



联络人

作者：
中诚信国际 企业评级部
侯一甲 027-87339288
yjhou@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

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

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

“十年再启新篇章”，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

政策助推住房品质与城市更新双提升，楼市结构性修复显现

——2026年4月房地产市场跟踪

- 国家层面持续强化住房与城市建设领域政策引导，以“好房子”建设为抓手，从标准、设计、建造、运维等环节系统提升住宅品质，促进房企聚焦产品力升级。同步推进的城市更新工作，依托成熟经验推广与中央财政定向支持，构建起规范高效的实施体系，有效破解落地难题，形成住房提质与城市更新协同发力的发展新格局。

3月24日，住房和城乡建设部发布《“好房子”建设指南（试行）（征求意见稿）》（以下简称《指南》）明确新时代的“好房子”需具备**安全、舒适、绿色、智慧**四大特征，并提出“好房子”建设是一项系统工程，需要政府、企业、社会多方协同，全链条提升标准、设计、材料、建造、运维水平，推动保障性住房率先建成“好房子”，引导商品住房满足多样性住房需求，探索采用科学方法把老房子改造成“好房子”，惠及千家万户。

《指南》明确通过以下五大实施路径施行：**完善标准**：严格执行工程建设强制性标准《住宅项目规范》，及时开展相关标准制修订，全面提高住房设计、材料、建造、设备以及无障碍、适老化、智能化等方面标准要求。**精心设计**：针对不同地域特点、不同群体多样化居住需求，设计不同户型、不同面积的“好房子”，提高设计的科学性、合理性，推动各类新技术、新材料、新产品的集成应用。**优选材料**：推动建材生产与应用协同发展，加强建筑和建材领域标准规范衔接。面向高品质居住需求，着力推动新材料的研发应用，

大力发展绿色建材。**精工建造**：强化科技赋能，加快推动建筑业与先进制造技术、新一代信息技术的深度融合，大力推广应用智能建造、绿色建造、装配式装修，切实保障住房质量。**长效运维**：建立住房全生命周期安全管理长效机制，构建住宅建筑信息动态更新和安全隐患消除机制，全面提升房屋安全保障水平。实施物业服务质量提升行动，创新智慧物业服务模式。

中诚信国际认为，当前我国“好房子”建设仍处于理念先行、试点探索阶段，建设过程中存在**标准执行不到位、成本约束强、设计与实用脱节、建造工艺粗放、绿色智慧流于形式、长期运维缺失**等突出问题；本次《指南》切中要害，对全方位推动住房品质升级提出详细措施，为地方政府及房企提供全面指导，也意味着未来**房企产品力竞争将进一步加剧**。

城市更新方面，4月3日，住房和城乡建设部和自然资源部联合印发《完善城市更新工程项目建设实施管理机制可复制经验做法清单》涉及“**加强城市更新项目前期策划、完善城市更新政策标准规范、分类优化城市更新项目审批流程、拓展城市更新‘高效办一件事’应用场景**”四个方面共7项主要举措，北京、江苏、浙江、重庆等地30个做法入围，为各地提供了学习借鉴经验。4月16日，财政部和住房和城乡建设部联合印发《关于开展2026年度中央财政支持实施城市更新行动的通知》明确，将通过竞争性选拔，评选不超过15个地级及以上城市，入围城市制定城市更新工作方案，统筹使用中央和地方资金，明显提升城市基础设施水平，改善老旧小区人居环境，完善法规制度、规划标准、投融资机制及相关配套政策，探索城市更新可复制、可推广的机制和模式。中央财政按区域对实施城市更新行动城市给予定额补助。其中：东部地区每个城市补助总额不超过8亿元，中部地区每个城市补助总额不超过10亿元，西部地区每个城市补助总额不超过12亿元。

中诚信国际认为，上述两项政策组合形成**制度供给+资金保障**双轮驱动，既为城市更新提供标准化、可落地的实施路径，又通过财政激励与示范引领加速模式创新，有效破解审批繁琐、资金不足、机制不顺等瓶颈，切实补齐民生短板、激活内需潜力、促进城市转型。预计未来2~3年，入围城市的城市更新项目将进入集中爆发期，对于房企而言，可提前在拟入围城市进行布局，加强与当地政府及平台公司的联系，寻求在城市更新项目上如代建等模式的合作机会。

- 3月新房价格延续下行趋势，但一线城市销售价格环比上升，二手房市场活跃度大幅提升，市场销售情况有所改善。商品房待售面积小幅下降，库存仍处于高位。3月房企境内债券市场净融资缺口有所扩大，二级市场交易热度提高，成交情况较为平稳。

需求端，3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。分城市能级来看，一线城市商品住宅销售价格环比上升，其中北京持平，上海、广州和深圳分别上涨0.3%、0.3%和0.2%；二、三线城市商品住宅销售价格分别环比下降0.2%和0.3%，降幅均与上月相同。从销售情况来看，3月商品房销售面积及销售金额同比降幅分别为8.01%、13.88%，但环比增幅均接近10%，市场销售情况有所改善。伴随楼市优化政策落地见效，一线城市新房市场率先回暖，但城市分化格局持续加剧，全国房地产市场未形成整体性复苏，行业下行压力仍存。

供给端，根据克而瑞监测数据，3月房企拿地金额及面积较2月明显恢复，但同比降幅较大，土地拍卖平均溢价率为3.1%，土拍热度有所回落，一方面是因为一二线城市城市更新地块成交量有所增加，另一方面是三四线城市成交占比上升。但是，仍有部分地块保持较高热度，例如杭州城东新城、钱江世纪城的住宅用地分别溢价51%和16%。3月末商品房待售面积小幅降至7.86亿平方米，其中待售3年以下面积5.90亿平方米，商品房库存仍处于高位。房地产开发投资方面，1~3月全国房地产开发投资规模同比下降11.2%；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34.60%和20.10%。

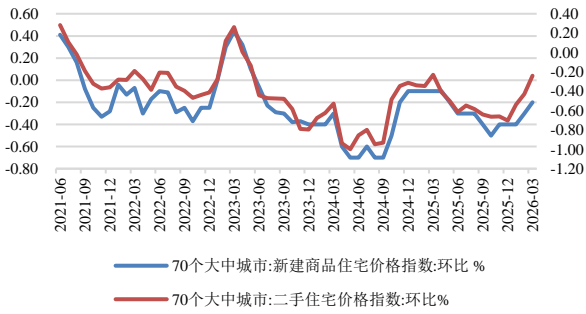
二手房市场来看，3月70个大中城市二手住宅销售价格延续下跌趋势，环比跌幅有所收窄。成交量方面，根据克而瑞监测数据，3月全国重点20城市二手房成交面积环比倍增117%，同比增长6%。从重点城市成交面积绝对规模看，成都二手房成交面积高踞首位，环比增长140%，同比增26%；其次是上海二手房成交面积，环比增长164%，同比微增1%。北京、武汉、天津、合肥、西安等一二城市均环比大幅增长且面积超过100万平方米；宁波、佛山、扬州等二三线城市一季度累计亦有显著增长，二手房市场活跃度大幅提升。

债券市场方面，3月房企无境外债发行，境内债券发行规模明显增长，其中民营企业华宇集团和滨江集团各发行一笔境内中期票据，华宇集团由中债公司提供担保，滨江集团仍为无增信发行；部分央国企票面利率走高，发行期限缩短，发债有所承压。2026年4月21日，万科“23万科MTN001”的展期方案获债券持有人会议全票通过，2026年4月23日先兑付40%本金及相关利息，剩余60%本金展期一

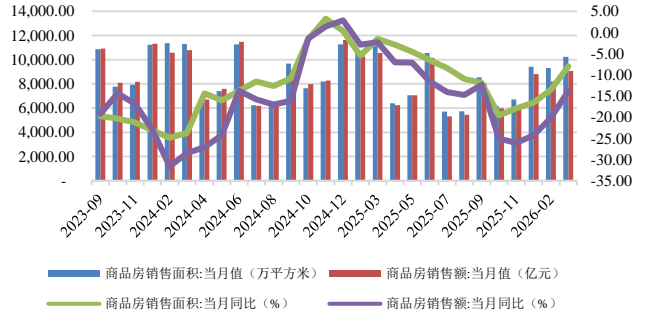
年，新到期日为2027年4月23日。自2026年4月27日至2026年5月末房地产企业境内债整体到期规模221.86亿元（剔除前期已展期或违约主体的存续债券），主要为融资渠道仍较为畅通的央国企和民企，其中万科“23万科MTN002”（债项余额20亿元，到期日2026年5月12日）已启动展期协商程序；境外市场主要是越秀地产、新城控股和仁恒置地有债项到期，以及前期已发生违约或展期的房企发行的境外债到期。二级市场方面，3月，房企境内债券日均交易量环比有所上升，成交热度提高，高收益地产债价格波动放缓，投资类地产债券¹平稳。境外市场方面，3月中资房企债券交易规模有所收缩，收益率波动不大。

¹ 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。

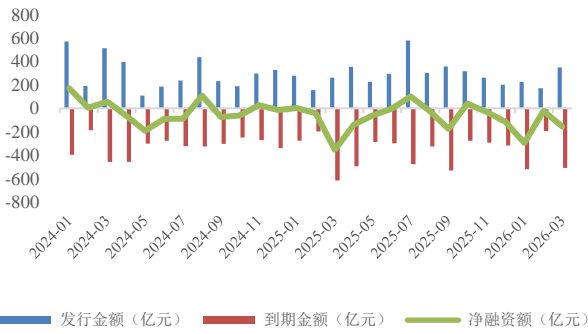
附图：

图 1：新建商品住宅和二手住宅价格指数环比变化


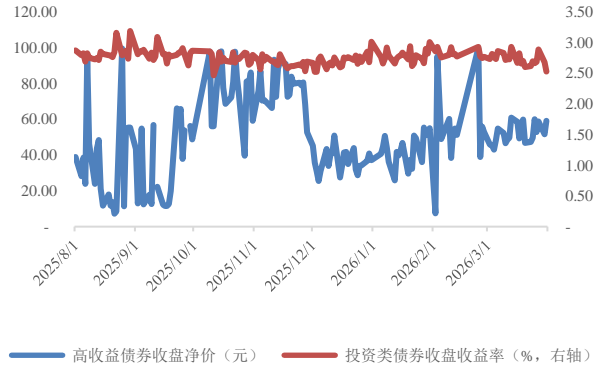
数据来源：国家统计局，中诚信国际整理

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²


数据来源：choice，中诚信国际整理

² 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>