

房地产开发

2026W15：本周新房、二手房成交量改善，3 月房价指数仍呈下行趋势

3 月 70 大中城市新房和二手房价格指数仍呈下行趋势。2026 年 3 月，统计局 70 大中城市新建商品住宅价格指数同比-3.6%，环比-0.2%，自 2021 年高点已经下跌 13.4%，已跌回至 2018 年末的水平，但考虑到好房子入市以及成交结构向核心城市聚焦的趋势，实际成交价已回退至 2018 年之前。二手房延续以价换量，除了受宏观市场环境走弱的影响，更面临新规下“好房子”的结构性冲击。2026 年 3 月 70 个大中城市二手房价指数同比-6.3%，环比-0.2%，自 2021 年高点已跌 22.2%，跌回至 2016 年初水平。

行情回顾：本周申万房地产指数累计变动幅度为 **4.1%**，领先沪深 300 指数 2.15 个百分点，在 31 个申万一级行业排名第 7 名。

新房：本周 **30 个城市新房成交面积为 155.7 万平方米，环比提升 25.2%，同比提升 4.0%**。其中样本一线城市的新房成交面积为 53.6 万方，环比+31.0%，同比+31.6%；样本二线城市为 76.9 万方，环比+19.7%，同比+6.6%；样本三线城市为 25.2 万方，环比+31.1%，同比-31.7%。从今年累计 15 周新房成交面积同比看，样本 30 城共计 2121.5 万方，同比-26.7%；一线城市为 633.3 万方，同比-13.8%；二线城市为 1053.1 万方，同比-22.3%；三线城市为 435.2 万方，同比-45.9%。

二手房：本周 **15 个样本城市二手房成交面积合计 267.7 万方，环比增长 36.7%，同比增长 21.4%**。其中样本一线城市本周二手房成交面积为 115.3 万方，环比+44.4%；样本二线城市为 114.7 万方，环比+32.1%；样本三线城市为 37.7 万方，环比+29.1%。今年 15 周累计成交 2899.6 万方，同比下降 0.4%；其中样本一线城市的累计二手房成交面积为 1264.5 万方，同比-0.6%；样本二线城市为 1194.5 万方，同比-5.3%；样本三线城市为 440.6 万方，同比+16.9%。

信用债：根据 wind 统计数据，本周（4.13-4.19）共发行房企信用债 24 只，环比增加 13 只；发行规模共计 223.30 亿元，环比增加 120.8 亿元，总偿还量 105.89 亿元，环比增加 35.02 亿元，净融资额为 117.41 亿元，环比增加 85.78 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+极城”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 肖依依

执业证书编号：S0680523080005

邮箱：xiaoyiyi3664@gszq.com

相关研究

- 1、《房地产开发：C-REITs 周报一年报出炉，2025 年消费板块业绩韧性较强》 2026-04-12
- 2、《房地产开发：2026W14：受假期影响新二手房成交回落，沪首笔国企“收存转保”贷款落地》 2026-04-11
- 3、《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

内容目录

1. 3 月新房和二手房价格指数仍呈下行趋势	3
2. 行情回顾	3
3. 重点城市新房二手房成交跟踪	6
3.1 新房成交（商品住宅口径）	6
3.2 二手房成交（商品住宅口径）	8
4. 重点公司境内信用债情况	10
5. 本周政策回顾	12
6. 投资建议	13
风险提示	13

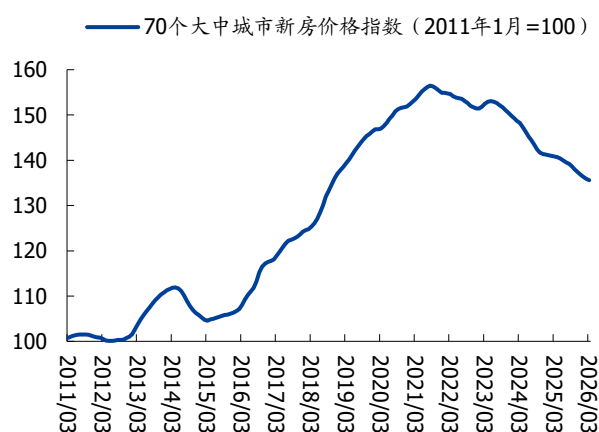
图表目录

图表 1: 70 个大中城市新房价格指数	3
图表 2: 70 个大中城市二手房价格指数	3
图表 3: 本周申万一级行业指数涨跌幅排名	4
图表 4: 本周各交易日指数表现	4
图表 5: 近 52 周地产板块表现	4
图表 6: 本周涨幅前五个股（人民币元）	4
图表 7: 本周跌幅前五个股（人民币元）	5
图表 8: 本周重点房企涨跌幅排名	5
图表 9: 本周重点房企涨幅前五个股（H 股为港元）	5
图表 10: 本周重点房企跌幅前五个股（A 股为人民币元，H 股为港元）	5
图表 11: 近 6 月样本城市新房成交面积及同比	6
图表 12: 近 6 月样本一线城市新房成交面积及同比	6
图表 13: 近 6 月样本二线城市新房成交面积及同比	6
图表 14: 近 6 月样本三线城市新房成交面积及同比	6
图表 15: 样本 30 城历年新房周度成交（万方，4 周移动平均）	7
图表 16: 样本 30 城新房成交面积数据跟踪	7
图表 17: 近 6 月样本城市二手房成交面积及同比	8
图表 18: 近 6 月样本一线城市二手房成交面积及同比	8
图表 19: 近 6 月样本二线城市二手房成交面积及同比	8
图表 20: 近 6 月样本三线城市二手房成交面积及同比	8
图表 21: 样本 15 城历年二手房周度成交（万方，4 周移动平均）	9
图表 22: 样本 15 城二手房成交面积数据跟踪	9
图表 23: 房企债券发行量、偿还量及净融资额	10
图表 24: 本周房企债券发行以债券评级划分	10
图表 25: 本周房企债券发行以债券类型划分	10
图表 26: 本周房企债券发行以期限划分	10
图表 27: 本周房企融资汇总（4.12-4.18）	11
图表 28: 中央政策及消息（4.12-4.18）	12
图表 29: 地方性政策及消息（4.12-4.18）	12

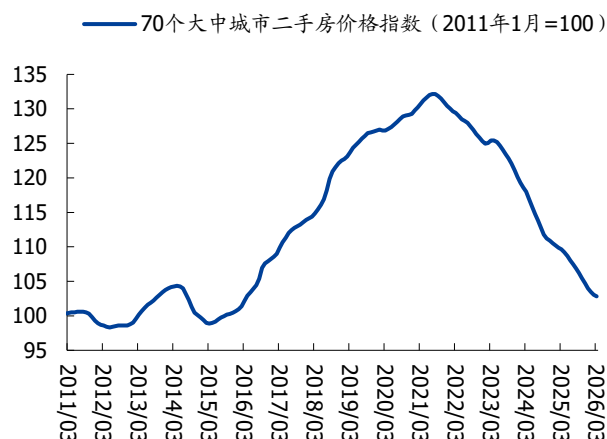
1. 3 月新房和二手房价格指数仍呈下行趋势

3 月 70 大中城市新房和二手房价格指数仍呈下行趋势。2026 年 3 月，70 大中城市新建商品住宅价格指数同比-3.6%，环比-0.2%，自 2021 年高点已经下跌 13.4%，已跌回至 2018 年末的水平，但考虑到好房子入市以及成交结构向核心城市聚焦的趋势，实际成交价已回退至 2018 年之前。二手房延续以价换量，除了受宏观市场环境走弱的影响，更面临新规下“好房子”的结构性冲击，导致当前的跌幅包含了市场自然调整跌幅+好房子冲击的跌幅。根据统计局 70 个大中城市价格指数，2026 年 3 月二手房价指数同比-6.3%，环比-0.2%，自 2021 年高点已跌 22.2%，跌回至 2016 年初水平。

图表1: 70 个大中城市新房价格指数



图表2: 70 个大中城市二手房价格指数



资料来源: Wind, 国盛证券研究所

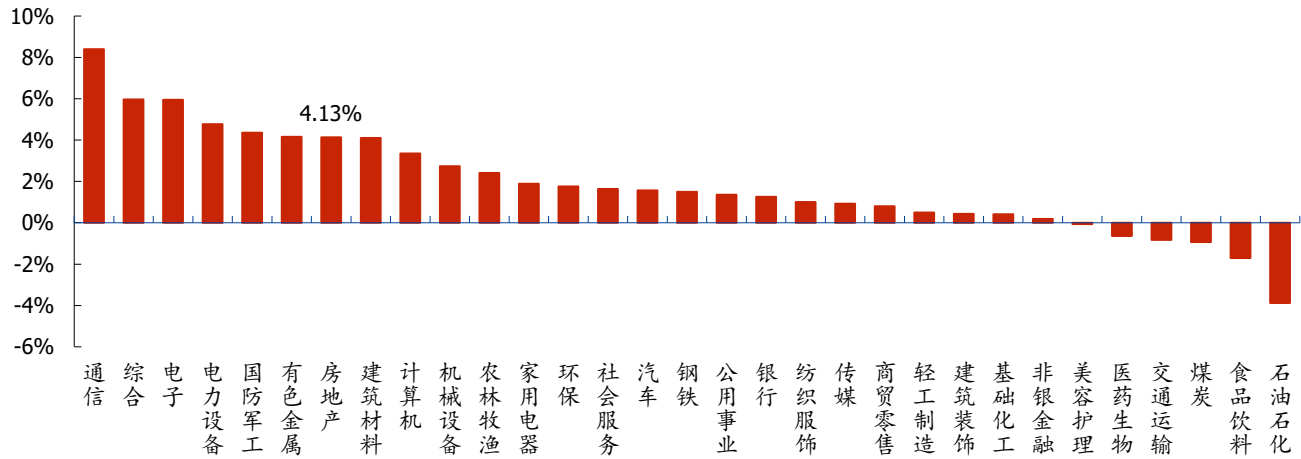
资料来源: Wind, 国盛证券研究所

2. 行情回顾

本周申万房地产指数累计变动幅度为 4.1%，领先沪深 300 指数 2.15 个百分点，在 31 个申万一级行业排名第 7 名。本周上涨个股共 67 支，较上周减少 40 支，下跌股数为 42 支。本周市场上房地产股涨幅居前五的为京投发展、西藏城投、京蓝科技、绵石投资、卧龙地产，涨幅分别为 33.2%、27.7%、17.1%、12.6%、11.0%。跌幅前五为乾景园林、财信发展、*ST 匹凸、万方发展、中润资源，跌幅分别为-22.4%、-15.0%、-14.3%、-5.3%、-5.0%。

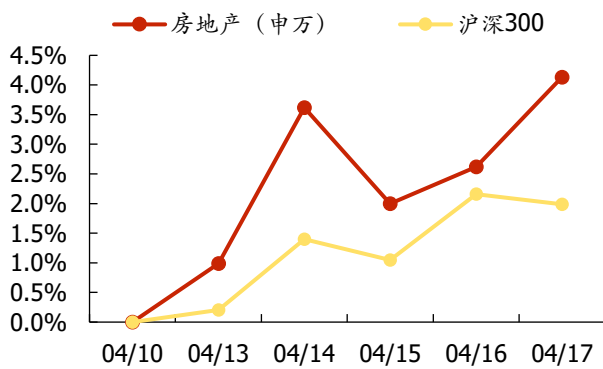
本周重点 40 家 A/H 房企中共计上涨 25 支，较上周增长 1 支，涨幅位居前五的为中梁控股、中国奥园、招商蛇口、中国金茂、世联行，涨幅分别为 25.7%、12.1%、10.8%、10.7%、10.4%。跌幅前五为禹洲集团、金地商置、正荣地产、远洋集团、融信中国，跌幅分别为-14.2%、-11.2%、-10.0%、-4.1%、-3.7%。

图表3: 本周申万一级行业指数涨跌幅排名



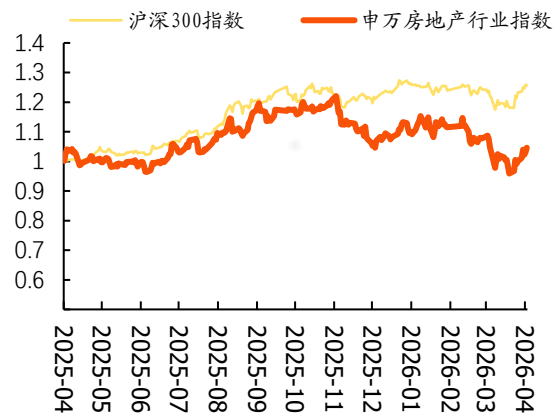
资料来源: Wind, 国盛证券研究所

图表4: 本周各交易日指数表现



资料来源: Wind, 国盛证券研究所

图表5: 近 52 周地产板块表现



资料来源: Wind, 国盛证券研究所

图表6: 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
600683.SH	京投发展	33.2%	29.1%	9.00	11.99
600773.SH	西藏城投	27.7%	23.5%	17.60	22.47
000711.SZ	京蓝科技	17.1%	13.0%	3.50	4.10
000609.SZ	绵石投资	12.6%	8.4%	8.67	9.76
600173.SH	卧龙地产	11.0%	6.8%	7.20	7.99

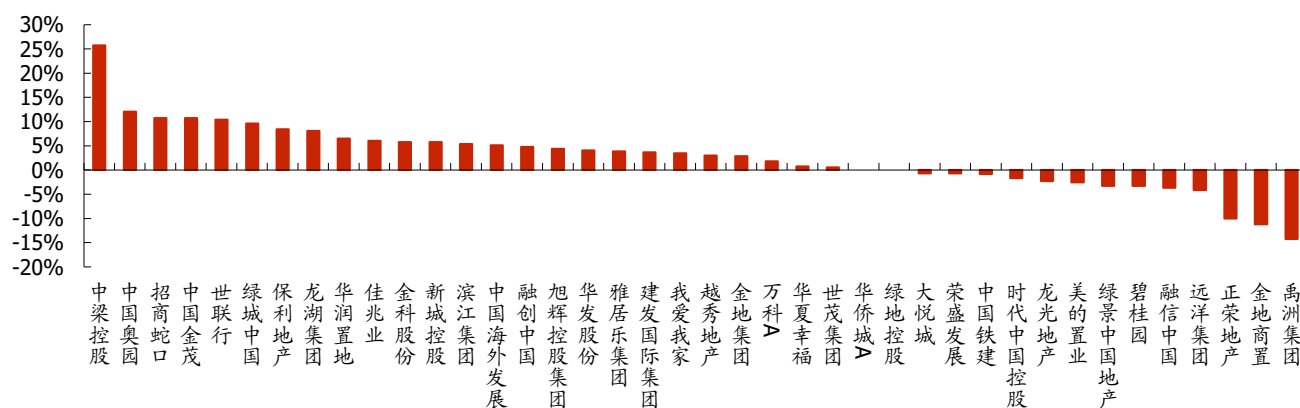
资料来源: Wind, 国盛证券研究所

图表7: 本周跌幅前五个股 (人民币元)

代码	简称	周累计跌幅	周相对跌幅	上周五收盘价	本周五收盘价
603778.SH	乾景园林	-22.4%	-26.5%	31.24	24.25
000838.SZ	财信发展	-15.0%	-19.1%	2.14	1.82
600696.SH	*ST 匹凸	-14.3%	-18.4%	1.26	1.08
000638.SZ	万方发展	-5.3%	-9.5%	0.94	0.89
000506.SZ	中润资源	-5.0%	-9.2%	17.93	17.03

资料来源: Wind, 国盛证券研究所

图表8: 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9: 本周重点房企涨幅前五个股 (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
2772.HK	中梁控股	25.7%	21.6%	0.04	0.04
3883.HK	中国奥园	12.1%	7.9%	0.06	0.07
001979.SZ	招商蛇口	10.8%	6.6%	7.99	8.85
0817.HK	中国金茂	10.7%	6.6%	1.40	1.55
002285.SZ	世联行	10.4%	6.2%	2.89	3.19

资料来源: Wind, 国盛证券研究所

图表10: 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	周累计跌幅	周相对跌幅	上周五收盘价	本周五收盘价
1628.HK	禹洲集团	-14.2%	-18.4%	0.24	0.21
0535.HK	金地商置	-11.2%	-15.3%	0.13	0.12
6158.HK	正荣地产	-10.0%	-14.1%	0.02	0.02
3377.HK	远洋集团	-4.1%	-8.2%	0.07	0.07
3301.HK	融信中国	-3.7%	-7.8%	0.11	0.10

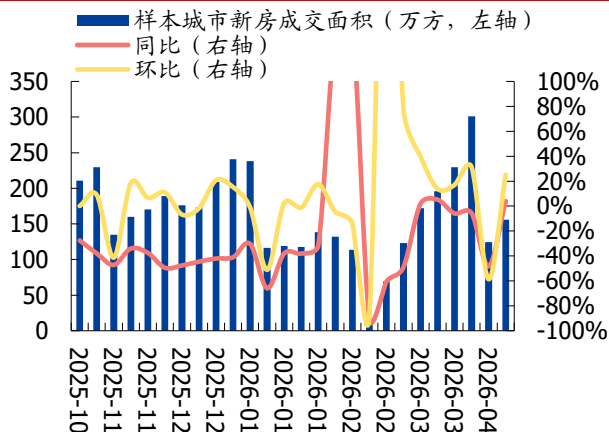
资料来源: Wind, 国盛证券研究所

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）

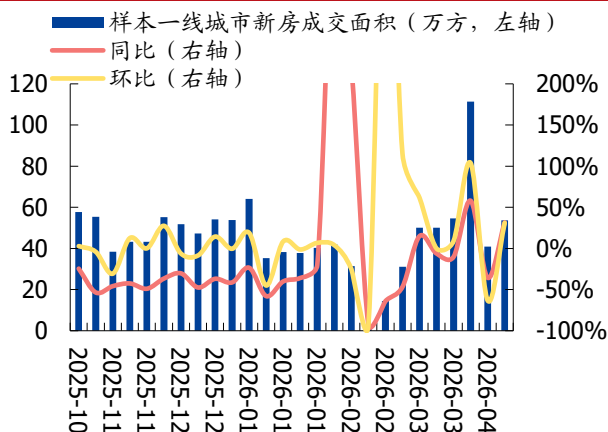
本周 30 个城市新房成交面积为 155.7 万平方米，环比提升 25.2%，同比提升 4.0%，其中样本一线城市的新房成交面积为 53.6 万方，环比+31.0%，同比+31.6%；样本二线城市为 76.9 万方，环比+19.7%，同比+6.6%；样本三线城市为 25.2 万方，环比+31.1%，同比-31.7%。

图表11: 近 6 月样本城市新房成交面积及同比



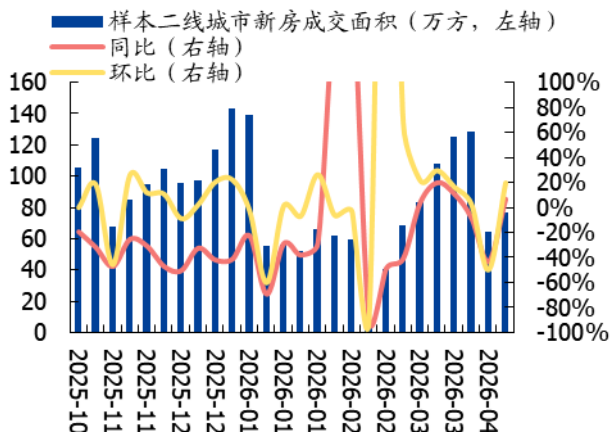
资料来源: Wind, 国盛证券研究所

图表12: 近 6 月样本一线城市新房成交面积及同比



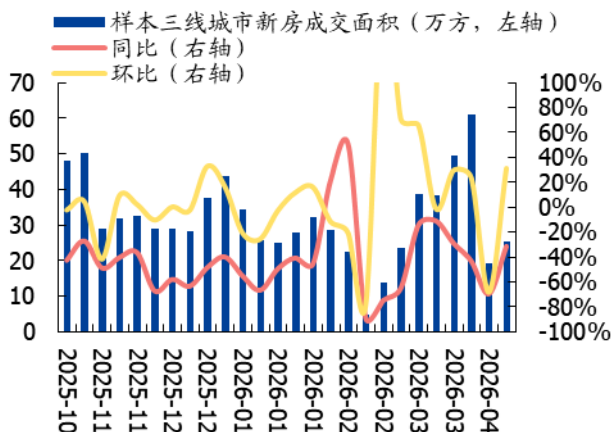
资料来源: Wind, 国盛证券研究所

图表13: 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

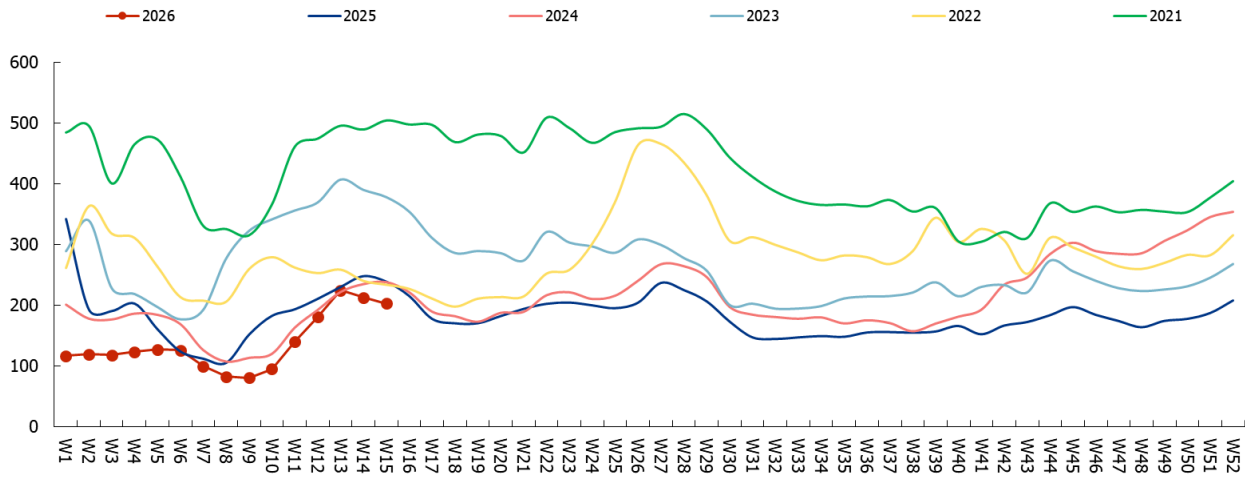
图表14: 近 6 月样本三线城市新房成交面积及同比



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 371.3 万方，同比 2.3%；一线城市为 137.7 万方，同比 35.2%；二线城市为 179.5 万方，同比 5.0%；三线城市为 54.1 万方，同比 -39.9%。从今年累计 15 周新房成交面积同比看，样本 30 城共计 2121.5 万方，同比 -26.7%；一线城市为 633.3 万方，同比 -13.8%；二线城市为 1053.1 万方，同比 -22.3%；三线城市为 435.2 万方，同比 -45.9%。其中一线城市中，北京 (-11.5%)、上海 (-8.4%)、广州 (-5.6%)、深圳 (-47.5%)。

图表15: 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16: 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15周累计成交 (万方)	15周累计同比
1	北京	11.0	37.2%	6.9%	45.4	82.5%	133.1	-11.5%
1	上海	25.2	42.3%	45.9%	51.8	27.6%	268.9	-8.4%
1	广州	13.5	14.9%	61.0%	30.4	39.6%	177.3	-5.6%
1	深圳	4.0	14.3%	-17.8%	10.1	-30.9%	54.0	-47.5%
2	杭州	7.2	129.4%	11.1%	14.4	-11.3%	78.9	-36.9%
2	武汉	16.0	13.9%	31.5%	42.6	52.5%	258.3	-8.9%
2	宁波	4.2	-38.1%	-19.7%	12.0	45.8%	50.5	-39.6%
2	成都	20.1	39.5%	-7.3%	42.8	-23.3%	232.6	-34.3%
2	青岛	12.6	18.3%	44.1%	30.2	23.0%	166.2	1.5%
2	苏州	5.1	34.0%	121.1%	11.0	93.1%	63.3	-39.5%
2	济南	8.9	63.7%	1.9%	16.6	-24.4%	136.6	-10.6%
2	厦门				3.9	39.1%	33.9	-25.2%
2	福州	2.7	38.2%	-30.7%	6.0	-21.8%	32.8	-23.7%
3	佛山	7.1	36.1%	32.0%	15.9	11.5%	95.2	-12.6%
3	东莞	2.9	30.4%	-1.5%	5.4	-35.8%	51.7	-10.0%
3	温州	0.1	42.6%	-99.0%	0.1	-99.2%	1.4	-99.4%
3	惠州	1.7	10.1%	-2.4%	3.8	-7.7%	19.7	-2.6%
3	无锡	1.5	-32.4%	-47.0%	3.7	-38.3%	33.9	-47.7%
3	扬州	2.3	90.3%	47.6%	4.1	36.0%	27.0	-40.7%
3	韶关	0.7	38.5%	-44.0%	1.5	-52.4%	18.0	-15.5%
3	嘉兴	1.1	-9.8%	-80.3%	2.9	-75.0%	38.2	-60.2%
3	泉州						3.6	-73.0%
3	江门	1.2	44.6%	16.2%	2.6	-9.1%	17.4	-30.2%
3	莆田	1.0	55.2%	25.0%	1.7	11.6%	5.0	-40.8%
3	肇庆	0.9	66.4%	-48.9%	1.7	-37.0%	12.3	11.4%
3	泰安	1.4	-3.0%	0.5%	4.0	36.5%	41.5	58.6%
3	芜湖						12.8	-76.8%
3	宝鸡	2.4	106.5%	6.5%	4.8	55.8%	32.6	43.4%
3	海门	0.6	233.7%	252.0%	0.9	52.5%	5.4	-18.0%
3	衢州	0.5	38.4%	38.4%	1.2	33.7%	19.6	154.6%

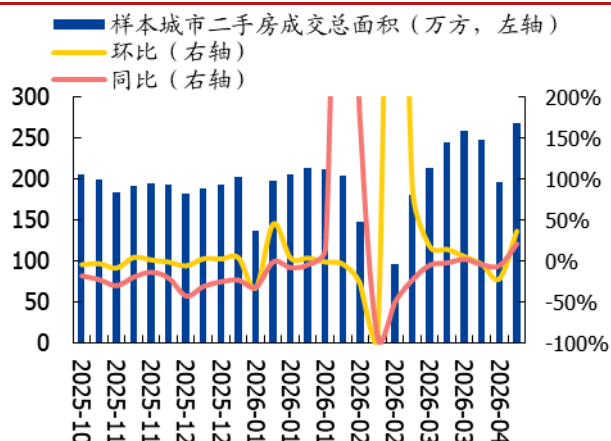
资料来源: Wind, 国盛证券研究所



3.2 二手房成交（商品住宅口径）

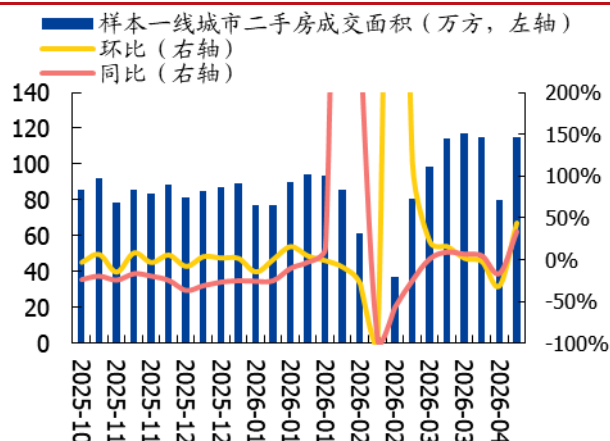
本周 15 个样本城市二手房成交面积合计 267.7 万方，环比增长 36.7%，同比增长 21.4%。其中样本一线城市本周二手房成交面积为 115.3 万方，环比+44.4%；样本二线城市为 114.7 万方，环比+32.1%；样本三线城市为 37.7 万方，环比+29.1%。今年 15 周累计成交 2899.6 万方，同比下降 0.4%；其中样本一线城市的累计二手房成交面积为 1264.5 万方，同比-0.6%；样本二线城市为 1194.5 万方，同比-5.3%；样本三线城市为 440.6 万方，同比+16.9%。

图表17: 近 6 月样本城市二手房成交面积及同比



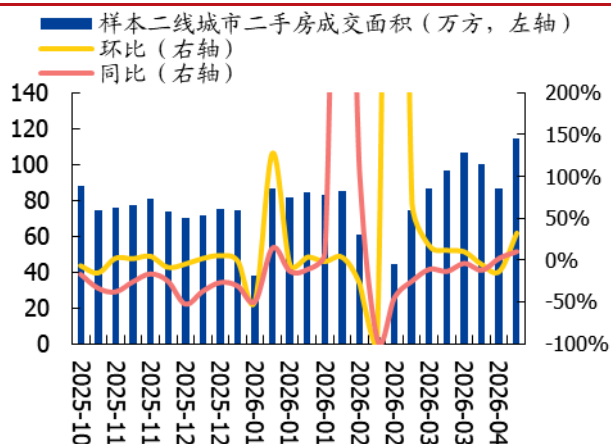
资料来源: Wind, 国盛证券研究所

图表18: 近 6 月样本一线城市二手房成交面积及同比



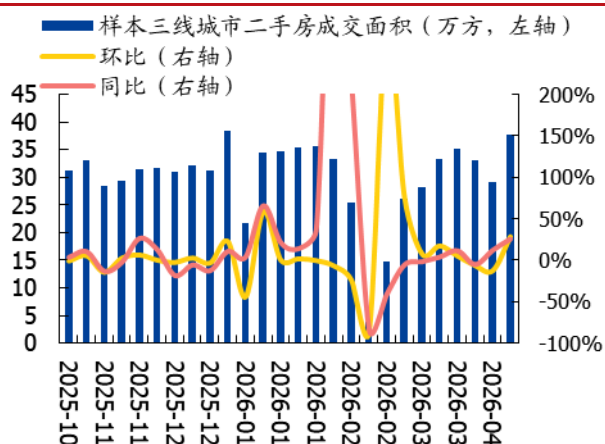
资料来源: Wind, 国盛证券研究所

图表19: 近 6 月样本二线城市二手房成交面积及同比



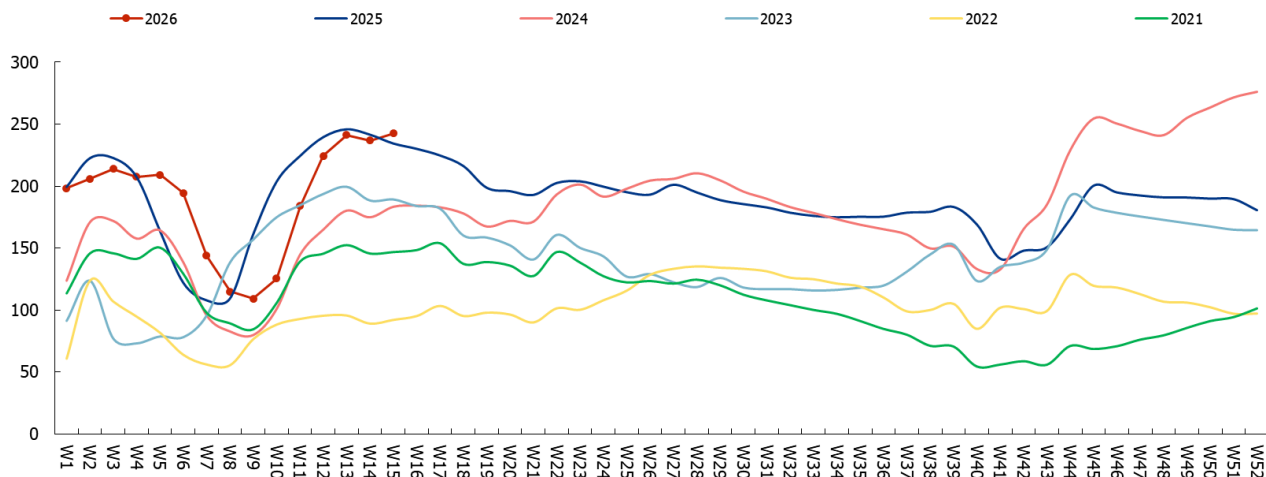
资料来源: Wind, 国盛证券研究所

图表20: 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21: 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22: 样本 15 城二手房成交面积数据跟踪

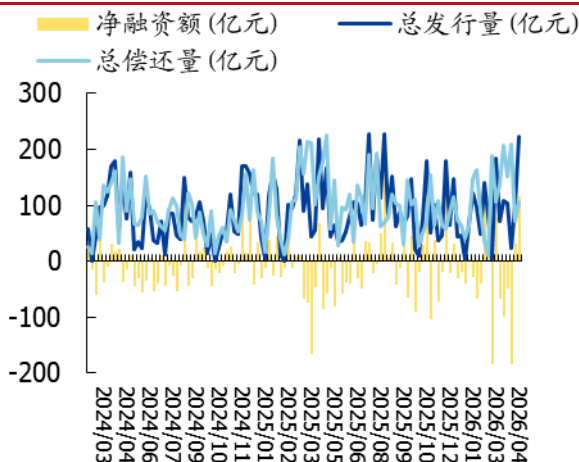
城市能级	城市	本周成交 (万方)	环比	同比	当月累计成交 (万方)	当月累计同比	今年15周累计成交 (万方)	15周累计同比
1	北京	40.1	39.4%	23.1%	85.4	13.0%	465.3	-1.6%
1	上海	61.2	51.5%	56.7%	120.2	19.4%	640.6	2.6%
1	深圳	14.0	31.0%	-2.9%	31.3	-9.3%	158.6	-9.4%
2	杭州	11.7	10.3%	-12.9%	27.6	-11.5%	127.9	-27.7%
2	成都	59.4	35.9%	7.8%	128.7	-1.9%	631.3	-7.2%
2	苏州	18.9	45.9%	20.0%	40.7	7.5%	188.1	0.7%
2	厦门	6.6	34.2%	74.2%	14.6	42.4%	68.4	31.8%
2	青岛	18.1	23.6%	9.0%	40.7	12.3%	178.8	7.6%
3	东莞	9.3	34.8%	12.8%	20.0	5.1%	96.6	6.6%
3	扬州	5.4	26.6%	40.2%	11.5	27.7%	64.3	28.2%
3	佛山	15.7	30.8%	23.9%	35.6	1.4%	195.5	11.8%
3	江门	2.4	39.6%	26.6%	5.3	20.0%	26.8	18.1%
3	衢州	2.2	19.6%	24.4%	5.0	27.8%	21.4	12.9%
3	平凉	1.4	-13.0%	160.4%	4.0	318.0%	27.2	199.6%
3	渭南	1.3	51.9%	45.5%	2.9	18.0%	8.8	-16.2%

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

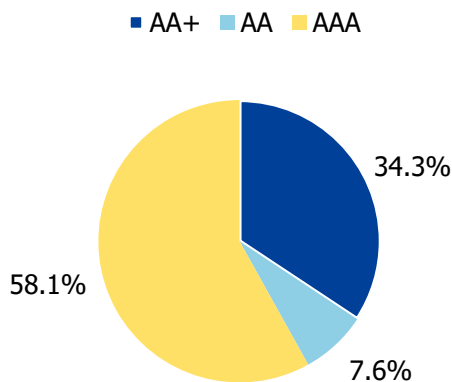
根据 wind 统计数据，本周（4.13-4.19）共发行房企信用债 24 只，环比增加 13 只；发行规模共计 223.30 亿元，环比增加 120.8 亿元，总偿还量 105.89 亿元，环比增加 35.02 亿元，净融资额为 117.41 亿元，环比增加 85.78 亿元。主体评级方面，本周房企债券发行已披露的主体评级以 AAA（58.1%）为主要构成。债券类型方面，本周房企债券发行以一般中期票据（35.2%）为主要构成。债券期限方面，本周以 1-3 年（39%）和 3-5 年（39%）的债券为主。

图表23: 房企债券发行量、偿还量及净融资额



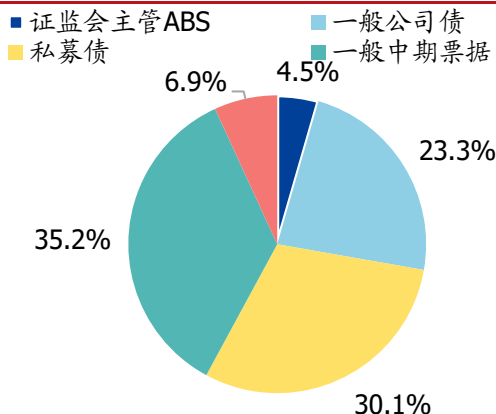
资料来源: Wind, 国盛证券研究所

图表24: 本周房企债券发行以债券评级划分



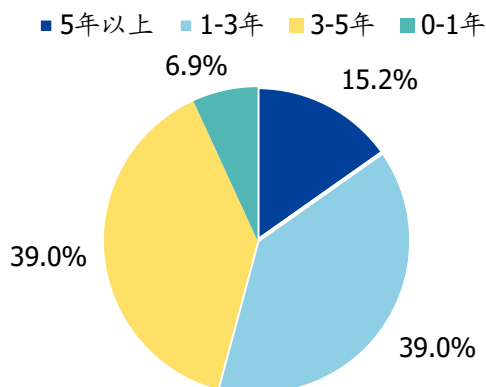
资料来源: Wind, 国盛证券研究所

图表25: 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26: 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，本周发行利率有所下降。其中 26 宏洋 02 4 年期公司债（-167bp）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27: 本周房企融资汇总 (4.12-4.18)

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 (%)
2026/4/17	26 宏洋 02	公司债	12	4	1.98	2023/11/17	3.65	-1.67
2026/4/17	26 首开 MTN005B	中期票据	10	6	—	2026/4/8	3.5	—
2026/4/17	26 首开 MTN005A	中期票据	10	3	—	2023/10/9	3.8	—
2026/4/17	26 南京高科 SCP002	短期融资券	5.3	0.5753	—	2026/3/18	1.7	—
2026/4/16	26 北电 02	公司债	17	3	2.00	2026/1/8	2.3	-0.30
2026/4/16	26 保置 01	公司债	15	5	2.53	2025/4/14	2.46	0.07
2026/4/16	26 联发集 MTN001	中期票据	10	7	2.62	2025/10/27	2.64	-0.02
2026/4/16	26 中铁置业 MTN001	中期票据	7.7	2	1.93	2025/11/20	2.08	-0.15
2026/4/16	26 海江投资 MTN002	中期票据	4	5	1.76	2026/1/29	1.88	-0.12
2026/4/16	26 麓谷实业 MTN001	中期票据	4	5	1.97	—	—	—
2026/4/15	26 杭新 02	公司债	7	5	2.04	—	—	—
2026/4/15	26 杭新 01	公司债	13	3	1.87	2024/11/19	2.15	-0.28
2026/4/15	26 榕发 D1	公司债	21.3	1	1.60	2025/3/14	2.28	-0.68
2026/4/15	26 首开 03	公司债	5	4	3.09	2026/1/16	3.09	0.00
2026/4/15	26 保利 02	公司债	15	5	2.26	2026/3/25	2.5	-0.24
2026/4/14	26 广安 02	公司债	4	7	2.15	2025/8/22	2.42	-0.27
2026/4/14	26 兴泰次	资产支持证 券	0.01	17.948 1	—	2023/6/28	—	—
2026/4/14	26 兴泰优	资产支持证 券	9.99	17.948 1	1.90	2023/6/28	—	—
2026/4/14	26 金茂投资 MTN001	中期票据	25	5	2.39	—	—	—
2026/4/14	26 西安高科 MTN001	中期票据	8	3	2.38	2024/12/5	3.79	-1.41
2026/4/14	26 苏州高技 SCP004	短期融资券	4	0.1945	1.48	2026/3/25	1.59	-0.11
2026/4/14	26 苏州高新 SCP011	短期融资券	2	0.7342	1.56	2026/3/17	1.62	-0.06
2026/4/13	26 浦开 01	公司债	10	3	1.67	2023/4/3	3.18	-1.51
2026/4/13	26 苏州高新 SCP010	短期融资券	4	0.737	1.56	2026/3/17	1.62	-0.06

资料来源: Wind, 国盛证券研究所

5.本周政策回顾

图表28: 中央政策及消息 (4.12-4.18)

相关部门	相关来源/文件	新闻要点
财政部、住房城乡建设部	中国证券网	4月16日, 财政部办公厅、住房城乡建设部办公厅发布通知, 明确2026年中央财政支持实施城市更新工作, 其中包括: 1、范围为地级以上城市, 共评选不超过15个城市。2、中央财政按区域给予定额补助: 东部地区每城不超过8亿元, 中部地区每城不超过10亿元, 西部地区每城不超过12亿元。3、资金支持方向包括城市更新重点样板片区建设和城市更新机制建设。

资料来源: 中国证券网, 国盛证券研究所

图表29: 地方性政策及消息 (4.12-4.18)

地区	政策分类	相关来源/文件	新闻要点
江苏南京	公积金放松、购房补贴	南京住房公积金管理中心	南京住房公积金管理中心发布优化公积金使用政策解读, 内容包括: 1、降低委托逐月提取还贷账户最低留存金额, 由月缴存额的12倍降至6倍, 并可办理一次补充提取。2、支持代际互助: 购房人不具备贷款条件或可贷金额不足时, 父母(子女)可作为共同借款人申请贷款, 最高额度100万元; 父母(子女)提取公积金支付首付款后, 还可提取偿还该笔贷款。3、扩大异地贷款范围: 将公积金异地贷款从苏皖17城扩大至安徽省全域, 苏皖所有城市缴存人在南京购房均可申请公积金贷款。4、加大现(退)役军人支持: 现役军人及退役6个月内军人视同连续缴存, 可作为主借款人申请贷款, 按个人最高额度执行。5、放宽大病提取条件: 缴存人本人及配偶、父母、子女因病就医达到大病保险支付标准的, 可按年度提取公积金, 金额不超过个人负担部分。
海南	好房子	中房网	4月15日下午, 海南省正式发布《海南省好房子技术导则(试行)》, 内容包括: 1、针对海南“高温、高湿、高盐、高烈度、强台风、强降雨、强日照辐射”气候特点及自贸港建设需求制定。2、以“安全、舒适、绿色、智慧”为核心目标, 采用“基本类、改善类、提升类”三级分类体系。3、聚焦气候适应性技术, 强化防潮防腐、抗风防灾、结构耐久等安全措施。4、融入国际化、旅居化需求, 推进智慧社区、全龄友好及绿色低碳设计。5、覆盖新建住宅从规划、设计、建造到运维的全生命周期。
河南郑州	公积金放松	郑州市人民政府	郑州住房公积金管理中心发布通知, 调整公积金贷款借款人年龄上限。延迟退休职工办理公积金贷款时, 在贷款期限最长不超过30年的前提下, 贷款到期时间男性由65岁延长至68岁, 女性由60岁延长至63岁。自发布之日起执行。
天津	城市更新	天津市规划和自然资源局	4月14日, 天津市规划和自然资源局出台《推进低效用地再开发盘活存量资源有关支持政策(2026版)》, 内容包括: 1、提出工业、物流、商业、公服、交通场站等5类用地混合利用情形; 明确商业与公服内部互转、园区内工业物流与商业互转等4种转换情形; 对存量公服扩建、补充配套、增设连廊等给予建筑面积奖励。2、允许自有用地(商品住宅除外)按规划用途协议出让; 增设弹性年期出让最低10年; 新产业新业态过渡期可申请延期, 总过渡期最长不超过10年。3、土地出让金分期缴纳延长至2年; 划拨补办出让可直接原用途协议办理; 划拨工业用地扩建可暂不办理有偿使用。4、开竣工违约项目可按已缴纳违约金比例分割转让; 位置偏、去化慢的大宗房地产项目未开发剩余用地可安排临时使用, 期间不计违约; 闲置配套公建经论证可调整为经营性用房。
江苏无锡	公积金放松、购房补贴	无锡市住房和城乡建设局	无锡市印发支持市区各类人才在锡发展给予购房补贴实施细则, 内容包括: 1、2026年4月13日至12月31日期间, 在市区购买新建商品住房的各类人才。40周岁及以下, 大专及以上学历或高级工及以上职业技能等级, 在市区缴纳社保满3个月, 申请人(含配偶)在市区无房产。2、补贴标准为大专(高级工)8万元、本科(技师)12万元、硕士(高级技师及以上)25万元、博士40万元。企业团购同一项目5套及以上享受同等标准。一次性兑现, 可充抵购房款(含首付款)。3、所购住房自不动产权属证书办理后五年内不得上市交易; 已享受其他人才购房政策的不得重复申请。

资料来源: 南京住房公积金管理中心, 中房网, 郑州市人民政府, 天津市规划和自然资源局, 无锡市住房和城乡建设局, 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