

## 房地产行业周度观察

中性

市场表现截至

2026.2.10

### 上周房地产行业指数表现

上周(2026.2.2-2026.2.6)房地产(申万)板块上涨0.01%，沪深300指数下跌1.33%，房地产板块领先沪深300指数1.34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18位。2026年以来，沪深300指数上涨0.29%，房地产板块上涨4.31%，房地产累计领先沪深300指数4.02个百分点。子板块中，上周房地产开发板块下跌0.15%，房地产服务板块上涨2.88%。

### 房地产行业周度数据跟踪

上周(2026.2.2-2026.2.8)30大中城市房地产新房成交面积125.79万平方米，同比上涨91.43%，环比下跌16.85%。30大中城市房地产新房累计成交面积873.14万平方米，同比下跌3.32%。从库存消化周期来看，上周10大城市存销比为114.86，其中一线城市为75.28，二线城市为171.67。上周7个城市房地产二手房成交面积141.97万平方米，同比上涨138.62%，环比下跌8.01%。7个一二线城市二手房累计成交面积833.48万平方米，同比上涨22.96%。

土地市场方面，上周100大中城市土地成交建筑面积1596.22万平方米，环比下跌26.47%，土地成交总价255.45亿元，环比上涨8.98%，成交楼面均价1600元，环比上涨48.15%，土地成交溢价率为0.42%，环比下跌2.69个百分点。截至上周，100大中城市土地成交建筑面积累计10993.95万平方米，同比下跌12.32%，土地成交金额累计1447.64亿元，同比下降37.37%。

### 行业与公司动态

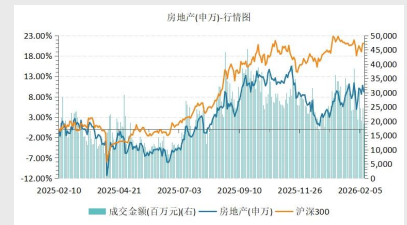
沙河股份公布重大资产购买暨关联交易报告书(草案)。德必集团公布2026年股票期权激励计划(草案)。华发股份公布2026年度向特定对象发行A股股票预案。

### 投资建议

从国家统计局公布的数据来看，2025年房地产市场连续第四年调整，房地产投资和新开工持续下滑，销售面积和销售额下降，房价也处于下跌趋势。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。



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

## 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 |

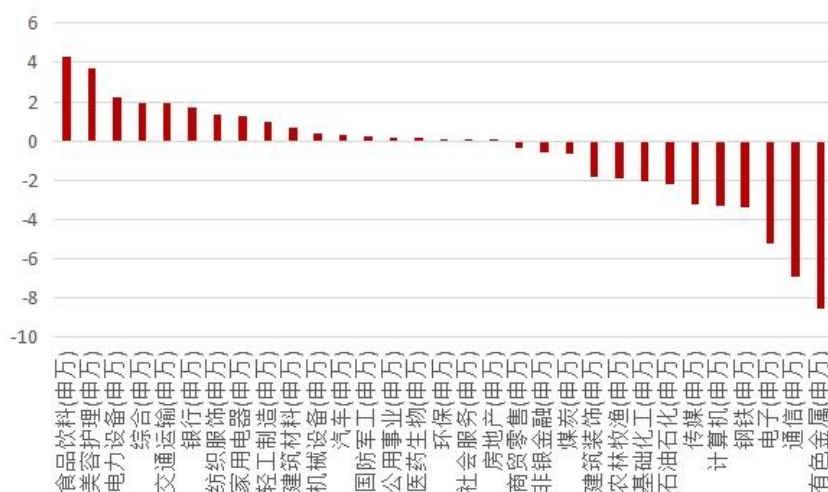
## 图表目录

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| 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（2026.2.2-2026.2.6）房地产（申万）板块上涨 0.01%，沪深 300 指数下跌 1.33%，房地产板块领先沪深 300 指数 1.34 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 18 位。2026 年以来，沪深 300 指数上涨 0.29%，房地产板块上涨 4.31%，房地产累计领先沪深 300 指数 4.02 个百分点。

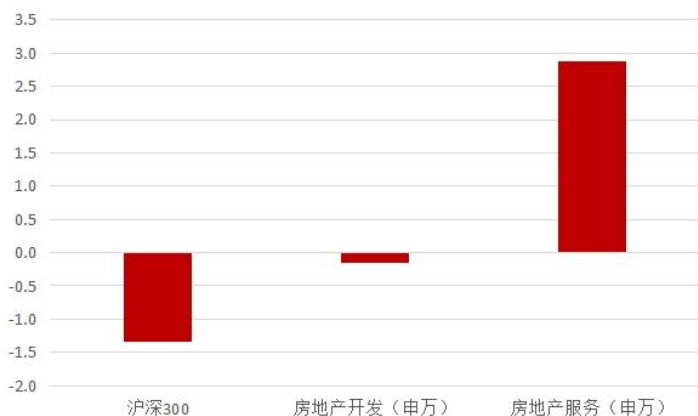
图表 1：房地产行业板块相对表现 (%)



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 0.15%，房地产服务板块上涨 2.88%。

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 67 家公司上涨，38 家公司下跌，涨幅前

3名分别为京投发展、荣安地产和皇庭国际，跌幅前3名分别为南山控股、先导基电和三湘印象。

**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 | 23.72    | 002314.SZ | 南山控股 | -10.56   |
| 000517.SZ | 荣安地产 | 13.66    | 600641.SH | 先导基电 | -8.87    |
| 000056.SZ | 皇庭国际 | 13.43    | 000863.SZ | 三湘印象 | -8.79    |

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（2026.2.2-2026.2.8）30大中城市房地产新房成交面积 125.79 万平方米，同比上涨 91.43%，环比下跌 16.85%。其中一线城市成交面积 41.24 万平方米，同比上涨 138.98%，二线城市成交面积 55.49 万平方米，同比上涨 62.84%，三线城市成交面积 29.06 万平方米，同比上涨 102.1%。

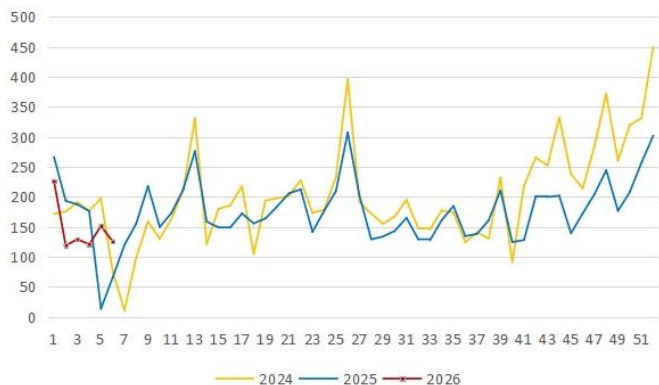
**图表 4：30 大中城市房地产新房周成交面积（万平方米）**

|         | 上周值    | 上周环比    | 上周同比    | 前一周值   | 去年同期  |
|---------|--------|---------|---------|--------|-------|
| 30 大中城市 | 125.79 | -16.85% | 91.43%  | 151.29 | 65.71 |
| 一线城市    | 41.24  | 5.82%   | 138.98% | 38.97  | 17.26 |
| 二线城市    | 55.49  | -29.84% | 62.84%  | 79.08  | 34.07 |
| 三线城市    | 29.06  | -12.55% | 102.10% | 33.23  | 14.38 |

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 873.14 万平方米，同比下跌 3.32%。

**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 114.86，其中一线城市为 75.28，二线城市为 171.67。

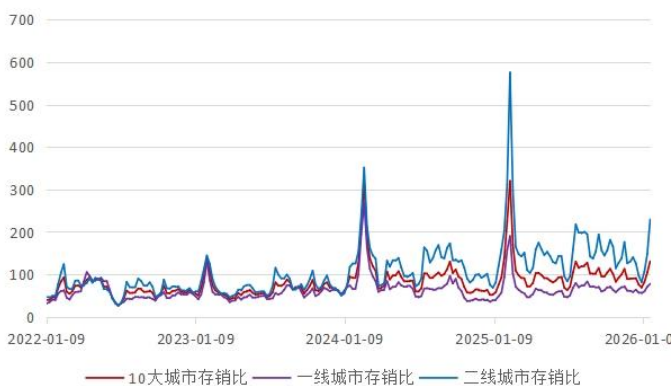
**图表 7：10 大城市房地产存销比**

|        | 上周值    | 前一周值   | 去年同期   |
|--------|--------|--------|--------|
| 10 大城市 | 114.86 | 116.69 | 224.52 |
| 一线城市   | 75.28  | 78.09  | 157.12 |
| 二线城市   | 171.67 | 169.73 | 311.66 |

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141.97万平方米，同比上涨138.62%，环比下跌8.01%。其中一线城市成交面积45.1万平方米，同比上涨174.49%，二线城市成交面积96.87万平方米，同比上涨124.93%。

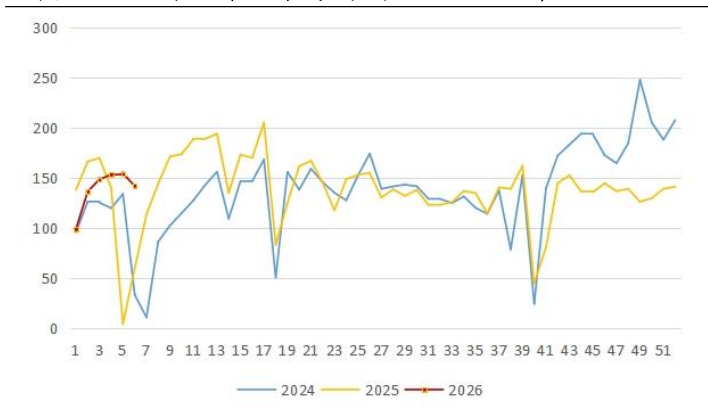
**图表 9：7 个一二线城市二手房周成交面积（万平方米）**

|      | 上周值    | 上周环比    | 上周同比    | 前一周值   | 去年同期  |
|------|--------|---------|---------|--------|-------|
| 7个城市 | 141.97 | -8.01%  | 138.62% | 154.33 | 59.50 |
| 一线城市 | 45.10  | -19.81% | 174.49% | 56.24  | 16.43 |
| 二线城市 | 96.87  | -1.24%  | 124.93% | 98.09  | 43.07 |

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833.48万平方米，同比上涨22.96%。

**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1596.22万平方米，环比下跌26.47%，土地成交总价255.45亿元，环比上涨8.98%，成交楼面均价1600元，环比上涨48.15%，土地成交溢价率为0.42%，环比下跌2.69个百分点。

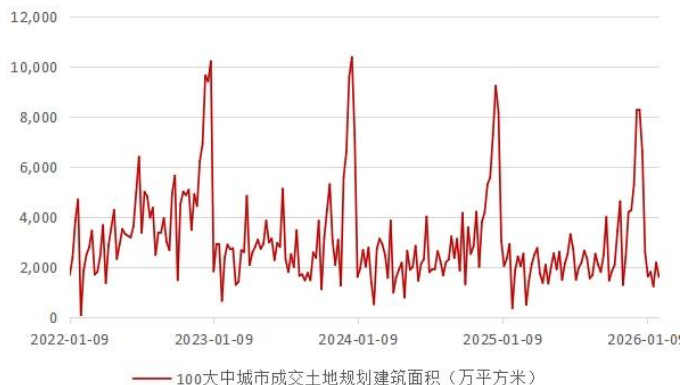
**图表 12：100 大中城市土地成交情况**

|                | 上周值      | 前一周值     | 环比      |
|----------------|----------|----------|---------|
| 土地成交建筑面积（万平方米） | 1,596.22 | 2,170.74 | -26.47% |
| 土地成交总价（亿元）     | 255.45   | 234.39   | 8.98%   |
| 土地成交楼面均价（元）    | 1,600.00 | 1,080.00 | 48.15%  |
| 土地成交溢价率（%）     | 0.42     | 3.11     | -2.69   |

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 10993.95 万平方米, 同比下跌 12.32%, 土地成交金额累计 1447.64 亿元, 同比下降 37.37%。

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、沙河股份公布重大资产购买暨关联交易报告书(草案)

交易方案为, 上市公司拟以支付现金的方式购买深业鹏基持有的晶华电子 70% 的股权。本次交易完成后, 晶华电子将成为上市公司的控股子公司, 纳入公司合并报表范围。交易价格为 27,375.25 万元。

本次交易完成后, 上市公司将改变现有单一房地产业务的经营现状, 切入智能显示控制器、液晶显示器件的研发、生产与销售相关业务领域。本次交易完成后上市公司将逐步实现业务战略转型, 将有效降低上市公司业务集中风险。基于标的公司在显示产业链的核心定位并且得益于标的公司在智能家居、工业控制及自动化、OA 办公、智能车载、智慧医疗等多元化领域的技术与客户储备, 上市公司将切入先进制造业赛道, 有利于上市公司打开新的业务发展与业绩增长空间, 增强上市公司持续经营能力、增强上市公司的盈利能力、提升核心竞争力, 有效维护上市公司中小股东的利益。

#### 2、德必集团公布 2026 年股票期权激励计划(草案)

本激励计划拟授予激励对象的股票期权数量为 302.2761 万份, 约占本激励计划草案公布日公司股本总额 15,113.7696 万股的 2.00%。本次授予为一次性授予, 无预留权益。本激励计划涉及的激励对象共计 108 人, 包括公司公告本激励计划时在公司(含子公司)任职的董事、高级管理人员及其他核心技术/业务人员。本激励计划授予股票期权的行权价格为 20.39 元/份。

本激励计划授予的股票期权在授权日起满 12 个月后分三期行权, 各期行权的比例分别为 30%、30%、40%。三个行权期业绩考核目标为, 2026 年实现扭亏为

盈；以 2026 年净利润为基数，2027 年净利润增长 20%；以 2027 年净利润为基数，2028 年净利润增长 20%。

### 3、华发股份公布 2026 年度向特定对象发行 A 股股票预案

本次向特定对象发行 A 股股票的发行对象为珠海华发集团有限公司。发行对象以现金方式认购本次发行的全部股票。本次向特定对象发行 A 股股票的价格为定价基准日前 20 个交易日公司 A 股股票交易均价，即 4.21 元/股。本次向特定对象发行 A 股股票数量为 712,589,073 股，不超过本次发行前公司总股本的 30%。本次向特定对象发行 A 股股票募集资金总额预计不超过 300,000.00 万元（含本数），扣除发行费用后的募集资金净额将全部用于珠海、绍兴、成都等地的 9 个房地产项目开发。

通过本次向特定对象发行股票，可以增加公司的所有者权益，降低资产负债率，改善财务结构，减少偿债风险，为后续债务融资提供空间和保障，也为公司的健康、稳定发展奠定坚实的基础。

## 四、投资建议

从国家统计局公布的数据来看，2025 年房地产市场连续第四年调整，房地产投资和新开工持续下滑，销售面积和销售额下降，房价也处于下跌趋势。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、建议等均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](http://www.crsec.com.cn)