

市场研究部

2026 年 3 月 17 日

房地产行业周度观察

中性

市场表现截至

2026.3.17

上周房地产行业指数表现

上周（2026.3.9-2026.3.13）房地产（申万）板块下跌 0.53%，沪深 300 指数上涨 0.19%，房地产板块落后沪深 300 指数 0.72 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 14 位。2026 年以来，沪深 300 指数上涨 0.85%，房地产板块下跌 0.57%，房地产累计落后沪深 300 指数 1.42 个百分点。子板块中，上周房地产开发板块下跌 0.47%，房地产服务板块下跌 1.57%。

房地产行业周度数据跟踪

上周（2026.3.9-2026.3.15）30 大中城市房地产新房成交面积 164.71 万平方米，同比下跌 3.41%，环比上涨 45.78%。30 大中城市房地产新房累计成交面积 1376.39 万平方米，同比下跌 18.49%。从库存消化周期来看，上周 10 大城市存销比为 138.72，其中一线城市为 84.28，二线城市为 230.78。上周 7 个城市房地产二手房成交面积 147.81 万平方米，同比下降 21.81%，环比上涨 27.86%。7 个一二线城市二手房累计成交面积 1292.03 万平方米，同比下跌 12.09%。

土地市场方面，上周 100 大中城市土地成交建筑面积 1258.03 万平方米，环比下跌 52.64%，土地成交总价 145.55 亿元，环比下跌 51.35%，成交楼面均价 1157 元，环比上涨 2.75%，土地成交溢价率为 1.45%，环比下跌 3.04 个百分点。截至上周，100 大中城市土地成交建筑面积累计 20332.08 万平方米，同比下跌 5.2%，土地成交金额累计 2462.93 亿元，同比下降 34.73%。

行业与公司动态

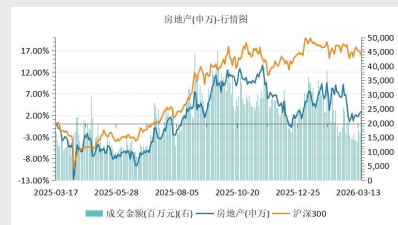
国家统计局公布 2026 年 1-2 月房地产数据。国家统计局公布 2026 年 2 月大中城市房价数据情况。两部门提出建立国土空间规划动态维护机制。国家金融监管总局指出加快建立与房地产发展新模式相适应的融资制度。招商积余公布 2025 年年报。

投资建议

国家统计局公布前 2 月房地产数据，房地产投资、新开工面积、销售面积和销售额等主要指标同比下降，大中城市房价同环比均下降，房地产市场延续调整态势。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。



数据来源：Wind，国新证券整理

分析师：易华强

登记编码：S1490513080001

邮箱：yihuaqiang@crsec.com.cn

证券研究报告

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	11
五、风险提示	11

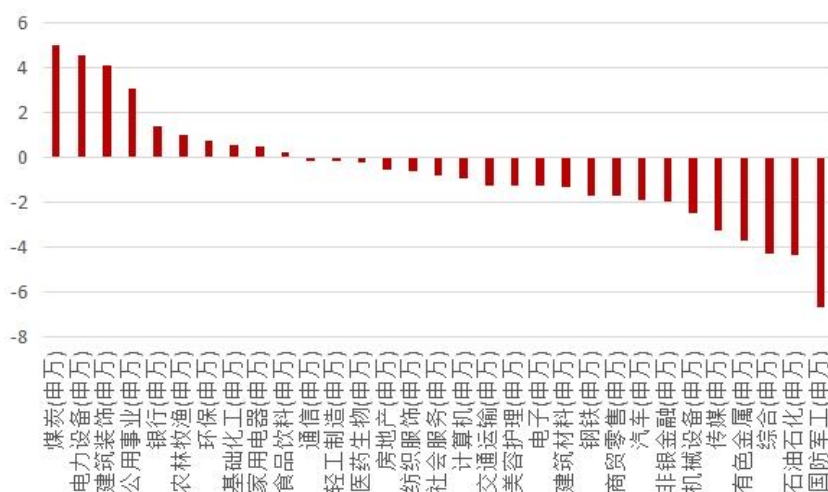
图表目录

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（2026.3.9-2026.3.13）房地产（申万）板块下跌 0.53%，沪深 300 指数上涨 0.19%，房地产板块落后沪深 300 指数 0.72 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 14 位。2026 年以来，沪深 300 指数上涨 0.85%，房地产板块下跌 0.57%，房地产累计落后沪深 300 指数 1.42 个百分点。

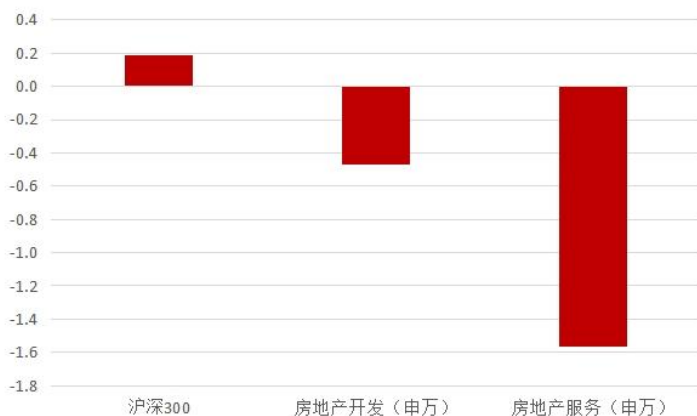
图表 1：房地产行业板块相对表现 (%)



数据来源：Wind，国新证券整理

子板块中，上周房地产开发板块下跌 0.47%，房地产服务板块下跌 1.57%。

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 38 家公司上涨，66 家公司下跌，涨幅前

3 名分别为京投发展、西藏城投和*ST 阳光，跌幅前 3 名分别为财信发展、*ST 荣控和特发服务。

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	24.96	000838.SZ	财信发展	-8.56
600773.SH	西藏城投	13.35	000668.SZ	*ST 荣控	-8.19
000608.SZ	*ST 阳光	9.30	300917.SZ	特发服务	-6.48

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（2026.3.9-2026.3.15）30 大中城市房地产新房成交面积 164.71 万平方米，同比下跌 3.41%，环比上涨 45.78%。其中一线城市成交面积 53.66 万平方米，同比下跌 5.59%，二线城市成交面积 76.52 万平方米，同比上涨 1.3%，三线城市成交面积 34.53 万平方米，同比下跌 9.5%。

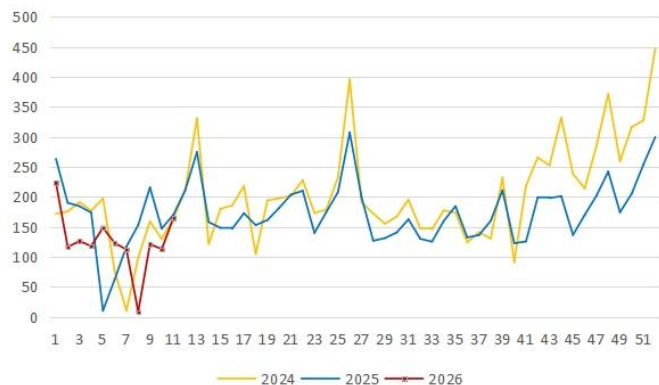
图表 4：30 大中城市房地产新房周成交面积（万平方米）

	上周值	上周环比	上周同比	前一周值	去年同期
30 大中城市	164.71	45.78%	-3.41%	112.99	170.52
一线城市	53.66	80.88%	-5.59%	29.67	56.84
二线城市	76.52	34.14%	1.30%	57.05	75.54
三线城市	34.53	31.40%	-9.50%	26.27	38.15

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 1376.39 万平方米，同比下跌 18.49%。

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 138.72，其中一线城市为 84.28，二线城市为 230.78。

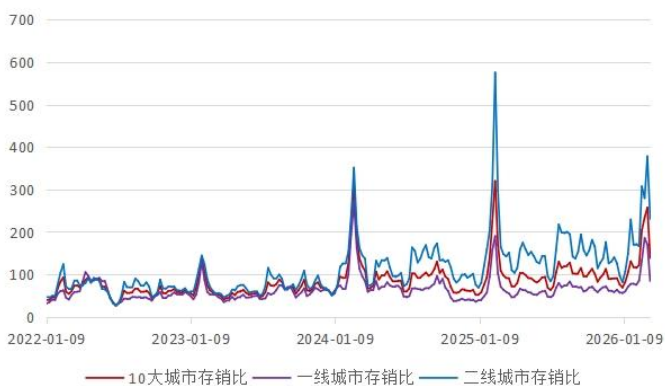
图表 7：10 大城市房地产存销比

	上周值	前一周值	去年同期
10 大城市	138.72	257.31	91.24
一线城市	84.28	170.35	58.48
二线城市	230.78	378.14	142.28

数据来源：Wind，国新证券整理

受成交量波动影响，上周存销比环比下降。

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 147.81 万平方米，同比下降 21.81%，环比上涨 27.86%。其中一线城市成交面积 49.96 万平方米，同比下降 14.4%，二线城市成交面积 97.85 万平方米，同比下降 25.12%。

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	147.81	27.86%	-21.81%	115.60	189.04
一线城市	49.96	29.10%	-14.40%	38.70	58.37
二线城市	97.85	27.23%	-25.12%	76.90	130.68

数据来源：Wind，国新证券整理

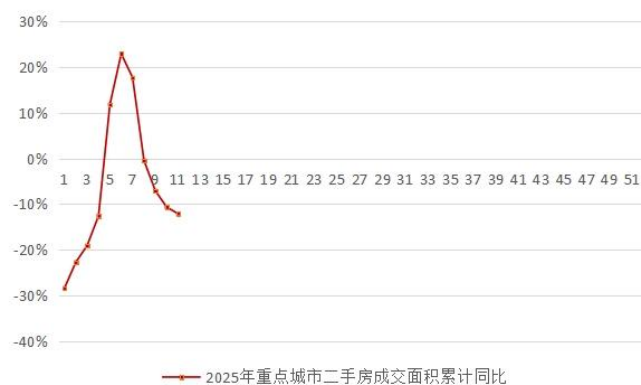
7 个一二线城市二手房累计成交面积 1292.03 万平方米，同比下跌 12.09%。

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 1258.03 万平方米，环比下跌 52.64%，土地成交总价 145.55 亿元，环比下跌 51.35%，成交楼面均价 1157 元，环比上涨 2.75%，土地成交溢价率为 1.45%，环比下跌 3.04 个百分点。

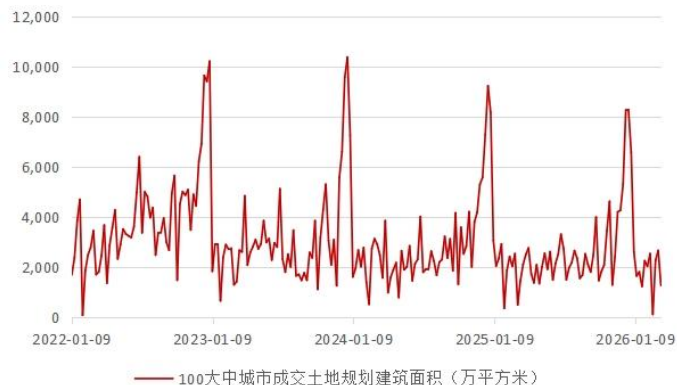
图表 12：100 大中城市土地成交情况

	上周值	前一周值	环比
土地成交建筑面积（万平方米）	1,258.03	2,656.47	-52.64%
土地成交总价（亿元）	145.55	299.17	-51.35%
土地成交楼面均价（元）	1,157.00	1,126.00	2.75%
土地成交溢价率（%）	1.45	4.49	-3.04

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 (%)

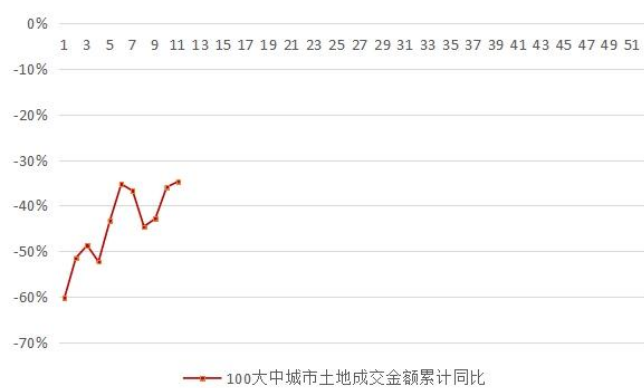


数据来源: Wind, 国新证券整理

截至上周, 100 大中城市土地成交建筑面积累计 20332.08 万平方米, 同比下跌 5.2%, 土地成交金额累计 2462.93 亿元, 同比下降 34.73%。

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、国家统计局公布 2026 年 1-2 月房地产数据

2026 年 1-2 月份, 全国房地产开发投资 9612 亿元, 同比下降 11.1% (按可比口径计算), 降幅比上年全年收窄 6.1 个百分点; 其中住宅投资 7282 亿元, 下降 10.7%, 降幅收窄 5.6 个百分点。1-2 月份, 房地产开发企业房屋施工面积 535372 万平方米, 同比下降 11.7%。其中, 住宅施工面积 371347 万平方米, 下降 11.9%。房屋新开工面积 5084 万平方米, 下降 23.1%。其中, 住宅新开工面积 3695 万平方米, 下降 23.3%。房屋竣工面积 6320 万平方米, 下降 27.9%。其中, 住宅竣工面积 4625 万平方米, 下降 26.9%。

1-2 月份, 新建商品房销售面积 9293 万平方米, 同比下降 13.5%, 降幅比上年全年扩大 4.8 个百分点; 其中住宅销售面积下降 15.9%。新建商品房销售额 8186 亿元, 下降 20.2%, 降幅扩大 7.6 个百分点; 其中住宅销售额下降 21.8%。2 月末, 商品房待售面积 79998 万平方米, 同比增长 0.1%, 增速比 2025 年末回落 1.5 个百分点。其中, 待售 3 年以下面积 60616 万平方米, 下降 1.6%。

1-2 月份, 房地产开发企业到位资金 13047 亿元, 同比下降 16.5%。其中, 国内贷款 2570 亿元, 下降 13.9%; 自筹资金 4939 亿元, 下降 5.9%; 定金及预收款 3589 亿元, 下降 21.5%; 个人按揭贷款 1128 亿元, 下降 41.9%。

2、国家统计局公布 2026 年 2 月大中城市房价数据情况

2026 年 2 月份, 总体看 70 个大中城市商品住宅销售价格环比降幅继续收窄、同比下降。新建商品住宅销售价格环比上涨或持平城市个数比上月增加。

商品住宅销售价格环比降幅继续收窄。2月份，一线城市新建商品住宅销售价格环比由上月下降0.3%转为持平。其中，北京和上海均上涨0.2%，广州持平，深圳下降0.3%。二、三线城市新建商品住宅销售价格环比分别下降0.2%和0.3%，降幅均收窄0.1个百分点。70个大中城市中，新建商品住宅销售价格环比上涨城市有10个，持平城市有7个，合计比上月增加9个。

2月份，一线城市二手住宅销售价格环比下降0.1%，降幅比上月收窄0.4个百分点。其中，北京和上海分别上涨0.3%和0.2%，广州和深圳分别下降0.5%和0.4%。二、三线城市二手住宅销售价格环比分别下降0.4%和0.5%，降幅均收窄0.1个百分点。

商品住宅销售价格同比下降。2月份，一线城市新建商品住宅销售价格同比下降2.2%，降幅比上月扩大0.1个百分点。其中，上海上涨4.2%，北京、广州和深圳分别下降2.3%、5.1%和5.5%。二、三线城市新建商品住宅销售价格同比分别下降3.1%和4.0%，降幅分别扩大0.2个和0.1个百分点。

2月份，一线城市二手住宅销售价格同比下降7.6%，降幅与上月相同。其中，北京、上海、广州和深圳分别下降8.4%、6.2%、8.5%和7.1%。二线城市二手住宅销售价格同比下降6.2%，降幅与上月相同。三线城市二手住宅销售价格同比下降6.3%，降幅扩大0.2个百分点。

3、两部门提出建立国土空间规划动态维护机制

3月16日，中国证券报记者从自然资源部了解到，为进一步做好“十五五”规划重点建设项目的要素保障工作，近日，自然资源部、国家林草局联合出台了《关于进一步做好自然资源要素保障的通知》，围绕优化国土空间布局、完善自然资源要素保障政策等方面出台一系列举措。其中包括，建立规划动态维护机制、建立健全新增建设用地与存量建设用地盘活挂钩机制等。

通知明确提出，各地要建立健全新增建设用地与存量建设用地盘活挂钩机制，年度新增城乡建设用地原则上不得超过盘活存量土地面积。自然资源部按照今年政府工作报告的“做优增量、盘活存量”要求，以统筹存量和增量建设用地，作为推动城市更新、内涵式发展的重要抓手，作为促进房地产高质量发展的重要举措。

4、国家金融监管总局指出加快建立与房地产发展新模式相适应的融资制度

据国家金融监督管理总局网站消息，金融监管总局党委3月16日召开扩大会议，会议强调，稳妥化解重点领域风险。有力有序有效推进中小金融机构风险化解，牢牢守住不“爆雷”底线。进一步发挥“保交房”白名单制度作用，加快建立与房地产发展新模式相适应的融资制度。依法合规支持融资平台债务风险化解。严防严打严处非法金融活动，坚决守好人民群众“钱袋子”。

5、招商积余公布2025年年报

2025 年，公司实现营业收入 192.73 亿元，同比增长 12.23%。公司实现归母净利润 6.55 亿元，同比下降 22.12%，主要系处置衡阳中航项目一次性减少归母净利润 2.56 亿元，剔除此影响因素后，归母净利润同比增长 8.30%。

四、投资建议

国家统计局公布前 2 月房地产数据，房地产投资、新开工面积、销售面积和销售额等主要指标同比下降，大中城市房价同环比均下降，房地产市场延续调整态势。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。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