

房地产行业周度观察

中性

市场表现截至

2026.3.24

上周房地产行业指数表现

上周（2026.3.16-2026.3.20）房地产（申万）板块下跌 4.21%，沪深 300 指数下跌 2.19%，房地产板块落后沪深 300 指数 2.02 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 15 位。2026 年以来，沪深 300 指数下跌 1.36%，房地产板块下跌 4.76%，房地产累计落后沪深 300 指数 3.4 个百分点。子板块中，上周房地产开发板块下跌 4.29%，房地产服务板块下跌 2.77%。

房地产行业 109 家上市公司中，上周 15 家公司上涨，93 家公司下跌，涨幅前 3 名分别为京投发展、市北高新和世联行，跌幅前 3 名分别为西藏城投、中天服务和合肥城建。



数据来源：Wind，国新证券整理

房地产行业周度数据跟踪

上周（2026.3.16-2026.3.22）30 大中城市房地产新房成交面积 188.42 万平方米，同比下跌 10.74%，环比上涨 14.4%。30 大中城市房地产新房累计成交面积 1564.81 万平方米，同比下跌 17.63%。从库存消化周期来看，上周 10 大城市存销比为 112.77，其中一线城市为 66.6，二线城市为 197.51。上周 7 个城市房地产二手房成交面积 168.29 万平方米，同比下降 10.97%，环比上涨 13.86%。7 个一二线城市二手房累计成交面积 1460.32 万平方米，同比下跌 11.96%。

土地市场方面，上周 100 大中城市土地成交建筑面积 2272.58 万平方米，环比上涨 14.55%，土地成交总价 221.25 亿元，环比下跌 4.56%，成交楼面均价 974 元，环比下跌 16.61%，土地成交溢价率为 0.76%，环比下跌 1.68 个百分点。截至上周，100 大中城市土地成交建筑面积累计 23341.81 万平方米，同比下跌 0.88%，土地成交金额累计 2771.85 亿元，同比下降 33.58%。

行业与公司动态

先导基电公布 2026 年度向特定对象发行 A 股股票预案。上实发展、深深房 A、沙河股份、招商蛇口等公司公布 2025 年年报。

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

投资建议

近期新房和二手房成交量同比维持下滑态势，房地产市场总体表现较弱。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。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。

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

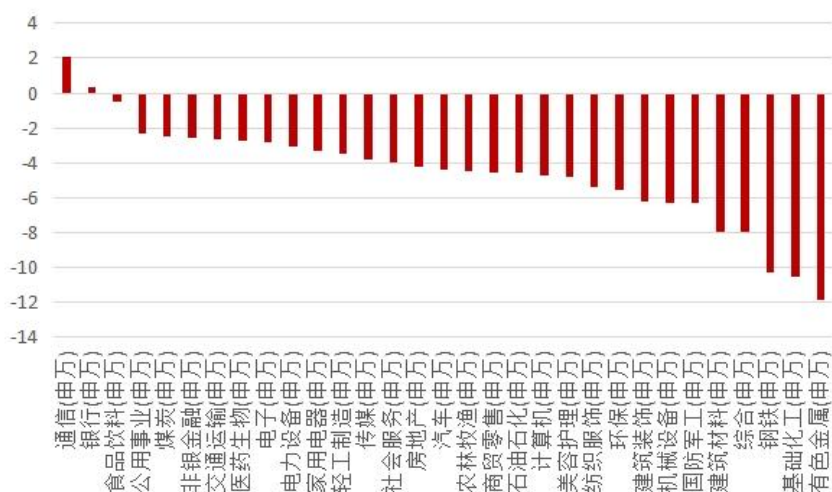
图表目录

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（2026.3.16-2026.3.20）房地产（申万）板块下跌 4.21%，沪深 300 指数下跌 2.19%，房地产板块落后沪深 300 指数 2.02 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 15 位。2026 年以来，沪深 300 指数下跌 1.36%，房地产板块下跌 4.76%，房地产累计落后沪深 300 指数 3.4 个百分点。

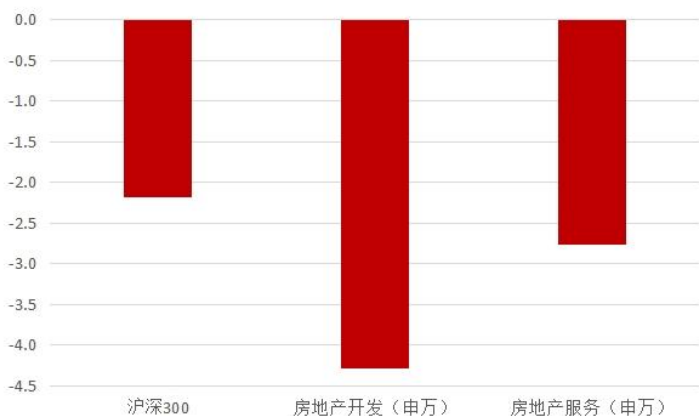
图表 1：房地产行业板块相对表现 (%)



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 4.29%，房地产服务板块下跌 2.77%。

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 15 家公司上涨，93 家公司下跌，涨幅前

3名分别为京投发展、市北高新和世联行，跌幅前3名分别为西藏城投、中天服务和合肥城建。

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 (%)
600683.SH	京投发展	23.97	600773.SH	西藏城投	-11.40
600604.SH	市北高新	10.04	002188.SZ	中天服务	-10.76
002285.SZ	世联行	8.70	002208.SZ	合肥城建	-10.49

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（2026.3.16-2026.3.22）30大中城市房地产新房成交面积 188.42 万平方米，同比下跌 10.74%，环比上涨 14.4%。其中一线城市成交面积 50.3 万平方米，同比下跌 23.03%，二线城市成交面积 103.49 万平方米，同比下跌 0.84%，三线城市成交面积 34.64 万平方米，同比下跌 16.29%。

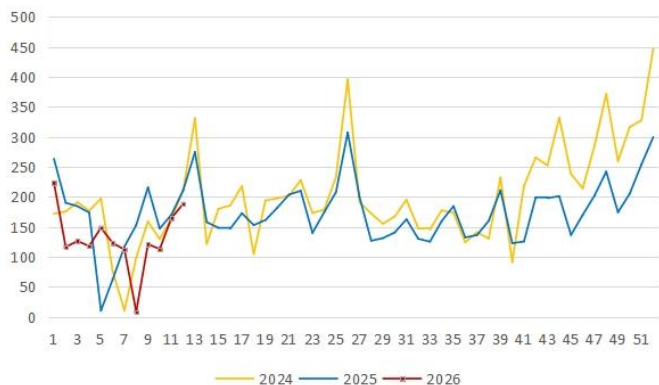
图表 4：30 大中城市房地产新房周成交面积（万平方米）

	上周值	上周环比	上周同比	前一周值	去年同期
30 大中城市	188.42	14.40%	-10.74%	164.71	211.09
一线城市	50.30	-6.27%	-23.03%	53.66	65.34
二线城市	103.49	35.24%	-0.84%	76.52	104.36
三线城市	34.64	0.32%	-16.29%	34.53	41.38

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 1564.81 万平方米，同比下跌 17.63%。

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 112.77，其中一线城市为 66.6，二线城市为 197.51。

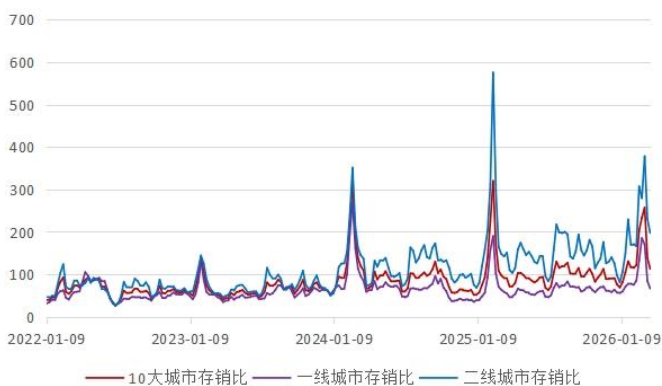
图表 7：10 大城市房地产存销比

	上周值	前一周值	去年同期
10 大城市	112.77	138.72	89.93
一线城市	66.60	84.28	55.05
二线城市	197.51	230.78	150.92

数据来源：Wind，国新证券整理

受成交量波动影响，上周存销比环比下降。

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168.29万平方米，同比下降10.97%，环比上涨13.86%。其中一线城市成交面积60.55万平方米，同比上涨1.3%，二线城市成交面积107.74万平方米，同比下降16.65%。

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	168.29	13.86%	-10.97%	147.81	189.04
一线城市	60.55	21.20%	1.30%	49.96	59.78
二线城市	107.74	10.11%	-16.65%	97.85	129.26

数据来源：Wind，国新证券整理

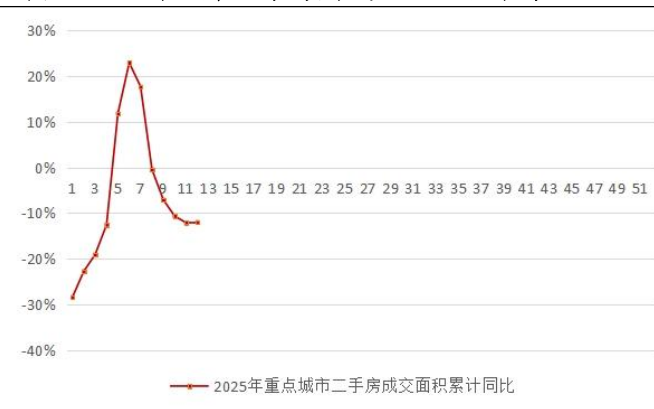
7个一二线城市二手房累计成交面积1460.32万平方米，同比下跌11.96%。

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2272.58万平方米，环比上涨14.55%，土地成交总价221.25亿元，环比下跌4.56%，成交楼面均价974元，环比下跌16.61%，土地成交溢价率为0.76%，环比下跌1.68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）	2,272.58	1,983.84	14.55%
土地成交总价（亿元）	221.25	231.81	-4.56%
土地成交楼面均价（元）	974.00	1,168.00	-16.61%
土地成交溢价率（%）	0.76	2.44	-1.68

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

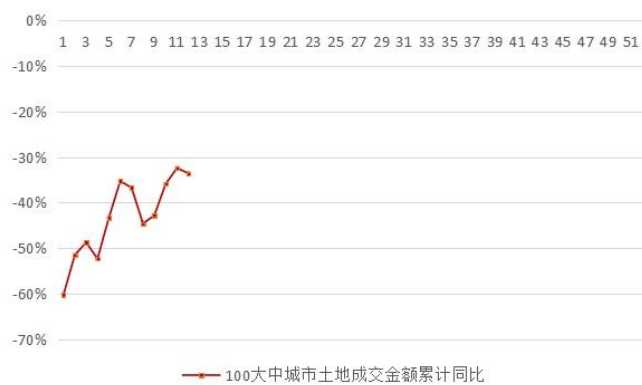
截至上周, 100 大中城市土地成交建筑面积累计 23341.81 万平方米, 同比下跌 0.88%, 土地成交金额累计 2771.85 亿元, 同比下降 33.58%。

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、先导基电公布 2026 年度向特定对象发行 A 股股票预案

本次发行股票的价格为 14.90 元/股, 发行股票数量不超过 235,570,469 股, 拟募集资金总额(含发行费用)不超过 351,000 万元, 扣除发行费用后的募集资金净额将全部用于以下项目: 半导体光学部件研发及产业化项目、半导体精密零部件和子系统研发及产业化项目、高端量测装备与生命科学仪器研发及产业化项目、钼材料业务升级改造项目。本次发行前, 公司控股股东为先导汇芯(上海)科技投资有限公司(以下简称“先导汇芯”), 公司实际控制人为朱世会先生。本次发行对象为先导科技, 系实际控制人朱世会先生所控制的公司。本次发行完成后, 先导科技及一致行动人先导汇芯合计持有公司 461,438,969 股股票, 占上市公司本次发行后总股本的比例为 39.57%。本次发行有助于满足公司主营业务发展资金需求, 聚焦主营业务相关核心技术突破与产业化落地, 打造“半导体装备+零部件+新材料”的综合性平台。

2、上实发展公布 2025 年年度报告

2025 年, 公司实现营业收入 33.88 亿元, 同比增长 35.87%, 实现归属母公司股东净利润亏损 6.18 亿元。

3、深深房 A 公布 2025 年年度报告

2025 年, 公司实现营业收入 14.83 亿元, 同比增长 264.32%, 实现归属上市公司股东净利润 1 亿元, 同比增长 156.56%。

4、沙河股份公布 2025 年年度报告

2025 年，公司实现营业收入 31,014.13 万元，归属于上市公司股东的净利润-15,035.77 万元。

5、招商蛇口公布 2025 年年报

2025 年，公司开发业务项目结转规模同比下降，投资收益同比减少，公司全年实现营业收入 1,547.28 亿元，同比下降 13.53%；实现归属于上市公司股东的净利润 10.24 亿元，同比下降 74.65%；加权平均净资产收益率 0.73%，同比下降 2.63 个百分点。

公司全年实现经营活动现金流量净额 96.93 亿元，期末货币资金余额达 861.27 亿元，现金流整体保持韧性。报告期末，剔除预收账款的资产负债率 64.17%、净负债率 72.46%、现金短债比 1.19，三道红线持续保持绿档，债务结构稳健合理。

四、投资建议

近期新房和二手房成交量同比维持下滑态势，房地产市场总体表现较弱。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。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