

房地产

证券研究报告/行业定期报告

2026年05月02日

评级：**增持（维持）**

分析师：由子沛

执业证书编号：**S0740523020005**

Email: youzpz@zts.com.cn

分析师：侯希得

执业证书编号：**S0740523080001**

Email: houxd@zts.com.cn

### 基本状况

上市公司数	99
行业总市值(亿元)	11,647.89
行业流通市值(亿元)	11,196.90

### 行业-市场走势对比



### 相关报告

- 1、《新房成交延续回升，专项债试点扩围》2026-04-25
- 2、《销售环比有所改善，政策持续放松》2026-04-21
- 3、《土地市场量价调整，核心城市高总价地块仍存热度》2026-04-19

### 重点公司基本状况

简称	股价 (元)	EPS					PE					评级
		2023A	2024A	2025E	2026E	2027E	2023A	2024A	2025E	2026E	2027E	
保利发展	6.14	1.01	0.42	0.46	0.51	0.54	6.1	14.6	13.3	12.0	11.4	买入
招商蛇口	8.70	0.65	0.37	0.11	0.14	0.15	13.4	23.5	79.1	62.1	58.0	买入
招商积余	10.25	0.69	0.79	0.62	0.92	1.04	14.8	12.9	16.5	11.1	9.9	买入
华润万象生活	46.84	1.28	1.59	1.74	1.96	2.12	32.0	25.8	23.6	20.9	19.4	买入
保利物业	31.26	2.51	2.68	2.88	3.09	3.33	10.9	10.2	9.5	8.9	8.2	买入

备注：股价使用2026年4月30日收盘价，华润万象生活、保利物业的股价及EPS均为港元

### 报告摘要

#### 一周行情回顾

本周，申万房地产指数上涨3.85%，沪深300指数上涨0.8%，相对收益为3.05%，板块表现强于大盘。

#### 行业基本面

本周（4.24-4.30），中泰地产组跟踪的38个重点城市一手房合计成交27178套，同比增速-13.3%，环比增速17.5%；合计成交面积275.1万平方米，同比增速-12.6%，环比增速16.4%。

本周（4.24-4.30），中泰地产组跟踪的16个重点城市二手房合计成交24344套，同比增速3.2%，环比增速-2.8%；合计成交面积233.9万平方米，同比增速2.9%，环比增速-2.1%。

本周（4.24-4.30），中泰地产组跟踪的17个重点城市商品房库存面积18344.1万平方米，环比增速0.1%，去化周期157.4周。

本周（4.20-4.26），土地供给方面，本周供应土地1699.1万平方米，同比增速-2%；供应均价1506元/平方米，同比增速20.4%。土地成交方面，本周成交土地1229.4万平方米，同比增速-5.1%；土地成交金额236.4亿元，同比增速157.1%。本周土地成交楼面价1923元/平方米，溢价率5.9%。

本周（4.24-4.30）房地产企业合计发行信用债148.9亿元，同比增速23.78%，环比增速32.36%。本月至今房地产企业合计发行信用债570.9亿元，同比增速12.64%，环比增速9.58%。

#### 投资建议：

- 本周，中共中央政治局会议强调“努力稳定房地产市场，扎实推进城市更新”，随后深圳、广州、天津等重点城市密集出台楼市新政，精准支持刚性改善性需求并着力打通置换链条。本周周度一手房销售同比下降，环比上升，二手房销售同比上升，环比下降。去化周期下降。稳健的房企仍然是投资重点，建议关注财务稳健、业绩表现良好的龙头房企，如越秀地产、华发股份、保利发展、招商蛇口、绿城中国等，在当前政策环境下能够有效应对市场波动；同时随着市场需求的回升，物业管理公司也有望迎来业绩和估值的修复，建议关注华润万象生活、中海物业、招商积余、保利物业、万物云和绿城服务等。

- **风险提示：**销售不及预期，研究报告中使用的公开资料可能存在信息滞后或更新不及时的风险。

## 内容目录

1. 一周行情回顾 .....	4
2. 行业新闻追踪 .....	4
3. 个股公告及新闻追踪 .....	6
4. 行业基本面 .....	7
4.1 重点城市一手房成交分析 .....	7
4.2 重点城市二手房成交分析 .....	10
4.3 重点城市库存情况分析 .....	13
4.4 土地市场供给与成交分析 .....	15
4.5 房地产行业融资分析 .....	17
风险提示 .....	18

## 图表目录

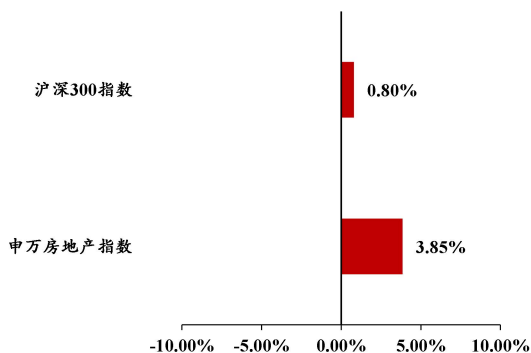
图表 1: 本周板块涨跌幅 .....	4
图表 2: 本周龙头企业涨跌幅 .....	4
图表 3: 本周新闻汇总 .....	5
图表 4: 本周公司公告 .....	7
图表 5: 一手房成交套数同比分析 (周度) .....	8
图表 6: 一手房成交套数同比分析 (8 周移动平均) .....	8
图表 7: 一手房成交面积同比分析 (周度) .....	8
图表 8: 一手房成交面积同比分析 (8 周移动平均) .....	8
图表 9: 一手房成交套数同比分析 (月度) .....	9
图表 10: 一手房成交套数环比分析 (月度) .....	9
图表 11: 一手房成交面积同比分析 (月度) .....	9
图表 12: 一手房成交面积环比分析 (月度) .....	9
图表 13: 一手房交易数据 .....	10
图表 14: 二手房成交套数同比分析 (周度) .....	11
图表 15: 二手房成交套数同比分析 (8 周移动平均) .....	11
图表 16: 二手房成交面积同比分析 (周度) .....	11
图表 17: 二手房成交面积同比分析 (8 周移动平均) .....	11
图表 18: 二手房成交套数同比分析 (月度) .....	12
图表 19: 二手房成交套数环比分析 (月度) .....	12
图表 20: 二手房成交面积同比分析 (月度) .....	12
图表 21: 二手房成交面积环比分析 (月度) .....	12
图表 22: 二手房交易数据 .....	13
图表 23: 17 城合计库存面积及去化周期 .....	14
图表 24: 一线城市库存面积及去化周期 .....	14
图表 25: 二线城市库存面积及去化周期 .....	14
图表 26: 三线城市库存面积及去化周期 .....	14
图表 27: 17 城库存面积及去化周期 .....	15
图表 28: 100 大中城市商品房土地供应面积 .....	16
图表 29: 100 大中城市商品房土地供应均价 .....	16
图表 30: 100 大中城市商品房土地成交面积 .....	16
图表 31: 100 大中城市商品房土地成交金额 .....	16
图表 32: 100 大中城市商品房成交土地楼面价及溢价率 .....	16
图表 33: 100 大中城市商品房成交土地各线城市溢价率 .....	16
图表 34: 近期房企拿地明细 .....	17

图表 35: 房企信用债发行额 (周度) .....	18
图表 36: 房企信用债发行额 (月度) .....	18

## 1. 一周行情回顾

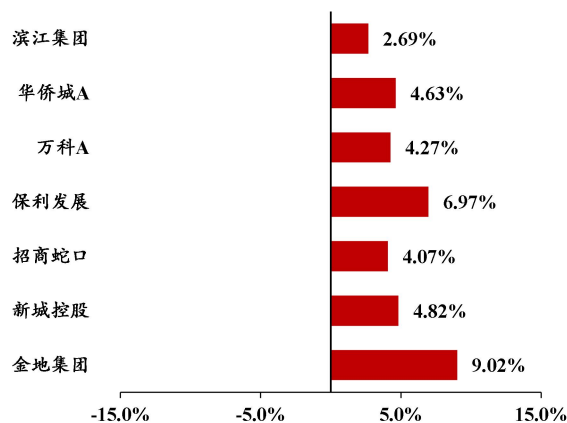
本周，申万房地产指数上涨 3.85%，沪深 300 指数上涨 0.8%，相对收益为 3.05%，板块表现强于大盘。个股表现方面，申万房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为：\*ST 中迪、金融街、绿地控股、万通发展、津投城开，涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为\*ST 数源、\*ST 皇庭、浦东金桥、外高桥、深物业 A。

图表 1：本周板块涨跌幅



来源：WIND，中泰证券研究所

图表 2：本周龙头企业涨跌幅



来源：WIND，中泰证券研究所

## 2. 行业新闻追踪

- **【中央政策】**4月28日，中共中央政治局会议提出“努力稳定房地产市场，扎实推进城市更新”。此前的2024年9月会议表述为“促进房地产市场止跌回稳”，2025年底中央经济工作会议表述为“着力稳定房地产市场”。本次会议将“稳楼市”与“城市更新”并列提及。
- **【地方政策】**4月30日，广州市印发《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的实施意见》。公积金贷款方面，一人申请最高额度提至100万元，两人及以上最高200万元，符合条件最高可至360万元；放宽存量商贷转公积金贷款条件。开展“卖旧买新”补贴，按贷款总额1%最高补3万元，总额2亿元。拓宽房票适用范围至商业、办公等物业，实现全市通用。坚持“以需定供”优化土地供应，推动“四好”建设，支持收购存量商品房用作安置房，用专项债收回低效存量土地。
- **【地方政策】**4月30日，天津市住房城乡建设委等11部门联合发布通知，推出11条举措。一是盘活存量，鼓励收购存量商品房用作保障房、租赁房等，用好专项债回收闲置土地；支持住房租赁企业发债收购存量房，并给予税收优惠。二是满足住房需求，鼓励各区发放购房补贴，落实换购住房个税退税政策，优化积分落户。三是优化市场环境，推进“好房子”建设，完善配套服务，规范二手房中介收费。3月天津新房成交环比飙升171%，但去化周期仍达22.5个月。
- **【地方政策】**4月30日，武汉市住房和城乡建设局等三部门联合发布新版“汉七条”，自当日起执行。信贷方面，5月1日至12月31日，居民在拟购新房所在区无成套住房即可按首套房认定；公积金方面，挂牌出售的一套住房不计入套数，异地贷款扩围至全国，取消户籍限制；购房补贴方面，5月1日至6月30日，在新城区购买首套新房按总价1.5%补助、二套房按1%补助，购买商办类房屋按总价1%补助。
- **【地方政策】**4月29日，深圳市住建局印发通知，自4月30日起施行楼市新政。限购方面，在福田、南山、宝安新安街道范围内，深户家庭可购3

套，非深户社保满1年可购2套；持有居住证的非深户可直接购1套。公积金方面，个人贷款额度由60万元提至70万元，家庭由110万元提至130万元；首套房上浮60%，多子女家庭上浮70%，初婚初育家庭上浮50%，可累加最高上浮170%，即个人最高可贷189万元、家庭最高351万元。

- 【地方政策】4月29日，江西省住建厅等五部门联合印发《江西省新房购置“一件事”工作实施方案》，提出通过数字赋能、数据共享和部门协同，实现新房购置事项“一表申请、一窗受理、联动办理、限时办结”。方案明确，2026年6月底前将实现新房购置“一件事”线上线下融合办理，选择部分城市试点先行，优化购房办事流程，提升群众便利度。
- 【地方政策】4月28日，《广东省国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》发布，提出加快构建房地产发展新模式，健全租购并举住房制度，因城施策增加刚性和改善性住房供给，重点增加大户型和小户型两端住房供应，适当建设契合高净值人群需求的高品质住房。

图表3：本周新闻汇总

类型	内容	来源	日期
中央政策	4月28日，中共中央政治局会议提出“努力稳定房地产市场，扎实推进城市更新”。此前的2024年9月会议表述为“促进房地产市场止跌回稳”，2025年底中央经济工作会议表述为“着力稳定房地产市场”。本次会议将“稳楼市”与“城市更新”并列提及。	中共中央政治局	2026/4/28
地方政策	4月30日，广州市印发《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的实施意见》。公积金贷款方面，一人申请最高额度提至100万元，两人及以上最高200万元，符合条件最高可至360万元；放宽存量商贷转公积金贷款条件。开展“卖旧买新”补贴，按贷款总额1%最高补3万元，总额2亿元。拓宽房票适用范围至商业、办公等物业，实现全市通用。坚持“以需定供”优化土地供应，推动“四好”建设，支持收购存量商品房用作安置房，用专项债收回低效存量土地。	广州市人民政府办公厅	2026/4/30
地方政策	4月30日，天津市住房城乡建设委等11部门联合发布通知，推出11条举措。一是盘活存量，鼓励收购存量商品房用作保障房、租赁房等，用好专项债回收闲置土地；支持住房租赁企业发债收购存量房，并给予税收优惠。二是满足住房需求，鼓励各区发放购房补贴，落实换购住房个税退税政策，优化积分落户。三是优化市场环境，推进“好房子”建设，完善配套服务，规范二手房中介收费。3月天津新房成交环比飙升171%，但去化周期仍达22.5个月。	天津市住房城乡建设委	2026/4/30
地方政策	4月30日，武汉市住房和城乡建设局等三部门联合发布新版“汉七条”，自当日起执行。信贷方面，5月1日至12月31日，居民在拟购新房所在区无成套住房即可按首套房认定；公积金方面，挂牌出售的一套住房不计入套数，异地贷款扩围至全国，取消户籍限制；购房补贴方面，5月1日至6月30日，在新城区购买首套新房按总价1.5%补助、二套按1%补助，购买商办类房屋按总价1%补助。	武汉市住房和城乡建设局	2026/4/30
地方政策	4月29日，深圳市住建局印发通知，自4月30日起施行楼市新政。限购方面，在福田、南山、宝安新安街道范围内，深户家庭可购3套，非深户社保满1年可购2套；持有居住证的非深	深圳市住建局	2026/4/29

	户可直接购1套。公积金方面,个人贷款额度由60万元提至70万元,家庭由110万元提至130万元;首套房上浮60%,多子女家庭上浮70%,初婚初育家庭上浮50%,可累加最高上浮170%,即个人最高可贷189万元、家庭最高351万元。		
地方政策	4月29日,江西省住建厅等五部门联合印发《江西省新房购置“一件事”工作实施方案》,提出通过数字赋能、数据共享和部门协同,实现新房购置事项“一表申请、一窗受理、联动办理、限时办结”。方案明确,2026年6月底前将实现新房购置“一件事”线上线下融合办理,选择部分城市试点先行,优化购房办事流程,提升群众便利度。	江西省住建厅	2026/4/29
地方政策	4月28日,《广东省国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》发布,提出加快构建房地产发展新模式,健全租购并举住房制度,因城施策增加刚性和改善性住房供给,重点增加大户型和小户型两端住房供应,适当建设契合高净值人群需求的高品质住房。	广东省人民政府	2026/4/28

来源:中共中央政治局,广州市人民政府办公厅,天津市住房城乡建设委,武汉市住房和城乡建设局,深圳市住建局,江西省住建厅,广东省人民政府,中泰证券研究所

### 3. 个股公告及新闻追踪

- **【招商蛇口】**4月29日,招商蛇口发布2026年一季报。公司实现营业收入236.67亿元,同比增长15.74%;归属于上市公司股东的净利润3911.86万元,同比大幅下降91.22%。扣非净利润亏损3.75亿元。公司称,净利润下滑主要因项目结转毛利率同比下降及投资收益减少。经营活动现金流净额-37.71亿元,较上年同期提升57.12%。期末总资产8334.72亿元,归母净资产975.73亿元。
- **【中国海外发展】**4月29日,中国海外发展发布2026年一季报。集团实现收入370.4亿元,经营溢利41.1亿元。一季度合约物业销售额515.2亿元,同比上升11%,销售面积182万平方米。期内,集团在内地两个城市及香港新增三幅土地,权益地价21.3亿元。公司表示,财务状况稳健,净借贷比率和融资成本处于行业最低区间。
- **【城投控股】**4月29日,城投控股发布2026年一季报,实现营业收入8.53亿元,同比下降63.55%;归母净利润726.65万元,同比下降69.20%,主因房产项目交付结转减少。此前于4月27日,公司成功发行2026年度第一期中期票据,总额8.7亿元,期限5年,票面利率2.02%,起息日4月24日,兑付日2031年4月24日。
- **【万科A】**4月29日,万科发布2026年一季报。公司实现营业收入289.3亿元,同比下降23.9%;归属于上市公司股东的净亏损59.5亿元,较上年同期收窄4.71%。一季度合同销售金额167.7亿元,同比下降53.8%。同日,万科公告拟以32.7亿元挂牌转让环山集团99.413%股权,以聚焦主业、优化现金流。受万科业绩亏损影响,第一大股东深圳地铁集团2025年净亏损371.96亿元。
- **【滨江集团】**4月27日,滨江集团发布2026年一季报。报告期内,公司实现营业收入124.9亿元,同比下降44.51%;归属于上市公司股东的净利润为8.11亿元,同比下降16.92%。营收与利润双降,主要受房地产项目结转节奏影响。

**图表 4：本周公司公告**

公司名称	内容	日期
招商蛇口	4月29日，招商蛇口发布2026年一季报。公司实现营业收入236.67亿元，同比增长15.74%；归属于上市公司股东的净利润3911.86万元，同比大幅下降91.22%。扣非净利润亏损3.75亿元。公司称，净利润下滑主要因项目结转毛利率同比下降及投资收益减少。经营活动现金流净额-37.71亿元，较上年同期提升57.12%。期末总资产8334.72亿元，归母净资产975.73亿元。	2026/4/29
中国海外发展	4月29日，中国海外发展发布2026年一季报。集团实现收入370.4亿元，经营溢利41.1亿元。一季度合约物业销售额515.2亿元，同比上升11%，销售面积182万平方米。期内，集团在内地两个城市及香港新增三幅土地，权益地价21.3亿元。公司表示，财务状况稳健，净借贷比率和融资成本处于行业最低区间。	2026/4/29
城投控股	4月29日，城投控股发布2026年一季报，实现营业收入8.53亿元，同比下降63.55%；归母净利润726.65万元，同比下降69.20%，主因房产项目交付结转减少。此前于4月27日，公司成功发行2026年度第一期中期票据，总额8.7亿元，期限5年，票面利率2.02%，起息日4月24日，兑付日2031年4月24日。	2026/4/29
万科A	4月29日，万科发布2026年一季报。公司实现营业收入289.3亿元，同比下降23.9%；归属于上市公司股东的净亏损59.5亿元，较上年同期收窄4.71%。一季度合同销售金额167.7亿元，同比下降53.8%。同日，万科公告拟以32.7亿元挂牌转让环山集团99.413%股权，以聚焦主业、优化现金流。受万科业绩亏损影响，第一大股东深圳地铁集团2025年净亏损371.96亿元。	2026/4/29
滨江集团	4月27日，滨江集团发布2026年一季报。报告期内，公司实现营业收入124.9亿元，同比下降44.51%；归属于上市公司股东的净利润为8.11亿元，同比下降16.92%。营收与利润双降，主要受房地产项目结转节奏影响。	2026/4/27

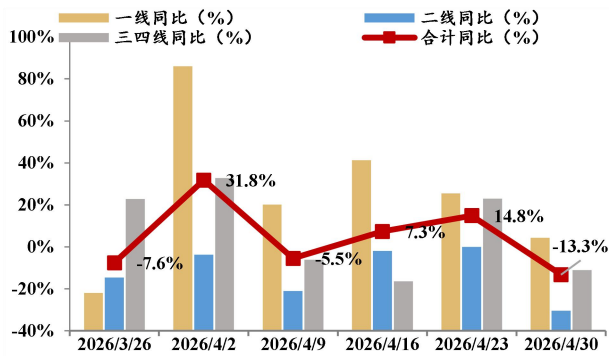
来源：WIND，中泰证券研究所

## 4. 行业基本面

### 4.1 重点城市一手房成交分析

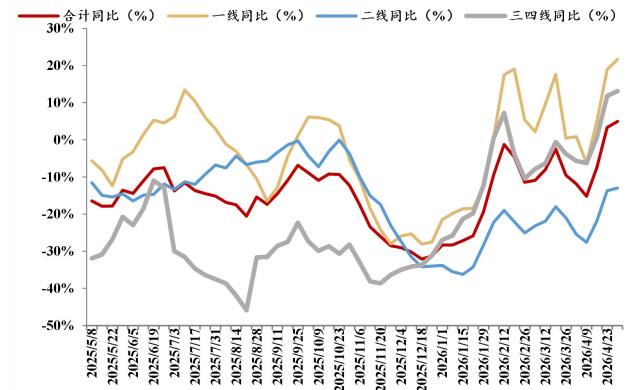
- 本周(4.24-4.30)，中泰地产组跟踪的38个重点城市一手房合计成交27178套，同比增速-13.3%，环比增速17.5%；合计成交面积275.1万平方米，同比增速-12.6%，环比增速16.4%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为4.3%、-30.5%和-11.1%，环比增速为27.3%、7.7%和16%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为1%、-25.4%和-3.2%，环比增速为31.4%、0%和30.9%。

图表 5：一手房成交套数同比分析（周度）



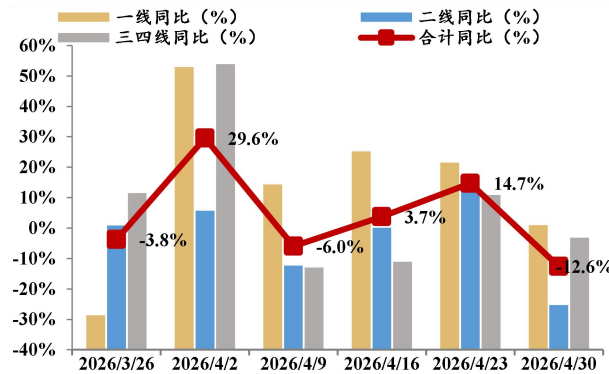
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 6：一手房成交套数同比分析（8 周移动平均）



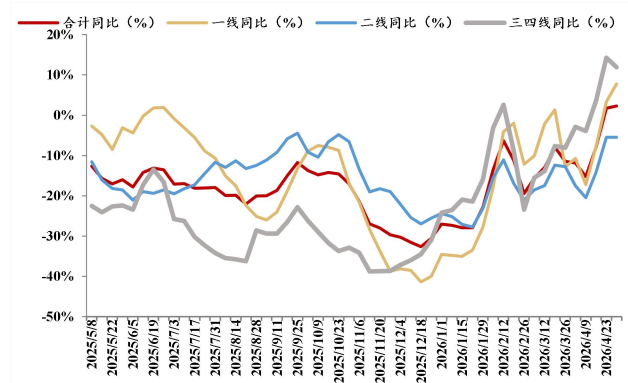
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 7：一手房成交面积同比分析（周度）



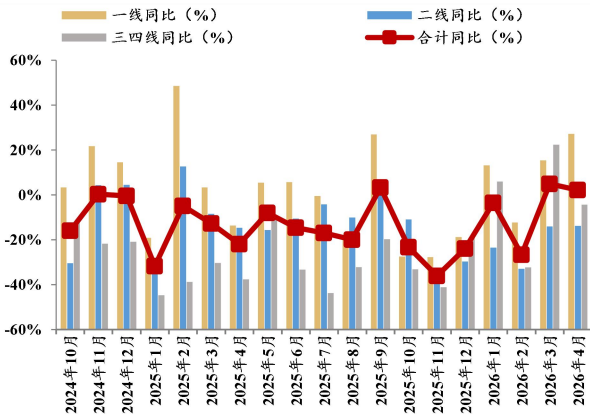
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 8：一手房成交面积同比分析（8 周移动平均）

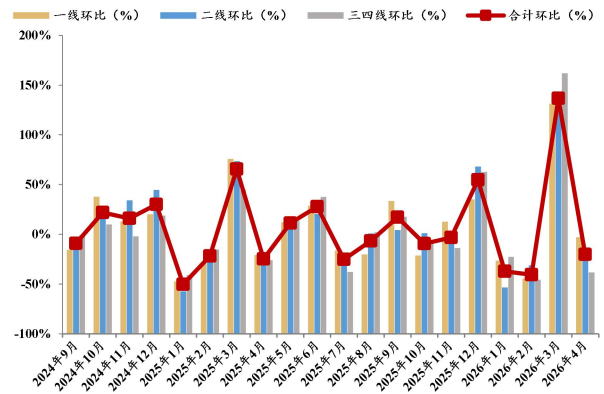


来源：WIND，中泰证券研究所

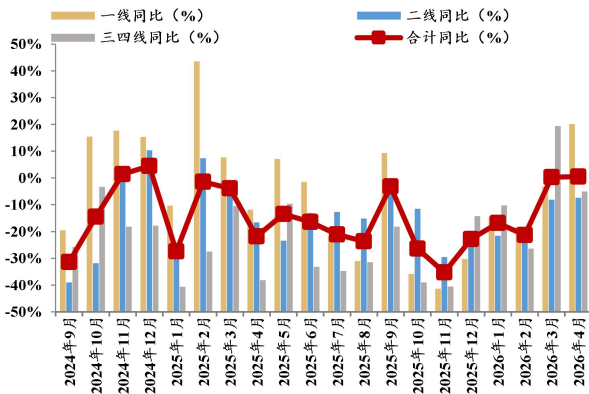
- 本月至今（4.1-4.30），中泰地产组跟踪的 38 个重点城市一手房合计成交 97052 套，同比增速 2.1%，环比增速-20.3%；合计成交面积 986.8 万平方米，同比增速 0.5%，环比增速-25.8%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 27.2%、-13.8%和-4.3%，环比增速为 -2.8%、-20.9%和-38.2%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 20.1%、-7.5%和-5.1%，环比增速为 6.8%、-27.4%和-46.8%。

**图表 9：一手房成交套数同比分析（月度）**


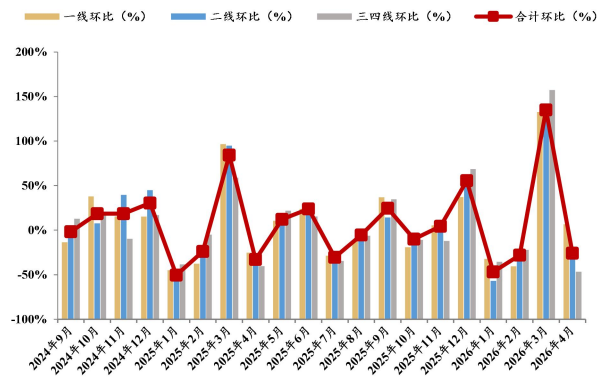
来源：WIND，中泰证券研究所

**图表 10：一手房成交套数环比分析（月度）**


来源：WIND，中泰证券研究所

**图表 11：一手房成交面积同比分析（月度）**


来源：WIND，中泰证券研究所

**图表 12：一手房成交面积环比分析（月度）**


来源：WIND，中泰证券研究所

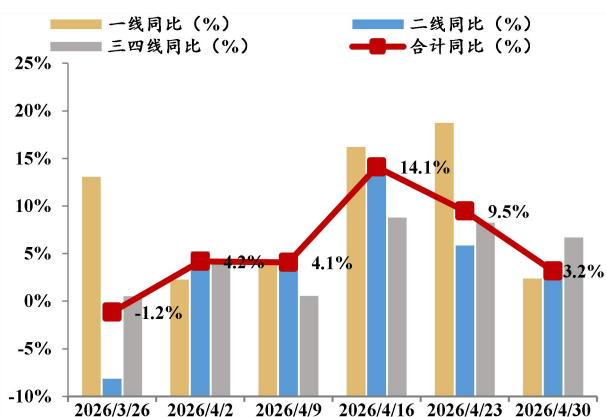
**图表 13：一手房交易数据**

一手房					
城市	指标	最新一周	同比增速 (%)	环比增速 (%)	8 周周均
合计	套数 (套)	27178	-13.3%	17.5%	27252
	成交面积 (万平)	275.1	-12.6%	16.4%	293
一线城市	套数 (套)	11415	4.3%	27.3%	10098
	成交面积 (万平)	92.0	1.0%	31.4%	79
二线城市	套数 (套)	8530	-30.5%	7.7%	9410
	成交面积 (万平)	112.0	-25.4%	0.0%	133
三四线城市	套数 (套)	7233	-11.1%	16.0%	7744
	成交面积 (万平)	71.2	-3.2%	30.9%	81
重点城市					
北京	套数 (套)	2685	16.2%	13.1%	2517
	成交面积 (万平)	23.4	29.9%	37.6%	20
上海	套数 (套)	3985	-11.7%	12.3%	3711
	成交面积 (万平)	36.7	-11.8%	24.6%	32
广州	套数 (套)	4143	23.1%	66.1%	3333
	成交面积 (万平)	25.5	8.3%	40.9%	22
深圳	套数 (套)	602	-	9.5%	536
	成交面积 (万平)	6.4	-19.2%	17.3%	6
杭州	套数 (套)	684	-16.5%	-32.0%	656
	成交面积 (万平)	8.8	-33.3%	-42.5%	12
武汉	套数 (套)	770	-73.0%	-54.2%	2413
	成交面积 (万平)	10.0	-63.6%	-52.1%	28
成都	套数 (套)	1569	-35.1%	-4.6%	1439
	成交面积 (万平)	34.1	-19.1%	-0.8%	34
青岛	套数 (套)	1242	-23.6%	19.8%	1378
	成交面积 (万平)	17.8	-15.9%	31.0%	17
济南	套数 (套)	1369	-21.7%	73.3%	1404
	成交面积 (万平)	13.2	-24.6%	69.0%	18
宁波	套数 (套)	516	57.3%	93.3%	405
	成交面积 (万平)	6.6	59.7%	99.3%	5
南宁	套数 (套)	1399	30.6%	113.6%	892
	成交面积 (万平)	10.1	22.1%	104.8%	7
苏州	套数 (套)	738	-15.4%	26.2%	610
	成交面积 (万平)	8.6	-8.2%	25.4%	9
无锡	套数 (套)	243	-54.2%	-4.7%	214
	成交面积 (万平)	2.8	-58.7%	-42.3%	3

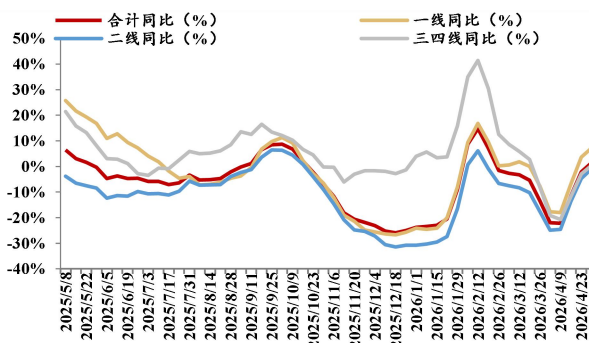
来源：WIND，中泰证券研究所

#### 4.2 重点城市二手房成交分析

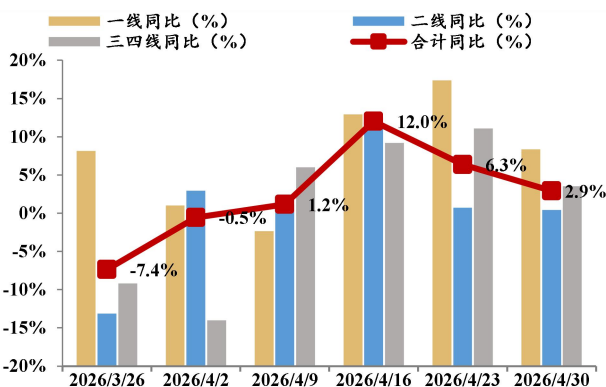
- 本周(4.24-4.30)，中泰地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 24344 套，同比增速 3.2%，环比增速-2.8%；合计成交面积 233.9 万平方米，同比增速 2.9%，环比增速-2.1%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 2.4%、2.6%和 6.7%，环比增速为-2.4%、-3.2%和-2.4%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 8.3%、0.4%和 3.5%，环比增速为-0.1%、-2.1%和-5%。

**图表 14：二手房成交套数同比分析（周度）**


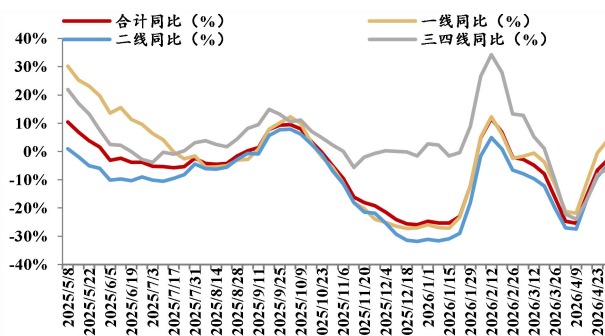
来源：WIND，中泰证券研究所

**图表 15：二手房成交套数同比分析(8周移动平均)**


来源：WIND，中泰证券研究所

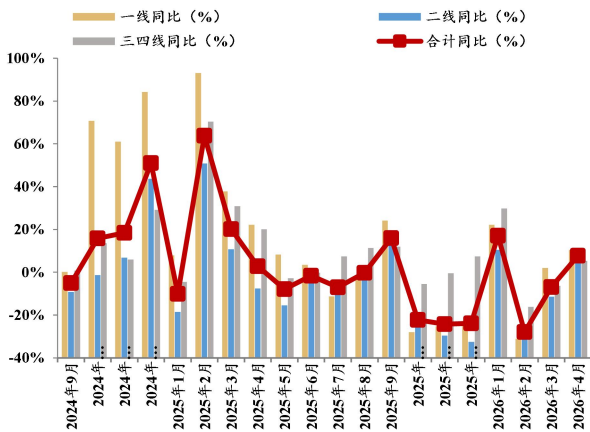
**图表 16：二手房成交面积同比分析（周度）**


来源：WIND，中泰证券研究所

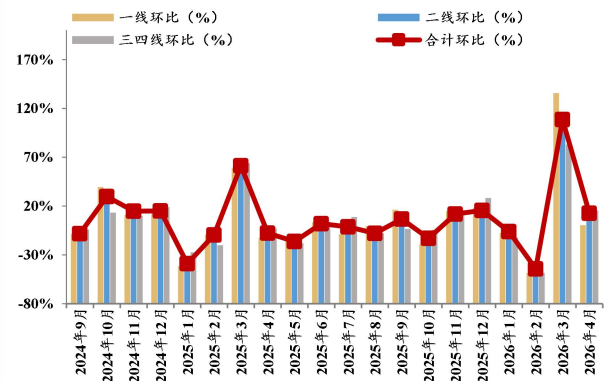
**图表 17：二手房成交面积同比分析(8周移动平均)**


来源：WIND，中泰证券研究所

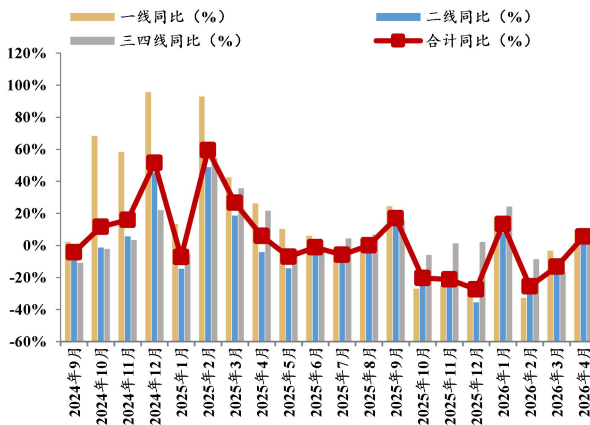
- 本月至今（4.1-4.30），中泰地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 100956 套，同比增速 7.8%，环比增速 12.5%；合计成交面积 959 万平方米，同比增速 5.7%，环比增速 16.5%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 10.3%、7.3%和 5.4%，环比增速为 0.5%、18.3%和 15.3%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 10%、3.8%和 5.7%，环比增速为 6.6%、20.2%和 20.7%。

**图表 18：二手房成交套数同比分析（月度）**


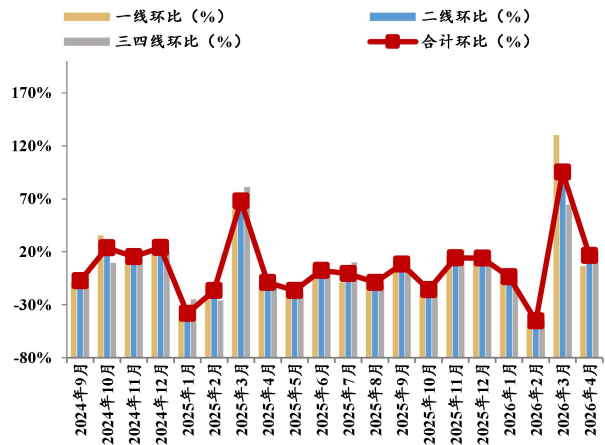
来源：WIND，中泰证券研究所

**图表 19：二手房成交套数环比分析（月度）**


来源：WIND，中泰证券研究所

**图表 20：二手房成交面积同比分析（月度）**


来源：WIND，中泰证券研究所

**图表 21：二手房成交面积环比分析（月度）**


来源：WIND，中泰证券研究所

图表 22：二手房交易数据

二手房					
城市	指标	最新一周	同比增速 (%)	环比增速 (%)	8 周周均
合计	套数 (套)	24344	3.2%	-2.8%	23015
	成交面积 (万平)	233.9	2.9%	-2.1%	214
一线城市	套数 (套)	6646	2.4%	-2.4%	6584
	成交面积 (万平)	62.1	8.3%	-0.1%	57
二线城市	套数 (套)	13738	2.6%	-3.2%	12812
	成交面积 (万平)	132.8	0.4%	-2.1%	121
三四线城市	套数 (套)	3960	6.7%	-2.4%	3620
	成交面积 (万平)	38.9	3.5%	-5.0%	36
重点城市					
北京	套数 (套)	4995	1.5%	0.2%	4908
	成交面积 (万平)	43.0	1.3%	0.4%	42
深圳	套数 (套)	1651	5.3%	-9.5%	1675
	成交面积 (万平)	19.1	28.3%	-1.1%	16
杭州	套数 (套)	1122	-10.0%	-21.1%	1286
	成交面积 (万平)	11.1	-10.1%	-22.0%	13
成都	套数 (套)	5471	-1.8%	-16.8%	5583
	成交面积 (万平)	61.4	-3.2%	-13.9%	61
青岛	套数 (套)	1769	9.8%	23.1%	1634
	成交面积 (万平)	18.6	15.9%	23.0%	17
厦门	套数 (套)	969	14.0%	2.3%	791
	成交面积 (万平)	8.7	5.8%	6.7%	7
南宁	套数 (套)	1118	6.3%	93.4%	798
	成交面积 (万平)	10.3	6.3%	86.4%	7
苏州	套数 (套)	2153	2.7%	7.8%	1617
	成交面积 (万平)	22.6	0.7%	6.7%	17
无锡	套数 (套)	1136	18.0%	-7.9%	1104
	成交面积 (万平)	0.0	0.0%	0.0%	0
东莞	套数 (套)	1106	18.2%	-7.1%	957
	成交面积 (万平)	10.1	5.6%	-10.4%	9
扬州	套数 (套)	641	40.3%	2.6%	597
	成交面积 (万平)	6.6	28.5%	17.0%	6
佛山	套数 (套)	1919	3.1%	-3.0%	1790
	成交面积 (万平)	19.4	8.1%	-10.2%	19
金华	套数 (套)	0	-100.0%	-	0
	成交面积 (万平)	0.0	-100.0%	-	0
江门	套数 (套)	294	16.2%	12.6%	276
	成交面积 (万平)	2.9	17.9%	14.9%	3

来源：WIND，中泰证券研究所

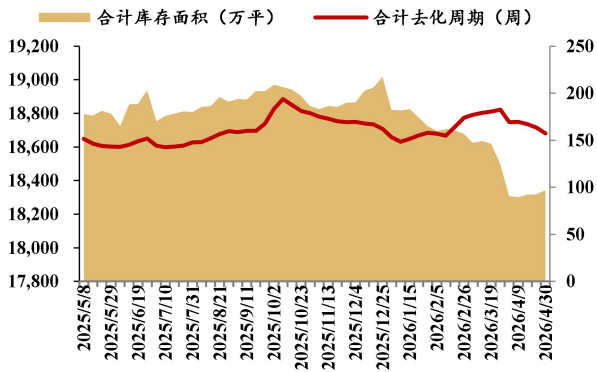
注：一线城市（2 个）包括北京、深圳；二线城市（6 个）包括杭州、成都、青岛、厦门、南宁、苏州和无锡；三四线城市（6 个）包括东莞、扬州、佛山、金华和江门。



### 4.3 重点城市库存情况分析

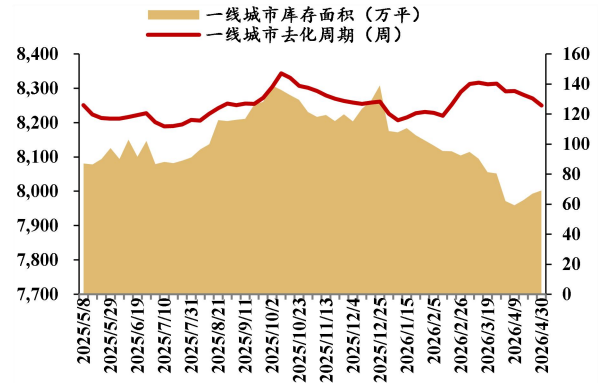
本周（4.24-4.30），中泰地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 18344.1 万平方米，环比增速 0.1%，去化周期 157.4 周。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市库存面积环比增速分别为 0.1%、0.2%、-0.1%，去化周期分别为 125.7 周、247 周、124.8 周。

图表 23：17 城合计库存面积及去化周期



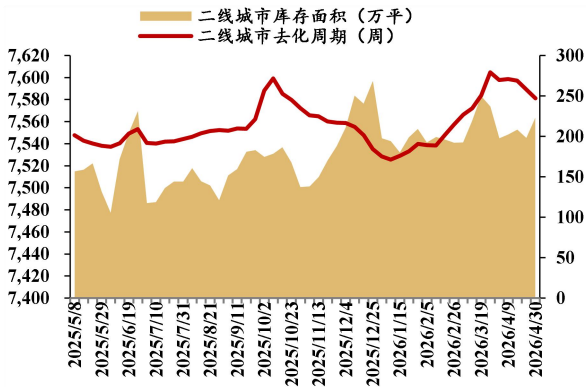
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 24：一线城市库存面积及去化周期



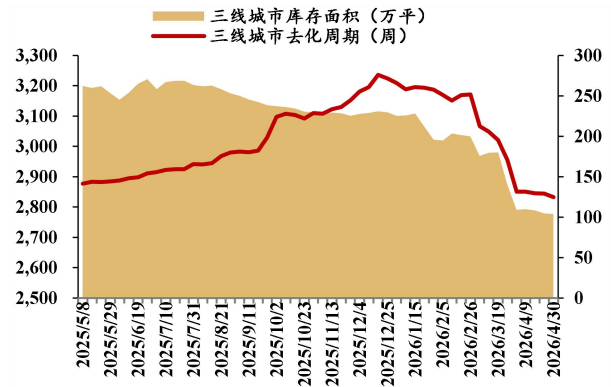
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 25：二线城市库存面积及去化周期



来源：WIND，中泰证券研究所

图表 26：三线城市库存面积及去化周期



来源：WIND，中泰证券研究所

**图表 27：17 城库存面积及去化周期**

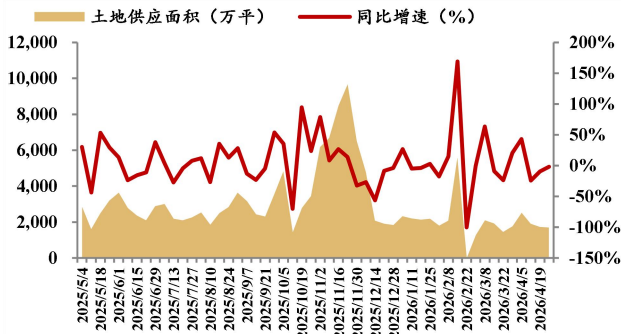
17 城库存面积及去化周期					
城市	库存面积 (万平)	环比增速 (%)	3 个月周均销售 (万平)	去化周期 (周)	上周去化周期 (周)
合计	18344	0.14%	116.5	157.4	163.4
一线城市	8003	0.12%	63.7	125.7	130.4
二线城市	7564	0.25%	30.6	247.0	257.7
三四线城市	2778	-0.07%	22.3	124.8	129.1
重点城市					
北京	1821	-0.90%	17.0	107.3	113.5
上海	3065	0.68%	25.0	122.4	126.7
广州	2615	0.78%	16.9	154.8	162.0
深圳	502	-2.85%	4.7	105.8	102.2
杭州	621	0.81%	9.7	64.2	62.6
南京	2871	0.78%	16.9	107.3	113.5
南宁	837	-	6.3	132.2	140.3
福州	1241	-	-	154.8	102.2
厦门	272	0.52%	3.5	78.6	95.6
宁波	326	1.40%	4.0	81.3	86.9
苏州	1397	0.55%	7.2	194.9	199.9
江阴	-	0.81%	1.8	-	-
温州	1053	-0.20%	17.5	60.1	62.3
泉州	784	-	0.1	7040.3	5582.0
莆田	404	0.12%	0.6	718.2	773.2
宝鸡	356	-0.09%	2.3	156.3	149.3
东营	182	-	-	78.6	95.6

来源：WIND，中泰证券研究所

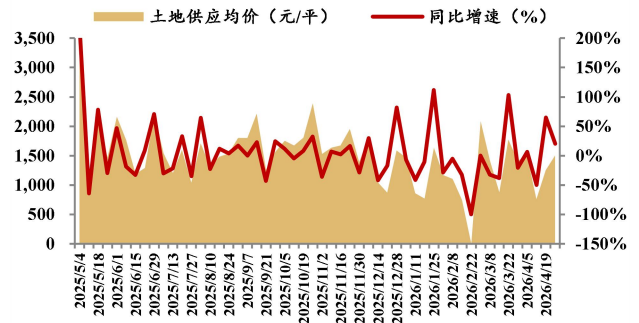
注：一线城市（4 个）包括北京、上海、深圳和广州；二线城市（8 个）包括杭州、南京、南宁、福州、厦门、宁波、苏州和温州；三四线城市（5 个）包括江阴、泉州、莆田、宝鸡和东营；除厦门、宁波采用住宅口径外其他城市均采用商品房口径。

#### 4.4 土地市场供给与成交分析

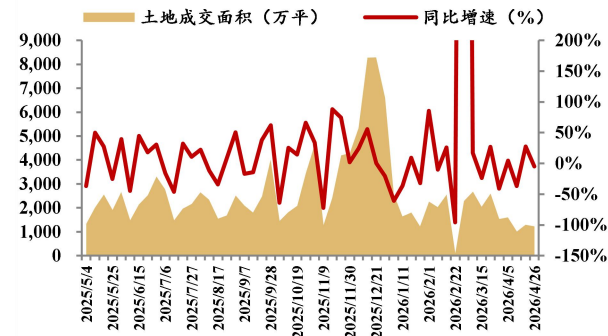
- 本周（4.20-4.26），土地供给方面，本周供应土地 1699.1 万平方米，同比增速-2%；供应均价 1506 元/平方米，同比增速 20.4%。土地成交方面，本周成交土地 1229.4 万平方米，同比增速-5.1%；土地成交金额 236.4 亿元，同比增速 157.1%。本周土地成交楼面价 1923 元/平方米，溢价率 5.9%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市溢价率分别为 7.3%、6.2%、2.6%。

**图表 28: 100 大中城市商品房土地供应面积**


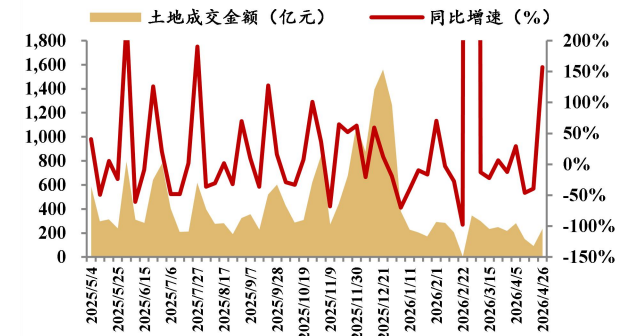
来源: WIND, 中泰证券研究所

**图表 29: 100 大中城市商品房土地供应均价**


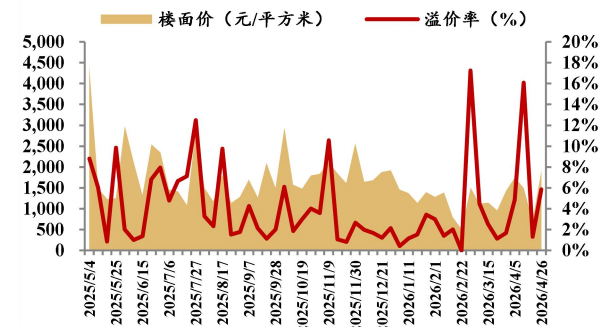
来源: WIND, 中泰证券研究所

**图表 30: 100 大中城市商品房土地成交面积**


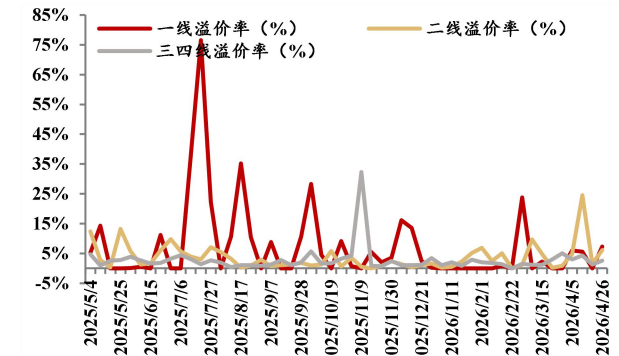
来源: WIND, 中泰证券研究所

**图表 31: 100 大中城市商品房土地成交金额**


来源: WIND, 中泰证券研究所

**图表 32: 100 大中城市商品房成交土地楼面价及溢价率**


来源: WIND, 中泰证券研究所

**图表 33: 100 大中城市商品房成交土地各线城市溢价率**


来源: WIND, 中泰证券研究所

**图表 34：近期房企拿地明细**

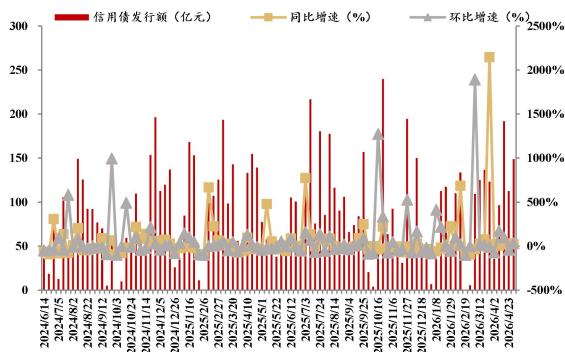
房企名称	城市	区域	土地面积 (平方米)	规划计容面积 (平方米)	土地总价 (万元)	权益比例 (%)	拿地时间
中国海外发展	石家庄市	长安区	89,257.48	178,514.96	168,800.00	100.00	2025-10-31
保利发展	西安市	雁塔区	81,737.60	286,081.60	234,110.00	100.00	2025-10-31
保利发展	成都市	青羊区	33,545.32	67,090.64	110,699.56	100.00	2025-11-11
中国海外发展	上海市	杨浦区	13,880.45	31,647.43	217,735.00	100.00	2025-11-24
滨江集团	杭州市	萧山区	33,978.00	40,773.60	84,854.00	100.00	2025-11-27
滨江集团	杭州市	萧山区	28,869.00	72,172.50	161,345.00	100.00	2025-11-27
保利发展	大连市	中山区	18,877.46	44,550.81	62,982.00	100.00	2025-11-27
中国海外发展	北京市	通州区	24,740.13	54,428.29	124,800.00	100.00	2025-11-27
中国海外发展	成都市	武侯区	18,344.09	45,860.23	88,509.80	100.00	2025-11-28
滨江集团	杭州市	滨江区	26,008.00	65,020.00	136,119.00	100.00	2025-12-02
合肥城建	合肥市	肥西县	4,031.74	4,838.09	169.33	100.00	2025-12-17
保利发展	广州市	白云区	22,870.00	52,601.00	198,324.00	100.00	2025-12-18
保利发展	合肥市	肥西县	13,969.93	32,130.84	16,763.92	100.00	2025-12-24
招商蛇口	武汉市	汉阳区	73,935.49	88,722.59	53,232.00	100.00	2025-12-24
保利发展	太原市	小店区	25,934.15	64,835.38	26,780.00	70.00	2025-12-25
滨江集团	湖州市	吴兴区	44,426.00	79,966.80	53,400.00	100.00	2025-12-25
保利发展	武汉市	洪山区	45,919.06	87,705.40	48,620.00	100.00	2025-12-25
招商蛇口	重庆市	渝北区	48,461.00	72,691.50	58,154.00	66.00	2025-12-29
保利发展	兰州市	城关区	18,884.00	54,763.60	19,410.00	100.00	2025-12-30
招商蛇口	长沙市	雨花区	35,036.26	89,342.46	44,720.00	100.00	2025-12-30
越秀地产	上海市	浦东新区	26,931.62	67,329.05	256,086.00	100.00	2026-01-06
金地集团	大连市	沙河口区	63,597.29	99,211.77	73,666.00	40.00	2026-01-09
保利发展	大连市	沙河口区	63,597.29	99,211.77	73,666.00	60.00	2026-01-09
滨江集团	湖州市	吴兴区	51,524.00	92,743.20	50,300.00	100.00	2026-02-10
保利发展	石家庄市	桥西区	43,121.45	94,867.19	68,700.00	100.00	2026-02-13
保利发展	杭州市	江干区	32,576.00	71,667.20	322,394.00	100.00	2026-03-06
保利发展	杭州市	萧山区	23,133.00	41,639.40	158,578.00	100.00	2026-03-10
金地集团	青岛市	李沧区	44,320.70	110,801.75	99,832.38	22.50	2026-03-20
中国海外发展	厦门市	同安区	17,697.41	38,934.30	43,300.00	100.00	2026-03-24
合肥城建	合肥市	包河区	1,061.07	1,697.71	1,671.19	100.00	2026-03-27
合肥城建	合肥市	包河区	615.53	984.85	969.46	100.00	2026-03-27
保利发展	太原市	万柏林区	42,153.39	177,044.24	53,940.00	51.00	2026-03-29
保利发展	上海市	长宁区	28,999.33	77,428.21	592,175.00	100.00	2026-03-30
越秀地产	成都市	成华区	32,172.32	64,344.64	103,593.84	100.00	2026-03-31
滨江集团	杭州市	钱塘区	45,310.00	96,963.40	129,891.00	49.00	2026-04-08
滨江集团	杭州市	余杭区	22,891.00	50,360.20	96,332.00	100.00	2026-04-10

来源：WIND，中泰证券研究所

#### 4.5 房地产行业融资分析

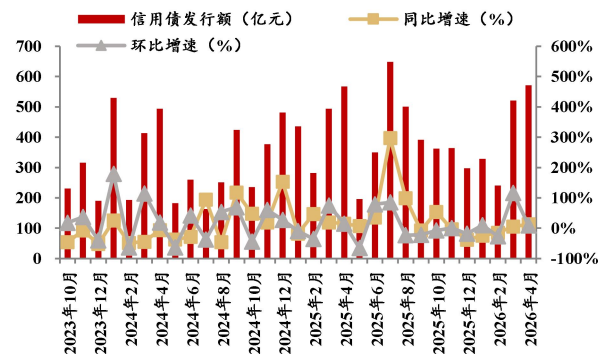
- 本周(4.24-4.30)房地产企业合计发行信用债 148.9 亿元,同比增速 23.78%,环比增速 32.36%。本月至今房地产企业合计发行信用债 570.9 亿元,同比增速 12.64%,环比增速 9.58%。

图表 35：房企信用债发行额（周度）



来源：WIND，中泰证券研究所

图表 36：房企信用债发行额（月度）



来源：WIND，中泰证券研究所

### 风险提示

- 销售不及预期，研究报告中使用的公开资料可能存在信息滞后或更新不及时的风险。

**投资评级说明**

	评级	说明
股票评级	买入	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在 15% 以上
	增持	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在 5%~15% 之间
	持有	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在 -10%~+5% 之间
	减持	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数跌幅在 10% 以上
行业评级	增持	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数涨幅在 10% 以上
	中性	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数涨幅在 -10%~+10% 之间
	减持	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数跌幅在 10% 以上
备注：评级标准为报告发布日后的 6~12 个月内公司股价（或行业指数）相对同期基准指数的相对市场表现。其中 A 股市场以沪深 300 指数为基准；新三板市场以三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）为基准；香港市场以摩根士丹利中国指数为基准，美股市场以标普 500 指数或纳斯达克综合指数为基准（另有说明的除外）。		

**重要声明**

中泰证券股份有限公司（以下简称“本公司”）具有中国证券监督管理委员会许可的证券投资咨询业务资格。

本报告基于本公司及其研究人员认为可信的公开资料或实地调研资料，反映了作者的研究观点，力求独立、客观和公正，结论不受任何第三方的授意或影响。本公司力求但不保证这些信息的准确性和完整性，且本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次公开发布时的判断，可能会随时调整。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。本报告所载的资料、工具、意见、信息及推测只提供给客户作参考之用，不构成任何投资、法律、会计或税务的最终操作建议，本公司不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保。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。

市场有风险，投资需谨慎。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。

投资者应注意，在法律允许的情况下，本公司及其本公司的关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，并可能为这些公司正在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。本公司及其本公司的关联机构或个人可能在本报告公开发布之前已经使用或了解其中的信息。

中泰证券股份有限公司 事先未经本公司书面授权  
 行任何形式的翻版、发布、复制、转载、刊登、篡改，且不得对本报告进行有悖原意的删节或修改。