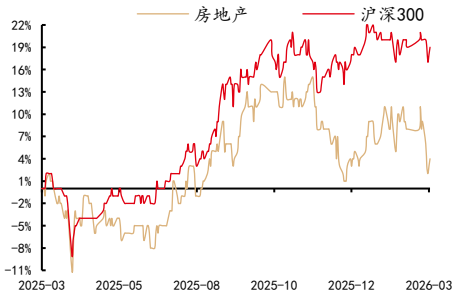
行业投资评级

强于大市|维持

行业基本情况

| | |
|---|---|
| 收盘点位 | 2196.1 |
| 52 周最高 | 2436.17 |
| 52 周最低 | 1870.99 |

行业相对指数表现




资料来源：聚源，中邮证券研究所

研究所

分析师:高丁卉
SAC 登记编号:S1340524080001
Email:gaodinghui@cnpsec.com

近期研究报告

《若"淡季不淡"则行业有望复苏》 - 2026.04.14

# 房地产行业报告 （2026.4.13-2026.4.19）

## 一线房价改善 板块行情回暖

- **投资要点**

近期一线城市新房二手房房价同步回暖，上海等核心城市呈现底部复苏迹象。政策方面国家发改委披露“十五五”期间城市更新总投资约 15 万亿元，包括改造 50 万套（间）危旧房、11.5 万个老旧小区、77 万公里管网等。我们认为只要不再出现房价恐慌式下跌，地产股当前的估值水平较为合理，是布局减值充分、拿地改善强的优质房企的较好时点，但需观察 4-5 月持续性情况，若 4-5 月基本面继续回落，则等待三季度的布局时机。

- **行业基本面跟踪**

（1）新房成交及库存：上周 30 大中城市新房成交面积为 149.78 万方，本年累计新房成交面积为 2328.6 万方，累计同比-11.4%。30 大中城市近四周平均成交面积为 190.95 万方，同比+4.9%，环比-4.8%。其中一线城市近四周平均成交面积为 65.68 万方，同比+24.2%，环比+1.8%，二线城市近四周平均成交面积为 89.02 万方，同比-5.2%，环比-9.1%，三线城市近四周平均成交面积为 36.24 万方，同比+2.8%，环比-5.1%。上周 14 城商品住宅可售面积为 7491.66 万方，同比-5.98%，环比+0.07%，14 城去化周期为 19.56 个月，其中一线城市去化周期为 13.87 个月。

（2）二手房成交及挂牌：上周 20 城二手房成交面积为 292.29 万方，本年累计二手房成交面积为 3346.04 万方，累计同比-3.1%。20 城近四周平均成交面积为 265.78 万方，同比+5.8%，环比+2.5%。截至 2026/4/6 全国城市二手房出售挂牌量指数为 2.84，环比-17.9%，挂牌价指数为 143.74，环比-0.24%。

（3）土地市场成交：上周 100 大中城市新增供应住宅类土地数量为 35 宗，成交住宅类土地数量为 10 宗，新增供应商服类土地数量为 36 宗，成交商服类土地数量为 16 宗。近四周 100 大中城市平均住宅类土地成交数量/供应数量为 0.55，平均商服类土地成交数量/供应数量为 0.62。近四周 100 大中城市成交住宅类土地楼面均价为 8761.25 元/平方米，溢价率为 8.25%，环比+0.36pct，成交商服类土地楼面均价为 1649.75 元/平方米，溢价率为 3.69%，环比-0.01pct。

- **行情回顾：**

上周 A 股申万一级房地产行业指数上涨 4.13%，沪深 300 指数上涨 1.99%，房地产指数跑赢沪深 300 指数 2.15pct。上周港股恒生物业服务及管理指数上涨 2.9%，恒生综合指数上涨 1.34%，物业服务及管理指数跑赢恒生综合指数 1.56pct。

- **风险提示：**

政策不及预期，行业销售不及预期，收储进度不及预期，市场情绪极端避险。

# 目录

1 行业基本面跟踪 ..... 4
1.1 新房成交及库存 ..... 4
1.2 二手房成交及挂牌 ..... 5
1.3 土地市场成交 ..... 6
2 行情回顾 ..... 7
3 风险提示 ..... 9

# 图表目录

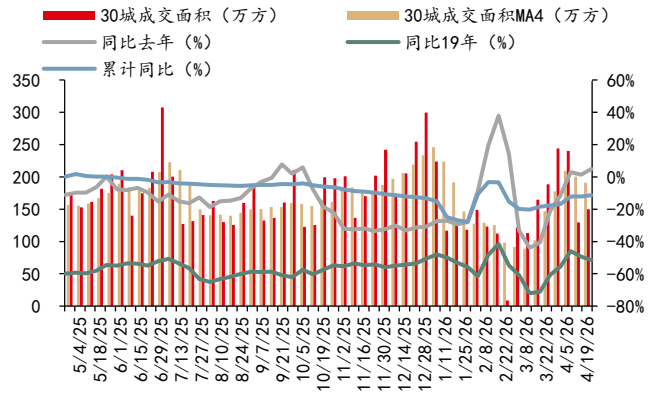
图表 1： 30 大中城市新房成交面积及同比 ..... 4
图表 2： 一线城市新房成交面积及同比 ..... 4
图表 3： 二线城市新房成交面积及同比 ..... 4
图表 4： 三线城市新房成交面积及同比 ..... 4
图表 5： 重点城市商品住宅可售面积及去化周期 ..... 5
图表 6： 重点城市二手房成交面积及同比 ..... 5
图表 7： 全国及分线城市二手房出售挂牌量指数 ..... 6
图表 8： 全国及分线城市二手房出售挂牌价指数 ..... 6
图表 9： 全国城市分类型二手房出售挂牌量指数 ..... 6
图表 10： 全国城市分类型二手房出售挂牌价指数 ..... 6
图表 11： 100 大中城市土地供销比 ..... 7
图表 12： 100 大中城市成交土地楼面均价及溢价率 ..... 7
图表 13： 近一年 A 股房地产指数和沪深 300 走势 ..... 7
图表 14： 近一年恒生物业服务及管理和恒生综指走势 ..... 7
图表 15： 上周 A 股申万一级行业涨跌幅情况 ..... 8
图表 16： 上周港股恒生综合行业涨跌幅情况 ..... 8
图表 17： 上周 A 股重点房企涨跌幅前 5 位及后 5 位 ..... 8
图表 18： 上周港股重点房企涨跌幅前 5 位及后 5 位 ..... 8
图表 19： 上周重点物企涨跌幅前 5 位及后 5 位 ..... 9

# 1 行业基本面跟踪

## 1.1 新房成交及库存

上周 30 大中城市新房成交面积为 149.78 万方，本年累计新房成交面积为 2328.6 万方，累计同比-11.4%。30 大中城市近四周平均成交面积为 190.95 万方，同比+4.9%，环比-4.8%。其中一线城市近四周平均成交面积为 65.68 万方，同比+24.2%，环比+1.8%，二线城市近四周平均成交面积为 89.02 万方，同比-5.2%，环比-9.1%，三线城市近四周平均成交面积为 36.24 万方，同比+2.8%，环比-5.1%。

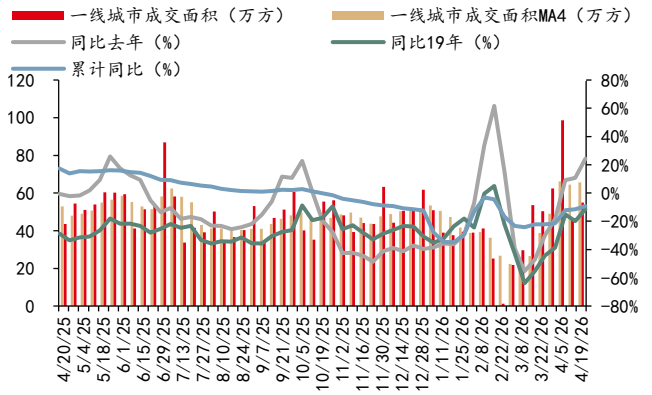
**图表1：30 大中城市新房成交面积及同比**




资料来源：Wind，中邮证券研究所

注：MA4 为 4 周平均，同比数据为 4 周平均同比

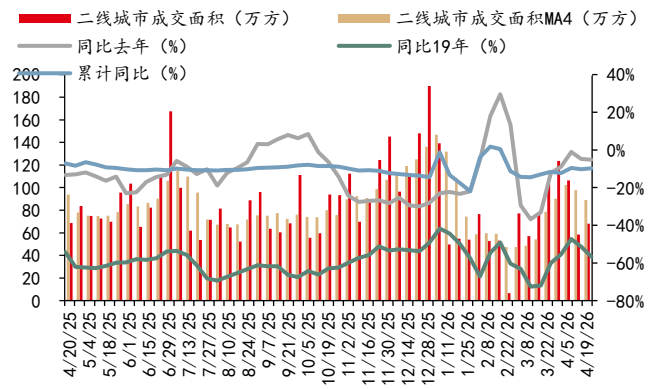
**图表2：一线城市新房成交面积及同比**




资料来源：Wind，中邮证券研究所

注：MA4 为 4 周平均，同比数据为 4 周平均同比。

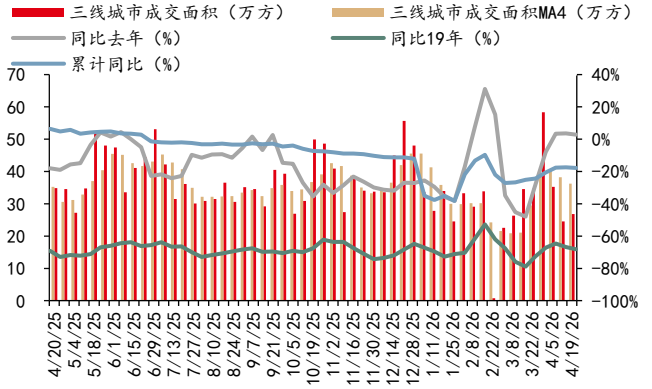
**图表3：二线城市新房成交面积及同比**




资料来源：Wind，中邮证券研究所

注：MA4 为 4 周平均，同比数据为 4 周平均同比。

**图表4：三线城市新房成交面积及同比**

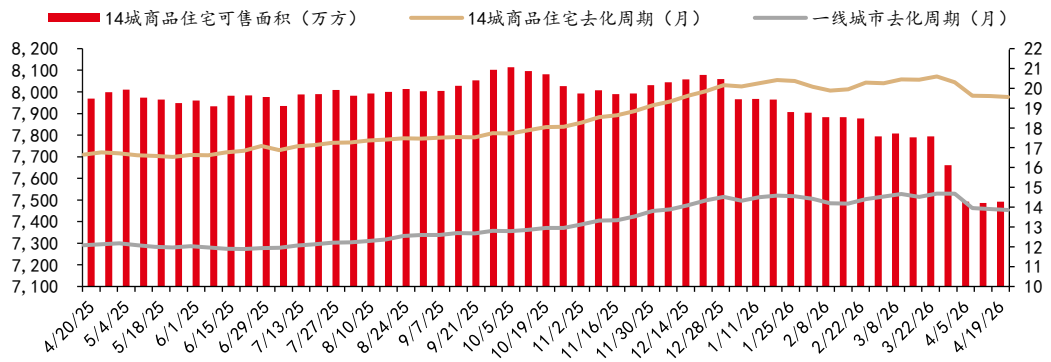



资料来源：Wind，中邮证券研究所

注：MA4 为 4 周平均，同比数据为 4 周平均同比

上周 14 城商品住宅可售面积为 7491.66 万方，同比-5.98%，环比+0.07%，14 城去化周期为 19.56 个月，其中一线城市去化周期为 13.87 个月。

**图表5：重点城市商品住宅可售面积及去化周期**



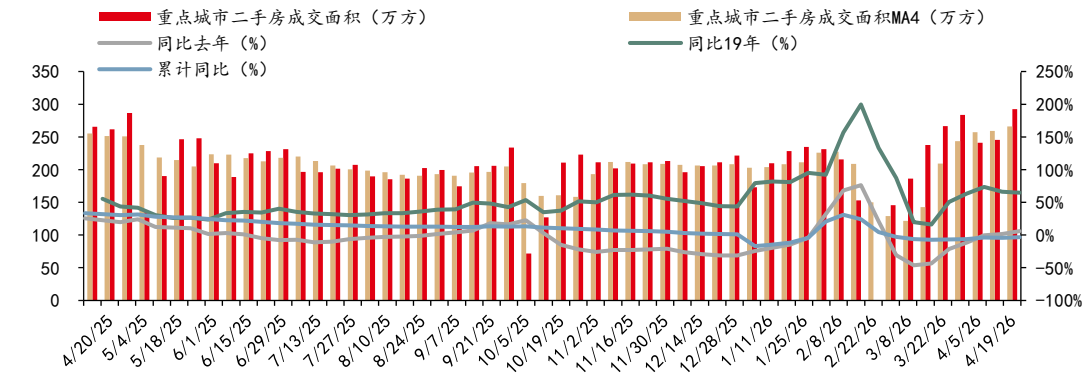

资料来源：Wind，中邮证券研究所

注：14城包括：北京、上海、广州、深圳、杭州、苏州、温州、宁波、福州、厦门、泉州、莆田、平凉、宝鸡。计算方式说明：若本周无更新可售面积数据，则以前一周数据为准。去化周期=可售面积/最近12个月月均成交量。

## 1.2 二手房成交及挂牌

上周20城二手房成交面积为292.29万方，本年累计二手房成交面积为3346.04万方，累计同比-3.1%。20城近四周平均成交面积为265.78万方，同比+5.8%，环比+2.5%。

**图表6：重点城市二手房成交面积及同比**

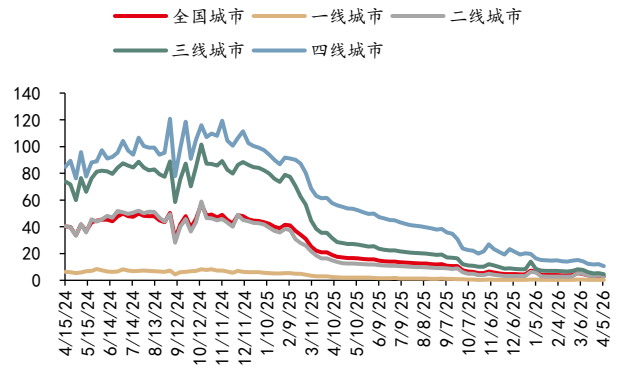



资料来源：Wind，中邮证券研究所

注：MA4为4周平均，同比数据为4周平均同比。20城包括：北京、上海、深圳、杭州、成都、苏州、扬州、厦门、东莞、青岛、南宁、大连、佛山、江门、清远、金华、衢州、平凉、渭南、宿迁。

截至2026/4/6全国城市二手房出售挂牌量指数为2.84，环比-17.9%，挂牌价指数为143.74，环比-0.24%。

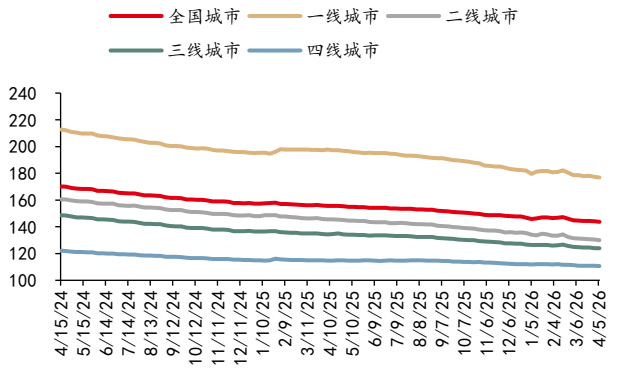
**图表7：全国及分线城市二手房出售挂牌量指数**




资料来源：Wind，中邮证券研究所

注：2015 年 1 月为 100

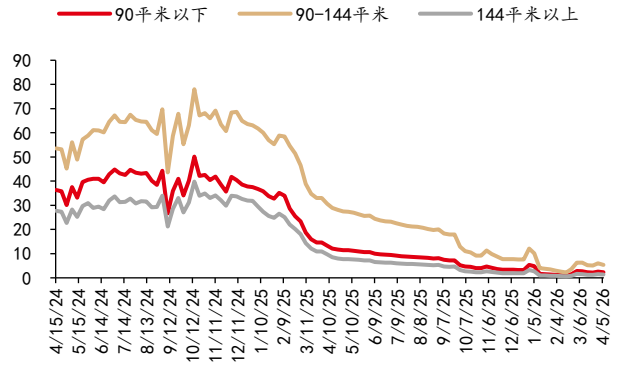
**图表8：全国及分线城市二手房出售挂牌价指数**




资料来源：Wind，中邮证券研究所

注：2015 年 1 月为 100

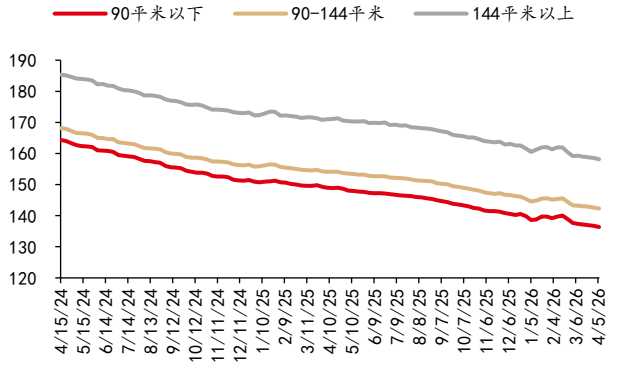
**图表9：全国城市分类型二手房出售挂牌量指数**




资料来源：Wind，中邮证券研究所

注：2015 年 1 月为 100

**图表10：全国城市分类型二手房出售挂牌价指数**




资料来源：Wind，中邮证券研究所

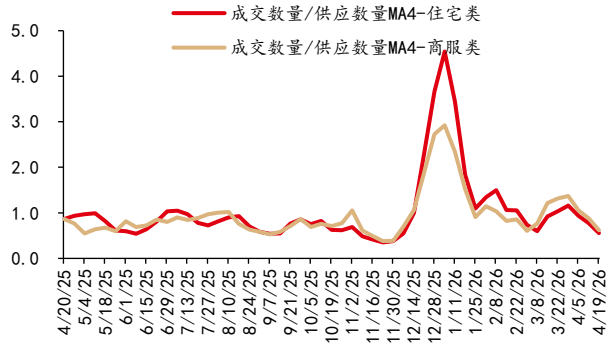
注：2015 年 1 月为 100

## 1.3 土地市场成交

上周 100 大中城市新增供应住宅类土地数量为 35 宗，成交住宅类土地数量为 10 宗，新增供应商服类土地数量为 36 宗，成交商服类土地数量为 16 宗。近四周 100 大中城市平均住宅类土地成交数量/供应数量为 0.55，平均商服类土地成交数量/供应数量为 0.62。

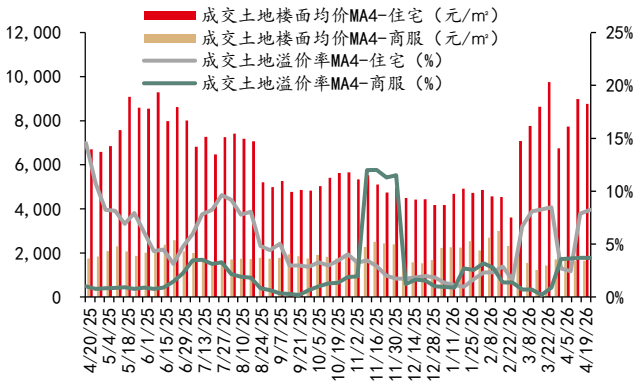
近四周 100 大中城市成交住宅类土地楼面均价为 8761.25 元/平方米，溢价率为 8.25%，环比+0.36pct，成交商服类土地楼面均价为 1649.75 元/平方米，溢价率为 3.69%，环比-0.01pct。

图表11：100 大中城市土地供销比




资料来源：Wind，中邮证券研究所

图表12：100 大中城市成交土地楼面均价及溢价率

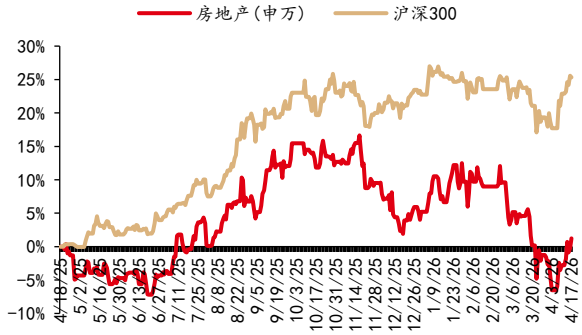



资料来源：Wind，中邮证券研究所

## 2 行情回顾

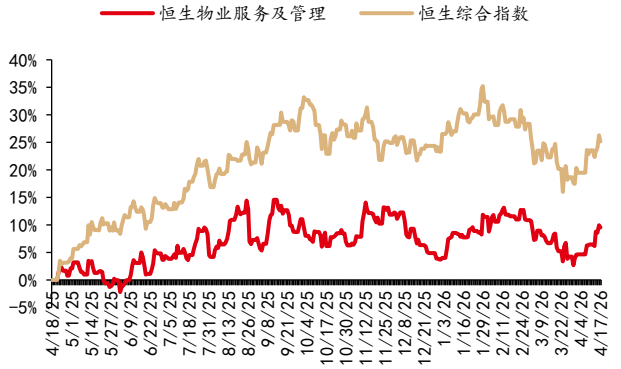
上周 A 股申万一级房地产行业指数上涨 4.13%，沪深 300 指数上涨 1.99%，房地产指数跑赢沪深 300 指数 2.15pct。上周港股恒生物业服务及管理指数上涨 2.9%，恒生综合指数上涨 1.34%，物业服务及管理指数跑赢恒生综合指数 1.56pct。

图表13：近一年 A 股房地产指数和沪深 300 走势




资料来源：Wind，中邮证券研究所

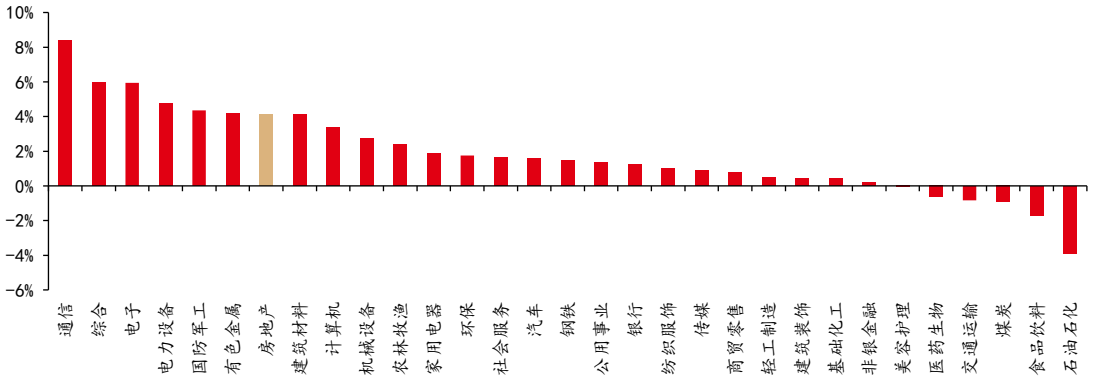
图表14：近一年恒生物业服务及管理和恒生综指走势




资料来源：Wind，中邮证券研究所

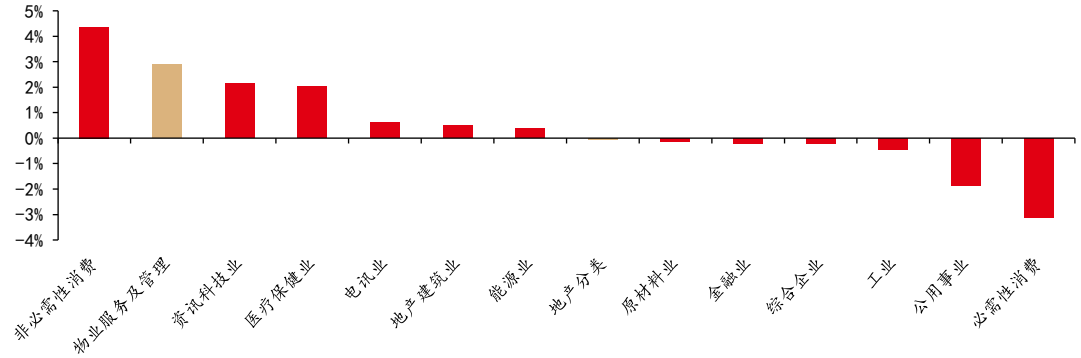
从行业排名来看，上周 A 股房地产在 31 个申万一级行业中排名第 7，港股地产分类、物业服务及管理在 14 个恒生综合行业中分别排名第 8、第 2。

**图表15：上周A股申万一级行业涨跌幅情况**




资料来源：Wind，中邮证券研究所

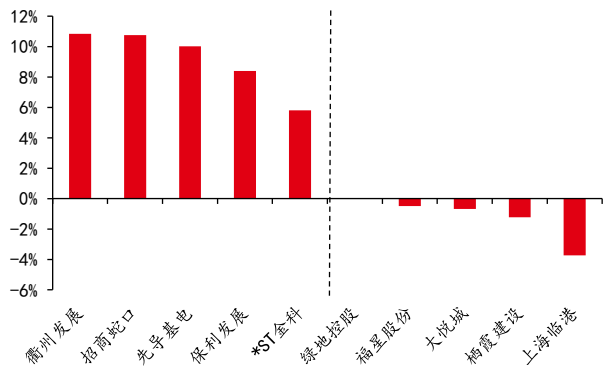
**图表16：上周港股恒生综合行业涨跌幅情况**




资料来源：Wind，中邮证券研究所

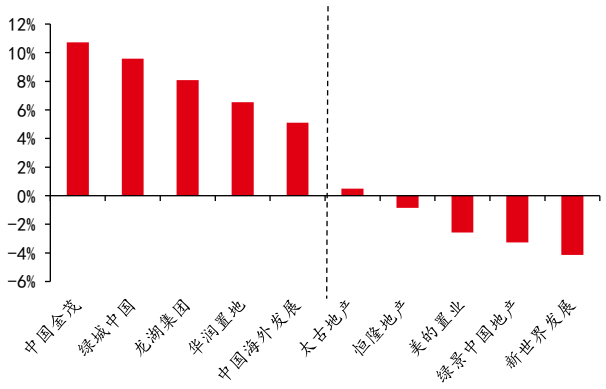
上周重点A股房地产个股涨幅居前的分别为：衢州发展（+10.84%）、招商蛇口（+10.76%）、先导基电（+10.01%），重点港股房地产个股涨幅居前的分别为：中国金茂（+10.71%）、绿城中国（+9.58%）、龙湖集团（+8.07%），重点物业服务企业涨幅居前的分别为：恒大物业（+18.42%）、雅生活服务（+5.43%）、招商积余（+5.11%）。

**图表17：上周A股重点房企涨跌幅前5位及后5位**



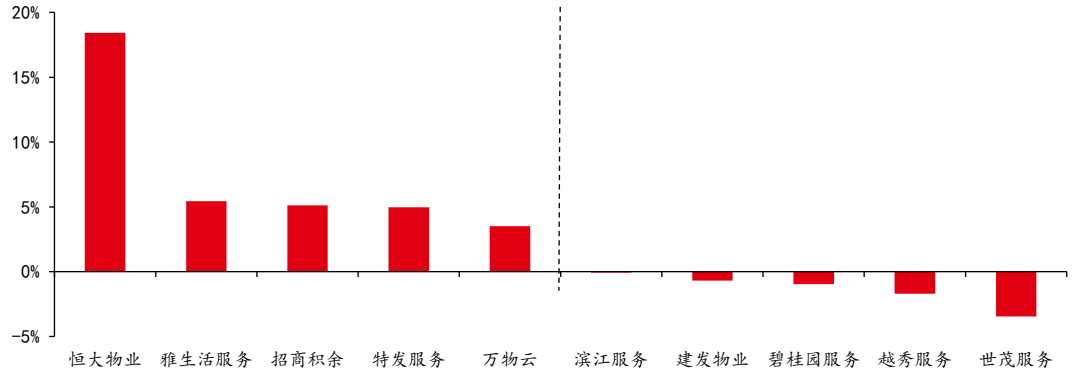

资料来源：Wind，中邮证券研究所

**图表18：上周港股重点房企涨跌幅前5位及后5位**




资料来源：Wind，中邮证券研究所

图表19：上周重点物企涨跌幅前5位及后5位




资料来源：Wind，中邮证券研究所

## 3 风险提示

政策不及预期，行业销售不及预期，收储进度不及预期，市场情绪极端避险。

## 中邮证券投资评级说明

| 投资评级标准 | 类型 | 评级 | 说明 |
| --- | --- | --- | --- |
| 报告中投资建议的评级标准：报告发布日后的6个月内的相对市场表现，即报告发布日后的6个月内的公司股价（或行业指数、可转债价格）的涨跌幅相对同期相关证券市场基准指数的涨跌幅。<br>市场基准指数的选取：A股市场以沪深300指数为基准；新三板市场以三板成指为基准；可转债市场以中信标普可转债指数为基准；香港市场以恒生指数为基准；美国市场以标普500或纳斯达克综合指数为基准。 | 股票评级 | 买入 | 预期个股相对同期基准指数涨幅在20%以上 |
| | | 增持 | 预期个股相对同期基准指数涨幅在10%与20%之间 |
| | | 中性 | 预期个股相对同期基准指数涨幅在-10%与10%之间 |
| | | 回避 | 预期个股相对同期基准指数涨幅在-10%以下 |
| | 行业评级 | 强于大市 | 预期行业相对同期基准指数涨幅在10%以上 |
| | | 中性 | 预期行业相对同期基准指数涨幅在-10%与10%之间 |
| | | 弱于大市 | 预期行业相对同期基准指数涨幅在-10%以下 |
| | 可转债评级 | 推荐 | 预期可转债相对同期基准指数涨幅在10%以上 |
| | | 谨慎推荐 | 预期可转债相对同期基准指数涨幅在5%与10%之间 |
| | | 中性 | 预期可转债相对同期基准指数涨幅在-5%与5%之间 |
| | | 回避 | 预期可转债相对同期基准指数涨幅在-5%以下 |

## 分析师声明

撰写此报告的分析师（一人或多人）承诺本机构、本人以及财产利害关系人与所评价或推荐的证券无利害关系。

本报告所采用的数据均来自我们认为可靠的目前已公开的信息，并通过独立判断并得出结论，力求独立、客观、公平，报告结论不受本公司其他部门和人员以及证券发行人、上市公司、基金公司、证券资产管理公司、特定客户等利益相关方的干涉和影响，特此声明。

## 免责声明

中邮证券有限责任公司（以下简称“中邮证券”）具备经中国证监会批准的开展证券投资咨询业务的资格。

本报告信息均来源于公开资料或者我们认为可靠的资料，我们力求但不保证这些信息的准确性和完整性。报告内容仅供参考，报告中的信息或所表达观点不构成所涉证券买卖的出价或询价，中邮证券不对因使用本报告的内容而导致的损失承担任何责任。客户不应以本报告取代其独立判断或仅根据本报告做出决策。

本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告出具日的观点和判断。该等意见、评估及预测无需通知即可随时更改。过往的表现亦不应作为日后表现的预示和担保。在不同时期，中邮证券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。

中邮证券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，也可能为这些公司提供或者计划提供投资银行、财务顾问或者其他金融产品等相关服务。

《证券期货投资者适当性管理办法》于2017年7月1日起正式实施，本报告仅供中邮证券签约客户使用，若您非中邮证券签约客户，为控制投资风险，请取消接收、订阅或使用本报告中的任何信息。本公司不会因接收人收到、阅读或关注本报告中的内容而视其为签约客户。

本报告版权归中邮证券所有，未经书面许可，任何机构或个人不得存在对本报告以任何形式进行翻版、修改、节选、复制、发布，或对本报告进行改编、汇编等侵犯知识产权的行为，亦不得存在其他有损中邮证券商业性权益的任何情形。如经中邮证券授权后引用发布，需注明出处为中邮证券研究所，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节或修改。

中邮证券对于本申明具有最终解释权。

## 公司简介

中邮证券有限责任公司于2002年9月经中国证券监督管理委员会批准设立,公司注册资本61.68亿元人民币,是中国邮政集团有限公司绝对控股的证券类金融子公司，公司是中邮创业基金管理股份有限公司的第二大股东。

公司经营范围包括:证券经纪，证券自营，证券投资咨询，证券资产管理，融资融券，证券投资基金销售，证券承销与保荐，代理销售金融产品，与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问，具备展业的各项资格。截至2025年10月底，公司在全国设有58家分支机构(含29家分公司、29家营业部)，1家资产管理分公司和1家另类投资子公司。

中邮证券紧密依托中国邮政集团有限公司的雄厚实力，通过强化“自营+协同”发展模式，实现快速发展，当前服务的经纪客户已超过260万人。公司始终坚持诚信经营、践行金融为民，为社会大众提供全方位专业化的证券投融资服务，努力成为员工自豪、股东放心、客户信赖、社会尊重的优秀企业，打造契合中国邮政资源禀赋和市场地位的特色精品券商。

## 中邮证券研究所

**北京**
邮箱：yanjiusuo@cnpsec.com
地址：北京市东城区前门街道珠市口东大街17号
邮编：100050

**上海**
邮箱：yanjiusuo@cnpsec.com
地址：上海市虹口区东大名路1080号邮储银行大厦3楼
邮编：200000

**深圳**
邮箱：yanjiusuo@cnpsec.com
地址：深圳市福田区滨河大道9023号国通大厦二楼
邮编：518048