

强于大市

房地产行业第10周周报(2026年2月28日-2026年3月6日)

新房、二手房成交同比降幅收窄;政府工作报告首次提出“加强初婚初育家庭住房保障”

新房成交面积环比由负转正、同比降幅收窄;二手房成交面积环比由负转正,同比降幅收窄;新房库存面积环比上涨,同比下降;去化周期同环比均上涨。

核心观点

- **新房成交面积环比由负转正,同比降幅较上周收窄。**第10周40城新房成交面积157.2万平,环比上升66.0%,同比下降30.0%,同比降幅较8-9周收窄49.1个百分点。一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为115.6%、70.1%、31.7%,同比增速分别为-27.7%、-20.2%、-55.1%,同比降幅较8-9周分别收窄了56.1、54.6、27.1个百分点。
- **二手房成交面积环比由负转正,同比降幅收窄。**第10周18城二手房成交面积151.6万平,环比上升77.3%,同比下降32.0%,同比降幅较8-9周收窄45.5个百分点。一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别为104.6%、69.2%、68.4%,同比增速分别为-14.1%、-36.9%、-55.1%,同比降幅较8-9周收窄63.4、43.3、15.8个百分点。
- **新房库存面积环比上涨,同比下降;去化周期同环比均上涨。**截至第10周末,12城新房库存面积11259万平,环比增速为0.1%,同比增速为-3.9%;去化周期22.1个月,环比上升0.8个月,同比上升8.3个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为21.1、20.6、63.8个月,一、二线城市环比分别上升0.7、1.0个月、三四线城市环比下降1.2个月,一、二、三四线城市同比分别上升5.9、9.9、28.1个月。
- **土地市场环比均量价齐涨,同比均量价齐跌;溢价率环比上涨,同比下降。**第9周百城全类型成交土地规划建面为1418.0万平,环比上升1293.6%,同比下降16.0%;成交总价301.6亿元,环比上升5763.9%,同比下降36.4%;楼面均价2127元/平,环比上升320.8%,同比下降24.3%;土地溢价率为1.7%,环比上涨1.7个百分点,同比下降0.6个百分点。
- **房企国内债券发行量环比上涨,同比下降。**第10周房地产行业国内债券总发行量147.1亿元,环比上升584.1%,同比下降29.2%。总偿还量为125.9亿元,环比下降4.4%,同比下降22.2%;净融资额为21.2亿元。
- **板块相对收益有所下降。**第10周房地产行业绝对收益为-4.1%,较上周下降4.7pct,相对收益(相对沪深300)为-3.0%,较上周下降2.6pct。房地产板块PE为25.77X,较上周下降1.09X。

政策

- **政策:3月6日《政府工作报告》发布。**房地产相关方面的核心亮点有二:
 - 1) 首次提出“加强初婚初育家庭住房保障”,后续政策可期。初婚初育家庭对于住房的需求较为刚性,若后续有相关政策出台,受惠家庭数量可观,对于减轻初婚初育家庭婚育成本、降低生活压力、提升年轻群体生育和购房意愿均能起到积极影响。我们认为相关可行的举措有:发放额外的购房补贴;适当提高公积金贷款额度;享受额外的利率优化;优化住房套数认定标准;通过保障房提供实质性住房支持等。除此以外,报告还提出“支持多子女家庭改善性住房需求”,我们认为,未来对多孩家庭的购房政策应更多考虑实际需求,更精细化、重效果,侧重在置换优惠上(面积更大、功能性更强的房子)。本次报告同时提及“加强初婚初育家庭住房保障”、“支持多子女家庭改善性住房需求”,基本已经全面覆盖了有子女家庭的住房需求,将住房政策与人口生育政策融合,是积极应对人口发展新形势、构建生育友好型社会、稳定房地产市场的重要创新举措。
 - 2) 报告提出“深入推进房地产发展新模式的基础制度和配套政策建设”,从“加快构建”到“深入推进”措辞转变体现了现阶段房地产新模式大框架已基本形成,行业转型带来的制度、政策监管、参与主体的转型也将加速落地。
- 本次政府工作报告还提及了其他房地产方面的内容,例如“着力稳定房地产市场。因城施策控增量、去库存、优供给”、“深化住房公积金制度改革”、“优化保障性住房供给”、“进一步发挥‘保交楼’的白名单制度作用,防范债务违约风险”、“有序推动安全舒适绿色智慧的‘好房子’建设,实施房屋品质提升工程和物业服务提升行动”、“高质量推进城市更新,稳步实施城镇老旧小区、城中村等改造。盘活利用存量土地和闲置房屋设施”,基本延续了过去会议的提法。
- 我们认为本次政府工作报告在房地产相关部分基本符合前期市场预期,内容囊括较往年更加全面、更加精细化、更有针对性,同时,也不乏创新型的增量政策方向。后续房地产行业供需两端政策均有进一步落地的预期,从而起到改善市场预期、推动房地产市场回稳的效果。其中,需求端包括初婚初育家庭住房需求、多子女家庭住房需求、公积金制度改革等,供给端政策包括城市更新、盘活存量、收储、“好房子”建设等,此外,房地产基础及配套制度建设也有望加速推进。

投资建议

- 我们认为,2026年全年来看,地产板块出现收益的机会较大,今年建议关注及配置。节奏上,可能会出现两个拐点,一个是即将到来的一季度末左右的“政策拐点”,或体现在供需端政策积极性提升,一个是四季度左右的“基本面拐点”,主要是指需求好转的明朗度,或体现在二手房价格的降幅收窄。“政策拐点”需要提前布局;“基本面拐点”机会持续时间会更长,持续性的修复仍要待价格止跌回稳。从投资主线来说,部分房企在2025年计提减值相对充分,2026、2027年减值压力减轻,在此变化之下有反转可能性;部分持有性商业地产公司已经提前布局新业态、新模式、新场景,更能把握新消费时代下的机遇。
- 现阶段我们建议关注三条主线:1) 基本面稳定、在一二线核心城市的销售和土储占比高、在重点城市的市占率较高的房企:华润置地、滨江集团、招商蛇口、建发国际集团。2) 连续在销售和拿地上都有显著突破的“小而美”房企:保利置业集团。3) 积极探索新消费时代下的新场景建设和运营模式的商业地产公司:华润万象生活、太古地产、瑞安房地产、嘉里建设、大悦城、百联股份。

风险提示:

- 政策出台不及预期;销售与房价持续下行;市场信心修复不及预期。

相关研究报告

- 《地产后增量时代的机遇》(2025/08/10)
- 《单月销售与投资降幅扩大;开工下降虽收缩,但仍处于历史低位》(2025/07/17)
- 《70城房价环比跌幅持续扩大;一线城市二手房价跌幅大于二、三线城市》(2025/07/17)
- 《2025年将成为房地产行业“由量转质,优化结构”的关键年》(2025/05/12)
- 《“城市更新”成为楼市重要的增量筹码,维稳房地产市场是当前扩内需的重要一环(25年4月政治局会议解读)》(2025/04/27)
- 《房地产“止跌回稳”主基调不变,释放需求和化解风险并行,传递积极信号(25年政府工作报告解读)》(2025/03/06)
- 《“旧改为主、收储为辅”贯穿2025年地产行业主线》(2024/12/14)
- 《住房交易税收政策调整,体现政府让利意愿及稳定房地产市场的决心》(2024/11/14)
- 《房贷利率机制调整超预期,沪深广松绑行政政策;看好地产板块行情延续!》(2024/09/30)
- 《央行拟于近期降准并引导LPR及存量房贷利率下降;北京拟适时取消普宅与非普宅分类标准》(2024/09/27)

中银国际证券股份有限公司
具备证券投资咨询业务资格

房地产

证券分析师:夏亦丰

(8621)20328348

yifeng.xia@bocichina.com

证券投资咨询业务证书编号:S1300521070005

证券分析师:许佳璐

(8621)20328710

jialu.xu@bocichina.com

证券投资咨询业务证书编号:S1300521110002

目录

1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪	6
1.1 重点城市新房成交情况跟踪	6
1.2 重点城市新房库存情况跟踪	7
1.3 重点城市二手房成交情况跟踪	8
2 百城土地市场跟踪	10
2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪	10
2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪	12
3 本周行业政策梳理	14
4 本周板块表现回顾	15
5 本周重点公司公告	17
6 本周房企债券发行情况	19
7 投资建议	22
8 风险提示	23
9 附录	24

图表目录

图表 1. 40 个城市新房成交套数为 1.5 万套，环比上升 66.8%，同比下降 24.7%...6	6
图表 2. 新房成交面积为 157.2 万平方米，环比上升 66.0%，同比下降 30.0%.....6	6
图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别为 115.6%、68.3%、33.7%6	6
图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为 115.6%、70.1%、31.7%6	6
图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为-20.1%、-26.4%、-27.2%6	6
图表 6. 一、二、三四线城市新房成交面积同比增速分别为-27.7%、-20.2%、-55.1%6	6
图表 7. 12 个城市新房库存套数为 137.3 万套，环比增速为 0.1%，同比增速为-8.1%7	7
图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为 0.5%、-0.1%、-0.6%7	7
图表 9. 一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为-9.5%、-5.0%、2.3%7	7
图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 20.1、21.5、77.6 个月7	7
图表 11. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期环比增速分别为 2.9%、7.4%、 -1.6%.....7	7
图表 12. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期同比增速分别为 1.5%、53.9%、 84.8%.....7	7
图表 13. 12 个城市新房库存面积为 11259 万平方米，环比增速为 0.1%，同比增速 为-3.9%.....8	8
图表 14. 一、二、三四线城市新房库存面积环比增速分别为 0.3%、-0.1%、-0.6%8	8
图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为-6.6%、-1.0%、4.9%8	8
图表 16. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 21.1、20.6、63.8 个月8	8
图表 17. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期环比增速分别为 3.5%、5.3%、 -1.8%.....8	8
图表 18. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期同比增速分别为 38.9%、92.7%、 78.7%.....8	8
图表 19. 18 个城市二手房成交套数为 1.7 万套，环比上升 76.8%，同比下降 22.2%9	9
图表 20. 18 个城市二手房成交面积为 151.6 万平方米，环比上升 77.3%，同比下降 32.0%.....9	9
图表 21. 一、二、三四线城市二手房成交套数环比增速分别为 97.9%、72.7%、62.6%9	9
图表 22. 一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别 104.6%、69.2%、68.4%9	9
图表 23. 一、二、三四线城市二手房成交套数同比增速分别为-12.9%、-27.4%、-31.5%	9

.....	9
图表 24. 一、二、三四线城市二手房成交面积同比增速分别为-14.1%、-36.9%、-55.1%	9
图表 25.百城成交土地规划建筑面积为 1418.0 平方米, 环比上升 1293.6%, 同比下降 16.0%	10
图表 26. 百城成交土地总价为 301.6 亿元, 环比上升 5763.9%, 同比下降 36.4%	10
图表 27. 百城成交土地楼面均价为 2126.7 元/平, 环比上升 320.8%, 同比下降 24.3%	10
图表 28. 百城成交土地溢价率为 1.7%, 环比上升 1.7 个百分点, 同比下降 0.6 个百分点	10
图表 29. 一、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速分别为 24479.9%、496.5%	11
图表 30. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速分别为 466.0%、-57.7%、-26.9%	11
图表 31. 一、三线城市成交土地总价环比增速分别为 70261.5%、356.3%	11
图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为 167.0%、-93.7%、-61.1%	11
图表 33. 一、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为 186.3%、-23.5%	11
图表 34. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为 -52.8%、-85.1%、-46.9%	11
图表 35. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 8.0%、0.03%、1.9%	11
图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 19.6 万平方米, 环比上升 23.9%, 同比下降 91.1%	12
图表 37. 百城成交住宅土地总价为 6.2 亿元, 环比上升 443.1%, 同比下降 98.2%	12
图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 3136.8 元/平方米, 环比上升 338.2%, 同比下降 79.4%	12
图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 0.1%, 环比上升 0.1 个百分点, 同比下降 9.5 个百分点	12
图表 40. 三线城市住宅类用地成交土地规划建筑面积环比增速为 -75.6%	12
图表 41. 一、二、三线城市住宅类用地成交土地规划建筑面积同比增速分别为 -100.0%、-89.3、-91.0%	12
图表 42. 三线城市住宅成交土地总价环比增速为 -14.9%	13
图表 43. 一、二、三线城市住宅成交土地总价同比增速分别为 -100.0%、-97.7%、-96.6%	13
图表 44.三线城市住宅成交楼面均价环比增速为 248.9%	13
图表 45. 二、三线城市住宅成交楼面均价同比增速为 -78.1%、-61.9%	13
图表 46. 二、三线城市住宅类成交土地溢价率分别为 0.2%、0.0%	13
图表 47. 2026 年第 10 周大事件	14
图表 48. 房地产行业绝对收益为 -4.1%, 较上周下降 4.7 个百分点	15
图表 49. 房地产行业相对沪深 300 收益为 -3.0%, 较上周下降 2.6 个百分点	15
图表 50. 房地产板块 PE 为 25.77X, 较上周下降 1.09X	16

图表 51. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为招商蛇口、万科 A、绿地控股.....	16
图表 52. 港股涨跌幅靠前的三家公司依次为美的置业、华润置地、建发国际集团	16
图表 53. 2026 年第 10 周（2 月 28 日-3 月 6 日）重点公司公告汇总	17
续 图表 53. 2026 年第 10 周（2 月 28 日-3 月 6 日）重点公司公告汇总	18
图表 54. 2026 年第 10 周房地产行业国内债券总发行量为 147.1 亿元，环比上升 584.1%，同比下降 29.2%.....	19
图表 55. 2026 年第 10 周国内债券总偿还量为 125.9 亿元，环比下降 4.4%，同比下降 22.2%	19
图表 56. 2026 年第 10 周房地产行业国内债券净融资额为 21.2 亿元.....	19
图表 57. 本周债券发行量最大的房企为首开股份、首创城发、信达地产，发行量分别为 20.0、18.5、18.2 亿元.....	20
图表 58. 本周债券偿还量最大的房企为铁建房地产、国贸房地产、高速地产，偿还量分别为 20.0、12.0、10.1 亿元.....	21
图表 59. 报告中提及上市公司估值表.....	22
图表 60. 城市数据选取清单.....	24

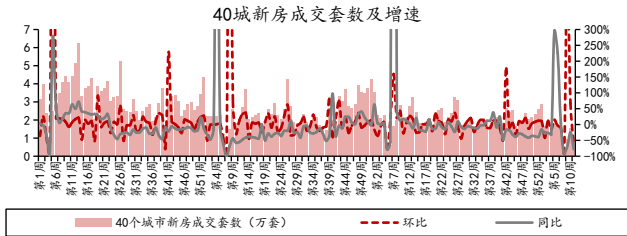
1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪

本周（第10周：2月28日-3月6日）相比于8-9周，新房成交面积环比由负转正、同比降幅收窄；二手房成交面积环比由负转正、同比降幅收窄；新房库存面积环比由负转正、同比降幅收窄；一、二线城市新房库存面积去化周期环比上升、三四线城市环比下降，同比均上升。

1.1 重点城市新房成交情况跟踪

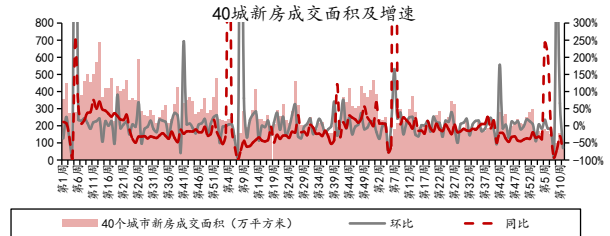
本周40个城市新房成交套数为1.5万套，环比上升66.8%、环比由负转正，同比下降24.7%、同比降幅收窄；新房成交面积为157.2万平方米，环比上升66.0%、环比由负转正，同比下降30.0%、同比降幅收窄。分城市能级来看，一、二、三四线城市新房成交套数分别为0.4、0.7、0.4万套，环比增速分别为115.6%、68.3%、33.7%，同比增速分别为-20.1%、-26.4%、-27.2%。一、二、三四线城市新房成交面积分别为33.5、86.1、37.5万平方米，环比增速分别为115.6%、70.1%、31.7%，同比增速分别为-27.7%、-20.2%、-55.1%。

图表 1. 40个城市新房成交套数为1.5万套，环比上升66.8%，同比下降24.7%



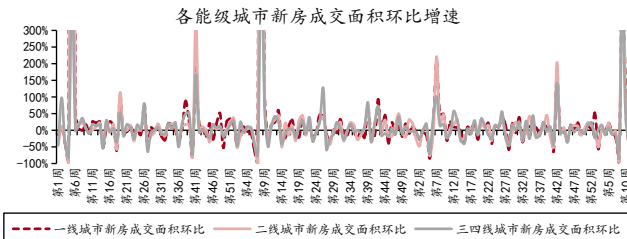
资料来源：同花顺、中银证券

图表 2. 新房成交面积为157.2万平方米，环比上升66.0%，同比下降30.0%



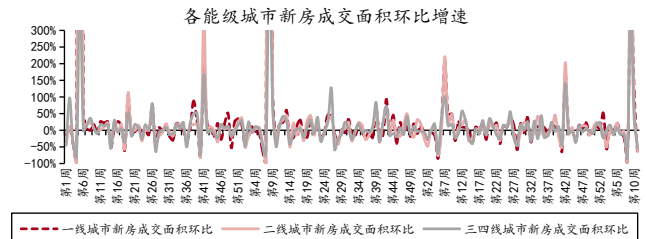
资料来源：同花顺、中银证券

图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别为115.6%、68.3%、33.7%



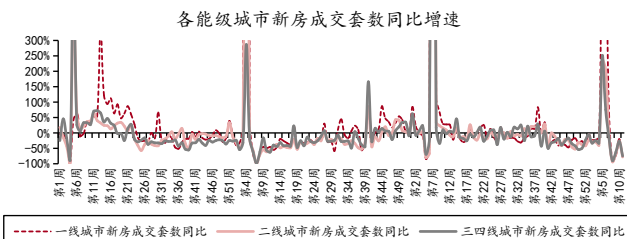
资料来源：同花顺、中银证券

图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为115.6%、70.1%、31.7%



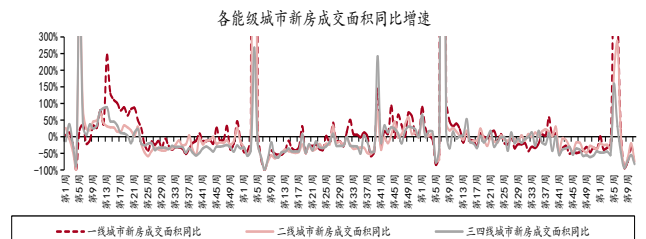
资料来源：同花顺、中银证券

图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为-20.1%、-26.4%、-27.2%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 6. 一、二、三四线城市新房成交面积同比增速分别为-27.7%、-20.2%、-55.1%



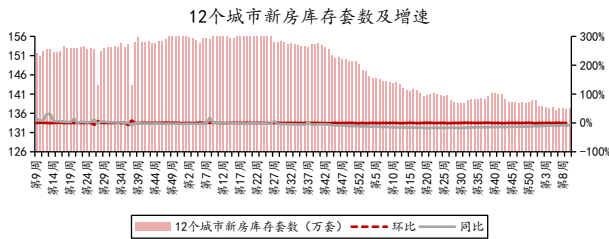
资料来源：同花顺、中银证券

1.2 重点城市新房库存情况跟踪

12个城市新房库存套数为137.3万套，环比增速为0.1%，同比增速为-8.1%，一、二、三四线城市新房库存套数分别为54.7、77.8、4.7万套，环比增速分别为0.5%、-0.1%、-0.6%，同比增速分别为-9.5%、-5.0%、2.3%。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数分别为30.6、6.2、13.3、4.6万套，北京、上海、广州、深圳的环比增速分别为0.7%、0.5%、0.3%、-0.3%，北京、上海、广州、深圳的同比增速分别为-13.6%、1.4%、-3.4%、-11.1%。

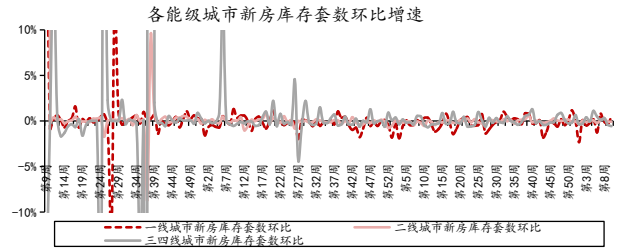
在新房库存套数去化周期方面，12个城市新房库存套数去化周期为21.2个月，环比上升0.8个月，同比上升2.5个月。一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为20.1、21.5、77.6个月，一、二线城市环比分别上升0.6、1.5个月、三四线城市环比下降1.2个月，一、二、三四线城市同比分别上升0.3、7.5、35.6个月。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数去化周期分别为39.9、9.4、12.1、24.4个月，上海、广州、深圳环比分别上升0.6、0.6、0.4个月，北京环比下降1.1个月，上海、深圳同比分别上升1.6、11.7个月，北京、广州同比分别下降3.6、1.1个月。

图表 7. 12个城市新房库存套数为137.3万套，环比增速为0.1%，同比增速为-8.1%



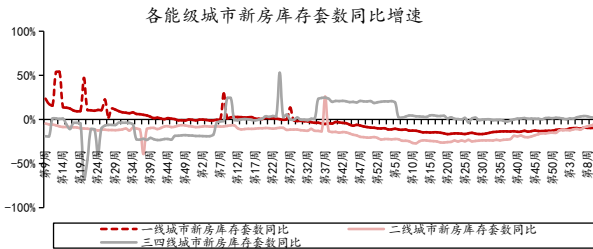
资料来源：同花顺、中银证券

图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为0.5%、-0.1%、-0.6%



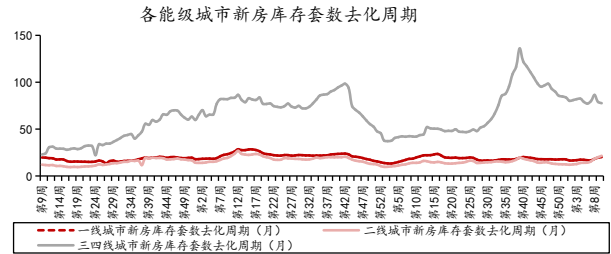
资料来源：同花顺、中银证券

图表 9. 一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为-9.5%、-5.0%、2.3%



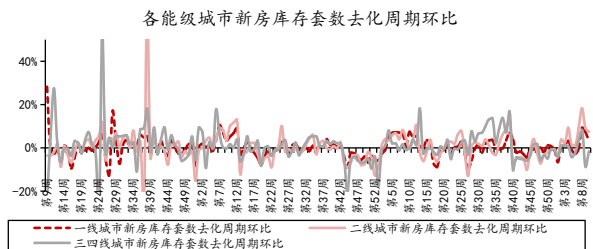
资料来源：同花顺、中银证券

图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为20.1、21.5、77.6个月



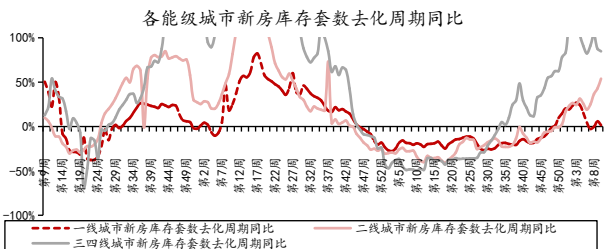
资料来源：同花顺、中银证券

图表 11. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期环比增速分别为2.9%、7.4%、-1.6%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 12. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期同比增速分别为1.5%、53.9%、84.8%

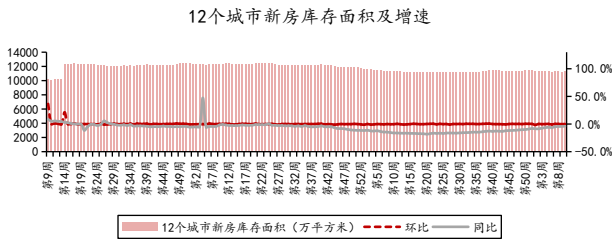


资料来源：同花顺、中银证券

12个城市新房库存面积为11259万平方米，环比增速为0.1%，同比增速为-3.9%。一、二、三四线城市新房库存面积分别为5858、4822、578万平方米，一、二、三四线城市环比增速分别为0.3%、-0.1%、-0.6%，同比增速分别为-6.6%、-1.0%、4.9%。

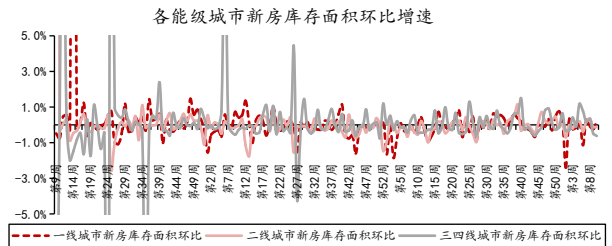
在新房库存面积去化周期方面，12个城市新房库存面积去化周期为22.1个月，环比上升0.8个月，同比上升8.3个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为21.1、20.6、63.8个月，一、二线城市环比分别上升0.7、1.0个月，三四线城市环比下降1.2个月，一、二、三四线城市同比上升5.9、9.9、28.1个月。

图表 13. 12个城市新房库存面积为11259万平方米，环比增速为0.1%，同比增速为-3.9%



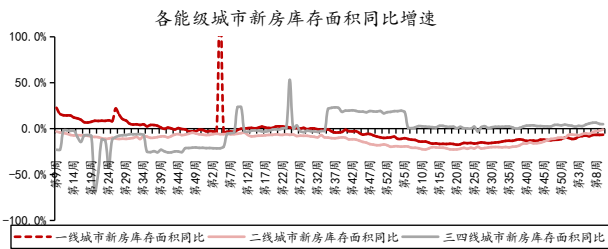
资料来源：同花顺、中银证券

图表 14. 一、二、三四线城市新房库存面积环比增速分别为0.3%、-0.1%、-0.6%



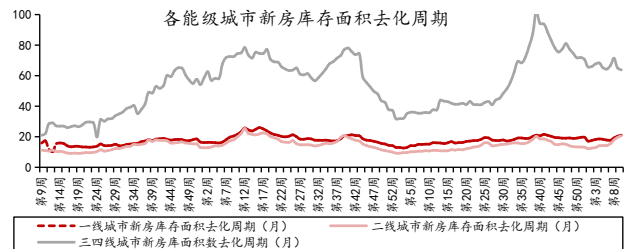
资料来源：同花顺、中银证券

图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为-6.6%、-1.0%、4.9%



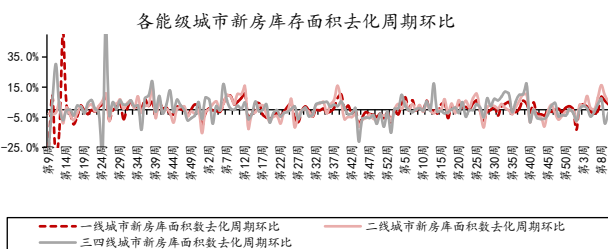
资料来源：同花顺、中银证券

图表 16. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为21.1、20.6、63.8个月



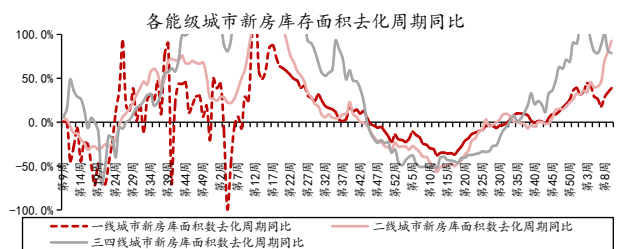
资料来源：同花顺、中银证券

图表 17. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期环比增速分别为3.5%、5.3%、-1.8%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 18. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期同比增速分别为38.9%、92.7%、78.7%

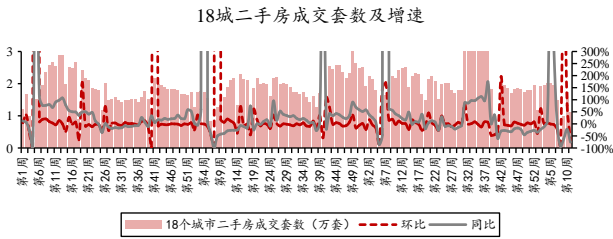


资料来源：同花顺、中银证券

1.3 重点城市二手房成交情况跟踪

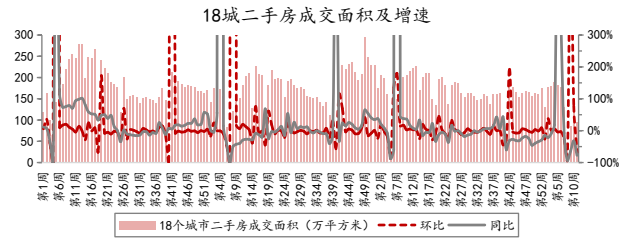
本周18个城市二手房成交套数为1.7万套，环比上升76.8%，同比下降22.2%；成交面积为151.6万平方米，环比上升77.3%，同比下降32.0%。从各城市能级来看，一、二、三四线城市二手房成交套数分别为0.4、1.0、0.3万套，环比增速分别为97.9%、72.7%、62.6%，同比增速分别为-12.9%、-27.4%、-31.5%；一、二、三四线城市成交面积分别为40.8、81.4、29.3万平方米，一、二、三四线城市环比增速分别为104.6%、69.2%、68.4%，同比增速分别为-14.1%、-36.9%、-55.1%。

图表 19. 18 个城市二手房成交套数为 1.7 万套，环比上升 76.8%，同比下降 22.2%



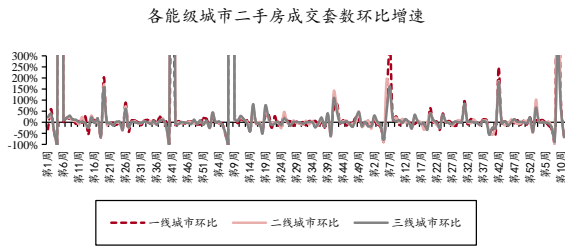
资料来源：同花顺、中银证券

图表 20. 18 个城市二手房成交面积为 151.6 万平方米，环比上升 77.3%，同比下降 32.0%



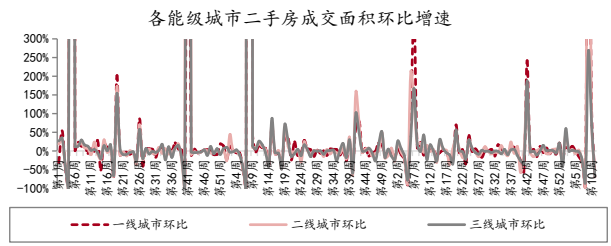
资料来源：同花顺、中银证券

图表 21. 一、二、三四线城市二手房成交套数环比增速分别为 97.9%、72.7%、62.6%



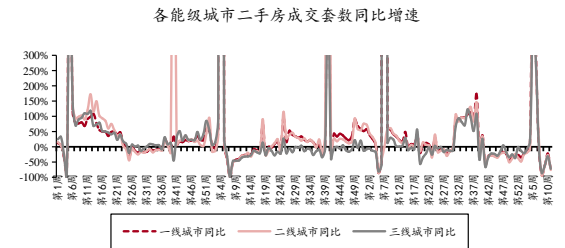
资料来源：同花顺、中银证券

图表 22. 一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别为 104.6%、69.2%、68.4%



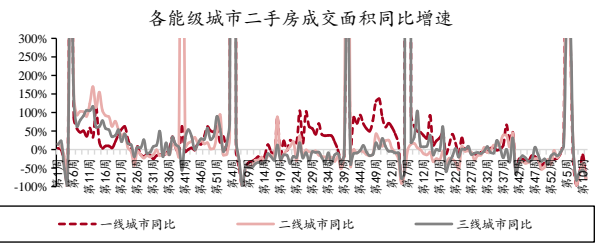
资料来源：同花顺、中银证券

图表 23. 一、二、三四线城市二手房成交套数同比增速分别为 -12.9%、-27.4%、-31.5%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 24. 一、二、三四线城市二手房成交面积同比增速分别为 -14.1%、-36.9%、-55.1%



资料来源：同花顺、中银证券

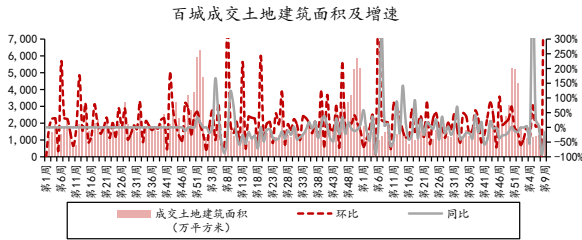
2 百城土地市场跟踪

土地市场方面，我们选取 2026 年第 9 周 (2 月 23 日-3 月 1 日) 的数据，土地市场环比量价齐涨，同比量价齐跌。从城市能级来看，一线城市环比量价齐涨、同比量涨价跌，二线城市同比量价齐跌，三线城市环比量涨价跌，同比量价齐跌；一、三线城市溢价率同环比均上升，二线城市溢价率同比下降。

2.1 百城成交土地 (全类型) 市场情况跟踪

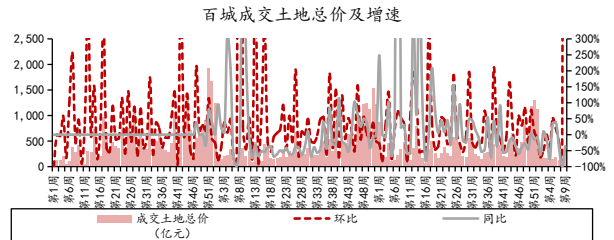
百城全类型成交土地规划建筑面积为 1418.0 万平方米，环比上升 1293.6%，同比下降 16.0%；成交土地总价为 301.6 亿元，环比上升 5763.9%，同比下降 36.4%；成交土地楼面均价为 2126.7 元/平，环比上升 320.8%，同比下降 24.3%；百城成交土地溢价率为 1.7%，环比上升 1.7 个百分点，同比下降 0.6 个百分点。

图表 25. 百城成交土地规划建筑面积为 1418.0 万平方米，环比上升 1293.6%，同比下降 16.0%



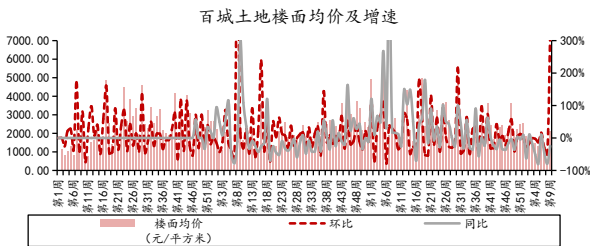
资料来源：中指院、中银证券

图表 26. 百城成交土地总价为 301.6 亿元，环比上升 5763.9%，同比下降 36.4%



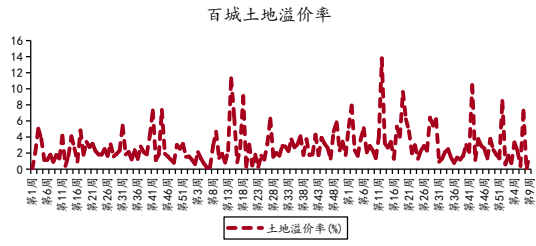
资料来源：中指院、中银证券

图表 27. 百城成交土地楼面均价为 2126.7 元/平，环比上升 320.8%，同比下降 24.3%



资料来源：中指院、中银证券

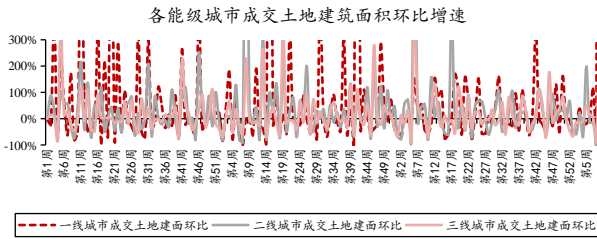
图表 28. 百城成交土地溢价率为 1.7%，环比上升 1.7 个百分点，同比下降 0.6 个百分点



资料来源：中指院、中银证券

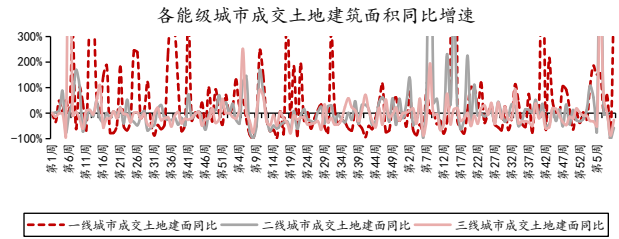
从城市能级来看，一、二、三线城市成交土地规划建筑面积分别为 489.1、333.8、595.1 万平方米，一、三线城市环比增速分别为 24479.9%、496.5%，一、二、三线城市同比增速分别为 466.0%、-57.7%、-26.9%；一、二、三线城市成交土地总价分别为 259.5、20.3、21.8 亿元，一、三线城市环比增速分别为 70261.5%、356.3%，一、二、三线城市同比增速分别为 167.0%、-93.7%、-61.1%；一、二、三线城市平均楼面价分别为 5305.1、607.7、366.0 元/平，一、三线城市环比增速分别为 186.3%、-23.5%，一、二、三线城市同比增速分别为 -52.8%、-85.1%、-46.9%；一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 8.0%、0.03%、1.9%，一线城市环比上升 8.0 个百分点、三线城市环比上升 1.9 个百分点，一、三线城市同比分别上升 8.0、1.5 个百分点、二线城市同比下降 7.1 个百分点。

图表 29. 一、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速分别为 24479.9%、496.5%



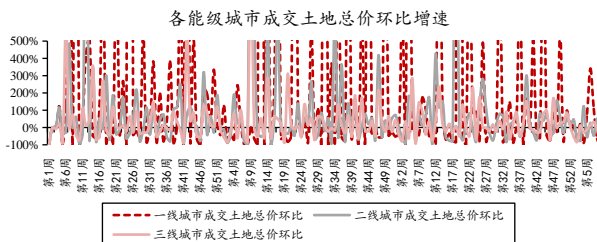
资料来源：中指院、中银证券

图表 30. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速分别为 466.0%、-57.7%、-26.9%



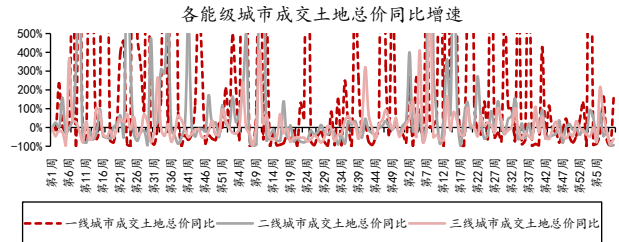
资料来源：中指院、中银证券

图表 31. 一、三线城市成交土地总价环比增速分别为 70261.5%、356.3%



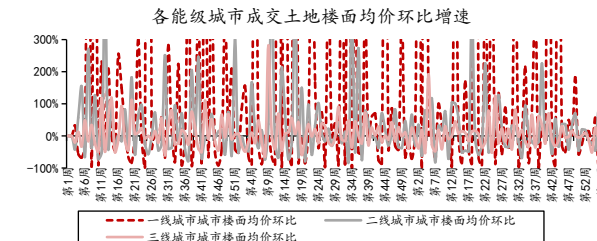
资料来源：中指院、中银证券

图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为 167.0%、-93.7%、-61.1%



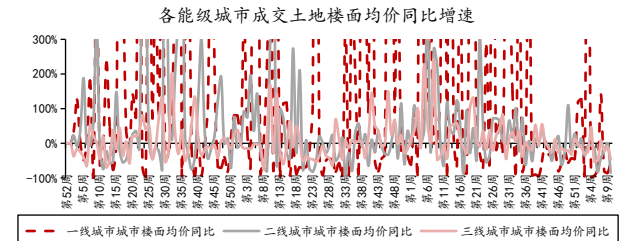
资料来源：中指院、中银证券

图表 33. 一、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为 186.3%、-23.5%



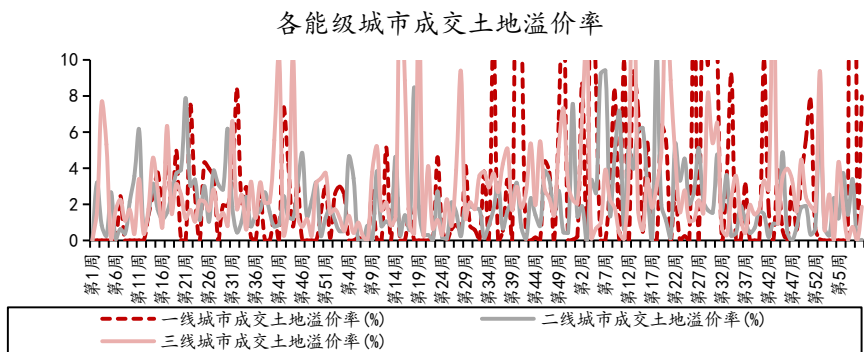
资料来源：中指院、中银证券

图表 34. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为 -52.8%、-85.1%、-46.9%



资料来源：中指院、中银证券

图表 35. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 8.0%、0.03%、1.9%

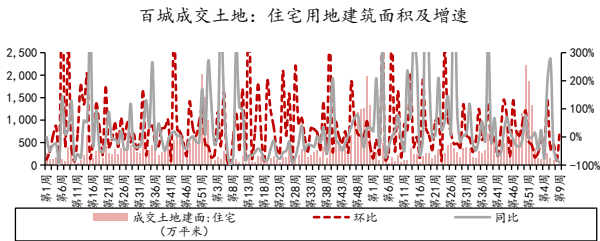


资料来源：中指院、中银证券

2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪

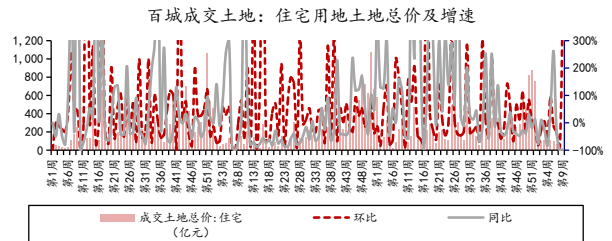
百城成交住宅土地规划建筑面积为 19.6 万平方米，环比上升 23.9%，同比下降 91.1%；成交住宅土地总价为 6.2 亿元，环比上升 443.1%，同比下降 98.2%；成交住宅土地楼面均价为 3136.8 元/平方米，环比上升 338.2%，同比下降 79.4%；百城成交住宅类用地溢价率为 0.1%，环比上升 0.1 个百分点，同比下降 9.5 个百分点。

图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 19.6 万平方米，环比上升 23.9%，同比下降 91.1%



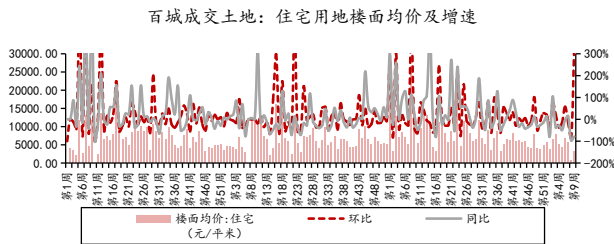
资料来源：中指院、中银证券

图表 37. 百城成交住宅土地总价为 6.2 亿元，环比上升 443.1%，同比下降 98.2%



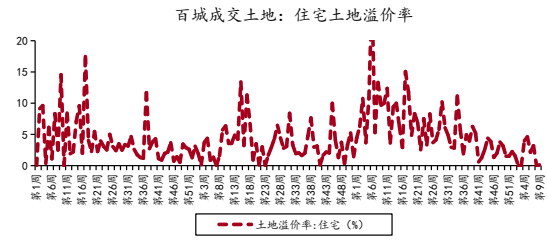
资料来源：中指院、中银证券

图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 3136.8 元/平方米，环比上升 338.2%，同比下降 79.4%



资料来源：中指院、中银证券

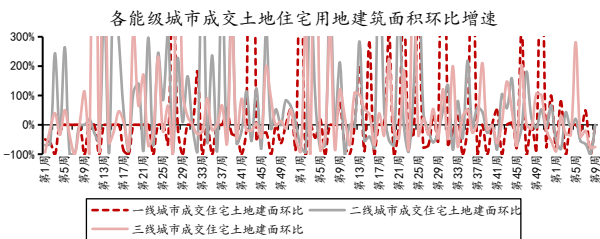
图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 0.1%，环比上升 0.1 个百分点，同比下降 9.5 个百分点



资料来源：中指院、中银证券

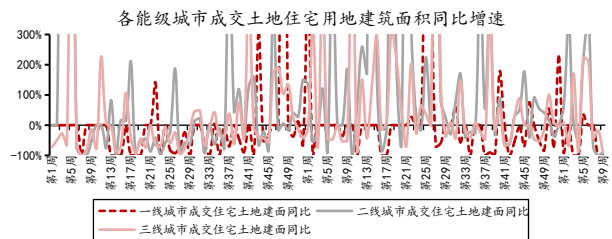
从不同城市能级的住宅类土地市场情况来看，本周一、二、三线土地建筑面积分别为 0.0、15.8、3.9 万平方米，三线城市环比增速为-75.6%，一、二、三线城市同比增速分别为-100.0%、-89.3%、-91.0%；一、二、三线城市住宅类成交土地总价分别为 0.0、5.2、1.0 亿元，三线城市环比增速为-14.9%，一、二、三线城市同比增速分别为-100.0%、-97.7%、-96.6%；二、三线城市住宅类平均楼面价分别为 3293、2497 元/平，三线城市环比增速为 248.9%，二、三线城市同比增速分别为-78.1%、-61.9%；二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 0.2%、0.0%，三线城市环比增速不变，二、三线城市同比下降 14.3、2.6 个百分点。

图表 40. 三线城市住宅类用地成交土地规划建筑面积环比增速为-75.6%



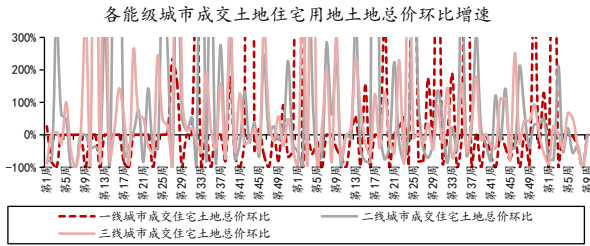
资料来源：中指院、中银证券

图表 41. 一、二、三线城市住宅类用地成交土地规划建筑面积同比增速分别为-100.0%、-89.3%、-91.0%



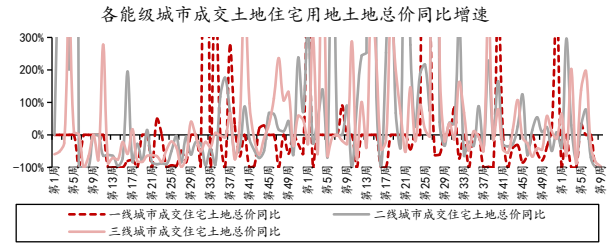
资料来源：中指院、中银证券

图表 42. 三线城市住宅成交土地总价环比增速为-14.9%



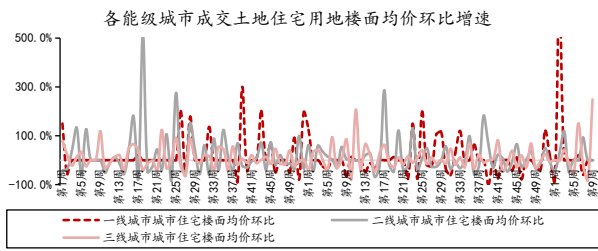
资料来源：中指院、中银证券

图表 43. 一、二、三线城市住宅成交土地总价同比增速分别为-100.0%、-97.7%、-96.6%



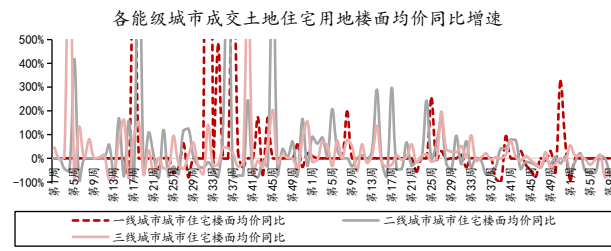
资料来源：中指院、中银证券

图表 44.三线城市住宅成交楼面均价环比增速为 248.9%



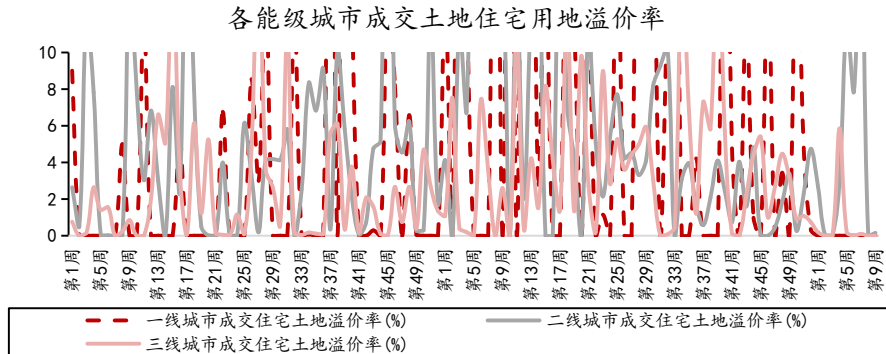
资料来源：中指院、中银证券

图表 45. 二、三线城市住宅成交楼面均价同比增速为-78.1%、-61.9%



资料来源：中指院、中银证券

图表 46. 二、三线城市住宅类成交土地溢价率分别为 0.2%、0.0%



资料来源：中指院、中银证券

3 本周行业政策梳理

中央

中央: 全国政协委员、新希望集团董事长刘永好在两会期间提交稳地产提案, 建议多部门协同发力, 适度放宽公寓入学、落户等限制, 政策调整需兼顾改善性住房需求与年轻人住房需求。

中央: 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, 旨在降低购房者贷款压力, 提振改善性需求。

中央: 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。

地方

天津: 召开住建工作会议, 明确今年加快建设 32 个在建项目, 启动 15 个城市更新新建项目, 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。

广州南沙: 发布《2025 年南沙区青年人才购房补贴申报通知》, 明确 3 月 28 日起至 12 月 31 日, 在南沙区购买首套新建商品住宅 (以网签时间为准) 并符合学历、社保、年龄等条件的青年人才, 可一次性领取 3 万元购房补贴。

佛山: 2 月 28 日, 佛山市住房公积金管理中心发布关于开办外籍人员住房公积金个人住房贷款业务的通知, 明确申请资料与办理流程, 该通知自 3 月 1 日起施行。

四川南充: 3 月 2 日发布《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。

西安: 西安住房公积金管理中心 3 月 3 日发布通知, 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, 该政策自 2026 年 3 月 3 日发布之日起施行。

图表 47. 2026 年第 10 周大事件

类型	时间	内容
中央	2026/3/4	中央: 全国政协委员、新希望集团董事长刘永好在两会期间提交稳地产提案, 建议多部门协同发力, 适度放宽公寓入学、落户等限制, 政策调整需兼顾改善性住房需求与年轻人住房需求。
	2026/3/5	中央: 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, 旨在降低购房者贷款压力, 提振改善性需求。
	2026/3/6	中央: 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。
地方	2026/3/2	天津: 召开住建工作会议, 明确今年加快建设 32 个在建项目, 启动 15 个城市更新新建项目, 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。
	2026/3/2	广州南沙: 发布《2025 年南沙区青年人才购房补贴申报通知》, 明确 3 月 28 日起至 12 月 31 日, 在南沙区购买首套新建商品住宅 (以网签时间为准) 并符合学历、社保、年龄等条件的青年人才, 可一次性领取 3 万元购房补贴。
	2026/3/3	佛山: 2 月 28 日, 佛山市住房公积金管理中心发布关于开办外籍人员住房公积金个人住房贷款业务的通知, 明确申请资料与办理流程, 该通知自 3 月 1 日起施行。
	2026/3/4	四川南充: 3 月 2 日发布《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。
	2026/3/5	西安: 西安住房公积金管理中心 3 月 3 日发布通知, 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, 该政策自 2026 年 3 月 3 日发布之日起施行。

资料来源: 中央、各地政府官网、地产观点网、中银证券

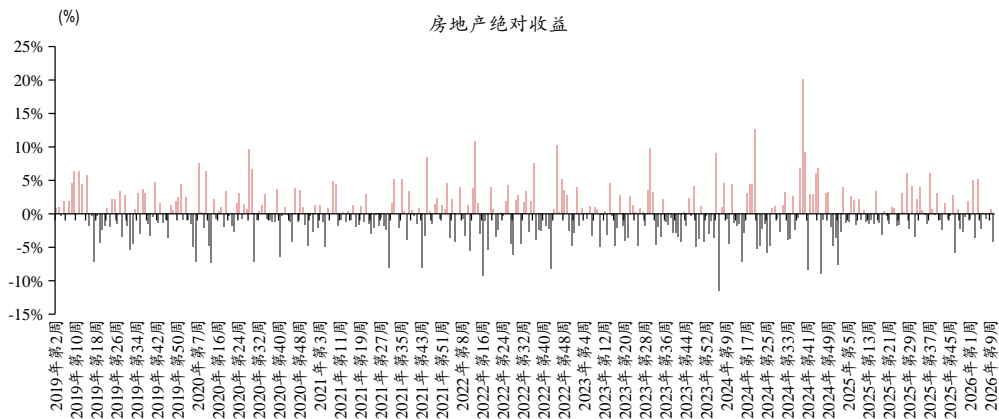
4 本周板块表现回顾

本周（2月28日-3月6日），在大盘表现方面，上证指数收于4124点，较上周下降38.69点，涨跌幅为-0.9%；创业板指收于3229点，较上周下降81.00点，涨跌幅为-2.4%；沪深300指数收于4660点，较上周下降50.21点，涨跌幅为-1.1%。

在行业板块表现方面，申万一级行业涨跌幅前三的行业依次为石油石化、煤炭、公用事业，涨跌幅分别为8.1%、3.8%、3.4%；涨跌幅靠后的行业依次为传媒、有色金属、计算机，涨跌幅分别为-7.0%、-5.5%、-5.3%。

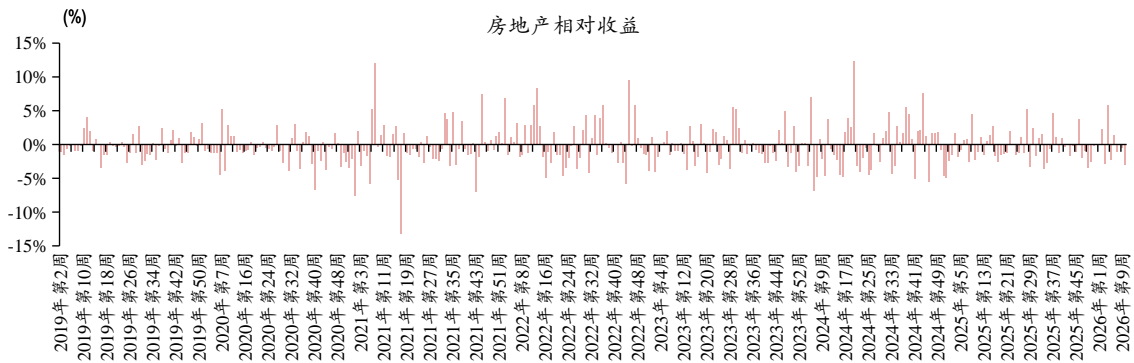
板块相对收益有所下降。房地产行业绝对收益为-4.1%，较上周下降4.7pct，房地产行业相对收益（相对沪深300）为-3.0%，较上周下降2.6pct。房地产板块PE为25.77X，较上周下降1.09X。

图表 48. 房地产行业绝对收益为-4.1%，较上周下降 4.7 个百分点



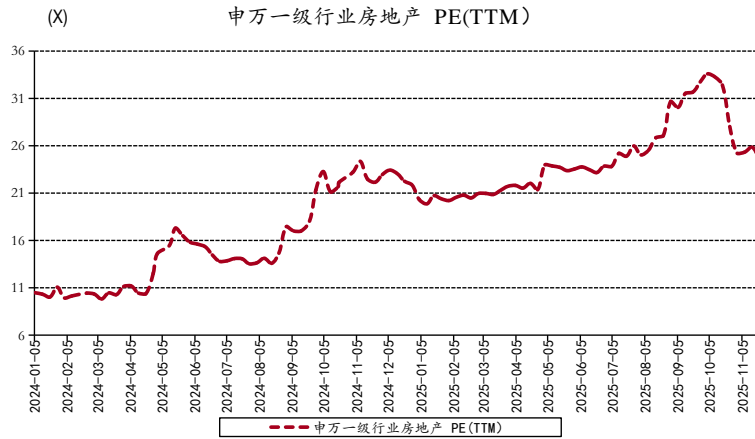
资料来源：同花顺、中银证券

图表 49. 房地产行业相对沪深 300 收益为-3.0%，较上周下降 2.6 个百分点



资料来源：同花顺、中银证券

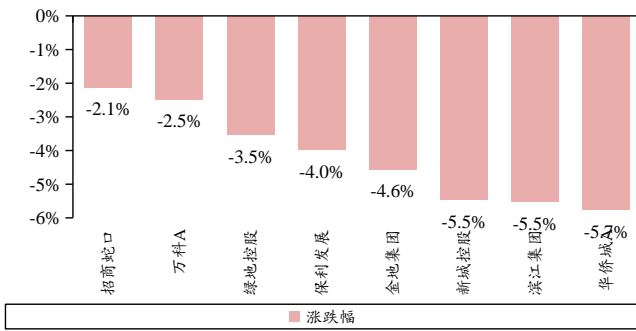
图表 50. 房地产板块 PE 为 25.77X, 较上周下降 1.09X



资料来源: 同花顺、中银证券

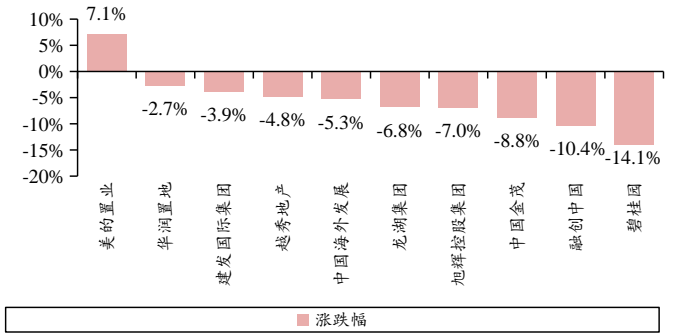
在我们重点跟踪房地产行业股票中, 本周 A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为招商蛇口、万科 A、绿地控股, 涨跌幅分别为-2.1%、-2.5%、-3.5%, 涨跌幅靠后的三家公司依次为华侨城 A、滨江集团、新城控股, 涨跌幅分别为-5.7%、-5.5%、-5.5%。港股涨跌幅靠前的三家公司依次为美的置业、华润置地、建发国际集团, 涨跌幅分别为 7.1%、-2.7%、-3.9%, 涨跌幅靠后的三家公司依次为碧桂园、融创中国、中国金茂, 涨跌幅分别为-14.1%、-10.4%、-8.8%。

图表 51. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为招商蛇口、万科 A、绿地控股



资料来源: 同花顺、中银证券

图表 52. 港股涨跌幅靠前的三家公司依次为美的置业、华润置地、建发国际集团



资料来源: 同花顺、中银证券

5 本周重点公司公告

高管变动公告：**宝龙商业：**徐猛先生辞任行政总裁，蔡尔超被任命为行政总裁。**天地源：**王涛辞去公司总裁职务，刘永明、杨斌辞去公司副总裁职务。**首开股份：**刘安先生因达到退休年龄，申请辞去公司副总经理职务，将不再担任公司任何职务。**招商蛇口：**1) 刘晔先生因工作调动辞任公司副总经理职务，不再担任本公司任何职务。2) 公司独立董事孔英先生任期届满六年，将继续履行独立董事职责及其在董事会各专门委员会中的相关职责，直至公司股东会选举产生新任独立董事。**凤凰股份：**董事会审议通过补选李燕女士、宗永华先生为公司第九届董事会非独立董事。**信达地产：**任力先生因年龄问题申请提前离任，将继续履行董事职务至股东会选举产生新任董事之日。**华夏幸福：**独立董事陈琪先生、谢冀川先生任期届满六年，将继续履行其独立董事及董事会相关专门委员会委员职责，直至公司股东会选举产生新的独立董事。**财信发展：**1) 公司制定“财信发展董事、高管人员薪酬管理制度”。2) 公司董事刘君权先生、总裁贾森先生、副总裁兼财务总监闫大光先生辞职，补选鲜先念先生为公司第十一届董事会董事候选人兼总裁，聘任熊欢伟先生为公司财务总监。

股权变动公告：**先导基电：**公司发布员工持股计划，参加本员工持股计划的总人数不超过 182 人，以 9.74 元/股的价格购买公司回购股份，筹集资金总额上限为 1.9 亿元，合计认购份额不超过 1.9 亿份。**东百集团：**公司控股股东丰琪投资有限公司的一致行动人施霞女士解除质押 1498 万股，占公司总股本的 1.72%，解除质押后，施霞女士无剩余被质押股份。**顺发恒能：**公司以集中竞价交易方式累计回购公司股份 0.95 亿股，占公司总股本的 3.98%，最高成交价为 4.4 元/股，最低成交价为 3.27 元/股，支付总金额 3.82 亿元（不含交易费用）。**中关村：**公司控股股东国美控股此次被司法再冻结 0.16 亿股，占公司总股本 2.16%；此次冻结之后，国美控股累积被司法冻结 1.15 亿股，占公司总股本 15.31%。轮候冻结 868.21 万股，占公司总股本 1.15%；此次冻结之后，国美控股累积被轮候冻结 0.51 亿股，占公司总股本 6.76%。

经营数据公告：**碧桂园：**集团发布 2026 年 2 月未经审核营运数据，集团单月实现合同销售金额约人民币 22.3 亿元，合同销售建筑面积约为 29 万平方米。**雅乐居：**集团发布截至 2026 年 2 月 28 日未经审核营运数据，预售金额合计约为 11.5 亿元人民币，对应建筑面积约为 9.6 万平方米。**绿城中国：**集团发布 2026 年 2 月未经审核营运数据，2 个月累计取得合同销售金额月人民币 183 亿元，合同销售面积约 94 万平方米。**旭辉控股集团：**集团发布 2026 年 2 月未经审核营运数据，集团录得合同销售金额约人民币 5.3 亿元，合同销售建筑面积约为 5.42 万平方米；1 月至 2 月累计合同销售金额月人民币 12.6 亿元，合同销售面积约 12.57 万平方米。**正荣地产：**集团发布 2026 年 2 月未经审核营运数据，单月累积合约销售金额约人民币 3.03 亿元，合同销售建筑面积约为 1.91 万平方米；2 个月累计合同销售金额月人民币 6.04 亿元，合同销售面积约 4.71 万平方米。

其他重要公告：**西藏城投：**公司到期赎回 2026 年到期，年化收益率为 1.7%的对公结构性存款产品人民币 1 亿元。

图表 53. 2026 年第 10 周（2 月 28 日-3 月 6 日）重点公司公告汇总

公告类型	公司名称	公告内容
高管变动公告	宝龙商业	徐猛先生辞任行政总裁，蔡尔超被任命为行政总裁。
	天地源	王涛辞去公司总裁职务，刘永明、杨斌辞去公司副总裁职务。
	首开股份	刘安先生因达到退休年龄，申请辞去公司副总经理职务，将不再担任公司任何职务。
	招商蛇口	1) 刘晔先生因工作调动辞任公司副总经理职务，不再担任本公司任何职务。2) 公司独立董事孔英先生任期届满六年，将继续履行独立董事职责及其在董事会各专门委员会中的相关职责，直至公司股东会选举产生新任独立董事。
	凤凰股份	董事会审议通过补选李燕女士、宗永华先生为公司第九届董事会非独立董事。
	信达地产	任力先生因年龄问题申请提前离任，将继续履行董事职务至股东会选举产生新任董事之日。
	华夏幸福	独立董事陈琪先生、谢冀川先生任期届满六年，将继续履行其独立董事及董事会相关专门委员会委员职责，直至公司股东会选举产生新的独立董事。
	财信发展	1) 公司制定“财信发展董事、高管人员薪酬管理制度”。2) 公司董事刘君权先生、总裁贾森先生、副总裁兼财务总监闫大光先生辞职，补选鲜先念先生为公司第十一届董事会董事候选人兼总裁，聘任熊欢伟先生为公司财务总监。

资料来源：公司公告、中银证券

续 图表 53. 2026 年第 10 周 (2 月 28 日-3 月 6 日) 重点公司公告汇总

公告类型	公司名称	公告内容
股权变动公告	先导基电	公司发布员工持股计划, 参加本员工持股计划的总人数不超过 182 人, 以 9.74 元/股的价格购买公司回购股份, 筹集资金总额上限为 1.9 亿元, 合计认购份额不超过 1.9 亿份。
	东百集团	公司控股股东丰琪投资有限公司的一致行动人施霞女士解除质押 1498 万股, 占公司总股本的 1.72%, 解除质押后, 施霞女士无剩余被质押股份。
	顺发恒能	公司以集中竞价交易方式累计回购公司股份 0.95 亿股, 占公司总股本的 3.98%, 最高成交价为 4.4 元/股, 最低成交价为 3.27 元/股, 支付总金额 3.82 亿元 (不含交易费用)。
	中关村	公司控股股东国美控股此次被司法再冻结 0.16 亿股, 占公司总股本 2.16%; 此次冻结之后, 国美控股累积被司法冻结 1.15 亿股, 占公司总股本 15.31%。轮候冻结 868.21 万股, 占公司总股本 1.15%; 此次冻结之后, 国美控股累积被轮候冻结 0.51 亿股, 占公司总股本 6.76%。
经营数据公告	碧桂园	集团发布 2026 年 2 月未经审核营运数据, 集团单月实现合同销售金额约人民币 22.3 亿元, 合同销售建筑面积约为 29 万平方米。
	雅乐居	集团发布截至 2026 年 2 月 28 日未经审核营运数据, 预售金额合计约为 11.5 亿元人民币, 对应建筑面积约为 9.6 万平方米。
	绿城中国	集团发布 2026 年 2 月未经审核营运数据, 2 个月累计取得合同销售金额月人民币 183 亿元, 合同销售面积约 94 万平方米。
	旭辉控股集团	集团发布 2026 年 2 月未经审核营运数据, 集团录得合同销售金额约人民币 5.3 亿元, 合同销售建筑面积约为 5.42 万平方米; 1 月至 2 月累计合同销售金额月人民币 12.6 亿元, 合同销售面积约 12.57 万平方米。
	正荣地产	集团发布 2026 年 2 月未经审核营运数据, 单月累积合约销售金额约人民币 3.03 亿元, 合同销售建筑面积约为 1.91 万平方米; 2 个月累计合同销售金额月人民币 6.04 亿元, 合同销售面积约 4.71 万平方米。
其他重要公告	西藏城投	公司到期赎回 2026 年到期, 年化收益率为 1.7% 的对公结构性存款产品人民币 1 亿元。

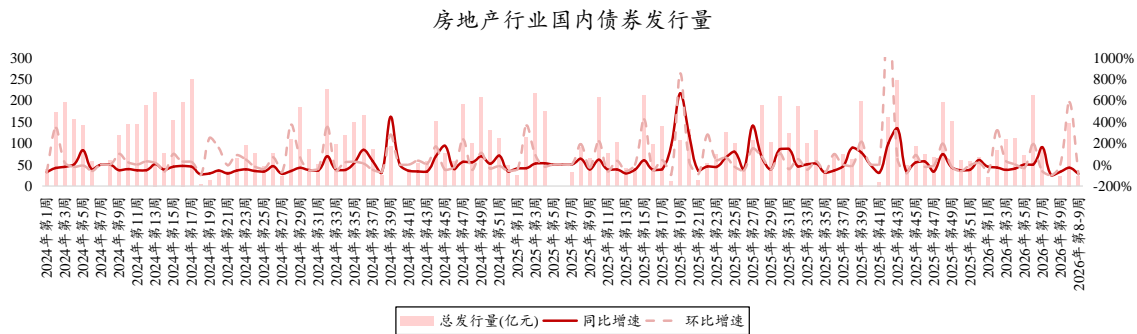
资料来源: 公司公告、中银证券

6 本周房企债券发行情况

本周房企国内债券总发行量环比上升、同比下降，总偿还量同环比均下降。2026 年第 10 周（2 月 28 日-3 月 6 日）房地产行业国内债券总发行量为 147.1 亿元，环比上升 584.1%，同比下降 29.2%（前值：-86.2%）。总偿还量为 125.9 亿元，环比下降 4.4%，同比下降 22.2%（前值：20.7%）；净融资额为 21.2 亿元。

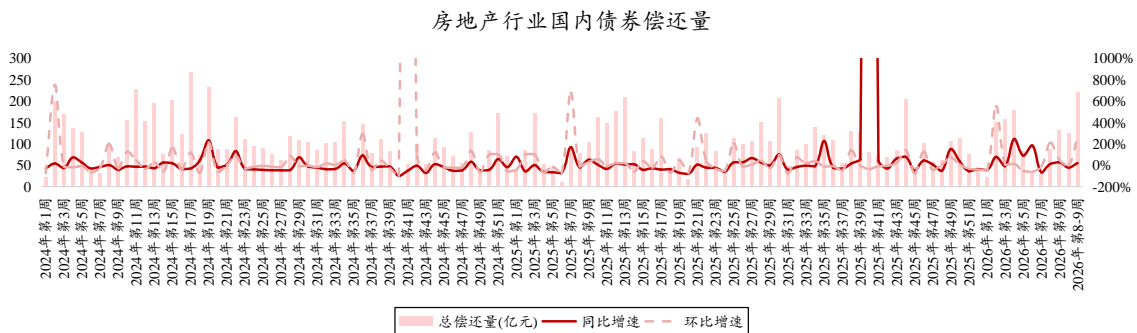
具体来看，本周债券发行量最大的房企为首开股份、首创城发、信达地产，发行量分别为 20.0、18.5、18.2 亿元。本周债券偿还量最大的房企为铁建房地产、国贸房地产、高速地产，偿还量分别为 20.0、12.0、10.1 亿元。

图表 54. 2026 年第 10 周房地产行业国内债券总发行量为 147.1 亿元，环比上升 584.1%，同比下降 29.2%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 55. 2026 年第 10 周国内债券总偿还量为 125.9 亿元，环比下降 4.4%，同比下降 22.2%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 56. 2026 年第 10 周房地产行业国内债券净融资额为 21.2 亿元



资料来源：同花顺、中银证券

图表 57. 本周债券发行量最大的房企为首开股份、首创城发、信达地产，发行量分别为 20.0、18.5、18.2 亿元

发行日期	债券简称	发行人	发行人企业性质	发行总额(亿)	到期日期	债券类型
2026-03-05	26 首创城发 MTN001	首创城发	地方国有企业	18.5	2030-03-06	中期票据
2026-03-05	26 信达地产 MTN001	信达地产	中央企业	18.2	2028-03-06	中期票据
2026-03-04	26 首开 MTN002A	首开股份	地方国有企业	10.0	2032-03-05	中期票据
2026-03-04	26 首开 MTN002B	首开股份	地方国有企业	10.0	2031-03-05	中期票据
2026-03-05	26 常高 02	常高新	地方国有企业	10.0	2031-03-09	公司债
2026-03-06	26 奥体 02	奥体建设	地方国有企业	9.0	2029-03-10	公司债
2026-03-06	26 中铁 02	铁建房地产	中央企业	7.8	2028-03-10	公司债
2026-03-02	26 天恒置业 MTN001	天恒置业	地方国有企业	6.0	2029-03-03	中期票据
2026-03-04	26 滨江房产 MTN001	滨江集团	私营	6.0	2028-03-06	中期票据
2026-03-03	26 天恒置业 SCP001	天恒置业	地方国有企业	5.6	2026-11-29	短期融资券
2026-03-06	26 智控 K1	浙江两山智控科技产业投资集团	地方国有企业	5.0	2031-03-10	公司债
2026-03-04	26 厦居 01	厦门安居	地方国有企业	5.0	2029-03-06	公司债
2026-03-03	26 电建 F1	中国电建地产	中央企业	5.0	2028-03-04	公司债
2026-03-03	26 电建 F2	中国电建地产	中央企业	5.0	2030-03-04	公司债
2026-03-04	26 长国 01	长兴国控	地方国有企业	5.0	2031-03-06	公司债
2026-03-03	26 苏州高新 SCP006	苏高新集团	地方国有企业	4.0	2026-07-03	短期融资券
2026-03-05	26 大悦 03	大悦城控股	中央企业	3.8	2030-03-09	公司债
2026-03-04	26 郑州公宅 PPN001	郑住投	地方国有企业	3.5	2031-03-06	非公开定向债务融资工具(PPN)
2026-03-04	26 泰兴虹桥 PPN001	泰兴虹桥园	地方国有企业	3.5	2027-06-08	非公开定向债务融资工具(PPN)
2026-03-06	26 信阳鼎信 PPN001A	信阳鼎信	地方国有企业	3.1	2029-03-09	非公开定向债务融资工具(PPN)
2026-03-06	26 信阳鼎信 PPN001B	信阳鼎信	地方国有企业	3.1	2031-03-09	非公开定向债务融资工具(PPN)

资料来源：同花顺、中银证券

图表 58. 本周债券偿还量最大的房企为铁建房地产、国贸房地产、高速地产，偿还量分别为 20.0、12.0、10.1 亿元

偿还日期	债券简称	发行人	发行人企业性质	偿还类型	偿还量(亿)	发行利率(%)	债券类型
2026-03-02	21 铁建房产 MTN001	铁建房地产	中央企业	到期	20.0	3.3	中期票据
2026-03-03	23 国贸房产 MTN001	国贸房地产	地方国有企业	回售	12.0	1.9	中期票据
2026-03-03	23 高速地产 MTN002	高速地产	地方国有企业	到期	10.1	3.8	中期票据
2026-03-03	21 徐州新盛 MTN003	新盛集团	地方国有企业	到期	10.0	4.3	中期票据
2026-03-07	23 电建 F2	中国电建地产	中央企业	到期	10.0	2.8	公司债
2026-03-07	23 金桥 01	浦东金桥	地方国有企业	回售	10.0	1.4	公司债
2026-03-02	21 饶资 01	上饶国资	地方国有企业	到期	8.0	4.1	公司债
2026-03-07	23 苍南国投 MTN001	苍南国投	地方国有企业	到期	7.8	4.6	中期票据
2026-03-08	21 首开 01	首开集团	地方国有企业	到期	7.5	3.1	公司债
2026-03-03	23 瓯海新城 PPN001	瓯海新城	地方国有企业	到期	7.0	4.3	非公开定向债务融资工具(PPN)
2026-03-08	23 台城 01	台州城投	地方国有企业	回售	5.9	2.0	公司债
2026-03-05	21 浦房 01	浦房集团	地方国有企业	到期	5.5	2.8	公司债
2026-03-06	25 苏州高新 SCP026	苏高新集团	地方国有企业	到期	4.0	1.7	短期融资券
2026-03-08	24 京科技园 MTN003	北科建集团	地方国有企业	到期	2.0	3.5	中期票据
2026-03-03	21 临安新锦债	临安新锦	地方国有企业	提前偿还	1.6	4.8	企业债
2026-03-07	24 京科技园 MTN002	北科建集团	地方国有企业	到期	1.5	3.2	中期票据
2026-03-04	16 龙湖 04	龙湖拓展	私营	到期	1.5	4.4	公司债
2026-03-04	22 枣阳城投债 01	枣阳城投	地方国有企业	提前偿还	1.3	4.3	企业债
2026-03-08	22 保置 2A	保利置业集团	中央企业	提前偿还	0.2	3.3	资产支持证券
2026-03-02	21 建发地产 PPN001	建发房产	地方国有企业	到期	0.1	3.1	非公开定向债务融资工具(PPN)
2026-03-02	丰数科 01	北京丰科建投资	地方国有企业	提前偿还	0.008	3.2	资产支持证券

资料来源：同花顺、中银证券

7 投资建议

我们认为，2026 年全年来看，地产板块出现收益的机会较大，今年建议关注及配置。节奏上，可能会出现两个拐点，一个是即将到来的一季度末左右的“政策拐点”，或体现在供需端政策积极性提升，一个是四季度左右的“基本面拐点”，主要是指需求好转的明朗度，或体现在二手房价格的降幅收窄。“政策拐点”需要提前布局；“基本面拐点”机会持续时间会更长，持续性的修复仍要待价格止跌回稳。从投资主线来说，部分房企在 2025 年计提减值相对充分，2026、2027 年减值压力减轻，在此变化之下有反转可能性；部分持有性商业地产公司已经提前布局新业态、新模式、新场景，更能把握新消费时代下的机遇。

现阶段我们建议关注三条主线：1) 基本面稳定、在一二线核心城市的销售和土储占比高、在重点城市的市占率较高的房企：华润置地、滨江集团、招商蛇口、建发国际集团。2) 连续在销售和拿地上都有显著突破的“小而美”房企：保利置业集团。3) 积极探索新消费时代下的新场景建设和运营模式的商业地产公司：华润万象生活、太古地产、瑞安房地产、嘉里建设、大悦城、百联股份。

图表 59. 报告中提及上市公司估值表

公司代码	公司简称	评级	股价 (元)	市值 (亿元)	每股收益(元/股)		市盈率(x)		最新每股净资产 (元/股)
					2024A	2025E	2024A	2025E	
002244.SZ	滨江集团	买入	10.63	330.75	0.82	0.83	12.99	12.81	8.85
1109.HK	华润置地	未有评级	27.21	2,204.89	3.59	3.34	7.59	8.15	38.21
001979.SZ	招商蛇口	未有评级	9.70	874.56	0.45	0.40	21.66	23.96	12.31
1908.HK	建发国际集团	买入	12.79	325.49	1.91	2.46	6.71	5.20	16.77
0119.HK	保利置业集团	买入	1.76	76.42	0.05	0.05	36.78	36.67	8.95
000031.SZ	大悦城	未有评级	3.34	143.16	-0.69	-0.36	-4.81	-9.34	2.47
1209.HK	华润万象生活	未有评级	41.01	1,063.65	1.59	1.75	25.79	23.45	7.24
1972.HK	太古地产	未有评级	22.30	1,458.95	-0.13	-0.13	-177.68	-169.82	45.11
0272.HK	瑞安房地产	未有评级	0.57	52.18	0.02	-	25.51	-	4.79
0683.HK	嘉里建设	未有评级	20.86	343.96	0.53	0.89	39.71	23.35	67.15
600827.SH	百联股份	未有评级	8.65	154.33	0.88	0.27	9.85	32.29	11.02

资料来源：同花顺、中银证券

注：股价截止日 3 月 6 日，未有评级公司盈利预测来自同花顺一致预期。

8 风险提示

政策出台不及预期；销售与房价持续下行；市场信心修复不及预期。

9 附录

数据来源：新房、二手房成交，新房库存均来源于同花顺；土地市场数据来自于中指院。

图表 60. 城市数据选取清单

新房成交情况选取城市
<p>【新房】合计 40 个城市 一线城市 (4 个)：深圳、上海、北京、广州 二线城市 (10 个)：南宁、杭州、南京、武汉、青岛、苏州、福州、济南、成都、宁波 三四线城市 (26 个)：金华、宝鸡、台州、常德、吉安、娄底、池州、舟山、江门、韶关、东莞、佛山、莆田、泰安、焦作、肇庆、荆门、龙岩、东营、清远、衢州、云浮、海门、温州、扬州、惠州</p> <p>其中商品房：深圳，南宁，广州，金华，宝鸡，台州，常德，吉安，娄底，池州，舟山；商品住宅：上海，北京，杭州，南京，武汉，青岛，苏州，宁波，福州，东莞，惠州，济南，扬州，温州，江门，韶关，成都，佛山，莆田，泰安，焦作，肇庆，荆门，龙岩，东营，清远，衢州，云浮，海门。</p> <p>由于宝鸡、吉安、池州、舟山、东莞、肇庆、龙岩、清远、衢州、云浮、海门、东营同期无数据可比，因此在计算整体同比数据时做了相应的剔除。</p>
二手房成交情况选取城市
<p>【二手房】合计 18 个城市 一线城市 (2 个)：北京，深圳 二线城市 (7 个)：杭州、南京、青岛、苏州、厦门、南宁、成都 三四线城市 (9 个)：东莞、金华、韶关、吉安、扬州、佛山、池州、清远、衢州</p> <p>其中商品房：金华，韶关，吉安；商品住宅：北京、深圳、杭州、南京、青岛、苏州、厦门、南宁、成都、东莞、扬州、佛山、池州、清远、衢州。</p> <p>由于青岛、成都、东莞、吉安、扬州、池州、清远、衢州同期无数据可比，因此在计算整体同比数据时做了相应的剔除。</p>
新房库存及成交情况选取城市
<p>【库存】合计 12 个城市 一线城市 (4 个)：深圳、上海、北京、广州 二线城市 (5 个)：杭州、南京、苏州、宁波、福州 三四线城市 (3 个)：韶关、莆田、东营</p> <p>其中商品房：北京，深圳，广州，南京；商品住宅：上海，杭州，苏州，宁波，福州，韶关，莆田，东营。</p> <p>由于南京（套数、面积）、东营（套数、面积）、广州（面积）同期无数据可比，因此在计算整体同比数据时做了相应的剔除。</p>
土地市场选取城市
<p>【土地市场】百城数据，合计 122 个城市。 一线城市 (4 个)：北京，上海，广州，深圳。 二线城市 (26 个)：合肥，福州，厦门，济南，大连，哈尔滨，石家庄，长春，南昌，太原，珠海，兰州，成都，重庆，杭州，武汉，西安，天津，苏州，南京，郑州，长沙，沈阳，青岛，宁波，佛山。 三线城市 (92 个)：潍坊，扬州，海口，汕头，洛阳，乌鲁木齐，临沂，唐山，镇江，盐城，湖州，赣州，泰州，济宁，呼和浩特，咸阳，漳州，揭阳，江门，桂林，邯郸，芜湖，三亚，阜阳，淮安，遵义，银川，衡阳，上饶，柳州，淄博，莆田，绵阳，湛江，商丘，宜昌，沧州，连云港，南阳，九江，新乡，信阳，襄阳，岳阳，蚌埠，驻马店，滁州，威海，宿迁，株洲，宁德，邢台，潮州，秦皇岛，肇庆，荆州，周口，马鞍山，清远，宿州，鞍山，安庆，菏泽，宜春，黄冈，泰安，南充，六安，大庆，舟山，衢州，吉林，昆明，无锡，温州，泉州，南宁，贵阳，金华，常州，惠州，嘉兴，南通，徐州，中山，保定，台州，绍兴，烟台，廊坊，东莞，嘉峪关。</p>

资料来源：同花顺、中指院、中银证券

披露声明

本报告准确表述了证券分析师的个人观点。该证券分析师声明，本人未在公司内、外部机构兼任有损本人独立性与客观性的其他职务，没有担任本报告评论的上市公司的董事、监事或高级管理人员；也不拥有与该上市公司有关的任何财务权益；本报告评论的上市公司或其它第三方都没有或没有承诺向本人提供与本报告有关的任何补偿或其它利益。

中银国际证券股份有限公司同时声明，将通过公司网站披露本公司授权公众媒体及其他机构刊载或者转发证券研究报告有关情况。如有投资者于未经授权的公众媒体看到或从其他机构获得本研究报告的，请慎重使用所获得的研究报告，以防止被误导，中银国际证券股份有限公司不对其报告理解和使用承担任何责任。

评级体系说明

以报告发布日后公司股价/行业指数涨跌幅相对同期相关市场指数的涨跌幅的表现为基准：

公司投资评级：

- 买入：预计该公司股价在未来 6-12 个月内超越基准指数 20% 以上；
- 增持：预计该公司股价在未来 6-12 个月内超越基准指数 10%-20%；
- 中性：预计该公司股价在未来 6-12 个月内相对基准指数变动幅度在 -10%-10% 之间；
- 减持：预计该公司股价在未来 6-12 个月内相对基准指数跌幅在 10% 以上；
- 未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

行业投资评级：

- 强于大市：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现强于基准指数；
- 中性：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现基本与基准指数持平；
- 弱于大市：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现弱于基准指数；
- 未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

沪深市场基准指数为沪深 300 指数；新三板市场基准指数为三板成指或三板做市指数；香港市场基准指数为恒生指数或恒生中国企业指数；美股市场基准指数为纳斯达克综合指数或标普 500 指数。

风险提示及免责声明

本报告由中银国际证券股份有限公司证券分析师撰写并向特定客户发布。

本报告发布的特定客户包括：1)基金、保险、QFII、QDII 等能够充分理解证券研究报告，具备专业信息处理能力的中银国际证券股份有限公司的机构客户；2)中银国际证券股份有限公司的证券投资顾问服务团队，其可参考使用本报告。中银国际证券股份有限公司的证券投资顾问服务团队可能以本报告为基础，整合形成证券投资顾问服务建议或产品，提供给接受其证券投资顾问服务的客户。

中银国际证券股份有限公司不以任何方式或渠道向除上述特定客户外的公司个人客户提供本报告。中银国际证券股份有限公司的个人客户从任何外部渠道获得本报告的，亦不应直接依据所获得的研究报告作出投资决策；需充分咨询证券投资顾问意见，独立作出投资决策。中银国际证券股份有限公司不承担由此产生的任何责任及损失等。

本报告期内含保密信息，仅供收件人使用。阁下作为收件人，不得出于任何目的直接或间接复制、派发或转发此报告全部或部分予任何其他人，或将此报告全部或部分内容发表。如发现本研究报告被私自转载或转发的，中银国际证券股份有限公司将及时采取维权措施，追究有关媒体或者机构的责任。所有本报告期内使用的商标、服务标记及标记均为中银国际证券股份有限公司或其附属及关联公司（统称“中银国际集团”）的商标、服务标记、注册商标或注册服务标记。

本报告及其所载的任何信息、材料或内容只提供给阁下作参考之用，并未考虑到任何特别的投资目的、财务状况或特殊需要，不能成为或被视为出售或购买或认购证券或其它金融票据的要约或邀请，亦不构成任何合约或承诺的基础。中银国际证券股份有限公司不能确保本报告中提及的投资产品适合任何特定投资者。本报告的内容不构成对任何人的投资建议，阁下不会因为收到本报告而成为中银国际集团的客户。阁下收到或阅读本报告须在承诺购买任何报告中所指之投资产品之前，就该投资产品的适合性，包括阁下的特殊投资目的、财务状况及其特别需要寻求阁下相关投资顾问的意见。

尽管本报告所载资料的来源及观点都是中银国际证券股份有限公司及其证券分析师从相信可靠的来源取得或达到，但撰写本报告的证券分析师或中银国际集团的任何成员及其董事、高管、员工或其他任何个人（包括其关联方）都不能保证它们的准确性或完整性。除非法律或规则规定必须承担的责任外，中银国际集团任何成员不对使用本报告的材料而引致的损失负任何责任。本报告对其中所包含的或讨论的信息或意见的准确性、完整性或公平性不作任何明示或暗示的声明或保证。阁下不应单纯依靠本报告而取代个人的独立判断。本报告仅反映证券分析师在撰写本报告时的设想、见解及分析方法。中银国际集团成员可发布其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告，亦有可能采取与本报告观点不同的投资策略。为免生疑问，本报告所载的观点并不代表中银国际集团成员的立场。

本报告可能附载其它网站的地址或超级链接。对于本报告可能涉及到中银国际集团本身网站以外的资料，中银国际集团未有参阅有关网站，也不对它们的内容负责。提供这些地址或超级链接（包括连接到中银国际集团网站的地址及超级链接）的目的，纯粹为了阁下的方便及参考，连结网站的内容不构成本报告的任何部份。阁下须承担浏览这些网站的风险。

本报告所载的资料、意见及推测仅基于现状，不构成任何保证，可随时更改，毋须提前通知。本报告不构成投资、法律、会计或税务建议或保证任何投资或策略适用于阁下个别情况。本报告不能作为阁下私人投资的建议。

过往的表现不能被视作将来表现的指示或保证，也不能代表或对将来表现做出任何明示或暗示的保障。本报告所载的资料、意见及预测只是反映证券分析师在本报告所载日期的判断，可随时更改。本报告中涉及证券或金融工具的价格、价值及收入可能出现上升或下跌。

部分投资可能不会轻易变现，可能在出售或变现投资时存在难度。同样，阁下获得有关投资的价值或风险的可靠信息也存在困难。本报告中包含或涉及的投资及服务可能未必适合阁下。如上所述，阁下须在做出任何投资决策之前，包括买卖本报告涉及的任何证券，寻求阁下相关投资顾问的意见。

中银国际证券股份有限公司及其附属及关联公司版权所有。保留一切权利。

中银国际证券股份有限公司

中国上海浦东
银城中路 200 号
中银大厦 39 楼
邮编 200121
电话:(8621)68604866
传真:(8621)58883554

相关关联机构:

中银国际研究有限公司

香港花园道一号
中银大厦二十楼
电话:(852)39886333
致电香港免费电话:
中国网通 10 省市客户请拨打: 108008521065
中国电信 21 省市客户请拨打: 108001521065
新加坡客户请拨打: 8008523392
传真:(852)21479513

中银国际证券有限公司

香港花园道一号
中银大厦二十楼
电话:(852)39886333
传真:(852)21479513

中银国际控股有限公司北京代表处

中国北京市西城区
西单北大街 110 号 8 层
邮编:100032
电话:(8610)83262000
传真:(8610)83262291

中银国际(英国)有限公司

2/F, 1 Lothbury
London EC2R 7DB
United Kingdom
电话:(4420)36518888
传真:(4420)36518877

中银国际(美国)有限公司

美国纽约市美国大道 1045 号
7 Bryant Park 15 楼
NY 10018
电话:(1)2122590888
传真:(1)2122590889

中银国际(新加坡)有限公司

注册编号 199303046Z
新加坡百得利路四号
中国银行大厦四楼(049908)
电话:(65)66926829/65345587
传真:(65)65343996/65323371