

强于大市

房地产行业第7周周报(2026年2月7日-2026年2月13日)

新房、二手房成交环比降幅扩大、同比由正转负；重庆推出地产新政稳定房地产市场

新房成交面积环比降幅扩大、同比由正转负；二手房成交面积环比降幅扩大，同比由正转负；新房库存面积环比由负转正、同比降幅收窄；去化周期同环比均上升。

核心观点

- **新房成交面积环比降幅扩大，同比由正转负。**40个城市新房成交面积149.8万平，环比下降9.5%，同比下降5.5%，同比增速较上周下降209.8个百分点。一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为-20.1%、-2.6%、-11.3%，同比增速分别为21.4%、7.4%、-46.8%，一、二线城市同比涨幅较上周收窄342.8、279.1个百分点，三四线城市同比增速较上周下降78.2个百分点。
- **二手房成交面积环比降幅扩大，同比由正转负。**18个城市二手房成交面积131.3万平，环比下降25.8%，同比下降7.3%，同比增速较上周下降357.0个百分点。一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别为-29.2%、-25.9%、-21.8%，同比增速分别为-26.3%、13.4%、6.8%，一线城市同比增速较上周下降411.5个百分点、二、三四线城市同比涨幅较上周收窄304.0、345.4个百分点。
- **新房库存面积环比由负转正、同比降幅收窄；去化周期同环比均上升。**12个城市新房库存面积11261万平，环比增速为0.2%，同比增速为-4.9%；去化周期17.8个月，环比上升0.5个月，同比上升4.2个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为17.7、15.4、66.5个月，一线城市环比下降0.2个月，二、三四线城市环比分别上升1.1、2.2个月，一、二、三四线城市同比分别上升2.7、4.8、31.1个月。
- **土地市场同环比均量价齐涨；溢价率同环比均下降。**百城全类型成交土地规划建面为1223.4万平，环比上升2.9%，同比上升26.2%；成交总价184.2亿元，环比上升20.1%，同比上升38.8%；楼面均价1505元/平，环比上升16.7%，同比上升10.0%；土地溢价率为0.4%，环比下降1.9个百分点，同比下降4.7个百分点。
- **房企国内债券发行量环比下降，同比上升。**房地产行业国内债券总发行量82.1亿元，环比下降61.4%。总偿还量为28.3亿元，环比下降11.5%，同比下降67.5%（前值：185.1%）；净融资额为53.8亿元。
- **板块相对收益有所下降。**房地产行业绝对收益为-0.7%，较上周下降0.7pct，相对收益（相对沪深300）为-1.1%，较上周下降2.4pct。房地产板块PE为26.89X，较上周下降0.30X。

政策

- **2月9日，重庆发布关于发挥政策集成效应稳定房地产市场的通知，推出22条房地产新政，涵盖支持“好房子”建设、降低购房成本、盘活存量、提升服务等多方面。**在支持建设“好房子”方面，提出创新“好房子”项目金融服务；支持购买“好房子”项目定制化装修服务等。在降低购房成本方面，提出实施多子女家庭购房补贴；实施首次购房补贴和人才购房补贴；加大住房信贷支持力度。在鼓励“卖旧买新”方面，提出补贴、个税优惠等政策。在盘活存量方面，提出鼓励将存量住房用作租赁住房；引导国企收购存量房；下调商业用房购房贷款最低首付比等。

投资建议

- **当前房地产行业仍然面临一定压力。当前防范地产及相关风险仍是首位。我们认为，市场的惯性下滑及不断蔓延的看跌预期也可能会倒逼政策尽快出台。2026年全年来看，地产板块出现收益的机会较大，今年建议关注及配置。节奏上，可能会出现两个拐点，一个是一季度末左右的“政策拐点”，一个是四季度左右的“基本面拐点”。**从投资建议角度来说，“政策拐点”需要提前布局，“基本面拐点”机会持续时间会更长，持续性的修复仍要待价格止跌回稳。“政策拐点”可能会体现在房地产供需两端的政策积极性提升，“基本面拐点”主要指需求好转的明朗度，主要体现在二手房价格的降幅收窄。从投资主线来说，部分房企在2025年计提减值相对充分，2026、2027年减值压力减轻，在此变化之下有反转可能性；部分持有性商业地产公司已经提前布局新业态、新模式、新场景，更能把握新消费时代下的机遇。
- **现阶段我们建议关注三条主线：1) 基本面稳定、在一二线核心城市的销售和土储占比高、在重点城市的市占率较高的房企：华润置地、滨江集团、招商蛇口、建发国际集团。2) 连续在销售和拿地上都有显著突破的“小而美”房企：保利置业集团。3) 积极探索新消费时代下的新场景建设和运营模式的商业地产公司：华润万象生活、太古地产、瑞安房地产、嘉里建设、大悦城、百联股份。**

风险提示：

- 政策出台不及预期；销售与房价持续下行；市场信心修复不及预期。

相关研究报告

- 《地产后增量时代的机遇》(2025/08/10)
- 《单月销售与投资降幅扩大；开工下降幅虽收窄，但仍处于历史低位》(2025/07/17)
- 《70城房价环比跌幅持续扩大；一线城市二手房价跌幅大于二、三线城市》(2025/07/17)
- 《2025年将成为房地产行业“由量转质，优化结构”的关键年》(2025/05/12)
- 《“城市更新”成为楼市重要的增量筹码，维稳房地产市场是当前扩内需的重要一环（25年4月政治局会议解读）》(2025/04/27)
- 《房地产“止跌回稳”主基调不变，释放需求和化解风险并行，传递积极信号（25年政府工作报告解读）》(2025/03/06)
- 《“旧改为主、收储为辅”贯穿2025年地产行业主线》(2024/12/14)
- 《住房交易税收政策调整，体现政府让利意愿及稳定房地产市场的决心》(2024/11/14)
- 《房贷利率机制调整超预期，沪深广松绑行政政策；看好地产板块行情延续！》(2024/09/30)
- 《央行拟于近期降准并引导LPR及存量房贷利率下降；北京拟适时取消普宅与非普宅分类标准》(2024/09/27)

中银国际证券股份有限公司
具备证券投资咨询业务资格
房地产

证券分析师：夏亦丰

(8621)20328348
yifeng.xia@bocichina.com
证券投资咨询业务证书编号：S1300521070005

证券分析师：许佳璐

(8621)20328710
jialu.xu@bocichina.com
证券投资咨询业务证书编号：S1300521110002

目录

1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪	5
1.1 重点城市新房成交情况跟踪	5
1.2 重点城市新房库存情况跟踪	6
1.3 重点城市二手房成交情况跟踪	7
2 百城土地市场跟踪	9
2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪	9
2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪	11
3 本周行业政策梳理	13
4 本周板块表现回顾	14
5 本周重点公司公告	16
6 本周房企债券发行情况	17
7 投资建议	19
8 风险提示	20
9 附录	21

图表目录

图表 1. 40 个城市新房成交套数为 1.6 万套，环比下降 9.8%，同比上升 4.1%.....	5
图表 2. 新房成交面积为 149.8 万平方米，环比下降 9.5%，同比下降 5.5%.....	5
图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别为-19.1%、-1.9%、-8.0%.....	5
图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为-20.1%、-2.6%、-11.3%.....	5
图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为 62.0%、-10.7%、-18.2%.....	5
图表 6. 一、二、三四线城市新房成交面积同比增速分别为 21.4%、7.4%、-46.8%.....	5
图表 7. 12 个城市新房库存套数为 137.2 万套，环比增速为 0.4%，同比增速为-8.7%.....	6
图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为 0.8%、0.1%、0.1%.....	6
图表 9. 一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为-8.7%、-9.2%、3.8%.....	6
图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 16.7、15.5、79.9 个月.....	6
图表 11. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期环比增速分别为-0.5%、9.1%、3.5%.....	6
图表 12. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期同比增速分别为-2.8%、25.0%、91.1%.....	6
图表 13. 12 个城市新房库存面积为 11261 万平方米，环比增速为 0.2%，同比增速为-4.9%.....	7
图表 14. 一、二、三四线城市新房库存面积环比增速分别为 0.3%、0.2%、0.2%.....	7
图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为-7.0%、-3.8%、6.4%.....	7
图表 16. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 17.7、15.4、66.5 个月.....	7
图表 17. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期环比增速分别为-0.9%、7.9%、3.5%.....	7
图表 18. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期同比增速分别为 18.0%、45.9%、87.8%.....	7
图表 19. 18 个城市二手房成交套数为 1.5 万套，环比下降 23.8%，同比下降 1.7%.....	8
图表 20. 18 个城市二手房成交面积为 131.3 万平方米，环比下降 25.8%，同比下降 7.3%.....	8
图表 21. 一、二、三四线城市二手房成交套数环比增速分别为-30.0%、-21.6%、-22.7%.....	8
图表 22. 一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别为-29.2%、-25.9%、-21.8%.....	8
图表 23. 一、二、三四线城市二手房成交套数同比增速分别为-24.6%、23.2%、-4.5%.....	8
图表 24. 一、二、三四线城市二手房成交面积同比增速分别为-26.3%、13.4%、6.8%.....	8
图表 25. 百城成交土地规划建筑面积为 1223.4 万平方米，环比上升 2.9%，同比上升 26.2%.....	9
图表 26. 百城成交土地总价为 184.2 亿元，环比上升 20.1%，同比上升 38.8%.....	9
图表 27. 百城成交土地楼面均价为 1505.3 元/平，环比上升 16.7%，同比上升 10.0%.....	9
图表 28. 百城成交土地溢价率为 0.4%，环比下降 1.9 个百分点，同比下降 4.7 个百分点.....	9
图表 29. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速分别为 7.54%、-14.83%、15.14%.....	10
图表 30. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速分别为 9.6%、-6.1%、57.2%.....	10
图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为 107.8%、-46.6%、31.3%.....	10
图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为 163.9%、-45.8%、69.4%.....	10
图表 33. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为 93.2%、-37.4%、14.0%.....	10
图表 34. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为 140.8%、-42.3%、7.8%.....	10
图表 35. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 0.0%、1.4%、0.1%.....	10
图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 138.6 万平方米，环比下降 44.0%，同比上升 277.0%.....	11
图表 37. 百城成交住宅土地总价为 91.9 亿元，环比下降 11.2%，同比上升 261.8%.....	11
图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 6627.1 元/平方米，环比上升 58.6%，同比下降 4.0%.....	11
图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 2.1%，环比下降 2.5 个百分点，同比下降 25.3 个百分点.....	11
图表 40. 一、二、三线城市住宅类用地成交土地规划建筑面积环比增速分别为-20.8%、-55.6%、-40.1%.....	11
图表 41. 二、三线城市住宅类用地成交土地规划建筑面积同比增速分别为 353.5%、212.9%.....	11
图表 42. 一、二、三线城市住宅成交土地总价环比增速分别为-4.5%、-55.9%、50.1%.....	12
图表 43. 二、三线城市住宅成交土地总价同比增速分别为 77.6%、196.4%.....	12
图表 44. 一、二、三线城市住宅成交楼面均价环比增速分别为 20.6%、-0.7%、150.7%.....	12
图表 45. 二、三线城市住宅成交楼面均价同比增速为-60.8%、-5.3%.....	12
图表 46. 一、二、三线城市住宅类成交土地溢价率分别为 0.0%、7.9%、0.0%.....	12
图表 47. 2026 年第 7 周大事件.....	13
图表 48. 房地产行业绝对收益为-0.7%，较上周下降 0.7 个百分点.....	14
图表 49. 房地产行业相对沪深 300 收益为-1.1%，较上周下降 2.4 个百分点.....	14
图表 50. 房地产板块 PE 为 26.89X，较上周下降 0.30X.....	15

图表 51. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为万科 A、金地集团、绿地控股.....	15
图表 52. 港股涨跌幅靠前的三家公司依次为融创中国、美的置业、碧桂园.....	15
图表 53. 2026 年第 7 周（2 月 7 日-2 月 13 日）重点公司公告汇总.....	16
图表 54. 2026 年第 7 周房地产行业国内债券总发行量为 82.1 亿元，环比下降 61.4%.....	17
图表 55. 2026 年第 7 周国内债券总偿还量为 28.3 亿元，环比下降 11.5%，同比下降 67.5%.....	17
图表 56. 2026 年第 7 周房地产行业国内债券净融资额为 53.8 亿元.....	17
图表 57. 本周债券发行量最大的房企为中华企业、新黄浦、中交房地产，发行量分别为 22.0、11.9、10.0 亿元.....	18
图表 58. 本周债券偿还量最大的房企为拱墅城发、安居控股、福建红星美凯龙置业，偿还量分别为 20.0、8.0、0.2 亿元..	18
图表 59. 报告中提及上市公司估值表.....	19
图表 60. 城市数据选取清单.....	21

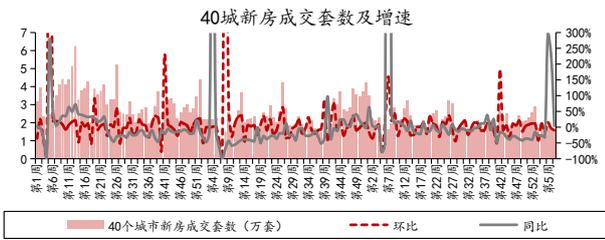
1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪

本周（第7周：2月7日-2月13日）相比于上周，新房成交面积环比降幅扩大、同比由正转负；二手房成交面积环比降幅扩大、同比由正转负；新房库存面积环比由负转正、同比降幅收窄；一线城市新房库存面积去化周期环比下降、二、三四线城市环比上升，一、二、三四线城市新房库存面积去化周期同比均上升。

1.1 重点城市新房成交情况跟踪

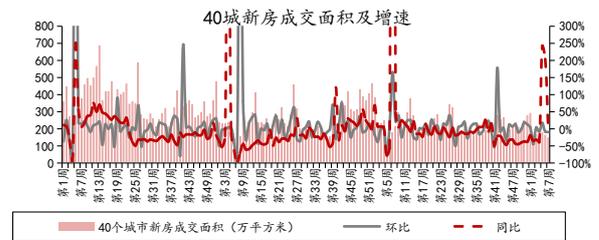
本周40个城市新房成交套数为1.6万套，环比下降9.8%、环比降幅扩大，同比上升4.1%、同比增幅收窄；新房成交面积为149.8万平方米，环比下降9.5%、环比降幅扩大，同比下降5.5%、同比由正转负。分城市能级来看，一、二、三四线城市新房成交套数分别为0.5、0.7、0.4万套，环比增速分别为-19.1%、-1.9%、-8.0%，同比增速分别为62.0%、-10.7%、-18.2%。一、二、三四线城市新房成交面积分别为37.2、78.6、34.1万平方米，环比增速分别为-20.1%、-2.6%、-11.3%，同比增速分别为21.4%、7.4%、-46.8%。

图表 1. 40个城市新房成交套数为1.6万套，环比下降9.8%，同比上升4.1%



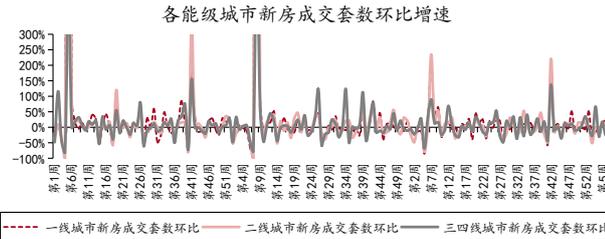
资料来源：同花顺、中银证券

图表 2. 新房成交面积为149.8万平方米，环比下降9.5%，同比下降5.5%



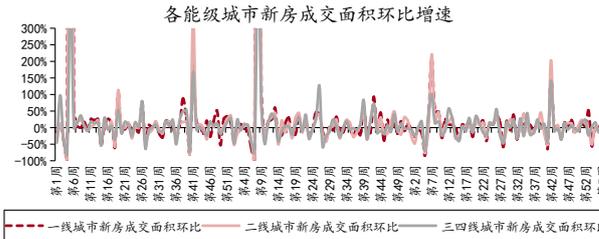
资料来源：同花顺、中银证券

图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别为-19.1%、-1.9%、-8.0%



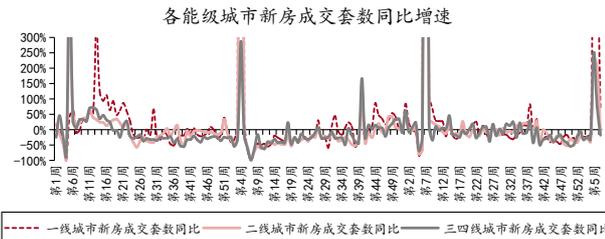
资料来源：同花顺、中银证券

图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为-20.1%、-2.6%、-11.3%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为62.0%、-10.7%、-18.2%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 6. 一、二、三四线城市新房成交面积同比增速分别为21.4%、7.4%、-46.8%



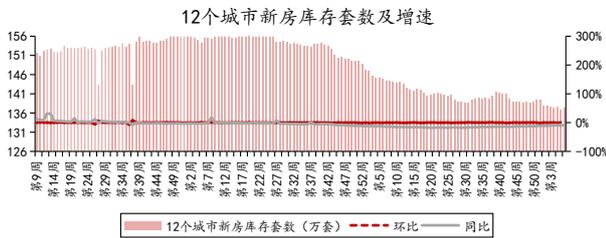
资料来源：同花顺、中银证券

1.2 重点城市新房库存情况跟踪

12个城市新房库存套数为137.2万套，环比增速为0.4%，同比增速为-8.7%，一、二、三四线城市新房库存套数分别为54.7、77.7、4.8万套，环比增速分别为0.8%、0.1%、0.1%，同比增速分别为-8.7%、-9.2%、3.8%。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数分别为30.5、6.2、13.3、4.7万套，北京、上海、广州、深圳的环比增速分别为1.8%、-0.6%、-0.3%、-0.9%，北京、上海、广州、深圳的同比增速分别为-12.0%、-1.1%、-4.4%、-14.5%。

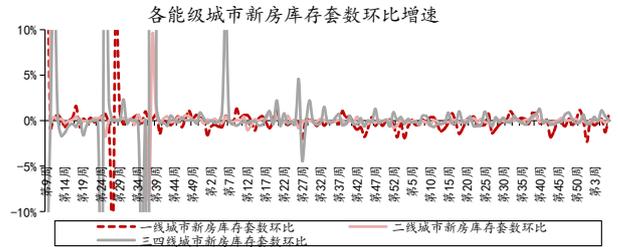
在新房库存套数去化周期方面，12个城市新房库存套数去化周期为17.2个月，环比上升0.3个月，同比上升0.8个月。一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为16.7、15.5、79.9个月，一线城市环比下降0.1个月，同比下降0.5个月，二、三四线城市环比分别上升1.3、3.1个月，同比分别上升2.7、38.1个月。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数去化周期分别为36.8、7.1、9.7、22.1个月，上海环比上升0.1个月，北京、广州、深圳环比分别下降0.6、0.2、1.4个月，北京、上海、广州、深圳同比分别下降37.8、7.3、11.8、11.5个月。

图表 7. 12个城市新房库存套数为137.2万套，环比增速为0.4%，同比增速为-8.7%



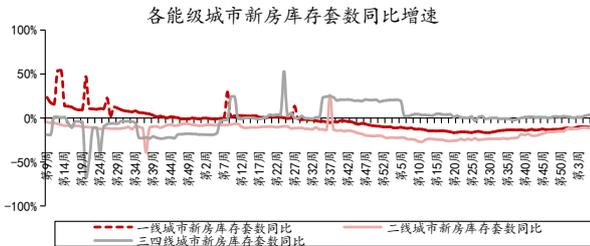
资料来源：同花顺、中银证券

图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为0.8%、0.1%、0.1%



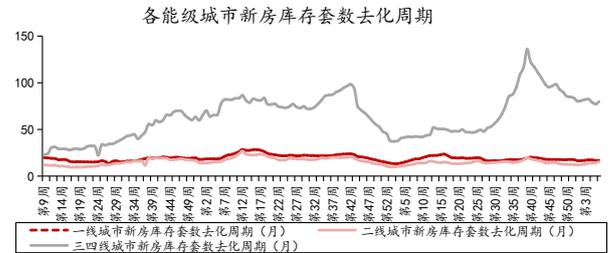
资料来源：同花顺、中银证券

图表 9. 一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为-8.7%、-9.2%、3.8%



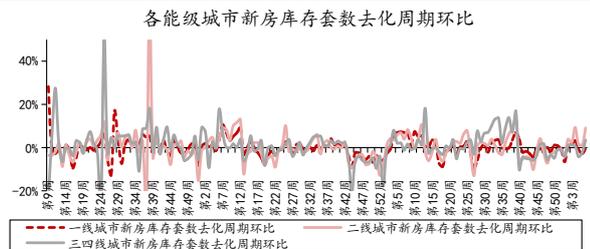
资料来源：同花顺、中银证券

图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为16.7、15.5、79.9个月



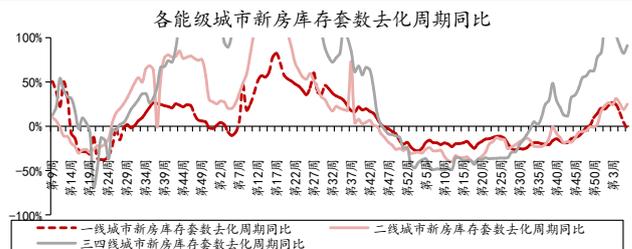
资料来源：同花顺、中银证券

图表 11. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期环比增速分别为-0.5%、9.1%、3.5%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 12. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期同比增速分别为-2.8%、25.0%、91.1%

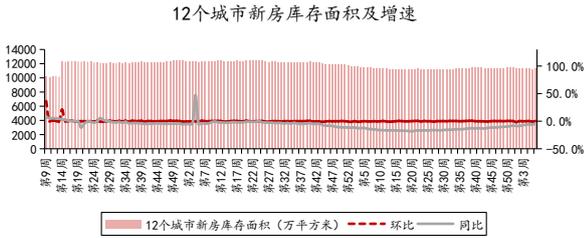


资料来源：同花顺、中银证券

12个城市新房库存面积为11261万平方米，环比增速为0.2%，同比增速为-4.9%。一、二、三四线城市新房库存面积分别为5862、4816、583万平方米，一、二、三四线城市环比增速分别为0.3%、0.2%、0.2%，同比增速分别为-7.0%、-3.8%、6.4%。

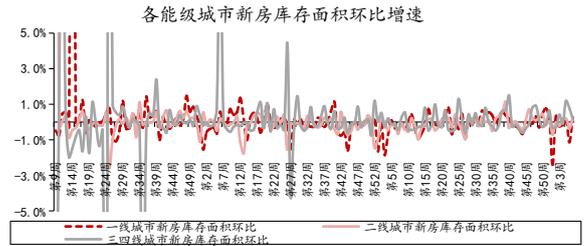
在新房库存面积去化周期方面，12个城市新房库存面积去化周期为17.8个月，环比上升0.5个月，同比上升4.2个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为17.7、15.4、66.5个月，一线城市环比下降0.2个月，二、三四线城市环比分别上升1.1、2.2个月，一、二、三四线城市同比分别上升2.7、4.8、31.1个月。

图表 13. 12个城市新房库存面积为11261万平方米，环比增速为0.2%，同比增速为-4.9%



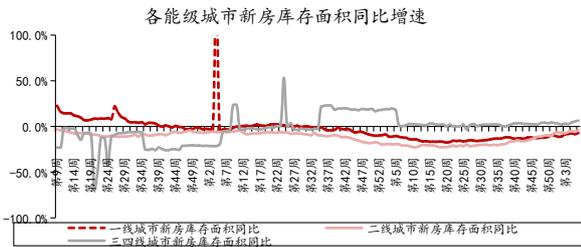
资料来源：同花顺、中银证券

图表 14. 一、二、三四线城市新房库存面积环比增速分别为0.3%、0.2%、0.2%



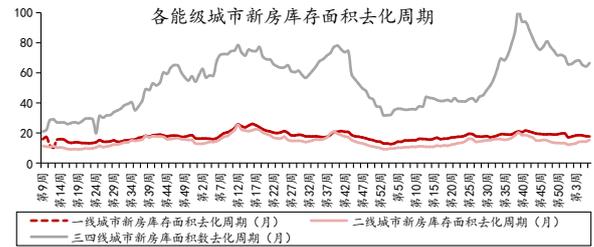
资料来源：同花顺、中银证券

图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为-7.0%、-3.8%、6.4%



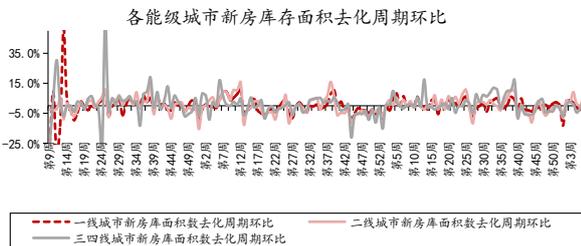
资料来源：同花顺、中银证券

图表 16. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为17.7、15.4、66.5个月



资料来源：同花顺、中银证券

图表 17. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期环比增速分别为-0.9%、7.9%、3.5%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 18. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期同比增速分别为18.0%、45.9%、87.8%

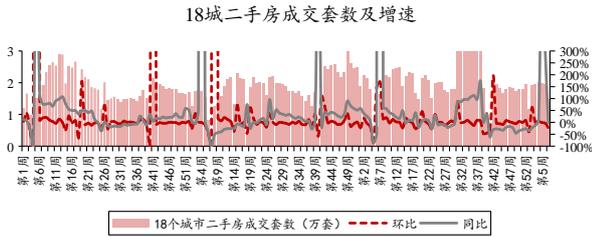


资料来源：同花顺、中银证券

1.3 重点城市二手房成交情况跟踪

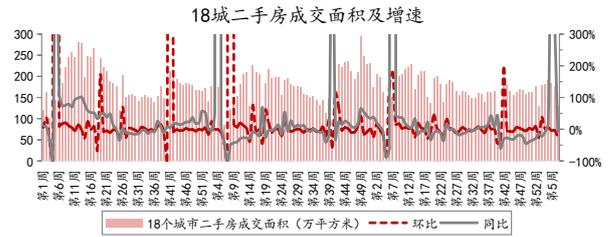
本周18个城市二手房成交套数为1.5万套，环比下降23.8%，同比下降1.7%；成交面积为131.3万平方米，环比下降25.8%，同比下降7.3%。从各城市能级来看，一、二、三四线城市二手房成交套数分别为0.3、0.9、0.3万套，环比增速分别为-30.0%、-21.6%、-22.7%，同比增速分别为-24.6%、23.2%、-4.5%；一、二、三四线城市成交面积分别为29.5、70.8、30.9万平方米，一、二、三四线城市环比增速分别为-29.2%、-25.9%、-21.8%，同比增速分别为-26.3%、13.4%、6.8%。

图表 19. 18 个城市二手房成交套数为 1.5 万套，环比下降 23.8%，同比下降 1.7%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 20. 18 个城市二手房成交面积为 131.3 万平方米，环比下降 25.8%，同比下降 7.3%



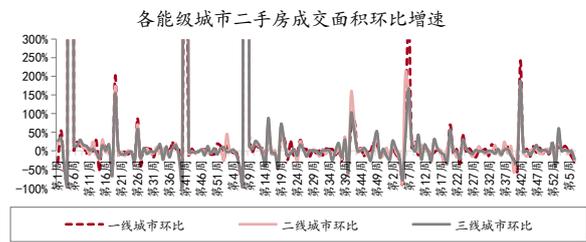
资料来源：同花顺、中银证券

图表 21. 一、二、三四线城市二手房成交套数环比增速分别为 -30.0%、-21.6%、-22.7%



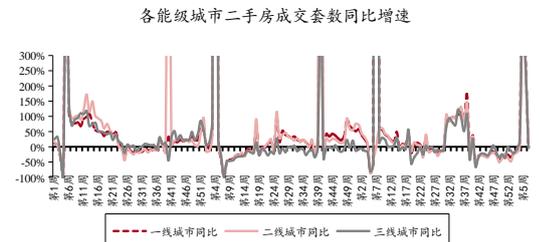
资料来源：同花顺、中银证券

图表 22. 一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别为 -29.2%、-25.9%、-21.8%



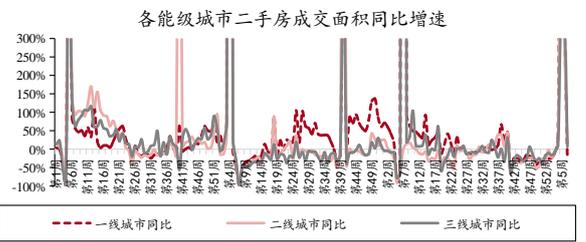
资料来源：同花顺、中银证券

图表 23. 一、二、三四线城市二手房成交套数同比增速分别为 -24.6%、23.2%、-4.5%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 24. 一、二、三四线城市二手房成交面积同比增速分别为 -26.3%、13.4%、6.8%



资料来源：同花顺、中银证券

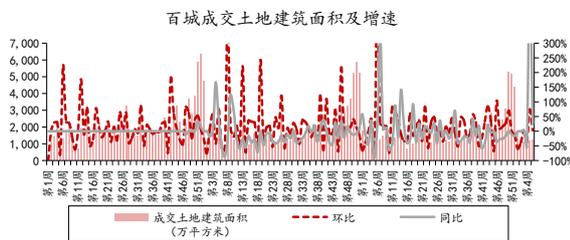
2 百城土地市场跟踪

土地市场方面，我们选取 2026 年第 6 周 (2 月 2 日-2 月 8 日) 的数据，土地市场同环比均量价齐涨。从城市能级来看，一线城市同环比均量价齐涨，二线城市同环比均量价齐跌，三线城市同环比均量价齐涨；一线城市溢价率同环比均增速不变，二、三线城市溢价率同环比均下降。

2.1 百城成交土地 (全类型) 市场情况跟踪

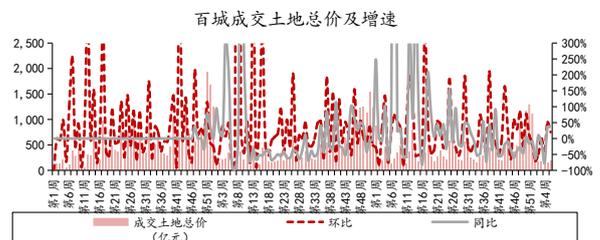
百城全类型成交土地规划建筑面积为 1223.4 万平方米，环比上升 2.9%，同比上升 26.2%；成交土地总价为 184.2 亿元，环比上升 20.1%，同比上升 38.8%；成交土地楼面均价为 1505.3 元/平，环比上升 16.7%，同比上升 10.0%；百城成交土地溢价率为 0.4%，环比下降 1.9 个百分点，同比下降 4.7 个百分点。

图表 25. 百城成交土地规划建筑面积为 1223.4 万平方米，环比上升 2.9%，同比上升 26.2%



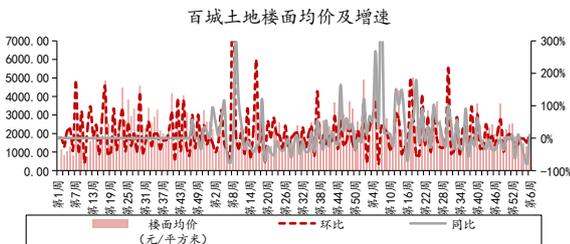
资料来源：中指院、中银证券

图表 26. 百城成交土地总价为 184.2 亿元，环比上升 20.1%，同比上升 38.8%



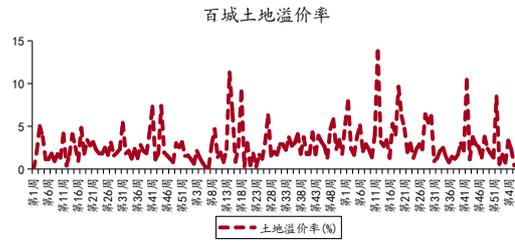
资料来源：中指院、中银证券

图表 27. 百城成交土地楼面均价为 1505.3 元/平，环比上升 16.7%，同比上升 10.0%



资料来源：中指院、中银证券

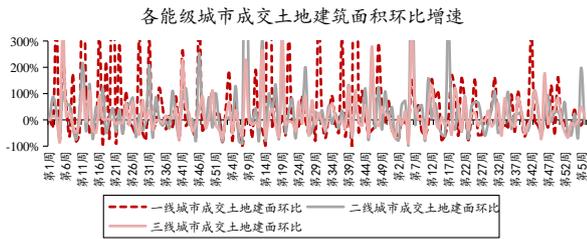
图表 28. 百城成交土地溢价率为 0.4%，环比下降 1.9 个百分点，同比下降 4.7 个百分点



资料来源：中指院、中银证券

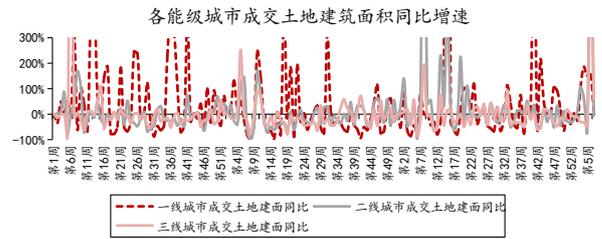
从城市能级来看，一、二、三线城市成交土地规划建筑面积分别为 76.2、396.6、750.6 万平方米，一、二、三线城市环比增速分别为 7.54%、-14.83%、15.14%，同比增速分别为 9.6%、-6.1%、57.2%；一、二、三线城市成交土地总价分别为 88.3、34.0、61.8 亿元，一、二、三线城市环比增速分别为 107.8%、-46.6%、31.3%，同比增速分别为 163.9%、-45.8%、69.4%；一、二、三线城市平均楼面价分别为 11596.9、856.8、823.8 元/平，一、二、三线城市环比增速分别为 93.2%、-37.4%、14.0%，同比增速分别为 140.8%、-42.3%、7.8%；一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 0.0%、1.4%、0.1%，一线城市环比增速不变、二线城市环比下降 2.3 个百分点、三线城市环比下降 1.8 个百分点，一线城市同比增速不变、二线城市同比下降 8.0 个百分点、三线城市同比下降 3.9 个百分点。

图表 29. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速分别为 7.54%、-14.83%、15.14%



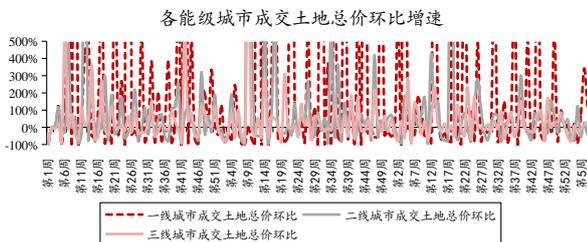
资料来源：中指院、中银证券

图表 30. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速分别为 9.6%、-6.1%、57.2%



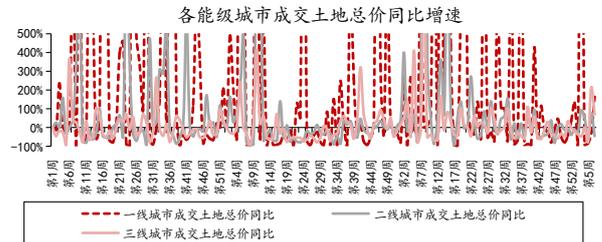
资料来源：中指院、中银证券

图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为 107.8%、-46.6%、31.3%



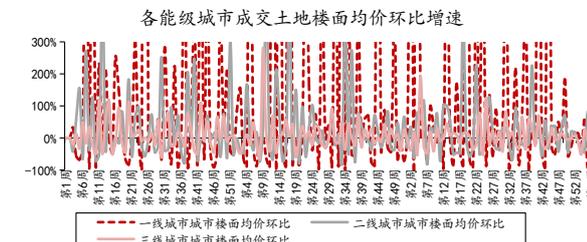
资料来源：中指院、中银证券

图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为 163.9%、-45.8%、69.4%



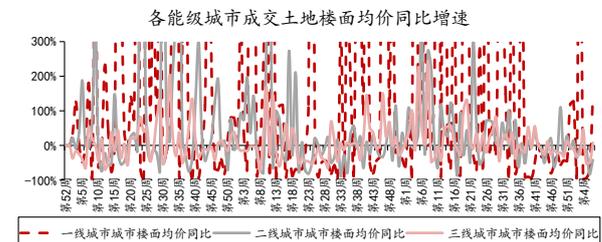
资料来源：中指院、中银证券

图表 33. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为 93.2%、-37.4%、14.0%



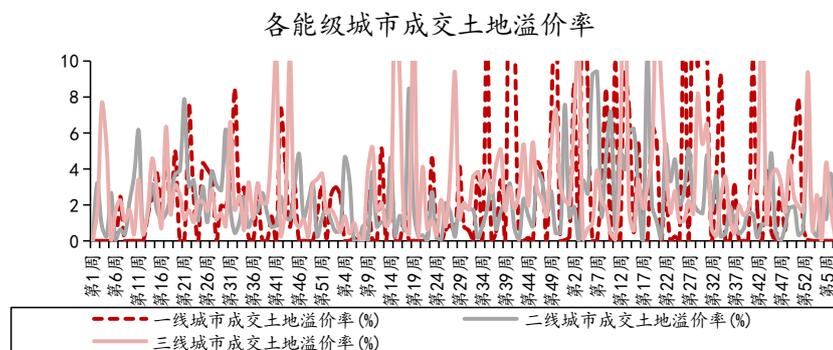
资料来源：中指院、中银证券

图表 34. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为 140.8%、-42.3%、7.8%



资料来源：中指院、中银证券

图表 35. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 0.0%、1.4%、0.1%

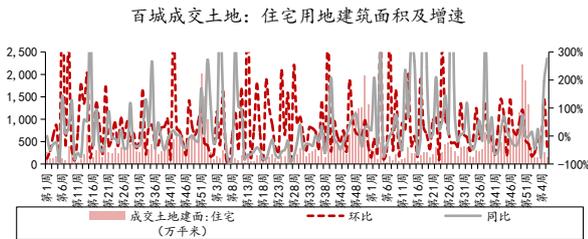


资料来源：中指院、中银证券

2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪

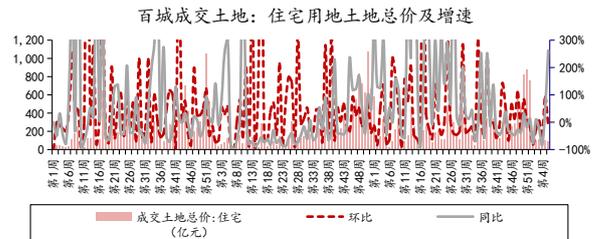
百城成交住宅土地规划建筑面积为 138.6 万平方米，环比下降 44.0%，同比上升 277.0%；成交住宅土地总价为 91.9 亿元，环比下降 11.2%，同比上升 261.8%；成交住宅土地楼面均价为 6627.1 元/平方米，环比上升 58.6%，同比下降 4.0%；百城成交住宅类用地溢价率为 2.1%，环比下降 2.5 个百分点，同比下降 25.3 个百分点。

图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 138.6 万平方米，环比下降 44.0%，同比上升 277.0%



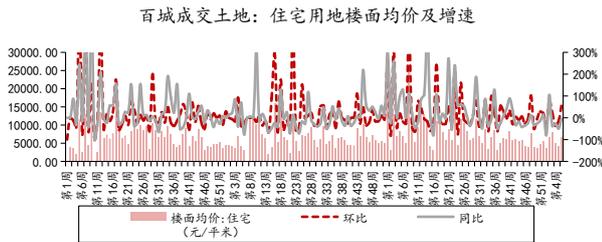
资料来源：中指院、中银证券

图表 37. 百城成交住宅土地总价为 91.9 亿元，环比下降 11.2%，同比上升 261.8%



资料来源：中指院、中银证券

图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 6627.1 元/平方米，环比上升 58.6%，同比下降 4.0%



资料来源：中指院、中银证券

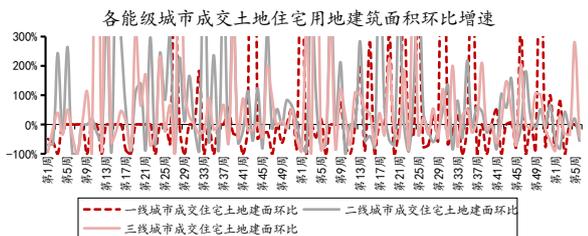
图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 2.1%，环比下降 2.5 个百分点，同比下降 25.3 个百分点



资料来源：中指院、中银证券

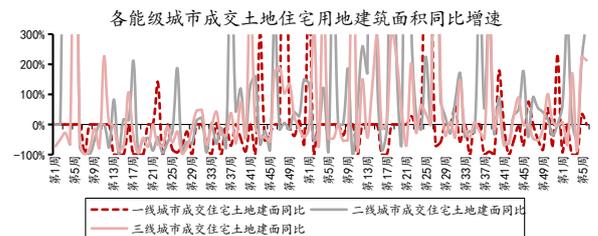
从不同城市能级的住宅类土地市场情况来看，本周一、二、三线土地建筑面积分别为 12.4、36.0、90.2 万平方米，一、二、三线城市环比增速分别为 -20.8%、-55.6%、-40.1%，二、三线城市同比增速分别为 353.5%、212.9%；一、二、三线城市住宅类成交土地总价分别为 29.5、19.3、43.0 亿元，一、二、三线城市环比增速分别为 -4.5%、-55.9%、50.1%，二、三线城市同比增速分别为 77.6%、196.4%；一、二、三线城市住宅类平均楼面价分别为 23826、5370、4767 元/平，一、二、三线城市环比增速分别为 20.6%、-0.7%、150.7%，二、三线城市同比增速分别为 -60.8%、-5.3%；一、二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 0.0%、7.9%、0.0%，二线城市环比下降 3.7 个百分点、三线城市环比下降 0.2 个百分点，一线城市同比增速不变、二线城市同比下降 79.6 个百分点、三线城市同比下降 7.4 个百分点。

图表 40. 一、二、三线城市住宅类用地成交土地规划建筑面积环比增速分别为 -20.8%、-55.6%、-40.1%



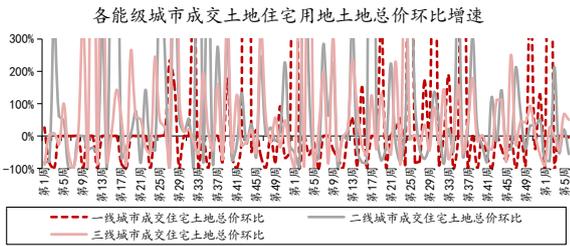
资料来源：中指院、中银证券

图表 41. 二、三线城市住宅类用地成交土地规划建筑面积同比增速分别为 353.5%、212.9%



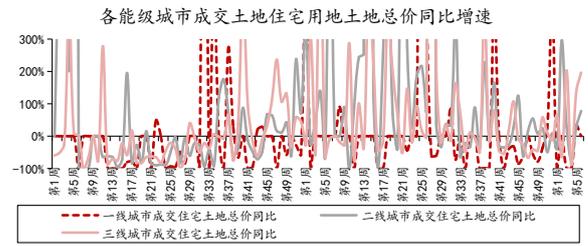
资料来源：中指院、中银证券

图表 42. 一、二、三线城市住宅成交土地总价环比增速分别为-4.5%、-55.9%、50.1%



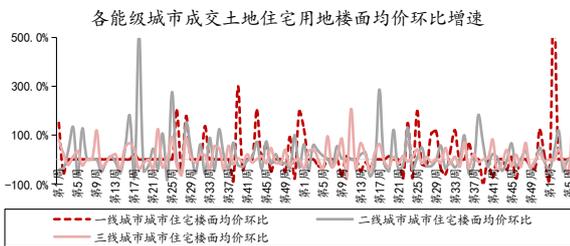
资料来源：中指院、中银证券

图表 43. 二、三线城市住宅成交土地总价同比增速分别为77.6%、196.4%



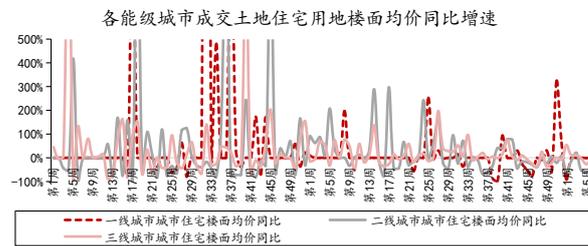
资料来源：中指院、中银证券

图表 44. 一、二、三线城市住宅成交楼面均价环比增速分别为20.6%、-0.7%、150.7%



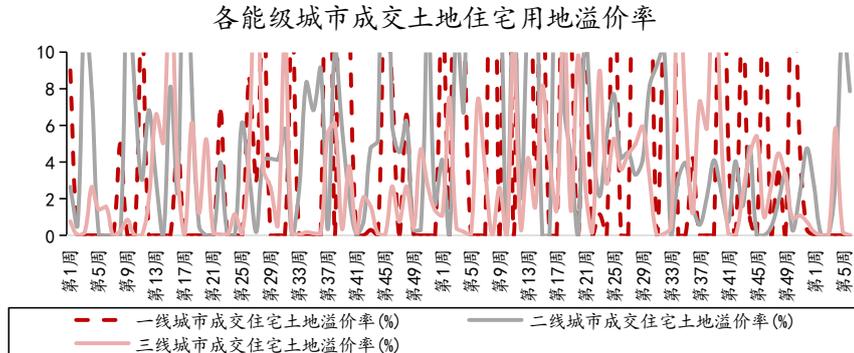
资料来源：中指院、中银证券

图表 45. 二、三线城市住宅成交楼面均价同比增速为60.8%、-5.3%



资料来源：中指院、中银证券

图表 46. 一、二、三线城市住宅类成交土地溢价率分别为0.0%、7.9%、0.0%



资料来源：中指院、中银证券

3 本周行业政策梳理

地方

山西: 居民换购住房个人所得税退税优惠政策将自 2026 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日延续执行。

福建: 1) 系统推进“好房子”建设。加快构建房地产发展新模式，完善“市场+保障”的住房供应体系。2) 推动大中小城市协同发展。

重庆: 发布关于发挥政策集成效应稳定房地产市场的通知，推出 22 条房地产新政，涵盖优化住房供给、降低购房成本、盘活存量、提升服务等多方面。

上海: 加力推进城中村改造和旧住房成套改造，抓好商办楼宇改造提升，加强低效产业用地盘活。聚焦建章立制，加强规划引领和政策支撑，推动企业市民多元参与。

图表 47. 2026 年第 7 周大事件

类型	时间	内容
地方	2026/2/9	山西：居民换购住房个人所得税退税优惠政策将自 2026 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日延续执行。
	2026/2/9	福建：1) 系统推进“好房子”建设。加快构建房地产发展新模式，完善“市场+保障”的住房供应体系。2) 推动大中小城市协同发展。
	2026/2/10	重庆：发布关于发挥政策集成效应稳定房地产市场的通知，推出 22 条房地产新政，涵盖优化住房供给、降低购房成本、盘活存量、提升服务等多方面。
	2026/2/10	上海：加力推进城中村改造和旧住房成套改造，抓好商办楼宇改造提升，加强低效产业用地盘活。聚焦建章立制，加强规划引领和政策支撑，推动企业市民多元参与。

资料来源：各地政府官网、地产观点网、中银证券

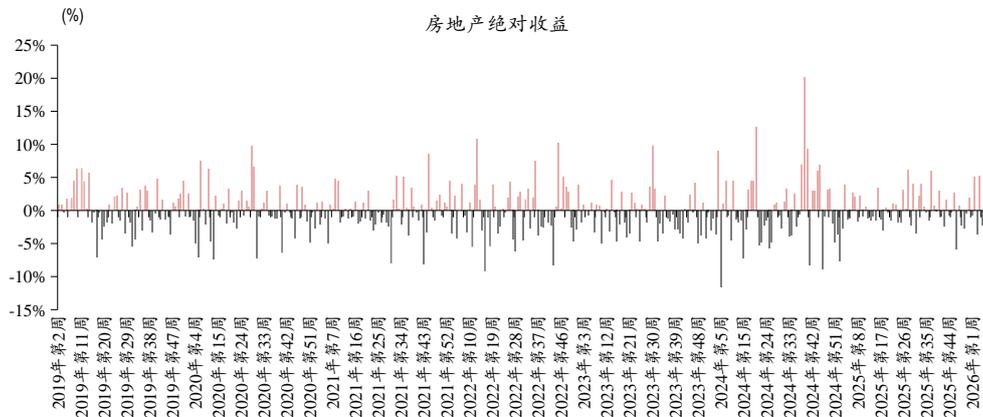
4 本周板块表现回顾

本周(2月7日-2月13日),在大盘表现方面,上证指数收于4082点,较上周上升16.49点,涨跌幅为0.4%;创业板指收于3276点,较上周上升39.49点,涨跌幅为1.2%;沪深300指数收于4660点,较上周上升16.81点,涨跌幅为0.4%。

在行业板块表现方面,申万一级行业涨跌幅前三的行业依次为综合、计算机、电子,涨跌幅分别为15.3%、4.3%、3.5%;涨跌幅靠后的行业依次为纺织服装、食品饮料、美容护理,涨跌幅分别为-2.8%、-2.5%、-2.3%。

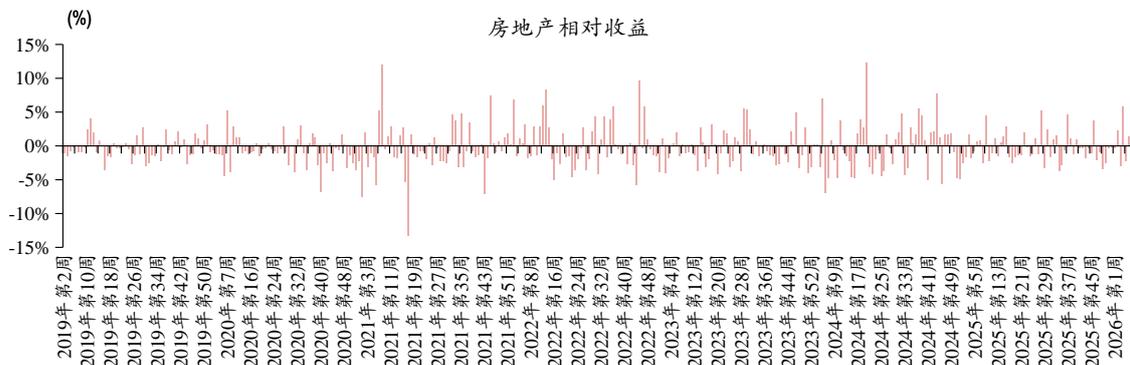
板块相对收益有所下降。房地产行业绝对收益为-0.7%,较上周下降0.7pct,房地产行业相对收益(相对沪深300)为-1.1%,较上周下降2.4pct。房地产板块PE为26.89X,较上周下降0.30X。

图表 48. 房地产行业绝对收益为-0.7%，较上周下降 0.7 个百分点



资料来源:同花顺、中银证券

图表 49. 房地产行业相对沪深 300 收益为-1.1%，较上周下降 2.4 个百分点



资料来源:同花顺、中银证券

图表 50. 房地产板块 PE 为 26.89X, 较上周下降 0.30X



资料来源: 同花顺、中银证券

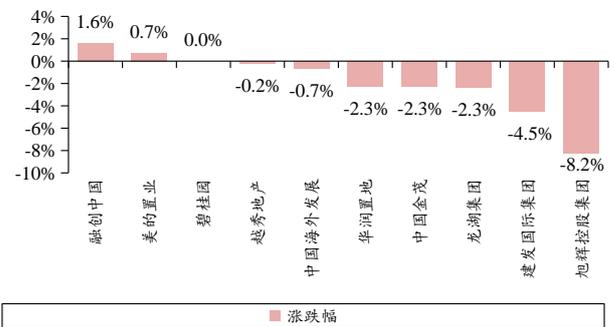
在我们重点跟踪房地产行业股票中, 本周 A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为万科 A、金地集团、绿地控股, 涨跌幅分别为 3.3%、-0.3%、-1.2%, 涨跌幅靠后的三家公司依次为保利发展、招商蛇口、新城控股, 涨跌幅分别为-3.4%、-2.8%、-2.6%。港股涨跌幅靠前的三家公司依次为融创中国、美的置业、碧桂园, 涨跌幅分别为 1.6%、0.7%、0.0%, 涨跌幅靠后的三家公司依次为旭辉控股集团、建发国际集团、龙湖集团, 涨跌幅分别为-8.2%、-4.5%、-2.3%。

图表 51. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为万科 A、金地集团、绿地控股



资料来源: 同花顺、中银证券

图表 52. 港股涨跌幅靠前的三家公司依次为融创中国、美的置业、碧桂园



资料来源: 同花顺、中银证券

5 本周重点公司公告

业绩预告：城投控股：公司发布 2025 年业绩预告，预计归母净利润为 2.9 亿元，同比上升 19.67%。预计营业收入为 144 亿元，同比上升 53.33%。

高管变动公告：大悦城：陈朗先生因已达退休年龄，辞去公司董事职务，至本公告日，陈朗先生未持有公司股份，亦不存在应履行而未履行的承诺事项。**城投控股：**会议选举张舰先生为公司第十二届董事会职工董事。张舰先生将与公司 2025 年年度股东会选举产生的非职工代表董事共同组成公司第十二届董事会，任期与第十二届董事会一致。

股权变动公告：新城控股：截至公告披露日，公司控股股东富域发展及其一致行动人常州德润咨询管理有限公司累计持有本公司股份为 15 亿股，占公司总股本 67.20%，被质押的股份累计为 3.72 亿股，占其持有公司股份的 24.55%，占公司总股本的 16.49%。**弘阳服务：**弘阳服务集团有限公司胡春煌先生已辞任本公司财务总监，自 2026 年 2 月 10 日起生效。**深深房 A：**控股股东深圳市投资控股有限公司自 2025 年 11 月 11 日至 2026 年 2 月 10 日通过集中竞价交易共计减持公司 A 股 1010 万股，占公司总股本的 0.999%。**华发股份：**本次收购系华发集团以现金认购的方式取得华发股份本次向特定对象发行的 A 股股票，上市公司总股本为 27 亿股，华发集团及其一致行动人合计持有华发股份 8 亿股份，持股比例为 29.64%。本次向特定对象发行 A 股股票后，上市公司股份总数将增加至 34 亿股，华发集团及其一致行动人合计持有上市公司 15 亿股股份，占上市公司股份总额的 44.11%。

其他重要公告：保利发展：公司 2026 年 2 月新增房地产项目 1 个，为大连市沙河口区马栏南街西侧地块，用地建筑面积 6.36 万平方米，计容建筑面积 9.88 万平方米，成交总价 4.42 亿元，权益比率为 60%。**招商蛇口：**公司 2026 年 1 月新增房地产项目 1 个，为杭州市上城区四堡七堡 JG1404-29 地块，用地建筑面积 2.43 万平方米，计容建筑面积 6.07 万平方米，成交总价 12.94 亿元，权益比率为 51%。**金地集团：**公司 2026 年 1 月新增房地产项目 1 个，为大连市马栏啤酒厂地块，用地建筑面积 6.36 万平方米，计容建筑面积 9.88 万平方米，成交总价 7.37 亿元，权益比率为 40%。**滨江集团：**公司 2026 年 2 月 10 日竞得浙江省湖州市下述地块的国有建设用地使用权，为湖新区 2026-01 号地块，用地建筑面积 5.15 万平方米，计容建筑面积 9.27 万平方米，成交总价 5.03 亿元，权益比率为 100%。**渝开发：**董事会同意公司通过重庆联合产权交易所集团以公开挂牌转让方式，出售公司权属金隅新都会天宸项目 4 幢 177 套住宅资产。该资产建筑面积共计 19523 平方米，挂牌单价 12880 元/平方米，挂牌底价 2.51 亿元，并授权经理层办理挂牌转让具体事宜。

图表 53. 2026 年第 7 周（2 月 7 日-2 月 13 日）重点公司公告汇总

公告类型	公司名称	公告内容
业绩预告	城投控股	公司发布 2025 年业绩预告，预计归母净利润为 2.9 亿元，同比上升 19.67%。预计营业收入为 144 亿元，同比上升 53.33%。
高管变动公告	大悦城	陈朗先生因已达退休年龄，辞去公司董事职务，至本公告日，陈朗先生未持有公司股份，亦不存在应履行而未履行的承诺事项。
	城投控股	会议选举张舰先生为公司第十二届董事会职工董事。张舰先生将与公司 2025 年年度股东会选举产生的非职工代表董事共同组成公司第十二届董事会，任期与第十二届董事会一致。
股权变动公告	新城控股	截至公告披露日，公司控股股东富域发展及其一致行动人常州德润咨询管理有限公司累计持有本公司股份为 15 亿股，占公司总股本 67.20%，被质押的股份累计为 3.72 亿股，占其持有公司股份的 24.55%，占公司总股本的 16.49%。
	弘阳服务	弘阳服务集团有限公司胡春煌先生已辞任本公司财务总监，自 2026 年 2 月 10 日起生效。
	深深房 A	控股股东深圳市投资控股有限公司自 2025 年 11 月 11 日至 2026 年 2 月 10 日通过集中竞价交易共计减持公司 A 股 1010 万股，占公司总股本的 0.999%。
	华发股份	本次收购系华发集团以现金认购的方式取得华发股份本次向特定对象发行的 A 股股票，上市公司总股本为 27 亿股，华发集团及其一致行动人合计持有华发股份 8 亿股份，持股比例为 29.64%。本次向特定对象发行 A 股股票后，上市公司股份总数将增加至 34 亿股，华发集团及其一致行动人合计持有上市公司 15 亿股股份，占上市公司股份总额的 44.11%。
其他重要公告	皇庭国际	公司股票于 2026 年 2 月 5 日、2026 年 2 月 6 日连续两个交易日收盘价格涨幅偏离值累计超过 20%，根据《深圳证券交易所交易规则》的有关规定，属于股票交易异常波动情形。
	保利发展	公司 2026 年 2 月新增房地产项目 1 个，为大连市沙河口区马栏南街西侧地块，用地建筑面积 6.36 万平方米，计容建筑面积 9.88 万平方米，成交总价 4.42 亿元，权益比率为 60%。
	招商蛇口	公司 2026 年 1 月新增房地产项目 1 个，为杭州市上城区四堡七堡 JG1404-29 地块，用地建筑面积 2.43 万平方米，计容建筑面积 6.07 万平方米，成交总价 12.94 亿元，权益比率为 51%。
	金地集团	公司 2026 年 1 月新增房地产项目 1 个，为大连市马栏啤酒厂地块，用地建筑面积 6.36 万平方米，计容建筑面积 9.88 万平方米，成交总价 7.37 亿元，权益比率为 40%。
	滨江集团	公司 2026 年 2 月 10 日竞得浙江省湖州市下述地块的国有建设用地使用权，为湖新区 2026-01 号地块，用地建筑面积 5.15 万平方米，计容建筑面积 9.27 万平方米，成交总价 5.03 亿元，权益比率为 100%。
	渝开发	董事会同意公司通过重庆联合产权交易所集团以公开挂牌转让方式，出售公司权属金隅新都会天宸项目 4 幢 177 套住宅资产。该资产建筑面积共计 19523 平方米，挂牌单价 12880 元/平方米，挂牌底价 2.51 亿元，并授权经理层办理挂牌转让具体事宜。

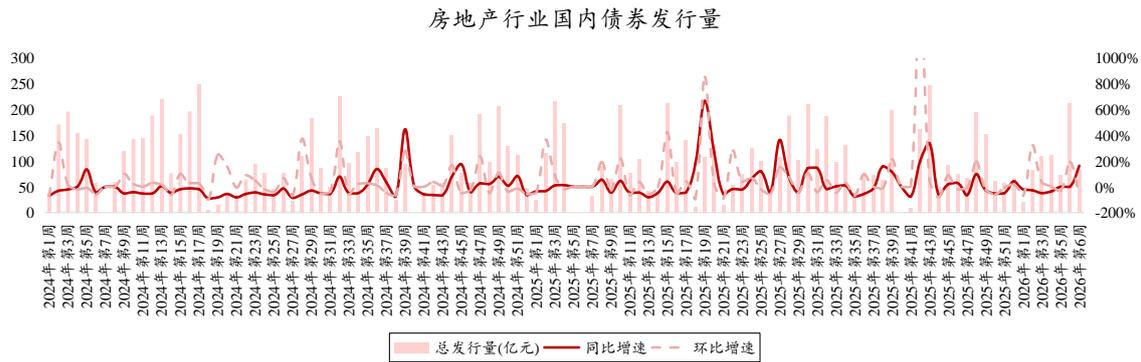
资料来源：公司公告、中银证券

6 本周房企债券发行情况

本周房企国内债券总发行量环比下降、同比上升，总偿还量同环比均下降。2026 年第 7 周（2 月 7 日-2 月 13 日）房地产行业国内债券总发行量为 82.1 亿元，环比下降 61.4%。总偿还量为 28.3 亿元，环比下降 11.5%，同比下降 67.5%（前值：185.1%）；净融资额为 53.8 亿元。

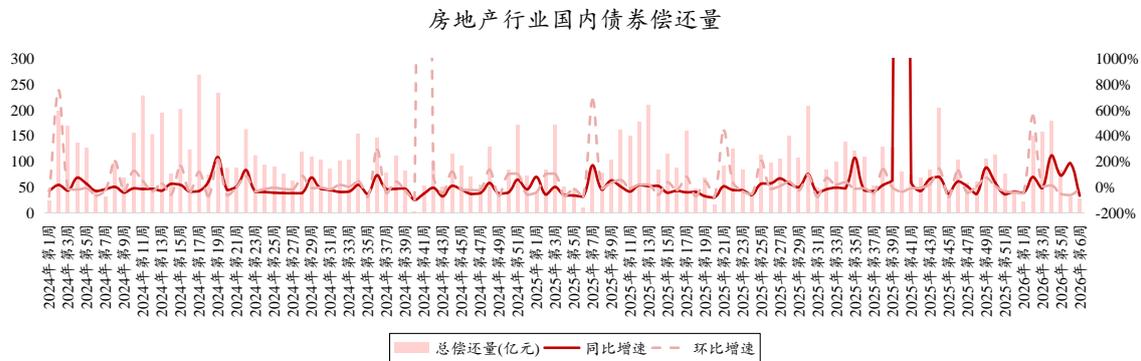
具体来看，本周债券发行量最大的房企为中华企业、新黄浦、中交房地产，发行量分别为 22.0、11.9、10.0 亿元。本周债券偿还量最大的房企为拱墅城发、安居控股、福建红星美凯龙置业，偿还量分别为 20.0、8.0、0.2 亿元。

图表 54. 2026 年第 7 周房地产行业国内债券总发行量为 82.1 亿元，环比下降 61.4%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 55. 2026 年第 7 周国内债券总偿还量为 28.3 亿元，环比下降 11.5%，同比下降 67.5%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 56. 2026 年第 7 周房地产行业国内债券净融资额为 53.8 亿元



资料来源：同花顺、中银证券

图表 57. 本周债券发行量最大的房企为中华企业、新黄浦、中交房地产，发行量分别为 22.0、11.9、10.0 亿元

发行日期	债券简称	发行人	发行人企业性质	发行总额(亿)	到期日期	债券类型
2026-02-12	26 中华企业 MTN001	中华企业	地方国有企业	22.0	2029-02-13	中期票据
2026-02-10	新黄浦 01	新黄浦	地方国有企业	11.9	2089-10-31	资产支持证券
2026-02-11	26 中交房产 MTN001	中交房地产	中央企业	10.0	2028-02-12	中期票据
2026-02-09	26 金桥一	浦东金桥	地方国有企业	10.0	2029-02-10	公司债
2026-02-10	26 武临 K1	武汉临空港产业 投资集团	地方国有企业	8.0	2031-02-11	公司债
2026-02-10	26 台城 01	台州城投	地方国有企业	5.9	2031-02-12	公司债
2026-02-09	26 科控 01	浙江嘉兴湖区科 创控股集团	地方国有企业	5.6	2029-02-11	公司债
2026-02-09	26 苏州高新 MTN002	苏高新集团	地方国有企业	5.0	2029-02-10	中期票据
2026-02-11	26 京电子城 SCP001	电子城	地方国有企业	2.2	2026-08-11	短期融资券
2026-02-09	东部 01 优	空港公司	地方国有企业	1.5	2043-09-25	资产支持证券
2026-02-09	东部 01 次	空港公司	地方国有企业	0.0	2043-09-25	资产支持证券

资料来源：同花顺、中银证

图表 58. 本周债券偿还量最大的房企为拱墅城发、安居控股、福建红星美凯龙置业，偿还量分别为 20.0、8.0、0.2 亿元

偿还日期	债券简称	发行人	发行人企业性质	偿还类型	偿还量(亿)	发行利率(%)	债券类型
2026-02-14	23 拱墅 01	拱墅城发	地方国有企业	回售	20.0	1.4	公司债
2026-02-10	23 安控 03	安居控股	地方国有企业	到期	8.0	3.9	公司债
2026-02-13	22 美凯龙 ABN001 优 先	福建红星美凯龙 置业	私营	提前偿还	0.2	5.6	资产支持证券
2026-02-13	24 浦房优	上海浦东发展置 业	地方国有企业	提前偿还	0.1	2.3	资产支持证券
2026-02-12	PR 辉优 01	金辉集团	港、澳、台投资	提前偿还	0.0	6.0	资产支持证券
2026-02-09	25 华发实业 ABN002 优先	华发股份	地方国有企业	提前偿还	0.0	3.6	资产支持证券

资料来源：同花顺、中银证券

7 投资建议

当前房地产行业仍然面临一定压力。当前防范地产及相关风险仍是首位。我们认为，市场的惯性下滑及不断蔓延的看跌预期也可能会倒逼政策尽快出台。2026 年全年来看，地产板块出现收益的机会较大，今年建议关注及配置。节奏上，可能会出现两个拐点，一个是一季度末左右的“政策拐点”，一个是四季度左右的“基本面拐点”。从投资建议角度来说，“政策拐点”需要提前布局，“基本面拐点”机会持续时间会更长，持续性的修复仍要待价格止跌回稳。“政策拐点”可能会体现在房地产供需两端的政策积极性提升，“基本面拐点”主要指需求好转的明朗度，主要体现在二手房价格的降幅收窄。从投资主线来说，部分房企在 2025 年计提减值相对充分，2026、2027 年减值压力减轻，在此变化之下有反转可能性；部分持有性商业地产公司已经提前布局新业态、新模式、新场景，更能把握新消费时代下的机遇。

现阶段我们建议关注三条主线：1) 基本面稳定、在一二线核心城市的销售和土储占比高、在重点城市的市占率较高的房企：华润置地、滨江集团、招商蛇口、建发国际集团。2) 连续在销售和拿地上都有显著突破的“小而美”房企：保利置业集团。3) 积极探索新消费时代下的新场景建设和运营模式的商业地产公司：华润万象生活、太古地产、瑞安房地产、嘉里建设、大悦城、百联股份。

图表 59. 报告中提及上市公司估值表

公司代码	公司简称	评级	股价 (元)	市值 (亿元)	每股收益(元/股)		市盈率(x)		最新每股净资产 (元/股)
					2024A	2025E	2024A	2025E	
002244.SZ	滨江集团	买入	11.54	359.06	0.82	0.83	14.10	13.90	8.85
1109.HK	华润置地	未有评级	27.24	2,207.74	3.59	3.40	7.60	8.02	38.21
001979.SZ	招商蛇口	未有评级	10.33	931.36	0.45	0.42	23.06	24.54	12.31
1908.HK	建发国际集团	买入	13.63	347.00	1.91	2.46	7.15	5.54	16.77
0119.HK	保利置业集团	买入	1.95	84.83	0.05	0.05	40.82	40.70	8.95
000031.SZ	大悦城	未有评级	3.57	153.02	-0.69	-0.22	-5.14	-16.27	2.47
1209.HK	华润万象生活	未有评级	42.26	1,096.06	1.59	1.79	26.58	23.64	7.24
1972.HK	太古地产	未有评级	22.11	1,446.28	-0.13	-0.13	-176.14	-168.35	45.11
0272.HK	瑞安房地产	未有评级	0.62	56.19	0.02	-	27.47	-	4.79
0683.HK	嘉里建设	未有评级	22.14	365.15	0.53	1.09	42.16	20.24	67.15
600827.SH	百联股份	未有评级	8.90	158.79	0.88	0.26	10.13	33.98	11.02

资料来源：同花顺、中银证券

注：股价截止日 2 月 13 日，未有评级公司盈利预测来自同花顺一致预期。

8 风险提示

政策出台不及预期；销售与房价持续下行；市场信心修复不及预期。

9 附录

数据来源：新房、二手房成交，新房库存均来源于同花顺；土地市场数据来自于中指院。

图表 60. 城市数据选取清单

新房成交情况选取城市
<p>【新房】合计 40 个城市 一线城市 (4 个)：深圳、上海、北京、广州 二线城市 (10 个)：南宁、杭州、南京、武汉、青岛、苏州、福州、济南、成都、宁波 三四线城市 (26 个)：金华、宝鸡、台州、常德、吉安、娄底、池州、舟山、江门、韶关、东莞、佛山、莆田、泰安、焦作、肇庆、荆门、龙岩、东营、清远、衢州、云浮、海门、温州、扬州、惠州</p> <p>其中商品房：深圳，南宁，广州，金华，宝鸡，台州，常德，吉安，娄底，池州，舟山；商品住宅：上海，北京，杭州，南京，武汉，青岛，苏州，宁波，福州，东莞，惠州，济南，扬州，温州，江门，韶关，成都，佛山，莆田，泰安，焦作，肇庆，荆门，龙岩，东营，清远，衢州，云浮，海门。</p> <p>由于宝鸡、吉安、池州、舟山、东莞、肇庆、龙岩、清远、衢州、云浮、海门、东营同期无数据可比，因此在计算整体同比数据时做了相应的剔除。</p>
二手房成交情况选取城市
<p>【二手房】合计 18 个城市 一线城市 (2 个)：北京，深圳 二线城市 (7 个)：杭州、南京、青岛、苏州、厦门、南宁、成都 三四线城市 (9 个)：东莞、金华、韶关、吉安、扬州、佛山、池州、清远、衢州</p> <p>其中商品房：金华，韶关，吉安；商品住宅：北京、深圳、杭州、南京、青岛、苏州、厦门、南宁、成都、东莞、扬州、佛山、池州、清远、衢州。</p> <p>由于青岛、成都、东莞、吉安、扬州、池州、清远、衢州同期无数据可比，因此在计算整体同比数据时做了相应的剔除。</p>
新房库存及成交情况选取城市
<p>【库存】合计 12 个城市 一线城市 (4 个)：深圳、上海、北京、广州 二线城市 (5 个)：杭州、南京、苏州、宁波、福州 三四线城市 (3 个)：韶关、莆田、东营</p> <p>其中商品房：北京，深圳，广州，南京；商品住宅：上海，杭州，苏州，宁波，福州，韶关，莆田，东营。</p> <p>由于南京（套数、面积）、东营（套数、面积）、广州（面积）同期无数据可比，因此在计算整体同比数据时做了相应的剔除。</p>
土地市场选取城市
<p>【土地市场】百城数据，合计 122 个城市。 一线城市 (4 个)：北京，上海，广州，深圳。 二线城市 (26 个)：合肥，福州，厦门，济南，大连，哈尔滨，石家庄，长春，南昌，太原，珠海，兰州，成都，重庆，杭州，武汉，西安，天津，苏州，南京，郑州，长沙，沈阳，青岛，宁波，佛山。 三四线城市 (92 个)：潍坊，扬州，海口，汕头，洛阳，乌鲁木齐，临沂，唐山，镇江，盐城，湖州，赣州，泰州，济宁，呼和浩特，咸阳，漳州，揭阳，江门，桂林，邯郸，芜湖，三亚，阜阳，淮安，遵义，银川，衡阳，上饶，柳州，淄博，莆田，绵阳，湛江，商丘，宜昌，沧州，连云港，南阳，九江，新乡，信阳，襄阳，岳阳，蚌埠，驻马店，滁州，威海，宿迁，株洲，宁德，邢台，潮州，秦皇岛，肇庆，荆州，周口，马鞍山，清远，宿州，鞍山，安庆，菏泽，宜春，黄冈，泰安，南充，六安，大庆，舟山，衢州，吉林，昆明，无锡，温州，泉州，南宁，贵阳，金华，常州，惠州，嘉兴，南通，徐州，中山，保定，台州，绍兴，烟台，廊坊，东莞，嘉峪关。</p>

资料来源：同花顺、中指院、中银证券

披露声明

本报告准确表述了证券分析师的个人观点。该证券分析师声明，本人未在公司内、外部机构兼任有损本人独立性与客观性的其他职务，没有担任本报告评论的上市公司的董事、监事或高级管理人员；也不拥有与该上市公司有关的任何财务权益；本报告评论的上市公司或其它第三方都没有或没有承诺向本人提供与本报告有关的任何补偿或其它利益。

中银国际证券股份有限公司同时声明，将通过公司网站披露本公司授权公众媒体及其他机构刊载或者转发证券研究报告有关情况。如有投资者于未经授权的公众媒体看到或从其他机构获得本研究报告的，请慎重使用所获得的研究报告，以防止被误导，中银国际证券股份有限公司不对其报告理解和使用承担任何责任。

评级体系说明

以报告发布日后公司股价/行业指数涨跌幅相对同期相关市场指数的涨跌幅的表现为基准：

公司投资评级：

- 买入：预计该公司股价在未来 6-12 个月内超越基准指数 20% 以上；
- 增持：预计该公司股价在未来 6-12 个月内超越基准指数 10%-20%；
- 中性：预计该公司股价在未来 6-12 个月内相对基准指数变动幅度在-10%-10%之间；
- 减持：预计该公司股价在未来 6-12 个月内相对基准指数跌幅在 10% 以上；
- 未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

行业投资评级：

- 强于大市：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现强于基准指数；
- 中性：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现基本与基准指数持平；
- 弱于大市：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现弱于基准指数；
- 未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

沪深市场基准指数为沪深 300 指数；新三板市场基准指数为三板成指或三板做市指数；香港市场基准指数为恒生指数或恒生中国企业指数；美股市场基准指数为纳斯达克综合指数或标普 500 指数。

风险提示及免责声明

本报告由中银国际证券股份有限公司证券分析师撰写并向特定客户发布。

本报告发布的特定客户包括：1)基金、保险、QFII、QDII等能够充分理解证券研究报告，具备专业信息处理能力的中银国际证券股份有限公司的机构客户；2)中银国际证券股份有限公司的证券投资顾问服务团队，其可参考使用本报告。中银国际证券股份有限公司的证券投资顾问服务团队可能以本报告为基础，整合形成证券投资顾问服务建议或产品，提供给接受其证券投资顾问服务的客户。

中银国际证券股份有限公司不以任何方式或渠道向除上述特定客户外的公司个人客户提供本报告。中银国际证券股份有限公司的个人客户从任何外部渠道获得本报告的，亦不应直接依据所获得的研究报告作出投资决策；需充分咨询证券投资顾问意见，独立作出投资决策。中银国际证券股份有限公司不承担由此产生的任何责任及损失等。

本报告期内含保密信息，仅供收件人使用。阁下作为收件人，不得出于任何目的直接或间接复制、派发或转发此报告全部或部分予任何其他人，或将此报告全部或部分内容发表。如发现本研究报告被私自转载或转发的，中银国际证券股份有限公司将及时采取维权措施，追究有关媒体或者机构的责任。所有本报告期内使用的商标、服务标记及标记均为中银国际证券股份有限公司或其附属及关联公司（统称“中银国际集团”）的商标、服务标记、注册商标或注册服务标记。

本报告及其所载的任何信息、材料或内容只提供给阁下作参考之用，并未考虑到任何特别的投资目的、财务状况或特殊需要，不能成为或被视为出售或购买或认购证券或其它金融票据的要约或邀请，亦不构成任何合约或承诺的基础。中银国际证券股份有限公司不能确保本报告中提及的投资产品适合任何特定投资者。本报告的内容不构成对任何人的投资建议，阁下不会因为收到本报告而成为中银国际集团的客户。阁下收到或阅读本报告须在承诺购买任何报告中所指之投资产品之前，就该投资产品的适合性，包括阁下的特殊投资目的、财务状况及其特别需要寻求阁下相关投资顾问的意见。

尽管本报告所载资料的来源及观点都是中银国际证券股份有限公司及其证券分析师从相信可靠的来源取得或达到，但撰写本报告的证券分析师或中银国际集团的任何成员及其董事、高管、员工或其他任何个人（包括其关联方）都不能保证它们的准确性或完整性。除非法律或规则规定必须承担的责任外，中银国际集团任何成员不对使用本报告的材料而引致的损失负任何责任。本报告对其中所包含的或讨论的信息或意见的准确性、完整性或公平性不作任何明示或暗示的声明或保证。阁下不应单纯依靠本报告而取代个人的独立判断。本报告仅反映证券分析师在撰写本报告时的设想、见解及分析方法。中银国际集团成员可发布其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告，亦有可能采取与本报告观点不同的投资策略。为免生疑问，本报告所载的观点并不代表中银国际集团成员的立场。

本报告可能附载其它网站的地址或超级链接。对于本报告可能涉及到中银国际集团本身网站以外的资料，中银国际集团未有参阅有关网站，也不对它们的内容负责。提供这些地址或超级链接（包括连接到中银国际集团网站的地址及超级链接）的目的，纯粹为了阁下的方便及参考，连结网站的内容不构成本报告的任何部份。阁下须承担浏览这些网站的风险。

本报告所载的资料、意见及推测仅基于现状，不构成任何保证，可随时更改，毋须提前通知。本报告不构成投资、法律、会计或税务建议或保证任何投资或策略适用于阁下个别情况。本报告不能作为阁下私人投资的建议。

过往的表现不能被视作将来表现的指示或保证，也不能代表或对将来表现做出任何明示或暗示的保障。本报告所载的资料、意见及预测只是反映证券分析师在本报告所载日期的判断，可随时更改。本报告中涉及证券或金融工具的价格、价值及收入可能出现上升或下跌。

部分投资可能不会轻易变现，可能在出售或变现投资时存在难度。同样，阁下获得有关投资的价值或风险的可靠信息也存在困难。本报告中包含或涉及的投资及服务可能未必适合阁下。如上所述，阁下须在做出任何投资决策之前，包括买卖本报告涉及的任何证券，寻求阁下相关投资顾问的意见。

中银国际证券股份有限公司及其附属及关联公司版权所有。保留一切权利。

中银国际证券股份有限公司

中国上海浦东
银城中路 200 号
中银大厦 39 楼
邮编 200121
电话:(8621)68604866
传真:(8621)58883554

相关关联机构:

中银国际研究有限公司

香港花园道一号
中银大厦二十楼
电话:(852)39886333
致电香港免费电话:
中国网通 10 省市客户请拨打: 108008521065
中国电信 21 省市客户请拨打: 108001521065
新加坡客户请拨打: 8008523392
传真:(852)21479513

中银国际证券有限公司

香港花园道一号
中银大厦二十楼
电话:(852)39886333
传真:(852)21479513

中银国际控股有限公司北京代表处

中国北京市西城区
西单北大街 110 号 8 层
邮编:100032
电话:(8610)83262000
传真:(8610)83262291

中银国际(英国)有限公司

2/F, 1 Lothbury
London EC2R 7DB
United Kingdom
电话:(4420)36518888
传真:(4420)36518877

中银国际(美国)有限公司

美国纽约市美国大道 1045 号
7 Bryant Park 15 楼
NY 10018
电话:(1)2122590888
传真:(1)2122590889

中银国际(新加坡)有限公司

注册编号 199303046Z
新加坡百得利路四号
中国银行大厦四楼(049908)
电话:(65)66926829/65345587
传真:(65)65343996/65323371