

2026年03月07日

证券研究报告·行业研究·房地产

房地产行业周报 (3.2-3.6)



西南证券
SOUTHWEST SECURITIES

一二手房成交同环比齐降，库存小幅下滑

投资要点

- **本周房地产行业表现较弱。**本周(3.2-3.6)，申万房地产板块下跌4.1%，跑输沪深300指数3pp(沪深300下跌1.1%)；交易额845.9亿元，较上周-12.3%。从个股涨跌幅来看，本周西藏城投、ST数源、京投发展等个股涨幅显著。万通发展、海泰发展、ST中迪等个股跌幅显著。
- **43城新房成交面积同比-25%，环比-25.2%；14城二手房成交面积同比-22.9%，环比-19.8%。**截至3/6，3月43城新房累计成交面积同比-25%，环比2月-25.2%，全年累计同比-19.1%。其中，一线城市3月成交同比-13.4%，环比-37.5%，全年累计同比-15.6%。二线城市3月成交同比-36.1%，环比-28.5%，全年累计同比-22.6%。三四线城市3月成交同比-3.8%，环比+4.1%，全年累计同比-13.9%。截至3/6，3月14城二手房累计成交面积同比-22.9%，环比2月同期-19.8%，全年累计同比-6.6%。
- **17城商品房库存面积环比-0.3%，去化周期177.5周；100大中城市供应土地面积1277.8万平方米，成交土地面积2147.9万平方米。**截至3/5，17个重点城市商品房库存面积18624.9万平方米，较上周(2/26)环比-0.3%，去化周期177.5周。上周(2.23-3.1)，供应土地1277.8万平方米，较2月第二周(2.9-2.15)-76.8%；供应均价1732元/平方米，较2月第二周-9.3%；成交土地2147.9万平方米，较2月第二周-15%；土地成交金额337.5亿元，较2月第二周+95%。上周土地成交楼面价1571元，溢价率17.6%。
- **政策方面**，3月3日，西安住房公积金管理中心发布通知，优化缴存职工失业提取住房公积金流程。连续失业两年以上的职工，除提供《就业失业登记证》外，账户封存满两年的可直接提供失业声明办理提取。
- **公司方面**，沙河股份(000014.SZ)发布关于重大资产重组的进展公告。公司拟以支付现金的方式购买深业鹏基(集团)有限公司持有的深圳晶华显示电子股份有限公司70%的股权。本次交易完成后，晶华电子将成为公司的控股子公司，纳入公司合并报表范围。本次收购构成重大资产重组，构成关联交易。截至本公告披露之日，相关工作正在有序推进中，公司后续将按照相关法律法规的规定及时披露项目进展情况。
- **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：李珏

执业证号：S1250525060001

电话：15618507501

邮箱：lijiao@swsc.com.cn

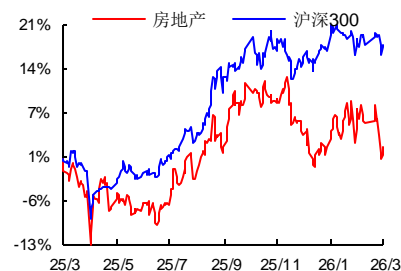
分析师：李艾蕊

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	99
行业总市值(亿元)	11,851.44
流通市值(亿元)	11,511.89
行业市盈率TTM	62.5
沪深300市盈率TTM	14.0

相关研究

1. 房地产行业周报(2.24-2.27)：一二手房成交同环比双降，“沪七条”提振预期(2026-03-02)
2. 房地产行业周报(2.2-2.6)：一二手房成交受春节错位影响同比跃升，环比强劲回暖(2026-02-08)
3. 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)
4. 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)

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

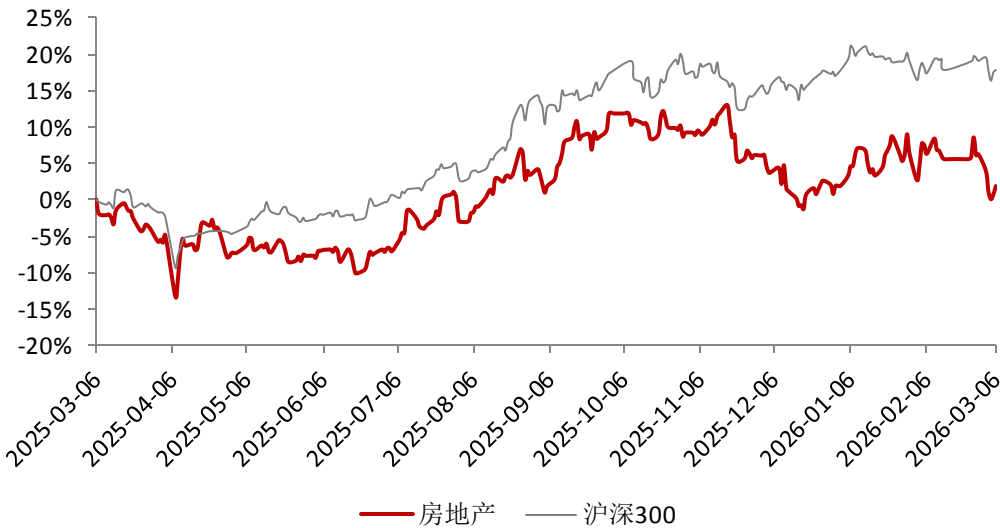
表 目 录

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

1 行情回顾

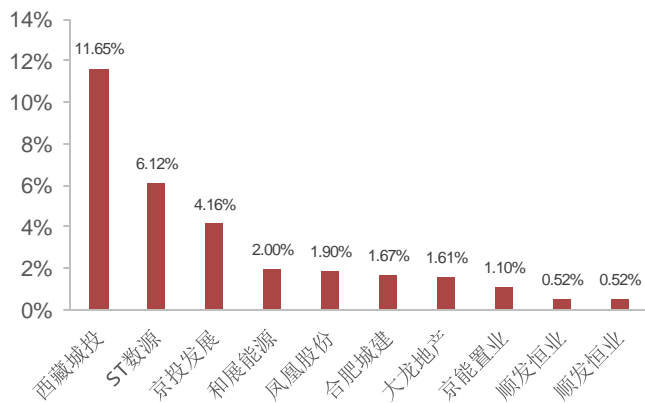
本周(3.2-3.6)，申万房地产板块下跌4.1%，跑输沪深300指数3pp（沪深300下跌1.1%）；交易额845.9亿元，较上周-12.3%。从个股涨跌幅来看，本周西藏城投、ST数源、京投发展等个股涨幅显著。万通发展、海泰发展、ST中迪等个股跌幅显著。

图1：近一年申万地产板块相对沪深300走势



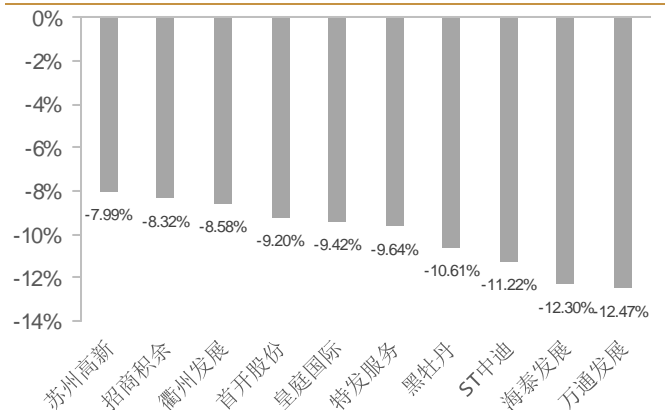
数据来源: ifind, 西南证券整理

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

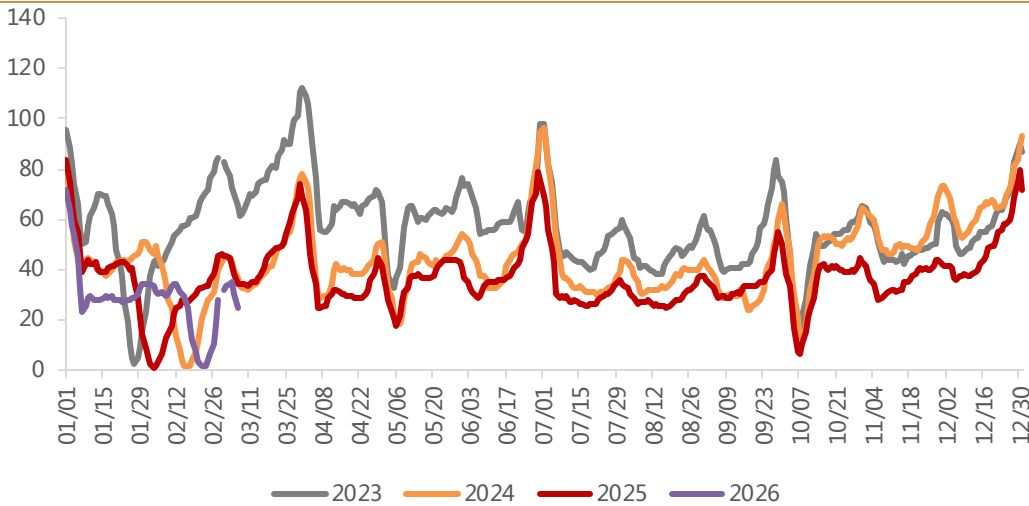


数据来源: ifind, 西南证券整理

2 基础数据

43城新房成交面积同比-25%，环比-25.2%。截至3/6，3月43城新房累计成交面积同比-25%，环比2月-25.2%，全年累计同比-19.1%。其中，一线城市3月成交同比-13.4%，环比-37.5%，全年累计同比-15.6%。二线城市3月成交同比-36.1%，环比-28.5%，全年累计同比-22.6%。三四线城市3月成交同比-3.8%，环比+4.1%，全年累计同比-13.9%。

图4：43城商品房成交面积（万方，MA7）

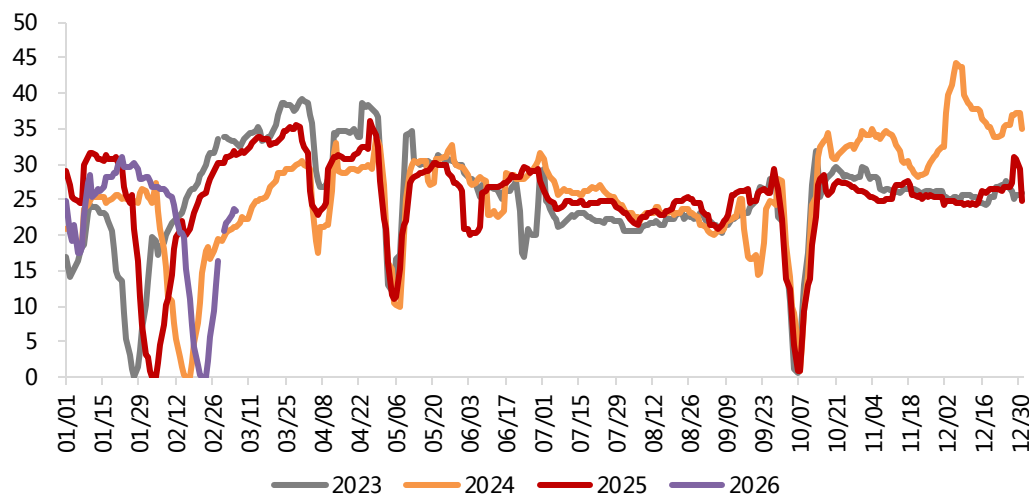


数据来源：wind，西南证券整理

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-22.9%，环比-19.8%。截至3/6，3月14城二手房累计成交面积同比-22.9%，环比2月同期-19.8%，全年累计同比-6.6%。

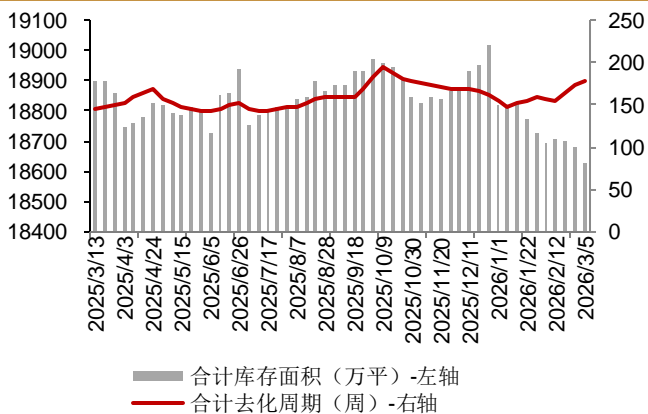
图5：14城二手房成交面积（万方，MA7）



数据来源：wind，西南证券整理

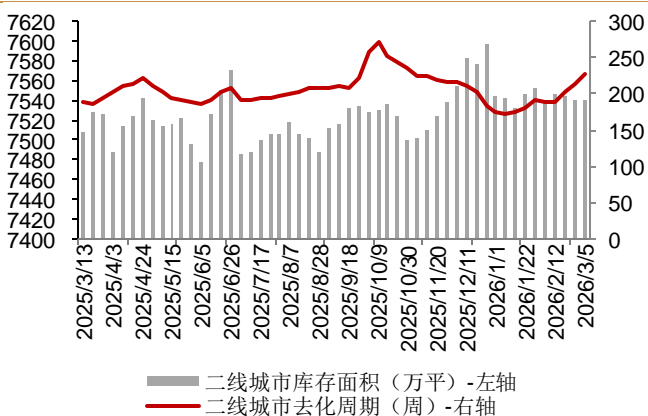
注：14城包括北京、深圳、杭州、成都、青岛、厦门、南宁、苏州、南京、东莞、扬州、佛山、金华和江门。

17城商品房库存面积环比-0.3%，去化周期177.5周。截至3/5，17个重点城市商品房库存面积18624.9万平方米，较上周(2/26)环比-0.3%，去化周期177.5周。其中，一线城市库存面积8115.1万平方米，环比+0.1%，去化周期为140周；二线城市库存面积7541.1万平方米，环比+0%，去化周期为228.3周；三四线城市库存面积2968.7万平方米，环比-2.1%，去化周期为212.7周。

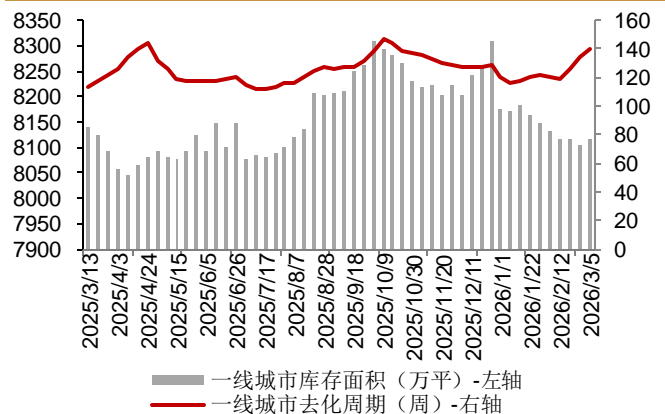
图6：17城库存面积及去化周期


数据来源：wind，西南证券整理

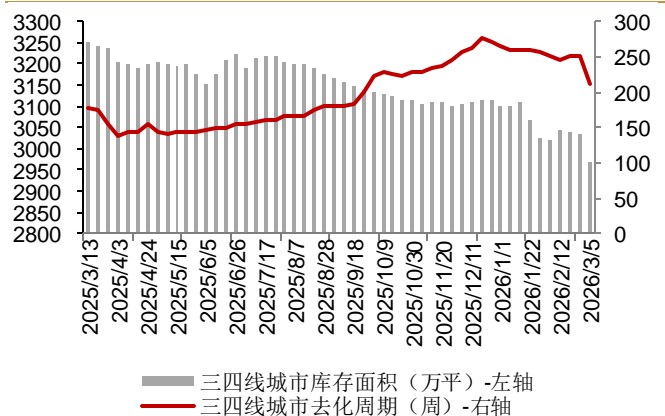
注：17城包括一线城市（北京、上海、广州、深圳），二线城市（杭州、南京、南宁、福州、厦门、宁波、苏州），三四线城市（江阴、温州、泉州、莆田、宝鸡、东营）。

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

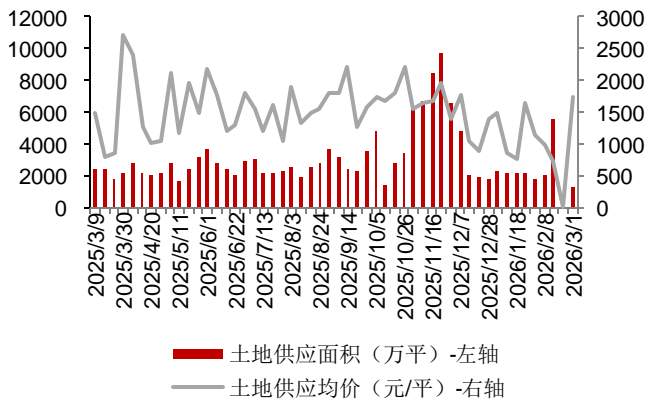
图7：一线城市库存面积及去化周期


数据来源：wind，西南证券整理

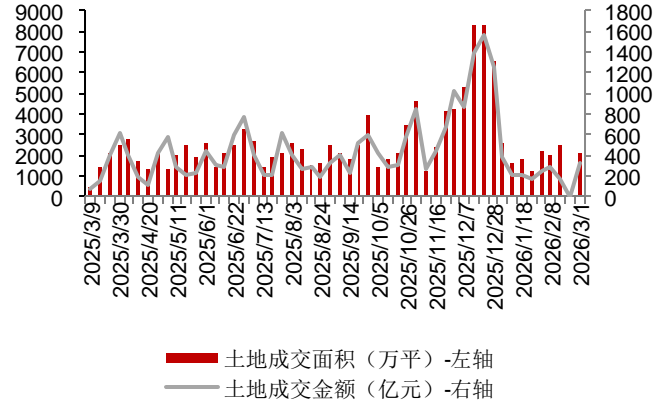
图9：三四线城市库存面积及去化周期


数据来源：wind，西南证券整理

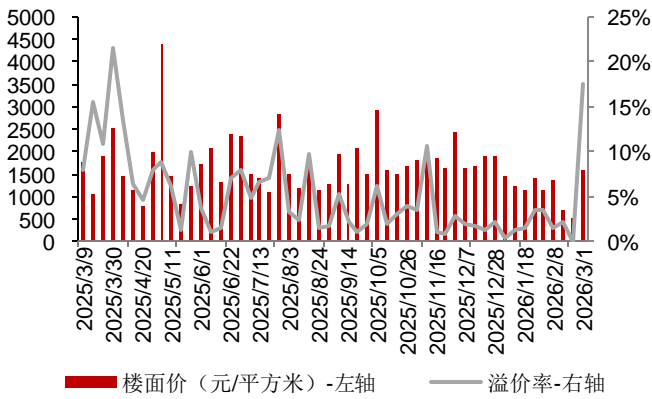
100大中城市供应土地面积1277.8万平方米，成交土地面积2147.9万平方米。上周(2.23-3.1)，供应土地1277.8万平方米，较2月第二周(2.9-2.15)-76.8%；供应均价1732元/平方米，较2月第二周-9.3%；成交土地2147.9万平方米，较2月第二周-15%；土地成交金额337.5亿元，较2月第二周+95%。上周土地成交楼面价1571元，溢价率17.6%。其中，一线城市、二线城市和三四线城市溢价率分别为23.8%、1.2%、1.3%。

图 10: 100 大中城市商品房土地供应面积及供应均价


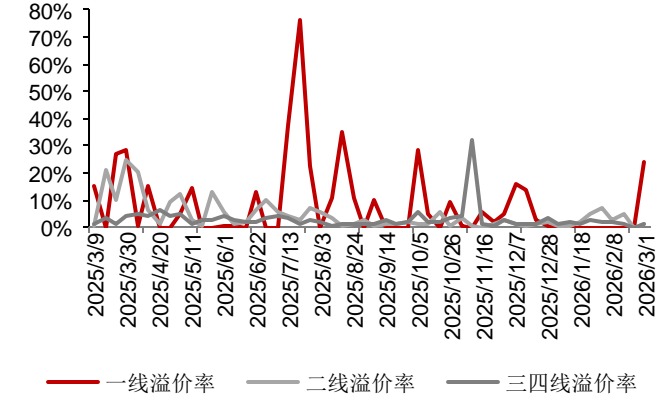
数据来源: wind, 西南证券整理

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28日, 佛山市住房公积金管理中心发布外籍人员公积金贷款业务通知, 明确申请材料与办理流程, 该通知自3月1日起施行。(观点网)

近日, 全国政协委员、新希望集团董事长刘永好在今年两会期间提交提案, 聚焦稳定房地产市场、推动行业健康长远发展。他建议多部门协同发力, 适度放宽公寓入学、落户等限制。(观点网)

3月2日, 四川省南充市发布《南充市稳定新出生人口规模六条措施》, 首次将结婚贷款贴息纳入政策体系, 生育二孩、三孩家庭分别可获5万、10万元购房补贴, 最高累计15万元, 政策适用于2026年至2028年。(观点网)

3月3日, 西安住房公积金管理中心发布通知, 优化缴存职工失业提取住房公积金流程。连续失业两年以上的职工, 除提供《就业失业登记证》外, 账户封存满两年的可直接提供失业声明办理提取。(观点网)

3月4日，全国人大代表姚劲波在2026年全国两会提出，将新购住房贷款利息纳入个税专项附加扣除，每月定额扣除3000元，期限最长240个月。（观点网）

3月5日，政府工作报告在介绍2026年政府工作任务时提出，因城施策控增量、去库存、优供给，探索多渠道盘活存量商品房，鼓励收购存量商品房重点用于保障性住房等。（观点网）

近日，太原市住房公积金管理中心消息，自今年3月5日起对住房公积金个人住房贷款政策进行调整。本次调整主要涉及延长贷款年限和放宽“商转公”业务时限两项内容，有效期为五年。调整后，住房公积金贷款期限按整年计算，最长不得超过30年，且贷款到期日不超过借款申请人68周岁。（观点网）

3月6日，杭州市余杭区住房和城乡建设局、杭州市余杭区财政局发布《推进房地产业高质量发展的通知》。鼓励房地产企业开展各种形式促销活动，为购房群众提供切实优惠。通知发布之日起至2026年3月31日（含）期间，对购买全区新建商品住宅的购房人，在办理所购新建商品住宅不动产权证后，给予每套5万元补助。（观点网）

3.2 公司动态跟踪

沙河股份（000014.SZ）发布关于重大资产重组的进展公告。公司拟以支付现金的方式购买深业鹏基（集团）有限公司持有的深圳晶华显示电子股份有限公司70%的股权。本次交易完成后，晶华电子将成为公司的控股子公司，纳入公司合并报表范围。本次收购构成重大资产重组，构成关联交易。截至本公告披露之日，相关工作正在有序推进中，公司后续将按照相关法律法规的规定及时披露项目进展情况。

华夏幸福（600340.SH）发布关于重大资产出售暨关联交易实施进展情况的公告。公司以全资子公司华夏幸福（固安）信息咨询服务有限公司作为委托人和初始受益人，以固安信息咨询持有的誉诺金（固安）信息咨询服务有限公司价值为100万元的100%股权以及固安信息咨询持有的对誉诺金及其下属11家标的项目公司合计255.84亿元的债权设立自益型财产权信托计划，并拟以该信托计划受益权份额抵偿“兑抵接”类金融债权人合计不超过240.01亿元金融债务。本次交易构成重大资产重组，亦构成关联交易。截至本公告披露日，仍有16.52亿元信托受益权份额未被领受。

云南城投（600239.SH）发布关于公开挂牌转让中建穗丰置业有限公司70%股权的进展公告。公司通过公开挂牌方式转让所持有的中建穗丰置业有限公司70%股权，前期与公司以及中建穗丰签署《合作意向协议》的新疆栋臣投资发展有限公司指定云南礼思管理有限公司参与公开竞买并摘牌。2026年2月28日，公司、云南礼思以及中建穗丰签署《产权交易合同》。本次签署《产权交易合同》事项不构成关联交易，也不构成重大资产重组。

衢州发展（600208.SH）发布关于出售衢州市衢发瑞新能源材料有限公司股权暨关联交易的公告。公司参股公司衢州市衢发瑞新能源材料有限公司的全体股东拟将衢发瑞100%股权转让给浙江汇盛投资集团有限公司，其中本公司控股子公司浙江新潮智造实业有限公司所持有32.41%股权（对应衢发瑞注册资本7367万元，其中已实缴2578.34万元）的交易价格为2581.88万元，其他股东所持67.59%股权（对应衢发瑞注册资本15367万元，其中已实缴4421.66万元）的交易价格为4427.73万元，本公司放弃其他股东出让的股权的优先购买权。交易完成后，本公司不再持有衢发瑞股权，未实缴出资的出资义务由受让方承继。本

次交易不构成重大资产重组，构成关联交易。

海南机场（600515.SH）发布 2026 年 1 月机场业务生产经营数据快报。其中起降架次达 35063 架次，同比增长-5.43%，旅客吞吐量达 545.84 万人次，同比增长-4.29%，货邮吞吐量达 36249 吨，同比增长-9.91%。

华联控股（000036.SZ）发布投资者关系活动记录表。2025 年，公司房地产销售收入相较于 2024 年有所增长，房地产出租、物业服务、酒店等收入较去年稍有提升，地产主业运营呈现稳中有升的态势。近几年，国内房地产的主要经济指标持续下行，市场规模不断缩减，正处于行业深度调整的发展阶段。为解决公司的可持续发展问题，公司确定了“地产保稳定，转型促进发展”战略。此前，公司已通过中保清源汇海产业基金参股深圳聚能及珠海聚能，完成了提锂技术相关布局。此次，公司拟通过收购阿根廷盐湖资源，形成“资源——技术——成品（或合作）”的业务链条闭环。公司转型盐湖提锂赛道具备显著技术优势和资源储量及品位优势。

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	27.29	买入	3.59	3.74	3.94	4.13	7.60	7.30	6.93	6.61
0960.HK	龙湖集团	8.18	持有	1.51	1.01	1.02	1.03	5.42	8.10	8.02	7.94
600007.SH	中国国贸	19.89	持有	1.25	1.29	1.32	1.34	15.91	15.42	15.07	14.84
6049.HK	保利物业	28.65	买入	2.66	2.87	3.15	3.37	10.77	9.98	9.09	8.50
1209.HK	华润万象生活	41.13	买入	1.59	1.84	2.09	2.34	25.87	22.35	19.68	17.58
2669.HK	中海物业	3.79	买入	0.46	0.50	0.54	0.59	8.25	7.59	7.03	6.43
2602.HK	万物云	17.05	买入	0.98	1.10	1.23	1.39	17.40	15.50	13.86	12.27
002968.SZ	新大正	12.85	买入	0.50	0.53	1.11	1.32	25.70	24.25	11.58	9.73
601155.SH	新城控股	15.76	买入	0.33	0.38	0.47	0.57	47.76	41.47	33.53	27.65
2423.HK	贝壳-W	38.37	买入	1.19	1.00	1.29	1.57	32.25	38.37	29.75	24.44

数据来源：wind，西南证券（注：以人民币为单位，截止 2026 年 03 月 06 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
	叶佳缘	销售岗	15800609605	15800609605	yejy@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
