



新房成交降幅收窄，二手表现承压

投资要点

- **本周房地产行业表现较弱。**本周（3.9-3.13），申万房地产板块下跌0.5%，跑输沪深300指数0.7pp（沪深300上涨0.2%）；交易额762亿元，环比-26%。从个股涨跌幅来看，本周京投发展、西藏城投、*ST阳光等个股涨幅显著。财信发展、*ST荣控、特发服务等个股跌幅显著。
- **43城新房成交面积同比-10.7%，环比-5.2%；14城二手房成交面积同比-22.1%，环比+1.4%。**截至3/13，3月43城新房累计成交面积同比-10.7%，环比2月-5.2%，全年累计同比-16.9%。其中，一线城市3月成交同比-8.8%，环比-18%，全年累计同比-14.5%。二线城市3月成交同比-17.6%，环比-3.7%，全年累计同比-20.3%。三四线城市3月成交同比+9.2%，环比+10%，全年累计同比-10.8%。截至3/13，3月14城二手房累计成交面积同比-22.1%，环比2月同期+1.4%，全年累计同比-8.6%。
- **17城商品房库存面积环比+0.1%，去化周期179.2周；100大中城市供应土地面积同比+64.5%，成交土地面积同比+17.3%。**截至3/12，17个重点城市商品房库存面积18635.1万平方米，较上周（3/5）环比+0.1%，去化周期179.2周。上周（3.2-3.8），供应土地2101.5万平方米，同比+64.5%；供应均价1412元/平方米，同比-18.5%；成交土地2656.5万平方米，同比+17.3%；土地成交金额299.2亿元，同比-12.9%。上周土地成交楼面价1126元，溢价率4.5%。
- **政策方面**，3月10日，上海市新一年度个人住房房产税应税房价分界线正式公布。上海市2026年个人住房房产税应税房价分界线定为92536元/平方米，系2018年以来首次下行，该标准决定适用0.4%或0.6%的税率。
- **公司方面**，新城控股（601155.SH）发布2026年2月份经营简报。2月份公司实现商业运营总收入约11.48亿元，比上年同期增长1.86%。1-2月公司累计实现商业运营总收入约23.49亿元，比上年同期增长2.62%。2月份公司实现合同销售金额约12.23亿元，比上年同期下降37.57%；销售面积约18.68万平方米，比上年同期下降30.97%。1-2月公司累计实现合同销售金额约19.37亿元，比上年同期下降34.91%；累计合同销售面积约33.46万平方米，比上年同期下降13.36%。
- **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：李垚

执业证号：S1250525060001

电话：15618507501

邮箱：liyao@swsc.com.cn

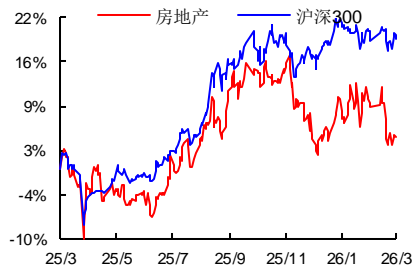
分析师：李艾菀

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)	11,776.69
流通市值(亿元)	11,440.40
行业市盈率TTM	62.1
沪深300市盈率TTM	14.2

相关研究

1. 房地产行业周报（3.2-3.6）：一二手房成交同环比齐降，库存小幅下滑（2026-03-09）
2. 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）
3. 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）
4. 房地产行业周报（1.26-1.30）：二手房成交同环比回升，“三道红线”监管松动（2026-02-02）

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

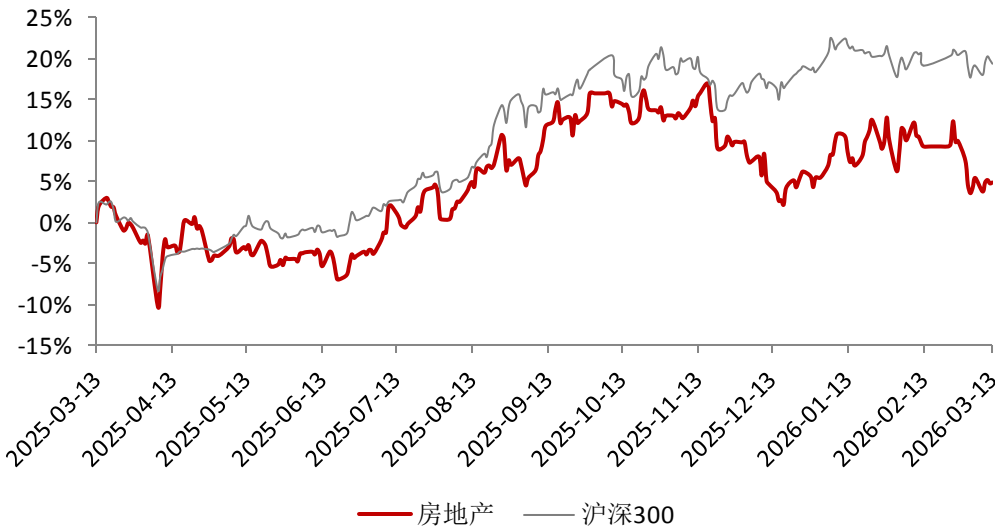
表 目 录

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

1 行情回顾

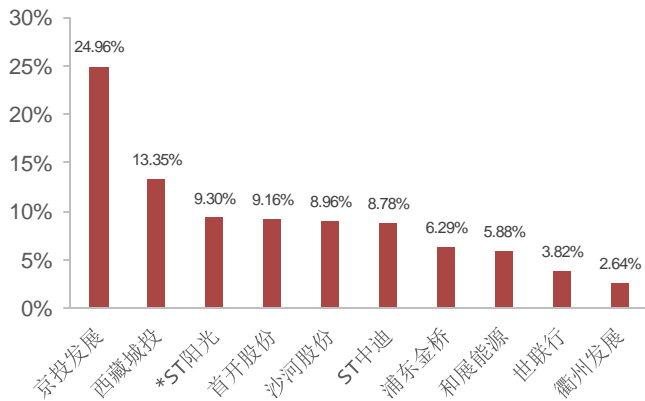
本周(3.9-3.13),申万房地产板块下跌0.5%,跑输沪深300指数0.7pp(沪深300上涨0.2%);交易额762亿元,环比-26%。从个股涨跌幅来看,本周京投发展、西藏城投、*ST阳光等个股涨幅显著。财信发展、*ST荣控、特发服务等个股跌幅显著。

图1:近一年申万地产板块相对沪深300走势



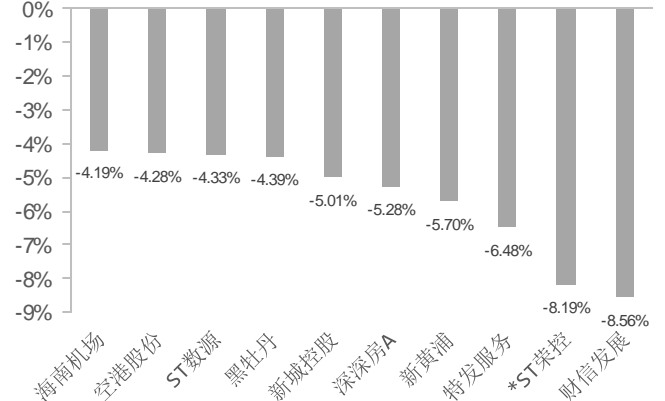
数据来源: ifind, 西南证券整理

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

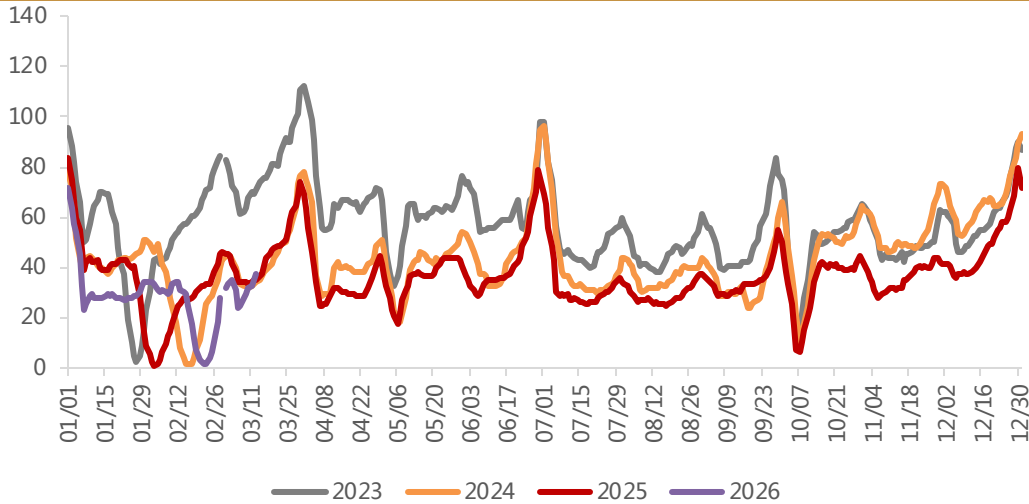


数据来源: ifind, 西南证券整理

2 基础数据

43城新房成交面积同比-10.7%，环比-5.2%。截至3/13，3月43城新房累计成交面积同比-10.7%，环比2月-5.2%，全年累计同比-16.9%。其中，一线城市3月成交同比-8.8%，环比-18%，全年累计同比-14.5%。二线城市3月成交同比-17.6%，环比-3.7%，全年累计同比-20.3%。三四线城市3月成交同比+9.2%，环比+10%，全年累计同比-10.8%。

图4：43城商品房成交面积（万方，MA7）

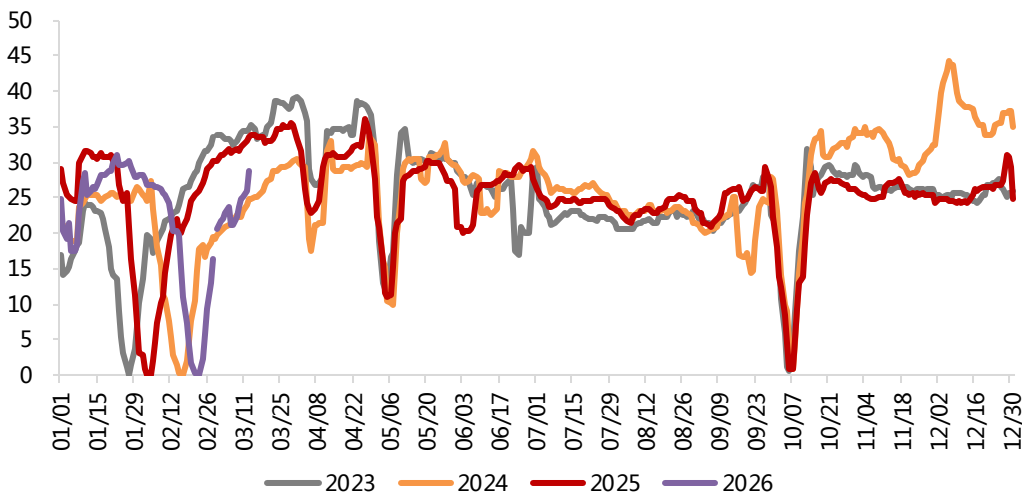


数据来源：wind，西南证券整理

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-22.1%，环比+1.4%。截至3/13，3月14城二手房累计成交面积同比-22.1%，环比2月同期+1.4%，全年累计同比-8.6%。

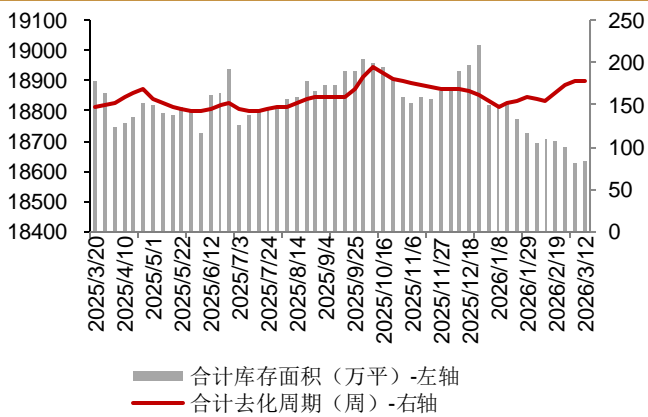
图5：14城二手房成交面积（万方，MA7）



数据来源：wind，西南证券整理

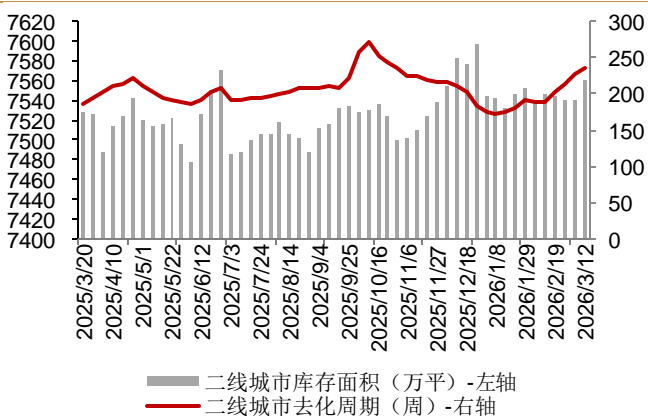
注：14城包括北京、深圳、杭州、成都、青岛、厦门、南宁、苏州、南京、东莞、扬州、佛山、金华和江门。

17城商品房库存面积环比+0.1%，去化周期179.2周。截至3/12，17个重点城市商品房库存面积18635.1万平方米，较上周(3/5)环比+0.1%，去化周期179.2周。其中，一线城市库存面积8094.5万平方米，环比-0.3%，去化周期为140.9周；二线城市库存面积7560.8万平方米，环比+0.3%，去化周期为235.7周；三四线城市库存面积2979.8万平方米，环比+0.4%，去化周期为205.8周。

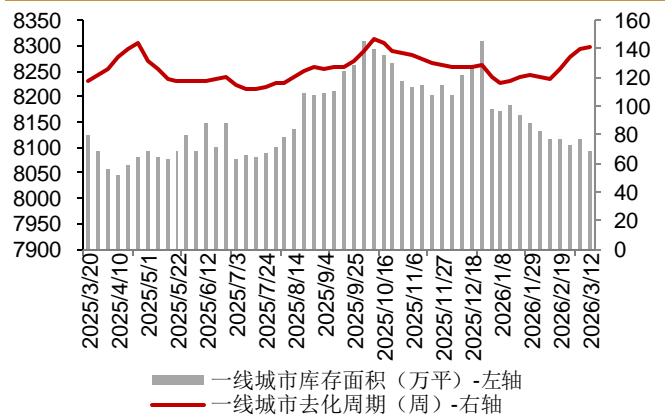
图6：17城库存面积及去化周期


数据来源：wind，西南证券整理

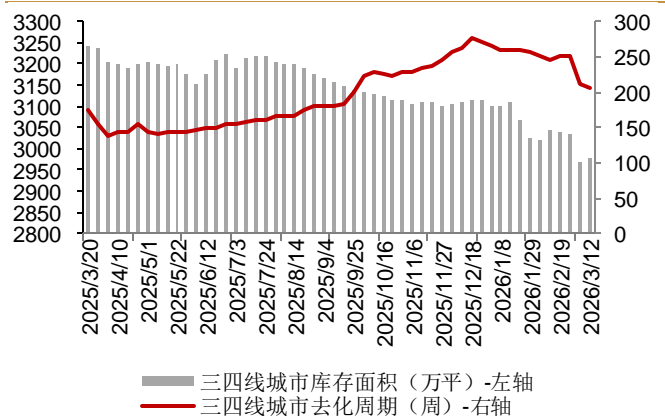
注：17城包括一线城市（北京、上海、广州、深圳），二线城市（杭州、南京、南宁、福州、厦门、宁波、苏州），三四线城市（江阴、温州、泉州、莆田、宝鸡、东营）。

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

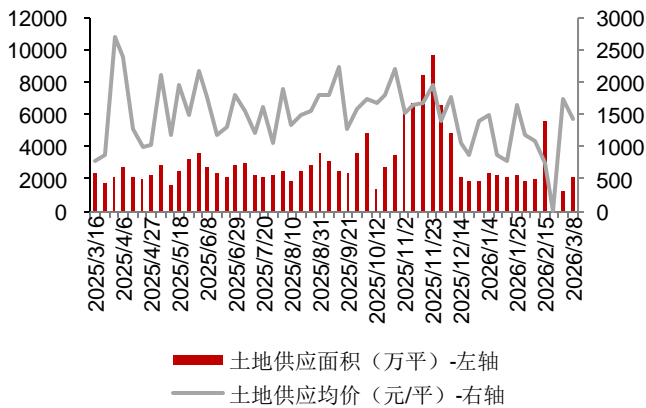
图7：一线城市库存面积及去化周期


数据来源：wind，西南证券整理

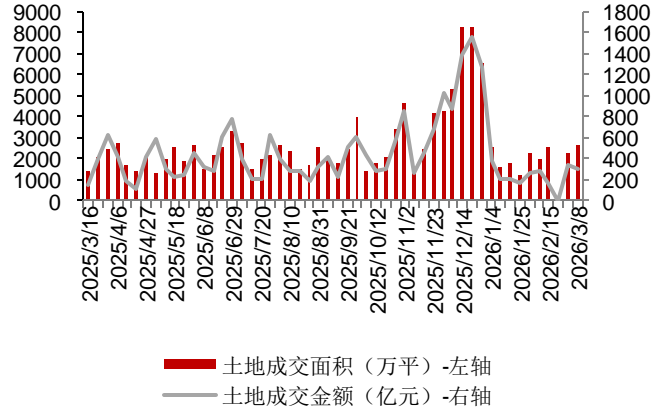
图9：三四线城市库存面积及去化周期


数据来源：wind，西南证券整理

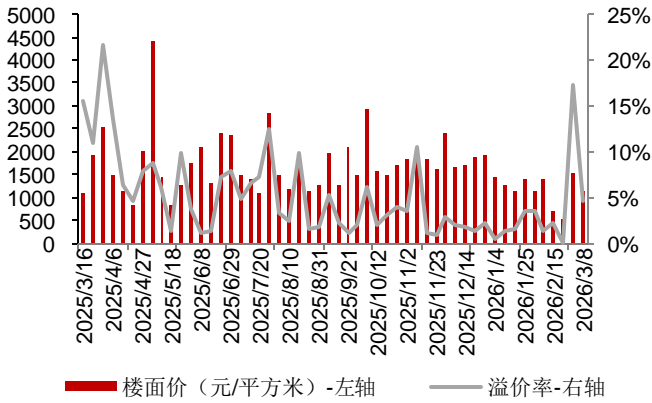
100大中城市供应土地面积同比+64.5%，成交土地面积同比+17.3%。上周(3.2-3.8)，供应土地2101.5万平方米，同比+64.5%；供应均价1412元/平方米，同比-18.5%；成交土地2656.5万平方米，同比+17.3%；土地成交金额299.2亿元，同比-12.9%。上周土地成交楼面价1126元，溢价率4.5%。其中，一线城市、二线城市和三四线城市溢价率分别为0%、9.4%、1.2%。

图 10: 100 大中城市商品房土地供应面积及供应均价


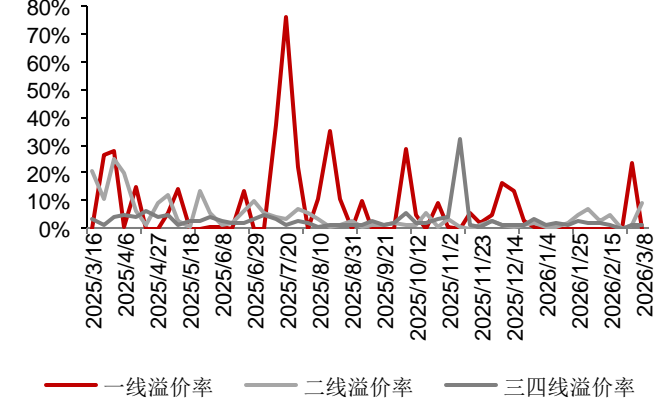
数据来源: wind, 西南证券整理

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

3 月 9 日, 福州住房公积金管理委员会发布文件, 对住房公积金政策的贷款套数认定、住房装修提取、车库(位)提取、代际互助使用范围、建造翻建大修提取及规范公积金使用等 6 个方面进行了优化调整。(观点网)

3 月 10 日, 据微信公众号“成都发布”今日公布的消息, 成都拟适度提高住房公积金最高贷款额度, 使用住房公积金贷款购买该市住房的, 单缴存人最高贷款额度由 60 万元提高至 80 万元, 双缴存人最高贷款额度由 100 万元提高至 120 万元。同时, 成都拟阶段性取消住房公积金贷款次数限制, 自政策施行之日起至 2026 年 12 月 31 日, 缴存人新购住房申请住房公积金贷款时, 不受贷款次数限制。(观点网)

3 月 10 日, 上海市新一年度个人住房房产税应税房价分界线正式公布。上海市 2026 年个人住房房产税应税房价分界线定为 92536 元/平方米, 系 2018 年以来首次下行, 该标准决定适用 0.4% 或 0.6% 的税率。(观点网)

3.2 公司动态跟踪

电子城(600658.SH)发布2026年度第二期超短期融资券发行情况公告。公司于2026年3月9日发行了“北京电子城高科技集团股份有限公司2026年度第二期超短期融资券”。债券简称:26京电子城SCP002,期限:178日,实际发行总额:2.8亿元,发行利率:1.93%,发行价格:100元/百元。

城投控股(600649.SH)发布关于2026年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)发行结果的公告。本期债券发行价格为每张人民币100元,全部采用网下面向专业投资者簿记建档的方式发行。本期债券实际发行规模20亿元,期限3+2年,票面利率为1.95%。

沙河股份(000014.SZ)发布重大资产购买暨关联交易报告书(草案)(修订稿)。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。本次交易价格为27375.25万元。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。

衢州发展(600208.SH)发布关于发行股份购买资产事项的进展公告。公司拟通过发行股份方式购买广东先导稀材股份有限公司等先导电子科技股份有限公司48名股东合计持有的先导电科95.4559%股份,同时拟向不超过35名特定投资者发行股票募集配套资金,本次交易预计构成关联交易,预计不构成重大资产重组,预计不构成重组上市。截至本公告披露日,因标的公司的财务数据已过有效期,相关中介机构正在对标的公司进行加期审计和补充尽职调查。

卧龙新能(600173.SH)发布关于收购资产暨关联交易的进展说明公告。公司拟以人民币72603万元现金购买卧龙电气驱动集团股份有限公司持有的浙江龙能电力科技股份有限公司43.21%股权、浙江卧龙储能系统有限公司80%股权、卧龙英耐德(浙江)氢能科技有限公司51%股权和绍兴上虞舜丰电力有限责任公司70%股权,以人民币2376万元现金购买卧龙控股集团持有的龙能电力1.69%股权。截至本公告日,公司已按照《股权收购协议》的约定向卧龙电驱、卧龙控股支付本次交易的全部股权收购款。

顺发恒能(000631.SZ)发布关于购买设备资产暨关联交易的公告。公司因生产经营需要,拟向万向一二三股份公司采购储能产品,并签署《采购框架合同》,预计关联交易含税金额不超过人民币23350.00万元,占公司2024年经审计净资产的4.06%。本次交易构成关联交易,但不构成重大资产重组。

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。公司拟通过云交所公开挂牌转让所持有的中建穗丰70%股权。2025年9月29日,公司、中建穗丰与新疆栋臣投资发展有限公司签署《合作意向协议》。新疆栋臣指定云南礼思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》。根据《产权交易合同》约定,云南礼思应于《产权交易合同》生效之日起5个工作日内一次性将交易价款32900.00万元支付至云交所资金监管账户(以到账为准)。截止目前,云南礼思仅向云交所资金监管账户支付交易保证金3290.00万元,未支付后续款项。

新城控股(601155.SH)发布2026年2月份经营简报。2月份公司实现商业运营总收入约11.48亿元,比上年同期增长1.86%。1-2月公司累计实现商业运营总收入约23.49亿

元，比上年同期增长 2.62%。2 月份公司实现合同销售金额约 12.23 亿元，比上年同期下降 37.57%；销售面积约 18.68 万平方米，比上年同期下降 30.97%。1-2 月公司累计实现合同销售金额约 19.37 亿元，比上年同期下降 34.91%；累计合同销售面积约 33.46 万平方米，比上年同期下降 13.36%。

保利发展 (600048.SH) 发布 2026 年 2 月份销售情况简报。2026 年 2 月，公司实现签约面积 45.48 万平方米，同比减少 41.91%；签约金额 101.32 亿元，同比减少 36.66%。2026 年 1-2 月，公司实现签约面积 118.47 万平方米，同比减少 23.81%；签约金额 257.49 亿元，同比减少 24.29%。

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	26.52	买入	3.59	3.74	3.94	4.13	7.39	7.09	6.73	6.42
0960.HK	龙湖集团	8.08	持有	1.51	1.01	1.02	1.03	5.35	8.00	7.93	7.85
600007.SH	中国国贸	20.07	持有	1.25	1.29	1.32	1.34	16.06	15.56	15.20	14.98
6049.HK	保利物业	28.23	买入	2.66	2.87	3.15	3.37	10.61	9.84	8.96	8.38
1209.HK	华润万象生活	39.20	买入	1.59	1.84	2.09	2.34	24.65	21.30	18.75	16.75
2669.HK	中海物业	3.71	买入	0.46	0.50	0.54	0.59	8.07	7.42	6.87	6.29
2602.HK	万物云	17.00	买入	0.98	1.10	1.23	1.39	17.34	15.45	13.82	12.23
002968.SZ	新大正	12.48	买入	0.50	0.53	1.11	1.32	24.96	23.55	11.24	9.45
601155.SH	新城控股	14.97	买入	0.33	0.38	0.47	0.57	45.36	39.39	31.85	26.26
2423.HK	贝壳-W	38.37	买入	1.19	1.00	1.29	1.57	32.24	38.37	29.74	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 13 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。

本报告及附录版权为西南证券所
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
