

市场研究部

2026 年 2 月 25 日

房地产行业周度观察

中性

市场表现截至

2026.2.24

上周房地产行业指数表现

上周（2026.2.9-2026.2.13）房地产（申万）板块下跌 0.69%，沪深 300 指数上涨 0.36%，房地产板块落后沪深 300 指数 1.05 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 19 位。2026 年以来，沪深 300 指数上涨 0.66%，房地产板块上涨 3.59%，房地产累计领先沪深 300 指数 2.94 个百分点。子板块中，上周房地产开发板块下跌 0.53%，房地产服务板块下跌 3.49%。

房地产行业 109 家上市公司中，上周 38 家公司上涨，65 家公司下跌，涨幅前 3 名分别为 ST 中迪、京能置业和京投发展，跌幅前 3 名分别为皇庭国际、我爱我家和城投控股。



数据来源：Wind，国新证券整理

房地产行业周度数据跟踪

上周（2026.2.16-2026.2.22）30 大中城市房地产新房成交面积 8.57 万平方米，同比下跌 94.4%，环比下跌 92.37%。30 大中城市房地产新房累计成交面积 977.33 万平方米，同比下跌 15.4%。从库存消化周期来看，上周 10 大城市存销比为 203.93，其中一线城市为 132.72，二线城市为 307.37。上周 7 个城市房地产二手房成交面积 0.21 万平方米，同比下降 99.86%，环比下跌 99.79%。7 个一二线城市二手房累计成交面积 931.5 万平方米，同比下跌 0.44%。

土地市场方面，上周 100 大中城市土地成交建筑面积 8.29 万平方米，环比下跌 99.61%，土地成交总价 0.37 亿元，环比下降 99.72%，成交楼面均价 450 元，环比下跌 28.68%，土地成交溢价率为 0.0%，环比下跌 2.42 个百分点。截至上周，100 大中城市土地成交建筑面积累计 13589.67 万平方米，同比下跌 19.98%，土地成交金额累计 1627.45 亿元，同比下降 46.17%。

行业与公司动态

保利发展公布 2025 年度向特定对象发行可转换公司债券募集说明书（修订稿）。*ST 阳光公布 2025 年年度报告。海南高速公布重大资产购买暨关联交易报告书(草案)(修订稿)。

分析师：易华强
登记编码：S1490513080001
邮箱：yihuaqiang@crsec.com.cn

投资建议

今年以来新房成交量同比下滑，二手房成交量同比较为平稳，房地产市场延续调整态势。未来政策方向是控增量、去库存、优供给，通过好房子建设加快构建房地产发展新模式。部分地方对房地产政策进行了优化调整，有利于稳定市场信心。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。

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	10
五、风险提示	10

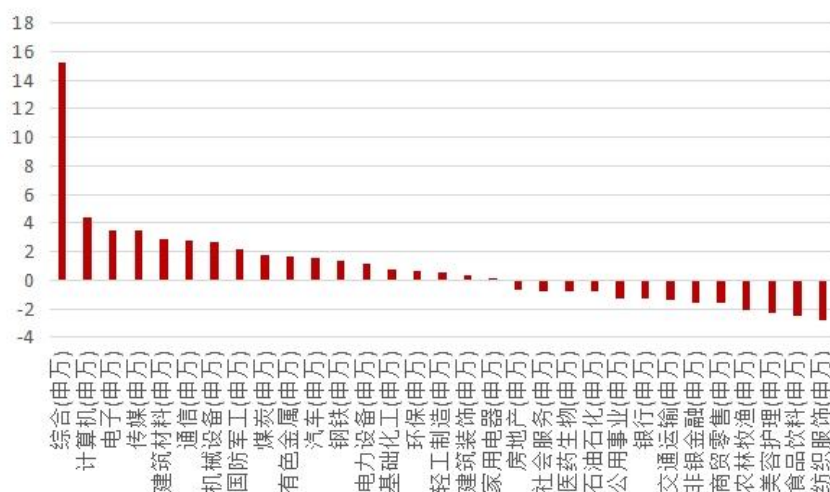
图表目录

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（2026.2.9-2026.2.13）房地产（申万）板块下跌 0.69%，沪深 300 指数上涨 0.36%，房地产板块落后沪深 300 指数 1.05 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 19 位。2026 年以来，沪深 300 指数上涨 0.66%，房地产板块上涨 3.59%，房地产累计领先沪深 300 指数 2.94 个百分点。

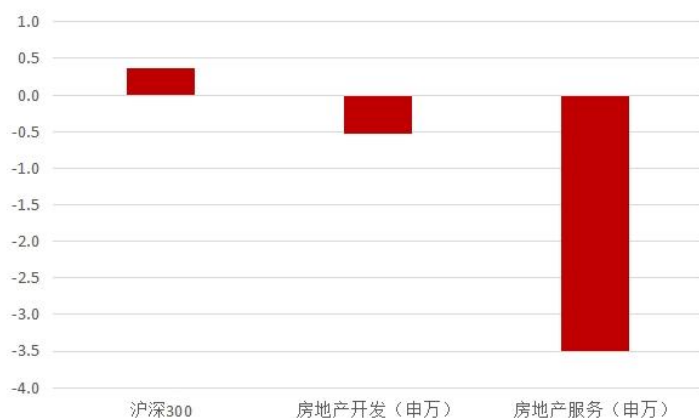
图表 1：房地产行业板块相对表现 (%)



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 0.53%，房地产服务板块下跌 3.49%。

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，65 家公司下跌，涨幅前

3 名分别为 ST 中迪、京能置业和京投发展，跌幅前 3 名分别为皇庭国际、我爱我家和城投控股。

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 (%)
000609.SZ	ST 中迪	27.58	000056.SZ	皇庭国际	-10.09
600791.SH	京能置业	14.44	000560.SZ	我爱我家	-8.45
600683.SH	京投发展	10.91	600649.SH	城投控股	-6.39

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（2026.2.16-2026.2.22）30 大中城市房地产新房成交面积 8.57 万平方米，同比下跌 94.4%，环比下跌 92.37%。其中一线城市成交面积 1.16 万平方米，同比下跌 97.33%，二线城市成交面积 6.66 万平方米，同比下跌 90.54%，三线城市成交面积 0.75 万平方米，同比下跌 98.09%。

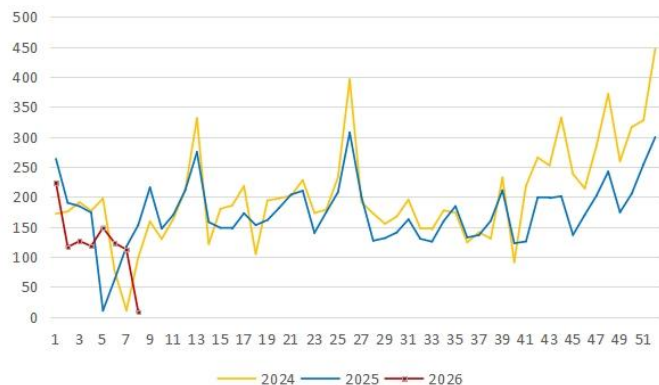
图表 4：30 大中城市房地产新房周成交面积（万平方米）

	上周值	上周环比	上周同比	前一周值	去年同期
30 大中城市	8.57	-92.37%	-94.40%	112.26	152.96
一线城市	1.16	-95.39%	-97.33%	25.22	43.47
二线城市	6.66	-87.47%	-90.54%	53.16	70.41
三线城市	0.75	-97.80%	-98.09%	33.88	39.09

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 977.33 万平方米，同比下跌 15.4%。

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 203.93，其中一线城市为 132.72，二线城市为 307.37。

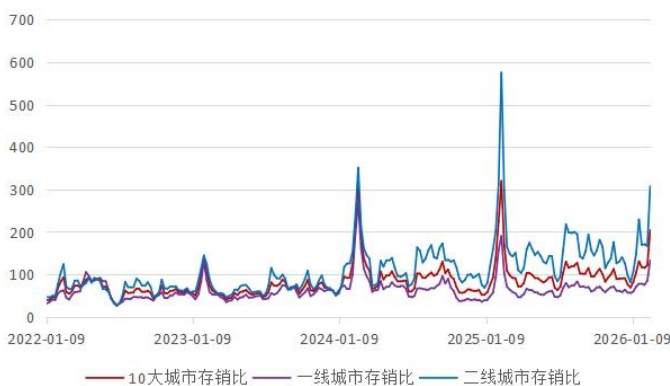
图表 7：10 大城市房地产存销比

	上周值	前一周值	去年同期
10 大城市	203.93	121.69	169.63
一线城市	132.72	85.22	101.96
二线城市	307.37	166.40	297.17

数据来源：Wind，国新证券整理

受成交量波动影响，上周存销比环比上升。

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 0.21 万平方米，同比下降 99.86%，环比下跌 99.79%。其中一线城市成交面积 0.19 万平方米，同比下降 99.59%，二线城市成交面积 0.01 万平方米，同比下降 99.98%。

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	0.21	-99.79%	-99.86%	97.81	144.32
一线城市	0.19	-99.37%	-99.59%	30.45	47.32
二线城市	0.01	-99.98%	-99.98%	67.36	97.00

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 931.5 万平方米，同比下跌 0.44%。

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 8.29 万平方米，环比下跌 99.61%，土地成交总价 0.37 亿元，环比下降 99.72%，成交楼面均价 450 元，环比下跌 28.68%，土地成交溢价率为 0.0%，环比下跌 2.42 个百分点。

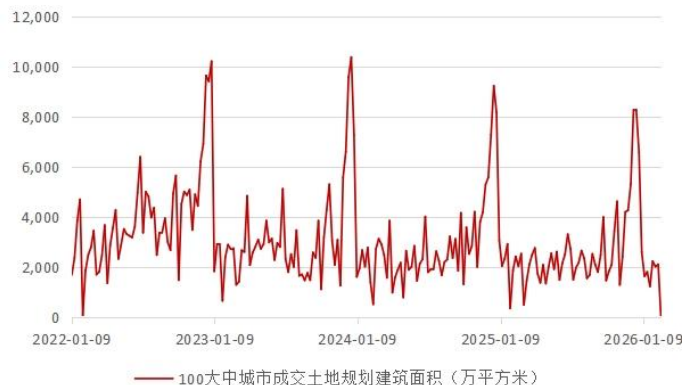
图表 12：100 大中城市土地成交情况

	上周值	前一周值	环比
土地成交建筑面积（万平方米）	8.29	2,102.39	-99.61%
土地成交总价（亿元）	0.37	132.75	-99.72%
土地成交楼面均价（元）	450.00	631.00	-28.68%
土地成交溢价率（%）	0.00	2.42	-2.42

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 13589.67 万平方米, 同比下跌 19.98%, 土地成交金额累计 1627.45 亿元, 同比下降 46.17%。

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、保利发展公布 2025 年度向特定对象发行可转换公司债券募集说明书（修订稿）

本次可转债拟发行数量为不超过 5,000.00 万张（含本数），本次可转债发行总额不超过 50 亿元。本次可转债每张面值 100 元人民币，按面值发行。本次可转债期限为发行之日起六年。本次发行的募集资金拟用于上海、杭州、广州和佛山等城市的 9 个房地产开发项目。

2、*ST 阳光公布 2025 年年度报告

2025 年，公司实现营业收入 3.42 亿元，同比下降 7.11%，实现归属上市公司股东净利润亏损 2.18 亿元，实现扣非归母净利润亏损 2.25 亿元，较上年亏损扩大。公司亏损，主要由于经评估认定公司及联营、合营公司持有的投资性房地产公允价值下降，报告期内产生较大金额的公允价值变动损失及投资损失、资产减值损失。

3、海南高速公布重大资产购买暨关联交易报告书(草案)(修订稿)

交易方案为，上市公司拟以支付现金方式购买交商集团持有的交控石化 51.0019% 股权。本次交易不涉及上市公司发行股份，不涉及募集配套资金。本次交易完成后，交控石化将成为上市公司的控股子公司。交易作价为 4,667.51 万元。

本次交易前，上市公司主要从事交通服务业、房地产开发、文旅服务业等业务，由于海南省全岛高速公路不收费的历史原因，公司近年来进行多种板块的业务尝试，逐步形成以房地产为主业，涵盖交通服务业、文旅服务业等多元化发展的业务格局。本次收购为上市公司扩展“交通+能源”板块业务的第一步，也是上市公司回归交通主

业的关键一步。上市公司通过本次收购交控石化 51.0019% 的控股权，有利于将成品油销售业务与加快回归的交通主业协同整合，进一步拓展成品油零售业务。

四、投资建议

今年以来新房成交量同比下滑，二手房成交量同比较为平稳，房地产市场延续调整态势。未来政策方向是控增量、去库存、优供给，通过好房子建设加快构建房地产发展新模式。部分地方对房地产政策进行了优化调整，有利于稳定市场信心。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