强于大市

房地产行业第 47 周周报（2026 年 11 月 14 日-2026 年 11 月 20 日）

本周新房成交同比走弱，二手房成交同环比均改善；更多三四线城市积极落地商品房销售制度细则

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

核心观点

- **新房成交面积环比由负转正，同比降幅扩大。**第 47 周 47 城新房成交面积 213.9 万平，环比上升 9.5%，同比下降 27.1%，同比降幅较第 46 周扩大 1.8 个百分点。一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为 2.7%、1.8%、22.5%，同比增速分别为 2.7%、-30.8%、-33.6%，一线城市同比涨幅扩大了 2.5 个百分点，二线城市同比降幅扩大 8.0 个百分点，三四线城市同比降幅收窄了 3.8 个百分点。
- **二手房成交面积环比由负转正，同比涨幅扩大。**第 47 周 23 城二手房成交面积为 253.3 万平，环比上升 5.8%，同比上升 12.7%，同比涨幅较第 46 周扩大 6.0 个百分点。一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别为 2.7%、5.0%、13.6%，同比增速分别为 9.3%、13.5%、17.2%，同比涨幅分别扩大了 5.9、3.1、12.0 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 47 周末，13 城新房库存面积 7175.9 万平，环比增速为-0.1%，同比增速为-11.5%；去化周期 19.4 个月，环比上升 0.3 个月，同比下降 1.1 个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 15.1、18.8、74.7 个月，一线城市环比上升 0.1 个月，同比下降 2.7 个月，二线城市环比上升 0.5 个月，同比上升 3.2 个月，三四线城市环比上升 5.8 个月，同比下降 6.2 个月。
- **土地建面环比量涨价跌，同比量价齐涨；溢价率环比上升，同比下降。**第 46 周百城全类型成交土地规划建筑面积为 2914.2 万平，环比上升 16.7%，同比上升 52.5%；成交土地总价为 626.0 亿元，环比上升 8.0%，同比上升 70.1%；楼面均价为 2148.0 元/平，环比下降 7.4%，同比上升 11.5%；土地溢价率为 2.3%，环比上升 0.5 个百分点，同比下降 0.2 个百分点。
- **房企国内债券发行量同环比均下降。**第 46 周房地产行业国内债券总发行量为 44.8 亿元，环比下降 65.8%，同比下降 48.0%。总偿还量为 170.7 亿元，环比上升 216.0%，同比上升 251.8%；净融资额为-125.9 亿元。
- **板块相对收益有所下降。**第 47 周房地产行业绝对收益为-8.0%，较上周下降 5.3pct，房地产行业相对收益（相对沪深 300）为-6.5%，较上周下降 4.7pct。房地产板块 PE 为 6.72X，较上周下降 0.30X。

政策

- **四川眉山于 11 月 17 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，规定 30 日内不低于总价款的 50%，余款可延长至 2 年内缴清。配套政策方面，提及探索开展分户国有建设用地使用权设定抵押；支持拿地即开工等。

投资建议

- **基本面方面，最新一周的高频数据，新房成交仍然较弱，但二手房成交同环比均改善，不过短期的数据变化还不足以形成确定性趋势，仍需密切跟踪后续市场量价表现。政策方面，当前房地产行业正处于政策密集落地兑现期，本周政策仍集中在落地商品房销售制度细则上，11 月以来已经可以明显看到落地的城市从一二线延伸至了三四线城市（例如绍兴、荆门、台州、鄂州、嘉兴、眉山等）。截至目前，根据我们的统计，有近 30 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，我们认为年末仍有板块机会，需要关注：1）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.....24

5 本周重点公司公告.....26

6 本周房企债券发行情况.....30

7 投资建议.....32

8 风险提示.....33

9 附录.....34

图表目录

图表 1. 47 个城市新房成交套数为 1.9 万套，环比上升 9.0%，同比下降 31.8%.....6
图表 2. 新房成交面积为 213.9 万平方米，环比上升 9.5%，同比下降 27.1% 6
图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别为 0.9%、1.2%、22.1%6
图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为为 2.7%、1.8%、22.5% 6
图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为 7.8%、-32.7%、-42.0% 7
图表 6. 一、二、三四线城市新房成交面积同比增速分别为 2.7%、-30.8%、-33.6% 7
图表 7. 13 个城市新房库存套数为 72.8 万套，环比增速为-0.1%，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 0.0%、-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-13.2%、-5.9%、-15.0% 7
图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 17.3、18.1、95.8 个月 7
图表 11. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期环比增速分别为 0.4%、3.6%、11.1% 8
图表 12. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期同比增速分别为-19.4%、16.5%、6.5% 8
图表 13. 13 个城市新房库存面积为 7175.9 万平方米，环比增速为-0.1%，同比增速为-11.5% 8
图表 14. 一、二、三四线城市新房库存面积环比增速分别为 0.1%、-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-14.0%、-1.1%、-18.6% 8
图表 16. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 15.1、18.8、74.7 个月 8
图表 17. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期环比增速分别为 0.7%、2.9%、8.4% 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-15.2%、20.7%、-7.6% 9
图表 19. 23 个城市二手房成交套数为 2.9 万套，环比上升 3.4%，同比上升 13.7%9
图表 20. 23 个城市二手房成交面积为 253.3 万平方米，环比上升 5.8%，同比上升 12.7% 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 2.3%、2.9%、7.7% 9
图表 22. 一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别为 2.7%、5.0%、13.6% 9
图表 23. 一、二、三四线城市二手房成交套数同比增速分别为 11.7%、16.0%、12.1%

.....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 9.3%、13.5%、17.2% 10
图表 25. 百城全类型成交土地规划建筑面积为 2914.2 万平方米，环比上升 16.7%，同比上升 52.5% 11
图表 26. 成交土地总价为 626.0 亿元，环比上升 8.0%，同比上升 70.1% 11
图表 27. 成交土地楼面均价为 2148.0 元/平，环比下降 7.4%，同比上升 11.5% 11
图表 28. 百城成交土地溢价率为 2.3%，环比上升 0.5 个百分点，同比下降 0.2 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 156.5%、-0.4%、25.7% 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-2.5%、158.3%、24.9% 12
图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为-36.7%、87.3%、-46.2% 12
图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为-62.0%、441.0%、-27.7% 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-75.3%、88.1%、-57.2% 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-61.0%、109.5%、-42.1% 12
图表 35. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 0.0%、2.2%、2.5% 12
图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 941.1 万平方米，环比下降 11.5%，同比上升 56.6% 13
图表 37. 成交住宅土地总价为 489.5 亿元，环比上升 10.5%，同比上升 92.7% 13
图表 38. 成交住宅土地楼面均价为 5201.8 元/平方米，环比上升 24.9%，同比上升 23.1% 13
图表 39.百城成交住宅类用地溢价率为 3.5%，环比上升 2.2 个百分点，同比上升 2.2 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 83.4%、-59.9% 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-80.8%、662.5%、-41.9% 13
图表 42.二、三线城市住宅成交土地总价环比增速分别为 116.5%、-72.4% 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-26.0%、745.3%、-62.6% 14
图表 44. 二、三线城市住宅成交楼面均价环比增速分别为 18.0%、-31.3% 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 285.8%、1.3%、-37.6% 14
图表 46. 一、二、三线城市住宅类成交土地溢价率分别为 0.0%、3.8%、3.5% 14
图表 47. 2026 年第 47 周大事件 21
图表 48. 房地产行业绝对收益为-8.0%，较上周下降 5.3pct 24

图表 49. 房地产行业相对沪深 300 收益为-6.5%，较上周下降 4.7pct 24
图表 50. 房地产板块 PE 为 6.72X，较上周下降 0.30X 25
图表 51. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为招商蛇口、新城控股、滨江集团.....25
图表 52. 港股涨跌幅靠前的三家公司依次为美的置业、建发国际集团、中国金茂25
图表 53. 2026 年第 47 周（11 月 14 日-11 月 20 日）重点公司公告汇总 28
图表 54. 2026 年第 47 周房地产行业国内债券总发行量为 44.8 亿元，环比下降 65.8%，同比下降 48.0%.....30
图表 55. 2026 年第 47 周国内债券总偿还量为 170.7 亿元，环比上升 216.0%，同比上升 251.8%.....30
图表 56. 2026 年第 47 周房地产行业国内债券净融资额为-125.9 亿元.....30
图表 57. 本周债券发行量较大的房企有苏高新集团、苏州高新、上城临发、临港集团、邯郸城投;邯郸城发、成都产业功能区投资运营集团、卓越商管，其中，苏高新集团发行量为 10.0 亿元，其余均为 5.0 亿元.....31
图表 58. 本周债券偿还量最大的房企为越秀集团、北京住总、保利发展、招商蛇口，偿还量分别为 20.0、20.0、20.0、15.0 亿元.....31
图表 59. 报告中提及上市公司估值表 32
图表 60. 城市数据选取清单 34

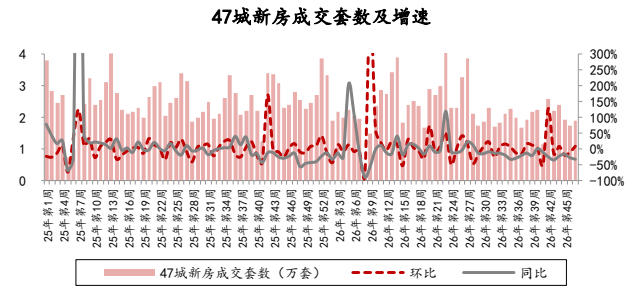
1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪

本周（第 47 周：11 月 14 日-11 月 20 日）相比于上周，新房成交面积环比由负转正、同比降幅扩大，二手房成交面积环比由负转正，同比涨幅扩大；新房库存面积同环比均下降；一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

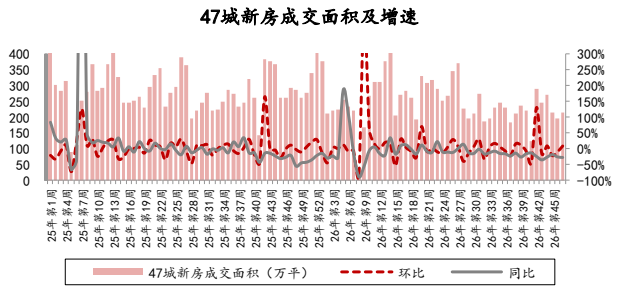
本周 47 个城市新房成交套数为 1.9 万套，环比上升 9.0%，环比由负转正；同比下降 31.8%，同比降幅扩大 4.9 个百分点；新房成交面积为 213.9 万平方米，环比上升 9.5%，环比由负转正；同比下降 27.1%，同比降幅扩大 1.8 个百分点。分城市能级来看，一、二、三四线城市新房成交套数分别为 0.4、0.7、0.8 万套，环比增速分别为 0.9%、1.2%、22.1%，同比增速分别为 7.8%、-32.7%、-42.0%。一、二、三四线城市新房成交面积分别为 44.5、82.9、86.5 万平方米，环比增速分别为 2.7%、1.8%、22.5%，同比增速分别为 2.7%、-30.8%、-33.6%。

图表 1. 47 个城市新房成交套数为 1.9 万套，环比上升 9.0%，同比下降 31.8%



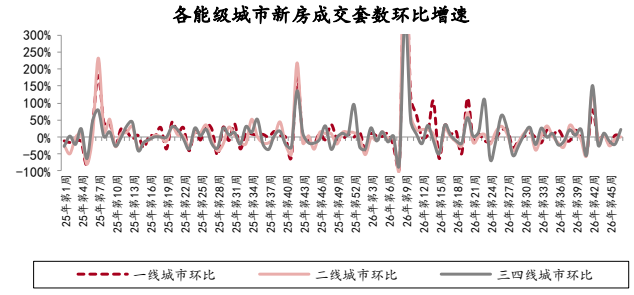
资料来源：同花顺、中银证券

图表 2. 新房成交面积为 213.9 万平方米，环比上升 9.5%，同比下降 27.1%



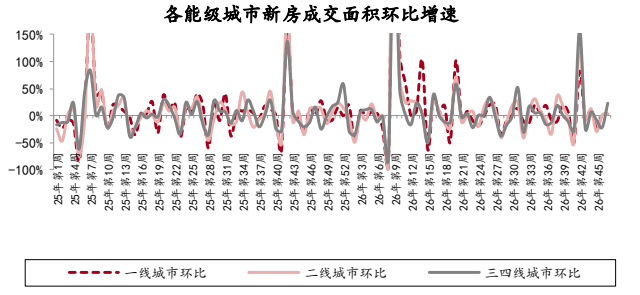
资料来源：同花顺、中银证券

图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别为 0.9%、1.2%、22.1%



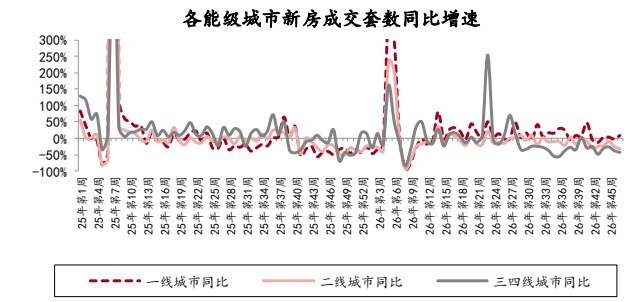
资料来源：同花顺、中银证券

图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为为 2.7%、1.8%、22.5%



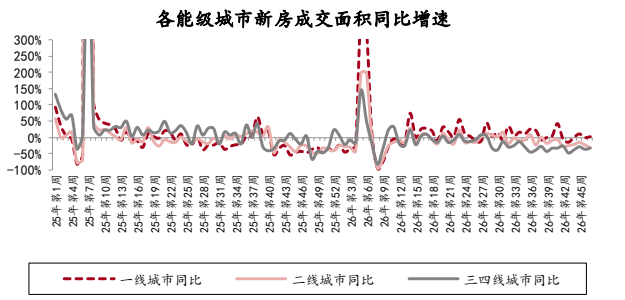
资料来源：同花顺、中银证券

图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为 7.8%、-32.7%、-42.0%



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 2.7%、-30.8%、-33.6%



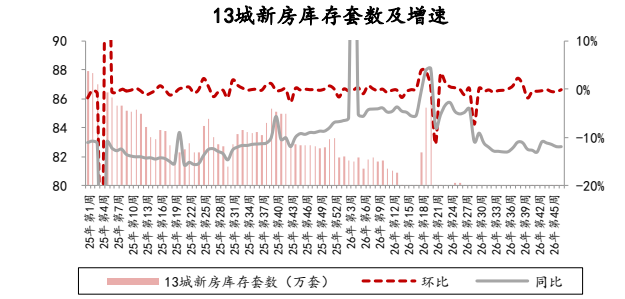
资料来源：同花顺、中银证券

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 72.8 万套，环比增速为-0.1%，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 0.0%、-0.2%、-0.1%，同比增速分别为-13.2%、-5.9%、-15.0%。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数分别 27.1、5.7、8.1、2.1 万套，环比增速分别为-0.3%、1.6%、0.1%、-1.4%，同比增速分别为-12.2%、-8.1%、-14.2%、-31.0%。

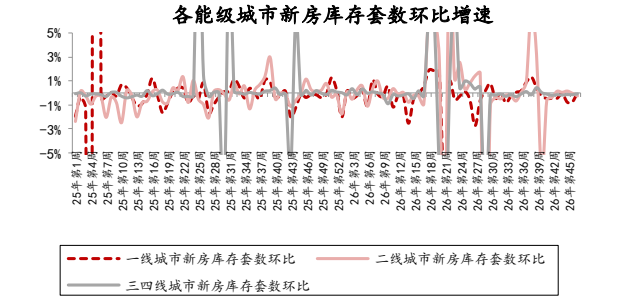
在新房库存套数去化周期方面，13 个城市新房库存套数去化周期为 20.6 个月，环比上升 0.3 个月，同比下降 2.3 个月。一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 17.3、18.1、95.8 个月，一、二、三四线城市环比分别上升 0.1、0.6、9.6 个月；一线城市同比下降 4.2 个月，二、三四线城市同比分别上升 2.6、5.9 个月。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数去化周期分别为 27.8、6.3、15.9、16.9 个月，北京、上海、广州、深圳环比分别上升 0.1、0.1、0.1、0.2 个月，北京、上海、广州、深圳同比分别下降 12.6、1.0、1.5、1.0 个月。

图表 7. 13 个城市新房库存套数为 72.8 万套，环比增速为-0.1%，同比增速为-12.0%



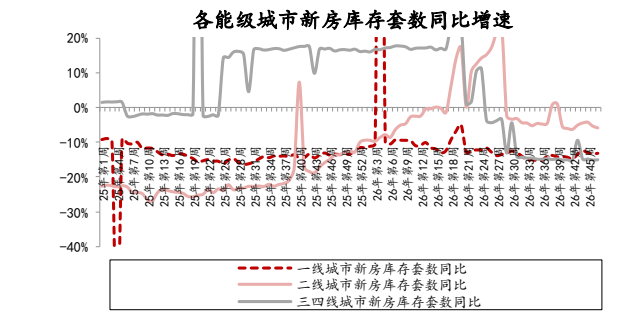
资料来源：同花顺、中银证券

图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为 0.0%、-0.2%、-0.1%



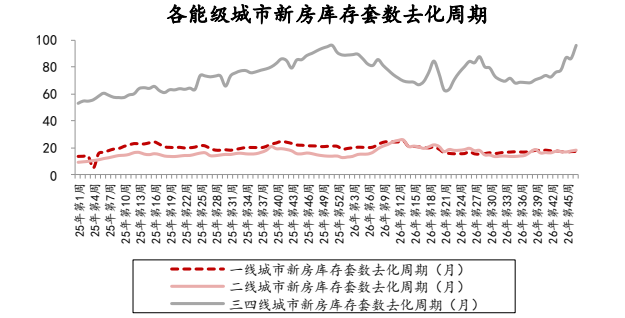
资料来源：同花顺、中银证券

图表 9. 一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为-13.2%、-5.9%、-15.0%



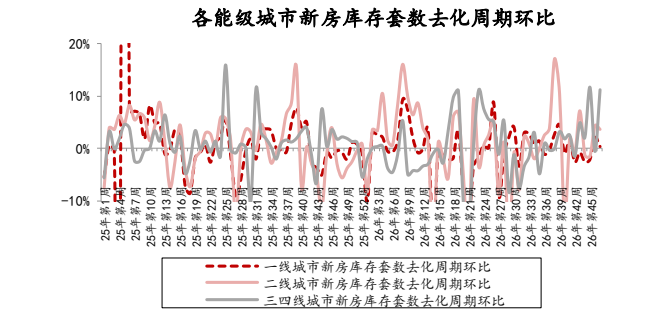
资料来源：同花顺、中银证券

图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 17.3、18.1、95.8 个月



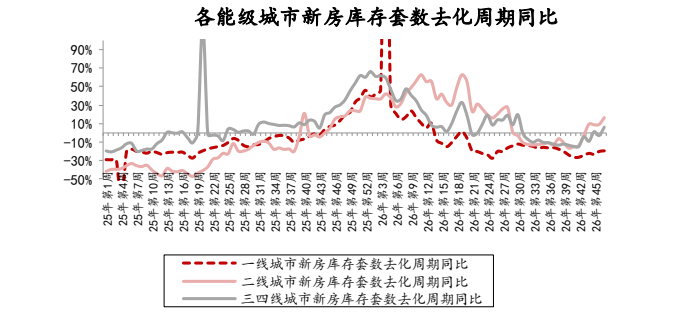
资料来源：同花顺、中银证券

图表 11. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期环比增速分别为 0.4%、3.6%、11.1%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 12. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期同比增速分别为-19.4%、16.5%、6.5%

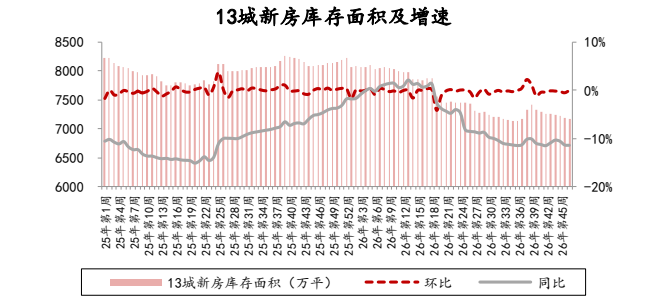


资料来源：同花顺、中银证券

13 个城市新房库存面积为 7175.9 万平方米，环比增速为-0.1%，同比增速为-11.5%。一、二、三四线城市新房库存面积分别为 3539.0、2182.3、1454.6 万平米，环比增速分别为 0.1%、-0.3%、-0.1%，同比增速分别为-14.0%、-1.1%、-18.6%。

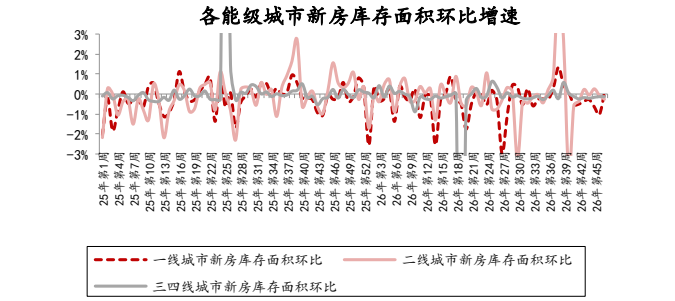
在新房库存面积去化周期方面，13 个城市新房库存面积去化周期为 19.4 个月，环比上升 0.3 个月，同比下降 1.1 个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 15.1、18.8、74.7 个月，一线城市环比上升 0.1 个月，同比下降 2.7 个月，二线城市环比上升 0.5 个月，同比上升 3.2 个月，三四线城市环比上升 5.8 个月，同比下降 6.2 个月。

图表 13. 13 个城市新房库存面积为 7175.9 万平方米，环比增速为-0.1%，同比增速为-11.5%



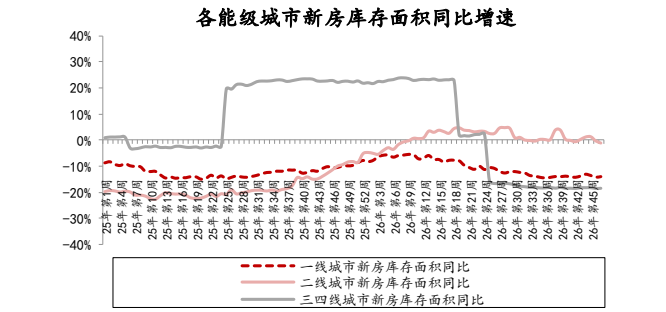
资料来源：同花顺、中银证券

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



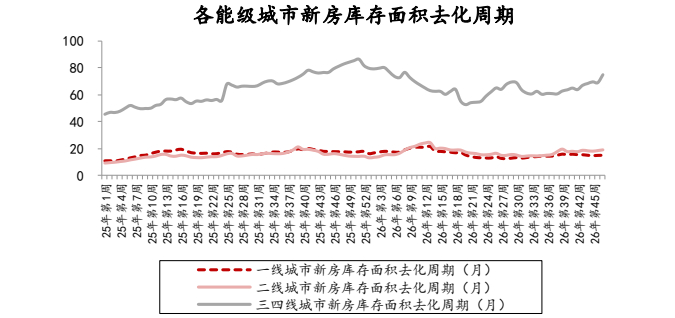
资料来源：同花顺、中银证券

图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为-14.0%、-1.1%、-18.6%



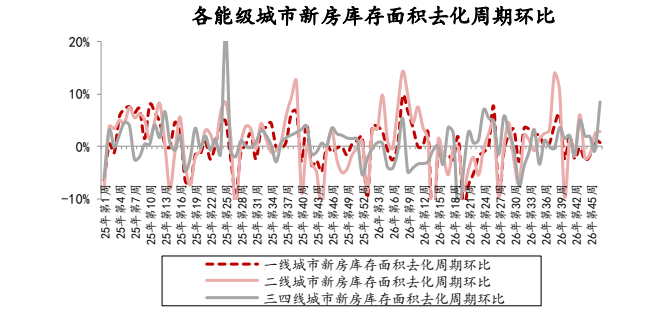
资料来源：同花顺、中银证券

图表 16. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 15.1、18.8、74.7 个月



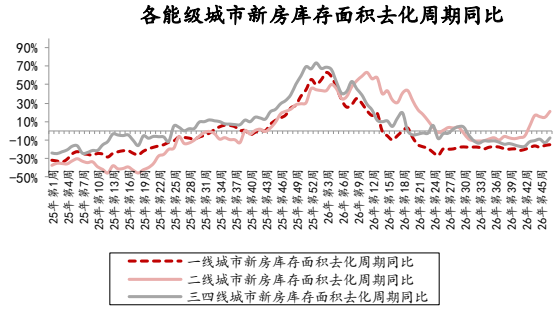
资料来源：同花顺、中银证券

图表 17. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期环比增速分别为 0.7%、2.9%、8.4%



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-15.2%、20.7%、-7.6%

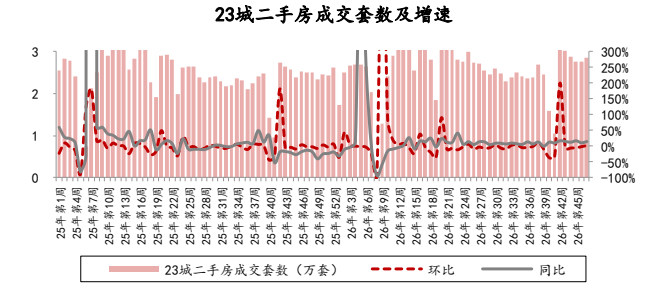


资料来源：同花顺、中银证券

1.3 重点城市二手房成交情况跟踪

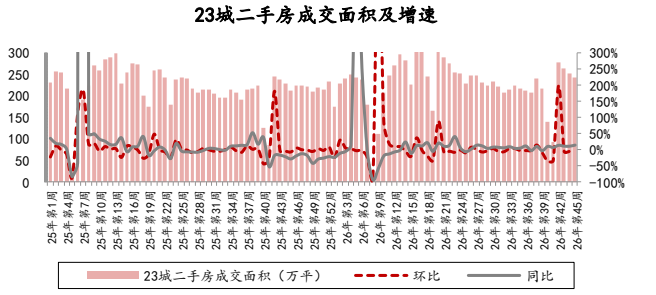
本周 23 个城市二手房成交套数为 2.9 万套，环比上升 3.4%，同比上升 13.7%；成交面积为 253.3 万平方米，环比上升 5.8%，环比降幅由负转正，同比上升 12.7%，同比涨幅扩大 6.0 个百分点。从各城市能级来看，一、二、三四线城市二手房成交套数分别为 1.1、1.3、0.5 万套，环比增速分别为 2.3%、2.9%、7.7%，同比增速分别为 11.7%、16.0%、12.1%；一、二、三四线城市成交面积分别为 90.9、109.2、53.2 万平方米，环比增速分别为 2.7%、5.0%、13.6%，同比增速分别为 9.3%、13.5%、17.2%。

图表 19. 23 个城市二手房成交套数为 2.9 万套，环比上升 3.4%，同比上升 13.7%



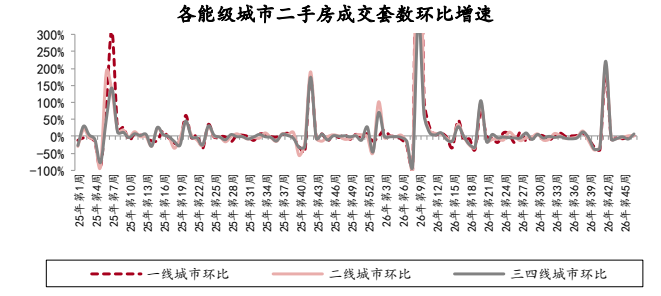
资料来源：同花顺、中银证券

图表 20. 23 个城市二手房成交面积为 253.3 万平方米，环比上升 5.8%，同比上升 12.7%



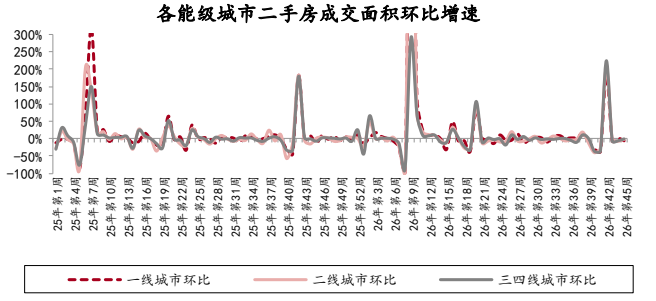
资料来源：同花顺、中银证券

图表 21. 一、二、三四线城市二手房成交套数环比增速分别为 2.3%、2.9%、7.7%



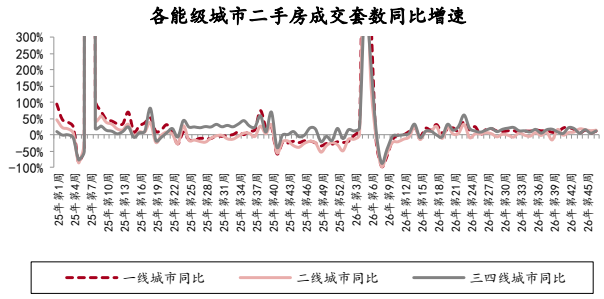
资料来源：同花顺、中银证券

图表 22. 一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别为 2.7%、5.0%、13.6%



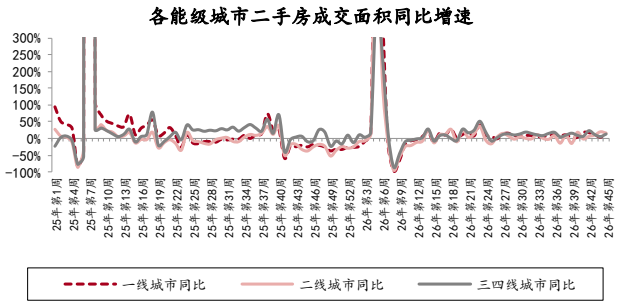
资料来源：同花顺、中银证券

图表 23. 一、二、三四线城市二手房成交套数同比增速分别为 11.7%、16.0%、12.1%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 24. 一、二、三四线城市二手房成交面积同比增速分别为 9.3%、13.5%、17.2%



资料来源：同花顺、中银证券

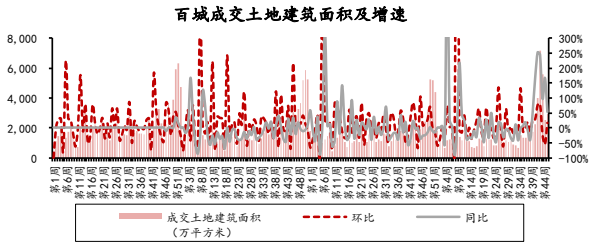
2 百城土地市场跟踪

土地市场方面，我们选取 2026 年第 46 周 (11 月 9 日-11 月 15 日)的数据，土地市场环比量涨价跌，同比量价齐涨。从城市能级来看，一线城市环比量涨价跌、同比量价齐跌，二线城市环比量跌价涨、同比量价齐涨，三线城市环比量涨价跌、三线城市同比量涨价跌；一线城市溢价率环比基本保持不变，二、三线城市溢价率环比上升；一、三城市溢价率同比下降，二线城市溢价率同比上升。

2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪

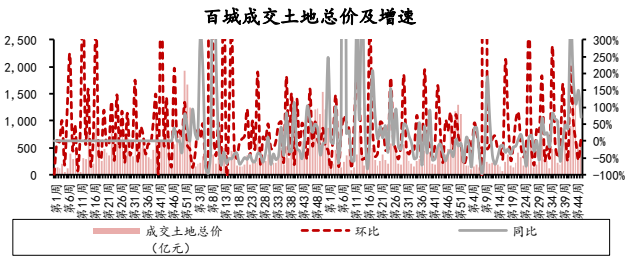
百城全类型成交土地规划建筑面积为 2914.2 万平方米，环比上升 16.7%，同比上升 52.5%；成交土地总价为 626.0 亿元，环比上升 8.0%，同比上升 70.1%；成交土地楼面均价为 2148.0 元/平，环比下降 7.4%，同比上升 11.5%；百城成交土地溢价率为 2.3%，环比上升 0.5 个百分点，同比下降 0.2 个百分点。

图表 25. 百城全类型成交土地规划建筑面积为 2914.2 万平方米，环比上升 16.7%，同比上升 52.5%



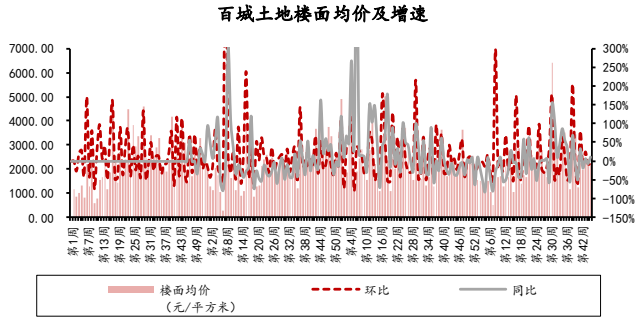
资料来源：中指院、中银证券

图表 26. 成交土地总价为 626.0 亿元，环比上升 8.0%，同比上升 70.1%



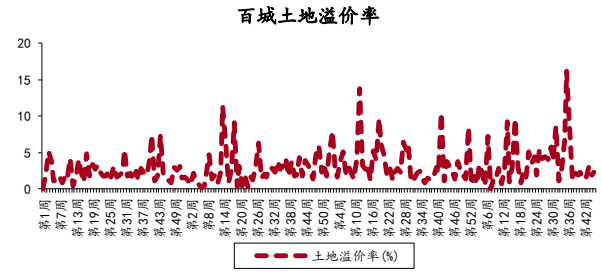
资料来源：中指院、中银证券

图表 27. 成交土地楼面均价为 2148.0 元/平，环比下降 7.4%，同比上升 11.5%



资料来源：中指院、中银证券

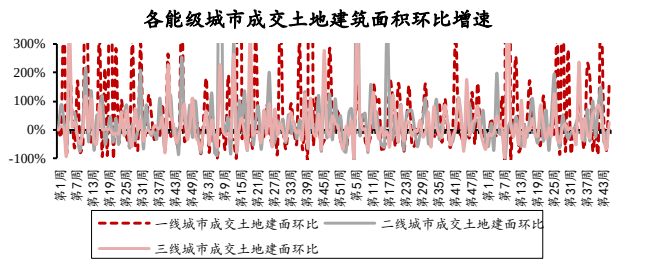
图表 28. 百城成交土地溢价率为 2.3%，环比上上升 0.5 个百分点，同比下降 0.2 个百分点



资料来源：中指院、中银证券

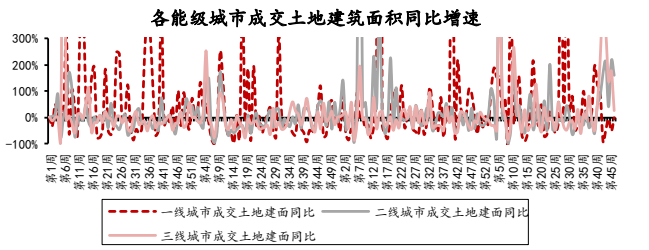
从城市能级来看，一、二、三线城市成交土地规划建筑面积分别 115.5、1084.0、1714.7 万平方米，环比增速分别为 156.5%、-0.4%、25.7%，同比增速分别为-2.5%、158.3%、24.9%；一、二、三线城市成交土地总价分别为 20.4、436.6、169.0 亿元，环比增速分别为-36.7%、87.3%、-46.2%，同比增速分别为-62.0%、441.0%、-27.7%；一、二、三线城市平均楼面价分别为 1764.7、4027.8、985.4 元/平，环比增速分别为-75.3%、88.1%、-57.2%，同比增速分别为-61.0%、109.5%、-42.1%；一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 0.0%、2.2%、2.5%，一线城市环比基本保持不变，二、三线城市环比分别上升 0.6、0.5 个百分点；一、三线城市同比分别下降 3.0、0.9 个百分点，二线城市同比上升 2.2 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 156.5%、-0.4%、25.7%



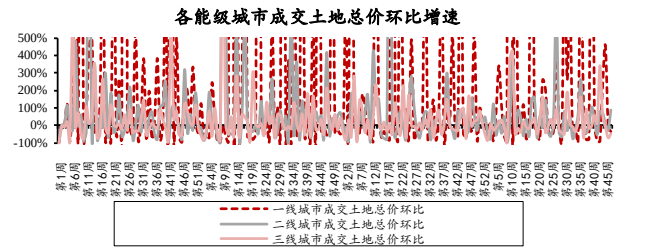
资料来源：中指院、中银证券

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-2.5%、158.3%、24.9%



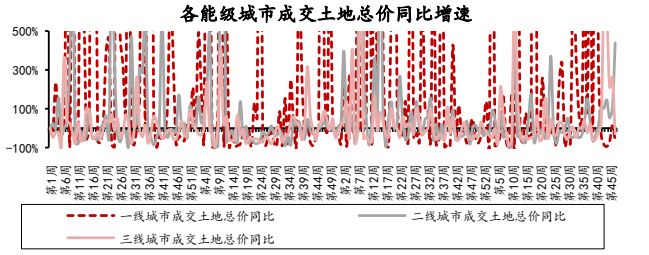
资料来源：中指院、中银证券

图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为-36.7%、87.3%、-46.2%



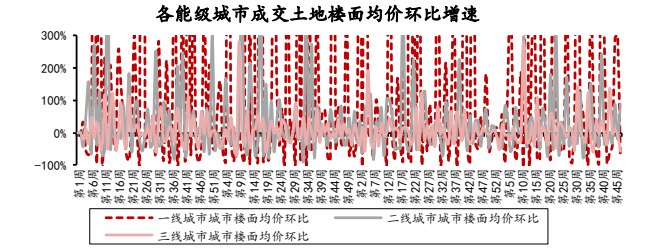
资料来源：中指院、中银证券

图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为-62.0%、441.0%、-27.7%



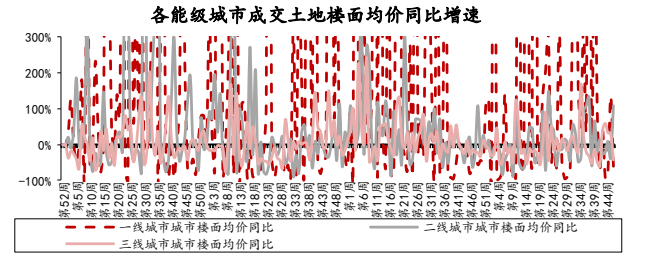
资料来源：中指院、中银证券

图表 33. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为-75.3%、88.1%、-57.2%



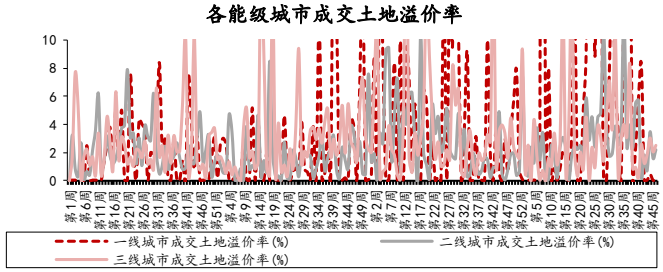
资料来源：中指院、中银证券

图表 34. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为-61.0%、109.5%、-42.1%



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%、2.2%、2.5%

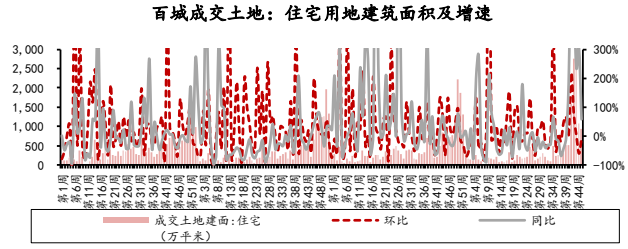


资料来源：中指院、中银证券

2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪

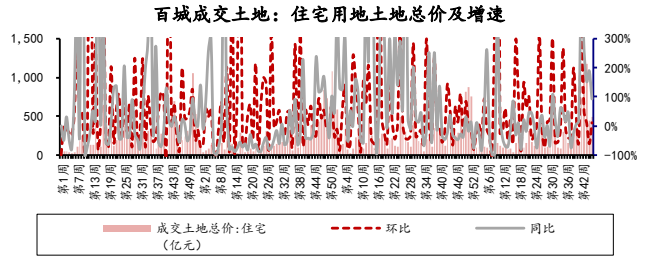
百城成交住宅土地规划建筑面积为 941.1 万平方米，环比下降 11.5%，同比上升 56.6%；成交住宅土地总价为 489.5 亿元，环比上升 10.5%，同比上升 92.7%；成交住宅土地楼面均价为 5201.8 元/平方米，环比上升 24.9%，同比上升 23.1%；百城成交住宅类用地溢价率为 3.5%，环比上升 2.2 个百分点，同比上升 2.2 个百分点。

图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 941.1 万平方米，环比下降 11.5%，同比上升 56.6%



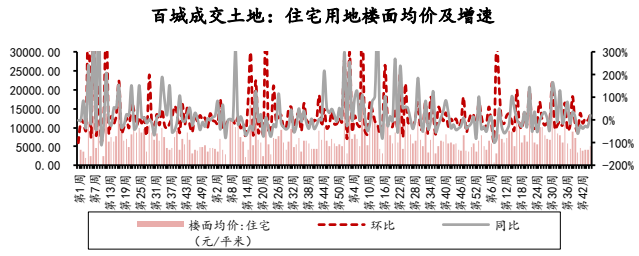
资料来源：中指院、中银证券

图表 37. 成交住宅土地总价为 489.5 亿元，环比上升 10.5%，同比上升 92.7%



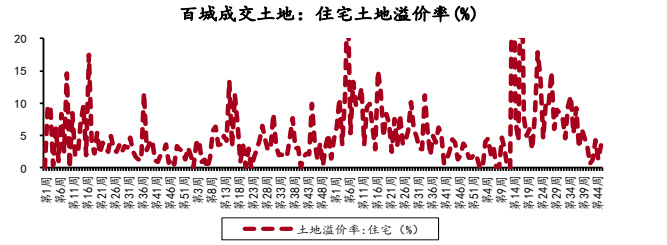
资料来源：中指院、中银证券

图表 38. 成交住宅土地楼面均价为 5201.8 元/平方米，环比上升 24.9%，同比上升 23.1%



资料来源：中指院、中银证券

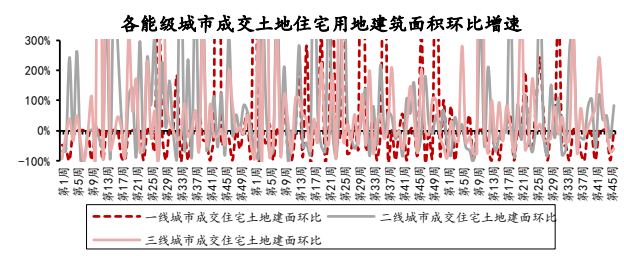
图表 39.百城成交住宅类用地溢价率为 3.5%，环比上升 2.2 个百分点，同比上升 2.2 个百分点



资料来源：中指院、中银证券

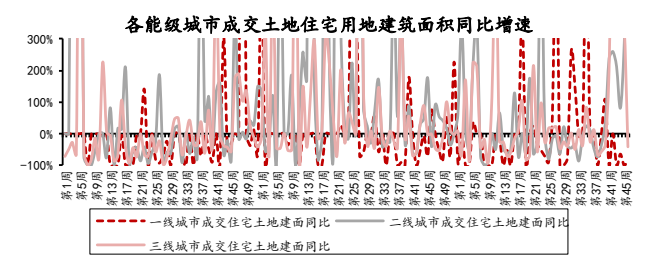
从不同城市能级的住宅类土地市场情况来看，本周一、二、三线城市土地建筑面积分别 5.2、652.1、283.8 万平方米，二、三线城市环比增速分别为 83.4%、-59.9%，一、二、三线城市同比增速分别为-80.8%、662.5%、-41.9%；一、二、三线城市住宅类成交土地总价分别为 13.0、406.1、70.4 亿元，二、三线城市环比增速分别为 116.5%、-72.4%，一、二、三线城市同比增速分别为-26.0%、745.3%、-62.6%；一、二、三线城市住宅类平均楼面价分别为 25290.3、6227.9、2479.1 元/平，二、三线城市环比增速分别为 18.0%、-31.3%，一、二、三线城市同比增速分别为 285.8%、1.3%、-37.6%；一、二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 0.0%、3.8%、3.5%，二线城市环比上升 1.1 个百分点，三线城市环比上升 2.8 个百分点，一线城市同比下降 15.4 个百分点，二线城市同比上升 3.8 个百分点，三线城市同比上升 2.5 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 83.4%、-59.9%



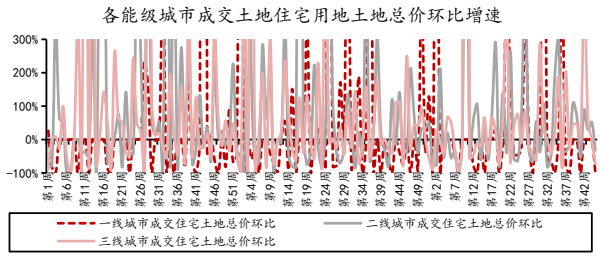
资料来源：中指院、中银证券

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-80.8%、662.5%、-41.9%



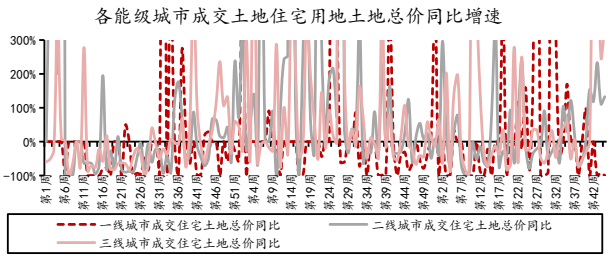
资料来源：中指院、中银证券

图表 42.二、三线城市住宅成交土地总价环比增速分别为 116.5%、-72.4%



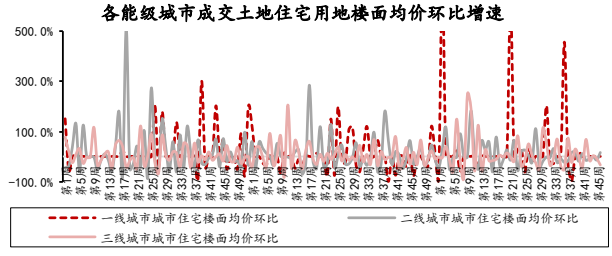
资料来源：中指院、中银证券

图表 43.一、二、三线城市住宅成交土地总价同比增速分别为-26.0%、745.3%、-62.6%



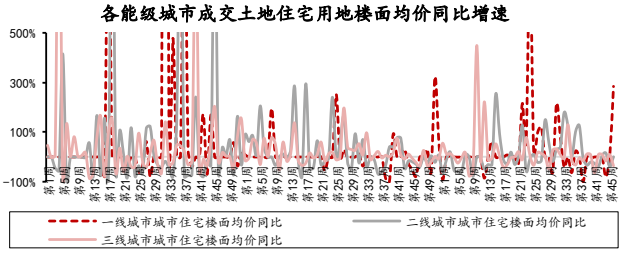
资料来源：中指院、中银证券

图表 44. 二、三线城市住宅成交楼面均价环比增速分别为 18.0%、-31.3%



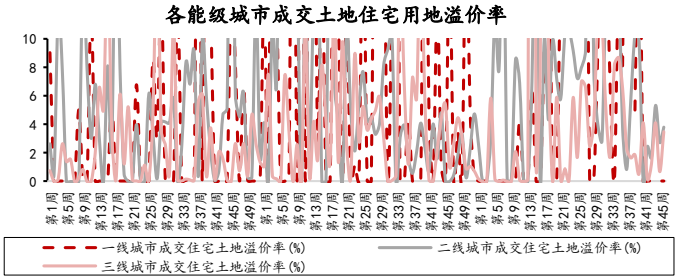
资料来源：中指院、中银证券

图表 45.一、二、三线城市住宅成交楼面均价同比增速分别为 285.8%、1.3%、-37.6%



资料来源：中指院、中银证券

图表 46. 一、二、三线城市住宅类成交土地溢价率分别为 0.0%、3.8%、3.5%



资料来源：中指院、中银证券

3 本周行业政策梳理

中央

国家统计局：11 月 16 日，1）公布 10 月份商品住宅销售价格变动情况，70 个大中城市中，一线城市新建商品住宅销售价格环比由上月上涨 0.1%转为持平，其中上海、深圳分别上涨 0.2%和 0.1%，广州持平、北京下降 0.1%；二线城市环比由持平转为下降 0.1%，三线城市环比下降 0.2%、降幅与上月相同；一二三线城市同比降幅继续收窄，新建商品住宅销售价格环比上涨的城市 14 个、比上月减少 3 个;2)公布 1—10 月份全国房地产开发投资 57215 亿元、同比下降 21.6%，其中住宅投资 44102 亿元、下降 21.4%；新建商品房销售面积 61358 万平方米、下降 13.7%，销售额 58550 亿元、下降 14.3%；房地产开发企业到位资金 61530 亿元、下降 21.9%，其中国内贷款 8148 亿元、下降 33.4%、个人按揭贷款 8414 亿元、下降 22.1%。

地方

上海：11 月 16 日，市房地产交易中心数据显示，截至 11 月 15 日全市二手房网签累计 13001 套，11 月 9—15 日单周成交 5890 套、环比降 2.5%；2026 年累计网签 254737 套、同比涨近 16%，已超 2025 年全年 25.2 万套，为近五年最高。

北京：11 月 16 日，市规划和自然资源委员会发布 2026 年第十四轮拟供应商品住宅用地清单，共 2 宗、土地面积约 4 公顷、建筑规模约 9 万平方米，拟于近期供应，本轮清单聚焦西部、北部产业集聚区轨道交通站点周边地块：1)海淀区宝山村棚户区改造平衡资金地块(二期)项目 HD00-1412-0011 地块，位于四季青镇、四环至五环之间，周边有万达广场、北京大学首钢医院、宝山休闲公园；2）昌平区中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治 B 地块项目 CP01-0601-0050 地块，位于史各庄街道、五环至六环之间，地块北侧邻近南沙河，周边有北京超极合生汇、静思湖公园。

天津：11 月 16 日，全市出让 7 宗宅地，总成交价 32.5 亿元，总出让面积 22.4 万平方米、总规划建筑面积 37.0 万平方米：1）津东红（挂）2026-14 号（河东工大 5 号地）以 13.3 亿元成交、成交楼面价 20651 元/平方米、溢价率 36%，为 828 新政后天津首宗溢价地块；2）津滨开（挂）2026-6 号（天碱 6 号地）4.5 亿元、楼面价 10409 元/平方米、溢价率 16%；3）津滨开（挂）2026-7 号（天碱 7 号地）1.3 亿元、楼面价 6563 元/平方米；4）津滨生（挂）2026-7 号（生态城起步区 7 号地）2.6 亿元、楼面价 6210 元/平方米；5）津滨生（挂）2026-2 号（临海新城 2 号地）1.1 亿元、楼面价 4990 元/平方米；6）津滨生（挂）2026-6 号（临海新城 6 号地）8.8 亿元、楼面价 5474 元/平方米；7）津滨塘（挂）2026-5 号（塘沽 5 号地）0.9 亿元、楼面价 4871 元/平方米。

广州：11 月 16 日，南沙区横沥镇 2 宗涉宅用地均以底价成交，成交总价 31.9 亿元，总出让面积 85665 平方米、总规划建筑面积 26.6 万平方米：1）2026NJY-9 地块位于横沥镇凤凰三桥东侧，出让面积 66144 平方米、容积率 3.1、规划建筑面积 20.5 万平方米，成交楼面价 12020 元/平方米；2)2026NJY-10 地块位于横沥镇横沥中路北侧、新北路西侧，出让面积 19521 平方米、容积率 3.1、规划建筑面积 60515 平方米，成交楼面价 11990 元/平方米。两宗地块竞得人均为广州南沙开建地产。

武汉：11 月 16 日，市自然资源和城乡建设局发布武告字（2026 年）33 号公告，以拍卖方式出让长江新区、新洲区 3 宗涉宅用地，起始价合计 3.1 亿元、竞买保证金合计 1.8 亿元，网上拍卖时间为 12 月 8 日 9 时 30 分起：1）P（2026）171 号地块位于长江新区江湾三路以南、科教四街以东，用地性质为住宅、公园绿地，土地面积 1.9 万平方米、建筑面积 3.2 万平方米，起始价 8720 万元、保证金 4360 万元；2）P（2026）176 号地块位于新洲区邾城街钟杨村，为住宅用地，土地面积 1.3 万平方米、建筑面积 2.9 万平方米，起始价 5606 万元；3）P（2026）177 号地块位于新洲区辛冲街寨山村，为住宅用地，土地面积 5.1 万平方米、建筑面积 8.1 万平方米，起始价 1.7 亿元、保证金 8484 万元。

佛山：11 月 16 日，顺德区大良街道碧桂路以西、东乐路以北 1 宗宅地以 5.3 亿元成交、成交楼面价 8002 元/平方米，竞得方为广东佛山昊坤优居置业，实际控股方为四川鑫洋集团，系其在顺德宅地市场连续第二次落子——11 月 10 日关联公司佛山昊坤置业以 3.6 亿元底价竞得佛山新城汾江南路以东地块，两宗合计约 8.9 亿元、间隔 6 天；该地块为云鹭片区今年挂出的第二宗涉宅地、也是片区公开出让的第四宗，片区前三宗合计出让面积 25.7 万平方米、成交总价 43.5 亿元，成交楼面价分别为 8291 元、11444 元和 8339 元/平方米。

南京：11 月 16 日，市发布 2026 年宁江工第 23 号出让公告，推出江宁区 1 幅物流仓储用地，挂牌起始价 11046 万元：地块编号 NO.江宁 2026GY47，位于云峰路以北、云龙路以西，规划单元号 NJNBh010-16-06，四至为东至云龙路、南至云峰路、西至泰和路、北至现状，规划用地性质为一类物流仓储用地，出让面积 160086.6 平方米、容积率 1.2—2.3、建筑高度不超过 40 米；同一地块有两个或两个以上竞买人且已有有效报价的，转入网上限时竞价，限时竞价时间为 12 月 16 日 10 时。

海口：11 月 16 日，市自然资源和规划局发布公告，以拍卖方式出让龙华区丁村片区城市更新项目 3 幅地块，起始价合计 6.6 亿元，三宗地实行一幅多宗方式出让、竞买人须同时竞买，出让年限均为 70 年：1）F1201 地块Ⅰ，面积 18500 平方米，用途为二类普通商品住房，起始价 32364.4 万元；2）F1201 地块Ⅱ，面积 14542 平方米，起始价 25436.8 万元；3）J0202 地块，面积 19002 平方米，其中安置房用地 18273 平方米、零售商业用地 729.7 平方米，起始价 8492.2 万元。

信阳：11 月 16 日，市自然资源和规划局豫东南高新技术产业开发区分局挂牌出让 2 幅二类普通商品住房用地，起始价合计 1.3 亿元，出让年限 70 年、容积率 1.0—2.0、建筑限高 54 米，挂牌时间 12 月 6 日至 12 月 15 日：1）2026-0003-01 地块，面积 42878 平方米，起始价 5466.9 万元、保证金 1093.4 万元；2）2026-0003-03 地块，面积 58792 平方米，起始价 7496.0 万元、保证金 1499.2 万元。

滨州：11 月 16 日，市自然资源和规划局挂牌出让 2 幅地块，起始价合计 5958 万元，均于 12 月 6 日 8 时 30 分起挂牌：1）2026-B002 地块位于长江一路以南、渤海九路以西，为零售商业用地，面积 11417 平方米、出让年限 40 年，起始价 4191 万元、加价幅度 50 万元；2）2026-B003 地块位于长江一路以北、渤海九路以东，为二类普通商品住房及零售商业用地，面积 4992 平方米、出让年限 70 年，起始价 1767 万元、加价幅度 20 万元。

漳州：11 月 16 日，古雷港经济开发区自然资源局发布公告，以拍卖方式出让 6 幅地块，拍卖时间为 12 月 8 日 10 时：1）漳古 2026G29 号，三类工业用地，面积 10.5 万平方米、出让年限 50 年，起始价 5945 万元；2）漳古 2026G28 号，三类工业用地，面积 8.8 万平方米、出让年限 50 年，起始价 5008 万元；3）漳古 2026G27 号，商务金融用地，面积 5.4 万平方米、出让年限 40 年，起始价 8396 万元；4）漳古 2026G22 号，商务金融用地，面积 4.6 万平方米，起始价 7090 万元；5）漳古 2026G25 号，商务金融用地，面积 3.9 万平方米，起始价 6060 万元；6）漳古 2026G26 号，商务金融用地，面积 2.8 万平方米，起始价 4306 万元。

桐乡：11 月 16 日，石门镇 2025-09 号商住地以底价 6217 万元成交，出让面积 20698 平方米、容积率 1.0—1.2，成交楼面价 2503 元/平方米，竞得方为桐乡方程置业。

眉山：11 月 17 日，市住房和城乡建设局会同市规划和自然资源局、国家金融监督管理总局眉山监管分局印发《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》（眉建规〔2026〕9 号），自 11 月 17 日起施行、有效期至 2028 年 12 月 31 日：1）2026 年 8 月 28 日后新出让土地的商住房项目实行封顶预售，优先选择现房销售，现房销售定金不超过购房总款 5%且监管期内不得使用；2）2026 年 8 月 28 日起新签订借款合同的项目实行主办银行制，开发贷按建设进度分批投放、受托支付，且不得跨项目使用；3）土地出让价款首付款在合同签订 30 日内缴纳、比例不低于总价 50%，余款可延长至两年内缴清且不计息，并探索分户国有建设用地使用权设定抵押。

焦作：11 月 17 日，焦作市政府网站转载《焦作日报》报道，市住房公积金管理委员会办公室 11 月 16 日印发归集、提取、个人贷款三项实施细则（焦公积金委〔2026〕6、7、8 号），均经第四届管委会第十五次会议审议通过：1）个体工商户、非全日制从业人员等灵活就业人员可自愿缴存，缴存基数不高于上年度全市城镇非私营单位从业人员月平均工资的 3 倍、不低于省定最低工资标准，缴存比例在 10%至 24%区间内自主确定；2）夫妻双方缴存的单笔最高贷款额度 90 万元、单方缴存 55 万元，多子女家庭及引进的高层次和急需紧缺人才上浮 20%、两项不叠加，月还款额不超过家庭月收入的 60%；3）支付自住住房物业费可按建筑面积分档提取，每年仅限一套、1 年 1 次，90 平方米及以下 1800 元、90 至 144 平方米 2900 元、144 平方米以上 3700 元；装修提取标准为每平方米 1500 元，同一套住房可提取一次。

香港：11 月 17 日，香港置业资料研究部综合土地注册处数据，今年首 10 个月香港逾 1000 万港元二手住宅录 6586 宗注册，超越去年全年的 5443 宗约 21.0%，创 5 年新高；三区注册量均已超去年全年水平，九龙区（含将军澳及西贡）2606 宗、增 22.9%，港岛区（含愉景湾）2508 宗、增 20.5%，新界区 1472 宗、增 18.6%；屋苑排名日出康城 164 宗居首、太古城 157 宗次之、名城 140 宗第三。

杭州：11 月 17 日，2026 年第二十五批次土拍出让上城、钱塘、临安 5 宗地块，出让面积 217.6 亩、规划建筑面积 26.3 万平方米，成交总价 50.1 亿元：1）上城区景芳三堡单元 JG1207-28 地块经 60 轮竞价，出让面积 27199 平方米、规划建筑面积 57117.9 平方米，起始价 18.3 亿元，成交总价 24.3 亿元、成交楼面价 42491 元/平方米、溢价率 32.8%；2）钱塘区下沙单元组合地块（杭政储出〔2026〕81、82、83 号）经 35 轮竞价，成交总价 22.9 亿元、溢价率 26.4%；3）临安区锦北单元 LA030103-09-1 地块以底价 2.8 亿元成交，出让面积 37657 平方米、规划建筑面积 75314 平方米，成交楼面价 3750 元/平方米。

广州：11 月 17 日，增城区荔湖街广汕公路南侧 1 宗宅地以 2.3 亿元成交，折合楼面价约 5000 元/平方米，竞得方为增城城投，为荔湖板块今年出让的首宗宅地；地块占地约 2.6 万平方米、计容建筑面积约 4.6 万平方米、容积率 2.0、限高 60 米，需配建约 2680 平方米商业，36 个月内竣工后无偿移交荔湖街道办指定对象。

佛山：11 月 17 日，南海区里水镇展旗山南侧 1 宗宅地以底价 2.9 亿元成交，成交楼面价约 5200 元/平方米，竞得方为保利华南旗下公司，为保利 2026 年内在佛山公开市场拿下的首宗地块；地块出让面积 27508.6 平方米、容积率 1.2—2.0、限高 80 米、绿地率 30%，建筑密度 25%，须 1 年内动工、4 年内竣工。

南京：11 月 17 日，市土地矿产市场管理中心发布通知，12 幅住宅地块将于 11 月 18 日通过网上限时竞价方式出让，交易自 9 时 30 分开始，底价成交地块直接进入待公证环节，其余地块按交易顺序逐一进入限时竞价环节。

威海：11 月 17 日，市文登区自然资源局发布文自然资经告字〔2026〕9 号公告，以挂牌方式出让 7 幅地块国有土地使用权，无底价、价高者得，12 月 8 日 9 时开始挂牌、12 月 18 日截止，个人不得参与竞买住宅用地；其中：1）蓝天路南、文学路东地块，宗地总面积 44045 平方米、用途为普通商品住房和零售商业，起始价 15548.9 万元、保证金 3110 万元；2）大学路北、香水河西路西地块，宗地总面积 53684 平方米、同类用途，起始价 17377.5 万元、保证金 3476 万元；两宗使用年限均为 70 年、容积率 1.0—1.8。

内江：11 月 17 日，市自然资源和规划局发布内公资土拍告〔2026〕43 号公告，经市政府批准以拍卖方式出让 1 幅地块，为经开区东片区汉阳路北侧、安和街东侧地块（内地拍〔2026〕25 号），用途为其他商业服务业用地、出让年限 40 年，宗地总面积 22930.91 平方米（约 34.4 亩），起始价 257 万元/亩、折合总价约 8841 万元、加价幅度 1 万元、竞买保证金 2652 万元，容积率不大于 2.5、建筑密度不大于 45%、绿化率不低于 20%、建筑限高 60 米以下。

湖州：11 月 17 日，安吉县、长兴县同日发布两则出让公告，合计 2 幅地块：1）安吉县自然资源和规划局发布安土让公字〔2026〕26 号公告，以拍卖方式出让孝源街道 2012-5 地块，坐落孝源村、英华街西侧，宗地总面积 2972 平方米、用途为零售商业用地、出让年限 40 年，起始价 706 万元、竞买保证金 142 万元、加价幅度 7 万元，容积率 2.0—2.2、建筑密度不大于 40%、建筑限高 20 米以下，拍卖定于 12 月 8 日 9 时举行；2）长兴县发布长土拍告字〔2026〕23 号公告，出让太湖图影旅游度假区图影村商务金融地块（2026-25），宗地总面积 19905 平方米、出让年限 40 年，含零售商业 3981 平方米、餐饮 2986 平方米、商务金融 12938 平方米，起始价 8944 万元、保证金 1789 万元，容积率 1.5—2.0，12 月 8 日 10 时开拍。

香港：11 月 18 日，市场两则动态：1）中原经纪人指数 CSI 各板块走势分化：住宅售价报 54.2 点、按周跌 2.0 点，终止连续 63 周处于睇好区、结束 2 周连升，仍处 50 点好淡分界线之上，住宅租金报 57.2 点、连跌 5 周共 3.1 点；商铺售价报 44.2 点、按周升 4.4 点，商铺租金报 44.1 点、按周升 7.2 点，结束 3 周连跌，两项指数持续于 40 点区间徘徊；工厦售价报 46.5 点、按周跌 0.1 点，工厦租金报 45.5 点、按周跌 0.4 点，均结束 2 周连升；写字楼售价及租金均报 37.1 点、按周各跌 0.5 点，长期处于 40 点以下睇淡区；150 个成份屋苑中 85 个租金回报高于 H 按息 3.25%；2）据土地注册处数字，二手私人住宅今年首 10 个月登记总值 3012.83 亿港元，超去年全年 6.6%、创近 5 年新高，10 月登记 2706 宗、按月回落 6%。

上海：11 月 18 日，上海市土地交易事务中心发布 2026 年拟出让住宅用地清单信息公示和出让预告（十二），本批次仅 1 宗，为青浦区徐泾中 QPP0-0102 单元 22-08 地块，出让面积 5.7 公顷、容积率 1.7，用途为普通商品住房、商业混合用地，住宅建筑面积占比上限 89%，拟以挂牌方式出让，计划 11 月中旬发布出让公告、12 月下旬开始组织交易活动；该地块原为商务办公与住宅混合用地、商办占比不低于 77%，今年 10 月经青浦区规划调整，住宅占比上限提升至 89%、容积率由 2.5 下调至 1.7、建筑限高 40 米。

北京：11 月 18 日，北京市规划和自然资源委员会新增 2 宗预申请住宅用地，合计起拍价 38.4 亿元：1）石景山区衙门口棚户区改造项目 1616-628、640 地块，起拍价 13.3 亿元，土地面积 29766.3 平方米、建筑控制规模不超过 51480 平方米，其中 1616-628 地块为二类居住用地、用地规模 24270.5 平方米、地上建筑规模 47400 平方米，1616-640 地块为托幼用地、用地面积 5495.8 平方米、规划 12 班幼儿园，预申请受理至 12 月 17 日 17 时；2）海淀区四季青镇宝山村棚户区改造平衡资金地块（二期）HD00-1412-0011 地块二类城镇住宅用地，起拍价 25.1 亿元，土地面积 23112.1 平方米、建筑控制规模不超过 48535.3 平方米，需配建社区综合文化室、室内体育设施和社区管理服务用房并无偿移交，预申请受理自 11 月 19 日至 12 月 18 日 17 时。

广州：11 月 18 日，广州黄埔区鱼珠东路东侧 HP336038-LHTB 地块挂牌，宗地面积 2.1 万平方米、计容建筑面积 6.0 万平方米、容积率 2.9，挂牌价 19.1 亿元，折合起拍楼面价 31500 元/平方米，刷新黄埔区土地出让楼面价纪录；该地块为原港航三期商改住地块，是广州 930 现房销售细则出台后首次挂牌住宅用地。

佛山：11 月 18 日，佛山成交 5 宗地块、合计成交金额 12.61 亿元，其中 4 宗以底价成交：1）南海区大沥镇沿江片区联河路西侧地段经 10 轮竞价，由金茂地产旗下佛山市正茂房地产开发有限公司以 3.2 亿元竞得，溢价约 9.2%、折合楼面价约 6618 元/平方米，宗地面积 25215.5 平方米，A 区为城镇住宅用地兼容零售商业、容积率 1.2 至 2.6，B 区为商务金融兼容零售商业、容积率 0.8 至 1.0；2）南海区大沥镇黄岐广佛路以南、芳盈路以西地块，由广州昌源投资咨询有限公司以底价 2.66 亿元竞得，折合楼面价约 6063 元/平方米；3）南海区狮山工贸大道东侧、环站西路西侧地段 W3 地块，由佛山市佛铁投资发展有限公司以 5.23 亿元竞得，折合楼面价约 4634 元/平方米；4）南海区大沥镇盐步环镇东路以西牧场地段地块，由佛山市南海区大沥市场开发集团公司以 1.02 亿元竞得，折合楼面价约 6059 元/平方米；5）三水区乐平镇中心城区东片区地块，由佛山三水淼创建设投资发展有限公司以 4955 万元竞得，折合楼面价约 2050 元/平方米；叠加 11 月 17 日保利地产以底价 2.86 亿元竞得南海里水镇展旗山南侧地段（折合楼面价约 5200 元/平方米）、本周一成交 4 宗揽金 12.31 亿元，本周佛山土拍成交额已超 27.77 亿元。

南京：11 月 18 日，南京出让秦淮、江宁、六合、高淳区 13 幅宅地，出让面积 515.6 亩、总建筑面积 55.1 万平方米，成交总价 52.1 亿元：1）秦淮区南部新城 G63 地块经 8 轮竞价，由建发旗下佛山市兆旭房地产开发有限公司以 9.6 亿元竞得，溢价率 0.7%，成交楼面价 21008.7 元/平方米，该地块出让面积 22776.3 平方米、规划建筑面积 45552.6 平方米、起始价 9.5 亿元；2）江宁区东山 G106 地块经 7 轮竞价，由中天美好、浙江众人投资、南京上元城建联合体旗下南京市美舒房地产开发有限公司以 1.9 亿元竞得，溢价率 3.3%，成交楼面价 8611.7 元/平方米；3）其余地块由国资底价摘得。

苏州：11 月 18 日，苏州市本级出让 4 宗涉宅用地，总出让面积 131069.2 平方米、总规划建筑面积 201422.7 平方米，起始总价 20.7 亿元，4 宗全部以底价成交：1）苏地 2026-WG-Z44 号，高新区浒墅关先进制造区住宅、商业用地，规划建筑面积 18767.6 平方米，由苏州安澜置业与苏州景盛城发组成的联合体以 1.6 亿元竞得，成交楼面价 8572 元/平方米；2）苏地 2026-WG-Z54 号，吴中区甪直镇汇凯路南侧住宅用地，规划建筑面积 77102.4 平方米，由苏州市甪端置业以 7.7 亿元竞得，成交楼面价 10000 元/平方米；3）苏地 2026-WG-Z58 号，吴中区长桥街道石湖西路南侧住宅、商业用地，规划建筑面积 57025.2 平方米，由苏州启宸置地以 6.3 亿元竞得，成交楼面价 10983 元/平方米；4）苏地 2026-WG-Z60 号，吴中区郭巷街道通达路东侧住宅用地，规划建筑面积 48527.6 平方米，由苏州荣裕信置地以 5.1 亿元竞得，成交楼面价 10500 元/平方米。

东兴：11 月 18 日，东兴市自然资源局发布 2 份国有土地使用权挂牌出让公告：1）跨境经济合作区 N-01-02#地块，面积 4261.3 平方米，零售商业用地，出让年限 40 年，容积率不超过 3.0，起始价 410 万元、竞买保证金 410 万元，挂牌时间为 12 月 8 日至 12 月 17 日；2）北园 C 片 06-6#地块，面积 7610.1 平方米，普通商品住房用地（二类），出让年限 70 年，容积率 1.0 至 1.8，起始价 1810 万元、竞买保证金 1810 万元。

唐山：11 月 18 日，唐山市曹妃甸区自然资源和规划局发布唐曹国土审告字[2026]022 号国有建设用地使用权拍卖出让公告，以拍卖方式出让曹妃甸区甸头 A-03-01 等 9 宗地块，全部通过唐山市公共资源交易综合信息平台网上交易，竞买保证金缴纳截止 12 月 7 日 16 时、拍卖开始时间为 12 月 8 日 9 时：1）甸头 A-03-01，港口码头用地，面积 441706.2 平方米（662.6 亩），出让年限 50 年、容积率≤1.0，保证金 7951 万元；2）临港北 A-14，零售商业用地，14894.8 平方米，保证金 376 万元；3）临港北 A-15，零售商业用地，14887.6 平方米，起始价 1876 万元、保证金 376 万元；4）临港北 A-18，零售商业用地，29819.1 平方米，保证金 752 万元；5）临港北 A-23，旅馆用地，19121.6 平方米，保证金 482 万元；6）临港北 A-24，零售商业用地，21908.2 平方米，保证金 553 万元；7）临港北 A-31，零售商业用地，33300.1 平方米，保证金 840 万元；8）临港北 A-32，商务金融用地，11693.1 平方米，保证金 295 万元；9）临港北 A-34，零售商业用地，24393.4 平方米，起始价 3074 万元、保证金 615 万元；临港北 8 宗均位于港口商务经济区、容积率≤2.5、出让年限 40 年。

香港：11 月 19 日，香港屋宇署公布，9 月共批出 16 份建筑图则，其中港岛 3 份、新界 13 份，包括 4 项住宅及商住发展、3 项商业发展、7 项工厂及工业发展、2 项社区服务发展；同期获准动工的建筑工程项目 4 个，完成后可提供住宅用途建筑楼面面积 13.4 万平方米、涉及单位 2516 个，非住宅用途建筑楼面面积 15.9 万平方米；同月发出入伙纸 21 份，其中住宅用途建筑楼面面积 3.1 万平方米、共 655 个单位，非住宅用途建筑楼面面积 10.1 万平方米；9 月新落成楼宇报价总值约 58 亿港元。

北京：11 月 19 日，北京出让朝阳区将台乡 2 宗、平谷区 1 宗涉宅用地，总土地出让面积 128275.474 平方米、总规划建筑面积 202832.293 平方米、总起始价 85.68 亿元，3 宗共收金 92.47 亿元：1）朝阳区将台乡驼房营一队 JT-629 地块 1018-0013-1、0001、0018 地块，用地性质为住宅及体育场馆用地，土地出让面积 72151.561 平方米、规划建筑面积 97913.85 平方米、起始价 45.0 亿元，吸引懋源、中建智地&太古、金隅、中海新城 4 家竞买，经 87 轮现场竞价及 4 轮线上报价，由中建智地与太古地产联合体以 49.05 亿元竞得、溢价率 9.0%，综合楼面价 50095 元/平方米、住宅部分楼面价 75214 元/平方米，竞得方须代建体育场馆及地下社会停车场 300 个以上车位、2028 年底前交付；2）相邻 1018-0013-2、0002 地块，土地出让面积 36417.431 平方米、规划建筑面积 73388.072 平方米、起始价 38.0 亿元，经 70 轮现场竞价及 3 轮线上报价，由懋源与金隅联合体以 40.74 亿元竞得、溢价率 7.2%，综合楼面价 55508 元/平方米、住宅部分楼面价 72629 元/平方米；3）平谷区二号地（二期）PG00-0102-0109 地块，土地出让面积 19706.482 平方米、规划建筑面积 31530.371 平方米、起始价 2.68 亿元，由北京京投兴平置业有限公司以 2.68 亿元底价竞得、溢价率 0.0%，成交楼面价 8500 元/平方米。

广州：11 月 19 日，荔湾区芳村大道东以东 LW0503003-CZTBLS 地块（即坑口内四码头地块，属白鹅潭聚龙湾启动区）挂牌出让，总起拍价 139074.86 万元、折合楼面价约 3.07 万元/平方米，出让面积约 10061.82 平方米、容积率 4.5、总计容建面 45279 平方米（其中住宅 26806 平方米、商业商务 18273 平方米），12 月 21 日竞拍；地块处美孚仓建设控制地带，须编制专项文物影响评估报告、建筑风貌与高度适配周边历史遗存，并落实“交房即发证”。

南京：11 月 19 日，南京出让栖霞、江宁区 6 幅宅地，总面积 292.3 亩、总建筑面积 33.7 万平方米，6 幅全部以底价成交、合计揽金 23.9 亿元：1）栖霞区西岗 NO.2026G73 地块，位于经天路以北、宁敖路以西，出让面积 71922.1 平方米、规划建筑面积 107883.1 平方米、容积率不高于 1.5，由南京金羚房地产开发有限公司与南京经东置业有限公司联合体以 9.8 亿元竞得，成交楼面价 9056.1 元/平方米；2）江宁区禄口 G99、G100、G102 三幅地块，均由南京新都市建设发展有限公司底价摘得，合计成交价 8.9 亿元；3）江宁区滨江 G104 地块，由南京滨盛置业有限公司以 3.1 亿元底价竞得；4）江宁区东山 G105 地块，容积率 1.3，由南京悦瑞房地产开发有限公司以 2.1 亿元摘得，折合成交楼面价 9988 元/平方米。

成都：11 月 19 日，成都两则动态：1）天府新区万安街道 TF(070102):2026-017 地块出让，出让面积 28864.5 平方米、规划建筑面积 51956.1 平方米、容积率 1.8，起拍楼面价 8400 元/平方米，最终由成都樾晋房地产开发有限公司以 4.4 亿元底价竞得，成交楼面价与起拍价持平、溢价率 0.0%；2）金牛区蓉北商圈片区 2 号地块（JN11（09）：2026-052）发布成公资土拍告[2026]67 号以拍卖方式出让，宗地总面积 12914.2 平方米、用途为零售商业用地、出让年限 40 年、容积率不超过 6.0，起始价 31249.7 万元、加价幅度 774.9 万元、竞买保证金 6300 万元，保证金交纳截止 12 月 8 日 16 时。

绍兴：11 月 19 日，绍兴越城区出让 YC-21-08 地块，东至禹陵江、西至会稽路，出让面积 51359 平方米、建筑面积 78065.7 平方米，规划建筑密度不超过 30%、建筑高度不超过 40 米，由浙江宝业房地产集团有限公司以 3.9 亿元底价竞得，折合楼面价 5052 元/平方米；地块南侧一路之隔的 YC-21-07-01 地块于 10 月 21 日由颐景置业与康业控股以 2.7 亿元竞得，楼面价 6141 元/平方米、溢价率 5.4%。

济宁：11 月 19 日，济宁市自然资源和规划局发布济自资规挂告字〔2026〕25 号公告，以挂牌方式出让 14 幅地块，竞买保证金交纳截止 12 月 19 日 16 时 30 分、挂牌时间为 12 月 10 日至 12 月 21 日，其中：1）任城区李营街道建设路以东、花木路以北地块，宗地总面积 69716 平方米，用途为普通商品住房用地（二类）及零售商业用地，起始价 27608 万元、保证金 5530 万元；2）任城区李营街道火炬路以东、任旺路以南地块，宗地总面积 15393 平方米，用途为商务金融用地，起始价 2479 万元、保证金 500 万元。

临沂：11 月 19 日，临沂市行政审批服务局发布临审服让告字〔2026〕44 号公告，挂牌出让沂河新区 YH-G-02-2026-003 号地块，宗地总面积 44653 平方米，其中普通商品住房用地（二类）35722.4 平方米、零售商业用地 8930.6 平方米，出让年限 70 年、容积率 1.0 至 2.0，起始价 9487 万元、加价幅度 100 万元、竞买保证金 9487 万元，挂牌时间为 12 月 9 日 12 时至 12 月 19 日 12 时。

潍坊：11 月 19 日，潍坊市自然资源和规划局高新分局发布潍高自然资告字〔2026〕19 号公告，以挂牌方式出让高新区 2 幅宅地、起始价合计 5.3 亿元，两幅挂牌时间均为 12 月 9 日至 12 月 19 日：1）2025-G01B 地块位于桃园街以北、动力路以东，宗地总面积 38444 平方米，出让年限 70 年、容积率 1.2 至 2.0，起始价 23066.4 万元、保证金 4700 万元；2）2025-G14A 地块位于桃园街以北、志远路以西，宗地总面积 49753 平方米，出让年限 70 年、容积率 1.2 至 2.25，起始价 29526.9 万元、保证金 15000 万元。

威海：11 月 19 日，威海市自然资源和规划局发布威自然资经告字〔2026〕8 号公告，以挂牌方式出让 2 幅地块、总起始价 5.5 亿元，挂牌时间为 12 月 10 日 9 时至 12 月 20 日 9 时：1）ZX-20-01-09 地块位于经区嵩山路东、海峰路南，宗地总面积 94457 平方米，用途以普通商品住房用地（二类）为主、出让年限 70 年，起始价 52567 万元、保证金 10513.4 万元；2）ZX-20-01-06 地块位于环翠区环翠楼街道统一路东、昆明路南，宗地总面积 1808 平方米，用途以旅馆用地为主、出让年限 40 年，起始价 2501.3 万元、保证金 500.3 万元。

太原：11 月 19 日，太原市规划和自然资源局发布并自然资公出告字〔2026〕78 号公告，以拍卖方式出让杏花岭区 SWP-2657 地块，宗地总面积 16112.8 平方米（24.2 亩），其中住宅分摊 14018.1 平方米、商业分摊 2094.7 平方米，用途为普通商品住房用地（二类）兼容商业、兼容比例 13%，住宅出让年限 70 年、商业 40 年，容积率 1.0 至 3.5、建筑密度不超过 29%、建筑限高 100 米，起始价 17530 万元、加价幅度 700 万元、竞买保证金 17530 万元，拍卖开始时间为 12 月 10 日 9 时 45 分。

祁阳：11 月 19 日，永州祁阳市自然资源局发布祁阳市国土公告〔2026〕011 号，以挂牌方式出让 2 幅宅地，出让年限均为 70 年、挂牌时间为 12 月 9 日至 12 月 21 日：1）2026019 号地块位于祁阳大道与祁北路交汇处东北角，宗地总面积 9349.3 平方米，容积率 1.0 至 2.4，起始价 2601 万元、保证金 781 万元；2）2026018 号地块位于祁阳大道与祁北路交汇处东南角，宗地总面积 27354.2 平方米，容积率 1.0 至 2.2，起始价 7219 万元、保证金 2166 万元；两宗地块内建筑物承诺在挂牌后三个月内拆除到位。

歙县：11 月 19 日，黄山市歙县自然资源和规划局发布歙自然资告〔2026〕15 号公告，以挂牌方式出让徽城镇新路村 SX202645 号地块，宗地总面积 23481.6 平方米，用途为其他商业服务业用地、出让年限 40 年，容积率 1.0 至 3.1、建筑密度不超过 45%、建筑限高 80 米，起始价 4931.1 万元、保证金 987 万元、加价幅度 35.2 万元，挂牌时间为 12 月 9 日至 12 月 18 日。

图表 47. 2026 年第 47 周大事件

类型	时间	内容
	2026/11/17	国家统计局：11 月 16 日，1）公布 10 月份商品住宅销售价格变动情况，70 个大中城市中，一线城市新建商品住宅销售价格环比由上月上涨 0.1%转为持平，其中上海、深圳分别上涨 0.2%和 0.1%，广州持平、北京下降 0.1%；二线城市环比由持平转为下降 0.1%，三线城市环比下降 0.2%、降幅与上月相同；一二三线城市同比降幅继续收窄，新建商品住宅销售价格环比上涨的城市 14 个、比上月减少 3 个；2）公布 1—10 月份全国房地产开发投资 57215 亿元、同比下降 21.6%，其中住宅投资 44102 亿元、下降 21.4%；新建商品房销售面积 61358 万平方米、下降 13.7%，销售额 58550 亿元、下降 14.3%；房地产开发企业到位资金 61530 亿元、下降 21.9%，其中国内贷款 8148 亿元、下降 33.4%、个人按揭贷款 8414 亿元、下降 22.1%。
	2026/11/17	上海：11 月 16 日，市房地产交易中心数据显示，截至 11 月 15 日全市二手房网签累计 13001 套，11 月 9—15 日单周成交 5890 套、环比降 2.5%；2026 年累计网签 254737 套、同比涨近 16%，已超 2025 年全年 25.2 万套，为近五年最高。
		北京：11 月 16 日，市规划和自然资源委员会发布 2026 年第十四轮拟供应商品住宅用地清单，共 2 宗、土地面积约 4 公顷、建筑规模约 9 万平方米，拟于近期供应，本轮清单聚焦西部、北部产业集聚区轨道交通站点周边地块：1）海淀区宝山村棚户区改造平衡资金地块（二期）项目 HD00-1412-0011 地块，位于四季青镇、四环至五环之间，周边有万达广场、北京大学首钢医院、宝山休闲公园；2）昌平区中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治 B 地块项目 CP01-0601-0050 地块，位于史各庄街道、五环至六环之间，地块北侧邻近南沙河，周边有北京超极合生汇、静思湖公园。
		天津：11 月 16 日，全市出让 7 宗宅地，总成交价 32.5 亿元，总出让面积 22.4 万平方米、总规划建筑面积 37.0 万平方米：1）津东红（挂）2026-14 号（河东工大 5 号地）以 13.3 亿元成交、成交楼面价 20651 元/平方米、溢价率 36%，为 828 新政后天津首宗溢价地块；2）津滨开（挂）2026-6 号（天碱 6 号地）4.5 亿元、楼面价 10409 元/平方米、溢价率 16%；3）津滨开（挂）2026-7 号（天碱 7 号地）1.3 亿元、楼面价 6563 元/平方米；4）津滨生（挂）2026-7 号（生态城起步区 7 号地）2.6 亿元、楼面价 6210 元/平方米；5）津滨生（挂）2026-2 号（临海新城 2 号地）1.1 亿元、楼面价 4990 元/平方米；6）津滨生（挂）2026-6 号（临海新城 6 号地）8.8 亿元、楼面价 5474 元/平方米；7）津滨塘（挂）2026-5 号（塘沽 5 号地）0.9 亿元、楼面价 4871 元/平方米。
		广州：11 月 16 日，南沙区横沥镇 2 宗涉宅用地均以底价成交，成交总价 31.9 亿元，总出让面积 85665 平方米、总规划建筑面积 26.6 万平方米：1）2026NJY-9 地块位于横沥镇凤凰三桥东侧，出让面积 66144 平方米、容积率 3.1、规划建筑面积 20.5 万平方米，成交楼面价 12020 元/平方米；2）2026NJY-10 地块位于横沥镇横沥中路北侧、新北路西侧，出让面积 19521 平方米、容积率 3.1、规划建筑面积 60515 平方米，成交楼面价 11990 元/平方米。两宗地块竞得人均为广州南沙开建地产。
		武汉：11 月 16 日，市自然资源和城乡建设局发布武告字（2026 年）33 号公告，以拍卖方式出让长江新区、新洲区 3 宗涉宅用地，起始价合计 3.1 亿元、竞买保证金合计 1.8 亿元，网上拍卖时间为 12 月 8 日 9 时 30 分起：1）P（2026）171 号地块位于长江新区江湾三路以南、科教四街以东，用地性质为住宅、公园绿地，土地面积 1.9 万平方米、建筑面积 3.2 万平方米，起始价 8720 万元、保证金 4360 万元；2）P（2026）176 号地块位于新洲区邾城街钟杨村，为住宅用地，土地面积 1.3 万平方米、建筑面积 2.9 万平方米，起始价 5606 万元；3）P（2026）177 号地块位于新洲区辛冲街寨山村，为住宅用地，土地面积 5.1 万平方米、建筑面积 8.1 万平方米，起始价 1.7 亿元、保证金 8484 万元。
		佛山：11 月 16 日，顺德区大良街道碧桂路以西、东乐路以北 1 宗宅地以 5.3 亿元成交、成交楼面价 8002 元/平方米，竞得方为广东佛山昊坤优居置业，实际控股方为四川鑫洋集团，系其在顺德宅地市场连续第二次落子——11 月 10 日关联公司佛山昊坤置业以 3.6 亿元底价竞得佛山新城汾江南路以东地块，两宗合计约 8.9 亿元、间隔 6 天；该地块为云鹭片区今年挂出的第二宗涉宅地、也是片区公开出让的第四宗，片区前三宗合计出让面积 25.7 万平方米、成交总价 43.5 亿元，成交楼面价分别为 8291 元、11444 元和 8339 元/平方米。
		南京：11 月 16 日，市发布 2026 年宁江工第 23 号出让公告，推出江宁区 1 幅物流仓储用地，挂牌起始价 11046 万元：地块编号 NO.江宁 2026GY47，位于云峰路以北、云龙路以西，规划单元号 NJNBh010-16-06，四至为东至云龙路、南至云峰路、西至泰和路、北至现状，规划用地性质为一类物流仓储用地，出让面积 160086.6 平方米、容积率 1.2—2.3、建筑高度不超过 40 米；同一地块有两个或两个以上竞买人且已有有效报价的，转入网上限时竞价，限时竞价时间为 12 月 16 日 10 时。
		海口：11 月 16 日，市自然资源和规划局发布公告，以拍卖方式出让龙华区丁村片区城市更新项目 3 幅地块，起始价合计 6.6 亿元，三宗地实行一幅多宗方式出让、竞买人须同时竞买，出让年限均为 70 年：1）F1201 地块Ⅰ，面积 18500 平方米，用途为二类普通商品住房，起始价 32364.4 万元；2）F1201 地块Ⅱ，面积 14542 平方米，起始价 25436.8 万元；3）J0202 地块，面积 19002 平方米，其中安置房用地 18273 平方米、零售商业用地 729.7 平方米，起始价 8492.2 万元。
		信阳：11 月 16 日，市自然资源和规划局豫东南高新技术产业开发区分局挂牌出让 2 幅二类普通商品住房用地，起始价合计 1.3 亿元，出让年限 70 年、容积率 1.0—2.0、建筑限高 54 米，挂牌时间 12 月 6 日至 12 月 15 日：1）2026-0003-01 地块，面积 42878 平方米，起始价 5466.9 万元、保证金 1093.4 万元；2）2026-0003-03 地块，面积 58792 平方米，起始价 7496.0 万元、保证金 1499.2 万元。
		滨州：11 月 16 日，市自然资源和规划局挂牌出让 2 幅地块，起始价合计 5958 万元，均于 12 月 6 日 8 时 30 分起挂牌：1）2026-B002 地块位于长江一路以南、渤海九路以西，为零售商业用地，面积 11417 平方米、出让年限 40 年，起始价 4191 万元、加价幅度 50 万元；2）2026-B003 地块位于长江一路以北、渤海九路以东，为二类普通商品住房及零售商业用地，面积 4992 平方米、出让年限 70 年，起始价 1767 万元、加价幅度 20 万元。
		漳州：11 月 16 日，古雷港经济开发区自然资源局发布公告，以拍卖方式出让 6 幅地块，拍卖时间为 12 月 8 日 10 时：1）漳古 2026G29 号，三类工业用地，面积 10.5 万平方米、出让年限 50 年，起始价 5945 万元；2）漳古 2026G28 号，三类工业用地，面积 8.8 万平方米、出让年限 50 年，起始价 5008 万元；3）漳古 2026G27 号，商务金融用地，面积 5.4 万平方米、出让年限 40 年，起始价 8396 万元；4）漳古 2026G22 号，商务金融用地，面积 4.6 万平方米，起始价 7090 万元；5）漳古 2026G25 号，商务金融用地，面积 3.9 万平方米，起始价 6060 万元；6）漳古 2026G26 号，商务金融用地，面积 2.8 万平方米，起始价 4306 万元。
		桐乡：11 月 16 日，石门镇 2025-09 号商住地以底价 6217 万元成交，出让面积 20698 平方米、容积率 1.0—1.2，成交楼面价 2503 元/平方米，竞得方为桐乡方程置业。
	2026/11/18	眉山：11 月 17 日，市住房和城乡建设局会同市规划和自然资源局、国家金融监督管理总局眉山监管分局印发《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》（眉建规〔2026〕9 号），自 11 月 17 日起施行、有效期至 2028 年 12 月 31 日：1）2026 年 8 月 28 日后新出让土地的商住房项目实行封顶预售，优先选择现房销售，现房销售定金不超过购房总款 5%且监管期内不得使用；2）2026 年 8 月 28 日起新签订借款合同的项目实行主办银行制，开发贷按建设进度分批投放、受托支付，且不得跨项目使用；3）土地出让价款首付款在合同签订 30 日内缴纳、比例不低于总价 50%，余款可延长至两年内缴清且不计息，并探索分户国有建设用地使用权设定抵押。
		焦作：11 月 17 日，焦作市政府网站转载《焦作日报》报道，市住房公积金管理委员会办公室 11 月 16 日印发归集、提取、个人贷款三项实施细则（焦公积金委〔2026〕6、7、8 号），均经第四届管委会第十五次会议审议通过：1）个体工商户、非全日制从业人员等灵活就业人员可自愿缴存，缴存基数不高于上年度全市城镇非私营单位从业人员月平均工资的 3 倍、不低于省定最低工资标准，缴存比例在 10%至 24%区间内自主确定；2）夫妻双方缴存的单笔最高贷款额度 90 万元、单方缴存 55 万元，多子女家庭及引进的高层次和急需紧缺人才上浮 20%、两项不叠加，月还款额不超过家庭月收入的 60%；3）支付自住住房物业费可按建筑面积分档提取，每年仅限一套、1 年 1 次，90 平方米及以下 1800 元、90 至 144 平方米 2900

类型	时间	内容
		元、144 平方米以上 3700 元；装修提取标准为每平方米 1500 元，同一套住房可提取一次。
		香港：11 月 17 日，香港置业资料研究部综合土地注册处数据，今年首 10 个月香港逾 1000 万港元二手住宅录 6586 宗注册，超越去年全年的 5443 宗约 21.0%，创 5 年新高；三区注册量均已超去年全年水平，九龙区（含将军澳及西贡）2606 宗、增 22.9%，港岛区（含愉景湾）2508 宗、增 20.5%，新界区 1472 宗、增 18.6%；屋苑排名日出康城 164 宗居首、太古城 157 宗次之、名城 140 宗第三。
		杭州：11 月 17 日，2026 年第二十五批次土拍出让上城、钱塘、临安 5 宗地块，出让面积 217.6 亩、规划建筑面积 26.3 万平方米，成交总价 50.1 亿元：1）上城区景芳三堡单元 JG1207-28 地块经 60 轮竞价，出让面积 27199 平方米、规划建筑面积 57117.9 平方米，起始价 18.3 亿元，成交总价 24.3 亿元、成交楼面价 42491 元/平方米、溢价率 32.8%；2）钱塘区下沙单元组合地块（杭政储出〔2026〕81、82、83 号）经 35 轮竞价，成交总价 22.9 亿元、溢价率 26.4%；3）临安区锦北单元 LA030103-09-1 地块以底价 2.8 亿元成交，出让面积 37657 平方米、规划建筑面积 75314 平方米，成交楼面价 3750 元/平方米。
		广州：11 月 17 日，增城区荔湖街广汕公路南侧 1 宗宅地以 2.3 亿元成交，折合楼面价约 5000 元/平方米，竞得方为增城城投，为荔湖板块今年出让的首宗宅地；地块占地约 2.6 万平方米、计容建筑面积约 4.6 万平方米、容积率 2.0、限高 60 米，需配建约 2680 平方米商业，36 个月内竣工后无偿移交荔湖街道办指定对象。
		佛山：11 月 17 日，南海区里水镇展旗山南侧 1 宗宅地以底价 2.9 亿元成交，成交楼面价约 5200 元/平方米，竞得方为保利华南旗下公司，为保利 2026 年内在佛山公开市场拿下的首宗地块；地块出让面积 27508.6 平方米、容积率 1.2—2.0、限高 80 米、绿地率 30%，建筑密度 25%，须 1 年内动工、4 年内竣工。
		南京：11 月 17 日，市土地矿产市场管理中心发布通知，12 幅住宅地块将于 11 月 18 日通过网上限时竞价方式出让，交易自 9 时 30 分开始，底价成交地块直接进入待公证环节，其余地块按交易顺序逐一进入限时竞价环节。
		威海：11 月 17 日，市文登区自然资源局发布文自然资经告字〔2026〕9 号公告，以挂牌方式出让 7 幅地块国有土地使用权，无底价、价高者得，12 月 8 日 9 时开始挂牌、12 月 18 日截止，个人不得参与竞买住宅用地；其中：1）蓝天路南、文学路东地块，宗地总面积 44045 平方米、用途为普通商品住房和零售商业，起始价 15548.9 万元、保证金 3110 万元；2）大学路北、香水河西路西地块，宗地总面积 53684 平方米、同类用途，起始价 17377.5 万元、保证金 3476 万元；两宗使用年限均为 70 年、容积率 1.0—1.8。
		内江：11 月 17 日，市自然资源和规划局发布内公资土拍告〔2026〕43 号公告，经市政府批准以拍卖方式出让 1 幅地块，为经开区东片区汉阳路北侧、安和街东侧地块（内地拍〔2026〕25 号），用途为其他商业服务业用地、出让年限 40 年，宗地总面积 22930.91 平方米（约 34.4 亩），起始价 257 万元/亩、折合总价约 8841 万元、加价幅度 1 万元、竞买保证金 2652 万元，容积率不大于 2.5、建筑密度不大于 45%、绿化率不低于 20%、建筑限高 60 米以下。
		湖州：11 月 17 日，安吉县、长兴县同日发布两则出让公告，合计 2 幅地块：1）安吉县自然资源和规划局发布安土让公字〔2026〕26 号公告，以拍卖方式出让孝源街道 2012-5 地块，坐落孝源村、英华街西侧，宗地总面积 2972 平方米、用途为零售商业用地、出让年限 40 年，起始价 706 万元、竞买保证金 142 万元、加价幅度 7 万元，容积率 2.0—2.2、建筑密度不大于 40%、建筑限高 20 米以下，拍卖定于 12 月 8 日 9 时举行；2）长兴县发布长土拍告字〔2026〕23 号公告，出让太湖图影旅游度假区图影村商务金融地块（2026-25），宗地总面积 19905 平方米、出让年限 40 年，含零售商业 3981 平方米、餐饮 2986 平方米、商务金融 12938 平方米，起始价 8944 万元、保证金 1789 万元，容积率 1.5—2.0，12 月 8 日 10 时开拍。
	2026/11/19	香港：11 月 18 日，市场两则动态：1）中原经纪人指数 CSI 各板块走势分化：住宅售价报 54.2 点、按周跌 2.0 点，终止连续 63 周处于睇好区、结束 2 周连升，仍处 50 点好淡分界线之上，住宅租金报 57.2 点、连跌 5 周共 3.1 点；商铺售价报 44.2 点、按周升 4.4 点，商铺租金报 44.1 点、按周升 7.2 点，结束 3 周连跌，两项指数持续于 40 点区间徘徊；工厦售价报 46.5 点、按周跌 0.1 点，工厦租金报 45.5 点、按周跌 0.4 点，均结束 2 周连升；写字楼售价及租金均报 37.1 点、按周各跌 0.5 点，长期处于 40 点以下睇淡区；150 个成份屋苑中 85 个租金回报高于 H 按息 3.25%；2）据土地注册处数字，二手私人住宅今年首 10 个月登记总值 3012.83 亿港元，超去年全年 6.6%、创近 5 年新高，10 月登记 2706 宗、按月回落 6%。
		上海：11 月 18 日，上海市土地交易事务中心发布 2026 年拟出让住宅用地清单信息公示和出让预告（十二），本批次仅 1 宗，为青浦区徐泾中 QPP0-0102 单元 22-08 地块，出让面积 5.7 公顷、容积率 1.7，用途为普通商品住房、商业混合用地，住宅建筑面积占比上限 89%，拟以挂牌方式出让，计划 11 月中旬发布出让公告、12 月下旬开始组织交易活动；该地块原为商务办公与住宅混合用地、商办占比不低于 77%，今年 10 月经青浦区规划调整，住宅占比上限提升至 89%、容积率由 2.5 下调至 1.7、建筑限高 40 米。
		北京：11 月 18 日，北京市规划和自然资源委员会新增 2 宗预申请住宅用地，合计起拍价 38.4 亿元：1）石景山区衙门口棚户区改造项目 1616-628、640 地块，起拍价 13.3 亿元，土地面积 29766.3 平方米、建筑控制规模不超过 51480 平方米，其中 1616-628 地块为二类居住用地、用地规模 24270.5 平方米、地上建筑规模 47400 平方米，1616-640 地块为托幼用地、用地面积 5495.8 平方米、规划 12 班幼儿园，预申请受理至 12 月 17 日 17 时；2）海淀区四季青镇宝山村棚户区改造平衡资金地块（二期）HD00-1412-0011 地块二类城镇住宅用地，起拍价 25.1 亿元，土地面积 23112.1 平方米、建筑控制规模不超过 48535.3 平方米，需配建社区综合文化室、室内体育设施和社区管理服务用房并无偿移交，预申请受理自 11 月 19 日至 12 月 18 日 17 时。
		广州：11 月 18 日，广州黄埔区鱼珠东路东侧 HP336038-LHTB 地块挂牌，宗地面积 2.1 万平方米、计容建筑面积 6.0 万平方米、容积率 2.9，挂牌价 19.1 亿元，折合起拍楼面价 31500 元/平方米，刷新黄埔区土地出让楼面价纪录；该地块为原港航三期商改住地块，是广州 930 现房销售细则出台后首次挂牌住宅用地。
		佛山：11 月 18 日，佛山成交 5 宗地块、合计成交金额 12.61 亿元，其中 4 宗以底价成交：1）南海区大沥镇沿江片区联河路西侧地段经 10 轮竞价，由金茂地产旗下佛山市正茂房地产开发有限公司以 3.2 亿元竞得，溢价约 9.2%、折合楼面价约 6618 元/平方米，宗地面积 25215.5 平方米，A 区为城镇住宅用地兼容零售商业、容积率 1.2 至 2.6，B 区为商务金融兼容零售商业、容积率 0.8 至 1.0；2）南海区大沥镇黄岐广佛路以南、芳盈路以西地块，由广州昌源投资咨询有限公司以底价 2.66 亿元竞得，折合楼面价约 6063 元/平方米；3）南海区狮山工贸大道东侧、环站西路西侧地段 W3 地块，由佛山市佛铁投资发展有限公司以 5.23 亿元竞得，折合楼面价约 4634 元/平方米；4）南海区大沥镇盐步环镇东路以西牧场地段地块，由佛山市南海区大沥市场开发集团公司以 1.02 亿元竞得，折合楼面价约 6059 元/平方米；5）三水区乐平镇中心城区东片区地块，由佛山三水森创建设投资发展有限公司以 4955 万元竞得，折合楼面价约 2050 元/平方米；叠加 11 月 17 日保利地产以底价 2.86 亿元竞得南海里水镇展旗山南侧地段（折合楼面价约 5200 元/平方米）、本周一成交 4 宗揽金 12.31 亿元，本周佛山土拍成交额已超 27.77 亿元。
		南京：11 月 18 日，南京出让秦淮、江宁、六合、高淳区 13 幅宅地，出让面积 515.6 亩、总建筑面积 55.1 万平方米，成交总价 52.1 亿元：1）秦淮区南部新城 G63 地块经 8 轮竞价，由建发旗下佛山市兆旭房地产开发有限公司以 9.6 亿元竞得，溢价率 0.7%，成交楼面价 21008.7 元/平方米，该地块出让面积 22776.3 平方米、规划建筑面积 45552.6 平方米、起始价 9.5 亿元；2）江宁区东山 G106 地块经 7 轮竞价，由中天美好、浙江众人投资、南京上元城建联合体旗下南京市美舒房地产开发有限公司以 1.9 亿元竞得，溢价率 3.3%，成交楼面价 8611.7 元/平方米；3）其余地块由国资底价摘得。
	2026/11/20	香港：11 月 19 日，香港屋宇署公布，9 月共批出 16 份建筑图则，其中港岛 3 份、新界 13 份，包括 4 项住宅及商住发展、3 项商业发展、7 项工厂及工业发展、2 项社区服务发展；同期获准动工的建筑工程项目 4 个，完成后可提供住宅用途建筑楼面面积 13.4 万平方米、涉及单位 2516 个，非住宅用途建筑楼面面积 15.9 万平方米；同月发出入伙纸 21 份，其中住宅用途建筑楼面面积 3.1 万平方米、共 655 个单位，非住宅用途建筑楼面面积 10.1 万平方米；9 月新落成楼宇报价总值约 58 亿

类型	时间	内容
		港元。
		北京：11 月 19 日，北京出让朝阳区将台乡 2 宗、平谷区 1 宗涉宅用地，总土地出让面积 128275.474 平方米、总规划建筑面积 202832.293 平方米、总起始价 85.68 亿元，3 宗共收金 92.47 亿元：1）朝阳区将台乡驼房营一队 JT-629 地块 1018-0013-1、0001、0018 地块，用地性质为住宅及体育场馆用地，土地出让面积 72151.561 平方米、规划建筑面积 97913.85 平方米、起始价 45.0 亿元，吸引懋源、中建智地&太古、金隅、中海新城 4 家竞买，经 87 轮现场竞价及 4 轮线上报价，由中建智地与太古地产联合体以 49.05 亿元竞得、溢价率 9.0%，综合楼面价 50095 元/平方米、住宅部分楼面价 75214 元/平方米，竞得方须代建体育场馆及地下社会停车场 300 个以上车位、2028 年底前交付；2）相邻 1018-0013-2、0002 地块，土地出让面积 36417.431 平方米、规划建筑面积 73388.072 平方米、起始价 38.0 亿元，经 70 轮现场竞价及 3 轮线上报价，由懋源与金隅联合体以 40.74 亿元竞得、溢价率 7.2%，综合楼面价 55508 元/平方米、住宅部分楼面价 72629 元/平方米；3）平谷区二号地（二期）PG00-0102-0109 地块，土地出让面积 19706.482 平方米、规划建筑面积 31530.371 平方米、起始价 2.68 亿元，由北京京投兴平置业有限公司以 2.68 亿元底价竞得、溢价率 0.0%，成交楼面价 8500 元/平方米。
		广州：11 月 19 日，荔湾区芳村大道东以东 LW0503003-CZTBLS 地块（即坑口内四码头地块，属白鹅潭聚龙湾启动区）挂牌出让，总起拍价 139074.86 万元、折合楼面价约 3.07 万元/平方米，出让面积约 10061.82 平方米、容积率 4.5、总计容建面 45279 平方米（其中住宅 26806 平方米、商业商务 18273 平方米），12 月 21 日竞拍；地块处美孚仓建设控制地带，须编制专项文物影响评估报告、建筑风貌与高度适配周边历史遗存，并落实“交房即发证”。
		南京：11 月 19 日，南京出让栖霞、江宁区 6 幅宅地，总面积 292.3 亩、总建筑面积 33.7 万平方米，6 幅全部以底价成交、合计揽金 23.9 亿元：1）栖霞区西岗 NO.2026G73 地块，位于经天路以北、宁敬路以西，出让面积 71922.1 平方米、规划建筑面积 107883.1 平方米、容积率不高于 1.5，由南京金羚房地产开发有限公司与南京经东置业有限公司联合体以 9.8 亿元竞得，成交楼面价 9056.1 元/平方米；2）江宁区禄口 G99、G100、G102 三幅地块，均由南京新都市建设发展有限公司底价摘得，合计成交价 8.9 亿元；3）江宁区滨江 G104 地块，由南京滨盛置业有限公司以 3.1 亿元底价竞得；4）江宁区东山 G105 地块，容积率 1.3，由南京悦瑞房地产开发有限公司以 2.1 亿元摘得，折合成交楼面价 9988 元/平方米。
		成都：11 月 19 日，成都两则动态：1）天府新区万安街道 TF(070102):2026-017 地块出让，出让面积 28864.5 平方米、规划建筑面积 51956.1 平方米、容积率 1.8，起拍楼面价 8400 元/平方米，最终由成都樾晋房地产开发有限公司以 4.4 亿元底价竞得，成交楼面价与起拍价持平、溢价率 0.0%；2）金牛区蓉北商圈片区 2 号地块（JN11（09）：2026-052）发布成公资土拍告[2026]67 号以拍卖方式出让，宗地总面积 12914.2 平方米、用途为零售商业用地、出让年限 40 年、容积率不超过 6.0，起始价 31249.7 万元、加价幅度 774.9 万元、竞买保证金 6300 万元，保证金交纳截止 12 月 8 日 16 时。
		绍兴：11 月 19 日，绍兴越城区出让 YC-21-08 地块，东至禹陵江、西至会稽路，出让面积 51359 平方米、建筑面积 78065.7 平方米，规划建筑密度不超过 30%、建筑高度不超过 40 米，由浙江宝业房地产集团有限公司以 3.9 亿元底价竞得，折合楼面价 5052 元/平方米；地块南侧一路之隔的 YC-21-07-01 地块于 10 月 21 日由颐景置业与康业控股以 2.7 亿元竞得，楼面价 6141 元/平方米、溢价率 5.4%。
		济宁：11 月 19 日，济宁市自然资源和规划局发布济自资规挂告字〔2026〕25 号公告，以挂牌方式出让 14 幅地块，竞买保证金交纳截止 12 月 19 日 16 时 30 分、挂牌时间为 12 月 10 日至 12 月 21 日，其中：1）任城区李营街道建设路以东、花木路以北地块，宗地总面积 69716 平方米，用途为普通商品住房用地（二类）及零售商业用地，起始价 27608 万元、保证金 5530 万元；2）任城区李营街道火炬路以东、任旺路以南地块，宗地总面积 15393 平方米，用途为商务金融用地，起始价 2479 万元、保证金 500 万元。
		临沂：11 月 19 日，临沂市行政审批服务局发布临审服让告字〔2026〕44 号公告，挂牌出让沂河新区 YH-G-02-2026-003 号地块，宗地总面积 44653 平方米，其中普通商品住房用地（二类）35722.4 平方米、零售商业用地 8930.6 平方米，出让年限 70 年、容积率 1.0 至 2.0，起始价 9487 万元、加价幅度 100 万元、竞买保证金 9487 万元，挂牌时间为 12 月 9 日 12 时至 12 月 19 日 12 时。
		潍坊：11 月 19 日，潍坊市自然资源和规划局高新分局发布潍高自然资告字〔2026〕19 号公告，以挂牌方式出让高新区 2 幅宅地、起始价合计 5.3 亿元，两幅挂牌时间均为 12 月 9 日至 12 月 19 日：1）2025-G01B 地块位于桃园街以北、动力路以东，宗地总面积 38444 平方米，出让年限 70 年、容积率 1.2 至 2.0，起始价 23066.4 万元、保证金 4700 万元；2）2025-G14A 地块位于桃园街以北、志远路以西，宗地总面积 49753 平方米，出让年限 70 年、容积率 1.2 至 2.25，起始价 29526.9 万元、保证金 15000 万元。
		威海：11 月 19 日，威海市自然资源和规划局发布威自然资经告字〔2026〕8 号公告，以挂牌方式出让 2 幅地块、总起始价 5.5 亿元，挂牌时间为 12 月 10 日 9 时至 12 月 20 日 9 时：1）ZX-20-01-09 地块位于经区嵩山路东、海峰路南，宗地总面积 94457 平方米，用途以普通商品住房用地（二类）为主、出让年限 70 年，起始价 52567 万元、保证金 10513.4 万元；2）ZX-20-01-06 地块位于环翠区环翠楼街道统一路东、昆明路南，宗地总面积 1808 平方米，用途以旅馆用地为主、出让年限 40 年，起始价 2501.3 万元、保证金 500.3 万元。
		太原：11 月 19 日，太原市规划和自然资源局发布并自然资公出告字〔2026〕78 号公告，以拍卖方式出让杏花岭区 SWP-2657 地块，宗地总面积 16112.8 平方米（24.2 亩），其中住宅分摊 14018.1 平方米、商业分摊 2094.7 平方米，用途为普通商品住房用地（二类）兼容商业、兼容比例 13%，住宅出让年限 70 年、商业 40 年，容积率 1.0 至 3.5、建筑密度不超过 29%、建筑限高 100 米，起始价 17530 万元、加价幅度 700 万元、竞买保证金 17530 万元，拍卖开始时间为 12 月 10 日 9 时 45 分。
		祁阳：11 月 19 日，永州祁阳市自然资源局发布祁阳市国土公告〔2026〕011 号，以挂牌方式出让 2 幅宅地，出让年限均为 70 年、挂牌时间为 12 月 9 日至 12 月 21 日：1）2026019 号地块位于祁阳大道与祁北路交汇处东北角，宗地总面积 9349.3 平方米，容积率 1.0 至 2.4，起始价 2601 万元、保证金 781 万元；2）2026018 号地块位于祁阳大道与祁北路交汇处东南角，宗地总面积 27354.2 平方米，容积率 1.0 至 2.2，起始价 7219 万元、保证金 2166 万元；两宗地块内建筑物承诺在挂牌后三个月内拆除到位。
		歙县：11 月 19 日，黄山市歙县自然资源和规划局发布歙自然资告〔2026〕15 号公告，以挂牌方式出让徽城镇新路村 SX202645 号地块，宗地总面积 23481.6 平方米，用途为其他商业服务业用地、出让年限 40 年，容积率 1.0 至 3.1、建筑密度不超过 45%、建筑限高 80 米，起始价 4931.1 万元、保证金 987 万元、加价幅度 35.2 万元，挂牌时间为 12 月 9 日至 12 月 18 日。

资料来源：国家统计局、地产观点网、中银证券

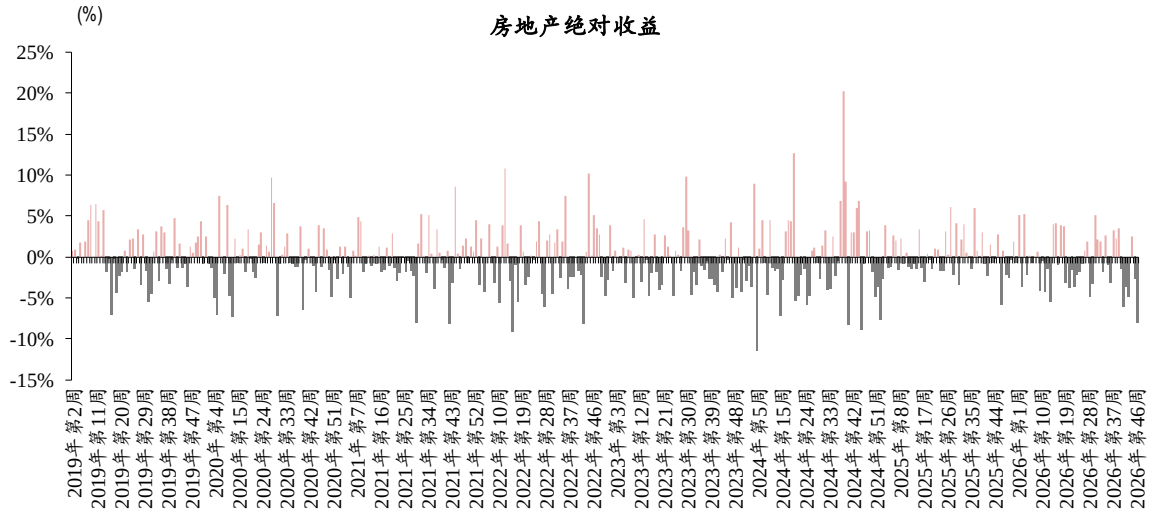
4 本周板块表现回顾

本周（11 月 14 日-11 月 20 日），在大盘表现方面，上证指数收于 3534 点，较上周下降 100.56 点，涨跌幅为-2.8%；创业板指收于 2212 点，较上周下降 213.96 点，涨跌幅为-8.8%；沪深 300 指数收于 3955 点，较上周下降 61.72 点，涨跌幅为-1.5%。

在行业板块表现方面，申万一级行业涨幅靠前的行业依次为银行、食品饮料、家用电器，涨幅分别为 3.2%、1.1%、0.9%；跌幅前三的行业依次为传媒、机械设备、通信，跌幅分别为-15.2%、-11.9%、-11.8%。

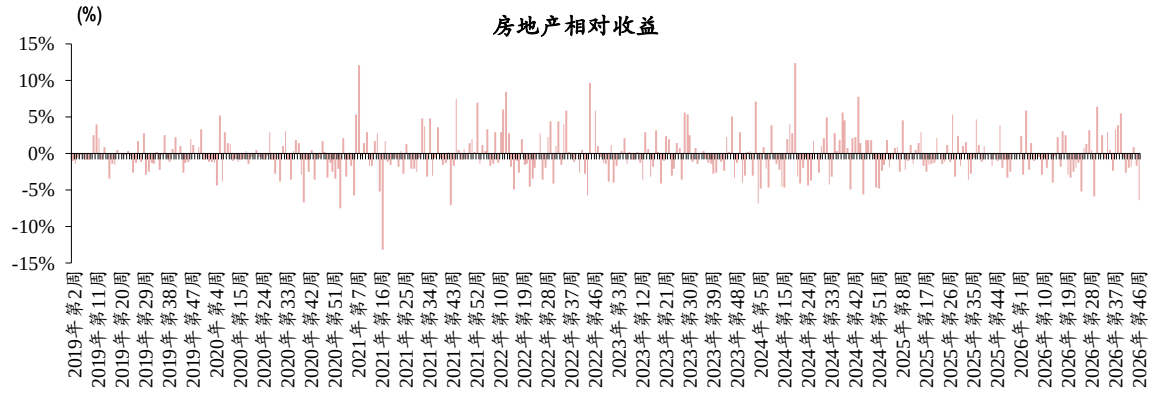
板块相对收益有所下降。房地产行业绝对收益为-8.0%，较上周下降 5.3pct，房地产行业相对收益（相对沪深 300）为-6.5%，较上周下降 4.7pct。房地产板块 PE 为 6.72X，较上周下降 0.30X。

图表 48. 房地产行业绝对收益为-8.0%，较上周下降 5.3pct



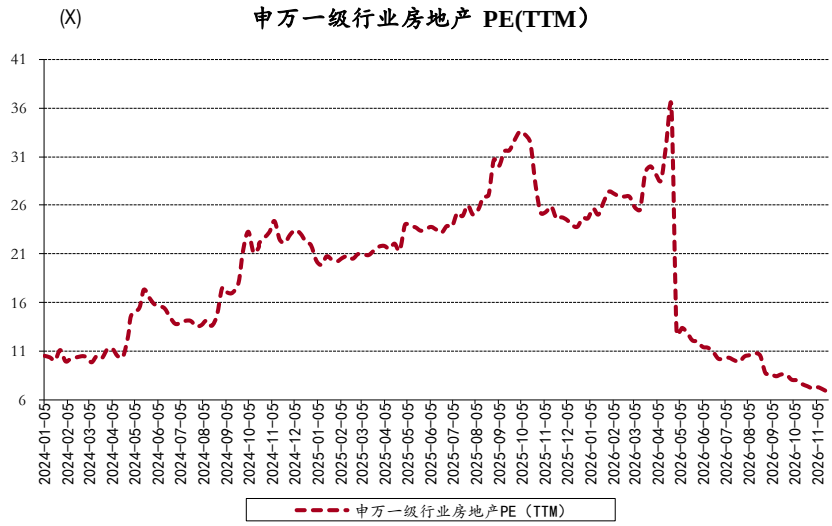
资料来源：同花顺、中银证券

图表 49. 房地产行业相对沪深 300 收益为-6.5%，较上周下降 4.7pct



资料来源：同花顺、中银证券

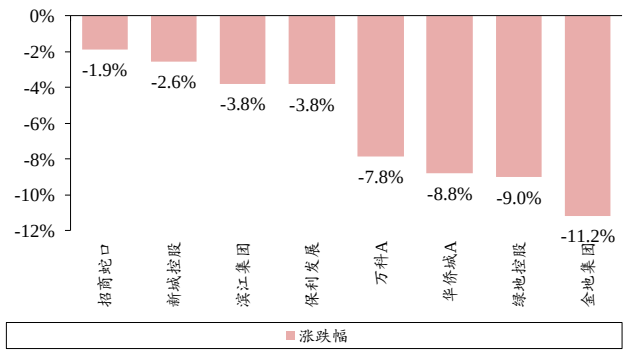
图表 50. 房地产板块 PE 为 6.72X，较上周下降 0.30X



资料来源：同花顺、中银证券

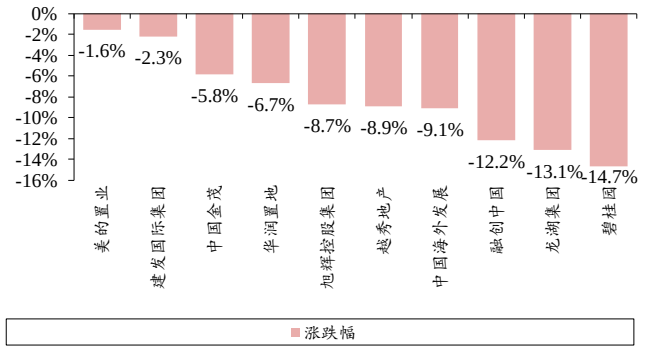
在我们重点跟踪房地产行业股票中，本周 A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为招商蛇口、新城控股、滨江集团，涨跌幅分别为-1.9%、-2.6%、-3.8%，涨跌幅靠后的三家公司依次为金地集团、绿地控股、华侨城 A，涨跌幅分别为-11.2%、-9.0%、-8.8%。港股涨跌幅靠前的三家公司依次为美的置业、建发国际集团、中国金茂，涨跌幅分别为-1.6%、-2.3%、-5.8%，涨跌幅靠后的三家公司依次为碧桂园、龙湖集团、融创中国，涨跌幅分别为-14.7%、-13.1%、-12.2%。

图表 51. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为招商蛇口、新城控股、滨江集团



资料来源：同花顺、中银证券

图表 52. 港股涨跌幅靠前的三家公司依次为美的置业、建发国际集团、中国金茂



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：

贝壳-W：2026 年第三季度已回购股份约 1.6 亿美元，年初至今累计回购约 6.1 亿美元，对应股份数量约为 2025 年末已发行股份总数的 3.2%。

碧桂园服务：2026 年 1 月 1 日至 11 月 13 日已在公开市场累计回购 6723.7 万股，平均每股约 5.5 港元，总代价约 3.7 亿港元。

金融街：股东和谐健康保险于 11 月 9 日至 16 日通过集中竞价实际减持 3123.5 万股，占总股本 1.0%；持股由 29889.3 万股降至 26765.8 万股，持股比例由 10.0%降至 9.0%。

华联控股：已完成注销回购股份 1710.0 万股，占注销前总股本约 1.2%，对应注销金额 5276.4 万元；总股本由 140381.9 万股降至 138671.9 万股，控股股东持股数量不变、持股比例被动由 29.8%升至 30.2%。

荣盛发展：公告确认此前六名董事及高管的增持计划已实施完毕，累计实际增持 1281.16 万股，占总股本 0.2946%，增持金额 1504.08 万元；本次新拟增持计划不计入已发生变动。

金科股份：已实施首次集中竞价股份回购，实际回购 545.8 万股、成交金额 546.9 万元，成交价约 1.0 元/股；此前公布的回购额度仅为计划。

中天服务：控股股东上海天纪投资于 10 月 13 日至 11 月 19 日通过集中竞价实际增持 327.1 万股，占总股本 1.0%；增持后持有 9784.9 万股、占总股本 29.9%。

经营数据公告：

华侨城 A：2026 年 10 月合同销售金额 5.7 亿元、销售面积 5.3 万平方米；1—10 月累计合同销售金额 80.5 亿元、面积 60.9 万平方米；10 月无新增土地。旅游业务 10 月接待游客 664 万人次，1—10 月累计 6378 万人次。

富力地产：2026 年 10 月总销售收入约 8.8 亿元、销售面积约 10.8 万平方米；截至 10 月底累计总销售收入约 105.8 亿元、累计销售面积约 151.3 万平方米。

亿达中国：2026 年 10 月合约销售金额约 0.1 亿元、销售面积 945 平方米、均价约 1.2 万元/平方米；1—10 月累计合约销售金额约 4.0 亿元（其中权益约 3.8 亿元）、面积约 3.3 万平方米。

贝壳-W：2026 年第三季度净收入 210 亿元、同比下降 8.9%；净利润 22.0 亿元、同比增长 193.9%，经调整净利润 26.1 亿元、同比增长 102.6%；总交易额 7697 亿元、同比增长 4.5%，其中存量房 5209 亿元、新房 2068 亿元；期末门店 60533 家、活跃经纪人 450724 名。

合生创展集团：2026 年 1—10 月总合约销售约 69.9 亿元，其中物业 62.2 亿元、装修 7.7 亿元；物业销售面积 34.8 万平方米、均价 17870 元/平方米。10 月单月合约销售约 12.2 亿元；同期代建业务累计合约销售约 15.8 亿元。

远洋集团：2026 年 10 月协议销售约 9.2 亿元、面积 9.3 万平方米、均价约 9900 元/平方米；1—10 月累计销售约 112.6 亿元、面积 93.9 万平方米。代建项目 10 月销售约 9.4 亿元，1—10 月累计约 32.1 亿元。

港龙中国地产：2026 年 1—10 月，集团连同合营及联营公司累计合同销售金额约 10.5 亿元。

建业地产：2026 年 10 月物业合同销售额 4.9 亿元、同比减少 12.1%，销售建筑面积 77798 平方米、同比减少 3.9%；1—10 月累计销售额 57.3 亿元、同比减少 14.3%，累计面积 872394 平方米、同比减少 17.0%。

敏捷控股：持股 72.4%的附属公司 Emerson Radio Corp.披露截至 2026 年 9 月 30 日止六个月业绩：净收入 272.6 万美元（上年同期 289.0 万美元），营运亏损 192.9 万美元（上年同期 250.5 万美元），净亏损 171.6 万美元（上年同期 218.3 万美元）。

其他重要公告：

绿地控股：2026 年 10 月 22 日至 11 月 11 日新增逾期债务 5.2 亿元，累计逾期债务 345.2 亿元；同期新增诉讼 1351 件、涉诉 42.3 亿元，结案 1823 件、结案金额 33.2 亿元。

新世界发展：1）公司股份及 14 只债券短暂停牌等待内幕消息；市场消息称公司拟供股集资最多 250 亿港元，控股股东或参与认购。彼时仍属讨论中的拟议方案，未发生股份发行或持股变动；2）股份及债券复牌；正式公布资本重整及供股方案，拟按每持 1 股配发 11 股、供股价每股 0.9 港元，拟发行 276.8 亿股、集资约 249 亿港元；同时安排约 820 亿港元相关融资的提前偿还和展期。属于方案公布，尚非已完成股权变动。

金融街：2026 年度第七期中期票据（26 金融街 MTN007）完成发行，规模 8.3 亿元，期限 2+2 年，发行利率 2.64%，兑付日 2030 年 11 月 13 日；主承销商余额包销 2.88 亿元。

栖霞建设：控股子公司南京星汇起诉股东卓越商管资金占用，涉案金额 9495.2 万元，法院已受理、尚未开庭；其他未披露诉讼涉案金额合计 1295.3 万元。公告中提及持有 49%股权仅为背景信息，未发生股权转让。

世茂集团：就 2025 年年报不发表意见更新资料：2025 年末未偿还借贷约 1822.7 亿元；已完成首批约 3.8 亿元中票重组，剩余约 248.0 亿元境内公开市场债务重组推进中，预计启动时间推迟至 2027 年或以后。

***ST 皇庭：**股东皇庭产控所持 1.75 亿股 A 股（占公司总股本 14.8%）拟于 12 月 2 日至 3 日第二次司法拍卖；前次已流拍，拍卖与过户尚未完成，控制权是否变化仍不确定。

碧桂园服务：董事会预计 2026 年度现金派息目标不低于 15 亿元，但最终金额与支付安排仍须视经营业绩、资金需求及有关批准确定；属于拟定分红安排，不是股权数量变动。

雅居乐集团：境外债务重组取得进展，与部分主要银行贷款人签署重组支持协议，涉及范围内债务本金总额约 11.6%；设置提前同意费 0.2%、基本同意费 0.1%，后续仍待债权人、股东和法院批准。

津滨发展：全资子公司以 13.3 亿元竞得天津河东区津东红（挂）2026-14 号住宅、商业用地，出让土地面积 35834.2 平方米、地上建筑面积约 64500 平方米，成交楼面价 20651 元/平方米。

金科股份：1）公司股票首次出现收盘价低于 1 元情形（0.97 元/股），触发面值退市首次风险提示；若连续 20 个交易日收盘价均低于 1 元，将面临交易类强制退市风险。2）披露拟回购部分社会公众股份的方案：拟投入 1.5 亿—3.0 亿元、回购价格不超过 1.5 元/股，期限 3 个月；属于尚未实施的回购计划，与后续已实际回购的股份分开归类。

滨江集团：参股公司杭州星顺置业以 22.9 亿元竞得杭州 3 宗国有建设用地使用权，合计规划建筑面积约 13.1 万平方米，楼面均价 17582 元/平方米，涉及 2 宗住宅用地及 1 宗商业用地。

首开股份：2023 年度第八期中期票据（23 首开 MTN008）开放投资人回售，存续余额 15 亿元；回售申请期为 11 月 18 日至 24 日，发行人将票面利率由 3.90%下调至 1.00%，12 月 15 日起生效。

深物业 A：股票连续 3 个交易日收盘价跌幅偏离值累计达 21.5%，构成交易异常波动；自查称无应披露未披露重大事项，期间控股股东及实际控制人未买卖股份。

荣盛发展：1）股票收盘价首次低于每股 1 元（0.90 元/股），披露首次面值退市风险提示；若连续 20 个交易日收盘价均低于 1 元，存在被终止上市的风险。2）再次披露面值退市风险提示；另公布 6 名董事及高管新一轮拟增持计划，计划 3 个月内合计增持 600 万—1200 万元，尚未实施的拟增持不计为实际股权变动。

新大正：公布 2026 年中期现金分红实施安排：每 10 股派 2.00 元（含税），预计派现 4475.6 万元，股权登记日 11 月 24 日；因分红，发行股份购买资产价格由 8.29 元/股调整至 8.09 元/股。并未公告已完成股份发行或股东持股变动。

正荣地产：拟以自有资金对已通过重组议案的 7 只债券实施购回，资金上限 4623.2 万元、标的债券余额合计 47.8 亿元，登记期为 11 月 20 日至 12 月 17 日；系债券购回安排，非股权变动。

弘阳地产：与初始同意债权人签订境外债重组支持协议第二次修订：重组最后截止日期延至 2027 年 9 月 30 日，部分修订及豁免门槛降至简单多数，明确港元债权折算汇率及强制可换股债券转换价调整机制；未公告已实际换股。

***ST 华幸：**1）股价收于 0.92 元/股，首次披露面值退市风险；公司净资产为负、近三个会计年度持续亏损，叠加退市风险警示；截至该公告时尚未收到法院受理正式重整申请文件；2）再次提示股价低于 1 元的退市风险，2026 年前三季度归母净亏损约 75.05 亿元；廊坊中院已受理预重整申请，但正式重整申请是否获受理尚有不确定性。

***ST 中迪：**拟转回全资子公司前期竣工违约金预计负债 1.2 亿元，预计增加当年归母净利润 1.2 亿元；另拟无偿接受现金赠与 2000 万元。事项均经董事会审议通过，仍待股东会审议。

茂业商业：董事会批准向大连银行成都分行申请 5500 万元综合授信，用于短期流动资金借款；以子公司持有的商业房产抵押，并提供连带责任保证担保。

南山控股：披露过去 12 个月公司及子公司累计诉讼、仲裁金额约 7.2 亿元，占最近一期经审计净资产 10.5%；最大单项为子公司土地出让合同纠纷 1.8 亿元，案件处于仲裁审理中。

阳光股份：拟以集中竞价方式回购 A 股用于股权激励或员工持股，计划投入 5000 万元—1.0 亿元、价格不超过 9.1 元/股，实施期限 12 个月；当前披露的是计划，非已完成回购。

建业新生活：控股股东所属创怡与贷款人签署贷款修订及涉股份文件，拟以 2.6 亿股进行债转股，并授出涉及 4.3 亿股的期权及股份押记；持股比例变化均为“完成后/若行权”测算，未披露转换或期权已执行。

陆家嘴：公布 2026 年度中期现金分红实施安排，以总股本 50.4 亿股为基数，每股现金红利 0.08 元（含税）、合计约 4.0 亿元；A 股除权除息及派现日为 11 月 30 日，属于权益分派而非股份数量变动。

京投发展：控股子公司以 2.68 亿元竞得北京平谷区 PG00-0102-0109 地块住宅用地，建设用地面积 19706.5 平方米、地上建筑规模 31530.4 平方米、容积率 1.6。

图表 53. 2026 年第 47 周（11 月 14 日-11 月 20 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	贝壳-W	2026 年第三季度已回购股份约 1.6 亿美元，年初至今累计回购约 6.1 亿美元，对应股份数量约为 2025 年末已发行股份总数的 3.2%。
	碧桂园服务	2026 年 1 月 1 日至 11 月 13 日已在公开市场累计回购 6723.7 万股，平均每股约 5.5 港元，总代价约 3.7 亿港元。
	金融街	股东和谐健康保险于 11 月 9 日至 16 日通过集中竞价实际减持 3123.5 万股、占总股本 1.0%；持股由 29889.3 万股降至 26765.8 万股，持股比例由 10.0%降至 9.0%。
	华联控股	已完成注销回购股份 1710.0 万股，占注销前总股本约 1.2%，对应注销金额 5276.4 万元；总股本由 140381.9 万股降至 138671.9 万股，控股股东持股数量不变、持股比例被动由 29.8%升至 30.2%。
	荣盛发展	公告确认此前六名董事及高管的增持计划已实施完毕，累计实际增持 1281.16 万股，占总股本 0.2946%，增持金额 1504.08 万元；本次新拟增持计划不计入已发生变动。
	金科股份	已实施首次集中竞价股份回购，实际回购 545.8 万股、成交金额 546.9 万元，成交价约 1.0 元/股；此前公布的回购额度仅为计划。
	中天服务	控股股东上海天纪投资于 10 月 13 日至 11 月 19 日通过集中竞价实际增持 327.1 万股，占总股本 1.0%；增持后持有 9784.9 万股、占总股本 29.9%。
经营数据公告	华侨城 A	2026 年 10 月合同销售金额 5.7 亿元、销售面积 5.3 万平方米；1—10 月累计合同销售金额 80.5 亿元、面积 60.9 万平方米；10 月无新增土地。旅游业务 10 月接待游客 664 万人次，1—10 月累计 6378 万人次。
	富力地产	2026 年 10 月总销售收入约 8.8 亿元、销售面积约 10.8 万平方米；截至 10 月底累计总销售收入约 105.8 亿元、累计销售面积约 151.3 万平方米。
	亿达中国	2026 年 10 月合约销售金额约 0.1 亿元、销售面积 945 平方米、均价约 1.2 万元/平方米；1—10 月累计合约销售金额约 4.0 亿元（其中权益约 3.8 亿元）、面积约 3.3 万平方米。
	贝壳-W	2026 年第三季度净收入 210 亿元、同比下降 8.9%；净利润 22.0 亿元、同比增长 193.9%，经调整净利润 26.1 亿元、同比增长 102.6%；总交易额 7697 亿元、同比增长 4.5%，其中存量房 5209 亿元、新房 2068 亿元；期末门店 60533 家、活跃经纪人 450724 名。
	合生创展集团	2026 年 1—10 月总合约销售约 69.9 亿元，其中物业 62.2 亿元、装修 7.7 亿元；物业销售面积 34.8 万平方米、均价 17870 元/平方米。10 月单月合约销售约 12.2 亿元；同期代建业务累计合约销售约 15.8 亿元。
	远洋集团	2026 年 10 月协议销售约 9.2 亿元、面积 9.3 万平方米、均价约 9900 元/平方米；1—10 月累计销售约 112.6 亿元、面积 93.9 万平方米。代建项目 10 月销售约 9.4 亿元，1—10 月累计约 32.1 亿元。
	港龙中国地产	2026 年 1—10 月，集团连同合营及联营公司累计合同销售金额约 10.5 亿元。
	建业地产	2026 年 10 月物业合同销售额 4.9 亿元、同比减少 12.1%，销售建筑面积 77798 平方米、同比减少 3.9%；1—10 月累计销售额 57.3 亿元、同比减少 14.3%，累计面积 872394 平方米、同比减少 17.0%。
	敏捷控股	持股 72.4%的附属公司 Emerson Radio Corp.披露截至 2026 年 9 月 30 日止六个月业绩：净收入 272.6 万美元（上年同期 289.0 万美元），营运亏损 192.9 万美元（上年同期 250.5 万美元），净亏损 171.6 万美元（上年同期 218.3 万美元）。
其他重要公告	绿地控股	2026 年 10 月 22 日至 11 月 11 日新增逾期债务 5.2 亿元，累计逾期债务 345.2 亿元；同期新增诉讼 1351 件、涉诉 42.3 亿元，结案 1823 件、结案金额 33.2 亿元。
	新世界发展	1）公司股份及 14 只债券短暂停牌等待内幕消息；市场消息称公司拟供股集资最多 250 亿港元，控股股东或参与认购。彼时仍属讨论中的拟议方案，未发生股份发行或持股变动；2）股份及债券复牌；正式公布资本重整及供股方案，拟按每持 1 股配发 11 股、供股价每股 0.9 港元，拟发行 276.8 亿股、集资约 249 亿港元；同时安排约 820 亿港元相关融资的提前偿还和展期。属于方案公布，尚非已完成股权变动。
	金融街	2026 年度第七期中期票据（26 金融街 MTN007）完成发行，规模 8.3 亿元，期限 2+2 年，发行利率 2.64%，兑付日 2030 年 11 月 13 日；主承销商余额包销 2.88 亿元。
	栖霞建设	控股子公司南京星汇起诉股东卓越商管资金占用，涉案金额 9495.2 万元，法院已受理、尚未开庭；其他未披露诉讼涉案金额合计 1295.3 万元。公告中提及持有 49%股权仅为背景信息，未发生股权转让。
	世茂集团	就 2025 年年报不发表意见更新资料：2025 年末未偿还借贷约 1822.7 亿元；已完成首批约 3.8 亿元中票重组，剩余约 248.0 亿元境内公开市场债务重组推进中，预计启动时间推迟至 2027 年或以后。

公告类型	公司名称	公告内容
	*ST 皇庭	股东皇庭产控所持 1.75 亿股 A 股（占公司总股本 14.8%）拟于 12 月 2 日至 3 日第二次司法拍卖；前次已流拍，拍卖与过户尚未完成，控制权是否变化仍不确定。
	碧桂园服务	董事会预计 2026 年度现金派息目标不低于 15 亿元，但最终金额与支付安排仍须视经营业绩、资金需求及有关批准确定；属于拟定分红安排，不是股权数量变动。
	雅居乐集团	境外债务重组取得进展，与部分主要银行贷款人签署重组支持协议，涉及范围内债务本金总额约 11.6%；设置提前同意费 0.2%、基本同意费 0.1%，后续仍待债权人、股东和法院批准。
	津滨发展	全资子公司以 13.3 亿元竞得天津河东区津东红（挂）2026-14 号住宅、商业用地，出让土地面积 35834.2 平方米、地上建筑面积约 64500 平方米，成交楼面价 20651 元/平方米。
	金科股份	1）公司股票首次出现收盘价低于 1 元情形（0.97 元/股），触发面值退市首次风险提示；若连续 20 个交易日收盘价均低于 1 元，将面临交易类强制退市风险。 2）披露拟回购部分社会公众股份的方案：拟投入 1.5 亿—3.0 亿元、回购价格不超过 1.5 元/股，期限 3 个月；属于尚未实施的回购计划，与后续已实际回购的股份分开归类。
	滨江集团	参股公司杭州星顺置业以 22.9 亿元竞得杭州 3 宗国有建设用地使用权，合计规划建筑面积约 13.1 万平方米，楼面均价 17582 元/平方米，涉及 2 宗住宅用地及 1 宗商业用地。
	首开股份	2023 年度第八期中期票据（23 首开 MTN008）开放投资人回售，存续余额 15 亿元；回售申请期为 11 月 18 日至 24 日，发行人将票面利率由 3.90%下调至 1.00%，12 月 15 日起生效。
	深物业 A	股票连续 3 个交易日收盘价跌幅偏离值累计达 21.5%，构成交易异常波动；自查称无应披露未披露重大事项，期间控股股东及实际控制人未买卖股份。
	荣盛发展	1）股票收盘价首次低于每股 1 元（0.90 元/股），披露首次面值退市风险提示；若连续 20 个交易日收盘价均低于 1 元，存在被终止上市的风险。 2）再次披露面值退市风险提示；另公布 6 名董事及高管新一轮拟增持计划，计划 3 个月内合计增持 600 万—1200 万元，尚未实施的拟增持不计为实际股权变动。
	新大正	公布 2026 年中期现金分红实施安排：每 10 股派 2.00 元（含税），预计派现 4475.6 万元，股权登记日 11 月 24 日；因分红，发行股份购买资产价格由 8.29 元/股调整至 8.09 元/股。并未公告已完成股份发行或股东持股变动。
	正荣地产	拟以自有资金对已通过重组议案的 7 只债券实施购回，资金上限 4623.2 万元、标的债券余额合计 47.8 亿元，登记期为 11 月 20 日至 12 月 17 日；系债券购回安排，非股权变动。
	弘阳地产	与初始同意债权人签订境外债重组支持协议第二次修订：重组最后截止日期延至 2027 年 9 月 30 日，部分修订及豁免门槛降至简单多数，明确港元债权折算汇率及强制可换股债券转换价调整机制；未公告已实际换股。
	*ST 华幸	1）股价收于 0.92 元/股，首次披露面值退市风险；公司净资产为负、近三个会计年度持续亏损，叠加退市风险警示；截至该公告时尚未收到法院受理正式重整申请文件；2）再次提示股价低于 1 元的退市风险，2026 年前三季度归母净亏损约 75.05 亿元；廊坊中院已受理预重整申请，但正式重整申请是否获受理尚有不确定性。
	*ST 中迪	拟转回全资子公司前期竣工违约金预计负债 1.2 亿元、预计增加当年归母净利润 1.2 亿元；另拟无偿接受现金赠与 2000 万元。事项均经董事会审议通过，仍待股东会审议。
	茂业商业	董事会批准向大连银行成都分行申请 5500 万元综合授信，用于短期流动资金借款；以子公司持有的商业房产抵押，并提供连带责任保证担保。
	南山控股	披露过去 12 个月公司及子公司累计诉讼、仲裁金额约 7.2 亿元，占最近一期经审计净资产 10.5%；最大单项为子公司土地出让合同纠纷 1.8 亿元，案件处于仲裁审理中。
	阳光股份	拟以集中竞价方式回购 A 股用于股权激励或员工持股，计划投入 5000 万元—1.0 亿元、价格不超过 9.1 元/股，实施期限 12 个月；当前披露的是计划，非已完成回购。
	建业新生活	控股股东所属创怡与贷款人签署贷款修订及涉股份文件，拟以 2.6 亿股进行债转股，并授出涉及 4.3 亿股的期权及股份押记；持股比例变化均为“完成后/若行权”测算，未披露转换或期权已执行。
	陆家嘴	公布 2026 年度中期现金分红实施安排，以总股本 50.4 亿股为基数，每股现金红利 0.08 元（含税）、合计约 4.0 亿元；A 股除权除息及派现日为 11 月 30 日，属于权益分派而非股份数量变动。
	京投发展	控股子公司以 2.68 亿元竞得北京平谷区 PG00-0102-0109 地块住宅用地，建设用地面积 19706.5 平方米、地上建筑规模 31530.4 平方米、容积率 1.6。

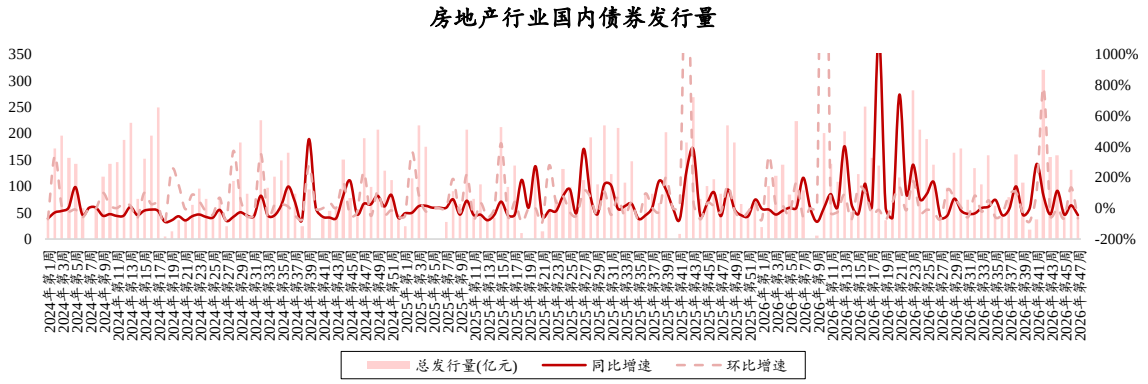
资料来源：公司公告、中银证券

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，总偿还量同环比均上升。2026 年第 47 周（11 月 16 日-11 月 22 日）房地产行业国内债券总发行量为 44.8 亿元，环比下降 65.8%，同比下降 48.0%（前值：15.3%）。总偿还量为 170.7 亿元，环比上升 216.0%，同比上升 251.8%（前值：-47.3%）；净融资额为-125.9 亿元。

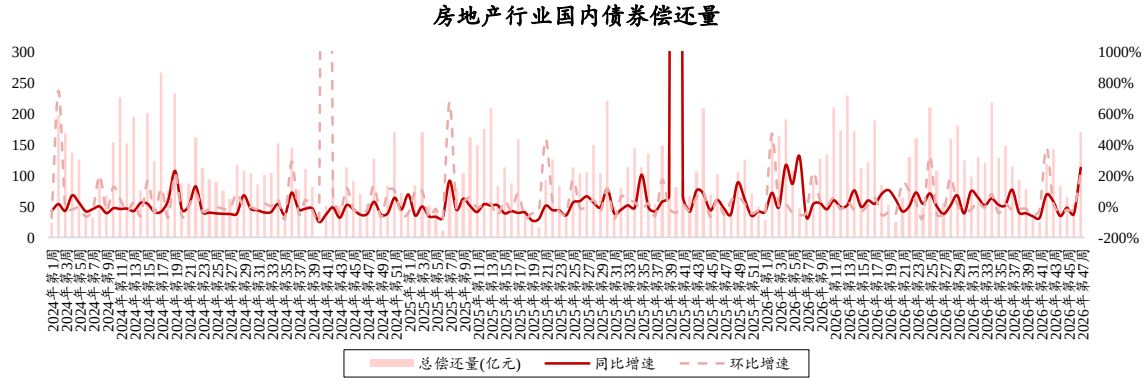
具体来看，本周债券发行量较大的房企有苏高新集团、苏州高新、上城临发、临港集团、邯郸城投；邯郸城发、成都产业功能区投资运营集团、卓越商管，其中，苏高新集团发行量为 10.0 亿元，其余均为 5.0 亿元。本周债券偿还量最大的房企为越秀集团、北京住总、保利发展、招商蛇口，偿还量分别为 20.0、20.0、20.0、15.0 亿元。

图表 54. 2026 年第 47 周房地产行业国内债券总发行量为 44.8 亿元，环比下降 65.8%，同比下降 48.0%



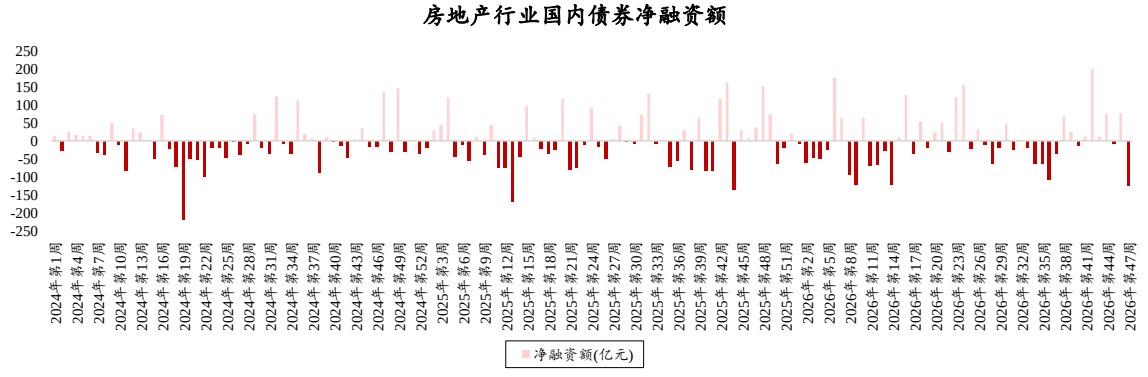
资料来源：同花顺、中银证券

图表 55. 2026 年第 47 周国内债券总偿还量为 170.7 亿元，环比上升 216.0%，同比上升 251.8%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 56. 2026 年第 47 周房地产行业国内债券净融资额为-125.9 亿元



资料来源：同花顺、中银证券

图表 57. 本周债券发行量较大的房企有苏高新集团、苏州高新、上城临发、临港集团、邯郸城投;邯郸城发、成都产业功能区投资运营集团、卓越商管，其中，苏高新集团发行量为 10.0 亿元，其余均为 5.0 亿元

发行日期	债券简称	发行人	发行人企业性质	发行总额(亿)	到期日期	债券类型
2026-11-20	26 苏州高新 MTN012	苏高新集团	地方国有企业	10.00	2028-11-23	中期票据
2026-11-17	26 临港经济 SCP002	临港集团	地方国有企业	5.00	2027-08-15	短期融资券
2026-11-18	26 邯郸城投 MTN002	邯郸城投;邯郸城发	地方国有企业	5.00	2029-11-19	中期票据
2026-11-19	26 苏州高技 MTN005	苏州高新	地方国有企业	5.00	2031-11-20	中期票据
2026-11-20	26 上发 Y1	上城城发	地方国有企业	5.00	2029-11-24	公司债
2026-11-20	成都产投商业产业园	成都产业功能区投资运营集团	地方国有企业	4.97	2058-04-15	资产支持证券
2026-11-18	26 卓越商业 MTN003	卓越商管	港、澳、台投资	4.95	2031-11-19	中期票据
2026-11-19	26 岸资 03	江岸国资	地方国有企业	3.90	2031-11-20	公司债
2026-11-16	26 荔发 03	荔湾发展集团	地方国有企业	1.00	2031-11-18	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越秀集团、北京住总、保利发展、招商蛇口，偿还量分别为 20.0、20.0、20.0、15.0 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
2026-11-17	21 保利发展 MTN004	保利发展	中央企业	到期	20.00	3.5500	中期票据
2026-11-17	23 京住总 MTN003	北京住总	地方国有企业	到期	20.00	3.5500	中期票据
2026-11-18	21 招商蛇口 MTN001B	招商蛇口	中央企业	到期	15.00	3.5500	中期票据
2026-11-21	23 浦土 03	浦东土控	地方国有企业	到期	10.80	2.9900	公司债
2026-11-17	26 越秀集团 SCP001	越秀集团	地方国有企业	到期	10.00	1.4300	短期融资券
2026-11-17	26 越秀集团 SCP002	越秀集团	地方国有企业	到期	10.00	1.4300	短期融资券
2026-11-18	24 科发集团 PPN001	科学城发展集团	地方国有企业	到期	10.00	3.0000	非公开定向债务融资工具(PPN)
2026-11-17	21 京城投 MTN003	城建发展	地方国有企业	到期	10.00	3.9300	中期票据
2026-11-17	23 滁州经开 MTN002	滁州经开	地方国有企业	到期	10.00	3.6900	中期票据
2026-11-21	23 联发集 MTN003	联发集团	地方国有企业	回售	10.00	2.4000	中期票据
2026-11-20	24 绿城地产 MTN002(绿色)	绿城集团	外商投资	到期	10.00	4.1200	中期票据
2026-11-20	23 金融街 MTN008	金融街	地方国有企业	回售	8.00	2.4800	中期票据
2026-11-17	26 南京高科 SCP002	南京高科	地方国有企业	到期	5.30	1.5700	短期融资券
2026-11-21	23 邯郸城投 PPN001	邯郸城投;邯郸城发	地方国有企业	回售	5.00	1.0000	非公开定向债务融资工具(PPN)
2026-11-22	23 卓越商业 MTN003	卓越商管	港、澳、台投资	到期	5.00	4.5000	中期票据
2026-11-22	21 建发地产 MTN005	建发房产	地方国有企业	到期	4.40	5.0000	中期票据
2026-11-20	26 苏州高新 SCP012	苏高新集团	地方国有企业	到期	4.00	1.5200	短期融资券
2026-11-20	25 交房 05	中交房地产	中央企业	赎回	3.00	2.3600	公司债
2026-11-16	24 西租优	西安高新区保障房投资建设发展公司	地方国有企业	提前偿还	0.12	4.5000	资产支持证券
2026-11-18	津生态 1A	天津生态城产业园运营管理	地方国有企业	提前偿还	0.06	2.0000	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，最新一周的高频数据，新房成交仍然较弱，但二手房成交同环比均改善，不过短期的数据变化还不足以形成确定性趋势，仍需密切跟踪后续市场量价表现。政策方面，当前房地产行业正处于政策密集落地兑现期，本周政策仍集中在落地商品房销售制度细则上，11 月以来已经可以明显看到落地的城市从一二线延伸至了三四线城市（例如绍兴、荆门、台州、鄂州、嘉兴、眉山等）。截至目前，根据我们的统计，有近 30 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，我们认为年末仍有板块机会，需要关注：1）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	23.73	1,990.96	3.56	3.30	6.66	7.19	40.97
0817.HK	中国金茂	未有评级	0.76	120.30	0.04	0.09	17.28	8.39	4.04
1908.HK	建发国际集团	买入	10.68	291.11	1.58	1.78	6.76	6.00	17.34
002244.SZ	滨江集团	买入	8.41	261.67	0.68	0.85	12.36	9.89	9.99
0119.HK	保利置业集团	买入	0.82	36.87	0.06	0.06	13.92	13.67	8.55
1209.HK	华润万象生活	未有评级	31.88	855.94	1.74	1.93	18.33	16.52	6.91
1972.HK	太古地产	未有评级	21.59	1,462.40	-0.24	1.06	-90.36	20.45	40.77
600007.SH	中国国贸	未有评级	21.62	217.77	1.19	1.16	18.11	18.68	9.57
000560.SZ	我爱我家	未有评级	2.31	54.41	-0.04	0.07	-56.31	31.66	3.99

资料来源：同花顺、中银证券

注：股价截止日 11 月 20 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