

2026年02月26日

# 上海楼市新政点评

——需求端政策加码，稳定楼市目标明确

投资评级：看好（维持）

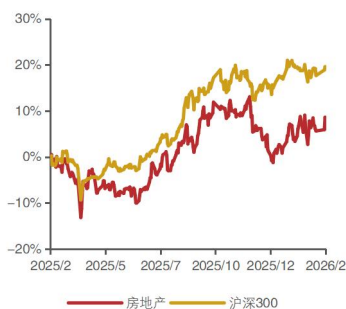
## 投资要点：

### 证券分析师

邓力  
SAC: S1350525070006  
dengli@jzsec.com  
陈颖  
SAC: S1350525110002  
chenying02@huayuanstock.com

### 联系人

### 板块表现：



- **限购、公积金、房产税三端优化。**2月25日，上海发布楼市新政，核心调整如下：  
 1) 限购：非沪籍外环内购房社保/个税年限由3年降至1年，社保/个税满3年在环内可增购1套；持居住证满5年可在全市范围内限购1套。2) 公积金：缴存人家庭的首套住房公积金贷款最高贷款额度从160万提升至240万，叠加多子女家庭和购买绿色建筑最高贷款额度上浮政策后可达324万，二套住房的最高贷款额度亦相应提升；公积金贷款认定标准优化（无房或拥有一套住房且结清公积金贷款可再贷）。3) 房产税：沪籍居民家庭中的子女成年后，购买住房属于成年子女家庭唯一住房的，暂免征收个人住房房产税。
- **稳定市场意图明确。**2026年初官媒密集释放积极信号，开年首期《求是》杂志发文提及“房地产带有显著的金融资产属性”、“政策要一次性给足”等突破性表述；2月2日，上海浦东、静安、徐汇三区先行启动国企收储用于保障房试点。我们认为，本次新政将与此前国企收储进一步协同，有利于推进上海楼市畅通置换链条，有望在当前市场温和复苏的基础上进一步提振市场信心、激活成交：1) 扩容：限购松绑将部分在上海稳定就业但社保年限不足或无社保的群体纳入购房池，拓宽了外来常住人口置业通道；2) 降低购房成本：公积金额度提升叠加认定标准的优化将一定程度降低购房成本，刺激刚需和刚改群体入市；3) 带动改善需求：沪籍成年子女购置家庭唯一住房暂免房产税将有效降低沪籍家庭的房产置换成本，促进改善需求释放。
- **政策助力下，上海“小阳春”行情值得期待。**从基本面来看，2026开年以来上海楼市呈现回暖态势。2026年1月，上海二手房成交2.28万套，环比-0.6%，同比+24.2%，成交量连续3个月维持在2万套以上，成交韧性较强。库存端迎来改善，根据中原地产的统计，上海二手房挂牌量已连续9个月下行。价格层面止跌信号逐步显现，1月上海中原城市领先指数环比下降0.47%，环比跌幅较2025年12月收窄2.28个百分点。在成交量修复、二手房挂牌量下降与政策持续加码的共振下，我们认为上海“小阳春”行情值得期待。
- **投资分析意见：**今年1月以来，上海、深圳等核心城市二手房成交普遍回暖，供需关系迎来边际改善。结合全球房地产周期调整经验，我们认为，我国本轮房地产调整在时间与空间上或已相对充分，在行业基本面经历深度出清、政策托底信号持续强化的背景下，房地产板块的整体胜率有望逐步抬升。建议关注：1) 核心城市土储资源充足，历史存货计提减值相对充分，销售与业绩有望率先迎来改善的优质房企：华润置地、招商蛇口、滨江集团、建发国际集团、绿城中国、中国金茂。2) 成交量修复带来的中介交易链标的：贝壳-W。
- **风险提示：**房地产量价超预期下行、房地产融资资金趋紧、房地产政策不及预期。

## 证券分析师声明

本报告署名分析师在此声明，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，本报告表述的所有观点均准确反映了本人对标的证券和发行人的个人看法。本人以勤勉的职业态度，专业审慎的研究方法，使用合法合规的信息，独立、客观的出具此报告，本人所得报酬的任何部分不曾与、不与、也不将会与本报告中的具体投资意见或观点有直接或间接联系。

## 一般声明

华源证券股份有限公司（以下简称“本公司”）具有中国证监会许可的证券投资咨询业务资格。

本报告是机密文件，仅供本公司的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为本公司客户。本报告是基于本公司认为可靠的已公开信息撰写，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、意见及推测等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投资标的的邀请或向人作出邀请。该等信息、意见并未考虑到获取本报告人员的具体投资目的、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、财务状况和特殊需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专家的意见。对依据或使用本报告所造成的一切后果，本公司及/或其关联人员均不承担任何法律责任。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。

本报告所载的意见、评估及推测仅反映本公司于发布本报告当日的观点和判断，在不同时期，本公司可发出与本报告所载意见、评估及推测不一致的报告。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。除非另行说明，本报告中所引用的关于业绩的数据代表过往表现，过往的业绩表现不应作为日后回报的预示。本公司不承诺也不保证任何预示的回报会得以实现，分析中所做的预测可能是基于相应的假设，任何假设的变化可能会显著影响所预测的回报。本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

本报告的版权归本公司所有，属于非公开资料。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修改、复制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。如征得本公司许可进行引用、刊发的，需在允许的范围内使用，并注明出处为“华源证券研究所”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。本公司保留追究相关责任的权利。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。

本公司销售人员、交易人员以及其他专业人员可能会依据不同的假设和标准，采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论或交易观点，本公司没有就此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。本公司的资产管理部门、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或建议不一致的投资决策。

## 信息披露声明

在法律许可的情况下，本公司可能会持有本报告中提及公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。本公司将会在知晓范围内依法合规的履行信息披露义务。因此，投资者应当考虑到本公司及/或其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突，投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一参考依据。

## 投资评级说明

**证券的投资评级：**以报告日后的6个月内，证券相对于同期市场基准指数的涨跌幅为标准，定义如下：

买入：相对同期市场基准指数涨跌幅在20%以上；

增持：相对同期市场基准指数涨跌幅在5%~20%之间；

中性：相对同期市场基准指数涨跌幅在-5%~+5%之间；

减持：相对同期市场基准指数涨跌幅低于-5%及以下。

无：由于我们无法获取必要的资料，或者公司面临无法预见结果的重大不确定性事件，或者其他原因，致使我们无法给出明确的投资评级。

**行业的投资评级：**以报告日后的6个月内，行业股票指数相对于同期市场基准指数的涨跌幅为标准，定义如下：

看好：行业股票指数超越同期市场基准指数；

中性：行业股票指数与同期市场基准指数基本持平；

看淡：行业股票指数弱于同期市场基准指数。

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。

**本报告采用的基准指数：**A股市场基准为沪深300指数，香港市场基准为恒生中国企业指数（HSCEI），美国市场基准为标普500指数或者纳斯达克指数。