

房地产开发

2026W21: 本周新房成交同比-0.8%，城市更新“十五五”规划印发

城市更新“十五五”规划印发，多维赋能存量提质增效。5月28日，国务院印发《城市更新“十五五”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、重大工程和政策措施，全面摸清城市存量资产资源底数，推动已供未开发土地和在建项目分类处置；并提出推进“好房子”建设，全链条提升住房标准。在投融资体系方面，允许通过地方政府专项债支持并可作项目资本金，探索综合开发、银团贷款、项目投资等市场化模式，推动符合条件的项目发行基础设施REITs、资产证券化产品，并支持企业发债融资，按“谁受益、谁出资”原则，构建政府、市场、居民合理共担机制，积极吸引社会资本参与。

行情回顾：本周申万房地产指数累计变动幅度为**-1.5%**，落后沪深300指数2.52个百分点，在31个申万一级行业排名第11名。

新房：本周30个城市新房成交面积为**214.1万平方米**，环比提升**8.3%**，同比下降**0.8%**，其中样本一线城市的新房成交面积为70.4万方，环比+7.8%，同比+27.0%；样本二线城市为100.9万方，环比+6.6%，同比+8.4%；样本三线城市为42.7万方，环比+13.2%，同比-36.5%。5月累计新房成交面积方面，样本30城共计744.3万方，同比-3.9%；一线城市为244.2万方，同比11.7%；二线城市为359.6万方，同比5.2%；三线城市为140.5万方，同比-34.3%。

二手房：本周15个样本城市二手房成交面积合计**246.7万方**，环比下降**4.4%**，同比增长**9.5%**。其中样本一线城市本周二手房成交面积为105.3万方，环比-4.6%；样本二线城市为102.3万方，环比-5.9%；样本三线城市为39.1万方，环比+0.5%。今年21周累计成交4326.7万方，同比增长4.1%；其中样本一线城市的累计二手房成交面积为1869.0万方，同比+4.3%；样本二线城市为1803.0万方，同比-0.5%；样本三线城市为654.7万方，同比+18.6%。

信用债：根据wind统计数据，本周（5.25-5.31）共发行房企信用债9只，环比减少1只；发行规模共计61.00亿元，环比减少-25.99亿元，总偿还量128.26亿元，环比增加78.59亿元，净融资额为-67.26亿元，环比减少104.58亿元。

投资建议：维持行业“增持”评级。我们认为地产行业基本面仍处在左侧，站在当下展望未来3年，从板块内的格局来看，以下格局是未来：（1）按美日经验，多元化经营的企业穿越周期的能力更强，而中国的房企多元化在大浪淘沙中只存活了商业运营派，这一梯队的龙头为华润置地、华润万象生活，虽龙湖集团、新城控股也属于这一系列但仍然面临融资和现金流的压力。建议首选华润置地。（2）在房价下跌过程中，偏轻资产运营的穿越周期能力也较优，其中又分两派，第一派是中介（业绩好坏取决于年成好坏），首选贝壳-W，A股的我爱我家为次选映射。第二排位是物业，物业短期仍然面临增速降档、传统物业费收缴率承压等影响，分类上更类似于分红股物业属于跟涨：推荐华润万象生活、招商积余、绿城服务、保利物业、中海物业等。（3）开发为主的开发商，需优先选择满足以下几个条件：融资顺畅成本低、布局上侧重重点城市主城区、历史包袱相对轻。开发商的走势之所以动荡反复，其本质是因为新房销售并没有在结构层面展现出真正的企稳，即beta还没有给出稳定性，所以所有的alpha逻辑在一段时间后会质疑，但实际上alpha仍然是alpha，只需新房总量在小几十个城市层面展现出其稳定性。这个维度来看，推荐H股的华润置地、建发国际、绿城中国、中国金茂、中国海外发展、越秀地产等，A股的滨江集团、招商蛇口、保利发展、华发股份等。（4）类地方城投、地产转型股。

风险提示：政策落地不及预期、需求复苏不及预期、房企出险风险蔓延。

增持（维持）

行业走势



作者

分析师 金晶

执业证书编号：S0680522030001

邮箱：jinjing3@gszq.com

分析师 肖依依

执业证书编号：S0680523080005

邮箱：xiaoyiyi3664@gszq.com

相关研究

- 1、《房地产开发：C-REITs 周报—北投高途 REIT 上市首日偏弱，周五中证 REITs 全收益指数翻红》 2026-05-30
- 2、《房地产开发：2026W20：本周新房、二手房成交量环比下滑，4月房价指数仍呈下行趋势》 2026-05-24
- 3、《房地产开发：C-REITs 周报—4支商业不动产 REITs 成功定价，首批 REITs 指数基金正式上报》 2026-05-23

内容目录

1.城市更新“十五五”规划印发，多维赋能存量提质增效	3
2.行情回顾	3
3.重点城市新房二手房成交跟踪	7
3.1 新房成交（商品住宅口径）	7
3.2 二手房成交（商品住宅口径）	9
4.重点公司境内信用债情况	13
5.本周政策回顾	15
6.投资建议	16
风险提示	16

图表目录

图表 1: 本周申万一级行业指数涨跌幅排名	4
图表 2: 本周各交易日指数表现	4
图表 3: 近 52 周地产板块表现	4
图表 4: 本周涨幅前五个股（人民币元）	5
图表 5: 本周跌幅前五个股（人民币元）	5
图表 6: 本周重点房企涨跌幅排名	5
图表 7: 本周重点房企涨幅前五个股（A 股为人民币元，H 股为港元）	5
图表 8: 本周重点房企跌幅前五个股（A 股为人民币元，H 股为港元）	6
图表 9: 近 6 月样本城市新房成交面积及同比	7
图表 10: 近 6 月样本一线城市新房成交面积及同比	7
图表 11: 近 6 月样本二线城市新房成交面积及同比	7
图表 12: 近 6 月样本三线城市新房成交面积及同比	7
图表 13: 样本 30 城历年新房周度成交（万方）	8
图表 14: 样本 30 城历年新房周度成交（万方，4 周移动平均）	8
图表 15: 样本 30 城新房成交面积数据跟踪	9
图表 16: 近 6 月样本城市二手房成交面积及同比	10
图表 17: 近 6 月样本一线城市二手房成交面积及同比	10
图表 18: 近 6 月样本二线城市二手房成交面积及同比	10
图表 19: 近 6 月样本三线城市二手房成交面积及同比	10
图表 20: 样本 15 城历年二手房周度成交（万方）	11
图表 21: 样本 15 城历年二手房周度成交（万方，4 周移动平均）	11
图表 22: 样本 15 城二手房成交面积数据跟踪	12
图表 23: 房企债券发行量、偿还量及净融资额	13
图表 24: 本周房企债券发行以债券评级划分	13
图表 25: 本周房企债券发行以债券类型划分	13
图表 26: 本周房企债券发行以期限划分	13
图表 27: 本周房企融资汇总（5.25-5.31）	14
图表 28: 地方性政策及消息（5.23-5.29）	15
图表 29: 地方性政策及消息（5.23-5.29）	15

1. 城市更新“十五五”规划印发，多维赋能存量提质增效

5 月 28 日，国务院印发《城市更新“十五五”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》明确了量化任务：住房安居方面，将改造城镇危旧房约 50 万套（间），新开工改造城镇老旧小区约 11.5 万个，城中村改造约 4000 个；公共空间方面，将改造提升老旧街区厂区约 1500 个，新建及改扩建体育场地面积 12.8 万公顷，改造提升城市公园绿地 2 万公顷；安全韧性方面，将完成城市地下管网改造 36.5 万公里，改造存量应急避难场所 5 万个，城镇房屋基础信息数字化率将达到 95% 以上。

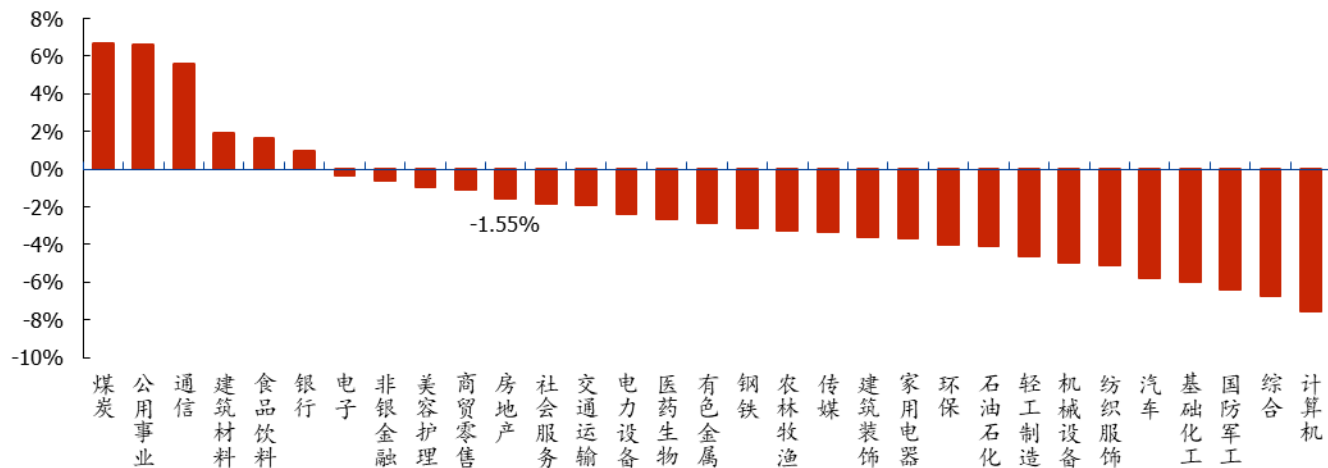
规划强调，激活城市存量资源潜力，全面摸清城市存量资产资源底数，推动已供未开发土地和在建项目分类处置，盘活闲置低效的老旧厂房、商业办公用房、商品住房、公租房等；并提出推进“好房子”建设，实施房屋品质提升工程，兼顾增量建设与存量更新，全链条提升住房标准、设计、材料、建造、运维水平。在投融资体系方面，允许通过地方政府专项债支持并可作项目资本金，探索综合开发、银团贷款、项目投资等市场化模式，推动符合条件的项目发行基础设施 REITs、资产证券化产品，并支持企业发债融资，按照“谁受益、谁出资”原则，构建政府、市场、居民合理共担机制，积极吸引社会资本参与。

2. 行情回顾

本周申万房地产指数累计变动幅度为-1.5%，落后沪深 300 指数 2.52 个百分点，在 31 个申万一级行业排名第 11 名。本周上涨个股共 38 支，较上周增长 16 支，下跌股数为 71 支。本周市场上房地产股涨幅居前五的为香江控股、皇庭国际、福星股份、阳光股份、北辰实业，涨幅分别为 60.3%、27.0%、25.7%、18.0%、15.9%。跌幅前五为乾景园林、合肥城建、深振业 A、西藏城投、深圳华强，跌幅分别为-30.0%、-21.3%、-16.4%、-15.9%、-15.9%。

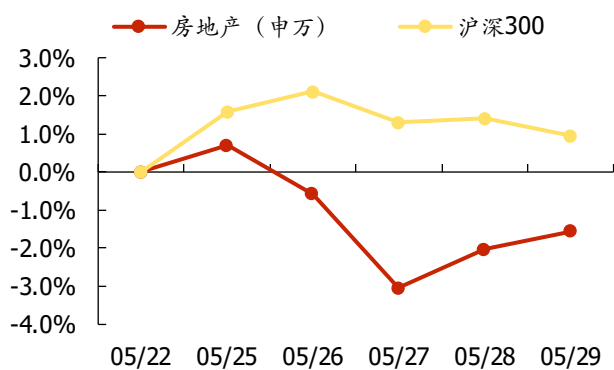
本周重点 40 家 A/H 房企中共计上涨 17 支，较上周增长 15 支，涨幅位居前五的为华夏幸福、荣盛发展、正荣地产、建发国际集团、绿地控股，涨幅分别为 12.3%、6.6%、6.3%、5.4%、4.3%。跌幅前五为时代中国控股、世茂集团、雅居乐集团、绿景中国地产、世联行，跌幅分别为-13.6%、-13.4%、-9.7%、-9.1%、-7.7%。

图表1: 本周申万一级行业指数涨跌幅排名



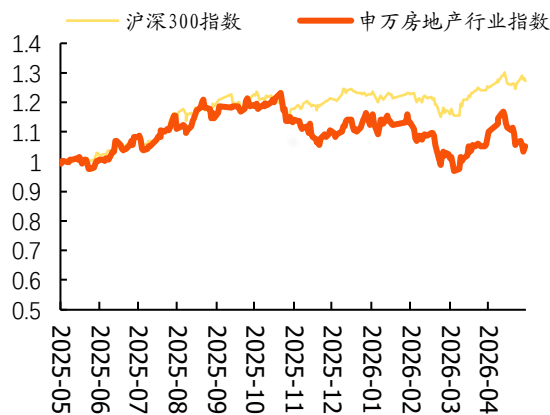
资料来源: Wind, 国盛证券研究所

图表2: 本周各交易日指数表现



资料来源: Wind, 国盛证券研究所

图表3: 近 52 周地产板块表现



资料来源: Wind, 国盛证券研究所

图表4: 本周涨幅前五个股 (人民币元)

代码	简称	周累计涨幅	周相对涨幅	上周五收盘价	本周五收盘价
600162.SH	香江控股	60.3%	61.9%	1.74	2.79
000056.SZ	皇庭国际	27.0%	28.5%	1.26	1.60
000926.SZ	福星股份	25.7%	27.3%	2.06	2.59
000608.SZ	阳光股份	18.0%	19.6%	3.88	4.58
601588.SH	北辰实业	15.9%	17.5%	1.82	2.11

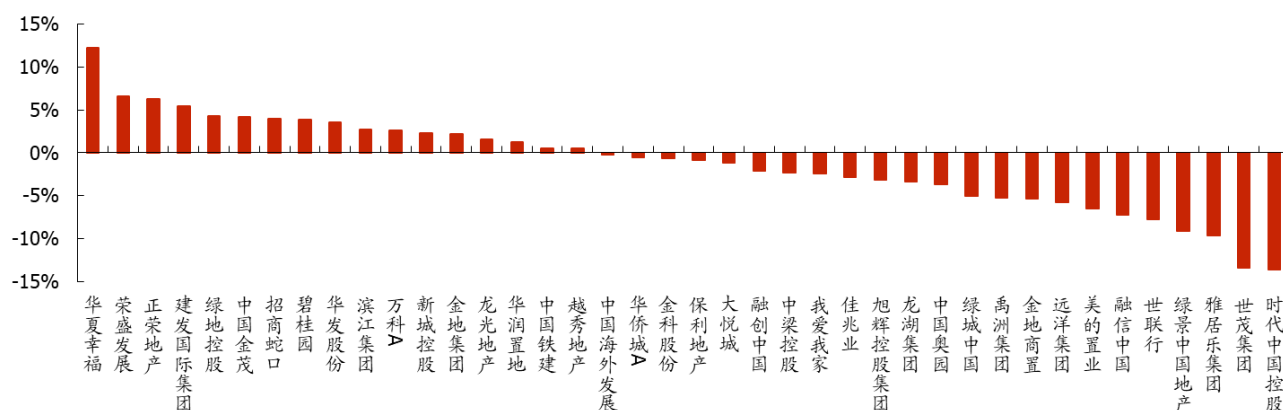
资料来源: Wind, 国盛证券研究所

图表5: 本周跌幅前五个股 (人民币元)

代码	简称	周累计跌幅	周相对跌幅	上周五收盘价	本周五收盘价
603778.SH	乾景园林	-30.0%	-28.5%	23.89	16.72
002208.SZ	合肥城建	-21.3%	-19.7%	21.67	17.06
000006.SZ	深振业 A	-16.4%	-14.8%	10.88	9.10
600773.SH	西藏城投	-15.9%	-14.4%	20.00	16.82
000062.SZ	深圳华强	-15.9%	-14.3%	34.63	29.14

资料来源: Wind, 国盛证券研究所

图表6: 本周重点房企涨跌幅排名



资料来源: Wind, 国盛证券研究所

图表7: 本周重点房企涨幅前五个股 (A 股为人民币元, H 股为港元)

代码	简称	周累计涨幅	周相对涨幅	上周五收盘价	本周五收盘价
600340.SH	华夏幸福	12.3%	13.8%	1.14	1.28
002146.SZ	荣盛发展	6.6%	8.1%	1.22	1.30
6158.HK	正荣地产	6.3%	7.8%	0.02	0.02
1908.HK	建发国际集团	5.4%	6.9%	14.97	15.78
600606.SH	绿地控股	4.3%	5.8%	1.41	1.47

资料来源: Wind, 国盛证券研究所

图表8: 本周重点房企跌幅前五个股 (A 股为人民币元, H 股为港元)

代码	简称	周累计跌幅	周相对跌幅	上周五收盘价	本周五收盘价
1233.HK	时代中国控股	-13.6%	-12.1%	0.04	0.04
0813.HK	世茂集团	-13.4%	-11.9%	0.12	0.10
3383.HK	雅居乐集团	-9.7%	-8.1%	0.22	0.20
0095.HK	绿景中国地产	-9.1%	-7.5%	0.22	0.20
002285.SZ	世联行	-7.7%	-6.2%	2.84	2.62

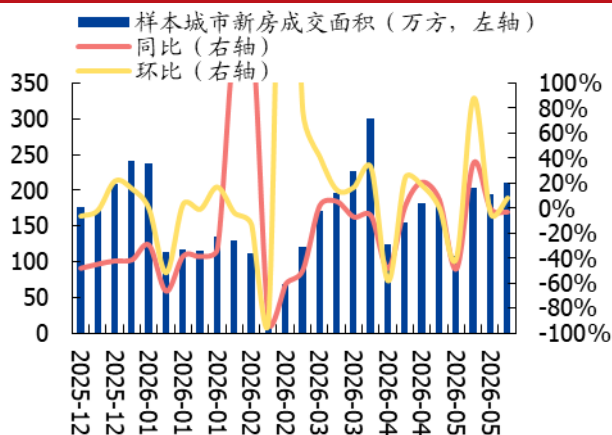
资料来源: Wind, 国盛证券研究所

3.重点城市新房二手房成交跟踪

3.1 新房成交（商品住宅口径）

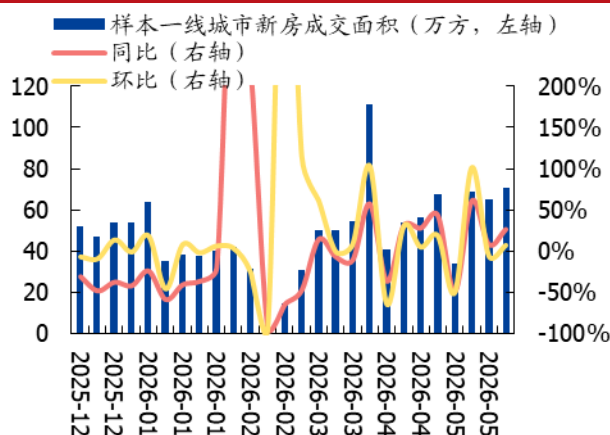
本周 30 个城市新房成交面积为 214.1 万平方米，环比提升 8.3%，同比下降 0.8%，其中样本一线城市的新房成交面积为 70.4 万方，环比+7.8%，同比+27.0%；样本二线城市为 100.9 万方，环比+6.6%，同比+8.4%；样本三线城市为 42.7 万方，环比+13.2%，同比-36.5%。

图表9：近 6 月样本城市新房成交面积及同比



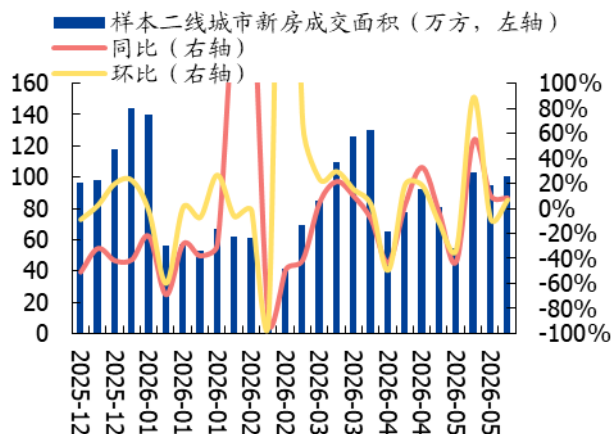
资料来源：Wind，国盛证券研究所

图表10：近 6 月样本一线城市新房成交面积及同比



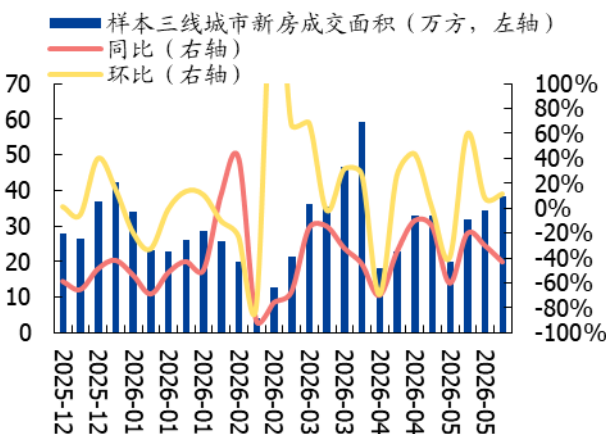
资料来源：Wind，国盛证券研究所

图表11：近 6 月样本二线城市新房成交面积及同比



资料来源：Wind，国盛证券研究所

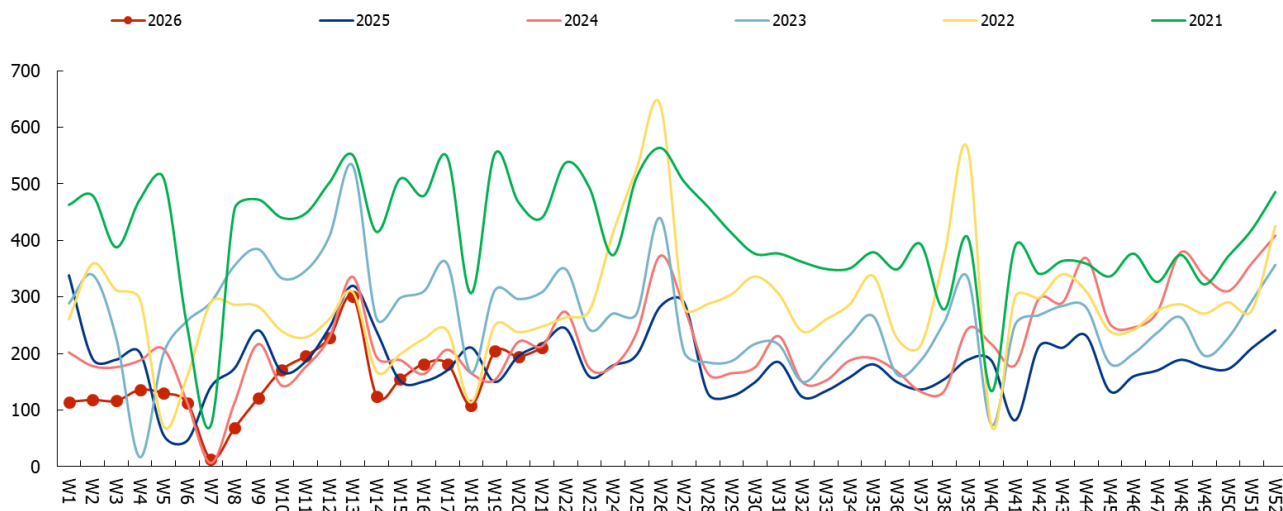
图表12：近 6 月样本三线城市新房成交面积及同比



资料来源：Wind，国盛证券研究所

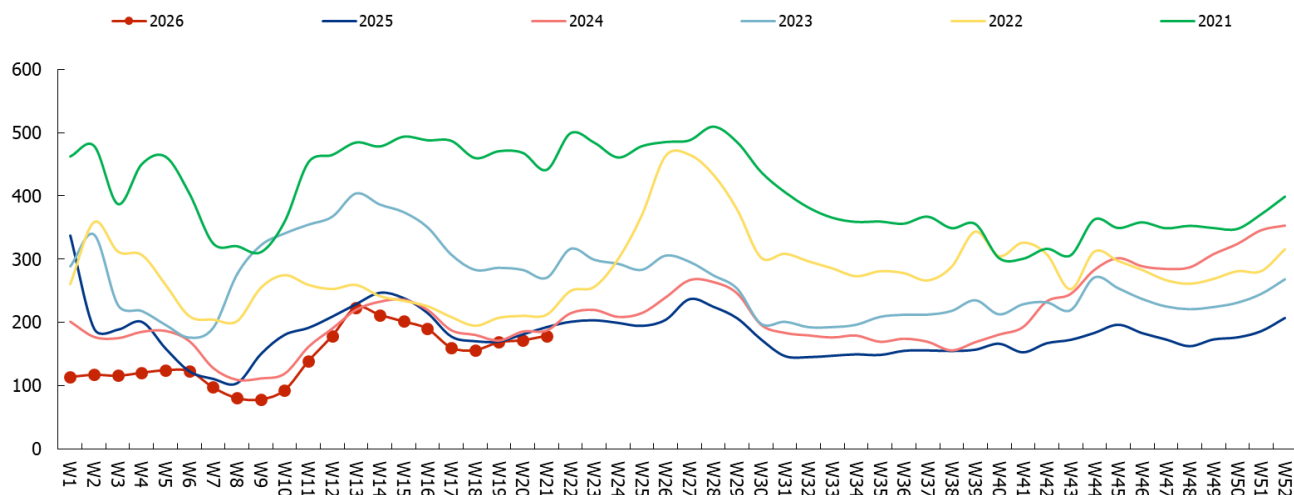
5 月累计新房成交面积方面，样本 30 城共计 744.3 万方，同比-3.9%；一线城市为 244.2 万方，同比 11.7%；二线城市为 359.6 万方，同比 5.2%；三线城市为 140.5 万方，同比-34.3%。从今年累计 21 周新房成交面积同比看，样本 30 城共计 3226.6 万方，同比-18.5%；一线城市为 995.8 万方，同比-5.1%；二线城市为 1593.4 万方，同比-14.5%；三线城市为 637.4 万方，同比-39.1%。其中一线城市中，北京（0.2%）、上海（-3.4%）、广州（0.4%）、深圳（-29.8%）。

图表13: 样本 30 城历年新房周度成交 (万方)



资料来源: Wind, 国盛证券研究所

图表14: 样本 30 城历年新房周度成交 (万方, 4 周移动平均)



资料来源: Wind, 国盛证券研究所

图表15: 样本 30 城新房成交面积数据跟踪

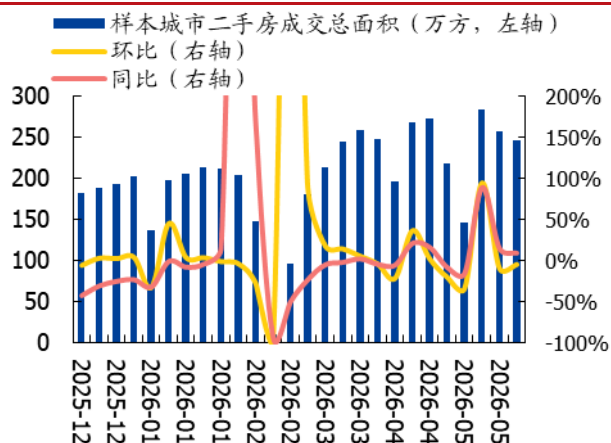
城市能级	城市	本周成交 (万方)	环比	同比	当月累计成交 (万方)	当月累计 同比	今年21周累计成交 (万方)	21周累 计同比
1	北京	19.7	87.4%	124.0%	46.0	18.1%	203.0	0.2%
1	上海	25.3	-11.9%	-4.5%	95.9	4.5%	414.9	-3.4%
1	广州	17.6	-6.0%	20.9%	71.7	4.7%	283.0	0.4%
1	深圳	7.7	6.0%	39.6%	30.5	57.8%	94.9	-29.8%
2	杭州	5.6	-27.7%	-6.5%	29.3	0.5%	130.1	-21.8%
2	武汉	29.4	7.0%	57.9%	102.7	32.6%	384.1	1.4%
2	宁波	6.9	130.9%	252.0%	16.2	86.8%	76.1	-21.8%
2	成都	18.6	-2.7%	-26.4%	73.1	-14.5%	344.5	-29.1%
2	青岛	16.7	52.1%	-14.9%	48.3	-21.5%	236.5	-2.9%
2	苏州	6.9	19.3%	48.1%	23.7	4.8%	100.3	-27.2%
2	济南	10.4	11.0%	5.4%	36.5	1.6%	188.9	-9.1%
2	厦门	0.0	-100.0%	-100.0%	10.4	61.9%	58.1	-9.6%
2	福州	4.1	29.7%	40.2%	13.5	23.0%	52.4	-10.6%
2	大连	2.3	9.1%	96.8%	5.9	69.9%	22.5	-3.3%
3	佛山	11.4	24.6%	27.8%	37.8	0.8%	150.2	-4.1%
3	东莞	4.0	19.3%	-28.5%	13.4	-25.2%	72.8	-8.2%
3	温州	0.2	285.2%	-99.1%	0.3	-99.2%	1.8	-99.4%
3	惠州	2.9	23.4%	97.5%	9.2	33.0%	32.1	9.1%
3	无锡	7.4	54.9%	65.6%	16.9	-3.5%	55.4	-39.7%
3	扬州	1.0	-66.6%	-70.2%	7.8	-45.7%	47.2	-20.8%
3	韶关	1.1	-11.6%	-47.2%	4.2	-41.3%	24.1	-21.8%
3	嘉兴	2.0	-8.4%	-77.3%	7.1	-75.7%	48.3	-61.5%
3	江门	2.5	33.2%	51.9%	7.7	12.2%	27.6	-19.2%
3	莆田	0.7	18.2%	133.4%	2.6	58.6%	9.0	-19.3%
3	肇庆	3.1	-5.9%	226.0%	9.0	148.5%	22.9	37.0%
3	泰安	0.9	-51.9%	-56.7%	5.3	-18.8%	51.0	48.3%
3	海门	0.3	-31.3%	-53.7%	1.6	-36.3%	7.7	-21.2%
3	清远	4.3	31.1%	29.0%	14.3	12.8%	56.5	-6.6%
3	衢州	0.7	159.6%	66.6%	1.6	-13.3%	24.5	115.3%
3	云浮	0.3	4.5%	-59.5%	1.7	-33.8%	6.2	-23.7%

资料来源: Wind, 国盛证券研究所

3.2 二手房成交（商品住宅口径）

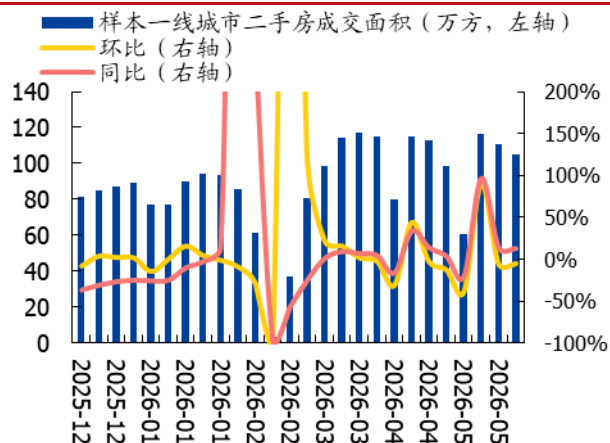
本周 15 个样本城市二手房成交面积合计 246.7 万方，环比下降 4.4%，同比增长 9.5%。其中样本一线城市本周二手房成交面积为 105.3 万方，环比-4.6%；样本二线城市为 102.3 万方，环比-5.9%；样本三线城市为 39.1 万方，环比+0.5%。今年 21 周累计成交 4326.7 万方，同比增长 4.1%；其中样本一线城市的累计二手房成交面积为 1869.0 万方，同比+4.3%；样本二线城市为 1803.0 万方，同比-0.5%；样本三线城市为 654.7 万方，同比+18.6%。

图表16: 近 6 月样本城市二手房成交面积及同比



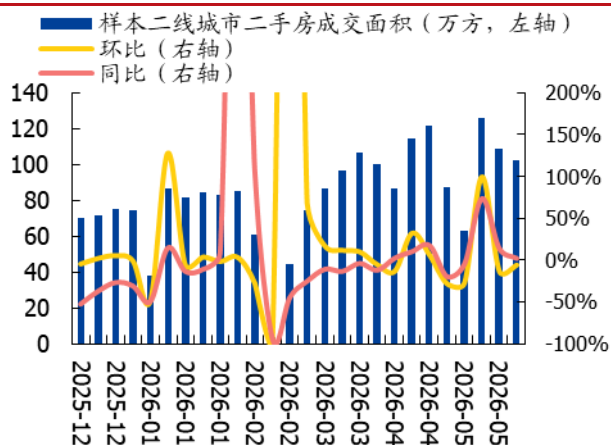
资料来源: Wind, 国盛证券研究所

图表17: 近 6 月样本一线城市二手房成交面积及同比



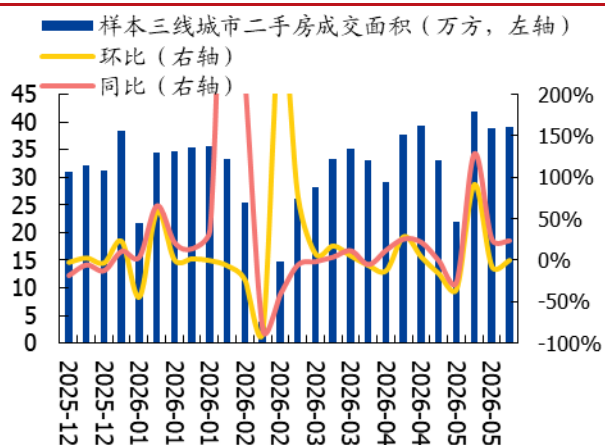
资料来源: Wind, 国盛证券研究所

图表18: 近 6 月样本二线城市二手房成交面积及同比



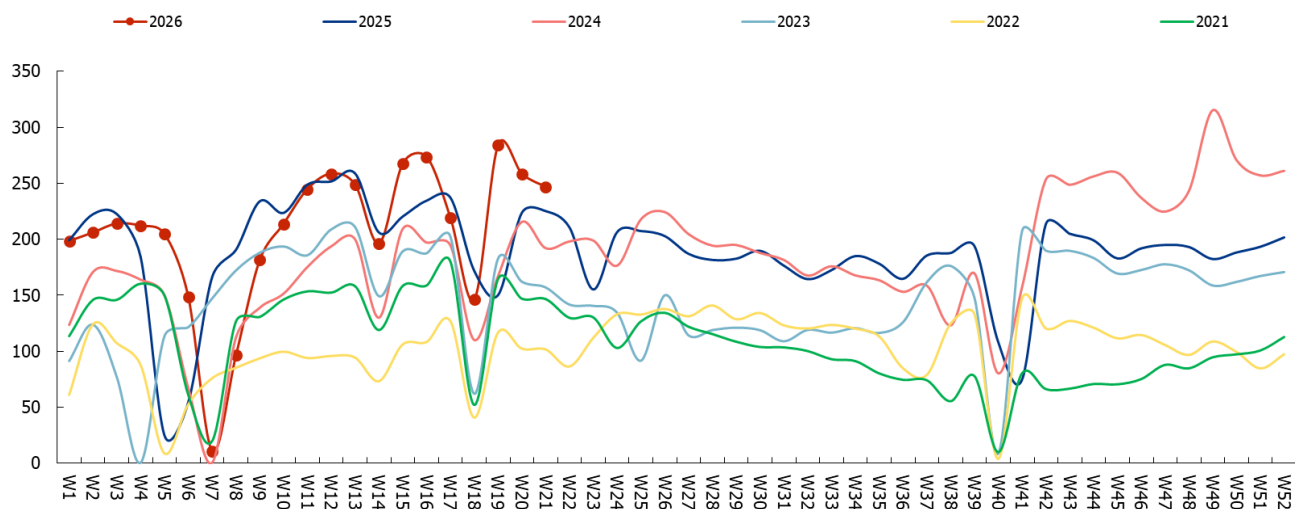
资料来源: Wind, 国盛证券研究所

图表19: 近 6 月样本三线城市二手房成交面积及同比



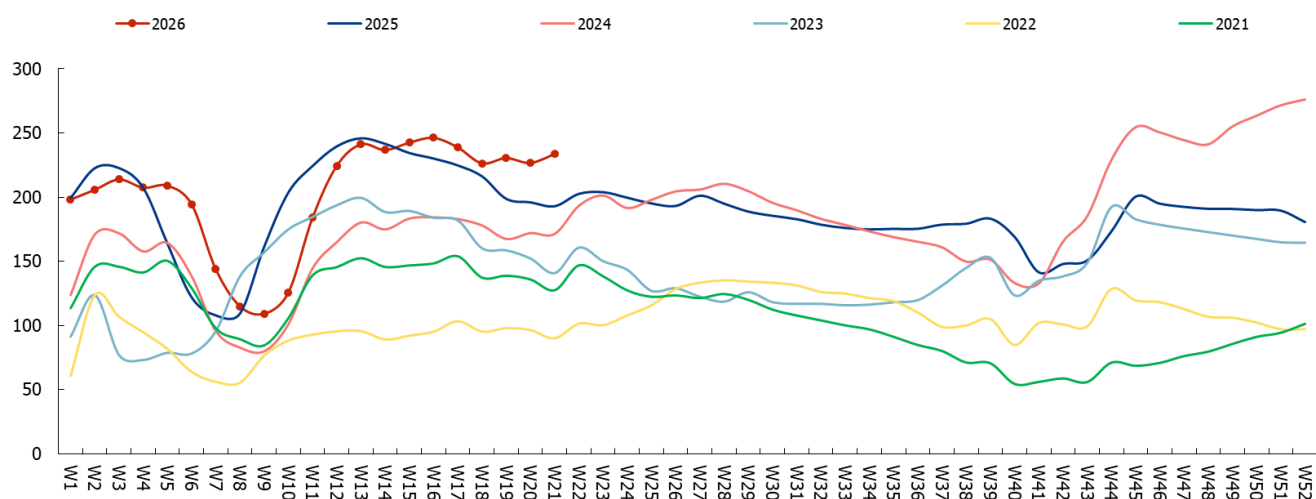
资料来源: Wind, 国盛证券研究所

图表20: 样本 15 城历年二手房周度成交 (万方)



资料来源: Wind, 国盛证券研究所 (上海自 2023 年 9 月开始披露数据, 往前时间样本总和存在低估)

图表21: 样本 15 城历年二手房周度成交 (万方, 4 周移动平均)



资料来源: Wind, 国盛证券研究所 (上海自 2023 年 9 月开始披露数据, 往前时间样本总和存在低估)

图表22: 样本 15 城二手房成交面积数据跟踪

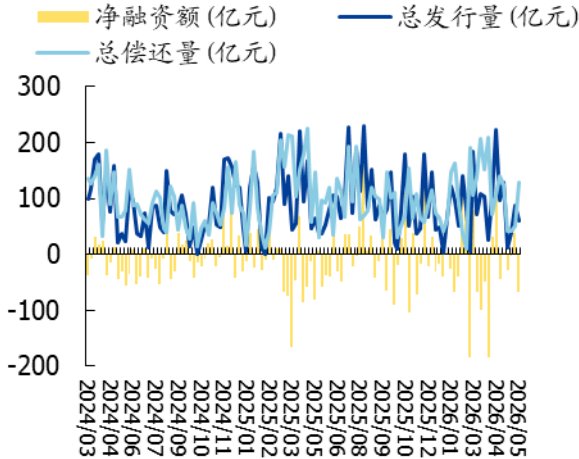
城市能级	城市	本周成交 (万方)	环比	同比	当月累计成交 (万方)	同比	今年21周累计成交 (万方)	21周累计同比
1	北京	36.7	-2.2%	7.3%	137.9	14.4%	676.0	2.7%
1	上海	54.7	-6.1%	20.5%	203.6	23.7%	955.4	8.0%
1	深圳	13.9	-4.8%	3.7%	54.5	18.0%	237.6	-4.1%
2	杭州	9.4	-20.7%	-20.4%	41.2	-1.8%	192.3	-20.9%
2	成都	52.3	-8.4%	-8.0%	205.3	14.5%	943.6	-3.4%
2	苏州	19.3	-2.2%	27.2%	70.6	36.9%	295.3	8.0%
2	厦门	5.8	-10.9%	18.2%	22.1	36.4%	102.4	32.2%
2	青岛	15.6	14.0%	26.9%	61.3	18.5%	269.4	12.0%
3	东莞	9.8	1.0%	11.1%	35.8	27.6%	150.0	11.5%
3	扬州	4.5	5.0%	20.7%	17.6	30.0%	91.7	28.5%
3	佛山	17.3	-2.6%	21.5%	64.5	22.4%	289.4	12.5%
3	江门	2.2	18.0%	30.3%	7.6	19.6%	38.6	16.7%
3	衢州	2.2	-6.1%	64.5%	7.8	42.6%	33.0	21.7%
3	平凉	2.0	22.1%	192.0%	6.5	162.2%	37.1	177.9%
3	渭南	1.1	-16.6%	16.5%	4.3	24.0%	14.9	-2.8%

资料来源: Wind, 国盛证券研究所 (上海为商品房, 其余样本城市均为商品住宅)

4.重点公司境内信用债情况

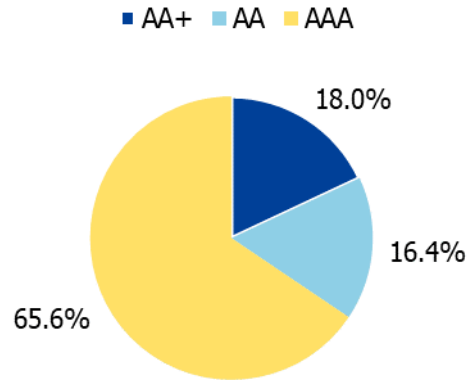
根据 wind 统计数据，本周（5.25-5.31）共发行房企信用债 9 只，环比减少 1 只；发行规模共计 61.00 亿元，环比减少-25.99 亿元，总偿还量 128.26 亿元，环比增加 78.59 亿元，净融资额为-67.26 亿元，环比减少 104.58 亿元。债券类型方面，本周房企债券发行以一般公司债（65.6%）为主要构成。债券期限方面，本周以 5 年以上（41.0%）的债券为主。

图表23: 房企债券发行量、偿还量及净融资额



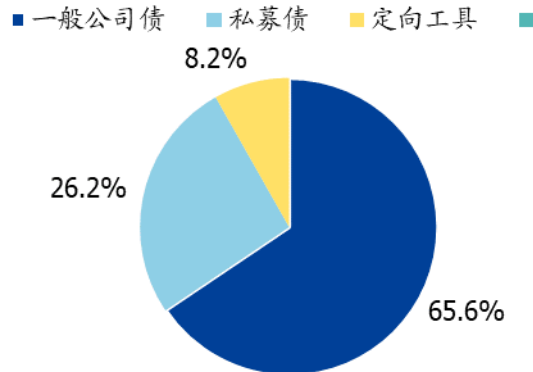
资料来源: Wind, 国盛证券研究所

图表24: 本周房企债券发行以债券评级划分



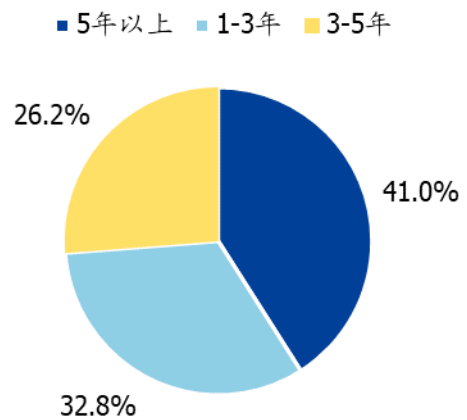
资料来源: Wind, 国盛证券研究所

图表25: 本周房企债券发行以债券类型划分



资料来源: Wind, 国盛证券研究所

图表26: 本周房企债券发行以期限划分



资料来源: Wind, 国盛证券研究所

融资成本方面，本周发行利率有所下降。其中“26 绿城 02”10 年期公司债（-112bp）、“26 京保 02”10 年期公司债（-19bp）、“26 广安 04”5 年期公司债（-12bp）等利率较公司之前发行的同类型同期限可比债券利率下降。

图表27: 本周房企融资汇总 (5.25-5.31)

公告日期	债券简称	类型	规模 (亿元)	期 限 (年)	利 率 (%)	可比债券 发行时间	可比债 券 利率 (%)	利 率 差 (%)
2026/5/29	26 广安 04	公司债	5	7	2.03	2026/4/14	2.15	-0.12
2026/5/27	26 浦江 K1	公司债	6	5	1.89	—	—	—
2026/5/27	26 乌镇 02	公司债	2.5	5	1.98	—	—	—
2026/5/27	26 乌镇 01	公司债	2.5	5	2.04	—	—	—
2026/5/27	26 绿城 02	公司债	10	3	3.18	2023/7/11	4.3	-1.12
2026/5/27	26 绿城 01	公司债	10	1.2514	2.34	—	—	—
2026/5/25	26 京保 03	公司债	10	21	1.99	—	—	—
2026/5/25	26 京保 02	公司债	10	24	1.59	2025/1/17	1.78	-0.19
2026/5/25	26 大足城乡 PPN001	定向工具	5	5	2.58	2019/9/20	7	-4.42

资料来源: Wind, 国盛证券研究所

5.本周政策回顾

图表28: 地方性政策及消息 (5.23-5.29)

日期	相关部门	相关来源/文件	新闻要点
2026-05-29	国务院	《城市更新“十五五”规划》	国务院印发《城市更新“十五五”规划》，明确推进“好房子”建设、持续推动城镇老旧小区改造、激活城市存量资源潜力。规划提出实施房屋品质提升工程，重点对建成 20 年及以上住宅小区开展专项体检，支持具备条件的楼栋加装电梯；因城施策增加改善性住房供给，规范发展住房租赁市场，深化住房公积金制度改革。

资料来源：中房网，国盛证券研究所

图表29: 地方性政策及消息 (5.23-5.29)

日期	地区	相关来源/文件	新闻要点
2026-05-25	山西省孝义市	孝义市人民政府	山西孝义市公开征集、收购城区 300 套存量商品房，专项用于保障性租赁住房。由国有独资企业实施收购，聚焦配套完善的已建成存量商品住房，优先选择整栋、整单元集中现房，要求精装修、单套面积原则上不大于 70 平方米。
2026-05-26	广东省深圳市	深圳市人民政府，中国房地产网	《深圳市“十五五”规划纲要》发布，提出构建房地产发展新模式，完善住房“市场+保障”两个体系。加大核心区高品质改善型住宅供给，推动人口大区建设性价比高、配套完善的商品住房。建立以公租房、保障性租赁住房、配售型保障性住房为主体的住房保障体系。
2026-05-26	广东省广州市	广州住房公积金管理中心，中房网	广州公积金“商转公”新办法：新政取消原商贷银行必须为公积金受托银行的限制，非承办银行商业贷款也可办理商转公；公积金累计缴存时限由 60 个月下调至 36 个月，原商业贷款放款年限要求由 3 年以上缩短至 2 年以上。针对额度不足的情况，承办银行商贷可申请转为组合贷款。
2026-05-26	广东省广州市	广州市相关新闻发布会，新华网	广州市属国企广州安居集团即日起至 2026 年 12 月 31 日，开展支持居民“卖旧买新”试点工作，面向广州环城高速以内，收购居民二手住宅。试点收购对象为总价在 300 万元人民币以内，建筑面积在 70 平方米以下，位于广州环城高速以内的二手住宅，楼龄不限。房产权属要清晰、无抵押查封、无安全隐患。根据试点方案，收购遵循“市场化、法治化、双方自愿”原则，参与本次收购的居民，须在二手住宅交易后 180 个自然日内购买位于广州市行政区域内的新建商品住宅。收购价格以市场成交价为参考，通过第三方专业机构初次询价评估及复核评估，并与居民协商确定收购价格。
2026-05-27	河南省	河南省人民政府	《河南省“十五五”规划纲要》发布，提出推动已出让未开发土地盘活利用，推进处置存量商品房和闲置商办用房。通过新建住房、收购存量商品房等方式增加保障性住房供应。深化公积金制度改革，推进现房销售，建设“好房子”。
2026-05-28	四川省成都市	成都市人民政府	《成都市住房租赁条例》经四川省人大常委会表决通过，将于 2026 年 8 月 1 日实施。条例结合城市治理需求，对出租住房标准、合同备案、租赁双方义务、市场主体开业信息报送、从业人员实名管理、房源核验发布、资金监管、网络平台责任等全流程作出系统性、可落地的细化规定，实现住房租赁活动事前、事中、事后全链条闭环监管。

资料来源：孝义市人民政府，广州市人民政府，中房网，河南省人民政府，成都市人民政府，新华网，国盛证券研究所

6.投资建议

维持行业“增持”评级。我们认为地产行业基本面仍然处在左侧，地产股有少数个股从 2024930 开始提前走右侧。基本面方向，1、房地产行业新房总量机会不大，更多的机会来自结构，特别是我们往年提出“只看好一线+2/3 二线+极少量三线城市”观点依然奏效，这个城市组合在销售前期偶尔反弹时表现更好也得到了印证。2、当下行业基本面总体仍处在左侧，新房无量去化表现一般，二手房有量价格表现一般，拿地受制于新房销售整体谨慎，库存仍在高位。开启右侧仍然缺乏催化，故而当下仍然处在等待进一步催化中，催化通常指有效的大的政策/持续的放大的成交量。3、行业竞争格局改善逻辑依旧适用，拿地和销售表现优异的依然是头部国央企和极少量混合所有制及民企，品质房企有望在“好房子”的政策导向中更加受益。4、开发商在逐年释放存货压力，故而会出现更 alpha 的公司率先走过资产负债表压力最大的拐点。

从策略上来说，以标准配置/带底仓配置为优，反复试探和确认右侧是否真正来临。站在当下展望未来 3 年，从板块内的格局来看，以下格局是未来：

(1) 按照美日经验，多元化经营的企业穿越周期的能力更强，而中国的房企多元化在大浪淘沙中只存活了商业运营派，这一梯队的龙头为华润置地、华润万象生活，虽龙湖集团、新城控股也属于这一系列但仍然面临融资和现金流的压力。建议首选华润置地。

(2) 在房价下跌过程中，偏轻资产运营的穿越周期能力也较优，其中又分两派，第一派是中介（业绩好坏取决于年成好坏），首选贝壳-W，A 股的我爱我家为次选映射。第二排位是物业，物业短期仍然面临增速降档、传统物业费收缴率承压等影响，分类上更类似于分红股物业属于跟涨：推荐华润万象生活、招商积余、绿城服务、保利物业、中海物业等。

(3) 开发为主的开发商，需优先选择满足以下几个条件：融资顺畅成本低、布局上侧重重点城市主城区、历史包袱相对轻。开发商的走势之所以动荡反复，其本质是因为新房销售并没有在结构层面展现出真正的企稳，即 beta 还没有给出稳定性，所以所有的 alpha 逻辑在一段时间后会质疑，但实际上 alpha 仍然是 alpha，只需新房总量在小几十个城市层面展现出其稳定性。这个维度来看，推荐 H 股的华润置地、建发国际、绿城中国、中国金茂、中国海外发展、越秀地产等，A 股的滨江集团、招商蛇口、保利发展、华发股份等。

(4) 类地方城投、地产转型股。

风险提示

政策落地不及预期、需求复苏不及预期、房企



免责声明

国盛证券股份有限公司（以下简称“本公司”）具有中国证监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。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。

本报告的信息均来源于本公司认为可信的公开资料，但本公司及其研究人员对该等信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告中的资料、意见及预测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，可能会随时调整。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及资料保持在最新状态，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。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。

投资者应注意，在法律许可的情况下，本公司及其本公司的关联机构可能会持有本报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，也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。

本报告版权归“国盛证券股份有限公司”所有。未经事先本公司书面授权，任何机构或个人不得对本报告进行任何形式的发布、复制。任何机构或个人如引用、刊发本报告，需注明出处为“国盛证券研究所”，且不得对本报告进行有悖原意的删节或修改。

分析师声明

本报告署名分析师在此声明：我们具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，本报告所表述的任何观点均精准地反映了我们对标的证券和发行人的个人看法，结论不受任何第三方的授意或影响。我们所得报酬的任何部分无论是在过去、现在及将来均不会与本报告中的具体投资建议或观点有直接或间接联系。

投资评级说明

投资建议的评级标准		评级	说明
评级标准为报告发布日后的 6 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。	股票评级	买入	相对同期基准指数涨幅在 15%以上
		增持	相对同期基准指数涨幅在 5%~15%之间
		持有	相对同期基准指数涨幅在 -5%~+5%之间
		减持	相对同期基准指数跌幅在 5%以上
	行业评级	增持	相对同期基准指数涨幅在 10%以上
		中性	相对同期基准指数涨幅在 -10%~+10%之间
		减持	相对同期基准指数跌幅在 10%以上

国盛证券研究所

北京

地址：北京市东城区永定门西滨河路 8 号院 7 楼中海地产广场东塔 7 层

邮编：100077

邮箱：gsresearch@gszq.com

南昌

地址：南昌市红谷滩新区凤凰中大道 1115 号北京银行大厦

邮编：330038

传真：0791-86281485

邮箱：gsresearch@gszq.com

上海

地址：上海市浦东新区南洋泾路 555 号陆家嘴金融街区 22 栋

邮编：200120

电话：021-38124100

邮箱：gsresearch@gszq.com

深圳

地址：深圳市福田区福华三路 100 号鼎和大厦 24 楼

邮编：518033

邮箱：gsresearch@gszq.com