

2026年03月21日

证券研究报告·行业研究·房地产

房地产行业周报 (3.16-3.20)



西南证券  
SOUTHWEST SECURITIES

## 一二手成交环比显著回升，同比降幅收窄

### 投资要点

- **本周房地产行业表现较弱。**本周 (3.16-3.20)，申万房地产板块下跌 4.2%，跑输沪深 300 指数 2pp(沪深 300 下跌 2.2%)；交易额 914.1 亿元，环比-2.7%。从个股涨跌幅来看，本周京投发展、市北高新、世联行等个股涨幅显著。西藏城投、中天服务、合肥城建等个股跌幅显著。
- **43 城新房成交面积同比-10.7%，环比+57.5%；14 城二手房成交面积同比-17.6%，环比+61%。**截至 3/20，3 月 43 城新房累计成交面积同比-10.7%，环比 2 月+57.5%，全年累计同比-16.2%。其中，一线城市 3 月成交同比-9.3%，环比+39.4%，全年累计同比-14%。二线城市 3 月成交同比-16.6%，环比+57.1%，全年累计同比-19.7%。三四线城市 3 月成交同比+5.3%，环比+84.7%，全年累计同比-9.3%。截至 3/20，3 月 14 城二手房累计成交面积同比-17.6%，环比 2 月同期+61%，全年累计同比-8.7%。
- **17 城商品房库存面积环比-0.1%，去化周期 180.5 周；100 大中城市供应土地面积同比-11%，成交土地面积同比-26.3%。**截至 3/19，17 个重点城市商品房库存面积 18619.4 万平方米，较上周 (3/12) 环比-0.1%，去化周期 180.5 周。上周 (3.9-3.15)，供应土地 1870.8 万平方米，同比-11%；供应均价 887 元/平方米，同比-37.2%；成交土地 1961.8 万平方米，同比-26.3%；土地成交金额 231.1 亿元，同比-22.8%。上周土地成交楼面价 1178 元，溢价率 2.4%。
- **政策方面**，3 月 19 日，2026 年上海市住房和城乡建设管理工作会议召开，部署全年重点工作任务，强调以正确政绩观推进现代化人民城市建设。
- **公司方面**，南京高科 (600064.SH) 发布 2026 年度第一期超短期融资券发行结果公告。公司于 2026 年 3 月 18 日在全国银行间市场发行了 2026 年度第一期超短期融资券，募集资金于 2026 年 3 月 19 日全额到账。债券简称：26 南京高科 SCP001，期限：240 日，实际发行总额：2.0 亿元，发行价格：100 元/百元面值，发行利率：1.70%。
- **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

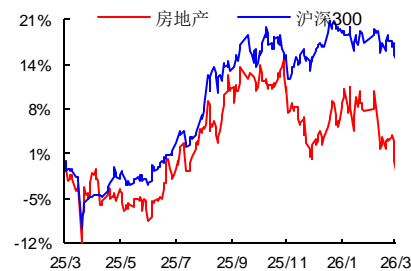
分析师：李艾菀

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)	11,295.33
流通市值 (亿元)	10,969.05
行业市盈率 TTM	68.0
沪深 300 市盈率 TTM	14.0

### 相关研究

1. 房地产行业周报 (3.9-3.13)：新房成交降幅收窄，二手表现承压 (2026-03-16)
2. 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)
3. 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)
4. 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)

## 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

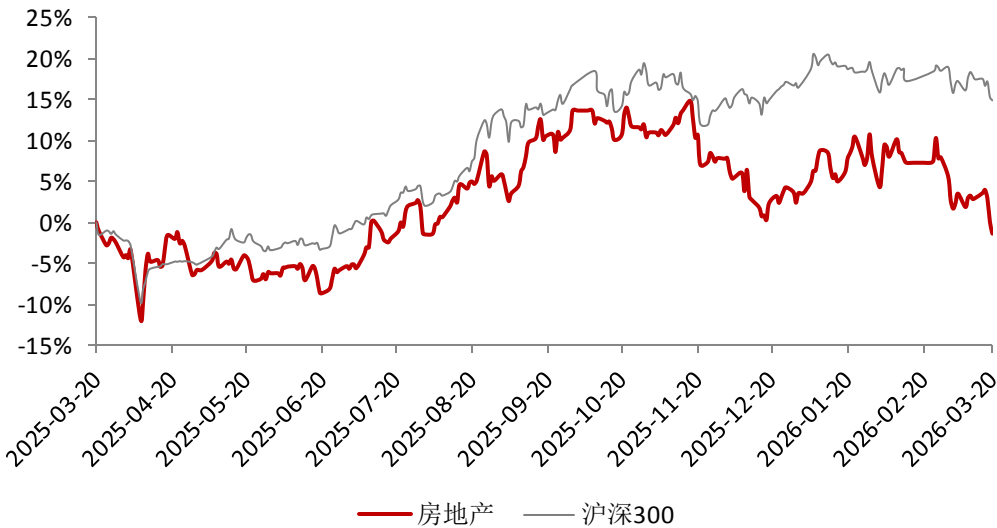
## 表 目 录

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

## 1 行情回顾

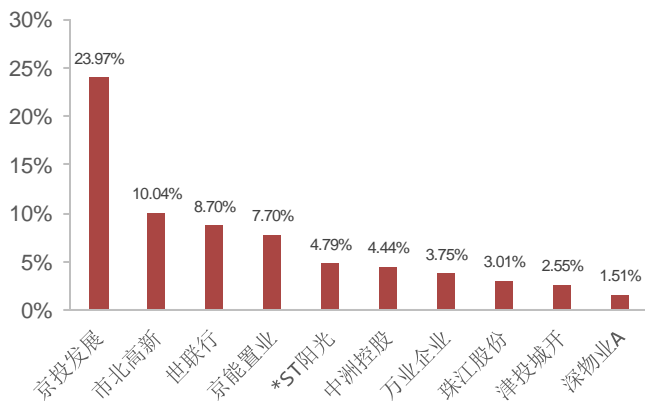
本周(3.16-3.20)，申万房地产板块下跌4.2%，跑输沪深300指数2pp（沪深300下跌2.2%）；交易额914.1亿元，环比-2.7%。从个股涨跌幅来看，本周京投发展、市北高新、世联行等个股涨幅显著。西藏城投、中天服务、合肥城建等个股跌幅显著。

图1：近一年申万地产板块相对沪深300走势



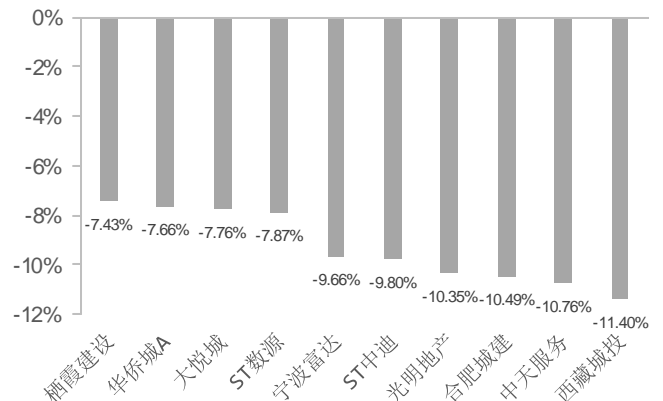
数据来源: ifind, 西南证券整理

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

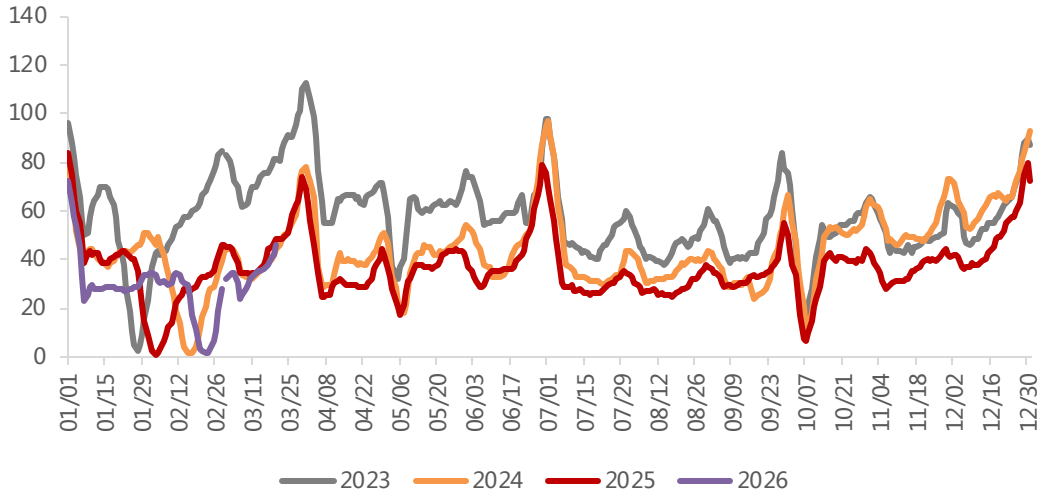


数据来源: ifind, 西南证券整理

## 2 基础数据

**43城新房成交面积同比-10.7%，环比+57.5%。**截至3/20，3月43城新房累计成交面积同比-10.7%，环比2月+57.5%，全年累计同比-16.2%。其中，一线城市3月成交同比-9.3%，环比+39.4%，全年累计同比-14%。二线城市3月成交同比-16.6%，环比+57.1%，全年累计同比-19.7%。三四线城市3月成交同比+5.3%，环比+84.7%，全年累计同比-9.3%。

图 4：43 城商品房成交面积（万方，MA7）

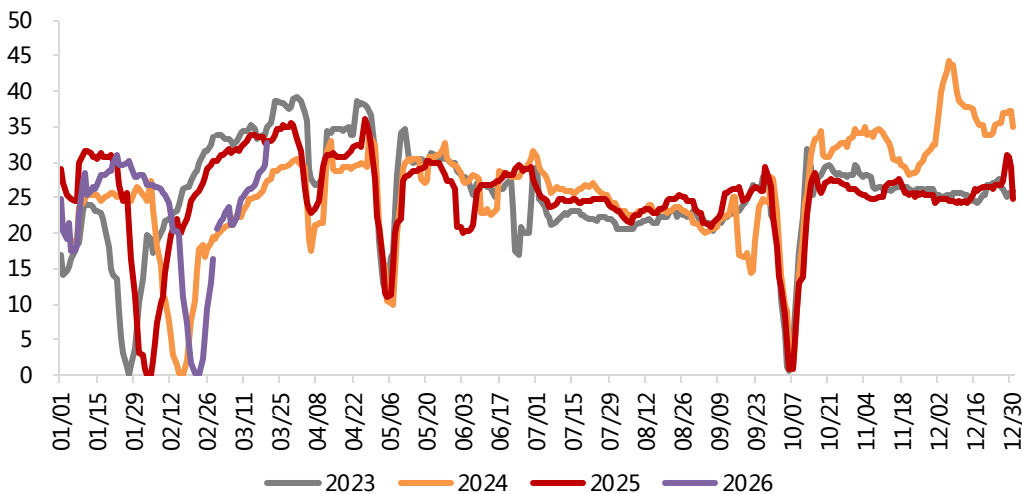


数据来源：wind，西南证券整理

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-17.6%，环比+61%。**截至3/20，3月14城二手房累计成交面积同比-17.6%，环比2月同期+61%，全年累计同比-8.7%。

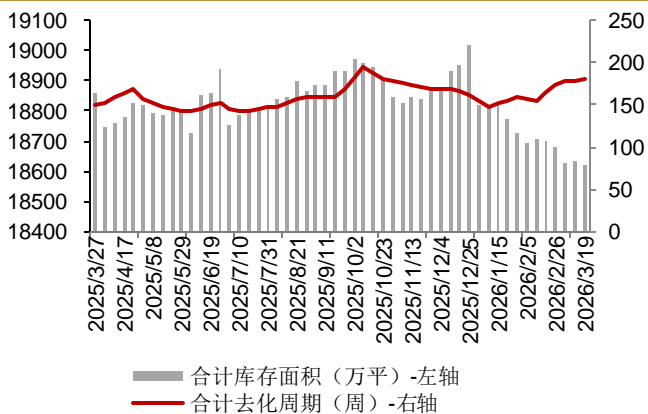
图 5：14 城二手房成交面积（万方，MA7）



数据来源：wind，西南证券整理

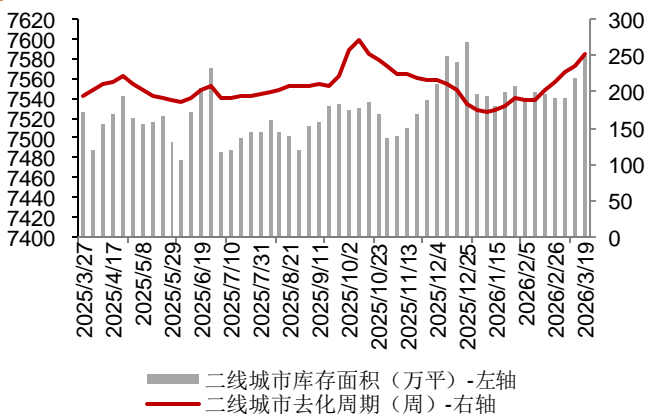
注：14城包括北京、深圳、杭州、成都、青岛、厦门、南宁、苏州、南京、东莞、扬州、佛山、金华和江门。

**17城商品房库存面积环比-0.1%，去化周期 180.5周。**截至 3/19，17个重点城市商品房库存面积 18619.4 万平方米，较上周（3/12）环比-0.1%，去化周期 180.5周。其中，一线城市库存面积 8055.6 万平方米，环比-0.5%，去化周期为 139.7周；二线城市库存面积 7583.5 万平方米，环比+0.3%，去化周期为 250.8周；三四线城市库存面积 2980.4 万平方米，环比+0%，去化周期为 195.4周。

**图 6：17城库存面积及去化周期**


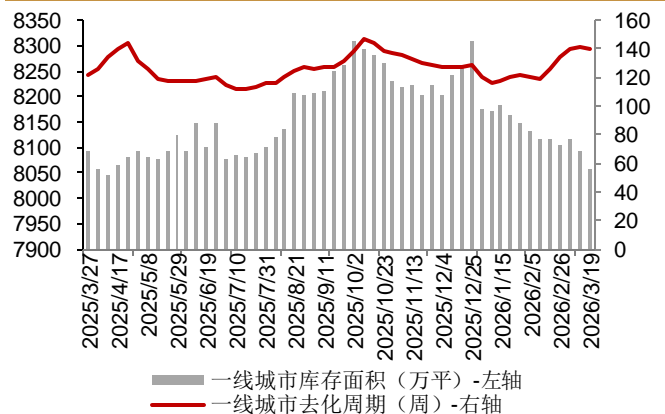
数据来源：wind，西南证券整理

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）。

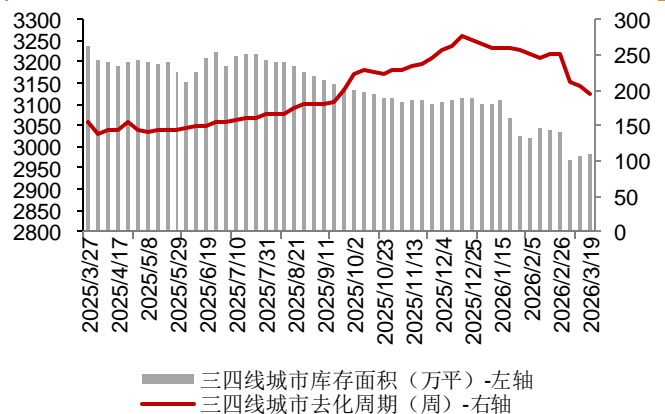
**图 8：二线城市库存面积及去化周期**


数据来源：wind，西南证券整理

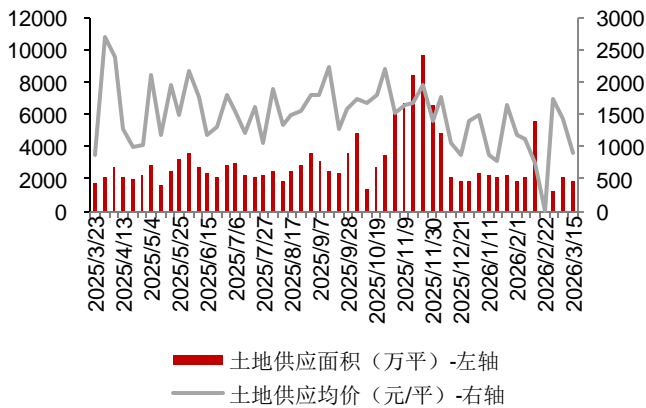
**100大中城市供应土地面积同比-11%，成交土地面积同比-26.3%。**上周（3.9-3.15），供应土地 1870.8 万平方米，同比-11%；供应均价 887 元/平方米，同比-37.2%；成交土地 1961.8 万平方米，同比-26.3%；土地成交金额 231.1 亿元，同比-22.8%。上周土地成交楼面价 1178 元，溢价率 2.4%。其中，一线城市、二线城市和三四线城市溢价率分别为 2.3%、4.8%、0.8%。

**图 7：一线城市库存面积及去化周期**


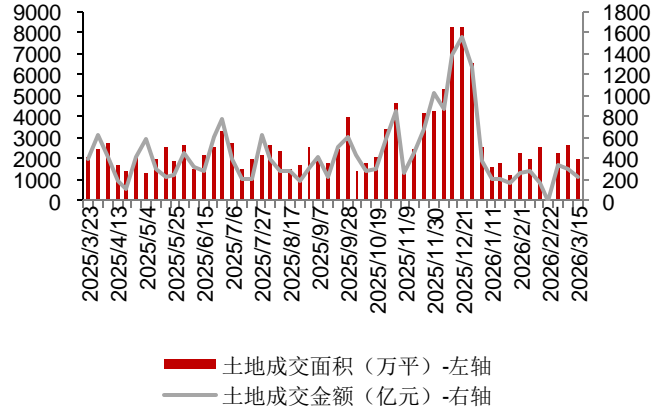
数据来源：wind，西南证券整理

**图 9：三四线城市库存面积及去化周期**


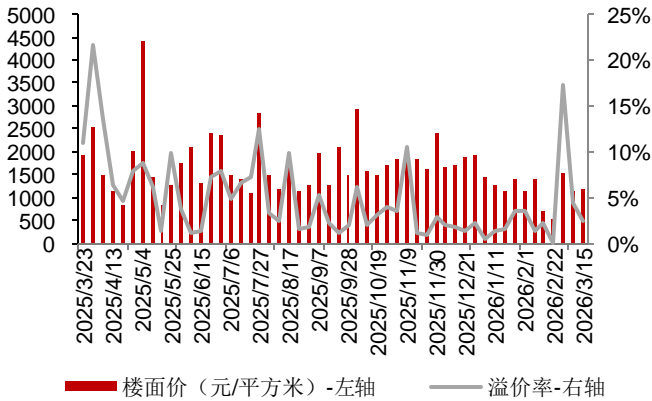
数据来源：wind，西南证券整理

**图 10: 100 大中城市商品房土地供应面积及供应均价**


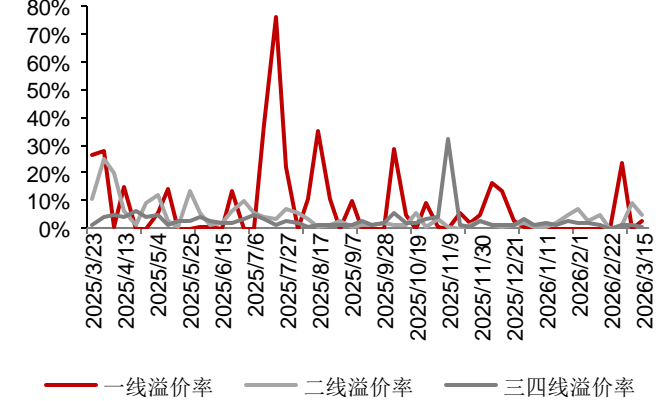
数据来源: wind, 西南证券整理

**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17日, 财政部发布《2025年中国财政政策执行情况报告》, 明确2026年将落实专项债券支持收购存量商品房用作保障性住房等政策, 稳步推进城市更新。(观点网)

3月18日, 济南发布购房补贴调整通告, 对高层次人才及青年人才实行分档补贴, 重点向“专精特新”民营企业引进人才倾斜。(观点网)

3月19日, 绍兴举行2026年绍兴城市发展恳谈会, 发布并解读了该市最新的房地产支持政策。新政共10条内容, 其中首条是加强环卫工人住房保障。(观点网)

3月19日, 2026年上海市住房城乡建设管理工作会议召开, 部署全年重点工作任务, 强调以正确政绩观推进现代化人民城市建设。(观点网)

3月20日, 南京发布六条政策措施, 涵盖差异化住房供给、以旧换新补贴、人才房票、降低购房成本及优化营商环境等方面, 促进房地产市场平稳健康发展。(观点网)

## 3.2 公司动态跟踪

南京高科(600064.SH)发布2026年度第一期超短期融资券发行结果公告。公司于2026年3月18日在全国银行间市场发行了2026年度第一期超短期融资券,募集资金于2026年3月19日全额到账。债券简称:26南京高科SCP001,期限:240日,实际发行总额:2.0亿元,发行价格:100元/百元面值,发行利率:1.70%。

电子城(600658.SH)发布2026年度第一期中期票据发行情况公告。公司于2026年3月16日发行了“北京电子城高科技集团股份有限公司2026年度第一期中期票据”。债券简称:26京电子城MTN001,期限:366日,实际发行总额:2.2亿元,发行利率:2.04%,发行价格:100元/百元。

云南城投(600239.SH)发布关于公司重大资产重组(2022年)的进展公告。公司以公开挂牌方式对外出售昆明城海房地产开发有限公司100%的股权、西安东智房地产有限公司100%的股权、海南天联华投资有限公司75%的股权、海南天利投资发展有限公司75%的股权、昆明城尊龙房地产开发有限公司74%的股权、台州银泰商业有限公司70%的股权、杭州西溪银盛置地有限公司70%的股权、杭州萧山银城置业有限公司67%的股权、云南东方柏丰投资有限责任公司51%的股权、陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司51%的股权、西安国际港务区海荣实业有限公司51%的股权、西安海荣青东村房地产开发有限公司51%的股权、云尚发展(淄博)有限公司51%的股权、宁波奉化银泰置业有限公司70%的股权。确定云南柏丰企业管理(集团)有限公司为东方柏丰51%股权的受让方,确定公司控股股东云南省康旅控股集团有限公司下属全资子公司云南城投康源投资有限公司为昆明城海100%的股权等其他13家标的资产的受让方。截至目前,公司已收回昆明城海等12家标的公司的全部股权款和债权款,合计约52.02亿元,并与最终资产受让方完成股权交割。

京投发展(600683.SH)发布关于筹划重大资产出售暨关联交易的提示性公告。公司拟将持有的房地产开发业务相关资产及负债转让至北京市基础设施投资有限公司。本事项预计为重大资产出售,拟采用现金支付方式,不影响公司的股权结构,不会因此导致公司控股股东发生变更。本事项如能顺利完成,公司营业收入、总资产规模将有所下降,预计将改善公司资产负债率,优化资产结构。

华侨城A(000069.SZ)发布2026年2月主要业务经营情况公告。2026年2月,公司实现合同销售面积2.6万平方米,合同销售金额3.9亿元。2026年1-2月,公司累计实现合同销售面积7.2万平方米,合同销售金额9.8亿元。2026年2月,公司无新增土地情况。2026年2月,公司旗下文旅企业合计接待游客766万人次;2026年1-2月,公司旗下文旅企业合计接待游客1320万人次。

华联控股(000036.SZ)发布2026年3月18日投资者关系活动记录表。房地产主业方面,公司目前在售项目主要包括:深圳“华联峦山府”“华联城市商务中心”“华联城市全景”;杭州“钱塘公馆”。公司目前的经营战略为“地产保稳定,转型促发展”。为解决公司可持续发展问题,公司正在大力推进产业转型。产业转型方面,公司收购Arizaro项目目前正在推进发改、商务、外管局的投资备案(ODI)、加拿大国家安全审查(ICA),以及其他必要的财务审计和法律尽职调查等工作;公司基于资源优势和技术优势选择去海外收购盐湖矿。

## 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	25.83	买入	3.59	3.74	3.94	4.13	7.19	6.91	6.56	6.25
0960.HK	龙湖集团	7.55	持有	1.51	1.01	1.02	1.03	5.00	7.48	7.40	7.33
600007.SH	中国国贸	20.28	持有	1.25	1.29	1.32	1.34	16.22	15.72	15.36	15.13
6049.HK	保利物业	27.20	买入	2.66	2.87	3.15	3.37	10.23	9.48	8.64	8.07
1209.HK	华润万象生活	40.09	买入	1.59	1.84	2.09	2.34	25.21	21.79	19.18	17.13
2669.HK	中海物业	3.58	买入	0.46	0.50	0.54	0.59	7.78	7.16	6.63	6.06
2602.HK	万物云	15.44	买入	0.98	1.10	1.23	1.39	15.75	14.03	12.55	11.11
002968.SZ	新大正	11.89	买入	0.50	0.53	1.11	1.32	23.78	22.43	10.71	9.01
601155.SH	新城控股	14.79	买入	0.33	0.38	0.47	0.57	44.82	38.92	31.47	25.95
2423.HK	贝壳-W	36.41	买入	1.19	1.00	1.29	1.57	30.60	36.41	28.23	23.19

数据来源：wind，西南证券（注：以人民币为单位，截止 2026 年 03 月 20 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
	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

---