



OGCR
东方金诚

房价延续边际改善 投资持续走弱

——2026 年 4 月房地产行业运行情况报告

作者

东方金诚 研究发展部

分析师 唐晓琳

执行总监 于丽峰

首席宏观分析师 王青

时间

2026 年 5 月 19 日

核心观点

- 价格及销售表现：4 月房地产销售端延续边际改善，但回暖势头有所弱化。销售方面，4 月全国商品房销售面积同比降幅较上月扩大 2.1 个百分点至 9.5%，30 城日均销售套数环比下降 10.0%；价格方面，同期二手住宅价格和新建商品住宅价格环比下跌 0.2%，跌幅与上月持平，一线城市二手房和新房价格整体延续上涨趋势，但北京新房价格环比下降 0.2%。
- 投资端表现：4 月房地产投资端加速下行，房地产开发投资完成额同比降幅扩大至 20.1%。同期房地产开发资金来源同比大幅下降 21.9%，其中国内贷款、定金及预收款和个人按揭贷款同比降幅持续收窄，自筹资金同比降幅显著走扩。三项开工数据同比保持双位数下降，土地市场维持较低热度，二线城市仍为当月成交主力。
- 政策端：2026 年 4 月以来，多地持续优化购房有关政策，一线城市中深圳跟进调整放宽限购，广州和深圳相继上调公积金贷款额度；苏州、武汉等多个二线城市也先后出台购房优化政策，核心内容为优化公积金贷款相关政策。我们认为，上调公积金贷款额度是弥补商贷利率下调空间不足、降低购房成本的有效手段。目前 5 年期以上公积金贷款利率为 2.60%，较 3.05% 的商贷利率低 45 个基点，成本优势显著。公积金贷款额度大幅上调，能直接降低购房成本、释放积压需求，有望带动相关地区楼市实现阶段性回暖。不过，楼市长期趋势性回暖，仍有赖于持续的政策支持与市场信心修复。



关注东方金诚公众号
获取更多研究报告

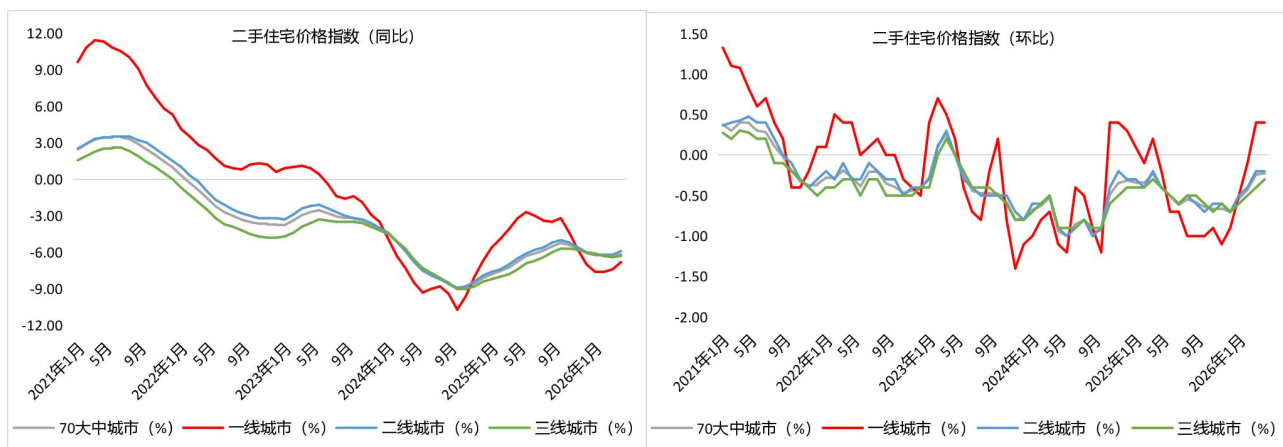
一、价格及销售表现

4 月房地产销售端延续边际改善，但回暖势头有所弱化。销售方面，4 月全国商品房销售面积同比降幅较上月扩大 2.1 个百分点至 9.5%，30 城日均销售套数环比下降 10.0%；价格方面，同期二手住宅价格和新建商品住宅价格环比下跌 0.2%，跌幅与上月持平，一线城市二手房和新房价格整体延续上涨趋势，但北京新房价格环比下降 0.2%。

1. 二手房价格

4 月 70 城二手房价格环比跌幅与上月持平，各能级城市价格走势持续分化。具体看，4 月 70 城二手住宅价格环比下跌 0.2%，其中，一线城市环比上涨 0.4%，涨幅与上月持平，北京、上海、广州、深圳涨幅分别为 0.4%、0.7%、0.2%和 0.3%；二三线城市环比分别下跌 0.2%和 0.3%，二线城市跌幅与上月持平，三线城市跌幅环比收窄 0.1 个百分点，均已连续下跌 36 个月。同比来看，一二三线城市价格同比跌幅均有所收窄，带动 70 城二手住宅价格同比跌幅较上月收窄 0.1 个百分点至 6.2%。

图表 1-2：70 城二手房价格环比跌幅与上月持平、同比跌幅有所收窄，一线城市延续环比上涨趋势



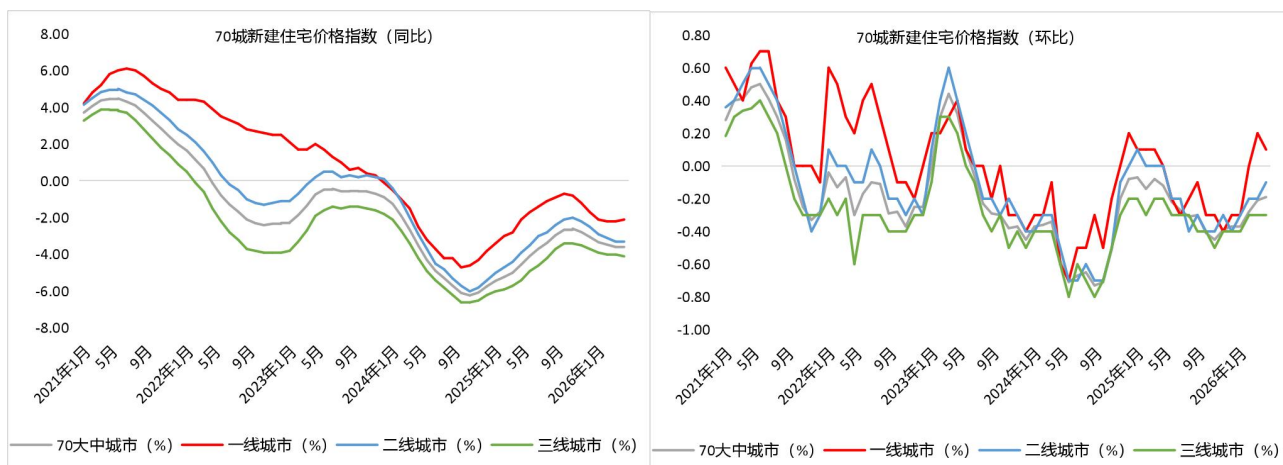
数据来源：iFind，东方金诚

2. 新建住房价格

70 城新建商品住宅价格与二手房价格走势趋同，一线城市整体环比

上涨，但北京新房价格环比下跌。环比来看，4 月 70 城新建商品住宅价格环比下跌 0.20%，跌幅与上月持平。具体看，一线城市新房价格环比上涨 0.1%，涨幅较上月收窄 0.1 个百分点，其中北京环比下跌 0.2%，上海、广州和深圳环比分别上涨 0.4%、0.1%和 0.1%；二线城市环比下跌 0.1%，跌幅较上月收窄 0.1 个百分点，连续 12 个月下跌；三线城市环比下跌 0.3%，跌幅与上月持平，连续 35 个月下跌。同比来看，70 城新建商品住宅价格较去年同期下跌 3.7%，跌幅较上月扩大 0.1 个百分点，连续 49 个月同比下跌。

图表 3-4：70 城新建商品住宅价格环比降幅与上月持平、同比降幅有所扩大，一线城市环比涨幅收窄

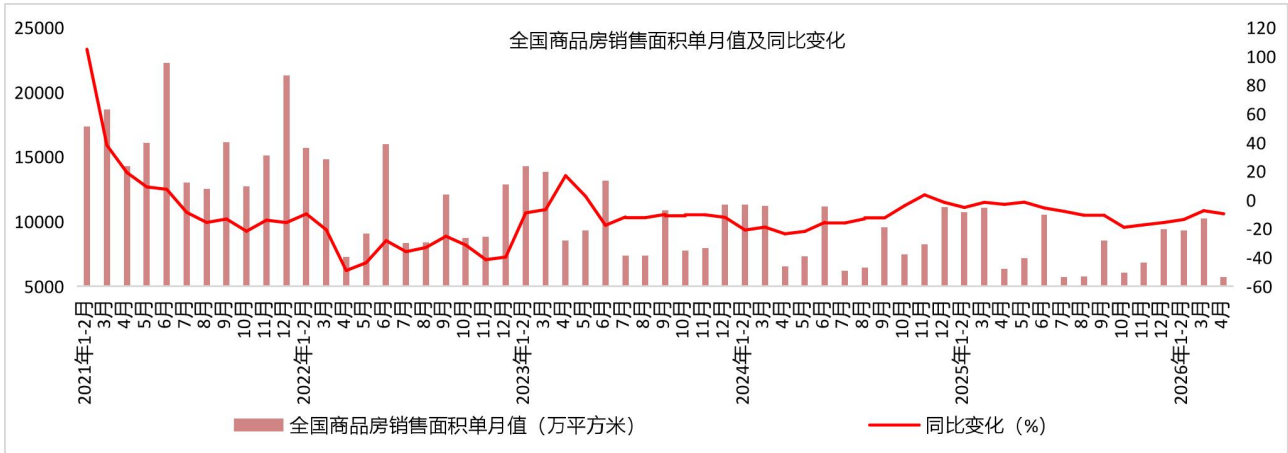


数据来源：iFind，东方金诚

3. 销售表现

4 月全国商品房销售面积为 5733.0 万平方米，同比下降 9.5%，降幅较上月扩大 2.1 个百分点；同期销售额为 5738.0 亿元，同比下降 7.6%，降幅较上月收窄 5.7 个百分点。整体来看，1-4 月全国商品房累计销售面积和销售额同比降幅分别收窄 0.2 和 2.1 个百分点至 10.2%和 14.6%，价格端修复态势强于销量端。

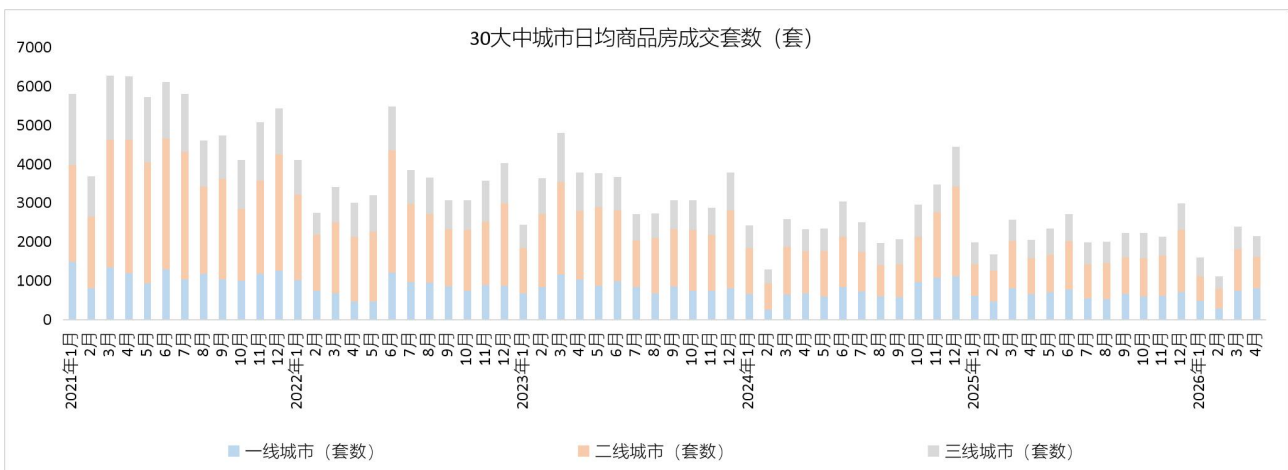
图表 5：2026 年 4 月全国商品房销售面积同比降幅扩大



数据来源：Wind，东方金诚

4 月 30 城日均商品房销售套数为 2141 套，同比增长 4.9%，但环比下降 10.0%。分城市能级来看，一二三线城市日均商品房销售套数分别为 795 套、810 套、536 套，一线城市环比增长 7.9%，二三线城市环比分别下降 23.7%和 7.7%。我们认为一线城市限购放宽仍是支撑 4 月销量同比回升的核心因素，但随着政策边际效应递减，月内销售环比回升趋势有所弱化。

图表 6：2026 年 4 月 30 大中城市商品房日均成交套数同比增长、环比下降



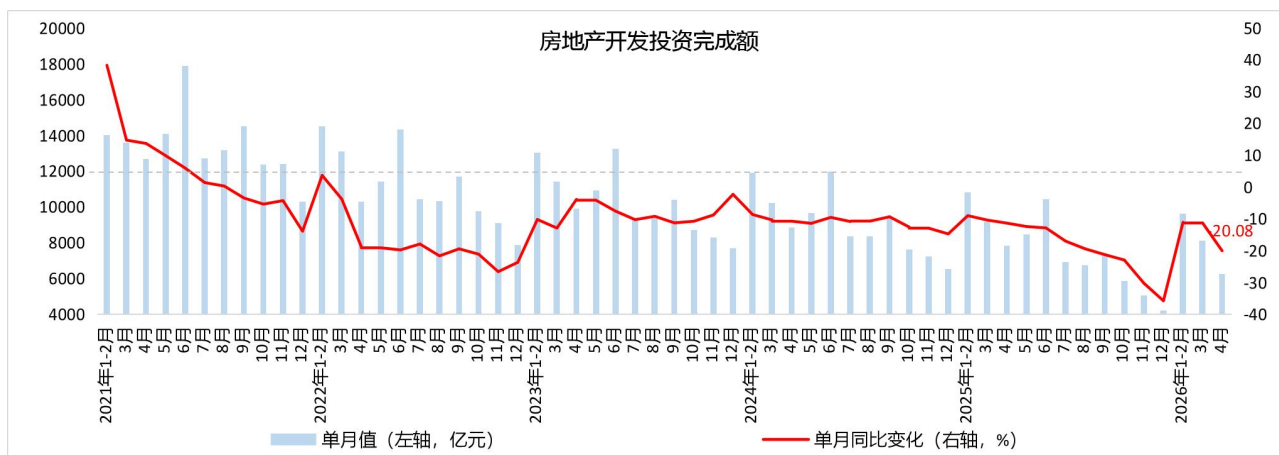
数据来源：Wind，东方金诚

二、投资端表现

4 月房地产投资端加速下行，房地产开发投资完成额同比降幅扩大至 20.1%。同期房地产开发资金来源同比大幅下降 21.9%，其中国内贷款、定金及预收款和个人按揭贷款同比降幅持续收窄，自筹资金同比降幅显著走扩。三项开工数据同比保持双位数下降，土地市场维持较低热度，二线城市仍为当月成交主力。

4 月房地产开发投资完成额为 6249.0 亿元，同比下降 20.1%，降幅较上月扩大 8.8 个百分点。1-4 月房地产开发投资完成额累计值为 2.4 万亿，同比下降 13.7%，降幅较前值扩大 2.5 个百分点。

图表 7：2026 年 4 月房地产开发投资完成额同比降幅显著扩大



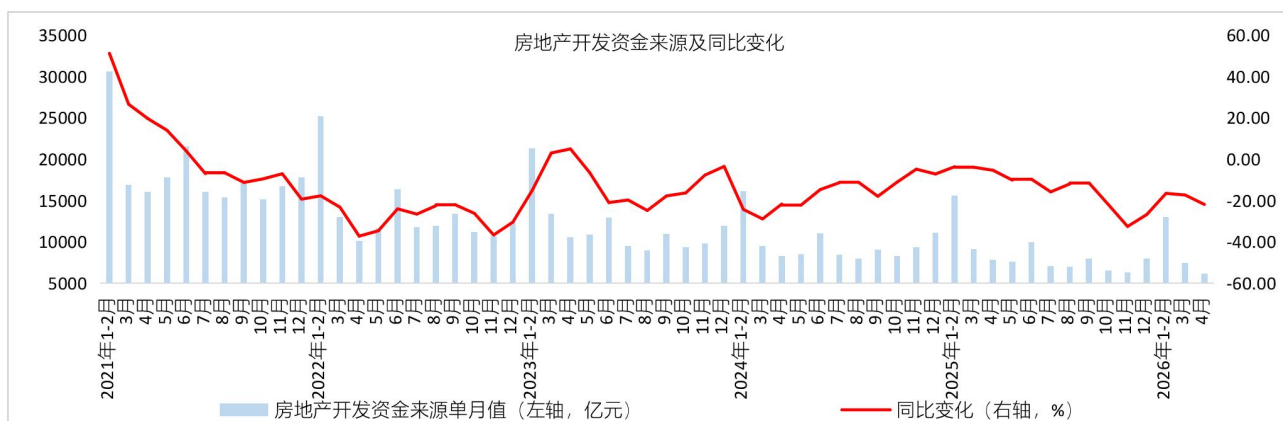
数据来源：Wind，东方金诚

1. 房地产开发资金来源

4 月房地产开发资金来源同比持续下降，其中自筹资金降幅显著扩大，显示房地产行业投资信心仍然偏弱。1-4 月房地产开发资金来源累计值为 2.7 万亿元，同比下降 18.4%，降幅较上月扩大 1.1 个百分点。其中，4 月房地产开发资金来源为 6173.0 亿元，同比下降 21.9%，其中国内贷款、自筹资金、定金及预收款、个人按揭贷款同比分别下降 34.2%、25.7%、9.8%和 23.2%，国内贷款、定金及预收款和个人按揭贷款降幅分别收窄 9.0 个百分点、8.0 个百分点和 1.5 个百分点，自筹资金降幅扩大 21.5

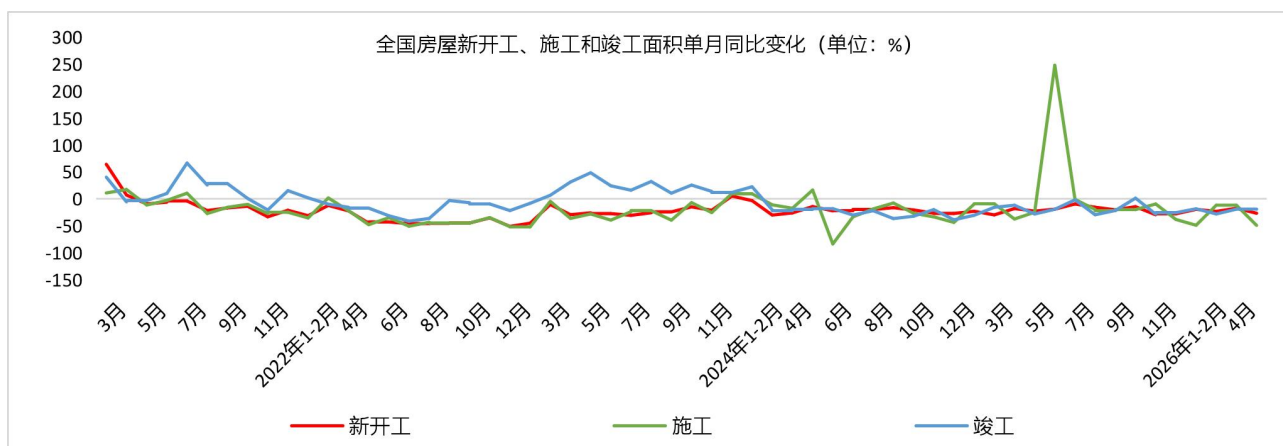
个百分点。定金及预收款和个人按揭贷款两项降幅的持续收窄，主要受销售端回暖支撑，国内贷款降幅的收窄则是受“白名单”制度持续支持，但自筹资金降幅显著扩大显示行业整体投资信心仍未恢复。

图表 8：2026 年 4 月房地产开发资金来源同比降幅走扩



数据来源：Wind，东方金诚

图表 9：2026 年 4 月自筹资金同比降幅显著走扩



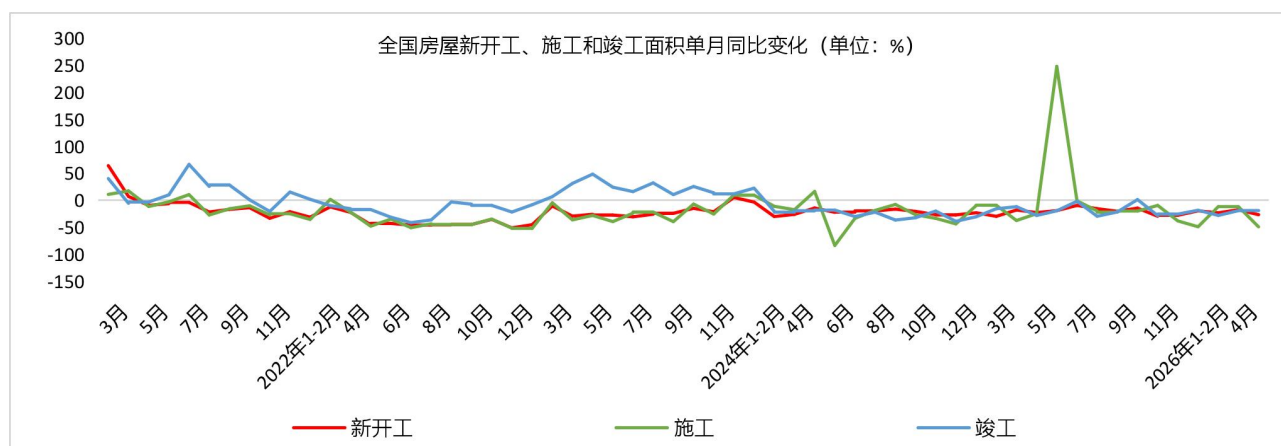
数据来源：Wind，东方金诚

2. 施工情况

4 月三项开工数据同比保持双位数下降。具体看，4 月全国房地产新开工、施工和竣工面积分别为 3527.0 万平方米、3379.0 万平方米和 2097.0 万平方米，同比分别下降 26.6%、49.1%和 19.0%，1-4 月新开工、

施工和竣工面积同比分别下降 22.0%、12.1%和 24.0%。

图表 10：2026 年 4 月全国房屋新开工、施工和竣工面积同比保持双位数下降



数据来源：iFind，东方金诚

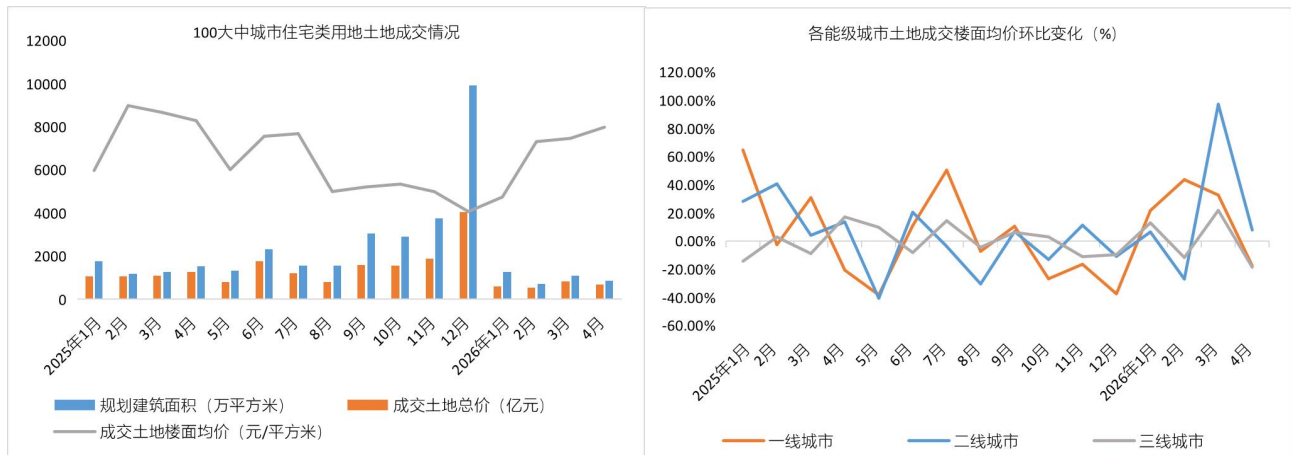
3. 土地市场

4 月土地市场热度维持低位，成交量价持续萎缩。4 月 100 大中城市住宅类用地成交土地规划建筑面积为 860.7 万平方米，同比下降 43.2%。其中，一二三线城市占比分别为 7.6%、48.7%和 43.7%；对应成交土地总价为 687.3 亿元，同比下降 45.3%。其中，一二三线城市占比分别为 33.6%、48.7%和 17.7%；对应成交土地楼面均价为 7985.0 元/平方米，同比下降 3.6%。其中，一二三线城市分别为 35156.0 元/平方米、7977.0 元/平方米和 3244.0 元/平方米，同比分别下降 22.2%、26.6%和 3.7%。

尽管土地市场整体低迷，但一线及强二线城市优质宅地热度显著走高、竞争激烈，多宗高溢价地块集中成交。据媒体报道，4 月上海、深圳、杭州等城市频现高价成交地块：上海徐汇长桥地块经 82 轮竞价，以 87150 元/平方米的楼面价、25.0%的溢价率，由招商蛇口以 33.0 亿元竞得；深圳龙华区地块经 60 轮竞价，以 30994 元/平方米的楼面价、40.2%的溢价率，由天健地产以 13.8 亿元竞得；杭州滨江区地块经 127 轮竞价，以 41108

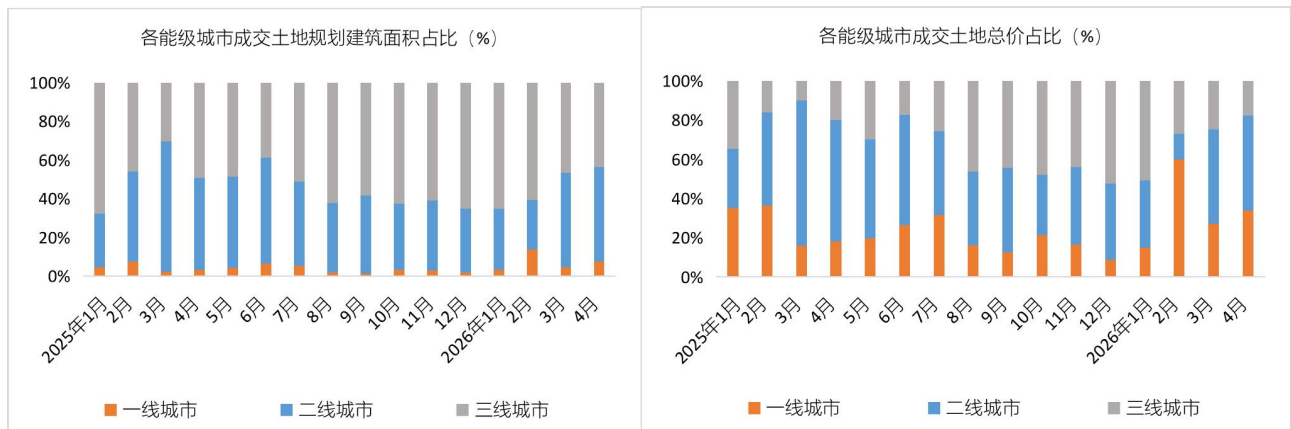
元/平方米的楼面价、46.8%的溢价率，由华润置地旗下公司以 39.5 亿元竞得；杭州萧山区地块经 43 轮竞价，以 36170 元/平方米的楼面价、57.3%的溢价率，由绿城与滨江联合体以 26.1 亿元竞得。我们认为，行业持续下行背景下，优质资产稀缺性进一步凸显，推动各城市土地市场分化加剧，同时，房企之间分化亦持续加剧，优质资产进一步向央国企集中。

图表 11-12：2026 年 4 月土地市场成交量价持续萎缩



数据来源：Wind，东方金诚

图表 13-14：2026 年 4 月二线城市仍是成交主力



数据来源：Wind，东方金诚

三、政策端

4 月以来，多地持续推动购房政策优化落地。2025 年底及 2026 年 2 月北京、上海相继放宽限购措施，带动一线城市楼市阶段性回暖。2026

年 4 月底深圳亦跟进放宽限购措施，并同步调整公积金贷款额度；同时，作为首个全面放宽限购的一线城市，广州也对公积金贷款额度进行了配套调整。具体来看，本轮深圳限购调整聚焦福田区、南山区和宝安区新安街道等核心限购区域：深户家庭限购套数增加 1 套至 3 套，社保/个税满 1 年的非深户家庭限购套数增加 1 套至 2 套；同时，持《深圳经济特区居住证》的非户籍家庭也可在核心区购买 1 套住房。除深圳、广州外，苏州、武汉、珠海等地区也同步对公积金贷款额度进行了上调。

引导实际房贷利率进一步下行，是推动房地产行业止跌回稳的关键所在。然而，当前商业贷款利率已处于历史低位，继续下调将加剧银行净息差收窄压力。在此背景下，上调公积金贷款额度成为弥补商贷利率下调空间不足、降低购房成本的有效手段。目前 5 年期以上公积金贷款利率为 2.60%，较 3.05% 的商贷利率低 45 个基点，成本优势显著。公积金贷款额度大幅上调，能直接降低购房成本、释放积压需求，有望带动相关地区楼市实现阶段性回暖。不过，楼市长期趋势性回暖，仍有赖于持续的政策支持与市场信心修复。

图表 15：截至目前一线城市购房相关政策

城市	公积金贷款			商业贷款		限购政策
	首付比例	贷款利率	贷款额度	首付比例	贷款利率	
北京	首套：20% 二套：25%		15 万元/缴存一年，首套最高 120 万元，二套最高 100 万元，多子女家庭可上浮 40 万元。	首套：15% 二套：20%	首套/二套： LPR-45BP (3.05%)	五环内：限购 2 套，多孩家庭限购 3 套； 社保/个税满 2 年的非京籍限购 1 套。 五环外：京籍和社保/个税满 1 年的非京籍不限套数。
上海	首套:20% 二套: 25%/20% (分区域)	首套: 5 年(含)以下 2.1%; 5 年以上 2.6% 二套: 5 年(含)以下: 2.525%; 5 年以上 3.075%	首套最高额度 240 万元，二套最高 200 万元。多子女家庭和购买绿色建筑分别可再上浮 20% 和 15%。	首套：15% 二套： 25%/20% (分区域)	首套/二套： LPR-45BP (3.05%)	沪籍外环内限购 2 套，非沪籍社保/个税满 1、3 年外环内分别限购 1 套、2 套，外环外均不限购；持《上海居住证》满 5 年，全市范围限购 1 套。
广州	首/二套：20% 保障房：15%		个人/家庭最高分别为 100 万元、200 万元。一/二星级绿色建筑上浮 10%、20%， “好房子”上浮 30%；一/二/三孩家庭分别上浮 10%、40%、50%。	首套/二套： 15%	取消房贷利率下限	全面取消限购措施

深圳	首/二套：20% 保障房：15%		个人最高 70 万元，家庭最高 130 万元。首套上浮 60%，初婚初育家庭上浮 50%，多子女家庭上浮 70%，保障房上浮 40%。	首套：15% 二套：20%	首套/二套： LPR-45BP (3.05%)	核心限购区域 ¹ ：深户限购 3 套；社保/个税满 1 年的非深户限购 2 套；持《深圳经济特区居住证》限购 1 套；一般限购区域：深户和社保/个税满 1 年的非深户不限套数；无社保/个税证明的非深户限购 2 套；盐田区、大鹏新区不限购。
----	---------------------	--	---	------------------	-------------------------------	--

数据来源：公开资料，东方金诚

¹ 核心限购区域：福田区、南山区和宝安区新安街道；一般限购区域：罗湖区、宝安区（不含新安街道）、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区。

权利及免责声明：

本研究报告及相关信用分析数据、模型、软件、评级结果等所有内容的著作权及其他知识产权归东方金诚所有，东方金诚保留与此相关的一切权利。建议各机构及个人未经书面授权，避免对上述内容进行修改、复制、逆向工程、销售、分发、引用或任何形式的传播。

本报告中引用的标明出处的公开资料，其合法性、真实性、准确性及完整性由资料提供方 / 发布方负责。东方金诚已对该等资料进行合理审慎核查，但此过程不构成对其合法性、真实性、准确性及完整性的任何形式保证。

鉴于评级预测具有主观性和局限性，需提醒您：评级预测及基于此的结论可能与实际情况存在差异，东方金诚保留对相关内容随时修正或更新的权利。

本报告仅为投资人、发行人等授权使用方提供第三方参考意见，不构成任何决策结论或建议。建议投资者审慎使用报告内容，自行承担投资行为及结果的责任，东方金诚不对此承担责任。

本报告仅授权东方金诚指定使用者按授权方式使用，引用时需注明来源且不得篡改、歪曲或进行类似修改。未获授权的机构及人士请避免获取或使用本报告，东方金诚对未授权使用、超授权使用或非法使用等不当行为导致的后果不承担责任。

地址：北京市丰台区丽泽路 24 号院平安幸福中心 A 座 45-47 层

电话：86-10-62299800（总机）

传真：86-10-62299803

邮箱：DFJCPX@coamc.com.cn