



南京证券股份有限公司
NANJING SECURITIES CO., LTD

2026 年 5 月 29 日

海外宏观研究报告——国际数据跟踪（5.18-5.29）

4 月美国新房价格大涨，房屋销量走弱

美国房贷利率



地产销售（4 月）

成屋销售折年数	402 万套
成屋销售中位价	41.77 万美元
新房销售折年数	62.2 万套
新房销售中位价	42.25 万美元
数据来源：iFinD, Wind	

● 摘要

➤ **房价上涨：**从全美房地产经纪商协会公布的数据可知，4 月成屋销售中位价为 41.77 万美元，较前值增加 8.6 千美元，环比上涨 2.1%，同比增速小幅下行至 0.89%。根据美国人口普查局的数据，美国新建住房中间价为 42.25 万美元，环比大涨 8.03%，同比增速大幅回升至 2.15%，实现由负转正。从美国在线房地产经纪公司（Redfin）公布的周度高频数据来看，房屋新上市价格中位数延续了自年初以来持续攀升的走势，价格中位数 4 周和 12 周的滚动平均在 4 月份的均值分别为 42.55 万美元和 41.75 万美元。由于新房与二手房价格同步回调，4 月整体的房屋销售价格中位数也继续上行，4 周和 12 周滚动平均的均值分别为 39.33 万美元和 38.58 万美元。

➤ **成屋销售下滑：**4 月美国成屋销量季调折年数为 402 万套，低于预期 405 万套，略高于前值 401 万套，环比微涨 0.2%，同比持平，摆脱负值区间。4 月成屋库存继续回升至 147 万套，连续 4 个月增加，月度供给延长至 4.4 个月。但成屋库存同比增速仍在回落，降至 1.38%，为 2023 年 1 月以来的最低值。4 月美国新建住房销售季调折年数为 62.2 万套，低于前值 66.3 万套，环比下跌 6.18%，同比降至-11.27%，为 2023 年 3 月以来次低位，仅次于今年 1 月的水平。4 月新房季调待售套数为 48.9 万套，环比增加 1.66%，同比减少 2.2%，可供应月度增加至 9.4 个月。4 月新房前端供给未出现明显回暖，营建许可略有改善，新屋开工有所走弱。

➤ **风险提示：**美联储降息不及预期，美国经济滞涨风险，贸易战升级风险，突发的地缘政治风险，金融部门流动性风险。

研 究 员	曹世棋
投资咨询证书号	S0620524110001
联 系 方 式	025-58519166
邮 箱	csq@njzq.com.cn

请务必阅读正文之后的重要法律声明



报告目录

报告目录	- 2 -
1. 宏观数据分析.....	- 3 -
1.1 地产	- 3 -



1. 宏观数据分析

1.1 地产

4月房价上涨，新房价格涨幅加大。成屋售价：从全美房地产经纪商协会公布的数据可知，4月成屋销售中位价为41.77万美元，较前值增加8.6千美元，环比上涨2.1%，同比增速小幅下行至0.89%。目前来看，成屋售价仍然符合“1月为谷、6月为峰、先上后下”的波动规律，今年以来1月为价格低谷，2-4月连续三个月回升。**新房售价：**根据美国人口普查局的数据，美国新建住房中间价为42.25万美元，环比大涨8.03%，同比增速大幅回升至2.15%，实现由负转正。新房均价为50.88万美元，环比微幅上涨，同比小幅下跌。从美国在线房地产经纪公司（Redfin）公布的周度高频数据来看，房屋新上市价格中位数延续了自年初以来持续攀升的走势，价格中位数4周和12周的滚动平均在4月份的均值分别为42.55万美元和41.75万美元。由于新房与二手房价格同步回调，4月整体的房屋销售价格中位数也继续上行，4周和12周滚动平均的均值分别为39.33万美元和38.58万美元。

4月房屋销量下滑，库存被动抬升。成屋销量低位维稳，库存有所增加：根据全美房地产经纪商协会公布的数据，4月美国成屋销量季调折年数为402万套（未折年33.5万套），低于预期405万套，略高于前值401万套，环比微涨0.2%，同比持平，摆脱负值区间。4月成屋签约销售指数为74.8%，环比增长1.36%，增速延续小幅回落，同比恢复为正，增速达3.17%。4月成屋库存继续回升至147万套，连续4个月增加，月度供给延长至4.4个月。但成屋库存同比增速仍在回落，降至1.38%，为2023年1月以来的最低值。**新房销量下跌，库存被动增加，供给无明显回暖：**根据美国人口普查局，4月美国新建住房销售季调折年数为62.2万套（未折年是5.18万套），低于前值66.3万套，环比下跌6.18%，同比降至-11.27%，为2023年3月以来次低位，仅次于今年1月的水平。4月新房季调待售套数为48.9万套，环比增加1.66%，同比减少2.2%，可供应月度增加至9.4个月。4月新房前端供给未出现明显回暖，营建许可略有改善，新屋开工有所走弱。4月美国已获批新建私人住宅季调折年数为142.3万套，环比由上月的-11.49%上行至4.4%，同比跌幅由8.65%收窄至1.52%。4月美国已开工新建私人住宅季调折年数为146.5万套，环比增速大幅下行14.75pp至-2.79%，同比增速放缓7.32pp至4.64%。**房屋销量下滑，库存被动抬升：**汇总来看，4月美国房屋



（成屋+新房）销量折年数为 464.2 万套（未折年为 38.68 万套），同比跌幅由 0.15% 扩大至 1.67%。房屋库存增加至 195.9 万套，库存同比增速下行至 0.46%。

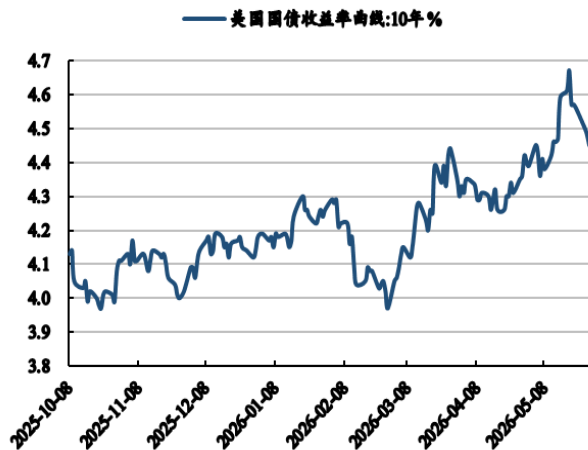
4 月房贷利率先下后上，整体上行，购房需求延续走弱。4 月仍然受益于大额退税的集中到账，美国中层家庭收入继续增加，同比增速继续提升至 5.67%，整体家庭收入跌幅继续收窄至 3.07%。由于房价上涨，尤其是新房涨势走强，4 月美国综合房屋购买力指数继续下降至 110.6%。4 月由于中东地区暂无大规模热战，美伊谈判也在进行中，美以伊战争得到缓和，但由于美伊双方在重要议题上都不愿退步，谈判无进展，未获得初步成果，霍尔木兹海峡持续处于封锁状态，全球避险情绪仍存，对通胀上行和央行加息的担忧加剧。4 月房贷利率跟随美债利率先下后上，4 月均值为 6.34%，较前值 6.18% 上行 16bp。由于房贷利率整体上行叠加房价上涨，4 月美国 MBA 抵押贷款申请活动指数延续回落，但降幅相较于上月有所收窄。分类来看，再融资活动指数下行趋势显著，但购买指数表现较为平稳。

整体来看，4 月由于房价走高和房贷利率上行，地产销量延续走弱。房价的上涨更多来自供给端，一方面房屋库存处于低位，新房供应缓慢，成屋受前期低利率锁定难以释放，供需缺口长期存在。另一方面，在关税和能源价格大涨等因素的推动下，房屋建造成本抬升，直接提高房屋售价。当前美国地产形势仍符合我们此前的预期：“中短期美国地产仍将保持当前供给偏紧、需求收缩的情形，房屋销量无法实现有力突破，房价上冲和下跌动力都不强，大概率波动维稳、保持高企。”虽然 5 月下旬美伊重启谈判，局势得到进一步的缓和，但已经大幅反弹的通胀仍对加息预期构成支持。截至 5 月 29 日，芝商所的美联储观察工具显示 2027 年 1 月美联储加息概率超过半数，该市场已暂不考虑降息的可能性。降息遥遥无期，加息危在旦夕，整体不利于美国地产库存的释放和需求的稳固回暖。后续继续重点关注美伊谈判情况和全球央行货币政策变动。



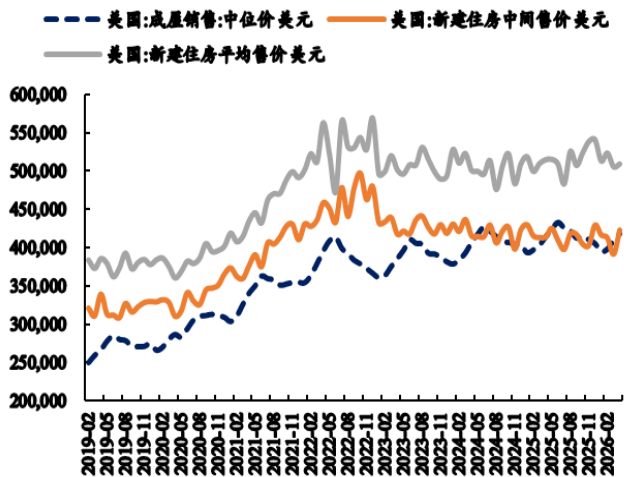
南京证券股份有限公司
NANJING SECURITIES CO.,LTD

图表：美债收益率10Y



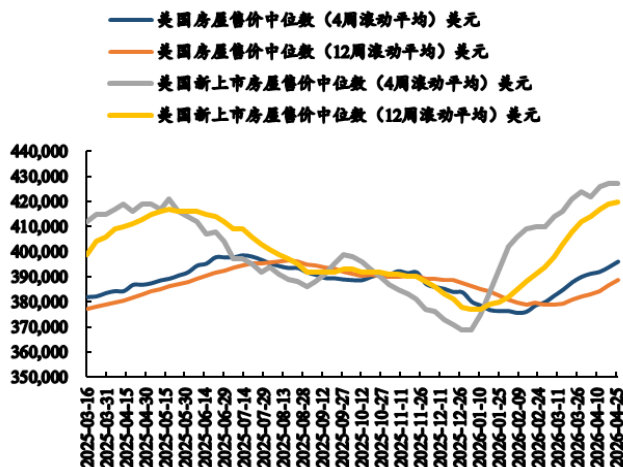
资料来源：同花顺iFinD，南京证券研究所

图表：美国成屋及新房的销售价格



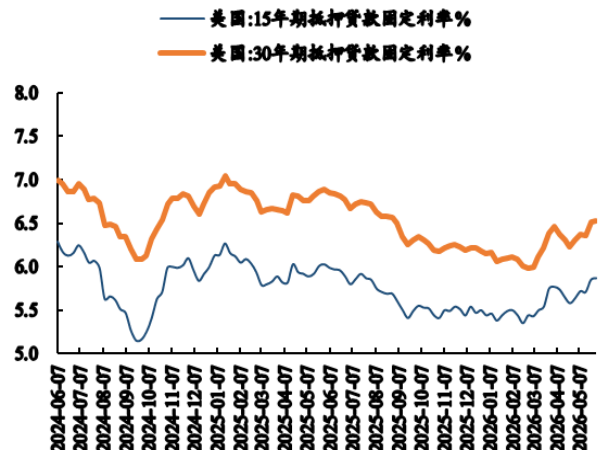
资料来源：同花顺iFinD，南京证券研究所

图表：美国房屋及新房售价中位数



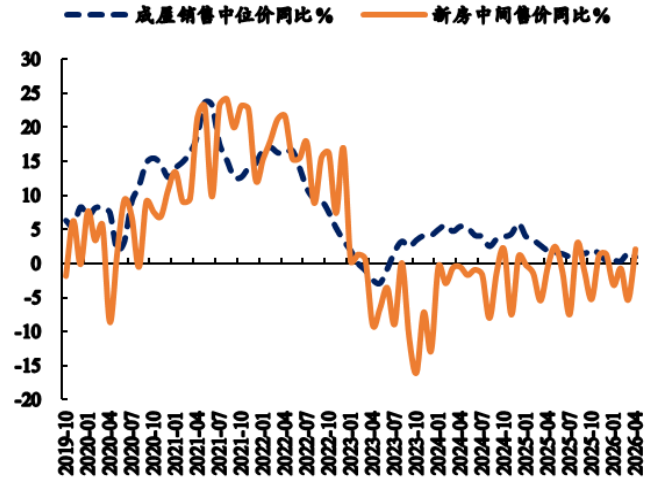
资料来源：Wind，南京证券研究所

图表：美国抵押贷款利率



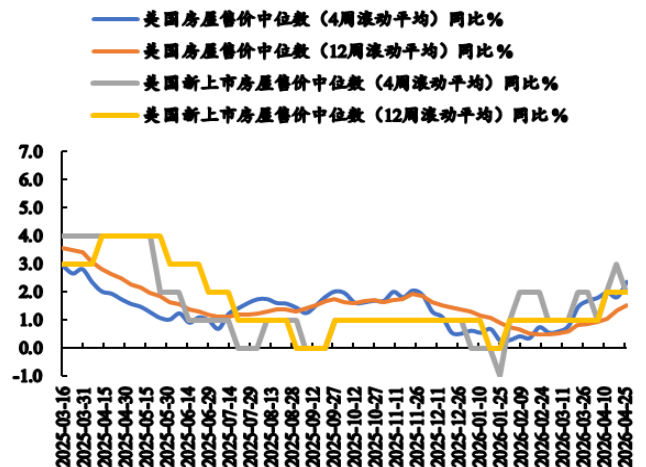
资料来源：同花顺iFinD，南京证券研究所

图表：美国成屋及新房销售价格同比



资料来源：同花顺iFinD，南京证券研究所

图表：美国房屋及新房售价中位数同比

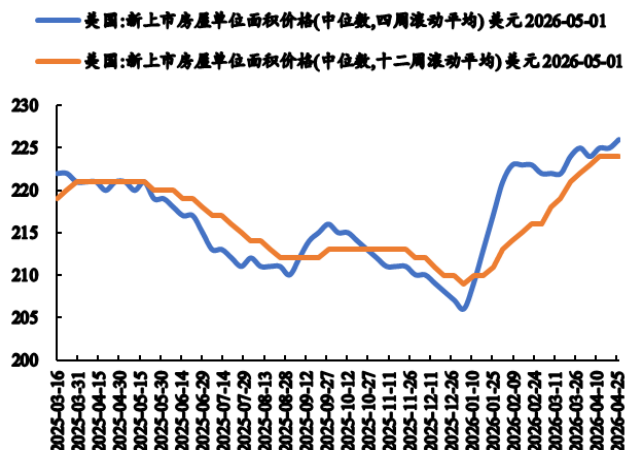


资料来源：Wind，南京证券研究所



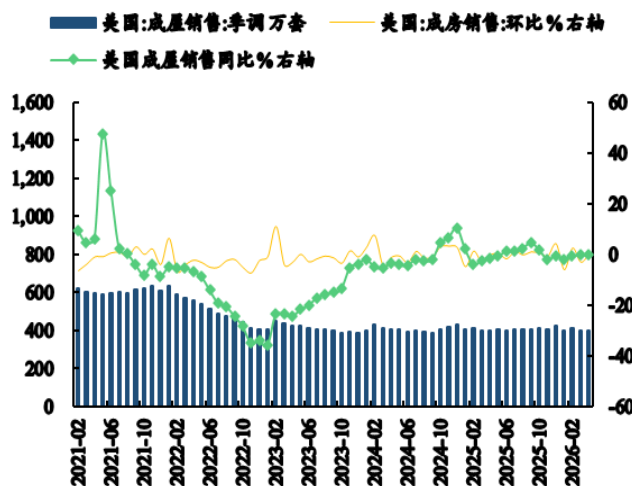
南京证券股份有限公司
NANJING SECURITIES CO.,LTD

图表：美国房屋及新房售价中位数



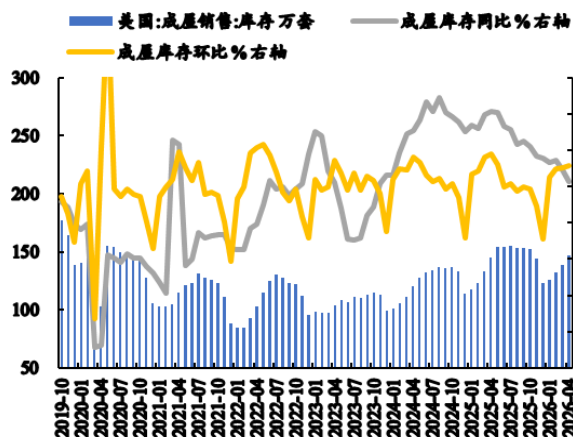
资料来源：Wind，南京证券研究所

图表：美国成屋销售及增速



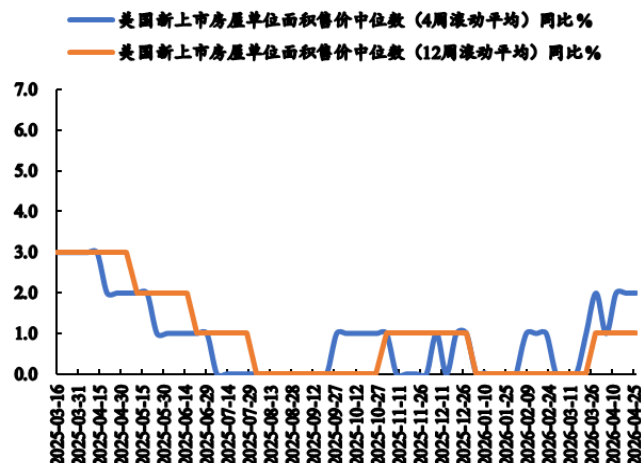
资料来源：同花顺iFinD，南京证券研究所

图表：美国成屋销售库存及增速



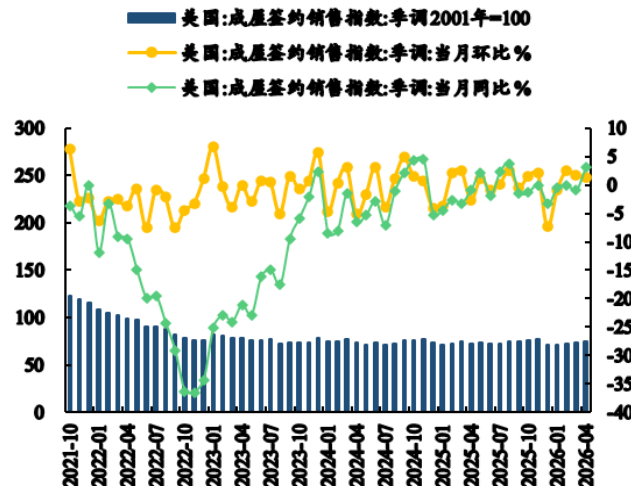
资料来源：同花顺iFinD，南京证券研究所

图表：美国房屋及新房售价中位数同比



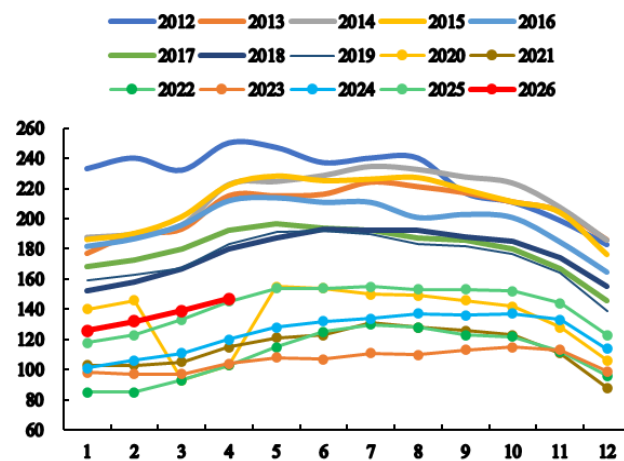
资料来源：Wind，南京证券研究所

图表：美国成屋签约销售指数及增速



资料来源：同花顺iFinD，南京证券研究所

图表：美国成屋库存月度数据

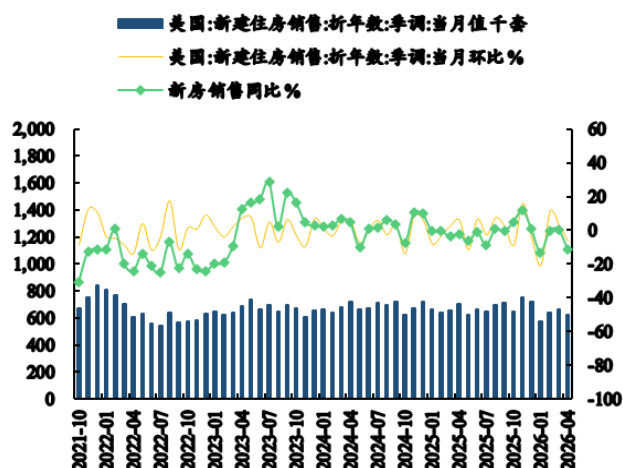


资料来源：同花顺iFinD，南京证券研究所



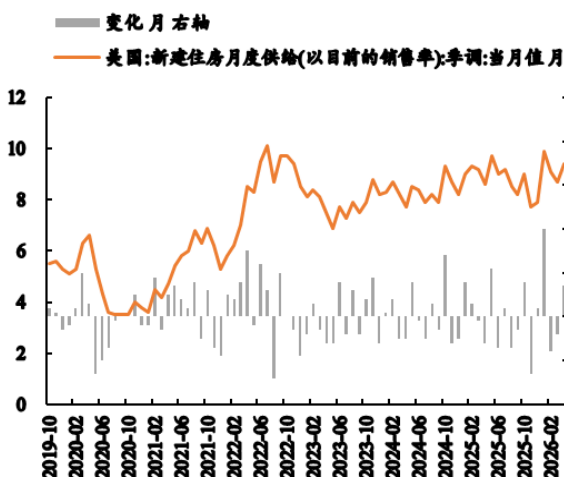
南京证券股份有限公司
NANJING SECURITIES CO., LTD

图表：美国新房销售折年数及增速



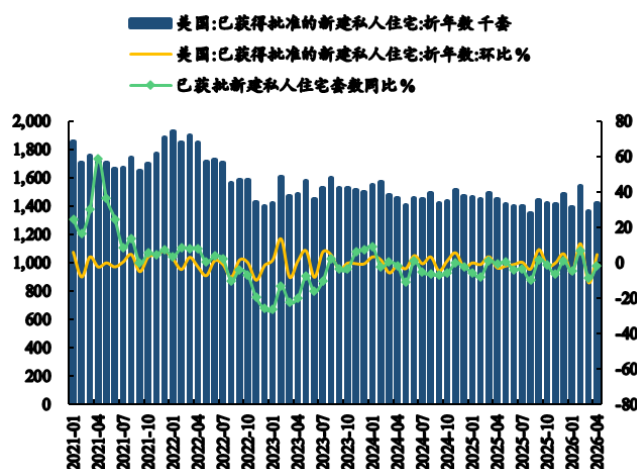
资料来源：同花顺iFinD，南京证券研究所

图表：美国新房月度供给及变化



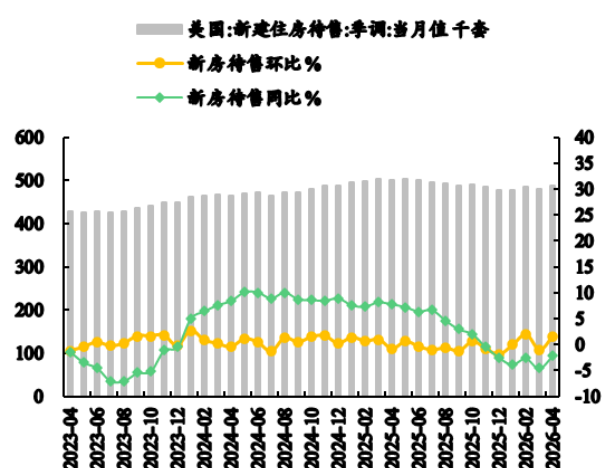
资料来源：同花顺iFinD，南京证券研究所

图表：美国营建许可套数及增速



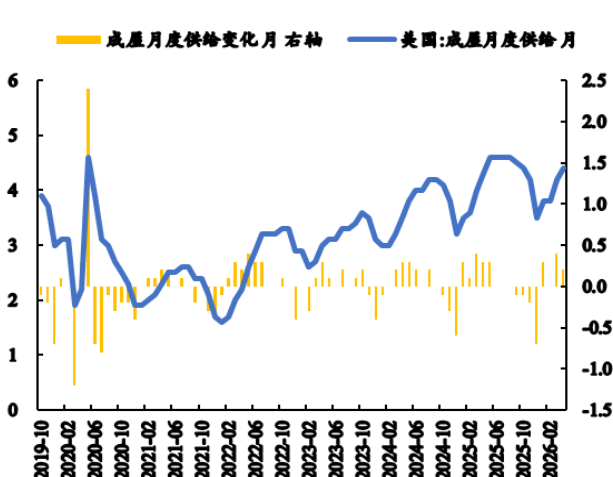
资料来源：Wind，南京证券研究所

图表：美国新房待售套数及增速



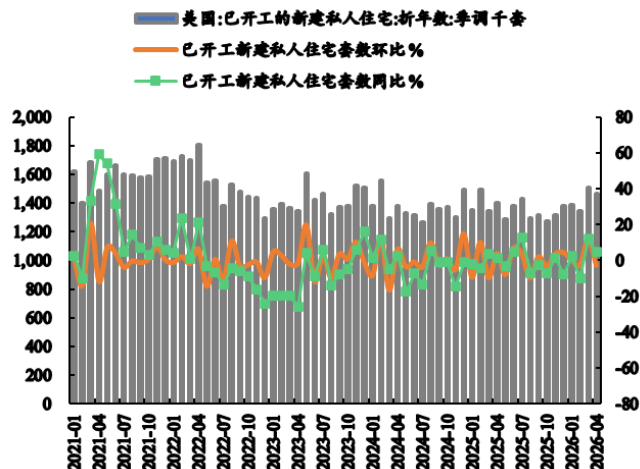
资料来源：同花顺iFinD，南京证券研究所

图表：美国成屋月底供给及变化



资料来源：同花顺iFinD，南京证券研究所

图表：美国新屋开工套数及增速

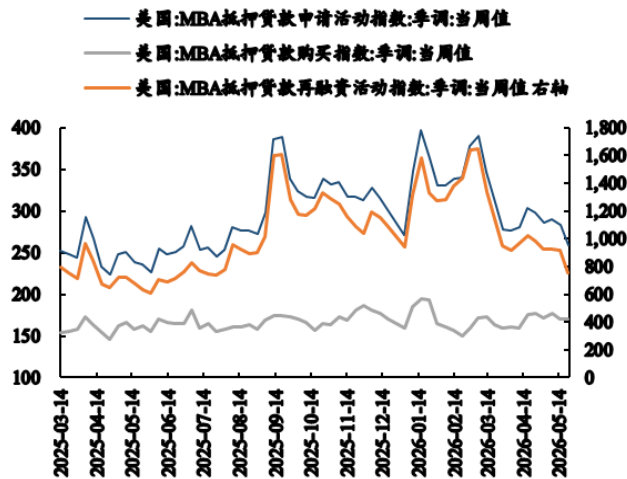


资料来源：Wind，南京证券研究所



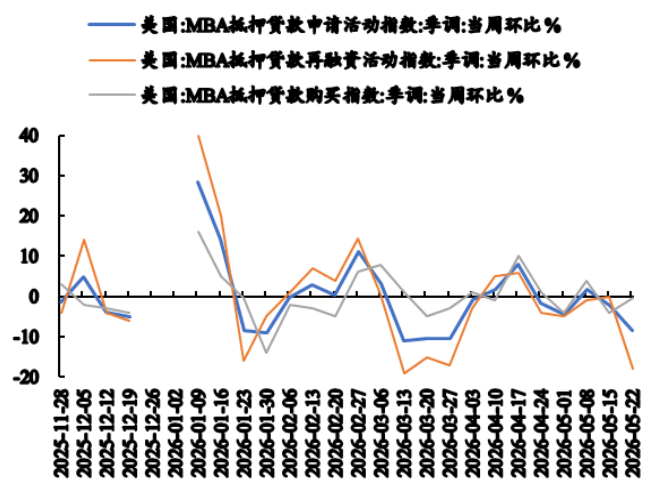
南京证券股份有限公司
NANJING SECURITIES CO., LTD

图表：美国MBA抵押贷款申请、购买、再融资活动指数



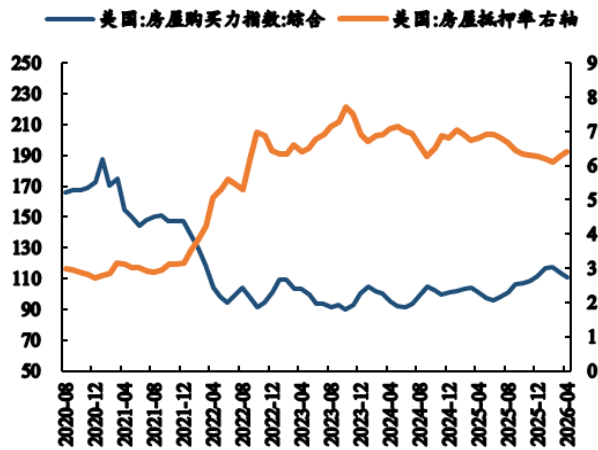
资料来源：同花顺iFinD，南京证券研究所

图表：美国MBA抵押贷款申请、购买、再融资活动指数周环比



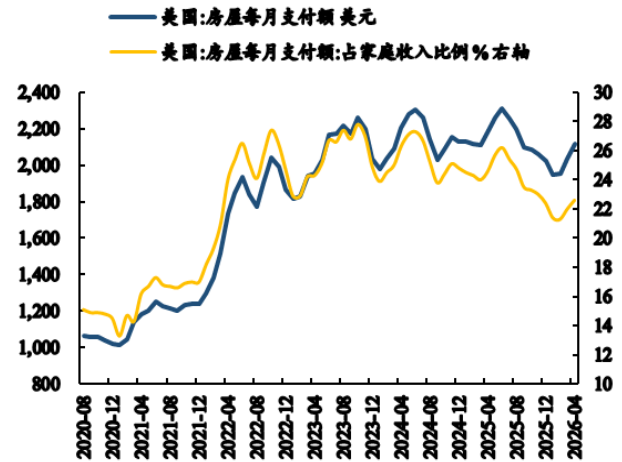
资料来源：同花顺iFinD，南京证券研究所

图表：美国房屋购买力综合指数



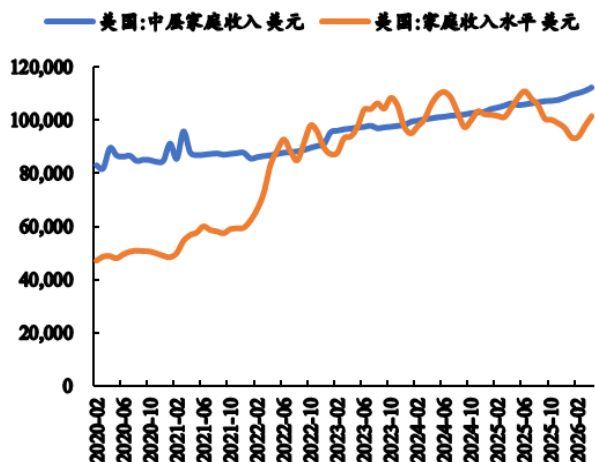
资料来源：同花顺iFinD，南京证券研究所

图表：美国房屋每月支付额



资料来源：同花顺iFinD，南京证券研究所

图表：美国中层家庭收入和家庭收入水平



资料来源：同花顺iFinD，南京证券研究所

图表：美国中层家庭收入和家庭收入水平同比



资料来源：同花顺iFinD，南京证券研究所

图表：市场对美联储降息预期

CME FedWatch

2026-05-29

CME FEDWATCH TOOL-CONDITIONAL MEETING PROBABILITIES							
MEETING DATE	325-350	350-375	375-400	400-425	425-450	450-475	475-500
2026-06-17	1.1%	98.9%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
2026-07-29	1.0%	90.6%	8.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
2026-09-16	0.8%	74.4%	23.3%	1.5%	0.0%	0.0%	0.0%
2026-10-28	0.7%	67.1%	28.4%	3.7%	0.2%	0.0%	0.0%
2026-12-09	0.5%	52.0%	37.1%	9.3%	1.0%	0.0%	0.0%
2027-01-27	0.5%	46.7%	38.7%	12.2%	1.8%	0.1%	0.0%
2027-03-17	0.4%	37.8%	40.2%	17.3%	3.8%	0.5%	0.0%
2027-04-28	0.4%	34.2%	40.0%	19.5%	5.1%	0.8%	0.1%
2027-06-09	0.4%	34.2%	40.0%	19.5%	5.1%	0.8%	0.1%
2027-07-28	0.4%	34.2%	40.0%	19.5%	5.1%	0.8%	0.1%
2027-09-15	4.7%	34.9%	37.4%	17.7%	4.6%	0.7%	0.1%
2027-10-27	5.3%	35.0%	36.9%	17.4%	4.5%	0.7%	0.1%
2027-12-08	3.2%	23.0%	36.1%	25.3%	9.7%	2.2%	0.3%

< 1 2 >

来源: CME FedWatch 更新时间: 2026-05-29 02:00:17 CT

资料来源：CME，Wind，南京证券研究所



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，保证报告所采用的数据均来自合规渠道，分析逻辑基于作者的职业理解，本报告清晰准确地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，特此声明。

免责声明

本报告仅供南京证券股份有限公司（以下简称“本公司”）客户使用。本公司不因接收人收到本报告而视其为客户。

本报告基于本公司认为可靠的、已公开的信息编制，但本公司对该等信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告所载的意见、评估及预测仅反映报告发布当日的观点和判断。在不同时期，本公司可能会发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告。同时，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动。本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。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。

本公司力求报告内容客观、公正，但本报告所载的观点、结论和建议仅供参考，不构成所述证券的买卖出价或征价。该等观点、建议并未考虑到个别投资者的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对客户私人投资建议。投资者应当充分考虑自身特定状况，并完整理解和使用本报告内容，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，本公司及作者均不承担任何法律责任。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。

本公司及作者在自身所知情的范围内，与本报告所指的证券或投资标的不存在法律禁止的利害关系。在法律许可的情况下，本公司及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，也可能为之提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务。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。

本报告版权仅为本公司所有。未经本公司书面许可，任何机构或个人不得以翻版、复制、发表、引用或再次分发他人等任何形式侵犯本公司版权。如征得本公司同意进行引用、刊发的，需在允许的范围内使用，并注明出处为“南京证券研究所”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。本公司保留追究相关责任的权力。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。