房地产

行业定期报告

2026 年 01 月 27 日

二手房成交回暖，《求是》发文提及城市更新

——房地产行业周报（26/1/17-26/1/23）

投资评级：看好（维持）

证券分析师

邓力

SAC：S1350525070006

dengli@jzsec.com

陈颖

SAC：S1350525110002

chenying02@huayuanstock.com

联系人

唐志玮

tangzhiwei@huayuanstock.com

板块表现：



投资要点：

- **板块行情：**本周上证指数上升 0.8%、深证成指上升 1.1%、创业板指下跌 0.3%、沪深 300 下跌 0.6%、房地产（申万）上升 5.2%。个股方面，涨跌幅前五的分别为：*ST 荣控(+15.8%)、顺发恒能(+15.7%)、城投控股(+14.9%)、大悦城(+14.4%)、珠免集团(+12.6%)，涨跌幅后五的分别为：城建发展(-6.0%)、中洲控股(-2.8%)、电子城(-2.1%)、特发服务(-1.9%)、张江高科(-0.8%)。

- **数据跟踪：**新房：本周（1.17-1.23），42 个重点城市新房合计成交 137 万平米，环比下降 6.0%。1 月截至本周（1.1-1.23），42 个重点城市新房合计成交 437 万平米，环比下降 37.4%，同比下降 41.4%，年初至今累计成交同比下降 41.4%。二手房：本周（1.17-1.23），21 个重点城市二手房合计成交 224 万平米，环比上升 3.6%。1 月截至本周（1.1-1.23），21 个重点城市二手房合计成交 654 万平米，环比下降 0.9%，同比下降 10.9%，年初至今累计成交同比下降 10.9%。

- **行业新闻：**宏观方面，《求是》多次发文提及城市更新；住建部部长倪虹提出，今年将着力稳定房地产市场，发挥房地产融资“白名单”制度作用，支持房企合理的融资需求，支持居民刚改住房需求；自然资源部、住房城乡建设部联合发布《关于进一步支持城市更新行动若干措施的通知》。国家统计局数据显示，2025 年全年房地产开发投资同比-17.2%；房屋新开工面积同比-20.4%，竣工面积同比-18.1%；新建商品房销售面积同比-8.7%，销售额同比-12.6%；2025 年 12 月，全国一线城市新建商品、二手住宅销售价格环比分别下降 0.3%、0.9%，降幅较上月分别收窄 0.1、0.2pct。因城施策方面，深圳、广东 20 城最低首付款比例不低于 30%。

- **公司公告：**2025 年业绩：保利发展营收 3,083 亿元（YOY-1.1%），归母净利润 10.3 亿元（YOY-79.5%）。2025 年业绩预告（归母净利润）：金地集团-111 亿元至-135 亿元（YOY-81.5%～-120.8%）；首开股份-55 亿元至-69 亿元（YOY-167.6%～-172.5%）；建发股份-100 亿元至-52 亿元（YOY-276.5%～-439.4%）。融资方面，华润置地 2026 年面向专业投资者发行第一期公司债券 20 亿元/期限 3 年/票面利率为 1.99%。人事变动方面，华侨城 A 倪明涛因个人原因辞去副总裁职务。其他方面，万科 A “21 万科 02”债券持有人会议高票通过议案一、议案四，成为万科第一只成功展期的公司债。

- **投资分析意见：**我们认为，2026 年，三大趋势值得期待：1）房地产调整有望进入尾声：复盘全球主要经济体房地产危机，平均跌幅 35%，平均调整时间 6 年，当前我国实际房价调整的长度与深度均已相对充分。2）“好房子”结构性机会：我国房地产市场进入结构分化阶段，中央层面高频提及建设好房子，在政策导向和供需结构变化的契机之下，高品质住宅或将迎来发展浪潮。3）香港楼市复苏延续：多重利好因素的共同推动下，香港私人住宅市场情绪已逐步修复，我们认为港资发展商有望迎来新一轮价值重估。我们维持房地产“看好”评级，建议关注：1）港资发展商：新鸿基地产、恒基地产、新世界发展、嘉里建设、信和置业；2）地产开发：华润置地、招商蛇口；3）地产转型：衢州发展；4）二手房中介：贝壳；5）物管企业：招商积余、华润万象生活。

- **风险提示：房地产量价超预期下行、房地产融资资金趋紧、房地产政策不及预期。**

内容目录

1. 板块行情 4
2. 数据跟踪 5
2.1. 新房成交 5
2.2. 二手房成交 8
3. 行业新闻 11
4. 公司公告 13
5. 风险提示 15

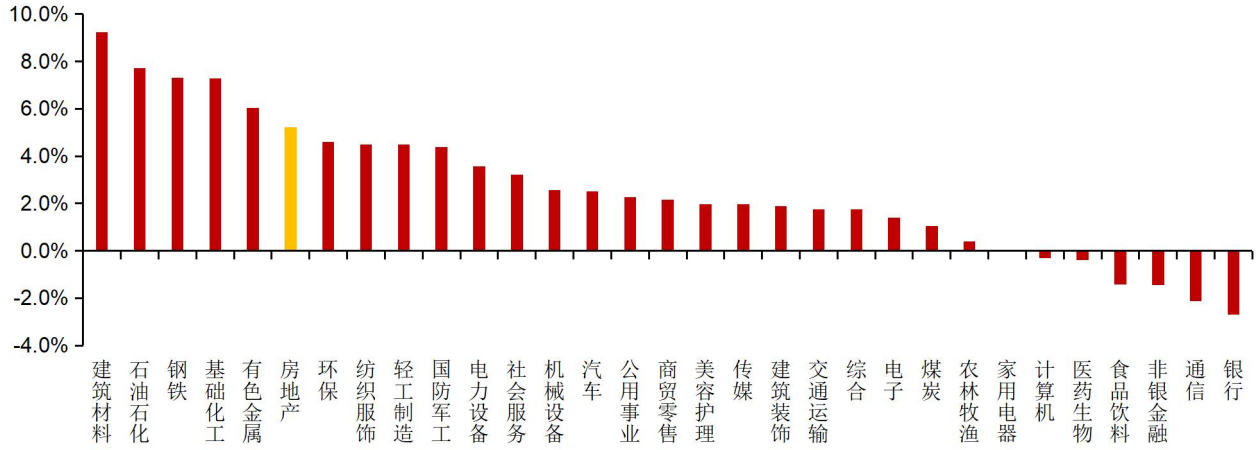
图表目录

图表 1： 申万一级分类涨跌幅 4
图表 2： 板块指数涨跌幅 4
图表 3： 房地产板块涨跌幅前五 4
图表 4： 42 城单周新房成交面积 5
图表 5： 42 城累计新房成交面积 5
图表 6： 42 城新房成交面积环比 6
图表 7： 42 城新房成交面积当月同比 6
图表 8： 42 城新房成交面积累计同比 7
图表 9： 重点 42 城月度新房成交 7
图表 10： 一线 4 城月度新房成交 7
图表 11： 二线 15 城月度新房成交 7
图表 12： 三四线 23 城月度新房成交 7
图表 13： 21 城单周二手房成交面积 8
图表 14： 21 城累计二手房成交面积 8
图表 15： 21 城二手房成交面积环比 9
图表 16： 21 城二手房成交面积当月同比 9
图表 17： 21 城二手房成交面积累计同比 10
图表 18： 重点 21 城月度二手房成交 10
图表 19： 一线 3 城月度二手房成交 10
图表 20： 二线 9 城月度二手房成交 10
图表 21： 三四线 9 城月度二手房成交 10
图表 22： 本周地产及物管行业重点新闻 11
图表 23： 本周重点地产及物业公司公告 13

1. 板块行情

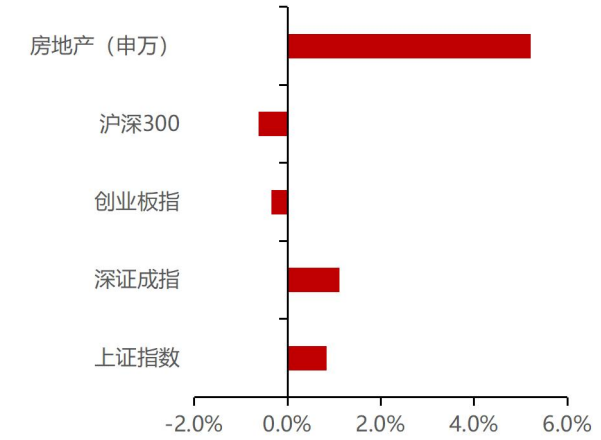
本周上证指数上升 0.8%、深证成指上升 1.1%、创业板指下跌 0.3%、沪深 300 下跌 0.6%、房地产（申万）上升 5.2%。个股方面，涨跌幅前五的分别为：*ST 荣控(+15.8%)、顺发恒能(+15.7%)、城投控股(+14.9%)、大悦城(+14.4%)、珠免集团(+12.6%)，涨跌幅后五的分别为：城建发展(-6.0%)、中洲控股(-2.8%)、电子城(-2.1%)、特发服务(-1.9%)、张江高科(-0.8%)。

图表 1：申万一级分类涨跌幅



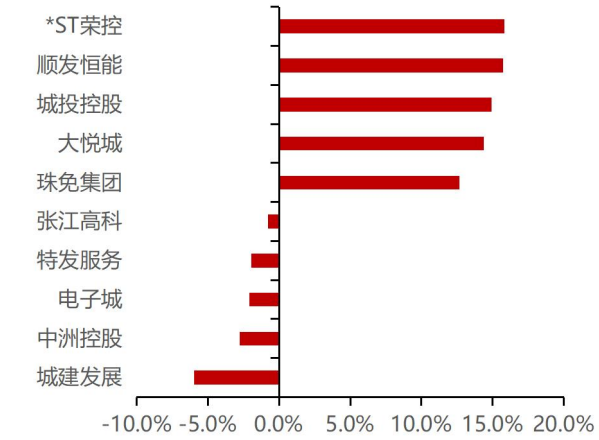
资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 2：板块指数涨跌幅



资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 3：房地产板块涨跌幅前五



资料来源：Wind，华源证券研究所

2. 数据跟踪

2.1. 新房成交

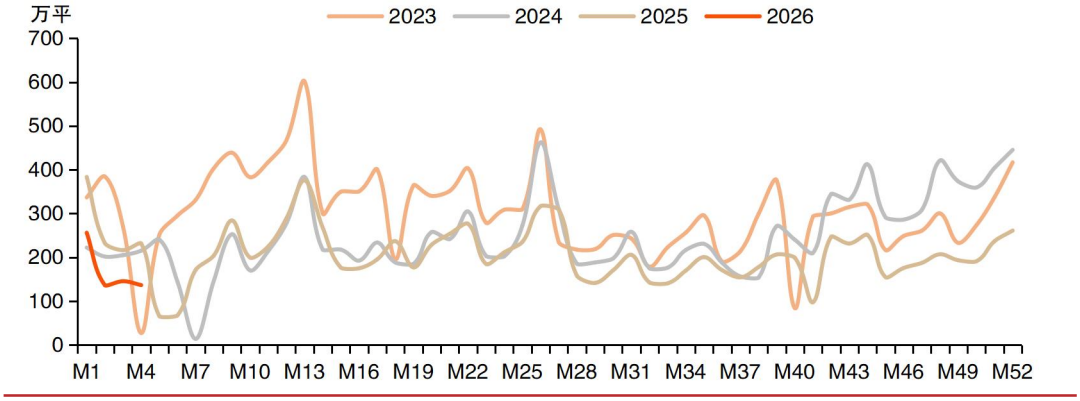
当周新房市场表现：

本周（1.17-1.23），42 个重点城市新房合计成交 137 万平米，环比上周下降 6.0%，同比去年同期下降 41.0%。

分能级来看，4 个一线城市新房合计成交 37.8 万平米，环比上周下降 1.3%；15 个二线城市新房合计成交 67.0 万平米，环比上周下降 7.8%；23 个三四线城市新房合计成交 32.0 万平米，环比上周下降 7.7%。

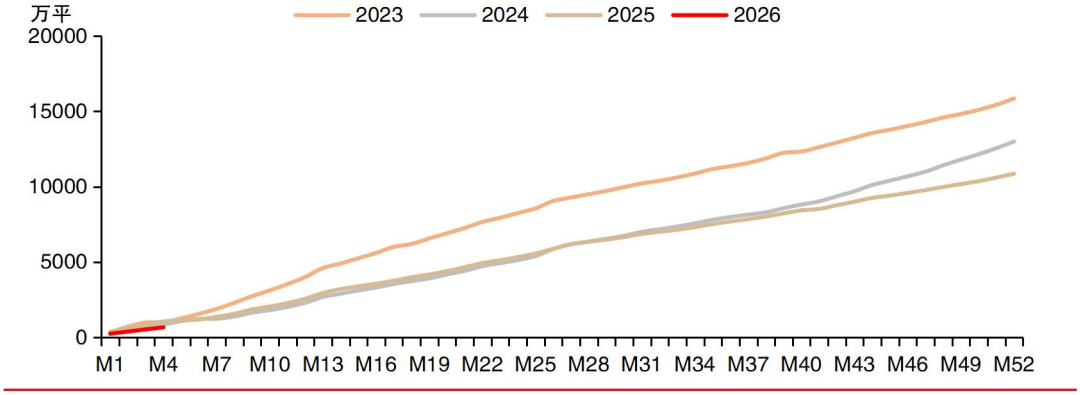
注：一线城市包括北京、上海、广州、深圳共 4 个城市；二线城市包括杭州、武汉、成都、青岛、苏州、福州、厦门、无锡、东莞、济南、大连、佛山、宁波、温州、南宁共 15 个城市；三四线城市包括泉州、扬州、惠州、嘉兴、韶关、江阴、金华、柳州、绍兴、江门、莆田、肇庆、泰安、芜湖、宝鸡、舟山、池州、清远、衢州、荆门、吉安、茂名、广安共 23 个城市，下同。

图表 4：42 城单周新房成交面积



资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 5：42 城累计新房成交面积



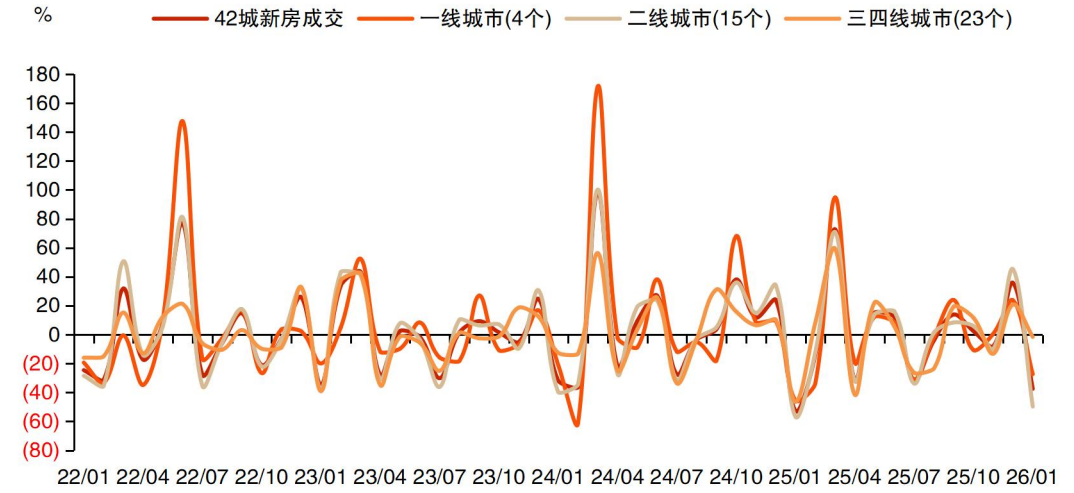
资料来源：Wind，华源证券研究所

当月新房市场表现：

1 月截至本周（1.1-1.23），42 个重点城市新房合计成交 437 万平米，环比上月同期下降 37.4%，同比去年同期下降 41.4%，年初至今累计成交同比去年同期下降 41.4%。

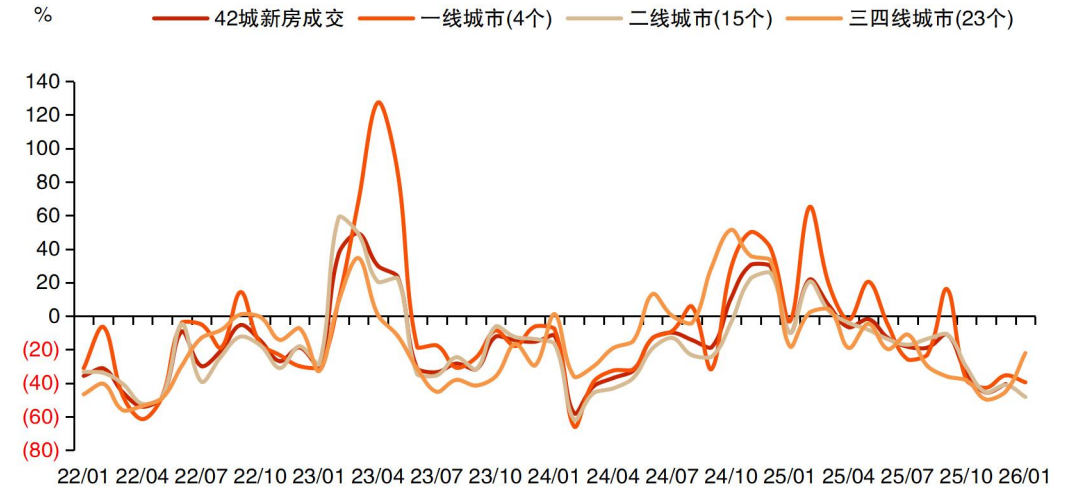
分能级来看，4 个一线城市新房合计成交 118 万平米，环比上月同期下降 27.3%，同比去年同期下降 39.5%，年初至今累计成交同比下降 39.5%；15 个二线城市新房合计成交 219 万平米，环比上月同期下降 49.7%，同比去年同期下降 48.2%，年初至今累计成交同比下降 48.2%；23 个三四线城市新房合计成交 101 万平米，环比上月同期下降 1.5%，同比去年同期下降 22.0%，年初至今累计成交同比下降 22.0%。

图表 6：42 城新房成交面积环比



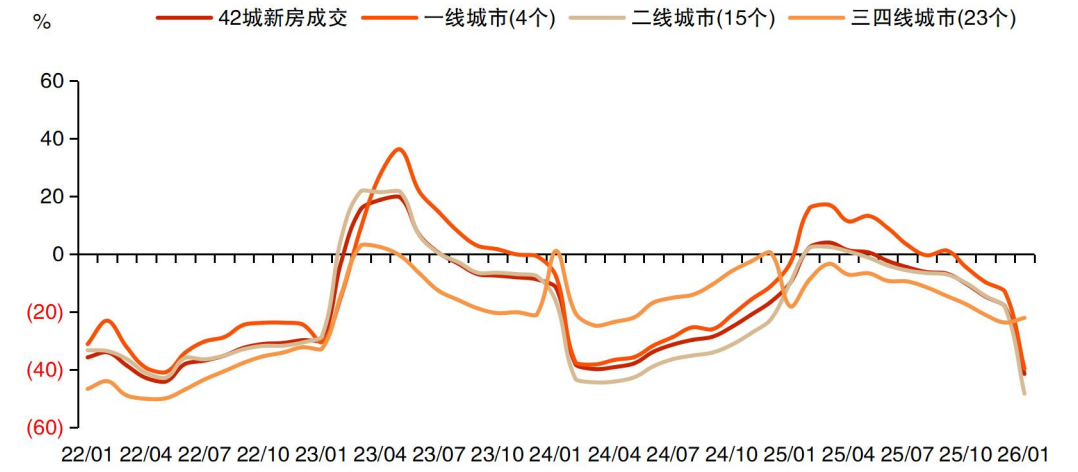
资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 7：42 城新房成交面积当月同比



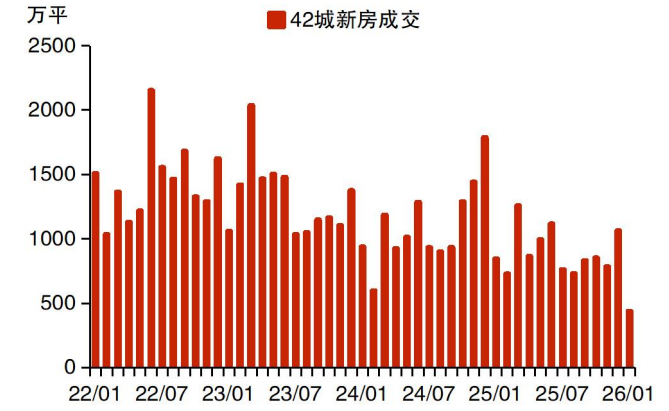
资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 8：42 城新房成交面积累计同比



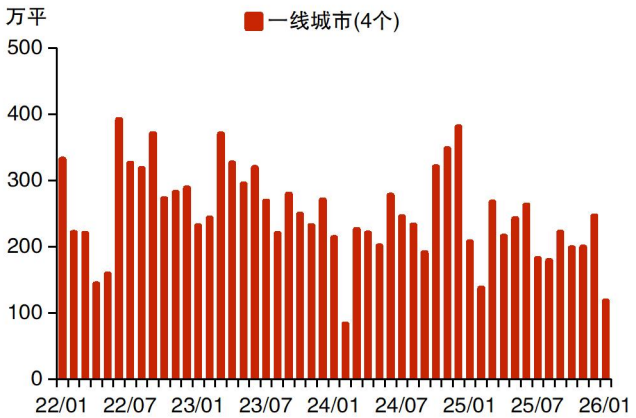
资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 9：重点 42 城月度新房成交



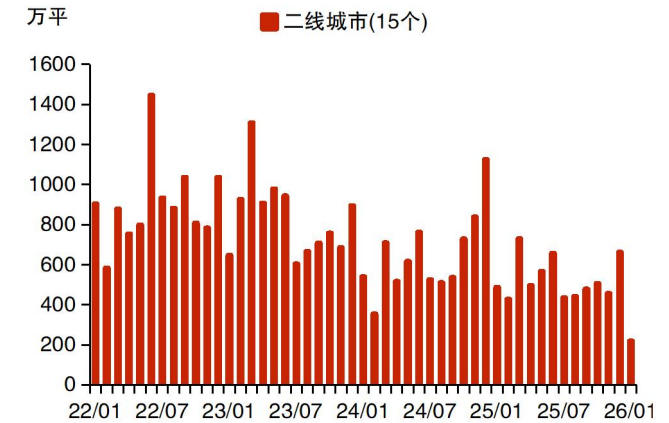
资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 10：一线 4 城月度新房成交



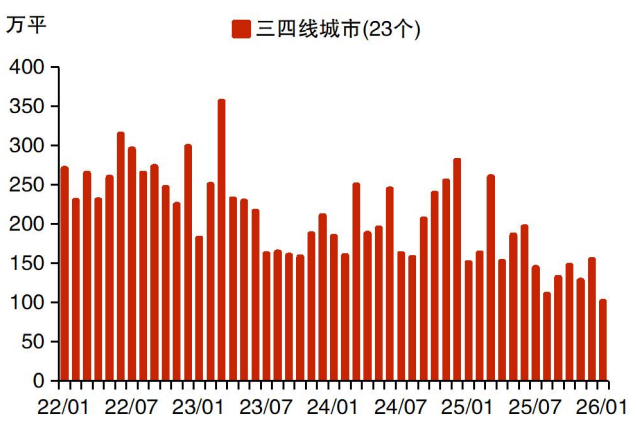
资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 11：二线 15 城月度新房成交



资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 12：三四线 23 城月度新房成交



资料来源：Wind，华源证券研究所

2.2. 二手房成交

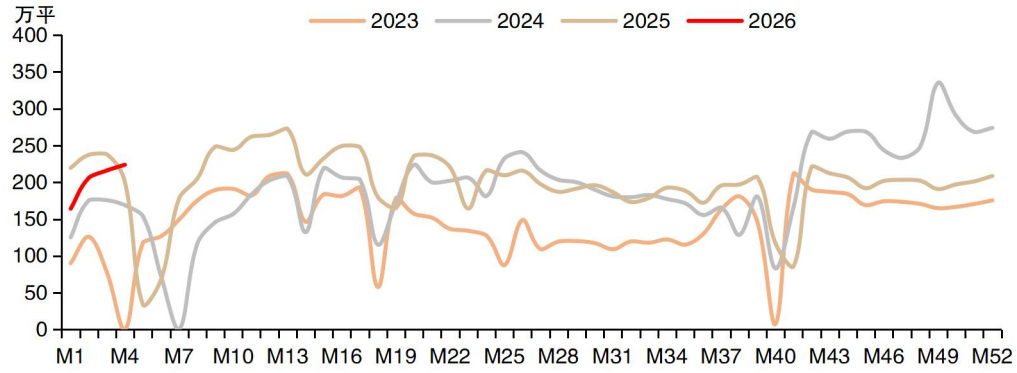
当周二手房市场表现：

本周（1.17-1.23），21 个重点城市二手房合计成交 224 万平米，环比上周上升 3.6%，同比去年同期上升 11.9%。

分能级来看，3 个一线城市二手房合计成交 94.3 万平米，环比上周上升 5.0%；9 个二线城市二手房合计成交 114.1 万平米，环比上周上升 4.1%；9 个三四线城市二手房合计成交 15.3 万平米，环比上周下降 6.9%。

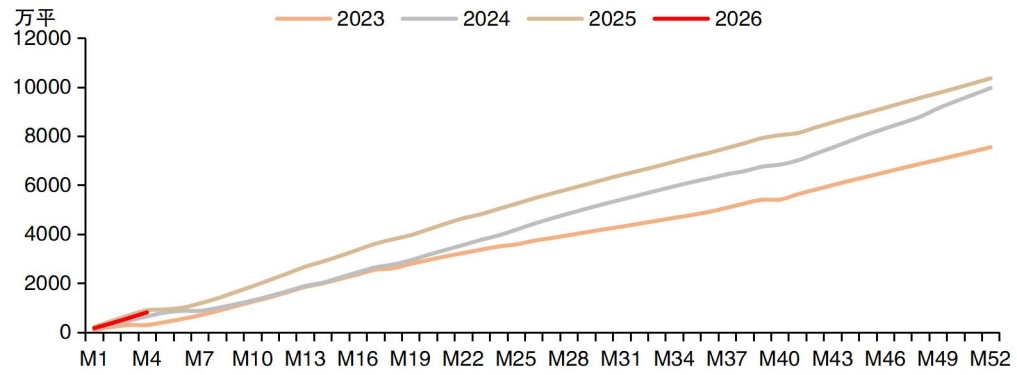
注：一线城市包括北京、上海、深圳共 3 个城市；二线城市包括杭州、成都、青岛、苏州、厦门、东莞、南宁、大连、佛山共 9 个城市；三四线城市包括扬州、金华、江门、宝鸡、池州、清远、衢州、渭南、资阳共 9 个城市，下同。

图表 13：21 城单周二手房成交面积



资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 14：21 城累计二手房成交面积



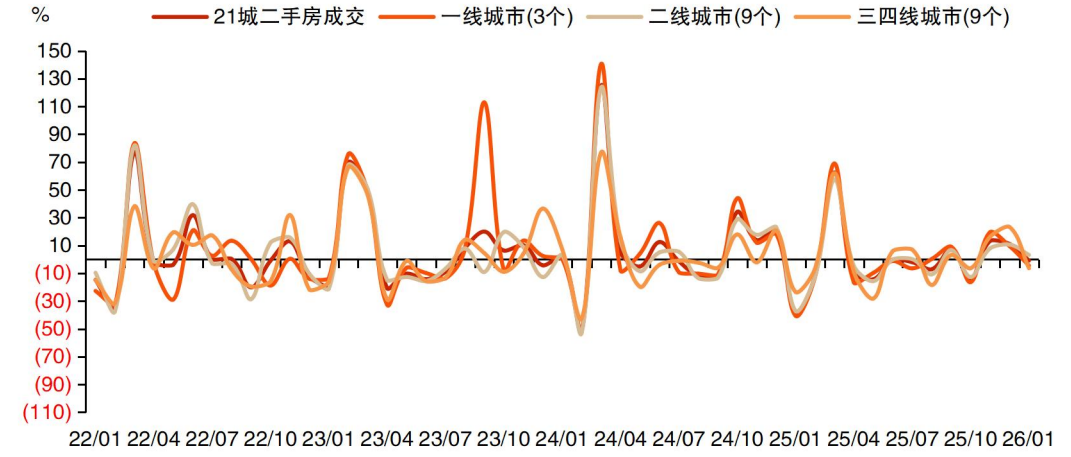
资料来源：Wind，华源证券研究所

当月二手房市场表现：

1 月截至本周（1.1–1.23），21 个重点城市二手房合计成交 654 万平米，环比上月同期下降 0.9%，同比去年同期下降 10.9%，年初至今累计成交同比去年同期下降 10.9%。

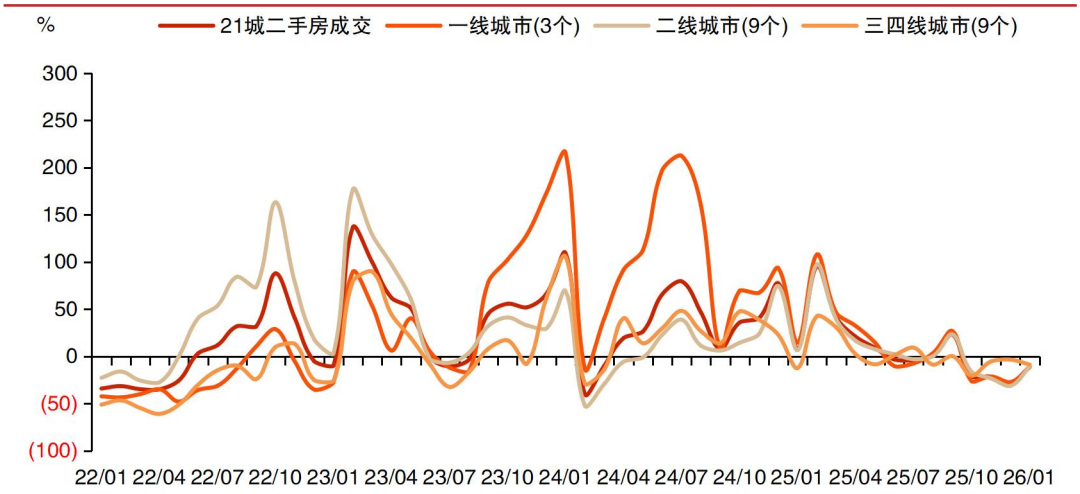
分能级来看，3 个一线城市二手房合计成交 266 万平米，环比上月同期下降 4.5%，同比去年同期下降 11.5%，年初至今累计成交同比下降 11.5%；9 个二线城市二手房合计成交 339 万平米，环比上月同期上升 3.2%，同比去年同期下降 10.8%，年初至今累计成交同比下降 10.8%；9 个三四线城市二手房合计成交 49 万平米，环比上月同期下降 6.4%，同比去年同期下降 8.6%，年初至今累计成交同比下降 8.6%。

图表 15：21 城二手房成交面积环比



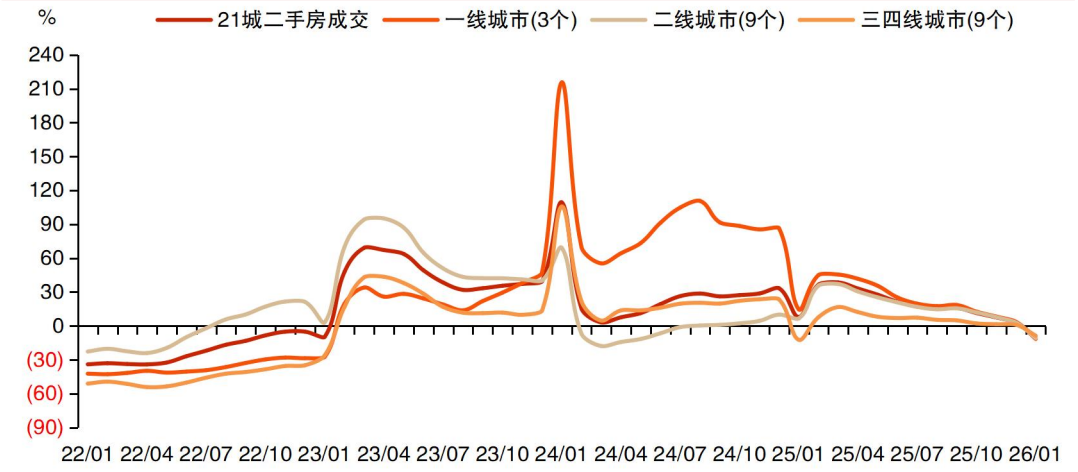
资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 16：21 城二手房成交面积当月同比



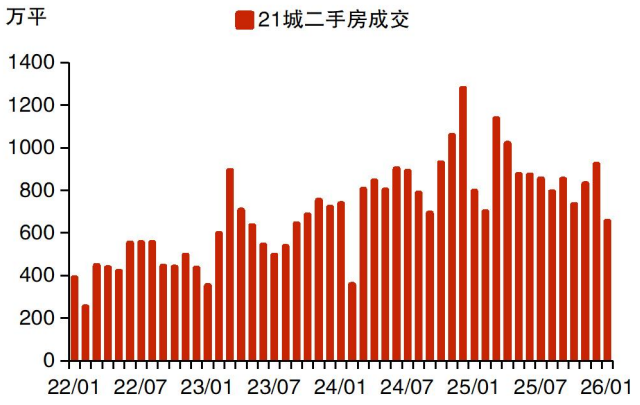
资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 17：21 城二手房成交面积累计同比



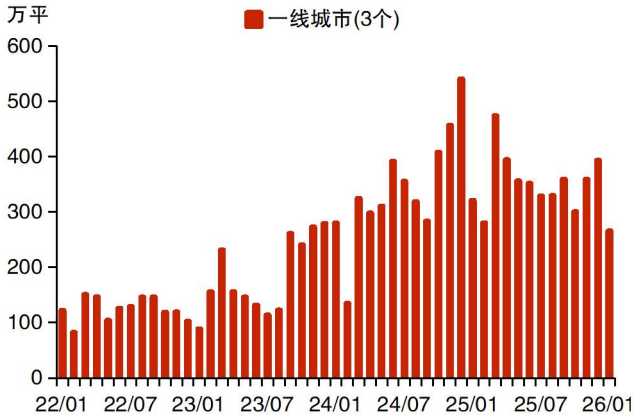
资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 18：重点 21 城月度二手房成交



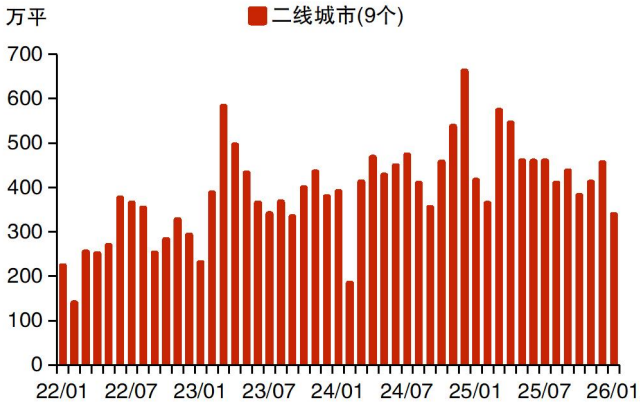
资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 19：一线 3 城月度二手房成交



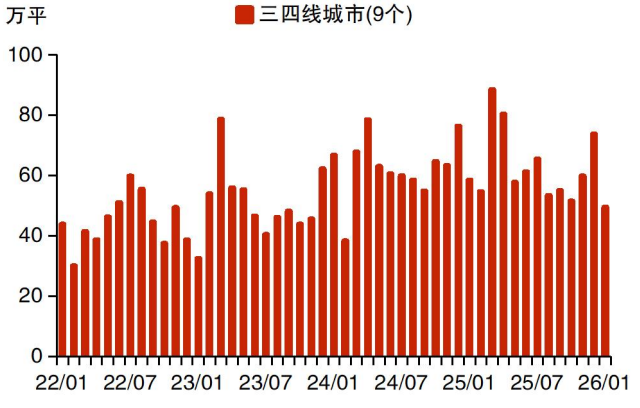
资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 20：二线 9 城月度二手房成交



资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 21：三四线 9 城月度二手房成交



资料来源：Wind，华源证券研究所

3. 行业新闻

宏观方面，《求是》多次发文提及城市更新；住建部部长倪虹提出，今年将着力稳定房地产市场，发挥房地产融资“白名单”制度作用，支持房企合理的融资需求，支持居民刚改住房需求；自然资源部、住房城乡建设部联合发布《关于进一步支持城市更新行动若干措施的通知》。国家统计局数据显示，2025 年全年房地产开发投资同比-17.2%；房屋新开工面积同比-20.4%，竣工面积同比-18.1%；新建商品房销售面积同比-8.7%，销售额同比-12.6%；2025 年 12 月，全国一线城市新建商品、二手住宅销售价格环比分别下降 0.3%、0.9%，降幅较上月分别收窄 0.1、0.2pct。因城施策方面，深圳、广东 20 城最低首付款比例不低于 30%。

图表 22：本周地产及物管行业重点新闻

类别	类型	时间	概要	主要内容
地产	宏观	2026/1/23	住建部部长倪虹：建设“好房子”将是产业转型发展的新赛道	据央视新闻 ，住房城乡建设部部长倪虹表示，今年将指导各地认真抓好落实“好房子”建设，“好房子”建设有很大发展空间，房地产企业和建筑企业要看到，建设“好房子”将是产业转型发展的新赛道，谁能抓住这一次新机遇，转型发展，谁就能有市场、有发展、有未来。
		2026/1/23	《求是》一周内多次发文提及城市更新	具体包括文章《为何要进行城市更新？》、《推进城市更新，要破解 4 个难点问题》、《推进城市更新，要把握好 4 对要求》、《扎实推进人民城市理念在现代化城市建设中落地见效》、《怎样理解坚持城市内涵式发展的重要原则》、《高质量推进城市更新》、《怎样建设富有活力的创新城市》
		2026/1/22	住建部发布通知：推进住房城乡建设领域信用信息归集工作	住房和城乡建设部发布通知，就做好住房城乡建设领域信用信息归集工作作出部署，以落实社会信用体系建设要求。2026 年 6 月底前需实现省级住房城乡建设部门作出的行政许可、行政处罚决定等信用信息全量归集；2026 年底，全面建成覆盖部、省、市、县四级的信用信息归集体系，同步优化升级住房城乡建设部信用信息共享平台，支撑守信激励与失信惩戒。通知还明确了信息归集范围、流程及共享要求，提出要强化数据治理应用并加强组织实施。
		2026/1/22	自然资源部、住房城乡建设部两部门：进一步支持城市更新行动	自然资源部、住房城乡建设部近日联合发布《关于进一步支持城市更新行动若干措施的通知》，推出增强详细规划适应性、优化过渡期支持政策、推进存量土地和空间的临时利用、鼓励资源资产组合供应整体运营、创新不动产登记服务、妥善处置历史遗留问题等系列举措，进一步强化规划与土地政策融合。
		2026/1/21	住建部部长倪虹：发挥好房地产融资“白名单”制度 推行现房销售制	住房城乡建设部部长倪虹在接受采访时表示，今年将着力稳定房地产市场，继续因城施策、精准施策，发挥好房地产融资“白名单”制度的作用，支持房企合理的融资需求，支持居民刚性和改善性住房需求。下一步，重点是有序搭建房地产开发、融资、销售等基础性制度。在房地产开发上，做实项目公司制，在房地产融资上，推行主办银行制，在商品房销售上，要推行现房销售制，实现“所见即所得”。
	市场	2026/1/19	国家统计局：2025 年 12 月份一线城市新建商品住宅销售价格环比下降 0.3% 降幅比上月收窄 0.1 个百分点；2025 年新建商品房销售额 83,937 亿元	国家统计局公布 2025 年 12 月份 70 个大中城市商品住宅销售价格变动情况，共有 58 个城市新建商品住宅售价指数环比下降，6 个城市环比持平，6 个城市环比上涨。其中，一线城市新建商品住宅销售价格环比下降 0.3%，降幅比上月收窄 0.1 个百分点、二线城市新建商品住宅销售价格环比下降 0.4%，降幅扩大 0.1 个百分点、三线城市新建商品住宅销售价格环比下降 0.4%，降幅与上月相同；一线城市二手住宅销售价格环比下降 0.9%，降幅比上月收窄 0.2 个百分点；二、三线城市二手住宅销售价格环比均下降 0.7%，降幅均扩大 0.1 个百分点。国家统计局发布 2025 年全国房地产市场基本情况，2025 年全年房地产开发投资同比-17.2%；房屋新开工面积同比-20.4%，竣工面积同

			比-18.1%；新建商品房销售面积同比-8.7%，销售额同比-12.6%。
因城施策	2026/1/23	深圳：调整商业用房购房贷款最低首付款比例不低于30%	中国人民银行深圳市分行、深圳市住房和建设局消息，对深圳商业用房购房贷款政策作以下调整：商业用房（含“商住两用房”）购房贷款最低首付款比例调整为不低于30%。政策自2026年1月23日起执行。
	2026/1/23	湖南：将推城市更新三年行动 今年装配式建筑占比达65%	为系统推进更新行动，湖南将印发《城市更新三年行动实施方案》，今年将坚持“以购为主”筹集保障房，统筹用好专项债、保障房再贷款等资金渠道，推动收购存量房用作保障性住房、安置房、宿舍、人才房等，力争全年完成收购200万平方米以上。
	2026/1/21	广东宣布：省内20个城市商业用房(含“商住两用房”)购房贷款最低首付款比例调整为不低于30%	根据《中国人民银行 国家金融监督管理总局关于调整商业用房购房贷款最低首付款比例政策的通知》要求，广东市场利率定价自律机制按照因城施策原则，结合当地房地产市场形势变化及各城市政府调控要求，对广东省（不含深圳）的商业用房购房贷款政策作以下调整：省内20个城市商业用房（含“商住两用房”）购房贷款最低首付款比例调整为不低于30%，政策自2026年1月21日起执行。
	2026/1/20	湘潭出台七条措施稳楼市：鼓励住房消费、支持多子女家庭购房、盘活存量开发土地等	1月20日，湖南省湘潭市人民政府办公室印发《湘潭市促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》的通知，从鼓励住房消费、支持多子女家庭购房、盘活存量开发土地、推动非住宅去库存、加强房地产市场监管等七个方面精准施策，以进一步激发市场活力，促进当地房地产市场平稳健康发展。
	2026/1/19	贵阳住建局局长：2026年将继续做好三件事	贵阳市住房城乡建设局党委书记、局长蒙朝阳称，2026年将继续做好三件事：完善“市场+保障”的住房体系，让更多人安居；把保障性租赁住房做好，托稳底子；把“好房子”建得更好，尤其是让避暑旅居成为贵阳的一张新名片。
	2026/1/19	上海“十五五”规划建议：坚持租购并举，满足人民群众多样化多元化住房需求。	中共上海市委关于制定上海市国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议发布，其中提到，推进群众宜居安居。坚持租购并举，满足人民群众多样化多元化住房需求。强化房屋全生命周期安全管理。加快构建房地产发展新模式，建设安全舒适绿色智慧的“好房子”，推动房地产高质量发展。
土地市场	2026/1/23	广州出让一超级巨无霸地块 起拍总价达186.4亿元	广州市规划和自然资源局今日发布公告，正式挂牌天河区马场1期地块。该地块宗地面积19.5万平方米，规划建筑面积56.7万平方米，起始价高达186.44亿元，起始综合楼面价32,883元/平方米。
	2026/1/21	南京：2026年首场宅地土拍落槌 江北核心区地块15.38亿元成交	位于江北核心区南工大板块的地块由南京新高市政工程有限公司竞得，成交总价153,833万元，成交楼面价15,505元/平方米，该地块紧邻规划地铁13号线万寿路站，周边配套资源完善。
	2026/1/20	北京市2026年度建设用地供应计划发布：商品住宅用地200-240公顷	北京2026年计划新增建设用地3,040-3,540公顷，同时支持低效产业、商业办公楼宇用地更新盘活200公顷以上。计划突出五大实施导向，包括减量提质、激活存量、精准保障新质生产力、以需定供支持房地产新模式、提升公共服务保障水平。其中产业用地安排480-540公顷，商品住宅用地200-240公顷，保障性住房用地350公顷。
收储	2026/1/23	湖南：2026年计划收购存量房200万平米以上用于保障性住房	1月22日召开的湖南省住房城乡建设工作会议提出，2026年湖南将继续加大保障性住房供给力度，计划全年收购存量商品房200万平方米以上，用于保障性住房、安置房、宿舍、人才房等。
	2026/1/19	长沙：近30亿元收储5个存量项目	长沙市自然资源和规划局发布《关于长沙市（本级）2026年第二批拟申报土地储备专项债券收回收购存量闲置土地的项目公示》，将开福区长燃地块等5个项目纳入长沙市2026年第二批土地储备项目清单申报地方政府专项债券，收储总金额29.71亿元。
城改	2026/1/20	广州：2026年城中村改造计划完成固投1,200亿元	广州市住房和城乡建设局党组书记、局长蔡胜披露，今年广州将加速推动城中村改造，全年计划完成固定资产投资1,200亿元。推进52个新模式项目，2026年底前力争安置房应开尽开。

资料来源：观点网，央视新闻，中国政府网等，华源证券研究所

4. 公司公告

2025 年业绩：保利发展营收 3,083 亿元（YOY-1.1%），归母净利润 10.3 亿元（YOY-79.5%）。2025 年业绩预告（归母净利润）：金地集团-111 亿元至-135 亿元（YOY-81.5%～-120.8%）；首开股份-55 亿元至-69 亿元（YOY-167.6%～-172.5%）；建发股份-100 亿元至-52 亿元（YOY-276.5%～-439.4%）。融资方面，华润置地 2026 年面向专业投资者发行第一期公司债券 20 亿元/期限 3 年/票面利率为 1.99%。人事变动方面，华侨城 A 倪明涛因个人原因辞去副总裁职务。其他方面，万科 A“21 万科 02”债券持有人会议高票通过议案一、议案四，成为万科第一只成功展期的公司债。

图表 23：本周重点地产及物业公司公告

类别	类型	公司	日期	内容
地产	业绩预告	越秀地产	2026/1/23	预期 2025 年度的权益持有人应盈利较截至 2024 年 12 月 31 日止年度(2024 年度)同比下降至约 0.5 亿元至 1 亿元,降幅约为 90%至 95%;核心净利润较 2024 年度同比下降至约 2.5 亿元至 3.5 亿元,降幅约为 80%至 85%
		金地集团	2026/1/23	金地集团预计 2025 年度实现归属于母公司所有者的净利润-111 亿元到-135 亿元，同比-81.5%～-120.8%；预计 2025 年度实现归属于母公司所有者的扣除非经常性损益后的净利润-100 亿元到-124 亿元。
		首开股份	2026/1/23	首开股份预计 2025 年归属于母公司所有者的净利润亏损 55 亿元至 69 亿元，同比约-167.6%～-172.5%；扣除非经常性损益后的净利润亏损 55.8 亿元至 69.8 亿元。
		建发股份	2026/1/23	公司预计 2025 年度实现归属于母公司所有者的净利润为-100 亿元至-52 亿元，同比约-276.5%～-439.4%。预计 2025 年度实现归属于母公司所有者的扣除非经常性损益后的净利润-65 亿元到-33 亿元。
		城建发展	2026/1/23	北京城建投资发展股份有限公司预计 2025 年年度实现归属于母公司所有者的净利润-2.84 亿元到-4.23 亿元，同比上涨 55.5%～70.1%；预计 2025 年年度实现归属于母公司所有者的扣除非经常性损益后的净利润-7.42 亿元到-10.96 亿元。
	业绩	保利发展	2026/1/19	公司 2025 年实现营收 3,083 亿元（yoy-1.1%），归母净利润 10.3 亿元（yoy-79.5%），扣非归母净利润 6.3 亿元（yoy-85.2%）。
	融资	华润置地	2026/1/23	华润置地公告披露，其 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）发行结果。据披露，债券发行时间自 2026 年 1 月 22 日至 23 日，最终“26 润置 01”发行规模为 20 亿元，票面利率为 1.99%，认购倍数为 3.22 倍。期限为 3 年期。
		建发股份	2026/1/19	厦门建发股份有限公司公布 2026 年度第四期超短期融资券募集说明书。根据公告，此次发行规模为 10 亿元，期限 120 天，发行利率采用固定利率方式，由簿记建档、集中配售结果确定。
	人事变动	华侨城 A	2026/1/23	深圳华侨城股份有限公司董事会近日收到公司副总裁倪明涛先生递交的书面辞职报告，倪明涛先生因个人原因辞去公司副总裁职务，离任后将不再担任公司任何职务。
		保利发展	2026/1/19	保利发展公告，公司证券事务代表黄承琰女士，因工作调动辞任。后续将由旷煜先生继续担任证券事务代表，协助董事会秘书开展工作。
	其他	万科 A	2026/1/21	“21 万科 02”债券持有人会议高票通过议案一、议案四，万科迎来了第一只成功展期的公司债。其中议案四包括固定兑付安排，每个证券账户实施不超过 10 万元兑付；回售部分本息兑付安排，扣除固定兑付后的本金，40%于 2026 年 1 月 30 日兑付、60%展期一年（2027 年 1 月 22 日）。
物管	收购	新大正	2026/1/23	新大正公告称，公司拟通过发行股份及支付现金的方式向信宸设施管理、北京信润恒、上海信阗、上海信钺等共 8 名交易对方购买其合计持有的嘉信立恒 75.1521%股权(对应 2,306.9737 万元注册资本)，并拟向不超过 35 名符合条件的特定对象发行股份募集配套资金。交易价格 9.17 亿元。

	人事变动	新大正	2026/1/23	新大正发布公告，宣布公司首席运营官高文田因达到法定退休年龄退休离任。
中介	回购	贝壳-W	2026/1/23	翌日披露报表。其于 2026 年 1 月 22 日耗资 2,999,992 港元回购公司股份 493,731 股，占总股数的 2.733%，回购价格最高 6.13 港元/股，最低 6.04 港元/股。
		贝壳-W	2026/1/22	翌日披露报表。其于 2026 年 1 月 21 日耗资 2,999,980 港元回购公司股份 495,930 股，占总股数的 2.719%，回购价格最高 6.13 港元/股，最低 5.99 港元/股。
		贝壳-W	2026/1/21	翌日披露报表。其于 2026 年 1 月 20 日耗资 3,499,997 港元回购公司股份 589,116 股，占总股数的 2.705%，回购价格最高 6.07 港元/股，最低 5.86 港元/股。
		贝壳-W	2026/1/19	翌日披露报表。其于 2026 年 1 月 16 日耗资 3,499,968 港元回购公司股份 603,474 股，占总股数的 2.689%，回购价格最高 5.84 港元/股，最低 5.71 港元/股。

资料来源：各公司公告，华源证券研究所

5. 风险提示

房地产量价超预期下行，房企销售回款进一步下行，导致经营现金流走弱；

房地产融资资金趋紧，房企受限资金占比提升，导致房企资金端进一步承压；

房地产政策不及预期，城市更新及房地产收储政策推进不及预期等。

证券分析师声明

本报告署名分析师在此声明，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，本报告表述的所有观点均准确反映了本人对标的证券和发行人的个人看法。本人以勤勉的职业态度，专业审慎的研究方法，使用合法合规的信息，独立、客观的出具此报告，本人所得报酬的任何部分不曾与、不与，也不将会与本报告中的具体投资意见或观点有直接或间接联系。

一般声明

华源证券股份有限公司（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。
本报告是机密文件，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本公司客户。本报告是基于本公司认为可靠的已公开信息撰写，但本公司不保证该等信息的准确性或完整性。本报告所载的资料、工具、意见及推测等只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他投资标的的邀请或向人作出邀请。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、财务状况和特殊需求，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。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。
本报告所载的意见、评估及推测仅反映本公司于发布本报告当日的观点和判断，在不同时期，本公司可发出与本报告所载意见、评估及推测不一致的报告。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。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，过往的业绩表现不应作为日后回报的预示。本公司不承诺也不保证任何预示的回报会得以实现，分析中所做的预测可能是基于相应的假设，任何假设的变化可能会显著影响所预测的回报。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。
本报告的版权归本公司所有，属于非公开资料。本公司对本报告保留一切权利。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修改、复制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。如征得本公司许可进行引用、刊发的，需在允许的范围内使用，并注明出处为“华源证券研究所”，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利。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。
本公司销售人员、交易人员以及其他专业人员可能会依据不同的假设和标准，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或交易观点，本公司没有就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。

信息披露声明

在法律许可的情况下，本公司可能会持有本报告中提及公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司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。本公司将会在知晓范围内依法合规的履行信息披露义务。因此，投资者应当考虑到本公司及/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一参考依据。

投资评级说明

证券的投资评级：以报告日后的 6 个月内，证券相对于同期市场基准指数的涨跌幅为标准，定义如下：

买入：相对同期市场基准指数涨跌幅在 20%以上；
增持：相对同期市场基准指数涨跌幅在 5%～20%之间；
中性：相对同期市场基准指数涨跌幅在－5%～＋5%之间；
减持：相对同期市场基准指数涨跌幅低于–5%及以下。
无：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。

行业的投资评级：以报告日后的 6 个月内，行业股票指数相对于同期市场基准指数的涨跌幅为标准，定义如下：

看好：行业股票指数超越同期市场基准指数；
中性：行业股票指数与同期市场基准指数基本持平；
看淡：行业股票指数弱于同期市场基准指数。

我们在此提醒您，不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准。我们采用的是相对评级体系，表示投资的相对比重建议；
投资者买入或者卖出证券的决定取决于个人的实际情况，比如当前的持仓结构以及其他需要考虑的因素。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，不应仅仅依靠投资评级来推断结论。

本报告采用的基准指数：A 股市场基准为沪深 300 指数，香港市场基准为恒生中国企业指数（HSCEI），美国市场基准为标普 500 指数或者纳斯达克指数。