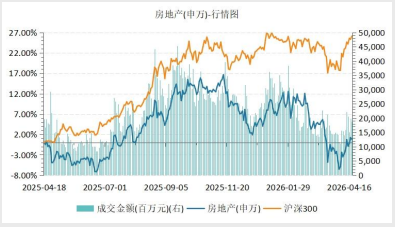
市场研究部 2026 年 4 月 21 日

房地产行业周度观察

中性

市场表现截至 2026.4.21



数据来源：Wind，国新证券整理

上周房地产行业指数表现

上周（2026.4.13-2026.4.17）房地产（申万）板块上涨 4.13%，沪深 300 指数上涨 1.99%，房地产板块领先沪深 300 指数 2.14 个百分点。和其他行业对比，房地产行业涨幅位列申万行业第 7 位。2026 年以来，沪深 300 指数上涨 2.13%，房地产板块下跌 3.78%，房地产累计落后沪深 300 指数 5.91 个百分点。子板块中，上周房地产开发板块上涨 4.18%，房地产服务板块上涨 3.34%。

房地产行业 109 家上市公司中，上周 72 家公司上涨，31 家公司下跌，涨幅前 3 名分别为京投发展、西藏城投和 ST 中迪，跌幅前 3 名分别为海泰发展、财信发展和深物业 B。

房地产行业周度数据跟踪

上周（2026.4.13-2026.4.19）30 大中城市房地产新房成交面积 152.18 万平方米，同比上涨 3.54%，环比上涨 17.37%。30 大中城市房地产新房累计成交面积 2331 万平方米，同比下跌 11.3%。从库存消化周期来看，上周 10 大城市存销比为 76.36，其中一线城市为 42.83，二线城市为 143.45。上周 7 个城市房地产二手房成交面积 189.93 万平方米，同比上涨 11.66%，环比上涨 27.97%。7 个一二线城市二手房累计成交面积 2148.73 万平方米，同比下跌 7.83%。

土地市场方面，上周 100 大中城市土地成交建筑面积 882.26 万平方米，环比下跌 12.21%，土地成交总价 71.37 亿元，环比下跌 50.16%，成交楼面均价 809 元，环比下跌 43.23%，土地成交溢价率为 1.45%，环比下跌 15.75 个百分点。截至上周，100 大中城市土地成交建筑面积累计 28801.95 万平方米，同比下跌 10.31%，土地成交金额累计 3608.96 亿元，同比下降 36.83%。

行业与公司动态

保利发展、渝开发、市北高新、世荣兆业、城建发展、外高桥、上海临港等公司公布 2025 年年报。

投资建议

近期新房和二手房成交量有所回升，房地产市场小幅回暖。政府工作报告提出着力稳定房地产市场，因城施策控增量、去库存、优供给，政策持续发力有助于改善房地产供求关系，通过好房子建设加快构建房地产发展新模式，今年房地产市场有望企稳。建议关注销售情况较好、业绩稳健的房地产企业。

风险提示

1、宏观经济波动风险；2、房地产政策调整对市场的积极影响低于预期；3、房地产市场结构分化。

分析师：易华强
登记编码：S1490513080001
邮箱：yihuaqiang@crsec.com.cn

证券研究报告

未经授权引用或转发须承担法律责任及一切后果，并请务必阅读文后的免责声明

目录

一、上周市场回顾 4
二、房地产行业数据周度观察 5
三、行业与公司动态 9
四、投资建议 10
五、风险提示 10

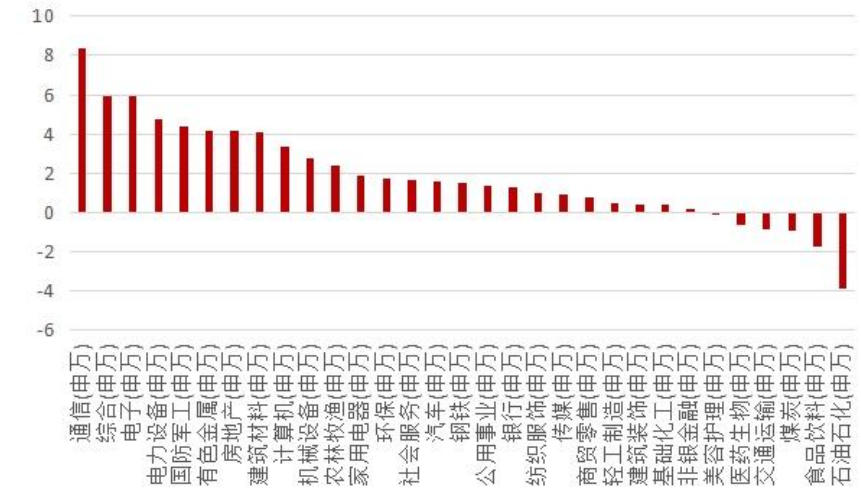
图表目录

图表 1：房地产行业板块相对表现（%）.....4
图表 2：房地产行业子板块表现.....4
图表 3：房地产行业个股涨跌幅.....5
图表 4：30 大中城市房地产新房周成交面积（万平方米）.....5
图表 5：30 大中城市新房周成交面积（万平方米）.....6
图表 6：30 大中城市新房周成交面积累计同比.....6
图表 7：10 大城市房地产存销比.....6
图表 8：10 大城市商品房存销比.....6
图表 9：7 个一二线城市二手房周成交面积（万平方米）.....7
图表 10：7 个城市二手房周成交面积（万平方米）.....7
图表 11：7 个城市二手房周成交面积累计同比.....7
图表 12：100 大中城市土地成交情况.....7
图表 13：100 大中城市土地成交建筑面积（万平方米）.....8
图表 14：100 大中城市土地成交总价（亿元）.....8
图表 15：100 大中城市土地成交楼面地价（元）.....8
图表 16：100 大中城市土地成交溢价率（%）.....8
图表 17：100 大中城市土地成交建筑面积累计同比.....9
图表 18：100 大中城市土地成交金额累计同比.....9

一、上周市场回顾

上周（2026.4.13-2026.4.17）房地产（申万）板块上涨 4.13%，沪深 300 指数上涨 1.99%，房地产板块领先沪深 300 指数 2.14 个百分点。和其他行业对比，房地产行业涨幅位列申万行业第 7 位。2026 年以来，沪深 300 指数上涨 2.13%，房地产板块下跌 3.78%，房地产累计落后沪深 300 指数 5.91 个百分点。

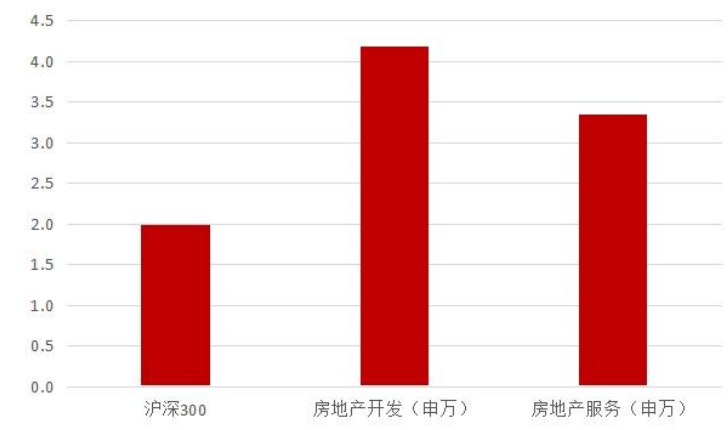
图表 1：房地产行业板块相对表现（%）



数据来源：Wind，国新证券整理

子板块中，上周房地产开发板块上涨 4.18%，房地产服务板块上涨 3.34%。

图表 2：房地产行业子板块表现



数据来源：Wind，国新证券整理

房地产行业 109 家上市公司中，上周 72 家公司上涨，31 家公司下跌，涨幅前

3 名分别为京投发展、西藏城投和 ST 中迪，跌幅前 3 名分别为海泰发展、财信发展和深物业 B。

图表 3：房地产行业个股涨跌幅

板块涨幅前三名			板块跌幅前三名		
证券代码	证券简称	周涨跌幅（%）	证券代码	证券简称	周涨跌幅（%）
600683.SH	京投发展	33.22	600082.SH	海泰发展	-17.09
600773.SH	西藏城投	27.67	000838.SZ	财信发展	-14.95
000609.SZ	ST 中迪	12.57	200011.SZ	深物业 B	-7.33

数据来源：Wind，国新证券整理

二、房地产行业数据周度观察

上周（2026.4.13-2026.4.19）30 大中城市房地产新房成交面积 152.18 万平方米，同比上涨 3.54%，环比上涨 17.37%。其中一线城市成交面积 54.96 万平方米，同比上涨 26.18%，二线城市成交面积 67.98 万平方米，同比下跌 0.87%，三线城市成交面积 29.24 万平方米，同比下跌 16.09%。

图表 4：30 大中城市房地产新房周成交面积（万平方米）

	上周值	上周环比	上周同比	前一周值	去年同期
30 大中城市	152.18	17.37%	3.54%	129.65	146.98
一线城市	54.96	17.53%	26.18%	46.76	43.56
二线城市	67.98	16.50%	-0.87%	58.36	68.58
三线城市	29.24	19.17%	-16.09%	24.54	34.84

数据来源：Wind，国新证券整理

30 大中城市房地产新房累计成交面积 2331 万平方米，同比下跌 11.3%。

图表 5：30 大中城市新房周成交面积（万平方米）



数据来源：Wind，国新证券整理

图表 6：30 大中城市新房周成交面积累计同比



数据来源：Wind，国新证券整理

从库存消化周期来看，上周 10 大城市存销比为 76.36，其中一线城市为 42.83，二线城市为 143.45。

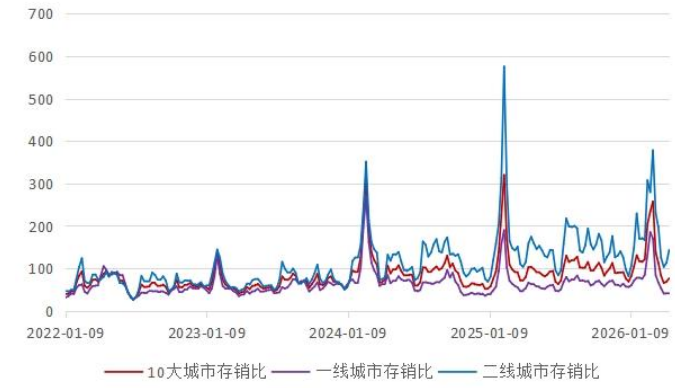
图表 7：10 大城市房地产存销比（周）

	上周值	前一周值	去年同期
10 大城市	76.36	68.48	103.01
一线城市	42.83	41.24	66.21
二线城市	143.45	112.99	159.04

数据来源：Wind，国新证券整理

受成交量波动影响，上周存销比环比上升。

图表 8：10 大城市商品房存销比



数据来源：Wind，国新证券整理

选取北京、深圳、杭州、成都、苏州、青岛和厦门 7 个一二线城市，统计二手

房成交情况。上周 7 个城市房地产二手房成交面积 189.93 万平方米，同比上涨 11.66%，环比上涨 27.97%。其中一线城市成交面积 59.71 万平方米，同比上涨 12.97%，二线城市成交面积 130.22 万平方米，同比上涨 11.07%。

图表 9：7 个一二线城市二手房周成交面积（万平方米）

	上周值	上周环比	上周同比	前一周值	去年同期
7 个城市	189.93	27.97%	11.66%	148.41	170.09
一线城市	59.71	30.09%	12.97%	45.90	52.85
二线城市	130.22	27.02%	11.07%	102.52	117.24

数据来源：Wind，国新证券整理

7 个一二线城市二手房累计成交面积 2148.73 万平方米，同比下跌 7.83%。

图表 10：7 个城市二手房周成交面积（万平方米）



数据来源：Wind，国新证券整理

图表 11：7 个城市二手房周成交面积累计同比



数据来源：Wind，国新证券整理

土地市场方面，上周 100 大中城市土地成交建筑面积 882.26 万平方米，环比下跌 12.21%，土地成交总价 71.37 亿元，环比下跌 50.16%，成交楼面均价 809 元，环比下跌 43.23%，土地成交溢价率为 1.45%，环比下跌 15.75 个百分点。

图表 12：100 大中城市土地成交情况

	上周值	前一周值	环比
土地成交建筑面积（万平方米）	882.26	1,004.98	-12.21%
土地成交总价（亿元）	71.37	143.21	-50.16%
土地成交楼面均价（元）	809.00	1,425.00	-43.23%
土地成交溢价率（%）	1.45	17.20	-15.75

数据来源：Wind，国新证券整理

土地成交建筑面积和土地成交总价如下图。

图表 13：100 大中城市土地成交建筑面积（万平方米）



数据来源：Wind，国新证券整理

图表 14：100 大中城市土地成交总价（亿元）



数据来源：Wind，国新证券整理

土地成交楼面地价和土地成交溢价率如下图。

图表 15：100 大中城市土地成交楼面均价（元）



数据来源：Wind，国新证券整理

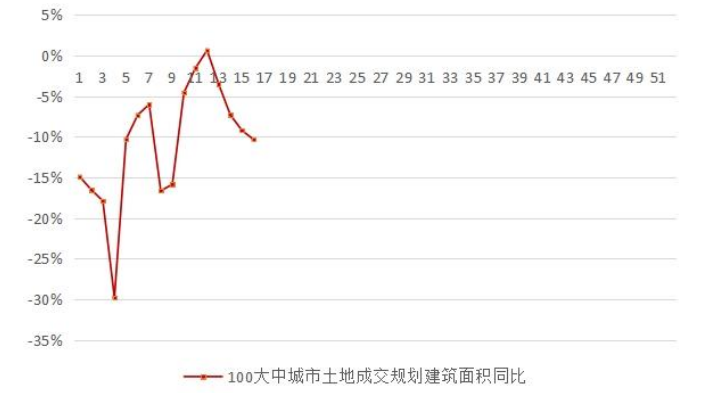
图表 16：100 大中城市土地成交溢价率（%）



数据来源：Wind，国新证券整理

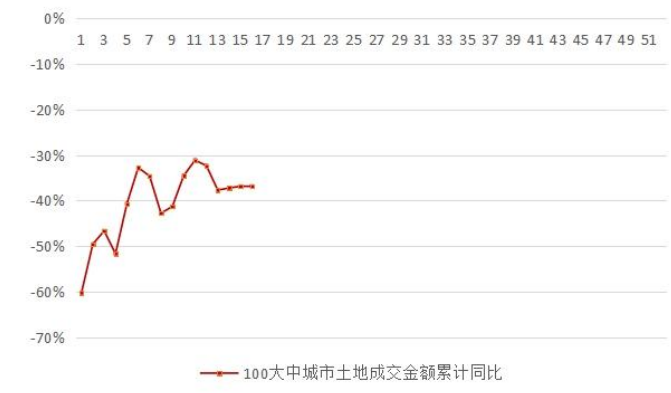
截至上周，100 大中城市土地成交建筑面积累计 28801.95 万平方米，同比下跌 10.31%，土地成交金额累计 3608.96 亿元，同比下降 36.83%。

图表 17：100 大中城市土地成交建筑面积累计同比



数据来源：Wind，国新证券整理

图表 18：100 大中城市土地成交金额累计同比



数据来源：Wind，国新证券整理

三、行业与公司动态

1、保利发展公布 2025 年年度报告

2025 年，公司实现总营业收入 3,081.44 亿元，同比减少 1.13%；利润总额达到 97.37 亿元，同比减少 37.5%；实现归母净利润 10.35 亿元，同比减少 79.31%。

2025 年，公司实现销售签约金额 2530 亿元，签约面积 1235 万平方米，销售金额连续三年行业第一，销售权益比 79%，同比提升 3 个百分点。全年公司新开工面积 703 万平方米，竣工面积 2450 万平方米。报告期内，公司经营活动现金流量净额 152 亿元，连续 8 年保持为正。截至 2025 年末，公司货币资金余额 1229 亿元，占总资产比例超 10%，并表口径已售待回笼资金 498 亿元，为未来经营提供充裕的流动性储备。 2025 年，公司资产负债率同比下降 2.08 个百分点至 72.26%，连续五年下降。同时，公司有息负债规模余额 3412 亿元，同比减少 77 亿元。截至报告期末，公司待售面积 5654 万平方米，其中增量项目 925 万平方米，存量项目 4729 万平方米，同比减少约 10%。

2、渝开发公布 2025 年年度报告

2025 年，公司实现总营业收入 7.28 亿元，同比增长 87.34%；利润总额达到 0.17 亿元，同比增长 110.17%；实现归母净利润 0.07 亿元，同比增长 105.93%。

3、市北高新公布 2025 年年报

2025 年，公司本年度实现总营业收入 11.00 亿元，同比减少 57.4%；利润总额达到-3.13 亿元，同比减少 306.69%；实现归母净利润-3.15 亿元，同比减少 1132.59%。

4、世荣兆业公布 2025 年年度报告

2025 年，公司实现总营业收入 15.81 亿元，同比增长 61.12%；利润总额达到 1.95 亿元，同比增长 106.02%；实现归母净利润 1.37 亿元，同比增长 267.19%。

5、城建发展公布 2025 年年报

2025 年，公司实现总营业收入 302.81 亿元，同比增长 19.02%；利润总额达到 3.21 亿元，同比增长 124.38%；实现归母净利润-4.13 亿元，同比增长 56.55%。

6、外高桥公布 2025 年年报

2025 年，公司实现总营业收入 59.69 亿元，同比减少 17.55%；利润总额达到 13.18 亿元，同比增长 1.49%；实现归母净利润 9.35 亿元，同比减少 1.69%。

7、上海临港公布 2025 年年报

2025 年，公司实现总营业收入 79.37 亿元，同比减少 29.66%；利润总额达到 16.89 亿元，同比减少 35.38%；实现归母净利润 9.69 亿元，同比减少 12.64%。

四、投资建议

近期新房和二手房成交量有所回升，房地产市场小幅回暖。政府工作报告提出着力稳定房地产市场，因城施策控增量、去库存、优供给，政策持续发力有助于改善房地产供求关系，通过好房子建设加快构建房地产发展新模式，今年房地产市场有望企稳。建议关注销售情况较好、业绩稳健的房地产企业。

五、风险提示

1、宏观经济波动风险；

2、房地产政策调整对市场的积极影响低于预期；

3、房地产市场结构分化。

投资评级定义

公司评级		行业评级	
强烈推荐	预期未来 6 个月内股价相对市场基准指数升幅在 15%以上	看好	预期未来 6 个月内行业指数优于市场指数 5%以上
推荐	预期未来 6 个月内股价相对市场基准指数升幅在 5%到 15%	中性	预期未来 6 个月内行业指数相对市场指数持平
中性	预期未来 6 个月内股价相对市场基准指数变动在-5%到 5%内	看淡	预期未来 6 个月内行业指数弱于市场指数 5%以上
卖出	预期未来 6 个月内股价相对市场基准指数跌幅在 15%以上		

免责声明

易华强，在此声明，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注册为证券分析师，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等。在本人所知情的范围内，本人所在机构、本人以及本人的利害关系人与本报告所评价或推荐的证券不存在任何利害关系。
国新证券股份有限公司（已具备中国证监会批复的证券投资咨询业务资格，以下简称本公司）已在知晓范围内按照相关法律规定履行披露义务。本公司的资产管理和证券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和建议不一致的投资决策。本报告仅提供给本公司客户有偿使用。
本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本公司会授权相关媒体刊登研究报告，但相关媒体客户并不视为本公司客户。本报告版权归本公司所有。未获得本公司书面授权，任何人不得对本报告进行任何形式的发布、复制、传播，不得以任何形式侵害该报告版权及所有相关权利。
本报告中的信息、建议等均仅供本公司客户参考之用，不构成所述证券买卖的出价或征价。本报告并未考虑到客户的具体投资目的、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，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时可就研究报告相关问题咨询本公司的投资顾问。本公司市场研究部及其分析师认为本报告所载资料来源可靠，但本公司对这些信息的准确性和完整性均不作任何保证，也不承担任何投资者因使用本报告而产生的任何责任。本公司及其关联方可能会持有报告中提到的公司所发行的证券并进行交易，还可能为这些公司提供投资银行服务或其他服务，敬请投资者注意可能存在的利益冲突及由此造成的对本报告客观性的影响。

国新证券股份有限公司市场研究部
地址：北京市朝阳区朝阳门北大街 18 号中国人保寿险大厦 11 层(100020）
传真：010－85556155 网址：**www.crsec.com.cn**