

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

分析师：王雯

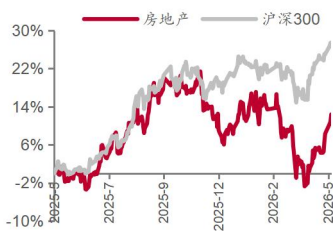
执业证书编号：**S0740526040005**

Email: wangwen02@zts.com.cn

基本状况

上市公司数	99
行业总市值(亿元)	12,096.19
行业流通市值(亿元)	11,631.63

行业-市场走势对比



相关报告

- 1、《新房成交环比改善，“稳市场”推进新政落地》2026-05-04
- 2、《新房成交延续回升，专项债试点扩围》2026-04-25
- 3、《销售环比有所改善，政策持续放松》2026-04-21

重点公司基本状况

简称	股价 (元)	EPS					PE					评级
		2023A	2024A	2025A	2026E	2027E	2023A	2024A	2025A	2026E	2027E	
保利发展	6.43	1.01	0.42	0.46	0.51	0.54	6.4	15.3	14.0	12.6	11.9	买入
招商蛇口	9.43	0.65	0.37	0.11	0.14	0.15	14.5	25.5	85.7	67.4	62.9	买入
中国金茂	1.93	-0.52	0.05	0.04	0.09	0.09	-	32.5	42.2	18.8	18.8	增持
华润万象生活	50.20	1.28	1.59	1.74	1.96	2.12	34.2	27.6	25.2	22.4	20.7	买入
华润置地	36.76	4.40	3.59	3.56	3.74	3.78	7.3	9.0	9.0	8.6	8.5	增持

备注：股价使用2026年5月8日收盘价，中国金茂、华润万象生活及华润置地的股价及EPS均为港元

报告摘要

- **克而瑞发布2026年4月房地产企业销售TOP100排行榜，百强房企单月全口径销售金额同比下降12.4%。**保利发展单月销售排名行业第一，实现销售金额260亿元，华润置地和中海地产分列二三位，单月分别实现销售金额259亿元和242亿元。
- **行业：销售环比回落，政策延续放松态势**
4月百强房企单月累计实现销售金额2706亿元，同比-12.4%，环比-4.3%，销售数据环比下降。4月，各地持续放松购房门槛，优化公积金、城市更新及保障安居等“稳市场”政策频出。综合来看，中央延续适度宽松政策，地方层面同步跟进，深圳、广州、天津、武汉等核心城市在4月底密集出台新政，围绕限购松绑、公积金提额、“卖旧买新”补贴等方面精准发力，各项政策均持续放松，我们预计，随着相关政策的持续落地，销售端基本面有望得到改善。
- **房企：部分房企单月同比增长，TOP1-5名房企表现突出**
单月销售超百亿的房企数量为6家，较上年同期减少3家。保利发展单月实现全口径销售金额260亿元，华润置地和中海地产单月分别实现销售金额259亿元和242亿元，分列行业前三。从销售增速来看，4月排名TOP1-5房企的表现优于其余各梯队，为正增长，TOP6-15、TOP16-30和TOP31-100均呈现出下滑的态势；TOP30房企中销售规模正增长的房企达到12家，其中中建东孚和邦泰集团同比增速分别为135.5%和106.4%。
- **投资建议：**2026年1-4月房地产行业各项销售数据虽仍处低位，但政策放松后的边际修复迹象显著。整体来看，“止跌回稳”的政策基调延续，核心城市购房政策持续优化，市场信心有所回暖，预计随着限购松绑、公积金优化等政策持续落地，行业有望迎来底部企稳。我们继续看好房地产板块的中长期配置机会，建议关注布局一二线城市、基本面稳健、安全边际较高的房企，包括滨江集团、城投控股、招商蛇口等；港股方面可关注绿城中国、华润置地、中国金茂、建发国际集团等具备估值优势与弹性的龙头公司。
- **风险提示：**销售不及预期，房地产政策放松力度不及预期，研报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. 销售环比回落，政策延续放松态势	3
2. 部分房企单月同比增长，TOP1-5 名房企表现突出	5
3. 投资建议	8
4. 风险提示	8

图表目录

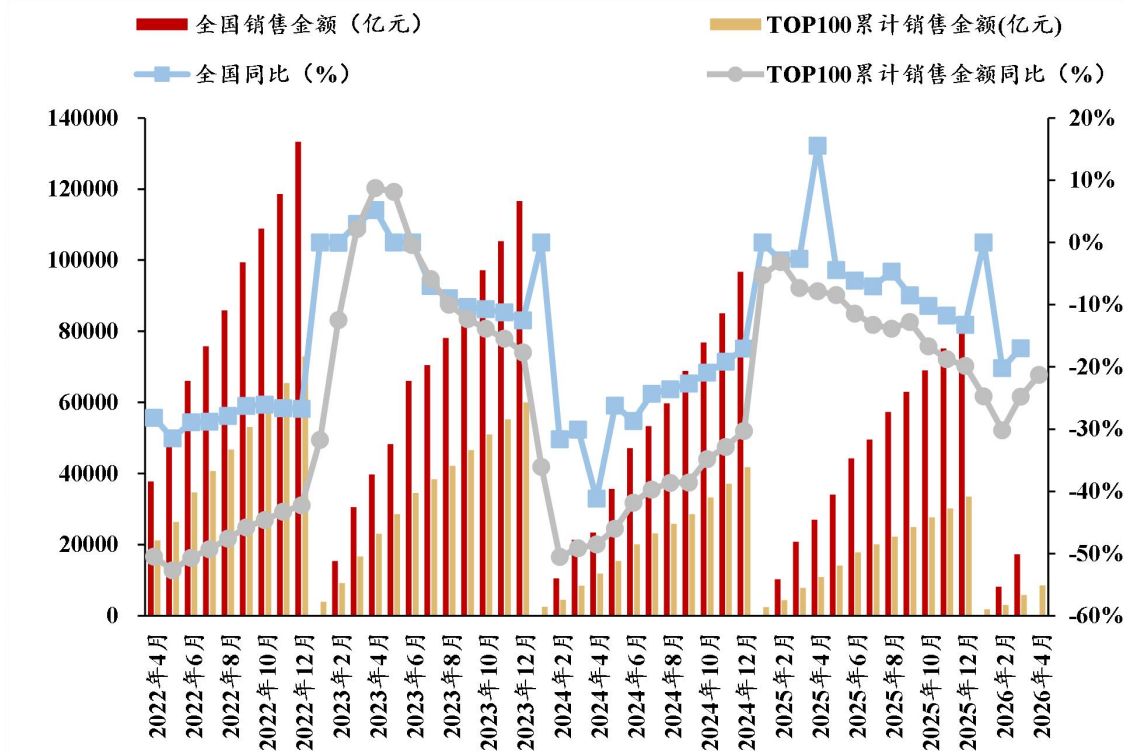
图表 1: 全国商品房及 TOP100 房企累计销售金额及同比	3
图表 2: TOP100 房企月度销售金额及同环比	4
图表 3: 各梯队房企累计销售金额及同比增速	4
图表 4: 各梯队房企月度销售金额及同比增速	5
图表 5: 单月销售金额超百亿的房企数量	6
图表 6: 克而瑞 TOP30 房企销售金额及同比	7
图表 7: 克而瑞 TOP30 房企销售金额及同比	7

1. 销售环比回落，政策延续放松态势

根据克而瑞发布 2026 年 4 月中国房地产企业销售 TOP100 排行榜，4 月百强房企单月累计实现销售金额 2706 亿元，同比-12.4%，环比-4.3%，销售环比增速下降。4 月，各地持续放松购房门槛，优化公积金、城市更新及保障安居等“稳市场”政策频出。综合来看，中央延续适度宽松政策，地方层面同步跟进，深圳、广州、天津、武汉等核心城市在 4 月底密集出台新政，围绕限购松绑、公积金提额、“卖旧买新”补贴等方面精准发力，各项政策均持续放松，我们预计，随着相关政策的持续落地，销售端基本面有望得到改善。

按排名来看，2026 年 4 月 TOP1-5、TOP6-15、TOP16-30 和 TOP31-100 的房企单月全口径销售金额增速分别为 25.0%、-25.5%、-16.7%和-33.9%，TOP1-5 房企表现优于其他梯队。

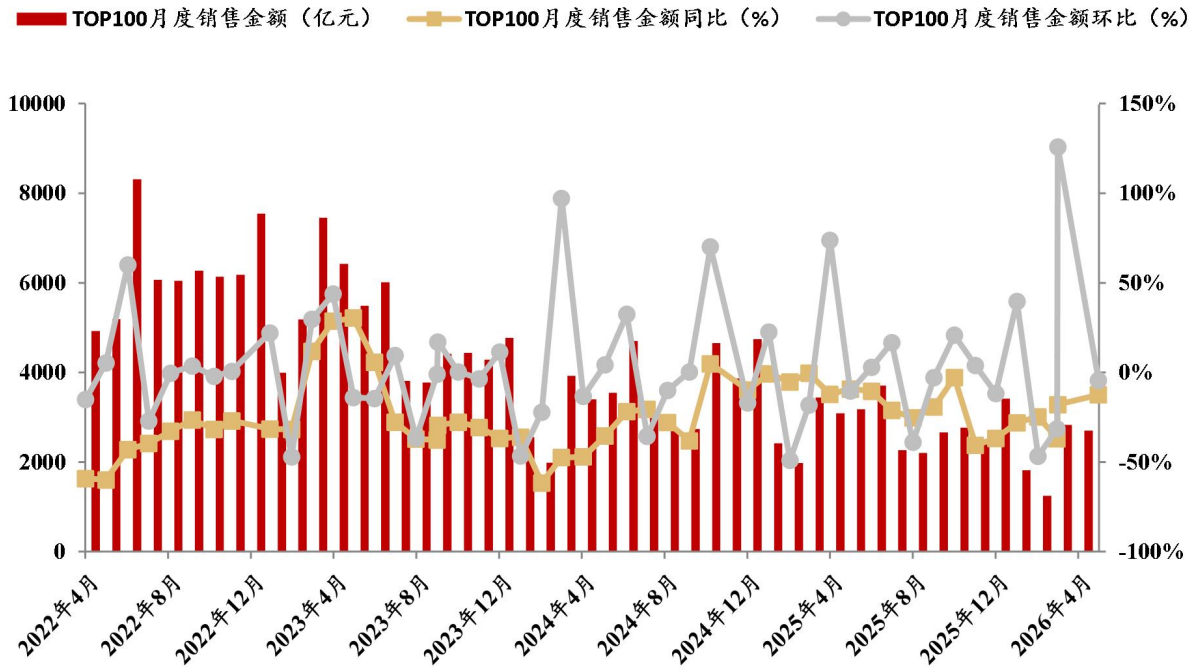
图表 1：全国商品房及 TOP100 房企累计销售金额及同比



来源：WIND，克而瑞，中泰证券研究所

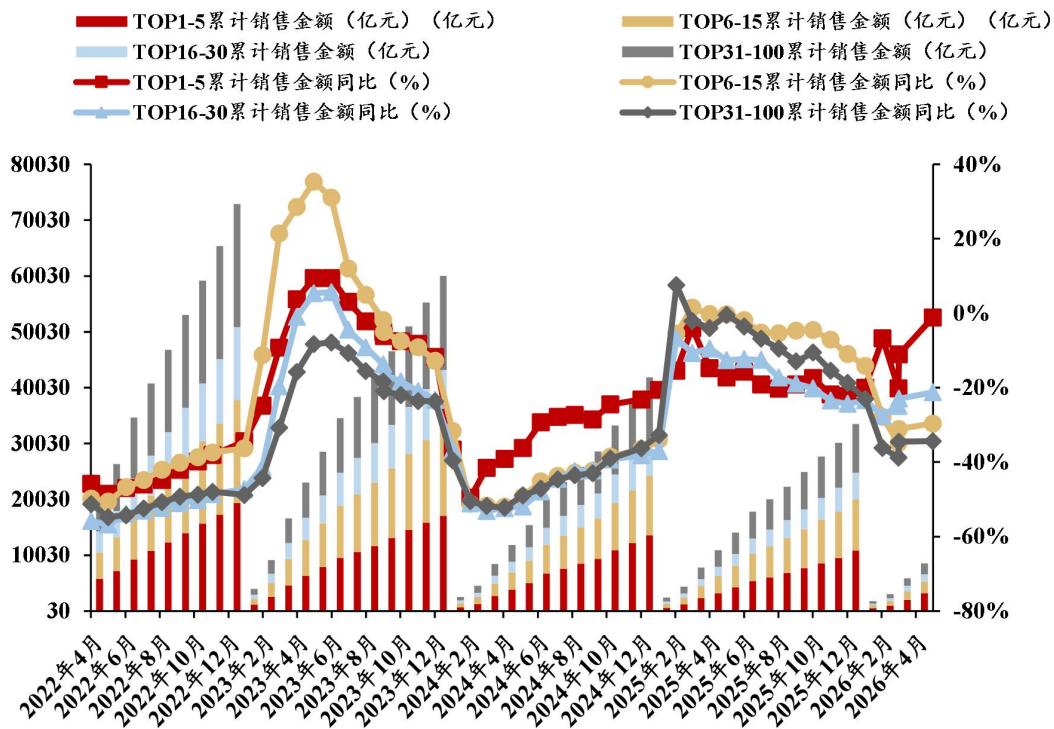


图表 2: TOP100 房企月度销售金额及同环比



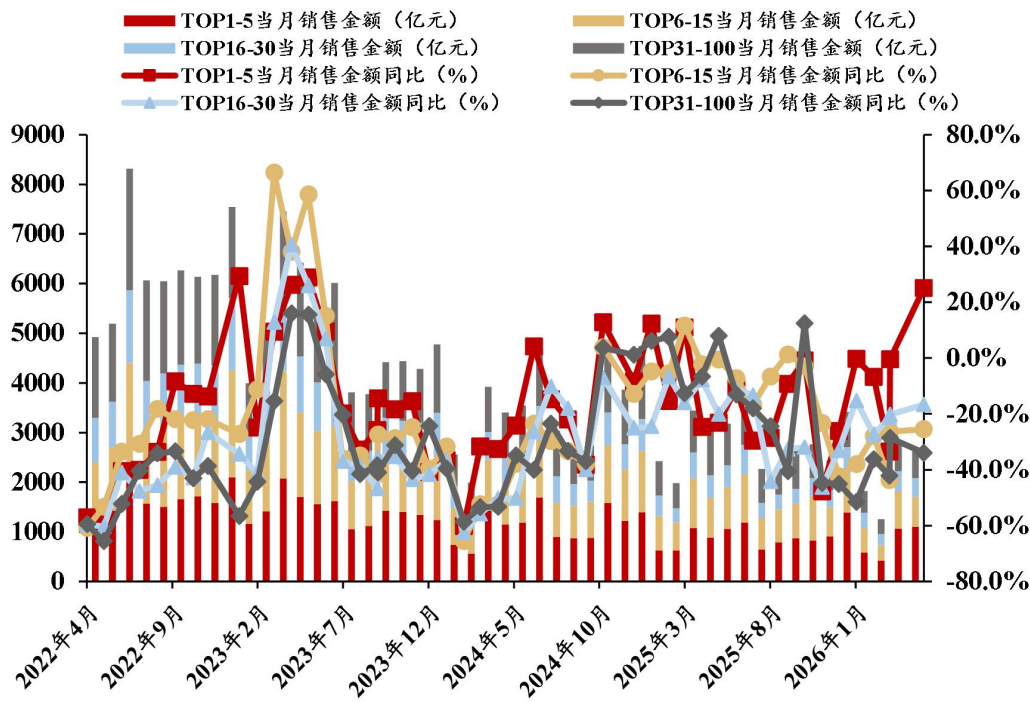
来源：克而瑞，中泰证券研究所

图表 3: 各梯队房企累计销售金额及同比增速



来源：克而瑞，中泰证券研究所

图表 4：各梯队房企月度销售金额及同比增速



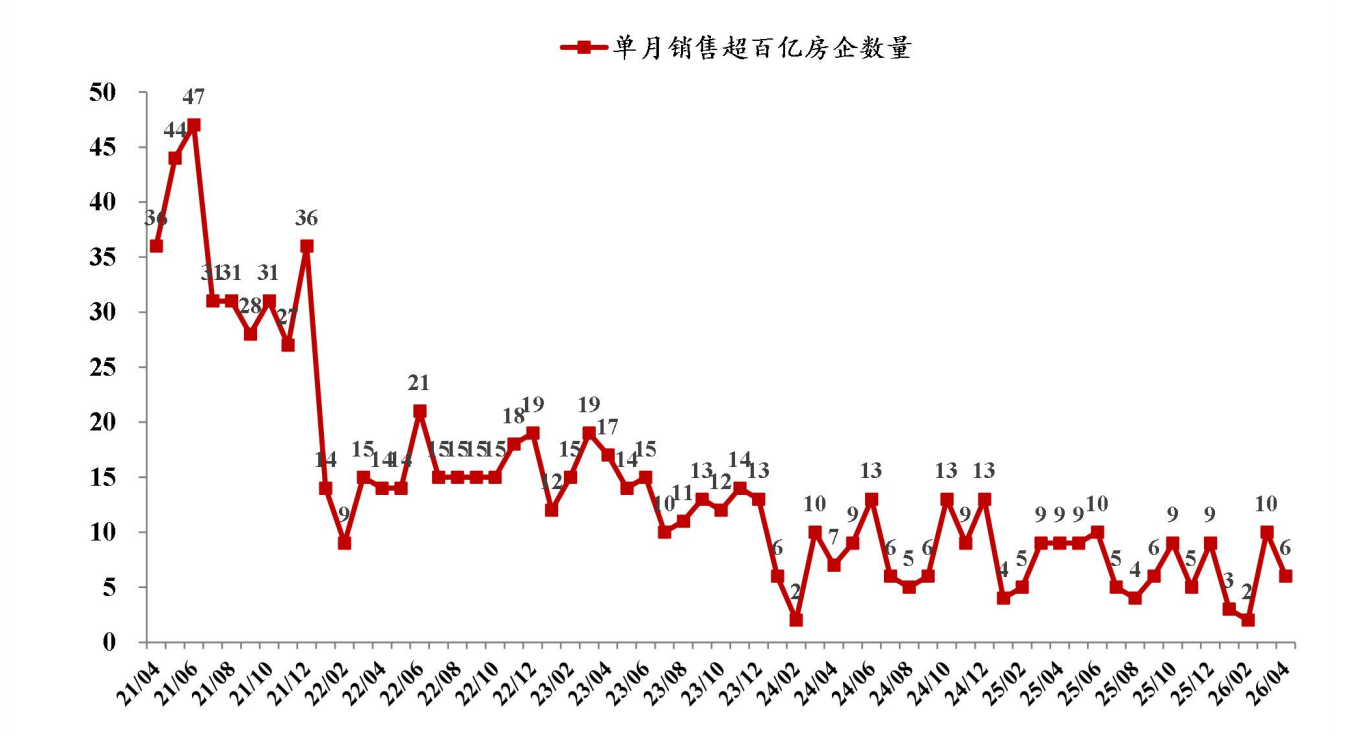
来源：克而瑞，中泰证券研究所

2. 部分房企单月同比增长，TOP1-5 名房企表现突出

从销售规模来看，4月单月销售超百亿的房企数量为6家，较上年同期减少3家。保利发展单月实现全口径销售金额260亿元，华润置地和中海地产单月分别实现销售金额259亿元和242亿元，分列行业前三。招商蛇口、建发房产、绿城中国、滨江集团、中国金茂、越秀地产和万科地产依次排名4-10位。

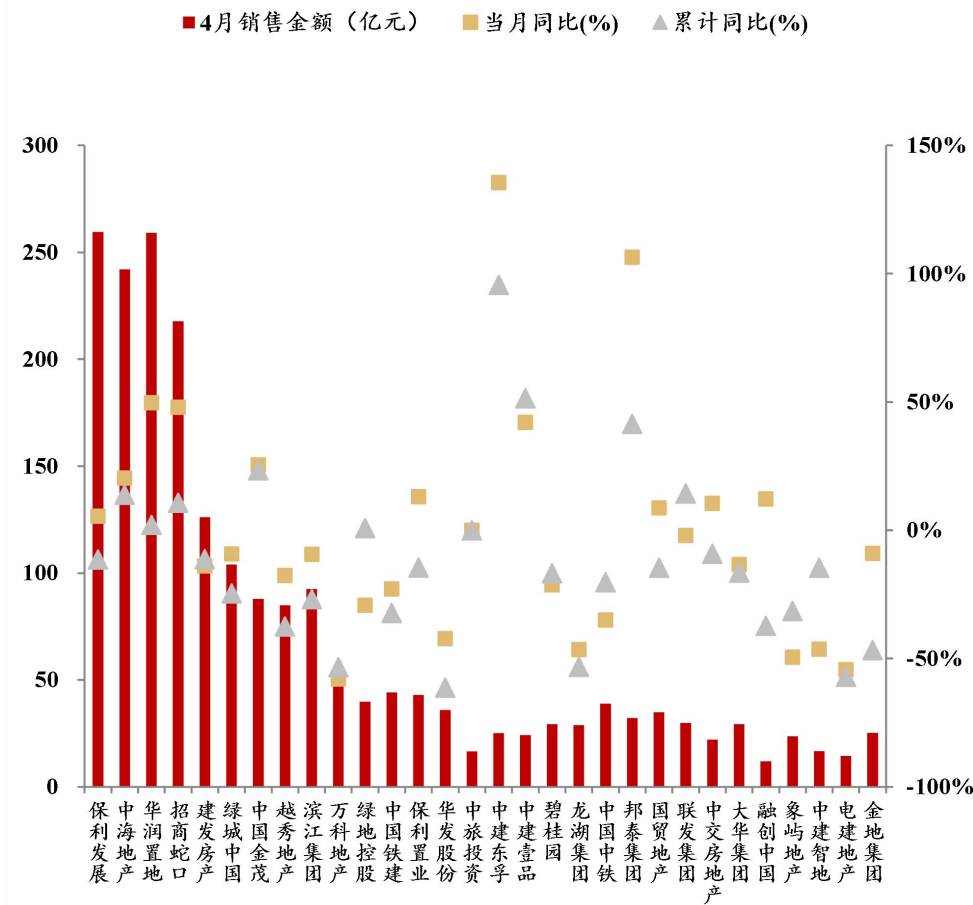
从销售增速来看，4月排名TOP1-5房企的表现优于其余各梯队，为正增长，TOP5-15、TOP16-30和TOP31-100呈现出下滑的态势；TOP30房企中销售规模正增长的房企达到12家。TOP30房企中，中建东孚和邦泰集团同比增速分别为135.5%和106.4%。

图表 5：单月销售金额超百亿的房企数量



来源：克而瑞，中泰证券研究所

图表 6：克而瑞 TOP30 房企销售金额及同比



来源：克而瑞，中泰证券研究所

图表 7：克而瑞 TOP30 房企销售金额及同比

公司名称	4月销售金额 (亿元)	当月同比(%)	当月环比(%)	累计销售金额 (亿元)	累计同比(%)	25年销售金额 (亿元)	25年同比 (%)
保利发展	260	5.4%	-0.3%	777	-1.3%	876	-8.7%
中海地产	242	20.4%	-15.3%	757	1.8%	665	-18.9%
华润置地	259	49.7%	15.6%	700	2.2%	685	-4.9%
招商蛇口	218	48.0%	21.8%	551	1.7%	498	-15.3%
建发房产	126	-13.8%	10.1%	380	-1.2%	428	4.3%
绿城中国	104	-9.2%	-29.7%	360	-24.6%	477	-9.1%
中国金茂	88	25.5%	-7.4%	312	23.4%	253	5.0%
越秀地产	85	-17.6%	-15.8%	257	-37.5%	411	37.1%
滨江集团	93	-9.3%	55.9%	244	-26.9%	333	-6.5%
万科地产	48	-57.9%	-35.6%	214	-53.4%	459	-41.1%
绿地控股	40	-29.3%	-54.7%	183	0.8%	181	-3.2%
中国铁建	44	-22.9%	-29.5%	165	-32.2%	244	22.7%
保利置业	43	13.2%	-15.7%	154	-14.4%	180	9.1%
华发股份	36	-42.2%	-33.6%	138	-61.3%	357	49.1%
中旅投资	17	-	-7.3%	132	-	-	-
中建东孚	25	135.5%	-46.6%	117	95.7%	60	-3.1%
中建壹品	24	42.1%	-52.3%	115	51.5%	76	3.5%
碧桂园	29	-21.2%	8.9%	110	-16.8%	132	-41.6%
龙湖集团	29	-46.4%	-4.0%	104	-53.2%	221	-31.8%
中国中铁	39	-34.9%	50.8%	103	-20.2%	129	55.4%
邦泰集团	32	106.4%	41.2%	100	41.5%	71	54.8%
国贸地产	35	8.7%	1.5%	95	-14.6%	112	28.1%
联发集团	30	-2.0%	6.4%	88	14.4%	77	-21.6%
中交房地产	22	10.5%	12.8%	87	-9.2%	96	-13.1%
大华集团	29	-13.3%	7.4%	75	-16.5%	90	50.6%
融创中国	12	12.3%	-44.7%	70	-37.2%	111	-50.7%
象屿地产	24	-49.5%	24.2%	67	-31.4%	98	57.6%
中建智地	17	-46.3%	-47.5%	64	-14.6%	75	123.7%
电建地产	15	-54.3%	-32.9%	61	-57.1%	141	49.1%
金地集团	25	-9.0%	74.5%	58	-46.7%	109	-52.4%
TOP1-5	1102	25.0%	3.5%	3165	-1.1%	3201	-17.2%
TOP6-15	600	-25.5%	-19.5%	2159	-29.6%	3068	-0.3%
TOP16-30	375	-16.7%	-8.7%	1313	-21.2%	1667	-12.6%
TOP31-100	629	-33.9%	3.7%	1969	-34.3%	2999	-0.5%
TOP100合计	2706	-12.4%	-4.3%	8607	-21.3%	10935	-7.8%

来源：克而瑞，中泰证券研究所

3. 投资建议

2026年1-4月房地产行业各项销售数据虽仍处低位，但政策放松后的边际修复迹象显著。整体来看，“止跌回稳”的政策基调延续，核心城市购房政策持续优化，市场信心有所回暖，预计随着限购松绑、公积金优化等政策持续落地，行业有望迎来底部企稳。我们继续看好房地产板块的中长期配置机会，建议关注布局一二线城市、基本面稳健、安全边际较高的房企，包括滨江集团、城投控股、招商蛇口等；港股方面可关注绿城中国、华润置地、中国金茂、建发国际集团等具备估值优势与弹性的龙头公司。

4. 风险提示

销售不及预期，房地产政策放松力度不及预期，研报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客户。

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。

本报告版权归“中泰证券股份有限公司”所有。事先未经本公司书面授权，任何机构和个人，不得对本报告进行任何形式的翻版、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。