

2026年04月08日

核心城市成交趋势持续，多地加大公积金支持力度

——房地产行业周报（26/3/28-26/4/3）

投资评级：看好（维持）

投资要点：

- 板块行情：**本周上证指数下跌0.9%、深证成指下跌3.0%、创业板指下跌4.4%、沪深300下跌1.4%、房地产（申万）下跌5.4%。个股方面，涨跌幅前五的分别为：宁波富达(+10.5%)、京能置业(+9.6%)、中国国贸(+4.7%)、*ST荣控(+4.3%)、大名城(+3.2%)，涨跌幅后五的分别为：卧龙新能(-18.8%)、和展能源(-18.3%)、沙河股份(-17.2%)、顺发恒能(-15.5%)、ST明诚(-14.3%)。
- 数据跟踪：**新房：本周（3.28-4.03），42个重点城市新房合计成交315万平方米，环比上升25.4%。3月截至本周（3.01-3.31），42个重点城市新房合计成交980万平方米，环比上升140.1%，同比下降21.4%，年初至今累计成交同比下降27.9%。二手房：本周（3.28-4.03），21个重点城市二手房合计成交254万平方米，环比下降3.6%。3月截至本周（3.01-3.31），21个重点城市二手房合计成交1027万平方米，环比上升114.0%，同比下降8.1%，年初至今累计成交同比下降6.6%。
- 行业新闻：**宏观方面，核心城市房地产成交活跃度明显回升。2026年3月深圳一二手住宅网签总量7898套，环比增长117%；北京二手房网签19886套，环比增长约145%；广州二手住宅网签量突破万套，环比增长141.38%；上海二手房成交达3.12万套，环比增长176%；香港中原城市领先指数（CCL）报152.17点，创逾两年新高，显示重点城市市场修复动能持续增强。因城施策方面，各地继续优化供地结构并推进存量房收储机制。上海落地首例“住房收购置换”项目，实现收储与保租房筹措闭环。公积金方面，多地加大住房消费支持力度。深圳公积金新政正式实施，将灵活就业人员纳入缴存范围；武汉取消异地贷款户籍限制并统一首套贷款比例至80%；西藏将商品房最高贷款额度提高至180万元。土地市场方面，重点城市供地节奏保持推进。南京挂牌9幅地块起拍总价40.23亿元；苏州、珠海、海口等地陆续推出涉宅用地。城市更新方面，存量改造项目持续推进。上海瑞康里城市更新试点项目启动招标，总投资约40亿元；广州石牌村城中村改造首期方案公布，涉及拆除建筑面积超10万平方米。
- 公司公告：**业绩方面，多家房企披露2025年年报数据。其中，万科A实现营收2334.33亿元（YOY-31.98%），归母净利润-885.56亿元，亏损同比扩大；金地集团实现营收358.58亿元（YOY-52.41%），归母净利润-32.81亿元；华侨城A归母净利润-144.96亿元。部分房企盈利保持相对稳健，如华润置地实现营收2814.4亿元（YOY+0.9%），归母净利润254.2亿元（YOY-0.45%）；张江高科实现营收41.82亿元（YOY+110.85%），归母净利润9.86亿元（YOY+0.38%）。销售方面，越秀地产2026年1-3月累计合同销售金额172.06亿元（YOY-44.2%）；张江高科2025年房地产销售金额29.90亿元（YOY+228.30%）。物业板块方面，保利物业实现营收171.26亿元（YOY+4.8%），归母净利润15.49亿元（YOY+5.1%）；华润万象生活实现营收180.2亿元（YOY+5.1%），归母净利润39.7亿元（YOY+10.3%），延续稳健增长态势。
- 投资分析意见：**我们认为，2026年，三大趋势值得期待：1）房地产调整有望进入尾声：复盘全球主要经济体房地产危机，平均跌幅35%，平均调整时间6年，当前我国实际房价调整的长度与深度均已相对充分。2）“好房子”结构性机会：我国房地产市场进入结构化阶段，中央层面高频提及建设好房子，在政策导向和供需结构变化的契机之下，高品质住宅或将迎来发展浪潮。3）香港楼市复苏延续：多重利好因素的共同推动下，香港私人住宅市场情绪已逐步修复，我们认为港资发展商有望迎来新一轮价值重估。我们维持房地产“看好”评级，建议关注：1）港资发展商：新鸿基地产、恒基地产、新世界发展、嘉里建设、信和置业；2）地产开发：华润置地、招商蛇口；3）地产转型：衢州发展；4）二手房中介：贝壳；5）物管企业：招商积余、华润万象生活。
- 风险提示：**房地产量价超预期下行、房地产融资资金趋紧、房地产政策不及预期。

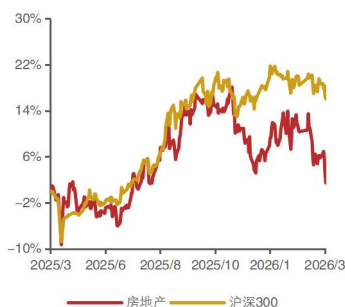
证券分析师

邓力
SAC: S1350525070006
dengli@jzsec.com
陈颖
SAC: S1350525110002
chenying02@huayuanstock.com

联系人

唐志玮
tangzhiwei@huayuanstock.com

板块表现：



内容目录

1. 板块行情	4
2. 数据跟踪	5
2.1. 新房成交	5
2.2. 二手房成交	7
3. 行业新闻	11
4. 公司公告	14
5. 风险提示	16

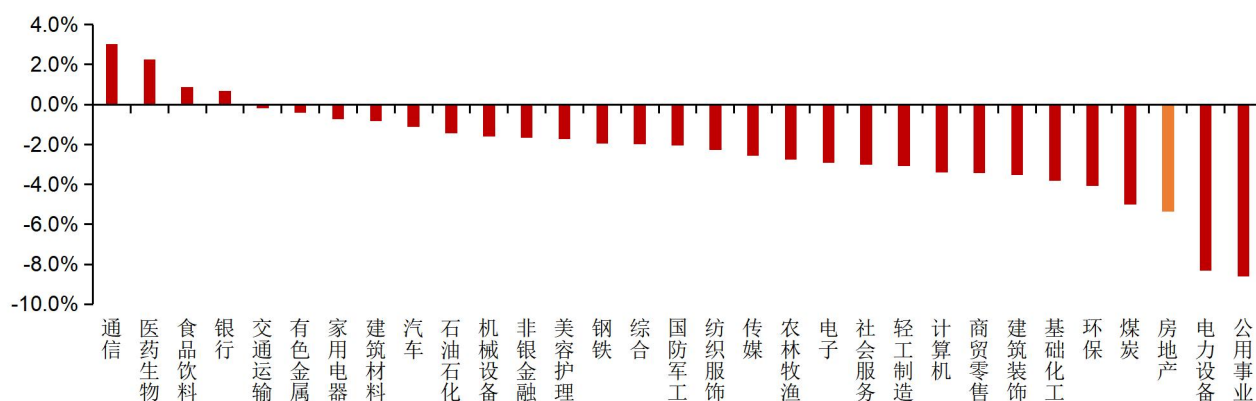
图表目录

图表 1: 申万一级分类涨跌幅	4
图表 2: 板块指数涨跌幅	4
图表 3: 房地产板块涨跌幅前五	4
图表 4: 42 城单周新房成交面积	5
图表 5: 42 城累计新房成交面积	5
图表 6: 42 城新房成交面积环比	6
图表 7: 42 城新房成交面积当月同比	6
图表 8: 42 城新房成交面积累计同比	7
图表 9: 重点 42 城月度新房成交	7
图表 10: 一线 4 城月度新房成交	7
图表 11: 二线 15 城月度新房成交	7
图表 12: 三四线 23 城月度新房成交	7
图表 13: 21 城单周二手房成交面积	8
图表 14: 21 城累计二手房成交面积	8
图表 15: 21 城二手房成交面积环比	9
图表 16: 21 城二手房成交面积当月同比	9
图表 17: 21 城二手房成交面积累计同比	10
图表 18: 重点 21 城月度二手房成交	10
图表 19: 一线 3 城月度二手房成交	10
图表 20: 二线 9 城月度二手房成交	10
图表 21: 三四线 9 城月度二手房成交	10
图表 22: 本周地产及物管行业重点新闻	11
图表 23: 本周重点地产及物业公司公告	14

1. 板块行情

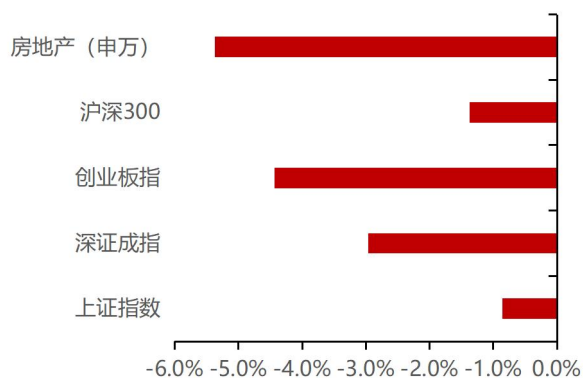
本周上证指数下跌 0.9%、深证成指下跌 3.0%、创业板指下跌 4.4%、沪深 300 下跌 1.4%、房地产（申万）下跌 5.4%。个股方面，涨跌幅前五的分别为：宁波富达(+10.5%)、京能置业(+9.6%)、中国国贸(+4.7%)、*ST 荣控(+4.3%)、大名城(+3.2%)，涨跌幅后五的分别为：卧龙新能(-18.8%)、和展能源(-18.3%)、沙河股份(-17.2%)、顺发恒能(-15.5%)、ST 明诚(-14.3%)。

图表 1：申万一级分类涨跌幅



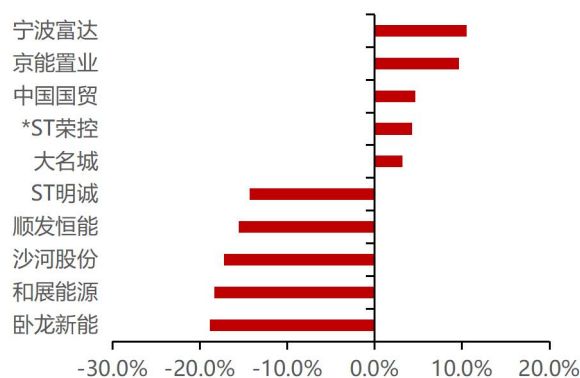
资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 2：板块指数涨跌幅



资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 3：房地产板块涨跌幅前五



资料来源：Wind，华源证券研究所

2. 数据跟踪

2.1. 新房成交

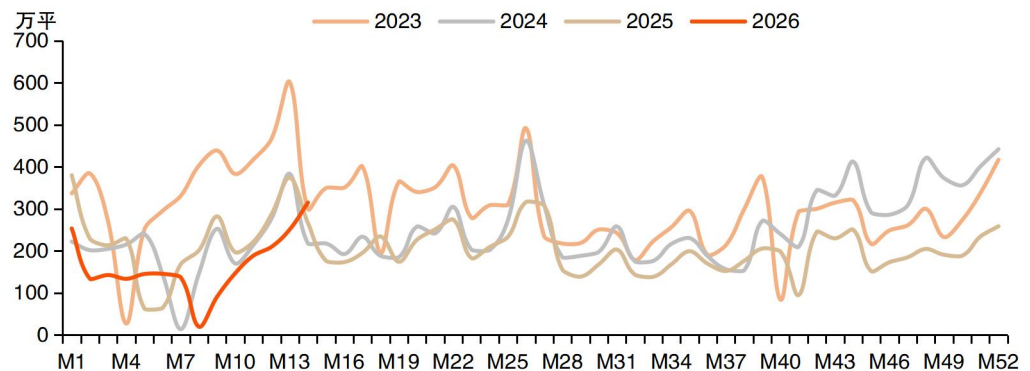
当周新房市场表现：

本周（3.28-4.03），42个重点城市新房合计成交315万平方米，环比上周上升25.4%，同比去年同期上升18.3%。

分能级来看，4个一线城市新房合计成交111.3万平方米，环比上周上升103.7%；15个二线城市新房合计成交146.5万平方米，环比上周上升1.5%；23个三四线城市新房合计成交57.3万平方米，环比上周上升9.4%。

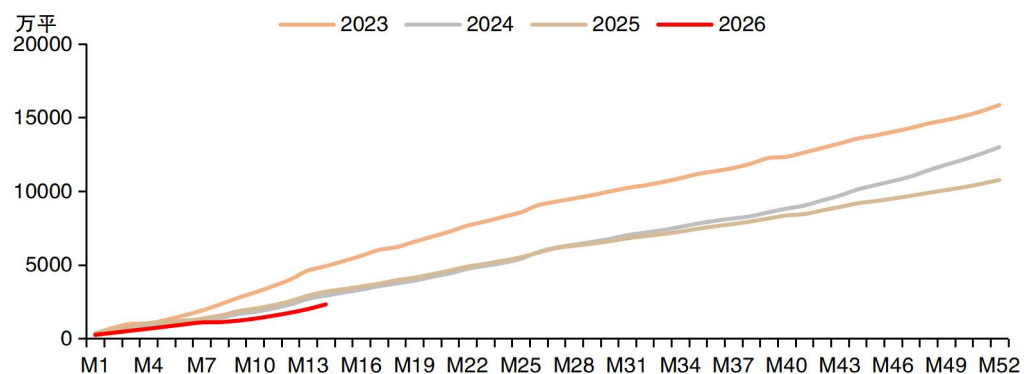
注：一线城市包括北京、上海、广州、深圳共4个城市；二线城市包括杭州、武汉、成都、青岛、苏州、福州、厦门、无锡、东莞、济南、大连、佛山、宁波、温州、南宁共15个城市；三四线城市包括泉州、扬州、惠州、嘉兴、韶关、江阴、金华、柳州、绍兴、江门、莆田、肇庆、泰安、芜湖、宝鸡、舟山、池州、清远、衢州、荆门、吉安、茂名、广安共23个城市，下同。

图表4：42城单周新房成交面积



资料来源：Wind，华源证券研究所

图表5：42城累计新房成交面积



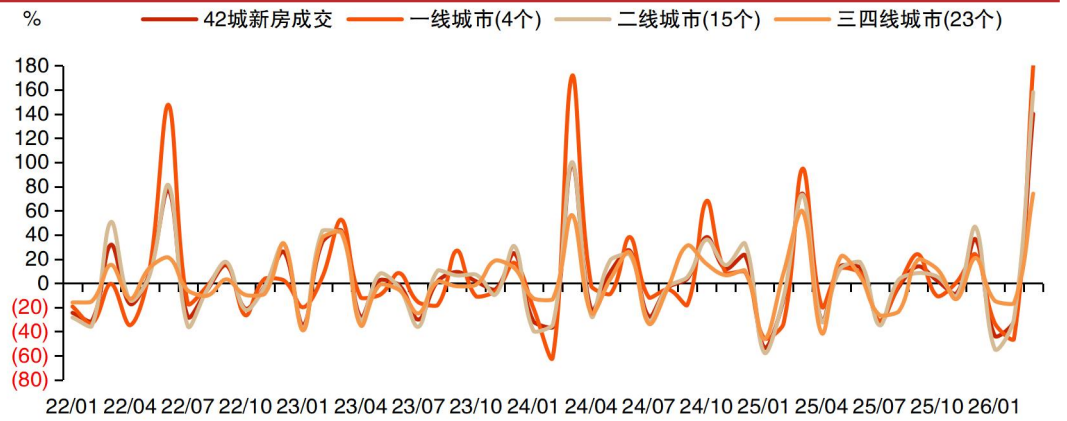
资料来源：Wind，华源证券研究所

当月新房市场表现:

3月截至本周(3.01-3.31),42个重点城市新房合计成交980万平米,环比上月同期上升140.1%,同比去年同期下降21.4%,年初至今累计成交同比去年同期下降27.9%。

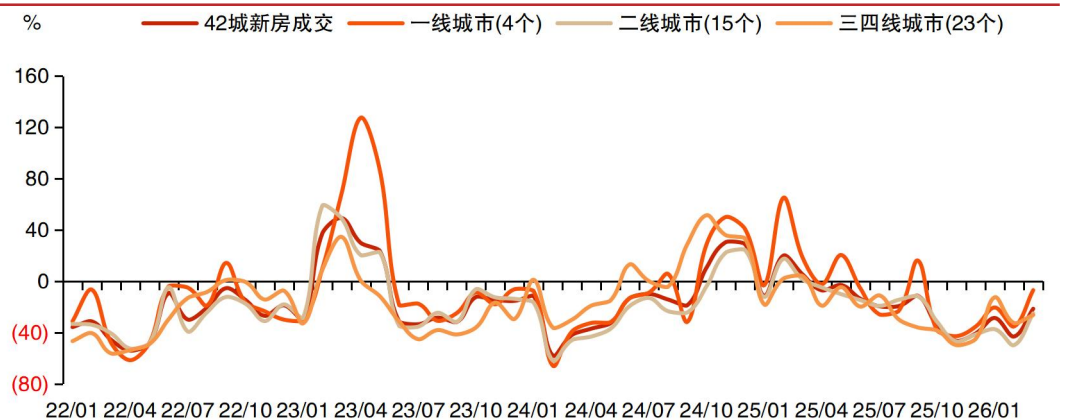
分能级来看,4个一线城市新房合计成交249万平米,环比上月同期上升179.8%,同比去年同期下降6.9%,年初至今累计成交同比下降13.8%;15个二线城市新房合计成交540万平米,环比上月同期上升158.1%,同比去年同期下降25.0%,年初至今累计成交同比下降34.3%;23个三四线城市新房合计成交192万平米,环比上月同期上升74.1%,同比去年同期下降26.3%,年初至今累计成交同比下降25.0%。

图表 6: 42 城新房成交面积环比



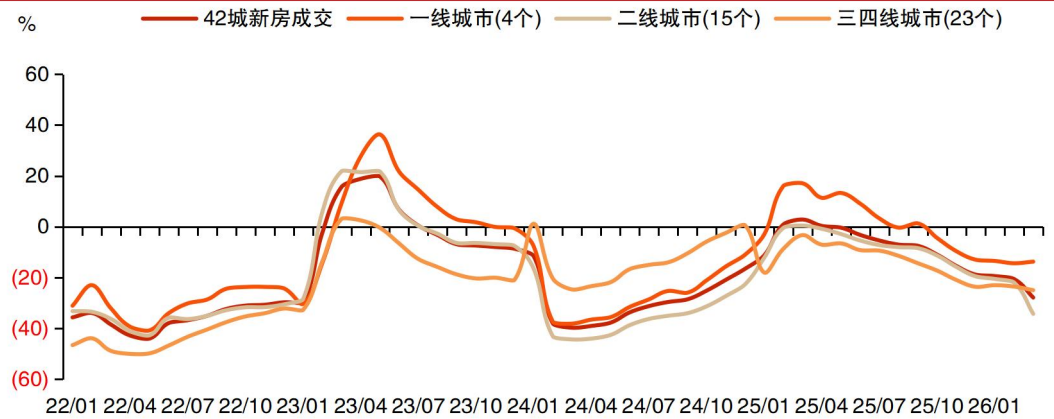
资料来源: Wind, 华源证券研究所

图表 7: 42 城新房成交面积当月同比



资料来源: Wind, 华源证券研究所

图表 8：42 城新房成交面积累计同比



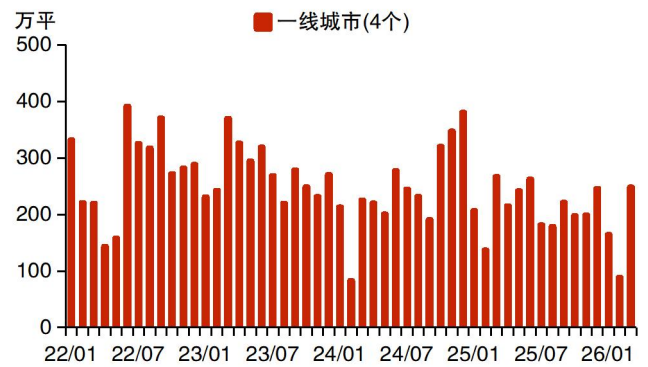
资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 9：重点 42 城月度新房成交



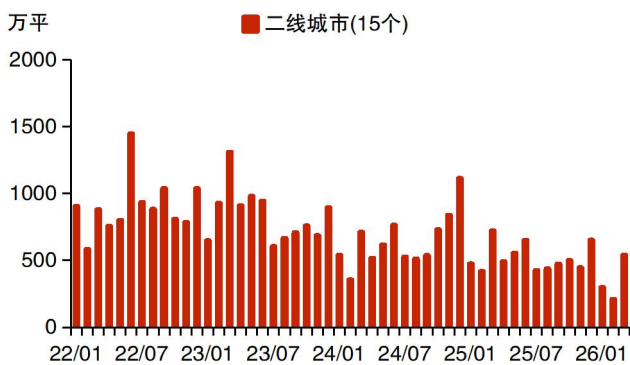
资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 10：一线 4 城月度新房成交



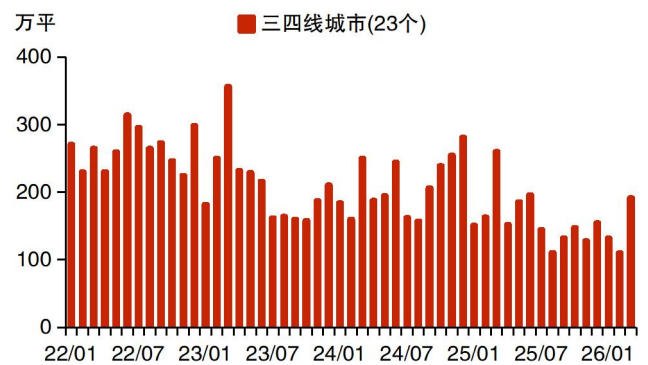
资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 11：二线 15 城月度新房成交



资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 12：三四线 23 城月度新房成交



资料来源：Wind，华源证券研究所

2.2. 二手房成交

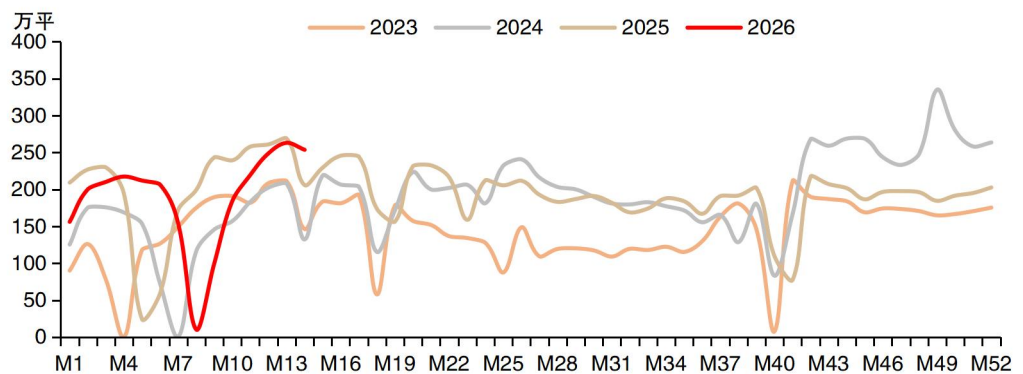
当周二手房市场表现：

本周（3.28-4.03），21个重点城市二手房合计成交254万平方米，环比上周下降3.6%，同比去年同期上升23.2%。

分能级来看，3个一线城市二手房合计成交114.9万平方米，环比上周下降1.7%；9个二线城市二手房合计成交122.2万平方米，环比上周下降4.2%；9个三四线城市二手房合计成交16.5万平方米，环比上周下降11.6%。

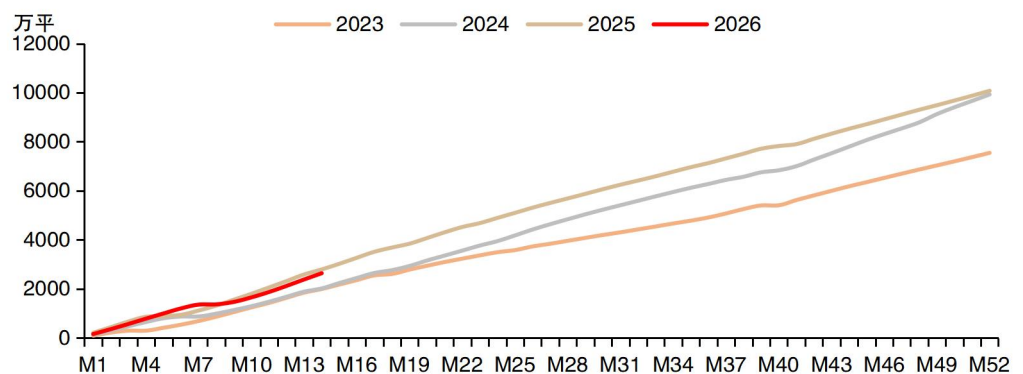
注：一线城市包括北京、上海、深圳共3个城市；二线城市包括杭州、成都、青岛、苏州、厦门、东莞、南宁、大连、佛山共9个城市；三四线城市包括扬州、金华、江门、宝鸡、池州、清远、衢州、渭南、资阳共9个城市，下同。

图表 13：21 城单周二手房成交面积



资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 14：21 城累计二手房成交面积



资料来源：Wind，华源证券研究所

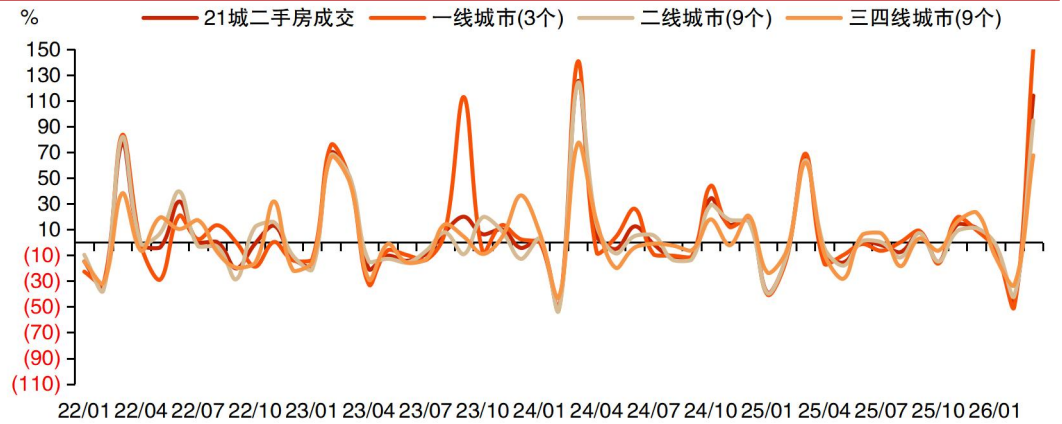
当月二手房市场表现：

3月截至本周（3.01-3.31），21个重点城市二手房合计成交1027万平方米，环比上月同期上升114.0%，同比去年同期下降8.1%，年初至今累计成交同比去年同期下降6.6%。

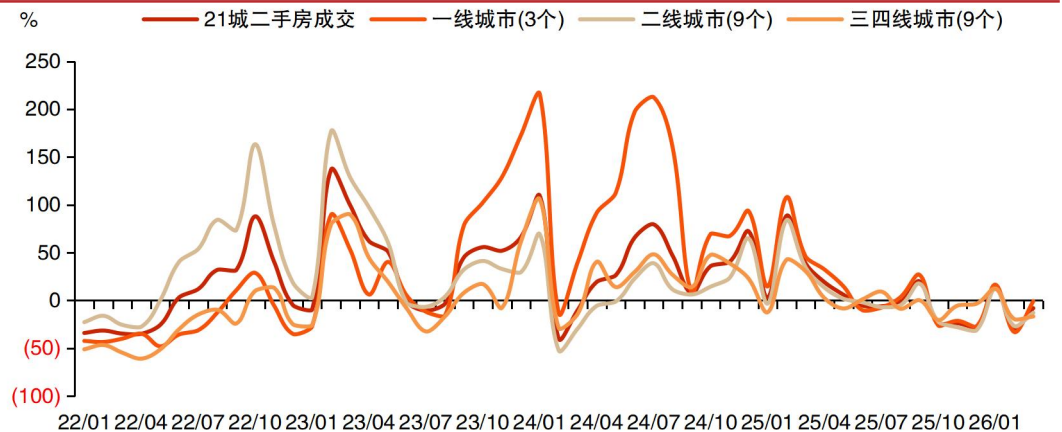
分能级来看，3个一线城市二手房合计成交470万平方米，环比上月同期上升150.4%，同比去年同期下降0.7%，年初至今累计成交同比下降3.6%；9个二线城市二手房合计成交484

万平方米，环比上月同期上升 94.8%，同比去年同期下降 12.9%，年初至今累计成交同比下降 8.6%；9 个三四线城市二手房合计成交 74 万平方米，环比上月同期上升 67.6%，同比去年同期下降 16.7%，年初至今累计成交同比下降 9.2%。

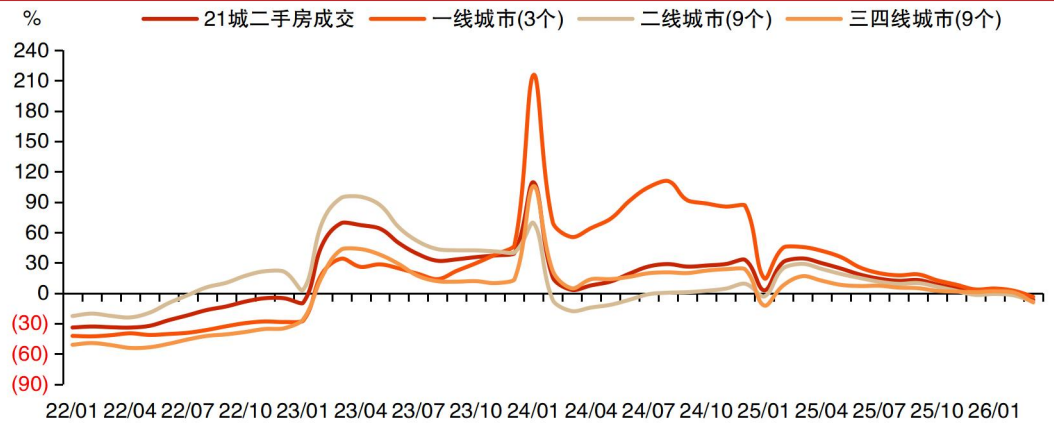
图表 15: 21 城二手房成交面积环比



图表 16: 21 城二手房成交面积当月同比



图表 17: 21 城二手房成交面积累计同比



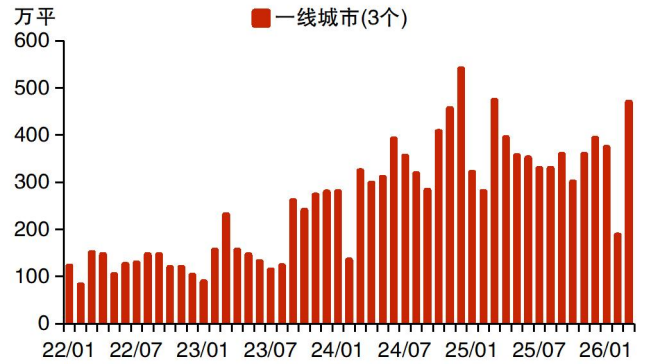
资料来源: Wind, 华源证券研究所

图表 18: 重点 21 城月度二手房成交



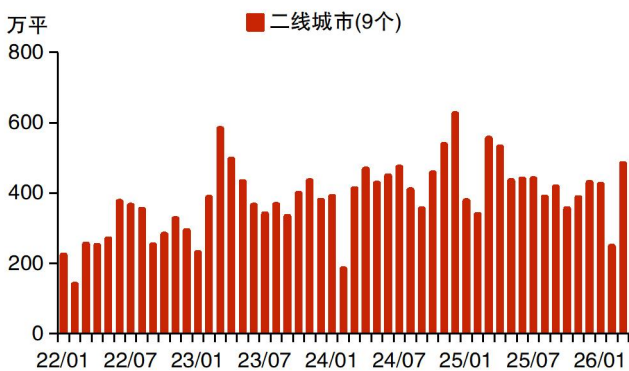
资料来源: Wind, 华源证券研究所

图表 19: 一线 3 城月度二手房成交



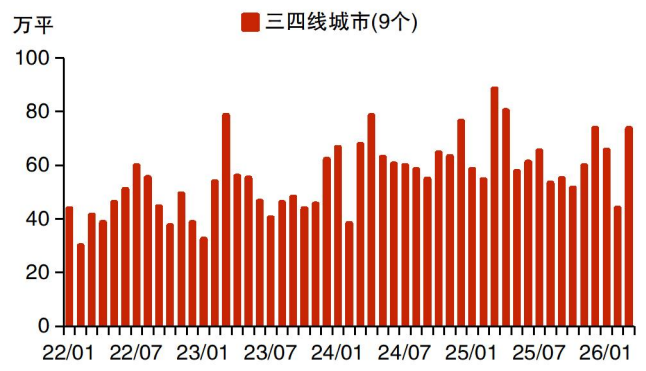
资料来源: Wind, 华源证券研究所

图表 20: 二线 9 城月度二手房成交



资料来源: Wind, 华源证券研究所

图表 21: 三四线 9 城月度二手房成交



资料来源: Wind, 华源证券研究所

3. 行业新闻

宏观方面，核心城市房地产成交活跃度明显回升。2026年3月深圳一二手住宅网签总量7898套，环比增长117%；北京二手房网签19886套，环比增长约145%；广州二手住宅网签量突破万套，环比增长141.38%；上海二手房成交达3.12万套，环比增长176%；香港中原城市领先指数(CCL)报152.17点，创逾两年新高，显示重点城市市场修复动能持续增强。

因城施策方面，各地继续优化供地结构并推进存量房收储机制。上海落地首例“住房收购置换”项目，实现收储与保租房筹措闭环。**公积金方面**，多地加大住房消费支持力度。深圳公积金新政正式实施，将灵活就业人员纳入缴存范围；武汉取消异地贷款户籍限制并统一首套房贷款比例至80%；西藏将商品房最高贷款额度提高至180万元。**土地市场方面**，重点城市供地节奏保持推进。南京挂牌9幅地块起拍总价40.23亿元；苏州、珠海、海口等地陆续推出涉宅用地。**城市更新方面**，存量改造项目持续推进。上海瑞康里城市更新试点项目启动招标，总投资约40亿元；广州石牌村城中村改造首期方案公布，涉及拆除建筑面积超10万平方米。

图表 22：本周地产及物管行业重点新闻

类别	类型	时间	概要	主要内容
地 产	宏观	2026/4/1	深圳3月一二手住宅网签总量7898套，为近11个月最高值	据乐有家研究中心数据，2026年3月深圳一二手住宅总网签量7898套，环比上涨117%，是近11个月里的最高值。
		2026/4/1	北京3月二手房网签19886套，创2024年12月以来单月新高	据北京市住建委数据，2026年3月北京二手房网签19886套，环比大幅上涨约145%，同比增长3.4%，创2024年12月以来单月最高纪录。
		2026/4/1	广州3月二手住宅网签量突破万套，环比增幅接近1.5倍	广州市房地产中介协会数据显示，2026年3月广州二手住宅网签量突破万套大关，环比大幅攀升141.38%，市场活跃度显著回升。
		2026/4/2	上海3月二手房成交破3万套，创近五年单月新高	2026年3月，上海二手房网签成交达3.12万套，环比增长176%，创下自2021年3月以来的月度成交新高。
		2026/4/2	香港二手楼价指数回升，创逾两年高	香港二手楼价指数回升，反映主要大型屋苑二手住宅楼市走势的中原城市领先指数(CCL)最新报152.17点，按周升0.85%，指数创2023年11月中后124周(逾2年)新高。
因 城 施 策	因城施策	2026/4/1	上海首例“住房收购置换”项目签约落地	3月31日，上海市首例“住房收购置换”项目在静安区签约，居民施先生同步签订旧房收购与新房购买合同，实现从房源收储到保租房筹措的全流程闭环。
		2026/4/1	南昌发布2026年度土地供应计划，住宅用地供应1675亩	4月1日，南昌市自然资源和规划局公示2026年度土地供应计划，合计供地23278亩，其中商品住宅用地1675亩，商服用地259亩。
		2026/4/1	嘉兴市区2026年计划供应17宗宅地，同比减少44.8%	嘉兴市区2026年国有建设用地计划供应总量604.47公顷，同比减少12.9%；其中，商品住宅用地同比减少44.8%。
		2026/4/2	上海公布2026年度供地计划，商品住宅用地供应275-385公顷	上海市规划和自然资源局发布《上海市2026年度国有建设用地供应计划》，商品住房用地计划供应275-385公顷，较2025年减少约23.3%。

	三亚发布 2026 年度土地供应计划, 居住用地供应 110.47 公顷	2026/4/3	2026 年三亚拟供应土地 118 宗, 总面积 602.23 公顷, 其中交通运输用地占比最高, 达 27.07%。
公积金	兰州住房公积金自 4 月 7 日起延续并优化阶段性提取政策	2026/4/1	兰州住房公积金管理中心自 4 月 7 日起延续并优化阶段性提取政策, 提高“其他住房消费”提取额度至每人每年 20000 元。
	海南: 今日起缴存人子女购首套房可申请提取住房公积金支付购房款	2026/4/1	海南省住房公积金管理局发布通知, 明确自 2026 年 4 月 1 日起, 符合条件的缴存人可提取住房公积金, 用于支持其子女在海南省购买家庭首套住房。
	安徽扩大住房公积金提取范围, 自 4 月 1 日起施行	2026/4/1	3 月 31 日, 安徽省省直住房公积金管理分中心发布通知。通知提出, 支持支付物业费提取住房公积金, 缴存职工及其配偶可提取住房公积金, 用于支付合肥市行政区域内自有住房物业费。
	深圳公积金新政今日起施行, 调整后的个人缴存比例最高不超过 12%	2026/4/1	4 月 1 日, 新修订的《深圳市住房公积金管理办法》正式施行。此次修订聚焦职工住房消费需求, 从优化缴存比例、扩大群体覆盖和强化权益保障等方面推动政策提质增效。新规明确将个体经营者、自由职业者等灵活就业人员纳入公积金缴存使用范围, 进一步扩大了制度覆盖面。
	西藏发布公积金新政, 商品房最高贷款额度提至 180 万元	2026/4/1	西藏自治区住建厅发布公积金新政, 购买区内商品房最高贷款额度提至 160 万元, 购买“好住宅”标准新建房或现房最高额度达 180 万元, 政策自印发之日起实施。
	商丘公积金出台八项新政, 支持住房消费与家庭互助	2026/4/3	商丘市住房公积金管理委员会发布通知, 推出八项新政支持住房消费, 包括提高贷款额度、扩大提取范围、创新家庭互助还款等, 自 2026 年 6 月 1 日起施行。
	武汉公积金新政: 取消户籍限制, 调整贷款套数认定	2026/4/3	武汉住房公积金管理中心发布新政, 取消存量房贷比例房龄分级规定, 统一首套贷款最高比例 80%, 并取消异地贷款户籍限制。
土地市场	苏州相城区挂牌两宗低密宅地, 总起始价 6 亿元	2026/3/31	3 月 31 日, 苏州市自然资源和规划局发布挂牌公告, 出让相城区两宗低密度住宅用地, 分别位于望亭镇和黄埭镇, 总出让面积约 7.6 万平方米 (约 114 亩), 总起始价 6 亿元, 竞价将于 2026 年 4 月 29 日进行。
	南京挂牌 9 幅地块, 起拍总价 40.23 亿元	2026/3/31	3 月 31 日, 南京发布《南京市国有建设用地使用权挂牌出让公告 (2026 年宁出第 03 号)》, 推出 9 幅地块, 用地面积约 22.66 公顷, 起拍总价 40.23 亿元, 将于 4 月 29 日上午 9:30 开始网上限时竞价。
	珠海香洲区挂牌一宗低密宅地, 起拍价 7.34 亿元	2026/3/31	3 月 31 日, 珠海香洲区红山路东侧一宗低密宅地正式挂牌, 起拍价 7.34 亿元, 容积率仅 1.8, 被称为珠海近 10 年素质最好的地块之一。
	海口 4.16 亿挂牌城西片区一住宅地块, 容积率 2.5	2026/4/1	4 月 1 日, 海口市自然资源和规划局挂出城西片区 D-1-07 住宅地块, 起拍总价 41565.59 万元, 折合楼面价 5925 元/㎡。该地块占地面积 28060.21 平方米 (约 42.13 亩), 容积率 2.5, 绿地率 35%; 地块需配建不少于 350 平方米的老年人日间照料中心、不少于 350 平方米的儿童活动室及 100 平方米的便利店。
	南京江北新区 1 宗宅地 4.07 亿挂牌, 将于 4 月底出让	2026/4/1	南京 3 月 31 日发布 2026 年宁新区出第 04 号公告, 推出江北新区 1 幅住宅用地, 出让面积 36826.94 平方米, 起始价 4.07 亿元, 将于 4 月 29 日竞价。
	首开 17.69 亿元底价摘得北京通州宋庄宅地	2026/4/2	4 月 2 日, 北京 2026 年 4 月首场土拍落锤, 首开股份以 17.69 亿元底价竞得通州城市副中心 0703 街区涉宅用地, 成交楼面价 19154 元/㎡, 溢价率 0.00%。
城改/旧改	上海首个城市更新试点瑞康里项目招标 总投资 40 亿元	2026/3/31	3 月 31 日, 上海首个城市更新试点项目瑞康里于 3 月 30 日正式挂网招标, 项目总投资 40 亿元。瑞康里位于虹口区嘉兴路街道, 始建于 1930 年, 是上海市第一批历史文化风貌保护街坊, 项目占地面积约 1.69 万平方米, 建筑面积约 5.03 万平方米, 建筑高度最高 14 米。
	广州天河石牌村城中村首期改造方案公布 超 10 万㎡建筑将拆除	2026/4/2	4 月 2 日, 天河区公布石牌村城中村保留提升改造项目首期方案, 明确拆除建筑面积 10.49 万平方米, 采取整治提升模式推进。

	<p>深圳龙岗 7 个城市更新项目</p> <p>2026/4/3 获得建设用地批复，总用地面积约 7.45 万平</p>	<p>深圳市龙岗区 7 个城市更新项目获得建设用地批复，总用地面积约 7.45 万平方米，覆盖园山、平湖、坪地、坂田四个街道，涉及居住、商业及交通设施等多重用途。</p>
	<p>广州海珠区签约供销大厦周边地块征收，最高补偿 6 万元/平米</p>	<p>广州海珠区政府启动新中轴海珠片区改造项目供销大厦周边地块征收，最高补偿标准达 6 万元/平米，签约期限至 4 月 30 日。</p>

资料来源：观点网，华源证券研究所

4. 公司公告

业绩方面，多家房企披露 2025 年年报数据。其中，万科 A 实现营收 2334.33 亿元（YOY-31.98%），归母净利润-885.56 亿元，亏损同比扩大；金地集团实现营收 358.58 亿元（YOY-52.41%），归母净利润-32.81 亿元；华侨城 A 归母净利润-144.96 亿元。部分房企盈利保持相对稳健，如华润置地实现营收 2814.4 亿元（YOY+0.9%），归母净利润 254.2 亿元（YOY-0.45%）；张江高科实现营收 41.82 亿元（YOY+110.85%），归母净利润 9.86 亿元（YOY+0.38%）。销售方面，越秀地产 2026 年 1-3 月累计合同销售金额 172.06 亿元（YOY-44.2%）；张江高科 2025 年房地产销售金额 29.90 亿元（YOY+228.30%）。物业板块方面，保利物业实现营收 171.26 亿元（YOY+4.8%），归母净利润 15.49 亿元（YOY+5.1%）；华润万象生活实现营收 180.2 亿元（YOY+5.1%），归母净利润 39.7 亿元（YOY+10.3%），延续稳健增长态势。

图表 23：本周重点地产及物业公司公告

类别	类型	公司	日期	内容
地产	业绩	金地集团	2026/4/3	2025 年公司实现营收 358.58 亿元，同比-52.41%，归母净利润-32.81 亿元，亏损同比扩大，扣非归母净利润-123.07 亿元。
		万科 A	2026/3/31	2025 年公司实现营收 2334.33 亿元，同比-31.98%，归母净利润-885.56 亿元，亏损同比扩大，扣非归母净利润-859.17 亿元。
		越秀地产	2026/3/31	2025 年公司实现营收 864.6 亿元，同比+0.1%，归母净利润 0.6 亿元，同比-94.7%，核心归母净利润 2.6 亿元，同比-83.5%。
		绿城中国	2026/3/31	2025 年公司实现营收 1549.66 亿元，同比-2.26%，归母净利润 0.71 亿元，同比-95.55%。
		中国海外发展	2026/3/31	2025 年公司实现营收 1680.89 亿元，同比-9.22%，归母净利润 126.9 亿元，同比-18.83%，核心归母净利润 130.1 亿元
		张江高科	2026/3/30	2025 年公司实现营收 41.82 亿元，同比+110.85%，归母净利润 9.86 亿元，同比+0.38%，扣非归母净利润 9.07 亿元，同比-2.20%。
		华侨城 A	2026/3/30	2025 年公司实现营收 313.81 亿元，同比-42.32%，归母净利润-144.96 亿元，亏损同比扩大，扣非归母净利润-143.87 亿元。
		华润置地	2026/3/30	2025 年公司实现营收 2814.4 亿元，同比+0.9%，归母净利润 254.2 亿元，同比-0.45%，核心归母净利润 224.8 亿元。
		销售	越秀地产	2026/4/2

		张江高科	2026/3/31	2025年1-12月,公司房地产业务合同销售面积21.85万平方米,实现合同销售金额29.90亿元,同比增加228.30%。其中2025年10-12月,公司实现房地产销售面积18.24万平方米,实现合同销售金额18.61亿元。
物业	业绩	保利物业	2026/3/31	2025年公司实现营收171.26亿元,同比+4.8%,归母净利润15.49亿元,同比+5.1%。
		华润万象生活	2026/3/30	2025年公司实现营收180.2亿元,同比+5.1%,归母净利润39.7亿元,同比+10.3%。
中介	回购	贝壳-W	2026/4/2	翌日披露报表。其于2026年4月2日耗资8,999,992港元回购公司股份1,807,566股,占总股数的3.532%,回购价格最高5.09港元/股,最低4.94港元/股。
		贝壳-W	2026/4/1	翌日披露报表。其于2026年4月1日耗资11,999,967港元回购公司股份2,448,390股,占总股数的3.482%,回购价格最高4.99港元/股,最低4.81港元/股。
		贝壳-W	2026/3/31	翌日披露报表。其于2026年3月31日耗资9,941,363港元回购公司股份1,978,932股,占总股数的3.414%,回购价格最高5.1港元/股,最低4.99港元/股。
		贝壳-W	2026/3/30	翌日披露报表。其于2026年3月30日耗资7,999,964港元回购公司股份1,561,263股,占总股数的3.359%,回购价格最高5.16港元/股,最低5.10港元/股。

资料来源:各公司公告,华源证券研究所

5. 风险提示

房地产量价超预期下行，房企销售回款进一步下行，导致经营现金流走弱；

房地产融资资金趋紧，房企受限资金占比提升，导致房企资金端进一步承压；

房地产政策不及预期，城市更新及房地产收储政策推进不及预期等。

证券分析师声明

本报告署名分析师在此声明，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，本报告表述的所有观点均准确反映了本人对标的证券和发行人的个人看法。本人以勤勉的职业态度，专业审慎的研究方法，使用合法合规的信息，独立、客观的出具此报告，本人所得报酬的任何部分不曾与、不与、也不将会与本报告中的具体投资意见或观点有直接或间接联系。

一般声明

华源证券股份有限公司（以下简称“本公司”）具有中国证监会许可的证券投资咨询业务资格。

本报告是机密文件，仅供本公司的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为本公司客户。本报告是基于本公司认为可靠的已公开信息撰写，但本公司不保证该等信息的准确性或完整性。本报告所载的资料、工具、意见及推测等只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他投资标的的邀请或向人作出邀请。该等信息、意见并未考虑到获取本报告人员的具体投资目的、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、财务状况和特殊需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专家的意见。对依据或使用本报告所造成的一切后果，本公司及/或其关联人员均不承担任何法律责任。任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。

本报告所载的意见、评估及推测仅反映本公司于发布本报告当日的观点和判断，在不同时期，本公司可发出与本报告所载意见、评估及推测不一致的报告。本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动。除非另行说明，本报告中所引用的关于业绩的数据代表过往表现，过往的业绩表现不应作为日后回报的预示。本公司不承诺也不保证任何预示的回报会得以实现，分析中所做的预测可能是基于相应的假设，任何假设的变化可能会显著影响所预测的回报。本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。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。

本报告的版权归本公司所有，属于非公开资料。本公司对本报告保留一切权利。未经本公司事先书面授权，本报告的任何部分均不得以任何方式修改、复制或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。如征得本公司许可进行引用、刊发的，需在允许的范围内使用，并注明出处为“华源证券研究所”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。本公司保留追究相关责任的权利。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。

本公司销售人员、交易人员以及其他专业人员可能会依据不同的假设和标准，采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论或交易观点，本公司没有就此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。本公司的资产管理部门、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或建议不一致的投资决策。

信息披露声明

在法律许可的情况下，本公司可能会持有本报告中提及公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。本公司将会在知晓范围内依法合规的履行信息披露义务。因此，投资者应当考虑到本公司及/或其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突，投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一参考依据。

投资评级说明

证券的投资评级：以报告日后的6个月内，证券相对于同期市场基准指数的涨跌幅为标准，定义如下：

买入：相对同期市场基准指数涨跌幅在20%以上；

增持：相对同期市场基准指数涨跌幅在5%~20%之间；

中性：相对同期市场基准指数涨跌幅在-5%~+5%之间；

减持：相对同期市场基准指数涨跌幅低于-5%及以下。

无：由于我们无法获取必要的资料，或者公司面临无法预见结果的重大不确定性事件，或者其他原因，致使我们无法给出明确的投资评级。

行业的投资评级：以报告日后的6个月内，行业股票指数相对于同期市场基准指数的涨跌幅为标准，定义如下：

看好：行业股票指数超越同期市场基准指数；

中性：行业股票指数与同期市场基准指数基本持平；

看淡：行业股票指数弱于同期市场基准指数。

我们在此提醒您，不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准。我们采用的是相对评级体系，表示投资的相对比重建议；

投资者买入或者卖出证券的决定取决于个人的实际情况，比如当前的持仓结构以及其他需要考虑的因素。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，不应仅仅依靠投资评级来推断结论。

本报告采用的基准指数：A股市场基准为沪深300指数，香港市场基准为恒生中国企业指数（HSCEI），美国市场基准为标普500指数或者纳斯达克指数。