仅供内部参考，请勿外传！



强于大市

房地产行业第 32 周周报（2026 年 8 月 1 日-2026 年 8 月 7 日）

新房成交同比降幅扩大，二手房成交同比涨幅收窄；北京优化限购与公积金政策

新房成交面积环比由正转负，同比降幅扩大，二手房成交面积环比降幅扩大，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

- **新房成交面积环比由正转负，同比降幅扩大。**第 32 周 47 城新房成交面积 186.4 万平，环比下降 32.3%，同比下降 16.1%，同比降幅扩大了 15.2 个百分点。一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为-10.4%、-42.0%、-31.2%，同比增速分别为 34.5%、-18.6%、-30.6%，一线城市同比增速较上周提升了 41.1 百分点，二线城市同比增速下降了 34.4 个百分点，三四线城市同比降幅扩大了 16.9 个百分点。
- **二手房成交面积环比降幅扩大，同比涨幅收窄。**第 32 周 23 城二手房成交面积为 207.6 万平，环比下降 5.9%，同比上升 5.9%，同比涨幅较上周收窄了 1.6 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-11.2%、-3.8%、-0.8%，同比增速分别为 10.2%、-2.0%、15.9%，一线城市同比涨幅与上周基本持平，二线城市同比降幅较上周扩大了 1.6 个百分点，三四线城市同比涨幅较上周收窄了 4.1 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 32 周末，13 城新房库存面积 7197.3 万平方米，环比增速为-0.04%，同比增速为-10.5%；去化周期 16.2 个月，环比扩大 0.4 个月，同比下降 3.2 个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 13.3、14.2、61.2 个月，一、二线城市环比分别上升 0.5、0.3 个月，三四线城市环比下降 2.4 个月，一、二、三四线城市同比分别下降 2.9、1.8、7.4 个月。
- **土地市场同环比量价齐涨；溢价率环比下降、同比上升。**第 31 周百城全类型成交土地规划建筑面积为 1057.5 万平，环比上升 2.0%，同比下降 35.5%；成交土地总价为 693.1 亿元，环比上升 189.8%，同比上升 65.7%；楼面均价为 6554 元/平，环比上升 184.2%，同比上升 156.9%；土地溢价率为 4.0%，环比下降 1.8 个百分点，同比上升 3.1 个百分点。
- **房企国内债券发行量环比上升，同比下降。**第 32 周房地产行业国内债券总发行量为 126.4 亿元，环比上升 99.5%，同比下降 40.1%。总偿还量为 140.5 亿元，环比上升 45.1%，同比上升 73.1%；净融资额为-14.14 亿元。
- **板块相对收益有所下降。**第 32 周房地产行业绝对收益为 2.1%，较上周下降 2.9pct，房地产行业相对收益（相对沪深 300）为-0.2%，较上周下降 6.6pct。房地产板块 PE 为 10.6X，较上周上升 0.1X。

政策

- 8 月 7 日，北京发布《关于进一步优化调整本市房地产政策的通知》，自 8 月 8 日起实施，主要进行了三方面的调整：**1）优化限购：非京籍家庭购买五环内商品住房的社保或个税缴纳年限由 2 年调整为 1 年。**2）父母将家庭名下本市商品住房赠与子女的，不核验子女的购房资格。**3）公积金政策进一步优化。①由单边改为双边。**单人缴纳的贷款额度为首套 120 万，二套 100 万；夫妻双方缴纳的贷款额度为首套 240 万，二套 200 万。②贷款额度上浮方面，**新增“城六区户籍居民家庭，在城六区外购买首套，最多可上浮 20 万元”的规定**；叠加“购买住房符合建筑绿色发展支持政策最多可上浮 40 万元”，“京籍二孩及以上家庭购房的，上浮 40 万元”。同时符合可叠加，单人缴存的最高上浮 60 万元；夫妻双方缴存的最高上浮 100 万元。③每缴存一年的可贷额度从 15 万元提升至单人缴存 20 万元、夫妻缴存 40 万元。**④新增：支持本市公积金贷款存量房“带押过户”；支持公积金用于自住住房装修费用提取**（凭具备建筑装修装饰工程专业承包资质的企业开具的房屋装修装饰增值税发票，申请提取公积金用于本市自住住房装修，提取额度不超过增值税发票金额的 50%，且最高不超过 25 万元。同一产权人就同一住房再次申请装修提取，距上次装修提取应满 10 年）。

投资建议

- **8 月楼市延续传统淡季，我们预计四季度开始销售将有所回升。从投资角度来说，部分房企已经出现结构性改善，包括销售布局的转换以及在拿地方面有突出表现。节奏上，四季度出现板块行情的概率较大，核心驱动因素包括：“金九银十”带来的成交量季节性回升、公积金制度的改革及相关政策落地、被忽略的但已出现结构性改善的部分房企估值仍处于低位。我们看到，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）开发类公司中基本面稳定且能够保持或继续提升的房企：**保利置业集团、华润置地、中国金茂、建发国际集团、滨江集团、绿城中国。**2）宏观或地产行业若有持续回暖，经营环境有相对的弹性变化的公司：**新城控股、我爱我家。**3）以持有性物业管理为主、运营能力较强、物业布局在高能级城市且业态类型偏高端的商业地产类公司：**华润万象生活、太古地产

风险提示：

- 政策出台不及预期；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

《新房成交同比降幅收窄，二手房成交同比涨幅收窄；政治局会议强调“稳定房地产市场”——房地产行业第 31 周周报（2026 年 7 月 25 日-2026 年 7 月 31 日）》（2026/08/04）

《新房成交同比降幅扩大，二手房成交同比涨幅扩大；广州公开征求<广州市住房发展“十五五”规划>意见——房地产行业第 30 周周报（2026 年 7 月 18 日-2026 年 7 月 24 日）》（2026/07/27）

《上海城市更新“按下加速键”？——从总书记调研及今年以来最大体量旧改项目启动搬迁看上海城市更新进展》(2026/07/26)

《新房成交同比由正转负，二手房成交同比涨幅收窄；《扩大消费“十五五”规划》将住房纳入大宗耐用商品消费体系——房地产行业第 29 周周报（2026 年 7 月 11 日-2026 年 7 月 17 日）》（2026/07/20）

《新房成交同比涨幅扩大，二手房成交同比涨幅收窄；福州拟优化房屋征收补偿政策——房地产行业第 28 周周报(2026 年 7 月 4 日-2026 年 7 月 10 日)》（2026/07/17）

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

仅供内部参考，请勿外传！

目录

1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪.....6

1.1 重点城市新房成交情况跟踪.....6
1.2 重点城市新房库存情况跟踪.....7
1.3 重点城市二手房成交情况跟踪.....9

2 百城土地市场跟踪.....10

2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪.....10
2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪.....12

3 本周行业政策梳理.....14

4 本周板块表现回顾.....16

5 本周重点公司公告.....18

6 本周房企债券发行情况.....21

7 投资建议.....23

8 风险提示.....24

9 附录.....25

仅供内部参考，请勿外传！

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 25.4%，同比下降 12.8%...6
图表 2. 新房成交面积为 186.4 万平方米，环比下降 32.3%，同比下降 16.1%.....6
图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别为-2.8%、-37.5%、-22.3% 6
图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为-10.4%、-42.0%、-31.2% 6
图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为 40.9%、21.3%、-23.9% 6
图表 6. 一、二、三四线城市新房成交面积同比增速分别为 34.5%、-18.6%、-30.6% 6
图表 7. 13 个城市新房库存套数为 73.4 万套，环比增速为-0.1%，同比增速为-12.1% 7
图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为 0.0%、-0.5%、-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-14.0%、-4.4%、-14.3% 7
图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 16.3、13.7、70.6 个月 7
图表 11. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期环比增速分别为 3.0%、2.2%、-3.5% 7
图表 12. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期同比增速分别为-13.7%、-12.3%、-6.7% 7
图表 13. 13 个城市新房库存面积为 7199.1 万平方米，环比增速为-0.02%，同比增速为-10.5% 8
图表 14. 一、二、三四线城市新房库存面积环比增速分别为 0.3%、-0.5%、-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-12.6%、0.1%、-17.9% 8
图表 16. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 13.3、14.2、61.3 个月 8
图表 17. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期环比增速分别为 3.5%、2.2%、-3.7% 8
图表 18. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期同比增速分别为-17.8%、-11.1%、-10.6% 8
图表 19. 23 个城市二手房成交套数为 2.3 万套，环比下降 7.7%，同比上升 5.8%.9
图表 20. 23 个城市二手房成交面积为 207.6 万平方米，环比下降 5.9% 9
图表 21. 一、二、三四线城市二手房成交套数环比增速分别为-11.0%、-8.1%、0.5% 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-11.2%、-3.8%、-0.8% 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 13.3%、-5.1%、22.6%

仅供内部参考，请勿外传！

.....9
图表 24. 一、二、三四线城市二手房成交面积同比增速分别为 10.2%、-2.0%、15.9%
.....9
图表 25. 百城成交土地规划建筑面积为 1057.51 万平方米，环比上升 2.0%，同比下降 35.5%.....10
图表 26. 百城成交土地总价为 693.1 亿元，环比上升 189.8%，同比下降 65.7%.10
图表 27. 百城成交土地楼面均价为 6553.7 元/平，环比上升 184.2%，同比上升 156.9%
.....10
图表 28. 百城成交土地溢价率为 4.0%，环比下降 1.8 个百分点，同比上升 3.1 个百分点 10
图表 29. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速分别为 250.8%、-31.9%、-2.2% 11
图表 30. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速分别为 66.3%、-65.9%、-16.3% 11
图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为 723.7%、52.0%、5.5%11
图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为 812.9%、-46.9%、3.5%
.....11
图表 33. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为 134.8%、123.1%、7.9% 11
图表 34. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为 449.0%、55.5%、23.6% 11
图表 35. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 15.0%、1.9%、3.8% 11
图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 287.9 万平方米，环比上升 42.4%，同比下降 25.4%.....12
图表 37. 百城成交住宅土地总价为 543.6 亿元，环比上升 297.2%，同比下降 105.3%
.....12
图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 18879.4 元/平方米，环比上升 178.9%，同比上升 175.3%.....12
图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 8.8%，环比下降 0.2 个百分点，同比上升 4.0 个百分点.....12
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为 418.3%、108.5%、-25.9%.....12
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 262.1%、-45.7%、-14.1% 12
图表 42. 一、二、三线城市住宅成交土地总价环比增速为 1464.1%、108.1%、26.2%
.....13
图表 43. 一、二、三线城市住宅成交土地总价同比增速分别为 1043.5%、-28.6%、24.6% 13
图表 44.一、二、三线城市住宅成交楼面均价环比增速为 201.8%、-0.2%、70.3%13
图表 45.一、二、三线城市住宅成交楼面均价同比增速为 215.78%、31.57%、45.00%
.....13
图表 46.一、二、三线城市住宅类成交土地溢价率分别为 24.4%、2.9%、11.9% 13
图表 47. 2026 年第 32 周大事件.....15

仅供内部参考，请勿外传！

图表 48. 房地产行业绝对收益为 2.1%，较上周下降 2.9pct.....16
图表 49. 房地产行业相对沪深 300 收益为-0.2%，较上周下降 6.6 个百分点.....16
图表 50. 房地产板块 PE 为 10.56X，较上周上升 0.14X.....17
图表 51. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为华侨城 A、招商蛇口、保利发展.....17
图表 52. 港股涨跌幅靠前的三家公司依次为融创中国、旭辉控股集团、碧桂园 .17
图表 53. 2026 年第 32 周（8 月 1 日-8 月 7 日）重点公司公告汇总.....20
图表 54. 2026 年第 32 周房地产行业国内债券总发行量为 126.4 亿元，环比上升 99.5%，同比下降 40.1%.....21
图表 55. 2026 年第 31 周国内债券总偿还量为 140.54 亿元，环比上升 45.1%，同比上升 73.1%.....21
图表 56. 2026 年第 29 周房地产行业国内债券净融资额为-14.14 亿元.....21
图表 57. 本周债券发行量最大的房企为中国绿发、浦东金桥、绿城集团，发行量分别为 15.0、15.0、15.0 亿元.....22
图表 58. 本周债券偿还量最大的房企为中海地产、铁建房地产、金融街，偿还量分别为 15.0、11.1、11.0 亿元.....22
图表 59. 报告中提及上市公司估值表.....23
图表 60. 城市数据选取清单.....25

仅供内部参考，请勿外传！

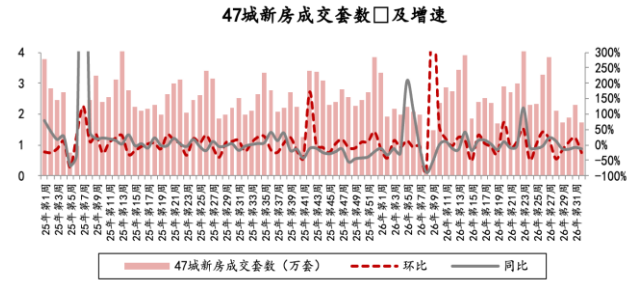
1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪

本周（第 32 周：8 月 1 日-8 月 7 日）相比于上周，新房成交面积环比由正转负、同比降幅扩大，二手房成交面积环比降幅扩大、同比涨幅收窄；新房库存面积同环比均下降；一、二线城市新房库存面积去化周期环比均上涨、三四线城市环比下降，一、二、三四线城市同比均下降。

1.1 重点城市新房成交情况跟踪

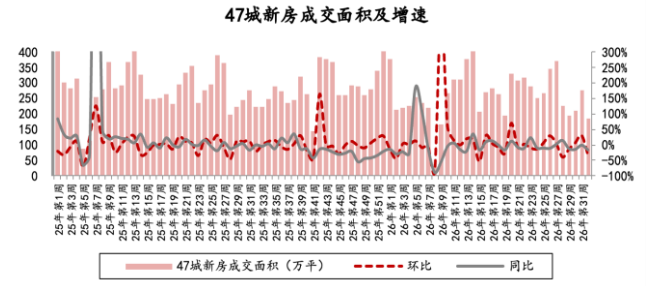
本周 47 个城市新房成交套数为 1.7 万套，环比下降 25.4%，环比增速下降 47.7 个百分点；同比下降 12.8%，同比降幅扩大了 4.6 个百分点；新房成交面积为 186.4 万平方米，环比下降 32.3%，环比增速下降了 63.4 个百分点；同比下降 16.1%，同比降扩大了 15.2 个百分点。分城市能级来看，一、二、三四线城市新房成交套数分别为 0.4、0.6、0.6 万套，环比增速分别为-2.8%、-37.5%、-22.3%，同比增速分别为 40.9%、21.3%、-23.9%。一、二、三四线城市新房成交面积分别为 44.4、72.2、69.7 万平方米，环比增速分别为-10.4%、-42.0%、-31.2%，同比增速分别为 34.5%、-18.6%、-30.6%。

图表 1. 47 个城市新房成交套数为 1.7 万套，环比下降 25.4%，同比下降 12.8%



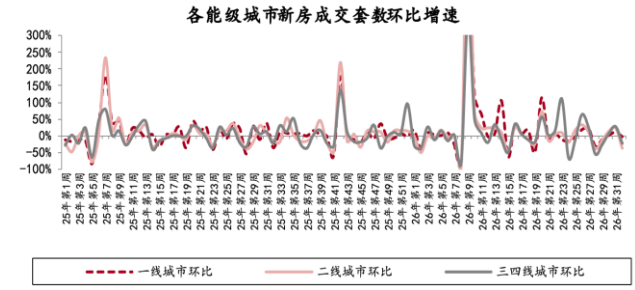
资料来源：同花顺、中银证券

图表 2. 新房成交面积为 186.4 万平方米，环比下降 32.3%，同比下降 16.1%



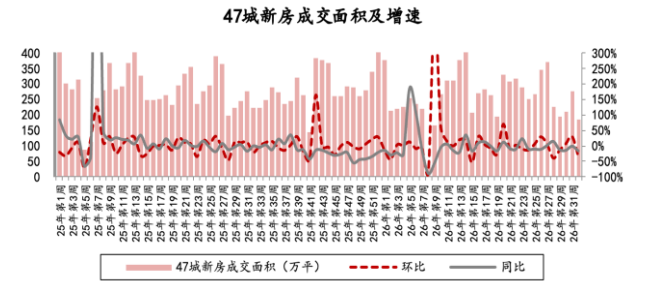
资料来源：同花顺、中银证券

图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别为-2.8%、-37.5%、-22.3%



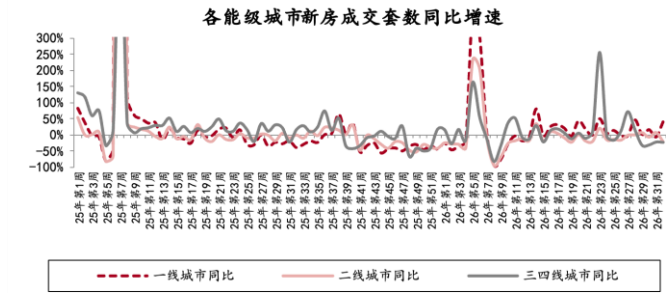
资料来源：同花顺、中银证券

图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为-10.4%、-42.0%、-31.2%



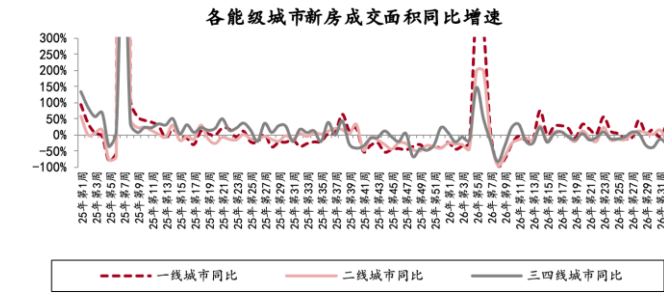
资料来源：同花顺、中银证券

图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为 40.9%、21.3%、-23.9%



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 34.5%、-18.6%、-30.6%



资料来源：同花顺、中银证券

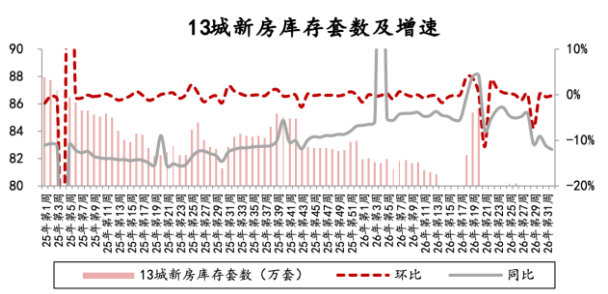
仅供内部参考，请勿外传！

1.2 重点城市新房库存情况跟踪

13 个城市新房库存套数为 73.4 万套，环比增速为-0.1%，同比增速为-12.1%，一、二、三四线城市新房库存套数分别为 43.8、16.0、13.6 万套，环比增速分别为 0.0%、-0.5%、-0.1%，同比增速分别为-14.0%、-4.4%、-14.3%。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数分别为 27.7、5.9、8.2、2.0 万套，环比增速分别为 0.3%、-0.2%、-0.2%、-2.6%，同比增速分别为-15.5%、-2.7%、-11.8%、-28.4%。

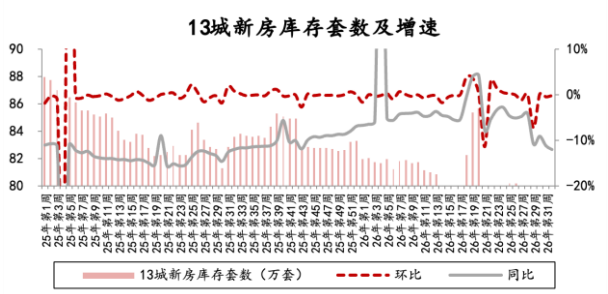
在新房库存套数去化周期方面，13 个城市新房库存套数去化周期为 17.2 个月，环比上升 0.4 个月，同比下降 2.9 个月。一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 16.3、13.7、70.6 个月，一、二线城市环比分别上升 0.5、0.3 个月、三四线城市环比下降 2.6 个月；一、二、三四线城市同比分别下降 2.6、1.9、5.1 个月。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数去化周期分别为 30.4、6.2、13.8、8.6 个月，北京、上海、广州、深圳环比分别上升 0.9、0.1、0.5、0.4 个月；北京同比上升 0.7 个月，上海、广州、深圳同比分别下降 1.0、2.4、7.3 个月。

图表 7. 13 个城市新房库存套数为 73.4 万套，环比增速为-0.1%，同比增速为-12.1%



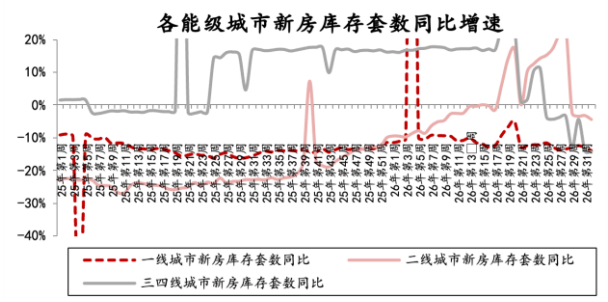
资料来源：同花顺、中银证券

图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为 0.0%、-0.5%、-0.1%



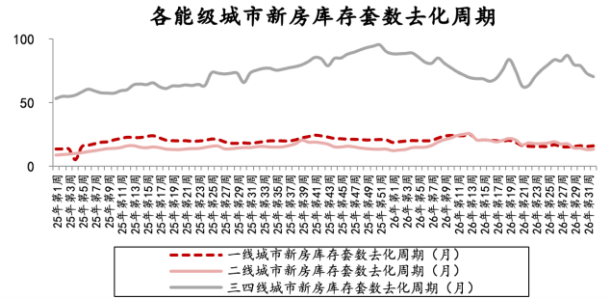
资料来源：同花顺、中银证券

图表 9. 一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为-14.0%、-4.4%、-14.3%



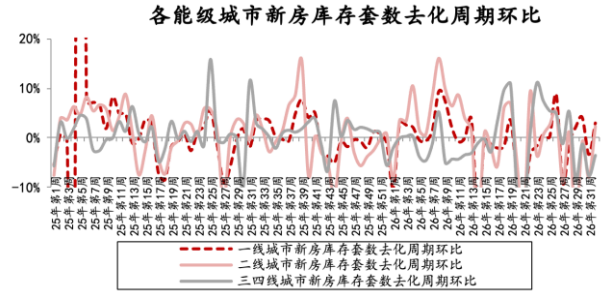
资料来源：同花顺、中银证券

图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 16.3、13.7、70.6 个月



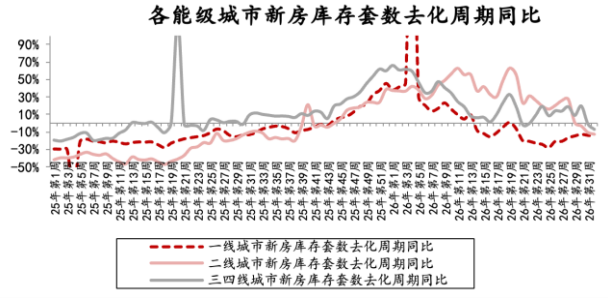
资料来源：同花顺、中银证券

图表 11. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期环比增速分别为 3.0%、2.2%、-3.5%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 12. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期同比增速分别为-13.7%、-12.3%、-6.7%



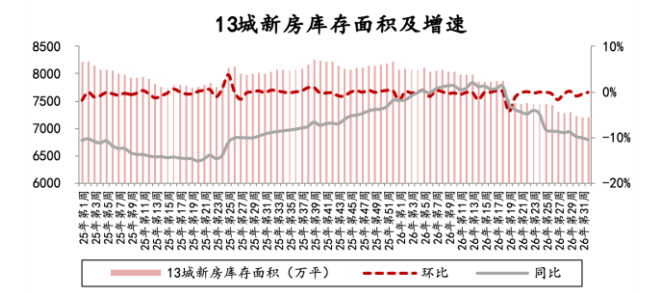
资料来源：同花顺、中银证券

仅供内部参考，请勿外传！

13 个城市新房库存面积为 7199.1 万平方米，环比增速为-0.02%，同比增速为-10.5%。一、二、三四线城市新房库存面积分别为 3622.1、2105.4、1471.6 万平米，环比增速分别为 0.3%、-0.5%、-0.1%，同比增速分别为-12.6%、0.1%、-17.9%。

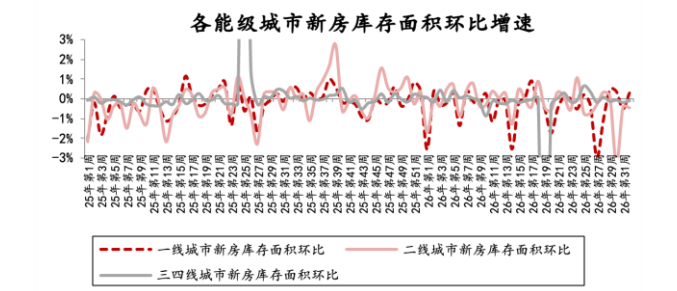
在新房库存面积去化周期方面，13 个城市新房库存面积去化周期为 16.2 个月，环比上升 0.4 个月，同比下降 3.2 个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 13.3、14.2、61.3 个月，一、二、三四线城市环比分别上升 0.5、0.3 个月，三四线城市环比下降 2.4 个月；一、二、三四线城市同比分别下降 2.9、1.8、7.3 个月。

图表 13. 13 个城市新房库存面积为 7199.1 万平方米，环比增速为-0.02%，同比增速为-10.5%



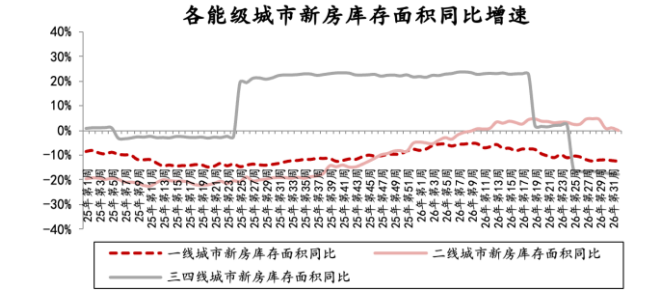
资料来源：同花顺、中银证券

图表 14. 一、二、三四线城市新房库存面积环比增速分别为 0.3%、-0.5%、-0.1%



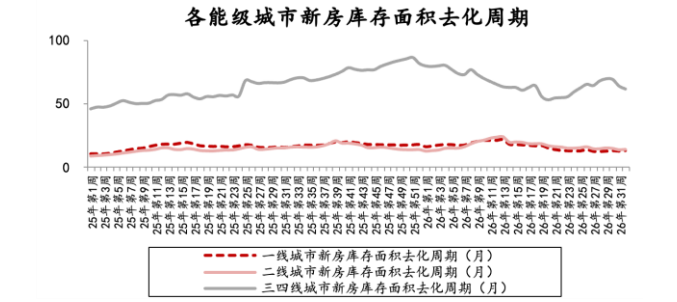
资料来源：同花顺、中银证券

图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为-12.6%、0.1%、-17.9%



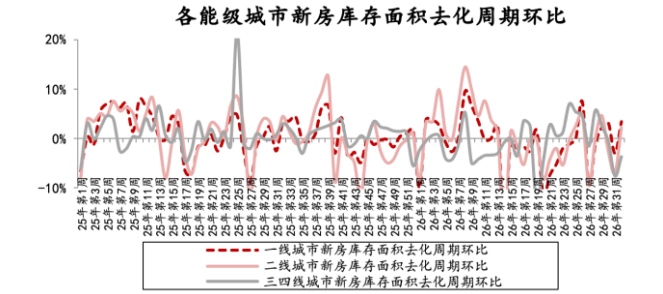
资料来源：同花顺、中银证券

图表 16. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 13.3、14.2、61.3 个月



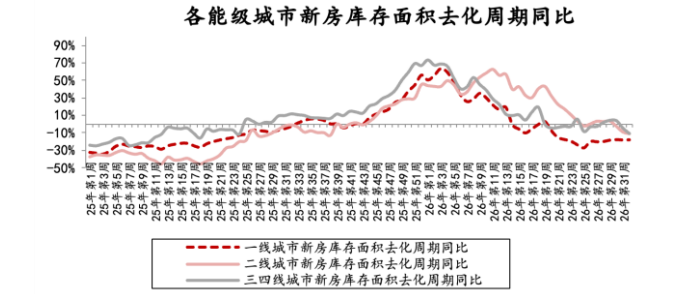
资料来源：同花顺、中银证券

图表 17. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期环比增速分别为 3.5%、2.2%、-3.7%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 18. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期同比增速分别为-17.8%、-11.1%、-10.6%



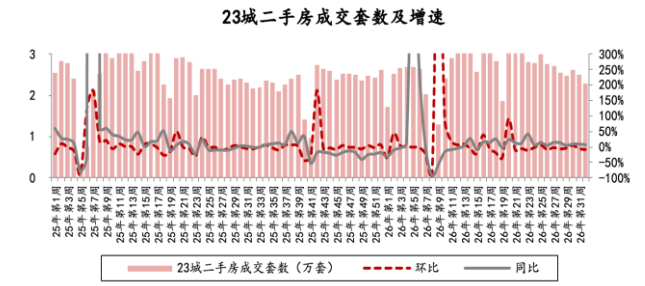
资料来源：同花顺、中银证券

仅供内部参考，请勿外传！

1.3 重点城市二手房成交情况跟踪

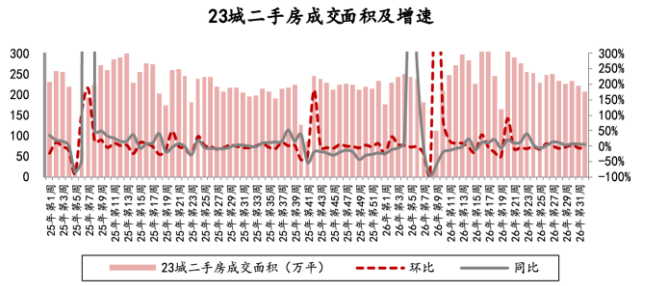
本周 23 个城市二手房成交套数为 2.3 万套，环比下降 7.7%，同比上升 5.8%；成交面积为 207.6 万平方米，环比下降 5.9%，环比降幅较上周扩大了 0.4 个百分点，同比上升 5.9%，同比涨幅较上周收窄了 1.6 个百分点。从各城市能级来看，一、二、三四线城市二手房成交套数分别为 0.9、1.0、0.4 万套，环比增速分别为-11.0%、-8.1%、0.5%，同比增速分别为 13.3%、-5.1%、22.6%；一、二、三四线城市成交面积分别为 74.4、86.3、46.9 万平方米，环比增速分别为-11.2%、-3.8%、-0.8%，同比增速分别为 10.2%、-2.0%、15.9%。

图表 19. 23 个城市二手房成交套数为 2.3 万套，环比下降 7.7%，同比上升 5.8%



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 207.6 万平方米，环比下降 5.9%



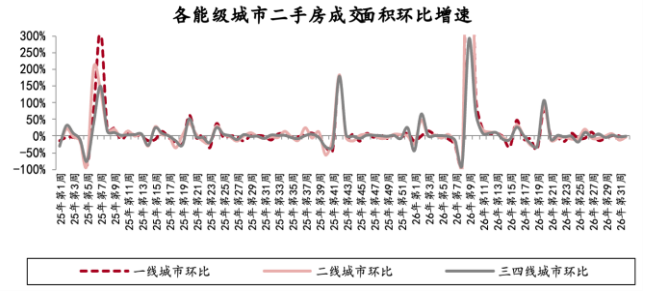
资料来源：同花顺、中银证券

图表 21. 一、二、三四线城市二手房成交套数环比增速分别为-11.0%、-8.1%、0.5%



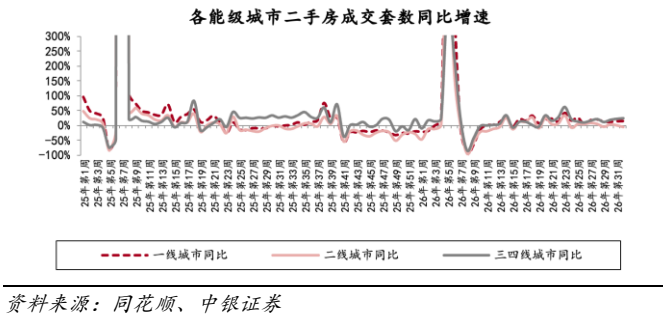
资料来源：同花顺、中银证券

图表 22. 一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别为-11.2%、-3.8%、-0.8%



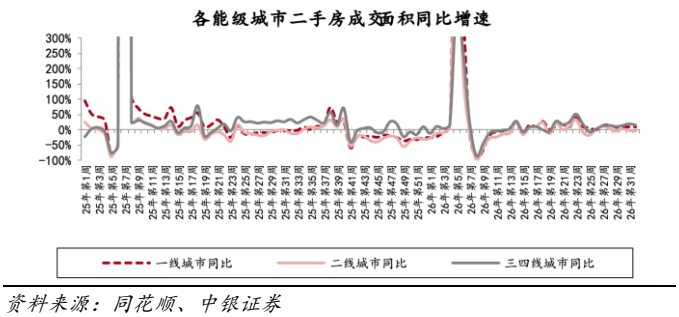
资料来源：同花顺、中银证券

图表 23. 一、二、三四线城市二手房成交套数同比增速分别为 13.3%、-5.1%、22.6%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 24. 一、二、三四线城市二手房成交面积同比增速分别为 10.2%、-2.0%、15.9%



资料来源：同花顺、中银证券

仅供内部参考，请勿外传！

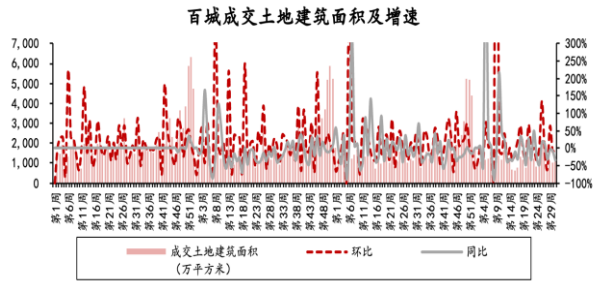
2 百城土地市场跟踪

土地市场方面，我们选取 2026 年第 31 周 (7 月 27 日-8 月 6 日)的数据，土地市场环比量价齐涨、同比量跌价涨。从城市能级来看，一线城市同环比均量价齐涨，二线城市环比量跌价涨，同比量价齐跌，三线城市同环比均量跌价涨；一、二线城市溢价率同环比均上涨，三线城市溢价率环比下降、同比上升。

2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪

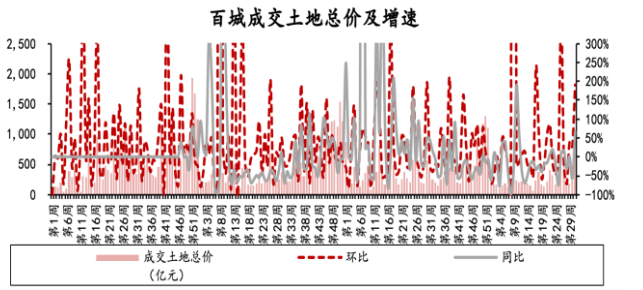
百城全类型成交土地规划建筑面积为 1057.51 万平方米，环比上升 2.0%，同比下降 35.5%；成交土地总价为 693.1 亿元，环比上升 189.8%，同比下降 65.7%；成交土地楼面均价为 6553.7 元/平，环比上升 184.2%，同比上升 156.9%；百城成交土地溢价率为 4.0%，环比下降 1.8 个百分点，同比上升 3.1 个百分点。

图表 25. 百城成交土地规划建筑面积为 1057.51 万平方米，环比上升 2.0%，同比下降 35.5%



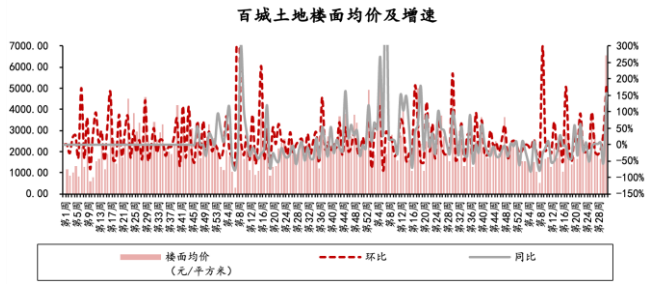
资料来源：中指院、中银证券

图表 26. 百城成交土地总价为 693.1 亿元，环比上升 189.8%，同比下降 65.7%



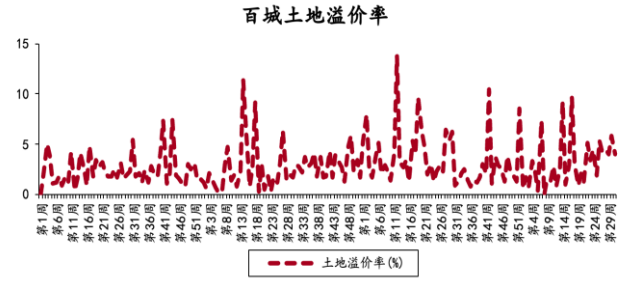
资料来源：中指院、中银证券

图表 27. 百城成交土地楼面均价为 6553.7 元/平，环比上升 184.2%，同比上升 156.9%



资料来源：中指院、中银证券

图表 28. 百城成交土地溢价率为 4.0%，环比下降 1.8 个百分点，同比上升 3.1 个百分点

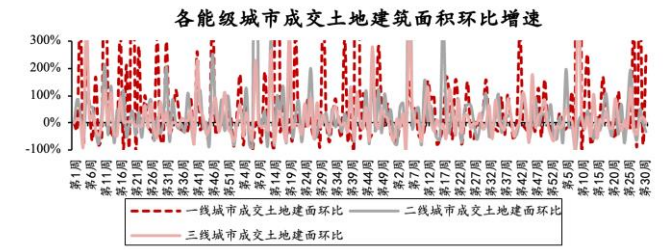


资料来源：中指院、中银证券

从城市能级来看，一、二、三线城市成交土地规划建筑面积分别为 240.5、298.8、518.2 万平方米，环比增速分别为 250.8%、-31.9%、-2.2%，同比增速分别为 66.3%、-65.9%、-16.3%；一、二、三线城市成交土地总价分别为 453.2、149.0、90.8 亿元，环比增速分别为 723.7%、52.0%、5.5%，同比增速分别为 812.9%、-46.9%、3.5%；一、二、三线城市平均楼面价分别为 18843.8、4987.5、1752.6 元/平，环比增速分别为 134.8%、123.1%、7.9%，同比增速分别为 449.0%、55.5%、23.6%；一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 15.0%、1.9%、3.8%，一线城市环比上升 7.1 个百分点，二线城市环比上升 0.2 个百分点，三线城市环比下降 3.4 个百分点；一、二、三四线城市同比分别上升 15.0、0.2、3.1 个百分点。

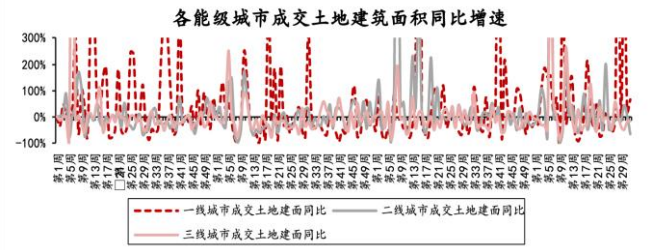
仅供内部参考，请勿外传！

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 250.8%、-31.9%、-2.2%



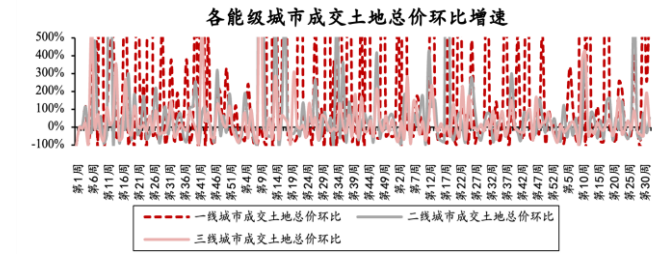
资料来源：中指院、中银证券

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 66.3%、-65.9%、-16.3%



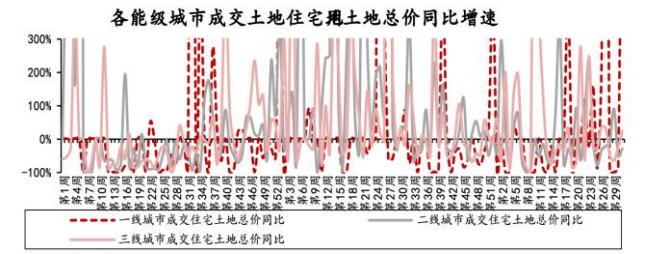
资料来源：中指院、中银证券

图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为 723.7%、52.0%、5.5%



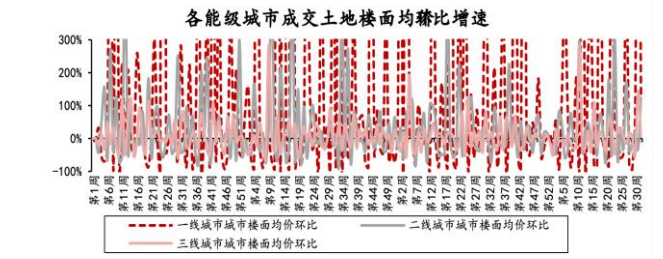
资料来源：中指院、中银证券

图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为 812.9%、-46.9%、3.5%



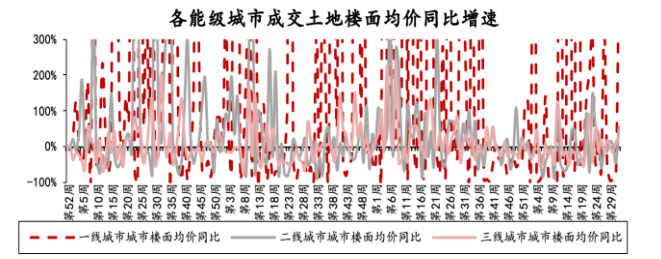
资料来源：中指院、中银证券

图表 33. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为 134.8%、123.1%、7.9%



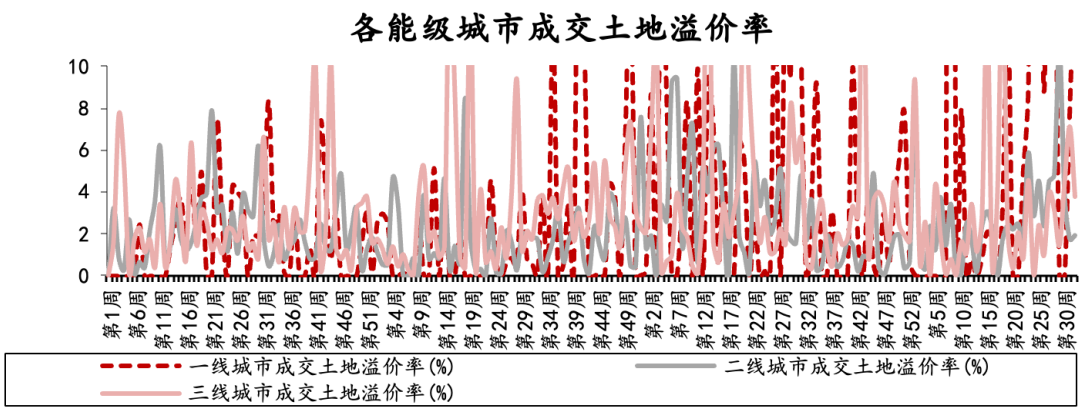
资料来源：中指院、中银证券

图表 34. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为 449.0%、55.5%、23.6%



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 15.0%、1.9%、3.8%



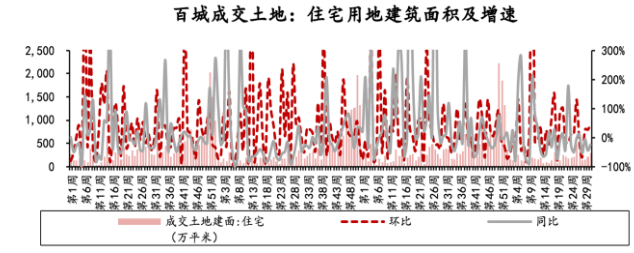
资料来源：中指院、中银证券

仅供内部参考，请勿外传！

2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪

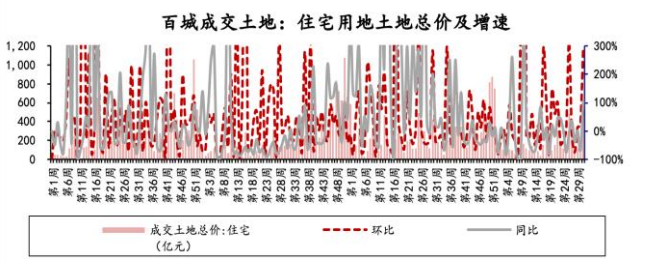
百城成交住宅土地规划建筑面积为 287.9 万平方米，环比上升 42.4%，同比下降 25.4%；成交住宅土地总价为 543.6 亿元，环比上升 297.2%，同比下降 105.3%；成交住宅土地楼面均价为 18879.4 元/平方米，环比上升 178.9%，同比上升 175.3%；百城成交住宅类用地溢价率为 8.8%，环比下降 0.2 个百分点，同比上升 4.0 个百分点。

图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 287.9 万平方米，环比上升 42.4%，同比下降 25.4%



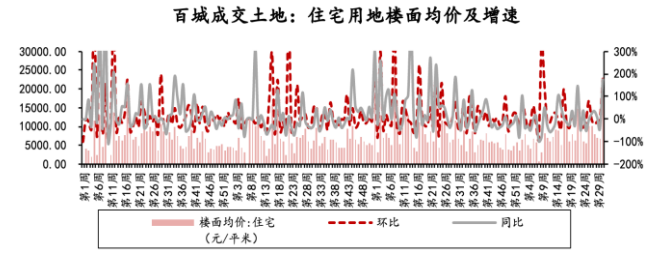
资料来源：中指院、中银证券

图表 37. 百城成交住宅土地总价为 543.6 亿元，环比上升 297.2%，同比下降 105.3%



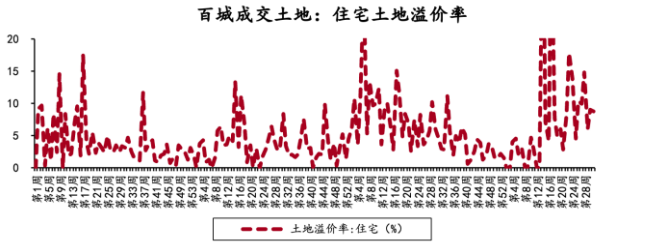
资料来源：中指院、中银证券

图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 18879.4 元/平方米，环比上升 178.9%，同比上升 175.3%



资料来源：中指院、中银证券

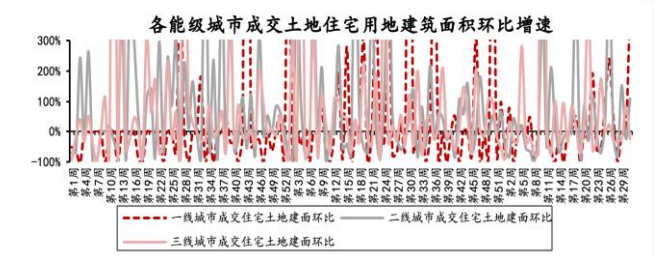
图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 8.8%，环比下降 0.2 个百分点，同比上升 4.0 个百分点



资料来源：中指院、中银证券

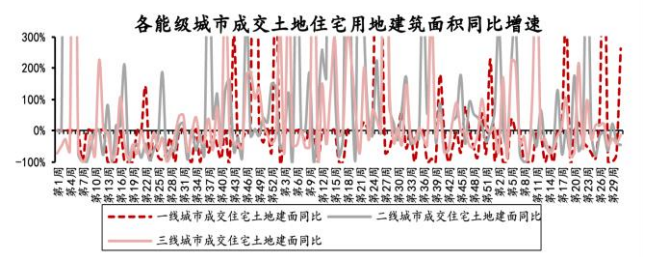
从不同城市能级的住宅类土地市场情况来看，本周一、二、三线城市土地建筑面积分别为 52.8、144.1、91.0 万平方米，环比增速分别为 418.3%、108.5%、-25.9%，同比增速分别为 262.1%、-45.7%、-14.1%；一、二、三线城市住宅类成交土地总价分别为 348.0、129.3、66.2 亿元，环比增速分别为 1464.1%、108.1%、26.2%，同比增速分别为 1043.5%、-28.6%、24.6%；一、二、三线城市住宅类平均楼面价分别为 65960.0、8974.4、7274.0 元/平，环比增速分别为 201.8%、-0.2%、70.3%，同比增速分别为 215.78%、31.57%、45.00%；一、二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 24.4%、2.9%、11.9%，一、三四线城市环比分别上升 14.9、0.4 个百分点，二线城市环比下降 1.1 个百分点，一、三四线城市同比分别上升 24.4、11.9 个百分点，二线城市同比下降 6.4 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为 418.3%、108.5%、-25.9%



资料来源：中指院、中银证券

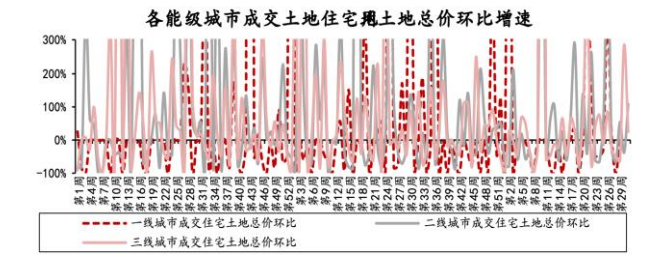
图表 41. 一、二、三线城市住宅类用地成交土地规划建筑面积同比增速分别为 262.1%、-45.7%、-14.1%



资料来源：中指院、中银证券

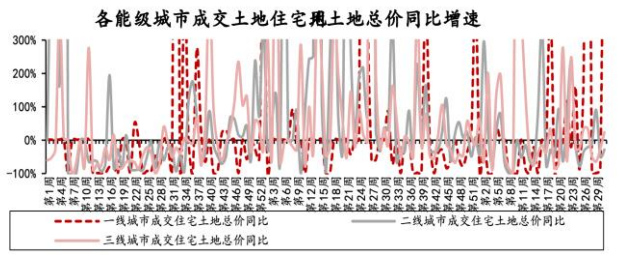
仅供内部参考，请勿外传！

图表 42. 一、二、三线城市住宅成交土地总价环比增速为 1464.1%、108.1%、26.2%



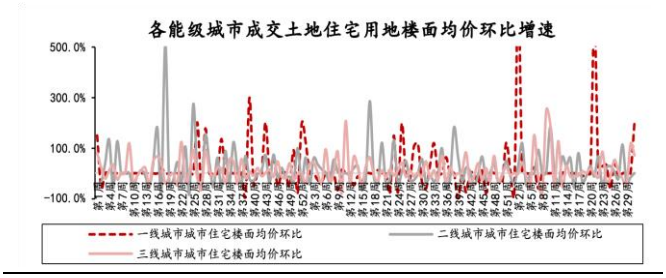
资料来源：中指院、中银证券

图表 43. 一、二、三线城市住宅成交土地总价同比增速分别为 1043.5%、-28.6%、24.6%



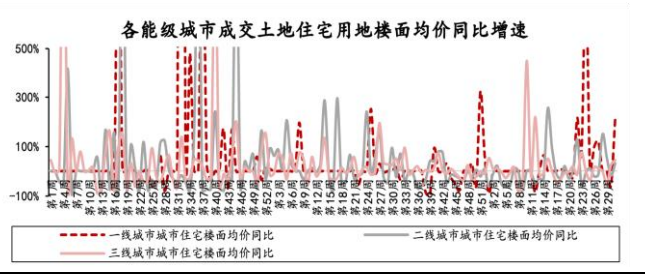
资料来源：中指院、中银证券

图表 44.一、二、三线城市住宅成交楼面均价环比增速为 201.8%、-0.2%、70.3%



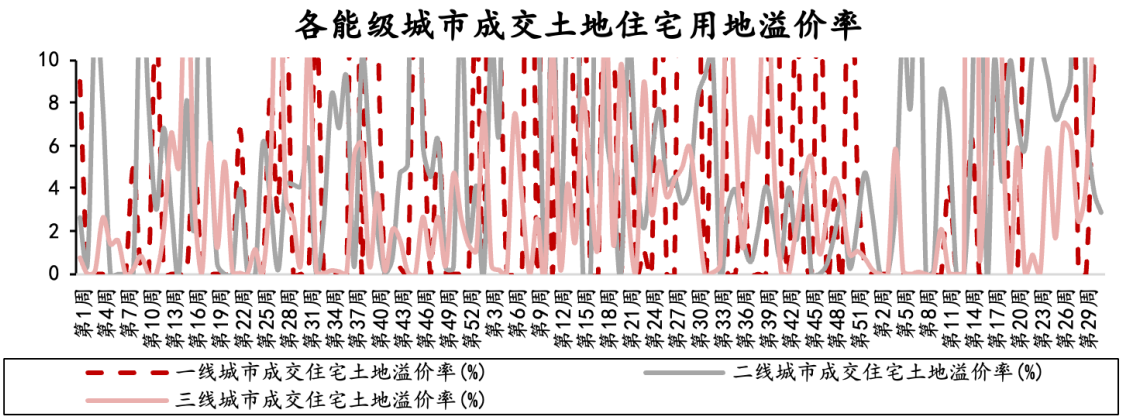
资料来源：中指院、中银证券

图表 45.一、二、三线城市住宅成交楼面均价同比增速为 215.78%、31.57%、45.00%



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 24.4%、2.9%、11.9%



资料来源：中指院、中银证券

仅供内部参考，请勿外传！

3 本周行业政策梳理

中央

国务院：7 月 31 日，国务院常务会议，审议通过《国务院关于修改〈住房公积金管理条例〉的决定（草案）》。人民群众的住房消费支出从“购房”“租房”向“修房”“养房”拓展，在住房装修、更新改造、维修养护等方面的需求大幅增长，条例规定的提取和使用范围亟需拓宽。

国务院：近日，国务院常务会议审议通过《国务院关于修改〈住房公积金管理条例〉的决定》，明确提出要更好发挥住房公积金功能作用，拓宽提取和使用范围，扩大制度覆盖面，提升管理服务效能，更好满足居民多样化住房消费需求。

住建部：住房城乡建设部就《住房公积金管理条例（修订征求意见稿）》公开征求意见，明确个体工商户、非全日制从业人员及其他灵活就业人员可自愿参加公积金制度，包括外卖员、快递员、网约车司机等。

联合国人居署：联合国人居署《2026 年世界城市报告》显示，全球房价收入比最高为叙利亚 86.7，中国房价收入比 34.6，紧随斯里兰卡之后，沙特和阿联酋最低均为 3.0，美国 4.5 排倒数第七。

地方

上海：7 月 31 日，上海市规划和自然资源局印发《上海市加强土地管理“十五五”规划》，对住宅、工业、商办用地设定量化供应目标。规划提出，多措并举保障土地供应。“十五五”期间，全市住宅用地供应总量不少于 20 平方公里，有序推进保障性住房用地供应，满足多层次、功能性、品质化的居住需求。

香港：7 月 31 日，香港地政总署公布新一年度标准金额补地价价目表，补地价作住宅用途的金额每呎 2323 至 2880 元，较去年上调 4%至 14%；非住宅及商业地价则下跌 11%至 21%。

广州：广州、佛山、肇庆、清远四市住房公积金管理中心在广州签署《广州都市圈住房公积金协同发展合作协议》，并召开第一次联席会议。四市围绕“协同高效、便民利企、风险可控”核心目标，将在缴存信息互认、异地贷款互认互通、服务事项跨域通办、行政执法协查联办、信息联查联动、风险防范协同、政策宣传联动、财务管理研究交流、党建引领业务发展等九个方面开展合作。

广州：广州天河区柯木塱城中村改造项目签约率突破 90%，累计签约超 1150 栋，已支付补偿款 12.11 亿元，拆除房屋面积 23.63 万平方米，开工安置房超 3000 套。

天津：天津 11 部门联合印发 2026 版存量资产盘活意见，扩大适用范围、优化流程，为历史遗留项目完善手续、办理不动产登记提供支撑。

香港：香港租金指数创下近 9 年来的最大升幅，打破了传统淡季回落的规律，展现出强劲上涨势头。香港核心地段不到 50 平方米的两居室，月租高达 3.4 万港元。

无锡：8 月 5 日，无锡市住房公积金管理中心发布《关于调整住房公积金缴存基数等有关事项的通知》。2026 年 7 月 1 日起，市区职工住房公积金缴存基数最高限额调整为 36800 元，最低限额按市人力资源和社会保障部门公布的上年度最低工资标准，由市公积金中心统一调整。

深圳：1）全国首例运营铁路上盖开发项目，深圳笋岗客整所片区规划总建筑面积约 150 万平方米，盖板及配套工程投资匡算 123 亿元，新增住宅 92 万平方米，含保障房 25 万平方米。2）深圳市规划和自然资源局南山管理局公示蛇口渔人码头项目总平面图，总用地 3.41 公顷，总建面 3.93 万平方米，容积率 0.76，公共开放空间 2.17 万平方米。

南昌：南昌西湖区坛子口地铁站旁一宗 29.5469 亩居住用地将于 2026 年 9 月 1 日拍卖，出让起始价 355 万元/亩，竞买保证金 2098 万元，容积率 1.1，建筑高度不超过 24 米。

香港：差估署数据显示，2026 年上半年私楼落成量累计 7914 伙，按年下跌 21%；6 月单月录得 3532 伙，较 5 月急增 3.4 倍。

仅供内部参考，请勿外传！

图表 47. 2026 年第 32 周大事件

类型	时间	内容
中央	2026/8/3	国务院：7 月 31 日，国务院常务会议，审议通过《国务院关于修改〈住房公积金管理条例〉的决定（草案）》。人民群众的住房消费支出从“购房”“租房”向“修房”“养房”拓展，在住房装修、更新改造、维修养护等方面的需求大幅增长，条例规定的提取和使用范围亟需拓宽。
	2026/8/4	国务院：近日，国务院常务会议审议通过《国务院关于修改〈住房公积金管理条例〉的决定》，明确提出要更好发挥住房公积金功能作用，拓宽提取和使用范围，扩大制度覆盖面，提升管理服务效能，更好满足居民多样化住房消费需求。
	2026/8/5	住建部：住房城乡建设部就《住房公积金管理条例（修订征求意见稿）》公开征求意见，明确个体工商户、非全日制从业人员及其他灵活就业人员可自愿参加公积金制度，包括外卖员、快递员、网约车司机等。
	2026/8/6	联合国人居署：联合国人居署《2026 年世界城市报告》显示，全球房价收入比最高为叙利亚 86.7，中国房价收入比 34.6，紧随斯里兰卡之后，沙特和阿联酋最低均为 3.0，美国 4.5 排倒数第七。
地方	2026/8/3	上海：7 月 31 日，上海市规划和自然资源局印发《上海市加强土地管理“十五五”规划》，对住宅、工业、商办用地设定量化供应目标。规划提出，多措并举保障土地供应。“十五五”期间，全市住宅用地供应总量不少于 20 平方公里，有序推进保障性住房用地供应，满足多层次、功能性、品质化的居住需求。
		香港：7 月 31 日，香港地政总署公布新一年度标准金额补地价价目表，补地价作住宅用途的金额每呎 2323 至 2880 元，较去年上调 4%至 14%；非住宅及商业地价则下跌 11%至 21%。
		广州：广州、佛山、肇庆、清远四市住房公积金管理中心在广州签署《广州都市圈住房公积金协同发展合作协议》，并召开第一次联席会议。四市围绕“协同高效、便民利企、风险可控”核心目标，将在缴存信息互认、异地贷款互认互通、服务事项跨域通办、行政执法协查联办、信息联查联动、风险防范协同、政策宣传联动、财务管理研究交流、党建引领业务发展等九个方面开展合作。
	2026/8/4	广州：广州天河区柯木塱城中村改造项目签约率突破 90%，累计签约超 1150 栋，已支付补偿款 12.11 亿元，拆除房屋面积 23.63 万平方米，开工安置房超 3000 套。
		天津：天津 11 部门联合印发 2026 版存量资产盘活意见，扩大适用范围、优化流程，为历史遗留项目完善手续、办理不动产登记提供支撑。
	2026/8/6	香港：香港租金指数创下近 9 年来的最大升幅，打破了传统淡季回落的规律，展现出强劲上涨势头。香港核心地段不到 50 平方米的两居室，月租高达 3.4 万港元。
	2026/8/7	无锡：8 月 5 日，无锡市住房公积金管理中心发布《关于调整住房公积金缴存基数等有关事项的通知》。2026 年 7 月 1 日起，市区职工住房公积金缴存基数最高限额调整为 36800 元，最低限额按市人力资源和社会保障部门公布的上年度最低工资标准，由市公积金中心统一调整。
		深圳：1）全国首例运营铁路上盖开发项目，深圳笋岗客整所片区规划总建筑面积约 150 万平方米，盖板及配套工程投资匡算 123 亿元，新增住宅 92 万平方米，含保障房 25 万平方米。2）深圳市规划和自然资源局南山管理局公示蛇口渔人码头项目总平面图，总用地 3.41 公顷，总建面 3.93 万平方米，容积率 0.76，公共开放空间 2.17 万平方米。
		南昌：南昌西湖区坛子口地铁站旁一宗 29.5469 亩居住用地将于 2026 年 9 月 1 日拍卖，出让起始价 355 万元/亩，竞买保证金 2098 万元，容积率 1.1，建筑高度不超过 24 米。
		香港：差估署数据显示，2026 年上半年私楼落成量累计 7914 伙，按年下跌 21%；6 月单月录得 3532 伙，较 5 月急增 3.4 倍。

资料来源：国务院、住建部、联合国人居署、各地政府官网、地产观点网、中银证券

仅供内部参考，请勿外传！

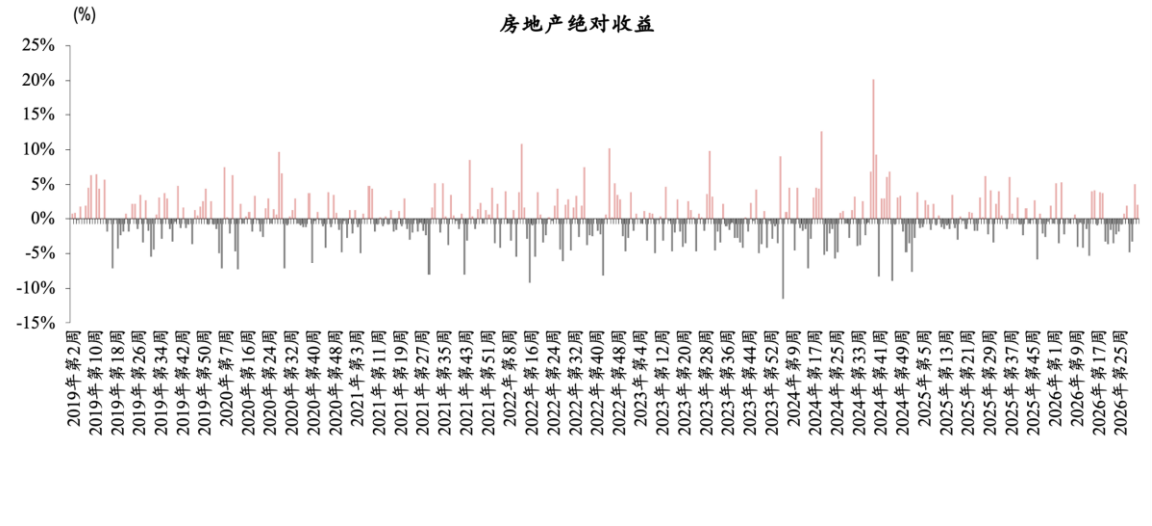
4 本周板块表现回顾

本周（8 月 1 日-8 月 7 日），在大盘表现方面，上证指数收于 3940 点，较上周上升 107.77 点，涨跌幅为 2.8%；创业板指收于 3563 点，较上周上升 219.15 点，涨跌幅为 6.6%；沪深 300 指数收于 4694 点，较上周下降 106.24 点，涨跌幅为 2.3%。

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电子、有色金属、机械设备，涨幅分别为 12.6%、10.9%、9.7%；跌幅前三的行业依次为银行、食品饮料、家用电器，跌幅分别为-3.7%、-2.8%、-2.1%。

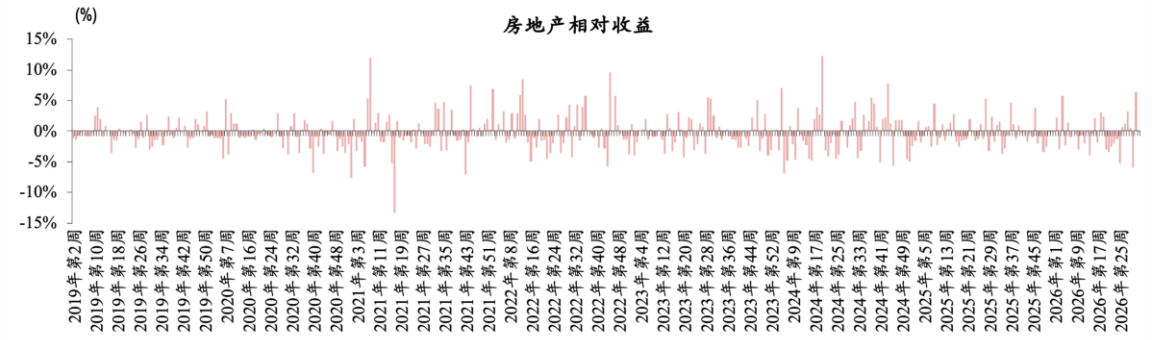
板块相对收益有所下降。房地产行业绝对收益为 2.1%，较上周下降 2.9pct，房地产行业相对收益（相对沪深 300）为-0.2%，较上周下降 6.6pct。房地产板块 PE 为 10.56X，较上周上升 0.14X。

图表 48. 房地产行业绝对收益为 2.1%，较上周下降 2.9pct



资料来源：同花顺、中银证券

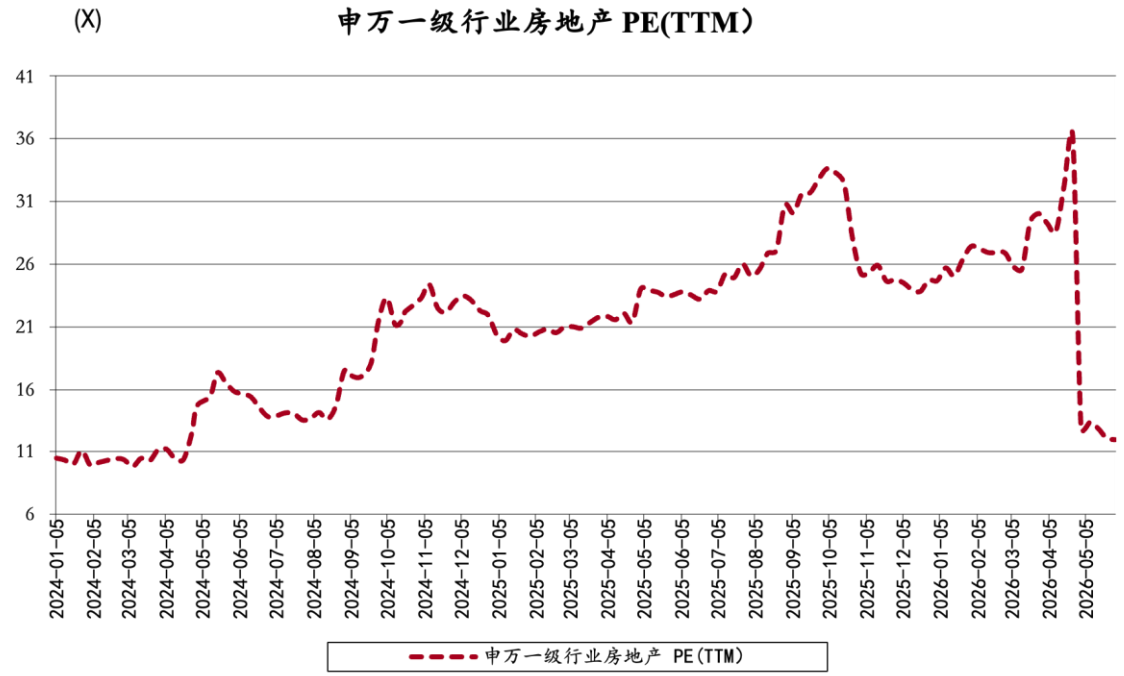
图表 49. 房地产行业相对沪深 300 收益为-0.2%，较上周下降 6.6 个百分点



资料来源：同花顺、中银证券

仅供内部参考，请勿外传！

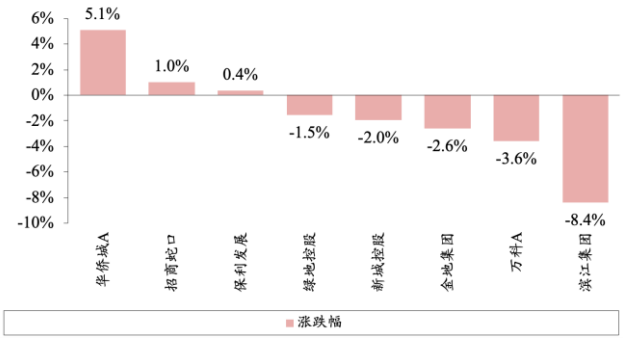
图表 50. 房地产板块 PE 为 10.56X，较上周上升 0.14X



资料来源：同花顺、中银证券

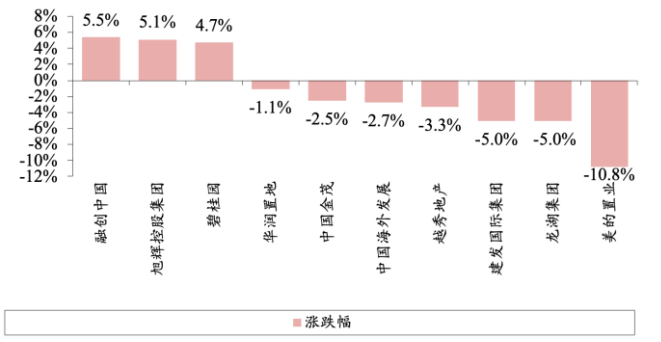
在我们重点跟踪房地产行业股票中，本周 A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为华侨城 A、招商蛇口、保利发展，涨跌幅分别为 5.1%、1.0%、0.4%，涨跌幅靠后的三家公司依次为滨江集团、万科 A、金地集团，涨跌幅分别为-8.4%、-3.6%、-2.6%。港股涨跌幅靠前的三家公司依次为融创中国、旭辉控股集团、碧桂园，涨跌幅分别为 5.5%、5.1%、4.7%，涨跌幅靠后的三家公司依次为美的置业、龙湖集团、建发国际集团，涨跌幅分别为-10.8%、-5.0%、-5.0%。

图表 51. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为华侨城 A、招商蛇口、保利发展



资料来源：同花顺、中银证券

图表 52. 港股涨跌幅靠前的三家公司依次为融创中国、旭辉控股集团、碧桂园



资料来源：同花顺、中银证券

仅供内部参考，请勿外传！

5 本周重点公司公告

高管变动公告：

光大嘉宝：光大嘉宝股份有限公司于 2026 年 7 月 31 日召开第十二届董事会第二次（临时）会议。经公司董事会提名委员会决议，在进行任职资格审查的基础上，公司董事会聘任荣勇先生为公司副总裁，聘期自董事会审议通过之日起至第十二届董事会届满之日止。

我爱我家：2026 年第二次临时股东会审议通过了公司董事会换届选举的相关议案，以累积投票方式选举出谢勇先生、代文娟女士、郑小海先生、虞金晶女士、邹天龙先生、解萍女士 6 名非独立董事及邬崇国先生、吕志虎先生、杨兴辉先生 3 名独立董事，组成第十二届董事会，任期自公司股东会审议通过董事会换届选举事项之日起三年；董事会提名委员会同意聘任谢勇先生为公司总裁，同意聘任代文娟女士、高晓辉女士、刘洋先生、段嶙先生为公司副总裁，同意聘任代文娟女士同时担任审计部总经理，同意聘任张海琼女士为财务负责人，同意聘任邹天龙先生为公司董事会秘书，并同意将相关议案提交公司董事会审议。

建发股份：魏卓女士申请辞去公司董事会秘书职务。辞任后，魏卓女士将继续担任公司财务总监。公司于 2026 年 8 月 4 日召开第十届董事会 2026 年第十五次临时会议，审议通过了《关于聘任董事会秘书的议案》，同意聘任副总经理许加纳先生为公司董事会秘书，任期自本次董事会审议通过之日起至公司第十届董事会届满之日止。

世荣兆业：公司于 2026 年 8 月 5 日召开职工代表大会，经与会职工代表民主表决，刘侃先生当选为第九届董事会职工代表董事。刘侃先生将与公司股东会选举产生的 6 名非职工代表董事共同组成公司第九届董事会。刘侃先生的任期自本次职工代表大会审议通过之日起至第九届董事会任期届满之日止。

盈新发展：褚峰先生因个人原因申请辞去公司副总裁职务，辞职后将继续担任公司副董事长职务。

城投控股：严佳梁先生因工作调整原因，申请辞去副总裁职务。辞职后，严佳梁先生不在公司及控股子公司担任任何职务。

张江高科：上海张江高科技园区开发股份有限公司于 2026 年 7 月 30 日收到公司副董事长、总经理何大军先生的书面辞职报告，因组织调动，何大军先生申请辞去公司副董事长、董事、董事会战略委员会委员、董事会提名委员会委员及总经理职务。辞职后，何大军先生不再担任公司任何职务。由组织推荐并经董事会提名委员会资格审查及提名，公司于 2026 年 7 月 31 日召开第九届董事会第二十七次会议，审议通过了《关于聘任公司总经理的议案》，同意聘任徐杨先生为公司总经理，任期自本次董事会会议审议通过之日起至公司第九届董事会届满之日止。

股权变动公告：

陆家嘴：基于对公司未来发展的信心和长期投资价值的认可，公司控股股东陆家嘴集团自愿承诺：其以昌邑公司 100%股权、东袤公司 30%股权而认购取得的公司 778,734,017 股股份，自 2026 年 8 月 9 日限售期满之日起 12 个月内，不以任何方式转让。

城投控股：上海城投控股股份有限公司对回购专用证券账户中的 12,700,000 股股份予以注销。本次注销完成后，公司总股本将由 2,504,500,768 股变更为 2,491,800,768 股。

茂业商业：公司控股股东深圳茂业商厦有限公司解除质押 17000 万股股份，占公司总股本 9.82%；同日将 17000 万股股份质押给光大银行深圳分行，占公司总股本 9.82%，本次操作完成后该股东质押股份余额为 0 股。

经营数据公告：

金地集团：2026 年 7 月公司实现签约面积 10.6 万平方米，同比下降 41.11%；实现签约金额 15.0 亿元，同比下降 41.86%。2026 年 1-7 月公司累计实现签约面积 78.1 万平方米，同比下降 45.54%；累计实现签约金额 110.3 亿元，同比下降 44.10%。

其他重要公告：

香江控股：深圳香江控股股份有限公司连续两个交易日（2026 年 7 月 30 日、7 月 31 日）收盘价格涨幅偏离值累计超过 20%，根据《上海证券交易所交易规则》等有关规定，属于股票交易异常波动的情形。敬请广大投资者理性投资，注意二级市场交易风险。

仅供内部参考，请勿外传！

京投发展：公司控股子公司拟向控股股东北京市基础设施投资有限公司申请借款，总额不超过人民币 156.56 亿元，期限 5 年，借款利率不高于双方签署相关协议时全国银行间同业拆借中心公布的 1 年期 LPR。

浦东金桥：交易商协会决定接受公司中期票据注册，注册金额为人民币 15.3 亿元，注册额度自该通知书落款之日起 2 年内有效。2026 年 8 月 5 日，公司发行 2026 年度第一期中期票据（简称：26 金桥开发 MTN001，代码：102682932），本期实际发行金额 8 亿元，期限为 3 年，起息日为 2026 年 8 月 6 日，兑付日为 2029 年 8 月 6 日，发行价格为 100 元，票面利率为 1.68%。募集资金已经于 2026 年 8 月 5 日全额到账。

阳光股份：阳光新业地产股份有限公司控股子公司深圳阳光数字技术有限公司计划投资不超过人民币 98,000 万元，在广东省梅州市兴宁市 S225 线工业园段西侧投资建造阳光智算中心项目。

浦东金桥：上海金桥出口加工区开发股份有限公司第十届董事会第二十九次会议审议通过了《关于同意公司境内注册发行债券类产品及一般性授权事宜的议案》，同意公司在境内申请注册发行“待偿还余额上限不超过 2025 年末公司净资产的 100%”的各类债券类产品。交易商协会决定接受公司中期票据注册，注册金额为人民币 15.3 亿元，注册额度自该通知书落款之日起 2 年内有效，由中信银行股份有限公司、招商银行股份有限公司、中国民生银行股份有限公司、宁波银行股份有限公司和上海银行股份有限公司联席主承销。

金融街：“23 金街 11”在存续期的第 3 年末发行人有权决定是否调整本期债券存续期后 2 年的票面利率及调整幅度。本期债券存续期前 3 年票面利率为 3.49%，根据公司的实际情况以及当前的市场环境，在本期债券的第 3 年末，本公司选择下调本期债券票面利率 84 个基点，即本期债券存续期后 2 年票面利率为 2.65%。

武商集团：2026 年 8 月 3 日，公司按相关程序在全国银行间债券市场公开发行了武商集团股份有限公司 2026 年度第四期超短期融资券（简称：26 武商 SCP004，债券代码：012681935），发行规模为 5 亿元人民币，发行期限为 268 天。发行面值为 100 元人民币，票面年利率 1.52%，起息日为 2026 年 8 月 4 日，兑付日为 2027 年 4 月 29 日。上述资金已于 2026 年 8 月 4 日全部到账。

招商蛇口：招商局蛇口工业区控股股份有限公司全资子公司深圳市招商创业有限公司拟按 50%股权比例以自有资金向其参股公司招商力宝医院管理（深圳）有限公司提供不超过人民币 5,103 万元的借款，借款期限为 8 年，借款利率为 0%。Lippo Health Care Limited（力宝医疗有限公司）作为招商力宝另一股东方，亦将按 50%的股权比例对其提供同等条件的财务资助。

仅供内部参考，请勿外传！

图表 53. 2026 年第 32 周（8 月 1 日-8 月 7 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	光大嘉宝	光大嘉宝股份有限公司于 2026 年 7 月 31 日召开第十二届董事会第二次（临时）会议。经公司董事会提名委员会决议，在进行任职资格审查的基础上，公司董事会聘任荣勇先生为公司副总裁，聘期自董事会审议通过之日起至第十二届董事会届满之日止。
	我爱我家	2026 年第二次临时股东会审议通过了公司董事会换届选举的相关议案，以累积投票方式选举出谢勇先生、代文娟女士、郑小海先生、虞金晶女士、邹天龙先生、解萍女士 6 名非独立董事及邬崇国先生、吕志虎先生、杨兴辉先生 3 名独立董事，组成第十二届董事会，任期自公司股东会审议通过董事会换届选举事项之日起三年；董事会提名委员会同意聘任谢勇先生为公司总裁，同意聘任代文娟女士、高晓辉女士、刘洋先生、段嫦先生为公司副总裁，同意聘任代文娟女士同时担任审计部总经理，同意聘任张海琼女士为财务负责人，同意聘任邹天龙先生为公司董事会秘书，并同意将相关议案提交公司董事会审议。
	建发股份	魏卓女士申请辞去公司董事会秘书职务。辞任后，魏卓女士将继续担任公司财务总监。公司于 2026 年 8 月 4 日召开第十届董事会 2026 年第十五次临时会议，审议通过了《关于聘任董事会秘书的议案》，同意聘任副总经理许加纳先生为公司董事会秘书，任期自本次董事会审议通过之日起至公司第十届董事会届满之日止。
	世荣兆业	公司于 2026 年 8 月 5 日召开职工代表大会，经与会职工代表民主表决，刘侃先生当选为第九届董事会职工代表董事。刘侃先生将与公司股东会选举产生的 6 名非职工代表董事共同组成公司第九届董事会。刘侃先生的任期自本次职工代表大会审议通过之日起至第九届董事会任期届满之日止。
	盈新发展	褚峰先生因个人原因申请辞去公司副总裁职务，辞职后将继续担任公司副董事长职务。
	城投控股	严佳梁先生因工作调整原因，申请辞去副总裁职务。辞职后，严佳梁先生不在公司及控股子公司担任任何职务。
	张江高科	上海张江高科技园区开发股份有限公司于 2026 年 7 月 30 日收到公司副董事长、总经理何大军先生的书面辞职报告，因组织调动，何大军先生申请辞去公司副董事长、董事、董事会战略委员会委员、董事会提名委员会委员及总经理职务。辞职后，何大军先生不再担任公司任何职务。由组织推荐并经董事会提名委员会资格审查及提名，公司于 2026 年 7 月 31 日召开第九届董事会第二十七次会议，审议通过了《关于聘任公司总经理的议案》，同意聘任徐杨先生为公司总经理，任期自本次董事会会议审议通过之日起至公司第九届董事会届满之日止。
股权变动公告	陆家嘴	基于对公司未来发展的信心和长期投资价值的认可，公司控股股东陆家嘴集团自愿承诺：其以昌邑公司 100%股权、东袤公司 30%股权而认购取得的公司 778,734,017 股股份，自 2026 年 8 月 9 日限售期满之日起 12 个月内，不以任何方式转让。
	城投控股	上海城投控股股份有限公司对回购专用证券账户中的 12,700,000 股股份予以注销。本次注销完成后，公司总股本将由 2,504,500,768 股变更为 2,491,800,768 股。
	茂业商业	公司控股股东深圳茂业商厦有限公司解除质押 17000 万股股份，占公司总股本 9.82%；同日将 17000 万股股份质押给光大银行深圳分行，占公司总股本 9.82%，本次操作完成后该股东质押股份余额为 0 股。
经营数据公告	金地集团	2026 年 7 月公司实现签约面积 10.6 万平方米，同比下降 41.11%；实现签约金额 15.0 亿元，同比下降 41.86%。2026 年 1-7 月公司累计实现签约面积 78.1 万平方米，同比下降 45.54%；累计实现签约金额 110.3 亿元，同比下降 44.10%。
其他重要公告	香江控股	深圳香江控股股份有限公司连续两个交易日（2026 年 7 月 30 日、7 月 31 日）收盘价格涨幅偏离值累计超过 20%，根据《上海证券交易所交易规则》等有关规定，属于股票交易异常波动的情形。敬请广大投资者理性投资，注意二级市场交易风险。
	京投发展	公司控股子公司拟向控股股东北京市基础设施投资有限公司申请借款，总额不超过人民币 156.56 亿元，期限 5 年，借款利率不高于双方签署相关协议时全国银行间同业拆借中心公布的 1 年期 LPR。
	浦东金桥	交易商协会决定接受公司中期票据注册，注册金额为人民币 15.3 亿元，注册额度自该通知书落款之日起 2 年内有效。2026 年 8 月 5 日，公司发行 2026 年度第一期中期票据（简称：26 金桥开发 MTN001，代码：102682932），本期实际发行金额 8 亿元，期限为 3 年，起息日为 2026 年 8 月 6 日，兑付日为 2029 年 8 月 6 日，发行价格为 100 元，票面利率为 1.68%。募集资金已经于 2026 年 8 月 5 日全额到账。
	阳光股份	阳光新业地产股份有限公司控股子公司深圳阳光数字技术有限公司计划投资不超过人民币 98,000 万元，在广东省梅州市兴宁市 S225 线工业园段西侧投资建造阳光智算中心项目。
	浦东金桥	上海金桥出口加工区开发股份有限公司第十届董事会第二十九次会议审议通过了《关于同意公司境内注册发行债券类产品及一般性授权事宜的议案》，同意公司在境内申请注册发行“待偿还余额上限不超过 2025 年末公司净资产的 100%”的各类债券类产品。交易商协会决定接受公司中期票据注册，注册金额为人民币 15.3 亿元，注册额度自该通知书落款之日起 2 年内有效，由中信银行股份有限公司、招商银行股份有限公司、中国民生银行股份有限公司、宁波银行股份有限公司和上海银行股份有限公司联席主承销。
	金融街	“23 金街 11”在存续期的第 3 年末发行人有权决定是否调整本期债券存续期后 2 年的票面利率及调整幅度。本期债券存续期前 3 年票面利率为 3.49%，根据公司的实际情况以及当前的市场环境，在本期债券的第 3 年末，本公司选择下调本期债券票面利率 84 个基点，即本期债券存续期后 2 年票面利率为 2.65%。
	武商集团	2026 年 8 月 3 日，公司按相关程序在全国银行间债券市场公开发行了武商集团股份有限公司 2026 年度第四期超短期融资券（简称：26 武商 SCP004，债券代码：012681935），发行规模为 5 亿元人民币，发行期限为 268 天。发行面值为 100 元人民币，票面年利率 1.52%，起息日为 2026 年 8 月 4 日，兑付日为 2027 年 4 月 29 日。上述资金已于 2026 年 8 月 4 日全部到账。
	招商蛇口	招商局蛇口工业区控股股份有限公司全资子公司深圳市招商创业有限公司拟按 50%股权比例以自有资金向其参股公司招商力宝医院管理（深圳）有限公司提供不超过人民币 5,103 万元的借款，借款期限为 8 年，借款利率为 0%。Lippo Health Care Limited（力宝医疗有限公司）作为招商力宝另一股东方，亦将按 50%的股权比例对其提供同等条件的财务资助。

资料来源：公司公告、中银证券

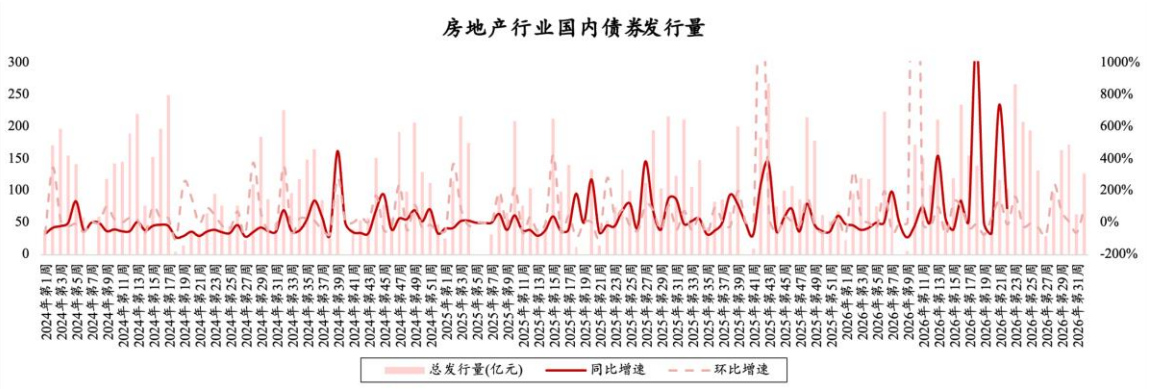
仅供内部参考，请勿外传！

6 本周房企债券发行情况

本周房企国内债券总发行量环比上升、同比下降，总偿还量同环比均上升。2026 年第 32 周（8 月 1 日-8 月 7 日）房地产行业国内债券总发行量为 126.4 亿元，环比上升 99.5%，同比下降 40.1%（前值：-70.5%）。总偿还量为 140.54 亿元，环比上升 45.1%，同比上升 73.1%（前值：95.7%）；净融资额为-14.14 亿元。

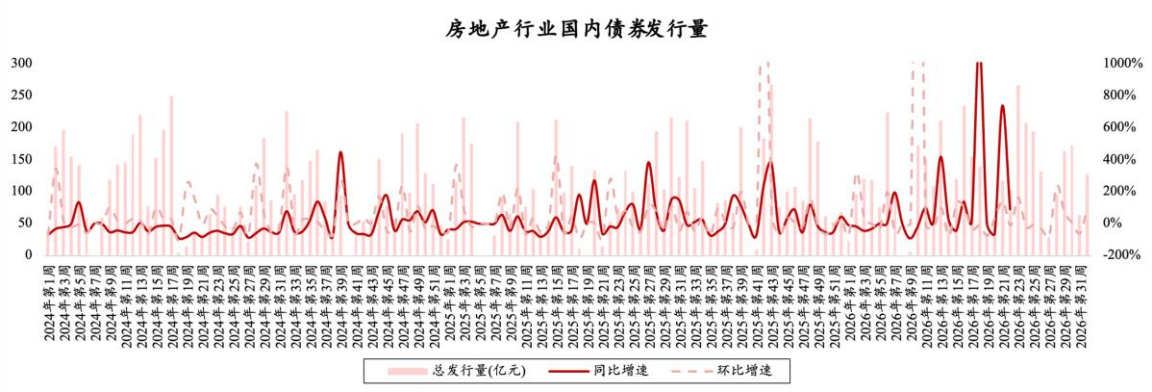
具体来看，本周债券发行量最大的房企为中国绿发、浦东金桥、绿城集团，发行量分别为 15.0、15.0、15.0 亿元。本周债券偿还量最大的房企为中海地产、铁建房地产、金融街，偿还量分别为 15.0、11.1、11.0 亿元。

图表 54. 2026 年第 32 周房地产行业国内债券总发行量为 126.4 亿元，环比上升 99.5%，同比下降 40.1%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 55. 2026 年第 31 周国内债券总偿还量为 140.54 亿元，环比上升 45.1%，同比上升 73.1%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 56. 2026 年第 29 周房地产行业国内债券净融资额为-14.14 亿元



资料来源：同花顺、中银证券

仅供内部参考，请勿外传！

图表 57. 本周债券发行量最大的房企为中国绿发、浦东金桥、绿城集团，发行量分别为 15.0、15.0、15.0 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
2026-08-06	26 绿城地产 MTN004	绿城集团	外商投资	15.00	2029-08-07	中期票据
2026-08-05	26 绿发 07	中国绿发	中央企业	15.00	2031-08-07	公司债
2026-08-06	26 交房 01	中交房地产	中央企业	11.00	2029-08-10	公司债
2026-08-03	26 中企 02	中华企业	地方国有企业	10.80	2031-08-05	公司债
2026-08-06	26 京城投 MTN002	城建发展	地方国有企业	8.60	2029-08-07	中期票据
2026-08-04	26 苏州高新 MTN007	苏高新集团	地方国有企业	8.00	2029-08-05	中期票据
2026-08-05	26 金桥开发 MTN001	浦东金桥	地方国有企业	8.00	2029-08-06	中期票据
2026-08-07	26 金桥开发 MTN002	浦东金桥	地方国有企业	7.00	2029-08-10	中期票据
2026-08-04	26 长兴国控 MTN002	长兴国控	地方国有企业	6.00	2031-08-05	中期票据
2026-08-04	26 国贸地产 MTN003	国贸地产	地方国有企业	5.00	2032-08-05	中期票据
2026-08-07	26 科控集团 MTN002B	科控集团	地方国有企业	4.00	2031-08-10	中期票据
2026-08-07	26 电建地产 MTN003A	中国电建地产	中央企业	3.90	2028-08-10	中期票据
2026-08-07	26 电建地产 MTN003B	中国电建地产	中央企业	3.90	2028-08-10	中期票据
2026-08-05	26 晋江文旅 PPN001	晋江文旅	地方国有企业	3.00	2031-08-06	非公开定向债务融资工具(PPN)
2026-08-07	26 科控集团 MTN002A	科控集团	地方国有企业	3.00	2029-08-10	中期票据
2026-08-03	26 融云 01	桐乡市融杭云创科技产业发展	地方国有企业	3.00	2031-08-05	公司债
2026-08-07	26 兰产 02	兰产	地方国有企业	3.00	2031-08-11	公司债
2026-08-07	26 即科 K2	青岛即墨科投控股	地方国有企业	2.50	2031-08-11	公司债
2026-08-07	26 京电子城 SCP004	电子城	地方国有企业	2.20	2026-09-09	短期融资券
2026-08-05	26 盘龙 02	武汉盘龙投资发展集团	地方国有企业	2.00	2031-08-07	公司债
2026-08-06	26 南通崇盈科技创新 K1	崇盈集团	地方国有企业	1.50	2031-08-10	公司债

资料来源：同花顺、中银证券

图表 58. 本周债券偿还量最大的房企为中海地产、铁建房地产、金融街，偿还量分别为 15.0、11.1、11.0 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
2026-08-09	21 中海 06	中海地产;中海企业	中央企业	赎回	15.00	3.2500	公司债
2026-08-04	21 中铁 03	铁建房地产	中央企业	到期	11.10	2.5000	公司债
2026-08-03	23 金融街 MTN004A	金融街	地方国有企业	回售	11.00	1.0000	中期票据
2026-08-06	21 拱墅 05	拱墅城发	地方国有企业	到期	10.60	2.2500	公司债
2026-08-07	23 绿城房产 MTN003	绿城集团	外商投资	到期	10.00	4.3000	中期票据
2026-08-04	23 越秀集团 MTN003	越秀集团	地方国有企业	到期	10.00	2.7600	中期票据
2026-08-07	23 邯郸城投 MTN001	邯郸城发;邯郸城投	地方国有企业	到期	10.00	3.5000	中期票据
2026-08-06	21 郑地 05	郑州城发	地方国有企业	到期	10.00	3.9700	公司债
2026-08-03	23 常高新 PPN001	常高新集团	地方国有企业	回售	8.00	1.0000	非公开定向债务融资工具(PPN)
2026-08-07	23 苏州高新 MTN005	苏高新集团	地方国有企业	赎回	8.00	3.5800	中期票据
2026-08-03	23 通港置业 PPN001(项目收益)	通港置业	地方国有企业	回售	7.00	1.5000	非公开定向债务融资工具(PPN)
2026-08-04	23 中骏集团 MTN002	厦门中骏集团	私营	到期	7.00	4.2800	中期票据
2026-08-07	24 滨江房产 MTN003	滨江集团	私营	到期	6.00	3.9000	中期票据
2026-08-04	23 宣城 01	宣城城建	地方国有企业	回售	4.80	1.7600	公司债
2026-08-03	科创优 04	南京麒麟生态城保障房	地方国有企业	到期	3.08	2.3000	资产支持证券
2026-08-08	23 郑州公宅 MTN001(保障性租赁住房)	郑住投	地方国有企业	到期	3.00	3.4500	中期票据
2026-08-03	23 苏新 F1	苏州高新	地方国有企业	回售	3.00	1.7400	公司债
2026-08-03	23 晋文 01	晋江文旅	地方国有企业	到期	2.49	3.6800	公司债
2026-08-08	19 建房 03	建发房产	地方国有企业	到期	0.25	2.3500	公司债
2026-08-05	PR 海尔 A8	海尔地产	私营	提前偿还	0.13	5.1500	资产支持证券
2026-08-05	HPR 华宇 A	重庆业瑞	私营	提前偿还	0.06	3.5000	资产支持证券
2026-08-04	26 青农优	西宁城发	地方国有企业	提前偿还	0.02	4.3700	资产支持证券
2026-08-05	仁恒蓉优	上海仁杰河滨园房地产	私营	提前偿还	0.01	4.2000	资产支持证券

资料来源：同花顺、中银证券

仅供内部参考，请勿外传！

7 投资建议

8 月楼市延续传统淡季，我们预计四季度开始销售将有所回升。从投资角度来说，部分房企已经出现结构性改善，包括销售布局的转换以及在拿地方面有突出表现。节奏上，四季度出现板块行情的概率较大，核心驱动因素包括：“金九银十”带来的成交量季节性回升、公积金制度的改革及相关政策落地、被忽略的但已出现结构性改善的部分房企估值仍处于低位。我们看到，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）开发类公司中基本面稳定且能够保持或继续提升的房企：**保利置业集团、华润置地、中国金茂、建发国际集团、滨江集团、绿城中国。**2）宏观或地产行业若有持续回暖，经营环境有相对的弹性变化的公司：**新城控股、我爱我家。**3）以持有性物业管理为主、运营能力较强、物业布局在高能级城市且业态类型偏高端的商业地产类公司：**华润万象生活、太古地产。

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)
0119.HK	保利置业集团	买入	1.29	57.13	0.06	0.07	21.81	19.78	8.82
1109.HK	华润置地	未有评级	28.23	2,340.37	3.56	3.56	7.92	7.93	40.60
0817.HK	中国金茂	未有评级	1.16	181.74	0.04	0.09	26.42	12.59	3.94
1908.HK	建发国际集团	买入	12.56	338.13	1.63	1.84	7.70	6.82	18.18
002244.SZ	滨江集团	买入	8.50	264.47	0.68	0.85	12.50	10.00	9.47
3900.HK	绿城中国	买入	6.31	186.41	0.03	0.05	225.82	126.25	13.85
601155.SH	新城控股	未有评级	11.02	248.57	0.30	0.40	36.55	27.28	27.31
000560.SZ	我爱我家	未有评级	2.18	51.35	-0.04	0.04	-53.14	51.79	3.94
1209.HK	华润万象生活	未有评级	34.37	912.09	1.74	1.94	19.76	17.75	6.77
1972.HK	太古地产	未有评级	20.11	1,346.10	-0.24	0.87	-84.15	23.17	42.00

资料来源：同花顺、中银证券

注：股价截止日 8 月 7 日。未有评级公司盈利预测来自同花顺一致预期。

仅供内部参考，请勿外传！

8 风险提示

政策出台不及预期；销售与房价持续下行；市场信心修复不及预期。

仅供内部参考，请勿外传！

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

仅供内部参考，请勿外传！

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。

仅供内部参考，请勿外传！

风险提示及免责声明

本报告由中银国际证券股份有限公司证券分析师撰写并向特定客户发布。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

中银国际证券股份有限公司及其附属及关联公司版权所有。保留一切权利。

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

相关关联机构：

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

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

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

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

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