

房地产开发

2026W14: 受假期影响新二手房成交回潜笔国企“收存转保”贷款落地

近日上海全市首笔国企收购商品房转保租房购置贷款成功落地。在国家大力推进保障性住房“三大工程”建设，上海加快完善住房保障体系政策背景下，工商银行上海市分行奉贤支行为上海市首单国企收购存量商品房转保障性租赁住房成功发放购置贷款逾 6 亿元。此前 3 月 31 日，上海市“住房收购置换”模式首个案例在静安区已完成签约，完成“旧房换新房”全流程闭环。这标志着上海在市场化盘活存量住房、高效筹措保障性租赁住房领域实现突破性进展。此外，根据中指院信息，自 2 月 2 日上海三区试点启动二手房收购用于保障性租赁住房以来，目前正处于房屋登记阶段，相关涉及房源已超过三百多套。

行情回顾：本周申万房地产指数累计变动幅度为 4.0%，落后沪深 300 指数 0.40 个百分点，在 31 个申万一级行业排名第 16 名。

新房：本周 30 个城市新房成交面积为 124.4 万平方米，环比下降 58.6%，同比下降 48.3%，其中样本一线城市的新房成交面积为 40.9 万方，环比-63.3%，同比-35.7%；样本二线城市为 64.3 万方，环比-49.9%，同比-43.2%；样本三线城市为 19.3 万方，环比-68.5%，同比-69.8%。从今年累计 14 周新房成交面积同比看，样本 30 城共计 1965.9 万方，同比-28.4%；一线城市为 579.7 万方，同比-16.5%；二线城市为 976.3 万方，同比-23.9%；三线城市为 409.9 万方，同比-46.6%。其中一线城市中，北京（-12.8%）、上海（-11.8%）、广州（-8.7%）、深圳（-48.9%）。

二手房：本周 15 个样本城市二手房成交面积合计 195.8 万方，环比下降 21.2%，同比下降 5.1%。其中样本一线城市本周二手房成交面积为 79.9 万方，环比-30.5%；样本二线城市为 86.8 万方，环比-13.5%；样本三线城市为 29.2 万方，环比-12.0%。

信用债：根据 wind 统计数据，本周（4.6-4.12）共发行房企信用债 11 只，环比增加 8 只；发行规模共计 95.00 亿元，环比增加 70.5 亿元，总偿还量 70.87 亿元，环比减少 138.7 亿元，净融资额为 24.13 亿元，环比增加 209.2 亿元。

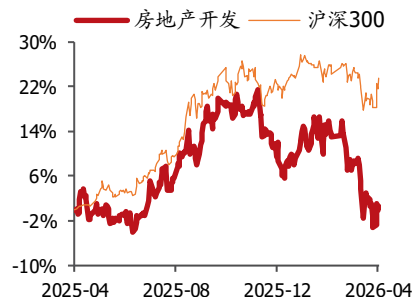
投资建议：维持行业“增持”评级。我们认为重点关注房地产相关股票有以下理由：1、政策受基本面倒逼进入深水区，如我们 2022、2023 年在报告中反复阐述，认为本轮最终政策力度超过 2008、2014 年，而现在尚在途中。2、地产作为早周期指标，具备指向性作用，配置地产相当于配置经济风向标。3、行业竞争格局改善逻辑依旧适用，拿地和销售表现优异的依然是头部国央企和少量混合所有制及民企，品质房企有望在未来的格局中更加受益。4、我们观点“只看好一线+2/3 二线+极少量三线城市”依然奏效，这个城市组合在销售前期偶尔反弹时表现更好也得到了印证。5、供给侧政策，收储、妥善处置闲置土地等政策有新变化，依然是观察落地最重要的方向，且可以预见，一二线仍然更受益。基于以上，我们认为 2026 年仍然是以政策为核心主导力量，板块反复做政策 beta，配置方向可选：

（1）地产开发：H 股的绿城中国、建发国际集团、华润置地、越秀地产、中国海外发展、中国金茂；A 股的滨江集团、招商蛇口、建发股份、保利发展、华发股份；（2）地方国企/城投/化债：城投控股、城建发展；（3）中介：贝壳-W；（4）物业属于跟涨：华润万象生活、招商积余、绿城服务、保利物业、中海物业等。

风险提示：政策落地不及预期、需求复苏不及预期、房企出险风险蔓延。

增持（维持）

行业走势



作者

分析师 金晶

执业证书编号：S0680522030001

邮箱：jinjing3@gszq.com

分析师 周卓君

执业证书编号：S0680523070006

邮箱：zhouzhuojun@gszq.com

相关研究

- 1、《房地产开发：C-REITs 周报—二级修复，复星亚特兰蒂斯 REIT 拟募资 139.28 亿元》 2026-04-05
- 2、《房地产开发：2026W13：本周二手房成交同比-4.1%，一季度土地市场在较低基数上负增》 2026-04-05
- 3、《房地产开发：2026W12：本周二手房成交同比+1.1%，上海单月成交接近近年高点》 2026-03-29

内容目录

1.上海首笔国企收商品房转保租房贷款落地	3
2.行情回顾	4
3.重点城市新房二手房成交跟踪	7
3.1 新房成交（商品住宅口径）	7
3.2 二手房成交（商品住宅口径）	9
4.重点公司境内信用债情况	11
5.本周政策回顾	13
6.投资建议	14
风险提示	14

图表目录

图表 1: 本周申万一级行业指数涨跌幅排名	4
图表 2: 本周各交易日指数表现	4
图表 3: 近 52 周地产板块表现	4
图表 4: 本周涨幅前五个股（人民币元）	5
图表 5: 本周跌幅前五个股（人民币元）	5
图表 6: 本周重点房企涨跌幅排名	5
图表 7: 本周重点房企涨幅前五个股（A 股为人民币元，H 股为港元）	5
图表 8: 本周重点房企跌幅前五个股（A 股为人民币元，H 股为港元）	6
图表 9: 近 6 月样本城市新房成交面积及同比	7
图表 10: 近 6 月样本一线城市新房成交面积及同比	7
图表 11: 近 6 月样本二线城市新房成交面积及同比	7
图表 12: 近 6 月样本三线城市新房成交面积及同比	7
图表 13: 样本 30 城历年新房周度成交（万方，4 周移动平均）	8
图表 14: 样本 30 城新房成交面积数据跟踪	8
图表 15: 近 6 月样本城市二手房成交面积及同比	9
图表 16: 近 6 月样本一线城市二手房成交面积及同比	9
图表 17: 近 6 月样本二线城市二手房成交面积及同比	9
图表 18: 近 6 月样本三线城市二手房成交面积及同比	9
图表 19: 样本 15 城历年二手房周度成交（万方，4 周移动平均）	10
图表 20: 样本 15 城二手房成交面积数据跟踪	10
图表 21: 房企债券发行量、偿还量及净融资额	11
图表 22: 本周房企债券发行以债券评级划分	11
图表 23: 本周房企债券发行以债券类型划分	11
图表 24: 本周房企债券发行以期限划分	11
图表 25: 本周房企融资汇总（4.6-4.12）	12
图表 26: 地方性政策及消息（3.29-4.4）	13

1.上海首笔国企收商品房转保租房贷款落地

近日，上海全市首笔国企收购商品房转保租房购置贷款成功落地。在国家大力推进保障性住房“三大工程”建设，上海加快完善住房保障体系政策背景下，工商银行上海市分行奉贤支行为上海市首单国企收购存量商品房转保障性租赁住房成功发放购置贷款逾 6 亿元。

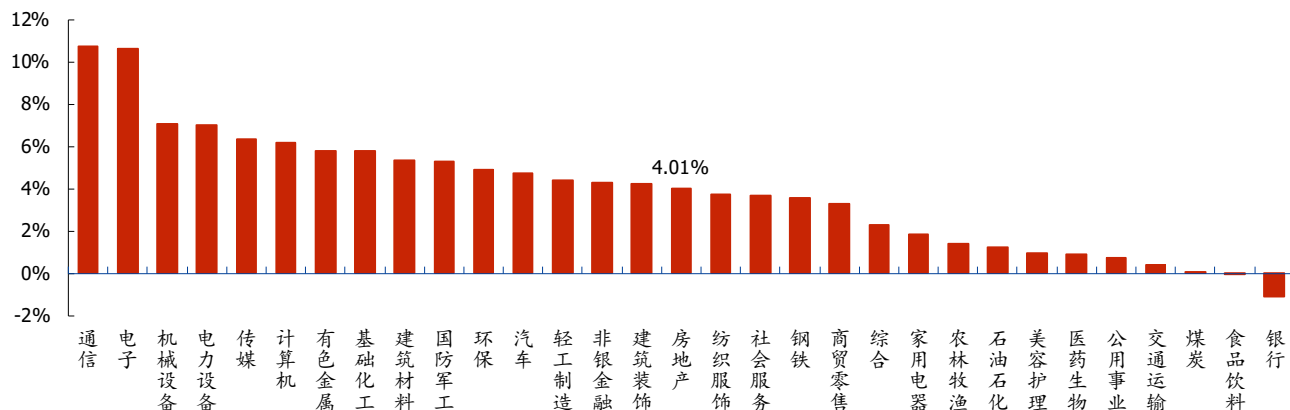
国企收购商品房转保租房有利于推动二手房去化，通过解决部分业主的售房需求进而激活置换链条、推动改善型需求积极入市；同时，二手房纳入保障性住房供应体系后能为市民提供更多元化、适配性更强的保障性租赁住房选择。3 月 31 日，上海市“住房收购置换”模式首个案例在静安区完成签约：居民与静安区保障房公司签订存量房收购合同，同时与新建商品房开发企业签订购房合同，完成“旧房换新房”全流程闭环。这标志着上海在市场化盘活存量住房、高效筹措保障性租赁住房领域实现突破性进展。此外，根据中指院信息，自 2 月 2 日上海三区试点启动二手房收购用于保障性租赁住房以来，目前正处于房屋登记阶段，相关涉及房源已超过三百多套。

2.行情回顾

本周申万房地产指数累计变动幅度为 4.0%，落后沪深 300 指数 0.40 个百分点，在 31 个申万一级行业排名第 16 名。本周上涨个股共 107 支，较上周增长 93 支，下跌股数为 6 支。本周市场上房地产股涨幅居前五的为华远地产、万泽股份、万业企业、京能置业、粤宏远 A，涨幅分别为 46.4%、23.1%、21.5%、18.4%、17.2%。跌幅前五为万方发展、*ST 匹凸、京蓝科技、华夏幸福、顺发恒业，跌幅分别为-18.3%、-15.4%、-15.3%、-4.3%、-0.3%。

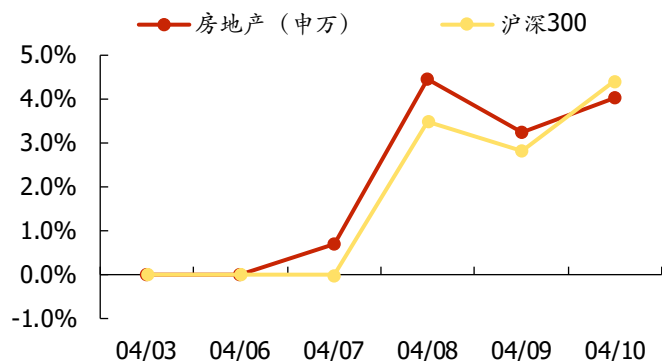
本周重点 40 家房企共计上涨 24 支，较上周增长 18 支，涨幅位居前五的为禹洲集团、金地集团、中国金茂、滨江集团、大悦城，涨幅分别为 20.1%、6.6%、5.3%、5.2%、5.0%。跌幅前五为正荣地产、时代中国控股、佳兆业、华夏幸福、金地商置，跌幅分别为-16.7%、-13.4%、-8.8%、-4.3%、-4.3%。

图表1：本周申万一级行业指数涨跌幅排名



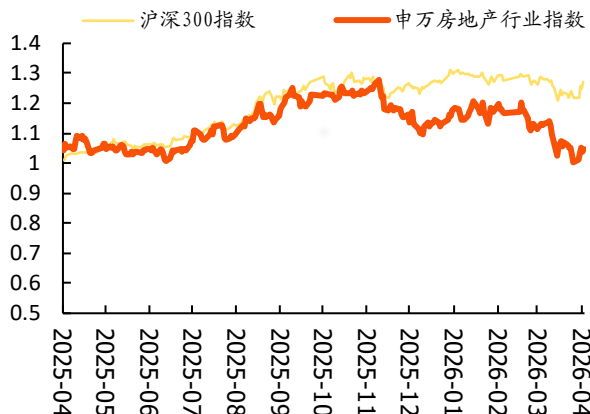
资料来源：Wind，国盛证券研究所

图表2：本周各交易日指数表现



资料来源：Wind，国盛证券研究所

图表3：近 52 周地产板块表现



资料来源：Wind，国盛证券研究所

图表4: 本周涨幅前五个股 (人民币元)

代码	简称	周累计涨幅	周相对涨幅	上周五收盘价	本周五收盘价
600743.SH	华远地产	46.4%	42.4%	1.81	2.65
000534.SZ	万泽股份	23.1%	19.1%	37.11	45.68
600641.SH	万业企业	21.5%	17.4%	18.18	22.08
600791.SH	京能置业	18.4%	14.4%	10.72	12.69
000573.SZ	粤宏远 A	17.2%	13.2%	3.89	4.56

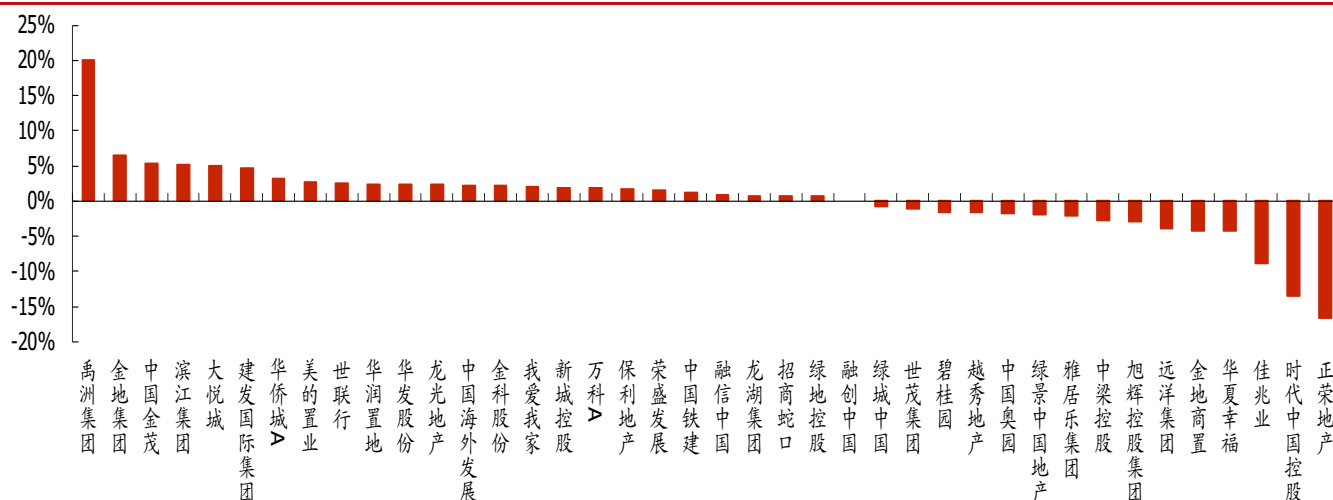
资料来源: Wind, 国盛证券研究所

图表5: 本周跌幅前五个股 (人民币元)

代码	简称	周累计涨幅	周相对涨幅	上周五收盘价	本周五收盘价
000638.SZ	万方发展	-18.3%	-22.3%	1.15	0.94
600696.SH	*ST 匹凸	-15.4%	-19.4%	1.49	1.26
000711.SZ	京蓝科技	-15.3%	-19.3%	4.13	3.50
600340.SH	华夏幸福	-4.3%	-8.3%	1.39	1.33
000631.SZ	顺发恒业	-0.3%	-4.3%	3.32	3.31

资料来源: Wind, 国盛证券研究所

图表6: 本周重点房企涨跌幅排名



资料来源: Wind, 国盛证券研究所

图表7: 本周重点房企涨幅前五个股 (A 股为人民币元, H 股为港元)

代码	简称	周累计涨幅	周相对涨幅	上周五收盘价	本周五收盘价
1628.HK	禹洲集团	20.1%	16.1%	0.20	0.24
600383.SH	金地集团	6.6%	2.6%	2.59	2.76
0817.HK	中国金茂	5.3%	1.3%	1.33	1.40
002244.SZ	滨江集团	5.2%	1.2%	9.50	9.99
000031.SZ	大悦城	5.0%	1.0%	2.80	2.94

资料来源: Wind, 国盛证券研究所

图表8: 本周重点房企跌幅前五个股 (A 股为人民币元, H 股为港元)

代码	简称	周累计涨幅	周相对涨幅	上周五收盘价	本周五收盘价
6158.HK	正荣地产	-16.7%	-20.7%	0.02	0.02
1233.HK	时代中国控股	-13.4%	-17.4%	0.07	0.06
1638.HK	佳兆业	-8.8%	-12.8%	0.09	0.08
600340.SH	华夏幸福	-4.3%	-8.3%	1.39	1.33
0535.HK	金地商置	-4.3%	-8.3%	0.14	0.13

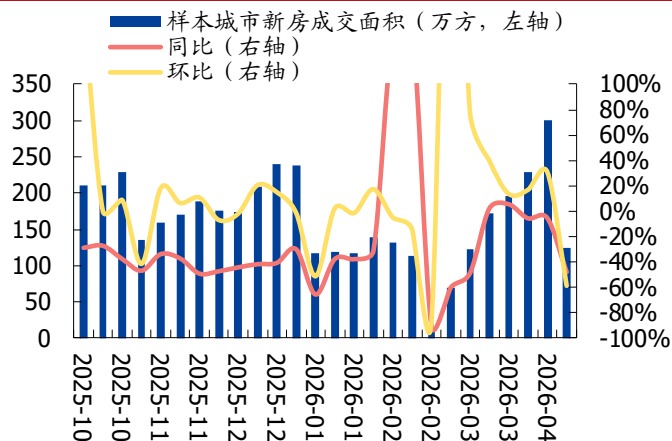
资料来源: Wind, 国盛证券研究所

3.重点城市新房二手房成交跟踪

3.1 新房成交（商品住宅口径）

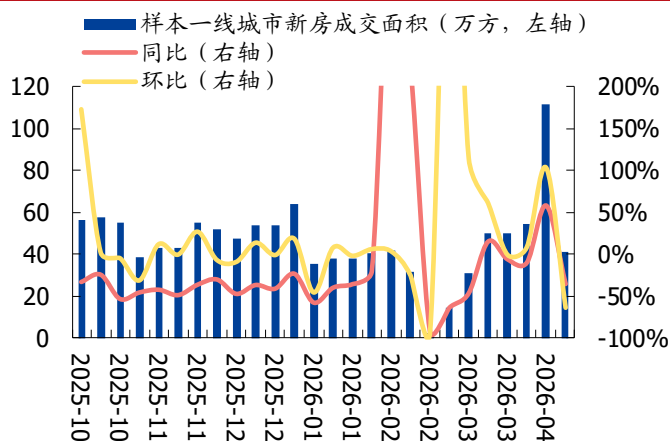
本周 30 个城市新房成交面积为 124.4 万平方米，环比下降 58.6%，同比下降 48.3%，其中样本一线城市的新房成交面积为 40.9 万方，环比-63.3%，同比-35.7%；样本二线城市为 64.3 万方，环比-49.9%，同比-43.2%；样本三线城市为 19.3 万方，环比-68.5%，同比-69.8%。

图表9：近 6 月样本城市新房成交面积及同比



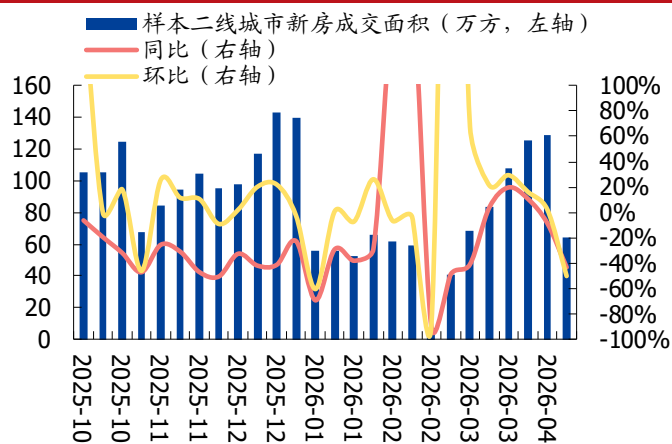
资料来源：Wind，国盛证券研究所

图表10：近 6 月样本一线城市新房成交面积及同比



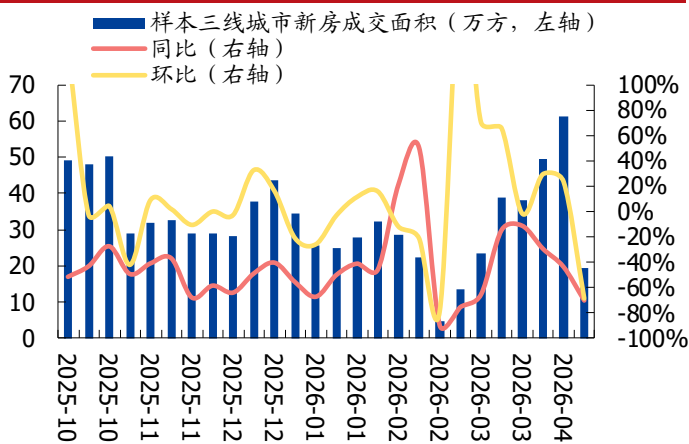
资料来源：Wind，国盛证券研究所

图表11：近 6 月样本二线城市新房成交面积及同比



资料来源：Wind，国盛证券研究所

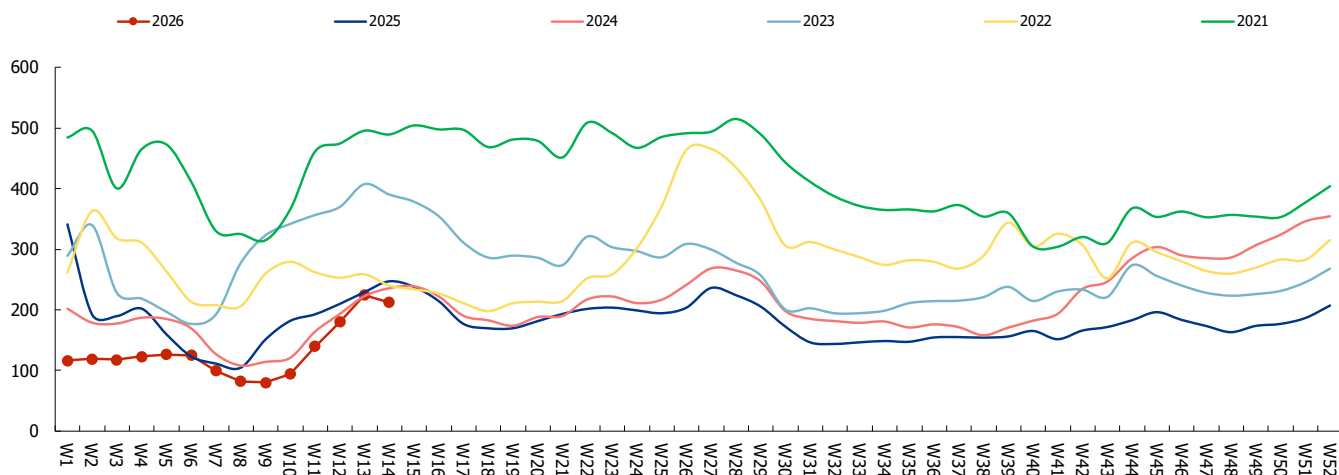
图表12：近 6 月样本三线城市新房成交面积及同比



资料来源：Wind，国盛证券研究所

4 月累计新房成交面积方面，样本 30 城共计 215.6 万方，同比 2.0%；一线城市为 84.1 万方，同比 47.1%；二线城市为 102.7 万方，同比 0.3%；三线城市为 28.9 万方，同比 -44.4%。从今年累计 14 周新房成交面积同比看，样本 30 城共计 1965.9 万方，同比 -28.4%；一线城市为 579.7 万方，同比-16.5%；二线城市为 976.3 万方，同比-23.9%；三线城市为 409.9 万方，同比-46.6%。其中一线城市中，北京(-12.8%)、上海(-11.8%)、广州(-8.7%)、深圳(-48.9%)。

图表13: 样本 30 城历年新房周度成交 (万方, 4 周移动平均)



资料来源: Wind, 国盛证券研究所

图表14: 样本 30 城新房成交面积数据跟踪

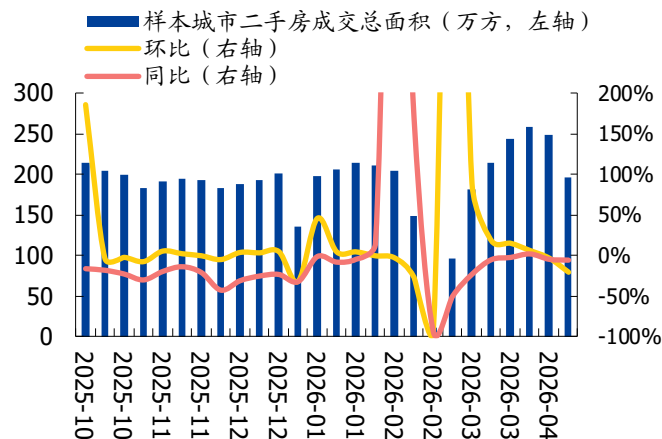
城市能级	城市	本周成交 (万方)	环比	同比	当月累计成交 (万方)	当月累计 同比	今年14周累计成交 (万方)	14周累 计同比
1	北京	8.0	-79.6%	-52.9%	34.4	111.8%	122.2	-12.8%
1	上海	17.7	-57.2%	-40.6%	26.7	17.2%	243.7	-11.8%
1	广州	11.8	-51.9%	8.7%	16.9	51.8%	163.8	-8.7%
1	深圳	3.5	-45.3%	-42.6%	6.1	-13.0%	50.0	-48.9%
2	杭州	3.2	-70.6%	-77.1%	7.3	-36.9%	71.8	-39.5%
2	武汉	14.1	-60.7%	-41.2%	26.6	50.6%	242.3	-10.7%
2	宁波	6.8	11.3%	-18.7%	7.8	27.4%	46.3	-41.0%
2	成都	14.4	-24.2%	-35.7%	22.7	-30.4%	212.6	-36.0%
2	青岛	10.7	-37.3%	-16.5%	17.6	40.0%	153.5	-0.9%
2	苏州	3.8	-56.2%	-68.0%	5.9	159.7%	58.2	-43.2%
2	济南	5.5	-66.0%	-30.3%	7.7	-35.7%	127.7	-11.3%
2	厦门	3.9	-65.1%	-56.1%	3.9	39.1%	33.9	-20.2%
2	福州	1.9	-45.4%	-37.3%	3.3	-32.4%	30.1	-23.1%
3	佛山	5.2	-50.8%	-36.4%	8.8	12.2%	88.2	-14.9%
3	东莞	2.2	-57.6%	-49.1%	2.5	-49.8%	48.8	-10.4%
3	温州	0.0	-86.8%	-99.8%	0.1	-99.3%	1.3	-99.4%
3	惠州	1.5	-8.5%	-5.9%	2.2	-12.6%	18.1	-2.6%
3	无锡	2.2	-22.3%	-60.2%	2.2	-21.5%	32.4	-47.8%
3	扬州	1.2	-47.5%	35.2%	1.8	29.0%	24.7	-43.8%
3	韶关	0.5	-64.2%	-68.1%	0.8	-52.6%	17.4	-13.8%
3	嘉兴	1.2	-92.6%	-78.3%	1.8	-76.2%	37.1	-58.9%
3	泉州						3.6	-72.1%
3	江门	0.8	-42.6%	-54.3%	1.4	-19.8%	16.2	-32.3%
3	莆田	0.6	177.6%	-1.1%	0.7	-3.8%	4.0	-47.6%
3	肇庆	0.5	-26.6%	-15.1%	0.8	-51.6%	11.4	22.8%
3	泰安	1.5	-89.8%	-21.1%	2.5	75.7%	40.1	61.9%
3	芜湖	0.0					12.8	-75.7%
3	宝鸡	1.2	-47.4%	10.0%	2.4	39.4%	30.2	41.8%
3	海门	0.2	-26.9%	-33.6%	0.3	-4.9%	4.8	-24.8%
3	衢州	0.4	-71.0%	5.6%	0.7	43.3%	19.1	160.5%

资料来源: Wind, 国盛证券研究所

3.2 二手房成交（商品住宅口径）

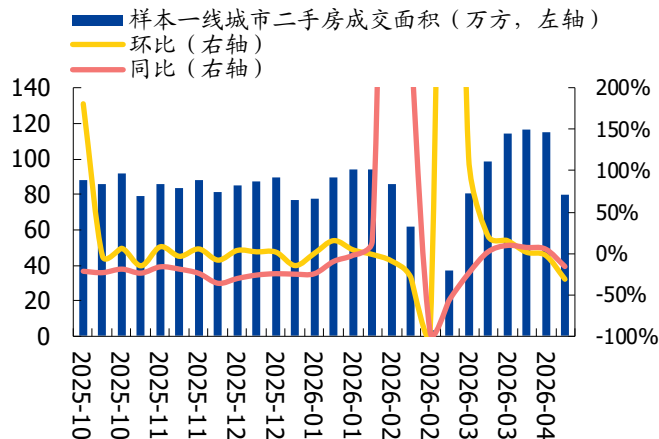
本周 15 个样本城市二手房成交面积合计 195.8 万方，环比下降 21.2%，同比下降 5.1%。其中样本一线城市本周二手房成交面积为 79.9 万方，环比-30.5%；样本二线城市为 86.8 万方，环比-13.5%；样本三线城市为 29.2 万方，环比-12.0%。今年 14 周累计成交 2631.9 万方，同比下降 12.2%。样本一线城市累计二手房成交面积为 1149.2 万方，同比-3.1%；样本二线城市为 1079.9 万方，同比-6.7%；样本三线城市为 402.9 万方，同比+16.1%。

图表15：近 6 月样本城市二手房成交面积及同比



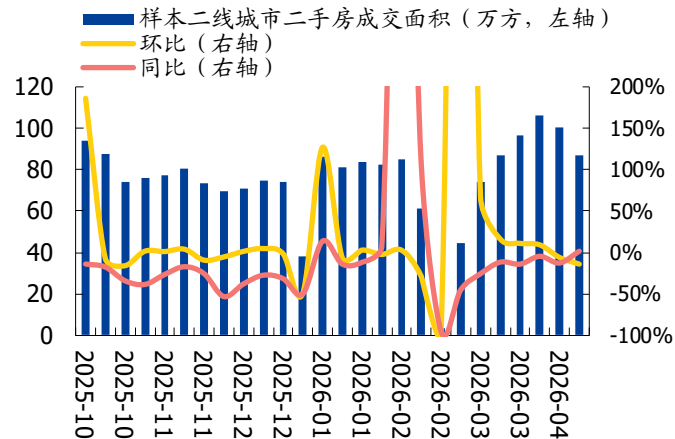
资料来源：Wind，国盛证券研究所

图表16：近 6 月样本一线城市二手房成交面积及同比



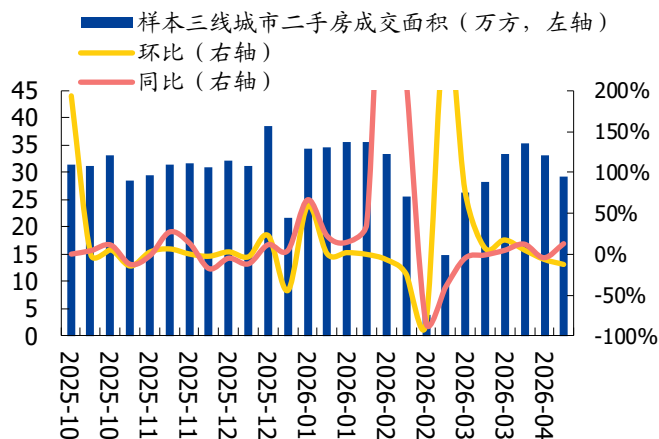
资料来源：Wind，国盛证券研究所

图表17：近 6 月样本二线城市二手房成交面积及同比



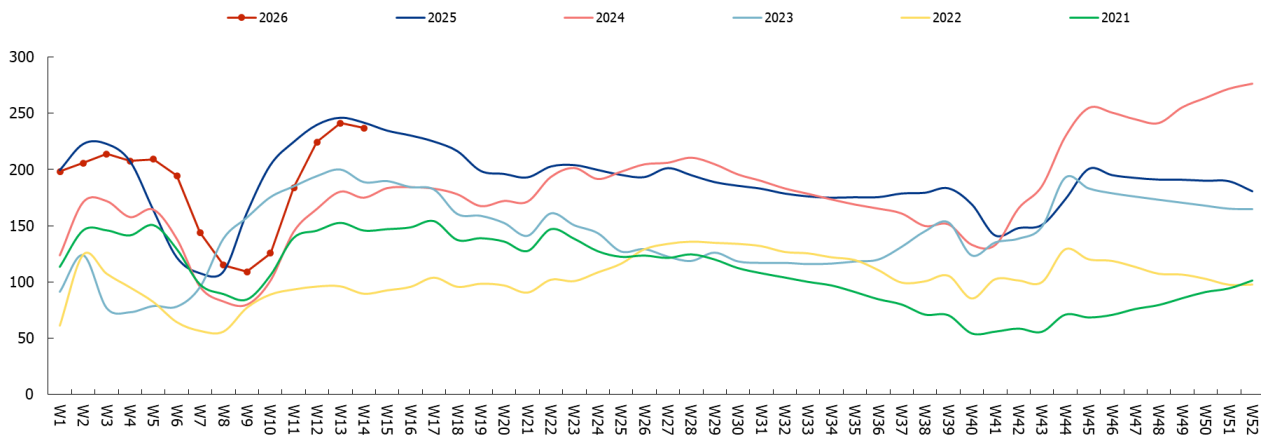
资料来源：Wind，国盛证券研究所

图表18：近 6 月样本三线城市二手房成交面积及同比



资料来源：Wind，国盛证券研究所

图表19: 样本 15 城历年二手房周度成交 (万方, 4 周移动平均)



资料来源: Wind, 国盛证券研究所 (上海自 2023 年 9 月开始披露数据, 往前时间样本总和存在低估)

图表20: 样本 15 城二手房成交面积数据跟踪

城市能级	城市	本周成交 (万方)	环比	同比	当月累计成交 (万方)	当月累计同比	今年14周累计成交 (万方)	14周累计同比
1	北京	28.8	-33.7%	-22.4%	45.3	6.0%	425.2	-3.4%
1	上海	40.4	-31.2%	-12.2%	59.0	18.6%	579.4	-1.0%
1	深圳	10.7	-16.4%	-10.6%	17.3	-11.1%	144.6	-10.0%
2	杭州	10.6	-17.5%	-31.8%	15.9	-11.6%	116.1	-29.0%
2	成都	43.7	-13.5%	7.0%	69.4	-6.4%	571.9	-8.5%
2	苏州	12.9	-15.4%	3.4%	21.8	1.0%	169.2	-1.0%
2	厦门	4.9	-4.6%	39.7%	8.0	55.5%	61.8	28.5%
2	青岛	14.6	-11.8%	13.1%	22.6	2.5%	160.8	7.4%
3	东莞	6.9	-4.5%	21.3%	10.7	0.8%	87.3	5.9%
3	扬州	4.2	7.6%	100.6%	6.1	19.2%	59.0	27.2%
3	佛山	12.0	-22.3%	-15.4%	19.9	-1.6%	179.8	10.9%
3	江门	1.7	-12.6%	21.0%	2.9	3.9%	24.4	17.3%
3	衢州	1.8	15.4%	42.6%	2.8	21.3%	19.2	11.7%
3	平凉	1.7	-20.8%	305.1%	2.6	168.3%	25.8	202.1%
3	渭南	0.9	-8.5%	9.4%	1.5	5.0%	7.4	-22.0%

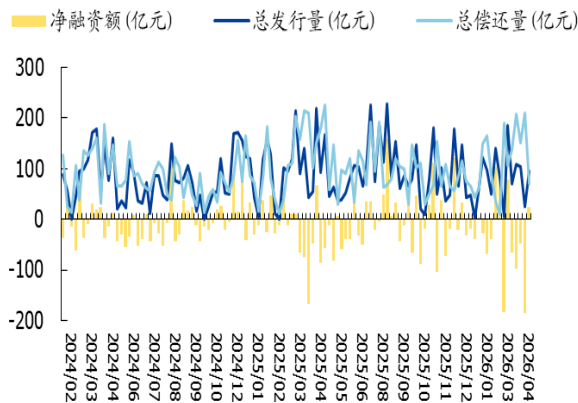
资料来源: Wind, 国盛证券研究所 (上海为商品房, 其余样本城市均为商品住宅)

4.重点公司境内信用债情况

根据 wind 统计数据，本周（4.6-4.12）共发行房企信用债 11 只，环比增加 8 只；发行规模共计 95.00 亿元，环比增加 70.5 亿元，总偿还量 70.87 亿元，环比减少 138.7 亿元，净融资额为 24.13 亿元，环比增加 209.2 亿元。

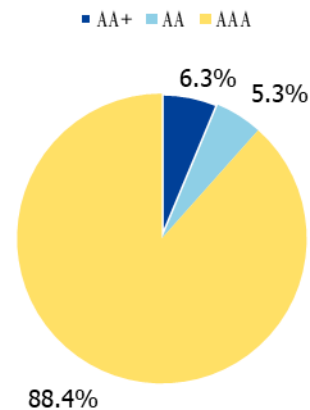
主体评级方面，本周房企债券发行已披露的主体评级以 AAA（88.4%）为主要构成。债券类型方面，本周房企债券发行以一般中期票据（72.6%）为主要构成。债券期限方面，本周以 3-5 年（43.2%）的债券为主。

图表21: 房企债券发行量、偿还量及净融资额



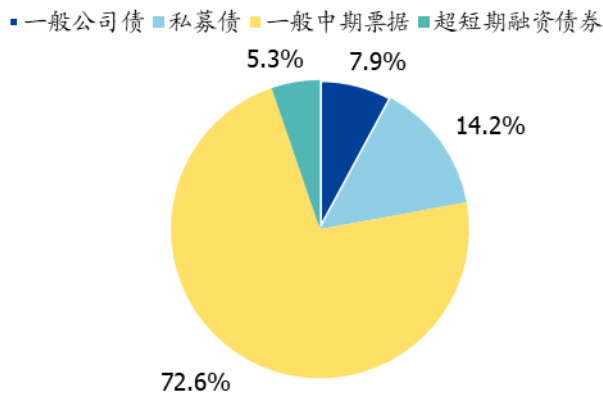
资料来源: Wind, 国盛证券研究所

图表22: 本周房企债券发行以债券评级划分



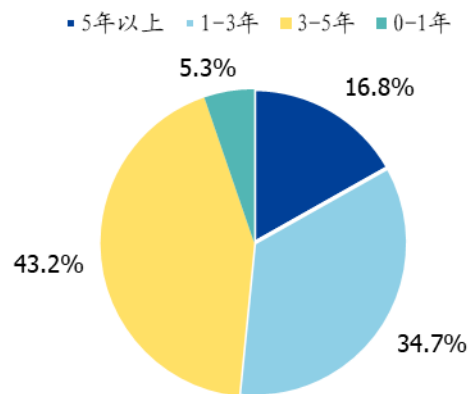
资料来源: Wind, 国盛证券研究所

图表23: 本周房企债券发行以债券类型划分



资料来源: Wind, 国盛证券研究所

图表24: 本周房企债券发行以期限划分



资料来源: Wind, 国盛证券研究所

融资成本方面，本周发行利率有升有降。其中“26 首城 05”5 年期公司债（-38bp）的债券利率较公司之前发行的同类型同期限的可比债券利率有所下降。

图表25: 本周房企融资汇总 (4.6-4.12)

公告日期	债券简称	类型	规模 (亿元)	期限 (年)	利率 (%)	可比债券 发行时间	可比债券 利率 (%)	利率差 (%)
2026/4/10	26 高速地产 MTN002	中期票据	6.00	3	—	2026/1/22	2.05	—
2026/4/9	26 首城 05	公司债	13.5	5	2.80	2026/2/3	3.18	-0.38
2026/4/9	26 绿发 03	公司债	7.5	5	2.65	2025/12/1	2.60	0.05
2026/4/9	26 金桥集团 MTN001	中期票据	8.0	5	1.88	2025/6/12	1.92	-0.04
2026/4/9	26 电建地产 MTN001	中期票据	6.0	4	2.99	—	—	—
2026/4/9	26 京电子城 SCP003	短期融资券	5.0	0.474	1.74	2026/3/9	1.93	-0.19
2026/4/8	26 历下控股 MTN001	中期票据	6.0	5	2.16	—	—	—
2026/4/8	26 张江高科 MTN001	中期票据	10.0	3	1.78	2025/2/12	2.15	-0.37
2026/4/8	26 首开 MTN004	中期票据	16.0	6	3.50	2026/3/25	3.50	0.00
2026/4/7	26 中交房产 MTN002	中期票据	13.0	2	3.30	2026/2/11	3.55	-0.25
2026/4/7	26 苏州高新 MTN004	中期票据	4.0	3	1.86	2026/3/9	1.71	0.15

资料来源: Wind, 国盛证券研究所

5. 本周政策回顾

图表26: 地方性政策及消息 (3.29-4.4)

地区	政策分类	相关来源/文件	新闻要点
湖北武汉	公积金放 松、城市 更新、其 他	武汉住房公积金 管理中心	1、将异地公积金贷款范围扩大至全国，并取消户籍限制。2、调整贷款套数认定。3、优化存量房贷款比例，首套住房贷款最高比例不超过房屋总价的 80%，第二套住房贷款最高比例不超过房屋总价的 70%。4、支持危旧住房改造。
海南	公积金放 松	新华网	海南省住房公积金管理局印发《海南省住房公积金管理局关于开展住房公积金缴存人子女购房提取住房公积金业务的通知》。《通知》明确，新政策业务的办理对象为我省缴存住房公积金的缴存人，其子女在我省购买家庭首套住房（新建商品住房、二手自住住房）的，缴存人可申请提取住房公积金账户余额用于支持子女购房。
浙江杭州	公积金放 松、其他	证券时报	1、住房公积金贷款最高额度由 130 万元提高到 180 万元，职工个人可贷额度不超过 90 万元。住房公积金职工个人可贷额度计算倍数由 15 倍调整为 20 倍。多子女家庭贷款额度可按家庭申请贷款时计算的可贷额度合计数上浮 50% 确定。2、缴存职工家庭购买首套或第二套自住住房申请住房公积金贷款时，原住房公积金贷款购买的住房已出售的，可相应核减贷款次数。3、新政增加了支付购房契税提取和物业费提取，明确放宽购建住房提取时间限制，扩大家庭代际互助提取范围。
安徽合肥	公积金提 取	合肥市住房公积 金管理中心	1、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。2、支持城市更新住房改造提取住房公积金，缴存职工及其配偶、父母、子女可提取住房公积金，用于支付合肥市城市更新住房改造项目中个人承担的费用。3、支持购房缴纳契税提取住房公积金。4、支持缴存住宅专项维修资金提取住房公积金。5、扩大重大疾病提取住房公积金病种范围，缴存职工及其配偶、父母、子女住院治疗重大疾病，可提取住房公积金，病种由原慢性肾衰竭、恶性肿瘤等 9 种扩大至 35 种。
上海	保障房、 收储收地	新华网	上海市首例“住房收购置换”模式在静安区正式签约。此次签约标志着静安区在市场化盘活存量住房、高效筹措保障性租赁住房领域实现突破性进展，为上海全市保租房筹集及住房改善工作提供了可复制、可推广的试点实践。
江苏苏州	购房补贴	中房网	苏州将施行青年人才公积金贷款贴息政策。4 月 1 日起，苏州为新申请公积金贷款的青年人才提供利息补贴，涵盖新房和二手房。补贴对象为全日制本科及以上学历、35 岁以下或毕业 10 年内，贴息标准为实际还款利息的 50%。

资料来源：地方政府机关网站，新华网，证券时报，中房网，国盛证券研究所

6.投资建议

维持行业“增持”评级。我们认为重点关注房地产相关股票有以下理由：1、政策受基本面倒逼进入深水区，如我们 2022、2023 年在报告中反复阐述，认为本轮最终政策力度超过 2008、2014 年，而现在尚在途中。2、地产作为早周期指标，具备指向性作用，配置地产相当于配置经济风向标。3、行业竞争格局改善逻辑依旧适用，拿地和销售表现优异的依然是头部国央企和少量混合所有制及民企，品质房企有望在未来的格局中更加受益。4、我们观点“只看好一线+2/3 二线+极少量三线城市”依然奏效，这个城市组合在销售前期偶尔反弹时表现更好也得到了印证。5、供给侧政策，收储、妥善处置闲置土地等政策有新变化，依然是观察落地最重要的方向，且可以预见，一二线仍然更受益。基于以上，我们认为 2026 年仍然是以政策为核心主导力量，板块反复做政策 beta，配置方向可选：（1）地产开发：H 股的绿城中国、建发国际集团、华润置地、越秀地产、中国海外发展、中国金茂；A 股的滨江集团、招商蛇口、建发股份、保利发展、华发股份；（2）地方国企/城投/化债：城投控股、城建发展；（3）中介：贝壳-W；（4）物业属于跟涨：华润万象生活、招商积余、绿城服务、保利物业、中海物业等

风险提示

政策落地不及预期、需求复苏不及预期、房企出险风险蔓延。



免责声明

国盛证券股份有限公司（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客户。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。

本报告的信息均来源于本公司认为可信的公开资料，但本公司及其研究人员对该等信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告中的资料、意见及预测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，可能会随时调整。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。本公司不保证本报告所含信息及资料保持在最新状态，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。

本公司力求报告内容客观、公正，但本报告所载的资料、工具、意见、信息及推测只提供给客户作参考之用，不构成任何投资、法律、会计或税务的最终操作建议，本公司不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。投资者应当充分考虑自身特定状况，并完整理解和使用本报告内容，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。

投资者应注意，在法律许可的情况下，本公司及其本公司的关联机构可能会持有本报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司正在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。

本报告版权归“国盛证券股份有限公司”所有。未经事先本公司书面授权，任何机构或个人不得对本报告进行任何形式的发布、复制。任何机构或个人如引用、刊发本报告，需注明出处为“国盛证券研究所”，且不得对本报告进行有悖原意的删节或修改。

分析师声明

本报告署名分析师在此声明：我们具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，本报告所表述的任何观点均精准地反映了我们对标的证券和发行人的个人看法，结论不受任何第三方的授意或影响。我们所得报酬的任何部分无论是在过去、现在及将来均不会与本报告中的具体投资建议或观点有直接或间接联系。

投资评级说明

投资建议的评级标准		评级	说明
评级标准为报告发布日后的 6 个月内公司股价（或行业指数）相对同期基准指数的相对市场表现。其中 A 股市场以沪深 300 指数为基准；新三板市场以三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）为基准；香港市场以摩根士丹利中国指数为基准，美股市场以标普 500 指数或纳斯达克综合指数为基准。	股票评级	买入	相对同期基准指数涨幅在 15%以上
		增持	相对同期基准指数涨幅在 5%~15%之间
		持有	相对同期基准指数涨幅在 -5%~+5%之间
		减持	相对同期基准指数跌幅在 5%以上
	行业评级	增持	相对同期基准指数涨幅在 10%以上
		中性	相对同期基准指数涨幅在 -10%~+10%之间
		减持	相对同期基准指数跌幅在 10%以上

国盛证券研究所

北京

地址：北京市东城区永定门西滨河路 8 号院 7 楼中海地产广场东塔 7 层
 邮编：100077
 邮箱：gsresearch@gszq.com

南昌

地址：南昌市红谷滩新区凤凰中大道 1115 号北京银行大厦
 邮编：330038
 传真：0791-86281485
 邮箱：gsresearch@gszq.com

上海

地址：上海市浦东新区南洋泾路 555 号陆家嘴金融街区 22 栋
 邮编：200120
 电话：021-38124100
 邮箱：gsresearch@gszq.com

深圳

地址：深圳市福田区福华三路 100 号鼎和大厦 24 楼
 邮编：518033
 邮箱：gsresearch@gszq.com