

聚焦楼市

2月份70城房价环比降幅继续收窄

■本报记者 孟珂

3月16日，国家统计局发布数据显示，2026年2月份，总体看70个大中城市商品住宅销售价格环比降幅继续收窄，同比下降。新建商品住宅销售价格环比上涨或持平城市个数比1月份增加。

58安居客研究院院长张波在接受《证券日报》记者采访时表示，2月份房价数据已释放明确积极信号，楼市呈现结构性复苏特征，一二线城市改善型产品成为本轮复苏主线。这一结构性复苏反映出市场供需匹配度持续提升，楼市稳中向好态势得到巩固，“小阳春”值得期待。

具体来看，从环比看，2月份，一线城市新建商品住宅销售价格环比由1月份下降0.3%转为持平。其中，北京和上海均上涨0.2%，广州持平，深圳下降0.3%。二线、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%，降幅均收窄0.1个百分点。70个大中城市中，新建商品住宅销售价格环比上涨城市有10个，持平城

市有7个，合计比1月份增加9个。

2月份，一线城市二手住宅销售价格环比下降0.1%，降幅比1月份收窄0.4个百分点。其中，北京和上海分别上涨0.3%和0.2%，广州和深圳分别下降0.5%和0.4%。二线、三线城市二手住宅销售价格环比分别下降0.4%和0.5%，降幅均收窄0.1个百分点。

张波认为，一线城市复苏态势已较为明确，打破此前连续多月单边下行态势。本轮修复主要得益于政策宽松效应释放，尤其是北京、上海楼市政策精准优化，形成稳定托底合力，有效激发刚需及改善性住房需求。

从同比来看，2月份，一线城市新建商品住宅销售价格同比下降2.2%，降幅比1月份扩大0.1个百分点。其中，上海上涨4.2%，北京、广州和深圳分别下降2.3%、5.1%和5.5%。二、三线城市新建商品住宅销售价格同比分别下降3.1%和4.0%，降幅分别扩大0.2个百分点和0.1个百分点。

2月份，一线城市二手住宅销售价格同比下降7.6%，降幅与1月



份相同。其中，北京、上海、广州和深圳分别下降8.4%、6.2%、8.5%和7.1%。二线城市二手住宅销售价格同比下降6.2%，降幅与1月份相同。三线城市二手住宅销售价格同比下降6.3%，降幅扩大0.2个百

分点。

近期，国泰海通证券研报表示，“十五五”时期房地产将聚焦高质量发展，加快构建发展新模式，通过新品质打造、库存加速消化、土地严格控制、保障体系完善

等路径多层次优化住房供给，推动市场逐步步入平稳健康发展区间。未来五年，房地产行业将步入提质增效发展新阶段，看好行业迈入新格局和盈利稳定、蓝筹基本面持续优化阶段。

上海跟进调整商业用房购房贷款政策

■本报记者 张梦逸

3月16日，中国人民银行上海市分行联合国家金融监督管理总局上海监管局印发《关于调整上海市商业用房购房贷款最低首付比例政策的通知》(以下简称《通知》)，对上海市商业用房购房贷款政策作出调整。

《通知》明确，自2026年3月16日起，上海市商业用房(含“商住两用房”)购房贷款最低首付比例调整为不低于30%。

今年1月份发布的《中国人民银行 国家金融监督管理总局关于调整商业用房购房贷款最低首付比例政策的通知》明确，商业用房(含“商住两用房”)购房贷款最低首付比例调整为不低于30%。此次发布的《通知》对该项政策进行了落实。

目前，该项政策已在多个地区落地。例如，中国人民银行深圳市分行于1月23日明确，将商业用房(含“商住两用房”)购房贷款最低首付比例调整为不低于30%。今年以来，黑龙江、四川、山东等地已先后发布通知，调降商业用房购房贷款最低首付比例。

“商业用房购房贷款最低首付比例调整为不低于30%。此次发布的《通知》对该项政策进行了落实。

目前，该项政策已在多个地区落地。例如，中国人民银行深圳市分行于1月23日明确，将商业用房(含“商住两用房”)购房贷款最低首付比例调整为不低于30%。今年以来，黑龙江、四川、山东等地已先后发布通知，调降商业用房购房贷款最低首付比例。

“商业用房购房贷款最低首付比例调整为不低于30%。此次发布的《通知》对该项政策进行了落实。

目前，该项政策已在多个地区落地。例如，中国人民银行深圳市分行于1月23日明确，将商业用房(含“商住两用房”)购房贷款最低首付比例调整为不低于30%。今年以来，黑龙江、四川、山东等地已先后发布通知，调降商业用房购房贷款最低首付比例。

流动性激活商办物业的产业载体功能。

目前，商业用房库存情况出现积极变化。国家统计局3月16日发布的数据显示，截至2026年2月末，商业营业用房待售面积为13760万平方米，同比减少5.3%。

严跃进表示，就上海而言，核心区写字楼和商业项目会更受青睐。尤其是近期二手房交易情绪不错，会带动市场升温。

二手房放量引领深圳楼市“小阳春”

■本报记者 李昱丞

进入3月份，深圳楼市“小阳春”预期持续升温，二手房成交表现强势，成为带动市场情绪回暖的核心动力。

深圳贝壳研究院监测数据显示，3月9日至3月15日，贝壳深圳合作门店二手房签约量创下近一年单周新高。乐有家数据同样印证市场热度：同期，深圳乐有家门店二手房签约量环比上涨33%，不仅超越2025年3月份高点，更达到2024年“929”新政后四季度峰值水平；当周二手房看房量环比上涨11%，市场活跃度显著提升。

深圳市房地产中介协会监测数据显示，3月9日至3月15日二手房录得套数(指深圳市房地产中介协会以二手房买卖合同发起时间为口径统计的数据)为1616套，环比增长35.3%。

回溯深圳2025年以来二手房逐月成交情况，根据深圳房地产信息平台的数据，其于2025年3月份达到6078套的阶段高点，此后逐步回落。2025年5月份至2025年12月份，维持在单月4000余套的水平。步入2026年1月份，深圳二手房成交量达到5281套，站上荣枯线上方。2026年2月份尽管受到春节因素影响，深圳二手房成交量仍达到2339套，为

“金三银四”做好了铺垫。

3月16日，国家统计局发布的2026年2月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况，2月份深圳二手住宅销售价格环比下降0.4%，环比降幅较1月份收窄0.2个百分点。

“2025年深圳二手房交易热度高，笋盘消化速度快，特别是第四季度二手房交易仍保持较高景气度。低价房源去化以后，市场主力供应增量再次低房源，价格跌幅减缓。”广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉对《证券日报》记者表示。

上海易居房地产研究院副院

长严跃进对《证券日报》记者表示，二手房价格出现较长时间的充分调整，目前迎来跌幅收窄和逐渐企稳的积极信号。深圳二手房领域的刚需购房需求释放，带动了市场情绪的好转，也使得二手房价格下跌空间持续收窄。

与二手房的火热形成对比，深圳新房市场仍受供给制约，成交相对偏弱。深圳中原研究中心数据显示，截至3月15日，3月份深圳全市新房住宅累计成交1233套，其中预售617套、现房616套。

深圳房地产信息平台的数据显示，自2025年6月份以来，深圳新房住宅单月成交量持续徘徊在

2000套以下。

李宇嘉表示，当前深圳新房需求以改善型为主，二手房交易持续活跃并占据市场主导地位，在政策支持与产品创新驱动下，“卖旧买新”“卖一买一”的住房置换链条有望打通，进而带动新房成交企稳。“二手房交易回暖，将为新房市场复苏提供重要支撑。深圳需进一步推动一二手房市场联动，真正促进整体楼市稳步向好。”严跃进认为，随着供给端调整充分、库存压力逐步缓解，若购房需求能够持续释放，深圳房地产市场将加速实现供求再平衡，推动成交量稳步回升与价格企稳。

多地拓展住房公积金用途 提振住房消费

■本报记者 张梦逸

随着住房需求从“有没有”转向“好不好”，住房公积金提取使用机制也在不断健全。近年来，契合居民多样化的住房需求，多地优化住房公积金政策，拓宽住房公积金使用范围，在旧房更新、物业费缴纳、房屋装修等领域提供资金支持。

《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》提出，“深化住房公积金制度改革，扩大使用范围，支持灵活就业人员参加住房公积金制度”。未来，住房公积金有望在更大范围内，为更多群体提供保障。

上海易居房地产研究院副院长严跃进认为，从当前政策走向来看，住房公积金的核心功能正从过去的支持贷款购房，逐步拓展为覆盖租房、装修、物业费、加装电梯乃至家庭互助等多场景的住房消费全周期综合性支持工具。这一转变精准回应了当下购房群体对住房持有成本及生活品质的现实关切。

支持多样住房消费需求

住房公积金作为我国住房保障体系的重要组成部分，为居民满足住房需求提供了金融支持。

近年来，在房地产市场供求关系发生重大变化的背景下，如何更好地发挥住房公积金作用，提升资金使用效率，逐渐成为政策关注的

重点。

目前，住房公积金资金池中沉淀有大量存量资金。住房和城乡建设部等三部门发布的《全国住房公积金2024年年度报告》(以下简称《报告》)显示，截至2024年末，住房公积金累计缴存总额327941.35亿元，缴存余额109252.79亿元。

严跃进认为，当前全国范围内的政策调整，核心逻辑是盘活存量，精准减负，即将个人账户中的沉淀资金，灵活地引导至与“住”相关的各类消费场景中。

据东吴证券测算，通过租房提取扩围、拓展使用范围、进一步降低贷款利率等途径，住房公积金制度改革可释放约5151亿元资金，按70%的消费倾向计算，理论上可拉动3606亿元消费。

从实践层面看，近年来全国各地已在拓展住房公积金使用场景方面进行探索。例如，《报告》显示，在租赁住房方面，2024年支持2257.44万人提取住房公积金2750.57亿元用于租赁住房；在老旧小区改造方面，2024年支持6.53万人提取住房公积金20.43亿元用于老旧小区改造。

除上述两种用途外，还有地区将住房公积金支持范围拓展至支付物业费、支付维修资金、支付装修费用、自筹加装电梯等场景。

例如，3月9日发布的《桂林市住房公积金管理委员会关于优化住房公积金提取政策的通知》提出，“支持缴存人自2026年1月1日起因购

买新建住房所缴纳的住宅专项维修资金提取住房公积金”“缴存人依照本市既有住宅电梯使用安全管理规定实施电梯更新的，电梯更新完成两年内，可按实际自筹分摊费用(不含政府补贴及已在住宅专项维修资金中列支的费用)一次性提取住房公积金”。

吉林市住房公积金管理委员会3月1日发布的《关于优化调整住房公积金使用政策的通知》明确扩大住房公积金提取政策范围，包括提取住房公积金支付住宅专项维修资金支出，提取住房公积金支付购房契税支出，老旧小区自主更新、原拆原建提取住房公积金等用途。

58安居客研究院院长张波在接受《证券日报》记者采访时表示，将住房公积金延伸至旧房更新、装修、物业费缴纳等场景，匹配居民对居住品质的升级诉求，让资金支持覆盖住房全生命周期，切实提升居住幸福感。

稳市场 扩内需 强保障

在着力稳定房地产市场的背景下，各地也将用好住房公积金作为房地产政策发力的重点。

福建省住房和城乡建设厅2月份发布的《关于进一步促进房地产市场稳定发展的若干意见》将“优化住房公积金提取政策”作为着力稳定房地产市场，因城施策控增量、去库存、优供给，多维度提振住房消费的措施之一。具体包括支

持装修提取、支持购买车位(库)提取、支持城市更新提取等。

“住房公积金支持范围要从单纯的购房交易，向房屋置换、老旧小区改造、装修、家具家电购置等住房全生命周期消费领域延伸，并覆盖物业费支付等持有环节成本。尤其在存量房占主导的城市，这一转型更具现实意义。”严跃进表示。

张波认为，住房公积金使用场景拓宽与覆盖群体范围扩大，既能激活存量住房改善需求，又能为刚需群体置业减负，也是顺应房地产市场新周期下，租购并举、存量盘活的大趋势，为市场平稳健康发展注入持久动力。

在“十五五”时期，扩大住房公积金使用范围、支持灵活就业人员参加住房公积金制度的政策力度或将进一步加大。

从各地住房公积金管理中心公布的年度工作计划来看，拓展住房公积金用途、扩大灵活缴存群体已被多地列为2026年的重点工作方向。

例如，青岛市住房公积金管理中心2026年工作要点提到，“研究放宽使用门槛，探索提取住房公积金用于老旧小区原拆原建或支付原拆原建期间租房居住的房租，并放宽提取人覆盖范围，为改善居住环境提供更多资金支持”“拓展宣传普及方式，发动金融机构、行业平台、基层组织等力量，提升政策引导和转化落地实效，充分吸纳新就业群体缴存使用住房公积金，充

分释放安居红利”。

此外，还有城市于近期修订住房公积金管理办法，拓展住房公积金缴存制度覆盖范围。例如，3月16日，深圳市人民政府印发的《深圳市住房公积金管理办法》固化灵活就业人员参加住房公积金制度的试点成果，明确强制缴存单位之外的其他单位及其职工、个体经营者、自由职业者以及其他灵活就业人员可以缴存、提取和使用住房公积金。

“通过支持灵活就业人员参加住房公积金制度，打破传统就业群体限制，为市民、青年等群体提供住房资金支持，助力解决阶段性住房困难，能够强化住房公积金民生保障功能，进一步扩大政策惠及面。”张波建议，“十五五”时期，住房公积金应在涵盖灵活就业人员、新市民的基础上，将重点从事快递、外卖、运输等职业群体有序纳入，推行更为灵活缴存模式。例如可支持这类人群自主选择缴存基数与频次，并有针对性落实缴存补贴政策。同时，对高校毕业生实行毕业后全面参加住房公积金制度的机制。

严跃进表示，未来需适度拓宽住房公积金应用场景，使其更好服务居民品质生活。同时，要结合人口流动和产业趋势，进一步扩大住房公积金制度覆盖面，将更多新市民、灵活就业人员纳入保障范围，真正发挥住房公积金在扩内需、促消费中的基础性作用。

深市并购 质效同行

优化资本整合 赋能产业向“新”提质

■本报记者 田鹏

当下，并购重组通过优化资源配置、推动产业整合与技术协同，已然成为赋能新质生产力发展、加快产业升级的关键引擎。

以深圳证券交易所市场(以下简称“深市”)为例，自《关于深化上市公司并购重组市场改革的意见》(以下简称“并购六条”)发布以来，深市并购重组活跃度提升，产业整合成为主流，有效推动上市公司深耕主业、提质增效；战略重组加速转型，助力企业突破增长瓶颈、布局新质生产力；跨境整合稳步推进，支撑企业精准补链、拓展全球布局，整体呈现服务实体经济、赋能产业升级与科技创新的鲜明导向。

2026年《政府工作报告》提出，“加强科技创新全链条全生命周期金融服务，对关键核心技术领域的科技型企业，常态化实施上市融资、并购重组‘绿色通道’机制，以科技金融支持创新创造。”这为资本市场以并购重组助力科技自立自强、赋能新质生产力培育壮大指明了实践路径。

深交所表示，下一步，将深入学习贯彻全国两会精神，持续落实证监会部署，充分发挥平台作用，优化监管服务效能，凝聚市场各方合力，加快推动更多重组标杆性项目落地，进一步支持上市公司通过并购重组做优做强。同时，加大对并购重组内幕交易、利益输送等违法违规行为的打击力度，切实增强并购重组市场改革成效。

深市并购量质齐升 助力企业向“新”而行

自2024年9月份“并购六条”落地实施以来，资本市场并购重组政策持续释放积极信号。在政策支持下，深市并购重组市场呈现量质齐升的良好态势，有效助力上市公司聚焦主业、优化资源配置，加快向新产业、新赛道、新动能转型升级。

以2025年为例，数据显示，2025年深市新增披露并购重组1317单，同比增长48%，其中重大资产重组114单，同比增长52%，市场活跃度显著提升。

数量稳步增长的背后，更是重组质量的同步优化与提升。一方面，深市同行业及上下游产业并购已成市场主流，围绕主业开展转型升级、提升核心竞争力的产业逻辑特征明显。例如，华润三九医药股份有限公司收购天士力医药集团股份有限公司控制权，完善医药业务布局，并引入复方丹参滴丸等明星产品，有助于补强公司现代中药产品创新管线，形成OTC终端与医院网络的渠道互补和深度融合，进一步巩固公司在中药行业的领先地位。

另一方面，上市公司积极开展符合商业逻辑的跨行业并购，加快向新质生产力转型步伐。以汇绿生态科技集团股份有限公司为例，其通过收购武汉钧恒科技有限公司，构建起“园林工程+光通信”双轮驱动，实现从传统工程向高端制造的转型，为上市公司拓展新的成长空间。

此外，深市公司跨境并购正在向“精准补链”与“全球布局”转变，通过并购海外细分行业“隐形冠军”，实现核心技术积累与海外渠道拓展。例如，万向钱潮股份有限公司拟通过发行股份及支付现金方式收购美国公司Wanxiang America Corp.100%股权，进一步强化汽车零部件业务竞争力，完善供应链国际化布局。

南方科技大学副校长李季在接受《证券日报》记者采访时表示，未来进一步发挥并购重组服务实体经济的作用，还需持续深化“链主”协同，推动资本沿产业链精准布局。交易所应主动对接重点产业链“链主”企业，充分发挥其枢纽作用：一方面，支持“链主”依托并购重组工具整合上下游资源，带动产业链整体提质增效；另一方面，加快构建“产业链+资本圈”图谱，引导资本精准流向产业链薄弱环节与关键核心技术领域，更好服务现代化产业体系建设。

政策与监管共促 并购生态持续优化

事实上，深市并购重组持续活跃，既离不开顶层政策的精准引导与持续赋能，也得益于监管服务的优化升级与高效护航。三者共同发力，协同增效，营造出规范、透明、高效、有活力的并购重组生态，为上市公司产业整合、转型升级与布局新质生产力提供了坚实支撑。

例如，“并购六条”提出，“支持私募基金以促进产业整合为目的依法收购上市公司”。这让私募基金能够发挥优势为上市公司赋能，同时也可以借助上市公司平台畅通“募投管退”循环。

与此同时，监管持续优化服务，聚焦监管标准、审核效率等市场关切，优化监管审核机制，加强服务引导力度，支持上市公司依规高效开展并购重组。

以深交所为例，一是健全快速审核机制，包括分类审核、小额快速、简易审核三类快速机制，精简审核流程，助力符合条件的重组项目驶入“快车道”。二是适度提高监管包容度，落实收购未盈利资产、跨行业并购、多元化评估等相关要求，更多地选择权交给市场。三是着力提升审核效率，2025年受理发股重组45单，同比增长309%；审核通过16单，同比增长100%，从受理到重组委审议通过平均时长缩短25%。四是持续开展培训交流，与地方证监局、上市公司协会合作，举办“并购重组焕新质”活动，讲解重组政策、方案设计等内容，更好服务市场需求。

展望未来，在李季看来，需要根据企业从初创、成长到成熟的不同阶段，提供差异化的制度供给。比如在并购重组上，对于处于技术攻坚期的企业，应更注重对技术互补性的考量，而非短期内并表利润的增厚，真正让制度成为企业成长的助推器。