

强于大市

房地产行业第 37 周周报（2026 年 9 月 5 日-2026 年 9 月 11 日）

楼市成交环比持续走弱；多地鼓励高校购置存量房

新房成交面积同环比降幅均扩大，二手房成交面积环比降幅收窄，同比由正转负；新房库存面积环比上升，同比下降；去化周期环比上升，同比下降。

核心观点

- **新房成交面积同环比降幅均扩大。**第 37 周 47 城新房成交面积 182.4 万平，环比下降 21.1%，同比下降 22.5%，同比降幅扩大了 7.0 个百分点。一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为 -8.8%、-34.3%、-12.4%，同比增速分别为 22.4%、-22.7%、-40.0%，一线城市同比涨幅较上周收窄了 3.8 个百分点，二线城市同比增速较上周下降 31.8 个百分点，三四线城市同比降幅较上周收窄了 6.0 个百分点。
- **二手房成交面积环比降幅收窄，同比由正转负。**第 37 周 23 城二手房成交面积为 208.9 万平，环比下降 2.0%，同比下降 2.4%，同比增速较上周下降了 14.1 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 2.0%、-1.5%、-10.5%，同比增速分别为 9.2%、-14.8%、5.7%，一、三四线城市同比涨幅较上周分别收窄了 3.1、13.7 个百分点，二线城市同比增速较上周下降了 22.3 个百分点。
- **新房库存面积与去化周期均环比上升，同比下降。**截至第 37 周末，13 城新房库存面积 7170.2 万平，环比增速为 0.4%，同比增速为 -11.3%；去化周期 17.5 个月，环比扩大 0.2 个月，同比下降 3.4 个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 14.5、15.4、61.1 个月，一、二线城市环比分别上升 0.1、0.5 个月，三四线城市环比下降 0.1 个月，一、二、三四线城市同比分别下降 3.1、1.8、8.4 个月。
- **土地市场环比量跌价涨，同比量价齐涨；溢价率同环比均上升。**第 36 周百城全类型成交土地规划建筑面积为 1279.1 万平，环比下降 14.6%，同比上升 2.6%；成交土地总价为 462.8 亿元，环比下降 1.8%，同比上升 64.3%；楼面均价为 3618.4 元/平，环比上升 15.1%，同比上升 60.2%；土地溢价率为 16.2%，环比上升 9.5 个百分点，同比上升 15.4 个百分点。
- **房企国内债券发行量环比上升、同比下降。**第 37 周房地产行业国内债券总发行量为 78.8 亿元，环比上升 88.1%，同比下降 8.3%。总偿还量为 114.9 亿元，环比下降 23.0%，同比上升 110.7%；净融资额为 -36.1 亿元。
- **板块相对收益有所下降。**第 37 周房地产行业绝对收益为 -3.2%，较上周下降 2.3pct，房地产行业相对收益（相对沪深 300）为 -2.4%，较上周下降 2.8ct。房地产板块 PE 为 8.38X，较上周下降 0.28X。

政策

- **1) 多地鼓励高校购置存量房。**为缓解高校学生住宿紧张、改善居住条件，江苏、湖南、广东等地出台政策，支持高校通过“改、租、买、建、调”等方式配置宿舍资源。江苏省财政厅等三部门印发补助方案，对改扩建、购买项目按招标价 30% 补助，租用项目每床位每年补助 2000 元，新建项目最高补助 40%。落地案例方面，衡阳推动南华大学收购 936 套存量商品房用作学生宿舍，湖北大学、中南大学等多所高校已购置存量房用作学生宿舍；深圳大学计划投入 5.3 亿元采购。2) 9 月 7 日，海南省住房公积金管理局就提取公积金装修自住住房业务公开征求意见，提取额度按房屋建筑面积乘以 1000 元/㎡核定，家庭每次最高不超过 15 万元，同一缴存人每间隔 10 年仅可申请一次。

投资建议

- 9 月以来楼市成交尚未见到改善，环比持续走弱，仍需要密切关注基本面的变化。由现售模式带来的房企销售回款的延后，将对开发商的现金流和周转率有短期的负面影响，但我们认为利空有限，随着各地方的土地出让和项目监管细则逐步落实，叠加多方重新磨合出新的运行模式后，未来将会是一个健康的市场。长期看，近期一系列的政策是符合稳定发展、提质增效的大方向的，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。投资建议方面，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有实力的公司。
- 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。

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

《8 月楼市成交环比为负，同比走弱；“8·28”一揽子政策完善房地产新模式的基础制度（房地产行业 26 年 8 月全扫描）》（2026/09/11）

《一线城市成交同环比均改善；多地正式印发住房和城乡建设相关“十五五”规划——房地产行业第 36 周周报（2026 年 8 月 29 日-2026 年 9 月 4 日）》（2026/09/08）

《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——房地产行业第 35 周周报（2026 年 8 月 22 日-2026 年 8 月 28 日）》（2026/09/02）

《保利置业集团：业绩与毛利率承压；销售排名进一步提升，土储一二线城市占比高》（2026/08/31）

《滨江集团：业绩降幅小于营收，净利率改善；销售排名再度提升，有望顺利完成全年目标》（2026/08/30）

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	18
5 本周重点公司公告	20
6 本周房企债券发行情况	28
7 投资建议	30
8 风险提示	31
9 附录	32

图表目录

图表 1. 47 个城市新房成交套数为 1.7 万套, 环比下降 16.4%, 同比下降 20.3%...	6
图表 2. 新房成交面积为 182.4 万平方米, 环比下降 21.1%, 同比下降 22.5%.....	6
图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别为 -5.2%、-27.6%、-12.1%.....	6
图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为 -8.8%、-34.3%、-12.4%.....	6
图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为 23.4%、-23.1%、-36.9%.....	6
图表 6. 一、二、三四线城市新房成交面积同比增速分别为 22.4%、-22.7%、-40.0%.....	6
图表 7. 13 个城市新房库存套数为 73.3 万套, 环比增速为 0.7%, 同比增速为 -12.2%.....	7
图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为 0.9%、0.9%、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 -14.0%、-4.6%、-14.4%.....	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、14.4、68.7 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 -0.2%、3.8%、-0.4%.....	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 -15.9%、-13.0%、-11.5%.....	7
图表 13. 13 个城市新房库存面积为 7170.2 万平方米, 环比增速为 0.4%, 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 0.3%、0.9%、0.2%.....	8
图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为 -14.3%、0.2%、-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 14.5、15.4、61.1 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 0.5%、3.2%、-0.2%.....	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 -17.8%、-10.3%、-12.1%.....	8
图表 19. 23 个城市二手房成交套数为 2.4 万套, 环比上升 0.6%, 同比上升 5.7%.....	9
图表 20. 23 个城市二手房成交面积为 208.9 万平方米, 环比下降 2.0%, 同比下降 2.4%.....	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 3.1%、-0.3%、-3.7%.....	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 2.0%、-1.5%、-10.5%.....	9
图表 23. 一、二、三四线城市二手房成交套数同比增速分别为 12.6%、-0.2%、5.1%.....	9

.....	9
图表 24. 一、二、三四线城市二手房成交面积同比增速分别为 9.2%、-14.8%、5.7%	9
.....	10
图表 25. 百城成交土地规划建筑面积为 1279.1 万平方米, 环比下降 14.6%, 同比上升 2.6%	10
图表 26. 百城成交土地总价为 462.8 亿元, 环比下降 1.8%, 同比上升 64.3%.....	10
图表 27. 百城成交土地楼面均价为 3618.42 元/平, 环比上升 15.1%, 同比上升 60.2%	10
.....	10
图表 28. 百城成交土地溢价率为 16.2%, 环比上升 9.5 个百分点, 同比上升 15.4 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 4.7%、12.4%、-30.1%	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 5.8%、17.7%、-7.3%	11
图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为 101.4%、-9.5%、-71.3%	11
.....	11
图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为 71.7%、151.7%、-25.3%	11
.....	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 92.4%、-19.5%、-58.9%	11
.....	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 62.4%、114.0%、-19.4 %	11
图表 35. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 199.1%、2.4%、3.2%.....	11
图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 236.0 万平方米, 环比下降 51.7%, 同比下降 11.8%	12
图表 37. 百城成交住宅土地总价为 261.9 亿元, 环比下降 12.5%, 同比上升 14.1%	12
.....	12
图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 11100.3 元/平方米, 环比上升 81.0%, 同比上升 29.4%	12
图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 5.6%, 环比下降 5.5 个百分点, 同比上升 3.7 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 3.5%、-20.6%、-73.0%	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 -13.9%、9.7%、-31.9%	12
图表 42. 一、二、三线城市住宅成交土地总价环比增速为 475.1%、-37.6%、-85.9%	13
.....	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 6.7%、121.8%、-53.8%	13
.....	13
图表 44.一、二、三线城市住宅成交楼面均价环比增速为 455.4%、-21.5%、-47.7%	13
.....	13
图表 45.一、二、三线城市住宅成交楼面均价同比增速为 23.9%、102.2%、-32.1%	13
.....	13

图表 46.一、二、三线城市住宅类成交土地溢价率分别为 8.2%、3.7%、7.1%....	13
图表 47. 2026 年第 37 周大事件	16
续 图表 47. 2026 年第 37 周大事件	17
图表 48. 房地产行业绝对收益为-3.2%，较上周下降 2.3pct	18
图表 49. 房地产行业相对沪深 300 收益为-2.4%，较上周下降 2.8pct	18
图表 50. 房地产板块 PE 为 8.38X，较上周下降 0.28X	19
图表 51. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为招商蛇口、保利发展、华侨城 A	19
图表 52. 港股涨跌幅靠前的三家公司依次为美的置业、建发国际集团、华润置地	19
图表 53. 2026 年第 37 周（9 月 5 日-9 月 11 日）重点公司公告汇总	25
图表 54. 2026 年第 37 周房地产行业国内债券总发行量为 78.8 亿元，环比上升 88.1%， 同比下降 8.3%	28
图表 55. 2026 年第 37 周国内债券总偿还量为 114.9 亿元，环比下降 23.0%，同比 上升 110.7%	28
图表 56. 2026 年第 37 周房地产行业国内债券净融资额为-36.1 亿元	28
图表 57. 本周债券发行量最大的房企为华发股份、杭州余杭创新产业发展运营、 临港集团，发行量分别为 19.0、18.0、15.0 亿元	29
图表 58. 本周债券偿还量最大的房企为华发股份、广州城建、上海城开，偿还量 分别为 30.0、20.0、18.0 亿元	29
图表 59. 报告中提及上市公司估值表	30
图表 60. 城市数据选取清单	32

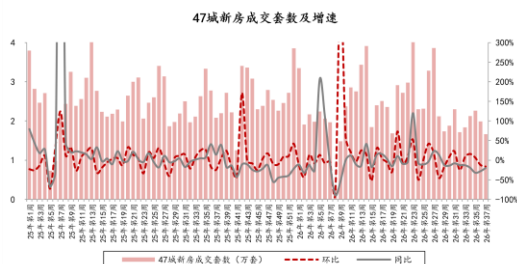
1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪

本周（第37周：9月5日-9月11日）相比于上周，新房成交面积同环比均降幅扩大，二手房成交面积环比降幅收窄、同比由正转负；新房库存面积环比上升，同比下降；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

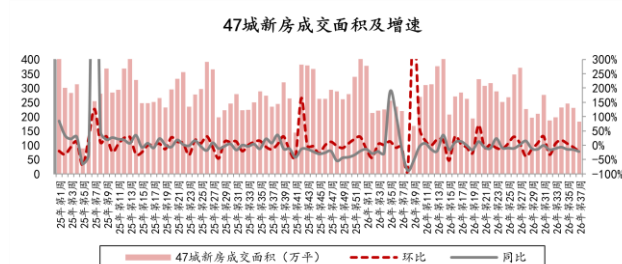
本周47个城市新房成交套数为1.7万套，环比下降16.4%，环比降幅扩大了4.3个百分点；同比下降20.3%，同比降幅收窄了8.1个百分点；新房成交面积为182.4万平方米，环比下降21.1%，环比降幅扩大了14.9个百分点；同比下降22.5%，同比降幅扩大了7.0个百分点。分城市能级来看，一、二、三四线城市新房成交套数分别为0.5、0.6、0.6万套，环比增速分别为-5.2%、-27.6%、-12.1%，同比增速分别为23.4%、-23.1%、-36.9%。一、二、三四线城市新房成交面积分别为52.1、65.9、64.4万平方米，环比增速分别为-8.8%、-34.3%、-12.4%，同比增速分别为22.4%、-22.7%、-40.0%。

图表 1. 47个城市新房成交套数为1.7万套，环比下降16.4%，同比下降20.3%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 2. 新房成交面积为182.4万平方米，环比下降21.1%，同比下降22.5%



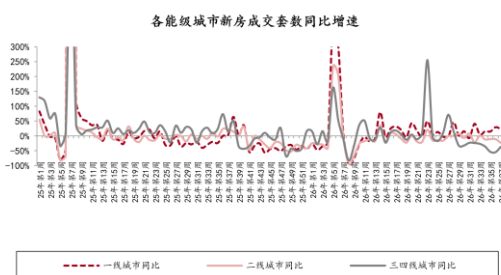
资料来源：同花顺、中银证券

图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别为-5.2%、-27.6%、-12.1%



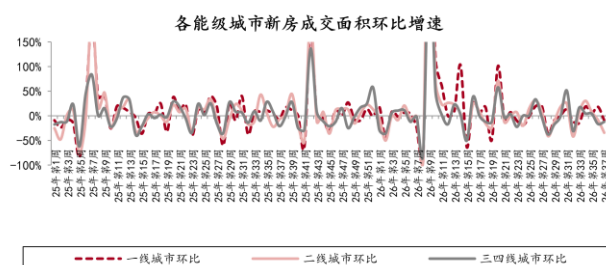
资料来源：同花顺、中银证券

图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为23.4%、-23.1%、-36.9%



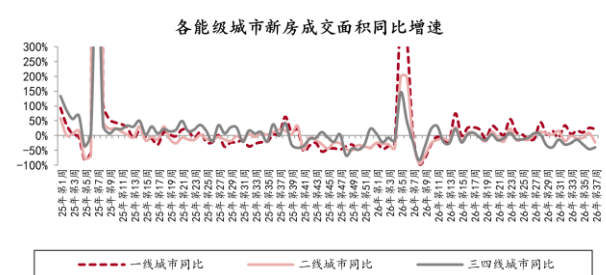
资料来源：同花顺、中银证券

图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为-8.8%、-34.3%、-12.4%



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22.4%、-22.7%、-40.0%



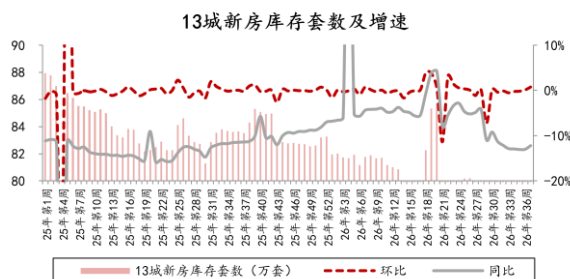
资料来源：同花顺、中银证券

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73.3万套，环比增速为0.7%，同比增速为-12.2%，一、二、三四线城市新房库存套数分别为43.7、16.0、13.5万套，环比增速分别为0.9%、0.9%、0.1%，同比增速分别为-14.0%、-4.6%、-14.4%。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数分别为27.8、5.8、8.2、2.0万套，环比增速分别为1.2%、1.0%、0.4%、-2.1%，同比增速分别为-13.6%、-5.1%、-13.4%、-37.0%。

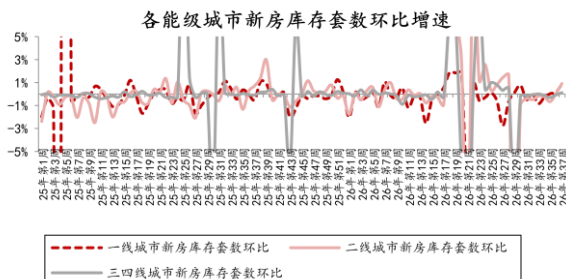
在新房库存套数去化周期方面，13个城市新房库存套数去化周期为18.8个月，环比上升0.2个月，同比下降3.5个月。一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为16.9、14.4、68.7个月，一线城市环比基本持平、二线城市环比上升0.5个月、三四线城市环比下降0.3个月；一、二、三四线城市同比分别下降3.2、2.1、8.9个月。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数去化周期分别为29.9、6.1、15.4、10.9个月，北京、上海环比分别下降0.03、0.2个月，广州、深圳环比分别上升0.4、0.3个月；北京、上海、广州、深圳同比分别下降0.3、1.5、2.9、10.6个月。

图表 7. 13个城市新房库存套数为73.3万套，环比增速为0.7%，同比增速为-12.2%



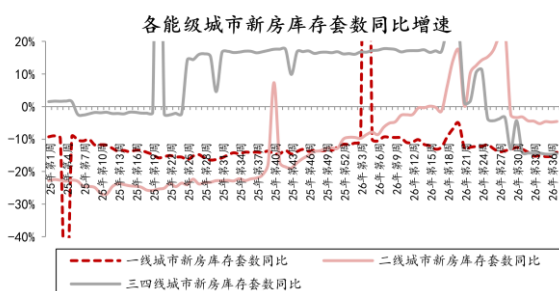
资料来源：同花顺、中银证券

图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为0.9%、0.9%、0.1%



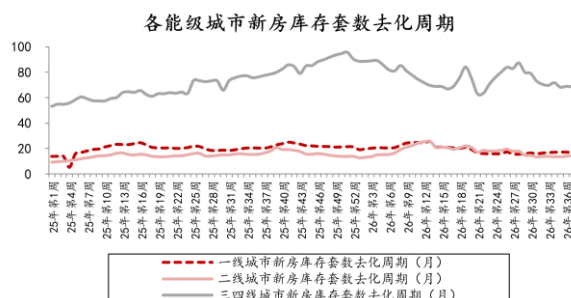
资料来源：同花顺、中银证券

图表 9. 一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为-14.0%、-4.6%、-14.4%



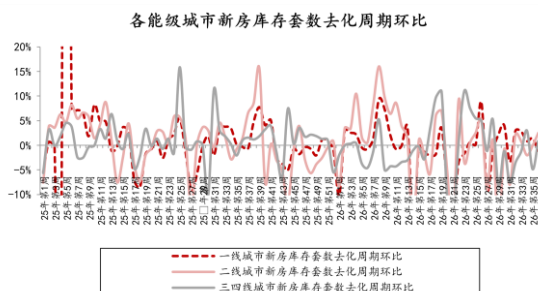
资料来源：同花顺、中银证券

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、14.4、68.7个月



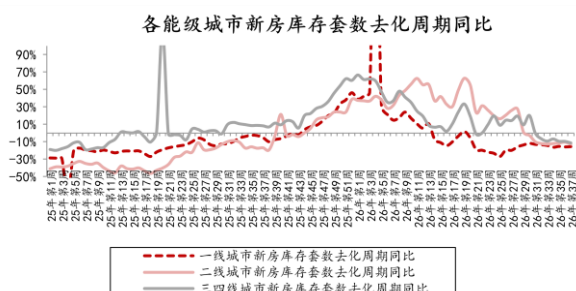
资料来源：同花顺、中银证券

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-0.2%、3.8%、-0.4%



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-15.9%、-13.0%、-11.5%

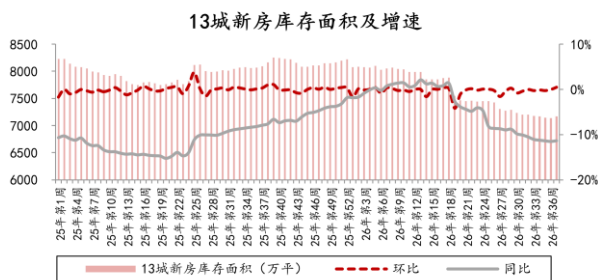


资料来源：同花顺、中银证券

13个城市新房库存面积为7170.2万平方米，环比增速为0.4%，同比增速为-11.3%。一、二、三四线城市新房库存面积分别为3585.3、2115.8、1469.1万平方米，环比增速分别为0.3%、0.9%、0.2%，同比增速分别为-14.3%、0.2%、-18.0%。

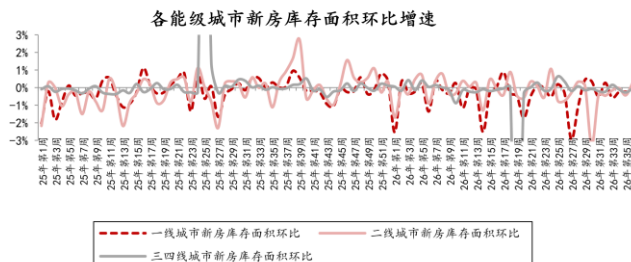
在新房库存面积去化周期方面，13个城市新房库存面积去化周期为17.5个月，环比上升0.2个月，同比下降3.4个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为14.5、15.4、61.1个月，一、二线城市环比分别上升0.1、0.5个月，三四线城市环比下降0.1个月；一、二、三四线城市同比分别下降3.1、1.8、8.4个月。

图表 13. 13个城市新房库存面积为7170.2万平方米，环比增速为0.4%，同比增速为-11.3%



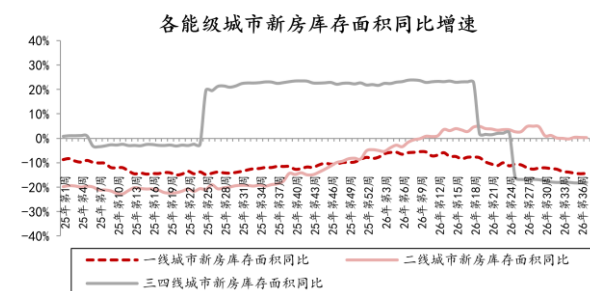
资料来源：同花顺、中银证券

图表 14. 一、二、三四线城市新房库存面积环比增速分别为0.3%、0.9%、0.2%



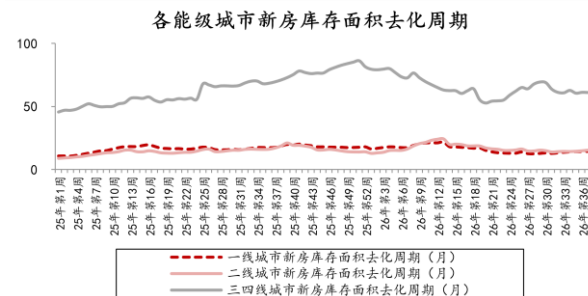
资料来源：同花顺、中银证券

图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为-14.3%、0.2%、-18.0%



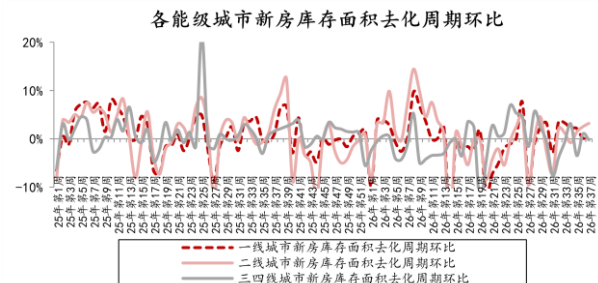
资料来源：同花顺、中银证券

图表 16. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为14.5、15.4、61.1个月



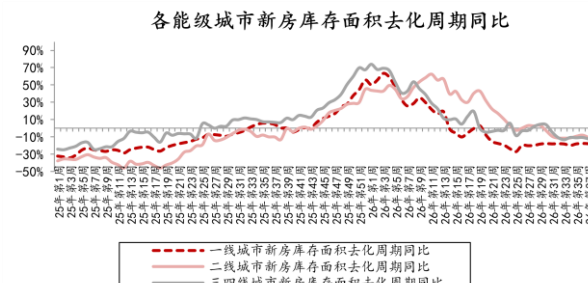
资料来源：同花顺、中银证券

图表 17. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期环比增速分别为0.5%、3.2%、-0.2%



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-17.8%、-10.3%、-12.1%

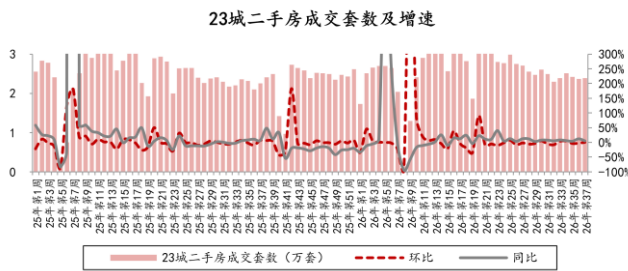


资料来源：同花顺、中银证券

1.3 重点城市二手房成交情况跟踪

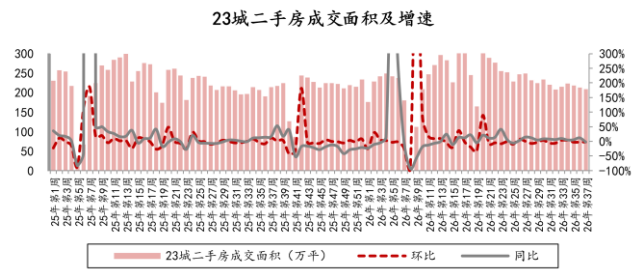
本周 23 个城市二手房成交套数为 2.4 万套，环比上升 0.6%，同比上升 5.7%；成交面积为 208.9 万平方米，环比下降 2.0%，环比降幅较上周收窄了 0.3 个百分点，同比下降 2.4%，同比增速较上周下降了 14.1 个百分点。从各城市能级来看，一、二、三四线城市二手房成交套数分别为 1.0、1.0、0.4 万套，环比增速分别为 3.1%、-0.3%、-3.7%，同比增速分别为 12.6%、-0.2%、5.1%；一、二、三四线城市成交面积分别为 85.8、84.0、39.2 万平方米，环比增速分别为 2.0%、-1.5%、-10.5%，同比增速分别为 9.2%、-14.8%、5.7%。

图表 19. 23 个城市二手房成交套数为 2.4 万套，环比上升 0.6%，同比上升 5.7%



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 208.9 万平方米，环比下降 2.0%，同比下降 2.4%



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 3.1%、-0.3%、-3.7%



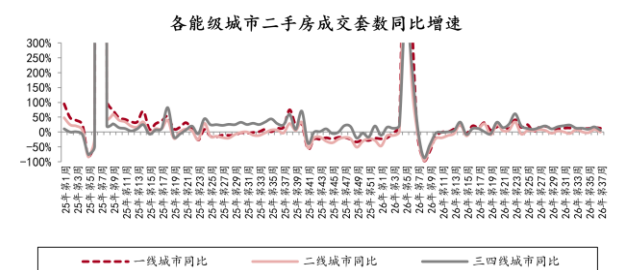
资料来源：同花顺、中银证券

图表 22. 一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别为 2.0%、-1.5%、-10.5%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 23. 一、二、三四线城市二手房成交套数同比增速分别为 12.6%、-0.2%、5.1%



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 9.2%、-14.8%、5.7%



资料来源：同花顺、中银证券

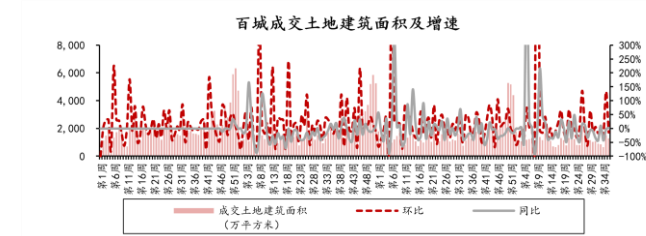
2 百城土地市场跟踪

土地市场方面，我们选取 2026 年第 36 周 (8 月 31 日-9 月 6 日)的数据，土地市场环比量跌价涨，同比量价齐涨。从城市能级来看，一线城市同环比均量价齐涨，二线城市环比量涨价跌、同比量价齐涨，三线城市同环比均量价齐跌；一线城市溢价率同环比均上涨，二、三线城市溢价率环比均下跌、同比均上涨。

2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪

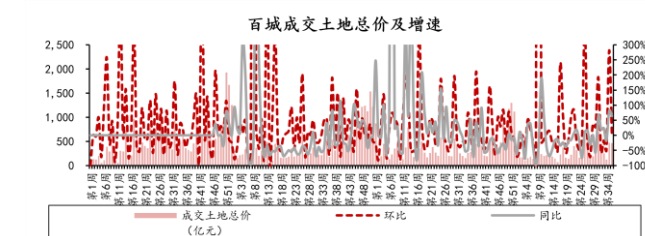
百城全类型成交土地规划建筑面积为 1279.1 万平方米，环比下降 14.6%，同比上升 2.6%；成交土地总价为 462.8 亿元，环比下降 1.8%，同比上升 64.3%；成交土地楼面均价为 3618.42 元/平，环比上升 15.1%，同比上升 60.2%；百城成交土地溢价率为 16.2%，环比上升 9.5 个百分点，同比上升 15.4 个百分点。

图表 25. 百城成交土地规划建筑面积为 1279.1 万平方米，环比下降 14.6%，同比上升 2.6%



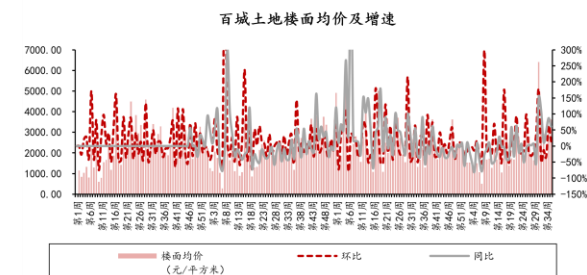
资料来源：中指院、中银证券

图表 26. 百城成交土地总价为 462.8 亿元，环比下降 1.8%，同比上升 64.3%



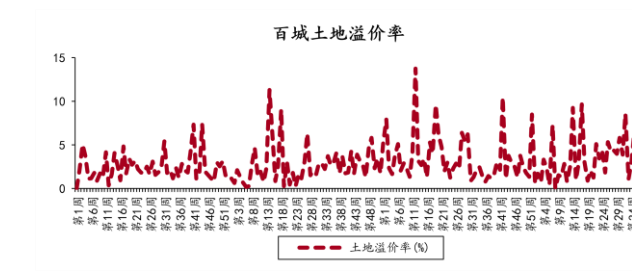
资料来源：中指院、中银证券

图表 27. 百城成交土地楼面均价为 3618.42 元/平，环比上升 15.1%，同比上升 60.2%



资料来源：中指院、中银证券

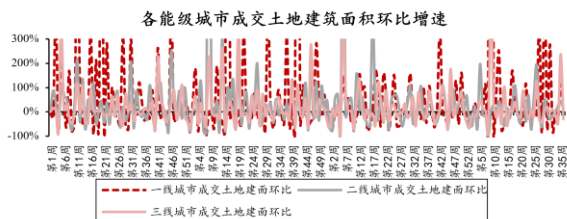
图表 28. 百城成交土地溢价率为 16.2%，环比上升 9.5 个百分点，同比上升 15.4 个百分点



资料来源：中指院、中银证券

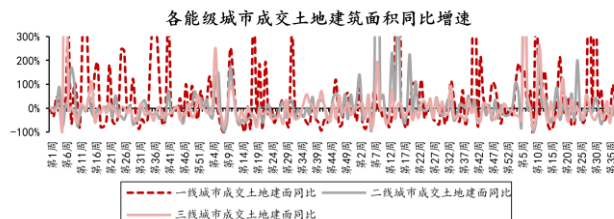
从城市能级来看，一、二、三线城市成交土地规划建筑面积分别为 109.6、516.6、652.9 万平方米，环比增速分别为 4.7%、12.4%、-30.1%，同比增速分别为 5.8%、17.7%、-7.3%；一、二、三线城市成交土地总价分别为 267.3、144.1、51.4 亿元，环比增速分别为 101.4%、-9.5%、-71.3%，同比增速分别为 71.7%、151.7%、-25.3%；一、二、三线城市平均楼面价分别为 24390.4、2790.2、787.7 元/平，环比增速分别为 92.4%、-19.5%、-58.9%，同比增速分别为 62.4%、114.0%、-19.4%；一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 199.1%、2.4%、3.2%，一线城市环比上升 182.7 个百分点，二、三线城市环比分别下降 9.5、0.9 个百分点；一、二、三线城市同比分别上升 196.0、1.3、2.7 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 4.7%、12.4%、-30.1%



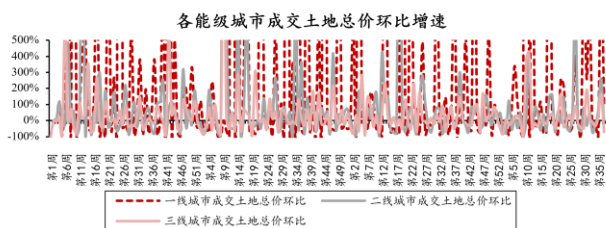
资料来源：中指院、中银证券

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 5.8%、17.7%、-7.3%



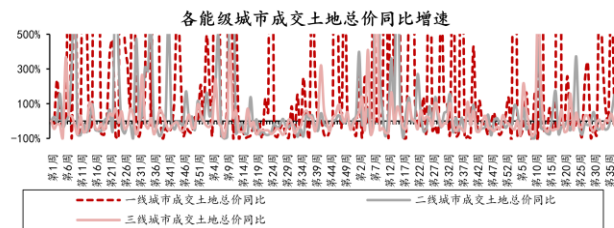
资料来源：中指院、中银证券

图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为 101.4%、-9.5%、-71.3%



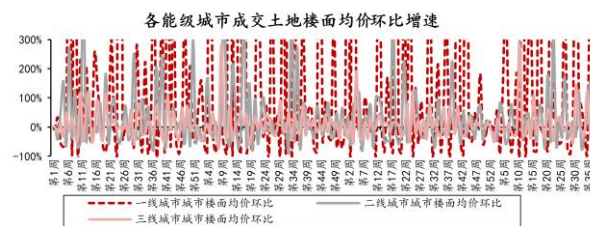
资料来源：中指院、中银证券

图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为 71.7%、151.7%、-25.3%



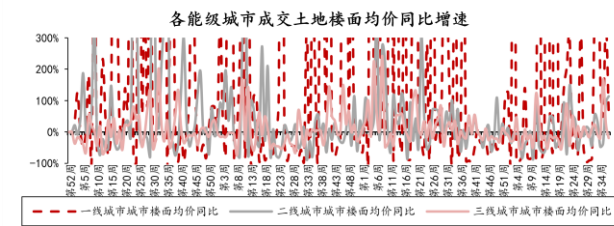
资料来源：中指院、中银证券

图表 33. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为 92.4%、-19.5%、-58.9%



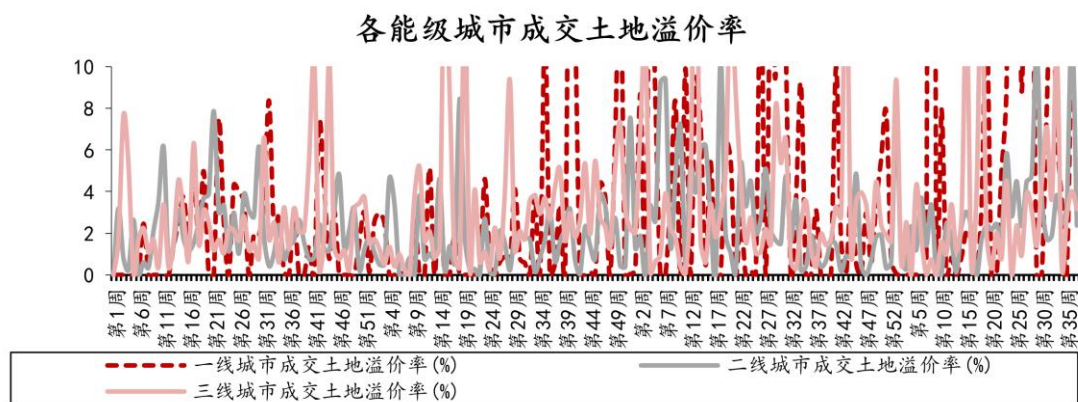
资料来源：中指院、中银证券

图表 34. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为 62.4%、114.0%、-19.4%



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 199.1%、2.4%、3.2%

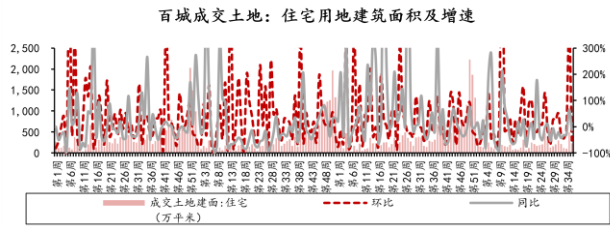


资料来源：中指院、中银证券

2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪

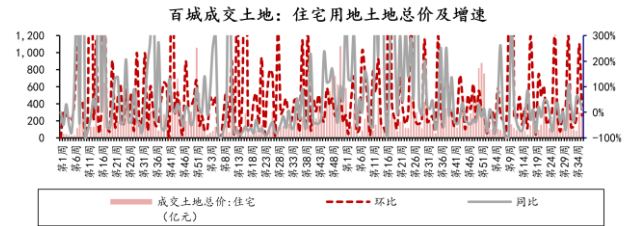
百城成交住宅土地规划建筑面积为 236.0 万平方米，环比下降 51.7%，同比下降 11.8%；成交住宅土地总价为 261.9 亿元，环比下降 12.5%，同比上升 14.1%；成交住宅土地楼面均价为 11100.3 元/平方米，环比上升 81.0%，同比上升 29.4%；百城成交住宅类用地溢价率为 5.6%，环比下降 5.5 个百分点，同比上升 3.7 个百分点。

图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 236.0 万平方米，环比下降 51.7%，同比下降 11.8%



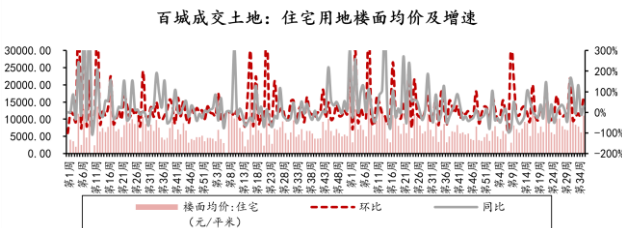
资料来源：中指院、中银证券

图表 37. 百城成交住宅土地总价为 261.9 亿元，环比下降 12.5%，同比上升 14.1%



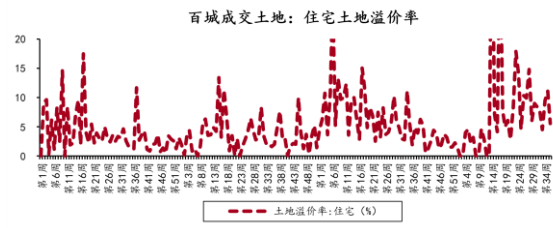
资料来源：中指院、中银证券

图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 11100.3 元/平方米，环比上升 81.0%，同比上升 29.4%



资料来源：中指院、中银证券

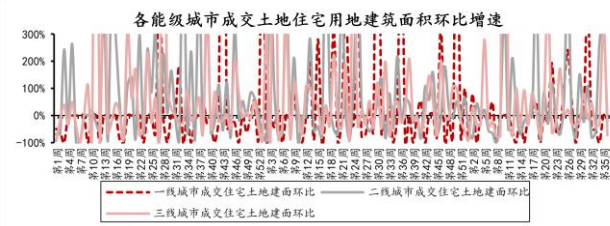
图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 5.6%，环比下降 5.5 个百分点，同比上升 3.7 个百分点



资料来源：中指院、中银证券

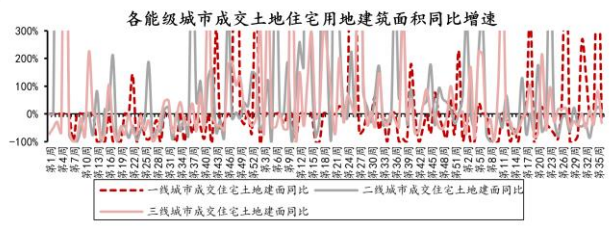
从不同城市能级的住宅类土地市场情况来看，本周一、二、三线城市土地建筑面积分别为 28.1、126.1、81.8 万平方米，环比增速分别为 3.5%、-20.6%、-73.0%，同比增速分别为 -13.9%、9.7%、-31.9%；一、二、三线城市住宅类成交土地总价分别为 159.7、82.5、19.7 亿元，环比增速分别为 475.1%、-37.6%、-85.9%，同比增速分别为 6.7%、121.8%、-53.8%；一、二、三线城市住宅类平均楼面价分别为 56856.4、6542.5、2410.6 元/平，环比增速分别为 455.4%、-21.5%、-47.7%，同比增速分别为 23.9%、102.2%、-32.1%；一、二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 8.2%、3.7%、7.1%，一、二、三线城市环比分别下降 5.4、10.6、1.6 个百分点，一、二、三线城市同比分别上升 4.0、2.1、5.9 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 3.5%、-20.6%、-73.0%



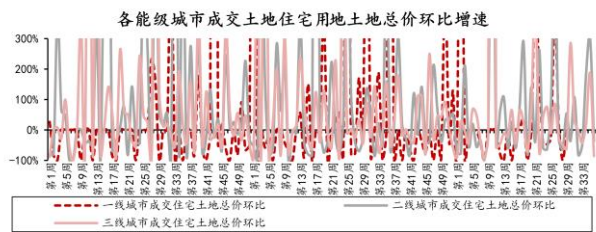
资料来源：中指院、中银证券

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 -13.9%、9.7%、-31.9%



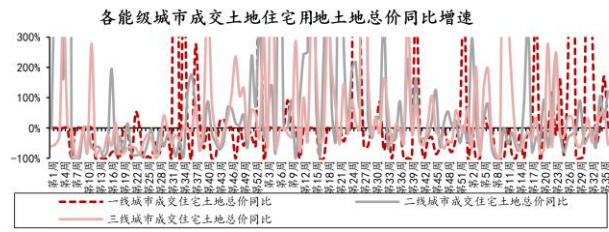
资料来源：中指院、中银证券

图表 42. 一、二、三线城市住宅成交土地总价环比增速为 475.1%、-37.6%、-85.9%



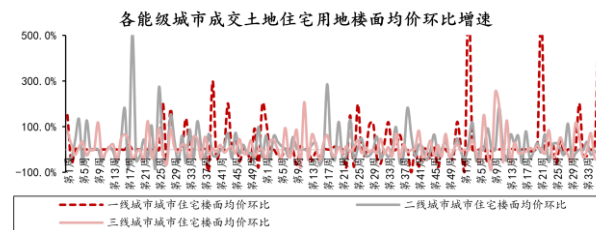
资料来源：中指院、中银证券

图表 43. 一、二、三线城市住宅成交土地总价同比增速分别为 6.7%、121.8%、-53.8%



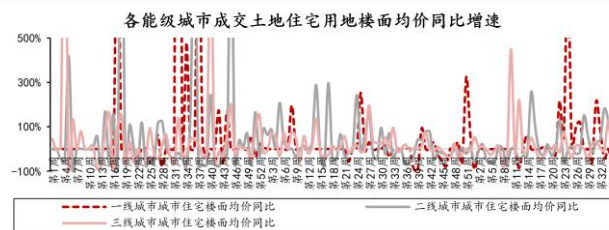
资料来源：中指院、中银证券

图表 44. 一、二、三线城市住宅成交楼面均价环比增速为 455.4%、-21.5%、-47.7%



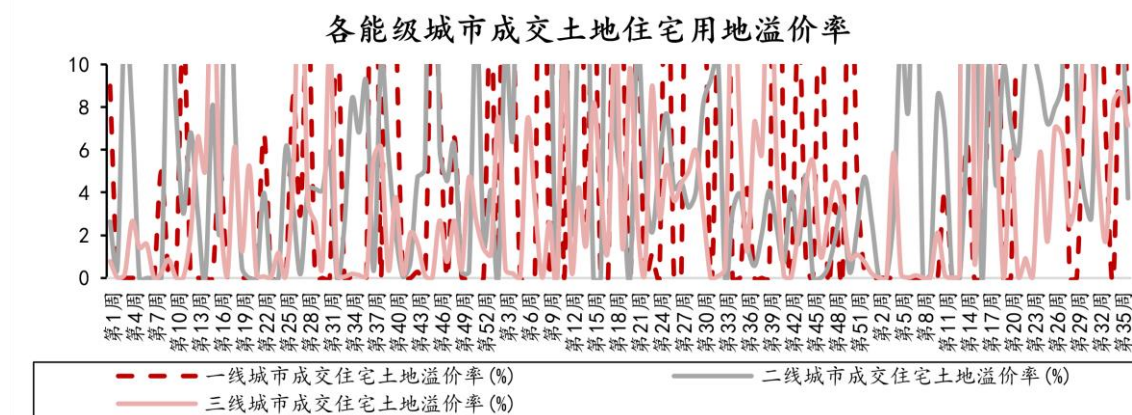
资料来源：中指院、中银证券

图表 45. 一、二、三线城市住宅成交楼面均价同比增速为 23.9%、102.2%、-32.1%



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 8.2%、3.7%、7.1%



资料来源：中指院、中银证券

3 本周行业政策梳理

地方

云南: 云南省印发 "十五五" 城市更新行动规划。规划提出到 2035 年, 城市更新体制机制更加完善, 城市结构优化、动能转换、品质提升、绿色转型、文脉赓续、治理增效取得明显成效, 具有边疆民族地区特色的现代化人民城市基本建成。

武汉: 武汉市住房和城乡建设局 9 月 4 日联合多部门发布通知, 放宽首套自住房公积金偿还商贷提取频次, 取消每 12 个月提取一次的限制, 改为正常还款 6 个月后每月可提取一次, 累计不超过商贷金额。

广州: 1) 广州市政府批复同意海珠、荔湾两区共 3 项控制性详细规划成果, 文号穗府函〔2026〕216 号, 成文日期 2026 年 8 月 31 日, 涉及海珠琶洲南区及荔湾东沙片区, 由市规划和自然资源局会同有关单位组织实施。2) 广州番禺沙头街大富村旧改项目 9 月 4 日备案复核通过, 状态为办结。该项目由广州华禾富置业有限公司申报, 总投资 38 亿元, 占地面积 18.87 万平方米, 建筑面积 30.50 万平方米。

江苏: 江苏省支持高校在苏北等房价较低地区购置存量商品房用作学生宿舍, 省财政按购房款 30% 给予补助。

香港: 香港房屋局局长何永贤近日探访过渡性房屋项目住户, 表示推行简朴房政策将为有需要基层市民提供强大底气。

广州: 越秀地产于 9 月 7 日广州新政后首场土拍中, 经 18 轮竞价以 24.8 亿元竞得广州某宅地, 溢价率 15.9%。

上海: 《上海市城市更新和住房发展“十五五”规划》近日出炉, 明确未来五年坚持“留改拆并举, 以保留修缮为主”, 大规模成片拆迁将成为历史, 上海旧改从大规模成片征收转向零星改造与保留修缮并重。

深圳: 深圳南山区义学街城市更新项目 9 月 4 日公示规划调整, 住宅面积由 180993 平方米下调至 158088 平方米, 开发建设用地增至 40544.5 平方米。

北京: 中国绿发 9 月 8 日以 9.962 亿元底价竞得北京通州区宋庄镇宅地, 土地面积 54995.92 平方米, 规划建筑面积 57745.72 平方米, 容积率 1.05, 成交楼面价 17251 元/㎡; 相邻商业用地亦由其以 1.536 亿元底价竞得, 两宗地合计 11.498 亿元。

广州: 广州挂牌黄埔区科学城一宗宅地, 土地面积约 52 亩, 起拍价 131534 万元, 楼面起价 17170 元/平方米, 保证金 26306.8 万元, 保证金到账截止时间为 10 月 8 日。

成都: 成都天府新区挂牌 7 宗涉宅地块, 起拍楼面价 604 元/㎡起, 土地最高限价 684 元/㎡至 714 元/㎡, 可售商品住房清水最高销售均价 6900 元/㎡, 7 宗地定于 9 月 29 日拍卖

长沙: 9 月 8 日, 长沙雨花区 1 宗安置房用地成功出让, 长沙市雨花城市建设投资集团有限公司以总价 1.34 亿元竞得, 成交楼面价 2350 元/平方米, 溢价率 0%。

绍兴: 绍兴市自然资源和规划局柯桥分局 9 月 8 日发布公告, 拍卖出让柯桥区 PS-01-0146 地块, 总面积 15653 平方米, 起始价 3950 万元, 保证金 790 万元, 9 月 29 日开拍。

福州: 福州市资规局发布补充公告, 宗地 2026-35 号、38 号取消出让。原定 9 月 9 日出让 5 幅共 239.77 亩地块, 起拍价合计 17.83 亿元, 取消后减少 6.73 亿元, 起拍价仅剩 11.1 亿元。

自贡: 四川自贡拍卖出让西秦会馆—中华路街区 3 幅地块, 起始价分别为 700.0488 万元、763.5276 万元、277.69005 万元, 拍卖于 2026 年 9 月 30 日 15 时 30 分开始。

玉林: 玉林市自然资源局挂牌出让玉东新区一宗 3280.86 平方米普通商品住房用地, 起始价 580 万元, 9 月 28 日起挂牌, 10 月 14 日结束。

平顶山: 河南省平顶山市宝丰县自然资源局拍卖出让 2 幅地块, BT-2614 面积 2376.2 平方米, 起始价 90 万元; BT-2613 面积 7201.1 平方米, 起始价 1470 万元, 9 月 28 日开始拍卖

河南：1) 河南省九部门联合发文，对商品住宅库存去化周期 18 个月以上的县（市、区），暂停商品住宅用地出让。2) 河南省出台 15 条措施稳楼市，因城施策控增量、去库存、优供给，有效满足刚性和多样化改善性住房需求，着力稳定全省房地产市场。

湖南：湖南省发布城市更新三年行动方案，围绕推动片区更新、营造宜居空间、增强安全韧性、促进文脉赓续、提升治理能力、健全政策机制六大板块部署 20 项具体任务，明确到 2028 年改造城镇老旧小区 4000 个、完成老旧住房自主更新 1.8 万套。

广东：据报广东省住建厅召集房企座谈，距“8·28 现房销售”政策落地已有 10 余天，目前广州的银行已开始执行部分政策要求，各地实施细则尚待明确。

安徽：安徽省住建厅近日印发《安徽省城市更新“十五五”规划》，提出健全多主体协同参与机制，支持国企通过控股、参股等多元方式深度参与，并支持民企全面参与。

海南：海南省住房公积金管理局就提取公积金装修自住住房业务公开征求意见，提取额度按房屋建筑面积乘以 1000 元/㎡核定，家庭每次最高不超过 15 万元，同一缴存人每间隔 10 年仅可申请一次。

江苏、湖南、广东：江苏、湖南、广东等地出台政策支持高校配置宿舍资源，江苏对改扩建、购买项目按招标价 30% 补助，租用项目每床位每年补助 2000 元；衡阳推动南华大学收购 936 套存量商品房，深圳大学计划投入 5.3 亿元采购。

上海：1) 建发以 72.89 亿元、溢价率 29.63% 竞得的上海静安大宁地块规划公示，拟建 12 栋 15-17F 住宅，预计主力户型 110-140 ㎡。2) 保利发展与华润置地联合体以 161.2 亿元竞得的上海杨浦八埭头地王项目设计方案正式公示，溢价率 35.83%，综合楼面价 10.2 万元/㎡，总规划建筑面积约 15.8 万㎡。

重庆：重庆主城两宗地块调规公示，沙坪坝区地块拆分整合，两江新区地块容积率调至 2.5，公示期至 9 月 14 日。

西安：西安市自然资源和规划局发布 2026 年第 17 号挂牌出让公告，出让 7 幅国有土地使用权，其中 6 宗产业用地、1 宗住宅用地。住宅宗地起始价 58863 万元，保证金 11773 万元，挂牌时间为 9 月 28 日至 10 月 15 日。

福州：福州“8·28 新政”后首场土拍收金 10.92 亿元，3 幅地块均底价成交。

泉州：泉州丰泽东海中央活力区挂牌 1 宗宅地，面积 24026 平方米，起始价 45600 万元，保证金 9120 万元，9 月 30 日拍卖。

太原：太原拍卖出让小店区 SWP-2639 地块，总面积 39091.56 平方米（58.64 亩），起始价 40950 万元，竞买保证金 40950 万元，加价幅度 1700 万元，拍卖时间为 9 月 30 日 09 时 30 分。

南通：9 月 9 日，江苏南通如东县城 2613-01 地块成交，如东恒鑫置业以 5.65 亿元竞得，成交楼面价 4486 元/㎡，占地约 94 亩。

湖州：9 月 9 日，湖州吴兴区出让 1 宗商住地，湖州吴兴东悦住房租赁有限公司（吴兴经开建设）以底价 7800 万元竞得，楼面价 1480 元/㎡。

绍兴：绍兴柯桥区挂牌 1 宗低密宅地，出让面积 49286 平方米，起价 32702 万元，起始楼面价 5308 元/㎡，预计 9 月 29 日出让。

周至：陕西周至县自然资源局挂牌出让二曲街办 2 幅地块，总起始价 5908 万元，竞买保证金 3000 万元，挂牌时间为 9 月 29 日至 10 月 16 日。

江苏、湖南、广东：江苏、湖南、广东等地鼓励高校购置存量房用作学生宿舍。具体案例方面，衡阳推动南华大学收购 936 套存量商品房，湖北大学、中南大学等多所高校已购置存量房用作学生宿舍，深圳大学计划投入 5.3 亿元采购。

深圳：1) 深圳联交所国有房产交易平台即将上线，覆盖买房、租房及办公场地场景，提供前置尽调、价格公开与银行贷款配套服务。运营主体为全国 6 家央企国资交易全牌照机构之一。2) 经过 257 轮竞价，中海 25.5 亿元竞得深圳福田安托山宅地，成交楼面价 98069 元/平方米，溢价率 125%，为福田新地王。

北京：时隔 20 年北京补仓，绿发底价 9.96 亿元摘通州宋庄宅地，释放出持续深耕的明确信号。

成都：9 月 10 日，成都出让新津区一宗宅地，出让面积 69721.60 平方米，成交总价 3.43 亿元，楼面价 4100 元/平方米，溢价率 0.00%；原定当日出让的郫都区地块已终止。

青岛：9月10日，招商竞得青岛市北新都心河西片区涉宅用地，成交楼面地价10926元/平方米，起拍总价13.33亿元，为今年以来青岛出让总价最高、规模最大的涉宅用地。

金华：9月10日，金华东阳市出让1宗高铁新城商住地，东阳市高铁新城开发投资有限公司以底价9740万元竞得，楼面价788元/㎡，地块建筑面积123538.8㎡。

青州：青州市自然资源和规划局9月10日发布公告，挂牌出让2幅棚户区改造安置用地，出让年限70年，2026-044地块起始价699.84万元，2026-045地块起始价77.76万元。

图表 47. 2026 年第 37 周大事件

类型	时间	内容
地方	2026/9/7	云南：云南省印发“十五五”城市更新行动规划。规划提出到2035年，城市更新体制机制更加完善，城市结构优化、动能转换、品质提升、绿色转型、文脉赓续、治理增效取得明显成效，具有边疆民族地区特色的现代化人民城市基本建成。
		武汉：武汉市住房和城乡建设局9月4日联合多部门发布通知，放宽首套自住房公积金偿还商贷提取频次，取消每12个月提取一次的限制，改为正常还款6个月后每月可提取一次，累计不超过商贷金额。
		广州：1)广州市政府批复同意海珠、荔湾两区共3项控制性详细规划成果，文号穗府函〔2026〕216号，成文日期2026年8月31日，涉及海珠琶洲南区及荔湾东沙片区，由市规划和自然资源局会同有关单位组织实施。2)广州番禺沙头街大富村旧改项目9月4日备案复核通过，状态为办结。该项目由广州华禾富置业有限公司申报，总投资38亿元，占地面积18.87万平方米，建筑面积30.50万平方米。
	2026/9/8	江苏：江苏省支持高校在苏北等房价较低地区购置存量商品房用作学生宿舍，省财政按购房款30%给予补助。
		香港：香港房屋局局长何永贤近日探访过渡性房屋项目住户，表示推行简朴房政策将为有需要基层市民提供强大底气。
		广州：越秀地产于9月7日广州新政后首场土拍中，经18轮竞价以24.8亿元竞得广州某宅地，溢价率15.9%。
	2026/9/9	上海：《上海市城市更新和住房发展“十五五”规划》近日出炉，明确未来五年坚持“留改拆并举，以保留修缮为主”，大规模成片拆迁将成为历史，上海旧改从大规模成片征收转向零星改造与保留修缮并重。
		深圳：深圳南山区义学街城市更新项目9月4日公示规划调整，住宅面积由180993平方米下调至158088平方米，开发建设用地增至40544.5平方米。
		北京：中国绿发9月8日以9.962亿元底价竞得北京通州区宋庄镇宅地，土地面积54995.92平方米，规划建筑面积57745.72平方米，容积率1.05，成交楼面价17251元/㎡；相邻商业用地亦由其以1.536亿元底价竞得，两宗地合计11.498亿元。
		广州：广州挂牌黄埔区科学城一宗宅地，土地面积约52亩，起拍价131534万元，楼面起价17170元/平方米，保证金26306.8万元，保证金到账截止时间为10月8日。
		成都：成都天府新区挂牌7宗涉宅地块，起拍楼面价604元/㎡起，土地最高限价684元/㎡至714元/㎡，可售商品住房清水最高销售均价6900元/㎡，7宗地定于9月29日拍卖
		长沙：9月8日，长沙雨花区1宗安置房地成功出让，长沙市雨花城市建设投资集团有限公司以总价1.34亿元竞得，成交楼面价2350元/平方米，溢价率0%。
		绍兴：绍兴市自然资源和规划局柯桥分局9月8日发布公告，拍卖出让柯桥区PS-01-0146地块，总面积15653平方米，起始价3950万元，保证金790万元，9月29日开拍。
		福州：福州市资规局发布补充公告，宗地2026-35号、38号取消出让。原定9月9日出让5幅共239.77亩地块，起拍价合计17.83亿元，取消后减少6.73亿元，起拍价仅剩11.1亿元。
		自贡：四川自贡拍卖出让西秦会馆—中华路街区3幅地块，起始价分别为700.0488万元、763.5276万元、277.69005万元，拍卖于2026年9月30日15时30分开始。
		玉林：玉林市自然资源局挂牌出让玉东新区一宗3280.86平方米普通商品住房用地，起始价580万元，9月28日起挂牌，10月14日结束。
		平顶山：河南省平顶山市宝丰县自然资源局拍卖出让2幅地块，BT-2614面积2376.2平方米，起始价90万元；BT-2613面积7201.1平方米，起始价1470万元，9月28日开始拍卖
		河南：1)河南省九部门联合发文，对商品住宅库存去化周期18个月以上的县（市、区），暂停商品住宅用地出让。2)河南省出台15条措施稳楼市，因城施策控增量、去库存、优供给，有效满足刚性和多样化改善性住房需求，着力稳定全省房地产市场。
		湖南：湖南省发布城市更新三年行动方案，围绕推动片区更新、营造宜居空间、增强安全韧性、促进文脉赓续、提升治理能力、健全政策机制六大板块部署20项具体任务，明确到2028年改造城镇老旧小区4000个、完成老旧住房自主更新1.8万套。
		广东：据报广东省住建厅召集房企座谈，距“8·28现房销售”政策落地已有10余天，目前广州的银行已开始执行部分政策要求，各地实施细则尚待明确。
	2026/9/10	安徽：安徽省住建厅近日印发《安徽省城市更新“十五五”规划》，提出健全多主体协同参与机制，支持国企通过控股、参股等多元方式深度参与，并支持民企全面参与。
		海南：海南省住房公积金管理局就提取公积金装修自住住房业务公开征求意见，提取额度按房屋建筑面积乘以1000元/㎡核定，家庭每次最高不超过15万元，同一缴存人每间隔10年仅可申请一次。
		江苏、湖南、广东：江苏、湖南、广东等地出台政策支持高校配置宿舍资源，江苏对改扩建、购买项目按招标价30%补助，租用项目每床位每年补助2000元；衡阳推动南华大学收购936套存量商品房，深圳大学计划投入5.3亿元采购。
		上海：1)建发以72.89亿元、溢价率29.63%竞得的上海静安大宁地块规划公示，拟建12栋15-17F住宅，预计主力户型110-140㎡。2)保利发展与华润置地联合体以161.2亿元竞得的上海杨浦八埭头地王项目设计方案正式公示，溢价率35.83%，综合楼面价10.2万元/㎡，总规划建筑面积约15.8万㎡。
		重庆：重庆主城两宗地块调规公示，沙坪坝区地块拆分整合，两江新区地块容积率调至2.5，公示期至9月14日。
		西安：西安市自然资源和规划局发布2026年第17号挂牌出让公告，出让7幅国有土地使用权，其中6宗产业用地、1宗住宅用地。住宅宗地起始价58863万元，保证金11773万元，挂牌时间为9月28日至10月15日。
		福州：福州“8·28新政”后首场土拍收金10.92亿元，3幅地块均底价成交。
		泉州：泉州丰泽东海中央活力区挂牌1宗宅地，面积24026平方米，起始价45600万元，保证金9120万元，9月30日拍卖。

资料来源：各地政府官网、地产观点网、中银证券

续 图表 47. 2026 年第 37 周大事件

类型	时间	内容
		太原：太原拍卖出让小店区 SWP-2639 地块，总面积 39091.56 平方米（58.64 亩），起始价 40950 万元，竞买保证金 40950 万元，加价幅度 1700 万元，拍卖时间为 9 月 30 日 09 时 30 分。 南通：9 月 9 日，江苏南通如东县城 2613-01 地块成交，如东恒鑫置业以 5.65 亿元竞得，成交楼面价 4486 元/m²，占地约 94 亩。 湖州：9 月 9 日，湖州吴兴区出让 1 宗商住地，湖州吴兴东悦住房租赁有限公司（吴兴经开建设）以底价 7800 万元竞得，楼面价 1480 元/m²。 绍兴：绍兴柯桥区挂牌 1 宗低密宅地，出让面积 49286 平方米，起价 32702 万元，起始楼面价 5308 元/m²，预计 9 月 29 日出让。 周至：陕西周至县自然资源局挂牌出让二曲街办 2 幅地块，总起始价 5908 万元，竞买保证金 3000 万元，挂牌时间为 9 月 29 日至 10 月 16 日。
	2026/9/11	江苏、湖南、广东：江苏、湖南、广东等地鼓励高校购置存量房用作学生宿舍。具体案例方面，衡阳推动南华大学收购 936 套存量商品房，湖北大学、中南大学等多所高校已购置存量房用作学生宿舍，深圳大学计划投入 5.3 亿元采购。 深圳：1) 深圳联交所国有房产交易平台即将上线，覆盖买房、租房及办公场地场景，提供前置尽调、价格公开与银行贷款配套服务。运营主体为全国 6 家央企国资交易全牌照机构之一。2) 经过 257 轮竞价，中海 25.5 亿元竞得深圳福田安托山宅地，成交楼面价 98069 元/平方米，溢价率 125%，为福田新地王。 北京：时隔 20 年北京补仓，绿发底价 9.96 亿元摘通州宋庄宅地，释放出持续深耕的明确信号。 成都：9 月 10 日，成都出让新津区一宗宅地，出让面积 69721.60 平方米，成交总价 3.43 亿元，楼面价 4100 元/平方米，溢价率 0.00%；原定当日出让的郫都区地块已终止。 青岛：9 月 10 日，招商竞得青岛市北新都心河西片区涉宅用地，成交楼面地价 10926 元/平方米，起拍总价 13.33 亿元，为今年以来青岛出让总价最高、规模最大的涉宅用地。 金华：9 月 10 日，金华东阳市出让 1 宗高铁新城商住地，东阳市高铁新城开发投资有限公司以底价 9740 万元竞得，楼面价 788 元/m²，地块建筑面积 123538.8 m²。 青州：青州市自然资源和规划局 9 月 10 日发布公告，挂牌出让 2 幅棚户区改造安置用地，出让年限 70 年，2026-044 地块起始价 699.84 万元，2026-045 地块起始价 77.76 万元。

资料来源：各地政府官网、地产观点网、中银证券

4 本周板块表现回顾

本周（9月5日-9月11日），在大盘表现方面，上证指数收于3888点，较上周下降42.01点，涨跌幅为-1.1%；创业板指收于3322点，较上周上升35.49点，涨跌幅为1.1%；沪深300指数收于4510点，较上周下降37.89点，涨跌幅为-0.8%。

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通信、建筑材料、综合，涨幅分别为6.9%、3.0%、2.1%；跌幅前三的行业依次为非银金融、计算机、美容护理，跌幅分别为-4.6%、-4.6%、-4.6%。

板块相对收益有所下降。房地产行业绝对收益为-3.2%，较上周下降2.3pct，房地产行业相对收益（相对沪深300）为-2.4%，较上周下降2.8pct。房地产板块PE为8.38X，较上周下降0.28X。

图表 48. 房地产行业绝对收益为-3.2%，较上周下降 2.3pct



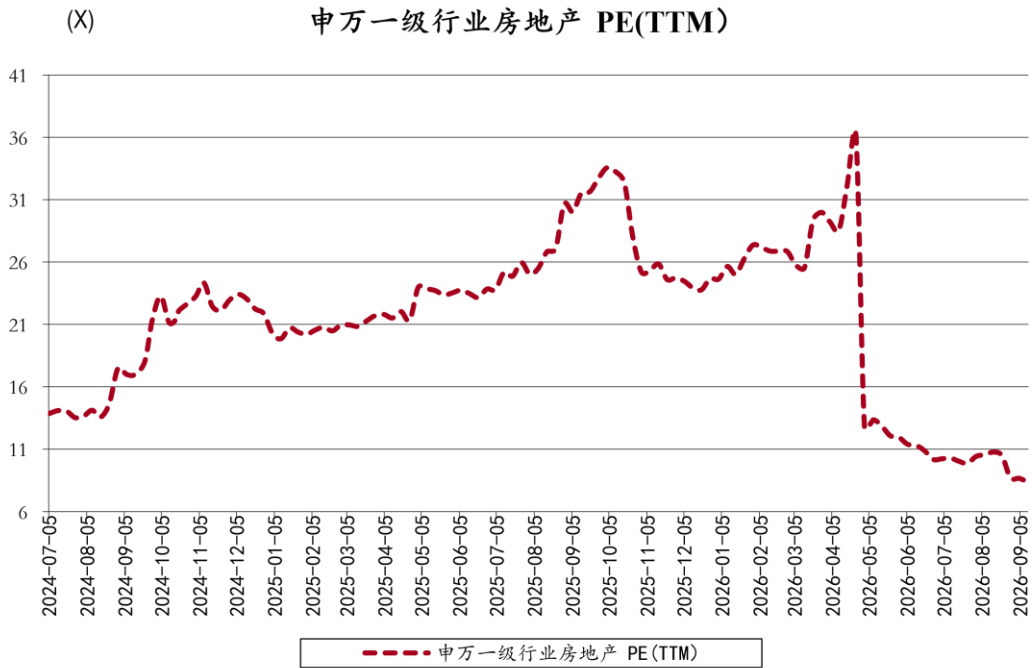
资料来源：同花顺、中银证券

图表 49. 房地产行业相对沪深 300 收益为-2.4%，较上周下降 2.8pct



资料来源：同花顺、中银证券

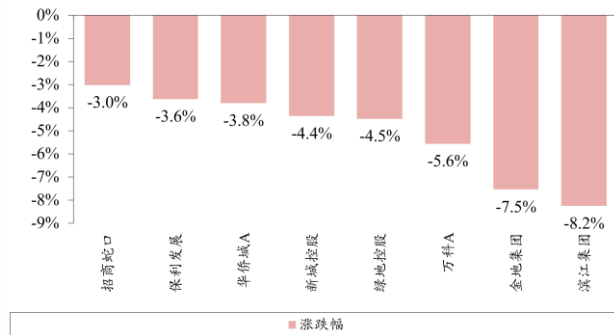
图表 50. 房地产板块 PE 为 8.38X，较上周下降 0.28X



资料来源：同花顺、中银证券

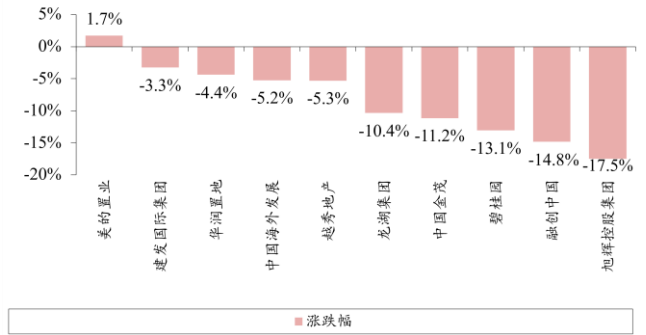
在我们重点跟踪房地产行业股票中，本周 A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为招商蛇口、保利发展、华侨城 A，涨跌幅分别为-3.0%、-3.6%、-3.8%，涨跌幅靠后的三家公司依次为滨江集团、金地集团、万科 A，涨跌幅分别为-8.2%、-7.5%、-5.6%。港股涨跌幅靠前的三家公司依次为美的置业、建发国际集团、华润置地，涨跌幅分别为 1.7%、-3.3%、-4.4%，涨跌幅靠后的三家公司依次为旭辉控股集团、融创中国、碧桂园，涨跌幅分别为-17.5%、-14.8%、-13.1%。

图表 51. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为招商蛇口、保利发展、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美的置业、建发国际集团、华润置地



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:

衢州发展: 林俊波因个人工作安排辞去公司总裁暨法定代表人职务, 继续担任公司董事、副董事长等职务; 董事会聘任濮志江为公司总裁暨法定代表人, 任期与第十二届董事会一致。

大名城: 公司完成董事换届, 选举俞培娣为董事局主席、俞锦为董事局副主席; 聘任俞锦为总经理, 聘任冷文斌、郑国强、林振文、陈峰为副总经理, 聘任郑国强兼任财务总监, 聘任张燕琦为董事会秘书。

渝开发: 公司完成董事会换届, 选举罗异、聂涛、向双林、袁钢为非独立董事, 选举曹兴权、陈定文、周滔为独立董事; 聘任罗异为董事长, 聂涛为总经理, 李星一为董事会秘书、财务总监, 苏琦为副总经理, 湛畅为证券事务代表, 并完成董事会各专门委员会人员选举。

盈新发展: 董事黄诚坚、独立董事董克用因个人原因辞职; 董事会提名曹立智为非独立董事候选人、李斌为独立董事候选人, 拟提交股东大会审议; 公司定于 9 月 28 日召开 2026 年第三次临时股东大会审议董事补选事项, 股权登记日 9 月 16 日。

股权变动公告:

碧桂园服务: 2026 年 8 月因以股代息新增发行股份 6748.7 万股; 截至 8 月末, 公司已发行股份总数为 33.3 亿股。

金科股份: 1) 公司因执行重整计划实施"每 10 股转增 10 股"资本公积转增股本方案, 转增完成后总股本增至 106.3 亿股。上海品器联合体指定京渝星筑、京渝星璨合计受让转增股票 9.93 亿股, 占转增后总股本的 9.3%。2025 年 9 月 22 日股份过户完成, 公司控股股东变更为京渝星筑、京渝星璨, 实际控制人变更为无实际控制人; 2) 西部证券出具公司详式权益变动报告书 2026 年半年度持续督导意见。本次权益变动后, 京渝星筑、京渝星璨合计持有公司 9.34% 股份, 成为公司控股股东, 公司变更为无实际控制人。督导意见确认, 报告期内公司及信息披露义务人依法合规运作, 各项公开承诺均得到履行, 不存在违规损害上市公司利益的情形; 3) 公司股东金科控股被司法拍卖 3751.4 万股股份, 占公司总股本 0.4%; 股东黄红云被司法拍卖 1500.0 万股股份, 占公司总股本 0.1%; 如拍卖全部过户完成, 金科控股、黄红云及其一致行动人合计持股由 6.2% 下降至 5.7%。

永升服务: 2026 年 8 月回购并注销股份 1494.0 万股; 截至 8 月末, 公司已发行股份总数为 17.1 亿股。

首开股份: 公司高级管理人员王怡减持计划期限届满, 未实施减持; 减持前持有公司 14449 股, 占公司总股本 0.00056%, 减持完成后仍持有公司 14449 股, 占公司总股本 0.00056%。

香江控股: 公司控股股东南方香江集团有限公司质押 38300.0 万股股份, 占公司总股本的 11.7%; 质押后, 南方香江集团有限公司累计质押股份 88850.0 万股, 占公司总股本的 27.2%。

三湘印象: 公司实际控制人黄辉解除质押 7500.0 万股股份, 占公司总股本的 6.4%; 质押 5100.0 万股股份, 占公司总股本的 4.3%; 质押后, 黄辉及其一致行动人合计累计质押股份 18150.0 万股, 占公司总股本的 15.4%。

福星股份: 控股股东福星集团控股有限公司办理 1.15 亿股股份质押及 1.15 亿股股份解除质押; 本次变动后, 控股股东累计质押 1.61 亿股, 占其持股 49.2%, 占公司总股本 10.1%。

荣盛发展: 控股股东一致行动人荣盛建设工程有限公司因司法拍卖被动减持 6300.0 万股股份, 占公司总股本 1.45%; 减持前合计持有 149919.6 万股, 占总股本 34.5%, 减持后合计持有 143619.6 万股, 占总股本 33.0%, 本次变动不会造成公司控制权变更。

衢州发展: 持股 5% 以上股东新湖集团所持公司 5.93% 股份被司法轮候冻结; 新湖集团及其一致行动人所持全部股份已被冻结, 合计占公司总股本 27.8%。

经营数据公告:

中国海外宏洋: 2026 年 8 月合约销售额 23.5 亿元, 同比上升 10.1%; 合约销售面积 19.9 万平米, 同比下降 2.0%。1-8 月累计合约销售额 244.2 亿元, 同比上升 17.5%; 累计合约销售面积 209.4 万平米, 同比上升 12.3%。8 月公司在徐州、赣州、南宁、合肥、义乌新增 5 幅地块, 总建筑面积 63.5 万平米, 总土地成本 26.2 亿元。

越秀地产: 2026 年 8 月合同销售金额 56.0 亿元, 同比上升 1.7%; 合同销售面积 16.8 万平米, 同比下降 0.6%。1-8 月累计合同销售金额 612.1 亿元, 同比下降 16.2%; 累计合同销售面积 202.9 万平米, 同比上升 12.4%。公司以 24.8 亿元竞得广州市天河区 1 宗住宅地块, 计容建筑面积约 6.8 万平米。

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%; 宣派中期股息每股 10.0 港仙, 同比增长 11.1%。

中国海外发展: 2026 年 8 月合约物业销售金额 159.8 亿元, 同比下降 12.8%; 销售面积 51.2 万平米, 同比下降 42.4%。1-8 月累计合约销售金额 1654.5 亿元, 同比上升 10.1%; 累计销售面积 556.5 万平米, 同比下降 16.5%。8 月公司在北京、香港、宁波、上海新增 5 幅地块, 权益建筑面积 97.3 万平米, 权益地价 26.8 亿元。

正荣地产: 2026 年 8 月合约销售金额 3.3 亿元, 合约销售建筑面积 1.7 万平米, 合约平均售价 19000 元/平米。1-8 月累计合约销售金额 28.0 亿元, 累计合约销售建筑面积 17.3 万平米, 合约平均售价 16200 元/平米。

弘阳地产: 2026 年 8 月合约销售金额 1.1 亿元, 销售面积 1.0 万平米, 平均销售价格 10754 元/平米。1-8 月累计合约销售金额 12.0 亿元, 累计销售面积 12.5 万平米, 平均销售价格 9616 元/平米。

保利置业集团: 2026 年 8 月公司合同销售金额 31.0 亿元, 合同销售面积 11.4 万 m², 合同销售均价 27540 元/m²; 1-8 月累计合同销售金额 293.0 亿元, 累计合同销售面积 101.2 万 m², 合同销售均价 28978 元/m²。

雅居乐集团控股: 2026 年 8 月公司合同销售金额 3.8 亿元, 合同销售面积 4.6 万 m², 销售均价 8234 元/m²; 1-8 月累计合同销售金额 46.7 亿元, 累计合同销售面积 52.0 万 m², 销售均价 8977 元/m²。

旭辉控股: 2026 年 8 月公司合同销售金额 6.6 亿元, 合同销售面积 6.2 万 m², 销售均价 11700 元/m²; 权益合同销售金额 3.0 亿元; 1-8 月累计合同销售金额 63.0 亿元, 累计合同销售面积 65.0 万 m², 销售均价 11300 元/m²; 权益累计合同销售金额 33.3 亿元。

宝龙地产控股: 2026 年 8 月公司合约销售额 4.6 亿元, 合约销售面积 5.5 万 m²; 1-8 月累计合约销售额 44.3 亿元, 累计合约销售面积 44.1 万 m²。

时代中国控股: 2026 年 8 月公司合同销售金额 2.1 亿元, 合同销售面积 1.7 万 m²; 1-8 月累计合同销售金额 22.4 亿元, 累计合同销售面积 22.0 万 m²。

金地集团: 2026 年 8 月公司合同销售金额 10.2 亿元, 同比下降 54.1%; 合同销售面积 7.6 万 m², 同比下降 57.8%; 1-8 月累计合同销售金额 120.5 亿元, 同比下降 45.1%; 累计合同销售面积 85.7 万 m², 同比下降 46.9%。

贝壳: 公司披露 2026 年中期报告, 2026 年上半年实现净收入 434 亿元, 同比下降 12.0%; 净利润 38.8 亿元, 去年同期 21.6 亿元; 经调整净利润 47.96 亿元, 同比增长 49.2%。上半年总交易额 16,455 亿元, 同比下降 4.5%, 其中存量房交易额 11,643 亿元基本持平, 新房交易额 4,043 亿元同比下降 17.1%。

合景泰富: 2026 年 8 月实现预销售额 1.61 亿元, 同比下降 73.6%; 预售建筑面积 0.92 万平方米, 同比下降 62.9%。

招商蛇口: 2026 年 8 月公司合同销售金额 157.1 亿元, 合同销售面积 38.9 万平; 1-8 月累计合同销售金额 1257.7 亿元, 累计合同销售面积 386.4 万平。公司于上海、北京、香港新增 3 宗地块, 合计规划建筑面积 27.4 万平米。

嘉里建设: 2026 年上半年合并收入 66.7 亿港元, 同比-33%; 股东应占溢利 7.4 亿港元, 同比+20%; 基础溢利 7.8 亿港元, 同比-9%; 合约销售额 68.7 亿港元, 同比-58%; 宣派中期每股股息 0.40 港元, 股息维持不变。

新鸿基地产：披露截至 2026-06-30 的 2025/26 财年全年度业绩；撇除投资物业公平值变动后归属于公司股东基础溢利 228.5 亿港元，同比+4.6%；账面归属于公司股东溢利 214.3 亿港元，同比+11.1%；每股基础溢利 7.89 港元，账面每股盈利 7.39 港元；拟派末期股息每股 2.93 港元，连同中期股息 0.98 港元，全年每股合计派息 3.91 港元，同比+4.0%，末期股息派发日 2026-11-19；集团总租金收入 249.9 亿港元，同比+2.0%；净债务/股东权益比率 10.7%。2) 1. 宣派截至 2026 年 6 月 30 日止年度之末期普通股股息每股 2.93 港元；股东批准日期 2026 年 11 月 5 日，除净日 2026 年 11 月 10 日，记录日期 2026 年 11 月 12 日，股息派发日 2026 年 11 月 19 日。

九龙仓置业：刊发 2026 年中期报告书。2026 年上半年集团基础净盈利 33.11 亿港元，同比+6%；若计入投资物业重估减值净额 35.47 亿港元，股东应佔集团亏损 1.76 亿港元；第一次中期股息每股 0.94 港元（2025 年：0.66 港元），派息总额 28.54 亿港元，派息比率由经常性核心基础净盈利 65%上调至 90%；7 月订立协议，以 11.11 亿新加坡元出售新加坡会德丰广场 100%权益，交易完成后集团负债率预计由 16%降至约 11%。董事会不建议派发第二次中期股息。

保利发展：1) 2026 年 8 月实现签约面积 78.3 万平米，同比-16.7%，签约金额 150.1 亿元，同比-16.7%；1-8 月累计签约面积 788.3 万平米，同比-12.3%，累计签约金额 1650.4 亿元，同比-8.9%。2) 公司获取东莞市南城区东莞大道北侧住宅地块，用地面积 6.8 万平米，规划建筑面积 14.2 万平米，成交总价 32.7 亿元，权益比例 100%。

万物云：披露 2026 年中期报告，2026 年上半年实现营业收入 191.1 亿元，同比+5.4%；归母净利润 7.8 亿元，同比-1.3%；拟派发中期股息每股 0.711 元（含税），股息派发日预计 2026-09-25；报告期内公司合计回购 H 股 227.3 万股，合计斥资约 3996.8 万港元；截至 2026 年 6 月末公司现金及现金等价物 93.0 亿元，无计息银行借款，保持净现金状态。

中国金茂：1) 披露 2026 年中期报告，2026 年上半年实现营业收入 214.2 亿元，同比-15.0%；归母净利润 8.8 亿元，同比-19.0%；董事会建议派发中期股息每股 3.0 港仙，维持与去年同期持平，可选择以股代息，预计派发日后续另行公告；期内合约销售金额 575.0 亿元，同比+8.0%；截至 2026 年 6 月末计息借款 1227.6 亿元，净债务与调整后资本比率 52.0%，较 2025 年末 69.0%明显下行；报告同时刊发致登记及非登记股东通函，股东可于公司官网、港交所披露易查阅完整中期报告，亦可申请获取印刷版本。2) 披露 2026 年 8 月未经审核营运数据，8 月合约销售金额 72.1 亿元；2026 年 1-8 月累计合约销售金额 472.3 亿元。

禹洲集团：披露 2026 年 8 月未经审核营运数据，8 月合约销售金额 3.96 亿元，销售面积 2.7 万平米，平均售价 14523 元/平米；2026 年前 8 月累计合约销售金额 36.4 亿元，累计销售面积 27.3 万平米，平均售价 13340 元/平米。

正商实业：发布 2026 年中期报告。期内收益 3.57 亿人民币，同比-86.4%；毛利 0.30 亿人民币，同比-49.6%，毛利率 8.4%；公司拥有人应占亏损 3.01 亿人民币，每股基本亏损 15.7 港分；董事会不建议派付本期中期股息。集团截至 2026 年 6 月 30 日总借贷 137.89 亿人民币，其中一年内到期借贷 129.39 亿人民币；部分美元优先票据发生违约及交叉违约，公司正与债权人协商偿付方案；集团总土地储备累计建筑面积 1353.34 万平米，项目主要集中河南区域。

其他重要公告：

新城控股：广发新城吾悦封闭式商业不动产 REITs 获中国证监会准予注册，基金募集份额总额 5 亿份，基金合同期限 32 年；本次 REITs 发行上市尚需履行募集发行、上市申请程序。

首开股份：1) 自 2026 年 3 月 11 日至本次公告披露日，公司及控股子公司新增累计诉讼、仲裁事项金额合计约 7.3 亿元，占公司最近一期经审计归属于上市公司股东净资产绝对值的 7.36%；其中公司作为原告/申请人的案件金额约 0.8 亿元，作为被告/被申请人/第三人的案件金额约 6.5 亿元。因部分案件尚未开庭或判决，暂无法判断对公司本期利润或期后利润的影响。2) 公司拟向交易商协会申请统一注册债务融资工具批文，注册规模不超过 156.0 亿元，发行品种包括超短期融资券、短期融资券、中期票据、永续票据四类，期限不超过 10 年，募集资金用于偿还到期、行权的债务融资工具本息。该议案将提交 2026 年 9 月 11 日召开的第四次临时股东会审议，同时审议的还有修订《公司章程》议案特别决议事项，需出席股东所持表决权的 2/3 以上通过。

绿地控股：1) 2026 年 8 月 20 日至 9 月 2 日，公司及控股子公司新增逾期债务 11.4 亿元，累计逾期债务 330.0 亿元；同期新增诉讼 942 件，涉诉金额 33.7 亿元，已结案 976 件，结案金额 29.8 亿元；2) 公司将于 2026 年 9 月 17 日召开 2026 年第一次临时股东会，审议续聘 2026 年度审计机构、变更董事两项议案，拟续聘大信会计师事务所，拟选举王韬为董事，叶源新不再担任董事。

建发国际：公司在厦门新增 1 宗合作开发地块，持有项目公司 49% 权益，对应权益资本承担约 12.0 亿元。

宝龙地产：公司建议将债务重组整体方案的截止日期由 2026 年 9 月 30 日延长至 2026 年 11 月 30 日，以预留额外时间完成监管批准等重组前置条件。

京投发展：公司拟以现金方式将持有的房地产开发业务相关资产及负债转让至控股股东北京市基础设施投资有限公司，交易构成重大资产重组暨关联交易。截至公告日，双方正推进审计、评估及核心交易条款磋商，具体范围、价格等要素尚未最终确定，尚未签署任何协议。

苏州高新：公司将于 2026 年 9 月 11 日通过“苏州高新投资者关系”微信小程序召开 2026 年半年度网上业绩说明会。

茂业商业：公司将于 2026 年 9 月 11 日参加四川辖区 2026 年投资者网上集体接待日及半年度报告业绩说明会，投资者可登录“全景路演”平台参与互动。

天保基建：公司召开 2026 年半年度业绩说明会，就业务转型、园区招商、市值管理等事项回应投资者提问。公司确立“未来社区+主题园区”双主业发展模式，产业园区聚焦生物医药方向。

阳光股份：1) 公司全资子公司拟向控股股东刘丹全资持有的广东承希科汇申请借款不超过 5.0 亿元，借款期限 24 个月，年利率 2.9%，为无担保信用借款。本次交易构成关联交易，已经公司董事会审议通过，公司已向深交所申请豁免股东大会审议。2026 年初至披露日，公司与刘丹及其子公司累计关联交易总金额约 6.9 亿元。2) 金元证券出具公司详式权益变动报告书 2026 年第二季度持续督导意见。京基集团向刘丹协议转让的 14978.0 万股公司股份，占总股本 20.0%，已于 2026 年 1 月完成过户登记，刘丹合计持有公司 22477.1 万股股份，占总股本 30.0%，成为公司控股股东及实际控制人。2026 年二季度，公司完成独立董事补选、高管聘任及公司章程修订，增加董事长职权并新设联席总裁岗位。督导意见确认，公司及相关方依法合规运作，控股股东履行各项承诺，不存在违规损害上市公司利益的情形；公司初步切入智算业务赛道，相关业务尚处初期阶段，对当期经营业绩无重大影响；3) 公司拟于 2026 年 9 月 24 日召开 2026 年第五次临时股东大会，股权登记日为 9 月 17 日，会议将审议全资子公司向关联方申请借款暨关联交易议案。

华远控股：2026 年 8 月公司为全资子公司长沙橘韵投资新增担保 5613.2 万元，担保方式为连带责任保证。截至公告日，公司及控股子公司对外担保总额 10.6 亿元，占最近一期经审计净资产的 188.0%，无逾期担保。

中国海外发展：公司拟分拆佛山千灯湖环宇城项目发行公募商业不动产 REIT 并于深交所独立上市，预计 REIT 募集资金 15.34 亿元，公司将认购 20% 基金份额；相关申请材料已提交证监会及深交所，尚待监管审批。

陆家嘴：公司将于 2026 年 9 月 16 日 15:00-17:00 参加 2026 年上海辖区上市公司集体接待日暨中报业绩说明会，采用网络文字互动形式。

百联股份：公司拟统一注册待偿还余额不超过 100 亿元非金融企业债务融资工具，注册有效期 2 年，品种包含超短期融资券、短期融资券、中期票据、永续票据，募集资金拟用于归还公司及下属子公司有息负债、补充流动资金；北京银行、杭州银行、天津银行、中国银行、光大银行、上海银行、兴业银行、上海农商银行、中国工商银行、浙商银行、平安银行、宁波银行、招商银行、上海浦东发展银行为本次注册主承销商团成员。截至 2025 年末，公司资产总额 568.7 亿元，负债总额 348.2 亿元，所有者权益 220.5 亿元；2025 年实现营业收入 247.9 亿元，净利润 5.6 亿元。公司董事会、股东大会已审议通过本次注册相关议案，尚待交易商协会完成注册程序。

城投控股：公司将于 2026 年 9 月 15 日 15:00-16:00 召开 2026 年半年度业绩说明会，以上证路演中心视频直播+网络互动形式举办。

凤凰股份：公司将于 2026 年 9 月 16 日 15:00-16:00 召开 2026 年半年度业绩说明会，通过微信小程序网络互动方式开展。

世茂集团：公司披露清盘呈请进一步资料，涉及四项内地判决对应的判决债务合计约 24.98 亿元；公司将对该清盘呈请提出抗辩，同时继续与呈请方开展和解磋商。

富力地产：公司及董事长李思廉新增被采取限制高消费措施；公司表示该事项暂未对日常经营及偿债能力产生重大不利影响，将积极沟通推进问题解决，并持续披露后续进展。

时代邻里：公司开曼群岛注册办事处及股份过户登记总处地址即时变更，联系电话及电子邮箱维持不变。

保利发展：公司披露 2025 年度向特定对象发行可转换公司债券募集说明书，拟发行可转债总额不超过 50.0 亿元，期限 6 年，募集资金投向上海、杭州、广州、佛山等 9 个房地产开发项目；公司将于 2026 年 9 月 15 日 15:30-17:00 在全景路演平台参加广东辖区投资者集体接待日暨 2026 年半年度业绩说明会，公司管理层参会，投资者可提前征集提问。

南京高科：公司 2026 年度第三期中期票据实际发行规模 2.5 亿元，票面利率 1.77%，期限 3 年，起息日 2026 年 9 月 9 日。

大名城：公司将于 2026 年 9 月 16 日 15:00-17:00 通过全景路演平台参加上海辖区上市公司集体接待日暨中报业绩说明会，董事、副总经理兼财务总监郑国强、董事会秘书张燕琦参会，投资者可提前提交问题，会议将在信息披露范围内回复投资者提问。

香江控股：全资子公司广州市香江云瀚科技有限公司与关联方深圳市诚雅泰科技有限公司签订《算力技术服务合同》，为对方 IT 设备提供全周期配套技术服务，预计合同总金额不高于 97000.0 万元，服务期限 5 年，按月收取服务费；本次交易尚需股东大会审议，2026 年度对业绩影响有限，未来业绩存在不确定性。

金融街：公司成功发行 2026 年度第五期中期票据，实际发行规模 10.3 亿元，票面利率 2.55%，期限 2+2 年。

黑牡丹：收到中国银行间市场交易商协会注册文件补充信息的函，针对公司 2026 年度第一期中期票据注册材料，要求补充部分亏损子公司情况、主要债务融资利率、近一年关联交易、海外投资相关信息；完善法律意见书关于主动债务管理、受限资产及对外担保合规性意见；补充政府现金流，更新半年度财务报表相关注册文件。

光明地产：公司将于 2026 年 9 月 16 日 15:00-17:00 通过全景路演平台参加上海辖区上市公司集体接待日暨中报业绩说明会，公司董事长、总裁、独立董事、副总裁兼董秘、财务总监等人员参会，投资者可提前提交问题，会议将在信息披露范围内回复投资者提问。

南山控股：公司将于 2026 年 9 月 17 日 15:00-16:00 在深交所互动易平台召开 2026 年半年度网上业绩说明会，公司董事长、独立董事、财务总监、副总经理兼董秘参会，投资者可提前征集提问。

***ST 华幸：**公司将于 2026 年 9 月 16 日 14:00-17:00 参加河北辖区上市公司投资者网上集体接待日暨半年报业绩说明会，公司董事长、总裁、财务负责人、董秘、独立董事将在线与投资者交流。

ST 云城：召开 2026 年第四次临时股东大会，审议通过《关于调整公司 2026 年日常关联交易事项的议案》，关联股东已回避表决。

亚通股份：拟聘任众华会计师事务所（特殊普通合伙）担任公司 2026-2028 年度财务报表及内部控制审计机构，2026 年度审计费用合计 65.0 万元（财报审计 45.0 万元、内控审计 20.0 万元），较上年度减少 1.0 万元，该事项尚待股东大会审议；同时拟审议《董事、高级管理人员薪酬管理制度》，内部董事及高管薪酬实行年薪制，由基本年薪、绩效年薪、任期激励收入构成，任期激励收入按 6:2:2 分三年兑现，制度需股东大会审议通过后生效。

世茂服务：披露 2025 年年报募集资金使用补充说明，上市及先旧后新配股剩余未动用募集资金使用时间延期至 2026 年，延期主要受行业环境变化、并购标的筛选审慎、人才招聘节奏放缓影响。

中华企业公司将于 9 月 24 日 14:00-15:00 在上证路演中心召开 2026 年半年度业绩说明会，开放投资者提问预征集。

越秀地产：子公司广州市城市建设开发有限公司“24 穗建 03 (241516)”、“24 穗建 04 (241517)”将于 2026 年 9 月 18 日付息；品种一票面利率 2.15%，每手派发利息 21.5 元(含税)；品种二票面利率 2.78%，每手派发利息 27.8 元(含税)，债权登记日为 2026-09-17。

市北高新：1) 公司拟注册发行 2026 年度第一期中期票据，拟注册规模 8.0 亿元，期限 3 年；募集资金用于置换到期中期票据“23 市北股份 MTN001”（发行规模 8.0 亿元，票面利率 3.00%，到期日 2026-10-25）；本期中期票据由控股股东上海市北高新（集团）有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保；中诚信国际评定公司主体信用等级 AA+，评级展望稳定，债项信用等级 AAA；主承销商为上海银行，联席主承销商为浙商银行，承销团包含广发银行、江苏银行。2025 年营业收入 11.0 亿元，净利润-3.6 亿元；2026 年 1-3 月营业收入 2.3 亿元，净利润-0.9 亿元。2) 披露 2026 年半年度报告；2026 年 1-6 月实现营业收入 13.1 亿元，归母净利润-0.7 亿元；截至 2026-06-30，公司受限资产账面价值 118.7 亿元，占 2025 年末净资产 148.7%，不存在逾期未偿还债券。

合肥城建: 1)控股子公司南京徽琥房地产完成减资工商变更, 注册资本由 5000 万元减至 1000 万元, 公司仍持有其 50%股权。2) 控股股东东泰集团计划在 2026-10-12 至 2027-01-11 以集中竞价方式减持公司不超过 1%股份, 减持原因为自身资金需求, 本次减持不会造成公司控制权变更。

上实发展: 公司将于 9 月 16 日 15:00-17:00 参加上海辖区上市公司集体接待日暨中报业绩说明会, 通过全景路演平台与投资者线上互动交流。

新黄浦: 公司将于 9 月 18 日 14:00-15:00 在上证路演中心召开 2026 年半年度业绩说明会, 投资者可提前进行问题征集。

国创高新: 公司股票连续两个交易日收盘价格涨幅偏离值累计达 22.31%, 股票交易异常波动; 除控股股东科元控股实施增持计划外, 公司不存在其他应披露未披露重大事项; 原材料沥青价格上涨或带来成本压力。

图表 53. 2026 年第 37 周 (9 月 5 日-9 月 11 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	衢州发展	林俊波因个人工作安排辞去公司总裁暨法定代表人职务, 继续担任公司董事、副董事长等职务; 董事会聘任濮志江为公司总裁暨法定代表人, 任期与第十二届董事会一致。
	大名城	公司完成董事换届, 选举俞培娣为董事局主席、俞锦为董事局副主席; 聘任俞锦为总经理, 聘任冷文斌、郑国强、林振文、陈峰为副总经理, 聘任郑国强兼任财务总监, 聘任张燕琦为董事会秘书。
	渝开发	公司完成董事会换届, 选举罗异、聂涛、向双林、袁钢为非独立董事, 选举曹兴权、陈定文、周滔为独立董事; 聘任罗异为董事长, 聂涛为总经理, 李星一为董事会秘书、财务总监, 苏琦为副总经理, 谌畅为证券事务代表, 并完成董事会各专门委员会人员选举。
	盈新发展	董事黄诚坚、独立董事董克用因个人原因辞职; 董事会提名曹立智为非独立董事候选人、李斌为独立董事候选人, 拟提交股东大会审议; 公司定于 9 月 28 日召开 2026 年第三次临时股东大会审议董事补选事项, 股权登记日 9 月 16 日。
股权变动公告	碧桂园服务	2026 年 8 月因以股代息新增发行股份 6748.7 万股; 截至 8 月末, 公司已发行股份总数为 33.3 亿股。
	金科股份	1) 公司因执行重整计划实施“每 10 股转增 10 股”资本公积转增股本方案, 转增完成后总股本增至 106.3 亿股。上海品器联合体指定京渝星筑、京渝星璨合计受让转增股票 9.93 亿股, 占转增后总股本的 9.3%。2025 年 9 月 22 日股份过户完成, 公司控股股东变更为京渝星筑、京渝星璨, 实际控制人变更为零实际控制人; 2) 西部证券出具公司详式权益变动报告书 2026 年半年度持续督导意见。本次权益变动后, 京渝星筑、京渝星璨合计持有公司 9.34%股份, 成为公司控股股东, 公司变更为零实际控制人。督导意见确认, 报告期内公司及信息披露义务人依法合规运作, 各项公开承诺均得到履行, 不存在违规损害上市公司利益的情形; 3) 公司股东金科控股被司法拍卖 3751.4 万股股份, 占公司总股本 0.4%; 股东黄红云被司法拍卖 1500.0 万股股份, 占公司总股本 0.1%; 如拍卖全部过户完成, 金科控股、黄红云及其一致行动人合计持股由 6.2% 下降至 5.7%。
	永升服务	2026 年 8 月回购并注销股份 1494.0 万股; 截至 8 月末, 公司已发行股份总数为 17.1 亿股。
	首开股份	公司高级管理人员王怡减持计划期限届满, 未实施减持; 减持前持有公司 14449 股, 占公司总股本 0.00056%, 减持完成后仍持有公司 14449 股, 占公司总股本 0.00056%。
	香江控股	公司控股股东南方香江集团有限公司质押 38300.0 万股股份, 占公司总股本的 11.7%; 质押后, 南方香江集团有限公司累计质押股份 88850.0 万股, 占公司总股本的 27.2%。
	三湘印象	公司实际控制人黄辉解除质押 7500.0 万股股份, 占公司总股本的 6.4%; 质押 5100.0 万股股份, 占公司总股本的 4.3%; 质押后, 黄辉及其一致行动人合计累计质押股份 18150.0 万股, 占公司总股本的 15.4%。
	福星股份	控股股东福星集团控股有限公司办理 1.15 亿股股份质押及 1.15 亿股股份解除质押; 本次变动后, 控股股东累计质押 1.61 亿股, 占其持股 49.2%, 占公司总股本 10.1%。
	荣盛发展	控股股东一致行动人荣盛建设工程有限公司因司法拍卖被动减持 6300.0 万股股份, 占公司总股本 1.45%; 减持前合计持有 149919.6 万股, 占总股本 34.5%, 减持后合计持有 143619.6 万股, 占总股本 33.0%, 本次变动不会造成公司控制权变更。
经营数据公告	衢州发展	持股 5%以上股东新潮集团所持公司 5.93%股份被司法轮候冻结; 新潮集团及其一致行动人所持全部股份已被冻结, 合计占公司总股本 27.8%。
	中国海外宏洋	2026 年 8 月合约销售额 23.5 亿元, 同比上升 10.1%; 合约销售面积 19.9 万平米, 同比下降 2.0%。1-8 月累计合约销售额 244.2 亿元, 同比上升 17.5%; 累计合约销售面积 209.4 万平米, 同比上升 12.3%。8 月公司在徐州、赣州、南宁、合肥、义乌新增 5 幅地块, 总建筑面积 63.5 万平米, 总土地成本 26.2 亿元。
	越秀地产	2026 年 8 月合同销售金额 56.0 亿元, 同比上升 1.7%; 合同销售面积 16.8 万平米, 同比下降 0.6%。1-8 月累计合同销售金额 612.1 亿元, 同比下降 16.2%; 累计合同销售面积 202.9 万平米, 同比上升 12.4%。公司以 24.8 亿元竞得广州市天河区 1 宗住宅地块, 计容建筑面积约 6.8 万平米。
	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%; 宣派中期股息每股 10.0 港元, 同比增长 11.1%。
	中国海外发展	2026 年 8 月合约物业销售金额 159.8 亿元, 同比下降 12.8%; 销售面积 51.2 万平米, 同比下降 42.4%。1-8 月累计合约销售金额 1654.5 亿元, 同比上升 10.1%; 累计销售面积 556.5 万平米, 同比下降 16.5%。8 月公司在北京、香港、宁波、上海新增 5 幅地块, 权益建筑面积 97.3 万平米, 权益地价 26.8 亿元。
	正荣地产	2026 年 8 月合约销售金额 3.3 亿元, 合约销售建筑面积 1.7 万平米, 合约平均售价 19000 元/平米。1-8 月累计合约销售金额 28.0 亿元, 累计合约销售建筑面积 17.3 万平米, 合约平均售价 16200 元/平米。
	弘阳地产	2026 年 8 月合约销售金额 1.1 亿元, 销售面积 1.0 万平米, 平均销售价格 10754 元/平米。1-8 月累计合约销售金额 12.0 亿元, 累计销售面积 12.5 万平米, 平均销售价格 9616 元/平米。
	保利置业集团	2026 年 8 月公司合同销售金额 31.0 亿元, 合同销售面积 11.4 万 m², 合同销售均价 27540 元/m²; 1-8 月累计合同销售金额 293.0 亿元, 累计合同销售面积 101.2 万 m², 合同销售均价 28978 元/m²。
	雅居乐集团控股	2026 年 8 月公司合同销售金额 3.8 亿元, 合同销售面积 4.6 万 m², 销售均价 8234 元/m²; 1-8 月累计合同销售金额 46.7 亿元, 累计合同销售面积 52.0 万 m², 销售均价 8977 元/m²。
	旭辉控股	2026 年 8 月公司合同销售金额 6.6 亿元, 合同销售面积 6.2 万 m², 销售均价 11700 元/m²; 权益合同销售金额 3.0 亿元; 1-8 月累计合同销售金额 63.0 亿元, 累计合同销售面积 65.0 万 m², 销售均价 11300 元/m²; 权益累计合同销售金

公告类型	公司名称	公告内容
		额 33.3 亿元。
	宝龙地产控股	2026 年 8 月公司合约销售额 4.6 亿元，合约销售面积 5.5 万 m²；18 月累计合约销售额 44.3 亿元，累计合约销售面积 44.1 万 m²。
	时代中国控股	2026 年 8 月公司合同销售金额 2.1 亿元，合同销售面积 1.7 万 m²；18 月累计合同销售金额 22.4 亿元，累计合同销售面积 22.0 万 m²。
	金地集团	2026 年 8 月公司合同销售金额 10.2 亿元，同比下降 54.1%；合同销售面积 7.6 万 m²，同比下降 57.8%；18 月累计合同销售金额 120.5 亿元，同比下降 45.1%；累计合同销售面积 85.7 万 m²，同比下降 46.9%。
	贝壳	公司披露 2026 年中期报告，2026 年上半年实现净收入 434 亿元，同比下降 12.0%；净利润 38.8 亿元，去年同期 21.6 亿元；经调整净利润 47.96 亿元，同比增长 49.2%。上半年总交易额 16,455 亿元，同比下降 4.5%，其中存量房交易额 11,643 亿元基本持平，新房交易额 4,043 亿元同比下降 17.1%。
	合景泰富	2026 年 8 月实现预销售额 1.61 亿元，同比下降 73.6%；预售建筑面积 0.92 万平方米，同比下降 62.9%。
	招商蛇口	2026 年 8 月公司合同销售金额 157.1 亿元，合同销售面积 38.9 万平；1-8 月累计合同销售金额 1257.7 亿元，累计合同销售面积 386.4 万平。公司于上海、北京、香港新增 3 宗地块，合计规划建筑面积 27.4 万平方米。
	嘉里建设	2026 年上半年合并收入 66.7 亿港元，同比-33%；股东应占溢利 7.4 亿港元，同比+20%；基础溢利 7.8 亿港元，同比-9%；合约销售额 68.7 亿港元，同比-58%；宣派中期每股股息 0.40 港元，股息维持不变。
	新鸿基地产	披露截至 2026-06-30 的 2025/26 财年全年度业绩：撇除投资物业公允价值变动后归属于公司股东基础溢利 228.5 亿港元，同比+4.6%；账面归属于公司股东溢利 214.3 亿港元，同比+11.1%；每股基础溢利 7.89 港元，账面每股盈利 7.39 港元；拟派末期股息每股 2.93 港元，连同中期股息 0.98 港元，全年每股合计派息 3.91 港元，同比+4.0%，末期股息派发日 2026-11-19；集团总租金收入 249.9 亿港元，同比+2.0%；净债务/股东权益比率 10.7%。2) 1. 宣派截至 2026 年 6 月 30 日止年度之末期普通股股息每股 2.93 港元；股东批准日期 2026 年 11 月 5 日，除净日 2026 年 11 月 10 日，记录日期 2026 年 11 月 12 日，股息派发日 2026 年 11 月 19 日。。
	九龙仓置业	刊发 2026 年中期报告书。2026 年上半年集团基础净溢利 33.11 亿港元，同比+6%；若计入投资物业重估减值净额 35.47 亿港元，股东应占集团亏损 1.76 亿港元；第一次中期股息每股 0.94 港元（2025 年：0.66 港元），派息总额 28.54 亿港元，派息比率由经常性核心基础净溢利 65%上调至 90%；7 月订立协议，以 11.11 亿新加坡元出售新加坡会德丰广场 100%权益，交易完成后集团负债率预计由 16%降至约 11%。董事会不建议派发第二次中期股息。
	保利发展	1) 2026 年 8 月实现签约面积 78.3 万平方米，同比-16.7%，签约金额 150.1 亿元，同比-16.7%；1-8 月累计签约面积 788.3 万平方米，同比-12.3%，累计签约金额 1650.4 亿元，同比-8.9%。2) 公司获取东莞市南城区东莞大道北侧住宅地块，用地面积 6.8 万平方米，规划建筑面积 14.2 万平方米，成交总价 32.7 亿元，权益比例 100%。
	万物云	披露 2026 年中期报告，2026 年上半年实现营业收入 191.1 亿元，同比+5.4%；归母净利润 7.8 亿元，同比-1.3%；拟派发中期股息每股 0.711 元（含税），股息派发日预计 2026-09-25；报告期内公司合计回购 H 股 227.3 万股，合计斥资约 3996.8 亿港元；截至 2026 年 6 月末公司现金及现金等价物 93.0 亿元，无计息银行借款，保持净现金状态。
	中国金茂	1) 披露 2026 年中期报告，2026 年上半年实现营业收入 214.2 亿元，同比-15.0%；归母净利润 8.8 亿元，同比-19.0%；董事会建议派发中期股息每股 3.0 港仙，维持与去年同期持平，可选择以股代息，预计派发日后续另行公告；期内合约销售金额 575.0 亿元，同比+8.0%；截至 2026 年 6 月末计息借款 1227.6 亿元，净债务与调整后资本比率 52.0%，较 2025 年末 69.0%明显下行；报告同时刊发致登记及非登记股东通函，股东可于公司官网、港交所披露易查阅完整中期报告，亦可申请获取印刷版本。2) 披露 2026 年 8 月未经审核营运数据，8 月合约销售金额 72.1 亿元；2026 年 1-8 月累计合约销售金额 472.3 亿元。
	禹洲集团	披露 2026 年 8 月未经审核营运数据，8 月合约销售金额 3.96 亿元，销售面积 2.7 万平方米，平均售价 14523 元/平米；2026 年前 8 月累计合约销售金额 36.4 亿元，累计销售面积 27.3 万平方米，平均售价 13340 元/平米。
	正商实业	发布 2026 年中期报告。期内收益 3.57 亿人民币，同比-86.4%；毛利 0.30 亿人民币，同比-49.6%，毛利率 8.4%；公司拥有人应占亏损 3.01 亿人民币，每股基本亏损 15.7 港分；董事会不建议派付本期中期股息。集团截至 2026 年 6 月 30 日总借贷 137.89 亿人民币，其中一年内到期借贷 129.39 亿人民币；部分美元优先票据发生违约及交叉违约，公司正与债权人协商偿付方案；集团总土地储备累计建筑面积 1353.34 万平方米，项目主要集中河南区域。
其他重要公告	新城控股	广发新城吾悦封闭式商业不动产 REITs 获中国证监会准予注册，基金募集份额总额 5 亿份，基金合同期限 32 年；本次 REITs 发行上市尚需履行募集发行、上市申请程序。
	首开股份	1) 自 2026 年 3 月 11 日至本次公告披露日,公司及控股子公司新增累计诉讼、仲裁事项金额合计约 7.3 亿元,占公司最近一期经审计归属于上市公司股东净资产绝对值的 7.36%;其中公司作为原告/申请人的案件金额约 0.8 亿元,作为被告/被申请人/第三人的案件金额约 6.5 亿元。因部分案件尚未开庭或判决,暂无法判断对公司本期利润或期后利润的影响。2) 公司拟向交易商协会申请统一注册债务融资工具批文,注册规模不超过 156.0 亿元,发行品种包括超短期融资券、短期融资券、中期票据、永续票据四类,期限不超过 10 年,募集资金用于偿还到期、行权的债务融资工具本息。该议案将提交 2026 年 9 月 11 日召开的第四次临时股东大会审议,同时审议的还有修订《公司章程》议案特别决议事项,需出席股东所持表决权的 2/3 以上通过。
	绿地控股	1) 2026 年 8 月 20 日至 9 月 2 日，公司及控股子公司新增逾期债务 11.4 亿元，累计逾期债务 330.0 亿元；同期新增诉讼 942 件，涉诉金额 33.7 亿元，已结案 976 件，结案金额 29.8 亿元；2) 公司将于 2026 年 9 月 17 日召开 2026 年第一次临时股东大会，审议续聘 2026 年度审计机构、变更董事两项议案，拟续聘大信会计师事务所，拟选举王韬为董事，叶源新不再担任董事。
	建发国际	公司在厦门新增 1 宗合作开发地块，持有项目公司 49%权益，对应权益资本承担约 12.0 亿元。
	宝龙地产	公司建议将债务重组整体方案的截止日期由 2026 年 9 月 30 日延长至 2026 年 11 月 30 日，以预留额外时间完成监管批准等重组前置条件。
	京投发展	公司拟以现金方式将持有的房地产开发业务相关资产及负债转让至控股股东北京市基础设施投资有限公司,交易构成重大资产重组暨关联交易。截至公告日,双方正推进审计、评估及核心交易条款磋商,具体范围、价格等要素尚未最终确定,尚未签署任何协议。
	苏州高新	公司将于 2026 年 9 月 11 日通过“苏州高新投资者关系”微信小程序召开 2026 年半年度网上业绩说明会。
	茂业商业	公司将于 2026 年 9 月 11 日参加四川辖区 2026 年投资者网上集体接待日及半年度报告业绩说明会，投资者可登录“全景路演”平台参与互动。
	天保基建	公司召开 2026 年半年度业绩说明会，就业务转型、园区招商、市值管理等事项回应投资者提问；公司确立“未来社区+主题园区”双主业发展模式，产业园区聚焦生物医药方向。
	阳光股份	1) 公司全资子公司拟向控股股东刘丹全资持有的广东承希科汇申请借款不超过 5.0 亿元，借款期限 24 个月，年利率 2.9%，为无担保信用借款。本次交易构成关联交易，已经公司董事会审议通过，公司已向深交所申请豁免股东大会审议。2026 年初至披露日，公司与刘丹及其子公司累计关联交易总金额约 6.9 亿元。2) 金元证券出具公司详式权益变动报告书 2026 年第二季度持续督导意见。京基集团向刘丹协议转让的 14978.0 万股公司股份，占总股本 20.0%，已于 2026 年 1 月完成过户登记，刘丹合计持有公司 22477.1 万股股份，占总股本 30.0%，成为公司控股股东及实际控制人。2026 年二季度，公司完成独立董事补选、高管聘任及公司章程修订，增加董事长职权并新设联席总裁岗位。督导意见确认，公司及相关方依法合规运作，控股股东履行各项承诺，不存在违规损害上市公司利益的情形；公司

公告类型	公司名称	公告内容
		初步切入智算业务赛道，相关业务尚处初期阶段，对当期经营业绩无重大影响；2）公司拟于2026年9月24日召开2026年第五次临时股东会，股权登记日为9月17日，会议将审议全资子公司向关联方申请借款暨关联交易议案。
	华远控股	2026年8月公司为全资子公司长沙橘韵投资新增担保5613.2万元，担保方式为连带责任保证。截至公告日，公司及控股子公司对外担保总额10.6亿元，占最近一期经审计净资产的188.0%，无逾期担保。
	中国海外发展	公司拟分拆佛山千灯湖环宇城项目发行公募商业不动产REIT并于深交所独立上市，预计REIT募集资金15.34亿元，公司将认购20%基金份额；相关申请材料已提交证监会及深交所，尚待监管审批。
	陆家嘴	公司将于2026年9月16日15:00-17:00参加2026年上海辖区上市公司集体接待日暨中报业绩说明会，采用网络文字互动形式。
	百联股份	公司拟统一注册待偿还余额不超过100亿元非金融企业债务融资工具，注册有效期2年，品种包含超短期融资券、短期融资券、中期票据、永续票据，募集资金拟用于归还公司及下属子公司有息负债、补充流动资金；北京银行、杭州银行、天津银行、中国银行、光大银行、上海银行、兴业银行、上海农商银行、中国工商银行、浙商银行、平安银行、宁波银行、招商银行、上海浦东发展银行为本次注册主承销商团成员。截至2025年末，公司资产总额568.7亿元，负债总额348.2亿元，所有者权益220.5亿元；2025年实现营业收入247.9亿元，净利润5.6亿元。公司董事会、股东大会已审议通过本次注册相关议案，尚待交易商协会完成注册程序。
	城投控股	公司将于2026年9月15日15:00-16:00召开2026年半年度业绩说明会，以上证路演中心视频直播+网络互动形式举办。
	凤凰股份	公司将于2026年9月16日15:00-16:00召开2026年半年度业绩说明会，通过微信小程序网络互动方式开展。
	世茂集团	公司披露清盘呈请进一步资料，涉及四项内地判决对应的判决债务合计约24.98亿元；公司将对该清盘呈请提出抗辩，同时继续与呈请方开展和解磋商。
	富力地产	公司及董事长李思廉新增被采取限制高消费措施；公司表示该事项暂未对日常经营及偿债能力产生重大不利影响，将积极沟通推进问题解决，并持续披露后续进展。
	时代邻里	公司开曼群岛注册办事处及股份过户登记总处地址即时变更，联系电话及电子邮箱维持不变。
	保利发展	公司披露2025年度向特定对象发行可转换公司债券募集说明书，拟发行可转债总额不超过50.0亿元，期限6年，募集资金投向上海、杭州、广州、佛山等9个房地产开发项目；公司将于2026年9月15日15:30-17:00在全景路演平台参加广东辖区投资者集体接待日暨2026年半年度业绩说明会，公司管理层参会，投资者可提前征集提问。
	南京高科	公司2026年度第三期中期票据实际发行规模2.5亿元，票面利率1.77%，期限3年，起息日2026年9月9日。
	大名城	公司将于2026年9月16日15:00-17:00通过全景路演平台参加上海辖区上市公司集体接待日暨中报业绩说明会，董事、副总经理兼财务总监郑国强、董事会秘书张燕琦参会，投资者可提前提交问题，会议将在信息披露范围内回复投资者提问。
	香江控股	全资子公司广州市香江云瀚科技有限公司与关联方深圳市诚雅泰科技有限公司签订《算力技术服务合同》，为对方IT设备提供全周期配套技术服务，预计合同总金额不高于97000.0万元，服务期限5年，按月收取服务费；本次交易尚需股东大会审议，2026年度对业绩影响有限，未来业绩存在不确定性。
	金融街	公司成功发行2026年度第五期中期票据，实际发行规模10.3亿元，票面利率2.55%，期限2+2年。
	黑牡丹	收到中国银行间市场交易商协会注册文件补充信息的函，针对公司2026年度第一期中期票据注册材料，要求补充部分亏损子公司情况、主要债务融资利率、近一年关联交易、海外投资相关信息；完善法律意见书关于主动债务管理、受限资产及对外担保合规性意见；补充政府现金流，更新半年度财务报表相关注册文件。
	光明地产	公司将于2026年9月16日15:00-17:00通过全景路演平台参加上海辖区上市公司集体接待日暨中报业绩说明会，公司董事长、总裁、独立董事、副总裁兼董秘、财务总监等人员参会，投资者可提前提交问题，会议将在信息披露范围内回复投资者提问。
	南山控股	公司将于2026年9月17日15:00-16:00在深交所互动易平台召开2026年半年度网上业绩说明会，公司董事长、独立董事、财务总监、副总经理兼董秘参会，投资者可提前征集提问。
	*ST华幸	公司将于2026年9月16日14:00-17:00参加河北辖区上市公司投资者网上集体接待日暨半年报业绩说明会，公司董事长、总裁、财务负责人、董秘、独立董事将在线与投资者交流。
	ST云城	召开2026年第四次临时股东大会，审议通过《关于调整公司2026年日常关联交易事项的议案》，关联股东已回避表决。
	亚通股份	拟聘任众华会计师事务所（特殊普通合伙）担任公司2026-2028年度财务报表及内部控制审计机构，2026年度审计费用合计65.0万元（财报审计45.0万元、内控审计20.0万元），较上年度减少1.0万元，该事项尚待股东大会审议；同时拟审议《董事、高级管理人员薪酬管理制度》，内部董事及高管薪酬实行年薪制，由基本年薪、绩效年薪、任期激励收入构成，任期激励收入按6:2:2分三年兑现，制度需股东大会审议通过生效后生效。
	世茂服务	披露2025年年报募集资金使用补充说明，上市及先后后新配股剩余未动用募集资金使用时间延期至2026年，延期主要受行业环境变化、并购标的筛选审慎、人才招聘节奏放缓影响。
	中华企业	公司将于9月24日14:00-15:00在上证路演中心召开2026年半年度业绩说明会，开放投资者提问预征集。
	越秀地产	子公司广州市城市建设开发有限公司“24穗建03(241516)”、“24穗建04(241517)”将于2026年9月18日付息；品种一票面利率2.15%，每手派发利息21.5元(含税)；品种二票面利率2.78%，每手派发利息27.8元(含税)，债权登记日为2026-09-17。
	市北高新	1) 公司拟注册发行2026年度第一期中期票据，拟注册规模8.0亿元，期限3年；募集资金用于置换到期中期票据“23市北股份MTN001”（发行规模8.0亿元，票面利率3.00%，到期日2026-10-25）；本期中期票据由控股股东上海市北高新(集团)有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保；中诚信国际评定公司主体信用等级AA+，评级展望稳定，债项信用等级AAA；主承销商为上海银行，联席主承销商为浙商银行，承销团包含广发银行、江苏银行。2025年营业收入11.0亿元，净利润-3.6亿元；2026年1-3月营业收入2.3亿元，净利润-0.9亿元。2) 披露2026年半年度报告；2026年1-6月实现营业收入13.1亿元，归母净利润-0.7亿元；截至2026-06-30，公司受限资产账面价值118.7亿元，占2025年末净资产148.7%，不存在逾期未偿还债券。
	合肥城建	1) 控股子公司南京徽皖房地产完成减资工商变更，注册资本由5000万元减至1000万元，公司仍持有其50%股权。2) 控股股东兴泰集团计划在2026-10-12至2027-01-11以集中竞价方式减持公司不超过1%股份，减持原因为自身资金需求，本次减持不会造成公司控制权变更。
	上实发展	公司将于9月16日15:00-17:00参加上海辖区上市公司集体接待日暨中报业绩说明会，通过全景路演平台与投资者线上互动交流。
	新黄浦	公司将于9月18日14:00-15:00在上证路演中心召开2026年半年度业绩说明会，投资者可提前进行问题预征集。
	国创高新	公司股票连续两个交易日收盘价格涨幅偏离值累计达22.31%，股票交易异常波动；除控股股东科元控股实施增持计划外，公司不存在其他应披露未披露重大事项；原材料沥青价格上涨或带来成本压力。

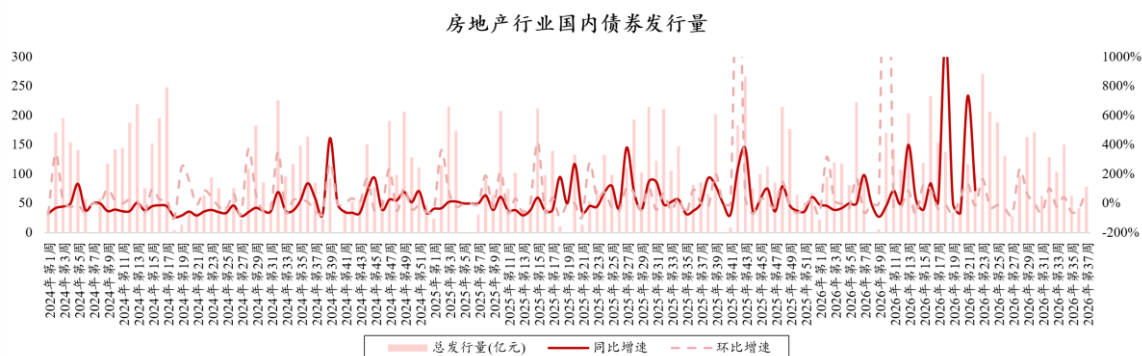
资料来源：公司公告、中银证券

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上升、同比下降，总偿还量环比下降、同比上升。2026 年第 37 周（9 月 7 日-9 月 13 日）房地产行业国内债券总发行量为 78.8 亿元，环比上升 88.1%，同比下降 8.3%（前值：-49.1%）。总偿还量为 114.9 亿元，环比下降 23.0%，同比上升 110.7%（前值：9.1%）；净融资额为 -36.1 亿元。

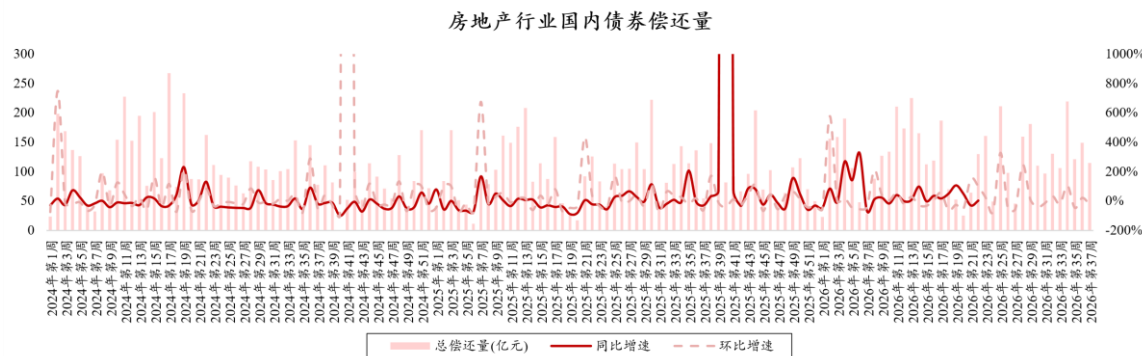
具体来看，本周债券发行量最大的房企为华发股份、杭州余杭创新产业发展运营、临港集团，发行量分别为 19.0、18.0、15.0 亿元。本周债券偿还量最大的房企为华发股份、广州城建、上海城开，偿还量分别为 30.0、20.0、18.0 亿元。

图表 54. 2026 年第 37 周房地产行业国内债券总发行量为 78.8 亿元，环比上升 88.1%，同比下降 8.3%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 55. 2026 年第 37 周国内债券总偿还量为 114.9 亿元，环比下降 23.0%，同比上升 110.7%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 56. 2026 年第 37 周房地产行业国内债券净融资额为 -36.1 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发股份、杭州余杭创新产业发展运营、临港集团，发行量分别为 19.0、18.0、15.0 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
2026-09-08	26 华发 03	华发股份	地方国有企业	19.00	2029-09-09	公司债
2026-09-11	26 余创 01	杭州余杭创新产业发展运营	地方国有企业	18.00	2029-09-15	公司债
2026-09-08	26 临港经济 MTN003	临港集团	地方国有企业	15.00	2036-09-09	中期票据
2026-09-07	26 金融街 MTN005	金融街	地方国有企业	10.30	2030-09-08	中期票据
2026-09-07	26 高城 01	合肥高新城发	地方国有企业	5.00	2029-09-08	公司债
2026-09-11	G26 东田	阜阳市东田产业投资	地方国有企业	3.00	2029-09-15	公司债
2026-09-08	26 南京高科 MTN003	南京高科	地方国有企业	2.50	2029-09-09	中期票据
2026-09-08	26 苏科技城 MTN005	苏科技城	地方国有企业	2.00	2029-09-09	中期票据
2026-09-07	26 周高 01	周口高新科技产业发展	地方国有企业	2.00	2031-09-09	公司债
2026-09-11	26 合滨 02	合肥滨投	地方国有企业	2.00	2029-09-14	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华发股份、广州城建、上海城开，偿还量分别为 30.0、20.0、18.0 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
2026-09-13	21 华发 03	华发股份	地方国有企业	到期	20.00	2.3000	公司债
2026-09-11	23 沪开 02	上海城开	地方国有企业	到期	18.00	3.5000	公司债
2026-09-13	21 穗建 03	广州城建	地方国有企业	到期	15.00	2.1000	公司债
2026-09-11	25 华发实业 SCP003	华发股份	地方国有企业	到期	10.00	2.3000	短期融资券
2026-09-08	21 拱墅投发 PPN001	拱墅城发	地方国有企业	到期	10.00	2.2100	非公开定向债务融资工具(PPN)
2026-09-09	21 麓谷实业 PPN001	麓谷实业	地方国有企业	到期	8.00	2.3700	非公开定向债务融资工具(PPN)
2026-09-08	21 保置 01	保利置业集团	中央企业	到期	6.26	2.4000	公司债
2026-09-12	23 郑住 02	郑州公宅	地方国有企业	回售	6.00	1.2000	公司债
2026-09-13	23 合高 01	合肥高新城发	地方国有企业	回售	5.00	1.4000	公司债
2026-09-13	21 穗建 04	广州城建	地方国有企业	赎回	5.00	3.5500	公司债
2026-09-12	23 京园 03	北科建集团	地方国有企业	到期	3.60	2.4200	公司债
2026-09-11	25 南京高科 CP001	南京高科	地方国有企业	到期	2.50	1.9000	短期融资券
2026-09-09	26 京电子城 SCP004	电子城	地方国有企业	到期	2.20	1.6600	短期融资券
2026-09-13	21 湖州申太 01	湖州申太	地方国有企业	提前偿还	1.80	2.5000	企业债
2026-09-08	16 番禺信投债 01	番禺信投	地方国有企业	到期	0.75	4.5000	企业债
2026-09-13	21 龙山城投 02	龙山城投	地方国有企业	提前偿还	0.50	3.5000	企业债
2026-09-09	PR 优 1A	新城控股	私营	提前偿还	0.20	6.5000	资产支持证券
2026-09-13	23 任城 04	融鑫发展	地方国有企业	到期	0.05	1.5000	公司债
2026-09-08	25 华发实业 ABN001 优先	华发股份	地方国有企业	提前偿还	0.00	3.8000	资产支持证券

资料来源：同花顺、中银证券

7 投资建议

9 月以来楼市成交尚未见到改善，环比持续走弱，仍需要密切关注基本面的变化。由现售模式带来的房企销售回款的延后，将对开发商的现金流和周转率有短期的负面影响，但我们认为利空有限，随着各地方的土地出让和项目监管细则逐步落实，叠加多方重新磨合出新的运行模式后，未来将会是一个健康的市场。长期看，近期一系列的政策是符合稳定发展、提质提效的大方向的，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。投资建议方面，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有实力的公司。

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	25.08	2,079.38	3.56	3.38	7.04	7.43	40.97
0817.HK	中国金茂	未有评级	1.06	166.88	0.04	0.09	24.26	11.85	4.04
1908.HK	建发国际集团	买入	10.45	281.39	1.58	1.78	6.61	5.87	17.34
002244.SZ	滨江集团	买入	8.01	249.23	0.68	0.85	11.78	9.42	9.86
0119.HK	保利置业集团	买入	1.04	46.43	0.06	0.06	17.73	17.42	8.55
1209.HK	华润万象生活	未有评级	32.82	871.00	1.74	1.93	18.87	17.02	6.91
1972.HK	太古地产	未有评级	20.98	1,404.83	-0.24	0.87	-87.83	24.15	40.77
600007.SH	中国国贸	未有评级	18.95	190.88	1.19	1.14	15.88	16.55	9.24
000560.SZ	我爱我家	未有评级	2.74	64.54	-0.04	0.07	-66.79	40.18	3.97

注：股价截止日 9 月 11 日。未有评级公司盈利预测来自同花顺一致预期。

8 风险提示

政策出台不及预期；销售与房价持续下行；市场信心修复不及预期。

9 附录

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

图表 60. 城市数据选取清单

新房成交情况选取城市
【新房】合计 47 个城市 一线城市（4 个）：北京、上海、深圳、广州 二线城市（10 个）：杭州、武汉、青岛、苏州、宁波、福州、济南、南宁、成都、大连 三四线城市（33 个）：东莞、惠州、扬州、嘉兴、泉州、温州、淮安、宝鸡、江门、遵义、汕头、韶关、佛山、莆田、泰安、肇庆、平凉、清远、衢州、云浮、六盘水、海门、鹤壁、茂名、柳州、丽江、芜湖、吉安、池州、舟山、梧州、抚州、宿州 其中商品房：柳州、丽江、芜湖、吉安、池州、舟山、梧州；商品住宅：北京、上海、深圳、广州、杭州、武汉、青岛、苏州、宁波、福州、济南、南宁、成都、大连、东莞、惠州、扬州、嘉兴、泉州、温州、淮安、宝鸡、江门、遵义、汕头、韶关、佛山、莆田、泰安、肇庆、平凉、清远、衢州、云浮、六盘水、海门、鹤壁、茂名、抚州、宿州。
二手房成交情况选取城市
【二手房】合计 23 个城市 一线城市（3 个）：北京、上海、深圳 二线城市（8 个）：杭州、南京、青岛、苏州、厦门、南宁、成都、大连 三四线城市（12 个）：东莞、扬州、江门、韶关、佛山、吉安、池州、平凉、梧州、清远、衢州、资阳 其中商品房：上海、青岛、南宁、韶关、吉安、池州、梧州；商品住宅：北京、深圳、杭州、南京、苏州、厦门、成都、大连、东莞、扬州、江门、佛山、平凉、清远、衢州、资阳。
新房库存及成交情况选取城市
【库存】合计 13 个城市 一线城市（4 个）：深圳、上海、北京、广州 二线城市（5 个）：杭州、苏州、宁波、福州、厦门 三四线城市（4 个）：宝鸡、韶关、莆田、平凉 其中商品房：北京；商品住宅：上海、深圳、广州、杭州、苏州、宁波、福州、厦门、宝鸡、韶关、莆田、平凉。
土地市场选取城市
【土地市场】百城数据，合计 122 个城市。 一线城市（4 个）：北京，上海，广州，深圳。 二线城市（26 个）：合肥，福州，厦门，济南，大连，哈尔滨，石家庄，长春，南昌，太原，珠海，兰州，成都，重庆，杭州，武汉，西安，天津，苏州，南京，郑州，长沙，沈阳，青岛，宁波，佛山。 三线城市（92 个）：潍坊，扬州，海口，汕头，洛阳，乌鲁木齐，临沂，唐山，镇江，盐城，湖州，赣州，泰州，济宁，呼和浩特，咸阳，漳州，揭阳，江门，桂林，邯郸，芜湖，三亚，阜阳，淮安，遵义，银川，衡阳，上饶，柳州，淄博，莆田，绵阳，湛江，商丘，宜昌，沧州，连云港，南阳，九江，新乡，信阳，襄阳，岳阳，蚌埠，驻马店，滁州，威海，宿迁，株洲，宁德，邢台，潮州，秦皇岛，肇庆，荆州，周口，马鞍山，清远，宿州，鞍山，安庆，菏泽，宜春，黄冈，泰安，南充，六安，大庆，舟山，衢州，吉林，昆明，无锡，温州，泉州，南宁，贵阳，金华，常州，惠州，嘉兴，南通，徐州，中山，保定，台州，绍兴，烟台，廊坊，东莞，嘉峪关。

资料来源：同花顺、中指院、中银证券

披露声明

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

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

评级体系说明

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

公司投资评级：

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

行业投资评级：

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

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

风险提示及免责声明

本报告由中银国际证券股份有限公司证券分析师撰写并向特定客户发布。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

中银国际证券股份有限公司及其附属及关联公司版权所有。保留一切权利。

中银国际证券股份有限公司

中国上海浦东
银城中路 200 号
中银大厦 39 楼
邮编 200121
电话: (8621) 6860 4866
传真: (8621) 5888 3554

相关关联机构:

中银国际证券有限公司

香港花园道一号
中银大厦二十楼
电话: (852) 3988 6333
致电香港免费电话:
中国网通 10 省市客户请拨打: 10800 8521065
中国电信 21 省市客户请拨打: 10800 1521065
新加坡客户请拨打: 800 852 3392
传真: (852) 2147 9513

中银国际控股有限公司北京代表处

中国北京市西城区
西单北大街 110 号 8 层
邮编: 100032
电话: (8610) 8326 2000
传真: (8610) 8326 2291

中银国际(英国)有限公司

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

中银国际(美国)有限公司

美国纽约市美国大道 1045 号
7 Bryant Park 15 楼
NY 10018
电话: (1) 212 259 0888
传真: (1) 212 259 0889

中银国际(新加坡)有限公司

注册编号 199303046Z
新加坡百得利路四号
中国银行大厦四楼(049908)
电话: (65) 6692 6829 / 6534 5587
传真: (65) 6534 3996 / 6532 3371