



行业评级 推荐（维持）

报告日期 2026 年 05 月 25 日

相关研究

【兴证地产】要把城市更新摆在突出位置，有力有序推进各项工作——新房二手房周报（第 19 周）-2026.05.17

【兴证地产】多地进一步优化地产政策，期待核心城市率先企稳——新房二手房周报（第 18 周）-2026.05.11

【兴证地产】房地产行业 2026 年中期策略：筑底与分化——核心城市渐近止跌下的投资机会-2026.05.10

分析师：靳璐瑜

S0190520080003
jinluyu@xyzq.com.cn

分析师：洪波

S0190523040002
hongbo@xyzq.com.cn

4 月新房销售额跌幅收窄，一线城市二手房价延续环比上涨——新房二手房周报(第 20 周)

投资要点：

- **我们跟踪 15 个城市新房+二手房合计成交面积：**本周成交面积 382.4 万方，环比-9.3%，同比+4.6%。**5 月以来**，新房二手房整体成交面积月度环比-7.3%，月度同比+11.8%。**2026 年年初以来**，新房二手房整体成交面积年度累计同比-5.4%，其中，一/二/三四线新房二手房整体成交面积年度累计同比-0.1%/-9.3%/-6.4%。注：15 城为有周频新房二手房数据更新的北京、上海、深圳、杭州、成都、青岛、苏州、厦门、南宁、东莞、扬州、金华、江门、佛山、衢州。（数据口径：本周为 2026 年 5 月 15 日至 2026 年 5 月 21 日，5 月以来为 2026 年 5 月 1 日至 5 月 21 日，2026 年年初以来为 1 月 1 日至 5 月 21 日，下文同）
- **4 月新房销售额跌幅收窄。****1）销售：**2026 年 4 月单月商品房销售面积 0.57 亿方，同比-9.5%；商品房销售额 0.57 万亿元，同比-7.6%。2026 年 1-4 月商品房累计销售面积 2.53 亿方，同比-10.2%（1-3 月-10.4%）；商品房累计销售额 2.30 万亿元，同比-14.6%（1-3 月-16.7%）。**2）开发投资：**2026 年 4 月单月房地产开发投资完成额为 0.62 万亿元，同比-20.1%。2026 年 1-4 月房地产累计开发投资完成额为 2.40 万亿元，同比-13.7%（1-3 月-11.2%）。**3）新开工和竣工：**2026 年 4 月单月新开工面积 0.35 亿方，同比-26.6%；单月竣工面积 0.21 亿方，同比-19.0%。2026 年 1-4 月累计新开工面积 1.39 亿方，同比-22.0%（1-3 月-20.3%）；累计竣工面积 1.19 亿方，同比-24.0%（1-3 月-25.0%）。**4）房地产开发到位资金：**2026 年 4 月单月资金来源合计 0.62 万亿元，同比-21.9%。2026 年 1-4 月房地产开发企业累计到位资金 2.67 万亿元，同比-18.4%（1-3 月-17.3%）。
- **4 月一线城市二手房价延续环比上涨。**2026 年 4 月份，70 个大中城市中，一线城市商品住宅销售价格环比上涨，二三线城市环比降幅收窄或与上月相同。新建商品住宅销售价格环比上涨或持平城市个数比上月增加。4 月份，一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨 0.1%，涨幅比上月回落 0.1 个百分点。其中，上海、广州和深圳分别上涨 0.4%、0.1%和 0.1%，北京下降 0.2%。4 月份，一线城市二手住宅销售价格环比上涨 0.4%，涨幅与上月相同。其中，北京、上海、广州和深圳分别上涨 0.4%、0.7%、0.2%和 0.3%。
- **公司重点公告：1）保利发展：**保利发展控股集团股份有限公司向特定对象发行可转换公司债券的注册申请已获得中国证监会同意批复，该批复自同意注册之日起 12 个月内有效。**2）招商蛇口：**招商蛇口拟以子公司招商理财和招商积余作为原始权益人，以深圳太子广场和昆山招商花园城项目申报发行商业不动产 REITs，由关联方招商资管担任管理人。
- **投资建议：**4 月统计局新房销售额跌幅收窄，一线城市二手房价延续环比上涨。4 月政治局会议提及要努力稳定房地产市场，扎实推进城市更新。深圳、广州、天津等核心城市进一步优化购房政策，广深公积金贷款额度显著上浮。期待政策进一步变化，助力核心城市率先企稳，进而向更多城市传导，建议关注板块配置机会。

风险提示：政策落地不及预期，基本面恢复不及预期，风险化解不及预期。

目录

一、 本周市场重要信息及数据概览 3

二、 附录 8

 (一) 长三角地区 8

 (二) 珠三角地区 10

 (三) 环渤海地区 11

 (四) 海西 12

 (五) 中西部地区 12

图目录

图 1、各线城市本周新房成交面积情况概览 6

图 2、各线城市本周二手房成交面积情况概览 6

图 3、本周 47 个重点城市新房周总成交量（万平米） 6

图 4、本周一线 4 个重点城市新房周总成交量（万平米） 6

图 5、本周二线 10 个重点城市新房周总成交量（万平米） 7

图 6、本周三四线 33 个重点城市新房周总成交量（万平米） 7

图 7、本周二手房 16 城周总成交量（万平米） 7

图 8、本周全国 10 城可售面积（万平米） 8

图 9、全国 10 城去化周期（月） 8

图 10、上海新房周度成交量（万方） 8

图 11、杭州新房周度成交量（万方） 9

图 12、杭州二手房周度成交量（万方） 9

图 13、苏州新房周度成交量（万方） 9

图 14、苏州二手房周度成交量（万方） 10

图 15、深圳新房周度成交量（万方） 10

图 16、深圳二手房周度成交量（万方） 10

图 17、广州新房周度成交量（万方） 11

图 18、北京新房周度成交量（万方） 11

图 19、北京二手房周度成交量（万方） 11

图 20、福州新房周度成交量（万方） 12

图 21、武汉新房周度成交量（万方） 12

图 22、成都新房周度成交量（万方） 12

图 23、成都二手房周度成交量（万方） 13

表目录

表 1、 行业资讯 3

表 2、 公司重点公告 3

表 3、 2026 年第 20 周(2026.5.15-2026.5.21)新房成交数据 4

表 4、 2026 年第 20 周(2026.5.15-2026.5.21)二手房成交数据 5

一、本周市场重要信息及数据概览

表 1、行业资讯			
时间	相关机构/城市	内容	资料来源
2026/5/22	江苏	江苏出台 23 条城市更新新政，破解规划、土地、产权、审批等实施难题，优化税费融资保障，支持旧房改造，放权地方因地制宜推进城市更新建设。	新华日报
2026/5/21	合肥	合肥公积金中心发布新规,6 月 1 日起放宽异地缴存人员商转公年限，2022 年 12 月 31 日前放款的本地商业房贷，满足条件即可申请办理。	合肥日报
2026/5/20	北京	北京副中心建设十周年成果丰硕，机关人员顺利进驻，交通路网日趋完善，平谷线加速建设拉近京冀距离，优质公共服务向外延伸，叠加多项政策试点赋能，未来将持续联动雄安、协同北三县协同发展。	央广网
2026/5/20	湘潭	湘潭出台五项公积金新政，新增物业费提取，升级代际互助提取与联合贷款，上调贷款额度倍数，放宽灵活就业人员贷款缴存门槛，多维度便利群众安居置业。	湘潭在线
2026/5/19	武汉	武汉黄陂发布第二批城市更新清单，涵盖六个片区二十四个项目，推进片区改造完善配套改善人居环境。	观点网
2026/5/19	厦门	厦门发布六条公积金新政，5 月 25 日起施行：多子女家庭、“卖旧换新” 购二套均按首套利率；支持代际互助购房提取；购房提取时限延至 3 年；新增装修（上限 25 万）、车位提取；资金紧张时暂停后三项业务。	腾讯网

资料来源：新华日报、合肥日报、央广网、湘潭在线、观点网、腾讯网，兴业证券经济与金融研究院整理

表 2、公司重点公告		
时间	公司	内容
2026/5/23	华联控股	华联控股现金收购 Argentum 公司 100%股份已设立共管账户并缴纳保证金，目前已提交境外投资（ODI）审批或备案，审计与评估工作正持续推进中。
2026/5/21	金融街	金融街将对“23 金街 05” 债券持有人全额回售的 12 亿元进行资金兑付，并于 2026 年 5 月 26 日至 6 月 8 日对该笔债券办理转售业务。
2026/5/20	顺发恒能	公司将以总股本 23 亿股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.15 元（含税），本次分红派息的股权登记日为 2026 年 5 月 26 日，除权除息日及现金红利发放日为 5 月 27 日。
2026/5/19	南山控股	南山控股通过全资子公司拟以分期现金形式收购合营企业武汉南山华中和福建南山纵横各 49%的股权及债权，并公开挂牌转让子公司福建光洋 100%的股权及相关债权，以此实现房地产项目的系统性整合与盘活。
2026/5/18	衢州发展	因标的公司先导电科股东类型多元且在交易定价与核心条款上分歧较大,决定终止发行股份购买先导电科 95.4559%股份并募集配套资金的关联交易事项。

资料来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

	池州	69	1	19	-15%	-72%	-64%	24%	-17%
	海门	30	0.4	7	-22%	-26%	-38%	-20%	-3%
	宿州	70	1	15	/	-40%	-71%	-45%	5%
	鹤壁	28	0.3	9	-53%	-66%	-46%	-51%	-51%
	衢州	23	0.3	24	-30%	-33%	-40%	127%	-58%
	荆门	/	/	/	/	/	/	/	/
	云浮	28	0.5	6	-19%	-16%	-27%	-21%	7%
	吉安	238	3	41	65%	189%	88%	162%	286%
	茂名	516	7	110	-12%	50%	11%	8%	41%
	渭南	18	0.2	3	-26%	35%	2%	-32%	7%
	拉萨	53	1	24	-26%	42%	-43%	20%	-65%
	眉山	217	2	43	-54%	-35%	-1%	-8%	-36%

数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

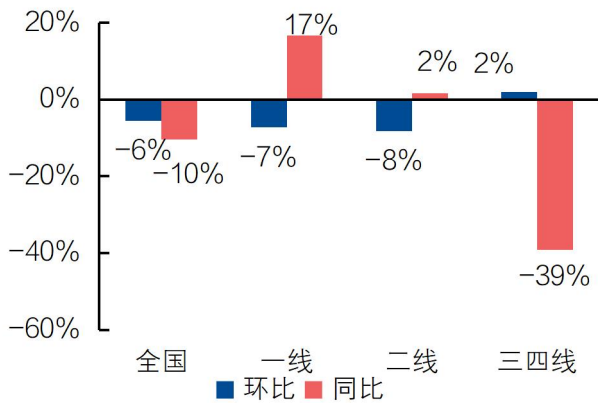
注：库存去化指标仅包含 10 城。

表 4、2026 年第 20 周(2026.5.15-2026.5.21)二手房成交数据

		本周销售情况（套，万平米）			成交面积变化率				
		套数	面积	年度累计面积	环比	同比	5 月月度 累计同比	26 年度 累计同比	相较 2025 年周均
汇总	全国	27939	265	4163	-8%	12%	19%	0%	35%
	一线	12906	111	1751	-5%	18%	22%	3%	35%
	二线	11674	116	1810	-11%	6%	15%	-3%	34%
	三四线	3359	39	601	-8%	19%	28%	3%	40%
一线(3)	北京	4141	37	633	-13%	10%	21%	2%	22%
	上海	7287	59	897	3%	28%	24%	7%	46%
	深圳	1478	15	222	-13%	6%	18%	-7%	33%
二线(6)	杭州	1191	12	182	-5%	0%	5%	-22%	25%
	成都	5927	57	881	-12%	0%	12%	-6%	33%
	青岛	1417	14	252	-30%	16%	24%	9%	29%
	苏州	1775	20	272	-9%	31%	40%	3%	63%
	厦门	647	6	95	-6%	31%	38%	30%	60%
	南宁	717	7	128	74%	-23%	-29%	-3%	-5%
三四线(7)	东莞	884	10	139	-9%	9%	31%	8%	46%
	扬州	452	5	86	-18%	16%	34%	26%	31%
	金华	/	/	/	/	/	/	/	/
	江门	187	2	36	-8%	9%	11%	13%	29%
	佛山	1371	18	271	-6%	22%	24%	10%	39%
	宿迁	265	3	39	-6%	25%	48%	23%	189%
	衢州	200	2	30	-2%	62%	28%	16%	81%

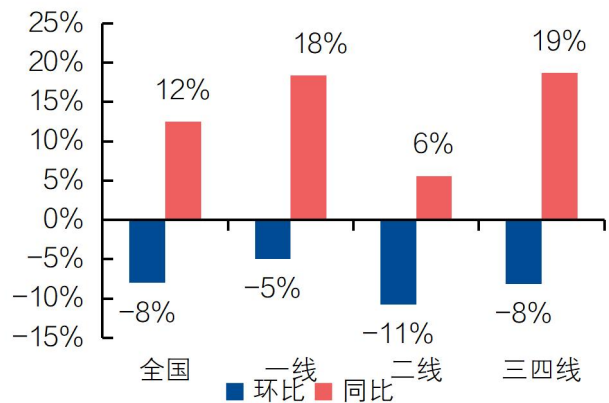
数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

图 1、各线城市本周新房成交面积情况概览



数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

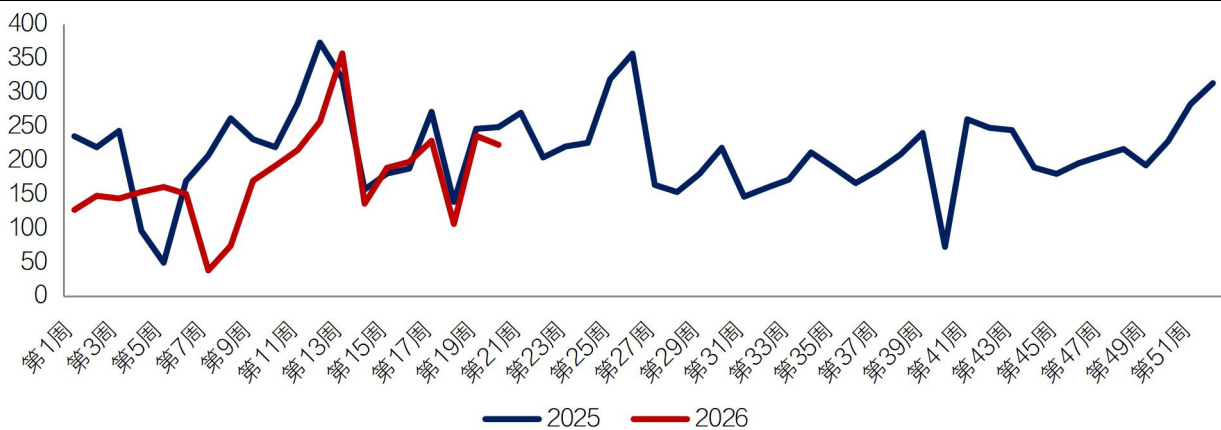
图 2、各线城市本周二手房成交面积情况概览



数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

图 3、本周 47 个重点城市新房周总成交量（万平米）

全国一手 47 城环比-6%,同比-10%,累计同比-19%

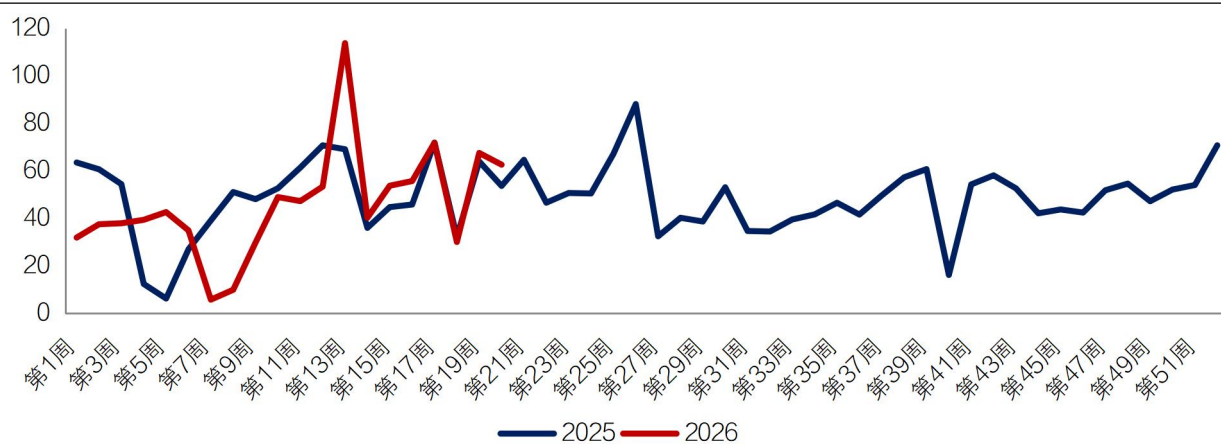


数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

注：一线 4 城：北京、上海、广州、深圳；二线 10 城：杭州、武汉、成都、青岛、苏州、福州、厦门、南宁、济南、宁波；三四线 33 城：无锡、东莞、惠州、扬州、韶关、江阴、佛山、温州、金华、泉州、嘉兴、清远、柳州、绍兴、广安、平凉、江门、莆田、泰安、芜湖、舟山、池州、海门、宿州、鹤壁、衢州、荆门、云浮、吉安、茂名、渭南、拉萨、眉山

图 4、本周一线 4 个重点城市新房周总成交量（万平米）

一手一线 4 城环比-7%,同比+17%,累计同比-6%

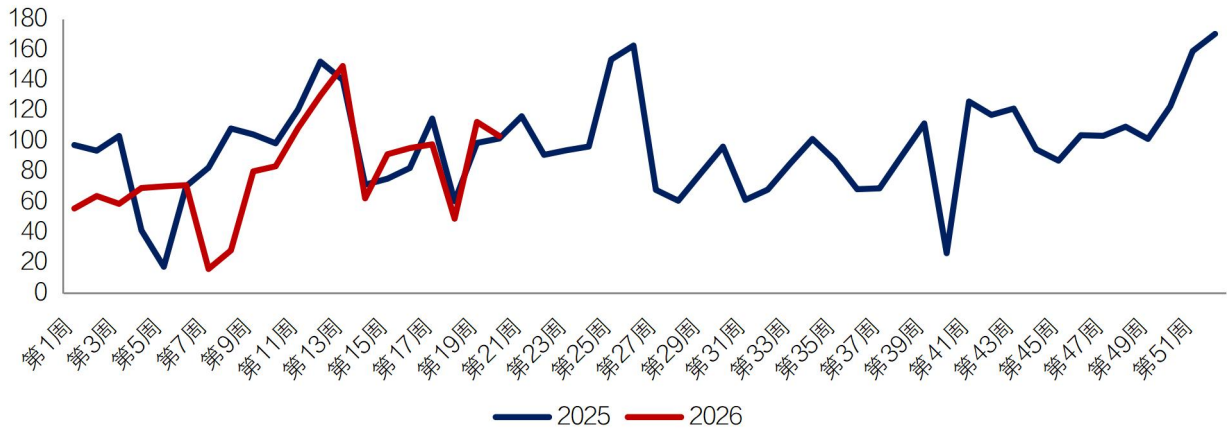


数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

注：一线 4 城：北京、上海、广州、深圳

图 5、本周二线 10 个重点城市新房周总成交量（万平方米）

一手二线 10 城环比-8%,同比+2%,累计同比-13%

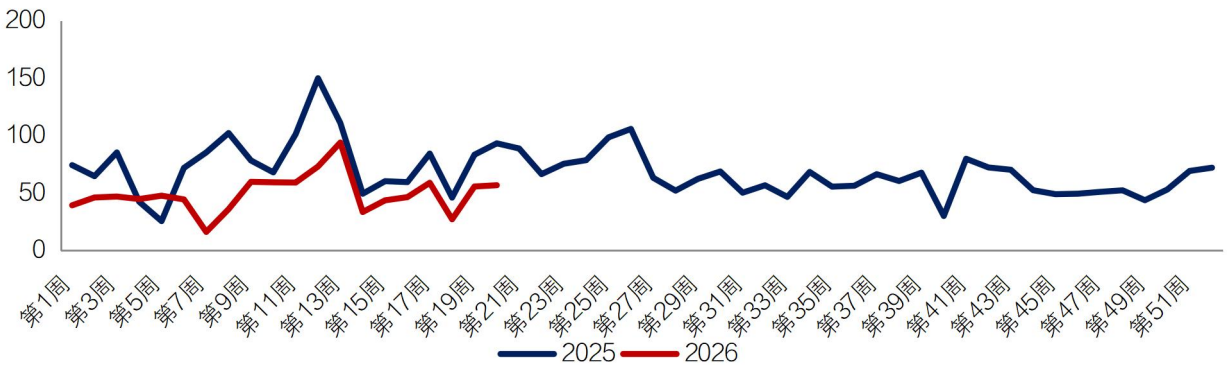


数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

注：二线 10 城：杭州、武汉、成都、青岛、苏州、福州、厦门、南宁、济南、宁波

图 6、本周三四线 33 个重点城市新房周总成交量（万平方米）

一手三四线 33 城环比+2%,同比-39%,累计同比-35%

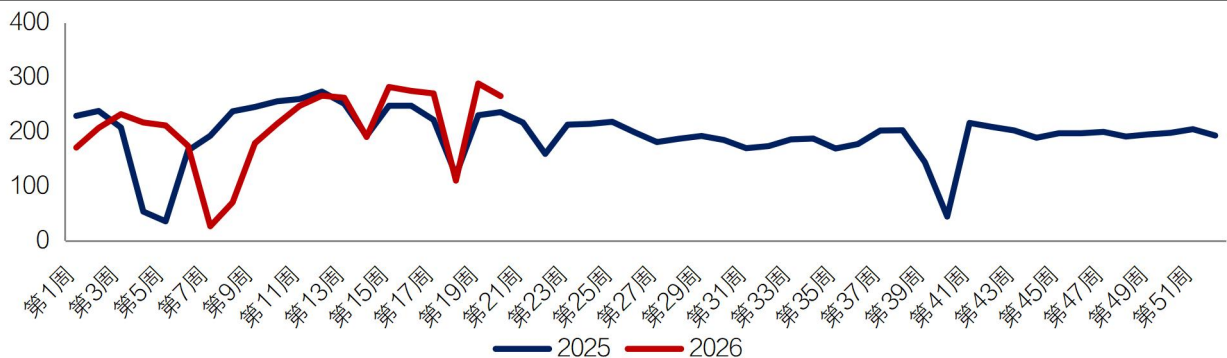


数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

注：三四线 33 城：无锡、东莞、惠州、扬州、韶关、江阴、佛山、温州、金华、泉州、嘉兴、清远、柳州、绍兴、广安、平凉、江门、莆田、泰安、芜湖、舟山、池州、海门、宿州、鹤壁、衢州、荆门、云浮、吉安、茂名、渭南、拉萨、眉山

图 7、本周二手房 16 城周总成交量（万平方米）

全国二手 16 城环比-8%,同比+12%,累计同比+0%

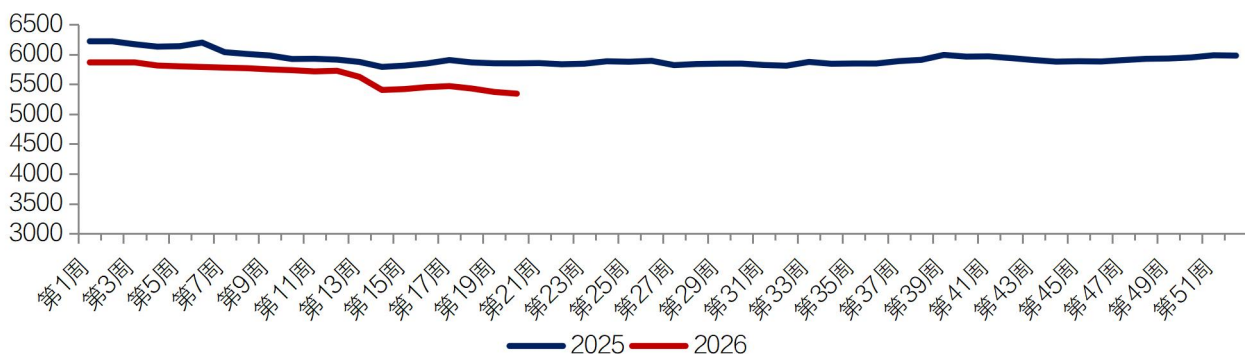


数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

注：一线 3 城：北京、上海、深圳；二线 6 城：杭州、成都、青岛、苏州、厦门、南宁；三四线 7 城：东莞、扬州、金华、江门、佛山、宿迁、衢州

图 8、本周全国 10 城可售面积（万平米）

全国 10 城可售面积环比-1%,同比-9%

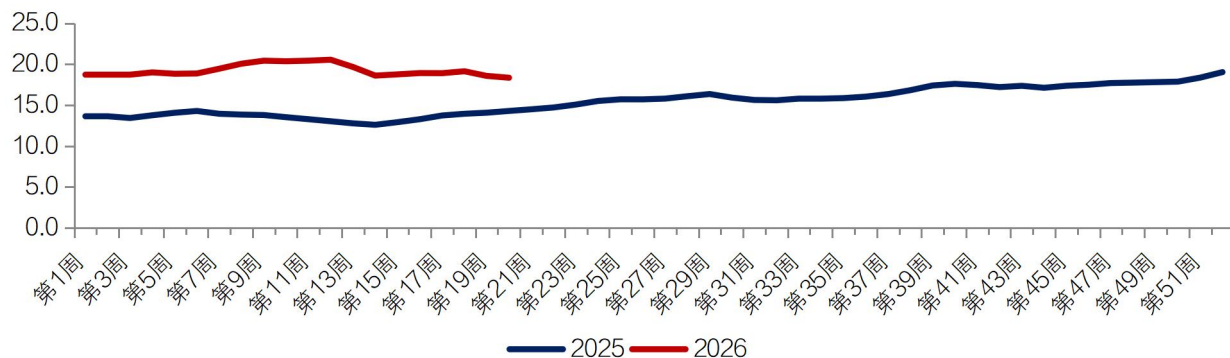


数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

注：一线 4 城：北京、上海、广州、深圳；二线 4 城：杭州、苏州、福州、厦门；三四线 2 城：温州、莆田

图 9、全国 10 城去化周期（月）

全国 10 城去化周期 18.4 个月,环比变动-0.2 个月



数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

注：一线 4 城：北京、上海、广州、深圳；二线 4 城：南京、苏州、福州、厦门；三四线 2 城：温州、莆田

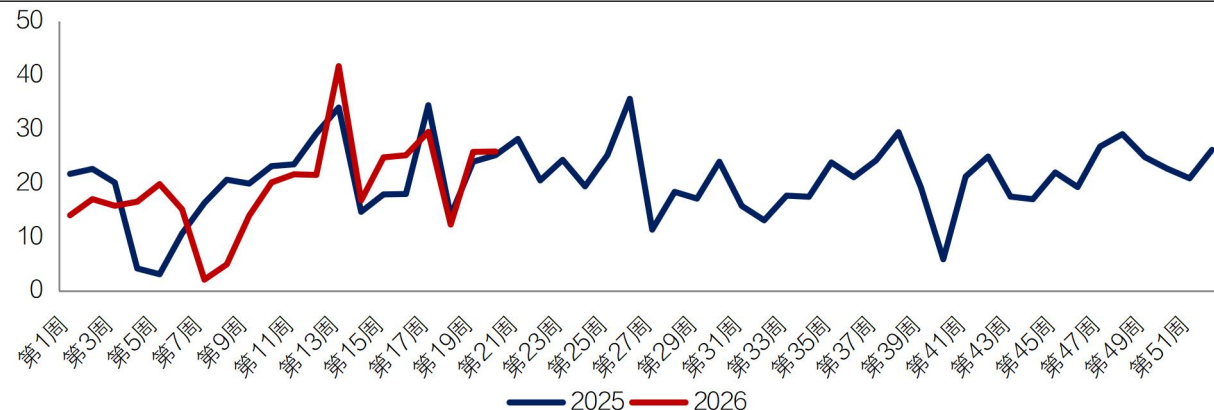
二、附录

（一）长三角地区

1. 上海

图 10、上海新房周度成交量（万方）

上海环比+0%,同比+3%,累计同比-4%

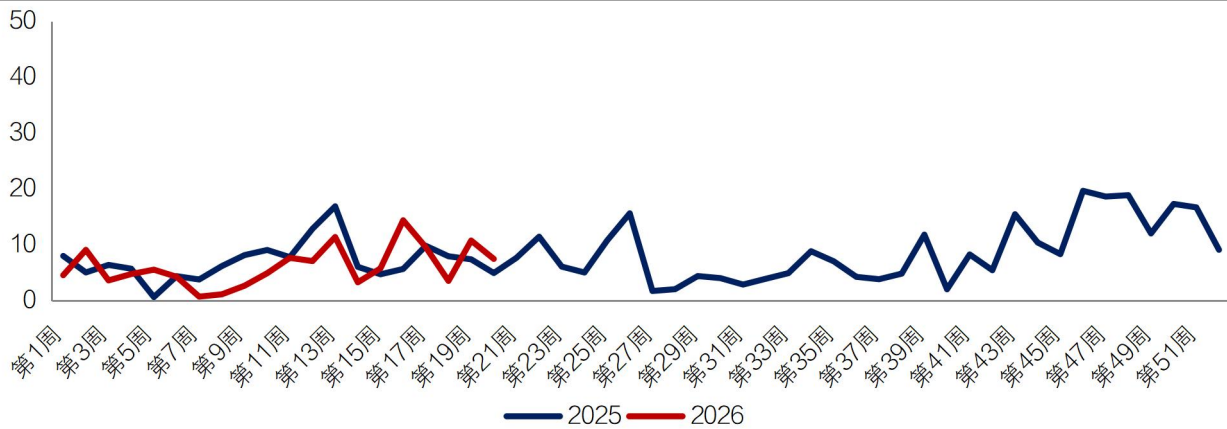


数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

2. 杭州

图 11、杭州新房周度成交量（万方）

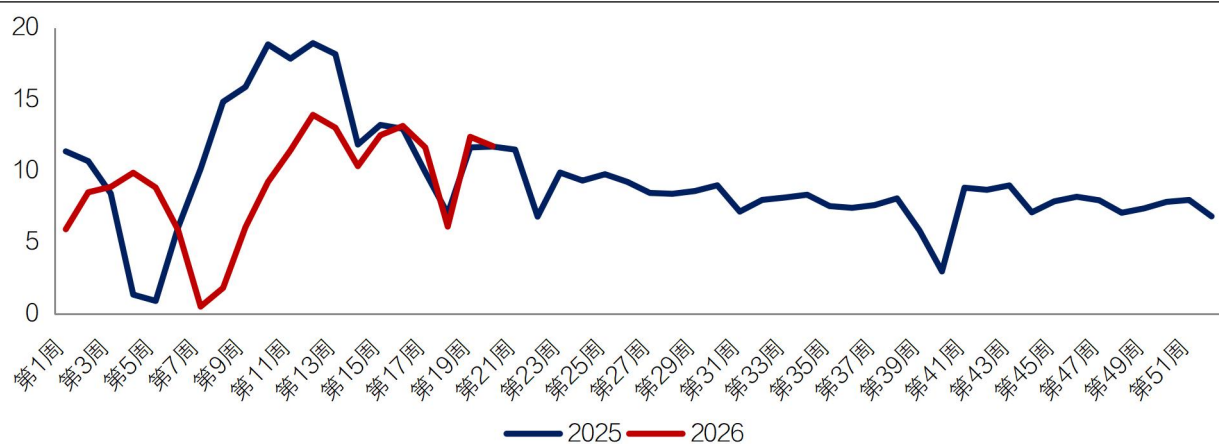
杭州环比-30%,同比+51%,累计同比-15%



数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

图 12、杭州二手房周度成交量（万方）

杭州环比-5%,同比+0%,累计同比-22%

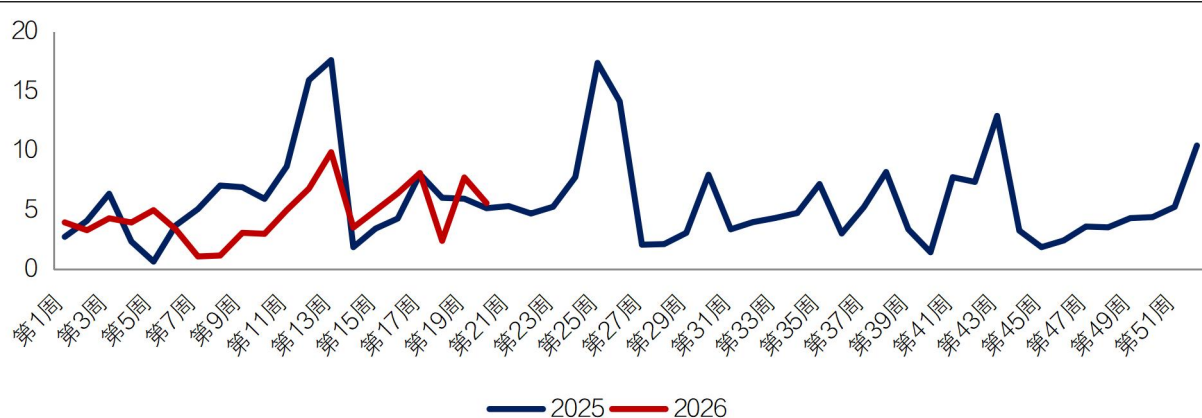


数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

3. 苏州

图 13、苏州新房周度成交量（万方）

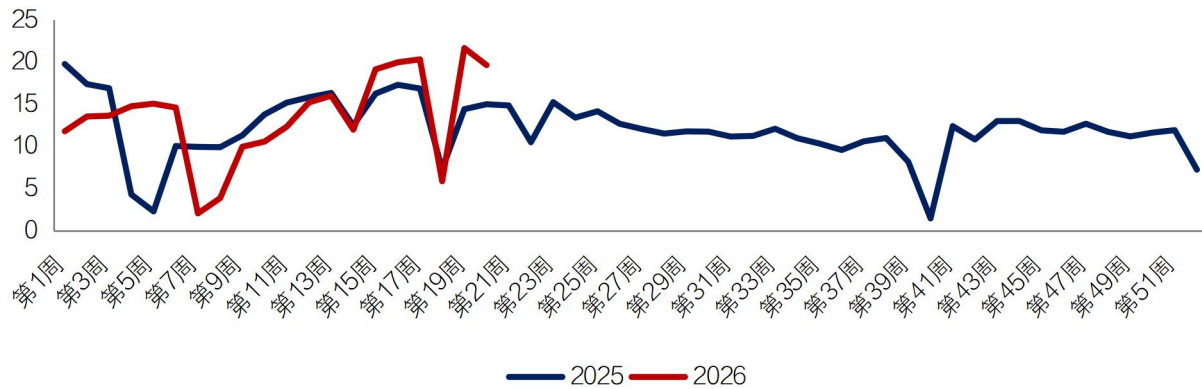
苏州环比-28%,同比+8%,累计同比-23%



数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

图 14、苏州二手房周度成交量（万方）

苏州环比-9%,同比+31%,累计同比+3%



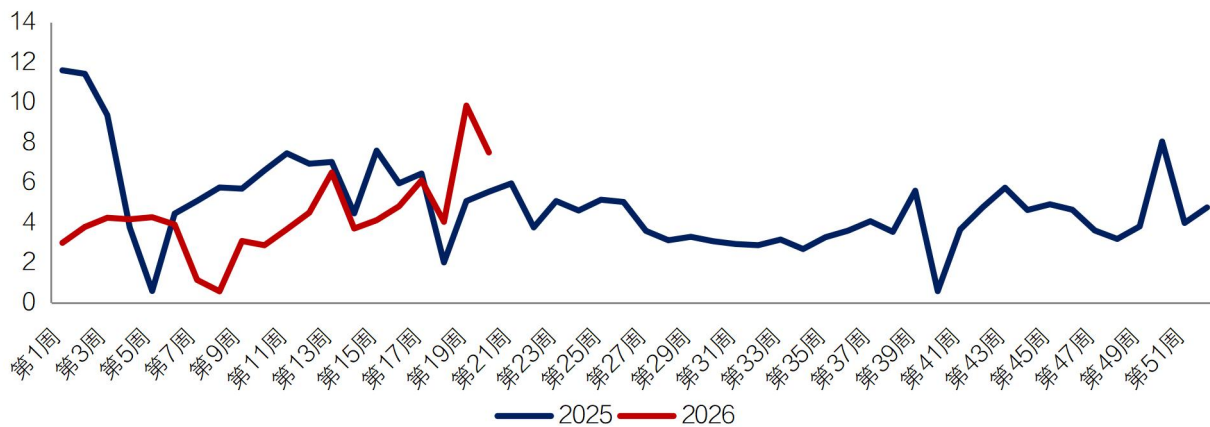
数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

（二）珠三角地区

1. 深圳

图 15、深圳新房周度成交量（万方）

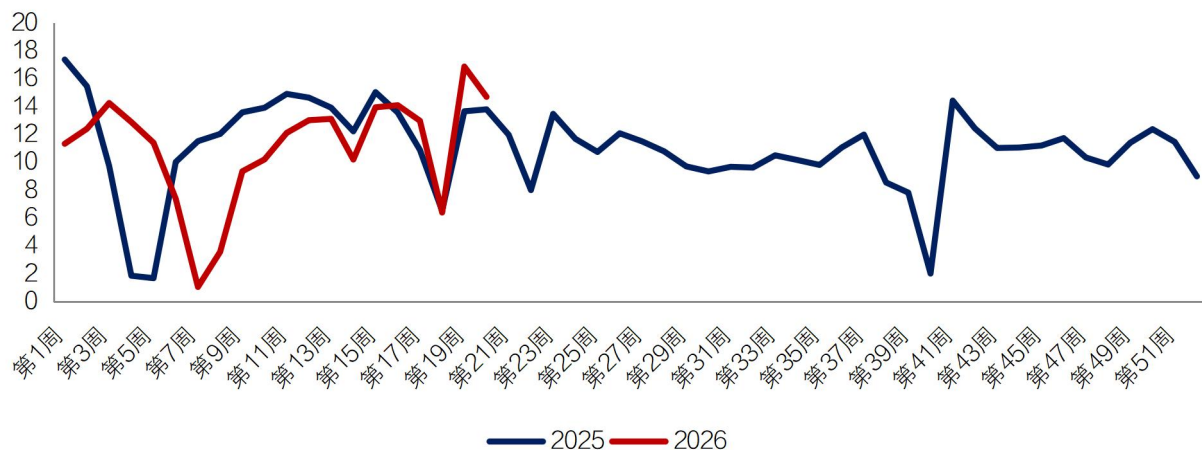
深圳环比-24%,同比+35%,累计同比-31%



数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

图 16、深圳二手房周度成交量（万方）

深圳环比-13%,同比+6%,累计同比-7%

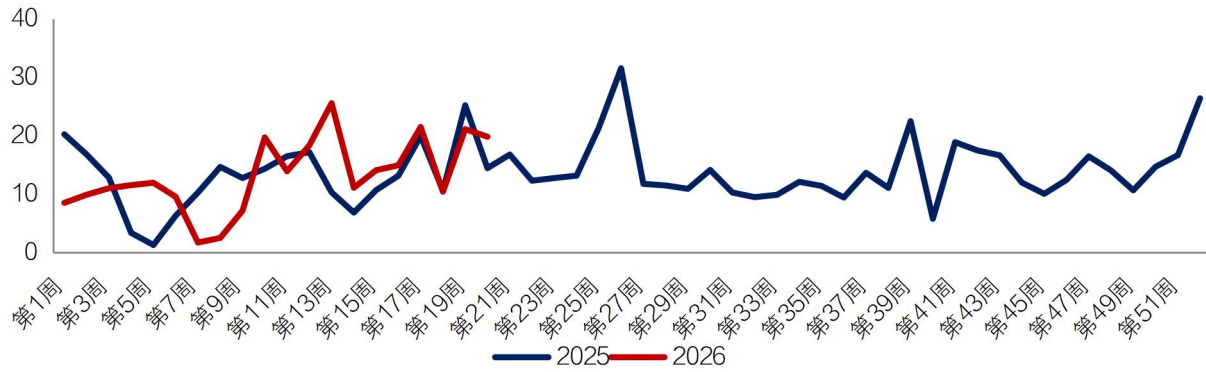


数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

2. 广州

图 17、广州新房周度成交量（万方）

广州环比-6%,同比+37%,累计同比+2%



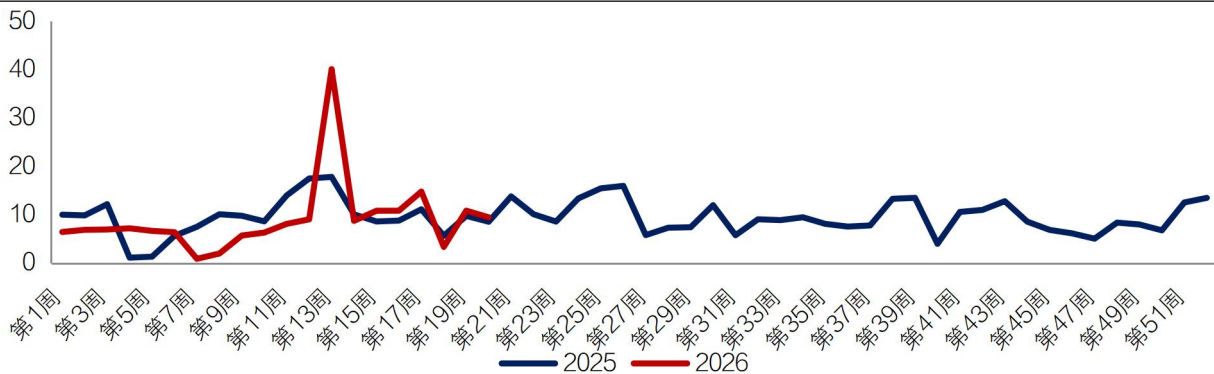
数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

（三）环渤海地区

1. 北京

图 18、北京新房周度成交量（万方）

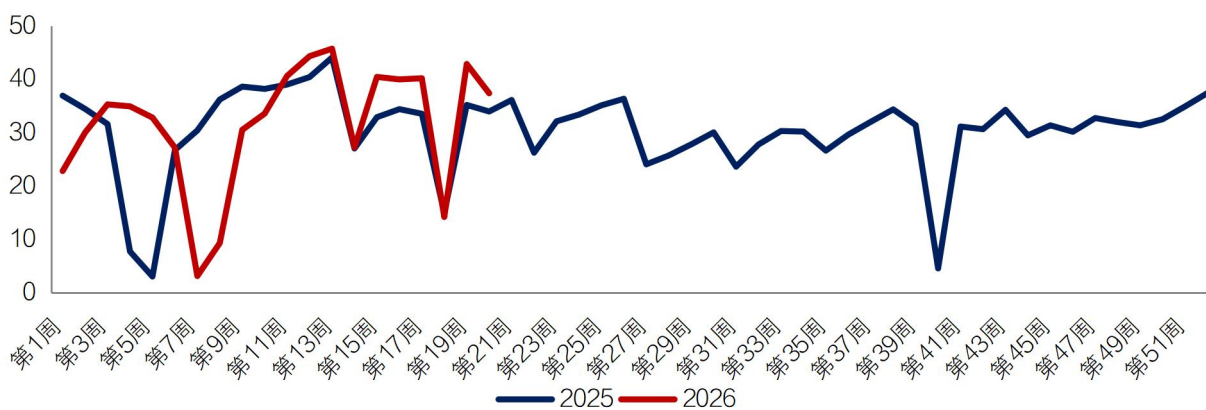
北京环比-13%,同比+11%,累计同比-3%



数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

图 19、北京二手房周度成交量（万方）

北京环比-13%,同比+10%,累计同比+2%



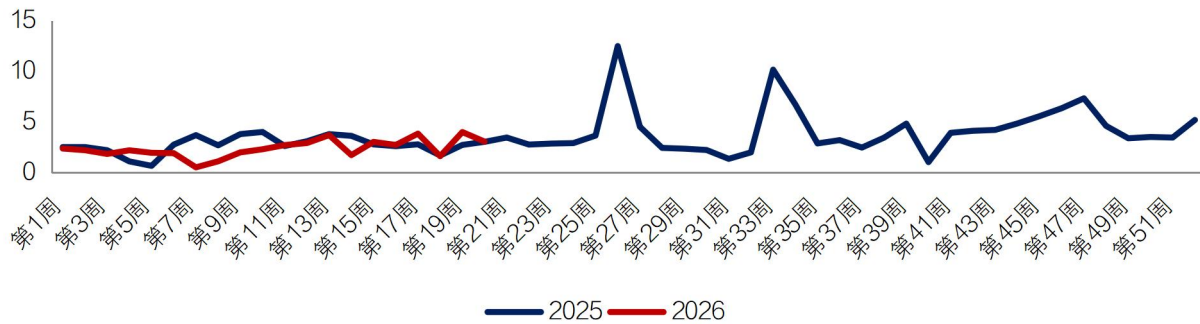
数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

（四）海西

1. 福州

图 20、福州新房周度成交量（万方）

福州环比-24%,同比+1%,累计同比-13%



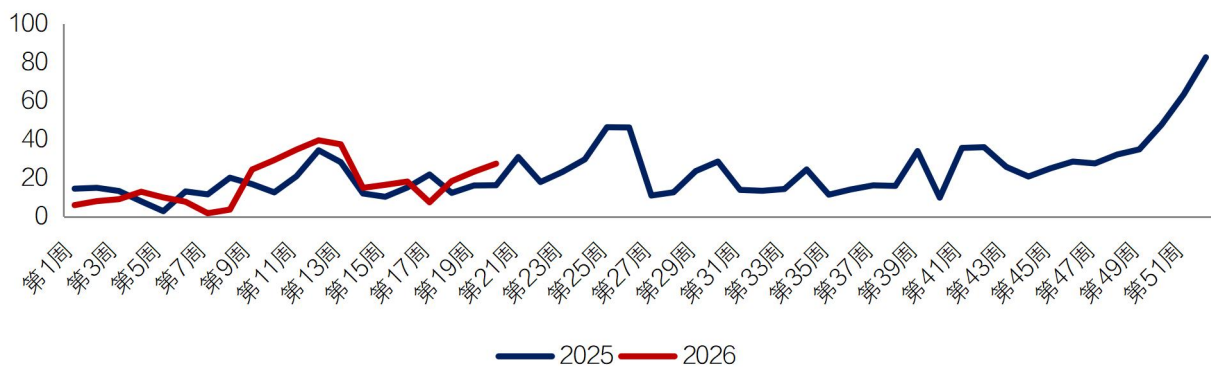
数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

（五）中西部地区

1. 武汉

图 21、武汉新房周度成交量（万方）

武汉环比+18%,同比+69%,累计同比+10%

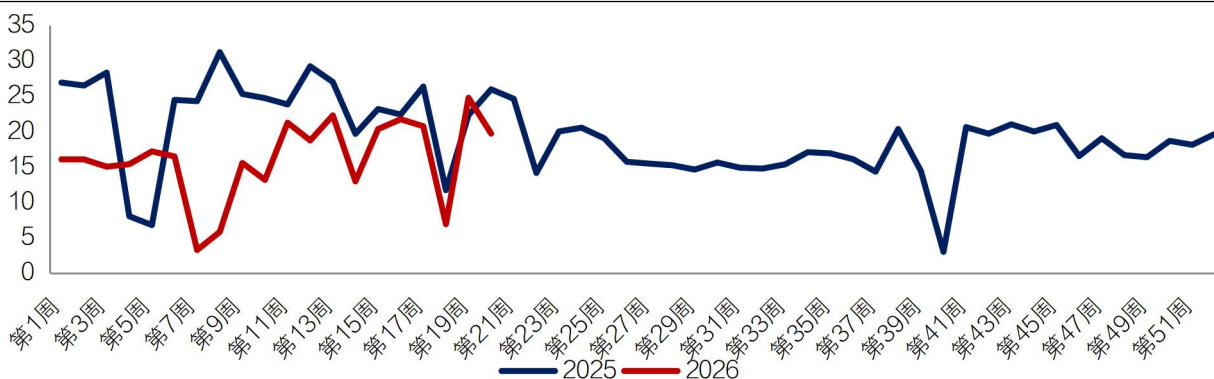


数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

2. 成都

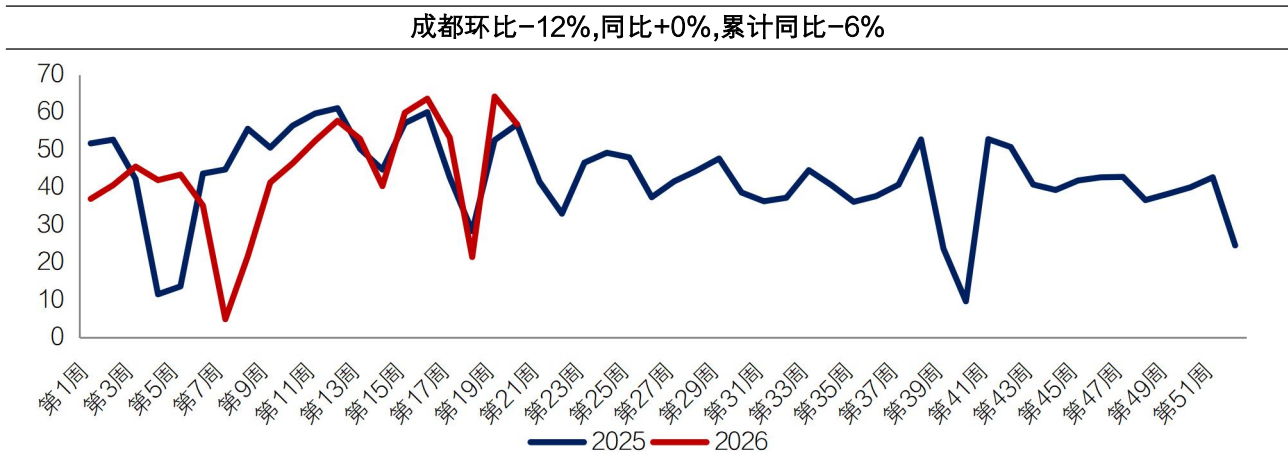
图 22、成都新房周度成交量（万方）

成都环比-20%,同比-24%,累计同比-30%



数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

图 23、成都二手房周度成交量（万方）



数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

投资建议：4月统计局新房销售额跌幅收窄，一线城市二手房价延续环比上涨。4月政治局会议提及要努力稳定房地产市场，扎实推进城市更新。深圳、广州、天津等核心城市进一步优化购房政策，广深公积金贷款额度显著上浮。期待政策进一步变化，助力核心城市率先企稳，进而向更多城市传导，建议关注板块配置机会。

风险提示：政策落地不及预期，基本面恢复不及预期，风险化解不及预期。

分析师声明

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登记为证券分析师，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点。本人不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿。

投资评级说明

投资建议的评级标准	类别	评级	说明
报告中投资建议所涉及的评级分为股票评级和行业评级（另有说明的除外）。评级标准为报告发布日后的 12 个月内公司股价（或行业指数）相对同期相关证券市场代表性指数的涨跌幅。其中：沪深两市以沪深 300 指数为基准；北交所市场以北证 50 指数为基准；新三板市场以三板成指为基准；香港市场以恒生指数为基准；美国市场以标普 500 或纳斯达克综合指数为基准。	股票评级	买入	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅大于 15%
		增持	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅在 5% ~ 15% 之间
		中性	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅在 -5% ~ 5% 之间
		减持	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅小于 -5%
	行业评级	无评级	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
		推荐	相对表现优于同期相关证券市场代表性指数
		中性	相对表现与同期相关证券市场代表性指数持平
		回避	相对表现弱于同期相关证券市场代表性指数

信息披露

本公司在知晓的范围内履行信息披露义务。客户可登录 www.xyzq.com.cn 内幕交易防控栏内查询静默期安排和关联公司持股情况。

使用本研究报告的风险提示以及法律声明

兴业证券股份有限公司经中国证券监督管理委员会批准，已具备证券投资咨询业务资格。

，本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告中的信息、意

见等均仅供客户参考，不构成所述证券买卖的出价或征价邀请或要约，投资者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，任何有关本报告的摘要或节选都不代表本报告正式完整的观点，一切须以本公司向客户发布

的本报告完整版本为准。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。客户应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专家的意见。对依据或者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。

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，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。本公司并不对使用本报告所包含的材料产生的任何直接或间接损失或与此相关的其他任何损失承担任何责任。

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，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可升可跌，过往表现不应作为日后的表现依据；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；本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。同时，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。

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。过往的业绩表现亦不应作为日后回报的预示。我们不承诺也不保证，任何所预示的回报会得以实现。分析中所做的回报预测可能是基于相应的假设。任何假设的变化可能会显著地影响所预测的回报。

本公司的销售人员、交易人员以及其他专业人士可能会依据不同假设和标准、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和/或交易观点。本公司没有将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。

本报告并非针对或意图发送予或为任何就发送、发布、可得到或使用此报告而使兴业证券股份有限公司及其关联子公司等违当地的法律或法规或可致使兴业证券股份有限公司受制于相关法律或法规的任何地区、国家或其他管辖区域的公民或居民，包括但不限于美国及美国公民（1934 年美国《证券交易所》第 15a-6 条例定义为本「主要美国机构投资者」除外）。

本报告的版权归本公司所有。本公司对本报告保留一切权利。除非另有书面显示，否则本报告中的所有材料的版权均属本公司。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制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，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。未经授权的转载，本公司不承担任何转载责任。

特别声明

在法律许可的情况下，兴业证券股份有限公司可能会持有本报告中提及公司所发行的证券头寸并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供投资银行业务服务。因此，投资者应当考虑到兴业证券股份有限公司及/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信赖依据。

兴业证券研究

上海	北京	深圳
地址：上海浦东新区长柳路 36 号兴业证券大厦 15 层	地址：北京市朝阳区建国门外大街甲 6 号世界财富大厦 32 层 01-08 单元	地址：深圳市福田区皇岗路 5001 号深业上城 T2 座 52 楼
邮编：200135	邮编：100020	邮编：518035
邮箱：research@xyzq.com.cn	邮箱：research@xyzq.com.cn	邮箱：research@xyzq.com.cn