

强于大市

房地产行业第 31 周周报（2026 年 7 月 25 日-2026 年 7 月 31 日）

新房成交同比降幅收窄，二手房成交同比涨幅收窄；
政治局会议强调“稳定房地产市场”

新房成交面积环比涨幅扩大、同比降幅收窄，二手房成交面积环比由正转负、同比涨幅收窄；新房库存面积和去化周期同环比均下降。

核心观点

- **新房成交面积环比涨幅扩大、同比降幅收窄。**第 31 周 47 城新房成交面积 270.7 万平，环比上升 28.9%，环比涨幅扩大了 19.7 个百分点；同比下降 2.6%，同比降幅收窄了 11.8 个百分点。一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为 13.3%、23.6%、47.1%，同比增速分别为 -6.6%、14.4%、-16.4%，一线城市同比增速较上周下降 22.5 个百分点，二线城市同比涨幅扩大 12.0 个百分点、三四线城市同比降幅收窄 23.2 个百分点。
- **二手房成交面积环比由正转负、同比涨幅收窄。**第 31 周 23 城二手房成交面积为 220.8 万平，环比下降 5.5%，环比增速较上周下降了 9.5 个百分点，同比上升 7.5%，同比涨幅较上周收窄了 0.8 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 1.4%、-12.5%、-2.6%，同比增速分别为 10.3%、-0.4%、20.1%，一线城市同比涨幅较上周扩大 1.1 个百分点，二线城市同比增速较上周下降 5.2 个百分点，三四线城市同比涨幅较上周扩大 5.6 个百分点。
- **新房库存面积和去化周期同环比均下降。**截至第 31 周末，13 城新房库存面积 7200.3 万平方米，环比增速为 -0.4%，同比增速为 -10.1%；去化周期 15.8 个月，环比下降 0.7 个月，同比下降 3.0 个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 12.9、13.9、63.7 个月，环比分别下降 0.4、1.1、5.2 个月，同比分别下降 2.8、1.4、3.0 个月。
- **土地市场环比量跌价涨，同比量价齐跌；溢价率环比上升、同比下降。**第 30 周百城全类型成交土地规划建筑面积为 1041.9 万平，环比下降 8.7%，同比下降 8.1%；成交土地总价为 239.3 亿元，环比上升 27.2%，同比下降 56.8%；楼面均价为 2296 元/平，环比上升 39.4%，同比下降 53.0%；土地溢价率为 6.1%，环比上升 2.1 个百分点，同比下降 0.1 个百分点。
- **房企国内债券发行量同环比均下降。**第 31 周房地产行业国内债券总发行量为 63.4 亿元，环比下降 63.1%，同比下降 48.5%。总偿还量为 96.9 亿元，环比下降 12.1%，同比上升 95.7%；净融资额为 -33.5 亿元。
- **板块相对收益有所上升。**第 31 周房地产行业绝对收益为 5.0%，较上周上升 8.3pct，房地产行业相对收益（相对沪深 300）为 6.3%，较上周上升 12.3pct。房地产板块 PE 为 10.42X，较上周下降 0.56X。

政策

- 7 月 30 日，中共中央政治局召开会议，与房地产相关的内容为“要切实筑牢安全屏障。稳定房地产市场”。虽然地产表述无增量内容，但本次会议针对财政货币政策延续更加积极和适度宽松基调，同时指出要“加大逆周期调节力度”，短期宏观政策方向将更加聚焦逆周期调节，下半年宏观政策有望加力，为房地产市场提供有利的宏观环境。

投资建议

- 此次政治局会议延续“稳定房地产市场”的表态，无增量内容，不过更加积极的财政政策和适度宽松的货币政策或将为房地产市场提供有利的宏观环境。市场端，8 月楼市将延续传统淡季，我们预计成交动能会延续减弱的状态，9 月开始需要关注“金九银十”传统销售旺季是否出现量价基本面好转的情况，我们预计四季度开始销售有所回升。从投资角度来说，部分房企已经出现结构性改善，包括销售布局的转换以及在拿地方面有突出表现。节奏上，四季度出现板块行情的概率较大，核心驱动因素包括：“金九银十”带来的成交量季节性回升、公积金制度的改革及相关政策落地、被忽略的但已出现结构性改善的部分房企估值仍处于低位。我们看到，多数房企在 25 年计提减值相对较多，26 年可能筑底，因此 27 年板块利润率和业绩可能会回升，从而带来今年四季度市场对 27E 估值的改观。
- 现阶段我们建议关注：1) 开发类公司中基本面稳定且能够保持或继续提升的房企：保利置业集团、华润置地、中国金茂、建发国际集团、滨江集团、绿城中国。2) 宏观或地产行业若有持续回暖，经营环境有相对的弹性变化的公司：新城控股、我爱我家。3) 以持有性物业管理为主、运营能力较强、物业布局在高能级城市且业态类型偏高端的商业地产类公司：华润万象生活、太古地产。

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

《单月销售降幅收窄，施工建安投资修复带动投资降幅收窄，新开工降幅小幅扩大——房地产行业 2026 年 1-2 月统计局数据点评》（2026/03/17）

《房地产行业 2026 年 2 月 70 个大中城市房价数据点评：70 城新房、二手房房价环比跌幅均收窄；一线城市新房房价环比止跌》（2026/03/17）

《延续“着力稳定房地产市场”基调；首次提出“加强初婚初育家庭住房保障”——2026 年政府工作报告学习体会》（2026/03/06）

《2026 年房地产市场“前低后高”；全年板块或迎来两大拐点——2026 年房地产行业展望》（2026/02/12）

《新消费时代下的大机遇系列报告一：从“场所”到“场景”，新消费时代下的商业地产迎来重大机遇》（2026/02/11）

《正视困境，冲出重围：长坡薄雪，向阳而生——房地产行业 2026 年年度策略》（2026/01/13）

《稳地产，去库存；方向大于方式——中央经济工作会议解读》（2025/12/12）

《房地产高质量发展方向聚焦完善制度、优化供给、提升品质；城市更新将进入加速推进阶段——“十五五”规划建议解读》（2025/11/3）

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	6
1.1 重点城市新房成交情况跟踪	6
1.2 重点城市新房库存情况跟踪	7
1.3 重点城市二手房成交情况跟踪	9
2 百城土地市场跟踪	10
2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪	10
2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪	12
3 本周行业政策梳理	14
4 本周板块表现回顾	16
5 本周重点公司公告	18
6 本周房企债券发行情况	20
7 投资建议	22
8 风险提示	23
9 附录	24

图表目录

图表 1. 47 个城市新房成交套数为 2.3 万套, 环比上升 22.3%, 同比下降 8.2%.....	6
图表 2. 新房成交面积为 270.7 万平方米, 环比上升 28.9%, 同比下降 2.6%.....	6
图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别为 10.9%、23.2%、28.2%.....	6
图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为 13.3%、23.6%、47.1%.....	6
图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为-7.1%、7.9%、-23.0%..	6
图表 6. 一、二、三四线城市新房成交面积同比增速分别为-6.6%、14.4%、-16.4%.....	6
图表 7. 13 个城市新房库存套数为 73.5 万套, 环比增速为-0.4%, 同比增速为-11.3%.....	7
图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为-0.5%、-0.4%、-0.2%.....	7
图表 9. 一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为-13.1%、-3.2%、-14.1%.....	7
图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 12.9、24.7、58.0 个月.....	7
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-6.3%、1.2%、-6.3%.....	7
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-29.3%、65.5%、-21.0%.....	7
图表 13. 13 个城市新房库存面积为 7200.3 万平方米, 环比增速为-0.4%, 同比增速为-10.1%.....	8
图表 14. 一、二、三四线城市新房库存面积环比增速分别为-0.5%、-0.4%、-0.2%.....	8
图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为-12.4%、1.1%、-17.8%.....	8
图表 16. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 12.9、13.9、63.7 个月.....	8
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-2.9%、-7.0%、-7.6%.....	8
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%、-9.2%、-4.4%.....	8
图表 19. 23 个城市二手房成交套数为 2.5 万套, 环比下降 4.7%, 同比上升 8.2%.....	9
图表 20. 23 个城市二手房成交面积为 220.8 万平方米, 环比下降 5.5%, 同比上升 7.5%.....	9
图表 21. 一、二、三四线城市二手房成交套数环比增速分别为 2.0%、-10.0%、-4.2%.....	9
图表 22. 一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别为 1.4%、-12.5%、-2.6%.....	9
图表 23. 一、二、三四线城市二手房成交套数同比增速分别为 12.8%、0.4%、20.6%.....	9

.....	9
图表 24. 一、二、三四线城市二手房成交面积同比增速分别为 10.3%、-0.4%、20.1%	9
图表 25. 百城成交土地规划建筑面积为 1041.9 万平方米, 环比下降 8.7%, 同比下降 8.1%	10
图表 26. 百城成交土地总价为 239.3 亿元, 环比上升 27.2%, 同比下降 56.8%... ..	10
图表 27. 百城成交土地楼面均价为 2296.4 元/平, 环比上升 39.4%, 同比下降 53.0%	10
图表 28. 百城成交土地溢价率为 6.1%, 环比上升 2.1 个百分点, 同比下降 0.1 个百分点	10
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-74.1%、0.3%、21.5%	11
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 22.8%、4.1%、-18.6%	11
图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为 260.7%、-31.6%、193.3%	11
图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为-81.0%、-41.9%、-9.8%	11
图表 33. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为 1290.9%、-31.9%、141.3%	11
图表 34. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为-84.5%、-44.2%、10.8%	11
图表 35. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 8.0%、1.7%、7.5%	11
图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 202.1 万平方米, 环比上升 26.5%, 同比下降 45.0%	12
图表 37. 百城成交住宅土地总价为 151.9 亿元, 环比上升 35.0%, 同比下降 64.2%	12
图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 7514.5 元/平方米, 环比上升 6.7%, 同比下降 35.0%	12
图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 9.4%, 环比上升 3.4 个百分点, 同比上升 3.4 个百分点。	12
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为 0.0%、-24.3%、79.5%	12
图表 41. 一、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 -76.1%、-38.8%、-39.9%	12
图表 42. 一、二、三线城市住宅成交土地总价环比增速为 0.0%、-37.2%、397.0%	13
图表 43. 一、二、三线城市住宅成交土地总价同比增速分别为-90.4%、-49.2%、-3.2%	13
图表 44.一、二、三线城市住宅成交楼面均价环比增速为 0.0%、-17.0%、176.9%	13
图表 45.一、二、三线城市住宅成交楼面均价同比增速为 59.91%、-17.09%、61.09%	13
图表 46.一、二、三线城市住宅类成交土地溢价率分别为 9.4%、4.6%、11.5% ..	13

图表 47. 2026 年第 31 周大事件	15
图表 48. 房地产行业绝对收益为 5.0%，较上周上升 8.3 个百分点	16
图表 49. 房地产行业相对沪深 300 收益为 6.3%，较上周上升 12.3 个百分点	16
图表 50. 房地产板块 PE 为 10.42X，较上周下降 0.56X	17
图表 51. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为万科 A、滨江集团、金地集团	17
图表 52. 港股涨跌幅靠前的三家公司依次为中国金贸、龙湖集团、建发国际集团	17
图表 53. 2026 年第 31 周（7 月 25 日-7 月 31 日）重点公司公告汇总	19
图表 54. 2026 年第 31 周房地产行业国内债券总发行量为 63.4 亿元，环比下降 63.1%， 同比下降 48.5%	20
图表 55. 2026 年第 31 周国内债券总偿还量为 96.9 亿元，环比下降 12.1%，同比上 升 95.7%	20
图表 56. 2026 年第 29 周房地产行业国内债券净融资额为 -33.5 亿元	20
图表 57. 本周债券发行量最大的房企为广州城建、宝应城投、江岸国资，发行量 分别为 20.0、8.10、8.00 亿元	21
图表 58. 本周债券偿还量最大的房企为安居集团、首开集团、保利置业集团，偿 还量分别为 22.4、15.0、10.0 亿元	21
图表 59. 报告中提及上市公司估值表	22
图表 60. 城市数据选取清单	24

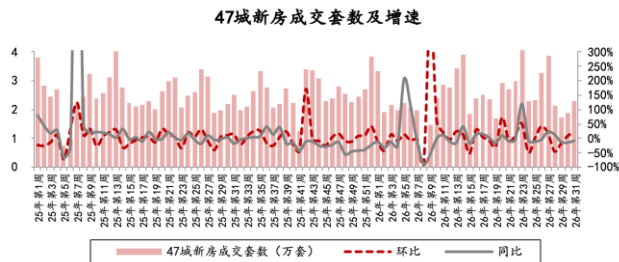
1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪

本周（第31周：7月25日-7月31日）相比于上周，新房成交面积环比涨幅扩大、同比降幅收窄，二手房成交面积环比由正转负、同比涨幅收窄；新房库存面积同环比均下降；一、二、三四线城市新房库存面积去化周期同环比均下降。

1.1 重点城市新房成交情况跟踪

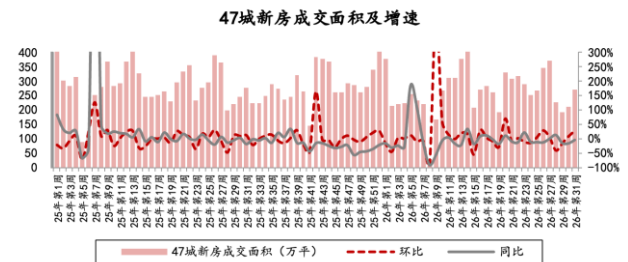
本周47个城市新房成交套数为2.3万套，环比上升22.3%，环比增速提升14.0个百分点；同比下降8.2%，同比降幅收窄了6.0个百分点；新房成交面积为270.7万平方米，环比上升28.9%，环比增速提升了19.7个百分点；同比下降2.6%，同比降幅收窄了11.8个百分点。分城市能级来看，一、二、三四线城市新房成交套数分别为0.4、1.0、0.8万套，环比增速分别为10.9%、23.2%、28.2%，同比增速分别为-7.1%、7.9%、-23.0%。一、二、三四线城市新房成交面积分别为49.6、122.9、98.2万平方米，环比增速分别为13.3%、23.6%、47.1%，同比增速分别为-6.6%、14.4%、-16.4%。

图表 1. 47个城市新房成交套数为2.3万套，环比上升22.3%，同比下降8.2%



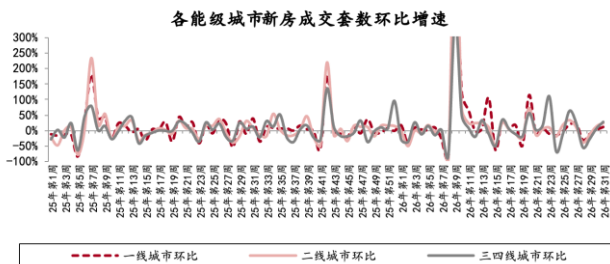
资料来源：同花顺、中银证券

图表 2. 新房成交面积为270.7万平方米，环比上升28.9%，同比下降2.6%



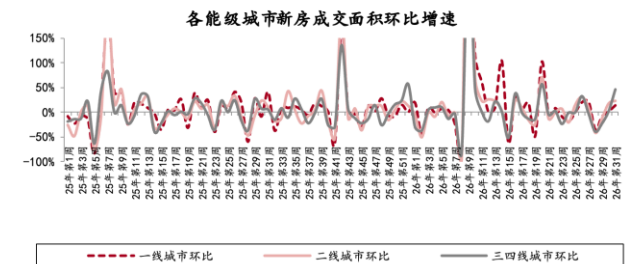
资料来源：同花顺、中银证券

图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别为10.9%、23.2%、28.2%



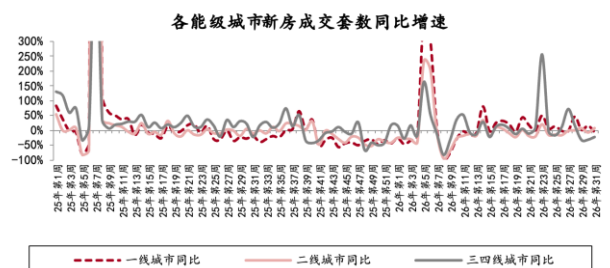
资料来源：同花顺、中银证券

图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为13.3%、23.6%、47.1%



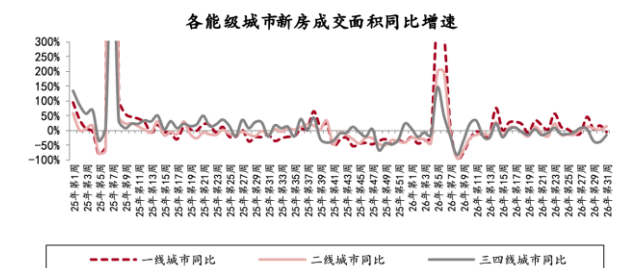
资料来源：同花顺、中银证券

图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为-7.1%、7.9%、-23.0%



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-6.6%、14.4%、-16.4%



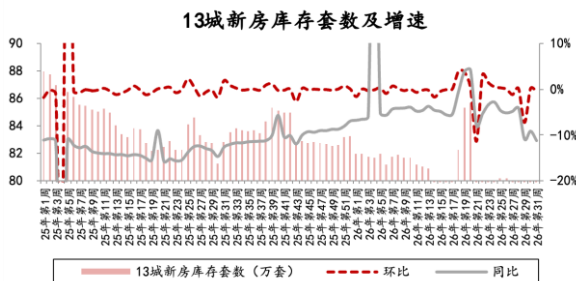
资料来源：同花顺、中银证券

1.2 重点城市新房库存情况跟踪

13个城市新房库存套数为 73.5 万套，环比增速为-0.4%，同比增速为-11.3%，一、二、三四线城市新房库存套数分别为 43.8、16.1、13.6 万套，环比增速分别为-0.5%、-0.4%、-0.2%，同比增速分别为-13.1%、-3.2%、-14.1%。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数分别为 27.6、5.9、8.2、2.0 万套，环比增速分别为-0.2%、-0.9%、-0.5%、-2.4%，同比增速分别为-14.4%、-3.0%、-10.9%、-26.5%。

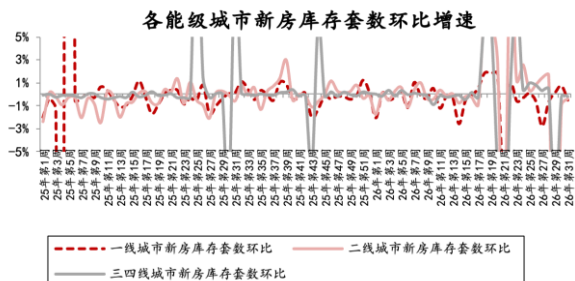
在新房库存套数去化周期方面，13个城市新房库存套数去化周期为 17.2 个月，环比下降 0.9 个月，同比下降 3.1 个月。一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 12.9、24.7、58.0 个月，一、三四线城市环比分别下降 0.9、3.9 个月、二线城市环比上升 0.3 个月；一、三四线城市同比分别下降 5.3、15.4 个月、二线城市同比上升 9.8 个月。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数去化周期分别为 26.1、5.4、10.1、4.8 个月，北京、上海、广州、深圳环比分别下降 2.2、0.3、0.5、0.5 个月；北京、上海、广州、深圳同比分别下降 2.7、1.8、5.1、10.3 个月。

图表 7. 13 个城市新房库存套数为 73.5 万套，环比增速为 -0.4%，同比增速为 -11.3%



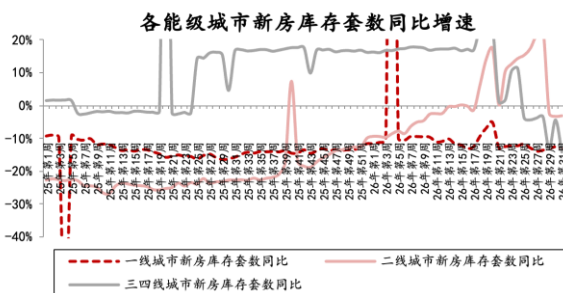
资料来源：同花顺、中银证券

图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为 -0.5%、-0.4%、-0.2%



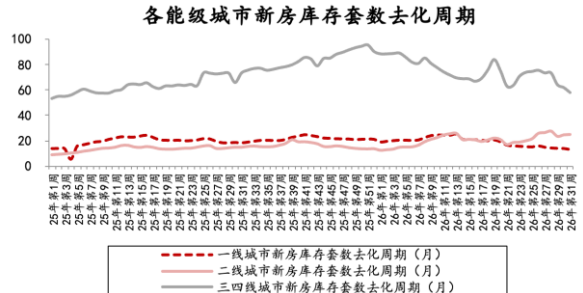
资料来源：同花顺、中银证券

图表 9. 一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为 -13.1%、-3.2%、-14.1%



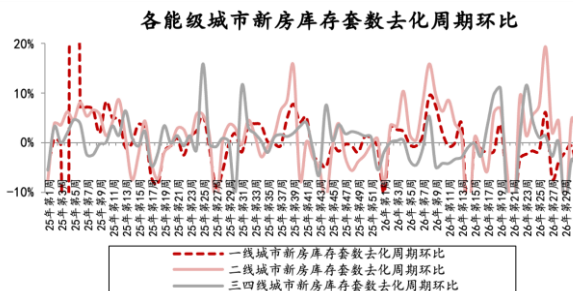
资料来源：同花顺、中银证券

图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 12.9、24.7、58.0 个月



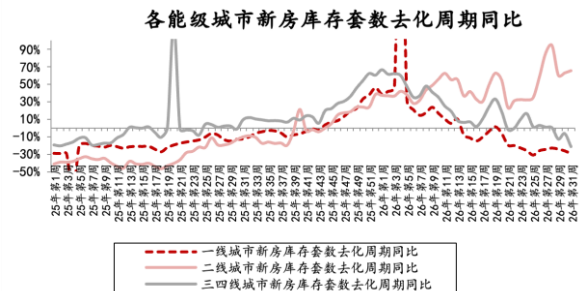
资料来源：同花顺、中银证券

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 -6.3%、1.2%、-6.3%



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 -29.3%、65.5%、-21.0%

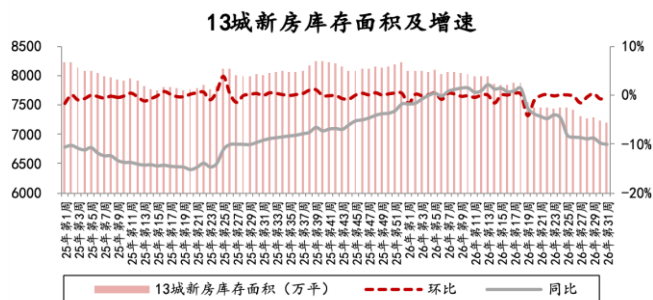


资料来源：同花顺、中银证券

13个城市新房库存面积为7200.3万平方米，环比增速为-0.4%，同比增速为-10.1%。一、二、三四线城市新房库存面积分别为3612.1、2115.0、1473.2万平方米，环比增速分别为-0.5%、-0.4%、-0.2%，同比增速分别为-12.4%、1.1%、-17.8%。

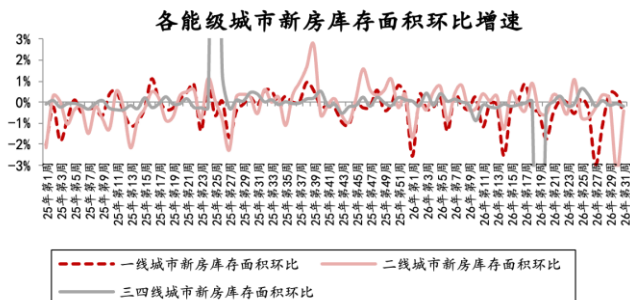
在新房库存面积去化周期方面，13个城市新房库存面积去化周期为15.8个月，环比下降0.7个月，同比下降3.0个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为12.9、13.9、63.7个月，一、二、三四线城市环比分别下降0.4、1.1、5.2个月；一、二、三四线城市同比分别下降2.8、1.4、3.0个月。

图表 13. 13个城市新房库存面积为7200.3万平方米，环比增速为-0.4%，同比增速为-10.1%



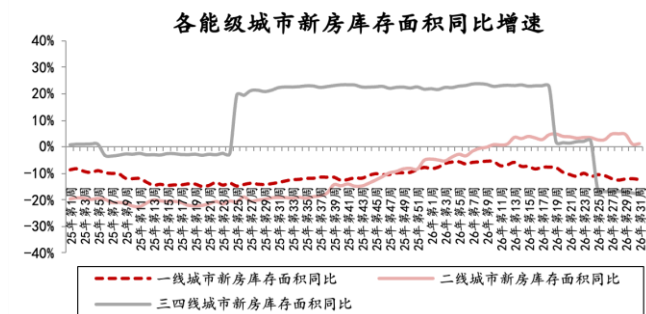
资料来源：同花顺、中银证券

图表 14. 一、二、三四线城市新房库存面积环比增速分别为-0.5%、-0.4%、-0.2%



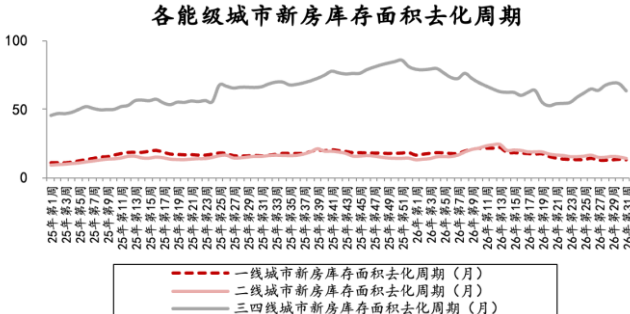
资料来源：同花顺、中银证券

图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为-12.4%、1.1%、-17.8%



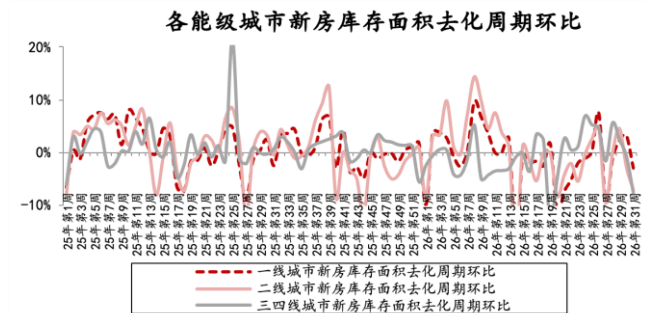
资料来源：同花顺、中银证券

图表 16. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为12.9、13.9、63.7个月



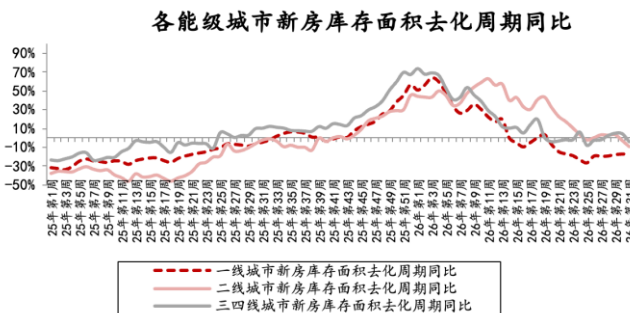
资料来源：同花顺、中银证券

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-2.9%、-7.0%、-7.6%



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%、-9.2%、-4.4%

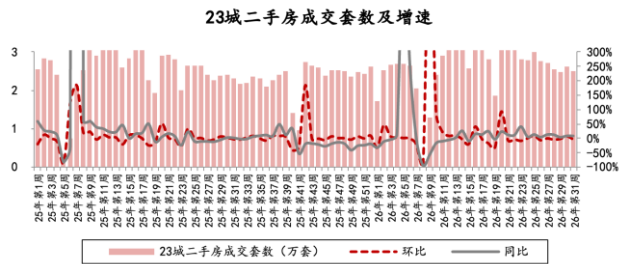


资料来源：同花顺、中银证券

1.3 重点城市二手房成交情况跟踪

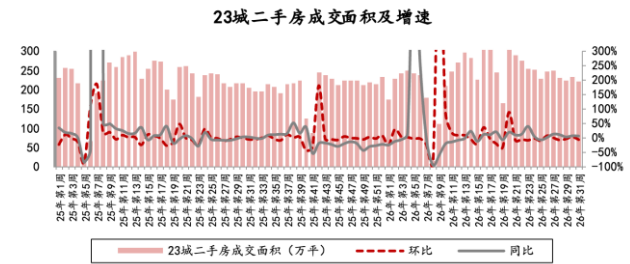
本周 23 个城市二手房成交套数为 2.5 万套，环比下降 4.7%，同比上升 8.2%；成交面积为 220.8 万平方米，环比下降 5.5%，环比增速较上周下降 9.5 个百分点，同比上升 7.5%，同比涨幅较上周收窄了 0.8 个百分点。从各城市能级来看，一、二、三四线城市二手房成交套数分别为 1.0、1.1、0.4 万套，环比增速分别为 2.0%、-10.0%、-4.2%，同比增速分别为 12.8%、0.4%、20.6%；一、二、三四线城市成交面积分别为 83.8、89.8、47.3 万平方米，环比增速分别为 1.4%、-12.5%、-2.6%，同比增速分别为 10.3%、-0.4%、20.1%。

图表 19. 23 个城市二手房成交套数为 2.5 万套，环比下降 4.7%，同比上升 8.2%



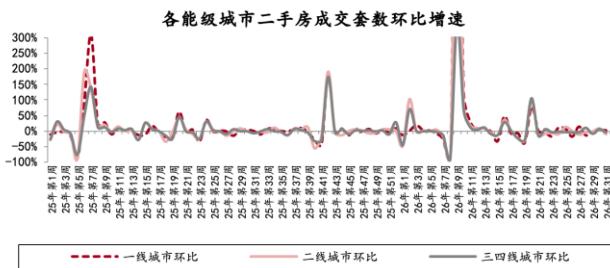
资料来源：同花顺、中银证券

图表 20. 23 个城市二手房成交面积为 220.8 万平方米，环比下降 5.5%，同比上升 7.5%



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 2.0%、-10.0%、-4.2%



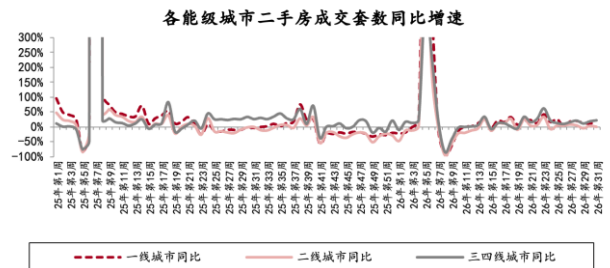
资料来源：同花顺、中银证券

图表 22. 一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别为 1.4%、-12.5%、-2.6%



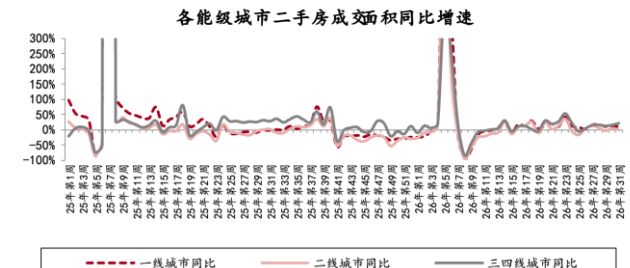
资料来源：同花顺、中银证券

图表 23. 一、二、三四线城市二手房成交套数同比增速分别为 12.8%、0.4%、20.6%



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 10.3%、-0.4%、20.1%



资料来源：同花顺、中银证券

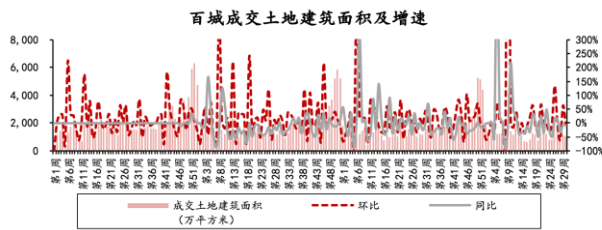
2 百城土地市场跟踪

土地市场方面，我们选取 2026 年第 30 周 (7 月 20 日-7 月 26 日)的数据，土地市场环比量跌价涨、同比量价齐跌。从城市能级来看，一线城市环比量跌价涨、同比量涨价跌，二线城市同环比均量涨价跌，三线城市环比量价齐涨、同比量跌价涨；一线城市溢价率环比上涨、同比下跌，二线城市溢价率同环比皆下跌，三线城市溢价率同环比均上涨。

2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪

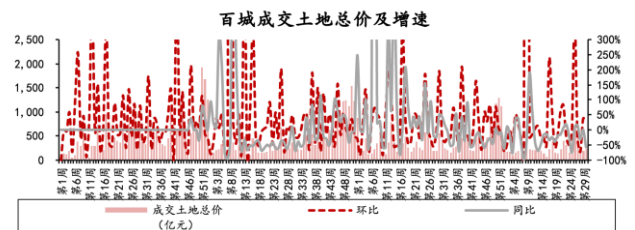
百城全类型成交土地规划建筑面积为 1041.9 万平方米，环比下降 8.7%，同比下降 8.1%；成交土地总价为 239.3 亿元，环比上升 27.2%，同比下降 56.8%；成交土地楼面均价为 2296.4 元/平，环比上升 39.4%，同比下降 53.0%；百城成交土地溢价率为 6.1%，环比上升 2.1 个百分点，同比下降 0.1 个百分点。

图表 25. 百城成交土地规划建筑面积为 1041.9 万平方米，环比下降 8.7%，同比下降 8.1%



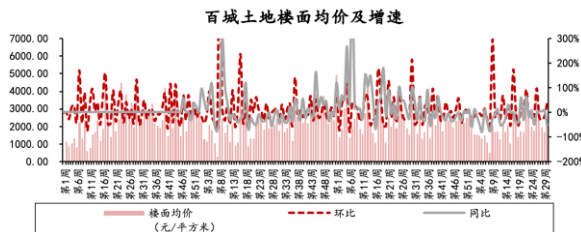
资料来源：中指院、中银证券

图表 26. 百城成交土地总价为 239.3 亿元，环比上升 27.2%，同比下降 56.8%



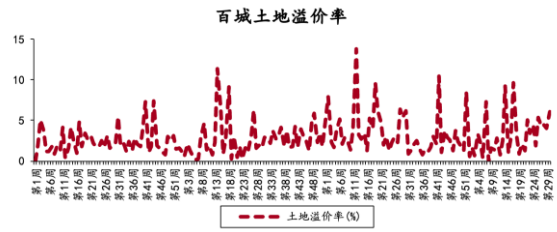
资料来源：中指院、中银证券

图表 27. 百城成交土地楼面均价为 2296.4 元/平，环比上升 39.4%，同比下降 53.0%



资料来源：中指院、中银证券

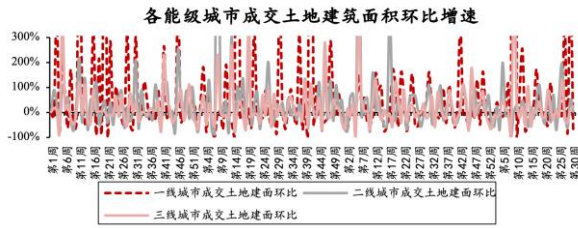
图表 28. 百城成交土地溢价率为 6.1%，环比上升 2.1 个百分点，同比下降 0.1 个百分点



资料来源：中指院、中银证券

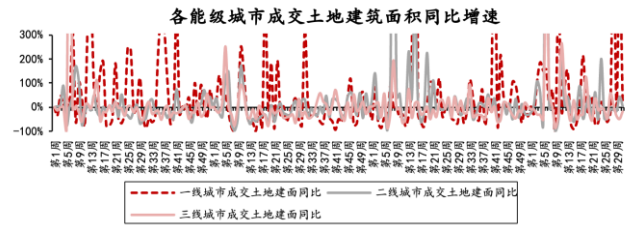
从城市能级来看，一、二、三线城市成交土地规划建筑面积分别为 68.6、438.6、534.7 万平方米，环比增速分别为-74.1%、0.3%、21.5%，同比增速分别为 22.8%、4.1%、-18.6%；一、二、三线城市成交土地总价分别为 55.0、98.1、86.2 亿元，环比增速分别为 260.7%、-31.6%、193.3%，同比增速分别为-81.0%、-41.9%、-9.8%；一、二、三线城市平均楼面价分别为 8023.8、2235.7、1611.7 元/平，环比增速分别为 1290.9%、-31.9%、141.3%，同比增速分别为-84.5%、-44.2%、10.8%；一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 8.0%、1.7%、7.5%，一线城市环比上升 8.0 个百分点，二线城市环比下降 2.0 个百分点，三线城市环比上升 3.1 个百分点；一、二线城市同比分别下降 3.2、3.0 个百分点，三线城市同比上升 1.0 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-74.1%、0.3%、21.5%



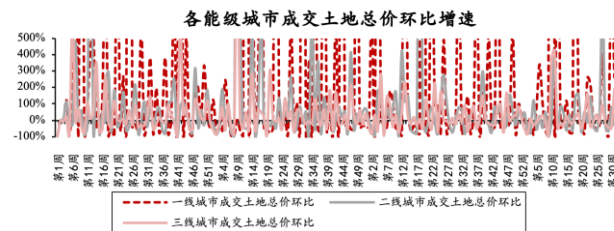
资料来源：中指院、中银证券

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 22.8%、4.1%、-18.6%



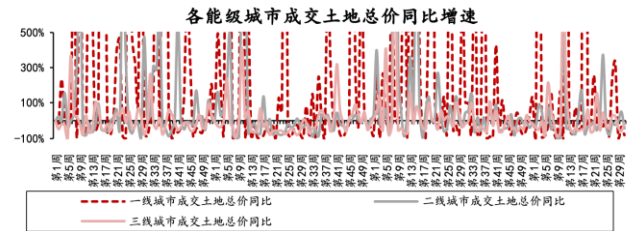
资料来源：中指院、中银证券

图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为 260.7%、-31.6%、193.3%



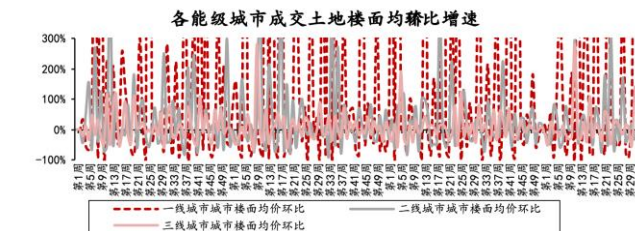
资料来源：中指院、中银证券

图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为 -81.0%、-41.9%、-9.8%



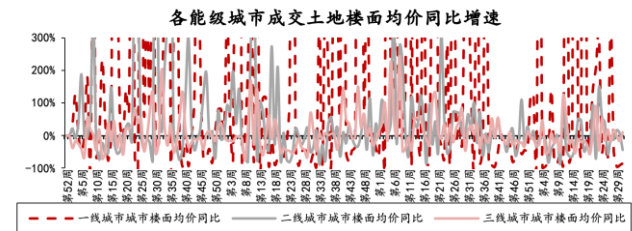
资料来源：中指院、中银证券

图表 33. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为 1290.9%、-31.9%、141.3%



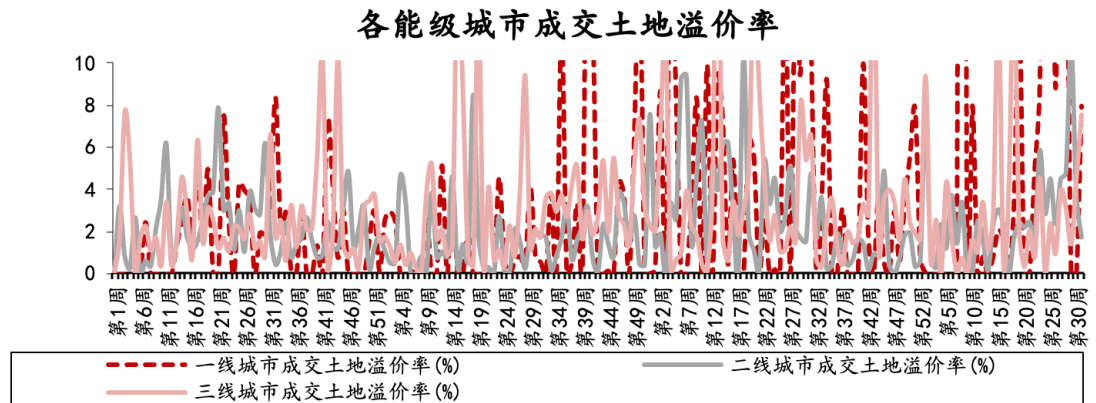
资料来源：中指院、中银证券

图表 34. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为 -84.5%、-44.2%、10.8%



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 8.0%、1.7%、7.5%

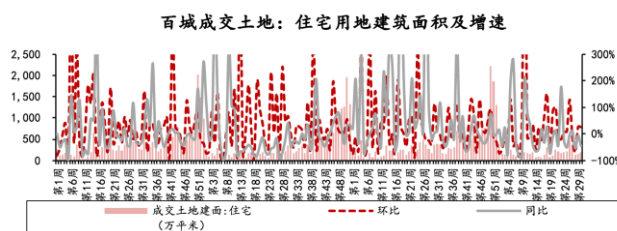


资料来源：中指院、中银证券

2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪

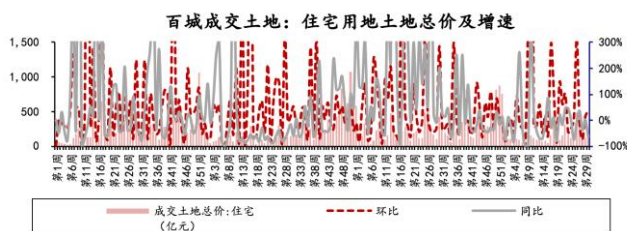
百城成交住宅土地规划建筑面积为 202.1 万平方米，环比上升 26.5%，同比下降 45.0%；成交住宅土地总价为 151.9 亿元，环比上升 35.0%，同比下降 64.2%；成交住宅土地楼面均价为 7514.5 元/平方米，环比上升 6.7%，同比下降 35.0%；百城成交住宅类用地溢价率为 9.4%，环比上升 3.4 个百分点，同比上升 3.4 个百分点。

图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 202.1 万平方米，环比上升 26.5%，同比下降 45.0%



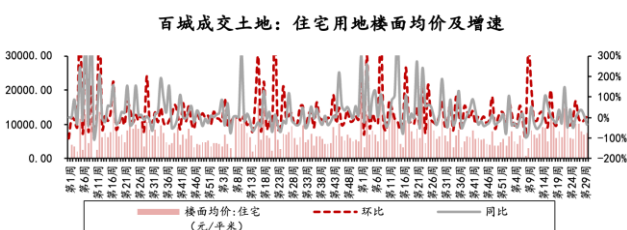
资料来源：中指院、中银证券

图表 37. 百城成交住宅土地总价为 151.9 亿元，环比上升 35.0%，同比下降 64.2%



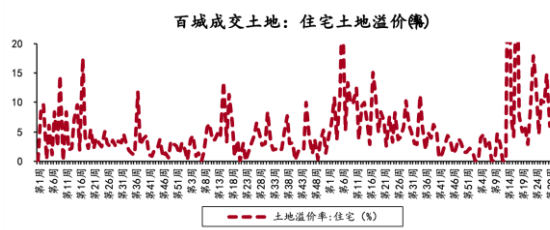
资料来源：中指院、中银证券

图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 7514.5 元/平方米，环比上升 6.7%，同比下降 35.0%



资料来源：中指院、中银证券

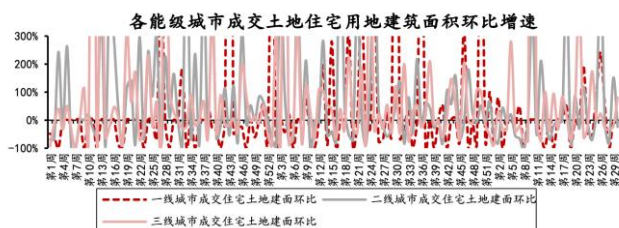
图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 9.4%，环比上升 3.4 个百分点，同比上升 3.4 个百分点。



资料来源：中指院、中银证券

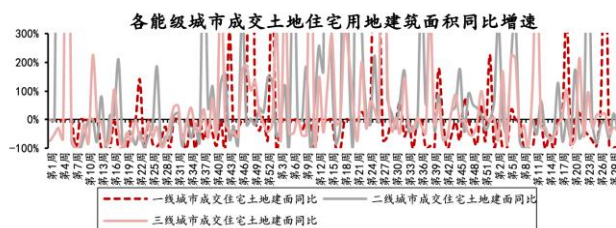
从不同城市能级的住宅类土地市场情况来看，本周一、二、三线城市土地建筑面积分别为 10.2、69.1、122.8 万平方米，环比增速分别为 0.0%、-24.3%、79.5%，同比增速分别为 -76.1%、-38.8%、-39.9%；一、二、三线城市住宅类成交土地总价分别为 22.3、62.1、67.5 亿元，环比增速分别为 0.0%、-37.2%、397.0%，同比增速分别为 -90.4%、-49.2%、-3.2%；一、二、三线城市住宅类平均楼面价分别为 21856.6、8988.7、5496.2 元/平，环比增速分别为 0.0%、-17.0%、176.9%，同比增速分别为 -59.91%、-17.09%、61.09%；一、二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 9.4%、4.6%、11.5%，二线城市环比下降 3.3 个百分点，三线城市环比上升 7.3 个百分点，一线城市同比下降 16.5 个百分点，二线城市同比下降 3.5 个百分点，三线城市同比上升 8.4 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为 0.0%、-24.3%、79.5%



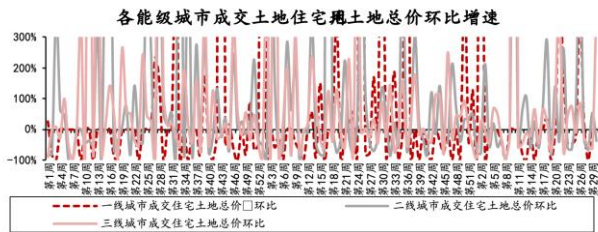
资料来源：中指院、中银证券

图表 41. 一、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 -76.1%、-38.8%、-39.9%



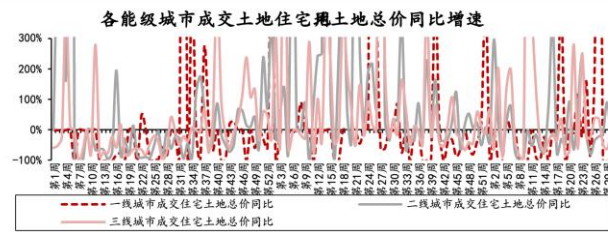
资料来源：中指院、中银证券

图表 42. 一、二、三线城市住宅成交土地总价环比增速为 0.0%、-37.2%、397.0%



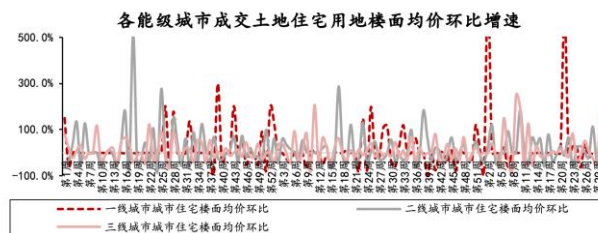
资料来源：中指院、中银证券

图表 43. 一、二、三线城市住宅成交土地总价同比增速分别为 -90.4%、-49.2%、-3.2%



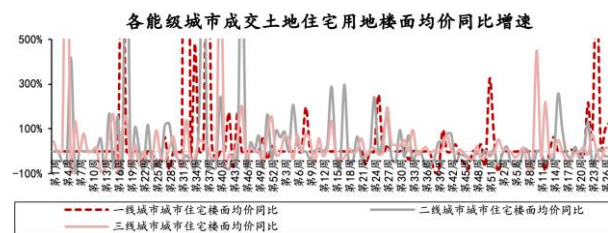
资料来源：中指院、中银证券

图表 44. 一、二、三线城市住宅成交楼面均价环比增速为 0.0%、-17.0%、176.9%



资料来源：中指院、中银证券

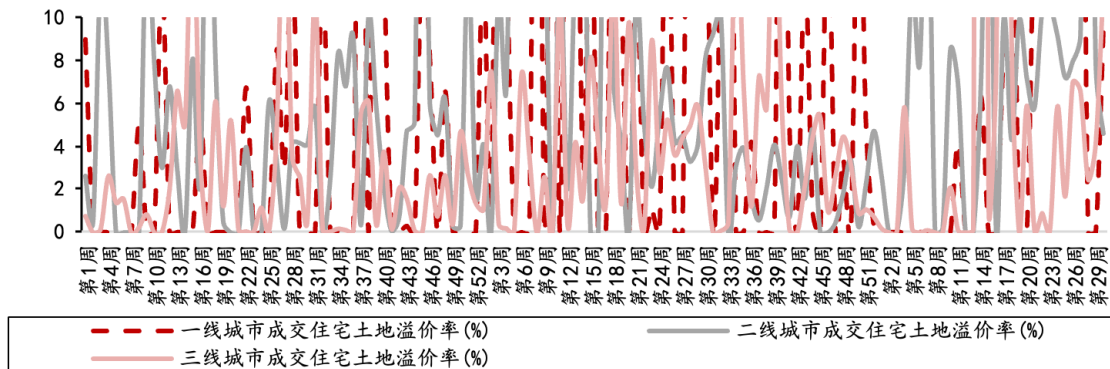
图表 45. 一、二、三线城市住宅成交楼面均价同比增速为 59.91%、-17.09%、61.09%



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 9.4%、4.6%、11.5%

各能级城市成交土地住宅用地溢价率



资料来源：中指院、中银证券

3 本周行业政策梳理

中央

住建部：1) 住房城乡建设部印发通知，提出防范化解工程款拖欠风险，强化工程款支付行为约束，全面推行工程款支付担保，鼓励优先采用保证保险或银行保函，推动实现“见索即付”。通知同时要求严格落实过程结算制度，规范结算审核流程和期限，建设单位应按合同约定足额支付工程进度款，并对无争议价款先行支付，完善工程价款争议解决机制，提高价款结算效率。

2) 通知要求强化工程款支付行为约束，全面推行工程款支付担保，鼓励优先采用保证保险或银行保函，推动实现“见索即付”；严格落实过程结算制度，对无争议价款先行支付。

3) 住房城乡建设部在上海市召开座谈会，学习贯彻习近平总书记在沪考察时的重要指示精神，全面践行人民城市理念，交流中央城市工作会议部署落实情况，研究高质量推进城市更新工作

住建部：1) 住房城乡建设部部长倪虹 7 月 21 日会见欧盟委员会能源与住房委员丹·约恩森，双方围绕住房建设、建筑节能等领域合作展开交流，就建立住房与建筑节能领域长效合作机制达成共识。

2) 住房城乡建设部城市建设司召开视频会议，通报超长期特别国债支持住宅老旧电梯更新与加装电梯进展，要求确保质量安全，加快推进项目实施。

财政部&税务总局：财政部、税务总局联合发布公告，自 2026 年 9 月 1 日至 2027 年 8 月 31 日，对能源资源行业企业符合条件的土地按应纳税额减半征收城镇土地使用税；自 2027 年 9 月 1 日起全额征收，相关旧文件同时废止。

地方

北京：最新国土空间规划草案公示 要求建设“好房子”与完整社区

大连：首推二套房公积金贷款贴息 补贴 15% 利息期限 3 年

北京：北京朝阳酒仙桥 0013-1 地块已有 5 次线上出价，最新报价 37.352 亿元，该地块将于 7 月 28 日下午正式开拍。地块为纯住宅用地，用地面积 2.31 公顷，规划地上建筑面积约 5.78 万 m²，容积率 2.5，建筑高度上限 80 米，起始楼面价 6.44 万元/m²。地块东南侧含半幅街坊路，路宽 4 米。

上海：7 月 28 日，上海第六批次土拍将进行，3 宗地块总起价 178.7 亿元，含杨浦、徐汇、奉贤各 1 宗。杨浦地块商业计容面积 1 万方，占比 6%，影响较小；徐汇地块商业（酒店业态）计容面积 2.5 万方，占比 28%，影响较大。

广州：广州召开市委城市工作会议，上半年城市更新固定资产投资完成 1209 亿元，同比增长 33%；一手商品房网签面积 507.86 万平方米，同比增长 10%。

东莞：《东莞市 2026 年度土地储备计划》发布，披露多项土地收储与供应调整。根据计划，东莞市 2026 年度新增拟储备土地原计划 6227.64 亩，调整后为 10944.71 亩，较原计划增加 4717.07 亩，增幅达 75.7%。

北京：北京市规划和自然资源委员会印发《北京市深化与城市更新相适应的街区控规管理改革实施意见》，明确构建街区层面控规和地块层面规划综合实施方案两个层级，精简存量街区编制内容，推动城市高质量发展。

北京：《北京市深化与城市更新相适应的街区控规管理改革实施意见》近日正式印发实施，聚焦存量更新阶段街区控规适应性不足问题，创新制度体系、规划方法等四大维度改革。

深圳：7 月 29 日，深圳金融监管局一级巡视员陈飞鸿在该局 2026 年上半年新闻发布会上透露，该局持续发挥房地产融资协调机制作用，截至 6 月末，辖内银行累计审批“白名单”项目 443 个、发放贷款 4365.24 亿元。

上海：上海宝山区炮台湾公园社区 BSP0-1201 单元 C7-a 街坊规划调整，新增 1 宗商业文化商办混合用地和 1 宗三类住宅组团用地，总用地面积 88.5 亩，总建筑面积约 7.69 万平方米。

香港：香港差餉物業估價署公布，6 月全港私人住宅樓價指數升至 323.2 环比升 0.31%，同比升 12.73%；租金指數升至 205.8，再创新高。

北京：7 月 30 日，北京 3 宗宅地出让均溢价超 10% 成交，现场竞价均超百轮，总成交金额约 72.78 亿元。绿城 14.706 亿、建发 49.77 亿、沧州玖熙 8.308 亿分别竞得门头沟、昌平、顺义地块。

长春: 7月29日, 长春市住房公积金管理中心发布通知, 自8月1日起施行公积金贷款展期业务。借款人在公积金贷款发放满6个月后, 可向公积金中心申请办理贷款展期, 还款期间仅可展期1次。展期后若达到新的贷款利率期限档次, 自期限延长之日起按当日挂牌的同档次利率计息。通知明确, 申请展期需满足贷款抵押房屋已取得不动产权证书且权属明晰、无其他权利限制, 贷款剩余期限在1年以上且贷款余额大于1万元, 展期后总贷款年限不得超过申请展期时相关贷款政策规定的最长贷款年限。

无锡: 7月30日, 无锡市自然资源和规划局发布锡经告字[2026]6号公告, 挂牌出让4宗住宅用地, 总出让面积约17万㎡, 起拍总价约30.74亿元, 最高起拍楼面价19088元/㎡。地块覆盖梁溪、锡山、惠山、滨湖四大区域各1宗, 容积率区间1.01-1.6, 计划于2026年8月28日09时30分竞拍。

图表 47. 2026 年第 31 周大事件

类型	时间	内容
中央	2026/7/26	住建部: 1) 住房城乡建设部印发通知, 提出防范化解工程款拖欠风险, 强化工程款支付行为约束, 全面推行工程款支付担保, 鼓励优先采用保证保险或银行保函, 推动实现“见索即付”。通知同时要求严格落实过程结算制度, 规范结算审核流程和期限, 建设单位应按合同约定足额支付工程进度款, 并对无争议价款先行支付, 完善工程价款争议解决机制, 提高价款结算效率。 2) 通知要求强化工程款支付行为约束, 全面推行工程款支付担保, 鼓励优先采用保证保险或银行保函, 推动实现“见索即付”; 严格落实过程结算制度, 对无争议价款先行支付。 3) 住房城乡建设部在上海市召开座谈会, 学习贯彻习近平总书记在上海考察时的重要指示精神, 全面践行人民城市理念, 交流中央城市工作会议部署落实情况, 研究高质量推进城市更新工作
	2026/7/28	住建部: 1) 住房城乡建设部部长倪虹7月21日会见欧盟委员会能源与住房委员丹·约恩森, 双方围绕住房建设、建筑节能等领域合作展开交流, 就建立住房与建筑节能领域长效合作机制达成共识。 2) 住房城乡建设部城市建设司召开视频会议, 通报超长期特别国债支持住宅老旧电梯更新与加装电梯进展, 要求确保质量安全, 加快推进项目实施。 财政部&税务总局: 财政部、税务总局联合发布公告, 自2026年9月1日至2027年8月31日, 对能源资源行业企业符合条件的土地按应纳税额减半征收城镇土地使用税; 自2027年9月1日起全额征收, 相关旧文件同时废止。
地方	2026/7/26	北京: 最新国土空间规划草案公示 要求建设“好房子”与完整社区 大连: 首推二套房公积金贷款贴息 补贴15%利息期限3年
	2026/7/27	北京: 北京朝阳酒仙桥0013-1地块已有5次线上出价, 最新报价37.352亿元, 该地块将于7月28日下午正式开拍。地块为纯住宅用地, 用地面积2.31公顷, 规划地上建筑面积约5.78万㎡, 容积率2.5, 建筑高度上限80米, 起始楼面价6.44万元/㎡。地块东南侧含半幅街坊路, 路宽4米。 上海: 7月28日, 上海第六批次土拍将进行, 3宗地块总起价178.7亿元, 含杨浦、徐汇、奉贤各1宗。杨浦地块商业计容面积1万方, 占比6%, 影响较小; 徐汇地块商业(酒店业态)计容面积2.5万方, 占比28%, 影响较大。 广州: 广州召开市委城市工作会议, 上半年城市更新固定资产投资完成1209亿元, 同比增长33%; 一手商品房网签面积507.86万平方米, 同比增长10%。 东莞: 《东莞市2026年度土地储备计划》发布, 披露多项土地收储与供应调整。根据计划, 东莞市2026年度新增拟储备土地原计划6227.64亩, 调整后为10944.71亩, 较原计划增加4717.07亩, 增幅达75.7%。
	2026/7/28	北京: 北京市规划和自然资源委员会印发《北京市深化与城市更新相适应的街区控规管理改革实施意见》, 明确构建街区层面控规和地块层面规划综合实施方案两个层级, 精简存量街区编制内容, 推动城市高质量发展。
	2026/7/29	北京: 《北京市深化与城市更新相适应的街区控规管理改革实施意见》近日正式印发实施, 聚焦存量更新阶段街区控规适应性不足问题, 创新制度体系、规划方法等四大维度改革。 深圳: 7月29日, 深圳金融监管局一级巡视员陈飞鸿在该局2026年上半年新闻发布会上透露, 该局持续发挥房地产融资协调机制作用, 截至6月末, 辖内银行累计审批“白名单”项目443个、发放贷款4365.24亿元。 上海: 上海宝山区炮台湾公园社区BSP0-1201单元C7-a街坊规划调整, 新增1宗商业文化商办混合用地和1宗三类住宅组团用地, 总用地面积88.5亩, 总建筑面积约7.69万平方米。 香港: 香港差餉物业估价署公布, 6月全港私人住宅楼价指数升至323.2, 环比升0.31%, 同比升12.73%; 租金指数升至205.8, 再创新高。
	2026/7/30	北京: 7月30日, 北京3宗宅地出让溢价超10%成交, 现场竞价均超百轮, 总成交金额约72.78亿元。绿城14.706亿、建发49.77亿、沧州玖熙8.308亿分别竞得门头沟、昌平、顺义地块。 长春: 7月29日, 长春市住房公积金管理中心发布通知, 自8月1日起施行公积金贷款展期业务。借款人在公积金贷款发放满6个月后, 可向公积金中心申请办理贷款展期, 还款期间仅可展期1次。展期后若达到新的贷款利率期限档次, 自期限延长之日起按当日挂牌的同档次利率计息。通知明确, 申请展期需满足贷款抵押房屋已取得不动产权证书且权属明晰、无其他权利限制, 贷款剩余期限在1年以上且贷款余额大于1万元, 展期后总贷款年限不得超过申请展期时相关贷款政策规定的最长贷款年限。 无锡: 7月30日, 无锡市自然资源和规划局发布锡经告字[2026]6号公告, 挂牌出让4宗住宅用地, 总出让面积约17万㎡, 起拍总价约30.74亿元, 最高起拍楼面价19088元/㎡。地块覆盖梁溪、锡山、惠山、滨湖四大区域各1宗, 容积率区间1.01-1.6, 计划于2026年8月28日09时30分竞拍。

资料来源: 住建部、财政部&税务总局、各地政府官网、地产观点网、中银证券

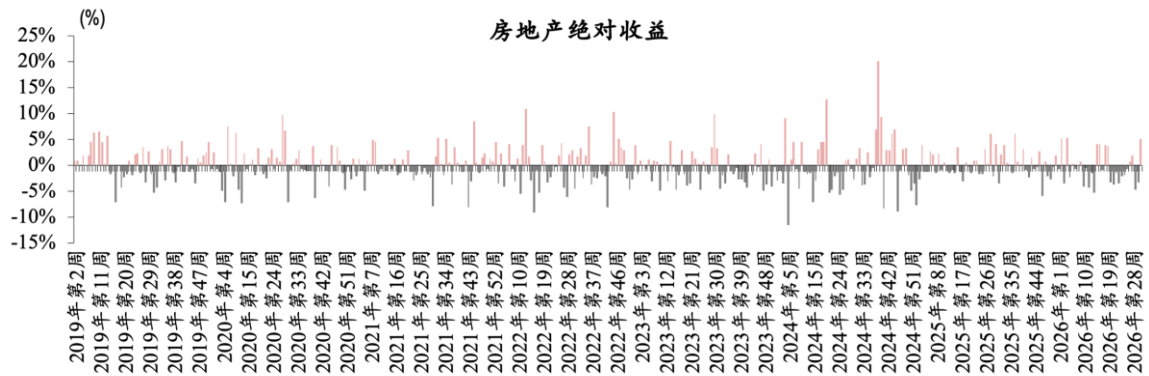
4 本周板块表现回顾

本周（7月25日-7月31日），在大盘表现方面，上证指数收于3832点，较上周上升18.06点，涨跌幅为0.5%；创业板指收于3344点，较上周下降136.91点，涨跌幅为-3.9%；沪深300指数收于4588点，较上周下降60.99点，涨跌幅为-1.3%。

在行业板块表现方面，申万一级行业涨幅靠前的行业依次为传媒、社会服务、商贸零售，涨幅分别为12.8%、9.7%、8.5%；跌幅前三的行业依次为通信、电子、机械设备，跌幅分别为10.4%、8.8%、0.8%。

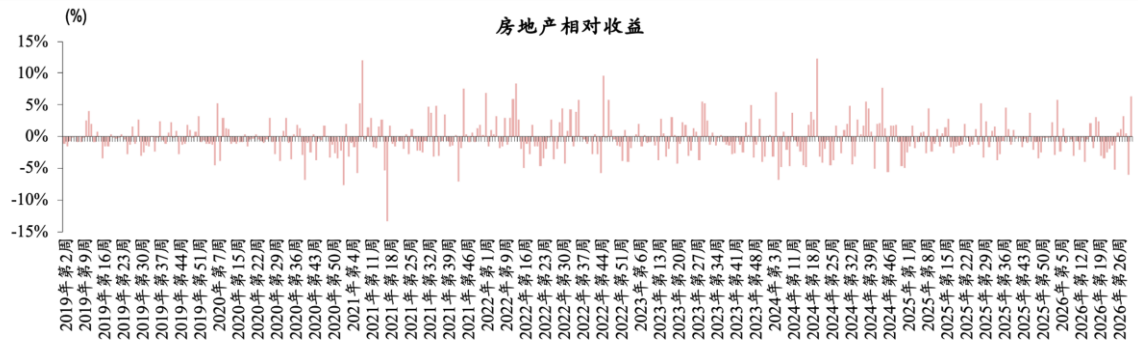
板块相对收益有所上升。房地产行业绝对收益为5.0%，较上周上升8.3pct，房地产行业相对收益（相对沪深300）为6.3%，较上周上升12.3pct。房地产板块PE为10.42X，较上周下降0.56X。

图表 48. 房地产行业绝对收益为 5.0%，较上周上升 8.3 个百分点



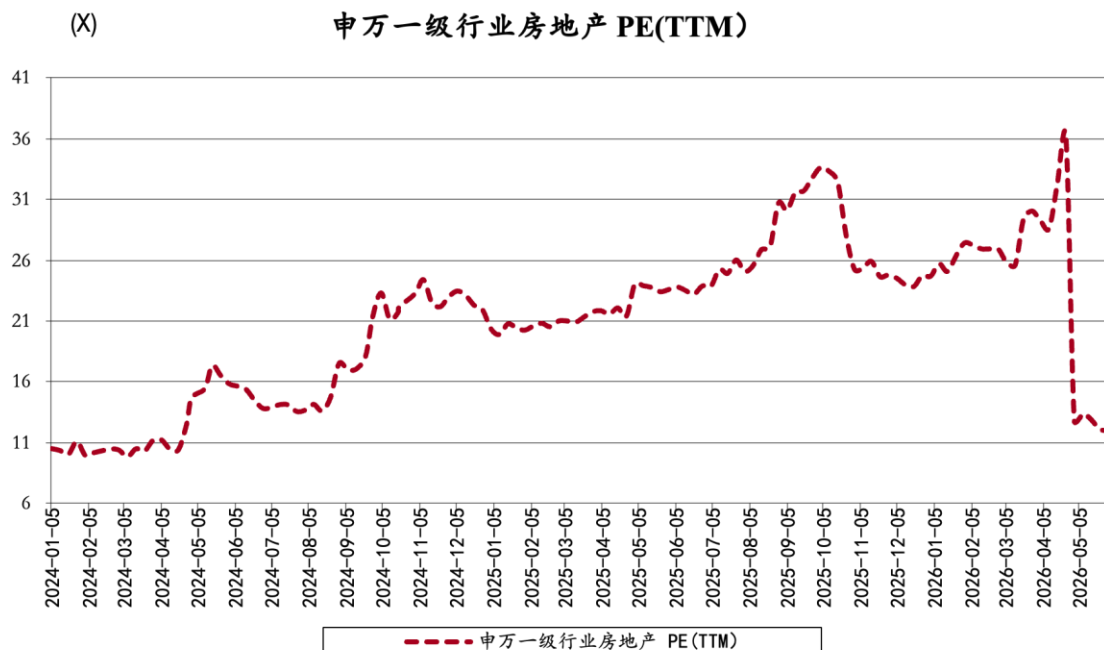
资料来源：同花顺、中银证券

图表 49. 房地产行业相对沪深 300 收益为 6.3%，较上周上升 12.3 个百分点



资料来源：同花顺、中银证券

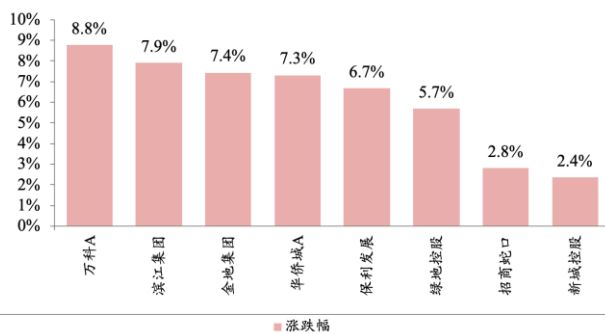
图表 50. 房地产板块 PE 为 10.42X，较上周下降 0.56X



资料来源：同花顺、中银证券

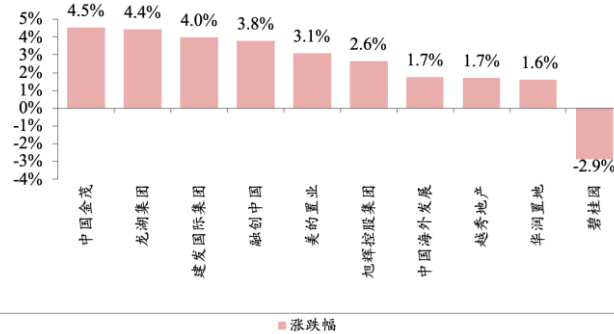
在我们重点跟踪房地产行业股票中，本周 A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为万科 A、滨江集团、金地集团，涨跌幅分别为 8.8%、7.9%、7.4%，涨跌幅靠后的三家公司依次为新城控股、招商蛇口、绿地控股，涨跌幅分别为 2.4%、2.8%、5.7%。港股涨跌幅靠前的三家公司依次为中国金贸、龙湖集团、建发国际集团，涨跌幅分别为 4.5%、4.4%、4.0%，涨跌幅靠后的三家公司依次为碧桂园、华润置地、越秀地产，涨跌幅分别为-2.9%、1.6%、1.7%。

图表 51. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为万科 A、滨江集团、金地集团



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中国金贸、龙湖集团、建发国际集团



资料来源：同花顺、中银证券

5 本周重点公司公告

高管变动公告:

中新集团: 公司股东 CPG CORPORATION PTE LTD (新工集团) 计划减持公司 44,966,700 股股份, 占公司总股本的 3%; 减持期限届满未实施减持, 减持完成后, 该股东累计持有股份 65,522,803 股, 占公司总股本的 4.37%。

股权变动公告:

百联股份: 1) 上海百联集团股份有限公司股票连续 12 个月每个交易日收盘价均低于其最近一个会计年度经审计的每股归属于公司普通股股东的净资产。根据《上市公司监管指引第 10 号——市值管理》的相关规定, 属于应当制定估值提升计划的情形。本次估值提升计划经第十届董事会第二十五次会议审议通过。2) 2026 年 7 月 30 日, 公司通过集中竞价交易方式首次实施公司 A 股股份回购, 回购股份数为 1,248,500 股, 已回购股份占公司总股本的比例为 0.07%, 回购成交的最高价为人民币 8.06 元/股, 最低价为人民币 7.93 元/股, 成交总金额为人民币 9,998,336.00 元 (不含交易费用)。

中天服务: 1) 中天服务股份有限公司拟使用自有资金通过深圳证券交易所交易系统以集中竞价交易方式回购公司已发行的人民币普通股 (A 股) 用于员工持股计划或股权激励。回购股份的价格不超过人民币 7.00 元/股; 公司本次回购资金总额不低于人民币 1,000 万元 (含), 不超过人民币 1,500 万元 (含); 按回购价格上限 7.00 元/股测算: 预计本次回购股份数量约为 142.9 万股至 214.3 万股, 占公司当前总股本比例为 0.44% 至 0.66%。最终回购金额、股份数量以回购期限届满实际成交数据为准。本次回购股份的实施期限为自董事会审议通过本次回购股份方案之日起 12 个月内。2) 公司控股股东上海天纪投资有限公司计划自本公告披露之日起 6 个月内增持公司股份, 数量合计不低于 260 万股; 本次增持计划实施前, 上海天纪持有公司股份 94,578,291 股, 占公司总股本的 28.91%。

浦东金桥: 上海金桥(集团)有限公司拟将其持有的上海金桥出口加工区开发股份有限公司 56,008,403 股 A 股股份无偿划转至上海市浦东新区国有资产监督管理委员会。待本次无偿划转的股份登记至浦东新区国资委名下后, 浦东新区国资委再将上述股份通过非公开协议转让方式注入浦东新区国资委下属企业上海浦东资本投资运营有限公司, 作为对浦东资本的非货币出资。

我爱我家: 公司控股股东西藏太和先机投资管理有限公司质押 30000000 股股份, 占公司总股本的 1.27%, 质押后, 该股东累计质押股份 238000000 股, 占公司总股本的 10.10%; 公司控股股东西藏太和先机投资管理有限公司解除质押 15000000 股股份, 占公司总股本的 0.64%, 解除质押后, 该股东累计质押股份 238000000 股, 占公司总股本的 10.10%。

珠江股份: 广州珠江发展集团股份有限公司截至 2026 年第二季度的主要经营情况如下: 截至 2026 年第二季度末, 公司 (含广州珠江城市管理服务集团股份有限公司、广州珠江体育文化发展股份有限公司等) 在管住宅、公建及体育场馆项目数量共计 441 个, 签约建筑面积共计约 5,041.13 万平方米。其中, 公司在管住宅项目 137 个, 建筑面积约 2,090.84 万平方米; 公建项目 271 个, 建筑面积约 2,634.21 万平方米; 体育场馆项目 33 个, 建筑面积约 316.08 万平方米。

经营数据公告:

陆家嘴: 2026 年半年度营业收入 80.98 亿元, 同比增长 22.75%; 归母净利润 11.08 亿元, 同比增长 35.91%。

中国武夷: 2026 年第二季度, 国际工程业务新中标订单 7 个, 订单金额 109,950 万元。截至 2026 年 6 月 30 日, 国际工程承包业务累计已签约未完工订单 72 个, 已签约未完工订单金额 2,164,142 万元, 已签约未完成金额 1,181,146 万元。已中标尚未签约订单数量 5 个, 中标金额 63,287 万元。

深物业 A: 深圳市物业发展 (集团) 股份有限公司 (以下简称 “公司”) A 股股票 (证券简称: 深物业 A, 证券代码: 000011) 连续 2 个交易日内 (2026 年 7 月 23 日、2026 年 7 月 24 日) 日收盘价格涨幅偏离值累计达 22.61%, 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。

其他重要公告:

绿地控股: 绿地控股集团股份有限公司及控股子公司在 2026 年 7 月 19 日至 2026 年 7 月 25 日新增诉讼 508 件, 累计金额 37.24 亿元; 在此期间, 已结案 415 件, 累计结案金额 8 亿元。

***ST 中迪：**2026 年 7 月 29 日，北京中迪投资股份有限公司收到四川省蜀工数联科技发展有限公司出具的《债权转让通知书》，蜀工数联将对公司 1,820 万元债权转让给成都宽显商贸有限公司。公司该笔借款的债权人变更为成都宽显，成都宽显将享有相应的担保权利。公司后续将敦促各方办理相关股权质押手续。

万通发展：公司股票于 2026 年 7 月 28 日、7 月 29 日、7 月 30 日连续三个交易日内日收盘价格跌幅偏离值累计达到 20%，根据《上海证券交易所交易规则》的有关规定，属于股票交易异常波动的情形。

金融街：金融街控股股份有限公司于 2026 年 7 月 30 日顺利完成金融街商业地产第 4 期（金融大厦）资产支持专项计划的发行工作。经立信会计师事务所（特殊普通合伙）验资，金融大厦 CMBS 实际收到的认购资金为 570,000,000.00 元，金融大厦 CMBS 募集专户中的本金金额已经达到《金融街商业地产第 4 期（金融大厦）资产支持专项计划说明书》约定的专项计划目标募集规模，金融大厦 CMBS 于 2026 年 7 月 30 日正式成立。

中新集团：公司股东 CPG CORPORATION PTE LTD（新工集团）计划减持公司 44,966,700 股股份，占公司总股本的 3%；减持期限届满未实施减持，减持完成后，该股东累计持有股份 65,522,803 股，占公司总股本的 4.37%。

图表 53. 2026 年第 31 周（7 月 25 日-7 月 31 日）重点公司公告汇总

公告类型	公司名称	公告内容
高管变动公告	中新集团	公司股东 CPG CORPORATION PTE LTD（新工集团）计划减持公司 44,966,700 股股份，占公司总股本的 3%；减持期限届满未实施减持，减持完成后，该股东累计持有股份 65,522,803 股，占公司总股本的 4.37%。
股权变动公告	百联股份	1) 上海百联集团股份有限公司股票连续 12 个月每个交易日收盘价均低于其最近一个会计年度经审计的每股归属于公司普通股股东的净资产。根据《上市公司监管指引第 10 号——市值管理》的相关规定，属于应当制定估值提升计划的情形。本次估值提升计划经第十届董事会第二十五次会议审议通过。 2) 2026 年 7 月 30 日，公司通过集中竞价交易方式首次实施公司 A 股股份回购，回购股份数为 1,248,500 股，已回购股份占公司总股本的比例为 0.07%，回购成交的最高价为人民币 8.06 元/股，最低价为人民币 7.93 元/股，成交总金额为人民币 9,998,336.00 元（不含交易费用）。
	中天服务	1) 中天服务股份有限公司拟使用自有资金通过深圳证券交易所交易系统以集中竞价交易方式回购公司已发行的人民币普通股（A 股）用于员工持股计划或股权激励。回购股份的价格不超过人民币 7.00 元/股；公司本次回购资金总额不低于人民币 1,000 万元（含），不超过人民币 1,500 万元（含）；按回购价格上限 7.00 元/股测算：预计本次回购股份数量约为 142.9 万股至 214.3 万股，占公司当前总股本比例为 0.44% 至 0.66%。最终回购金额、股份数量以回购期限届满实际成交数据为准。本次回购股份的实施期限为自董事会审议通过本次回购股份方案之日起 12 个月内。 2) 公司控股股东上海天纪投资有限公司计划自本公告披露之日起 6 个月内增持公司股份，数量合计不低于 260 万股；本次增持计划实施前，上海天纪持有公司股份 94,578,291 股，占公司总股本的 28.91%。
	浦东金桥	上海金桥（集团）有限公司拟将其持有的上海金桥出口加工区开发股份有限公司 56,008,403 股 A 股股份无偿划转至上海市浦东新区国有资产监督管理委员会。待本次无偿划转的股份登记至浦东新区国资委名下后，浦东新区国资委再将上述股份通过非公开协议转让方式注入浦东新区国资委下属企业上海浦东资本投资运营有限公司，作为对浦东资本的非货币出资。
	我爱我家	公司控股股东西藏太和先机投资管理有限公司质押 30000000 股股份，占公司总股本的 1.27%，质押后，该股东累计质押股份 238000000 股，占公司总股本的 10.10%；公司控股股东西藏太和先机投资管理有限公司解除质押 15000000 股股份，占公司总股本的 0.64%，解除质押后，该股东累计质押股份 238000000 股，占公司总股本的 10.10%。
	珠江股份	广州珠江发展集团股份有限公司截至 2026 年第二季度的主要经营情况如下：截至 2026 年第二季度末，公司（含广州珠江城市管理服务集团股份有限公司、广州珠江体育文化发展股份有限公司等）在管住宅、公建及体育场馆项目数量共计 441 个，签约建筑面积共计约 5,041.13 万平方米。其中，公司在管住宅项目 137 个，建筑面积约 2,090.84 万平方米；公建项目 271 个，建筑面积约 2,634.21 万平方米；体育场馆项目 33 个，建筑面积约 316.08 万平方米。
经营数据公告	陆家嘴	2026 年半年度营业收入 80.98 亿元，同比增长 22.75%；归母净利润 11.08 亿元，同比增长 35.91%。
	中国武夷	2026 年第二季度，国际工程业务新中标订单 7 个，订单金额 109,950 万元。截至 2026 年 6 月 30 日，国际工程承包业务累计已签约未完工订单 72 个，已签约未完工订单金额 2,164,142 万元，已签约未完成金额 1,181,146 万元。已中标尚未签约订单数量 5 个，中标金额 63,287 万元。
	深物业 A	深圳市物业发展（集团）股份有限公司（以下简称“公司”）A 股股票（证券简称：深物业 A，证券代码：000011）连续 2 个交易日内（2026 年 7 月 23 日、2026 年 7 月 24 日）日收盘价格涨幅偏离值累计达 22.61%，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。
其他重要公告	绿地控股	绿地控股集团股份有限公司及控股子公司在 2026 年 7 月 19 日至 2026 年 7 月 25 日新增诉讼 508 件，累计金额 37.24 亿元；在此期间，已结案 415 件，累计结案金额 8 亿元。
	*ST 中迪	2026 年 7 月 29 日，北京中迪投资股份有限公司收到四川省蜀工数联科技发展有限公司出具的《债权转让通知书》，蜀工数联将对公司 1,820 万元债权转让给成都宽显商贸有限公司。公司该笔借款的债权人变更为成都宽显，成都宽显将享有相应的担保权利。公司后续将敦促各方办理相关股权质押手续。
	万通发展	公司股票于 2026 年 7 月 28 日、7 月 29 日、7 月 30 日连续三个交易日内日收盘价格跌幅偏离值累计达到 20%，根据《上海证券交易所交易规则》的有关规定，属于股票交易异常波动的情形。
	金融街	金融街控股股份有限公司于 2026 年 7 月 30 日顺利完成金融街商业地产第 4 期（金融大厦）资产支持专项计划的发行工作。经立信会计师事务所（特殊普通合伙）验资，金融大厦 CMBS 实际收到的认购资金为 570,000,000.00 元，金融大厦 CMBS 募集专户中的本金金额已经达到《金融街商业地产第 4 期（金融大厦）资产支持专项计划说明书》约定的专项计划目标募集规模，金融大厦 CMBS 于 2026 年 7 月 30 日正式成立。
	中新集团	公司股东 CPG CORPORATION PTE LTD（新工集团）计划减持公司 44,966,700 股股份，占公司总股本的 3%；减持期限届满未实施减持，减持完成后，该股东累计持有股份 65,522,803 股，占公司总股本的 4.37%。

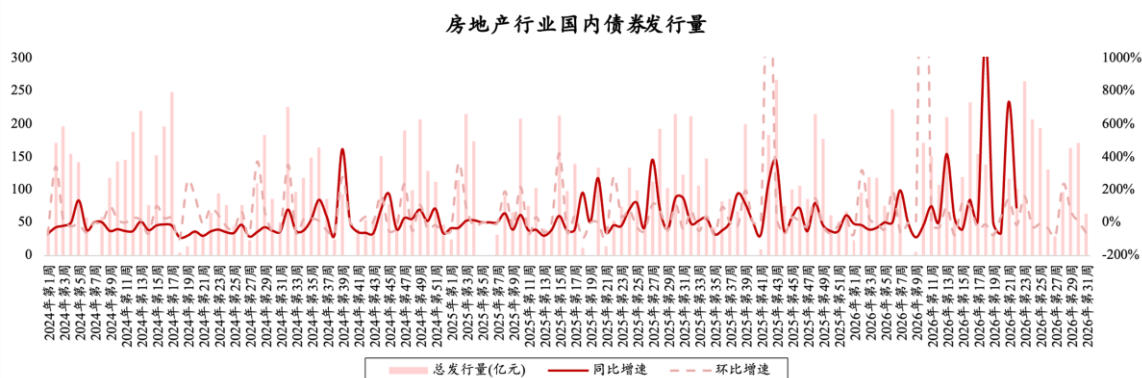
资料来源：公司公告、中银证券

6 本周房企债券发行情况

本周房企国内债券总发行量同环比均下降，总偿还量同比上升、环比下降。2026 年第 31 周（7 月 25 日-7 月 31 日）房地产行业国内债券总发行量为 63.4 亿元，环比下降 63.1%，同比下降 48.5%（前值：-20.2 %）。总偿还量为 96.9 亿元，环比下降 12.1%，同比上升 95.7%（前值：-50.5%）；净融资额为 -33.5 亿元。

具体来看，本周债券发行量最大的房企为广州城建、宝应城投、江岸国资，发行量分别为 20.0、8.10、8.00 亿元。本周债券偿还量最大的房企为安居集团、首开集团、保利置业集团，偿还量分别为 22.4、15.0、10.0 亿元。

图表 54. 2026 年第 31 周房地产行业国内债券总发行量为 63.4 亿元，环比下降 63.1%，同比下降 48.5%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 55. 2026 年第 31 周国内债券总偿还量为 96.9 亿元，环比下降 12.1%，同比上升 95.7%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 56. 2026 年第 29 周房地产行业国内债券净融资额为 -33.5 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广州城建、宝应城投、江岸国资，发行量分别为 20.0、8.10、8.00 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
2026-07-28	26 广城 06	广州城建	地方国有企业	20.00	2033-07-30	公司债
2026-07-28	26 宝应城投 PPN005	宝应城投	地方国有企业	8.10	2031-07-29	非公开定向债务融资工具(PPN)
2026-07-27	26 江岸国资 MTN001	江岸国资	地方国有企业	8.00	2031-07-28	中期票据
2026-07-29	26 常高新 MTN001	常高新集团	地方国有企业	8.00	2031-07-30	中期票据
2026-07-31	26 兴垣优	兴垣物业公司	地方国有企业	5.18	2044-08-04	资产支持证券
2026-07-29	26 宣城 01	宣城城建	地方国有企业	4.80	2031-07-30	公司债
2026-07-29	26 鸿煜 K1	安徽鸿煜资本管理	地方国有企业	3.00	2031-07-31	公司债
2026-07-28	26 广州高新 01	广州高新集团	地方国有企业	3.00	2031-07-30	公司债
2026-07-27	26 智荟 01	广州开投智荟产业园集团	地方国有企业	3.00	2031-07-29	公司债
2026-07-31	26 兴垣次	兴垣物业公司	地方国有企业	0.27	2044-08-04	资产支持证券

资料来源：同花顺、中银证券

图表 58. 本周债券偿还量最大的房企为安居集团、首开集团、保利置业集团，偿还量分别为 22.4、15.0、10.0 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
2026-08-02	21 南京安居债 01	安居集团	地方国有企业	到期	22.40	2.3000	企业债
2026-07-28	21 首开 02	首开集团	地方国有企业	回售	15.00	2.5000	公司债
2026-07-27	23 保利置业 MTN002	保利置业集团	中央企业	到期	10.00	3.4000	中期票据
2026-08-02	23 江岸国资 MTN001	江岸国资	地方国有企业	回售	8.40	1.2000	中期票据
2026-08-02	25 上饶国资 SCP002	上饶国资	地方国有企业	赎回	8.00	1.8000	短期融资券
2026-08-01	23 振业 02	深振业;振业集团	地方国有企业	到期	7.50	3.4500	公司债
2026-07-27	H1 万科 06	万科	地方国有企业	回售	6.59	3.4900	公司债
2026-07-28	23 银创 03	银川创投	地方国有企业	回售	5.60	1.8000	公司债
2026-07-27	H 远洋 R1A	远洋控股	港、澳、台投资	到期	3.20	6.0000	资产支持证券
2026-07-28	23 江汉 01	武汉金融街集团	地方国有企业	到期	3.00	1.6000	公司债
2026-07-27	22 上饶国资专项债 02	上饶国资	地方国有企业	赎回	2.20	4.4000	企业债
2026-07-29	21 众安 02	江苏众安	地方国有企业	到期	1.90	6.5000	公司债
2026-07-30	20 广安金财债	广安金财	地方国有企业	到期	1.34	5.9900	企业债
2026-07-28	22 桂阳城投 02	桂阳城建投	地方国有企业	到期	0.88	3.5000	企业债
2026-07-31	23 金桥优	浦东金桥	地方国有企业	到期	0.14	3.0000	资产支持证券
2026-07-30	21 印力 2A	印力商用置业	私营	提前偿还	0.11	4.3000	资产支持证券
2026-07-27	25 上资优	上城资本	地方国有企业	提前偿还	0.11	1.9300	资产支持证券
2026-07-28	科发 2 优	科学城(广州)发展集团	地方国有企业	提前偿还	0.09	2.6300	资产支持证券
2026-07-27	九江 2 优 A	天杰物业	地方国有企业	提前偿还	0.09	2.7000	资产支持证券
2026-07-27	九江 2 优 B	天杰物业	地方国有企业	提前偿还	0.06	2.7000	资产支持证券
2026-07-31	丰盛里 A	静安置业	地方国有企业	提前偿还	0.04	2.0000	资产支持证券
2026-07-27	PR 新广 A	衢州发展	地方国有企业	提前偿还	0.03	6.5000	资产支持证券
2026-07-31	23 长房优	新长宁集团	地方国有企业	提前偿还	0.03	3.0500	资产支持证券
2026-07-27	PR1 优 A	天杰物业	地方国有企业	提前偿还	0.02	3.1000	资产支持证券
2026-07-27	鹏越 01 优	万科	地方国有企业	提前偿还	0.02	3.6000	资产支持证券
2026-07-27	26 沪开 A	上海城开	地方国有企业	提前偿还	0.02	2.0900	资产支持证券
2026-07-27	PR1 优 B	天杰物业	地方国有企业	提前偿还	0.02	3.2000	资产支持证券
2026-07-31	城发 YW 优	城发旅游	地方国有企业	提前偿还	0.01	2.5600	资产支持证券
2026-07-31	26 康桥优	港城智慧	地方国有企业	提前偿还	0.01	2.2100	资产支持证券
2026-07-31	25 宁安优	南京建发	地方国有企业	提前偿还	0.01	2.2900	资产支持证券
2026-07-30	湘江 25Y	湖南梦想置业开发	地方国有企业	提前偿还	0.01	2.2000	资产支持证券
2026-07-27	GC 安联 2A	安徽安联高速公路	地方国有企业	提前偿还		1.85	资产支持证券

资料来源：同花顺、中银证券

7 投资建议

此次政治局会议延续“稳定房地产市场”的表态，无增量内容，不过更加积极的财政政策和适度宽松的货币政策或将为房地产市场提供有利的宏观环境。市场端，8月楼市将延续传统淡季，我们预计成交动能会延续减弱的状态，9月开始需要关注“金九银十”传统销售旺季是否出现量价基本面好转的情况，我们预计四季度开始销售有所回升。从投资角度来说，部分房企已经出现结构性改善，包括销售布局的转换以及在拿地方面有突出表现。节奏上，四季度出现板块行情的概率较大，核心驱动因素包括：“金九银十”带来的成交量季节性回升、公积金制度的改革及相关政策落地、被忽略的但已出现结构性改善的部分房企估值仍处于低位。我们看到，多数房企在25年计提减值相对较多，26年可能筑底，因此27年板块利润率和业绩可能会回升，从而带来今年四季度市场对27E估值的改观。

现阶段我们建议关注：1) 开发类公司中基本面稳定且能够保持或继续提升的房企：保利置业集团、华润置地、中国金茂、建发国际集团、滨江集团、绿城中国。2) 宏观或地产行业若有持续回暖，经营环境有相对的弹性变化的公司：新城控股、我爱我家。3) 以持有性物业管理为主、运营能力较强、物业布局在高级城市且业态类型偏高端的商业地产类公司：华润万象生活、太古地产。

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)
					2025A	2026E	2025A	2026E	
0119.HK	保利置业集团	买入	1.31	58.08	0.06	0.07	22.18	20.11	8.82
1109.HK	华润置地	未有评级	28.55	2,367.47	3.56	3.56	8.01	8.03	40.60
0817.HK	中国金茂	未有评级	1.19	186.47	0.04	0.09	27.11	12.92	3.94
1908.HK	建发国际集团	买入	13.22	355.96	1.63	1.84	8.11	7.18	18.18
002244.SZ	滨江集团	买入	9.28	288.74	0.68	0.85	13.64	10.92	9.47
3900.HK	绿城中国	买入	6.13	181.07	0.03	0.05	219.36	122.64	13.85
601155.SH	新城控股	未有评级	11.24	253.53	0.30	0.40	37.28	27.83	27.31
000560.SZ	我爱我家	未有评级	2.25	53.00	-0.04	0.04	-54.85	53.45	3.94
1209.HK	华润万象生活	未有评级	34.33	911.17	1.74	1.94	19.74	17.74	6.77
1972.HK	太古地产	未有评级	20.55	1,376.04	-0.24	0.87	-86.03	23.70	42.00

资料来源：同花顺、中银证券

注：股价截止日7月31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
【新房】合计 47 个城市 一线城市（4 个）：北京、上海、深圳、广州 二线城市（10 个）：杭州、武汉、青岛、苏州、宁波、福州、济南、南宁、成都、大连 三四线城市（33 个）：东莞、惠州、扬州、嘉兴、泉州、温州、淮安、宝鸡、江门、遵义、汕头、韶关、佛山、莆田、泰安、肇庆、平凉、清远、衢州、云浮、六盘水、海门、鹤壁、茂名、柳州、丽江、芜湖、吉安、池州、舟山、梧州、抚州、宿州 其中商品房：柳州、丽江、芜湖、吉安、池州、舟山、梧州；商品住宅：北京、上海、深圳、广州、杭州、武汉、青岛、苏州、宁波、福州、济南、南宁、成都、大连、东莞、惠州、扬州、嘉兴、泉州、温州、淮安、宝鸡、江门、遵义、汕头、韶关、佛山、莆田、泰安、肇庆、平凉、清远、衢州、云浮、六盘水、海门、鹤壁、茂名、抚州、宿州。
二手房成交情况选取城市
【二手房】合计 23 个城市 一线城市（3 个）：北京、上海、深圳 二线城市（8 个）：杭州、南京、青岛、苏州、厦门、南宁、成都、大连 三四线城市（12 个）：东莞、扬州、江门、韶关、佛山、吉安、池州、平凉、梧州、清远、衢州、资阳 其中商品房：上海、青岛、南宁、韶关、吉安、池州、梧州；商品住宅：北京、深圳、杭州、南京、苏州、厦门、成都、大连、东莞、扬州、江门、佛山、平凉、清远、衢州、资阳。
新房库存及成交情况选取城市
【库存】合计 13 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、苏州、宁波、福州、厦门 三四线城市（4 个）：宝鸡、韶关、莆田、平凉 其中商品房：北京；商品住宅：上海、深圳、广州、杭州、苏州、宁波、福州、厦门、宝鸡、韶关、莆田、平凉。
土地市场选取城市
【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。

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得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任何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内容予任何其他人，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刊载或转发的，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) 6860 4866
传真: (8621) 5888 3554

相关关联机构:

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) 3988 6333
致电香港免费电话:
中国网通 10 省市客户请拨打: 10800 8521065
中国电信 21 省市客户请拨打: 10800 1521065
新加坡客户请拨打: 800 852 3392
传真: (852) 2147 9513

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) 8326 2000
传真: (8610) 8326 2291

中银国际(英国)有限公司

2/F, 1 Lothbury
London EC2R 7DB
United Kingdom
电话: (4420) 3651 8888
传真: (4420) 3651 8877

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) 212 259 0888
传真: (1) 212 259 0889

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) 6692 6829 / 6534 5587
传真: (65) 6534 3996 / 6532 3371