

房地产

《城市更新“十五五”规划》发布，市场逐步复苏

2026年05月31日

——行业周报

投资评级：看好（维持）

齐东（分析师）

胡耀文（分析师）

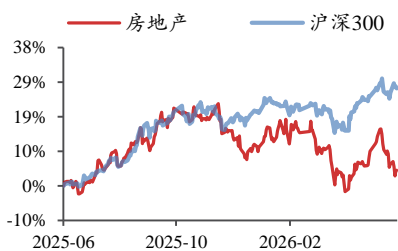
qidong@kysec.cn

huyaowen@kysec.cn

证书编号：S0790522010002

证书编号：S0790524070001

行业走势图



数据来源：聚源

相关研究报告

《新房二手房成交表现分化，多地发布公积金新政—行业周报》-2026.5.24

《供给持续收缩，销售均价逐步企稳—行业点评报告》-2026.5.18

《成交数据同比增长，住房以旧换新政策陆续出台—行业周报》-2026.5.17

● 新房二手房成交表现分化，多地发布公积金新政

本周国务院正式印发《城市更新“十五五”规划》，这是我国城市更新领域首个国家级专项规划。规划设定“到2030年城市更新行动取得重要进展、到2035年基本建成现代化人民城市”的双阶段目标。本次规划首次在全国层面对居住空间、产业空间、公共空间设置量化目标——城镇老旧小区改造11.5万个、危旧房改造50万套（间）、城中村改造4000个、地下管网改造36.5万公里、老旧街区厂区改造提升1500个。伴随后续宽松政策持续、房企集中推盘，预计销售数据有望持续改善，二季度或为行业基本面与政策共振企稳的窗口期，预计房地产市场将迎来供需改善、价格企稳的良好局面，维持行业“看好”评级。**推荐标的：**（1）布局城市基本面较好、善于把握改善型客户需求的强信用房企：中国金茂、建发国际集团、华润置地、招商蛇口、保利发展、中国海外发展、滨江集团、越秀地产、绿城中国；（2）住宅与商业地产双轮驱动，同时受益于地产复苏和消费促进政策：华润置地、新城控股、龙湖集团；（3）“好房子，好服务”政策下服务品质突出的优质物管标的：华润万象生活、绿城服务、保利物业、招商积余、滨江服务、建发物业。

● 政策端：多城市发布公积金新政，稳定房地产市场

本周房地产政策以全国性政策为主：国务院正式印发《城市更新“十五五”规划》，这是我国城市更新领域首个国家级专项规划。

● 市场端：新房及二手房成交面积同比均增长

销售端：2026年第22周，全国30城新房单周成交面积（网签口径）233.6万平方米，单周同比下降3.9%；全国30城新房累计成交面积（网签口径）3923.7万平方米，累计同比下降9.4%。根据房管局数据，2026年第22周，全国15城二手房单周成交面积（网签口径）192.0万平方米，单周同比增长14.1%；全国15城二手房累计成交面积（网签口径）3643.9万平方米，累计同比下降0.1%。

投资端：2026年第22周，全国100大中城市成交土地规划建筑面积1850.0万平方米，单周同比下降3%。2026年前21周，全国100大中城市成交土地规划建筑面积44477.8万平方米，累计同比下降11%。全国100大中城市土地成交楼面价为1477.5元/平方米，同比增长6%；土地成交总价246.7亿元，同比增长3%；平均溢价率（4周移动平均）为5.7%。进入2026年二季度，土拍规模逐渐增大。

价格端：2026年第22周，冰山100指数为9905，周环比-0.09%，周同比-11.1%。

● **风险提示：**市场信心恢复不及预期，政策影响不及预期。

目 录

1、国务院正式印发《城市更新“十五五”规划》	3
2、销售端：新房成交下降，二手房温和上涨.....	4
2.1、全国 30 城新房成交面积单周同比下降 3.9%	4
2.2、15 城二手房成交面积单周同比增长 14.1%	5
3、投资端：100 大中城市土地成交面积同比小幅下降.....	7
4、价格端：二手房冰山指数环比继续下降.....	10
5、投资建议：维持行业“看好”评级.....	11
6、风险提示	11

图表目录

图 1： 全国 30 城新房成交面积（万方，网签口径）单周同比下降 3.9%.....	4
图 2： 一线城市新房成交面积（万方，网签口径）单周同比增长 16.0%.....	5
图 3： 全国 15 城二手房成交面积（万方，网签口径）单周同比增长 14.1%.....	5
图 4： 一线城市（北京及深圳）二手房成交面积（万方，网签口径）单周同比增长 3.4%.....	6
图 5： 全国 100 大中城市土地成交面积（万方）单周同比下降 3%	7
图 6： 100 大中城市成交楼面价（4 周移动平均）环比下降 155.5 元/平米.....	8
图 7： 全国 100 大中城市土地成交溢价率（4 周移动平均）环比下降 0.1pct.....	8
图 8： 冰山 100 指数单周同比-11.1%.....	10
图 9： 冰山 100 指数单周环比-0.09%.....	10
表 1： 本周国务院印发城市更新“十五五”规划	3
表 2： 全国 30 城新房成交面积（万方，网签口径）累计同比下降 9.4%.....	4
表 3： 一线城市新房成交面积（万方，网签口径）累计同比下降 4.3%.....	4
表 4： 全国 15 城二手房成交面积（万方，网签口径）累计同比下降 0.1%.....	5
表 5： 一线城市（北京及深圳）二手房成交面积（万方，网签口径）累计同比下降 0.5%.....	6
表 6： 全国 100 大中城市土地成交面积（万方）累计同比下降 11%.....	7
表 7： 全国 100 大中城市土地成交溢价率为（4 周移动平均）5.7%	7

1、国务院正式印发《城市更新“十五五”规划》

本周房地产政策以全国性政策为主：国务院正式印发《城市更新“十五五”规划》，这是我国城市更新领域首个国家级专项规划。

全国政策：

5月28日，国务院正式印发《城市更新“十五五”规划》，这是我国城市更新领域首个国家级专项规划。规划设定“到2030年城市更新行动取得重要进展、到2035年基本建成现代化人民城市”的双阶段目标。本次规划首次在全国层面对居住空间、产业空间、公共空间设置量化目标——城镇老旧小区改造11.5万个、危旧房改造50万套（间）、城中村改造4000个、地下管网改造36.5万公里、老旧街区厂区改造提升1500个。

地方政策：

(1) 5月28日，《中共北京市委北京市人民政府关于推动城市高质量发展的实施意见》正式对外发布，提出大力推进“好房子”建设，构建符合首都特点的房地产发展新模式。

(2) 5月29日，广州市人民政府发布关于印发广州市国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要的通知。规划纲要提出推动房地产高质量发展。构建房地产发展新模式，完善“保障+市场”的住房供应体系。优化商品住宅用地供给，多措并举消化既有库存，着力稳定房地产市场，推动房地产市场平稳健康发展。

表1：本周国务院印发城市更新“十五五”规划

时间	政策内容
2026/5/28	国务院印发《城市更新“十五五”规划》，明确了“十五五”时期城市更新工作的目标指标、重点任务、重大工程和政策举措。“十五五”时期，计划城镇老旧小区改造11.5万个、危旧房改造50万套（间）、城中村改造4000个、地下管网改造36.5万公里、老旧街区厂区改造提升1500个。
2026/5/28	《中共北京市委北京市人民政府关于推动城市高质量发展的实施意见》正式对外发布，提出大力推进“好房子”建设，构建符合首都特点的房地产发展新模式。
2026/5/29	广州市人民政府发布关于印发广州市国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要的通知。规划纲要提出推动房地产高质量发展。构建房地产发展新模式，完善“保障+市场”的住房供应体系。优化商品住宅用地供给，多措并举消化既有库存，着力稳定房地产市场，推动房地产市场平稳健康发展。

资料来源：Wind、观点网、各地政府官网、开源证券研究所

2、销售端：新房成交下降，二手房温和上涨

2.1、全国 30 城新房成交面积单周同比下降 3.9%

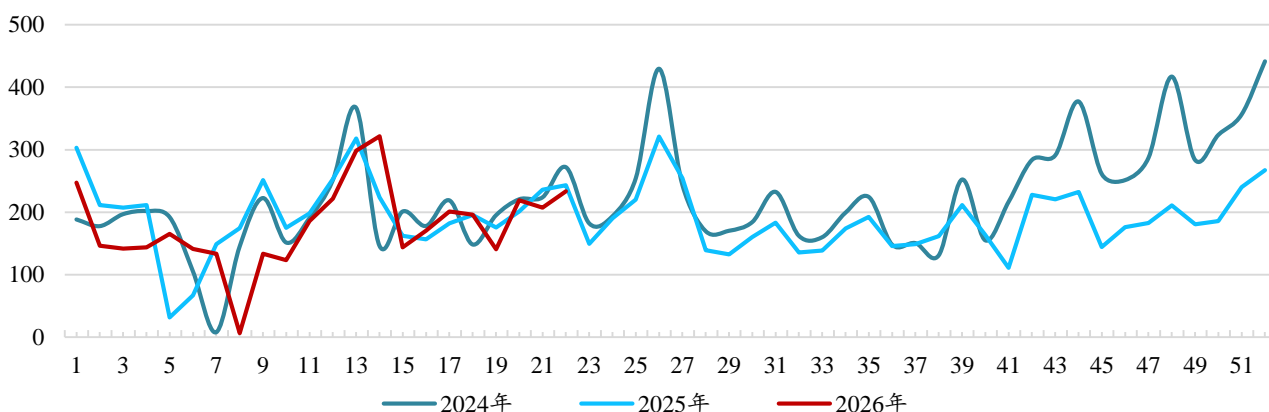
根据房管局数据，2026 年第 22 周，全国 30 城新房单周成交面积（网签口径）233.6 万平方米，单周同比下降 3.9%；全国 30 城新房累计成交面积（网签口径）3923.7 万平方米，累计同比下降 9.4%。

表2：全国 30 城新房成交面积（万方，网签口径）累计同比下降 9.4%

周数	周度开始日期	周度结束日期	全国 30 城市新房 单周（万平方米）	单周同比增速	全国 30 城市累计 （万平方米）	累计同比增速
2026W18	2026-04-26	2026-05-02	196.0	0.1%	3122.7	-10.1%
2026W19	2026-05-03	2026-05-09	140.8	-20.0%	3263.5	-10.6%
2026W20	2026-05-10	2026-05-16	219.2	9.0%	3482.7	-9.6%
2026W21	2026-05-17	2026-05-23	207.3	-12.2%	3690.0	-9.7%
2026W22	2026-05-24	2026-05-30	233.6	-3.9%	3923.7	-9.4%

数据来源：Wind、开源证券研究所

图1：全国 30 城新房成交面积（万方，网签口径）单周同比下降 3.9%



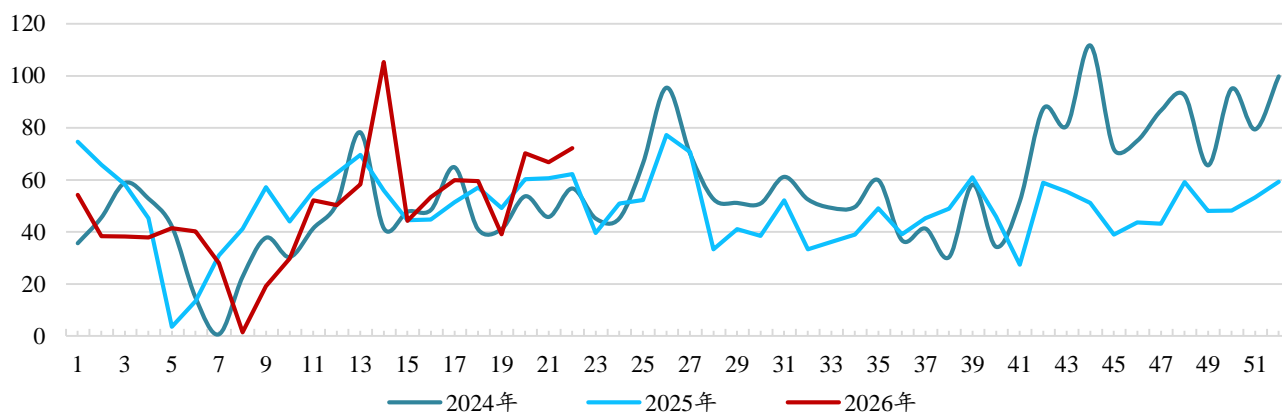
数据来源：Wind、开源证券研究所

根据房管局数据，2026 年第 22 周，一线城市新房单周成交面积（网签口径）72.2 万平方米，单周同比增长 16.0%；一线城市新房累计成交面积（网签口径）1060.8 万平方米，累计同比下降 4.3%。

表3：一线城市新房成交面积（万方，网签口径）累计同比下降 4.3%

周数	周度开始日期	周度结束日期	一线城市新房单 周（万平方米）	单周同比增速	一线城市累计（万 平方米）	累计同比增速
2026W18	2026-04-26	2026-05-02	59.5	4.3%	812.3	-7.3%
2026W19	2026-05-03	2026-05-09	39.1	-20.6%	851.4	-8.0%
2026W20	2026-05-10	2026-05-16	70.3	16.6%	921.7	-6.5%
2026W21	2026-05-17	2026-05-23	66.8	10.3%	988.6	-5.5%
2026W22	2026-05-24	2026-05-30	72.2	16.0%	1060.8	-4.3%

数据来源：Wind、开源证券研究所

图2：一线城市新房成交面积（万方，网签口径）单周同比增长 16.0%


数据来源：Wind、开源证券研究所

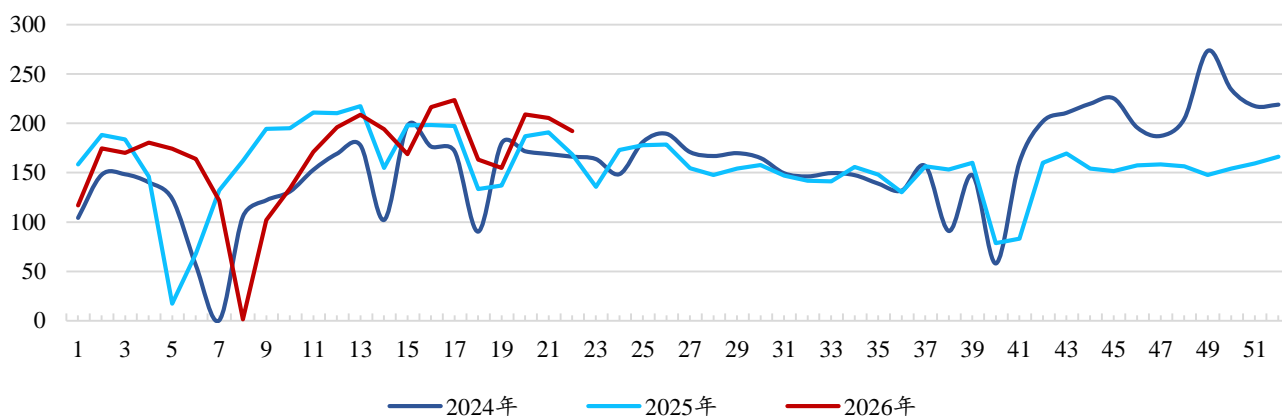
2.2、15城二手房成交面积单周同比增长 14.1%

根据房管局数据，2026年第22周，全国15城二手房单周成交面积（网签口径）192.0万平方米，单周同比增长14.1%；全国15城二手房累计成交面积（网签口径）3643.9万平方米，累计同比下降0.1%。

表4：全国15城二手房成交面积（万方，网签口径）累计同比下降 0.1%

周数	周度开始日期	周度结束日期	全国15城市 二手单周（万 平方米）	单周同比增 速	全国15城市 累计（万平 米）	累计同比增速
2026W18	2026-04-26	2026-05-02	163.2	22.4%	2882.7	-2.8%
2026W19	2026-05-03	2026-05-09	154.8	13.0%	3037.5	-2.1%
2026W20	2026-05-10	2026-05-16	208.9	11.8%	3246.4	-1.3%
2026W21	2026-05-17	2026-05-23	205.4	7.7%	3451.8	-0.8%
2026W22	2026-05-24	2026-05-30	192.0	14.1%	3643.9	-0.1%

数据来源：Wind、开源证券研究所

图3：全国15城二手房成交面积（万方，网签口径）单周同比增长 14.1%


数据来源：Wind、开源证券研究所

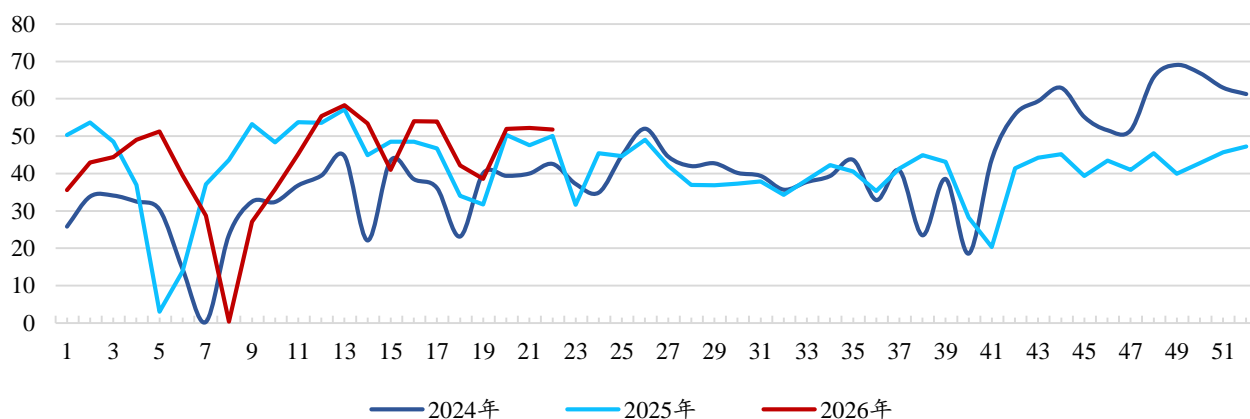
根据房管局数据，2026年第22周，一线城市（北京及深圳）二手房单周成交面积（网签口径）51.8万平方米，单周同比增长3.4%；一线城市（北京及深圳）二手房累计成交面积（网签口径）952.3万平方米，累计同比下降0.3%。

表5：一线城市（北京及深圳）二手房成交面积（万方，网签口径）累计同比下降0.3%

周数	周度开始日期	周度结束日期	一线城市（北京及深圳）二手房单周（万平方米）	单周同比增长	一线城市（北京及深圳）累计（万平方米）	累计同比增长
2026W18	2026-04-26	2026-05-02	42.2	23.9%	757.7	-2.3%
2026W19	2026-05-03	2026-05-09	38.6	21.5%	796.3	-1.3%
2026W20	2026-05-10	2026-05-16	52.0	3.3%	848.3	-1.1%
2026W21	2026-05-17	2026-05-23	52.2	9.7%	900.5	-0.5%
2026W22	2026-05-24	2026-05-30	51.8	3.4%	952.3	-0.3%

数据来源：Wind、开源证券研究所

图4：一线城市（北京及深圳）二手房成交面积（万方，网签口径）单周同比增长3.4%



数据来源：Wind、开源证券研究所

3、投资端：100大中城市土地成交面积同比小幅下降

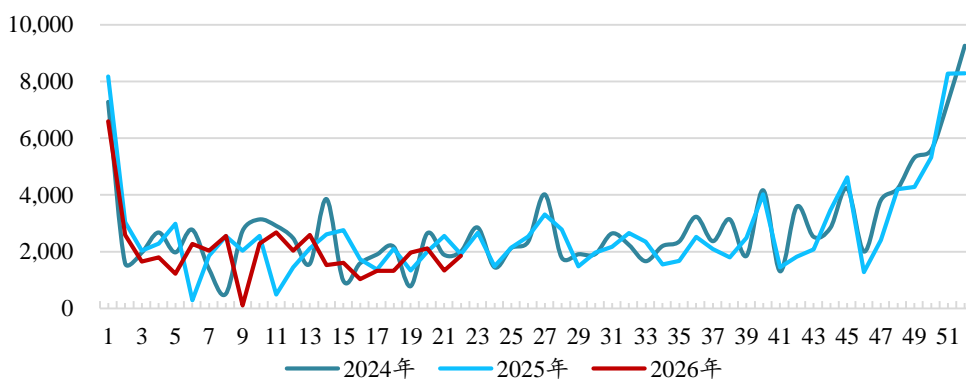
2026年第22周，全国100大中城市成交土地规划建筑面积1850.0万平方米，单周同比下降3%。2026年前21周，全国100大中城市成交土地规划建筑面积44477.8万平方米，累计同比下降11%。

表6：全国100大中城市土地成交面积（万方）累计同比下降11%

周数	周度开始日期	周度结束日期	100大中城市成交地块规划建面（万方）	单周同比	累计成交地块规划建面（万方）	累计同比
2026W18	2026-04-25	2026-05-02	1321.2	-37%	37208.2	-12%
2026W19	2026-05-02	2026-05-09	1964.3	47%	39172.5	-10%
2026W20	2026-05-09	2026-05-16	2118.3	6%	41290.7	-10%
2026W21	2026-05-16	2026-05-23	1337.1	-48%	42627.9	-12%
2026W22	2026-05-23	2026-05-30	1850.0	-3%	44477.8	-11%

数据来源：Wind、开源证券研究所

图5：全国100大中城市土地成交面积（万方）单周同比下降3%



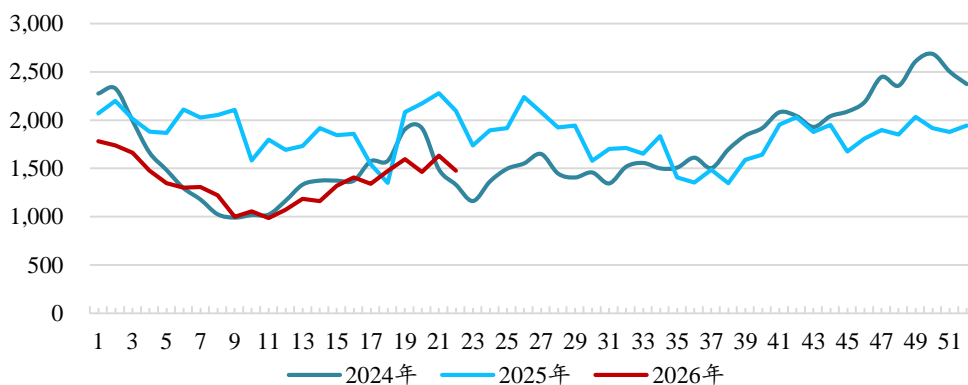
数据来源：Wind、开源证券研究所

2026年第21周，全国100大中城市土地成交楼面价为1477.5元/平米，同比增长6%；土地成交总价246.7亿元，同比增长3%；平均溢价率（4周移动平均）为5.7%。进入2026年二季度，土拍规模逐渐增大。

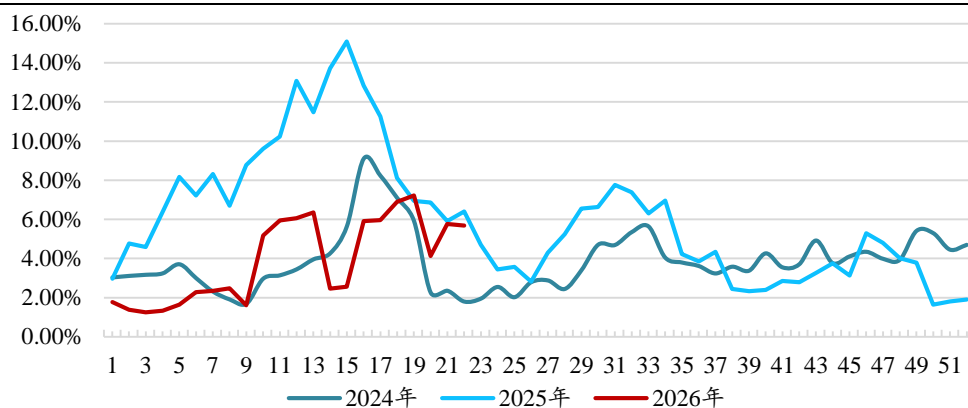
表7：全国100大中城市土地成交溢价率为（4周移动平均）5.7%

周数	成交楼面价（元/平米） （4周移动平均）	单周同比	成交土地总价（亿元）	单周同比	平均溢价率 （4周移动平均）
2026W18	1474.3	-2%	258.4	-38%	6.9%
2026W19	1596.3	-49%	440.7	-25%	7.2%
2026W20	1462.3	-36%	200.9	-33%	4.1%
2026W21	1633.0	12%	185.1	-41%	5.8%
2026W22	1477.5	6%	246.7	3%	5.7%

数据来源：Wind、开源证券研究所

图6：100大中城市成交楼面价（4周移动平均）环比下降155.5元/平米


数据来源：Wind、开源证券研究所

图7：全国100大中城市土地成交溢价率（4周移动平均）环比下降0.1pct


数据来源：Wind、开源证券研究所

5月下旬，核心城市土地成交放量，我们跟踪到天津、武汉、上海、成都、南京、苏州、宁波、合肥等城市均有土地成交：

(1) 5月28日，中粮大悦城以4.11亿元摘得天津津南长（挂）2026-05号地块，成交楼面价21406元/平方米，溢价率19.1%。

(2) 5月29日，湖北保利投资有限公司（保利置业）以成交总价8.022亿元竞得武汉P（2026）029号宅地，折合楼面价21110元/平方米，溢价率31%。

(3) 5月29日，上海2026年第四批次住宅用地集中出让历时两天正式收官，5宗宅地总起始价82.73亿元，最终全部成交，共收金110.45亿元。

(4) 5月29日，成都出让2宗宅地，总成交金额16.1亿元，其中1宗溢价成交、1宗底价成交，两宗地块均位于成都二圈层。

(5) 5月29日，南京10宗宅地出让，总成交金额38.12亿元。孝陵卫G16地块遭90轮竞价，北谷以3.08亿元竞得；燕子矶G18地块由金基&润来底价摘牌。

(6) 5月29日，苏州4宗涉宅用地集中出让，其中一宗工业园区宅地经过74轮竞价，最终由中海以总价16.88亿元竞得，成交楼面价68920元/平方米，溢价率30.04%，该楼面价刷新苏州涉宅用地成交楼面价新高。

(7) 5月29日，绍兴市柯桥区中心城建设投资开发有限公司（柯桥城投）以底

价 20066 万元竞得绍兴市柯桥区 ZX-07-04-07 号住宅地块，无溢价。

(8) 5 月 29 日，宁波兆诚房地产有限公司（建发）通过多轮竞价，以总价 6.54 亿元竞得宁波市鄞州区 ZCB-02-05-059 号住宅地块，溢价率 32.91%。

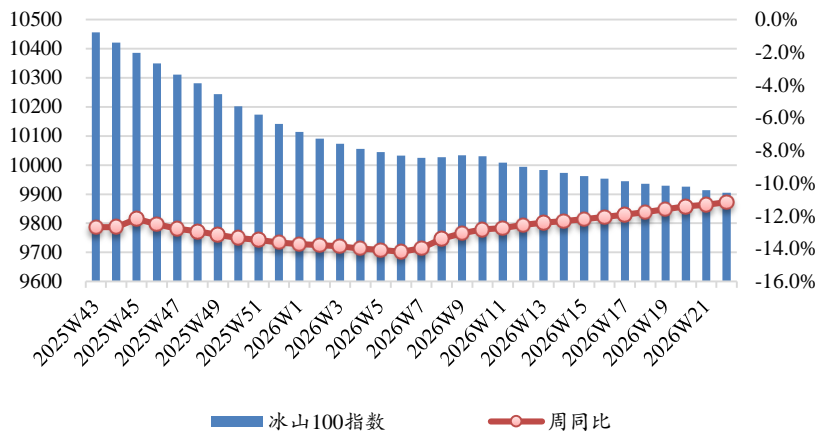
(9) 5 月 29 日，武汉市举办国有建设用地使用权公开出让活动，当天共成交 2 宗地块，总成交金额 8.869 亿元，总土地面积 21954 平方米，总建筑面积 67500 平方米。

(10) 5 月 29 日，合肥市包河区 BH202605 号地块完成土地交易，安徽保利房地产开发有限公司成功竞得该地块，成交单价 1600 万元/亩，成交总价约 7.9 亿元，楼面价约 16000 元/平方米。

4、价格端：二手房冰山指数环比继续下降

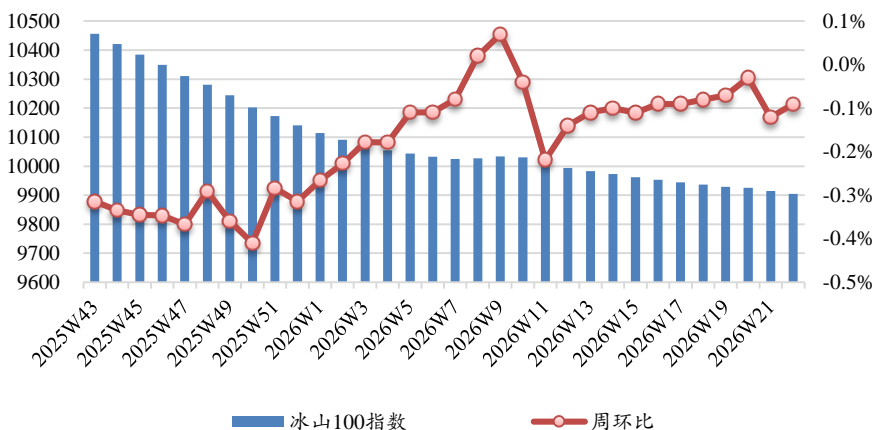
2026年第22周，冰山100指数为9905，周环比-0.09%，周同比-11.1%。

图8：冰山100指数单周同比-11.1%



数据来源：冰山指数、开源证券研究所

图9：冰山100指数单周环比-0.09%



数据来源：冰山指数、开源证券研究所

5、投资建议：维持行业“看好”评级

本周国务院正式印发《城市更新“十五五”规划》，这是我国城市更新领域首个国家级专项规划。规划设定“到 2030 年城市更新行动取得重要进展、到 2035 年基本建成现代化人民城市”的双阶段目标。本次规划首次在全国层面对居住空间、产业空间、公共空间设置量化目标——城镇老旧小区改造 11.5 万个、危旧房改造 50 万套(间)、城中村改造 4000 个、地下管网改造 36.5 万公里、老旧街区厂区改造提升 1500 个。伴随后续宽松政策持续、房企集中推盘，预计销售数据有望持续改善，二季度或为行业基本面与政策共振企稳的窗口期，预计房地产市场将迎来供需改善、价格企稳的良好局面，维持行业“看好”评级。

推荐标的：(1) 布局城市基本面较好、善于把握改善型客户需求的强信用房企：中国金茂、建发国际集团、华润置地、招商蛇口、保利发展、中国海外发展、滨江集团、越秀地产、绿城中国；(2) 住宅与商业地产双轮驱动，同时受益于地产复苏和消费促进政策：华润置地、新城控股、龙湖集团；(3) “好房子，好服务”政策下服务品质突出的优质物管标的：华润万象生活、绿城服务、保利物业、招商积余、滨江服务、建发物业。

6、风险提示

市场信心恢复不及预期，政策影响不及预期。

特别声明

《证券期货投资者适当性管理办法》、《证券经营机构投资者适当性管理实施指引（试行）》已于2017年7月1日起正式实施。根据上述规定，开源证券评定此研报的风险等级为R4（中高风险），因此通过公共平台推送的研报其适用的投资者类别仅限定为境内专业投资者及风险承受能力为C4、C5的普通投资者。若您并非境内专业投资者及风险承受能力为C4、C5的普通投资者，请取消阅读，请勿收藏、接收或使用本研报中的任何信息。

因此受限于访问权限的设置，若给您造成不便，烦请见谅！感谢您给予的理解与配合。

分析师承诺

本研究报告的署名人员具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告，并对内容和观点负责。本报告清晰准确地反映了署名人员的研究观点，所包含的分析基于各种假设，不同假设可能导致分析结果出现重大不同。本报告采用的各种估值方法及模型均有其局限性，估值结果不保证所涉及证券能够在该价格交易。本报告署名人员保证他们报酬的任何一部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体的推荐意见或观点有直接或间接的联系。

股票投资评级说明

	评级	说明
证券评级	买入（Buy）	预计相对强于市场表现 20%以上；
	增持（outperform）	预计相对强于市场表现 5%~20%；
	中性（Neutral）	预计相对市场表现在-5%~+5%之间波动；
	减持（underperform）	预计相对弱于市场表现 5%以下。
行业评级	看好（overweight）	预计行业超越整体市场表现；
	中性（Neutral）	预计行业与整体市场表现基本持平；
	看淡（underperform）	预计行业弱于整体市场表现。

备注：评级标准为以报告日后的6~12个月内，证券相对于市场基准指数的涨跌幅表现，其中A股基准指数为沪深300指数、港股基准指数为恒生指数、新三板基准指数为三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）、美股基准指数为标普500或纳斯达克综合指数。我们在此提醒您，不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准。我们采用的是相对评级体系，表示投资的相对比重建议；投资者买入或者卖出证券的决定取决于个人的实际情况，比如当前的持仓结构以及其他需要考虑的因素。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，不应仅仅依靠投资评级来推断结论。

分析、估值方法的局限性说明

本报告所包含的分析基于各种假设，不同假设可能导致分析结果出现重大不同。本报告采用的各种估值方法及模型均有其局限性，估值结果不保证所涉及证券能够在该价格交易。

法律声明

开源证券股份有限公司是经中国证监会批准设立的证券经营机构，已具备证券投资咨询业务资格。

本报告仅供开源证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告是发送给开源证券客户的，属于商业秘密材料，只有开源证券客户才能参考或使用。

本报告是基于本公司认为可靠的已公开信息，但本公司不保证该等信息的准确性或完整性。本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他金融工具的邀请或向人做出邀请。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动，过往的业绩表现不应作为其日后表现的预示。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。客户应当考虑到本公司可能存在可能影响本报告客观性的利益冲突，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。本公司未确保本报告充分考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。本公司建议客户应考虑本报告的任何意见或建议是否符合其特定状况，以及（若有必要）咨询独立投资顾问。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。若本报告的接收人非本公司的客户，应在基于本报告做出任何投资决定或就本报告要求任何解释前咨询独立投资顾问。投资者应自主作出投资决策并自行承担投资风险，任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。

开源证券在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或进行证券交易，或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。开源证券可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

本报告的版权归本公司所有。本公司对本报告保留一切权利。未经本公司事先书面授权，本报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。

开源证券研究所

上海

地址：上海市浦东新区世纪大道1788号陆家嘴金控广场1号楼3层
邮编：200120
邮箱：research@kysec.cn

深圳

地址：深圳市福田区金田路2030号卓越世纪中心1号楼45层
邮编：518000
邮箱：research@kysec.cn

北京

地址：北京市西城区西直门外大街18号金贸大厦C2座9层
邮编：100044
邮箱：research@kysec.cn

西安

地址：西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层
邮编：710065
邮箱：research@kysec.cn