

证券研究报告/行业研究/行业深度

2026年03月24日

# 房地产行业：新房销售延续下行，开发投资仍在探底

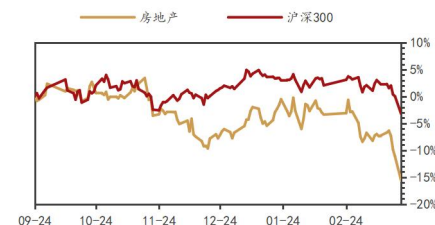
强于大市 (维持)

## ——2月统计局房地产数据追踪

行业指数与大盘走势对比

### 研报摘要

- **新房：1-2月传统销售淡季，销售延续下行。**1-2月作为传统销售淡季，加上春节假期扰动，推盘减少，市场成交进一步下滑。2026年1-2月，中国商品房销售额0.82万亿，累计同比-20.2%，单月同比-20.21%；销售面积0.93亿平方米，累计同比-13.5%，单月同比-13.52%。2月上海进一步优化房地产购房政策，叠加传统销售旺季，3月市场成交环比有望改善。
- **二手房：以价换量延续，房价止跌仍有压力。**2月70个大中城市二手房价格环比降幅收窄，但同比降幅进一步扩大，其中，一线城市二手住宅销售价格同比下降7.6%，样本二线、三线城市二手住宅销售价格指数分别同比下降6.2%、6.3%。二手房价延续调整，通过价格锚定和需求分流直接冲击新房销售，二手房以更大的议价空间和已实现的交付，分流刚需和部分刚改需求。
- **开发投资：持续下行，新开工、竣工仍不乐观。**1-2月房地产开发投资完成额累计同比-11.1%，降幅较前月有所收窄。高库存累积控增量，销售延续下行，价格尚未出现明显复苏，开发商投资动力不足。
- **投资建议：**二手房市场以价换量仍在持续，随着“沪七条”等政策利好持续释放，释放部分购房需求，叠加传统销售旺季到来，二手房成交有望进一步改善。从地产股的角度来看，核心区域货值充足，前期历史包袱较轻的房企仍值得关注。（1）关注核心区域新增货值充足的开发商，如建发国际集团、绿城中国、滨江集团、华润置地、中国金茂等；（2）恒隆地产、太古地产等商业运营能力突出的开发商在存量时代价值有望进一步凸显；（3）二手房成交占比提升下关注中介机构的布局机会，如贝壳-W、我爱我家。
- **风险提示：**商品房销售不及预期风险；政策调控效果不及预期风险；商品房去库存不及预期风险



### 证券分析师

蔡萌萌

S0670524110001

caimengmeng@jrjzq.com.cn

### 联系人

## 目录

一、	商品房销售延续下行，止跌回稳仍有压力 .....	4
(一)	新房：1-2月传统销售淡季，市场成交延续下滑 .....	4
(二)	二手房：以价换量延续，价格承压或分流新房销售 .....	6
二、	土地：缩量延续，结构分化 .....	9
三、	投资：下行延续，未见拐点 .....	11
四、	投资建议 .....	12
五、	风险提示 .....	13

## 图表目录

图 1: 1-2 月中国商品房销售额 0.82 万亿, 累计同比-20.2%, 单月同比-20.21%, 环比-7.05% .....	4
图 2: 1-2 月中国商品房销售面积 0.93 亿平方米, 累计同比-13.5%, 单月同比-13.52%, 环比-1.13% .....	4
图 3: 2 月, 重点 35 城商品住宅批准上市 3.02 万套, 同比-1.91% .....	4
图 4: 截至 2026 年 2 月, 中国商品房待售面积 8 亿平方米, 累计同比+0.1% .....	5
图 5: 截至 2026 年 2 月, 不同城市间去化周期分化明显 .....	5
图 6: 2 月 70 个大中城市新房销售价格指数同比降幅进一步扩大 .....	6
图 7: 2 月一线城市新房销售价格指数环比持平 .....	6
图 8: 1-2 月, 多个城市二手房销售同比仍下行 .....	6
图 9: 2 月 70 个大中城市二手房价格环比降幅收窄, 同比降幅扩大 .....	7
图 10: 2 月一线城市二手住宅销售价格指数环比降幅明显收窄 .....	7
图 11: 2026 年 2 月, 北京、上海等重点城市二手房成交议价空间有所收窄 .....	7
图 12: 成都的二手房议价空间整体小于杭州、南京、武汉、广州 .....	8
图 13: 六大重点城市二手住宅成交尚未出现明显的拐点 .....	8
图 14: 六大重点城市住宅租金延续下滑态势 .....	9
图 15: 2025 年 1-2 月, 100 大中城市成交住宅土地规划建筑面积累计同比-34.1% .....	9
图 16: 1-2 月中国住宅土地成交总价累计同比-45.01% .....	10
图 17: 1-2 月一线城市住宅土地成交价值约占 25.29% .....	10
图 18: 1-2 月央国企支撑土地市场成交 .....	10
图 19: 1-2 月房地产开发投资完成额累计同比降幅收窄 .....	11
图 20: 房地产开发投资持续拖累固定资产投资增长 .....	11
图 21: 商品房销售面积累计同比和新开工面积累计同比降幅均扩大 .....	12
图 22: 1-2 月房地产新开工面积、竣工面积累计同比降幅均扩大 .....	12
图 23: 重点房地产 ETF 行情变动 .....	12

## 一、商品房销售延续下行，止跌回稳仍有压力

### (一) 新房：1-2月传统销售淡季，市场成交延续下滑

1-2月传统销售淡季，销售规模延续下行。1-2月受春节假期等因素影响，扰动正常楼市成交节奏，销售面积和销售额均有一定程度下降。1-2月，中国商品房销售额0.82万亿，累计同比-20.2%，单月同比-20.21%；销售面积0.93亿平方米，累计同比-13.5%，单月同比-13.52%。

图1：1-2月中国商品房销售额0.82万亿，累计同比-20.2%，单月同比-20.21%，环比-7.05%

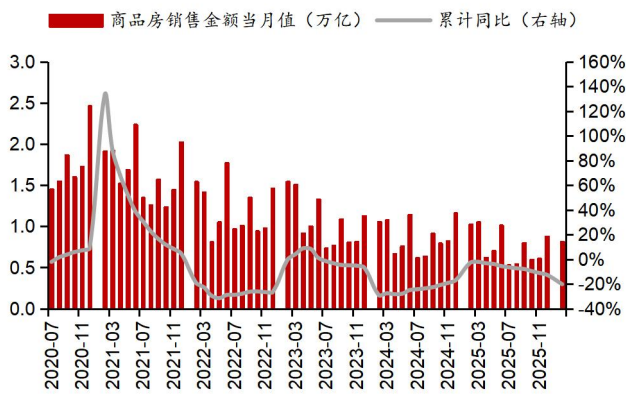
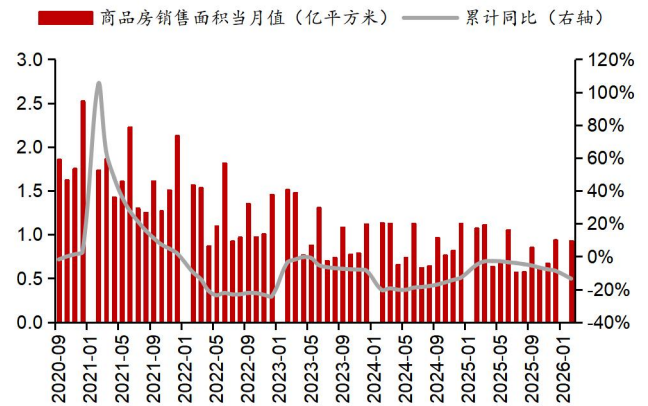


图2：1-2月中国商品房销售面积0.93亿平方米，累计同比-13.5%，单月同比-13.52%，环比-1.13%

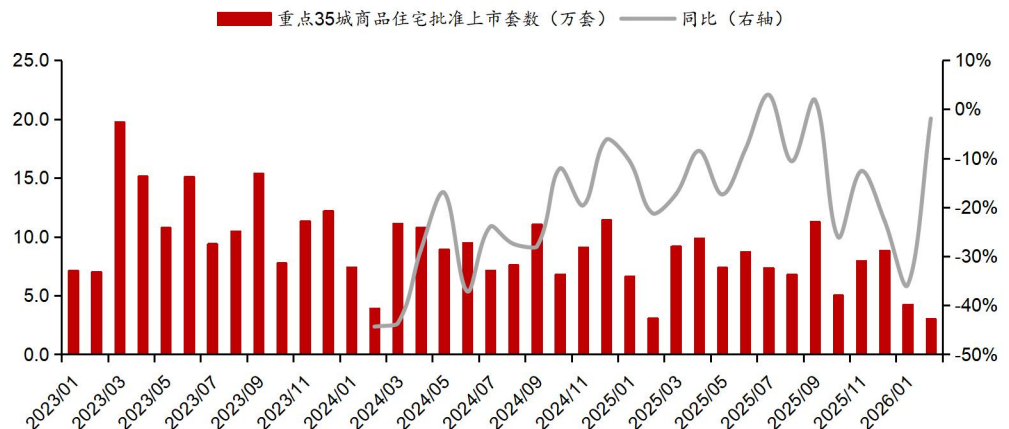


资料来源：Wind，金融街证券研究所

资料来源：Wind，金融街证券研究所

淡季推盘量少，供给收缩影响成交。根据中指院数据，2月重点35城市商品住宅批准上市3.02万套，同比-1.91%，环比1月进一步减少。由于2月份春节打破正常带看、网签节奏，开发商推盘积极性整体不高。

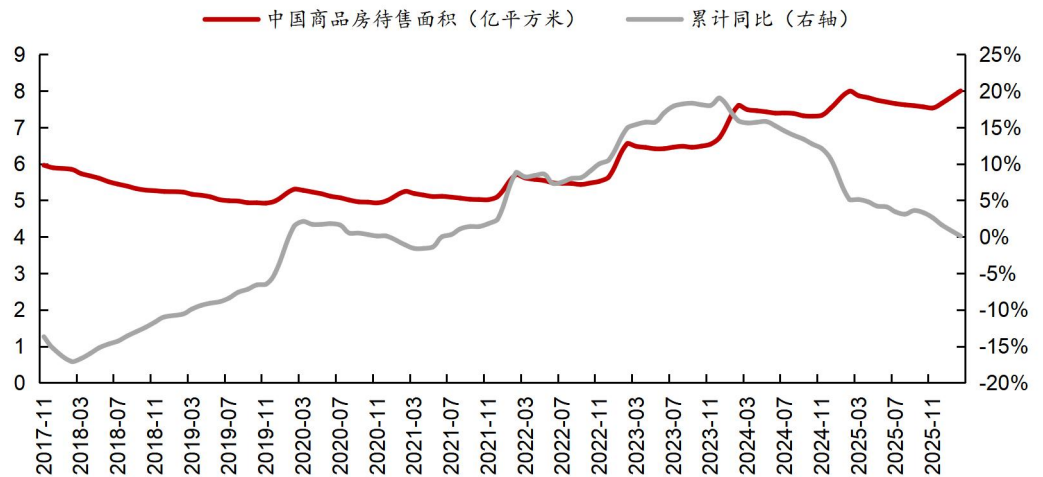
图3：2月，重点35城商品住宅批准上市3.02万套，同比-1.91%



资料来源：中指院，金融街证券研究所

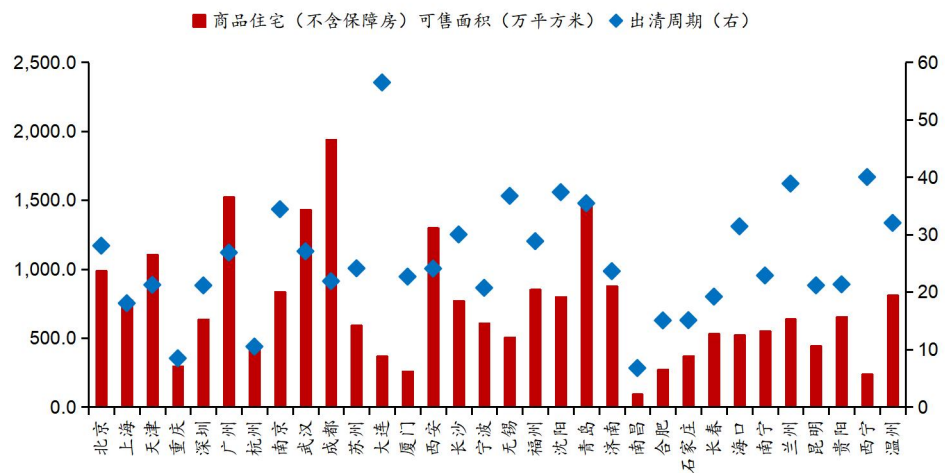
去库存稳步推进，城市间分化明显。截至2月，商品房待售面积8亿平方米，累计同比增长0.1%。2025年12月中央经济工作会议进一步提出，因城施策控增量、去库存、优供给，鼓励收购存量商品房重点用于保障房等。未来多元化手段去库存仍将持续，但不同城市之间库存去化周期分化明显，截至2026年2月，北京、上海、深圳、广州、杭州商品住宅（不含保障房）去化周期分别为28.06个月、18.05个月、21.15个月、26.87个月、10.51个月，而南京、无锡、沈阳、青岛等城市去化周期均超过30个月。

图4：截至2026年2月，中国商品房待售面积8亿平方米，累计同比+0.1%



资料来源：Wind，金融街证券研究所

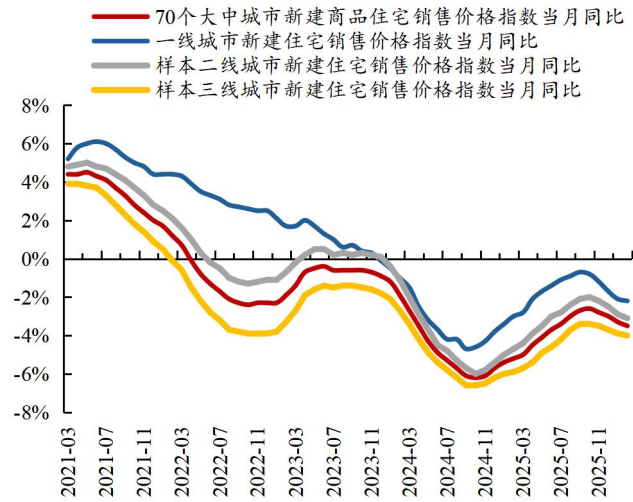
图5：截至2026年2月，不同城市间去化周期分化明显



资料来源：中指院，金融街证券研究所

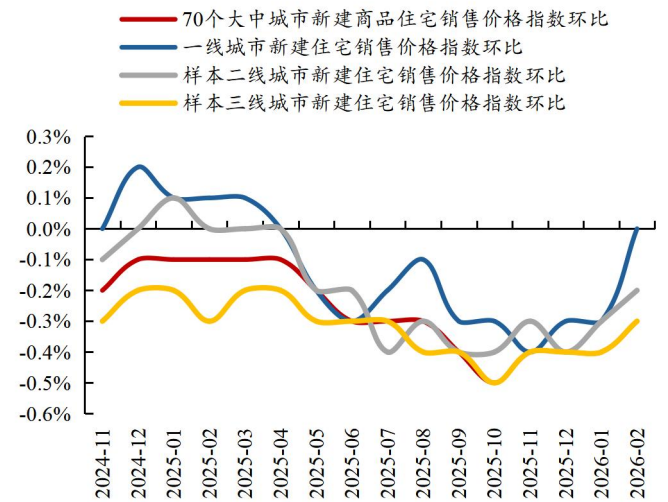
价格同比延续调整，房价企稳仍面临压力。2月，70个大中城市新房销售价格指数同比下降3.5%，降幅较前月(-3.3%)进一步扩大，其中一二三线城市新房销售价格指数分别同比下降2.2%、3.1%、4%，降幅均较前月扩大。

图 6：2 月 70 个大中城市新房销售价格指数同比降幅进一步扩大



资料来源：Wind，金融街证券研究所

图 7：2 月一线城市新房销售价格指数环比持平



资料来源：Wind，金融街证券研究所

## （二）二手房：以价换量延续，价格承压或分流新房销售

1-2 月多个重点城市二手房成交套数同比仍下行。1-2 月，多个重点城市二手房成交套数同比仍下行，其中，北京、上海、深圳、杭州二手房成交套数累计同比分别下降 4.16%、2.8%、0.47%和 20.72%。2 月单月受春节假期扰动，多个城市单月二手房成交同比大幅下滑。

图 8：1-2 月，多个城市二手房销售同比仍下行

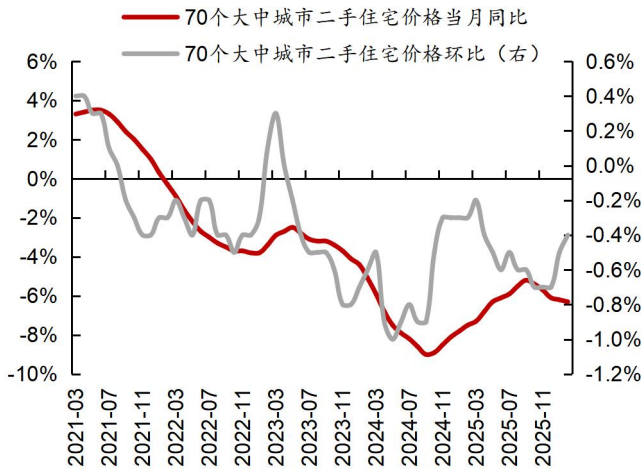
	二手房成交套数（万套）								二手房成交套数同比							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026年1-2月	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026年1-2月
北京	15.86	18.38	21.31	15.93	17.61	19.46	19.47	2.60	-6.38%	5.89%	5.96%	-25.22%	0.53%	0.49%	0.04%	-4.16%
上海	8.39	10.05	4.47	2.60	3.91	6.61	6.97	1.00	5.86%	9.75%	-55.50%	-41.76%	50.12%	68.95%	5.46%	-0.47%
深圳	6.22	6.88	5.60	3.61	4.77	5.51	5.18	0.56	-9.60%	0.62%	-18.60%	-35.56%	32.24%	5.45%	-5.88%	-20.72%
杭州	11.48	4.85	4.95	15.06	22.09	23.09	23.30	1.20	31.57%	-57.73%	1.93%	204.42%	46.63%	4.55%	0.89%	-14.88%
南京	5.56	6.30	6.39	5.03	6.34	6.75	6.14	0.81	2.87%	3.43%	1.36%	-21.25%	25.97%	6.47%	-9.03%	7.26%
成都	10.70	6.65	7.16	5.69	7.21	6.87	6.56	0.92	16.89%	-37.87%	7.69%	-20.54%	26.74%	-4.70%	-4.55%	-7.28%
青岛	4.78	4.55	4.73	2.93	2.84	3.00	2.92	0.48	97.68%	-4.81%	3.86%	-38.06%	-2.88%	5.29%	-2.37%	39.13%
苏州	6.29	6.30	5.23	3.91	4.44	4.36	4.07	0.49	19.68%	0.03%	-16.96%	-25.24%	33.65%	-1.88%	-6.63%	-0.81%
无锡	3.49	2.98	2.22	2.18	3.58	3.40	4.19	0.60	1.01%	-14.52%	-25.42%	-1.80%	64.31%	-5.23%	23.21%	15.14%
东莞	1.70	1.71	1.28	1.41	1.94	2.03	2.41	0.39	-5.75%	0.41%	-24.68%	9.63%	37.41%	4.72%	18.91%	20.71%
扬州	3.68	2.90	1.78	1.68	2.32	3.95	3.66	0.49	46.57%	-21.18%	-38.62%	-5.42%	37.98%	70.25%	-7.55%	-17.76%
	二手房成交套数（套）								二手房成交套数同比							
	2025年7月	2025年8月	2025年9月	2025年10月	2025年11月	2025年12月	2026年1月	2026年2月	2025年7月	2025年8月	2025年9月	2025年10月	2025年11月	2025年12月	2026年1月	2026年2月
北京	14,526	15,007	17,650	13,595	16,217	19,087	16,912	9,111	5.87%	6.18%	9.04%	28.21%	21.87%	9.04%	21.32%	-31.04%
上海	19,337	19,912	20,389	18,483	22,943	22,961	22,834	11,315	5.12%	1.34%	27.89%	24.18%	5.18%	22.72%	24.17%	-32.42%
深圳	5,786	5,189	5,822	5,393	5,598	6,685	6,880	3,083	3.03%	0.52%	22.52%	27.32%	33.78%	31.63%	24.21%	-31.04%
杭州	4,075	3,760	3,615	3,336	3,627	3,708	3,905	1,666	6.90%	5.27%	9.55%	41.77%	46.79%	3.03%	2.67%	-53.22%
南京	7,263	6,388	6,382	5,295	6,513	7,040	6,996	5,051								-6.48%
成都	20,202	17,486	19,399	16,994	17,531	18,585	18,143	11,423	4.89%	0.05%	27.56%	4.18%	3.13%	4.93%	5.55%	-34.90%
青岛	5,745	5,032	4,834	4,726	4,771	4,956	5,093	3,037	7.05%	0.57%	1.00%	26.89%	25.88%	22.22%	36.54%	-21.12%
苏州	5,595	5,016	4,833	4,257	5,141	5,315	5,628	3,585	4.13%	2.75%	2.90%	4.10%	5.84%	38.68%	10.35%	-2.00%
厦门	2,558	2,284	2,300	2,089	2,313	2,609	3,110	1,729	2.40%	4.40%	0.52%	18.87%	27.74%	38.71%	33.16%	-4.87%
无锡	3,621	3,002	3,182	3,072	3,253	4,061	3,351	1,548	4.08%	2.12%	-1.15%	23.08%	21.88%	5.49%	11.42%	-43.21%
东莞	3,870	3,126	3,123	3,776	3,548	4,415	3,995	1,975	1.14%	0.15%	5.11%	7.16%	0.34%	2.06%	11.28%	-7.80%
扬州	1,616	1,383	1,513	1,664	2,315	5,011	2,511	1,341	5.60%	1.07%	7.30%	7.61%	27.13%	11.61%	66.18%	-20.18%

资料来源：Wind，金融街证券研究所

二手房价止跌仍有压力，或将影响新房销售。2 月 70 个大中城市二手房价格环比降幅收窄，但同比降幅进一步扩大，其中，一线城市二手住宅销售价格同比下降 7.6%，样本二

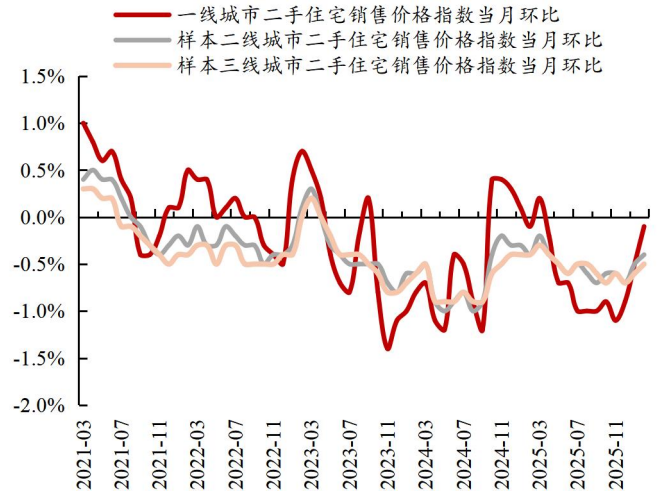
线、三线城市二手房住宅销售价格指数分别同比下降 6.2%、6.3%。二手房价延续调整，通过价格锚定和需求分流直接冲击新房销售，二手房以更大的议价空间和已实现的交付，分流刚需和部分刚改需求。另外，部分改善型买家需要先卖二手房再买入新房，若二手房价格延续下跌，容易出现“卖旧难，卖价低”的情况，从而拉长置换周期，影响新房去化。

图 9：2 月 70 个大中城市二手房价格环比降幅收窄，同比降幅扩大



资料来源：Wind，金融街证券研究所

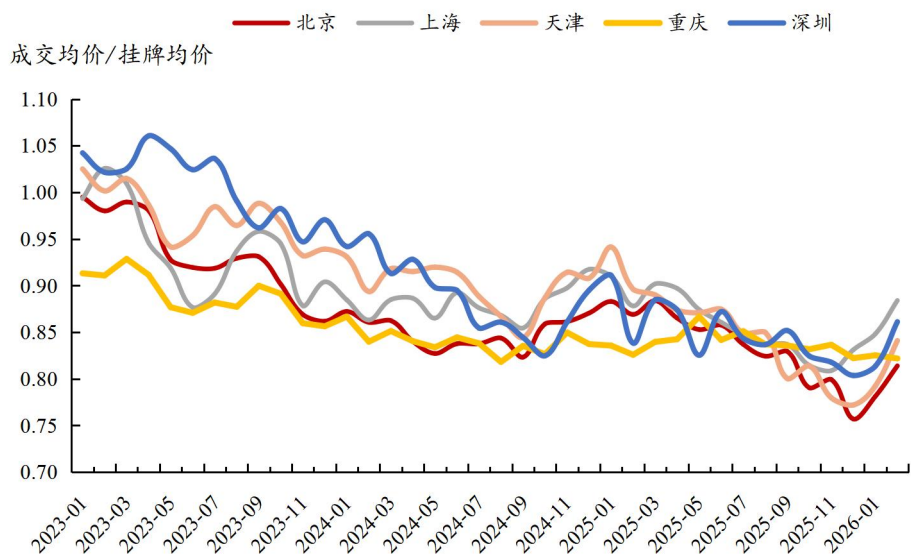
图 10：2 月一线城市二手房住宅销售价格指数环比降幅明显收窄



资料来源：Wind，金融街证券研究所

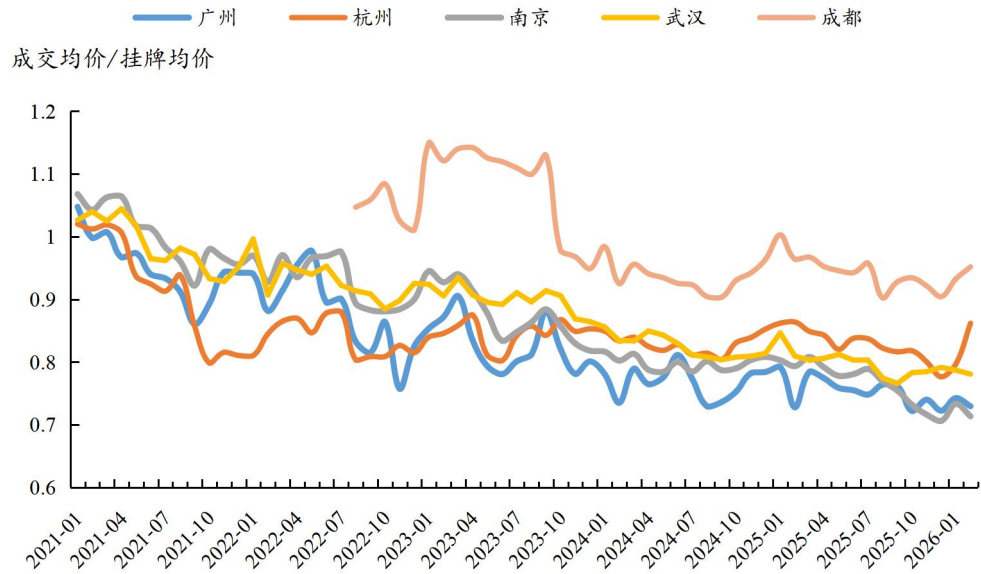
传统销售旺季叠加政策放松，二手房议价空间加大。我们采用二手房成交均价与二手房挂牌均价比值来大致刻画该城市二手房成交的议价空间，该比值越低，说明二手房成交过程中，二手房房东让利空间更大。整体来看，2026 年 3 月小阳春即将到来，上海“沪七条”放松限购政策，释放利好，改善市场预期，二手房成交议价空间有所收窄。

图 11：2026 年 2 月，北京、上海等重点城市二手房成交议价空间有所收窄



资料来源：中指院，金融街证券研究所

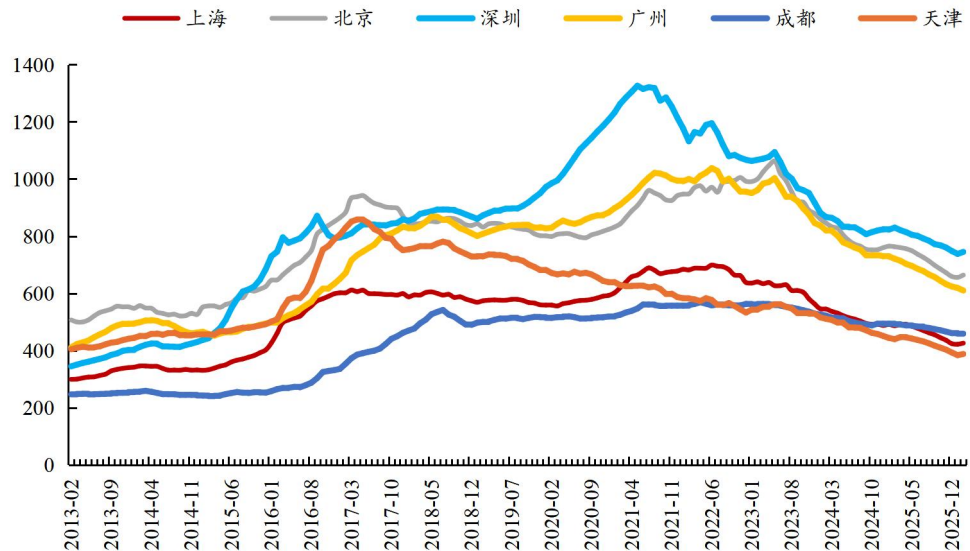
图 12：成都的二手房议价空间整体小于杭州、南京、武汉、广州



资料来源：中指院，金融街证券研究所

租金市场尚未出现明显的价格拐点，房价止跌回稳仍有压力。2月，北京、上海、深圳二手住宅成交价格指数较1月份有所改善，但整体来看，二手住宅成交尚未出现明显的拐点和趋势性扭转。另外，从租金的角度来看，北京、深圳、广州的二手租金指数仍在下跌，租金市场尚未企稳。租金企稳作为房价的“基本面锚点”，租金企稳意味着房价持有收益稳定，能有效支撑房价，另外租金企稳能覆盖部分持有成本，缓解抛售压力。

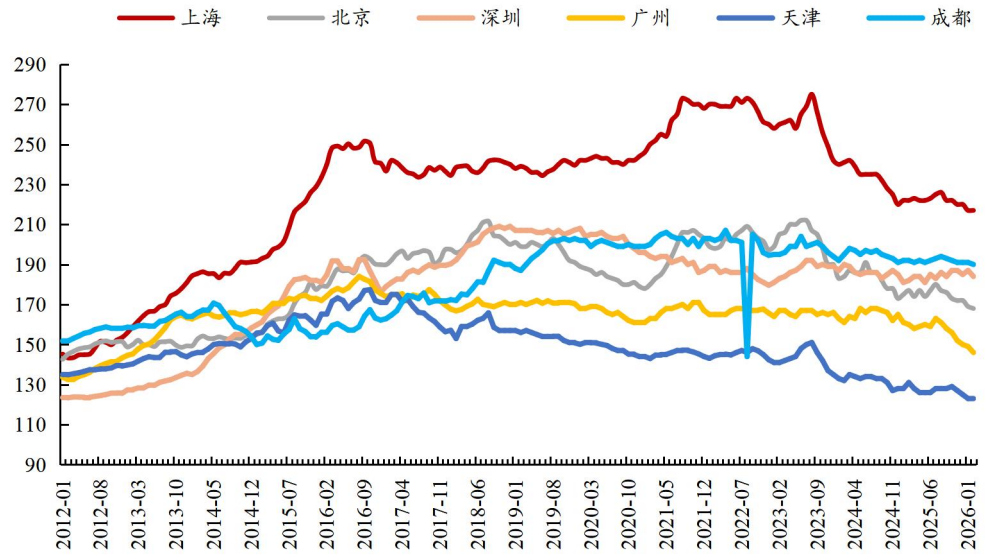
图 13：六大重点城市二手住宅成交尚未出现明显的拐点



资料来源：Wind，金融街证券研究所

注意：图中曲线为各城市中原领先指数

图 14：六大重点城市住宅租金延续下滑态势



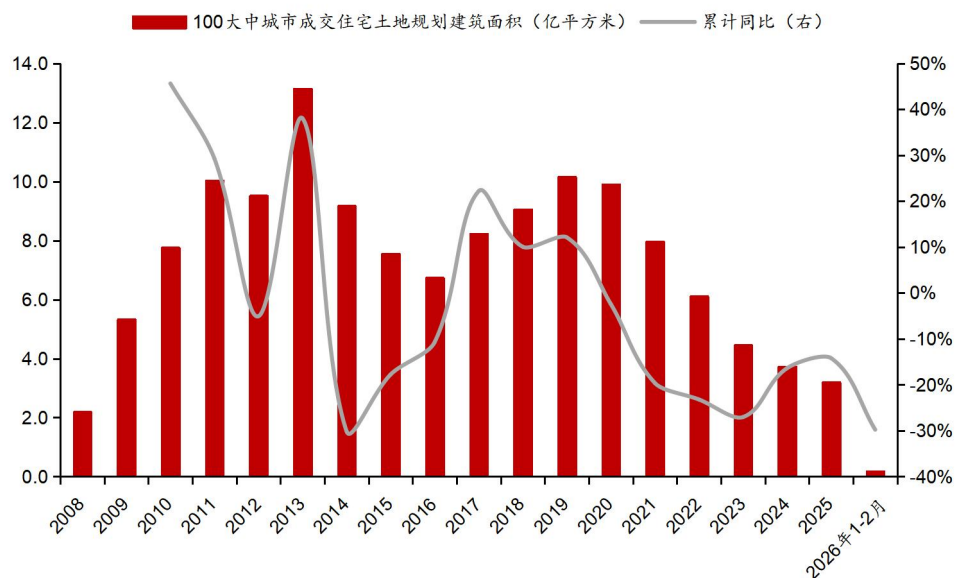
资料来源：Wind，金融街证券研究所

注：图中曲线为各城市二手住宅租金指数

## 二、土地：缩量延续，结构分化

住宅用地成交延续大幅下滑。2026年1-2月100大中城市成交住宅土地规划建筑面积0.19亿平方米，同比下降34.1%。在当前市场销售和新房销售价格仍面临压力的背景下，开发商“以销定产”，在土地市场上相对谨慎。

图 15：2025年1-2月，100大中城市成交住宅土地规划建筑面积累计同比-34.1%



资料来源：Wind，金融街证券研究所

住宅土地成交规模持续大幅下行，开年1-2月一线城市土拍支撑市场。1-2月，中国住宅土地成交总价0.13万亿，累计同比下降45.01%。从内部结构来看，1-2月住宅土地成交

中一线城市占比 25.29%，高于往年平均水平，一线城市土拍支撑市场。

图 16：1-2 月中国住宅土地成交总价累计同比-45.01%

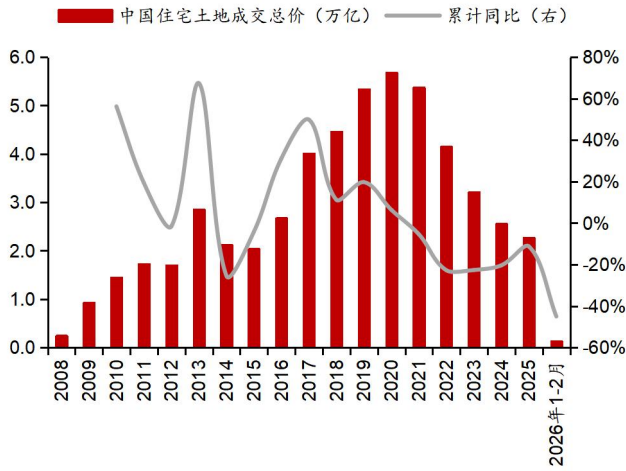
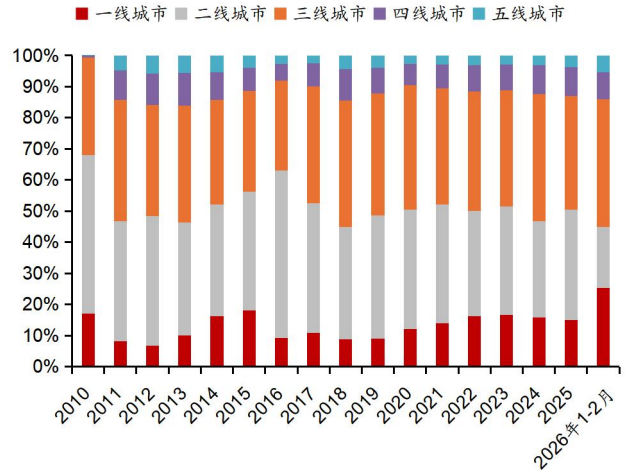


图 17：1-2 月一线城市住宅土地成交价值约占 25.29%

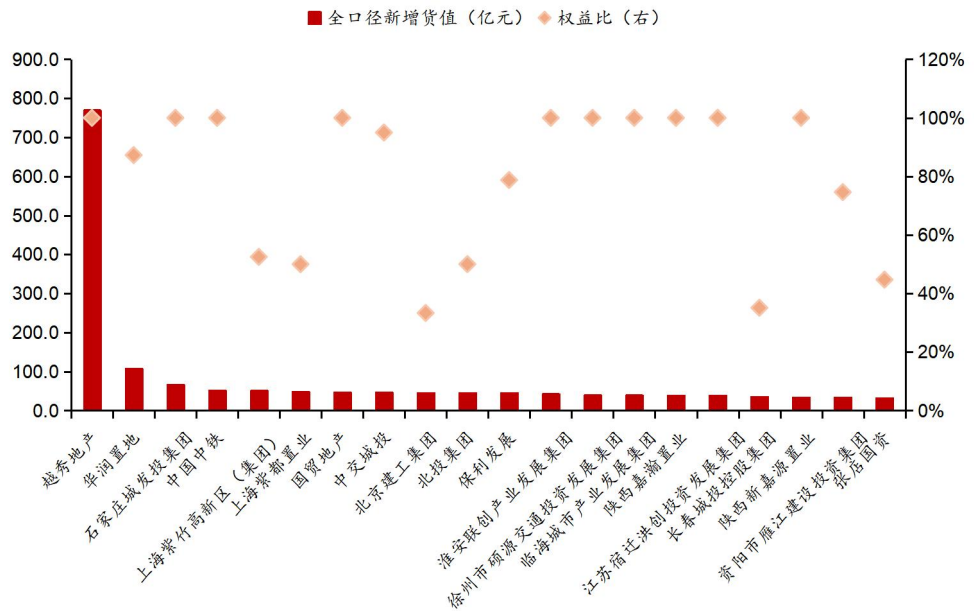


资料来源：Wind，金融街证券研究所

资料来源：Wind，金融街证券研究所

央国企作为拿地主力，支撑土地市场。1-2 月，越秀地产、华润置地全口径新增货值位列行业前二，新增货值 TOP30 中多数为央企或者地方国企。在当下市场环境下，核心区域土地价值量大，价格高，去化确定性相对较强，央国企等开发商资金实力相对较强，有能力在土拍市场上脱颖而出。

图 18：1-2 月央国企支撑土地市场成交

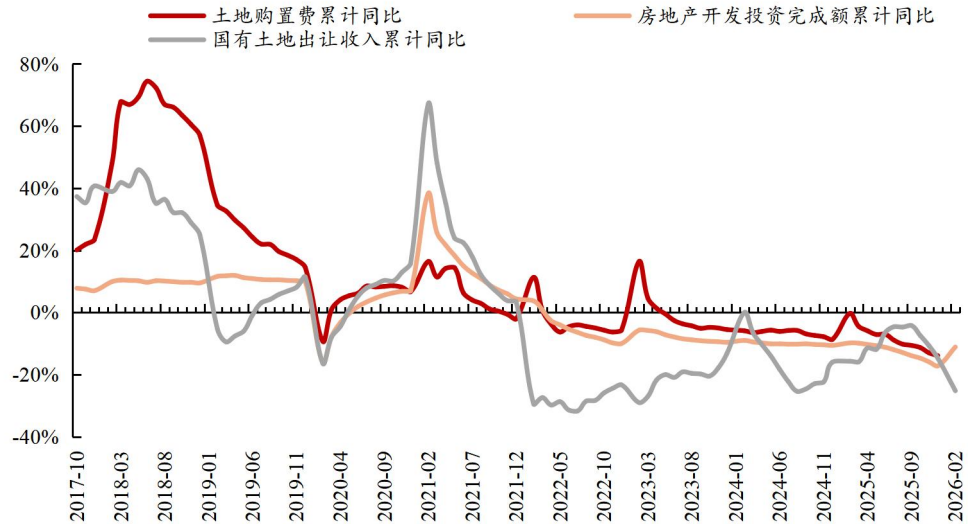


资料来源：中指院，金融街证券研究所

### 三、投资：下行延续，未见拐点

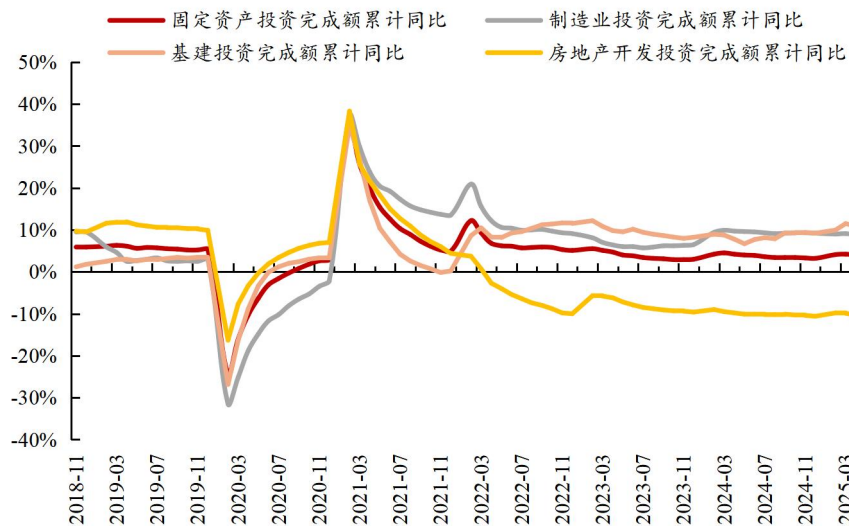
房地产开发投资持续下行。1-2月房地产开发投资完成额累计同比-11.1%，降幅较前月有所收窄。高库存累积严控增量，销售延续下行，价格尚未出现明显复苏，开发商投资动力不足。

图 19：1-2月房地产开发投资完成额累计同比降幅收窄



资料来源：Wind，金融街证券研究所

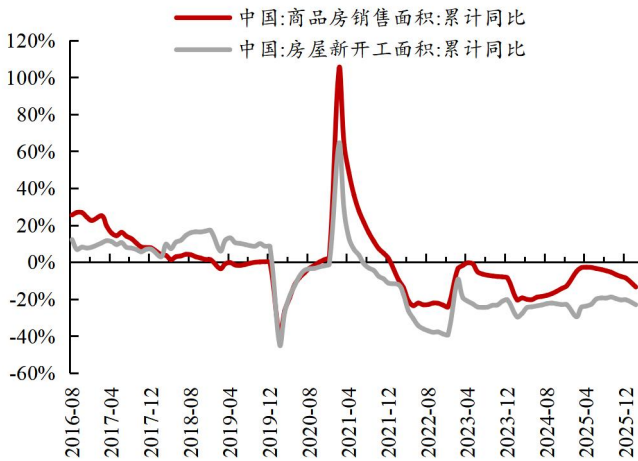
图 20：房地产开发投资持续拖累固定资产投资增长



资料来源：Wind，金融街证券研究所

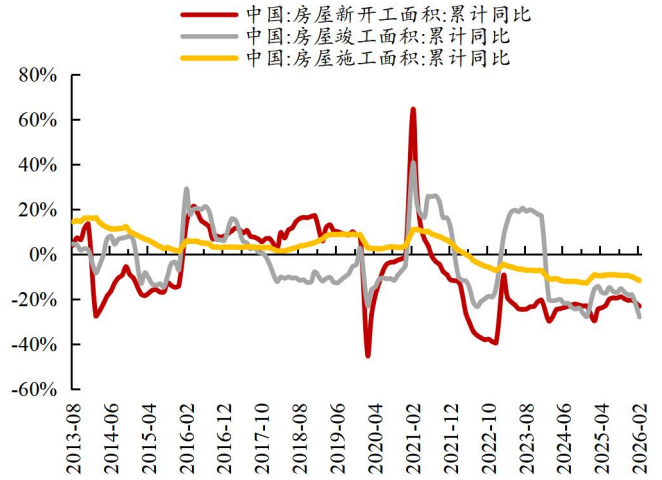
新开工、竣工面积累计同比降幅扩大。1-2月新开工面积累计同比下降23.1%，施工面积累计同比下滑11.7%，竣工面积累计同比下滑27.9%，销售市场持续低迷，去库存稳步推进。新开工的缩量有助于减少库存的累积，降低后续去化压力，体现房地产供给端主动适配当下需求量缩减，和行业从“高杠杆、高周转”向“控增量、去库存”的逐步转型。

图 21: 商品房销售面积累计同比和新开工面积累计同比降幅均扩大



资料来源: Wind, 金融街证券研究所

图 22: 1-2 月房地产新开工面积、竣工面积累计同比降幅均扩大



资料来源: Wind, 金融街证券研究所

#### 四、投资建议

二手房市场以价换量仍在持续,随着“沪七条”等政策利好持续释放,释放部分购房需求,叠加传统销售旺季到来,二手房成交有望进一步改善。土地市场缩量提质,国央企仍是主导。预计 2026 年仍将整体围绕“因城施策控增量、去库存、优供给”的思路,新开工、施工等投资链条仍面临一定压力,多举措去库存持续推进,“四代宅”等“好房子”在新建住房中供应比例有望增长。从地产股的角度来看,(1)关注老库存减值计提充分,核心区域新增货值充足的开发商,如建发国际集团、绿城中国、滨江集团、华润置地、中国金茂等;(2)恒隆地产、太古地产等商业运营能力突出的开发商在存量时代价值有望进一步凸显;(3)二手房成交占比提升下关注中介机构的布局机会,如贝壳-W、我爱我家。

图 23: 重点房地产 ETF 行情变动

基金代码	简称	基金规模 (亿元)	区间回报
159707	华宝中证800地产ETF	3.23	-9.81%
159768	银华中证内地地产主题ETF	3.48	-9.82%
512200	南方中证全指房地产ETF	46.79	-9.21%
515060	华夏中证全指房地产ETF	5.43	-9.11%
513690	博时恒生港股通高股息率ETF	55.26	-1.21%
159545	易方达恒生港股通高股息低波动ETF	75.73	-4.78%
513950	富国恒生港股通高股息低波动ETF	32.55	-4.67%
520550	招商恒生港股通高股息低波动ETF	13.39	-4.72%
510810	汇添富中证上海国企ETF	67.47	-5.76%
159691	工银中证港股通高股息精选ETF	84.35	-1.86%
159940	广发中证全指金融地产ETF	6.55	-2.13%
513170	鹏华恒生中国央企ETF	3.60	-2.32%

资料来源: Wind 一致预期, 金融街证券研究所

注: 区间数据为 20260301-20260320

## 五、 风险提示

商品房销售不及预期风险；

政策调控效果不及预期风险；

商品房去库存不及预期风险。

## 本公司具有中国证监会核准的证券投资咨询业务资格

### 分析师声明

负责本研究报告全部或部分内容的每一位证券分析师，在此声明，本报告的观点、逻辑和论据均为分析师本人研究成果，引用的相关信息和文字均已注明出处。本报告依据公开的信息来源，力求清晰、准确地反映分析师本人的研究观点。本人薪酬的任何部分过去不曾与、现在不与、未来也将不会与本报告中的具体推荐或观点直接或间接相关。

### 法律主体声明

本报告隶属于金融街证券股份有限公司。本公司经中国证券监督管理委员会核准，取得证券投资咨询业务许可。本公司关联机构在法律许可情况下可能持有或交易本报告提到的投资标的，还可能为或争取为这些标的提供投资银行服务。本公司在知晓范围内依法合规地履行披露义务。客户可登录 [www.jrjzq.com.cn](http://www.jrjzq.com.cn) 信息披露栏目查询从业人员资质情况、静默期安排及其他有关的信息披露

### 评级说明

公司评级	买入--自报告日后 6 个月内，预期股价相对同期基准指数收益 20%以上 增持--自报告日后 6 个月内，预期股价相对同期基准指数收益 10%~20% 持有--自报告日后 6 个月内，预期股价相对同期基准指数收益-10%~10% 卖出--自报告日后 6 个月内，预期股价相对同期基准指数收益-10%以下
行业评级	强于大市--自报告日后的 6 个月内，预期行业指数相对同期基准指数涨幅 5%以上 中性--自报告日后的 6 个月内，预期行业指数相对同期基准指数涨幅-5%-5% 弱于大市--自报告日后的 6 个月内，预期行业指数相对同期基准指数涨幅-5%以下
相关证券市场代表性指数说明	本报告采用的基准指数--沪深 300 指数（简称基准）

### 免责声明

金融街证券股份有限公司具有证券投资咨询资格，本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告的信息均来源于公开资料，本公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含信息和建议不发生任何变更。本公司已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考，不包含作者对证券价格涨跌或市场走势的确定性判断。报告中的信息或意见并不构成所述证券的买卖出价或征价，投资者据此做出的任何投资决策与本公司和作者无关。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，本公司可以发出其他与本报告所载信息不一致及有不同结论的报告；本报告所反映研究人员的不同观点、见解及分析方法，并不代表本公司或其他附属机构的立场；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。本公司及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。

转载、传播、复制、编辑、修改、引用等。如有上述违法行为，本公司保留追究相关方法律责任的权利。

市场有风险，投资需谨慎。投资者不应将本报告作为作出投资决策的唯一参考因素，亦不应认为本报告可以取代自己的判断。在决定投资前，如有需要，投资者务必向专业人士咨询并谨慎决策。