价在未来 6-12 个月内相对基准指数跌幅在 10% 以上；
- 未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

行业投资评级：

- 强于大市：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现强于基准指数；
- 中性：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现基本与基准指数持平；
- 弱于大市：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现弱于基准指数；
- 未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

沪深市场基准指数为沪深 300 指数；新三板市场基准指数为三板成指或三板做市指数；香港市场基准指数为恒生指数或恒生中国企业指数；美股市场基准指数为纳斯达克综合指数或标普 500 指数。

风险提示及免责声明

本报告由中银国际证券股份有限公司证券分析师撰写并向特定客户发布。

本报告发布的特定客户包括：1) 基金、保险、QFII、QDII 等能够充分理解证券研究报告，具备专业信息处理能力的中银国际证券股份有限公司的机构客户；2) 中银国际证券股份有限公司的证券投资顾问服务团队，其可参考使用本报告。中银国际证券股份有限公司的证券投资顾问服务团队可能以本报告为基础，整合形成证券投资顾问服务建议或产品，提供给接受其证券投资顾问服务的客户。

中银国际证券股份有限公司不以任何方式或渠道向除上述特定客户外的公司个人客户提供本报告。中银国际证券股份有限公司的个人客户从任何外部渠道获得本报告的，亦不应直接依据所获得的研究报告作出投资决策；需充分咨询证券投资顾问意见，独立作出投资决策。中银国际证券股份有限公司不承担由此产生的任何责任及损失等。

本报告期内含保密信息，仅供收件人使用。阁下作为收件人，不得出于任何目的直接或间接复制、派发或转发此报告全部或部分内容予任何其他人，或将此报告全部或部分内容发表。如发现本研究报告被私自转载或转发的，中银国际证券股份有限公司将及时采取维权措施，追究有关媒体或者机构的责任。所有本报告期内使用的商标、服务标记及标记均为中银国际证券股份有限公司或其附属及关联公司（统称“中银国际集团”）的商标、服务标记、注册商标或注册服务标记。

本报告及其所载的任何信息、材料或内容只提供给阁下作参考之用，并未考虑到任何特别的投资目的、财务状况或特殊需要，不能成为或被视为出售或购买或认购证券或其它金融票据的要约或邀请，亦不构成任何合约或承诺的基础。中银国际证券股份有限公司不能确保本报告中提及的投资产品适合任何特定投资者。本报告的内容不构成对任何人的投资建议，阁下不会因为收到本报告而成为中银国际集团的客户。阁下收到或阅读本报告须在承诺购买任何报告中所指之投资产品之前，就该投资产品的适合性，包括阁下的特殊投资目的、财务状况及其特别需要寻求阁下相关投资顾问的意见。

尽管本报告所载资料的来源及观点都是中银国际证券股份有限公司及其证券分析师从相信可靠的来源取得或达到，但撰写本报告的证券分析师或中银国际集团的任何成员及其董事、高管、员工或其他任何个人（包括其关联方）都不能保证它们的准确性或完整性。除非法律或规则规定必须承担的责任外，中银国际集团任何成员不对使用本报告的材料而引致的损失负任何责任。本报告对其中所包含的或讨论的信息或意见的准确性、完整性或公平性不作任何明示或暗示的声明或保证。阁下不应单纯依靠本报告而取代个人的独立判断。本报告仅反映证券分析师在撰写本报告时的设想、见解及分析方法。中银国际集团成员可发布其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告，亦有可能采取与本报告观点不同的投资策略。为免生疑问，本报告所载的观点并不代表中银国际集团成员的立场。

本报告可能附载其它网站的地址或超级链接。对于本报告可能涉及到中银国际集团本身网站以外的资料，中银国际集团未有参阅有关网站，也不对它们的内容负责。提供这些地址或超级链接（包括连接到中银国际集团网站的地址及超级链接）的目的，纯粹为了阁下的方便及参考，连结网站的内容不构成本报告的任何部份。阁下须承担浏览这些网站的风险。

本报告所载的资料、意见及推测仅基于现状，不构成任何保证，可随时更改，毋须提前通知。本报告不构成投资、法律、会计或税务建议或保证任何投资或策略适用于阁下个别情况。本报告不能作为阁下私人投资的建议。

过往的表现不能被视作将来表现的指示或保证，也不能代表或对将来表现做出任何明示或暗示的保障。本报告所载的资料、意见及预测只是反映证券分析师在本报告所载日期的判断，可随时更改。本报告中涉及证券或金融工具的价格、价值及收入可能出现上升或下跌。

部分投资可能不会轻易变现，可能在出售或变现投资时存在难度。同样，阁下获得有关投资的价值或风险的可靠信息也存在困难。本报告中包含或涉及的投资及服务可能未必适合阁下。如上所述，阁下须在做出任何投资决策之前，包括买卖本报告涉及的任何证券，寻求阁下相关投资顾问的意见。

中银国际证券股份有限公司及其附属及关联公司版权所有。保留一切权利。

中银国际证券股份有限公司

中国上海浦东
银城中路 200 号
中银大厦 39 楼
邮编 200121
电话: (8621) 6860 4866
传真: (8621) 5888 3554

相关关联机构:

中银国际研究有限公司

香港花园道一号
中银大厦二十楼
电话: (852) 3988 6333
致电香港免费电话:
中国网通 10 省市客户请拨打: 10800 8521065
中国电信 21 省市客户请拨打: 10800 1521065
新加坡客户请拨打: 800 852 3392
传真: (852) 2147 9513

中银国际证券有限公司

香港花园道一号
中银大厦二十楼
电话: (852) 3988 6333
传真: (852) 2147 9513

中银国际控股有限公司北京代表处

中国北京市西城区
西单北大街 110 号 8 层
邮编: 100032
电话: (8610) 8326 2000
传真: (8610) 8326 2291

中银国际(英国)有限公司

2/F, 1 Lothbury
London EC2R 7DB
United Kingdom
电话: (4420) 3651 8888
传真: (4420) 3651 8877

中银国际(美国)有限公司

美国纽约市美国大道 1045 号
7 Bryant Park 15 楼
NY 10018
电话: (1) 212 259 0888
传真: (1) 212 259 0889

中银国际(新加坡)有限公司

注册编号 199303046Z
新加坡百得利路四号
中国银行大厦四楼(049908)
电话: (65) 6692 6829 / 6534 5587
传真: (65) 6534 3996 / 6532 3371