



## 作者

东方金诚 研究发展部

分析师 唐晓琳

副总经理 曹源源

首席宏观分析师 王青

## 时间

2026年3月16日

### 核心观点

- 价格及销售表现：1-2月房地产销售端延续下降趋势，全国商品房销售面积同比降幅降至13.5%；同期30城商品房日均成交套数同比下降24.4%，日均销售套数降至1000多套。价格方面，2月二手住宅价格和新建商品住宅价格均延续环比下跌趋势，但跌幅有所收窄。其中，一线城市二手住宅价格环比跌幅收窄至0.1%，新建商品住宅价格转为环比持平。
- 投资端表现：1-2月房地产投资端整体延续下行态势，同期房地产开发投资完成额同比下降11.1%。具体看，受销售端持续低迷影响，房地产开发资金来源中的定金及预收款和个人按揭贷款两项同比大幅下降，对投资端形成较大制约，三项开工数据同比均呈现双位数降幅。土地市场方面，整体维持较低热度，但高能级城市表现优于低能级城市。
- 政策端：关于房地产行业，《十五五规划纲要》指出，要“加快构建房地产发展新模式，健全多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，实现更高水平住有所居”。完善住房保障体系和推动房地产市场平稳健康发展是两大主线任务。
- 年内，在坚持推动房地产行业高质量发展的同时，政策仍将从供需两端协同发力，整体力度保持平稳、不会出现大幅调整。预计全年房地产行业将延续调整态势，但《纲要》等政策文件的出台将进一步稳定市场预期，推动年内楼市整体运行趋于平稳。



关注东方金诚公众号  
获取更多研究报告

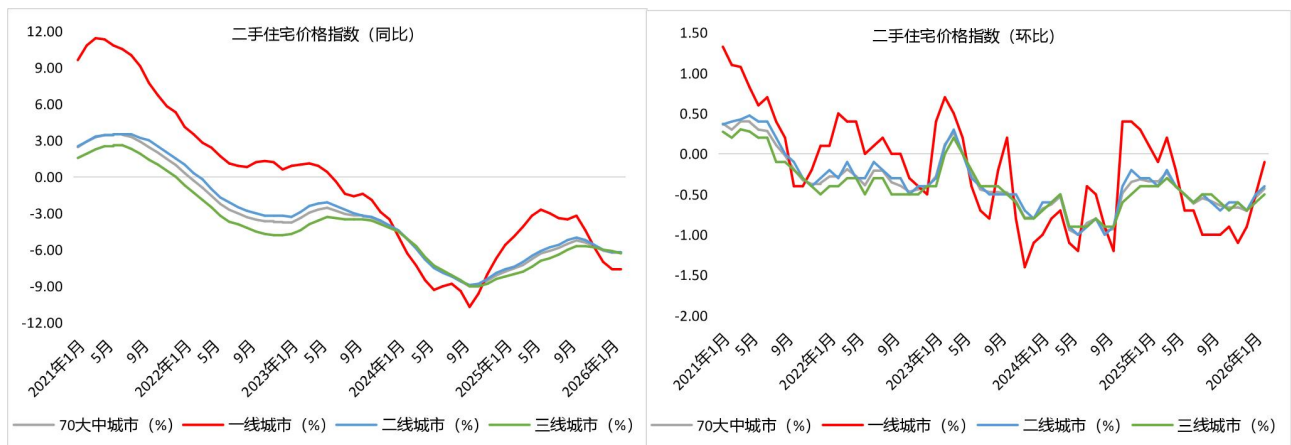
## 一、价格及销售表现

1-2月房地产销售端延续下降趋势，全国商品房销售面积同比降幅降至13.5%；同期30城商品房日均成交套数同比下降24.4%，日均销售套数降至1000多套。价格方面，2月二手住宅价格和新建商品住宅价格均延续环比下跌趋势，但跌幅有所收窄。其中，一线城市二手住宅价格环比跌幅收窄至0.1%，新建商品住宅价格转为环比持平。

### 1. 二手房价格

2月70城二手住宅价格延续下跌趋势，但跌幅有所收窄。具体看，2月70城二手住宅价格环比跌幅为0.4%，跌幅较上月收窄0.1个百分点。其中，一线城市环比跌幅较前值收窄0.4个百分点至0.1%，已连续11个月环比下跌。具体看，一线城市走势有所分化。当月北京、上海二手房价格环比分别上涨0.3%和0.2%，广州、深圳环比分别下跌0.5%和0.4%；二三线城市环比分别下跌0.4%和0.5%，跌幅较上月均收窄0.1个百分点，均已连续下跌34个月。同比方面，70城二手住宅价格同比跌幅较1月扩大0.1个百分点至6.3%，已连续49个月同比下跌。

图表 1-2：70 城二手住宅价格延续下跌趋势，但跌幅环比收窄

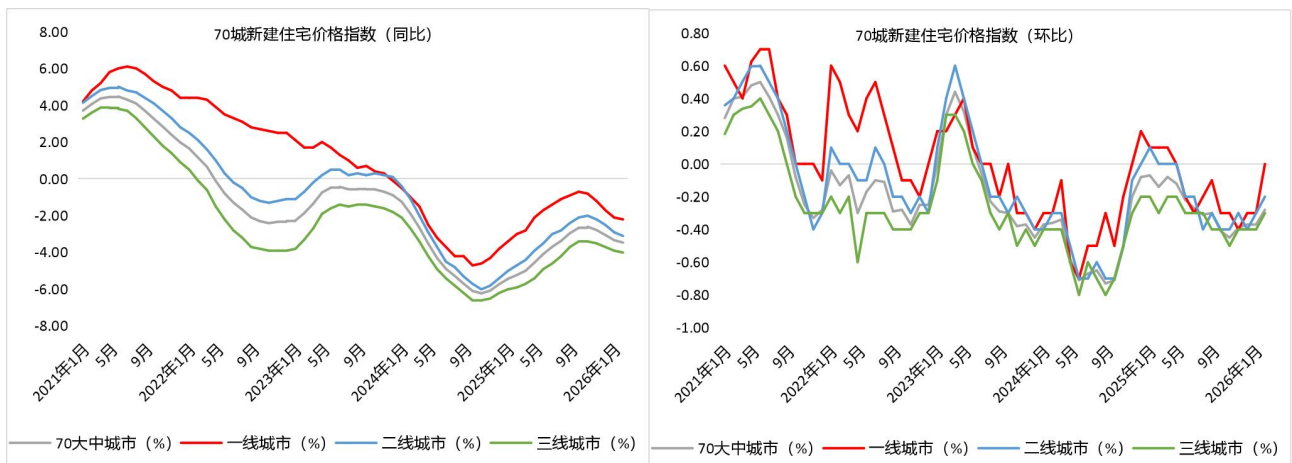


数据来源：iFind，东方金诚

### 2. 新建住房价格

新建商品住宅与二手房价格走势趋同，一线城市由上月的环比下跌转为环比持平。环比来看，2月70城新建商品住宅价格环比下跌0.30%，跌幅较上月收窄0.1个百分点，70城中价格环比下跌城市较上月减少9城至53城。具体看，一线城市2月新房价格与上月持平，上月为环比下跌0.3%，其中北京和上海2月环比分别上涨0.2%，广州环比持平，深圳环比下跌0.3%；二三线城市环比分别下跌0.2%和0.3%，跌幅较上月均收窄0.1个百分点，连续下跌时间分别为10和33个月。同比方面，70城新建商品住宅价格较去年同期下跌3.5%，跌幅较上月扩大0.2个百分点，已连续47个月同比下跌。

图表 3-4：70 城新建商品住宅价格降幅有所收窄，一线城市由上月的环比下跌转为环比持平

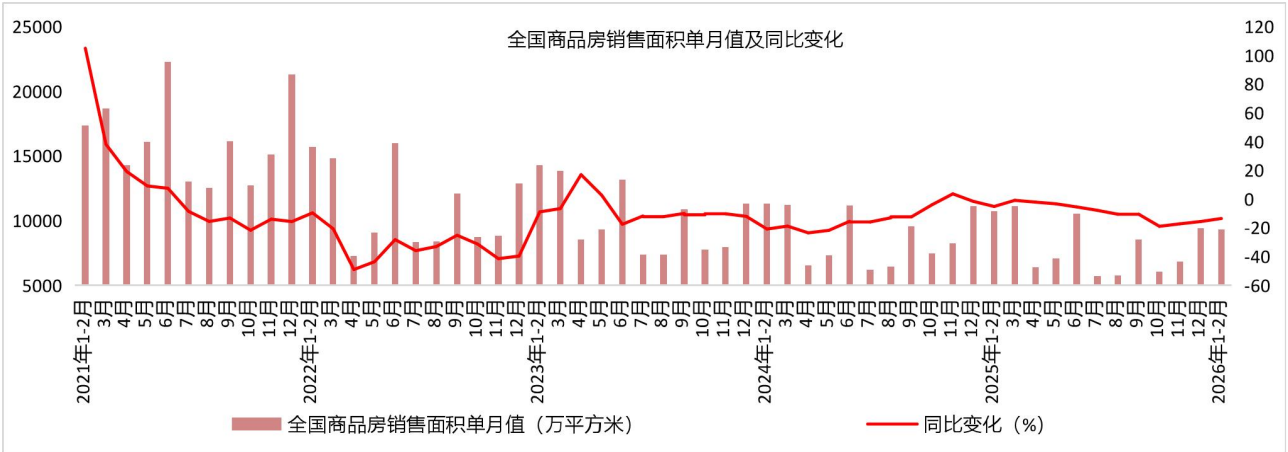


数据来源：iFind，东方金诚

### 3. 销售表现

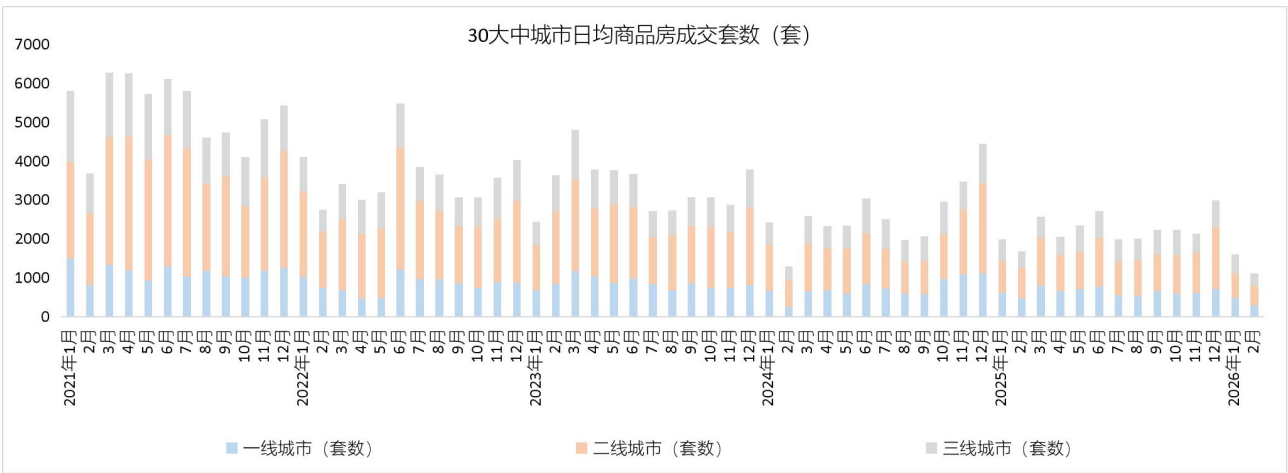
1-2月全国商品房销售面积和销售额分别为9293.0万平方米和8186.0亿元，同比分别下降13.5%和20.2%。30大中城市销售数据显示，2月30城商品房日均成交套数为1104套，同比、环比分别下降32.6%和30.9%，剔除春节错期带来的影响，1-2月合并来看，30城日均商品房销售套数同比仍有24.4%的降幅。整体来说，销售端仍处于深度调整阶段。

图表 5：2026 年 1-2 月全国商品房销售面积同比下降 13.5%



数据来源：Wind，东方金诚

图表 6：2026 年 1-2 月 30 大中城市商品房日均成交套数降至 1000 多套水平



数据来源：Wind，东方金诚

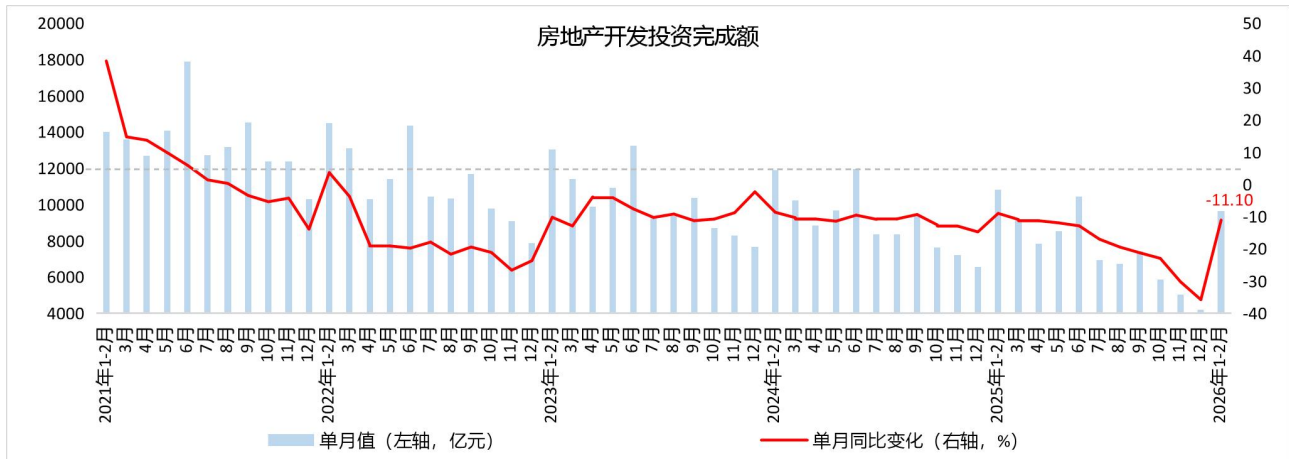
## 二、投资端表现

1-2月房地产投资端整体延续下行态势，同期房地产开发投资完成额同比下降11.1%。具体看，受销售端持续低迷影响，房地产开发资金来源中的定金及预收款和个人按揭贷款两项同比大幅下降，对投资端形成较大制约，三项开工数据同比均呈现双位数降幅。土地市场方面，整体维持较低热度，但高能级城市表现优于低能级城市。

1-2月房地产开发投资完成额延续下降态势，但同比降幅有所收窄。

具体看，1-2月房地产开发投资完成额为9612.0亿元，单月降幅较去年12月收窄24.7个百分点至11.1%。

图表 7：2026 年 1-2 月房地产开发投资完成额延续下降态势，但同比降幅有所收窄



数据来源：Wind，东方金诚

### 1. 房地产开发资金来源

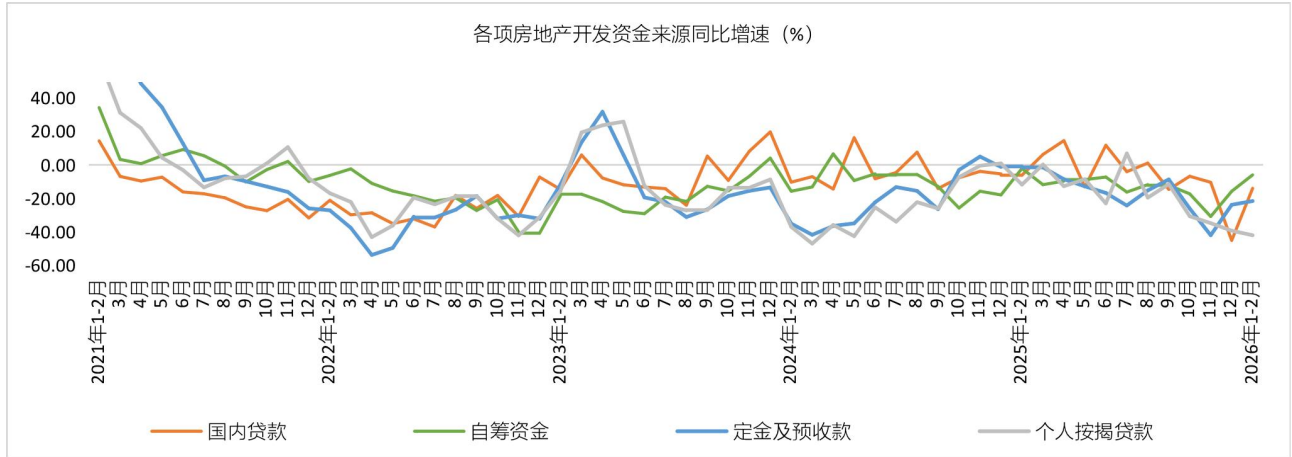
1-2月房地产开发资金来源同比持续下降，其中定金及预付款和个人按揭贷款两项同比降幅较大。1-2月房地产开发资金来源累计值为13047.0亿元，同比下降16.5%。其中，国内贷款、自筹资金、定金及预收款和个人按揭贷款同比分别下降13.9%、5.9%、21.5%和41.9%，定金及预收款以及个人按揭贷款两项同比降幅较大，主要系1-2月销售端持续下行所带来的影响。

图表 8：2026 年 1-2 月房地产开发资金来源同比持续下降



数据来源：Wind，东方金诚

图表 9：2026 年 1-2 月定金及预收款和个人按揭贷款两项同比大幅下降

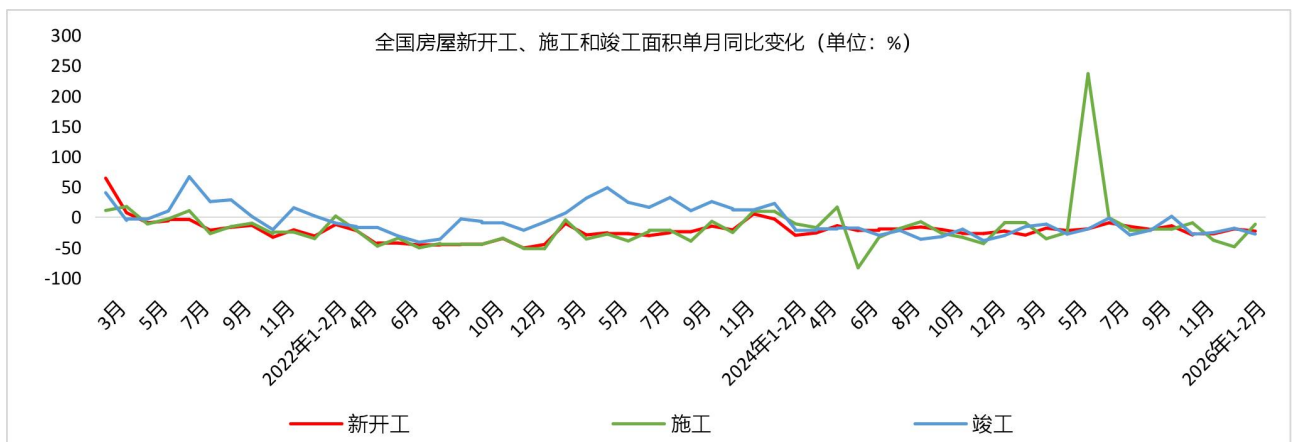


数据来源：Wind，东方金诚

## 2. 施工情况

1-2 月三项开工数据同比均呈双位数下降。具体看，1-2 月全国房地产新开工、施工和竣工面积分别为 5084.0 万平方米、535372.0 万平方米和 6320.0 万平方米，同比分别下降 23.1%、11.7%和 27.9%。

图表 10：2026 年 1-2 月全国房屋新开工、施工和竣工面积同比均呈双位数下降

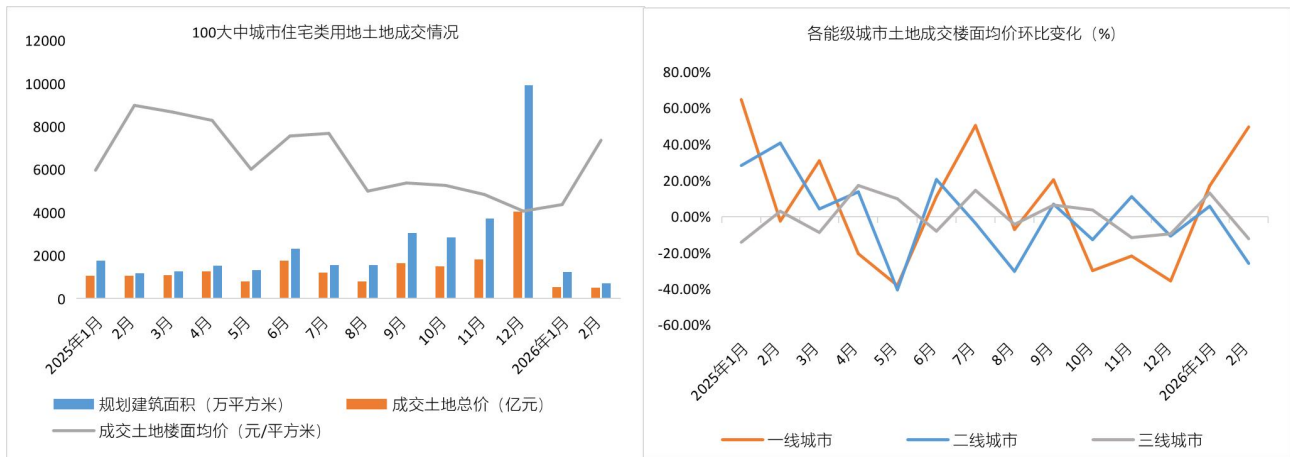


数据来源：iFind，东方金诚

## 3. 土地市场

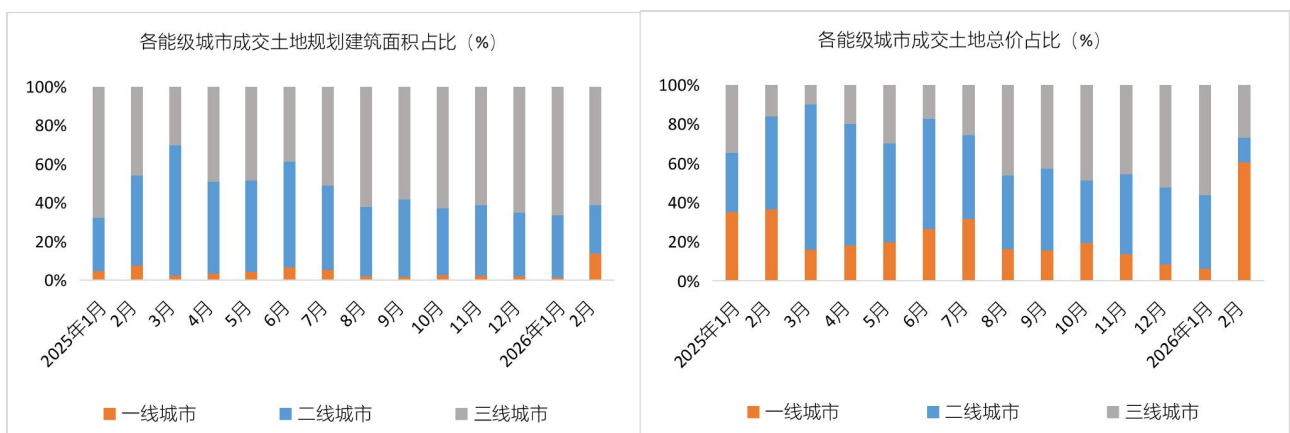
1-2月土地市场热度维持低位，不同能级城市之间表现有所分化。1-2月100大中城市住宅类用地成交土地规划建筑面积为1916.1万平方米，同比下降34.2%。其中，一二三线城市占比分别为5.8%、29.5%和64.7%；对应成交土地总价为1045.2亿元，同比下降49.9%。其中，一二三线城市占比为32.6%、23.4%和42.0%；对应成交土地楼面均价为5454.8元/平方米，一二三线城市分别为30662.5元/平方米、4687.9元/平方米和3543.1元/平方米。整体来看，土地市场热度仍维持低位，但一线城市的成交表现好于二三线城市，土地成交面积和成交金额的占比均有较大提升。

图表 11-12：2026年1-2月土地市场成交面积、成交金额均维持低位



数据来源：Wind，东方金诚

图表 13-14：2026年2月一线城市土地成交面积、成交金额占比显著提升



数据来源：Wind，东方金诚

### 三、政策端

3月13日,《中华人民共和国国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》(以下简称《纲要》)正式发布,对于房地产行业,在第四十四章“推动房地产高质量发展”中,《纲要》指出:要“加快构建房地产发展新模式,健全多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度,实现更高水平住有所居。”

从《纲要》对房地产行业的具体部署来看,未来五年行业工作的核心重心将聚焦于构建房地产发展新模式,主要体现在两大方向:

一是完善住房保障体系,这是推动“保障房+商品房”双轨制协同发展的核心支撑。《纲要》直面当前保障房体系在覆盖范围、资源配置与管理效率上的短板,既明确要扩大保障覆盖面,将新市民、青年、灵活就业人员等群体纳入保障范畴,也强调要建立全流程管理机制,通过房源统筹转换、公积金制度改革等举措,提升保障资源的精准分配与高效利用,真正筑牢“住有所居”的民生底线。

二是推动房地产市场平稳健康发展,这是顺应我国房地产市场从高速增长转向高质量发展阶段的必然要求。《纲要》围绕商品房开发、融资、销售等全链条,通过完善基础制度、推进现房销售、赋予城市调控自主权等手段,推动土地、资金、人口与住房需求的联动匹配;同时着力盘活存量资源、规范住房租赁市场、推进“好房子”建设与房屋全生命周期安全管理,引导行业从增量开发向存量运营转型,最终形成“低收入群体有保障、中高收入群体可改善”的分层住房供给格局。

综上,推动房地产高质量发展,是未来一段时间房地产行业工作的核心方向,也是从根源上破解当前房地产行业发展困境的关键举措。年内,在坚持推动房地产行业高质量发展的同时,政策仍将从供需两端协同发力,整体力度保持平稳、不会出现大幅调整。预计全年房地产行业将延续调整态势,但《纲要》等政策文件的出台将进一步稳定市场预期,推动年内楼市整体运行趋于平稳。

**权利及免责声明：**

本研究报告及相关信用分析数据、模型、软件、评级结果等所有内容的著作权及其他知识产权归东方金诚所有，东方金诚保留与此相关的一切权利。建议各机构及个人未经书面授权，避免对上述内容进行修改、复制、逆向工程、销售、分发、引用或任何形式的传播。

本报告中引用的标明出处的公开资料，其合法性、真实性、准确性及完整性由资料提供方 / 发布方负责。东方金诚已对该等资料进行合理审慎核查，但此过程不构成对其合法性、真实性、准确性及完整性的任何形式保证。

鉴于评级预测具有主观性和局限性，需提醒您：评级预测及基于此的结论可能与实际情况存在差异，东方金诚保留对相关内容随时修正或更新的权利。

本报告仅为投资人、发行人等授权使用方提供第三方参考意见，不构成任何决策结论或建议。建议投资者审慎使用报告内容，自行承担投资行为及结果的责任，东方金诚不对此承担责任。

本报告仅授权东方金诚指定使用者按授权方式使用，引用时需注明来源且不得篡改、歪曲或进行类似修改。未获授权的机构及人士请避免获取或使用本报告，东方金诚对未授权使用、超授权使用或非法使用等不当行为导致的后果不承担责任。

**地址：**北京市丰台区丽泽路24号院平安幸福中心A座45-47层

**电话：**86-10-62299800（总机）

**传真：**86-10-62299803

**邮箱：**DFJCPX@coamc.com.cn