

强于大市

房地产行业第 42 周周报（2026 年 10 月 10 日-2026 年 10 月 16 日）

本周新房成交同比降幅扩大，二手房成交同比涨幅扩大；杭州、深圳落地商品住房销售制度细则

新房成交面积环比由负转正，同比降幅扩大，二手房成交面积环比由负转正，同比涨幅扩大；新房库存面积与去化周期同环比均下降。

核心观点

- **新房成交面积环比由负转正，同比降幅扩大。**第 42 周 47 城新房成交面积 290.1 万平，环比上升 131.1%，同比下降 24.1%，同比降幅较第 40-41 周扩大 9.4 个百分点。一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为 81.8%、132.6%、159.8%，同比增速分别为 -4.8%、-27.8%、-27.1%，一线城市同比增速较第 40-41 周下降 19.6 个百分点，二线城市同比降幅扩大 19.9 个百分点，三四线城市同比降幅收窄 6.8 个百分点。
- **二手房成交面积环比由负转正，同比涨幅扩大。**第 42 周 23 城二手房成交面积为 278.2 万平，环比上升 199.2%，同比上升 13.9%，同比涨幅较第 40-41 周扩大 4.7 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 180.2%、206.1%、224.4%，同比增速分别为 18.7%、5.6%、24.2%，一、三四线城市同比涨幅较第 40-41 周分别扩大了 8.7、15.2 个百分点，二线城市同比增速较第 40-41 周下降了 2.6 个百分点。
- **新房库存面积与去化周期同环比均下降。**截至第 42 周末，13 城新房库存面积 7267.7 万平方米，环比增速为 -0.4%，同比增速为 -11.5%；去化周期 19.1 个月，环比下降 0.4 个月，同比下降 3.9 个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 15.5、17.5、64.0 个月，环比分别下降 0.4、0.3、1.1 个月，同比分别下降 4.0、1.1、12.8 个月。
- **土地建面环比量价齐跌，同比量涨价跌；溢价率同环比均上升。**第 41 周百城全类型成交土地规划建筑面积为 955.8 万平，环比下降 45.5%，同比上升 12.6%；成交土地总价为 178.8 亿元，环比下降 70.5%，同比下降 14.0%；楼面均价为 1871 元/平，环比下降 45.9%，同比下降 23.6%；土地溢价率为 4.0%，环比上升 2.1 个百分点，同比上升 1.9 个百分点。
- **房企国内债券发行量同环比均上升。**第 42 周房地产行业国内债券总发行量为 318.0 亿元，环比上升 779.6%，同比上升 73.7%。总偿还量为 118.80 亿元，环比上升 382.0%，同比上升 77.4%；净融资额为 199.2 亿元。
- **板块相对收益有所下降。**第 42 周房地产行业绝对收益为 -6.0%，较上周下降 4.6pct，房地产行业相对收益（相对沪深 300）为 -2.7%，较上周下降 2.2pct。房地产板块 PE 为 8.61X，较上周下降 0.40X。

政策

- 10 月 14 日，杭州发布《关于贯彻落实<关于完善商品住房销售制度的通知>的实施意见（试行）》。1) 明确新老项目划分，对于 8.28 以后新发布出让公告的项目，申请预售的，单体建筑应完成主体结构封顶。8.28 前已取得或部分取得建规证、但尚未取得预售证的项目，原则上仍按原有预售条件及预售资金监管政策执行。历史遗留问题项目的旧规适用期限宽限至 2028 年底。2) 预售资金监管方面，规定项目竣工验收、水电气等配套设施具备交付条件后，可解除资金监管。3) 现房销售项目定金上限比例设定为 5%。4) 土地端，规定首付款 30 日内缴纳，缴纳比例不低于 50%，余款 2 年内缴清，不计利息；探索开展按分户土地使用权集合办理开发贷款抵押登记。5) 支持项目分期开发、实施分阶段竣工备案。
- 10 月 15 日，深圳发布《关于贯彻落实<关于完善商品住房销售制度的通知>的实施意见》。1) 明确新老项目划分，与其他三个一线城市基本对齐。2) 预售资金监管方面，规定项目联合竣工验收备案、水电气等配套设施具备交付条件后，可解除资金监管。3) 现房销售项目定金上限比例设定为 3%，与上海一致，高于北京（1%），低于广州（5%）。4) 土地款缴纳等规定也与其他三个一线城市基本对齐。

投资建议

- 从 8 月开始房地产行业政策密集落地，不过政策方向分散且单个政策的力度相对有限，整体仍以“稳市场”思路为主。房贷贴息政策落地，但受制条件较多，仍需要关注后续是否会出台其他税费相关以及降息的政策，对实际减轻购房成本的意义更大。此外，截至目前，已有北京、上海、广州、武汉、天津、杭州、深圳 7 个重点城市相继落地了商品住房销售制度细则，也为其他城市提供了较为完整的政策样本，一定程度上缓解此前因政策不确定带来的市场观望情绪，我们预计更多城市执行细则将逐步落实，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。接下来，我们需要持续关注 11、12 月多项政策的叠加效果反馈情况以及基本面实际改善带来的机会。
- 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

《70 城房价环比跌幅持平；一线城市二手房房价环比持续 6 个月正增长，但涨幅持续收窄；北京二手房环比转跌——房地产行业 2026 年 8 月 70 个大中城市房价数据点评》（2026/9/16）

《8 月商品房销售同比降幅扩大；首次披露二手房网签面积，累计同比增长 11%；投资同比降幅收窄；开工同比降幅扩大——房地产行业 2026 年 1-8 月统计局数据点评》（2026/9/15）

《楼市成交环比持续走弱；多地鼓励高校购置存量房——房地产行业第 37 周周报（2026 年 9 月 5 日-2026 年 9 月 11 日）》（2026/9/15）

《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 2026 年 8 月月报》（2026/9/11）

《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）》（2026/9/8）

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	21
5 本周重点公司公告	23
6 本周房企债券发行情况	30
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 2.6 万套, 环比上升 128.1%, 同比下降 24.3%.	6
图表 2. 新房成交面积为 290.1 万平方米, 环比上升 131.1%, 同比下降 24.1%.	6
图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别为 78.8%、136.6%、151.6%.	6
图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为 81.8%、132.6%、159.8%.	6
图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为 -5.4%、-32.2%、-23.6%.	6
图表 6. 一、二、三四线城市新房成交面积同比增速分别为 -4.8%、-27.8%、-27.1%.	6
图表 7. 13 个城市新房库存套数为 73.8 万套, 环比增速为 -0.4%, 同比增速为 -13.1%.	7
图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为 -0.5%、-0.4%、-0.2%.	7
图表 9. 一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为 -14.8%、-6.3%、-14.8%.	7
图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 17.8、16.1、72.8 个月.	7
图表 11. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期环比增速分别为 -2.6%、-1.2%、-1.5%.	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 -26.3%、-13.3%、-14.0%.	7
图表 13. 13 个城市新房库存面积为 7267.7 万平方米, 环比增速为 -0.4%, 同比增速为 -11.5%.	8
图表 14. 一、二、三四线城市新房库存面积环比增速分别为 -0.5%、-0.4%、-0.2%.	8
图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为 -14.3%、-0.6%、-18.4%.	8
图表 16. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 15.5、17.5、64.0 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 -2.4%、-1.8%、-1.7%.	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 -20.4%、-6.1%、-16.7%.	8
图表 19. 23 个城市二手房成交套数为 3.2 万套, 环比上升 201.5%, 同比上升 16.1%.	9
图表 20. 23 个城市二手房成交面积为 278.2 万平方米, 环比上升 199.2%, 同比上升 13.9%.	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 181.4%、214.1%、221.7%.	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 180.2%、206.1%、224.4%.	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 22.9%、8.8%、22.0%	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 18.7%、5.6%、24.2%	9
图表 25. 百城全类型成交土地规划建筑面积为 955.8 万平方米，环比下降 45.5%， 同比上升 12.6%	10
图表 26. 成交土地总价为 178.8 亿元，环比下降 70.5%，同比下降 14.0%	10
图表 27. 成交土地楼面均价为 1871.1 元/平，环比下降 45.9%，同比下降 23.6%	10
图表 28. 百城成交土地溢价率为 4.0 %，环比上升 2.1 个百分点，同比上升 1.9 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-16.1%、-54.6%、 -42.8%	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 61.5%、9.8%、 8.6%	11
图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为-91.7%、-64.1%、-43.2%	11
图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为-40.1%、60.1%、-35.1%	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-90.1%、-20.8%、 -0.7%	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-62.9%、45.7%、-40.3%	11
图表 35. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 8.9%、0.2%、5.1%	11
图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 281.9 万平方米，环比下降 43.9%，同 比上升 58.4%	12
图表 37. 百城成交住宅土地总价为 123.8 亿元，环比下降 65.9%，同比下降 15.6%	12
图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 4391.9 元/平方米，环比下降 39.2%，同 比下降 46.7%	12
图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 2.1%，环比下降 2.5 个百分点，同比上升 1.5 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分别为-71.0%、 -8.3%	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 140.9%、 55.6%	12
图表 42. 二、三线城市住宅成交土地总价环比增速分别为-62.4%、-34.9%	13
图表 43. 二、三线城市住宅成交土地总价同比增速分别为 106.0%、-35.3%	13
图表 44. 二、三线城市住宅成交楼面均价环比增速分别为 29.5%、-29.0%	13
图表 45. 二、三线城市住宅成交楼面均价同比增速分别为-14.5%、-58.4%	13
图表 46. 二、三线城市住宅类成交土地溢价率分别为 0.0%、3.1%	13
图表 47. 2026 年第 42 周大事件	18
图表 48. 房地产行业绝对收益为-6.0%，较上周下降 4.6pct	21

图表 49. 房地产行业相对沪深 300 收益为-2.7%，较上周下降 2.2pct.....	21
图表 50. 房地产板块 PE 为 8.61X，较上周下降 0.40X.....	22
图表 51. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为招商蛇口、新城控股、保利发展.....	22
图表 52. 港股涨跌幅靠前的三家公司依次为华润置地、建发国际集团、美的置业.....	22
图表 53. 2026 年第 42 周（10 月 10 日-10 月 16 日）重点公司公告汇总	27
图表 54. 2026 年第 42 周房地产行业国内债券总发行量为 318.0 亿元，环比上升 779.6%，同比上升 73.7%	30
图表 55. 2026 年第 42 周国内债券总偿还量为 118.8 亿元，环比上升 382.0%，同比上升 77.4%	30
图表 56. 2026 年第 42 周房地产行业国内债券净融资额为 199.2 亿元.....	30
图表 57. 本周债券发行量最大的房企为招商蛇口、东城国资、铁建房地产、浦东金桥，发行量分别为 50.0、20.0、20.0、18.0 亿元.....	31
图表 58. 本周债券偿还量最大的房企为越秀集团、陆家嘴、浦东土控、常高新，偿还量分别为 20.0、19.5、12.6、10.0 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

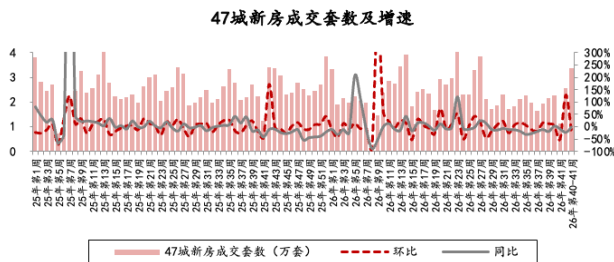
1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪

本周（第41周：10月10日-10月16日）相比于上两周，新房成交面积环比由负转正、同比降幅扩大，二手房成交面积环比由负转正，同比涨幅扩大；新房库存面积同环比均下降；一、二、三四线城市新房库存面积去化周期同环比均下降。

1.1 重点城市新房成交情况跟踪

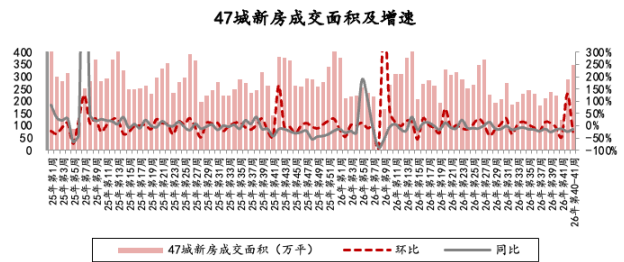
本周47个城市新房成交套数为2.6万套，环比上升128.1%，环比由负转正；同比下降24.3%，同比降幅扩大21.8个百分点；新房成交面积为290.1万平方米，环比上升131.1%，环比由负转正；同比下降24.1%，同比降幅扩大了9.4个百分点。分城市能级来看，一、二、三四线城市新房成交套数分别为0.5、1.0、1.1万套，环比增速分别为78.8%、136.6%、151.6%，同比增速分别为-5.4%、-32.2%、-23.6%。一、二、三四线城市新房成交面积分别为53.4、111.6、125.1万平方米，环比增速分别为81.8%、132.6%、159.8%，同比增速分别为-4.8%、-27.8%、-27.1%。

图表 1. 47个城市新房成交套数为 2.6 万套，环比上升 128.1%，同比下降 24.3%



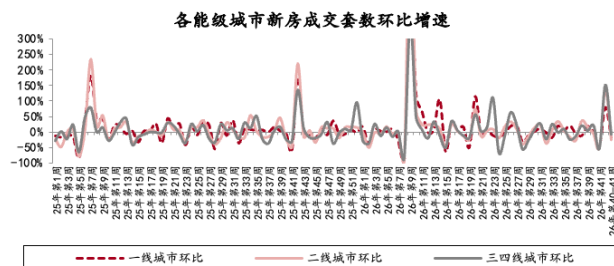
资料来源：同花顺、中银证券

图表 2. 新房成交面积为 290.1 万平方米，环比上升 131.1%，同比下降 24.1%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别为 78.8%、136.6%、151.6%



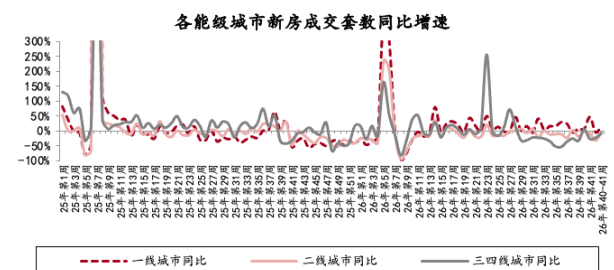
资料来源：同花顺、中银证券

图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为 81.8%、132.6%、159.8%



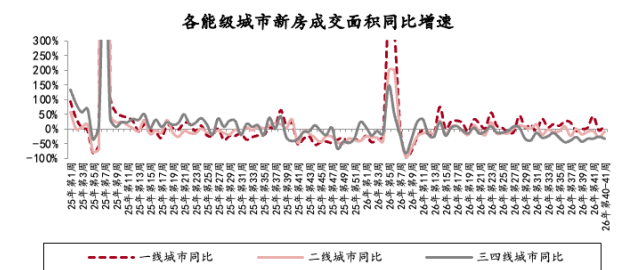
资料来源：同花顺、中银证券

图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为 -5.4%、-32.2%、-23.6%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 6. 一、二、三四线城市新房成交面积同比增速分别为 -4.8%、-27.8%、-27.1%



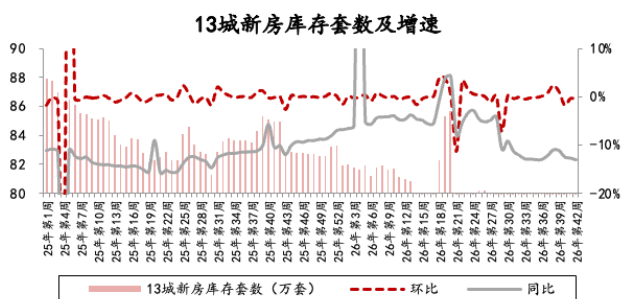
资料来源：同花顺、中银证券

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73.8万套，环比增速为-0.4%，同比增速为-13.1%，一、二、三四线城市新房库存套数分别为43.9、16.4、13.5万套，环比增速分别为-0.5%、-0.4%、-0.2%，同比增速分别为-14.8%、-6.3%、-14.8%。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数分别27.9、5.7、8.4、2.0万套，环比增速分别为-0.6%、0.7%、-0.6%、-1.7%，同比增速分别为-14.5%、-6.5%、-13.4%、-38.0%。

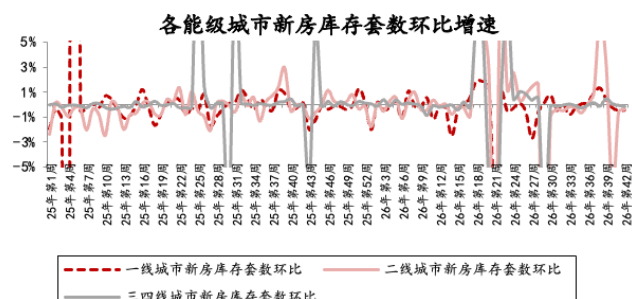
在新房库存套数去化周期方面，13个城市新房库存套数去化周期为20.1个月，环比下降0.4个月，同比下降5.9个月。一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为17.8、16.1、72.8个月，一、二、三四线城市环比分别下降0.5、0.2、1.1个月；一、二、三四线城市同比分别下降6.4、2.5、11.9个月。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数去化周期分别为30.1、6.2、17.6、14.2个月，北京、广州环比分别下降1.0、0.9个月，上海、深圳保持不变，同比北京、上海、广州、深圳分别下降15.6、1.6、9.1、2.0个月。

图表 7. 13个城市新房库存套数为73.8万套，环比增速为-0.4%，同比增速为-13.1%



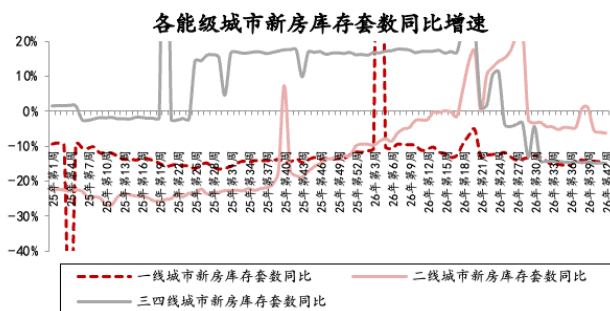
资料来源：同花顺、中银证券

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



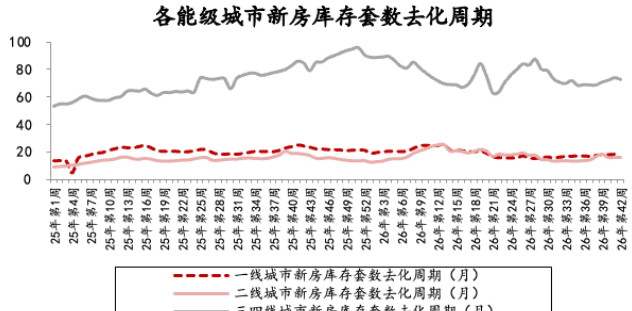
资料来源：同花顺、中银证券

图表 9. 一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为-14.8%、-6.3%、-14.8%



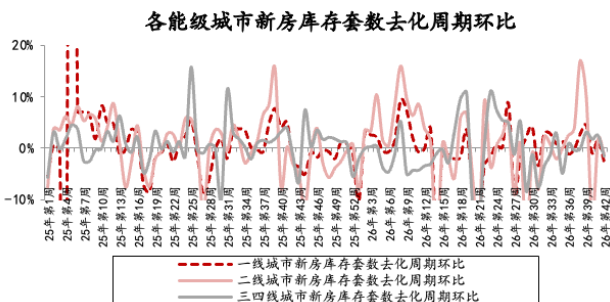
资料来源：同花顺、中银证券

图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为17.8、16.1、72.8个月



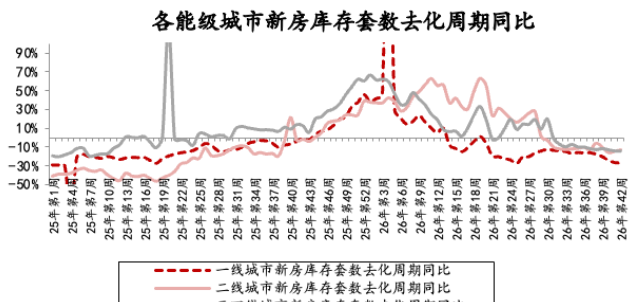
资料来源：同花顺、中银证券

图表 11. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期环比增速分别为-2.6%、-1.2%、-1.5%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 12. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期同比增速分别为-26.3%、-13.3%、-14.0%

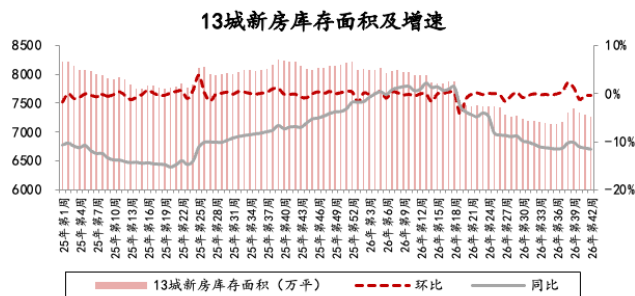


资料来源：同花顺、中银证券

13个城市新房库存面积为7267.7万平方米，环比增速为-0.4%，同比增速为-11.5%。一、二、三四线城市新房库存面积分别为3618.1、2178.9、1470.6万平方米，环比增速分别为-0.5%、-0.4%、-0.2%，同比增速分别为-14.3%、-0.6%、-18.4%。

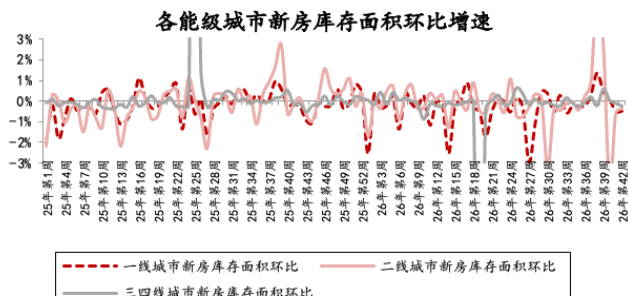
在新房库存面积去化周期方面，13个城市新房库存面积去化周期为19.1个月，环比下降0.4个月，同比下降3.9个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为15.5、17.5、64.0个月，一、二、三四线城市环比分别下降0.4、0.3、1.1个月；一、二、三四线城市同比分别下降4.0、1.1、12.8个月。

图表 13. 13个城市新房库存面积为7267.7万平方米，环比增速为-0.4%，同比增速为-11.5%



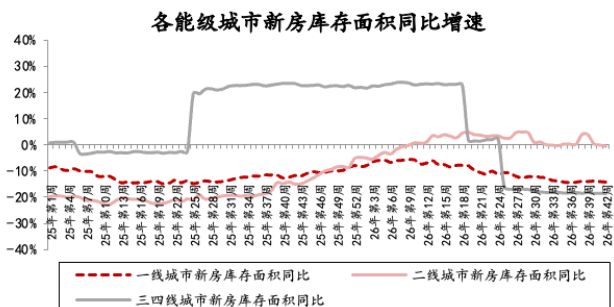
资料来源：同花顺、中银证券

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



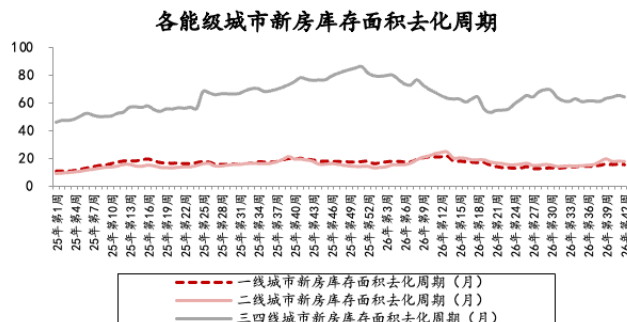
资料来源：同花顺、中银证券

图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为-14.3%、-0.6%、-18.4%



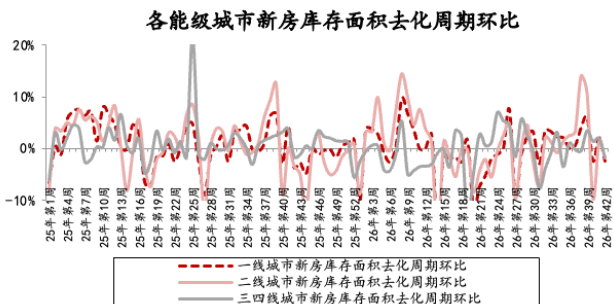
资料来源：同花顺、中银证券

图表 16. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为15.5、17.5、64.0个月



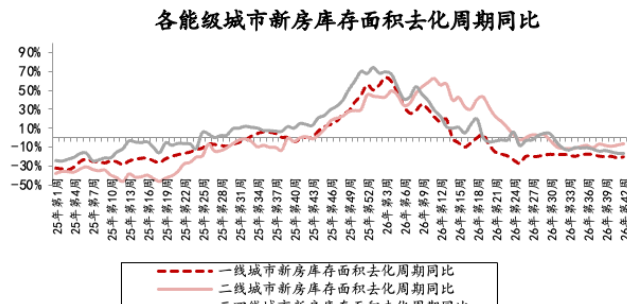
资料来源：同花顺、中银证券

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-2.4%、-1.8%、-1.7%



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-20.4%、-6.1%、-16.7%



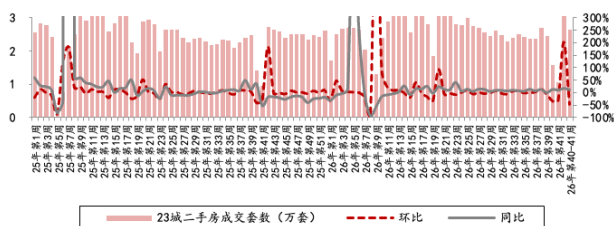
资料来源：同花顺、中银证券

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 3.2 万套，环比上升 201.5%，同比上升 16.1%；成交面积为 278.2 万平方米，环比上升 199.2%，环比由负转正，同比上升 13.9%，同比涨幅收窄。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 1.3、1.4、0.5 万套，环比增速分别为 181.4%、214.1%、221.7%，同比增速分别为 22.9%、8.8%、22.0%；一、二、三四线城市成交面积分别为 104.8、116.1、57.2 万平方米，环比增速分别为 180.2%、206.1%、224.4%，同比增速分别为 18.7%、5.6%、24.2%。

图表 19. 23 个城市二手房成交套数为 3.2 万套，环比上升 201.5%，同比上升 16.1%

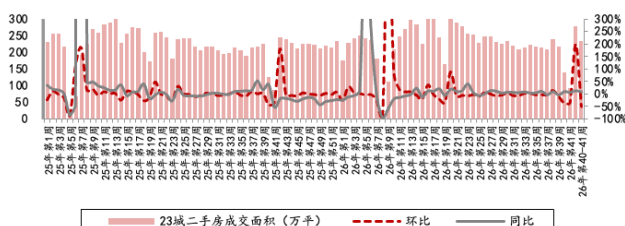
23城二手房成交套数及增速



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 278.2 万平方米，环比上升 199.2%，同比上升 13.9%

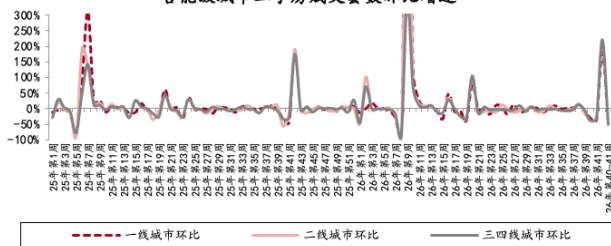
23城二手房成交面积及增速



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 181.4%、214.1%、221.7%

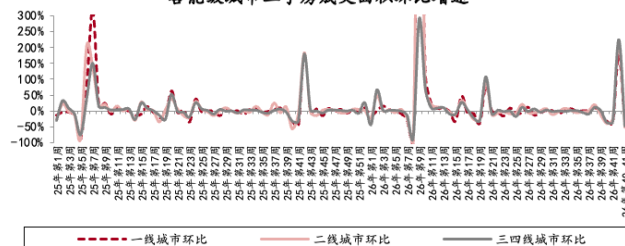
各能级城市二手房成交套数环比增速



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 180.2%、206.1%、224.4%

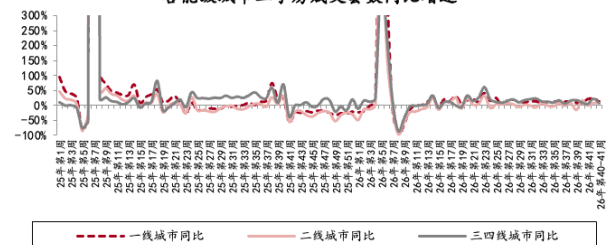
各能级城市二手房成交面积环比增速



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 22.9%、8.8%、22.0%

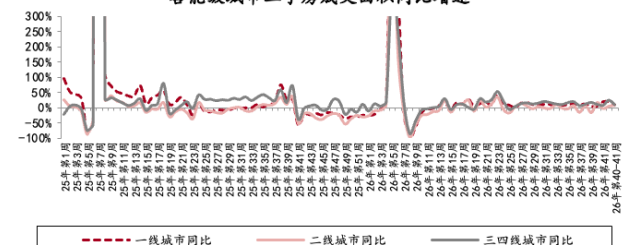
各能级城市二手房成交套数同比增速



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 18.7%、5.6%、24.2%

各能级城市二手房成交面积同比增速



资料来源：同花顺、中银证券

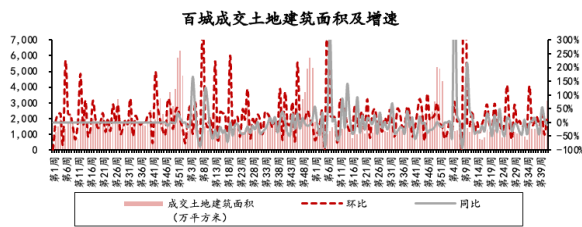
2 百城土地市场跟踪

土地市场方面，我们选取 2026 年第 41 周 (10 月 5 日-10 月 11 日)的数据，土地市场环比量价齐跌，同比量涨价跌。从城市能级来看，一线城市环比量价齐跌、同比量涨价跌，二线城市环比量价齐跌、同比量价齐涨，三线城市环比量价齐跌、同比量涨价跌；一、三线城市溢价率同环比均上涨，二线城市同环比均比下降。

2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪

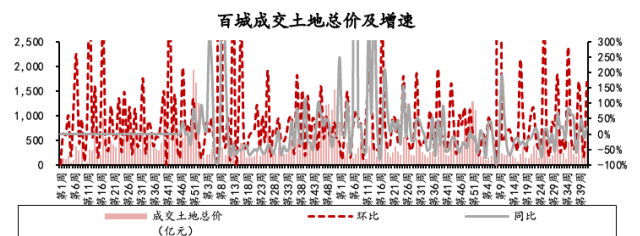
百城全类型成交土地规划建筑面积为 955.8 万平方米，环比下降 45.5%，同比上升 12.6%；成交土地总价为 178.8 亿元，环比下降 70.5%，同比下降 14.0%；成交土地楼面均价为 1871.1 元/平，环比下降 45.9%，同比下降 23.6%；百城成交土地溢价率为 4.0 %，环比上升 2.1 个百分点，同比上升 1.9 个百分点。

图表 25. 百城全类型成交土地规划建筑面积为 955.8 万平方米，环比下降 45.5%，同比上升 12.6%



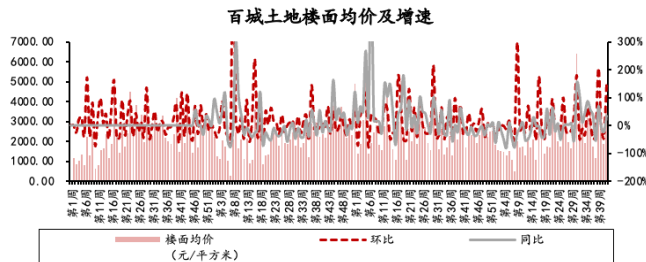
资料来源：中指院、中银证券

图表 26. 成交土地总价为 178.8 亿元，环比下降 70.5%，同比下降 14.0%



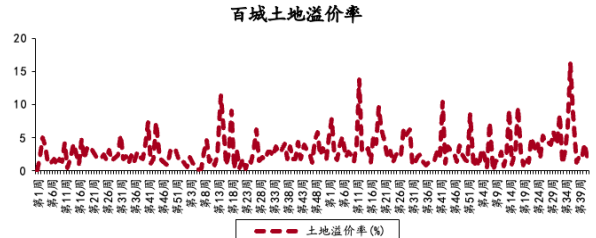
资料来源：中指院、中银证券

图表 27. 成交土地楼面均价为 1871.1 元/平，环比下降 45.9%，同比下降 23.6%



资料来源：中指院、中银证券

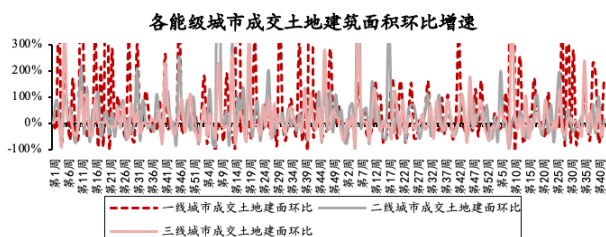
图表 28. 百城成交土地溢价率为 4.0 %，环比上升 2.1 个百分点，同比上升 1.9 个百分点



资料来源：中指院、中银证券

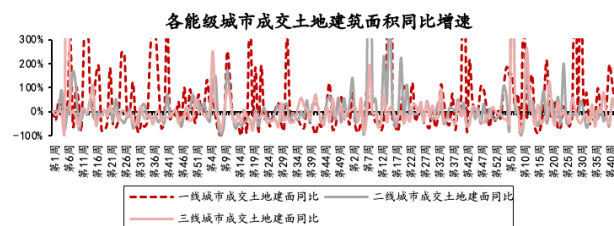
从城市能级来看，一、二、三线城市成交土地规划建筑面积分别 92.9、297.8、565.1 万平方米，环比增速分别为-16.1%、-54.6%、-42.8%，同比增速分别为 61.5%、9.8%、8.6%；一、二、三线城市成交土地总价分别为 20.8、76.7、81.3 亿元，环比增速分别为-91.7%、-64.1%、-43.2%，同比增速分别为-40.1%、60.1%、-35.1%；一、二、三线城市平均楼面价分别为 2238.5、2576.3、1438.9 元/平，环比增速分别为-90.1%、-20.8%、-0.7%，同比增速分别为-62.9%、45.7%、-40.3%；一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 8.9%、0.2%、5.1%，一、三线城市环比分别上升 3.1、4.9 个百分点，二线城市环比下降 5.5 个百分点；一、三同环比分别上升 7.1、2.3 个百分点，二线城市下降 0.02 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-16.1%、-54.6%、-42.8%



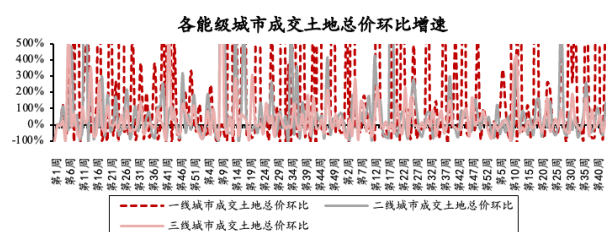
资料来源：中指院、中银证券

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 61.5%、9.8%、8.6%



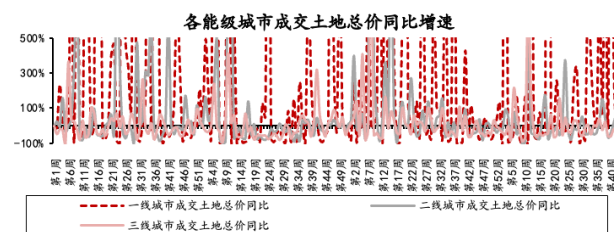
资料来源：中指院、中银证券

图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为-91.7%、-64.1%、-43.2%



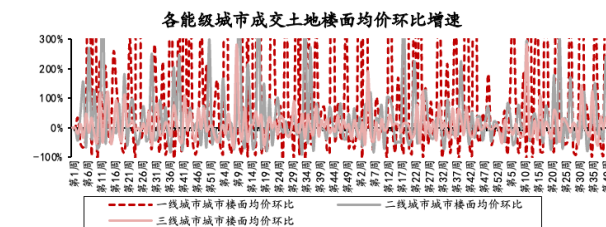
资料来源：中指院、中银证券

图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为-40.1%、60.1%、-35.1%



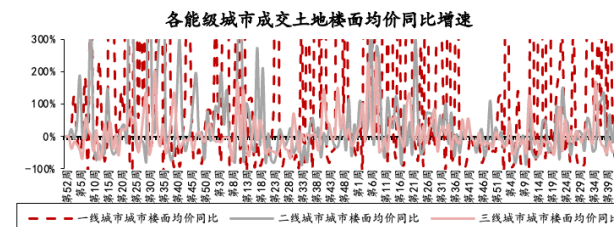
资料来源：中指院、中银证券

图表 33. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为-90.1%、-20.8%、-0.7%



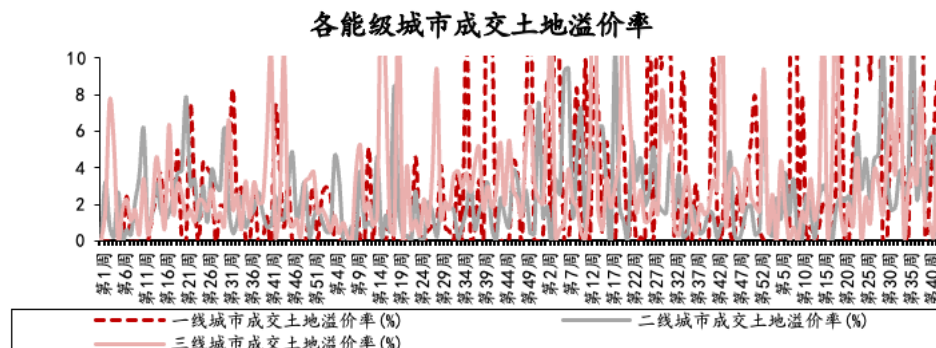
资料来源：中指院、中银证券

图表 34. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为-62.9%、45.7%、-40.3%



资料来源：中指院、中银证券

图表 35. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 8.9%、0.2%、5.1%

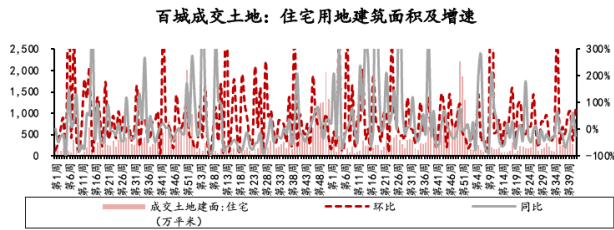


资料来源：中指院、中银证券

2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪

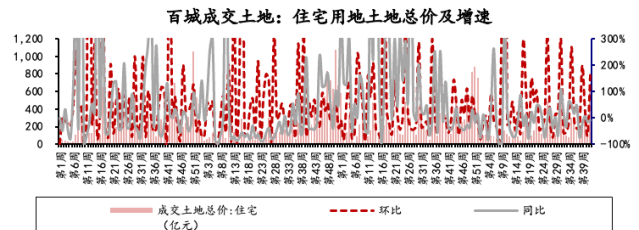
百城成交住宅土地规划建筑面积为 281.9 万平方米，环比下降 43.9%，同比上升 58.4%；成交住宅土地总价为 123.8 亿元，环比下降 65.9%，同比下降 15.6%；成交住宅土地楼面均价为 4391.9 元/平方米，环比下降 39.2%，同比下降 46.7%；百城成交住宅类用地溢价率为 2.1%，环比下降 2.5 个百分点，同比上升 1.5 个百分点。

图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 281.9 万平方米，环比下降 43.9%，同比上升 58.4%



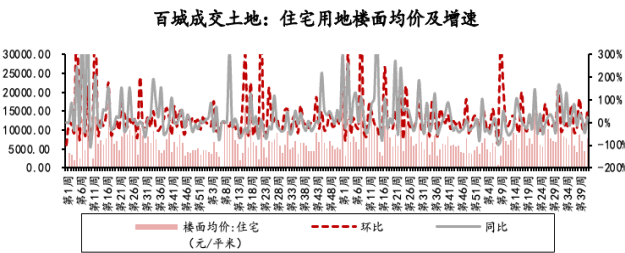
资料来源：中指院、中银证券

图表 37. 百城成交住宅土地总价为 123.8 亿元，环比下降 65.9%，同比下降 15.6%



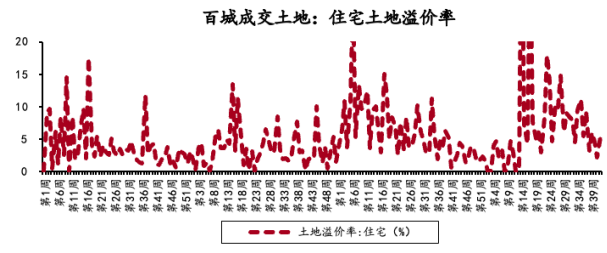
资料来源：中指院、中银证券

图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 4391.9 元/平方米，环比下降 39.2%，同比下降 46.7%



资料来源：中指院、中银证券

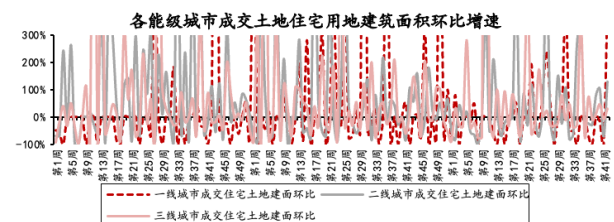
图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 2.1%，环比下降 2.5 个百分点，同比上升 1.5 个百分点



资料来源：中指院、中银证券

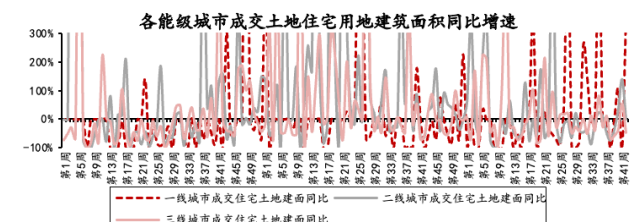
从不同城市能级的住宅类土地市场情况来看，本周一、二、三线城市土地建筑面积分别 0.0、74.7、207.2 万平方米，二、三线城市环比增速分别为 -71.0%、-8.3%，二、三线城市同比增速分别为 140.9%、55.6%；一、二、三线城市住宅类成交土地总价分别为 0.0、60.8、63.0 亿元，二、三线城市环比增速分别为 -62.4%、-34.9%，二、三线城市同比增速分别为 106.0%、-35.3%；二、三线城市住宅类平均楼面价分别为 8138.7、3041.9 元/平，二、三线城市环比增速分别为 29.5%、-29.0%，二、三线城市同比增速分别为 -14.5%、-58.4%；二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 0.0%、3.1%，一、二线城市环比下降 20.5、9.9 个百分点，三线城市环比上升 2.5 个百分点，一、二线城市同比下降 4.8、0.7 个百分点，三线城市同比上升 3.0 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分别为 -71.0%、-8.3%



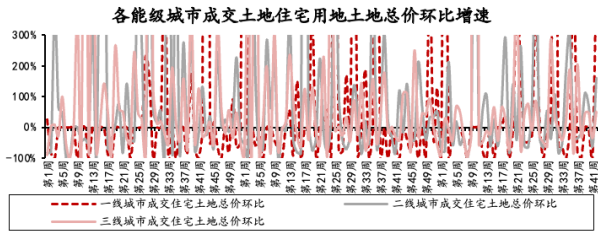
资料来源：中指院、中银证券

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 140.9%、55.6%



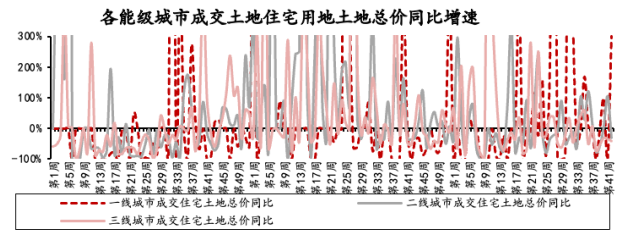
资料来源：中指院、中银证券

图表 42. 二、三线城市住宅成交土地总价环比增速分别为 -62.4%、-34.9%



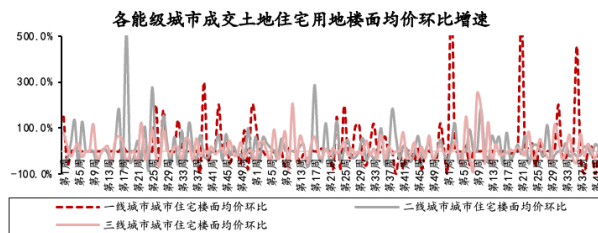
资料来源：中指院、中银证券

图表 43. 二、三线城市住宅成交土地总价同比增速分别为 106.0%、-35.3%



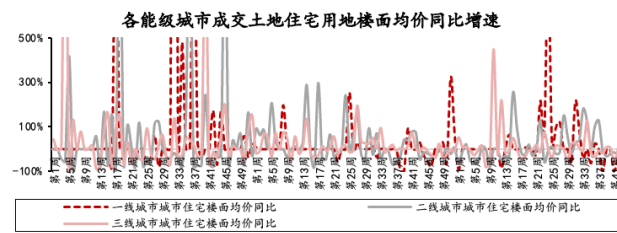
资料来源：中指院、中银证券

图表 44. 二、三线城市住宅成交楼面均价环比增速分别为 29.5%、-29.0%



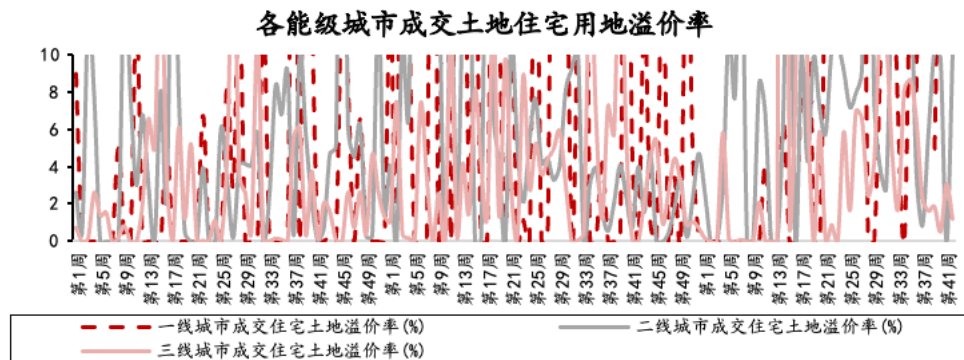
资料来源：中指院、中银证券

图表 45. 二、三线城市住宅成交楼面均价同比增速分别为 -14.5%、-58.4%



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 0.0%、3.1%



资料来源：中指院、中银证券

3 本周行业政策梳理

中央

自然资源部：发布《盘活存量土地和低效用地典型案例（2026 版）》，推出六大类共 29 个典型案例，涵盖低效用地再开发、存量闲置土地处置等不同类型，旨在总结推广各地盘活存量土地、提高土地利用效率的经验做法。“十五五”期间，自然资源部将每年推出一版典型案例，推动存量土地和低效用地盘活利用。

地方

杭州：10 月 14 日，杭州发布《关于贯彻落实<关于完善商品住房销售制度的通知>的实施意见（试行）》。1) 明确新老项目划分，对于 8.28 以后新发布出让公告的项目，申请预售的，单体建筑应完成主体结构封顶。8.28 前已取得或部分取得建规证、但尚未取得预售证的项目，原则上仍按原有预售条件及预售资金监管政策执行。历史遗留问题项目的旧规适用期限宽限至 2028 年底。2) 预售资金监管方面，规定项目竣工验收、水电气等配套设施具备交付条件后，可解除资金监管。3) 现房销售项目定金上限比例设定为 5%。4) 土地端，规定首付款 30 日内缴纳，缴纳比例不低于 50%，余款 2 年内缴清，不计利息；探索开展按分户土地使用权集合办理开发贷款抵押登记。5) 支持项目分期开发、实施分阶段竣工备案。

深圳：10 月 15 日，深圳发布《关于贯彻落实<关于完善商品住房销售制度的通知>的实施意见》。1) 明确新老项目划分，与其他三个一线城市基本对齐。2) 预售资金监管方面，规定项目联合竣工验收备案、水电气等配套设施具备交付条件后，可解除资金监管。3) 现房销售项目定金上限比例设定为 3%，与上海一致，高于北京（1%），低于广州（5%）。4) 土地款缴纳等规定也与其他三个一线城市基本对齐。

河南省：省直住房公积金政策优化，最高贷款额度调整至 130 万元。10 月 10 日，河南省省直机关住房资金管理中心发布通知，将住房公积金最高贷款额度由 120 万元提高至 130 万元，同时新增物业费、取暖费、车位管理费及购房契税提取业务，其中物业费年度提取额度最高为 4300 元。

北京：1) 北京公布 2026 年第十二轮拟供应商品住宅用地清单，涉及 3 宗地块、总面积约 8 公顷，分布于丰台槐房及新宫、石景山衙门口和平谷新城，规划建筑规模约 14 万平方米。2) 大兴区观音寺街道两幅临近轨道交通的住宅用地规划公示，规划范围面积约 6.37 公顷，地上总建筑面积约 11.38 万平方米，其中住宅建筑规模约 11.34 万平方米。3) 10 月 10 日，平谷新城二号地（二期）PG00-0102-0109 地块启动用地预申请，土地面积 19706.48 平方米，规划建筑规模不超过 31530.37 平方米，交易起始价 2.68 亿元，预申请保证金 200 万元。4) 北京市人民政府印发《北京市“十五五”时期深化国际消费中心城市规划建设》，提出持续推动建设安全舒适绿色智慧的“好房子”，引导发展装配式装修与全屋智能物联，带动家电家居全链条消费，并打造住房租赁经营品牌，推动住房消费提质升级。

香港：1) 嘉里建设以约 43.08 亿港元中标何文田佛光街住宅用地，楼面地价约 20738 港元/平方呎。地块占地约 5.56 万平方呎，住宅楼面面积上限约 20.77 万平方呎，预计提供约 250 个住宅单位；此前共收到 10 份投标书，中标价格明显超过市场估值。2) 香港房屋局公布，“简朴房”制度已收到超过 74300 个分间单位登记申请；2026/27 至 2030/31 年度五年内，连同简约公屋，公营房屋预计提供约 19.6 万个单位，其中约 7 万个来自北部都会区。

广州：1) 10 月 9 日，黄埔科学城 KXCGS-I4-8 涉宅地块经过 71 轮竞价，由保利发展旗下广州保隆置业以 16.65 亿元竞得，成交楼面价 21738 元/平方米，溢价率 26.61%。地块出让面积 34822 平方米，规划建筑面积 76608 平方米，容积率 2.2。2) 番禺沙溪村与星河湾集团达成旧村改造合作共建承诺书，后续须经村民表决及政府批准，拟由星河湾负责筹措资金和开发建设，计划六年内完成全部复建住宅。3) 天河奥体新城配售型保障房项目主体结构全面封顶，总建筑面积约 9.16 万平方米，可提供约 680 套保障房，采用高层模块化建造方式。

深圳：深圳住房公积金管理中心就装修及物业费提取政策征求意见。10 月 10 日披露的征求意见稿提出，职工家庭可就本市一套住房申请提取公积金用于装修，提取额度不超过 25 万元；用于支付物业费的每月提取上限为 550 元。该政策尚处于征求意见阶段，并非已经正式实施。

南京: 1) 10月10日集中出让5宗涉宅用地, 土地总面积约35.86万平方米, 规划建筑面积约48.14万平方米, 全部以底价成交, 合计成交金额39.15亿元, 溢价率均为0。2) 自10月9日起开放办理自住住房装修和物业费提取公积金业务, 装修提取按照每平方米不超过1000元计算, 家庭最高可提取15万元; 物业费提取在提供有效票据情况下每年最高5000元, 未提供票据的按规定标准办理。

苏州: 1) 10月10日集中出让4宗涉宅用地, 分别位于相城区高铁新城、黄埭镇及苏州高新区太湖科学城、浒墅关, 土地出让总面积10.52万平方米, 规划建筑面积13.09万平方米, 4宗地块全部底价成交, 合计成交金额10.95亿元。

武汉: 1) 武汉经开区挂牌供应3宗土地, 包括2宗住宅用地及1宗商业用地, 起始总价约4.61亿元, 计划于10月30日进行网上拍卖。2) 10月10日, 武汉公布另4宗土地网上拍卖安排, 其中江夏区3宗为住宅用地, 黄陂区1宗为公共交通场站用地, 合计起始价10.45亿元, 拟于11月3日拍卖。

郑州: 1) 郑州北龙湖片区2宗土地底价成交, 成交总金额约8.87亿元。地块包括住宅用地和产业商业用地, 其中住宅地块土地面积约32049平方米, 均由相关国资主体竞得, 反映当地核心片区土地供应继续以稳健开发为主。2) 郑州拟将9个城市更新项目纳入项目库, 总投资近40亿元。郑州市城乡建设局评审后, 郑州经开区养老服务项目等9个城市更新项目符合入库条件, 涉及经开区、郑东新区、二七区等6个区域, 目前正在公示。

长沙: 1) 10月9日, 长沙奥体新城首宗商住用地由城发恒伟以底价2.0554亿元竞得, 成交楼面价约3000元/平方米。地块位于天心区奥体新城首开区, 出让面积34254.58平方米, 容积率不超过2.0, 规划计容建筑面积约6.85万平方米。2) 10月10日, 湘江新区白马家园保障房项目进入工程收尾阶段, 项目总建筑面积约17万平方米, 规划房源1177套, 计划于11月底完工。

珠海: 1) 香洲区湾仔片区一宗住宅用地计划于11月16日出让, 起始价4.48亿元, 土地面积29713.07平方米, 计容建筑面积上限47540.91平方米。2) 珠海首个配售型保障性住房项目“银溪雅苑”配售方案受到关注, 项目提供750套精装修现房, 整体销售均价8661元/平方米, 最低单价7712元/平方米, 申购受理截至12月4日。

佛山: 顺德区挂牌供应3宗住宅用地, 起始总价合计约18.04亿元, 涉及住宅土地供给及后续开发建设安排。

湛江: 10月9日发布住房公积金提取新政, 自10月10日起施行。缴存人可按年提取公积金支付一套自住住房物业管理费, 每户每年最高3600元; 自住住房装修提取按每平方米1000元计算, 夫妻双方提取总额最高12万元。同一家庭办理装修提取后, 需满10年才能再次申请。

茂名: 挂牌出让2宗国有建设用地, 起始价分别为1.36亿元和4.40亿元, 合计约5.76亿元。地块计划于11月7日开始挂牌、11月24日结束, 其中TC573-01地块要求竞得人承担谭莲支渠改道工程建设费用, 最低限额约2344.86万元。

广安: 房地产发展新模式相关措施于10月10日正式施行。政策提出, 商品住宅去化周期超过24个月的区域暂停新增住宅用地供应; 支持国有企业按照不高于评估价85%的价格批量收储存量商品房; 鼓励实施房票安置和老旧住房“原拆原建”; 购买符合条件的高品质新建住房, 住房公积金最高贷款额度可上浮20万元。该政策原文件于9月20日公布, 有效期至2028年12月31日。

福州: 10月10日, 长乐区举行2026年第三次土地拍卖, 福州市园开安筑建设有限公司以底价1.975亿元竞得航城街道一宗住宅用地, 地块面积约33.02亩, 容积率上限2.2, 按上限计算成交楼面价约4077元/平方米。

绍兴: 1) 10月9日, 嵊州市三江街道2宗相邻商住用地由地方国资企业以底价合计5.49亿元竞得, 总土地面积约131亩, 规划建筑面积约15.74万平方米。2) 10月10日, 绍兴镜湖新区一宗约85408平方米的商住项目规划方案公示, 规划包括联排住宅、洋房及酒店等业态, 容积率1.15, 建筑高度不超过36米。

湖州: 10月10日, 吴兴区集中出让5宗住宅用地, 全部位于南太湖新区, 总出让面积约294.3亩, 规划总建筑面积约33.4万平方米, 由湖州产投、南太湖控股、湖州交投等地方国资主体底价竞得, 总成交金额21.62亿元。

嘉兴: 10月9日, 嘉善县善土储B2026-2住宅地块由嘉善银诚置业以底价约1.97亿元竞得, 成交楼面价4567元/平方米。地块出让面积23934平方米, 容积率1.8, 规划建筑面积43081.2平方米。

丽水: 10月9日,松阳县水南街道南城单元一宗住宅用地由地方国资背景企业松阳县经开物业以底价1.868亿元竞得,成交楼面价3358元/平方米。土地面积30900.89平方米,规划建筑面积约55621.60平方米,住宅建筑层数控制在5至13层。

杭州: 1) 10月10日,西湖区小和山单元一宗商业用地成交,由浙江杭州安邦护卫有限公司以1.2407亿元竞得。地块出让面积15945平方米,容积率1.5,土地出让年限40年。2) 萧山区挂牌出让1宗商务金融用地,土地面积2980平方米,起始价1714万元,挂牌时间为2026年10月30日至11月10日。

盐城: 1) 盐城城南挂牌3宗住宅用地,分布于南海未来城、盐渎和串东片区,起始总价合计15.42亿元,起始楼面价约5075—5500元/平方米。2) 10月10日,盐都区2宗住宅用地分别由地方国资企业以底价竞得,成交总金额8.29亿元,两宗地块成交楼面价均为5500元/平方米,溢价率均为0。

扬州: 10月10日集中出让6宗土地,包括3宗商业用地、2宗商住用地和1宗住宅用地,总土地面积约23.75万平方米,全部以起始价成交,总成交金额16.02亿元。

南通: 10月10日,如皋市长江镇2宗商业用地均由如皋市润城置业有限公司底价竞得,合计成交金额约1.52亿元,成交楼面价分别为1144元/平方米和1213元/平方米。

宜昌: 1) 宜昌高新区挂牌出让1宗普通商品住房用地,面积31404.93平方米,起始价5500万元,拟于11月13日结束挂牌。2) 10月9日,伍家岗区一宗居住用地由伍投房地产取得,地块面积约24.36亩,容积率不超过2.0。

江门: 10月10日,江门新会枢纽一宗商业用地由江门市华桐置业有限公司以2004.66万元竞得,成交楼面价2051元/平方米。地块建设用地面积约4442.93平方米,最高计容建筑面积约9774平方米。

滨州: 10月9日,惠民县自然资源和规划局挂牌出让4宗国有建设用地,地块面积分别约3214平方米、2.68万平方米、2.38万平方米和3.09万平方米,起始总价合计2.04亿元,竞买保证金缴纳截止日为11月6日。

阜阳: 安徽阜阳市自然资源和规划局发布阜国土(拍)告字〔2026〕7号公告,拟以拍卖方式出让2宗普通商品住房用地,土地面积分别为94791平方米、23411平方米,合计118202平方米。

邢台: 邢台市自然资源和规划局拟以拍卖方式出让1宗零售商业用地,宗地总面积4003平方米,出让年限40年,起始价1238万元,竞买保证金1238万元。

乌鲁木齐: 乌鲁木齐经开区挂牌出让一宗地块,起始价3.635亿元。地块位于经开区(头屯河区)红岩街以南,总面积约9.88万平方米,其中普通商品住房用地(二类)约9.73万平方米,公共租赁住房用地(二类)1481.57平方米。

潍坊: 潍坊市自然资源和规划局潍城分局挂牌出让2024-W36普通商品住房用地,宗地总面积3079平方米,出让年限70年,起始价1293.18万元,竞买保证金259万元,挂牌时间为10月31日至11月10日。

芒市: 云南芒市自然资源局拟以拍卖方式出让2026-3号普通商品住房用地,宗地总面积10000平方米,出让年限70年,起始价3000万元,竞买保证金1500万元,竞买保证金缴纳截止时间为10月30日17时,拍卖时间为11月2日9时。

巴中: 四川省巴中市平昌县自然资源和规划局拟以拍卖方式出让金宝新区黄滩坝地下空间3宗商业服务业用地,竞买保证金缴纳截止时间为10月29日18时。

佛山: 10月12日,佛山顺德挂牌出让佛山新城一宗住宅用地,土地面积约2.62万平方米,起始总价3.56亿元,起始楼面价约3676元/平方米,拟于11月10日竞拍。

南昌: 南昌县集中挂牌出让5宗住宅用地,合计出让面积约315亩,计划于10月22日上午拍卖。地块分布于银三角、金域华府附近及蒋巷等区域,容积率介于1.4至1.8,起始楼面价约1071.43—2341.67元/平方米。

昆明: 10月12日,昆明市自然资源和规划局公告拍卖出让3宗零售商业用地,土地出让年限均为40年,单宗地块最高起始价1459.05万元,网上拍卖将于2026年11月4日15时开始。

株洲: 10月12日,株洲市渌口区挂牌出让2宗国有建设用地,总面积49500.8平方米,合计起始价1.2482亿元,两宗地块均于2026年11月2日8时至11月11日9时30分挂牌。

郑州: 郑州中牟县自然资源局 10 月 12 日挂牌出让 1 宗旅馆用地, 土地面积 20333.56 平方米, 起始价 3129 万元, 竞买保证金 630 万元, 挂牌时间为 2026 年 11 月 2 日至 13 日。

济南: 10 月 12 日, 济南市自然资源和规划局挂牌出让 3 宗国有建设用地, 起始价合计 1208 万元, 地块位于历下区, 挂牌时间为 11 月 1 日至 11 月 11 日。

莆田: 10 月 12 日, 莆田市自然资源局发布商业用地拍卖公告, 拟出让城厢区龙桥街道 PS 拍-2026-34 号零售商业用地, 土地面积 39920.91 平方米, 起始价 3.31 亿元, 竞买保证金 6628 万元, 计划于 11 月 3 日 9 时 30 分拍卖。

青岛: 青岛城阳区白云山板块一宗低密度住宅用地挂牌出让, 起始楼面价 4395 元/平方米, 起始总价约 1.34 亿元, 竞买保证金 2688 万元。地块位于贤城路西、彰德路南, 计划于 2026 年 11 月 2 日 9 时进行网上拍卖。

香港: 香港房屋署明确公屋申请者及其家庭成员须主动申报电子钱包结余等资产, 拒绝配合审查将不能通过详细资格审核, 虚假陈述最高可判罚款 5 万港元及监禁 6 个月。

深圳: 深圳市住房公积金中心就支持装修住房提取公积金公开征求意见, 拟新增装修自住住房提取情形, 每套提取额度不超过 25 万元; 支付物业费提取每月上限 550 元, 装修费用无发票的可按建筑面积每平方米 1800 元核算, 相关提取方式均受 25 万元上限约束。

宜昌: 10 月 13 日, 宜昌市自然资源和城乡建设局发布宜土网挂〔2026〕28 号公告, 挂牌出让伍家岗区 YCTD20260027 地块, 土地总面积 14368.15 平方米, 起始价 3345 万元, 竞买保证金 669 万元, 挂牌时间为 11 月 2 日至 11 月 16 日。

武威: 武威市自然资源局挂牌出让甘肃(武威)国际陆港一宗商务金融用地, 地块编号 W(2026)4 号, 总面积 41296.4 平方米, 出让年限 40 年, 起始价 919.26 万元。

岳阳: 岳阳市自然资源和规划局发布岳开土网挂〔2025〕04 号第二次挂牌公告, 拟出让一宗商业服务业用地, 宗地总面积 16000 平方米, 出让年限 40 年, 起始价 5000 万元, 竞买保证金 1500 万元, 挂牌时间为 11 月 4 日 9 时至 11 月 15 日 12 时。

大厂: 河北大厂回族自治县规划和自然资源局发布成公资土拍告〔2026〕41 号公告, 拟以拍卖方式出让晋源街道官渡社区一宗普通商品住房用地, 土地面积约 2.76 万平方米, 容积率 1.0—2.2, 起始价约 1.26 亿元, 拍卖时间为 11 月 3 日 10 时。

蠡县: 河北蠡县自然资源和规划局挂牌出让 6 宗零售商业用地, 出让年限均为 40 年, 单宗起始价介于 12.5 万元至 63.5 万元之间, 挂牌时间为 11 月 4 日至 11 月 13 日, 竞买申请及保证金缴纳截止时间为 11 月 11 日。

珠海: 珠海香洲区挂牌出让老香洲板块 1 宗住宅用地, 起始价 5.6 亿元, 容积率 1.8, 起始楼面价 14918 元/平方米, 竞买保证金 11117.6 万元, 拟于 11 月 5 日 10 时出让。该地块于 9 月 29 日挂牌, 位于今年 5 月中海以 10 亿元竞得的红山路地块约 1 公里范围内。

扬州: 10 月 13 日、14 日, 扬州市扬子津街道挂牌出让 GZ867、GZ887 两宗地块, 土地总面积约 3.83 万平方米, 起始总价 1.88 亿元, 分别计划于 11 月 11 日和 11 月 12 日竞拍。

青岛: 西海岸新区灵山湾板块一宗滨海住宅用地发布出让公告, 土地面积约 2.67 万平方米, 容积率 2.0, 起始楼面价 5728 元/平方米, 拟于 10 月 20 日网上拍卖, 地块优先选择现房销售方式。

南安: 南安市自然资源局发布公告, 挂牌出让霞美镇 2 宗地块, 起始价分别为 2730 万元和 880 万元, 合计 3610 万元。

湘潭: 湘潭市自然资源规划局挂牌出让岳塘区北二环以南、芙蓉大道以西 1 宗国有建设用地, 土地总面积 103841.84 平方米, 出让年限 40 年, 起始价 4.0499 亿元。

江油: 江油市自然资源局挂牌出让 4 宗零售商业用地, 其中 QL-B-1-09 地块起始价 9594.4 万元, 挂牌时间为 11 月 3 日 9 时至 11 月 12 日 16 时。

周口: 周口市自然资源和规划局拟以拍卖方式出让 4 宗国有建设用地, 涵盖工业、住宅及对外交通场站用地, 拍卖活动将于 11 月 4 日 9 时开始。

通城: 通城县自然资源和规划局发布公告, 挂牌出让 3 宗国有建设用地。其中 G(2026)031 号地块土地面积 28143.64 平方米, 起始价 2683 万元, 竞买保证金 537 万元, 3 宗地块挂牌开始时间均为 11 月 3 日。

香港: 1) 香港发展局 10 月 15 日公布 2026 年 10 月至 12 月季度卖地计划, 受洪水桥片区及港铁屯门第 16 区二期等大型项目上季推出影响, 2026 年上半年卖地供应已接近 12600 伙住宅的全年目标。2) 香港特区政府第三季度推出沙田石门住宅用地, 预计提供 960 伙住宅。2026 年首三个季度合计提供住宅用地供应约 15680 伙, 已超过全年 12600 伙的供应目标。

天津: 10 月 15 日, 天津滨海新区连续挂牌 3 宗住宅用地, 其中此前停牌的天碱地块重新挂牌, 起始价由 4.93 亿元降至 3.87 亿元, 降幅约 22%, 容积率由 2.7 调整至 2.2; 另外 2 宗住宅地块挂牌起始价分别为 1.27 亿元和 2.58 亿元, 3 宗地块起始总价合计 7.72 亿元。

合肥: 10 月 15 日, 合肥以拍卖方式推出新政后首批 2 宗居住用地, 合计土地面积 85.2211 亩, 起拍楼面价分别约 14062 元/平方米和 11437 元/平方米, 拍卖计划于 2026 年 11 月 12 日举行。

郑州: 10 月 15 日, 郑州市自然资源和规划局挂牌出让 1 宗零售商业用地, 土地总面积 10645.03 平方米, 起始价 4902 万元, 出让年限 40 年, 挂牌时间为 11 月 4 日至 11 月 18 日。

襄阳: 10 月 15 日, 襄阳东津新区挂牌年内第四宗住宅用地, 地块编号为[2026]52 号, 位于六两河社区, 土地面积 33230.65 平方米, 起始总价 11015.96 万元, 起始楼面价 1506.82 元/平方米, 容积率不大于 2.2。

洛阳: 10 月 15 日, 河南省洛阳市汝阳县自然资源局发布土地使用权拍卖出让公告, 拟出让 1 宗普通商品住房及商业服务业混合用地, 土地面积 34856.57 平方米, 起始价 7842.735 万元, 拍卖时间为 11 月 4 日 10 时。

衡阳: 10 月 15 日, 衡阳市自然资源和规划局挂牌出让 2 宗商业服务业用地, 起始总价合计 36292.95 万元, 均为其他商业服务业用地。

新疆: 10 月 15 日, 新疆第七师自然资源和规划局挂牌出让 123 团团部 1 宗商业服务业用地, 土地总面积 6881 平方米, 起始价 124 万元, 出让年限 40 年。

图表 47. 2026 年第 42 周大事件

类型	时间	内容
中央	2026/10/14	自然资源部: 发布《盘活存量土地和低效用地典型案例(2026 版)》, 推出六大类共 29 个典型案例, 涵盖低效用地再开发、存量闲置土地处置等不同类型, 旨在总结推广各地盘活存量土地、提高土地利用效率的经验做法。“十五五”期间, 自然资源部将每年推出一版典型案例, 推动存量土地和低效用地盘活利用。
地方	2026/10/12	河南省: 省直住房公积金政策优化, 最高贷款额度调整至 130 万元。10 月 10 日, 河南省省直机关住房资金管理中心发布通知, 将住房公积金最高贷款额度由 120 万元提高至 130 万元, 同时新增物业费、取暖费、车位管理费及购房契税提取业务, 其中物业费年度提取额度最高为 4300 元。
		北京: 1) 北京公布 2026 年第十二轮拟供应商品住宅用地清单, 涉及 3 宗地块、总面积约 8 公顷, 分布于丰台槐房及新宫、石景山衙门口和平谷新城, 规划建筑面积约 14 万平方米。2) 大兴区观音寺街道两幅临近轨道交通的住宅用地规划公示, 规划范围面积约 6.37 公顷, 地上总建筑面积约 11.38 万平方米, 其中住宅建筑面积约 11.34 万平方米。3) 10 月 10 日, 平谷新城二号地(二期) PG00-0102-0109 地块启动用地预审申请, 土地面积 19706.48 平方米, 规划建筑面积不超过 31530.37 平方米, 交易起始价 2.68 亿元, 预申请保证金 200 万元。4) 北京市人民政府印发《北京市“十五五”时期深化国际消费中心城市规划建设规划》, 提出持续推动建设安全舒适绿色智慧“好房子”, 引导发展装配式装修与全屋智能物联, 带动家电家居全链条消费, 并打造住房租赁经营品牌, 推动住房消费提质升级。
		香港: 1) 嘉里建设以约 43.08 亿港元中标何文田佛光街住宅用地, 楼面地价约 20738 港元/平方呎。地块占地约 5.56 万平方米, 住宅楼面面积上限约 20.77 万平方米, 预计提供约 250 个住宅单位; 此前共收到 10 份投标书, 中标价格明显超过市场估值。2) 香港房屋局公布, “简朴房”制度已收到超过 74300 个分间单位登记申请; 2026/27 至 2030/31 年度五年内, 连同简约公屋, 公营房屋预计提供约 19.6 万个单位, 其中约 7 万个来自北部都会区。
		广州: 1) 10 月 9 日, 黄埔科学城 KXCGS-I4-8 涉宅地块经过 71 轮竞价, 由保利发展旗下广州保隆置业以 16.65 亿元竞得, 成交楼面价 21738 元/平方米, 溢价率 26.61%。地块出让面积 34822 平方米, 规划建筑面积 76608 平方米, 容积率 2.2。2) 番禺沙溪村与星河湾集团达成旧村改造合作共建承诺书, 后续须经村民表决及政府批准, 拟由星河湾负责筹措资金和开发建设, 计划六年内完成全部复建住宅。3) 天河奥体新城配售型保障房项目主体结构全面封顶, 总建筑面积约 9.16 万平方米, 可提供约 680 套保障房, 采用高层模块化建造方式。
		深圳: 深圳住房公积金管理中心就装修及物业费提取政策征求意见。10 月 10 日披露的征求意见稿提出, 职工家庭可就本市一套住房申请提取公积金用于装修, 提取额度不超过 25 万元; 用于支付物业费的每月提取上限为 550 元。该政策尚处于征求意见阶段, 并非已经正式实施。
		南京: 1) 10 月 10 日集中出让 5 宗涉宅用地, 土地总面积约 35.86 万平方米, 规划建筑面积约 48.14 万平方米, 全部以底价成交, 合计成交金额 39.15 亿元, 溢价率均为 0。2) 自 10 月 9 日起开放办理自住住房装修和物业费提取公积金业务, 装修提取按照每平方米不超过 1000 元计算, 家庭最高可提取 15 万元; 物业费提取在提供有效票据情况下每年最高 5000 元, 未提供票据的按规定标准办理。
		苏州: 1) 10 月 10 日集中出让 4 宗涉宅用地, 分别位于相城区高铁新城、黄埭镇及苏州高新区太湖科学城、浒墅关, 土地出让总面积 10.52 万平方米, 规划建筑面积 13.09 万平方米, 4 宗地块全部底价成交, 合计成交金额 10.95 亿元。
		武汉: 1) 武汉经开区挂牌供应 3 宗土地, 包括 2 宗住宅用地及 1 宗商业用地, 起始总价约 4.61 亿元, 计划于 10 月 30 日进行网上拍卖。2) 10 月 10 日, 武汉公布另 4 宗土地网上拍卖安排, 其中江夏区 3 宗为住宅用地, 黄陂区 1 宗为公共交通场站用地, 合计起始价 10.45 亿元, 拟于 11 月 3 日拍卖。
		郑州: 1) 郑州北龙湖片区 2 宗土地底价成交, 成交总金额约 8.87 亿元。地块包括住宅用地和产业商业用地, 其中住宅地块土地面积约 32049 平方米, 均由相关国资主体竞得, 反映当地核心片区土地供应继续以稳健开发为主。2) 郑州拟将 9 个城

类型	时间	内容
		市更新项目纳入项目库，总投资近 40 亿元。郑州市城乡建设局评审后，郑州经开区养老服务项目等 9 个城市更新项目符合入库条件，涉及经开区、郑东新区、二七区等 6 个区域，目前正在公示。
		长沙：1) 10 月 9 日，长沙奥体新城首宗商住用地由城发恒伟以底价 2.0554 亿元竞得，成交楼面价约 3000 元/平方米。地块位于天心区奥体新城首开区，出让面积 34254.58 平方米，容积率不超过 2.0，规划计容建筑面积约 6.85 万平方米。2) 10 月 10 日，湘江新区白马家园保障房项目进入工程收尾阶段，项目总建筑面积约 17 万平方米，规划房源 1177 套，计划于 11 月底完工。
		珠海：1) 香洲区湾仔片区一宗住宅用地计划于 11 月 16 日出让，起始价 4.48 亿元，土地面积 29713.07 平方米，计容建筑面积上限 47540.91 平方米。2) 珠海首个配售型保障性住房项目“银溪雅苑”配售方案受到关注，项目提供 750 套精装修现房，整体销售均价 8661 元/平方米，最低单价 7712 元/平方米，申购受理截至 12 月 4 日。
		佛山：顺德区挂牌供应 3 宗住宅用地，起始总价合计约 18.04 亿元，涉及住宅土地供给及后续开发建设安排。
		湛江：10 月 9 日发布住房公积金提取新政，自 10 月 10 日起施行。缴存人可按年提取公积金支付一套自住住房物业管理费，每户每年最高 3600 元；自住住房装修提取按每平方米 1000 元计算，夫妻双方提取总额最高 12 万元。同一家庭办理装修提取后，需满 10 年才能再次申请。
		茂名：挂牌出让 2 宗国有建设用地，起始价分别为 1.36 亿元和 4.40 亿元，合计约 5.76 亿元。地块计划于 11 月 7 日开始挂牌、11 月 24 日结束，其中 TC573-01 地块要求竞得人承担潭莲支渠改造工程建设费用，最低限额约 2344.86 万元。
		广安：房地产业发展新模式相关措施于 10 月 10 日正式施行。政策提出，商品住宅去化周期超过 24 个月的区域暂停新增住宅用地供应；支持国有企业按照不高于评估价 85% 的价格批量收储存量商品房；鼓励实施房票安置和老旧住房“原拆原建”；购买符合规定的高品质新建住房，住房公积金最高贷款额度可上浮 20 万元。该政策原文件于 9 月 20 日公布，有效期至 2028 年 12 月 31 日。
		福州：10 月 10 日，长乐区举行 2026 年第三次土地拍卖，福州市园开安筑建设有限公司以底价 1.975 亿元竞得航城街道一宗住宅用地，地块面积约 33.02 亩，容积率上限 2.2，按上限计算成交楼面价约 4077 元/平方米。
		绍兴：1) 10 月 9 日，嵊州市三江街道 2 宗相邻商住用地由地方国资企业以底价合计 5.49 亿元竞得，总土地面积约 131 亩，规划建筑面积约 15.74 万平方米。2) 10 月 10 日，绍兴镜湖新区一宗约 85408 平方米的商住项目规划方案公示，规划包括联排住宅、洋房及酒店等业态，容积率 1.15，建筑高度不超过 36 米。
		湖州：10 月 10 日，吴兴区集中出让 5 宗住宅用地，全部位于南太湖新区，总出让面积约 294.3 亩，规划总建筑面积约 33.4 万平方米，由湖州产投、南太湖控股、湖州交投等地方国资主体底价竞得，总成交金额 21.62 亿元。
		嘉兴：10 月 9 日，嘉善县善士堡 B2026-2 住宅地块由嘉善银诚置业以底价约 1.97 亿元竞得，成交楼面价 4567 元/平方米。地块出让面积 23934 平方米，容积率 1.8，规划建筑面积 43081.2 平方米。
		丽水：10 月 9 日，松阳县水南街道南城单元一宗住宅用地由地方国资背景企业松阳县经开物业以底价 1.868 亿元竞得，成交楼面价 3358 元/平方米。土地面积 30900.89 平方米，规划建筑面积约 55621.60 平方米，住宅建筑层数控制在 5 至 13 层。
		杭州：1) 10 月 10 日，西湖区小和山单元一宗商业用地成交，由浙江杭州安邦护卫有限公司以 1.2407 亿元竞得。地块出让面积 15945 平方米，容积率 1.5，土地出让年限 40 年。2) 萧山区挂牌出让 1 宗商务金融用地，土地面积 2980 平方米，起始价 1714 万元，挂牌时间为 2026 年 10 月 30 日至 11 月 10 日。
		盐城：1) 盐城南挂牌 3 宗住宅用地，分布于南海未来城、盐渎和串东片区，起始总价合计 15.42 亿元，起始楼面价约 5075—5500 元/平方米。2) 10 月 10 日，盐都区 2 宗住宅用地分别由地方国资企业以底价竞得，成交总金额 8.29 亿元，两宗地块成交楼面价均为 5500 元/平方米，溢价率均为 0。
		扬州：10 月 10 日集中出让 6 宗土地，包括 3 宗商业用地、2 宗商住用地和 1 宗住宅用地，总土地面积约 23.75 万平方米，全部以起始价成交，总成交金额 16.02 亿元。
		南通：10 月 10 日，如皋市长江镇 2 宗商业用地均由如皋市润城置业有限公司底价竞得，合计成交金额约 1.52 亿元，成交楼面价分别为 1144 元/平方米和 1213 元/平方米。
		宜昌：1) 宜昌高新区挂牌出让 1 宗普通商品住房用地，面积 31404.93 平方米，起始价 5500 万元，拟于 11 月 13 日结束挂牌。2) 10 月 9 日，伍家岗区一宗居住用地由伍投房地产取得，地块面积约 24.36 亩，容积率不超过 2.0。
		江门：10 月 10 日，江门新会枢纽一宗商业用地由江门市华桐置业有限公司以 2004.66 万元竞得，成交楼面价 2051 元/平方米。地块建设用地面积约 4442.93 平方米，最高计容建筑面积约 9774 平方米。
		滨州：10 月 9 日，惠民县自然资源和规划局挂牌出让 4 宗国有建设用地，地块面积分别约 3214 平方米、2.68 万平方米、2.38 万平方米和 3.09 万平方米，起始总价合计 2.04 亿元，竞买保证金缴纳截止日为 11 月 6 日。
		阜阳：安徽阜阳市自然资源和规划局发布阜国土〔拍〕告字〔2026〕7 号公告，拟以拍卖方式出让 2 宗普通商品住房用地，土地面积分别为 94791 平方米、23411 平方米，合计 118202 平方米。
		邢台：邢台市自然资源和规划局拟以拍卖方式出让 1 宗零售商业用地，宗地总面积 4003 平方米，出让年限 40 年，起始价 1238 万元，竞买保证金 1238 万元。
		乌鲁木齐：乌鲁木齐经开区挂牌出让一宗地块，起始价 3.635 亿元。地块位于经开区（头屯河区）红岩街以南，总面积约 9.88 万平方米，其中普通商品住房用地（二类）约 9.73 万平方米，公共租赁住房用地（二类）1481.57 平方米。
		潍坊：潍坊市自然资源和规划局潍城分局挂牌出让 2024-W36 普通商品住房用地，宗地总面积 3079 平方米，出让年限 70 年，起始价 1293.18 万元，竞买保证金 259 万元，挂牌时间为 10 月 31 日至 11 月 10 日。
		芒市：云南芒市自然资源局拟以拍卖方式出让 2026-3 号普通商品住房用地，宗地总面积 10000 平方米，出让年限 70 年，起始价 3000 万元，竞买保证金 1500 万元，竞买保证金缴纳截止时间为 10 月 30 日 17 时，拍卖时间为 11 月 2 日 9 时。
		巴中：四川省巴中市平昌县自然资源和规划局拟以拍卖方式出让金宝新区黄滩坝地下空间 3 宗商业服务业用地，竞买保证金缴纳截止时间为 10 月 29 日 18 时。
	2026/10/13	佛山：10 月 12 日，佛山顺德挂牌出让佛山新城一宗住宅用地，土地面积约 2.62 万平方米，起始总价 3.56 亿元，起始楼面价约 3676 元/平方米，拟于 11 月 10 日竞拍。
		南昌：南昌县集中挂牌出让 5 宗住宅用地，合计出让面积约 315 亩，计划于 10 月 22 日上午拍卖。地块分布于银三角、金城华府附近及蒋巷等区域，容积率介于 1.4 至 1.8，起始楼面价约 1071.43—2341.67 元/平方米。
		昆明：10 月 12 日，昆明市自然资源和规划局公告拍卖出让 3 宗零售商业用地，土地出让年限均为 40 年，单宗地块最高起始价 1459.05 万元，网上拍卖将于 2026 年 11 月 4 日 15 时开始。
		株洲：10 月 12 日，株洲市渌口区挂牌出让 2 宗国有建设用地，总面积 49500.8 平方米，合计起始价 1.2482 亿元，两宗地块均于 2026 年 11 月 2 日 8 时至 11 月 11 日 9 时 30 分挂牌。
		郑州：郑州中牟县自然资源局 10 月 12 日挂牌出让 1 宗旅馆用地，土地面积 20333.56 平方米，起始价 3129 万元，竞买保证金 630 万元，挂牌时间为 2026 年 11 月 2 日至 13 日。
		济南：10 月 12 日，济南市自然资源和规划局挂牌出让 3 宗国有建设用地，起始价合计 1208 万元，地块位于历下区，挂牌时间为 11 月 1 日至 11 月 11 日。
		莆田：10 月 12 日，莆田市自然资源局发布商业用地拍卖公告，拟出让城厢区龙桥街道 PS 拍-2026-34 号零售商业用地，土地面积 39920.91 平方米，起始价 3.31 亿元，竞买保证金 6628 万元，计划于 11 月 3 日 9 时 30 分拍卖。

类型	时间	内容
		青岛：青岛城阳区白云山板块一宗低密度住宅用地挂牌出让，起始楼面价 4395 元/平方米，起始总价约 1.34 亿元，竞买保证金 2688 万元。地块位于贤城路西、彰德路南，计划于 2026 年 11 月 2 日 9 时进行网上拍卖。
	2026/10/14	香港：香港房屋署明确公屋申请者及其家庭成员须主动申报电子钱包结余等资产，拒绝配合审查将不能通过详细资格审核，虚假陈述最高可判罚款 5 万港元及监禁 6 个月。 深圳：深圳市住房公积金中心就支持装修住房提取公积金公开征求意见，拟新增装修自住住房提取情形，每套提取额度不超过 25 万元；支付物业费提取每月上限 550 元，装修费用无发票的可按建筑面积每平方米 1800 元核算，相关提取方式均受 25 万元上限约束。 宜昌：10 月 13 日，宜昌市自然资源和城乡建设局发布宜土网挂〔2026〕28 号公告，挂牌出让伍家岗区 YCTD20260027 地块，土地总面积 14368.15 平方米，起始价 3345 万元，竞买保证金 669 万元，挂牌时间为 11 月 2 日至 11 月 16 日。 武威：武威市自然资源局挂牌出让甘肃（武威）国际陆港一宗商务金融用地，地块编号 W（2026）4 号，总面积 41296.4 平方米，出让年限 40 年，起始价 919.26 万元。 岳阳：岳阳市自然资源和规划局发布岳开土网挂〔2025〕04 号第二次挂牌公告，拟出让一宗商业服务业用地，宗地总面积 16000 平方米，出让年限 40 年，起始价 5000 万元，竞买保证金 1500 万元，挂牌时间为 11 月 4 日 9 时至 11 月 15 日 12 时。 大厂：河北大厂回族自治县规划和自然资源局发布成公资土拍告〔2026〕41 号公告，拟以拍卖方式出让晋源街道官渡社区一宗普通商品住房用地，土地面积约 2.76 万平方米，容积率 1.0—2.2，起始价约 1.26 亿元，拍卖时间为 11 月 3 日 10 时。 蠡县：河北蠡县自然资源和规划局挂牌出让 6 宗零售商业用地，出让年限均为 40 年，单宗起始价介于 12.5 万元至 63.5 万元之间，挂牌时间为 11 月 4 日至 11 月 13 日，竞买申请及保证金缴纳截止时间为 11 月 11 日。
	2026/10/15	珠海：珠海香洲区挂牌出让老香洲板块 1 宗住宅用地，起始价 5.6 亿元，容积率 1.8，起始楼面价 14918 元/平方米，竞买保证金 11117.6 万元，拟于 11 月 5 日 10 时出让。该地块于 9 月 29 日挂牌，位于今年 5 月中海以 10 亿元竞得的红山路地块约 1 公里范围内。 扬州：10 月 13 日、14 日，扬州市扬子津街道挂牌出让 GZ867、GZ887 两宗地块，土地总面积约 3.83 万平方米，起始总价 1.88 亿元，分别计划于 11 月 11 日和 11 月 12 日竞拍。 青岛：西海岸新区灵山湾板块一宗滨海住宅用地发布出让公告，土地面积约 2.67 万平方米，容积率 2.0，起始楼面价 5728 元/平方米，拟于 10 月 20 日网上拍卖，地块优先选择现房销售方式。 南安：南安市自然资源局发布公告，挂牌出让霞美镇 2 宗地块，起始价分别为 2730 万元和 880 万元，合计 3610 万元。 湘潭：湘潭市自然资源规划局挂牌出让岳塘区北二环以南、芙蓉大道以西 1 宗国有建设用地，土地总面积 103841.84 平方米，出让年限 40 年，起始价 4.0499 亿元。 江油：江油市自然资源局挂牌出让 4 宗零售商业用地，其中 QL-B-1-09 地块起始价 9594.4 万元，挂牌时间为 11 月 3 日 9 时至 11 月 12 日 16 时。 周口：周口市自然资源和规划局拟以拍卖方式出让 4 宗国有建设用地，涵盖工业、住宅及对外交通场站用地，拍卖活动将于 11 月 4 日 9 时开始。 通城：通城县自然资源和规划局发布公告，挂牌出让 3 宗国有建设用地。其中 G（2026）031 号地块土地面积 28143.64 平方米，起始价 2683 万元，竞买保证金 537 万元，3 宗地块挂牌开始时间均为 11 月 3 日。
	2026/10/16	香港：1) 香港发展局 10 月 15 日公布 2026 年 10 月至 12 月季度卖地计划，受洪水桥片区及港铁屯门第 16 区二期等大型项目上季推出影响，2026 年上半年卖地供应已接近 12600 伙住宅的全年目标。2) 香港特区政府第三季度推出沙田石门住宅用地，预计提供 960 伙住宅。2026 年首三个季度合计提供住宅用地供应约 15680 伙，已超过全年 12600 伙的供应目标。 天津：10 月 15 日，天津滨海新区连续挂牌 3 宗住宅用地，其中此前停牌的天碱地块重新挂牌，起始价由 4.93 亿元降至 3.87 亿元，降幅约 22%，容积率由 2.7 调整至 2.2；另外 2 宗住宅地块挂牌起始价分别为 1.27 亿元和 2.58 亿元，3 宗地块起始总价合计 7.72 亿元。 深圳：1) 10 月 15 日，深圳市住房和建设局发布《关于完善商品住房销售制度的通知》实施意见，明确 2026 年 8 月 28 日后新出让土地的商品住房项目优先实行现房销售，土地出让公告明确要求现房销售的项目须严格执行。2) 深圳明确 2026 年 8 月 28 日后新取得预售许可证的商品住房项目，申请预售时须完成单体建筑主体结构封顶，预售资金实行全额全过程监管，存量项目按原政策执行。3) 深圳发布现房销售细则，规定现房项目购房定金一般不超过房屋总价款的 3%，并明确预售封顶要求及违约责任。取得主体结构施工许可的现房项目可签订购房定金合同，对定金收取、退还及违约处理作出规范。4) 深圳明确 2026 年 8 月 28 日后取得预售许可证的项目，竣工备案后方可发放个人住房贷款（含公积金贷款），同时加大对现房销售项目及安全、舒适、绿色、智慧“好房子”项目的开发贷款支持力度。 杭州：1) 杭州市住房保障和房产管理局等部门联合发布商品住房销售制度改革实施意见，从加强预售管理、推进现房销售、推行主办银行制度等方面完善商品住房销售制度。其中明确，2026 年 8 月 28 日后新出让地块实行预售的，单体建筑须完成主体结构封顶。2026 年 8 月 28 日前取得规划许可证的项目预售按原规定执行，此后出让项目须单体建筑主体结构封顶方可预售，现房销售定金不超过总价款 5%。2) 杭州市住房保障和房产管理局发布《关于推动我市房地产高质量发展的通知》，鼓励各区、县（市）因地制宜出台购房补贴、以旧换新等政策，市级对购房补贴政策给予资金补助。3) 杭州住房公积金管理委员会 10 月 15 日发布政策，职工家庭凭装修发票及合同可提取公积金用于装修自住住房，最高提取额度 25 万元；房龄 15 年（含）以上住房按每平方米 1000 元定额核定，再次提取须满 10 年。 合肥：10 月 15 日，合肥以拍卖方式推出新政后首批 2 宗居住用地，合计土地面积 85.2211 亩，起拍楼面价分别约 14062 元/平方米和 11437 元/平方米，拍卖计划于 2026 年 11 月 12 日举行。 郑州：10 月 15 日，郑州市自然资源和规划局挂牌出让 1 宗零售商业用地，土地总面积 10645.03 平方米，起始价 4902 万元，出让年限 40 年，挂牌时间为 11 月 4 日至 11 月 18 日。 襄阳：10 月 15 日，襄阳东津新区挂牌年内第四宗住宅用地，地块编号为[2026]52 号，位于六两河社区，土地面积 33230.65 平方米，起始总价 11015.96 万元，起始楼面价 1506.82 元/平方米，容积率不大于 2.2。 洛阳：10 月 15 日，河南省洛阳市汝阳县自然资源局发布土地使用权拍卖出让公告，拟出让 1 宗普通商品住房及商业服务业混合用地，土地面积 34856.57 平方米，起始价 7842.735 万元，拍卖时间为 11 月 4 日 10 时。 衡阳：10 月 15 日，衡阳市自然资源和规划局挂牌出让 2 宗商业服务业用地，起始总价合计 36292.95 万元，均为其他商业服务业用地。 新疆：10 月 15 日，新疆第七师自然资源和规划局挂牌出让 123 团团部 1 宗商业服务业用地，土地总面积 6881 平方米，起始价 124 万元，出让年限 40 年。

资料来源：自然资源部、地产观点网、中银证券

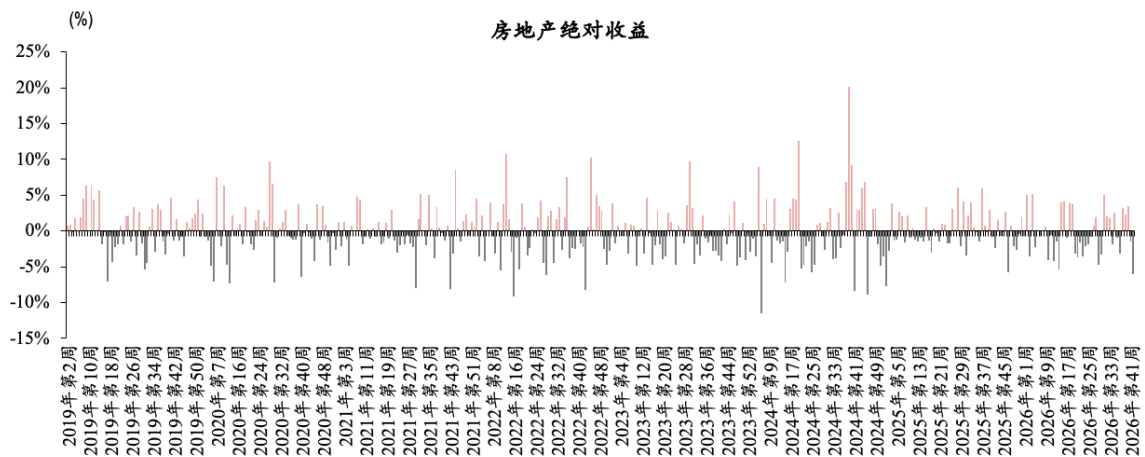
4 本周板块表现回顾

本周（10月10日-10月16日），在大盘表现方面，上证指数收于3716点，较上周下降97.51点，涨跌幅为-2.6%；创业板指收于2772点，较上周下降270.95点，涨跌幅为-8.9%；沪深300指数收于4171点，较上周下降146.64点，涨跌幅为-3.4%。

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食品饮料、银行、煤炭，涨幅分别为1.9%、1.5%、-0.1%；跌幅前三的行业依次为通信、电子、电力设备，跌幅分别为-10.9%、-8.7%、-7.4%。

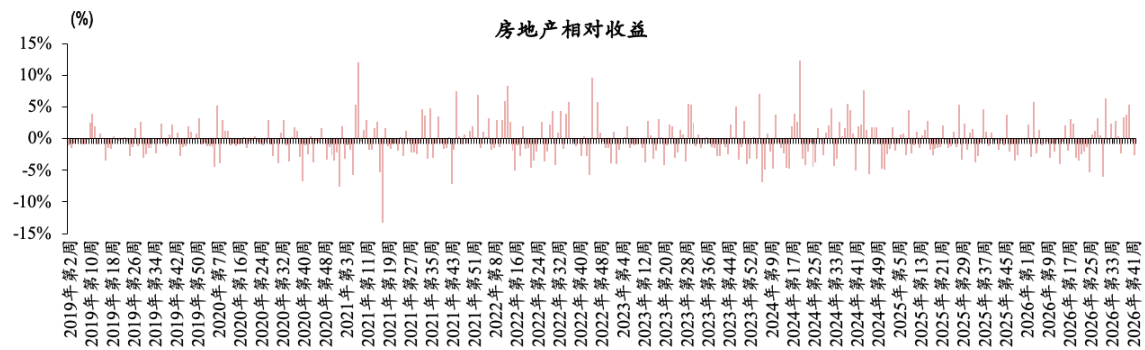
板块相对收益有所下降。房地产行业绝对收益为-6.0%，较上周下降4.6pct，房地产行业相对收益（相对沪深300）为-2.7%，较上周下降2.2pct。房地产板块PE为8.61X，较上周下降0.40X。

图表 48. 房地产行业绝对收益为-6.0%，较上周下降 4.6pct



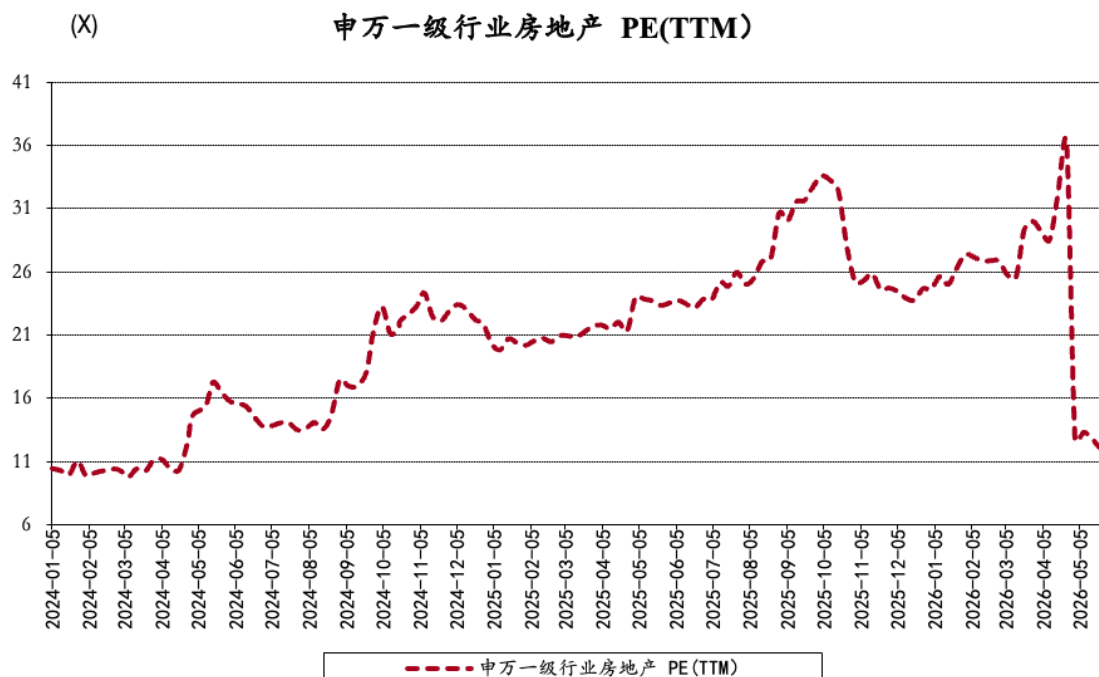
资料来源：同花顺、中银证券

图表 49. 房地产行业相对沪深 300 收益为-2.7%，较上周下降 2.2pct



资料来源：同花顺、中银证券

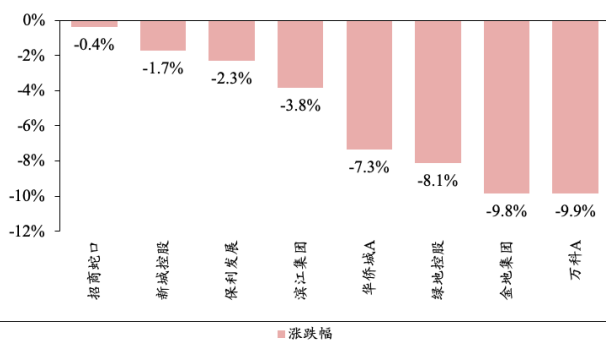
图表 50. 房地产板块 PE 为 8.61X，较上周下降 0.40X



资料来源：同花顺、中银证券

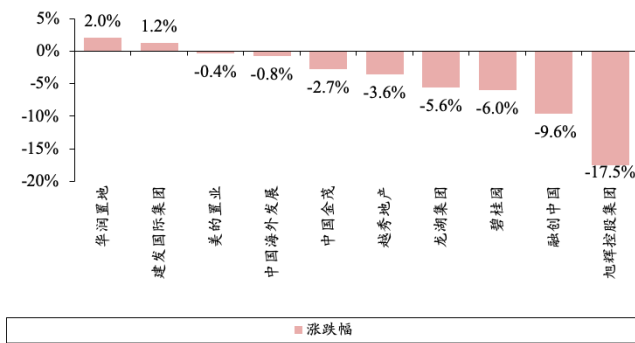
在我们重点跟踪房地产行业股票中，本周 A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为招商蛇口、新城控股、保利发展，涨跌幅分别为-0.4%、-1.7%、-2.3%，涨跌幅靠后的三家公司依次为万科 A、金地集团、绿地控股，涨跌幅分别为-9.9%、-9.8%、-8.1%。港股涨跌幅靠前的三家公司依次为华润置地、建发国际集团、美的置业，涨跌幅分别为 2.0%、1.2%、-0.4%，涨跌幅靠后的三家公司依次为旭辉控股集团、融创中国、碧桂园，涨跌幅分别为-17.5%、-9.6%、-6.0%。

图表 51. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为招商蛇口、新城控股、保利发展



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华润置地、建发国际集团、美的置业



资料来源：同花顺、中银证券

5 本周重点公司公告

高管变动公告:

中天服务: 公司完成高级管理人员聘任, 聘任傅东良为总经理、徐振春为副总经理兼董事会秘书、高杨为财务总监, 任期三年。

北辰实业: 1) 公司于 2026 年 10 月 12 日召开临时股东会, 审议通过修订公司章程及董事会议事规则等议案, 选举张玉梅为第十届董事会董事、赵磊为独立董事; 2) 同日召开董事会会议, 委任赵磊为审计、提名、薪酬与考核、战略及法律合规委员会委员, 委任钱爱民为提名委员会、薪酬与考核委员会召集人。

合景悠活集团: 公司自 2026 年 10 月 15 日起更换授权代表, 陈文德不再担任香港联交所上市规则及法律程序文件接收相关授权代表职务, 但继续担任公司执行董事; 公司秘书朱震接任上述授权代表职务。

股权变动公告:

中国金茂: 公司拟派发 2026 年中期股息每 10 股 0.3 港元, 股东可选择现金或代息股份方式收取, 代息股份价格为每股 1.3 港元, 预计于 2026 年 10 月 30 日派发。

百联股份: 2026 年 9 月公司回购 575.1 万股股份, 占公司总股本 0.3%, 回购金额 4466.3 万元; 截至 9 月末累计回购 1051.8 万股, 占公司总股本 0.6%, 累计回购金额 8207.2 万元, 回购股份将用于减少注册资本。

苏宁环球: 控股股东苏宁环球集团解除质押 26469.0 万股股份, 占公司总股本 8.7%; 解除质押后, 苏宁环球集团及其一致行动人合计持股 151230.6 万股, 占公司总股本 49.8%, 累计质押股份为 0 股。

荣盛发展: 公司 6 名董事及高管累计增持 1281.2 万股股份, 占公司总股本 0.3%, 增持金额 1504.1 万元; 增持完成后, 上述人员合计持股 3500.2 万股, 占公司总股本 0.8%, 增持计划已完成。

国创高新: 控股股东科元控股于 2026 年 7 月 13 日至 10 月 8 日增持 865.0 万股股份, 占公司总股本 0.9%, 增持金额 2491.2 万元; 增持后, 科元控股持股 11912.6 万股, 占公司总股本 13.0%, 与一致行动人合计持股比例由 17.1% 上升至 18.0%, 增持计划尚未完成。

新城控股: 控股股东富域发展于 2026 年 10 月 9 日解除质押 6153.0 万股股份, 占公司总股本 2.73%; 解除后, 富域发展持有公司 137800.0 万股股份, 占公司总股本 61.09%, 累计质押 27439.9 万股, 占其所持股份 19.91%、公司总股本 12.17%; 本次解质股份拟用于后续质押。

大名城: 控股股东一致行动人俞锦于 2026 年 10 月 9 日解除质押 3350.0 万股股份, 并于同日重新质押同等数量股份, 占公司总股本 1.44%; 本次质押后, 俞锦累计质押 9950.0 万股, 占其所持股份 80.39%; 控股股东及其一致行动人合计持股 92552.0 万股, 占公司总股本 39.81%, 累计质押 21929.8 万股, 占其所持股份 23.69%。

三湘印象: 1) 控股股东三湘控股于 2026 年 10 月 9 日质押 1000.0 万股股份, 占公司总股本 0.85%; 质押后, 三湘控股累计质押 6450.0 万股, 占其所持股份 41.54%; 三湘控股及其一致行动人合计持股 32155.9 万股, 占公司总股本 27.23%, 累计质押 19150.0 万股, 占其所持股份 59.55%、公司总股本 16.22%; 2) 持股 5% 以上股东黄卫枝于 2026 年 10 月 12 日解除质押 3000.0 万股股份, 占公司总股本 2.54%; 解除后, 黄卫枝持有公司 15161.0 万股股份, 占公司总股本 12.84%, 累计质押 12050.0 万股, 占其所持股份 79.48%、公司总股本 10.21%; 3) 控股股东三湘控股于 2026 年 10 月 14 日解除质押 1000.0 万股股份, 占公司总股本 0.85%; 解除后, 三湘控股持股 15528.4 万股, 占公司总股本 13.15%, 累计质押 5450.0 万股, 占其所持股份 35.10%; 三湘控股及其一致行动人合计持股 32155.9 万股, 占公司总股本 27.23%, 累计质押 18150.0 万股, 占其所持股份 56.44%、公司总股本 15.37%。

福星股份: 控股股东福星集团于 2026 年 10 月 9 日质押 11540.0 万股股份, 占公司总股本 7.24%; 质押后, 福星集团持股 32750.0 万股, 占公司总股本 20.56%, 累计质押 27652.0 万股, 占其所持股份 84.43%、公司总股本 17.36%; 福星集团逾期债务 4920.0 万元, 所持 5754.0 万股股份被司法再冻结, 其中 1500.0 万股已司法拍卖成交。

北辰实业: 1) 控股股东北辰集团于 2025 年 10 月 14 日至 2026 年 10 月 13 日累计增持 2854.1 万股股份, 占公司总股本 0.9%, 增持金额 4930.2 万元; 增持后持有公司 121138.4 万股股份, 持股比例由 35.1% 上升至 36.0%, 增持计划已完成, 不会导致公司控制权变化; 2) 公司取得交易商协会 13.4 亿元中期票据注册额度, 有效期 2 年, 可在有效期内分期发行, 实际发行规模及票面利率尚未确定。

武商集团：1) 公司于 2026 年 10 月 13 日完成回购股份注销 1908.9 万股，占注销前总股本 2.5%，涉及回购金额 1.4 亿元；注销后公司总股本由 76899.3 万股降至 74990.4 万股；2) 第一大股东武汉商联累计增持 407.0 万股股份，占注销前公司总股本 0.5%，增持金额 2999.6 万元；叠加股份注销影响，武汉商联持股由 16570.3 万股增至 16977.3 万股，持股比例由 21.6% 上升至 22.6%；武汉商联及其一致行动人合计持股 21176.5 万股，持股比例由 27.0% 上升至 28.2%，增持计划尚未完成，公司控制权不变。

盈新发展：1) 公司于 2026 年 10 月 15 日召开临时股东会，审议通过 2026 年限制性股票激励计划及实施考核管理办法，相关议案同意票比例均为 99.1%，并授权董事会办理相关事项，同时通过续聘会计师事务所议案；2) 经自查，激励计划首次披露前 6 个月内，共有 1 名内幕信息知情人及 27 名激励对象买卖公司股票，未发现利用相关内幕信息交易或泄露内幕信息的情形。

经营数据公告：

中国海外发展：2026 年 9 月公司合约销售金额 155.8 亿元，同比下降 22.8%，销售面积 55.9 万平方米，同比下降 38.9%；1-9 月累计合约销售金额 1810.4 亿元，同比增长 6.2%，销售面积 612.4 万平方米，同比下降 19.2%。9 月在西安、沈阳、深圳及上海新增 4 宗地块，权益建筑面积 34.4 万平方米，权益地价 77.8 亿元，权益楼面均价 22650.7 元/平方米；1-9 月累计权益地价 561.5 亿元。

招商蛇口：2026 年 9 月公司签约销售金额 143.2 亿元，销售面积 45.8 万平方米；1-9 月累计签约销售金额 1400.9 亿元，销售面积 432.2 万平方米。近期在西安、青岛、苏州、天津、沈阳及上海新增 7 宗地块，计容建筑面积 88.2 万平方米，按公告列示权益比例折算的权益计容建筑面积 77.4 万平方米，公司需支付价款 102.7 亿元，估算权益楼面均价 13267.0 元/平方米。

城建发展：公司收到华能资本 2025 年度第二次现金分红 2362.5 万元，该笔款项将计入 2026 年度投资收益。

龙湖集团：2026 年 9 月公司合同销售金额 23.0 亿元，销售面积 26.7 万平方米，其中权益销售金额 14.2 亿元，权益销售面积 17.7 万平方米；1-9 月累计合同销售金额 231.4 亿元，销售面积 250.6 万平方米，运营及服务业务收入 204.4 亿元。9 月在沈阳新增 1 宗地块，总建筑面积 9.1 万平方米，权益建筑面积 4.6 万平方米，权益地价 2.1 亿元，权益楼面均价 4640.0 元/平方米。

合生创展集团：公司预计 2025 年度录得综合亏损不少于 125.0 亿港元，较 2024 年同期由盈转亏，主要受物业销售收入下降、存货减值、投资物业公允价值调整及出售联营公司亏损影响；预计核心利润不少于 12.0 亿港元，目前已无未偿还境外票据；2025 年度业绩预计于 2026 年 10 月底前公布，公司股票自 2026 年 4 月 1 日起停牌，现继续暂停买卖。

华润置地：2026 年 9 月公司合同销售金额 155.0 亿元，同比下降 11.9%，销售面积 41.8 万平方米，同比下降 31.5%；1-9 月累计合同销售金额 1646.0 亿元，同比增长 6.6%，销售面积 447.1 万平方米，同比下降 22.0%。9 月经常收入 44.9 亿元，同比增长 9.5%，其中租金收入 29.7 亿元，同比增长 7.9%；1-9 月累计经常收入 399.4 亿元，同比增长 7.5%，其中租金收入 267.2 亿元，同比增长 10.6%。

中国金茂：2026 年 9 月公司签约销售金额 105.0 亿元，销售面积 36.1 万平方米；1-9 月累计签约销售金额 846.0 亿元，销售面积 310.0 万平方米；截至 9 月末，已认购未签约物业销售金额 12.7 亿元。

越秀地产：2026 年 9 月公司合同销售金额 68.1 亿元，同比增长 0.1%，销售面积 15.7 万平方米，同比下降 35.1%；1-9 月累计合同销售金额 680.2 亿元，同比下降 14.8%，销售面积 218.7 万平方米，同比增长 6.7%。9 月在广州天河区新增 1 宗住宅地块，总建筑面积 11.0 万平方米，权益比例 95.5%，权益地价 23.7 亿元，估算权益楼面均价 22557.0 元/平方米。

合景泰富集团：2026 年 9 月公司预售金额 2.0 亿元，同比下降 73.2%，预售建筑面积 1.4 万平方米，同比下降 21.3%。

新城控股：2026 年 9 月公司合同销售金额 7.2 亿元，同比下降 51.6%，销售面积 10.8 万平方米，同比下降 49.1%；1-9 月累计合同销售金额 88.3 亿元，同比下降 41.4%，销售面积 141.3 万平方米，同比下降 27.9%。9 月商业运营收入 12.3 亿元，同比增长 4.5%；1-9 月累计商业运营收入 108.7 亿元，同比增长 3.4%，截至 9 月末商业物业出租率 98.2%；第三季度偿还境内外公开市场债券 8.6 亿元。

华侨城 A：2026 年 9 月公司合同销售金额 7.3 亿元，销售面积 5.3 万平方米；1-9 月累计合同销售金额 74.9 亿元，销售面积 55.6 万平方米。9 月无新增土地；旗下文旅企业 9 月接待游客 494.0 万人次，1-9 月累计接待游客 5714.0 万人次。

金地集团：2026年9月公司签约销售金额15.5亿元，同比下降30.5%，签约面积12.0万平方米，同比下降32.6%；1-9月累计签约销售金额136.0亿元，同比下降43.8%，累计签约面积97.7万平方米，同比下降45.5%。

远洋集团：2026年9月公司协议销售金额6.0亿元，销售面积4.9万平方米，销售均价12200.0元/平方米；1-9月累计协议销售金额103.4亿元，销售面积84.6万平方米。代建项目9月销售金额2.6亿元，销售面积1.9万平方米；1-9月代建累计销售金额22.7亿元，销售面积18.9万平方米。

天地源：2026年7-9月公司合同销售金额7.3亿元，同比下降17.0%，销售面积5.2万平方米，同比下降13.7%，其中权益销售金额6.5亿元，同比下降19.1%；1-9月累计合同销售金额23.8亿元，同比下降22.8%，销售面积17.7万平方米，同比下降6.5%，其中权益销售金额21.1亿元，同比下降24.6%，权益销售面积14.9万平方米，同比下降10.0%。1-9月无新增土地储备，累计租金收入2305.3万元。

其他重要公告：

张江高科：公司实施2026年半年度权益分派，每100股派发现金红利6.4元（含税），合计派发现金红利9911.6万元；股权登记日为2026年10月15日，除息日及现金红利发放日为10月16日。

天保基建：公司全资子公司天保房产拟以自有资金向其全资子公司天保福源增资11.9亿元，全部计入资本公积，不增加注册资本；增资后仍持有天保福源100%股权，主要用于满足房地产项目开发贷款需求。

建发物业：厦门联发（集团）房地产有限公司与厦门利融投资管理有限公司签订股权转让协议，拟以30441.0万元转让联发物业100%股权，转让价款分两期支付，分别为25441.0万元及5000.0万元，交易尚需取得相关批准。

金科股份：1) 公司控股子公司重庆金科拟向非并表项目公司金逸源博提供不超过1000.0万元无息专项借款，用于西安市未央区保回迁项目，借款无固定期限、以项目资产提供抵押；本次资助后，公司财务资助总余额40.7亿元，计提减值后账面余额15.1亿元，相关借款存在无法按期收回风险，尚需股东会审议；2) 公司拟为公司及董事、高管购买责任保险，赔偿限额不超过3000.0万元，年度保费不超过60.0万元，保险期限一年，尚需股东会审议。

信达地产：公司于2026年10月12日召开临时股东会，审议通过《关于拟申报发行债务类融资产品的议案》，具体发行规模、期限及利率尚未在本公告中披露。

荣盛发展：1) 2026年截至公告披露日，公司累计完成金融债务展期7.4亿元，化解金融债务本金19.8亿元，有助于优化债务结构、缓解流动性压力，后续金融债务化解仍存在不确定性；2) 2026年截至公告披露日，公司累计完成经营债务化解17.8亿元，有助于减轻偿债及工程质保金负担、释放经营性现金流，后续经营债务化解仍存在不确定性。

华丽家族：公司控股子公司杭州南江机器人股份有限公司已完成工商注销登记，不再纳入公司合并报表范围；本次注销属于此前披露的关联交易事项进展，不会对公司整体业务发展产生影响。

天地源：公司在2026年半年度业绩说明会上表示，正推进新产业转型及产业并购，已累计筛选百余标的、实地考察40余家企业，目前正洽谈多个意向项目，具体落地时间尚不确定；公司转让西安创典智库21%股权已完成挂牌，正在办理工商变更手续。

金融街：1) 公司完成“23金街11”债券转售，转售数量780.0万张，涉及金额7.8亿元；转售完成后，该期债券剩余托管数量900.0万张；2) 公司审议通过第十一届董事会薪酬方案，内部非独立董事薪酬包括基本薪酬、绩效薪酬及中长期激励，外部非独立董事不领取薪酬，独立董事津贴为税前22.0万元/人/年；拟于2026年10月30日召开临时股东会，审议董事会换届选举及薪酬方案；2) 公司于2026年10月13日完成发行2026年度第六期中期票据“26金融街MTN006”，实际发行规模10.3亿元，期限2+2年，发行利率2.57%，起息日为2026年10月14日，兑付日为2030年10月14日；合规申购金额16.5亿元，有效申购金额10.5亿元。

阳光股份：公司审议通过全资子公司向关联方香港为行有限公司申请借款的议案，本次借款为无抵押、无担保的信用借款，利率不高于最新1年期贷款市场报价利率；公司已向深交所申请豁免股东会审议，若审核未通过将另行提交股东会审议。

中国武夷：公司将 2026 年度投资计划由 18.95 亿元下调至 17.95 亿元，新增境外拓展项目计划投资 12.0 亿元不变；拟在印尼设立合资公司，注册资本约 1125.0 万元，公司认缴 754.0 万元，持股 67.0%；菲律宾分公司拟收购 CTAIC 公司 33.4% 股权并按比例参与购置约 40.2 万平方米土地，投资上限 1883.0 万元。

中交发展：公司于 2026 年 10 月 13 日召开临时股东会，审议通过拟变更会计师事务所的议案，具体拟聘任机构未在本公告中披露。

招商蛇口：1) 公司取得交易商协会 97.0 亿元债务融资工具注册额度，有效期 2 年，可分期发行超短期融资券、短期融资券、中期票据及永续票据；2) 公司获证监会批准注册不超过 166.0 亿元公司债券，拟发行 2026 年第二期公司债券，规模不超过 50.0 亿元，其中品种一不超过 32.1 亿元，用于偿还或置换到期公司债券本金，品种二不超过 17.9 亿元，用于偿还项目有息负债，期限均为 3 年，票面利率询价区间 1.30%-2.30%，最终利率尚待确定；3) 联合资信维持公司主体及相关存续债券信用等级 AAA，评级展望稳定；2) 公司 2026 年第二期公司债券拟发行规模不超过 50.0 亿元，期限 3 年；经 2026 年 10 月 15 日网下询价，“26 蛇口 03”和“26 蛇口 04”两个品种票面利率均确定为 1.45%，实际发行规模尚待确定；因部分投资者履行程序需要，簿记建档结束时间由 18:00 延长至 19:00。

城投控股：1) 公司在投资者交流中表示，2026 年下半年预计两批高品质住宅项目入市，持续关注上海核心区域优质地块；截至 2026 年半年报，公司资产负债率 73.3%，有息负债率 53.0%，平均融资成本 3.1%；城投宽庭成熟社区平均出租率超 90.0%，拟以浦江、九星社区作为底层资产申报 REITs 扩募；2) 公司在 2026 年 9 月 15 日投资者交流中表示，2026 年 8 月已完成 1270.0 万股回购股份注销，新一轮股份回购计划金额 0.5 亿至 1.0 亿元；2026 年上半年实现营业收入 28.4 亿元，归母净利润亏损 0.5 亿元；城投宽庭累计运营 17 个社区，管理规模超 2.4 万套，拟以浦江、九星社区为底层资产推进 REITs 扩募。

首开股份：公司 2026-2028 年度债务融资工具注册材料收到交易商协会预评反馈，需补充银行借款及非传统融资利率信息，核实受限资产披露差异，完善重大承诺、或有事项及未决诉讼仲裁的法律意见，并进一步核实来自政府的现金流情况，注册材料尚待补充完善。

苏州高新：公司 2026-2028 年度债务融资工具注册材料收到交易商协会预评反馈，需补充变动幅度超 30.0% 的会计科目、关联交易制度及交易情况、受限资产等信息，完善子公司经营合规性及对外担保法律意见，并核实来自政府的现金流情况，注册材料尚待补充完善。

合景泰富集团：公司于 2026 年 10 月 14 日收到香港高等法院通知，针对公司的清盘呈请聆讯改期至 2026 年 12 月 14 日，相关清盘呈请尚待审理。

万科 A：公司拟于 2026 年 10 月 29 日召开董事会会议，审议 2026 年第三季度报告、财务报表及相关事项，目前尚未披露三季度业绩数据。

合生创展集团：公司拟于 2026 年 10 月 28 日召开董事会会议，审议批准并刊发 2025 年度全年业绩及考虑派发末期股息；公司股票自 2026 年 4 月 1 日起暂停买卖，将继续停牌直至另行通知。

特发服务：公司实施 2026 年半年度权益分派，以总股本 16900.0 万股为基数，每 10 股派发现金红利 1.6 元（含税），合计派发现金红利 2704.0 万元；股权登记日为 2026 年 10 月 22 日，除息日及现金红利发放日为 10 月 23 日。

远洋集团：公司全资附属公司远洋控股截至 2026 年 9 月末到期未偿付借款 170.3 亿元，其中银行贷款 42.8 亿元、公司信用类债券 2.6 亿元、其他有息负债 65.0 亿元、非银机构本金及利息 60.0 亿元，9 月末偿付金额增加 3.4 亿元；9 月重大诉讼无变化，截至 9 月末仍有 1 起失信被执行人案件，公司正与债权人协商债务化解方案，相关债务及诉讼情况对经营和偿债能力产生不利影响。

图表 53. 2026 年第 42 周（10 月 10 日-10 月 16 日）重点公司公告汇总

公告类型	公司名称	公告内容
高管变动公告	中天服务	公司完成高级管理人员聘任，聘任傅东良为总经理、徐振春为副总经理兼董事会秘书、高杨为财务总监，任期三年。
	北辰实业	1) 公司于 2026 年 10 月 12 日召开临时股东会，审议通过修订公司章程及董事会议事规则等议案，选举张玉梅为第十届董事会董事、赵磊为独立董事；2) 同日召开董事会会议，委任赵磊为审计、提名、薪酬与考核、战略及法律合规委员会委员，委任钱爱民为提名委员会、薪酬与考核委员会召集人。
	合景悠活集团	公司自 2026 年 10 月 15 日起更换授权代表，陈文德不再担任香港联交所上市规则及法律程序文件接收相关授权代表职务，但继续担任公司执行董事；公司秘书朱震接任上述授权代表职务。
股权变动公告	中国金茂	公司拟派发 2026 年中期股息每 10 股 0.3 港元，股东可选择现金或代息股份方式收取，代息股份价格为每股 1.3 港元，预计于 2026 年 10 月 30 日派发。
	百联股份	2026 年 9 月公司回购 575.1 万股股份，占公司总股本 0.3%，回购金额 4466.3 万元；截至 9 月末累计回购 1051.8 万股，占公司总股本 0.6%，累计回购金额 8207.2 万元，回购股份将用于减少注册资本。
	苏宁环球	控股股东苏宁环球集团解除质押 26469.0 万股股份，占公司总股本 8.7%；解除质押后，苏宁环球集团及其一致行动人合计持股 151230.6 万股，占公司总股本 49.8%，累计质押股份为 0 股。
	荣盛发展	公司 6 名董事及高管累计增持 1281.2 万股股份，占公司总股本 0.3%，增持金额 1504.1 万元；增持完成后，上述人员合计持股 3500.2 万股，占公司总股本 0.8%，增持计划已完成。
	国创高新	控股股东科元控股于 2026 年 7 月 13 日至 10 月 8 日增持 865.0 万股股份，占公司总股本 0.9%，增持金额 2491.2 万元；增持后，科元控股持股 11912.6 万股，占公司总股本 13.0%，与一致行动人合计持股比例由 17.1% 上升至 18.0%，增持计划尚未完成。
	新城控股	控股股东富域发展于 2026 年 10 月 9 日解除质押 6153.0 万股股份，占公司总股本 2.73%；解除后，富域发展持有公司 137800.0 万股股份，占公司总股本 61.09%，累计质押 27439.9 万股，占其所持股份 19.91%、公司总股本 12.17%；本次解质股份拟用于后续质押。
	大名城	控股股东一致行动人俞锦于 2026 年 10 月 9 日解除质押 3350.0 万股股份，并于同日重新质押同等数量股份，占公司总股本 1.44%；本次质押后，俞锦累计质押 9950.0 万股，占其所持股份 80.39%；控股股东及其一致行动人合计持股 92552.0 万股，占公司总股本 39.81%，累计质押 21929.8 万股，占其所持股份 23.69%。
	三湘印象	1) 控股股东三湘控股于 2026 年 10 月 9 日质押 1000.0 万股股份，占公司总股本 0.85%；质押后，三湘控股累计质押 6450.0 万股，占其所持股份 41.54%；三湘控股及其一致行动人合计持股 32155.9 万股，占公司总股本 27.23%，累计质押 19150.0 万股，占其所持股份 59.55%、公司总股本 16.22%；2) 持股 5% 以上股东黄卫枝于 2026 年 10 月 12 日解除质押 3000.0 万股股份，占公司总股本 2.54%；解除后，黄卫枝持有公司 15161.0 万股股份，占公司总股本 12.84%，累计质押 12050.0 万股，占其所持股份 79.48%、公司总股本 10.21%；3) 控股股东三湘控股于 2026 年 10 月 14 日解除质押 1000.0 万股股份，占公司总股本 0.85%；解除后，三湘控股持股 15528.4 万股，占公司总股本 13.15%，累计质押 5450.0 万股，占其所持股份 35.10%；三湘控股及其一致行动人合计持股 32155.9 万股，占公司总股本 27.23%，累计质押 18150.0 万股，占其所持股份 56.44%、公司总股本 15.37%。
	福星股份	控股股东福星集团于 2026 年 10 月 9 日质押 11540.0 万股股份，占公司总股本 7.24%；质押后，福星集团持股 32750.0 万股，占公司总股本 20.56%，累计质押 27652.0 万股，占其所持股份 84.43%、公司总股本 17.36%；福星集团逾期债务 4920.0 万元，所持 5754.0 万股股份被司法再冻结，其中 1500.0 万股已司法拍卖成交。
	北辰实业	1) 控股股东北辰集团于 2025 年 10 月 14 日至 2026 年 10 月 13 日累计增持 2854.1 万股股份，占公司总股本 0.9%，增持金额 4930.2 万元；增持后持有公司 121138.4 万股股份，持股比例由 35.1% 上升至 36.0%，增持计划已完成，不会导致公司控制权变化；2) 公司取得交易商协会 13.4 亿元中期票据注册额度，有效期 2 年，可在有效期内分期发行，实际发行规模及票面利率尚未确定。
	武商集团	1) 公司于 2026 年 10 月 13 日完成回购股份注销 1908.9 万股，占注销前总股本 2.5%，涉及回购金额 1.4 亿元；注销后公司总股本由 76899.3 万股降至 74990.4 万股；2) 第一大股东武汉商联累计增持 407.0 万股股份，占注销前公司总股本 0.5%，增持金额 2999.6 万元；叠加股份注销影响，武汉商联持股由 16570.3 万股增至 16977.3 万股，持股比例由 21.6% 上升至 22.6%；武汉商联及其一致行动人合计持股 21176.5 万股，持股比例由 27.0% 上升至 28.2%，增持计划尚未完成，公司控制权不变。
	盈新发展	1) 公司于 2026 年 10 月 15 日召开临时股东会，审议通过 2026 年限制性股票激励计划及实施考核管理办法，相关议案同意票比例均为 99.1%，并授权董事会办理相关事项，同时通过续聘会计师事务所议案；2) 经自查，激励计划首次披露前 6 个月内，共有 1 名内幕信息知情人及 27 名激励对象买卖公司股票，未发现利用相关内幕信息交易或泄露内幕信息的情形。
经营数据公告	中国海外发展	2026 年 9 月公司合约销售金额 155.8 亿元，同比下降 22.8%，销售面积 55.9 万平方米，同比下降 38.9%；1-9 月累计合约销售金额 1810.4 亿元，同比增长 6.2%，销售面积 612.4 万平方米，同比下降 19.2%。9 月在西安、沈阳、深圳及上海新增 4 宗地块，权益建筑面积 34.4 万平方米，权益地价 77.8 亿元，权益楼面均价 22650.7 元/平方米；1-9 月累计权益地价 561.5 亿元。
	招商蛇口	2026 年 9 月公司签约销售金额 143.2 亿元，销售面积 45.8 万平方米；1-9 月累计签约销售金额 1400.9 亿元，销售面积 432.2 万平方米。近期在西安、青岛、苏州、天津、沈阳及上海新增 7 宗地块，计容建筑面积 88.2 万平方米，按公示列示权益比例折算的权益计容建筑面积 77.4 万平方米，公司需支付价款 102.7 亿元，估算权益楼面均价 13267.0 元/平方米。
	城建发展	公司收到华能资本 2025 年度第二次现金分红 2362.5 万元，该笔款项将计入 2026 年度投资收益。
	龙湖集团	2026 年 9 月公司合同销售金额 23.0 亿元，销售面积 26.7 万平方米，其中权益销售金额 14.2 亿元，权益销售面积 17.7 万平方米；1-9 月累计合同销售金额 231.4 亿元，销售面积 250.6 万平方米，运营及服务业务收入 204.4 亿元。9 月在沈阳新增 1 宗地块，总建筑面积 9.1 万平方米，权益建筑面积 4.6 万平方米，权益地价 2.1 亿元，权益楼面均价 4640.0 元/平方米。
	合生创展集团	公司预计 2025 年度录得综合亏损不少于 125.0 亿港元，较 2024 年同期由盈转亏，主要受物业销售收入下降、存货减值、投资物业公允价值调整及出售联营公司亏损影响；预计核心利润不少于 12.0 亿港元，目前已无未偿还境外票

公告类型	公司名称	公告内容
		据；2025 年度业绩预计于 2026 年 10 月底前公布，公司股票自 2026 年 4 月 1 日起停牌，现继续暂停买卖。
	华润置地	2026 年 9 月公司合同销售金额 155.0 亿元，同比下降 11.9%，销售面积 41.8 万平方米，同比下降 31.5%；1-9 月累计合同销售金额 1646.0 亿元，同比增长 6.6%，销售面积 447.1 万平方米，同比下降 22.0%。9 月经常性收入 44.9 亿元，同比增长 9.5%，其中租金收入 29.7 亿元，同比增长 7.9%；1-9 月累计经常性收入 399.4 亿元，同比增长 7.5%，其中租金收入 267.2 亿元，同比增长 10.6%。
	中国金茂	2026 年 9 月公司签约销售金额 105.0 亿元，销售面积 36.1 万平方米；1-9 月累计签约销售金额 846.0 亿元，销售面积 310.0 万平方米；截至 9 月末，已认购未签约物业销售金额 12.7 亿元。
	越秀地产	2026 年 9 月公司合同销售金额 68.1 亿元，同比增长 0.1%，销售面积 15.7 万平方米，同比下降 35.1%；1-9 月累计合同销售金额 680.2 亿元，同比下降 14.8%，销售面积 218.7 万平方米，同比增长 6.7%。9 月在广州天河区新增 1 宗住宅地块，总建筑面积 11.0 万平方米，权益比例 95.5%，权益地价 23.7 亿元，估算权益楼面均价 22557.0 元/平方米。
	合景泰富集团	2026 年 9 月公司预售金额 2.0 亿元，同比下降 73.2%，预售建筑面积 1.4 万平方米，同比下降 21.3%。
	新城控股	2026 年 9 月公司合同销售金额 7.2 亿元，同比下降 51.6%，销售面积 10.8 万平方米，同比下降 49.1%；1-9 月累计合同销售金额 88.3 亿元，同比下降 41.4%，销售面积 141.3 万平方米，同比下降 27.9%。9 月商业运营收入 12.3 亿元，同比增长 4.5%；1-9 月累计商业运营收入 108.7 亿元，同比增长 3.4%，截至 9 月末商业物业出租率 98.2%；第三季度偿还境内外公开市场债券 8.6 亿元。
	华侨城 A	2026 年 9 月公司合同销售金额 7.3 亿元，销售面积 5.3 万平方米；1-9 月累计合同销售金额 74.9 亿元，销售面积 55.6 万平方米。9 月无新增土地；旗下文旅企业 9 月接待游客 494.0 万人次，1-9 月累计接待游客 5714.0 万人次。
	金地集团	2026 年 9 月公司签约销售金额 15.5 亿元，同比下降 30.5%，签约面积 12.0 万平方米，同比下降 32.6%；1-9 月累计签约销售金额 136.0 亿元，同比下降 43.8%，累计签约面积 97.7 万平方米，同比下降 45.5%。
	远洋集团	2026 年 9 月公司协议销售金额 6.0 亿元，销售面积 4.9 万平方米，销售均价 12200.0 元/平方米；1-9 月累计协议销售金额 103.4 亿元，销售面积 84.6 万平方米。代建项目 9 月销售金额 2.6 亿元，销售面积 1.9 万平方米；1-9 月代建累计销售金额 22.7 亿元，销售面积 18.9 万平方米。
	天地源	2026 年 7-9 月公司合同销售金额 7.3 亿元，同比下降 17.0%，销售面积 5.2 万平方米，同比下降 13.7%，其中权益销售金额 6.5 亿元，同比下降 19.1%；1-9 月累计合同销售金额 23.8 亿元，同比下降 22.8%，销售面积 17.7 万平方米，同比下降 6.5%，其中权益销售金额 21.1 亿元，同比下降 24.6%，权益销售面积 14.9 万平方米，同比下降 10.0%。1-9 月无新增土地储备，累计租金收入 2305.3 万元。
其他重要公告	张江高科	公司实施 2026 年半年度权益分派，每 100 股派发现金红利 6.4 元（含税），合计派发现金红利 9911.6 万元；股权登记日为 2026 年 10 月 15 日，除息日及现金红利发放日为 10 月 16 日。
	天保基建	公司全资子公司天保房产拟以自有资金向其全资子公司天保福源增资 11.9 亿元，全部计入资本公积，不增加注册资本；增资后仍持有天保福源 100%股权，主要用于满足房地产项目开发贷款需求。
	建发物业	厦门联发（集团）房地产有限公司与厦门利融投资管理有限公司签订股权转让协议，拟以 30441.0 万元转让联发物业 100%股权，转让价款分两期支付，分别为 25441.0 万元及 5000.0 万元，交易尚需取得相关批准。
	金科股份	1) 公司控股子公司重庆金科拟向非并表项目公司金逸源博提供不超过 1000.0 万元无息专项借款，用于西安市未央区保回迁项目，借款无固定期限、以项目资产提供抵押；本次资助后，公司财务资助总余额 40.7 亿元，计提减值后账面余额 15.1 亿元，相关借款存在无法按期收回风险，尚需股东会审议；2) 公司拟为公司及董事、高管购买责任保险，赔偿限额不超过 3000.0 万元，年度保费不超过 60.0 万元，保险期限一年，尚需股东会审议。
	信达地产	公司于 2026 年 10 月 12 日召开临时股东会，审议通过《关于拟申报发行债务类融资产品的议案》，具体发行规模、期限及利率尚未在本公告中披露。
	荣盛发展	1) 2026 年截至公告披露日，公司累计完成金融债务展期 7.4 亿元，化解金融债务本金 19.8 亿元，有助于优化债务结构、缓解流动性压力，后续金融债务化解仍存在不确定性；2) 2026 年截至公告披露日，公司累计完成经营债务化解 17.8 亿元，有助于减轻偿债及工程质保金负担、释放经营性现金流，后续经营债务化解仍存在不确定性。
	华丽家族	公司控股子公司杭州南江机器人股份有限公司已完成工商注销登记，不再纳入公司合并报表范围；本次注销属于此前披露的关联交易事项进展，不会对公司整体业务发展产生影响。
	天地源	公司在 2026 年半年度业绩说明会上表示，正推进新产业转型及产业并购，已累计筛选百余个标的、实地考察 40 余家企业，目前正洽谈多个意向项目，具体落地时间尚不确定；公司转让西安创典智库 21%股权已完成挂牌，正在办理工商变更手续。
	金融街	1) 公司完成“23 金街 11”债券转售，转售数量 780.0 万张，涉及金额 7.8 亿元；转售完成后，该期债券剩余托管数量 900.0 万张；2) 公司审议通过第十一届董事会薪酬方案，内部非独立董事薪酬包括基本薪酬、绩效薪酬及中长期激励，外部非独立董事不领取薪酬，独立董事津贴为税前 22.0 万元/人/年；拟于 2026 年 10 月 30 日召开临时股东会，审议董事会换届选举及薪酬方案；2) 公司于 2026 年 10 月 13 日完成发行 2026 年度第六期中期票据“26 金融街 MTN006”，实际发行规模 10.3 亿元，期限 2+2 年，发行利率 2.57%，起息日为 2026 年 10 月 14 日，兑付日为 2030 年 10 月 14 日；合规申购金额 16.5 亿元，有效申购金额 10.5 亿元。
	阳光股份	公司审议通过全资子公司向关联方香港为行有限公司申请借款的议案，本次借款为无抵押、无担保的信用借款，利率不高于最新 1 年期贷款市场报价利率；公司已向深交所申请豁免股东会审议，若审核未通过将另行提交股东会审议。
	中国武夷	公司将 2026 年度投资计划由 18.95 亿元下调至 17.95 亿元，新增境外拓展项目计划投资 12.0 亿元不变；拟在印尼设立合资公司，注册资本约 1125.0 万元，公司认缴 754.0 万元、持股 67.0%；菲律宾分公司拟收购 CTAIC 公司 33.4% 股权并按比例参与购置约 40.2 万平方米土地，投资上限 1883.0 万元。
	中交发展	公司于 2026 年 10 月 13 日召开临时股东会，审议通过拟变更会计师事务所的议案，具体拟聘任机构未在本公告中披露。
	招商蛇口	1) 公司取得交易商协会 97.0 亿元债务融资工具注册额度，有效期 2 年，可分期发行超短期融资券、短期融资券、中期票据及永续票据；2) 公司获证监会批准注册不超过 166.0 亿元公司债券，拟发行 2026 年第二期公司债券，规模不超过 50.0 亿元，其中品种一不超过 32.1 亿元，用于偿还或置换到期公司债券本金，品种二不超过 17.9 亿元，

公告类型	公司名称	公告内容
		用于偿还项目有息负债，期限均为3年，票面利率询价区间1.30%-2.30%，最终利率尚待确定；3) 联合资信维持公司主体及相关存续债券信用等级AAA，评级展望稳定；2) 公司2026年第二期公司债券拟发行规模不超过50.0亿元，期限3年；经2026年10月15日网下询价，“26蛇口03”和“26蛇口04”两个品种票面利率均确定为1.45%，实际发行规模尚待确定；因部分投资者履行程序需要，簿记建档结束时间由18:00延长至19:00。
	城投控股	1) 公司在投资者交流中表示，2026年下半年预计两批高品质住宅项目入市，持续关注上海核心区域优质地块；截至2026年半年报，公司资产负债率73.3%，有息负债率53.0%，平均融资成本3.1%；城投宽庭成熟社区平均出租率超90.0%，拟以浦江、九星社区作为底层资产申报REITs扩募；2) 公司在2026年9月15日投资者交流中表示，2026年8月已完成1270.0万股回购股份注销，新一轮股份回购计划金额0.5亿至1.0亿元；2026年上半年实现营业收入28.4亿元，归母净利润亏损0.5亿元；城投宽庭累计运营17个社区，管理规模超2.4万套，拟以浦江、九星社区为底层资产推进REITs扩募。
	首开股份	公司2026-2028年度债务融资工具注册材料收到交易商协会预评反馈，需补充银行借款及非传统融资利率信息，核实受限资产披露差异，完善重大承诺、或有事项及未决诉讼仲裁的法律意见，并进一步核实来自政府的现金流情况，注册材料尚待补充完善。
	苏州高新	公司2026-2028年度债务融资工具注册材料收到交易商协会预评反馈，需补充变动幅度超30.0%的会计科目、关联交易制度及交易情况、受限资产等信息，完善子公司经营合规性及对外担保法律意见，并核实来自政府的现金流情况，注册材料尚待补充完善。
	合景泰富集团	公司于2026年10月14日收到香港高等法院通知，针对公司的清盘呈请聆讯改期至2026年12月14日，相关清盘呈请尚待审理。
	万科A	公司拟于2026年10月29日召开董事会会议，审议2026年第三季度报告、财务报表及相关事项，目前尚未披露三季度业绩数据。
	合生创展集团	公司拟于2026年10月28日召开董事会会议，审议批准并刊发2025年度全年业绩及考虑派发末期股息；公司股票自2026年4月1日起暂停买卖，将继续停牌直至另行通知。
	特发服务	公司实施2026年半年度权益分派，以总股本16900.0万股为基数，每10股派发现金红利1.6元（含税），合计派发现金红利2704.0万元；股权登记日为2026年10月22日，除息日及现金红利发放日为10月23日。
	远洋集团	公司全资附属公司远洋控股截至2026年9月末到期未偿付借款170.3亿元，其中银行贷款42.8亿元、公司信用类债券2.6亿元、其他有息负债65.0亿元、非银机构本金及利息60.0亿元，9月末偿付金额增加3.4亿元；9月重大诉讼无变化，截至9月末仍有1起失信被执行人案件，公司正与债权人协商债务化解方案，相关债务及诉讼情况对经营和偿债能力产生不利影响。

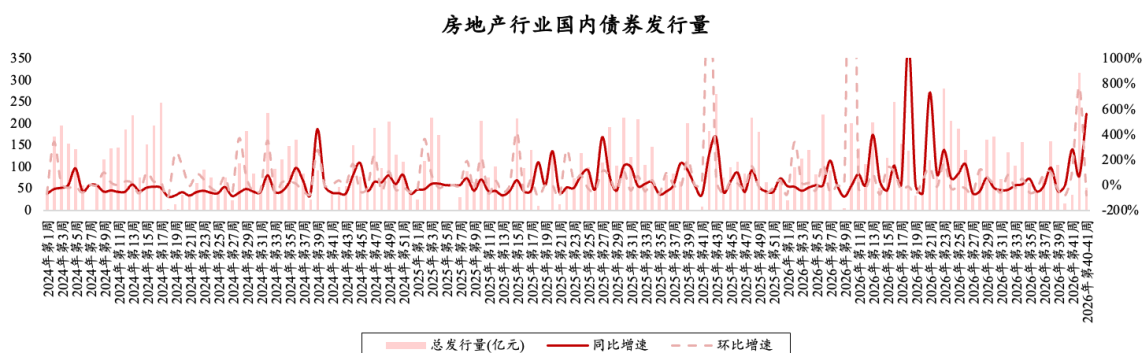
资料来源：公司公告、中银证券

6 本周房企债券发行情况

本周房企国内债券总发行量同环比均上升，总偿还量同环比均上升。2026 年第 42 周（10 月 12 日-10 月 18 日）房地产行业国内债券总发行量为 318.0 亿元，环比上升 779.6%，同比上升 73.7%（前值：465.4%）。总偿还量为 118.8 亿元，环比上升 382.0%，同比上升 77.4%（前值：-69.9%）；净融资额为 199.2 亿元。

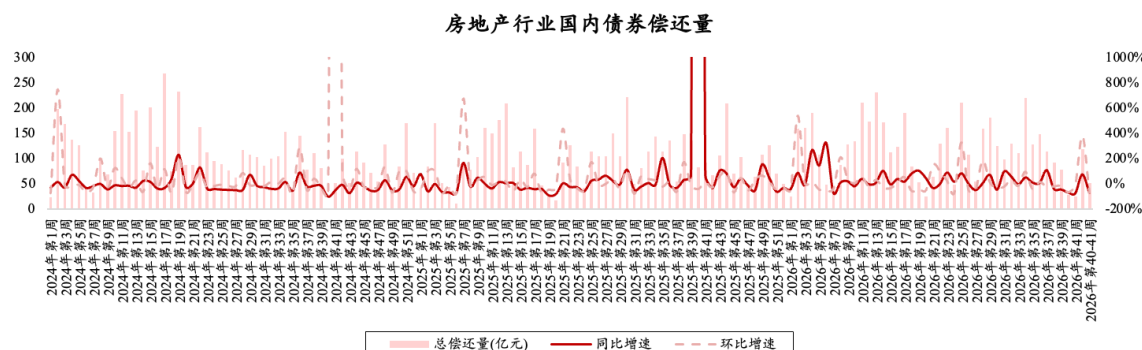
具体来看，本周债券发行量最大的房企为招商蛇口、东城国资、铁建房地产、浦东金桥，发行量分别为 50.0、20.0、20.0、18.0 亿元。本周债券偿还量最大的房企为越秀集团、陆家嘴、浦东土控、常高新，偿还量分别为 20.0、19.5、12.6、10.0 亿元。

图表 54. 2026 年第 42 周房地产行业国内债券总发行量为 318.0 亿元，环比上升 779.6%，同比上升 73.7%



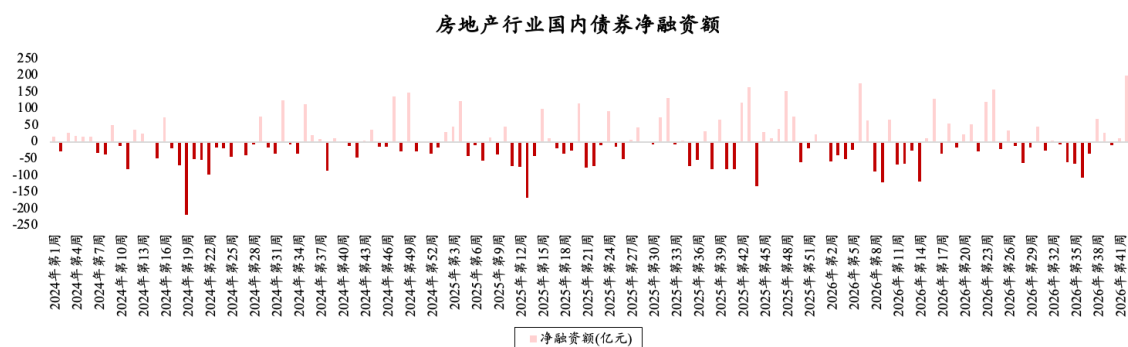
资料来源：同花顺、中银证券

图表 55. 2026 年第 42 周国内债券总偿还量为 118.8 亿元，环比上升 382.0%，同比上升 77.4%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 56. 2026 年第 42 周房地产行业国内债券净融资额为 199.2 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招商蛇口、东城国资、铁建房地产、浦东金桥，发行量分别为 50.0、20.0、20.0、18.0 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
2026-10-15	26 蛇口 03	招商蛇口	中央企业	32.10	2029-10-19	公司债
2026-10-13	26 中铁 04	铁建房地产	中央企业	20.00	2031-10-15	公司债
2026-10-14	26 东国 02	东城国资	地方国有企业	20.00	2029-10-16	公司债
2026-10-16	26 金桥优	浦东金桥	地方国有企业	18.00	2044-07-29	资产支持证券
2026-10-15	26 蛇口 04	招商蛇口	中央企业	17.90	2029-10-19	公司债
2026-10-13	26 临港经济 MTN004	临港集团	地方国有企业	15.00	2036-10-14	中期票据
2026-10-13	26 长三角	长三角投资(上海)	地方国有企业	15.00	2031-10-15	公司债
2026-10-13	26 滁州经开 PPN001	滁州经开	地方国有企业	14.00	2028-10-15	非公开定向债务融资工具(PPN)
2026-10-12	26 浦土 02	浦东土控	地方国有企业	12.60	2031-10-14	公司债
2026-10-14	26 金临 01	金桥临港	地方国有企业	11.00	2031-10-16	公司债
2026-10-15	26 城锡优	上海城开	地方国有企业	10.77	2029-09-28	资产支持证券
2026-10-13	26 金融街 MTN006	金融街	地方国有企业	10.30	2030-10-14	中期票据
2026-10-15	26 杭高 04	杭州高新控股	地方国有企业	10.00	2031-10-19	公司债
2026-10-16	26 天投 Y3	天投集团	地方国有企业	10.00	2031-10-20	公司债
2026-10-16	26 罗投控 04	罗湖投控	地方国有企业	9.00	2031-10-21	公司债
2026-10-14	26 长国 03	长兴国控	地方国有企业	8.90	2031-10-16	公司债
2026-10-13	26 钟山资产 MTN001	钟山集团	地方国有企业	8.30	2031-10-14	中期票据
2026-10-15	26 越秀集团 SCP006	越秀集团	地方国有企业	8.00	2027-07-13	短期融资券
2026-10-14	26 拱墅经投 PPN002	杭拱墅	地方国有企业	7.50	2031-10-15	非公开定向债务融资工具(PPN)
2026-10-13	津生态 1A	天津生态城产业园运营管理	地方国有企业	5.67	2044-08-17	资产支持证券
2026-10-13	26 华发实业 SCP001	华发股份	地方国有企业	5.00	2027-07-11	短期融资券
2026-10-14	26 越秀集团 MTN008(绿色)	越秀集团	地方国有企业	5.00	2031-10-15	中期票据
2026-10-15	26 合肥高新 MTN003	合肥高新城发	地方国有企业	5.00	2029-10-16	中期票据
2026-10-15	26 越秀集团 MTN009(绿色)	越秀集团	地方国有企业	5.00	2031-10-16	中期票据
2026-10-12	26 中交房产 MTN005B	中交房地产	中央企业	5.00	2029-10-13	中期票据
2026-10-15	26 高淳经开 MTN005	高淳经开	地方国有企业	4.00	2029-10-16	中期票据
2026-10-12	26 中交房产 MTN005A	中交房地产	中央企业	4.00	2028-10-13	中期票据
2026-10-12	26 基建 01	天保基建	地方国有企业	4.00	2029-10-13	公司债
2026-10-12	26 高淳经开 MTN004	高淳经开	地方国有企业	3.60	2029-10-13	中期票据
2026-10-12	26 昌平科技 SCP003	昌发展	地方国有企业	3.00	2027-07-10	短期融资券
2026-10-13	26 福软 02	福州软件园产业基地开发	地方国有企业	3.00	2029-10-15	公司债
2026-10-16	26 西发 02	西宁城发	地方国有企业	2.50	2029-10-19	公司债
2026-10-12	26 众安 02	众安建设	地方国有企业	2.00	2031-10-14	公司债
2026-10-13	津生态 1B	天津生态城产业园运营管理	地方国有企业	1.26	2044-08-17	资产支持证券
2026-10-15	26 城锡次	上海城开	地方国有企业	1.19	2044-09-29	资产支持证券
2026-10-13	津生态 1C	天津生态城产业园运营管理	地方国有企业	0.37	2044-08-17	资产支持证券
2026-10-16	26 金桥次	浦东金桥	地方国有企业	0.01	2044-07-29	资产支持证券

资料来源：同花顺、中银证券

图表 58. 本周债券偿还量最大的房企为越秀集团、陆家嘴、浦东土控、常高新，偿还量分别为 20.0、19.5、12.6、10.0 亿元

偿还日期	债券简称	发行人	发行人企业性质	偿还类型	偿还量(亿)	发行利率(%)	债券类型
2026-10-12	23 陆债 03	陆家嘴	地方国有企业	回售	19.50	1.5900	公司债
2026-10-18	23 浦土 02	浦东土控	地方国有企业	到期	12.60	3.0300	公司债
2026-10-15	26 越秀集团 SCP003	越秀集团	地方国有企业	到期	10.00	1.3900	短期融资券
2026-10-15	26 越秀集团 SCP004	越秀集团	地方国有企业	到期	10.00	1.3900	短期融资券
2026-10-12	23 常高新 MTN002	常高新	地方国有企业	赎回	10.00	3.7700	中期票据
2026-10-18	23 临港经济 MTN002	临港集团	地方国有企业	赎回	10.00	3.5000	中期票据
2026-10-16	23 上发 02	上城城发	地方国有企业	回售	10.00	1.3000	公司债
2026-10-17	23 吕四 02	吕四港	地方国有企业	回售	7.00	1.4000	公司债
2026-10-17	23 保利置业 MTN003	保利置业集团	中央企业	到期	5.00	3.4800	中期票据
2026-10-16	26 苏州高新 SCP009	苏高新集团	地方国有企业	到期	4.00	1.6200	短期融资券
2026-10-18	23 招商蛇口 GN002	招商蛇口	中央企业	到期	4.00	2.9000	中期票据
2026-10-16	24 基建 01	天保基建	地方国有企业	回售	4.00	1.5000	公司债
2026-10-16	26 昌平科技 SCP001	昌发展	地方国有企业	到期	3.00	1.6600	短期融资券
2026-10-18	23 创集 K1	大亚湾科创集团	地方国有企业	回售	3.00	1.0000	公司债
2026-10-16	26 宝应城投 PPN001	宝应城投	地方国有企业	到期	2.00	1.9300	非公开定向债务融资工具(PPN)
2026-10-12	20 雨花城投 01	雨花城投	地方国有企业	提前偿还	2.00	4.9000	企业债
2026-10-13	20 柳房债	柳州中房	地方国有企业	提前偿还	2.00	5.2500	企业债
2026-10-18	23 临港控股 MTN001	上海临港	地方国有企业	回售	0.50	1.8000	中期票据
2026-10-15	20 邳崧航信 ABN001 优先 A3	邳崧市航信停车管理	地方国有企业	提前偿还	0.17	2.9700	资产支持证券
2026-10-15	中恒 01A	浙江恒迪实业投资	地方国有企业	提前偿还	0.01	3.3000	资产支持证券
2026-10-16	26 李桥优	武汉市极辰通泰资产运营	地方国有企业	提前偿还	0.00	2.2000	资产支持证券

资料来源：同花顺、中银证券

7 投资建议

从 8 月开始房地产行业政策密集落地，不过政策方向分散且单个政策的力度相对有限，整体仍以“稳市场”思路为主。房贷贴息政策落地，但受制条件较多，仍需要关注后续是否会出台其他税费相关以及降息的政策，对实际减轻购房成本的意义更大。此外，截至目前，已有北京、上海、广州、武汉、天津、杭州、深圳 7 个重点城市相继落地了商品住房销售制度细则，也为其他城市提供了较为完整的政策样本，一定程度上缓解此前因政策不确定带来的市场观望情绪，我们预计更多城市执行细则将逐步落实，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。接下来，我们需要持续关注 11、12 月多项政策的叠加效果反馈情况以及基本面实际改善带来的机会。

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	26.40	2,214.87	3.56	3.30	7.41	7.99	40.97
0817.HK	中国金茂	未有评级	1.07	169.58	0.04	0.09	24.36	11.95	4.04
1908.HK	建发国际集团	买入	11.30	307.79	1.58	1.78	7.15	6.35	17.34
002244.SZ	滨江集团	买入	9.76	303.68	0.68	0.85	14.35	11.48	9.86
0119.HK	保利置业集团	买入	1.03	46.43	0.06	0.06	17.52	17.21	8.55
1209.HK	华润万象生活	未有评级	33.73	905.70	1.74	1.93	19.40	17.52	6.91
1972.HK	太古地产	未有评级	20.77	1,407.13	-0.24	1.06	-86.95	19.67	40.77
600007.SH	中国国贸	未有评级	20.86	210.12	1.19	1.14	17.48	18.24	9.24
000560.SZ	我爱我家	未有评级	3.20	75.38	-0.04	0.07	-78.00	47.15	3.97

资料来源：同花顺、中银证券

注：股价截止日 10 月 16 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