

2026 年 05 月 18 日

楼市多维度数据改善，4 月房企销售亮眼

——房地产行业周报（26/5/9-26/5/15）

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：



- **板块行情：**本周上证指数下跌 1.1%、深证成指基本持平、创业板指上升 3.5%、沪深 300 下跌 0.3%、房地产（申万）下跌 3.2%。个股方面，涨跌幅前五的分别为：合肥城建(+46.9%)、深深房 A(+32.1%)、京能置业(+12.0%)、万通发展(+8.5%)、*ST 阳光(+7.5%)，涨跌幅后五的分别为：西藏城投(-17.4%)、中新集团(-15.1%)、苏州高新(-14.9%)、黑牡丹(-12.1%)、ST 中迪(-12.1%)。
- **数据跟踪：**新房：本周（5.09-5.15），42 个重点城市新房合计成交 221 万平米，环比上升 87.9%。5 月截至本周（5.01-5.15），42 个重点城市新房合计成交 353 万平米，环比上升 1.5%，同比下降 8.1%，年初至今累计成交同比下降 22.8%。二手房：本周（5.09-5.15），21 个重点城市二手房合计成交 284 万平米，环比上升 92.2%。5 月截至本周（5.01-5.15），21 个重点城市二手房合计成交 436 万平米，环比下降 13.4%，同比上升 23.2%，年初至今累计成交同比下降 0.2%。
- **行业新闻：**宏观方面，上海 5 月 10 日二手房网签 1664 套，再创近五年新高，5 月以来累计网签达 6905 套，年内累计成交突破 10 万套；深圳 4 月一二手住宅总网签量创近一年新高；香港 2026 年前 5 个月一手住宅成交超 9700 宗，创约 5 年同期最旺。因城施策方面，地方继续围绕库存去化与住房保障优化政策。湖南出台新政，支持存量商品房收购、住房“以旧换新”等举措；深圳发布 2026 年住房发展年度计划，明确全年建设筹集保障性住房 3 万套、供应 4 万套。公积金方面，多地持续提升购房支持力度。江苏 2025 年发放个人住房贷款 1429.15 亿元，首套房贷款占比 90.34%；海南拟将公积金最高贷款额度提高至 120 万元；广州拟将贷款缴存门槛统一调整为连续足额缴存 6 个月以上。土地市场方面，多地宅地供应节奏延续推进，成都 2 宗宅地合计起始价约 15.17 亿元，北京丰台城中村改造地块起拍价 10.33 亿元，广州白云区住宅地块起始价 10.9 亿元。城市更新方面，郑州 2026 年计划新入库 45 个城市更新项目，力争完成投资 1200 亿元；广州南沙推出住房“以旧换新”服务，首批试点收旧总额度达 30 亿元，收购范围覆盖广州市内产权清晰、楼龄不超过 30 年的普通住宅。
- **公司公告：**销售方面，招商蛇口 4 月实现签约销售金额 217.30 亿元，同比+47.18%，1-4 月累计签约销售金额 551.12 亿元，同比+10.59%；保利发展 4 月签约金额 259.31 亿元，同比+5.32%，但 1-4 月累计签约金额 777.13 亿元，同比-11.34%；华润置地 4 月合同销售金额 258.8 亿元，同比+49.6%，前 4 月累计合同销售金额 700.0 亿元，同比+2.2%，同时 2026 年 4 月经常性收入保持增长。商业运营方面，新城控股 4 月实现商业运营总收入 11.71 亿元，同比+3.17%，1-4 月累计收入 47.16 亿元，同比+2.90%。融资方面，招商蛇口拟发行不超过 78.4 亿元优先股，用于“保交楼、保民生”房地产项目建设。人事方面，中华企业董事长及副董事长因退休、工作调整辞任，董事会推举副董事长代行董事长及法定代表人职责。中介方面，贝壳-W 持续推进股份回购，5 月 8 日至 12 日期间多次回购股份，合计耗资约 660.61 万港元。
- **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、建发国际集团；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	7
3. 行业新闻	11
4. 公司公告	13
5. 风险提示	15

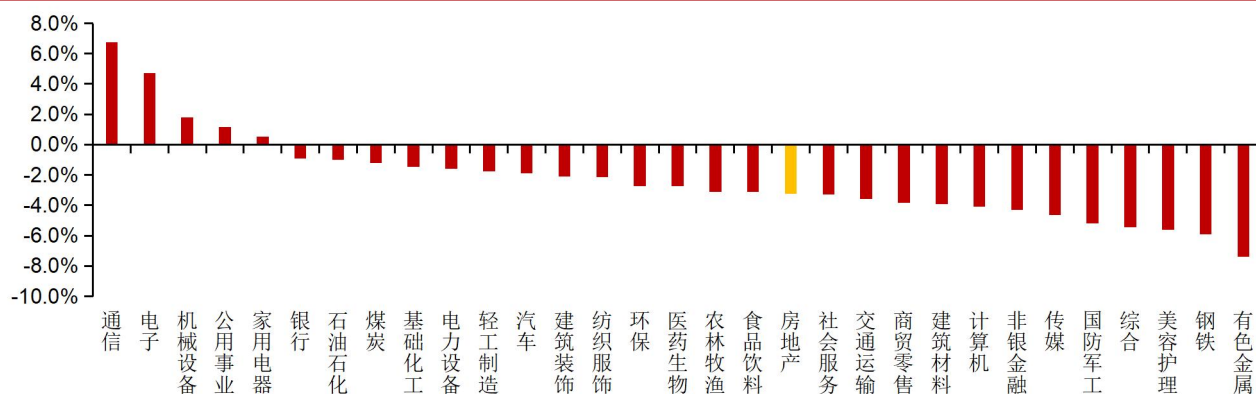
图表目录

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

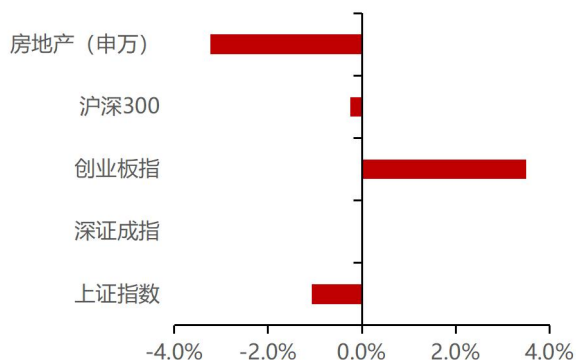
本周上证指数下跌 1.1%、深证成指基本持平、创业板指上升 3.5%、沪深 300 下跌 0.3%、房地产（申万）下跌 3.2%。个股方面，涨跌幅前五的分别为：合肥城建(+46.9%)、深深房 A(+32.1%)、京能置业(+12.0%)、万通发展(+8.5%)、*ST 阳光(+7.5%)，涨跌幅后五的分别为：西藏城投(-17.4%)、中新集团(-15.1%)、苏州高新(-14.9%)、黑牡丹(-12.1%)、ST 中迪(-12.1%)。

图表 1：申万一级分类涨跌幅



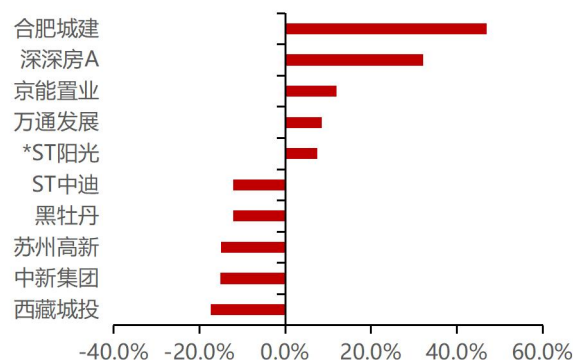
资料来源：Wind，华源证券研究所

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

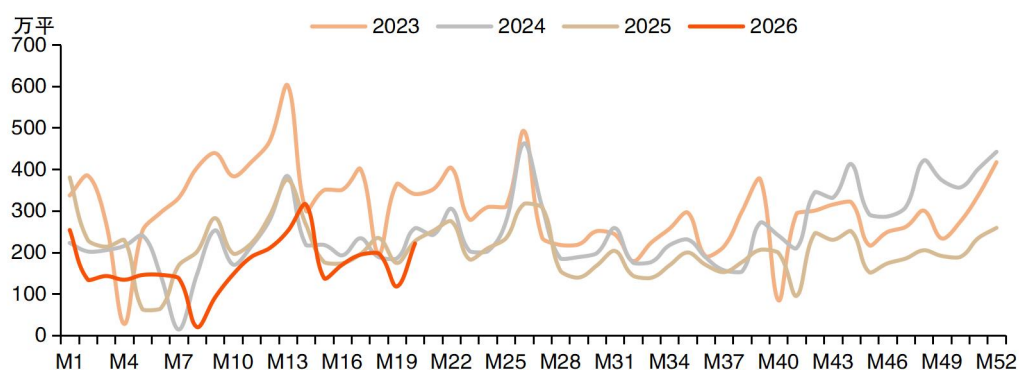
当周新房市场表现：

本周（5.09-5.15），42个重点城市新房合计成交221万平米，环比上周上升87.9%，同比去年同期下降2.5%。

分能级来看，4个一线城市新房合计成交68.8万平米，环比上周上升101.8%；15个二线城市新房合计成交117.4万平米，环比上周上升81.2%；23个三四线城市新房合计成交34.9万平米，环比上周上升85.7%。

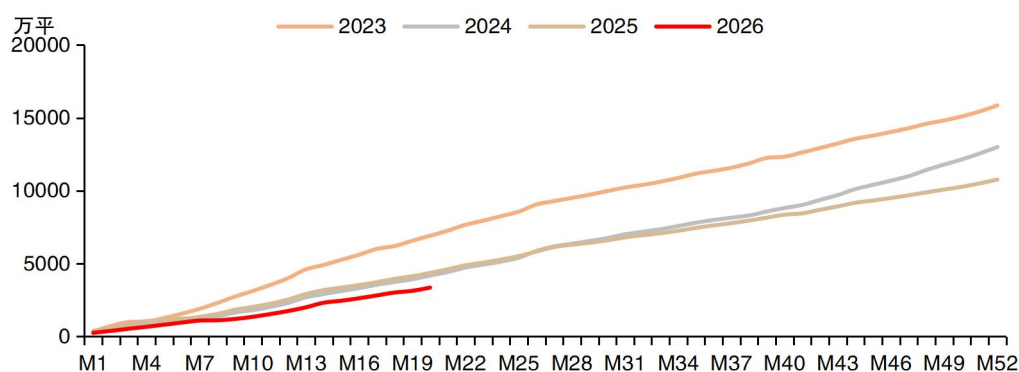
注：一线城市包括北京、上海、广州、深圳共4个城市；二线城市包括杭州、武汉、成都、青岛、苏州、福州、厦门、无锡、东莞、济南、大连、佛山、宁波、温州、南宁共15个城市；三四线城市包括泉州、扬州、惠州、嘉兴、韶关、江阴、金华、柳州、绍兴、江门、莆田、肇庆、泰安、芜湖、宝鸡、舟山、池州、清远、衢州、荆门、吉安、茂名、广安共23个城市，下同。

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



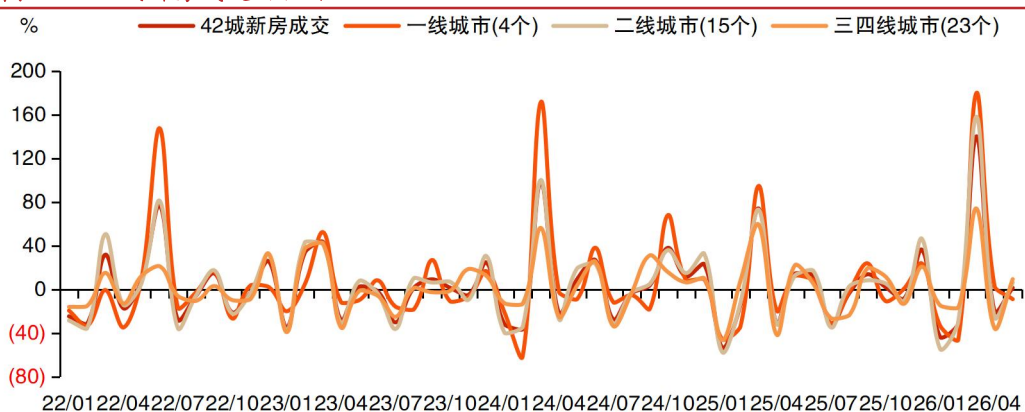
资料来源：Wind，华源证券研究所

当月新房市场表现：

5月截至本周（5.01-5.15），42个重点城市新房合计成交353万平方米，环比上月同期上升1.5%，同比去年同期下降8.1%，年初至今累计成交同比去年同期下降22.8%。

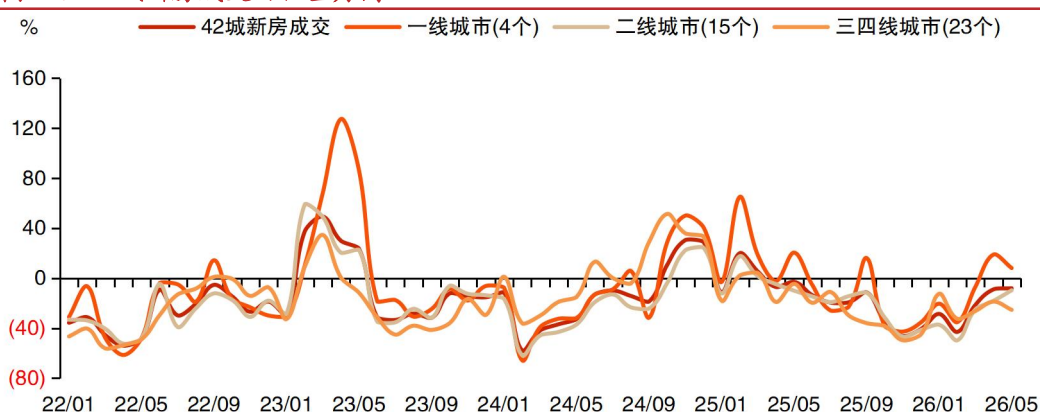
分能级来看，4个一线城市新房合计成交108万平方米，环比上月同期下降8.9%，同比去年同期上升8.1%，年初至今累计成交同比下降6.5%；15个二线城市新房合计成交189万平方米，环比上月同期上升6.2%，同比去年同期下降9.7%，年初至今累计成交同比下降29.1%；23个三四线城市新房合计成交56万平方米，环比上月同期上升9.4%，同比去年同期下降25.4%，年初至今累计成交同比下降23.4%。

图表 6：42 城新房成交面积环比



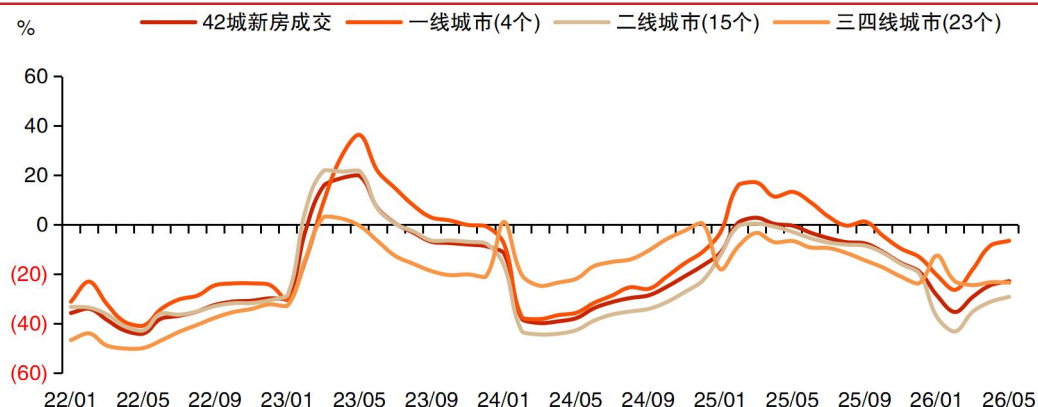
资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 7：42 城新房成交面积当月同比



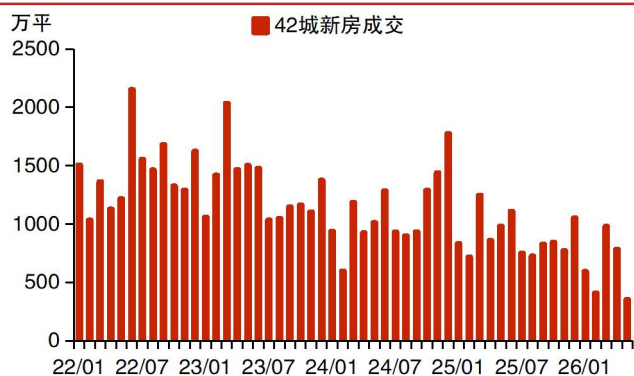
资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 8：42 城新房成交面积累计同比



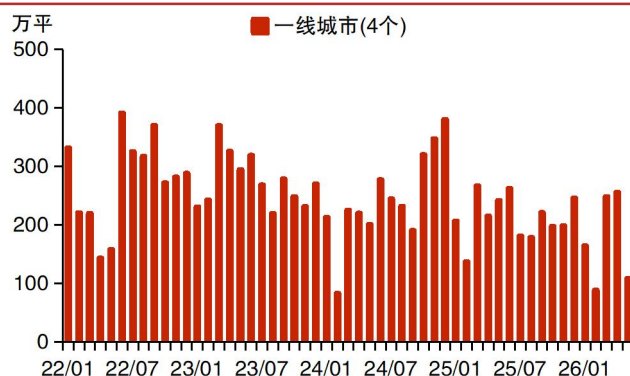
资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 9：重点 42 城月度新房成交



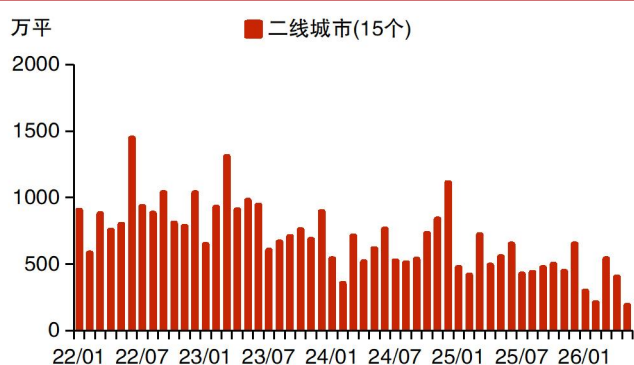
资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 10：一线 4 城月度新房成交



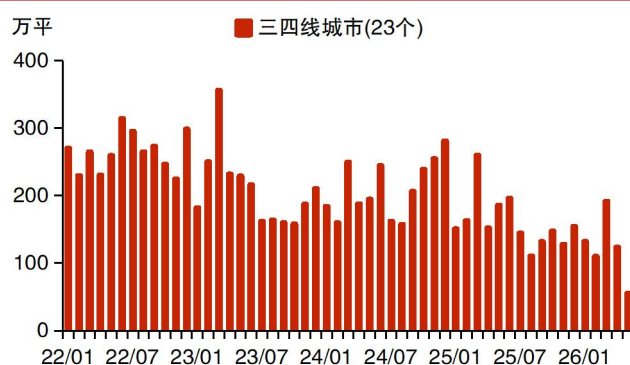
资料来源：Wind，华源证券研究所

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

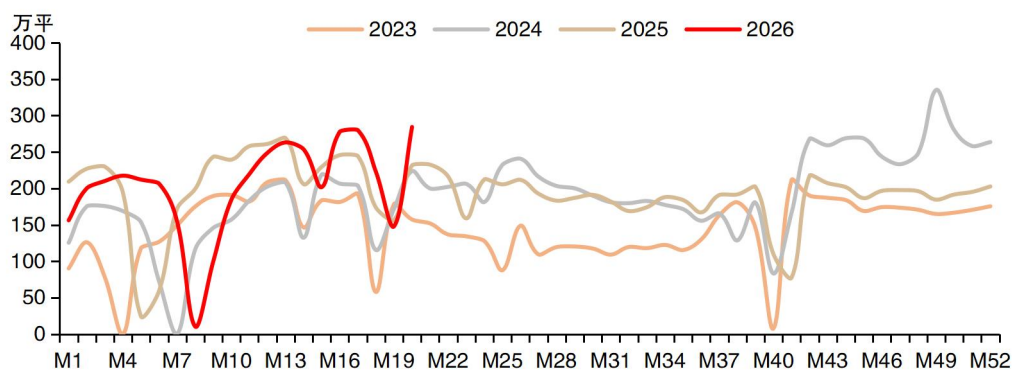
当周二手房市场表现：

本周（5.09-5.15），21个重点城市二手房合计成交284万平方米，环比上周上升92.2%，同比去年同期上升22.7%。

分能级来看，3个一线城市二手房合计成交116.5万平方米，环比上周上升91.0%；9个二线城市二手房合计成交146.6万平方米，环比上周上升93.2%；9个三四线城市二手房合计成交21.1万平方米，环比上周上升92.3%。

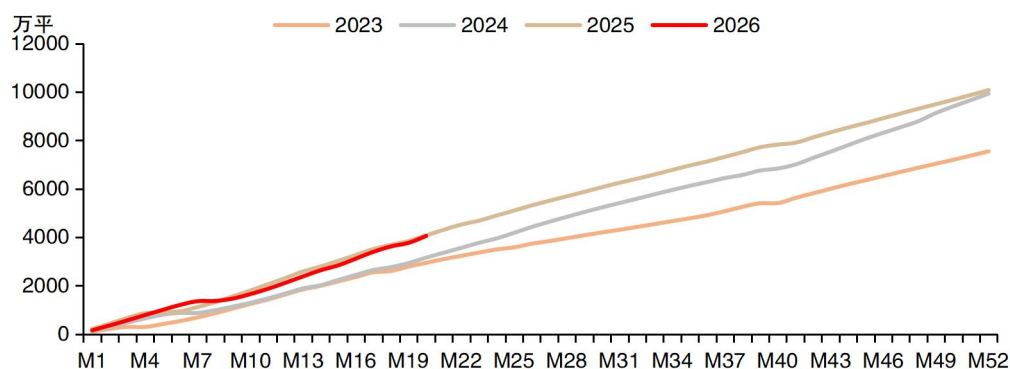
注：一线城市包括北京、上海、深圳共3个城市；二线城市包括杭州、成都、青岛、苏州、厦门、东莞、南宁、大连、佛山共9个城市；三四线城市包括扬州、金华、江门、宝鸡、池州、清远、衢州、渭南、资阳共9个城市，下同。

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

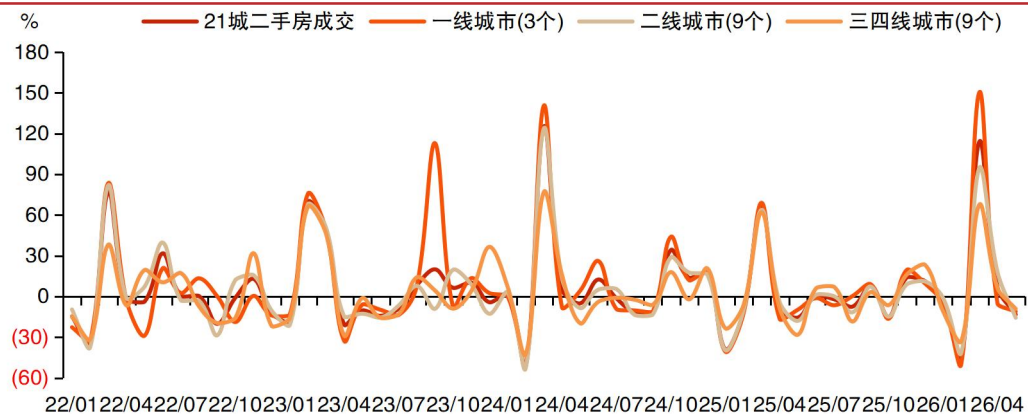
当月二手房市场表现：

5月截至本周（5.01-5.15），21个重点城市二手房合计成交436万平方米，环比上月同期下降13.4%，同比去年同期上升23.2%，年初至今累计成交同比去年同期下降0.2%。

分能级来看，3个一线城市二手房合计成交180万平方米，环比上月同期下降11.1%，同比去年同期上升24.7%，年初至今累计成交同比上升2.7%；9个二线城市二手房合计成交223

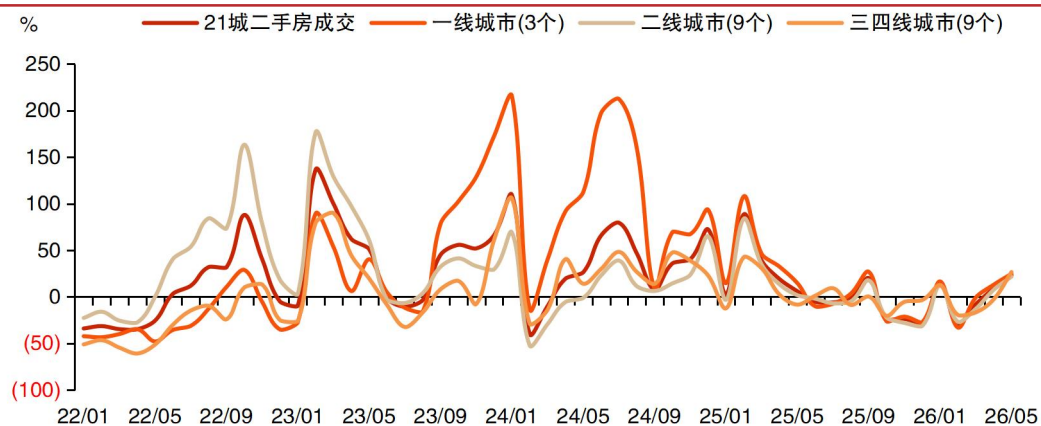
万平方米，环比上月同期下降 15.7%，同比去年同期上升 21.6%，年初至今累计成交同比下降 1.9%；9 个三四线城市二手房合计成交 32 万平方米，环比上月同期下降 9.2%，同比去年同期上升 26.6%，年初至今累计成交同比下降 4.5%。

图表 15：21 城二手房成交面积环比



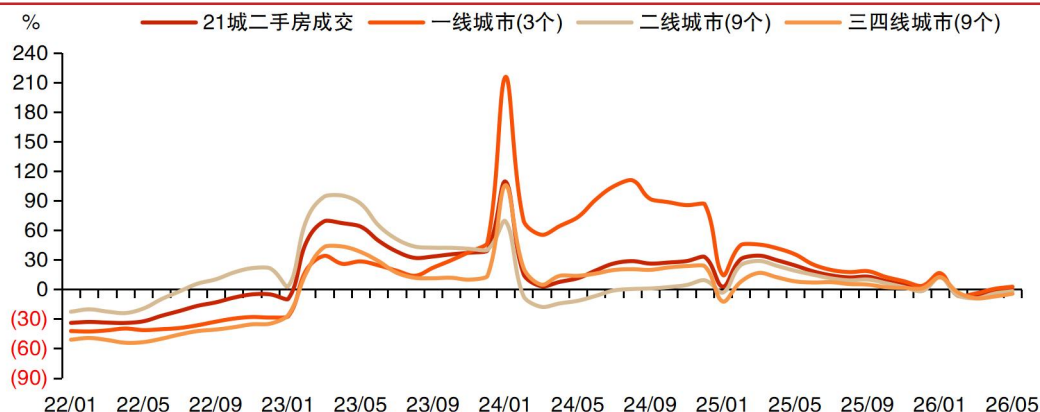
资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 16：21 城二手房成交面积当月同比



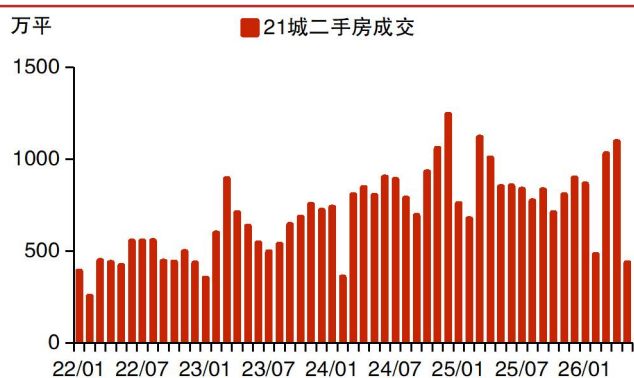
资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 17：21 城二手房成交面积累计同比



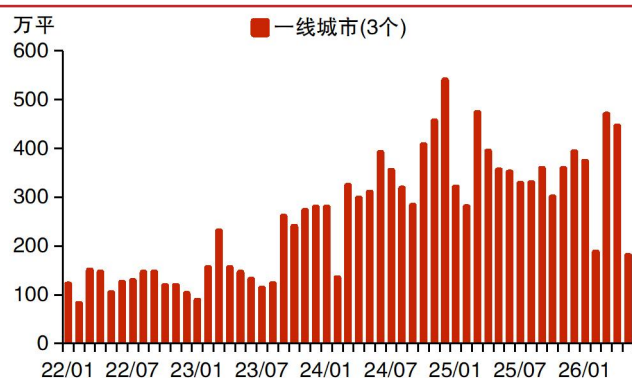
资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 18：重点 21 城月度二手房成交



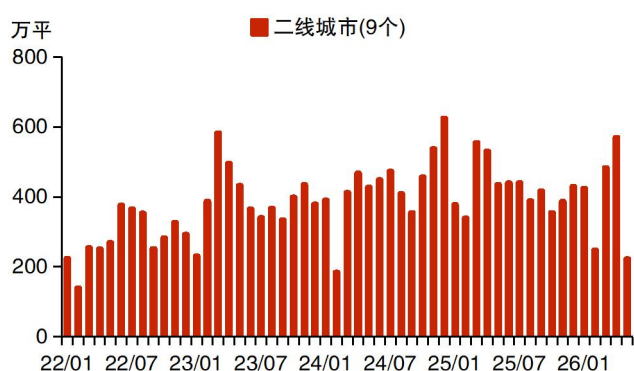
资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 19：一线 3 城月度二手房成交



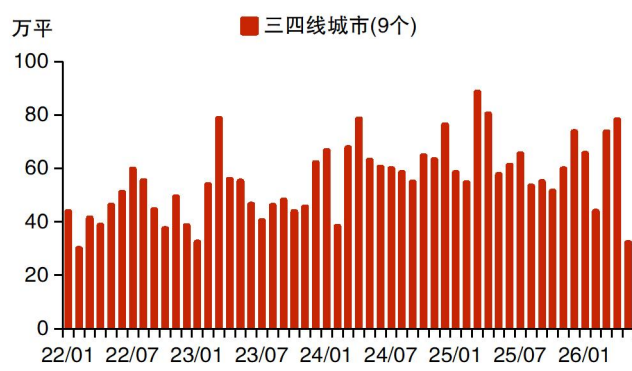
资料来源：Wind，华源证券研究所

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，上海 5 月 10 日二手房网签 1664 套，再创近五年新高，5 月以来累计网签达 6905 套，年内累计成交突破 10 万套；深圳 4 月一二手住宅总网签量创近一年新高；香港 2026 年前 5 个月一手住宅成交超 9700 宗，创约 5 年同期最旺。因城施策方面，地方继续围绕库存去化与住房保障优化政策。湖南出台新政，支持存量商品房收购、住房“以旧换新”等举措；深圳发布 2026 年住房发展年度计划，明确全年建设筹集保障性住房 3 万套、供应 4 万套。公积金方面，多地持续提升购房支持力度。江苏 2025 年发放个人住房贷款 1429.15 亿元，首套房贷款占比 90.34%；海南拟将公积金最高贷款额度提高至 120 万元；广州拟将贷款缴存门槛统一调整为连续足额缴存 6 个月以上。土地市场方面，多地宅地供应节奏延续推进，成都 2 宗宅地合计起始价约 15.17 亿元，北京丰台城中村改造地块起拍价 10.33 亿元，广州白云区住宅地块起始价 10.9 亿元。城市更新方面，郑州 2026 年计划新入库 45 个城市更新项目，力争完成投资 1200 亿元；广州南沙推出住房“以旧换新”服务，首批试点收旧总额度达 30 亿元，收购范围覆盖广州市内产权清晰、楼龄不超过 30 年的普通住宅。

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	2026/5/11	上海 5 月 10 日二手房网签 1664 套，再创近五年新高	5 月以来上海二手房累计网签已达 6905 套，本年度累计成交总量突破 10 万套大关。
		2026/5/12	4 月深圳一二手住宅总网签量创近一年新高	2026 年 4 月深圳新房住宅成交 1844 套，二手房住宅成交 5644 套，一二手住宅总网签量创近一年新高。
		2026/5/14	香港首 5 月一手住宅成交逾 9700 宗，创约 5 年同期最旺	香港 2026 年首 5 个月一手住宅成交量已超越 9700 宗，超过去年上半年的逾 9300 宗，创下自 2021 年以来约 5 年同期最旺纪录。
		2026/5/15	住建部：地级及以上城市和县级市今年要全面开展城市体检工作	地级及以上城市和县级市今年要全面开展城市体检工作，加快实现住房、小区、街区、城区四个维度体检全覆盖。
	因城施策	2026/5/13	湖南出台政策支持存量商品房收购、住房“以旧换新”	湖南省住建厅等九部门印发《湖南省进一步促进房地产市场平稳健康发展若干措施》，在 2025 年“湘十条”基础上优化升级，重点支持存量商品房收购、住房“以旧换新”等举措。
		2026/5/15	深圳发布 2026 年住房发展年度计划（全文）	深圳市住建局发布《深圳市 2026 年住房发展年度计划》，明确今年建设筹集保障性住房 3 万套，供应 4 万套，并提出 7 项重点任务，包括促进房地产高质量发展、优化保障性住房供给等。
	公积金	2026/5/13	江苏 2025 年住房公积金缴存 3392 亿元，购房提取 2476.2 亿	江苏省住建厅发布 2025 年住房公积金年报，全年缴存 3391.52 亿元，提取 2476.22 亿元，发放个人住房贷款 1429.15 亿元，其中首套房贷款占比 90.34%。
		2026/5/14	海南拟提高住房公积金贷款最高额度至 120 万元	海南省住房公积金管理局近日发布《关于进一步优化调整住房公积金贷款政策的通知（征求意见稿）》，缴存职工家庭购买新建、二手自住住房申请住房公积金贷款，单方缴存住房公积金的，最高贷款基准额度分别由现行新房 80 万元和二手房 60 万元统一提高至 100 万元；夫妻双方均缴存住房公积金的，最高贷款基准额度分别由现行新房 110 万元和二手房 90 万元统一提高至 120 万元。
		2026/5/15	广州公积金新规征求意见 拟将贷款缴存门槛统一调整为连续足额缴存 6 个月以上	广州住房公积金管理中心发布修订稿征求意见，拟将贷款缴存门槛统一调整为连续足额缴存 6 个月以上，并拓宽贷款用途范围。

土地市场	2026/5/11	济南挂牌历城区唐冶片区一宗宅地，起拍价 4.57 亿元	济南市自然资源和规划局公告挂牌出让历城区唐冶片区一宗二类普通商品住房用地，土地面积 5.56 万平方米，起始价 4.57 亿元，容积率 1.0-1.8。
	2026/5/11	成都挂牌双流区、龙泉驿区 2 宗宅地，合计起始价 15.17 亿元	成都市双流区、龙泉驿区规划和自然资源局各发布一宗二类住宅用地拍卖公告，两宗地块将于 5 月 29 日开拍，合计起始价 15.17 亿元，个人不得参与竞买。
	2026/5/11	苏州高新区太湖科学城挂出 3.93 万平米宅地，起拍价 3.2 亿元	苏州市自然资源和规划局公开网上挂牌出让 1 宗苏州市区地块，容积率约 1.1，起拍总价 3.2 亿元，起拍楼面价 7500 元/㎡，6 月 10 日开始限时竞价。
	2026/5/11	广东清远挂牌清城区东城街道一宗宅地，起始总价 1.83 亿元	清远市自然资源局发布挂牌出让公告，出让清城区东城街道 J33 号区 1 幅二类普通商品住房用地，宗地面积 2.81 万㎡，起始价 1.83 亿元。
	2026/5/12	重庆挂牌两江新区一宗宅地，起始总价 4.93 亿元	该宗地为两江新区 C01 单元 03 街区 001、002 地块，土地用途为普通商品住房用地，出让年限为 50 年，宗地面积约 31004.46 平方米，起始总价 49267 万元。
	2026/5/12	重庆南岸区挂牌一宗约 66.5 亩宅地，起拍总价 6.39 亿元	重庆市规划和自然资源局发布公告，以拍卖方式出让南岸区一宗普通商品住房用地，土地面积约 4.44 万平方米，起始价 6.39 亿元。
	2026/5/13	上海徐汇、静安新增 2 宗涉宅地，总用地面积 8.93 万平方米	此次规划调整共涉及 2 个单元，将新增 2 宗涉宅地，总用地面积 8.93 万平方米，总建筑面积 19.06 万平方米。
	2026/5/14	北京丰台桥南城中村改造地块挂牌预申请，起拍价 10.33 亿元	北京市规划和自然资源委员会挂牌丰台桥南城中村改造项目 B 区一宗住宅用地，土地面积约 1.92 万平方米，起拍价 10.33 亿元，预申请受理期为 5 月 14 日至 6 月 12 日。
	2026/5/14	石家庄将于 6 月拍卖出让 6 宗地块，总起拍价 15.56 亿元	石家庄市公共资源交易中心发布〔2026〕015 号-020 号地块的国有建设用地使用权拍卖出让公告信息，共计 6 宗，合计土地面积 17.22 万平方米，地块总起拍价达 15.56 亿元，将于 6 月 1 日开拍。
	2026/5/15	广州挂牌白云区黄边北路北侧住宅地块，起始价 10.9 亿元	广州市规划和自然资源局发布公告，以挂牌方式出让白云区黄边北路北侧 AB2902026 地块，起始价 10.9 亿元，采用价高者得原则。
城改/旧改	2026/5/13	郑州 2026 年计划新入库 45 个城市更新项目，力争完成投资 1200 亿元	郑州市城乡建设局就《郑州市 2026 年度城市更新计划（征求意见稿）》公开征求意见，计划新入库 45 个城市更新项目，力争完成投资 1200 亿元，并将街道体检覆盖率提升至 70%以上。
	2026/5/13	广州南沙开建集团推出住房“以旧换新”服务，首批额度 30 亿	首批试点收旧总额度达 30 亿元，收购范围覆盖广州市范围内产权清晰、楼龄不超过 30 年的普通住宅，由其全资下属住房租赁公司作为唯一收房主体。

资料来源：观点网，华源证券研究所

4. 公司公告

销售方面，招商蛇口 4 月实现签约销售金额 217.30 亿元，同比+47.18%，1-4 月累计签约销售金额 551.12 亿元，同比+10.59%；保利发展 4 月签约金额 259.31 亿元，同比+5.32%，但 1-4 月累计签约金额 777.13 亿元，同比-11.34%；华润置地 4 月合同销售金额 258.8 亿元，同比+49.6%，前 4 月累计合同销售金额 700.0 亿元，同比+2.2%，同时 2026 年 4 月经常性收入保持增长。商业运营方面，新城控股 4 月实现商业运营总收入 11.71 亿元，同比+3.17%，1-4 月累计收入 47.16 亿元，同比+2.90%。融资方面，招商蛇口拟发行不超过 78.4 亿元优先股，用于“保交楼、保民生”房地产项目建设。人事方面，中华企业董事长及副董事长因退休、工作调整辞任，董事会推举副董事长代行董事长及法定代表人职责。中介方面，贝壳-W 持续推进股份回购，5 月 8 日至 12 日期间多次回购股份，合计耗资约 660.61 万港元。

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	销售	招商蛇口	2026/5/9	2026 年 4 月，公司实现签约销售面积 55.24 万平方米，实现签约销售金额 217.30 亿元，同比+47.18%。2026 年 1-4 月，公司实现签约销售面积 169.39 万平方米，实现签约销售金额 551.12 亿元，同比+10.59%。
		中国金茂	2026/5/11	公司当月实现签约销售金额 88.06 亿元人民币，签约销售建筑面积为 351,476.23 平方米。截至 2026 年 4 月 30 日止的四个月内，集团累计签约销售金额为 312.34 亿元人民币，累计签约销售建筑面积为 1,314,456.26 平方米。此外，截至 2026 年 4 月 30 日，集团已认购但未签约的物业销售金额为 7.79 亿元人民币。
		龙湖集团	2026/5/11	截至 2026 年 4 月 30 日止四个月，龙湖集团控股有限公司累计实现总合同销售金额人民币 103.5 亿元，合同销售面积 115.3 万平方米；其中四月单月实现合同销售金额人民币 28.9 亿元，合同销售面积 31.1 万平方米，归属本公司股东权益的合同销售金额为人民币 19.3 亿元，归属本公司股东权益的合同销售面积为 22.3 万平方米。同期，集团实现运营及服务业务收入约人民币 88.5 亿元（含税金额约人民币 94.4 亿元），其中运营收入约人民币 48.0 亿元（含税金额约人民币 51.4 亿元），服务收入约人民币 40.5 亿元（含税金额约人民币 43.0 亿元）。
		保利发展	2026/5/12	2026 年 4 月，公司实现签约面积 113.04 万平方米，同比减少 7.88%；签约金额 259.31 亿元，同比增加 5.32%。2026 年 1-4 月，公司实现签约面积 346.27 万平方米，同比减少 19.62%；签约金额 777.13 亿元，同比减少 11.34%。
		华润置地	2026/5/12	截至 2026 年 4 月 30 日止一个月，华润置地有限公司及其附属公司实现总合同销售金额约人民币 258.8 亿元，同比增长 49.6%；总合同销售建筑面积约 59.4 万平方米，同比微降 0.1%。2026 年前四个月累计合同销售金额约人民币 700.0 亿元，同比增长 2.2%；累计合同销售建筑面积约 184.3 万平方米，同比下降 28.4%。同期，2026 年 4 月经常性收入约人民币 42.3 亿元，同比增长 7.0%，其中经营性不动产收租型业务租金收入约人民币 28.5 亿元，同比增长 11.3%；2026 年前四月累计经常性收入约人民币 175.7 亿元，同比增长 7.4%，其中经营性不动产收租型业务租金收入约人民币 120.0 亿元，同比增长 13.3%。
		新城控股	2026/5/14	4 月份公司实现商业运营总收入约 11.71 亿元，比上年同期增长 3.17%。1-4 月公司累计实现商业运营总收入约 47.16 亿元，比上年同期增长 2.90%。
		华侨城 A	2026/5/15	2026 年 4 月，公司实现合同销售面积 8.2 万平方米，合同销售金额 10.9 亿元。2026 年 1-4 月，公司累计实现合同销售面积 24.7 万平方米，合同销售金额 32.7 亿元。

中 介	融 资	招商蛇口	2026/5/12	公司拟发行不超过 78.4 亿元优先股，用于“保交楼、保民生”房地产项目建设，募集资金仅用于建安成本等资本性支出。
	人 事	中华企业	2026/5/16	公司于 2026 年 5 月 14 日因董事长李钟达到法定退休年龄、副董事长王昕轶因工作调整双双辞任，同日董
				事会推举副董事长李剑代行董事长及法定代表人职责，并于 5 月 15 日审议通过提名孙毅、娄山杰为新任董
	回 购	贝壳-W	2026/5/11	翌日披露报表。其于 2026 年 5 月 8 日耗资 2,000,002 港元回购公司股份 316,812 股，占总股数的 4.185%，
		贝壳-W	2026/5/12	回购价格最高 6.36 港元/股，最低 6.26 港元/股。
		贝壳-W	2026/5/13	翌日披露报表。其于 2026 年 5 月 11 日耗资 999,992 港元回购公司股份 157,332 股，占总股数的 4.189%，
		贝壳-W	2026/5/14	回购价格最高 6.42 港元/股，最低 6.3 港元/股。
	贝壳-W	2026/5/13	翌日披露报表。其于 2026 年 5 月 12 日耗资 1,999,992 港元回购公司股份 322,503 股，占总股数的 4.198%，	
贝壳-W	2026/5/14	回购价格最高 6.36 港元/股，最低 6.14 港元/股。		
贝壳-W	2026/5/14	翌日披露报表。其于 2026 年 5 月 11 日耗资 606,067 港元回购公司股份 93,114 股，占总股数的 4.2%，回		
				购价格最高 6.58 港元/股，最低 6.25 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。