

地产行业周报（8.15-8.21）：公积金管理条例修改

获批，上海出台房地产新政“沪八条”

核心观点

本周《国务院关于修改〈住房公积金管理条例〉的决定》公布，自 2026 年 9 月 20 日起施行，《决定》拓宽了公积金提取和使用范围，同时业务办理将再提速，可更好地满足居民多样化住房消费需求。上海再出楼市新政，推出 8 项举措，涉及公积金、个人住房贷款、以旧换新、房票安置、二手房收购等方面。其中购房补贴政策重点支持居民的改善性需求向外环外迁移，新政后预计外环外新房成交量将有所提升，库存继续下降，巩固止跌回稳态势。

市场回顾

重点城市本周新房成交环比上升，同比下降；二手房成交同环比下降。本周重点 29 城新房成交面积 120 万方，环比上升 15.8%，同比下降 22.4%；重点 13 城二手房成交面积 131 万方，环比下降 6.9%，同比下降 10.3%。

本周百城新增供地同环比下降。本周百城新增宅地 699 万平，环比下降 26.6%，同比下降 49.9%。

香港二手住宅价格环比上升。本周香港二手住宅价格指数环比上升 0.6%，较 2025 年年底上升 12.5%，较 2025 年 3 月低点上升 20.2%。

行业要闻：1. 国务院公布修改住房公积金管理条例决定，自 2026 年 9 月 20 日起施行。（新闻在线）2. 上海：六部门联合出台房地产新政“沪八条”，《通知》主要包括优化住房公积金提取、优化个人住房信贷、实施“以旧换新”购房补贴、推行房票安置以及推进收购二手住房等 5 个方面 8 项政策措施。（上海发布）

行业观点与投资建议：看好优质商业地产公司、香港开发商、布局核心城市的开发商及二手中介公司。本周中信房地产指数下跌 1.82%，沪深 300 下跌 1.01%，板块跑输大盘。本周《国务院关于修改〈住房公积金管理条例〉的决定》公布，自 2026 年 9 月 20 日起施行，《决定》拓宽了公积金提取和使用范围，同时业务办理将再提速，可更好地满足居民多样化住房消费需求。上海再出楼市新政，推出 8 项举措，涉及公积金、个人住房贷款、以旧换新、房票安置、二手房收购等方面。其中购房补贴政策重点支持居民的改善性需求向外环外迁移，新政后预计外环外新房成交量将有所提升，库存继续下降，巩固止跌回稳态势。重点推荐 A 股：建发股份、滨江集团、新城控股、大悦城、张江高科；港股：太古地产、华润万象生活、华润置地、中国金茂、绿城服务、建发国际集团、贝壳-W、新鸿基地产、领展房产基金等。

风险提示：房企销售及结转不及预期，物企外拓不及预期。

房地产

维持

强于大市

竺劲

zhujinbj@csc.com.cn

SAC 编号:S1440519120002

SFC 编号:BPU491

吴梦茹

wumengru@csc.com.cn

SAC 编号:S1440525060002

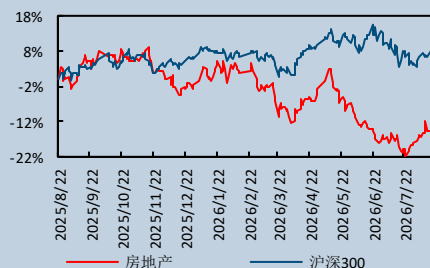
黄啸天

huangxiaotian@csc.com.cn

SAC 编号:S1440520070013

发布日期：2026 年 08 月 22 日

市场表现



相关研究报告

- | | |
|----------|--|
| 26.08.21 | 【中信建投房地产】：核心城市租赁需求有支撑，保租房引领行业成长——收益型不动产系列报告二 |
| 26.08.20 | 【中信建投房地产】：沪八条瞄准外环外去库存，有望巩固楼市止跌回稳态势 |
| 26.08.18 | 【中信建投房地产】：单月销售量价跌幅均收窄，北京新政有望提升楼市活力——2026 年 7 月统计局房地产数据点评 |

目录

重点城市新房周度成交.....	1
华北区域（北京、青岛）	2
长三角（上海、杭州、苏州、扬州）	3
粤港澳大湾区（深圳、广州、佛山）	4
中西部（武汉、成都）、海西地区（福州）	5
重点城市二手房周度成交	6
香港房地产市场本周动态	9
香港房地产市场情况	10
重点城市土地市场情况.....	11
百城新增供地建面及均价	11
全国宅地成交溢价率情况	11
核心城市土拍情况（仅涉宅用地）	12
重点城市推盘情况.....	13
周度发债回顾.....	14
周度要闻回顾.....	15
行业一周要闻回顾.....	15
公司一周要闻回顾.....	16
公司估值.....	18
风险分析.....	22

重点城市新房周度成交

图表1： 重点城市库存面积及去化周数（库存面积单位为万平）



资料来源：wind， 中信建投

图表2： 本周主要城市成交信息汇总（万平）

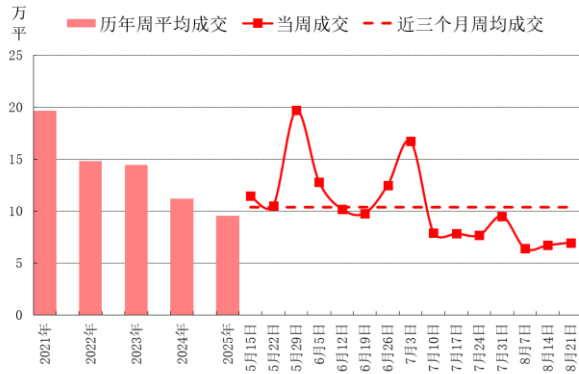
区域	城市	本周成交	本周成交环比	本周成交同比	2025年 周均成交	2026年 周均成交	备注
华北区域	北京	6.97	3.65%	-19.14%	9.57	9.71	商品住宅
	济南	-	-	-	8.95	8.26	商品住宅
	青岛	7.97	-15.16%	-50.60%	11.73	10.84	商品住宅
长三角	上海	22.80	34.99%	29.47%	20.85	20.68	商品住宅
	杭州	8.24	144.83%	89.35%	8.20	6.96	商品住宅
	苏州	3.11	-1.33%	-15.62%	5.96	5.28	商品住宅
	江阴	0.97	86.42%	51.52%	1.30	1.40	商品住宅
	扬州	-	-	-	2.50	1.78	商品住宅
	芜湖	1.40	17.34%	-19.95%	2.93	1.02	商品住宅
粤港澳	深圳	-	-	-	5.01	4.71	商品住宅
	广州	12.09	14.74%	26.71%	13.70	13.98	商品住宅
	佛山	4.47	-3.04%	-28.71%	7.45	7.42	商品房
	江门	0.95	22.74%	-25.50%	1.45	1.23	商品住宅
	惠州	1.16	48.56%	-23.59%	1.44	1.46	商品住宅
其他地区	武汉	26.01	42.75%	41.61%	23.12	22.16	商品住宅
	成都	10.70	14.32%	-32.98%	19.51	15.33	商品房
	福州	-	-	-	3.61	3.12	商品住宅
一线城市		41.87	9.71%	7.26%	49.13	49.09	----
二线城市		63.02	20.96%	-32.84%	93.66	79.42	----
三线城市		14.69	13.25%	-30.98%	36.11	21.18	----

资料来源：Wind， 中信建投

请务必阅读正文之后的免责条款和声明。

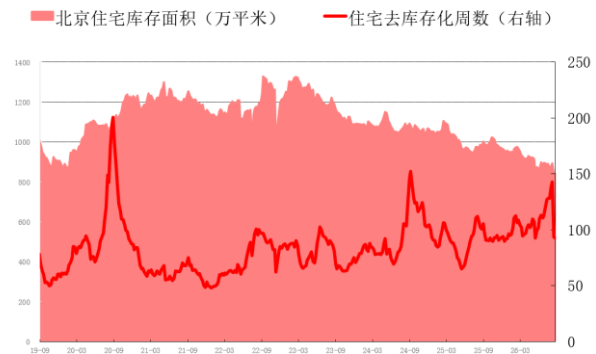
华北区域（北京、青岛）

图表3： 北京一手住宅周成交面积（万平）



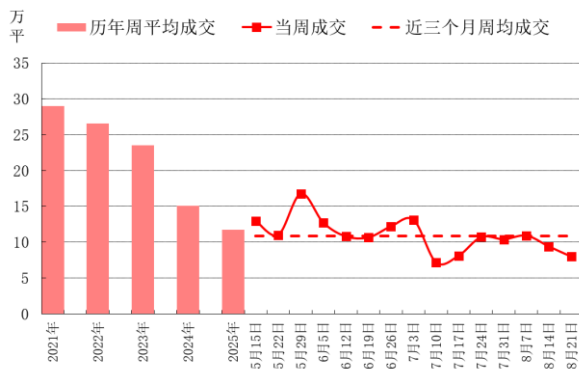
资料来源：wind，中信建投

图表4： 北京一手住宅库存面积/去化周期（万平/周）



资料来源：wind，中信建投

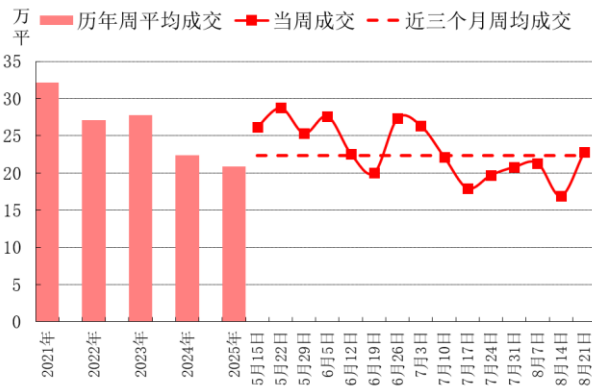
图表5： 青岛一手住宅周成交面积（万平）



资料来源：wind，中信建投

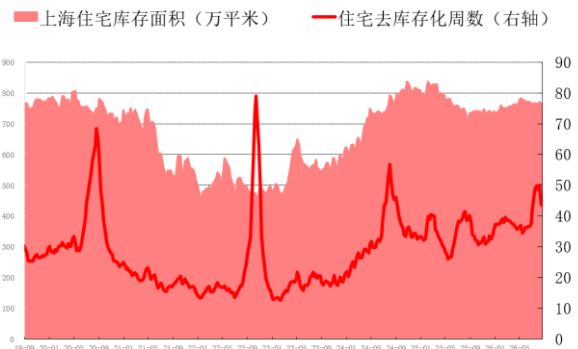
长三角（上海、杭州、苏州、扬州）

图表6： 上海一手住宅周成交面积（万平）



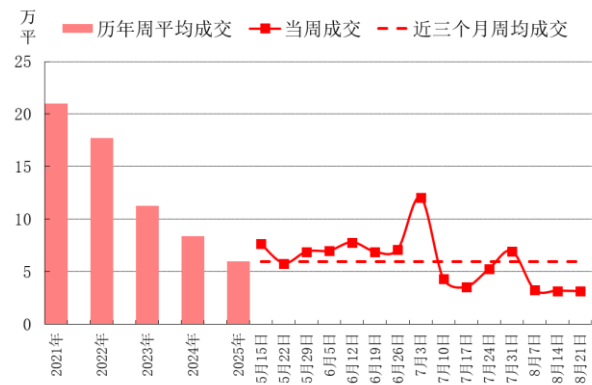
资料来源：wind，中信建投

图表7： 上海一手住宅库存面积/去化周期（万平/周）



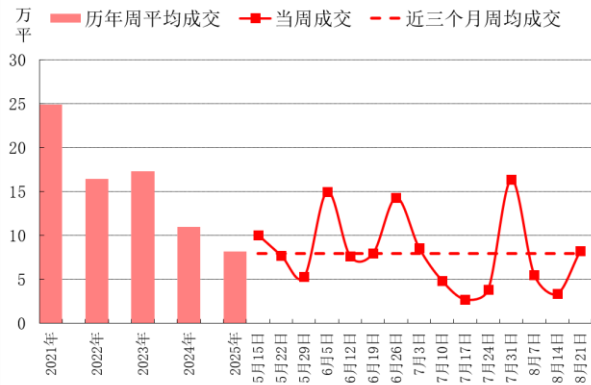
资料来源：wind，中信建投

图表8： 苏州一手住宅周成交面积（万平）



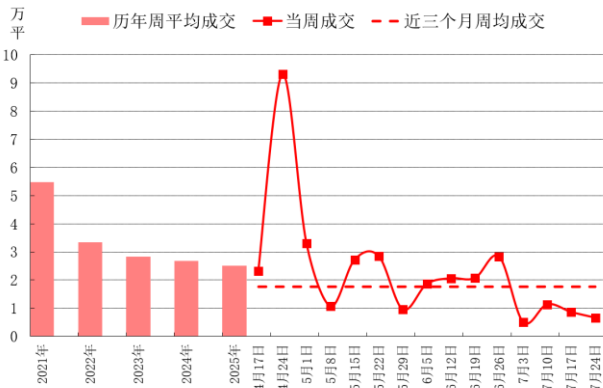
资料来源：wind，中信建投

图表9： 杭州一手住宅周成交面积（万平）



资料来源：wind，中信建投

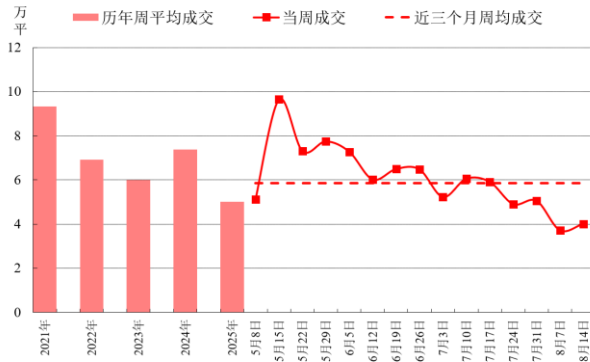
图表10： 扬州一手住宅周成交面积（万平）



资料来源：wind，中信建投

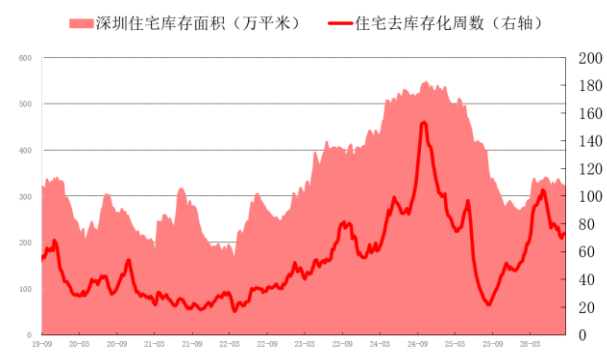
粤港澳大湾区（深圳、广州、佛山）

图表11： 深圳一手住宅周成交面积（万平）



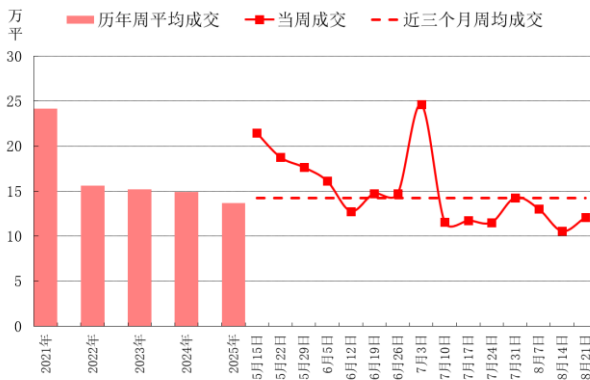
资料来源：wind，中信建投

图表12： 深圳一手住宅库存面积/去化周期（万平/周）



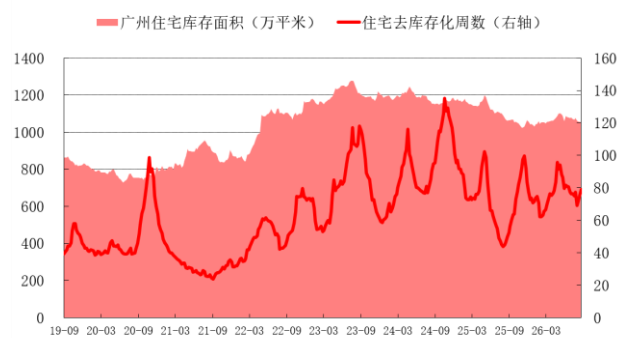
资料来源：wind，中信建投

图表13： 广州一手住宅周成交面积（万平）



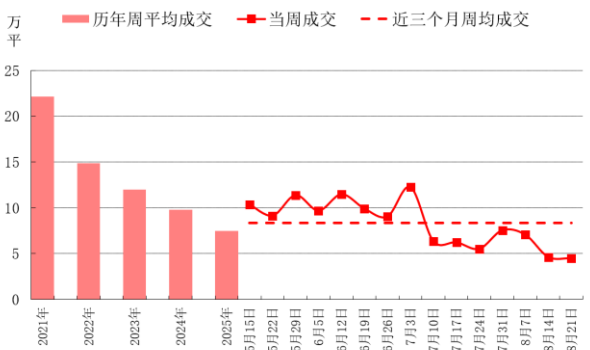
资料来源：wind，中信建投

图表14： 广州一手住宅库存面积/去化周期（万平/周）



资料来源：wind，中信建投

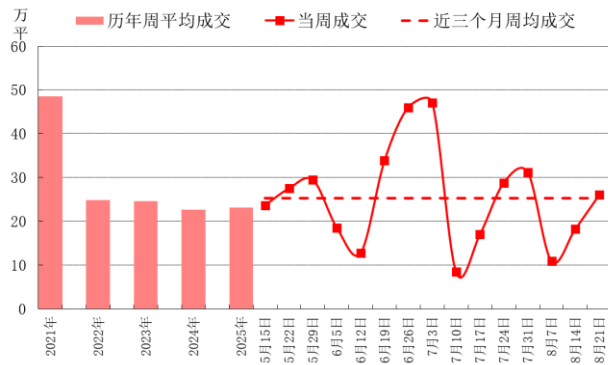
图表15： 佛山一手住宅周成交面积（万平）



资料来源：wind，中信建投

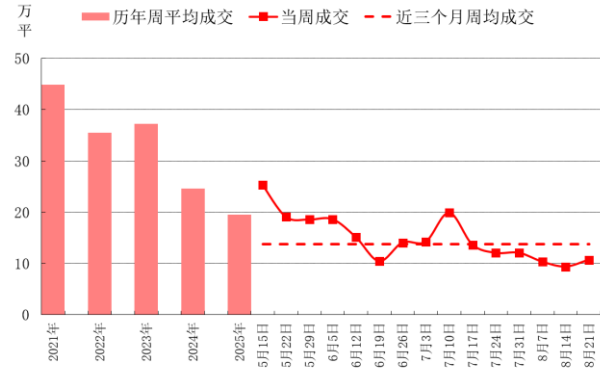
中西部（武汉、成都）、海西地区（福州）

图表16： 武汉一手住宅周成交面积（万平）



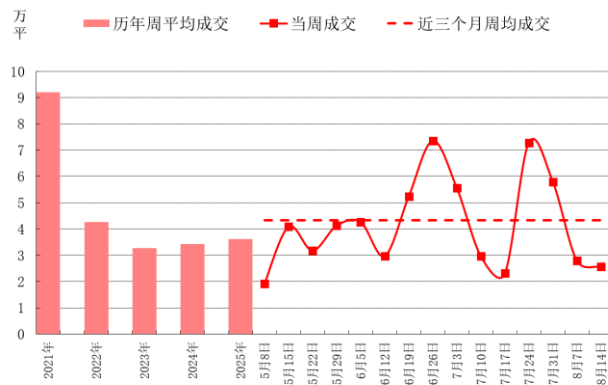
资料来源：wind，中信建投

图表17： 成都一手住宅周成交面积（万平）



资料来源：wind，中信建投

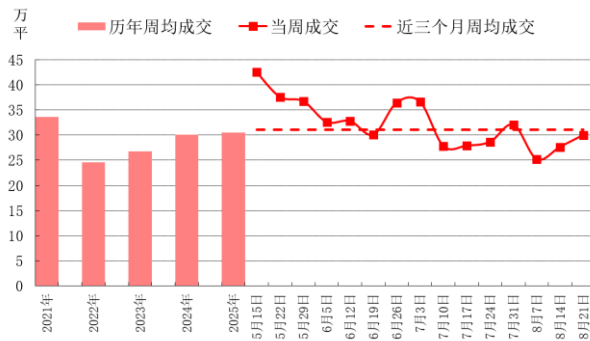
图表18： 福州一手住宅周成交面积（万平）



资料来源：wind，中信建投

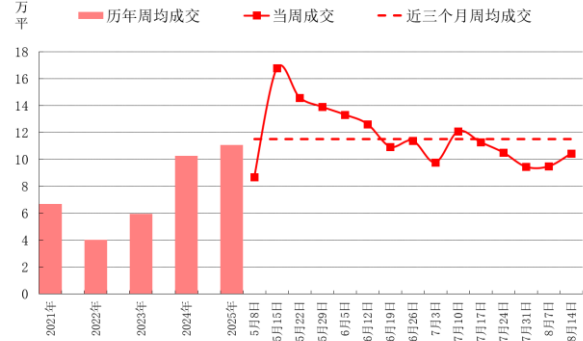
重点城市二手房周度成交

图表19：北京二手住宅周成交面积（万平）



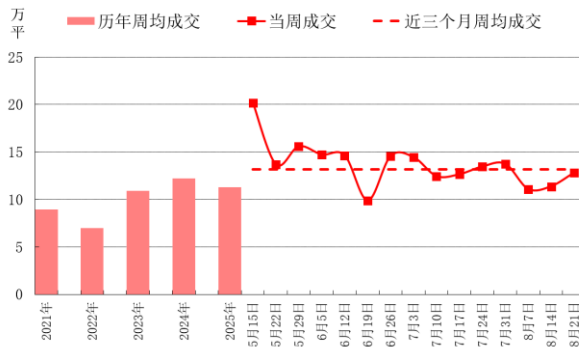
资料来源：wind，中信建投

图表20：深圳二手住宅周成交面积（万平）



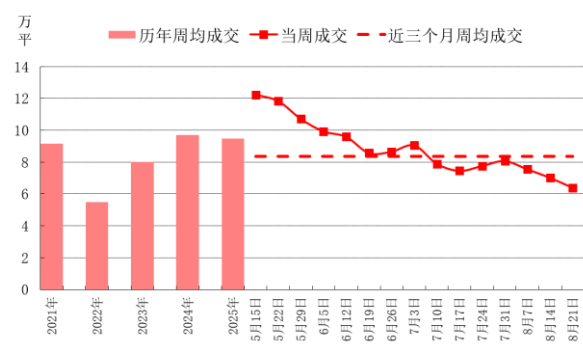
资料来源：wind，中信建投

图表21：青岛二手住宅周成交面积（万平）



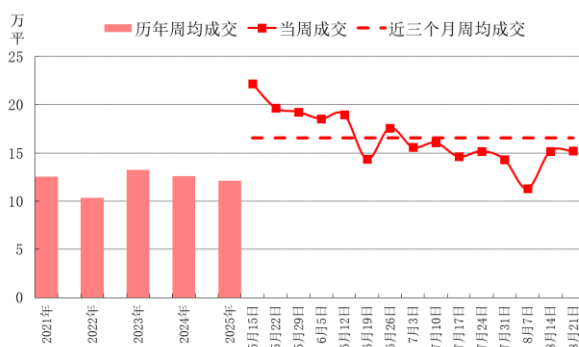
资料来源：wind，中信建投

图表22：杭州二手住宅周成交面积（万平）



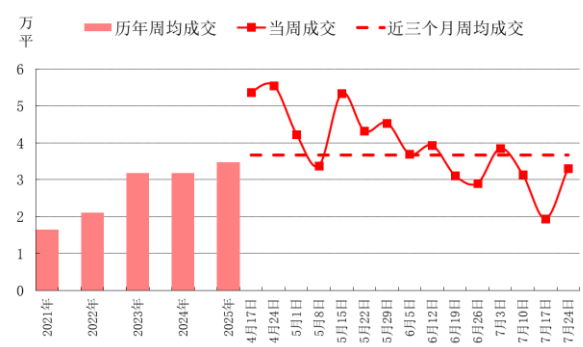
资料来源：wind，中信建投

图表23：苏州二手住宅周成交面积（万平）



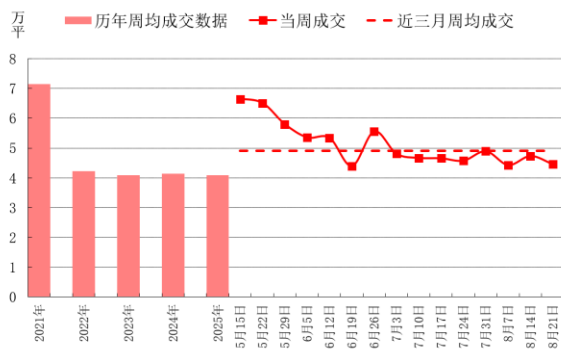
资料来源：wind，中信建投

图表24：扬州二手住宅周成交面积（万平）



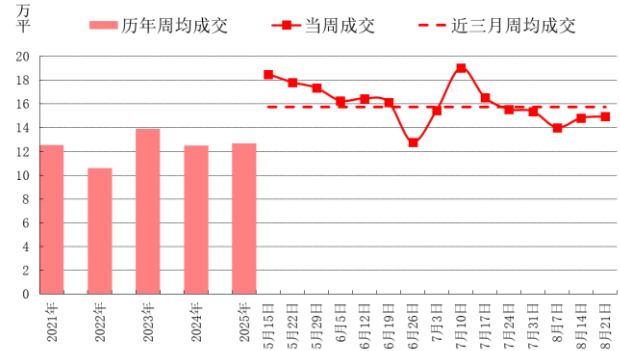
资料来源：wind，中信建投

图表25： 厦门二手住宅周成交面积（万平）



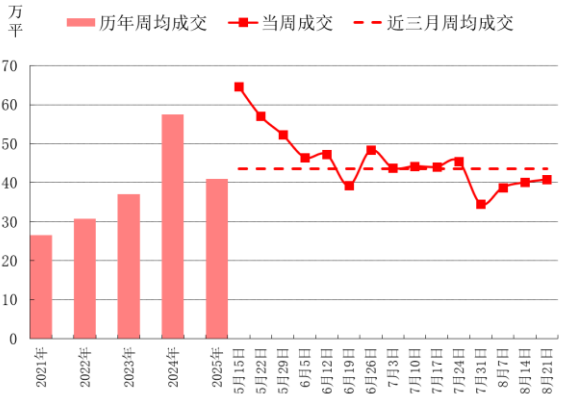
资料来源: wind, 中信建投

图表26： 佛山二手住宅周成交面积（万平）



资料来源: wind, 中信建投

图表27： 成都二手住宅周成交面积（万平）



资料来源: wind, 中信建投

图表28： 本周二手住宅成交信息一览表（万平）

城市	本周成交	本周成交环比	本周成交同比	2025 年周均成交	2026 年周均成交	备注
北京	30.00	8.57%	-3.26%	30.52	31.59	二手住宅
深圳	-	-	-	11.06	10.77	二手住宅
青岛	12.80	12.65%	17.11%	11.27	12.66	二手住宅
杭州	6.39	-8.99%	-21.28%	9.46	8.77	二手住宅
苏州	15.20	0.14%	29.93%	12.10	14.33	二手住宅
南宁	4.14	-40.32%	-37.26%	6.53	6.22	二手住宅
成都	40.83	1.84%	-9.78%	42.88	43.38	二手住宅
厦门	4.46	-5.81%	8.43%	4.08	4.80	二手住宅
江门	1.91	12.82%	31.57%	1.60	1.82	二手住宅
佛山	14.93	0.88%	13.45%	12.67	14.32	二手住宅
扬州	-	-	-	3.47	3.57	二手住宅

资料来源：Wind，中信建投

香港房地产市场本周动态

住宅市场：香港二手楼价指数周环比上升

本周香港中原城市领先指数（二手房价格指数）按周环比上升 0.6%，较上月同期上升 1.0%，较 2025 年年底上升 12.5%。（资料来源：中原地产、观点网）

开发动态：会德丰古洞北项目加价，华润置地西南九龙氹氹 I 成为历来新盘首轮销售新票王

会德丰地产旗下香港古洞北 PALO SPRINGS 更新价单，16 伙加价 1.2%至 7.1%，下周一价单发售 58 伙，另有 10 伙招标。8 月 21 日，华润置地旗下香港西南九龙氹氹 I 首轮销售截票，共接获逾 46,000 个购楼意向登记，成为历来新盘首轮销售新票王。以价单形式推售的 180 个单位计算，超额认购逾 254 倍。（资料来源：观点网）

香港房企动态：恒基地产上半年基础溢利大幅增长

恒基地产（0012）公布中期业绩，上半年实现收入 172.0 亿港元，同比增长 80.2%，股东应占基础溢利 57.7 亿港元，同比增长 66.3%。利润大增主要由于上半年香港物业销售结算利润增长，以及政府收回新界若干土地为公司带来的收益较去年同期大幅提升。上半年公司的香港合约销售金额为 181.2 亿港元，同比增长 188%。中期派息每股 0.5 港元，与去年同期持平。（资料来源：观点网）

办公酒店市场：香港甲级写字楼空置率降至 12.8%，创 31 个月新低

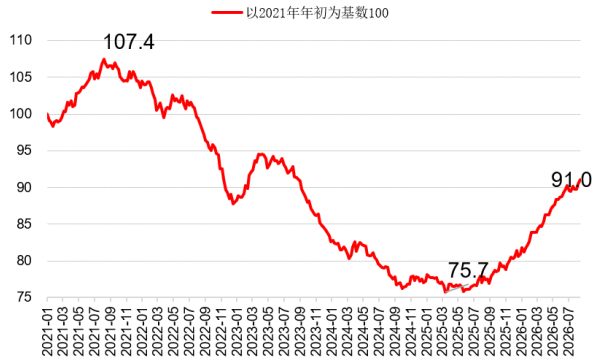
8 月 19 日，仲量联行发布《香港地产市场观察》报告，显示 7 月底香港整体甲级写字楼空置率回落至 12.8%，创 31 个月以来新低。报告指出，整体空置率改善主要受大部分分区市场带动，其中尖沙咀继续维持相对较低的空置水平。中环表现跑赢其他商业区，按月空置率跌幅为各区之冠，7 月底下跌 0.8 个百分点至 8.0%，反映租赁交投活跃。（资料来源：观点网）

商业市场：头部餐酒吧品牌 COMMUNE 幻师首度进驻香港

8 月 4 日，全时段餐酒品牌 COMMUNE 幻师正式进驻香港，首间香港门店落户铜锣湾利园三期。幻师选择香港，正是基于品牌全时段模式与本地都市生活之间的契合。铜锣湾作为香港具代表性的商业及生活方式区域，拥有成熟的消费市场与多元客群。（资料来源：观点网）

香港房地产市场情况

图表29： 香港二手住宅价格指数（以 2021 年年初为 100）



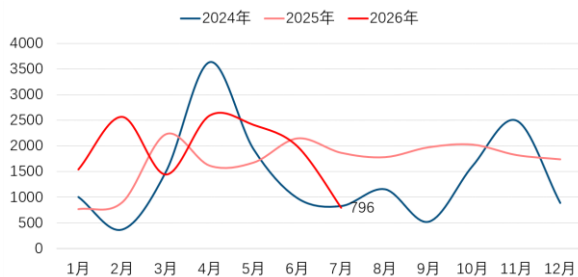
资料来源：wind，中原地产，中信建投

图表30： 香港二手住宅价格指数（以 2025 年年初为 100）



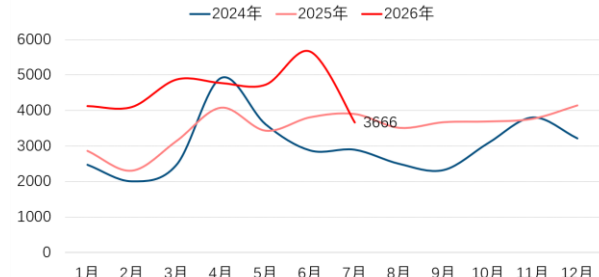
资料来源：wind，中原地产，中信建投

图表31： 香港一手住宅成交宗数

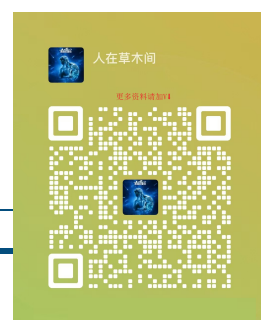


资料来源：wind，中原地产，中信建投

图表32： 香港二手住宅成交宗数



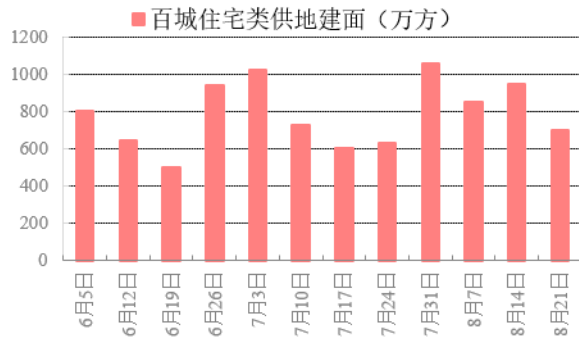
资料来源：wind，中原地产，中信建投



重点城市土地市场情况

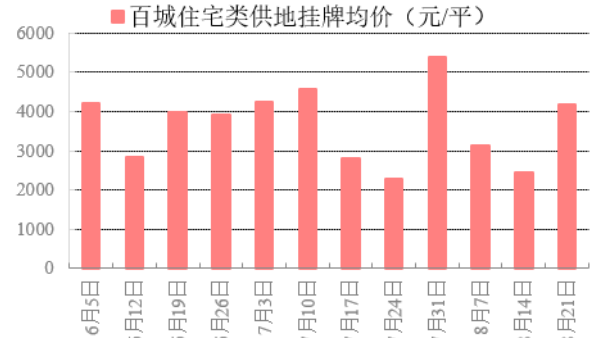
百城新增供地建面及均价

图表33：百城住宅供地面积（万方）



资料来源：wind，中信建投

图表34：百城住宅供地均价（元/平）



资料来源：wind，中信建投

全国宅地成交溢价率情况

图表35：全国宅地成交溢价率变化



数据来源：wind，中信建投证券

核心城市土拍情况（仅涉宅用地）

本周武汉、成都、杭州、天津、东莞共 6 宗涉宅用地出让，总土地出让金约 58.3 亿元。

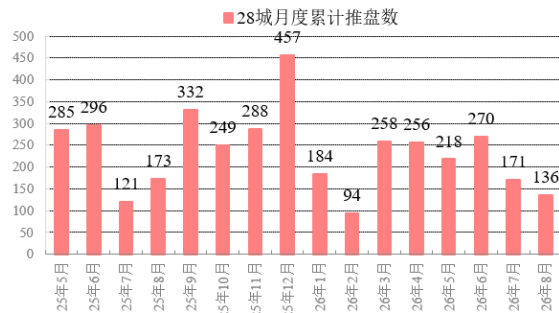
图表36： 本周核心城市土拍情况

城市	地块区域	用途	容积率	建筑面积 (万平)	成交价 (亿元)	楼面价 (万元/平米)	溢价率	竞得单位
武汉	东湖新技术开发区	住宅	2.16	5.04	7.43	1.47	48.9%	十堰汉成置业
武汉	东湖新技术开发区	住宅	1.20	1.86	0.93	0.50	0.0%	武汉葛化集团
成都	金牛区	住宅	2.00	8.33	8.41	1.01	0.0%	中铁八局
杭州	富阳区	住宅	1.40	2.65	1.45	0.55	0.0%	江西融华房地产
天津	河东区	城镇住宅、教育	1.40	6.29	7.40	1.18	0.0%	天津华驰房地产
东莞	国际商务区	城镇住宅、商服	2.10	14.24	32.66	2.29	4.2%	保利发展

资料来源：中指，中信建投证券

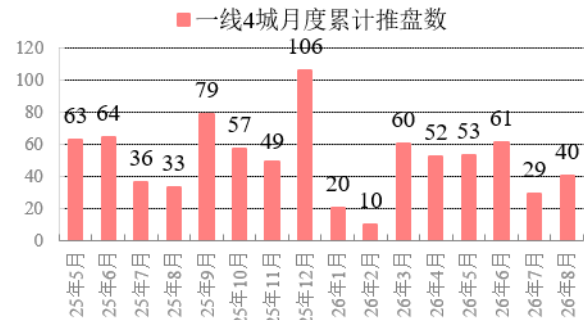
重点城市推盘情况

图表37：重点城市推盘数



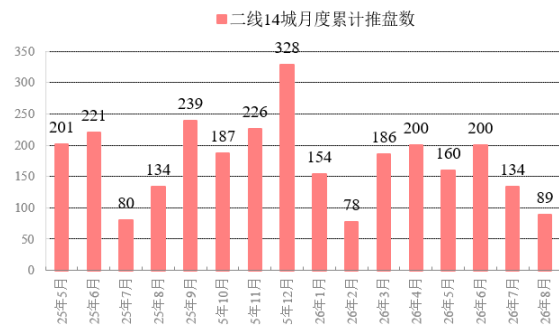
资料来源：wind，中信建投

图表38：一线4城推盘数



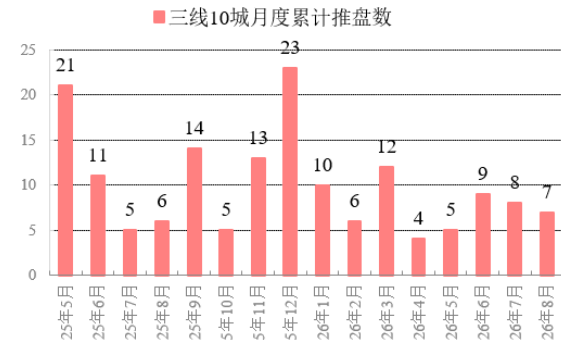
资料来源：wind，中信建投

图表39：二线14城推盘数



资料来源：wind，中信建投

图表40：三线10城推盘数



资料来源：wind，中信建投

周度发债回顾

本周共有 9 家房地产公司发行了债务融资工具，总额为 115.8 亿元。从发行利率来看，本周房企发债平均成本为 1.95%，较前一周下降 59BP。

图表41： 房企一周发债回顾

证券代码	证券简称	发行公司	发行总额 (亿元)	起息日期	债券期限 (年)	票面利率 (%)	债券分类
245927.SH	26 保利 10	保利发展	25.0	2026/8/21	7.0	2.2	一般公司债
283640.SH	26 广安 06	广安控股	15.0	2026/8/18	7.0	2	私募债
032680440.IB	26 怀柔科学 PPN002	怀柔科学城公司	3.0	2026/8/20	5.0	1.78	定向工具
102683109.IB	26 建安投资 MTN003	建安集团	5.0	2026/8/17	3.0	1.68	一般中期票据
102683220.IB	26 晋陵投资 MTN001	晋陵集团	3.8	2026/8/20	5.0	1.89	一般中期票据
245925.SH	26 陆债 03	陆家嘴	7.0	2026/8/21	3.0	1.59	一般公司债
102683165.IB	26 信达投资 MTN002B	信达投资	10.0	2026/8/19	5.0	2.63	一般中期票据
102683164.IB	26 信达投资 MTN002A	信达投资	3.5	2026/8/19	5.0	2.33	一般中期票据
520420.SZ	26 内兴 K1	兴宜产投	0.7	2026/8/18	5.0	2.3	私募债
520421.SZ	26 内兴 K2	兴宜产投	2.8	2026/8/18	7.0	2.63	私募债
524965.SZ	26 中海 05	中海地产	20.0	2026/8/21	3.0	1.5	一般公司债
524966.SZ	26 中海 06	中海地产	20.0	2026/8/21	5.0	1.75	一般公司债

资料来源：Wind，中信建投证券

周度要闻回顾

行业一周要闻回顾

1. 西安市招拍挂市场推出 6 宗共 278.121 亩国有建设用地，起始总价款 10.2127 亿元。其中住宅用地 2 宗共 81.857 亩，产业用地 4 宗共 196.264 亩，网上挂牌期限为 9 月 3 日至 9 月 16 日。（西安楼市）
2. 香港置业研究部数据显示，今年首 7 个月二手住宅注册量按年增约 38.5%，其中超 2000 万港元住宅录 1314 宗，按年增约 81%，创 5 年同期新高。（观点网）
3. 统计局：1-7 月全国新建商品房销售面积同比下降 11.8%，降幅较 1-6 月扩大 0.2 个百分点。房地产开发投资和房屋新开工面积分别下降 19.2% 和 24.0%，降幅均继续扩大。7 月末商品房待售面积连续 5 个月同比下降。（国家统计局）
4. 上海：浦东开云恒瑞里示范区开放，销售均价约 9 万元/平方米，地块总占地面积约 1.7 万平方米，容积率 2.3，总建筑面积约 6.0 万平方米。（楼市独家）
5. 东莞：CBD 南侧一宗宅地公开出让，经过 45 轮竞价，最终由保利以总价 32.7 亿元竞得，折合楼面价约 22936 元/平方米，溢价率约 4%。（东莞楼市发布）
6. 香港：香港地政总署 8 月 17 日公布新田科技城原址换地申请安排，涉及约 34 公顷，私营住宅约 17.7 公顷，申请截止 2026 年 10 月 16 日。（观点网）
7. 国务院公布修改住房公积金管理条例决定，自 2026 年 9 月 20 日起施行，公积金支付房租不再设置“房租超过家庭工资收入规定比例”的门槛，新增装修、物业费提取情形，灵活就业人员可自愿缴存，提取审批缩短至 3 日。（新闻在线）
8. 北京：市规自委 8 月 17 日公告，东城区宝华里危改项目 4 幅综合性商业金融服务业用地挂牌出让，总面积 39668.93 平方米，起始价合计 33 亿元，竞价期 9 月 8 日至 21 日。（观点网）
9. 上海：土地交易市场发布九批次 3 宗涉宅用地出让公告，地块位于黄浦老西门、浦东金桥、静安大宁，总起始价 120.94 亿元，土拍时间为 9 月 21 日。（凤凰网房产上海）
10. 华泰华住安住 REIT 获批，为深交所首单酒店型 REITs，该 REIT 底层资产为广州、上海核心商贸及交通枢纽区域的 3 家华住品牌酒店，具备显著区位优势，汇集大量商务客源及会展需求。（REITs 协会）
11. 香港：北角马宝道地盘 12 亿港元放售，规划为商住用途，该地盘占地约 7680 平方呎。（观点网）
12. 滨江集团杭政储出【2026】55 号地块商品住宅项目设计方案公示，规划建设 9 幢住宅楼，含 4 幢 15-17F 高层、5 幢 8F 小高层。项目用地面积 22869 m²，总建筑面积 68287.2 m²，容积率 1.8。地块由滨江集团 7 月 21 日以 56561 万元竞得，楼面价 13740 元/m²。（好地讯）
13. 青岛：新都心河西改造地块挂牌，总建面 12.61 万 m²，楼面地价 10926 元/m²，起拍总价 13.33 亿元，为年

内出让总价最高地块。（青岛新闻网房产）

14. 证监会官网公示三单准予公募 REITs 注册的批复，分别为山证晋中公投瑞阳供热 REIT（供热资产）、平安西安高科产业园 REIT（产业园资产）、国泰海通中国建筑租赁住房 REIT（租赁住房资产）。（观点网）
15. 上海：六部门联合出台房地产新政“沪八条”，《通知》主要包括优化住房公积金提取、优化个人住房信贷、实施“以旧换新”购房补贴、推行房票安置以及推进收购二手住房等 5 个方面 8 项政策措施。（上海发布）
16. 恒大集团、恒大地产案一审宣判，对恒大集团数罪并罚，并处罚金人民币 88.2 亿元。对恒大地产判处有期徒刑人民币 70 亿元。对许家印数罪并罚，判处无期徒刑，剥夺政治权利终身，并处没收个人全部财产。对违法所得继续追缴，不足部分责令退赔。（中国证券报）
17. 金地中标武汉洪山仁和路代建项目，中标金额 1295 万元。地块计容建面 5 万平方米，2025 年 12 月由武汉交投底价竞得，成交价 3.37 亿元。（观点网）
18. 广州：黄埔区香雪时光开业，招商率 98%，入驻品牌 74 家，引进首店超 30 家，含盒马鲜生、超级猩猩等。（广州黄埔发布）
19. 广州：白云新城云山 Core Park 一期封顶，总投资超 30 亿元，总建筑面积约 46.5 万平方米，预计 12 月底开业，已引进超百家区域首店。（观点网）
20. 福州：长乐区法院变卖福建宏辉总部基地项目，起价 1.34 亿元，规划总建面 9.84 万平方米，2013 年拿地，2022 年停工至今。（海西房产网）

公司一周要闻回顾

【金融街】发行 2026 年度第四期中期票据，品种一发行 10.8 亿元，利率 2.63%。品种二发行 10 亿元，利率 2.68%。

【中国海外发展】2016 年第一期公司债 8 月 23 日兑付及摘牌，本年度计息期限为 2025 年 8 月 23 日至 2026 年 8 月 22 日，当前票面利率为 3.60%。

【荣盛发展】部分董事及高级管理人员自 2026 年 6 月 30 日起 3 个月内将增持公司股份，已通过竞价交易方式累计增持公司股份 566.72 万股，占公司总股本比例为 0.13%，合计增持金额 613.54 万元。

【天健集团】其全资子公司天健投资参与设立的远致健欣储能基金完成备案，基金总规模 5 亿元，天健投资出资 2 亿元，已缴付首期出资 400 万元。

【首开股份】首开股份及控股子公司首开亿信因与美驰建材、美驰低碳、香港美驰、张某群存在合同纠纷，提起诉讼近日案件被正式受理，涉案金额约 11.4 亿元。

【张江高科】2026年上半年营收 18.5 亿元，同比增 8.6%。归母净利润 3.3 亿元，同比降 10.8%。拟每 10 股派 0.64 元。

【中交发展】2026年上半年营收 7.8 亿元，同比降 94.1%。归母净利润 1832.2 万元，同比增 101.55%。

【雅居乐】宣布委任卢家麒为独立非执行董事，自 2026 年 8 月 19 日起生效，年薪 18 万港元，任期三年，并重新遵守上市规则相关条款。

【正荣地产】预计 2026 年上半年归母净亏损 82 至 84 亿元，上年同期亏损约 64.63 亿元，亏损扩大。

【富力地产】为做好债务偿付安排，申请公司债券 H19 富力 2 自 2026 年 8 月 20 日开市起停牌，停牌期间将履行信息披露义务。

【正荣地产】宣布于 2026 年 8 月 20 日将境外整体债务管理方案条款书送交若干债权人，方案包括注销债务、按未偿还本金比例向债权人发行新股等，尚需债权人、法院及股东批准。

【中国金茂】其间接非全资附属公司上海宝杨与股东订立补充协议，将向上海宝冶及上海杨行提供的贷款每日最高结存余额分别提升至 10.36 亿元及 28.97 亿元。

【中海物业】上半年营收 74.85 亿元，同比升 4.5%。股东应占溢利 7.01 亿元，同比降 9%。中期股息每股 10 港仙。

【滨江服务】上半年营收约 22.9 亿元，同比增长 13.5%。公司权益股东应占利润约 3.2 亿元，同比增长 5.8%。

【绿城服务】2026年上半年营收 98.7 亿元，同比增长 6.3%。股东应占溢利 7.1 亿元，同比增长 15.2%。

【贝壳-W】2026年上半年营收 434.3 亿元，同比下降 12.0%，净利润 38.8 亿元，同比增长 79.4%，经调整净利润 48.0 亿元，同比增长 49.2%。

【天健集团】2026年上半年营收 65.9 亿元，同比增长 5.2%。净亏损 3.3 亿元，上年同期盈利 4142.4 万元，由盈转亏。

【中梁控股】预计 2026 年上半年母公司拥有人应占亏损约 33 亿至 38 亿元，较 2025 年同期 8 亿元亏损扩大，主要因房地产市场调整、交付减少及资产减值。

资料来源：公司公告

公司估值

图表42： 重点公司估值表（8月21日）

公司代码	公司名称	投资	今年以来	股价	市值	股本	EPS（人民币元）				PE				PB
		评级	涨跌幅	（元/港元）	（亿人民币）	（亿股）	2025A	2026E	2027E	2028E	2025A	2026E	2027E	2028E	MRQ
开发类															
0688.HK	中国海外发展	买入	17.4%	14.10	1,334	109	1.16	1.12	1.13	1.16	10.5	10.8	10.8	10.5	0.3
600895.SH	张江高科	买入	-29.4%	30.89	478	15	0.64	0.67	-	0.71	48.5	46.3	-	43.4	3.5
1908.HK	建发国际集团	买入	9.9%	16.22	325	23	1.58	1.63	1.68	1.81	8.9	8.6	8.4	7.7	1.1
002244.SZ	滨江集团	买入	-8.1%	9.16	285	31	0.68	0.80	0.83	0.87	13.5	11.5	11.1	10.5	0.9
600153.SH	建发股份	买入	3.8%	8.90	258	29	1.19	0.85	1.09	1.38	7.5	10.5	8.2	6.5	0.6
3900.HK	绿城中国	买入	-6.7%	7.90	173	25	0.03	0.15	0.26	0.42	244.4	46.9	26.1	16.3	0.5
0817.HK	中国金茂	买入	26.0%	1.53	178	135	0.09	0.10	0.13	0.14	14.2	13.1	9.8	9.2	0.5
0123.HK	越秀地产	买入	-4.7%	3.78	131	40	0.01	0.01	0.02	0.02	238.6	228.4	209.9	180.1	0.2
600325.SH	华发股份	买入	-45.3%	2.31	64	28	-3.45	-1.02	0.11	0.25	(0.7)	(2.3)	21.6	9.4	0.7
600064.SH	南京高科	买入	-10.2%	7.47	129	17	1.06	1.40	-	-	7.1	5.3	-	-	0.6
600266.SH	城建发展	买入	-16.3%	4.19	87	21	-0.20	0.60	-	-	(21.0)	7.0	-	-	0.5
600736.SH	苏州高新	买入	-1.0%	6.67	77	12	0.29	0.34	-	-	22.6	19.8	-	-	1.0
002208.SZ	合肥城建	买入	-12.7%	10.81	87	8	-0.65	0.17	0.18	-	(16.7)	63.4	60.2	-	1.5
商业类															
1109.HK	华润置地	买入	34.1%	35.38	2,181	71	3.56	3.62	3.72	3.84	8.6	8.5	8.2	8.0	0.8
1209.HK	华润万象生活	买入	-1.9%	41.20	813	23	1.74	1.94	2.16	2.38	20.5	18.3	16.5	15.0	5.3
0960.HK	龙湖集团	买入	-19.3%	6.85	420	71	0.14	0.14	0.15	0.16	41.1	41.2	39.8	37.6	0.3
601155.SH	新城控股	买入	-21.6%	10.94	247	23	0.30	0.44	0.53	0.62	36.3	24.9	20.7	17.7	0.4
经营服务类															
2423.HK	贝壳-W	买入	11.4%	45.38	1,348	34	0.87	1.50	1.57	1.65	45.0	26.1	25.0	23.8	2.1
2602.HK	万物云	买入	0.9%	17.95	181	12	0.59	0.73	0.87	1.01	26.1	21.3	17.9	15.4	1.3
6049.HK	保利物业	买入	-5.8%	28.42	136	6	2.80	2.95	3.11	3.31	8.8	8.3	7.9	7.4	1.3
2669.HK	中海物业	买入	-17.5%	3.62	103	33	0.42	0.45	0.46	0.48	7.5	7.0	6.8	6.6	1.6
2869.HK	绿城服务	买入	-4.1%	4.24	116	32	0.28	0.33	0.39	0.46	13.1	11.1	9.4	7.9	1.5
000560.SZ	我爱我家	买入	-23.6%	2.23	53	24	-0.04	0.01	0.02	0.03	(54.4)	151.9	105.6	86.1	0.6
3316.HK	滨江服务	买入	5.5%	24.00	66	3	2.15	2.34	2.52	2.70	11.1	10.3	9.5	8.9	3.3
9979.HK	绿城管理控股	买入	-28.8%	1.81	31	20	0.21	0.22	0.23	0.26	7.5	7.2	6.7	6.1	0.9
603373.SH	安邦护卫	买入	43.4%	38.61	58	2	0.84	0.89	0.94	0.99	45.9	43.6	41.3	38.9	3.1
6626.HK	越秀服务	买入	-25.7%	1.78	23	15	0.18	0.52	-	-	8.4	3.0	-	-	0.7
603682.SH	锦和商管	买入	79.6%	11.42	54	5	-0.25	0.12	-	-	(45.4)	97.5	-	-	8.3
603506.SH	南都物业	买入	-15.4%	10.83	20	2	0.53	0.53	0.57	0.62	20.5	20.5	19.0	17.4	1.6

资料来源：Wind，中信建投

注：表格中股价为原始单位，即A股公司单位为人民币元，港股公司单位为港元。市值单位为人民币元。



图表43： 产权及商业不动产 REITs 情况（截至 8 月 21 日收盘）

基金代码	基金简称	相关上市公司	上市日期	收盘价 (元)	市值(亿 元)	上市以来 涨跌幅	本年涨跌 幅	本周涨跌 幅	周换手 率	周成交金额 (万元)	P/FFO	P/NAV	股息率 (TTM)
基础设施 REITs（产权类）													
仓储设施													
180301.SZ	红土创新盐田港仓储物流 REIT	-	2021-06-21	2.08	19.87	8.43%	-10.05%	1.07%	0.56%	1,066	22.8	1.0	4.66%
508056.SH	中金普洛斯仓储物流 REIT	-	2021-06-21	2.32	62.06	-25.47%	-26.16%	2.20%	1.28%	5,358	14.4	0.7	7.16%
508098.SH	嘉实京东仓储基础设施 REIT	京东产发	2023-02-08	3.30	15.69	9.49%	-5.34%	0.36%	1.70%	1,849	23.4	1.1	4.41%
180302.SZ	华夏深国际仓储物流 REIT	深圳国际	2024-07-09	2.70	14.46	17.05%	17.05%	0.78%	1.09%	1,132	22.2	1.1	4.59%
180303.SZ	华泰紫金宝湾物流仓储 REIT	南山控股	2024-10-29	3.24	11.49	-15.63%	-15.63%	4.51%	3.50%	2,340	16.8	0.8	5.65%
508048.SH	华安外高桥仓储物流 REIT	外高桥	2024-12-25	3.05	10.33	14.65%	14.65%	3.21%	1.75%	1,687	21.8	1.2	5.99%
508078.SH	中航易商仓储物流 REIT	-	2025-01-24	1.91	19.39	-21.52%	-21.52%	6.99%	4.63%	4,082	12.9	0.8	4.52%
508084.SH	汇添富九州通医药仓储物 流 REIT	九州通	2025-02-27	3.78	11.42	36.46%	36.46%	0.72%	3.51%	3,478	23.9	1.3	3.96%
180305.SZ	南方顺丰物流 REIT	顺丰控股	2025-04-21	3.38	32.48	5.84%	5.84%	1.47%	3.00%	4,494	19.9	1.0	4.97%
508090.SH	中银中外运仓储物流 REIT	中国外运	2025-07-29	3.37	12.38	7.51%	7.51%	1.54%	1.18%	873	21.0	1.1	4.30%
180306.SZ	华夏安博仓储 REIT	安博	2025-12-19	4.65	24.53	-22.53%	-22.53%	1.68%	2.71%	1,494	17.4	0.8	5.56%
产业园区													
508027.SH	东吴苏州工业园区产业园 REIT	中新集团	2021-06-21	2.49	29.58	-20.59%	-9.37%	1.02%	0.86%	1,899	17.9	0.8	5.95%
508000.SH	华安张江产业园 REIT	张江高科	2021-06-21	1.89	25.33	-24.38%	-23.36%	6.18%	2.74%	4,078	17.8	0.7	6.21%
180101.SZ	博时招商蛇口产业园 REIT	招商蛇口	2021-06-21	1.44	30.18	-25.47%	-22.68%	3.83%	1.33%	2,445	17.7	0.7	5.79%
508099.SH	建信中关村产业园 REIT	-	2021-12-17	1.11	18.76	-60.55%	-41.98%	3.63%	9.25%	7,148	23.3	0.5	4.96%
180102.SZ	华夏合肥高新产园 REIT	-	2022-10-10	1.01	14.12	-45.72%	-36.34%	1.93%	6.28%	3,488	17.1	0.5	3.60%
508021.SH	国泰海通临港创新产业园 REIT	上海临港	2022-10-13	3.26	24.79	-10.71%	-25.12%	9.09%	4.08%	3,511	20.0	0.8	3.50%
508088.SH	国泰海通东久新经济 REIT	-	2022-10-14	3.49	18.15	31.74%	-3.65%	2.92%	1.12%	1,665	25.2	1.2	3.49%
180103.SZ	华夏杭州和达高科产业园 REIT	-	2022-12-27	1.78	12.14	-25.28%	-11.49%	-1.11%	3.13%	2,239	17.8	0.7	5.84%
508019.SH	中金湖北科技光谷产业园 REIT	-	2023-06-30	1.24	13.61	-45.48%	-30.16%	0.73%	4.58%	2,680	14.4	0.5	7.23%
508022.SH	博时津开科工业产业园 REIT	-	2024-09-19	2.55	11.80	12.49%	-24.69%	3.62%	2.29%	1,880	16.2	1.1	5.69%
180105.SZ	易方达广州开发区高新产 业园 REIT	-	2024-09-23	1.28	18.94	-46.76%	-30.54%	1.18%	0.93%	618	18.3	0.5	7.75%
508003.SH	中金联东科技创新产业园 REIT	-	2024-11-05	3.29	15.57	8.28%	-10.74%	0.03%	1.53%	1,654	20.5	1.1	4.83%

请务必阅读正文之后的免责条款和声明。



行业动态报告

508097.SH	华泰紫金南京建邺产业园 REIT	-	2024-12-03	2.07	10.07	-14.97%	-25.08%	8.00%	7.31%	2,553	16.7	0.8	6.41%
508010.SH	中金重庆两江产业园 REIT	-	2024-12-11	2.41	10.20	-1.03%	-13.85%	7.51%	1.92%	915	17.3	0.9	4.33%
180106.SZ	广发成都高投产业园 REIT	-	2024-12-19	2.48	11.83	-15.26%	-23.10%	3.21%	2.84%	1,827	15.5	0.8	4.94%
508012.SH	招商科创孵化器 REIT	-	2024-12-31	1.84	9.24	-38.16%	-34.53%	4.42%	7.40%	2,625	15.3	0.6	7.46%
508092.SH	华夏金隅智造工场 REIT	金隅集团	2025-02-26	2.97	11.21	10.66%	-21.79%	8.42%	3.43%	2,554	15.4	1.1	7.72%
508080.SH	中金亦庄产业园 REIT	-	2025-06-26	2.61	10.93	-1.60%	-27.92%	9.19%	7.00%	2,424	15.3	1.0	3.44%
508039.SH	创金合信首农 REIT	-	2025-07-25	3.55	37.21	2.54%	-21.72%	5.50%	1.23%	2,050	9.3	1.0	7.17%
508029.SH	中信建投沈阳国际软件园 REIT	-	2025-11-06	2.47	10.93	-27.35%	-25.77%	2.36%	7.11%	1,541	5.9	0.7	10.57%
保租房													
180501.SZ	红土创新深圳安居 REIT	-	2022-08-31	3.23	11.72	46.49%	-7.20%	0.16%	0.80%	808	33.7	1.4	3.68%
508058.SH	中金厦门安居保障性租赁住房 REIT	-	2022-08-31	3.82	12.30	65.19%	-9.08%	-0.37%	1.88%	2,868	43.1	1.6	2.19%
508068.SH	华夏北京保障房 REIT	-	2022-08-31	3.93	21.67	74.36%	-2.29%	2.18%	2.08%	3,879	31.5	1.3	2.54%
508077.SH	华夏基金华润有巢 REIT	华润置地	2022-12-09	2.69	22.21	38.58%	-7.83%	0.86%	1.52%	2,839	35.6	1.1	1.91%
508031.SH	国泰海通城投宽庭保障性租赁住房 REIT	城投控股	2024-01-12	3.86	30.21	35.32%	0.83%	1.45%	0.67%	1,701	29.8	1.3	3.32%
180502.SZ	招商基金招商蛇口租赁住房 REIT	招商蛇口	2024-10-23	3.44	13.12	33.61%	-0.54%	-0.89%	1.21%	1,575	28.6	1.3	3.50%
508085.SH	华泰苏州恒泰租赁住房 REIT	-	2025-05-21	3.49	13.25	30.34%	-3.26%	1.51%	1.22%	635	34.7	1.3	2.17%
508055.SH	汇添富上海地产租赁住房 REIT	-	2025-03-31	3.22	13.41	23.89%	-6.16%	-2.42%	0.84%	904	30.4	1.2	4.83%
180503.SZ	中航北京昌保租赁住房 REIT	-	2026-04-29	2.95	9.35	27.10%	5.94%	2.08%	1.74%	615	8.6	1.3	0.00%
数据中心													
508060.SH	南方万国数据中心 REIT	万国数据	2025-08-08	3.71	24.23	28.88%	-11.85%	0.30%	5.97%	7,713	20.5	1.2	4.86%
180901.SZ	南方润泽科技数据中心 REIT	润泽科技	2025-08-08	5.41	45.32	27.17%	-10.39%	1.20%	4.82%	12,436	15.3	1.2	6.53%
消费													
508017.SH	华夏金茂消费 REIT	中国金茂	2024-03-12	3.66	10.04	51.90%	-0.81%	-0.57%	3.48%	1,897	24.5	1.5	5.07%
508011.SH	嘉实物美消费 REIT	-	2024-03-12	3.39	9.24	59.41%	-10.91%	-0.18%	3.42%	2,257	19.2	1.5	7.82%
180601.SZ	华夏华润消费 REIT	华润置地	2024-03-14	9.38	63.83	48.09%	-2.78%	1.40%	1.45%	8,582	25.5	1.5	2.94%
180602.SZ	中金印力消费基础设施 REIT	万科 A	2024-04-30	3.72	30.40	24.81%	-8.47%	-0.19%	1.27%	3,096	21.4	1.2	3.52%
508002.SH	华安百联消费 REIT	百联股份	2024-08-16	2.66	21.98	22.68%	-10.29%	5.09%	2.74%	4,737	18.8	1.2	2.77%
508005.SH	华夏首创奥特莱斯 REIT	-	2024-08-28	4.00	19.65	71.22%	2.74%	1.34%	1.52%	3,195	23.4	1.6	4.02%
180603.SZ	华夏大悦城消费 REIT	大悦城	2024-09-20	4.36	31.65	39.64%	-3.35%	2.85%	1.29%	3,341	23.7	1.4	4.21%

行业动态报告

180605.SZ	易方达华威农贸市场 REIT	-	2025-01-24	4.18	14.66	44.95%	-10.81%	1.75%	2.76%	3,765	25.4	1.4	3.04%
180606.SZ	中金中国绿发消费 REIT	-	2025-06-27	3.61	15.94	18.14%	-10.04%	-1.90%	1.27%	871	22.2	1.1	3.54%
508082.SH	中金唯品会奥莱 REIT	唯品会	2025-09-12	3.86	34.83	13.60%	-6.28%	2.66%	4.56%	5,249	22.5	1.1	2.69%
508091.SH	华夏凯德消费 REIT	凯德投资	2025-09-29	5.48	22.99	-3.04%	-15.03%	0.40%	3.04%	2,639	20.7	1.0	1.39%
180607.SZ	华夏中海消费 REIT	中国海外发 展	2025-10-31	5.40	15.88	4.03%	-1.79%	3.47%	1.33%	637	26.1	1.0	1.82%
商业不动产 REITs													
508602.SH	国泰海通砂之船商业 REIT	-	2026-06-18	6.42	55.37	16.11%	4.52%	2.33%	1.45%	2,306	-	1.2	5.46%
508603.SH	中金唯品会商业 REIT	唯品会	2026-06-18	3.89	77.02	1.12%	0.08%	0.80%	1.26%	2,436	-	1.0	4.84%
508600.SH	汇添富上海地产商业 REIT	-	2026-06-18	3.57	40.94	-12.68%	-12.70%	0.03%	0.91%	973	-	0.9	4.75%
508601.SH	中信建投首农商业 REIT	-	2026-06-18	2.98	30.14	-1.06%	-2.45%	0.68%	3.30%	2,943	-	1.0	6.22%

资料来源：wind，中信建投证券

注：4 只商业不动产 REITs 派息率采用基金招募说明书中 2026 年预测数

风险分析

房地产行业的风险主要在于销售及结转可能不及预期：未来依旧有下行或恢复不及预期的风险。结转不及预期：房地产销售持续下滑，房企现金流承压，或将导致开发商延缓施工节奏，从而导致结转不及预期。

物管行业的风险主要在于行业内竞争加剧导致外拓受阻及母公司交付可能不及预期两个方面：伴随物管覆盖率不断提高，行业内公司从增量增长转向存量小区、单位竞争，竞争加剧可能导致部分公司增速放缓、利润率下降。由于销售持续下滑，母公司竣工量下降，从而导致交付不及预期。

分析师介绍

竺劲

地产、周期及中小盘研究组组长，房地产和建筑行业首席分析师，北京大学国家发展研究院金融学硕士，专注于房地产、物业管理等行业研究，13 年证券从业经验。

连续三年（2018-2020）荣获最佳行业金牛分析师奖（房地产行业），获得 2020 年新财富最佳分析师（房地产行业）入围奖，2020 年机构投资者·财新资本市场分析师成就奖（房地产行业）大陆区入围奖，2020 年卖方分析师水晶球奖（房地产行业）第 5 名。

吴梦茹

房地产组分析师，香港中文大学经济学硕士，曾任职于上市房企资本运作中心，物业公司上市小组，华安证券和财通证券研究所，研究领域为房地产开发及物业管理，工作地上海。

黄啸天

中信建投证券地产经营服务及 REITs 行业首席分析师，上海财经大学硕士。2018 年加入中信建投，深入覆盖房地产开发、物业管理、REITs 等领域。2020 年最佳行业金牛分析师奖团队成员，2018、2020 年卖方分析师水晶球奖团队成员，2018-2024 年 Wind 金牌分析师。

研究助理

叶文慧

yewenhui@csc.com.cn

评级说明

投资评级标准		评级	说明
报告中投资建议涉及的评级标准为报告发布日后6个月内的相对市场表现，也即报告发布日后的6个月内公司股价（或行业指数）相对同期相关证券市场代表性指数的涨跌幅作为基准。A股市场以沪深300指数作为基准；新三板市场以三板成指为基准；香港市场以恒生指数作为基准；美国市场以标普500指数为基准。	股票评级	买入	相对涨幅 15%以上
		增持	相对涨幅 5%—15%
		中性	相对涨幅-5%—5%之间
		减持	相对跌幅 5%—15%
		卖出	相对跌幅 15%以上
	行业评级	强于大市	相对涨幅 10%以上
		中性	相对涨幅-10—10%之间
		弱于大市	相对跌幅 10%以上

分析师声明

本报告署名分析师在此声明：（i）以勤勉的职业态度、专业审慎的研究方法，使用合法合规的信息，独立、客观地出具本报告，结论不受任何第三方的授意或影响。（ii）本人不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿。

法律主体说明

本报告由中信建投证券股份有限公司及/或其附属机构（以下合称“中信建投”）制作，由中信建投证券股份有限公司在中华人民共和国（仅为本报告目的，不包括香港、澳门、台湾）提供。中信建投证券股份有限公司具有中国证监会许可的投资咨询业务资格，本报告署名分析师所持中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格证书编号已披露在报告首页。

在遵守适用的法律法规情况下，本报告亦可能由中信建投（国际）证券有限公司在香港提供。本报告作者所持香港证监会牌照的中央编号已披露在报告首页。

一般性声明

本报告由中信建投制作。发送本报告不构成任何合同或承诺的基础，不因接收者收到本报告而视其为中信建投客户。

本报告的信息均来源于中信建投认为可靠的公开资料，但中信建投对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告所载观点、评估和预测仅反映本报告出具日该分析师的判断，该等观点、评估和预测可能在不发出通知的情况下有所变更，亦有可能因使用不同假设和标准或者采用不同分析方法而与中信建投其他部门、人员口头或书面表达的意见不同或相反。本报告所引证券或其他金融工具的过往业绩不代表其未来表现。报告中所含任何具有预测性质的内容皆基于相应的假设条件，而任何假设条件都可能随时发生变化并影响实际投资收益。中信建投不承诺、不保证本报告所含具有预测性质的内容必然得以实现。

本报告内容的全部或部分均不构成投资建议。本报告所包含的观点、建议并未考虑报告接收人在财务状况、投资目的、风险偏好等方面的具体情况，报告接收者应当独立评估本报告所含信息，基于自身投资目标、需求、市场机会、风险及其他因素自主做出决策并自行承担投资风险。中信建投建议所有投资者应就任何潜在投资向其税务、会计或法律顾问咨询。不论报告接收者是否根据本报告做出投资决策，中信建投都不对该等投资决策提供任何形式的担保，亦不以任何形式分享投资收益或者分担投资损失。中信建投不对使用本报告所产生的任何直接或间接损失承担责任。

在法律法规及监管规定允许的范围内，中信建投可能持有并交易本报告中所提公司的股份或其他财产权益，也可能在过去 12 个月、目前或者将来为本报中所提公司提供或者争取为其提供投资银行、做市交易、财务顾问或其他金融服务。本报告内容真实、准确、完整地反映了署名分析师的观点，分析师的薪酬无论过去、现在或未来都不会直接或间接与其所撰写报告中的具体观点相联系，分析师亦不会因撰写本报告而获取不当利益。

本报告为中信建投所有。未经中信建投事先书面许可，任何机构和/或个人不得以任何形式转发、翻版、复制、发布或引用本报告全部或部分内容，亦不得从未经中信建投书面授权的任何机构、个人或其运营的媒体平台接收、翻版、复制或引用本报告全部或部分内容。版权所有，违者必究。

中信建投证券研究发展部

北京
朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼 18 层
电话：（8610）56135088
联系人：李祉瑶
邮箱：lizhiyao@csc.com.cn

上海
上海浦东新区浦东南路 528 号南塔 2103 室
电话：（8621）6882-1600
联系人：翁起帆
邮箱：wengqifan@csc.com.cn

深圳
福田区福中三路与鹏程一路交汇处广电金融中心 35 楼
电话：（86755）8252-1369
联系人：曹莹
邮箱：caoying@csc.com.cn

中信建投（国际）

香港
中环交易广场 2 期 18 楼
电话：（852）3465-5600
联系人：刘泓麟
邮箱：charleneliu@csci.hk