



联络人

作者：  
中诚信国际 企业评级部  
侯一甲 027-87339288  
yjh@ccxi.com.cn  
杜志英 027-87339288  
zhydu@ccxi.com.cn

其他联络人  
贺文俊 027-87339288  
wjhe@ccxi.com.cn



相关报告

岁末年初政策组合拳，多维度施策稳定房地产市场预期——2026年1月房地产市场跟踪

行业下行压力加大，中央经济工作会议定调“着力稳定房地产市场”——2025年12月房地产市场跟踪

10月房地产市场量价承压，“十五五”指引高质量发展路径——2025年11月房地产市场跟踪

新房交易规模仍在下探，“好房子”正成为支撑市场的主力军——2025年10月房地产市场跟踪

中央纲领指引高质量发展，地方优化为“金九银十”蓄力——2025年9月房地产市场跟踪

《住房租赁条例》正式出台，完善“租购并举”制度保障——2025年8月房地产市场跟踪

“十年再启新章”，从增量扩张到存量提质，行业加快构建发展新模式——2025年7月房地产市场跟踪

专项债土地收储加速，行业延续止跌回稳态势——2025年6月房地产市场跟踪

## 楼市调控优化发力，京沪回暖助推成交回升

——2026年3月房地产市场跟踪

■ 2026年房地产政策以“着力稳定房地产市场”为主线，供给端因城施策推动“控增量、去库存、优供给”，需求端与人口政策联动，精准支持初婚初育及多子女家庭。土地新规引导“以存定增”，严格约束新增用地用于房地产经营，推动土地市场从“增量扩张”转向“存量提质”。以上海“沪七条”为代表，各地积极出台行业措施，提升“小阳春”市场热度。

2026年政府工作报告延续了2025年中央经济工作会议对房地产“着力稳定房地产市场”的总体定调，并将其明确列为“加强重点领域风险防范化解和安全能力建设”的重要组成部分。在具体部署上，报告从供给与需求两端协同施策：供给端坚持“因城施策”，推动“控增量、去库存、优供给”，并通过继续鼓励收购存量商品房用于保障性住房，以市场化方式优化供给结构、缓解库存压力；需求端则强化政策与人口发展战略的联动，明确提出“加强初婚初育家庭住房保障，支持多子女家庭改善性住房需求”，标志着住房支持政策正朝着更具靶向性、与生育鼓励政策深度融合的方向调整，同时配合深化住房公积金制度改革，共同构建有利于房地产市场稳定与合理需求释放的长效支持机制。

2026年3月5日，自然资源部与国家林业和草原局联合印发的《关于进一步做好自然资源要素保障的通知》（自然资发〔2026〕38号），关于房地产方面有两点需要关注：一、“要建立健全新增建设用地与存量建设用地盘活挂钩机制，年度新增城乡建设用地原则上不得超过盘活存量土地面积”，即实施“以存定增”的用地管理新规，将新增建设用地指标与存量土地消化规模直接挂钩。这意味着地方政府必须优先

盘活闲置低效的土地资源，才能获得相应的新增指标，在制度层面推动建设用地的利用效率，促进城市发展模式由粗放向集约的系统性转变。二、“新增建设用地优先保障重大项目建设和民生事业发展，原则上不用于经营性房地产开发”，在严格限制新增用地流向房地产商业开发的同时，通过“原则上”的表述保留了必要的政策弹性，这体现了土地资源向实体经济与民生领域倾斜的导向，与政府工作报告的“控增量、去库存、优供给”形成呼应。总体而言，土地增存挂钩机制的核心在于引导而非切断土地供应，其政策实质是推动土地供应从依赖新增转向深耕存量。未来房地产开发将更依赖于城市更新、旧区改造及闲置土地回收再利用等途径，这标志着从长期来看，行业土拍端将由过去的“增量扩张”模式逐步转向“存量提质”阶段。结合当前土拍市场聚焦核心区域，郊区普遍遇冷的现状，预计短期内新政对市场的冲击有限。

聚焦地方政策，今年各省两会对当地房地产市场发展均有明确的部署和指导，结合因城施策控增量、去库存、优供给，在城市更新、“好房子”、公积金改革、以旧换新、贷款贴息等方面多有提及。随后，以2月25日上海“沪七条”（放松限购、优化公积金、房产税减免）为标杆，济南（人才购房补贴）、长春（优化公积金）、佛山（“好房子”建设指引）、天津（15个新建城市更新项目）、深圳（安居房政策落地）等地市稳市场政策纷纷出台，助力3月“小阳春”的到来。

- 1~2月新房价格延续下行趋势，销售金额同比下滑幅度持续超两位数；京沪二手房价格环比上升，短期内有助于房地产市场量价企稳。商品房待售面积小幅增长，库存仍处于高位。1月房企境内债券市场净融资缺口有所扩大，二级市场交易活跃度维持较高水平；1~2月境外债发行有所增长，但交易规模有所收缩，收益率波动加剧。

**需求端**，1月和2月70个大中城市商品住宅销售价格仍呈下行趋势，同比跌幅有所扩大，环比跌幅有所收窄。从销售情况来看，1~2月商品房销售面积及销售金额同比降幅分别达13.52%、20.21%，销售金额同比下滑幅度持续超两位数，下行压力仍较大。2026年以来，十四届全国人大四次会议上政府工作报告提出“着力稳定房地产市场”，延续了此前中央对于房地产行业的基调，为今年行业发展指明了方向；地方政策聚焦上海出台楼市新政，有利于房地产行业基本面和预期双重改善。

**供给端**，根据克而瑞监测数据，鉴于地方政府供地工作尚未开展，叠加春节假期的影响，多数规模房企暂缓投资布局，拿地货值、金额及建筑面积均呈同比下降

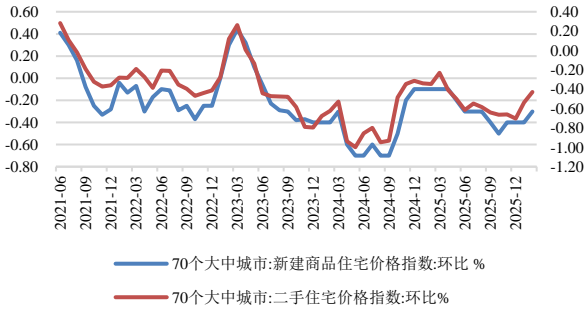
态势，但核心城市优质地块仍保持较高热度。2月一线城市宅地成交金额同比下降12%，降幅大幅收窄，溢价率提升至19%，主要系广州马场地块拉动，该地块拍出236亿元，溢价率为26.6%；二、三线城市宅地出让金分别同比下降76%、24%，溢价率分别为6%、0%。2月末商品房待售面积小幅增至8.00亿平方米，其中待售3年以下面积6.06亿平方米，商品房库存仍处于高位。房地产开发投资方面，1~2月全国房地产开发投资规模同比下降11.1%，累计降幅环比持续增加；资金来源中，购房者个人按揭贷款和定金及预付款同比分别下降41.90%和21.50%。

**二手房市场来看**，1~2月70个大中城市二手住宅销售价格延续下跌趋势，但跌幅有所收窄，2月70城中有2个城市二手住宅价格环比上涨，分别为北京和上海环比上涨0.3%、0.2%，这是自2025年3月以来首次京沪二手房价格环比上涨。成交量方面，根据第三方监测数据，2月百城二手房总挂牌量环比下降5.62%，同比微降0.02%。从环比来看，各能级城市普遍呈现去化态势，一线城市环比降幅达8.55%，新一线城市环比下降6.86%，二线城市环比下降6.85%。1~2月上海楼市在政策空窗期下率先表现出企稳迹象，短期内有助于房地产市场量价企稳。

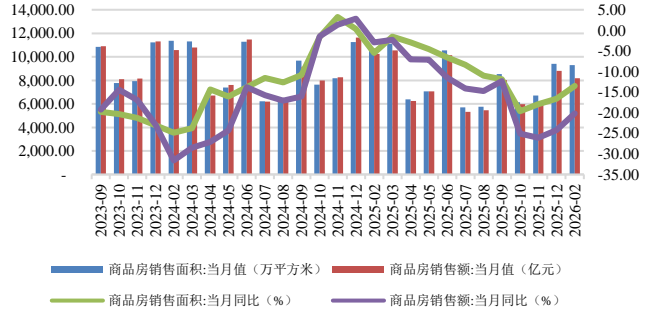
**债券市场方面**，1月房企境内债券到期规模明显增长，净融资缺口有所扩大，2月债券融资规模较小，净融资额呈小幅流出态势；1~2月受万科展期事件影响房企发债规模仍然偏低，发行主体绝大部分为央国企，民营房企债券发行规模延续低位，1月仅新希望五新实业发行债券，发行规模8.8亿元，2月有两家民营房企发行债券，分别为美的置业和深圳卓越商管，合计发行规模5.8亿元。境外债发行方面，1~2月有四家房企共计发行境外债6只，发行规模16.4亿美元。自2026年3月26日至2026年4月末房地产企业境内债整体到期规模536.12亿元（剔除前期已展期或违约主体的存续债券）；境外市场主要为前期已发生违约或展期的房企发行的境外债到期，1~2月无新增境内外债券违约或展期主体。二级市场方面，1~2月，房企境内债券日均交易量延续环比下降态势，且降幅环比扩大，其中1月二级市场交易活跃度维持较高水平，主要受万科展期事件的持续影响，市场对地产债的风险定价博弈加剧，机构围绕相关债项的调仓、避险及估值修复操作较为频繁；高收益地产债平均成交价价格波动、估值压力大，投资类地产债券<sup>1</sup>估值稳定、交易平稳。境外市场方面，1~2月中资房企债券交易规模有所收缩，收益率波动加剧。

<sup>1</sup> 按中诚信国际的分类，成交收益率在6%及以上的为高收益债，成交收益率在6%以下的为投资类债券。

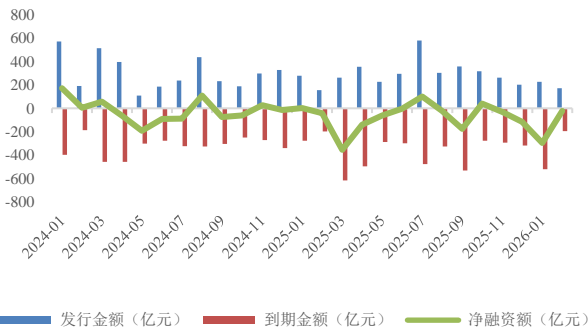
附图：

**图 1：新建商品住宅和二手住宅价格指数环比变化**


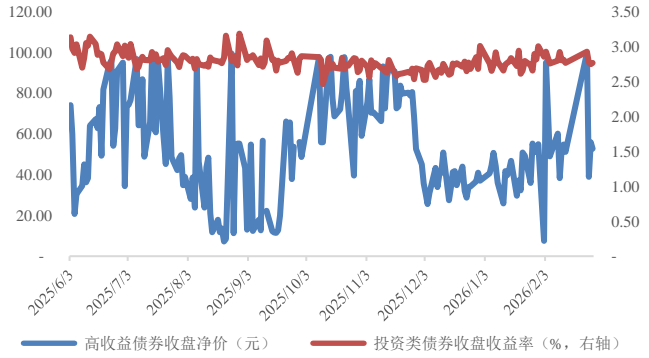
数据来源：国家统计局，中诚信国际整理

**图 2：近年来商品房销售情况变化**


数据来源：国家统计局，中诚信国际整理

**图 3：房企信用债发行与到期**


数据来源：choice，中诚信国际整理

**图 4：地产债收益率及价格表现<sup>2</sup>**


数据来源：choice，中诚信国际整理

<sup>2</sup> 图表中断点为该交易日无债券成交。

中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）对本文件享有完全的著作权。本文件包含的所有信息受法律保护。未经中诚信国际事先书面许可，任何人不得对本文件的任何内容进行复制、拷贝、重构、删改、截取、或转售，或为上述目的存储本文件包含的信息。如确实需要使用本文件上的任何信息，应事先获得中诚信国际书面许可，并在使用时注明来源，确切表达原始信息的真实含义。中诚信国际对于任何侵犯本文件著作权的行为，都有权追究法律责任。

本文件上的任何标识、任何用来识别中诚信国际及其业务的图形，都是中诚信国际商标，受到中国商标法的保护。未经中诚信国际事先书面允许，任何人不得对本文件上的任何商标进行修改、复制或者以其他方式使用。中诚信国际对于任何侵犯中诚信国际商标权的行为，都有权追究法律责任。

本文件中包含的信息由中诚信国际从其认为可靠、准确的渠道获得。因为可能存在信息时效性及其他因素影响，上述信息以提供时状态为准。中诚信国际对于该等信息的准确性、及时性、完整性、针对任何商业目的的可行性及合适性不作任何明示或暗示的陈述或担保。在任何情况下，a) 中诚信国际不对任何人或任何实体就中诚信国际或其董事、高级管理人员、雇员、代理人获取、收集、编辑、分析、翻译、交流、发表、提交上述信息过程中造成的任何损失或损害承担任何责任，或 b) 即使中诚信国际事先被通知前述行为可能会造成该等损失，对于任何由使用或不能使用上述信息引起的直接或间接损失，中诚信国际也不承担任何责任。

本文件所包含信息组成部分中的信用级别、财务报告分析观察，并不能解释为中诚信国际实质性建议任何人据此信用级别及报告采取投资、借贷等交易行为，也不能作为任何人购买、出售或持有相关金融产品的依据。投资者购买、持有、出售任何金融产品时应该对每一金融产品、每一个发行人、保证人、信用支持人的信用状况作出自己的研究和评估。中诚信国际不对任何人使用本文件的信用级别、报告等进行交易而出现的任何损失承担法律责任。

中诚信国际信用评级有限责任公司  
地址：北京市东城区朝阳门内大街  
南竹竿胡同2号银河SOHO5号楼  
邮编：100020  
电话：（86010）66428877  
传真：（86010）66426100  
网址：<http://www.ccxi.com.cn>

CHINA CHENGXININTERNATIONAL CREDIT  
RATINGCO.,LTD  
ADD: Building 5, Galaxy SOHO,  
No.2Nanzhuganhutong , Chaoyangmennei Avenue,  
Dongchengdistrict, Beijing, 100020  
TEL: ( 86010 ) 66428877  
FAX: ( 86010 ) 66426100  
SITE: <http://www.ccxi.com.cn>