

强于大市

房地产行业第 46 周周报（2026 年 11 月 7 日-2026 年 11 月 13 日）

本周楼市成交环比持续负增长，同比亦走弱；台州、嘉兴发布商品住宅销售制度细则

新房成交面积环比降幅收窄，同比降幅扩大，二手房成交面积环比降幅收窄，同比涨幅收窄；新房库存面积同环比均下降；去化周期环比上升，同比下降。

核心观点

- **新房成交面积环比降幅收窄，同比降幅扩大。**第 46 周 47 城新房成交面积 195.4 万平，环比下降 9.0%，同比下降 25.3%，同比降幅较第 45 周扩大 7.3 个百分点。一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为 1.4%、0.6%、-22.4%，同比增速分别为 0.2%、-22.8%、-37.4%，一线城市同比涨幅收窄了 11.0 个百分点，二、三四线城市同比降幅分别扩大 8.5、8.0 个百分点。
- **二手房成交面积环比降幅收窄，同比涨幅收窄。**第 46 周 23 城二手房成交面积为 239.4 万平，环比下降 1.7%，同比上升 6.7%，同比涨幅较第 45 周收窄 7.8 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-1.2%、-0.1%、-5.9%，同比增速分别为 3.4%、10.4%、5.1%，同比涨幅分别收窄了 10.3、4.9、9.0 个百分点。
- **新房库存面积同环比均下降；去化周期环比上升，同比下降。**截至第 46 周末，13 城新房库存面积 7181.2 万平，环比增速为-0.5%，同比增速为-11.4%；去化周期 19.1 个月，环比上升 0.3 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 15.0、18.3、68.9 个月，一线城市环比上升 0.2 个月，同比下降 2.9 个月，二线城市环比上升 0.4 个月，同比上升 2.3 个月，三四线城市环比下降 0.6 个月，同比下降 10.1 个月。
- **土地市场环比量价齐跌，同比量涨价跌；溢价率同环比均下降。**第 45 周百城全类型成交土地规划建筑面积为 2317.4 万平，环比下降 58.6%，同比上升 146.9%；成交土地总价为 559.5 亿元，环比下降 59.8%，同比上升 141.2%；楼面均价为 2414.2 元/平，环比下降 2.9%，同比下降 2.3%；土地溢价率为 1.4%，环比下降 1.7 个百分点，同比下降 1.5 个百分点。
- **房企国内债券发行量同环比均上升。**第 46 周房地产行业国内债券总发行量为 131.0 亿元，环比上升 136.0%，同比上升 15.3%。总偿还量为 54.0 亿元，环比下降 17.1%，同比下降 47.3%；净融资额为 77.0 亿元。
- **板块相对收益有所下降。**第 46 周房地产行业绝对收益为-2.7%，较上周下降 5.2pct，房地产行业相对收益（相对沪深 300）为-1.8%，较上周下降 2.6pct。房地产板块 PE 为 7.02X，较上周下降 0.22X。

政策

- **1）台州、嘉兴分别于 11 月 11 日、11 月 13 日印发了商品住宅销售制度细则，绝大多数条款与此前发布政策的城市保持一致：**以 2026 年 8 月 28 日为界新老划断，在途项目设置了 2027 年的过渡期；现房项目定金上限均设定为总价款的 5%。土地款分期缴纳方面，台州规定 30 日内不低于总价款的 50%，余款可延长至 2 年内缴清；嘉兴区分了预售与现房项目，采取预售的，30 日内不低于总价款的 50%，余款最长不超过一年；采取现房销售的，余款最长不超过两年。配套政策方面，均提及优化全装修商品住房项目竣工备案管理，可按毛坯、室内装修两个建设阶段办理竣工备案手续。
- **2）**11 月 11 日，**河南省发布通知，支持自住住房装修提取住房公积金。**提取条件包括缴存人及配偶在郑州市域内拥有自住住房满 6 个月，且未办理过装修提取；有效住房证明材料载明的时间在 5 年以内或 15 年以上等。提取额度方面，按照 1500 元/平核定，最高额度不超过 15 万元。
- **3）**11 月 10 日，**广州**住房公积金管理中心发布**《关于优化住房公积金提取政策的通知》**，涉及七个方面：a）放宽购房提取条件；**b）优化租房提取：**已办理租赁合同登记备案的，月提取总额不超过每月租金且不超过 8000 元，未办理租赁合同登记备案且在本市行政区域内无自住住房的，月提取额不超过 3000 元/人；**c）新增城镇老旧住房自主更新提取；d）新增住房装修提取：**提供具有建筑装修装饰工程专业承包资质企业开具的房屋装修发票的，提取标准为 1800 元/平，未能提供的，标准为 800 元/平；**e）新增物业费提取，每套住房物业费提取总额按房屋建面×3 元/平×12 标准核算**；f）购、租房提取频次调整为每月一次；g）规范单位补缴后职工个人补缴部分的提取。

投资建议

- **基本面方面，11 月进入销售淡季，楼市成交环比持续走弱。政策方面，当前房地产行业正处于政策密集落地兑现期。各地持续优化公积金政策，主要调整方向在落地装修、物业费提取以及优化租房提取上；落地商品房销售制度细则的城市从一二线蔓延至了三四线城市，本周台州、嘉兴也发布了相关细则，截至目前，根据我们的统计，已有至少 25 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 25
5 本周重点公司公告 27
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 1.7 万套，环比下降 10.0%，同比下降 26.9%...6
图表 2. 新房成交面积为 195.4 万平方米，环比下降 9.0%，同比下降 25.3%.....6
图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别为 4.0%、-4.7%、-21.3% 6
图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为 1.4%、0.6%、-22.4%6
图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为-3.0%、-26.2%、-37.0% 7
图表 6. 一、二、三四线城市新房成交面积同比增速分别为 0.2%、-22.8%、-37.4% 7
图表 7. 13 个城市新房库存套数为 72.9 万套，环比增速为-0.5%，同比增速为-12.0% 7
图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为-0.8%、0.0%、-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-13.4%、-5.4%、-15.1% 8
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、17.5、86.1 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%、4.3%、-0.6%.....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-20.0%、9.2%、-2.5%.....8
图表 13. 13 个城市新房库存面积为 7181.2 万平方米，环比增速为-0.5%，同比增速为-11.4%.....8
图表 14. 一、二、三四线城市新房库存面积环比增速分别为-1.0%、-0.1%、-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-14.2%、-0.3%、-18.7% 9
图表 16. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 15.0、18.3、68.9 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 1.1%、2.5%、-0.8%.....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-16.1%、14.3%、-12.8%.....9
图表 19. 23 个城市二手房成交套数为 2.8 万套，环比下降 0.2%，同比上升 9.6%.9
图表 20. 23 个城市二手房成交面积为 239.4 万平方米，环比下降 1.7%，同比上升 6.7%.....9
图表 21. 一、二、三四线城市二手房成交套数环比增速分别为-0.6%、2.6%、-7.3% 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-1.2%、-0.1%、-5.9% 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 5.9%、14.5%、4.9%

.....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 3.4%、10.4%、5.1% 10
图表 25. 百城全类型成交土地规划建筑面积为 2317.4 万平方米,环比下降 58.6%,同比上升 146.9% 11
图表 26. 成交土地总价为 559.5 亿元，环比下降 59.8%，同比上升 141.2% 11
图表 27. 成交土地楼面均价为 2414.2 元/平，环比下降 2.9%,同比下降 2.3% 11
图表 28. 百城成交土地溢价率为 1.4%，环比下降 1.7 个百分点，同比下降 1.5 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-75.2%、-12.1%、-71.5% 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-53.0%、211.2%、140.7% 12
图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为-0.9%、-29.9%、-71.3% 12
图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为 10.5%、100.3%、239.8% 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 300.2%、-20.2%、0.5% 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 135.3%、-35.6%、41.2% 12
图表 35. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 0.0%、1.6%、1.4% 12
图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 970.8 万平方米，环比下降 65.2%，同比上升 271.0% 13
图表 37. 成交住宅土地总价为 426.2 亿元，环比下降 63.6%，同比上升 177.9% .13
图表 38. 成交住宅土地楼面均价为 4390.0 元/平方米，环比上升 4.6%，同比下降 25.1% 13
图表 39.百城成交住宅类用地溢价率为 1.3%，环比下降 3.0 个百分点，同比下降 2.5 个百分点 13
图表 40. 一、二、三线城市住宅类用地成交土地规划建筑面积环比增速分别为-100.0%、-23.6%、-73.4% 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-100.0%、277.1%、282.0% 13
图表 42.一、二、三线城市住宅成交土地总价环比增速分别为-100.0%、-32.9%、-73.1% 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-100.0%、132.8%、344.2% 14
图表 44. 二、三线城市住宅成交楼面均价环比增速分别为-12.2%、1.3% 14
图表 45.二、三线城市住宅成交楼面均价同比增速分别为-38.3%、16.3% 14
图表 46. 二、三线城市住宅类成交土地溢价率分别为 2.8%、0.7% 14
图表 47. 2026 年第 46 周大事件 21
图表 48. 房地产行业绝对收益为-2.7%，较上周下降 5.2pct 25

图表 49. 房地产行业相对沪深 300 收益为-1.8%，较上周下降 2.6pct.....25
图表 50. 房地产板块 PE 为 7.02X，较上周下降 0.22X.....26
图表 51. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为绿地控股、金地集团、招商蛇口.....26
图表 52. 港股涨跌幅靠前的三家公司依次为旭辉控股集团、美的置业、越秀地产26
图表 53. 2026 年第 46 周（11 月 7 日-11 月 13 日）重点公司公告汇总.....31
图表 53. 2026 年第 46 周（11 月 7 日-11 月 13 日）重点公司公告汇总（续）.....32
图表 53. 2026 年第 46 周（11 月 7 日-11 月 13 日）重点公司公告汇总（续）.....33
图表 54. 2026 年第 46 周房地产行业国内债券总发行量为 131.0 亿元，环比上升 136.0%，同比上升 15.3%.....34
图表 55. 2026 年第 46 周国内债券总偿还量为 54.0 亿元，环比下降 17.1%，同比下降 47.3%.....34
图表 56. 2026 年第 46 周房地产行业国内债券净融资额为 77.0 亿元.....34
图表 57. 本周债券发行量最大的房企为越秀集团、苏州圆融、首开股份、浦东土控，发行量分别为 24.0、20.5、15.0、10.8 亿元.....35
图表 58. 本周债券偿还量最大的房企为首开股份、天投集团、绿城集团、黑牡丹，偿还量分别为 13.0、12.5、8.0、7.1 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

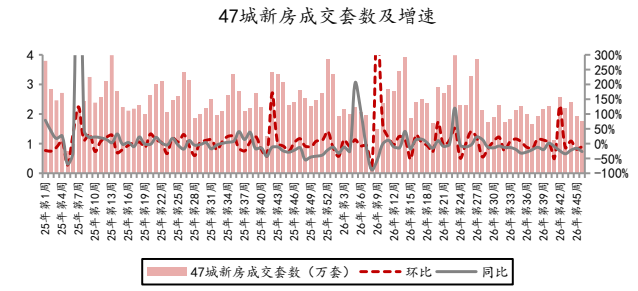
1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪

本周（第 46 周：11 月 7 日-11 月 13 日）相比于上周，新房成交面积环比降幅收窄、同比降幅扩大，二手房成交面积环比降幅收窄，同比涨幅收窄；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环比上升、同比下降，二线城市新房库存面积去化周期同环比均上升，三四线城市新房库存面积去化周期同环比均下降。

1.1 重点城市新房成交情况跟踪

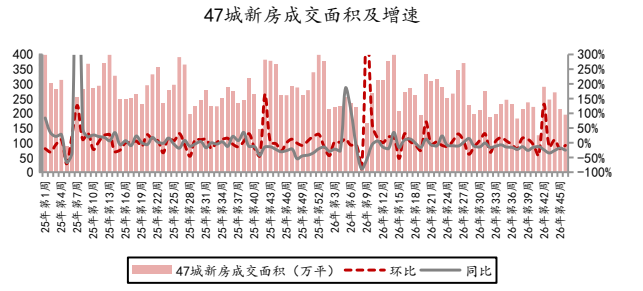
本周 47 个城市新房成交套数为 1.7 万套，环比下降 10.0%，环比降幅收窄 9.0 个百分点；同比下降 26.9%，同比降幅扩大 11.2 个百分点；新房成交面积为 195.4 万平方米，环比下降 9.0%，环比降幅收窄 11.9 个百分点；同比下降 25.3%，同比降幅扩大 7.3 个百分点。分城市能级来看，一、二、三四线城市新房成交套数分别为 0.4、0.7、0.7 万套，环比增速分别为 4.0%、-4.7%、-21.3%，同比增速分别为-3.0%、-26.2%、-37.0%。一、二、三四线城市新房成交面积分别为 43.3、81.4、70.7 万平方米，环比增速分别为 1.4%、0.6%、-22.4%，同比增速分别为 0.2%、-22.8%、-37.4%。

图表 1. 47 个城市新房成交套数为 1.7 万套，环比下降 10.0%，同比下降 26.9%



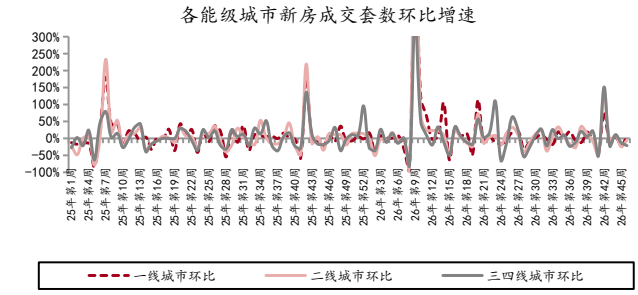
资料来源：同花顺、中银证券

图表 2. 新房成交面积为 195.4 万平方米，环比下降 9.0%，同比下降 25.3%



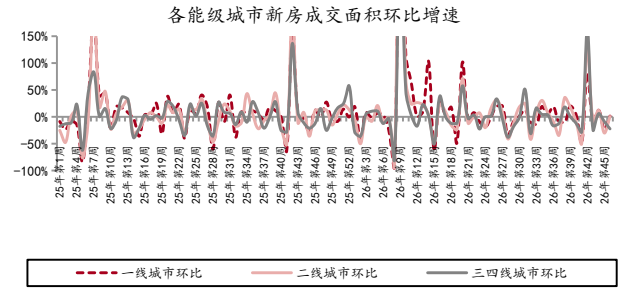
资料来源：同花顺、中银证券

图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别为 4.0%、-4.7%、-21.3%



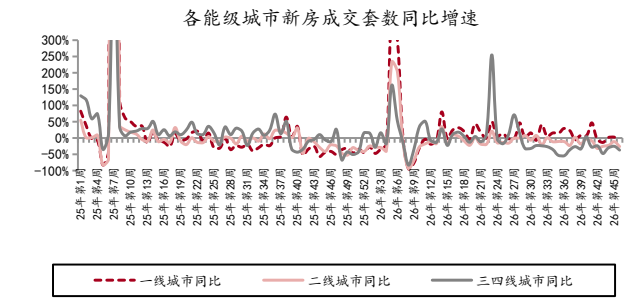
资料来源：同花顺、中银证券

图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为 1.4%、0.6%、-22.4%



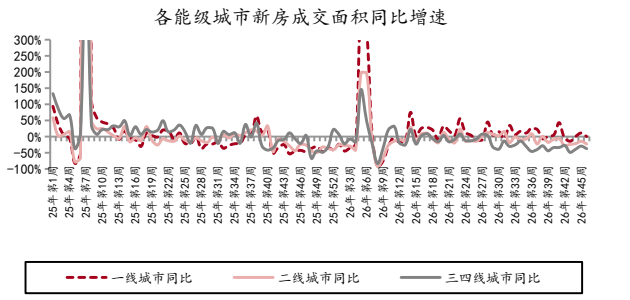
资料来源：同花顺、中银证券

图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为-3.0%、-26.2%、-37.0%



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 0.2%、-22.8%、-37.4%



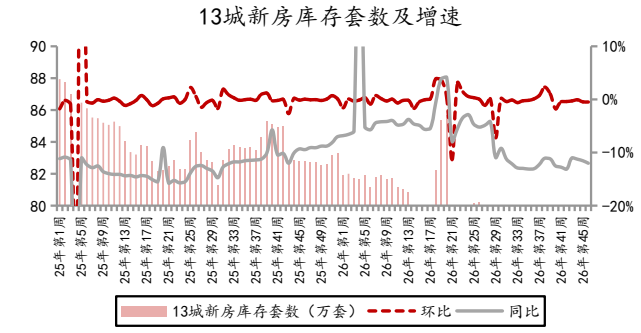
资料来源：同花顺、中银证券

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 72.9 万套，环比增速为-0.5%，同比增速为-12.0%，一、二、三四线城市新房库存套数分别为 43.0、16.4、13.4 万套，环比增速分别为-0.8%、0.0%、-0.1%，同比增速分别为-13.4%、-5.4%、-15.1%。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数分别 27.2、5.6、8.1、2.1 万套，环比增速分别为-0.6%、-1.3%、-1.0%、-0.7%，同比增速分别为-11.9%、-9.0%、-14.4%、-32.7%。

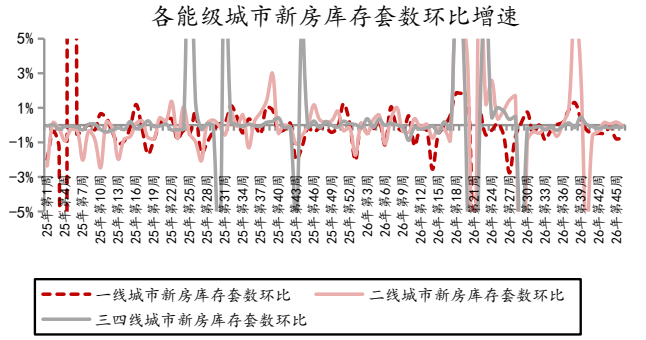
在新房库存套数去化周期方面，13 个城市新房库存套数去化周期为 20.3 个月，环比上升 0.5 个月，同比下降 2.9 个月。一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 17.2、17.5、86.1 个月，一、二线城市环比分别上升 0.4、0.7 个月，三四线城市环比下降 0.5 个月；一、三四线城市同比分别下降 4.3、2.2 个月，二线城市均同比上升 1.5 个月。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数去化周期分别为 27.8、6.3、16.7、15.8 个月，北京、上海环比分别上升 1.1、0.1 个月，广州、深圳环比分别下降 0.1、0.4 个月，北京、上海、广州、深圳同比分别下降 12.2、1.2、1.0、2.9 个月。

图表 7. 13 个城市新房库存套数为 72.9 万套，环比增速为-0.5%，同比增速为-12.0%



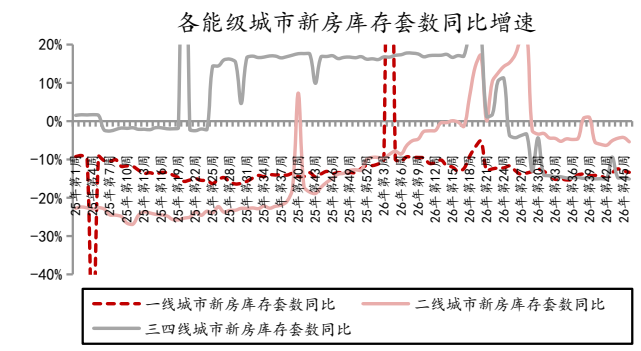
资料来源：同花顺、中银证券

图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为-0.8%、0.0%、-0.1%



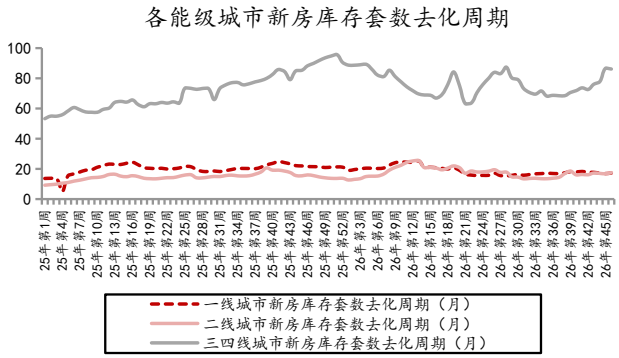
资料来源：同花顺、中银证券

图表 9. 一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为-13.4%、-5.4%、-15.1%



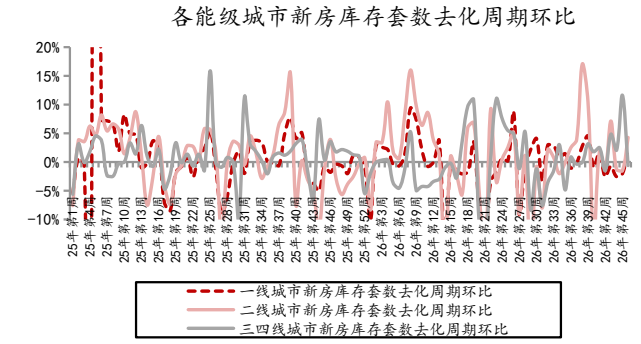
资料来源：同花顺、中银证券

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、17.5、86.1 个月



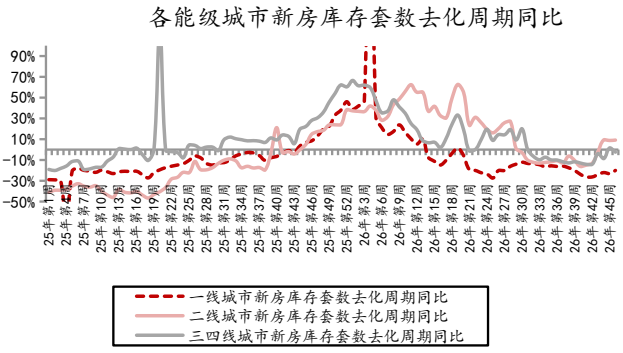
资料来源：同花顺、中银证券

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%、4.3%、-0.6%



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-20.0%、9.2%、-2.5%

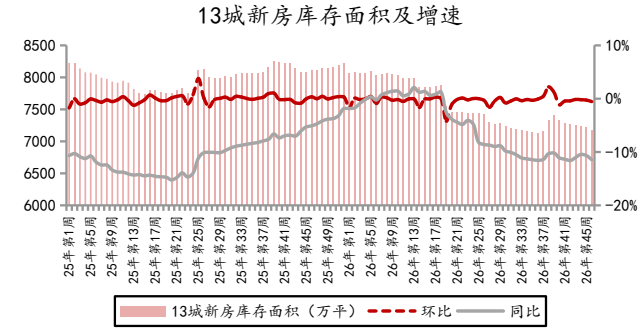


资料来源：同花顺、中银证券

13 个城市新房库存面积为 7181.2 万平方米，环比增速为-0.5%，同比增速为-11.4%。一、二、三四线城市新房库存面积分别为 3537.1、2187.8、1456.3 万平米，环比增速分别为-1.0%、-0.1%、-0.1%，同比增速分别为-14.2%、-0.3%、-18.7%。

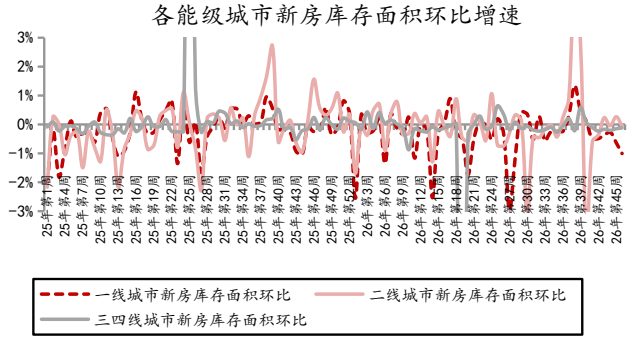
在新房库存面积去化周期方面，13 个城市新房库存面积去化周期为 19.1 个月，环比上升 0.3 个月，同比下降 1.7 个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 15.0、18.3、68.9 个月，一线城市环比上升 0.2 个月，同比下降 2.9 个月，二线城市环比上升 0.4 个月，同比上升 2.3 个月，三四线城市环比下降 0.6 个月，同比下降 10.1 个月。

图表 13. 13 个城市新房库存面积为 7181.2 万平方米，环比增速为-0.5%，同比增速为-11.4%



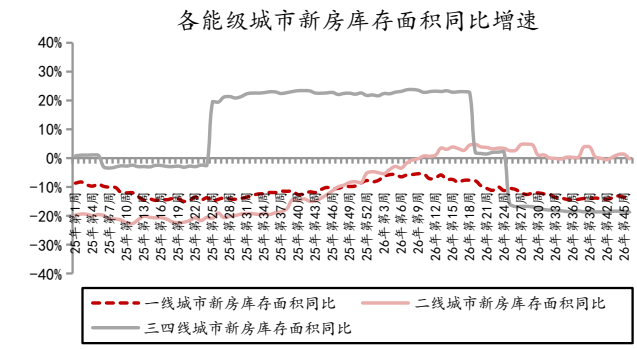
资料来源：同花顺、中银证券

图表 14. 一、二、三四线城市新房库存面积环比增速分别为-1.0%、-0.1%、-0.1%



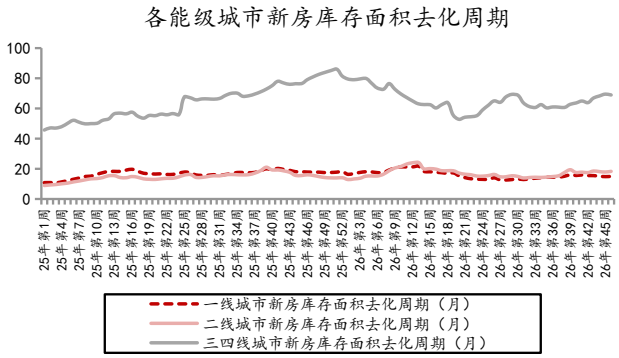
资料来源：同花顺、中银证券

图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为-14.2%、-0.3%、-18.7%



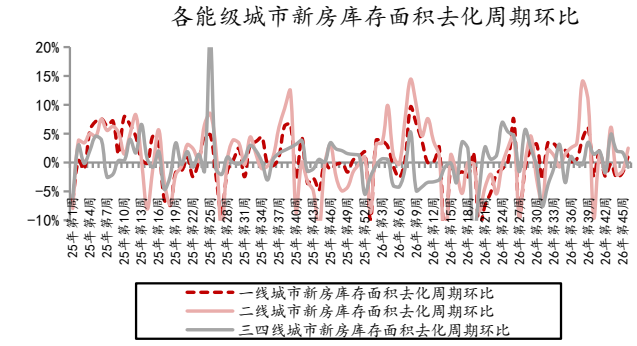
资料来源：同花顺、中银证券

图表 16. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 15.0、18.3、68.9 个月



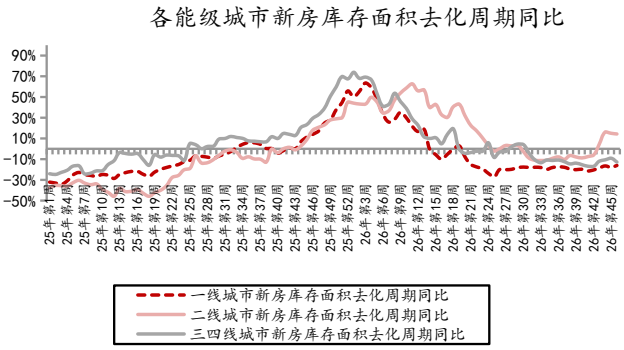
资料来源：同花顺、中银证券

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 1.1%、2.5%、-0.8%



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-16.1%、14.3%、-12.8%

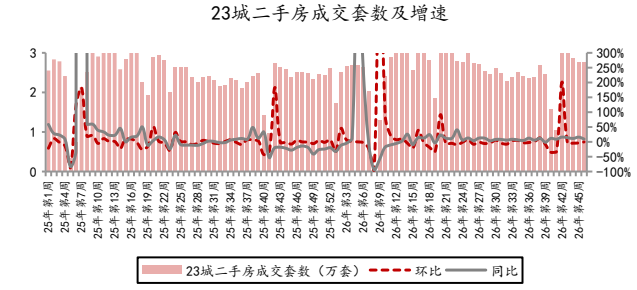


资料来源：同花顺、中银证券

1.3 重点城市二手房成交情况跟踪

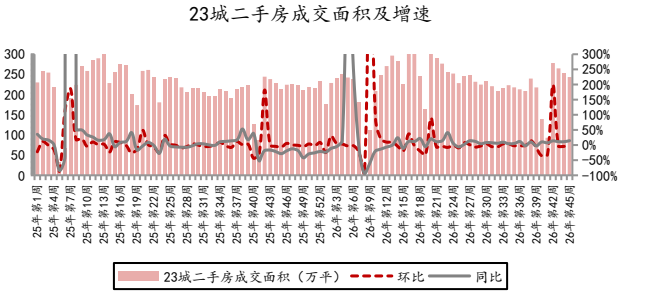
本周 23 个城市二手房成交套数为 2.8 万套，环比下降 0.2%，同比上升 9.6%；成交面积为 239.4 万平方米，环比下降 1.7%，环比降幅收窄 2.1 个百分点，同比上升 6.7%，同比涨幅收窄 7.8 个百分点。从各城市能级来看，一、二、三四线城市二手房成交套数分别为 1.1、1.3、0.4 万套，环比增速分别为-0.6%、2.6%、-7.3%，同比增速分别为 5.9%、14.5%、4.9%；一、二、三四线城市成交面积分别为 88.6、104.0、46.9 万平方米，环比增速分别为-1.2%、-0.1%、-5.9%，同比增速分别为 3.4%、10.4%、5.1%。

图表 19. 23 个城市二手房成交套数为 2.8 万套，环比下降 0.2%，同比上升 9.6%



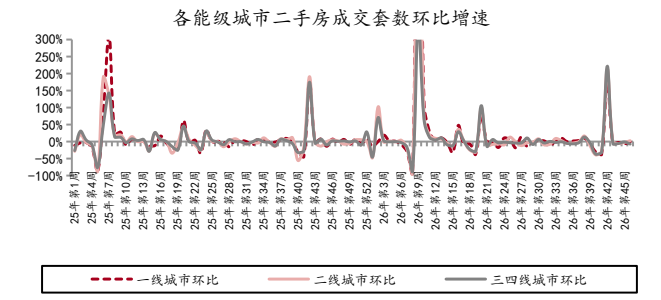
资料来源：同花顺、中银证券

图表 20. 23 个城市二手房成交面积为 239.4 万平方米，环比下降 1.7%，同比上升 6.7%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 21. 一、二、三四线城市二手房成交套数环比增速分别为-0.6%、2.6%、-7.3%



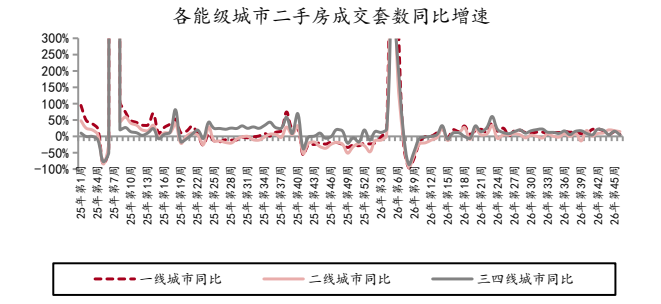
资料来源：同花顺、中银证券

图表 22. 一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别为-1.2%、-0.1%、-5.9%



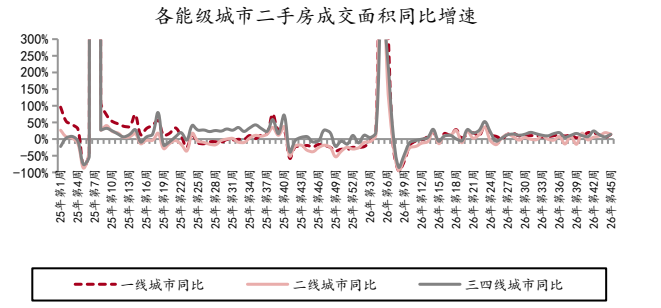
资料来源：同花顺、中银证券

图表 23. 一、二、三四线城市二手房成交套数同比增速分别为 5.9%、14.5%、4.9%



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 3.4%、10.4%、5.1%



资料来源：同花顺、中银证券

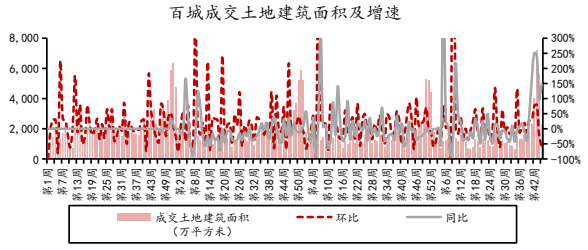
2 百城土地市场跟踪

土地市场方面，我们选取 2026 年第 45 周 (11 月 2 日-11 月 8 日)的数据，土地市场环比量价齐跌，同比量涨价跌。从城市能级来看，一线城市环比量跌价涨、同比量跌价涨，二线城市环比量价齐跌、同比量涨价跌，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下降；一城市溢价率同比基本保持不变，二线城市溢价率同比上升，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

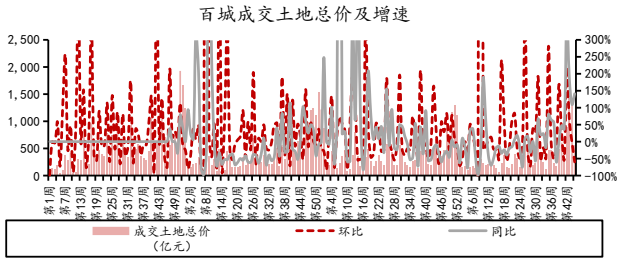
百城全类型成交土地规划建筑面积为 2317.4 万平方米，环比下降 58.6%，同比上升 146.9%；成交土地总价为 559.5 亿元，环比下降 59.8%，同比上升 141.2%；成交土地楼面均价为 2414.2 元/平，环比下降 2.9%,同比下降 2.3%；百城成交土地溢价率为 1.4%，环比下降 1.7 个百分点，同比下降 1.5 个百分点。

图表 25. 百城全类型成交土地规划建筑面积为 2317.4 万平方米，环比下降 58.6%，同比上升 146.9%



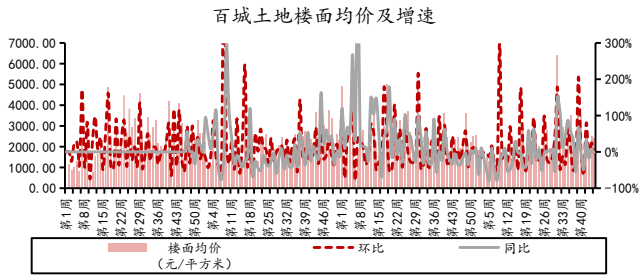
资料来源：中指院、中银证券

图表 26. 成交土地总价为 559.5 亿元，环比下降 59.8%，同比上升 141.2%



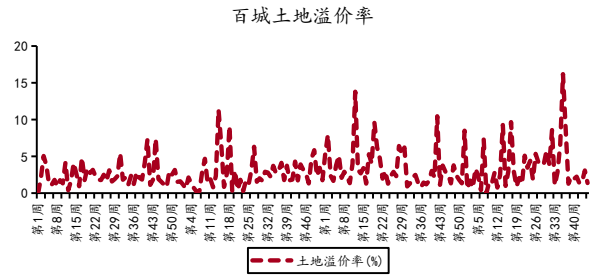
资料来源：中指院、中银证券

图表 27. 成交土地楼面均价为 2414.2 元/平，环比下降 2.9%,同比下降 2.3%



资料来源：中指院、中银证券

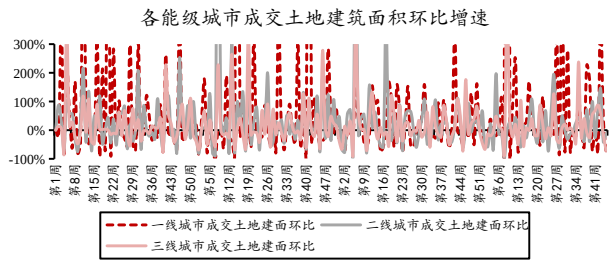
图表 28. 百城成交土地溢价率为 1.4%，环比下降 1.7 个百分点，同比下降 1.5 个百分点。



资料来源：中指院、中银证券

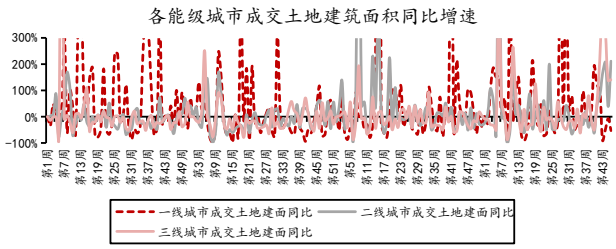
从城市能级来看，一、二、三线城市成交土地规划建筑面积分别 45.0、1077.4 、1195.0 万平方米，环比增速分别为-75.2%、-12.1%、-71.5%，同比增速分别为-53.0%、211.2%、140.7%；一、二、三线城市成交土地总价分别为 32.2、232.8、294.5 亿元，环比增速分别为-0.9%、-29.9%、-71.3%，同比增速分别为 10.5%、100.3%、239.8%；一、二、三线城市平均楼面价分别为 7145.4、2160.7、2464.6 元/平，环比增速分别为 300.2%、-20.2%、0.5%，同比增速分别为 135.3%、-35.6%、41.2%；一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 0.0%、1.6%、1.4%，一、二、三线城市环比分别下降-0.4、-1.9、-1.7 个百分点；一线城市同比基本保持不变，二线城市同比上升 1.1 个百分点，三线城市同比下降 2.6 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-75.2%、-12.1%、-71.5%



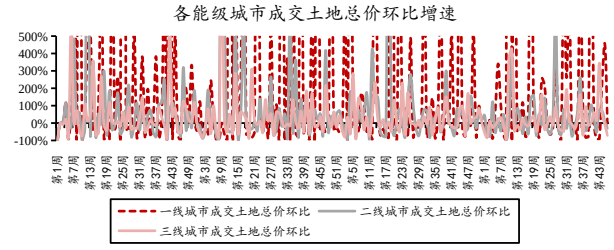
资料来源：中指院、中银证券

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-53.0%、211.2%、140.7%



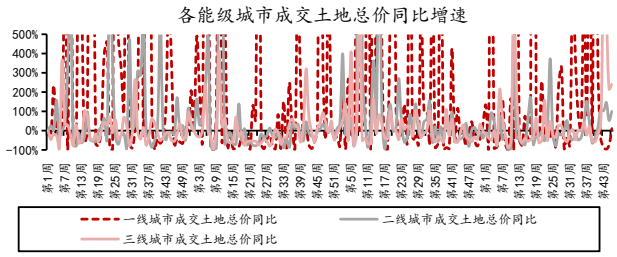
资料来源：中指院、中银证券

图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为-0.9%、-29.9%、-71.3%



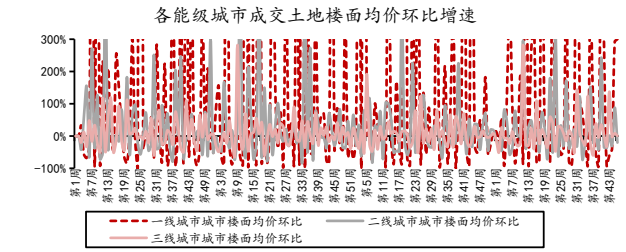
资料来源：中指院、中银证券

图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为10.5%、100.3%、239.8%



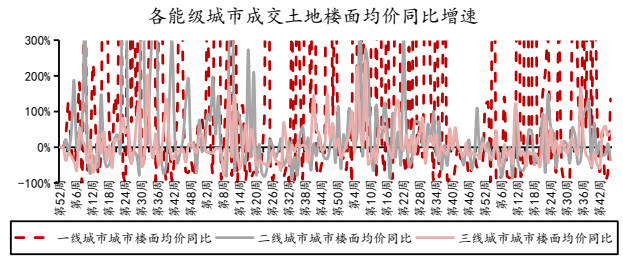
资料来源：中指院、中银证券

图表 33. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为 300.2%、-20.2%、0.5%



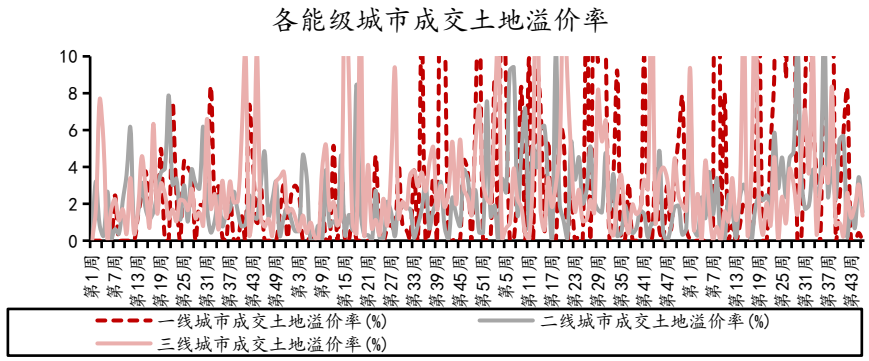
资料来源：中指院、中银证券

图表 34. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为 135.3%、-35.6%、41.2%



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%、1.6%、1.4%

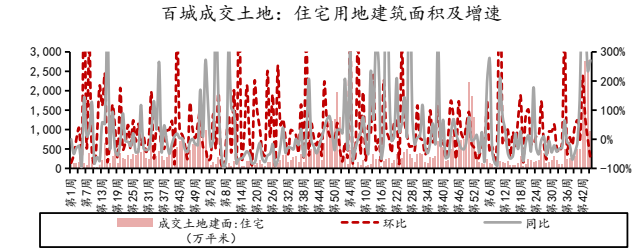


资料来源：中指院、中银证券

2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪

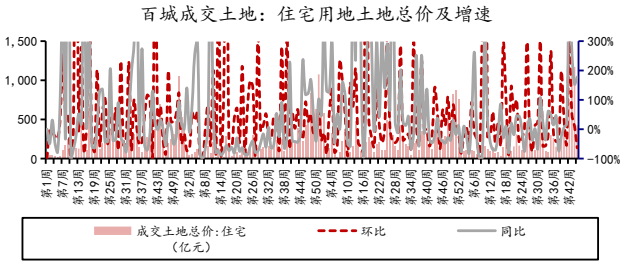
百城成交住宅土地规划建筑面积为 970.8 万平方米，环比下降 65.2%，同比上升 271.0%；成交住宅土地总价为 426.2 亿元，环比下降 63.6%，同比上升 177.9%；成交住宅土地楼面均价为 4390.0 元/平方米，环比上升 4.6%，同比下降 25.1%；百城成交住宅类用地溢价率为 1.3%，环比下降 3.0 个百分点，同比下降 2.5 个百分点。

图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 970.8 万平方米，环比下降 65.2%，同比上升 271.0%



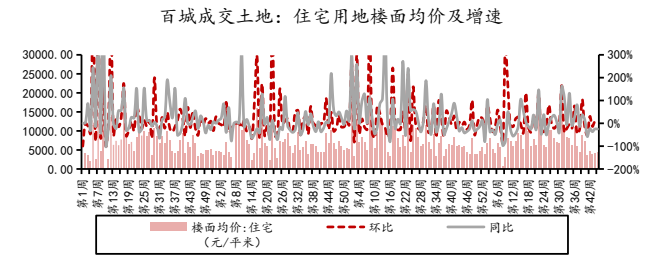
资料来源：中指院、中银证券

图表 37. 成交住宅土地总价为 426.2 亿元，环比下降 63.6%，同比上升 177.9%



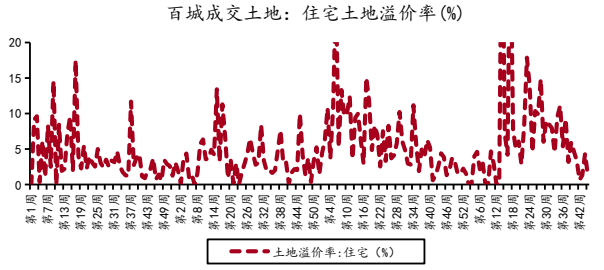
资料来源：中指院、中银证券

图表 38. 成交住宅土地楼面均价为 4390.0 元/平方米，环比上升 4.6%，同比下降 25.1%



资料来源：中指院、中银证券

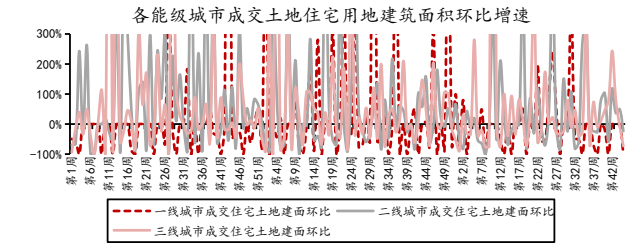
图表 39.百城成交住宅类用地溢价率为 1.3%，环比下降 3.0 个百分点，同比下降 2.5 个百分点



资料来源：中指院、中银证券

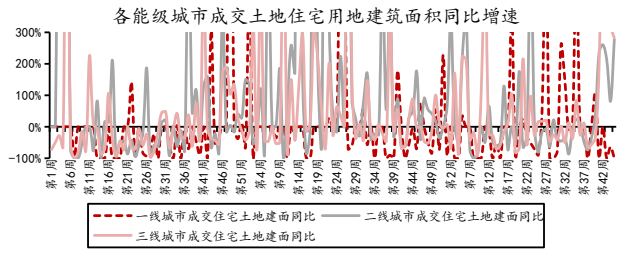
从不同城市能级的住宅类土地市场情况来看，本周一、二、三线城市土地建筑面积分别 0.0、355.5、615.3 万平方米，一、二、三线城市环比增速分别为-100.0%、-23.6%、-73.4%，一、二、三线城市同比增速分别为-100.0%、277.1%、282.0%；一、二、三线城市住宅类成交土地总价分别为 0.0、187.6、238.6 亿元，一、二、三线城市环比增速分别为-100.0%、-32.9%、-73.1%，一、二、三线城市同比增速分别为-100.0%、132.8%、344.2%；二、三线城市住宅类平均楼面价分别为 5276.6、3877.7 元/平，二、三线城市环比增速分别为-12.2%、1.3%，二、三线城市同比增速分别为-38.3%、16.3%；二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 2.8%、0.7%，二线城市环比下降 2.6 个百分点，三线城市环比下降 3.4 个百分点,二线城市同比上升 2.7 个百分点，三线城市同比下降 4.7 个百分点。

图表 40. 一、二、三线城市住宅类用地成交土地规划建筑面积环比增速分别为-100.0%、-23.6%、-73.4%



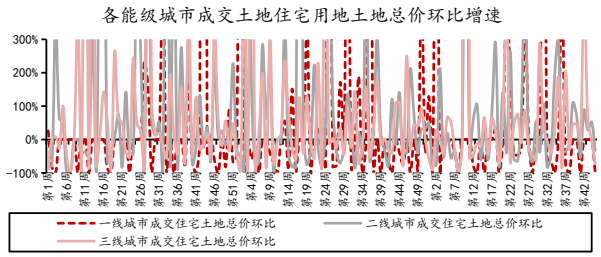
资料来源：中指院、中银证券

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-100.0%、277.1%、282.0%



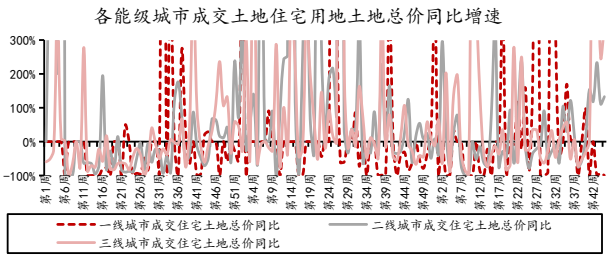
资料来源：中指院、中银证券

图表 42.一、二、三线城市住宅成交土地总价环比增速分别为-100.0%、-32.9%、-73.1%



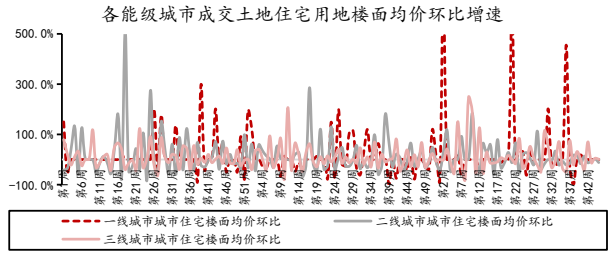
资料来源：中指院、中银证券

图表 43.一、二、三线城市住宅成交土地总价同比增速分别为-100.0%、132.8%、344.2%



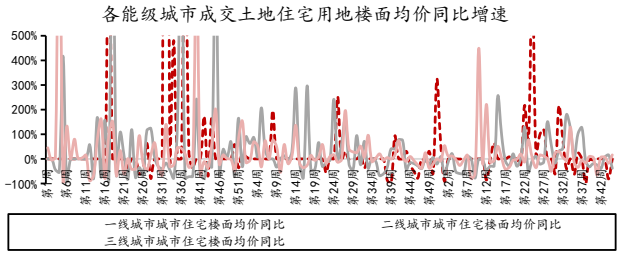
资料来源：中指院、中银证券

图表 44. 二、三线城市住宅成交楼面均价环比增速分别为-12.2%、1.3%



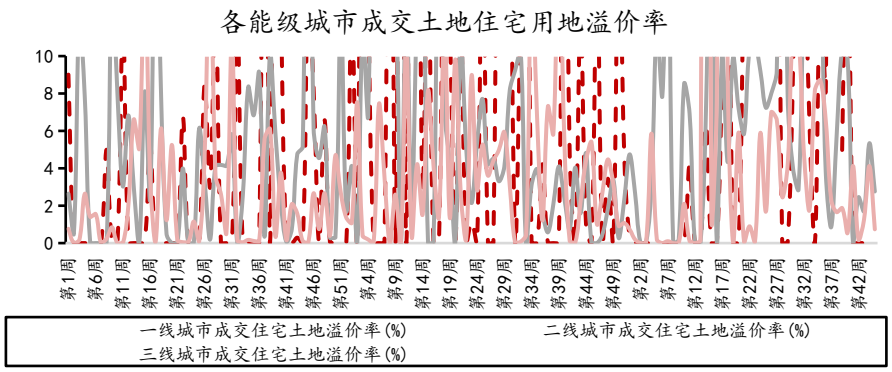
资料来源：中指院、中银证券

图表 45.二、三线城市住宅成交楼面均价同比增速分别为-38.3%、16.3%



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 2.8%、0.7%



资料来源：中指院、中银证券

3 本周行业政策梳理

地方

海南：11 月 6 日，省住房城乡建设厅等三部门联合印发《关于完善商品住房销售制度的通知》，贯彻建房规〔2026〕3 号文：2026 年 8 月 28 日后新出让土地的商品住房项目继续实行现房销售，现房定金原则上不高于总价 5%且全额存入监管账户；可预售项目单体建筑须完成主体结构封顶，首付款与个人住房贷款全部存入监管账户、竣工验收备案、配套设施具备交付条件后解除；8 月 28 日后发布出让公告的住宅用地，首付款须在合同签订之日起 30 个自然日内缴纳不低于总价款的 50%，余款最长两年缴清且不计利息。通知还提出项目开发公司制，竣工验收备案前严禁抽调销售和融资资金。

北京：11 月 6 日，市住房城乡建设委发布《北京市“十五五”时期住房发展规划》，提出以需定供、增存并重、存量优先、职住平衡，明确 5 个方面 13 项指标和 24 项重点任务：到 2030 年城镇住房总量保持稳定，房地产市场运行持续平稳；公共租赁住房备案家庭保障率保持在 85%以上，优化保障性租赁住房布局；协同推进住房发展与城市更新，重点对建成 20 年以上的城镇住宅小区开展专项体检，继续推进 2000 年底前建成的老旧小区改造。

重庆：11 月 6 日，市住房城乡建委等五部门联合出台《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》：2026 年 8 月 28 日后新发布出让公告的商品住房项目优先现房销售，销售条件载入土地出让合同；申请预售的单体建筑须主体结构封顶，预售资金全额、全过程监管，联合验收、配套设施具备交付条件后解除；现房定金不超过总房款 5%；项目实行主办银行制；8 月 28 日后发布出让公告的住宅用地价款首付 30 个自然日内缴不低于 50%、一年内缴清，特殊项目可两年内缴清且不计利息。

香港：1）11 月 6 日，香港差饷物业估价署公布《香港物业报告（每月补编）》，9 月私人住宅落成量 655 套、较 8 月的 887 套环比减少 26.0%，前 9 个月累计落成约 9642 套、同比下降约 28.0%，创 2015 年以来近 11 年同期新低；相较差估署全年落成量 16975 套的预测，达标率仅 57.0%。按单位面积划分，实用面积 431 平方英尺以下小户型落成 5079 套、占逾五成，431 至 752 平方英尺中小型单位约 3486 套、占 36.0%；2）11 月 6 日，特区政府规划署建议修订洪水桥规划，洪水桥站周边用地纳入洪水桥大学城、面积扩大至 26 公顷，预计总楼面达 1400 万平方呎；洪水桥第 3 期将东面一幅原规划作住宅（甲类）及政府、机构或社区用途的用地，改划为铁路车站及车厂连住宅及商业发展，涉及 19 公顷、预计总楼面 1160 万平方呎，大学城校园区共涵盖 15 幅用地、可提供约 1399 万平方呎楼面。

澳门：11 月 6 日，统计暨普查局数据显示，2026 年第三季整体住宅楼价指数为 183.3，较第二季下跌 4.7%；现货住宅指数 194.9、下跌 4.9%，住宅楼花指数 241.6、下跌 1.4%。现货指数中澳门半岛 184.3、按季下跌 5.6%，路氹区 238.4、按季下跌 2.6%；按楼龄划分，11 至 20 年住宅下跌 0.7%，20 年以上住宅下跌 3.1%。

成都：1）11 月 6 日，成都高新区出台《促进成都高新区房地产市场平稳健康发展若干措施》，在成都高新南区、西区购买参与活动房地产开发项目新建住宅的，每套补贴 3 万元消费券、名额共 2000 个且先到先得，措施同时覆盖新建商业办公用房、新建住宅项目车位补贴与购房就学，自文件印发之日起施行、有效期至 2027 年 6 月 30 日；2）11 月 6 日，成都出让 5 宗涉宅用地，总出让面积 11.4 万平方米，总规划建筑面积 22.9 万平方米，总起始价 22.4 亿元，共收金 22.9 亿元：①成华区猛追湾街道 CH13(070102):2026-041 号地块，规划建筑面积 74620.1 平方米，由一家央企竞得，成交楼面价 15700 元/平方米，成交总价 11.7 亿元，溢价率 4.0%；②龙泉驿区十陵街道 3 宗相邻地块由地方国企以底价竞得，合计成交总价 8.0 亿元，成交楼面价分别为 7340 元/平方米、7350 元/平方米、7340 元/平方米；③双流区九江街道 SLG-(07)-2026-011 号地块由地方国企以底价竞得，成交楼面价 6900 元/平方米，成交总价 3.1 亿元。

杭州：11 月 6 日，市规划和自然资源局发布杭规划资源告〔2026〕R029 号挂牌出让公告，挂牌出让上城区九堡单元杭政储出（2026）98 号住宅用地，出让面积 3.5 万平方米，建筑面积 8.7 万平方米，容积率 1.8，起始价 8.7 亿元，定于 12 月 8 日出让；按建房规〔2026〕3 号文，该地块由竞买人自行选择预售或现房销售。

武汉：11 月 6 日，市自然资源和城乡建设局发布武告字（2026）31 号公告，以拍卖方式出让 9 宗地块，总起始价约 16.0 亿元：1）P(2026)162 号经开区住宅用地，土地面积 4.3 万平方米，建筑面积 10.3 万平方米，起始价 8.1 亿元；2）P(2026)161 号长江新区住宅用地，土地面积 3.2 万平方米，起始价 1.9 亿元；3）P(2026)163 号硚口区商业商务用地，土地面积 2.4 万平方米，起始价 2.1 亿元；4）P(2026)160 号东湖新技术开发区商业商务用地，土地面积 4.2 万平方米，起始价 9000 万元；5）其余 5 宗工业用地均位于青山区八吉府街，起始价介于 470 万元至 8740 万元。

苏州：11 月 6 日，苏州出让相城区 2 幅宅地，出让面积合计 156.9 亩，规划建筑面积 11.0 万平方米，均以底价成交，合计成交金额 9.1 亿元：1）苏地 2026-WG-Z39 号地块，出让面积 79979 平方米，规划建筑面积 81578.6 平方米，成交总价 6.9 亿元，成交楼面价 8500 元/平方米；2）苏地 2026-WG-Z40 号地块，出让面积 24597 平方米，规划建筑面积 29516.4 平方米，成交总价 2.2 亿元，成交楼面价 7300 元/平方米。

东莞：11 月 6 日，东莞出让茶山站 TOD 两宗宅地，均由东莞交控置业与东实旗云投资联合体以底价竞得，合计成交总价 16.8 亿元：1）2026WR009 号地块位于茶山镇石大路与迎宾路交汇处、地铁 2 号线茶山站 A 出口直连，出让面积 6.1 万平方米，容积率 2.5，计容建筑面积约 15.4 万平方米，成交总价 10.0 亿元，成交楼面价 6501 元/平方米；2）2026WR010 号地块紧邻茶山站 B 出口，出让面积 4.2 万平方米，容积率 2.5，计容建筑面积约 10.5 万平方米，成交总价 6.8 亿元，成交楼面价 6500 元/平方米。两宗地均须现房销售，为东莞首批 5 宗现房销售住宅用地、至此全部成交。

崇州：11 月 6 日，成都崇州市出让 2 宗纯住宅用地：1）崇庆街道 19.4 亩地块，计算容积率 2.4，起拍楼面价 3000 元/平方米、起拍总价约 0.9 亿元，由一家民营房企以溢价 6.7%竞得，成交楼面价 3200 元/平方米；2）羊马街道 80.2 亩地块由地方国企以底价竞得，成交楼面价 2520 元/平方米。

缙云：11 月 6 日，浙江丽水市缙云县自然资源和规划局发布缙告字〔2026〕30 号挂牌出让公告，出让五云街道 2026-1 号地块，宗地总面积 8088 平方米，用途为保障性租赁住房用地（二类），出让年限 70 年，容积率 2.0 至 2.1，建筑限高 45 米，起始价 6157.1 万元，加价幅度 100 万元，竞买保证金 3079 万元，挂牌时间 11 月 26 日至 12 月 7 日。

当涂：11 月 6 日，安徽马鞍山市当涂县自然资源和规划局、县土地收购储备中心发布当自然资规出让告字（2026）13 号拍卖出让公告，出让当土拍 2026-5 号地块，宗地总面积 18955.2 平方米，用途为零售商业用地，使用年限 40 年，容积率不高于 1.5，起始价 6900 万元，加价幅度 10 万元，竞买保证金 3450 万元，拍卖定于 11 月 27 日 10 时。

博爱：11 月 6 日，河南焦作市博爱县自然资源局发布博自然网挂（2026）6 号挂牌出让公告，出让 BAGT2026-06 号地块，宗地总面积 6.3 万平方米，用途为普通商品住房用地（二类），出让年限 70 年，建筑限高 27 米，起始价 8985 万元，加价幅度 10 万元，竞买保证金 1797 万元，挂牌时间 11 月 27 日 8 时至 12 月 11 日 9 时。

宜昌：11 月 8 日，宜昌市自然资源和城乡建设局发布宜市拍告字（2026）38 号国有土地使用权拍卖出让公告，拍卖出让伍家岗区伍临路东侧 B 地块，宗地编号 YCTD20260054，宗地总面积 35406.2 平方米，其中零售商业用地 7081.2 平方米、商务金融用地 28325.0 平方米，出让年限 40 年，容积率不高于 1.5，建筑密度不高于 40%，建筑限高不超过 24 米，起始价 10683 万元，加价幅度 100 万元，竞买保证金 2136.6 万元，拍卖定于 11 月 30 日 15 时。

深圳：11 月 8 日，市规划和自然资源局发布深土交告〔2026〕85 号国有土地使用权挂牌出让公告，挂牌出让龙岗区龙城街道 G01048-0156 号地块，土地用途为普通商品住房用地（二类），使用年限 70 年，宗地总面积 25826.5 平方米，建筑限高不超过 80 米，起始价 12.8 亿元，加价幅度 500 万元，竞买保证金 25500 万元，挂牌时间 11 月 28 日 9 时至 12 月 8 日 15 时，竞价方式为不设上限、竞地价、价高者得；地块住宅 64566 平方米、商业 2000 平方米可分割转让，须自出让合同签订之日起 1 年内开工、4 年内竣工。

常州：11 月 8 日，据江苏土地市场网信息，原定 11 月、12 月出让的常州主城区多幅地块发布延期出让公告，地块均位于钟楼区，延期时间大多在 10 天至 30 天、原因暂未披露：1）盛宣怀故居地块，位于青果巷北侧、茭蒲巷西侧，面积 12136 平方米，容积率 1.01 至 1.02，限高 15 米，起拍楼面价 16237 元/平方米，为名单中最高；2）常星路东侧、新昌路南侧地块，住宅用地，面积 18343 平方米，起拍楼面价 11040 元/平方米；3）新昌路南侧、常星路西侧地块，同为住宅用地，面积 29436 平方米，起拍楼面价 10843 元/平方米；4）龙江中路西侧、红枫路北侧地块，面积 42914 平方米，限高 21 米，起拍楼面价 9275 元/平方米；5）宣塘路西侧、小仓浜南侧地块，面积 43832 平方米，限高 35 米，起拍楼面价 8250 元/平方米。

重庆：11 月 9 日，重庆两区各挂牌出让 1 宗普通商品住房用地：1）荣昌区规划和自然资源局发布荣规资告字〔2026〕25 号公告，出让昌元街道 2026-RC-1-07 号地块，宗地总面积 28298 平方米，其中普通商品住房用地 22638.4 平方米、零售商业用地 5659.6 平方米，使用年限 50 年，起始价 18326 万元，竞买保证金 3665.2 万元，加价幅度 10 万元；2）江津区规划自然资源局发布津交易公告字[2026]52 号公告，出让珞璜镇碑亭片区 16-03/03 号地块-1，宗地总面积 31999.5 平方米，出让年限 70 年，起始价 6867 万元，竞买保证金 1380 万元，加价幅度 200 万元，挂牌时间 11 月 30 日至 12 月 10 日。

深圳：11 月 9 日，罗湖区东门街道螺岭片区改造项目计划于 12 月 10 日开工、2030 年 12 月 26 日竣工，实施主体为深圳市天健城市发展有限公司，计划总投资 68.9 亿元，拆除新建范围约 12 公顷，现状建筑面积 21.6 万平方米，采用“政府主导、净地出让”模式；规划容积 37.7 万平方米，其中住宅 32.9 万平方米、商业办公及旅馆业 3.5 万平方米、公共配套 1.3 万平方米，配建幼儿园、九年一贯制学校、社康中心及长者服务中心，拆除、勘察、造价咨询与监理四项招标已同步启动。

东莞：11 月 9 日，东莞滨海湾新区交椅湾板块 2026WG011 号商业金融用地成交，占地面积 35360.3 平方米，容积率 1.0，总建面 35360.3 平方米，建筑限高 24 米，成交总价 13261 万元，成交楼面价 3750 元/平方米，由华润置地携手滨海湾置业竞得，拟建万象滨海购物村二期；地块须全部自持，自持年限与土地出让年限一致，须在 2027 年 12 月 9 日前开工、2030 年 12 月 9 日前竣工。

商丘：11 月 9 日，市自然资源和规划局发布商（示）[2026]16 号与商睢告字[2026]14 号两份挂牌出让公告，共出让 3 幅普通商品住房用地：1）商土网挂 2026-46 号地块，宗地总面积 7.6 万平方米，起始价 3.9 亿元，竞买保证金 2.0 亿元；2）商土网挂 2026-22 号地块，起始价 2.5 亿元，竞买保证金 1.2 亿元；3）商土网挂 2026-23 号地块，宗地总面积 5.0 万平方米，起始价 2.6 亿元，竞买保证金 1.3 亿元。商睢告字[2026]14 号公告规定人防易地建设费按新增地上总建筑面积的 7%缴纳，标准 1700 元/平方米。

茂名：11 月 9 日，茂名市自然资源局滨海新区分局发布茂土交网挂告[2026]51 号挂牌出让公告，出让博贺湾新城启动区 B103a0142-01 号地块，用途为零售商业用地，宗地总面积 7286.7 平方米，使用年限 40 年，容积率不高于 2.0，建筑限高 40 米，起始价 1040 万元，加价幅度 50 万元，竞买保证金 208 万元，保证金交纳截止 12 月 8 日 17 时，挂牌结束时间 12 月 9 日 15 时。

德清：11 月 9 日，德清县自然资源和规划局发布德自然告（2026）拍字第 48 号拍卖出让公告，出让舞阳街道 G（2024）024-1 号地块，位于城山街南侧、英溪南路东侧，宗地总面积 24108 平方米，用途为商务金融用地，出让年限 40 年，容积率 1.5 至 2.0，建筑限高 50 米，起始价 6219.9 万元，加价幅度 48.2 万元，竞买保证金 1244.0 万元，拍卖定于 12 月 1 日 10 时。

香港：1）11 月 10 日，中原地产研究部公布，10 月香港中原城市租金指数（CRI）报 138.72 点，按月升 0.4%，升破 8 月 138.59 点高位，年内第 8 次创历史新高，前 10 个月累升 7.1%；2）11 月 10 日，美联物业研究中心数据显示，截至 11 月 9 日，香港年内逾亿港元一手豪宅成交 150 宗，较去年全年 101 宗增长 48.5%，创 2013 年《一手住宅物业销售条例》实施以来新高，合计涉资约 286 亿港元，占年内一手私宅成交金额 2127 亿港元的 13.4%。

广州：11 月 10 日，广州住房公积金管理中心发布《关于优化住房公积金提取政策的通知》（穗公积金中心规字（2026）4 号），自印发之日起施行、有效期 5 年，共七个方面：1）放宽购房提取条件；2）优化租房提取；3）新增城镇老旧住房自主更新提取；4）新增住房装修提取；5）新增物业费提取；6）购、租房提取频次调整为每月一次；7）规范单位补缴后职工个人补缴部分的提取。

南京：11 月 10 日，南京住房公积金管理中心数据显示，截至 11 月 9 日，装修、物业费提取公积金新政实施首月全市办结两类提取 3.7 万笔、提取总额 9259.5 万元，其中物业费提取 36460 笔、6282.7 万元，装修提取 590 笔，线上办件量占比超过 99%。

武汉：11 月 10 日，武汉出让硚口区常码村 K3 项目住宅用地（P（2026）117 号），土地出让面积 45491.3 平方米（合 68.2 亩），规划建筑面积 109200.0 平方米，容积率 2.4，由武汉市常悦房地产开发有限公司（武汉城建集团）以总价 6.8 亿元底价竞得，成交楼面价 6227 元/平方米，溢价率 0.0%。

成都：11 月 10 日，成都市本级出让 3 宗涉宅用地并全部成交，总土地出让面积 77563.5 平方米、总规划建筑面积 170734.3 平方米、总起始价 15.3 亿元，合计收金 15.6 亿元：1）金牛区茶花片区 3 号地块（JN08(070102):2026-045），出让面积 34249.0 平方米，规划建筑面积 68498.1 平方米，容积率 2.0，由蓉旅金沙（成都）置业有限公司（中旅投资）以 10.1 亿元底价竞得，成交楼面价 14800 元/平方米；2）郫都区犀浦街道 PD2026-04 地块，出让面积 24408.8 平方米，规划建筑面积 61022.0 平方米，容积率 2.5，由成都宸达置业有限公司以 3.9 亿元竞得，成交楼面价 6350 元/平方米，溢价率 2.4%；3）郫都区犀浦街道 PD2026-08 地块，出让面积 18905.6 平方米，规划建筑面积 41214.3 平方米，容积率 2.2，由成都和安瑞璟房地产开发有限公司（和喜安筑）以 1.6 亿元竞得，成交楼面价 3950 元/平方米，溢价率 16.2%。

昆明：11 月 10 日，昆明市自然资源和规划局发布昆网拍（2026）53 号拍卖出让公告，经昆明市人民政府批准，拍卖出让官渡区 3 幅普通商品住房用地（二类），出让年限均为 70 年，起始价合计 8.4 亿元：1）KCGD2023-7-A1 号地块位于六甲街道办事处，总面积约 2.1 万平方米，起始价 2.8 亿元；2）KCGD2023-7-A2 号地块位于六甲街道办事处，总面积约 2.7 万平方米，起始价 3.3 亿元；3）KCGD2022-25 号地块位于金马街道办事处，总面积约 3.3 万平方米，起始价 2.3 亿元。获取拍卖文件及提交竞买申请时间为 11 月 11 日 9 时至 11 月 30 日 15 时，网上拍卖开始时间为 12 月 2 日 15 时。

株洲：11 月 10 日，株洲市自然资源局开发利用科发布株洲市国土公告（2026）041 号挂牌出让公告，经芦淞区人民政府批准，挂牌出让芦淞区 1 幅地块：地块编号 202611014-1，宗地总面积 3.5 万平方米，其中普通商品住房用地（二类）3.4 万平方米、其他商业服务业用地 1402.4 平方米，住宅使用年限 70 年、商服 40 年，容积率 1.0 至 2.2，建筑密度不大于 22%，绿化率不低于 35%，建筑限高 54 米，起始价 1.3 亿元，加价幅度 128 万元，竞买保证金 3819 万元，挂牌时间 12 月 1 日至 12 月 9 日。

清远：11 月 10 日，清远市自然资源局发布清政务地挂出〔2026〕092 号挂牌出让公告，经清城区人民政府批准，挂牌出让清城区石角镇七星村委会辖区范围内 1 幅地块，用途为普通商品住房用地（二类），使用年限 70 年，宗地总面积 25305.7 平方米，容积率 1.0 至 3.14，建筑密度不大于 28%，绿化率不低于 30%，建筑限高 80 米，起始价 11412 万元，加价幅度 100 万元，竞买保证金 2283 万元；价款分两期缴纳，第一期 30 日内付 50%，第二期 12 个月内付清，挂牌竞价时间 12 月 2 日 9 时至 12 月 14 日 16 时。

衡阳：11 月 10 日，衡阳市自然资源和规划局发布衡阳市国土公告（2026）160 号挂牌出让公告，挂牌出让珠晖区酃湖乡双江村 1 幅地块（衡阳市国土〔2026〕20 号），宗地总面积 1.3 万平方米，其中普通商品住房用地（二类）1.1 万平方米、其他商业服务业用地 1252.9 平方米，住宅使用年限 70 年、商服 40 年，容积率 1.01 至 2.5，建筑密度不超过 22%，绿化率不低于 35%，建筑限高 80 米，起始价 4510.3 万元，竞买保证金 903 万元，加价幅度 20 万元，挂牌时间 11 月 29 日至 12 月 9 日。

河南：11 月 11 日，河南省省直机关住房资金管理中心发布通知，支持自住住房装修提取住房公积金，自发布之日起执行：1）缴存人及配偶须在郑州市域内拥有自住住房满 6 个月（含）以上，且未办理过自住住房装修提取，有效住房证明材料载明时间须在 5 年（含）以内或 15 年（含）以上；2）每户家庭仅可选择一套自住住房申请，夫妻双方每人仅限提取一次，合计提取金额不超过最高限额，家庭存在逾期公积金贷款的须先结清逾期款项并恢复正常还款；3）提取额度统一按 1500 元/平方米核定，按房屋登记建筑面积乘以提取标准计算，最高不超过 15 万元；4）申请材料包括夫妻双方身份证、结婚证、购房有效证明材料和本人银行一类储蓄卡，郑州市域含各区县（市）。

香港：11 月 11 日，香港市建局土瓜湾道/荣光街项目截标，现场至少收到 3 份标书，包括长实、中海外及信置。项目地盘总面积约 58933 平方呎，可兴建约 900 个住宅单位，为市建局“小区重建新社区”最后一个重建项目，邻近港铁土瓜湾站；市场估值约 39 亿至 48 亿港元，每平方呎楼面估值约 7400 至 9000 港元，卖楼收益逾 91 亿港元须与市建局分红，首 8 亿港元分红比例 20%、其后为 30%，商场部分双方各持一半业权并持有至少 5 年。

台州：11 月 11 日，台州市住房和城乡建设局、台州市自然资源和规划局、国家金融监督管理总局台州监管分局联合印发《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》，以 2026 年 8 月 28 日为界新老划断：此后新发布出让公告的商品住房项目实行预售的，单体建筑应完成主体结构封顶；在途项目预售条件与预售资金监管按原政策执行；历史遗留项目经属地政府评估确保按时交付、并报市住建部门备案后，可在 2028 年底前按原有预售条件申请预售。同时推行现房销售备案管理，现房销售定金不超过总价款的 5%并全额存入监管账户；建立主办银行制度，开发贷款、项目自有资金与现房销售资金统一归集；土地出让价款首付不低于总价款的 50%、余款可延至合同签订后 2 年内缴清且不计利息；商品住房开发建设实行项目开发公司制，推动交付时购房人同步取得不动产权证书。

广州：11 月 11 日，广州荔湾东沙片区 LW0703015-CZTB、LW0703021-CZTB 两宗宅地报名截止，仅保利发展一家报名参拍，两宗地块容积率均为 3.2、限高 80 米，总建筑面积分别为 2.0 万平方米和 3.2 万平方米，起拍总价 13.1 亿元，起拍楼面价约 2.5 万元/平方米，定于 11 月 12 日 10 时出让，出让条件要求配建相邻的 LW0703019-CZTB 中小学用地，规划为 45 班九年制学校；原定 11 月 12 日 15 时出让的 LW0703005-CZTB、LW0703007-CZTB 临江地块延期至 12 月 8 日 10 时，两宗地块出让面积约 3.5 万平方米、计容建筑面积约 15.7 万平方米、容积率 4.5、起拍总价 37.4 亿元、起拍楼面价约 2.4 万元/平方米。

深圳：11 月 11 日，深圳市规划和自然资源局发布深土交告〔2026〕86 号挂牌出让公告，出让光明区光明街道观光路与茶林路交叉处西北侧 A503-0131 地块，宗地总面积 45713.5 平方米，其中普通商品住房用地（一类）19093.1 平方米、零售商业用地 26620.4 平方米，使用年限 70 年，容积率 1.0 至 1.74，建筑密度不超过 50%，建筑限高 100 米，起始价 13.8 亿元，竞买保证金 2.8 亿元，加价幅度 500 万元，采用不设上限、价高者得方式，挂牌时间 12 月 1 日至 12 月 11 日。

苏州：11 月 11 日，苏州市区出让 7 宗涉宅地块并全部成交，总面积 503 亩，总成交金额 40.2 亿元：1）吴中长桥街道 Z59 地块由建发以 6.1 亿元竞得，面积 57 亩，容积率 1.4，成交楼面价 11477 元/平方米；2）吴中越溪 Z57 地块由中建国际以 11.1 亿元竞得，面积 91 亩，容积率 2.3，成交楼面价 8000 元/平方米；3）吴中城南 2 宗地块分别由苏置通以 7.8 亿元、丰安亿以 3.5 亿元底价竞得，成交楼面价分别为 11500 元/平方米、11459 元/平方米；4）相城渭塘、相城北桥及吴江平望 3 宗地块由区属国资以 6.4 亿元、4.2 亿元、1.1 亿元底价竞得。

南京：11 月 11 日，南京出让栖霞、江宁、江北新区 5 幅宅地，总面积 320.6 亩，总建筑面积 39 万平方米，合计成交 35.6 亿元：1）江宁区东山街道 NO.2026G83 号地块经 24 轮竞价，由南京北谷交投置业有限公司（杭州北谷与南京交投）以 6.2 亿元竞得，溢价率 4.0%，成交楼面价 13559.4 元/平方米，出让面积 25566.5 平方米，规划建筑面积 46019.7 平方米；2）江北新区 NO.新区 2026G27 号地块由江苏宸科城市建设发展有限公司（海南国信民安）以底价 1.1 亿元竞得，成交楼面价 3282.7 元/平方米，出让面积 21240.8 平方米，规划建筑面积 31861.2 平方米；其余 3 幅地块由国资底价摘得。

鄂州：11 月 11 日，鄂州市自然资源和城乡建设局发布 WG〔2026〕073-075 号挂牌出让公告，出让 3 幅地块：1）（2026）-18 地块位于大桥路以东、学府路以南、英山村，面积 17497 平方米，普通商品住房用地（二类）、使用年限 70 年，起始价 8594 万元，竞买保证金 1719 万元；2）（2026）-19 地块位于文塘路以东、毛山路以南、将军村，面积 55278.0 平方米，普通商品住房用地（二类）、使用年限 70 年，起始价 2.8 亿元，竞买保证金 5635 万元；3）（2026）-20 地块位于望楚路以西、毛山路以北，面积 36587.2 平方米，其他商业服务业用地、使用年限 40 年，起始价 2.2 亿元，竞买保证金 4372 万元。3 幅地块挂牌时间均为 12 月 1 日至 12 月 9 日。

菏泽：11 月 11 日，菏泽市定陶区自然资源局发布菏定自然告字〔2026〕16 号挂牌出让公告，出让 3 幅地块：1）C2026-17 地块面积 37396 平方米，起始价 1.7 亿元，竞买保证金 3400 万元；2）C2026-15 地块面积 47236 平方米，起始价 2.1 亿元，竞买保证金 4300 万元；3）C2026-13 地块面积 24448 平方米，起始价 1.1 亿元，竞买保证金 2300 万元。挂牌时间为 12 月 1 日 10 时至 12 月 10 日 10 时。

上饶：11 月 11 日，上饶市玉山县自然资源局发布赣自然资网交地〔2026〕ED011 号拍卖出让公告，出让 3 宗地块，均于 12 月 1 日 9 时 30 分开始拍卖：1）DED2026014 地块位于玉清大道东侧、二手车交易市场南侧，批发市场用地、使用年限 40 年，面积 8313.4 平方米，起始价 3000 万元，竞买保证金 600 万元；2）DED2026015 地块位于规划纵八路西侧、中骏璟悦二期北侧，批发市场用地、使用年限 40 年，面积 7171.0 平方米，起始价 2590 万元，竞买保证金 520 万元；3）DED2026016 地块位于太甲山大道北侧、玉隆路西侧，零售商业用地、使用年限 40 年，面积 15811.9 平方米，起始价 6000 万元，竞买保证金 1200 万元。

许昌：11 月 11 日，许昌市自然资源和规划局建安区分局发布许自规建安分网拍〔2026〕4 号拍卖出让公告，出让 2 幅地块，均于 12 月 2 日 10 时开始拍卖：1）2026-08#地块面积 60917 平方米，零售商业用地、使用年限 40 年，起始价 2731 万元，竞买保证金 547 万元；2）2026-09#地块面积 118778 平方米，社会停车场用地、使用年限 50 年，起始价 2497 万元，竞买保证金 500 万元。

龙港：11 月 11 日，龙港市自然资源与规划建设局发布龙资规告字〔2026〕50 号挂牌出让公告，出让新城中央商务区 XC-6-24b 地块，位于龙港市实验小学以东、启源路以西、XC-6-24a 地块以北，面积 9622.9 平方米，商务金融用地、使用年限 40 年，容积率 1.5 至 1.8，建筑密度 30%至 50%，绿化率 10%至 20%，建筑限高 50 米，起始价 1698 万元，竞买保证金 340 万元，加价幅度 10 万元，挂牌时间 12 月 2 日 10 时至 12 月 14 日 10 时。

香港：11 月 12 日，中原按揭研究部及香港土地注册处数据显示，10 月香港录得 68 宗安老按揭登记，按月增加 94.3%（33 宗），创 83 个月（近 7 年）新高；2026 年首十个月累计 364 宗，较 2025 年同期 308 宗增加 18.2%。10 月 68 宗登记均由中银香港承造，首十个月中银香港录得 359 宗、市占率约 98.6%，上海商业银行 5 宗、市占率 1.4%。香港按证保险公司数据显示，10 月接获 141 宗安老按揭申请、按月微跌 0.7%，首十个月累计 1010 宗、较 2025 年同期 781 宗上升 29.3%；截至 10 月 31 日，安老按揭计划自 2011 年 7 月推出以来累计收到 9947 宗申请，申请者平均年龄约 69 岁、物业平均价值 540 万元、每月年金平均 15200 元、涉及物业平均楼龄 32 年。

广州：11 月 12 日，白云区夏茅村城中村改造项目举行二期安置房建设启动现场会，本期安置房总计容面积约 13.3 万平方米，计划建设 8 栋共 1412 套；此前首期已开工 2823 套，首期、二期合计 4235 套，户型覆盖 60 至 140 平方米。项目位于白云湖街道南部、机场高速与华南快速交汇处，改造范围约 243.1 公顷，总规划建设量 465.9 万平方米，改造总成本 305.2 亿元。目前村居签约率已超 91%，集体物业共清拆 104.4 万平方米、占比 77.7%。

合肥：11 月 12 日，市区 2 宗住宅用地限时竞价全部溢价成交，为合肥新政后首场涉宅用地土拍，起拍总价 11.0 亿元、成交总价 12.7 亿元，包河区地块由大富竞得、经开区地块由联发竞得，分别吸引 7 家、9 家房企报名，包河地块竞价超 200 轮：1）包河区 BH202616 号地块，容积率 1.6，起拍楼面价 14062.5 元/平方米，成交楼面价 17269 元/平方米，溢价率 22.8%；2）经开区 JK202603 号地块，占地 62.8 亩，容积率 1.6，起拍楼面价 11437.5 元/平方米，成交楼面价 12863 元/平方米，溢价率 12.5%。

昆明：11 月 12 日，昆明市自然资源和规划局拍卖出让呈贡区 2 幅普通商品住房用地，出让年限 70 年，容积率均为 1.0 至 2.5，起始价合计 5.8 亿元：1）KCC2026-8 号地块，宗地总面积 3.2 万平方米，起始价 2.6 亿元，保证金 5200 万元，加价幅度 260 万元；2）KCC2026-7 号地块，宗地总面积 3.9 万平方米，起始价 3.2 亿元，保证金 6320 万元，加价幅度 320 万元。

宁波：11 月 12 日，宁波市自然资源和规划局拍卖出让江北区姚江新区 1 幅用于安置的商品住房用地，地块编号甬储出 2026-039 号，宗地总面积 25734 平方米，容积率 1.0 至 2.3，使用年限 70 年，起始价 1.8 亿元，竞买保证金 3600 万元，加价幅度 50 万元，拍卖定于 12 月 11 日 10 时开始。

长沙：11 月 12 日，长沙市自然资源交易事务中心挂牌出让望城区滨水新城片 E08-A17 零售商业用地，宗地总面积 2.8 万平方米，出让年限 40 年，容积率 1.0 至 2.4，起始价 2.0 亿元，竞买保证金 4065 万元，加价幅度 203 万元，挂牌时间 12 月 2 日至 12 月 15 日。

嘉兴：11 月 12 日，嘉兴市自然资源和规划局拍卖出让秀洲区 2026 嘉秀洲-032 号商务金融用地，宗地总面积 32896 平方米，出让年限 40 年，容积率 1.5 至 2.0，起始价 6421.3 万元，竞买保证金 1285 万元，加价幅度 16.4 万元，拍卖定于 12 月 3 日 10 时开始。

襄阳：11 月 12 日，襄阳市自然资源和规划局樊城分局挂牌出让 1 幅普通商品住房用地，地块编号 420606007001GB00108，宗地总面积 17568.5 平方米，出让年限 70 年，容积率 1.0 至 2.3，起始价 1.0 亿元，竞买保证金 3036 万元，加价幅度 1 万元。

郑州：11 月 12 日，郑州市自然资源和规划局郑东新区分局挂牌出让郑政东出〔2026〕10 号零售商业用地，宗地总面积 3333.4 平方米，出让年限 40 年，容积率小于 4.0，起始价 3300 万元，竞买保证金 1650 万元，加价幅度 200 万元，挂牌时间 12 月 2 日至 12 月 16 日。

普宁：11 月 12 日，普宁市自然资源局挂牌出让流沙北街道 2 幅普通商品住房用地，出让年限 70 年，容积率 1.0 至 4.5，挂牌时间 12 月 2 日至 16 日：1）PN2026038 地块，宗地总面积 6318 平方米，起始价 6880 万元，保证金 3400 万元，加价幅度 100 万元；2）PN2026039 地块，宗地总面积 711 平方米，起始价 800 万元，保证金 400 万元，加价幅度 30 万元。

德惠：11 月 12 日，德惠市自然资源局发布德惠挂牌〔2026〕8 号国有土地使用权挂牌出让公告，出让朱城子镇干沟子村 C2024040101 地块，东、南、北三面均至朱城子镇干沟子村、西至 102 国道，宗地总面积 4652 平方米，主要土地用途为公用设施营业网点用地，出让年限 40 年，容积率不大于 0.5，竞买保证金与起始价均为 428.9 万元，加价幅度 10 万元，获取挂牌出让文件时间为 11 月 12 日至 12 月 10 日。

图表 47. 2026 年第 46 周大事件

类型	时间	内容
地方	2026/11/9	海南：11 月 6 日，省住房城乡建设厅等三部门联合印发《关于完善商品住房销售制度的通知》，贯彻建房规〔2026〕3 号文：2026 年 8 月 28 日后新出让土地的商品住房项目继续实行现房销售，现房定金原则上不高于总价 5%且全额存入监管账户；可预售项目单体建筑须完成主体结构封顶，首付款与个人住房贷款全部存入监管账户、竣工验收备案、配套设施具备交付条件后解除；8 月 28 日后发布出让公告的住宅用地，首付款须在合同签订之日起 30 个自然日内缴纳不低于总价款的 50%，余款最长两年缴清且不计利息。通知还提出项目开发公司制，竣工验收备案前严禁抽调销售和融资资金。
		北京：11 月 6 日，市住房城乡建设委发布《北京市“十五五”时期住房发展规划》，提出以需定供、增存并重、存量优先、职住平衡，明确 5 个方面 13 项指标和 24 项重点任务：到 2030 年城镇住房总量保持稳定，房地产市场运行持续平稳；公共租赁住房备案家庭保障率保持在 85%以上，优化保障性租赁住房布局；协同推进住房发展与城市更新，重点对建成 20 年以上的城镇住宅小区开展专项体检，继续推进 2000 年底前建成的老旧小区改造。
		重庆：11 月 6 日，市住房城乡建委等五部门联合出台《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》：2026 年 8 月 28 日后新发布出让公告的商品住房项目优先现房销售，销售条件载入土地出让合同；申请预售的单体建筑须主体结构封顶，预售资金全额、全过程监管，联合验收、配套设施具备交付条件后解除；现房定金不超过总房款 5%；项目实行主办银行制；8 月 28 日后发布出让公告的住宅用地价款首付 30 个自然日内缴不低于 50%、一年内缴清，特殊项目可两年内缴清且不计利息。
		香港：1）11 月 6 日，香港差饷物业估价署公布《香港物业报告（每月补编）》，9 月私人住宅落成量 655 套、较 8 月的 887 套环比减少 26.0%，前 9 个月累计落成约 9642 套、同比下降约 28.0%，创 2015 年以来近 11 年同期新低；相较差估署全年落成量 16975 套的预测，达标率仅 57.0%。按单位面积划分，实用面积 431 平方英尺以下小户型落成 5079 套、占逾五成，431 至 752 平方英尺中小型单位约 3486 套、占 36.0%；2）11 月 6 日，特区政府规划署建议修订洪水桥规划，洪水桥站周边用地纳入洪水桥大学城、面积扩大至 26 公顷，预计总楼面达 1400 万平方呎；洪水桥第 3 期将东面一幅原规划作住宅（甲类）及政府、机构或社区用途的用地，改划为铁路车站及车厂连住宅及商业发展，涉及 19 公顷、预计总楼面 1160 万平方呎，大学城校园区共涵盖 15 幅用地、可提供约 1399 万平方呎楼面。
		澳门：11 月 6 日，统计暨普查局数据显示，2026 年第三季整体住宅楼价指数为 183.3，较第二季下跌 4.7%；现货住宅指数 194.9、下跌 4.9%，住宅楼花指数 241.6、下跌 1.4%。现货指数中澳门半岛 184.3、按季下跌 5.6%，路氹区 238.4、按季下跌 2.6%；按楼龄划分，11 至 20 年住宅下跌 0.7%，20 年以上住宅下跌 3.1%。
		成都：1）11 月 6 日，成都高新区出台《促进成都高新区房地产市场平稳健康发展若干措施》，在成都高新南区、西区购买参与活动房地产开发项目新建住宅的，每套补贴 3 万元消费券、名额共 2000 个且先到先得，措施同时覆盖新建商业办公用房、新建住宅项目车位补贴与购房就学，自文件印发之日起施行、有效期至 2027 年 6 月 30 日；2）11 月 6 日，成都出让 5 宗涉宅用地，总出让面积 11.4 万平方米，总规划建筑面积 22.9 万平方米，总起始价 22.4 亿元，共收金 22.9 亿元：①成华区猛追湾街道 CH13(070102):2026-041 号地块，规划建筑面积 74620.1 平方米，由一家央企竞得，成交楼面价 15700 元/平方米，成交总价 11.7 亿元，溢价率 4.0%；②龙泉驿区十陵街道 3 宗相邻地块由地方国企以底价竞得，合计成交总价 8.0 亿元，成交楼面价分别为 7340 元/平方米、7350 元/平方米、7340 元/平方米；③双流区九江街道 SLG-(07)-2026-011 号地块由地方国企以底价竞得，成交楼面价 6900 元/平方米，成交总价 3.1 亿元。
		杭州：11 月 6 日，市规划和自然资源局发布杭规划资源告〔2026〕R029 号挂牌出让公告，挂牌出让上城区九堡单元杭政储出（2026）98 号住宅用地，出让面积 3.5 万平方米，建筑面积 8.7 万平方米，容积率 1.8，起始价 8.7 亿元，定于 12 月 8 日出让；按建房规〔2026〕3 号文，该地块由竞买人自行选择预售或现房销售。
		武汉：11 月 6 日，市自然资源和城乡建设局发布武告字（2026）31 号公告，以拍卖方式出让 9 宗地块，总起始价约 16.0 亿元：1）P(2026)162 号经开区住宅用地，土地面积 4.3 万平方米，建筑面积 10.3 万平方米，起始价 8.1 亿元；2）P(2026)161 号长江新区住宅用地，土地面积 3.2 万平方米，起始价 1.9 亿元；3）P(2026)163 号硚口区商业商务用地，土地面积 2.4 万平方米，起始价 2.1 亿元；4）P(2026)160 号东湖新技术开发区商业商务用地，土地面积 4.2 万平方米，起始价 9000 万元；5）其余 5 宗工业用地均位于青山区八吉府街，起始价介于 470 万元至 8740 万元。
		苏州：11 月 6 日，苏州出让相城区 2 幅宅地，出让面积合计 156.9 亩，规划建筑面积 11.0 万平方米，均以底价成交，合计成交金额 9.1 亿元：1）苏地 2026-WG-Z39 号地块，出让面积 79979 平方米，规划建筑面积 81578.6 平方米，成交总价 6.9 亿元，成交楼面价 8500 元/平方米；2）苏地 2026-WG-Z40 号地块，出让面积 24597 平方米，规划建筑面积 29516.4 平方米，成交总价 2.2 亿元，成交楼面价 7300 元/平方米。
		东莞：11 月 6 日，东莞出让茶山站 TOD 两宗宅地，均由东莞交控置业与东实旗云投资联合体以底价竞得，合计成交总价 16.8 亿元：1）2026WR009 号地块位于茶山镇石大路与迎宾路交汇处、地铁 2 号线茶山站 A 出口直连，出让面积 6.1 万平方米，容积率 2.5，计容建筑面积约 15.4 万平方米，成交总价 10.0 亿元，成交楼面价 6501 元/平方米；2）2026WR010 号地块紧邻茶山站 B 出口，出让面积 4.2 万平方米，容积率 2.5，计容建筑面积约 10.5 万平方米，成交总价 6.8 亿元，成交楼面价 6500 元/平方米。两宗地均须现房销售，为东莞首批 5 宗现房销售住宅用地、至此全部成交。
		崇州：11 月 6 日，成都崇州市出让 2 宗纯住宅用地：1）崇庆街道 19.4 亩地块，计算容积率 2.4，起拍楼面价 3000 元/平方米、起拍总价约 0.9 亿元，由一家民营房企以溢价 6.7%竞得，成交楼面价 3200 元/平方米；2）羊马街道 80.2 亩地块由地方国企以底价竞得，成交楼面价 2520 元/平方米。
		缙云：11 月 6 日，浙江丽水市缙云县自然资源和规划局发布缙告字〔2026〕30 号挂牌出让公告，出让五云街道 2026-1 号地块，宗地总面积 8088 平方米，用途为保障性租赁住房用地（二类），出让年限 70 年，容积率 2.0 至 2.1，建筑限高 45 米，起始价 6157.1 万元，加价幅度 100 万元，竞买保证金 3079 万元，挂牌时间 11 月 26 日至 12 月 7 日。
		当涂：11 月 6 日，安徽马鞍山市当涂县自然资源和规划局、县土地收购储备中心发布当自然资规出让告字（2026）13 号拍卖出让公告，出让当土拍 2026-5 号地块，宗地总面积 18955.2 平方米，用途为零售商业用地，使用年限 40 年，容积率不高于 1.5，起始价 6900 万元，加价幅度 10 万元，竞买保证金 3450 万元，拍卖定于 11 月 27 日 10 时。
		博爱：11 月 6 日，河南焦作市博爱县自然资源局发布博自然网挂（2026）6 号挂牌出让公告，出让 BAGT2026-06 号地块，宗地总面积 6.3 万平方米，用途为普通商品住房用地（二类），出让年限 70 年，建筑限高 27 米，起始价 8985 万元，加价幅度 10 万元，竞买保证金 1797 万元，挂牌时间 11 月 27 日 8 时至 12 月 11 日 9 时。
		宜昌：11 月 8 日，宜昌市自然资源和城乡建设局发布宜市拍告字（2026）38 号国有土地使用权拍卖出让公告，拍卖出让伍家岗区伍临路东侧 B 地块，宗地编号 YCTD20260054，宗地总面积 35406.2 平方米，其中零售商业用地 7081.2 平方米、商务金融用地 28325.0 平方米，出让年限 40 年，容积率不高于 1.5，建筑密度不高于 40%，建筑限高不超过 24 米，起始价 10683 万元，加价幅度 100 万元，竞买保证金 2136.6 万元，拍卖定于 11 月 30 日 15 时。
		深圳：11 月 8 日，市规划和自然资源局发布深土交告〔2026〕85 号国有土地使用权挂牌出让公告，挂牌出让龙岗区龙城街道 G01048-0156 号地块，土地用途为普通商品住房用地（二类），使用年限 70 年，宗地总面积 25826.5 平方米，建筑限高不超过 80 米，起始价 12.8 亿元，加价幅度 500 万元，竞买保证金 25500 万元，挂牌时间 11 月 28 日 9 时至 12 月 8 日 15 时，竞价方式为不设上限、竞地价、价高者得；地块住宅 64566 平方米、商业 2000 平方米可分割转让，须自出让合同签订之日起 1 年内开工、4 年内竣工。

类型	时间	内容
		常州：11 月 8 日，据江苏土地市场网信息，原定 11 月、12 月出让的常州主城区多幅地块发布延期出让公告，地块均位于钟楼区，延期时间大多在 10 天至 30 天、原因暂未披露：1）盛宣怀故居地块，位于青果巷北侧、茭蒲巷西侧，面积 12136 平方米，容积率 1.01 至 1.02，限高 15 米，起拍楼面价 16237 元/平方米，为名单中最高；2）常星路东侧、新昌路南侧地块，住宅用地，面积 18343 平方米，起拍楼面价 11040 元/平方米；3）新昌路南侧、常星路西侧地块，同为住宅用地，面积 29436 平方米，起拍楼面价 10843 元/平方米；4）龙江中路西侧、红枫路北侧地块，面积 42914 平方米，限高 21 米，起拍楼面价 9275 元/平方米；5）宣塘路西侧、小仓浜南侧地块，面积 43832 平方米，限高 35 米，起拍楼面价 8250 元/平方米。
	2026/11/10	重庆：11 月 9 日，重庆两区各挂牌出让 1 宗普通商品住房用地：1）荣昌区规划和自然资源局发布荣规资告字〔2026〕25 号公告，出让昌元街道 2026-RC-1-07 号地块，宗地总面积 28298 平方米，其中普通商品住房用地 22638.4 平方米、零售商业用地 5659.6 平方米，使用年限 50 年，起始价 18326 万元，竞买保证金 3665.2 万元，加价幅度 10 万元；2）江津区规划自然资源局发布津交易公告字[2026]52 号公告，出让珞璜镇碑亭片区 16-03/03 号地块-1，宗地总面积 31999.5 平方米，出让年限 70 年，起始价 6867 万元，竞买保证金 1380 万元，加价幅度 200 万元，挂牌时间 11 月 30 日至 12 月 10 日。
		深圳：11 月 9 日，罗湖区东门街道螺岭片区改造项目计划于 12 月 10 日开工、2030 年 12 月 26 日竣工，实施主体为深圳市天健城市发展有限公司，计划总投资 68.9 亿元，拆除新建范围约 12 公顷，现状建筑面积 21.6 万平方米，采用“政府主导、净地出让”模式；规划容积 37.7 万平方米，其中住宅 32.9 万平方米、商业办公及旅馆业 3.5 万平方米、公共配套 1.3 万平方米，配建幼儿园、九年一贯制学校、社康中心及长者服务中心，拆除、勘察、造价咨询与监理四项招标已同步启动。
		东莞：11 月 9 日，东莞滨海湾新区交椅湾板块 2026WG011 号商业金融用地成交，占地面积 35360.3 平方米，容积率 1.0，总建面 35360.3 平方米，建筑限高 24 米，成交总价 13261 万元，成交楼面价 3750 元/平方米，由华润置地携手滨海湾置业竞得，拟建万象滨海购物村二期；地块须全部自持，自持年限与土地出让年限一致，须在 2027 年 12 月 9 日前开工、2030 年 12 月 9 日前竣工。
		商丘：11 月 9 日，市自然资源和规划局发布商（示）[2026]16 号与商睢告字[2026]14 号两份挂牌出让公告，共出让 3 幅普通商品住房用地：1）商土网挂 2026-46 号地块，宗地总面积 7.6 万平方米，起始价 3.9 亿元，竞买保证金 2.0 亿元；2）商土网挂 2026-22 号地块，起始价 2.5 亿元，竞买保证金 1.2 亿元；3）商土网挂 2026-23 号地块，宗地总面积 5.0 万平方米，起始价 2.6 亿元，竞买保证金 1.3 亿元。商睢告字[2026]14 号公告规定人防易地建设费按新增地上总建筑面积的 7%缴纳，标准 1700 元/平方米。
		茂名：11 月 9 日，茂名市自然资源局滨海新区分局发布茂土交网挂告[2026]51 号挂牌出让公告，出让博贺湾新城启动区 B103a0142-01 号地块，用途为零售商业用地，宗地总面积 7286.7 平方米，使用年限 40 年，容积率不高于 2.0，建筑限高 40 米，起始价 1040 万元，加价幅度 50 万元，竞买保证金 208 万元，保证金交纳截止 12 月 8 日 17 时，挂牌结束时间 12 月 9 日 15 时。
		德清：11 月 9 日，德清县自然资源和规划局发布德自然告（2026）拍字第 48 号拍卖出让公告，出让舞阳街道 G（2024）024-1 号地块，位于城山街南侧、英溪南路东侧，宗地总面积 24108 平方米，用途为商务金融用地，出让年限 40 年，容积率 1.5 至 2.0，建筑限高 50 米，起始价 6219.9 万元，加价幅度 48.2 万元，竞买保证金 1244.0 万元，拍卖定于 12 月 1 日 10 时。
	2026/11/11	香港：1）11 月 10 日，中原地产研究部公布，10 月香港中原城市租金指数（CRI）报 138.72 点，按月升 0.4%，升破 8 月 138.59 点高位，年内第 8 次创历史新高，前 10 个月累升 7.1%；2）11 月 10 日，美联物业研究中心数据显示，截至 11 月 9 日，香港年内逾亿港元一手豪宅成交 150 宗，较去年全年 101 宗增长 48.5%，创 2013 年《一手住宅物业销售条例》实施以来新高，合计涉资约 286 亿港元，占年内一手私宅成交金额 2127 亿港元的 13.4%。
		广州：11 月 10 日，广州住房公积金管理中心发布《关于优化住房公积金提取政策的通知》（穗公积金中心规字〔2026〕4 号），自印发之日起施行、有效期 5 年，共七个方面：1）放宽购房提取条件；2）优化租房提取；3）新增城镇老旧住房自主更新提取；4）新增住房装修提取；5）新增物业费提取；6）购、租房提取频次调整为每月一次；7）规范单位补缴后职工个人补缴部分的提取。
		南京：11 月 10 日，南京住房公积金管理中心数据显示，截至 11 月 9 日，装修、物业费提取公积金新政实施首月全市办结两类提取 3.7 万笔、提取总额 9259.5 万元，其中物业费提取 36460 笔、6282.7 万元，装修提取 590 笔，线上办件量占比超过 99%。
		武汉：11 月 10 日，武汉出让硚口区常码村 K3 项目住宅用地（P（2026）117 号），土地出让面积 45491.3 平方米（合 68.2 亩），规划建筑面积 109200.0 平方米，容积率 2.4，由武汉市常悦房地产开发有限公司（武汉城建集团）以总价 6.8 亿元底价竞得，成交楼面价 6227 元/平方米，溢价率 0.0%。
		成都：11 月 10 日，成都市本级出让 3 宗涉宅用地并全部成交，总土地出让面积 77563.5 平方米、总规划建筑面积 170734.3 平方米、总起始价 15.3 亿元，合计收金 15.6 亿元：1）金牛区茶花片区 3 号地块（JN08(070102):2026-045），出让面积 34249.0 平方米，规划建筑面积 68498.1 平方米，容积率 2.0，由蓉旅金沙（成都）置业有限公司（中旅投资）以 10.1 亿元底价竞得，成交楼面价 14800 元/平方米；2）郫都区犀浦街道 PD2026-04 地块，出让面积 24408.8 平方米，规划建筑面积 61022.0 平方米，容积率 2.5，由成都宸达置业有限公司以 3.9 亿元竞得，成交楼面价 6350 元/平方米，溢价率 2.4%；3）郫都区犀浦街道 PD2026-08 地块，出让面积 18905.6 平方米，规划建筑面积 41214.3 平方米，容积率 2.2，由成都和安瑞璟房地产开发有限公司（和喜安筑）以 1.6 亿元竞得，成交楼面价 3950 元/平方米，溢价率 16.2%。
		昆明：11 月 10 日，昆明市自然资源和规划局发布昆网拍（2026）53 号拍卖出让公告，经昆明市人民政府批准，拍卖出让官渡区 3 幅普通商品住房用地（二类），出让年限均为 70 年，起始价合计 8.4 亿元：1）KCGD2023-7-A1 号地块位于六甲街道办事处，总面积约 2.1 万平方米，起始价 2.8 亿元；2）KCGD2023-7-A2 号地块位于六甲街道办事处，总面积约 2.7 万平方米，起始价 3.3 亿元；3）KCGD2022-25 号地块位于金马街道办事处，总面积约 3.3 万平方米，起始价 2.3 亿元。获取拍卖文件及提交竞买申请时间为 11 月 11 日 9 时至 11 月 30 日 15 时，网上拍卖开始时间为 12 月 2 日 15 时。
		株洲：11 月 10 日，株洲市自然资源局开发利用科发布株洲市国土公告（2026）041 号挂牌出让公告，经芦淞区人民政府批准，挂牌出让芦淞区 1 幅地块：地块编号 202611014-1，宗地总面积 3.5 万平方米，其中普通商品住房用地（二类）3.4 万平方米、其他商业服务业用地 1402.4 平方米，住宅使用年限 70 年、商服 40 年，容积率 1.0 至 2.2，建筑密度不大于 22%，绿化率不低于 35%，建筑限高 54 米，起始价 1.3 亿元，加价幅度 128 万元，竞买保证金 3819 万元，挂牌时间 12 月 1 日至 12 月 9 日。
		清远：11 月 10 日，清远市自然资源局发布清政务地挂出〔2026〕092 号挂牌出让公告，经清城区人民政府批准，挂牌出让清城区石角镇七星村委会辖区范围内 1 幅地块，用途为普通商品住房用地（二类），使用年限 70 年，宗地总面积 25305.7 平方米，容积率 1.0 至 3.14，建筑密度不大于 28%，绿化率不低于 30%，建筑限高 80 米，起始价 11412 万元，加价幅度 100 万元，竞买保证金 2283 万元；价款分两期缴纳，第一期 30 日内付 50%，第二期 12 个月内付清，挂牌竞价时间 12 月 2 日 9 时至 12 月 14 日 16 时。
		衡阳：11 月 10 日，衡阳市自然资源和规划局发布衡阳市国土公告（2026）160 号挂牌出让公告，挂牌出让珠晖区酃湖乡双江村 1 幅地块（衡阳市国土〔2026〕20 号），宗地总面积 1.3 万平方米，其中普通商品住房用地（二类）1.1 万平方米、其他商业服务业用地 1252.9 平方米，住宅使用年限 70 年、商服 40 年，容积率 1.01 至 2.5，建筑密度不超过 22%，绿化率不低于 35%，建筑限高 80 米，起始价 4510.3 万元，竞买保证金 903 万元，加价幅度 20 万元，挂牌时间 11 月 29 日至 12 月 9 日。
		河南：11 月 11 日，河南省省直机关住房资金管理中心发布通知，支持自住住房装修提取住房公积金，自发布之日起执行：

类型	时间	内容
	2026/11/12	1）缴存人及配偶须在郑州市域内拥有自住住房满 6 个月（含）以上，且未办理过自住住房装修提取，有效住房证明材料截明时间须在 5 年（含）以内或 15 年（含）以上；2）每户家庭仅可选择一套自住住房申请，夫妻双方每人仅限提取一次，合计提取金额不超过最高限额，家庭存在逾期公积金贷款的须先结清逾期款项并恢复正常还款；3）提取额度统一按 1500 元/平方米核定，按房屋登记建筑面积乘以提取标准计算，最高不超过 15 万元；4）申请材料包括夫妻双方身份证、结婚证、购房有效证明材料和本人银行一类储蓄卡，郑州市域含各区县（市）。
		香港：11 月 11 日，香港市建局土瓜湾道/荣光街项目截标，现场至少收到 3 份标书，包括长实、中海外及信置。项目地盘总面积约 58933 平方呎，可兴建约 900 个住宅单位，为市建局“小区重建新社区”最后一个重建项目，邻近港铁土瓜湾站；市场估值约 39 亿至 48 亿港元，每平方呎楼面估值约 7400 至 9000 港元，卖楼收益逾 91 亿港元须与市建局分红，首 8 亿港元分红比例 20%、其后为 30%，商场部分双方各持一半业权并持有至少 5 年。
		台州：11 月 11 日，台州市住房和城乡建设局、台州市自然资源和规划局、国家金融监督管理总局台州监管分局联合印发《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》，以 2026 年 8 月 28 日为界新老划断：此后新发布出让公告的商品住房项目实行预售的，单体建筑应完成主体结构封顶；在途项目预售条件与预售资金监管按原政策执行；历史遗留项目经属地政府评估确保按时交付、并报市住建部门备案后，可在 2028 年底前按原有预售条件申请预售。同时推行现房销售备案管理，现房销售定金不超过总价款的 5%并全额存入监管账户；建立主办银行制度，开发贷款、项目自有资金与现房销售资金统一归集；土地出让价款首付不低于总价款的 50%、余款可延至合同签订后 2 年内缴清且不计利息；商品住房开发建设实行项目开发公司制，推动交付时购房人同步取得不动产权证书。
		广州：11 月 11 日，广州荔湾东沙片区 LW0703015-CZTB、LW0703021-CZTB 两宗宅地报名截止，仅保利发展一家报名参拍，两宗地块容积率均为 3.2、限高 80 米，总建筑面积分别为 2.0 万平方米和 3.2 万平方米，起拍总价 13.1 亿元，起拍楼面价约 2.5 万元/平方米，定于 11 月 12 日 10 时出让，出让条件要求配建相邻的 LW0703019-CZTB 中小学用地，规划为 45 班九年制学校；原定 11 月 12 日 15 时出让的 LW0703005-CZTB、LW0703007-CZTB 临江地块延期至 12 月 8 日 10 时，两宗地块出让面积约 3.5 万平方米、计容建筑面积约 15.7 万平方米、容积率 4.5、起拍总价 37.4 亿元、起拍楼面价约 2.4 万元/平方米。
		深圳：11 月 11 日，深圳市规划和自然资源局发布深土交告〔2026〕86 号挂牌出让公告，出让光明区光明街道观光路与茶林路交叉处西北侧 A503-0131 地块，宗地总面积 45713.5 平方米，其中普通商品住房用地（一类）19093.1 平方米、零售商业用地 26620.4 平方米，使用年限 70 年，容积率 1.0 至 1.74，建筑密度不超过 50%，建筑限高 100 米，起始价 13.8 亿元，竞买保证金 2.8 亿元，加价幅度 500 万元，采用不设上限、价高者得方式，挂牌时间 12 月 1 日至 12 月 11 日。
		苏州：11 月 11 日，苏州市区出让 7 宗涉宅地块并全部成交，总面积 503 亩，总成交金额 40.2 亿元：1）吴中长桥街道 Z59 地块由建发以 6.1 亿元竞得，面积 57 亩，容积率 1.4，成交楼面价 11477 元/平方米；2）吴中越溪 Z57 地块由中建国际以 11.1 亿元竞得，面积 91 亩，容积率 2.3，成交楼面价 8000 元/平方米；3）吴中城南 2 宗地块分别由苏置通以 7.8 亿元、丰安亿以 3.5 亿元底价竞得，成交楼面价分别为 11500 元/平方米、11459 元/平方米；4）相城渭塘、相城北桥及吴江平望 3 宗地块由区属国资以 6.4 亿元、4.2 亿元、1.1 亿元底价竞得。
		南京：11 月 11 日，南京出让栖霞、江宁、江北新区 5 幅宅地，总面积 320.6 亩，总建筑面积 39 万平方米，合计成交 35.6 亿元：1）江宁区东山街道 NO.2026G83 号地块经 24 轮竞价，由南京北谷交投置业有限公司（杭州北谷与南京交投）以 6.2 亿元竞得，溢价率 4.0%，成交楼面价 13559.4 元/平方米，出让面积 25566.5 平方米，规划建筑面积 46019.7 平方米；2）江北新区 NO.新区 2026G27 号地块由江苏宸科城市建设发展有限公司(海南国信民安)以底价 1.1 亿元竞得,成交楼面价 3282.7 元/平方米，出让面积 21240.8 平方米，规划建筑面积 31861.2 平方米；其余 3 幅地块由国资底价摘得。
		鄂州：11 月 11 日，鄂州市自然资源和城乡建设局发布 WG〔2026〕073-075 号挂牌出让公告，出让 3 幅地块：1）（2026）-18 地块位于大桥路以东、学府路以南、英山村，面积 17497 平方米，普通商品住房用地（二类）、使用年限 70 年，起始价 8594 万元，竞买保证金 1719 万元；2）（2026）-19 地块位于文塘路以东、毛山路以南、将军村，面积 55278.0 平方米，普通商品住房用地（二类）、使用年限 70 年，起始价 2.8 亿元，竞买保证金 5635 万元；3）（2026）-20 地块位于望楚路以西、毛山路以北，面积 36587.2 平方米，其他商业服务业用地、使用年限 40 年，起始价 2.2 亿元，竞买保证金 4372 万元。3 幅地块挂牌时间均为 12 月 1 日至 12 月 9 日。
		菏泽：11 月 11 日，菏泽市定陶区自然资源局发布菏定自然告字〔2026〕16 号挂牌出让公告，出让 3 幅地块：1）C2026-17 地块面积 37396 平方米，起始价 1.7 亿元，竞买保证金 3400 万元；2）C2026-15 地块面积 47236 平方米，起始价 2.1 亿元，竞买保证金 4300 万元；3）C2026-13 地块面积 24448 平方米，起始价 1.1 亿元，竞买保证金 2300 万元。挂牌时间为 12 月 1 日 10 时至 12 月 10 日 10 时。
		上饶：11 月 11 日，上饶市玉山县自然资源局发布赣自然资网交地〔2026〕ED011 号拍卖出让公告，出让 3 宗地块，均于 12 月 1 日 9 时 30 分开始拍卖：1）DED2026014 地块位于玉清大道东侧、二手车交易市场南侧，批发市场用地、使用年限 40 年，面积 8313.4 平方米，起始价 3000 万元，竞买保证金 600 万元；2）DED2026015 地块位于规划纵八路西侧、中骏璟悦二期北侧，批发市场用地、使用年限 40 年，面积 7171.0 平方米，起始价 2590 万元，竞买保证金 520 万元；3）DED2026016 地块位于太甲山大道北侧、玉隆路西侧，零售商业用地、使用年限 40 年，面积 15811.9 平方米，起始价 6000 万元，竞买保证金 1200 万元。
		许昌：11 月 11 日，许昌市自然资源和规划局建安区分局发布许自规建安分网拍〔2026〕4 号拍卖出让公告，出让 2 幅地块，均于 12 月 2 日 10 时开始拍卖：1）2026-08#地块面积 60917 平方米，零售商业用地、使用年限 40 年，起始价 2731 万元，竞买保证金 547 万元；2）2026-09#地块面积 118778 平方米，社会停车场用地、使用年限 50 年，起始价 2497 万元，竞买保证金 500 万元。
		龙港：11 月 11 日，龙港市自然资源与规划建设局发布龙资规告字〔2026〕50 号挂牌出让公告，出让新城中央商务区 XC-6-24b 地块，位于龙港市实验小学以东、启源路以西、XC-6-24a 地块以北，面积 9622.9 平方米，商务金融用地、使用年限 40 年，容积率 1.5 至 1.8，建筑密度 30%至 50%，绿化率 10%至 20%，建筑限高 50 米，起始价 1698 万元，竞买保证金 340 万元，加价幅度 10 万元，挂牌时间 12 月 2 日 10 时至 12 月 14 日 10 时。
		香港：11 月 12 日，中原按揭研究部及香港土地注册处数据显示，10 月香港录得 68 宗安老按揭登记，按月增加 94.3%（33 宗），创 83 个月（近 7 年）新高；2026 年首十个月累计 364 宗，较 2025 年同期 308 宗增加 18.2%。10 月 68 宗登记均由中银香港承造，首十个月中银香港录得 359 宗、市占率约 98.6%，上海商业银行 5 宗、市占率 1.4%。香港按证保险公司数据显示，10 月接获 141 宗安老按揭申请、按月微跌 0.7%，首十个月累计 1010 宗、较 2025 年同期 781 宗上升 29.3%；截至 10 月 31 日，安老按揭计划自 2011 年 7 月推出以来累计收到 9947 宗申请，申请者平均年龄约 69 岁、物业平均价值 540 万元、每月年金平均 15200 元、涉及物业平均楼龄 32 年。
		广州：11 月 12 日，白云区夏茅村城中村改造项目举行二期安置房建设启动现场会，本期安置房总计容面积约 13.3 万平方米，计划建设 8 栋共 1412 套；此前首期已开工 2823 套，首期、二期合计 4235 套，户型覆盖 60 至 140 平方米。项目位于白云湖街道南部、机场高速与华南快速交汇处，改造范围约 243.1 公顷，总规划建设量 465.9 万平方米，改造总成本 305.2 亿元。目前村居签约率已超 91%，集体物业共清拆 104.4 万平方米、占比 77.7%。
		合肥：11 月 12 日，市区 2 宗住宅用地限时竞价全部溢价成交，为合肥新政后首场涉宅用地土拍，起拍总价 11.0 亿元、成交总价 12.7 亿元，包河区地块由大富竞得、经开区地块由联发竞得，分别吸引 7 家、9 家房企报名，包河地块竞价超 200 轮：1）包河区 BH202616 号地块，容积率 1.6，起拍楼面价 14062.5 元/平方米，成交楼面价 17269 元/平方米，溢价率 22.8%；

类型	时间	内容
	2026/11/13	2）经开区 JK202603 号地块，占地 62.8 亩，容积率 1.6，起拍楼面价 11437.5 元/平方米，成交楼面价 12863 元/平方米，溢价率 12.5%。
		昆明：11 月 12 日，昆明市自然资源和规划局拍卖出让呈贡区 2 幅普通商品住房用地，出让年限 70 年，容积率均为 1.0 至 2.5，起始价合计 5.8 亿元：1）KCC2026-8 号地块，宗地总面积 3.2 万平方米，起始价 2.6 亿元，保证金 5200 万元，加价幅度 260 万元；2）KCC2026-7 号地块，宗地总面积 3.9 万平方米，起始价 3.2 亿元，保证金 6320 万元，加价幅度 320 万元。
		宁波：11 月 12 日，宁波市自然资源和规划局拍卖出让江北区姚江新区 1 幅用于安置的商品住房用地，地块编号甬储出 2026-039 号，宗地总面积 25734 平方米，容积率 1.0 至 2.3，使用年限 70 年，起始价 1.8 亿元，竞买保证金 3600 万元，加价幅度 50 万元，拍卖定于 12 月 11 日 10 时开始。
		长沙：11 月 12 日，长沙市自然资源交易事务中心挂牌出让望城区滨水新城片 E08-A17 零售商业用地，宗地总面积 2.8 万平方米，出让年限 40 年，容积率 1.0 至 2.4，起始价 2.0 亿元，竞买保证金 4065 万元，加价幅度 203 万元，挂牌时间 12 月 2 日至 12 月 15 日。
		嘉兴：11 月 12 日，嘉兴市自然资源和规划局拍卖出让秀洲区 2026 嘉秀洲-032 号商务金融用地，宗地总面积 32896 平方米，出让年限 40 年，容积率 1.5 至 2.0，起始价 6421.3 万元，竞买保证金 1285 万元，加价幅度 16.4 万元，拍卖定于 12 月 3 日 10 时开始。
		襄阳：11 月 12 日，襄阳市自然资源和规划局樊城分局挂牌出让 1 幅普通商品住房用地，地块编号 4206060070001GB00108，宗地总面积 17568.5 平方米，出让年限 70 年，容积率 1.0 至 2.3，起始价 1.0 亿元，竞买保证金 3036 万元，加价幅度 1 万元。
		郑州：11 月 12 日，郑州市自然资源和规划局郑东新区分局挂牌出让郑政东出〔2026〕10 号零售商业用地，宗地总面积 3333.4 平方米，出让年限 40 年，容积率小于 4.0，起始价 3300 万元，竞买保证金 1650 万元，加价幅度 200 万元，挂牌时间 12 月 2 日至 12 月 16 日。
		普宁：11 月 12 日，普宁市自然资源局挂牌出让流沙北街道 2 幅普通商品住房用地，出让年限 70 年，容积率 1.0 至 4.5，挂牌时间 12 月 2 日至 16 日：1）PN2026038 地块，宗地总面积 6318 平方米，起始价 6880 万元，保证金 3400 万元，加价幅度 100 万元；2）PN2026039 地块，宗地总面积 711 平方米，起始价 800 万元，保证金 400 万元，加价幅度 30 万元。
		德惠：11 月 12 日，德惠市自然资源局发布德惠挂牌〔2026〕8 号国有土地使用权挂牌出让公告，出让朱城子镇干沟子村 C2024040101 地块，东、南、北三面均至朱城子镇干沟子村、西至 102 国道，宗地总面积 4652 平方米，主要土地用途为公用设施营业网点用地，出让年限 40 年，容积率不大于 0.5，竞买保证金与起始价均为 428.9 万元，加价幅度 10 万元，获取挂牌出让文件时间为 11 月 12 日至 12 月 10 日。

资料来源：地产观点网、中银证券

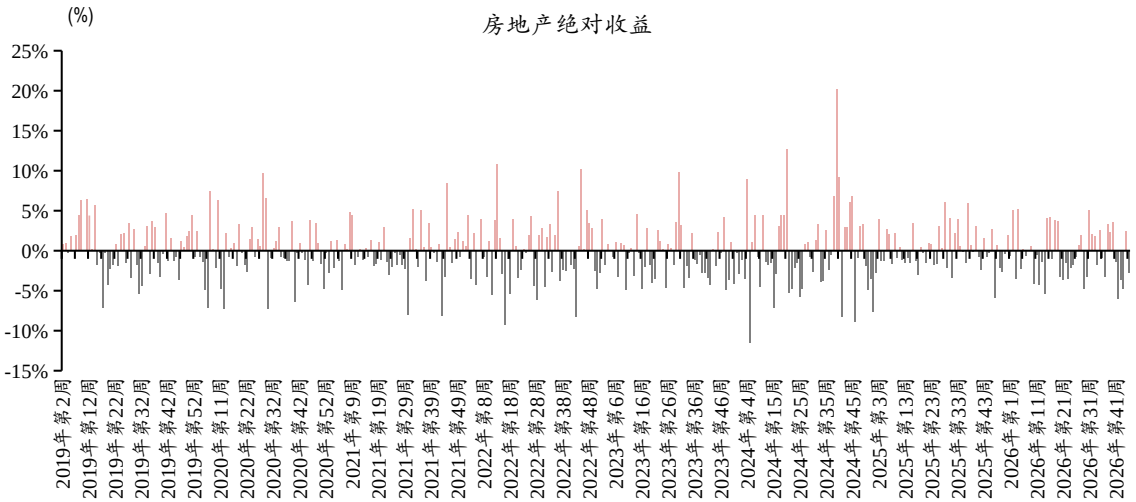
4 本周板块表现回顾

本周（11 月 7 日-11 月 13 日），在大盘表现方面，上证指数收于 3634 点，较上周下降 14.82 点，涨跌幅为-0.4%；创业板指收于 2426 点，较上周下降 39.15 点，涨跌幅为-1.6%；沪深 300 指数收于 4016 点，较上周下降 37.99 点，涨跌幅为-0.9%。

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通信、银行、电子，涨幅分别为 3.1%、2.1%、1.9%；跌幅前三的行业依次为电力设备、有色金属、美容护理，跌幅分别为-5.4%、-4.8%、-4.0%。

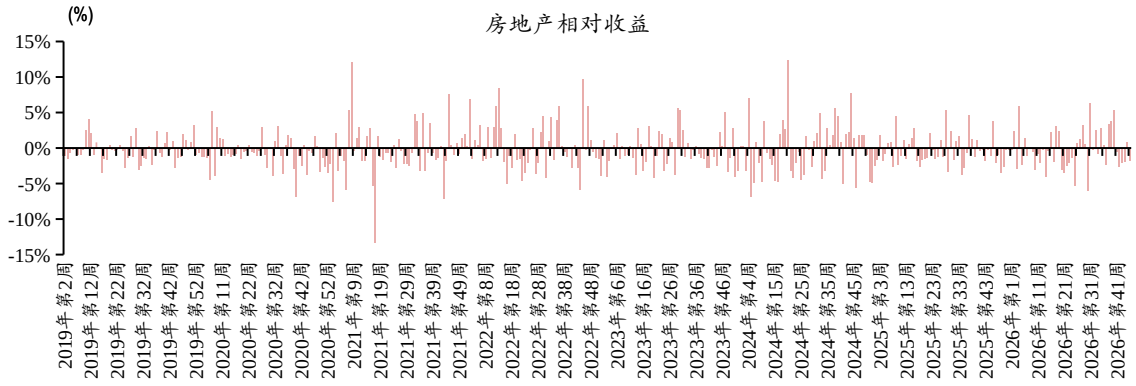
板块相对收益有所下降。房地产行业绝对收益为-2.7%，较上周下降 5.2pct，房地产行业相对收益（相对沪深 300）为-1.8%，较上周下降 2.6pct。房地产板块 PE 为 7.02X，较上周下降 0.22X。

图表 48. 房地产行业绝对收益为-2.7%，较上周下降 5.2pct



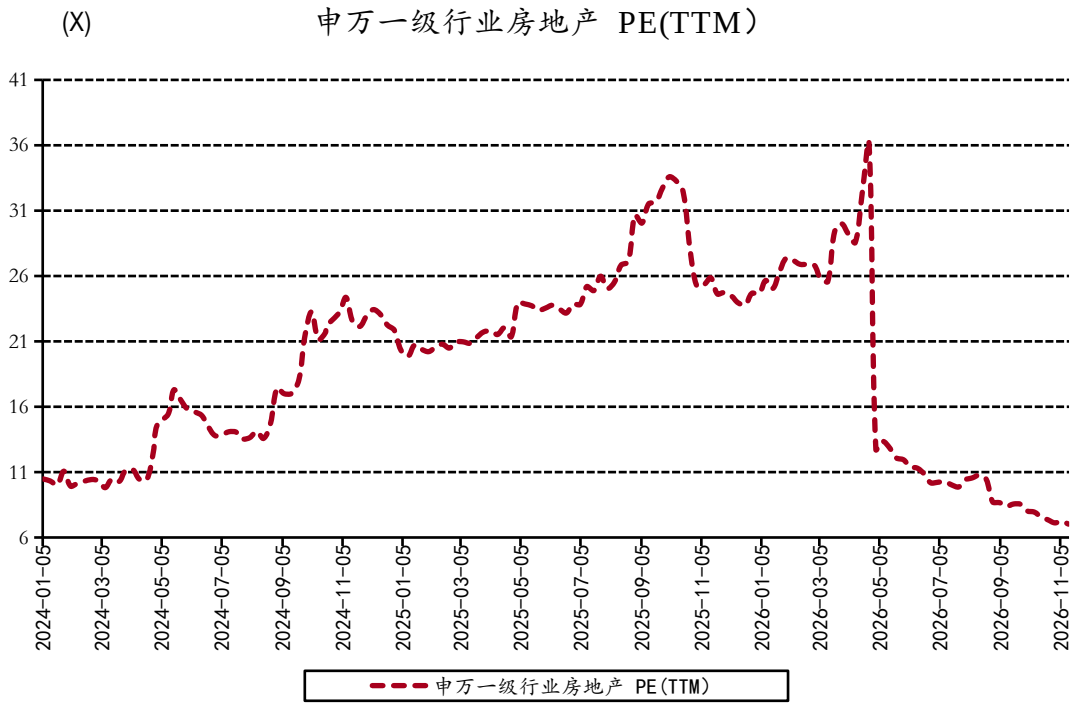
资料来源：同花顺、中银证券

图表 49. 房地产行业相对沪深 300 收益为-1.8%，较上周下降 2.6pct



资料来源：同花顺、中银证券

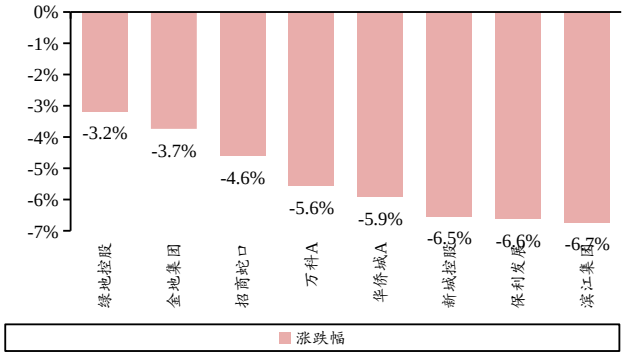
图表 50. 房地产板块 PE 为 7.02X，较上周下降 0.22X



资料来源：同花顺、中银证券

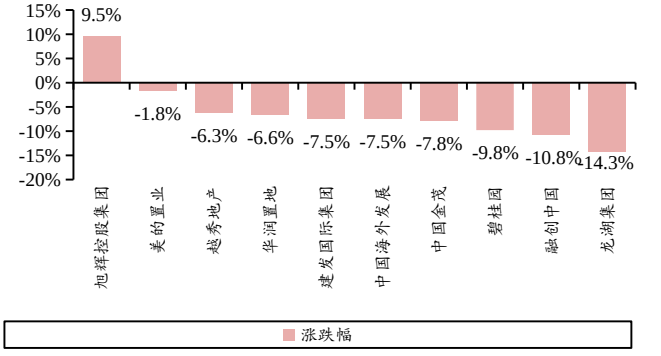
在我们重点跟踪房地产行业股票中，本周 A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为绿地控股、金地集团、招商蛇口，涨跌幅分别为-3.2%、-3.7%、-4.6%，涨跌幅靠后的三家公司依次为滨江集团、保利发展、新城控股，涨跌幅分别为-6.7%、-6.6%、-6.5%。港股涨跌幅靠前的三家公司依次为旭辉控股集团、美的置业、越秀地产，涨跌幅分别为 9.5%、-1.8%、-6.3%，涨跌幅靠后的三家公司依次为龙湖集团、融创中国、碧桂园，涨跌幅分别为-14.3%、-10.8%、-9.8%。

图表 51. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为绿地控股、金地集团、招商蛇口



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旭辉控股集团、美的置业、越秀地产



资料来源：同花顺、中银证券

5 本周重点公司公告

高管变动公告：

宝龙地产：11 月 9 日，公司公告肖清平辞任执行董事，自当日起生效，以投放更多时间于个人事务及家庭；肖清平确认与董事会概无意见分歧，亦无有关其辞任的事宜须提请公司股东及港交所垂注。辞任后公司执行董事为许健康、许华芳及张洪峰。

股权变动公告：

南山控股：11 月 11 日，公司公告以自有资金 2.2 亿元对基石贰号基金持有的宝湾物流控股有限公司 2%股权行使买入选择权的工商变更登记手续已完成，同时放弃对基石贰号基金所持宝湾物流 22.3%股权的买入选择权；交易完成后公司持有宝湾物流 55.1%股权、中国南山开发（集团）持股 44.9%，公司仍为第一大股东，控制权及合并报表范围未发生变化。

华夏幸福：11 月 12 日，廊坊银行首次公开确认华夏幸福已不再持有该行任何股权，也不再承担原“置换带”项下对该行的债务；相关股权处置及债务置换事项已于 2026 年 5 月完成，华夏幸福所持股权全部转让出清，原“置换带”相关债务由廊坊市属国有资产管理平台廊坊资管承接，廊坊资管将按市场化、法治化原则推进资产运营与清收处置。目前地方国资为廊坊银行第一大股东，同业机构增持入股，该行经营管理、风控决策及业务开展不受原股东事项约束。

经营数据公告：

龙湖集团：11 月 6 日，公司披露 2026 年 10 月未经审核营运数据，10 月实现合同销售金额 24.3 亿元、合同销售面积 28.9 万平方米，其中归属公司股东权益的合同销售金额 16.9 亿元、合同销售面积 20.7 万平方米；1—10 月累计合同销售金额 255.7 亿元、累计合同销售面积 279.5 万平方米。同期运营及服务业务不含税收入 227.0 亿元，其中运营收入 121.7 亿元、服务收入 105.3 亿元。

越秀地产：11 月 6 日，公司披露 10 月未经审计销售数据及土地收购资料，10 月实现合同销售金额 122.1 亿元，同比下降 0.7%；合同销售面积 34.3 万平方米，同比上升 25.7%。1—10 月累计合同销售金额 802.3 亿元，同比下降 12.9%；累计合同销售面积 252.9 万平方米，同比上升 9.0%。10 月通过公开挂牌在成都天府新区秦皇寺板块新增 1 宗住宅用地，总可建筑面积 7.3 万平方米，代表公司实际权益的土地价款 6.3 亿元。

保利置业集团：11 月 6 日，公司披露 10 月未经审核销售数据，10 月实现合同销售金额 38.0 亿元、合同销售面积 14.7 万平方米，合同销售均价 25546 元/平方米；1—10 月累计合同销售金额 366.0 亿元、累计合同销售面积 131.7 万平方米，累计合同销售均价 27777 元/平方米。

宝龙地产：11 月 6 日，公司披露 10 月未经审核营运数据，10 月合约销售额 5.3 亿元、合约销售面积 4.4 万平方米；1—10 月累计合约销售总额 53.8 亿元、累计合约销售总面积 50.8 万平方米。

世茂集团：11 月 6 日，公司披露截至 10 月 31 日止十个月未经审核营运数据，10 月合约销售额 7.0 亿元、合约销售面积 6.0 万平方米，平均销售价格 11599 元/平方米；1—10 月累计合约销售总额 112.0 亿元、累计合约销售总面积 91.8 万平方米，平均销售价格 12209 元/平方米。

旭辉控股集团：11 月 6 日，公司披露 10 月未经审核营运数据，10 月实现合同销售金额 7.8 亿元、合同销售面积 7.6 万平方米，其中公司股东权益应占合同销售金额 3.7 亿元；1—10 月累计合同销售金额 77.7 亿元、累计合同销售面积 79.8 万平方米，其中公司股东权益应占 40.5 亿元。

宏安地产：11 月 6 日，公司发布正面盈利预告，预期截至 2026 年 9 月 30 日止六个月录得母公司拥有人应占溢利不少于 1.5 亿港元，上年同期为亏损 3.8 亿港元；变动主要来自本期确认债务豁免产生的一次性及非现金收益 2.9 亿港元，以及已交付物业毛利率改善。

时代中国控股：11 月 6 日，公司披露截至 10 月 31 日止十个月未经审核经营数据，10 月合同销售金额 2.4 亿元、签约建筑面积 1.8 万平方米；1—10 月累计合同销售金额 27.5 亿元、累计签约建筑面积 25.8 万平方米。

中梁控股：11 月 6 日，公司披露 10 月未经审核营运数据，10 月合约销售金额 2.7 亿元、合约销售面积 2.6 万平方米，合约销售均价 10300 元/平方米；1—10 月累计合约销售金额 48.3 亿元、累计合约销售面积 48.1 万平方米，合约销售均价 10000 元/平方米。

正荣地产：11 月 6 日，公司披露截至 10 月 31 日止月份未经审核经营数据，10 月合约销售金额 3.5 亿元、合约销售建筑面积 2.1 万平方米，合约平均售价 16600 元/平方米；1—10 月累计合约销售金

额 34.5 亿元、累计合约销售建筑面积 21.0 万平方米，合约平均售价 16500 元/平方米。

雅居乐集团：11 月 9 日，公司披露 2026 年 10 月未经审核营运数据，预售金额 2.9 亿元、对应建筑面积 3.4 万平方米、平均价 8739 元/平方米；截至 10 月 31 日止十个月，预售金额合计 51.8 亿元、对应建筑面积 58.7 万平方米、平均价 8825 元/平方米。

合景泰富集团：11 月 9 日，公司披露 2026 年 10 月未经审核营运数据，预售额 1.71 亿元、较上年同期减少 72.5%，预售建筑面积 1.0 万平方米、较上年同期减少 67.1%。

金地集团：11 月 10 日，2026 年 10 月公司实现签约金额 17.5 亿元，同比下降 8.9%；签约面积 11.0 万平方米，同比下降 40.2%。2026 年 1-10 月，公司累计实现签约金额 153.5 亿元，同比下降 41.2%；累计实现签约面积 108.7 万平方米，同比下降 45.0%。

禹洲集团：11 月 10 日，2026 年 10 月公司合约销售金额 4.4 亿元，销售面积 3.3 万平方米，平均销售价格 1.3 万元/平方米；前 10 个月累计合约销售金额 44.7 亿元，累计销售面积 33.7 万平方米，平均销售价格为每平方米人民币 1.3 万元；联营公司前 10 个月累计合约销售金额为人民币 20.1 亿元，销售面积 14.2 万平方米，平均销售价格为每平方米人民币 1.4 万元。

保利发展：11 月 11 日，公司披露 10 月销售情况简报，10 月实现签约金额 178.0 亿元、同比减少 15.7%，签约面积 90.0 万平方米、同比减少 17.7%；1-10 月累计签约金额 1990.4 亿元、同比减少 10.7%，累计签约面积 965.5 万平方米、同比减少 13.8%。

融信中国：11 月 11 日，公司披露 10 月未经审核营运数据，10 月合约销售额约 2.0 亿元，合约建筑面积 1.9 万平方米，平均合约售价 10317 元/平方米；1-10 月累计合约销售额约 20.8 亿元，累计合约建筑面积 18.8 万平方米，平均合约售价 11062 元/平方米。

华润置地：11 月 12 日，公司披露 2026 年 10 月未经审核营运数据，10 月合同销售金额 157.0 亿元；前 10 个月累计合同销售金额 1803.0 亿元、同比增长 6.3%，累计合同销售建筑面积 505.4 万平方米、同比减少 21.2%；10 月经常性收入 44.6 亿元、同比增长 3.0%，其中经营性不动产收租型业务租金收入 30.9 亿元、同比增长 5.3%；前 10 个月累计经常性收入 444.0 亿元、同比增长 7.0%，其中租金收入 298.1 亿元、同比增长 10.0%。

新城控股：11 月 12 日，公司披露 10 月经营简报，1）10 月实现合同销售金额 10.3 亿元、同比下降 27.4%，销售面积 15.2 万平方米、同比下降 20.5%；1-10 月累计合同销售金额 98.6 亿元、同比下降 40.2%，累计销售面积 156.5 万平方米、同比下降 27.2%；2）商业运营方面，10 月实现商业运营总收入 12.6 亿元、同比增长 6.2%，1-10 月累计 121.3 亿元、同比增长 3.7%；截至 10 月末公司共有 182 个广场，总建筑面积约 168.2 万平方米，10 月租金收入 11.8 亿元、年内累计 113.2 亿元。

中国金茂：11 月 12 日，公司披露 2026 年 10 月未经审核销售数据，10 月签约销售金额 105.1 亿元、签约销售建筑面积 38.0 万平方米；1-10 月累计签约销售金额 951.1 亿元、累计签约销售面积 348.1 万平方米；截至 10 月 31 日已认购未签约金额 12.5 亿元。

敏捷控股：11 月 12 日，公司发布正面盈利预告，预期截至 2026 年 9 月 30 日止六个月公司拥有人应占溢利 500 万至 800 万港元，上年同期亏损约 1300 万港元，主因产品组合变化带动交付物业毛利率上升、已竣工待售物业减值拨回。

其他重要公告：

招商蛇口：1）11 月 6 日，公司公告全资子公司深圳招商房地产有限公司通过北京产权交易所公开摘牌，以现金 5.1 亿元受让深圳市招华国际会展运营有限公司 50%股权，转让方为深圳华侨城房地产有限公司；本次交易涉及的股权已完成工商变更登记，会展运营成为公司全资子公司；2）11 月 9 日，公司以 7.46 亿元底价竞得佛山南海桂城千灯湖宝华宅地，计容建面约 4.6 万平方米、成交楼面价 16300 元/平方米，刷新近 3 年佛山宅地楼面单价纪录；地块今年 8 月由商业用地调规为二类居住用地，是千灯湖片区时隔八年再出的招拍挂纯宅地；同日佛山共出让 3 宗涉宅地，由招商蛇口、顺德勒控及顺控城投以合计 17.2 亿元底价分食；3）同日，与南山控股联合开发的上海市杨浦区长海路街道 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 至 17 层高层住宅，地块占地面积 18557 平方米，容积率 2.6，成交总价 29.2 亿元、成交楼面价 65574 元/平方米、溢价率 21.5%。

龙光集团：11 月 6 日，子公司深圳市龙光控股有限公司发布重大事项公告，截至 10 月 31 日，公司及下属子公司未能如期偿还银行贷款、信托贷款及定向资产支持票据等合计 418.0 亿元，公司正与相关机构及债权人沟通协商、寻求整体化解方案。

雅生活服务：11 月 6 日，公司刊发通函，建议分派 2026 年度中期股息每 10 股派 0.5 元（税前），尚待 11 月 25 日第一次临时股东会审议。

宝龙地产：11 月 6 日，公司公告境外债务重组各项条件已达成、重组生效日期为 11 月 6 日，已发行新中期票据 3.0 亿美元、新长期票据 4.0 亿美元、强制可转换债券 12.0 亿美元及新贷款 0.9 亿美元，合计约 19.9 亿美元；强制可转换债券初始转换价每股 2.3 港元，到期日预计为 2028 年 5 月 6 日，计划债权人提交有效文件的截止时间为 2027 年 3 月 30 日。

旭辉控股集团：11 月 6 日，子公司旭辉集团股份有限公司公告，截至 11 月 2 日其子公司发生债务逾期规模合计 71.2 亿元，涉及 20 家主体，逾期债务均为银行项目贷款。

保利发展：1）11 月 11 日，公司公告新增房地产项目 1 个，为广州市黄埔区映日路北侧地块，通过招拍挂取得，土地用途为商住，用地面积 3.5 万平方米、规划容积率面积 7.7 万平方米，公司需支付价款 16.7 亿元、权益比例 100%，折合楼面均价约 21736 元/平方米；2）华夏保利发展封闭式商业不动产证券投资基金（场内简称“华夏保利商业 REIT”，交易代码 508605）自 11 月 12 日起在上海证券交易所上市交易，本次上市交易份额 1.5 亿份（不含持有锁定安排份额），基金存续期 32 年，上市首日涨跌幅限制比例为 30%、非上市首日为 10%；3）11 月 12 日，公司以总价 13.0 亿元竞得广州荔湾区东沙国际商贸港 015、021 两宗宅地，将与保利珠江天悦、保利珠江印象等项目连片开发；公司 2023 年底曾以约 82.8 亿元重仓该片区，本次补仓后在东沙商贸港累计拿地投入约 95.8 亿元。同日，华夏保利商业 REIT（508605）在上交所上市，募集份额 5 亿份、净认购金额约 18.0 亿元，公司以战略配售认购 30%份额，上市首日破发。

中新集团：11 月 9 日，公司公告同意参股的苏州中新兴富新兴产业投资合伙企业再次延长延展期 1 年、延展期不收取管理费，基金存续期到期日调整为 2027 年 12 月 28 日；公司对该基金认缴出资不超过 2 亿元，延期系基金尚未完成全部项目退出。

越秀地产：11 月 9 日，公司根据港交所上市规则第 13.18 条公告，全资附属公司泓景有限公司当日与一家银行订立融资协议，获提供 5.0 亿元人民币或等值港元的定期贷款融资，贷款期自协议日期起计 364 天，泓景在协议项下责任由公司担保；协议约定，若控股股东越秀企业（集团）有限公司持有公司已发行具投票权股份的直接或间接权益少于 30%、不再是公司单一最大实益股东、或不再对公司行使有效管理控制权，即构成违约事件，贷款人可宣布全部债项立即到期应付；截至公告日期，越秀企业实益拥有公司已发行股份约 44.0%。

黑牡丹：11 月 9 日，公司 2026 年度第一期、第二期中期票据发行完毕，募集资金当日全额到账，两期合计发行 7.1 亿元、期限均为 3 年、起息日 2026 年 11 月 9 日、兑付日 2029 年 11 月 9 日，均按 100 元/百元面值发行；其中 1）第一期（26 黑牡丹 MTN001，代码 102684431）发行 3.1 亿元、票面利率 1.82%，主承销商兴业银行；2）第二期（26 黑牡丹 MTN002，代码 102684433）发行 4.0 亿元、票面利率 1.68%，主承销商招商银行。本次发行在交易商协会注册的 17.1 亿元额度内，该额度自接受注册通知书落款之日起 2 年内有效。

金融街：11 月 9 日，公司召开第十一届董事会第二次会议，以 9 票赞成、0 票反对、0 票弃权审议通过申报发行私募公司债券的议案，拟非公开发行票面总额不超过 87.0 亿元人民币的公司债券，期限不超过 5 年，采取固定利率、市场化发行，募集资金用于存续公司债券借新还旧，拟在深交所上市交易。同日公司发出通知，2026 年第四次临时股东会定于 11 月 26 日召开，唯一议案即本次发债，股权登记日 11 月 20 日。

正荣地产：1）11 月 9 日，公司公告香港高等法院当日下令子公司 Zhenro Hong Kong 清盘，破产管理署署长获委任为临时清盘人，公司自当日起失去对该子公司控制权、其财务业绩不再综合入账；该子公司持有 381 间附属公司，2025 年未经审核总资产 849.0 亿元、占集团总资产 98.6%，出表后集团总资产降至 12.0 亿元、总收入为零。公司股份自 10 时 43 分起暂停买卖，直至本公告发布；2）11 月 11 日，公司公告 H20 正荣 2、H20 正荣 3、H21 正荣 1 三只债券自 11 月 13 日开市起复牌，停牌期间已按债券持有人会议决议支付同意费并兑付注销 0.1%。

陆家嘴：11 月 10 日，公司及控股子公司东袤置业收到上海市高级人民法院民事裁定书，驳回德普文化再审申请；该案原一审判决德普文化搬离标的房屋并支付租金、占用费暂计 1570 万元，东袤置业向其支付装修改造补偿款 3600 万元，德普文化此前诉请连带赔偿 6.3 亿元未获支持，公司称本次裁定不会对本期利润或期后利润产生影响。

碧桂园：11 月 10 日，境内发债主体碧桂园地产集团有限公司公告显示，截至 2026 年 11 月 5 日，较 9 月 30 日新增标的金额 5000 万元以上的未决诉讼、仲裁案件 7 宗、合计约 7 亿元；新增失信被执行人情形 1 笔、涉及执行标的约 0.7 亿元；新增被执行信息 14 笔、涉及执行标的约 24.0 亿元；新

增被冻结股权 45 笔、涉及权益数额约 32.3 亿元；新增逾期有息债务约 17.9 亿元。同日碧桂园控股层面公告显示，其及子公司较 9 月 30 日新增逾期有息债务约 26.4 亿元，本部无新增失信被执行人、被执行及股权冻结情形。

深深房 A：11 月 11 日，公司公告赎回部分资金收益产品，本次赎回本金合计 1.4 亿元，其中南方收益宝货币 B、鹏华金元宝货币各赎回 7000 万元；截至公告日，公司使用自有资金购买的资金收益产品余额为 9.2 亿元，投资额度上限为 12 亿元。

南京高科：11 月 11 日，公司完成 2026 年度第四期中期票据发行，简称 26 南京高科 MTN004、代码 102684442，期限 3 年，计划发行总额与实际发行总额均为 7.3 亿元，发行价格 100 元/百元面值，发行利率 1.78%，起息日 11 月 11 日、兑付日 2029 年 11 月 11 日，募集资金已于 11 月 11 日全额到账，主承销商为南京银行，联席主承销商为中国民生银行。

大悦城：11 月 11 日，公司披露商业不动产 REITs 申报发行工作进展（中信证券临时受托管理事务报告）：1）2026 年 10 月 29 日，深交所出具《关于华夏大悦城封闭式商业不动产证券投资基金上市及中信证券-大悦城商业不动产 1 号资产支持专项计划挂牌转让无异议的函》（深证函〔2026〕885 号）；2）2026 年 11 月 3 日，中国证监会发布《关于准予华夏大悦城封闭式商业不动产证券投资基金注册的批复》（证监许可〔2026〕3053 号），基金类型为契约型封闭式、基金合同期限 40 年，准予募集份额总额 10 亿份，华夏基金管理有限公司为基金管理人、招商银行股份有限公司为基金托管人，应自批复下发之日起 6 个月内进行募集活动、募集期限自基金份额发售之日起不超过 3 个月；3）原始权益人为控股子公司中粮置业投资有限公司，以其全资子公司大悦城（天津）有限公司持有的资产开展申报发行工作，发行上市尚需履行募集发行、上市申请程序。

碧桂园地产：11 月 11 日，受托管理人光大证券就公司债券 H19 碧地 3（163015）披露重大事项临时受托管理事务报告，截至 2026 年 11 月 5 日较 9 月 30 日：1）公司及子公司新增标的金额 5000 万元以上的未决诉讼、仲裁案件 7 宗，标的金额合计约 7 亿元；2）本部新增 1 笔失信被执行人情形、涉及新增执行标的约 0.7 亿元，新增 14 笔被执行信息、涉及新增执行标的合计约 24.0 亿元；3）本部作为被执行人导致被冻结的子公司及参股公司股权新增 45 笔，涉及冻结权益数额约 32.3 亿元；4）公司及子公司新增逾期有息债务约 17.9 亿元。公司称上述事项可能对生产经营和偿债能力产生一定不利影响。

保利置业集团：11 月 11 日，公司披露重大资产抵押事项，子公司深圳市保盈房地产开发有限公司将持有的深圳市南山区粤海街道 T204-0153 地块土地使用权及在建工程抵押给五家银行，为项目借款提供增信，被担保债权金额 40 亿元；抵押物账面价值 57.7 亿元，占公司 2025 年末净资产 299.5 亿元的 19.3%，该地块于 2026 年 6 月通过招拍挂取得。

天誉置业：11 月 11 日，公司（清盘中）于港交所刊发两份公告：1）根据香港《公司条例》拟订的债务偿还安排计划债权人会议，定于 12 月 4 日下午三时在香港金钟道九十五号统一中心举行，票据及非票据计划债权人记录时间均为 11 月 26 日下午十一时，公司股份及债项继续暂停买卖；2）就上市委员会 10 月 30 日决定拒绝将复牌期限延至 12 月 31 日并按上市规则第 6.01A 条取消公司上市地位，公司已于 11 月 10 日按上市规则第 2B 章提交申请、要求将除牌决定提交上市复核委员会复核，联交所已确认复核聆讯定于 12 月 17 日举行。

城建发展：11 月 12 日，公司披露收到国信证券 2026 年中期现金分红 2497.1 万元，公司现持有国信证券 2.5 亿股、占总股本 2.4%，该款项计入 2026 年度投资收益。

远洋集团：11 月 12 日，公司披露内幕消息，更新全资附属公司北京远洋控股集团有限公司未能清偿到期债务及诉讼情况。截至 2026 年 10 月 31 日，远洋控股到期未偿付借款合计 184.7 亿元，2025 年末为 181.6 亿元，10 月期间增加 14.4 亿元；其中银行贷款 57.2 亿元、公司信用类债券 2.6 亿元、其他有息负债 65.0 亿元、非银机构本金及利息 60.0 亿元。10 月无新增重大诉讼，五起重大诉讼所处程序发生变化，截至 10 月末仍未存续一起失信被执行人案件。公司称远洋控股生产经营正常，正与债权人沟通协商整体化解方案。

中国奥园：11 月 12 日，奥园集团公告称，截至 2026 年 10 月 31 日，未能及时清偿的到期债务本金累计约 416.3 亿元；未完结涉诉金额约 711.1 亿元、其中融资相关涉诉金额约 597.7 亿元；公司及控股股东等存在 270 条失信被执行人信息、涉及金额 36.4 亿元，公司称正推进债务风险化解工作。

图表 53. 2026 年第 46 周（11 月 7 日-11 月 13 日）重点公司公告汇总

公告类型	公司名称	公告内容
高管变动公告	宝龙地产	11 月 9 日，公司公告肖清平辞任执行董事，自当日起生效，以投放更多时间于个人事务及家庭；肖清平确认与董事会概无意见分歧，亦无有关其辞任的事宜须提请公司股东及港交所垂注。辞任后公司执行董事为许健康、许华芳及张洪峰。
股权变动公告	南山控股	11 月 11 日，公司公告以自有资金 2.2 亿元对基石贰号基金持有的宝湾物流控股有限公司 2%股权行使买入选择权的工商变更登记手续已完成，同时放弃对基石贰号基金所持宝湾物流 22.3%股权的买入选择权；交易完成后公司持有宝湾物流 55.1%股权、中国南山开发（集团）持股 44.9%，公司仍为第一大股东，控制权及合并报表范围未发生变化。
	华夏幸福	11 月 12 日，廊坊银行首次公开确认华夏幸福已不再持有该行任何股权，也不再承担原“置换带”项下对该行的债务；相关股权处置及债务置换事项已于 2026 年 5 月完成，华夏幸福所持股权全部转让出清，原“置换带”相关债务由廊坊市属国有资产管理平台廊坊资管承接，廊坊资管将按市场化、法治化原则推进资产运营与清收处置。目前地方国资为廊坊银行第一大股东，同业机构增持入股，该行经营管理、风控决策及业务开展不受原股东事项约束。
经营数据公告	龙湖集团	11 月 6 日，公司披露 2026 年 10 月未经审核营运数据，10 月实现合同销售金额 24.3 亿元、合同销售面积 28.9 万平方米，其中归属公司股东权益的合同销售金额 16.9 亿元、合同销售面积 20.7 万平方米；1—10 月累计合同销售金额 255.7 亿元、累计合同销售面积 279.5 万平方米。同期运营及服务业务不含税收入 227.0 亿元，其中运营收入 121.7 亿元、服务收入 105.3 亿元。
	越秀地产	11 月 6 日，公司披露 10 月未经审计销售数据及土地收购资料，10 月实现合同销售金额 122.1 亿元，同比下降 0.7%；合同销售面积 34.3 万平方米，同比上升 25.7%。1—10 月累计合同销售金额 802.3 亿元，同比下降 12.9%；累计合同销售面积 252.9 万平方米，同比上升 9.0%。10 月通过公开挂牌在成都天府新区秦皇寺板块新增 1 宗住宅用地，总可建筑面积 7.3 万平方米，代表公司实际权益的土地价款 6.3 亿元。
	保利置业集团	11 月 6 日，公司披露 10 月未经审核销售数据，10 月实现合同销售金额 38.0 亿元、合同销售面积 14.7 万平方米，合同销售均价 25546 元/平方米；1—10 月累计合同销售金额 366.0 亿元、累计合同销售面积 131.7 万平方米，累计合同销售均价 27777 元/平方米。
	宝龙地产	11 月 6 日，公司披露 10 月未经审核营运数据，10 月合约销售额 5.3 亿元、合约销售面积 4.4 万平方米；1—10 月累计合约销售总额 53.8 亿元、累计合约销售总面积 50.8 万平方米。
	世茂集团	11 月 6 日，公司披露截至 10 月 31 日止十个月未经审核营运数据，10 月合约销售额 7.0 亿元、合约销售面积 6.0 万平方米，平均销售价格 11599 元/平方米；1—10 月累计合约销售总额 112.0 亿元、累计合约销售总面积 91.8 万平方米，平均销售价格 12209 元/平方米。
	旭辉控股集团	11 月 6 日，公司披露 10 月未经审核营运数据，10 月实现合同销售金额 7.8 亿元、合同销售面积 7.6 万平方米，其中公司股东权益应占合同销售金额 3.7 亿元；1—10 月累计合同销售金额 77.7 亿元、累计合同销售面积 79.8 万平方米，其中公司股东权益应占 40.5 亿元。
	宏安地产	11 月 6 日，公司发布正面盈利预告，预期截至 2026 年 9 月 30 日止六个月录得母公司拥有人应占溢利不少于 1.5 亿港元，上年同期为亏损 3.8 亿港元；变动主要来自本期确认债务豁免产生的一次性及非现金收益 2.9 亿港元，以及已交付物业毛利率改善。
	时代中国控股	11 月 6 日，公司披露截至 10 月 31 日止十个月未经审核经营数据，10 月合同销售金额 2.4 亿元、签约建筑面积 1.8 万平方米；1—10 月累计合同销售金额 27.5 亿元、累计签约建筑面积 25.8 万平方米。
	中梁控股	11 月 6 日，公司披露 10 月未经审核营运数据，10 月合约销售金额 2.7 亿元、合约销售面积 2.6 万平方米，合约销售均价 10300 元/平方米；1—10 月累计合约销售金额 48.3 亿元、累计合约销售面积 48.1 万平方米，合约销售均价 10000 元/平方米。
	正荣地产	11 月 6 日，公司披露截至 10 月 31 日止月份未经审核经营数据，10 月合约销售金额 3.5 亿元、合约销售建筑面积 2.1 万平方米，合约平均售价 16600 元/平方米；1—10 月累计合约销售金额 34.5 亿元、累计合约销售建筑面积 21.0 万平方米，合约平均售价 16500 元/平方米。
	雅居乐集团	11 月 9 日，公司披露 2026 年 10 月未经审核营运数据，预售金额 2.9 亿元、对应建筑面积 3.4 万平方米、平均价 8739 元/平方米；截至 10 月 31 日止十个月，预售金额合计 51.8 亿元、对应建筑面积 58.7 万平方米、平均价 8825 元/平方米。
	合景泰富集团	11 月 9 日，公司披露 2026 年 10 月未经审核营运数据，预售额 1.71 亿元、较上年同期减少 72.5%，预售建筑面积 1.0 万平方米、较上年同期减少 67.1%。
	金地集团	11 月 10 日，2026 年 10 月公司实现签约金额 17.5 亿元，同比下降 8.9%；签约面积 11.0 万平方米，同比下降 40.2%。2026 年 1-10 月，公司累计实现签约金额 153.5 亿元，同比下降 41.2%；累计实现签约面积 108.7 万平方米，同比下降 45.0%。
	禹洲集团	11 月 10 日，2026 年 10 月公司合约销售金额 4.4 亿元，销售面积 3.3 万平方米，平均销售价格 1.3 万元/平方米；前 10 个月累计合约销售金额 44.7 亿元，累计销售面积 33.7 万平方米，平均销售价格为每平方米人民币 1.3 万元；联营公司前 10 个月累计合约销售金额为人民币 20.1 亿元，销售面积 14.2 万平方米，平均销售价格为每平方米人民币 1.4 万元。
	保利发展	11 月 11 日，公司披露 10 月销售情况简报，10 月实现签约金额 178.0 亿元、同比减少 15.7%，签约面积 90.0 万平方米、同比减少 17.7%；1-10 月累计签约金额 1990.4 亿元、同比减少 10.7%，累计签约面积 965.5 万平方米、同比减少 13.8%。
	融信中国	11 月 11 日，公司披露 10 月未经审核营运数据，10 月合约销售额约 2.0 亿元，合约建筑面积 1.9 万平方米，平均合约售价 10317 元/平方米；1-10 月累计合约销售额约 20.8 亿元，累计合约建筑面积 18.8 万平方米，平均合约售价 11062 元/平方米。
	华润置地	11 月 12 日，公司披露 2026 年 10 月未经审核营运数据，10 月合同销售金额 157.0 亿元；前 10 个月累计合同销售金额 1803.0 亿元、同比增长 6.3%，累计合同销售建筑面积 505.4 万平方米、同比减少 21.2%；10 月经常性收入 44.6 亿元、同比增长 3.0%，其中经营性不动产收租型业务租金收入 30.9 亿元、同比增长 5.3%；前 10 个月累计经常性收入 444.0 亿元、同比增长 7.0%，其中租金收入 298.1 亿元、同比增长 10.0%。
	新城控股	11 月 12 日，公司披露 10 月经营简报，1）10 月实现合同销售金额 10.3 亿元、同比下降 27.4%，销售面积 15.2 万平方米、同比下降 20.5%；1-10 月累计合同销售金额 98.6 亿元、同比下降 40.2%，累计销售面积 156.5 万平方米、同比下降 27.2%；2）商业运营方面，10 月实现商业运营总收入 12.6 亿元、同比增长 6.2%，1-10 月累计 121.3 亿元、同比增长 3.7%；截至 10 月末公司共有 182 个广场，总建筑面积约 168.2 万平方米，10 月租金收入 11.8 亿元、年内累计 113.2 亿元。
	中国金茂	11 月 12 日，公司披露 2026 年 10 月未经审核销售数据，10 月签约销售金额 105.1 亿元、签约销售建筑面积 38.0 万平方米；1-10 月累计签约销售金额 951.1 亿元、累计签约销售面积 348.1 万平方米；截至 10 月 31 日已认购未签约金额 12.5 亿元。

资料来源：公司公告、中银证券

图表 53. 2026 年第 46 周（11 月 7 日-11 月 13 日）重点公司公告汇总（续）

公告类型	公司名称	公告内容
经营数据公告	敏捷控股	11 月 12 日，公司发布正面盈利预告，预期截至 2026 年 9 月 30 日止六个月公司拥有人应占溢利 500 万至 800 万港元，上年同期亏损约 1300 万港元，主因产品组合变化带动交付物业毛利率上升、已竣工待售物业减值拨回。
其他重要公告	招商蛇口	1）11 月 6 日，公司公告全资子公司深圳招商房地产有限公司通过北京产权交易所公开摘牌，以现金 5.1 亿元受让深圳市招华国际会展运营有限公司 50%股权，转让方为深圳华侨城房地产有限公司；本次交易涉及的股权已完成工商变更登记，会展运营成为公司全资子公司；2）11 月 9 日，公司以 7.46 亿元底价竞得佛山南海桂城千灯湖宝华宅地，计容建面约 4.6 万平方米、成交楼面价 16300 元/平方米，刷新近 3 年佛山宅地楼面单价纪录；地块今年 8 月由商业用地调规为二类居住用地，是千灯湖片区时隔八年再出的招拍挂纯宅地；同日佛山共出让 3 宗涉宅地，由招商蛇口、顺德勒控及顺控城投以合计 17.2 亿元底价分食；3）同日，与南山控股联合开发的上海市杨浦区长海路街道 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 至 17 层高层住宅，地块占地面积 18557 平方米，容积率 2.6，成交总价 29.2 亿元、成交楼面价 65574 元/平方米、溢价率 21.5%。
	龙光集团	11 月 6 日，子公司深圳市龙光控股有限公司发布重大事项公告，截至 10 月 31 日，公司及下属子公司未能如期偿还银行贷款、信托贷款及定向资产支持票据等合计 418.0 亿元，公司正与相关机构及债权人沟通协商、寻求整体化解方案。
	雅生活服务	11 月 6 日，公司刊发通函，建议分派 2026 年度中期股息每 10 股派 0.5 元（税前），尚待 11 月 25 日第一次临时股东会审议。
	宝龙地产	11 月 6 日，公司公告境外债务重组各项条件已达成、重组生效日期为 11 月 6 日，已发行新中期票据 3.0 亿美元、新长期票据 4.0 亿美元、强制可转换债券 12.0 亿美元及新贷款 0.9 亿美元，合计约 19.9 亿美元；强制可转换债券初始转换价每股 2.3 港元，到期日预计为 2028 年 5 月 6 日，计划债权人提交有效文件的截止时间为 2027 年 3 月 30 日。
	旭辉控股集团	11 月 6 日，子公司旭辉集团股份有限公司公告，截至 11 月 2 日其子公司发生债务逾期规模合计 71.2 亿元，涉及 20 家主体，逾期债务均为银行项目贷款。
	保利发展	1）11 月 11 日，公司公告新增房地产项目 1 个，为广州市黄埔区映日路北侧地块，通过招拍挂取得，土地用途为商住，用地面积 3.5 万平方米、规划容积率面积 7.7 万平方米，公司需支付价款 16.7 亿元、权益比例 100%，折合楼面均价约 21736 元/平方米；2）华夏保利发展封闭式商业不动产证券投资基金（场内简称“华夏保利商业 REIT”，交易代码 508605）自 11 月 12 日起在上海证券交易所上市交易，本次上市交易份额 1.5 亿份（不含持有锁定安排份额），基金存续期 32 年，上市首日涨跌幅限制比例为 30%、非上市首日为 10%；3）11 月 12 日，公司以总价 13.0 亿元竞得广州荔湾区东沙国际商贸港 015、021 两宗宅地，将与保利珠江天悦、保利珠江印象等项目连片开发；公司 2023 年底曾以约 82.8 亿元重仓该片区，本次补仓后在东沙商贸港累计拿地投入约 95.8 亿元。同日，华夏保利商业 REIT（508605）在上交所上市，募集份额 5 亿份、净认购金额约 18.0 亿元，公司以战略配售认购 30%份额，上市首日破发。
	中新集团	11 月 9 日，公司公告同意参股的苏州中新兴富新兴产业投资合伙企业再次延长延展期 1 年、延展期不收取管理费，基金存续期到期日调整为 2027 年 12 月 28 日；公司对该基金认缴出资不超过 2 亿元，延期系基金尚未完成全部项目退出。
	越秀地产	11 月 9 日，公司根据港交所上市规则第 13.18 条公告，全资附属公司泓景有限公司当日与一家银行订立融资协议，获提供 5.0 亿元人民币或等值港元的定期贷款融资，贷款期自协议日期起计 364 天，泓景在协议项下责任由公司担保；协议约定，若控股股东越秀企业（集团）有限公司持有公司已发行具投票权股份的直接或间接权益少于 30%、不再是公司单一最大实益股东、或不再对公司行使有效管理控制权，即构成违约事件，贷款人可宣布全部债项立即到期应付；截至公告日期，越秀企业实益拥有公司已发行股份约 44.0%。
	黑牡丹	11 月 9 日，公司 2026 年度第一期、第二期中期票据发行完毕，募集资金当日全额到账，两期合计发行 7.1 亿元、期限均为 3 年、起息日 2026 年 11 月 9 日、兑付日 2029 年 11 月 9 日，均按 100 元/百元面值发行；其中 1）第一期（26 黑牡丹 MTN001，代码 102684431）发行 3.1 亿元、票面利率 1.82%，主承销商兴业银行；2）第二期（26 黑牡丹 MTN002，代码 102684433）发行 4.0 亿元、票面利率 1.68%，主承销商招商银行。本次发行在交易商协会注册的 17.1 亿元额度内，该额度自接受注册通知书落款之日起 2 年内有效。
	金融街	11 月 9 日，公司召开第十一届董事会第二次会议，以 9 票赞成、0 票反对、0 票弃权审议通过申报发行私募公司债券的议案，拟非公开发行票面总额不超过 87.0 亿元人民币的公司债券，期限不超过 5 年，采取固定利率、市场化发行，募集资金用于存续公司债券借新还旧，拟在深交所上市交易。同日公司发出通知，2026 年第四次临时股东会定于 11 月 26 日召开，唯一议案即本次发债，股权登记日 11 月 20 日。
	正荣地产	1）11 月 9 日，公司公告香港高等法院当日下令子公司 Zhenro Hong Kong 清盘，破产管理署署长获委任为临时清盘人，公司自当日起失去对该子公司控制权、其财务业绩不再综合入账；该子公司持有 381 间附属公司，2025 年未经审核总资产 849.0 亿元、占集团总资产 98.6%，出表后集团总资产降至 12.0 亿元、总收入为零。公司股份自 10 时 43 分起暂停买卖，直至本公告发布；2）11 月 11 日，公司公告 H20 正荣 2、H20 正荣 3、H21 正荣 1 三只债券自 11 月 13 日开市起复牌，停牌期间已按债券持有人会议决议支付同意费并兑付注销 0.1%。
	陆家嘴	11 月 10 日，公司及控股子公司东袤置业收到上海市高级人民法院民事裁定书，驳回德普文化再审申请；该案原一审判决德普文化搬离标的房屋并支付租金、占用费暂计 1570 万元，东袤置业向其支付装修改造补偿款 3600 万元，德普文化此前诉请连带赔偿 6.3 亿元未获支持，公司称本次裁定不会对本期利润或期后利润产生影响。
	碧桂园	11 月 10 日，境内发债主体碧桂园地产集团有限公司公告显示，截至 2026 年 11 月 5 日，较 9 月 30 日新增标的金额 5000 万元以上的未决诉讼、仲裁案件 7 宗、合计约 7 亿元；新增失信被执行人情形 1 笔、涉及执行标的约 0.7 亿元；新增被执行信息 14 笔、涉及执行标的约 24.0 亿元；新增被冻结股权 45 笔、涉及权益数额约 32.3 亿元；新增逾期有息债务约 17.9 亿元。同日碧桂园控股层面公告显示，其及子公司较 9 月 30 日新增逾期有息债务约 26.4 亿元，本部无新增失信被执行人、被执行及股权冻结情形。
	深深房 A	11 月 11 日，公司公告赎回部分资金收益产品，本次赎回本金合计 1.4 亿元，其中南方收益宝货币 B、鹏华金元宝货币各赎回 7000 万元；截至公告日，公司使用自有资金购买的资金收益产品余额为 9.2 亿元，投资额度上限为 12 亿元。
	南京高科	11 月 11 日，公司完成 2026 年度第四期中期票据发行，简称 26 南京高科 MTN004、代码 102684442，期限 3 年，计划发行总额与实际发行总额均为 7.3 亿元，发行价格 100 元/百元面值，发行利率 1.78%，起息日 11 月 11 日、兑付日 2029 年 11 月 11 日，募集资金已于 11 月 11 日全额到账，主承销商为南京银行，联席主承销商为中国民生银行。

资料来源：公司公告、中银证券

图表 53. 2026 年第 46 周（11 月 7 日-11 月 13 日）重点公司公告汇总（续）

公告类型	公司名称	公告内容
其他重要公告	大悦城	11 月 11 日，公司披露商业不动产 REITs 申报发行工作进展（中信证券临时受托管理事务报告）：1）2026 年 10 月 29 日，深交所出具《关于华夏大悦城封闭式商业不动产证券投资基金上市及中信证券-大悦城商业不动产 1 号资产支持专项计划挂牌转让无异议的函》（深证函〔2026〕885 号）；2）2026 年 11 月 3 日，中国证监会发布《关于准予华夏大悦城封闭式商业不动产证券投资基金注册的批复》（证监许可〔2026〕3053 号），基金类型为契约型封闭式、基金合同期限 40 年，准予募集份额总额 10 亿份，华夏基金管理有限公司为基金管理人、招商银行股份有限公司为基金托管人，应自批复下发之日起 6 个月内进行募集活动、募集期限自基金份额发售之日起不超过 3 个月；3）原始权益人为控股子公司中粮置业投资有限公司，以其全资子公司大悦城（天津）有限公司持有的资产开展申报发行工作，发行上市尚需履行募集发行、上市申请程序。
	碧桂园地产	11 月 11 日，受托管理人光大证券就公司债券 H19 碧地 3（163015）披露重大事项临时受托管理事务报告，截至 2026 年 11 月 5 日较 9 月 30 日：1）公司及子公司新增标的金额 5000 万元以上的未决诉讼、仲裁案件 7 宗，标的金额合计约 7 亿元；2）本部新增 1 笔失信被执行人情形、涉及新增执行标的约 0.7 亿元，新增 14 笔被执行信息、涉及新增执行标的合计约 24.0 亿元；3）本部作为被执行人导致被冻结的子公司及参股公司股权新增 45 笔，涉及冻结权益数额约 32.3 亿元；4）公司及子公司新增逾期有息债务约 17.9 亿元。公司称上述事项可能对生产经营和偿债能力产生一定不利影响。
	保利置业集团	11 月 11 日，公司披露重大资产抵押事项，子公司深圳市保盈房地产开发有限公司将持有的深圳市南山区粤海街道 T204-0153 地块土地使用权及在建工程抵押给五家银行，为项目借款提供增信，被担保债权金额 40 亿元；抵押物账面价值 57.7 亿元，占公司 2025 年末净资产 299.5 亿元的 19.3%，该地块于 2026 年 6 月通过招拍挂取得。
	天誉置业	11 月 11 日，公司（清盘中）于港交所刊发两份公告：1）根据香港《公司条例》拟订的债务偿还安排计划债权人会议，定于 12 月 4 日下午三时在香港金钟道九十五号统一中心举行，票据及非票据计划债权人记录时间均为 11 月 26 日下午十一时，公司股份及债项继续暂停买卖；2）就上市委员会 10 月 30 日决定拒绝将复牌期限延至 12 月 31 日并按上市规则第 6.01A 条取消公司上市地位，公司已于 11 月 10 日按上市规则第 2B 章提交申请、要求将除牌决定提交上市复核委员会复核，联交所已确认复核聆讯定于 12 月 17 日举行。
	城建发展	11 月 12 日，公司披露收到国信证券 2026 年中期现金分红 2497.1 万元，公司现持有国信证券 2.5 亿股、占总股本 2.4%，该款项计入 2026 年度投资收益。
	远洋集团	11 月 12 日，公司披露内幕消息，更新全资附属公司北京远洋控股集团有限公司未能清偿到期债务及诉讼情况。截至 2026 年 10 月 31 日，远洋控股到期未偿付借款合计 184.7 亿元，2025 年末为 181.6 亿元，10 月期间增加 14.4 亿元；其中银行贷款 57.2 亿元、公司信用类债券 2.6 亿元、其他有息负债 65.0 亿元、非银机构本金及利息 60.0 亿元。10 月无新增重大诉讼，五起重大诉讼所处程序发生变化，截至 10 月末仍未存续一起失信被执行人案件。公司称远洋控股生产经营正常，正与债权人沟通协商整体化解方案。
	中国奥园	11 月 12 日，奥园集团公告称，截至 2026 年 10 月 31 日，未能及时清偿的到期债务本金累计约 416.3 亿元；未完结涉诉金额约 711.1 亿元、其中融资相关涉诉金额约 597.7 亿元；公司及控股股东等存在 270 条失信被执行人信息、涉及金额 36.4 亿元，公司称正推进债务风险化解工作。

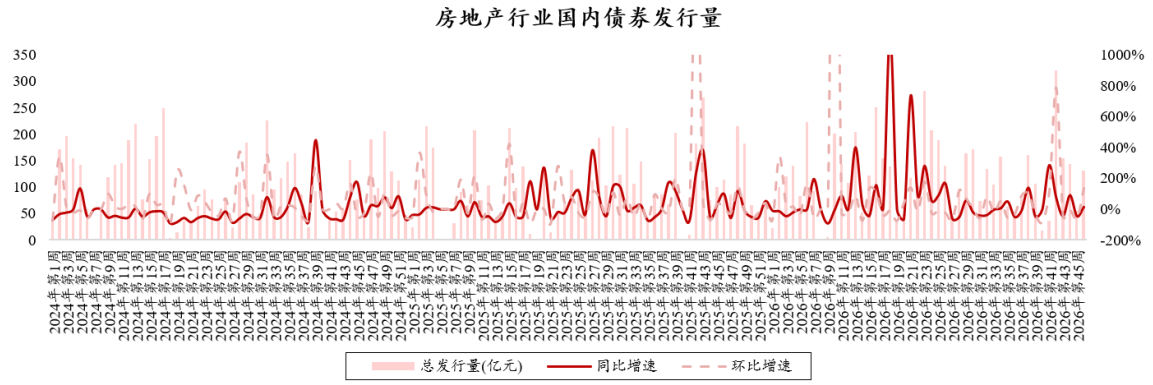
资料来源：公司公告、中银证券

6 本周房企债券发行情况

本周房企国内债券总发行量同环比均上升，总偿还量同环比均下降。2026 年第 46 周（11 月 9 日-11 月 15 日）房地产行业国内债券总发行量为 131.0 亿元，环比上升 136.0%，同比上升 15.3%（前值：-44.5%）。总偿还量为 54.0 亿元，环比下降 17.1%，同比下降 47.3%（前值：-6.7%）；净融资额为 77.0 亿元。

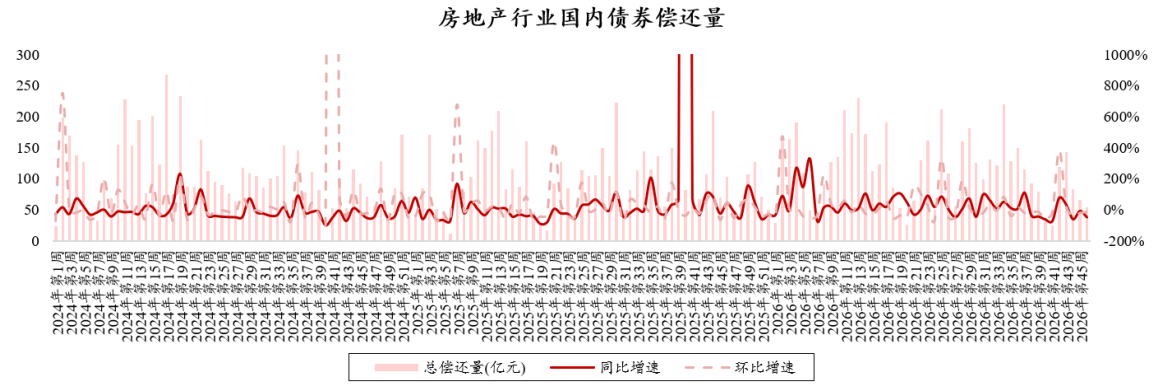
具体来看，本周债券发行量最大的房企为越秀集团、苏州圆融、首开股份、浦东土控，发行量分别为 24.0、20.5、15.0、10.8 亿元。本周债券偿还量最大的房企为首开股份、天投集团、绿城集团、黑牡丹，偿还量分别为 13.0、12.5、8.0、7.1 亿元。

图表 54. 2026 年第 46 周房地产行业国内债券总发行量为 131.0 亿元，环比上升 136.0%，同比上升 15.3%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 55. 2026 年第 46 周国内债券总偿还量为 54.0 亿元，环比下降 17.1%，同比下降 47.3%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 56. 2026 年第 46 周房地产行业国内债券净融资额为 77.0 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越秀集团、苏州圆融、首开股份、浦东土控，发行量分别为 24.0、20.5、15.0、10.8 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
2026-11-09	26 首开 MTN011	首开股份	地方国有企业	15.00	2031-11-10	中期票据
2026-11-13	26 浦土 03	浦东土控	地方国有企业	10.80	2029-11-17	公司债
2026-11-12	26 空港 F1	空港城发	地方国有企业	10.00	2031-11-16	公司债
2026-11-12	26 金融街 MTN007	金融街	地方国有企业	8.30	2030-11-13	中期票据
2026-11-09	26 越秀集团 SCP007	越秀集团	地方国有企业	8.00	2027-08-06	短期融资券
2026-11-11	26 越秀集团 SCP008	越秀集团	地方国有企业	8.00	2027-08-09	短期融资券
2026-11-12	26 越秀集团 SCP009	越秀集团	地方国有企业	8.00	2027-08-10	短期融资券
2026-11-12	26 苏州高新 MTN011	苏高新集团	地方国有企业	8.00	2029-11-13	中期票据
2026-11-11	建元 16A	苏州圆融	地方国有企业	8.00	2035-11-13	资产支持证券
2026-11-09	26 南京高科 MTN004	南京高科	地方国有企业	7.30	2029-11-11	中期票据
2026-11-12	建元 15A	苏州圆融	地方国有企业	6.50	2035-11-17	资产支持证券
2026-11-12	26 京住总 MTN004	北京住总	地方国有企业	6.10	2029-11-13	中期票据
2026-11-11	26 张江 02	张江高科	地方国有企业	6.00	2029-11-13	公司债
2026-11-12	26 临港经济 SCP001	临港集团	地方国有企业	5.00	2027-08-10	短期融资券
2026-11-11	26 滁州经开 MTN003	滁州经开	地方国有企业	5.00	2029-11-12	中期票据
2026-11-09	26 相新 03	相高新投控	地方国有企业	5.00	2029-11-11	公司债
2026-11-11	建元 16B	苏州圆融	地方国有企业	3.30	2035-11-13	资产支持证券
2026-11-12	建元 15B	苏州圆融	地方国有企业	2.70	2035-11-17	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首开股份、天投集团、绿城集团、黑牡丹，偿还量分别为 13.0、12.5、8.0、7.1 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
2026-11-13	24 首开 MTN007A	首开股份	地方国有企业	回售	13.00	1.0000	中期票据
2026-11-15	23 天投 Y2	天投集团	地方国有企业	到期	12.50	3.3700	公司债
2026-11-13	23 绿城房产 GN002	绿城集团	外商投资	到期	8.00	4.5000	中期票据
2026-11-13	24 黑牡丹 PPN002	黑牡丹	地方国有企业	到期	7.10	2.2800	非公开定向债务融资工具(PPN)
2026-11-10	23 苏州高技 MTN005	苏州高新	地方国有企业	回售	5.00	1.5000	中期票据
2026-11-12	21 开泰专项债 01	如东开泰	地方国有企业	到期	3.20	3.9200	企业债
2026-11-15	24 福软 01	福州软件园产业基地开发	地方国有企业	赎回	3.00	2.3000	公司债
2026-11-14	26 南京高科 SCP001	南京高科	地方国有企业	到期	2.00	1.7000	短期融资券
2026-11-12	HPR 辉优 1	金辉集团	港、澳、台投资	提前偿还	0.08	3.0000	资产支持证券
2026-11-13	24 浦房优	上海浦东发展置业	地方国有企业	提前偿还	0.06	2.2800	资产支持证券
2026-11-09	21 马鞍山南 PPN001	南部经发公司	地方国有企业	到期	0.05	1.0000	非公开定向债务融资工具(PPN)
2026-11-09	23 金桥次	浦东金桥	地方国有企业	提前偿还	0.01	--	资产支持证券
2026-11-09	25 华发实业 ABN002 优先	华发股份	地方国有企业	提前偿还	0.00	3.6000	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，11 月进入销售淡季，楼市成交环比持续走弱。政策方面，当前房地产行业正处于政策密集落地兑现期。各地持续优化公积金政策，主要调整方向在落地装修、物业费提取以及优化租房提取上；落地商品房销售制度细则的城市从一二线蔓延至了三四线城市，本周台州、嘉兴也发布了相关细则，截至目前，根据我们的统计，已有至少 25 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	25.43	2,133.58	3.56	3.30	7.13	7.71	40.97
0817.HK	中国金茂	未有评级	0.80	127.74	0.04	0.09	18.35	8.91	4.04
1908.HK	建发国际集团	买入	10.93	297.83	1.58	1.78	6.92	6.14	17.34
002244.SZ	滨江集团	买入	8.74	271.94	0.68	0.85	12.85	10.28	9.99
0119.HK	保利置业集团	买入	0.86	38.59	0.06	0.06	14.57	14.31	8.55
1209.HK	华润万象生活	未有评级	33.41	897.02	1.74	1.93	19.21	17.31	6.91
1972.HK	太古地产	未有评级	21.83	1,478.52	-0.24	1.06	-91.36	20.67	40.77
600007.SH	中国国贸	未有评级	22.05	222.11	1.19	1.16	18.47	19.06	9.57
000560.SZ	我爱我家	未有评级	2.68	63.13	-0.04	0.07	-65.33	36.73	3.99

资料来源：同花顺、中银证券

注：股价截止日 11 月 13 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