

2026年02月28日

证券研究报告·行业研究·房地产

房地产行业周报（2.24-2.27）



西南证券  
SOUTHWEST SECURITIES

## 一二手房成交同环比双降，“沪七条”提振预期

### 投资要点

- **本周房地产行业表现较弱。**本周（2.23-2.27），申万房地产板块上涨 0.6%，跑输沪深 300 指数 0.5pp（沪深 300 上涨 1.1%）；交易额 847.9 亿元。从个股涨跌幅来看，本周\*ST 荣控、黑牡丹、京能置业等个股涨幅显著。三湘印象、上实发展、海南机场等个股跌幅显著。
- **43城新房成交面积同比-23%，环比-21.6%；14城二手房成交面积同比-24.6%，环比-39.7%。**截至 2/27，2月 43城新房累计成交面积同比-23%，环比 1月-21.6%，全年累计同比-19%。其中，一线城市 2月成交同比-11.8%，环比-30.7%，全年累计同比-13.4%。二线城市 2月成交同比-25.4%，环比-20.3%，全年累计同比-21.3%。三四线城市 2月成交同比-27.6%，环比-12%，全年累计同比-19.7%。截至 2/27，2月 14城二手房累计成交面积同比-24.6%，环比 1月同期-39.7%，全年累计同比-3.2%。
- **17城商品房库存面积环比-0.1%，去化周期 174.1周；100大中城市供应土地面积同比+172.1%，成交土地面积同比+21.9%。**截至 2/26，17个重点城市商品房库存面积 18678.6 万平方米，较上周（2/19）环比-0.1%，去化周期 174.1 周。上上周（2.9-2.15），供应土地 5509.8 万平方米，同比+172.1%；供应均价 741 元/平方米，同比-24%；成交土地 2465.8 万平方米，同比+21.9%；土地成交金额 164.4 亿元，同比-41.5%。上周土地成交楼面价 667 元，溢价率 2.2%。
- **政策方面**，2月 25日，上海发布楼市“沪七条”。上海五部门联合发布楼市新政，自 2026年 2月 26日起施行。限购方面，非沪籍外环内购房社保门槛降至 1年，满 3年可增购 1套，持居住证满 5年免社保限购 1套。公积金方面，首套贷款最高额度提至 240万（多子女家庭最高 324万），并放宽二套房贷款认定。税收方面，成年子女首套房暂免征收个人住房房产税。
- **公司方面**，华联控股（000036.SZ）发布关于现金收购 Argentum Lithium S.A.100%股份的进展公告。2025年 12月 22日，公司与 Lithium Chile Inc.、Steve William Cochrane 签署了《股份购买协议》。公司拟以自有或自筹资金约 1.75 亿美元受让交易对方合计持有的 ArgentumLithiumS.A.100%股份，从而获得 Arizaro 项目 80%的权益。本次交易不构成关联交易，不构成重大资产重组。截至本公告披露日，本次交易所涉及的审计、评估等各项工作正在持续推进。
- **行业阶段性企稳，宽松政策有望持续释放，看好经营稳健的优质房企。**建议关注：1）开发：华润置地（1109.HK）、龙湖集团（0960.HK）；2）商业：中国国贸（600007.SH）、新城控股（601155.SH）、华润万象生活（1209.HK）；3）物企：保利物业（6049.HK）、中海物业（2669.HK）、万物云（2602.HK）、新大正（002968.SZ）；4）中介：贝壳-w（2423.HK）。
- **风险提示**：销售恢复不及预期风险；政策效果不及预期风险；行业流动性风险。

### 西南证券研究院

分析师：李焱

执业证号：S1250525060001

电话：15618507501

邮箱：lijiao@swsc.com.cn

分析师：李艾蕊

执业证号：S1250525070004

电话：17396222897

邮箱：liac@swsc.com.cn

### 行业相对指数表现



数据来源：聚源数据

### 基础数据

股票家数	100
行业总市值(亿元)	12,485.08
流通市值(亿元)	12,133.46
行业市盈率 TTM	65.8
沪深 300 市盈率 TTM	14.1

### 相关研究

1. 房地产行业周报（2.2-2.6）：一二手房成交春节错位影响同比跃升，环比强劲回暖（2026-02-08）
2. 房地产行业周报（1.26-1.30）：二手房成交同比回升，“三道红线”监管松动（2026-02-02）
3. 房地产行业周报（1.19-1.23）：新房同环比显著下行，二手相对韧性、环比微升（2026-01-25）
4. 房地产行业周报（1.12-1.16）：一二手房成交同环比走低，开年弱势延续（2026-01-19）

请务必阅读正文后的重要声明部分

## 目 录

1 行情回顾.....	1
2 基础数据.....	2
3 行业及公司动态.....	4
3.1 行业政策动态跟踪.....	4
3.2 公司动态跟踪.....	5
4 投资建议.....	6
5 风险提示.....	6

## 图 目 录

图 1: 近一年申万地产板块相对沪深 300 走势.....	1
图 2: 本周涨幅显著个股.....	1
图 3: 本周跌幅显著个股.....	1
图 4: 43 城商品房成交面积 (万方, MA7) .....	2
图 5: 14 城二手房成交面积 (万方, MA7) .....	2
图 6: 17 城库存面积及去化周期.....	3
图 7: 一线城市库存面积及去化周期.....	3
图 8: 二线城市库存面积及去化周期.....	3
图 9: 三四线城市库存面积及去化周期.....	3
图 10: 100 大中城市商品房土地供应面积及供应均价 .....	4
图 11: 100 大中城市商品房土地成交面积与成交金额 .....	4
图 12: 100 大中城市商品房成交土地楼面价及溢价率 .....	4
图 13: 100 大中城市商品房成交土地各线城市溢价率 .....	4

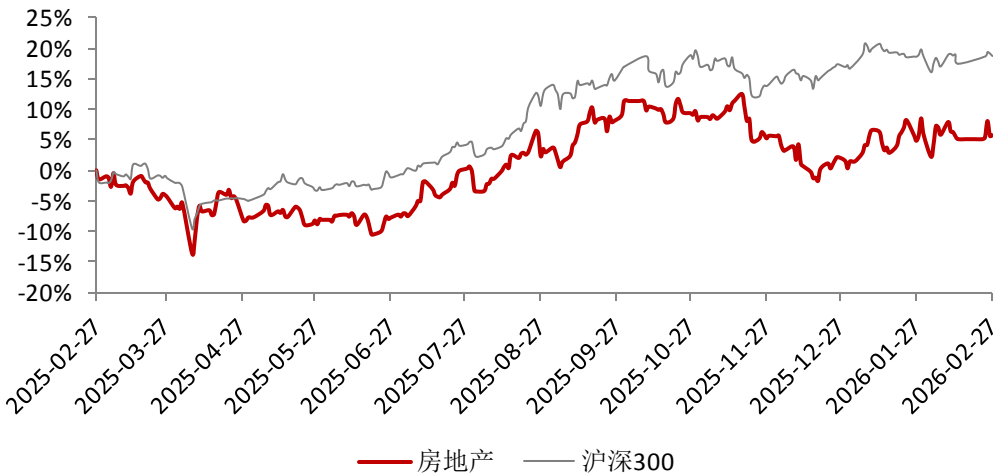
## 表 目 录

表 1: 重点关注公司盈利预测与评级.....	6
-------------------------	---

## 1 行情回顾

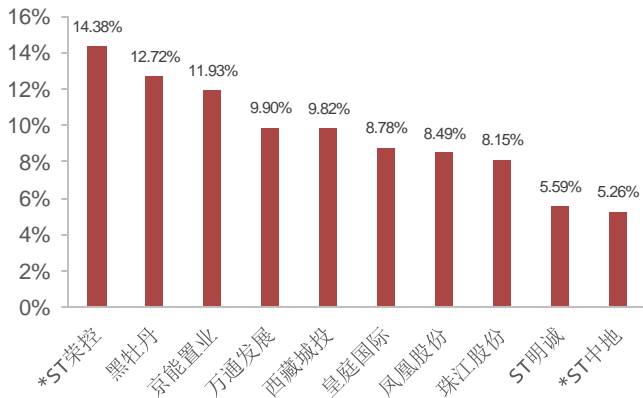
本周(2.23-2.27),申万房地产板块上涨0.6%,跑输沪深300指数0.5pp(沪深300上涨1.1%);交易额847.9亿元。从个股涨跌幅来看,本周\*ST荣控、黑牡丹、京能置业等个股涨幅显著。三湘印象、上实发展、海南机场等个股跌幅显著。

图1:近一年申万地产板块相对沪深300走势



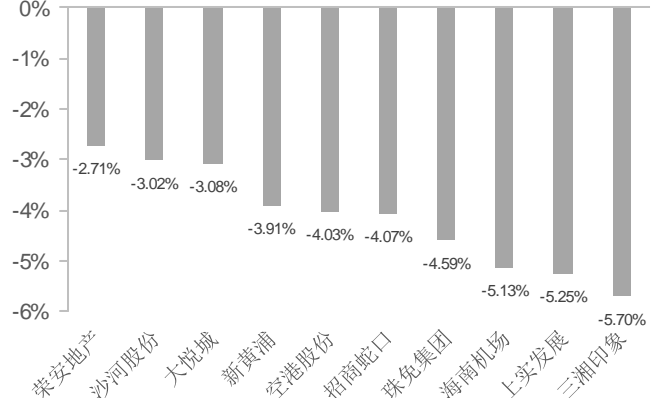
数据来源: ifind, 西南证券整理

图2:本周涨幅显著个股



数据来源: ifind, 西南证券整理

图3:本周跌幅显著个股

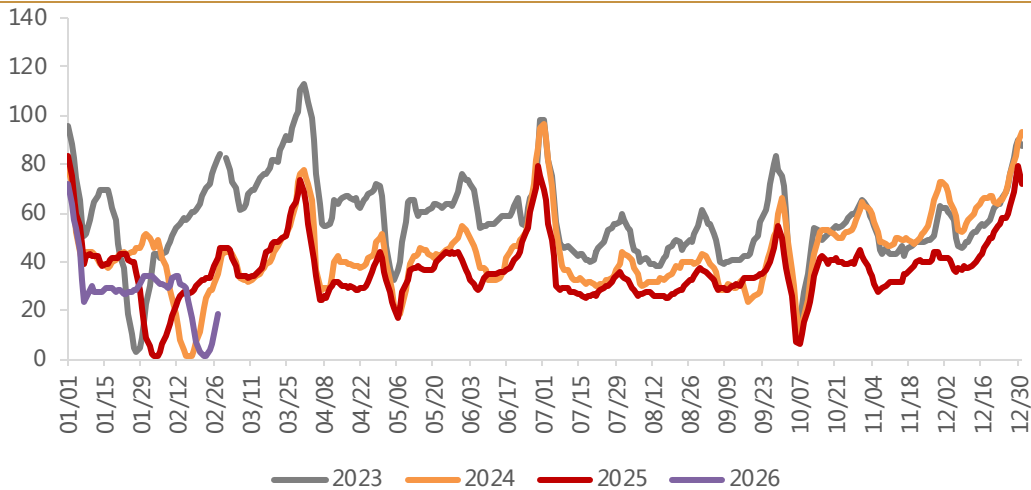


数据来源: ifind, 西南证券整理

## 2 基础数据

**43城新房成交面积同比-23%，环比-21.6%。**截至2/27，2月43城新房累计成交面积同比-23%，环比1月-21.6%，全年累计同比-19%。其中，一线城市2月成交同比-11.8%，环比-30.7%，全年累计同比-13.4%。二线城市2月成交同比-25.4%，环比-20.3%，全年累计同比-21.3%。三四线城市2月成交同比-27.6%，环比-12%，全年累计同比-19.7%。

图4：43城商品房成交面积（万方，MA7）

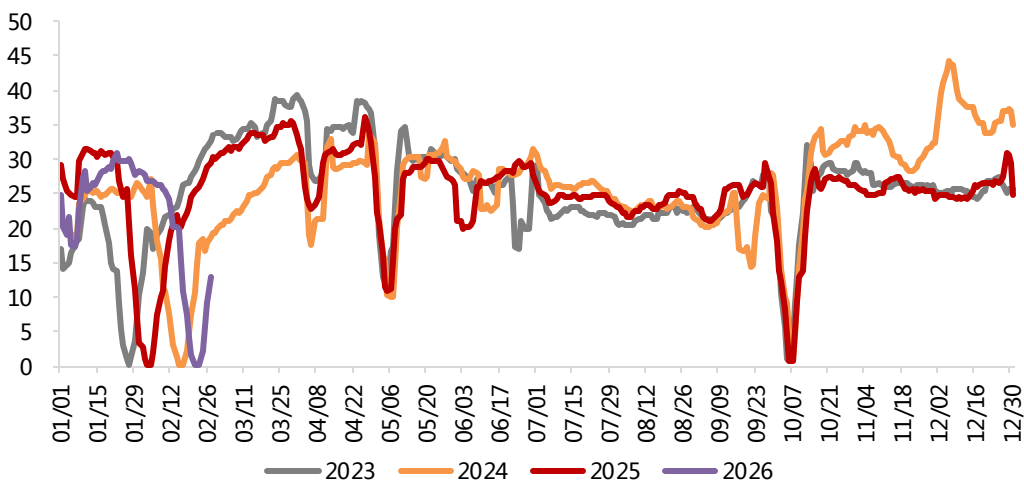


数据来源：wind，西南证券整理

注：43城包括一线城市（北京、上海、广州、深圳），二线城市（杭州、南京、武汉、成都、青岛、苏州、济南、宁波、佛山、东莞、惠州、南宁），三四线城市（扬州、韶光、江阴、嘉兴、温州、金华、泉州、柳州、绍兴、台州、常德、江门、莆田、肇庆、泰安、芜湖、宝鸡、舟山、池州、海门、宿州、玉林、龙岩、娄底、荆门、云浮、吉安）。

**14城二手房成交面积同比-24.6%，环比-39.7%。**截至2/27，2月14城二手房累计成交面积同比-24.6%，环比1月同期-39.7%，全年累计同比-3.2%。

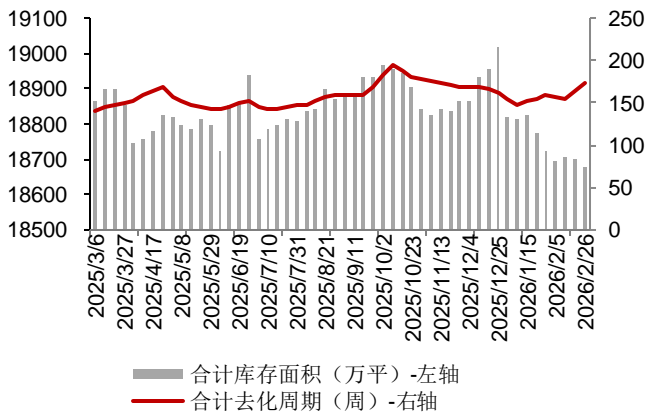
图5：14城二手房成交面积（万方，MA7）



数据来源：wind，西南证券整理

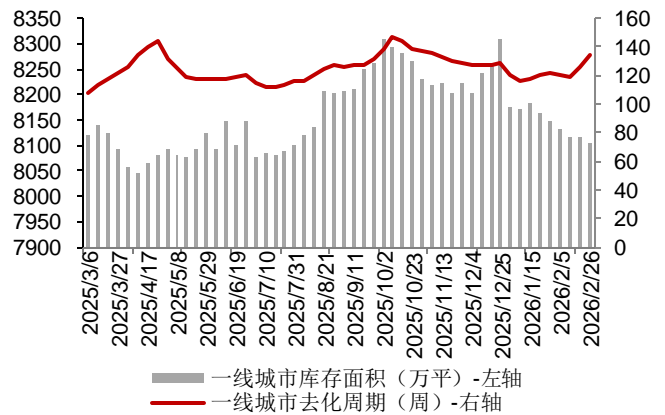
注：14城包括北京、深圳、杭州、成都、青岛、厦门、南宁、苏州、南京、东莞、扬州、佛山、金华和江门。

**17城商品房库存面积环比-0.1%，去化周期 174.1周。**截至 2/26，17 个重点城市商品房库存面积 18678.6 万平方米，较上周 (2/19) 环比-0.1%，去化周期 174.1 周。其中，一线城市库存面积 8104.1 万平方米，环比-0.2%，去化周期为 134.7 周；二线城市库存面积 7541 万平方米，环比-0%，去化周期为 215 周；三四线城市库存面积 3033.5 万平方米，环比-0.1%，去化周期为 251.8 周。

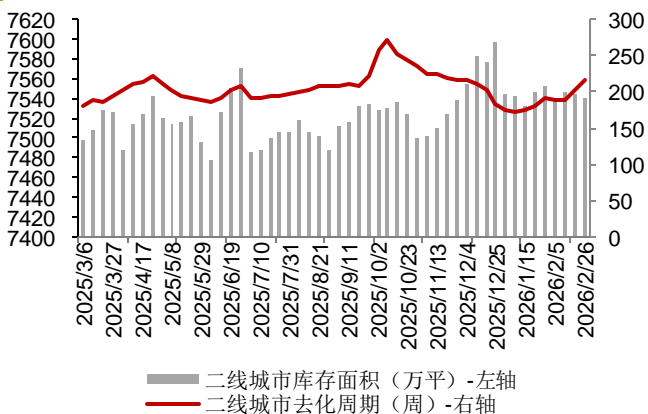
**图 6：17 城库存面积及去化周期**


数据来源：wind，西南证券整理

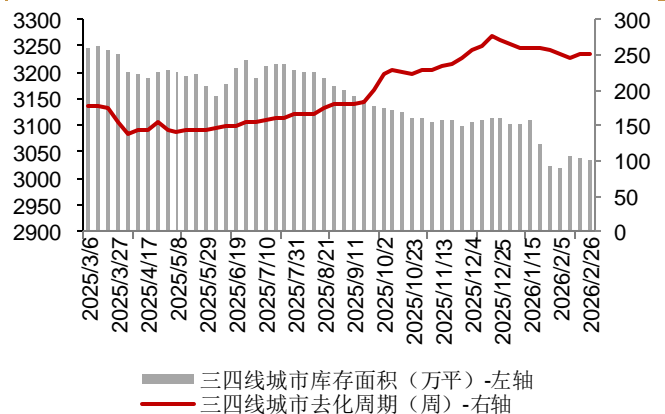
注：17 城包括一线城市（北京、上海、广州、深圳），二线城市（杭州、南京、南宁、福州、厦门、宁波、苏州），三四线城市（江阴、温州、泉州、莆田、宝鸡、东营）。

**图 7：一线城市库存面积及去化周期**


数据来源：wind，西南证券整理

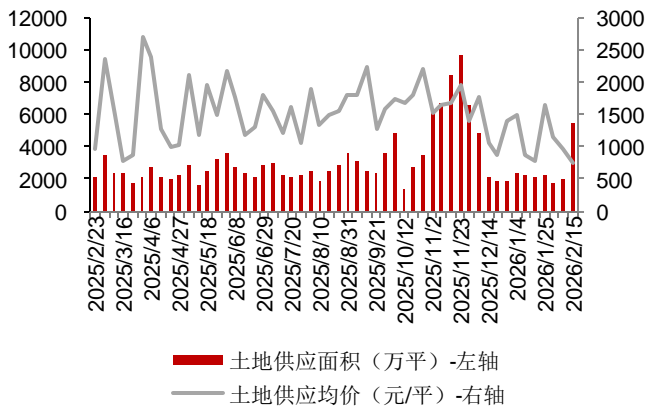
**图 8：二线城市库存面积及去化周期**


数据来源：wind，西南证券整理

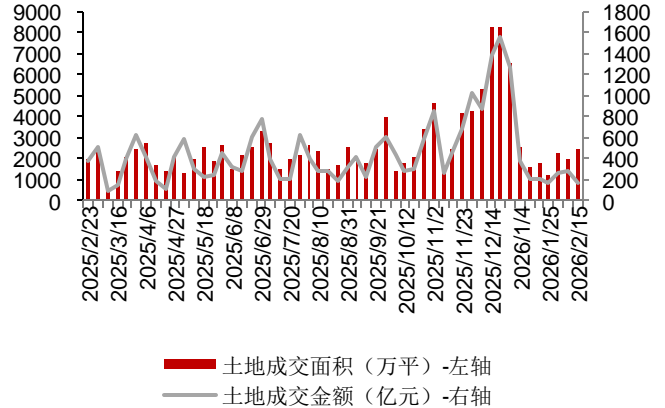
**图 9：三四线城市库存面积及去化周期**


数据来源：wind，西南证券整理

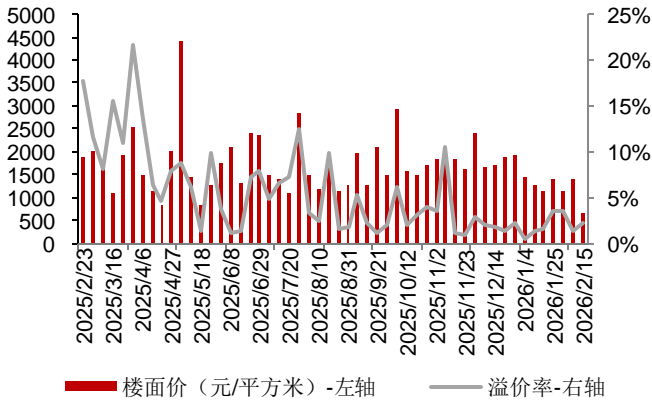
**100 大中城市供应土地面积同比+172.1%，成交土地面积同比+21.9%。**上上周 (2.9-2.15)，供应土地 5509.8 万平方米，同比+172.1%；供应均价 741 元/平方米，同比-24%；成交土地 2465.8 万平方米，同比+21.9%；土地成交金额 164.4 亿元，同比-41.5%。上周土地成交楼面价 667 元，溢价率 2.2%。其中，一线城市、二线城市和三四线城市溢价率分别为 0%、5.1%、1.4%。

**图 10: 100 大中城市商品房土地供应面积及供应均价**


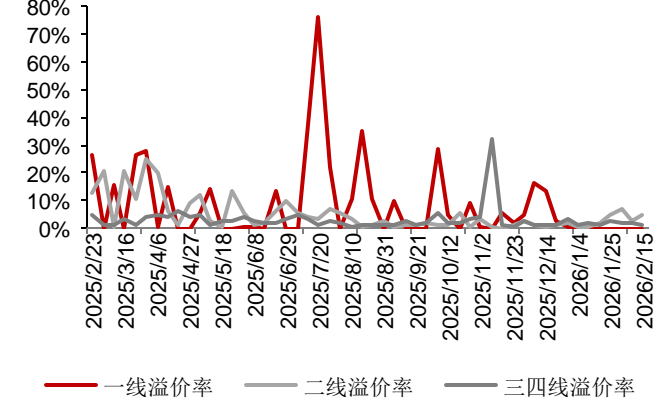
数据来源: wind, 西南证券整理

**图 11: 100 大中城市商品房土地成交面积与成交金额**


数据来源: wind, 西南证券整理

**图 12: 100 大中城市商品房成交土地楼面价及溢价率**


数据来源: wind, 西南证券整理

**图 13: 100 大中城市商品房成交土地各线城市溢价率**


数据来源: wind, 西南证券整理

## 3 行业及公司动态

### 3.1 行业政策动态跟踪

2月25日,上海发布楼市“沪七条”。上海五部门联合发布楼市新政,自2026年2月26日起施行。限购方面,非沪籍外环内购房社保门槛降至1年,满3年可增购1套,持居住证满5年免社保限购1套。公积金方面,首套贷款最高额度提至240万(多子女家庭最高324万),并放宽二套房贷款认定。税收方面,成年子女首套房暂免征收个人住房房产税。(华尔街见闻)

2月25日,香港财政司司长陈茂波在立法会发表新一份《财政预算案》。一亿港元以上的住宅物业交易印花税率,将由4.25%调高至6.5%,影响约百分之零点三的住宅物业交易,估计每年可增加约10亿港元收入。建议宽减2026/27年度首两季的住宅物业差餉,估计涉及约315万个住宅物业,政府收入将减少约31亿港元;宽减2026/27年度首两季的非住宅物业差餉,估计涉及约44万个非住宅物业,政府收入将减少约4亿港元。(观点网)

2月25日,戴德梁行执行董事及香港资本市场部主管高伟雄就2026/2027年度财政预算案以下议题作出响应指,该行支持政府持续加强海内外招才引智,但本次未见就协助来港人才在港置业提出具体安排。该行相信待市场作出调整后,香港豪宅市场交投仍能够维持热度。该行寄语政府未来应继续审慎调整豪宅税率,以免削弱香港房地产市场的吸引力。(观点网)

2月25日,上海市公积金管理中心介绍,上海公积金新政自2026年2月26日起施行,此前已受理但未发放的贷款可协商撤销后按新政策重新申请,首套房家庭最高可贷324万元。(观点网)

2月26日,佛山市住房局发布《佛山市关于推进“好房子”建设的实施指引》,从规划、设计、建造、服务四个维度重新定义“佛山好房子”标准,旨在解决住房痛点并推动产业转型升级。新规将套内阳台“折半”计容面积上限由18%提高至20%,并明确公积金贷款购买“好房子”额度可适当上浮,旨在推动住房品质升级。(观点网)

2月26日,长春市住房公积金管理委员会发布《关于调整住房公积金使用政策的通知》,7项政策调整自2026年3月1日起施行。本次调整涉及灵活就业人员缴存提取、新增“其他住房消费支出”提取情形、优化电梯提取、调整异地全款购房提取时间、提高贷款额度、支持现役军人贷款及二套贷款利率调整等方面。(观点网)

2月27日,据天津日报报道,2026年全市住建工作会议于昨日召开,会议明确了今年城市建设与更新的重点工作任务。明确今年加快建设32个在建项目,启动15个新建项目,完成21栋小洋楼盘活,建成地铁8号线,推进27个城中村改造项目。(观点网)

## 3.2 公司动态跟踪

华联控股(000036.SZ)发布关于现金收购Argentum Lithium S.A.100%股份的进展公告。2025年12月22日,公司与Lithium Chile Inc.、Steve William Cochrane签署了《股份购买协议》。公司拟以自有或自筹资金约1.75亿美元受让交易对方合计持有的ArgentumLithiumS.A.100%股份,从而获得Arizaro项目80%的权益。本次交易不构成关联交易,不构成重大资产重组。截至本公告披露日,本次交易所涉及的审计、评估等各项工作正在持续推进。

城投控股(600649.SH)发布投资者关系活动记录表。公司将持续深耕开发、运营、投资三大核心主业,以“保持开发合理增量、做大运营市场效益、提升金融服务能级”为主线,在每年一定量滚动开发规模的基础上,加快推动向不动产市场化运营延伸,深化“投、融、建、管、退”全产业链布局,同时进一步拓展产业投资,以“金融+”赋能,围绕主业服务,着重房地产上下游产业链进行布局。现金分红方面,公司明确2024年度至2026年度,三年累计现金分红金额占同期累计归属于上市公司股东的净利润比例将不低于35%。股份回购方面,公司明确2025年至2027年,公司将每年根据市场估值水平、公司经营及财务状况,适时开展股份回购。

## 4 投资建议

行业阶段性企稳，宽松政策有望持续释放，看好经营稳健的优质房企。建议关注：1) 开发：华润置地 (1109.HK)、龙湖集团 (0960.HK)；2) 商业：中国国贸 (600007.SH)、新城控股 (601155.SH)、华润万象生活 (1209.HK)；3) 物企：保利物业 (6049.HK)、中海物业 (2669.HK)、万物云 (2602.HK)、新大正 (002968.SZ)；4) 中介：贝壳-W (2423.HK)。

表 1：重点关注公司盈利预测与评级

股票代码	股票名称	当前价格	投资评级	EPS (元)				PE			
				2024A	2025E	2026E	2027E	2024A	2025E	2026E	2027E
1109.HK	华润置地	28.12	买入	3.59	3.74	3.94	4.13	7.83	7.52	7.14	6.81
0960.HK	龙湖集团	8.80	持有	1.51	1.01	1.02	1.03	5.83	8.72	8.63	8.55
600007.SH	中国国贸	20.40	持有	1.25	1.29	1.32	1.34	16.32	15.81	15.45	15.22
6049.HK	保利物业	28.35	买入	2.66	2.87	3.15	3.37	10.66	9.88	9.00	8.41
1209.HK	华润万象生活	42.12	买入	1.59	1.84	2.09	2.34	26.49	22.89	20.15	18.00
2669.HK	中海物业	3.77	买入	0.46	0.50	0.54	0.59	8.19	7.54	6.98	6.39
2602.HK	万物云	16.86	买入	0.98	1.10	1.23	1.39	17.20	15.32	13.70	12.13
002968.SZ	新大正	13.39	买入	0.50	0.53	1.11	1.32	26.78	25.26	12.06	10.14
601155.SH	新城控股	16.67	买入	0.33	0.38	0.47	0.57	50.52	43.87	35.47	29.25
2423.HK	贝壳-W	38.54	买入	1.19	1.00	1.29	1.57	32.39	38.54	29.88	24.55

数据来源：wind，西南证券（注：以人民币为单位，截止 2026 年 02 月 27 日收盘价）

## 5 风险提示

销售恢复不及预期风险；政策效果不及预期风险；行业流动性风险。

## 分析师承诺

本报告署名分析师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，报告所采用的数据均来自合法合规渠道，分析逻辑基于分析师的职业理解，通过合理判断得出结论，独立、客观地出具本报告。分析师承诺不曾因，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获取任何形式的补偿。

## 投资评级说明

报告中投资建议所涉及的评级分为公司评级和行业评级（另有说明的除外）。评级标准为报告发布日后6个月内的相对市场表现，即：以报告发布日后6个月内公司股价（或行业指数）相对同期相关证券市场代表性指数的涨跌幅作为基准。其中：A股市场以沪深300指数为基准，新三板市场以三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）为基准；香港市场以恒生指数为基准；美国市场以纳斯达克综合指数或标普500指数为基准。

公司评级	买入：未来6个月内，个股相对同期相关证券市场代表性指数涨幅在20%以上
	持有：未来6个月内，个股相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于10%与20%之间
	中性：未来6个月内，个股相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于-10%与10%之间
	回避：未来6个月内，个股相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于-20%与-10%之间
	卖出：未来6个月内，个股相对同期相关证券市场代表性指数涨幅在-20%以下
行业评级	强于大市：未来6个月内，行业整体回报高于同期相关证券市场代表性指数5%以上
	跟随大市：未来6个月内，行业整体回报介于同期相关证券市场代表性指数-5%与5%之间
	弱于大市：未来6个月内，行业整体回报低于同期相关证券市场代表性指数-5%以下

## 重要声明

西南证券股份有限公司（以下简称“本公司”）具有中国证券监督管理委员会核准的证券投资咨询业务资格。

本公司与作者在自身所知知情范围内，与本报告中所评价或推荐的证券不存在法律法规要求披露或采取限制、静默措施的利益冲突。

《证券期货投资者适当性管理办法》于2017年7月1日起正式实施，本报告仅供本公司签约客户使用，若您并非本公司签约客户，为控制投资风险，请取消接收、订阅或使用本报告中的任何信息。本公司也不会因接收人收到、阅读或关注自媒体推送本报告中的内容而视其为客户。本公司或关联机构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或争取提供投资银行或财务顾问服务。

本报告中的信息均来源于公开资料，本公司对这些信息的准确性、完整性或可靠性不作任何保证。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、价值及投资收入可升可跌，过往表现不应作为日后的表现依据。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，本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。同时，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。

本报告仅供参考之用，不构成出售或购买证券或其他投资标的的要约或邀请。在任何情况下，本报告中的信息和意见均不构成对任何个人的投资建议。投资者应结合自己的投资目标和财务状况自行判断是否采用本报告所载内容和信息并自行承担风险，本公司及雇员对投资者使用本报告及其内容而造成的一切后果不承担任何法律责任。

本报告

须注明出处为“西南证券”，且不得对本报告及附录进行有悖原意的引用、删节和修改。未经授权刊载或者转发本报告及附录的，本公司将保留向其追究法律责任的权利。

## 西南证券研究院

### 上海

地址：上海市浦东新区陆家嘴 21 世纪大厦 10 楼

邮编：200120

### 北京

地址：北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 A 座 8 楼

邮编：100033

### 深圳

地址：深圳市福田区益田路 6001 号太平金融大厦 22 楼

邮编：518038

### 重庆

地址：重庆市江北区金沙门路 32 号西南证券总部大楼 21 楼

邮编：400025

## 西南证券机构销售团队

区域	姓名	职务	座机	手机	邮箱
上海	蒋诗烽	院长助理、研究销售部经理、 上海销售主管	021-68415309	18621310081	jsf@swsc.com.cn
	崔露文	销售岗	15642960315	15642960315	clw@swsc.com.cn
	李煜	销售岗	18801732511	18801732511	yfliyu@swsc.com.cn
	汪艺	销售岗	13127920536	13127920536	wyyf@swsc.com.cn
	戴剑箫	销售岗	13524484975	13524484975	daijx@swsc.com.cn
	张方毅	销售岗	15821376156	15821376156	zfyi@swsc.com.cn
	李嘉隆	销售岗	15800507223	15800507223	ljlong@swsc.com.cn
	欧若诗	销售岗	18223769969	18223769969	ors@swsc.com.cn
	贾文婷	销售岗	13621609568	13621609568	jiawent@swsc.com.cn
	张嘉诚	销售岗	18656199319	18656199319	zhangjc@swsc.com.cn
毛玮琳	销售岗	18721786793	18721786793	mwl@swsc.com.cn	
北京	李杨	北京销售主管兼销售岗	18601139362	18601139362	yfly@swsc.com.cn
	张岚	销售岗	18601241803	18601241803	zhanglan@swsc.com.cn
	姚航	销售岗	15652026677	15652026677	yhang@swsc.com.cn
	杨薇	销售岗	15652285702	15652285702	yangwei@swsc.com.cn
	王宇飞	销售岗	18500981866	18500981866	wangyuf@swsc.com.cn
	王一菲	销售岗	18040060359	18040060359	wyf@swsc.com.cn

---

	张鑫	销售岗	15981953220	15981953220	zhxin@swsc.com.cn
	马冰竹	销售岗	13126590325	13126590325	mbz@swsc.com.cn
	刘艳	销售岗	18456565475	18456565475	liuyanyj@swsc.com.cn
	高欣	广深销售主管兼销售岗	13923418464	13923418464	gaoxin@swsc.com.cn
	龚之涵	销售岗	15808001926	15808001926	gongzh@swsc.com.cn
广深	唐茜露	销售岗	18680348593	18680348593	txl@swsc.com.cn
	文柳茜	销售岗	13750028702	13750028702	wlq@swsc.com.cn
	林哲睿	销售岗	15602268757	15602268757	lzh@swsc.com.cn

---