

房地产行业周度观察

中性

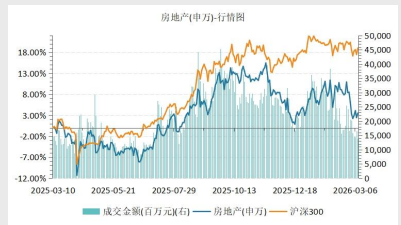
市场表现截至

2026.3.10

上周房地产行业指数表现

上周（2026.3.2-2026.3.6）房地产（申万）板块下跌4.09%，沪深300指数下跌1.07%，房地产板块落后沪深300指数3.02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26位。2026年以来，沪深300指数上涨0.66%，房地产板块下跌0.05%，房地产累计落后沪深300指数0.7个百分点。子板块中，上周房地产开发板块下跌4.06%，房地产服务板块下跌4.73%。

房地产行业109家上市公司中，上周11家公司上涨，96家公司下跌，涨幅前3名分别为西藏城投、ST数源和京投发展，跌幅前3名分别为万通发展、海泰发展和ST中迪。



数据来源：Wind，国新证券整理

房地产行业周度数据跟踪

上周（2026.3.2-2026.3.8）30大中城市房地产新房成交面积112.99万平方米，同比下跌23.23%，环比下跌6.91%。30大中城市房地产新房累计成交面积1211.68万平方米，同比下跌20.19%。从库存消化周期来看，上周10大城市存销比为257.31，其中一线城市为170.35，二线城市为378.14。上周7个城市房地产二手房成交面积115.6万平方米，同比下降33.49%，环比上涨19.03%。7个一二线城市二手房累计成交面积1144.22万平方米，同比下跌10.66%。

土地市场方面，上周100大中城市土地成交建筑面积1388.08万平方米，环比下跌37%，土地成交总价80.17亿元，环比下跌76.28%，成交楼面均价578元，环比下跌62.32%，土地成交溢价率为1.4%，环比下跌16.19个百分点。截至上周，100大中城市土地成交建筑面积累计17742.21万平方米，同比下跌11.28%，土地成交金额累计2092.66亿元，同比下降42.14%。

行业与公司动态

政府工作报告提出着力稳定房地产市场。沙河股份公布重大资产购买暨关联交易报告书。先导基电公布2026年员工持股计划（修订稿）。

投资建议

政府工作报告提出着力稳定房地产市场，因城施策控增量、去库存、优供给，政策持续发力有助于改善房地产供求关系，通过好房子建设加快构建房地产发展新模式，今年房地产市场有望企稳。市场成交来看，近期新房和二手房成交量均同比下滑，房地产市场延续调整态势。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。

分析师：易华强

登记编码：S1490513080001

邮箱：yihuaqiang@crsec.com.cn

证券研究报告

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

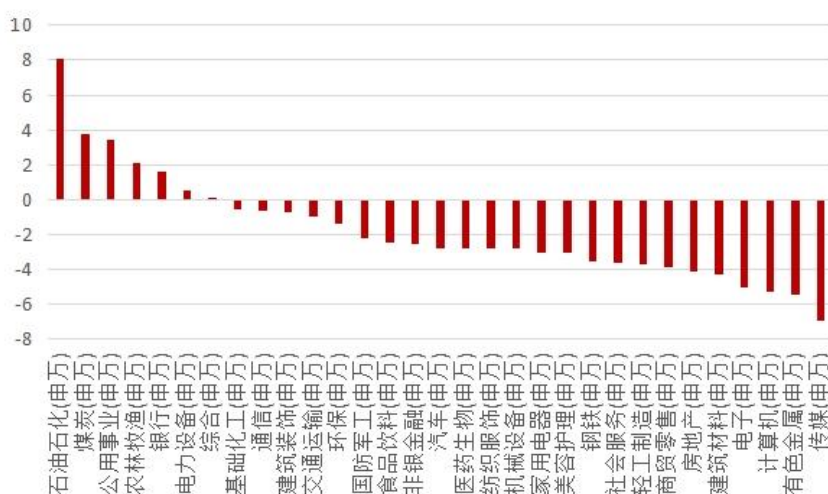
图表目录

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（2026.3.2-2026.3.6）房地产（申万）板块下跌 4.09%，沪深 300 指数下跌 1.07%，房地产板块落后沪深 300 指数 3.02 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 26 位。2026 年以来，沪深 300 指数上涨 0.66%，房地产板块下跌 0.05%，房地产累计落后沪深 300 指数 0.7 个百分点。

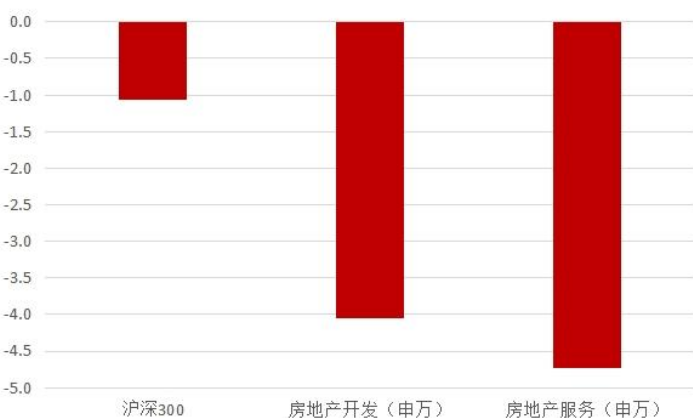
图表 1：房地产行业板块相对表现 (%)



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 4.06%，房地产服务板块下跌 4.73%。

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 11 家公司上涨，96 家公司下跌，涨幅前

3名分别为西藏城投、ST数源和京投发展，跌幅前3名分别为万通发展、海泰发展和ST中迪。

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 (%)
600773.SH	西藏城投	11.65	600246.SH	万通发展	-12.47
000909.SZ	ST数源	6.12	600082.SH	海泰发展	-12.30
600683.SH	京投发展	4.16	000609.SZ	ST中迪	-11.22

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（2026.3.2-2026.3.8）30大中城市房地产新房成交面积 112.99 万平方米，同比下跌 23.23%，环比下跌 6.91%。其中一线城市成交面积 29.67 万平方米，同比下跌 32.99%，二线城市成交面积 57.05 万平方米，同比下跌 17.05%，三线城市成交面积 26.27 万平方米，同比下跌 23.02%。

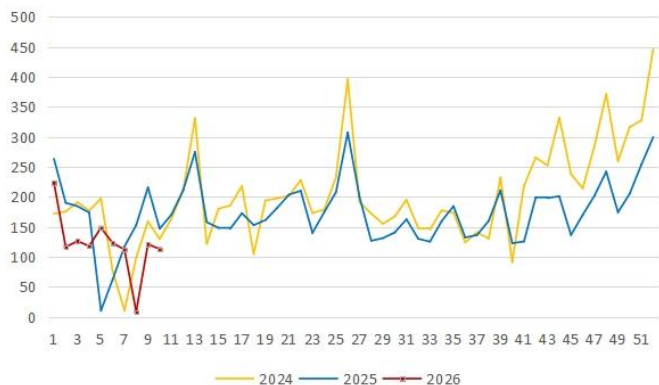
图表 4：30 大中城市房地产新房周成交面积（万平方米）

	上周值	上周环比	上周同比	前一周值	去年同期
30 大中城市	112.99	-6.91%	-23.23%	121.37	147.18
一线城市	29.67	36.32%	-32.99%	21.76	44.27
二线城市	57.05	-26.02%	-17.05%	77.11	68.78
三线城市	26.27	16.78%	-23.02%	22.50	34.13

数据来源：Wind，国新证券整理

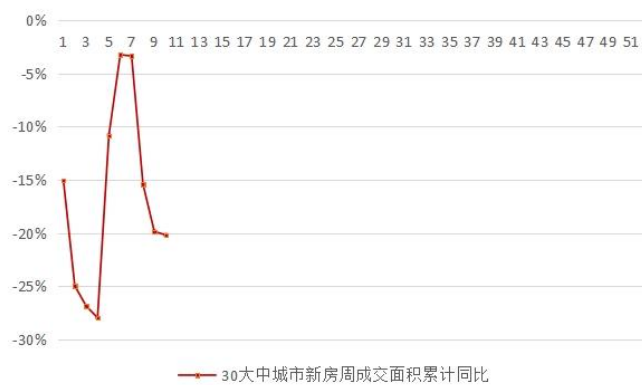
30 大中城市房地产新房累计成交面积 1211.68 万平方米，同比下跌 20.19%。

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 257.31, 其中一线城市为 170.35, 二线城市为 378.14。

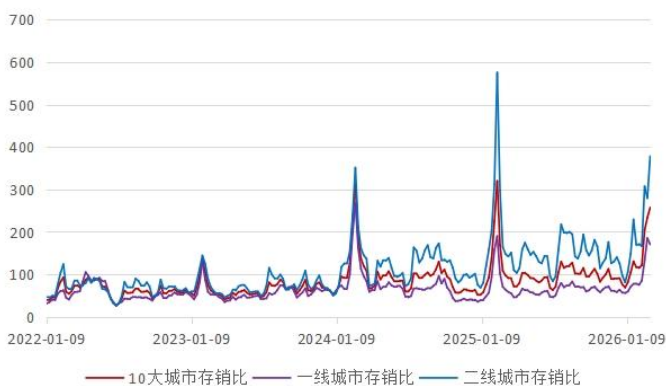
图表 7: 10 大城市房地产存销比

	上周值	前一周值	去年同期
10 大城市	257.31	233.93	97.49
一线城市	170.35	185.40	63.66
二线城市	378.14	279.64	147.64

数据来源: Wind, 国新证券整理

受成交量波动影响, 上周存销比环比上升。

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115.6万平方米，同比下降33.49%，环比上涨19.03%。其中一线城市成交面积38.7万平方米，同比下降22.18%，二线城市成交面积76.9万平方米，同比下降38.03%。

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	115.60	19.03%	-33.49%	97.12	173.83
一线城市	38.70	29.47%	-22.18%	29.89	49.73
二线城市	76.90	14.39%	-38.03%	67.23	124.09

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1144.22万平方米，同比下跌10.66%。

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1388.08万平方米，环比下跌37%，土地成交总价80.17亿元，环比下跌76.28%，成交楼面均价578元，环比下跌62.32%，土地成交溢价率为1.4%，环比下跌16.19个百分点。

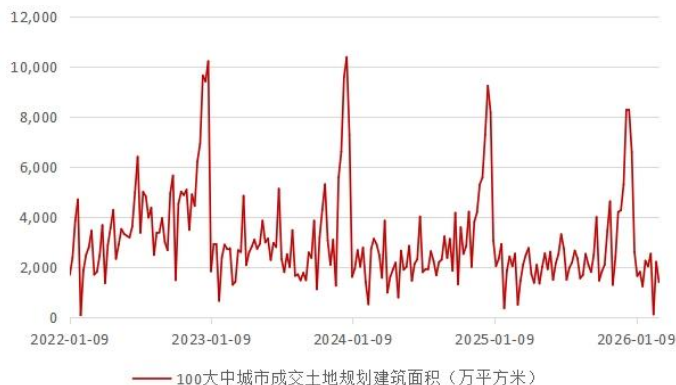
图表 12：100 大中城市土地成交情况

	上周值	前一周值	环比
土地成交建筑面积（万平方米）	1,388.08	2,203.22	-37.00%
土地成交总价（亿元）	80.17	337.98	-76.28%
土地成交楼面均价（元）	578.00	1,534.00	-62.32%
土地成交溢价率（%）	1.40	17.59	-16.19

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 (%)

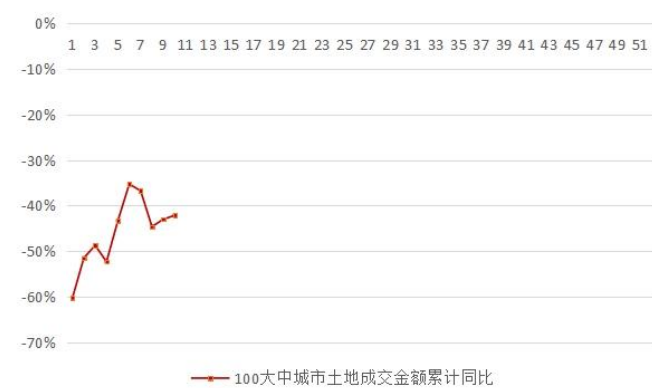


数据来源: Wind, 国新证券整理

截至上周, 100 大中城市土地成交建筑面积累计 17742.21 万平方米, 同比下跌 11.28%, 土地成交金额累计 2092.66 亿元, 同比下降 42.14%。

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、政府工作报告提出着力稳定房地产市场

两会政府工作报告指出，着力稳定房地产市场。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。深化住房公积金制度改革。优化保障性住房供给，加快危旧房改造。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质量提升行动。进一步发挥“保交房”的白名单制度作用，防范债务违约风险。深入推进房地产发展新模式的基础制度和配套政策建设。

2、沙河股份公布重大资产购买暨关联交易报告书(草案)(修订稿)

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。晶华电子主营业务为物联网领域智能显示控制器、液晶显示器件等产品研发、生产和销售。

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。

3、先导基电公布 2026 年员工持股计划（修订稿）

本员工持股计划的股票来源为公司以集中竞价交易方式回购 A 股普通股。本员工持股计划的资金来源为参加对象自筹出资，包括但不限于参加对象合法薪酬、自有资金以及通过法律法规允许的其他方式取得的资金。本员工持股计划的参加对象包括公司董事（不含独立董事）、高级管理人员以及公司（含子公司）其他核心员工。本员工持股计划的参加对象不超过 182 人，含公司部分董事、高级管理人员 5 人，以实际执行情况为准。

本员工持股计划受让标的股票的价格为 9.74 元/股。本员工持股计划筹集资金总额不超过 190,480,544 元，以“份”为认购单位，每份份额为 1.00 元，本员工持股计划份额上限为 190,480,544 份，以实际执行情况为准。本员工持股计划的存续期为 48 个月，自公司股东会审议通过本员工持股计划之日起算。本员工持股计划受让标的股票自公司公告完成标的股票过户之日起分批解锁，锁定期分别为 12 个月、24 个月，解锁比例分别为 50%、50%。业绩考核目标为，2026 年营业收入不低于 25.00 亿元，2027 年营业收入不低于 35.00 亿元。

四、投资建议

政府工作报告提出着力稳定房地产市场，因城施策控增量、去库存、优供给，政策持续发力有助于改善房地产供求关系，通过好房子建设加快构建房地产发展新模式，今年房地产市场有望企稳。市场成交来看，近期新房和二手房成交量均同比下滑，房地产市场延续调整态势。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