

强于大市

房地产行业第 35 周周报（2026 年 8 月 22 日-2026 年 8 月 28 日）

本周新房、二手房成交有所走弱；“8·28”一揽子政策完善房地产新模式的基础制度、维护购房人权益

新房成交面积环比涨幅收窄，同比降幅扩大，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；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收窄，同比降幅扩大。**第 35 周 47 城新房成交面积 239.6 万平，环比上升 3.3%，同比下降 16.9%，同比降幅扩大了 9.8 个百分点。一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为 5.7%、6.4%、-1.7%，同比增速分别为 10.9%、-8.8%、-34.0%，一线城市同比涨幅较上周收窄了 5.7 个百分点，二线城市同比降幅较上周收窄了 0.7 个百分点，三四线城市同比降幅较上周扩大了 20.2 个百分点。
- **二手房成交面积环比由正转负，同比涨幅收窄。**第 35 周 23 城二手房成交面积为 213.2 万平，环比下降 4.5%，同比上升 2.9%，同比涨幅较上周收窄了 1.4 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 0.5%、-6.4%、-9.8%，同比增速分别为 9.9%、-3.5%、4.1%，一线城市同比涨幅较上周扩大了 2.7 个百分点，二线城市同比降幅较上周扩大了 3.0 个百分点，三四线城市同比涨幅较上周收窄了 5.5 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 35 周末，13 城新房库存面积 7147.0 万平方米，环比增速为 -0.2%，同比增速为 -11.3%；去化周期 17.1 个月，环比扩大 0.3 个月，同比下降 3.3 个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 14.4、14.5、60.7 个月，一、二线城市环比分别上升 0.3、0.2 个月，三四线城市环比下降 2.0 个月，一、二、三四线城市同比分别下降 3.2、1.4、7.3 个月。
- **土地市场环比量价齐跌，同比量跌价涨；溢价率同环比均上升。**第 34 周百城全类型成交土地规划建筑面积为 633.3 万平，环比下降 24.7%，同比下降 44.0%；成交土地总价为 119.6 亿元，环比下降 51.5%，同比下降 19.9%；楼面均价为 1888.1 元/平，环比下降 35.6%，同比上升 43.0%；土地溢价率为 2.8%，环比上升 1.7 个百分点，同比上升 0.3 个百分点。
- **房企国内债券发行量环比下降、同比上升。**第 35 周房地产行业国内债券总发行量为 63.3 亿元，环比下降 58.0%，同比上升 50.7%。总偿还量为 121.5 亿元，环比下降 44.7%，同比上升 6.3%；净融资额为 -58.2 亿元。
- **板块相对收益有所上升。**第 35 周房地产行业绝对收益为 2.6%，较上周上升 4.4pct，房地产行业相对收益（相对沪深 300）为 2.8%，较上周上升 3.6pct。房地产板块 PE 为 8.7X，较上周下降 1.8X。

政策

- “8·28”一揽子政策的出台是对中国房地产新模式的基础制度的正式落地。
 - 1) 销售端，有力有序推行现房销售，但非“一刀切”，新项目可以现房销售，也可以预售。实行预售的，规范预售条件（改为“结构封顶预售”），加强预售资金监管，保障预售资金安全。但实际情况是在前几年行业出现房企暴雷、项目烂尾情况后，部分城市已经将预售门槛提升至“结构封顶”了，对于这些城市来说，实际变化不大。此次销售制度的改革是在 2025 年的“十五五”规划建议中就已经明确提出，此为落地。
 - 2) 居民信贷端，预售项目的居民个人住房贷款发放时间改为竣工备案后，比原先拉长，对于购房者来说，意味着“所见即所得”，同时竣工前可以不用偿还贷款本金和利息，降低了购房人的成本、保证了购房人的权益。另外，贷款年限延长至 40 年，减少了月供压力。
 - 3) 开发商融资端，最大的变化是原先封顶后发放的个人按揭贷款延后至竣工发放，一定程度上影响了房企现金流和周转率。房企周转率会大幅下降，资金使用率降低，IRR 下降，短期内房企拿地会有明显收缩，预计市场短期供应将有明显降低。但同时，也打开了另外两个配套融资“窗口”，弥补销售回款的缺口。一是发布了《信托公司开展房地产领域信托业务管理办法（试行）》，意味着房地产信托融资可以正常展业，二是证监会发布《关于资本市场支持构建房地产发展新模式的意见》，其中提到支持上市房地产开发企业再融资以及综合运用发行股份、定向可转债、现金等工具收购涉房资产。与 2022 年 11 月的“第三支箭”不同的是，本次未提及募集资金不能用于拿地拍地、开发新楼盘等。同时，开发贷款期限也延长，以此来匹配销售回款的延后。此前开发贷款期限一般在 3 年左右，此次《商品住房开发贷款管理办法（试行）》中明确规定开发贷款期限应与项目建设、销售周期和风险水平等相匹配，预售项目最长 5 年，现房销售项目最长 7 年，首次还本日期原则上应在竣工备案后。
 - 4) 银行推行“主办银行制”，压实银行的资金监管和风险管控责任。
- 总体来说，此次一揽子政策主要是从保护购房人权益的角度出发，此为重中之重，也是恢复当前低迷的房地产市场信心的重要基石之一。对于开发商而言，现在很多项目本身已经处于现房销售的阶段了（2025 年现房销售面积占比 32%；截至 2026 年 7 月末，现房库存占比超过 30%，处于历史最高水平），对此类项目没有边际影响。但是对于项目仍然预售的房企来说，周转率会大幅下降，资金使用率降低，短期内拿地量可能会有明显收缩。不过，从 2025 年的房企资金来源占比来看，定金/个人按揭已经达到 2.19，2026 年以来该比例还有所提升，说明购房人加杠杆的意愿很弱，更倾向于多付定金和首付。
- 从开发商的应对手段来讲，1) 我们预计房企有较大概率会转嫁给上下游建筑建材等供应商。目前房企应付工程款占比已经提升到了 12%，为历史最高。2) 现房销售可能会催生项目售价多阶梯化（类似中国香港），即按照定金缴纳的不同比例给予总价的优惠点数。3) 可能会减少精装的配置比例或毛坯竣工后改造以压缩短竣工备案时间。4) 由于新的预售条件为“单体建筑主体结构封顶”，开发商可能会改为一栋一栋楼销售而非以往的按期数销售。同一个项目的开盘批次会明显增加。5) 短期由于各地方的土地出让和项目监管细则会逐步落实，房企会谨慎观望一段时间，短期预计拿地量会明显减少。后期拿地也会尽量选择小体量、低密度地块，并与地方政府协调土地分期缴纳节奏。
- 对于房价而言，短期的阶段性供应可能减少，叠加竣工后放款的资金成本也可能转移到定价上（尤其是本身品质和地段都较好的项目），市场供需关系将进一步动态调整，房价有概率回升。
- 长期看，一揽子政策符合稳定发展的、提质增效的大方向，只有稳定购房人信心以及供给侧出清才能稳定房地产市场。

投资建议

- 此次“8·28”一揽子政策的出台是对中国房地产新模式的正式落地，核心在于维护购房者的权益，一定程度上有助于恢复市场信心。短期房企回款延后的利空有限，在重新磨合出新的运行模式后，将会是一个健康的市场。
- 从投资角度来看，长期利好有股权、债权融资能力且自身资金实力较强的上市房企，以及在存量改造方面的龙头企业。
- 现阶段我们建议关注：1) 开发类：华润置地、中国金茂、建发国际集团、滨江集团、保利置业集团。2) 运营类：华润万象生活、太古地产、中国国贸。3) 经纪公司：我爱我家。

风险提示

- 现房销售制度对开发商的资金周转影响超预期；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

《保利发展：业绩与利润率下滑；经营性现金流改善；拿地权益比例大幅提升》（2026/08/28）

《绿城中国：营收业绩承压，利润率下滑；更加聚焦一二线核心城市》（2026/08/27）

《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——房地产行业第 34 周周报（2026 年 8 月 15 日-2026 年 8 月 21 日）》（2026/08/26）

《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）》（2026/08/20）

《7 月 70 城房价环比跌幅持平；一线城市二手房房价环比 5 个月正增长，但涨幅已连续 2 个月收窄》（2026/08/18）

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	19
5 本周重点公司公告	21
6 本周房企债券发行情况	31
7 投资建议	33
8 风险提示	34
9 附录	35

图表目录

图表 1. 47 个城市新房成交套数为 2.2 万套, 环比上升 4.2%, 同比下降 33.6%.....	6
图表 2. 新房成交面积为 239.6 万平方米, 环比上升 3.3%, 同比下降 16.9%.....	6
图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别为 4.4%、2.9%、5.5%..	6
图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为 5.7%、6.4%、-1.7% 6	
图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为 14.8%、-11.7%、-55.3%	6
图表 6. 一、二、三四线城市新房成交面积同比增速分别为 10.9%、-8.8%、-34.0%	6
图表 7. 13 个城市新房库存套数为 72.8 万套, 环比增速为-0.1%, 同比增速为-13.0%	7
图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为 0.0%、-0.5%、0.0% 7	
图表 9. 一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为-15.3%、-4.5%、-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 17.1、13.5、68.5 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 1.5%、0.2%、 -4.6%.....	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-15.6%、-11.4%、 -9.4%.....	7
图表 13. 13 个城市新房库存面积为 7147.0 万平方米, 环比增速为-0.2%, 同比增速 为-11.3%	8
图表 14. 一、二、三四线城市新房库存面积环比增速分别为-0.2%、-0.4%、0.0%8	
图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为-14.3%、0.4%、-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 14.4、14.5、60.7 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 2.1%、1.7%、 -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-18.0%、-8.9%、 -10.7%.....	8
图表 19. 23 个城市二手房成交套数为 2.4 万套, 环比下降 4.4%, 同比上升 3.5%.9	
图表 20. 23 个城市二手房成交面积为 213.2 万平方米, 环比下降 4.5%, 同比上升 2.9%.....	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-0.1%、-5.5%、-11.3%	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 0.5%、-6.4%、-9.8%	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 11.6%、-2.5%、2.0%	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 9.9%、-3.5%、4.1%	

.....	9
图表 25. 百城成交土地规划建筑面积为 633.3 万平方米, 环比下降 24.7%, 同比下降 44.0%	10
图表 26. 百城成交土地总价为 119.6 亿元, 环比下降 51.5%, 同比下降 19.9% ...	10
图表 27. 百城成交土地楼面均价为 1888.1 元/平, 环比下降 35.6%, 同比上升 43.0%	10
图表 28. 百城成交土地溢价率为 2.8%, 环比上升 1.7 个百分点, 同比上升 0.3 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-21.8%、24.9%、-49.2%	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-33.7%、-0.8%、-63.8%	11
图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为-92.8%、63.7%、11.1%	11
图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为-0.2%、-37.3%、-5.1%	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-90.8%、31.1%、118.6%	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 50.6%、-36.8%、162.0%	11
图表 35. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 0.0%、3.4%、2.8%	11
图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 103.4 万平方米, 环比下降 12.5%, 同比下降 30.4%	12
图表 37. 百城成交住宅土地总价为 81.6 亿元, 环比下降 17.5%, 同比上升 61.5%	12
图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 7887.3 元/平方米, 环比下降 5.6%, 同比上升 132.0%	12
图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 9.5%, 环比上升 5.0 个百分点, 同比下降 1.6 个百分点	12
图表 40. 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 269.0%、-29.6%	12
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-9.2%、-38.2%	12
图表 42. 二、三线城市住宅成交土地总价环比增速为 186.9%、20.8%	13
图表 43. 二、三线城市住宅成交土地总价同比增速分别为 104.3%、41.4%	13
图表 44. 二、三线城市住宅成交楼面均价环比增速为-22.3%、71.6%	13
图表 45. 二、三线城市住宅成交楼面均价同比增速为 125.0%、128.8%	13
图表 46. 二、三线城市住宅类成交土地溢价率分别为 11.8%、8.2%	13
图表 47. 2026 年第 35 周大事件	18
图表 48. 房地产行业绝对收益为 2.6%, 较上周上升 4.4pct	19
图表 49. 房地产行业相对沪深 300 收益为 2.8%, 较上周上升 3.6pct	19
图表 50. 房地产板块 PE 为 8.70X, 较上周下降 1.80X	20
图表 51. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为新城控股、金地集团、华侨城 A	20
图表 52. 港股涨跌幅靠前的三家公司依次为融创中国、碧桂园、中国金茂	20

图表 53. 2026 年第 35 周（8 月 22 日-8 月 28 日）重点公司公告汇总	27
图表 54. 2026 年第 35 周房地产行业国内债券总发行量为 63.3 亿元, 环比下降 58.0%, 同比上升 50.7%	31
图表 55. 2026 年第 35 周国内债券总偿还量为 121.5 亿元, 环比下降 44.7%, 同比上升 6.3%	31
图表 56. 2026 年第 35 周房地产行业国内债券净融资额为-58.2 亿元	32
图表 57. 本周债券发行量最大的房企为华润置地控股、铁建房地产、黑牡丹, 发行量分别为 30.0、10.9、10.0 亿元	32
图表 58. 本周债券偿还量最大的房企为上海金茂、美的置业、北京广安, 偿还量分别为 34.8、20.0、19.5 亿元	32
图表 59. 报告中提及上市公司估值表	33
图表 60. 城市数据选取清单	35

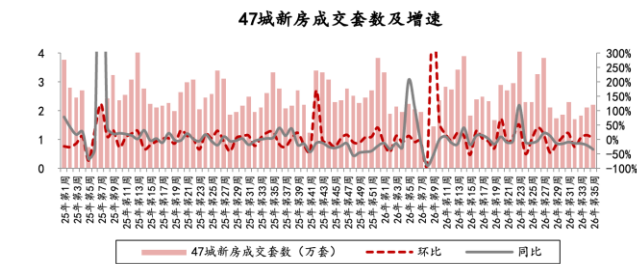
1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪

本周（第35周：8月22日-8月28日）相比于上周，新房成交面积涨幅收窄、同比降幅扩大，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降幅扩大；一、二线城市新房库存面积去化周期环比均上涨、三四线城市环比下降，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

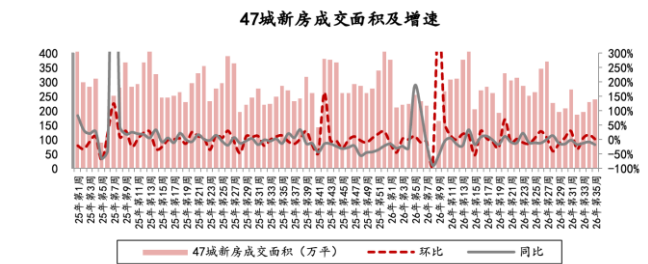
本周47个城市新房成交套数为2.2万套，环比上升4.2%，环比涨幅收窄了11.5个百分点；同比下降33.6%，同比降幅扩大了14.3个百分点；新房成交面积为239.6万平方米，环比上升3.3%，环比涨幅收窄了14.3个百分点；同比下降16.9%，同比降幅扩大了9.8个百分点。分城市能级来看，一、二、三四线城市新房成交套数分别为0.4、0.9、0.8万套，环比增速分别为4.4%、2.9%、5.5%，同比增速分别为14.8%、-11.7%、-55.3%。一、二、三四线城市新房成交面积分别为48.1、108.0、83.5万平方米，环比增速分别为5.7%、6.4%、-1.7%，同比增速分别为10.9%、-8.8%、-34.0%。

图表1. 47个城市新房成交套数为2.2万套，环比上升4.2%，同比下降33.6%



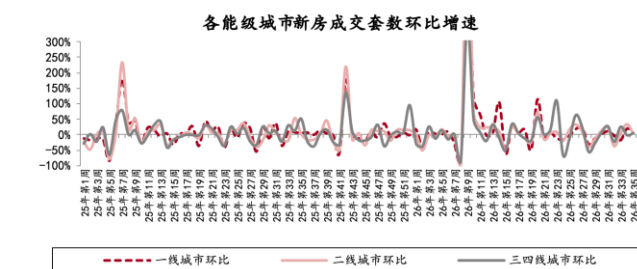
资料来源：同花顺、中银证券

图表2. 新房成交面积为239.6万平方米，环比上升3.3%，同比下降16.9%



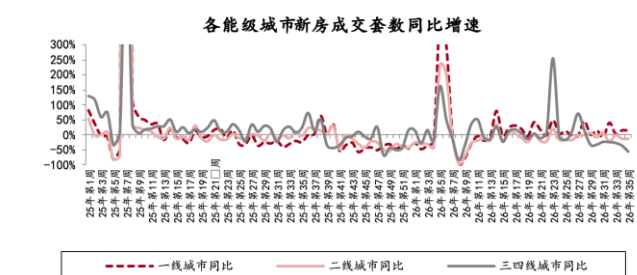
资料来源：同花顺、中银证券

图表3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别为4.4%、2.9%、5.5%



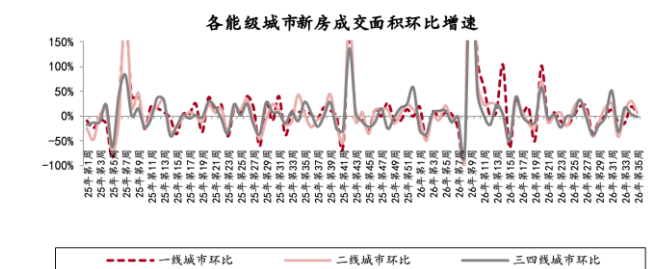
资料来源：同花顺、中银证券

图表5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为14.8%、-11.7%、-55.3%



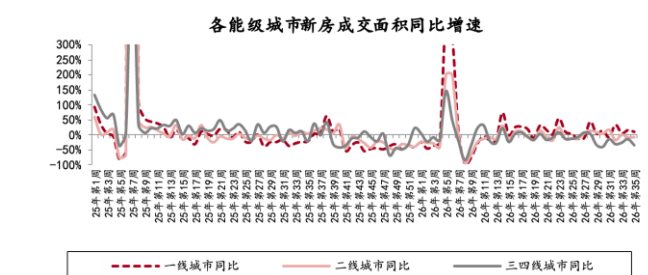
资料来源：同花顺、中银证券

图表4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为5.7%、6.4%、-1.7%



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10.9%、-8.8%、-34.0%



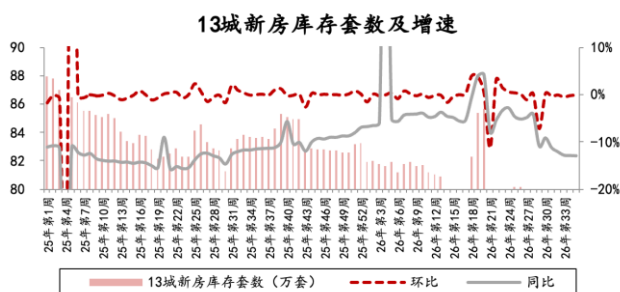
资料来源：同花顺、中银证券

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-0.1%，同比增速为-13.0%，一、二、三四线城市新房库存套数分别为 43.3、15.9、13.6 万套，环比增速分别为 0.0%、-0.5%、0.0%，同比增速分别为-15.3%、-4.5%、-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 27.4、5.8、8.1、2.0 万套，环比增速分别为 0.4%、-1.1%、-0.6%、0.7%，同比增速分别为-15.6%、-3.4%、-13.9%、-38.6%。

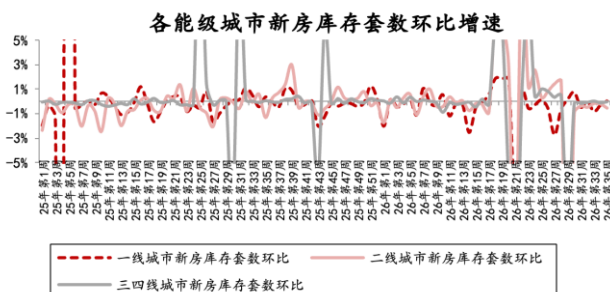
在新房库存套数去化周期方面，13个城市新房库存套数去化周期为 18.7 个月，环比上升 0.2 个月，同比下降 3.2 个月。一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 17.1、13.5、68.5 个月，一线城市环比上升 0.2 个月、二线城市环比不变、三四线城市环比下降 3.3 个月；一、二、三四线城市同比分别下降 3.2、1.7、7.1 个月。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数去化周期分别为 30.3、6.6、14.8、10.1 个月，北京环比下降 0.1 个月，上海、广州、深圳环比分别上升 0.1、0.2、0.5 个月；北京、上海、广州、深圳同比分别下降 0.2、1.2、2.7、11.3 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 -0.1%，同比增速为 -13.0%



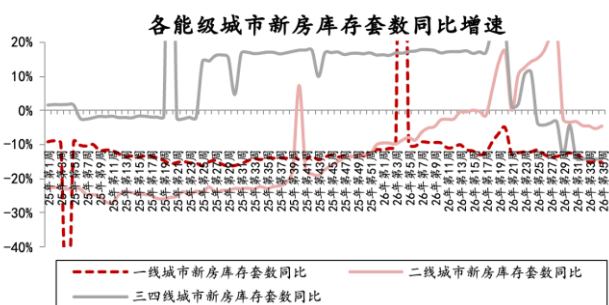
资料来源：同花顺、中银证券

图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为 0.0%、-0.5%、0.0%



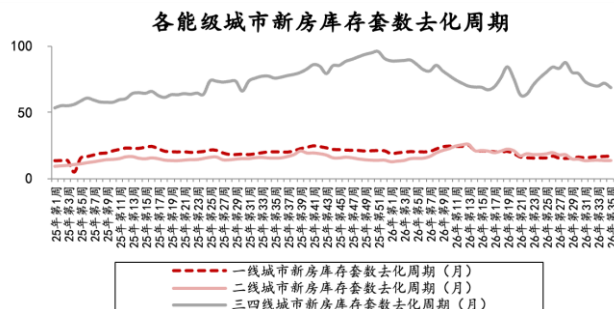
资料来源：同花顺、中银证券

图表 9. 一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为 -15.3%、-4.5%、-14.3%



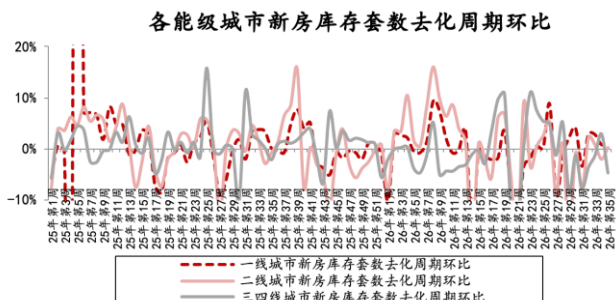
资料来源：同花顺、中银证券

图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 17.1、13.5、68.5 个月



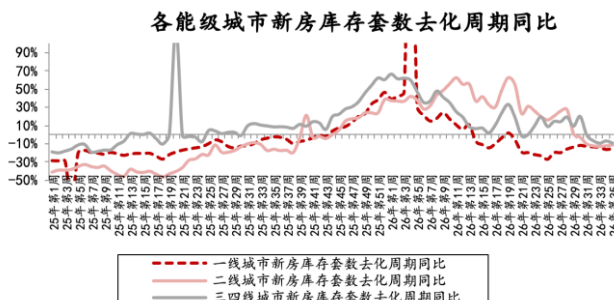
资料来源：同花顺、中银证券

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 1.5%、0.2%、-4.6%



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 -15.6%、-11.4%、-9.4%

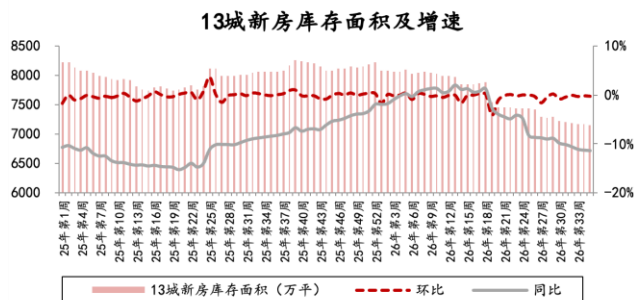


资料来源：同花顺、中银证券

13个城市新房库存面积为7147.0万平方米，环比增速为-0.2%，同比增速为-11.3%。一、二、三四线城市新房库存面积分别为3583.6、2093.0、1470.4万平方米，环比增速分别为-0.2%、-0.4%、0.0%，同比增速分别为-14.3%、0.4%、-18.0%。

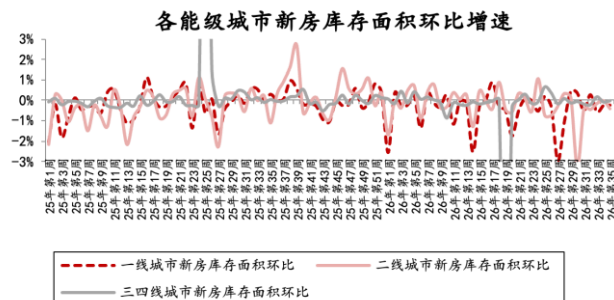
在新房库存面积去化周期方面，13个城市新房库存面积去化周期为17.1个月，环比上升0.3个月，同比下降3.3个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为14.4、14.5、60.7个月，一、二线城市环比分别上升0.3、0.2个月，三四线城市环比下降2.0个月；一、二、三四线城市同比分别下降3.2、1.4、7.3个月。

图表 13. 13个城市新房库存面积为7147.0万平方米，环比增速为-0.2%，同比增速为-11.3%



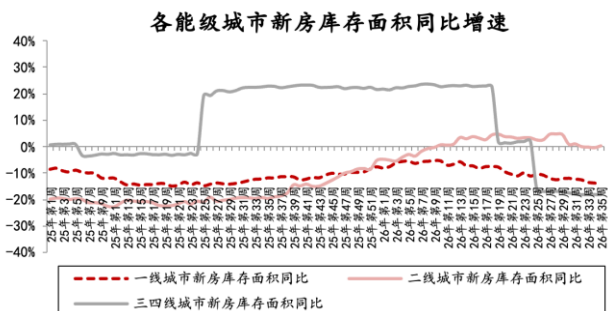
资料来源：同花顺、中银证券

图表 14. 一、二、三四线城市新房库存面积环比增速分别为-0.2%、-0.4%、0.0%



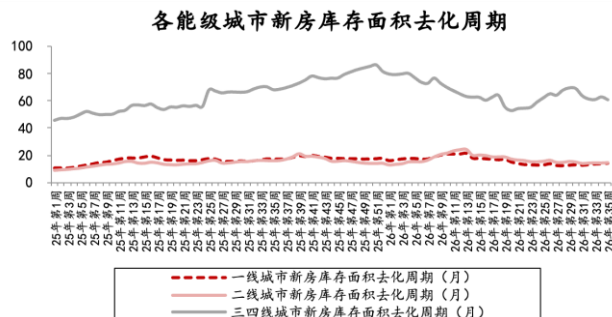
资料来源：同花顺、中银证券

图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为-14.3%、0.4%、-18.0%



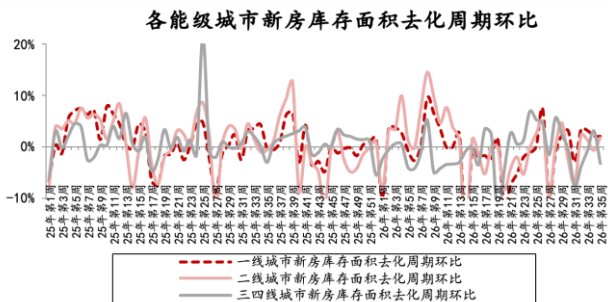
资料来源：同花顺、中银证券

图表 16. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为14.4、14.5、60.7个月



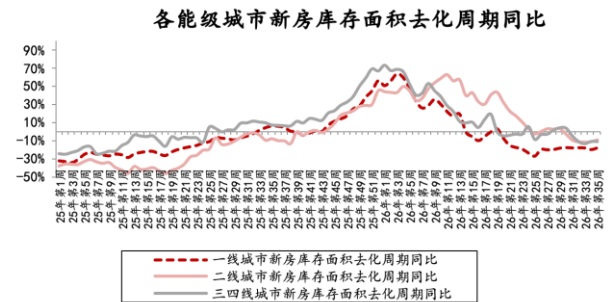
资料来源：同花顺、中银证券

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2.1%、1.7%、-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-18.0%、-8.9%、-10.7%

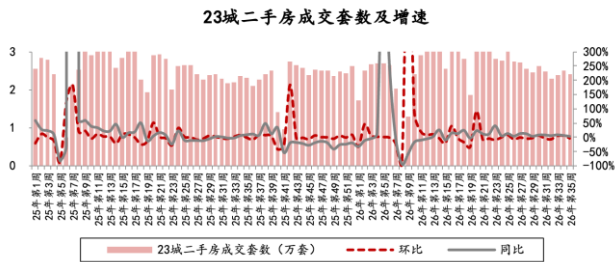


资料来源：同花顺、中银证券

1.3 重点城市二手房成交情况跟踪

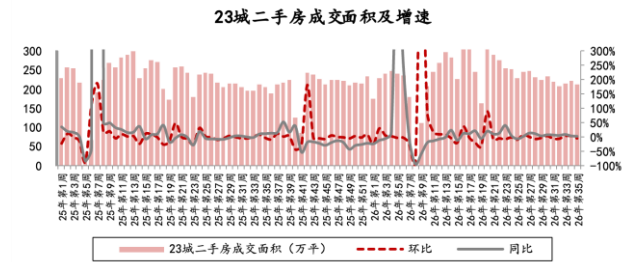
本周 23 个城市二手房成交套数为 2.4 万套，环比下降 4.4%，同比上升 3.5%；成交面积为 213.2 万平方米，环比下降 4.5%，环比增速较上周下降了 8.2 个百分点，同比上升 2.9%，同比涨幅较上周收窄了 1.4 个百分点。从各城市能级来看，一、二、三四线城市二手房成交套数分别为 1.0、1.1、0.4 万套，环比增速分别为 -0.1%、-5.5%、-11.3%，同比增速分别为 11.6%、-2.5%、2.0%；一、二、三四线城市成交面积分别为 83.4、88.4、41.4 万平方米，环比增速分别为 0.5%、-6.4%、-9.8%，同比增速分别为 9.9%、-3.5%、4.1%。

图表 19. 23 个城市二手房成交套数为 2.4 万套，环比下降 4.4%，同比上升 3.5%



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 213.2 万平方米，环比下降 4.5%，同比上升 2.9%



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 -0.1%、-5.5%、-11.3%



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 0.5%、-6.4%、-9.8%



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 11.6%、-2.5%、2.0%



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 9.9%、-3.5%、4.1%



资料来源：同花顺、中银证券

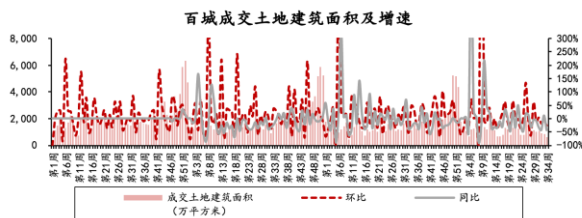
2 百城土地市场跟踪

土地市场方面，我们选取 2026 年第 34 周 (8 月 17 日-8 月 23 日)的数据，土地市场环比量价齐跌，同比量跌价涨。从城市能级来看，一线城市环比量价齐跌、同比量跌价涨，二线城市环比量价齐涨、同比量价齐跌，三线城市同环比均量跌价涨；一线城市溢价率环比下降、同比不变，二线城市溢价率同环比均上升，三线城市溢价率环比上升、同比下降。

2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪

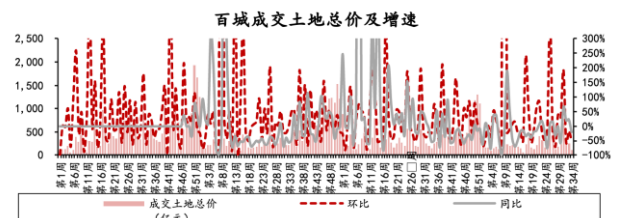
百城全类型成交土地规划建筑面积为 633.3 万平方米，环比下降 24.7%，同比下降 44.0%；成交土地总价为 119.6 亿元，环比下降 51.5%，同比下降 19.9%；成交土地楼面均价为 1888.1 元/平，环比下降 35.6%，同比上升 43.0%；百城成交土地溢价率为 2.8%，环比上升 1.7 个百分点，同比上升 0.3 个百分点。

图表 25. 百城成交土地规划建筑面积为 633.3 万平方米，环比下降 24.7%，同比下降 44.0%



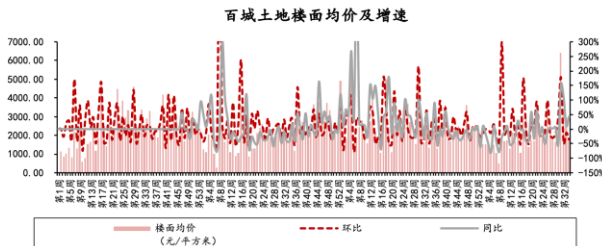
资料来源：中指院、中银证券

图表 26. 百城成交土地总价为 119.6 亿元，环比下降 51.5%，同比下降 19.9%



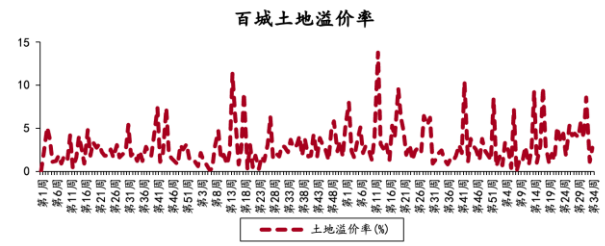
资料来源：中指院、中银证券

图表 27. 百城成交土地楼面均价为 1888.1 元/平，环比下降 35.6%，同比上升 43.0%



资料来源：中指院、中银证券

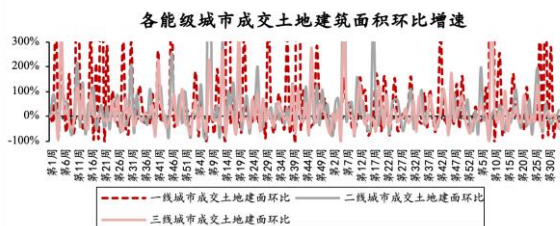
图表 28. 百城成交土地溢价率为 2.8%，环比上升 1.7 个百分点，同比上升 0.3 个百分点



资料来源：中指院、中银证券

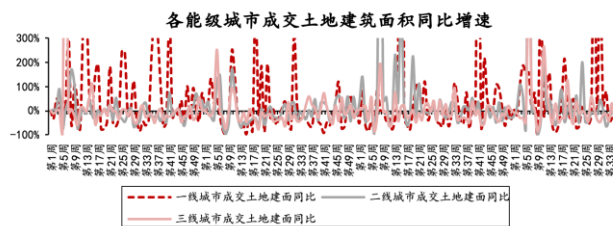
从城市能级来看，一、二、三线城市成交土地规划建筑面积分别为 48.5、318.1、266.7 万平方米，环比增速分别为-21.8%、24.9%、-49.2%，同比增速分别为-33.7%、-0.8%、-63.8%；一、二、三线城市成交土地总价分别为 11.7、44.0、63.9 亿元，环比增速分别为-92.8%、63.7%、11.1%，同比增速分别为-0.2%、-37.3%、-5.1%；一、二、三线城市平均楼面价分别为 2419.7、1382.0、2395.2 元/平，环比增速分别为-90.8%、31.1%、118.6%，同比增速分别为 50.6%、-36.8%、162.0%；一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 0.0%、3.4%、2.8%，一线城市环比下降 3.6 个百分点，二线城市环比上升 0.9 个百分点，三线城市环比上升 2.4 个百分点；一线城市同比不变，二线城市同比上升 2.9 个百分点，三线城市同比下降 0.8 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-21.8%、24.9%、-49.2%



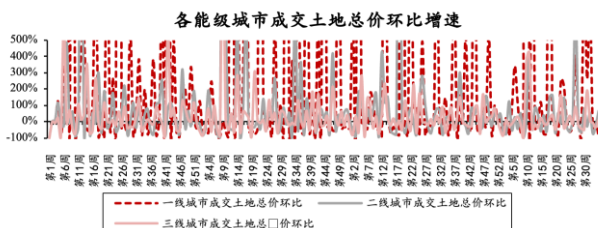
资料来源：中指院、中银证券

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-33.7%、-0.8%、-63.8%



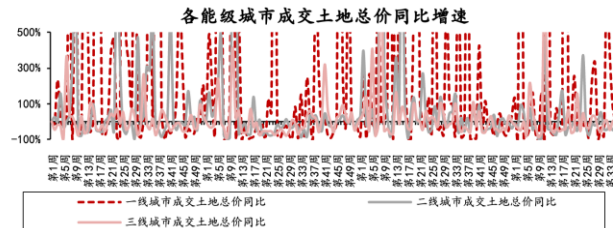
资料来源：中指院、中银证券

图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为-92.8%、63.7%、11.1%



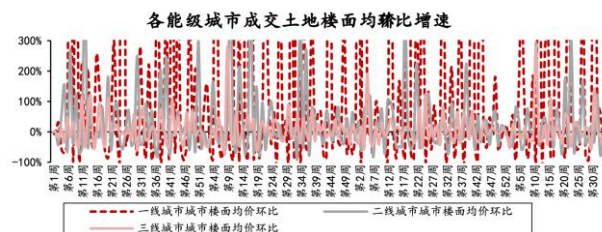
资料来源：中指院、中银证券

图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为-0.2%、-37.3%、-5.1%



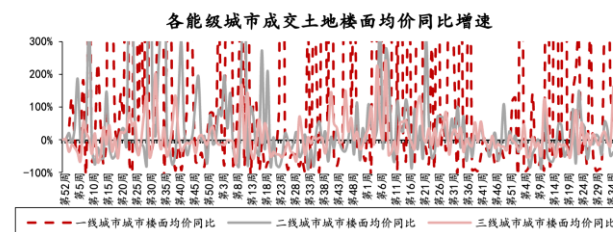
资料来源：中指院、中银证券

图表 33. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为-90.8%、31.1%、118.6%



资料来源：中指院、中银证券

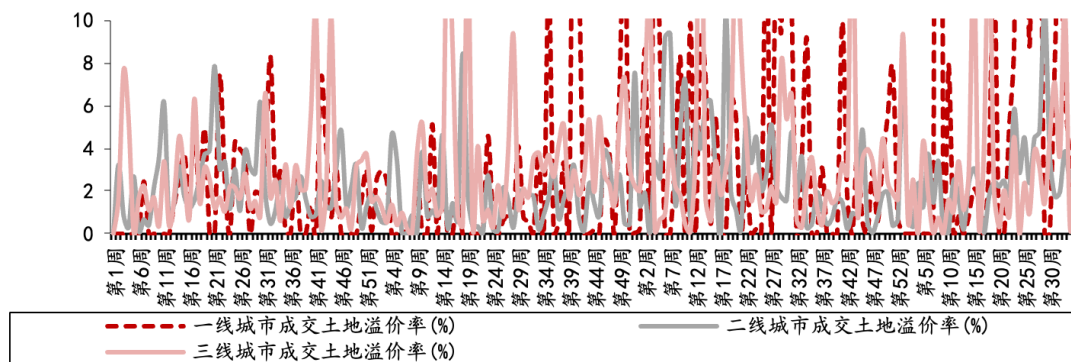
图表 34. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为50.6%、-36.8%、162.0%



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%、3.4%、2.8%

各能级城市成交土地溢价率

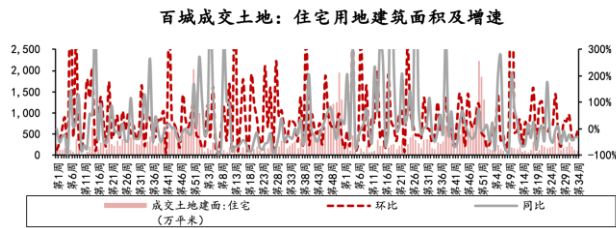


资料来源：中指院、中银证券

2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪

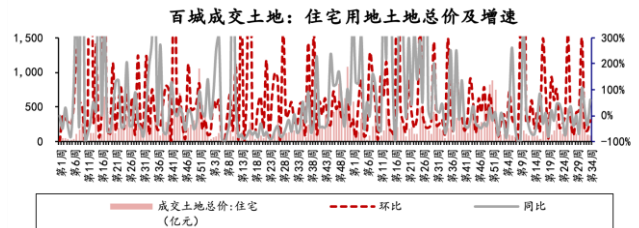
百城成交住宅土地规划建筑面积为 103.4 万平方米，环比下降 12.5%，同比下降 30.4%；成交住宅土地总价为 81.6 亿元，环比下降 17.5%，同比上升 61.5%；成交住宅土地楼面均价为 7887.3 元/平方米，环比下降 5.6%，同比上升 132.0%；百城成交住宅类用地溢价率为 9.5%，环比上升 5.0 个百分点，同比下降 1.6 个百分点。

图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 103.4 万平方米，环比下降 12.5%，同比下降 30.4%



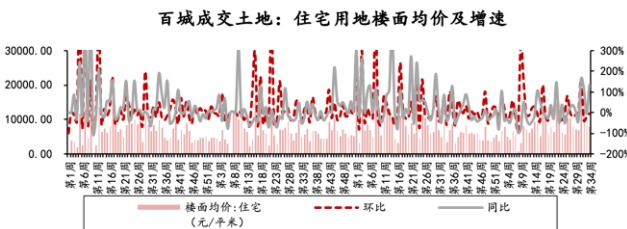
资料来源：中指院、中银证券

图表 37. 百城成交住宅土地总价为 81.6 亿元，环比下降 17.5%，同比上升 61.5%



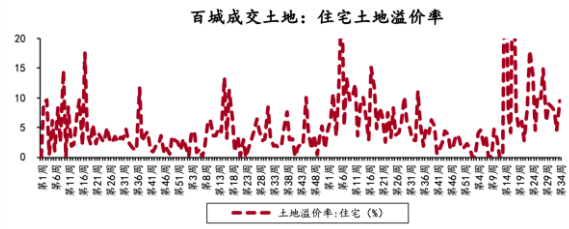
资料来源：中指院、中银证券

图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 7887.3 元/平方米，环比下降 5.6%，同比上升 132.0%



资料来源：中指院、中银证券

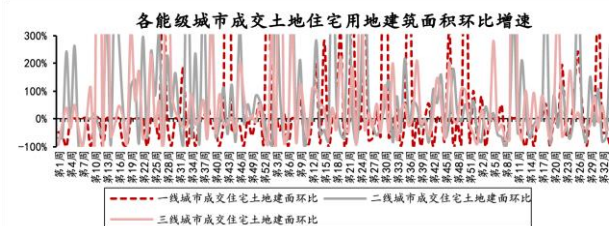
图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 9.5%，环比上升 5.0 个百分点，同比下降 1.6 个百分点



资料来源：中指院、中银证券

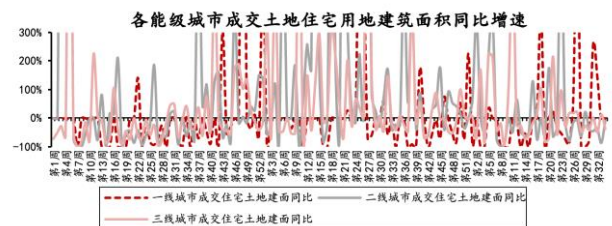
从不同城市能级的住宅类土地市场情况来看，本周二、三线城市土地建筑面积分别为 36.5、67.0 万平方米，环比增速分别为 269.0%、-29.6%，同比增速分别为-9.2%、-38.2%；二、三线城市住宅类成交土地总价分别为 33.0、48.6 亿元，环比增速分别为 186.9%、20.8%，同比增速分别为 104.3%、41.4%；二、三线城市住宅类平均楼面价分别为 9053.8、7252.1 元/平，环比增速分别为-22.3%、71.6%，同比增速分别为 125.0%、128.8%；二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 11.8%、8.2%，二线城市环比下降 10.0 个百分点，三线城市环比上升 6.4 个百分点，二线城市同比上升 8.7 个百分点，三线城市同比下降 6.7 个百分点。

图表 40. 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 269.0%、-29.6%



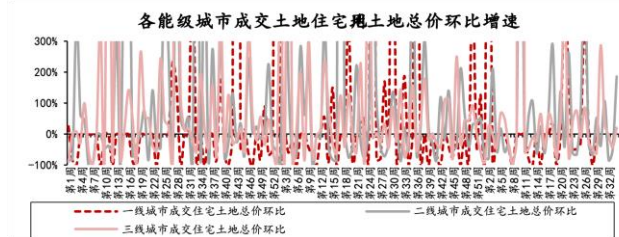
资料来源：中指院、中银证券

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-9.2%、-38.2%



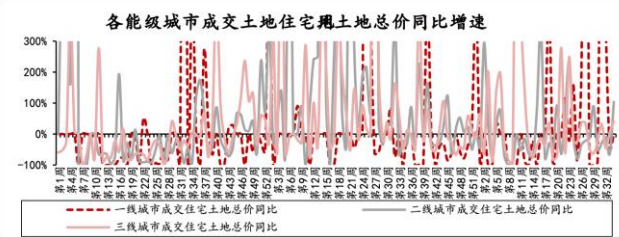
资料来源：中指院、中银证券

图表 42. 二、三线城市住宅成交土地总价环比增速为 186.9%、20.8%



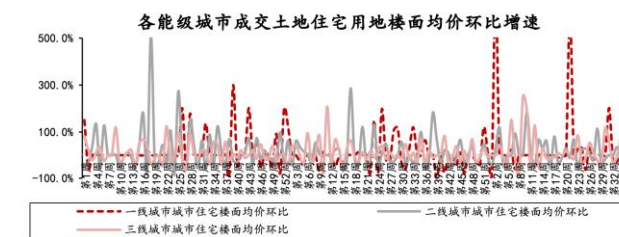
资料来源：中指院、中银证券

图表 43. 二、三线城市住宅成交土地总价同比增速分别为 104.3%、41.4%



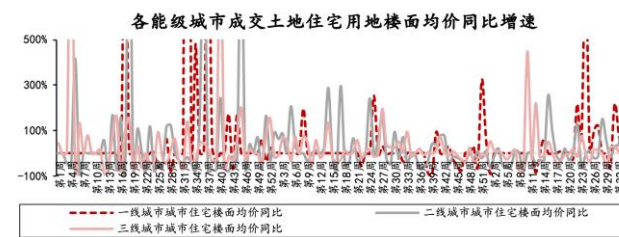
资料来源：中指院、中银证券

图表 44. 二、三线城市住宅成交楼面均价环比增速为 -22.3%、71.6%



资料来源：中指院、中银证券

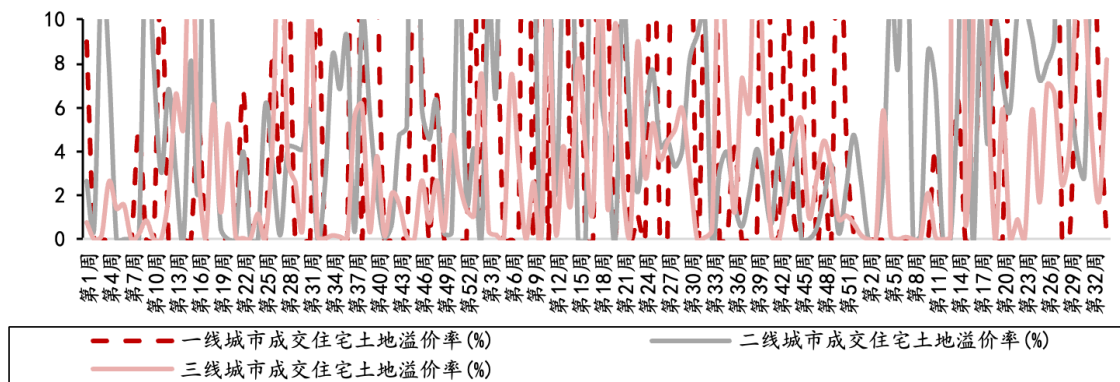
图表 45. 二、三线城市住宅成交楼面均价同比增速为 125.0%、128.8%



资料来源：中指院、中银证券

图表 46. 二、三线城市住宅类成交土地溢价率分别为 11.8%、8.2%

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：

“8·28”房地产一揽子政策共出台了三大政策（《关于完善商品住房销售制度的通知》、《关于改革完善房地产信贷管理 推动加快构建房地产发展新模式的意见》、《关于资本市场支持构建房地产发展新模式的意见》）以及**五部试行管理办法**（《商品住房开发贷款管理办法（试行）》、《个人住房贷款管理办法（试行）》、《商业地产贷款管理办法（试行）》、《城市更新项目贷款管理办法（试行）》、《信托公司开展房地产领域信托业务管理办法（试行）》）。

重点值得关注的有一些几点：

1)关于主办银行制以及现房销售并非首次提出，去年就对具体做法进行了详细的阐述，此次为落地。在2025年11月“十五五”规划建议中就提出“加快构建房地产发展新模式，完善商品房开发、融资、销售等基础制度”；且在此前2025年10月11日国新办举办的“高质量完成‘十四五’规划”系列主题新闻发布会上，住建部部长就具体措施进行了展开，包括：“在房地产项目融资方面，……一个项目确定一家银行或银团为主办银行，项目开发、建设、销售等资金都存入主办银行，主办银行保证项目公司的合理融资需求”；“在商品房销售方面，有力有序推进现房销售，做到‘所见即所得’，从根本上防范交付风险；继续实行预售的，规范预售资金监管，切实维护购房人合法权益”。

2)销售端，有力有序推行现房销售看，但并非“一刀切”，新项目可以现房销售，也可以预售，没有强制性的要求。三部门在《关于完善商品住房销售制度的通知》答记者问中明确，新项目可以现房销售，也可以预售。新出让土地和已出让土地未取得建设工程规划许可证的商品住房项目，优先选择现房销售；已取得建设工程规划许可证的商品住房项目，鼓励实行现房销售；新出让土地和已出让土地未取得建设工程规划许可证的商品住房项目，实行预售的，规范预售条件，加强预售资金监管，保障预售资金安全。如果选择预售，那么预售门槛是单体建筑必须主体结构封顶，而且购房人支付的首付、个人住房贷款要全部存入监管账户。这是为了更好的保障购房人的权益，减少烂尾的风险。我国此前的要求是在法定预售条件（投入开发建设的资金达到工程建设总投资的25%以上）的基础上，各地自行把握预售形象进度。在过去几年出现房企暴雷、项目烂尾的情况后，部分城市已经将门槛提升至“结构封顶”了。例如，湖南、湖北、河南的多个城市要求过结构封顶才能预售；一二线城市预售条件普遍较高，上海、广州、深圳、厦门等城市普遍要求低楼层项目（七层及以下）完成结构封顶（八层及以上一般要求施工至主体结构1/2或2/3）。因此，对于这些城市来说，实际变化不大。

3)居民信贷端，a)个人住房贷款偿还时点延后：在《个人住房贷款管理办法（试行）》中，第二十二条中明确现房销售的，个人住房贷款在销售备案后发放；预售项目的，个人住房贷款在项目竣工备案后发放。金融监管总局在答记者问中也明确提到：将预售房的个人住房贷款发放时点从“主体结构封顶”调整到“竣工备案”。对于购房人来说，意味着“所见即所得”，同时，竣工前可以不用偿还贷款本金和利息，降低了购房人的成本、保证了购房人的权益。b)延长贷款期限，将个人住房贷款最长期限从30年延长至40年。更长的期限意味着月供压力降低。c)优化偿债比例，设定月房贷支出与收入比控制在50%以下（含50%），月所有债务支出与收入比控制在60%以下（含60%）。后者较此前55%的上限有所提升，有助于合理提升购房人的贷款能力。

4)开发商融资端，最大的变化是，原先封顶后发放的个人按揭贷款延后至竣工发放，一定程度上影响了房企现金流和周转率。房企周转率会大幅下降，资金使用率降低，IRR下降，短期内房企拿地会有明显收缩，预计市场短期供应将有明显降低。另外也有较大概率房企会转嫁给上下游建筑建材供应商，增加对其的压款。

但同时，也打开了另外两个配套融资“窗口”，弥补销售回款的缺口：1) 信托融资：金融监管总局发布了《信托公司开展房地产领域信托业务管理办法（试行）》，重启房地产信托。此前在 2019 年，房地产信托明显收紧，2019 年 5 月银保监会 23 号文《关于开展“巩固治乱象成果促进合规建设”工作的通知》，明确禁止信托公司向“四证”不全、开发商或其控股股东资质不达标、资本金未足额到位的项目直接融资；7 月多家信托公司被窗口指导，要求控制地产信托业务规模，部分要求全面暂停，银保监会约谈警示了部分房地产信托业务增速过快信托公司。2022 年 11 月《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》（金融 16 条）中提及，支持信托贷款等存量融资合理展期、鼓励信托等资管产品支持房地产合理融资需求，房地产信托融资有所放松，但几乎未见增量。此次试行管理办法的推出，进一步明确了信托公司房地产领域相关业务的定义、分类和展业原则，对信托在强化自主尽职调查、集中决策、项目管理等方面细化提出要求，意味着久违的房地产信托融资放开，有助于推动信托业务与房地产发展新模式相匹配，精准对接房地产项目和信托资金。2) 股权融资：证监会发布了《关于资本市场支持构建房地产发展新模式的意见》，提出支持上市房企再融资以及综合运用发行股份、定向可转债、现金等工具收购涉房资产。与 2022 年 11 月“三支箭”不同的是（“恢复涉房上市公司并购重组及配套融资；恢复上市房企和涉房上市公司再融资”），本次未提及募集资金不能用于拿地拍地、开发新楼盘等。总的来说，这项政策利好上市房企，我们认为是“三支箭”的升级。

同时，开发贷款期限也延长，以此来匹配销售回款的延后。此前开发贷款期限一般在 3 年左右，此次《商品住房开发贷款管理办法（试行）》中明确规定开发贷款期限应与项目建设、销售周期和风险水平相匹配，预售项目最长 5 年，现房销售项目最长 7 年，首次还本日期原则上应在竣工备案后。开发贷周期适当延长，配合商品住房销售制度改革。

5) 银行端，推行“主办银行制”，压实银行的资金监管和风险管控责任。实施主办银行制后，对于主办银行的资金监管和风险管控要求大幅提升（每个房地产项目对应一家主办银行，对项目全部资金进行封闭管理、专款专用），从源头上防止资金挪用和项目烂尾。

“8·28”一揽子政策的出台是对中国房地产新模式的基础制度的正式落地。总体来说，主要是从保护购房人权益的角度出发，此为重中之重，也是恢复当前低迷的房地产市场信心的重要基石之一。对于开发商而言，现在很多项目本身已经处于现房销售的阶段了（2025 年现房销售面积占比 32%；截至 2026 年 7 月末，现房库存占比超过 30%，处于历史最高水平），对此类项目没有边际影响。但是对于项目仍然预售的房企来说，周转率会大幅下降，资金使用率降低，短期内拿地量可能会有明显收缩。不过，从 2025 年的房企资金来源占比来看，定金/个人按揭已经达到 2.19，2026 年以来该比例还有所提升，说明购房人加杠杆的意愿很弱，更倾向于多付定金和首付。

从开发商的应对手段来讲，1) 我们预计房企有较大概率会转嫁给上下游建筑建材等供应商。目前房企应付工程款占比已经提升到了 12%，为历史最高。2) 现房销售可能会催生项目售价多阶梯化（类似中国香港），即按照定金缴纳的不同比例给予总价的优惠点数。3) 可能会减少精装的配置比例或毛坯竣工后改造以此缩短竣工备案时间。4) 由于新的预售条件为“单体建筑主体结构封顶”，开发商可能会改为一栋一栋楼销售而非以往的按期数销售。同一个项目的开盘批次会明显增加。5) 短期由于各地方的土地出让和项目监管细则会逐步落实，房企会谨慎观望一段时间，短期预计拿地量会明显减少。后期拿地也会尽量选择小体量、低密度地块，并与地方政府协调土地款分期缴纳节奏。

对于房价而言，短期的阶段性供应可能减少，叠加竣工后放款的资金成本也可能转移到定价上（尤其是本身品质和地段都较好的项目），市场供需关系将进一步动态调整，房价有概率回升。

长期看，一揽子政策符合稳定发展的、提质提效的大方向，只有稳定购房人信心以及供给侧出清才能稳定房地产市场。

在此次“8·28”一揽子政策当中，还有一个被市场忽略的政策：《城市更新项目贷款管理办法（试行）》。这是全新的、首次针对城市更新项目贷款出台的专门管理办法。各地的城市更新工作仍在不断推进（详见我们近期发布的相关报告《北京城市更新有何不同？》、《上海城市更新“按下加速键”？》、《深圳城市更新的新突破来了？》、《城市更新“十五五”有哪些重要变化？》），城市更新项目贷款的推出，将给实施主体带来更多的资金支持，对参与城市更新较多的房企有较大帮助。

此外，8月28日，财政部、税务总局还针对《中华人民共和国地方附加税法（征求意见稿）》公开征求意见，拟将原有的城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加合并为新的地方附加税。合并后的税种，税基保持一致，继续以实际应缴纳的增值税、消费税为计税依据。征求意见稿明确地方附加税将实行11%至13%的幅度税率。新法拟赋予地方一定的自主权，地方可在国家授权的税率幅度内决定适用税率。原来三项税率为：1）城市维护建设税：市区适用税率7%；县城、镇5%；其他地区1%。2）教育费附加：3%。3）地方教育附加：2%。新法所规定的11%—13%的合并税率区间与当前三项合计水平平均较为接近。2025年我国城市维护建设税为5170亿元，教育费附加、地方教育附加并未披露，但我们可以根据增值税、消费税合计85804亿元为税基，分别以税率3%和2%计征，两项合计收入约4290亿元（其中教育费附加约2574亿元、地方教育附加约1716亿元）。2025年城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加合计9460元。新法规定，税基不变，税率11%-13%，我们计算得到的地方附加税规模预计为9438~11155亿元。

地方

上海：8月21日，上海市房管局、财政局联合发布通知，实施“以旧换新”购房补贴：购房贷款补贴按贷款总额1%确定，500万元以内按1%补贴、超500万元按5万元封顶；“以旧换新”单套补贴3万元。补贴资金总规模2亿元，用完即止。

香港：8月21日，香港特别行政区政府发展局规划署宣布放宽旧区重建跨区地积比转移机制，容许接受地盘超过两幅、跨区转移地积，但限制山顶、九龙塘、石澳、加多利山及南大屿山等低密度特色地区作接收地段，以免破坏原有社区特色。

武汉：8月21日，武汉东湖新技术开发区2宗宅地出让，总成交金额8.35亿元。康桥街宅地经122轮竞价以7.43亿元成交，溢价率49%；长岭宅地由武汉葛化集团底价0.93亿元竞得。

无锡：8月21日，无锡锡东新城核心区秦水渠二期地块(XDG-2026-20号)正式挂牌，起拍总价104955万元，起始楼面价13372元/㎡，将于8月28日9:30开拍。

上海：8月24日，上海第九批次土拍拟出让三幅地块，位于浦东、黄浦、静安，起始价合计约120.94亿元，现场交易会于9月21日举行。

宁波：1) 8月24日，宁波海曙区HS18-01-01c地块挂牌，起始总价3.53亿元，楼面价8796元/㎡，容积率1.6，定于9月21日出让。2) 8月24日，中海以72轮竞价竞得宁波鄞州区GX02-01-23地块，成交楼面价22027元/㎡，出让面积20936㎡，溢价率25.83%，总价69172.7万元。

深圳：8月25日，深圳宝安、龙华、龙岗三区调整法定图则，多宗高校及教育设施用地转为二类居住用地，合计建面超30万平方米，其中龙岗多宗地块调整为二类居住用地。

香港：1) 8月25日，香港房委会公布居屋2025朗风苑项目资料，项目位于新界元朗，合计提供1870伙，其中1730伙公开销售、140伙拨至宏福业主特设销售计划；折实入场价169万港元起，折实平均呎价约6310港元，预计2028年8月31日落成入伙。2) 8月25日，香港置业研究部称，8月至今（截至24日）整体物业注册4,410宗，较上月同期减少18.6%，按进度推算，全月约5,700宗、按月跌约15%。3) 8月25日，莱坊香港承银主委托，以公开招标形式成功出售香港九龙塘喇沙利道25号全幢住宅物业，由本地买家以4.2亿港元购入，折合呎价为每平方呎20,798港元。

成都：8月25日，成都四部门联合发布楼市新政，公积金贷款最低首付比例降至15%，并给予20%利息补贴，单笔补贴上限2.5万元，绿建住房贷款额度上浮20%，双缴存人最高可贷144万元，同时房票安置拓展至非住宅。

武汉：8月25日，武汉集中挂牌9宗地块，起拍总价约36.18亿元，涉及武汉经济技术开发区、洪山区、青山区三大区域，涵盖住宅、商业、公共管理与公共服务、公园绿地、图书展览、教育、防护绿地等多元用地类型。

台州：8月25日，台州市椒江区葭沚街道开发大道以北、台州大道以东JJZ180-0105-1地块竞价出让。经过69轮竞价，该地块由台州兆润房地产有限公司（建发）以总价67894万元竞得，成交楼面价11050元/㎡，溢价率11.13%。

无锡：8月25日，无锡锡山八士、张泾及新吴梅南单元控规批前公示，总面积约26.6平方公里，涉及产城融合与产业升级。

上海: 8月26日,上海市公布2026年拟出让住宅用地清单信息公示和出让预告(十),拟出让4宗商品住宅用地,涉及虹口、杨浦、闵行、宝山四区,拟于8月下旬发布出让公告,9月底开始组织交易活动。

香港: 8月26日,香港房屋局公布2026年第二季私人住宅一手市场供应资料,已落成未售出私宅单位连跌五个季度,累计减少9000伙,跌幅逾三成,自2024年第二季后首次跌穿2万伙水平,创两年新低。

苏州: 8月26日,苏州工业园区宣布住房“以旧换新”计划2.0版本将于8月28日启动,覆盖范围拓展至苏州全市全域,旧房抵扣比例最高可达新房总价的85%。

西安: 8月26日,西安市住建局等4部门发布稳楼市政策,单缴存职工公积金最高贷款额度提至90万元,双缴存职工提至120万元,二孩及以上家庭在上述额度基础上提高20%,并安排5000万元专项补贴支持“卖旧买新”。

南宁: 8月26日,南宁两宗住宅用地竞价出让。最终,西乡塘94亩旧改地,6家房企竞价154轮分出胜负,中海以总价约5.06亿元竞得,综合溢价率41.8%。

扬州: 8月26日,扬州成功出让3宗商业用地,最终成交总金额达1.213亿元。3宗地块分布在蒋王街道、汤汪街道与扬子津街道,合计面积28824平方米。

马鞍山: 8月26日,马鞍山商场We Go Mall向城规会申请重建为商住项目,预计提供约539伙,涉及可建总楼面约37.09万方尺。

北京: 8月27日,北京迎来通州土桥6037地块现场竞拍,3家房企举牌184轮,最终金隅集团以8.7亿元斩获地块,溢价率27.19%。

深圳: 8月27日,深圳市房地产中介协会发布2026年7月深圳楼市小结。据深圳市房地产信息平台数据,2026年7月全市新建商品房共计成交4502套,环比下跌35.2%,同比上涨19.3%。其中住宅成交3529套,环比下跌6.8%,同比上涨32.5%。

香港: 1) 8月27日,中原估价指数CV报79.7点,较上周73.2点上升6.47点,自7月初跌穿80点后反弹回升、上试80点水平;中原城市领先指数CCL报162.16点,2026年暂累升12.53%。中原地产研究部指出,8月一手盘反应热烈、发展商加推新价单带动楼市气氛,银行按揭取态正面乐观,短期楼价继续上升方向未变,但今年楼价已累升一成,预计升幅将放缓。2) 8月27日,差估署公布的最新数据显示,2026年7月份私人住宅售价指数报321.5点,较6月的323.0点跌0.46%,结束之前连升13个月的强势,亦为16个月以来首见回落。若与2021年9月的历史高位398.1点比较,目前楼价仍跌19.24%。3) 8月27日,香港山顶加列山道阳光花园一个银主盘单位,累减3000万港元后以6000万港元售出,呎价约3.55万港元,减幅逾三成。4) 8月27日,差估署估价署数据显示,今年首7个月,私人住宅楼价指数升7.31%;租金指数升3.44%。

杭州: 1) 8月27日,杭州临平乔司片区70号地块经过11轮竞价,由绿城以总价4.03亿元竞得,楼面价9705元/㎡,溢价14.18%。该地块容积率1.6,且有不低于30米的高度要求,预计打造小高层产品。2) 8月27日,杭州挂牌两宗宅地,分别位于萧山市北和西湖云谷,总出让面积57611平方米,总起拍价22.26亿元,将于9月29日出让。

南京: 8月27日,南京发布2026年宁出第25号公告,出让雨花台区NO.2026G38地块,出让面积3.7万㎡,起始价82300万元,9月30日竞价。

佛山: 8月27日,顺德大良云鹭片区挂牌7.8万平方米宅地,起拍价14.31亿元,折合楼面价约8339元/㎡,容积率1.5-2,需配建10万㎡绿地,9月28日竞拍。

台州: 8月27日,台州临海市大洋街道挂牌1宗宅地,出让面积41479㎡,建筑面积62218㎡,起价42800万元,起始楼面价6879元/㎡,预计9月17日出让。

广西: 8月27日,《广西住房发展“十五五”规划》公开征求意见,拟优化商品住房消费支持政策,降低购房交易成本,鼓励住房梯度消费,加强新房与二手房市场联动。

湖州: 8月27日,湖州南浔区出让1宗商住地,金丰建设以底价4.6亿元竞得,楼面价4545元/㎡,出让面积56233㎡。

青岛: 8月27日,青岛市黄岛区一宗商住地块发布出让公告。地块编号HD2026-3025,位于泊里一路南、席乡路东,占地面积约11541平方米,容积率不超过4.0,建筑面积约46164平方米,商住比3:7,出让起始价5364.2568万元,起拍楼面地价1162元/平方米。

图表 47. 2026 年第 35 周大事件

类型	时间	内容
中央	2026/8/28	中央出台一揽子政策：《关于完善商品住房销售制度的通知》（住建部、自然资源部、金融监管总局）、《关于改革完善房地产信贷管理 推动加快构建房地产发展新模式的意见》（央行、金融监管总局）、《关于资本市场支持构建房地产发展新模式的意见》（证监会）、《商品住房开发贷款管理办法（试行）》（金融监管总局）、《个人住房贷款管理办法（试行）》（央行、金融监管总局）、《商业地产贷款管理办法（试行）》（金融监管总局）、《城市更新项目贷款管理办法（试行）》（金融监管总局）、《信托公司开展房地产领域信托业务管理办法（试行）》（金融监管总局）、《中华人民共和国地方附加税法（征求意见稿）》（财政部、税务总局）。
	2026/8/24	上海：8 月 21 日，上海市房管局、财政局联合发布通知，实施“以旧换新”购房补贴：购房贷款补贴按贷款总额 1% 确定，500 万元以内按 1% 补贴、超 500 万元按 5 万元封顶；“以旧换新”单套补贴 3 万元。补贴资金总规模 2 亿元，用完即止。 香港：8 月 21 日，香港特别行政区政府发展局规划署宣布放宽旧区重建跨区地积比转移机制，容许接受地盘超过两幅、跨区转移地积，但限制山顶、九龙塘、石澳、加多利山及南大屿山等低密度特色地区作接收地段，以免破坏原有社区特色。 武汉：8 月 21 日，武汉东湖新技术开发区 2 宗宅地出让，总成交金额 8.35 亿元。康桥街宅地经 122 轮竞价以 7.43 亿元成交，溢价率 49%；长岭宅地由武汉葛化集团底价 0.93 亿元竞得。 无锡：8 月 21 日，无锡锡东新城核心区秦水渠二期地块（XDG-2026-20 号）正式挂牌，起拍总价 104955 万元，起始楼面价 13372 元/㎡，将于 8 月 28 日 9:30 开拍。
地方	2026/8/25	上海：8 月 24 日，上海第九批次土拍拟出让三幅地块，位于浦东、黄浦、静安，起始价合计约 120.94 亿元，现场交易会于 9 月 21 日举行。 宁波：1) 8 月 24 日，宁波海曙区 HS18-01-01c 地块挂牌，起始总价 3.53 亿元，楼面价 8796 元/㎡，容积率 1.6，定于 9 月 21 日出让。2) 8 月 24 日，中海以 72 轮竞价竞得宁波鄞州区 GX02-01-23 地块，成交楼面价 22027 元/㎡，出让面积 20936 ㎡，溢价率 25.83%，总价 69172.7 万元。
	2026/8/26	深圳：8 月 25 日，深圳宝安、龙华、龙岗三区调整法定图则，多宗高校及教育设施用地转为二类居住用地，合计建面超 30 万平方米，其中龙岗多宗地块调整为二类居住用地。 香港：1) 8 月 25 日，香港房委会公布居屋 2025 朗风苑项目资料，项目位于新界元朗，合计提供 1870 伙，其中 1730 伙公开销售、140 伙拨至宏福业主特设销售计划；折实入场价 169 万港元起，折实平均呎价约 6310 港元，预计 2028 年 8 月 31 日落成入伙。2) 8 月 25 日，香港置业研究部称，8 月至今（截至 24 日）整体物业注册 4,410 宗，较上月同期减少 18.6%，按进度推算，全月约 5,700 宗、按月跌约 15%。3) 8 月 25 日，莱坊香港承银主委托，以公开招标形式成功出售香港九龙塘喇沙利道 25 号全幢住宅物业，由本地买家以 4.2 亿港元购入，折合呎价为每平方呎 20,798 港元。 成都：8 月 25 日，成都四部门联合发布楼市新政，公积金贷款最低首付比例降至 15%，并给予 20% 利息补贴，单笔补贴上限 2.5 万元，绿建住房贷款额度上浮 20%，双缴存人最高可贷 144 万元，同时房票安置拓展至非住宅。 武汉：8 月 25 日，武汉集中挂牌 9 宗地块，起拍总价约 36.18 亿元，涉及武汉经济技术开发区、洪山区、青山区三大区域，涵盖住宅、商业、公共管理与公共服务、公园绿地、图书展览、教育、防护绿地等多元用地类型。 台州：8 月 25 日，台州市椒江区葭沱街道开发大道以北、台州大道以东 JJZ180-0105-1 地块竞价出让。经过 69 轮竞价，该地块由台州兆润房地产有限公司（建发）以总价 67894 万元竞得，成交楼面价 11050 元/㎡，溢价率 11.13%。 无锡：8 月 25 日，无锡锡山八士、张泾及新吴梅南单元控规批前公示，总面积约 26.6 平方公里，涉及产城融合与产业升级。
	2026/8/27	上海：8 月 26 日，上海市公布 2026 年拟出让住宅用地清单信息公示和出让预告（十），拟出让 4 宗商品住宅用地，涉及虹口、杨浦、闵行、宝山四区，拟于 8 月下旬发布出让公告，9 月底开始组织交易活动。 香港：8 月 26 日，香港房屋局公布 2026 年第二季私人住宅一手市场供应资料，已落成未售出私宅单位连跌五个季度，累计减少 9000 伙，跌幅逾三成，自 2024 年第二季后首次跌穿 2 万伙水平，创两年新低。 苏州：8 月 26 日，苏州工业园区宣布住房“以旧换新”计划 2.0 版本将于 8 月 28 日启动，覆盖范围拓展至苏州大市全域，旧房抵扣比例最高可达新房总价的 85%。 西安：8 月 26 日，西安市住建局等 4 部门发布稳楼市政策，单缴存职工公积金最高贷款额度提至 90 万元，双缴存职工提至 120 万元，二孩及以上家庭在上述额度基础上提高 20%，并安排 5000 万元专项补贴支持“卖旧买新”。 南宁：8 月 26 日，南宁两宗住宅用地竞价出让。最终，西乡塘 94 亩旧改地，6 家房企竞价 154 轮分出胜负，中海以总价约 5.06 亿元竞得，综合溢价率 41.8%。 扬州：8 月 26 日，扬州成功出让 3 宗商业用地，最终成交总金额达 1.213 亿元。3 宗地块分布在蒋王街道、汤汪街道与扬子津街道，合计面积 28824 平方米。 马鞍山：8 月 26 日，马鞍山商场 We Go Mall 向城规会申请重建为商住项目，预计提供约 539 伙，涉及可建总楼面约 37.09 万方尺。
	2026/8/28	北京：8 月 27 日，北京迎来通州土桥 6037 地块现场竞拍，3 家房企举牌 184 轮，最终金隅集团以 8.7 亿元斩获地块，溢价率 27.19%。 深圳：8 月 27 日，深圳市房地产中介协会发布 2026 年 7 月深圳楼市小结。据深圳市房地产信息平台数据，2026 年 7 月全市新建商品房共计成交 4502 套，环比下跌 35.2%，同比上涨 19.3%。其中住宅成交 3529 套，环比下跌 6.8%，同比上涨 32.5%。 香港：1) 8 月 27 日，中原估价指数 CV 报 79.7 点，较上周 73.2 点上升 6.47 点，自 7 月初跌穿 80 点后反弹回升、上试 80 点水平；中原城市领先指数 CCL 报 162.16 点，2026 年暂累升 12.53%。中原地产研究部指出，8 月一手盘反应热烈、发展商加推新价单带动楼市气氛，银行按揭取态正面乐观，短期楼价继续上升方向未变，但今年楼价已累升一成，预计升幅将放缓。2) 8 月 27 日，差估署公布的最新数据显示，2026 年 7 月份私人住宅售价指数报 321.5 点，较 6 月的 323.0 点跌 0.46%，结束之前连升 13 个月的强势，亦为 16 个月以来首见回落。若与 2021 年 9 月的历史高位 398.1 点比较，目前楼价仍跌 19.24%。3) 8 月 27 日，香港山顶加列山道阳光花园一个银主盘单位，累减 3000 万港元后以 6000 万港元售出，呎价约 3.55 万港元，减幅逾三成。4) 8 月 27 日，差估物业估价署数据显示，今年首 7 个月，私人住宅楼价指数升 7.31%，租金指数升 3.44%。 杭州：1) 8 月 27 日，杭州临平乔司片区 70 号地块经过 11 轮竞价，由绿城以总价 4.03 亿元竞得，楼面价 9705 元/㎡，溢价 14.18%。该地块容积率 1.6，且有不低于 30 米的高度要求，预计打造小高层产品。2) 8 月 27 日，杭州挂牌两宗宅地，分别位于萧山市北和西湖南谷，总出让面积 57611 平方米，总起拍价 22.26 亿元，将于 9 月 29 日出让。 南京：8 月 27 日，南京发布 2026 年宁出第 25 号公告，出让雨花台区 NO.2026G38 地块，出让面积 3.7 万㎡，起始价 82300 万元，9 月 30 日竞价。 佛山：8 月 27 日，顺德大良云鹭片区挂牌 7.8 万平方米宅地，起拍价 14.31 亿元，折合楼面价约 8339 元/㎡，容积率 1.5-2，需配建 10 万㎡绿地，9 月 28 日竞拍。 台州：8 月 27 日，台州临海市大洋街道挂牌 1 宗宅地，出让面积 41479 ㎡，建筑面积 62218 ㎡，起价 42800 万元，起始楼面价 6879 元/㎡，预计 9 月 17 日出让。 广西：8 月 27 日，《广西住房发展“十五五”规划》公开征求意见，拟优化商品住房消费支持政策，降低购房交易成本，鼓励住房梯度消费，加强新房与二手房市场联动。 湖州：8 月 27 日，湖州南浔区出让 1 宗商住地，金丰建设以底价 4.6 亿元竞得，楼面价 4545 元/㎡，出让面积 56233 ㎡。 青岛：8 月 27 日，青岛市黄岛区一宗商住地块发布出让公告。地块编号 HD2026-3025，位于泊里一路南、席乡路东，占地面积约 11541 平方米，容积率不超过 4.0，建筑面积约 46164 平方米，商住比 3:7，出让起始价 5364.2568 万元，起拍楼面地价 1162 元/平方米。

资料来源：住建部、各地政府官网、地产观点网、中银证券

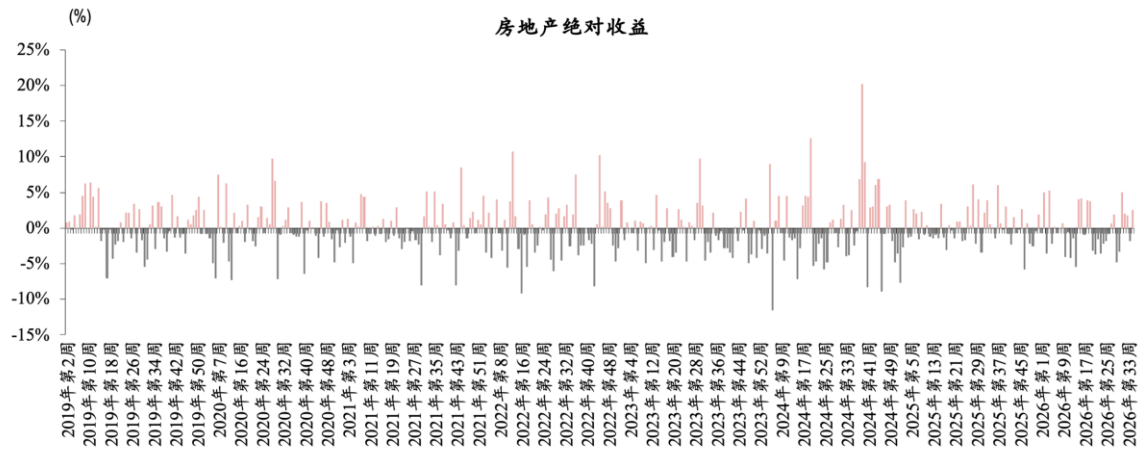
4 本周板块表现回顾

本周（8月22日-8月28日），在大盘表现方面，上证指数收于3952点，较上周上升46.98点，涨跌幅为1.2%；创业板指收于3424点，较上周下降121.18点，涨跌幅为-3.4%；沪深300指数收于4609点，较上周下降9.72点，涨跌幅为-0.2%。

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农林牧渔、煤炭、非银金融，涨幅分别为6.5%、5.1%、3.9%；跌幅前三的行业依次为通信、电力设备、医药生物，跌幅分别为-3.1%、-2.9%、-1.4%。

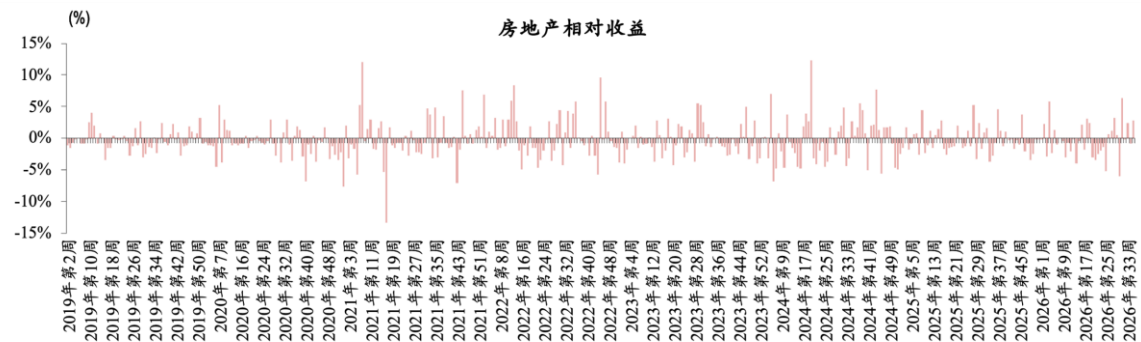
板块相对收益有所上升。房地产行业绝对收益为2.6%，较上周上升4.4pct，房地产行业相对收益（相对沪深300）为2.8%，较上周上升3.6pct。房地产板块PE为8.70X，较上周下降1.80X。

图表 48. 房地产行业绝对收益为 2.6%，较上周上升 4.4pct



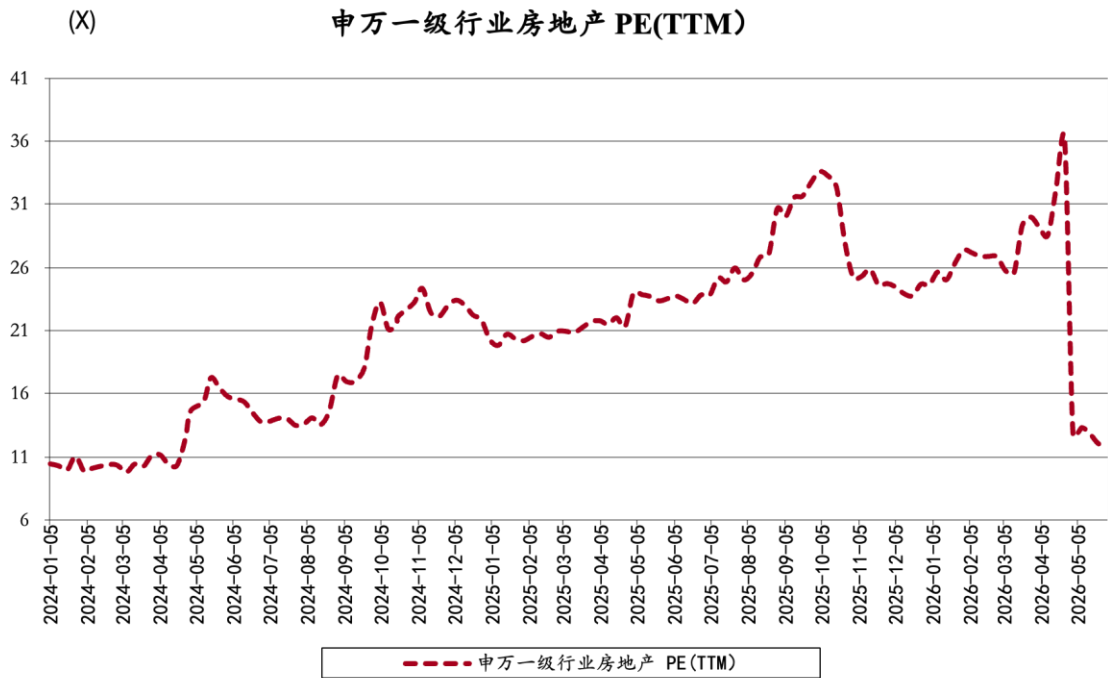
资料来源：同花顺、中银证券

图表 49. 房地产行业相对沪深 300 收益为 2.8%，较上周上升 3.6pct



资料来源：同花顺、中银证券

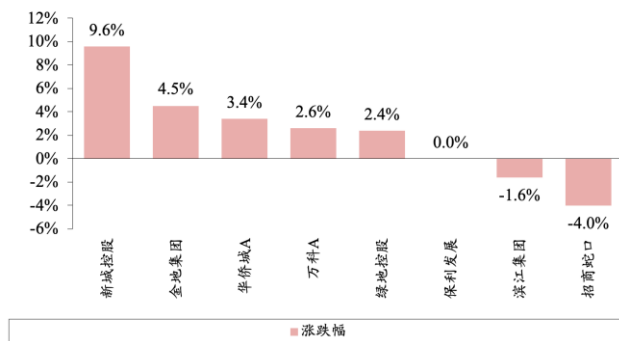
图表 50. 房地产板块 PE 为 8.70X，较上周下降 1.80X



资料来源：同花顺、中银证券

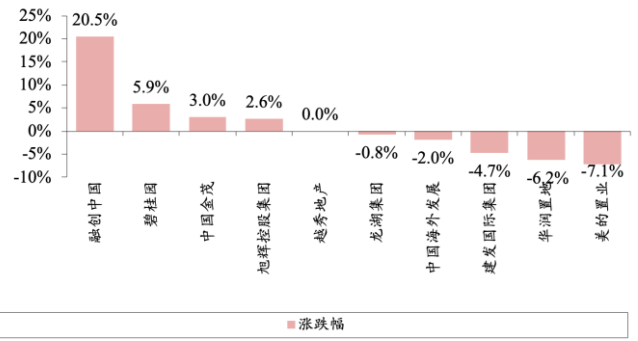
在我们重点跟踪房地产行业股票中，本周 A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为新城控股、金地集团、华侨城 A，涨跌幅分别为 9.6%、4.5%、3.4%，涨跌幅靠后的三家公司依次为招商蛇口、滨江集团、保利发展，涨跌幅分别为-4.0%、-1.6%、0.0%。港股涨跌幅靠前的三家公司依次为融创中国、碧桂园、中国金茂，涨跌幅分别为 20.5%、5.9%、3.0%，涨跌幅靠后的三家公司依次为美的置业、华润置地、建发国际集团，涨跌幅分别为-7.1%、-6.2%、-4.7%。

图表 51. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为新城控股、金地集团、华侨城 A



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、碧桂园、中国金茂



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:

大名城: 公司董事局换届, 提名俞培蓓、俞锦、俞丽、俞凯、冷文斌、郑国强为非独立董事候选人, 提名田新民、陈金山、孙东来为独立董事候选人, 独立董事候选人已提交上交所备案, 将提交临时股东大会审议。

国创高新: 完成董事会换届, 选举黄振华为董事长、高攀文为副董事长, 聘任吕华生为总经理, 严先发兼任副总经理、董事会秘书及财务总监; 原董事陶春风任期届满离任, 不再担任公司任何职务, 新一届董事、高管任期三年, 自 2026 年 8 月 21 日起生效。

三湘印象: 公司拟进行董事会换届, 拟选举许文智、王盛、黄驰、黄建、徐玉、苏存颖为非独立董事候选人, 王建平、阮继涌、陈建华为独立董事候选人, 议案将提交 2026 年第二次临时股东大会审议。

中国武夷: 副总经理郭坤因工作变动辞去公司副总经理职务, 辞职后不在公司及控股子公司担任任何职务, 辞职自 8 月 24 日起生效, 不会影响公司正常经营管理。

盈新发展: 2026 年第二次临时股东会拟增加临时提案, 提名李镐东为非独立董事候选人, 会议定于 9 月 2 日召开。

深深房 A: 公司第九届董事会第二次会议审议通过, 聘任罗毅为公司董事会秘书, 任期自本次会议审议通过之日起至第九届董事会任期届满; 聘任洪璐为公司证券事务代表, 协助董事会秘书履行职责, 任期相同。

茂业商业: 经公司第十一届董事会第十三次会议审议, 同意聘任蒋元先生担任公司董事会秘书。

香江控股: 董事会同意选举范菲女士为代表公司执行公司事务的董事暨公司法定代表人, 任期自董事会审议通过之日起至重新确定人选为止。

光大嘉宝: 董事会于近日收到副董事长苏晓鹏先生提交的书面辞职报告。苏晓鹏先生因个人工作原因, 申请辞去公司副董事长、董事、董事会提名委员会委员之职务。辞职生效后, 苏晓鹏先生不再担任公司(包括控股子公司)任何职务。

苏州高新: 独立董事周中胜、方先明连续任职将满六年离任; 公司拟增补俞雪华、杨俊为第十一届董事会独立董事, 已获董事会审议通过, 尚待股东会选举。

正荣服务: 王奕将获委任为执行董事, 自 2026 年 8 月 27 日起生效。

渝开发: 1) 董事长陈业、董事兼总经理罗异、常务副总经理聂涛因工作调整辞职; 陈业辞职后不在公司及控股子公司任职; 罗异辞职后担任公司党委书记、董事及控股子公司渝开发物业执行董事; 聂涛辞职后担任公司党委副书记。2) 董事会提名曹兴权、陈定文、周滔为公司第十一届董事会独立董事候选人, 候选人已书面同意参选, 经提名委员会资格审查, 符合独立董事任职及独立性要求。

股权变动公告:

金科股份: 股东金科控股所持 3751.44 万股、黄红云所持 1500 万股公司股份将被司法拍卖, 合计 5251.44 万股, 分别占公司总股本 0.35%、0.14%, 拍卖将于 9 月 4 日至 9 月 5 日在京东网开展; 本次拍卖不会导致公司控制权变更。

佳兆业美好: 8 月 25 日授出合计 1541.1 万股股份奖励, 其中向雇员参与者授出 1371.579 万股, 向关联实体参与者授出 169.521 万股; 授出股份购买价为零, 授出日收市价每股 1.02 港元。

盈新发展: 股东湖南华建拟减持公司股份 50,000,000 股, 占公司总股本的 0.85%; 减持完成后, 湖南华建累计持有股份 168,430,287 股, 占公司总股本的 2.87%。

香江控股: 南方香江集团有限公司持有本公司股份数量为 1,320,619,361 股, 占公司总股本的 40.4%, 本次质押后其累计质押的股份数量为 505,500,000 股, 占其持股数量的 38.3%, 占本公司总股本的比例为 15.5%。

三湘印象: 控股股东三湘控股于 2026 年 8 月 24 日质押公司股份 1500 万股, 占其所持股份 9.66%、占总股本 1.27%, 质权人浙商银行上海分行, 用途为自身生产经营; 同日解除质押 3300 万股, 占其所持股份 21.25%、占总股本 2.79%。本次质押股份未负担重大资产重组等业绩补偿义务。

经营数据公告:

绿城服务: 2026 年上半年营业收入 98.7 亿元, 同比增长 6.3%; 归母净利润 7.1 亿元, 同比增长 15.2%。

中国国贸: 2026 年上半年营业收入 18.2 亿元, 同比下降 3.9%; 归母净利润 6.3 亿元, 同比增长 0.2%。

天健集团: 2026 年上半年营业收入 65.9 亿元, 同比增长 5.2%; 归母净利润-3.3 亿元, 同比下降 903.6%。

市北高新: 1) 2026 年上半年营业收入 13.1 亿元, 同比增长 117.7%; 归母净利润-0.7 亿元, 去年同期亏损 1.4 亿元。2) 2026 年 4-6 月累计合同销售金额 9.5 亿元, 签约面积 3.5 万平。

远洋集团: 发布 2026 上半年盈利警告, 预期本公司拥有人应占亏损 60.00 80.00 亿元, 去年同期因一次性债务重组收益录得盈利 102.02 亿元。

上实发展: 1) 2026 年上半年营业收入 10.2 亿元, 同比下降 17.6%; 归母净利润-2.6 亿元, 去年同期亏损 7.5 亿元。

合肥城建: 2026 年上半年营业收入 33.5 亿元, 同比下降 28.4%; 归母净利润-1.9 亿元, 同比下降 1698.5%。

凤凰股份: 2026 年上半年营业收入 3.0 亿元, 同比增长 4.2%; 归母净利润-3.0 亿元, 同比下降 2794.5%

中梁控股: 发布 2026 上半年盈利警告, 预期本公司拥有人应占亏损 33 38 亿元, 去年同期存在境外债务重组一次性收益对冲亏损, 目前尚未披露正式中期业绩。

融信中国: 2026 年 7 月公司合同销售金额 2.5 亿元; 合同销售面积 3.3 万平。1-7 月累计合同销售金额 15.5 亿元; 累计合同销售面积 14.6 万平。

众安集团: 2026 年上半年营业收入 16.1 亿元, 同比下降 75.4%; 归母净利润-21.9 亿元, 去年同期盈利 6.5 亿元。

盈新发展: 2026 年上半年营业收入 10.4 亿元, 同比增长 35.2%; 归母净利润 0.9 亿元, 同比上升 153.4%。

京城佳业: 2026 年上半年营业收入 12.1 亿元, 同比增长 15.6%; 归母净利润 0.3 亿元, 同比增长 20.8%。

贝壳-W: 2026 年中期净收入 434.0 亿元, 同比下降 12.0%; 归母净利润 38.8 亿元, 去年同期盈利 21.6 亿元。

绿景中国地产: 2026 年预计中期亏损 6.0 亿元, 去年同期亏损 20.0 亿元, 亏损有所收窄。

外高桥: 2026 年上半年营业收入 32.0 亿元, 同比增长 14.3%; 归母净利润 1.1 亿元, 同比增长 7.3%。

荣盛发展: 2026 年上半年营业收入 61.7 亿元, 同比下降 56.5%; 归母净利润-10.3 亿元, 同比上升 64.2%。

首开股份: 1) 2026 年上半年营业收入 116.3 亿元, 同比下降 35.5%; 归母净利润 -18.4 亿元, 去年同期亏损 18.4 亿元。2) 2026 年 1-6 月签约金额 62.8 亿元, 签约面积 57.9 万平方米; 物业经营收入 8.7 亿元; 期内无新增土地储备。

黑牡丹: 1) 2026 年上半年营业收入 13.2 亿元, 同比下降 16.7%; 归母净利润-8.9 亿元, 同比下降 257.8%。

越秀服务: 2026 年上半年总收入 19.1 亿元, 同比下降 2.4%; 归母净利润 2.2 亿元, 同比下降 6.6%。

三湘印象: 2026 年上半年营业收入 9.1 亿元, 同比增长 142.9%; 归母净利润-0.2 亿元, 同比下降 440.4%。

中国武夷: 2026 年上半年营业收入 16.9 亿元, 同比增长 7.0%; 归母净利润 4.4 亿元, 去年同期 0.9 亿元, 同比下降 373.4%。

渝开发: 2026 年上半年营业收入 3.9 亿元, 同比增长 177.5%; 归母净利润 0.4 亿元, 同比变动 -101.9%。

中国海外宏洋集团: 2026 年上半年合约销售额 191.4 亿元, 同比增长 15.2%; 归母净利润 3.3 亿元, 同比增长 15.4%

嘉里建设: 2026 年上半年合并收入 66.7 亿港元, 同比下降 33.0%; 归母净利润 7.4 亿港元, 同比增长 20.0%。

金科股份: 2026 年上半年营业收入 30.5 亿元, 同比下降 87.1%; 归母净利润 1.9 亿元, 同比变动 100.3%。

金茂服务: 2026 年上半年总收入 18.9 亿元, 同比增长 5.8%; 归母净利润 16.5 亿元, 去年同期 17.9 亿元。

绿城中国: 发布 2026 年上半年中期业绩, 实现收入 394.8 亿元, 公司拥有人应占利润 0.8 亿元; 上半年总合同销售 947 亿元, 新增 22 宗地块, 可售货值 459 亿元。

保利物业: 2026 年上半年收入 88.3 亿元, 同比增长 5.2%; 归母净利润 9.3 亿元, 同比增长 4.8%。

金融街: 2026 年上半年营业收入 46.1 亿元, 同比下降 0.9%; 归母净利润 -0.9 亿元, 同比上升 91.4%。

深深房 A: 2026 年上半年营业收入 1.5 亿元, 同比减少 76.6%; 归母净利润 -0.1 亿元, 去年同期 1.0 亿元, 同比变动 -108.31%。

世联行: 2026 年上半年营业收入 8.1 亿元, 同比减少 21.4%; 归母净利润 -0.3 亿元, 去年同期 -0.1 亿元, 同比下降 178.1%。

深振业 A: 2026 年上半年营业收入 8.0 亿元, 同比减少 57.7%; 归母净利润 -1.0 亿元, 去年同期 -0.7 亿元, 同比下降 34.9%。

新大正: 2026 年上半年营业收入 15.8 亿元, 同比上升 4.9%; 归母净利润 0.7 亿元, 同比上升 1.8%。

世荣兆业: 2026 年上半年营业收入 3.8 亿元, 同比减少 36.3%; 归母净利润 0.5 亿元, 去年同期 0.2 亿元, 同比增加 252.9%。

时代中国控股: 发布 2026 年上半年盈利预告, 预计公司拥有人应占溢利约 35 亿元至 38 亿元; 去年同期拥有人应占净亏损 34.4 亿元。

融创服务: 发布 2026 年上半年中期业绩, 实现收入 32.2 亿元, 毛利约为 6.7 亿元, 公司拥有人应占利润 1.2 亿元, 同比增长约 2%。

茂业商业: 2026 年上半年营业收入 9.3 亿元, 同比减少 26.4%; 归母净利润 -1.9 亿元, 去年同期 0.3 亿元, 同比变动 -645.0%。

中新集团: 2026 年上半年营业收入 11.1 亿元, 同比下降 47.5%; 归母净利润 5.1 亿元, 同比下降 13.7%。

金地商置: 2026 年上半年收入 11.2 亿元, 同比减少 83%; 归母(公司持有人应占)亏损 11.2 亿元, 去年同期亏损 10.1 亿元, 亏损同比扩大 11%。

中国金茂: 2026 年上半年营业收入 187.5 亿元, 去年同期 183.8 亿元; 归母净利润 7.7 亿元, 去年同期 14.6 亿元。

亚通股份: 2026 年上半年营业收入 11.5 亿元, 同比上升 444.1%; 归母净利润 0.2 亿元, 去年同期亏损 0.1 亿元。

大龙地产: 2026 年上半年营业收入 1.5 亿元, 同比下降 51.5%; 归母净利润 -0.3 亿元, 去年同期亏损 0.1 亿元。

弘阳服务: 2026 年上半年收益 5.1 亿元, 同比增长 0.7%; 归母净利润 0.1 亿元, 同比下降 79.5%。

中国海外发展: 2026 年上半年合约销售额 1343.5 亿元, 同比上升 11.8%; 收入 976 亿元; 本公司股东应占溢利 70.3 亿元, 股东应占核心溢利 79.3 亿元; 每股盈利 0.64 元。

保利发展: 2026 年上半年营业收入 1028.6 亿元, 同比下降 12.0%; 归母净利润 19.6 亿元, 同比下降 40.8%。

碧桂园服务：2026 年上半年收入 245.0 亿元，同比上升 5.7%；毛利 44.4 亿元，同比上升 3.3%；本公司股东应占利润 9.5 亿元，同比下降 4.6%。

新城控股：2026 年上半年营业收入 176.4 亿元，同比下降 20.2%；归母净利润 8.5 亿元，同比下降 5.2%。

上海临港：1) 2026 年上半年营业收入 26.0 亿元，同比下降 5.1%；归母净利润 5.6 亿元，同比上升 130.8%。2) 2026 年 4-6 月，公司产业园区业务签约销售面积约 4.43 万平方米，签约销售合同金额约为 62506.4 万元。截至 2026 年 6 月 30 日，公司产业园区在租总面积约 279.94 万平方米。2026 年 4-6 月，公司产业园区业务租金总收入约为 65992.8 万元。

滨江集团：2026 年上半年营业收入 321.1 亿元，同比下降 29.4%；归母净利润 15.5 亿元，同比下降 16.3%。

招商积余：2026 年上半年营业收入 97.7 亿元，同比上升 6.6%；归母净利润 5.0 亿元，同比上升 0.2%。

中华企业：1) 2026 年上半年营业收入 38.2 亿元，同比下降 42.9%；归母净利润-3.0 亿元，由盈利转为亏损，同比变动-157.4%。2) 2026 年第二季度公司签约金额 23298.9 万元，同比下降 75.3%；签约面积 7800.2 平方米，同比下降 59.7%。2026 年 1-6 月累计签约金额 33468.1 万元累计签约面积 10007.2 平方米。

城建发展：1) 2026 年上半年营业收入 101.2 亿元，同比下降 20.7%；归母净利润-0.7 亿元，去年同期 6.1 亿元，由盈利转为亏损，同比变动-111.3%。2) 2026 年上半年新增土地储备总建筑面积 7.2 万平方米（权益 7.2 万平方米）；开复工面积 300.0 万平方米，新开工 30.7 万平方米，竣工 12.1 万平方米；实现销售面积 27.1 万平方米、销售额 125.5 亿元

香江控股：2026 年上半年营业收入 7.1 亿元，同比下降 3.7%；归母净利润-0.2 亿元，去年同期-0.2 亿元。

富力地产：发布 2026 年上半年盈利警告，预计截至 6 月 30 日止六个月录得净亏损约 50 亿至 55 亿元，亏损金额约占 2025 年末净资产 59.6 亿元的 83.9% 至 92.3%。

天保基建：2026 年上半年营业收入 17.9 亿元，同比上升 268.1%；归母净利润 0.5 亿元，同比下降 54.4%。

光大嘉宝：1) 2026 年上半年营业收入 5.8 亿元，同比下降 9.2%；归母净利润-2.4 亿元，去年同期-3.7 亿元，亏损收窄。2) 截至 6 月末，不动产资管业务在管项目 48 个（较年初减少 2 个），其中投资管理类 21 个、受托资产管理类 16 个、咨询服务类 11 个，在管基金规模 219.7 亿元、在管资产规模 464.9 亿元；物业租赁业务上半年出租物业建筑面积 39.3 万平方米（权益 21.3 万平方米），取得营运收入 3.09 亿元（权益 1.5 亿元）。

栖霞建设：2026 年上半年营业收入 7.8 亿元，同比下降 79.7%；归母净利润-6.3 亿元，去年同期 0.7 亿元，由盈利转为亏损，同比变动-1048.0%。

珠江股份：2026 年上半年营业收入 7.7 亿元，同比上升 3.5%；归母净利润 0.1 亿元，同比下降 29.5%。

天地源：2026 年上半年营业收入 16.3 亿元，同比下降 33.8%；归母净利润-5.3 亿元，去年同期-1.2 亿元，亏损扩大。

康桥悦生活：2026 年上半年收入 4.7 亿元，同比上升 3.2%；归母净利润 0.3 亿元，同比下降 13.9%。

正荣地产：合约销售金额 21.2 亿元，同比减少 10.4%；母公司拥有人应占亏损 83.1 亿元，去年同期亏损 64.6 亿元，亏损同比扩大。

阳光股份：2026 年上半年营业收入 1.2 亿元，同比下降 10.8%；归母净利润-0.5 亿元，去年同期-0.4 亿元，亏损扩大，同比变动-32.5%。

万科 A：2026 年上半年营业收入 701.7 亿元，同比下降 33.4%；归母净利润-149.5 亿元，去年同期-119.5 亿元，亏损扩大，同比变动-25.2%。

浦东金桥：1) 2026 年上半年营业收入 10.7 亿元，同比下降 11.2%；归母净利润 1.2 亿元，去年同期 1.8 亿元，同比下降 30.0%。2) 2026 年 4-6 月公司主营业务收入合计 4.8 亿元，同比增加 6.1%，其中销售收入 0.4 亿元，同比增加 8689.9%，租赁收入 3.9 亿元，同比减少 5.3%，酒店公寓收入 0.4 亿元，同比增加 8.0%。

大名城: 1) 2026 年上半年营业收入 7.6 亿元, 同比下降 52.2%; 归母净利润 0.1 亿元, 去年同期 0.3 亿元, 同比下降 70.0%。2) 截至 2026 年 6 月 30 日, 2026 年半年度公司房地产销售面积 3.8 万平方米, 销售金额 7.9 亿元

富力地产: 营业额中物业发展收入 54.2 亿元, 同比增长 30%; 投资物业租金收入 3.4 亿元, 同比增长约 10%; 酒店营运收入与去年相若。销售成本 64.7 亿元, 同比增长 44%; 毛利 6.29 亿元, 同比减少 50%。

我爱我家: 2026 年上半年营业收入为 47.0 亿元, 同比下降 16.9%; 归母净利润为 0.8 亿元, 去年同期为 0.4 亿元, 同比上升 110.4%。

苏州高新: 1) 2026 年上半年营业收入 22.5 亿元, 同比下降 15.2%; 归母净利润 6.1 亿元, 去年同期 1.8 亿元, 同比上升 247.6%。2) 报告期内, 公司合同销售面积 3.0 万平方米, 同比下降 51.5%; 权益合同销售面积 2.1 万平方米, 同比下降 56.8%。报告期内, 公司合同销售金额 5.8 亿元, 同比下降 61.8%; 权益合同销售金额 4.0 亿元, 同比下降 67.5%

华联控股: 2026 年上半年营业收入 3.4 亿元, 同比上升 60.2%; 归母净利润 0.3 亿元, 同比上升 1260.8%。

光明地产: 1) 2026 年上半年营业收入 16.3 亿元, 同比下降 41.8%; 归母净利润-4.6 亿元, 去年同期-4.0 亿元, 亏损扩大, 同比变动-14.5%。2) 2026 年上半年竣工面积 2.6 万平方米(权益 1.0 万平方米); 签约面积 10.1 万平方米(权益 7.2 万平方米), 签约金额 10.5 亿元(权益 8.2 亿元), 同比分别下降 55.7%、50.6%。

合景泰富集团: 收入 18.8 亿元, 去年同期 37.9 亿元; 毛利 3.0 亿元; 期内亏损 25.9 亿元, 去年同期亏损 21.7 亿元, 亏损同比扩大; 归母净利润-25.6 亿元, 去年同期亏损 20.5 亿元, 亏损扩大。

卓越商企服务: 2026 年上半年收入为 21.0 亿元, 去年同期为 20.0 亿元, 同比增长 5.2%; 归母净利润 1.2 亿元, 去年同期 1.5 亿元, 同比下降 19.8%。

中骏商管: 2026 年上半年收益约为 5.9 亿元, 毛利率约 30.2%, 母公司拥有人应占溢利约 0.3 亿元, 总签约建筑面积及在管建筑面积分别为 4330 万平方米及 3540 万平方米。

国创高新: 2026 年上半年营业收入 7.4 亿元, 同比上升 30.3%; 归母净利润 0.2 亿元, 同比上升 92.8%。

宝龙商业: 2026 上半年收入约为 12.1 亿元, 去年同期 13.0 亿元, 同比下降 7.1%; 归母净利润 1.4 亿元, 去年同期 1.8 亿元, 同比下降 23.6%。

远洋服务: 收入 12.9 亿元, 同比下降约 7%; 归母净利润-0.7 亿元, 去年同期亏损 3.1 亿元, 亏损收窄 79%; 毛利 2.0 亿元, 同比增长 23%, 毛利率提升至 16%。

南都物业: 1) 2026 年上半年营业收入 9.1 亿元, 同比下降 0.6%; 归母净利润 1.2 亿元, 去年同期 1.3 亿元, 同比下降 11.0%。2) 截至 2026 年 6 月 30 日, 公司累计总签约项目 641 个, 累计总签约面积 8535.0 万平方米, 2026 年 1-6 月公司新签物业服务项目 41 个, 新签约面积约 359.3 万平方米。

和泓服务: 发布正面盈利预告, 预计 2026 年上半年除税后净利润介乎 850 万至 1590 万元、归母净利润介乎 460 万至 860 万元, 同比上升。正式未经审核中期业绩公告预计于 8 月底前刊发。

沙河股份: 2026 年上半年营业收入 2.3 亿元, 同比上升 3.3%; 归母净利润-0.1 亿元, 同比变动-348.2%。

金融街物业: 收入 9.7 亿元, 同比增长 2.0%; 期内利润 0.7 亿元, 同比增长 4.7%; 归母净利润 0.6 亿元, 同比增长 4.0%; 期末在管建筑面积 5149 万平方米, 较上年同期 4959 万平方米增长 3.8%

武商集团: 2026 年上半年营业收入 31.5 亿元, 同比下降 0.9%; 归母净利润 13.1 亿元, 去年同期 16.5 亿元, 同比下降 20.7%。

中骏集团控股: 2026 上半年合同销售金额约为 21.8 亿元, 收益约为 76.8 亿元, 毛利率约 6.1%, 归母净利润-33.9 亿元, 去年同期亏损 34.8 亿元, 亏损收窄。

粤海置地: 2026 年上半年收入 35.3 亿港元, 同比下降 38.6%; 毛利 8.9 亿港元, 同比下降 56.7%; 归母净利润 1.1 亿港元, 去年同期 2.8 亿港元, 同比下降 60.6%。

瑞安房地产: 2026 上半年收入 17.1 亿元, 同比下降 18.0%; 归母净利润 2.2 亿元, 同比增长 337%。

建发国际集团：归属本公司股东权益的累计合同销售金额 488.7 亿元，同比下降 8.4%；合同销售建筑面积 177.0 万平方米，同比下降 11.8%；归母净利润 8.3 亿元，同比下降 9.7%。

建发物业：2026 年上半年收入约为 21.6 亿元，同比上升 18.3%；归母净利润 2.5 亿元，去年同期 2.2 亿元，同比上升 11.3%。

万科企业：2026 年上半年营业收入为 701.7 亿元，同比下降 33.4%；归母净利润-149.5 亿元，去年同期-119.5 亿元，亏损扩大，同比变动-25.2%。

其他重要公告：

绿地控股：8 月 13 日-8 月 19 日新增逾期债务 9.3 亿元，累计逾期债务 318.7 亿元。

张江高科：公司成功发行 2026 年度第二期中期票据，发行规模 6.5 亿元，票面利率 1.79%，期限 3 年。

华联控股：公告现金收购 Argentum Lithium S.A.100% 股份，交易对价约 1.75 亿美元，取得 Arizaro 项目 80% 权益，交易尚需履行相关审批及交割条件。

盈新发展：第一大股东湖南天象盈新科技 20.4% 持股存在质押及冻结情形。

黑牡丹：1) 2026 年半年度合计计提资产减值准备 21.2 亿元。2) 拟注册发行 2026 年度第一期中期票据，注册金额 17.1 亿元，首期发行金额 3.1 亿元，期限 3 年，发行方式为面向银行间市场机构投资者发行，首期不设增信；公司所属类别为第三类企业，注册币种人民币。

越秀服务：宣派 2026 年中期股息，每股 0.103 港元；除净日 9 月 2 日，记录日期 9 月 7 日，股息派发日 9 月 29 日。

中国武夷：2026 年上半年合并报表计提资产减值准备合计 2.4 亿元，其中存货跌价准备 2.2 亿元，信用减值损失 0.2 亿元。

中国海外宏洋集团：宣派 2026 年中期股息每股 0.015 港元，除净日 9 月 17 日，派息日 10 月 16 日。

嘉里建设：宣派 2026 年中期股息每股 0.4 港元，除净日 9 月 14 日，派息日 9 月 25 日。

盈新发展：公司及下属子公司与长城国兴金融租赁融资租赁合同纠纷执行程序已终结；截至公告日，未达披露标准诉讼合计 3.3 亿元，占最近一期经审计净资产 8.60%。

金茂服务：拟派中期股息每股 0.107 港元，同比增加 23.0%，除净日 9 月 7 日，派息日 9 月 30 日。

深振业 A：2026 年上半年计提资产减值准备合计 1552.03 万元，其中存货跌价准备 6823.79 万元，应收款项坏账准备转回 5271.76 万元；计提已获公司第十一届董事会第四次会议审议通过。

茂业商业：2026 年上半年公司转回坏账准备 14.1 万元，计提商誉减值准备 5352.5 万元，合计减少 2026 年 1-6 月利润总额 5338.4 万元。

中国金茂：宣派 2026 年中期股息每股 0.03 港元，股息派发日 2026 年 10 月 30 日，除净日及过户登记等安排待公布。

市北高新：拟发行 2026 年度第一期中期票据，本期发行规模 8 亿元，期限 3 年；主体评级 AA+/稳定，债项评级 AAA。

光明地产：成功发行 2026 年度第二期中期票据，实际发行规模 7 亿元，票面利率 1.99%，期限 2+1 年，起息日 2026 年 8 月 25 日，兑付日 2029 年 8 月 25 日；债券简称 26 光明房产 MTN002，代码 102683294；簿记管理人为浙商银行。

天地源：2026 年上半年拟计提/转回资产减值准备合计 2.6 亿元，其中存货跌价准备本期计提 2.4 亿元，投资性房地产减值准备 1.5 亿元，其他应收款坏账准备计提 0.2 亿元，应收账款坏账准备转回 25.6 万元。

雅生活服务：宣派 2026 年中期股息，每股 0.05 元人民币；除净日 2026 年 11 月 27 日，记录日期 12 月 4 日，股息派发日 2027 年 1 月 14 日；派息货币为港元，金额及汇率有待公布。

我爱我家：公司 2026 年半年度对存在减值迹象的相关资产计提各项信用减值准备和资产减值准备合计 0.3 亿元。

苏州高新: 2026 年 1-6 月计提各项资产减值准备 4.9 亿元, 其中信用减值损失 0.1 亿元、资产减值损失 4.8 亿元。

万科企业: 2026 年上半年公司共计提或因合并范围变动而增加的各类减值准备合计 42.7 亿元, 去年同期 54.2 亿元, 转回或转销各类减值准备合计 20.9 亿元。截至 2026 年 6 月 30 日, 公司各项资产减值准备余额合计 946.1 亿元。

万科 A: 1) 自 2026 年 3 月 1 日至 2026 年 7 月 31 日, 公司及控股子公司累计新增的尚未披露及尚未结案的诉讼、仲裁事项, 涉案金额合计约为人民币 120.4 亿元, 占公司最近一期经审计净资产绝对值的 10.3%。2) 2026 上半年, 公司共计提或因合并范围变动而增加的各类减值准备合计 42.7 亿元 (2025 年上半年为 54.2 亿元), 转回或转销各类减值准备合计 20.9 亿元 (2025 年上半年为 14.4 亿元)。截至 2026 年 6 月 30 日, 公司各项资产减值准备余额合计 946.1 亿元, 较上年末增加 21.8 亿元。

中洲控股: 公司全资子公司中洲汇拟与相关方签署合作协议, 通过收购天津信龙合伙企业中转让方所持财产份额, 间接收购项目公司 60% 股权及对应债权, 收购完成后由中洲汇负责项目公司签订土地出让协议后的操盘工作。本次交易总价款合计 3.5 亿元, 其中转让方中洲城开、前海君诚为公司关联方, 构成关联交易但不构成重大资产重组; 已获第十届董事会第十八次会议审议通过 (关联董事回避), 将提交股东会审议, 存在获批风险。

中国海外发展: 1) 宣派 2026 年中期股息每股 0.23 港元, 除净日 9 月 16 日, 记录日期 9 月 18 日, 股息派发日 10 月 5 日。2) 中海企业发展集团有限公司成功发行 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第三期), 含两个品种——26 中海 05: 发行总额 20 亿元, 期限 3 年, 票面利率 1.50%, 到期日 2029 年 8 月 21 日; 26 中海 06: 发行总额 20 亿元, 期限 5 年, 票面利率 1.75%, 到期日 2031 年 8 月 21 日。两品种主体及债项评级均为 AAA (联合资信), 每年付息一次, 起息日 8 月 21 日, 上市日 8 月 28 日, 发行日 8 月 20 日至 8 月 21 日, 面向专业机构投资者交易。

渝开发: 1) 21 重庆渝开 MTN001 (2021 年度第一期中期票据) 将于 2026 年 9 月 3 日兑付, 发行总额 3.3 亿元, 本期应付本息合计 3.399 亿元。2) 2026 年上半年计提资产减值准备合计 0.56 亿元, 其中存货跌价损失 0.56 亿元; 信用减值损失转回 0.0017 亿元。3) 公司本次中期票据于 2026 年 8 月 26 日在全国银行间债券市场公开发行, 本期发行总额为 3.3 亿元人民币, 期限为 2+2+1 年 (在第 2 个、第 4 个计息年末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权), 每张面值为 100 元, 发行利率为 1.8%, 由兴业银行股份有限公司和中国民生银行股份有限公司联席主承销。

图表 53. 2026 年第 35 周 (8 月 22 日-8 月 28 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	大名城	公司董事局换届, 提名俞培娣、俞锦、俞丽、俞凯、冷文斌、郑国强为非独立董事候选人, 提名田新民、陈金山、孙东来为独立董事候选人, 独立董事候选人已提交上交所备案, 将提交临时股东大会审议。
	国创高新	完成董事会换届, 选举黄振华为董事长、高攀文为副董事长, 聘任吕华生为总经理, 严先发兼任副总经理、董事会秘书及财务总监; 原董事陶春风任期届满离任, 不再担任公司任何职务, 新一届董事、高管任期三年, 自 2026 年 8 月 21 日起生效。
	三湘印象	公司拟进行董事会换届, 拟选举许文智、王盛、黄驰、黄建、徐玉、苏存颖为非独立董事候选人, 王建平、阮继涌、陈建华为独立董事候选人, 议案将提交 2026 年第二次临时股东大会审议。
	中国武夷	副总经理郭坤因工作变动辞去公司副总经理职务, 辞职后不在公司及控股子公司担任任何职务, 辞职自 8 月 24 日起生效, 不会影响公司正常经营管理。
	盈新发展	2026 年第二次临时股东大会拟增加临时提案, 提名李锦东为非独立董事候选人, 会议定于 9 月 2 日召开。
	深深房 A	公司第九届董事会第二次会议审议通过, 聘任罗毅为公司董事会秘书, 任期自本次会议审议通过之日起至第九届董事会任期届满; 聘任洪璐为公司证券事务代表, 协助董事会秘书履行职责, 任期相同。
	茂业商业	经公司第十一届董事会第十三次会议审议, 同意聘任蒋元先生担任公司董事会秘书。
	香江控股	董事会同意选举范菲女士为代表公司执行公司事务的董事暨公司法定代表人, 任期自董事会审议通过之日起至重新确定人选为止。
	光大嘉宝	董事会于近日收到副董事长苏晓鹏先生提交的书面辞职报告。苏晓鹏先生因个人工作原因, 申请辞去公司副董事长、董事、董事会提名委员会委员之职务。辞职生效后, 苏晓鹏先生不再担任公司 (包括控股子公司) 任何职务。
	苏州高新	独立董事周中胜、方先明连续任职将满六年离任; 公司拟增补俞雪华、杨俊为第十一届董事会独立董事, 已获董事会审议通过, 尚待股东会选举。
股权变动公告	正荣服务	王奕将获委任为执行董事, 自 2026 年 8 月 27 日起生效。
	渝开发	1) 董事长陈业、董事兼总经理罗异、常务副总经理聂涛因工作调整辞职; 陈业辞职后不在公司及控股子公司任职; 罗异辞职后担任公司党委书记、董事及控股子公司渝开发物业执行董事; 聂涛辞职后担任公司党委副书记。2) 董事会提名曹兴权、陈定文、周滔为公司第十一届董事会独立董事候选人, 候选人已书面同意参选, 经提名委员会资格审核, 符合独立董事任职及独立性要求。
	金科股份	股东金科控股所持 3751.44 万股、黄红云所持 1500 万股公司股份将被司法拍卖, 合计 5251.44 万股, 分别占公司总股本 0.35%、0.14%, 拍卖将于 9 月 4 日至 9 月 5 日在京东网开展; 本次拍卖不会导致公司控制权变更。
	佳兆业美好	8 月 25 日授出合计 1541.1 万股股份奖励, 其中向雇员参与者授出 1371.579 万股, 向关联实体参与者授出 169.521 万股; 授出股份购买价为零, 授出日收市价每股 1.02 港元。

公告类型	公司名称	公告内容
	盈新发展	股东湖南华建拟减持公司股份 50,000,000 股，占公司总股本的 0.85%；减持完成后，湖南华建累计持有股份 168,430,287 股，占公司总股本的 2.87%。
	香江控股	南方香江集团有限公司持有本公司股份数量为 1,320,619,361 股，占公司总股本的 40.4%，本次质押后其累计质押的股份数量为 505,500,000 股，占其持股数量的 38.3%，占本公司总股本的比例为 15.5%。
	三湘印象	控股股东三湘控股于 2026 年 8 月 24 日质押公司股份 1500 万股，占其所持股份 9.66%、占总股本 1.27%，质权人浙商银行上海分行，用途为自身生产经营；同日解除质押 3300 万股，占其所持股份 21.25%、占总股本 2.79%。本次质押股份未负担重大资产重组等业绩补偿义务。
经营数据公告	绿城服务	2026 年上半年营业收入 98.7 亿元，同比增长 6.3%；归母净利润 7.1 亿元，同比增长 15.2%。
	中国国贸	2026 年上半年营业收入 18.2 亿元，同比下降 3.9%；归母净利润 6.3 亿元，同比增长 0.2%。
	天健集团	2026 年上半年营业收入 65.9 亿元，同比增长 5.2%；归母净利润-3.3 亿元，同比下降 903.6%。
	市北高新	1) 2026 年上半年营业收入 13.1 亿元，同比增长 117.7%；归母净利润-0.7 亿元，去年同期亏损 1.4 亿元。2) 2026 年 4-6 月累计合同销售金额 9.5 亿元，签约面积 3.5 万平。
	远洋集团	发布 2026 年上半年盈利警告，预期本公司拥有人应占亏损 60.00-80.00 亿元，去年同期因一次性债务重组收益录得盈利 102.02 亿元。
	上实发展	1) 2026 年上半年营业收入 10.2 亿元，同比下降 17.6%；归母净利润-2.6 亿元，去年同期亏损 7.5 亿元。
	合肥城建	2026 年上半年营业收入 33.5 亿元，同比下降 28.4%；归母净利润-1.9 亿元，同比下降 1698.5%。
	凤凰股份	2026 年上半年营业收入 3.0 亿元，同比增长 4.2%；归母净利润-3.0 亿元，同比下降 2794.5%
	中梁控股	发布 2026 上半年盈利警告，预期本公司拥有人应占亏损 33-38 亿元，去年同期存在境外债务重组一次性收益对冲亏损，目前尚未披露正式中期业绩。
	融信中国	2026 年 7 月公司合同销售金额 2.5 亿元；合同销售面积 3.3 万平。1-7 月累计合同销售金额 15.5 亿元；累计合同销售面积 14.6 万平。
	众安集团	2026 年上半年营业收入 16.1 亿元，同比下降 75.4%；归母净利润-21.9 亿元，去年同期盈利 6.5 亿元。
	盈新发展	2026 年上半年营业收入 10.4 亿元，同比增长 35.2%；归母净利润 0.9 亿元，同比上升 153.4%。
	京城佳业	2026 年上半年营业收入 12.1 亿元，同比增长 15.6%；归母净利润 0.3 亿元，同比增长 20.8%。
	贝壳-W	2026 年中期净收入 434.0 亿元，同比下降 12.0%；归母净利润 38.8 亿元，去年同期盈利 21.6 亿元。
	绿景中国地产	2026 年预计中期亏损 6.0 亿元，去年同期亏损 20.0 亿元，亏损有所收窄。
	外高桥	2026 年上半年营业收入 32.0 亿元，同比增长 14.3%；归母净利润 1.1 亿元，同比增长 7.3%。
	荣盛发展	2026 年上半年营业收入 61.7 亿元，同比下降 56.5%；归母净利润-10.3 亿元，同比上升 64.2%。
	首开股份	1) 2026 年上半年营业收入 116.3 亿元，同比下降 35.5%；归母净利润 -18.4 亿元，去年同期亏损 18.4 亿元。2) 2026 年 1-6 月签约金额 62.8 亿元，签约面积 57.9 万平方米；物业经营收入 8.7 亿元；期内无新增土地储备。
	黑牡丹	1) 2026 年上半年营业收入 13.2 亿元，同比下降 16.7%；归母净利润-8.9 亿元，同比下降 257.8%。
	越秀服务	2026 年上半年总收入 19.1 亿元，同比下降 2.4%；归母净利润 2.2 亿元，同比下降 6.6%。
	三湘印象	2026 年上半年营业收入 9.1 亿元，同比增长 142.9%；归母净利润-0.2 亿元，同比下降 440.4%。
	中国武夷	2026 年上半年营业收入 16.9 亿元，同比增长 7.0%；归母净利润 4.4 亿元，去年同期 0.9 亿元，同比下降 373.4%。
	渝开发	2026 年上半年营业收入 3.9 亿元，同比增长 177.5%；归母净利润 0.4 亿元，同比变动-101.9%。
	中国海外宏洋集团	2026 年上半年合约销售额 191.4 亿元，同比增长 15.2%；归母净利润 3.3 亿元，同比增长 15.4%
	嘉里建设	2026 年上半年合并收入 66.7 亿港元，同比下降 33.0%；归母净利润 7.4 亿港元，同比增长 20.0%。
	金科股份	2026 年上半年营业收入 30.5 亿元，同比下降 87.1%；归母净利润 1.9 亿元，同比变动 100.3%。
	金茂服务	2026 年上半年总收入 18.9 亿元，同比增长 5.8%；归母净利润 16.5 亿元，去年同期 17.9 亿元。
	绿城中国	发布 2026 年上半年中期业绩，实现收入 394.8 亿元，公司拥有人应占利润 0.8 亿元；上半年总合同销售 947 亿元，新增 22 宗地块，可售货值 459 亿元。
	保利物业	2026 年上半年收入 88.3 亿元，同比增长 5.2%；归母净利润 9.3 亿元，同比增长 4.8%。
	金融街	2026 年上半年营业收入 46.1 亿元，同比下降 0.9%；归母净利润-0.9 亿元，同比上升 91.4%。
	深深房 A	2026 年上半年营业收入 1.5 亿元，同比减少 76.6%；归母净利润-0.1 亿元，去年同期 1.0 亿元，同比变动-108.31%。
	世联行	2026 年上半年营业收入 8.1 亿元，同比减少 21.4%；归母净利润-0.3 亿元，去年同期-0.1 亿元，同比下降 178.1%。
	深振业 A	2026 年上半年营业收入 8.0 亿元，同比减少 57.7%；归母净利润-1.0 亿元，去年同期-0.7 亿元，同比下降 34.9%。
	新大正	2026 年上半年营业收入 15.8 亿元，同比上升 4.9%；归母净利润 0.7 亿元，同比上升 1.8%。
	世荣兆业	2026 年上半年营业收入 3.8 亿元，同比减少 36.3%；归母净利润 0.5 亿元，去年同期 0.2 亿元，同比增加 252.9%。
	时代中国控股	发布 2026 年上半年盈利预告，预计公司拥有人应占溢利约 35 亿元至 38 亿元；去年同期拥有人应占净亏损 34.4 亿元。
	融创服务	发布 2026 年上半年中期业绩，实现收入 32.2 亿元，毛利约为 6.7 亿元，公司拥有人应占利润 1.2 亿元，同比增长约 2%。
	茂业商业	2026 年上半年营业收入 9.3 亿元，同比减少 26.4%；归母净利润-1.9 亿元，去年同期 0.3 亿元，同比变动-645.0%。
	中新集团	2026 年上半年营业收入 11.1 亿元，同比下降 47.5%；归母净利润 5.1 亿元，同比下降 13.7%。
	金地商置	2026 年上半年收入 11.2 亿元，同比减少 83%；归母（公司持有人应占）亏损 11.2 亿元，去年同期亏损 10.1 亿元，亏损同比扩大 11%。
	中国金茂	2026 年上半年营业收入 187.5 亿元，去年同期 183.8 亿元；归母净利润 7.7 亿元，去年同期 14.6 亿元。
	亚通股份	2026 年上半年营业收入 11.5 亿元，同比上升 444.1%；归母净利润 0.2 亿元，去年同期亏损 0.1 亿元。
	大龙地产	2026 年上半年营业收入 1.5 亿元，同比下降 51.5%；归母净利润-0.3 亿元，去年同期亏损 0.1 亿元。
	弘阳服务	2026 年上半年收益 5.1 亿元，同比增长 0.7%；归母净利润 0.1 亿元，同比下降 79.5%。
	中国海外发展	2026 年上半年合约销售额 1343.5 亿元，同比上升 11.8%；收入 976 亿元；本公司股东应占溢利 70.3 亿元，股东应占核心溢利 79.3 亿元；每股盈利 0.64 元。
	保利发展	2026 年上半年营业收入 1028.6 亿元，同比下降 12.0%；归母净利润 19.6 亿元，同比下降 40.8%。
	碧桂园服务	2026 年上半年收入 245.0 亿元，同比上升 5.7%；毛利 44.4 亿元，同比上升 3.3%；本公司股东应占利润 9.5 亿元，同比下降 4.6%。
	新城控股	2026 年上半年营业收入 176.4 亿元，同比下降 20.2%；归母净利润 8.5 亿元，同比下降 5.2%。
	上海临港	1) 2026 年上半年营业收入 26.0 亿元，同比下降 5.1%；归母净利润 5.6 亿元，同比上升 130.8%。2) 2026 年 4-6 月，公司产业园区业务签约销售面积约 4.43 万平方米，签约销售合同金额约为 62506.4 万元。截至 2026 年 6 月 30 日，公司产业园区在租总面积约 279.94 万平方米。2026 年 4-6 月，公司产业园区业务租金总收入约为 65992.8 万元。
	滨江集团	2026 年上半年营业收入 321.1 亿元，同比下降 29.4%；归母净利润 15.5 亿元，同比下降 16.3%。
	招商积余	2026 年上半年营业收入 97.7 亿元，同比上升 6.6%；归母净利润 5.0 亿元，同比上升 0.2%。

公告类型	公司名称	公告内容
	中华企业	1) 2026 年上半年营业收入 38.2 亿元，同比下降 42.9%；归母净利润-3.0 亿元，由盈利转为亏损，同比变动-157.4%。2) 2026 年第二季度公司签约金额 23298.9 万元，同比下降 75.3%；签约面积 7800.2 平方米，同比下降 59.7%。2026 年 1-6 月累计签约金额 33468.1 万元累计签约面积 10007.2 平方米。
	城建发展	1) 2026 年上半年营业收入 101.2 亿元，同比下降 20.7%；归母净利润-0.7 亿元，去年同期 6.1 亿元，由盈利转为亏损，同比变动-111.3%。2) 2026 年上半年新增土地储备总建筑面积 7.2 万平方米（权益 7.2 万平方米）；开复工面积 300.0 万平方米，新开工 30.7 万平方米，竣工 12.1 万平方米；实现销售面积 27.1 万平方米、销售额 125.5 亿元
	香江控股	2026 年上半年营业收入 7.1 亿元，同比下降 3.7%；归母净利润-0.2 亿元，去年同期-0.2 亿元。
	富力地产	发布 2026 年上半年盈利警告，预计截至 6 月 30 日止六个月录得净亏损约 50 亿至 55 亿元，亏损金额约占 2025 年末净资产 59.6 亿元的 83.9% 至 92.3%。
	天保基建	2026 年上半年营业收入 17.9 亿元，同比上升 268.1%；归母净利润 0.5 亿元，同比下降 54.4%。
	光大嘉宝	1) 2026 年上半年营业收入 5.8 亿元，同比下降 9.2%；归母净利润-2.4 亿元，去年同期-3.7 亿元，亏损收窄。2) 截至 6 月末，不动产资管业务在管项目 48 个（较年初减少 2 个），其中投资管理类 21 个、受托资产管理类 16 个、咨询服务类 11 个，在管基金规模 219.7 亿元、在管资产规模 464.9 亿元；物业租赁业务上半年出租物业建筑面积 39.3 万平方米（权益 21.3 万平方米），取得营运收入 3.09 亿元（权益 1.5 亿元）。
	栖霞建设	2026 年上半年营业收入 7.8 亿元，同比下降 79.7%；归母净利润-6.3 亿元，去年同期 0.7 亿元，由盈利转为亏损，同比变动-1048.0%。
	珠江股份	2026 年上半年营业收入 7.7 亿元，同比上升 3.5%；归母净利润 0.1 亿元，同比下降 29.5%。
	天地源	2026 年上半年营业收入 16.3 亿元，同比下降 33.8%；归母净利润-5.3 亿元，去年同期-1.2 亿元，亏损扩大。
	康桥悦生活	2026 年上半年收入 4.7 亿元，同比上升 3.2%；归母净利润 0.3 亿元，同比下降 13.9%。
	正荣地产	合约销售金额 21.2 亿元，同比减少 10.4%；母公司拥有人应占亏损 83.1 亿元，去年同期亏损 64.6 亿元，亏损同比扩大。
	阳光股份	2026 年上半年营业收入 1.2 亿元，同比下降 10.8%；归母净利润-0.5 亿元，去年同期-0.4 亿元，亏损扩大，同比变动-32.5%。
	万科 A	2026 年上半年营业收入 701.7 亿元，同比下降 33.4%；归母净利润-149.5 亿元，去年同期-119.5 亿元，亏损扩大，同比变动-25.2%。
	浦东金桥	1) 2026 年上半年营业收入 10.7 亿元，同比下降 11.2%；归母净利润 1.2 亿元，去年同期 1.8 亿元，同比下降 30.0%。2) 2026 年 4-6 月公司主营业务收入合计 4.8 亿元，同比增加 6.1%，其中销售收入 0.4 亿元，同比增加 8689.9%，租赁收入 3.9 亿元，同比减少 5.3%，酒店公寓收入 0.4 亿元，同比增加 8.0%。
	大名城	1) 2026 年上半年营业收入 7.6 亿元，同比下降 52.2%；归母净利润 0.1 亿元，去年同期 0.3 亿元，同比下降 70.0%。2) 截至 2026 年 6 月 30 日，2026 年半年度公司房地产销售面积 3.8 万平方米，销售金额 7.9 亿元
	富力地产	营业额中物业发展收入 54.2 亿元，同比增长 30%；投资物业租金收入 3.4 亿元，同比增长约 10%；酒店营运收入与去年相若。销售成本 64.7 亿元，同比增长 44%；毛利 6.29 亿元，同比减少 50%。
	我爱我家	2026 年上半年营业收入为 47.0 亿元，同比下降 16.9%；归母净利润为 0.8 亿元，去年同期为 0.4 亿元，同比上升 110.4%。
	苏州高新	1) 2026 年上半年营业收入 22.5 亿元，同比下降 15.2%；归母净利润 6.1 亿元，去年同期 1.8 亿元，同比上升 247.6%。2) 报告期内，公司合同销售面积 3.0 万平方米，同比下降 51.5%；权益合同销售面积 2.1 万平方米，同比下降 56.8%。报告期内，公司合同销售金额 5.8 亿元，同比下降 61.8%；权益合同销售金额 4.0 亿元，同比下降 67.5%
	华联控股	2026 年上半年营业收入 3.4 亿元，同比上升 60.2%；归母净利润 0.3 亿元，同比上升 1260.8%。
	光明地产	1) 2026 年上半年营业收入 16.3 亿元，同比下降 41.8%；归母净利润-4.6 亿元，去年同期-4.0 亿元，亏损扩大，同比变动-14.5%。2) 2026 年上半年竣工面积 2.6 万平方米（权益 1.0 万平方米）；签约面积 10.1 万平方米（权益 7.2 万平方米），签约金额 10.5 亿元（权益 8.2 亿元），同比分别下降 55.7%、50.6%。
	合景泰富集团	收入 18.8 亿元，去年同期 37.9 亿元；毛利 3.0 亿元；期内亏损 25.9 亿元，去年同期亏损 21.7 亿元，亏损同比扩大；归母净利润-25.6 亿元，去年同期亏损 20.5 亿元，亏损扩大。
	卓越商企服务	2026 年上半年收入为 21.0 亿元，去年同期为 20.0 亿元，同比增长 5.2%；归母净利润 1.2 亿元，去年同期 1.5 亿元，同比下降 19.8%。
	中骏商管	2026 年上半年收益约为 5.9 亿元，毛利率约 30.2%，母公司拥有人应占溢利约 0.3 亿元，总签约建筑面积及在管建筑面积分别为 4330 万平方米及 3540 万平方米。
	国创高新	2026 年上半年营业收入 7.4 亿元，同比上升 30.3%；归母净利润 0.2 亿元，同比上升 92.8%。
	宝龙商业	2026 上半年收入约为 12.1 亿元，去年同期 13.0 亿元，同比下降 7.1%；归母净利润 1.4 亿元，去年同期 1.8 亿元，同比下降 23.6%。
	远洋服务	收入 12.9 亿元，同比下降约 7%；归母净利润-0.7 亿元，去年同期亏损 3.1 亿元，亏损收窄 79%；毛利 2.0 亿元，同比增长 23%，毛利率提升至 16%。
	南都物业	1) 2026 年上半年营业收入 9.1 亿元，同比下降 0.6%；归母净利润 1.2 亿元，去年同期 1.3 亿元，同比下降 11.0%。2) 截至 2026 年 6 月 30 日，公司累计总签约项目 641 个，累计总签约面积 8535.0 万平方米，2026 年 1-6 月公司新签物业服务项目 41 个，新签约面积约 359.3 万平方米。
	和泓服务	发布正面盈利预告，预计 2026 年上半年除税后净利润介乎 850 万至 1590 万元、归母净利润介乎 460 万至 860 万元，同比上升。正式未经审核中期业绩公告预计于 8 月底前刊发。
	沙河股份	2026 年上半年营业收入 2.3 亿元，同比上升 3.3%；归母净利润-0.1 亿元，同比变动-348.2%。
	金融街物业	收入 9.7 亿元，同比增长 2.0%；期内利润 0.7 亿元，同比增长 4.7%；归母净利润 0.6 亿元，同比增长 4.0%；期末在管建筑面积 5149 万平方米，较上年同期 4959 万平方米增长 3.8%
	武商集团	2026 年上半年营业收入 31.5 亿元，同比下降 0.9%；归母净利润 13.1 亿元，去年同期 16.5 亿元，同比下降 20.7%。
	中骏集团控股	2026 上半年合同销售金额约为 21.8 亿元，收益约为 76.8 亿元，毛利率约 6.1%，归母净利润-33.9 亿元，去年同期亏损 34.8 亿元，亏损收窄。
	粤海置地	2026 年上半年收入 35.3 亿港元，同比下降 38.6%；毛利 8.9 亿港元，同比下降 56.7%；归母净利润 1.1 亿港元，去年同期 2.8 亿港元，同比下降 60.6%。
	瑞安房地产	2026 上半年收入 17.1 亿元，同比下降 18.0%；归母净利润 2.2 亿元，同比增长 337%。
	建发国际集团	归属本公司股东权益的累计合同销售金额 488.7 亿元，同比下降 8.4%；合同销售建筑面积 177.0 万平方米，同比下降 11.8%；归母净利润 8.3 亿元，同比下降 9.7%。
	建发物业	2026 年上半年收入约为 21.6 亿元，同比上升 18.3%；归母净利润 2.5 亿元，去年同期 2.2 亿元，同比上升 11.3%。
	万科企业	2026 年上半年营业收入为 701.7 亿元，同比下降 33.4%；归母净利润-149.5 亿元，去年同期-119.5 亿元，亏损扩大，同比变动-25.2%。
其他重要公告	绿地控股	8 月 13 日-8 月 19 日新增逾期债务 9.3 亿元，累计逾期债务 318.7 亿元。
	张江高科	公司成功发行 2026 年度第二期中期票据，发行规模 6.5 亿元，票面利率 1.79%，期限 3 年。
	华联控股	公告现金收购 Argentum Lithium S.A.100% 股份，交易对价约 1.75 亿美元，取得 Arizaro 项目 80% 权益，交易尚

公告类型	公司名称	公告内容
		需履行相关审批及交割条件。
	盈新发展	第一大股东湖南天象盈新科技 20.4% 持股存在质押及冻结情形。
	黑牡丹	1) 2026 年半年度合计计提资产减值准备 21.2 亿元。2) 拟注册发行 2026 年度第一期中期票据，注册金额 17.1 亿元，首期发行金额 3.1 亿元，期限 3 年，发行方式为面向银行间市场机构投资者发行，首期不设增信；公司所属类别为第三类企业，注册币种人民币。
	越秀服务	宣派 2026 年中期股息，每股 0.103 港元；除净日 9 月 2 日，记录日期 9 月 7 日，股息派发日 9 月 29 日。
	中国武夷	2026 年上半年合并报表计提资产减值准备合计 2.4 亿元，其中存货跌价准备 2.2 亿元，信用减值损失 0.2 亿元。
	中国海外宏洋集团	宣派 2026 年中期股息每股 0.015 港元，除净日 9 月 17 日，派息日 10 月 16 日。
	嘉里建设	宣派 2026 年中期股息每股 0.4 港元，除净日 9 月 14 日，派息日 9 月 25 日。
	盈新发展	公司及下属子公司与长城国兴金融融资租赁合同纠纷执行程序已终结；截至公告日，未达披露标准诉讼合计 3.3 亿元，占最近一期经审计净资产 8.60%。
	金茂服务	拟派中期股息每股 0.107 港元，同比增加 23.0%，除净日 9 月 7 日，派息日 9 月 30 日。
	深振业 A	2026 年上半年计提资产减值准备合计 1552.03 万元，其中存货跌价准备 6823.79 万元，应收账款坏账准备转回 5271.76 万元；计提已获公司第十一届董事会第四次会议审议通过。
	茂业商业	2026 年上半年公司转回坏账准备 14.1 万元，计提商誉减值准备 5352.5 万元，合计减少 2026 年 1-6 月利润总额 5338.4 万元。
	中国金茂	宣派 2026 年中期股息每股 0.03 港元，股息派发日 2026 年 10 月 30 日，除净日及过户登记等安排待公布。
	市北高新	拟发行 2026 年度第一期中期票据，本期发行规模 8 亿元，期限 3 年；主体评级 AA+/稳定，债项评级 AAA。
	光明地产	成功发行 2026 年度第二期中期票据，实际发行规模 7 亿元，票面利率 1.99%，期限 2+1 年，起息日 2026 年 8 月 25 日，兑付日 2029 年 8 月 25 日；债券简称 26 光明房产 MTN002，代码 102683294；簿记管理人为浙商银行。
	天地源	2026 年上半年拟计提/转回资产减值准备合计 2.6 亿元，其中存货跌价准备本期计提 2.4 亿元，投资性房地产减值准备 1.5 亿元，其他应收款坏账准备计提 0.2 亿元，应收账款坏账准备转回 25.6 万元。
	雅生活服务	宣派 2026 年中期股息，每股 0.05 元人民币；除净日 2026 年 11 月 27 日，记录日期 12 月 4 日，股息派发日 2027 年 1 月 14 日；派息货币为港元，金额及汇率有待公布。
	我爱我家	公司 2026 年半年度对存在减值迹象的相关资产计提各项信用减值准备和资产减值准备合计 0.3 亿元。
	苏州高新	2026 年 1-6 月计提各项资产减值准备 4.9 亿元，其中信用减值损失 0.1 亿元、资产减值损失 4.8 亿元。
	万科企业	2026 年上半年公司共计提或因合并范围变动而增加的各类减值准备合计 42.7 亿元，去年同期 54.2 亿元，转回或转销各类减值准备合计 20.9 亿元。截至 2026 年 6 月 30 日，公司各项资产减值准备余额合计 946.1 亿元。
	万科 A	1) 自 2026 年 3 月 1 日至 2026 年 7 月 31 日，公司及控股子公司累计新增的尚未披露及尚未结案的诉讼、仲裁事项，涉案金额合计约为人民币 120.4 亿元，占公司最近一期经审计净资产绝对值的 10.3%。2) 2026 上半年，公司共计提或因合并范围变动而增加的各类减值准备合计 42.7 亿元（2025 年上半年为 54.2 亿元），转回或转销各类减值准备合计 20.9 亿元（2025 年上半年为 14.4 亿元）。截至 2026 年 6 月 30 日，公司各项资产减值准备余额合计 946.1 亿元，较上年末增加 21.8 亿元。
	中洲控股	公司全资子公司中洲洲汇拟与相关方签署合作协议，通过收购天津信龙合伙企业中转让方所持财产份额，间接收购项目公司 60% 股权及对应债权，收购完成后由中洲洲汇负责项目公司签订土地出让协议后的操盘工作。本次交易总价款合计 3.5 亿元，其中转让方中洲城开、前海君诚为公司关联方，构成关联交易但不构成重大资产重组；已获第十届董事会第十八次会议审议通过（关联董事回避），将提交股东会审议，存在获批风险。
	中国海外发展	1) 宣派 2026 年中期股息每股 0.23 港元，除净日 9 月 16 日，记录日期 9 月 18 日，股息派发日 10 月 5 日。2) 中海企业发展集团有限公司成功发行 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期），含两个品种——26 中海 05：发行总额 20 亿元，期限 3 年，票面利率 1.50%，到期日 2029 年 8 月 21 日；26 中海 06：发行总额 20 亿元，期限 5 年，票面利率 1.75%，到期日 2031 年 8 月 21 日。两品种主体及债项评级均为 AAA（联合资信），每年付息一次，起息日 8 月 21 日，上市日 8 月 28 日，发行日 8 月 20 日至 8 月 21 日，面向专业机构投资者交易。
	渝开发	1) 21 重庆渝开 MTN001（2021 年度第一期中期票据）将于 2026 年 9 月 3 日兑付，发行总额 3.3 亿元，本期应付本息合计 3.399 亿元。2) 2026 年上半年计提资产减值准备合计 0.56 亿元，其中存货跌价损失 0.56 亿元；信用减值损失转回 0.0017 亿元。3) 公司本次中期票据于 2026 年 8 月 26 日在全国银行间债券市场公开发行，本期发行总额为 3.3 亿元人民币，期限为 2+2+1 年（在第 2 个、第 4 个计息年末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权），每张面值为 100 元，发行利率为 1.8%，由兴业银行股份有限公司和中国民生银行股份有限公司联席主承销。

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，总偿还量环比下降、同比上升。2026 年第 35 周（8 月 22 日-8 月 28 日）房地产行业国内债券总发行量为 63.3 亿元，环比下降 58.0%，同比上升 50.7%（前值：2.2%）。总偿还量为 121.5 亿元，环比下降 44.7%，同比上升 6.3%（前值：52.8%）；净融资额为-58.2 亿元。

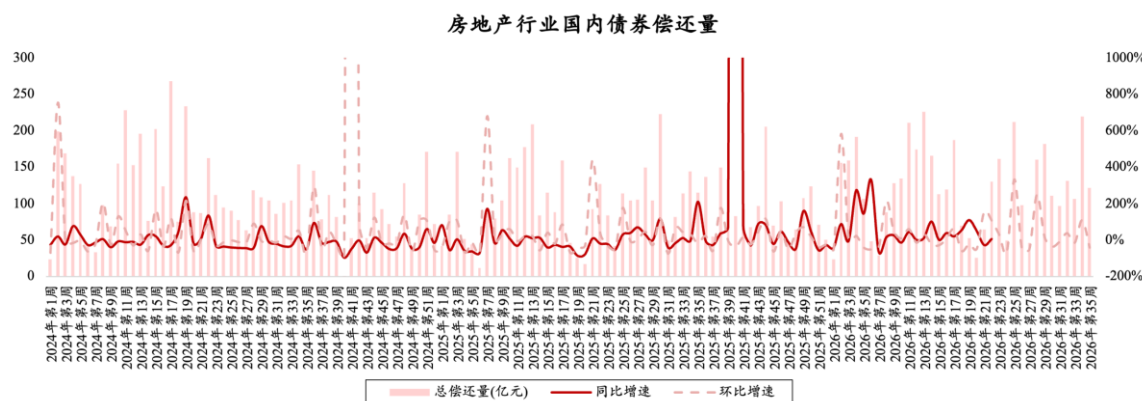
具体来看，本周债券发行量最大的房企为华润置地控股、铁建房地产、黑牡丹，发行量分别为 30.0、10.9、10.0 亿元。本周债券偿还量最大的房企为上海金茂、美的置业、北京广安，偿还量分别为 34.8、20.0、19.5 亿元。

图表 54. 2026 年第 35 周房地产行业国内债券总发行量为 63.3 亿元，环比下降 58.0%，同比上升 50.7%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 55. 2026 年第 35 周国内债券总偿还量为 121.5 亿元，环比下降 44.7%，同比上升 6.3%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 56. 2026 年第 35 周房地产行业国内债券净融资额为-58.2 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华润置地控股、铁建房地产、黑牡丹，发行量分别为 30.0、10.9、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
2025-09-04	25 华润控股 MTN006A	华润置地控股	中央企业	20.00	2028-09-05	中期票据
2025-09-05	25 中铁 03	铁建房地产	中央企业	10.90	2030-09-09	公司债
2025-09-04	25 华润控股 MTN006B	华润置地控股	中央企业	10.00	2030-09-05	中期票据
2025-09-05	25 牡丹 01	黑牡丹	地方国有企业	10.00	2028-09-09	公司债
2025-09-01	25 任城 02	融鑫发展	地方国有企业	9.39	2030-09-03	公司债
2025-09-01	25 越秀集团 MTN006	越秀集团	地方国有企业	9.00	2028-09-02	中期票据
2025-09-02	25 临港控股 MTN002	上海临港	地方国有企业	7.00	2030-09-04	中期票据
2025-09-01	25 藏发 01	西藏城投	地方国有企业	6.00	2030-09-03	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上海金茂、美的置业、北京广安，偿还量分别为 34.8、20.0、19.5 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
2025-09-01	GC 金茂 B	上海金茂	中央企业	提前偿还	34.83	3.2000	资产支持证券
2025-09-02	20 广安 03	北京广安	地方国有企业	到期	19.53	3.4500	公司债
2025-09-01	22 昌平发展 MTN003	昌发展	地方国有企业	到期	15.00	3.1000	中期票据
2025-09-06	22 越秀集团 MTN003	越秀集团	地方国有企业	到期	10.00	2.4800	中期票据
2025-09-07	22 美的置业 MTN003	美的置业	港、澳、台投资	到期	10.00	3.3300	中期票据
2025-09-05	22 首股 04	首开股份	地方国有企业	回售	7.01	3.1000	公司债
2025-09-03	20 建发地产 MTN004	建发房产	地方国有企业	到期	7.00	4.4900	中期票据
2025-09-07	20 晋文 01	晋江文旅	地方国有企业	到期	6.60	3.9000	公司债
2025-09-07	22 藏城发	西藏城投	地方国有企业	回售	6.00	1.7000	公司债
2025-09-05	22 北方企业 MTN002	北方集团	地方国有企业	到期	5.00	2.8800	中期票据
2025-09-04	23 美的置业 MTN004B	美的置业	港、澳、台投资	到期	5.00	4.6000	中期票据
2025-09-04	23 美的置业 MTN004C	美的置业	港、澳、台投资	到期	5.00	4.8500	中期票据
2025-09-01	H 龙控 04	龙光控股	私营	赎回	2.52	1.0000	公司债
2025-09-01	21 金科地产 SCP003	金科股份	私营	提前偿还	2.00	6.8000	短期融资券
2025-09-06	21 徐州新盛债 01	新盛集团	地方国有企业	提前偿还	1.20	3.6800	企业债
2025-09-01	GC 金茂 C	上海金茂	中央企业	提前偿还	0.01	--	资产支持证券

资料来源：同花顺、中银证券

7 投资建议

此次“8·28”一揽子政策的出台是对中国房地产新模式的正式落地，核心在于维护购房者的权益，一定程度上有助于恢复市场信心。短期房企回款延后的利空有限，在重新磨合出新的运行模式后，将会是一个健康的市场。

从投资角度来说，长期利好有股权、债权融资能力且自身资金实力较强的上市房企，以及在存量改造方面的龙头公司。

现阶段我们建议关注：1) 开发类：华润置地、中国金茂、建发国际集团、滨江集团、保利置业集团。2) 运营类：华润万象生活、太古地产、中国国贸。3) 经纪公司：我爱我家。

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	
1109.HK	华润置地	未有评级	28.53	2,366.05	3.56	3.52	8.01	8.10	40.97
0817.HK	中国金茂	未有评级	1.35	212.15	0.04	0.09	30.84	15.05	4.04
1908.HK	建发国际集团	买入	13.30	358.04	1.63	1.84	8.16	7.23	17.34
002244.SZ	滨江集团	买入	9.01	280.34	0.68	0.85	13.25	10.60	9.86
0119.HK	保利置业集团	买入	1.27	56.55	0.06	0.07	21.59	19.58	8.55
1209.HK	华润万象生活	未有评级	34.76	922.59	1.74	1.94	19.99	17.96	6.91
1972.HK	太古地产	未有评级	21.09	1,411.74	-0.24	0.87	-88.26	24.27	40.77
600007.SH	中国国贸	未有评级	18.90	190.38	1.19	1.14	15.83	16.55	9.24
000560.SZ	我爱我家	未有评级	2.64	62.19	-0.04	0.05	-64.35	49.94	3.97

资料来源：同花顺、中银证券

注：股价截止日8月28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

现房销售制度对开发商的资金周转影响超预期；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任何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