

2026年06月02日

城市更新“十五五”规划发布，建筑板块或迎长期机遇

——建筑装饰行业周报（20260525-20260531）

投资评级：看好（维持）

投资要点：

本周观点：

城市更新“十五五”规划发布，未来五年投资潜力值得关注。2026年5月28日，国务院印发《城市更新“十五五”规划》，规划围绕房屋品质提升、基础设施补短板等方向作出系统部署：提出改造城镇危旧房50万套、新开工老旧小区改造11.5万个、城中村改造4000个；基础设施方面，地下管网建设及改造总计约77万公里，其中供水、燃气、排水、污水、供热管网分别为17.5、20、17.5、10、12万公里。据央视报道，未来五年城市更新投资总额至少15万亿元，其中地下管网改造投资总额约5万亿元。我们认为，此次规划将城市更新从政策部署进一步转向可执行、可考核的工程任务，有望带动建筑施工、管网修复、装饰装修等产业链需求。

资金和落地机制明确，专项债、REITs及社会资本并行支持项目推进。《规划》提出“构建可持续的城市建设运营投融资体系”，明确中央财政支持实施城市更新行动，并允许地方政府专项债券用于符合条件的城市更新项目建设；同时，引导金融机构按照市场化、法治化原则为项目提供金融服务。在社会资本参与方面，规划提出推动符合条件的城市更新项目发行基础设施REITs、资产证券化产品等，并支持企业发行公司债券、中期票据等市场化工具。我们认为，将“REITs”和“资产证券化产品”并列提出，意味着城市更新项目有望通过资本市场进一步拓宽融资渠道。对于具有稳定现金流的城市更新资产，公募REITs、ABS等工具或有助于盘活存量资产、引导社会资本参与，并有望推动形成政府引导、市场运作、公众可投的资金循环机制。

关注城市更新主线下具备综合承接能力的建筑央企及细分方向龙头。建议关注综合承接能力较强的建筑央企，如中国建筑、中国交建、中国中铁、中国铁建；区域城市更新资源优势突出的地方建企，如上海建工、隧道股份；关注地下管网检测修复、非开挖修复、建筑节能、装饰装修及智慧城市相关企业，如誉帆科技。

市场回顾：

1) 行业：本周上证指数下滑1.08%、深证成指下滑0.14%、创业板指上涨2.53%；同期申万建筑装饰指数下滑3.59%，除房屋建设及国际工程外，其余子板块悉数下滑。

2) 个股：本周申万建筑共有41只股票上涨，涨幅前五的分别为：*ST雅博(+27.83%)、华维设计(+22.77%)、*ST美芝(+22.64%)、镇海股份(+14.11%)、罗曼股份(+11.99%)。

投资建议：

建议关注国家战略需求的基础设施投资方向，同时继续把握高股息标的的配置机会。我们认为，未来基建投资逻辑或逐步由传统稳增长导向转向服务能源安全、资源安全及区域协调发展的结构性需求，重点包括大型水电等清洁能源建设、煤化工等资源转化工程，以及成渝等国家战略腹地基础设施完善，在地缘政治不确定性上升背景下相关领域有望成为基建投资的重要增量来源，建议关注：**四川路桥**（有望受益成渝腹地建设）、**中国化学**（煤化工工程）、**东华科技**（煤化工工程），以及**中国电建**（能源建设、水利建设）、**中国能建**（能源建设）。同时，在风险偏好阶段性回落背景下，高股息仍是当前建筑板块的重要配置主线之一，兼具稳定分红能力与估值优势的标的或具备较强配置价值，建议关注**江河集团**、**安徽建工**、**中材国际**等。

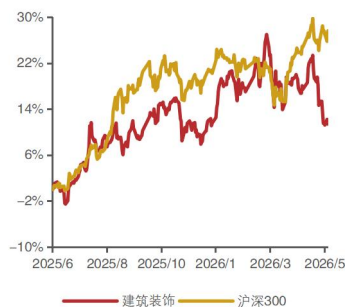
风险提示：经济恢复不及预期，基建/地产投资增速不及预期，政策落地不及预期。

证券分析师

王彬鹏
SAC: S1350524090001
wangbinpeng@huayuanstock.com
戴铭余
SAC: S1350524060003
daimingyu@huayuanstock.com
郇悦轩
SAC: S1350524080001
liyexuan@huayuanstock.com

联系人

板块表现：



内容目录

1. 本周观点	4
2. 行业要闻	5
3. 公司动态简评	5
3.1. 订单类	5
3.2. 其他类	6
4. 一周市场回顾	6
4.1. 板块跟踪	6
4.2. 大宗交易	7
4.3. 基建数据跟踪	7
4.4. 资金面跟踪	8
5. 风险提示	8

图表目录

图表 1: “十五五”时期城市更新主要指标.....	4
图表 2: 公司订单类公告梳理.....	5
图表 3: 公司其他类公告梳理.....	6
图表 4: 申万建筑三级子行业本周涨跌幅（总市值加权平均）.....	7
图表 5: 申万建筑板块本周涨跌幅前五.....	7
图表 6: 大宗交易.....	7
图表 7: 新增专项债周发行量与累计发行量.....	8
图表 8: 城投债周发行量与净融资额.....	8
图表 9: 美元兑人民币即期汇率.....	8
图表 10: 十年期国债到期收益率与一个月 SHIBOR.....	8

1. 本周观点

城市更新“十五五”规划发布，未来五年投资潜力值得关注。2026年5月28日，国务院印发《城市更新“十五五”规划》，提出到2030年，城市更新行动取得重要进展，城市开发建设方式转型初见成效；到2035年，创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市基本建成，标志着我国城市发展重心进一步由增量扩张向存量提质转变。具体任务方面，规划围绕房屋品质提升、基础设施补短板和公共服务提升等方向作出系统部署：提出改造城镇危旧房50万套、新开工老旧小区改造11.5万个、城中村改造4000个；基础设施方面，地下管网建设及改造总计约77万公里，其中供水、燃气、排水、污水、供热管网分别为17.5、20、17.5、10、12万公里；历史建筑修缮1.5万处，新建及改扩建体育场地12.8万公顷，公园绿地改造提升2万公顷，存量应急避难场所改造数量5万个，城镇房屋数字化率提升至95%以上。据央视报道，未来五年城市更新投资总额至少15万亿元，其中地下管网改造投资总额约5万亿元。我们认为，此次规划将城市更新从政策部署进一步转向可执行、可考核的工程任务，有望带动建筑施工、管网修复、装饰装修、绿色建材、智慧住建及城市运营等产业链需求。

图表1：“十五五”时期城市更新主要指标

序号	指标	2025年	2030年
1	城镇危旧房改造数量（万套/间）	[25]	[50]
2	新开工改造城镇老旧小区数量（万个）	[24]	[11.5]
3	老旧街区厂区改造提升数量（个）	[900]	[1500]
4	城中村改造数量（个）	[4100]	[4000]
5	历史建筑修缮数量（万处）	1	[1.5]
6	新建及改扩建体育场地面积（万公顷）	[12.7]	[12.8]
7	城市公园绿地改造提升面积（万公顷）	—	[2]
8	城市地下管网改造长度（万公里）	[25]	[36.5]
9	存量应急避难场所改造数量（万个）	—	[5]
10	城镇房屋基础信息数字化率（%）	—	>95

资料来源：中华人民共和国中央人民政府官网，华源证券研究所

注：[]内为5年累计值

资金和落地机制明确，专项债、REITs及社会资本并行支持项目推进。城市更新项目普遍投资规模大、建设周期长、回报周期长，资金平衡是影响项目推进的核心约束。《规划》提出“构建可持续的城市建设运营投融资体系”，明确中央财政支持实施城市更新行动，并允许通过地方政府专项债券支持符合条件的城市更新项目建设，支持用作项目资本金；同时，引导金融机构按照市场化、法治化原则为项目提供金融服务，并强调“不得新增地方政府隐性债务”。在社会资本参与方面，规划提出推动符合条件的城市更新项目发行基础设施REITs、资产证券化产品等，并支持企业发行公司债券、中期票据等市场化工具。我们认为，此次规划从财政资金、金融机构和资本市场三方面完善城市更新投融资支持体系，其中将“REITs”和“资产证券化产品”并列提出，意味着城市更新项目有望通过资本市场进一步拓宽融资渠

道。对于具有稳定现金流的城市更新资产，公募 REITs、ABS 等工具或有助于盘活存量资产、引导社会资本参与，并有望推动形成政府引导、市场运作、公众可投的资金循环机制。

关注城市更新主线下具备综合承接能力的建筑央企及细分方向龙头。随着城市更新量化任务和投融资支持体系逐步明确，老旧小区、城中村、地下管网、完整社区、老旧街区厂区等项目有望加快落地，带动施工建设、管网修复、绿色建材、智慧住建和城市运营等需求释放。建议关注综合承接能力较强的建筑央企，如**中国建筑、中国交建、中国中铁、中国铁建**；区域城市更新资源优势突出的地方建企，如**上海建工、隧道股份**；细分方向可关注地下管网检测修复、非开挖修复、建筑节能、装饰装修及智慧城市相关企业，如**誉帆科技**。

2. 行业要闻

- **“十五五”时期新型电网投资规模预计将超过 5 万亿元，相关工程建设支撑新能源消纳和能源安全。**5 月 25 日，据新华网发布，记者从国家发展改革委获悉，“十五五”时期我国新型电网投资预计将超过 5 万亿元。新型电网建设对于保障能源安全、促进绿色发展具有重要意义。目前，我国已经建成规模较大、运行安全、技术先进的全国坚强互联大电网，有力保障了全国超过 10 万亿千瓦时的年度用电量，有效支撑了超过 18 亿千瓦的新能源并网消纳。在浙江，国网温州供电公司投资约 15 亿元，新建铁塔 301 基、线路 128.09 公里，建成中广核浙江三澳核电外送“高速公路”，并集成智能化与数字化技术手段，保障三澳核电的可靠送出，为构建新型能源体系注入强劲动能。
- **2026 年度中央财政支持实施城市更新行动评选结果公示，拟支持 15 个城市实施城市更新。**5 月 27 日，据建筑时报消息，财政部、住建部近日发布《2026 年度中央财政支持实施城市更新行动评选结果公示》，明确拟支持 15 个城市实施城市更新行动，包括：晋城、鞍山、长春、无锡、宁波、马鞍山、泉州、烟台、洛阳、荆州、深圳、桂林、贵阳、昆明、银川。此次入选城市兼顾了东、中、西区域布局，覆盖工业老城、滨海都市等类型。从资金支持方向看，中央财政资金支持入围城市的重点样板片区建设和机制建设两个方向。在资金补助标准方面，中央财政按区域对实施城市更新行动城市给予定额补助。其中，东部地区每个城市补助总额不超过 8 亿元，中部地区每个城市补助总额不超过 10 亿元，西部地区每个城市补助总额不超过 12 亿元。资金根据工作推进情况分年拨付到位。

3. 公司动态简评

3.1. 订单类

图表 2：公司订单类公告梳理

证券代码	证券简称	公告内容
------	------	------

601117.SH	中国化学	发布关于经营情况简报的公告。 公司 2026 年 1-4 月新签合同金额合计 1,284.66 亿元，同比增加 4.43%。其中境内合同金额 853.95 亿元，同比下降 18.58%；境外合同金额 430.71 亿元，同比增加 137.52%。
002081.SZ	金螳螂	发布关于工程中标的自愿性披露公告。 公司孙公司金螳螂（澳门）建筑装饰有限公司作为指定分包商，中标澳门银河娱乐四期四地块综合度假村酒店（5 号楼）及附属公共区域（G 层至 3 层）室内装修工程，中标金额折合人民币约 2.94 亿元，该金额占公司 2025 年度经审计营业收入的 1.70%。
601668.SH	中国建筑	发布关于莱州至青岛高速公路青岛段特许经营项目中标公告。 公司与其下属企业中国建筑一局（集团）有限公司、中国建筑第二工程局有限公司、中建三局集团有限公司组成联合体，中标莱州至青岛高速公路青岛段特许经营项目。该项目采用 BOT 模式实施，由政府出资人代表与特许经营方按 49%:51% 比例共同出资成立项目公司。项目合作期 28 年 4 个月，其中准备期 6 个月，建设期 3 年，运营期 24 年 10 个月。该项目估算总投资约 159.10 亿元，其中项目资本金比例约为估算总投资的 20%。
601669.SH	中国电建	发布重大项目公告。 公司近期获得 G3033 奎屯-独子山-库车高速公路项目 KDK-TJSG-1 标段，项目金额 113.6 亿元，项目金额合计占公司 2025 年度经审计营业收入 0.5%。 发布 2026 年 1 月至 4 月主要经营情况公告。 公司 2026 年 1-4 月新签合同金额 3,707.74 亿元，同比减少 4.07%。按地区分布统计，境内新签合同额 2,522.41 亿元，同比减少 16.80%；境外新签合同额 1,185.33 亿元，同比增加 42.26%。

资料来源：各公司公告，华源证券研究所

3.2. 其他类

图表 3：公司其他类公告梳理

证券代码	证券简称	公告内容
603163.SH	圣晖集成	发布向不特定对象发行可转换公司债券募集说明书（修订稿）。 公司此次可转债拟募资不超 5.50 亿元，全部投向四大高科技产业专项工程建设项目，项目总投资合计 11.34 亿元，涵盖洁净机电工程、无尘室工程、机电包、机电工程四大类。此次发行的可转换公司债券的期限为自发行之日起六年，主体信用等级为 AA-，此次可转债信用等级为 AA-，未提供担保。
601133.SH	柏诚股份	发布 2026 年度向特定对象发行 A 股股票预案。 公司此次向特定对象发行股票数量不超过 158,405,527 股（含本数），募集资金总额不超过 12 亿元（含本数），扣除发行费用后的募集资金净额将用于高科技产业专项工程建设项目（拟投入 8.40 亿元）及补充流动资金（拟投入 3.60 亿元）。此次发行对象为不超过 35 名符合中国证监会规定条件的特定投资者，发行价格不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 80%，股份自发行结束之日起 6 个月内不得转让。此次发行不会导致公司控股股东、实际控制人发生变化。 发布未来三年（2026 年-2028 年）股东分红回报规划。 公司利润分配优先采用现金分红，最近 3 年以现金方式累计分配的利润不少于最近 3 年实现的年每股可供分配利润的 30%。公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，现金分红在此次利润分配中所占比例最低应达到 80%；公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，现金分红在此次利润分配中所占比例最低应达到 40%；公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，现金分红在此次利润分配中所占比例最低应达到 20%。

资料来源：各公司公告，华源证券研究所

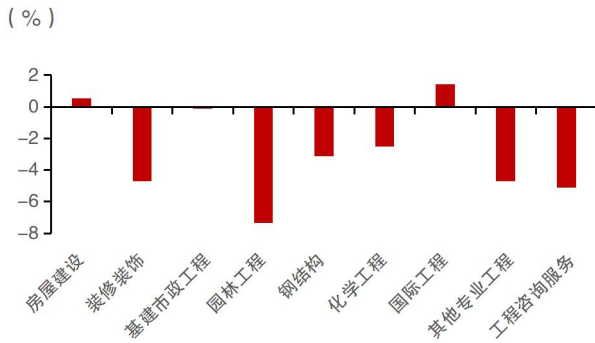
4. 一周市场回顾

4.1. 板块跟踪

本周上证指数下滑 1.08%、深证成指下滑 0.14%、创业板指上涨 2.53%；同期申万建筑装饰指数下滑 3.59%，除房屋建设及国际工程外，其余子板块悉数下滑。个股方面，本周申万建筑共有 41 只股票上涨，涨幅前五的分别为：*ST 雅博(+27.83%)、华维设计(+22.77%)、*ST

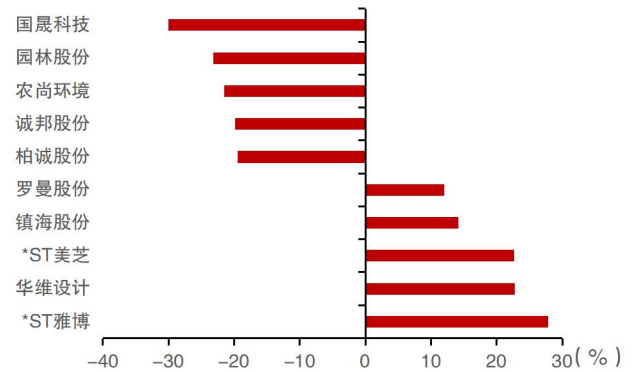
美芝(+22.64%)、镇海股份(+14.11%)、罗曼股份(+11.99%)，跌幅前五的分别为：国晟科技(-30.01%)、园林股份(-23.17%)、农尚环境(-21.55%)、诚邦股份(-19.85%)、柏诚股份(-19.46%)。

图表 4：申万建筑三级子行业本周涨跌幅（总市值加权平均）



资料来源：Wind, 华源证券研究所

图表 5：申万建筑板块本周涨跌幅前五



资料来源：Wind, 华源证券研究所

4.2. 大宗交易

本周共 4 家公司发生大宗交易。中国电建总成交额 454.65 万元，*ST 美丽总成交额为 266.29 万元，*ST 岭南总成交额 243.67 万元，*ST 雅博总成交额为 60.16 万元。

图表 6：大宗交易

序号	名称	日期	相对当日收盘价折价率 (%)	成交量 (万股)	成交额 (万元)
1	中国电建	2026/5/28	0.00	86.60	454.65
2	*ST 岭南	2026/5/27	0.00	49.99	44.99
3	*ST 岭南	2026/5/27	0.00	45.98	41.38
4	*ST 岭南	2026/5/27	0.00	46.99	42.29
5	*ST 美丽	2026/5/26	0.00	49.99	100.48
6	*ST 美丽	2026/5/26	0.00	32.50	65.33
7	*ST 美丽	2026/5/26	0.00	49.99	100.48
8	*ST 雅博	2026/5/26	-3.94	49.31	60.16
9	*ST 岭南	2026/5/25	0.00	30.00	30.00
10	*ST 岭南	2026/5/25	0.00	49.99	49.99
11	*ST 岭南	2026/5/25	0.00	35.02	35.02

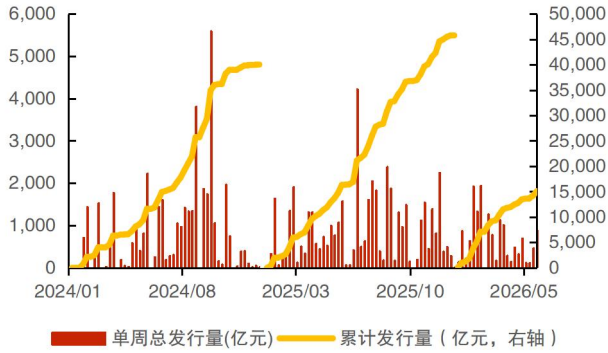
资料来源：Wind, 华源证券研究所

4.3. 基建数据跟踪

1. **新增专项债**：本周新增专项债发行量为 888.29 亿元，截至 2026 年 5 月 31 日，累计发行量 15,095.97 亿元，同比-7.59%。

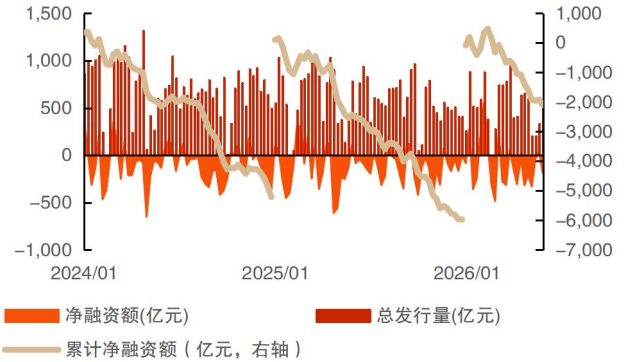
2. 城投债：本周城投债发行量为 513.63 亿元，净融资额-183.64 亿元，截至 2026 年 5 月 31 日，累计净融资额-2,102.17 亿元。

图表 7：新增专项债周发行量与累计发行量



资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 8：城投债周发行量与净融资额



资料来源：Wind，华源证券研究所

4.4. 资金面跟踪

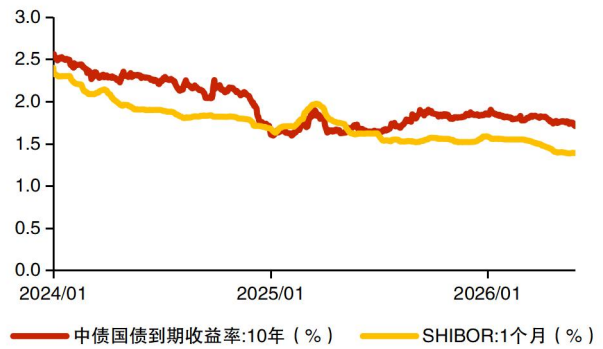
从宏观情况看，本周美元兑人民币即期汇率为 6.7685，比上周下滑 2.62bp，十年期国债到期收益率为 1.7090%，比上周下滑 4.29bp，一个月 SHIBOR 为 1.3900%，比上周上涨 0.20bp。

图表 9：美元兑人民币即期汇率



资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 10：十年期国债到期收益率与一个月 SHIBOR



资料来源：Wind，华源证券研究所

5. 风险提示

经济恢复不及预期：在宏观调控政策的背景下，经济有望逐步回升，但复苏进程存在不确定性。如果经济恢复不及预期，可能抑制市场需求，影响行业增长和整体业绩表现。

基建/地产投资增速不及预期：尽管“稳增长”政策预期将推动基建投资，但具体项目落地和资金到位速度存在不确定性。若基建投资超预期下行，则宏观经济压力或进一步提升。

政策落地不及预期：行业发展依赖政策支持，若政策的出台或执行力度低于预期，可能延缓行业增长，影响相关的市场预期和项目落地进度。

证券分析师声明

本报告署名分析师在此声明，本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并注册为证券分析师，本报告表述的所有观点均准确反映了本人对标的证券和发行人的个人看法。本人以勤勉的职业态度，专业审慎的研究方法，使用合法合规的信息，独立、客观的出具此报告，本人所得报酬的任何部分不曾与、不与、也不将会与本报告中的具体投资意见或观点有直接或间接联系。

一般声明

华源证券股份有限公司（以下简称“本公司”）具有中国证监会许可的证券投资咨询业务资格。

本报告是机密文件，仅供本公司的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为本公司客户。本报告是基于本公司认为可靠的已公开信息撰写，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、意见及推测等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投资标的的邀请或向人作出邀请。该等信息、意见并未考虑到获取本报告人员的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。客户应对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特殊需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专家的意见。对依据或使用本报告所造成的一切后果，本公司及/或其关联人员均不承担任何法律责任。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。

本报告所载的意见、评估及推测仅反映本公司于发布本报告当日的观点和判断，在不同时期，本公司可发出与本报告所载意见、评估及推测不一致的报告。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。除非另行说明，本报告中所引用的关于业绩的数据代表过往表现，过往的业绩表现不应作为日后回报的预示。本公司不承诺也不保证任何预示的回报会得以实现，分析中所做的预测可能是基于相应的假设，任何假设的变化可能会显著影响所预测的回报。本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

本报告的版权归本公司所有，属于非公开资料。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修改、复制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。如征得本公司许可进行引用、刊发的，需在允许的范围内使用，并注明出处为“华源证券研究所”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。本公司保留追究相关责任的权利。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。

本公司销售人员、交易人员以及其他专业人员可能会依据不同的假设和标准，采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论或交易观点，本公司没有就此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。本公司的资产管理部门、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见或建议不一致的投资决策。

信息披露声明

在法律许可的情况下，本公司可能会持有本报告中提及公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。本公司将会在知晓范围内依法合规的履行信息披露义务。因此，投资者应当考虑到本公司及/或其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突，投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一参考依据。

投资评级说明

证券的投资评级：以报告日后的6个月内，证券相对于同期市场基准指数的涨跌幅为标准，定义如下：

买入：相对同期市场基准指数涨跌幅在20%以上；

增持：相对同期市场基准指数涨跌幅在5%~20%之间；

中性：相对同期市场基准指数涨跌幅在-5%~+5%之间；

减持：相对同期市场基准指数涨跌幅低于-5%及以下。

无：由于我们无法获取必要的资料，或者公司面临无法预见结果的重大不确定性事件，或者其他原因，致使我们无法给出明确的投资评级。

行业的投资评级：以报告日后的6个月内，行业股票指数相对于同期市场基准指数的涨跌幅为标准，定义如下：

看好：行业股票指数超越同期市场基准指数；

中性：行业股票指数与同期市场基准指数基本持平；

看淡：行业股票指数弱于同期市场基准指数。

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。

本报告采用的基准指数：A股市场基准为沪深300指数，香港市场基准为恒生中国企业指数（HSCEI），美国市场基准为标普500指数或者纳斯达克指数。