OGCR
东方金诚

一线城市量价回升 带动销售端小幅回暖

——2026 年 3 月房地产行业运行情况报告

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 20 日

关注东方金诚公众号
获取更多研究报告

核心观点

- 价格及销售表现：3 月房地产销售端量价同步回升。销售方面，3 月全国商品房销售面积同比降幅收窄至 7.4%，30 城商品房日均成交套数较 1-2 月增长 74.6%。价格方面，同期二手住宅价格和新建商品住宅价格环比跌幅均收窄至 0.2%，一线城市二手房和新房价格均转为环比上涨。
- 3 月房地产投资端延续下行态势，同期房地产开发投资完成额同比下降 11.3%。房地产开发资金来源同比大幅下降 18.7%，其中定金及预收款和个人按揭贷款两项同比降幅有所收窄，但国内贷款同比降幅显著扩大。三项开工数据同比仍呈现双位数降幅，土地市场维持较低热度，二线城市为当月成交主力。
- 政策端：3 月金融监管总局持续深化房企项目白名单常态化运用，从严压实保交楼主体责任，有序化解行业存量风险；财政部明确依托专项债支持收购存量商品房用于保障房，助力健全住房双轨制供给体系，加快库存去化、稳妥推进房地产风险缓释出清。
- 我们认为，一线城市阶段性成交放量，更多源于政策优化落地后前期积压购房需求的集中兑现，后续市场修复持续性仍待进一步观察。并且，一线城市回暖动力尚未有效向二三线城市传导，全国层面普遍性、趋势性回暖格局尚未形成。当前，低能级城市购房意愿偏弱、库存去化压力偏高、居民收入预期仍偏谨慎，楼市整体修复节奏较为平缓，行业全面企稳回暖仍需更多政策支撑。

..

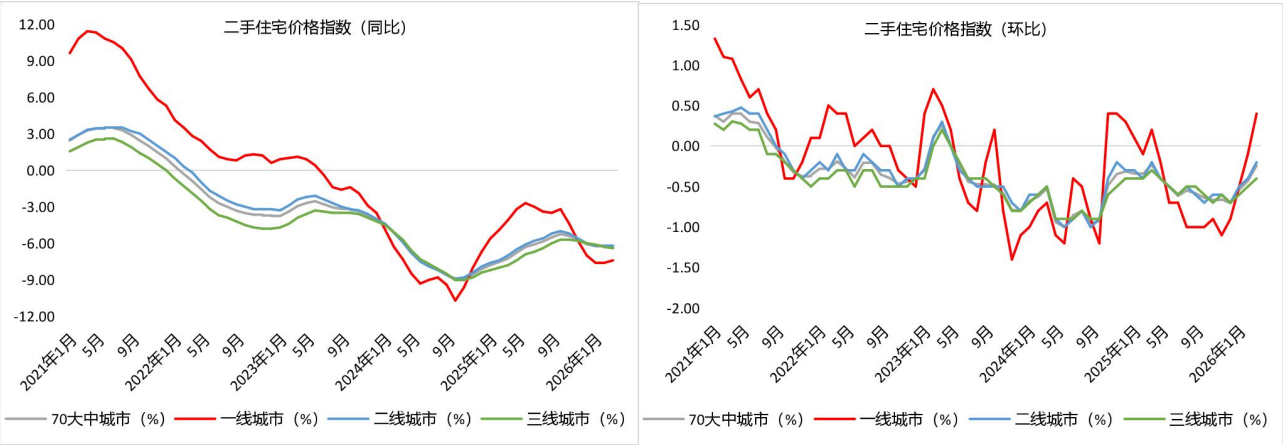
一、价格及销售表现

3 月房地产销售端量价同步回升。销售方面，3 月全国商品房销售面积同比降幅收窄至 7.4%，30 城商品房日均成交套数较 1-2 月增长 74.6%。价格方面，同期二手住宅价格和新建商品住宅价格环比跌幅均收窄至 0.2%，一线城市二手房和新房价格均转为环比上涨。

1. 二手房价格

3 月 70 城中上涨城市数量环比多增 11 城至 13 城，一线城市环比全线上涨，推动 70 城二手住宅价格跌幅持续收窄。具体看，3 月 70 城二手住宅价格环比跌幅为 0.2%，跌幅较上月收窄 0.2 个百分点。其中，一线城市结束 11 个月的下跌走势，3 月环比上涨 0.4%，北京、上海、广州和深圳涨幅分别为 0.6%、0.4%、0.2%和 0.4%；二三线城市延续环比下跌趋势，但跌幅较上月分别收窄 0.2 和 0.1 个百分点至 0.2%和 0.4%，已连续下跌 35 个月。同比方面，70 城二手住宅价格同比跌幅与上月持平，为 6.3%，已连续 50 个月同比下跌。

图表 1-2：一线城市二手房价格环比上涨，70 城跌幅有所收窄



数据来源：iFind，东方金诚

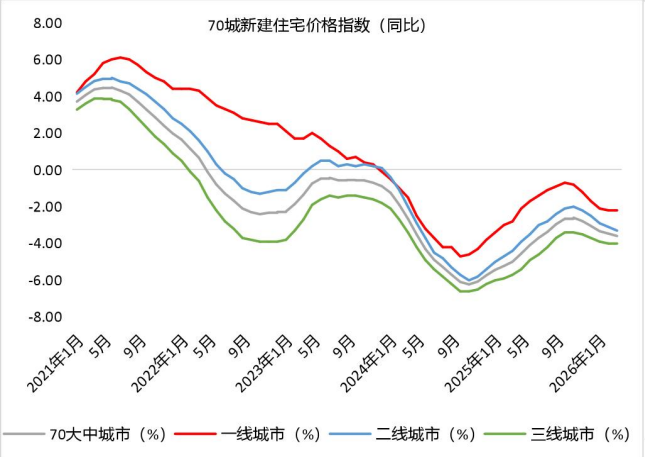
2. 新建住房价格

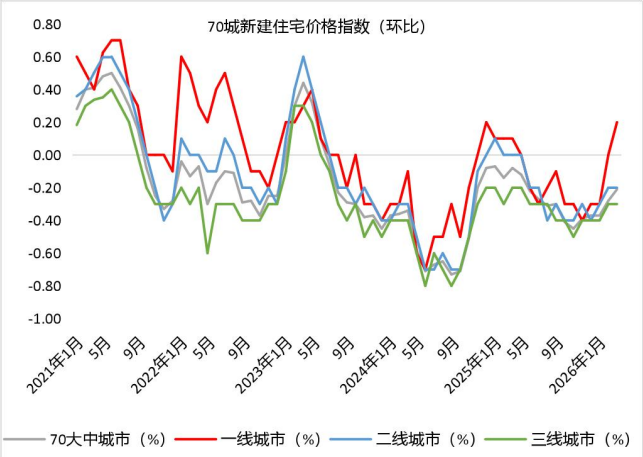
新建商品住宅与二手房价格走势趋同，但同比跌幅持续走扩。环比

..

来看，3 月 70 城新建商品住宅价格环比下跌 0.20%，跌幅较上月收窄 0.1 个百分点。具体看，3 月一线城市新房价格环比上涨 0.2%，其中上海、广州和深圳环比分别上涨 0.3%、0.3%和 0.2%，北京环比持平；二三线城市环比分别下跌 0.2%和 0.3%，跌幅与上月持平，连续下跌时间分别为 11 和 34 个月。同比方面，70 城新建商品住宅价格较去年同期下跌 3.6%，跌幅较上月扩大 0.1 个百分点，已连续 48 个月同比下跌。

图表 3-4：70 城新建商品住宅价格环比降幅收窄，同比降幅扩大





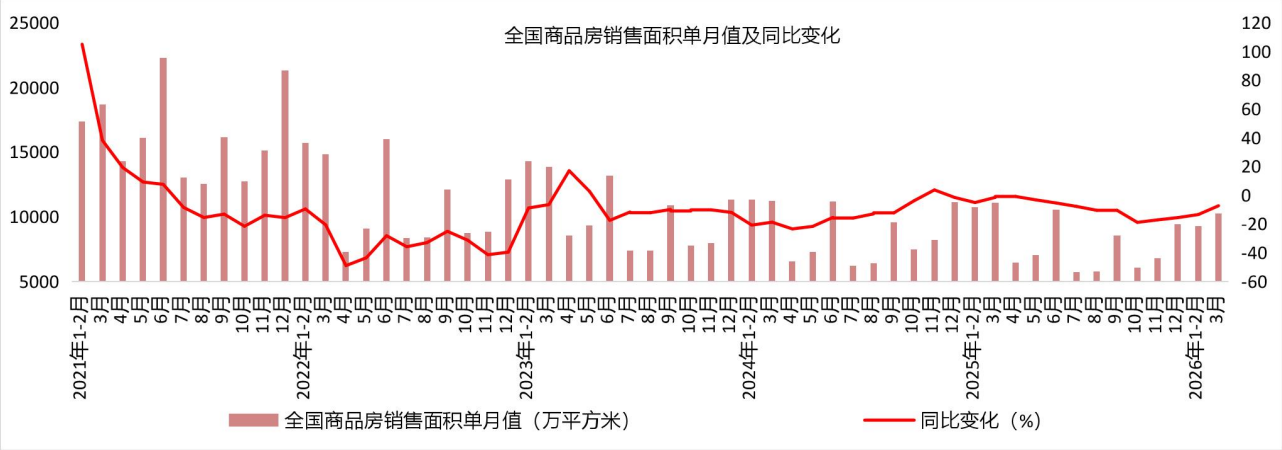
数据来源： iFind，东方金诚

3. 销售表现

3 月全国商品房销售面积和销售额分别为 10232.0 万平方米和 9076.0 亿元，同比分别下降 7.4%和 13.3%，带动 1-3 月全国商品房累计销售面积和销售额同比降幅分别收窄 3.1 和 3.5 个百分点至 10.4%和 16.7%。

..

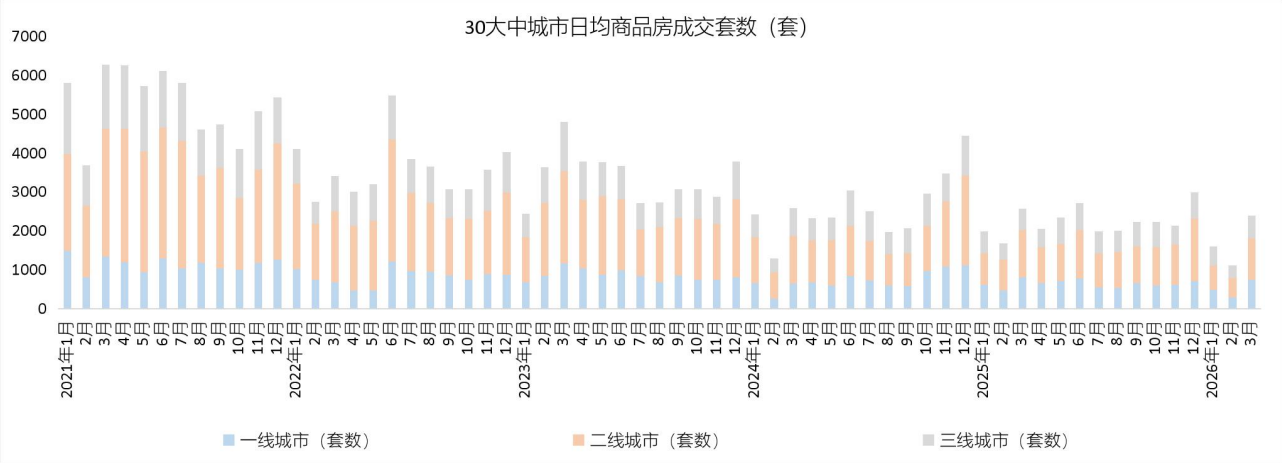
图表 5：2026 年 3 月全国商品房销售面积同比降幅有所收窄



数据来源： Wind，东方金诚

30 城数据显示，3 月 30 城日均商品房销售套数为 2379 套，较 1-2 月增长 74.6%，但同比仍有 7.3%的降幅。分城市能级来看，一二三线城市日均商品房销售套数分别为 736 套、1062 套和 581 套，较 1-2 月分别增长 86.6%、87.8%和 44.3%。我们认为 3 月一线城市商品房量价同步回升，主要得益于一线城市优质公共资源稀缺属性长期稳固，市场认可度较高；叠加前期房价持续深度调整，房产性价比显著修复；同时，2026 年 2 月上海购房政策优化落地后，一线城市限购门槛、房贷首付比例、商业及公积金贷款利率均降至历史低位，多重利好共振，推动春节前后积压的自住及置换观望需求集中释放入市。

图表 6：2026 年 3 月 30 大中城市商品房日均成交套数环比大幅增长，但同比仍有下降



..

数据来源： Wind，东方金诚

图表 7：截至 2026 年一季度末一线城市购房相关政策

城市	公积金贷款			商业贷款		限购政策
	首付比例	贷款利率	贷款额度	首付比例	贷款利率	
北京	首套：20% 二套：25%	首套： 5 年（含）以下 2.1%； 5 年以上 2.6% 二套： 5 年(含)以下:2.525%； 5 年以上 3.075%	15 万元/缴存一年，首套最高 120 万元，二套最高 100 万元,多子女家庭可上浮 40 万元。	首套：15% 二套：20%	首套/二套：LPR-45BP（3.05%）	五环内：限购 2 套，多孩家庭限购 3 套；社保/个税满 2 年的非京籍限购 1 套。 五环外:京籍和社保/个税满 1 年的非京籍不限套数。
上海	首套:20% 二套:25%/20%（分区域）		首套最高额度 240 万元，二套最高 200 万元。多子女家庭和购买绿色建筑分别可再上浮 20%和 15%。	首套：15% 二套:25%/20%（分区域）	首套/二套：LPR-45BP（3.05%）	沪籍外环内限购 2 套，非沪籍社保/个税满 1、3 年外环内分别限购 1 套、2 套，外环外均不限购；持《上海居住证》满 5 年，全市范围限购 1 套。
广州	首/二套：20% 保障房：15%		个人/家庭最高分别为 80 万元、160 万元。一/二星级绿色建筑上浮 10%/20%，多子女家庭最高上浮 40%。	首套/二套:15%	取消房贷利率下限	全面取消限购措施
深圳	首/二套：20% 保障房：15%		个人最高 60 万元,家庭最高 110 万元。首套上浮 40%，多子女家庭上浮 50%，保障房上浮 20%，上浮比例可累加，最高上浮 110%。	首套：15% 二套：20%	首套/二套：LPR-45BP（3.05%）	核心限购区域[1]：深户限购 2 套；社保/个税满 1 年的非深户限购 1 套；一般限购区域：深户和社保/个税满 1 年的非深户不限套数；无社保/个税证明的非深户限购 2 套；盐田区、大鹏新区不限购。

数据来源：公开资料，东方金诚

二、投资端表现

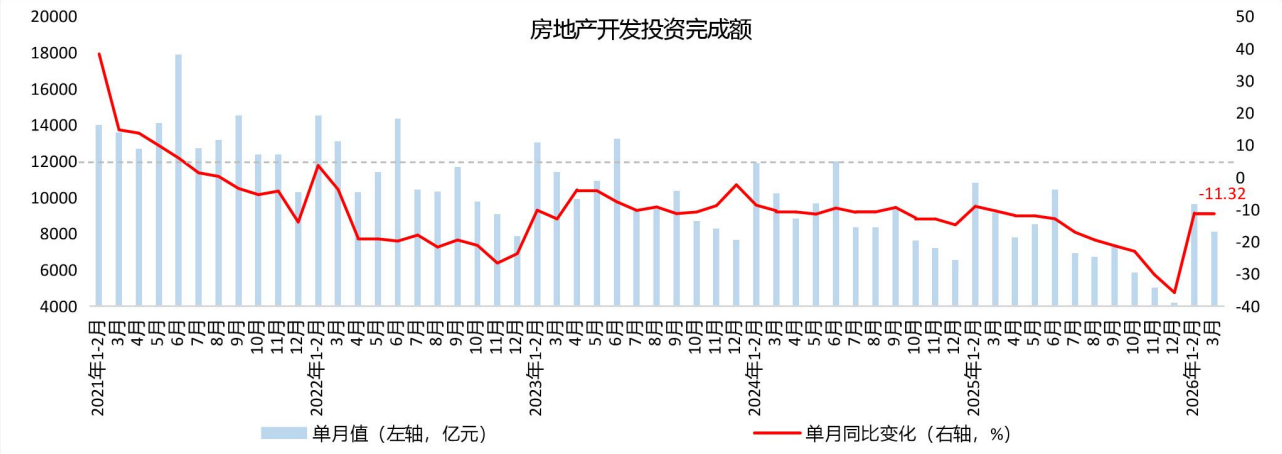
3 月房地产投资端延续下行态势，同期房地产开发投资完成额同比下降 11.3%。房地产开发资金来源同比大幅下降 18.7%，其中定金及预收款和个人按揭贷款两项同比降幅有所收窄，但国内贷款同比降幅显著扩大。三项开工数据同比仍呈现双位数降幅，土地市场维持较低热度，二线城市为当月成交主力。

3 月房地产开发投资完成额延续同比下降，降幅较上月小幅扩大。具体看，3 月房地产开发投资完成额为 8108.0 亿元，同比下降 11.3%，降幅较上月扩大 0.2 个百分点。

[1] 核心限购区域：福田区、南山区和宝安区新安街道；一般限购区域：罗湖区、宝安区（不含新安街道）、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区。

..

图表 8：2026 年 3 月房地产开发投资完成额同比降幅小幅扩大

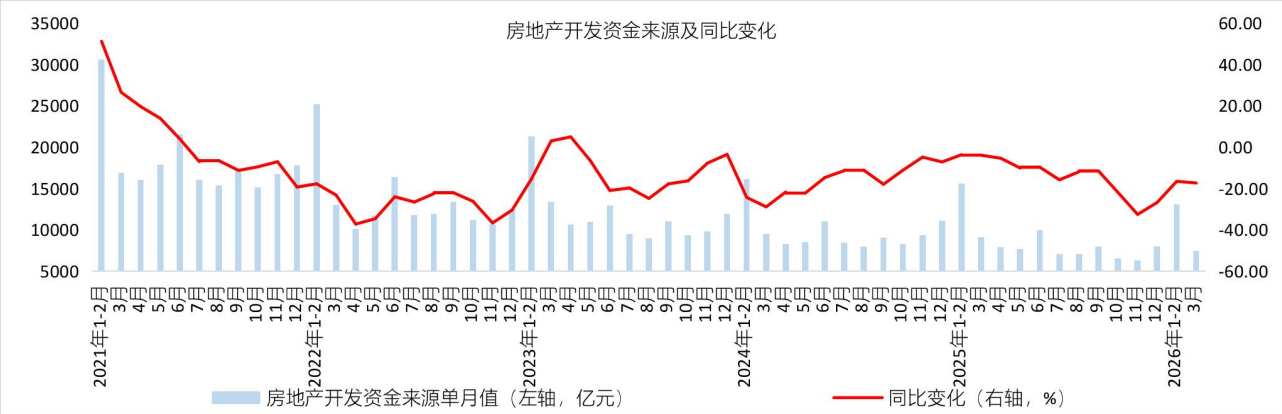


数据来源：Wind，东方金诚

1. 房地产开发资金来源

3 月房地产开发资金来源同比持续下降，但定金及预付款和个人按揭贷款两项同比降幅有所收窄。1-3 月房地产开发资金来源累计值为 2.1 万亿元，同比下降 17.3%，降幅较上月扩大 0.8 个百分点。其中，3 月房地产开发资金来源为 7477.0 亿元，同比下降 18.7%，其中国内贷款同比降幅显著扩大至 43.3%，但受 3 月房地产销售端小幅回暖影响，当月定金及预收款和个人按揭贷款同比降幅分别收窄至 17.8%和 24.7%。

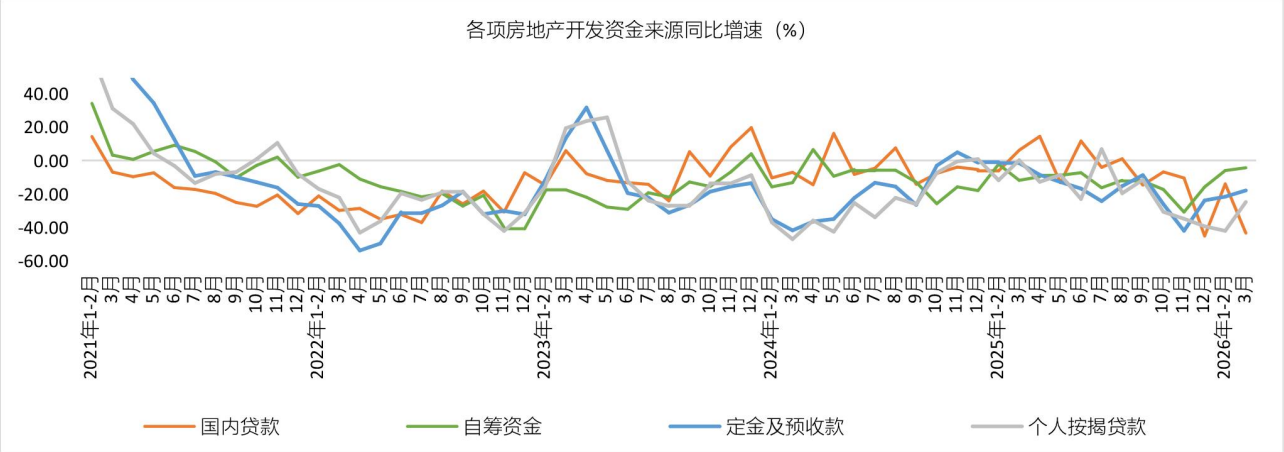
图表 9：2026 年 3 月房地产开发资金来源同比持续下降



数据来源：Wind，东方金诚

..

图表 10：2026 年 3 月定金及预收款和个人按揭贷款两项同比降幅收窄，国内贷款同比降幅扩大

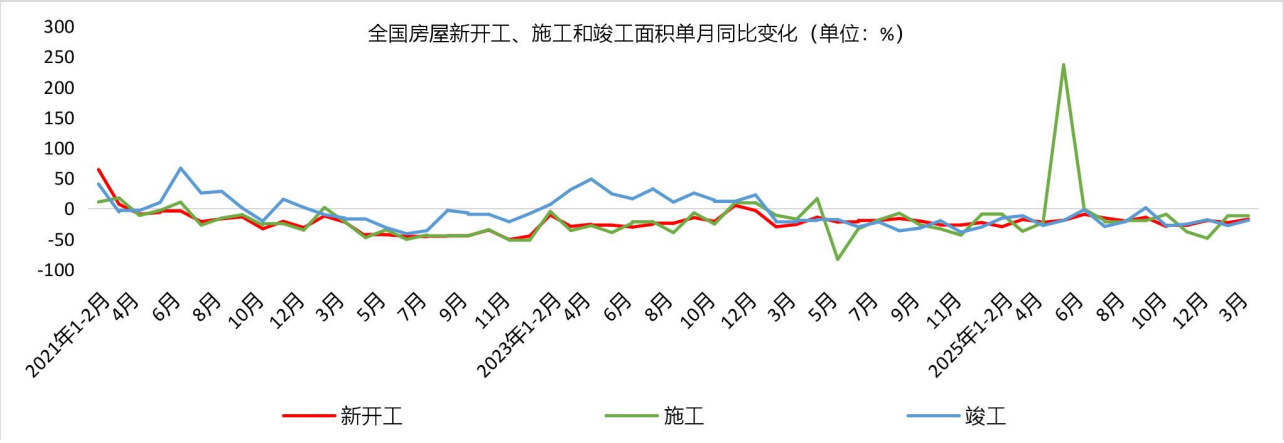


数据来源：Wind，东方金诚

2. 施工情况

3 月三项开工数据同比均呈双位数下降。具体看，3 月全国房地产新开工、施工和竣工面积分别为 5289.0 万平方米、6365.0 万平方米和 3469.0 万平方米，同比分别下降 17.4%、11.7%和 19.1%。1-3 月新开工、施工和竣工面积同比分别下降 20.3%、11.7%和 25.0%。

图表 11：2026 年 3 月全国房屋新开工、施工和竣工面积同比均呈双位数下降



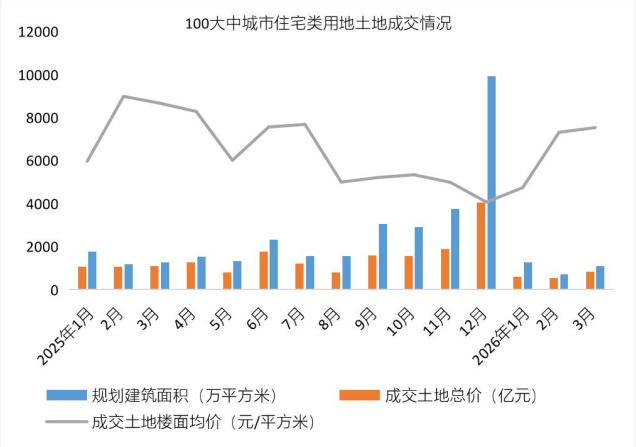
数据来源：iFind，东方金诚

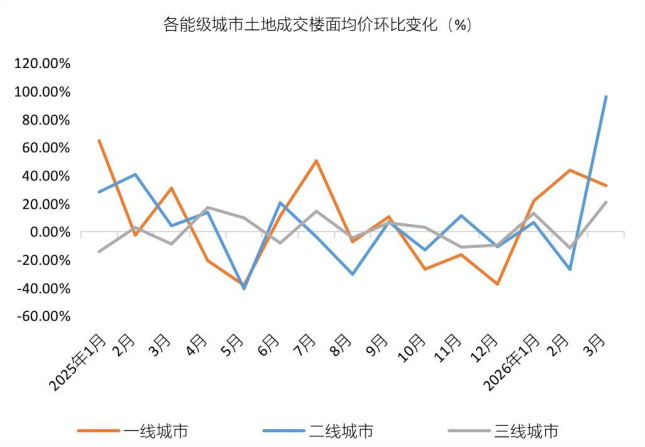
..

3. 土地市场

3 月土地市场热度维持低位，二线城市为成交主力。3 月 100 大中城市住宅类用地成交土地规划建筑面积为 1077.1 万平方米，同比下降 14.1%。其中，一二三线城市占比分别为 4.8%、50.5%和 44.7%；对应成交土地总价为 811.4 亿元，同比下降 25.3%。其中，一二三线城市占比为 27.3%、49.3%和 23.5%；对应成交土地楼面均价为 7534.0 元/平方米，同比下降 13.1%。其中，一二三线城市分别为 42641.0 元/平方米、7350.0 元/平方米和 3955.0 元/平方米。

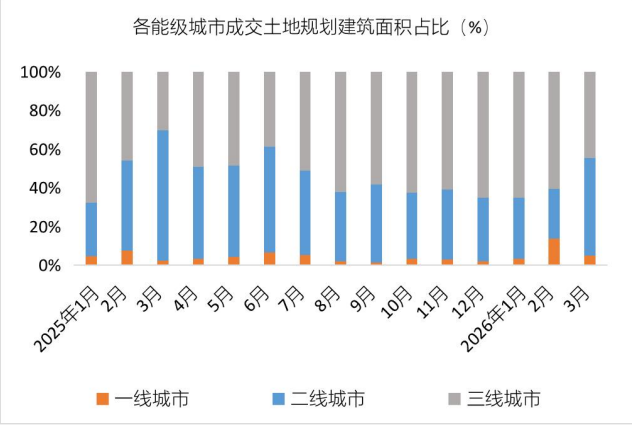
图表 12-13：2026 年 3 月土地市场成交面积、成交金额均维持低位

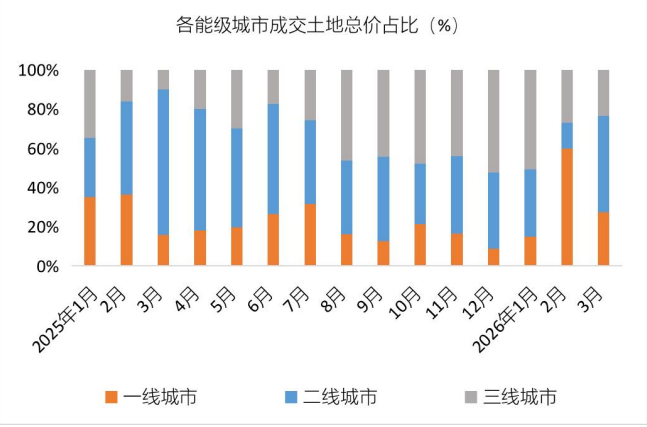




数据来源：Wind，东方金诚

图表 14-15：2026 年 3 月二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

1. 3 月 16 日金融监管总局党委扩大会议强调“进一步发挥‘保交房’白名单制度作用，加快建立与房地产发展新模式相适应的融资制度。”

会议再次强调压实房地产企业保交楼主体责任，通过项目纾困、风险隔离与资金闭环管理，精准化解存量项目停工风险，切实保障购房人合法权益与交付底线，修复市场信心。同时以白名单机制为抓手，引导金融资源向优质项目合理倾斜，推动行业风险有序出清，助力房地产市场向新发展模式平稳过渡。

2. 3 月 17 日财政部发布《2025 年财政政策执行情况报告》展望部分强调“稳步推进城市更新。落实好专项债券支持收购存量商品房用作保障性住房等政策。”

收购存量商品房用作保障性住房，是加快构建商品房与保障房双轨并行住房体系的核心举措。这一举措既能加快存量商品住房去化、疏导行业流动性压力，推动房地产存量风险有序缓释、平稳出清，也能够快速扩充保障性房源供给，补齐新市民、青年人住房民生短板，优化全社会住房供需结构。在当前楼市修复偏弱、地方土地财政持续承压的背景下，专项债凭借长期、稳定、低成本的资金优势，可为收储工作提供重要资金支撑，是政策平稳落地的重要保障。

高频数据显示，4 月 1-19 日 30 城日均商品房销售套数为 1902 套，较 3 月同期和去年同期分别增长 1. 1%和 10. 6%。分城市能级来看，一二三线城市日均商品房销售套数分别为 746 套、727 套和 429 套，同比来看，一线城市和三线城市同比增长 32. 4%和 2. 4%，二线城市同比下降 1. 3%；与 3 月同期相比，一线城市增长 27. 9%，二三线城市下降 9. 7%和 13. 1%。我们认为，一线城市阶段性成交放量，更多源于政策优化落地后前期积压购房需求的集中兑现，后续市场修复持续性仍待进一步观察。并且，一线城市回暖动力尚未有效向二三线城市传导，全国层面普遍性、趋势

性回暖格局尚未形成。当前，低能级城市购房意愿偏弱、库存去化压力偏高、居民收入预期仍偏谨慎，楼市整体修复节奏较为平缓，行业全面企稳回暖仍需更多政策支撑。

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