

强于大市

房地产行业第 45 周周报（2026 年 10 月 31 日-2026 年 11 月 6 日）

本周新房成交同比降幅收窄，二手房成交同比涨幅扩大；南京、西安、海南发布商品房销售制度细则

新房成交面积环比由正转负，同比降幅收窄，二手房成交面积环比降幅收窄，同比涨幅扩大；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正转负，同比降幅收窄。**第 45 周 47 城新房成交面积 214.7 万平，环比下降 20.8%，同比下降 18.0%，同比降幅较第 44 周收窄 8.1 个百分点。一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为-23.1%、-30.2%、-8.8%，同比增速分别为 11.2%、-14.4%、-29.4%，一线城市同比涨幅扩大了 11.0 个百分点，二、三四线城市同比降幅分别收窄 7.3、9.6 个百分点。
- **二手房成交面积环比降幅收窄，同比涨幅扩大。**第 45 周 23 城二手房成交面积为 243.5 万平，环比下降 3.8%，同比上升 14.5%，同比涨幅较第 44 周扩大 3.4 个百分点。一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别为-7.5%、-1.9%、-0.9%，同比增速分别为 13.7%、15.3%、14.2%，一、三四线城市同比涨幅分别扩大了 8.3、7.5 个百分点，二线城市同比涨幅收窄了 3.9 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 45 周末，13 城新房库存面积 7220.0 万平，环比增速为-0.3%，同比增速为-10.7%；去化周期 18.8 个月，环比下降 0.3 个月，同比下降 1.9 个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 14.8、17.9、69.5 个月，一线城市环比下降 0.3 个月，同比下降 3.2 个月，二线城市环比下降 0.3 个月，同比上升 2.3 个月，三四线城市环比上升 1.2 个月，同比下降 6.9 个月。
- **土地建面环比下跌，同比上升；楼面均价同环比均上升；溢价率环比上升，同比下降。**第 44 周百城全类型成交土地规划建筑面积为 5469.1 万平，环比下降 23.9%，同比上升 92.0%；成交土地总价为 1363.7 亿元，环比下降 4.6%，同比上升 105.2%；楼面均价为 2493.6 元/平，环比上升 25.3%，同比上升 6.9%；土地溢价率为 2.7%，环比上升 1.1 个百分点，同比下降 1.1 个百分点。
- **房企国内债券发行量同环比均下降。**第 45 周房地产行业国内债券总发行量为 55.5 亿元，环比下降 61.3%，同比下降 44.5%。总偿还量为 55.1 亿元，环比下降 24.5%，同比下降 21.1%；净融资额为 0.4 亿元。
- **板块相对收益有所上升。**第 45 周房地产行业绝对收益为 2.5%，较上周上升 7.3pct，房地产行业相对收益（相对沪深 300）为 0.8%，较上周上升 2.7pct。房地产板块 PE 为 7.24X，较上周上升 0.12X。

政策

- **1）**根据住建部，住房公积金新规施行满月，新修订的《住房公积金管理条例》将住房装修、物业费纳入公积金提取范围，并增设了“国务院批准的其他住房消费情形”。据不完全统计，**截至 10 月 20 日，全国住房装修提取住房公积金 137 亿元，支付物业费提取 28 亿元。**
- **2）南京：**10 月 31 日，南京发布《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）》，从预售、现房销售、项目公司制、主办银行制、土地供应、开发建设、融资支持等方面作出安排，政策基本与此前发布细则的城市对齐。同时也提出了**“现房带押销售”的特色做法：**符合条件的商品住房项目，销售前未解除抵押权的，房地产开发企业无需先行解除土地抵押或在建工程抵押，经房地产开发企业、原抵押权银行与购房人协商一致后，可申请实行带押销售；现房销售资金存入商品住房销售资金监管账户，资金监管机构将监管的现房销售资金优先偿还原抵押银行贷款，再解除土地抵押或在建工程抵押。这一安排，是在保障购房人权益和银行债权安全的前提下，缓解开发企业资金周转压力。
- **3）西安：**10 月 30 日，西安发布《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》，政策基本与此前发布细则的城市对齐。值得一提的是土地款分期缴纳的条款，与武汉相同，相对更为宽松，即**半年内不低于 50%、余款延至合同签订后一年内、经决策最长两年内缴清。**
- **4）绍兴：**11 月 2 日，绍兴发布《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）》。与武汉一样，提及了**“优化保函置换监管资金”**的配套政策，置换金额不得超过监管账户中确保项目竣工交付所需资金额度的 30%，置换后的监管资金不得低于该额度的 70%。
- **5）海南：**11 月 5 日，海南省发布《关于贯彻落实〈关于完善商品住房销售制度的通知〉的通知》。其特殊之处在于**在既有全域现房销售基础上进行巩固与精细化**，同时针对城市更新和历史遗留项目做出了独特的差异化安排。与国内多数城市仍以预售为主不同，海南的特殊性在于其自 2020 年 3 月 8 日起已全域实行现房销售。本次《通知》明确**继续实施现房销售制度，**2026 年 8 月 28 日后新出让土地的商品住房项目依然必须现房销售。现房项目销售定金收取上限设定为 5%。这体现了海南作为现房销售改革“长期样本”的政策定力。同时，**为城市更新项目预留预售“特殊通道”**：虽然大原则是现房销售，但《通知》明确提出，**市县政府批准的城市更新项目，配建商品住房的，可继续按预售制度执行。**
- **6）重庆：**11 月 6 日，重庆市发布《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》。**重庆有**一项独特的安排。新政要求预售项目公积金贷款须“竣工备案后发放”，但重庆明确：**2026 年 8 月 28 日前已取得预售许可证的项目，后续公积金贷款发放条件可按原规定执行，**不受新约束限制。其他城市在公积金放款节奏没有提及这样的安排。这一条实质上是给在途项目的回款周期留了缓冲。

投资建议

- **基本面方面，“金九银十”传统销售旺季过后，本周进入 11 月的销售淡季，楼市成交环比走弱，不过，在低基数的影响下，新房、二手房成交同比均改善。政策方面，当前房地产行业正处于政策密集落地兑现期，全国公积金新政施行满月，装修与物业费提取取得成效，沉淀的公积金被住房相关消费所调动；本周亦有更多城市落地了商品房销售制度细则，截至目前，根据我们的统计，已有超过 20 个城市出台了细则，后续需要关注各地实际制度执行与房企现金流适应情况。**
- **从投资角度来说，我们认为 11、12 月仍有板块机会，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 26
5 本周重点公司公告 28
6 本周房企债券发行情况 34
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 1.9 万套，环比下降 19.1%，同比下降 15.6%...6
图表 2. 新房成交面积为 214.7 万平方米，环比下降 20.8%，同比下降 18.0%.....6
图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别为-20.4%、-24.8%、-12.5% 6
图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为-23.1%、-30.2%、-8.8% 6
图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为 2.8%、-11.0%、-25.2% 7
图表 6. 一、二、三四线城市新房成交面积同比增速分别为 11.2%、-14.4%、-29.4% 7
图表 7. 13 个城市新房库存套数为 73.2 万套，环比增速为-0.5%，同比增速为-11.5% 7
图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为-0.8%、0.2%、-0.1% 7
图表 9. 一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为- 13.0%、-4.3%、-14.8% 8
图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 16.9、16.8、86.7 个月 8
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-2.1%、-1.6%、11.6% 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-23.1%、8.8%、1.6% 8
图表 13. 13 个城市新房库存面积为 7220.0 万平方米，环比增速为-0.3%，同比增速为-10.7% 8
图表 14. 一、二、三四线城市新房库存面积环比增速分别为-0.6%、0.3%、-0.1%8
图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为-13.6%、1.4%、-18.4% 9
图表 16. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 14.8、17.9、69.5 个月 9
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-1.8%、-1.5%、1.8% 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-18.0%、15.0%、-9.1% 9
图表 19. 23 个城市二手房成交套数为 2.8 万套，环比下降 3.8%，同比上升 16.0%9
图表 20. 23 个城市二手房成交面积为 243.5 万平方米，环比下降 3.8%，同比上升 14.5% 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-6.6%、-2.3%、-1.0% 10
图表 22. 一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别为-7.5%、-1.9%、-0.9% 10
图表 23. 一、二、三四线城市二手房成交套数同比增速分别为 14.3%、17.6%、15.6%

.....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 13.7%、15.3%、14.2% 10
图表 25. 百城全类型成交土地规划建筑面积为 5469.1 万平方米，环比下降 23.9%，同比上升 92.0% 11
图表 26. 成交土地总价为 1363.7 亿元，环比下降 4.6%，同比上升 105.2% 11
图表 27. 成交土地楼面均价为 2493.6 元/平，环比上升 25.3%，同比上升 6.9% 11
图表 28. 百城成交土地溢价率为 2.7%，环比上升 1.1 个百分点，同比下降 1.1 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 41.8%、-41.9%、-18.0% 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-7.2%、37.6%、130.2% 12
图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为 456.5%、9.3%、-10.7% 12
图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为-73.1%、51.5%、207.0% 12
图表 33. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为 292.4%、88.0%、8.8% 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-71.1%、10.1%、33.4% 12
图表 35. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 0.4%、3.5%、2.5% 12
图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 2685.4 万平方米，环比下降 2.7%，同比上升 222.2% 13
图表 37. 成交住宅土地总价为 1143.24 亿元，环比上升 6.8%，同比上升 147.1% 13
图表 38. 成交住宅土地楼面均价为 4527.18 元/平方米，环比上升 9.8%，同比下降 23.3% 13
图表 39.百城成交住宅类用地溢价率为 3.7%，环比上升 2.4 个百分点，同比下降 0.7 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 48.0%、-9.5% 13
图表 41.一、二、三线城市住宅类用地成交土地规划建筑面积同比增速分别为-64.3%、78.9%、303.7% 13
图表 42. 二、三线城市住宅成交土地总价环比增速分别为 51.4%、-2.9% 14
图表 43.一、二、三线城市住宅成交土地总价同比增速分别为-93.4%、109.0%、237.4% 14
图表 44. 二、三线城市住宅成交楼面均价环比增速分别为 2.4%、7.3% 14
图表 45.一、二、三线城市住宅成交楼面均价同比增速分别为-81.5%、16.8%、-16.4% 14
图表 46. 二、三线城市住宅类成交土地溢价率分别为 5.3%、3.3% 14
图表 47. 2026 年第 45 周大事件 22
图表 48. 房地产行业绝对收益为 2.5%，较上周上升 7.3pct 26

图表 49. 房地产行业相对沪深 300 收益为 0.8%，较上周上升 2.7pct 26
图表 50. 房地产板块 PE 为 7.24X，较上周上升 0.12X.....27
图表 51. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为保利发展、华侨城 A、新城控股.....27
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、美的置业27
图表 53. 2026 年第 45 周（10 月 31 日-11 月 6 日）重点公司公告汇总.....32
图表 54. 2026 年第 45 周房地产行业国内债券总发行量为 55.5 亿元，环比下降 61.3%，同比下降 44.5% 34
图表 55. 2026 年第 45 周国内债券总偿还量为 55.1 亿元，环比下降 24.5%，同比下降 21.1% 34
图表 56. 2026 年第 45 周房地产行业国内债券净融资额为 0.4 亿元.....34
图表 57. 本周债券发行量最大的房企为海恒集团、科学城发展集团、北辰实业、黑牡丹，发行量分别为 12.0、10.0、8.4、7.1 亿元。 35
图表 58. 本周债券偿还量最大的房企为中海地产、滁州经开、中交房地产、滨江集团，偿还量分别为 20.0、10.0、6.2、6.0 亿元。 35
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

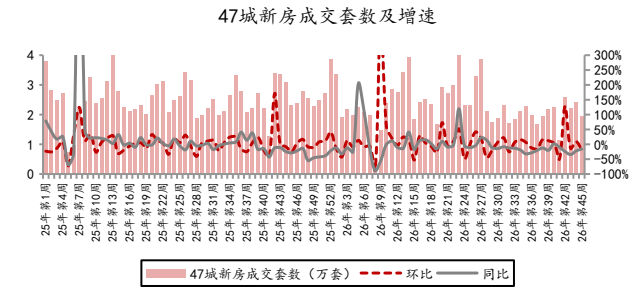
1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪

本周（第 45 周：10 月 31 日-11 月 6 日）相比于上周，新房成交面积环比由正转负、同比降幅收窄，二手房成交面积环比降幅收窄，同比涨幅扩大；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

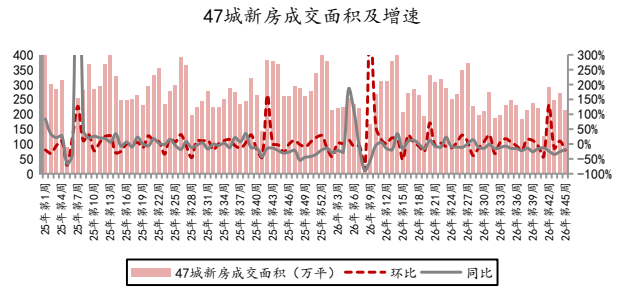
本周 47 个城市新房成交套数为 1.9 万套，环比下降 19.1%，环比由正转负；同比下降 15.6%，同比降幅收窄 6.5 个百分点；新房成交面积为 214.7 万平方米，环比下降 20.8%，环比由正转负；同比下降 18.0%，同比降幅收窄了 8.1 个百分点。分城市能级来看，一、二、三四线城市新房成交套数分别为 0.4、0.7、0.8 万套，环比增速分别为-20.4%、-24.8%、-12.5%，同比增速分别为 2.8%、-11.0%、-25.2%。一、二、三四线城市新房成交面积分别为 42.7、80.9、91.1 万平方米，环比增速分别为-23.1%、-30.2%、-8.8%，同比增速分别为 11.2%、-14.4%、-29.4%。

图表 1. 47 个城市新房成交套数为 1.9 万套，环比下降 19.1%，同比下降 15.6%



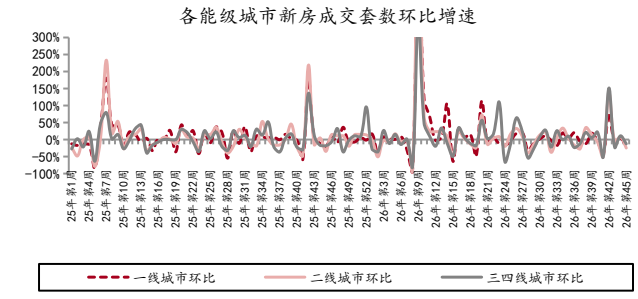
资料来源：同花顺、中银证券

图表 2. 新房成交面积为 214.7 万平方米，环比下降 20.8%，同比下降 18.0%



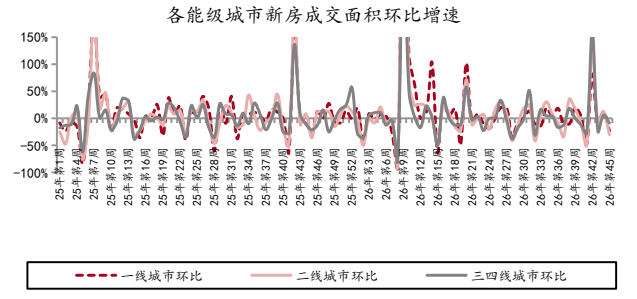
资料来源：同花顺、中银证券

图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别为-20.4%、-24.8%、-12.5%



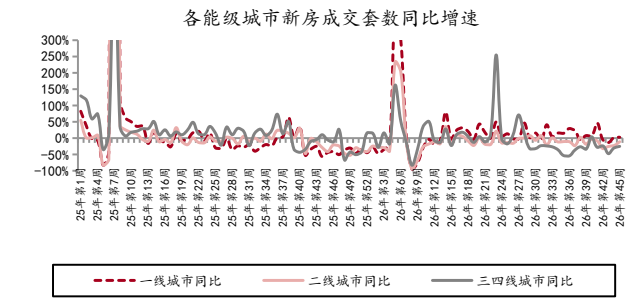
资料来源：同花顺、中银证券

图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为-23.1%、-30.2%、-8.8%



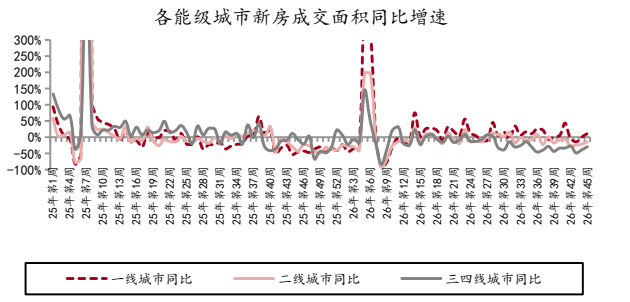
资料来源：同花顺、中银证券

图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为 2.8%、-11.0%、-25.2%



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 11.2%、-14.4%、-29.4%



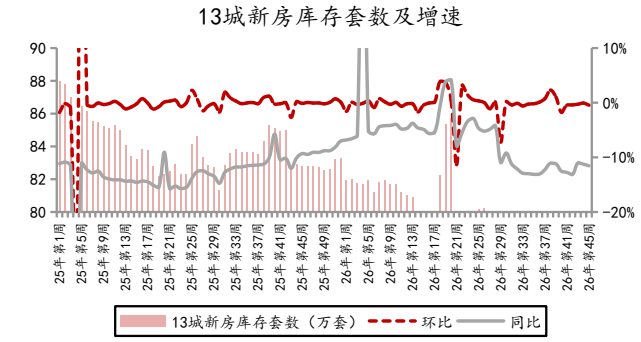
资料来源：同花顺、中银证券

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 73.2 万套，环比增速为-0.5%，同比增速为-11.5%，一、二、三四线城市新房库存套数分别为 43.4、16.4、13.4 万套，环比增速分别为-0.8%、0.2%、-0.1%，同比增速分别为- 13.0%、-4.3%、-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 27.4、5.7、8.2、2.1 万套，环比增速分别为-1.0%、-0.7%、-1.4%、4.2%，同比增速分别为-11.6%、-7.5%、-14.0%、-34.3%。

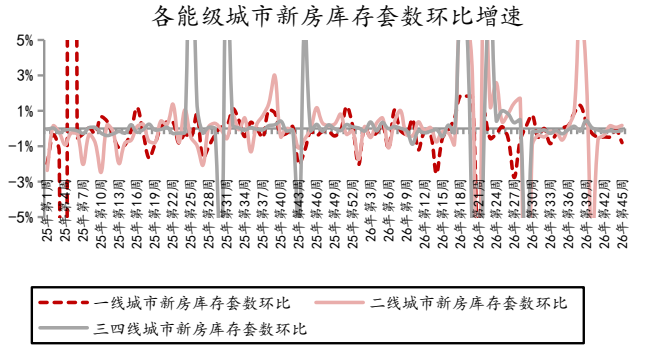
在新房库存套数去化周期方面，13 个城市新房库存套数去化周期为 19.8 个月，环比下降 0.3 个月，同比下降 3.4 个月。一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 16.9、16.8、86.7 个月，一、二线城市环比分别下降 0.4、0.3 个月，三四线城市环比上升 9.0 个月；一线城市同比下降 5.1 个月，二、三四线城市均同比上升 1.4 个月。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数去化周期分别为 26.7、6.1、16.8、16.2 个月，北京、上海、广州环比分别下降 1.1、0.1、0.3 个月，深圳环比上升 2.0 个月，北京、上海、广州、深圳同比分别下降 13.8、1.5、1.0、3.7 个月。

图表 7. 13 个城市新房库存套数为 73.2 万套，环比增速为-0.5%，同比增速为-11.5%



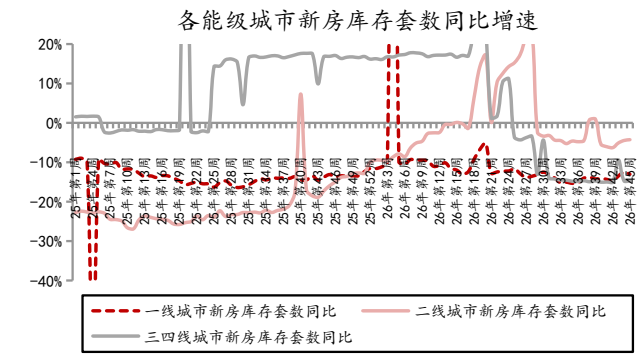
资料来源：同花顺、中银证券

图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为-0.8%、0.2%、-0.1%



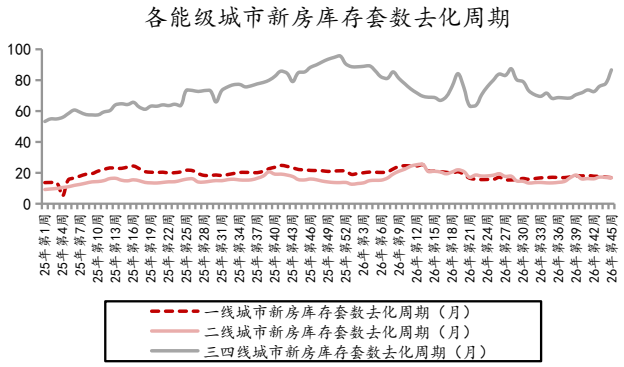
资料来源：同花顺、中银证券

图表 9. 一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为-13.0%、-4.3%、-14.8%



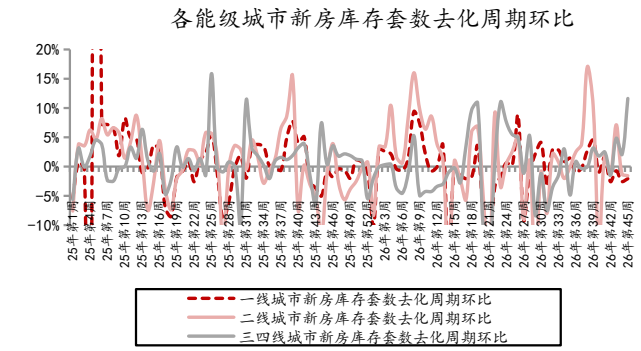
资料来源：同花顺、中银证券

图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 16.9、16.8、86.7 个月



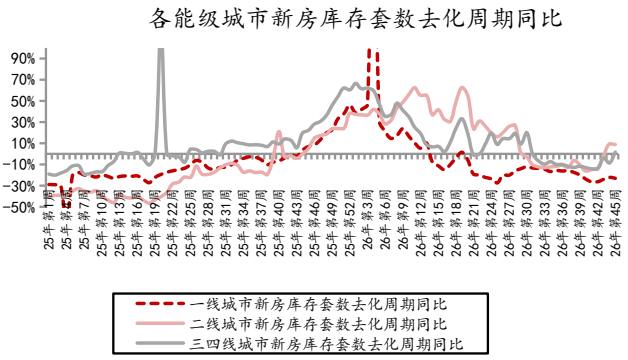
资料来源：同花顺、中银证券

图表 11. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期环比增速分别为-2.1%、-1.6%、11.6%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 12. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期同比增速分别为-23.1%、8.8%、1.6%

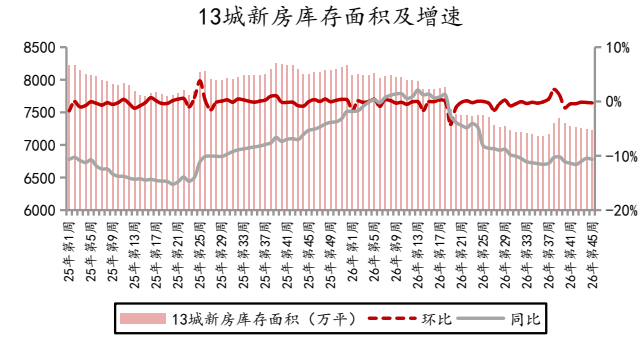


资料来源：同花顺、中银证券

13 个城市新房库存面积为 7220.0 万平方米，环比增速为-0.3%，同比增速为-10.7%。一、二、三四线城市新房库存面积分别为 3573.0、2189.0、1458.0 万平米，环比增速分别为-0.6%、0.3%、-0.1%，同比增速分别为-13.6%、1.4%、-18.4%。

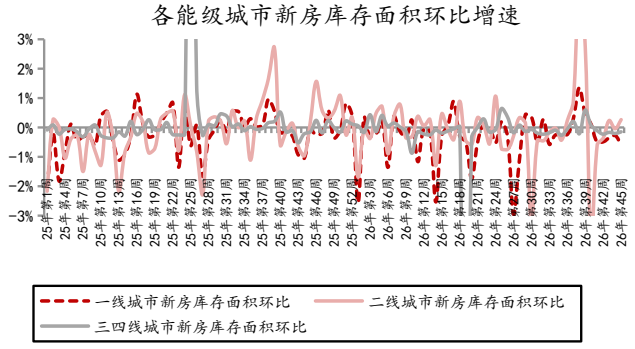
在新房库存面积去化周期方面，13 个城市新房库存面积去化周期为 18.8 个月，环比下降 0.3 个月，同比下降 1.9 个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 14.8、17.9、69.5 个月，一线城市环比下降 0.3 个月，同比下降 3.2 个月，二线城市环比下降 0.3 个月，同比上升 2.3 个月，三四线城市环比上升 1.2 个月，同比下降 6.9 个月。

图表 13. 13 个城市新房库存面积为 7220.0 万平方米，环比增速为-0.3%，同比增速为-10.7%



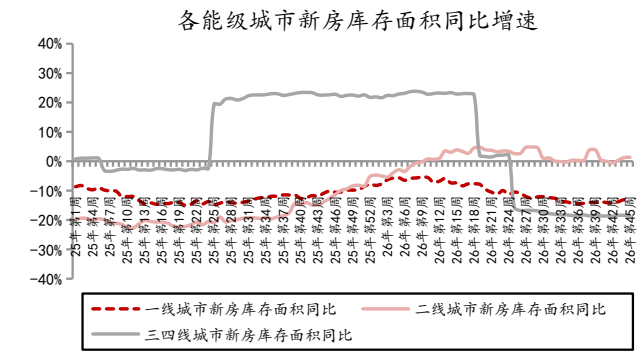
资料来源：同花顺、中银证券

图表 14. 一、二、三四线城市新房库存面积环比增速分别为-0.6%、0.3%、-0.1%



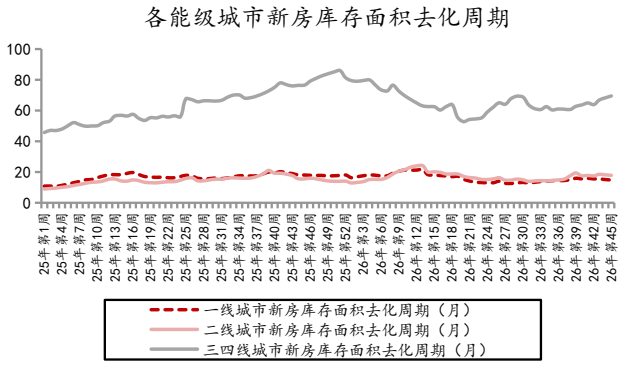
资料来源：同花顺、中银证券

图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为-13.6%、1.4%、-18.4%



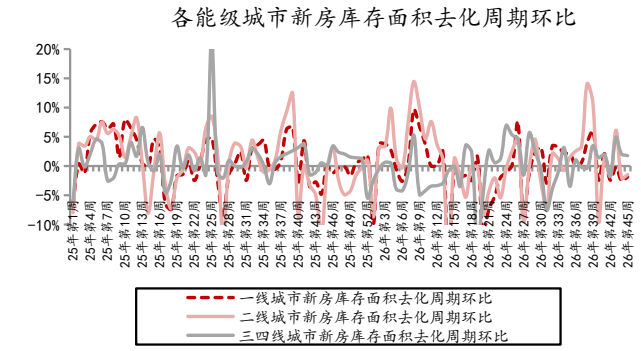
资料来源：同花顺、中银证券

图表 16. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 14.8、17.9、69.5 个月



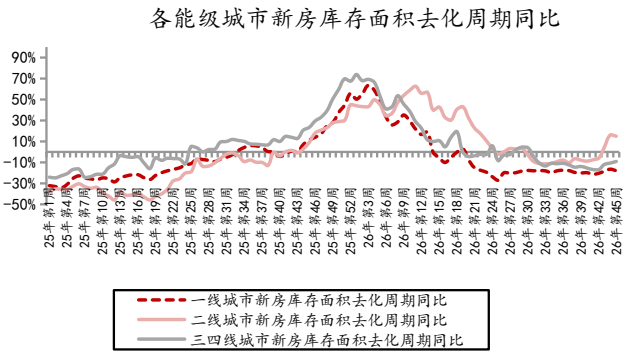
资料来源：同花顺、中银证券

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-1.8%、-1.5%、1.8%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 18. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期同比增速分别为-18.0%、15.0%、-9.1%

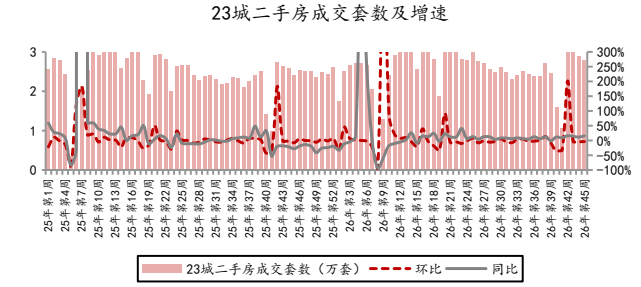


资料来源：同花顺、中银证券

1.3 重点城市二手房成交情况跟踪

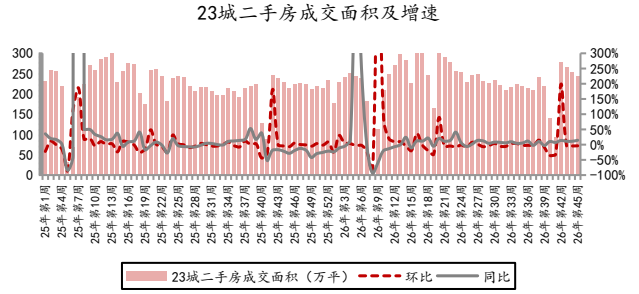
本周 23 个城市二手房成交套数为 2.8 万套，环比下降 3.8%，同比上升 16.0%；成交面积为 243.5 万平方米，环比下降 3.8%，环比降幅收窄 0.6 个百分点，同比上升 14.5%，同比涨幅扩大 3.4 个百分点。从各城市能级来看，一、二、三四线城市二手房成交套数分别为 1.1、1.3、0.5 万套，环比增速分别为-6.6%、-2.3%、-1.0%，同比增速分别为 14.3%、17.6%、15.6%；一、二、三四线城市成交面积分别为 89.6、104.1、49.8 万平方米，环比增速分别为-7.5%、-1.9%、-0.9%，同比增速分别为 13.7%、15.3%、14.2%。

图表 19. 23 个城市二手房成交套数为 2.8 万套，环比下降 3.8%，同比上升 16.0%



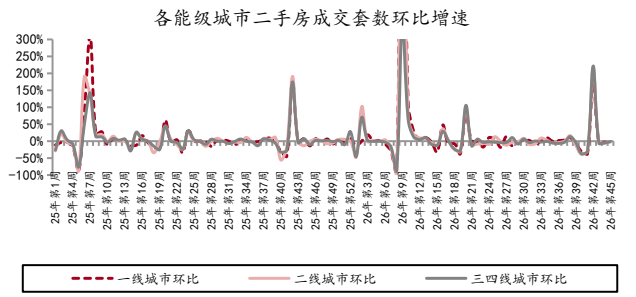
资料来源：同花顺、中银证券

图表 20. 23 个城市二手房成交面积为 243.5 万平方米，环比下降 3.8%，同比上升 14.5%



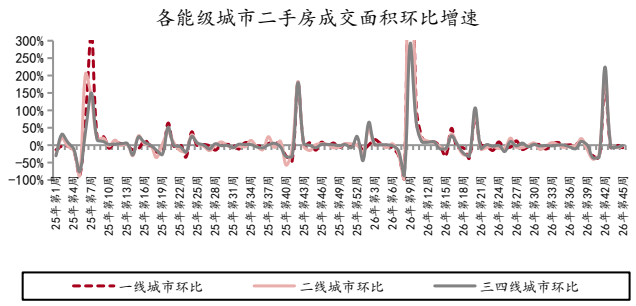
资料来源：同花顺、中银证券

图表 21. 一、二、三四线城市二手房成交套数环比增速分别为-6.6%、-2.3%、-1.0%



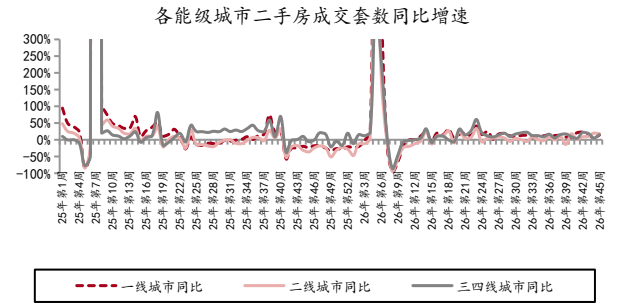
资料来源：同花顺、中银证券

图表 22. 一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别为-7.5%、-1.9%、-0.9%



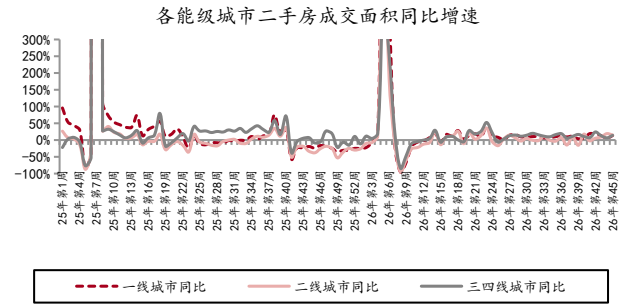
资料来源：同花顺、中银证券

图表 23. 一、二、三四线城市二手房成交套数同比增速分别为 14.3%、17.6%、15.6%



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 13.7%、15.3%、14.2%



资料来源：同花顺、中银证券

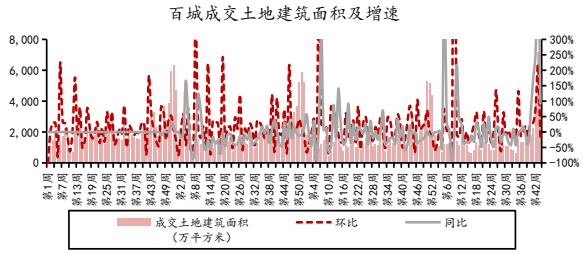
2 百城土地市场跟踪

土地市场方面，我们选取 2026 年第 44 周 (10 月 26 日-11 月 1 日)的数据，土地市场环比量跌价涨，同比量价齐涨。从城市能级来看，一线城市环比量价齐涨、同比量价齐跌，二线城市环比量跌价涨、同比量价齐涨，三线城市环比量跌价涨、三线城市同比量价齐涨；一、二、三线城市溢价率环比上升；一、二、三线城市溢价率同比下降。

2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪

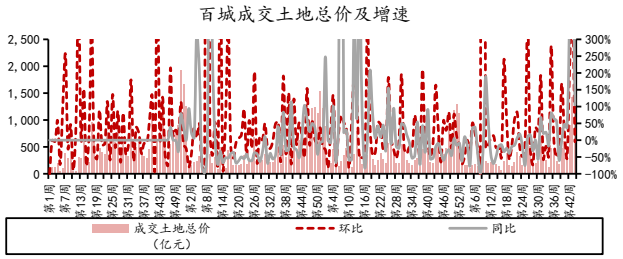
百城全类型成交土地规划建筑面积为 5469.1 万平方米，环比下降 23.9%，同比上升 92.0%；成交土地总价为 1363.7 亿元，环比下降 4.6%，同比上升 105.2%；成交土地楼面均价为 2493.6 元/平，环比上升 25.3%,同比上升 6.9%；百城成交土地溢价率为 2.7%，环比上升 1.1 个百分点，同比下降 1.1 个百分点。

图表 25. 百城全类型成交土地规划建筑面积为 5469.1 万平方米，环比下降 23.9%，同比上升 92.0%



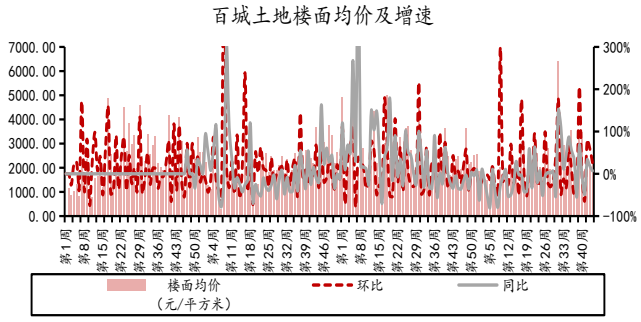
资料来源：中指院、中银证券

图表 26. 成交土地总价为 1363.7 亿元，环比下降 4.6%，同比上升 105.2%



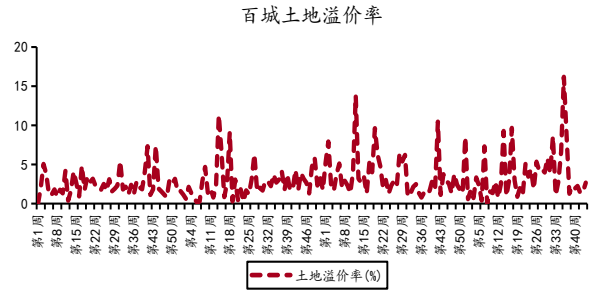
资料来源：中指院、中银证券

图表 27. 成交土地楼面均价为 2493.6 元/平，环比上升 25.3%,同比上升 6.9%



资料来源：中指院、中银证券

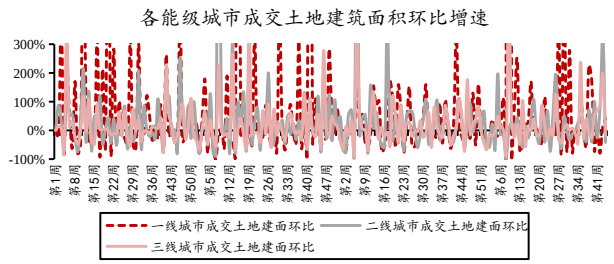
图表 28. 百城成交土地溢价率为 2.7%，环比上上升 1.1 个百分点，同比下降 1.1 个百分点



资料来源：中指院、中银证券

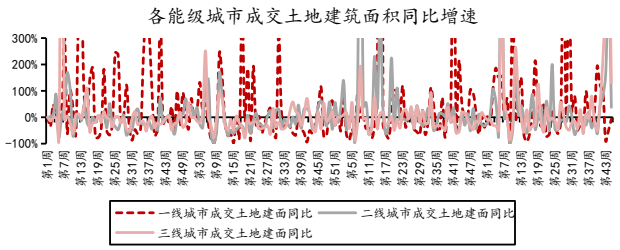
从城市能级来看，一、二、三线城市成交土地规划建筑面积分别 181.9、1216.9、4070.3 万平方米，环比增速分别为 41.8%、-41.9%、-18.0%，同比增速分别为-7.2%、37.6%、130.2%；一、二、三线城市成交土地总价分别为 32.5、329.4、1001.8 亿元，环比增速分别为 456.5%、9.3%、-10.7%，同比增速分别为-73.1%、51.5%、207.0%；一、二、三线城市平均楼面价分别为 1785.3、2707.1、2461.3 元/平，环比增速分别为 292.4%、88.0%、8.8%，同比增速分别为-71.1%、10.1%、33.4%；一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 0.4%、3.5%、2.5%，一、二、三线城市环比分别上升 0.4、2.8、0.6 个百分点；一、二、三线城市同比分别下降 0.2、1.4、1.0 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 41.8%、-41.9%、-18.0%



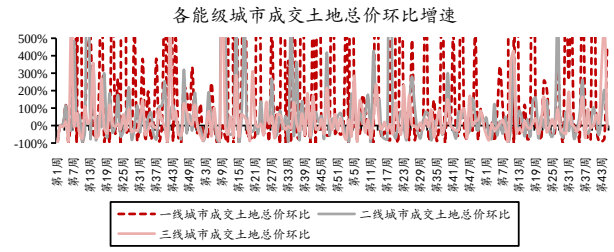
资料来源：中指院、中银证券

图表 30. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速分别为-7.2%、37.6%、130.2%



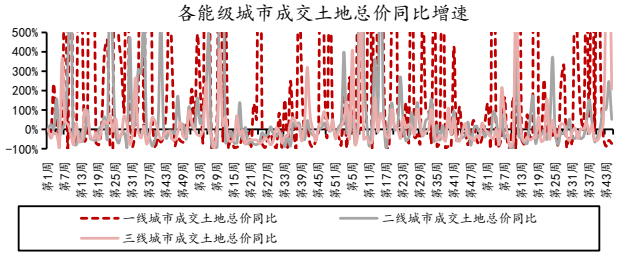
资料来源：中指院、中银证券

图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为 456.5%、9.3%、-10.7%



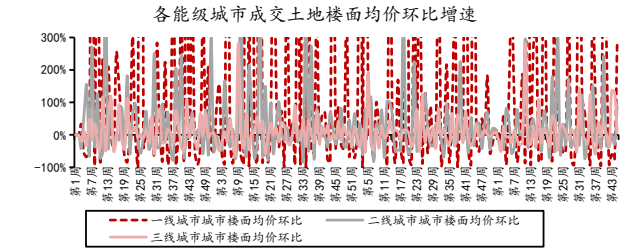
资料来源：中指院、中银证券

图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为 -73.1%、51.5%、207.0%



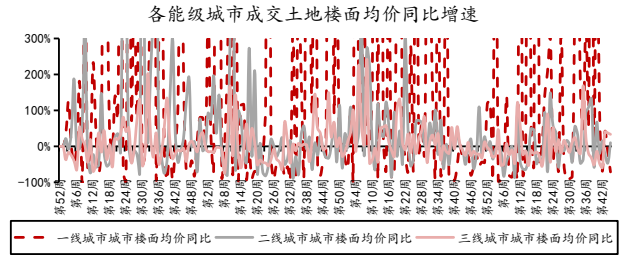
资料来源：中指院、中银证券

图表 33. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为 292.4%、88.0%、8.8%



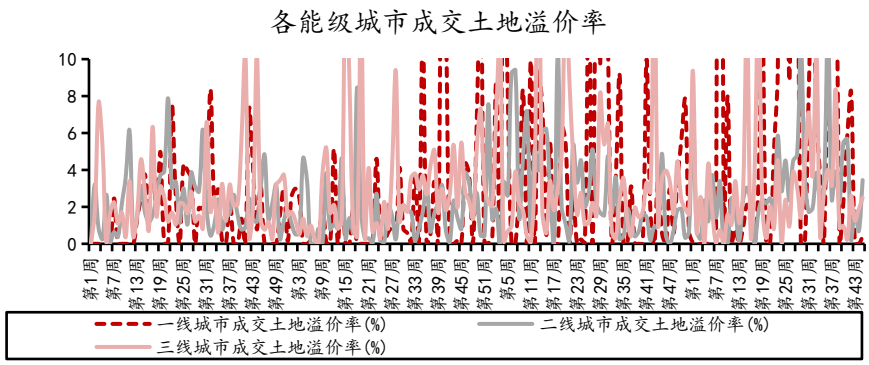
资料来源：中指院、中银证券

图表 34. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为-71.1%、10.1%、33.4%



资料来源：中指院、中银证券

图表 35. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 0.4%、3.5%、2.5%

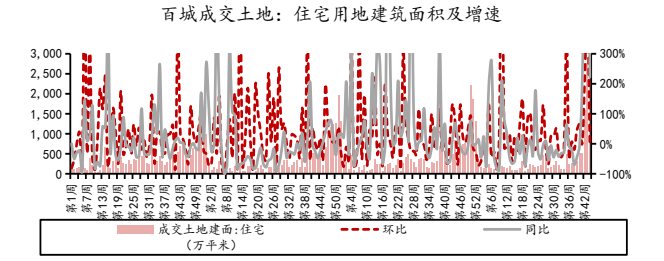


资料来源：中指院、中银证券

2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪

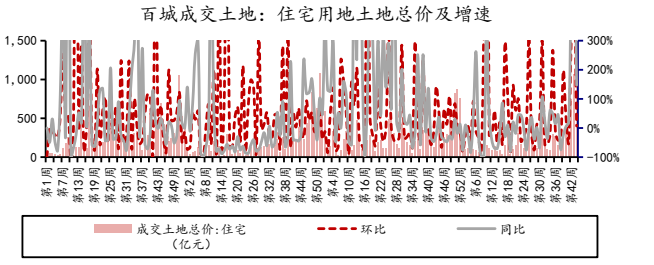
百城成交住宅土地规划建筑面积为 2685.4 万平方米，环比下降 2.7%，同比上升 222.2%；成交住宅土地总价为 1143.2 亿元，环比上升 6.8%，同比上升 147.1%；成交住宅土地楼面均价为 4527.2 元/平方米，环比上升 9.8%，同比下降 23.3%；百城成交住宅类用地溢价率为 3.7%，环比上升 2.4 个百分点，同比下降 0.7 个百分点。

图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 2685.4 万平方米，环比下降 2.7%，同比上升 222.2%



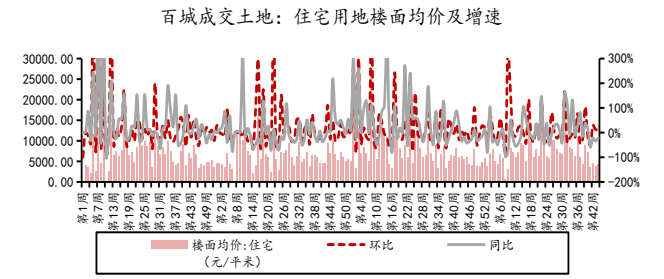
资料来源：中指院、中银证券

图表 37. 成交住宅土地总价为 1143.24 亿元，环比上升 6.8%，同比上升 147.1%



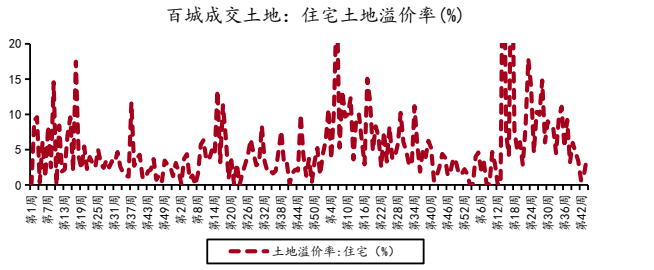
资料来源：中指院、中银证券

图表 38. 成交住宅土地楼面均价为 4527.18 元/平方米，环比上升 9.8%，同比下降 23.3%



资料来源：中指院、中银证券

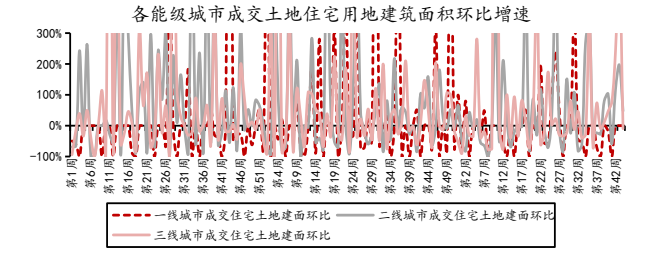
图表 39.百城成交住宅类用地溢价率为 3.7%，环比上升 2.4 个百分点，同比下降 0.7 个百分点



资料来源：中指院、中银证券

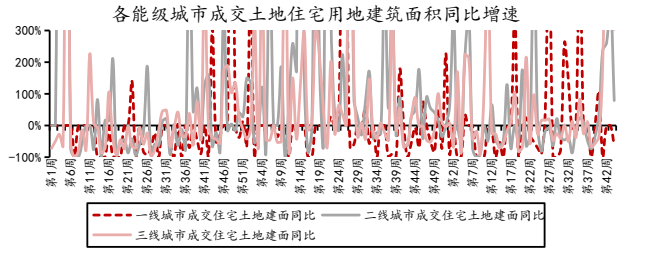
从不同城市能级的住宅类土地市场情况来看，本周一、二、三线城市土地建筑面积分别 9.9、459.9、2215.6 万平方米，二、三线城市环比增速分别为 48.0%、-9.5%，一、二、三线城市同比增速分别为-64.3%、78.9%、303.7%；一、二、三线城市住宅类成交土地总价分别为 5.0、277.1、861.2 亿元，二、三线城市环比增速分别为 51.4%、-2.9%，一、二、三线城市同比增速分别为-93.4%、109.0%、237.4%；一、二、三线城市住宅类平均楼面价分别为 5011.1、6024.2、3887.0 元/平，二、三线城市环比增速分别为 2.4%、7.3%，一、二、三线城市同比增速分别为-81.5%、16.8%、-16.4%；二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 5.3%、3.3%，二线城市环比上升 3.6 个百分点，三线城市环比上升 2.0 个百分点，一线城市同比下降 1.0 个百分点,二线城市同比上升 0.5 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 48.0%、-9.5%



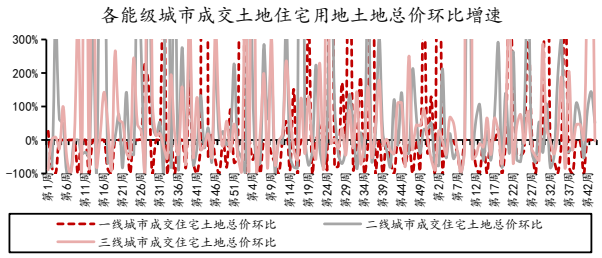
资料来源：中指院、中银证券

图表 41.一、二、三线城市住宅类用地成交土地规划建筑面积同比增速分别为-64.3%、78.9%、303.7%



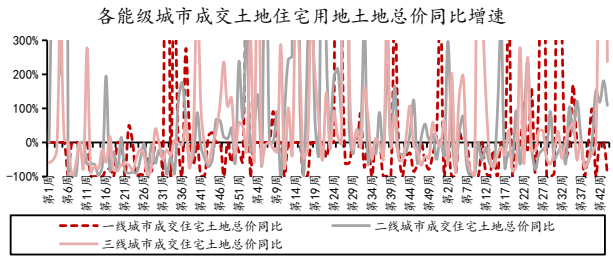
资料来源：中指院、中银证券

图表 42. 二、三线城市住宅成交土地总价环比增速分别为 51.4%、-2.9%



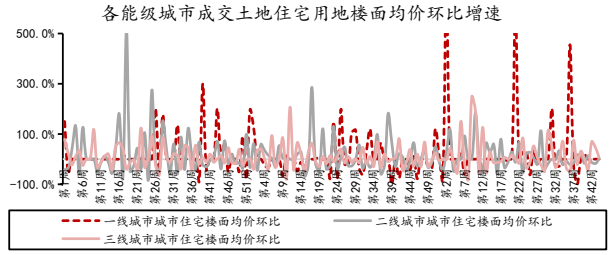
资料来源：中指院、中银证券

图表 43.一、二、三线城市住宅成交土地总价同比增速分别为-93.4%、109.0%、237.4%



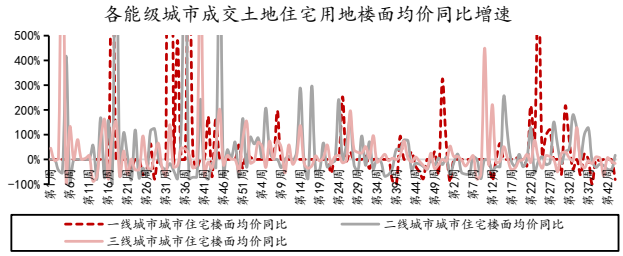
资料来源：中指院、中银证券

图表 44. 二、三线城市住宅成交楼面均价环比增速分别为 2.4%、7.3%



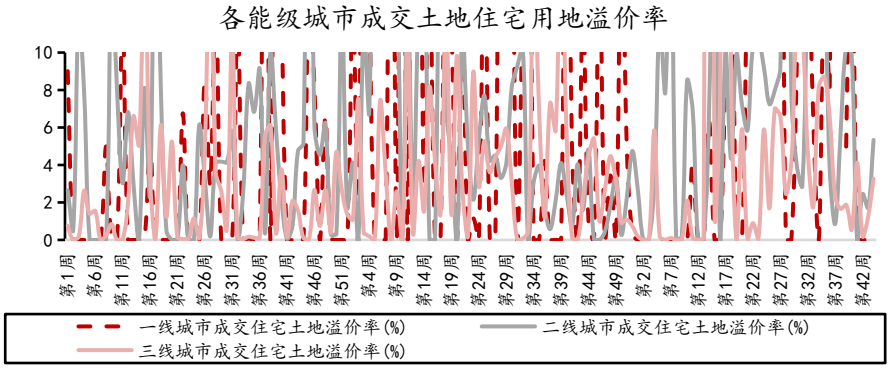
资料来源：中指院、中银证券

图表 45.一、二、三线城市住宅成交楼面均价同比增速分别为-81.5%、16.8%、-16.4%



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 5.3%、3.3%



资料来源：中指院、中银证券

3 本周行业政策梳理

中央

发改委等五部门：11 月 4 日，国家发展改革委、工业和信息化部、自然资源部、水利部、国管局联合印发《实施全面节约战略行动方案》，提出探索实施建设用地总量按规划期管控模式，实行统筹存量和增量综合供地；推进土地混合开发、空间复合利用和土地用途依法合理转换，合理开发地下空间。

住房城乡建设部：11 月 5 日，住房公积金新规施行满月，新修订的《住房公积金管理条例》围绕“租房、购房、修房、养房”四个环节，将住房公积金提取使用范围从 6 种情形扩展到 9 种情形，将住房装修、物业费纳入提取范围，并增设了“国务院批准的其他住房消费情形”作为兜底条款。据不完全统计，截至 10 月 20 日，全国住房装修提取住房公积金 137 亿元，支付物业费提取 28 亿元。

地方

上海：11 月 1 日，上海市房地产交易中心“网上房地产”数据显示，10 月上海二手房（含商业）累计网签 24653 套，同比上涨 33%，创近六年同期新高；其中 10 月 17 日单日网签 1631 套，为当月单日成交高点。

西安：10 月 30 日，西安市住房和城乡建设局、西安市自然资源和规划局、西安市地方金融管理局联合印发《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》，从预售管理、现房销售、土地供应、竣工验收、主办银行制度、融资支持、开发建设管理七个方面提出二十四条举措；2026 年 8 月 28 日后新出让土地的商品住房项目和已出让土地尚未取得建设工程规划许可证的项目，优先采用现房销售方式，新取得土地的项目申请预售须单体建筑完成主体结构封顶。

杭州：1）10 月 30 日，杭州萧山区世纪城核心单元 XS010304-07 宅地出让，起始价 20.0 亿元，经 97 轮竞价以 29.7 亿元成交，成交楼面价 53472 元/平方米，溢价率 48.5%，竞得方为民营房企；2）同日，余杭区挂牌南湖单元 5 宗地块，含 1 宗商住地、4 宗商业商务金融用地，以组合方式出让，总出让面积 190.9 亩，总建筑面积 20.4 万平方米，总起价 60048 万元，预计 12 月 15 日出让。

广州：10 月 30 日，广州增城区新塘镇 1 宗宅地出让，土地出让面积 65940.4 平方米，规划建筑面积 98910 平方米，起始价 5.0 亿元，起始楼面价 5011 元/平方米，以底价 5.0 亿元成交，竞得方为民营房企。

武汉：10 月 30 日，武汉出让 3 宗经营性用地，总土地出让面积 194394.7 平方米，总规划建筑面积 248851 平方米，总起始价 6.1 亿元，3 宗全部以起始价成交：1）P（2026）088 号地块位于洪山区珞狮路与洪兴巷交叉口，用途为商业用地（旅馆、零售商业），出让面积 23769.1 平方米，成交总价 1.8 亿元，成交楼面价 4152 元/平方米，竞得方为央企与地方国企联合体；2）P（2026）110 号地块位于经开区军山新城，用途为住宅用地，出让面积 91325.7 平方米，成交总价 2.3 亿元，成交楼面价 2050 元/平方米；3）P（2026）111 号地块位于经开区军山新城，用途为住宅用地，出让面积 79299.9 平方米，成交总价 2.0 亿元，成交楼面价 2100 元/平方米。110 号、111 号地块竞得方均为地方国企。

佛山：10 月 30 日，佛山出让 3 宗涉宅地块，分布于禅城区 2 宗、顺德区 1 宗，由三家地方国资企业以合计 10.2 亿元底价竞得；其中禅城区朝安路西侧、支二十五路南侧地块以底价 41870 万元成交，成交楼面价 9000 元/平方米。

济南：1）10 月 30 日，济南高新区大辛河居住地块出让，土地面积 48601 平方米，地上容积率 1.6 至 2.2，起拍总价 139214 万元，竞买保证金 27843 万元，以起始价 13.9 亿元成交，起始楼面价约 13020 元/平方米；2）同日历城区王舍人片区 2 宗住宅用地亦按起始价成交，其中一宗面积 37392 平方米、容积率 2.0、起始价 34401 万元、楼面价约 4600 元/平方米，另一宗面积 38374 平方米、容积率 1.2、起始价 30623 万元、楼面价约 6650 元/平方米。

长沙：10 月 30 日，长沙梅溪湖国际新城二期一宗住宅用地出让，出让面积 63350.2 平方米，规划建筑面积 69528.3 平方米，起始价 3.5 亿元，成交楼面价 5000 元/平方米，以底价成交。

嘉兴：10 月 30 日，嘉兴经开区经开 2026-24 号宅地出让，出让面积 43642 平方米，建筑面积 63280.9 平方米，成交总价 5.5 亿元，成交楼面价 8626 元/平方米，溢价率 11.2%。

台州：10 月 30 日，台州出让 3 宗地块，其中椒江区出让 2 宗低密度商住地块，黄岩区 1 宗，均以底价成交：1）椒江区葭沚水城单元地块，出让面积 39449 平方米，用途商住，容积率 1.4，建筑面积 55228.6 平方米，起始价 52168 万元，成交楼面价 9446 元/平方米；2）椒江区东商务区单元地块，出让面积 25078 平方米，用途商住，容积率 1.3，建筑面积 32601.4 平方米，起始价 22950 万元，成交楼面价 7040 元/平方米；3）黄岩区东城街道王林洋地块，出让面积 16.8 万平方米，用途住宅，容积率 1.8，建筑面积 30.2 万平方米，起始价 66700 万元，成交楼面价 2210 元/平方米。

温州：1）10 月 30 日，温州龙港市李家垟片区 LYJ-3-01 商住地挂牌截止，出让面积 21649.9 平方米，容积率 1.3 至 1.8，建筑面积 38969.8 平方米，起始价 1.6 亿元，起始楼面价 4052 元/平方米，因无人报价流拍；2）永嘉县自然资源和规划局发布永资规告〔2026〕11 号公告，挂牌出让南城街道 1 宗零售商业用地，宗地总面积 9585.9 平方米，出让年限 40 年，容积率 1.3 至 2.0，起始价 4810 万元，竞买保证金 962 万元。

沈阳：10 月 30 日，沈阳市自然资源局土储中心发布沈土挂[2026]17 号国有土地使用权挂牌出让公告，经沈阳市人民政府批准，挂牌出让宗地编号 SYTJ202606021 的 1 宗普通商品住房用地，宗地总面积 47122.8 平方米，出让年限 70 年，容积率 1.0 至 1.6，起始价 45237.9 万元，竞买保证金 9100 万元，挂牌时间为 11 月 19 日至 12 月 2 日。

江津：10 月 30 日，重庆市江津区规划和自然资源局发布津交易公告字[2026]43 号国有土地使用权挂牌出让公告，挂牌出让滨江新城核心区 A2-08-2/01 号地块（新）1 宗普通商品住房用地，宗地总面积 5.6 万平方米，出让年限 70 年，容积率 1.0 至 2.0，起始价 2.6 亿元，保证金 5100 万元，挂牌时间为 11 月 19 日至 11 月 30 日。

洛阳：10 月 30 日，洛阳市自然资源和规划局发布 LYTD[2026]30 号国有土地使用权拍卖出让公告，拍卖出让瀍河区九都东路与规划路东南角 1 宗普通商品住房用地，宗地总面积 55148.0 平方米，出让年限 70 年，容积率 1.0 至 1.1，起始价 24817 万元，竞买保证金 4964 万元，拍卖时间为 11 月 19 日 10 时。

遂宁：10 月 30 日，四川省遂宁市自然资源和规划局、遂宁市土地矿产出让事务中心发布遂船自然资规公[2026]16 号国有土地使用权拍卖出让公告，拍卖出让高新区 2 宗普通商品住房用地，出让年限均为 70 年，容积率均为 1.0 至 2.5：1）ZX-20-01-09 号地块位于高新区云舒南路西侧，宗地总面积 22098.0 平方米，起始价 5967 万元，保证金 1194 万元；2）ZX-20-01-06 号地块位于高新区云舒南路东侧、西宁大道中段南侧，宗地总面积 14902.6 平方米，起始价 4023 万元，保证金 805 万元。拍卖时间为 11 月 20 日 10 时。

宜昌：10 月 30 日，宜昌市自然资源和城乡建设局发布宜土网挂[2026]34 号国有土地使用权挂牌出让公告，挂牌出让夷陵区东城试验区梅岭路与中兴路交会处西南侧 1 宗普通商品住房用地，宗地总面积 10438.7 平方米，使用年限 70 年，容积率 1.0 至 2.0，起始价 4151 万元，竞买保证金 830.2 万元，该宗地开发的商品房实行现房销售，挂牌时间为 11 月 19 日至 11 月 30 日。

湖州：10 月 30 日，湖州市自然资源和规划局发布湖新区自然资规告字（2026）10 号国有土地使用权拍卖出让公告，拍卖出让湖新区 2026-12 号地块 1 宗其他商业服务业用地，宗地总面积 6295 平方米，出让年限 40 年，容积率 0.5 至 1.2，起始价 1900 万元，竞买保证金 380 万元，拍卖时间为 11 月 20 日 9 时。

武安：10 月 30 日，武安市自然资源和规划局土地储备中心发布武士公让告字[2026]14 号国有土地使用权挂牌出让公告，挂牌出让 2026-04 号地块 1 宗普通商品住房用地，坐落于建华街与站前路交叉口西北角，总面积 41639.1 平方米，使用年限 70 年，容积率 1.0 至 1.6，起始价 18740 万元，竞买保证金 5630 万元，挂牌时间为 11 月 22 日至 12 月 1 日。

荣成：10 月 30 日，山东威海荣成市自然资源局发布荣自然资经告字[2026]12 号国有土地使用权挂牌出让公告，挂牌出让 2 宗地块：1）12-1 号宗地位于桃树园村北，出让面积 15833 平方米，用途为餐饮用地，出让年限 40 年，起始价 3087.4 万元；2）12-2 号宗地位于成山镇成大东路南、渔港路东，出让面积 5015.7 平方米，用途为普通商品住房用地（二类），出让年限 70 年，起始价 1136.1 万元。两幅地块挂牌时间为 11 月 20 日 9 时至 11 月 30 日 11 时。

开化：10 月 30 日，衢州开化县中心城区大棚坞片区 2026-1 号商住地出让，出让面积 35767 平方米，容积率 1.0 至 1.1，建筑面积 39343.7 平方米，起始价 18337 万元，以 18437 万元成交，成交楼面价 4686 元/平方米。

松阳：10 月 30 日，丽水松阳县一宗住宅用地出让，出让面积 27978.7 平方米，容积率 2.0，建筑面积 55957.4 平方米，以底价 1.9 亿元成交，成交楼面价 3360 元/平方米。

上栗：10 月 30 日，江西萍乡上栗县自然资源和规划局发布赣国土资网交地[2026]JD011 号国有土地使用权拍卖出让公告，拍卖出让赤山镇丰泉村 DJD2026017 号地块 1 宗其他商业服务业用地，宗地总面积 69376.8 平方米，出让年限 40 年，容积率不超过 3.0，起始价 24230 万元，竞买保证金 4850 万元，拍卖时间为 11 月 20 日 9 时 30 分。

郓城：10 月 30 日，山东郓城县自然资源和规划局土地储备中心发布郓自资规告字[2026]18 号国有土地使用权挂牌出让公告，挂牌出让 S200201A 号地块 1 宗，坐落于北邻金水路、东邻西门街、南邻文苑路、西邻好汉北路，宗地总面积 4.7 万平方米，用途为普通商品住房及零售商业用地，出让年限 70 年，容积率 1.0 至 2.5，起始价 1.3 亿元，竞买保证金 2700 万元。

博白：10 月 30 日，玉林市博白县自然资源局发布博自然告字〔2026〕13 号国有土地使用权挂牌出让公告，挂牌出让凤山镇凤山村 2026020 号地块 1 宗普通商品住房用地，总面积 4456.7 平方米，出让年限 70 年，容积率 1.0 至 2.7，起始价 548 万元，竞买保证金 548 万元，挂牌时间为 11 月 20 日至 11 月 30 日。

汶上：10 月 30 日，汶上县自然资源和规划局发布汶自资规告字（2026）15 号国有土地使用权挂牌出让公告，挂牌出让 2 宗普通商品住房用地，出让年限均为 70 年：1）（2025）33-2 号地块宗地总面积 26725 平方米，容积率 1.0 至 1.8，起始价 9462 万元，竞买保证金 2000 万元；2）（2022）17-2-1 号地块宗地总面积 29173 平方米，容积率 1.0 至 1.7，起始价 10065 万元，竞买保证金 2100 万元。两幅地块挂牌时间为 11 月 20 日 10 时至 12 月 2 日 10 时 30 分。

北京：11 月 2 日，北京市住建委数据显示，10 月新建商品住宅成交 0.5 万套，同比增长 40.8%；二手住宅网签 1.3 万套，同比增长 8.3%，9 至 10 月二手住宅累计网签 2.9 万套，同比增长 3.4%。

南京：11 月 2 日，南京市住房保障和房产局等五部门联合印发的《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）》对外公布，从预售、现房销售、项目公司制、主办银行制、土地供应、开发建设、融资支持、税收等 9 个方面作出安排，以 2026 年 8 月 28 日为界新老划断：此后新发布出让公告的项目，预售须单体建筑主体结构封顶，预售资金全额存入监管账户，个人住房贷款竣工备案后方可发放、受托支付至监管账户；现房销售由鼓励转为优先，配套定金一般不超过销售总价 5%；土地价款 30 日内缴付不低于 50%、余款两年内缴清且不计利息，并实行规划方案预审查，拿地即可申领建设工程规划许可证；销售前未解除抵押权的可申请带押销售。开发企业违约不能按期交房的，购房人有权解约并要求退还购房资金。

广州：11 月 2 日，广州景豪坊西区在建工程及土地使用权将于 11 月 17 日在司法拍卖平台开拍，起拍价 26.9 亿元，标的计容建筑面积 10.0 万平方米、总建筑面积 13.1 万平方米，业态为商业与酒店，项目自 2017 年 6 月停工至今，目前暂无竞买人报名。

嘉兴：11 月 2 日，嘉兴南湖区出让 1 宗商住地，出让面积 40434 平方米，规划建筑面积 57820.6 平方米，成交总价 3.9 亿元，成交楼面价 6747 元/平方米，溢价率 1.3%，竞得方为地方国资平台旗下公司。

衢州：11 月 2 日，衢州出让 4 宗涉宅地，成交总价 12.7 亿元，均为底价成交：1）柯城区高铁新城 2 宗，GT-03-27 地块出让面积 57750 平方米，成交价 4.8 亿元、成交楼面价 6401 元/平方米；GT-03-28 地块出让面积 39180 平方米，成交价 3.2 亿元、成交楼面价 7682 元/平方米；2）衢江区 2 宗，55 号地块出让面积 64281 平方米，用途为住宅，成交价 3.1 亿元、成交楼面价 4052 元/平方米；56 号地块出让面积 49458 平方米，用途为商住，成交价 1.6 亿元、成交楼面价 2527 元/平方米。

衡水：11 月 2 日，衡水市自然资源和规划局桃城分局发布拍卖出让公告，以拍卖方式出让 1 幅棚改宅地，宗地总面积 13692.2 平方米，用途为普通商品住房用地，出让年限 70 年，起始价 4800.1 万元，竞买保证金 960.0 万元，需提供回迁安置面积 13694.3 平方米，拍卖定于 11 月 24 日 15 时开始。

临海：11 月 2 日，临海市自然资源和规划局发布拍卖出让公告，以拍卖方式出让古城街道云塘路南侧 1 幅地块，宗地总面积 3.5 万平方米，其中零售商业用地 1.9 万平方米、文化活动用地 1.6 万平方米，出让年限 40 年，起始价 10500 万元，竞买保证金 2100 万元，拍卖定于 11 月 24 日 9 时开始。

义乌：11 月 2 日，义乌市自然资源和规划局发布 2 则挂牌出让公告，出让稠江街道城店路西侧 2 幅商务金融用地：01-B01、B02 地块宗地总面积 14207.1 平方米，出让年限 40 年，起始价 2.1 亿元，竞买保证金 6405 万元；01-B05、B06 地块宗地总面积 15822.8 平方米，出让年限 40 年，起始价 1.8 亿元，竞买保证金 5400 万元；两宗挂牌均于 12 月 3 日截止。

余姚：11 月 2 日，宁波余姚市出让黄山东路南侧、南排江路西侧 1 宗住宅用地，出让面积 36592 平方米，容积率 1.1，规划建筑面积 40251.2 平方米，起始价 3.8 亿元，最终以底价 3.8 亿元成交，成交楼面价 9546 元/平方米。

田东：11 月 2 日，百色市田东县自然资源局发布挂牌出让公告，出让田东县城南滨江新区 1 幅地块，宗地总面积 7.2 万平方米，其中零售商业用地 1.4 万平方米、普通商品住房用地 5.8 万平方米，出让年限商服 40 年、住宅 70 年，起始价 1.4 亿元，竞买保证金 8408 万元，挂牌时间为 11 月 22 日 8 时至 12 月 1 日 17 时 20 分。

广东：11 月 3 日，广东省发展改革委印发《广东省扩大消费实施方案》，在住房领域提出支持新出让土地的商品住房项目优先实行现房销售，优化个人住房贷款期限，加强购房资金监管，用好居民购房贷款贴息政策支持刚性住房需求；同时拓宽住房公积金使用范围，支持缴存人提取用于装修自住住房和支付自住住房物业费。

上海：11 月 3 日，消息称上海第 11 批次宅地定于 11 月 30 日开拍，为现房新政后首次推地，共推出 2 幅地块、起始总价 41.6 亿元：1）浦东新区杨思社区 Z000602 单元 20Da-03 地块，用地面积 18958.6 平方米，容积率 2.5，起始价 26.6 亿元；2）宝山区 W12-1301 单元 84-13 地块，用地面积 30635.8 平方米，起始价 15.0 亿元。出让预合同特别约定，杨思地块商品住房申请预售的，单体建筑应完成主体结构封顶，未强制要求现房销售。

北京：11 月 3 日，北京昌平区北七家镇歇甲庄村 CP02-0704 单元的 3 宗子地块成交，总用地面积 88900 平方米、规划地上建筑面积 10.1 万平方米，由央企与地方国企联合体以底价 29.4 亿元竞得，综合楼面价 29100 元/平方米，剔除 3060 平方米社区综合服务设施后住宅部分楼面价约 30000 元/平方米；3 宗地为北京 8 月 28 日现房新政落地后出让的首宗住宅用地，挂牌期内仅一家报价。分地块看：1）0049 地块为二类居住用地，用地面积 61500 平方米，地上建筑面积 6.2 万平方米，容积率约 1.0，限高 36 米；2）0077-01 地块为二类居住用地，用地面积 22400 平方米，地上建筑面积 3.6 万平方米，容积率 1.6，限高 36 米；3）0073 地块为社区综合服务设施用地，用地面积 5100 平方米，建筑面积 3060 平方米，容积率 0.6，限高 24 米，规划为社区会客厅。

广州：11 月 3 日，广州市房地产中介协会数据显示，10 月二手住宅网签 8513 宗，环比增长 1.0%、同比增长 5.7%；网签面积 82.9 万平方米，环比下降 1.3%、同比增长 3.0%。分区看，外围回暖快于中心城区：花都、从化网签套数环比增长，其中花都增幅逾一成居首；中心城区分化，越秀、白云分别增长 6.3%和 2.8%，海珠、荔湾、天河分别下降 3.9%、3.6%和 3.4%；同比花都、黄埔、南沙分别增长 34.7%、22.0%和 20.1%。

杭州：11 月 3 日，杭州市规划和自然资源局公示 2 则地块详细规划局部调整：1）滨江分局长江单元 A31-01 地块，调整范围总用地面积 33300 平方米，由高等院校用地调整为二类城镇住宅用地、公园绿地和城镇村道路用地，调整后 BJ020102-03 地块用地面积 28600 平方米，容积率 1.4 至 2.4，建筑密度 30%，建筑高度 80 米，绿地率 35%；2）萧山分局钱江世纪城核心单元 3 宗地块，位于钱江世纪城核心区：XS010207-21 地块范围面积 19700 平方米，由商业商务金融用地调整为居住用地，容积率 2.4，建筑密度 30%，建筑高度 80 米，绿地率 35%；XS010106-01 地块范围面积 21900 平方米，调整为商业兼商务金融兼城市轨道交通用地，容积率 5.0，建筑密度 40%，建筑高度 100 米，绿地率 25%；XS010106-08 地块范围面积 20700 平方米。本次调整同步优化配套公共服务设施布局，调整后住宅规模基本不变。

武汉：11 月 3 日，武汉 4 宗地块全部底价成交，合计收金 10.5 亿元；其中 3 宗江夏区住宅用地总出让面积 162167.2 平方米、规划建筑面积 39.2 万平方米、成交价 10.4 亿元，均由江夏区属城发公司竞得：1）121 号纸坊街照耀村地块，出让面积 68808.9 平方米，规划建筑面积 158261.0 平方米，成交价 5.2 亿元，成交楼面价 3315 元/平方米；2）119 号金口街后湖村、旭光村地块，出让面积 63220.3 平方米，规划建筑面积 158051.0 平方米，成交价 3.5 亿元，成交楼面价 2210 元/平方米；3）120 号金口街后湖村地块，出让面积 30138.0 平方米，规划建筑面积 75346.0 平方米，成交价 1.7 亿元，成交楼面价 2197 元/平方米；4）122 号黄陂区滠口街巨龙大道以北、泵站河西路以西地块为公共交通场站用地，土地面积 11115.5 平方米，出让年限 50 年，以起始价 550 万元成交。

太原：11 月 3 日，太原市规划和自然资源局拍卖出让晋源区西寨村城中村改造 3 幅地块，须整体供应并由同一竞得人竞得，出让面积分别为 26716.3 平方米、33121.3 平方米、26308.7 平方米，起始价分别为 45850 万元、39650 万元、33020 万元，竞买保证金与起始价同额，拍卖定于 11 月 24 日 10 时开始。

成都：11 月 3 日，成都青白江区大同街道 1 宗涉宅地块底价成交，出让面积 34131.3 平方米，规划建筑面积 85328.4 平方米，容积率 2.5，成交总价 2.6 亿元，成交楼面价 3000 元/平方米，溢价率 0.0%，竞得方为地方国资平台旗下公司。

肇庆：11 月 3 日，肇庆市自然资源局以拍卖方式出让肇庆高新区中心服务区创新大街南面、锦信西路西面 1 幅地块，宗地总面积 22083.7 平方米，用途为普通商品住房用地及零售商业用地，出让年限 70 年，容积率 1.0 至 3.1，起始价 10203 万元，竞买保证金 2050 万元，加价幅度 10 万元，拍卖定于 11 月 23 日 10 时开始。

黄石：11 月 3 日，黄石市自然资源和城乡建设局挂牌出让 2 宗普通商品住房用地，出让年限 70 年：1）25 号地块位于广州路以南、青鱼路以西、惠州路以北、大畈路以东，总面积 66252.3 平方米，起始价 26833 万元；2）26 号地块位于 D03 管理单元发展大道立交以南，总面积 11827 平方米，起始价 3336 万元。两宗挂牌时间为 11 月 23 日 10 时至 12 月 7 日 10 时。

苏州：11 月 3 日，全国首单古城保护更新类 REITs 在上交所挂牌，发行规模 5.6 亿元，发行利率 1.66%，创同期类 REITs 票面利率新低。

珠海：11 月 4 日，珠海市制定一揽子支持举措，聚焦国企主责主业，加强资产资源配置。 珠海市通过整合重组资源、市场化运作等方式，已落地支持资金超 400 亿元，后续还将统筹各类资源近 700 亿元，支持企业应对阶段性挑战、推动业务转型升级。华发当前面临的是行业周期下行叠加历史包袱造成的阶段性挑战。

苏州：11 月 4 日，苏州出让 5 宗涉宅用地，总出让面积 14.3 万平方米，总规划建筑面积 15.7 万平方米，总起始价 17.7 亿元，全部成交，成交总价 18.7 亿元：1）苏地 2026-WG-Z35 号吴中经开区长桥街道宝带东路以南、月浜街以东地块，城镇住宅用地，出让面积 31288.3 平方米，规划建筑面积 40674.8 平方米，容积率 1.3，起始价 5.7 亿元，起始楼面价 14000 元/平方米，经 51 轮竞价以 6.7 亿元成交，成交楼面价 16508 元/平方米，溢价率 17.9%；2）苏地 2026-WG-Z37 号吴中区金庭镇地块，容积率 1.02，以 0.5 亿元底价成交，成交楼面价 5000 元/平方米；3）苏地 2026-WG-Z38 号吴中区金庭镇地块，容积率 1.02，以 0.5 亿元底价成交，成交楼面价 5000 元/平方米；4）WJ-J-2026-012 号吴江区东太湖度假区秋枫街东支二路北地块，出让面积 5.2 万平方米，起始价 7.4 亿元，以底价成交，成交楼面价 13631 元/平方米；5）WJ-J-2026-013 号吴江区汾湖高新区西秀路西侧、临沪大道北侧地块，出让面积 3.9 万平方米，起始价 3.6 亿元，以底价成交，成交楼面价 8631 元/平方米。

成都：11 月 4 日，成都市本级出让 6 宗涉宅用地，总出让面积 205141.1 平方米，总规划建筑面积 449755.0 平方米，总起始价 17.1 亿元，6 宗全部以底价成交，成交总价 17.1 亿元：1）JN08(070102):2026-044 号金牛区茶花片区 1 号地块，出让面积 11642.2 平方米，规划建筑面积 17463.2 平方米，容积率 1.5，成交楼面价 15200 元/平方米，成交总价 2.7 亿元；2）XD2026-14(070102)号新都区桂湖街道地块，出让面积 29430.9 平方米，规划建筑面积 58861.0 平方米，容积率 2.0，成交楼面价 4900 元/平方米，成交总价 2.9 亿元；3）DB2025-17 号东部新区三岔街道板桥村 1、2 组地块，出让面积 45924.1 平方米，规划建筑面积 78071.0 平方米，容积率 1.7，成交楼面价 3490 元/平方米，成交总价 2.7 亿元；4）QBJP2026-4(252)号青白江区大同街道敬业路以北、同辉路以西地块，成交楼面价 3000 元/平方米，成交总价 2.7 亿元；5）QBJP2026-5(252)号青白江区同片区地块，成交楼面价 3000 元/平方米，成交总价 3.7 亿元；6）QBJP2026-6(252)号青白江区同片区地块，成交楼面价 3000 元/平方米，成交总价 2.5 亿元。

济南：11 月 4 日，济南市自然资源和规划局发布济自然规划告字（2026）28 号出让公告，挂牌出让章丘区世纪大道以北、枣寨路以东 2 幅普通商品住房用地（二类），出让年限 70 年，容积率均为 1.6 至 2.1：1）ZX-20-01-06 号地块，宗地总面积 8.0 万平方米，起始价 15541 万元，竞买保证金 3109 万元；2）ZX-20-01-09 号地块，宗地总面积 14.9 万平方米，起始价 28995 万元，竞买保证金 5799 万元。两幅地块挂牌时间均为 11 月 24 日至 12 月 4 日。

郑州：11 月 4 日，郑州出让管城区金岱板块 1 宗住宅用地，地块编号郑政出（2026）29 号，位于文德路东、鼎城街（太白路）南，土地出让面积 23453.2 平方米，规划建筑面积 58632.9 平方米，容积率 2.5，起始价 2.3 亿元，起始楼面价 3934 元/平方米，经竞价以 2.8 亿元成交，成交楼面价 4752 元/平方米，溢价率 20.8%。

沈阳：11 月 4 日，沈阳市自然资源局土储中心发布沈土挂（2026）18 号挂牌出让公告，出让 1 幅普通商品住房用地（二类），地块编号 SYTJ202606025，东至绮霞街西侧道路红线、南至规划绿线、西至用地界线、北至美园东路南侧道路红线，地块总面积 25098.4 平方米，使用年限 70 年，容积率 1.0 至 1.2，起始价 18748.5 万元，竞买保证金 3800 万元，加价幅度 102.4 万元。

海宁：11 月 4 日，嘉兴海宁 1 宗宅地成交，地块编号海自然字 26213 号，位于群利路东侧、洛塘河北侧，出让面积 60523.0 平方米，容积率 1.05，用途为普通商品住房用地（一类），出让年限 70 年，以底价 6.5 亿元成交，楼面价 10228.3 元/平方米。

义乌：11 月 4 日，金华义乌市出让 1 宗商住地，位于福田街道春风大道与诚信大道交叉口西北侧，出让面积 14606.3 平方米，容积率 2.5 至 3.0，建筑面积 43818.9 平方米，起始楼面价 6822 元/平方米，经 57 轮竞价以 3.6 亿元成交，楼面价 8100 元/平方米，溢价率 18.7%。

苍南：11 月 4 日，温州苍南县出让 1 宗商住地，为县城中心区 44-1-2 地块，出让面积 51586.0 平方米，容积率 1.3 至 1.5，建筑面积 77379.0 平方米，起始楼面价 6565 元/平方米，以底价 5.1 亿元成交。

孟津：11 月 4 日，洛阳市自然资源和规划局孟津分局发布 MJTD（2026）15 号挂牌出让公告，出让孟津区 1 宗普通商品住房用地（二类），地块编号 MJTD-2026-15，东至洛阳亚威集团金展置业有限公司、西至尚书路控制线、南至瀍源大道控制线、北至永和路控制线，总面积 15380.2 平方米，出让年限 70 年，容积率 1.0 至 2.5，起始价 3921 万元，竞买保证金 1961 万元，加价幅度 50 万元，挂牌时间为 11 月 25 日至 12 月 4 日。

河南：11 月 5 日，省政府办公厅出台《河南省进一步提振消费若干政策措施》，提出激发住房市场消费活力，老旧小区增设电梯、无障碍设施等新增建筑量不计入规划容积率并免于办理规划许可；住房公积金使用范围由购房、租房拓宽至修房、养房，贷款审批时限由 15 日缩短至 10 日，推动省内互认互贷。

广州：11 月 5 日，市规划和自然资源局发布《关于加强土地供应及供后监管的实施意见（征求意见稿）》，禁止 2 宗及以上宅地捆绑出让，原则上不配建道路、绿地、政策性住房及独立占地的公共服务设施；地块原则上一年内开工、三年竣工，特殊情况可申请延期一年；未达 25%开发投资门槛的土地可办理预告登记转让，同步推行带押变更、带押过户；以划拨方式取得的城中村改造安置房 5 年内转让的，除补缴土地出让金外由区政府按有偿使用价格回购，纳入市保障性住房统一管理。

南京：11 月 5 日，南京出让江北新区 4 宗涉宅用地，总出让面积 159514.6 平方米，总规划建筑面积 255971 平方米，总起始价 33.6 亿元，4 宗全部以底价成交，溢价率均为 0：1）NO.新区 2026G36 号地块，位于太子山路以南、旭东路以东，出让面积 23507.8 平方米，规划建筑面积 42313 平方米，容积率 1.8，起始价 1.6 亿元，成交楼面价 3715 元/平方米；2）NO.新区 2026G38 号地块，位于天一大街以北、丰登街以东，出让面积 39514.1 平方米，规划建筑面积 59271 平方米，容积率 1.5，起始价 9.5 亿元，成交楼面价 16022 元/平方米；3）NO.新区 2026G41 号地块，位于临滁路以南、凤滁路以西，出让面积 64442.9 平方米，规划建筑面积 103108 平方米，容积率 1.6，起始价 15.0 亿元，成交楼面价 14589 元/平方米；4）NO.新区 2026G42 号地块，位于四方路以南、东方红河以东，出让面积 32049.9 平方米，规划建筑面积 51279 平方米，容积率 1.6，起始价 7.5 亿元，成交楼面价 14603 元/平方米。

重庆：11 月 5 日，重庆市江津区规划和自然资源局发布津交易公告字（2026）47 号挂牌出让公告，出让滨江新城 A3-10-1/03 号普通商品住房用地（二类），宗地总面积 42522.6 平方米，出让年限 70 年，容积率 1.0 至 1.6，起始价 9248 万元，竞买保证金 1900 万元，挂牌时间 11 月 25 日至 12 月 7 日。

徐州：11 月 5 日，徐州出让 6 宗涉宅用地，总成交金额 12.8 亿元，其中 5 宗以底价成交。云龙区 2026-62 号地块经 40 轮竞价，由央企以 3.9 亿元竞得，成交楼面价 6248 元/平方米，溢价率 11.6%，为同批次唯一溢价成交地块；该地块位于昆仑大道北、新元大道东，出让面积 4.1 万平方米，规划建筑面积 6.2 万平方米，容积率 1.5，限高 54 米。

成都：11 月 5 日，成都市本级出让 6 宗涉宅用地，总出让面积 165973.3 平方米，总规划建筑面积 331655.5 平方米，总起始价 14.1 亿元，6 宗全部以底价成交，共收金 14.1 亿元：1）双流区九江街道 SLG-(07)-2026-016 号地块，出让面积 16197.9 平方米，容积率 1.8，成交楼面价 7200 元/平方米，成交总价 2.1 亿元；2）新都区三河街道 XD2026-15 号地块，出让面积 34850.8 平方米，容积率 1.5，成交楼面价 5530 元/平方米，成交总价 2.9 亿元；3）温江区涌泉街道 WJ2026-13 号地块，出让面积 29088.2 平方米，容积率 2.2，成交楼面价 4850 元/平方米，成交总价 3.1 亿元；4）新津区花源街道 XJ2026-29 号地块，出让面积 37314.4 平方米，容积率 2.0，成交楼面价 3500 元/平方米，成交总价 2.6 亿元；5）新津区永商镇 XJ2026-32 号地块，出让面积 30264.6 平方米，容积率 2.3，成交楼面价 3000 元/平方米，成交总价 2.1 亿元；6）新津区永商镇 XJ2026-33 号地块，出让面积 18257.4 平方米，容积率 2.3，成交楼面价 3000 元/平方米，成交总价 1.3 亿元。

青岛：11 月 5 日，青岛市李沧区东李板块 2 宗纯住宅用地启动预申请，两宗地块均位于东川路以西、九水东路南北两侧，合计占地 14304.2 平方米，规划总建筑面积 23414.6 平方米，今年 9 月由商务用地调整为住宅用地：1）LC0303-26-1 号地块，用地规模 6161.3 平方米，规划建筑面积 12014.5 平方米，容积率不高于 1.95；2）LC0307-28 号地块，土地面积 8142.9 平方米，规划建筑面积 11400.1 平方米，容积率不高于 1.4。预申请公告期至 11 月 24 日 17 时。

商丘：11 月 5 日，商丘市自然资源和规划局梁园分局发布商梁出让（2026）6 号挂牌出让公告，出让梁园区王楼镇商土网挂 2026-30 号地块，东至和谐路、西至梁园路、南至民主路、北至锦绣路，宗地总面积约 10.0 万平方米，其中普通商品住房用地约 9.3 万平方米、零售商业用地 7013 平方米，出让年限 70 年，容积率 1.0 至 2.5，起始价 3.0 亿元，竞买保证金 1.5 亿元，挂牌时间 11 月 25 日至 12 月 4 日。

茂名：11 月 5 日，茂名市自然资源局电白分局挂牌出让电白区电海街道虎山路南侧、富华路东侧 SD08PT28 号地块，宗地总面积 40015.5 平方米，其中普通商品住房用地 32012.4 平方米、零售商业用地 8003.1 平方米，使用年限 70 年，容积率 1.0 至 2.8，起始价 14406 万元，加价幅度 100 万元，竞买保证金 2882 万元，挂牌截止 12 月 8 日 15 时。

济南：11 月 5 日，济南高新区 1 单产业园区机构间 REITs 在上交所设立发行，发行规模 9.6 亿元，存续期限 34.2 年，为山东省首单产业园区机构间 REITs，底层资产为济南药谷 1-3 号楼。

都江堰：11 月 5 日，都江堰市规划和自然资源局发布成公资土拍告（2026）56 号拍卖出让公告，拍卖出让青城山镇 3 幅普通商品住房用地（二类），出让年限均为 70 年，容积率均为 1.0 至 1.2，合计起始价 3.6 亿元，拍卖时间 12 月 2 日 10 时：1）DJY2026-14 号地块，位于沿江社区，宗地总面积 5.3 万平方米，起始价 1.3 亿元，竞买保证金 3842 万元；2）DJY2026-22 号地块，位于沿江社区、芒城社区，宗地总面积 5.3 万平方米，起始价 1.3 亿元，竞买保证金 3825 万元；3）DJY2026-25 号地块，位于沿江社区，宗地总面积 4.3 万平方米，起始价 1.1 亿元，竞买保证金 3138 万元。

大冶：11 月 5 日，湖北省大冶市自然资源和规划局发布冶土网告字（2026）8 号挂牌出让公告，出让 6 幅地块，其中普通商品住房用地 3 幅、其他商业服务业用地 3 幅，挂牌时间 11 月 25 日 10 时至 12 月 8 日 10 时，6 幅地块起始价分别为 2010 万元、4090 万元、4040 万元、1440 万元、12910 万元、21740 万元；其中 G26078、G26079 两幅商业用地位于经九路以东、经一路以西，宗地面积分别为 49807.6 平方米和 83926.4 平方米，使用年限 40 年。

凭祥：11 月 5 日，凭祥市自然资源局发布凭自然告字（2026）08 号挂牌出让公告，出让 2026-20 号商务金融用地，位于综合立体交通枢纽项目二期商业配套工程南面，宗地总面积 5.5 万平方米，使用年限 40 年，容积率 1.0 至 1.5，起始价 6670 万元，竞买保证金 1334 万元，挂牌时间 11 月 25 日至 12 月 4 日。

永嘉：11 月 5 日，温州市永嘉县自然资源和规划局发布永资规告（2026）15 号挂牌出让公告，出让地块为 ZX-20-01-09 地块，为黄田街道 1 幅零售商业用地，宗地总面积 1.5 万平方米，出让年限 40 年，容积率 1.3 至 5.0，建筑限高不高于 120 米，起始价 9286 万元，加价幅度 100 万元，竞买保证金 1858 万元，挂牌时间 11 月 26 日至 12 月 9 日 10 时 30 分。

图表 47. 2026 年第 45 周大事件

类型	时间	内容
中央	2026/11/5	发改委等五部门：11 月 4 日，国家发展改革委、工业和信息化部、自然资源部、水利部、国管局联合印发《实施全面节约战略行动方案》，提出探索实施建设用地总量按规划期管控模式，实行统筹存量和增量综合供地；推进土地混合开发、空间复合利用和土地用途依法合理转换，合理开发地下空间。
	2026/11/6	住房城乡建设部：11 月 5 日，住房公积金新规施行满月，新修订的《住房公积金管理条例》围绕“租房、购房、修房、养房”四个环节，将住房公积金提取使用范围从 6 种情形扩展到 9 种情形，将住房装修、物业费纳入提取范围，并增设了“国务院批准的其他住房消费情形”作为兜底条款。据不完全统计，截至 10 月 20 日，全国住房装修提取住房公积金 137 亿元，支付物业费提取 28 亿元。
地方	2026/11/2	上海：11 月 1 日，上海市房地产交易中心“网上房地产”数据显示，10 月上海二手房（含商业）累计网签 24653 套，同比上涨 33%，创近六年同期新高；其中 10 月 17 日单日网签 1631 套，为当月单日成交高点。
		西安：10 月 30 日，西安市住房和城乡建设局、西安市自然资源和规划局、西安市地方金融管理局联合印发《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》，从预售管理、现房销售、土地供应、竣工验收、主办银行制度、融资支持、开发建设管理七个方面提出二十四条举措； 2026 年 8 月 28 日后新出让土地的商品住房项目和已出让土地尚未取得建设工程规划许可证的项目，优先采用现房销售方式，新取得土地的项目申请预售须单体建筑完成主体结构封顶。
		杭州：1）10 月 30 日，杭州萧山区世纪城核心单元 XS010304-07 宅地出让，起始价 20.0 亿元，经 97 轮竞价以 29.7 亿元成交，成交楼面价 53472 元/平方米，溢价率 48.5%，竞得方为民营房企；2）同日，余杭区挂牌南湖单元 5 宗地块，含 1 宗商住地、4 宗商业商务金融用地，以组合方式出让，总出让面积 190.9 亩，总建筑面积 20.4 万平方米，总起价 60048 万元，预计 12 月 15 日出让。
		广州：10 月 30 日，广州增城区新塘镇 1 宗宅地出让，土地出让面积 65940.4 平方米，规划建筑面积 98910 平方米，起始价 5.0 亿元，起始楼面价 5011 元/平方米，以底价 5.0 亿元成交，竞得方为民营房企。
		武汉：10 月 30 日，武汉出让 3 宗经营性用地，总土地出让面积 194394.7 平方米，总规划建筑面积 248851 平方米，总起始价 6.1 亿元，3 宗全部以起始价成交：1）P（2026）088 号地块位于洪山区珞狮路与洪兴巷交叉口，用途为商业用地（旅馆、零售商业），出让面积 23769.1 平方米，成交总价 1.8 亿元，成交楼面价 4152 元/平方米，竞得方为央企与地方国企联合体；2）P（2026）110 号地块位于经开区军山新城，用途为住宅用地，出让面积 91325.7 平方米，成交总价 2.3 亿元，成交楼面价 2050 元/平方米；3）P（2026）111 号地块位于经开区军山新城，用途为住宅用地，出让面积 79299.9 平方米，成交总价 2.0 亿元，成交楼面价 2100 元/平方米。110 号、111 号地块竞得方均为地方国企。
		佛山：10 月 30 日，佛山出让 3 宗涉宅地块，分布于禅城区 2 宗、顺德区 1 宗，由三家地方国资企业以合计 10.2 亿元底价竞得；其中禅城区朝安路西侧、支二十五路南侧地块以底价 41870 万元成交，成交楼面价 9000 元/平方米。
		济南：1）10 月 30 日，济南高新区大辛河居住地块出让，土地面积 48601 平方米，地上容积率 1.6 至 2.2，起拍总价 139214 万元，竞买保证金 27843 万元，以起始价 13.9 亿元成交，起始楼面价约 13020 元/平方米；2）同日历城区王舍人片区 2 宗住宅用地亦按起始价成交，其中一宗面积 37392 平方米、容积率 2.0、起始价 34401 万元、楼面价约 4600 元/平方米，另一宗面积 38374 平方米、容积率 1.2、起始价 30623 万元、楼面价约 6650 元/平方米。
		长沙：10 月 30 日，长沙梅溪湖国际新城二期一宗住宅用地出让，出让面积 63350.2 平方米，规划建筑面积 69528.3 平方米，起始价 3.5 亿元，成交楼面价 5000 元/平方米，以底价成交。
		嘉兴：10 月 30 日，嘉兴经开区经开 2026-24 号宅地出让，出让面积 43642 平方米，建筑面积 63280.9 平方米，成交总价 5.5 亿元，成交楼面价 8626 元/平方米，溢价率 11.2%。
		台州：10 月 30 日，台州出让 3 宗地块，其中椒江区出让 2 宗低密度商住地块，黄岩区 1 宗，均以底价成交：1）椒江区葭沚水城单元地块，出让面积 39449 平方米，用途商住，容积率 1.4，建筑面积 55228.6 平方米，起始价 52168 万元，成交楼面价 9446 元/平方米；2）椒江区东商务区单元地块，出让面积 25078 平方米，用途商住，容积率 1.3，建筑面积 32601.4 平方米，起始价 22950 万元，成交楼面价 7040 元/平方米；3）黄岩区东城街道王林洋地块，出让面积 16.8 万平方米，用途住宅，容积率 1.8，建筑面积 30.2 万平方米，起始价 66700 万元，成交楼面价 2210 元/平方米。
		温州：1）10 月 30 日，温州龙港市李家垟片区 LYJ-3-01 商住地挂牌截止，出让面积 21649.9 平方米，容积率 1.3 至 1.8，建筑面积 38969.8 平方米，起始价 1.6 亿元，起始楼面价 4052 元/平方米，因无人报价流拍；2）永嘉县自然资源和规划局发布永资规告〔2026〕11 号公告，挂牌出让南城街道 1 宗零售商业用地，宗地总面积 9585.9 平方米，出让年限 40 年，容积率 1.3 至 2.0，起始价 4810 万元，竞买保证金 962 万元。
		沈阳：10 月 30 日，沈阳市自然资源局土储中心发布沈土挂[2026]17 号国有土地使用权挂牌出让公告，经沈阳市人民政府批准，挂牌出让宗地编号 SYTJ202606021 的 1 宗普通商品住房用地，宗地总面积 47122.8 平方米，出让年限 70 年，容积率 1.0 至 1.6，起始价 45237.9 万元，竞买保证金 9100 万元，挂牌时间为 11 月 19 日至 12 月 2 日。
		江津：10 月 30 日，重庆市江津区规划和自然资源局发布津交易公告字[2026]43 号国有土地使用权挂牌出让公告，挂牌出让滨江新城核心区 A2-08-2/01 号地块（新）1 宗普通商品住房用地，宗地总面积 5.6 万平方米，出让年限 70 年，容积率 1.0 至 2.0，起始价 2.6 亿元，保证金 5100 万元，挂牌时间为 11 月 19 日至 11 月 30 日。
		洛阳：10 月 30 日，洛阳市自然资源和规划局发布 LYTD[2026]30 号国有土地使用权拍卖出让公告，拍卖出让瀍河区九都东路与规划路东南角 1 宗普通商品住房用地，宗地总面积 55148.0 平方米，出让年限 70 年，容积率 1.0 至 1.1，起始价 24817 万元，竞买保证金 4964 万元，拍卖时间为 11 月 19 日 10 时。
		遂宁：10 月 30 日，四川省遂宁市自然资源和规划局、遂宁市土地矿产出让事务中心发布遂船自然资规公[2026]16 号国有土地使用权拍卖出让公告，拍卖出让高新区 2 宗普通商品住房用地，出让年限均为 70 年，容积率均为 1.0 至 2.5：1）ZX-20-01-09 号地块位于高新区云舒南路西侧，宗地总面积 22098.0 平方米，起始价 5967 万元，保证金 1194 万元；2）ZX-20-01-06 号地块位于高新区云舒南路东侧、西宁大道中段南侧，宗地总面积 14902.6 平方米，起始价 4023 万元，保证金 805 万元。拍卖时间为 11 月 20 日 10 时。
		宜昌：10 月 30 日，宜昌市自然资源和城乡建设局发布宜土网挂[2026]34 号国有土地使用权挂牌出让公告，挂牌出让夷陵区东城试验区梅岭路与中兴路交会处西南侧 1 宗普通商品住房用地，宗地总面积 10438.7 平方米，使用年限 70 年，容积率 1.0 至 2.0，起始价 4151 万元，竞买保证金 830.2 万元，该宗地开发的商品房实行现房销售，挂牌时间为 11 月 19 日至 11 月 30 日。
		湖州：10 月 30 日，湖州市自然资源和规划局发布湖新区自然资规告字（2026）10 号国有土地使用权拍卖出让公告，拍卖出让湖新区 2026-12 号地块 1 宗其他商业服务业用地，宗地总面积 6295 平方米，出让年限 40 年，容积率 0.5 至 1.2，起始价 1900 万元，竞买保证金 380 万元，拍卖时间为 11 月 20 日 9 时。
		武安：10 月 30 日，武安市自然资源和规划局土地储备中心发布武士公让告字[2026]14 号国有土地使用权挂牌出让公告，挂牌出让 2026-04 号地块 1 宗普通商品住房用地，坐落于建华街与站前路交叉口西北角，总面积 41639.1 平方米，使用年限 70 年，容积率 1.0 至 1.6，起始价 18740 万元，竞买保证金 5630 万元，挂牌时间为 11 月 22 日至 12 月 1 日。
		荣成：10 月 30 日，山东威海荣成市自然资源局发布荣自然资经告字[2026]12 号国有土地使用权挂牌出让公告，挂牌出让 2 宗地块：1）12-1 号宗地位于桃树园村北，出让面积 15833 平方米，用途为餐饮用地，出让年限 40 年，起始价 3087.4 万元；2）12-2 号宗地位于成山镇成大东路南、渔港路东，出让面积 5015.7 平方米，用途为普通商品住房用地（二类），出让年限

类型	时间	内容
		70 年，起始价 1136.1 万元。两幅地块挂牌时间为 11 月 20 日 9 时至 11 月 30 日 11 时。
		开化：10 月 30 日，衢州开化县中心城区大棚坞片区 2026-1 号商住地出让，出让面积 35767 平方米，容积率 1.0 至 1.1，建筑面积 39343.7 平方米，起始价 18337 万元，以 18437 万元成交，成交楼面价 4686 元/平方米。
		松阳：10 月 30 日，丽水松阳县一宗住宅用地出让，出让面积 27978.7 平方米，容积率 2.0，建筑面积 55957.4 平方米，以底价 1.9 亿元成交，成交楼面价 3360 元/平方米。
		上栗：10 月 30 日，江西萍乡上栗县自然资源和规划局发布赣国土资网交地[2026]JD011 号国有土地使用权拍卖出让公告，拍卖出让赤山镇丰泉村 DJD2026017 号地块 1 宗其他商业服务业用地，宗地总面积 69376.8 平方米，出让年限 40 年，容积率不超过 3.0，起始价 24230 万元，竞买保证金 4850 万元，拍卖时间为 11 月 20 日 9 时 30 分。
		郓城：10 月 30 日，山东郓城县自然资源和规划局土地储备中心发布郓自资规告字[2026]18 号国有土地使用权挂牌出让公告，挂牌出让 S200201A 号地块 1 宗，坐落于北邻金水路、东邻西门街、南邻文苑路、西邻好汉北路，宗地总面积 4.7 万平方米，用途为普通商品住房及零售商业用地，出让年限 70 年，容积率 1.0 至 2.5，起始价 1.3 亿元，竞买保证金 2700 万元。
		博白：10 月 30 日，玉林市博白县自然资源局发布博自然告字〔2026〕13 号国有土地使用权挂牌出让公告，挂牌出让凤山镇凤山村 2026020 号地块 1 宗普通商品住房用地，总面积 4456.7 平方米，出让年限 70 年，容积率 1.0 至 2.7，起始价 548 万元，竞买保证金 548 万元，挂牌时间为 11 月 20 日至 11 月 30 日。
		汶上：10 月 30 日，汶上县自然资源和规划局发布汶自资规告字（2026）15 号国有土地使用权挂牌出让公告，挂牌出让 2 宗普通商品住房用地，出让年限均为 70 年：1）（2025）33-2 号地块宗地总面积 26725 平方米，容积率 1.0 至 1.8，起始价 9462 万元，竞买保证金 2000 万元；2）（2022）17-2-1 号地块宗地总面积 29173 平方米，容积率 1.0 至 1.7，起始价 10065 万元，竞买保证金 2100 万元。两幅地块挂牌时间为 11 月 20 日 10 时至 12 月 2 日 10 时 30 分。
	2026/11/3	北京：11 月 2 日，北京市住建委数据显示，10 月新建商品住宅成交 0.5 万套，同比增长 40.8%；二手住宅网签 1.3 万套，同比增长 8.3%，9 至 10 月二手住宅累计网签 2.9 万套，同比增长 3.4%。
		南京：11 月 2 日，南京市住房保障和房产局等五部门联合印发的《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）》对外公布，从预售、现房销售、项目公司制、主办银行制、土地供应、开发建设、融资支持、税收等 9 个方面作出安排，以 2026 年 8 月 28 日为界新老划断：此后新发布出让公告的项目，预售须单体建筑主体结构封顶，预售资金全额存入监管账户，个人住房贷款竣工备案后方可发放、受托支付至监管账户；现房销售由鼓励转为优先，配套定金一般不超过销售总价 5%；土地价款 30 日内缴付不低于 50%、余款两年内缴清且不计利息，并实行规划方案预审查，拿地即可申领建设工程规划许可证；销售前未解除抵押权的可申请带押销售。开发企业违约不能按期交房的，购房人有权解约并要求退还购房资金。
		广州：11 月 2 日，广州景豪坊西区在建工程及土地使用权将于 11 月 17 日在司法拍卖平台开拍，起拍价 26.9 亿元，标的计容建筑面积 10.0 万平方米、总建筑面积 13.1 万平方米，业态为商业与酒店，项目自 2017 年 6 月停工至今，目前暂无竞买人报名。
		嘉兴：11 月 2 日，嘉兴南湖区出让 1 宗商住地，出让面积 40434 平方米，规划建筑面积 57820.6 平方米，成交总价 3.9 亿元，成交楼面价 6747 元/平方米，溢价率 1.3%，竞得方为地方国资平台旗下公司。
		衢州：11 月 2 日，衢州出让 4 宗涉宅地，成交总价 12.7 亿元，均为底价成交：1）柯城区高铁新城 2 宗，GT-03-27 地块出让面积 57750 平方米，成交价 4.8 亿元、成交楼面价 6401 元/平方米；GT-03-28 地块出让面积 39180 平方米，成交价 3.2 亿元、成交楼面价 7682 元/平方米；2）衢江区 2 宗，55 号地块出让面积 64281 平方米，用途为住宅，成交价 3.1 亿元、成交楼面价 4052 元/平方米；56 号地块出让面积 49458 平方米，用途为商住，成交价 1.6 亿元、成交楼面价 2527 元/平方米。
		衡水：11 月 2 日，衡水市自然资源和规划局桃城分局发布拍卖出让公告，以拍卖方式出让 1 幅棚改宅地，宗地总面积 13692.2 平方米，用途为普通商品住房用地，出让年限 70 年，起始价 4800.1 万元，竞买保证金 960.0 万元，需提供回迁安置面积 13694.3 平方米，拍卖定于 11 月 24 日 15 时开始。
		临海：11 月 2 日，临海市自然资源和规划局发布拍卖出让公告，以拍卖方式出让古城街道云塘路南侧 1 幅地块，宗地总面积 3.5 万平方米，其中零售商业用地 1.9 万平方米、文化活动用地 1.6 万平方米，出让年限 40 年，起始价 10500 万元，竞买保证金 2100 万元，拍卖定于 11 月 24 日 9 时开始。
		义乌：11 月 2 日，义乌市自然资源和规划局发布 2 则挂牌出让公告，出让稠江街道城店路西侧 2 幅商务金融用地：01-B01、B02 地块宗地总面积 14207.1 平方米，出让年限 40 年，起始价 2.1 亿元，竞买保证金 6405 万元；01-B05、B06 地块宗地总面积 15822.8 平方米，出让年限 40 年，起始价 1.8 亿元，竞买保证金 5400 万元；两宗挂牌均于 12 月 3 日截止。
		余姚：11 月 2 日，宁波余姚市出让黄山东路南侧、南排江路西侧 1 宗住宅用地，出让面积 36592 平方米，容积率 1.1，规划建筑面积 40251.2 平方米，起始价 3.8 亿元，最终以底价 3.8 亿元成交，成交楼面价 9546 元/平方米。
		田东：11 月 2 日，百色市田东县自然资源局发布挂牌出让公告，出让田东县城南滨江新区 1 幅地块，宗地总面积 7.2 万平方米，其中零售商业用地 1.4 万平方米、普通商品住房用地 5.8 万平方米，出让年限商服 40 年、住宅 70 年，起始价 1.4 亿元，竞买保证金 8408 万元，挂牌时间为 11 月 22 日 8 时至 12 月 1 日 17 时 20 分。
	2026/11/4	广东：11 月 3 日，广东省发展改革委印发《广东省扩大消费实施方案》，在住房领域提出支持新出让土地的商品住房项目优先实行现房销售，优化个人住房贷款期限，加强购房资金监管，用好居民购房贷款贴息政策支持刚性住房需求；同时拓宽住房公积金使用范围，支持缴存人提取用于装修自住住房和支付自住住房物业费。
		上海：11 月 3 日，消息称上海第 11 批次宅地定于 11 月 30 日开拍，为现房新政后首次推地，共推出 2 幅地块、起始总价 41.6 亿元：1）浦东新区杨思社区 Z000602 单元 20Da-03 地块，用地面积 18958.6 平方米，容积率 2.5，起始价 26.6 亿元；2）宝山区 W12-1301 单元 84-13 地块，用地面积 30635.8 平方米，起始价 15.0 亿元。出让预合同特别约定，杨思地块商品住房申请预售的，单体建筑应完成主体结构封顶，未强制要求现房销售。
		北京：11 月 3 日，北京昌平区北七家镇歇甲庄村 CP02-0704 单元的 3 宗子地块成交，总用地面积 88900 平方米、规划地上建筑面积 10.1 万平方米，由央企与地方国企联合体以底价 29.4 亿元竞得，综合楼面价 29100 元/平方米，剔除 3060 平方米社区综合服务设施后住宅部分楼面价约 30000 元/平方米；3 宗地为北京 8 月 28 日现房新政落地后出让的首宗住宅用地，挂牌期内仅一家报价。分地块看：1）0049 地块为二类居住用地，用地面积 61500 平方米，地上建筑面积 6.2 万平方米，容积率约 1.0，限高 36 米；2）0077-01 地块为二类居住用地，用地面积 22400 平方米，地上建筑面积 3.6 万平方米，容积率 1.6，限高 36 米；3）0073 地块为社区综合服务设施用地，用地面积 5100 平方米，建筑面积 3060 平方米，容积率 0.6，限高 24 米，规划为社区会客厅。
		广州：11 月 3 日，广州市房地产中介协会数据显示，10 月二手住宅网签 8513 宗，环比增长 1.0%、同比增长 5.7%；网签面积 82.9 万平方米，环比下降 1.3%、同比增长 3.0%。分区看，外围回暖快于中心城区：花都、从化网签套数环比增长，其中花都增幅逾一成居首；中心城区分化，越秀、白云分别增长 6.3%和 2.8%，海珠、荔湾、天河分别下降 3.9%、3.6%和 3.4%；同比花都、黄埔、南沙分别增长 34.7%、22.0%和 20.1%。
		杭州：11 月 3 日，杭州市规划和自然资源局公示 2 则地块详细规划局部调整：1）滨江分局长江单元 A31-01 地块，调整范围总用地面积 33300 平方米，由高等院校用地调整为二类城镇住宅用地、公园绿地和城镇村道路用地，调整后 BJ020102-03 地块用地面积 28600 平方米，容积率 1.4 至 2.4，建筑密度 30%，建筑高度 80 米，绿地率 35%；2）萧山分局钱江世纪城核

类型	时间	内容
		心单元 3 宗地块，位于钱江世纪城核心区：XS010207-21 地块范围面积 19700 平方米，由商业商务金融用地调整为居住用地，容积率 2.4，建筑密度 30%，建筑高度 80 米，绿地率 35%；XS010106-01 地块范围面积 21900 平方米，调整为商业兼商务金融兼城市轨道交通用地，容积率 5.0，建筑密度 40%，建筑高度 100 米，绿地率 25%；XS010106-08 地块范围面积 20700 平方米。本次调整同步优化配套公共服务设施布局，调整后住宅规模基本不变。
		武汉：11 月 3 日，武汉 4 宗地块全部底价成交，合计收金 10.5 亿元；其中 3 宗江夏区住宅用地总出让面积 162167.2 平方米、规划建筑面积 39.2 万平方米、成交价 10.4 亿元，均由江夏区属城发公司竞得：1）121 号纸坊街照耀村地块，出让面积 68808.9 平方米，规划建筑面积 158261.0 平方米，成交价 5.2 亿元，成交楼面价 3315 元/平方米；2）119 号金口街后湖村、旭光村地块，出让面积 63220.3 平方米，规划建筑面积 158051.0 平方米，成交价 3.5 亿元，成交楼面价 2210 元/平方米；3）120 号金口街后湖村地块，出让面积 30138.0 平方米，规划建筑面积 75346.0 平方米，成交价 1.7 亿元，成交楼面价 2197 元/平方米；4）122 号黄陂区滠口街巨龙大道以北、泵站河西路以西地块为公共交通场站用地，土地面积 11115.5 平方米，出让年限 50 年，以起始价 550 万元成交。
		太原：11 月 3 日，太原市规划和自然资源局拍卖出让晋源区西寨村城中村改造 3 幅地块，须整体供应并由同一竞得人竞得，出让面积分别为 26716.3 平方米、33121.3 平方米、26308.7 平方米，起始价分别为 45850 万元、39650 万元、33020 万元，竞买保证金与起始价同额，拍卖定于 11 月 24 日 10 时开始。
		成都：11 月 3 日，成都青白江区大同街道 1 宗涉宅地块底价成交，出让面积 34131.3 平方米，规划建筑面积 85328.4 平方米，容积率 2.5，成交总价 2.6 亿元，成交楼面价 3000 元/平方米，溢价率 0.0%，竞得方为地方国资平台旗下公司。
		肇庆：11 月 3 日，肇庆市自然资源局以拍卖方式出让肇庆高新区中心服务区创新大街南面、锦信西路西面 1 幅地块，宗地总面积 22083.7 平方米，用途为普通商品住房用地及零售商业用地，出让年限 70 年，容积率 1.0 至 3.1，起始价 10203 万元，竞买保证金 2050 万元，加价幅度 10 万元，拍卖定于 11 月 23 日 10 时开始。
		黄石：11 月 3 日，黄石市自然资源和城乡建设局挂牌出让 2 宗普通商品住房用地，出让年限 70 年：1）25 号地块位于广州路以南、青鱼路以西、惠州路以北、大畈路以东，总面积 66252.3 平方米，起始价 26833 万元；2）26 号地块位于 D03 管理单元发展大道立交以南，总面积 11827 平方米，起始价 3336 万元。两宗挂牌时间为 11 月 23 日 10 时至 12 月 7 日 10 时。
		苏州：11 月 3 日，全国首单古城保护更新类 REITs 在上交所挂牌，发行规模 5.6 亿元，发行利率 1.66%，创同期类 REITs 票面利率新低。
	2026/11/5	珠海：11 月 4 日，珠海市制定一揽子支持举措，聚焦国企主责主业，加强资产资源配置。 珠海市通过整合重组资源、市场化运作等方式，已落地支持资金超 400 亿元，后续还将统筹各类资源近 700 亿元，支持企业应对阶段性挑战、推动业务转型升级。华发当前面临的是行业周期下行叠加历史包袱造成的阶段性挑战。
		苏州：11 月 4 日，苏州出让 5 宗涉宅用地，总出让面积 14.3 万平方米，总规划建筑面积 15.7 万平方米，总起始价 17.7 亿元，全部成交，成交总价 18.7 亿元：1）苏地 2026-WG-Z35 号吴中经开区长桥街道宝带东路以南、月浜街以东地块，城镇住宅用地，出让面积 31288.3 平方米，规划建筑面积 40674.8 平方米，容积率 1.3，起始价 5.7 亿元，起始楼面价 14000 元/平方米，经 51 轮竞价以 6.7 亿元成交，成交楼面价 16508 元/平方米，溢价率 17.9%；2）苏地 2026-WG-Z37 号吴中区金庭镇地块，容积率 1.02，以 0.5 亿元底价成交，成交楼面价 5000 元/平方米；3）苏地 2026-WG-Z38 号吴中区金庭镇地块，容积率 1.02，以 0.5 亿元底价成交，成交楼面价 5000 元/平方米；4）WJ-J-2026-012 号吴江区东太湖度假区秋枫街东支二路北地块，出让面积 5.2 万平方米，起始价 7.4 亿元，以底价成交，成交楼面价 13631 元/平方米；5）WJ-J-2026-013 号吴江区汾湖高新区西秀路西侧、临沪大道北侧地块，出让面积 3.9 万平方米，起始价 3.6 亿元，以底价成交，成交楼面价 8631 元/平方米。
		成都：11 月 4 日，成都市本级出让 6 宗涉宅用地，总出让面积 205141.1 平方米，总规划建筑面积 449755.0 平方米，总起始价 17.1 亿元，6 宗全部以底价成交，成交总价 17.1 亿元：1）JN08(070102):2026-044 号金牛区茶花片区 1 号地块，出让面积 11642.2 平方米，规划建筑面积 17463.2 平方米，容积率 1.5，成交楼面价 15200 元/平方米，成交总价 2.7 亿元；2）XD2026-14(070102)号新都区桂湖街道地块，出让面积 29430.9 平方米，规划建筑面积 58861.0 平方米，容积率 2.0，成交楼面价 4900 元/平方米，成交总价 2.9 亿元；3）DB2025-17 号东部新区三岔街道板桥村 1、2 组地块，出让面积 45924.1 平方米，规划建筑面积 78071.0 平方米，容积率 1.7，成交楼面价 3490 元/平方米，成交总价 2.7 亿元；4）QBJP2026-4(252)号青白江区大同街道敬业路以北、同辉路以西地块，成交楼面价 3000 元/平方米，成交总价 2.7 亿元；5）QBJP2026-5(252)号青白江区同片区地块，成交楼面价 3000 元/平方米，成交总价 3.7 亿元；6）QBJP2026-6(252)号青白江区同片区地块，成交楼面价 3000 元/平方米，成交总价 2.5 亿元。
		济南：11 月 4 日，济南市自然资源和规划局发布济自然规划告字（2026）28 号出让公告，挂牌出让章丘区世纪大道以北、枣寨路以东 2 幅普通商品住房用地（二类），出让年限 70 年，容积率均为 1.6 至 2.1：1）ZX-20-01-06 号地块，宗地总面积 8.0 万平方米，起始价 15541 万元，竞买保证金 3109 万元；2）ZX-20-01-09 号地块，宗地总面积 14.9 万平方米，起始价 28995 万元，竞买保证金 5799 万元。两幅地块挂牌时间均为 11 月 24 日至 12 月 4 日。
		郑州：11 月 4 日，郑州出让管城区金岱板块 1 宗住宅用地，地块编号郑政出（2026）29 号，位于文德路东、鼎城街（太白路）南，土地出让面积 23453.2 平方米，规划建筑面积 58632.9 平方米，容积率 2.5，起始价 2.3 亿元，起始楼面价 3934 元/平方米，经竞价以 2.8 亿元成交，成交楼面价 4752 元/平方米，溢价率 20.8%。
		沈阳：11 月 4 日，沈阳市自然资源局土储中心发布沈土挂（2026）18 号挂牌出让公告，出让 1 幅普通商品住房用地（二类），地块编号 SYTJ202606025，东至绮霞街西侧道路红线、南至规划绿线、西至用地界线、北至美园东路南侧道路红线，地块总面积 25098.4 平方米，使用年限 70 年，容积率 1.0 至 1.2，起始价 18748.5 万元，竞买保证金 3800 万元，加价幅度 102.4 万元。
		海宁：11 月 4 日，嘉兴海宁 1 宗宅地成交，地块编号海自然字 26213 号，位于群利路东侧、洛塘河北侧，出让面积 60523.0 平方米，容积率 1.05，用途为普通商品住房用地（一类），出让年限 70 年，以底价 6.5 亿元成交，楼面价 10228.3 元/平方米。
		义乌：11 月 4 日，金华义乌市出让 1 宗商住地，位于福田街道春风大道与诚信大道交叉口西北侧，出让面积 14606.3 平方米，容积率 2.5 至 3.0，建筑面积 43818.9 平方米，起始楼面价 6822 元/平方米，经 57 轮竞价以 3.6 亿元成交，楼面价 8100 元/平方米，溢价率 18.7%。
		苍南：11 月 4 日，温州苍南县出让 1 宗商住地，为县城中心区 44-1-2 地块，出让面积 51586.0 平方米，容积率 1.3 至 1.5，建筑面积 77379.0 平方米，起始楼面价 6565 元/平方米，以底价 5.1 亿元成交。
		孟津：11 月 4 日，洛阳市自然资源和规划局孟津分局发布 MJTD（2026）15 号挂牌出让公告，出让孟津区 1 宗普通商品住房用地（二类），地块编号 MJTD-2026-15，东至洛阳亚威集团金展置业有限公司、西至尚书路控制线、南至瀍源大道控制线、北至永和路控制线，总面积 15380.2 平方米，出让年限 70 年，容积率 1.0 至 2.5，起始价 3921 万元，竞买保证金 1961 万元，加价幅度 50 万元，挂牌时间为 11 月 25 日至 12 月 4 日。
		河南：11 月 5 日，省政府办公厅出台《河南省进一步提振消费若干政策措施》，提出激发住房市场消费活力，老旧小区增设电梯、无障碍设施等新增建筑量不计入规划容积率并免于办理规划许可；住房公积金使用范围由购房、租房拓宽至修房、养房，贷款审批时限由 15 日缩短至 10 日，推动省内互认互贷。
		广州：11 月 5 日，市规划和自然资源局发布《关于加强土地供应及供后监管的实施意见（征求意见稿）》，禁止 2 宗及以上宅地捆绑出让，原则上不配建道路、绿地、政策性住房及独立占地的公共服务设施；地块原则上一年内开工、三年竣工，

类型	时间	内容
	2026/11/6	特殊情况可申请延期一年；未达 25%开发投资门槛的土地可办理预告登记转让，同步推行带押变更、带押过户；以划拨方式取得的城中村改造安置房 5 年内转让的，除补缴土地出让金外由区政府按有偿使用价格回购，纳入市保障性住房统一管理。
		南京：11 月 5 日，南京出让江北新区 4 宗涉宅用地，总出让面积 159514.6 平方米，总规划建筑面积 255971 平方米，总起始价 33.6 亿元，4 宗全部以底价成交，溢价率均为 0：1）NO.新区 2026G36 号地块，位于太子山路以南、旭东路以东，出让面积 23507.8 平方米，规划建筑面积 42313 平方米，容积率 1.8，起始价 1.6 亿元，成交楼面价 3715 元/平方米；2）NO.新区 2026G38 号地块，位于天一大街以北、丰登街以东，出让面积 39514.1 平方米，规划建筑面积 59271 平方米，容积率 1.5，起始价 9.5 亿元，成交楼面价 16022 元/平方米；3）NO.新区 2026G41 号地块，位于临滁路以南、凤滁路以西，出让面积 64442.9 平方米，规划建筑面积 103108 平方米，容积率 1.6，起始价 15.0 亿元，成交楼面价 14589 元/平方米；4）NO.新区 2026G42 号地块，位于四方路以南、东方红河以东，出让面积 32049.9 平方米，规划建筑面积 51279 平方米，容积率 1.6，起始价 7.5 亿元，成交楼面价 14603 元/平方米。
		重庆：11 月 5 日，重庆市江津区规划和自然资源局发布津交易公告字（2026）47 号挂牌出让公告，出让滨江新城 A3-10-1/03 号普通商品住房用地（二类），宗地总面积 42522.6 平方米，出让年限 70 年，容积率 1.0 至 1.6，起始价 9248 万元，竞买保证金 1900 万元，挂牌时间 11 月 25 日至 12 月 7 日。
		徐州：11 月 5 日，徐州出让 6 宗涉宅用地，总成交金额 12.8 亿元，其中 5 宗以底价成交。云龙区 2026-62 号地块经 40 轮竞价，由央企以 3.9 亿元竞得，成交楼面价 6248 元/平方米，溢价率 11.6%，为同批次唯一溢价成交地块；该地块位于昆仑大道北、新元大道东，出让面积 4.1 万平方米，规划建筑面积 6.2 万平方米，容积率 1.5，限高 54 米。
		成都：11 月 5 日，成都市本级出让 6 宗涉宅用地，总出让面积 165973.3 平方米，总规划建筑面积 331655.5 平方米，总起始价 14.1 亿元，6 宗全部以底价成交，共收金 14.1 亿元：1）双流区九江街道 SLG-(07)-2026-016 号地块，出让面积 16197.9 平方米，容积率 1.8，成交楼面价 7200 元/平方米，成交总价 2.1 亿元；2）新都区三河街道 XD2026-15 号地块，出让面积 34850.8 平方米，容积率 1.5，成交楼面价 5530 元/平方米，成交总价 2.9 亿元；3）温江区涌泉街道 WJ2026-13 号地块，出让面积 29088.2 平方米，容积率 2.2，成交楼面价 4850 元/平方米，成交总价 3.1 亿元；4）新津区花源街道 XJ2026-29 号地块，出让面积 37314.4 平方米，容积率 2.0，成交楼面价 3500 元/平方米，成交总价 2.6 亿元；5）新津区永商镇 XJ2026-32 号地块，出让面积 30264.6 平方米，容积率 2.3，成交楼面价 3000 元/平方米，成交总价 2.1 亿元；6）新津区永商镇 XJ2026-33 号地块，出让面积 18257.4 平方米，容积率 2.3，成交楼面价 3000 元/平方米，成交总价 1.3 亿元。
		青岛：11 月 5 日，青岛市李沧区东李板块 2 宗纯住宅用地启动预申请，两宗地块均位于东川路以西、九水东路南北两侧，合计占地 14304.2 平方米，规划总建筑面积 23414.6 平方米，今年 9 月由商务用地调整为住宅用地：1）LC0303-26-1 号地块，用地规模 6161.3 平方米，规划建筑面积 12014.5 平方米，容积率不高于 1.95；2）LC0307-28 号地块，土地面积 8142.9 平方米，规划建筑面积 11400.1 平方米，容积率不高于 1.4。预申请公告期至 11 月 24 日 17 时。
		商丘：11 月 5 日，商丘市自然资源和规划局梁园分局发布商梁出让（2026）6 号挂牌出让公告，出让梁园区王楼镇商土网挂 2026-30 号地块，东至和谐路、西至梁园路、南至民主路、北至锦绣路，宗地总面积约 10.0 万平方米，其中普通商品住房用地约 9.3 万平方米、零售商业用地 7013 平方米，出让年限 70 年，容积率 1.0 至 2.5，起始价 3.0 亿元，竞买保证金 1.5 亿元，挂牌时间 11 月 25 日至 12 月 4 日。
		茂名：11 月 5 日，茂名市自然资源局电白分局挂牌出让电白区电海街道虎山路南侧、富华路东侧 SD08PT28 号地块，宗地总面积 40015.5 平方米，其中普通商品住房用地 32012.4 平方米、零售商业用地 8003.1 平方米，使用年限 70 年，容积率 1.0 至 2.8，起始价 14406 万元，加价幅度 100 万元，竞买保证金 2882 万元，挂牌截止 12 月 8 日 15 时。
		济南：11 月 5 日，济南高新区 1 单产业园区机构间 REITs 在上交所设立发行，发行规模 9.6 亿元，存续期限 34.2 年，为山东省首单产业园区机构间 REITs，底层资产为济南药谷 1-3 号楼。
		都江堰：11 月 5 日，都江堰市规划和自然资源局发布成公资土拍告（2026）56 号拍卖出让公告，拍卖出让青城山镇 3 幅普通商品住房用地（二类），出让年限均为 70 年，容积率均为 1.0 至 1.2，合计起始价 3.6 亿元，拍卖时间 12 月 2 日 10 时：1）DJY2026-14 号地块，位于沿江社区，宗地总面积 5.3 万平方米，起始价 1.3 亿元，竞买保证金 3842 万元；2）DJY2026-22 号地块，位于沿江社区、芒城社区，宗地总面积 5.3 万平方米，起始价 1.3 亿元，竞买保证金 3825 万元；3）DJY2026-25 号地块，位于沿江社区，宗地总面积 4.3 万平方米，起始价 1.1 亿元，竞买保证金 3138 万元。
		大冶：11 月 5 日，湖北省大冶市自然资源和规划局发布冶土网告字（2026）8 号挂牌出让公告，出让 6 幅地块，其中普通商品住房用地 3 幅、其他商业服务业用地 3 幅，挂牌时间 11 月 25 日 10 时至 12 月 8 日 10 时，6 幅地块起始价分别为 2010 万元、4090 万元、4040 万元、1440 万元、12910 万元、21740 万元；其中 G26078、G26079 两幅商业用地位于经九路以东、经一路以西，宗地面积分别为 49807.6 平方米和 83926.4 平方米，使用年限 40 年。
		凭祥：11 月 5 日，凭祥市自然资源局发布凭自然告字（2026）08 号挂牌出让公告，出让 2026-20 号商务金融用地，位于综合立体交通枢纽项目二期商业配套工程南面，宗地总面积 5.5 万平方米，使用年限 40 年，容积率 1.0 至 1.5，起始价 6670 万元，竞买保证金 1334 万元，挂牌时间 11 月 25 日至 12 月 4 日。
		永嘉：11 月 5 日，温州市永嘉县自然资源和规划局发布永资规告（2026）15 号挂牌出让公告，出让地块为 ZX-20-01-09 地块，为黄田街道 1 幅零售商业用地，宗地总面积 1.5 万平方米，出让年限 40 年，容积率 1.3 至 5.0，建筑限高不高于 120 米，起始价 9286 万元，加价幅度 100 万元，竞买保证金 1858 万元，挂牌时间 11 月 26 日至 12 月 9 日 10 时 30 分。

资料来源：发改委等五部门、住房城乡建设部、地产观点网、中银证券

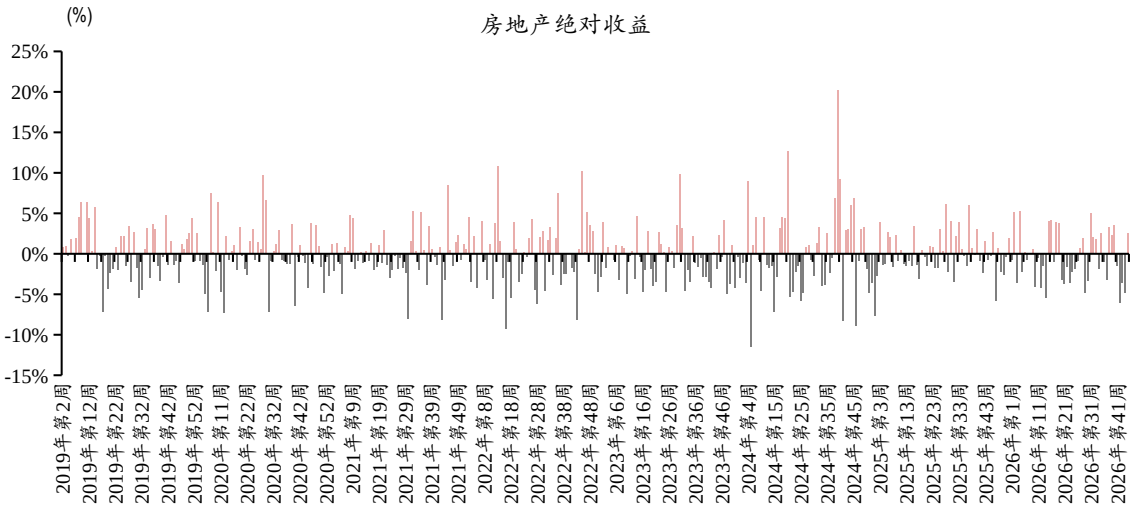
4 本周板块表现回顾

本周（10 月 31 日-11 月 6 日），在大盘表现方面，上证指数收于 3649 点，较上周上升 49.98 点，涨跌幅为 1.4%；创业板指收于 2465 点，较上周上升 51.37 点，涨跌幅为 2.1%；沪深 300 指数收于 4054 点，较上周上升 68.50 点，涨跌幅为 1.7%。

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传媒、电力设备、农林牧渔，涨幅分别为 13.4%、9.3%、7.1%；跌幅前三的行业依次为通信、煤炭、石油石化，跌幅分别为-6.4%、-6.0%、-3.6%。

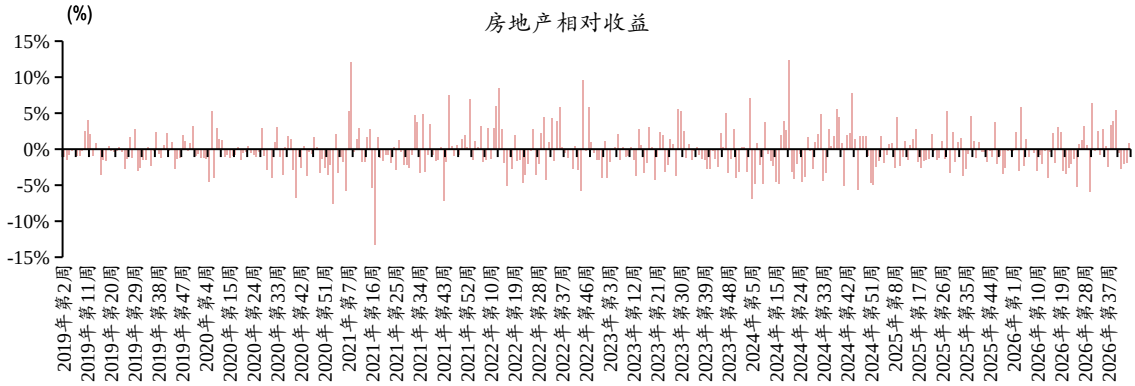
板块相对收益有所上升。房地产行业绝对收益为 2.5%，较上周上升 7.3pct，房地产行业相对收益（相对沪深 300）为 0.8%，较上周上升 2.7pct。房地产板块 PE 为 7.24X，较上周上升 0.12X。

图表 48. 房地产行业绝对收益为 2.5%，较上周上升 7.3pct



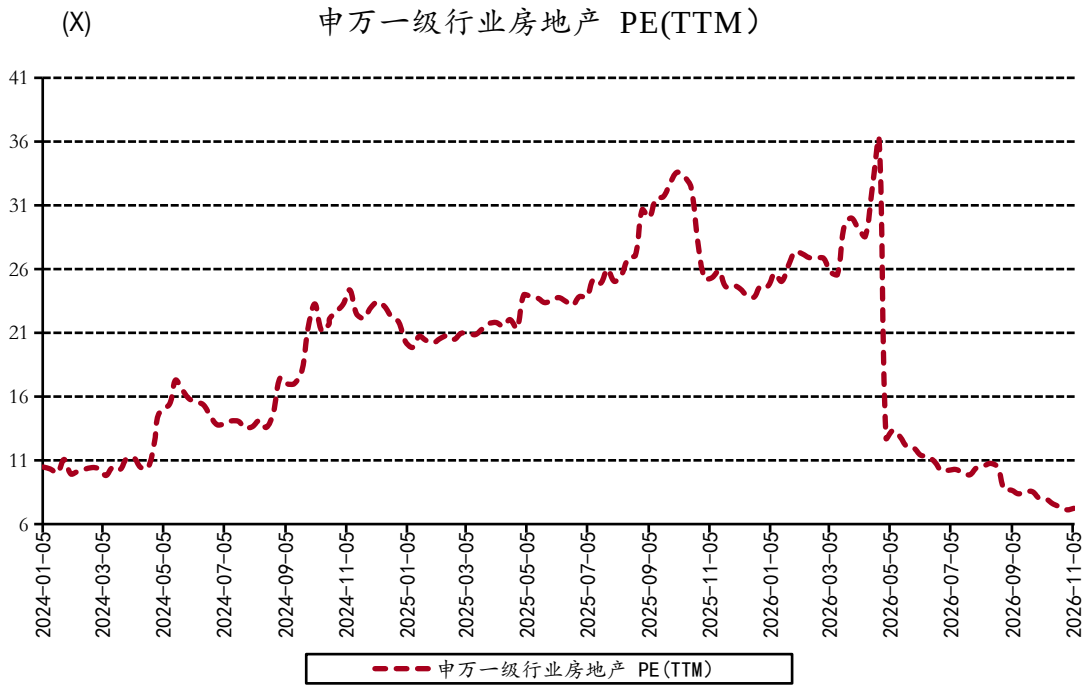
资料来源：同花顺、中银证券

图表 49. 房地产行业相对沪深 300 收益为 0.8%，较上周上升 2.7pct



资料来源：同花顺、中银证券

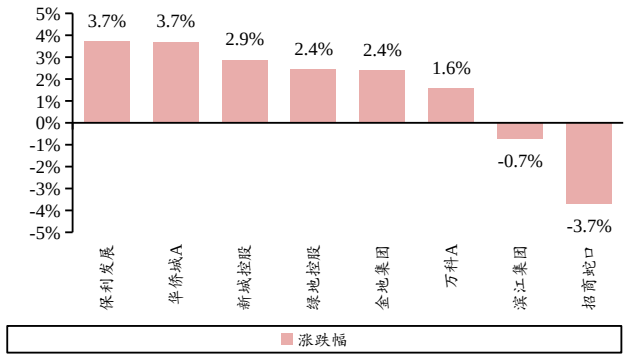
图表 50. 房地产板块 PE 为 7.24X，较上周上升 0.12X



资料来源：同花顺、中银证券

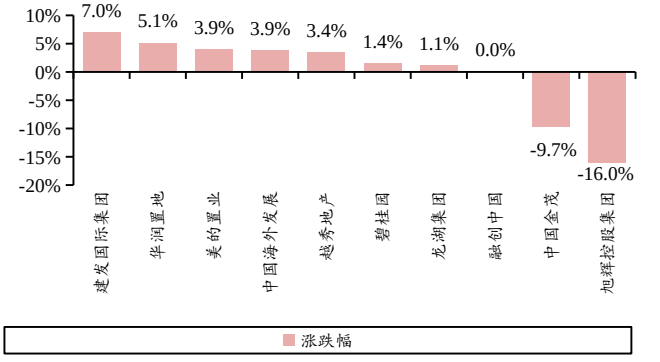
在我们重点跟踪房地产行业股票中，本周 A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为保利发展、华侨城 A、新城控股，涨跌幅分别为 3.7%、3.7%、2.9%，涨跌幅靠后的三家公司依次为招商蛇口、滨江集团、万科 A，涨跌幅分别为-3.7%、-0.7%、1.6%。港股涨跌幅靠前的三家公司依次为建发国际集团、华润置地、美的置业，涨跌幅分别为 7.0%、5.1%、3.9%，涨跌幅靠后的三家公司依次为旭辉控股集团、中国金茂、融创中国，涨跌幅分别为-16.0%、-9.7%、0.0%。

图表 51. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为保利发展、华侨城 A、新城控股



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、美的置业



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：

外高桥：公司控股股东拟通过国有股份无偿划转方式，将其持有的公司 6786.0 万股无限售条件流通 A 股股份划转至上海市浦东新区国有资产监督管理委员会。

恒大物业：1）10 月 30 日，公司公告，清盘人代表中国恒大集团及 CEG Holdings，与要约人 Everest Holdings I Limited 于 10 月 28 日交易时段后订立购股协议，出售公司 55.2 亿股股份，占已发行股份总数约 51.0%，总现金代价 40.3 亿港元；2）完成交割后，高盛将代表要约人按收购守则提出无条件强制性现金要约，收购其尚未持有的全部已发行股份，要约价较最后交易日收市价折让约 29.5%，最高代价约 44.3 亿港元，且要约人不保留提高要约价的权利；3）公司股份自 10 月 29 日上午 9 时起暂停买卖，已于 10 月 30 日上午 9 时起恢复买卖。

金科股份：两名股东所持股份将被司法拍卖，合计 2.7 亿股、占总股本 2.6%。其中金科控股所持 5089.0 万股、占其持股 50.7%，分 3 批于 11 月 26 日与 11 月 30 日起拍；其一致行动人所持 22134.0 万股、占其持股 48.8%，分 3 批于 11 月 30 日起拍。拍卖人为重庆市两江新区法院、原因为行政强制执行，股份为非限售股、受让方 6 个月内不得减持；公司称不会导致控制权变更。

盈新发展：11 月 4 日，公司控股股东盈新科技解除质押 7425.0 万股、占公司总股本的 1.3%，同日将同量股份重新质押给浙江稠州商业银行，质押后累计质押 9.0 亿股，占其所持股份的 74.7%、占公司总股本的 15.3%。

金融街：11 月 4 日，公司持股 5%以上股东和谐健康于 10 月 20 日、10 月 21 日、11 月 2 日及 11 月 3 日通过集中竞价减持公司股份 2252.1 万股，占总股本的 0.8%，持股比例由 10.8%降至 10.0%。

经营数据公告：

滨江集团：1）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%；2）公司在杭州拿地 1 宗，规划建筑面积 5.6 万平方米，成交总价 29.7 亿元，楼面均价 53472 元/平方米。

新城控股：2026 年第三季度公司实现营业收入 72.8 亿元，同比下降 40.7%；归母净利润 1.2 亿元，同比增长 47.1%。

建发股份：2026 年第三季度公司实现营业收入 1762.9 亿元，同比下降 4.0%；归母净利润 6.5 亿元，同比增长 112.2%。

中国国贸：2026 年第三季度公司实现营业收入 8.8 亿元，同比下降 5.8%；归母净利润 3.3 亿元，同比增长 8.5%。

衢州发展：2026 年第三季度公司实现营业收入 3.7 亿元，同比增长 7.3%；归母净利润 0.4 亿元，同比下降 87.6%。

绿地控股：1）2026 年第三季度公司实现营业收入 238.0 亿元，同比下降 28.3%；归母净利润亏损 4.2 亿元，同比减亏 86.8%；2）2026 年 7—9 月公司实现合同销售金额 207.0 亿元，同比增长 50.6%；合同销售面积 284.3 万平方米，同比增长 73.0%。1—9 月累计合同销售金额 565.9 亿元，同比增长 18.8%；累计合同销售面积 720.9 万平方米，同比增长 34.2%。

中国金茂：公司披露全资附属公司上海金茂投资管理集团有限公司截至 9 月 30 日止九个月未经审核主要财务数据，实现营业收入 272.4 亿元，上年同期 215.2 亿元；净利润 7.4 亿元，上年同期 11.2 亿元；归属于母公司所有者的净利润 4.2 亿元，上年同期 13.2 亿元。

百联股份：1）2026 年第三季度公司实现营业收入 49.6 亿元，同比下降 14.4%；归母净利润亏损 968.8 万元；2）公司披露 2026 年中期分红方案，每 10 股派发现金红利 0.6 元（含税）。

华侨城 A：2026 年第三季度公司实现营业收入 43.3 亿元，同比下降 24.2%；归母净利润亏损 12.2 亿元，同比减亏 18.6%。

浦东金桥：2026 年第三季度公司实现营业收入 5.6 亿元，同比增长 24.3%；归母净利润 0.6 亿元，同比下降 64.5%。

香江控股：2026 年第三季度公司实现营业收入 2.5 亿元，同比下降 38.2%；归母净利润亏损 0.4 亿元。

金地集团：2026 年第三季度公司实现营业收入 67.8 亿元，同比下降 18.5%；归母净利润亏损 7.1 亿元。

城投控股：2026 年第三季度公司实现营业收入 7.2 亿元，同比下降 79.9%；归母净利润亏损 1.1 亿元，同比下降 182.8%。

城建发展：2026 年第三季度公司实现营业收入 16.5 亿元，同比下降 74.8%；归母净利润亏损 0.9 亿元，同比下降 159.8%。

信达地产：1）2026 年第三季度公司实现营业收入 5.4 亿元，同比下降 40.7%；归母净利润亏损 11.7 亿元；2）2026 年前三季度公司累计实现合同销售金额 51.6 亿元，累计合同销售面积 36.5 万平方米；新获取项目均为代建项目，计容规划建筑面积 17.0 万平方米。

华发股份：1）2026 年第三季度公司实现营业收入 150.8 亿元，同比增长 11.3%；归母净利润亏损 27.8 亿元；2）公司 2026 年前三季度计提资产及信用减值准备合计减少利润总额 28.5 亿元，减少归母净利润 22.4 亿元。

华夏幸福：1）2026 年第三季度公司实现营业收入 14.5 亿元，同比增长 48.5%；归母净利润亏损 28.1 亿元；2）2026 年第三季度公司实现销售额 10.2 亿元，同比增长 1.5%；销售面积 3.6 万平方米，同比下降 67.2%；累计销售额 30.6 亿元，同比下降 20.6%；累计销售面积 14.4 万平方米，同比下降 38.1%。

中国武夷：1）2026 年第三季度公司实现营业收入 13.4 亿元，同比增长 73.9%；归母净利润亏损 4.1 亿元，同比下降 649.4%；2）公司 2026 年前三季度计提减值准备合计 6.2 亿元，其中房地产项目计提存货跌价准备 6.1 亿元。

光大嘉宝　　：2026 年第三季度公司实现营业收入 2.6 亿元，同比下降 21.3%；归母净利润亏损 0.9 亿元。

新黄浦：2026 年第三季度公司实现营业收入 1.4 亿元，同比增长 36.9%；归母净利润亏损 0.3 亿元，同比下降 187.2%。

凤凰股份：2026 年第三季度公司实现营业收入 2.7 亿元，同比增长 102.4%；归母净利润亏损 0.2 亿元。

津投城开：2026 年第三季度公司实现营业收入 0.3 亿元，同比下降 92.0%；归母净利润 36.3 万元。

京能置业：2026 年第三季度公司实现营业收入 2.9 亿元，同比下降 62.8%；归母净利润亏损 0.6 亿元。

济高发展：2026 年第三季度公司实现营业收入 1.4 亿元，同比增长 113.1%；归母净利润亏损 2499.3 万元。

云南城投：2026 年第三季度公司实现营业收入 3.1 亿元，同比下降 25.8%；归母净利润 1.9 亿元，同比增长 7512.9%。

大龙地产：2026 年第三季度公司实现营业收入 2.0 亿元，同比增长 5.3%；归母净利润亏损 0.2 亿元，同比下降 9485.7%。

廊坊发展：2026 年第三季度公司实现营业收入 465.3 万元，同比下降 60.5%；归母净利润亏损 461.7 万元。

世茂集团：公司披露附属公司上海世茂股份有限公司（公司应占权益约 66.2%）截至 9 月 30 日止九个月未经审核财务业绩，实现营业收入 11.6 亿元，上年同期 42.9 亿元；净亏损 4.6 亿元，上年同期净亏损 20.6 亿元；归属于上海世茂所有者的净亏损 6.4 亿元，上年同期净亏损 11.6 亿元；期末资产总额 435.3 亿元，负债总额 611.8 亿元。

冠中地产：截至 2026 年 7 月 31 日止年度，公司实现收益 1497.0 万港元，同比下降 39.7%；公司拥有人应占亏损 3010 万港元，上年同期亏损 1390 万港元；不派付末期股息。

嘉创地产：公司发布盈利警告，预期截至 2026 年 9 月 30 日止六个月的权益持有人应占溢利较上年同期下跌约 50%，主要由于物业销售规模及交付结转收入减少、整体毛利率下降；中期业绩预计 11 月刊发。

碧桂园：11 月 3 日，公司公布 2026 年 10 月未经审核营运数据，实现归属公司股东权益的合同销售金额 23.0 亿元，归属公司股东权益的合同销售建筑面积 30.0 万平方米。

太古地产：11 月 5 日，公司披露 2026 年第三季度营运数据，香港办公楼续租租金继续下调，太古广场租金调幅为-12%、太古坊整体为-14%，香港整体办公楼租用率由 91%升至 92%；零售端香港太古广场、东荟城名店仓前三季度零售销售额分别同比增长 14.8%、14.0%，内地北京三里屯太古里、上海兴业太古汇分别增长 59.8%、52.6%，成都太古里增长 11.3%。

中国海外发展：11 月 5 日，公司披露截至 10 月 31 日止十个月物业销售和新增土地更新，10 月合约物业销售金额 178.1 亿元，同比下降 4.6%；销售面积 69.8 万平方米，同比下降 19.9%。1—10 月累计合约物业销售金额 1988.4 亿元，同比上升 5.1%，累计销售面积 682.2 万平方米，同比下降 19.3%。10 月未收购任何地块，1—10 月新增土地累计权益建筑面积 272.4 万平方米，累计权益地价 561.5 亿元。

招商蛇口：11 月 5 日，公司披露 10 月销售及近期购得土地使用权情况简报，10 月实现合同销售金额 186.8 亿元，合同销售面积 52.5 万平方米；1—10 月累计合同销售金额 1587.7 亿元，累计合同销售面积 484.7 万平方米。自 9 月简报披露以来在武汉、厦门、东莞新增 4 宗宅地，规划建筑面积 28.9 万平方米，需支付价款合计 29.8 亿元。

绿城中国：11 月 5 日，公司披露截至 10 月 31 日止十个月未经审核营运数据，10 月自投项目销售 1899 套，销售面积 26.0 万平方米，销售金额 90.0 亿元，销售均价 34591 元/平方米；1—10 月合同销售面积 291.0 万平方米，合同销售金额 904.0 亿元，其中归属公司权益金额 608.0 亿元。同期代建项目合同销售面积 467.0 万平方米，合同销售金额 699.0 亿元，两类合计总合同销售面积 758.0 万平方米、总合同销售金额 1603.0 亿元。

中国海外宏洋集团：11 月 5 日，公司披露 10 月未经审核营运数据，10 月合约销售额 26.5 亿元，同比下降 29.1%；合约销售面积 24.4 万平方米，同比下降 29.2%。1—10 月累计合约销售额 295.4 亿元，同比上升 8.1%，累计销售面积 254.6 万平方米，同比上升 3.5%。10 月在兰州城关区新增项目 1 个，总楼面面积 18.5 万平方米，土地成本 5.9 亿元。

金地商置：11 月 5 日，公司披露 10 月未经审核营运资料，10 月合约销售总额 4.8 亿元，合约销售总面积 4.6 万平方米；1—10 月累计合约销售总额 53.1 亿元，累计销售总面积 44.5 万平方米。

弘阳地产：11 月 5 日，公司披露截至 10 月 31 日未经审核营运数据，10 月合约销售金额 1.3 亿元，销售面积 8351 平方米，平均销售价格 16046 元/平方米；1—10 月累计合约销售金额 14.6 亿元，累计销售面积 13.9 万平方米。

其他重要公告：

招商蛇口：与南山控股联合开发的上海杨浦区长海路街道 020-02 地块住宅项目规划设计方案公示，拟建 3 幢 5 层多层住宅、4 幢 16-17 层高层住宅，部分楼栋首层架空；该地块由两家联合竞得，成交总价 29.2 亿元、成交楼面价 65574 元/平方米、溢价率 21.5%。

融创中国：境内发债主体披露金融借款纠纷进展，中航信托诉成都融创文旅城等主体一案已进入执行，南昌中院将于 11 月 29 日 10 时至 11 月 30 日 10 时公开拍卖旗下重庆融创启洋置业两宗土地：1）巴南区界石组团 M 分区 M02/02、M05-1/02、M06/02、M10-1/02 共 4 宗地块，合计约 53 亩、可建体量约 3.0 万平方米，现状未开发；2）巴南区南泉鹿角地块，面积 47329.0 平方米，二类居住用地，评估 2.8 亿元、起拍 2.0 亿元、保证金 1974 万元。公司称该诉讼对生产经营及偿债能力有一定不利影响。

荣盛发展：公司公告境外债重组方案，拟以纯交换要约方式，用现金及境外项目权益回购注销部分境外存续债券，对应化解约 30.0 亿元等值的美元债券本金及利息 3.0 亿元。标的为全资子公司 2022 年在新加坡发行的两笔美元债，截至 9 月 29 日未偿还本金 8.5 亿美元、应付未付利息 0.9 亿美元，分别 2.3 亿、6.1 亿美元，原 2023、2024 年到期，票息均 9.5%，2023 年经同意征求展期至 2028 年 3 月 29 日。交易结构为在英属维尔京群岛设单位信托，装入捷克南摩拉维亚州项目公司全部股权，对价由固定现金池 3500.0 万元至 3600.0 万元与合计 1000.0 万份信托份额构成；信托份额不构成刚性兑付义务。清偿资产为该项目公司股权，评估值 1.8 亿元，处于建设前、无经营性现金流，存在开发义务及第三方先买权限制。本次交易不设 75%以上持有人同意门槛，首期投票期约 3 周，力争 12 月 31 日前完成交割；方案已过董事会审议，尚需股东会批准及持有人有效投标。

碧桂园：受托管理人披露重大事项报告，截至 9 月末较 8 月末，公司合并范围内违约债务净新增 3.8 亿元；新增 5000 万元以上的未决诉讼、仲裁 8 宗、标的合计 15.6 亿元，本部新增 2 笔失信被执行人情形、涉及执行标的 0.9 亿元，新增被执行人信息 14 笔、涉及 19.4 亿元，因子公司及参股公司股权被冻结新增 39 笔、涉及冻结权益 74.5 亿元。公司称上述事项可能产生一定负面影响，正与有关机构洽谈沟通和解。

保利发展：1）公司成功发行 2026 年度第二期中期票据，实际发行规模 20.0 亿元，期限 5 年，票面利率 2.30%；2）11 月 5 日，公司公告将于 11 月 12 日召开 2026 年第二次临时股东会，审议向中国银行间市场交易商协会申请新注册 85 亿元普通中期票据并分期发行的议案，意向发行期限为 3 年或 5 年，同时授权经营层全权处理注册及后续发行事宜。

武商集团：公司收到交易商协会《接受注册通知书》，中期票据注册金额 30.0 亿元，注册额度自通知书落款之日起 2 年内有效，可在注册有效期内分期发行。

华润置地：11 月 3 日，证监会准予华夏华润置地封闭式商业不动产证券投资基金注册，基金类型为契约型封闭式，基金合同期限 28 年，准予募集份额总额 10.0 亿份，底层资产拟为江苏南通万象城和山东临沂万象汇。

陆家嘴：1）11 月 3 日，以晶耀前滩为底层资产的华安陆家嘴商业 REIT（508607）发布上市交易提示性公告，定于 11 月 4 日在上交所上市交易，本次上市交易份额 3.0 亿份，发行价 2.7 元/份；2）11 月 4 日，该 REIT 在上交所上市，发行 10.0 亿份、发行价 2.7 元/份、募集资金 27.3 亿元；同日原始权益人前滩投资公告增持计划，12 个月内增持不超过 8000 万份、不低于 4000 万份，截至当日收盘已增持 535.8 万份，增持前其与公司合计持有该基金 67.0%份额。

新城控股：11 月 3 日，广发新城吾悦封闭式商业不动产证券投资基金基金合同生效，募集有效认购份额 5.0 亿份，净认购金额 15.5 亿元。

大悦城：11 月 4 日，公司披露商业不动产 REITs 申报发行进展，华夏大悦城封闭式商业不动产证券投资基金获证监会准予注册（证监许可（2026）3053 号），基金合同期限 40 年，准予募集份额总额 10.0 亿份，原始权益人为控股子公司中粮置业，底层资产为大悦城（天津）持有的天津大悦城购物中心。

西藏城投：11 月 4 日，公司公告收到上交所出具的挂牌转让无异议函（上证函（2026）3577 号），“西藏城投丝路 1 号资产支持专项计划”资产支持证券符合挂牌转让条件，发行总额不超过 8.5 亿元，无异议函自出具之日起 12 个月内有效。

龙光集团：11 月 5 日，公司就境外债务重组相关交易刊发通函，将于 11 月 20 日召开股东特别大会审议：1）根据特别授权发行强制性可换股债券，包括向关连债权人发行及股权结构稳定计划下的重新定向强制可转换债券；2）ALC 资产用于债务重组的可能转让；3）就赎回 3.5 亿美元永续资本证券发行赎回股份。重组计划将解除的债务未偿还本金总额约 117.0 亿美元，计划生效日期为 8 月 21 日；境内债券已累计注销本金约 164.1 亿元，未偿还约 55.5 亿元。

华夏幸福：11 月 5 日，公司披露债务逾期进展，新增两笔银行贷款本金逾期，债务人均为子公司；截至 2026 年 9 月 30 日，累计未能如期偿还债务 282.8 亿元（不含利息），同口径有息债务余额 1377.5 亿元，其中 1 年内到期 52.5 亿元。

建发物业：11 月 5 日，公司公告已完成收购联发物业 100%股权的工商登记，联发物业成为公司间接全资附属公司，其财务业绩已综合计入集团财务报表；联发物业与联发集团原有的物业管理及增值服务、知识产权许可、办公室租赁协议由此转为持续关连交易。

恒盛地产：10 月 30 日，公司公告，联交所上市委员会已决议取消公司股份的上市地位，公司不申请上市复核委员会复核；股份最后上市日期为 11 月 2 日，上市地位自 11 月 3 日上午 9 时起取消。

阳光 100 中国：1）10 月 30 日，香港高等法院颁令公司清盘，破产管理署署长获委任为公司临时清盘人；2）公司股份自当日下午 3 时 40 分起暂停买卖并继续暂停买卖。

图表 53. 2026 年第 45 周（10 月 31 日-11 月 6 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	外高桥	公司控股股东拟通过国有股份无偿划转方式，将其持有的公司 6786.0 万股无限售条件流通 A 股股份划转至上海市浦东新区国有资产监督管理委员会。
	恒大物业	1）10 月 30 日，公司公告，清盘人代表中国恒大集团及 CEG Holdings，与要约人 Everest Holdings I Limited 于 10 月 28 日交易时段后订立购股协议，出售公司 55.2 亿股股份，占已发行股份总数约 51.0%，总现金代价 40.3 亿港元；2）完成交割后，高盛将代表要约人按收购守则提出无条件强制性现金要约，收购其尚未持有的全部已发行股份，要约价较最后交易日收市价折让约 29.5%，最高代价约 44.3 亿港元，且要约人不保留提高要约价的权利；3）公司股份自 10 月 29 日上午 9 时起暂停买卖，已于 10 月 30 日上午 9 时起恢复买卖。
	金科股份	两名股东所持股份将被司法拍卖，合计 2.7 亿股、占总股本 2.6%。其中金科控股所持 5089.0 万股、占其持股 50.7%，分 3 批于 11 月 26 日与 11 月 30 日起拍；其一致行动人所持 22134.0 万股、占其持股 48.8%，分 3 批于 11 月 30 日起拍。拍卖人为重庆市两江新区法院、原因为行政强制执行，股份为非限售股、受让方 6 个月内不得减持；公司称不会导致控制权变更。
	盈新发展	11 月 4 日，公司控股股东盈新科技解除质押 7425.0 万股、占公司总股本的 1.3%，同日将同量股份重新质押给浙江稠州商业银行，质押后累计质押 9.0 亿股，占其所持股份的 74.7%、占公司总股本的 15.3%。
	金融街	11 月 4 日，公司持股 5%以上股东和谐健康于 10 月 20 日、10 月 21 日、11 月 2 日及 11 月 3 日通过集中竞价减持公司股份 2252.1 万股，占总股本的 0.8%，持股比例由 10.8%降至 10.0%。
经营数据公告	滨江集团	1）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%；2）公司在杭州拿地 1 宗，规划建筑面积 5.6 万平方米，成交总价 29.7 亿元，楼面均价 53472 元/平方米。
	新城控股	2026 年第三季度公司实现营业收入 72.8 亿元，同比下降 40.7%；归母净利润 1.2 亿元，同比增长 47.1%。
	建发股份	2026 年第三季度公司实现营业收入 1762.9 亿元，同比下降 4.0%；归母净利润 6.5 亿元，同比增长 112.2%。
	中国国贸	2026 年第三季度公司实现营业收入 8.8 亿元，同比下降 5.8%；归母净利润 3.3 亿元，同比增长 8.5%。
	衢州发展	2026 年第三季度公司实现营业收入 3.7 亿元，同比增长 7.3%；归母净利润 0.4 亿元，同比下降 87.6%。
	绿地控股	1）2026 年第三季度公司实现营业收入 238.0 亿元，同比下降 28.3%；归母净利润亏损 4.2 亿元，同比减亏 86.8%；2）2026 年 7—9 月公司实现合同销售金额 207.0 亿元，同比增长 50.6%；合同销售面积 284.3 万平方米，同比增长 73.0%。1—9 月累计合同销售金额 565.9 亿元，同比增长 18.8%；累计合同销售面积 720.9 万平方米，同比增长 34.2%。
	中国金茂	公司披露全资附属公司上海金茂投资管理集团有限公司截至 9 月 30 日止九个月未经审核主要财务数据，实现营业收入 272.4 亿元，上年同期 215.2 亿元；净利润 7.4 亿元，上年同期 11.2 亿元；归属于母公司所有者的净利润 4.2 亿元，上年同期 13.2 亿元。
	百联股份	1）2026 年第三季度公司实现营业收入 49.6 亿元，同比下降 14.4%；归母净利润亏损 968.8 万元；2）公司披露 2026 年中期分红方案，每 10 股派发现金红利 0.6 元（含税）。
	华侨城 A	2026 年第三季度公司实现营业收入 43.3 亿元，同比下降 24.2%；归母净利润亏损 12.2 亿元，同比减亏 18.6%。
	浦东金桥	2026 年第三季度公司实现营业收入 5.6 亿元，同比增长 24.3%；归母净利润 0.6 亿元，同比下降 64.5%。
	香江控股	2026 年第三季度公司实现营业收入 2.5 亿元，同比下降 38.2%；归母净利润亏损 0.4 亿元。
	金地集团	2026 年第三季度公司实现营业收入 67.8 亿元，同比下降 18.5%；归母净利润亏损 7.1 亿元。
	城投控股	2026 年第三季度公司实现营业收入 7.2 亿元，同比下降 79.9%；归母净利润亏损 1.1 亿元，同比下降 182.8%。
	城建发展	2026 年第三季度公司实现营业收入 16.5 亿元，同比下降 74.8%；归母净利润亏损 0.9 亿元，同比下降 159.8%。
	信达地产	1）2026 年第三季度公司实现营业收入 5.4 亿元，同比下降 40.7%；归母净利润亏损 11.7 亿元；2）2026 年前三季度公司累计实现合同销售金额 51.6 亿元，累计合同销售面积 36.5 万平方米；新获取项目均为代建项目，计容规划建筑面积 17.0 万平方米。
	华发股份	1）2026 年第三季度公司实现营业收入 150.8 亿元，同比增长 11.3%；归母净利润亏损 27.8 亿元；2）公司 2026 年前三季度计提资产及信用减值准备合计减少利润总额 28.5 亿元，减少归母净利润 22.4 亿元。
	华夏幸福	1）2026 年第三季度公司实现营业收入 14.5 亿元，同比增长 48.5%；归母净利润亏损 28.1 亿元；2）2026 年第三季度公司实现销售额 10.2 亿元，同比增长 1.5%；销售面积 3.6 万平方米，同比下降 67.2%。累计销售额 30.6 亿元，同比下降 20.6%；累计销售面积 14.4 万平方米，同比下降 38.1%。
	中国武夷	1）2026 年第三季度公司实现营业收入 13.4 亿元，同比增长 73.9%；归母净利润亏损 4.1 亿元，同比下降 649.4%；2）公司 2026 年前三季度计提减值准备合计 6.2 亿元，其中房地产项目计提存货跌价准备 6.1 亿元。
	光大嘉宝	2026 年第三季度公司实现营业收入 2.6 亿元，同比下降 21.3%；归母净利润亏损 0.9 亿元。
	新黄浦	2026 年第三季度公司实现营业收入 1.4 亿元，同比增长 36.9%；归母净利润亏损 0.3 亿元，同比下降 187.2%。
	凤凰股份	2026 年第三季度公司实现营业收入 2.7 亿元，同比增长 102.4%；归母净利润亏损 0.2 亿元。
	津投城开	2026 年第三季度公司实现营业收入 0.3 亿元，同比下降 92.0%；归母净利润 36.3 万元。
	京能置业	2026 年第三季度公司实现营业收入 2.9 亿元，同比下降 62.8%；归母净利润亏损 0.6 亿元。
	济高发展	2026 年第三季度公司实现营业收入 1.4 亿元，同比增长 113.1%；归母净利润亏损 2499.3 万元。
	云南城投	2026 年第三季度公司实现营业收入 3.1 亿元，同比下降 25.8%；归母净利润 1.9 亿元，同比增长 7512.9%。
	大龙地产	2026 年第三季度公司实现营业收入 2.0 亿元，同比增长 5.3%；归母净利润亏损 0.2 亿元，同比下降 9485.7%。
	廊坊发展	2026 年第三季度公司实现营业收入 465.3 万元，同比下降 60.5%；归母净利润亏损 461.7 万元。
	世茂集团	公司披露附属公司上海世茂股份有限公司（公司应占权益约 66.2%）截至 9 月 30 日止九个月未经审核财务业绩，实现营业收入 11.6 亿元，上年同期 42.9 亿元；净亏损 4.6 亿元，上年同期净亏损 20.6 亿元；归属于上海世茂所有者的净亏损 6.4 亿元，上年同期净亏损 11.6 亿元；期末资产总额 435.3 亿元，负债总额 611.8 亿元。
	冠中地产	截至 2026 年 7 月 31 日止年度，公司实现收益 1497.0 万港元，同比下降 39.7%；公司拥有人应占亏损 3010 万港元，上年同期亏损 1390 万港元；不派付末期股息。
	嘉创地产	公司发布盈利警告，预期截至 2026 年 9 月 30 日止六个月的权益持有人应占溢利较上年同期下跌约 50%，主要由于物业销售规模及交付结转收入减少、整体毛利率下降；中期业绩预计 11 月刊发。
	碧桂园	11 月 3 日，公司公布 2026 年 10 月未经审核营运数据，实现归属公司股东权益的合同销售金额 23.0 亿元，归属公司股东权益的合同销售建筑面积 30.0 万平方米。
	太古地产	11 月 5 日，公司披露 2026 年第三季度营运数据，香港办公楼续租租金继续下调，太古广场租金调幅为-12%、太古坊整体为-14%，香港整体办公楼租用率由 91%升至 92%；零售端香港太古广场、东荟城名店仓前三季度零售销售额分别同比增长 14.8%、14.0%，内地北京三里屯太古里、上海兴业太古汇分别增长 59.8%、52.6%，成都太古里增长 11.3%。
	中国海外发展	11 月 5 日，公司披露截至 10 月 31 日止十个月物业销售和新增土地更新，10 月合约物业销售金额 178.1 亿元，同比下降 4.6%；销售面积 69.8 万平方米，同比下降 19.9%。1—10 月累计合约物业销售金额 1988.4 亿元，同比上升 5.1%，累计销售面积 682.2 万平方米，同比下降 19.3%。10 月未收购任何地块，1—10 月新增土地累计权益建筑面积 272.4 万平方米，累计权益地价 561.5 亿元。

公告类型	公司名称	公告内容
	招商蛇口	11 月 5 日，公司披露 10 月销售及近期购得土地使用权情况简报，10 月实现合同销售金额 186.8 亿元，合同销售面积 52.5 万平方米；1—10 月累计合同销售金额 1587.7 亿元，累计合同销售面积 484.7 万平方米。自 9 月简报披露以来在武汉、厦门、东莞新增 4 宗宅地，规划建筑面积 28.9 万平方米，需支付价款合计 29.8 亿元。
	绿城中国	11 月 5 日，公司披露截至 10 月 31 日止十个月未经审核营运数据，10 月自投项目销售 1899 套，销售面积 26.0 万平方米，销售金额 90.0 亿元，销售均价 34591 元/平方米；1—10 月合同销售面积 291.0 万平方米，合同销售金额 904.0 亿元，其中归属公司权益金额 608.0 亿元。同期代建项目合同销售面积 467.0 万平方米，合同销售金额 699.0 亿元，两类合计总合同销售面积 758.0 万平方米、总合同销售金额 1603.0 亿元。
	中国海外宏洋集团	11 月 5 日，公司披露 10 月未经审核营运数据，10 月合约销售额 26.5 亿元，同比下降 29.1%；合约销售面积 24.4 万平方米，同比下降 29.2%。1—10 月累计合约销售额 295.4 亿元，同比上升 8.1%，累计销售面积 254.6 万平方米，同比上升 3.5%。10 月在兰州城关区新增项目 1 个，总楼面面积 18.5 万平方米，土地成本 5.9 亿元。
	金地商置	11 月 5 日，公司披露 10 月未经审核营运资料，10 月合约销售总额 4.8 亿元，合约销售总面积 4.6 万平方米；1—10 月累计合约销售总额 53.1 亿元，累计销售总面积 44.5 万平方米。
	弘阳地产	11 月 5 日，公司披露截至 10 月 31 日未经审核营运数据，10 月合约销售金额 1.3 亿元，销售面积 8351 平方米，平均销售价格 16046 元/平方米；1—10 月累计合约销售金额 14.6 亿元，累计销售面积 13.9 万平方米。
其他重要公告	招商蛇口	与南山控股联合开发的上海杨浦区长海路街道 020-02 地块住宅项目规划设计方案公示，拟建 3 幢 5 层多层住宅、4 幢 16-17 层高层住宅，部分楼栋首层架空；该地块由两家联合竞得，成交总价 29.2 亿元、成交楼面价 65574 元/平方米、溢价率 21.5%。
	融创中国	境内发债主体披露金融借款纠纷进展，中航信托诉成都融创文旅城等主体一案已进入执行，南昌中院将于 11 月 29 日 10 时至 11 月 30 日 10 时公开拍卖旗下重庆融创启洋置业两宗土地:1)巴南区界石组团 M 分区 M02/02、M05-1/02、M06/02、M10-1/02 共 4 宗地块，合计约 53 亩、可建体量约 3.0 万平方米，现状未开发；2）巴南区南泉鹿角地块，面积 47329.0 平方米，二类居住用地，评估 2.8 亿元、起拍 2.0 亿元、保证金 1974 万元。公司称该诉讼对生产经营及偿债能力有一定不利影响。
	荣盛发展	公司公告境外债重组方案，拟以纯交换要约方式，用现金及境外项目权益回购注销部分境外存续债券，对应化解约 30.0 亿元等值的美元债券本金及利息 3.0 亿元。标的为全资子公司 2022 年在新加坡发行的两笔美元债，截至 9 月 29 日未偿还本金 8.5 亿美元、应付未付利息 0.9 亿美元，分别 2.3 亿、6.1 亿美元，原 2023、2024 年到期，票息均 9.5%，2023 年经同意征求展期至 2028 年 3 月 29 日。交易结构为在英属维尔京群岛设单位信托，装入捷克南摩拉维亚州项目公司全部股权，对价由固定现金池 3500.0 万元至 3600.0 万元与合计 1000.0 万份信托份额构成；信托份额不构成刚性兑付义务。清偿资产为该项目公司股权，评估值 1.8 亿元，处于建设前、无经营性现金流，存在开发义务及第三方先买权限制。本次交易不设 75%以上持有人同意门槛，首期投票期约 3 周，力争 12 月 31 日前完成交割；方案已过董事会审议，尚需股东会批准及持有人有效投标。
	碧桂园	受托管理人披露重大事项报告，截至 9 月末较 8 月末，公司合并范围内违约债务净新增 3.8 亿元；新增 5000 万元以上的未决诉讼、仲裁 8 宗、标的合计 15.6 亿元，本部新增 2 笔失信被执行人情形、涉及执行标的 0.9 亿元，新增被执行人信息 14 笔、涉及 19.4 亿元，因子公司及参股公司股权被冻结新增 39 笔、涉及冻结权益 74.5 亿元。公司称上述事项可能产生一定负面影响，正与有关机构洽谈沟通和解。
	保利发展	1）公司成功发行 2026 年度第二期中期票据，实际发行规模 20.0 亿元，期限 5 年，票面利率 2.30%；2）11 月 5 日，公司公告将于 11 月 12 日召开 2026 年第二次临时股东会，审议向中国银行间市场交易商协会申请新注册 85 亿元普通中期票据并分期发行的议案，意向发行期限为 3 年或 5 年，同时授权经营层全权处理注册及后续发行事宜。
	武商集团	公司收到交易商协会《接受注册通知书》，中期票据注册金额 30.0 亿元，注册额度自通知书落款之日起 2 年内有效，可在注册有效期内分期发行。
	华润置地	11 月 3 日，证监会准予华夏华润置地封闭式商业不动产证券投资基金注册，基金类型为契约型封闭式，基金合同期限 28 年，准予募集份额总额 10.0 亿份，底层资产拟为江苏南通万象城和山东临沂万象汇。
	陆家嘴	1）11 月 3 日，以晶耀前滩为底层资产的华安陆家嘴商业 REIT（508607）发布上市交易提示性公告，定于 11 月 4 日在上交所上市交易，本次上市交易份额 3.0 亿份，发行价 2.7 元/份；2）11 月 4 日，该 REIT 在上交所上市，发行 10.0 亿份、发行价 2.7 元/份、募集资金 27.3 亿元；同日原始权益人前滩投资公告增持计划，12 个月内增持不超过 8000 万份、不低于 4000 万份，截至当日收盘已增持 535.8 万份，增持前其与公司合计持有该基金 67.0%份额。
	新城控股	11 月 3 日，广发新城吾悦封闭式商业不动产证券投资基金基金合同生效，募集有效认购份额 5.0 亿份，净认购金额 15.5 亿元。
	大悦城	11 月 4 日，公司披露商业不动产 REITs 申报发行进展，华夏大悦城封闭式商业不动产证券投资基金获证监会准予注册（证监许可（2026）3053 号），基金合同期限 40 年，准予募集份额总额 10.0 亿份，原始权益人为控股子公司中粮置业，底层资产为大悦城（天津）持有的天津大悦城购物中心。
	西藏城投	11 月 4 日，公司公告收到上交所出具的挂牌转让无异议函（上证函（2026）3577 号），“西藏城投丝路 1 号资产支持专项计划”资产支持证券符合挂牌转让条件，发行总额不超过 8.5 亿元，无异议函自出具之日起 12 个月内有效。
	龙光集团	11 月 5 日，公司就境外债务重组相关交易刊发通函，将于 11 月 20 日召开股东特别大会审议：1）根据特别授权发行强制性可换股债券，包括向关连债权人发行及股权结构稳定计划下的重新定向强制可转换债券；2）ALC 资产用于债务重组的可能转让；3）就赎回 3.5 亿美元永续资本证券发行赎回股份。重组计划将解除的债务未偿还本金总额约 117.0 亿美元，计划生效日期为 8 月 21 日；境内债券已累计注销本金约 164.1 亿元，未偿还约 55.5 亿元。
	华夏幸福	11 月 5 日，公司披露债务逾期进展，新增两笔银行贷款本金逾期，债务人均为子公司；截至 2026 年 9 月 30 日，累计未能如期偿还债务 282.8 亿元（不含利息），同口径有息债务余额 1377.5 亿元，其中 1 年内到期 52.5 亿元。
	建发物业	11 月 5 日，公司公告已完成收购联发物业 100%股权的工商登记，联发物业成为公司间接全资附属公司，其财务业绩已综合计入集团财务报表；联发物业与联发集团原有的物业管理及增值服务、知识产权许可、办公室租赁协议由此转为持续关连交易。
	恒盛地产	10 月 30 日，公司公告，联交所上市委员会已决议取消公司股份的上市地位，公司不申请上市复核委员会复核；股份最后上市日期为 11 月 2 日，上市地位自 11 月 3 日上午 9 时起取消。
	阳光 100 中国	1）10 月 30 日，香港高等法院颁令公司清盘，破产管理署署长获委任为公司临时清盘人；2）公司股份自当日下午 3 时 40 分起暂停买卖并继续暂停买卖。

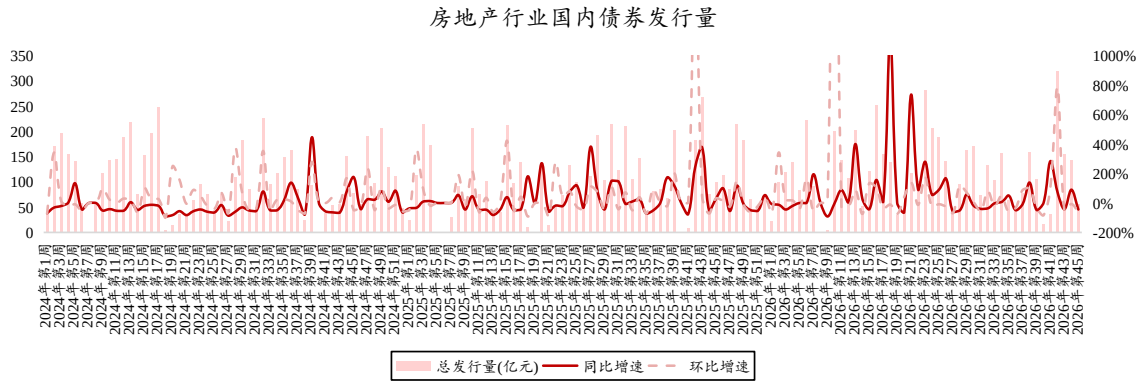
资料来源：公司公告、中银证券

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下降，总偿还量同环比均下降。2026 年第 45 周（11 月 2 日-11 月 8 日）房地产行业国内债券总发行量为 55.5 亿元，环比下降 61.3%，同比下降 44.5%（前值：90.2%）。总偿还量为 55.1 亿元，环比下降 24.5%，同比下降 21.1%（前值：-65.2%）；净融资额为 0.4 亿元。

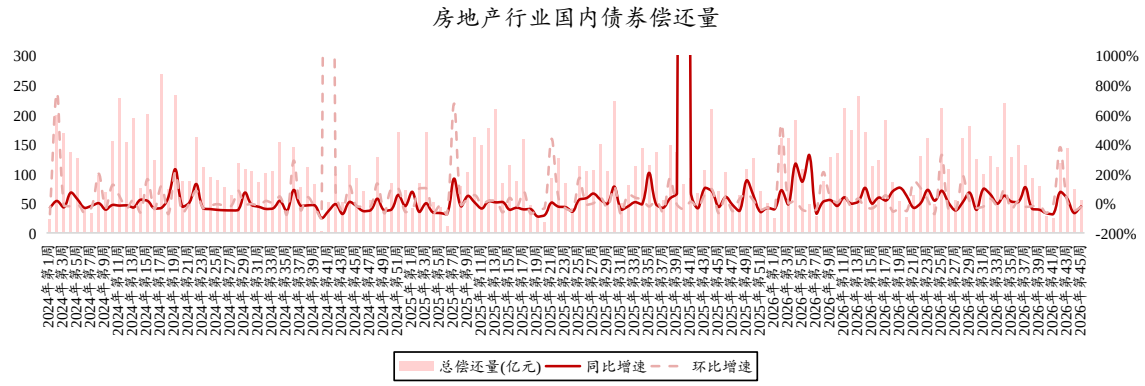
具体来看，本周债券发行量最大的房企为海恒集团、科学城发展集团、北辰实业、黑牡丹，发行量分别为 12.0、10.0、8.4、7.1 亿元。本周债券偿还量最大的房企为中海地产、滁州经开、中交房地产、滨江集团，偿还量分别为 20.0、10.0、6.2、6.0 亿元。

图表 54. 2026 年第 45 周房地产行业国内债券总发行量为 55.5 亿元，环比下降 61.3%，同比下降 44.5%



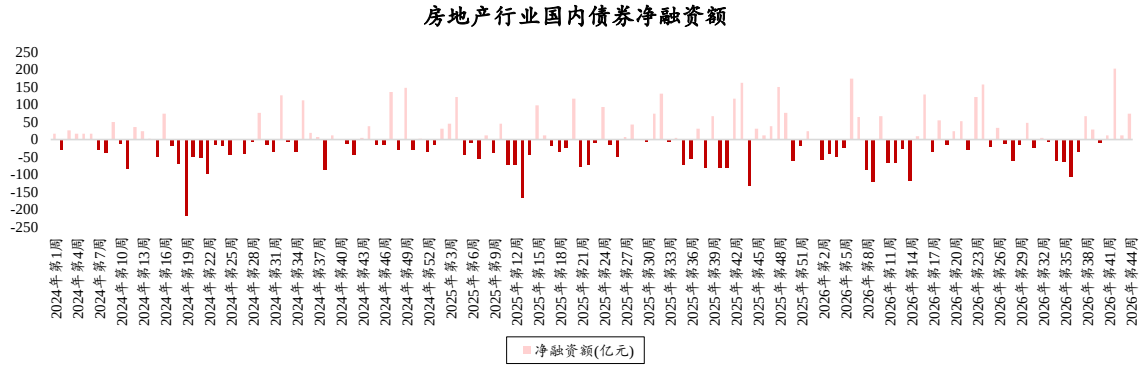
资料来源：同花顺、中银证券

图表 55. 2026 年第 45 周国内债券总偿还量为 55.1 亿元，环比下降 24.5%，同比下降 21.1%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 56. 2026 年第 45 周房地产行业国内债券净融资额为 0.4 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海恒集团、科学城发展集团、北辰实业、黑牡丹，发行量分别为 12.0、10.0、8.4、7.1 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
2026-11-02	26 科发集团 PPN002	科学城发展集团	地方国有企业	10.00	2028-11-03	非公开定向债务融资工具(PPN)
2026-11-03	26 北辰实业 MTN001	北辰实业	地方国有企业	8.42	2028-11-04	中期票据
2026-11-02	26 滨江房产 CP003	滨江集团	私营	6.00	2027-11-04	短期融资券
2026-11-05	26 常高 G1	常高新	地方国有企业	6.00	2031-11-09	公司债
2026-11-05	26 海恒 04	海恒集团	地方国有企业	6.00	2029-11-09	公司债
2026-11-05	26 海恒 05	海恒集团	地方国有企业	6.00	2031-11-09	公司债
2026-11-06	26 黑牡丹 MTN002	黑牡丹	地方国有企业	4.00	2029-11-09	中期票据
2026-11-06	26 黑牡丹 MTN001	黑牡丹	地方国有企业	3.10	2029-11-09	中期票据
2026-11-04	26 高淳经开 PPN001	高淳经开	地方国有企业	3.00	2028-11-05	非公开定向债务融资工具(PPN)
2026-11-03	26 苏新 F1	苏州高新	地方国有企业	3.00	2031-11-05	公司债

资料来源：同花顺、中银证券

图表 58. 本周债券偿还量最大的房企为中海地产、滁州经开、中交房地产、滨江集团，偿还量分别为 20.0、10.0、6.2、6.0 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
2026-11-07	23 中海 01	中海地产	中央企业	到期	20.00	2.9000	公司债
2026-11-03	23 滁州经开 MTN001	滁州经开	地方国有企业	到期	10.00	3.9500	中期票据
2026-11-05	25 中交房产 MTN004	中交房地产	中央企业	到期	6.20	2.2500	中期票据
2026-11-06	24 滨江房产 MTN004	滨江集团	私营	到期	6.00	4.4000	中期票据
2026-11-06	23 空港 03	空港集团	地方国有企业	到期	5.50	2.9000	公司债
2026-11-03	23 高淳经开 MTN002	高淳经开	地方国有企业	到期	3.60	4.0000	中期票据
2026-11-05	22 桂阳城投 02	桂阳城建投	地方国有企业	提前偿还	1.77	3.5000	企业债
2026-11-05	26 宝应城投 PPN003	宝应城投	地方国有企业	到期	1.20	1.8200	非公开定向债务融资工具(PPN)
2026-11-06	20 钦州临海债 02	钦州临海公司	地方国有企业	提前偿还	0.42	6.9000	企业债
2026-11-05	PR 海尔 A8	海尔地产	私营	提前偿还	0.13	5.1500	资产支持证券
2026-11-03	PR 金外 A	黄浦区房地产	地方国有企业	提前偿还	0.12	2.3500	资产支持证券
2026-11-04	HPR 华宇 A	重庆业瑞	私营	提前偿还	0.07	2.7000	资产支持证券
2026-11-02	26 锦江优	兴锦城建设	地方国有企业	提前偿还	0.04	2.2500	资产支持证券
2026-11-04	H20 华宇 B	重庆业瑞	私营	提前偿还	0.03	3.0000	资产支持证券
2026-11-03	26 沪开 A	上海城开	地方国有企业	提前偿还	0.02	2.0900	资产支持证券
2026-11-05	仁恒蓉优	上海仁杰河滨园房地产	私营	提前偿还	0.01	4.2000	资产支持证券
2026-11-02	25 宁安优	南京建发	地方国有企业	提前偿还	0.01	2.2900	资产支持证券
2026-11-04	科发 2 优	科学城发展集团	地方国有企业	提前偿还	0.00	2.6300	资产支持证券

资料来源：同花顺、中银证券

7 投资建议

基本面方面，“金九银十”传统销售旺季过后，本周进入 11 月的销售淡季，楼市成交环比走弱，不过，在低基数的影响下，新房、二手房成交同比均改善。政策方面，当前房地产行业正处于政策密集落地兑现期，全国公积金新政施行满月，装修与物业费提取取得成效，沉淀的公积金被住房相关消费所调动；本周亦有更多城市落地了商品房销售制度细则，截至目前，根据我们的统计，已有超过 20 个城市出台了细则，后续需要关注各地实际制度执行与房企现金流适应情况。

从投资角度来说，我们认为 11、12 月仍有板块机会，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	27.22	2,283.33	3.56	3.30	7.64	8.25	40.97
0817.HK	中国金茂	未有评级	0.87	138.55	0.04	0.09	19.91	9.76	4.04
1908.HK	建发国际集团	买入	11.82	321.91	1.58	1.78	7.48	6.64	17.34
002244.SZ	滨江集团	买入	9.37	291.54	0.68	0.85	13.78	11.02	9.99
0119.HK	保利置业集团	买入	0.93	41.65	0.06	0.06	15.72	15.44	8.55
1209.HK	华润万象生活	未有评级	35.39	950.43	1.74	1.93	20.35	18.38	6.91
1972.HK	太古地产	未有评级	22.41	1,517.67	-0.24	1.06	-93.78	21.22	40.77
600007.SH	中国国贸	未有评级	21.90	220.59	1.19	1.15	18.35	19.03	9.57
000560.SZ	我爱我家	未有评级	2.92	68.78	-0.04	0.07	-71.18	40.32	3.99

资料来源：同花顺、中银证券

注：股价截止日 11 月 6 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(新加坡)有限公司
注册编号 199303046Z
新加坡百得利路四号
中国银行大厦三十楼(049908)
电话: (65) 6671 8686
传真: (65) 6671 8687