

房地产行业周报（2026 年第 16 周）

楼市成交同环比增加，深圳南山推出住房以旧换新补贴政策

- 板块行情：**第 16 周（4 月 13 日-4 月 17 日）申万一级行业指数中，房地产指数上涨 4.1%，在 31 个一级行业板块中排名第 7。
- 政策要闻：地方层面：**1) 贵州：4 月 15 日，贵州省人民政府办公厅印发《贵州省持续推进城市更新行动工作方案》。方案提到，加强存量房屋改造利用。支持老旧厂房、低效楼宇、传统商业设施等建筑功能转换和混合利用。在符合法律法规规定的前提下，结合住房保障实际需求，推动将闲置低效的商业办公用房、厂房等改建为保障性租赁住房，推进存量房产改造为旅居地产。2) 泰州：4 月 17 日，泰州市住建局、市财政局联合下发《关于实施稳定房地产市场若干措施的通知》（简称“泰十条”）。新政核心围绕稳定房地产市场、降低购房成本、激发消费活力展开，重点推出多项支持政策。其中，“一群体一策”购房补贴涵盖五类对象：首购首套新建商品住房家庭、非市区城镇户籍购房家庭，各给予购房总款 2% 补贴；生育二孩以上泰州户籍家庭、投亲养老相关购房群体、“以旧换新”购房群体，各给予 3% 补贴，各类补贴不重复享受，最高额度 10 万元。3) 深圳：4 月 17 日，据深圳特区报报道，深圳南山区住房和建设局消息，4 月 18 日起，南山推出住房“以旧换新”消费券，最高 5 万元助力改善家庭安家南山。补贴对象为在全市卖二手房、买南山新房的置换客户。
- 公司动态：**1) 华润置地：4 月 13 日，华润置地发布截至 2026 年 3 月 31 日一个月的未经审核营运数据。2026 年 3 月，华润置地及其附属公司实现总合同销售金额约 224.2 亿元，总合同销售建筑面积约 59.4 万平方米，分别按年减少 14.1% 及 34.5%；经常性收入约 42.8 亿元，按年增长 7.0%，其中，经营性不动产收租型业务租金收入约 28.5 亿元，按年增长 11.0%。2) 保利发展：4 月 17 日，保利发展发布 2025 年年度报告。报告期内，保利发展实现营业收入 3081 亿元，净利润 50.01 亿元，归属于上市公司股东的净利润 10.34 亿元，归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为 6.59 亿元。2025 年，保利发展实现销售签约金额 2530 亿元，签约面积 1235 万平方米；全年回笼资金 2589 亿元，销售回笼率 102%；全年公司新开工面积 703 万平方米，竣工面积 2450 万平方米，年内建安支出 737 亿元。
- 销售端：第 16 周新房成交环比增加 22%，二手房成交环比增加 27%。**1) 本周 20 城商品房成交面积 170 万方，商品房日平均成交面积 24.3 万方，环比增加 22%，同比增加 5%。2) 从累计数据来看，年初至今 20 城商品房成交面积 2662 万方，累计同比减少 12%。3) 第 16 周 11 城二手房成交面积 275 万方，日平均成交面积 39.3 万方，环比增加 27%，同比增加 14%。4) 从累计数据来看，年初至今 11 城二手房成交面积 3042 万方，同比减少 5%。
- 投资策略：**1) 对于开发类房企，我们认为高拿地精准度才能保障资产端收益率，进而走出 alpha 行情，区域深耕型房企更适应本轮房地产市场缩圈的大趋势，同时对深耕城市楼市非常熟悉，管理半径小促进沟通成本降低，拿地决策胜率高，建议关注绿城中国、建发国际集团、华润置地、中国金茂、越秀地产。2) 对于稳定红利资产，一个方向是头部购物中心， α 属性强，即使面临消费下行也有望保持租金稳定甚至增长，推荐旗下购物中心基本为商圈头部且运营能力处于第一梯队的太古地产，建议关注香港铜锣湾头部购物中心持有者，希慎兴业。3) 另一个重要方向为中介龙头，通过对经纪人强管控建立高效的中央交易系统，大幅提高交易效率，保持高市占率，因此建议关注中介龙头贝壳-W，重视贝壳降本增效后稳态现金流。
- 风险提示：**产业、人口兑现不及预期，广义财政发力不足。

推荐（维持）

华创证券研究所

证券分析师：单戈

邮箱：shange@hcyjs.com
 执业编号：S0360522110001

证券分析师：许常捷

邮箱：xuchangjie@hcyjs.com
 执业编号：S0360525030002

证券分析师：杨航

邮箱：yanghang@hcyjs.com
 执业编号：S0360525090001

行业基本数据

		占比%
股票家数(只)	107	0.01
总市值(亿元)	11,730.05	0.91
流通市值(亿元)	11,254.21	1.08

相对指数表现

%	1M	6M	12M
绝对表现	0.7%	-9.6%	1.2%
相对表现	-3.5%	-14.5%	-24.9%



相关研究报告

- 《房地产行业周报（2026 年第 15 周）：新房二手房网签回落，华润、金茂、绿城出手拿地》
 2026-04-14
- 《房地产行业周报（2026 年第 14 周）：新房与二手房成交同比增加，深圳、安徽等地出台公积金新政》
 2026-04-10
- 《房地产行业周报（2026 年第 13 周）：新房与二手房成交环比增加，金茂新增南京、苏州地块》
 2026-03-31

目 录

一、 房地产上涨 4.1%，板块排名第 7 位	4
二、 政策要闻	5
三、 销售端：新房成交同比增加 5%，二手房成交同比增加 14%	7
（一） 新房市场：第 16 周 20 城成交面积同比增加 5%	7
（二） 二手房市场：第 16 周 11 城成交面积同比增加 14%	8
四、 融资端：本周发债企业大部分为地方国企	9
五、 投资建议	10
六、 风险提示	11

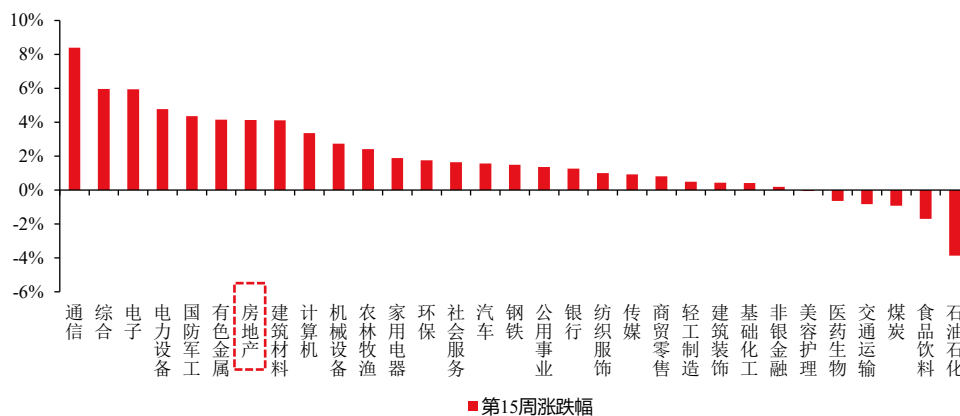
图表目录

图表 1	第 16 周申万地产板块上涨 4.1%，板块排名第 7 位	4
图表 2	京投发展涨幅达 33.2%	4
图表 3	财信发展周跌幅达 15.0%	4
图表 4	恒大物业涨幅达 18.4%	5
图表 5	金地商置跌幅达 11.2%	5
图表 6	各地房地产政策回顾	6
图表 7	公司动态	7
图表 8	第 16 周 20 城商品房单日平均成交面积 24.3 万方	8
图表 9	第 16 周 20 城新建商品房成交面积 170 万方	8
图表 10	第 16 周 11 城合计二手房日平均成交面积 39.3 万方	9
图表 11	第 16 周 11 城二手房成交面积 275 万方	9
图表 12	本周发债企业大部分为地方国企	10

一、房地产上涨 4.1%，板块排名第 7 位

第 16 周申万地产板块上涨 4.1%。第 16 周（4 月 13 日-4 月 17 日）申万一级行业指数中，房地产指数上涨 4.1%，在 31 个一级行业板块中排名第 7 位。

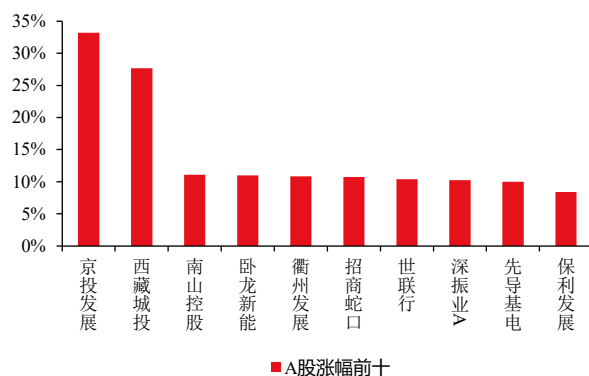
图表 1 第 16 周申万地产板块上涨 4.1%，板块排名第 7 位



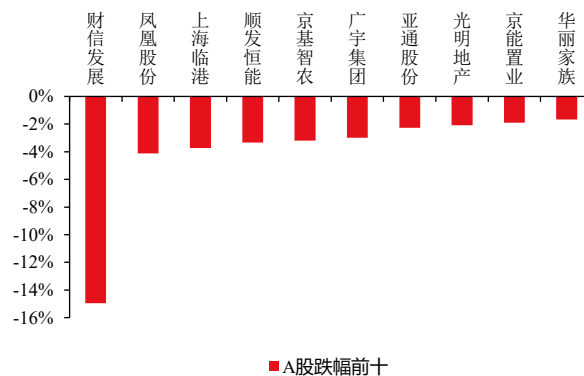
资料来源: Wind, 华创证券

本周 A 股板块内涨幅第一为京投发展，涨幅达 33.2%。从 A 股表现来看，涨幅前五的个股分别为京投发展、西藏城投、南山控股、卧龙新能、衢州发展。跌幅前五的个股分别为财信发展、凤凰股份、上海临港、顺发恒能、京基智农。

图表 2 京投发展涨幅达 33.2%



图表 3 财信发展周跌幅达 15.0%

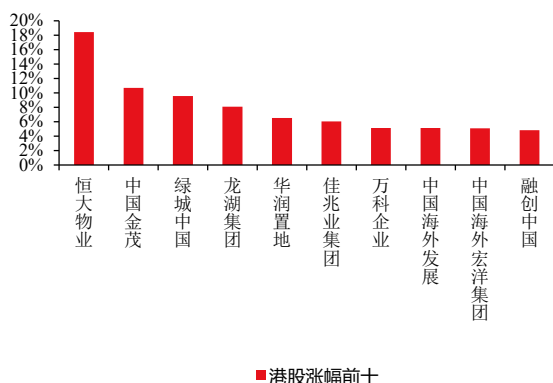


资料来源: Wind, 华创证券

资料来源: Wind, 华创证券

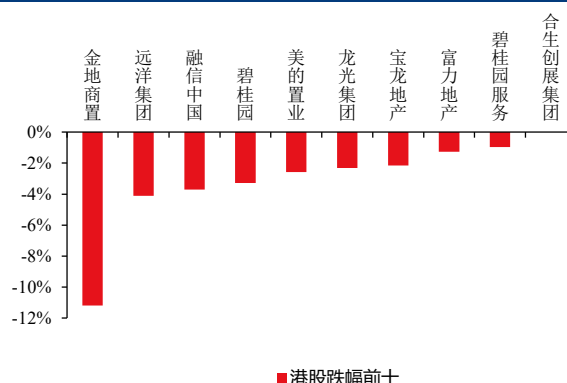
港股板块内涨幅第一的恒大物业，上涨 18.4%。港股表现来看，第 16 周涨幅排名前五的个股分别为恒大物业、中国金茂、绿城中国、龙湖集团、华润置地，跌幅前五的个股分别为金地商置、远洋集团、融信中国、碧桂园、美的置业。

图表 4 恒大物业涨幅达 18.4%



资料来源：Wind，华创证券

图表 5 金地商置跌幅达 11.2%



资料来源：Wind，华创证券

二、政策要闻

地方层面：1) 天津：4 月 13 日，天津市规划和自然资源局出台《推进低效用地再开发盘活存量资源有关支持政策(2026 版)》。在提高规划适应性方面，优化拓展土地混合利用、用地合理转换、建筑面积奖励等政策，增加鼓励设置风雨连廊、轨道存量地下空间盘活等条款，进一步提高盘活项目落地效率；在加大土地要素保障力度方面，优化用地供应方式、弹性年期出让、划拨用地有偿使用等政策，支持划拨类产业用地扩建，进一步降低市场主体用地成本和资金压力；在解决历史遗留问题方面，提出产业用地开竣工违约处置，大宗地项目临时使用不计违约时间，允许按缴纳开竣工违约金比例分割转让，明确历史遗留配套公建盘活路径等支持政策，回应市场主体反应的加大非房地产类项目开竣工违约处置、偏远地区大宗用地及配套非经营性公建盘活支持力度等共性诉求。2) 贵州：4 月 15 日，贵州省人民政府办公厅印发《贵州省持续推进城市更新行动工作方案》。方案提到，加强存量房屋改造利用。支持老旧厂房、低效楼宇、传统商业设施等建筑功能转换和混合利用。在符合法律法规规定的前提下，结合住房保障实际需求，推动将闲置低效的商业办公用房、厂房等改建为保障性租赁住房，推进存量房产改造为旅居地产。3) 郑州：4 月 16 日，郑州住房公积金管理中心发布通知，调整住房公积金个人住房贷款借款人年龄上限。延迟退休的职工办理住房公积金个人住房贷款时，在贷款期限最长不超过 30 年前提下，贷款到期时间男性由原来的 65 岁延长至 68 岁、女性由原来的 60 岁延长至 63 岁。通知自发布之日起执行。4) 泰州：4 月 17 日，泰州市住建局、市财政局联合下发《关于实施稳定房地产市场若干措施的通知》（简称“泰十条”），有效期至 2026 年 7 月 31 日。新政核心围绕稳定房地产市场、降低购房成本、激发消费活力展开，重点推出多项支持政策。其中，“一群体一策”购房补贴涵盖五类对象：首购首套新建商品房住房家庭、非市区城镇户籍购房家庭，各给予购房总款 2% 补贴；生育二孩以上泰州户籍家庭、投亲养老相关购房群体、“以旧换新”购房群体，各给予 3% 补贴，各类补贴不重复享受，最高额度 10 万元。同时，实施青年人才贷款贴息，40 周岁以下、大专及以上学历青年人才，使用公积金和商业贷款购首套新建商品房，每年按贷款金额 2% 贴息，最高 2 万元/年，贴息期 2 年。此外，试点商品住房共有产权，鼓励国企、房企推出面向青年人和新市民的共有产权房；全面推行房票安置、停止新建安置房，叠加房企促销活动，进一步激发住房消费活力。5) 深圳：4 月 17 日，据深圳特区报报道，深圳南山区住房和建设局消息，4 月 18 日起，南山推出住房“以旧换新”消费券，最高 5 万元助力改善家庭安家南山。补贴对象为在全市卖二手房、买南山新房的置换客户。申请条件主要为两

种卖旧房时间为 2025 年 4 月 1 日-2026 年 12 月 31 日，买新房时间为 2026 年 1 月 1 日-2026 年 12 月 31 日，卖旧买新无先后顺序，仅限住宅、商务公寓、宿舍(不含工业配套宿舍)。补贴标准为 90 平方米（含）以下每套补贴 2 万元京东电子消费券、90-144 平方米（含）每套补贴 3 万元京东电子消费券、144 平方米以上每套补贴 5 万元京东电子消费券，数量有限，先到先得为准。

图表 6 各地房地产政策回顾

时间	地区	政策类型	政策内容
2026/4/15	天津	优化土地利用	4 月 13 日，天津市规划和自然资源局出台《推进低效用地再开发盘活存量资源有关支持政策(2026 版)》。在提高规划适应性方面，优化拓展土地混合利用、用地合理转换、建筑面积奖励等政策，增加鼓励设置风雨连廊、轨道存量地下空间盘活等条款，进一步提高盘活项目落地效率；在加大土地要素保障力度方面，优化用地供应方式、弹性年期出让、划拨用地有偿使用等政策，支持划拨类产业用地扩建，进一步降低市场主体用地成本和资金压力；在解决历史遗留问题方面，提出产业用地开竣工违约处置，大宗地项目临时使用不计违约时间，允许按缴纳开竣工违约金比例分割转让，明确历史遗留配套公建盘活路径等支持政策，回应市场主体反应的加大非房地产类项目开竣工违约处置、偏远地区大宗用地及配套非经营性公建盘活支持力度等共性诉求。
2026/4/15	贵州	城市更新	4 月 15 日，贵州省人民政府办公厅印发《贵州省持续推进城市更新行动方案》。方案提到，加强存量房屋改造利用。支持老旧厂房、低效楼宇、传统商业设施等建筑功能转换和混合利用。在符合法律法规规定的前提下，结合住房保障实际需求，推动将闲置低效的商业办公用房、厂房等改建为保障性租赁住房，推进存量房产改造为旅居地产。
2026/4/16	郑州	住房公积金	4 月 16 日，郑州住房公积金管理中心发布通知，调整住房公积金个人住房贷款借款人年龄上限。延迟退休的职工办理住房公积金个人住房贷款时，在贷款期限最长不超过 30 年前提下，贷款到期时间男性由原来的 65 岁延长至 68 岁、女性由原来的 60 岁延长至 63 岁。通知自发布之日起执行。
2026/4/17	泰州	楼市新政	4 月 17 日，泰州市住建局、市财政局联合下发《关于实施稳定房地产市场若干措施的通知》（简称“泰十条”），有效期至 2026 年 7 月 31 日。新政核心围绕稳定房地产市场、降低购房成本、激发消费活力展开，重点推出多项支持政策。其中，“一群体一策”购房补贴涵盖五类对象：首购首套新建商品住房家庭、非市区城镇户籍购房家庭，各给予购房总款 2% 补贴；生育二孩以上泰州户籍家庭、投亲养老相关购房群体、“以旧换新”购房群体，各给予 3% 补贴，各类补贴不重复享受，最高额度 10 万元。同时，实施青年人才贷款贴息，40 周岁以下、大专及以上学历青年人才，使用公积金和商业贷款购首套新建商品房，每年按贷款金额 2% 贴息，最高 2 万元/年，贴息期 2 年。此外，试点商品住房共有产权，鼓励国企、房企推出面向青年人和新市民的共有产权房；全面推行房票安置、停止新建安置房，叠加房企促销活动，进一步激发住房消费活力。
2026/4/17	深圳	住房以旧换新	4 月 17 日，据深圳特区报报道，深圳南山区住房和建设局消息，4 月 18 日起，南山推出住房“以旧换新”消费券，最高 5 万元助力改善家庭安家南山。补贴对象为在全市卖二手房、买南山新房的置换客户。申请条件主要为两种

		卖旧房时间为 2025 年 4 月 1 日-2026 年 12 月 31 日，买新房时间为 2026 年 1 月 1 日-2026 年 12 月 31 日，卖旧买新无先后顺序，仅限住宅、商务公寓、宿舍(不含工业配套宿舍)。补贴标准为 90 平方米(含)以下每套补贴 2 万元京东电子消费券、90-144 平方米(含)每套补贴 3 万元京东电子消费券、144 平方米以上每套补贴 5 万元京东电子消费券，数量有限，先到先得为准。
资料来源：天津市规划和自然资源局，贵州省政府，郑州住房公积金管理中心，泰州市住建局，深圳特区报，华创证券整理		

公司层面：1) 华润置地：4 月 13 日，华润置地发布截至 2026 年 3 月 31 日止一个月的未经审核营运数据。2026 年 3 月，华润置地及其附属公司实现总合同销售金额约 224.2 亿元，总合同销售建筑面积约 59.4 万平方米，分别按年减少 14.1%及 34.5%；2026 年前 3 月，华润置地累计合同销售金额约 441.2 亿元，总合同销售建筑面积约 124.9 万平方米，分别按年减少 13.8%及 36.9%。经常性收入方面，2026 年 3 月，华润置地经常性收入约 42.8 亿元，按年增长 7.0%。其中，经营性不动产收租型业务租金收入约 28.5 亿元，按年增长 11.0%。2026 年前 3 月，华润置地累计经常性收入约 133.3 亿元，按年增长 7.6%，其中经营性不动产收租型业务租金收入约 91.6 亿元，按年增长 14.0%。2) 保利发展：4 月 17 日，保利发展发布 2025 年年度报告。报告期内，保利发展实现营业收入 3081 亿元，净利润 50.01 亿元，归属于上市公司股东的净利润 10.34 亿元，归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为 6.59 亿元。2025 年，保利发展实现销售签约金额 2530 亿元，签约面积 1235 万平方米；全年回笼资金 2589 亿元，销售回笼率 102%；全年公司新开工面积 703 万平方米，竣工面积 2450 万平方米，年内建安支出 737 亿元。

图表 7 公司动态

时间，	房企	公告内容
2026/4/13	华润置地	4 月 13 日，华润置地发布截至 2026 年 3 月 31 日一个月的未经审核营运数据。2026 年 3 月，华润置地及其附属公司实现总合同销售金额约 224.2 亿元，总合同销售建筑面积约 59.4 万平方米，分别按年减少 14.1%及 34.5%；2026 年前 3 月，华润置地累计合同销售金额约 441.2 亿元，总合同销售建筑面积约 124.9 万平方米，分别按年减少 13.8%及 36.9%。经常性收入方面，2026 年 3 月，华润置地经常性收入约 42.8 亿元，按年增长 7.0%。其中，经营性不动产收租型业务租金收入约 28.5 亿元，按年增长 11.0%。2026 年前 3 月，华润置地累计经常性收入约 133.3 亿元，按年增长 7.6%，其中经营性不动产收租型业务租金收入约 91.6 亿元，按年增长 14.0%。
2026/4/17	保利发展	4 月 17 日，保利发展发布 2025 年年度报告。报告期内，保利发展实现营业收入 3081 亿元，净利润 50.01 亿元，归属于上市公司股东的净利润 10.34 亿元，归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为 6.59 亿元。2025 年，保利发展实现销售签约金额 2530 亿元，签约面积 1235 万平方米；全年回笼资金 2589 亿元，销售回笼率 102%；全年公司新开工面积 703 万平方米，竣工面积 2450 万平方米，年内建安支出 737 亿元。

资料来源：观点网，公司公告，华创证券

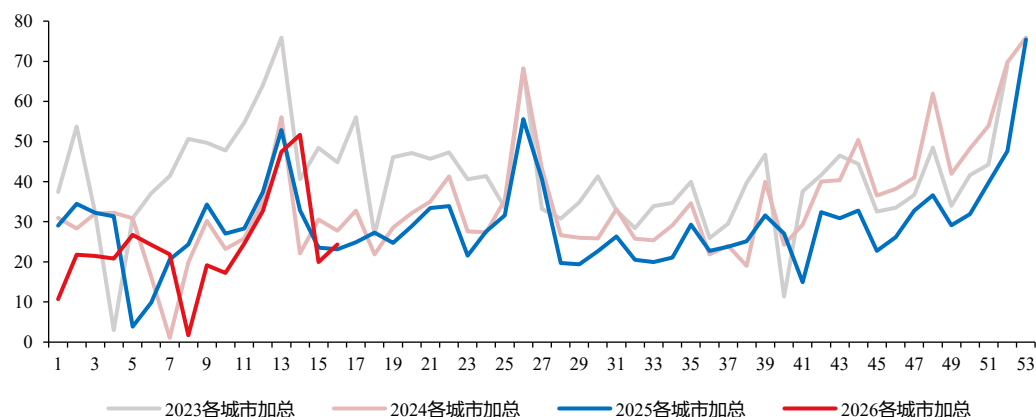
三、销售端：新房成交同比增加 5%，二手房成交同比增加 14%

(一) 新房市场：第 16 周 20 城成交面积同比增加 5%

从我们监测的 20 城数据来看，第 16 周 20 城商品房日均成交面积环比增加 22%，同比增加 5%。1) 本周 20 城商品房成交面积 170 万方，商品房日平均成交面积 24.3 万方，

环比增加 22%，同比增加 5%。2) 从累计数据来看，年初至今 20 城商品房成交面积 2662 万方，累计同比减少 12%。

图表 8 第 16 周 20 城商品房单日平均成交面积 24.3 万方



资料来源: Wind, 华创证券

第 16 周一线城市商品房成交面积为 66.7 万方，同比增加 24%。1) 分城市级别来看，我们监测的一线、二线、三四线城市第 16 周成交面积分别为 66.7 万方、68.7 万方、34.8 万方，周环比增速分别为 24%，27%，9%，周同比增速分别为 24%、5%、-18%。2) 一线城市中北京、上海、广州、深圳成交面积同比增速分别为 22%、30%、25%、5%，环比增速分别 20%、24%、13%、72%；二线城市中宁波同比增速为 135%；三四线城市中扬州、莆田同比增速为 126%、63%。3) 从累计数据来看，一线城市商品房成交面积为 912 万方，同比减少 5%。我们监测的 5 个二线城市商品房成交面积为 1050 万方，同比减少 16%；11 个三四线城市商品房成交面积为 700 万方，同比减少 15%。

图表 9 第 16 周 20 城新建商品房成交面积 170 万方

监测城市	本周成交面积 (万方)	上周成交面积 (万方)	周环比增速	周同比增速	本年累计成交面积 (万方)	本年累计同比增速
北京	13.4	11.2	20%	22%	232	-11%
上海	27.8	22.5	24%	30%	368	0%
广州	17.4	15.4	13%	25%	237	8%
深圳	8.1	4.7	72%	5%	76	-34%
一线城市汇总 (4个)	66.7	53.8	24%	24%	912	-5%
杭州	8.2	4.5	83%	14%	139	-7%
武汉	18.0	14.5	24%	16%	340	6%
成都	33.1	23.1	43%	-5%	418	-24%
苏州	5.8	4.3	35%	-13%	102	-31%
宁波	3.6	7.5	-53%	135%	51	-35%
二线城市汇总 (5个)	68.7	54.0	27%	5%	1050	-16%
惠州	2.2	2.5	-13%	-22%	31	-11%
扬州	2.8	1.4	107%	126%	35	-34%
韶关	0.8	0.7	17%	-61%	23	-6%
南宁	7.4	6.1	22%	19%	96	-27%
佛山	10.2	9.3	9%	-31%	180	-6%
温州	7.5	7.4	1%	1%	234	-7%
绍兴	0.0	0.0	-	-100%	0.0	-100%
江门	1.4	2.2	-37%	-47%	39	5%
莆田	1.1	0.9	13%	63%	7	-38%
泰安	1.4	1.5	-3%	17%	41	53%
芜湖	0.0	0.0	-	-100%	15	-74%
三四线城市汇总 (11个)	34.8	32.0	9%	-18%	700	-15%
20城合计	170	140	22%	5%	2662	-12%

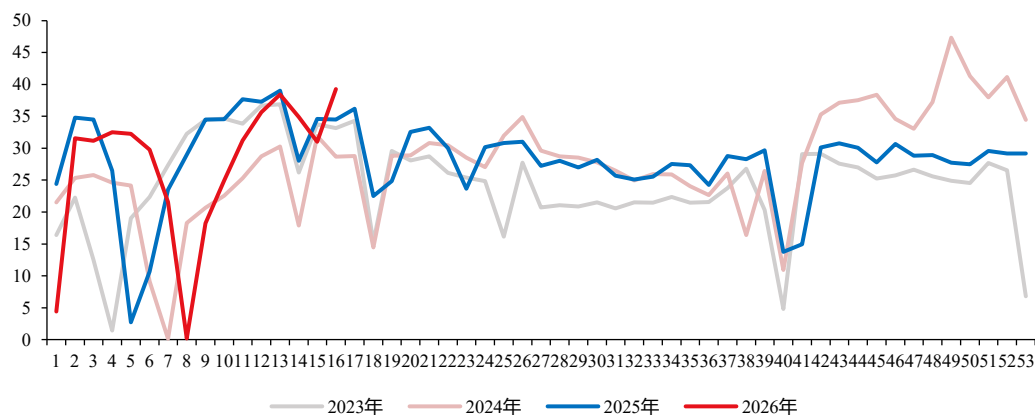
资料来源: Wind, 华创证券

(二) 二手房市场: 第 16 周 11 城成交面积同比增加 14%

从我们监测的 11 城数据来看，第 16 周二手房成交面积同比增加 14%。1) 第 16 周 11 城

二手房成交面积 275 万方，日平均成交面积 39.3 万方，环比增加 27%，同比增加 14%。
2) 从累计数据来看，年初至今 11 城二手房成交面积 3042 万方，同比减少 5%。

图表 10 第 16 周 11 城合计二手房日平均成交面积 39.3 万方



资料来源: Wind, 华创证券

第 16 周监测的一线城市二手房成交面积同比增加 16%。1) 分城市级别来看，我们监测的一线、二线、三四线城市第 16 周二手房成交面积分别为 119.7 万方、121.3 万方、33.7 万方，环比增速分别为 27%，28%，21%，同比增速分别为 16%、11%、15%。2) 一线城市中北京二手房成交面积 43.3 万方，同比增加 20%；上海二手房成交面积 60.0 方，同比增加 19%；深圳二手房成交面积 16.5 万方，同比减少 2%。3) 二线城市中青岛、苏州成交面积同比增速为 69%、20%。4) 从累计数据来看，3 个一线城市二手房成交面积 1349 万方，同比减少 1%；5 个二线城市二手房成交面积 1286 万方，同比减少 11%；3 个三四线城市二手房成交面积 407 万方，同比增加 6%。

图表 11 第 16 周 11 城二手房成交面积 275 万方

城市	本周成交面积 (万方)	上周成交面积 (万方)	周环比增速	周同比增速	本年累计成交面积 (万方)	25年累计同比增速
北京	43.3	31.6	37%	20%	501	-3%
上海	60.0	49.7	21%	19%	655	1%
深圳	16.5	13.2	25%	-2%	193	-7%
一线城市汇总 (3个)	119.7	94.4	27%	16%	1349	-1%
杭州	13.3	12.3	8%	-5%	140	-28%
苏州	22.0	14.9	48%	20%	217	-9%
成都	59.4	45.0	32%	2%	633	-12%
青岛	18.8	16.1	17%	69%	194	5%
厦门	7.9	6.5	22%	5%	101	-1%
二线城市汇总 (5个)	121.3	94.7	28%	11%	1286	-11%
佛山	20.1	17.3	16%	13%	253	11%
东莞	10.2	8.3	24%	11%	121	11%
江门	3.3	2.3	43%	46%	34	-27%
三四线城市汇总 (3个)	33.7	27.9	21%	15%	407	6%
11城合计	275	217	27%	14%	3042	-5%

资料来源: Wind, 华创证券

四、融资端：本周发债企业大部分为地方国企

本周发债企业大部分为地方国企。1) 第 16 周上海金茂发行规模最大，发行一般中期票据 25 亿元；2) 首开集团发行的私募债利率最高，为 3.09%，苏州高新发行的超短期融资债券利率最低，为 1.48%。

图表 12 本周发债企业大部分为地方国企

发行人	发行人企业性质	债券简称	发行规模 (亿)	票面利率 (%)	发行期限(年)	债券类型
首开股份	地方国企	26 首开 MTN005A	-	-	3	一般中期票据
		26 首开 MTN005B	-	-	6	
广州城建	地方国企	悦诚 18 优	2.03	1.75	0.9041	证监会主管 ABS
		悦诚 18 次	0.01	-	0.9041	
杭州高新资产	地方国企	26 杭新 01	13	1.87	3	私募债
		26 杭新 02	7	2.04	5	
苏高新集团	地方国企	26 苏州高新 SCP010	4	1.56	0.737	超短期融资债权
		26 苏州高新 SCP011	2	1.56	0.7342	
兴泰控股	地方国企	26 兴泰优	9.99	1.9	17.9481	证监会主管 ABS
		26 兴泰次	0.01	-	17.9481	
保利发展	央企	26 保利 02	15	2.26	5	一般公司债
保利置业	央企	26 保置 01	-	2.53	5	一般公司债
上海金茂	央企	26 金茂投资 MTN001	25	2.39	5	一般中期票据
中国中铁置业	央企	26 中铁置业 MTN001	7.7	1.93	2	一般中期票据
南京高科	地方国企	26 南京高科 SCP002	-	-	0.5753	超短期融资债券
海江投资	地方国企	26 海江投资 MTN002	4	1.76	5	一般中期票据
麓谷实业	地方国企	26 麓谷实业 MTN001	4	1.97	5	一般中期票据
联发集团	地方国企	26 联发集 MTN001	10	2.62	7	一般中期票据
电子城	地方国企	26 北电 02	-	2	3	私募债
福州建发	地方国企	26 榕发 D1	21.3	1.6	1	私募债
首开集团	地方国企	26 首开 03	5	3.09	4	私募债
苏州高新	地方国企	26 苏州高技 SCP004	4	1.48	0.1945	超短期融资债券
西安高科	地方国企	26 西安高科 MTN001	8	2.38	3	一般中期票据
广安控股	地方国企	26 广安 02	4	2.15	7	私募债
浦开集团	地方国企	26 浦开 01	10	1.67	3	一般公司债
中海地产	公众企业	26 宏洋 02	-	1.98	4	一般公司债

资料来源: Wind, 华创证券

五、投资建议

1) 对于开发类房企, 我们认为高拿地精准度才能保障资产端收益率, 进而走出 alpha 行情, 区域深耕型房企更适应本轮房地产市场缩圈的大趋势, 同时对深耕城市楼市非常熟悉, 管理半径小促进沟通成本降低, 拿地决策胜率高, 建议关注绿城中国、建发国际集团、华润置地、中国金茂、越秀地产。2) 对于稳定红利资产, 一个方向是头部购物中心, α 属性强, 即使面临消费下行也有望保持租金稳定甚至增长, 推荐旗下购物中心基本为商圈头部且运营能力处于第一梯队的太古地产, 建议关注香港铜锣湾头部购物中心持有

者，希慎兴业。3）另一个重要方向为中介龙头，通过对经纪人强管控建立高效的中央交易系统，大幅提高交易效率，保持高市占率，因此建议关注中介龙头贝壳-W，重视贝壳降本增效后稳态现金流。

六、风险提示

产业、人口兑现不及预期，广义财政发力不足。

房地产及建筑建材组团队介绍

房地产及建筑建材组组长、首席分析师：单戈

中国人民大学风险管理与精算学博士，4 年地产研究经验，曾任职于农银理财子、国泰君安证券研究所，2022 年加入华创证券研究所。

分析师：许常捷

同济大学建筑与土木工程硕士，2 年地产研究经验，曾任职于华润置地，从事房地产投资（涉及住宅、租赁住房、商办综合体等），2022 年加入华创证券研究所。

分析师：杨航

上海财经大学学士，浙江大学硕士，2023 年加入华创证券研究所。

华创证券机构销售通讯录

地区	姓名	职务	办公电话	企业邮箱
北京机构销售部	张昱洁	副总经理、北京机构销售总监	010-63214682	zhangyujie@hcyjs.com
	张菲菲	北京机构副总监	010-63214682	zhangfeifei@hcyjs.com
	张婷	北京机构销售副总监		zhangting3@hcyjs.com
	刘懿	副总监	010-63214682	liuyi@hcyjs.com
	侯春钰	资深销售经理	010-63214682	houchunyu@hcyjs.com
	顾翎蓝	资深销售经理	010-63214682	gulinglan@hcyjs.com
	刘颖	资深销售经理	010-66500821	liuying5@hcyjs.com
	阎星宇	销售经理		yanxingyu@hcyjs.com
	车一哲	销售经理		cheyizhe@hcyjs.com
	吴昱颖	销售经理		wuyuying@hcyjs.com
深圳机构销售部	张娟	副总经理、深圳机构销售总监	0755-82828570	zhangjuan@hcyjs.com
	张嘉慧	资深销售经理	0755-82756804	zhangjiahui1@hcyjs.com
	王春丽	资深销售经理	0755-82871425	wangchunli@hcyjs.com
	王越	高级销售经理		wangyue5@hcyjs.com
	汪丽燕	销售经理	0755-83715428	wangliyan@hcyjs.com
	温雅迪	销售经理		wenyadi@hcyjs.com
	胡丁琳	销售经理		hudinglin@hcyjs.com
	付雅琦	销售经理		fuyaqi@hcyjs.com
	许馨匀	销售助理		xuxinyun@hcyjs.com
上海机构销售部	许彩霞	总经理助理、上海机构销售总监	021-20572536	xucaixia@hcyjs.com
	祁继春	上海机构销售副总监		qijichun@hcyjs.com
	黄畅	上海机构销售副总监	021-20572257-2552	huangchang@hcyjs.com
	吴俊	资深销售经理	021-20572506	wujun1@hcyjs.com
	张佳妮	资深销售经理	021-20572585	zhangjiani@hcyjs.com
	郭静怡	高级销售经理		guojingyi@hcyjs.com
	蒋瑜	高级销售经理	021-20572509	jiangyu@hcyjs.com
	吴菲阳	资深销售经理		wufeiyang@hcyjs.com
	朱涨雨	高级销售经理	021-20572573	zhuzhangyu@hcyjs.com
	李凯月	高级销售经理		likaiyue@hcyjs.com
	张豫蜀	销售经理	15301633144	zhangyushu@hcyjs.com
	刘雯	销售经理		liuwen@hcyjs.com
广州机构销售部	章依若	销售经理		zhangyiruo@hcyjs.com
	段佳音	广州机构销售总监	0755-82756805	duanjiayin@hcyjs.com
	王世韬	高级销售经理		wangshitao1@hcyjs.com
私募销售组	潘亚琪	机构服务部总经理助理	021-20572559	panyaqi@hcyjs.com
	汪子阳	副总监	021-20572559	wangziyang@hcyjs.com
	江赛专	副总监	0755-82756805	jiangsaizhuan@hcyjs.com
	汪戈	副总监	021-20572559	wangge@hcyjs.com
	宋丹珣	高级销售经理	021-25072549	songdanyu@hcyjs.com
	赵毅	销售经理		zhaoyi@hcyjs.com

华创行业公司投资评级体系

基准指数说明:

A 股市场基准为沪深 300 指数, 香港市场基准为恒生指数, 美国市场基准为标普 500/纳斯达克指数。

公司投资评级说明:

强推: 预期未来 6 个月内超越基准指数 20%以上;
推荐: 预期未来 6 个月内超越基准指数 10% - 20%;
中性: 预期未来 6 个月内相对基准指数变动幅度在-10% - 10%之间;
回避: 预期未来 6 个月内相对基准指数跌幅在 10% - 20%之间。

行业投资评级说明:

推荐: 预期未来 3-6 个月内该行业指数涨幅超过基准指数 5%以上;
中性: 预期未来 3-6 个月内该行业指数变动幅度相对基准指数-5% - 5%;
回避: 预期未来 3-6 个月内该行业指数跌幅超过基准指数 5%以上。

分析师声明

每位负责撰写本研究报告全部或部分内容的分析师在此作以下声明:

分析师在本报告中对所提及的证券或发行人发表的任何建议和观点均准确地反映了其个人对该证券或发行人的看法和判断; 分析师对任何其他券商发布的所有可能存在雷同的研究报告不负有任何直接或者间接的可能责任。

免责声明

本报告仅供华创证券有限责任公司(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。

本报告所载资料的来源被认为是可靠的, 但本公司不保证其准确性或完整性。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。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。本公司在知晓范围内履行披露义务。

报告中的内容和意见仅供参考, 并不构成本公司对具体证券买卖的出价或询价。本报告所载信息不构成对所涉及证券的个人投资建议, 也未考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需求。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况, 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。本报告中提及的投资价格和价值以及这些投资带来的预期收入可能会波动。

本报告版权仅为本公司所有, 本公司对本报告保留一切权利。未经本公司事先书面许可, 任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表、转发或引用本报告的任何部分。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“华创证券研究”, 且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。

证券市场是一个风险无时不在的市场, 请您务必对盈亏风险有清醒的认识, 认真考虑是否进行证券交易。市场有风险, 投资需谨慎。

华创证券研究所

北京总部	广深分部	上海分部
地址: 北京市西城区锦什坊街 26 号 恒奥中心 C 座 3A 邮编: 100033 传真: 010-66500801 会议室: 010-66500900	地址: 深圳市福田区香梅路 1061 号 中投国际 商务中心 A 座 19 楼 邮编: 518034 传真: 0755-82027731 会议室: 0755-82828562	地址: 上海市浦东新区花园石桥路 33 号 花旗大厦 12 层 邮编: 200120 传真: 021-20572500 会议室: 021-20572522