

强于大市

房地产行业第11周周报(2026年3月7日-2026年3月13日)

本周楼市成交面积同比降幅收窄;《求是》再次强调房地产重要性,持续做好稳预期工作

新房、二手房成交面积环比涨幅均收窄,同比降幅均收窄;新房库存面积同环比均下降;去化周期同环比均上涨。

核心观点

- 新房成交面积环比涨幅收窄,同比降幅较上周收窄。第11周40城新房成交面积211.9万平,环比上升33.2%,同比下降15.4%,同比降幅较上周收窄14.5个百分点。一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为56.5%、20.4%、41.6%,同比增速分别为-9.7%、-8.5%、-40.9%,同比降幅较上周分别收窄了18.1、11.5、14.2个百分点。
- 二手房成交面积环比涨幅收窄,同比降幅收窄。第11周18城二手房成交面积174.4万平,环比上升13.9%,同比下降25.1%,同比降幅较上周收窄7.0个百分点。一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别为4.8%、20.3%、9.0%,同比增速分别为-19.6%、-30.2%、-26.5%,一线城市同比降幅较上周扩大5.4个百分点,二、三四线城市同比降幅分别收窄了6.6、28.6个百分点。
- 新房库存面积同环比均下降;去化周期同环比均上涨。截至第11周末,12城新房库存面积11223万平,环比增速为-0.3%,同比增速为-5.1%;去化周期23.1个月,环比上升1.0个月,同比上升8.5个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为21.4、22.7、60.2个月,一、二线城市环比分别上升0.3、2.1个月,三四线城市环比下降3.6个月,一、二、三四线城市同比分别上升5.3、11.6、22.5个月。
- 土地市场环比量价齐跌,同比量涨价跌;溢价率环比下降,同比上涨。第10周百城全类型成交土地规划建面为1387.4万平,环比下降7.9%,同比上升216.7%;成交总价231.7亿元,环比下降23.8%,同比上升188.9%;楼面均价1670元/平,环比下降17.2%,同比下降8.8%;土地溢价率为1.4%,环比下降0.2个百分点,同比上升0.01个百分点。
- 房企国内债券发行量环比下降,同比上涨。第11周房地产行业国内债券总发行量134.8亿元,环比下降19.0%,同比上升77.9%。总偿还量为201.3亿元,环比上升60.0%,同比上升34.8%;净融资额为-66.5亿元。
- 板块相对收益有所上升。第11周房地产行业绝对收益为-0.5%,较上周上涨3.6pct,相对收益(相对沪深300)为-0.7%,较上周上涨2.3pct。房地产板块PE为25.56X,较上周下降0.21X。

政策

- 3月5日,自然资源部与国家林业和草原联合发布《关于进一步做好自然资源要素保障的通知》(自然资发〔2026〕38号),其中提出“各省(区、市)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”;“新增建设用地优先保障重大项目和民生事业发展,原则上不用于经营性房地产开发”;“城中村改造中涉及到的边角地、夹心地、插花地等零星土地(面积原则上不超过项目总面积10%),保障性住房、公用设施营业网点和零售商业等涉及民生保障的,可办理新增用地审批和供应”。《通知》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,促进房地产高质量发展的重要举措。1)以存量控增量,推动城市发展从依赖新增土地向盘活存量空间转型;2)优化资源配置,把有限的新增土地优先用于重大基础设施项目和民生事业发展。立足房地产市场供求关系发生重大变化的新形势,《通知》明确新增建设用地原则上不用于经营性房地产开发,不过,这不等于不供应房地产用地,而是要重点用好存量资源“精供优供”,因城施策把握好供地的节奏和时序,优先布局区位优势、配套完善的区域。3)更加适配市场需求。统筹好有为政府和有效市场的关系,坚持“以需定供”,主动对接市场需求。
- 3月16日,《求是》刊发《持续做好稳预期工作》,其中指出“房地产业是国民经济的重要产业和居民财富的重要来源,房地产市场健康发展事关经济社会发展大局和人民群众切身利益,要准确把握房地产市场出现的新情况新问题,以更有效更精准的举措持续稳定房地产市场”。这是继年初《求是》文章《改善和稳定房地产市场预期》定调的再次强化,将房地产放进了稳预期的总体框架里,重申了房地产重要地位,同时也充分意识到房地产市场供需关系出现了结构性转变、居民信心较弱、预期不稳、需求乏力等问题,需要更加及时、动态地去关注市场的变化,并伴随着出现的新情况新问题,及时采取更有效更精准的政策。

投资建议

- 我们认为,2026年全年来看,地产板块出现收益的机会较大,今年建议关注及配置。节奏上,接下来可以重点关注4月的政治局会议相关表述以及5月各部委是否进一步表态。四季度左右可能会出现“基本面拐点”,或体现在二手房价格的降幅收窄。从投资主线来说,部分房企在2025年计提减值相对充分,2026、2027年减值压力减轻,在此变化之下有反转可能性;部分持有性商业地产公司已经提前布局新业态、新模式、新场景,更能把握新消费时代下的机遇。
- 现阶段我们建议关注三条主线:1)基本面稳定、在一二线城市销售和土储占比高、在重点城市的市占率较高的房企:华润置地、滨江集团、招商蛇口、建发国际集团。2)连续在销售和拿地地上都有显著突破的“小而美”房企:保利置业集团。3)积极探索新消费时代下的新场景建设和运营模式的商业地产公司:华润万象生活、太古地产、瑞安房地产、嘉里建设、大悦城、百联股份。

风险提示:

- 政策出台不及预期;销售与房价持续下行;市场信心修复不及预期。

相关研究报告

《单月销售降幅收窄,施工建安投资修复带动投资降幅收窄,新开工降幅小幅扩大——房地产行业2026年1-2月统计局数据点评》(2026/03/17)

《房地产行业2026年2月70个大中城市房价数据点评:70城新房、二手房房价环比跌幅均收窄;一线城市新房房价环比止跌》(2026/03/17)

《延续“着力稳定房地产市场”基调;首次提出“加强初婚初育家庭住房保障”——2026年政府工作报告学习体会》(2026/03/06)

《2026年房地产市场“前低后高”;全年板块或迎来两大拐点——2026年房地产行业展望》(2026/02/12)

《新消费时代下的大机遇系列报告一:从“场所”到“场景”,新消费时代下的商业地产迎来重大机遇》(2026/02/11)

《正视困境,冲出重围:长坡薄雪,向阳而生——房地产行业2026年年度策略》(2026/01/13)

《稳地产,去库存;方向大于方式——中央经济工作会议解读》(2025/12/12)

《房地产高质量发展方向聚焦完善制度、优化供给、提升品质;城市更新将进入加速推进阶段——“十五五”规划建议解读》(2025/11/3)

中银国际证券股份有限公司
具备证券投资咨询业务资格

房地产

证券分析师:夏亦丰

(8621)20328348

yifeng.xia@bocichina.com

证券投资咨询业务证书编号:S1300521070005

证券分析师:许佳璐

(8621)20328710

jialu.xu@bocichina.com

证券投资咨询业务证书编号:S1300521110002

目录

1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪	6
1.1 重点城市新房成交情况跟踪	6
1.2 重点城市新房库存情况跟踪	7
1.3 重点城市二手房成交情况跟踪	8
2 百城土地市场跟踪	10
2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪	10
2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪	12
3 本周行业政策梳理	14
4 本周板块表现回顾	15
5 本周重点公司公告	17
6 本周房企债券发行情况	19
7 投资建议	22
8 风险提示	23
9 附录	24

图表目录

图表 1. 40 个城市新房成交套数为 2.1 万套，环比上升 38.0%，同比下降 10.6%...	6
图表 2. 新房成交面积为 211.9 万平方米，环比上升 33.2%，同比下降 15.4%.....	6
图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别为 46.2%、20.5%、59.5%.....	6
图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为 56.5%、20.4%、41.6%.....	6
图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为 4.8%、-19.8%、-8.4%.....	6
图表 6. 一、二、三四线城市新房成交面积同比增速分别为-9.7%、-8.5%、-40.9%.....	6
图表 7. 12 个城市新房库存套数为 136.7 万套，环比增速为-0.4%，同比增速为-9.0%.....	7
图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为-1.1%、0.1%、-0.2%.....	7
图表 9. 一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为-10.9%、-4.6%、2.9%.....	7
图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 20.1、23.9、71.5 个月.....	7
图表 11. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期环比增速分别为-0.2%、11.3%、-7.9%.....	7
图表 12. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期同比增速分别为-3.7%、65.2%、63.9%.....	7
图表 13. 12 个城市新房库存面积为 11223 万平方米，环比增速为-0.3%，同比增速为-5.1%.....	8
图表 14. 一、二、三四线城市新房库存面积环比增速分别为-0.8%、0.2%、-0.2%.....	8
图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为-8.6%、-1.0%、5.2%.....	8
图表 16. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 21.4、22.7、60.2 个月.....	8
图表 17. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期环比增速分别为 1.5%、10.0%、-5.6%.....	8
图表 18. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期同比增速分别为 33.0%、104.1%、59.7%.....	8
图表 19. 18 个城市二手房成交套数为 2.0 万套，环比上升 15.3%，同比下降 19.9%.....	9
图表 20. 18 个城市二手房成交面积为 174.4 万平方米，环比上升 13.9%，同比下降 25.1%.....	9
图表 21. 一、二、三四线城市二手房成交套数环比增速分别为 11.1%、17.9%、12.4%.....	9
图表 22. 一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别为 4.8%、20.3%、9.0%.....	9
图表 23. 一、二、三四线城市二手房成交套数同比增速分别为-14.6%、-23.2%、-24.0%.....	9
图表 24. 一、二、三四线城市二手房成交面积同比增速分别为-19.6%、-30.2%、-26.5%.....	9

.....	9
图表 25.百城成交土地规划建筑面积为 1387.4 万平方米，环比下降 7.9%，同比上升 216.7%	10
图表 26. 百城成交土地总价为 231.7 元，环比下降 23.8%，同比上升 188.9%.....	10
图表 27. 百城成交土地楼面均价为 1670.0 元/平，环比下降 17.2%，同比下降 8.8%	10
图表 28. 百城成交土地溢价率为 1.4%，环比下降 0.2 个百分点，同比上升 0.01 个百分点	10
图表 29. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速分别为 -93.4%、26.8%、37.3%	11
图表 30. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速分别为 -14.9%、202.9%、263.9%	11
图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为 -98.6%、401.6%、424.9%	11
图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为 -92.3%、472.1%、705.8%	11
图表 33. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为 -79.3%、295.5%、282.2%	11
图表 34. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为 -91.0%、88.9%、121.4%	11
图表 35. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 0.0%、2.5%、1.0%.....	11
图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 193.9 万平方米，环比上升 888.4%，同比上升 209.2%	12
图表 37. 百城成交住宅土地总价为 157.8 亿元，环比上升 2463.2%，同比上升 366.2%	12
图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 8134.8 元/平方米，环比上升 159.3%，同比上升 50.8%	12
图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 4.7%，环比上升 4.5 个百分点，同比下降 5.3 个百分点.....	12
图表 40. 二、三线城市住宅类用地成交土地规划建筑面积环比增速为 391.4%、2917.6%	12
图表 41. 一、三线城市住宅类用地成交土地规划建筑面积同比增速分别为 -100.0%、114.3%	12
图表 42. 二、三线城市住宅成交土地总价环比增速为 1298.5%、8734.1%.....	13
图表 43. 一、三线城市住宅成交土地总价同比增速分别为 -100.0%、1077.5%	13
图表 44.二、三线城市住宅成交楼面均价环比增速为 184.6%、192.8%.....	13
图表 45. 三线城市住宅成交楼面均价同比增速为 449.5%.....	13
图表 46. 二、三线城市住宅类成交土地溢价率分别为 8.5%、2.1%.....	13
图表 47. 2026 年第 11 周大事件	14
图表 48. 房地产行业绝对收益为 -0.5%，较上周上涨 3.6 个百分点	15
图表 49. 房地产行业相对沪深 300 收益为 -0.7%，较上周上涨 2.3 个百分点	15
图表 50. 房地产板块 PE 为 25.56X，较上周下降 0.21X.....	16

图表 51. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为滨江集团、华侨城 A、绿地控股	16
图表 52. 港股涨跌幅靠前的三家公司依次为融创中国、碧桂园、中国金茂	16
图表 53. 2026 年第 11 周（3 月 7 日-3 月 13 日）重点公司公告汇总	18
图表 54. 2026 年第 11 周房地产行业国内债券总发行量为 134.8 亿元，环比下降 19.0%，同比上升 77.9%	19
图表 55. 2026 年第 11 周国内债券总偿还量为 201.3 亿元，环比上升 60.0%，同比上升 34.8%	19
图表 56. 2026 年第 11 周房地产行业国内债券净融资额为-66.5 亿元	19
图表 57. 本周债券发行量最大的房企为华润置地控股、城投控股、苏高新集团，发行量分别为 25.0、20.0、16.0 亿元	20
图表 58. 本周债券偿还量最大的房企为中国绿发、首开股份、首创城发，偿还量分别为 30.0、20.0、20.0 亿元	21
图表 59. 报告中提及上市公司估值表	22
图表 60. 城市数据选取清单	24

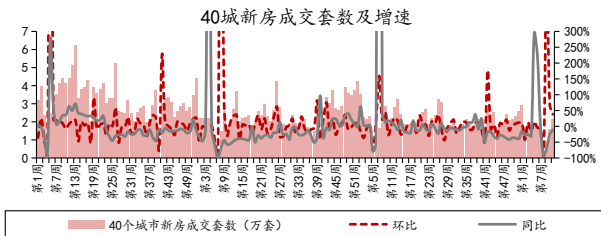
1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪

本周（第 11 周：3 月 7 日-3 月 13 日）相比于上周，新房成交面积环比涨幅收窄、同比降幅收窄；二手房成交面积环比涨幅收窄、同比降幅收窄；新房库存面积同环比均下降；一、二线城市新房库存面积去化周期环比上涨、三四线城市环比下降，同比均上升。

1.1 重点城市新房成交情况跟踪

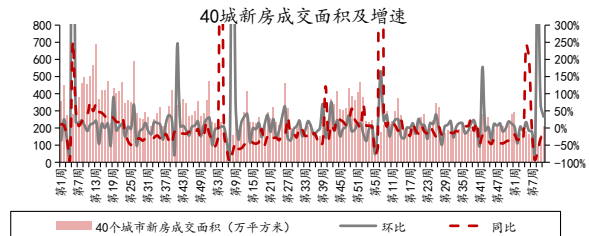
本周 40 个城市新房成交套数为 2.1 万套，环比上升 38.0%、环比增幅收窄，同比下降 10.6%、同比降幅收窄；新房成交面积为 211.9 万平方米，环比上升 33.2%、环比增幅收窄，同比下降 15.4%、同比降幅收窄。分城市能级来看，一、二、三四线城市新房成交套数分别为 0.6、0.9、0.7 万套，环比增速分别为 46.2%、20.5%、59.5%，同比增速分别为 4.8%、-19.8%、-8.4%。一、二、三四线城市新房成交面积分别为 52.5、103.8、55.5 万平方米，环比增速分别为 56.5%、20.4%、41.6%，同比增速分别为 -9.7%、-8.5%、-40.9%。

图表 1. 40 个城市新房成交套数为 2.1 万套，环比上升 38.0%，同比下降 10.6%



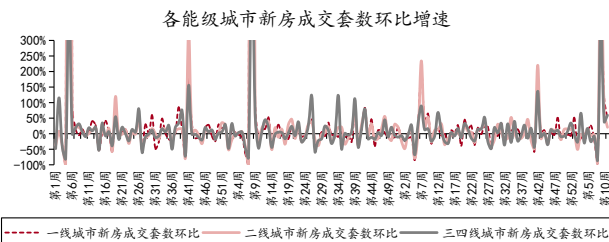
资料来源：同花顺、中银证券

图表 2. 新房成交面积为 211.9 万平方米，环比上升 33.2%，同比下降 15.4%



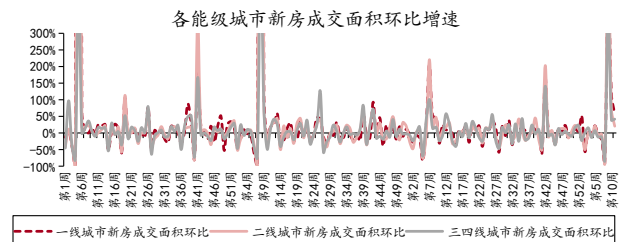
资料来源：同花顺、中银证券

图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别为 46.2%、20.5%、59.5%



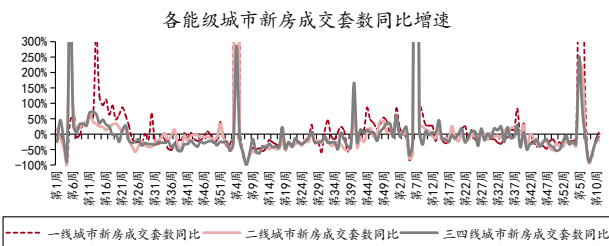
资料来源：同花顺、中银证券

图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为 56.5%、20.4%、41.6%



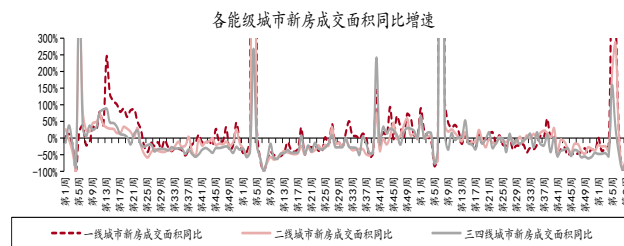
资料来源：同花顺、中银证券

图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为 4.8%、-19.8%、-8.4%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 6. 一、二、三四线城市新房成交面积同比增速分别为 -9.7%、-8.5%、-40.9%



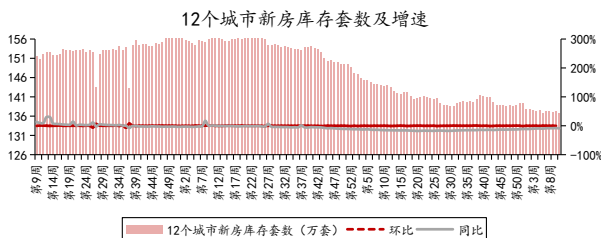
资料来源：同花顺、中银证券

1.2 重点城市新房库存情况跟踪

12个城市新房库存套数为136.7万套，环比增速为-0.4%，同比增速为-9.0%，一、二、三四线城市新房库存套数分别为54.1、77.9、4.7万套，环比增速分别为-1.1%、0.1%、-0.2%，同比增速分别为-10.9%、-4.6%、2.9%。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数分别为30.1、6.2、13.2、4.6万套，北京、上海、广州、深圳的环比增速分别为-1.7%、-0.3%、-0.7%、-0.3%，北京、上海、广州、深圳的同比增速分别为-15.8%、0.3%、-3.5%、-10.1%。

在新房库存套数去化周期方面，12个城市新房库存套数去化周期为21.6个月，环比上升0.4个月，同比上升2.0个月。一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为20.1、23.9、71.5个月，一、三四线城市环比分别下降0.04、6.2个月、二线城市环比上升2.4个月，一线城市同比下降0.8个月、二、三四线城市同比分别上升9.4、27.9个月。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数去化周期分别为40.1、9.4、11.9、25.4个月，北京、上海、深圳环比分别上升0.2、0.1、1.0个月，广州环比下降0.1个月，上海、深圳同比分别上升1.7、11.4个月，北京、广州同比分别下降6.2、2.0个月。

图表 7. 12个城市新房库存套数为136.7万套，环比增速为-0.4%，同比增速为-9.0%



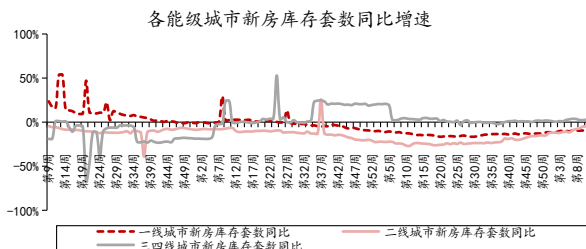
资料来源：同花顺、中银证券

图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为-1.1%、0.1%、-0.2%



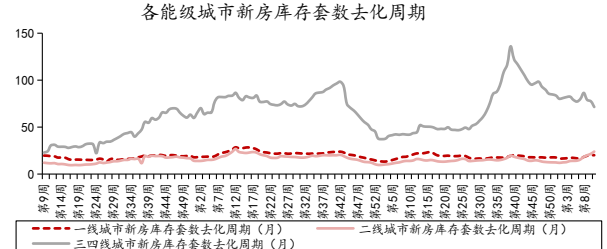
资料来源：同花顺、中银证券

图表 9. 一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为-10.9%、-4.6%、2.9%



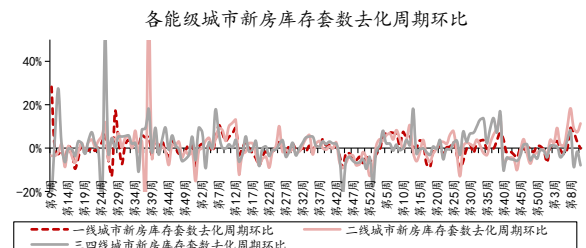
资料来源：同花顺、中银证券

图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为20.1、23.9、71.5个月



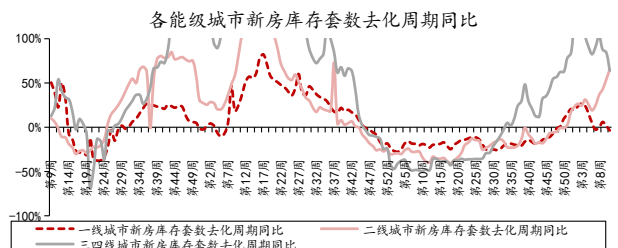
资料来源：同花顺、中银证券

图表 11. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期环比增速分别为-0.2%、11.3%、-7.9%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 12. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期同比增速分别为-3.7%、65.2%、63.9%

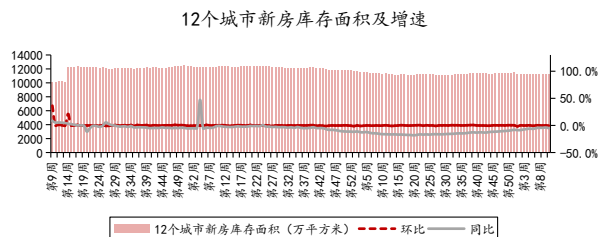


资料来源：同花顺、中银证券

12个城市新房库存面积为11223万平方米，环比增速为-0.3%，同比增速为-5.1%。一、二、三四线城市新房库存面积分别为5813、4832、577万平米，一、二、三四线城市环比增速分别为-0.8%、0.2%、-0.2%，同比增速分别为-8.6%、-1.0%、5.2%。

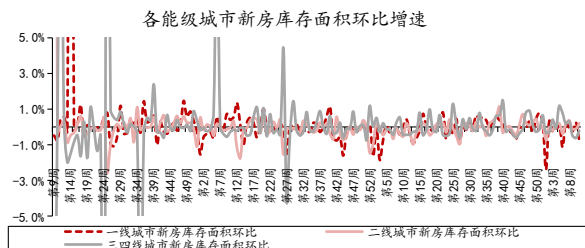
在新房库存面积去化周期方面，12个城市新房库存面积去化周期为23.1个月，环比上升1.0个月，同比上升8.5个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为21.4、22.7、60.2个月，一、二线城市环比分别上升0.3、2.1个月，三四线城市环比下降3.6个月，一、二、三四线城市同比分别上升5.3、11.6、22.5个月。

图表 13. 12个城市新房库存面积为11223万平方米，环比增速为-0.3%，同比增速为-5.1%



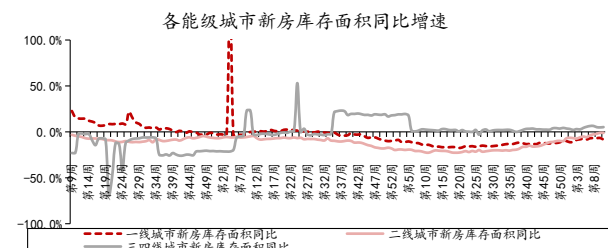
资料来源：同花顺、中银证券

图表 14. 一、二、三四线城市新房库存面积环比增速分别为-0.8%、0.2%、-0.2%



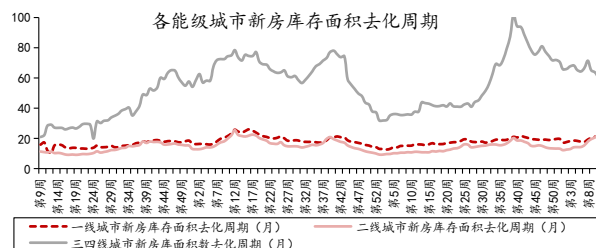
资料来源：同花顺、中银证券

图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为-8.6%、-1.0%、5.2%



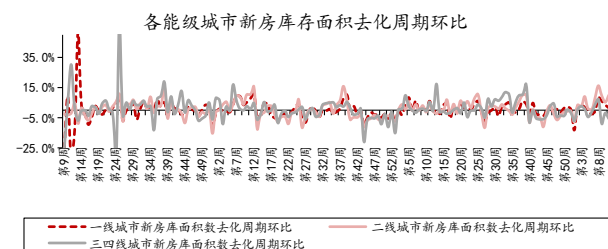
资料来源：同花顺、中银证券

图表 16. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为21.4、22.7、60.2个月



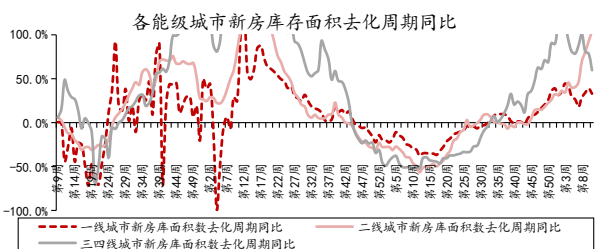
资料来源：同花顺、中银证券

图表 17. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期环比增速分别为1.5%、10.0%、-5.6%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 18. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期同比增速分别为33.0%、104.1%、59.7%

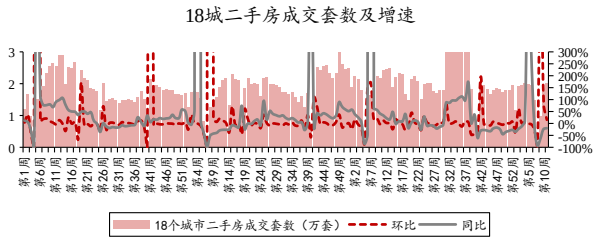


资料来源：同花顺、中银证券

1.3 重点城市二手房成交情况跟踪

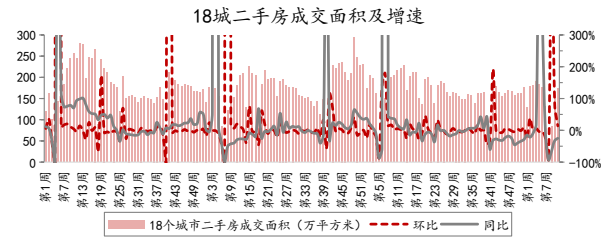
本周18个城市二手房成交套数为2.0万套，环比上升15.3%，同比下降19.9%；成交面积为174.4万平方米，环比上升13.9%，同比下降25.1%。从各城市能级来看，一、二、三四线城市二手房成交套数分别为0.5、1.2、0.3万套，环比增速分别为11.1%、17.9%、12.4%，同比增速分别为-14.6%、-23.2%、-24.0%；一、二、三四线城市成交面积分别为42.8、97.9、33.6万平方米，一、二、三四线城市环比增速分别为4.8%、20.3%、9.0%，同比增速分别为-19.6%、-30.2%、-26.5%。

图表 19. 18 个城市二手房成交套数为 2.0 万套，环比上升 15.3%，同比下降 19.9%



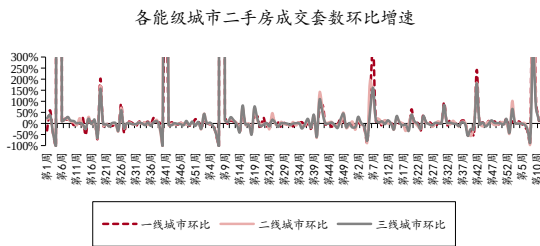
资料来源：同花顺、中银证券

图表 20. 18 个城市二手房成交面积为 174.4 万平方米，环比上升 13.9%，同比下降 25.1%



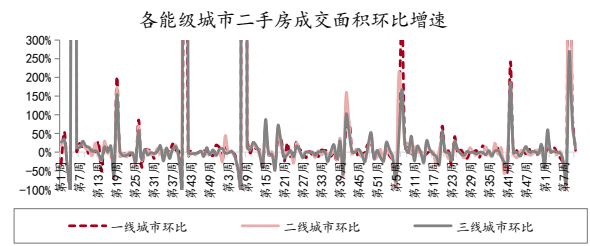
资料来源：同花顺、中银证券

图表 21. 一、二、三四线城市二手房成交套数环比增速分别为 11.1%、17.9%、12.4%



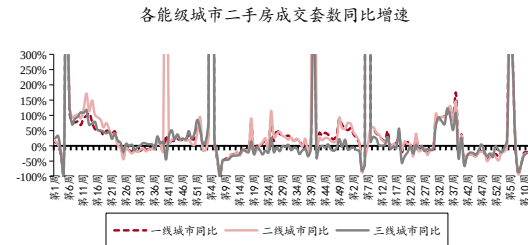
资料来源：同花顺、中银证券

图表 22. 一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别为 4.8%、20.3%、9.0%



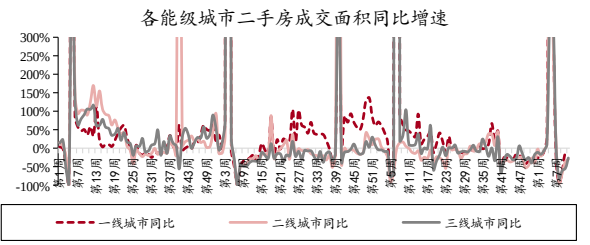
资料来源：同花顺、中银证券

图表 23. 一、二、三四线城市二手房成交套数同比增速分别为 -14.6%、-23.2%、-24.0%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 24. 一、二、三四线城市二手房成交面积同比增速分别为 -19.6%、-30.2%、-26.5%



资料来源：同花顺、中银证券

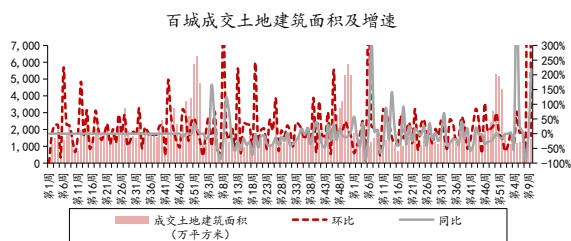
2 百城土地市场跟踪

土地市场方面，我们选取 2026 年第 10 周 (3 月 2 日-3 月 8 日)的数据，土地市场环比量价齐跌，同比量涨价跌。从城市能级来看，一线城市环比量价齐跌，二、三线城市同环比量价齐涨；一、三线城市溢价率环比均下跌、二线城市上涨，一线城市溢价率同比下跌、二、三线城市均上涨。

2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪

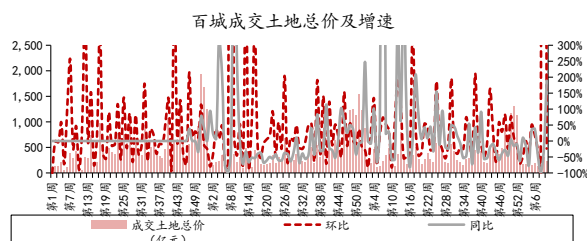
百城全类型成交土地规划建筑面积为 1387.4 万平方米，环比下降 7.9%，同比上升 216.7%；成交土地总价为 231.7 元，环比下降 23.8%，同比上升 188.9%；成交土地楼面均价为 1670.0 元/平，环比下降 17.2%，同比下降 8.8%；百城成交土地溢价率为 1.4%，环比下降 0.2 个百分点，同比上升 0.01 个百分点。

图表 25.百城成交土地规划建筑面积为 1387.4 万平方米，环比下降 7.9%，同比上升 216.7%



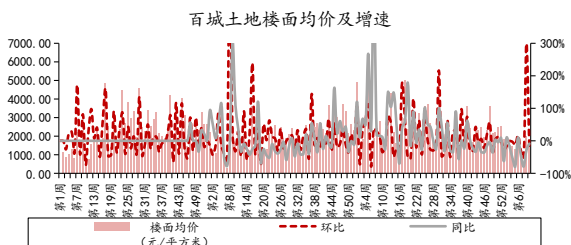
资料来源：中指院、中银证券

图表 26. 百城成交土地总价为 231.7 元，环比下降 23.8%，同比上升 188.9%



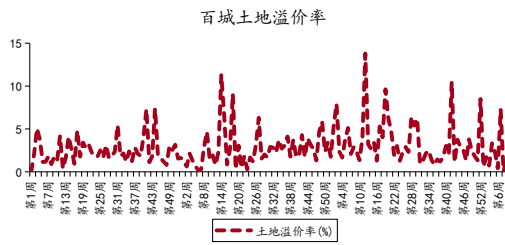
资料来源：中指院、中银证券

图表 27. 百城成交土地楼面均价为 1670.0 元/平，环比下降 17.2%，同比下降 8.8%



资料来源：中指院、中银证券

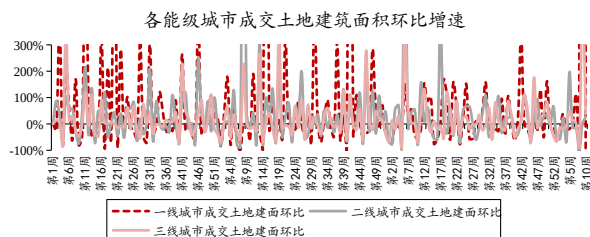
图表 28. 百城成交土地溢价率为 1.4%，环比下降 0.2 个百分点，同比上升 0.01 个百分点



资料来源：中指院、中银证券

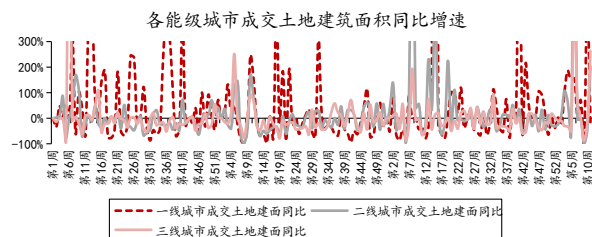
从城市能级来看，一、二、三线城市成交土地规划建筑面积分别为 32.3、500.8、854.3 万平方米，一、二、三线城市环比增速分别为 -93.4%、26.8%、37.3%，一、二、三线城市同比增速分别为 -14.9%、202.9%、263.9%；一、二、三线城市成交土地总价分别为 3.6、110.1、118.1 亿元，一、二、三线城市环比增速分别为 -98.6%、401.6%、424.9%，一、二、三线城市同比增速分别为 -92.3%、472.1%、705.8%；一、二、三线城市平均楼面价分别为 1100.1、2197.8、1382.0 元/平，一、二、三线城市环比增速分别为 -79.3%、295.5%、282.2%，一、二、三线城市同比增速分别为 -91.0%、88.9%、121.4%；一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 0.0%、2.5%、1.0%，一、三线城市环比分别下降 8.0、0.6 个百分点、二线城市环比上升 2.4 个百分点，一线城市同比下降 9.9 个百分点、二、三线城市同比分别上升 1.9、0.9 个百分点。

图表 29. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速分别为-93.4%、26.8%、37.3%



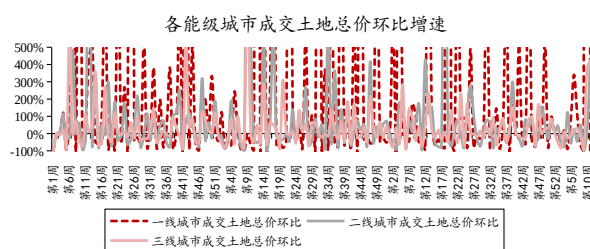
资料来源：中指院、中银证券

图表 30. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速分别为-14.9%、202.9%、263.9%



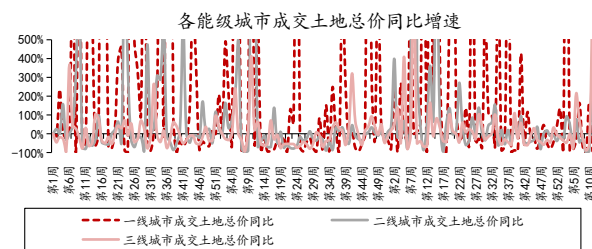
资料来源：中指院、中银证券

图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为-98.6%、401.6%、424.9%



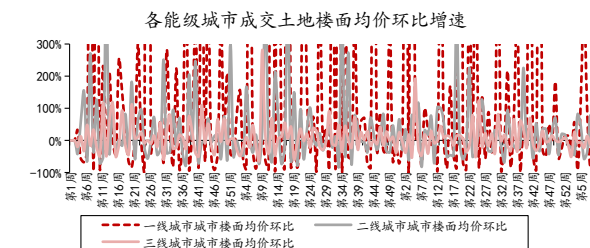
资料来源：中指院、中银证券

图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为-92.3%、472.1%、705.8%



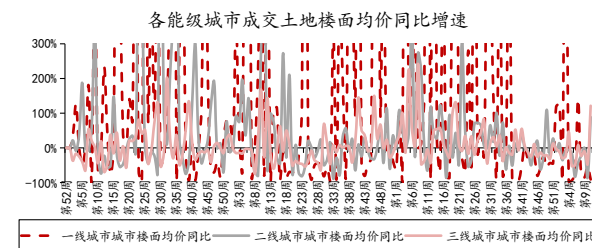
资料来源：中指院、中银证券

图表 33. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为-79.3%、295.5%、282.2%



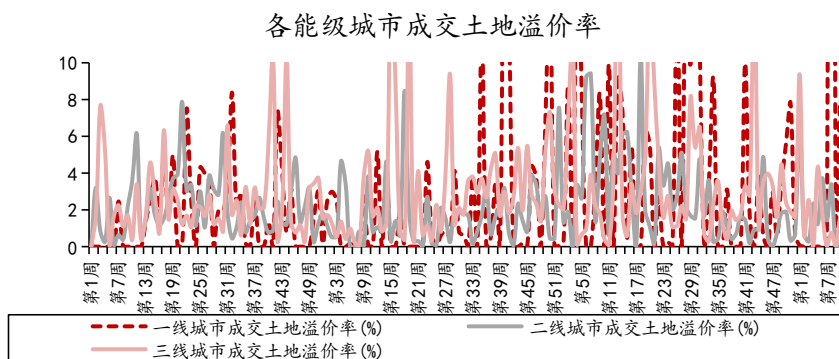
资料来源：中指院、中银证券

图表 34. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为-91.0%、88.9%、121.4%



资料来源：中指院、中银证券

图表 35. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 0.0%、2.5%、1.0%

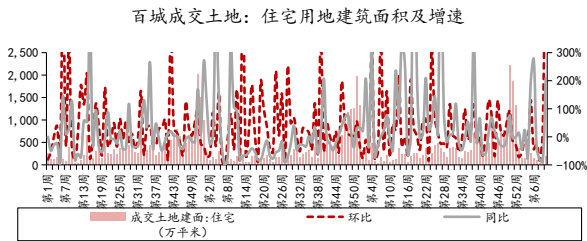


资料来源：中指院、中银证券

2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪

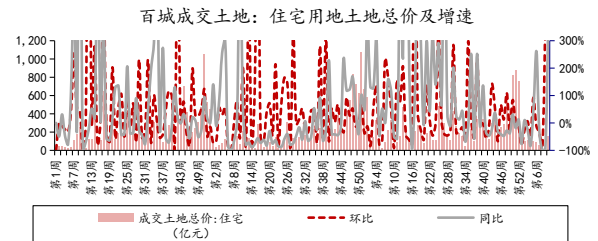
百城成交住宅土地规划建筑面积为 193.9 万平方米，环比上升 888.4%，同比上升 209.2%；成交住宅土地总价 157.8 亿元，环比上升 2463.2%，同比上升 366.2%；成交住宅土地楼面均价为 8134.8 元/平方米，环比上升 159.3%，同比上升 50.8%；百城成交住宅类用地溢价率为 4.7%，环比上升 4.5 个百分点，同比下降 5.3 个百分点。

图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 193.9 万平方米，环比上升 888.4%，同比上升 209.2%



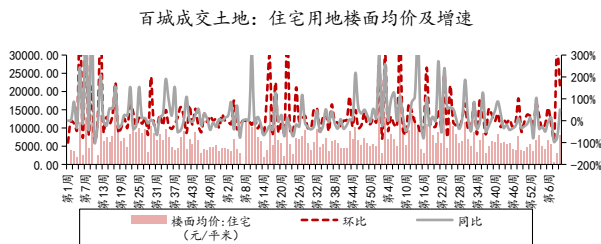
资料来源：中指院、中银证券

图表 37. 百城成交住宅土地总价为 157.8 亿元，环比上升 2463.2%，同比上升 366.2%



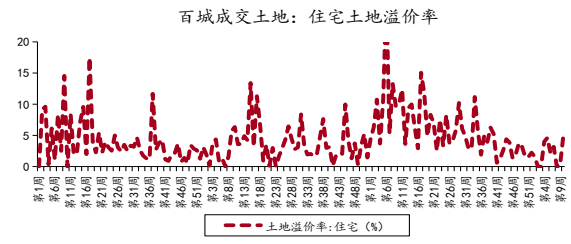
资料来源：中指院、中银证券

图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 8134.8 元/平方米，环比上升 159.3%，同比上升 50.8%



资料来源：中指院、中银证券

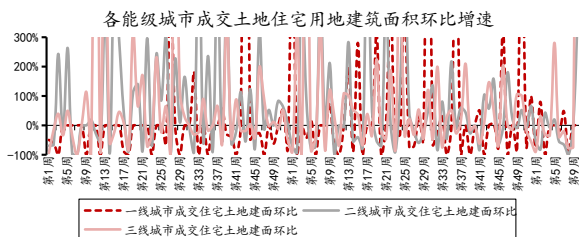
图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 4.7%，环比上升 4.5 个百分点，同比下降 5.3 个百分点



资料来源：中指院、中银证券

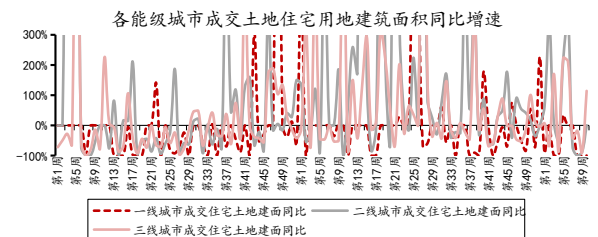
从不同城市能级的住宅类土地市场情况来看，本周一、二、三线土地建筑面积分别为 0.0、77.4、116.5 万平方米，二、三线城市环比增速分别为 391.4%、2917.6%，一、三线城市同比增速分别为-100.0%、114.3%；一、二、三线城市住宅类成交土地总价分别为 0.0、72.6、85.2 亿元，二、三线城市环比增速分别为 1298.5%、8734.1%，一、三线城市同比增速分别为-100.0%、1077.5%；二、三线城市住宅类平均楼面价分别为 9374、7311 元/平，二、三线城市环比增速分别为 184.6%、192.8%，三线城市同比增速为 449.5%；二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 8.5%、2.1%，二、三线城市环比上升 8.4、2.1 个百分点，三线城市同比上升 2.1 个百分点。

图表 40. 二、三线城市住宅类用地成交土地规划建筑面积环比增速为 391.4%、2917.6%



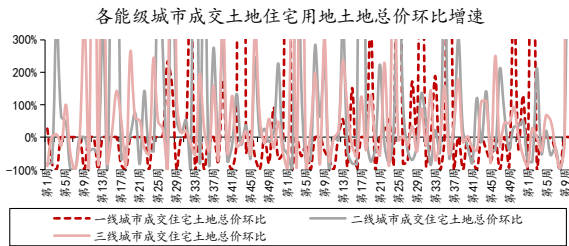
资料来源：中指院、中银证券

图表 41. 一、三线城市住宅类用地成交土地规划建筑面积同比增速分别为-100.0%、114.3%



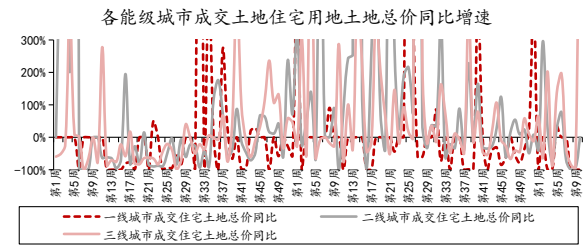
资料来源：中指院、中银证券

图表 42. 二、三线城市住宅成交土地总价环比增速为 1298.5%、8734.1%



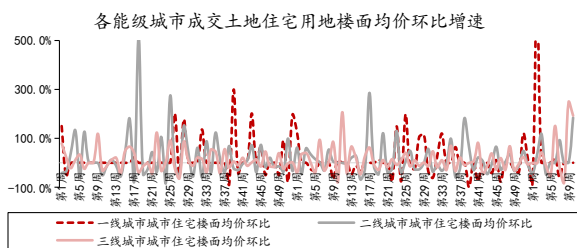
资料来源：中指院、中银证券

图表 43. 一、三线城市住宅成交土地总价同比增速分别为 -100.0%、1077.5%



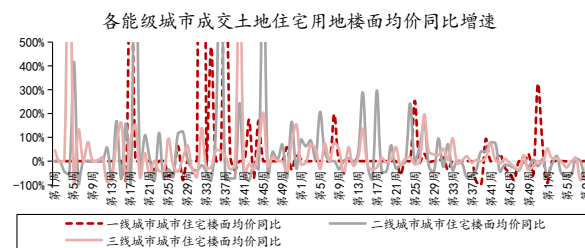
资料来源：中指院、中银证券

图表 44. 二、三线城市住宅成交楼面均价环比增速为 184.6%、192.8%



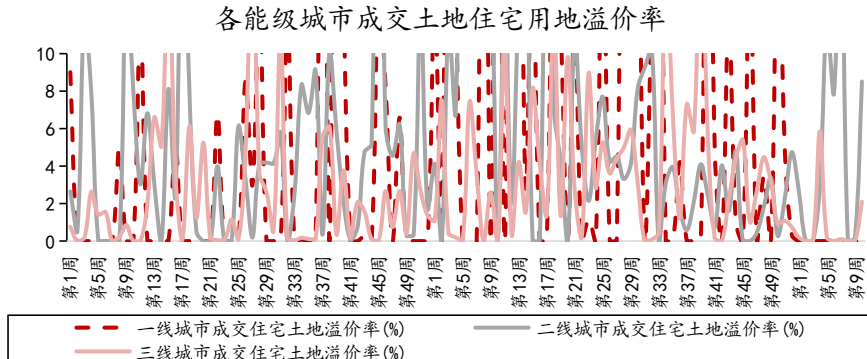
资料来源：中指院、中银证券

图表 45. 三线城市住宅成交楼面均价同比增速为 449.5%



资料来源：中指院、中银证券

图表 46. 二、三线城市住宅类成交土地溢价率分别为 8.5%、2.1%



资料来源：中指院、中银证券

3 本周行业政策梳理

地方

杭州余杭：通知发布之日起至 2026 年 3 月 31 日（含）期间，对购买全区新建商品住宅的购房人，在办理所购新建商品住宅不动产权证后，给予每套 5 万元补助。

太原：太原市住房公积金管理中心自 3 月 5 日起调整政策，有效期五年：公积金贷款期限最长不超过 30 年，且贷款到期日不超过借款人 68 周岁；同时放宽“商转公”业务时限，凡今年 2 月 28 日前通过商业银行发放商业房贷购买太原住房的缴存职工，在取得不动产权证书后即可申请转为公积金贷款或部分转公积金贷款。

福州：3 月 9 日，福州调整住房公积金政策，在贷款套数认定、住房装修、车位提取、代际互助、建造翻修及使用限制等六方面进行优化：省内售房后 12 个月内购二套、多子女家庭购二套及异地贷款均可执行首套房利率；购房 5 年内可依 1500 元/㎡标准（最高 144 ㎡）一次性提取公积金用于装修；同一小区车位持证满 6 个月后 3 年内可一次性提取；在福建省内购房，代际互助范围扩至配偶父母；建造、翻建、大修提取时限放宽至 3 年；同时明确婚姻期间配偶间房屋交易不支持公积金提取与贷款。

上海：上海市 2026 年个人住房房产税应税房价分界线定为 92536 元/平方米，系 2018 年以来首次下行，该标准决定适用 0.4%或 0.6%的税率。

成都：成都拟调整住房公积金政策，一方面将单缴存人和双缴存人的最高贷款额度分别由 60 万元、100 万元提高至 80 万元、120 万元；另一方面，自政策实施起至 2026 年 12 月 31 日，将阶段性取消贷款次数限制，在此期间新购住房申请贷款时不再受已有贷款次数影响。

图表 47. 2026 年第 11 周大事件

类型	时间	内容
地方	2026/3/6	杭州余杭：通知发布之日起至 2026 年 3 月 31 日（含）期间，对购买全区新建商品住宅的购房人，在办理所购新建商品住宅不动产权证后，给予每套 5 万元补助。
	2026/3/6	太原：太原市住房公积金管理中心自 3 月 5 日起调整政策，有效期五年：公积金贷款期限最长不超过 30 年，且贷款到期日不超过借款人 68 周岁；同时放宽“商转公”业务时限，凡今年 2 月 28 日前通过商业银行发放商业房贷购买太原住房的缴存职工，在取得不动产权证书后即可申请转为公积金贷款或部分转公积金贷款。
	2026/3/7	福州：3 月 9 日，福州调整住房公积金政策，在贷款套数认定、住房装修、车位提取、代际互助、建造翻修及使用限制等六方面进行优化：省内售房后 12 个月内购二套、多子女家庭购二套及异地贷款均可执行首套房利率；购房 5 年内可依 1500 元/㎡标准（最高 144 ㎡）一次性提取公积金用于装修；同一小区车位持证满 6 个月后 3 年内可一次性提取；在福建省内购房，代际互助范围扩至配偶父母；建造、翻建、大修提取时限放宽至 3 年；同时明确婚姻期间配偶间房屋交易不支持公积金提取与贷款。
	2026/3/8	上海：上海市 2026 年个人住房房产税应税房价分界线定为 92536 元/平方米，系 2018 年以来首次下行，该标准决定适用 0.4%或 0.6%的税率。
	2026/3/8	成都：成都拟调整住房公积金政策，一方面将单缴存人和双缴存人的最高贷款额度分别由 60 万元、100 万元提高至 80 万元、120 万元；另一方面，自政策实施起至 2026 年 12 月 31 日，将阶段性取消贷款次数限制，在此期间新购住房申请贷款时不再受已有贷款次数影响。

资料来源：各地政府官网、地产观点网、中银证券

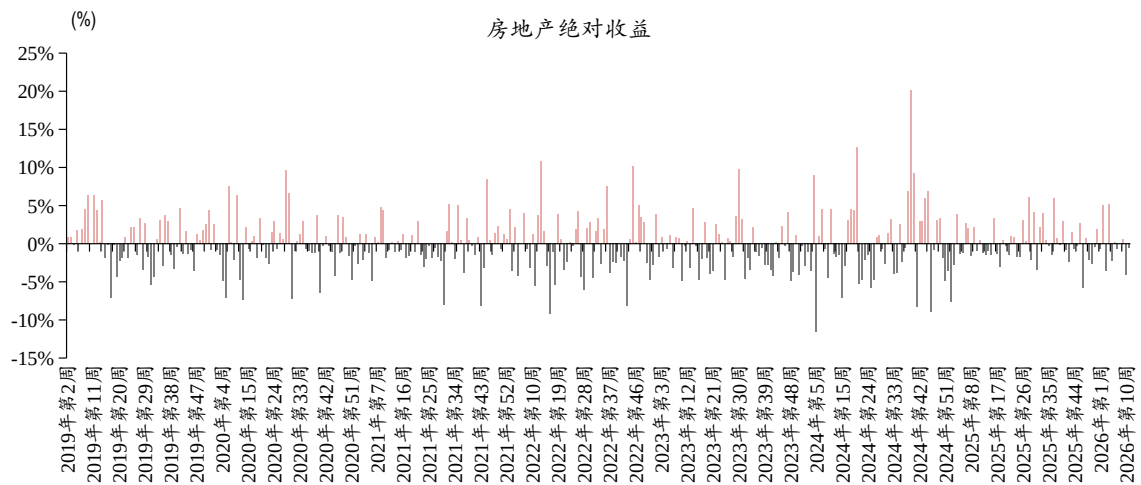
4 本周板块表现回顾

本周（3月7日-3月13日），在盘表现方面，上证指数收于4095点，较上周下降28.75点，涨跌幅为-0.7%；创业板指收于3310点，较上周上涨80.98点，涨跌幅为2.5%；沪深300指数收于4669点，较上周上升8.70点，涨跌幅为0.2%。

在行业板块表现方面，申万一级行业涨跌幅前三的行业依次为煤炭、电力设备、建筑装饰，涨跌幅分别为5.0%、4.6%、4.1%；涨跌幅靠后的行业依次为国防军工、石油石化、综合，涨跌幅分别为-6.6%、-4.3%、-4.3%。

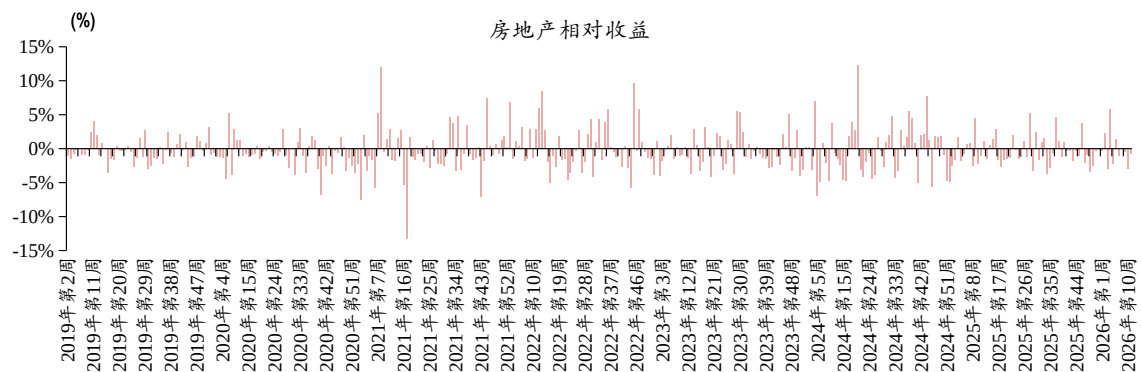
板块相对收益有所上升。房地产行业绝对收益为-0.5%，较上周上涨3.6pct，房地产行业相对收益（相对沪深300）为-0.7%，较上周上涨2.3pct。房地产板块PE为25.56X，较上周下降0.21X。

图表 48. 房地产行业绝对收益为-0.5%，较上周上涨 3.6 个百分点



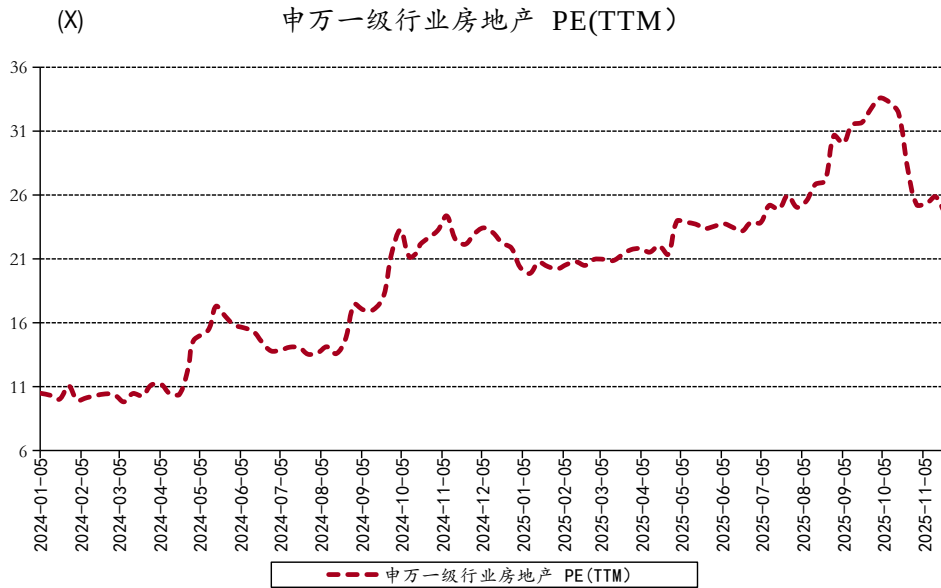
资料来源：同花顺、中银证券

图表 49. 房地产行业相对沪深 300 收益为-0.7%，较上周上涨 2.3 个百分点



资料来源：同花顺、中银证券

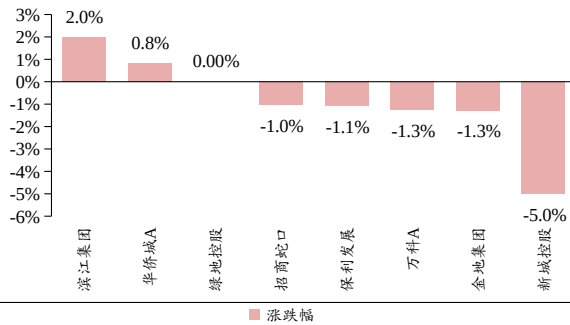
图表 50. 房地产板块 PE 为 25.56X，较上周下降 0.21X



资料来源：同花顺、中银证券

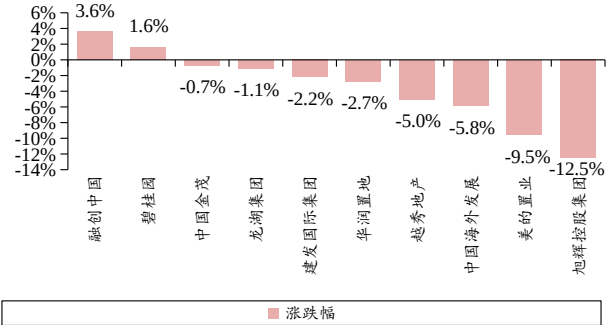
在我们重点跟踪房地产行业股票中，本周 A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为滨江集团、华侨城 A、绿地控股，涨跌幅分别为 2.0%、0.8%、0.0%，涨跌幅靠后的三家公司依次新城控股、金地集团、万科 A，涨跌幅分别为-5.0%、-1.3%、-1.3%。港股涨跌幅靠前的三家公司依次为融创中国、碧桂园、中国金茂，涨跌幅分别为 3.6%、1.6%、-0.7%，涨跌幅靠后的三家公司依次为旭辉控股集团、美的置业、中国海外发展，涨跌幅分别为-12.5%、-9.5%、-5.8%。

图表 51. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为滨江集团、华侨城 A、绿地控股



资料来源：同花顺、中银证券

图表 52. 港股涨跌幅靠前的三家公司依次为融创中国、碧桂园、中国金茂



资料来源：同花顺、中银证券

5 本周重点公司公告

高管变动公告：我爱我家：我爱我家控股集团股份有限公司于近日收到中审众环出具的《关于变更签字注册会计师的告知函》：因李飞红工作调整，现由张莉接替其职务。变更后，项目合伙人与签字注册会计师为武兆龙，另一签字注册会计师为张莉。

股权变动公告：滨江集团：合计持有公司股份 8952 万股的公司控股股东截至 2026 年 3 月 7 日股份减持计划期限届满时，在预先披露的股份减持计划时间区间内，通过集中竞价及大宗交易方式合计减持公司股份 8757 万股，占公司总股本的 2.81%。**国创高新：**股东黄宇计划在 2025 年 12 月 9 日至 2026 年 3 月 8 日，以集中竞价方式减持本公司股份 142 万股，占公司总股本的 0.15%。截至本公告披露日，上述减持计划实施期限已届满。本次减持不会导致公司控制权发生变更，不会对公司持续稳定经营产生不利影响。**万泽股份：**公司董事黄振光先生在 3 月 10 日以集中竞价方式减持本公司股份 9.37 万股，占公司总股本的 0.02%。截至目前，黄振光先生持有公司股份 36.13 万股，占公司总股本的 0.07%。

经营数据公告：华发股份：绍兴铎宜为公司控股子公司，注册资本人民币 326,000 万元。公司决定对控股子公司绍兴铎宜减少注册资本 325,627.6 万元，减资后注册资本为 372.4 万元。减资完成后，公司对绍兴铎宜的持股比例保持不变。**天宸股份：**上海市天宸股份有限公司全资子公司天宸绿色能源科技（芜湖）有限公司根据经营发展需要，以自有资金 400 万元人民币，投资设立“上海繁昇新能源有限公司”孙公司，天宸绿能 100%控股标的公司。**保利发展：**1) 2026 年 2 月，公司实现签约面积 45.48 万平方米，同比减少 41.91%；签约金额 101.32 亿元，同比减少 36.66%。2026 年 1-2 月，公司实现签约面积 118.47 万平方米，同比减少 23.81%；签约金额 257.49 亿元，同比减少 24.29%。2) 公司新增加房地产项目 1 个，为石家庄市桥西区振岗路南侧地块，用地面积约 4.31 万平方米，容积率 2.2，计容建筑面积约 9.49 万平方米，总地价 6.87 亿元，楼面地价约为 7240 元/平方米，权益比例为 100%。**招商蛇口：**2026 年 2 月，公司实现签约销售面积 32.3 万平方米，实现签约销售金额 77.65 亿元。2026 年 1-2 月，公司实现签约销售面积 59.52 万平方米，实现签约销售金额 154.39 亿元。自 2026 年 1 月销售及购地情况简报披露以来，公司近期末新增土储项目。**金地集团：**2026 年 2 月公司实现签约面积 4.6 万平方米，同比下降 71.78%；实现签约金额 6.3 亿元，同比下降 77.50%。2026 年 1-2 月公司累计实现签约面积 12.4 万平方米，同比下降 61.13%；累计实现签约金额 18.5 亿元，同比下降 63.37%。**新城控股：**1) 2 月份公司实现商业运营总收入约 11.48 亿元，比上年同期增长 1.86%。1-2 月公司累计实现商业运营总收入约 23.49 亿元，比上年同期增长 2.62%。2) 2 月份公司实现合同销售金额约 12.23 亿元，比上年同期下降 37.57%；销售面积约 18.68 万平方米，比上年同期下降 30.97%。1-2 月公司累计实现合同销售金额约 19.37 亿元，比上年同期下降 34.91%；累计合同销售面积约 33.46 万平方米，比上年同期下降 13.36%。**陆家嘴：**公司发布 2025 年年度业绩快报公告，披露 2025 年年度营业总收入 181.65 亿元，同比上升 23.99%；归属于上市公司股东的净利润约 12.23 亿元，同比下降约 18.90%。**张江高科：**公司发布 2025 年年度业绩快报公告，披露 2025 年年度营业总收入 41.89 亿元，同比上升 111.22%；归属于上市公司股东的净利润约 9.85 亿元，同比上升约 0.30%。**浦东金桥：**公司发布 2025 年年度业绩快报公告，披露 2025 年年度营业总收入 59.65 亿元，同比上升 118.91%；归属于上市公司股东的净利润约 10.74 亿元，同比上升约 7.14%。

其他重要公告：沙河股份：沙河实业股份有限公司于近日收到深圳证券交易所出具的《关于对沙河实业股份有限公司重大资产购买暨关联交易的问询函》。上市公司及相关中介机构对有关问题进行了审核核查，并对《沙河实业股份有限公司重大资产购买暨关联交易报告书（草案）》等文件进行了修订和补充，现对《问询函》中提及的问题回复。**万泽股份：**公司股票连续 2 个交易日（2026 年 3 月 6 日、2026 年 3 月 9 日）收盘价格涨幅偏离值累计超过 20%，根据深圳证券交易所《交易规则》的有关规定，属于股票交易异常波动。**首开股份：**本次披露新增诉讼及仲裁事项金额 114,749.11 万元，占公司最近一期经审计归属于公司股东的净资产绝对值的 8.5%；其中公司及控股子公司作为原告/申请人的案件金额合计 44,076.80 万元；公司及控股子公司作为被告/被申请人的案件金额合计 70,672.31 万元。**电子城：**公司发行超短期融资券，发行规模为 2.8 亿元，票面利率为 1.93%，期限为 178 天。**浦东金桥：**上海金桥出口加工区开发股份有限公司所设立的上海金桥投资合伙企业（有限合伙）作为有限合伙人认缴人民币 19,400 万元，公司参股子公司上海盛盛私募基金管理有限公司（以下简称盛盛公司）作为普通合伙人认缴人民币 100 万元。**新城控股：**1) 2026 年 3 月 10 日，公司境外子公司 NEWMETROGLOBALLIMITED（新城環球有限公司）完成在境外发行总额为 3.55 亿美元的年息 11.8%、2029 年到期的无抵押固定利率债券，相关债券已于 2026 年 3 月 10 日在新加坡证券交易所完成上市。2) 公司境外子公司 NEWMETROGLOBALLIMITED（新城環球有限公司）于 2026 年 3 月 10 日提前回购了总计 1.67 亿美元的 4.04 亿美元债券及总计 6597 万美元的 1.6 亿美元债券，并于同日根据相关规定及债券条款注销已赎回的美元债券。截至本公告日，4.04 亿美元债券剩余本金为 2.36 亿美元，公司将于 2026 年 5 月 2 日（逢节假日则顺延至下一个工作日）到期还本付息。截至本公告日，1.6 亿美元债券剩余本金为 9402 万美元，公司将依据相关债券条款的规定还本付息。

图表 53. 2026 年第 11 周（3 月 7 日-3 月 13 日）重点公司公告汇总

公告类型	公司名称	公告内容
高管变动公告	我爱我家	我爱我家控股集团股份有限公司于近日收到中审众环出具的《关于变更签字注册会计师的告知函》：因李飞红工作调整，现由张莉接替其职务。变更后，项目合伙人与签字注册会计师为武兆龙，另一签字注册会计师为张莉。
	滨江集团	合计持有公司股份 8952 万股的公司控股股东截至 2026 年 3 月 7 日股份减持计划期限届满时，在预先披露的股份减持计划时间区间内，通过集中竞价及大宗交易方式合计减持公司股份 8757 万股，占公司总股本的 2.81%。
股权变动公告	国创高新	股东黄宇计划在 2025 年 12 月 9 日至 2026 年 3 月 8 日，以集中竞价方式减持本公司股份 142 万股，占公司总股本的 0.15%。截至本公告披露日，上述减持计划实施期限已届满。本次减持不会导致公司控制权发生变更，不会对公司持续稳定经营产生不利影响。
	万泽股份	公司董事黄振光先生在 3 月 10 日以集中竞价方式减持本公司股份 9.37 万股，占公司总股本的 0.02%。截至目前，黄振光先生持有公司股份 36.13 万股，占公司总股本的 0.07%。
	华发股份	绍兴锦宜为公司控股子公司，注册资本人民币 326,000 万元。公司决定对控股子公司绍兴锦宜减少注册资本 325,627.6 万元，减资后注册资本为 372.4 万元。减资完成后，公司对绍兴锦宜的持股比例保持不变。
经营数据公告	天宸股份	上海市天宸股份有限公司全资子公司天宸绿色能源科技（芜湖）有限公司根据经营发展需要，以自有资金 400 万元人民币，投资设立“上海繁昇新能源有限公司”孙公司，天宸绿能 100%控股标的公司。
	保利发展	1) 2026 年 2 月，公司实现签约面积 45.48 万平方米，同比减少 41.91%；签约金额 101.32 亿元，同比减少 36.66%。2026 年 1-2 月，公司实现签约面积 118.47 万平方米，同比减少 23.81%；签约金额 257.49 亿元，同比减少 24.29%。2) 公司新增加房地产项目 1 个，为石家庄市桥西区振岗路南侧地块，用地面积约 4.31 万平方米，容积率 2.2，计容建筑面积约 9.49 万平方米，总地价 6.87 亿元，楼面地价约为 7240 元/平方米，权益比例为 100%。
	招商蛇口	2026 年 2 月，公司实现签约销售面积 32.3 万平方米，实现签约销售金额 77.65 亿元。2026 年 1-2 月，公司实现签约销售面积 59.52 万平方米，实现签约销售金额 154.39 亿元。自 2026 年 1 月销售及购地情况简报披露以来，公司近期末新增土储项目。
	金地集团	2026 年 2 月公司实现签约面积 4.6 万平方米，同比下降 71.78%；实现签约金额 6.3 亿元，同比下降 77.50%。2026 年 1-2 月公司累计实现签约面积 12.4 万平方米，同比下降 61.13%；累计实现签约金额 18.5 亿元，同比下降 63.37%。
	新城控股	1) 2 月份公司实现商业运营总收入约 11.48 亿元，比上年同期增长 1.86%。1-2 月公司累计实现商业运营总收入约 23.49 亿元，比上年同期增长 2.62%。2) 2 月份公司实现合同销售金额约 12.23 亿元，比上年同期下降 37.57%；销售面积约 18.68 万平方米，比上年同期下降 30.97%。1-2 月公司累计实现合同销售金额约 19.37 亿元，比上年同期下降 34.91%；累计合同销售面积约 33.46 万平方米，比上年同期下降 13.36%。
	陆家嘴	公司发布 2025 年年度业绩快报公告，披露 2025 年年度营业总收入 181.65 亿元，同比上升 23.99%；归属于上市公司股东的净利润约 12.23 亿元，同比下降约 18.90%。
	张江高科	公司发布 2025 年年度业绩快报公告，披露 2025 年年度营业总收入 41.89 亿元，同比上升 111.22%；归属于上市公司股东的净利润约 9.85 亿元，同比上升约 0.30%。
	浦东金桥	公司发布 2025 年年度业绩快报公告，披露 2025 年年度营业总收入 59.65 亿元，同比上升 118.91%；归属于上市公司股东的净利润约 10.74 亿元，同比上升约 7.14%。
	沙河股份	沙河实业股份有限公司于近日收到深圳证券交易所出具的《关于对沙河实业股份有限公司重大资产购买暨关联交易的问询函》。上市公司及相关中介机构对有关问题进行了审核核查，并对《沙河实业股份有限公司重大资产购买暨关联交易报告书（草案）》等文件进行了修订和补充，现对《问询函》中提及的问题回复。
	万泽股份	公司股票连续 2 个交易日内（2026 年 3 月 6 日、2026 年 3 月 9 日）收盘价格涨幅偏离值累计超过 20%，根据深圳证券交易所《交易规则》的有关规定，属于股票交易异常波动。
其他重要公告	首开股份	本次披露新增诉讼及仲裁事项金额 114,749.11 万元，占公司最近一期经审计归属于公司股东的净资产绝对值的 8.5%；其中公司及控股子公司作为原告/申请人的案件金额合计 44,076.80 万元；公司及控股子公司作为被告/被申请人的案件金额合计 70,672.31 万元。
	电子城	公司发行超短期融资券，发行规模为 2.8 亿元，票面利率为 1.93%，期限为 178 天。
	浦东金桥	上海金桥出口加工区开发股份有限公司所设立的上海金桥投资合伙企业（有限合伙）作为有限合伙人认缴人民币 19,400 万元，公司参股子公司上海盛益私募基金管理有限公司（以下简称盛益公司）作为普通合伙人认缴人民币 100 万元。
	新城控股	1) 2026 年 3 月 10 日，公司境外子公司 NEWMETROGLOBALLIMITED（新城環球有限公司）完成在境外发行总额为 3.55 亿美元的年息 11.8%、2029 年到期的无抵押固定利率债券，相关债券已于 2026 年 3 月 10 日在新加坡证券交易所完成上市。2) 公司境外子公司 NEWMETROGLOBALLIMITED（新城環球有限公司）于 2026 年 3 月 10 日提前回购了总计 1.67 亿美元的 4.04 亿美元债券及总计 6597 万美元的 1.6 亿美元债券，并于同日根据相关规定及债券条款注销已赎回的美元债券。截至本公告日，4.04 亿美元债券剩余本金为 2.36 亿美元，公司将于 2026 年 5 月 2 日（逢节假日则顺延至下一个工作日）到期还本付息。截至本公告日，1.6 亿美元债券剩余本金为 9402 万美元，公司将依据相关债券条款的规定还本付息。

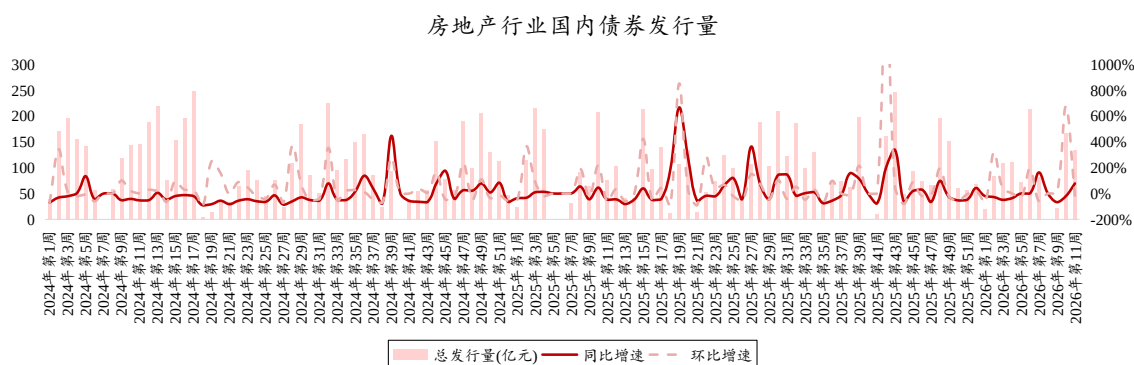
资料来源：公司公告、中银证券

6 本周房企债券发行情况

本周房企国内债券总发行量环比下降、同比上涨，总偿还量同环比均上涨。2026 年第 11 周（3 月 7 日-3 月 13 日）房地产行业国内债券总发行量为 134.8 亿元，环比下降 19.0%，同比上升 77.9%（前值：-19.8%）。总偿还量为 201.3 亿元，环比上升 60.0%，同比上升 34.8%（前值：-22.2%）；净融资额为-66.5 亿元。

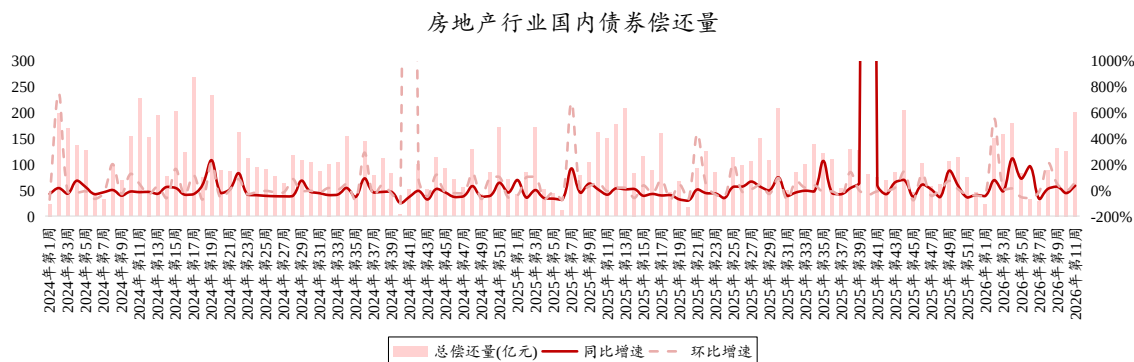
具体来看，本周债券发行量最大的房企为华润置地控股、城投控股、苏高新集团，发行量分别为 25.0、20.0、16.0 亿元。本周债券偿还量最大的房企为中国绿发、首开股份、首创城发，偿还量分别为 30.0、20.0、20.0 亿元。

图表 54. 2026 年第 11 周房地产行业国内债券总发行量为 134.8 亿元，环比下降 19.0%，同比上升 77.9%



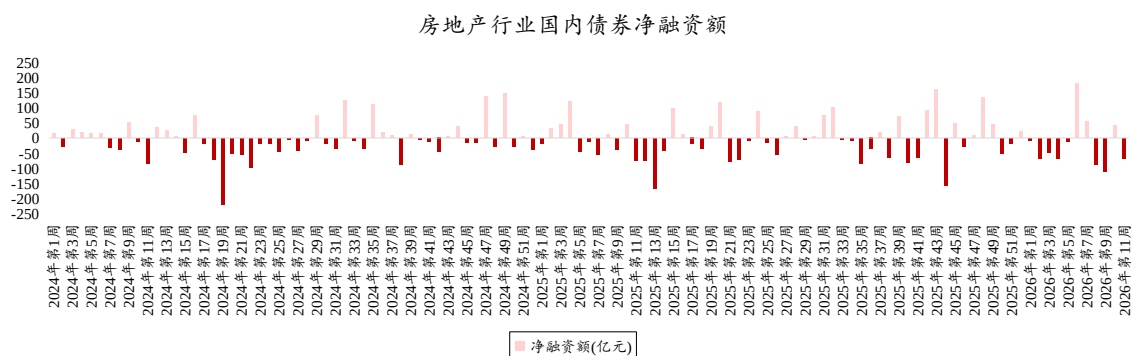
资料来源：同花顺、中银证券

图表 55. 2026 年第 11 周国内债券总偿还量为 201.3 亿元，环比上升 60.0%，同比上升 34.8%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 56. 2026 年第 11 周房地产行业国内债券净融资额为-66.5 亿元



资料来源：同花顺、中银证券

图表 57. 本周债券发行量最大的房企为华润置地控股、城投控股、苏高新集团，发行量分别为 25.0、20.0、16.0 亿元

发行日期	债券简称	发行人	发行人企业性质	发行总额(亿)	到期日期	债券类型
2026-03-12	26 华润控股 MTN002	华润置地控股	中央企业	25.0	2029-03-13	中期票据
2026-03-09	26 沪控 01	城投控股	地方国有企业	20.0	2031-03-11	公司债
2026-03-11	26 安控 02	安居控股	地方国有企业	14.0	2029-03-13	公司债
2026-03-09	26 苏州高新 MTN003	苏高新集团	地方国有企业	10.0	2029-03-10	中期票据
2026-03-11	26 豫源 01	河南水投资源开发管理集团	地方国有企业	10.0	2029-03-12	公司债
2026-03-13	26 华宇集团 MTN001	华宇集团	私营	9.9	2029-03-16	中期票据
2026-03-10	26 常高新 PPN001	常高新	地方国有企业	6.0	2031-03-12	非公开定向债务融资工具(PPN)
2026-03-10	26 京住总 MTN002A	北京住总	地方国有企业	6.0	2029-03-11	中期票据
2026-03-12	26 武新 01	武汉新区建设开发投资集团	地方国有企业	6.0	2031-03-16	公司债
2026-03-12	26 郑州城发 MTN002	郑州城发	地方国有企业	5.0	2029-03-16	中期票据
2026-03-09	26 锡西 01	锡西新城	地方国有企业	5.0	2031-03-10	公司债
2026-03-10	26 苏州高新 SCP007	苏高新集团	地方国有企业	4.0	2026-10-23	短期融资券
2026-03-13	26 联发 02	联发集团	地方国有企业	3.1	2033-03-17	公司债
2026-03-10	26 京住总 MTN002B	北京住总	地方国有企业	3.0	2029-03-11	中期票据
2026-03-12	26 郑州城发 MTN001	郑州城发	地方国有企业	3.0	2031-03-16	中期票据
2026-03-09	26 京电子城 SCP002	电子城	地方国有企业	2.8	2026-09-04	短期融资券
2026-03-10	26 苏州高新 SCP008	苏高新集团	地方国有企业	2.0	2026-07-24	短期融资券

资料来源：同花顺、中银证券

图表 58. 本周债券偿还量最大的房企为中国绿发、首开股份、首创城发，偿还量分别为 30.0、20.0、20.0 亿元

偿还日期	债券简称	发行人	发行人企业性质	偿还类型	偿还量(亿)	发行利率(%)	债券类型
2026-03-14	23 绿发 01	中国绿发	中央企业	到期	30.0	3.3	公司债
2026-03-10	23 首开 MTN002	首开股份	地方国有企业	到期	20.0	4.4	中期票据
2026-03-15	21 首置 01	首创城发	地方国有企业	到期	20.0	3.9	公司债
2026-03-09	23 陆嘴债 01	陆家嘴	地方国有企业	回售	15.1	1.9	企业债
2026-03-12	21 下城 01	拱墅城建	地方国有企业	到期	15.0	3.1	公司债
2026-03-09	22 官洲 A	国际生物岛	地方国有企业	提前偿还	15.0	3.7	资产支持证券
2026-03-14	23 兰溪 01	兰溪兰创	地方国有企业	到期	12.0	5.8	公司债
2026-03-09	23 天恒置业 MTN002	天恒置业	地方国有企业	回售	11.6	1.0	中期票据
2026-03-13	23 蓉城 01	轨道城市	地方国有企业	到期	10.0	3.7	公司债
2026-03-15	23 常高 02	常高新	地方国有企业	回售	10.0	1.4	公司债
2026-03-14	23 桐乡 01	桐城集团	地方国有企业	回售	10.0	1.2	公司债
2026-03-14	24 信阳鼎信 PPN001	信阳鼎信	地方国有企业	到期	6.2	3.3	非公开定向债务融资工具(PPN)
2026-03-13	25 苏州高新 SCP016	苏高新集团	地方国有企业	到期	6.0	1.7	短期融资券
2026-03-10	23 金茂 MTN001	金茂集团	中央企业	到期	5.0	3.7	中期票据
2026-03-15	23 锡西 01	锡西新城	地方国有企业	到期	5.0	4.4	公司债
2026-03-09	22 官洲 B	国际生物岛	地方国有企业	提前偿还	4.9	4.0	资产支持证券
2026-03-15	25 华发实业 SCP001	华发股份	地方国有企业	到期	3.2	2.2	短期融资券
2026-03-14	19 息烽城投债	息烽城投	地方国有企业	到期	1.6	8.0	企业债
2026-03-09	23 宁安 01	安居集团	地方国有企业	回售	0.7	2.0	公司债
2026-03-09	PR 优 1A	新城控股	私营	提前偿还	0.1	5.5	资产支持证券
2026-03-09	22 官洲次	国际生物岛	地方国有企业	提前偿还	0.01	--	资产支持证券

资料来源：同花顺、中银证券

7 投资建议

我们认为，2026 年全年来看，地产板块出现收益的机会较大，今年建议关注及配置。节奏上，接下来可以重点关注 4 月的政治局会议相关表述以及 5 月各部委是否进一步表态。四季度左右可能会出现“基本面拐点”，或体现在二手房价格的降幅收窄。从投资主线来说，部分房企在 2025 年计提减值相对充分，2026、2027 年减值压力减轻，在此变化之下有反转可能性；部分持有性商业地产公司已经提前布局新业态、新模式、新场景，更能把握新消费时代下的机遇。

现阶段我们建议关注三条主线：1) 基本面稳定、在一二线核心城市的销售和土储占比高、在重点城市的市占率较高的房企：华润置地、滨江集团、招商蛇口、建发国际集团。2) 连续在销售和拿地上都有显著突破的“小而美”房企：保利置业集团。3) 积极探索新消费时代下的新场景建设和运营模式的商业地产公司：华润万象生活、太古地产、瑞安房地产、嘉里建设、大悦城、百联股份。

图表 59. 报告中提及上市公司估值表

公司代码	公司简称	评级	股价 (元)	市值 (亿元)	每股收益(元/股)		市盈率(x)		最新每股净资产 (元/股)
					2024A	2025E	2024A	2025E	
002244.SZ	滨江集团	买入	10.84	337.28	0.82	0.83	13.25	13.06	8.85
1109.HK	华润置地	未有评级	26.47	2,144.99	3.59	3.33	7.38	7.95	38.21
001979.SZ	招商蛇口	未有评级	9.60	865.54	0.45	0.11	21.43	84.54	10.83
1908.HK	建发国际集团	买入	12.50	318.33	1.91	2.46	6.56	5.08	16.77
0119.HK	保利置业集团	买入	1.70	73.75	0.05	0.05	35.49	35.38	8.95
000031.SZ	大悦城	未有评级	3.22	138.02	-0.69	-0.36	-4.64	-9.01	2.47
1209.HK	华润万象生活	未有评级	39.12	1,014.80	1.59	1.75	24.61	22.37	7.24
1972.HK	太古地产	未有评级	21.58	1,411.74	-0.13	-0.13	-171.93	-164.33	45.11
0272.HK	瑞安房地产	未有评级	0.57	52.18	0.02	-	25.51	-	4.79
0683.HK	嘉里建设	未有评级	20.38	336.12	0.53	0.89	38.81	22.81	67.15
600827.SH	百联股份	未有评级	8.67	154.69	0.88	-	9.87	-	11.02

资料来源：同花顺、中银证券

注：股价截止日 3 月 13 日，未有评级公司盈利预测来自同花顺一致预期。其中招商蛇口已经披露 2025 年年报数据，2025 年为实际数据。

8 风险提示

政策出台不及预期；销售与房价持续下行；市场信心修复不及预期。

9 附录

数据来源：新房、二手房成交，新房库存均来源于同花顺；土地市场数据来自于中指院。

图表 60. 城市数据选取清单

新房成交情况选取城市
【新房】合计 40 个城市 一线城市（4 个）：深圳、上海、北京、广州 二线城市（10 个）：南宁、杭州、南京、武汉、青岛、苏州、福州、济南、成都、宁波 三四线城市（26 个）：金华、宝鸡、台州、常德、吉安、娄底、池州、舟山、江门、韶关、东莞、佛山、莆田、泰安、焦作、肇庆、荆门、龙岩、东营、清远、衢州、云浮、海门、温州、扬州、惠州 其中商品房：深圳，南宁，广州，金华，宝鸡，台州，常德，吉安，娄底，池州，舟山；商品住宅：上海，北京，杭州，南京，武汉，青岛，苏州，宁波，福州，东莞，惠州，济南，扬州，温州，江门，韶关，成都，佛山，莆田，泰安，焦作，肇庆，荆门，龙岩，东营，清远，衢州，云浮，海门。 由于宝鸡、吉安、池州、舟山、东莞、肇庆、龙岩、清远、衢州、云浮、海门、东营同期无数据可比，因此在计算整体同比数据时做了相应的剔除。
二手房成交情况选取城市
【二手房】合计 18 个城市 一线城市（2 个）：北京，深圳 二线城市（7 个）：杭州、南京、青岛、苏州、厦门、南宁、成都 三四线城市（9 个）：东莞、金华、韶关、吉安、扬州、佛山、池州、清远、衢州 其中商品房：金华，韶关，吉安；商品住宅：北京、深圳、杭州、南京、青岛、苏州、厦门、南宁、成都、东莞、扬州、佛山、池州、清远、衢州。 由于青岛、成都、东莞、吉安、扬州、池州、清远、衢州同期无数据可比，因此在计算整体同比数据时做了相应的剔除。
新房库存及成交情况选取城市
【库存】合计 12 个城市 一线城市（4 个）：深圳、上海、北京、广州 二线城市（5 个）：杭州、南京、苏州、宁波、福州 三四线城市（3 个）：韶关、莆田、东营 其中商品房：北京，深圳，广州，南京；商品住宅：上海，杭州，苏州，宁波，福州，韶关，莆田，东营。 由于南京（套数、面积）、东营（套数、面积）、广州（面积）同期无数据可比，因此在计算整体同比数据时做了相应的剔除。
土地市场选取城市
【土地市场】百城数据，合计 122 个城市。 一线城市（4 个）：北京，上海，广州，深圳。 二线城市（26 个）：合肥，福州，厦门，济南，大连，哈尔滨，石家庄，长春，南昌，太原，珠海，兰州，成都，重庆，杭州，武汉，西安，天津，苏州，南京，郑州，长沙，沈阳，青岛，宁波，佛山。 三线城市（92 个）：潍坊，扬州，海口，汕头，洛阳，乌鲁木齐，临沂，唐山，镇江，盐城，湖州，赣州，泰州，济宁，呼和浩特，咸阳，漳州，揭阳，江门，桂林，邯郸，芜湖，三亚，阜阳，淮安，遵义，银川，衡阳，上饶，柳州，淄博，莆田，绵阳，湛江，商丘，宜昌，沧州，连云港，南阳，九江，新乡，信阳，襄阳，岳阳，蚌埠，驻马店，滁州，威海，宿迁，株洲，宁德，邢台，潮州，秦皇岛，肇庆，荆州，周口，马鞍山，清远，宿州，鞍山，安庆，菏泽，宜春，黄冈，泰安，南充，六安，大庆，舟山，衢州，吉林，昆明，无锡，温州，泉州，南宁，贵阳，金华，常州，惠州，嘉兴，南通，徐州，中山，保定，台州，绍兴，烟台，廊坊，东莞，嘉峪关。

资料来源：同花顺、中指院、中银证券

披露声明

本报告准确表述了证券分析师的个人观点。该证券分析师声明，本人未在公司内、外部机构兼任有损本人独立性与客观性的其他职务，没有担任本报告评论的上市公司的董事、监事或高级管理人员；也不拥有与该上市公司有关的任何财务权益；本报告评论的上市公司或其它第三方都没有或没有承诺向本人提供与本报告有关的任何补偿或其它利益。

中银国际证券股份有限公司同时声明，将通过公司网站披露本公司授权公众媒体及其他机构刊载或者转发证券研究报告有关情况。如有投资者于未经授权的公众媒体看到或从其他机构获得本研究报告的，请慎重使用所获得的研究报告，以防止被误导，中银国际证券股份有限公司不对其报告理解和使用承担任何责任。

评级体系说明

以报告发布日后公司股价/行业指数涨跌幅相对同期相关市场指数的涨跌幅的表现为基准：

公司投资评级：

买入：预计该公司股价在未来 6-12 个月内超越基准指数 20%以上；

增持：预计该公司股价在未来 6-12 个月内超越基准指数 10%-20%；

中性：预计该公司股价在未来 6-12 个月内相对基准指数变动幅度在-10%-10%之间；

减持：预计该公司股价在未来 6-12 个月内相对基准指数跌幅在 10%以上；

未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

行业投资评级：

强于大市：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现强于基准指数；

中性：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现基本与基准指数持平；

弱于大市：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现弱于基准指数；

未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

沪深市场基准指数为沪深 300 指数；新三板市场基准指数为三板成指或三板做市指数；香港市场基准指数为恒生指数或恒生中国企业指数；美股市场基准指数为纳斯达克综合指数或标普 500 指数。

风险提示及免责声明

本报告由中银国际证券股份有限公司证券分析师撰写并向特定客户发布。

本报告发布的特定客户包括：1)基金、保险、QFII、QDII 等能够充分理解证券研究报告，具备专业信息处理能力的中银国际证券股份有限公司的机构客户；2)中银国际证券股份有限公司的证券投资顾问服务团队，其可参考使用本报告。中银国际证券股份有限公司的证券投资顾问服务团队可能以本报告为基础，整合形成证券投资顾问服务建议或产品，提供给接受其证券投资顾问服务的客户。

中银国际证券股份有限公司不以任何方式或渠道向除上述特定客户外的公司个人客户提供本报告。中银国际证券股份有限公司的个人客户从任何外部渠道获得本报告的，亦不应直接依据所获得的研究报告作出投资决策；需充分咨询证券投资顾问意见，独立作出投资决策。中银国际证券股份有限公司不承担由此产生的任何责任及损失等。

本报告内含保密信息，仅供收件人使用。阁下作为收件人，不得出于任何目的直接或间接复制、派发或转发此报告全部或部分内容予任何其他人，或将此报告全部或部分内容发表。如发现本研究报告被私自刊载或转发的，中银国际证券股份有限公司将及时采取维权措施，追究有关媒体或者机构的责任。所有本报告期内使用的商标、服务标记及标记均为中银国际证券股份有限公司或其附属及关联公司（统称“中银国际集团”）的商标、服务标记、注册商标或注册服务标记。

本报告及其所载的任何信息、材料或内容只提供给阁下作参考之用，并未考虑到任何特别的投资目的、财务状况或特殊需要，不能成为或被视为出售或购买或认购证券或其它金融票据的要约或邀请，亦不构成任何合约或承诺的基础。中银国际证券股份有限公司不能确保本报告中提及的投资产品适合任何特定投资者。本报告的内容不构成对任何人的投资建议，阁下不会因为收到本报告而成为中银国际集团的客户。阁下收到或阅读本报告须在承诺购买任何报告中所指之投资产品之前，就该投资产品的适合性，包括阁下的特殊投资目的、财务状况及其特别需要寻求阁下相关投资顾问的意见。

尽管本报告所载资料的来源及观点都是中银国际证券股份有限公司及其证券分析师从相信可靠的来源取得或达到，但撰写本报告的证券分析师或中银国际集团的任何成员及其董事、高管、员工或其他任何个人（包括其关联方）都不能保证它们的准确性或完整性。除非法律或规则规定必须承担的责任外，中银国际集团任何成员不对使用本报告的材料而引致的损失负任何责任。本报告对其中所包含的或讨论的信息或意见的准确性、完整性或公平性不作任何明示或暗示的声明或保证。阁下不应单纯依靠本报告而取代个人的独立判断。本报告仅反映证券分析师在撰写本报告时的设想、见解及分析方法。中银国际集团成员可发布其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告，亦有可能采取与本报告观点不同的投资策略。为免生疑问，本报告所载的观点并不代表中银国际集团成员的立场。

本报告可能附载其它网站的地址或超级链接。对于本报告可能涉及到中银国际集团本身网站以外的资料，中银国际集团未有参阅有关网站，也不对它们的内容负责。提供这些地址或超级链接（包括连接到中银国际集团网站的地址及超级链接）的目的，纯粹为了阁下的方便及参考，连结网站的内容不构成本报告的任何部份。阁下须承担浏览这些网站的风险。

本报告所载的资料、意见及推测仅基于现状，不构成任何保证，可随时更改，毋须提前通知。本报告不构成投资、法律、会计或税务建议或保证任何投资或策略适用于阁下个别情况。本报告不能作为阁下私人投资的建议。

过往的表现不能被视作将来表现的指示或保证，也不能代表或对将来表现做出任何明示或暗示的保障。本报告所载的资料、意见及预测只是反映证券分析师在本报告所载日期的判断，可随时更改。本报告中涉及证券或金融工具的价格、价值及收入可能出现上升或下跌。

部分投资可能不会轻易变现，可能在出售或变现投资时存在难度。同样，阁下获得有关投资的价值或风险的可靠信息也存在困难。本报告中包含或涉及的投资及服务可能未必适合阁下。如上所述，阁下须在做出任何投资决策之前，包括买卖本报告涉及的任何证券，寻求阁下相关投资顾问的意见。

中银国际证券股份有限公司及其附属及关联公司版权所有。保留一切权利。

中银国际证券股份有限公司

中国上海浦东
银城中路 200 号
中银大厦 39 楼
邮编 200121
电话:(8621)68604866
传真:(8621)58883554

相关关联机构：

中银国际研究有限公司

香港花园道一号
中银大厦二十楼
电话:(852)39886333
致电香港免费电话：
中国网通 10 省市客户请拨打：108008521065
中国电信 21 省市客户请拨打：108001521065
新加坡客户请拨打：8008523392
传真:(852)21479513

中银国际证券有限公司

香港花园道一号
中银大厦二十楼
电话:(852)39886333
传真:(852)21479513

中银国际控股有限公司北京代表处

中国北京市西城区
西单北大街 110 号 8 层
邮编:100032
电话:(8610)83262000
传真:(8610)83262291

中银国际(英国)有限公司

2/F,1Lothbury
LondonEC2R7DB
UnitedKingdom
电话:(4420)36518888
传真:(4420)36518877

中银国际(美国)有限公司

美国纽约市美国大道 1045 号
7BryantPark15 楼
NY10018
电话:(1)2122590888
传真:(1)2122590889

中银国际(新加坡)有限公司

注册编号 199303046Z
新加坡百得利路四号
中国银行大厦四楼(049908)
电话:(65)66926829/65345587
传真:(65)65343996/65323371