

## 房地产

2026年04月07日

## 成交数据出现拐点，政策累积效应开始显现

——行业点评报告

投资评级：看好（维持）

齐东（分析师）

胡耀文（分析师）

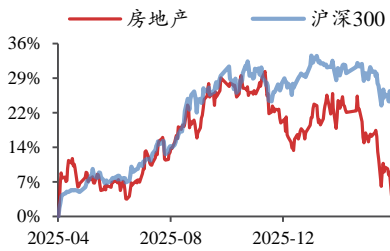
qidong@kysec.cn

huyaowen@kysec.cn

证书编号：S0790522010002

证书编号：S0790524070001

### 行业走势图



数据来源：聚源

### 相关研究报告

《核心城市楼市新局·北京篇：改善需求锚定核心，刚需战场卷向五环—行业深度报告》-2026.3.30

《小阳春成色略有不足，苏州出台青年人才贴息—行业周报》-2026.3.29

《单周成交数据仍降，南京郑州地产政策优化—行业周报》-2026.3.22

### ● 单周成交数据增速转正，政策累积效应开始显现

2026年第14周我们跟踪的全国32城新房成交面积和15城二手房成交面积增速自春节后以来首次转正，市场回暖的范围在扩大，其中一线城市新房单周成交面积同比+88%，率先回暖为全国市场注入了强心剂。2026年第14周政策仍以地方公积金政策调整为主，在节后政策持续松动刺激下，政策累积效应开始显现，叠加房企推货节奏加快，市场交易活跃度在月末迎来反转信号。在各项促进房地产市场止跌回稳政策作用下，预计房地产市场将迎来供需改善、价格企稳的良好局面，维持行业“看好”评级。推荐标的：（1）布局城市基本面较好、善于把握改善型客户需求的强信用房企：绿城中国、建发国际集团、招商蛇口、中国金茂、中国海外发展、建发股份、滨江集团、越秀地产；（2）住宅与商业地产双轮驱动，同时受益于地产复苏和消费促进政策：华润置地、新城控股、龙湖集团；（3）“好房子，好服务”政策下服务品质突出的优质物管标的：华润万象生活、绿城服务、保利物业、招商积余、滨江服务、建发物业。

### ● 政策端：多地公积金政策优化

**多地优化公积金政策：**杭州公积金贷款最高额度由130万元提高到180万元，个人可贷额度计算倍数由15倍调整为20倍，多子女家庭额度上浮50%。安徽扩大住房公积金提取范围，支持支付物业费、城市更新住房改造、购房缴纳契税、缴存住宅专项维修资金提取住房公积金。西藏自治区公积金贷款最高额度由原标准提高至160万元。武汉取消存量住房公积金贷款比例按房屋房龄分级的规定扩大异地贷款范围，调整贷款套数认定。

### ● 市场端：新房二手房成交面积同比增长，土地成交面积同比下降

**销售端：**2026年第14周，全国32城新房单周成交面积（网签口径）321.4万平方米，单周同比增长43.6%；全国32城新房累计成交面积（网签口径）2411.1万平方米，累计同比下降13.2%。2026年第14周，全国15城二手房单周成交面积（网签口径）193.8万平方米，单周同比增长25.2%；全国15城二手房累计成交面积（网签口径）2110万平方米，累计同比下降13.2%。

**投资端：**2026年第14周，全国100大中城市成交土地规划建筑面积1446.5万平方米，同比下降45%。2026年前14周，全国100大中城市成交土地规划建筑面积31815.2万平方米，累计同比下降8%。土地成交楼面价为1169元/平方米，同比下降48%；土地成交总价208.2亿元，同比下降71%；平均溢价率（4周移动平均）为2.5%。3月底以来重点城市土地出让减少，成交热度有所下降。

**价格端：**2026年第14周，冰山100指数为9973，周环比-0.1%，周同比-12.3%；其中北京、上海、深圳、广州周同比分别-14.6%、-10.7%、-9.9%、-12.6%，环比分别-0.1%、+0.2%、-0.1%、+0.1%。

● **风险提示：**市场信心恢复不及预期，政策影响不及预期。

## 目 录

1、多地公积金政策优化，上海发布 2026 年供地计划.....	3
2、销售端：新房、二手房成交面积同比均增长.....	3
2.1、全国 32 城新房成交面积同比增长 .....	3
2.2、15 城二手房成交面积同比增长 .....	5
3、投资端：100 大中城市土地成交面积单周同比下降.....	6
4、价格端：二手房冰山指数环比继续下降.....	9
5、投资建议：维持行业“看好”评级.....	9
6、风险提示 .....	10

## 图表目录

图 1： 全国 32 城新房单周成交面积（网签口径）同比增长 43.6%（万方） .....	4
图 2： 一线城市新房单周成交面积（网签口径）同比增长 88.4%（万方） .....	5
图 3： 全国 15 城二手房单周成交面积（网签口径）同比增长 25.2%（万方） .....	5
图 4： 一线城市（北京及深圳）二手房单周成交面积（网签口径）同比增长 19.1%（万方） .....	6
图 5： 全国 100 大中城市土地成交面积单周同比下降 45%（万方） .....	7
图 6： 100 大中城市成交楼面价（4 周移动平均）同比下降（元/平米） .....	8
图 7： 全国 100 大中城市土地成交溢价率有所下降.....	8
图 8： 冰山 100 指数单周同比-12.3%.....	9
图 9： 冰山 100 指数单周环比-0.1%.....	9
表 1： 多地公积金政策优化，上海发布 2026 年供地计划.....	3
表 2： 全国 32 城新房累计成交面积（网签口径）同比下降 13.2% .....	4
表 3： 一线城市新房累计成交面积（网签口径）同比下降 12.3% .....	4
表 4： 全国 15 城二手房累计成交面积（网签口径）同比下降 5.8%.....	5
表 5： 一线城市（北京及深圳）二手房累计成交面积（网签口径）同比下降 5.2%.....	6
表 6： 全国 100 大中城市累计土地成交面积同比-8%.....	7
表 7： 全国 100 大中城市土地成交溢价率为 2.5% .....	7

## 1、多地公积金政策优化，上海发布 2026 年供地计划

(1) 杭州：发布住房公积金管理委员会关于优化住房公积金使用政策的通知，自 2026 年 4 月 1 日起施行。住房公积金贷款最高额度由 130 万元提高到 180 万元，职工个人可贷额度不超过 90 万元，个人可贷额度计算倍数由 15 倍调整为 20 倍，多子女家庭额度上浮 50%。

(2) 安徽：扩大住房公积金提取范围，支持支付物业费、城市更新住房改造、购房缴纳契税、缴存住宅专项维修资金提取住房公积金，扩大重大疾病提取住房公积金病种的范围。

(3) 西藏自治区：公积金新政正式发布，区内商品住房公积金贷款最高额度由原标准提高至 160 万元，“好住宅”标准及现房最高 180 万元。

(4) 上海：市规自局正式发布《上海市 2026 年度国有建设用地供应计划》，明确全年商品住房用地计划供应 275-385 公顷，按中值计算同比减少约 100 公顷，降幅约为 23.3%。

(5) 中国香港：地产建设商会就《2026 年印花税法(修订)条例草案》提出两项修订建议，要求将逾亿元豪宅印花税率由 4.25% 提高至 6.5% 的政策实施日期延后至 7 月 1 日。

(6) 武汉：优化住房公积金使用政策，取消存量房住房公积金贷款比例按房屋房龄分级的规定，首二套最高贷款最高比例分别为房屋总价的 80%、70%，扩大异地贷款范围，调整贷款套数认定。

**表1：多地公积金政策优化，上海发布 2026 年供地计划**

时间	政策内容
2026/3/30	杭州市发布杭州住房公积金管理委员会关于优化住房公积金使用政策的通知，自 2026 年 4 月 1 日起施行。住房公积金贷款最高额度由 130 万元提高到 180 万元，职工个人可贷额度不超过 90 万元，个人可贷额度计算倍数由 15 倍调整为 20 倍，多子女家庭额度上浮 50%。
2026/3/31	安徽扩大住房公积金提取范围，支持支付物业费、城市更新住房改造、购房缴纳契税、缴存住宅专项维修资金提取住房公积金，扩大重大疾病提取住房公积金病种的范围。
2026/4/1	西藏自治区公积金新政正式发布，区内商品住房公积金贷款最高额度由原标准提高至 160 万元，“好住宅”标准及现房最高 180 万元。
2026/4/2	上海规自局正式发布《上海市 2026 年度国有建设用地供应计划》，明确全年商品住房用地计划供应 275-385 公顷，按中值计算同比减少约 100 公顷，降幅约为 23.3%。
2026/4/2	中国香港地产建设商会就《2026 年印花税法(修订)条例草案》提出两项修订建议，要求将逾亿元豪宅印花税率由 4.25% 提高至 6.5% 的政策实施日期延后至 7 月 1 日。
2026/4/3	武汉优化住房公积金使用政策，取消存量房住房公积金贷款比例按房屋房龄分级的规定，首二套最高贷款最高比例分别为房屋总价的 80%、70%，扩大异地贷款范围，调整贷款套数认定。

资料来源：Wind、各地政府官网、开源证券研究所

## 2、销售端：新房、二手房成交面积同比均增长

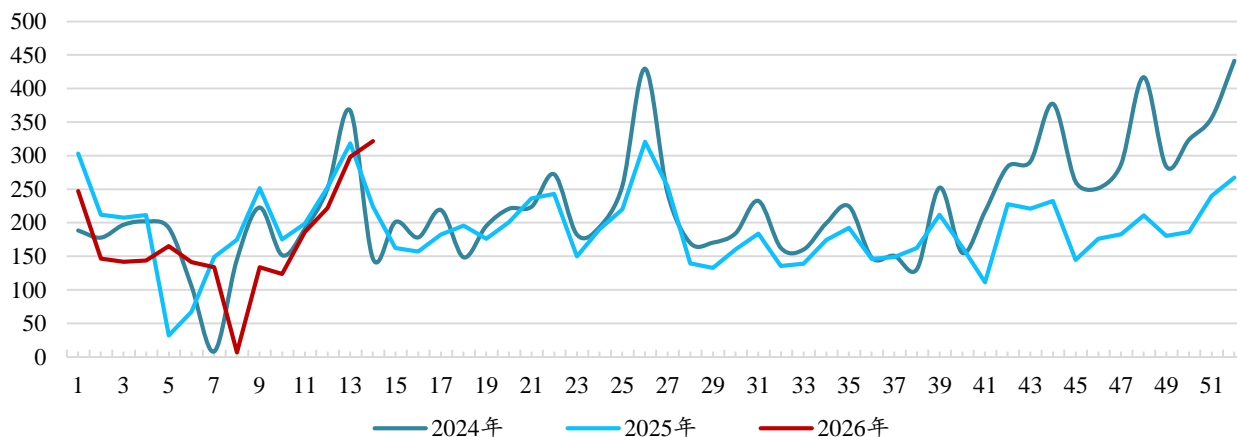
### 2.1、全国 32 城新房成交面积同比增长

根据房管局数据, 2026 年第 14 周, 全国 32 城新房单周成交面积(网签口径) 321.4 万平方米, 单周同比增长 43.6%; 全国 32 城新房累计成交面积(网签口径) 2411.1 万平方米, 累计同比下降 13.2%。

**表2: 全国 32 城新房累计成交面积(网签口径) 同比下降 13.2%**

周数	周度开始日期	周度结束日期	全国 32 城市新房 单周 (万平方米)	单周同比	全国 32 城市累计 (万平方米)	累计同比增速
2026W10	2026-03-01	2026-03-07	123.6	-29.4%	1383.5	-22.4%
2026W11	2026-03-08	2026-03-14	186.1	-6.2%	1569.6	-20.8%
2026W12	2026-03-15	2026-03-21	221.8	-12.3%	1791.4	-19.8%
2026W13	2026-03-22	2026-03-28	298.3	-6.2%	2089.7	-18.1%
2026W14	2026-03-29	2026-04-04	321.4	43.6%	2411.1	-13.2%

数据来源: Wind、开源证券研究所

**图1: 全国 32 城新房单周成交面积(网签口径) 同比增长 43.6% (万方)**


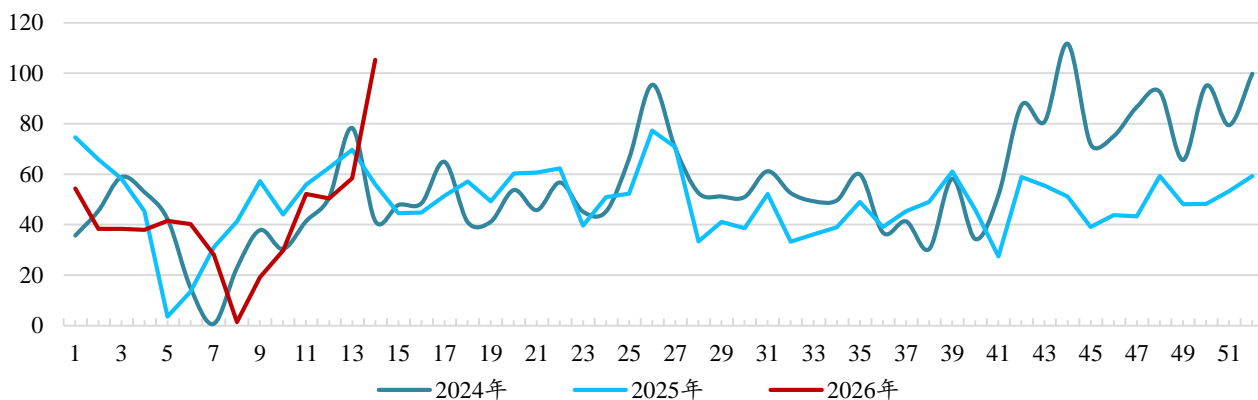
数据来源: Wind、开源证券研究所

根据房管局数据, 2026 年第 14 周, 一线城市新房单周成交面积(网签口径) 105.4 万平方米, 单周同比增长 88.4%; 一线城市新房累计成交面积(网签口径) 595.2 万平方米, 累计同比下降 12.3%。

**表3: 一线城市新房累计成交面积(网签口径) 同比下降 12.3%**

周数	周度开始日期	周度结束日期	全国 32 城市新房 单周 (万平方米)	单周同比	全国 32 城市累计 (万平方米)	累计同比增速
2026W10	2026-03-01	2026-03-07	29.7	-32.5%	329.0	-24.3%
2026W11	2026-03-08	2026-03-14	52.2	-6.5%	381.1	-22.3%
2026W12	2026-03-15	2026-03-21	50.4	-19.6%	431.5	-21.9%
2026W13	2026-03-22	2026-03-28	58.3	-16.2%	489.8	-21.3%
2026W14	2026-03-29	2026-04-04	105.4	88.4%	595.2	-12.3%

数据来源: Wind、开源证券研究所

**图2：一线城市新房单周成交面积（网签口径）同比增长 88.4%（万方）**


数据来源：Wind、开源证券研究所

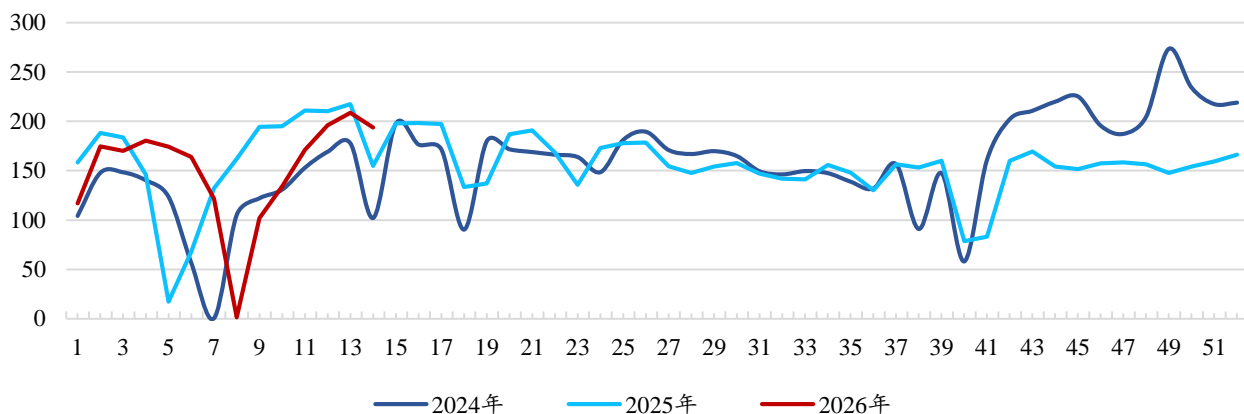
## 2.2、15城二手房成交面积同比增长

根据房管局数据，2026年第14周，全国15城二手房单周成交面积（网签口径）193.8万平方米，单周同比增长25.2%；全国15城二手房累计成交面积（网签口径）2110万平方米，累计同比下降5.8%。

**表4：全国15城二手房累计成交面积（网签口径）同比下降 5.8%**

周数	周度开始日期	周度结束日期	全国15城市		全国15城市	
			二手单周（万平方米）	单周同比	累计（万平方米）	累计同比增速
2026W10	2026-03-01	2026-03-07	134.1	-31.3%	1340.2	-7.3%
2026W11	2026-03-08	2026-03-14	171.2	-18.8%	1511.4	-8.7%
2026W12	2026-03-15	2026-03-21	196.1	-6.8%	1707.5	-8.5%
2026W13	2026-03-22	2026-03-28	208.7	-4.1%	1916.2	-8.1%
2026W14	2026-03-29	2026-04-04	193.8	25.2%	2110.0	-5.8%

数据来源：Wind、开源证券研究所

**图3：全国15城二手房单周成交面积（网签口径）同比增长 25.2%（万方）**


数据来源：Wind、开源证券研究所

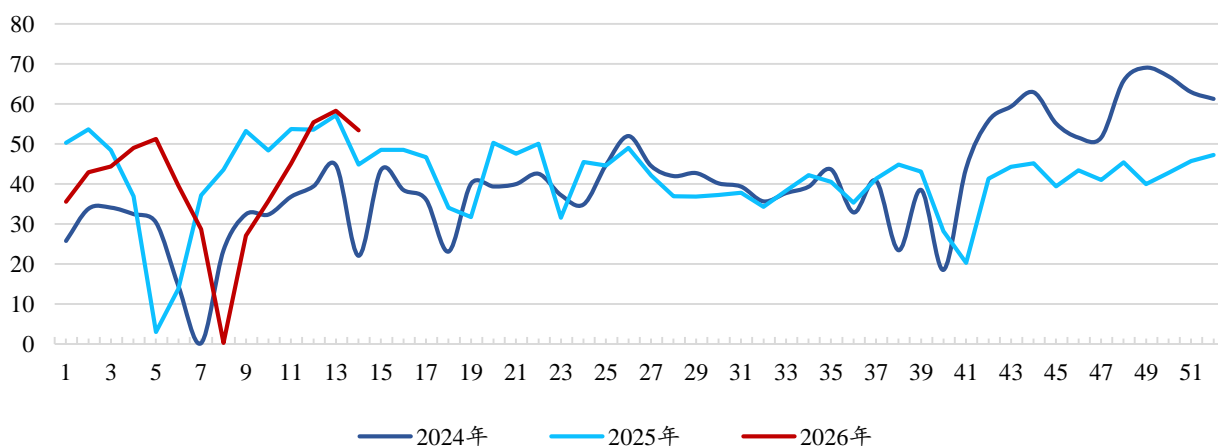
根据房管局数据，2026年第14周，一线城市（北京及深圳）二手房单周成交面积（网签口径）53.4万平方米，单周同比增长19.1%；一线城市（北京及深圳）二手房累计成交面积（网签口径）566.7万平方米，累计同比下降5.2%。

**表5：一线城市（北京及深圳）二手房累计成交面积（网签口径）同比下降5.2%**

周数	周度开始日期	周度结束日期	全国15城市		全国15城市	
			二手单周（万平方米）	单周同比	累计（万平方米）	累计同比增速
2026W10	2026-03-01	2026-03-07	35.7	-26.1%	354.4	-8.7%
2026W11	2026-03-08	2026-03-14	45.1	-16.0%	399.6	-9.6%
2026W12	2026-03-15	2026-03-21	55.4	3.4%	455.0	-8.2%
2026W13	2026-03-22	2026-03-28	58.3	2.0%	513.3	-7.2%
2026W14	2026-03-29	2026-04-04	53.4	19.1%	566.7	-5.2%

数据来源：Wind、开源证券研究所

**图4：一线城市（北京及深圳）二手房单周成交面积（网签口径）同比增长19.1%（万方）**



数据来源：Wind、开源证券研究所

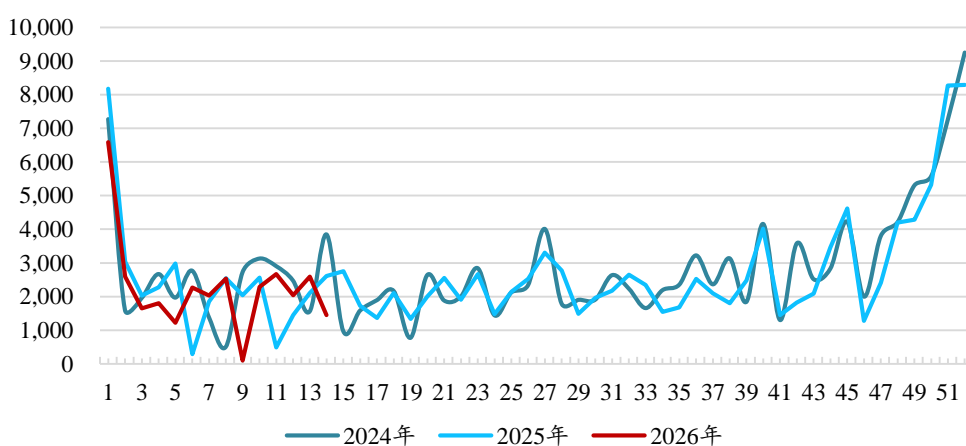
### 3、投资端：100大中城市土地成交面积单周同比下降

2026年第14周，全国100大中城市成交土地规划建筑面积1446.5万平方米，同比下降45%。2026年前14周，全国100大中城市成交土地规划建筑面积31815.2万平方米，累计同比下降8%。

**表6: 全国 100 大中城市累计土地成交面积同比-8%**

周数	周度开始日期	周度结束日期	100 大中城市成交地 块规划建面 (万方)	同比	累计成交地块规划建 面 (万方)	累计同比
2026W10	2026-02-28	2026-03-07	2287.3	-11%	23078.1	-17%
2026W11	2026-03-07	2026-03-14	2665.7	450%	25743.7	-9%
2026W12	2026-03-14	2026-03-21	2037.3	40%	27781.0	-7%
2026W13	2026-03-21	2026-03-28	2587.8	23%	30368.7	-5%
2026W14	2026-03-28	2026-04-04	1446.5	-45%	31815.2	-8%

数据来源: Wind、开源证券研究所

**图5: 全国 100 大中城市土地成交面积单周同比下降 45% (万方)**


数据来源: Wind、开源证券研究所

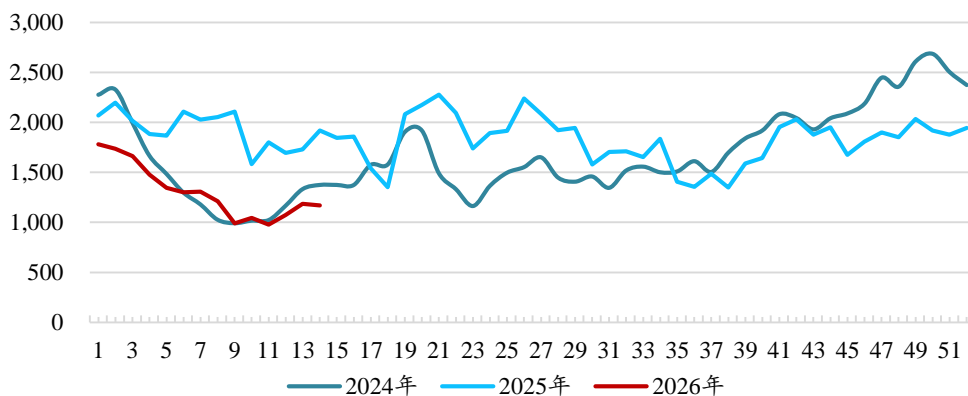
2026 年第 14 周, 全国 100 大中城市土地成交楼面价为 1169 元/平方米, 同比下降 48%; 土地成交总价 208.2 亿元, 同比下降 71%; 平均溢价率(4 周移动平均)为 2.5%。3 月底以来重点城市土地出让减少, 成交热度有所下降。

**表7: 全国 100 大中城市土地成交溢价率为 2.5%**

周数	成交楼面价 (元/平方米) (4 周移动平均)	同比	成交土地总价(亿元)	同比	平均溢价率 (4 周移动平均)
2026W10	1044.0	-25%	345.0	-33%	5.2%
2026W11	976.8	-36%	300.3	250%	6.0%
2026W12	1072.5	6%	233.7	49%	6.1%
2026W13	1186.0	-54%	248.9	-43%	6.4%
2026W14	1169.0	-48%	208.2	-71%	2.5%

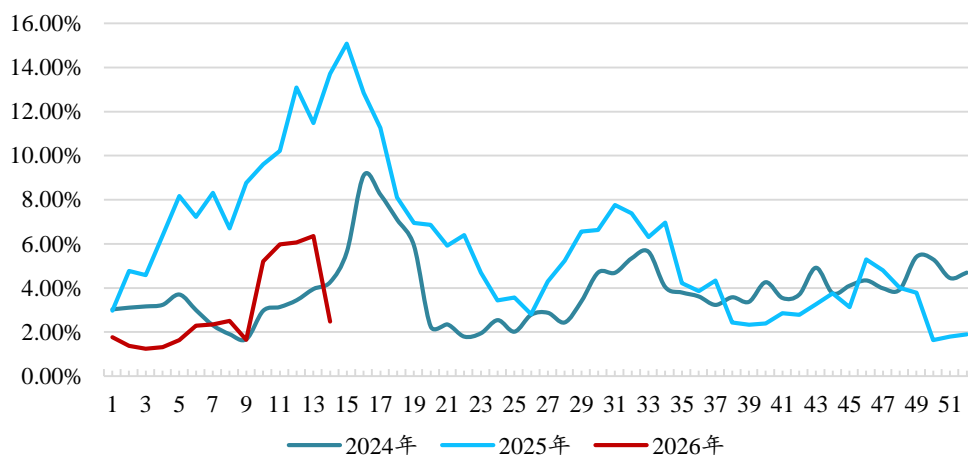
数据来源: Wind、开源证券研究所

图6: 100大中城市成交楼面价(4周移动平均)同比下降(元/平米)



数据来源: Wind、开源证券研究所

图7: 全国100大中城市土地成交溢价率下降



数据来源: Wind、开源证券研究所

3月底以来,北京和上海均有一宗土地出让,成都集中出让5宗土地,整体溢价率不高:

(1) 北京: 1宗土地底价成交,通州区城市副中心0703街区地块由首开摘得,总价17.69亿元。

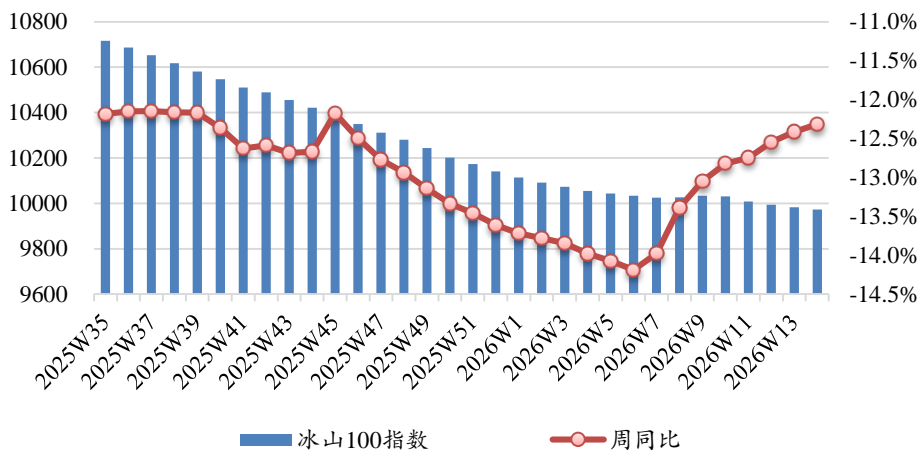
(2) 上海: 1宗土地溢价成交,长宁区中山公园宅地由保利发展摘得,总价59.22亿元竞得地块,成交楼面价为77697元/平,溢价率6.43%。

(3) 成都: 5宗土地2宗溢价,收金26.23亿元,越秀地产、中国金茂、四川联投、新希望地产均有斩获。

#### 4、价格端：二手房冰山指数环比继续下降

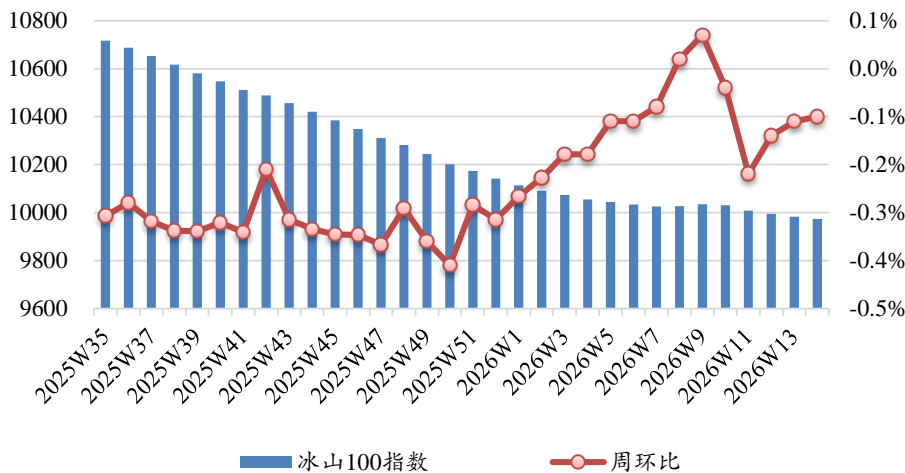
2026年第14周，冰山100指数为9973，周环比-0.1%，周同比-12.3%；其中北京、上海、深圳、广州周同比分别-14.6%、-10.7%、-9.9%、-12.6%，环比分别-0.1%、+0.2%、-0.1%、+0.1%。

图8：冰山100指数单周同比-12.3%



数据来源：Wind、开源证券研究所

图9：冰山100指数单周环比-0.1%



数据来源：Wind、开源证券研究所

#### 5、投资建议：维持行业“看好”评级

2026年第14周我们跟踪的全国32城新房成交面积和15城二手房成交面积增速自春节后以来首次转正，市场回暖的范围在扩大，其中一线城市新房单周成交面积同比+88%，率先回暖为全国市场注入了强心剂。2026年第14周政策仍以地方公积金政策调整为主，在节后政策持续松动刺激下，政策累积效应开始显现，叠加房企推货节奏加快，市场交易活跃度在月末迎来反转信号。在各项促进房地产市场止跌回稳政策作用下，预计房地产市场将迎来供需改善、价格企稳的良好局面，维持行

业“看好”评级。推荐标的：（1）布局城市基本面较好、善于把握改善型客户需求的强信用房企：绿城中国、建发国际集团、招商蛇口、中国金茂、中国海外发展、建发股份、滨江集团、越秀地产；（2）住宅与商业地产双轮驱动，同时受益于地产复苏和消费促进政策：华润置地、新城控股、龙湖集团；（3）“好房子，好服务”政策下服务品质突出的优质物管标的：华润万象生活、绿城服务、保利物业、招商积余、滨江服务、建发物业。

## 6、风险提示

市场信心恢复不及预期，政策影响不及预期。

## 特别声明

《证券期货投资者适当性管理办法》、《证券经营机构投资者适当性管理实施指引（试行）》已于2017年7月1日起正式实施。根据上述规定，开源证券评定此研报的风险等级为R4（中高风险），因此通过公共平台推送的研报其适用的投资者类别仅限定为境内专业投资者及风险承受能力为C4、C5的普通投资者。若您并非境内专业投资者及风险承受能力为C4、C5的普通投资者，请取消阅读，请勿收藏、接收或使用本研报中的任何信息。

因此受限于访问权限的设置，若给您造成不便，烦请见谅！感谢您给予的理解与配合。

## 分析师承诺

本研究报告的署名人员具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告，并对内容和观点负责。本报告清晰准确地反映了署名人员的研究观点，所包含的分析基于各种假设，不同假设可能导致分析结果出现重大不同。本报告采用的各种估值方法及模型均有其局限性，估值结果不保证所涉及证券能够在该价格交易。本报告署名人员保证他们报酬的任何一部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体的推荐意见或观点有直接或间接的联系。

## 股票投资评级说明

	评级	说明
证券评级	买入（Buy）	预计相对强于市场表现 20%以上；
	增持（outperform）	预计相对强于市场表现 5%~20%；
	中性（Neutral）	预计相对市场表现在-5%~+5%之间波动；
	减持（underperform）	预计相对弱于市场表现 5%以下。
行业评级	看好（overweight）	预计行业超越整体市场表现；
	中性（Neutral）	预计行业与整体市场表现基本持平；
	看淡（underperform）	预计行业弱于整体市场表现。

备注：评级标准为以报告日后的6~12个月内，证券相对于市场基准指数的涨跌幅表现，其中A股基准指数为沪深300指数、港股基准指数为恒生指数、新三板基准指数为三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）、美股基准指数为标普500或纳斯达克综合指数。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。

## 分析、估值方法的局限性说明

本报告所包含的分析基于各种假设，不同假设可能导致分析结果出现重大不同。本报告采用的各种估值方法及模型均有其局限性，估值结果不保证所涉及证券能够在该价格交易。

## 法律声明

开源证券股份有限公司是经中国证监会批准设立的证券经营机构，已具备证券投资咨询业务资格。

本报告仅供开源证券股份有限公司（以下简称“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客户。本报告是发送给开源证券客户的，属于商业秘密材料，只有开源证券客户才能参考或使用。

本报告是基于本公司认为可靠的已公开信息，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金融工具的邀请或向人做出邀请。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，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，过往的业绩表现不应作为其日后表现的预示。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。客户应当考虑到本公司可能存在可能影响本报告客观性的利益冲突，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。本公司未确保本报告充分考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。本公司建议客户应考虑本报告的任何意见或建议是否符合其特定状况，以及（若有必要）咨询独立投资顾问。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。若本报告的接收人非本公司的客户，应在基于本报告做出任何投资决定或就本报告要求任何解释前咨询独立投资顾问。投资者应自主作出投资决策并自行承担投资风险，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。

开源证券在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或进行证券交易，或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。开源证券可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

本报告的版权归本公司所有。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制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，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。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。

## 开源证券研究所

### 上海

地址：上海市浦东新区世纪大道1788号陆家嘴金控广场1号楼3层  
邮编：200120  
邮箱：research@kysec.cn

### 深圳

地址：深圳市福田区金田路2030号卓越世纪中心1号楼45层  
邮编：518000  
邮箱：research@kysec.cn

### 北京

地址：北京市西城区西直门外大街18号金贸大厦C2座9层  
邮编：100044  
邮箱：research@kysec.cn

### 西安

地址：西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层  
邮编：710065  
邮箱：research@kysec.cn