



下载日志已记录，仅供内部参考

中银证券

房地产行业 | 证券研究报告 — 行业周报

2026 年 8 月 19 日

强于大市

房地产行业第 33 周周报（2026 年 8 月 8 日-2026 年 8 月 14 日）

新房、二手房成交环比均由负转正；仍需密切观察后续成交走势

新房成交面积环比由负转正，同比降幅收窄，二手房成交面积环比由负转正，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，同比降幅收窄。第 33 周 47 城新房成交面积 190.6 万平，环比上升 2.3%，同比下降 14.8%，同比降幅收窄了 1.3 个百分点。一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为 -14.1%、3.2%、11.7%，同比增速分别为 5.8%、-4.8%、-28.8%，一线城市同比涨幅较上周收窄了 28.7 个百分点，二、三四线城市同比降幅较上周分别收窄了 13.8、1.8 个百分点。
- 二手房成交面积环比由负转正，同比涨幅扩大。第 33 周 23 城二手房成交面积为 213.1 万平，环比上升 2.6%，同比上升 8.2%，同比涨幅较上周扩大了 2.3 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 3.3%、7.4%、-7.2%，同比增速分别为 6.5%、10.8%、5.9%，一、三四线城市同比涨幅较上周分别收窄了 3.7、10.0 个百分点，二线城市同比增速较上周提升了 12.9 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 33 周末，13 城新房库存面积 7178.5 万平方米，环比增速为 -0.3%，同比增速为 -11.0%；去化周期 16.7 个月，环比扩大 0.4 个月，同比下降 3.4 个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 13.8、14.5、60.8 个月，一、二线城市环比分别上升 0.4、0.2 个月，三四线城市环比下降 0.4 个月，一、二、三四线城市同比分别下降 3.0、1.8、9.2 个月。
- 土地市场环比量价齐跌，同比量跌价涨；溢价率同环比均上升。第 32 周百城全类型成交土地规划建筑面积为 873.2 万平，环比下降 19.8%，同比下降 44.4%；成交土地总价为 300.2 亿元，环比下降 57.0%，同比上升 19.8%；楼面均价为 3438.3 元/平，环比下降 46.4%，同比上升 115.7%；土地溢价率为 8.6%，环比上升 4.7 个百分点，同比上升 7.3 个百分点。
- 房企国内债券发行量环比下降、同比上升。第 33 周房地产行业国内债券总发行量为 106.6 亿元，环比下降 17.3%，同比上升 0.6%。总偿还量为 106.4 亿元，环比下降 24.3%，同比下降 6.1%；净融资额为 0.2 亿元。
- 板块相对收益有所上升。第 33 周房地产行业绝对收益为 1.8%，较上周下降 0.3pct，房地产行业相对收益（相对沪深 300）为 2.4%，较上周上升 2.7pct。房地产板块 PE 为 10.8X，较上周上升 0.2X。

政策

- 山东威海市自 8 月 11 日优化公积金贷款政策，单缴存人最高贷款额度由 60 万调整至 80 万，双缴存人最高贷款额度由 100 万调整至 120 万，多项优惠政策额度叠加后，单缴存人最高不超过 160 万、双缴存人最高不超过 200 万。

投资建议

- 8 月楼市成交整体延续 7 月的淡季态势。不过，随着北京政策优化的效果显现、叠加即将迎来的“金九银十”，我们预计 9 月新房成交可能会有所修复。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：华润置地、中国金茂、建发国际集团、滨江集团、绿城中国、保利置业集团。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

《7 月新房成交同比降幅扩大，二手房成交面积同比涨幅持续收窄；土拍溢价率回落（房地产行业 26 年 7 月全扫描）》（2026/08/13）

《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——房地产行业第 32 周周报（2026 年 8 月 1 日-2026 年 8 月 7 日）》（2026/08/12）

《北京城市更新有所不同？——从最新规划与政策看北京城市更新的新方向》（2026/08/11）

《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）

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 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 15

5 本周重点公司公告 17

6 本周房企债券发行情况 20

7 投资建议 22

8 风险提示 23

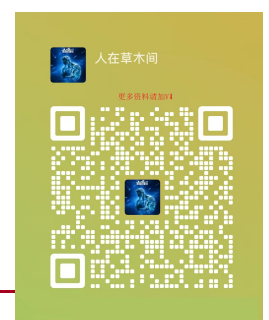
9 附录 24

图表目录

图表 1. 47 个城市新房成交套数为 1.8 万套，环比上升 3.6%，同比下降 15.7%.....	6
图表 2. 新房成交面积为 190.6 万平方米，环比上升 2.3%，同比下降 14.8%.....	6
图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别为-18.0%、0.3%、21.4%.....	6
图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为-14.1%、3.2%、11.7%.....	6
图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为 4.1%、-2.9%、-29.4%.....	6
图表 6. 一、二、三四线城市新房成交面积同比增速分别为 5.8%、-4.8%、-28.8%.....	6
图表 7. 13 个城市新房库存套数为 73.0 万套，环比增速为-0.5%，同比增速为-12.8%.....	7
图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为-0.9%、0.0%、0.0%.....	7
图表 9. 一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为-15.2%、-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 16.7、13.8、69.7 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 3.9%、0.2%、-2.0%.....	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-14.5%、-12.7%、-9.5%.....	7
图表 13. 13 个城市新房库存面积为 7178.5 万平方米，环比增速为-0.3%，同比增速为-11.0%.....	8
图表 14. 一、二、三四线城市新房库存面积环比增速分别为-0.6%、-0.02%、0.2%.....	8
图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为-13.6%、0.1%、-18.0%.....	8
图表 16. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 13.8、14.5、60.8 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 3.3%、1.7%、-0.7%.....	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-18.1%、-10.9%、-13.1%.....	8
图表 19. 23 个城市二手房成交套数为 2.4 万套，环比上升 3.3%，同比上升 7.9%.....	9
图表 20. 23 个城市二手房成交面积为 213.1 万平方米，环比上升 2.6%，同比上升 8.2%.....	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 1.5%、9.2%、-6.9%.....	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 3.3%、7.4%、-7.2%.....	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 7.5%、8.4%、7.4%	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 6.5%、10.8%、5.9%	9
图表 25. 百城成交土地规划建筑面积为 873.2 万平方米，环比下降 19.8%，同比下降 44.4%	10
图表 26. 百城成交土地总价为 300.2 亿元，环比下降 57.0%，同比上升 19.8%	10
图表 27. 百城成交土地楼面均价为 3438.32 元/平，环比下降 46.4%，同比上升 115.7%	10
图表 28. 百城成交土地溢价率为 8.6%，环比上升 4.7 个百分点，同比上升 7.3 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-76.8%、-22.2%、9.5%	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-49.3%、-47.7%、-42.5%	11
图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为-61.1%、-77.0%、-4.9%	11
图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为 375.3%、-24.7%、-47.0%	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 67.8%、-70.4%、-13.2%	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 838.0%、43.9%、-8.0%	11
图表 35. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 6.9%、3.8%、10.6%	11
图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 213.1 万平方米，环比下降 28.7%，同比下降 42.4%	12
图表 37. 百城成交住宅土地总价为 229.8 亿元，环比下降 57.9%，同比上升 24.0%	12
图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 10779.1 元/平方米，环比下降 41.0%，同比上升 115.1%	12
图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 8.0%，环比下降 0.9 个百分点，同比上升 5.0 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-48.2%、-81.8%、56.5%	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 146.7%、-36.3%、-49.7%	12
图表 42. 一、二、三线城市住宅成交土地总价环比增速为-60.9%、-82.4%、3.0%	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 353.2%、-10.2%、-45.5%	13
图表 44. 一、二、三线城市住宅成交楼面均价环比增速为-24.4%、-2.9%、-34.2%	13
图表 45. 一、二、三线城市住宅成交楼面均价同比增速为 83.7%、40.8%、8.5%	13
图表 46. 一、二、三线城市住宅类成交土地溢价率分别为 17.6%、14.4%、4.7%	13
图表 47. 2026 年第 33 周大事件	14

图表 48. 房地产行业绝对收益为 1.8%，较上周下降 0.3pct	15
图表 49. 房地产行业相对沪深 300 收益为 2.4%，较上周上升 2.7pct	15
图表 50. 房地产板块 PE 为 10.76X，较上周上升 0.21X.....	16
图表 51. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为招商蛇口、滨江集团、新城控股.....	16
图表 52. 港股涨跌幅靠前的三家公司依次为越秀地产、中国金茂、建发国际集团.....	16
图表 53. 2026 年第 33 周（8 月 8 日-8 月 14 日）重点公司公告汇总	19
图表 54. 2026 年第 33 周房地产行业国内债券总发行量为 106.6 亿元，环比下降 17.3%，同比上升 0.6%	20
图表 55. 2026 年第 33 周国内债券总偿还量为 06.4 亿元，环比下降 24.3%，同比下降 6.1%	20
图表 56. 2026 年第 33 周房地产行业国内债券净融资额为 0.2 亿元.....	20
图表 57. 本周债券发行量最大的房企为首开股份、金融街、郑州城发，发行量分别为 34.2、20.8、10.0 亿元.....	21
图表 58. 本周债券偿还量最大的房企为远洋控股、京投发展、城建发展，偿还量分别为 27.4、20.0、11.2 亿元	21
图表 59. 报告中提及上市公司估值表.....	22
图表 60. 城市数据选取清单	24



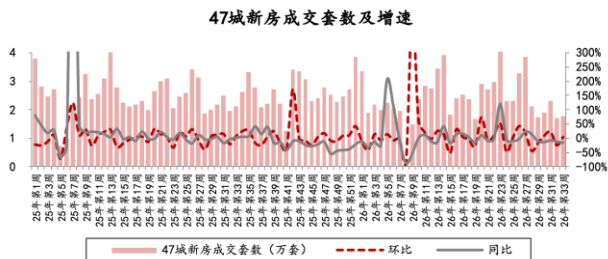
1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪

本周（第33周：8月8日-8月14日）相比于上周，新房成交面积环比由负转正、同比降幅收窄，二手房成交面积环比由负转正、同比涨幅扩大；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

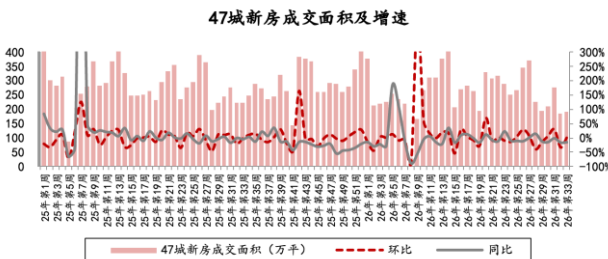
本周47个城市新房成交套数为1.8万套，环比上升3.6%，环比增速提升29.0个百分点；同比下降15.7%，同比降幅扩大了2.9个百分点；新房成交面积为190.6万平方米，环比上升2.3%，环比增速下降了34.6个百分点；同比下降14.8%，同比降收窄了1.3个百分点。分城市能级来看，一、二、三四线城市新房成交套数分别为0.4、0.6、0.8万套，环比增速分别为-18.0%、0.3%、21.4%，同比增速分别为4.1%、-2.9%、-29.4%。一、二、三四线城市新房成交面积分别为38.2、74.5、77.9万平方米，环比增速分别为-14.1%、3.2%、11.7%，同比增速分别为5.8%、-4.8%、-28.8%。

图表 1. 47个城市新房成交套数为1.8万套，环比上升3.6%，同比下降15.7%



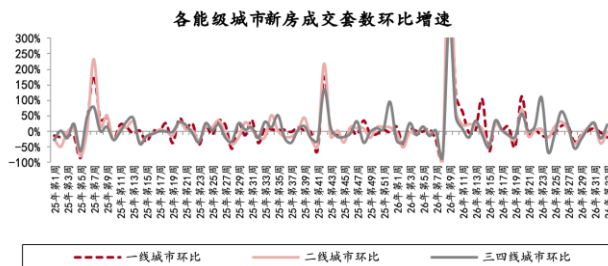
资料来源：同花顺、中银证券

图表 2. 新房成交面积为190.6万平方米，环比上升2.3%，同比下降14.8%



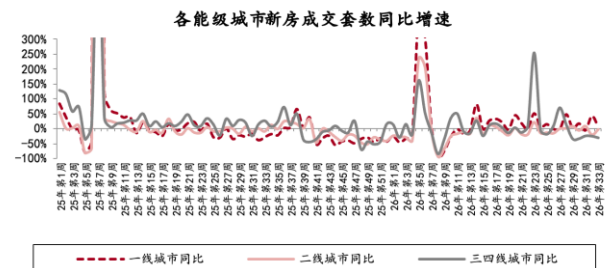
资料来源：同花顺、中银证券

图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别为-18.0%、0.3%、21.4%



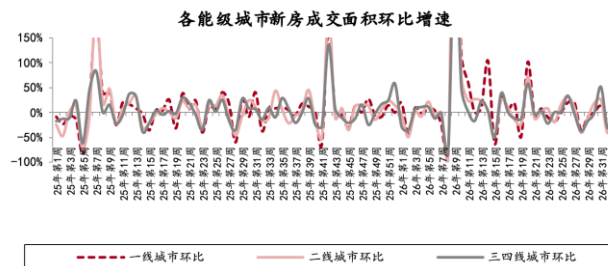
资料来源：同花顺、中银证券

图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为4.1%、-2.9%、-29.4%



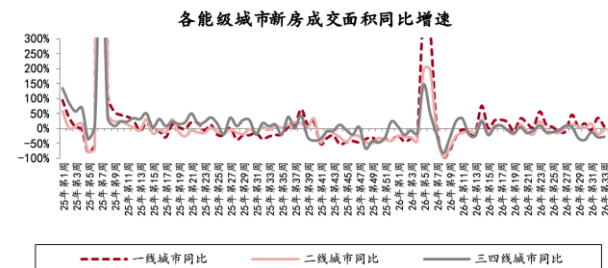
资料来源：同花顺、中银证券

图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为-14.1%、3.2%、11.7%



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5.8%、-4.8%、-28.8%



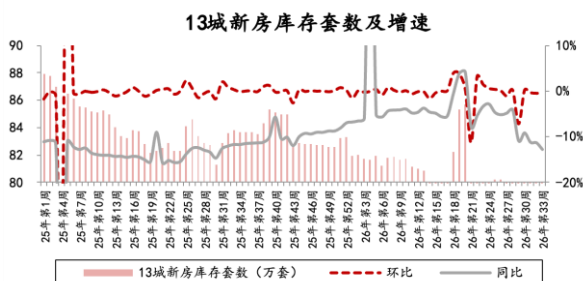
资料来源：同花顺、中银证券

1.2 重点城市新房库存情况跟踪

13个城市新房库存套数为 73.0 万套，环比增速为-0.5%，同比增速为-12.8%，一、二、三四线城市新房库存套数分别为 43.4、16.0、13.6 万套，环比增速分别为-0.9%、0.0%、0.0%，同比增速分别为-15.2%、-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 27.5、5.8、8.2、2.0 万套，环比增速分别为-1.0%、-0.5%、-0.5%、-1.8%，同比增速分别为-16.8%、-3.6%、-12.3%、-30.4%。

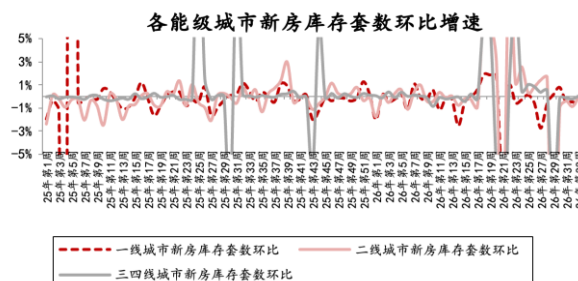
在新房库存套数去化周期方面，13个城市新房库存套数去化周期为 18.5 个月，环比上升 0.5 个月，同比下降 3.1 个月。一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 16.7、13.8、69.7 个月，一线城市环比上升 0.6 个月、二线城市环比不变、三四线城市环比下降 1.4 个月；一、二、三四线城市同比分别下降 2.8、2.0、7.3 个月。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数去化周期分别为 30.8、6.4、14.3、8.9 个月，北京、上海、广州、深圳环比分别上升 0.3、0.2、0.5、0.3 个月；北京同比上升 0.3 个月，上海、广州、深圳同比分别下降 1.1、2.4、8.1 个月。

图表 7. 13 个城市新房库存套数为 73.0 万套，环比增速为 -0.5%，同比增速为 -12.8%



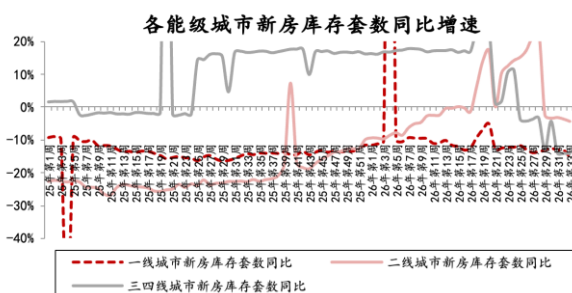
资料来源：同花顺、中银证券

图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为 -0.9%、0.0%、0.0%



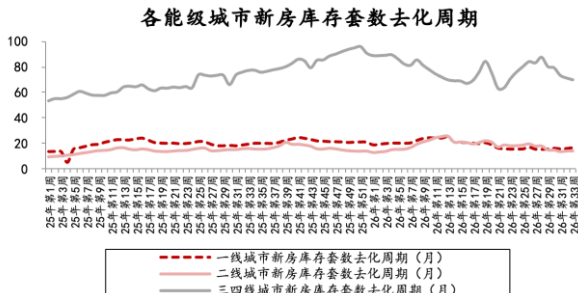
资料来源：同花顺、中银证券

图表 9. 一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为 -15.2%、-4.4%、-14.3%



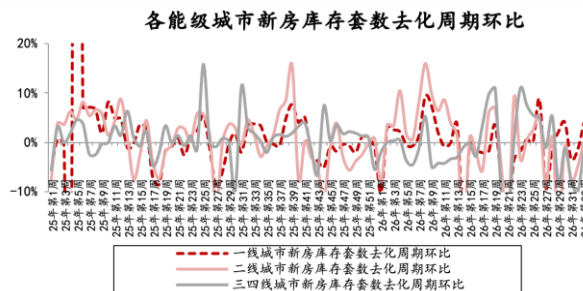
资料来源：同花顺、中银证券

图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 16.7、13.8、69.7 个月



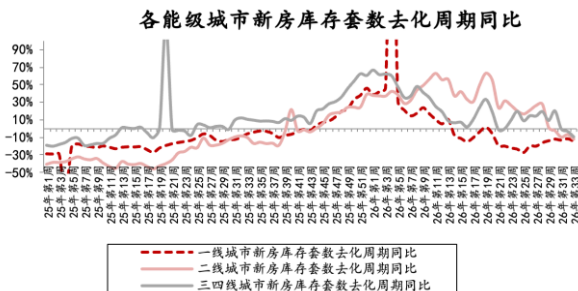
资料来源：同花顺、中银证券

图表 11. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期环比增速分别为 3.9%、0.2%、-2.0%



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 -14.5%、-12.7%、-9.5%

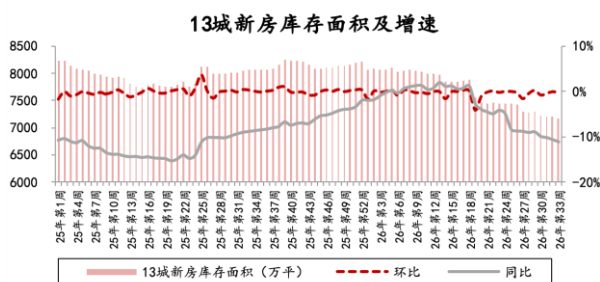


资料来源：同花顺、中银证券

13个城市新房库存面积为7178.5万平方米，环比增速为-0.3%，同比增速为-11.0%。一、二、三四线城市新房库存面积分别为3601.3、2105.0、1472.2万平方米，环比增速分别为-0.6%、-0.02%、0.2%，同比增速分别为-13.6%、0.1%、-18.0%。

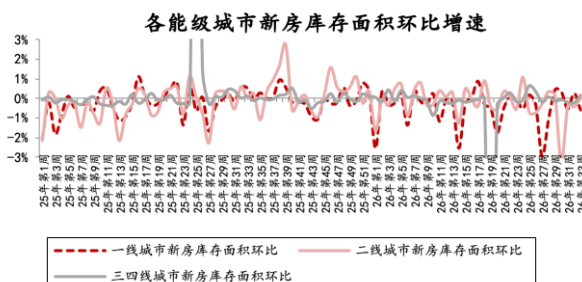
在新房库存面积去化周期方面，13个城市新房库存面积去化周期为16.7个月，环比上升0.4个月，同比下降3.4个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为13.8、14.5、60.8个月，一、二线城市环比分别上升0.4、0.2个月，三四线城市环比下降0.4个月；一、二、三四线城市同比分别下降3.0、1.8、9.2个月。

图表 13. 13个城市新房库存面积为7178.5万平方米，环比增速为-0.3%，同比增速为-11.0%



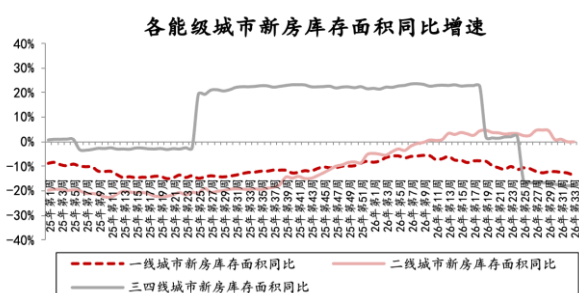
资料来源：同花顺、中银证券

图表 14. 一、二、三四线城市新房库存面积环比增速分别为-0.6%、-0.02%、0.2%



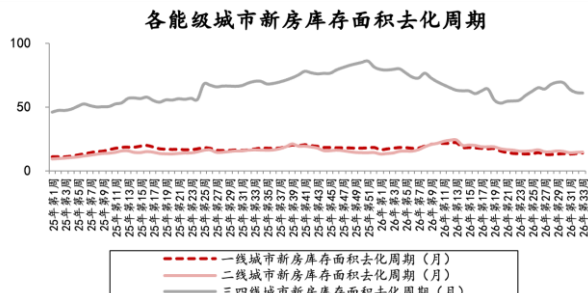
资料来源：同花顺、中银证券

图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为-13.6%、0.1%、-18.0%



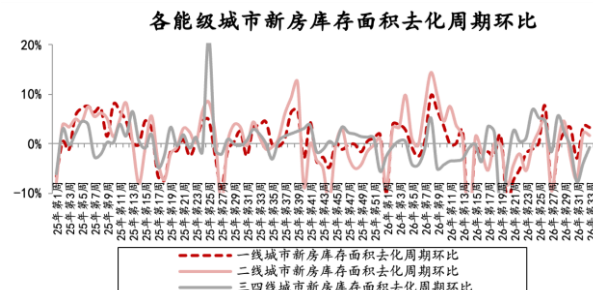
资料来源：同花顺、中银证券

图表 16. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为13.8、14.5、60.8个月



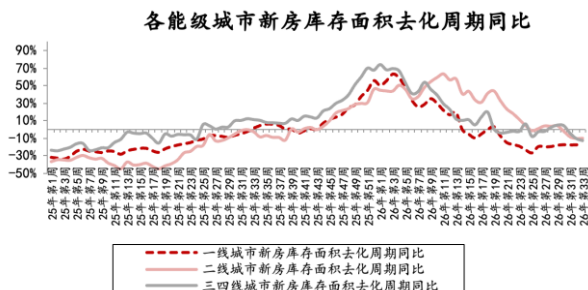
资料来源：同花顺、中银证券

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3.3%、1.7%、-0.7%



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-18.1%、-10.9%、-13.1%



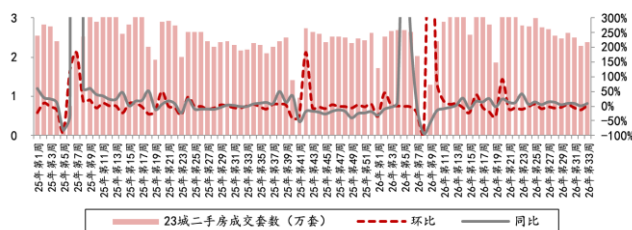
资料来源：同花顺、中银证券

1.3 重点城市二手房成交情况跟踪

本周 23 个城市二手房成交套数为 2.4 万套，环比上升 3.3%，同比上升 7.9%；成交面积为 213.1 万平方米，环比上升 2.6%，环比增速较上周提升了 8.6 个百分点，同比上升 8.2%，同比涨幅较上周扩大了 2.3 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、1.1、0.4 万套，环比增速分别为 1.5%、9.2%、-6.9%，同比增速分别为 7.5%、8.4%、7.4%；一、二、三四线城市成交面积分别为 76.9、92.7、43.5 万平方米，环比增速分别为 3.3%、7.4%、-7.2%，同比增速分别为 6.5%、10.8%、5.9%。

图表 19. 23 个城市二手房成交套数为 2.4 万套，环比上升 3.3%，同比上升 7.9%

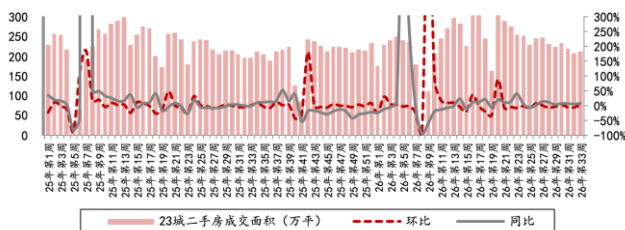
23城二手房成交套数及增速



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 213.1 万平方米，环比上升 2.6%，同比上升 8.2%

23城二手房成交面积及增速



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 1.5%、9.2%、-6.9%

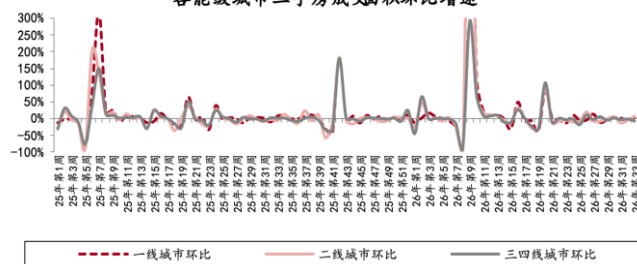
各能级城市二手房成交套数环比增速



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 3.3%、7.4%、-7.2%

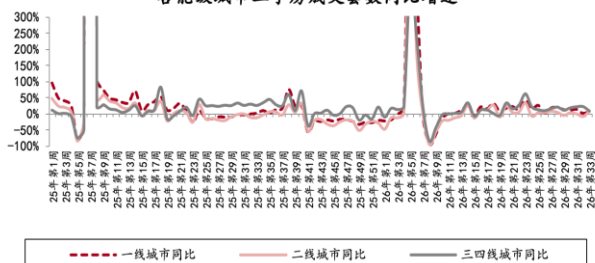
各能级城市二手房成交面积环比增速



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 7.5%、8.4%、7.4%

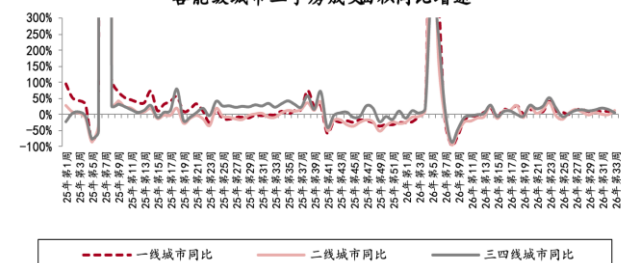
各能级城市二手房成交套数同比增速



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 6.5%、10.8%、5.9%

各能级城市二手房成交面积同比增速



资料来源：同花顺、中银证券

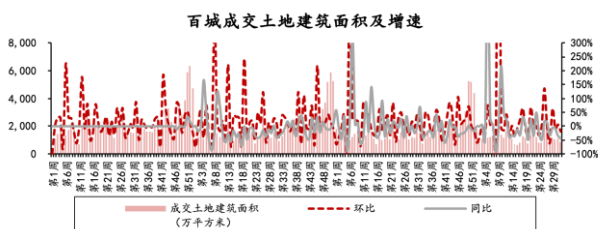
2 百城土地市场跟踪

土地市场方面，我们选取 2026 年第 32 周 (8 月 3 日-8 月 9 日)的数据，土地市场环比量价齐跌，同比量跌价涨。从城市能级来看，一线城市同环比均量跌价涨，二线城市环比量价齐跌、同比量跌价涨，三线城市环比量涨价跌、同比量价齐跌；一线城市溢价率环比下降、同比上升，二、三线城市溢价率同环比均上涨。

2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪

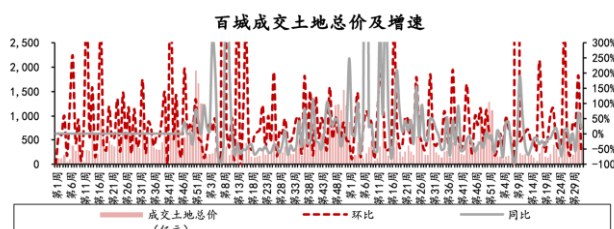
百城全类型成交土地规划建筑面积为 873.2 万平方米，环比下降 19.8%，同比下降 44.4%；成交土地总价为 300.2 亿元，环比下降 57.0%，同比上升 19.8%；成交土地楼面均价为 3438.32 元/平，环比下降 46.4%，同比上升 115.7%；百城成交土地溢价率为 8.6%，环比上升 4.7 个百分点，同比上升 7.3 个百分点。

图表 25. 百城成交土地规划建筑面积为 873.2 万平方米，环比下降 19.8%，同比下降 44.4%



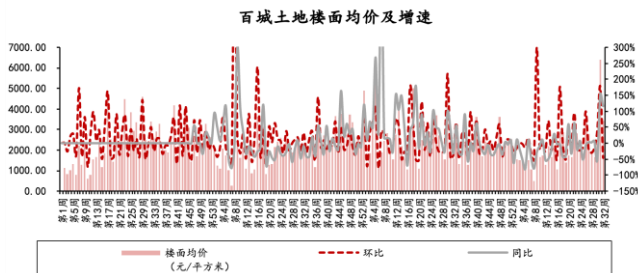
资料来源：中指院、中银证券

图表 26. 百城成交土地总价为 300.2 亿元，环比下降 57.0%，同比上升 19.8%



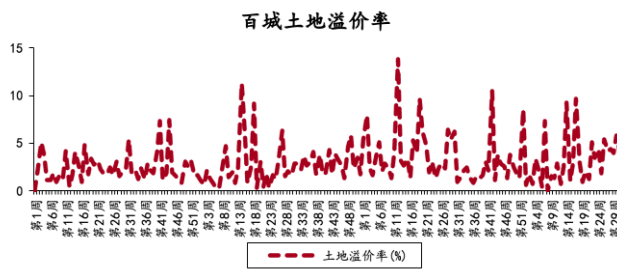
资料来源：中指院、中银证券

图表 27. 百城成交土地楼面均价为 3438.32 元/平，环比下降 46.4%，同比上升 115.7%



资料来源：中指院、中银证券

图表 28. 百城成交土地溢价率为 8.6%，环比上升 4.7 个百分点，同比上升 7.3 个百分点

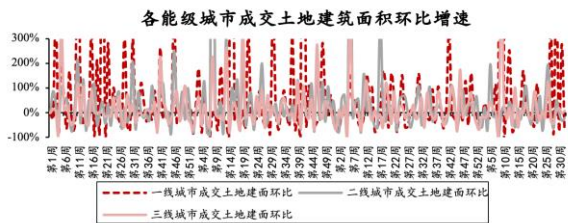


资料来源：中指院、中银证券

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 60.2、232.4、580.6 万平方米，环比增速分别为-76.8%、-22.2%、9.5%，同比增速分别为-49.3%、-47.7%、-42.5%；一、二、三线城市成交土地总价分别为 177.1、34.3、88.8 亿元，环比增速分别为-61.1%、-77.0%、-4.9%，同比增速分别为 375.3%、-24.7%、-47.0%；一、二、三线城市平均楼面价分别为 29440.1、1475.5、1529.3 元/平，环比增速分别为 67.8%、-70.4%、-13.2%，同比增速分别为 838.0%、43.9%、-8.0%；一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 6.9%、3.8%、10.6%，一线城市环比下降 8.0 个百分点，二线城市环比上升 1.9 个百分点，三线城市环比上升 6.9 个百分点；一、二、三四线城市同比分别上升 3.5、0.2、10.3 个百分点。

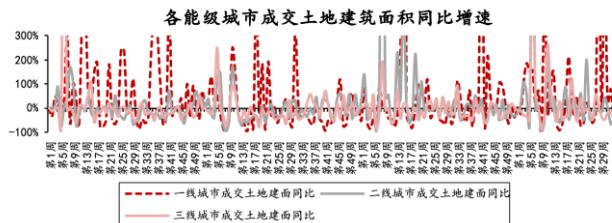


图表 29. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速分别为-76.8%、-22.2%、9.5%



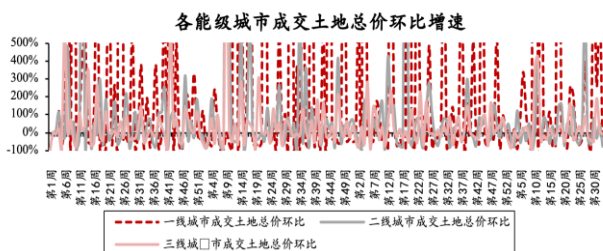
资料来源：中指院、中银证券

图表 30. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速分别为-49.3%、-47.7%、-42.5%



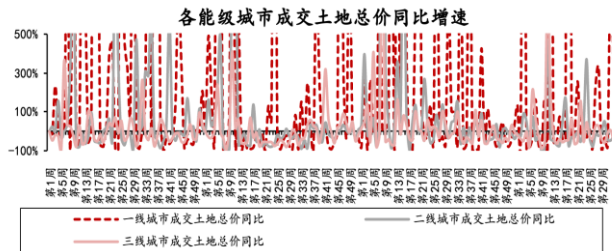
资料来源：中指院、中银证券

图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为-61.1%、-77.0%、-4.9%



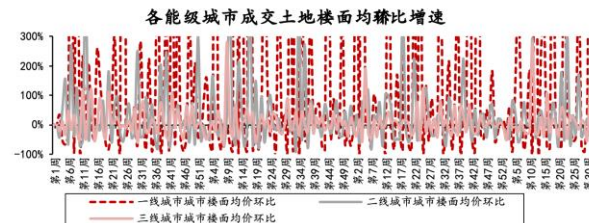
资料来源：中指院、中银证券

图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为375.3%、-24.7%、-47.0%



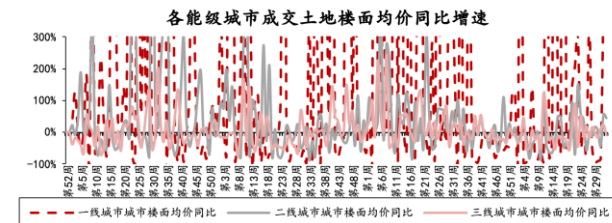
资料来源：中指院、中银证券

图表 33. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为67.8%、-70.4%、-13.2%



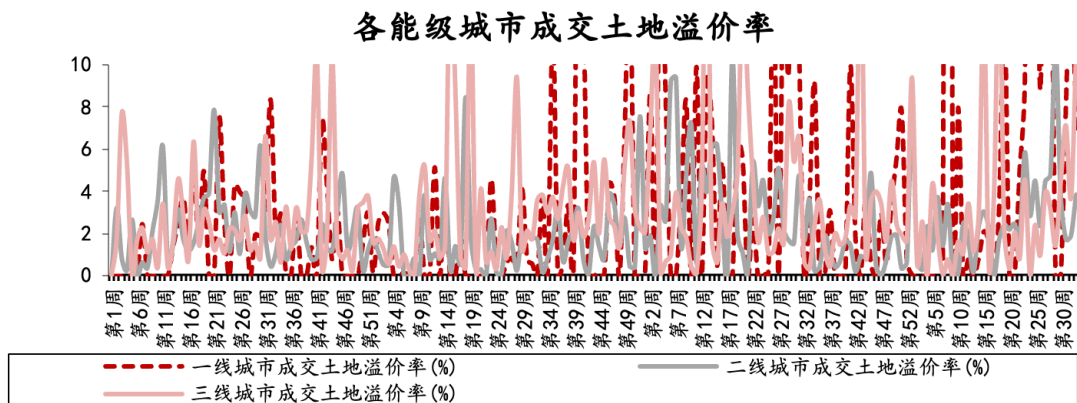
资料来源：中指院、中银证券

图表 34. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为838.0%、43.9%、-8.0%



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6.9%、3.8%、10.6%

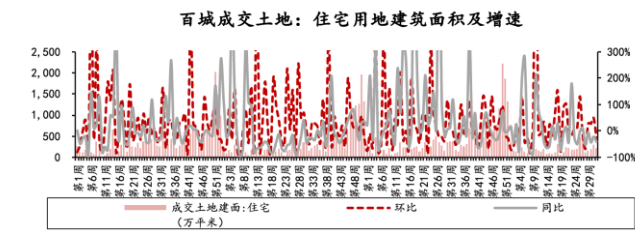


资料来源：中指院、中银证券

2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪

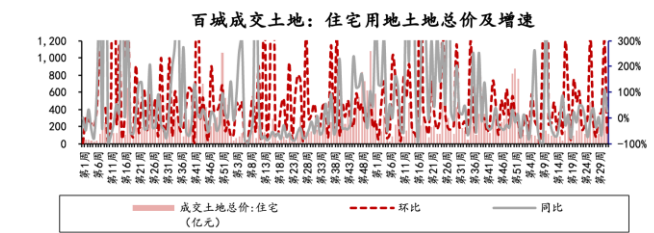
百城成交住宅土地规划建筑面积为 213.1 万平方米，环比下降 28.7%，同比下降 42.4%；成交住宅土地总价为 229.8 亿元，环比下降 57.9%，同比上升 24.0%；成交住宅土地楼面均价为 10779.1 元/平方米，环比下降 41.0%，同比上升 115.1%；百城成交住宅类用地溢价率为 8.0%，环比下降 0.9 个百分点，同比上升 5.0 个百分点。

图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 213.1 万平方米，环比下降 28.7%，同比下降 42.4%



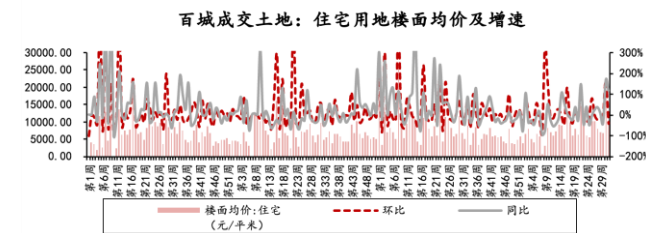
资料来源：中指院、中银证券

图表 37. 百城成交住宅土地总价为 229.8 亿元，环比下降 57.9%，同比上升 24.0%



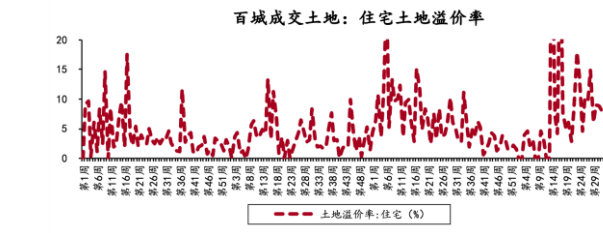
资料来源：中指院、中银证券

图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 10779.1 元/平方米，环比下降 41.0%，同比上升 115.1%



资料来源：中指院、中银证券

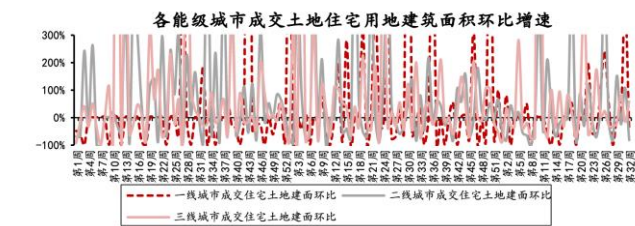
图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 8.0%，环比下降 0.9 个百分点，同比上升 5.0 个百分点



资料来源：中指院、中银证券

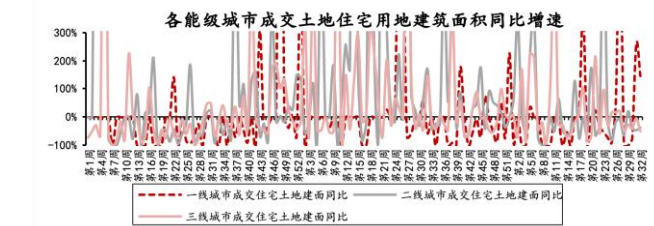
从不同城市能级的住宅类土地市场情况来看，本周一、二、三线城市土地建筑面积分别为 27.3、26.2、159.7 万平方米，环比增速分别为 -48.2%、-81.8%、56.5%，同比增速分别为 146.7%、-36.3%、-49.7%；一、二、三线城市住宅类成交土地总价分别为 136.1、22.8、70.8 亿元，环比增速分别为 -60.9%、-82.4%、3.0%，同比增速分别为 353.2%、-10.2%、-45.5%；一、二、三线城市住宅类平均楼面价分别为 49848.8、8713.4、4435.1 元/平，环比增速分别为 -24.4%、-2.9%、-34.2%，同比增速分别为 83.7%、40.8%、8.5%；一、二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 17.6%、14.4%、4.7%，一、三线城市环比分别下降 6.8、7.2 个百分点，二线城市环比上升 11.5 个百分点，一、二、三线城市同比分别上升 4.0、4.1、4.7 个百分点。

图表 40. 一、二、三线城市住宅类用地成交土地规划建筑面积环比增速为 -48.2%、-81.8%、56.5%



资料来源：中指院、中银证券

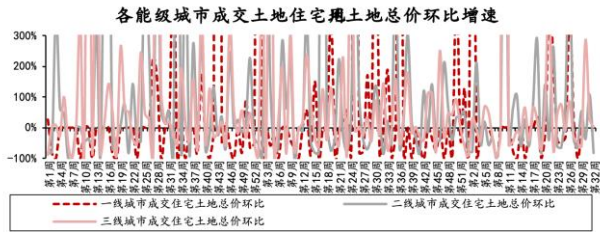
图表 41. 一、二、三线城市住宅类用地成交土地规划建筑面积同比增速分别为 146.7%、-36.3%、-49.7%



资料来源：中指院、中银证券

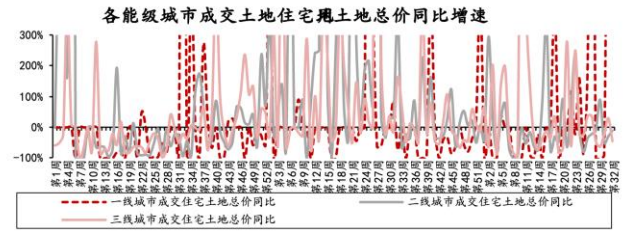


图表 42. 一、二、三线城市住宅成交土地总价环比增速为 -60.9%、-82.4%、3.0%



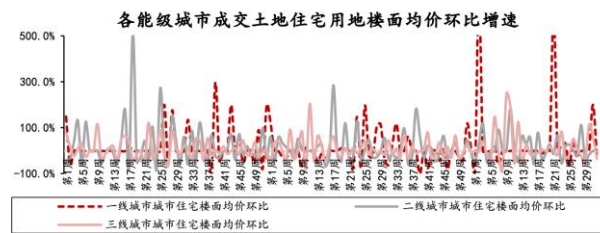
资料来源：中指院、中银证券

图表 43. 一、二、三线城市住宅成交土地总价同比增速分别为 353.2%、-10.2%、-45.5%



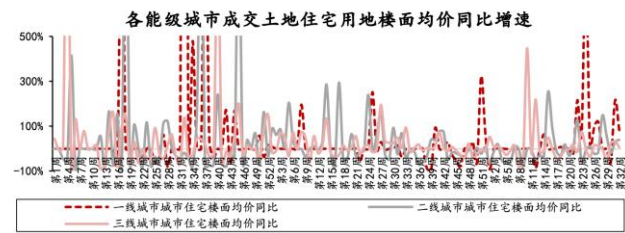
资料来源：中指院、中银证券

图表 44. 一、二、三线城市住宅成交楼面均价环比增速为 -24.4%、-2.9%、-34.2%



资料来源：中指院、中银证券

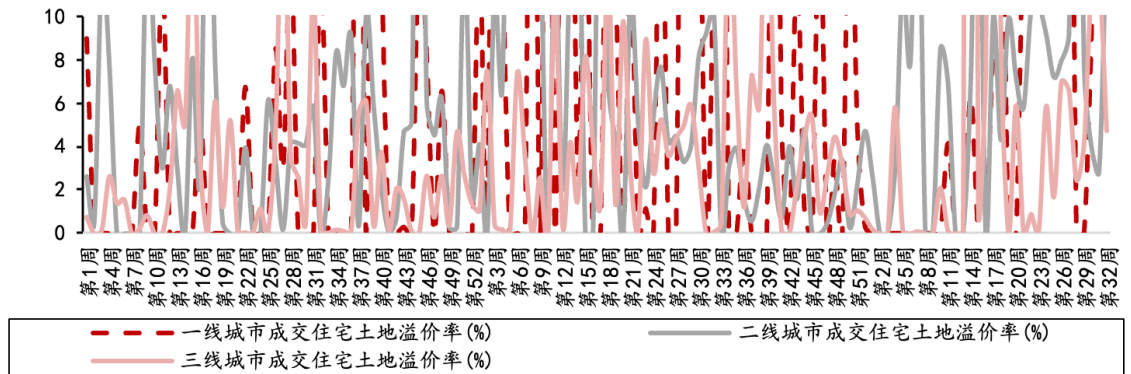
图表 45. 一、二、三线城市住宅成交楼面均价同比增速为 83.7%、40.8%、8.5%



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 17.6%、14.4%、4.7%

各能级城市成交土地住宅用地溢价率



资料来源：中指院、中银证券

3 本周行业政策梳理

地方

上海：上海市政府原则同意《上海市国土空间近期实施规划（2026—2030 年）》，要求加快十五五建设任务空间布局引导，统筹生态农业城镇空间，优化用地结构。

北京：北京三部门联合发文，自 2026 年 8 月 8 日起施行。非京籍家庭购房社保或个税缴纳年限统一为 1 年，父母赠与子女住房免核验资格，公积金贷款最高额度提至 340 万元，并支持装修提取公积金。

郑州：郑州住房公积金管理中心发布关于调整 2026 年度住房公积金缴存基数的通知。通知明确，郑州市 2026 年度住房公积金缴存基数于 2026 年 7 月 1 日起开始调整。其中，职工和单位住房公积金的缴存比例均不得低于职工本人上一年度月平均工资的 5%，最高不得超过 12%。缴存单位可根据本单位实际，在 5%-12%的区间内自主确定。

威海：山东威海市住房公积金管理中心 8 月 11 日优化政策，单缴存人最高贷款额度由 60 万调整至 80 万，双缴存人最高贷款额度由 100 万调整至 120 万，叠加后单缴存人不超过 160 万、双缴存人不超过 200 万。

香港：香港房屋协会宣布 10 月 1 日起辖下出租屋邨租金上调 2.85%，新租金维持至 2028 年 9 月 30 日，甲类及乙类租户每月平均多缴约 73 港元及 200 港元。

北京：8 月 12 日，北京发布 2026 年第十轮拟供应商品住宅用地清单，涉及丰台区岳各庄地块，土地面积约 6.61 公顷，建筑规模 14.15 万平方米，拟于近期供应。

上海：8 月 13 日，上海第九批次土拍名单公示，涉及浦东新区、黄浦区、静安区三幅地块，总用地面积 7.16 公顷，总建筑面积约 17.885 万平方米。地块拟于 2026 年 8 月中旬发布出让公告，9 月中下旬开始组织交易活动。

图表 47. 2026 年第 33 周大事件

类型	时间	内容
地方	2026/8/10	上海：上海市政府原则同意《上海市国土空间近期实施规划（2026—2030 年）》，要求加快十五五建设任务空间布局引导，统筹生态农业城镇空间，优化用地结构。 北京：北京三部门联合发文，自 2026 年 8 月 8 日起施行。非京籍家庭购房社保或个税缴纳年限统一为 1 年，父母赠与子女住房免核验资格，公积金贷款最高额度提至 340 万元，并支持装修提取公积金。
	2026/8/12	郑州：郑州住房公积金管理中心发布关于调整 2026 年度住房公积金缴存基数的通知。通知明确，郑州市 2026 年度住房公积金缴存基数于 2026 年 7 月 1 日起开始调整。其中，职工和单位住房公积金的缴存比例均不得低于职工本人上一年度月平均工资的 5%，最高不得超过 12%。缴存单位可根据本单位实际，在 5%-12%的区间内自主确定。 威海：山东威海市住房公积金管理中心 8 月 11 日优化政策，单缴存人最高贷款额度由 60 万调整至 80 万，双缴存人最高贷款额度由 100 万调整至 120 万，叠加后单缴存人不超过 160 万、双缴存人不超过 200 万。 香港：香港房屋协会宣布 10 月 1 日起辖下出租屋邨租金上调 2.85%，新租金维持至 2028 年 9 月 30 日，甲类及乙类租户每月平均多缴约 73 港元及 200 港元。
	2026/8/13	北京：8 月 12 日，北京发布 2026 年第十轮拟供应商品住宅用地清单，涉及丰台区岳各庄地块，土地面积约 6.61 公顷，建筑规模 14.15 万平方米，拟于近期供应。
	2026/8/14	上海：8 月 13 日，上海第九批次土拍名单公示，涉及浦东新区、黄浦区、静安区三幅地块，总用地面积 7.16 公顷，总建筑面积约 17.885 万平方米。地块拟于 2026 年 8 月中旬发布出让公告，9 月中下旬开始组织交易活动。

资料来源：各地政府官网、地产观点网、中银证券

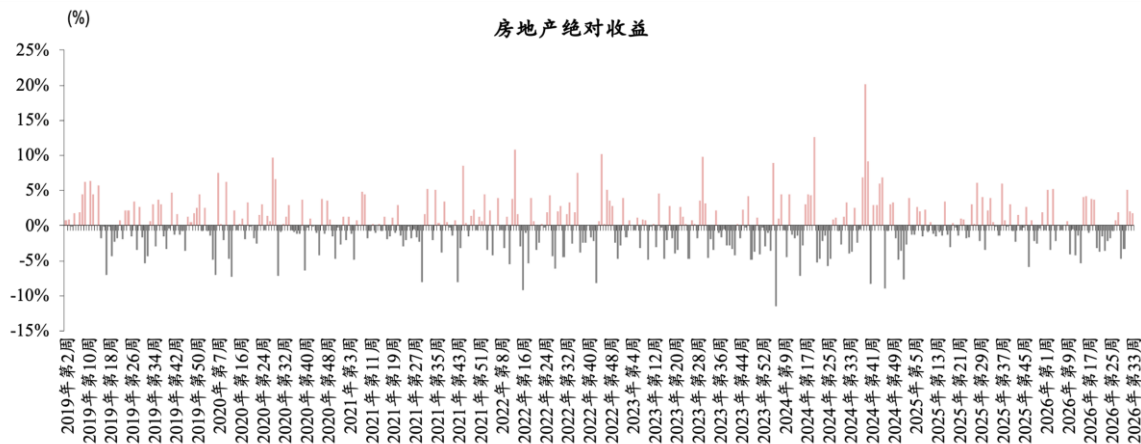
4 本周板块表现回顾

本周（8月8日-8月15日），在大盘表现方面，上证指数收于3927点，较上周下降12.86点，涨跌幅为-0.3%；创业板指收于3626点，较上周上升63.18点，涨跌幅为1.8%；沪深300指数收于4666点，较上周下降28.56点，涨跌幅为-0.6%。

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综合、通信、医药生物，涨幅分别为7.2%、5.1%、1.9%；跌幅前三的行业依次为有色金属、美容护理、非银金融，跌幅分别为-3.7%、-1.7%、-1.6%。

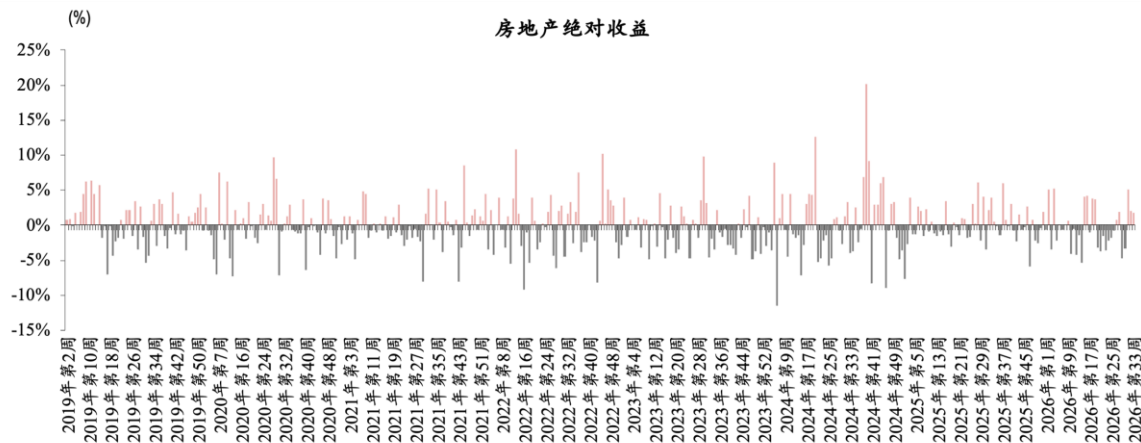
板块相对收益有所上升。房地产行业绝对收益为1.8%，较上周下降0.3pct，房地产行业相对收益（相对沪深300）为2.4%，较上周上升2.7pct。房地产板块PE为10.76X，较上周上升0.21X。

图表 48. 房地产行业绝对收益为 1.8%，较上周下降 0.3pct



资料来源：同花顺、中银证券

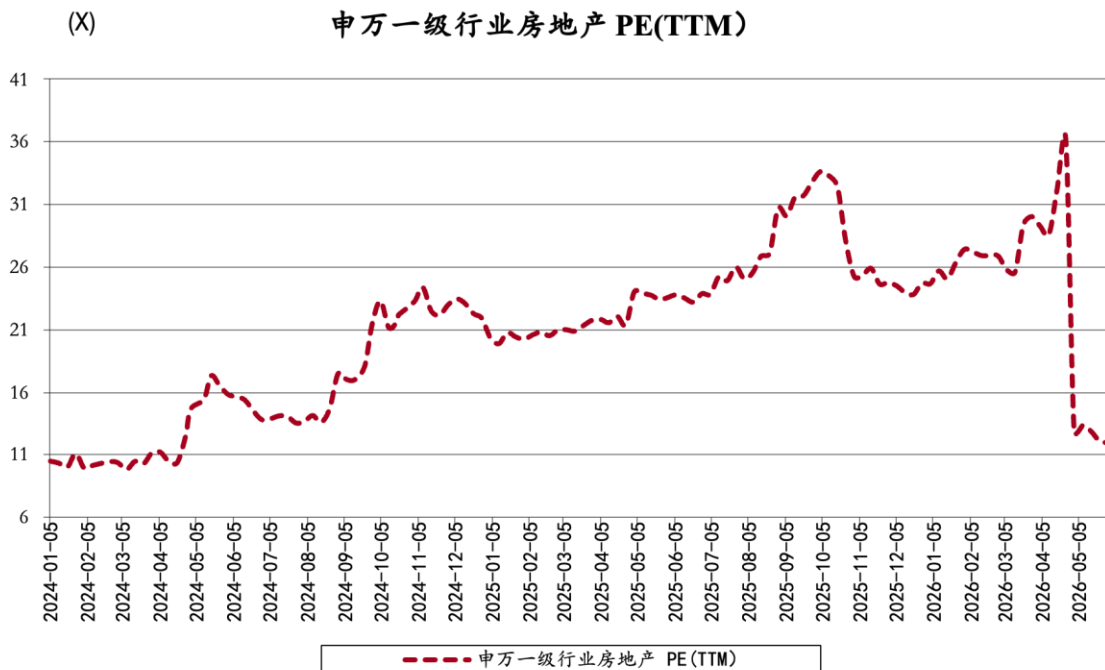
图表 49. 房地产行业相对沪深 300 收益为 2.4%，较上周上升 2.7pct



资料来源：同花顺、中银证券



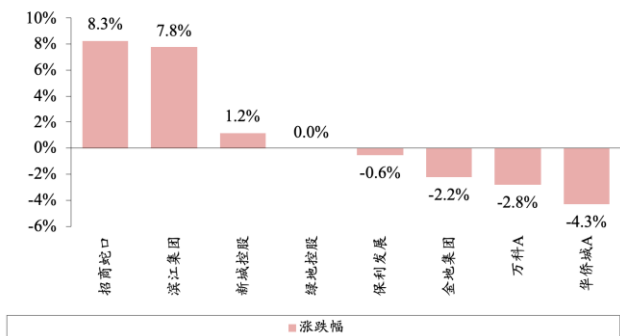
图表 50. 房地产板块 PE 为 10.76X，较上周上升 0.21X



资料来源：同花顺、中银证券

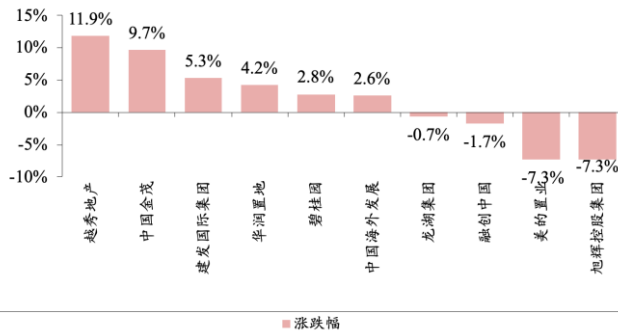
在我们重点跟踪房地产行业股票中，本周 A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为招商蛇口、滨江集团、新城控股，涨跌幅分别为 8.3%、7.8%、1.2%，涨跌幅靠后的三家公司依次为华侨城 A、万科 A、金地集团，涨跌幅分别为-4.3%、-2.8%、-2.2%。港股涨跌幅靠前的三家公司依次为越秀地产、中国金茂、建发国际集团，涨跌幅分别为 11.9%、9.7%、5.3%，涨跌幅靠后的三家公司依次为旭辉控股集团、美的置业、融创中国，涨跌幅分别为-7.3%、-7.3%、-1.7%。

图表 51. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为招商蛇口、滨江集团、新城控股



资料来源：同花顺、中银证券

图表 52. 港股涨跌幅靠前的三家公司依次为越秀地产、中国金茂、建发国际集团



资料来源：同花顺、中银证券

5 本周重点公司公告

高管变动公告：

浦东金桥：董事会同意聘任郑刚同志为公司总经理，戚昕睿同志担任公司财务总监，任期至本届董事会任期届满。

首开股份：公司第十一届董事会第一次会议于 2026 年 8 月 12 日召开，董事会同意聘任钟宁先生担任公司董事会秘书。

股权变动公告：

天地源：天地源股份有限公司控股股东西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司持有公司股份总数 497,000,938 股，占公司总股本的 57.52%。高新地产本次质押公司股份 50,000,000 股，累计质押股份 247,000,000 股(含本次)，占高新地产持有公司股份总数的 49.70%，占公司总股本的 28.58%。

福星股份：湖北福星科技股份有限公司全资子公司福星惠誉控股有限公司、武汉鼎中地产开发有限公司和公司控股子公司天立不动产（武汉）有限公司与武汉金融控股（集团）有限公司，拟签署《股权收购意向协议》，武汉金控拟收购卖方合计持有的目标公司 100% 的股权，其中惠誉控股持股比例为 71.58%，鼎中地产持股比例为 28.42%。各方约定当目标公司达成收购前提条件后，买卖各方正式签署《股权转让协议》。

世联行：深圳世联行集团股份有限公司持股 5% 以上的股东世联地产顾问（中国）有限公司与深圳市前海诚域私募证券投资基金管理有限公司签署《股份转让协议》，世联中国拟将其持有的公司 100,000,000 股股份（占公司总股本的 5.02%）无限售流通股通过协议转让的方式转给前海诚域。前述股份未包含转让方委托珠海大横琴集团有限公司行使表决权的对应股份 285,285,934 股。

三湘印象：公司控股股东、实际控制人黄辉质押 1200 万股股份，占公司总股本的 1.02%，质押后，黄辉及其一致行动人上海三湘投资控股有限公司累计质押股份 22350 万股，占公司总股本的 18.93%。

***ST 华幸：**截至 2026 年 8 月 11 日，公司董事长及核心管理层通过上海证券交易所系统以集中竞价交易的方式累计增持公司股份 4,720,100 股，占公司总股本的 0.12%，增持总金额为 510.10 万元；本次增持公司股份计划已实施完毕。

经营数据公告：

招商蛇口：2026 年 7 月，公司实现签约销售面积 42.29 万平方米，实现签约销售金额 138.14 亿元。2026 年 1-7 月，公司实现签约销售面积 347.47 万平方米，实现签约销售金额 1,100.59 亿元。

京投发展：2026 年上半年营业收入 38.51 亿元，同比增长 831.63%；归母净利润-3.13 亿元，同比不适用。

保利发展：2026 年 7 月，公司实现签约面积 77.98 万平方米，同比减少 14.30%；签约金额 149.23 亿元，同比减少 17.16%。2026 年 1-7 月，公司实现签约面积 709.92 万平方米，同比减少 11.76%；签约金额 1500.29 亿元，同比减少 8.06%。

万物云：截至 2026 年 6 月 30 日止六个月，报告期内营业收入为 191.12 亿元，同比增长 5.4%；核心净利润 12.63 亿元，同比降低 1.0%。

新城控股：7 月份公司实现商业运营总收入约 12.41 亿元，比上年同期增长 3.42%。1-7 月公司累计实现商业运营总收入约 83.53 亿元，比上年同期增长 2.57%。7 月份公司实现合同销售金额约 8.61 亿元，比上年同期下降 48.14%；销售面积约 13.97 万平方米，比上年同期下降 34.70%。1-7 月公司累计实现合同销售金额约 72.18 亿元，比上年同期下降 39.80%；累计合同销售面积约 116.45 万平方米，比上年同期下降 24.82%。

美的置业：2026 年上半年营业收入 188.25 亿元，同比下降 5.70%；归母净利润 25.46 亿元，同比下降 16.70%。

其他重要公告：

城建发展：近日，公司发行了 2026 年度第二期中期票据（简称：26 京城投 MTN002，代码：102682961.IB），发行金额 8.6 亿元，期限 3 年期，票面利率为 2.14%，计息方式为按年付息，起息日为 2026 年 8 月 7 日。

武商集团：武商集团股份有限公司于 2025 年 11 月 11 日，发行了“武商集团股份有限公司 2025 年度第三期超短期融资券”（债券简称：25 武商 SCP003，债券代码：012582721），发行金额 5 亿元人民币，发行期限为 270 天，票面利率为 1.75%，到期兑付日为 2026 年 8 月 9 日。公司已按期完成 2025 年度第三期 5 亿元超短期融资券的兑付。

合景泰富集团：公司发布境外债务重组最新公告，当前已有占未偿还本金总额 74.17% 的境外债权人签署重组支持协议，距离 75% 生效门槛仅差小幅比例；为推动剩余债权人完成内部流程，公司将早鸟同意费截止时间由 2026 年 8 月 10 日顺延至 8 月 17 日 17 时，基本同意费截止日仍为 8 月 24 日。

浦东金桥：2026 年 8 月 7 日，公司发行 2026 年度第二期中期票据（简称：26 金桥开发 MTN002，代码：102682985），本期实际发行金额 7 亿元，期限为 3 年，起息日为 2026 年 8 月 10 日，兑付日为 2029 年 8 月 10 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 10 日全额到账。

荣盛发展：1) 荣盛房地产发展股份有限公司控股子公司廊坊市盛宏房地产开发有限公司在廊坊银行股份有限公司尚有未结清债务。为化解债务风险，促进公司经营稳定，盛宏地产拟与廊坊银行签订协议，约定使用公司子公司湛江开发区荣发房地产开发有限公司的资产，采用先债务加入、后以物抵债的方式对盛宏地产前述债务中约 3,633 万元债务进行债务重组（具体资产待定，以实际签署的协议为准）。

香江控股：深圳香江控股股份有限公司连续三个交易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：公司股票于 2026 年 8 月 10 日、8 月 11 日连续两个交易日内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》的有关规定，属于股票交易异常波动。

香江控股：深圳香江控股股份有限公司自 2026 年 8 月 7 日以来，公司股票累计涨幅 34.47%，股票涨幅明显偏离同行业及上证指数，但是公司主营业务、生产经营情况以及经营环境与前期披露的信息相比未发生重大变化。

合肥城建：公司全资子公司合肥工投工业科技发展有限公司符合申请发行中期票据的有关条件与要求，公司董事会同意工业科技发行总额不超过人民币 8 亿元(含 8 亿元)，期限不超过 3 年（含 3 年）的中期票据。该议案尚需提交公司 2026 年第二次临时股东会审议。

京投发展：公司于 2026 年 8 月 12 日披露了《京投发展股份有限公司关于股票交易异常波动的公告》（临 2026-070）。2026 年 8 月 12 日，公司当日股票价格以涨停价收盘，短期上涨幅度较大。

武商集团：2026 年 8 月 11 日，公司发行了“武商集团股份有限公司 2026 年度第二期中期票据”（债券简称：26 武商 MTN002，债券代码：102683024），本期中期票据的发行额为 2 亿元人民币，期限为 3 年，单位面值为 100 元人民币，票面利率为 1.76%，募集资金已于 2026 年 8 月 12 日到账。

黑牡丹：2026 年 8 月 5 日，黑牡丹香港控股完成了本次境外债券发行工作，债券利率为 2.8%（半年付息一次），债券期限为 3 年，发行款 5.4 亿元人民币已于 2026 年 8 月 12 日到账，本次债券发行的募集资金将用于偿还 2026 年 9 月到期的 1.26 亿美元境外债券部分本金。

京投发展：公司股票于 2026 年 8 月 12 日、8 月 13 日连续两个交易日内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》的有关规定，属于股票交易异常波动。

图表 53. 2026 年第 33 周（8 月 8 日-8 月 14 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	浦东金桥	董事会同意聘任郑刚同志为公司总经理，戚昕睿同志担任公司财务总监，任期至本届董事会任期届满。
	首开股份	公司第十一届董事会第一次会议于 2026 年 8 月 12 日召开，董事会同意聘任钟宁先生担任公司董事会秘书。
股权变动公告	天地源	天地源股份有限公司控股股东西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司持有公司股份总数 497,000,938 股，占公司总股本的 57.52%。高新地产本次质押公司股份 50,000,000 股，累计质押股份 247,000,000 股（含本次），占高新地产持有公司股份总数的 49.70%，占公司总股本的 28.58%。
	福星股份	湖北福星科技股份有限公司全资子公司福星惠誉控股有限公司、武汉鼎中地产开发有限公司和公司控股子公司天立不动产（武汉）有限公司与武汉金融控股（集团）有限公司，拟签署《股权收购意向协议》，武汉金控拟收购卖方合计持有的目标公司 100%的股权，其中惠誉控股持股比例为 71.58%，鼎中地产持股比例为 28.42%。各方约定当目标公司达成收购前提条件后，买卖各方正式签署《股权转让协议》。
	世联行	深圳世联行集团股份有限公司持股 5%以上的股东世联地产顾问（中国）有限公司与深圳市前海诚域私募证券投资基金管理有限公司签署《股份转让协议》，世联中国拟将其持有的公司 100,000,000 股股份（占公司总股本的 5.02%）无限售流通股通过协议转让的方式转给前海诚域。前述股份未包含转让方委托珠海大横琴集团有限公司行使表决权的对应股份 285,285,934 股。
	三湘印象	公司控股股东、实际控制人黄辉质押 1200 万股股份，占公司总股本的 1.02%，质押后，黄辉及其一致行动人上海三湘投资控股有限公司累计质押股份 22350 万股，占公司总股本的 18.93%。
	*ST 华丰	截至 2026 年 8 月 11 日，公司董事长及核心管理层通过上海证券交易所系统以集中竞价交易的方式累计增持公司股份 4,720,100 股，占公司总股本的 0.12%，增持总金额为 510.10 万元；本次增持公司股份计划已实施完毕。
	招商蛇口	2026 年 7 月，公司实现签约销售面积 42.29 万平方米，实现签约销售金额 138.14 亿元。2026 年 1-7 月，公司实现签约销售面积 347.47 万平方米，实现签约销售金额 1,100.59 亿元。
经营数据公告	京投发展	2026 年上半年营业收入 38.51 亿元，同比增长 831.63%；归母净利润-3.13 亿元，同比不适用。
	保利发展	2026 年 7 月，公司实现签约面积 77.98 万平方米，同比减少 14.30%；签约金额 149.23 亿元，同比减少 17.16%。2026 年 1-7 月，公司实现签约面积 709.92 万平方米，同比减少 11.76%；签约金额 1500.29 亿元，同比减少 8.06%。
	万物云	截至 2026 年 6 月 30 日止六个月，报告期内营业收入为 191.12 亿元，同比增长 5.4%；核心净利润 12.63 亿元，同比降低 1.0%。
	新城控股	7 月份公司实现商业运营总收入约 12.41 亿元，比上年同期增长 3.42%。1-7 月公司累计实现商业运营总收入约 83.53 亿元，比上年同期增长 2.57%。7 月份公司实现合同销售金额约 8.61 亿元，比上年同期下降 48.14%；销售面积约 13.97 万平方米，比上年同期下降 34.70%。1-7 月公司累计实现合同销售金额约 72.18 亿元，比上年同期下降 39.80%；累计合同销售面积约 116.45 万平方米，比上年同期下降 24.82%。
	美的置业	2026 年上半年营业收入 188.25 亿元，同比下降 5.70%；归母净利润 25.46 亿元，同比下降 16.70%。
	城建发展	近日，公司发行了 2026 年度第二期中期票据（简称：26 京城投 MTN002，代码：102682961.IB），发行金额 8.6 亿元，期限 3 年期，票面利率为 2.14%，计息方式为按年付息，起息日为 2026 年 8 月 7 日。
其他重要公告	武商集团	武商集团股份有限公司于 2025 年 11 月 11 日，发行了“武商集团股份有限公司 2025 年度第三期超短期融资券”（债券简称：25 武商 SCP003，债券代码：012582721），发行金额 5 亿元人民币，发行期限为 270 天，票面利率为 1.75%，到期兑付日为 2026 年 8 月 9 日。公司已按期完成 2025 年度第三期 5 亿元超短期融资券的兑付。
	合景泰富集团	公司发布境外债务重组最新公告，当前已有占未偿还本金总额 74.17%的境外债权人签署重组支持协议，距离 75%生效门槛仅差小幅比例；为推动剩余债权人完成内部流程，公司将早鸟同意费截止时间由 2026 年 8 月 10 日顺延至 8 月 17 日 17 时，基本同意费截止日仍为 8 月 24 日。
	浦东金桥	2026 年 8 月 7 日，公司发行 2026 年度第二期中期票据（简称：26 金桥开发 MTN002，代码：102682985），本期实际发行金额 7 亿元，期限为 3 年，起息日为 2026 年 8 月 10 日，兑付日为 2029 年 8 月 10 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 10 日全额到账。
	荣盛发展	1) 荣盛房地产发展股份有限公司控股子公司廊坊市盛宏房地产开发有限公司在廊坊银行股份有限公司尚有未结清债务。为化解债务风险，促进公司经营稳定，盛宏地产拟与廊坊银行签订协议，约定使用公司子公司湛江开发区荣发房地产开发有限公司的资产，采用先债务加入、后以物抵债的方式对盛宏地产前述债务中约 3,633 万元债务进行债务重组（具体资产待定，以实际签署的协议为准）。
	香江控股	深圳香江控股股份有限公司连续三个交易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	公司股票于 2026 年 8 月 10 日、8 月 11 日连续两个交易日内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》的有关规定，属于股票交易异常波动。
	香江控股	深圳香江控股股份有限公司自 2026 年 8 月 7 日以来，公司股票累计涨幅 34.47%，股票涨幅明显偏离同行业及上证指数，但是公司主营业务、生产经营情况以及经营环境与前期披露的信息相比未发生重大变化。
	合肥城建	公司全资子公司合肥工投工业科技发展有限公司符合申请发行中期票据的有关条件与要求，公司董事会同意工业科技发行总额不超过人民币 8 亿元(含 8 亿元)，期限不超过 3 年（含 3 年）的中期票据。该议案尚需提交公司 2026 年第二次临时股东会审议。
	京投发展	公司于 2026 年 8 月 12 日披露了《京投发展股份有限公司关于股票交易异常波动的公告》（临 2026-070）。2026 年 8 月 12 日，公司当日股票价格以涨停价收盘，短期上涨幅度较大。
	武商集团	2026 年 8 月 11 日，公司发行了“武商集团股份有限公司 2026 年度第二期中期票据”（债券简称：26 武商 MTN002，债券代码：102683024），本期中期票据的发行额为 2 亿元人民币，期限为 3 年，单位面值为 100 元人民币，票面利率为 1.76%，募集资金已于 2026 年 8 月 12 日到账。
	黑牡丹	2026 年 8 月 5 日，黑牡丹香港控股完成了本次境外债券发行工作，债券利率为 2.8%（半年付息一次），债券期限为 3 年，发行款 5.4 亿元人民币已于 2026 年 8 月 12 日到账，本次债券发行的募集资金将用于偿还 2026 年 9 月到期的 1.26 亿美元境外债券部分本金。
	京投发展	公司股票于 2026 年 8 月 12 日、8 月 13 日连续两个交易日内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》的有关规定，属于股票交易异常波动。

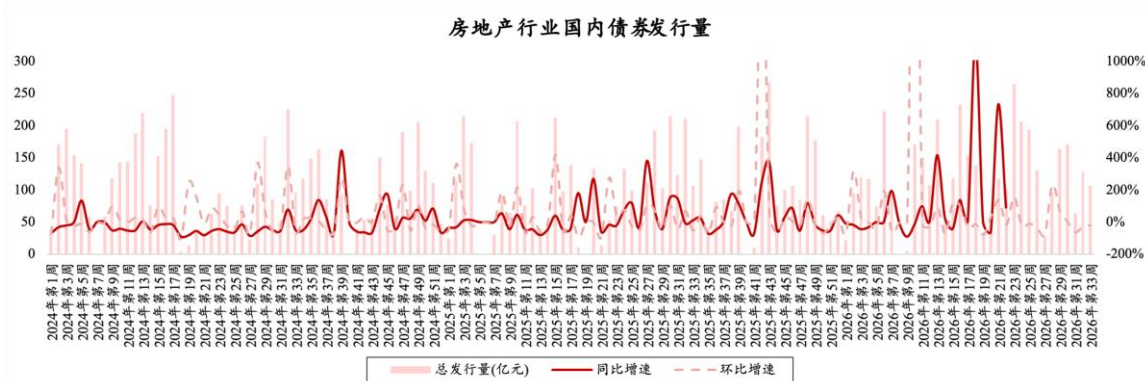
资料来源：公司公告、中银证券

6 本周房企债券发行情况

本周房企国内债券总发行量环比下降、同比上升，总偿还量同环比均下降。2026 年第 33 周（8 月 8 日-8 月 14 日）房地产行业国内债券总发行量为 106.6 亿元，环比下降 17.3%，同比上升 0.6%（前值：4.9%）。总偿还量为 106.4 亿元，环比下降 24.3%，同比下降 6.1%（前值：183.9%）；净融资额为 0.2 亿元。

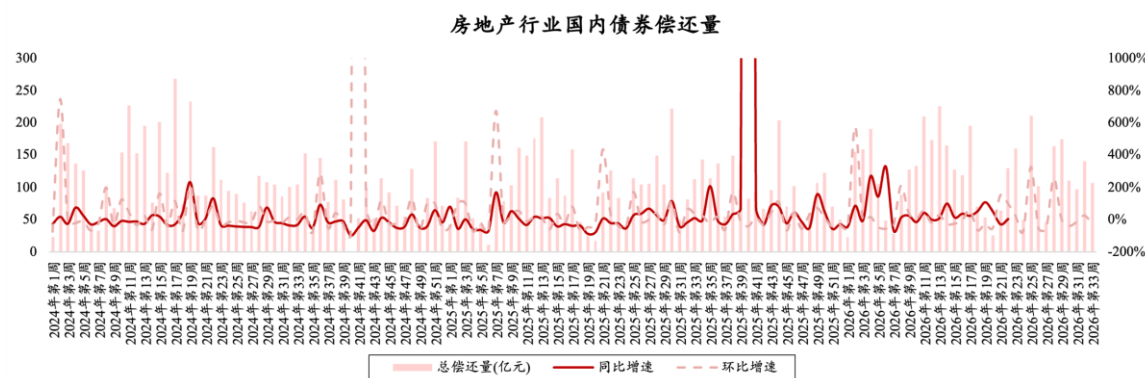
具体来看，本周债券发行量最大的房企为首开股份、金融街、郑州城发，发行量分别为 34.2、20.8、10.0 亿元。本周债券偿还量最大的房企为远洋控股、京投发展、城建发展，偿还量分别为 27.4、20.0、11.2 亿元。

图表 54. 2026 年第 33 周房地产行业国内债券总发行量为 106.6 亿元，环比下降 17.3%，同比上升 0.6%



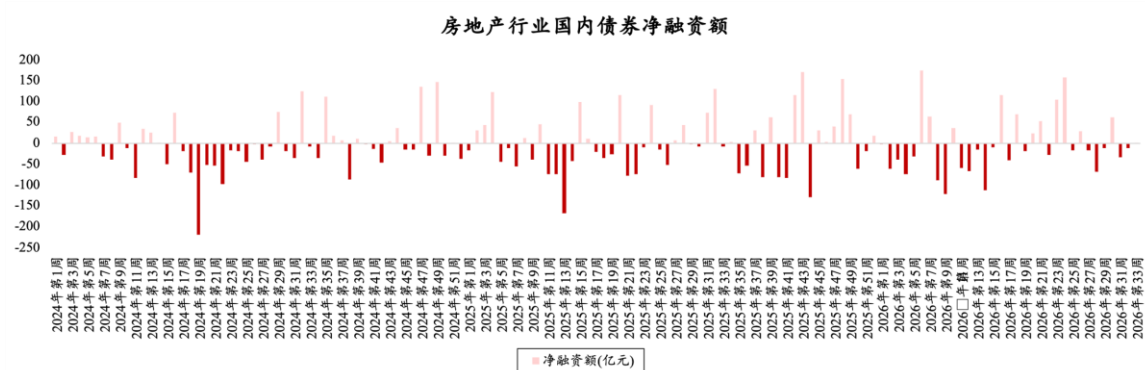
资料来源：同花顺、中银证券

图表 55. 2026 年第 33 周国内债券总偿还量为 06.4 亿元，环比下降 24.3%，同比下降 6.1%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 56. 2026 年第 33 周房地产行业国内债券净融资额为 0.2 亿元



资料来源：同花顺、中银证券



图表 57. 本周债券发行量最大的房企为首开股份、金融街、郑州城发，发行量分别为 34.2、20.8、10.0 亿元

发行日期	债券简称	发行人	发行人企业性质	发行总额(亿)	到期日期	债券类型
2026-08-10	26 首股 05	首开股份	地方国有企业	34.20	2031-08-11	公司债
2026-08-11	26 金融街 MTN004A	金融街	地方国有企业	10.80	2030-08-13	中期票据
2026-08-11	26 金融街 MTN004B	金融街	地方国有企业	10.00	2031-08-13	中期票据
2026-08-12	26 郑发 03	郑州城发	地方国有企业	10.00	2036-08-14	公司债
2026-08-12	26 天恒置业 MTN003	天恒置业	地方国有企业	8.00	2031-08-13	中期票据
2026-08-14	26 广安 06	北京广安	地方国有企业	7.50	2033-08-18	公司债
2026-08-13	26 张江高科 MTN002	张江高科	地方国有企业	6.50	2029-08-14	中期票据
2026-08-12	26 麓谷实业 MTN002	麓谷实业	地方国有企业	6.00	2031-08-13	中期票据
2026-08-12	26 海恒 03	海恒控股	地方国有企业	5.00	2029-08-13	公司债
2026-08-11	26 北方企业 MTN001	北方集团	地方国有企业	4.00	2029-08-12	中期票据
2026-08-14	26 徐州新盛 MTN007	新盛集团	地方国有企业	2.60	2036-08-18	中期票据
2026-08-14	26 徐州新盛 MTN008	新盛集团	地方国有企业	2.00	2031-08-11	中期票据

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远洋控股、京投发展、城建发展，偿还量分别为 27.4、20.0、11.2 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
2026-08-11	24 远洋控股 PPN001(重组)	远洋控股	港、澳、台投资	到期	27.42	4.6000	非公开定向债务融资工具(PPN)
2026-08-15	23 京发 01	京投发展	地方国有企业	到期	20.00	3.0700	公司债
2026-08-13	21 京城投 MTN002	城建发展	地方国有企业	到期	11.20	3.6500	中期票据
2026-08-11	23 越秀集团 MTN004	越秀集团	地方国有企业	到期	10.00	2.7300	中期票据
2026-08-11	21 龙湖 06	龙湖拓展	私营	回售	9.92	3.7000	公司债
2026-08-10	23 牡丹 01	黑牡丹	地方国有企业	到期	6.58	3.7000	公司债
2026-08-10	23 京国 01	北科建集团	地方国有企业	到期	5.00	2.4200	公司债
2026-08-11	23 首城 03	首创城发	地方国有企业	到期	4.20	2.4000	公司债
2026-08-14	26 苏州高新 SCP003	苏高新集团	地方国有企业	到期	3.00	1.7400	短期融资券
2026-08-12	21 常高 G2	常高新集团	地方国有企业	到期	3.00	3.6900	公司债
2026-08-11	26 京电子城 SCP001	电子城	地方国有企业	到期	2.20	2.1000	短期融资券
2026-08-13	21 筑富实业 MTN001	筑富实业	地方国有企业	到期	2.00	4.8000	中期票据
2026-08-16	22 开泰专项债 02	如东开泰	地方国有企业	提前偿还	1.20	2.2000	企业债
2026-08-11	21 龙山城投债	龙山城投	地方国有企业	提前偿还	0.50	3.5000	企业债
2026-08-12	HPR 辉优 1	金辉集团	港、澳、台投资	提前偿还	0.16	3.0000	资产支持证券
2026-08-14	24 浦房优	上海浦东发展置业	地方国有企业	提前偿还	0.06	2.2800	资产支持证券
2026-08-10	25 华发实业 ABN002 优先	华发股份	地方国有企业	提前偿还	0.00	3.6000	资产支持证券

资料来源：同花顺、中银证券

7 投资建议

8月楼市成交整体延续7月的淡季态势。不过，随着北京政策优化的效果显现、叠加即将迎来的“金九银十”，我们预计9月新房成交可能会有所修复。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：华润置地、中国金茂、建发国际集团、滨江集团、绿城中国、保利置业集团。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 (元)	市值 (亿元)	每股收益(元/股)		市盈率(x)		最新每股净资产 (元/股)
					2025A	2026E	2025A	2026E	
0119.HK	保利置业集团	买入	1.27	56.36	0.06	0.07	21.52	19.52	8.82
1109.HK	华润置地	未有评级	29.41	2,438.78	3.56	3.52	8.25	8.35	40.60
0817.HK	中国金茂	未有评级	1.27	199.31	0.04	0.09	28.97	13.81	3.94
1908.HK	建发国际集团	买入	13.23	356.19	1.63	1.84	8.11	7.19	18.18
002244.SZ	滨江集团	买入	9.16	285.01	0.68	0.85	13.47	10.78	9.47
3900.HK	绿城中国	买入	6.51	192.37	0.03	0.05	233.05	130.29	13.85
601155.SH	新城控股	未有评级	11.15	251.50	0.30	0.40	36.98	27.61	27.31
000560.SZ	我爱我家	未有评级	2.16	50.88	-0.04	0.04	-52.65	51.32	3.94
1209.HK	华润万象生活	未有评级	34.26	909.35	1.74	1.94	19.70	17.70	6.77
1972.HK	太古地产	未有评级	20.35	1,362.22	-0.24	0.79	-85.16	25.72	42.00

资料来源：同花顺、中银证券

注：股价截止日8月14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

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。

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得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任何由此产生的任何责任及损失等。

本报告期内含保密信息，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。所有本报告期内使用的商标、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