

强于大市

房地产行业第 44 周周报（2026 年 10 月 24 日-2026 年 10 月 30 日）

本周新房成交同比降幅收窄，二手房成交同比涨幅持平；成都、合肥发布商品房销售制度细则

新房成交面积环比由负转正，同比降幅收窄，二手房成交面积环比降幅收窄，同比涨幅基本保持不变；新房库存面积同环比均下降；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，同比降幅收窄。**第 44 周 47 城新房成交面积 271.2 万平，环比上升 9.9%，同比下降 26.1%，同比降幅较第 43 周收窄 8.6 个百分点。一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为 12.2%、12.3%、6.1%，同比增速分别为 0.3%、-21.6%、-39.1%，一线城市同比增速提升了 14.6 个百分点，二、三四线城市同比降幅分别收窄 2.7、9.8 个百分点。
- **二手房成交面积环比降幅收窄，同比涨幅基本保持不变。**第 44 周 23 城二手房成交面积为 253.2 万平，环比下降 4.4%，同比上升 11.1%，同比涨幅基本保持不变。一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别为-0.1%、-7.4%、-6.0%，同比增速分别为 5.4%、19.3%、6.6%，一、二、三四线城市同比涨幅较第 43 周分别收窄了 7.3、6.2 个百分点，二线城市同比涨幅扩大了 10.2 个百分点。
- **新房库存面积同环比均下降；去化周期同环比均下降。**截至第 44 周末，13 城新房库存面积 7239.0 万平，环比增速为-0.2%，同比增速为-10.4%；去化周期 19.0 个月，环比下降 0.4 个月，同比下降 1.7 个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 15.1、18.1、68.3 个月，一线城市环比下降 0.4 个月，同比下降 3.0 个月，二线城市环比下降 0.4 个月，同比上升 2.5 个月，三四线城市环比上升 1.3 个月，同比下降 8.1 个月。
- **土地建面同环比均量涨价跌；溢价率同环比均上升。**第 43 周百城全类型成交土地规划建筑面积为 7188.5 万平，环比上升 80.4%，同比上升 243.3%；成交土地总价为 1426.8 亿元，环比上升 58.4%，同比上升 181.9%；楼面均价为 1984.9 元/平，环比下降 12.2%，同比下降 17.9%；土地溢价率为 1.6%，环比上升 0.2 个百分点，同比上升 0.4 个百分点。
- **房企国内债券发行量环比下降，同比上升。**第 44 周房地产行业国内债券总发行量为 146.6 亿元，环比下降 5.0%，同比上升 94.2%。总偿还量为 73.0 亿元，环比下降 48.9%，同比下降 65.2%；净融资额为 73.6 亿元。
- **板块相对收益有所上升。**第 44 周房地产行业绝对收益为-4.8%，较上周下降 1.2pct，房地产行业相对收益（相对沪深 300）为-1.9%，较上周上升 0.2pct。房地产板块 PE 为 7.12X，较上周下降 0.23X。

政策

- 1）10 月 26 日，**成都**市发布《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》，细则与此前发布规则的城市基本一致。同样设置了 2027 年底前的过渡期，历史遗留问题项目放宽至 2028 年（同武汉、宁波、杭州）；按照新政策规定实行预售资金监管的，设定重点监管额度，重点监管额度要覆盖项目全部剩余工程建设费用，保障项目竣工验收及水电气等配套设施具备交付使用条件，项目完成竣工验收备案及附属设施设备交付使用备案后，可解除资金监管；现售项目定金收取上限设定为 5%；土地出让款可分期缴纳，首付款 30 日内不低于 50%，余款可延长至合同签订后两年内缴清，不计利息。
- 2）10 月 25 日，**合肥**市发布《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》，细则与此前发布规则的城市基本一致。同样设置了 2027 年底前的过渡期；按照新政策规定实行预售资金监管的，设定重点监管额度，重点监管额度应覆盖工程建设配套费用及必需的管理运营资金，保障项目竣工验收及水电气等配套设施具备交付使用条件，项目竣工验收、水电气等配套设施具备交付条件后，方可解除资金监管；现售项目定金收取上限设定为 5%；土地出让款可分期缴纳，首付款 30 日内不低于 50%，余款可延长至合同签订后两年内缴清，不计利息。此外，还设置了推行分户土地使用权集合设定抵押、支持项目按单栋或多栋分期开发、全面推行新建商品住房“交房即发证”等配套政策。

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。总的来说，当前政策思路清晰，叠加多个重点城市落地了商品住房销售制度细则后，我们发现，短期房企回款延后的利空有限，各地的细则也给予房企充分的过渡期，在重新磨合出新的运行模式后，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，才能稳定市场。**
- **从投资角度来说，我们认为四季度仍有板块机会，需要关注：1） 11、12 月的基本面数据反馈情况，政策能否转化为核心城市成交和价格的改善，以及部分价格出现企稳迹象的核心城市能否延续；2）部分房企结构性改善带来的机会，包括销售布局的转换以及在拿地方面有突出表现的房企；3）当前板块估值处于低位。多数房企在 25 年计提减值相对较多，26 年可能筑底，因此 27 年板块利润率和业绩可能会回升，从而带来今年四季度市场对 27E 估值的改观。**
- 现阶段我们建议关注：**1）开发类：**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；开竣工同比降幅扩大——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 11
2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪 11
2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪 13
3 本周行业政策梳理 15
4 本周板块表现回顾 23
5 本周重点公司公告 25
6 本周房企债券发行情况 33
7 投资建议 36
8 风险提示 37
9 附录 38

图表目录

图表 1. 47 个城市新房成交套数为 2.4 万套，环比上升 8.7%，同比下降 22.1%.....6
图表 2. 新房成交面积为 271.2 万平方米，环比上升 9.9%，同比下降 26.1%.....6
图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别为 4.7%、8.6%、11.0% 6
图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为 12.2%、12.3%、6.1%6
图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为 1.8%、-22.8%、-30.0% 7
图表 6. 一、二、三四线城市新房成交面积同比增速分别为 0.3%、-21.6%、-39.1% 7
图表 7. 13 个城市新房库存套数为 73.5 万套，环比增速为-0.1%，同比增速为-11.3% 7
图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为-0.1%、0.1%、-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- 12.5%、-4.5%、-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 17.2、17.0、77.6 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%、-1.4%、2.1% 8
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-22.1%、9.4%、-8.7% 8
图表 13. 13 个城市新房库存面积为 7239.0 万平方米，环比增速为-0.2%，同比增速为-10.4% 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%、0.0%、-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-13.1%、1.3%、-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 15.1、18.1 、68.3 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-2.6%、-2.1%、2.0% 9
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-16.5%、16.2%、-10.6% 9
图表 19. 23 个城市二手房成交套数为 2.9 万套，环比下降 4.5%，同比上升 11.4%9
图表 20. 23 个城市二手房成交面积为 253.2 万平方米，环比下降 4.4%，同比上升 11.1% 9
图表 21. 一、二、三四线城市二手房成交套数环比增速分别为-2.6%、-5.7%、-5.4% 9
图表 22. 一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别为-0.1%、-7.4%、-6.0% 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 5.5%、19.9%、5.0% 10
图表 24. 一、二、三四线城市二手房成交面积同比增速分别为 5.4%、19.3%、6.6%

.....10
图表 25. 百城全类型成交土地规划建筑面积为 7188.5 万平方米,环比上升 80.4%,同比上升 243.3%.....11
图表 26. 成交土地总价为 1426.8 亿元，环比上升 58.4%，同比上升 181.9%.....11
图表 27. 成交土地楼面均价为 1984.9 元/平，环比下降 12.2%,同比下降 17.9%...11
图表 28. 百城成交土地溢价率为 1.6%，环比上升 0.2 个百分点，同比上升 0.4 个百分点.....11
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 449.7%、145.5%、59.8%.....12
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-48.7%、207.2%、327.2%.....12
图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为 232.4%、70.3%、55.0%.....12
图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为-97.3%、145.7%、578.8%.....12
图表 33. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速增速分别为-39.5%、-30.6%、-3.0%.....12
图表 34. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为-94.8%、-20.0%、58.9%.....12
图表 35. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 0.0%、0.7%、1.9%.....12
图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 2759.2 万平方米，环比上升 73.3%，同比上升 469.8%.....13
图表 37. 成交住宅土地总价为 1070.1 亿元，环比上升 49.5%，同比上升 261.2%13
图表 38. 成交住宅土地楼面均价为 3878.2 元/平方米，环比下降 13.7%，同比下降 36.6%.....13
图表 39.百城成交住宅类用地溢价率为 1.3%，环比上升 0.6 个百分点，同比下降 1.3 个百分点.....13
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 36.0%、79.5%.....13
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 212.3%、582.4%.....13
图表 42. 二、三线城市住宅成交土地总价环比增速分别为 28.9%、54.6%.....14
图表 43.二、三线城市住宅成交土地总价同比增速分别为 233.5%、636.2%.....14
图表 44. 二、三线城市住宅成交楼面均价环比增速分别为-5.2%、-13.9%.....14
图表 45.二、三线城市住宅成交楼面均价同比增速分别为 6.8%、7.9%.....14
图表 46. 二、三线城市住宅类成交土地溢价率分别为 1.7%、1.1%.....14
图表 47. 2026 年第 44 周大事件.....20
图表 48. 房地产行业绝对收益为-4.8%，较上周下降 1.2pct.....23
图表 49. 房地产行业相对沪深 300 收益为-1.9%，较上周上升 0.2pct.....23
图表 50. 房地产板块 PE 为 7.12X，较上周下降 0.23X.....24
图表 51. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为招商蛇口、滨江集团、保利发展.....24
图表 52. 港股涨跌幅靠前的三家公司依次为建发国际集团、华润置地、中国海外

发展 24
图表 53. 2026 年第 44 周（10 月 24 日-10 月 30 日）重点公司公告汇总 30
图表 54. 2026 年第 44 周房地产行业国内债券总发行量为 146.6 亿元，环比下降 5.0%，同比上升 94.2% 33
图表 55. 2026 年第 44 周国内债券总偿还量为 73.0 亿元，环比下降 48.9%，同比下降 65.2% 33
图表 56. 2026 年第 44 周房地产行业国内债券净融资额为 73.6 亿元 33
图表 57. 本周债券发行量最大的房企为保利发展、润置控制、东城国资、绿城集团，发行量分别为 38.0、30.0、10.3、10.0 亿元 34
图表 58. 本周债券偿还量最大的房企为长三角投资(上海)、上海瑞龙、北京住总、珠江投资，偿还量分别为 15.0、13.5、11.5、10.0 亿元 34
图表 59. 报告中提及上市公司估值表 36
图表 60. 城市数据选取清单 38

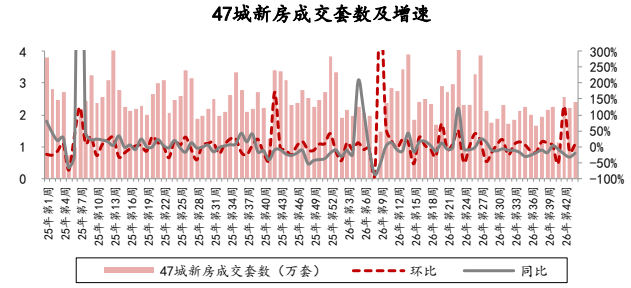
1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪

本周（第 44 周：10 月 24 日-10 月 30 日）相比于上周，新房成交面积环比由负转正、同比降幅收窄，二手房成交面积环比降幅收窄，同比涨幅基本保持不变；新房库存面积同环比均下降；一线城市新房库存面积去化周期同环比均下降，二线城市新房库存面积去化周期环比下降、同比上升，三四线城市新房库存面积去化周期环比上升、同比下降。

1.1 重点城市新房成交情况跟踪

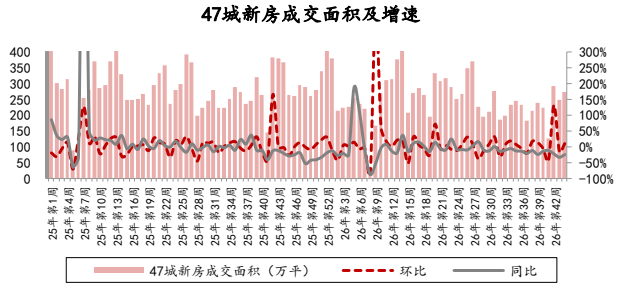
本周 47 个城市新房成交套数为 2.4 万套，环比上升 8.7%，环比由负转正；同比下降 22.1%，同比降幅收窄 12.2 个百分点；新房成交面积为 271.2 万平方米，环比上升 9.9%，环比由负转正；同比下降 26.1%，同比降幅收窄了 8.6 个百分点。分城市能级来看，一、二、三四线城市新房成交套数分别为 0.5、1.0、1.0 万套，环比增速分别为 4.7%、8.6%、11.0%，同比增速分别为 1.8%、-22.8%、-30.0%。一、二、三四线城市新房成交面积分别为 55.5、115.8、99.9 万平方米，环比增速分别为 12.2%、12.3%、6.1%，同比增速分别为 0.3%、-21.6%、-39.1%。

图表 1. 47 个城市新房成交套数为 2.4 万套，环比上升 8.7%，同比下降 22.1%



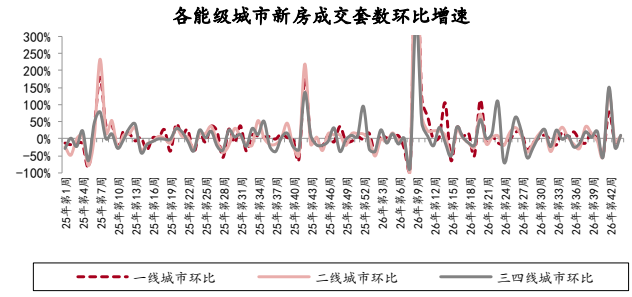
资料来源：同花顺、中银证券

图表 2. 新房成交面积为 271.2 万平方米，环比上升 9.9%，同比下降 26.1%



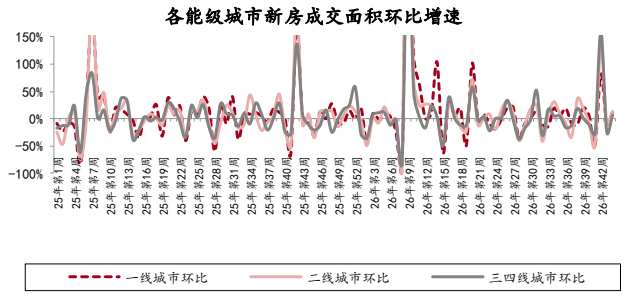
资料来源：同花顺、中银证券

图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别为 4.7%、8.6%、11.0%



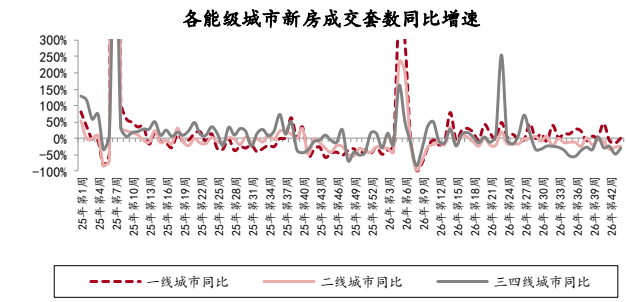
资料来源：同花顺、中银证券

图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为 12.2%、12.3%、6.1%



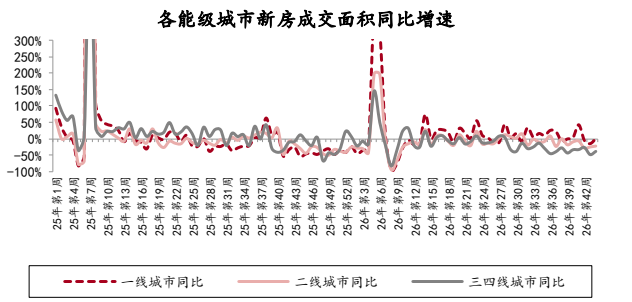
资料来源：同花顺、中银证券

图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为 1.8%、-22.8%、-30.0%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 6. 一、二、三四线城市新房成交面积同比增速分别为 0.3%、-21.6%、-39.1%



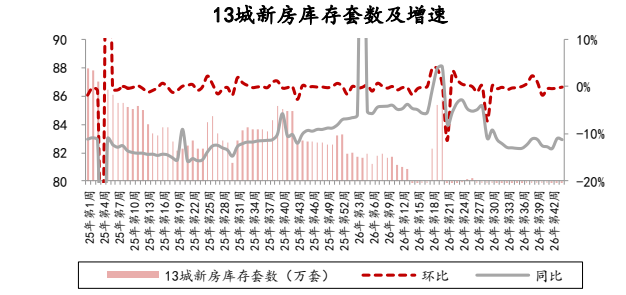
资料来源：同花顺、中银证券

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 73.5 万套，环比增速为-0.1%，同比增速为-11.3%，一、二、三四线城市新房库存套数分别为 43.7、16.4、13.5 万套，环比增速分别为-0.1%、0.1%、-0.2%，同比增速分别为- 12.5%、-4.5%、-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 27.6、5.7、8.3、2.0 万套，环比增速分别为-0.3%、2.2%、-1.3%、1.2%，同比增速分别为-11.3%、-6.8%、-11.3%、-37.7%。

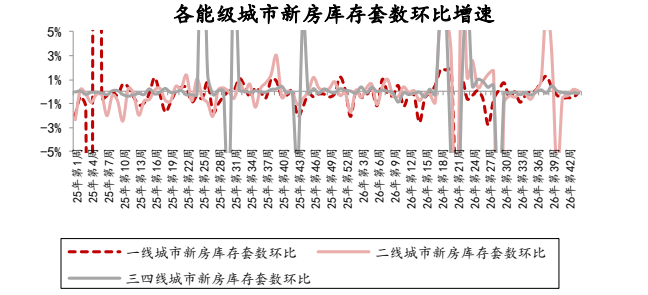
在新房库存套数去化周期方面，13 个城市新房库存套数去化周期为 20.0 个月，环比下降 0.4 个月，同比下降 3.3 个月。一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 17.2、17.0、77.6 个月，一、二线城市环比分别下降 0.5、0.2 个月，三四线城市环比上升 1.6 个月；一、三四线城市同比分别下降 4.9、7.4 个月，二线城市同比上升 1.5 个月。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数去化周期分别为 27.8、6.3、17.1、14.2 个月，北京、深圳、广州环比分别下降 1.7、0.4、0.4 个月，上海环比上升 0.2 个月，北京、上海、广州、深圳同比分别下降 12.6、1.4、6.7、0.5 个月。

图表 7. 13 个城市新房库存套数为 73.5 万套，环比增速为-0.1%，同比增速为-11.3%



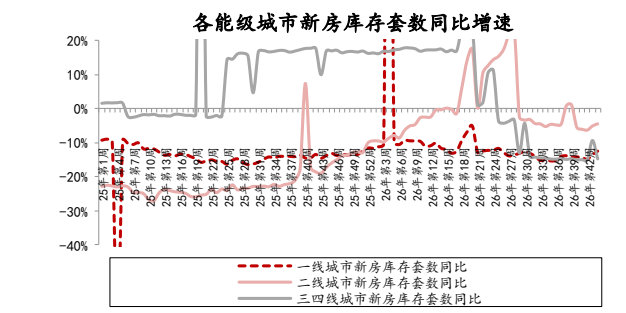
资料来源：同花顺、中银证券

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



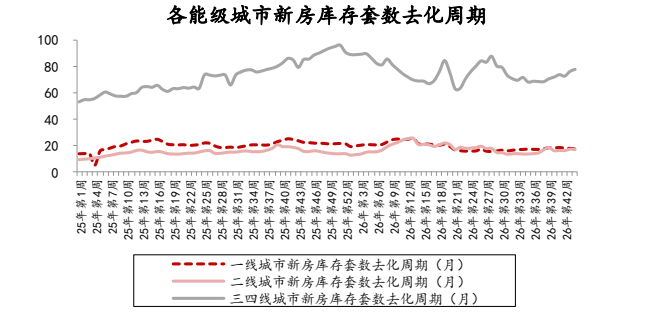
资料来源：同花顺、中银证券

图表 9. 一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为- 12.5%、-4.5%、-14.8%



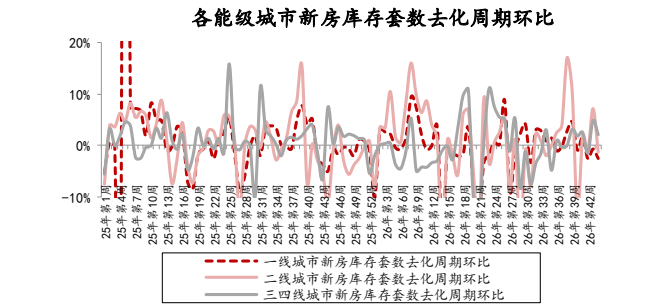
资料来源：同花顺、中银证券

图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 17.2、17.0、77.6 个月



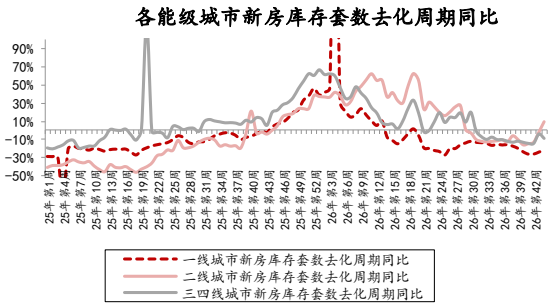
资料来源：同花顺、中银证券

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%、-1.4%、2.1%



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-22.1%、9.4%、-8.7%

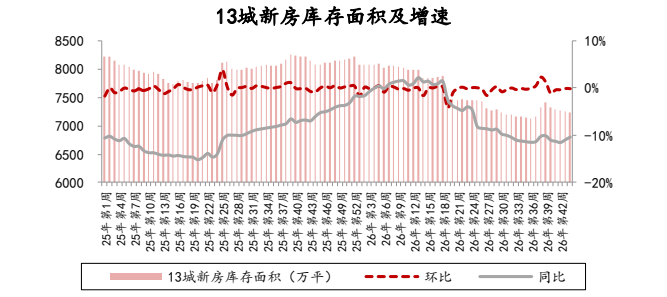


资料来源：同花顺、中银证券

13 个城市新房库存面积为 7239.0 万平方米，环比增速为-0.2%，同比增速为-10.4%。一、二、三四线城市新房库存面积分别为 3595.6、2183.2、1460.2 万平米，环比增速分别为-0.3%、0.0%、-0.2%，同比增速分别为-13.1%、1.3%、-18.4%。

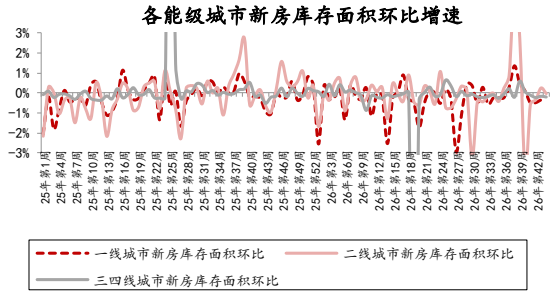
在新房库存面积去化周期方面，13 个城市新房库存面积去化周期为 19.0 个月，环比下降 0.4 个月，同比下降 1.7 个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 15.1、18.1 、68.3 个月，一线城市环比下降 0.4 个月，同比下降 3.0 个月，二线城市环比下降 0.4 个月，同比上升 2.5 个月，三四线城市环比上升 1.3 个月，同比下降 8.1 个月。

图表 13. 13 个城市新房库存面积为 7239.0 万平方米，环比增速为-0.2%，同比增速为-10.4%



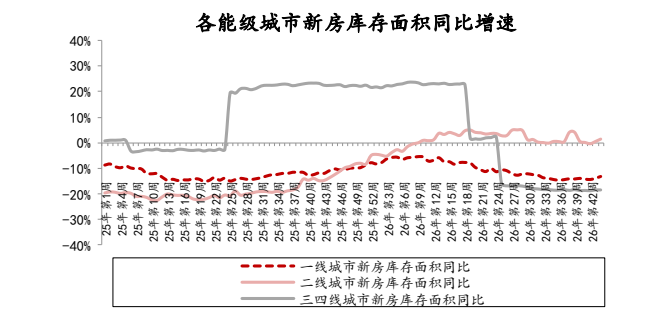
资料来源：同花顺、中银证券

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%、0.0%、-0.2%



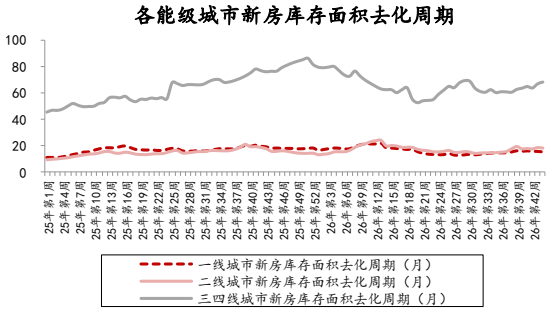
资料来源：同花顺、中银证券

图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为-13.1%、1.3%、-18.4%



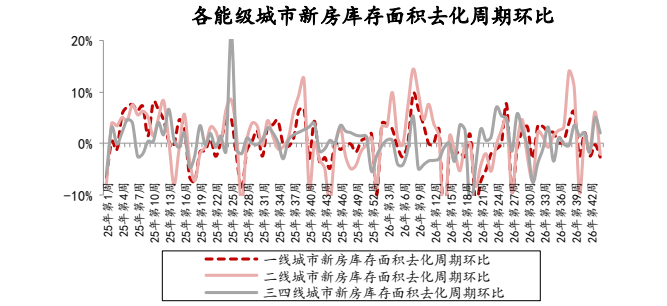
资料来源：同花顺、中银证券

图表 16. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 15.1、18.1 、68.3 个月



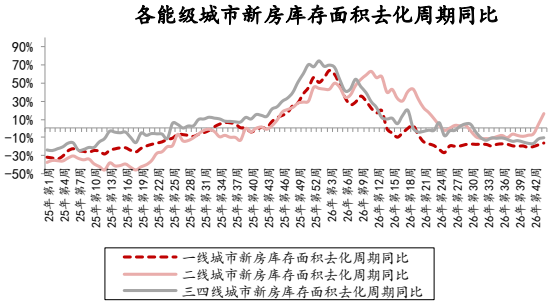
资料来源：同花顺、中银证券

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-2.6%、-2.1%、2.0%



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-16.5%、16.2%、-10.6%

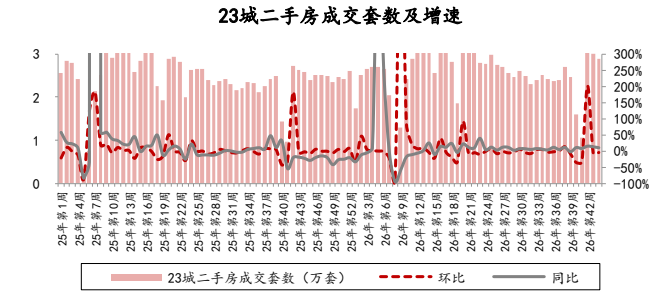


资料来源：同花顺、中银证券

1.3 重点城市二手房成交情况跟踪

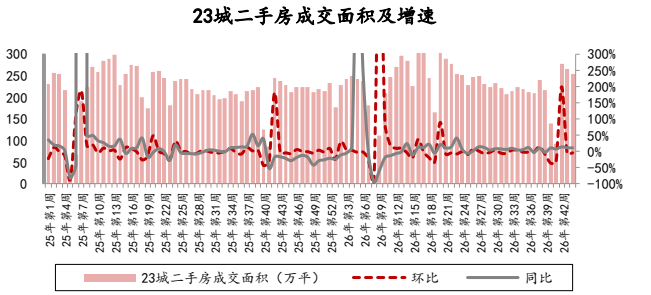
本周 23 个城市二手房成交套数为 2.9 万套，环比下降 4.5%，同比上升 11.4%；成交面积为 253.2 万平方米，环比下降 4.4%，环比降幅收窄 0.3 个百分点，同比上升 11.1%，同比涨幅基本保持不变。从各城市能级来看，一、二、三四线城市二手房成交套数分别为 1.1、1.3、0.5 万套，环比增速分别为-2.6%、-5.7%、-5.4%，同比增速分别为 5.5%、19.9%、5.0%；一、二、三四线城市成交面积分别为 96.9、106.1、50.3 万平方米，环比增速分别为-0.1%、-7.4%、-6.0%，同比增速分别为 5.4%、19.3%、6.6%。

图表 19. 23 个城市二手房成交套数为 2.9 万套，环比下降 4.5%，同比上升 11.4%



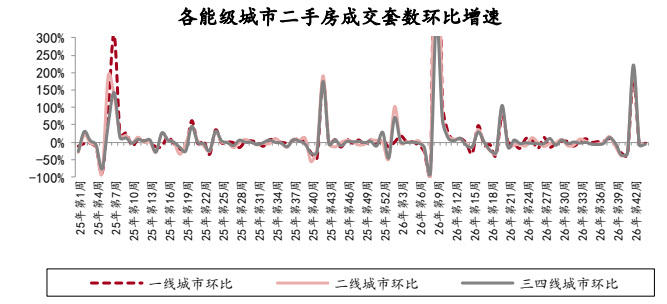
资料来源：同花顺、中银证券

图表 20. 23 个城市二手房成交面积为 253.2 万平方米，环比下降 4.4%，同比上升 11.1%



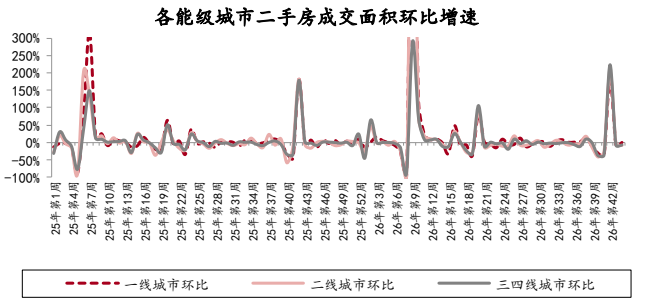
资料来源：同花顺、中银证券

图表 21. 一、二、三四线城市二手房成交套数环比增速分别为-2.6%、-5.7%、-5.4%



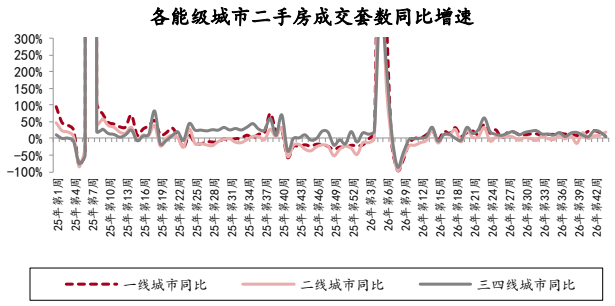
资料来源：同花顺、中银证券

图表 22. 一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别为-0.1%、-7.4%、-6.0%



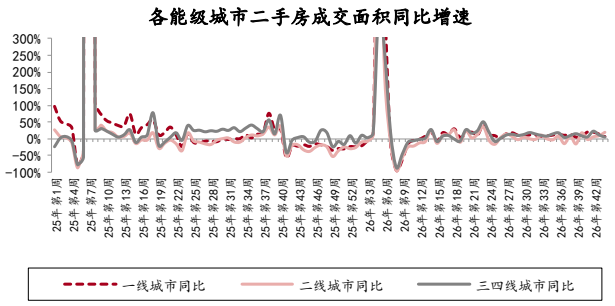
资料来源：同花顺、中银证券

图表 23. 一、二、三四线城市二手房成交套数同比增速分别为 5.5%、19.9%、5.0%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 24. 一、二、三四线城市二手房成交面积同比增速分别为 5.4%、19.3%、6.6%



资料来源：同花顺、中银证券

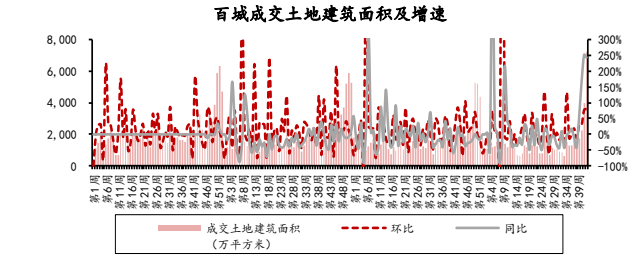
2 百城土地市场跟踪

土地市场方面，我们选取 2026 年第 43 周 (10 月 19 日-10 月 25 日)的数据，土地市场环比量涨价跌，同比量涨价跌。从城市能级来看，一线城市环比量涨价跌、同比量价齐跌，二线城市环比量涨价跌、同比量涨价跌，三线城市环比量涨价跌、三线城市同比量价齐涨；一线城市溢价率环比基本保持不变，二线城市环比下降，三线城市溢价率环比上升；一、二线城市溢价率同比下降，三线城市同比上升。

2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪

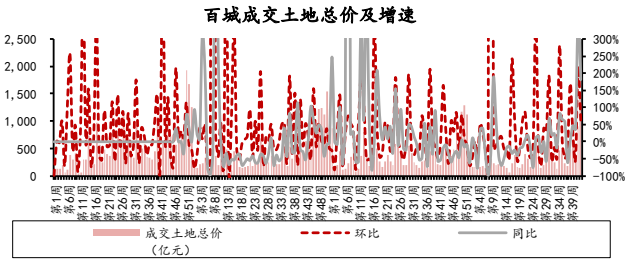
百城全类型成交土地规划建筑面积为 7188.5 万平方米，环比上升 80.4%，同比上升 243.3%；成交土地总价为 1426.8 亿元，环比上升 58.4%，同比上升 181.9%；成交土地楼面均价为 1984.9 元/平，环比下降 12.2%,同比下降 17.9%；百城成交土地溢价率为 1.6%，环比上升 0.2 个百分点，同比上升 0.4 个百分点。

图表 25. 百城全类型成交土地规划建筑面积为 7188.5 万平方米，环比上升 80.4%，同比上升 243.3%



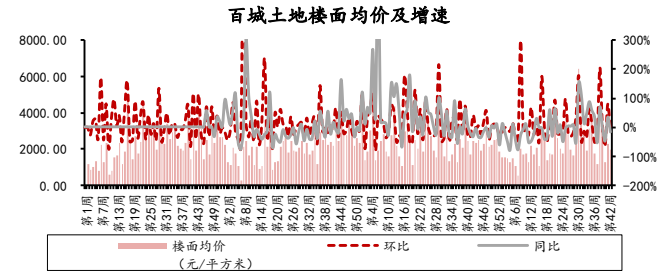
资料来源：中指院、中银证券

图表 26. 成交土地总价为 1426.8 亿元，环比上升 58.4%，同比上升 181.9%



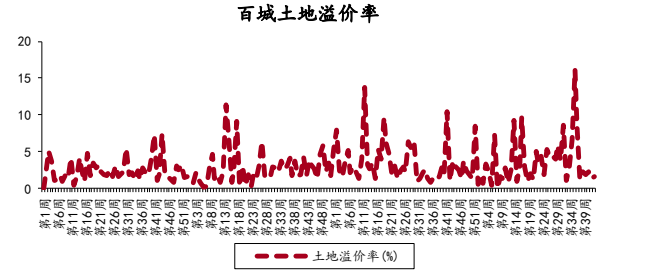
资料来源：中指院、中银证券

图表 27. 成交土地楼面均价为 1984.9 元/平，环比下降 12.2%,同比下降 17.9%



资料来源：中指院、中银证券

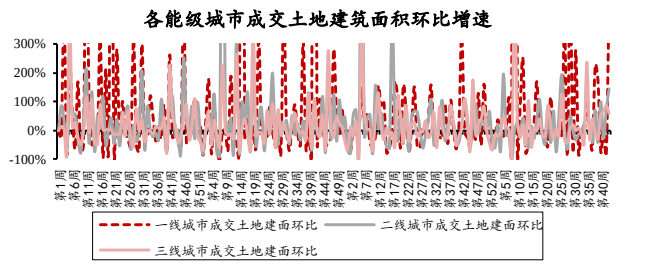
图表 28. 百城成交土地溢价率为 1.6%，环比上升 0.2 个百分点，同比上升 0.4 个百分点



资料来源：中指院、中银证券

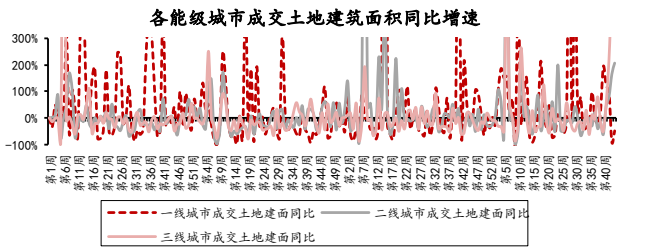
从城市能级来看，一、二、三线城市成交土地规划建筑面积分别 128.2、2092.0、4968.2 万平方米，环比增速分别为 449.7%、145.5%、59.8%，同比增速分别为-48.7%、207.2%、327.2%；一、二、三线城市成交土地总价分别为 5.8、300.5、1120.4 亿元，环比增速分别为 232.4%、70.3%、55.0%，同比增速分别为-97.3%、145.7%、578.8%；一、二、三线城市平均楼面价分别为 455.0、1436.6、2255.2 元/平，环比增速分别为-39.5%、-30.6%、-3.0%，同比增速分别为-94.8%、-20.0%、58.9%；一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 0.0%、0.7%、1.9%，一线城市环比基本保持不变、二线城市下降 1.1 个百分点，三线城市上升 0.7 个百分点；一、二线城市同比分别下降 3.9、0.2 个百分点，三线城市上升 0.9 个百分点。

图表 29. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速分别为 449.7%、145.5%、59.8%



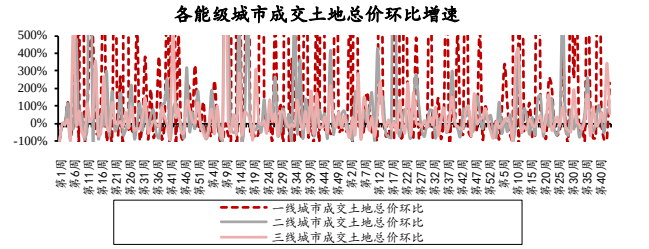
资料来源：中指院、中银证券

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-48.7%、207.2%、327.2%



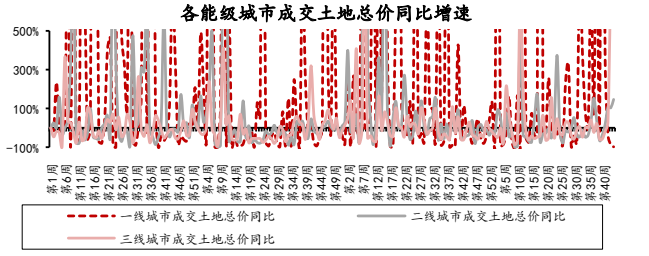
资料来源：中指院、中银证券

图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为 232.4%、70.3%、55.0%



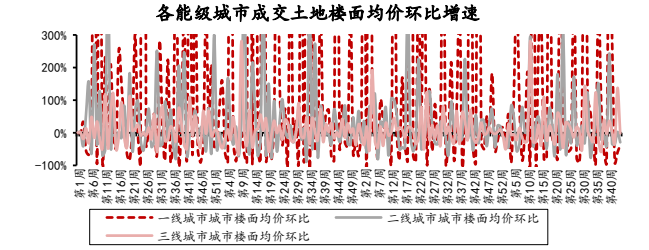
资料来源：中指院、中银证券

图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为 -97.3%、145.7%、578.8%



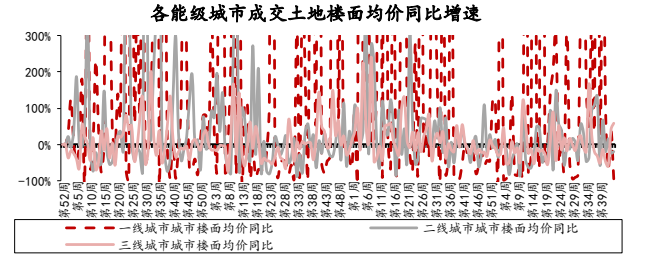
资料来源：中指院、中银证券

图表 33. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速增速分别为-39.5%、-30.6%、-3.0%



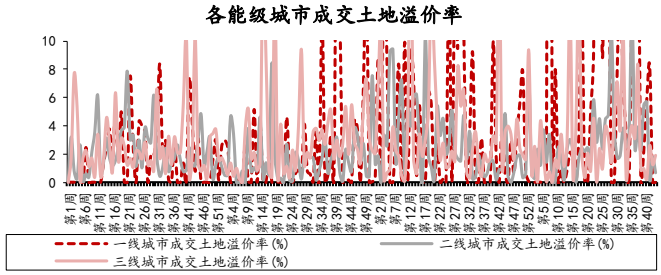
资料来源：中指院、中银证券

图表 34. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为-94.8%、-20.0%、58.9%



资料来源：中指院、中银证券

图表 35. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 0.0%、0.7%、1.9%

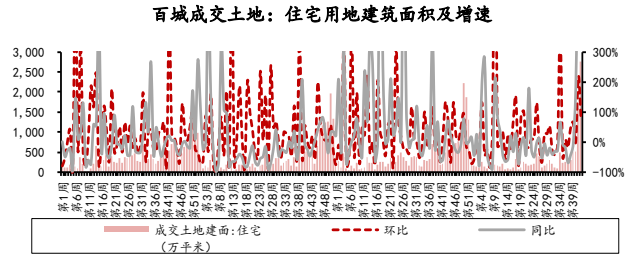


资料来源：中指院、中银证券

2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪

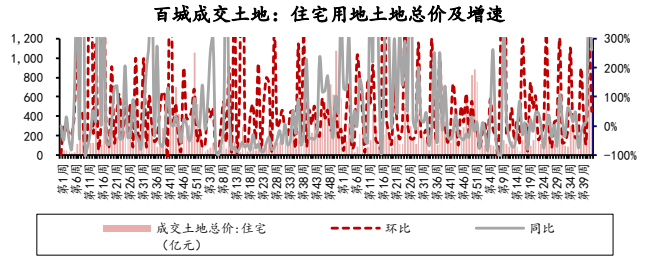
百城成交住宅土地规划建筑面积为 2759.2 万平方米，环比上升 73.3%，同比上升 469.8%；成交住宅土地总价为 1070.1 亿元，环比上升 49.5%，同比上升 261.2%；成交住宅土地楼面均价为 3878.2 元/平方米，环比下降 13.7%，同比下降 36.6%；百城成交住宅类用地溢价率为 1.3%，环比上升 0.6 个百分点，同比下降 1.3 个百分点。

图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 2759.2 万平方米，环比上升 73.3%，同比上升 469.8%



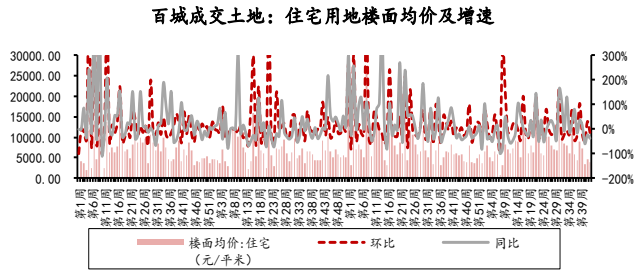
资料来源：中指院、中银证券

图表 37. 成交住宅土地总价为 1070.1 亿元，环比上升 49.5%，同比上升 261.2%



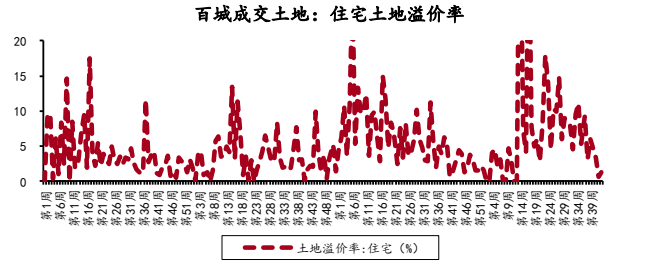
资料来源：中指院、中银证券

图表 38. 成交住宅土地楼面均价为 3878.2 元/平方米，环比下降 13.7%，同比下降 36.6%



资料来源：中指院、中银证券

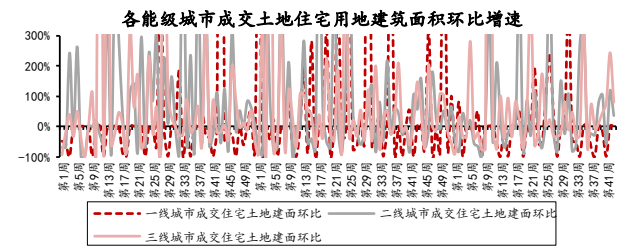
图表 39.百城成交住宅类用地溢价率为 1.3%，环比上升 0.6 个百分点，同比下降 1.3 个百分点



资料来源：中指院、中银证券

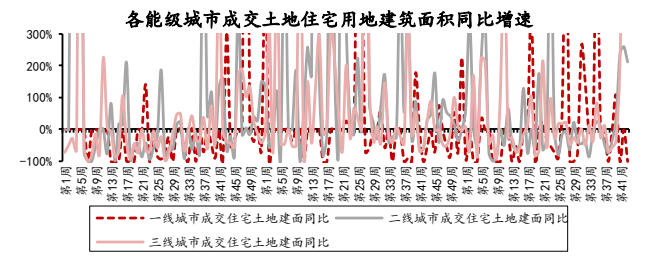
从不同城市能级的住宅类土地市场情况来看，本周一、二、三线城市土地建筑面积分别 0.0、310.9、2448.4 万平方米，二、三线城市环比增速分别为 36.0%、79.5%，二、三线城市同比增速分别为 212.3%、582.4%；一、二、三线城市住宅类成交土地总价分别为 0.0、182.9、887.1 亿元，二、三线城市环比增速分别为 28.9%、54.6%，二、三线城市同比增速分别为 233.5%、636.2%；二、三线城市住宅类平均楼面价分别为 5885.4、3623.3 元/平，二、三线城市环比增速分别为-5.2%、-13.9%，二、三线城市同比增速分别为 6.8%、7.9%；二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 1.7%、1.1%，二线城市环比下降 0.7 个百分点，三线城市环比上升 1.0 个百分点，二线城市同比上升 0.1 个百分点，三线城市同比下降 1.1 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 36.0%、79.5%



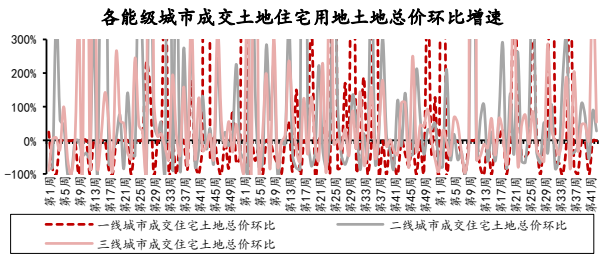
资料来源：中指院、中银证券

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 212.3%、582.4%



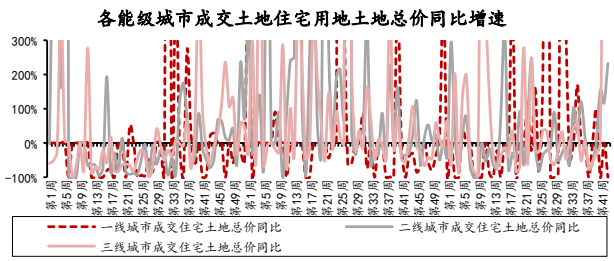
资料来源：中指院、中银证券

图表 42. 二、三线城市住宅成交土地总价环比增速分别为 28.9%、54.6%



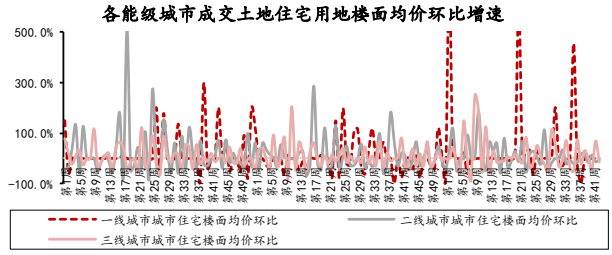
资料来源：中指院、中银证券

图表 43.二、三线城市住宅成交土地总价同比增速分别为 233.5%、636.2%



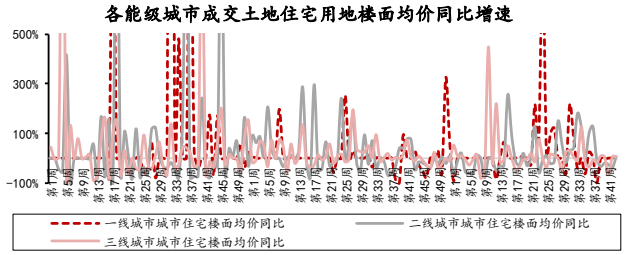
资料来源：中指院、中银证券

图表 44. 二、三线城市住宅成交楼面均价环比增速分别为 -5.2%、-13.9%



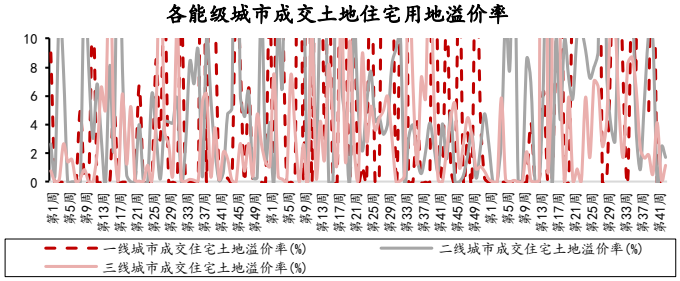
资料来源：中指院、中银证券

图表 45.二、三线城市住宅成交楼面均价同比增速分别为 6.8%、7.9%



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 1.7%、1.1%



资料来源：中指院、中银证券

3 本周行业政策梳理

中央

财政部：10 月 23 日，举行 2026 年前三季度财政收支情况新闻发布会，前三季度全国政府性基金预算收入 25010 亿元，同比下降 18.6%；中央政府性基金预算收入 3682 亿元，同比增长 12.4%；国有土地使用权出让收入 16087 亿元，同比下降 27.9%。

住房城乡建设部：10 月 23 日，网签数据显示，今年前三季度全国二手房网签交易面积 61746 万平方米，同比增长 10.7%，16 个省（区、市）二手房网签交易量超过新房。

中国人民银行：10 月 28 日，发布 2026 年三季度金融机构贷款投向统计报告，三季度末人民币房地产贷款余额 50.1 万亿元，同比下降 5.2%，前三季度减少 1.9 万亿元；其中房地产开发贷款余额 12.4 万亿元，同比下降 9.1%，前三季度减少 8179 亿元；个人住房贷款余额 35.9 万亿元，同比下降 4.1%，前三季度减少 1.1 万亿元；同期人民币各项贷款余额 283.4 万亿元，同比增长 4.8%。

地方

成都：10 月 26 日，成都市发布《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》，细则与此前发布规则的城市基本一致。同样设置了 2027 年底前的过渡期，历史遗留问题项目放宽至 2028 年（同武汉、宁波、杭州）；按照新政策规定实行预售资金监管的，设定重点监管额度，重点监管额度要覆盖项目全部剩余工程建设费用，保障项目竣工验收及水电气等配套设施具备交付使用条件，项目完成竣工验收备案及附属设施设备交付使用备案后，可解除资金监管；现售项目定金收取上限设定为 5%；土地出让款可分期缴纳，首付款 30 日内不低于 50%，余款可延长至合同签订后两年内缴清，不计利息。

合肥：10 月 25 日，合肥市发布《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》，细则与此前发布规则的城市基本一致。同样设置了 2027 年底前的过渡期；按照新政策规定实行预售资金监管的，设定重点监管额度，重点监管额度应覆盖工程建设配套费用及必需的管理运营资金，保障项目竣工验收及水电气等配套设施具备交付使用条件，项目竣工验收、水电气等配套设施具备交付条件后，方可解除资金监管；现售项目定金收取上限设定为 5%；土地出让款可分期缴纳，首付款 30 日内不低于 50%，余款可延长至合同签订后两年内缴清，不计利息。此外，还设置了推行分户土地使用权集合设定抵押、支持项目按单栋或多栋分期开发、全面推行新建商品住房“交房即发证”等配套政策。

武汉：10 月 23 日，武汉市自然资源和城乡建设局发布武告字〔2026〕28 号公告，以拍卖方式出让 18 宗地块：1）18 宗地块分布于江夏、东西湖、新洲、蔡甸、东湖高新、洪山、汉阳、江汉、青山及经开区，总土地面积 78.6 万平方米，出让年限为住宅 70 年、商业 40 年、工业及社会停车场 50 年，起始价合计 59.16 亿元，竞买保证金合计 17.28 亿元，拍卖定于 11 月 13 日 9 时 30 分起；2）起始价最高的东湖新技术开发区 P（2026）133 号地块位于珞喻路以南、关山大道以西，规划建筑面积 90000 平方米，起始价 91540 万元，竞买保证金 45770 万元。

杭州：10 月 23 日，杭州市规划和自然资源局挂牌出让 2 宗住宅用地，起始总价 7.6 亿元：1）上城区 1 宗地块，宗地总面积 21105 平方米，出让年限 70 年，起始价 46396 万元，竞买保证金 9280 万元；2）萧山区 1 宗地块，宗地总面积 20052 平方米，出让年限 70 年，起始价 30078 万元，竞买保证金 6016 万元；挂牌时间均为 11 月 14 日至 11 月 24 日。

郑州：10 月 23 日，郑州市自然资源和规划局挂牌出让 1 宗普通商品住房用地，总面积 3.36 万平方米，出让年限 70 年，起始价 4.1 亿元，竞买保证金 8199 万元，挂牌截止 11 月 26 日。

苏州：1）10 月 24 日，市住建局等三部门印发“828 新政”实施细则，明确 8 月 28 日后新出让宅地优先实行现房销售，购房定金不超过总房款的 3%，预售须完成主体结构封顶；土地出让价款首付须在 30 个自然日内缴纳、比例不低于 50%，余款可在两年内缴清且不计息；2）10 月 23 日，苏州 6 宗涉宅用地全部以底价成交，成交总价 21.55 亿元。其中，Z28 号地块位于高新区太湖科学城普陀山路北、璞玉街东，成交总价 45467 万元，成交楼面价 9000 元/平方米，容积率 1.3；Z29 号地块位于相城区太平街道太平大街北、花园路西，成交总价 23404 万元，成交楼面价 7029 元/平方米；Z31 号地块位于相城区渭塘镇新燕大道北、澄阳路西，成交总价 14443 万元，成交楼面价 7300 元/平方米；Z32 号地块位于相城区元和街道文泰路南、华兴路西，成交总价 35771 万元，成交楼面价 7000 元/平方米；Z33 号地块位于吴中度假区香山街道丽波路南侧、姚舍路东侧，面积 78174.8 平方米，成交总价 67778 万元；Z34 号地块位于吴中度假区香山街道丽波路南侧、实相南路东侧，面积 33049.8 平方米，成交总价 28654 万元，后两宗成交楼面价均为 8500 元/平方米。

枣庄：10 月 23 日，枣庄市自然资源和规划局挂牌出让 1 宗普通商品住房用地，宗地总面积 13.9 万平方米，出让年限 70 年，起始价 11.995 亿元，竞买保证金 2.4 亿元，挂牌时间 11 月 14 日至 11 月 24 日。

晋城：10 月 24 日，晋城市规划和自然资源局挂牌出让 2 宗地块：1）JC2026-10 号地块位于景西路西侧、红星街北侧，普通商品住房用地（二类）50951.35 平方米、其他商业服务业用地 2681.65 平方米，出让年限 70 年，起始价 23500 万元，竞买保证金 11000 万元；2）JC2026-32 号地块位于兰花路西侧、太岳街北侧，其他商业服务业用地 65763 平方米，出让年限 40 年，起始价 19900 万元，竞买保证金 8000 万元；两宗地块挂牌时间均为 11 月 13 日 9 时 30 分至 11 月 27 日 10 时。

滕州：10 月 23 日，滕州市自然资源局挂牌出让 1 宗普通商品住房用地，总面积 46221 平方米，出让年限 70 年，起始价 4.16 亿元，竞买保证金 8320 万元，挂牌时间 11 月 15 日至 11 月 24 日。

永康：10 月 23 日，浙江金华永康经济开发区长城区块 02-14 地块完成拍卖，永康华凯置业有限公司以底价 22600 万元竞得，出让面积 30704.65 平方米，成交楼面价 4600 元/平方米，用途为商住。

永兴：10 月 24 日，永兴县自然资源局发布永挂国土〔2026〕016 号公告，以挂牌方式出让 1 宗娱乐用地，面积 32662 平方米，出让年限 40 年，起始价 7642.9 万元，竞买保证金 1528.7 万元，挂牌时间 11 月 13 日至 11 月 24 日。

长兴：10 月 23 日，长兴县自然资源和规划局拍卖出让 1 宗旅馆用地，总面积 33414 平方米，出让年限 40 年，起始价 16040 万元，竞买保证金 3208 万元，拍卖定于 11 月 16 日 9 时。

新昌：10 月 23 日，新昌县自然资源和规划局发布新自然告字〔2026〕19 号公告，以拍卖方式出让 2 宗零售商业用地：1）2026 年经 6 号地块位于羽林街道岙元村，宗地总面积 21219 平方米，出让年限 40 年，起始价 9710 万元，竞买保证金 1942 万元；2）2026 年经 5 号地块位于南明街道市中社区，宗地总面积 9120 平方米，出让年限 40 年，起始价 6156 万元，竞买保证金 1232 万元；拍卖定于 11 月 13 日 9 时。

成安：10 月 23 日，成安县自然资源和规划局拍卖出让 1 宗普通商品住房用地，宗地面积 39915.15 平方米，出让年限 70 年，起始价 11443.67 万元，保证金同额，拍卖定于 11 月 16 日 10 时。

济南：10 月 26 日，济南中央商务区西片区城市更新项目（一期）2 宗住宅用地以底价成交，成交总价 10.5 亿元，竞得方为保利置业与历下城发联合体。其中，DMLD-01-09 号地块出让面积 5134 平方米，容积率 1.2，使用年限 70 年，成交楼面价 20793 元/平方米，创济南住宅用地楼面价新高；DMLD-01-10 号地块出让面积 28289 平方米，容积率 1.8，使用年限 70 年，成交楼面价 18031 元/平方米。

绍兴：10 月 26 日，绍兴市越城区则水牌 1 宗低密住宅用地以底价 8.9 亿元成交，竞得方为绍兴市交投生态建设有限公司，成交楼面价 6446 元/平方米。该地块编号为越城区 DHP-01A-03-03 号，出让面积 13.4 万平方米，用途为住宅，使用年限 70 年，容积率 1.01 至 1.03，规划建筑面积 13.8 万平方米。

宜昌：10 月 26 日，宜昌市自然资源和城乡建设局发布公告，以拍卖方式出让伍家岗区 1 宗地块，位于东站路与柏临河路交会处西侧，宗地总面积 20883.9 平方米，使用年限 70 年，用途为普通商品住房用地，共 14618.7 平方米，兼容零售商业用地，共 6265.2 平方米，起始价 8077 万元，竞买保证金 1615.4 万元，拍卖定于 11 月 17 日 15 时。

长兴：10 月 26 日，湖州长兴县雉城街道老粮库南侧地块以底价 30052 万元成交，竞得方为长兴建设房屋开发有限公司（长兴城投），成交楼面价 5085 元/平方米。该地块出让面积 32833 平方米，用途为住宅，使用年限 70 年，容积率上限 1.8，规划建筑面积 59099.4 平方米。

清徐：10 月 26 日，清徐县自然资源局发布清自然资公告字〔2026〕12 号公告，以挂牌方式出让 QX2023（17）号地块，宗地总面积 6483.7 平方米，使用年限 70 年，用途为普通商品住房用地，共 5965.0 平方米，兼容其他商业服务业用地，共 518.7 平方米，容积率 1.0 至 2.9，起始价 1267 万元，竞买保证金 700 万元，挂牌时间为 11 月 18 日至 12 月 2 日。

广西：10 月 27 日，自治区政府新闻办举行推进房地产平稳健康发展新闻发布会，自治区住建厅、财政厅、自然资源厅、广西金融监管局、人民银行广西分行介绍有关情况。截至 10 月 26 日，本轮购房补贴已申请 1.52 亿元，占补贴总额度的 55.7%，惠及 1.2 万余户家庭；1—9 月全区商品房现房销售面积占销售总面积的 37.7%，全区累计收购存量商品房 4 万多套。

北京：10 月 27 日，北京市规划和自然资源委员会发布 2026 年第十三轮拟供应商品住宅用地清单，共 4 宗地，通州区、大兴区各 2 宗，土地面积约 28 公顷，建筑规模约 44 万平方米，拟于近期供应；本轮清单延续围绕轨道站点特别是轨道微中心周边配套成熟区域供应的思路，重点聚焦城市副中心及大兴新城优质地块。

深圳：10 月 27 日，深圳市规划和自然资源局发布深土交告〔2026〕80 号公告，以挂牌方式出让光明区光明街道 1 宗地块，宗地编号 A509-0080，总面积 23324.1 平方米，用途为普通商品住房用地（一类），使用年限 70 年，容积率 1.0 至 2.96，起始价 13.1 亿元，竞买保证金 26140 万元，挂牌时间为 11 月 16 日至 11 月 26 日。

大连：10 月 27 日，大连市自然资源局发布大自然资源告字〔2026〕82 号、83 号公告，挂牌出让甘井子区 3 宗地块，起始价合计约 6.8 亿元：1）革镇堡街道中苇村 1 宗，宗地总面积 68041.9 平方米，用途为普通商品住房用地（二类），使用年限 70 年，起始价 41400 万元，竞买保证金 8280 万元；2）枣园公园南侧大城（2026）-14 号地块，宗地总面积 33462.0 平方米，用途为普通商品住房用地（二类），使用年限 70 年，起始价 26538 万元，竞买保证金 5307.6 万元；3）另 1 宗为社会停车场用地，起始价 182.3 万元。82 号公告两宗地块挂牌开始时间为 11 月 16 日 9 时。

南京：10 月 27 日，南京出让 3 宗涉宅用地，总出让面积 7.5 万平方米、总规划建筑面积 9.8 万平方米，全部以底价成交，成交总价 6.3 亿元。其中：1）浦口 2026G04 号地块，出让面积 12158.2 平方米，容积率 1.2，成交总价 1.2 亿元，成交楼面价 8362 元/平方米；2）浦口 2026G05 号地块，位于桥林街道，容积率 1.2，成交总价 2.8 亿元，成交楼面价 6079 元/平方米；3）浦口 2026G06 号地块，位于桥林街道，容积率 1.5，成交总价 2.2 亿元，成交楼面价 6036 元/平方米。

襄阳：10 月 27 日，襄阳市自然资源和城乡建设局发布襄土网挂字〔2026〕62 号公告，以挂牌方式出让樊城区 1 宗地块，位于卧龙大道以西、云府路以北，宗地总面积 34665.3 平方米，用途为普通商品住房用地（二类），使用年限 70 年，容积率 1.0 至 1.8，起始价 1.8 亿元，竞买保证金 5335 万元。

宁海：10 月 27 日，宁海县自然资源和规划局发布宁自然资规告〔2026〕01044 号公告，以拍卖方式出让梅林街道九顷区块 E-4 地块，宗地总面积 1774 平方米，用途为商务金融用地，使用年限 40 年，容积率 1.5 至 1.6，起始价与竞买保证金均为 390 万元，拍卖定于 11 月 17 日 10 时。

香港：10 月 28 日，香港差估署数据显示，9 月楼价指数报 320.8 点，环比上升 0.2%，连升 2 个月共 0.2%；租金指数报 212.2 点，环比上升 0.5%，连升 11 个月共 6.2%，续创历史新高。

上海：10 月 28 日，上海市土地交易事务中心发布《上海市 2026 年拟出让住宅用地清单信息公示和出让预告（十一）》，拟出让 2 宗普通商品住房用地，均采用挂牌方式，拟于 10 月下旬发布出让公告、11 月下旬组织交易活动：1）浦东新区杨思社区 Z000602 单元 20Da-03 地块，出让面积 19000.0 平方米，容积率 2.5，规划建筑面积 47500.0 平方米；2）宝山区 W12-1301 单元 84-13 地块，出让面积 30600.0 平方米，容积率 1.36，规划建筑面积 41616.0 平方米。

重庆：10 月 28 日，重庆市万州区规划和自然资源局发布万州地交〔2026〕11 号公告，以拍卖方式出让天城街道诗仙社区 1 宗地块，编号 wz2026-24-01，宗地总面积约 8.0 万平方米，用途为其他商业服务业用地，使用年限 40 年，容积率不超过 2.33，起始价 27241.3 万元，竞买保证金 5448.3 万元，拍卖定于 11 月 17 日 12 时。

无锡：10 月 28 日，无锡出让锡山、惠山、滨湖、新吴、梁溪区 15 宗地块，总面积约 763.4 亩，规划建筑面积 75.4 万平方米，成交总价 80.2 亿元，使用年限 70 年。其中 3 宗核心宅地均以底价成交：1）滨湖区美丽都地块，出让面积 20633.5 平方米，成交总价 30517 万元，成交楼面价 14500 元/平方米；2)新吴区玖映蠡湖南侧地块，出让面积 46346.9 平方米，成交总价 73770 万元，成交楼面价 11703.6 元/平方米；3）梁溪区太湖广场北侧地块，出让面积 11133.4 平方米，成交总价 21376 万元，成交楼面价 15999.9 元/平方米。

常州：10 月 28 日，常州集中出让 18 宗涉宅用地，总出让面积 59.5 万平方米，规划建筑面积 73.2 万平方米，起始总价 63.1 亿元，成交总价 63.5 亿元。其中 2 宗溢价成交：1）三井街道 1 宗成交总价 2.9 亿元，成交楼面价 8706 元/平方米，溢价率 4.4%；2）竹林北路南侧 1 宗成交总价 3.2 亿元，成交楼面价 12376 元/平方米，溢价率 6.8%；3）其余 16 宗均以底价成交，单宗出让面积最大 JZX20261404 地块约 8.9 万平方米，成交总价 9.9 亿元，成交楼面价 9278 元/平方米。

苏州：10 月 28 日，苏州出让吴中、姑苏、高新区 6 幅地块，总面积约 271 亩，规划建筑面积 26 万平方米，成交总价 25.5 亿元，使用年限 70 年：1）狮山向阳路南地块，起始价 47839 万元，成交总价 52639 万元，成交楼面价 13673 元/平方米，溢价率 10.0%；2）狮山玉山路南地块，起始价 54033 万元，成交总价 64633 万元，成交楼面价 19737 元/平方米，溢价率 19.6%；3）其余 4 幅均以底价成交，成交楼面价分别为 8000 元/平方米、6530 元/平方米、6500 元/平方米和 16201 元/平方米。

南京：10 月 28 日，南京出让 4 幅地块，包括 2 幅二类居住用地、1 幅商住混合用地及 1 幅基层社区中心用地，总出让面积约 7.87 公顷，成交总价约 19 亿元，均以底价成交：1）江北新区中央商务区 G34 地块，出让面积 41065.0 平方米，容积率 1.01 至 1.8，成交总价 112021 万元，成交楼面价 15155 元/平方米；2）江北新区中央商务区 G35 地块，出让面积 22690.0 平方米，成交总价 60550 万元，成交楼面价 14825 元/平方米；3）江北新区 G39 地块，出让面积 12581.8 平方米，成交总价 17338 万元，成交楼面价 9187 元/平方米；4）栖霞区西岗街道青龙片区 G74 基层社区中心用地，出让面积 2370.0 平方米，成交总价 95 万元，成交楼面价 334 元/平方米。

安阳：10 月 28 日，安阳市自然资源和规划局发布安资规告字〔2026〕26 号公告，以拍卖方式出让文峰区光明路与岳飞街交叉口西南 1 宗地块，用途为普通商品住房用地（二类），宗地总面积 12563.9 平方米，使用年限 70 年，容积率 1.0 至 2.0，起始价 7620 万元，竞买保证金 2286 万元，拍卖定于 11 月 19 日 9 时。

岳阳：10 月 28 日，岳阳市自然资源和规划局发布君山区国土公告〔2026〕04 号、07 号两份挂牌出让公告，均经市政府批准，以挂牌方式各出让 1 宗地块，使用年限 70 年：1）07 号地块位于君山区洞庭大道以北、银盘路以西，用途为普通商品住房用地（二类），总面积 14428.0 平方米，容积率 1.01 至 2.5，起始价 2500 万元，竞买保证金 1250 万元；2）04 号地块位于洞庭大道以北、经八路以西、锦鳞路以东，总面积 21399.5 平方米，其中普通商品住房用地 16462.9 平方米、其他商业服务业用地 4936.6 平方米，容积率 1.01 至 2.04，起始价 3400 万元，竞买保证金 1700 万元。两宗地块挂牌时间均为 11 月 17 日 16 时 30 分至 27 日 9 时 30 分。

诸暨：10 月 28 日，诸暨市出让浣东街道、大唐街道、暨阳街道 3 宗低密宅地，总出让面积 159 亩，规划建筑面积 13.0 万平方米，成交总价 6.8 亿元，均以底价成交：1）浣东街道地块，出让面积 33255.0 平方米，容积率 1.01 至 1.05，成交总价 21650 万元，成交楼面价 6200 元/平方米；2）大唐街道地块，出让面积 43430.2 平方米，容积率 1.01 至 1.3，成交总价 21529 万元，成交楼面价 3813 元/平方米；3）暨阳街道地块，出让面积 29478.8 平方米，容积率 1.01 至 1.3，成交总价 24910 万元，成交楼面价 6500 元/平方米。

瑞安：10 月 28 日，瑞安市挂牌出让飞云中单元 I-04 地块，出让面积 41597.3 平方米，规划建筑面积 49916.8 平方米，用途为住宅用地，容积率 1.05 至 1.2，起始价 30020.9 万元，起始楼面价 6014 元/平方米。

漳浦：10 月 27 日至 28 日，漳州市漳浦县 6 宗地块挂牌出让并全部成交，成交总价 79294.3 万元，用途为普通商品住房用地（二类），其中浦 2026P02、浦 2026P07 两宗含零售商业用地：1）浦 2026P02 地块位于旧县衙东侧，出让面积 70652.0 平方米，起始价 28600 万元，成交总价 28600 万元，成交楼面价 2530 元/平方米；2）浦 2026P03 地块出让面积 39042.0 平方米，成交总价 8700 万元，成交楼面价 1238 元/平方米，溢价率 2.4%；3）浦 2026P04 地块，起始价 9000 万元，成交总价 11100 万元，成交楼面价 1477 元/平方米，溢价率 23.3%；4）浦 2026P05 地块位于漳浦县城，出让面积 16642.0 平方米，成交总价 12800 万元，成交楼面价 2958 元/平方米，溢价率 110.0%；5）浦 2026P06 地块位于中心城区，出让面积 62226.0 平方米，成交总价 16944.3 万元；6）浦 2026P07 地块位于官浔镇镇区，出让面积 12818.0 平方米成交总价 1150 万元。

三门：10 月 28 日，三门县出让城 A09-17-04 地块，出让面积 38183.0 平方米，规划建筑面积 61092.8 平方米，用途为住宅用地，使用年限 70 年，容积率 1.0 至 1.6，成交总价 23591 万元，成交楼面价 3862 元/平方米，以底价成交。

香港：10 月 29 日，据媒体报道，香港金融管理局再次鼓励银行支持发展商再融资，近期召开会议与香港地产建设商会及银行商讨部分中型发展商债务到期问题，与会银行逾十家，涵盖本地、中资及外资银行；金管局提醒若发展商出现问题，商业房地产市场将再受冲击。

上海：1）10 月 29 日，上海市土地交易市场发布沪告字〔2026〕第 099 号国有建设用地使用权出让公告，涉及浦东新区、宝山区 2 幅商品住房地块，现场交易会定于 11 月 30 日举行，合计起始价 41.6 亿元；2）10 月 29 日，闵行古美 113-07 住宅地块建设方案公示，用地面积 45690.1 平方米，容积率 2.2，拟建 19 幢住宅；该地块 9 月 29 日在上海第十批次土拍由联合体以 64.2 亿元竞得，成交楼板价 54971 元/平方米，溢价率 24.4%，竞价 177 轮。

重庆：10 月 29 日，重庆市江津区规划和自然资源局发布津交易公告字〔2026〕44 号挂牌出让公告，出让白沙工业园二期 F1-01/03-05 号地块 1 宗其他商业服务业用地，宗地总面积 15478.4 平方米，容积率 1.0 至 2.0，出让年限 40 年，起始价 2752 万元，竞买保证金 600 万元，挂牌时间为 11 月 18 日至 11 月 30 日。

杭州：10 月 29 日，杭州市规划和自然资源局挂牌西湖区翠苑单元 XH0903-12、13 地块 1 宗宅地，出让面积 26574 平方米，容积率 2.2，规划建筑面积 58462.8 平方米，起始价 20.6 亿元，起始楼面价 35284 元/平方米，竞买申请时间为 11 月 21 日 9 时至 11 月 30 日 17 时，报价时间为 11 月 21 日 9 时至 12 月 1 日 9 时，这是翠苑单元首宗不限价宅地，单元内上一次供地为 2022 年 4 月，成交楼面价 28357 元/平方米、新房限价 5.9 万元/平方米。

成都：10 月 29 日，成都集中出让 5 宗住宅地块，其中 3 宗位于主城 5+2 区域（秦皇寺 1 宗、怡心湖 2 宗），其余 2 宗位于青白江老城和蒲江城区：1）秦皇寺地块位于天府新区正兴街道福州路以南、雅州路以西，占地近 38 亩，成交总价 6.6 亿元，成交楼面价 1.3 万元/平方米；2）怡心湖 2 宗及青白江、蒲江 2 宗均以底价成交，4 宗拿地方均为成都地方国企。

济南：10 月 29 日，济南王舍人片区 17 街区响泉街以南部分用地 DWS1701-01 地块以底价成交，位于历城区王舍人片区凤箫路以西、响泉街以南，出让面积 38237 平方米，地上容积率 2.2，可规划建筑面积约 84121 平方米，成交总价 38047 万元，成交楼面价约 4523 元/平方米；今年王舍人片区已成交 12 宗住宅用地，成交面积约 35.6 万平方米、金额约 34.8 亿元，综合楼面地价约 5000 元/平方米。

宁波：10 月 29 日，宁波象山县出让 2 宗宅地，均以底价成交，总出让面积 134 亩，总建筑面积 13.4 万平方米，总出让金 57475 万元，均由地方国资平台旗下公司竞得：1）兴盛路与宝海路交叉口东南角地块，出让面积 50090 平方米，容积率 1.01 至 1.5，成交总价 31562 万元，成交楼面价 4201 元/平方米；2）东谷路和殷夫路交叉口西南角地块，出让面积 39226 平方米，容积率 1.01 至 1.5，成交总价 25913 万元，成交楼面价 4404 元/平方米。

广州：10 月 29 日，广州花都区出让 CC0606065 地块 1 宗宅地，位于许广高速以东、花都大道以北，计容建筑面积上限约 4.2 万平方米，容积率 1.1，成交总价 4.0 亿元，成交楼面价 9516 元/平方米，溢价率 6.6%，竞得方为地方国资平台旗下公司。

绍兴：10 月 29 日，绍兴市自然资源和规划局发布绍市自然告字〔2026〕85 号拍卖出让公告，出让越城区 YC-21-08 地块 1 宗普通商品住房用地，东至禹陵江、南至地限线、西至会稽路、北至地限线，宗地总面积 51359 平方米，容积率 1.5 至 1.52，出让年限 70 年，起始价 3.9 亿元，竞买保证金 7888 万元，拍卖时间为 11 月 19 日 9 时。

温州：10 月 29 日，温州苍南县出让台商小镇 51-2 地块 1 宗商住地，出让面积 34745 平方米，容积率 1.3 至 1.9，建筑面积 66015.5 平方米，由地方国企以底价 31221 万元竞得，成交楼面价 4729 元/平方米。

丽水：10 月 29 日，丽水云和县出让 2 宗商住地，均以底价成交，总出让面积 65 亩，总建筑面积 6.9 万平方米，总出让金 2.8 亿元，均由地方国企竞得：1）城南片区小徐未来社区区块 CN02-03-18 地块，出让面积 29467.8 平方米，容积率 1.3 至 1.5，成交总价 1.8 亿元，成交楼面价 3968 元/平方米；2）解放街区块 CB-01-01-70-1 地块，出让面积 13970.5 平方米，容积率 1.6 至 1.8，成交总价 1.0 亿元，成交楼面价 4002 元/平方米。

黄石：10 月 29 日，黄石阳新县自然资源和规划局发布阳自然资规告字〔2026〕12 号挂牌出让公告，以挂牌方式出让 5 幅地块：1）阳地 2026-C-56 号地块位于经济开发区塘堍村，宗地总面积 5.5 万平方米，用途为普通商品住房用地（二类）、零售商业用地，起始价 14236 万元；2）阳地 2026-C-57 号地块位于经济开发区，宗地总面积 1.6 万平方米，用途为其他商业服务业用地；3）阳地 2026-C-58 号地块位于兴国镇，宗地总面积 1.4 万平方米，用途为普通商品住房用地（二类）、零售商业用地；4）阳地 2026-C-59 号地块位于兴国镇，宗地总面积 7918 平方米，用途为普通商品住房用地（二类）、零售商业用地；5）阳地 2026-C-62 号地块位于白沙镇白沙铺村，宗地总面积 14.4 万平方米，用途为其他商业服务业用地，起始价 13698 万元；另 3 宗公告未披露起始价。5 幅地块挂牌时间均为 11 月 18 日 10 时至 12 月 1 日 10 时。

株洲：10 月 29 日，株洲市自然资源局发布株洲市国土公告〔2026〕032 号出让公告，以挂牌方式出让石峰区 1 宗普通商品住房用地，宗地总面积 51804.4 平方米，容积率 1.0 至 2.2，出让年限 70 年，起始价 21940 万元，竞买保证金 6582 万元，挂牌时间为 11 月 18 日 8 时至 11 月 27 日 9 时 30 分。

广元：10 月 29 日，广元市自然资源局发布广政公土拍告〔2026〕8 号拍卖出让公告，出让利州区东坝街道 1 宗普通商品住房用地，位于环城北路解家岩棚户区八-1 号地块以西、玉麟大道以南，宗地总面积 43185.6 平方米，容积率 1.0 至 2.4，出让年限 70 年，起始价 17929 万元，竞买保证金 3585.8 万元，拍卖时间为 12 月 1 日 10 时。

图表 47. 2026 年第 44 周大事件

类型	时间	内容
中央	2026/10/26	财政部：10 月 23 日，举行 2026 年前三季度财政收支情况新闻发布会，前三季度全国政府性基金预算收入 25010 亿元，同比下降 18.6%；中央政府性基金预算收入 3682 亿元，同比增长 12.4%；国有土地使用权出让收入 16087 亿元，同比下降 27.9%。
		住房城乡建设部：10 月 23 日，网签数据显示，今年前三季度全国二手房网签交易面积 61746 万平方米，同比增长 10.7%，16 个省（区、市）二手房网签交易量超过新房。
	2026/10/29	中国人民银行：10 月 28 日，发布 2026 年三季度金融机构贷款投向统计报告，三季度末人民币房地产贷款余额 50.1 万亿元，同比下降 5.2%，前三季度减少 1.9 万亿元；其中房地产开发贷款余额 12.4 万亿元，同比下降 9.1%，前三季度减少 8179 亿元；个人住房贷款余额 35.9 万亿元，同比下降 4.1%，前三季度减少 1.1 万亿元；同期人民币各项贷款余额 283.4 万亿元，同比增长 4.8%。
地方	2026/10/26	武汉：10 月 23 日，武汉市自然资源和城乡建设局发布武告字〔2026〕28 号公告，以拍卖方式出让 18 宗地块：1）18 宗地块分布于江夏、东西湖、新洲、蔡甸、东湖高新、洪山、汉阳、江汉、青山及经开区，总土地面积 78.6 万平方米，出让年限为住宅 70 年、商业 40 年、工业及社会停车场 50 年，起始价合计 59.16 亿元，竞买保证金合计 17.28 亿元，拍卖定于 11 月 13 日 9 时 30 分起；2）起始价最高的东湖新技术开发区 P（2026）133 号地块位于珞喻路以南、关山大道以西，规划建筑面积 90000 平方米，起始价 91540 万元，竞买保证金 45770 万元。
		杭州：10 月 23 日，杭州市规划和自然资源局挂牌出让 2 宗住宅用地，起始总价 7.6 亿元：1）上城区 1 宗地块，宗地总面积 21105 平方米，出让年限 70 年，起始价 46396 万元，竞买保证金 9280 万元；2）萧山区 1 宗地块，宗地总面积 20052 平方米，出让年限 70 年，起始价 30078 万元，竞买保证金 6016 万元；挂牌时间均为 11 月 14 日至 11 月 24 日。
		郑州：10 月 23 日，郑州市自然资源和规划局挂牌出让 1 宗普通商品住房用地，总面积 3.36 万平方米，出让年限 70 年，起始价 4.1 亿元，竞买保证金 8199 万元，挂牌截止 11 月 26 日。
		苏州：1）10 月 24 日，市住建局等三部门印发“828 新政”实施细则，明确 8 月 28 日后新出让宅地优先实行现房销售，购房定金不超过总房款的 3%，预售须完成主体结构封顶；土地出让价款首付须在 30 个自然日内缴纳、比例不低于 50%，余款可在两年内缴清且不计息；2）10 月 23 日，苏州 6 宗涉宅用地全部以底价成交，成交总价 21.55 亿元。其中，Z28 号地块位于高新区太湖科学城普陀山路北、璞玉街东，成交总价 45467 万元，成交楼面价 9000 元/平方米，容积率 1.3；Z29 号地块位于相城区太平街道太平大街北、花园路西，成交总价 23404 万元，成交楼面价 7029 元/平方米；Z31 号地块位于相城区渭塘镇新燕大道北、澄阳路西，成交总价 14443 万元，成交楼面价 7300 元/平方米；Z32 号地块位于相城区元和街道文泰路南、华兴路西，成交总价 35771 万元，成交楼面价 7000 元/平方米；Z33 号地块位于吴中度假区香山街道丽波路南侧、姚舍路东侧，面积 78174.8 平方米，成交总价 67778 万元；Z34 号地块位于吴中度假区香山街道丽波路南侧、实相南路东侧，面积 33049.8 平方米，成交总价 28654 万元，后两宗成交楼面价均为 8500 元/平方米。
		枣庄：10 月 23 日，枣庄市自然资源和规划局挂牌出让 1 宗普通商品住房用地，宗地总面积 13.9 万平方米，出让年限 70 年，起始价 11.995 亿元，竞买保证金 2.4 亿元，挂牌时间 11 月 14 日至 11 月 24 日。
		晋城：10 月 24 日，晋城市规划和自然资源局挂牌出让 2 宗地块：1）JC2026-10 号地块位于景西路西侧、红星街北侧，普通商品住房用地（二类）50951.35 平方米、其他商业服务业用地 2681.65 平方米，出让年限 70 年，起始价 23500 万元，竞买保证金 11000 万元；2）JC2026-32 号地块位于兰花路西侧、太岳街北侧，其他商业服务业用地 65763 平方米，出让年限 40 年，起始价 19900 万元，竞买保证金 8000 万元；两宗地块挂牌时间均为 11 月 13 日 9 时 30 分至 11 月 27 日 10 时。
		滕州：10 月 23 日，滕州市自然资源局挂牌出让 1 宗普通商品住房用地，总面积 46221 平方米，出让年限 70 年，起始价 4.16 亿元，竞买保证金 8320 万元，挂牌时间 11 月 15 日至 11 月 24 日。
		永康：10 月 23 日，浙江金华永康经济开发区长城区块 02-14 地块完成拍卖，永康华凯置业有限公司以底价 22600 万元竞得，出让面积 30704.65 平方米，成交楼面价 4600 元/平方米，用途为商住。
		永兴：10 月 24 日，永兴县自然资源局发布永挂国土〔2026〕016 号公告，以挂牌方式出让 1 宗娱乐用地，面积 32662 平方米，出让年限 40 年，起始价 7642.9 万元，竞买保证金 1528.7 万元，挂牌时间 11 月 13 日至 11 月 24 日。
		长兴：10 月 23 日，长兴县自然资源和规划局拍卖出让 1 宗旅馆用地，总面积 33414 平方米，出让年限 40 年，起始价 16040 万元，竞买保证金 3208 万元，拍卖定于 11 月 16 日 9 时。
		新昌：10 月 23 日，新昌县自然资源和规划局发布新自然告字〔2026〕19 号公告，以拍卖方式出让 2 宗零售商业用地：1）2026 年经 6 号地块位于羽林街道岙元村，宗地总面积 21219 平方米，出让年限 40 年，起始价 9710 万元，竞买保证金 1942 万元；2）2026 年经 5 号地块位于南明街道市中社区，宗地总面积 9120 平方米，出让年限 40 年，起始价 6156 万元，竞买保证金 1232 万元；拍卖定于 11 月 13 日 9 时。
		成安：10 月 23 日，成安县自然资源和规划局拍卖出让 1 宗普通商品住房用地，宗地面积 39915.15 平方米，出让年限 70 年，起始价 11443.67 万元，保证金同额，拍卖定于 11 月 16 日 10 时。
	2026/10/27	成都：10 月 26 日，成都市住房和城乡建设局、市规划和自然资源局、国家金融监督管理总局四川监管局联合发布《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》，自发布之日起执行。2026 年 8 月 28 日后发布出让公告的商品住宅用地，出让价款可按国家规定分期缴纳。其中，首付款可在出让合同签订之日起 30 日内缴纳，缴纳比例不低于总价款的 50%，余款可延长至出让合同签订后两年内缴清；分期付款的，不计利息。
		合肥：10 月 26 日，合肥市住房保障和房产管理局、市城乡建设局、市自然资源和规划局、市住房公积金管理中心与国家金融监督管理总局安徽监管局办公室印发关于贯彻落实《关于完善商品住房销售制度的通知》的实施意见：1）全面推行新建商品住房“交房即发证”，通过不动产单元代码“一码关联”实现交易和登记信息共享，保障商品住房交付时同步取得不

类型	时间	内容
		动产权证书；2）2026 年 8 月 28 日后发布出让公告的商品住宅用地，出让价款按国家规定可分期缴纳，首付款可在出让合同签订之日起 30 日内缴纳，缴纳比例不低于总价款的 50%，余款可延长至合同签订后两年内缴清，分期付款不计利息。
		济南：10 月 26 日，济南中央商务区西片区城市更新项目（一期）2 宗住宅用地以底价成交，成交总价 10.5 亿元，竞得方为保利置业与历下城发联合体。其中，DMLD-01-09 号地块出让面积 5134 平方米，容积率 1.2，使用年限 70 年，成交楼面价 20793 元/平方米，创济南住宅用地楼面价新高；DMLD-01-10 号地块出让面积 28289 平方米，容积率 1.8，使用年限 70 年，成交楼面价 18031 元/平方米。
		绍兴：10 月 26 日，绍兴市越城区则水牌 1 宗低密住宅用地以底价 8.9 亿元成交，竞得方为绍兴市交投生态建设有限公司，成交楼面价 6446 元/平方米。该地块编号为越城区 DHP-01A-03-03 号，出让面积 13.4 万平方米，用途为住宅，使用年限 70 年，容积率 1.01 至 1.03，规划建筑面积 13.8 万平方米。
		宜昌：10 月 26 日，宜昌市自然资源和城乡建设局发布公告，以拍卖方式出让伍家岗区 1 宗地块，位于东站路与柏临河路交会处西侧，宗地总面积 20883.9 平方米，使用年限 70 年，用途为普通商品住房用地，共 14618.7 平方米，兼容零售商业用地，共 6265.2 平方米，起始价 8077 万元，竞买保证金 1615.4 万元，拍卖定于 11 月 17 日 15 时。
		长兴：10 月 26 日，湖州长兴县雉城街道老粮库南侧地块以底价 30052 万元成交，竞得方为长兴建设房屋开发有限公司（长兴城投），成交楼面价 5085 元/平方米。该地块出让面积 32833 平方米，用途为住宅，使用年限 70 年，容积率上限 1.8，规划建筑面积 59099.4 平方米。
		清徐：10 月 26 日，清徐县自然资源局发布清自然资公告字〔2026〕12 号公告，以挂牌方式出让 QX2023（17）号地块，宗地总面积 6483.7 平方米，使用年限 70 年，用途为普通商品住房用地，共 5965.0 平方米，兼容其他商业服务业用地，共 518.7 平方米，容积率 1.0 至 2.9，起始价 1267 万元，竞买保证金 700 万元，挂牌时间为 11 月 18 日至 12 月 2 日。
	2026/10/28	广西：10 月 27 日，自治区政府新闻办举行推进房地产平稳健康发展新闻发布会，自治区住建厅、财政厅、自然资源厅、广西金融监管局、人民银行广西分行介绍有关情况。截至 10 月 26 日，本轮购房补贴已申请 1.52 亿元，占补贴总额度的 55.7%，惠及 1.2 万余户家庭；1—9 月全区商品房现房销售面积占销售总面积的 37.7%，全区累计收购存量商品房 4 万多套。
		北京：10 月 27 日，北京市规划和自然资源委员会发布 2026 年第十三轮拟供应商品住宅用地清单，共 4 宗地，通州区、大兴区各 2 宗，土地面积约 28 公顷，建筑规模约 44 万平方米，拟于近期供应；本轮清单延续围绕轨道站点特别是轨道微中心周边配套成熟区域供应的思路，重点聚焦城市副中心及大兴新城优质地块。
		深圳：10 月 27 日，深圳市规划和自然资源局发布深土交告〔2026〕80 号公告，以挂牌方式出让光明区光明街道 1 宗地块，宗地编号 A509-0080，总面积 23324.1 平方米，用途为普通商品住房用地（一类），使用年限 70 年，容积率 1.0 至 2.96，起始价 13.1 亿元，竞买保证金 26140 万元，挂牌时间为 11 月 16 日至 11 月 26 日。
		大连：10 月 27 日，大连市自然资源局发布大自然资源告字〔2026〕82 号、83 号公告，挂牌出让甘井子区 3 宗地块，起始价合计约 6.8 亿元：1）革镇堡街道中革村 1 宗，宗地总面积 68041.9 平方米，用途为普通商品住房用地（二类），使用年限 70 年，起始价 41400 万元，竞买保证金 8280 万元；2）枣园公园南侧大城（2026）-14 号地块，宗地总面积 33462.0 平方米，用途为普通商品住房用地（二类），使用年限 70 年，起始价 26538 万元，竞买保证金 5307.6 万元；3）另 1 宗为社会停车场用地，起始价 182.3 万元。82 号公告两宗地块挂牌开始时间为 11 月 16 日 9 时。
		南京：10 月 27 日，南京出让 3 宗涉宅用地，总出让面积 7.5 万平方米、总规划建筑面积 9.8 万平方米，全部以底价成交，成交总价 6.3 亿元。其中：1）浦口 2026G04 号地块，出让面积 12158.2 平方米，容积率 1.2，成交总价 1.2 亿元，成交楼面价 8362 元/平方米；2）浦口 2026G05 号地块，位于桥林街道，容积率 1.2，成交总价 2.8 亿元，成交楼面价 6079 元/平方米；3）浦口 2026G06 号地块，位于桥林街道，容积率 1.5，成交总价 2.2 亿元，成交楼面价 6036 元/平方米。
		襄阳：10 月 27 日，襄阳市自然资源和城乡建设局发布襄土网挂字〔2026〕62 号公告，以挂牌方式出让樊城区 1 宗地块，位于卧龙大道以西、云府路以北，宗地总面积 34665.3 平方米，用途为普通商品住房用地（二类），使用年限 70 年，容积率 1.0 至 1.8，起始价 1.8 亿元，竞买保证金 5335 万元。
		宁海：10 月 27 日，宁海县自然资源和规划局发布宁自然资规告〔2026〕01044 号公告，以拍卖方式出让梅林街道九顷区块 E-4 地块，宗地总面积 1774 平方米，用途为商务金融用地，使用年限 40 年，容积率 1.5 至 1.6，起始价与竞买保证金均为 390 万元，拍卖定于 11 月 17 日 10 时。
	2026/10/29	香港：10 月 28 日，香港差估署数据显示，9 月楼价指数报 320.8 点，环比上升 0.2%，连升 2 个月共 0.2%；租金指数报 212.2 点，环比上升 0.5%，连升 11 个月共 6.2%，续创历史新高。
		上海：10 月 28 日，上海市土地交易事务中心发布《上海市 2026 年拟出让住宅用地清单信息公示和出让预告（十一）》，拟出让 2 宗普通商品住房用地，均采用挂牌方式，拟于 10 月下旬发布出让公告、11 月下旬组织交易活动：1）浦东新区杨思社区 Z000602 单元 20Da-03 地块，出让面积 19000.0 平方米，容积率 2.5，规划建筑面积 47500.0 平方米；2）宝山区 W12-1301 单元 84-13 地块，出让面积 30600.0 平方米，容积率 1.36，规划建筑面积 41616.0 平方米。
		重庆：10 月 28 日，重庆市万州区规划和自然资源局发布万州地交〔2026〕11 号公告，以拍卖方式出让天城街道诗仙社区 1 宗地块，编号 wz2026-24-01，宗地总面积约 8.0 万平方米，用途为其他商业服务业用地，使用年限 40 年，容积率不超过 2.33，起始价 27241.3 万元，竞买保证金 5448.3 万元，拍卖定于 11 月 17 日 12 时。
		无锡：10 月 28 日，无锡出让锡山、惠山、滨湖、新吴、梁溪区 15 宗地块，总面积约 763.4 亩，规划建筑面积 75.4 万平方米，成交总价 80.2 亿元，使用年限 70 年。其中 3 宗核心宅地均以底价成交：1）滨湖区美丽都地块，出让面积 20633.5 平方米，成交总价 30517 万元，成交楼面价 14500 元/平方米；2）新吴区玖映蠡湖南侧地块，出让面积 46346.9 平方米，成交总价 73770 万元，成交楼面价 11703.6 元/平方米；3）梁溪区太湖广场北侧地块，出让面积 11133.4 平方米，成交总价 21376 万元，成交楼面价 15999.9 元/平方米。
		常州：10 月 28 日，常州集中出让 18 宗涉宅用地，总出让面积 59.5 万平方米，规划建筑面积 73.2 万平方米，起始总价 63.1 亿元，成交总价 63.5 亿元。其中 2 宗溢价成交：1）三井街道 1 宗成交总价 2.9 亿元，成交楼面价 8706 元/平方米，溢价率 4.4%；2）竹林北路南侧 1 宗成交总价 3.2 亿元，成交楼面价 12376 元/平方米，溢价率 6.8%；3）其余 16 宗均以底价成交，单宗出让面积最大 JZX20261404 地块约 8.9 万平方米，成交总价 9.9 亿元，成交楼面价 9278 元/平方米。
		苏州：10 月 28 日，苏州出让吴中、姑苏、高新区 6 幅地块，总面积约 271 亩，规划建筑面积 26 万平方米，成交总价 25.5 亿元，使用年限 70 年：1）狮山向阳路南地块，起始价 47839 万元，成交总价 52639 万元，成交楼面价 13673 元/平方米，溢价率 10.0%；2）狮山玉山路南地块，起始价 54033 万元，成交总价 64633 万元，成交楼面价 19737 元/平方米，溢价率 19.6%；3）其余 4 幅均以底价成交，成交楼面价分别为 8000 元/平方米、6530 元/平方米、6500 元/平方米和 16201 元/平方米。
		南京：10 月 28 日，南京出让 4 幅地块，包括 2 幅二类居住用地、1 幅商住混合用地及 1 幅基层社区中心用地，总出让面积约 7.87 公顷，成交总价约 19 亿元，均以底价成交：1）江北新区中央商务区 G34 地块，出让面积 41065.0 平方米，容积率 1.01 至 1.8，成交总价 112021 万元，成交楼面价 15155 元/平方米；2）江北新区中央商务区 G35 地块，出让面积 22690.0 平方米，成交总价 60550 万元，成交楼面价 14825 元/平方米；3）江北新区 G39 地块，出让面积 12581.8 平方米，成交总价 17338 万元，成交楼面价 9187 元/平方米；4）栖霞区西岗街道青龙片区 G74 基层社区中心用地，出让面积 2370.0 平方米，成交总价 95 万元，成交楼面价 334 元/平方米。
		安阳：10 月 28 日，安阳市自然资源和规划局发布安资规告字〔2026〕26 号公告，以拍卖方式出让文峰区光明路与岳飞街交叉口西南 1 宗地块，用途为普通商品住房用地（二类），宗地总面积 12563.9 平方米，使用年限 70 年，容积率 1.0 至 2.0，起始价 7620 万元，竞买保证金 2286 万元，拍卖定于 11 月 19 日 9 时。

类型	时间	内容
		岳阳：10 月 28 日，岳阳市自然资源和规划局发布君山区国土公告〔2026〕04 号、07 号两份挂牌出让公告，均经市政府批准，以挂牌方式各出让 1 宗地块，使用年限 70 年：1）07 号地块位于君山区洞庭大道以北、银盘路以西，用途为普通商品住房用地（二类），总面积 14428.0 平方米，容积率 1.01 至 2.5，起始价 2500 万元，竞买保证金 1250 万元；2）04 号地块位于洞庭大道以北、经八路以西、锦鳞路以东，总面积 21399.5 平方米，其中普通商品住房用地 16462.9 平方米、其他商业服务业用地 4936.6 平方米，容积率 1.01 至 2.04，起始价 3400 万元，竞买保证金 1700 万元。两宗地块挂牌时间均为 11 月 17 日 16 时 30 分至 27 日 9 时 30 分。
		诸暨：10 月 28 日，诸暨市出让浣东街道、大唐街道、暨阳街道 3 宗低密宅地，总出让面积 159 亩，规划建筑面积 13.0 万平方米，成交总价 6.8 亿元，均以底价成交：1）浣东街道地块，出让面积 33255.0 平方米，容积率 1.01 至 1.05，成交总价 21650 万元，成交楼面价 6200 元/平方米；2）大唐街道地块，出让面积 43430.2 平方米，容积率 1.01 至 1.3，成交总价 21529 万元，成交楼面价 3813 元/平方米；3）暨阳街道地块，出让面积 29478.8 平方米，容积率 1.01 至 1.3，成交总价 24910 万元，成交楼面价 6500 元/平方米。
		瑞安：10 月 28 日，瑞安市挂牌出让飞云中单元 I-04 地块，出让面积 41597.3 平方米，规划建筑面积 49916.8 平方米，用途为住宅用地，容积率 1.05 至 1.2，起始价 30020.9 万元，起始楼面价 6014 元/平方米。
		漳浦：10 月 27 日至 28 日，漳州市漳浦县 6 宗地块挂牌出让并全部成交，成交总价 79294.3 万元，用途为普通商品住房用地（二类），其中浦 2026P02、浦 2026P07 两宗含零售商业用地：1）浦 2026P02 地块位于旧县衙东侧，出让面积 70652.0 平方米，起始价 28600 万元，成交总价 28600 万元，成交楼面价 2530 元/平方米；2）浦 2026P03 地块出让面积 39042.0 平方米，成交总价 8700 万元，成交楼面价 1238 元/平方米，溢价率 2.4%；3）浦 2026P04 地块，起始价 9000 万元，成交总价 11100 万元，成交楼面价 1477 元/平方米，溢价率 23.3%；4）浦 2026P05 地块位于漳浦县城，出让面积 16642.0 平方米，成交总价 12800 万元，成交楼面价 2958 元/平方米，溢价率 110.0%；5）浦 2026P06 地块位于中心城区，出让面积 62226.0 平方米，成交总价 16944.3 万元；6）浦 2026P07 地块位于官浔镇镇区，出让面积 12818.0 平方米成交总价 1150 万元。
		三门：10 月 28 日，三门县出让城 A09-17-04 地块，出让面积 38183.0 平方米，规划建筑面积 61092.8 平方米，用途为住宅用地，使用年限 70 年，容积率 1.0 至 1.6，成交总价 23591 万元，成交楼面价 3862 元/平方米，以底价成交。
	2026/10/30	香港：10 月 29 日，据媒体报道，香港金融管理局再次鼓励银行支持发展商再融资，近期召开会议与香港地产建设商会及银行商讨部分中型发展商债务到期问题，与会银行逾十家，涵盖本地、中资及外资银行；金管局提醒若发展商出现问题，商业房地产市场将再受冲击。
		上海：1）10 月 29 日，上海市土地交易市场发布沪告字〔2026〕第 099 号国有建设用地使用权出让公告，涉及浦东新区、宝山区 2 幅商品住房地块，现场交易会定于 11 月 30 日举行，合计起始价 41.6 亿元；2）10 月 29 日，闵行古美 113-07 住宅地块建设方案公示，用地面积 45690.1 平方米，容积率 2.2，拟建 19 幢住宅；该地块 9 月 29 日在上海第十批次土拍由联合体以 64.2 亿元竞得，成交楼板价 54971 元/平方米，溢价率 24.4%，竞价 177 轮。
		重庆：10 月 29 日，重庆市江津区规划和自然资源局发布津交易公告字〔2026〕44 号挂牌出让公告，出让白沙工业园二期 F1-01/03-05 号地块 1 宗其他商业服务业用地，宗地总面积 15478.4 平方米，容积率 1.0 至 2.0，出让年限 40 年，起始价 2752 万元，竞买保证金 600 万元，挂牌时间为 11 月 18 日至 11 月 30 日。
		杭州：10 月 29 日，杭州市规划和自然资源局挂牌西湖区翠苑单元 XH0903-12、13 地块 1 宗宅地，出让面积 26574 平方米，容积率 2.2，规划建筑面积 58462.8 平方米，起始价 20.6 亿元，起始楼面价 35284 元/平方米，竞买申请时间为 11 月 21 日 9 时至 11 月 30 日 17 时，报价时间为 11 月 21 日 9 时至 12 月 1 日 9 时，这是翠苑单元首宗不限价宅地，单元内上一次供地为 2022 年 4 月，成交楼面价 28357 元/平方米、新房限价 5.9 万元/平方米。
		成都：10 月 29 日，成都集中出让 5 宗住宅地块，其中 3 宗位于主城 5+2 区域（秦皇寺 1 宗、怡心湖 2 宗），其余 2 宗位于青白江老城和蒲江城区：1）秦皇寺地块位于天府新区正兴街道福州路以南、雅州路以西，占地近 38 亩，成交总价 6.6 亿元，成交楼面价 1.3 万元/平方米；2）怡心湖 2 宗及青白江、蒲江 2 宗均以底价成交，4 宗拿地方均为成都地方国企。
		济南：10 月 29 日，济南王舍人片区 17 街区响泉街以南部分用地 DWS1701-01 地块以底价成交，位于历城区王舍人片区凤箫路以西、响泉街以南，出让面积 38237 平方米，地上容积率 2.2，可规划建筑面积约 84121 平方米，成交总价 38047 万元，成交楼面价约 4523 元/平方米；今年王舍人片区已成交 12 宗住宅用地，成交面积约 35.6 万平方米、金额约 34.8 亿元，综合楼面地价约 5000 元/平方米。
		宁波：10 月 29 日，宁波象山县出让 2 宗宅地，均以底价成交，总出让面积 134 亩，总建筑面积 13.4 万平方米，总出让金 57475 万元，均由地方国资平台旗下公司竞得：1）兴盛路与宝海路交叉口东南角地块，出让面积 50090 平方米，容积率 1.01 至 1.5，成交总价 31562 万元，成交楼面价 4201 元/平方米；2）东谷路和殷夫路交叉口西南角地块，出让面积 39226 平方米，容积率 1.01 至 1.5，成交总价 25913 万元，成交楼面价 4404 元/平方米。
		广州：10 月 29 日，广州花都区出让 CC0606065 地块 1 宗宅地，位于许广高速以东、花都大道以北，计容建筑面积上限约 4.2 万平方米，容积率 1.1，成交总价 4.0 亿元，成交楼面价 9516 元/平方米，溢价率 6.6%，竞得方为地方国资平台旗下公司。
		绍兴：10 月 29 日，绍兴市自然资源和规划局发布绍市自然告字〔2026〕85 号拍卖出让公告，出让越城区 YC-21-08 地块 1 宗普通商品住房用地，东至禹陵江、南至地限线、西至会稽路、北至地限线，宗地总面积 51359 平方米，容积率 1.5 至 1.52，出让年限 70 年，起始价 3.9 亿元，竞买保证金 7888 万元，拍卖时间为 11 月 19 日 9 时。
		温州：10 月 29 日，温州苍南县出让台商小镇 51-2 地块 1 宗商住地，出让面积 34745 平方米，容积率 1.3 至 1.9，建筑面积 66015.5 平方米，由地方国企以底价 31221 万元竞得，成交楼面价 4729 元/平方米。
		丽水：10 月 29 日，丽水云和县出让 2 宗商住地，均以底价成交，总出让面积 65 亩，总建筑面积 6.9 万平方米，总出让金 2.8 亿元，均由地方国企竞得：1）城南片区小徐未来社区区块 CN02-03-18 地块，出让面积 29467.8 平方米，容积率 1.3 至 1.5，成交总价 1.8 亿元，成交楼面价 3968 元/平方米；2）解放街区块 CB-01-01-70-1 地块，出让面积 13970.5 平方米，容积率 1.6 至 1.8，成交总价 1.0 亿元，成交楼面价 4002 元/平方米。
		黄石：10 月 29 日，黄石阳新县自然资源和规划局发布阳自然资规告字〔2026〕12 号挂牌出让公告，以挂牌方式出让 5 幅地块：1）阳地 2026-C-56 号地块位于经济开发区塘垅村，宗地总面积 5.5 万平方米，用途为普通商品住房用地（二类）、零售商业用地，起始价 14236 万元；2）阳地 2026-C-57 号地块位于经济开发区，宗地总面积 1.6 万平方米，用途为其他商业服务业用地；3）阳地 2026-C-58 号地块位于兴国镇，宗地总面积 1.4 万平方米，用途为普通商品住房用地（二类）、零售商业用地；4）阳地 2026-C-59 号地块位于兴国镇，宗地总面积 7918 平方米，用途为普通商品住房用地（二类）、零售商业用地；5）阳地 2026-C-62 号地块位于白沙镇白沙铺村，宗地总面积 14.4 万平方米，用途为其他商业服务业用地，起始价 13698 万元；另 3 宗公告未披露起始价。5 幅地块挂牌时间均为 11 月 18 日 10 时至 12 月 1 日 10 时。
		株洲：10 月 29 日，株洲市自然资源局发布株洲市国土公告〔2026〕032 号出让公告，以挂牌方式出让石峰区 1 宗普通商品住房用地，宗地总面积 51804.4 平方米，容积率 1.0 至 2.2，出让年限 70 年，起始价 21940 万元，竞买保证金 6582 万元，挂牌时间为 11 月 18 日 8 时至 11 月 27 日 9 时 30 分。
		广元：10 月 29 日，广元市自然资源局发布广政公土拍告〔2026〕8 号拍卖出让公告，出让利州区东坝街道 1 宗普通商品住房用地，位于环城北路解家岩棚户区八-1 号地块以西、玉麟大道以南，宗地总面积 43185.6 平方米，容积率 1.0 至 2.4，出让年限 70 年，起始价 17929 万元，竞买保证金 3585.8 万元，拍卖时间为 12 月 1 日 10 时。

资料来源：财政部、住房城乡建设部、中国人民银行、地产观点网、中银证券

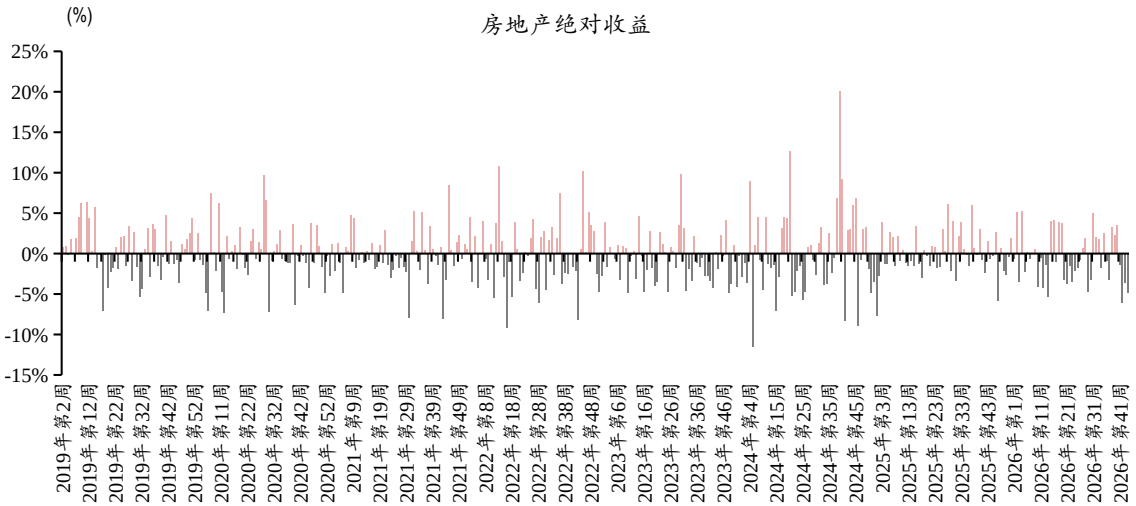
4 本周板块表现回顾

本周（10 月 24 日-10 月 30 日），在大盘表现方面，上证指数收于 3599 点，较上周下降 91.46 点，涨跌幅为-2.5%；创业板指收于 2414 点，较上周下降 270.47 点，涨跌幅为-10.1%；沪深 300 指数收于 3986 点，较上周下降 119.83 点，涨跌幅为-2.9%。

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银行、石油石化、食品饮料，涨幅分别为 5.0%、3.5%、3.3%；跌幅前三的行业依次为通信、电子、计算机，跌幅分别为-14.8%、-13.8%、-10.9%。

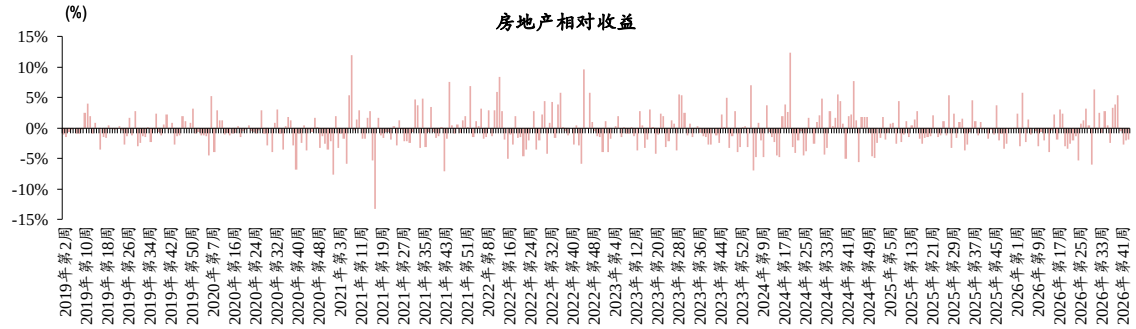
板块相对收益有所上升。房地产行业绝对收益为-4.8%，较上周下降 1.2pct，房地产行业相对收益（相对沪深 300）为-1.9%，较上周上升 0.2pct。房地产板块 PE 为 7.12X，较上周下降 0.23X。

图表 48. 房地产行业绝对收益为-4.8%，较上周下降 1.2pct



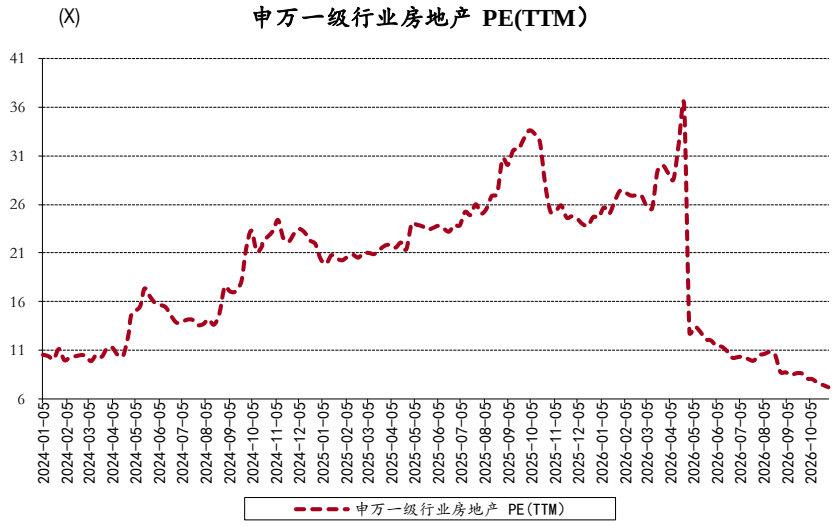
资料来源：同花顺、中银证券

图表 49. 房地产行业相对沪深 300 收益为-1.9%，较上周上升 0.2pct



资料来源：同花顺、中银证券

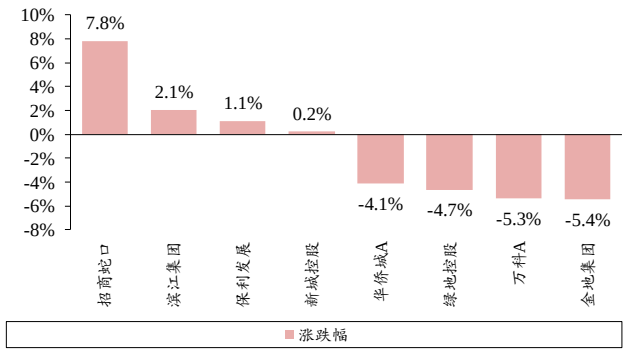
图表 50. 房地产板块 PE 为 7.12X，较上周下降 0.23X



资料来源：同花顺、中银证券

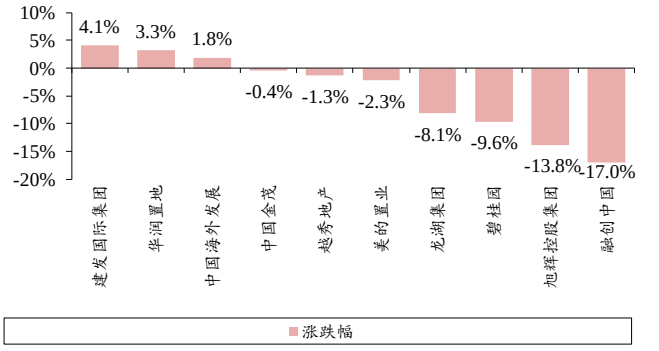
在我们重点跟踪房地产行业股票中，本周 A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为招商蛇口、滨江集团、保利发展，涨跌幅分别为 7.8%、2.1%、1.1%，涨跌幅靠后的三家公司依次为金地集团、万科 A、绿地控股，涨跌幅分别为-5.4%、-5.3%、-4.7%。港股涨跌幅靠前的三家公司依次为建发国际集团、华润置地、中国海外发展，涨跌幅分别为 4.1%、3.3%、1.8%，涨跌幅靠后的三家公司依次为融创中国、旭辉控股集团、碧桂园，涨跌幅分别为-17.0%、-13.8%、-9.6%。

图表 51. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为招商蛇口、滨江集团、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建发国际集团、华润置地、中国海外发展



资料来源：同花顺、中银证券

5 本周重点公司公告

股权变动公告：

国创高新：公司控股股东科元控股集团有限公司增持公司 2109.3 万股股份，占公司总股本的 2.3%；增持完成后，科元控股累计持有公司 12188.9 万股股份，占公司总股本的 13.3%，增持金额合计 6016.4 万元（不含交易费用），本次增持计划已实施完成。

***ST 金科：**公司股东金科控股及一致行动人因司法强制执行、司法拍卖合计减持 13495.1 万股股份，占公司总股本的 1.3%，减持完成后合计持有公司 5.7%股份。

经营数据公告：

天健集团：2026 年第三季度公司实现营业收入 32.0 亿元，同比下降 13.5%，归母净利润亏损 1.2 亿元，同比下降 455.5%。

市北高新：1）2026 年第三季度公司实现营业收入 3.7 亿元，同比增长 72.2%，归母净利润亏损 4088.8 万元，同比减亏 8.7%；2）2026 年第三季度公司销售项目签约金额 8.5 亿元，签约面积 7.1 万平方米。

深深房 A：2026 年第三季度公司实现营业收入 9564.7 万元，同比下降 63.4%，归母净利润 314.5 万元，同比下降 92.5%。

黑牡丹：2026 年第三季度公司实现营业收入 7.3 亿元，同比下降 14.7%，归母净利润亏损 4.1 亿元，同比下降 5800.3%。

我爱我家：2026 年第三季度公司实现营业收入 24.1 亿元，同比下降 4.0%，归母净利润 2731.3 万元，同比增长 595.5%。

三湘印象：2026 年第三季度公司实现营业收入 1.6 亿元，同比下降 24.7%，归母净利润亏损 976.7 万元，同比下降 770.7%。

渝开发：2026 年第三季度公司实现营业收入 1.5 亿元，同比增长 160.2%，归母净利润亏损 647.9 万元，同比减亏 79.8%。

***ST 南置：**2026 年第三季度公司实现营业收入 8859.8 万元，同比下降 54.8%，归母净利润 814.3 万元，同比增长 102.0%。

张江高科：1）2026 年第三季度公司实现营业收入 3.2 亿元，同比增长 6.4%，归母净利润 1.6 亿元，同比下降 33.7%；2）2026 年 1—9 月公司房地产业务合同销售金额 12.3 亿元，同比增长 8.8%，合同销售面积 7.2 万平方米；取得租金总收入 9.2 亿元，同比增长 6.6%。

荣盛发展：2026 年第三季度公司实现营业收入 30.0 亿元，同比下降 51.7%，归母净利润亏损 5.8 亿元，同比下降 149.1%。

中洲控股：2026 年第三季度公司实现营业收入 3.7 亿元，同比下降 0.3%，归母净利润亏损 5221.7 万元，同比减亏 59.2%。

华联控股：2026 年第三季度公司实现营业收入 1.0 亿元，同比下降 6.7%，归母净利润 169.7 万元，同比下降 95.0%。

保利置业集团：公司披露全资附属公司上海保利置业截至 2026 年 9 月 30 日止九个月未经审核主要财务数据，实现营业收入 193.2 亿元，上年同期 227.6 亿元；营业亏损 5.6 亿元，上年同期营业利润 11.1 亿元；净亏损 8.5 亿元，上年同期盈利 11.0 亿元。期末资产总额 1634.4 亿元，货币资金 218.7 亿元。

粤海置地：2026 年前三季度公司实现营业收入 53.7 亿港元，同比下降 20.2%，归母净利润 2.6 亿港元，同比扭亏。

大悦城：1）2026 年第三季度，以公司成都大悦城为底层资产的华夏大悦城消费 REIT 实现收入 8871.0 万元，同比增长 3.8%；EBITDA 为 4722.0 万元，同比增长 4.7%；可供分配金额 4656.9 万元，同比增长 1.3%；期末出租率 98.3%，平均租金 378.1 元/平方米/月，同比增长 5.2%；2）2026 年第三季度公司实现营业收入 40.8 亿元，同比下降 24.7%，归母净利润亏损 3.7 亿元，同比减亏 41.8%。

合肥城建：2026 年第三季度公司实现营业收入 2.7 亿元，同比下降 84.1%，归母净利润 0.6 亿元，同比增长 224.7%。

福星股份：2026 年第三季度公司实现营业收入 2.8 亿元，同比增长 0.2%，归母净利润亏损 5.6 亿元，同比下降 165.5%。

***ST 阳光：**2026 年第三季度公司实现营业收入 3.5 亿元，同比增长 202.0%，归母净利润 205.8 万元，同比增长 106.3%。

中国海外发展：1）2026 年第三季度公司实现收入 328.0 亿元，经营溢利 19.5 亿元；2）2026 年第三季度公司在内地 7 个城市及香港新增 14 幅土地，新增土地储备总建筑面积 216.0 万平方米，权益建筑面积 198.0 万平方米，总地价 492.2 亿元，权益地价 484.9 亿元。

保利发展：2026 年第三季度公司实现营业收入 521.0 亿元，同比下降 8.4%，归母净利润 3.7 亿元，上年同期亏损 5.3 亿元。

上海临港：1）2026 年第三季度公司实现营业收入 13.5 亿元，同比增长 27.5%，归母净利润 2.6 亿元，同比下降 64.0%；2）2026 年第三季度公司产业园区签约销售合同金额 2.9 亿元，签约销售面积 2.9 万平方米，租金总收入 6.8 亿元，期末在租总面积 282.3 万平方米。

万通发展：2026 年第三季度公司实现营业收入 2.1 亿元，同比增长 61.9%，归母净利润亏损 1.0 亿元，同比下降 1327.4%。

大名城：2026 年第三季度公司实现营业收入 4.0 亿元，同比增长 15.8%，归母净利润亏损 4704.9 万元，同比下降 121.0%。

中新集团：2026 年第三季度公司实现营业收入 5.3 亿元，同比增长 7.3%，归母净利润 3.3 亿元，同比增长 39.1%。

深振业 A：2026 年第三季度公司实现营业收入 3.2 亿元，同比下降 1.8%，归母净利润亏损 1640.5 万元，同比下降 125.6%。

合生创展集团：2025 年公司实现营业额 178.5 亿港元，股东应占亏损 117.4 亿港元，每股基本亏损 3.10 港元。

苏州高新：2026 年第三季度公司实现营业收入 8.6 亿元，同比下降 58.8%，归母净利润亏损 1.1 亿元，同比下降 202.0%。

金融街：2026 年第三季度公司实现营业收入 21.0 亿元，同比增长 28.4%，归母净利润亏损 2.5 亿元，同比下降 25.7%。

特发服务：2026 年第三季度公司实现营业收入 7.8 亿元，同比增长 5.3%，归母净利润 3066.3 万元，同比下降 3.4%。

华远控股：2026 年第三季度公司实现营业收入 8089.2 万元，同比增长 10.9%，归母净利润亏损 685.7 万元。

世联行：2026 年第三季度公司实现营业收入 4.1 亿元，同比下降 7.8%，归母净利润 977.5 万元，同比增长 133.3%。

华丽家族：2026 年第三季度公司实现营业收入 1.4 亿元，同比增长 341.6%，归母净利润亏损 626.8 万元。

世荣兆业：2026 年第三季度公司实现营业收入 2.1 亿元，同比下降 63.9%，归母净利润 0.2 亿元，同比下降 82.0%。

***ST 中迪：**2026 年第三季度公司实现营业收入 9560.0 万元，同比增长 11726.3%，归母净利润亏损 4347.2 万元，同比下降 34.6%。

招商蛇口：2026 年第三季度公司实现营业收入 286.6 亿元，同比下降 25.1%；归母净利润 7569.2 万元，同比下降 92.8%。

陆家嘴：1）2026 年第三季度公司实现营业收入 21.5 亿元，同比下降 60.4%；归母净利润 2.1 亿元，同比下降 12.7%；2）公司 2026 年前三季度住宅合同销售金额 80.7 亿元，同比下降 3.0%；签约面积 4.8 万平方米，同比下降 27.0%。

万科 A：2026 年第三季度公司实现营业收入 348.3 亿元，同比下降 37.9%；归母净利润亏损 89.9 亿元，同比减亏 44.0%。

滨江集团：2026 年第三季度公司实现营业收入 114.4 亿元，同比下降 43.0%；归母净利润 3.5 亿元，同比下降 34.6%。

盈新发展：2026 年第三季度公司实现营业收入 6.0 亿元，同比增长 50.3%；归母净利润亏损 2145.8 万元，同比减亏 93.4%。

南京高科：2026 年第三季度公司实现营业收入 5.6 亿元，同比增长 27.9%；归母净利润 5.0 亿元，同比下降 52.9%。

中华企业：1）2026 年第三季度公司实现营业收入 7.2 亿元，同比增长 10.4%；归母净利润亏损 1.4 亿元；2）公司 2026 年第三季度签约金额 4.2 亿元，同比下降 33.4%；签约面积 1.0 万平方米，同比下降 13.5%。

外高桥：2026 年第三季度公司实现营业收入 14.9 亿元，同比下降 2.5%；归母净利润 6502.4 万元，同比增长 3.0%。

招商积余：2026 年第三季度公司实现营业收入 50.8 亿元，同比增长 5.1%；归母净利润 1.8 亿元，同比下降 14.7%。

首开股份：1）2026 年第三季度公司实现营业收入 28.6 亿元，同比下降 44.4%；归母净利润亏损 11.0 亿元；2）公司 2026 年前三季度实现签约金额 96.9 亿元，签约面积 76.9 万平方米；物业经营收入 14.1 亿元。

上实发展：1）2026 年第三季度公司实现营业收入 5.9 亿元，同比下降 33.4%；归母净利润亏损 4041.5 万元，同比下降 127.9%；2）公司 2026 年前三季度累计合约销售金额 3.2 亿元，同比下降 70.7%；合约销售面积 1.7 万平方米，同比下降 68.6%。

荣安地产：2026 年第三季度公司实现营业收入 6.3 亿元，同比下降 2.0%；归母净利润亏损 6939.5 万元，同比减亏 31.1%。

光明地产：2026 年第三季度公司实现营业收入 2.1 亿元，同比下降 78.9%；归母净利润亏损 2.8 亿元，同比减亏 3.6%。

深物业 A：2026 年第三季度公司实现营业收入 7.6 亿元，同比增长 21.0%；归母净利润亏损 4886.2 万元，同比下降 374.6%。

南山控股：2026 年第三季度公司实现营业收入 16.1 亿元，同比下降 68.7%；归母净利润亏损 6.4 亿元，同比下降 370.3%。

苏宁环球：2026 年第三季度公司实现营业收入 4.2 亿元，同比增长 85.1%；归母净利润亏损 1996.4 万元，同比减亏 46.2%。

京投发展：2026 年第三季度公司实现营业收入 5.3 亿元，同比增长 276.5%；归母净利润亏损 1.3 亿元。

北辰实业：1）2026 年第三季度公司实现营业收入 12.6 亿元，同比下降 6.8%；归母净利润亏损 3.7 亿元；2）公司 2026 年前三季度实现销售金额 19.7 亿元，同比下降 29.4%；销售面积 19.1 万平方米，同比下降 9.1%。

珠江股份：1）2026 年第三季度公司实现营业收入 4.7 亿元，同比增长 10.7%；归母净利润 2359.7 万元，同比增长 37.1%；2）公司在管住宅、公建及体育场馆项目 443 个，签约建筑面积约 5010.7 万平方米。

天保基建：2026 年第三季度公司实现营业收入 3.0 亿元，同比下降 83.7%；归母净利润亏损 3448.5 万元，同比减亏 35.5%。

津滨发展：2026 年第三季度公司实现营业收入 8.6 亿元，同比增长 665.6%；归母净利润 1.3 亿元，同比增长 708.8%。

国创高新：2026 年第三季度公司实现营业收入 4.2 亿元，同比下降 47.0%；归母净利润亏损 1489.6 万元，同比减亏 20.4%。

沙河股份：2026 年第三季度公司实现营业收入 1.3 亿元，同比增长 18.9%；归母净利润亏损 1603.9 万元，同比下降 663.9%。

栖霞建设：2026 年第三季度公司实现营业收入 2.9 亿元，同比下降 57.4%；归母净利润亏损 8357.9 万元。

南都物业：1）2026 年第三季度公司实现营业收入 4.5 亿元，同比下降 1.4%；归母净利润 8745.6 万元，同比增长 256.7%；2）公司 2026 年前三季度新签物业服务项目 48 个、新签面积 408.3 万平方米，累计总签约面积 8316.4 万平方米。

亚通股份：2026 年第三季度公司实现营业收入 3.9 亿元，同比增长 412.9%；归母净利润 308.3 万元。

广宇集团：2026 年第三季度公司实现营业收入 2.9 亿元，同比下降 69.4%；归母净利润亏损 2666.8 万元，同比下降 767.7%。

新大正：2026 年第三季度公司实现营业收入 8.3 亿元，同比增长 8.2%；归母净利润 2836.8 万元，同比下降 13.2%。

中天服务：2026 年第三季度公司实现营业收入 1.1 亿元，同比增长 7.6%；归母净利润 694.4 万元，同比增长 81.1%。

***ST 金科：**2026 年第三季度公司实现营业收入 4407.6 万元，同比下降 98.7%；归母净利润亏损 183.3 万元，同比减亏 99.9%。

其他重要公告：

绿地控股：2026 年 9 月 29 日至 10 月 21 日，公司及控股子公司新增逾期债务 1.6 亿元，其中涉及诉讼的逾期债务 0.2 亿元，累计逾期债务 339.9 亿元；新增诉讼 1328 件，涉诉金额 41.9 亿元，期间已结案 1291 件、结案金额 34.7 亿元。

市北高新：1）公司以自有资金通过增资形式向温州恒择成章叁号股权投资合伙企业（有限合伙）投资 1030 万元，作为有限合伙人占 24.4%份额；2）全资子公司聚能湾以自有资金通过增资形式向无锡静水湖一期创业投资合伙企业（有限合伙）投资 2500 万元，占 7.2%份额；3）控股子公司云盟汇投资设立全资子公司上海市北高新酒店管理有限公司，注册资本 4000 万元，云盟汇持股比例 100%。

深深房 A：公司董事会授权管理层使用自有资金不超过 12.0 亿元购买货币基金等资金收益产品，期限一年。

城建发展：公司成功发行 2026 年度第三期中期票据，实际发行规模 11.4 亿元，期限 3 年，票面利率 1.85%，起息日为 2026 年 10 月 23 日。

黑牡丹：公司对南京牡丹大观和苑项目计提存货跌价准备 3.7 亿元，减少公司 2026 年第三季度合并报表利润总额 3.7 亿元。

富力地产：公司所持项目公司西安富力房地产开发有限公司股权被广州市中级人民法院冻结，冻结股权数额 4.0 亿元。

世茂服务：公司间接全资附属公司成都世茂天成与合营伙伴签订补充协议，将合营公司注册资本由 4.0 亿元减至 2.0 亿元，双方按原持股比例同比例削减认缴出资。

保利置业集团：公司全资附属公司上海保利置业成功发行 2026 年第四期中期票据，实际发行规模 5.5 亿元，期限 5 年，票面利率 2.18%。

瑞安房地产：公司与佛山市禅城区土地储备中心等订立土地使用权储备补充协议，调整交还 7 号、8 号土地补偿：7 号土地 8.0 亿元（约 9.3 亿港元），8 号土地 6.4 亿元（约 7.4 亿港元）另加该土地实际出让价。

***ST 中迪：**公司拟与深圳市贤益企业管理合伙企业签订《赠与合同》，接受其无偿赠与现金 1.2 亿元，用于补充流动资金、偿还债务，该事项尚需提交股东会审议。

融创中国：公司境内发债主体融创房地产集团公告，广州万达文化旅游城投资有限公司与广州市花都区土地开发储备中心签订《国有土地使用权收储补偿协议》，土地补偿款总额 2.7 亿元，收储面积 83331 平方米。

世茂集团：因清盘呈请自 8 月 27 日送达起连续 60 天未被撤销及中止，该期限于 10 月 25 日届满，公司境外债务重组项下受影响债务工具均发生违约事件，未偿还本金余额、溢价及应付未付利息自动即时到期并须支付。截至公告日，受影响债务工具未偿还本金总额约 90.7 亿美元，其中短期贷款 7.7 亿美元、长期贷款 12.7 亿美元。公司表示拟积极抗辩该清盘呈请。

中洲控股：公司全资子公司惠州市康威投资发展有限公司持有的惠州市惠城区金山湖地块（面积 52298 平方米，商服用地）被惠州市自然资源局无偿收回，广东省高级人民法院终审判决维持该决定。公司已于 2021 年度对该项目全额计提跌价准备，本次不新增资产减值损失。

正荣地产：公司及相关主体被列为失信被执行人，其中公司因违反财产报告制度被上海市闵行区人民法院列为失信被执行人，执行标的 11.3 万元，子公司正荣（长沙）置业有限公司亦被列为失信被执行人。

保利发展：公司拟发行 2026 年度第二期中期票据，拟发行规模 20.0 亿元，其中品种一期限 3 年、初始发行规模 1.0 亿元，品种二期限 5 年、初始发行规模 19.0 亿元，票面利率由集中簿记建档结果确定，起息日为 10 月 30 日。

龙光集团：公司境内发债主体深圳市龙光控股有限公司所有存续公司债券共计 14 只，自 10 月 28 日开市起停牌，涉及 H 龙控 01、H 龙控 02、H 龙控 03、H 龙控 04、H8 龙控 05、H9 龙控 01、H9 龙控 02、H9 龙控 03、H1 龙控 01、H 龙债 02、H 龙债 03、H 龙债 04、HPR 龙债 2 等。停牌系为做好债券后续重组安排，按照持有人会议已表决通过的重组方案推进股票选项申报工作，经向上交所、深交所申请后实施；招商证券担任其中 12 只债券的受托管理人，国泰海通担任 H 龙控 02 的受托管理人。停牌期间继续履行信息披露义务，复牌时间另行公告。

福星股份：公司 2026 年 1—9 月计提存货跌价准备 26.2 亿元、确认投资性房地产公允价值变动损失 0.6 亿元，合计减少利润总额 26.8 亿元。

中骏商管：公司与控股股东中骏集团控股订立股份转让协议，以 10.6 亿元收购其持有的水头、平顶山、仙游三座中骏世界城项目公司全部股权，其中 9.1 亿元与中骏集团所欠股东贷款本金及应计利息等额抵销，余款以内部资源支付。三项商业物业总建筑面积 26.2 万平方米，8 月 31 日评估市值合计 11.0 亿元；交易完成后中骏集团实际权益将由 100%降至约 38.5%，并预计确认非经常性亏损 0.1 亿元。该交易构成非常重大收购、非常重大出售及关连交易，尚须双方股东特别大会批准。

新城控股：广发新城吾悦商业 REIT 公布认购配售结果，总规模 15.5 亿元，公众投资者认购金额约 42.0 亿元、认购倍数约 30.0 倍、配售比例 3.3%；底层资产为常州天宁、南通启东两座吾悦广场，系民营房企首单商业不动产 REITs。

大悦城：公司 2026 年 1—9 月计提存货跌价准备 45725.9 万元、坏账准备 1478.2 万元，合计计提资产减值准备 47204.1 万元。

深振业 A：公司 2026 年 1—9 月计提存货跌价准备 7397.7 万元，转回应收款项坏账准备 4904.9 万元，合计计提资产减值准备 2492.8 万元。

陆家嘴：公司披露 2026 年度中期利润分配方案，每 10 股派发现金红利 0.8 元（含税），合计派发 4.0 亿元，占前三季度归母净利润的 30.4%。

中华企业：公司第三季度对昆山中星城际广场项目计提减值准备 0.1 亿元，减少归母净利润 0.1 亿元。

恒大物业：10 月 29 日，公司股份自上午 9 时起在香港联合交易所停牌，公司称停牌系待根据公司收购及合并守则刊发载有公司内幕消息之公告。

越秀地产：公司在成都天府新区秦皇寺拿地 1 宗，用途为住宅，规划建筑面积 5.1 万平方米，成交总价 6.6 亿元，楼面均价 1.3 万元/平方米。

南山控股：公司 2026 年 1—9 月计提资产减值准备合计 73241.1 万元，减少归母净利润 67349.7 万元。

中国武夷：公司诉重庆博建保证合同纠纷案仲裁裁决，重庆博建以其持有的重庆天仁 49%股权及对重庆天仁的全部债权抵偿对公司全部债务，涉案金额 6959.0 万元，49%股权将变更登记至公司名下。

新大正：公司披露 2026 年中期分红方案，每 10 股派发现金红利 2.0 元（含税）。

中天服务：公司 2026 年第三季度计提信用减值损失 414.6 万元，减少第三季度利润总额 414.6 万元。

图表 53. 2026 年第 44 周（10 月 24 日-10 月 30 日）重点公司公告汇总

公告类型	公司名称	公告内容
股权变动公告	国创高新	公司控股股东科元控股集团有限公司增持公司 2109.3 万股股份，占公司总股本的 2.3%；增持完成后，科元控股累计持有公司 12188.9 万股股份，占公司总股本的 13.3%，增持金额合计 6016.4 万元（不含交易费用），本次增持计划已实施完成。
	*ST 金科	公司股东金科控股及一致行动人因司法强制执行、司法拍卖合计减持 13495.1 万股股份，占公司总股本的 1.3%，减持完成后合计持有公司 5.7%股份。
经营数据公告	天健集团	2026 年第三季度公司实现营业收入 32.0 亿元，同比下降 13.5%，归母净利润亏损 1.2 亿元，同比下降 455.5%。
	市北高新	1）2026 年第三季度公司实现营业收入 3.7 亿元，同比增长 72.2%，归母净利润亏损 4088.8 万元，同比减亏 8.7%；2）2026 年第三季度公司销售项目签约金额 8.5 亿元，签约面积 7.1 万平方米。
	深深房 A	2026 年第三季度公司实现营业收入 9564.7 万元，同比下降 63.4%，归母净利润 314.5 万元，同比下降 92.5%。
	黑牡丹	2026 年第三季度公司实现营业收入 7.3 亿元，同比下降 14.7%，归母净利润亏损 4.1 亿元，同比下降 5800.3%。
	我爱我家	2026 年第三季度公司实现营业收入 24.1 亿元，同比下降 4.0%，归母净利润 2731.3 万元，同比增长 595.5%。
	三湘印象	2026 年第三季度公司实现营业收入 1.6 亿元，同比下降 24.7%，归母净利润亏损 976.7 万元，同比下降 770.7%。
	渝开发	2026 年第三季度公司实现营业收入 1.5 亿元，同比增长 160.2%，归母净利润亏损 647.9 万元，同比减亏 79.8%。
	*ST 南置	2026 年第三季度公司实现营业收入 8859.8 万元，同比下降 54.8%，归母净利润 814.3 万元，同比增长 102.0%。
	张江高科	1）2026 年第三季度公司实现营业收入 3.2 亿元，同比增长 6.4%，归母净利润 1.6 亿元，同比下降 33.7%；2）2026 年 1—9 月公司房地产业务合同销售金额 12.3 亿元，同比增长 8.8%，合同销售面积 7.2 万平方米；取得租金总收入 9.2 亿元，同比增长 6.6%。
	荣盛发展	2026 年第三季度公司实现营业收入 30.0 亿元，同比下降 51.7%，归母净利润亏损 5.8 亿元，同比下降 149.1%。
	中洲控股	2026 年第三季度公司实现营业收入 3.7 亿元，同比下降 0.3%，归母净利润亏损 5221.7 万元，同比减亏 59.2%。
	华联控股	2026 年第三季度公司实现营业收入 1.0 亿元，同比下降 6.7%，归母净利润 169.7 万元，同比下降 95.0%。
	保利置业集团	公司披露全资附属公司上海保利置业截至 2026 年 9 月 30 日止九个月未经审核主要财务数据，实现营业收入 193.2 亿元，上年同期 227.6 亿元；营业亏损 5.6 亿元，上年同期营业利润 11.1 亿元；净亏损 8.5 亿元，上年同期盈利 11.0 亿元。期末资产总额 1634.4 亿元，货币资金 218.7 亿元。
	粤海置地	2026 年前三季度公司实现营业收入 53.7 亿港元，同比下降 20.2%，归母净利润 2.6 亿港元，同比扭亏。
	大悦城	1）2026 年第三季度，以公司成都大悦城为底层资产的华夏大悦城消费 REIT 实现收入 8871.0 万元，同比增长 3.8%；EBITDA 为 4722.0 万元，同比增长 4.7%；可供分配金额 4656.9 万元，同比增长 1.3%；期末出租率 98.3%，平均租金 378.1 元/平方米/月，同比增长 5.2%；2）2026 年第三季度公司实现营业收入 40.8 亿元，同比下降 24.7%，归母净利润亏损 3.7 亿元，同比减亏 41.8%。
	合肥城建	2026 年第三季度公司实现营业收入 2.7 亿元，同比下降 84.1%，归母净利润 0.6 亿元，同比增长 224.7%。
	福星股份	2026 年第三季度公司实现营业收入 2.8 亿元，同比增长 0.2%，归母净利润亏损 5.6 亿元，同比下降 165.5%。
	*ST 阳光	2026 年第三季度公司实现营业收入 3.5 亿元，同比增长 202.0%，归母净利润 205.8 万元，同比增长 106.3%。
	中国海外发展	1）2026 年第三季度公司实现收入 328.0 亿元，经营溢利 19.5 亿元；2）2026 年第三季度公司在内地 7 个城市及香港新增 14 幅土地，新增土地储备总建筑面积 216.0 万平方米，权益建筑面积 198.0 万平方米，总地价 492.2 亿元，权益地价 484.9 亿元。
	保利发展	2026 年第三季度公司实现营业收入 521.0 亿元，同比下降 8.4%，归母净利润 3.7 亿元，上年同期亏损 5.3 亿元。
	上海临港	1）2026 年第三季度公司实现营业收入 13.5 亿元，同比增长 27.5%，归母净利润 2.6 亿元，同比下降 64.0%；2）2026 年第三季度公司产业园区签约销售合同金额 2.9 亿元，签约销售面积 2.9 万平方米，租金总收入 6.8 亿元，期末在租总面积 282.3 万平方米。
	万通发展	2026 年第三季度公司实现营业收入 2.1 亿元，同比增长 61.9%，归母净利润亏损 1.0 亿元，同比下降 1327.4%。
	大名城	2026 年第三季度公司实现营业收入 4.0 亿元，同比增长 15.8%，归母净利润亏损 4704.9 万元，同比下降 121.0%。
	中新集团	2026 年第三季度公司实现营业收入 5.3 亿元，同比增长 7.3%，归母净利润 3.3 亿元，同比增长 39.1%。
	深振业 A	2026 年第三季度公司实现营业收入 3.2 亿元，同比下降 1.8%，归母净利润亏损 1640.5 万元，同比下降 125.6%。
	合生创展集团	2025 年公司实现营业额 178.5 亿港元，股东应占亏损 117.4 亿港元，每股基本亏损 3.10 港元。
	苏州高新	2026 年第三季度公司实现营业收入 8.6 亿元，同比下降 58.8%，归母净利润亏损 1.1 亿元，同比下降 202.0%。
	金融街	2026 年第三季度公司实现营业收入 21.0 亿元，同比增长 28.4%，归母净利润亏损 2.5 亿元，同比下降 25.7%。
	特发服务	2026 年第三季度公司实现营业收入 7.8 亿元，同比增长 5.3%，归母净利润 3066.3 万元，同比下降 3.4%。
	华远控股	2026 年第三季度公司实现营业收入 8089.2 万元，同比增长 10.9%，归母净利润亏损 685.7 万元。
	世联行	2026 年第三季度公司实现营业收入 4.1 亿元，同比下降 7.8%，归母净利润 977.5 万元，同比增长 133.3%。
	华丽家族	2026 年第三季度公司实现营业收入 1.4 亿元，同比增长 341.6%，归母净利润亏损 626.8 万元。
	世荣兆业	2026 年第三季度公司实现营业收入 2.1 亿元，同比下降 63.9%，归母净利润 0.2 亿元，同比下降 82.0%。
	*ST 中迪	2026 年第三季度公司实现营业收入 9560.0 万元，同比增长 11726.3%，归母净利润亏损 4347.2 万元，同比下降 34.6%。
	招商蛇口	2026 年第三季度公司实现营业收入 286.6 亿元，同比下降 25.1%；归母净利润 7569.2 万元，同比下降 92.8%。
	陆家嘴	1）2026 年第三季度公司实现营业收入 21.5 亿元，同比下降 60.4%；归母净利润 2.1 亿元，同比下降 12.7%；2）公司 2026 年前三季度住宅合同销售金额 80.7 亿元，同比下降 3.0%；签约面积 4.8 万平方米，同比下降 27.0%。
	万科 A	2026 年第三季度公司实现营业收入 348.3 亿元，同比下降 37.9%；归母净利润亏损 89.9 亿元，同比减亏 44.0%。
	滨江集团	2026 年第三季度公司实现营业收入 114.4 亿元，同比下降 43.0%；归母净利润 3.5 亿元，同比下降 34.6%。
	盈新发展	2026 年第三季度公司实现营业收入 6.0 亿元，同比增长 50.3%；归母净利润亏损 2145.8 万元，同比减亏 93.4%。
	南京高科	2026 年第三季度公司实现营业收入 5.6 亿元，同比增长 27.9%；归母净利润 5.0 亿元，同比下降 52.9%。
	中华企业	1）2026 年第三季度公司实现营业收入 7.2 亿元，同比增长 10.4%；归母净利润亏损 1.4 亿元；2）公司 2026 年第三季度签约金额 4.2 亿元，同比下降 33.4%；签约面积 1.0 万平方米，同比下降 13.5%。
	外高桥	2026 年第三季度公司实现营业收入 14.9 亿元，同比下降 2.5%；归母净利润 6502.4 万元，同比增长 3.0%。
	招商积余	2026 年第三季度公司实现营业收入 50.8 亿元，同比增长 5.1%；归母净利润 1.8 亿元，同比下降 14.7%。
	首开股份	1）2026 年第三季度公司实现营业收入 28.6 亿元，同比下降 44.4%；归母净利润亏损 11.0 亿元；2）公司 2026 年前三季度实现签约金额 96.9 亿元，签约面积 76.9 万平方米；物业经营收入 14.1 亿元。
	上实发展	1）2026 年第三季度公司实现营业收入 5.9 亿元，同比下降 33.4%；归母净利润亏损 4041.5 万元，同比下降 127.9%；2）公司 2026 年前三季度累计合约销售金额 3.2 亿元，同比下降 70.7%；合约销售面积 1.7 万平方米，同比下降 68.6%。
	荣安地产	2026 年第三季度公司实现营业收入 6.3 亿元，同比下降 2.0%；归母净利润亏损 6939.5 万元，同比减亏 31.1%。
	光明地产	2026 年第三季度公司实现营业收入 2.1 亿元，同比下降 78.9%；归母净利润亏损 2.8 亿元，同比减亏 3.6%。
	深物业 A	2026 年第三季度公司实现营业收入 7.6 亿元，同比增长 21.0%；归母净利润亏损 4886.2 万元，同比下降 374.6%。
	南山控股	2026 年第三季度公司实现营业收入 16.1 亿元，同比下降 68.7%；归母净利润亏损 6.4 亿元，同比下降 370.3%。

公告类型	公司名称	公告内容
	苏宁环球	2026 年第三季度公司实现营业收入 4.2 亿元，同比增长 85.1%；归母净利润亏损 1996.4 万元，同比减亏 46.2%。
	京投发展	2026 年第三季度公司实现营业收入 5.3 亿元，同比增长 276.5%；归母净利润亏损 1.3 亿元。
	北辰实业	1）2026 年第三季度公司实现营业收入 12.6 亿元，同比下降 6.8%；归母净利润亏损 3.7 亿元；2）公司 2026 年前三季度实现销售金额 19.7 亿元，同比下降 29.4%；销售面积 19.1 万平方米，同比下降 9.1%。
	珠江股份	1）2026 年第三季度公司实现营业收入 4.7 亿元，同比增长 10.7%；归母净利润 2359.7 万元，同比增长 37.1%；2）公司在管住宅、公建及体育场馆项目 443 个，签约建筑面积约 5010.7 万平方米。
	天保基建	2026 年第三季度公司实现营业收入 3.0 亿元，同比下降 83.7%；归母净利润亏损 3448.5 万元，同比减亏 35.5%。
	津滨发展	2026 年第三季度公司实现营业收入 8.6 亿元，同比增长 665.6%；归母净利润 1.3 亿元，同比增长 708.8%。
	国创高新	2026 年第三季度公司实现营业收入 4.2 亿元，同比下降 47.0%；归母净利润亏损 1489.6 万元，同比减亏 20.4%。
	沙河股份	2026 年第三季度公司实现营业收入 1.3 亿元，同比增长 18.9%；归母净利润亏损 1603.9 万元，同比下降 663.9%。
	栖霞建设	2026 年第三季度公司实现营业收入 2.9 亿元，同比下降 57.4%；归母净利润亏损 8357.9 万元。
	南都物业	1）2026 年第三季度公司实现营业收入 4.5 亿元，同比下降 1.4%；归母净利润 8745.6 万元，同比增长 256.7%；2）公司 2026 年前三季度新签物业服务项目 48 个、新签面积 408.3 万平方米，累计总签约面积 8316.4 万平方米。
	亚通股份	2026 年第三季度公司实现营业收入 3.9 亿元，同比增长 412.9%；归母净利润 308.3 万元。
	广宇集团	2026 年第三季度公司实现营业收入 2.9 亿元，同比下降 69.4%；归母净利润亏损 2666.8 万元，同比下降 767.7%。
	新大正	2026 年第三季度公司实现营业收入 8.3 亿元，同比增长 8.2%；归母净利润 2836.8 万元，同比下降 13.2%。
	中天服务	2026 年第三季度公司实现营业收入 1.1 亿元，同比增长 7.6%；归母净利润 694.4 万元，同比增长 81.1%。
	*ST 金科	2026 年第三季度公司实现营业收入 4407.6 万元，同比下降 98.7%；归母净利润亏损 183.3 万元，同比减亏 99.9%。
其他重要公告	绿地控股	2026 年 9 月 29 日至 10 月 21 日，公司及控股子公司新增逾期债务 1.6 亿元，其中涉及诉讼的逾期债务 0.2 亿元，累计逾期债务 339.9 亿元；新增诉讼 1328 件，涉诉金额 41.9 亿元，期间已结案 1291 件、结案金额 34.7 亿元。
	市北高新	1）公司以自有资金通过增资形式向温州恒择成章叁号股权投资合伙企业（有限合伙）投资 1030 万元，作为有限合伙人占 24.4%份额；2）全资子公司聚能湾以自有资金通过增资形式向无锡静水湖一期创业投资合伙企业（有限合伙）投资 2500 万元，占 7.2%份额；3）控股子公司云盟汇投资设立全资子公司上海市北高新酒店管理有限公司，注册资本 4000 万元，云盟汇持股比例 100%。
	深深房 A	公司董事会授权管理层使用自有资金不超过 12.0 亿元购买货币基金等资金收益产品，期限一年。
	城建发展	公司成功发行 2026 年度第三期中期票据，实际发行规模 11.4 亿元，期限 3 年，票面利率 1.85%，起息日为 2026 年 10 月 23 日。
	黑牡丹	公司对南京牡丹大观和苑项目计提存货跌价准备 3.7 亿元，减少公司 2026 年第三季度合并报表利润总额 3.7 亿元。
	富力地产	公司所持项目公司西安富力房地产开发有限公司股权被广州市中级人民法院冻结，冻结股权数额 4.0 亿元。
	世茂服务	公司间接全资附属公司成都世茂天成与合营伙伴签订补充协议，将合营公司注册资本由 4.0 亿元减至 2.0 亿元，双方按原持股比例同比例削减认缴出资。
	保利置业集团	公司全资附属公司上海保利置业成功发行 2026 年第四期中期票据，实际发行规模 5.5 亿元，期限 5 年，票面利率 2.18%。
	瑞安房地产	公司与佛山市禅城区土地储备中心等订立土地使用权储备补充协议，调整交还 7 号、8 号土地补偿：7 号土地 8.0 亿元（约 9.3 亿港元），8 号土地 6.4 亿元（约 7.4 亿港元）另加该土地实际出让价。
	*ST 中迪	公司拟与深圳市贤益企业管理合伙企业签订《赠与合同》，接受其无偿赠与现金 1.2 亿元，用于补充流动资金、偿还债务，该事项尚需提交股东会审议。
	融创中国	公司境内发债主体融创房地产集团公告，广州万达文化旅游城投资有限公司与广州市花都区土地开发储备中心签订《国有土地使用权收储补偿协议》，土地补偿款总额 2.7 亿元，收储面积 83331 平方米。
	世茂集团	因清盘呈请自 8 月 27 日送达起连续 60 天未被撤销及中止，该期限于 10 月 25 日届满，公司境外债务重组项下受影响债务工具均发生违约事件，未偿还本金余额、溢价及应付未付利息自动即时到期并须支付。截至公告日，受影响债务工具未偿还本金总额约 90.7 亿美元，其中短期贷款 7.7 亿美元、长期贷款 12.7 亿美元。公司表示拟积极抗辩该清盘呈请。
	中洲控股	公司全资子公司惠州市康威投资发展有限公司持有的惠州市惠城区金山湖地块（面积 52298 平方米，商服用地）被惠州市自然资源局无偿收回，广东省高级人民法院终审判决维持该决定。公司已于 2021 年度对该项目全额计提跌价准备，本次不新增资产减值损失。
	正荣地产	公司及相关主体被列为失信被执行人，其中公司因违反财产报告制度被上海市闵行区人民法院列为失信被执行人，执行标的 11.3 万元，子公司正荣（长沙）置业有限公司亦被列为失信被执行人。
	保利发展	公司拟发行 2026 年度第二期中期票据，拟发行规模 20.0 亿元，其中品种一期限 3 年、初始发行规模 1.0 亿元，品种二期限 5 年、初始发行规模 19.0 亿元，票面利率由集中簿记建档结果确定，起息日为 10 月 30 日。
	龙光集团	公司境内发债主体深圳市龙光控股有限公司所有存续公司债券共计 14 只，自 10 月 28 日开市起停牌，涉及 H 龙控 01、H 龙控 02、H 龙控 03、H 龙控 04、H8 龙控 05、H9 龙控 01、H9 龙控 02、H9 龙控 03、H1 龙控 01、H 龙债 02、H 龙债 03、H 龙债 04、HPR 龙债 2 等。停牌系为做好债券后续重组安排，按照持有人会议已表决通过的重组方案推进股票选项申报工作，经向上交所、深交所申请后实施；招商证券担任其中 12 只债券的受托管理人，国泰海通担任 H 龙控 02 的受托管理人。停牌期间继续履行信息披露义务，复牌时间另行公告。
	福星股份	公司 2026 年 1—9 月计提存货跌价准备 26.2 亿元、确认投资性房地产公允价值变动损失 0.6 亿元，合计减少利润总额 26.8 亿元。
	中骏商管	公司与控股股东中骏集团控股订立股份转让协议，以 10.6 亿元收购其持有的水头、平顶山、仙游三座中骏世界城项目公司全部股权，其中 9.1 亿元与中骏集团所欠股东贷款本金及应计利息等额抵销，余款以内部资源支付。三项商业物业总建筑面积 26.2 万平方米，8 月 31 日评估市值合计 11.0 亿元；交易完成后中骏集团实际权益将由 100%降至约 38.5%，并预计确认非经常性亏损 0.1 亿元。该交易构成非常重大收购、非常重大出售及关连交易，尚须双方股东特别大会批准。
	新城控股	广发新城吾悦商业 REIT 公布认购配售结果，总规模 15.5 亿元，公众投资者认购金额约 42.0 亿元、认购倍数约 30.0 倍、配售比例 3.3%；底层资产为常州天宁、南通启东两座吾悦广场，系民营房企首单商业不动产 REITs。
	大悦城	公司 2026 年 1—9 月计提存货跌价准备 45725.9 万元、坏账准备 1478.2 万元，合计计提资产减值准备 47204.1 万元。
	深振业 A	公司 2026 年 1—9 月计提存货跌价准备 7397.7 万元、转回应收款项坏账准备 4904.9 万元，合计计提资产减值准备 2492.8 万元。
	陆家嘴	公司披露 2026 年度中期利润分配方案，每 10 股派发现金红利 0.8 元（含税），合计派发 4.0 亿元，占前三季度归母净利润的 30.4%。
	中华企业	公司第三季度对昆山中星城际广场项目计提减值准备 0.1 亿元，减少归母净利润 0.1 亿元。

公告类型	公司名称	公告内容
	恒大物业	10 月 29 日，公司股份自上午 9 时起在香港联合交易所停牌，公司称停牌系待根据公司收购及合并守则刊发载有公司内幕消息之公告。
	越秀地产	公司在成都天府新区秦皇寺拿地 1 宗，用途为住宅，规划建筑面积 5.1 万平方米，成交总价 6.6 亿元，楼面均价 1.3 万元/平方米。
	南山控股	公司 2026 年 1—9 月计提资产减值准备合计 73241.1 万元，减少归母净利润 67349.7 万元。
	中国武夷	公司诉重庆博建保证合同纠纷案仲裁裁决，重庆博建以其持有的重庆天仁 49%股权及对重庆天仁的全部债权抵偿对公司全部债务，涉案金额 6959.0 万元，49%股权将变更登记至公司名下。
	新大正	公司披露 2026 年中期分红方案，每 10 股派发现金红利 2.0 元（含税）。
	中天服务	公司 2026 年第三季度计提信用减值损失 414.6 万元，减少第三季度利润总额 414.6 万元。

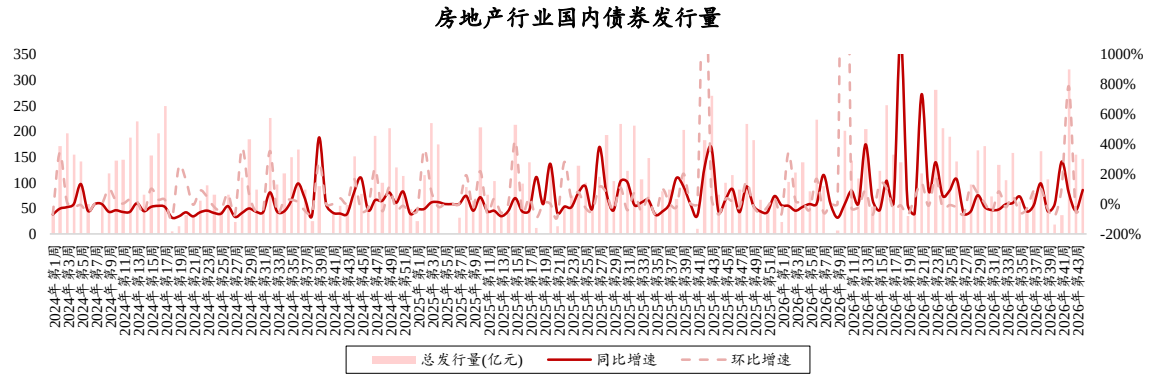
资料来源：公司公告、中银证券

6 本周房企债券发行情况

本周房企国内债券总发行量环比下降、同比上升，总偿还量同环比均下降。2026 年第 44 周（10 月 26 日-11 月 1 日）房地产行业国内债券总发行量为 146.6 亿元，环比下降 5.0%，同比上升 94.2%（前值：-42.6%）。总偿还量为 73.0 亿元，环比下降 48.9%，同比下降 65.2%（前值：34.2%）；净融资额为 73.6 亿元。

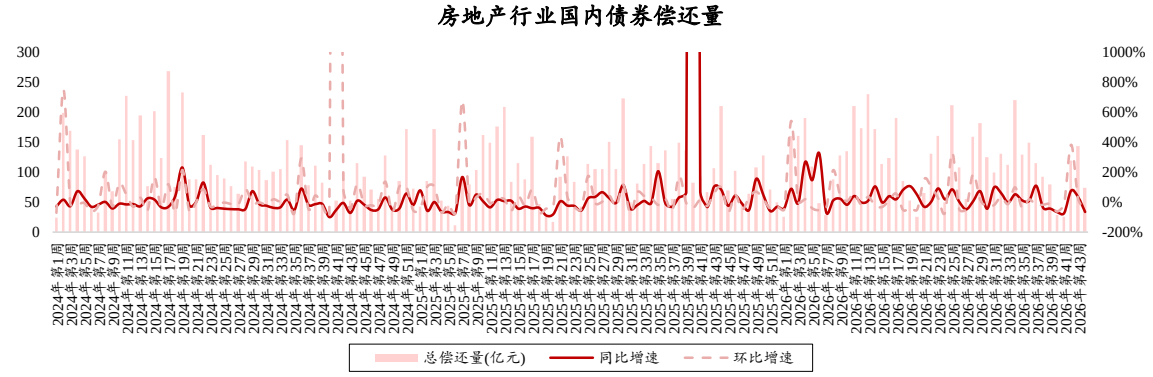
具体来看，本周债券发行量最大的房企为保利发展、润置控制、东城国资、绿城集团，发行量分别为 38.0、30.0、10.3、10.0 亿元。本周债券偿还量最大的房企为长三角投资(上海)、上海瑞龙、北京住总、珠江投资，偿还量分别为 15.0、13.5、11.5、10.0 亿元。

图表 54. 2026 年第 44 周房地产行业国内债券总发行量为 146.6 亿元，环比下降 5.0%，同比上升 94.2%



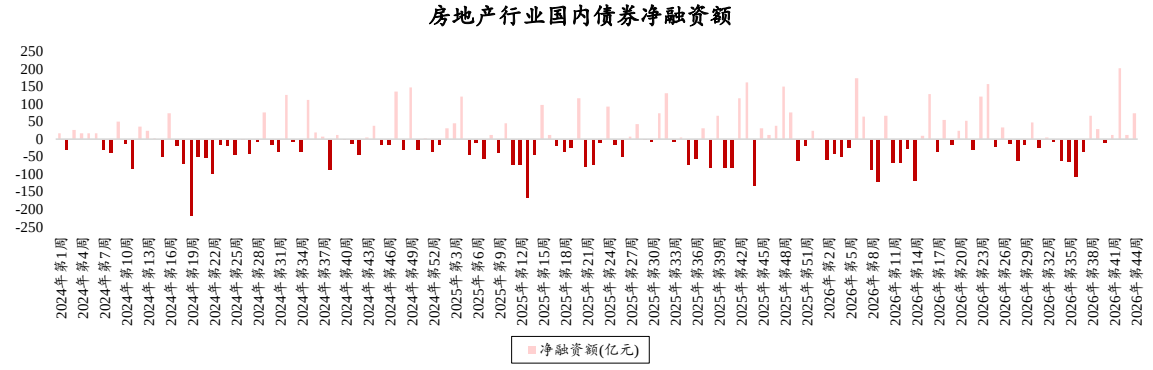
资料来源：同花顺、中银证券

图表 55. 2026 年第 44 周国内债券总偿还量为 73.0 亿元，环比下降 48.9%，同比下降 65.2%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 56. 2026 年第 44 周房地产行业国内债券净融资额为 73.6 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保利发展、润置控制、东城国资、绿城集团，发行量分别为 38.0、30.0、10.3、10.0 亿元

发行日期	债券简称	发行人	发行人企业性质	发行总额(亿)	到期日期	债券类型
2026-10-28	26 保利发展 MTN002	保利发展	中央企业	20.00	2031-10-30	中期票据
2026-10-27	26 润置 02	润置控股	中央企业	20.00	2029-10-29	公司债
2026-10-26	R 保利 1	保利发展	中央企业	17.96	2058-07-27	资产支持证券
2026-10-29	26 东国 04	东城国资	地方国有企业	10.30	2031-11-02	公司债
2026-10-29	26 京住总 MTN003	北京住总	地方国有企业	10.00	2029-10-30	中期票据
2026-10-29	26 绿城地产 MTN006	绿城集团	外商投资	10.00	2029-10-30	中期票据
2026-10-27	26 润置 03	润置控股	中央企业	10.00	2031-10-29	公司债
2026-10-27	26 福产 01	深圳市福田产业投资服务	地方国有企业	8.00	2031-10-29	公司债
2026-10-28	26 科发 Y1	科学城发展集团	地方国有企业	7.20	2028-10-29	公司债
2026-10-29	26 温州高新 MTN002	高新建发	地方国有企业	6.30	2031-10-30	中期票据
2026-10-27	26 天恒置业 MTN004B	天恒集团	地方国有企业	5.60	2031-10-28	中期票据
2026-10-30	26 定城 02	定海城乡	地方国有企业	5.20	2031-11-02	公司债
2026-10-28	26 商产 Z1	商河县产业投资开发	地方国有企业	5.00	2031-10-30	公司债
2026-10-26	科创 01 优	南京麒麟生态城保障房	地方国有企业	4.82	2029-10-29	资产支持证券
2026-10-30	26 西宁城发 MTN002	西宁城发	地方国有企业	3.00	2029-11-02	中期票据
2026-10-27	26 高淳经开 MTN006	高淳经开	地方国有企业	2.97	2029-10-28	中期票据
2026-10-26	科创 01 次	南京麒麟生态城保障房	地方国有企业	0.26	2029-10-29	资产支持证券
2026-10-30	25 外高桥 xf	上海外高桥保税区联合发展	地方国有企业	--	2060-04-30	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长三角投资(上海)、上海瑞龙、北京住总、珠江投资，偿还量分别为 15.0、13.5、11.5、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
2026-10-30	23 长三角	长三角投资(上海)	地方国有企业	回售	15.00	1.3000	公司债
2026-10-30	HPR 宝厦 A	上海瑞龙	港、澳、台投资	回售	13.52	5.1000	资产支持证券
2026-10-26	H21 珠投 5	珠江投资	私营	到期	10.00	7.5000	公司债
2026-10-27	23 拱墅经投 PPN002	杭拱墅	地方国有企业	到期	7.50	3.4400	非公开定向债务融资工具(PPN)
2026-10-31	23 丽水城投 PPN001	丽水城投集团	地方国有企业	回售	7.30	1.0000	非公开定向债务融资工具(PPN)
2026-10-28	18 京住总 ABN001B	北京住总	地方国有企业	提前偿还	7.20	1.0000	资产支持证券
2026-10-28	18 京住总 ABN001A	北京住总	地方国有企业	提前偿还	4.20	1.0000	资产支持证券
2026-10-26	23 高速地产 MTN005	高速地产	地方国有企业	到期	3.43	3.5400	中期票据
2026-11-01	21 众安 03	众安建设	地方国有企业	到期	2.00	5.8000	公司债
2026-10-31	19 郑公住投债 01	郑州公宅	地方国有企业	到期	1.40	4.9300	企业债
2026-10-26	保物二 8	上海保利物业酒店管理集团	中央企业	提前偿还	0.33	3.2000	资产支持证券
2026-10-27	PR 上雅优	海南雅居乐房地产开发	港、澳、台投资	提前偿还	0.20	5.1000	资产支持证券
2026-10-26	乌房 1A	乌鲁木齐房地产开发(集团)物业服务	地方国有企业	提前偿还	0.14	2.5000	资产支持证券
2026-10-27	25 上资优	上城资本	地方国有企业	提前偿还	0.11	1.9300	资产支持证券
2026-10-26	湘建投 A1	湖南建投地产	地方国有企业	提前偿还	0.10	2.6500	资产支持证券
2026-10-30	19 京住总 ABN001 优先 A	北京住总	地方国有企业	提前偿还	0.10	3.9000	资产支持证券
2026-10-27	九江 2 优 A	天杰物业	地方国有企业	提前偿还	0.09	2.7000	资产支持证券
2026-10-27	九江 2 优 B	天杰物业	地方国有企业	提前偿还	0.06	2.7000	资产支持证券
2026-10-30	21 印力 2A	印力商用置业	私营	提前偿还	0.06	4.3000	资产支持证券

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
2026-10-26	G 新城优	新城控股	私营	提前偿还	0.04	6.5000	资产支持证券
2026-10-27	PR 新广 A	衢州发展	地方国有企业	提前偿还	0.04	6.5000	资产支持证券
2026-10-26	25 重万优	润置控股	中央企业	提前偿还	0.04	2.0500	资产支持证券
2026-10-30	丰盛里 A	静安置业	地方国有企业	提前偿还	0.04	2.0000	资产支持证券
2026-10-26	鹏越 01 优	万科	地方国有企业	提前偿还	0.03	3.6000	资产支持证券
2026-10-30	24 金股优	浦东金桥	地方国有企业	提前偿还	0.03	2.2700	资产支持证券
2026-10-27	PR1 优 A	天杰物业	地方国有企业	提前偿还	0.02	3.1000	资产支持证券
2026-10-27	PR1 优 B	天杰物业	地方国有企业	提前偿还	0.02	3.2000	资产支持证券
2026-10-30	26 康桥优	港城智慧	地方国有企业	提前偿还	0.01	2.2100	资产支持证券
2026-10-26	GC 安联 2A	安徽安联高速公路	地方国有企业	提前偿还	0.01	1.8500	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。总的来说，当前政策思路清晰，叠加多个重点城市落地了商品住房销售制度细则后，我们发现，短期房企回款延后的利空有限，各地的细则也给予房企充分的过渡期，在重新磨合出新的运行模式后，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，才能稳定市场。

从投资角度来说，我们认为四季度仍有板块机会，需要关注：1）11、12 月的基本面数据反馈情况，政策能否转化为核心城市成交和价格的改善，以及部分价格出现企稳迹象的核心城市能否延续；2）部分房企结构性改善带来的机会，包括销售布局的转换以及在拿地方面有突出表现的房企；3）当前板块估值处于低位。多数房企在 25 年计提减值相对较多，26 年可能筑底，因此 27 年板块利润率和业绩可能会回升，从而带来今年四季度市场对 27E 估值的改观。

现阶段我们建议关注：**1）开发类：**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	市值	每股收益(元/股)		市盈率(x)		最新每股净资产
			(元)	(亿元)	2025A	2026E	2025A	2026E	(元/股)
1109.HK	华润置地	未有评级	25.89	2,172.08	3.56	3.30	7.26	7.85	40.97
0817.HK	中国金茂	未有评级	0.96	153.37	0.04	0.09	22.03	10.81	4.04
1908.HK	建发国际集团	买入	11.04	300.84	1.58	1.78	6.99	6.20	17.34
002244.SZ	滨江集团	买入	9.44	293.72	0.68	0.85	13.88	11.11	9.99
0119.HK	保利置业集团	买入	0.94	42.22	0.06	0.06	15.94	15.65	8.55
1209.HK	华润万象生活	未有评级	33.90	910.26	1.74	1.93	19.49	17.61	6.91
1972.HK	太古地产	未有评级	21.61	1,463.55	-0.24	1.06	-90.43	20.46	40.77
600007.SH	中国国贸	未有评级	22.22	223.82	1.19	1.14	18.62	19.43	9.57
000560.SZ	我爱我家	未有评级	2.75	64.78	-0.04	0.07	-67.03	37.84	3.99

资料来源：同花顺、中银证券

注：股价截止日 10 月 30 日。未有评级公司盈利预测来自同花顺一致预期。

8 风险提示

现房销售制度对开发商的资金周转影响超预期；销售与房价持续下行；市场信心修复不及预期。

9 附录

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

图表 60. 城市数据选取清单

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

资料来源：同花顺、中指院、中银证券

披露声明

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

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

评级体系说明

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

公司投资评级：

买　　入：预计该公司股价在未来 6-12 个月内超越基准指数 20%以上；

增　　持：预计该公司股价在未来 6-12 个月内超越基准指数 10%-20%；

中　　性：预计该公司股价在未来 6-12 个月内相对基准指数变动幅度在-10%-10%之间；

减　　持：预计该公司股价在未来 6-12 个月内相对基准指数跌幅在 10%以上；

未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

行业投资评级：

强于大市：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现强于基准指数；

中　　性：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现基本与基准指数持平；

弱于大市：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现弱于基准指数；

未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

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

风险提示及免责声明

本报告由中银国际证券股份有限公司证券分析师撰写并向特定客户发布。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

中银国际证券股份有限公司及其附属及关联公司版权所有。保留一切权利。

中银国际证券股份有限公司
中国上海浦东
银城中路 200 号
中银大厦 39 楼
邮编 200121
电话: (8621) 6860 4866
传真: (8621) 5888 3554

相关关联机构：

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

中银国际控股有限公司北京代表处
中国北京市西城区
西单北大街 110 号 8 层
邮编:100032
电话: (8610) 8326 2000
传真: (8610) 8326 2291

中银国际(英国)有限公司
2/F, 1 Lothbury
London EC2R 7DB
United Kingdom
电话: (4420) 3651 8888
传真: (4420) 3651 8877

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

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