强于大市

房地产行业第 34 周周报（2026 年 8 月 15 日-2026 年 8 月 21 日）

本周新房成交有所改善；上海进一步优化楼市政策；《住房公积金管理条例》修订完成

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涨幅基本持平，同比增幅收窄；新房库存面积同环比均下降；去化周期环比上升，同比下降。

核心观点

- **新房成交面积环比涨幅扩大，同比降幅收窄。**第 34 周 47 城新房成交面积 231.9 万平，环比上升 17.6%，同比下降 7.1%，同比降幅收窄了 4.8 个百分点。一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为 19.3%、30.6%、4.5%，同比增速分别为 16.6%、-9.5%、-13.8%，一线城市同比涨幅较上周扩大了 10.8 百分点，二线城市同比降幅较上周扩大了 8.7 个百分点，三四线城市同比降幅较上周收窄了 11.9 个百分点。
- **二手房成交面积环比涨幅微幅收窄，同比增幅收窄。**第 34 周 23 城二手房成交面积为 223.3 万平，环比上升 3.7%，同比上升 4.3%，同比涨幅较上周收窄了 5.1 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 7.9%、1.9%、0.2%，同比增速分别为 7.2%、-0.5%、9.7%，一线城市同比涨幅较上周提升了 0.7 个百分点，二线城市同比增速较上周下降 11.3 个百分点，三四线城市同比涨幅较上周收窄了 1.9 个百分点。
- **新房库存面积同环比均下降；去化周期环比上升，同比下降。**截至第 34 周末，13 城新房库存面积 7164.5 万平方米，环比增速为-0.2%，同比增速为-11.2%；去化周期 16.8 个月，环比上升 0.2 个月，同比下降 3.6 个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 14.1、14.3、62.8 个月，一、三四线城市环比分别上升 0.3、1.9 个月，二线城市环比下降 0.1 个月，一、二、三四线城市同比分别下降 3.5、1.8、7.4 个月。
- **土地市场环比量价齐跌，同比量价齐涨；溢价率同环比均下降。**第 33 周百城全类型成交土地规划建筑面积为 841.5 万平，环比下降 6.2%，同比上升 10.6%；成交土地总价为 246.7 亿元，环比下降 17.8%，同比上升 23.7%；楼面均价为 2931.6 元/平，环比下降 12.4%，同比上升 11.8%；土地溢价率为 1.1%，环比下降 7.5 个百分点，同比下降 1.1 个百分点。
- **房企国内债券发行量同环比均上升。**第 34 周房地产行业国内债券总发行量为 157.8 亿元，环比上升 38.3%，同比上升 6.9%。总偿还量为 219.7 亿元，环比上升 106.4%，同比上升 52.8%；净融资额为-61.9 亿元。
- **板块相对收益有所下降。**第 34 周房地产行业绝对收益为-1.8%，较上周下降 3.6pct，房地产行业相对收益（相对沪深 300）为-0.8%，较上周下降 3.2pct。房地产板块 PE 为 10.49X，较上周下降 0.27X。

政策

- **8 月 18 日，国务院修改《住房公积金管理条例》，自 9 月 20 日起实施。1）提取情形扩容：装修、物业费可提取，租房不再设收入门槛。**公积金提取情形从 6 项增至 9 项，**明确了自住住房装修、自住住房物业费纳入公积金提取范围**，顺应了房地产已经从增量时代（主要用于“新购房”）向存量时代（主要用于“居住”）的转变；同时**增加“国务院批准的其他住房消费情形”**，提升提取的灵活性和拓展性。**另外，租房提取方面，取消了原条例中“房租超出家庭工资收入的规定比例”的门槛限制，意味着租房提取在制度层面不再受收入比例约束，降低了租房群体使用公积金的门槛。2）扩大制度覆盖面：灵活就业人员可自愿参加公积金制度。**我国灵活就业人员规模已超过 2 亿人。截至 2024 年末，全国已有 36 个城市开展灵活就业人员参加公积金制度试点，累计超 100 万名灵活就业人员缴存公积金，其中 24 万人已使用公积金租房或购房。**3）全国互认：推动转移接续、异地贷款便捷办理。**首次从国家条例层面明确公积金跨区域互信互认目标。一旦落地，将为缴存人异地使用公积金提供更大便利，预计对城市群、都市圈协同发展和要素自由流动将是长期利好。**4）投资运用与增值收益：**《条例》明确可以将公积金用于购买国债和政策性金融债，还明确“住房公积金的增值收益应当存入住房公积金管理中心在受委托银行开立的住房公积金增值收益专户，主要用于建立住房公积金贷款的风险准备金、住房公积金管理中心的管理费用和建设、筹集、运维公共租赁住房以及房屋全生命周期安全管理等住房领域相关公共支出的补充资金”。
- **8 月 20 日，上海出台楼市“沪八条”，自 8 月 21 日起实行，主要包括优化公积金提取、优化个人住房信贷、实施“以旧换新”购房补贴、推行房票安置以及推进收购二手住房 5 个方面 8 项政策措施。**1）二套房外环外的首付比例从 20%降至 15%。2）扩大公积金支付购房首付款的提取范围至新建商品住房现房（原仅支持支付预售新房），同时继续支持“又提又贷”。3）优化购房公积金提取批次和限额：由取得产权证后的 5 年内仅可提取一次变为每年可提取一次，提取总额不超过以自有资金支付的购房款。4）拓宽公积金支出范围至支付购房契税、购买配套产权车位和储藏室。5）实施“以旧换新”购房补贴，购买外环外新房的，备案前后 1 年内出售本市二手房的，补贴金额按其购买新房贷款总额的 1%计算，最高可补贴 5 万元；购买外环外新房的，备案前后 1 年内出售外环内二手房的最高可补贴 3 万元。
- 8 月 21 日，国新办举行“开局起步‘十五五’”系列主题新闻发布会。财政部介绍，优化完善后的财政金融协同促内需政策，主要包括三个新举措：**拓宽贴息范围、增加经办机构、提高额度上限。结合经济发展需要，财政部正在继续研究制定新政策新举措，并于今年下半年推出。**

投资建议

- **8 月楼市整体延续传统淡季，不过，随着北京、上海政策优化的效果显现、叠加即将迎来的“金九银十”，我们预计 9 月成交可能会有所修复，需要密切关注基本面的变化。板块机会已从原先的政策驱动转向为基本面落地驱动。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：**华润置地、中国金茂、建发国际集团、滨江集团、绿城中国、保利置业集团。**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

《新房、二手房成交环比均由负转正；仍需密切观察后续成交走势——房地产行业第 33 周周报（2026 年 8 月 8 日-2026 年 8 月 14 日）》（2026/8/19）

《商品房销售同比降幅收窄，但住宅销售面积降幅扩大；投资与新开工同比降幅均扩大——房地产行业 2026 年 1-7 月统计局数据点评》（2026/8/18）

《7 月新房成交同比降幅扩大，二手房成交面积同比涨幅持续收窄；土拍溢价率回落（房地产行业 26 年 7 月全扫描）》（2026/08/13）

《北京城市更新有所不同？——从最新规划与政策看北京城市更新的新方向》(2026/08/11)

《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”——房地产行业第 31 周周报（2026 年 7 月 25 日-2026 年 7 月 31 日）》（2026/08/04）

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 17
5 本周重点公司公告 19
6 本周房企债券发行情况 22
7 投资建议 24
8 风险提示 25
9 附录 26

图表目录

图表 1. 47 个城市新房成交套数为 2.1 万套，环比上升 15.7%，同比下降 19.3%...6
图表 2. 新房成交面积为 231.9 万平方米，环比上升 17.6%，同比下降 7.1%.....6
图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别为 19.6%、33.6%、-0.8% 6
图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为 19.3%、30.6%、4.5%6
图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为 15.6%、-11.8%、-35.6% 6
图表 6. 一、二、三四线城市新房成交面积同比增速分别为 16.6%、-9.5%、-13.8% 6
图表 7. 13 个城市新房库存套数为 72.8 万套，环比增速为-0.3%，同比增速为-12.9% 7
图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为-0.3%、-0.2%、-0.1%7
图表 9. 一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为-15.1%、-5.3%、-14.3% 7
图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 16.9、13.5、71.8 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 0.8%、-2.0%、3.0% 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-16.7%、-12.3%、-7.0% 7
图表 13. 13 个城市新房库存面积为 7164.5 万平方米，环比增速为-0.2 %，同比增速为-11.2% 8
图表 14. 一、二、三四线城市新房库存面积环比增速分别为-0.3%、-0.02%、-0.1% 8
图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为-13.8%、-0.3%、-18.0% 8
图表 16. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 14.1、14.3、62.8 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 2.2%、-0.8%、3.2% 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-19.8%、-11.0%、-10.5% 8
图表 19. 23 个城市二手房成交套数为 2.5 万套，环比上升 4.9%，同比上升 6.5%.9
图表 20. 23 个城市二手房成交面积为 223.3 万平方米，环比上升 3.7%，同比上升 4.3% 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 10.0%、3.0%、-0.7% 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 7.9%、1.9%、0.2% 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 11.7%、0.6%、12.3%

.....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 7.2%、-0.5%、9.7%
.....9
图表 25. 百城成交土地规划建筑面积为 841.5 万平方米，环比下降 6.2%，同比提升 10.6%.....10
图表 26. 百城成交土地总价为 246.7 亿元，环比下降 17.8%，同比上升 23.7%...10
图表 27. 百城成交土地楼面均价为 2931.6 元/平，环比下降 12.4%，同比上升 11.8%
.....10
图表 28. 百城成交土地溢价率为 1.1%，环比下降 7.5 个百分点，同比下降 1.1 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 3.0%、-2.1%、-9.0%.....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-32.8%、-3.1%、29.3%.....11
图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为-8.4%、-24.2%、-34.3%
.....11
图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为 77.9%、-48.7%、2.9%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-11.0%、-22.5%、-27.9%
.....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 164.5%、-47.0%、-20.4%.....11
图表 35. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 3.6%、2.5%、0.4%.....11
图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 118.3 万平方米，环比下降 44.2%，同比下降 31.5%.....12
图表 37. 百城成交住宅土地总价为 98.8 亿元，环比下降 56.7%，同比下降 36.4%12
图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 8356.4 元/平方米，环比下降 22.5%，同比下降 7.0%.....12
图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 4.5%，环比下降 3.4 个百分点，同比上升 1.7 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-51.4%、-62.2%、-39.9% 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-8.6%、-86.7%、13.3%.....12
图表 42. 一、二、三线城市住宅成交土地总价环比增速为-65.4%、-49.5%、-42.1%
.....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-45.5%、-62.7%、5.8%.....13
图表 44. 一、二、三线城市住宅成交楼面均价环比增速为-28.7%、33.6%、-3.6%13
图表 45. 一、二、三线城市住宅成交楼面均价同比增速为-40.4%、180.3%、-6.6%
.....13
图表 46. 一、二、三线城市住宅类成交土地溢价率分别为 6.5%、21.8%、1.8%13
图表 47. 2026 年第 34 周大事件.....16

图表 48. 房地产行业绝对收益为-1.8%，较上周下降 3.6pct 17
图表 49. 房地产行业相对沪深 300 收益为-0.8%，较上周下降 3.2pct 17
图表 50. 房地产板块 PE 为 10.49X，较上周下降 0.27X 18
图表 51. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为金地集团、华侨城 A、滨江集团 18
图表 52. 港股涨跌幅靠前的三家公司依次为龙湖集团、建发国际集团、中国海外发展 18
图表 53. 2026 年第 34 周（8 月 15 日-8 月 21 日）重点公司公告汇总 21
图表 54. 2026 年第 34 周房地产行业国内债券总发行量为 157.8 亿元，环比上升 38.3%，同比上升 6.9% 22
图表 55. 2026 年第 34 周国内债券总偿还量为 219.7 亿元，环比上升 106.4%，同比上升 52.8% 22
图表 56. 2026 年第 34 周房地产行业国内债券净融资额为-61.9 亿元 22
图表 57. 本周债券发行量最大的房企为中海企业、保利发展、越秀集团，发行量分别为 40.0、25.0、20.0 亿元 23
图表 58. 本周债券偿还量最大的房企为招商蛇口、首开股份、中国绿发、绿城集团、金融街，偿还量分别为 45.0、34.2、20.0、20.0、20.0 亿元 23
图表 59. 报告中提及上市公司估值表 24
图表 60. 城市数据选取清单 26

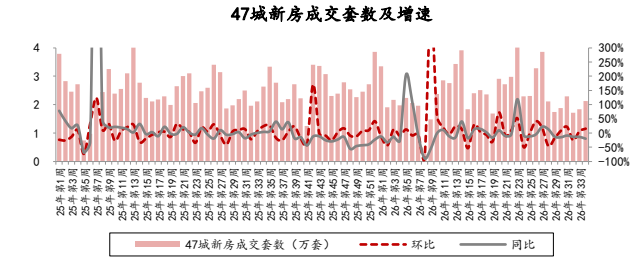
1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪

本周（第 34 周：8 月 15 日-8 月 21 日）相比于上周，新房成交面积环比增幅扩大、同比降幅收窄，二手房成交面积环比涨幅基本持平、同比增幅收窄；新房库存面积同环比均下降；一、三四线城市新房库存面积去化周期环比均上涨、二线城市环比下降，一、二、三四线城市同比均下降。

1.1 重点城市新房成交情况跟踪

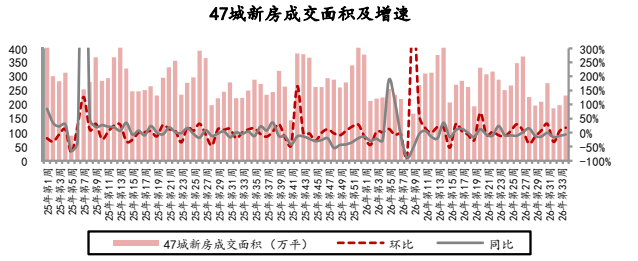
本周 47 个城市新房成交套数为 2.1 万套，环比上升 15.7%，环比增速提升 8.8 个百分点；同比下降 19.3%，同比降幅扩大了 6.3 个百分点；新房成交面积为 231.9 万平方米，环比上升 17.6%，环比增速上升了 11.9 个百分点；同比下降 7.1%，同比降幅收窄了 4.8 个百分点。分城市能级来看，一、二、三四线城市新房成交套数分别为 0.4、0.9、0.8 万套，环比增速分别为 19.6%、33.6%、-0.8%，同比增速分别为 15.6%、-11.8%、-35.6%。一、二、三四线城市新房成交面积分别为 45.5、101.4、84.9 万平方米，环比增速分别为 19.3%、30.6%、4.5%，同比增速分别为 16.6%、-9.5%、-13.8%。

图表 1. 47 个城市新房成交套数为 2.1 万套，环比上升 15.7%，同比下降 19.3%



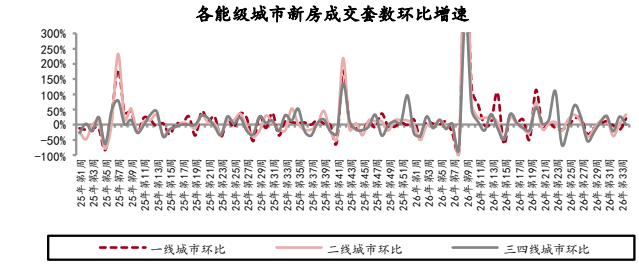
资料来源：同花顺、中银证券

图表 2. 新房成交面积为 231.9 万平方米，环比上升 17.6%，同比下降 7.1%



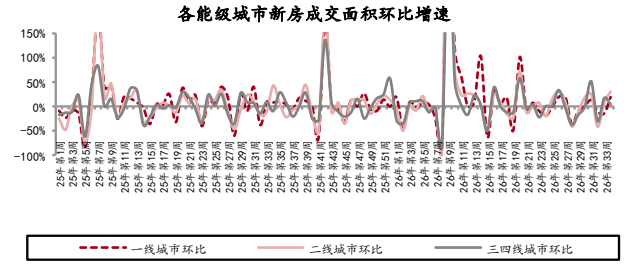
资料来源：同花顺、中银证券

图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别为 19.6%、33.6%、-0.8%



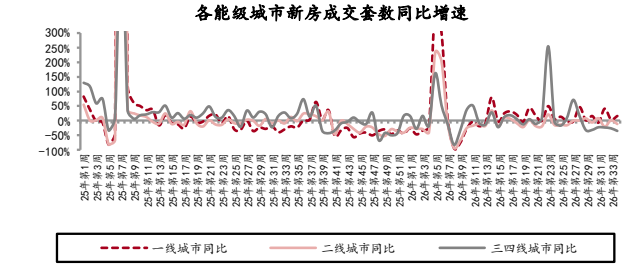
资料来源：同花顺、中银证券

图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为 19.3%、30.6%、4.5%



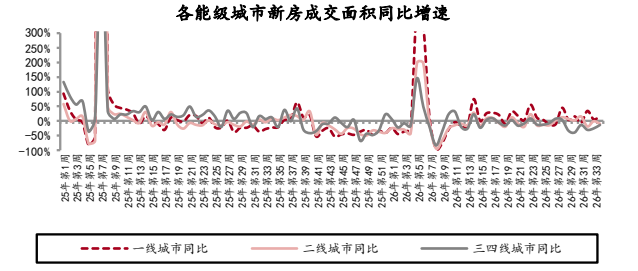
资料来源：同花顺、中银证券

图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为 15.6%、-11.8%、-35.6%



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 16.6%、-9.5%、-13.8%



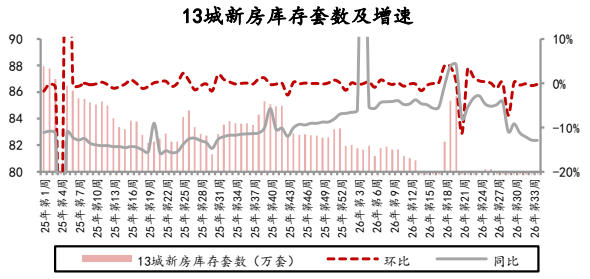
资料来源：同花顺、中银证券

1.2 重点城市新房库存情况跟踪

13 个城市新房库存套数为 72.8 万套，环比增速为-0.3%，同比增速为-12.9%，一、二、三四线城市新房库存套数分别为 43.3、16.0、13.6 万套，环比增速分别为-0.3%、-0.2%、-0.1%，同比增速分别为-15.1%、-5.3%、-14.3%。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数分别为 27.3、5.9、8.1、2.0 万套，环比增速分别为-0.5%、0.4%、-0.6%、0.8%，同比增速分别为-15.8%、-2.7%、-13.1%、-36.9%。

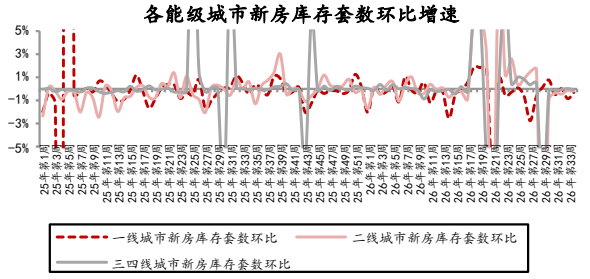
在新房库存套数去化周期方面，13 个城市新房库存套数去化周期为 18.5 个月，环比持平，同比下降 3.4 个月。一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 16.9、13.5、71.8 个月，一线城市环比上升 0.1 个月、二线城市环比下降 0.3 个月、三四线城市环比上升 2.1 个月；一、二、三四线城市同比分别下降 3.4、1.9、5.4 个月。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数去化周期分别为 30.4、6.5、14.7、9.6 个月，北京环比下降 0.4 个月，上海、广州、深圳环比分别上升 0.1、0.3、0.7 个月；北京、上海、广州、深圳同比分别下降 0.4、1.3、3.0、10.4 个月。

图表 7. 13 个城市新房库存套数为 72.8 万套，环比增速为-0.3%，同比增速为-12.9%



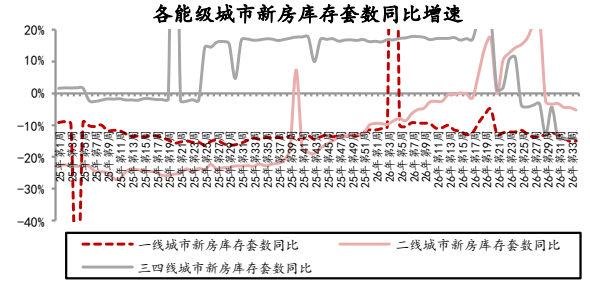
资料来源：同花顺、中银证券

图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为-0.3%、-0.2%、-0.1%



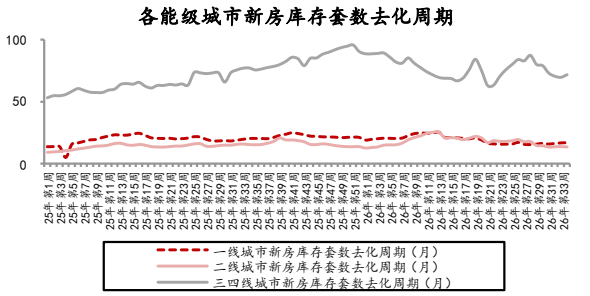
资料来源：同花顺、中银证券

图表 9. 一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为-15.1%、-5.3%、-14.3%



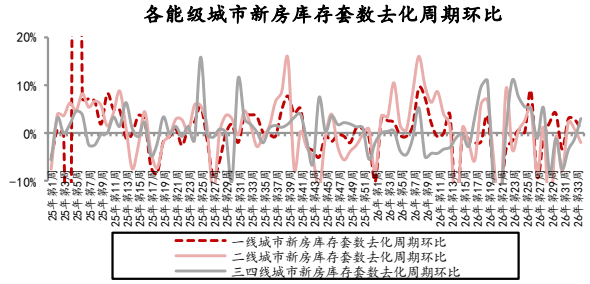
资料来源：同花顺、中银证券

图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 16.9、13.5、71.8 个月



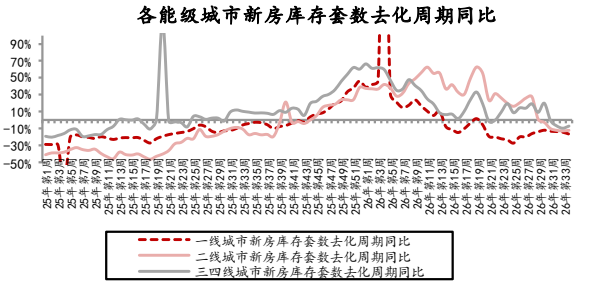
资料来源：同花顺、中银证券

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 0.8%、-2.0%、3.0%



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-16.7%、-12.3%、-7.0%

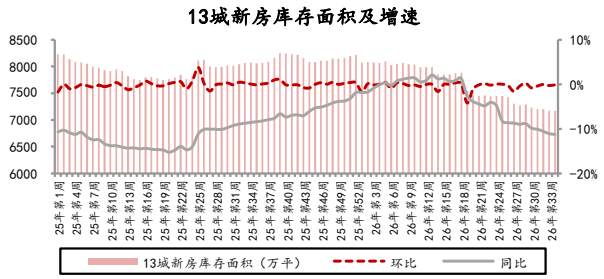


资料来源：同花顺、中银证券

13 个城市新房库存面积为 7164.5 万平方米，环比增速为-0.2 %，同比增速为-11.2%。一、二、三四线城市新房库存面积分别为 3592.1、2101.7、1470.8 万平米，环比增速分别为-0.3%、-0.02%、-0.1%，同比增速分别为-13.8%、-0.3%、-18.0%。

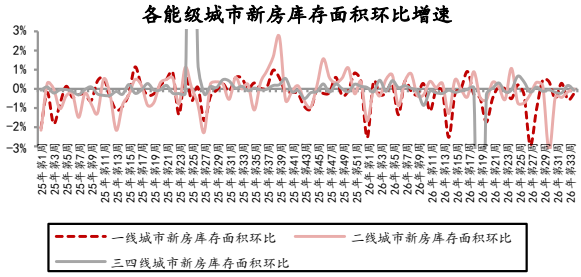
在新房库存面积去化周期方面，13 个城市新房库存面积去化周期为 16.8 个月，环比上升 0.2 个月，同比下降 3.6 个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 14.1、14.3、62.8 个月，一、三四线城市环比分别上升 0.3、1.9 个月，二线城市环比下降 0.1 个月；一、二、三四线城市同比分别下降 3.5、1.8、7.4 个月。

图表 13. 13 个城市新房库存面积为 7164.5 万平方米，环比增速为-0.2 %，同比增速为-11.2%



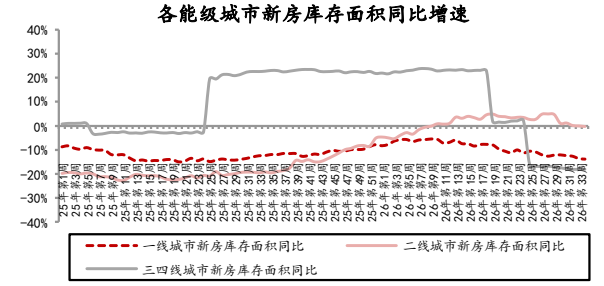
资料来源：同花顺、中银证券

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%、-0.02%、-0.1%



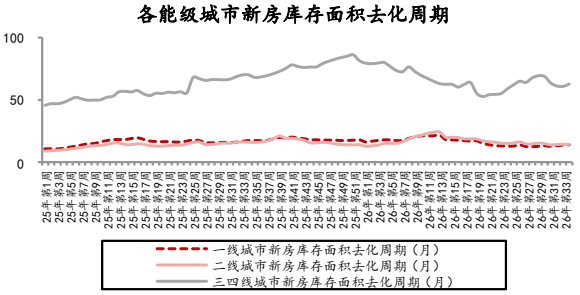
资料来源：同花顺、中银证券

图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为-13.8%、-0.3%、-18.0%



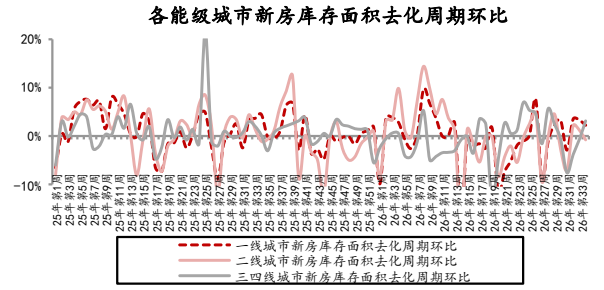
资料来源：同花顺、中银证券

图表 16. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 14.1、14.3、62.8 个月



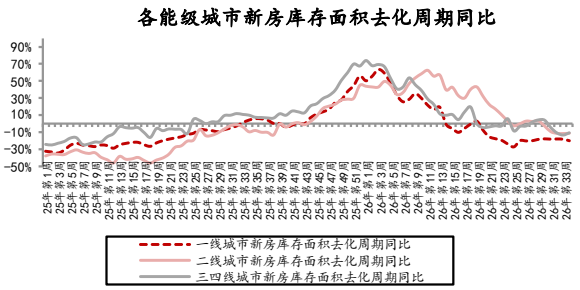
资料来源：同花顺、中银证券

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 2.2%、-0.8%、3.2%



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-19.8%、-11.0%、-10.5%

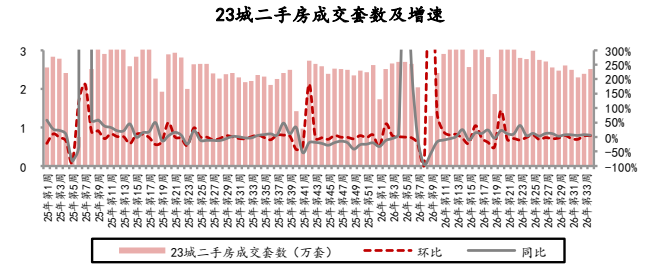


资料来源：同花顺、中银证券

1.3 重点城市二手房成交情况跟踪

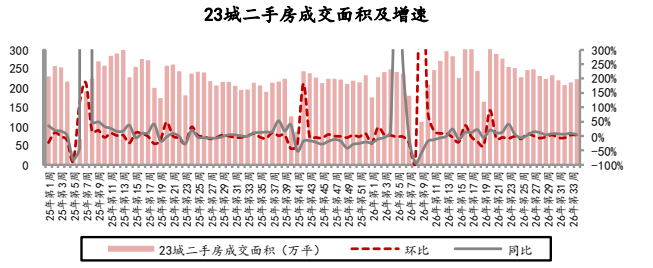
本周 23 个城市二手房成交套数为 2.5 万套，环比上升 4.9%，同比上升 6.5%；成交面积为 223.3 万平方米，环比上升 3.7%，环比增速较上周收窄了 0.1 个百分点，同比上升 4.3%，同比涨幅较上周收窄了 5.1 个百分点。从各城市能级来看，一、二、三四线城市二手房成交套数分别为 1.0、1.1、0.4 万套，环比增速分别为 10.0%、3.0%、-0.7%，同比增速分别为 11.7%、0.6%、12.3%；一、二、三四线城市成交面积分别为 82.9、94.5、45.9 万平方米，环比增速分别为 7.9%、1.9%、0.2%，同比增速分别为 7.2%、-0.5%、9.7%。

图表 19. 23 个城市二手房成交套数为 2.5 万套，环比上升 4.9%，同比上升 6.5%



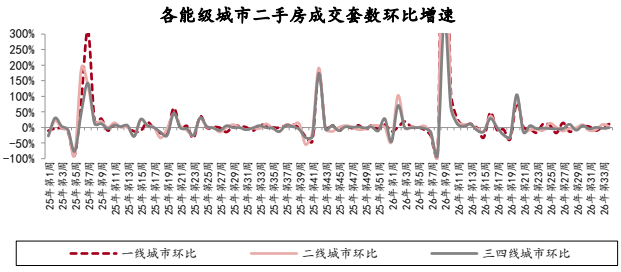
资料来源：同花顺、中银证券

图表 20. 23 个城市二手房成交面积为 223.3 万平方米，环比上升 3.7%，同比上升 4.3%



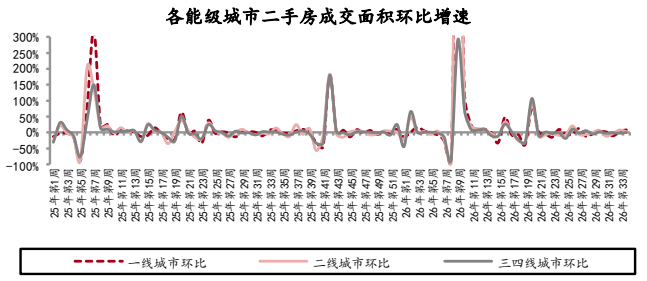
资料来源：同花顺、中银证券

图表 21. 一、二、三四线城市二手房成交套数环比增速分别为 10.0%、3.0%、-0.7%



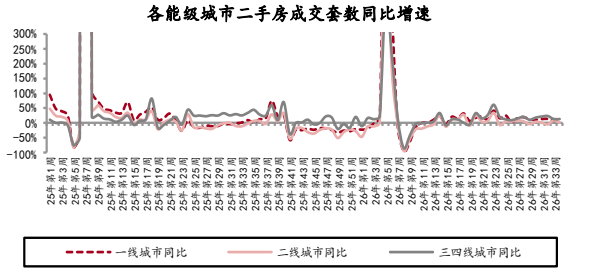
资料来源：同花顺、中银证券

图表 22. 一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别为 7.9%、1.9%、0.2%



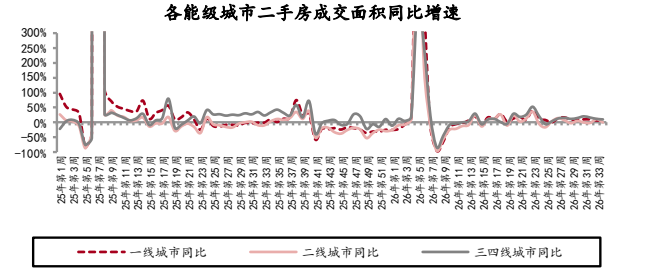
资料来源：同花顺、中银证券

图表 23. 一、二、三四线城市二手房成交套数同比增速分别为 11.7%、0.6%、12.3%



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 7.2%、-0.5%、9.7%



资料来源：同花顺、中银证券

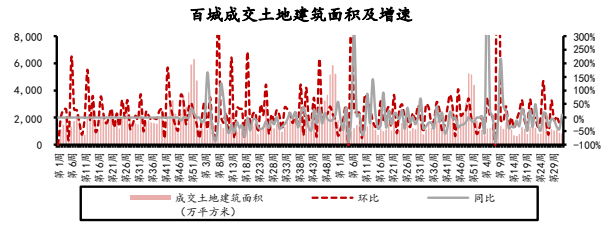
2 百城土地市场跟踪

土地市场方面，我们选取 2026 年第 33 周 (8 月 10 日-8 月 16 日)的数据，土地市场环比量价齐跌，同比量价齐涨。从城市能级来看，一线城市环比量涨价跌、同比量跌价涨，二线城市同环比均量价齐跌，三线城市环比量价齐跌、同比量涨价跌；一、三线城市溢价率同环比均下跌，二线城市溢价率环比下跌、同比上涨。

2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪

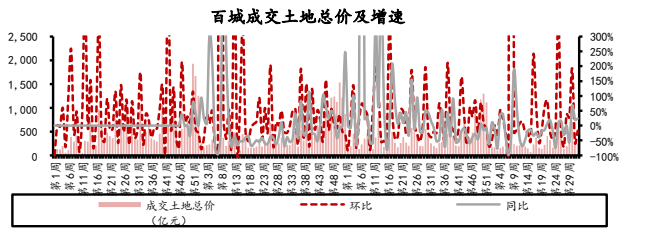
百城全类型成交土地规划建筑面积为 841.5 万平方米，环比下降 6.2%，同比提升 10.6%；成交土地总价为 246.7 亿元，环比下降 17.8%，同比上升 23.7%；成交土地楼面均价为 2931.6 元/平，环比下降 12.4%，同比上升 11.8%；百城成交土地溢价率为 1.1%，环比下降 7.5 个百分点，同比下降 1.1 个百分点。

图表 25. 百城成交土地规划建筑面积为 841.5 万平方米，环比下降 6.2%，同比提升 10.6%



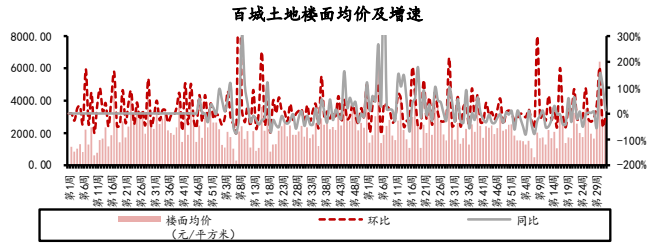
资料来源：中指院、中银证券

图表 26. 百城成交土地总价为 246.7 亿元，环比下降 17.8%，同比上升 23.7%



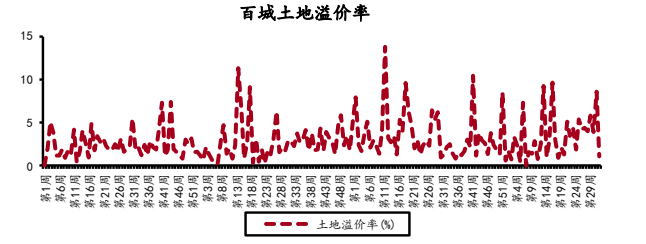
资料来源：中指院、中银证券

图表 27. 百城成交土地楼面均价为 2931.6 元/平，环比下降 12.4%，同比上升 11.8%



资料来源：中指院、中银证券

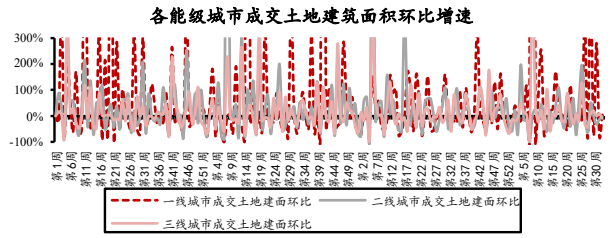
图表 28. 百城成交土地溢价率为 1.1%，环比下降 7.5 个百分点，同比下降 1.1 个百分点



资料来源：中指院、中银证券

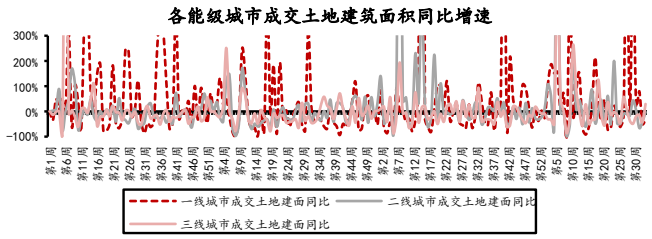
从城市能级来看，一、二、三线城市成交土地规划建筑面积分别为 62.0、254.7、524.9 万平方米，环比增速分别为 3.0%、-2.1%、-9.0%，同比增速分别为-32.8%、-3.1%、29.3%；一、二、三线城市成交土地总价分别为 162.3、26.9、57.5 亿元，环比增速分别为-8.4%、-24.2%、-34.3%，同比增速分别为 77.9%、-48.7%、2.9%；一、二、三线城市平均楼面价分别为 26204.7、1054.3、1095.5 元/平，环比增速分别为-11.0%、-22.5%、-27.9%，同比增速分别为 164.5%、-47.0%、-20.4%；一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 3.6%、2.5%、0.4%，一、二、三线城市环比分别下降 3.3、1.4、10.2 个百分点；一线城市同比下降 5.6 个百分点，二线城市同比上升 2.2 个百分点，三线城市同比下降 1.9 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 3.0%、-2.1%、-9.0%



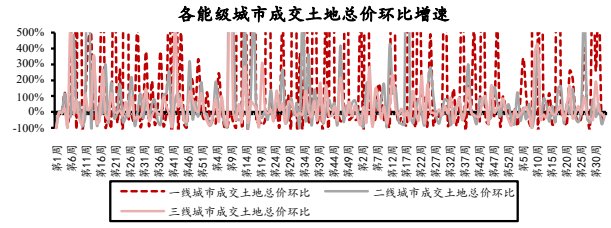
资料来源：中指院、中银证券

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-32.8%、-3.1%、29.3%



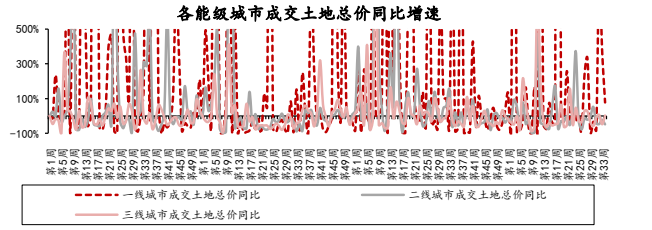
资料来源：中指院、中银证券

图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为-8.4%、-24.2%、-34.3%



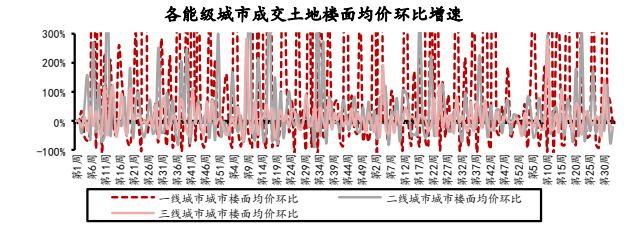
资料来源：中指院、中银证券

图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为77.9%、-48.7%、2.9%



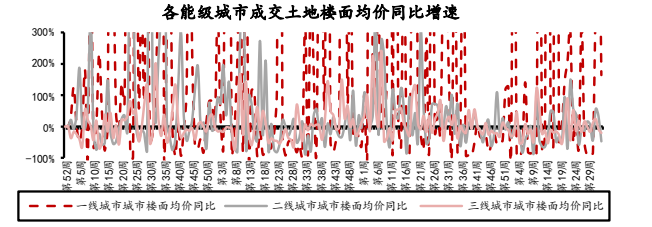
资料来源：中指院、中银证券

图表 33. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为-11.0%、-22.5%、-27.9%



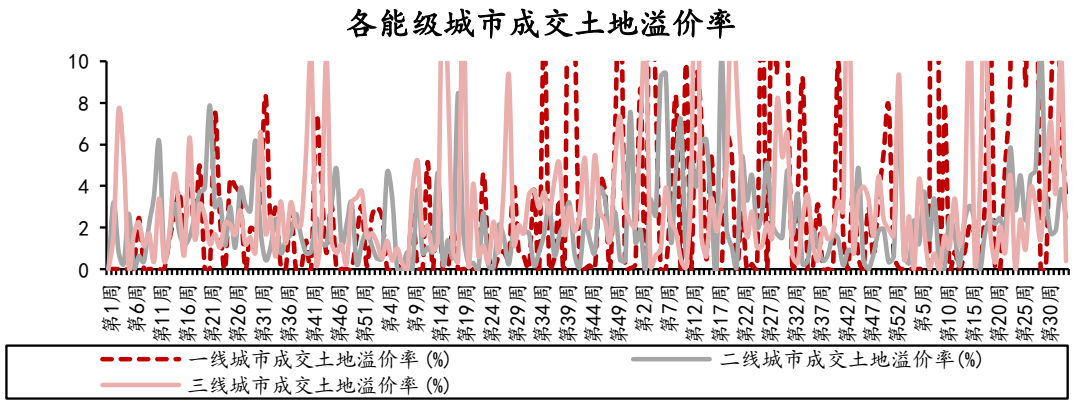
资料来源：中指院、中银证券

图表 34. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为 164.5%、-47.0%、-20.4%



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 3.6%、2.5%、0.4%

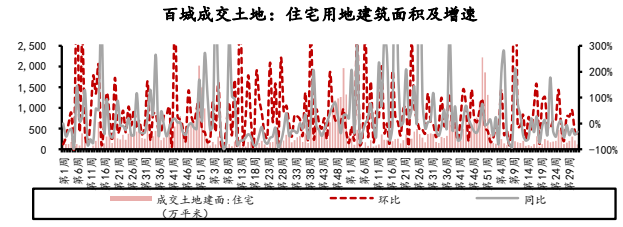


资料来源：中指院、中银证券

2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪

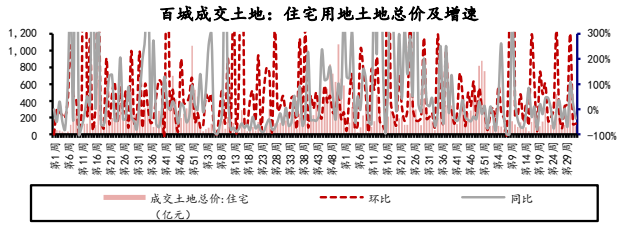
百城成交住宅土地规划建筑面积为 118.3 万平方米，环比下降 44.2%，同比下降 31.5%；成交住宅土地总价为 98.8 亿元，环比下降 56.7%，同比下降 36.4%；成交住宅土地楼面均价为 8356.4 元/平方米，环比下降 22.5%，同比下降 7.0%；百城成交住宅类用地溢价率为 4.5%，环比下降 3.4 个百分点，同比上升 1.7 个百分点。

图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 118.3 万平方米，环比下降 44.2%，同比下降 31.5%



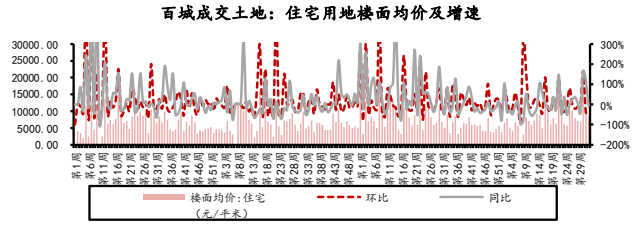
资料来源：中指院、中银证券

图表 37. 百城成交住宅土地总价为 98.8 亿元，环比下降 56.7%，同比下降 36.4%



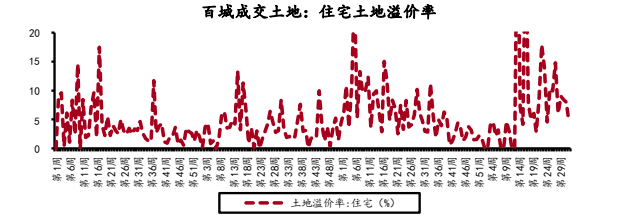
资料来源：中指院、中银证券

图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 8356.4 元/平方米，环比下降 22.5%，同比下降 7.0%



资料来源：中指院、中银证券

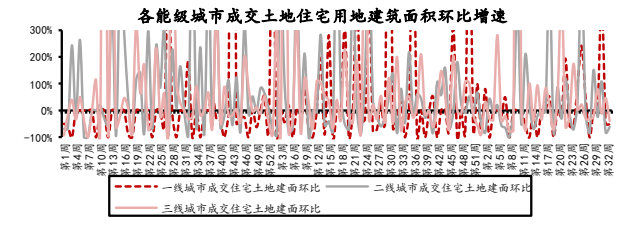
图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 4.5%，环比下降 3.4 个百分点，同比上升 1.7 个百分点



资料来源：中指院、中银证券

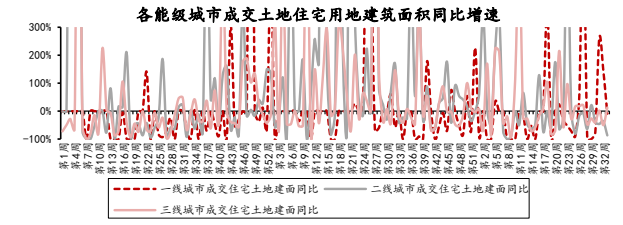
从不同城市能级的住宅类土地市场情况来看，本周一、二、三线城市土地建筑面积分别为 13.3、9.9、95.1 万平方米，环比增速分别为-51.4%、-62.2%、-39.9%，同比增速分别为-8.6%、-86.7%、13.3%；一、二、三线城市住宅类成交土地总价分别为 47.1、11.5、40.2 亿元，环比增速分别为-65.4%、-49.5%、-42.1%，同比增速分别为-45.5%、-62.7%、5.8%；一、二、三线城市住宅类平均楼面价分别为 35527.9、11644.8、4226.6 元/平，环比增速分别为-28.7%、33.6%、-3.6%，同比增速分别为-40.4%、180.3%、-6.6%；一、二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 6.5%、21.8%、1.8%，一、三线城市环比分别下降 11.1、3.0 个百分点，二线城市环比上升 7.4 个百分点，一线城市同比下降 28.4 个百分点，二、三线城市同比分别上升 21.8、1.3 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-51.4%、-62.2%、-39.9%



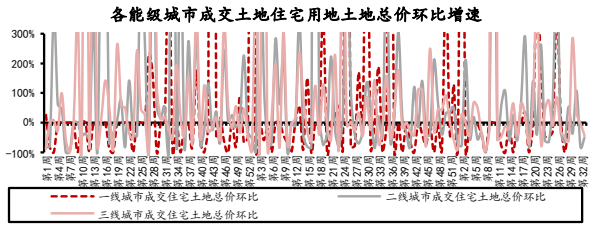
资料来源：中指院、中银证券

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-8.6%、-86.7%、13.3%



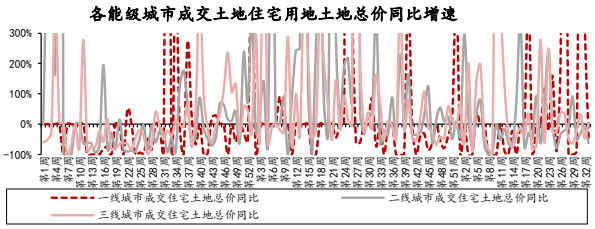
资料来源：中指院、中银证券

图表 42. 一、二、三线城市住宅成交土地总价环比增速为-65.4%、-49.5%、-42.1%



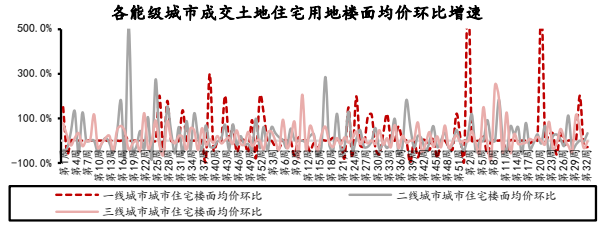
资料来源：中指院、中银证券

图表 43. 一、二、三线城市住宅成交土地总价同比增速分别为-45.5%、-62.7%、5.8%



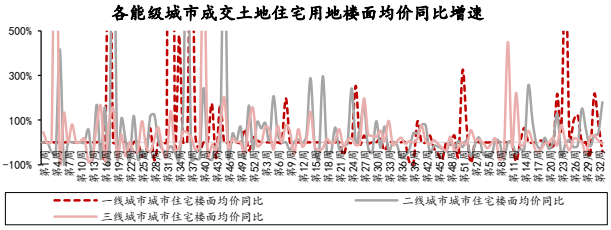
资料来源：中指院、中银证券

图表 44. 一、二、三线城市住宅成交楼面均价环比增速为-28.7%、33.6%、-3.6%



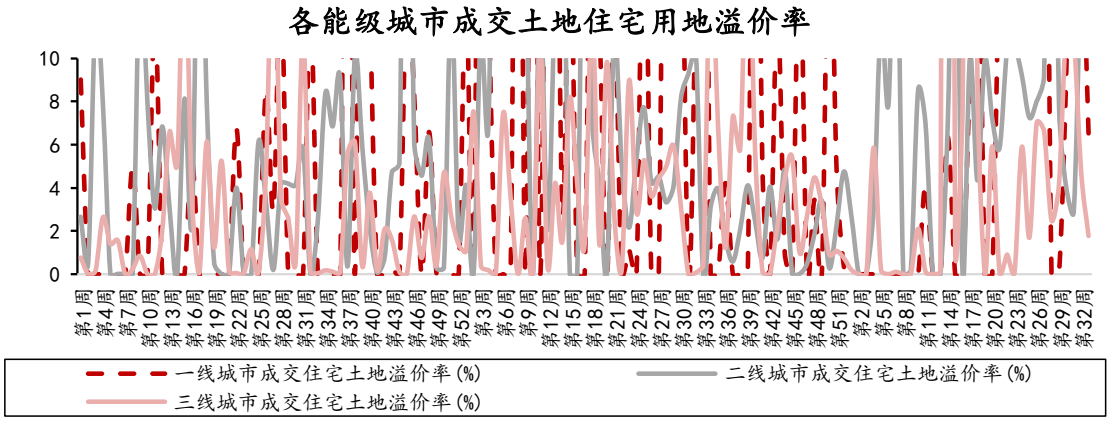
资料来源：中指院、中银证券

图表 45. 一、二、三线城市住宅成交楼面均价同比增速为-40.4%、180.3%、-6.6%



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 6.5%、21.8%、1.8%



资料来源：中指院、中银证券

3 本周行业政策梳理

中央

国家统计局：1）国家统计局披露，1-7 月全国房地产开发投资 4.3 万亿元，同比下降 19.2%；新建商品房销售额 4.27 万亿元，下降 13.1%；到位资金 4.57 万亿元，下降 20.3%；2）2026 年 7 月份，70 个大中城市中，一线城市商品住宅销售价格环比总体上涨，二三线城市环比下降，一二三线城市同比降幅总体继续收窄；3）7 月一线城市二手房价环比涨 0.2%，同比降 3.7%收窄 1.2 个百分点；杭州新房、广州二手房环比涨幅居首，市场分化明显。

国务院：国务院公布修改住房公积金管理条例决定，自 2026 年 9 月 20 日起施行，新增装修、物业费提取情形，灵活就业人员可自愿缴存，提取审批缩短至 3 日。

地方

四川：据四川省人民政府网站消息，《四川省城市更新“十五五”规划》（简称《规划》）已于日前正式印发。《规划》明确，将实施城镇危旧房改造约 6 万套（间），改造老旧小区 8000 个，既有住宅加装电梯 1.5 万部；建设改造城市地下管网及附属设施 5.9 万公里以上，实施城中村改造 420 个；改造老旧街区厂区 220 个，新改建城市公共停车场约 200 个、新增公共停车位超 9 万个。

香港：香港置业研究部数据显示，今年首 7 个月二手住宅注册量按年增约 38.5%，其中逾 2,000 万港元住宅录 1,314 宗注册，按年增约 81%，创 5 年同期新高。

青岛：青岛东李 LC0303-12 地块 8 月 14 日正式挂牌，用地面积 2 万平方米，容积率≤1.01，起拍总价 2.3 亿元，楼面地价 1.1 万元/㎡，竞买保证金 4540 万元，9 月 4 日拍卖。

西安：8 月 14 日，西安市招拍挂市场推出 6 宗共 278.1 亩国有建设用地，起始总价款 10.2 亿元。其中住宅用地 2 宗共 81.9 亩，产业用地 4 宗共 196.3 亩，网上挂牌期限为 9 月 3 日至 9 月 16 日。

大连：大连市自然资源局 8 月 14 日公告，挂牌出让甘井子区一宗住宅用地，总面积 6.8 万平方米，容积率≤1.6，起始价 4.1 亿元，竞买保证金 8280 万元，挂牌时间为 9 月 6 日至 9 月 16 日。

烟台：烟台市莱山区自然资源局 8 月 14 日公告，以挂牌方式出让 1 幅普通商品住房用地，宗地总面积 7.0 万平方米，起始价 4.3 亿元，竞买保证金 8640 万元，挂牌时间为 9 月 6 日至 9 月 16 日。

深圳：深圳市规划和自然资源局福田管理局公布京融府项目建设工程规划许可及总平面图。该项目位于福田香蜜湖，规划 727 户住宅，90 平方米以下户型占 82.53%，保障房占比超一半。

天津：8 月 17 日，天津河东区津东万（挂）2026-07 号地块以 7.40 亿元底价成交，竞得人为天津市华驰房地产有限公司，成交综合楼面价 1.18 万元/㎡，扣除幼儿园建面后住宅楼面价 1.22 万元/㎡。

无锡：无锡惠山古镇三期 IJ 地块（XDG-2026-19 号）挂牌，容积率 1.08，起拍总价 56185 万元，起拍楼面价 1.9 万元/㎡，将于 8 月 28 日竞拍。

北京：据北京市统计局消息，1-7 月，全市房地产开发投资同比下降 11.6%，房屋施工面积 9356.9 万平方米，下降 6.3%，其中住宅施工面积 4684.9 万平方米，下降 5.3%。全市商品房销售面积 609.1 万平方米，同比增长 1.4%，其中，住宅销售面积 447.7 万平方米，增长 14.9%，保障性住宅是主要带动因素。

上海：上海土地交易市场发布九批次 3 宗涉宅用地出让公告，总起始价 120.94 亿元，土拍时间 9 月 21 日，涉及浦东、黄浦、静安三区。

香港：1）8 月 18 日，戴德梁行表示，获业主委托独家代理出售香港北角马宝道 77 至 87 号重建地盘，意向价 12 亿港元，并邀请有兴趣的投资者及发展商于 9 月 28 日或之前提交意向书。该地盘占地约 7680 平方呎，现时规划为商住用途，可灵活发展为商业大厦、酒店、住宅或学生宿舍等项目；2）香港置业数据显示，私宅尺租连续 7 个月破顶，首 7 个月累升 4.7%。启德龙誉尺租升 14.7%，THE HENLEY 升 13.9%。

杭州：8 月 18 日，杭州第十九次土拍落幕，江西融华以 14467 万元底价摘得富阳银湖 28.4 亩低密宅地，楼面价 5460 元/㎡。同日，杭州挂牌拱墅区 1 宗 74.3 亩宅地，起始价 14.47 亿元。

无锡：无锡锡山区发布高铁北区和翠屏山旅游度假区、宛山湖北区、东港镇新材料产业园三个单元详细规划，合计约 36.22 平方公里。

青岛：8 月 19 日，青岛新都心河西改造地块挂牌，总建面 12.61 万㎡，楼面地价 10926 元/㎡，起拍总价 13.33 亿元，为年内出让总价最高地块。

福州：8 月 19 日，福州市自然资源和规划局公告出让四城区 5 幅地块，总面积 239.77 亩，起拍价 17.83 亿元，拍卖定于 9 月 9 日举行。

赣州：中海宏洋旗下赣州海卓以 2.94 亿元竞得赣州经开区西城区 H-03-06 地块，溢价率 22.44%，楼面价 3330 元/㎡。该地块去年流拍，此次取消代建要求后引发 3 家房企 37 轮竞价。

丽水：8 月 19 日，丽水市众投房地产开发有限公司以底价 2.1 亿元竞得莲都区城北街地块，楼面价 6296 元/㎡，出让面积 18531 ㎡，建筑面积 33355.8 ㎡。

景德镇：景德镇市自然资源和规划局自然资源储备利用中心发布公告，拍卖出让 3 幅地块，总面积约 17.87 万平方米，起始价合计 2.95 亿元，拍卖于 9 月 10 日 10 时开始。

上海：1）8 月 20 日，上海市住房城乡建设管理委、市房屋管理局、市财政局、人民银行上海市分行、上海金融监管局、市公积金管理中心等六部门联合印发《关于优化本市房地产政策措施的通知》，自 2026 年 8 月 21 日起施行。《通知》主要包括优化住房公积金提取、优化个人住房信贷、实施“以旧换新”购房补贴、推行房票安置以及推进收购二手住房等 5 个方面 8 项政策措施；2）8 月 20 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性个人住房贷款最低首付比例政策的通知》，对上海市商业性个人住房贷款政策作出调整，调整上海市商业性个人住房贷款最低首付比例：购买外环外住房的二套房贷最低首付比例调整为 15%，其他区域为 25%，自 2026 年 8 月 21 日起施行；3）上海市政府办公厅印发《上海市城市更新和住房发展“十五五”规划》，提出改造老旧燃气、供排水、电力等管网，到 2028 年底完成 300 公里架空线入地和杆箱整治。

苏州：苏州姑苏区预挂一宗低密宅地，容积率约 0.7，起拍总价 7.99 亿，起拍楼面价 2.9 万元/㎡，片区新房断供近 8 年。

丽水：8 月 20 日，浙江交投以底价 1.36 亿元竞得丽水莲都区中山街钟楼北侧地块，楼面价 8039 元/㎡，出让面积 1.64 万㎡。

图表 47. 2026 年第 34 周大事件

类型	时间	内容
中央	2026/8/18	国家统计局：1）国家统计局披露，1-7 月全国房地产开发投资 4.3 万亿元，同比下降 19.2%；新建商品房销售额 4.27 万亿元，下降 13.1%；到位资金 4.57 万亿元，下降 20.3%；2）2026 年 7 月份，70 个大中城市中，一线城市商品住宅销售价格环比总体上涨，二三线城市环比下降，一二三线城市同比降幅总体继续收窄；3）7 月一线城市二手房价环比涨 0.2%，同比降 3.7%收窄 1.2 个百分点；杭州新房、广州二手房环比涨幅居首，市场分化明显。
	2026/8/19	国务院：国务院公布修改住房公积金管理条例决定，自 2026 年 9 月 20 日起施行，新增装修、物业费提取情形，灵活就业人员可自愿缴存，提取审批缩短至 3 日。
地方	2026/8/17	四川：据四川省人民政府网站消息，《四川省城市更新“十五五”规划》（简称《规划》）已于日前正式印发。《规划》明确，将实施城镇危旧房改造约 6 万套（间），改造老旧小区 8000 个，既有住宅加装电梯 1.5 万部；建设改造城市地下管网及附属设施 5.9 万公里以上，实施城中村改造 420 个；改造老旧街区厂区 220 个，新改建城市公共停车场约 200 个、新增公共停车位超 9 万个。
		香港：香港置业研究部数据显示，今年首 7 个月二手住宅注册量按年增约 38.5%，其中逾 2,000 万港元住宅录 1,314 宗注册，按年增约 81%，创 5 年同期新高。
		青岛：青岛东李 LC0303-12 地块 8 月 14 日正式挂牌，用地面积 2 万平方米，容积率≤1.01，起拍总价 2.3 亿元，楼面地价 1.1 万元/㎡，竞买保证金 4540 万元，9 月 4 日拍卖。
		西安：8 月 14 日，西安市招拍挂市场推出 6 宗共 278.1 亩国有建设用地，起始总价款 10.2 亿元。其中住宅用地 2 宗共 81.9 亩，产业用地 4 宗共 196.3 亩，网上挂牌期限为 9 月 3 日至 9 月 16 日。
		大连：大连市自然资源局 8 月 14 日公告，挂牌出让甘井子区一宗住宅用地，总面积 6.8 万平方米，容积率≤1.6，起始价 4.1 亿元，竞买保证金 8280 万元，挂牌时间为 9 月 6 日至 9 月 16 日。
		烟台：烟台市莱山区自然资源局 8 月 14 日公告，以挂牌方式出让 1 幅普通商品住房用地，宗地总面积 7.0 万平方米，起始价 4.3 亿元，竞买保证金 8640 万元，挂牌时间为 9 月 6 日至 9 月 16 日。
	2026/8/18	深圳：深圳市规划和自然资源局福田管理局公布京融府项目建设工程规划许可及总平面图。该项目位于福田香蜜湖，规划 727 户住宅，90 平方米以下户型占 82.53%，保障房占比超一半。
		天津：8 月 17 日，天津河东区津东万（挂）2026-07 号地块以 7.40 亿元底价成交，竞得人为天津市华驰房地产有限公司，成交综合楼面价 1.18 万元/㎡，扣除幼儿园建面后住宅楼面价 1.22 万元/㎡。
		无锡：无锡惠山古镇三期 IJ 地块（XDG-2026-19 号）挂牌，容积率 1.08，起拍总价 56185 万元，起拍楼面价 1.9 万元/㎡，将于 8 月 28 日竞拍。
	2026/8/19	北京：据北京市统计局消息，1-7 月，全市房地产开发投资同比下降 11.6%，房屋施工面积 9356.9 万平方米，下降 6.3%，其中住宅施工面积 4684.9 万平方米，下降 5.3%。全市商品房销售面积 609.1 万平方米，同比增长 1.4%，其中，住宅销售面积 447.7 万平方米，增长 14.9%，保障性住宅是主要带动因素。
		上海：上海土地交易市场发布九批次 3 宗涉宅用地出让公告，总起始价 120.94 亿元，土拍时间 9 月 21 日，涉及浦东、黄浦、静安三区。
		香港：1）8 月 18 日，戴德梁行表示，获业主委托独家代理出售香港北角马宝道 77 至 87 号重建地盘，意向价 12 亿港元，并邀请有兴趣的投资者及发展商于 9 月 28 日或之前提交意向书。该地盘占地约 7680 平方呎，现时规划为商住用途，可灵活发展为商业大厦、酒店、住宅或学生宿舍等项目；2）香港置业数据显示，私宅尺租连续 7 个月破顶，首 7 个月累升 4.7%。启德龙誉尺租升 14.7%，THE HENLEY 升 13.9%。
		杭州：8 月 18 日，杭州第十九次土拍落幕，江西融华以 14467 万元底价摘得富阳银湖 28.4 亩低密宅地，楼面价 5460 元/㎡。同日，杭州挂牌拱墅区 1 宗 74.3 亩宅地，起始价 14.47 亿元。
		无锡：无锡锡山区发布高铁北区和翠屏山旅游度假区、宛山湖北区、东港镇新材料产业园三个单元详细规划，合计约 36.22 平方公里。
	2026/8/20	青岛：8 月 19 日，青岛新都心河西改造地块挂牌，总建面 12.61 万㎡，楼面地价 10926 元/㎡，起拍总价 13.33 亿元，为年内出让总价最高地块。
		福州：8 月 19 日，福州市自然资源和规划局公告出让四城区 5 幅地块，总面积 239.77 亩，起拍价 17.83 亿元，拍卖定于 9 月 9 日举行。
		赣州：中海宏洋旗下赣州海卓以 2.94 亿元竞得赣州经开区西城区 H-03-06 地块，溢价率 22.44%，楼面价 3330 元/㎡。该地块去年流拍，此次取消代建要求后引发 3 家房企 37 轮竞价。
		丽水：8 月 19 日，丽水市众投房地产开发有限公司以底价 2.1 亿元竞得莲都区城北街地块，楼面价 6296 元/㎡，出让面积 18531 ㎡，建筑面积 33355.8 ㎡。
		景德镇：景德镇市自然资源和规划局自然资源储备利用中心发布公告，拍卖出让 3 幅地块，总面积约 17.87 万平方米，起始价合计 2.95 亿元，拍卖于 9 月 10 日 10 时开始。
	2026/8/21	上海：1）8 月 20 日，上海市住房城乡建设管理委、市房屋管理局、市财政局、人民银行上海市分行、上海金融监管局、市公积金管理中心等六部门联合印发《关于优化本市房地产政策措施的通知》，自 2026 年 8 月 21 日起施行。《通知》主要包括优化住房公积金提取、优化个人住房信贷、实施“以旧换新”购房补贴、推行房票安置以及推进收购二手住房等 5 个方面 8 项政策措施；2）8 月 20 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性个人住房贷款最低首付比例政策的通知》，对上海市商业性个人住房贷款政策作出调整，调整上海市商业性个人住房贷款最低首付比例：购买外环外住房的二套房贷最低首付比例调整为 15%，其他区域为 25%，自 2026 年 8 月 21 日起施行；3）上海市政府办公厅印发《上海市城市更新和住房发展“十五五”规划》，提出改造老旧燃气、供排水、电力等管网，到 2028 年底完成 300 公里架空线入地和杆箱整治。
		苏州：苏州姑苏区预挂一宗低密宅地，容积率约 0.7，起拍总价 7.99 亿，起拍楼面价 2.9 万元/㎡，片区新房断供近 8 年。
		丽水：8 月 20 日，浙江交投以底价 1.36 亿元竞得丽水莲都区中山街钟楼北侧地块，楼面价 8039 元/㎡，出让面积 1.64 万㎡。

资料来源：国家统计局、国务院、各地政府官网、地产观点网、中银证券

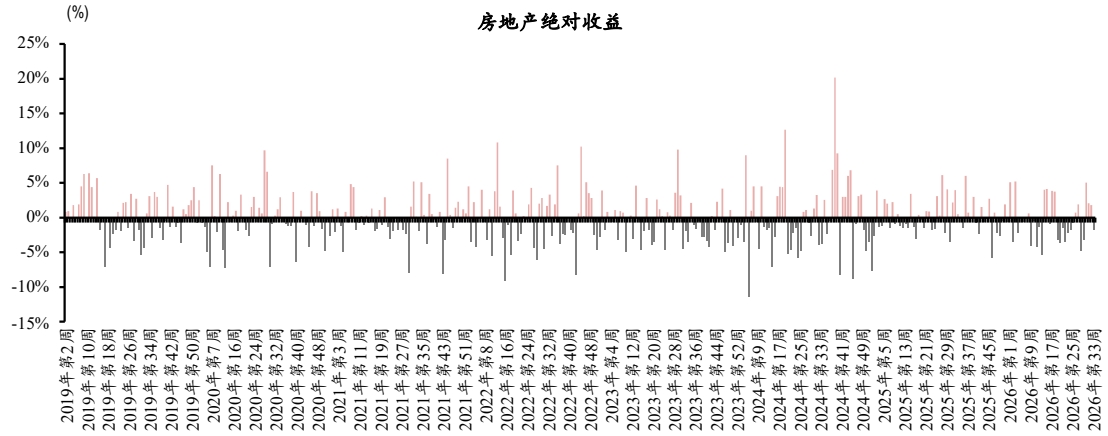
4 本周板块表现回顾

本周（8 月 15 日-8 月 21 日），在大盘表现方面，上证指数收于 3905 点，较上周下降 21.97 点，涨跌幅为-0.6%；创业板指收于 3546 点，较上周下降 80.72 点，涨跌幅为-2.2%；沪深 300 指数收于 4619 点，较上周下降 46.99 点，涨跌幅为-1.0%。

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石油石化、有色金属、银行，涨幅分别为 5.4%、2.5%、2.4%；跌幅前三的行业依次为传媒、计算机、综合，跌幅分别为-5.5%、-4.9%、-4.0%。

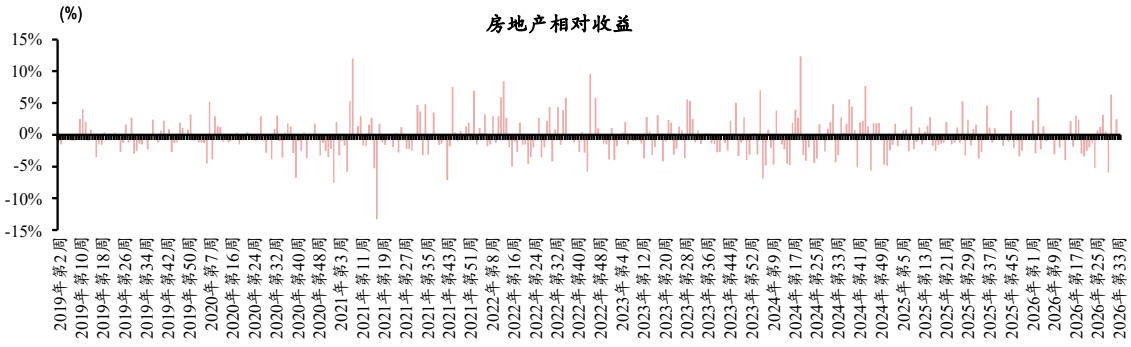
板块相对收益有所下降。房地产行业绝对收益为-1.8%，较上周下降 3.6pct，房地产行业相对收益（相对沪深 300）为-0.8%，较上周下降 3.2pct。房地产板块 PE 为 10.49X，较上周下降 0.27X。

图表 48. 房地产行业绝对收益为-1.8%，较上周下降 3.6pct



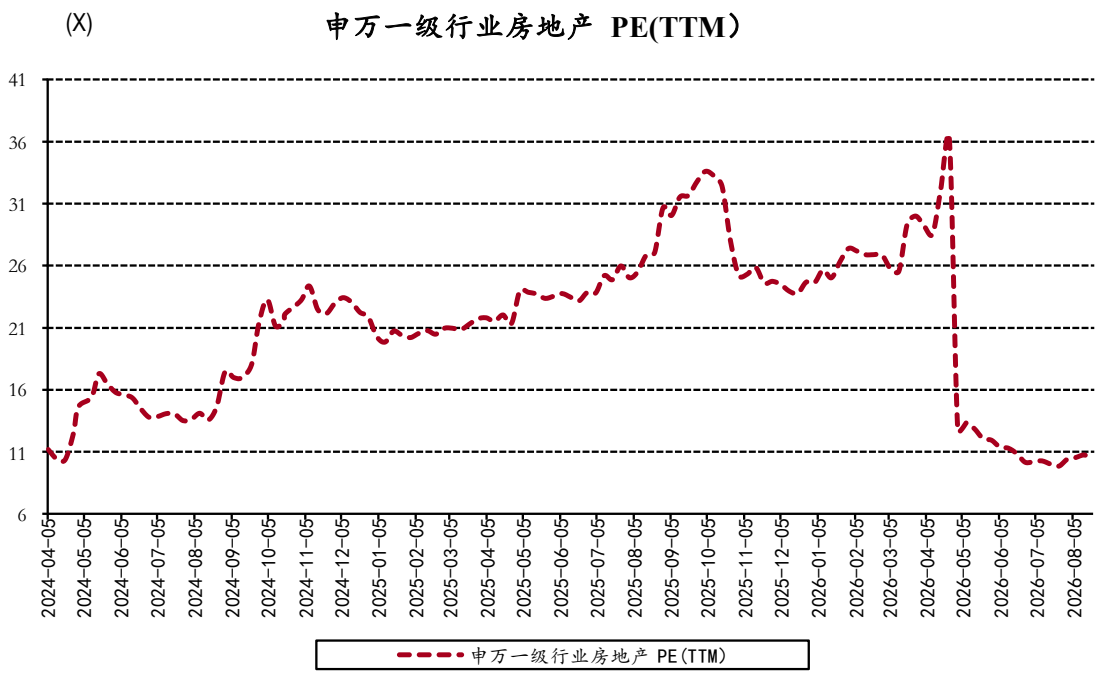
资料来源：同花顺、中银证券

图表 49. 房地产行业相对沪深 300 收益为-0.8%，较上周下降 3.2pct



资料来源：同花顺、中银证券

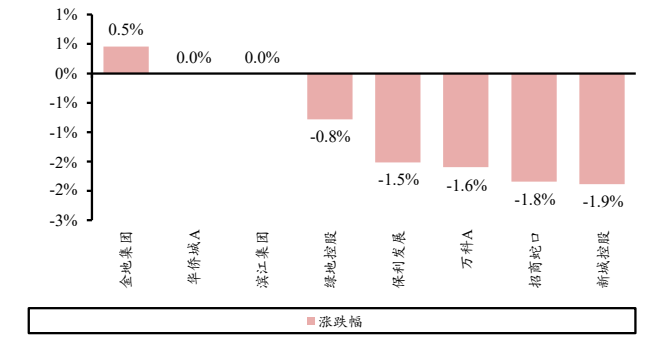
图表 50. 房地产板块 PE 为 10.49X，较上周下降 0.27X



资料来源：同花顺、中银证券

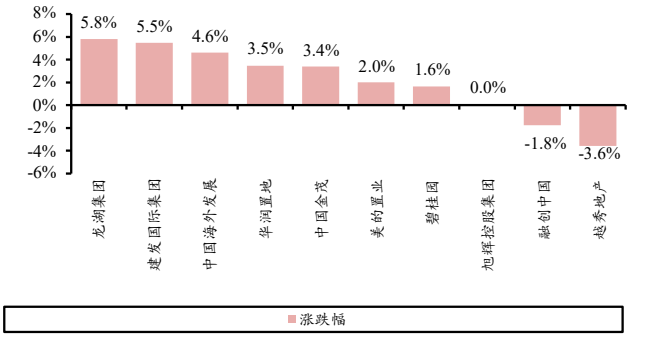
在我们重点跟踪房地产行业股票中，本周 A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为金地集团、华侨城 A、滨江集团，涨跌幅分别为 0.5%、0.0%、0.0%，涨跌幅靠后的三家公司依次为新城控股、招商蛇口、万科 A，涨跌幅分别为-1.9%、-1.8%、-1.6%。港股涨跌幅靠前的三家公司依次为龙湖集团、建发国际集团、中国海外发展，涨跌幅分别为 5.8%、5.5%、4.6%，涨跌幅靠后的三家公司依次为越秀地产、融创中国、旭辉控股集团，涨跌幅分别为-3.6%、-1.8%、0.0%。

图表 51. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为金地集团、华侨城 A、滨江集团



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龙湖集团、建发国际集团、中国海外发展



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：

苏州高新：公司于 2026 年 8 月 17 日召开第十一届董事会第二十三次会议，审议通过了《关于选举公司董事长的议案》，选举沈明先生担任公司董事长、执行公司事务的董事、法定代表人。同时，沈明先生不再担任公司总经理职务，公司将按照《公司章程》及相关规定，尽快完成新任总经理的聘任工作。

苏宁环球：董事会完成换届，选举张桂平为董事长并聘任其担任总裁；聘任蒋立波为副总裁、董事会秘书，李俊为总裁助理，刘得波为财务负责人，王燕为证券事务代表，任期均至本届董事会届满。

沙河股份：完成董事会换届，选举刘光万为董事长、法定代表人并聘任其担任公司总经理；聘任刘清江为副总经理、王瑞华为财务总监；原董事会秘书任期届满，暂由董事长刘光万代行董事会秘书职责，期限不超过 6 个月。

雅居乐集团：委任卢家麒为独立非执行董事、审核委员会主席，同时担任薪酬委员会、提名委员会及风险管理委员会成员，自 2026 年 8 月 19 日起生效。

北辰实业：甘培忠先生因独立董事连任即将满六年申请辞任独立董事及各专门委员会全部职务；董事会提名赵磊先生为独立董事候选人，待股东大会审议。4）董事会同意提名张玉梅女士为第十届董事会董事候选人，该事项提交 2026 年第二次临时股东大会审议。

股权变动公告：

万通发展：1）公司控股股东一致行动人万通控股质押 900,000 股股份，占公司总股本的 0.05%，质押后，万通控股累计质押股份 174,525,790 股，占公司总股本的 8.98%。万通控股与公司控股股东嘉华东方控股（集团）有限公司为同一实际控制人控制，本次二者合计质押 900,000 股，占公司总股本 0.05%，质押后，累计质押股份 310,110,560 股，占公司总股本的 15.96%。2）万通发展：控股股东嘉华控股解除司法标记 1.4 亿股股份，占公司总股本 7.0%；本次解除司法标记完成后，嘉华控股及其一致行动人合计持股占总股本 17.0%，合计被司法标记股份 12931 万股，占总股本 6.7%。

深深房 A：减持计划实施期间，深投控通过集中竞价交易共计减持公司 A 股 10,116,400 股，占公司总股本的 1%。

碧桂园：公司翌日披露报表显示，公司于 8 月 17 日发生强制性可转换债券(B)转股，新增普通股 57,059 股，转股后已发行股份总数 46,540,788,813 股。

福星股份：控股股东福星集团 5754 万股股份被司法再冻结，占公司总股本 3.6%；上述股份为前期已质押股份。

永升服务：完成股份购回并注销，注销股份 1494.0 万股，占事件前已发行股份 0.9%；注销后已发行股份总数为 17.1 亿股。

经营数据公告：

华侨城 A：2026 年 7 月，公司实现合同销售面积 5.7 万平方米，合同销售金额 7.4 亿元。2026 年 1-7 月，公司累计实现合同销售面积 46.3 万平方米，合同销售金额 61.7 亿元。

富力地产：2026 年 7 月公司总销售收入 6.8 亿元，销售面积 6.1 万㎡；1-7 月累计总销售收入 80.3 亿元，累计销售面积 124.9 万㎡。

建业地产：2026 年 7 月公司合同销售额 4.67 亿元，同比降低 10.4%；合同销售面积 6.31 万㎡，同比降低 22.2%；1-7 月累计合同销售额 42.2 亿元，同比降低 15.0%，累计销售面积 63.1 万㎡，同比降低 20.0%。

港龙中国地产：发布 7 月未经审核营运数据，2026 年 1-7 月累计合同销售金额 8.1 亿元。

中交发展：发布 2026 年中报，2026 年营业收入 7.8 亿元，同比下降 94.1%；归母净利润 0.2 亿元，同比增长 101.6%。

南京高科：发布 2026 年半年度报告，2026 年上半年营业收入 14.1 亿元，同比下降 28.1%；归母净利润 12.6 亿元，同比下降 9.1%

中海物业：2026 年上半年营业收入 74.8 亿元，同比增长 4.5%；归母净利润 7.0 亿元，同比下降 9.0%。

中洲控股：发布 2026 年半年度报告，2026 年上半年营业收入 45.01 亿元，同比增长 168.35%；归母净利润 9.89 亿元，同比增长 421.76%。

滨江服务：发布 2026 年中期业绩，2026 年上半年营业收入 23.0 亿元，同比增长 13.5%；归母净利润 3.2 亿元，同比增长 5.8%

北辰实业：发布 2026 年半年度报告，2026 年上半年营业收入 30.5 亿元，同比增长 0.9%；归母净利润-8.8 亿元；2）2026 年上半年实现销售面积 15.1 万㎡，销售金额 15.6 亿元；无新增房地产储备，总土地储备 182.6 万㎡，开复工面积 95.5 万㎡，竣工面积 4.9 万㎡。

张江高科：1）发布 2026 年中报，2026 年营业收入 18.5 亿元，同比增长 8.6%；归母净利润 3.3 亿元，同比下降 10.8%；2）披露 2026 年上半年房地产业务经营数据：1-6 月合同销售面积 7.2 万㎡，销售金额 12.3 亿元，同比 + 8.9%；其中 4-6 月销售面积 4.8 万㎡，销售金额 7.0 亿元，同比 + 270.9%；1-6 月租金总收入 6.1 亿元，同比 +6.9%；4-6 月租金收入 3.0 亿元，同比 +3.5%；6 月末出租物业总面积 179.9 万㎡。

特发服务：发布 2026 年半年度报告，2026 年上半年营业收入 15.0 亿元，同比增长 7.9%；归母净利润 0.6 亿元，同比增长 8.3%。

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 2026 年 7 月 26 日至 2026 年 8 月 12 日，新增诉讼 1275 件，累计金额 39 亿元；在此期间，已结案 1213 件，累计结案金额 15.9 亿元。

首开股份：发布重大诉讼公告，公司及控股子公司首开亿信置业作为原告，就美驰低碳产业园项目合同纠纷提起诉讼，涉案金额约 11.4 亿元（不含违约金）；案件已受理尚未开庭。

福星股份：收到深交所通报批评处分，因公司 2025 年年报及摘要合计 36 处数据及表述存在错误，交易所对公司及董事长谭少群、总经理冯东兴、时任财务总监冯俊秀、董事会秘书肖永超予以通报批评，处分记入证券期货市场诚信档案数据库。

中奥到家：公告终止成立合营公司及拟根据特别授权发行可换股债券的主要交易；经尽职审查，预期合营协议全部先决条件无法于 2026 年 9 月 30 日前达成，交易对手已于 8 月 18 日通知即时终止合营协议，配套可换股债券发行相应终止。

金融街：公司成功发行 2026 年度第四期中期票据，26 金融街 MTN004A（品种一）实际发行规模 10.8 亿元，票面利率 2.63%，期限 2+2 年；26 金融街 MTN004B（品种二）实际发行规模 10.0 亿元，票面利率 2.68%，期限 3+2 年，两期票据起息日均为 2026 年 8 月 13 日。

旭辉控股：为配合境内债券重组股票选项实施，公司与特殊目的公司订立有条件认购协议，拟根据一般授权配发及发行 4.1 亿股股份，占公告日现有股本 2.2%，用于清偿合计 6.0 亿元境内债券；股份发行须待联交所上市审批等先决条件达成后方可作实，股份发行不一定会完成，若 2026 年 12 月 31 日前先决条件未达成，公司有权终止认购协议。

图表 53. 2026 年第 34 周（8 月 15 日-8 月 21 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	苏州高新	公司于 2026 年 8 月 17 日召开第十一届董事会第二十三次会议，审议通过了《关于选举公司董事长的议案》，选举沈明先生担任公司董事长、执行公司事务的董事、法定代表人。同时，沈明先生不再担任公司总经理职务，公司将按照《公司章程》及相关规定，尽快完成新任总经理的聘任工作。
	苏宁环球	董事会完成换届，选举张桂平为董事长并聘任其担任总裁；聘任蒋立波为副总裁、董事会秘书，李俊为总裁助理，刘得波为财务负责人，王燕为证券事务代表，任期均至本届董事会届满。
	沙河股份	完成董事会换届，选举刘光万为董事长、法定代表人并聘任其担任公司总经理；聘任刘清江为副总经理、王瑞华为财务总监；原董事会秘书任期届满，暂由董事长刘光万代行董事会秘书职责，期限不超过 6 个月。
	雅居乐集团	委任卢家麒为独立非执行董事、审核委员会主席，同时担任薪酬委员会、提名委员会及风险管理委员会成员，自 2026 年 8 月 19 日起生效。
	北辰实业	甘培忠先生因独立董事连任即将满六年申请辞任独立董事及各专门委员会全部职务；董事会提名赵磊先生为独立董事候选人，待股东大会审议。4）董事会同意提名张玉梅女士为第十届董事会董事候选人，该事项提交 2026 年第二次临时股东大会审议。
股权变动公告	万通发展	1）公司控股股东一致行动人万通控股质押 900,000 股股份，占公司总股本的 0.05%，质押后，万通控股累计质押股份 174,525,790 股，占公司总股本的 8.98%。万通控股与公司控股股东嘉华东方控股（集团）有限公司为同一实际控制人控制，本次二者合计质押 900,000 股，占公司总股本 0.05%，质押后，累计质押股份 310,110,560 股，占公司总股本的 15.96%。2）万通发展：控股股东嘉华控股解除司法标记 1.4 亿股股份，占公司总股本 7.0%；本次解除司法标记完成后，嘉华控股及其一致行动人合计持股占总股本 17.0%，合计被司法标记股份 12931 万股，占总股本 6.7%。
	深深房 A	减持计划实施期间，深投控通过集中竞价交易共计减持公司 A 股 10,116,400 股，占公司总股本的 1%。
	碧桂园	公司翌日披露报表显示，公司于 8 月 17 日发生强制性可转换债券(B)转股，新增普通股 57,059 股，转股后已发行股份总数 46,540,788,813 股。
	福星股份	控股股东福星集团 5754 万股股份被司法再冻结，占公司总股本 3.6%；上述股份为前期已质押股份。
	永升服务	完成股份购回并注销，注销股份 1494.0 万股，占事件前已发行股份 0.9%；注销后已发行股份总数为 17.1 亿股。
经营数据公告	华侨城 A	2026 年 7 月，公司实现合同销售面积 5.7 万平方米，合同销售金额 7.4 亿元。2026 年 1-7 月，公司累计实现合同销售面积 46.3 万平方米，合同销售金额 61.7 亿元。
	富力地产	2026 年 7 月公司总销售收入 6.8 亿元，销售面积 6.1 万㎡；1-7 月累计总销售收入 80.3 亿元，累计销售面积 124.9 万㎡。
	建业地产	2026 年 7 月公司合同销售额 4.67 亿元，同比降低 10.4%；合同销售面积 6.31 万㎡，同比降低 22.2%；1-7 月累计合同销售额 42.2 亿元，同比降低 15.0%，累计销售面积 63.1 万㎡，同比降低 20.0%。
	港龙中国地产	发布 7 月未经审核营运数据，2026 年 1-7 月累计合同销售金额 8.1 亿元。
	中交发展	发布 2026 年中报，2026 年营业收入 7.8 亿元，同比下降 94.1%；归母净利润 0.2 亿元，同比增长 101.6%。
	南京高科	发布 2026 年半年度报告，2026 年上半年营业收入 14.1 亿元，同比下降 28.1%；归母净利润 12.6 亿元，同比下降 9.1%
	中海物业	2026 年上半年营业收入 74.8 亿元，同比增长 4.5%；归母净利润 7.0 亿元，同比下降 9.0%。
	中洲控股	发布 2026 年半年度报告，2026 年上半年营业收入 45.01 亿元，同比增长 168.35%；归母净利润 9.89 亿元，同比增长 421.76%。
	滨江服务	发布 2026 年中期业绩，2026 年上半年营业收入 23.0 亿元，同比增长 13.5%；归母净利润 3.2 亿元，同比增长 5.8%
	北辰实业	发布 2026 年半年度报告，2026 年上半年营业收入 30.5 亿元，同比增长 0.9%；归母净利润-8.8 亿元；2）2026 年上半年实现销售面积 15.1 万㎡，销售金额 15.6 亿元；无新增房地产储备，总土地储备 182.6 万㎡，开复工面积 95.5 万㎡，竣工面积 4.9 万㎡。
	张江高科	1）发布 2026 年中报，2026 年营业收入 18.5 亿元，同比增长 8.6%；归母净利润 3.3 亿元，同比下降 10.8%；2）披露 2026 年上半年房地产业务经营数据：1-6 月合同销售面积 7.2 万㎡，销售金额 12.3 亿元，同比 +8.9%；其中 4-6 月销售面积 4.8 万㎡，销售金额 7.0 亿元，同比 +270.9%；1-6 月租金总收入 6.1 亿元，同比 +6.9%；4-6 月租金收入 3.0 亿元，同比 +3.5%；6 月末出租物业总面积 179.9 万㎡。
	特发服务	发布 2026 年半年度报告，2026 年上半年营业收入 15.0 亿元，同比增长 7.9%；归母净利润 0.6 亿元，同比增长 8.3%。
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 2026 年 7 月 26 日至 2026 年 8 月 12 日，新增诉讼 1275 件，累计金额 39 亿元；在此期间，已结案 1213 件，累计结案金额 15.9 亿元。
	首开股份	发布重大诉讼公告，公司及控股子公司首开亿信置业作为原告，就美驰低碳产业园项目合同纠纷提起诉讼，涉案金额约 11.4 亿元（不含违约金）；案件已受理尚未开庭。
	福星股份	收到深交所通报批评处分，因公司 2025 年年报及摘要合计 36 处数据及表述存在错误，交易所对公司及董事长谭少群、总经理冯东兴、时任财务总监冯俊秀、董事会秘书肖永超予以通报批评，处分记入证券期货市场诚信档案数据库。
	中奥到家	公告终止成立合营公司及拟根据特别授权发行可换股债券的主要交易；经尽职审查，预期合营协议全部先决条件无法于 2026 年 9 月 30 日前达成，交易对手已于 8 月 18 日通知即时终止合营协议，配套可换股债券发行相应终止。
	金融街	公司成功发行 2026 年度第四期中期票据，26 金融街 MTN004A（品种一）实际发行规模 10.8 亿元，票面利率 2.63%，期限 2+2 年；26 金融街 MTN004B（品种二）实际发行规模 10.0 亿元，票面利率 2.68%，期限 3+2 年，两期票据起息日均为 2026 年 8 月 13 日。
	旭辉控股	为配合境内债券重组股票选项实施，公司与特殊目的公司订立有条件认购协议，拟根据一般授权配发及发行 4.1 亿股股份，占公告日现有股本 2.2%，用于清偿合计 6.0 亿元境内债券；股份发行须待联交所上市审批等先决条件达成后方可作实，股份发行不一定会完成，若 2026 年 12 月 31 日前先决条件未达成，公司有权终止认购协议。

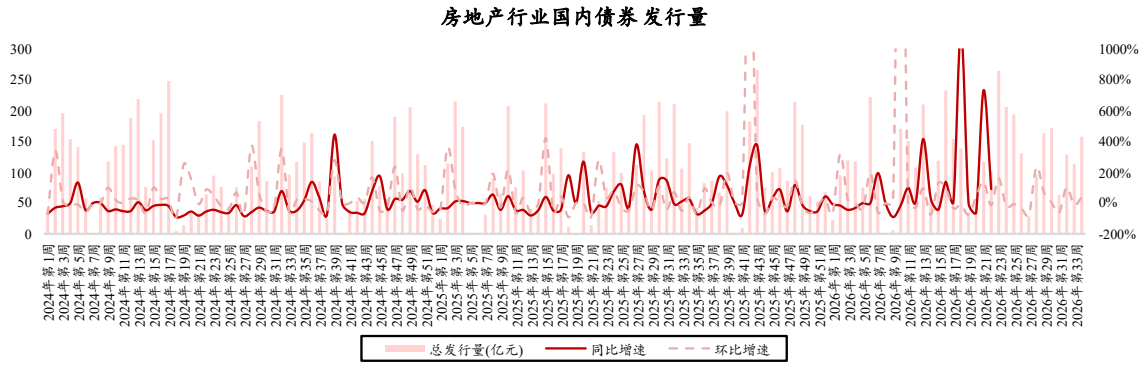
资料来源：公司公告、中银证券

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上升，总偿还量同环比均上升。2026 年第 34 周（8 月 15 日-8 月 21 日）房地产行业国内债券总发行量为 157.8 亿元，环比上升 38.3%，同比上升 6.9%（前值：7.6%）。总偿还量为 219.7 亿元，环比上升 106.4%，同比上升 52.8%（前值：-6.1%）；净融资额为-61.9 亿元。

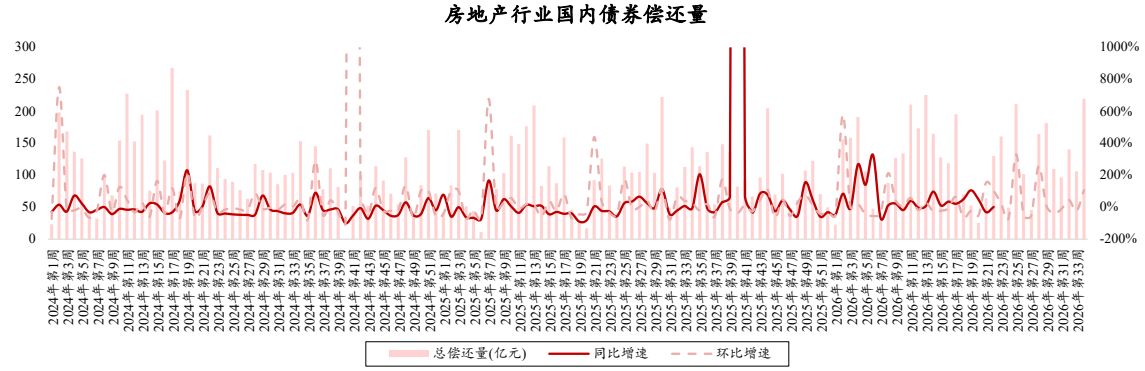
具体来看，本周债券发行量最大的房企为中海企业、保利发展、越秀集团，发行量分别为 40.0、25.0、20.0 亿元。本周债券偿还量最大的房企为招商蛇口、首开股份、中国绿发、绿城集团、金融街，偿还量分别为 45.0、34.2、20.0、20.0、20.0 亿元。

图表 54. 2026 年第 34 周房地产行业国内债券总发行量为 157.8 亿元，环比上升 38.3%，同比上升 6.9%



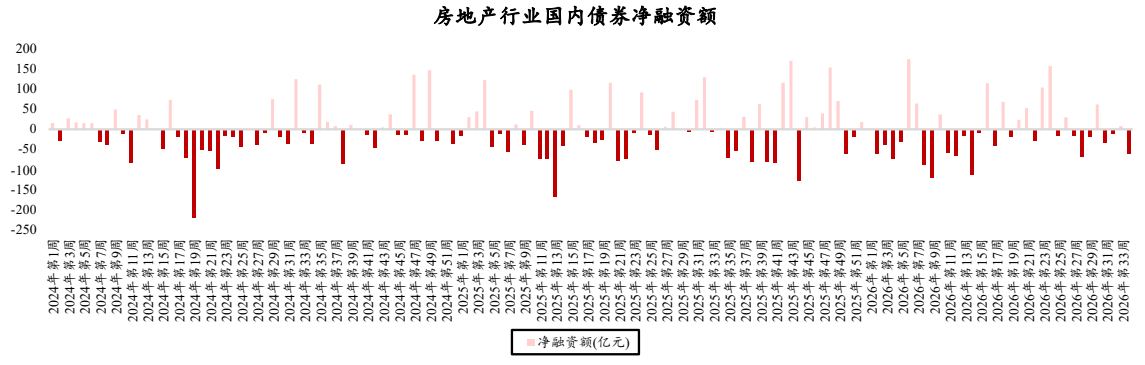
资料来源：同花顺、中银证券

图表 55. 2026 年第 34 周国内债券总偿还量为 219.7 亿元，环比上升 106.4%，同比上升 52.8%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 56. 2026 年第 34 周房地产行业国内债券净融资额为-61.9 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海企业、保利发展、越秀集团，发行量分别为 40.0、25.0、20.0 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
2026-08-20	26 保利 10	保利发展	中央企业	25.00	2033-08-21	公司债
2026-08-19	26 中海 05	中海地产;中海企业	中央企业	20.00	2029-08-21	公司债
2026-08-19	26 中海 06	中海地产;中海企业	中央企业	20.00	2031-08-21	公司债
2026-08-18	26 信达投资 MTN002B	信达投资	中央企业	10.00	2031-08-19	中期票据
2026-08-21	26 广越 11	越秀集团	地方国有企业	10.00	2029-08-25	公司债
2026-08-21	26 广越 12	越秀集团	地方国有企业	10.00	2036-08-25	公司债
2026-08-18	26 张集 Y2	张江集团	地方国有企业	10.00	2029-08-20	公司债
2026-08-21	26 绿发 08	中国绿发	中央企业	7.40	2030-08-25	公司债
2026-08-21	26 绿发 09	中国绿发	中央企业	7.40	2031-08-25	公司债
2026-08-21	26 光明房产 MTN002	光明地产	地方国有企业	7.00	2029-08-25	中期票据
2026-08-19	26 陆债 03	陆家嘴	地方国有企业	7.00	2029-08-21	公司债
2026-08-20	26 滨江房产 CP002	滨江集团	私营	6.00	2027-08-24	短期融资券
2026-08-18	26 信达投资 MTN002A	信达投资	中央企业	3.50	2031-08-19	中期票据
2026-08-20	26 苏科技城 MTN004	苏科技城	地方国有企业	3.00	2029-08-21	中期票据
2026-08-17	26 徐州新盛 MTN009	新盛集团	地方国有企业	3.00	2036-08-19	中期票据
2026-08-17	26 内兴 K2	内江兴宜产业发展	地方国有企业	2.80	2033-08-18	公司债
2026-08-20	26 临动 GT02	临沂新动能产业开发	地方国有企业	2.00	2031-08-21	公司债
2026-08-20	26 临动 GT03	临沂新动能产业开发	地方国有企业	2.00	2031-08-21	公司债
2026-08-18	26 徐州新盛 MTN010	新盛集团	地方国有企业	1.00	2036-08-20	中期票据
2026-08-17	26 内兴 K1	内江兴宜产业发展	地方国有企业	0.70	2031-08-18	公司债

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招商蛇口、首开股份、中国绿发、绿城集团、金融街，偿还量分别为 45.0、34.2、20.0、20.0、20.0 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
2026-08-18	21 首股 01	首开股份	地方国有企业	到期	34.20	2.9000	公司债
2026-08-22	23 蛇口 03	招商蛇口	中央企业	到期	25.00	2.7900	公司债
2026-08-17	23 招商蛇口 MTN001	招商蛇口	中央企业	到期	20.00	2.8000	中期票据
2026-08-23	23 金融街 MTN005	金融街	地方国有企业	回售	20.00	1.0000	中期票据
2026-08-18	23 绿发 03	中国绿发	中央企业	到期	20.00	3.1900	公司债
2026-08-23	16 中海 01	中海地产;中海企业	中央企业	到期	19.00	3.6000	公司债
2026-08-20	24 绿城地产 GN001	绿城集团	外商投资	到期	10.00	3.4000	中期票据
2026-08-19	21 绿城 05	绿城集团	外商投资	到期	10.00	3.8300	公司债
2026-08-19	24 美置 02	美的置业	港、澳、台投资	到期	10.00	3.6000	公司债
2026-08-20	20 建工 A	振新物业	地方国有企业	提前偿还	9.67	3.6000	资产支持证券
2026-08-17	H1 绿景 01	正兴隆房地产	港、澳、台投资	到期	7.79	8.5000	公司债
2026-08-21	25 张江高科 SCP002	张江高科	地方国有企业	到期	6.00	1.6000	短期融资券
2026-08-20	25 宝应城投 PPN004	宝应城投	地方国有企业	到期	5.20	2.0800	非公开定向债务融资工具(PPN)
2026-08-17	22 日月新城债	日月新城	地方国有企业	到期	4.80	2.2000	企业债
2026-08-17	21 北方企业 MTN002	北方集团	地方国有企业	到期	4.00	3.8000	中期票据
2026-08-20	26 苏州高新 SCP005	苏高新集团	地方国有企业	到期	3.00	1.7200	短期融资券
2026-08-17	23 黑牡丹 GN002	黑牡丹	地方国有企业	到期	3.00	3.6000	中期票据
2026-08-19	24 美置 01	美的置业	港、澳、台投资	到期	3.00	2.8000	公司债
2026-08-22	23 苏州高技 MTN002(可持续挂钩)	苏州高新	地方国有企业	到期	2.00	3.0800	中期票据
2026-08-18	20 邯郸城发专项债 01	邯郸城发;邯郸城投	地方国有企业	提前偿还	1.60	4.7000	企业债
2026-08-21	23 岸资 02	江岸国资	地方国有企业	到期	0.70	3.3800	公司债
2026-08-17	H1 绿景 02	正兴隆房地产	港、澳、台投资	到期	0.50	8.8000	公司债
2026-08-20	22 美凯龙 ABN001 优先	福建红星美凯龙置业	私营	提前偿还	0.14	5.5500	资产支持证券
2026-08-17	24 西租优	西安高新区保障房投资建设发展公司	地方国有企业	提前偿还	0.12	4.5000	资产支持证券
2026-08-20	20 建工 B	振新物业	地方国有企业	提前偿还	0.01	5.5000	资产支持证券

资料来源：同花顺、中银证券

7 投资建议

8 月楼市整体延续传统淡季，不过，随着北京、上海政策优化的效果显现、叠加即将迎来的“金九银十”，我们预计 9 月成交可能会有所修复，需要密切关注基本面的变化。板块机会已从原先的政策驱动转向为基本面落地驱动。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：**华润置地、中国金茂、建发国际集团、滨江集团、绿城中国、保利置业集团。**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。

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	市值	每股收益(元/股)		市盈率(x)		最新每股净资产
			(元)	(亿元)	2025A	2026E	2025A	2026E	(元/股)
0119.HK	保利置业集团	买入	1.31	58.27	0.06	0.07	22.25	20.18	8.82
1109.HK	华润置地	未有评级	30.43	2,522.93	3.56	3.52	8.54	8.64	40.60
0817.HK	中国金茂	未有评级	1.31	206.07	0.04	0.09	29.95	14.28	3.94
1908.HK	建发国际集团	买入	13.95	375.64	1.63	1.84	8.56	7.58	18.18
002244.SZ	滨江集团	买入	9.16	285.01	0.68	0.85	13.47	10.78	9.47
3900.HK	绿城中国	买入	6.79	200.63	0.03	0.05	243.05	135.88	13.85
601155.SH	新城控股	未有评级	10.94	246.77	0.30	0.40	36.28	27.09	27.31
000560.SZ	我爱我家	未有评级	2.23	52.53	-0.04	0.04	-54.36	52.98	3.94
1209.HK	华润万象生活	未有评级	35.43	940.39	1.74	1.94	20.38	18.30	6.77
1972.HK	太古地产	未有评级	21.84	1,462.40	-0.24	0.79	-91.42	27.61	42.00

资料来源：同花顺、中银证券

注股价截止日 8 月 21 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