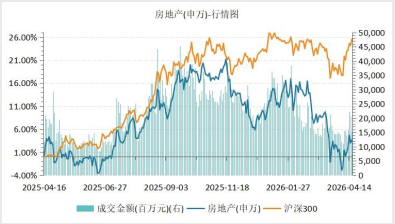
# 2026 年 3 月房地产数据解读

中性

市场表现截至 2026.4.16




数据来源：Wind，国新证券整理

## 房地产投资降幅小幅扩大

1-3 月份，全国房地产开发投资 17720 亿元，同比下降 11.2%。房地产开发企业房屋施工面积 541737 万平方米，同比下降 11.7%。房屋新开工面积 10373 万平方米，下降 20.3%。房屋竣工面积 9789 万平方米，下降 25.0%。

2026 年 1-3 月房地产开发投资降幅比前 2 月扩大 0.1 个百分点。单月来看，3 月投资同比下降 11.7%，降幅比前 2 月扩大 0.6 个百分点。3 月新开工面积同比下降 17.1%，降幅比前 2 月收窄 6 个百分点。一季度房地产施工面积降幅与前 2 月持平，房屋竣工面积降幅比前 2 月收窄 2.9 个百分点。

## 商品房销售降幅收窄

1-3 月份，新建商品房销售面积 19525 万平方米，同比下降 10.4%。新建商品房销售额 17262 亿元，下降 16.7%。房地产销售同比跌幅收窄，单月来看，3 月新建商品房销售面积同比下降 8%，降幅比前 2 月收窄 5.5 个百分点，3 月商品房销售额同比下降 13.9%，降幅比前 2 月收窄 6.3 个百分点。

## 大中城市新建商品住宅销售价格和二手房价格环比跌幅收窄

2026 年 3 月份，70 个大中城市新建商品住宅价格指数同比下降 3.6%，降幅比上月扩大 0.1%，环比下跌 0.2%，降幅收窄 0.1%。二手房方面，70 个大中城市二手房价格指数同比下降 6.3%，降幅与上月持平，二手房价格指数环比下降 0.2%，降幅比上月收窄 0.2%。从房价数据来看，大中城市新房和二手房价格环比降幅有所收窄，特别是一线城市新房和二手房价格环比均上涨，房价有所企稳，二三线城市房价总体并未止跌。

## 投资建议

从数据来看，3 月份房地产市场有所回暖，房地产投资降幅扩大，但新开工面积、销售面积和销售额等主要指标降幅均明显收窄，大中城市新房价格和二手房价格环比降幅总体收窄，其中一线城市新房和二手房价格均环比上涨，房价表现出一定企稳迹象。政府工作报告指出 2026 年将着力稳定房地产市场，未来政策将因城施策控增量、去库存、优供给，推进房地产发展新模式。随着供需状况的改善和市场风险的缓解，房地产市场企稳可期，建议关注销售稳健、业绩波动较小的房地产企业。

## 风险提示

1、宏观经济波动风险；2、房地产政策调整对市场的积极影响低于预期；3、房地产市场结构分化。

分析师：易华强
登记编码：S1490513080001
邮箱：yihuaqiang@crsec.com.cn

证券研究报告

未经授权引用或转发须承担法律责任及一切后果，并请务必阅读文后的免责声明

# 目录

一、房地产投资销售数据解读.....4
二、大中城市房价数据解读.....5
三、投资建议.....7
四、风险提示.....7

# 图表目录

图表 1：房地产投资 ..... 4
图表 2：新开工面积 ..... 4
图表 3：房屋施工面积 ..... 5
图表 4：房屋竣工面积 ..... 5
图表 5：商品房销售面积 ..... 5
图表 6：商品房销售额 ..... 5
图表 7：70 大中城市新建商品住宅价格指数同比 ..... 6
图表 8：70 大中城市新建商品住宅价格指数环比 ..... 6
图表 9：二手住宅价格指数同比 ..... 7
图表 10：二手住宅价格指数环比 ..... 7

## 一、房地产投资销售数据解读

国家统计局公布 2026 年 3 月房地产数据，房地产投资降幅小幅扩大，房屋新开工面积、销售面积和销售额等主要指标降幅收窄，房地产市场呈现回暖态势。

1-3 月份，全国房地产开发投资 17720 亿元，同比下降 11.2%（按可比口径计算），降幅比 1-2 月份扩大 0.1 个百分点；其中住宅投资 13531 亿元，下降 11.0%，降幅扩大 0.3 个百分点。1-3 月份，房地产开发企业房屋施工面积 541737 万平方米，同比下降 11.7%。其中，住宅施工面积 375465 万平方米，下降 12.1%。房屋新开工面积 10373 万平方米，下降 20.3%。其中，住宅新开工面积 7420 万平方米，下降 22.0%。房屋竣工面积 9789 万平方米，下降 25.0%。其中，住宅竣工面积 6983 万平方米，下降 26.5%。

2026 年 1-3 月房地产开发投资降幅比前 2 月扩大 0.1 个百分点。单月来看，3 月投资同比下降 11.7%，降幅比前 2 月扩大 0.6 个百分点。3 月新开工面积同比下降 17.1%，降幅比前 2 月收窄 6 个百分点。

**图表 1：房地产投资**




数据来源：Wind，国新证券整理

**图表 2：新开工面积**




数据来源：Wind，国新证券整理

2026 年 3 月房地产施工面积同比下降 11.7%，降幅与前 2 月持平。3 月房屋竣工面积同比下降 25%，降幅比前 2 月收窄 2.9 个百分点。

**图表 3：房屋施工面积**




数据来源：Wind，国新证券整理

**图表 4：房屋竣工面积**




数据来源：Wind，国新证券整理

1-3 月份，新建商品房销售面积 19525 万平方米，同比下降 10.4%，降幅比 1-2 月份收窄 3.1 个百分点；其中住宅销售面积下降 13.1%。新建商品房销售额 17262 亿元，下降 16.7%，降幅收窄 3.5 个百分点；其中住宅销售额下降 18.5%。3 月末，商品房待售面积 78601 万平方米，同比下降 0.1%。其中，待售 3 年以下面积 59012 万平方米，下降 1.8%。

房地产销售同比跌幅收窄，单月来看，3 月新建商品房销售面积同比下降 8%，降幅比前 2 月收窄 5.5 个百分点，3 月商品房销售额同比下降 13.9%，降幅比前 2 月收窄 6.3 个百分点。

**图表 5：商品房销售面积**




数据来源：Wind，国新证券整理

**图表 6：商品房销售额**




数据来源：Wind，国新证券整理

## 二、大中城市房价数据解读

国家统计局公布 70 个大中城市房价数据，2026 年 3 月份，70 个大中城市新建商品住宅价格指数同比下降 3.6%，降幅比上月扩大 0.1%，环比下跌 0.2%，降幅收窄 0.1%。二手房方面，70 个大中城市二手房价格指数同比下降 6.3%，降幅与上月持平，二手房价格指数环比下降 0.2%，降幅比上月收窄 0.2%。

3 月份，一线城市新建商品住宅销售价格环比由上月持平转为上涨 0.2%。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、三线城市新建商品住宅销售价格环比分别下降 0.2%和 0.3%，降幅均与上月相同。70 个大中城市中，新建商品住宅销售价格环比上涨城市有 14 个，比上月增加 4 个。

3 月份，一线城市二手住宅销售价格环比由上月下降 0.1%转为上涨 0.4%。其中，北京、上海、广州和深圳分别上涨 0.6%、0.4%、0.2%和 0.4%。二、三线城市二手住宅销售价格环比分别下降 0.2%和 0.4%，降幅分别收窄 0.2 个和 0.1 个百分点。70 个大中城市中，二手住宅销售价格环比上涨城市有 13 个，比上月增加 11 个。

3 月份，一线城市新建商品住宅销售价格同比下降 2.2%，降幅与上月相同。其中，上海上涨 3.7%，北京、广州和深圳分别下降 2.1%、4.7%和 5.5%。二线城市新建商品住宅销售价格同比下降 3.3%，降幅扩大 0.2 个百分点。三线城市新建商品住宅销售价格同比下降 4.0%，降幅与上月相同。

3 月份，一线城市二手住宅销售价格同比下降 7.4%，降幅比上月收窄 0.2 个百分点。其中，北京、上海、广州和深圳分别下降 8.3%、6.2%、8.1%和 7.0%。二线城市二手住宅销售价格同比下降 6.2%，降幅与上月相同。三线城市二手住宅销售价格同比下降 6.4%，降幅扩大 0.1 个百分点。

**图表 7：70 大中城市新建商品住宅价格指数同比**



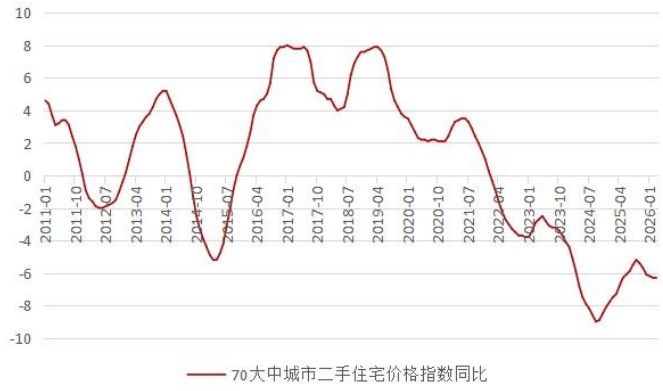

数据来源：Wind，国新证券整理

**图表 8：70 大中城市新建商品住宅价格指数环比**




数据来源：Wind，国新证券整理

**图表 9：二手住宅价格指数同比**




数据来源：Wind，国新证券整理

**图表 10：二手住宅价格指数环比**




数据来源：Wind，国新证券整理

从房价数据来看，大中城市新房和二手房价格环比降幅有所收窄，特别是一线城市新房和二手房价格环比均上涨，房价有所企稳，二三线城市房价总体并未止跌。

## 三、投资建议

从数据来看，3 月份房地产市场有所回暖，房地产投资降幅扩大，但新开工面积、销售面积和销售额等主要指标降幅均明显收窄，大中城市新房价格和二手房价格环比降幅总体收窄，其中一线城市新房和二手房价格均环比上涨，房价表现出一定企稳迹象。政府工作报告指出 2026 年将着力稳定房地产市场，未来政策将因城施策控增量、去库存、优供给，推进房地产发展新模式。随着供需状况的改善和市场风险的缓解，房地产市场企稳可期，建议关注销售稳健、业绩波动较小的房地产企业。

## 四、风险提示

1、宏观经济波动风险；

2、房地产政策调整对市场的积极影响低于预期；

3、房地产市场结构分化。

## 投资评级定义

| 公司评级 | | 行业评级 | |
|---|---|---|---|
| 强烈推荐 | 预期未来 6 个月内股价相对市场基准指数升幅在 15%以上 | 看好 | 预期未来 6 个月内行业指数优于市场指数 5%以上 |
| 推荐 | 预期未来 6 个月内股价相对市场基准指数升幅在 5%到 15% | 中性 | 预期未来 6 个月内行业指数相对市场指数持平 |
| 中性 | 预期未来 6 个月内股价相对市场基准指数变动在-5%到 5%内 | 看淡 | 预期未来 6 个月内行业指数弱于市场指数 5%以上 |
| 卖出 | 预期未来 6 个月内股价相对市场基准指数跌幅在 15%以上 | | |

## 免责声明

易华强，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，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点。
本人不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿等。国新证券股份有限公司（已具备中国证监会批复的证券投资咨询业务资格，以下简称本公司）已在知晓范围内按照相关法律规定履行披露义务。本公司的资产管理和证券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和建议不一致的投资决策。本报告仅提供给本公司客户有偿使用。
本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本公司会授权相关媒体刊登研究报告，但相关媒体客户并不视为本公司客户。本报告版权归本公司所有。未获得本公司书面授权，任何人不得对本报告进行任何形式的发布、复制、传播，不得以任何形式侵害该报告版权及所有相关权利。
本报告中的信息、建议等均仅供本公司客户参考之用，不构成所述证券买卖的出价或征价。本报告并未考虑到客户的具体投资目的、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。客户应当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、财务状况和特定需求，必要时可就研究报告相关问题咨询本公司的投资顾问。本公司市场研究部及其分析师认为本报告所载资料来源可靠，但本公司对这些信息的准确性和完整性均不作任何保证，也不承担任何投资者因使用本报告而产生的任何责任。本公司及其关联方可能会持有报告中提到的公司所发行的证券并进行交易，还可能为这些公司提供投资银行服务或其他服务，敬请投资者注意可能存在的利益冲突及由此造成的对本报告客观性的影响。

**国新证券股份有限公司市场研究部**
地址：北京市朝阳区朝阳门北大街 18 号中国人保寿险大厦 11 层(100020）
传真：010－85556155 网址：**www.crsec.com.cn**