

5月收官，楼市表现如何？

---2026W22 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：5月收官，楼市表现如何？

2026年5月，中国房地产市场在供应收缩背景下展现出较强韧性。新房方面，重点50城新建商品住宅成交面积约1362万㎡，环比微增2%，同比微降2%，规模持平于3月“小阳春”水平，未出现往年“金三银四”后的大幅下滑。一线城市成交环比增长11%，同比增幅扩大至6%；二线城市环比略降3%；三四线城市环比增长7%。百强房企单月销售金额环比增长13.9%，同比降幅收窄至0.2%，接近同比回正。二手房市场成交规模虽从季节性高位回落，但重点20城成交面积同比仍增长18%。成都、上海成交面积居前，武汉、厦门等城市环比显著增长20%以上，显示热度由点及面传导。

本周地产：A股与港股均跑输大盘

本周A股房地产和港股地产建筑板块涨跌幅分别为-1.55%和-2.58%，分别跑输大盘2.52pct/跑输大盘0.93pct。本周地产信用债发行41.00亿元，净融资额-87.26亿元。截至2026年5月29日，地产信用债累计发行1666.14亿元，净融资额-454.55亿元，去年同期为-359.23亿元。

本周REITs指数涨跌幅为-1.53%

本周REITs指数涨跌幅为-1.53%。本周产权型REITs指数收于106.80点，涨跌幅为-2.65%；本周特许经营权型REITs指数收于116.00点，涨跌幅为-0.14%；近一个月，REITs指数跑输沪深300指数5.29pcts，本周领涨或跌幅最小的公募REITs为中金山东高速REIT，涨跌幅为2.68%。本周REITs成交额为11.74亿元，环比-24.99%。本周REITs换手率为0.43%，环比-0.16pcts。

百城土地供应建面环比上升，成交建面环比上升，溢价率环比下降

本周百城供应和成交建面环比+12.06%/+37.87%，溢价率+5.11%，一线供应和成交建面环比-20.71%/+91.76%，溢价率+12.68%，二线供应和成交建面环比+11.59%/+71.76%，溢价率+5.02%，三四线供应和成交建面环比+14.79%/+19.54%，溢价率+1.79%。

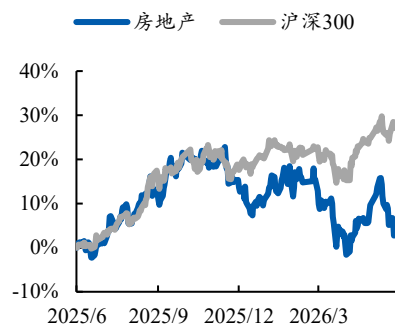
本周新房和二手房成交面积滚动四周同比分别-9.40%/+11.24%

本周新房和二手房成交面积滚动四周同比分别-9.40%/+11.24%，累计同比分别-12.95%/-4.49%。新房端，45城商品房共计成交287万㎡，一/二/三四线城市滚动四周同比分别+5.79%、-11.77%、-37.54%。二手房端，14城二手商品房共计成交208万㎡，一/二/三四线城市滚动四周同比分别+9.40%、+11.68%、+39.94%。

投资建议：2026年5月新房在供应收缩下韧性凸显，重点50城成交面积环比微增2%，同比微降2%，规模持平3月“小阳春”；二手成交面积季节性环比回落12%，但同比仍增18%；政策层面，国务院印发《城市更新“十五五”规划》，危旧房改造数量目标较上一个五年翻倍有望为住房需求释放提供重要支持。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	-3%	-10%	4%
相对收益	-5%	-13%	-23%

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：刘清海

执业证书编号：S0550525060005

liuqh@nesc.cn

证券分析师：刘张驰

执业证书编号：S0550526030004

liuzc@nesc.cn

正文目录

1.	本周观点：上海“置换链”传导进度如何？	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 (0525-0529)	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 (0525-0529)	6
图 5: 主要地产 A 股涨跌幅 (0525-0529)	6
图 6: 港股各行业与大盘涨跌幅 (0525-0529)	7
图 7: 地产港股涨幅前 5 与跌幅前 5 (0525-0529)	7
图 8: 主要地产港股涨跌幅 (0525-0529)	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 (0525-0529) (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 (0525-0529)	19

1. 本周观点：5月收官，楼市表现如何？

新房成交：供应收缩背景下成交延续金三银四高热度，重点50城单月成交环比正增同比微降。

2026年5月单月：1) 新增供应层面：四个一线城市5月单月新增供应112万㎡，同环比双降40%左右，杭州、西安、成都等热门二线城市5月单月新增供应环比降幅同样约40%；2) 全国重点城市销售层面：重点50城新建商品住宅成交面积约1362万㎡，环比+2%，同比-2%，单月成交规模持平于3月“小阳春”水平，未出现往年金三银四后销售环比大幅下滑的情况，楼市韧性显现，继续保持3-4月以来的热度和成交惯性。从各能级城市表现看：①4个一线城市成交面积约215万㎡，环比+11%，同比增幅较上月扩大5pct至6%，累计成交面积809万㎡，累计同比跌幅收窄6pct至12%；②二线城市成交面积约760万㎡，环比-3%；③23个三四线城市成交面积约388万㎡，环比+7%，同比+8%；3) 百强房企销售层面：5月单月百强房企销操盘口径销售金额是2951亿，环比+13.9%，同比-0.2%，基本接近同比回正；前五个月累计操盘口径销售1.13万亿元，累计同比-15.3%降幅持续收窄。

二手成交：成交规模季节性高位回落，20城单月仍实现同比正增。

2026年5月，全国重点20城市二手房成交季节性高位回落，低于金三银四水平，成交面积合计约1670万㎡，环比-12%，同比+18%，单月同比增幅扩大1pct，前5月累计成交面积约7689万㎡，同比+12%，增幅+4pct。重点城市层面：①成都二手房成交面积达214万㎡居首位，环比-9%，单月同比+33%，累计同比+13%；②上海成交面积约197万㎡，环比-9%，单月同比+21%，累计同比增幅+8%；③北京、天津、武汉、西安和广州等成交规模达100万㎡，武汉、厦门、东莞等环比显著增长20%以上，二手市场热度由点到面传导提升。

政策：国务院正式印发《城市更新“十五五”规划》，危旧房改造数量目标较上一个五年翻倍有望为住房需求释放提供重要支持。①《规划》在“培育壮大城市发展新动能”中，将房地产与“激活城市存量资源潜力”紧密结合，标志着房地产发展逻辑从传统的“拿地-开发-销售”转向深度挖掘存量空间价值。保障性住房供给将与盘活存量资源更紧密结合，预计更多城市将通过收购存量商品房、二手房，以及改建闲置商业办公用房、工业厂房等方式增加保障性住房供给。改善性住房供给也将优先盘活配套完善、区位更佳的存量土地，通过调规等方式增加核心区域供应。公积金政策将在激活存量资源中发挥更大作用，支持范围已扩大至城市更新、原拆原建等领域；②《规划》单列“推进‘好房子’建设”重点任务，以供给端提质激发改善性需求释放。强调兼顾增量建设与存量更新，鼓励居民开展既有住房装修和局部升级改造，这将催生更大的家装、物业和社区服务市场；③城市更新方面，“十五五”时期设定了城镇危旧房改造50万套/间、城中村改造4000个等具体指标。危旧房改造若结合房票或货币化安置，有望推动更多住房需求进入市场。住房“以旧换新”模式与城市更新结合，将在稳定房地产市场方面发挥积极作用；④盘活存量土地方面，《规划》强调“更大力度支持盘活存量土地”，通过规范空间复合利用、鼓励多主体合作改造、优化不动产登记服务等政策支持方向。截止5月底全国28个省市已公示拟使用专项债收购闲置存量土地的总金额超8000亿元。工商业用地使用权续期相关政策预计将在未来两年落地，有助于改善资产估值，更好支持盘活存量资产。

投资建议：2026年5月新房在供应收缩下韧性凸显，重点50城成交面积环比微增2%，同比微降2%，规模持平3月“小阳春”；二手成交面积季节性环比回落12%，但同比仍增18%；政策层面，国务院印发《城市更新“十五五”规划》，危旧房改造数量目标较上一个五年翻倍有望为住房需求释放提供重要支持。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。

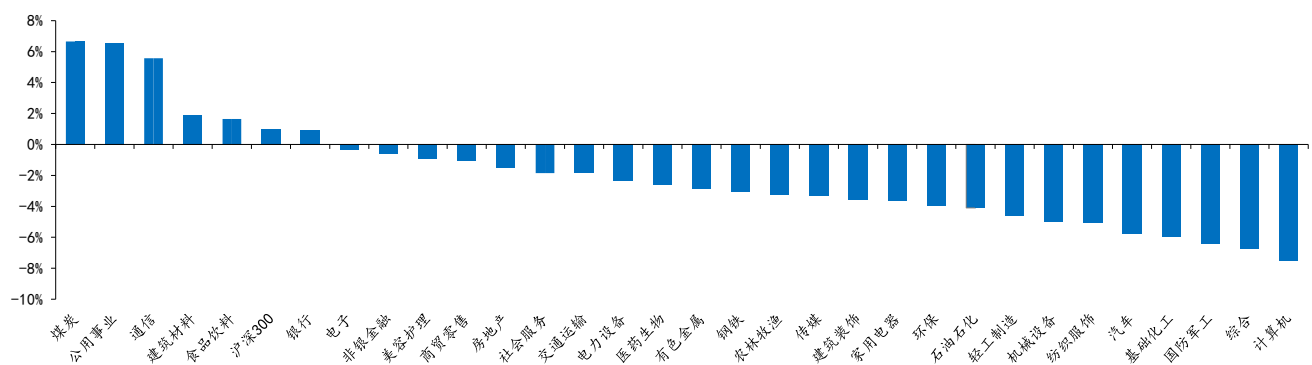
2. 股票市场与信用债

本周 A 股房地产和港股地产建筑板块涨跌幅分别为-1.55%和-2.58%，分别跑输大盘 2.52pct/跑输大盘 0.93pct。本周地产信用债发行 41.00 亿元，净融资额-87.26 亿元。截至 2026 年 5 月 29 日，地产信用债累计发行 1666.14 亿元，净融资额-454.55 亿元，去年同期为-359.23 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-3.69%，跑输大盘 3.39 个百分点，涨跌幅在 31 个行业板块中由高到低排名为第 25 名。

图 1：A 股各行业与大盘涨跌幅（0525-0529）

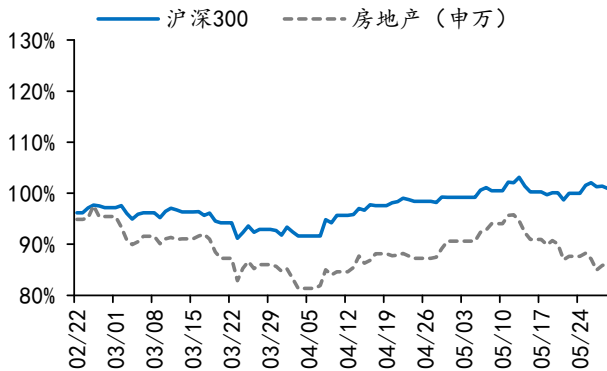


数据来源：Wind，东北证券

近一个季度及近一个月，房地产板块均跑输大盘。

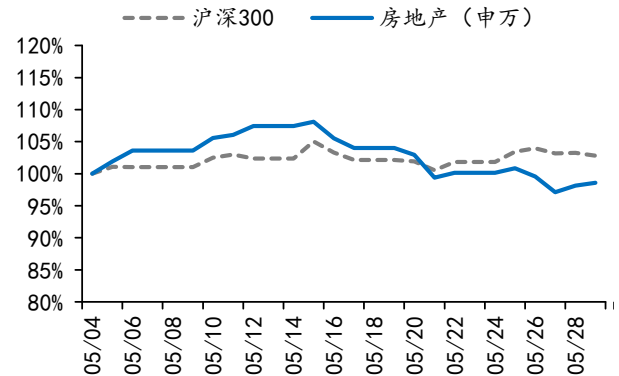
近一个季度，A股房地产板块涨跌幅为1.16%，同期沪深300涨跌幅为9.33%，房地产板块跑输大盘（沪深300）。近一个月，A股房地产板块涨跌幅为-4.82%，同期沪深300涨跌幅为1.76%，房地产板块跑输大盘（沪深300）。

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

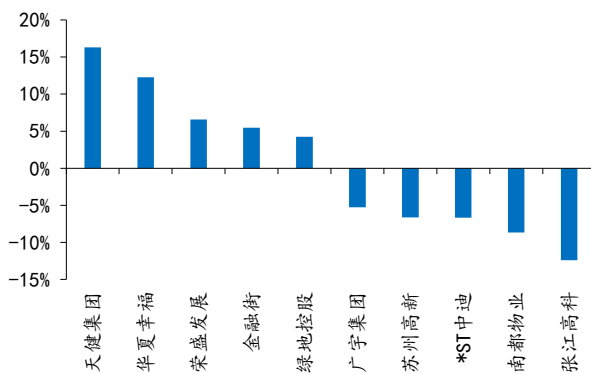
图3：房地产行业指数近一个月表现



数据来源：Wind、东北证券

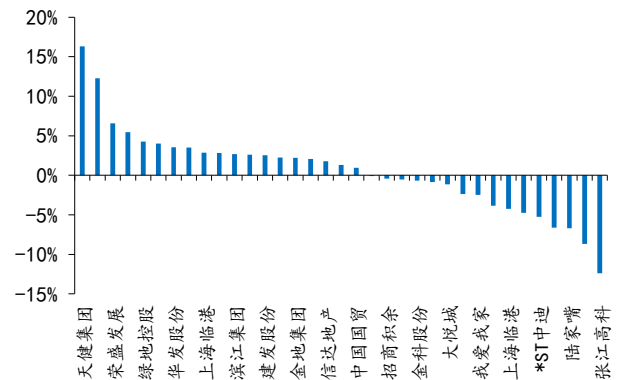
本周地产A股中：涨幅靠前的主要是天健集团（16.31%）、华夏幸福（12.28%）、荣盛发展（6.56%）、金融街（5.46%）、绿地控股（4.26%），跌幅靠前的主要是张江高科（-12.38%）、南都物业（-8.68%）、*ST中迪（-6.68%）、苏州高新（-6.62%）、广宇集团（-5.26%）。

图4：地产A股涨跌幅前5与后5（0525-0529）



数据来源：Wind、东北证券

图5：主要地产A股涨跌幅（0525-0529）

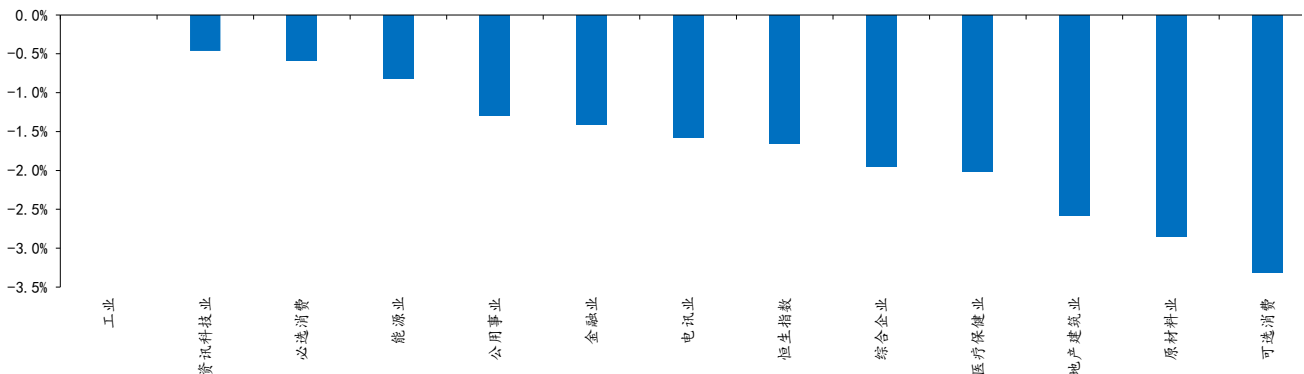


数据来源：Wind、东北证券

2.2.地产港股

本周港股地产建筑板块跑输大盘（恒生指数）。本周港股地产建筑板块涨跌幅为-2.58%，跑输大盘 0.93 个百分点，涨跌幅在 11 个行业板块中由高到低排名为第 10 名。本周领涨板块主要包括工业、资讯科技业、必选消费，领跌板块主要包括可选消费、原材料业、地产建筑业。

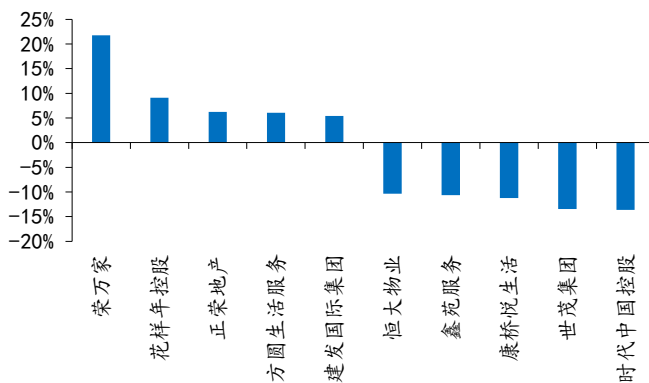
图 6：港股各行业与大盘涨跌幅（0525-0529）



数据来源：Wind、东北证券

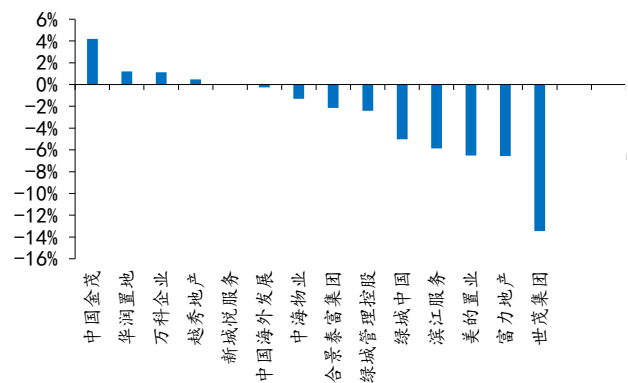
本周地产港股中：涨幅靠前的主要是荣万家（21.74%）、花样年控股（9.09%）、正荣地产（6.25%）、方圆生活服务（6.06%）建发国际集团（5.38%），跌幅靠前的主要是时代中国控股（-13.64%）、世茂集团（-13.45%）、康桥悦生活（-11.21%）、鑫苑服务（-10.67%）、恒大物业（-10.37%）。

图 7：地产港股涨幅前 5 与跌幅前 5（0525-0529）



数据来源：Wind、东北证券

图 8：主要地产港股涨跌幅（0525-0529）



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

本周地产债信用债新发行金额合计 41.00 亿元，到期金额 128.26 亿元，净融资额-87.26 亿元。截至 2026 年 5 月 29 日，地产信用债累计总发行金额为 1666.14 亿元，同比持平 0.00%，到期金额 2120.70 亿元，同比上升 10.59%，净融资规模为-454.55 亿元，去年同期为-359.23 亿元。

表 1：房地产行业信用债发行与到期额（0525-0529）（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	41.00	1666.14	79.34	5.13	-52.87%	-	86.99	1558.45	21
到期额	128.26	2120.70	100.99	9.67	158.22%	10.59%	49.67	1917.68	21
净融资额	-87.26	-454.55	-21.65	-4.54	-	去年同期 -359.23	37.32	-359.23	21

数据来源：Wind、东北证券

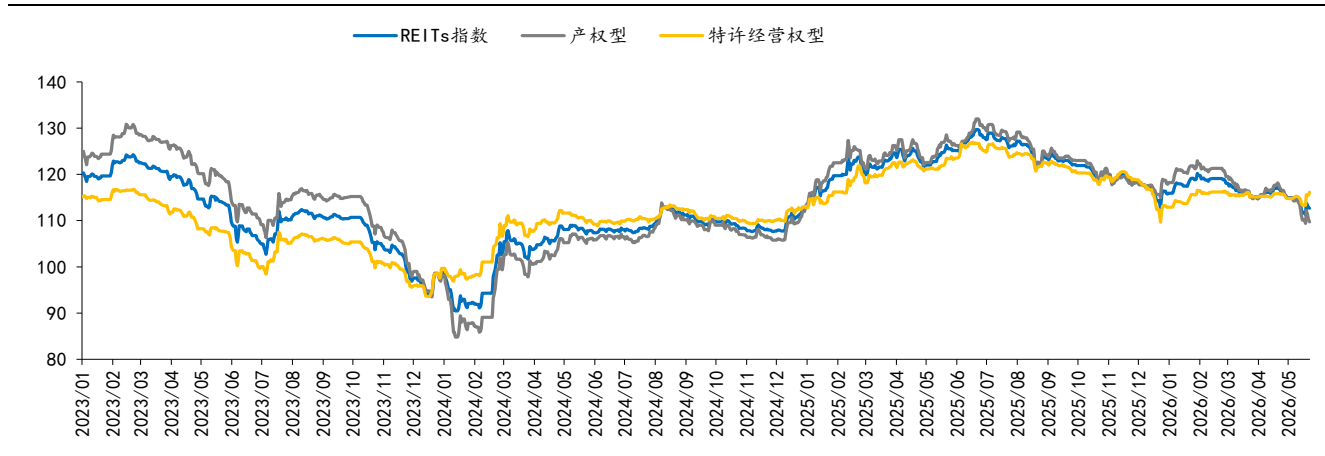
3. REITs 市场

本周 REITs 指数涨跌幅为-1.53%。本周产权型 REITs 指数收于 106.80 点,涨跌幅为-2.65%;本周特许经营权型 REITs 指数收于 116.00 点,涨跌幅为-0.14%;近一个月,REITs 指数跑输沪深 300 指数 5.29pcts, 本周领涨或跌幅最小的公募 REITs 为中金山东高速 REIT, 涨跌幅为 2.68%。本周 REITs 成交额为 11.74 亿元, 环比-24.99%。本周 REITs 换手率为 0.43%, 环比-0.16pcts。

3.1.指数表现

本周（2026 年 5 月 25 日-2026 年 5 月 29 日，下同）REITs 指数收于 110.97 点，涨跌幅为-1.53%。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 29 日，REITs 指数收于 110.97 点，涨跌幅为-1.53%。

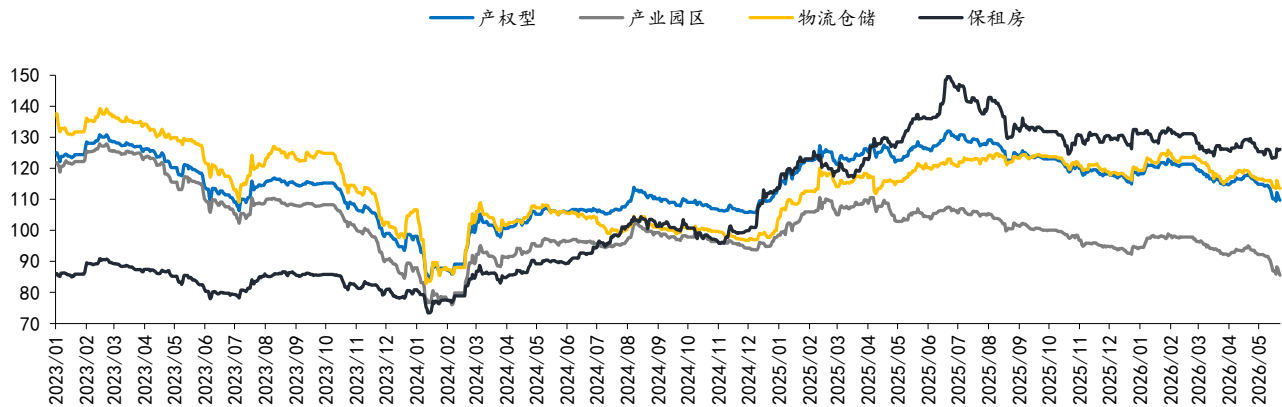
图 9：REITs 指数走势



数据来源：Wind、东北证券

本周产权型 REITs 指数收于 106.80 点,涨跌幅为-2.65%。其中,产业园区型 REITs 指数收于 82.67 点,涨跌幅为-3.37%;物流仓储型 REITs 指数收于 109.66 点,涨跌幅为-3.44%;保租房型 REITs 指数收于 125.56 点,涨跌幅为-0.42%。

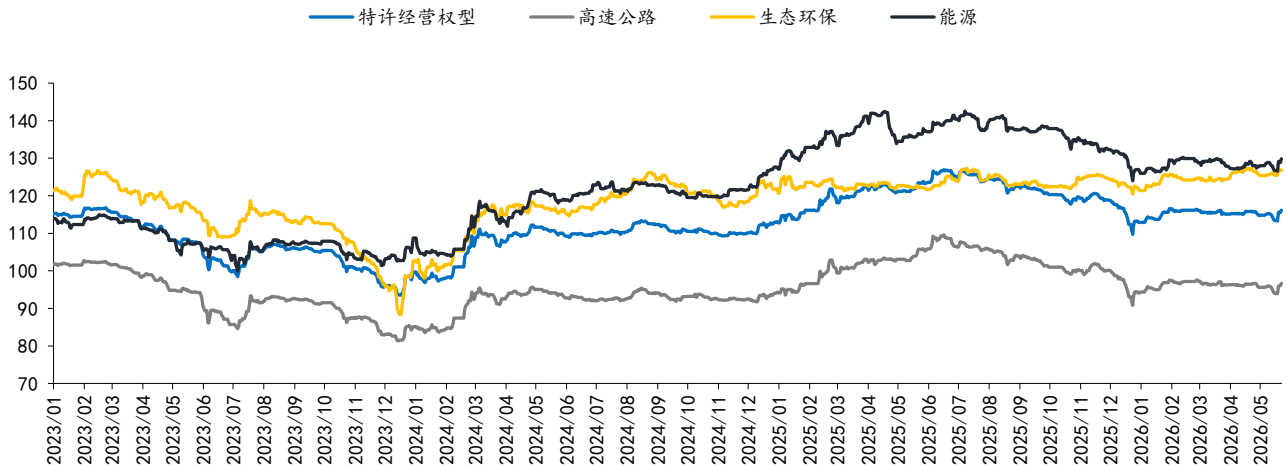
图 10：产权型 REITs 指数走势



数据来源：Wind、东北证券

本周特许经营权型 REITs 指数收于 116.00 点,涨跌幅为-0.14%。其中,高速公路型 REITs 指数收于 96.02 点,涨跌幅为-0.68%;生态环保型 REITs 指数收于 126.14 点,涨跌幅为-0.50%;能源型 REITs 指数收于 131.80 点,涨跌幅为 1.53%。

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 5.29pcts。其中，产权类 REITs 指数跑输沪深 300 指数 8.94pcts；特许经营类 REITs 指数跑输沪深 300 指数 0.63pcts。产权型 REITs 中，产业园区 REITs 指数跑输沪深 300 指数 12.28pcts，物流仓储型 REITs 指数跑输沪深 300 指数 7.48pcts，保租房型 REITs 指数跑输沪深 300 指数 2.20pcts。特许经营型 REITs 中，高速公路 REITs 指数跑输沪深 300 指数 1.28pcts，生态环保型 REITs 指数跑输沪深 300 指数 1.20pcts，能源型 REITs 指数跑赢沪深 300 指数 1.51pcts。

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	110.97	106.80	116.00	82.67	109.66	125.56	96.02	126.14	131.80	4892.12
本周涨跌幅	● -1.53%	● -2.65%	● -0.14%	● -3.37%	● -3.44%	● -0.42%	● -0.68%	● -0.50%	● 1.53%	● 0.97%
近一月涨跌幅	● -3.59%	● -7.24%	● 1.07%	● -10.58%	● -5.78%	● -0.50%	● 0.42%	● 0.50%	● 3.21%	● 1.70%

数据来源：Wind、东北证券

本周领涨或跌幅最小的公募 REITs 为中金山东高速 REIT，涨跌幅为 2.68%。本周领跌或涨幅最小的公募 REITs 为建信中关村 REIT，涨跌幅为-9.48%。从月度涨跌幅来看，领涨或跌幅最小的公募 REITs 为中金山东高速 REIT，涨跌幅为 8.20%，领跌或涨幅最小的公募 REITs 为建信中关村 REIT，涨跌幅为-24.93%。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 59.64%，领跌或涨幅最小的公募 REITs 为建信中关村 REIT，涨跌幅为-56.16%。

表 3：各 REITs 近期具体走势

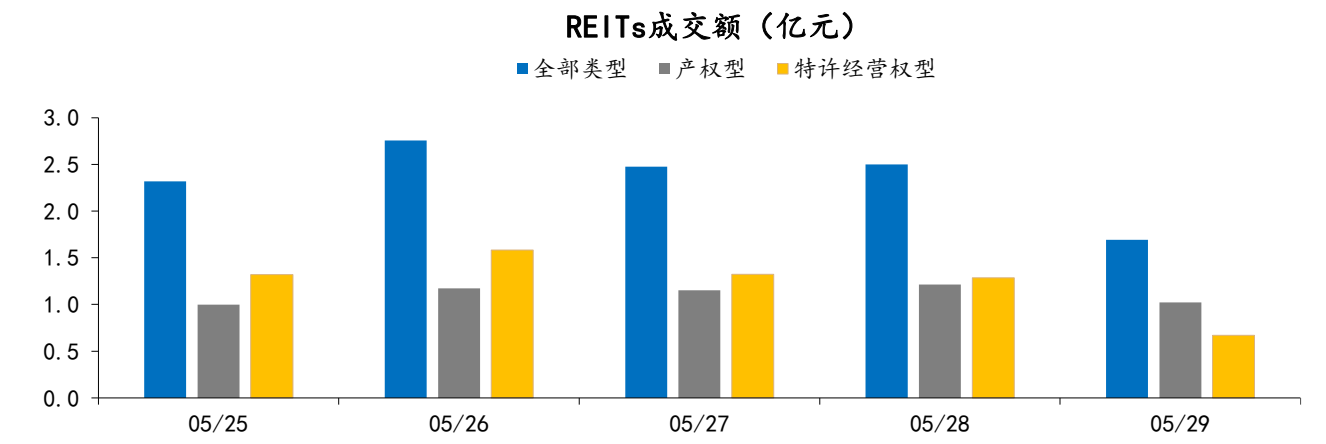
类型	行业	简称	代码	周度涨跌幅	月度涨跌幅	IPO以来涨跌幅	本周走势	本周换手率	本周交易额
产权类	产业园区	华安张江光大REIT	508000.SH	↓4.94%	↓7.94%	↓25.92%			
		东吴苏园产业REIT	508027.SH	↑0.64%	↓2.23%	↓31.21%			
		博时蛇口产业园REIT	180101.SZ	↓1.52%	↓4.37%	↓24.24%			
		建信中关村REIT	508099.SH	↓9.48%	↓24.93%	↓56.16%			
		临港创新产业园REIT	508021.SH	↓0.77%	↓11.45%	↓8.79%			
	物流仓储	东久新经济REIT	508088.SH	↑0.54%	↓1.96%	↑23.72%			
		华夏合肥高新REIT	180102.SZ	↓6.56%	↓20.35%	↓47.99%			
		华夏和达高科REIT	180103.SZ	↓2.28%	↓8.86%	↓32.98%			
		中金湖北科投光谷REIT	508019.SH	↓5.81%	↓12.19%	↓43.20%			
		中金普洛斯REIT	508056.SH	↓5.88%	↓13.37%	↓33.37%			
特许经营类	保租房	嘉实京东仓储物流REIT	508098.SH	↓0.90%	↑0.83%	↑0.11%			
		红土盐田港REIT	180301.SZ	↓3.51%	↓5.13%	↓4.30%			
		红土深圳安居REIT	180501.SZ	↑0.59%	↑0.59%	↑37.68%			
		中金厦门安居REIT	508058.SH	↓0.78%	↓1.66%	↑50.81%			
		华夏北京保障房REIT	508068.SH	↓0.07%	↓1.84%	↑59.64%			
	高速公路	华夏华润有巢REIT	508077.SH	↓2.98%	↓2.20%	↑10.30%			
		浙商沪杭甬REIT	508001.SH	↓4.00%	↓5.90%	↓39.68%			
		华夏中国交建REIT	508018.SH	↓1.92%	↑5.93%	↓37.10%			
		国金中国铁建REIT	508008.SH	↓0.38%	↓2.71%	↓20.99%			
		华夏越秀高速REIT	180202.SZ	↓4.39%	↓3.54%	↓26.65%			
能源	生态环保	平安广州广河REIT	180201.SZ	↓0.11%	↑0.74%	↓38.56%			
		中金安徽交控REIT	508009.SH	↓1.09%	↓3.29%	↓47.66%			
		华泰江苏交控REIT	508066.SH	↓0.75%	↓0.23%	↓21.61%			
	能源	中金山东高速REIT	508007.SH	↑2.68%	↑8.20%	↑2.51%			
		中航首钢绿能REIT	180801.SZ	↓1.10%	↑0.20%	↓11.70%			
		富国首创水务REIT	508006.SH	↑0.11%	↑0.80%	↓1.84%			

数据来源：Wind、东北证券

3.2.成交额

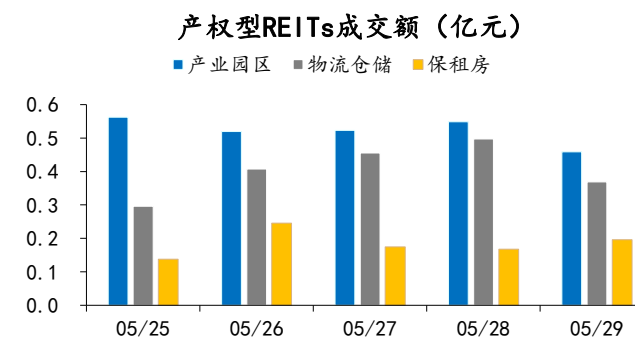
本周 REITs 成交额为 11.74 亿元，其中，产权型 REITs 成交额为 5.56 亿元，特许经营型 REITs 成交额为 6.18 亿元，产权型 REITs 中，产业园区型 REITs 成交额为 2.61 亿元，保租房型 REITs 成交额为 0.92 亿元，物流仓储型 REITs 成交额为 2.02 亿元，特许经营型 REITs 中，高速公路型 REITs 成交额为 3.68 亿元，生态环保型 REITs 成交额为 0.44 亿元，能源型 REITs 成交额为 2.06 亿元。

图 12: REITs 成交额情况



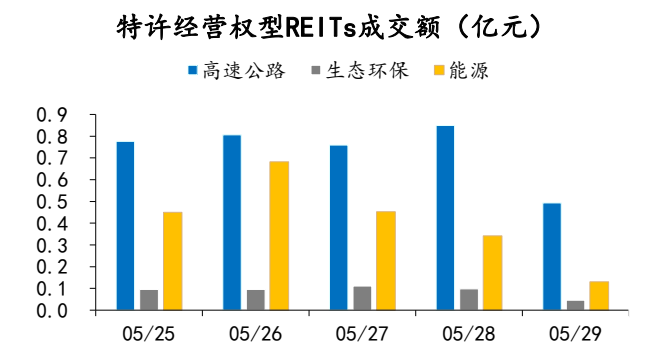
数据来源：Wind、东北证券

图 13: 产权型 REITs 成交额情况



数据来源：Wind、东北证券

图 14: 特许经营型 REITs 成交额情况

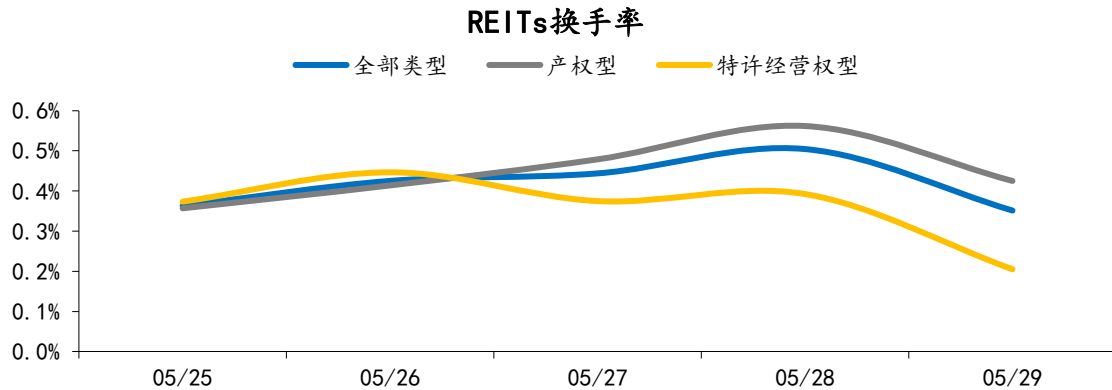


数据来源：Wind、东北证券

3.3. 换手率

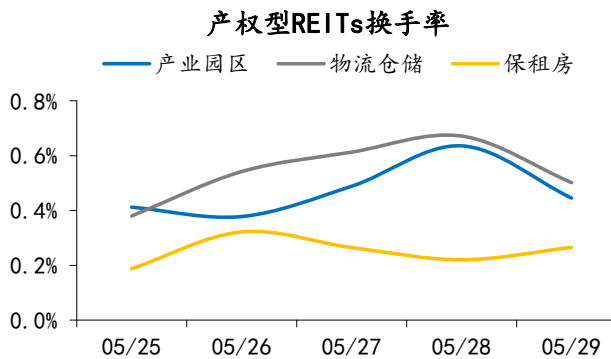
本周 REITs 换手率为 0.43%，环比-0.16pcts。其中，产权型 REITs 换手率为 0.46%，环比-0.15pcts；特许经营型 REITs 换手率为 0.38%，环比-0.06pcts。产权型 REITs 中，产业园区型 REITs 换手率为 0.33%，环比-0.16pcts；保租房型 REITs 换手率为 0.26%，环比-0.29pcts；物流仓储型 REITs 换手率为 0.54%，环比 0.07pcts。特许经营权型 REITs 中，高速公路型 REITs 换手率为 0.32%，环比-0.03pcts；生态环保型 REITs 换手率为 0.50%，环比-0.11pcts；能源型 REITs 换手率为 0.63%，环比 0.16pcts。

图 15：REITs 换手率情况



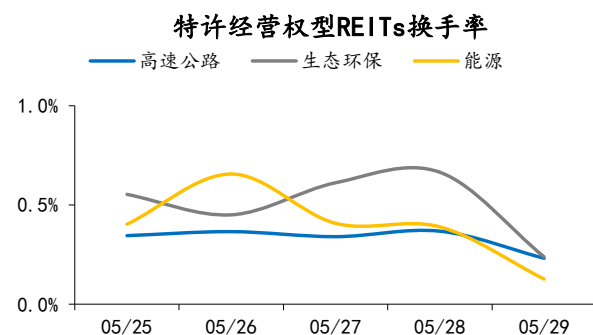
数据来源：Wind、东北证券

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

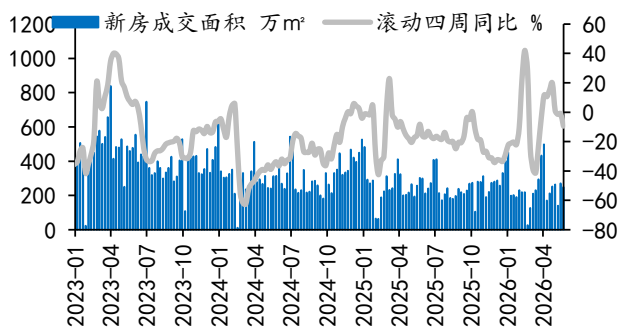
4. 楼市成交

本周(2026年5月23日-2026年5月29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-9.40%/+11.24%,累计同比分别-12.95%/-4.49%。

4.1. 新房

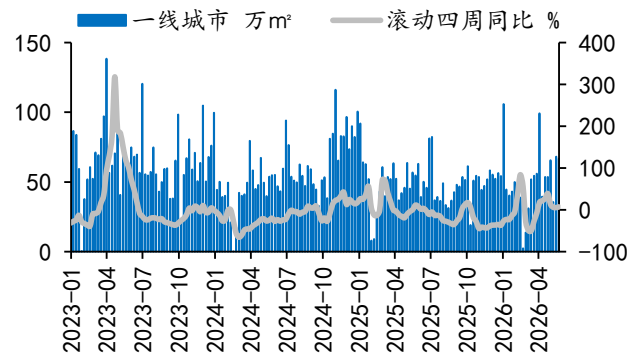
本周新房成交滚动四周同比下降、累计同比下降。本周我们覆盖的45城商品房成交287.04万 m^2 ,滚动四周同比-9.40%。其中一、二、三四线城市滚动四周同比分别+5.79%、-11.77%、-37.54%。

图 18: 样本城市新房成交面积



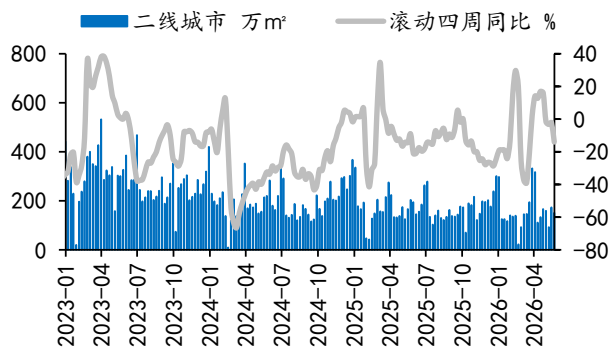
数据来源: Wind、东北证券

图 19: 一线城市新房成交面积



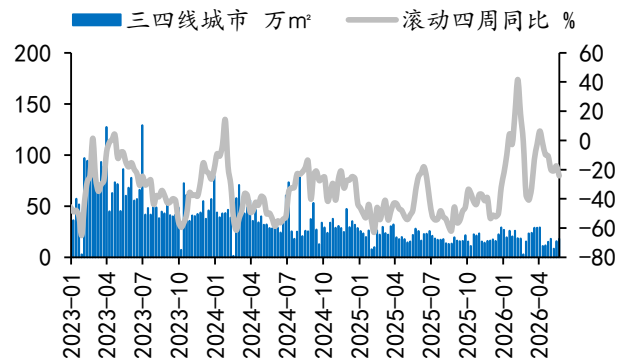
数据来源: Wind、东北证券

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

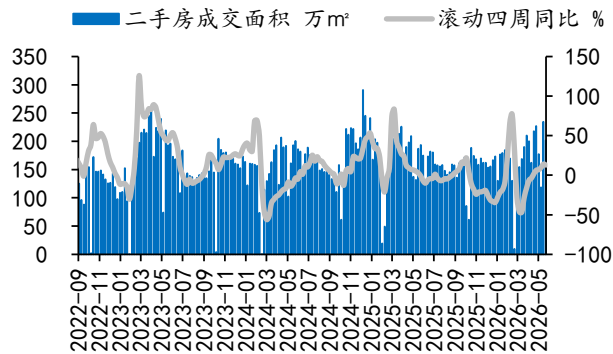


数据来源: Wind、东北证券

4.2.二手房

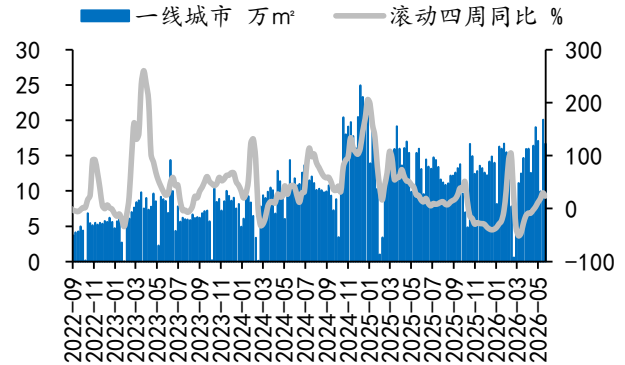
本周二手房成交滚动四周同比上升、累计同比下降。本周我们覆盖的 14 城二手房成交 208.33 万 m^2 ，滚动四周同比+11.24%。其中一、二、三四线城市滚动四周同比分别+9.40%、+11.68%、+39.94%。14 城二手房年初至今累计成交面积同比-4.49%，其中一、二、三四线城市二手房年初至今累计成交量同比分别-2.32%、-5.89%、+15.16%。

图 22：样本城市二手房成交面积



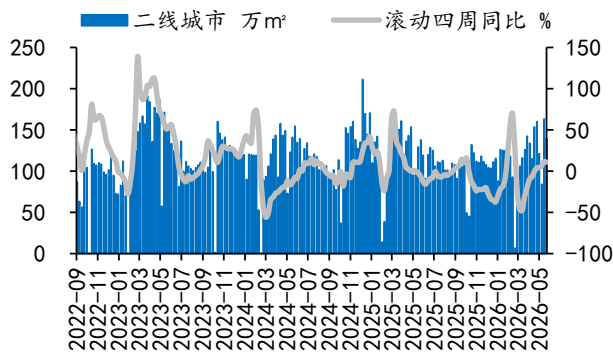
数据来源：Wind、东北证券

图 23：一线城市二手房成交面积



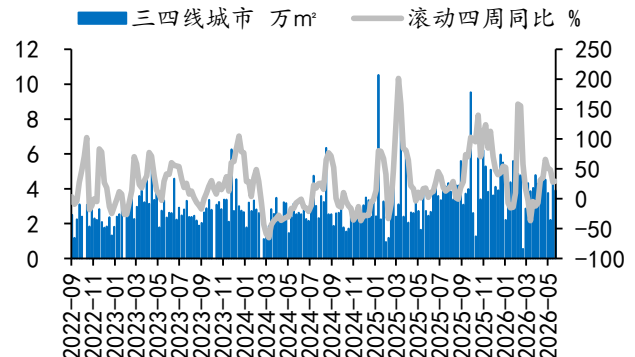
数据来源：Wind、东北证券

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

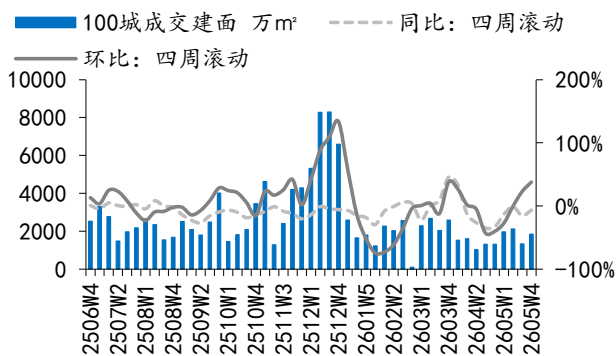
5. 土地市场

本周百城供应和成交建面环比+12.06%/+37.87%，溢价率 5.11%，一线供应和成交建面环比 -20.71%/+91.76%，溢价率 12.68%，二线供应和成交建面环比 +11.59%/+71.76%，溢价率 5.02%，三四线供应和成交建面环比+14.79%/+19.54%，溢价率 1.79%。

5.1.100 大中城市

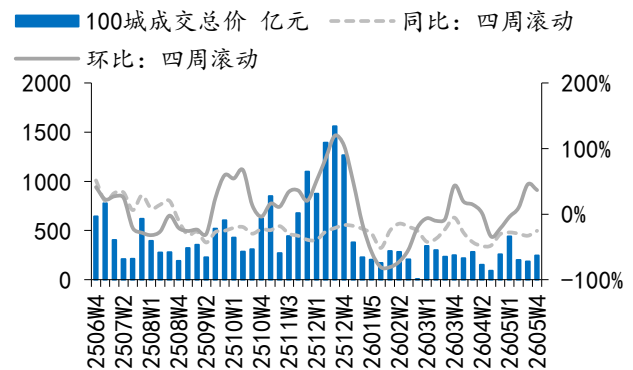
100 大中城市供应建面环比上升，成交建面环比上升，溢价率环比下降。本周 100 大中城市供应建面 2133 万平方米、成交建面 1850 万平方米、成交总价 247 亿元，滚动四周环比分别+12.06%、+37.87%、+36.72%；成交面积与供应面积比例为+81.85%，环比 2.15pct；溢价率为 5.11%，环比-2.76pct。

图 26：百城土地成交建面滚动同/环比



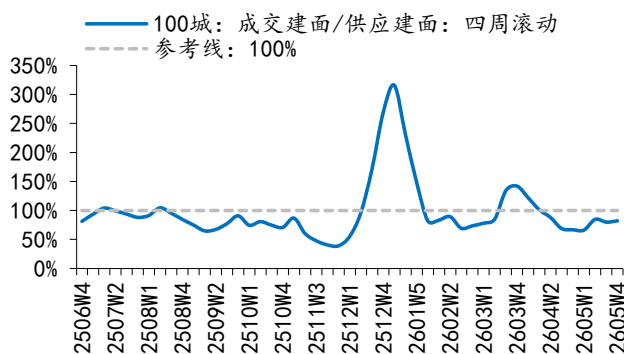
数据来源：Wind、东北证券

图 27：百城土地成交总价滚动同/环比



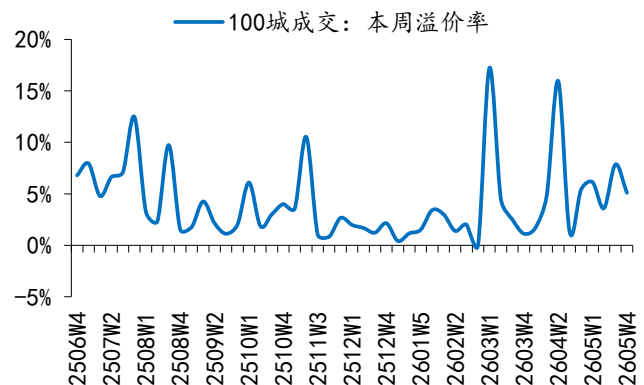
数据来源：Wind、东北证券

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

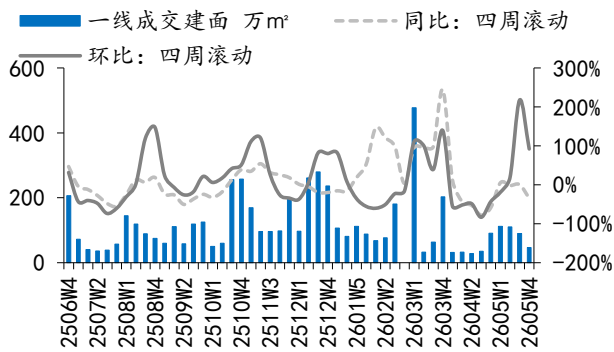


数据来源：Wind、东北证券

5.2.一线城市

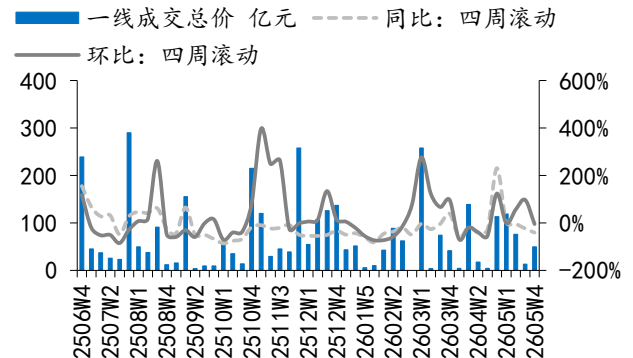
一线城市供应建面环比下降，成交建面环比上升，溢价率环比上升。本周一线城市供应建面 53 万平方米、成交建面 46 万平方米、成交总价 49 亿元，滚动四周环比分别-20.71%、+91.76%、-5.90%；成交面积与供应面积比例为+128.66%，环比 23.65pct；溢价率为 12.68%，环比+12.68pct。

图 30：一线土地成交建面滚动同/环比



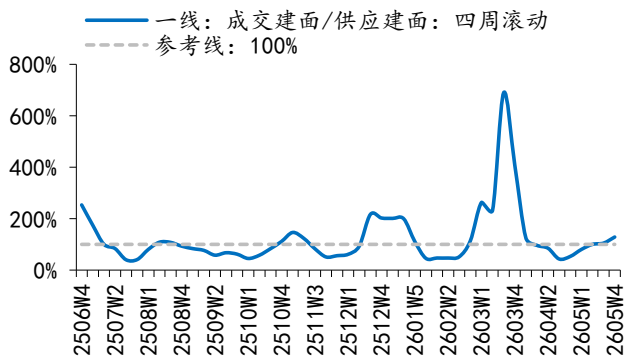
数据来源：Wind、东北证券

图 31：一线土地成交总价滚动同/环比



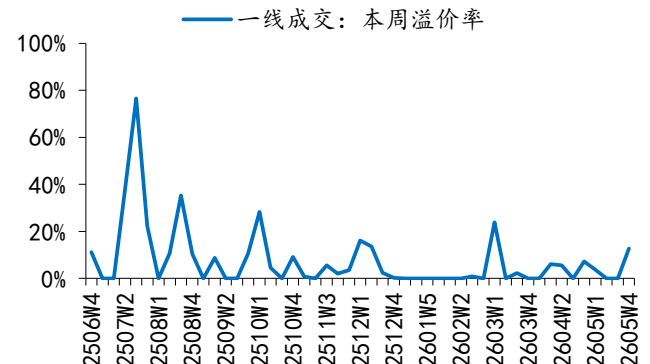
数据来源：Wind、东北证券

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

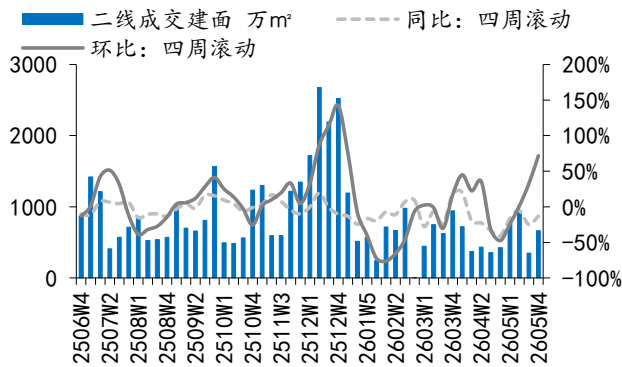


数据来源：Wind、东北证券

5.3.二线城市

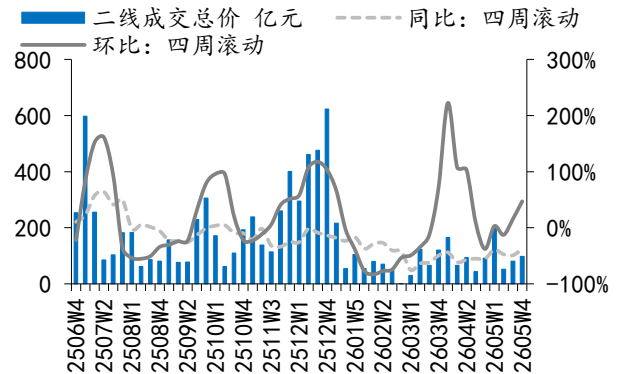
二线城市供应建面环比上升，成交建面环比上升，溢价率环比下降。本周二线城市供应建面 615 万平方米、成交建面 664 万平方米、成交总价 98 亿元，滚动四周环比分别+11.59%、+71.76%、+46.95%；成交面积与供应面积比例为+85.21%，环比 5.21pct；溢价率为 5.02%，环比-11.94pct。

图 34：二线土地成交建面滚动同/环比



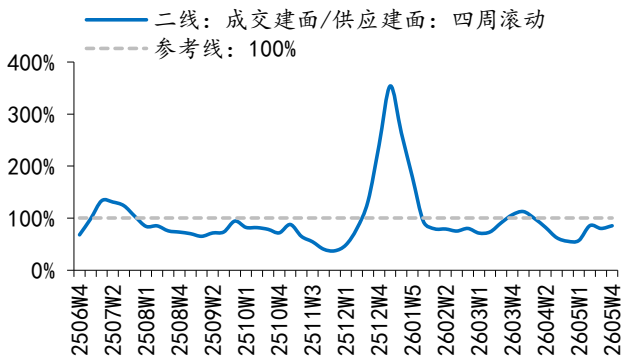
数据来源：Wind、东北证券

图 35：二线土地成交总价滚动同/环比



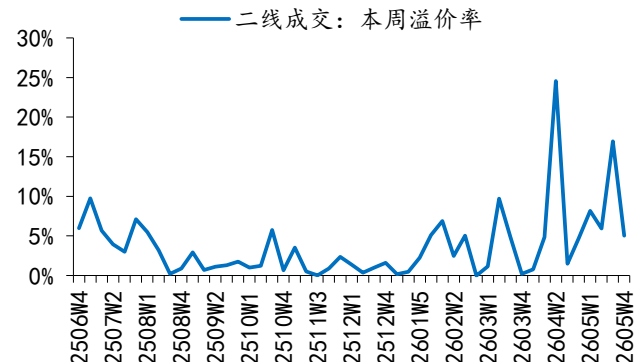
数据来源：Wind、东北证券

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

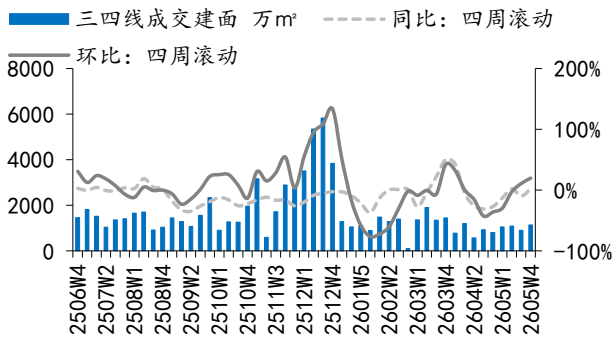


数据来源：Wind、东北证券

5.4.三四线城市

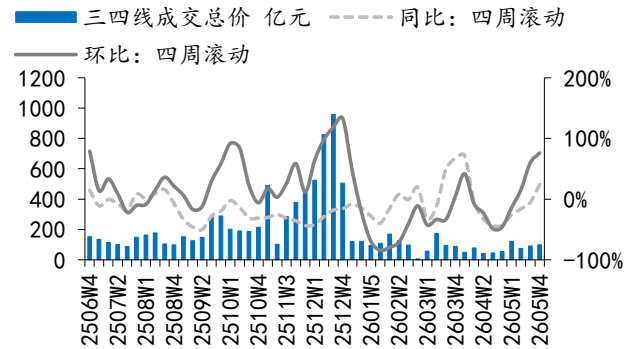
三四线城市供应建面环比上升，成交建面环比上升，溢价率环比下降。本周三四线城市供应建面 1464 万平方米、成交建面 1140 万平方米、成交总价 99 亿元，滚动四周环比分别+14.79%、+19.54%、+76.07%；成交面积与供应面积比例为+77.43%，环比-0.10pct；溢价率为 1.79%，环比-0.16pct。

图 38：三四线土地成交建面滚动同/环比



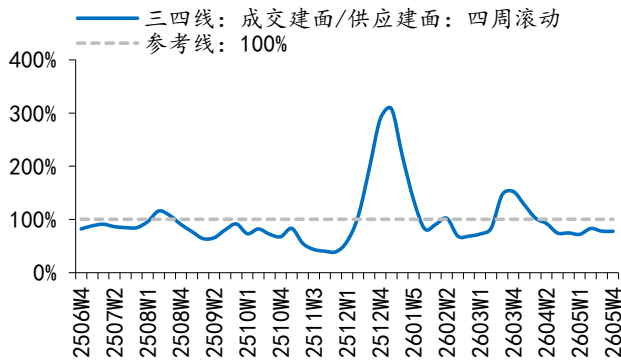
数据来源：Wind、东北证券

图 39：三四线土地成交总价滚动同/环比



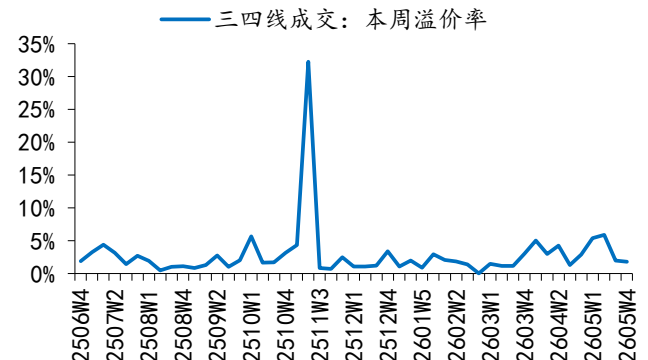
数据来源：Wind、东北证券

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（0525-0529）

发布时间	区域	文件/政策/新闻	政策内容
2026/5/28	全国	《城市更新“十五五”规划》	国务院日前印发《城市更新“十五五”规划》（以下简称《规划》），明确了“十五五”时期城市更新工作的目标指标、重点任务、重大工程和政策举措。 《规划》强调，坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，完整准确全面贯彻新发展理念，坚持稳中求进工作总基调，坚持以人民为中心，坚持系统观念，坚持规划引领，坚持统筹发展和安全，坚持保护第一、应保尽保、以用促保，因地制宜、分类指导，尽力而为、量力而行，建立可持续的城市更新体制机制和政策法规，高质量推进城市更新，为建设现代化人民城市提供坚实基础。 《规划》提出，到2030年，城市更新行动取得重要进展，城市开发建设方式转型初见成效，安全发展基础更加牢固，服务效能不断提高，人居环境明显改善，新旧动能加快转换，文化遗产有效保护，风貌特色更加彰显，治理水平大幅提高，城市成为人民群众高品质生活的空间。

数据来源：财联社、观点网、东北证券

研究团队简介：

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。

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。

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

