

近期楼市数据表现有何亮点？

---2026W20 房地产周报

优于大势

上次评级:优于大势

报告摘要：

本周观点：近期楼市数据表现有何亮点？

4月新房市场未现往年旺季后的显著回落，百强房企销售金额环比仅微跌3.9%，在供应同比大幅收缩背景下，成交面积同比持平，反映库存去化加速。五一后销量韧性延续，回落幅度小于近年同期，全国现房库存环比下降，去库存有望提速。二手房方面，上海“金三银四”后热度不减，5月单日网签创五年新高，挂牌量持续收缩，供需格局优化。成交结构显示中高总价段占比边际提升，置换链条初步改善。价格端，上海二手房价已连续5个月环比上涨，租金亦温和上升，低总价、小面积房源租金收益率已达2.5%以上，超过公积金贷款利率，支撑刚需释放。整体来看，市场呈现持续企稳、韧性增强的特征。

本周地产：A股与港股跑输/跑赢大盘

本周A股房地产和港股地产建筑板块涨跌幅分别为-3.23%和-0.57%，分别跑输大盘2.97pct/跑赢大盘1.06pct。本周地产信用债发行37.72亿元，净融资额10.94亿元。截至2026年5月15日，地产信用债累计发行1519.12亿元，净融资额-411.69亿元，去年同期为-267.42亿元。

本周REITs指数涨跌幅为-2.84%

本周REITs指数涨跌幅为-2.84%。本周产权型REITs指数收于110.11点，涨跌幅为-3.81%；本周特许经营权型REITs指数收于113.36点，涨跌幅为-1.64%；近一个月，REITs指数跑输沪深300指数7.66pcts，本周领涨或跌幅最小的公募REITs为嘉实京东仓储物流REIT，涨跌幅为0.43%。本周REITs成交额为10.74亿元，环比129.80%。本周REITs换手率为0.43%，环比0.28pcts。

百城土地供应建面环比上升，成交建面环比下降，溢价率环比下降

本周百城供应和成交建面环比+2.94%/-2.97%，溢价率+3.70%，一线供应和成交建面环比-0.72%/+15.33%，溢价率0.00%，二线供应和成交建面环比-3.76%/-3.17%，溢价率+6.07%，三四线供应和成交建面环比+7.89%/-4.20%，溢价率+6.38%。

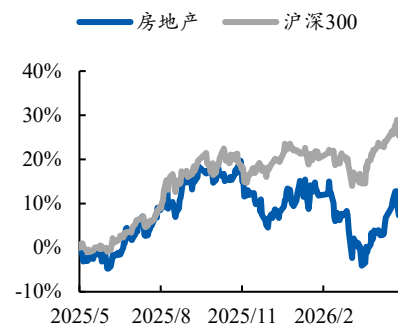
本周新房和二手房成交面积滚动四周同比分别-1.18%/+13.55%

本周新房和二手房成交面积滚动四周同比分别-1.18%/+13.55%，累计同比分别-13.37%/-6.29%。新房端，45城商品房共计成交268万m²，一/二/三四线城市滚动四周同比分别+5.44%、-2.59%、-17.47%。二手房端，14城二手房商品房共计成交233万m²，一/二/三四线城市滚动四周同比分别+29.59%、+10.96%、+27.69%。

投资建议：近期楼市韧性强劲，新房五一后环比销量仅微降，“淡季不淡”持续验证；上海二手房量价持续提升，置换链条初步改善；此外上海租金温和上涨，低总价房源收益率超2.5%。标的方面建议关注存量地产三方向：①商业地产（新城控股+华润万象生活）；②二手经纪（我爱我家、贝壳）；③物业服务（绿城服务）；以及优质产品力开发商（中国金茂）。

风险提示：政策落地不及预期；信用风险持续蔓延；楼市回暖不及预期。

历史收益率曲线



涨跌幅(%)	1M	3M	12M
绝对收益	5%	-4%	9%
相对收益	2%	-8%	-15%

行业数据

成分股数量(只)	102
总市值(亿)	11473.13
流通市值(亿)	5300.15
市盈率(TTM倍)	42.17
市净率(LF倍)	0.77
成分股总营收(亿)	3164.87
成分股总净利润(亿)	-92.87
成分股资产负债率(%)	75.05

相关报告

《开年政策暖风频吹，楼市预期稳步改善》---2026W03 周报

--20260119

《2025收官，房企销售表现如何？》---2026W02 周报》

--20260112

证券分析师：刘张驰

执业证书编号：S0550526030004

liuzc@nesc.cn

证券分析师：刘清海

执业证书编号：S0550525060005

liuqh@nesc.cn

正文目录

1.	本周观点：近期楼市数据表现有何亮点？	4
2.	股票市场与信用债	5
2.1.	地产 A 股	5
2.2.	地产港股	7
2.3.	地产信用债	8
3.	REITs 市场	8
3.1.	指数表现	8
3.2.	成交额	11
3.3.	换手率	12
4.	楼市成交	13
4.1.	新房	13
4.2.	二手房	14
5.	土地市场	15
5.1.	100 大中城市	15
5.2.	一线城市	16
5.3.	二线城市	17
5.4.	三四线城市	18
6.	政策梳理	19

图表目录

图 1: A 股各行业与大盘涨跌幅 (0511-0515)	5
图 2: 房地产行业指数近一个季度表现	6
图 3: 房地产行业指数近一个月表现	6
图 4: 地产 A 股涨跌幅前 5 与后 5 (0511-0515)	6
图 5: 主要地产 A 股涨跌幅 (0511-0515)	6
图 6: 港股各行业与大盘涨跌幅 (0511-0515)	7
图 7: 地产港股涨幅前 5 与跌幅前 5 (0511-0515)	7
图 8: 主要地产港股涨跌幅 (0511-0515)	7
图 9: REITs 指数走势	8
图 10: 产权型 REITs 指数走势	9
图 11: 特许经营权型 REITs 指数走势	9
图 12: REITs 成交额情况	11
图 13: 产权型 REITs 成交额情况	11
图 14: 特许经营权型 REITs 成交额情况	11
图 15: REITs 换手率情况	12
图 16: 产权型 REITs 换手率情况	12
图 17: 特许经营权型 REITs 换手率情况	12
图 18: 样本城市新房成交面积	13
图 19: 一线城市新房成交面积	13
图 20: 二线城市新房成交面积	13
图 21: 三四线城市新房成交面积	13
图 22: 样本城市二手房成交面积	14
图 23: 一线城市二手房成交面积	14
图 24: 二线城市二手房成交面积	14
图 25: 三四线城市二手房成交面积	14
图 26: 百城土地成交建面滚动同/环比	15
图 27: 百城土地成交总价滚动同/环比	15
图 28: 百城成交/供应建面四周滚动	15
图 29: 百城土地成交溢价率	15
图 30: 一线土地成交建面滚动同/环比	16
图 31: 一线土地成交总价滚动同/环比	16
图 32: 一线成交/供应建面四周滚动	16
图 33: 一线土地成交溢价率	16
图 34: 二线土地成交建面滚动同/环比	17
图 35: 二线土地成交总价滚动同/环比	17
图 36: 二线成交/供应建面四周滚动	17
图 37: 二线土地成交溢价率	17
图 38: 三四线土地成交建面滚动同/环比	18
图 39: 三四线土地成交总价滚动同/环比	18
图 40: 三四线成交/供应建面四周滚动	18
图 41: 三四线土地成交溢价率	18
表 1: 房地产行业信用债发行与到期额 (0511-0515) (单位: 亿元)	8
表 2: 近一个月 REITs 指数涨跌幅	10
表 3: 各 REITs 近期具体走势	10
表 4: 本周房地产政策及表态 (0511-0515)	19

1. 本周观点：近期楼市数据表现有何亮点？

新房销量：4月新房未现往年旺季过后大幅环比回落（且单月同比基本持平），五一后韧性仍存，楼市持续性值得肯定。①过往行业常态下，三月楼市传统旺季过后，四月新房供销会出现惯性、幅度较大的环比回落行情，然而本年银四该类惯性回落行情未出现，**市场韧性凸显**：四月百强房企操盘销售签约金额合计2591亿元，环比仅微跌3.9%（2025年4月环比-10.4%/2024年4月环比-12.9%）；②在供应大幅收缩背景下，4月重点百城新建商品住宅成交面积同比基本持平，反应的是库存去化率的提升：根据中指数据，4月重点50城新房单月供应750万㎡（环比-11%/同比-45%），前四月累计供应2595万㎡（同比-34%），在供应大幅收窄的背景下，4月重点100城新建商品住宅成交面积同比基本持平，反应的是新库存去化率的显著提升，二手的持续放量+各地公积金新政的频繁出台，使得二手→新房的置换链条有效打开；③五一假期后韧性仍存，楼市持续性值得肯定：30大中城市商品房网签面积口径，2026年五一假期后10天新房销量共274万㎡，相较五一前10天环比仅-2.7%（2025年-8.3%/2024年-7.1%/2023年-4.8%），其中一线城市环比-5.2%/二线+6.8%。历史数据表明五一假期后新房销量往往呈现季节性的惯性回落，但今年回落惯性明显减弱，楼市韧性较佳，持续性值得肯定；④26年3月现房库存环比回落，虽绝对值仍处历史高位，但在中央严控土地出让+库存去化率提升的背景下，楼市去库存有望加速：截至2026年3月底，全国现房住宅库存4.3亿㎡，虽同比+8.4%绝对规模仍处历史高位，但环比2月-2.2%初现下降态势，在中央定调严控土地出让叠加近期新库存去化率提升的背景之下，楼市去库存有望加速。

二手销量：旺季过后上海二手单日网签再创5年新高，同时挂牌量持续下降且置换链条初步改善，淡季不淡持续得到验证。①金三银四过后，五月上海二手楼市热度仍然高涨，“淡季不淡”持续验证：3月单月上海二手房成交3.12万套，同比+6.39%创近十年第二高位成交纪录；4月单月成交2.87万套，同比+2.3%创近十年4月成交量新高；金三银四过后，5月10日上海二手房（含商业）单日网签成交达1664套，再度刷新五年单日网签成交纪录，“淡季不淡”持续得到验证；②挂牌量持续收缩，供需格局不断改善：截止26年5月初上海链家外网挂牌量80462套（同比缩减约29%），背后反应的是：1）观望房东惜售；2）刚需高租售比房源快速清空；3）供需两侧的持续改善支撑上海低总价房源止跌；③置换链条初步改善，中高价位成交占比边际提升：根据中介数据，4月上海二手成交结构来看：1）400-500万占比5.68%→6.06%；2）500-800万占比8.10%→8.29%；3）800-1000万占比1.97%→2.18%；4）1000-2000万占比2.22%→2.66%；5）2000万以上占比0.62%→0.78%。虽然当前低总价房源成交占比仍处绝对高位，但月度中高端改善二手住宅成交占比的边际提升反应了当前二手置换链条的初步启动，后续改善链条传导的持续性仍取决于居民杠杆意愿及房价信心。

价格端：上海二手房价连续5月环比回升，同时租金温和上涨，低总价/低面积段租金回报率已达2.5%+。同样聚焦上海楼市①根据冰山指数数据，截止5月（截止10日）上海二手房价环比+0.4%，已连续5月实现环比上涨房价底部信号凸显：我们认为即使下半年房价季节性回落，全年房价降幅也仅为个位数，相较往年两位数的降幅二阶导层面改善基本确定；②根据中指研究院数据，2026年4月上海住宅租金环比上涨0.55%：租金作为楼市先行指标，上海租金温和上涨释放关键信号，房价与租金联动企稳，房产居住价值回归本位；③上海租金收益率稳步提升，低总价房源已达2.5%，支撑刚需释放：根据wind数据，截止2026年月底，上海整体租金收益率已达1.78%相较年初1.69%边际提升。结构层面根据中介数据50㎡以下租金收益率已达2.32%；50-70㎡租金收益率达2.07%；200万以下租金收益率达2.54%；200-300万租金收益率达2.13%，低总价/低面积房源租金收益率已超无风险收益率，且已超5年内公积金贷款利率（2.1%），逼近5年以上公积金贷款利率（2.6%），此也为支撑低总价/低面积段二手房价的关键因素。**投资建议：近期楼市韧性强劲，新房五一后环比销量仅微降，“淡季不淡”持续验证；上海二手房量价持续提升，置换链条初步改善；此外上海租金温和上涨，低总价房源收益率超2.5%。**标的方面建议关注存量地产三方向：①商业地产（新城控股+华润万象生活）；②二手经纪（我爱我家、贝壳）；③物业服务（绿城服务）；以及优质产品力开发商（中国金茂）。

风险提示：政策落地不及预期；信用风险持续蔓延；楼市回暖不及预期。

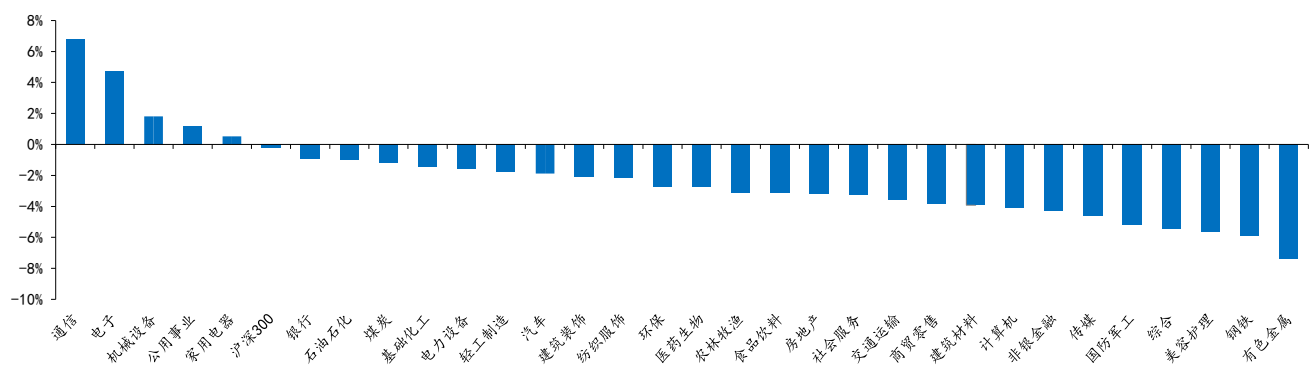
2. 股票市场与信用债

本周 A 股房地产和港股地产建筑板块涨跌幅分别为-3.23%和-0.57%，分别跑输大盘 2.97pct/跑赢大盘 1.06pct。本周地产信用债发行 37.72 亿元，净融资额 10.94 亿元。截至 2026 年 5 月 15 日，地产信用债累计发行 1519.12 亿元，净融资额-411.69 亿元，去年同期为-267.42 亿元。

2.1. 地产 A 股

本周 A 股房地产板块跑输大盘（沪深 300）。本周 A 股房地产板块涨跌幅为-3.23%，跑输大盘 2.97 个百分点，涨跌幅在 31 个行业板块中由高到低排名为第 19 名。

图 1：A 股各行业与大盘涨跌幅（0511-0515）

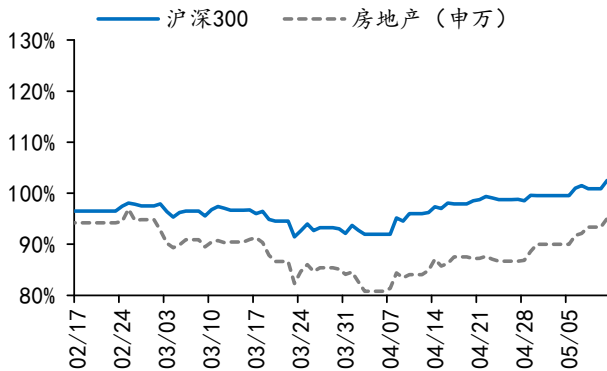


数据来源：Wind，东北证券

近一个季度及近一个月，房地产板块分别跑输、跑赢大盘。

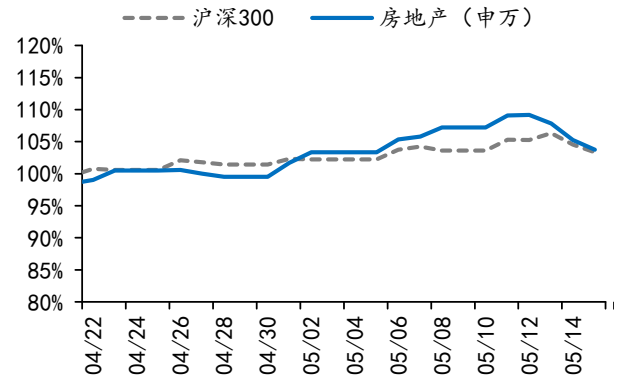
近一个季度，A股房地产板块涨跌幅为-0.08%，同期沪深300涨跌幅为3.95%，房地产板块跑输大盘（沪深300）。近一个月，A股房地产板块涨跌幅为4.75%，同期沪深300涨跌幅为2.60%，房地产板块跑赢大盘（沪深300）。

图2：房地产行业指数近一个季度表现



数据来源：Wind、东北证券

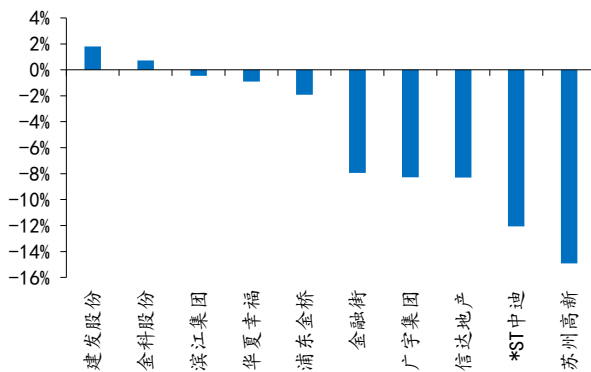
图3：房地产行业指数近一个月表现



数据来源：Wind、东北证券

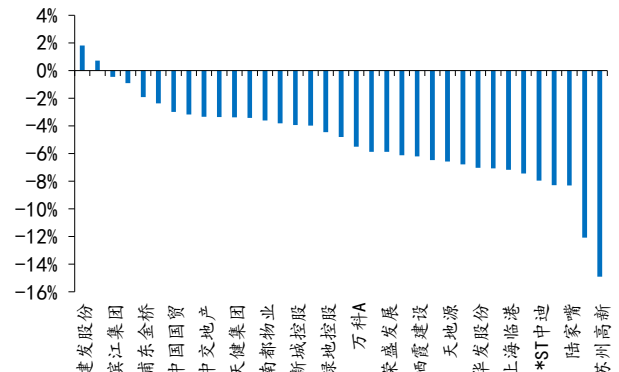
本周地产A股中：涨幅靠前的主要是建发股份（1.81%）、金科股份（0.71%）、滨江集团（-0.46%）、华夏幸福（-0.91%）、浦东金桥（-1.93%），跌幅靠前的主要是苏州高新（-14.91%）、*ST中迪（-12.07%）、信达地产（-8.31%）、广宇集团（-8.28%）、金融街（-7.95%）。

图4：地产A股涨跌幅前5与后5（0511-0515）



数据来源：Wind、东北证券

图5：主要地产A股涨跌幅（0511-0515）

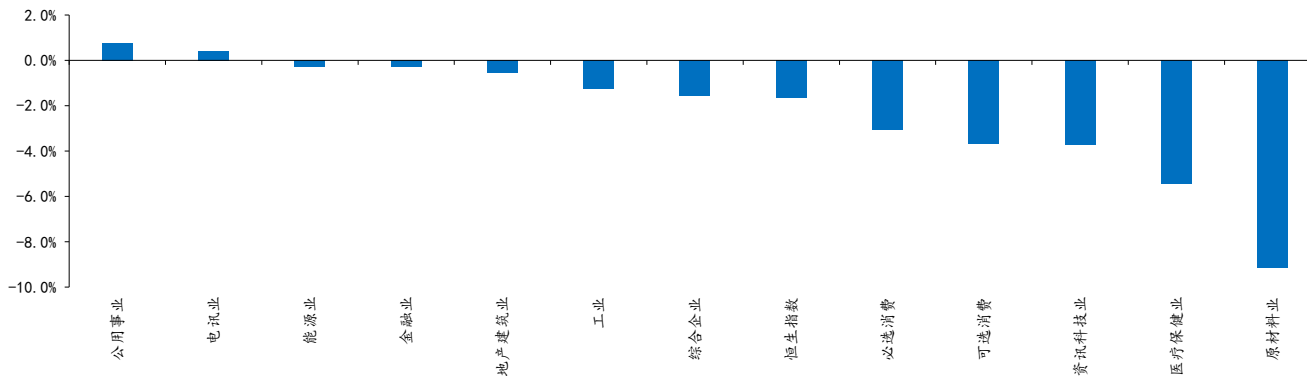


数据来源：Wind、东北证券

2.2.地产港股

本周港股地产建筑板块跑赢大盘（恒生指数）。本周港股地产建筑板块涨跌幅为-0.57%，跑赢大盘1.06个百分点，涨跌幅在12个行业板块中由高到低排名为第5名。本周领涨板块主要包括公用事业、电讯业、能源业，领跌板块主要包括原材料业、医疗保健业、资讯科技业。

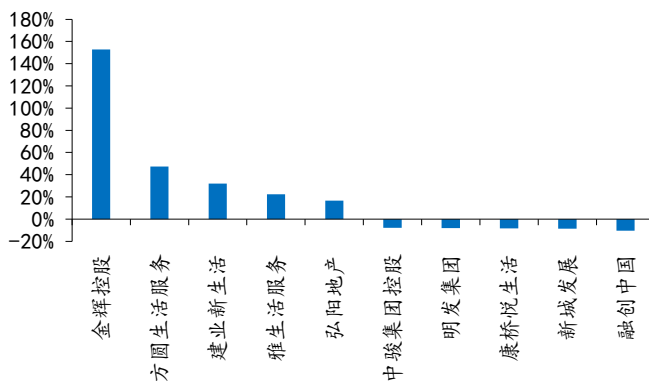
图 6：港股各行业与大盘涨跌幅（0511-0515）



数据来源：Wind、东北证券

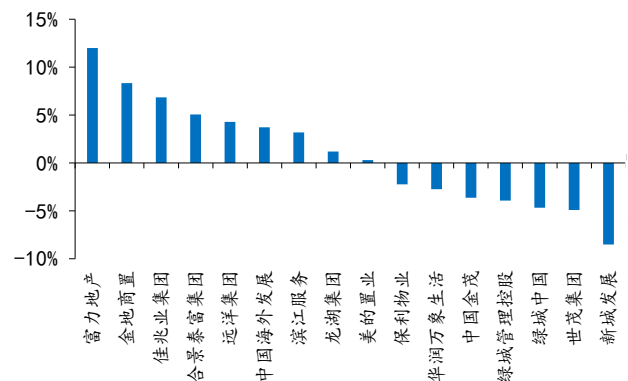
本周地产港股中：涨幅靠前的主要是金辉控股（152.88%）、方圆生活服务（47.44%）、建业新生活（31.94%）、雅生活服务（22.47%）弘阳地产（16.67%），跌幅靠前的主要是融创中国（-10.34%）、新城发展（-8.51%）、康桥悦生活（-8.26%）、明发集团（-8.00%）、中骏集团控股（-7.81%）。

图 7：地产港股涨幅前 5 与跌幅前 5（0511-0515）



数据来源：Wind、东北证券

图 8：主要地产港股涨跌幅（0511-0515）



数据来源：Wind、东北证券

2.3.地产信用债

一级市场方面，本周地产信用债发行金额环比下降

本周地产信用债新发行金额合计 12.00 亿元,到期金额 38.42 亿元,净融资额-26.42 亿元。截至 2026 年 5 月 8 日,地产信用债累计总发行金额为 1481.41 亿元,到期金额 1902.45 亿元,同比上升 13.98%,净融资规模为-421.04 亿元,去年同期为-315.71 亿元。

表 1：房地产行业信用债发行与到期额（0511-0515）（单位：亿元）

类型	本周	今年累计	今年周均	相比去年周均	本周环比	累计同比 (去年同期)	上周	去年累计	周数
发行额	37.72	1519.12	79.95	2.72	214.32%	-	12.00	1467.46	19
到期额	26.77	1930.82	101.62	10.31	-33.10%	11.29%	40.02	1734.88	19
净融资额	10.94	-411.69	-21.67	-7.59	-	去年同期 -267.42	-28.02	-267.42	19

数据来源：Wind、东北证券

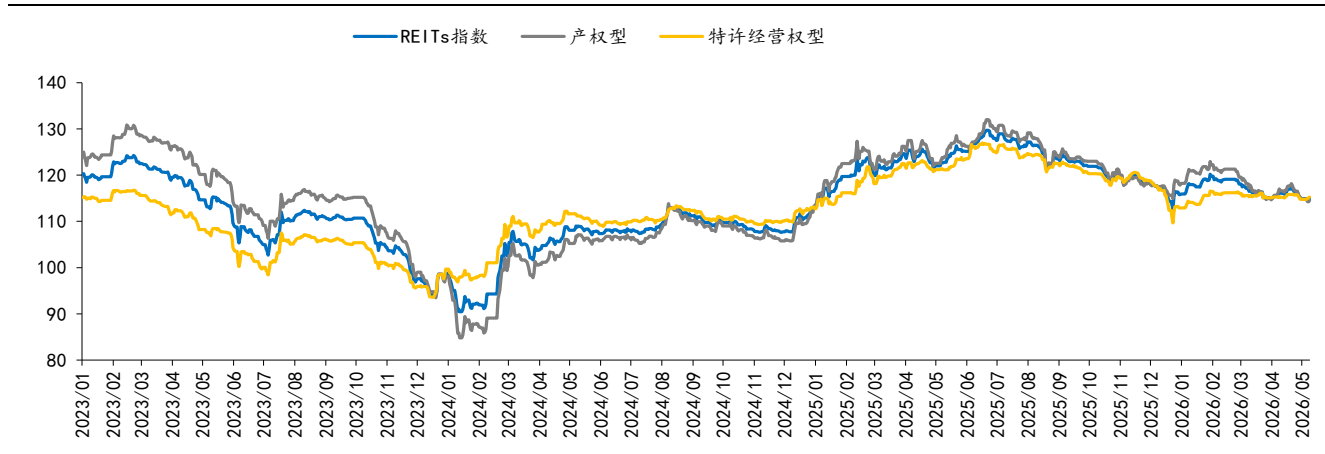
3. REITs 市场

本周 REITs 指数涨跌幅为-2.84%。本周产权型 REITs 指数收于 110.11 点,涨跌幅为-3.81%;本周特许经营权型 REITs 指数收于 113.36 点,涨跌幅为-1.64%;近一个月,REITs 指数跑输沪深 300 指数 7.66pcts, 本周领涨或跌幅最小的公募 REITs 为嘉实京东仓储物流 REIT, 涨跌幅为 0.43%。本周 REITs 成交额为 10.74 亿元, 环比 129.80%。本周 REITs 换手率为 0.43%, 环比 0.28pcts。

3.1.指数表现

本周（2026 年 5 月 11 日-2026 年 5 月 15 日，下同）REITs 指数收于 111.69 点，涨跌幅为-2.84%。目前已上市公募 REITs 达到 29 只，我们以首批上市公募 REITs 第一个交易日为基准日，基准点位为 100，构建了 REITs 指数、产权型 REITs 指数、特许经营权型 REITs 指数、产业园区型 REITs 指数、仓储物流型 REITs 指数、高速公路型 REITs 指数、生态环保型 REITs 指数、能源型 REITs 指数。截至到 2026 年 5 月 15 日，REITs 指数收于 111.69 点，涨跌幅为-2.84%。

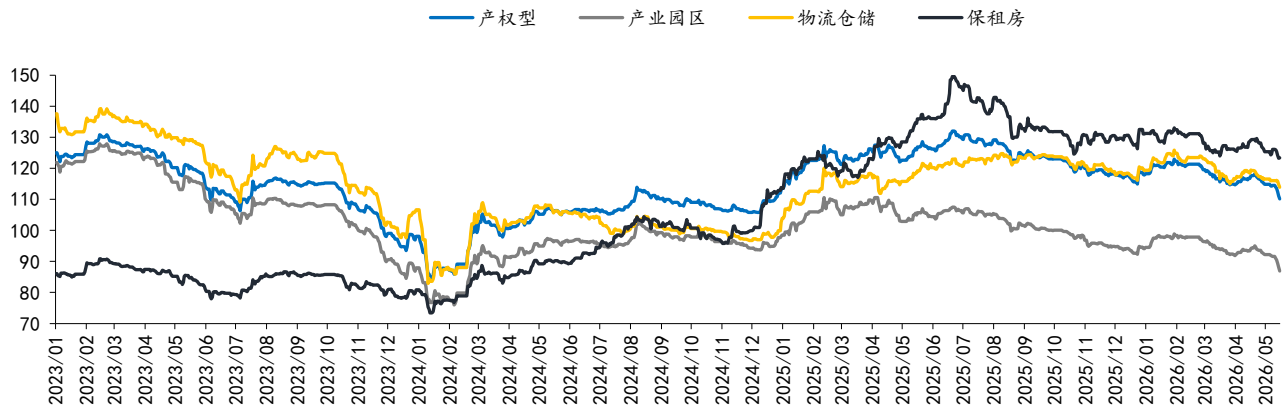
图 9：REITs 指数走势



数据来源：Wind、东北证券

本周产权型 REITs 指数收于 110.11 点,涨跌幅为-3.81%。其中,产业园区型 REITs 指数收于 86.88 点,涨跌幅为-5.18%;物流仓储型 REITs 指数收于 113.91 点,涨跌幅为-1.84%;保租房型 REITs 指数收于 123.33 点,涨跌幅为-2.19%。

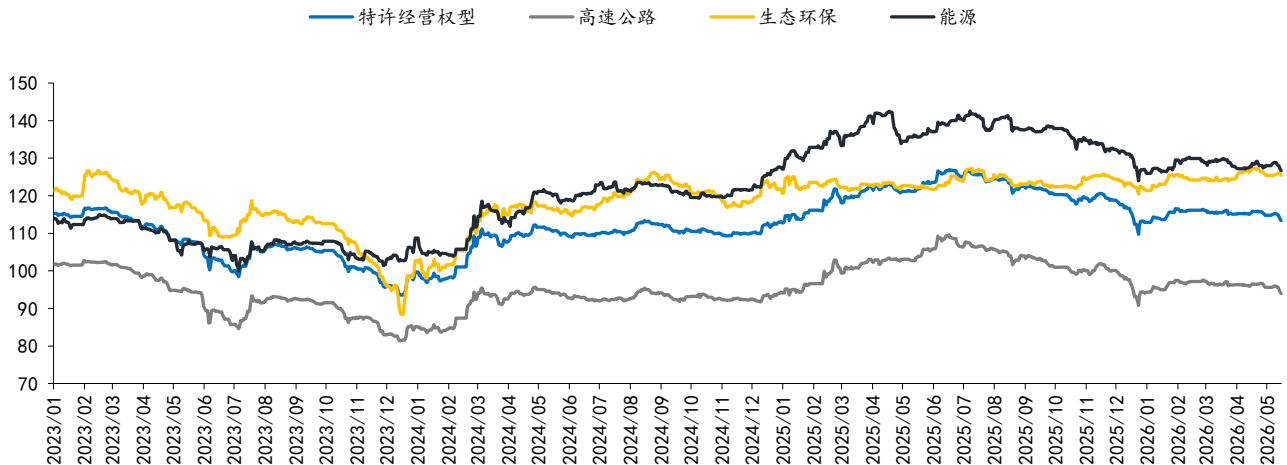
图 10：产权型 REITs 指数走势



数据来源：Wind、东北证券

本周特许经营权型 REITs 指数收于 113.36 点,涨跌幅为-1.64%。其中,高速公路型 REITs 指数收于 94.01 点,涨跌幅为-2.00%;生态环保型 REITs 指数收于 125.50 点,涨跌幅为-0.10%;能源型 REITs 指数收于 126.65 点,涨跌幅为-1.69%。

图 11：特许经营权型 REITs 指数走势



数据来源：Wind、东北证券

近一个月，REITs 指数跑输沪深 300 指数 7.66pcts。其中，产权类 REITs 指数跑输沪深 300 指数 9.40pcts；特许经营类 REITs 指数跑输沪深 300 指数 5.50pcts。产权型 REITs 中，产业园区 REITs 指数跑输沪深 300 指数 10.69pcts，物流仓储型 REITs 指数跑输沪深 300 指数 7.53pcts，保租房型 REITs 指数跑输沪深 300 指数 7.87pcts。特许经营型 REITs 中，高速公路 REITs 指数跑输沪深 300 指数 6.05pcts，生态环保型 REITs 指数跑输沪深 300 指数 4.68pcts，能源型 REITs 指数跑输沪深 300 指数 4.56pcts。

表 2：近一个月 REITs 指数涨跌幅

	REITs	产权型	特许经营型	产业园区	物流仓储	保租房	高速公路	生态环保	能源	沪深300
收盘点位	111.69	110.11	113.36	86.88	113.91	123.33	94.01	125.50	126.65	4859.59
本周涨跌幅	● -2.84%	● -3.81%	● -1.64%	● -5.18%	● -1.84%	● -2.19%	● -2.00%	● -0.10%	● -1.69%	● -0.25%
近一月涨跌幅	● -3.94%	● -5.68%	● -1.77%	● -6.97%	● -3.81%	● -4.15%	● -2.33%	● -0.96%	● -0.84%	● 3.72%

数据来源：Wind、东北证券

本周领涨或跌幅最小的公募 REITs 为嘉实京东仓储物流 REIT，涨跌幅为 0.43%。本周领跌或涨幅最小的公募 REITs 为华夏合肥高新 REIT，涨跌幅为-8.88%。从月度涨跌幅来看，领涨或跌幅最小的公募 REITs 为鹏华深圳能源 REIT，涨跌幅为 1.88%，领跌或涨幅最小的公募 REITs 为华夏合肥高新 REIT，涨跌幅为-16.03%。IPO 以来，领涨或跌幅最小的公募 REITs 为华夏北京保障房 REIT，涨跌幅为 60.96%，领跌或涨幅最小的公募 REITs 为中金安徽交控 REIT，涨跌幅为-50.04%。

表 3：各 REITs 近期具体走势

类型	行业	简称	代码	周度涨跌幅	月度涨跌幅	IPO以来涨跌幅	本周走势	本周换手率	本周交易额
产权类	产业园区	华安张江光大REIT	508000.SH	↓4.57%	↓8.86%	↓24.65%			
		东吴苏园产业REIT	508027.SH	↓1.43%	↓4.63%	↓30.49%			
		博时蛇口产业园REIT	180101.SZ	↓3.63%	↓6.47%	↓24.24%			
		建信中关村REIT	508099.SH	↓8.56%	↓12.70%	↓47.56%			
		临港创新产业园REIT	508021.SH	↓3.59%	↓10.63%	↓2.89%			
	物流仓储	东久新经济REIT	508088.SH	↓1.96%	↓2.48%	↑26.72%			
		华夏合肥高新REIT	180102.SZ	↓8.88%	↓16.03%	↓42.37%			
		华夏和达高科REIT	180103.SZ	↓6.37%	↓7.50%	↓31.91%			
		中金湖北科投光谷REIT	508019.SH	↓8.64%	↓9.70%	↓40.80%			
		中金普洛斯REIT	508056.SH	↓4.31%	↓7.10%	↓26.97%			
特许经营类	保租房	嘉实京东仓储物流REIT	508098.SH	↑0.43%	↑0.86%	↑0.23%			
		红土盐田港REIT	180301.SZ	↓2.43%	↓5.86%	↓2.17%			
		红土深圳安居REIT	180501.SZ	↓1.79%	↓3.15%	↑34.74%			
		中金厦门安居REIT	508058.SH	↓2.30%	↓4.24%	↑50.27%			
		华夏北京保障房REIT	508068.SH	↓0.96%	↓1.37%	↑60.96%			
	高速公路	华夏华润有巢REIT	508077.SH	↓3.70%	↓7.79%	↑7.78%			
		浙商沪杭甬REIT	508001.SH	↓2.17%	↓1.62%	↓36.82%			
		华夏中国交建REIT	508018.SH	↓0.83%	↑1.68%	↓40.12%			
		国金中国铁建REIT	508008.SH	↓3.31%	↓9.49%	↓21.39%			
		华夏越秀高速REIT	180202.SZ	↓1.05%	↓1.67%	↓24.38%			
能源	生态环保	平安广州广河REIT	180201.SZ	↓0.83%	↓1.25%	↓39.29%			
		中金安徽交控REIT	508009.SH	↓7.27%	↓9.66%	↓50.04%			
		华泰江苏交控REIT	508066.SH	↓0.65%	↓4.14%	↓22.32%			
	能源	中金山东高速REIT	508007.SH	↑0.21%	↓0.21%	↓4.89%			
		中航首钢绿能REIT	180801.SZ	↓0.37%	↓3.45%	↓11.82%			
		富国首创水务REIT	508006.SH	↑0.17%	↓0.83%	↓2.70%			
		鹏华深圳能源REIT	180401.SZ	↓0.96%	↑1.88%	↓7.19%			
		中航京能光伏REIT	508096.SH	↓1.87%	↓3.47%	↓1.20%			
		中信建投国家电投新能源REIT	508028.SH	↓2.23%	↓3.12%	↑2.93%			

数据来源：Wind、东北证券

3.2.成交额

本周 REITs 成交额为 10.74 亿元，其中，产权型 REITs 成交额为 5.36 亿元，特许经营型 REITs 成交额为 5.38 亿元，产权型 REITs 中，产业园区型 REITs 成交额为 2.79 亿元，保租房型 REITs 成交额为 1.44 亿元，物流仓储型 REITs 成交额为 1.14 亿元，特许经营型 REITs 中，高速公路型 REITs 成交额为 3.57 亿元，生态环保型 REITs 成交额为 0.52 亿元，能源型 REITs 成交额为 1.29 亿元。

图 12: REITs 成交额情况

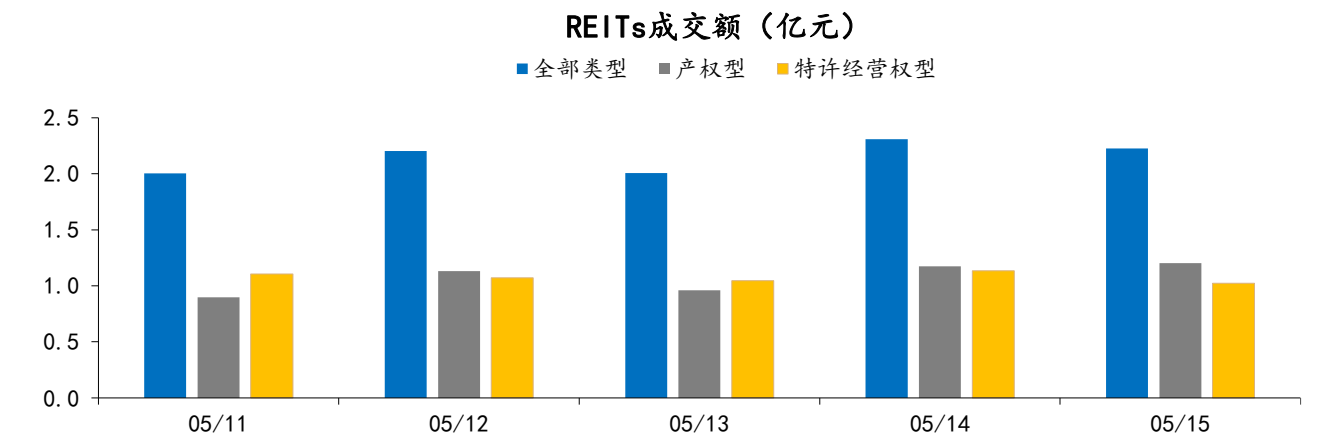


图 13: 产权型 REITs 成交额情况

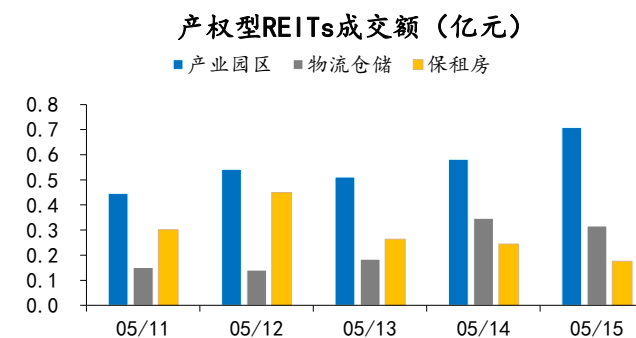
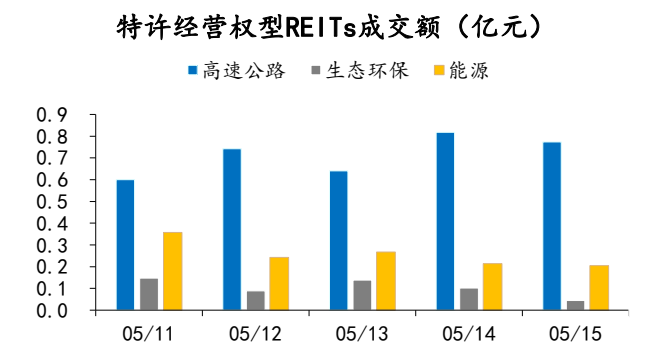


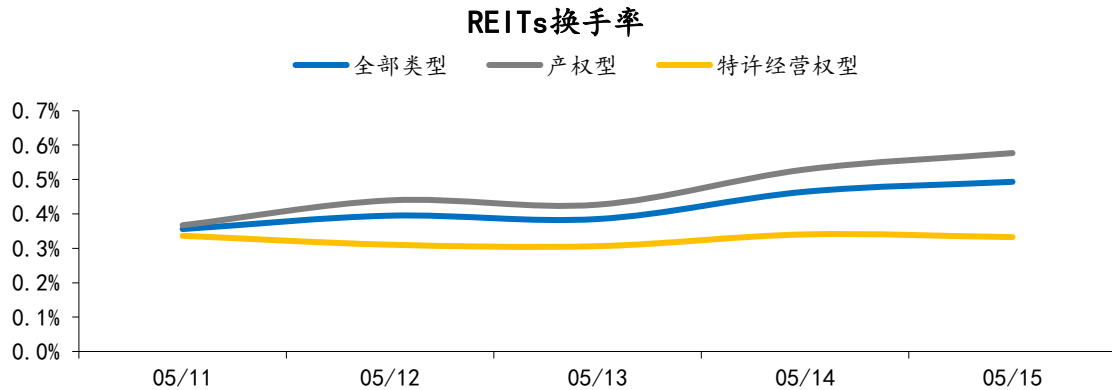
图 14: 特许经营型 REITs 成交额情况



3.3. 换手率

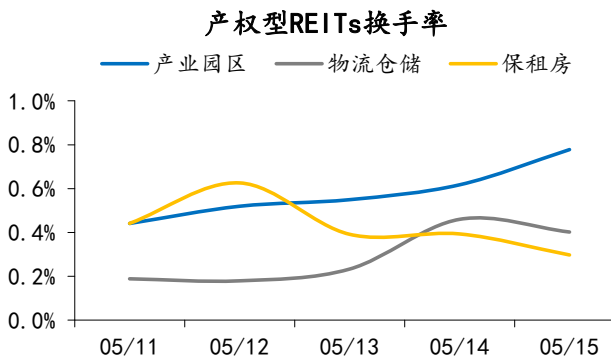
本周 REITs 换手率为 0.43%，环比 0.28pcts。其中，产权型 REITs 换手率为 0.48%，环比 0.34pcts；特许经营型 REITs 换手率为 0.35%，环比 0.17pcts。产权型 REITs 中，产业园区型 REITs 换手率为 0.40%，环比 0.28pcts；保租房型 REITs 换手率为 0.49%，环比 0.28pcts；物流仓储型 REITs 换手率为 0.29%，环比 0.20pcts。特许经营权型 REITs 中，高速公路型 REITs 换手率为 0.22%，环比 0.10pcts；生态环保型 REITs 换手率为 0.57%，环比 0.36pcts；能源型 REITs 换手率为 0.30%，环比 0.00pcts。

图 15：REITs 换手率情况



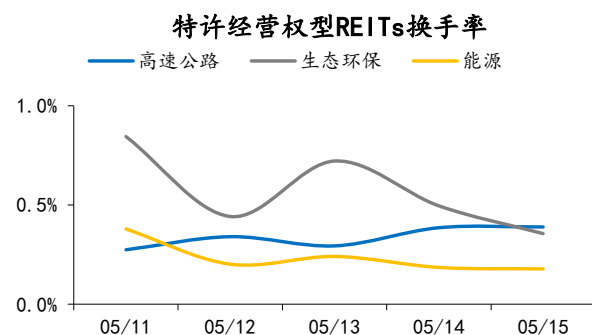
数据来源：Wind、东北证券

图 16：产权型 REITs 换手率情况



数据来源：Wind、东北证券

图 17：特许经营权型 REITs 换手率情况



数据来源：Wind、东北证券

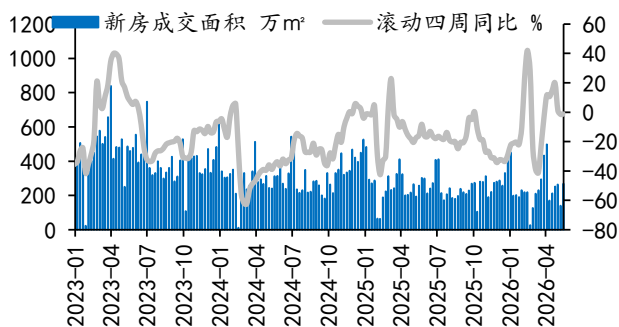
4. 楼市成交

本周(2026年5月9日-2026年5月15日,本章“楼市成交”下同),新房和二手房成交面积滚动四周同比分别-1.18%/+13.55%,累计同比分别-13.37%/-6.29%。

4.1. 新房

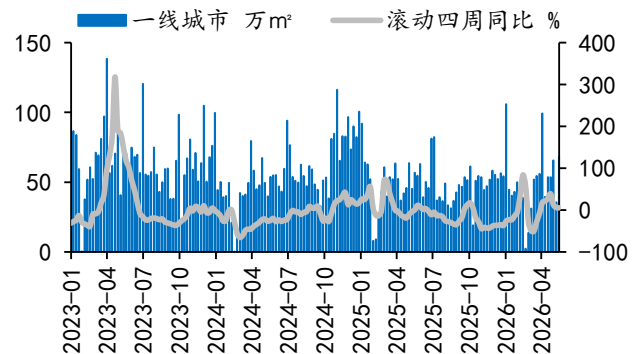
本周新房成交滚动四周同比下降、累计同比下降。本周我们覆盖的45城商品房成交268.50万 m^2 ,滚动四周同比-1.18%。其中一、二、三四线城市滚动四周同比分别+5.44%、-2.59%、-17.47%。

图 18: 样本城市新房成交面积



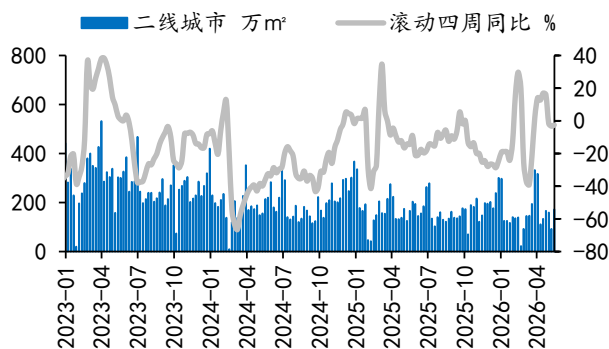
数据来源: Wind、东北证券

图 19: 一线城市新房成交面积



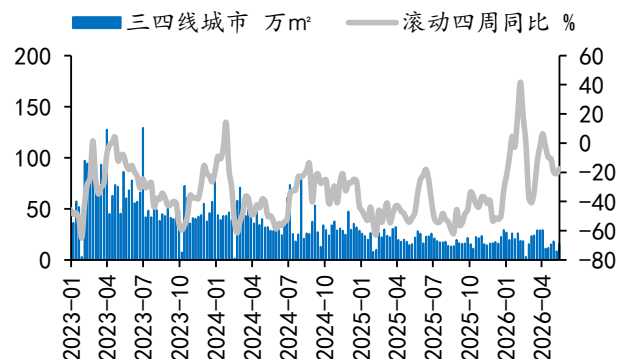
数据来源: Wind、东北证券

图 20: 二线城市新房成交面积



数据来源: Wind、东北证券

图 21: 三四线城市新房成交面积

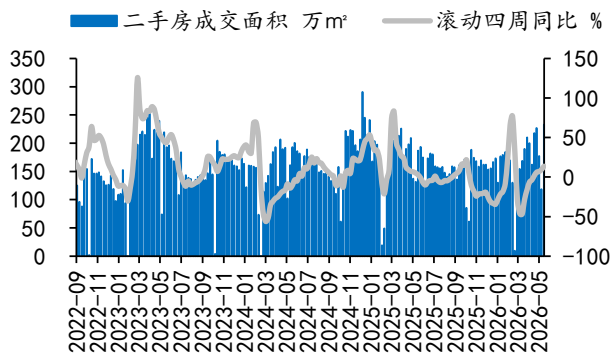


数据来源: Wind、东北证券

4.2.二手房

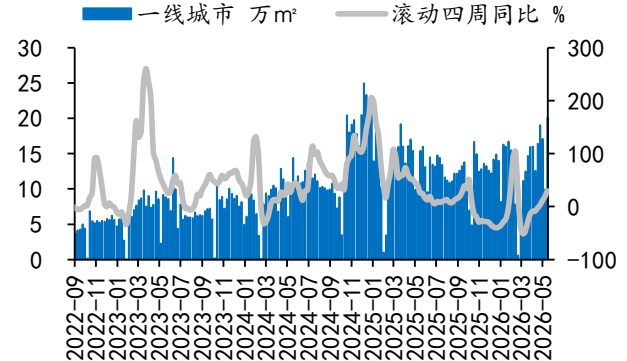
本周二手房成交滚动四周同比上升、累计同比下降。本周我们覆盖的 14 城二手房成交 232.78 万 m^2 ，滚动四周同比+13.55%。其中一、二、三四线城市滚动四周同比分别+29.59%、+10.96%、+27.69%。14 城二手房年初至今累计成交面积同比-6.29%，其中一、二、三四线城市二手房年初至今累计成交量同比分别-2.91%、-8.08%、+11.54%。

图 22：样本城市二手房成交面积



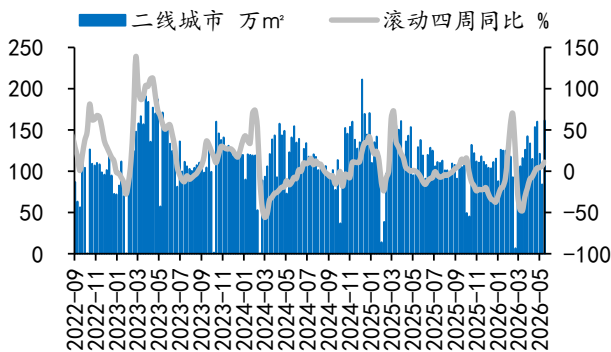
数据来源：Wind、东北证券

图 23：一线城市二手房成交面积



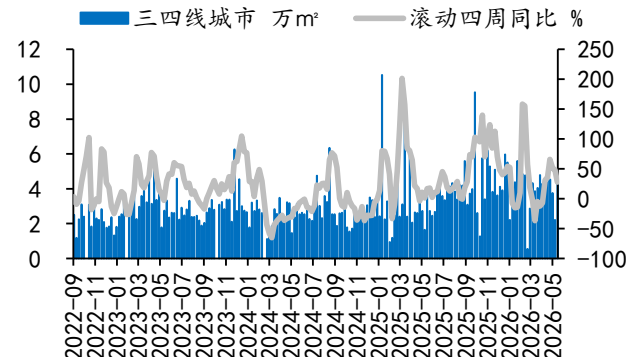
数据来源：Wind、东北证券

图 24：二线城市二手房成交面积



数据来源：Wind、东北证券

图 25：三四线城市二手房成交面积



数据来源：Wind、东北证券

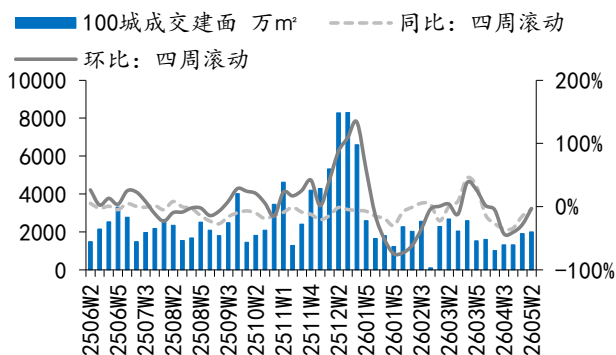
5. 土地市场

本周百城供应和成交建面环比+2.94%/-2.97%，溢价率 3.70%，一线供应和成交建面环比-0.72%/+15.33%，溢价率 0.00%，二线供应和成交建面环比-3.76%/-3.17%，溢价率 6.07%，三四线供应和成交建面环比+7.89%/-4.20%，溢价率 6.38%。

5.1.100 大中城市

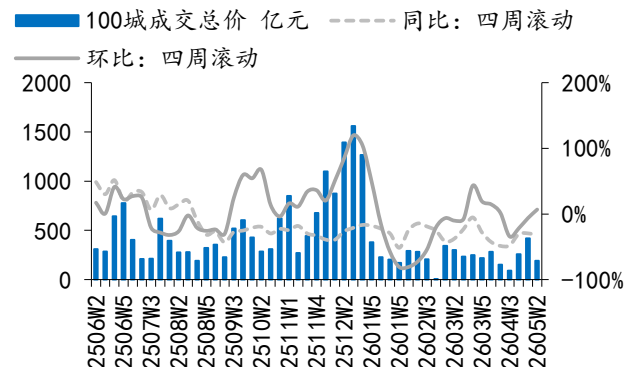
100 大中城市供应建面环比上升，成交建面环比下降，溢价率环比下降。本周 100 大中城市供应建面 1321 万平方米、成交建面 2002 万平方米、成交总价 192 亿元，滚动四周环比分别+2.94%、-2.97%、+6.86%；成交面积与供应面积比例为+82.67%，环比 17.33pct；溢价率为 3.70%，环比-2.64pct。

图 26：百城土地成交建面滚动同/环比



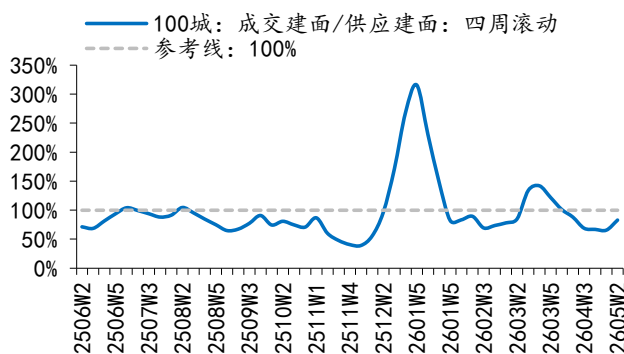
数据来源：Wind、东北证券

图 27：百城土地成交总价滚动同/环比



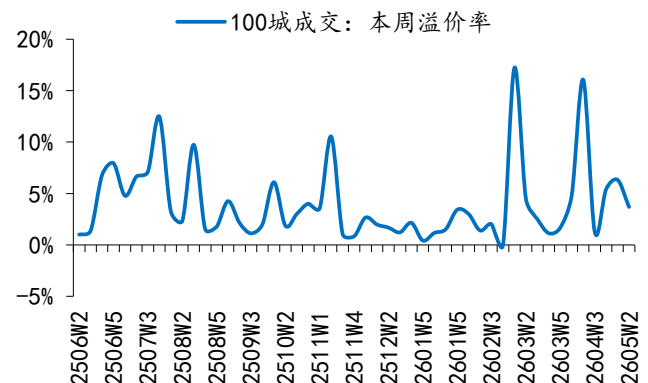
数据来源：Wind、东北证券

图 28：百城成交/供应建面四周滚动



数据来源：Wind、东北证券

图 29：百城土地成交溢价率

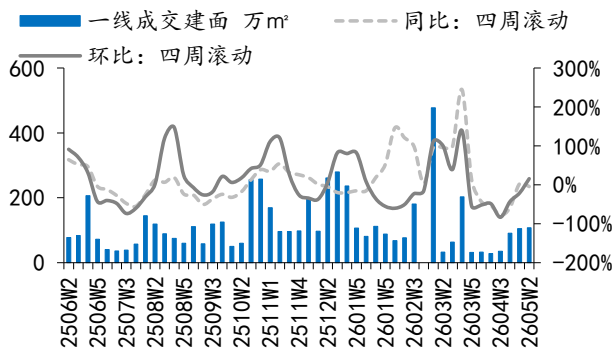


数据来源：Wind、东北证券

5.2.一线城市

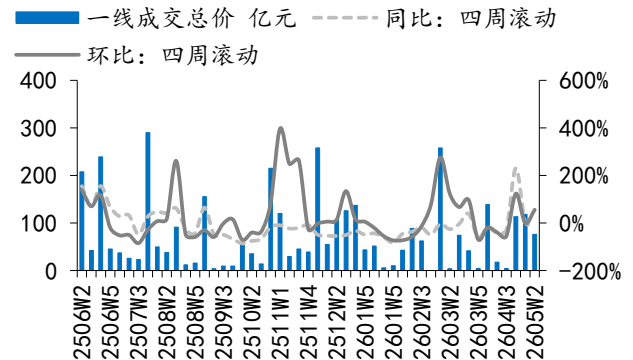
一线城市供应建面环比微降，成交建面环比上升，溢价率环比下降。本周一线城市供应建面 29 万平方米、成交建面 107 万平方米、成交总价 76 亿元，滚动四周环比分别-0.72%、+15.33%、+54.73%；成交面积与供应面积比例为+98.57%，环比 19.33pct；溢价率为 0.00%，环比-3.65pct。

图 30：一线土地成交建面滚动同/环比



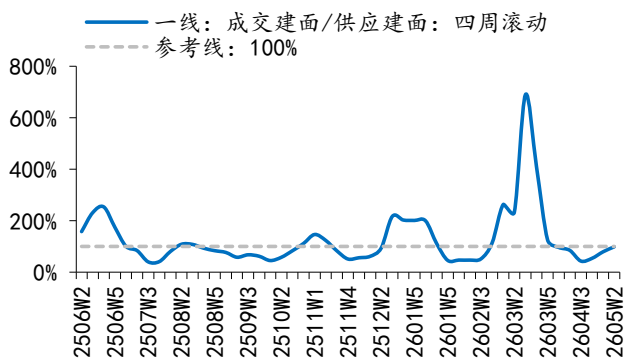
数据来源：Wind、东北证券

图 31：一线土地成交总价滚动同/环比



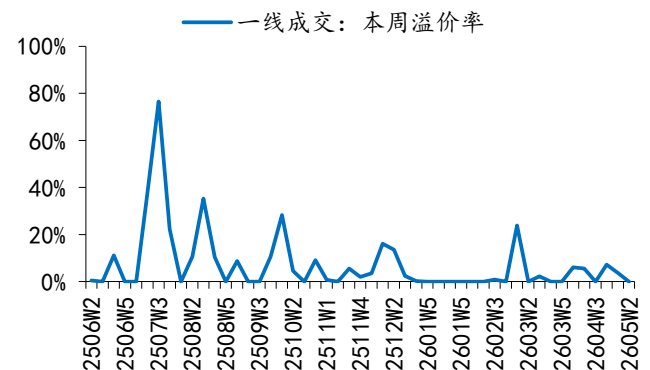
数据来源：Wind、东北证券

图 32：一线成交/供应建面四周滚动



数据来源：Wind、东北证券

图 33：一线土地成交溢价率

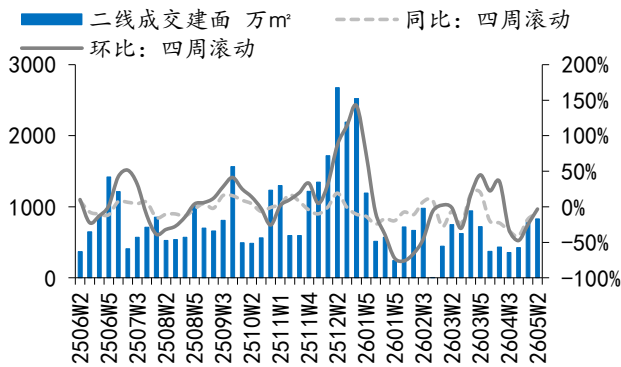


数据来源：Wind、东北证券

5.3.二线城市

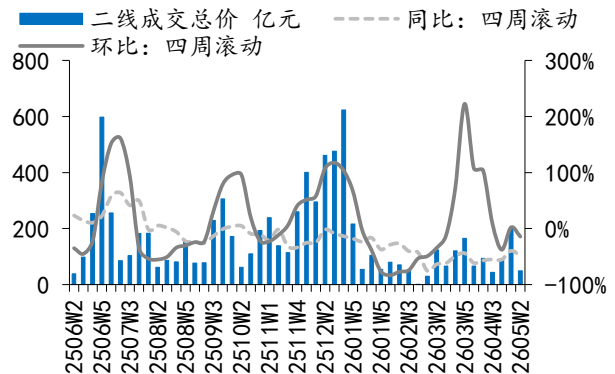
二线城市供应建面环比下降，成交建面环比下降，溢价率环比下降。本周二线城市供应建面 381 万平方米、成交建面 828 万平方米、成交总价 49 亿元，滚动四周环比分别-3.76%、-3.17%、-14.56%；成交面积与供应面积比例为+82.54%，环比 25.66pct；溢价率为 6.07%，环比-2.26pct。

图 34：二线土地成交建面滚动同/环比



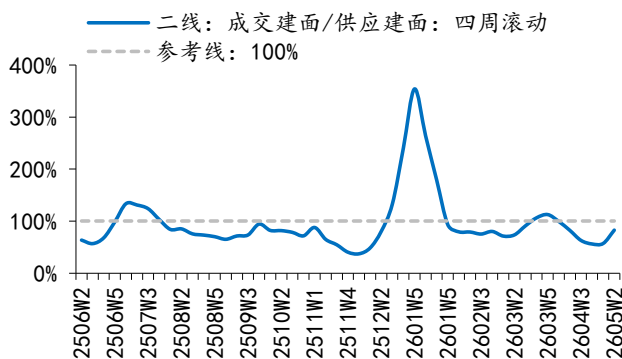
数据来源：Wind、东北证券

图 35：二线土地成交总价滚动同/环比



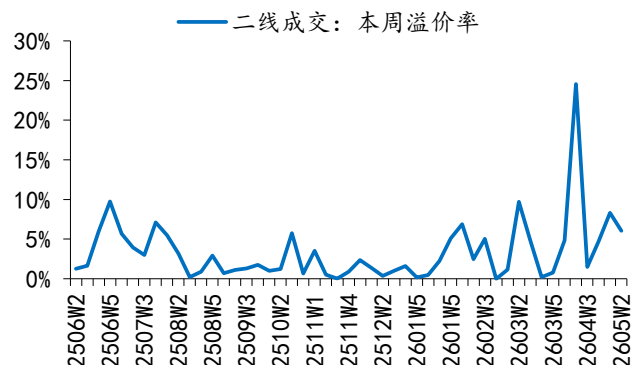
数据来源：Wind、东北证券

图 36：二线成交/供应建面四周滚动



数据来源：Wind、东北证券

图 37：二线土地成交溢价率

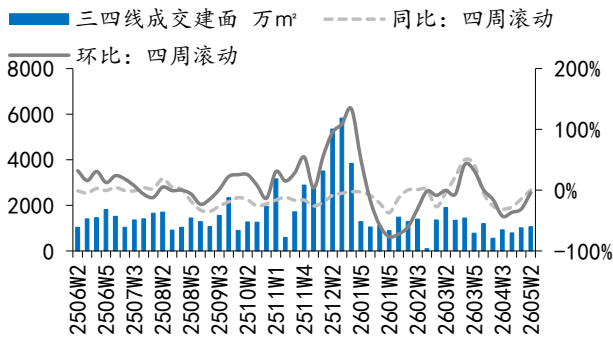


数据来源：Wind、东北证券

5.4.三四线城市

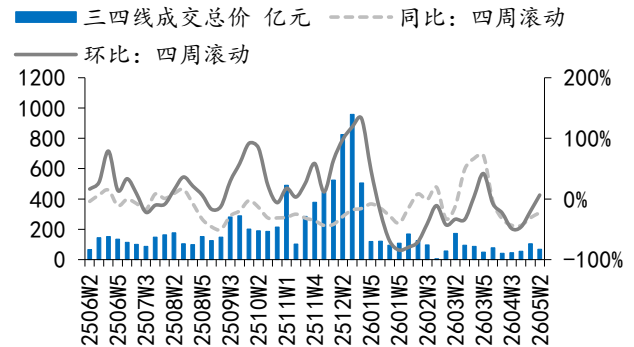
三四线城市供应建面环比上升，成交建面环比下降，溢价率环比上升。本周三四线城市供应建面 911 万平方米、成交建面 1066 万平方米、成交总价 68 亿元，滚动四周环比分别+7.89%、-4.20%、+6.57%；成交面积与供应面积比例为+81.58%，环比 10.82pct；溢价率为 6.38%，环比+0.58pct。

图 38：三四线土地成交建面滚动同/环比



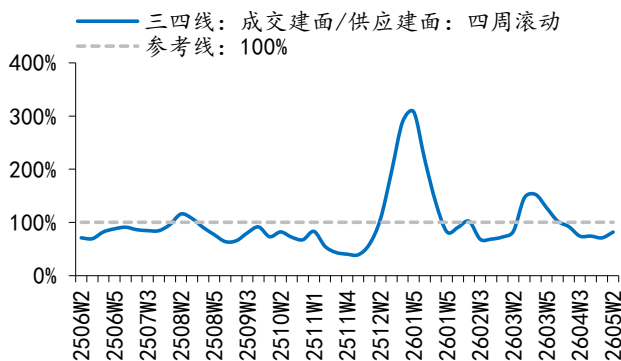
数据来源：Wind、东北证券

图 39：三四线土地成交总价滚动同/环比



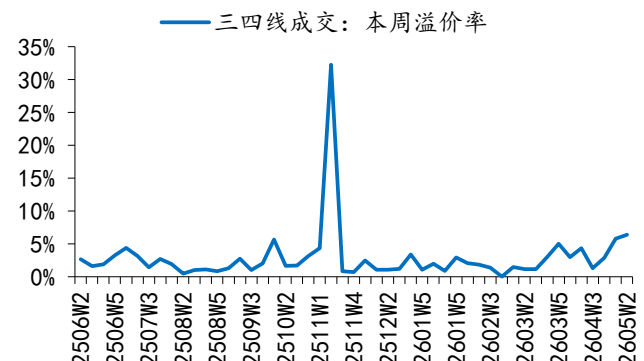
数据来源：Wind、东北证券

图 40：三四线成交/供应建面四周滚动



数据来源：Wind、东北证券

图 41：三四线土地成交溢价率



数据来源：Wind、东北证券

6. 政策梳理

表 4：本周房地产政策及表态（0511-0515）

发布时间	区域	文件/政策/新闻	政策内容
2026/5/15	全国	《城市更新“十五五”规划》	会议指出，中央城市工作会议以来，各地区各部门深入贯彻党中央决策部署，采取一系列推进城市高质量发展的举措，城市工作取得新进展。当前我国城市发展正从大规模增量扩张阶段转向存量提质增效为主的阶段。要把城市更新摆在突出位置，坚持远近结合、突出重点，有力有序推进各项工作，建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市。要落实好城市更新重点任务，培育壮大城市发展新动能，营造高品质城市生活空间，推动城市发展绿色低碳转型，增强城市安全韧性，促进城市文化繁荣发展，提升城市治理能力水平。要健全城市更新实施机制，完善政策支持体系，构建可持续的城市更新模式。

数据来源：财联社、观点网、东北证券

研究团队简介：

刘张驰：南洋理工大学应用经济学硕士，2 年产业经验，曾任职于万科区域总部第一管理中心、方正证券，深度覆盖房地产开发等领域。

刘清海：重庆大学工科学士、同济大学管理学硕士。10 年房地产研究经验，曾任职于长江证券、天风证券、方正证券，2018 年水晶球公募第四名，现任东北证券房地产与建筑首席分析师，坚持做基于扎实数据的基本面研究。

分析师声明

作者具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格，并在中国证券业协会注册登记为证券分析师。本报告遵循合规、客观、专业、审慎的制作原则，所采用数据、资料的来源合法合规，文字阐述反映了作者的真实观点，报告结论未受任何第三方的授意或影响，特此声明。

投资评级说明

股票 投资 评级 说明	买入	未来 6 个月内，股价涨幅超越市场基准 15%以上。	投资评级中所涉及的市场基准： A 股市场以沪深 300 指数为市场基准，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）为市场基准；香港市场以摩根士丹利中国指数为市场基准；美国市场以纳斯达克综合指数或标普 500 指数为市场基准。
	增持	未来 6 个月内，股价涨幅超越市场基准 5%至 15%之间。	
	中性	未来 6 个月内，股价涨幅介于市场基准-5%至 5%之间。	
	减持	未来 6 个月内，股价涨幅落后市场基准 5%至 15%之间。	
	卖出	未来 6 个月内，股价涨幅落后市场基准 15%以上。	
行业 投资 评级 说明	优于大势	未来 6 个月内，行业指数的收益超越市场基准。	
	同步大势	未来 6 个月内，行业指数的收益与市场基准持平。	
	落后大势	未来 6 个月内，行业指数的收益落后于市场基准。	

重要声明

本报告由东北证券股份有限公司（以下称“本公司”）制作并仅向本公司客户发布，本公司不会因任何机构或个人接收到本报告而视其为本公司的当然客户。

本公司具有中国证监会核准的证券投资咨询业务资格。

本报告中的信息均来源于公开资料，本公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。报告中的内容和意见仅反映本公司于发布本报告当日的判断，不保证所包含的内容和意见不发生变化。

本报告仅供参考，并不构成对所述证券买卖的出价或征价。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见均不构成对任何人的证券买卖建议。本公司及其雇员不承诺投资者一定获利，不与投资者分享投资收益，在任何情况下，我公司及其雇员对任何人使用本报告及其内容所引发的任何直接或间接损失概不负责。

本公司或其关联机构可能会持有本报告中涉及到的公司所发行的证券头寸并进行交易，并在法律许可的情况下不进行披露；可能为这些公司提供或争取提供投资银行业务、财务顾问等相关服务。

本报告版权归本公司所有。未经本公司书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表或引用。如征得本公司同意进行引用、刊发的，须在本公司允许的范围内使用，并注明本报告的发布人和发布日期，提示使用本报告的风险。

若本公司客户（以下称“该客户”）向第三方发送本报告，则由该客户独自为此发送行为负责。提醒通过此途径获得本报告的投资者注意，本公司不对通过此种途径获得本报告所引起的任何损失承担任何责任。

东北证券股份有限公司

网址：<http://www.nesc.cn> 电话：95360,400-600-0686 研究所公众号：dbzqyanjiusuo

地址	邮编
中国吉林省长春市生态大街 6666 号	130119
中国北京市西城区锦什坊街 28 号恒奥中心 D 座	100033
中国上海市浦东新区杨高南路 799 号	200127
中国深圳市福田区福中三路 1006 号诺德中心 34D	518038
中国广东省广州市天河区冼村街道黄埔大道西 122 号之二星辉中心 15 楼	510630

