

## 2026年1-2月房地产数据解读

中性

市场表现截至

2026.3.16

### ■ 房地产投资降幅收窄

2026年1-2月份，全国房地产开发投资9612亿元，同比下降11.1%。房地产开发企业房屋施工面积535372万平方米，同比下降11.7%。房屋新开工面积5084万平方米，下降23.1%。房屋竣工面积6320万平方米，下降27.9%。

前2月房地产开发投资降幅比去年全年收窄6.1个百分点。前2月新开工面积降幅比去年全年扩大2.7个百分点。2026年前2月房地产施工面积同比下降11.7%，降幅比去年全年扩大1.7个百分点。1-2月房屋竣工面积同比下降27.9%，降幅比去年全年扩大9.8个百分点。

### ■ 商品房销售降幅扩大

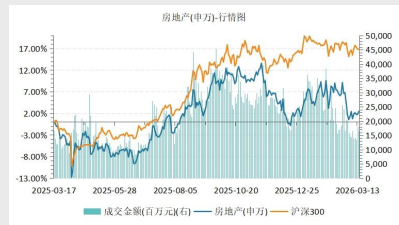
2026年1-2月份，新建商品房销售面积9293万平方米，同比下降13.5%。新建商品房销售额8186亿元，下降20.2%。房地产销售同比下滑幅度较大，1-2月商品房销售面积降幅比去年全年扩大4.8个百分点，商品房销售额降幅比去年全年扩大7.6个百分点。

### ■ 大中城市新建商品住宅销售价格和二手房价格同比降幅扩大

2026年2月份，70个大中城市新建商品住宅价格指数同比下降3.5%，降幅比上月扩大0.2%，环比下跌0.3%，降幅收窄0.1%。二手房方面，70个大中城市二手房价格指数同比下降6.3%，降幅比上月扩大0.1%，二手房价格指数环比下降0.4%，降幅比上月收窄0.1%。从房价数据来看，大中城市新房和二手房价格同比降幅均扩大，但环比降幅有所收窄，部分城市二手房价环比有所企稳，房价总体并未止跌。

### ■ 投资建议

从数据来看，2026年前2月房地产市场延续调整态势，房地产投资、新开工面积、销售面积和销售额等主要指标均同比下降，大中城市新房价格和二手房价格同比下降，房地产市场表现较弱。政府工作报告指出2026年将着力稳定房地产市场，未来政策将因城施策控增量、去库存、优供给，推进房地产发展新模式。随着供需状况的改善和市场风险的缓解，房地产市场企稳可期，建议关注销售稳健、业绩波动较小的房地产企业。



数据来源：Wind，国新证券整理

分析师：易华强  
登记编码：S1490513080001  
邮箱：yihuaqiang@crsec.com.cn

-----阅读全文请联系 010-85556668-----

### ■ 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。

证券研究报告

## 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](http://www.crsec.com.cn)