

## 强于大市

# 房地产行业第20周周报(2026年5月9日-2026年5月15日)

### 新房二手房成交同比均转正；湖南、海南省提高公积金贷款额度上限

新房、二手房成交面积同环比均由负转正；新房库存面积同环比均下降；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均由负转正。**第20周47城新房成交面积331.3万平，环比上升70.8%，同比上升12.2%，同比增速较上周提升了28.4个百分点。一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为101.8%、71.3%、57.8%，同比增速分别为32.5%、12.9%、3.3%，同比增速分别提高了41.8、32.4、19.0个百分点。
- **二手房成交面积同环比均由负转正。**第20周23城二手房成交面积为312.3万平，环比上升89.3%，同比上升20.8%，同比增速较上周提升了26.0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79.7%、90.3%、107.1%，同比增速分别为13.3%、23.8%、28.8%，一线城市同比涨幅扩大了10.3个百分点，二、三四线城市同比增速分别提升了34.7、34.4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20周末，13城新房库存面积7463.8万平，环比增速为-1.0%，同比增速为-3.8%；去化周期18.5个月，环比下降2.0个月，同比上升1.0个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为15.3、17.2、52.8个月，一、二、三四线城市环比下降2.0、1.5、2.6个月，一、三四线城市同比分别下降1.2、2.4个月，二线城市同比上升4.2个月。
- **土地市场成交量环比量价齐跌、同比量涨价跌；溢价率同环比均下降。**第19周百城全类型成交土地规划建面为1159.1万平，环比下降10.9%，同比上升3.9%；成交土地总价为160.0亿元，环比下降57.3%，同比下降39.5%；成交土地楼面均价为1380元/平，环比下降52.0%，同比下降41.8%；土地溢价率为0.9%，环比下降2.1个百分点，同比下降8.7个百分点。
- **房企国内债券发行量环比上涨、同比下降。**第20周房地产行业国内债券总发行量为56.1亿元，环比上涨136.4%，同比下跌57.8%。总偿还量为28.0亿元，环比下降44.9%，同比上升63.0%；净融资额为28.1亿元。
- **板块相对收益有所下降。**第20周房地产行业绝对收益为-3.2%，较上周下降7.0pct，相对收益（相对沪深300）为-3.0%，较上周下降5.4pct。房地产板块PE为12.86X，较上周下降0.49X。

#### 政策

- 1) 央行发布《中国货币政策执行报告》，2026年3月新发放的个人住房贷款加权平均利率为3.06%，与2025年12月相比基本持平，同比下降0.07个百分点。
- 2) 5月13日，湖南省住建厅等九部门印发《湖南省进一步促进房地产市场平稳健康发展若干措施》（“新湘十条”），从供给端看，以多元化手段推进存量盘活，支持各地利用地方政府专项债等各类资金，收购存量商品房用作保障房等；提出要出台全省“好房子”建设导则和提升住房品质的政策文件，并开展“好房子”建设评选。从需求端看，明确省内购买新建商品住房申请贷款的，以县市区为单位认定住房套数，在拟购住房所在县市区（园区）已有住房的，核减1套住房套数。公积金政策优化方面，高层次人才住房公积金最高贷款额度可放宽至4倍，留湘来湘就业创业高校毕业生、青年人才可放宽至2倍，初婚初育家庭、二孩及以上家庭使用住房公积金贷款购买新建商品住房的，将贷款额度上限再提高30%以上。
- 3) 海南：进一步优化公积金贷款政策，单方最高贷款额度分别由新房80万元和二手房60万元统一提高至100万元；夫妻双方最高贷款额度分别由新房110万元和二手房90万元统一提高至120万元。

#### 投资建议

- 我们认为，房地产行业正处于基本面与市场预期共振修复的重要窗口。当前政策持续发力，一线城市优化限购限贷、核心城市优化公积金政策，均对真实购房需求的释放起到了一定效果，部分一线城市楼市出现了持续两个月的回暖行情。短期来看，政策与高频成交改善共振下的窗口仍在，需跟踪后续成交修复的走势能否延续，这将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：1) 开发类公司中基本面稳定且能够保持或继续提升的房企：保利置业集团、华润置地、中国金茂、建发国际集团、滨江集团、绿城中国。2) 宏观或地产行业若有持续回暖，经营环境有相对的弹性变化的公司：新城控股、我爱我家。3) 以持有性物业管理为主、运营能力较强、物业布局在高能级城市、且业态类型偏高端的商业地产类公司：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——“十四五”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 .....	10
2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪 .....	10
2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪 .....	12
3 本周行业政策梳理 .....	14
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 .....	23
7 投资建议 .....	25
8 风险提示 .....	26
9 附录 .....	27

## 图表目录

图表 1. 47 个城市新房成交套数为 2.9 万套，环比上升 73.0%，同比上升 10.1%...6	6
图表 2. 新房成交面积为 331.3 万平方米，环比上升 70.8%，同比上升 12.2%.....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 113.8%、72.3%、56.7% .....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 101.8%、71.3%、57.8% .....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 43.2%、1.6%、4.6%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 32.5%、12.9%、3.3%6	6
图表 7. 13 个城市新房库存套数为 85.7 万套，环比增速为 0.4%，同比增速为 4.2% .....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%、3.1%、-6.3% 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-5.1%、17.2%、23.9% .....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 19.1、20.9、75.4 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-7.9%、-4.9%、 -10.4%.....7	7
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-5.8%、55.7%、 19.5% .....7	7
图表 13. 13 个城市新房库存面积为 7463.8 万平方米，环比增速为-1.0%，同比增速 为-3.8%.....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-1.7%、-0.3%、-0.3% .....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-9.6%、4.0%、1.6%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 15.3、17.2、52.8 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-11.5%、-8.0%、 -4.7%.....8	8
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-7.6%、32.3%、 -4.4%.....8	8
图表 19. 23 个城市二手房成交套数为 3.6 万套，环比上升 91.7%，同比上升 23.1% .....9	9
图表 20. 23 个城市二手房成交面积为 312.3 万平方米，环比上升 89.3%，同比上升 20.8% .....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 78.1%、98.5%、105.7% .....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 79.7%、90.3%、107.1% .....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 16.8%、25.2%、32.2% .....9	9

图表 24. 一、二、三四线城市二手房成交面积同比增速分别为 13.3%、23.8%、28.8% .....	9
图表 25. 百城成交土地规划建筑面积为 1159.1 万平方米, 环比下降 10.9%, 同比上升 3.9% .....	10
图表 26. 百城成交土地总价为 160.0 亿元, 环比下降 57.3%, 同比下降 39.5%...10	10
图表 27. 百城成交土地楼面均价为 1380.0 元/平, 环比下降 52.0%, 同比下降 41.8% .....	10
图表 28. 百城成交土地溢价率为 0.9%, 环比下降 2.1 个百分点, 同比下降 8.7 个百分点 .....	10
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 6.0%、-7.0%、-19.3% .....	11
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-33.6%、44.7%、-17.2% .....	11
图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为-35.8%、-72.1%、-48.3% .....	11
图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为-31.8%、-28.2%、-63.1% .....	11
图表 33. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为-39.4%、-70.1%、-36.0% .....	11
图表 34. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为 2.7%、-50.4%、-55.4% .....	11
图表 35. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 0.0%、2.2%、0.3% .....	11
图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 65.7 万平方米, 环比下降 79.2%, 同比下降 74.5% .....	12
图表 37. 百城成交住宅土地总价为 39.1 亿元, 环比下降 87.4%, 同比下降 81.1%12	12
图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 5954.3 元/平方米, 环比下降 39.1%, 同比下降 25.8% .....	12
图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 5.0%, 环比下降 2.7 个百分点, 同比上升 0.1 个百分点 .....	12
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-100.0%、-79.1%、-72.2% .....	12
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 -100.0%、-55.8%、-82.6% .....	12
图表 42. 一、二、三线城市住宅成交土地总价环比增速为-100.0%、-81.3%、-72.0% .....	13
图表 43. 一、二、三线城市住宅成交土地总价同比增速分别为-100.0%、-46.7%、-83.6% .....	13
图表 44. 二、三线城市住宅成交楼面均价环比增速为-10.8%、0.7% .....	13
图表 45. 二、三线城市住宅成交楼面均价同比增速为 20.5%、-5.7% .....	13
图表 46. 二、三线城市住宅类成交土地溢价率分别为 9.9%、0.01% .....	13
图表 47. 2026 年第 20 周大事件 .....	15
续 图表 47. 2026 年第 20 周大事件 .....	16

图表 48. 房地产行业绝对收益为-3.2%，较上周下降 7.0 个百分点 .....	17
图表 49. 房地产行业相对沪深 300 收益为-3.0%，较上周下降 5.4 个百分点 .....	17
图表 50. 房地产板块 PE 为 12.86X，较上周下降 0.49X.....	18
图表 51. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为滨江集团、金地集团、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、建发国际地产、越秀地产 .....	18
图表 53. 2026 年第 20 周（5 月 9 日-5 月 15 日）重点公司公告汇总 .....	21
续 图表 53. 2026 年第 20 周（5 月 9 日-5 月 15 日）重点公司公告汇总 .....	22
图表 54. 2026 年第 20 周房地产行业国内债券总发行量为 56.1 亿元，环比上涨 136.4%，同比下降 57.8% .....	23
图表 55. 2026 年第 20 周国内债券总偿还量为 28.0 亿元，环比下降 44.9%，同比上升 63.0% .....	23
图表 56. 2026 年第 20 周房地产行业国内债券净融资额为 28.1 亿元.....	23
图表 57. 本周债券发行量最大的房企为浦房集团、张江高科、科学城（广州）发展集团，发行量分别为 17.4、10.8、10.0 亿元.....	24
图表 58. 本周债券偿还量最大的房企为华润置地控股、万科、泰兴虹桥园，偿还量分别为 15.0、8.0、2.5 亿元.....	24
图表 59. 报告中提及上市公司估值表.....	25
图表 60. 城市数据选取清单 .....	27

## 1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪

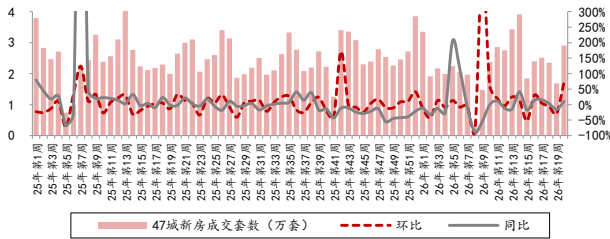
本周（第20周：5月9日-5月15日）相比于上周，新房、二手房成交面积同环比均由负转正；新房库存面积同环比均下降；一、二、三四线城市新房库存面积去化周期环比均下跌，一、三四线城市同比均下降、二线城市同比上涨。

### 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2.9万套，环比上升73.0%、环比由负转正，同比上升10.1%、同比由负转正；新房成交面积为331.3万平方米，环比上升70.8%、环比由负转正，同比上升12.2%、同比由负转正。分城市能级来看，一、二、三四线城市新房成交套数分别为0.7、1.1、1.2万套，环比增速分别为113.8%、72.3%、56.7%，同比增速分别为43.2%、1.6%、4.6%。一、二、三四线城市新房成交面积分别为68.8、130.0、132.5万平方米，环比增速分别为101.8%、71.3%、57.8%，同比增速分别为32.5%、12.9%、3.3%。

图表 1. 47个城市新房成交套数为 2.9 万套，环比上升 73.0%，同比上升 10.1%

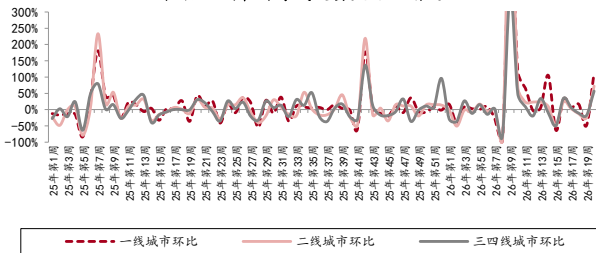
47城新房成交套数及增速



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 113.8%、72.3%、56.7%

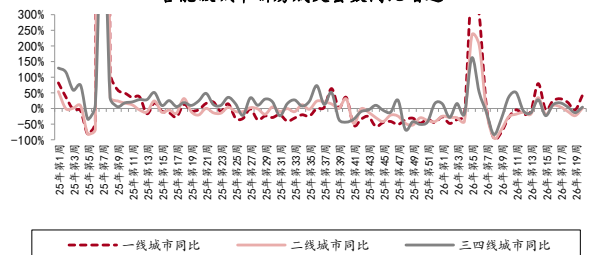
各能级城市新房成交套数环比增速



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 43.2%、1.6%、4.6%

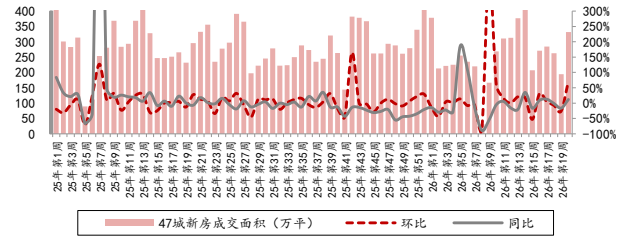
各能级城市新房成交套数同比增速



资料来源：同花顺、中银证券

图表 2. 新房成交面积为 331.3 万平方米，环比上升 70.8%，同比上升 12.2%

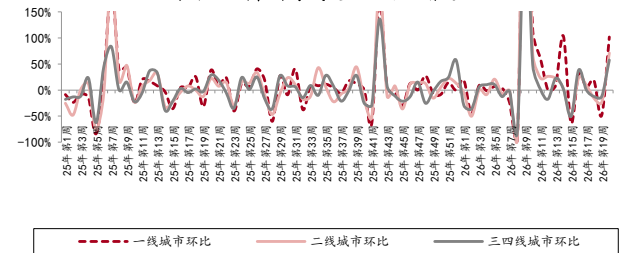
47城新房成交面积及增速



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 101.8%、71.3%、57.8%

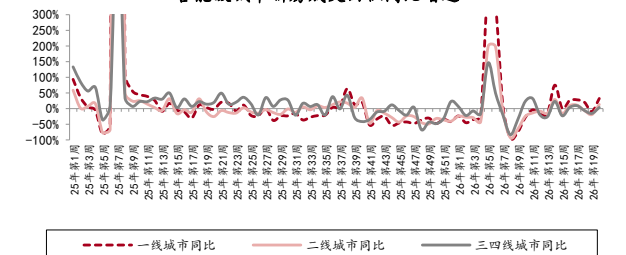
各能级城市新房成交面积环比增速



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 32.5%、12.9%、3.3%

各能级城市新房成交面积同比增速



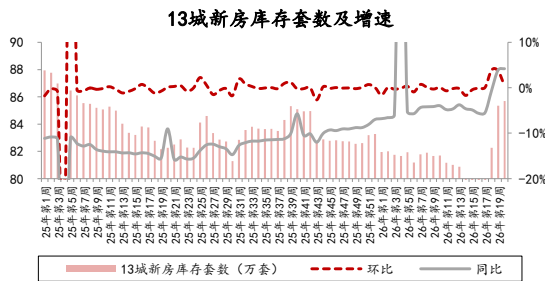
资料来源：同花顺、中银证券

## 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85.7万套，环比增速为0.4%，同比增速为4.2%，一、二、三四线城市新房库存套数分别为49.3、19.9、16.6万套，环比增速分别为1.8%、3.1%、-6.3%，同比增速分别为-5.1%、17.2%、23.9%。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数分别为32.0、6.1、8.8、2.3万套，北京、上海、广州、深圳的环比增速分别为3.2%、-0.02%、-1.9%、3.0%，北京、上海、广州、深圳的同比增速分别为-5.6%、0.9%、-4.4%、-14.9%。

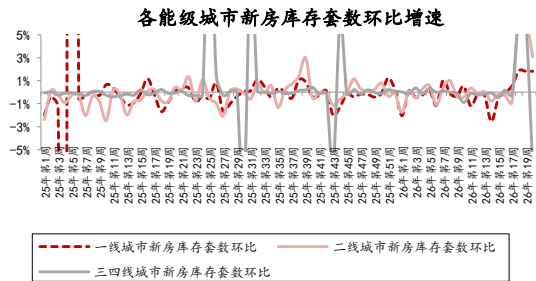
在新房库存套数去化周期方面，13个城市新房库存套数去化周期为22.8个月，环比下降2.1个月，同比上升2.5个月。一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为19.1、20.9、75.4个月，一、二、三四线城市环比分别下降1.6、1.1、8.8个月，一线城市同比下降1.2个月、二、三四线城市同比上升7.5、12.3个月。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数去化周期分别为36.1、6.6、14.7、13.3个月，环比分别下降1.4、0.7、2.3、2.2个月，北京、上海、广州同比分别下降0.5、0.8、1.5个月，深圳同比上升2.6个月。

图表 7. 13个城市新房库存套数为85.7万套，环比增速为0.4%，同比增速为4.2%



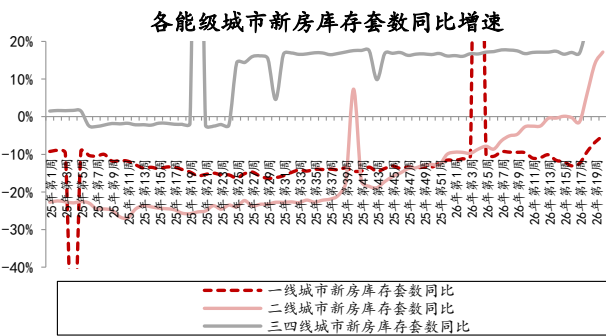
资料来源：同花顺、中银证券

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%、3.1%、-6.3%



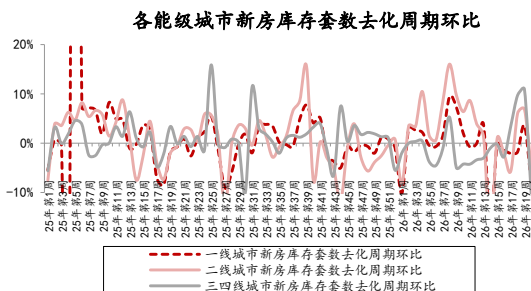
资料来源：同花顺、中银证券

图表 9. 一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为-5.1%、17.2%、23.9%



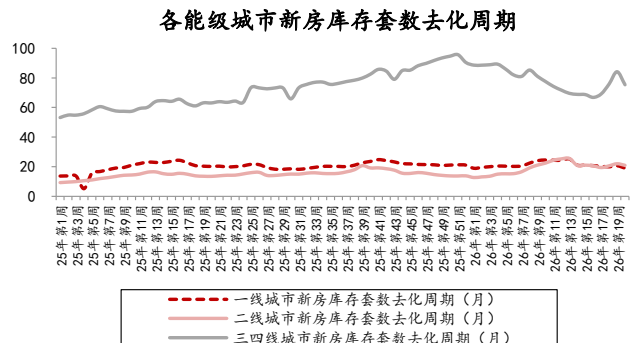
资料来源：同花顺、中银证券

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-7.9%、-4.9%、-10.4%



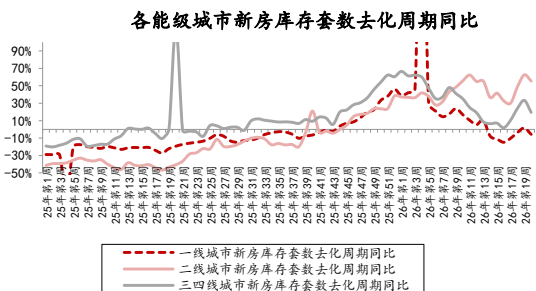
资料来源：同花顺、中银证券

图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为19.1、20.9、75.4个月



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-5.8%、55.7%、19.5%

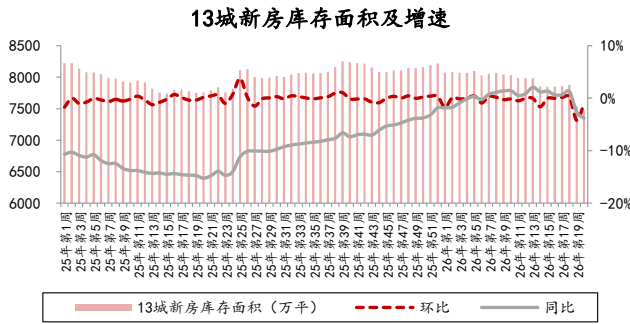


资料来源：同花顺、中银证券

13个城市新房库存面积为7463.8万平方米，环比增速为-1.0%，同比增速为-3.8%。一、二、三四线城市新房库存面积分别为3792.7、2206.0、1465.0万平方米，一、二、三四线城市环比增速分别为-1.7%、-0.3%、-0.3%，同比增速分别为-9.6%、4.0%、1.6%。

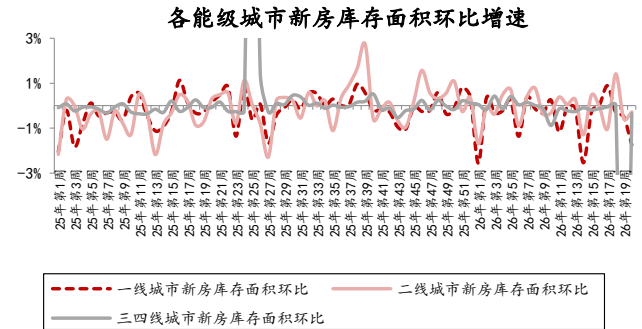
在新房库存面积去化周期方面，13个城市新房库存面积去化周期为18.5个月，环比下降2.0个月，同比上升1.0个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为15.3、17.2、52.8个月，一、二、三四线城市环比下降2.0、1.5、2.6个月，一、三四线城市同比分别下降1.2、2.4个月，二线城市同比上升4.2个月。

图表 13. 13个城市新房库存面积为7463.8万平方米，环比增速为-1.0%，同比增速为-3.8%



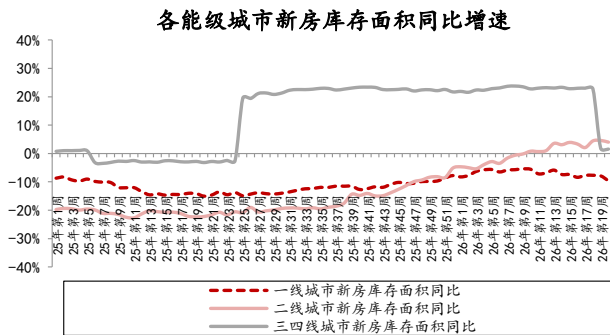
资料来源：同花顺、中银证券

图表 14. 一、二、三四线城市新房库存面积环比增速分别为-1.7%、-0.3%、-0.3%



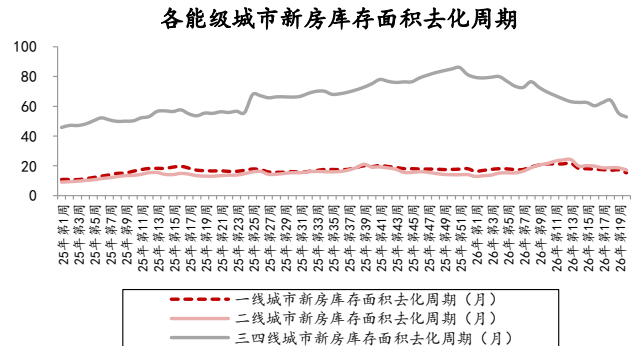
资料来源：同花顺、中银证券

图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为-9.6%、4.0%、1.6%



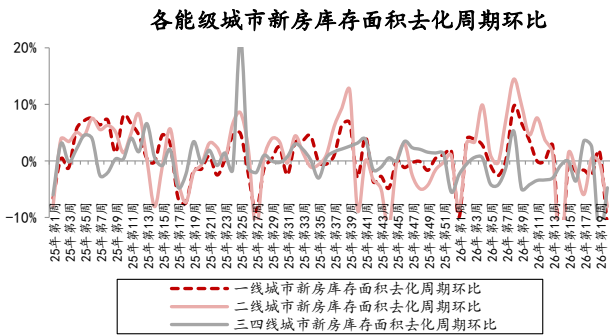
资料来源：同花顺、中银证券

图表 16. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为15.3、17.2、52.8个月



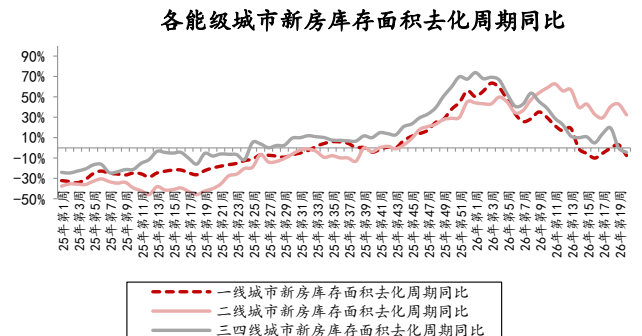
资料来源：同花顺、中银证券

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-11.5%、-8.0%、-4.7%



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-7.6%、32.3%、-4.4%



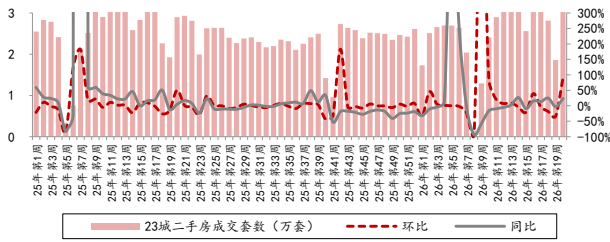
资料来源：同花顺、中银证券

## 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 3.6 万套，环比上升 91.7%，同比上升 23.1%；成交面积为 312.3 万平方米，环比上升 89.3%，同比上升 20.8%。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 1.3、1.7、0.5 万套，环比增速分别为 78.1%、98.5%、105.7%，同比增速分别为 16.8%、25.2%、32.2%；一、二、三四线城市成交面积分别为 109.6、142.7、60.0 万平方米，一、二、三四线城市环比增速分别为 79.7%、90.3%、107.1%，同比增速分别为 13.3%、23.8%、28.8%。

图表 19. 23 个城市二手房成交套数为 3.6 万套，环比上升 91.7%，同比上升 23.1%

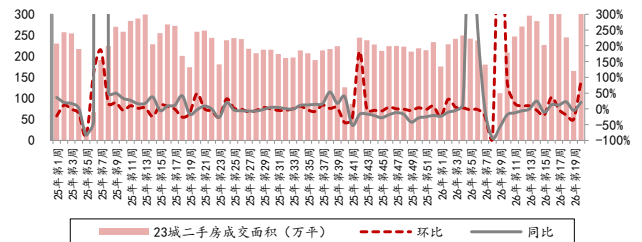
23城二手房成交套数及增速



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 312.3 万平方米，环比上升 89.3%，同比上升 20.8%

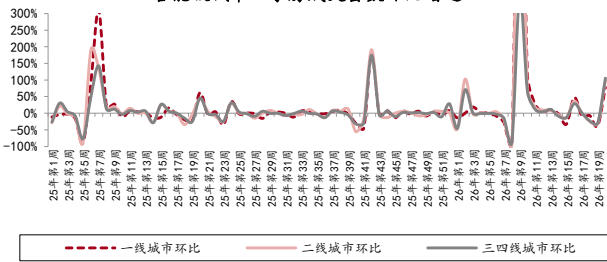
23城二手房成交面积及增速



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 78.1%、98.5%、105.7%

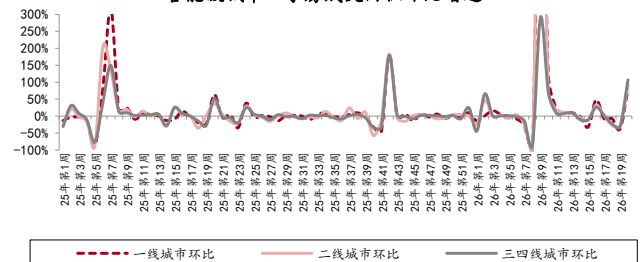
各能级城市二手房成交套数环比增速



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 79.7%、90.3%、107.1%

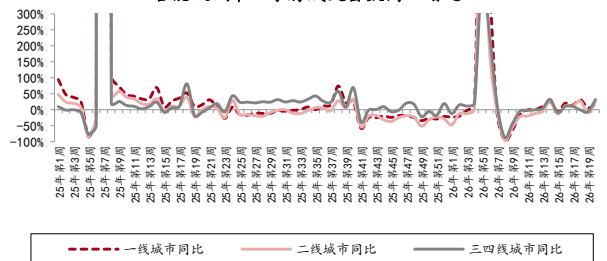
各能级城市二手房成交面积环比增速



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 16.8%、25.2%、32.2%

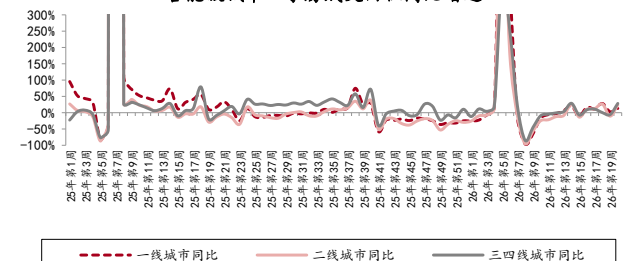
各能级城市二手房成交套数同比增速



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 13.3%、23.8%、28.8%

各能级城市二手房成交面积同比增速



资料来源：同花顺、中银证券

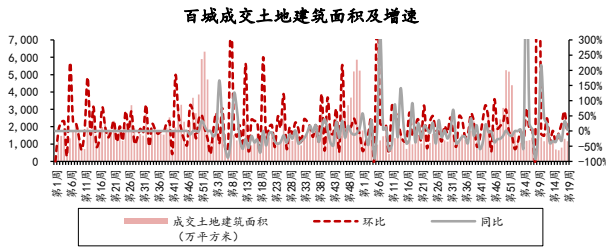
## 2 百城土地市场跟踪

土地市场方面，我们选取 2026 年第 19 周 (5 月 4 日-5 月 10 日) 的数据，土地市场环比量价齐跌，同比量涨价跌。从城市能级来看，一线城市环比量涨价跌、同比量跌价涨，二线城市环比量价齐跌、同比量涨价跌，三线城市同环比均量价齐跌；一、三线城市溢价率同环比均下跌，二线城市环比下降、同比上涨。

### 2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪

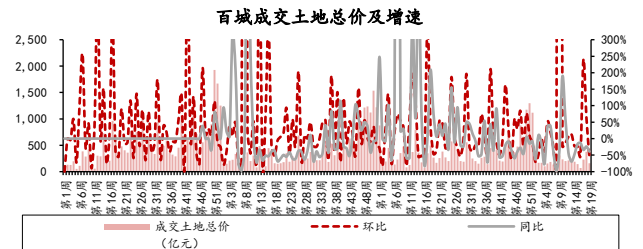
百城全类型成交土地规划建筑面积为 1159.1 万平方米，环比下降 10.9%，同比上升 3.9%；成交土地总价为 160.0 亿元，环比下降 57.3%，同比下降 39.5%；成交土地楼面均价为 1380.0 元/平，环比下降 52.0%，同比下降 41.8%；百城成交土地溢价率为 0.9%，环比下降 2.1 个百分点，同比下降 8.7 个百分点。

图表 25. 百城成交土地规划建筑面积为 1159.1 万平方米，环比下降 10.9%，同比上升 3.9%



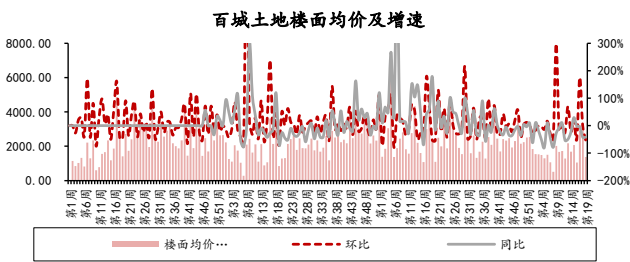
资料来源：中指院、中银证券

图表 26. 百城成交土地总价为 160.0 亿元，环比下降 57.3%，同比下降 39.5%



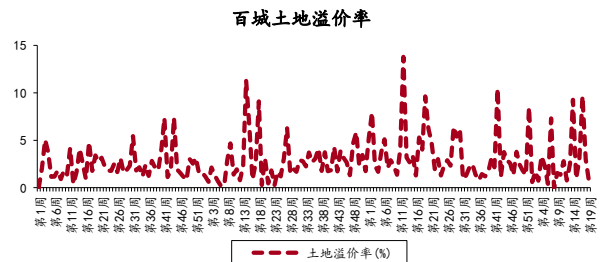
资料来源：中指院、中银证券

图表 27. 百城成交土地楼面均价为 1380.0 元/平，环比下降 52.0%，同比下降 41.8%



资料来源：中指院、中银证券

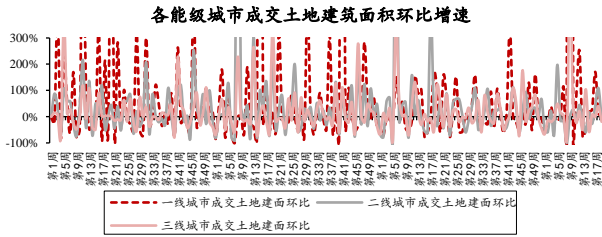
图表 28. 百城成交土地溢价率为 0.9%，环比下降 2.1 个百分点，同比下降 8.7 个百分点



资料来源：中指院、中银证券

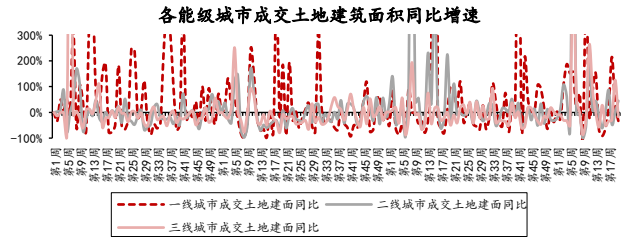
从城市能级来看，一、二、三线城市成交土地规划建筑面积分别为 114.1、616.5、428.4 万平方米，一、二、三线城市环比增速分别为 6.0%、-7.0%、-19.3%，一、二、三线城市同比增速分别为 -33.6%、44.7%、-17.2%；一、二、三线城市成交土地总价分别为 75.9、56.6、27.5 亿元，一、二、三线城市环比增速分别为 -35.8%、-72.1%、-48.3%，一、二、三线城市同比增速分别为 -31.8%、-28.2%、-63.1%；一、二、三线城市平均楼面价分别为 6646.9、918.0、641.8 元/平，一、二、三线城市环比增速分别为 -39.4%、-70.1%、-36.0%，一、二、三线城市同比增速分别为 2.7%、-50.4%、-55.4%；一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 0.0%、2.2%、0.3%，一、二、三线城市环比分别下降 12.4、0.2、1.8 个百分点，一、三线城市同比分别下降 5.5、13.7 个百分点、二线城市同比上升 1.1 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 6.0%、-7.0%、-19.3%



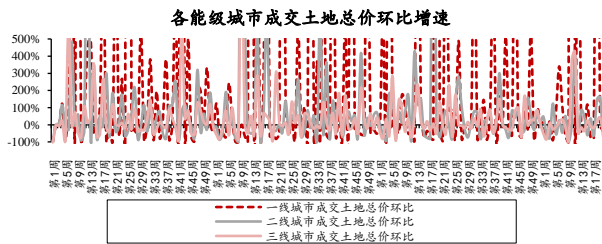
资料来源：中指院、中银证券

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 -33.6%、44.7%、-17.2%



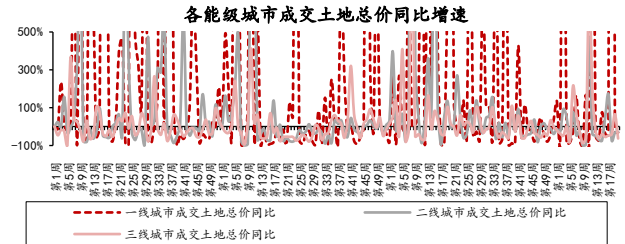
资料来源：中指院、中银证券

图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为 -35.8%、-72.1%、-48.3%



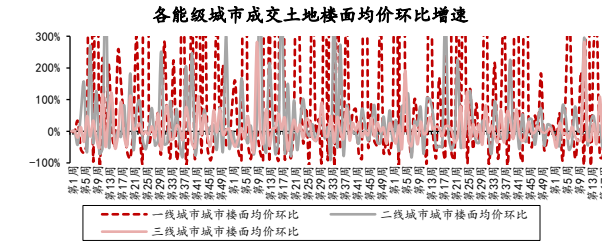
资料来源：中指院、中银证券

图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为 -31.8%、-28.2%、-63.1%



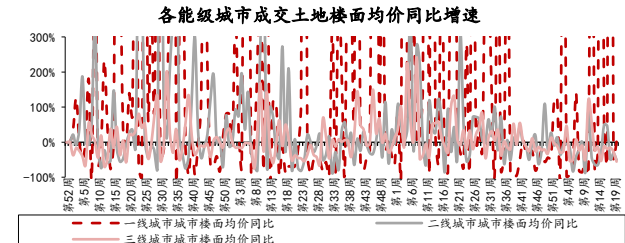
资料来源：中指院、中银证券

图表 33. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为 -39.4%、-70.1%、-36.0%



资料来源：中指院、中银证券

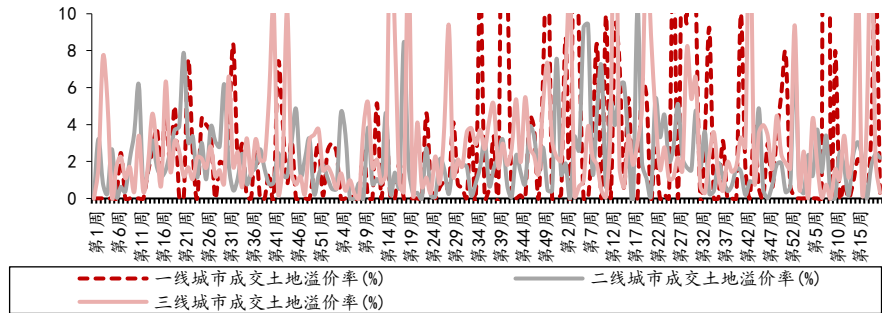
图表 34. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为 2.7%、-50.4%、-55.4%



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 0.0%、2.2%、0.3%

### 各能级城市成交土地溢价率



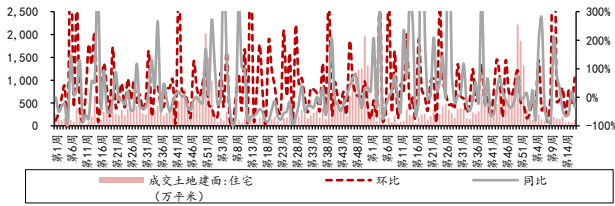
资料来源：中指院、中银证券

## 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 65.7 万平方米，环比下降 79.2%，同比下降 74.5%；成交住宅土地总价 39.1 亿元，环比下降 87.4%，同比下降 81.1%；成交住宅土地楼面均价为 5954.3 元/平方米，环比下降 39.1%，同比下降 25.8%；百城成交住宅类用地溢价率为 5.0%，环比下降 2.7 个百分点，同比上升 0.1 个百分点。

图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 65.7 万平方米，环比下降 79.2%，同比下降 74.5%

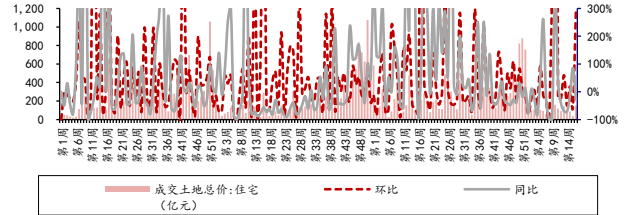
百城成交土地：住宅用地建筑面积及增速



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 39.1 亿元，环比下降 87.4%，同比下降 81.1%

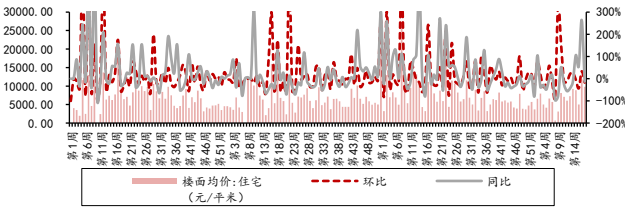
百城成交土地：住宅用地土地总价及增速



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 5954.3 元/平方米，环比下降 39.1%，同比下降 25.8%

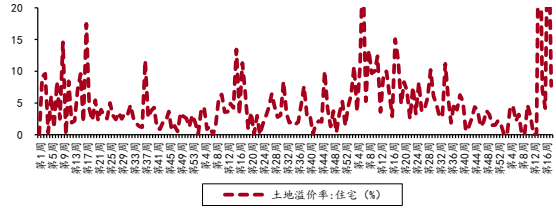
百城成交土地：住宅用地楼面均价及增速



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 5.0%，环比下降 2.7 个百分点，同比上升 0.1 个百分点

百城成交土地：住宅土地溢价率

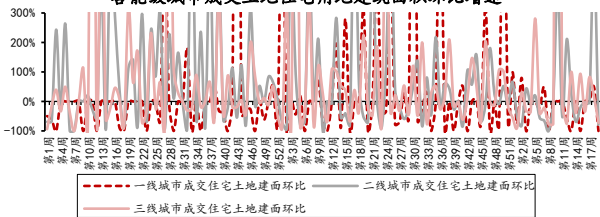


资料来源：中指院、中银证券

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 0.0、41.8、23.9 万平方米，一、二、三线城市环比增速分别为-100.0%、-79.1%、-72.2%，一、二、三线城市同比增速分别为-100.0%、-55.8%、-82.6%；一、二、三线城市住宅类成交土地总价分别为 0.0、31.7、7.4 亿元，一、二、三线城市环比增速分别为-100.0%、-81.3%、-72.0%，一、二、三线城市同比增速分别为-100.0%、-46.7%、-83.6%；二、三线城市住宅类平均楼面价分别为 7576、3116 元/平，二、三线城市环比增速分别为-10.8%、0.7%，二、三线城市同比增速 20.5%、-5.7%；二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 9.9%、0.01%，二线城市溢价率环比上升 5.6 个百分点、同比上升 5.7 个百分点。三线城市环比下降 9.0 个百分点、同比下降 1.3 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-100.0%、-79.1%、-72.2%

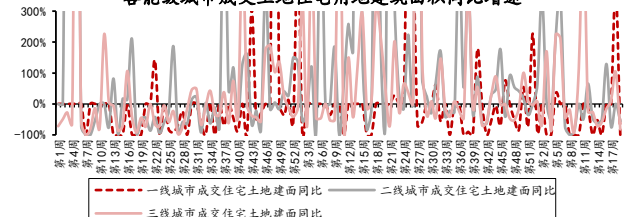
各能级城市成交土地住宅用地建筑面积环比增速



资料来源：中指院、中银证券

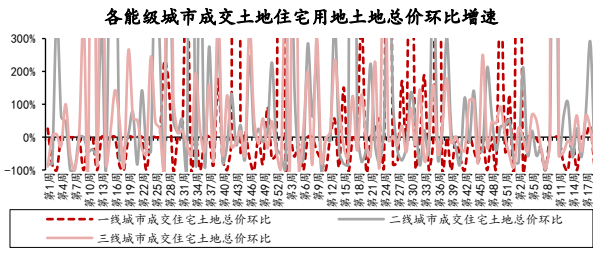
图表 41. 一、二、三线城市住宅类用地成交土地规划建筑面积同比增速分别为-100.0%、-55.8%、-82.6%

各能级城市成交土地住宅用地建筑面积同比增速



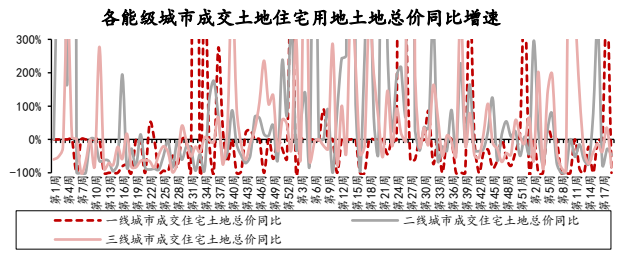
资料来源：中指院、中银证券

图表 42. 一、二、三线城市住宅成交土地总价环比增速为 -100.0%、-81.3%、-72.0%



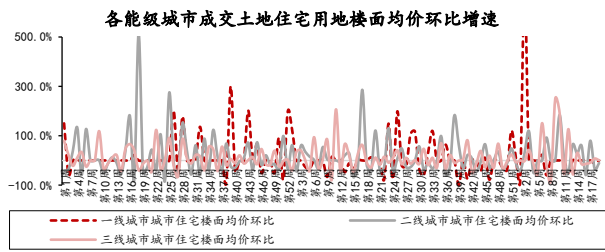
资料来源：中指院、中银证券

图表 43. 一、二、三线城市住宅成交土地总价同比增速分别为 -100.0%、-46.7%、-83.6%



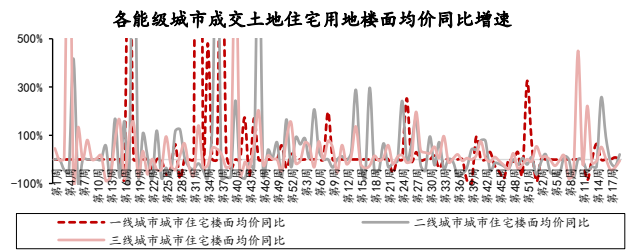
资料来源：中指院、中银证券

图表 44. 二、三线城市住宅成交楼面均价环比增速为 -10.8%、0.7%



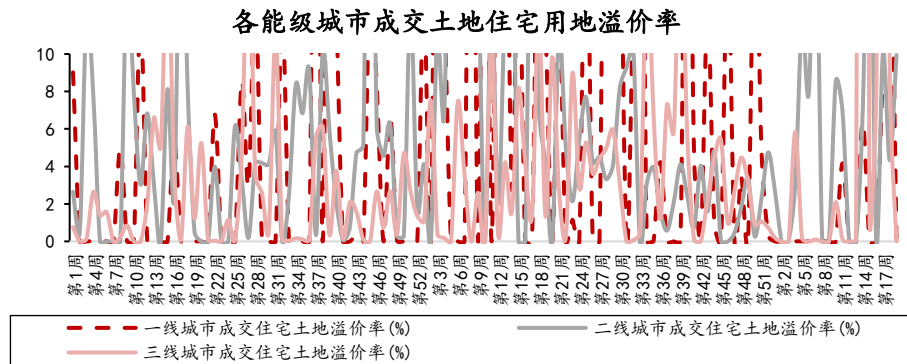
资料来源：中指院、中银证券

图表 45. 二、三线城市住宅成交楼面均价同比增速为 20.5%、-5.7%



资料来源：中指院、中银证券

图表 46. 二、三线城市住宅类成交土地溢价率分别为 9.9%、0.01%



资料来源：中指院、中银证券

### 3 本周行业政策梳理

#### 地方

**江苏:** 江苏省住建厅发布 2026 年住房和城乡建设工作要点, 从稳楼市、公积金优化、城市更新等多方面部署工作, 推动住房“以旧换新”。

**江西:** 江西省住房公积金 2025 年年度报告发布, 全年缴存额 728.52 亿元, 提取额 503.42 亿元, 发放个人住房贷款 5.28 万笔、282.16 亿元, 不良率 0.2%, 增值收益 28.13 亿元。

**山西:** 山西省级机关住房资金管理中心发布通知, 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。

**上海:** 上海市规划和自然资源局正式发布新版城乡建设用地基准地价, 基准日更新为 2026 年 1 月 1 日, 产业用地价格全面系统性下调, 工业用地 20 年期价格降幅超 42%。

**广州:** 1) 广州 2026 年建设用地供应计划正式发布, 涉宅用地共 93 宗, 重点覆盖老城旧改及核心区域优质地块。2) 广州市规划和自然资源局发布消息, 既有住宅加装电梯正式纳入国家“两新”超长期国债支持范围, 符合条件项目可于 5 月 15 日前申报补贴。

**西安:** 土地招拍挂市场集中成交 5 宗共 241.5 亩经营性用地及产业用地, 成交总价款 6.27 亿元。

**太原:** 太原市规划和自然资源局发布, 以网上拍卖方式出让 2 幅商住地块。其中, SWP-2532 地块出让面积 1.1 万平方米, 起始价 1.7 亿元。SWP-2533 地块出让面积 2.3 万平方米, 起始价 3.3 亿元。

**贵阳:** 贵阳市住房公积金管理中心宣布自 2026 年 5 月 7 日起开展新一轮“商转公”贷款贴息业务, 旨在缓解贷款轮候压力, 减轻缴存职工还款负担。

**南昌:** 南昌市成功出让一宗位于青山湖西岸的低密度住宅用地, 成交总价 5463.41 万元, 楼面价 5625 元/m<sup>2</sup>。

**珠海:** 珠海房地产业高质量发展专家座谈会召开, 深入学习贯彻习近平总书记关于城市工作的重要论述及对广东、珠海系列重要讲话和重要指示精神, 就推动房地产业高质量发展, 面对面听取相关领域专家的意见建议。

**绍兴:** 绍兴市柯桥区、越城区各挂牌 1 宗低密宅地, 其中柯桥 ZX-07-04-07 地块起价 20066 万元, 起始楼面价 5723 元/m<sup>2</sup>; 越城 ZX-38CZ-01-06 地块起价 23000 万元, 起始楼面价 7705 元/m<sup>2</sup>。

**大连:** 住房公积金管理中心发布通知, 取消住房公积金提取时间及部分住房消费类提取缴存时间限制, 缴存人可自主选择办理时间, 购房及加装电梯等无需满 3 个月缴存期。

**苏州:** 公积金中心印发通知显示, 购买、建造、翻建、大修苏州市行政区域内自住住房申请公积金贷款(不含“商转公”贷款), 申请时全国范围内无公积金贷款余额的, 执行首套房公积金贷款政策。

**海安:** 海安城北 2026007001 号地块底价成交, 成交价约 6.3 亿元, 楼面价 7313 元/m<sup>2</sup>。

**金华:** 浦江县挂牌 2 宗低密宅地, 总出让面积 97.3 亩, 总起价 2.8 亿元, 预计 6 月 10 日出让。

**香港:** 香港地政总署公布, 4 月共有 2 个私楼新盘申请预售楼花同意书, 共涉 666 伙, 按月增加 402 伙或 1.52 倍。截至 4 月底的待批预售单位数目 10620 伙, 按月增 6.69%, 为 17 个月新高。

**澳门:** 澳门统计暨普查局公布 2026 年第一季度住宅楼价指数, 整体指数为 188.9, 按季下跌 1.5%。

**上海:** 1) 上海房产交易中心发布, 5 月以来上海二手房累计网签已达 6905 套, 本年度累计成交量突破 10 万套大关。2) 闵行浦江镇恒星村完成城中村改造范围内全部 141 户村(居)民及 3 户非居民签约, 成为闵行区今年首个完成全部居住及非居住房屋签约的城中村项目。

**南京:** 江北新区管委会规划和自然资源局挂牌出让一宗居住用地, 出让面积 2.7 万平方米, 地块起始价 3.8 亿元, 6 月 1 日起网上报名。

**兰州:** 自然资源局以挂牌方式出让城关区 G2540 号宗地, 土地面积 1.6 万平方米, 规划为普通商品住房用地, 起始价 1.2 亿元。

**清远:** 自然资源局发布挂牌出让公告, 出让清城区东城街道 J33 号区 1 幅二类普通商品住房用地, 宗地面积 2.8 万 m<sup>2</sup>, 起始价 1.8 亿元。

**佛山：**顺德陈村近日挂牌一宗 6.5 万㎡商住地，起拍价 8.5 亿元，须配建 12 班幼儿园并采用不低于 50% 装配式建筑。

**深圳：**深圳房地产信息网信息，2026 年 4 月深圳新房住宅成交 1844 套，二手房住宅成交 5644 套，一二手住宅总网签量创近一年新高。

**重庆：**1) 规划和自然资源局发布公告，以拍卖方式出让南岸区一宗普通商品住房用地，土地面积约 4.4 万平方米，起始价 6.4 亿元。2) 规划和自然资源局发布公告，以拍卖方式出让两江新区 C01 单元 03 街区 001、002 地块，土地用途为普通商品住房用地，年限为 50 年，宗地面积约 3.1 万平方米，起始总价 4.9 亿元。

**西宁：**大通县自然资源局发布挂牌出让公告，出让桥头镇 1 宗商住用地，宗地面积 3.6 万㎡，起始价 9553.8 万元。

**江阴：**自然资源和规划局发布公告，以挂牌方式出让澄江街道一宗普通商品住房用地，出让面积约 2.9 万平方米，起始价 2.5 亿元。

**香港：**香港市建局宣布，明日起就红磡庇利街地盘招收合作发展意向书，预计可建总楼面约 73.7 万平方呎，提供约 1200 伙住宅单位。

**江苏：**江苏省住建厅发布 2025 年住房公积金年报，全年缴存 3391.5 亿元，提取 2476.2 亿元，发放个人住房贷款 1429.2 亿元，其中首套房贷款占比 90.3%。

**湖南：**1) 湖南省住建厅等九部门印发《湖南省进一步促进房地产市场平稳健康发展若干措施》，在 2025 年“湘十条”基础上优化升级，重点支持存量商品房收购、住房“以旧换新”等举措。2) 九部门联合印发促进房地产市场平稳健康发展若干措施，明确支持保障性租赁住房、长租房发行不动产投资信托基金等金融产品，推动租赁资产证券化。

**上海：**徐汇、静安将新增 2 宗涉宅地，总用地面积 8.9 万平方米，总建筑面积 19.1 万平方米。

**深圳：**深圳龙岗区园山街道保安社区坳一、坳二片区城市更新单元正式宣告失效，成为龙岗今年首个失效的旧改项目；截至 2026 年 5 月，龙岗区已有 7 个城市更新单元计划正式宣告失效。

**郑州：**城乡建设局就《郑州市 2026 年度城市更新计划（征求意见稿）》公开征求意见，计划新入库 45 个城市更新项目，力争完成投资 1200 亿元，并将街道体检覆盖率提升至 70% 以上。

**香港：**香港房委会正推进火炭穗辉工厂大厦重建项目，将其改建为公营房屋，以增加房屋供应。

**海南：**住房公积金管理局近日发布《关于进一步优化调整住房公积金贷款政策的通知（征求意见稿）》，拟进一步优化调整住房公积金贷款最高额度至 120 万元。

**北京：**规划和自然资源委员会挂牌丰台桥南城中村改造项目 B 区一宗住宅用地，土地面积约 1.92 万平方米，起拍价 10.33 亿元。

**广州：**南沙区南横村城中村改造项目安置房首开区地下室主体结构顺利于近日实现整体封顶，项目总建筑面积约 19.33 万平方米，可提供约 1136 套安置房。

**泰州：**自然资源和规划局于发布公告，挂牌出让海陵区一宗普通商品住房用地，起始价 6.11 亿元。

图表 47. 2026 年第 20 周大事件

类型	时间	内容
地方	2026/5/11	江苏：江苏省住建厅发布 2026 年住房和城乡建设工作要点，从稳楼市、公积金优化、城市更新等多方面部署工作，推动住房“以旧换新”。
		江西：江西省住房公积金 2025 年年度报告发布，全年缴存额 728.52 亿元，提取额 503.42 亿元，发放个人住房贷款 5.28 万笔、282.16 亿元，不良率 0.2%，增值收益 28.13 亿元。
		山西：山西省级机关住房资金管理中心发布通知，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人 68 周岁。
		上海：上海市规划和自然资源局正式发布新版城乡建设用地基准地价，基准日更新为 2026 年 1 月 1 日，产业用地价格全面系统性下调，工业用地 20 年期价格降幅超 42%。
		广州：1) 广州 2026 年建设用地供应计划正式发布，涉宅用地共 93 宗，重点覆盖老城旧改及核心区域优质地块。2) 广州市规划和自然资源局发布消息，既有住宅加装电梯正式纳入国家“两新”超长期国债支持范围，符合条件项目可于 5 月 15 日前申报补贴。
		西安：土地招拍挂市场集中成交 5 宗共 241.5 亩经营性用地及产业用地，成交总价款 6.27 亿元。

资料来源：各地政府官网、地产观点网、中银证券

续 图表 47. 2026 年第 20 周大事件

类型	时间	内容
		<p>太原: 太原市规划和自然资源局发布, 以网上拍卖方式出让 2 幅商住地块。其中, SWP-2532 地块出让面积 1.1 万平方米, 起始价 1.7 亿元。SWP-2533 地块出让面积 2.3 万平方米, 起始价 3.3 亿元。</p> <p>贵阳: 贵阳市住房公积金管理中心宣布自 2026 年 5 月 7 日起开展新一轮“商转公”贷款贴息业务, 旨在缓解贷款轮候压力, 减轻缴存职工还款负担。</p> <p>南昌: 南昌市成功出让一宗位于青山湖西岸的低密度住宅用地, 成交总价 5463.41 万元, 楼面价 5625 元/m<sup>2</sup>。</p> <p>珠海: 珠海房地产业高质量发展专家座谈会召开, 深入学习贯彻习近平总书记关于城市工作的重要论述及对广东、珠海系列重要讲话和重要指示精神, 就推动房地产业高质量发展, 面对面听取相关领域专家的意见建议。</p> <p>绍兴: 绍兴市柯桥区、越城区各挂牌 1 宗低密宅地, 其中柯桥 ZX-07-04-07 地块起价 20066 万元, 起始楼面价 5723 元/m<sup>2</sup>; 越城 ZX-38CZ-01-06 地块起价 23000 万元, 起始楼面价 7705 元/m<sup>2</sup>。</p> <p>大连: 住房公积金管理中心发布通知, 取消住房公积金提取时间及部分住房消费类提取缴存时间限制, 缴存人可自主选择办理时间, 购房及加装电梯等无需满 3 个月缴存期。</p> <p>苏州: 公积金中心印发通知显示, 购买、建造、改建、大修苏州市行政区域内自住住房申请公积金贷款(不含“商转公”贷款), 申请时全国范围内无公积金贷款余额的, 执行首套房公积金贷款政策。</p> <p>海安: 海安城北 2026007001 号地块底价成交, 成交价约 6.3 亿元, 楼面价 7313 元/m<sup>2</sup>。</p> <p>金华: 浦江县挂牌 2 宗低密宅地, 总出让面积 97.3 亩, 总起价 2.8 亿元, 预计 6 月 10 日出让。</p> <p>香港: 香港地政总署公布, 4 月共有 2 个私楼新盘申请预售楼花同意书, 共涉 666 伙, 按月增加 402 伙或 1.52 倍。截至 4 月底的待批预售单位数目 10620 伙, 按月增 6.69%, 为 17 个月新高。</p> <p>澳门: 澳门统计暨普查局公布 2026 年第一季度住宅楼价指数, 整体指数为 188.9, 按季下跌 1.5%。</p>
	2026/5/12	<p>上海: 1) 上海房产交易中心发布, 5 月以来上海二手房累计网签已达 6905 套, 本年度累计成交量突破 10 万套大关。2) 闵行浦江镇恒星村完成城中村改造范围内全部 141 户村(居)民及 3 户非居民签约, 成为闵行区今年首个完成全部居住及非居住房屋签约的城中村项目。</p> <p>南京: 江北新区管委会规划和自然资源局挂牌出让一宗居住用地, 出让面积 2.7 万平方米, 地块起始价 3.8 亿元, 6 月 1 日起网上报名。</p> <p>兰州: 自然资源局以挂牌方式出让城关区 G2540 号宗地, 土地面积 1.6 万平方米, 规划为普通商品住房用地, 起始价 1.2 亿元。</p> <p>清远: 自然资源局发布挂牌出让公告, 出让清城区东城街道 J33 号区 1 幅二类普通商品住房用地, 宗地面积 2.8 万 m<sup>2</sup>, 起始价 1.8 亿元。</p> <p>佛山: 顺德陈村近日挂牌一宗 6.5 万 m<sup>2</sup>商住地, 起拍价 8.5 亿元, 须配建 12 班幼儿园并采用不低于 50% 装配式建筑。</p>
	2026/5/13	<p>深圳: 深圳房地产信息网信息, 2026 年 4 月深圳新房住宅成交 1844 套, 二手房住宅成交 5644 套, 一二手房住宅总网签量创近一年新高。</p> <p>重庆: 1) 规划和自然资源局发布公告, 以拍卖方式出让南岸区一宗普通商品住房用地, 土地面积约 4.4 万平方米, 起始价 6.4 亿元。2) 规划和自然资源局发布公告, 以拍卖方式出让两江新区 C01 单元 03 街区 001、002 地块, 土地用途为普通商品住房用地, 年限为 50 年, 宗地面积约 3.1 万平方米, 起始总价 4.9 亿元。</p> <p>西宁: 大通县自然资源局发布挂牌出让公告, 出让桥头镇 1 宗商住用地, 宗地面积 3.6 万 m<sup>2</sup>, 起始价 9553.8 万元。</p> <p>江阴: 自然资源和规划局发布公告, 以挂牌方式出让澄江街道一宗普通商品住房用地, 出让面积约 2.9 万平方米, 起始价 2.5 亿元。</p> <p>香港: 香港市建局宣布, 明日就红磡庇利街地盘招收合作发展意向书, 预计可建总楼面约 73.7 万平方呎, 提供约 1200 伙住宅单位。</p>
	2026/5/14	<p>江苏: 江苏省住建厅发布 2025 年住房公积金年报, 全年缴存 3391.5 亿元, 提取 2476.2 亿元, 发放个人住房贷款 1429.2 亿元, 其中首套房贷款占比 90.3%。</p> <p>湖南: 1) 湖南省住建厅等九部门印发《湖南省进一步促进房地产市场平稳健康发展若干措施》, 在 2025 年“湘十条”基础上优化升级, 重点支持存量商品房收购、住房“以旧换新”等举措。2) 九部门联合印发促进房地产市场平稳健康发展若干措施, 明确支持保障性租赁住房、长租房发行不动产投资信托基金等金融产品, 推动租赁资产证券化。</p> <p>上海: 徐汇、静安将新增 2 宗涉宅地, 总用地面积 8.9 平方米, 总建筑面积 19.1 万平方米。</p> <p>深圳: 深圳龙岗区园山街道保安社区坳一、坳二片区城市更新单元正式宣告失败, 成为龙岗今年首个失败的旧改项目; 截至 2026 年 5 月, 龙岗区已有 7 个城市更新单元计划正式宣告失败。</p> <p>郑州: 城乡建设局就《郑州市 2026 年度城市更新计划(征求意见稿)》公开征求意见, 计划新入库 45 个城市更新项目, 力争完成投资 1200 亿元, 并将街道体检覆盖率提升至 70% 以上。</p> <p>香港: 香港房委会正推进火炭德辉工厂大厦重建项目, 将其改建为公营房屋, 以增加房屋供应。</p>
	2026/5/15	<p>海南: 住房公积金管理局近日发布《关于进一步优化调整住房公积金贷款政策的通知(征求意见稿)》, 拟进一步优化调整住房公积金贷款最高额度至 120 万元。</p> <p>北京: 规划和自然资源委员会挂牌丰台桥南城村改造项目 B 区一宗住宅用地, 土地面积约 1.92 万平方米, 起拍价 10.33 亿元。</p> <p>广州: 南沙区南横村城中村改造项目安置房首开区地下室主体结构顺利于近日实现整体封顶, 项目总建筑面积约 19.33 万平方米, 可提供约 1136 套安置房。</p> <p>泰州: 自然资源和规划局于发布公告, 挂牌出让海陵区一宗普通商品住房用地, 起始价 6.11 亿元。</p>

资料来源: 各地政府官网、地产观点网、中银证券

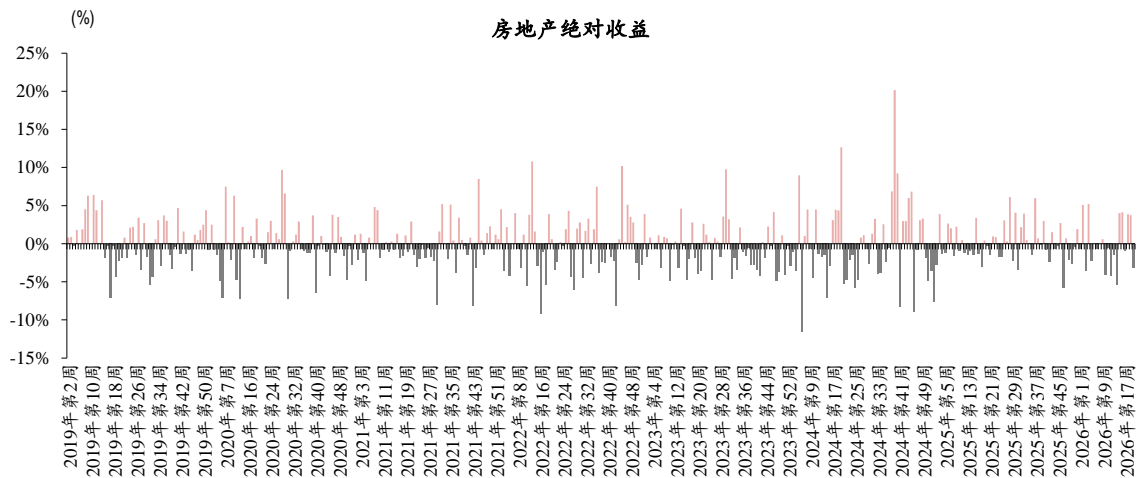
## 4 本周板块表现回顾

本周（5月9日-5月15日），在大盘表现方面，上证指数收于4135点，较上周下降44.6点，涨跌幅为-1.1%；创业板指收于3929点，较上周上升132.9点，涨跌幅为3.5%；沪深300指数收于4860点，较上周下降12.3点，涨跌幅为-0.3%。

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6.8%、4.7%、1.8%；涨跌幅靠后的行业依次为有色金属、钢铁、美容护理，涨跌幅分别为-7.4%、-5.9%、-5.6%。

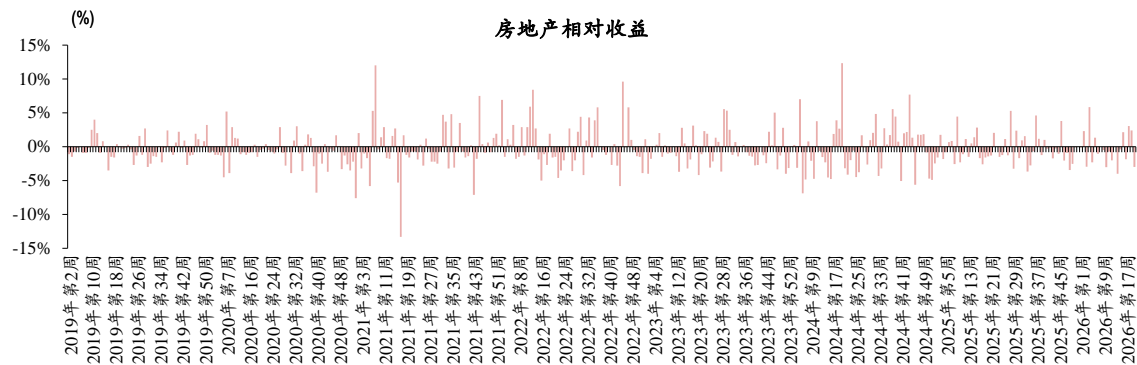
板块相对收益有所下降。房地产行业绝对收益为-3.2%，较上周下降7.0pct，房地产行业相对收益（相对沪深300）为-3.0%，较上周下降5.4pct。房地产板块PE为12.86X，较上周下降0.49X。

图表 48. 房地产行业绝对收益为-3.2%，较上周下降 7.0 个百分点



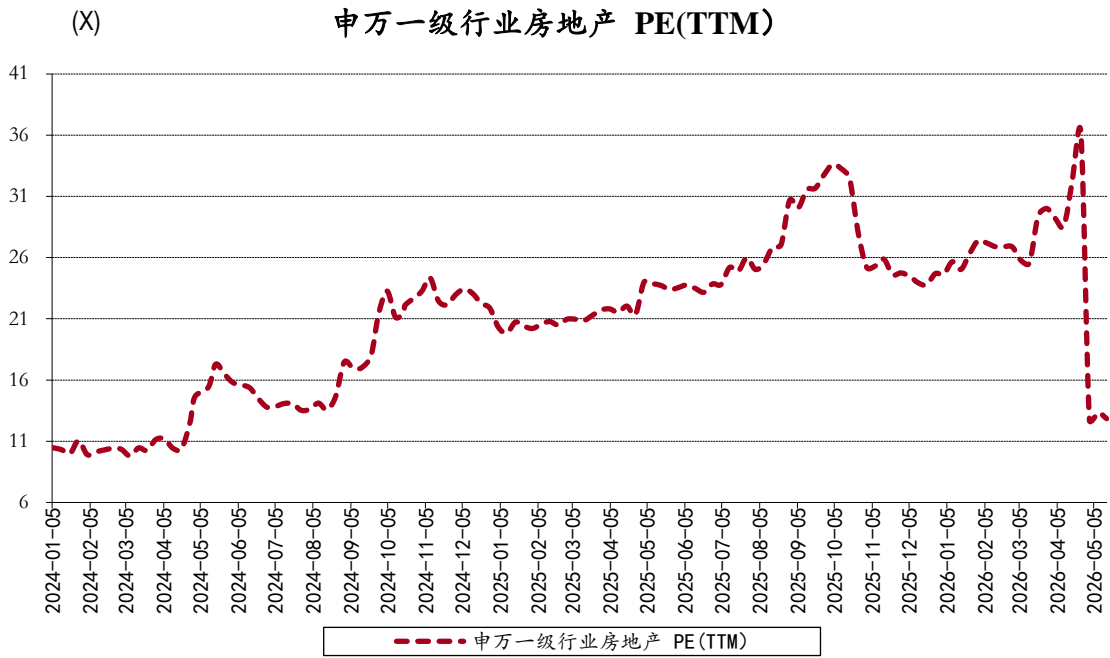
资料来源：同花顺、中银证券

图表 49. 房地产行业相对沪深 300 收益为-3.0%，较上周下降 5.4 个百分点



资料来源：同花顺、中银证券

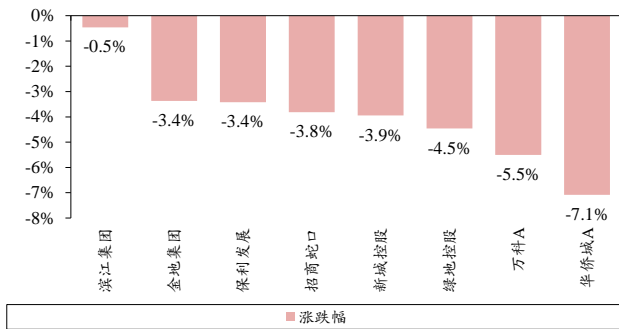
图表 50. 房地产板块 PE 为 12.86X, 较上周下降 0.49X



资料来源: 同花顺、中银证券

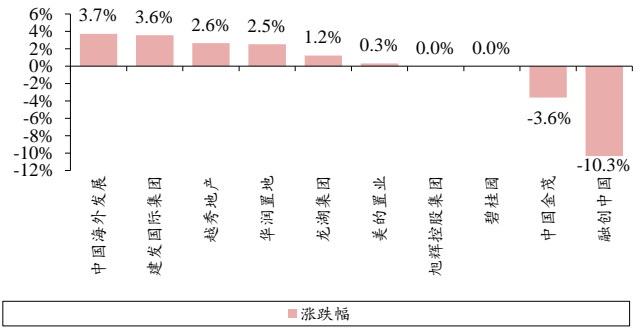
在我们重点跟踪房地产行业股票中, 本周 A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为滨江集团、金地集团、保利发展, 涨跌幅分别为-0.5%、-3.4%、-3.4%, 涨跌幅靠后的三家公司依次为华侨城 A、万科 A、绿地控股, 涨跌幅分别为-7.1%、-5.5%、-4.5%。港股涨跌幅靠前的三家公司依次为中国海外发展、建发国际地产、越秀地产, 涨跌幅分别为 3.7%、3.6%、2.6%, 涨跌幅靠后的公司依次为融创中国、中国金茂、碧桂园、旭辉控股集团, 涨跌幅分别为-10.3%、-3.6%、0.0%、0.0%。

图表 51. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为滨江集团、金地集团、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、建发国际地产、越秀地产



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:

**中梁控股:** 胡辉辞任执行董事, 吴晓波、王开国辞任独立非执行董事, 黄继兴、翟慧婷委任独立非执行董事。

**合肥城建:** 公司提名文良先生为公司第八届董事会非独立董事候选人; 董事会秘书空缺期间, 公司副总经理陈小蓓女生代为履行董事会秘书职责。

**衢州发展:** 公司董事长付亚民、董事陈英骅因工作调整原因, 将于 2026 年 5 月 29 日提前离任。

**润华服务:** 公司执行董事、行政总裁费忠利先生辞任, 委任陈杰女士为执行董事及行政总裁。

**保利发展:** 1) 公司董事童云翔先生提交辞职申请。2) 公司董事会换届选举工作将适当延期。

**苏州高新:** 公司董事长、董事王平先生申请提前离任

### 经营数据公告:

**中国海外发展:** 2021 年 9 月公司合同销售金额 241.9 亿元, 同比增长 20.0%; 合同销售面积 80.2 万平, 同比增长 9.0%。1-4 月累计合同销售 金额 757.1 亿元, 同比增长 13.7% 累计合同销售面,261.9 万平, 同比下跌 10.6%。

**招商蛇口:** 2026 年 4 月公司合同销售金额 217.3 亿元, 合同销售面积 55.2 万平。1-9 月累计合同销售金额 551.12 亿元, 累计合同销售面积 169.39 万平。

**合景泰富集团:** 2026 年 4 月公司合同销售金额 4.28 亿元, 同比下降 15.9%; 合同销售面积 1.8 万平, 同比下降 32.7%。

**中梁控股:** 2026 年 4 月公司合同销售金额 5.5 亿元; 合同销售面积 5.4 万平。1-4 月累计合同销售金额 25.7 亿元; 累计合同销售面积 26.1 万平。

**中国海外宏洋集团:** 2026 年 4 月公司合同销售金额 33.4 亿元, 同比增长 27.3%; 合同销售面积 28.5 万平, 同比增长 27.9%。1-4 月累计合同销售金额 114.3 亿元, 同比增长 19.6%; 累计合同销售面积 97.6 万平, 同比增长 18.8%

**世贸集团:** 2026 年 4 月公司合同销售金额 12.1 亿元, 合同销售面积 9.6 万平。1-4 月累计合同销售金额 57.31 亿元, 累计合同销售面,47.0 万平。

**保利置业集团:** 2026 年 4 月公司合同销售金额 42 亿元, 合同销售面积 14.8 万平。1-4 月累计合同销售金额 154 亿元, 累计合同销售面积 54.3 万平。

**越秀地产:** 2026 年 4 月公司合同销售金额 85.0 亿元, 同比下降 17.4%; 合同销售面积 26.1 万平, 同比增长 14.0%。1-4 月累计合同销售金额 257.1 亿元, 同比下降 37.5%; 累计合同销售面积 88.4 万平, 同比下降 4.3%。

**宝龙地产:** 2026 年 4 月公司合同销售金额 6.4 亿元, 合同销售面积 6.5 万平。1-4 月累计合同销售金额 21.9 亿元, 累计合同销售面积 20.0 万平。

**保利发展:** 2026 年 4 月公司合同销售金额 259.3 亿元, 同比增长 5.3%; 合同销售面积 113.0 万平, 同比减少 7.9%。1-4 月累计合同销售金额 777.1 亿元, 同比减少 11.3%; 累计合同销售面积 346.3 万平, 同比减少 19.6%。

**龙湖集团:** 2026 年 4 月公司合同销售金额 28.9 亿元; 合同销售面积 31.1 万平。1-4 月累计合同销售金额 103.5 亿元; 累计合同销售面积 115.3 万平。

**旭辉控股集团:** 2026 年 4 月公司合同销售金额 6.7 亿元; 合同销售面积 6.9 万平。1-4 月累计合同销售金额 30.8 亿元; 累计合同销售面积 30.1 万平。

**中国金茂:** 2026 年 4 月公司合同销售金额 88.1 亿元; 合同销售面积 35.1 万平。1-4 月累计合同销售金额 312.3 亿元; 累计合同销售面积 131.4 万平。

**禹洲集团:** 2026 年 4 月公司合同销售金额 4.57 亿元; 合同销售面积 3.1 万平。1-4 月累计合同销售金额 18.3 亿元; 累计合同销售面积 14.0 万平。

**华润置地：**2026年4月公司合同销售金额258.8亿元，同比增长49.6%；合同销售面积59.4万平，同比下降0.1%。1-4月累计合同销售金额700.0亿元，同比增长2.2%；累计合同销售面积184.3万平，同比下降28.4%。

**新城控股：**2026年4月公司合同销售金额9.9亿元，同比减少43.7%；合同销售面积14.0万平，同比减少38.7%。1-4月累计合同销售金额40.1亿元，同比减少41.6%；累计合同销售面积66.6万平，同比减少24.8%。

**建业地产：**2026年4月公司合同销售金额6.0亿元，同比增长0.8%；合同销售面积8.6万平，同比减少10.5%。1-4月累计合同销售金额22.2亿元，同比减少18.0%；累计合同销售面积33.8万平，同比减少24.7%。

**华侨城 A：**2026年4月公司合同销售金额10.9亿元；合同销售面积8.2万平。1-4月累计合同销售金额32.7亿元；累计合同销售面积24.7万平。

**远洋集团：**2026年4月公司合同销售金额16.3亿元；合同销售面积11.6万平。1-4月累计合同销售金额46.7亿元；累计合同销售面积32.8万平。2026年4月公司代建项目合同销售金额2.1亿元；合同销售面积1.7万平。1-4月代建项目累计合同销售金额7.1亿元；累计合同销售面积6.6万平。

#### 股权变动公告：

**万通发展：**公司股东万通控股 A 通过非交易过户质押证券处置减少140万股股份，质押后，万通发展累计持有股份2189.9万股，占公司总股本的10.96%。

**特发服务：**公司股东减持计划时间已届满，在计划实施期间内银坤公司未减持公司股份，持股情况未发生变化，仍持有公司股份1140.8万股。

#### 其他重要公告：

**中国海外发展：**公司在西安高新区、海口龙华区、长沙湘江新区、济南历城区项目等地拿地4宗，规划权益建筑面积50.1万平方米，成交总价30.4亿元，楼面均价6050元/平米。

**招商蛇口：**1) 公司在上海市普陀区 W060401 单元 A17B-01 拿地 1 宗，规划建筑面积 9.5 万平方米，成交总价 14.8 亿元，楼面均价 1.6 万元 / 平米；在上海市徐汇区 S031201 单元 xh290-09 拿地 1 宗，规划建筑面积 8.0 万平方米，成交总价 3.3 亿元，楼面均价 4.1 万元 / 平米；在杭州市余杭区良渚东单元 YH030703-34 拿地 1 宗，规划建筑面积 17.6 万平方米，成交总价 1.0 亿元，楼面均价 0.6 万元 / 平米。2) 公司拟向特定对象发行优先股，总数不超过 7840.5 万股，募集资金总额不超过 78.4 万元。3) 根据中诚信国际跟踪评级报告，公司 2026 年发行人评级结果评定为 AAA。

**华侨城 A：**公司为全资子公司广州华侨城提供担保额度由 0 亿元调整为 1.7 亿元。

**建发股份：**建发股份及其子公司拟为美凯龙及其子公司提供担保限额由 120 亿元增加至 150 亿元。

**保利发展：**公司在东莞市厚街镇福岗路南侧地拿地 1 宗，规划建筑面积 8.7 万平方米，成交总价 6.9 亿元，楼面均价 0.8 万元 / 平米。

**浦东金桥：**公司为公司控股子公司提供 1 亿元担保，截止公告日公司及其控股子公司对外担保总额为 44.3 亿元。

**上实发展：**连续两个交易日收盘价格涨幅偏离值累计超过 20%，根据有关规定，属于股票交易异常波动的情况。

**盈新发展：**公司 2,162.5 万份股票期权的注销事宜已确认办理完成。

**越秀地产：**公司作为借款人与一家银行签订融资协议，贷款人在融资协议的条款和条件的限额下提供 5 亿港元的循环贷款融资。

**深深房 A：**公司股票连续 2 个交易日内日收盘价格涨幅偏离值累计超过 20%，根据有关规定，属于股票交易异常波动。

**京投发展：**公司股票连续 3 个交易日内日收盘价格涨幅偏离值累计超过 20%，根据有关规定，属于股票交易异常波动。

**金地集团：**公司控股子公司和祥置业向西安海明宇信息咨询合伙企业申请借款 4,000 万元。公司为前述融资事项提供全额连带责任保证担保，担保本金金额不超过人民币 4,000 万元。

**绿城中国:**公司拟发行票据,实际发行规模 3.0 亿美元,票面利率 7.0%,票据发售价为本金的 58.5%,期限 3 年。

**金融街:**发行人于 2026 年 4 月 27 日至 2026 年 5 月 13 日对回售债券实施转售,拟转售债券数量 990.0 万张。截止披露日,本期债券完成转售数量为 990.0 万张。本次转售实施完毕后,23 金街 01 剩余托管数量为 1000.0 万张。

**合肥城建:**公司股票交易价格连续 3 个交易日收盘价格涨幅偏离值累计超过 20%。根据相关规定,属于股票交易异常波动的情况。

**福星股份:**公司控股子公司惠誉欢乐谷与中信资管签署协议,为福星商业发展有限公司对中信资管所欠债务提供不可撤销的连带责任保证,担保期间为主协议项下债务履行期限届满之日起三年,被保证的主债权本金为 3.4 亿元。

**远洋集团:**截至 2026 年 4 月 30 日,远洋控股到期未偿付借款金额合计为人民币 173.7 亿元,4 月期间到期未偿付金额增加人民币 1.8 亿元。

**南都物业:**公司变更经营范围,增加养老服务、紧急救援服务、安全咨询服务、文化场馆管理服务、业务培训。

**市北高新:**公司拟以自有资金通过增资形式向比邻星基金投资人民币 4,000 万元,本次投资完成后,公司作为该合伙企业的有限合伙人,占合伙企业总股本的 12.9%。

**亚通股份:**公司全资子公司亚通置业拟出资设立上海亚兴能源建设管理有限公司。亚兴能源注册资本 1800.0 万元,亚通置业拟以货币出资人民币 1800.0 万元,占该公司注册资本的 100%。

**国创高新:**取得中信银行出具的股票回购专项贷款承诺函,用于回购公司股票。额度不超过 1000 万元,期限为 3 年。

图表 53. 2026 年第 20 周 (5 月 9 日-5 月 15 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	中梁控股	胡辉辞任执行董事,吴晓波、王开国辞任独立非执行董事,黄继兴、翟慧婷委任独立非执行董事。
	合肥城建	公司提名文良先生为公司第八届董事会非独立董事候选人;董事会秘书空缺期间,公司副总经理陈小蓓女士代为履行董事会秘书职责。
	衢州发展	公司董事长付亚民、董事陈英骅因工作调整原因,将于 2026 年 5 月 29 日提前离任。
	润华服务	公司执行董事、行政总裁费忠利先生辞任,委任陈杰女士为执行董事及行政总裁。
	保利发展	1) 公司董事童云翔先生提交辞职申请。2) 公司董事会换届选举工作将适当延期。
	苏州高新	公司董事长、董事王平先生申请提前离任
经营数据公告	中国海外发展	2021 年 9 月公司合同销售金额 241.9 亿元,同比增长 20.0%;合同销售面积 80.2 万平,同比增长 9.0%。1-4 月累计合同销售金额 757.1 亿元,同比增长 13.7%累计合同销售面积 261.9 万平,同比下跌 10.6%。
	招商蛇口	2026 年 4 月公司合同销售金额 217.3 亿元,合同销售面积 55.2 万平。1-9 月累计合同销售金额 551.12 亿元,累计合同销售面积 169.39 万平。
	合景泰富集团	2026 年 4 月公司合同销售金额 4.28 亿元,同比下降 15.9%;合同销售面积 1.8 万平,同比下降 32.7%。
	中梁控股	2026 年 4 月公司合同销售金额 5.5 亿元;合同销售面积 5.4 万平。1-4 月累计合同销售金额 25.7 亿元;累计合同销售面积 26.1 万平。
	中国海外宏洋集团	2026 年 4 月公司合同销售金额 33.4 亿元,同比增长 27.3%;合同销售面积 28.5 万平,同比增长 27.9%。1-4 月累计合同销售金额 114.3 亿元,同比增长 19.6%;累计合同销售面积 97.6 万平,同比增长 18.8%
	世贸集团	2026 年 4 月公司合同销售金额 12.1 亿元,合同销售面积 9.6 万平。1-4 月累计合同销售金额 57.31 亿元,累计合同销售面积 47.0 万平。
	保利置业集团	2026 年 4 月公司合同销售金额 42 亿元,合同销售面积 14.8 万平。1-4 月累计合同销售金额 154 亿元,累计合同销售面积 54.3 万平。
	越秀地产	2026 年 4 月公司合同销售金额 85.0 亿元,同比下降 17.4%;合同销售面积 26.1 万平,同比增长 14.0%。1-4 月累计合同销售金额 257.1 亿元,同比下降 37.5%;累计合同销售面积 88.4 万平,同比下降 4.3%。
	宝龙地产	2026 年 4 月公司合同销售金额 6.4 亿元,合同销售面积 6.5 万平。1-4 月累计合同销售金额 21.9 亿元,累计合同销售面积 20.0 万平。
	保利发展	2026 年 4 月公司合同销售金额 259.3 亿元,同比增长 5.3%;合同销售面积 113.0 万平,同比减少 7.9%。1-4 月累计合同销售金额 777.1 亿元,同比减少 11.3%;累计合同销售面积 346.3 万平,同比减少 19.6%。
	龙湖集团	2026 年 4 月公司合同销售金额 28.9 亿元;合同销售面积 31.1 万平。1-4 月累计合同销售金额 103.5 亿元;累计合同销售面积 115.3 万平。
	旭辉控股集团	2026 年 4 月公司合同销售金额 6.7 亿元;合同销售面积 6.9 万平。1-4 月累计合同销售金额 30.8 亿元;累计合同销售面积 30.1 万平。
	中国金茂	2026 年 4 月公司合同销售金额 88.1 亿元;合同销售面积 35.1 万平。1-4 月累计合同销售金额 312.3 亿元;累计合同销售面积 131.4 万平。
	禹洲集团	2026 年 4 月公司合同销售金额 4.57 亿元;合同销售面积 3.1 万平。1-4 月累计合同销售金额 18.3 亿元;累计合同销售面积 14.0 万平。

资料来源:公司公告、中银证券

续 图表 53. 2026 年第 20 周 (5 月 9 日-5 月 15 日) 重点公司公告汇总

公告类型	公司名称	公告内容
	华润置地	2026 年 4 月公司合同销售金额 258.8 亿元, 同比增长 49.6%; 合同销售面积 59.4 万平, 同比下降 0.1%。1-4 月累计合同销售金额 700.0 亿元, 同比增长 2.2%; 累计合同销售面积 184.3 万平, 同比下降 28.4%。
	新城控股	2026 年 4 月公司合同销售金额 9.9 亿元, 同比减少 43.7%; 合同销售面积 14.0 万平, 同比减少 38.7%。1-4 月累计合同销售金额 40.1 亿元, 同比减少 41.6%; 累计合同销售面积 66.6 万平, 同比减少 24.8%。
	建业地产	2026 年 4 月公司合同销售金额 6.0 亿元, 同比增长 0.8%; 合同销售面积 8.6 万平, 同比减少 10.5%。1-4 月累计合同销售金额 22.2 亿元, 同比减少 18.0%; 累计合同销售面积 33.8 万平, 同比减少 24.7%。
	华侨城 A	2026 年 4 月公司合同销售金额 10.9 亿元; 合同销售面积 8.2 万平。1-4 月累计合同销售金额 32.7 亿元; 累计合同销售面积 24.7 万平。
	远洋集团	2026 年 4 月公司合同销售金额 16.3 亿元; 合同销售面积 11.6 万平。1-4 月累计合同销售金额 46.7 亿元; 累计合同销售面积 32.8 万平。2026 年 4 月公司代建项目合同销售金额 2.1 亿元; 合同销售面积 1.7 万平。1-4 月代建项目累计合同销售金额 7.1 亿元; 累计合同销售面积 6.6 万平。
股权变动公告	万通发展	公司股东万通控股 A 通过非交易过户质押证券处置减少 140 万股股份, 质押后, 万通发展累计持有股份 2189.9 万股, 占公司总股本的 10.96%。
	特发服务	公司股东减持计划时间已届满, 在计划实施期间内银坤公司未减持公司股份, 持股情况未发生变化, 仍持有公司股份 1140.8 万股。
其他重要公告	中国海外发展	公司在西安高新区、海口龙华区、长沙湘江新区、济南历城区项目等地拿地 4 宗, 规划权益建筑面积 50.1 万平方米, 成交总价 30.4 亿元, 楼面均价 6050 元/平方米。
	招商蛇口	1) 公司在上海市普陀区 W060401 单元 A17B-01 拿地 1 宗, 规划建筑面积 9.5 万平方米, 成交总价 14.8 亿元, 楼面均价 1.6 万元/平方米; 在上海市徐汇区 S031201 单元 xh290-09 拿地 1 宗, 规划建筑面积 8.0 万平方米, 成交总价 3.3 亿元, 楼面均价 4.1 万元/平方米; 在杭州市余杭区良渚东单元 YH030703-34 拿地 1 宗, 规划建筑面积 17.6 万平方米, 成交总价 1.0 亿元, 楼面均价 0.6 万元/平方米。2) 公司拟向特定对象发行优先股, 总数不超过 7840.5 万股, 募集资金总额不超过 78.4 万元。3) 根据中诚信国际跟踪评级报告, 公司 2026 年发行人评级结果评定为 AAA。
	华侨城 A	公司为全资子公司广州华侨城提供担保额度由 0 亿元调整为 1.7 亿元。
	建发股份	建发股份及其子公司拟为美凯龙及其子公司提供担保限额由 120 亿元增加至 150 亿元。
	保利发展	公司在东莞市厚街镇福岗路南侧地拿地 1 宗, 规划建筑面积 8.7 万平方米, 成交总价 6.9 亿元, 楼面均价 0.8 万元/平方米。
	浦东金桥	公司为公司控股子公司提供 1 亿元担保, 截止公告日公司及其控股子公司对外担保总额为 44.3 亿元。
	上实发展	连续两个交易日收盘价格涨幅偏离值累计超过 20%, 根据有关规定, 属于股票交易异常波动的情况。
	盈新发展	公司 2,162.5 万份股票期权的注销事宜已确认办理完成。
	越秀地产	公司作为借款人与一家银行签订融资协议, 贷款人在融资协议的条款和条件的限额下提供 5 亿港元的循环贷款融资。
	深深房 A	公司股票连续 2 个交易日内日收盘价格涨幅偏离值累计超过 20%, 根据有关规定, 属于股票交易异常波动。
	京投发展	公司股票连续 3 个交易日内日收盘价格涨幅偏离值累计超过 20%, 根据有关规定, 属于股票交易异常波动。
	金地集团	公司控股子公司和祥置业向西安海明宇信息咨询合伙企业申请借款 4,000 万元。公司为前述融资事项提供全额连带责任保证担保, 担保本金金额不超过人民币 4,000 万元。
	绿城中国	公司拟发行票据, 实际发行规模 3.0 亿美元, 票面利率 7.0%, 票据发售价为本金的 58.5%, 期限 3 年。
	金融街	发行人于 2026 年 4 月 27 日至 2026 年 5 月 13 日对回售债券实施转售, 拟转售债券数量 990.0 万张。截止披露日, 本期债券完成转售数量为 990.0 万张。本次转售实施完毕后, 23 金街 01 剩余托管数量为 1000.0 万张。
	合肥城建	公司股票交易价格连续 3 个交易日收盘价格涨幅偏离值累计超过 20%。根据相关规定, 属于股票交易异常波动的情况。
	福星股份	公司控股子公司惠誉欢乐谷与中信资管签署协议, 为福星商业发展有限公司对中信资管所欠债务提供不可撤销的连带责任保证, 担保期间为主协议项下债务履行期限届满之日起三年, 被保证的主债权本金为 3.4 亿元。
	远洋集团	截至 2026 年 4 月 30 日, 远洋控股到期未偿付借款金额合计为人民币 173.7 亿元, 4 月期间到期未偿付金额增加人民币 1.8 亿元。
	南都物业	公司变更经营范围, 增加养老服务、紧急救援服务、安全咨询服务、文化场馆管理服务、业务培训。
	市北高新	公司拟以自有资金通过增资形式向比邻星基金投资人民币 4,000 万元, 本次投资完成后, 公司作为该合伙企业的有限合伙人, 占合伙企业总股本的 12.9%。
亚通股份	公司全资子公司亚通置业拟出资设立上海亚兴能源建设管理有限公司。亚兴能源注册资本 1800.0 万元, 亚通置业拟以货币出资人民币 1800.0 万元, 占该公司注册资本的 100%。	
国创高新	取得中信银行出具的股票回购专项贷款承诺函, 用于回购公司股票。额度不超过 1000 万元, 期限为 3 年。	

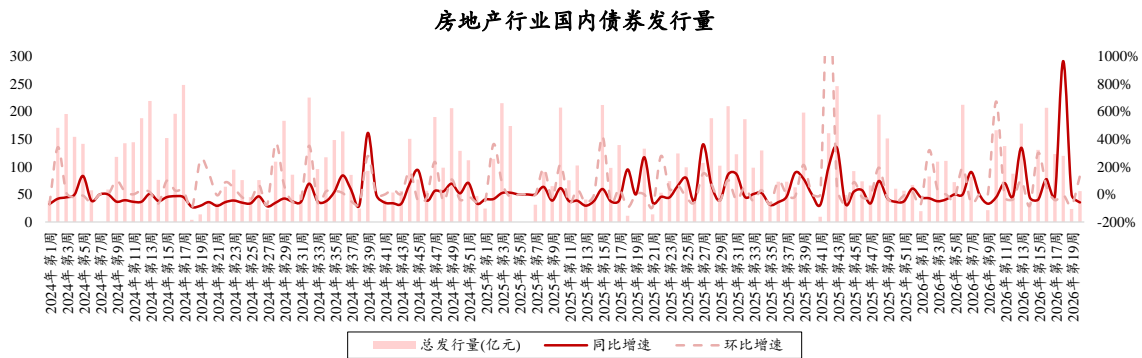
资料来源: 公司公告、中银证券

## 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上涨、同比下降，总偿还量环比下降、同比上升。2026 年第 20 周（5月9日-5月15日）房地产行业国内债券总发行量为 56.1 亿元，环比上涨 136.4%，同比下降 57.8%。总偿还量为 28.0 亿元，环比下降 44.9%，同比上升 63.0%（前值：99.2%）；净融资额为 28.1 亿元。

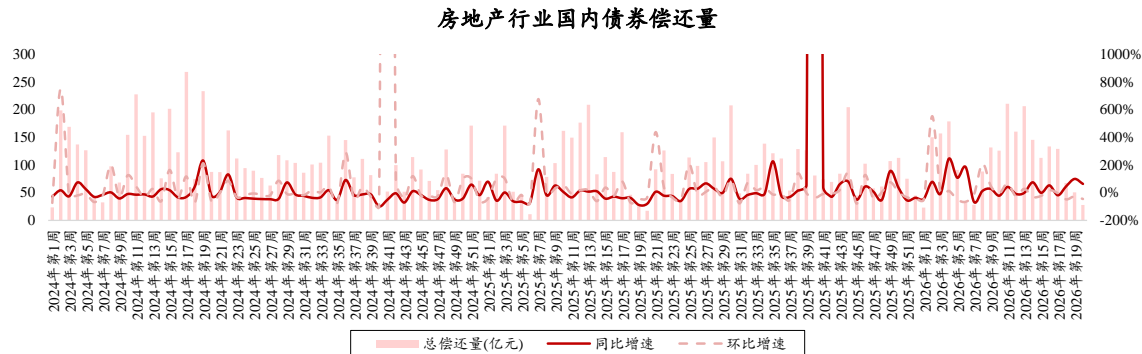
具体来看，本周债券发行量最大的房企为浦房集团、张江高科、科学城（广州）发展集团，发行量分别为 17.4、10.8、10.0 亿元。本周债券偿还量最大的房企为华润置地控股、万科、泰兴虹桥园，偿还量分别为 15.0、8.0、2.5 亿元。

图表 54. 2026 年第 20 周房地产行业国内债券总发行量为 56.1 亿元，环比上涨 136.4%，同比下降 57.8%



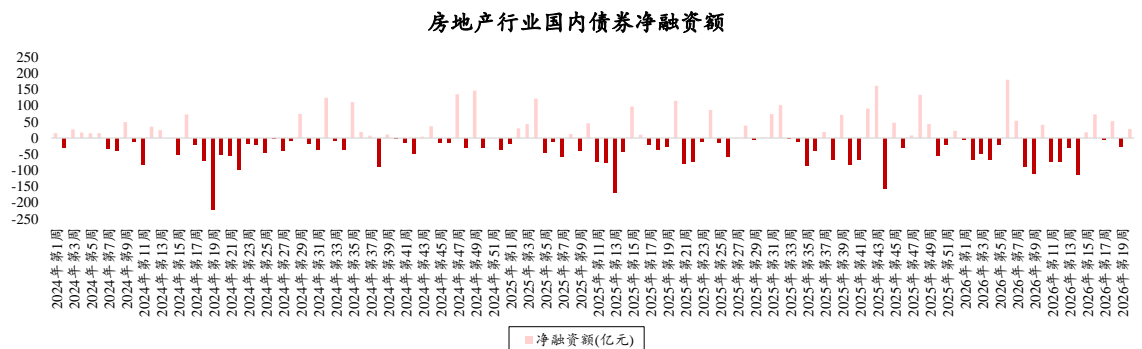
资料来源：同花顺、中银证券

图表 55. 2026 年第 20 周国内债券总偿还量为 28.0 亿元，环比下降 44.9%，同比上升 63.0%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 56. 2026 年第 20 周房地产行业国内债券净融资额为 28.1 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浦房集团、张江高科、科学城（广州）发展集团，发行量分别为 17.4、10.8、10.0 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
2026-05-15	26 浦房 03	浦房集团	地方国有企业	17.36	2031-05-19	公司债
2026-05-13	26 张江 Y1	张江高科	地方国有企业	10.80	2029-05-15	公司债
2026-05-13	26 科发集团 PPN001	科学城(广州)发展集团	地方国有企业	10.00	2028-05-14	非公开定向债务融资工具(PPN)
2026-05-12	26 生物岛 01	国际生物岛	地方国有企业	7.00	2029-05-14	公司债
2026-05-14	R 厦安居 2	安居集团	地方国有企业	6.86	2093-05-15	资产支持证券
2026-05-12	26 卓投 01	重庆卓捷投资管理	地方国有企业	2.70	2031-05-14	公司债
2026-05-15	26 沪苏 01	沪苏新城	地方国有企业	1.40	2031-05-19	公司债

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华润置地控股、万科、泰兴虹桥园，偿还量分别为 15.0、8.0、2.5 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
2026-05-11	21 华润控股 MTN001C	华润置地控股	中央企业	到期	15.00	3.84	中期票据
2026-05-12	23 万科 MTN002	万科	地方国有企业	提前偿还	8.02	3.1	中期票据
2026-05-15	25 泰兴虹桥 SCP001	泰兴虹桥园	地方国有企业	到期	2.49	2.1	短期融资券
2026-05-13	21 陆集 01	陆家嘴	地方国有企业	到期	2.40	2.65	公司债
2026-05-11	HPR 华宇 A	重庆业瑞	私营	提前偿还	0.06	3.5	资产支持证券
2026-05-11	仁恒蓉优	上海仁杰河滨园房地产	私营	提前偿还	0.01	4.2	资产支持证券

资料来源：同花顺、中银证券

## 7 投资建议

我们认为，房地产行业正处于基本面与市场预期共振修复的重要窗口。当前政策持续发力，一线城市优化限购限贷、核心城市优化公积金政策，均对真实购房需求的释放起到了一定效果，部分一线城市楼市出现了持续两个月的回暖行情。短期来看，政策与高频成交改善共振下的窗口仍在，需跟踪后续成交修复的走势能否延续，这将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：1) 开发类公司中基本面稳定且能够保持或继续提升的房企：保利置业集团、华润置地、中国金茂、建发国际集团、滨江集团、绿城中国。2) 宏观或地产行业若有持续回暖，经营环境有相对的弹性变化的公司：新城控股、我爱我家。3) 以持有性物业管理为主、运营能力较强、物业布局在高能级城市、且业态类型偏高端的商业地产类公司：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	
0119.HK	保利置业集团	买入	2.01	88.27	0.06	0.07	34.10	30.92	8.82
1109.HK	华润置地	未有评级	32.78	2,686.94	3.56	3.57	9.20	9.19	40.60
0817.HK	中国金茂	未有评级	1.62	251.33	0.04	0.10	36.96	16.70	3.94
1908.HK	建发国际集团	买入	15.22	391.80	1.63	1.84	9.34	8.27	18.79
002244.SZ	滨江集团	买入	10.75	334.48	0.68	0.85	15.80	12.65	9.47
3900.HK	绿城中国	买入	9.08	265.13	0.03	0.05	324.93	181.66	13.85
601155.SH	新城控股	未有评级	14.85	334.96	0.30	0.40	49.25	36.73	27.31
000560.SZ	我爱我家	未有评级	3.04	71.61	-0.04	0.04	-74.10	72.22	3.94
1209.HK	华润万象生活	未有评级	42.47	1,114.32	1.74	1.94	24.43	21.86	6.77
1972.HK	太古地产	未有评级	21.23	1,404.83	-0.24	0.82	-88.85	25.90	42.00

资料来源：同花顺、中银证券

注：股价截止日 5 月 15 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><b>【新房】合计 47 个城市</b></p> <p><b>一线城市 (4 个):</b> 北京、上海、深圳、广州</p> <p><b>二线城市 (10 个):</b> 杭州、武汉、青岛、苏州、宁波、福州、济南、南宁、成都、大连</p> <p><b>三四线城市 (33 个):</b> 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><b>其中商品房:</b> 柳州、丽江、芜湖、吉安、池州、舟山、梧州; <b>商品住宅:</b> 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><b>【二手房】合计 23 个城市</b></p> <p><b>一线城市 (3 个):</b> 北京、上海、深圳</p> <p><b>二线城市 (8 个):</b> 杭州、南京、青岛、苏州、厦门、南宁、成都、大连</p> <p><b>三四线城市 (12 个):</b> 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><b>其中商品房:</b> 上海、青岛、南宁、韶关、吉安、池州、梧州; <b>商品住宅:</b> 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><b>【库存】合计 13 个城市</b></p> <p><b>一线城市 (4 个):</b> 深圳、上海、北京、广州</p> <p><b>二线城市 (5 个):</b> 杭州、苏州、宁波、福州、厦门</p> <p><b>三四线城市 (4 个):</b> 宝鸡、韶关、莆田、平凉</p> <p><b>其中商品房:</b> 北京; <b>商品住宅:</b> 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><b>【土地市场】百城数据, 合计 122 个城市。</b></p> <p><b>一线城市 (4 个):</b> 北京, 上海, 广州, 深圳。</p> <p><b>二线城市 (26 个):</b> 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><b>三线城市 (92 个):</b> 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