仅供内部参考，请勿外传！





强于大市

# 房地产行业第 38 周周报（2026 年 9 月 12 日-2026 年 9 月 18 日）

*本周新房、二手房成交环比均转正；全国二手房交易占比超过 50%*

**新房成交面积环比由负转正，同比降幅收窄，二手房成交面积同环比均由负转正；新房库存面积与去化周期均环比上升，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 38 周 47 城新房成交面积 212.0 万平，环比上升 16.3%，同比下降 13.3%，同比降幅收窄了 9.1 个百分点。一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为-10.6%、35.6%、18.2%，同比增速分别为-6.9%、0.9%、-28.3%，一线城市同比增速较上周下降 29.3 个百分点，二线城市同比增速较上周提升 23.6 个百分点，三四线城市同比降幅较上周收窄了 11.8 个百分点。
- **二手房成交面积同环比均由负转正。**第 38 周 23 城二手房成交面积为 239.7 万平，环比上升 14.7%，同比上升 10.3%，同比增速较上周提升了 12.7 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 12.6%、18.9%、10.7%，同比增速分别为 12.0%、8.4%、11.1%，一、三四线城市同比涨幅较上周分别扩大了 2.8、5.4 个百分点，二线城市同比增速较上周提升了 23.2 个百分点。
- **新房库存面积与去化周期均环比上升，同比下降。**截至第 38 周末，13 城新房库存面积 7329.3 万平方米，环比增速为 2.2%，同比增速为-10.2%；去化周期 18.7 个月，环比扩大 1.2 个月，同比下降 3.7 个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 15.1、17.5、60.8 个月，一、二线城市环比分别上升 0.6、2.2 个月，三四线城市环比下降 0.2 个月；一、二、三四线城市同比分别下降 3.7、1.2、10.1 个月。
- **土地市场环比量价齐跌，同比量价齐涨；溢价率环比下降，同比上升。**第 37 周百城全类型成交土地规划建筑面积为 1288.9 万平，环比下降 2.1%，同比上升 15.0%；成交土地总价为 224.9 亿元，环比下降 51.6%，同比上升 56.3%；楼面均价为 1745 元/平，环比下降 50.5%，同比上升 35.9%；土地溢价率为 8.6%，环比下降 7.6 个百分点，同比上升 7.2 个百分点。
- **房企国内债券发行量同环比均上升。**第 38 周房地产行业国内债券总发行量为 149.6 亿元，环比上升 89.9%，同比上升 123.0%。总偿还量为 86.5 亿元，环比下降 24.6%，同比下降 41.9%；净融资额为 63.1 亿元。
- **板块相对收益有所上升。**第 38 周房地产行业绝对收益为 3.3%，较上周上升 6.5pct，房地产行业相对收益（相对沪深 300）为 3.3%，较上周上升 5.7pct。房地产板块 PE 为 8.56X，较上周上升 0.19X。

**政策**

- 国新办定于 9 月 18 日举行“开局起步‘十五五’”系列发布会，住建部副部长陈绍旺将介绍“十五五”时期推进住房城乡建设事业高质量发展有关情况并答记者问。其中提到，当前房地产市场出现了两个转变，1）房地产市场供求关系发生了重大变化；**2）房地产市场进入了存量时代，二手房的交易从 2020 年的 27%提高到 2025 年的 46%，今年 1-8 月二手房交易占比已达 52%。**下一步，将全力推动房地产三项基础性制度落地实施，1）**在房地产开发上，主要是做实项目公司制，解决谁是项目独立的实施主体这个问题。2）在房地产融资上，主要是推行主办银行制，解决谁来提供项目融资的问题。3）在商品房销售上，主要是推行现房销售制，解决项目销售要一手交钱一手交房的问题，实现“所见即所得”，从根本上防范交付风险。**

**投资建议**

- **本周可以看到新房、二手房成交面积环比增速均由负转正，我们仍需要密切关注进入“金九银十”后基本面的变化。由现售模式带来的房企销售回款的延后，将对开发商的现金流和周转率有短期的负面影响，但我们认为利空有限，随着各地方的土地出让和项目监管细则逐步落实，叠加多方重新磨合出新的运行模式后，未来将会是一个健康的市场。长期看，近期一系列的政策是符合稳定发展、提质提效的大方向的，只有稳定购房人信心，以及供给侧出清，才能稳定房地产市场。投资建议方面，利好有股权、债权融资能力且自身资金实力较强的上市房企，以及在存量改造方面有实力的公司。**
- 现阶段我们建议关注：1）**开发类：**华润置地、中国金茂、建发国际集团、滨江集团、保利置业集团。2）**运营类：**华润万象生活、太古地产、中国国贸。3）**经纪公司：**我爱我家。

**风险提示：**

- 现房销售制度对开发商的资金周转影响超预期；销售与房价持续下行；市场信心修复不及预期。

**相关研究报告**

**《70 城房价环比跌幅持平：一线城市二手房房价环比持续 6 个月正增长，但涨幅持续收窄；北京二手房环比转跌——房地产行业 2026 年 8 月 70 个大中城市房价数据点评》（2026/9/16）**

**《8 月商品房销售同比降幅扩大；首次披露二手房网签面积，累计同比增长 11%；投资同比降幅收窄；开竣工同比降幅扩大——房地产行业 2026 年 1-8 月统计局数据点评》（2026/9/15）**

**《楼市成交环比持续走弱；多地鼓励高校购置存量房——房地产行业第 37 周周报（2026 年 9 月 5 日-2026 年 9 月 11 日）》（2026/9/15）**

**《8 月楼市成交环比为负，同比走弱；“8·28”一揽子政策完善房地产新模式的基础制度——房地产行业 2026 年 8 月月报》（2026/9/11）**

**《一线城市成交同环比均改善；多地正式印发住房和城乡建设相关“十五五”规划——房地产行业第 36 周周报（2026 年 8 月 29 日-2026 年 9 月 4 日）》（2026/9/8）**

**中银国际证券股份有限公司**
**具备证券投资咨询业务资格**

**房地产**

**证券分析师：夏亦丰**
(8621)20328348
yifeng.xia@bocichina.com
证券投资咨询业务证书编号：S1300521070005

**证券分析师：许佳璐**
(8621)20328710
jialu.xu@bocichina.com
证券投资咨询业务证书编号：S1300521110002

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 ..... 21
5 本周重点公司公告 ..... 23
6 本周房企债券发行情况 ..... 34
7 投资建议 ..... 36
8 风险提示 ..... 37
9 附录 ..... 38

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 1.9 万套，环比上升 15.9%，同比下降 12.3%...6
图表 2. 新房成交面积为 212.0 万平方米，环比上升 16.3%，同比下降 13.3%.....6
图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别为-12.3%、35.4%、21.1% .....6
图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为-10.6%、35.6%、18.2% .....6
图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为-6.2%、2.4%、-26.4%6
图表 6. 一、二、三四线城市新房成交面积同比增速分别为-6.9%、0.9%、-28.3%6
图表 7. 13 个城市新房库存套数为 75.0 万套，环比增速为 2.3%，同比增速为-11.0% .....7
图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为 1.3%、7.1%、-0.1% 7
图表 9. 一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为-13.8%、0.8%、-14.7% .....7
图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 17.4、16.8、68.6 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 2.8%、17.1%、-0.1%.....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-17.5%、-6.2%、-12.6%.....7
图表 13. 13 个城市新房库存面积为 7329.3 万平方米，环比增速为 2.2%，同比增速为-10.2%.....8
图表 14. 一、二、三四线城市新房库存面积环比增速分别为 1.4%、5.4%、-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-14.0%、3.9%、-18.3% .....8
图表 16. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 15.1、17.5、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 4.0%、14.1%、-0.4%.....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-19.6%、-6.4%、-14.3%.....8
图表 19. 23 个城市二手房成交套数为 2.7 万套，环比上升 13.3%，同比上升 12.2% .....9
图表 20. 23 个城市二手房成交面积为 239.7 万平方米，环比上升 14.7%，同比上升 10.3% .....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 10.1%、16.5%、13.4% .....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 12.6%、18.9%、10.7% .....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 13.4%、10.0%、15.5% .....9

仅供内部参考，请勿外传！



图表 24. 一、二、三四线城市二手房成交面积同比增速分别为 12.0%、8.4%、11.1% ..... 9
图表 25. 百城成交土地规划建筑面积为 1288.9 万平方米，环比下降 2.1%，同比上升 15.0% ..... 10
图表 26. 百城成交土地总价为 224.9 亿元，环比下降 51.6%，同比上升 56.3% ..... 10
图表 27. 百城成交土地楼面均价为 1745.0 元/平，环比下降 50.5%，同比上升 35.9% ..... 10
图表 28. 百城成交土地溢价率为 8.6%，环比下降 7.6 个百分点，同比上升 7.2 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-60.0%、-39.8%、36.8% ..... 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-23.7%、-40.3%、75.1% ..... 11
图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为-83.1%、-45.2%、90.5% ..... 11
图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为 1185.5%、39.2%、20.5% ..... 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-57.8%、-8.9%、39.3% ..... 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 1583.9%、133.1%、-31.2% ..... 11
图表 35. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 31.4%、3.9%、8.3% ..... 11
图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 256.3 万平方米，环比上升 5.5%，同比下降 20.2% ..... 12
图表 37. 百城成交住宅土地总价为 151.3 亿元，环比下降 42.5%，同比上升 45.5% ..... 12
图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 5901.6 元/平方米，环比下降 45.5%，同比上升 82.3% ..... 12
图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 9.8%，环比上升 4.5 个百分点，同比上升 4.9 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分别为-70.2%、-23.3%、70.3% ..... 12
图表 41.二、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-47.4%、10.1% ..... 12
图表 42. 一、二、三线城市住宅成交土地总价环比增速分别为-77.8%、-35.3%、201.4% ..... 13
图表 43.二、三线城市住宅成交土地总价同比增速分别为 19.7%、5.2% ..... 13
图表 44. 一、二、三线城市住宅成交楼面均价环比增速分别为-25.5%、-15.7%、77.0% ..... 13
图表 45.二、三线城市住宅成交楼面均价同比增速分别为 127.5%、-4.5% ..... 13
图表 46. 一、二、三线城市住宅类成交土地溢价率分别为 62.7%、0.9%、2.7% 13
图表 47. 2026 年第 38 周大事件 ..... 18
图表 48. 房地产行业绝对收益为 3.3%，较上周上升 6.5pct ..... 21

仅供内部参考，请勿外传！



图表 49. 房地产行业相对沪深 300 收益为 3.3%，较上周上升 5.7pct .....21
图表 50. 房地产板块 PE 为 8.56X，较上周上升 0.19X.....22
图表 51. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为绿地控股、万科 A、新城控股.....22
图表 52. 港股涨跌幅靠前的三家公司依次为融创中国、越秀地产、碧桂园.....22
图表 53. 2026 年第 38 周（9 月 12 日-9 月 18 日）重点公司公告汇总 .....29
图表 54. 2026 年第 38 周房地产行业国内债券总发行量为 149.6 亿元，环比上升 89.9%，同比上升 123.0% .....34
图表 55. 2026 年第 38 周国内债券总偿还量为 86.5 亿元，环比下降 24.6%，同比下降 41.9% .....34
图表 56. 2026 年第 38 周房地产行业国内债券净融资额为 63.1 亿元.....34
图表 57. 本周债券发行量最大的房企为静安置业、闵房集团、上城城发、首开股份，发行量分别为 20.0、20.0、15.0、12.0 亿元.....35
图表 58. 本周债券偿还量最大的房企为益田集团、苏州高新、上海临港、兰溪兰创，偿还量分别为 67.9、6.6、3.0、3.0 亿元.....35
图表 59. 报告中提及上市公司估值表.....36
图表 60. 城市数据选取清单.....38

仅供内部参考，请勿外传！



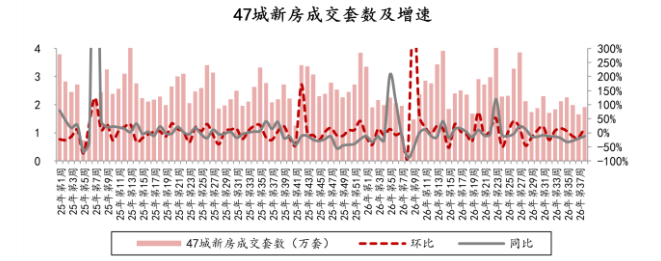
# 1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪

本周（第 38 周：9 月 12 日-9 月 18 日）相比于上周，新房成交面积环比由负转正、同比降幅收窄，二手房成交面积同环比均由负转正；新房库存面积环比上升、同比下降；一、二线城市新房库存面积去化周期环比均上升、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

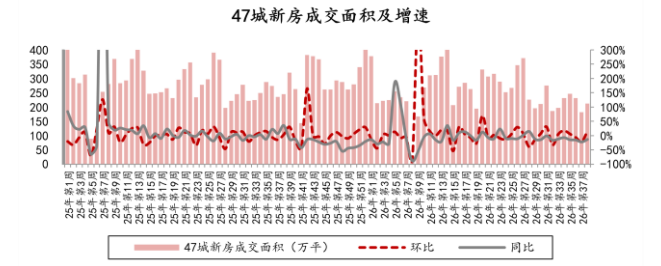
本周 47 个城市新房成交套数为 1.9 万套，环比上升 15.9%，环比由负转正；同比下降 12.3%，同比降幅收窄了 8.0 个百分点；新房成交面积为 212.0 万平方米，环比上升 16.3%，环比由负转正；同比下降 13.3%，同比降幅收窄了 9.1 个百分点。分城市能级来看，一、二、三四线城市新房成交套数分别为 0.4、0.8、0.7 万套，环比增速分别为-12.3%、35.4%、21.1%，同比增速分别为-6.2%、2.4%、-26.4%。一、二、三四线城市新房成交面积分别为 46.5、89.4、76.1 万平方米，环比增速分别为-10.6%、35.6%、18.2%，同比增速分别为-6.9%、0.9%、-28.3%。

**图表 1. 47 个城市新房成交套数为 1.9 万套，环比上升 15.9%，同比下降 12.3%**



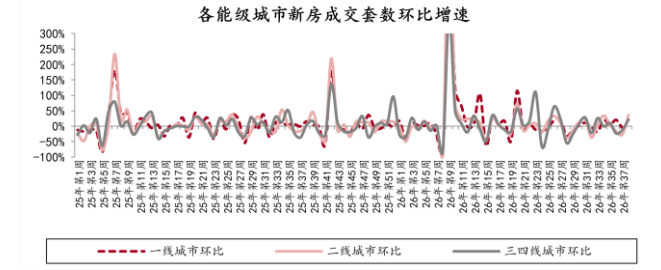

*资料来源：同花顺、中银证券*

**图表 2. 新房成交面积为 212.0 万平方米，环比上升 16.3%，同比下降 13.3%**




*资料来源：同花顺、中银证券*

**图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别为-12.3%、35.4%、21.1%**



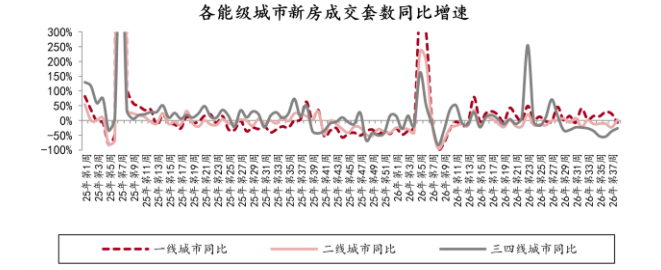

*资料来源：同花顺、中银证券*

**图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为-10.6%、35.6%、18.2%**



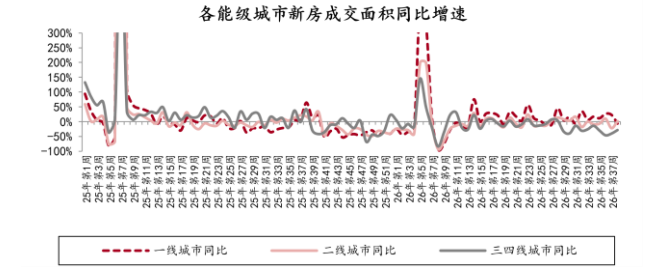

*资料来源：同花顺、中银证券*

**图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为-6.2%、2.4%、-26.4%**




*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-6.9%、0.9%、-28.3%**




*资料来源：同花顺、中银证券*

仅供内部参考，请勿外传！

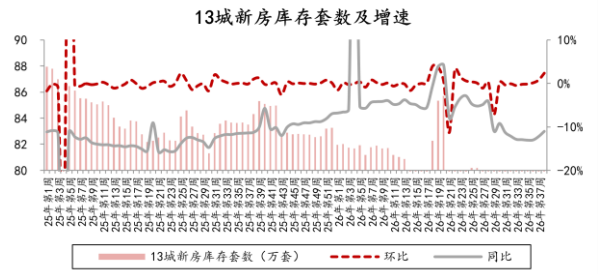


## 1.2 重点城市新房库存情况跟踪

13 个城市新房库存套数为 75.0 万套，环比增速为 2.3%，同比增速为-11.0%，一、二、三四线城市新房库存套数分别为 44.3、17.2、13.5 万套，环比增速分别为 1.3%、7.1%、-0.1%，同比增速分别为-13.8%、0.8%、-14.7%。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数分别为 28.3、5.8、8.3、2.0 万套，环比增速分别为 1.8%、-0.1%、1.1%、-0.2%，同比增速分别为-13.2%、-6.7%、-13.2%、-36.8%。

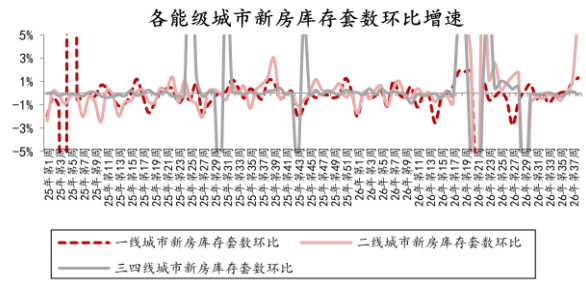
在新房库存套数去化周期方面，13 个城市新房库存套数去化周期为 19.9 个月，环比上升 1.1 个月，同比下降 3.6 个月。一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 17.4、16.8、68.6 个月，一、二线城市环比分别上升 0.5、2.4 个月，三四线城市环比基本持平；一、二、三四线城市同比分别下降 3.7、1.1、9.9 个月。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数去化周期分别为 30.7、6.2、15.8、11.4 个月，北京、上海、广州、深圳环比分别上升 0.8、0.1、0.5、0.5 个月，同比分别下降 2.3、1.4、3.3、10.7 个月。

**图表 7. 13 个城市新房库存套数为 75.0 万套，环比增速为 2.3%，同比增速为-11.0%**



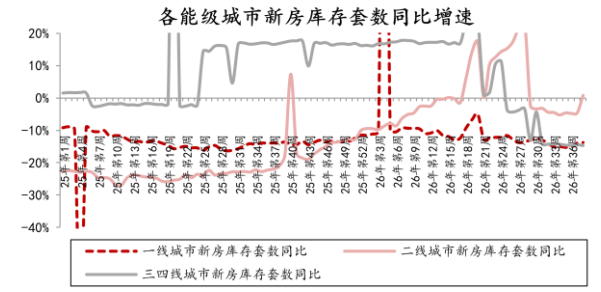

*资料来源：同花顺、中银证券*

**图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为 1.3%、7.1%、-0.1%**



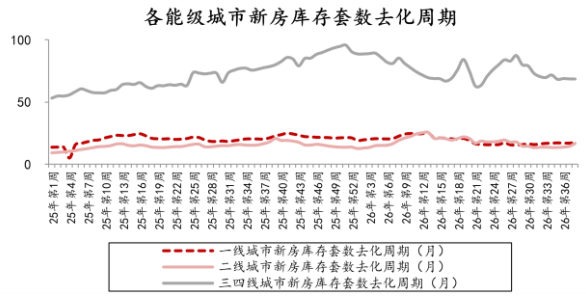

*资料来源：同花顺、中银证券*

**图表 9. 一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为-13.8%、0.8%、-14.7%**



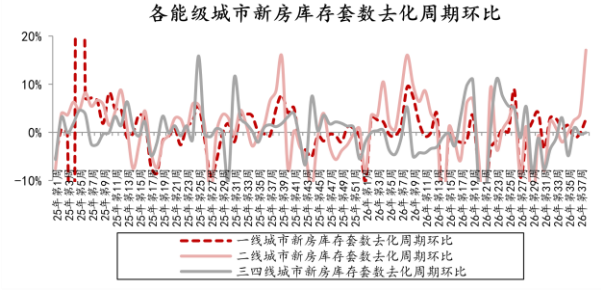

*资料来源：同花顺、中银证券*

**图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 17.4、16.8、68.6 个月**



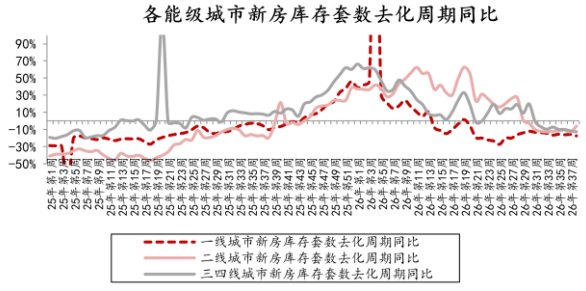

*资料来源：同花顺、中银证券*

**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 2.8%、17.1%、-0.1%**




*资料来源：同花顺、中银证券*

**图表 12. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期同比增速分别为-17.5%、-6.2%、-12.6%**




*资料来源：同花顺、中银证券*

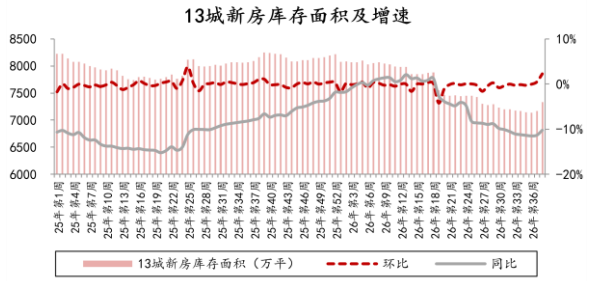
仅供内部参考，请勿外传！



13 个城市新房库存面积为 7329.3 万平方米，环比增速为 2.2%，同比增速为-10.2%。一、二、三四线城市新房库存面积分别为 3633.7、2229.7、1465.9 万平米，环比增速分别为 1.4%、5.4%、-0.2%，同比增速分别为-14.0%、3.9%、-18.3%。

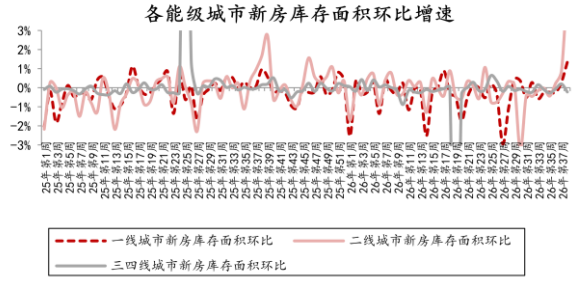
在新房库存面积去化周期方面，13 个城市新房库存面积去化周期为 18.7 个月，环比上升 1.2 个月，同比下降 3.7 个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 15.1、17.5、60.8 个月，一、二线城市环比分别上升 0.6、2.2 个月，三四线城市环比下降 0.2 个月，一、三四线城市同比分别下降 3.7、1.2、10.1 个月。

**图表 13. 13 个城市新房库存面积为 7329.3 万平方米，环比增速为 2.2%，同比增速为-10.2%**



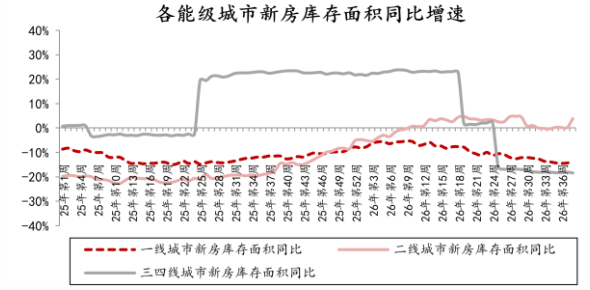

*资料来源：同花顺、中银证券*

**图表 14. 一、二、三四线城市新房库存面积环比增速分别为 1.4%、5.4%、-0.2%**



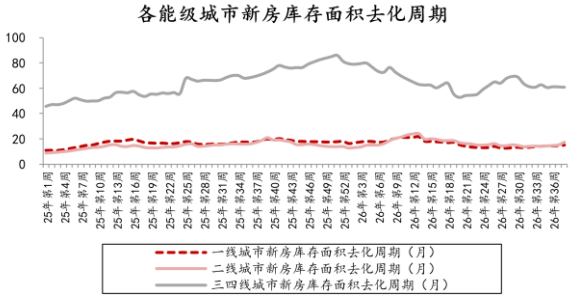

*资料来源：同花顺、中银证券*

**图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为-14.0%、3.9%、-18.3%**



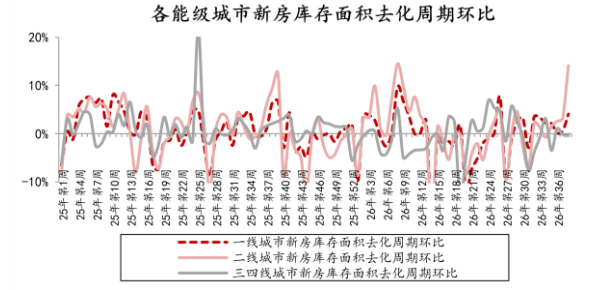

*资料来源：同花顺、中银证券*

**图表 16. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 15.1、17.5、60.8 个月**



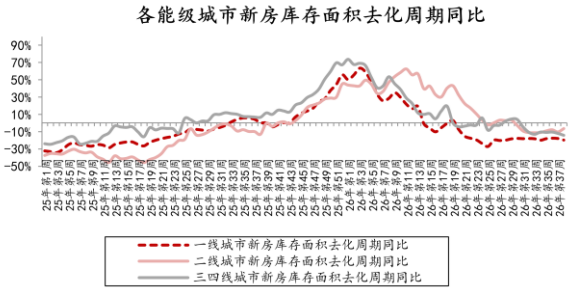

*资料来源：同花顺、中银证券*

**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 4.0%、14.1%、-0.4%**




*资料来源：同花顺、中银证券*

**图表 18. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期同比增速分别为-19.6%、-6.4%、-14.3%**




*资料来源：同花顺、中银证券*

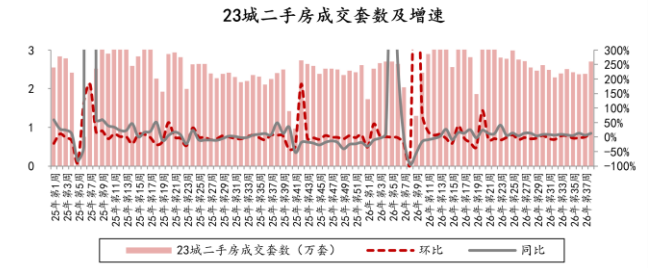
仅供内部参考，请勿外传！



## 1.3 重点城市二手房成交情况跟踪

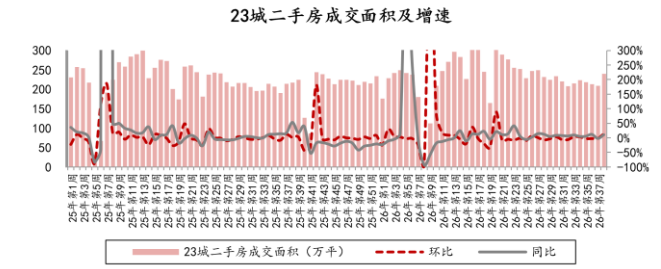
本周 23 个城市二手房成交套数为 2.7 万套，环比上升 13.3%，同比上升 12.2%；成交面积为 239.7 万平方米，环比上升 14.7%，环比由负转正，同比上升 10.3%，同比由负转正。从各城市能级来看，一、二、三四线城市二手房成交套数分别为 1.1、1.2、0.4 万套，环比增速分别为 10.1%、16.5%、13.4%，同比增速分别为 13.4%、10.0%、15.5%；一、二、三四线城市成交面积分别为 96.5、99.8、43.3 万平方米，环比增速分别为 12.6%、18.9%、10.7%，同比增速分别为 12.0%、8.4%、11.1%。

**图表 19. 23 个城市二手房成交套数为 2.7 万套，环比上升 13.3%，同比上升 12.2%**



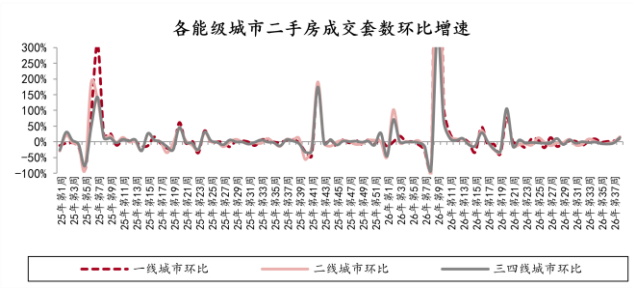

*资料来源：同花顺、中银证券*

**图表 20. 23 个城市二手房成交面积为 239.7 万平方米，环比上升 14.7%，同比上升 10.3%**




*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 10.1%、16.5%、13.4%**



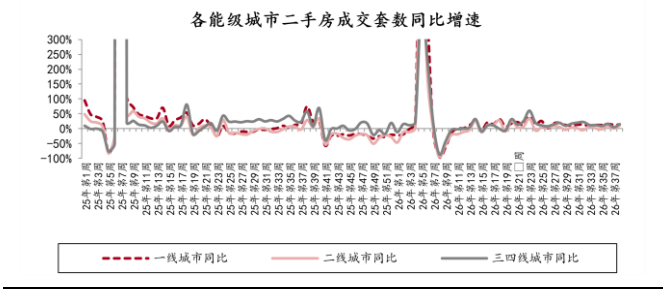

*资料来源：同花顺、中银证券*

**图表 22. 一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别为 12.6%、18.9%、10.7%**



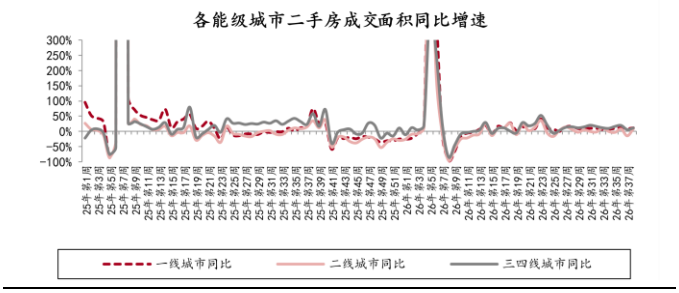

*资料来源：同花顺、中银证券*

**图表 23. 一、二、三四线城市二手房成交套数同比增速分别为 13.4%、10.0%、15.5%**




*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 12.0%、8.4%、11.1%**




*资料来源：同花顺、中银证券*

仅供内部参考，请勿外传！



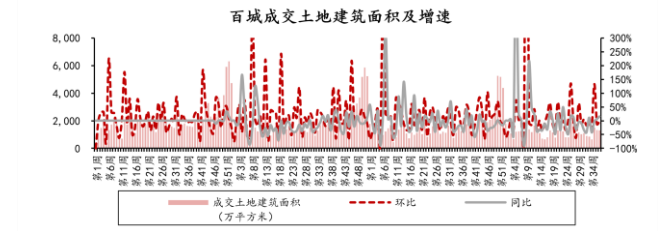
# 2 百城土地市场跟踪

土地市场方面，我们选取 2026 年第 37 周 (9 月 7 日-9 月 13 日)的数据，土地市场环比量价齐跌，同比量价齐涨。从城市能级来看，一线城市环比量价齐跌、同比量跌价涨，二线城市环比量价齐跌、同比量跌价涨，三线城市环比量价齐涨、同比量涨价跌；一线城市溢价率环比下跌、同比上涨，二、三线城市同环比均上涨。

## 2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪

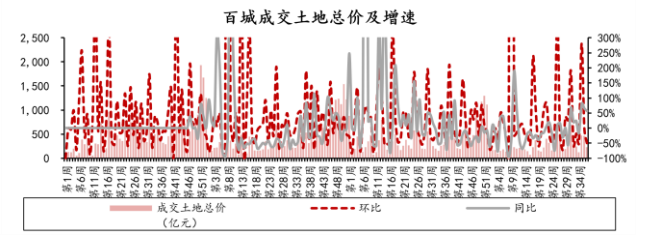
百城全类型成交土地规划建筑面积为 1288.9 万平方米，环比下降 2.1%，同比上升 15.0%；成交土地总价为 224.9 亿元，环比下降 51.6%，同比上升 56.3%；成交土地楼面均价为 1745.0 元/平，环比下降 50.5%，同比上升 35.9%；百城成交土地溢价率为 8.6%，环比下降 7.6 个百分点，同比上升 7.2 个百分点。

**图表 25. 百城成交土地规划建筑面积为 1288.9 万平方米，环比下降 2.1%，同比上升 15.0%**



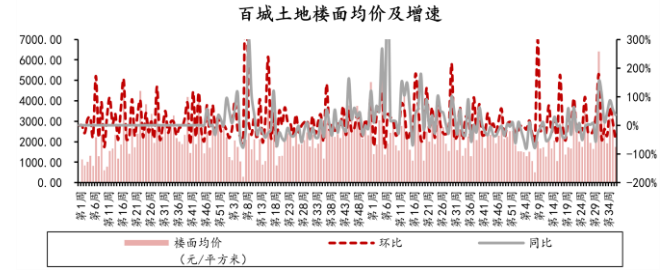

*资料来源：中指院、中银证券*

**图表 26. 百城成交土地总价为 224.9 亿元，环比下降 51.6%，同比上升 56.3%**



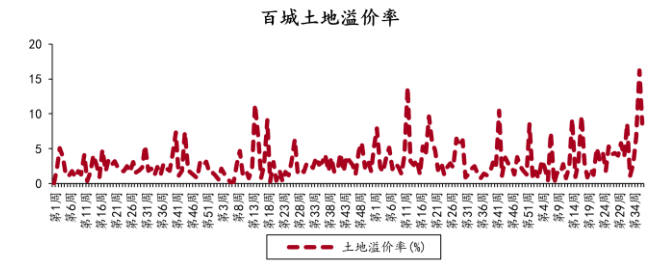

*资料来源：中指院、中银证券*

**图表 27. 百城成交土地楼面均价为 1745.0 元/平，环比下降 50.5%，同比上升 35.9%**




*资料来源：中指院、中银证券*

**图表 28. 百城成交土地溢价率为 8.6%，环比下降 7.6 个百分点，同比上升 7.2 个百分点**



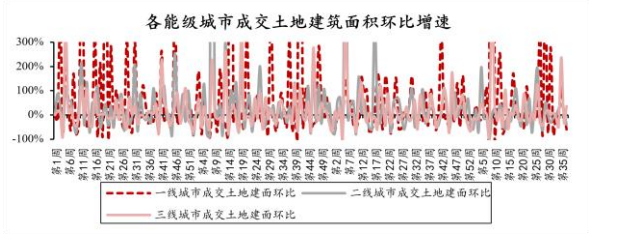

*资料来源：中指院、中银证券*

从城市能级来看，一、二、三线城市成交土地规划建筑面积分别为 43.9、318.9、926.1 万平方米，环比增速分别为-60.0%、-39.8%、36.8%，同比增速分别为-23.7%、-40.3%、75.1%；一、二、三线城市成交土地总价分别为 45.2、79.2、100.5 亿元，环比增速分别为-83.1%、-45.2%、90.5%，同比增速分别为 1185.5%、39.2%、20.5%；一、二、三线城市平均楼面价分别为 10287.6、2484.1、1085.7 元/平，环比增速分别为-57.8%、-8.9%、39.3%，同比增速分别为 1583.9%、133.1%、-31.2%；一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 31.4%、3.9%、8.3%，一线城市环比下降 167.8 个百分点，二、三线城市分别上升 1.5、5.2 个百分点；一、二、三线城市同比分别上升 31.4、3.5、6.4 个百分点。

仅供内部参考，请勿外传！

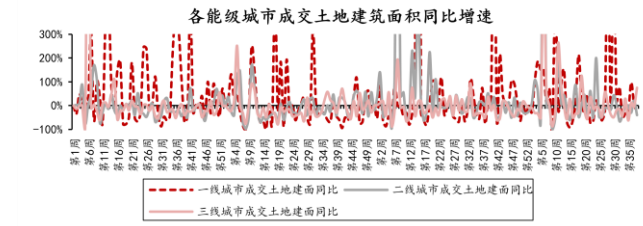


**图表 29. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速分别为-60.0%、-39.8%、36.8%**



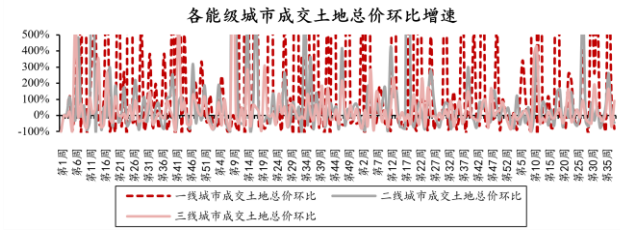

*资料来源：中指院、中银证券*

**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-23.7%、-40.3%、75.1%**



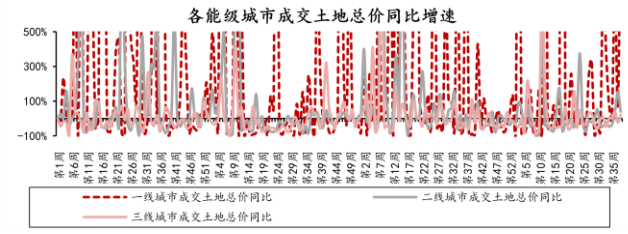

*资料来源：中指院、中银证券*

**图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为-83.1%、-45.2%、90.5%**



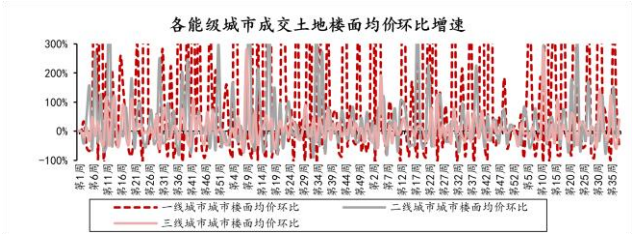

*资料来源：中指院、中银证券*

**图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为1185.5%、39.2%、20.5%**



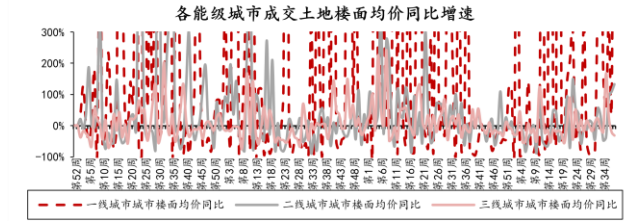

*资料来源：中指院、中银证券*

**图表 33. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为-57.8%、-8.9%、39.3%**



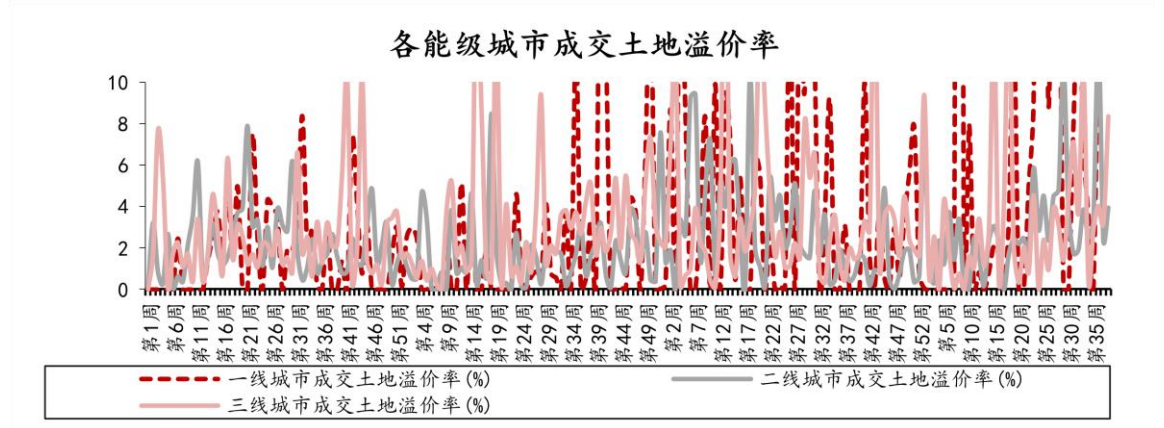

*资料来源：中指院、中银证券*

**图表 34. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为 1583.9%、133.1%、-31.2%**




*资料来源：中指院、中银证券*

**图表 35. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 31.4%、3.9%、8.3%**




*资料来源：中指院、中银证券*

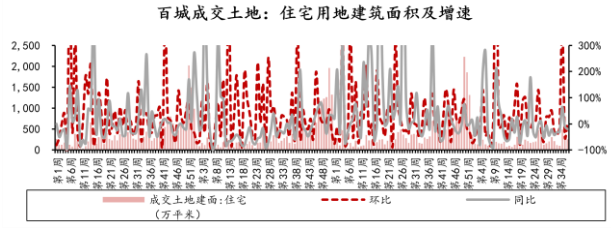
仅供内部参考，请勿外传！



## 2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪

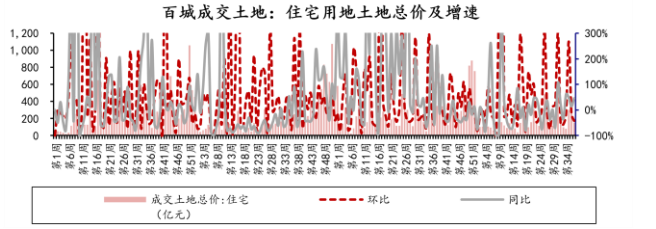
百城成交住宅土地规划建筑面积为 256.3 万平方米，环比上升 5.5%，同比下降 20.2%；成交住宅土地总价为 151.3 亿元，环比下降 42.5%，同比上升 45.5%；成交住宅土地楼面均价为 5901.6 元/平方米，环比下降 45.5%，同比上升 82.3%；百城成交住宅类用地溢价率为 9.8%，环比上升 4.5 个百分点，同比上升 4.9 个百分点。

**图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 256.3 万平方米，环比上升 5.5%，同比下降 20.2%**



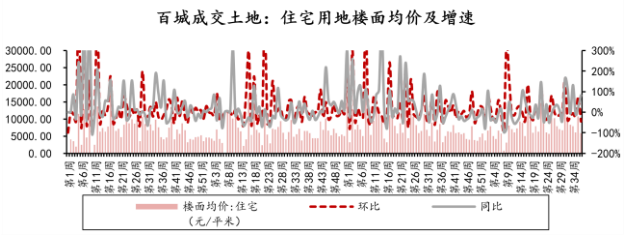

*资料来源：中指院、中银证券*

**图表 37. 百城成交住宅土地总价为 151.3 亿元，环比下降 42.5%，同比上升 45.5%**



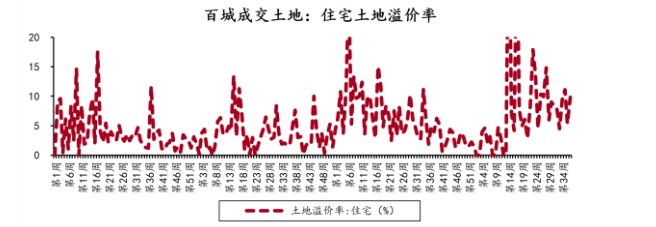

*资料来源：中指院、中银证券*

**图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 5901.6 元/平方米，环比下降 45.5%，同比上升 82.3%**




*资料来源：中指院、中银证券*

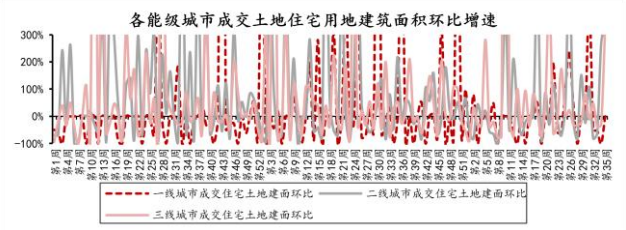
**图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 9.8%，环比上升 4.5 个百分点，同比上升 4.9 个百分点**




*资料来源：中指院、中银证券*

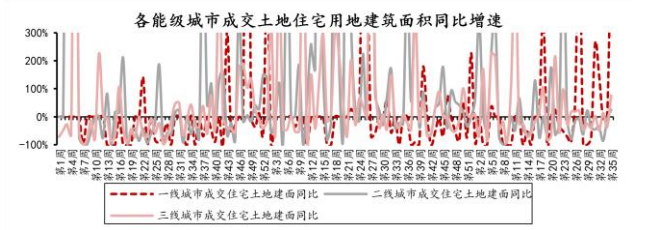
从不同城市能级的住宅类土地市场情况来看，本周一、二、三线城市土地建筑面积分别为 8.4、96.7、151.2 万平方米，一、二、三线城市环比增速分别为-70.2%、-23.3%、70.3%，二、三线城市同比增速分别为-47.4%、10.1%；一、二、三线城市住宅类成交土地总价分别为 35.5、53.4、62.4 亿元，一、二、三线城市环比增速分别为-77.8%、-35.3%、201.4%，二、三线城市同比增速分别为 19.7%、5.2%；一、二、三线城市住宅类平均楼面价分别为 42368.0、5517.1、4128.9 元/平，一、二、三线城市环比增速分别为-25.5%、-15.7%、77.0%，二、三线城市同比增速分别为 127.5%、-4.5%；一、二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 62.7%、0.9%、2.7%，一线城市环比上升 54.5 个百分点，二、三线城市环比分别下降 2.9、3.8 个百分点，二线城市同比上升 0.3 个百分点，三线城市同比下降 4.6 个百分点。

**图表 40. 一、二、三线城市住宅类用地成交土地规划建筑面积环比增速分别为-70.2%、-23.3%、70.3%**




*资料来源：中指院、中银证券*

**图表 41.二、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-47.4%、10.1%**

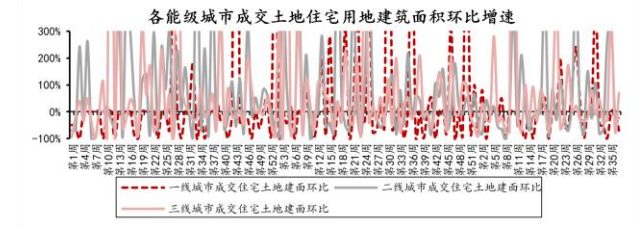



*资料来源：中指院、中银证券*

仅供内部参考，请勿外传！

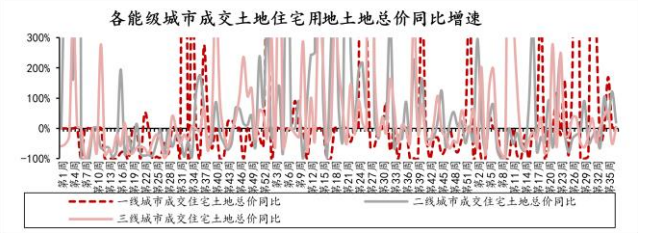


**图表 42. 一、二、三线城市住宅成交土地总价环比增速分别为-77.8%、-35.3%、201.4%**



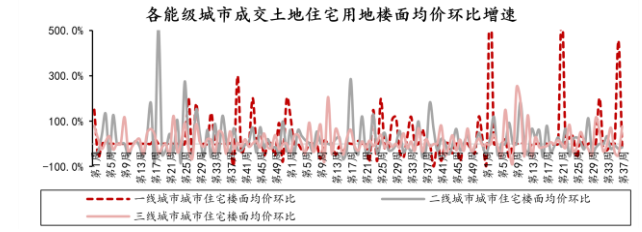

*资料来源：中指院、中银证券*

**图表 43.二、三线城市住宅成交土地总价同比增速分别为19.7%、5.2%**



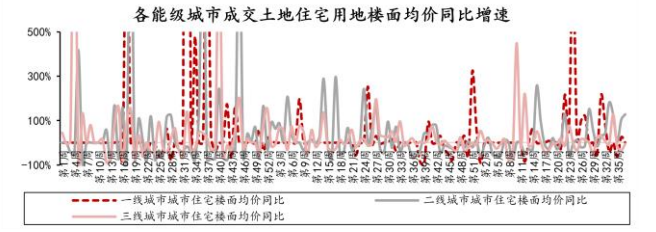

*资料来源：中指院、中银证券*

**图表 44. 一、二、三线城市住宅成交楼面均价环比增速分别为-25.5%、-15.7%、77.0%**



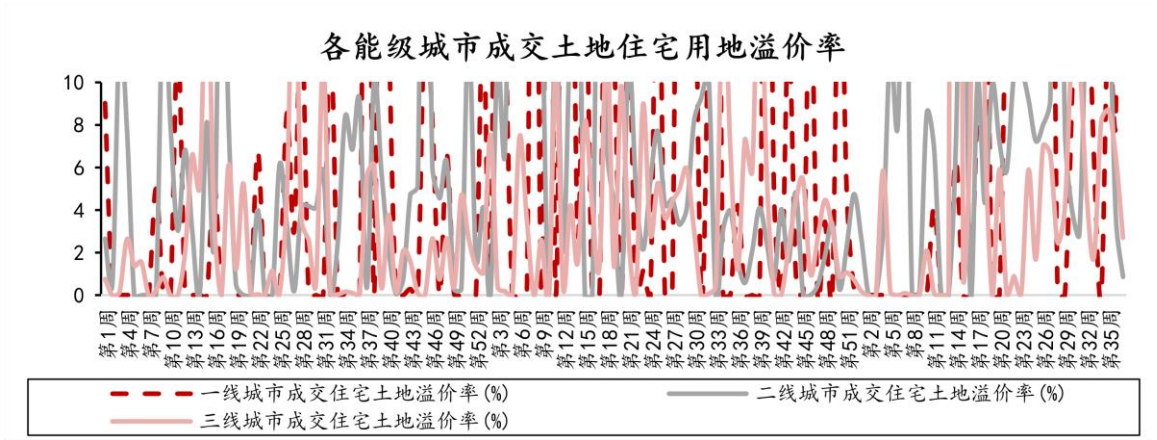

*资料来源：中指院、中银证券*

**图表 45.二、三线城市住宅成交楼面均价同比增速分别为127.5%、-4.5%**




*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 62.7%、0.9%、2.7%**




*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***

**住房城乡建设部：**住建部等三部门出台新政，有序推行商品住房现房销售，新出让地块优先实行现房销售，预售项目须主体结构封顶。北京、上海、深圳、广州、西安等重点城市已陆续完成首轮土拍。

**国家统计局：**1）1-8 月全国房地产开发投资 47979 亿元，同比下降 19.9%；住宅投资 37017 亿元，下降 19.7%。同期新建商品房销售面积 49880 万平方米，下降 12.1%；销售额 47470 亿元，下降 13.0%。2）8 月一线城市新建商品住宅销售价格环比由上月持平转为上涨 0.1%，二线城市环比下降 0.1%，三线城市环比下降 0.2%，降幅比上月收窄 0.1 个百分点。3）房地产市场交易格局正在发生深刻调整，交易总量有所改善，市场格局正由新房交易转向存量房交易，原有运行模式难以适应新变化，需加快推动房地产发展模式转变。

**国务院：**1）新华社发文指出，有力有序落地房地产新政，推动市场稳定健康发展，更好满足人民群众对美好居住生活的需要。2）中央 8 月未出台系统性房地产新政，前 8 月全国二手房网签面积达 5.49 亿平方米，同比增长 10.6%；8 月一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比分别上涨 0.1%。

**住房城乡建设部：**1）国新办定于 9 月 18 日上午 10 时举行“开局起步‘十五五’”系列发布会，住建部副部长陈绍旺将介绍“十五五”时期推进住房城乡建设事业高质量发展有关情况并答记者问。2）住建部要求各地下一步加大治理“挂证”、挂靠等市场乱象力度，持续强化建筑市场监管，不断优化建筑市场环境。

***地方***

**深圳：**中海以 25.5 亿元、溢价率 125%竞得深圳福田安托山宅地（香蜜湖地块），成交楼面价 98069 元/平方米，为福田新地王，居深圳地价第二位。

**成都：**华润置地全资子公司以 14.09 亿元竞得成都高新区石羊街道 164.48 亩商业服务业用地，成交楼板价 5400 元/平方米，溢价率约 94.2%。

**武汉：**武汉“8·28 新政”后首场土拍 9 宗地挂牌、8 宗成交，保利发展以 8.92 亿元、溢价 14.1%竞得白沙洲宅地，为本场唯一溢价地块。

**长沙：**长沙市观沙岭片区 C05-C06 地块控规修正批前公示，拟由商住用地调整为二类居住用地，容积率由 2.4 降至不超过 2.0，总建筑面积由约 12.2 万平方米降至 9.7 万平方米，限高 80 米。

**福州：**福州平潭综合实验区自然资源与生态环境局发布土地出让公告，拟于 10 月 8 日拍卖 2026G010 号地块，占地 32412 平方米（约 48.62 亩），用途为住宅、零售商业用地，容积率上限 2.4，起始价 2.85 亿元，起始楼面价 3663.77 元/平方米。

**海南：**绿地参股的海绿恒业以 3309 万元竞得海南省东方市一宗宅地，楼面价约 478 元/平方米，为绿地时隔近 7 年在海南再次拿地。地块需配建安置房及幼儿园，可售部分楼面价约 640 元/平方米。

**靖江：**靖江挂牌出让 1 幅宅地，宗地总面积 8.04 万平方米，其中普通商品住房用地 67842 平方米、零售商业用地 12558 平方米，使用年限 70 年，起始价 9.2 亿元。

**瑞丽：**瑞丽市自然资源局挂牌出让 1 幅零售商业用地，总面积 29338 平方米，出让年限 40 年，起始价 2420.385 万元，竞买保证金 485 万元，加价幅度 243 万元。

**温岭：**温岭市自然资源和规划局以拍卖方式出让泽国镇 ZG020102 地块，总面积 16432 平方米，出让年限 40 年，起始价 3112 万元，竞买保证金 623 万元，拍卖时间为 2026 年 10 月 10 日 09 时 00 分。

**普宁：**普宁市自然资源局挂牌出让 1 幅普通商品住房用地，面积 1876 平方米，出让年限 70 年，起始价 600 万元，保证金 300 万元，挂牌时间为 2026 年 10 月 8 日至 10 月 21 日。

**平湖：**平湖市自然资源和规划局发布拍卖出让公告，出让平住 2026-1 号地块，总面积 29239.5 平方米，出让年限 70 年，起始价 5679 万元，保证金 1135.8 万元，2026 年 10 月 8 日 10 时 30 分开始。

**台山：**台山市自然资源局挂牌出让 TS2026036 地块，总面积 66130.99 平方米，起始价 20415 万元，竞买保证金 4083 万元，网上挂牌报价时间为 2026 年 10 月 2 日至 10 月 12 日 9 时 30 分，该地块项目实行现房销售。

仅供内部参考，请勿外传！



**菏泽：**菏泽市定陶区自然资源局挂牌出让 C2026-28 地块，总面积 18722 平方米，起始价 3763.122 万元，竞买保证金 1000 万元，挂牌时间为 2026 年 10 月 1 日至 2026 年 10 月 10 日。

**潍坊：**潍坊市自然资源和规划局高新分局挂牌出让 1 幅编号 2025-G07 地块，总面积 44607 平方米，起始价 31782.4875 万元，保证金 6400 万元。

**香港：**1）香港地政总署 9 月 11 日刊宪，建议收回土瓜湾马头围道/落山道 16 幅私人土地，面积约 1350 平方米，供市建局 KC-020 重建项目使用。项目受影响住户约 133 伙，自住业主收购价 14807 港元，拟建 35 层商住物业共 279 个单位。2）香港立会议员考察古洞北新发展区，预计北都未来 10 年合共建成 15 万个公营房屋单位，其中古洞将占 3 万个。

**惠州：**惠州开展港澳居民置业安居全民营销活动，成功推荐港澳居民在惠州市行政区域范围内购买新建商品房（仅限商品住宅、公寓、商业办公用房），且在 2027 年 1 月 31 日（含）前完成商品房买卖合同网签的，按每套成交房屋总价分档执行现金奖励：50 万元以下奖励 5000 元，50 万元（含）至 150 万元（不含）奖励 1 万元，150 万元（含）以上奖励 1.5 万元。

**苏州：**苏州吴江挂牌 4 宗住宅用地，涉及太湖新城、运东、开发区板块，起拍总价 10.6 亿元，最高起拍楼面价 13630 元/㎡，4 宗地块定于 10 月 14 日开拍。

**南京：**南京江宁区挂牌 1 幅工业用地，出让面积 43247.47 ㎡，挂牌起始价 1635 万元。

**济南：**济南“8·28 新政”后第二场土拍 2 宗宅地底价成交，历城控股以 4.2761 亿元摘唐冶地块，楼面价约 4706 元/㎡，另需缴纳 1.5571 亿元教育配套费。

**昆明：**9 月 11 日昆明主城三宗地块集中出让，均以底价成交，总金额约 16.46 亿元。其中西山区 KCXS2026-4 地块成交价 10.35 亿元，楼面价 8488 元/㎡，为 2026 年昆明主城年度单宗土地总价及楼面价最高地块。

**南通：**1）江苏南通、泰州 3 宗地块底价 11.55 亿元成交，其中南通如皋成交 1 宗住宅用地，出让面积 64623 ㎡，成交总价 8.2394 亿元，楼面价 7969 元/㎡；泰州靖江成交 2 宗地块，商住用地总价 2.9122 亿元，商业用地总价 4028 万元。2）南通 25.5 亿元挂牌 7 幅二类普通商品住房用地，竞买保证金交纳截止时间为 2026 年 10 月 16 日 11 时 00 分。

**广东：**广东前 8 月新开工改造老旧小区 1106 个，惠及居民 24 万户，其中县城老旧小区 164 个；汕头、中山、茂名、肇庆、清远、揭阳 6 个地市开工率达 100%。

**天津：**天津市住房公积金管理中心拟增公积金提取情形，物业费、装修费可提取。拟规定物业费每年提取不超过 3000 元，新购住房装修费提取不超过 15 万元，装修翻新费提取不超过 3 万元。

**香港：**港铁接受屯门第 16 区站二期项目地价要约，金额 105 亿港元。

**郑州：**正弘置业 12.18 亿元竞得郑州二七区宅地，成交楼面价 8226 元/㎡，溢价率 32.67%。

**大连：**大连挂牌出让中山区 1 幅普通商品住房用地，总面积 11505.8 平方米，起始价 16004 万元，竞买保证金 3200.8 万元。

**张家港：**张家港将挂牌出让 2 幅商品住房用地，起始价分别为 36804 万元和 20075 万元，均于 2026 年 10 月 15 日截止挂牌。

**泰兴：**泰兴市挂牌 1 幅住宅用地，总面积 21403 平方米，出让年限 70 年，起始价 19260 万元，挂牌时间为 10 月 13 日至 22 日。

**句容：**句容挂牌 2 幅商品住房用地，起始价分别为 11926 万元和 3865 万元，挂牌时间为 10 月 5 日至 10 月 16 日。

**东阳：**东阳自然资源和规划局拍卖出让画水镇宅地，总面积 8928 平方米，出让年限 70 年，起始价 1450 万元，保证金 290 万元。

**德清：**浙江湖州德清县拍卖出让禹越镇零售商业用地，总面积 9055 平方米，起始价 2191.31 万元，竞买保证金 438.26 万元。

**乐清：**乐清市挂牌出让柳市镇华东村 2 幅地块，起始价分别为 9000 万元和 910 万元，竞买保证金分别为 1800 万元和 182 万元。

**四川：**四川省统计局 9 月 16 日发布数据，2026 年 1-8 月全省固定资产投资同比下降 2.7%，其中房地产开发投资同比下降 7.5%，商品房施工面积下降 13.2%，新建商品房销售面积下降 13.6%。

仅供内部参考，请勿外传！



**香港：**香港公布首份五年规划（2026-2030）及《2026 年施政报告》，未来十年房屋供应按公营出租四成、资助出售三成、私人住宅三成规划；未来五年公营房屋建屋量（含简约公屋）约 19.6 万个单位，公屋综合轮候时间 2030/31 年度降至 4 年以下；有新生婴儿的白表家庭居屋按揭成数提升至 95%。

**武汉：**武汉公积金拟新增装修、物业费等提取情形，装修提取上限 18 万元、物业费年度上限 6000 元。

**北京：**1-8 月北京新建商品房销售面积 668.8 万平方米，同比增长 1.6%，其中住宅销售面积 489.5 万平方米，增长 12.5%；房屋新开工面积 591.4 万平方米，下降 30.7%。

**雄安：**雄安公共资源交易中心 9 月 15 日挂牌启动区 XACR-2026-007 住宅地块，起始价 6.1 亿元，保证金 1.22 亿元，宗地占地 68340 平方米，地上建筑面积约 10.7 万-12.5 万平方米，市场研判或为金茂府二期用地。

**杭州：**杭州拱墅区石桥单元 GS130203-21 地块将于 9 月 17 日开拍，出让面积约 74.3 亩，容积率 1.0 至 1.9，起拍总价 144682 万元，起拍楼面价 15363 元/㎡。

**湖州：**湖州吴兴区集中挂牌 5 宗宅地，均位于南太湖新区，总出让面积 294.3 亩，总建筑面积 33.4 万平方米，总起价 21.62 亿元。

**常州：**常州市金坛区自然资源和规划局挂牌出让 2 幅普通商品住房用地，起始价合计 191162.4 万元（约 19.12 亿元）。

**盐城：**盐城市自然资源和规划局挂牌出让亭湖区 1 幅普通商品住房用地（一类），面积 86883 平方米，出让年限 70 年，起始价 9.07 亿元，保证金 1.81 亿元，10 月 15 日挂牌截止。

**泰州：**泰州市自然资源和规划局挂牌出让海陵区 1 幅住宅用地，宗地总面积 34474 平方米，起始价 22900 万元，竞买保证金 4580 万元，挂牌竞价时间为 10 月 13 日至 10 月 22 日。

**莆田：**仙游县自然资源局拍卖出让 1 幅位于鲤城街道的安置商品住房用地，总面积 50644 平方米，出让年限 70 年，起始价 30700 万元，竞买保证金 6140 万元。

**合肥：**安徽省合肥市长丰县自然资源和规划局公告拍卖出让 CF202606 至 CF202609 共 4 幅地块，起始价合计约 2.45 亿元，竞买保证金截止 2026 年 10 月 8 日 16 时，拍卖 10 月 10 日 15 时 30 分开始。

**嵊州：**浙江省嵊州市自然资源和规划局拍卖出让 3 幅商住地块，其中 ZX-20-01-06 地块起始价 28300 万元、保证金 5660 万元；ZX-20-01-09 地块起始价 26600 万元、保证金 5320 万元，拍卖时间为 2026 年 10 月 9 日。

**乐山：**四川乐山市市中区自然资源局拍卖出让中心城区苏稽片区 1 幅地块，宗地总面积 38301.88 平方米，起始价 6285 万元，竞买保证金 1886 万元，拍卖活动开始时间为 2026 年 10 月 09 日 10 时 00 分。

**沈阳：**9 月 15 日沈阳王家湾板块两宗宅地公开出让，沈阳新屹置业有限公司竞得祝科街东浑南中路北、祝科街东文欣苑北-1 地块，楼面价分别为 4315 元/㎡、3695 元/㎡，成交总金额 3.73 亿元。

**苏州：**苏州北动车所上盖空间地块底价成交，由苏州阳澄融光置业底价竞得，成交总价 5841 万元，溢价率 0%，盖板空间用地面积 302829 平方米。

**成都：**成都市规划和自然资源局挂牌出让武侯区华兴街道三河社区 1 幅城镇社区服务设施用地，总面积 4743.46 平方米，起始价 2652.472 万元，竞买保证金 600 万元。

**鞍山：**辽宁鞍山市公共资源交易中心挂牌出让铁西区 DH-2026-005 零售商业用地，总面积 21219.47 平方米，出让年限 40 年，起始价 1755 万元，保证金 1755 万元，2026 年 10 月 15 日 14:00 挂牌结束。

**吉首：**湖南吉首市自然资源局挂牌出让 1 幅地块，宗地总面积 545.54 平方米，用途为其他商业服务业用地，出让年限 40 年，起始价 74 万元，竞买保证金 15 万元，挂牌时间为 2026 年 10 月 6 日至 10 月 16 日。

**阜阳：**安徽省阜阳市太和县自然资源和规划局拍卖出让 TG〔2026〕-15 地块，面积 9016.82 平方米（合 13.53 亩），起始价 1204.17 万元（89 万元/亩），竞买保证金 603 万元，10 月 10 日 15 时开拍。

**江苏：**泰州出台公积金新政，装修自住住房每套最高可提 20 万元。自 9 月 20 日起开展装修自住住房提取公积金业务，提取金额按每平方米 1500 元确定，每套合计不超 20 万元，有效期至 2030 年 12 月 31 日。

仅供内部参考，请勿外传！



**香港：**1）香港财政司表示，99.3%宏福苑业主接受收购，86%已签订买卖协议。现阶段政府会先主力处理已签订业权出售协议的业主上楼安排。2）香港洪水桥大学城三幅校园用地招标，合共 26 公顷，其中区域（一）约 16.5 公顷、区域（二）约 5.3 公顷、区域（三）约 4.4 公顷，本年底截止申请。3）港府张贴收回土地公告推土瓜湾两市区重建项目，涉及地块包括土瓜湾明伦街/马头角道面积约 11430 平方米，以及土瓜湾道/马头角道面积约 8759 平方米，共收回 934 项物业权益，12 月 18 日复归政府，拟重建为住宅。4）香港市建局土瓜湾道荣光街项目最少收 8 份意向书，包括中海、华懋等，项目可建住宅约 1050 伙，总楼面约 53.04 万方呎，市场估值 37.1 亿至 45.1 亿港元。

**北京：**北京城市副中心 0902 街区宅地规划公示，建筑规模约 18.25 万㎡。9 月 16 日，北京城市副中心 0902 街区 FZX-0902-6005 等地块规划综合实施方案公示，用地面积约 10.33 公顷，建筑规模约 18.25 万㎡，含两幅住宅地块。

**广州：**广州花都新华坊开园，多业主危旧物业自主更新，业主签约率达 100%。项目为全省首宗多业主危旧商业物业成片连片自主更新成果，业主让渡 20 年运营权，由区属国企统一代建、招商运营。

**南京：**南京发布 4 幅地块出让公告，起始价合计 16768 万元。9 月 16 日、17 日发布 4 幅地块出让公告，推出 1 幅商业用地、2 幅科研用地、1 幅工业用地，出让面积合计 196113.72 平方米，限时竞价于 10 月中下旬陆续进行。

**南通：**南通市区一次性推出 11 宗涉宅用地，起始总价超 40 亿元。总占地超 657 亩，最高楼面起价 11625 元/㎡，地块覆盖崇川区、经开区等板块，将于 10 月 18 日 11 时开拍。

**成都：**成都春熙路邱家祠商服用地成交，成交总价 14451.71 万元。成都锦江区春熙路商圈邱家祠商服用地 9 月 17 日成交，总价 14451.71 万元，单价 1193 万元/亩（合 44724 元/平方米），容积率 0.4，竞得企业为成都兴锦城市更新建设发展有限公司。

**青岛：**青岛城阳夏庄一宗宅地挂牌，起拍总价 5347 万元。青岛城阳区夏庄街道挂牌一宗住宅用地，起拍楼面地价 2891 元/㎡，起拍总价 5347 万元，竞买保证金 1069 万元，占地约 7706 ㎡，建筑面积约 18494.4 ㎡，拍卖时间为 10 月 9 日上午 9 时。

**聊城：**山东聊城市自然资源和规划局挂牌出让 6 幅地块，起始价合计 6255 万元。其中 2026-36 地块起始价 660 万元，2026-44 地块起始价 5595 万元、保证金 1119 万元。

**泰州：**泰州挂出 3 幅商品住房用地，起始总价约 11.4 亿元。泰州市自然资源和规划局发布泰地储告〔2026〕9 号公告，挂牌出让 3 幅普通商品住房用地（二类），均于 10 月 13 日起挂牌。

**绍兴：**绍兴嵊州市三江街道挂牌 2 宗相邻商住地，总起价 5.49 亿元。总出让面积 131 亩，总建筑面积 15.74 万方，总起价 5.49 亿元，两地块起始楼面价分别为 3537 元/平方米和 3437 元/平方米，预计 10 月 9 日出让。

**湛江：**湛江霞山区北站片区 126.94 亩宅地挂牌，起始价 5.8 亿元。湛江市霞山区湛阳路以南、站前路以西一宗 84626.18 平方米（约 126.94 亩）城镇住宅用地挂牌出让，起始价 5.8 亿元，竞买保证金 1.2 亿元，出让年限 70 年，容积率不高于 3.0。

**宿迁：**宿迁挂牌 4 幅住宅用地，起始总价约 8.36 亿元。宿迁市自然资源和规划局 9 月 16 日发布国有土地使用权挂牌出让公告，经宿迁市人民政府批准，挂牌出让 4 幅住宅类用地（含商住）地块，挂牌时间为 2026 年 10 月 12 日至 2026 年 10 月 22 日。

**淮南：**安徽淮南潘集区一宗地块拍卖出让，起始价 1698.39 万元。安徽淮南市自然资源和规划局 9 月 17 日发布淮出告[2026]17 号公告，以拍卖方式出让潘集区 HNP26026 地块，宗地总面积约 1.62 万平方米，起始价 1698.39 万元，竞买保证金 340 万元，拍卖时间为 10 月 10 日 16 时。

**临沂：**山东临沂河东区挂牌 1 宗地块，起始价 13510 万元。山东临沂市行政审批服务局挂牌出让河东区九曲街道 1 宗地块，总面积 29652 平方米，起始价 13510 万元，挂牌结束时间为 2026 年 10 月 17 日 12 时。

仅供内部参考，请勿外传！



**图表 47. 2026 年第 38 周大事件**

| 类型 | 时间 | 内容 |
|---|---|---|
| 中央 | 2026/9/15 | 住建部：住建部等三部门出台新政，有序推行商品住房现房销售，新出让地块优先实行现房销售，预售项目须主体结构封顶。北京、上海、深圳、广州、西安等重点城市已陆续完成首轮土拍。 |
| | 2026/9/16 | 统计局：1）1-8 月全国房地产开发投资 47979 亿元，同比下降 19.9%；住宅投资 37017 亿元，下降 19.7%。同期新建商品房销售面积 49880 万平方米，下降 12.1%；销售额 47470 亿元，下降 13.0%。2）8 月一线城市新建商品住宅销售价格环比由上月持平转为上涨 0.1%，二线城市环比下降 0.1%，三线城市环比下降 0.2%，降幅比上月收窄 0.1 个百分点。3）房地产市场交易格局正在发生深刻调整，交易总量有所改善，市场格局正由新房交易转向存量房交易，原有运行模式难以适应新变化，需加快推动房地产发展模式转变。 |
| | 2026/9/17 | 中央/国务院：1）新华社发文指出，有力有序落地房地产新政，推动市场稳定健康发展，更好满足人民群众对美好居住生活的需要。2）中央 8 月未出台系统性房地产新政，前 8 月全国二手房网签面积达 5.49 亿平方米，同比增长 10.6%；8 月一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比分别上涨 0.1%。 |
| | | 住建部：1）国新办定于 9 月 18 日上午 10 时举行“开局起步‘十五五’”系列发布会，住建部副部长陈绍旺将介绍“十五五”时期推进住房城乡建设事业高质量发展有关情况并答记者问。2）住建部要求各地下一步加大治理“挂证”、挂靠等市场乱象力度，持续强化建筑市场监管，不断优化建筑市场环境。 |
| 地方 | 2026/9/14 | 深圳：中海以 25.5 亿元、溢价率 125%竞得深圳福田安托山宅地（香蜜湖地块），成交楼面价 98069 元/平方米，为福田新地王，居深圳地价第二位。 |
| | | 成都：华润置地全资子公司以 14.09 亿元竞得成都高新区石羊街道 164.48 亩商业服务业用地，成交楼板价 5400 元/平方米，溢价率约 94.2%。。 |
| | | 武汉：武汉“8·28 新政”后首场土拍 9 宗地挂牌、8 宗成交，保利发展以 8.92 亿元、溢价 14.1%竞得白沙洲宅地，为本场唯一溢价地块。 |
| | | 长沙：长沙市观沙岭片区 C05-C06 地块控规修正批前公示，拟由商住用地调整为二类居住用地，容积率由 2.4 降至不超过 2.0，总建筑面积由约 12.2 万平方米降至约 10.2 万平方米，限高 80 米。 |
| | | 福州：福州平潭综合实验区自然资源与生态环境局发布土地出让公告，拟于 10 月 8 日拍卖 2026G010 号地块，占地 32412 平方米（约 48.62 亩），用途为住宅、零售商业用地，容积率上限 2.4，起始价 2.85 亿元，起始楼面价 3663.77 元/平方米。 |
| | | 海南：绿地参股的海绿恒业以 3309 万元竞得海南省东方市一宗宅地，楼面价约 478 元/平方米，为绿地时隔近 7 年在海南再次拿地。地块需配建安置房及幼儿园，可售部分楼面价约 640 元/平方米。 |
| | | 靖江：靖江挂牌出让 1 幅宅地，宗地总面积 8.04 万平方米，其中普通商品住房用地 67842 平方米、零售商业用地 12558 平方米，使用年限 70 年，起始价 9.2 亿元。 |
| | | 瑞丽：瑞丽市自然资源局挂牌出让 1 幅零售商业用地，总面积 29338 平方米，出让年限 40 年，起始价 2420.385 万元，竞买保证金 485 万元，加价幅度 243 万元。 |
| | | 温岭：温岭市自然资源和规划局以拍卖方式出让泽国镇 ZG020102 地块，总面积 16432 平方米，出让年限 40 年，起始价 3112 万元，竞买保证金 623 万元，拍卖时间为 2026 年 10 月 10 日 09 时 00 分。 |
| | | 普宁：普宁市自然资源局挂牌出让 1 幅普通商品住房用地，面积 1876 平方米，出让年限 70 年，起始价 600 万元，保证金 300 万元，挂牌时间为 2026 年 10 月 8 日至 10 月 21 日。 |
| | | 平湖：平湖市自然资源和规划局发布拍卖出让公告，出让平住 2026-1 号地块，总面积 29239.5 平方米，出让年限 70 年，起始价 5679 万元，保证金 1135.8 万元，2026 年 10 月 8 日 10 时 30 分开始。 |
| | | 台山：台山市自然资源局挂牌出让 TS2026036 地块，总面积 66130.99 平方米，起始价 20415 万元，竞买保证金 [illegible] 万元，网上挂牌报价时间为 2026 年 10 月 2 日至 10 月 12 日 9 时 30 分，该地块项目实行现房销售。 |
| | | 菏泽：菏泽市定陶区自然资源局挂牌出让 C2026-28 地块，总面积 18722 平方米，起始价 3763.122 万元，竞买保证金 1000 万元，挂牌时间为 2026 年 10 月 1 日至 2026 年 10 月 10 日。 |
| | | 潍坊：潍坊市自然资源和规划局高新分局挂牌出让 1 幅编号 2025-G07 地块，总面积 44607 平方米，起始价 31782.4875 万元，保证金 6400 万元。 |
| | | 香港：1）香港地政总署 9 月 11 日刊宪，建议收回土瓜湾马头围道/落山道 16 幅私人土地，面积约 1350 平方米，供市建局 KC-020 重建项目使用。项目受影响住户约 133 伙，自住业主收购价 14807 港元，拟建 35 层商住物业共 279 个单位。2）香港立会议员考察古洞北新发展区，预计北都未来 10 年合共建成 15 万个公营房屋单位，其中古洞将占 3 万个。 |
| | | 惠州：惠州开展港澳居民置业安居全民营销活动，成功推荐港澳居民在惠州市行政区域范围内购买新建商品房（仅限商品住宅、公寓、商业办公用房），且在 2027 年 1 月 31 日（含）前完成商品房买卖合同网签的，按每套成交房屋总价分档执行现金奖励：50 万元以下奖励 5000 元，50 万元（含）至 150 万元（不含）奖励 1 万元，150 万元（含）以上奖励 1.5 万元。 |
| | 2026/9/15 | 苏州：苏州吴江挂牌 4 宗住宅用地，涉及太湖新城、运东、开发区板块，起拍总价 10.6 亿元，最高起拍楼面价 13630 元/㎡，4 宗地块定于 10 月 14 日开拍。 |
| | | 南京：南京江宁区挂牌 1 幅工业用地，出让面积 43247.47 ㎡，挂牌起始价 1635 万元。 |
| | | 济南：济南“8·28 新政”后第二场土拍 2 宗宅地底价成交，历城控股以 4.2761 亿元摘唐冶地块，楼面价约 4706 元/㎡，另需缴纳 1.5571 亿元教育配套费。 |
| | | 昆明：9 月 11 日昆明主城三宗地块集中出让，均以底价成交，总金额约 16.46 亿元。其中西山区 KCXS2026-4 地块成交价 10.35 亿元，楼面价 8488 元/㎡，为 2026 年昆明主城年度单宗土地总价及楼面价最高地块。 |
| | | 南通：1）江苏南通、泰州 3 宗地块底价 11.55 亿元成交，其中南通如皋成交 1 宗住宅用地，出让面积 64623 ㎡，成交总价 8.2394 亿元，楼面价 7969 元/㎡；泰州靖江成交 2 宗地块，商住用地总价 2.9122 亿元，商业用地总价 4028 万元。2）南通 25.5 亿元挂牌 7 幅二类普通商品住房用地，竞买保证金交纳截止时间为 2026 年 10 月 16 日 11 时 00 分。 |
| | 2026/9/16 | 广东：广东前 8 月新开工改造老旧小区 1106 个，惠及居民 24 万户，其中县城老旧小区 164 个；汕头、中山、茂名、肇庆、清远、揭阳 6 个地市开工率达 100%。。 |
| | | 天津：天津市住房公积金管理中心拟增公积金提取情形，物业费、装修费可提取。拟规定物业费每年提取不超过 3000 元，新购住房装修费提取不超过 15 万元，装修翻新费提取不超过 3 万元。 |
| | | 香港：港铁接受屯门第 16 区站二期项目地价要约，金额 105 亿港元。 |
| | | 郑州：正弘置业 12.18 亿元竞得郑州二七区宅地，成交楼面价 8226 元/㎡，溢价率 32.67%。 |
| | | 大连：大连挂牌出让中山区 1 幅普通商品住房用地，总面积 11505.8 平方米，起始价 16004 万元，竞买保证金 3200.8 万元。 |
| | | 张家港：张家港将挂牌出让 2 幅商品住房用地，起始价分别为 36804 万元和 20075 万元，均于 2026 年 10 月 15 日截止挂牌。 |

仅供内部参考，请勿外传！



| 类型 | 时间 | 内容 |
|---|---|---|
| | | 泰兴：泰兴市挂牌 1 幅住宅用地，总面积 21403 平方米，出让年限 70 年，起始价 19260 万元，挂牌时间为 10 月 13 日至 22 日。 |
| | | 句容：句容挂牌 2 幅商品住房用地，起始价分别为 11926 万元和 3865 万元，挂牌时间为 10 月 5 日至 10 月 16 日。 |
| | | 东阳：东阳自然资源和规划局拍卖出让画水镇宅地，总面积 8928 平方米，出让年限 70 年，起始价 1450 万元，保证金 290 万元。 |
| | | 德清：浙江湖州德清县拍卖出让禹越镇零售商业用地，总面积 9055 平方米，起始价 2191.31 万元，竞买保证金 438.26 万元。 |
| | | 乐清：乐清市挂牌出让柳市镇华东村 2 幅地块，起始价分别为 9000 万元和 910 万元，竞买保证金分别为 1800 万元和 182 万元。 |
| | 2026/9/17 | 四川：四川省统计局 9 月 16 日发布数据，2026 年 1-8 月全省固定资产投资同比下降 2.7%，其中房地产开发投资同比下降 7.5%，商品房施工面积下降 13.2%，新建商品房销售面积下降 13.6%。 |
| | | 香港：香港公布首份五年规划（2026-2030）及《2026 年施政报告》，未来十年房屋供应按公营出租四成、资助出售三成、私人住宅三成规划；未来五年公营房屋建屋量（含筒约公屋）约 19.6 万个单位，公屋综合轮候时间 2030/31 年度降至 4 年以下；有新生婴儿的白表家庭居屋按揭成数提升至 95%。 |
| | | 武汉：武汉公积金拟新增装修、物业费等提取情形，装修提取上限 18 万元、物业费年度上限 6000 元。 |
| | | 北京：1-8 月北京新建商品房销售面积 668.8 万平方米，同比增长 1.6%，其中住宅销售面积 489.5 万平方米，增长 12.5%；房屋新开工面积 591.4 万平方米，下降 30.7%。 |
| | | 雄安：雄安公共资源交易中心 9 月 15 日挂牌启动区 XACR-2026-007 住宅地块，起始价 6.1 亿元，保证金 1.22 亿元，宗地占地 68340 平方米，地上建筑面积约 10.7 万-12.5 万平方米，市场研判或为金茂府二期用地。 |
| | | 杭州：杭州拱墅区石桥单元 GS130203-21 地块将于 9 月 17 日开拍，出让面积约 74.3 亩，容积率 1.0 至 1.9，起拍总价 144682 万元，起拍楼面价 15363 元/㎡。 |
| | | 湖州：湖州吴兴区集中挂牌 5 宗宅地，均位于南太湖新区，总出让面积 294.3 亩，总建筑面积 33.4 万平方米，总起价 21.62 亿元。 |
| | | 常州：常州市金坛区自然资源和规划局挂牌出让 2 幅普通商品住房用地，起始价合计 191162.4 万元（约 19.12 亿元）。 |
| | | 盐城：盐城市自然资源和规划局挂牌出让亭湖区 1 幅普通商品住房用地（一类），面积 86883 平方米，出让年限 70 年，起始价 9.07 亿元，保证金 1.81 亿元，10 月 15 日挂牌截止。 |
| | | 泰州：泰州市自然资源和规划局挂牌出让海陵区 1 幅住宅用地，宗地总面积 34474 平方米，起始价 22900 万元，竞买保证金 4580 万元，挂牌竞价时间为 10 月 13 日至 10 月 22 日。 |
| | | 莆田：仙游县自然资源局拍卖出让 1 幅位于鲤城街道的安置商品住房用地，总面积 50644 平方米，出让年限 70 年，起始价 30700 万元，竞买保证金 6140 万元。 |
| | | 合肥：安徽省合肥市长丰县自然资源和规划局公告拍卖出让 CF202606 至 CF202609 共 4 幅地块，起始价合计约 2.45 亿元，竞买保证金截止 2026 年 10 月 8 日 16 时，拍卖 10 月 10 日 15 时 30 分开始。 |
| | | 嵊州：浙江省嵊州市自然资源和规划局拍卖出让 3 幅商住地块，其中 ZX-20-01-06 地块起始价 28300 万元、保证金 5660 万元；ZX-20-01-09 地块起始价 26600 万元、保证金 5320 万元，拍卖时间为 2026 年 10 月 9 日。 |
| | | 乐山：四川乐山市市中区自然资源局拍卖出让中心城区苏稽片区 1 幅地块，宗地总面积 38301.88 平方米，起始价 6285 万元，竞买保证金 1886 万元，拍卖活动开始时间为 2026 年 10 月 09 日 10 时 00 分。 |
| | | 沈阳：9 月 15 日沈阳王家湾板块两宗宅地公开出让，沈阳新屹置业有限公司竞得祝科街东浑南中路北、祝科街东文欣苑北-1 地块，楼面价分别为 4315 元/㎡、3695 元/㎡，成交总金额 3.73 亿元。 |
| | | 苏州：苏州北动车所上盖空间地块底价成交，由苏州阳澄融光置业底价竞得，成交总价 5841 万元，溢价率 0%，盖板空间用地面积 302829 平方米。 |
| | | 成都：成都市规划和自然资源局挂牌出让武侯区华兴街道三河社区 1 幅城镇社区服务设施用地，总面积 4743.46 平方米，起始价 2652.472 万元，竞买保证金 600 万元。 |
| | | 鞍山：辽宁鞍山市公共资源交易中心挂牌出让铁西区 DH-2026-005 零售商业用地，总面积 21219.47 平方米，出让年限 40 年，起始价 1755 万元，保证金 1755 万元，2026 年 10 月 15 日 14:00 挂牌结束。 |
| | | 吉首：湖南吉首市自然资源局挂牌出让 1 幅地块，宗地总面积 545.54 平方米，用途为其他商业服务业用地，出让年限 40 年，起始价 74 万元，竞买保证金 15 万元，挂牌时间为 2026 年 10 月 6 日至 10 月 16 日。 |
| | | 阜阳：安徽省阜阳市太和县自然资源和规划局拍卖出让 TG〔2026〕-15 地块，面积 9016.82 平方米（合 13.53 亩），起始价 1204.17 万元（89 万元/亩），竞买保证金 603 万元，10 月 10 日 15 时开拍。 |
| | 2026/9/18 | 江苏：泰州出台公积金新政，装修自住住房每套最高可提 20 万元。自 9 月 20 日起开展装修自住住房提取公积金业务，提取金额按每平方米 1500 元确定，每套合计不超 20 万元，有效期至 2030 年 12 月 31 日。 |
| | | 香港：1）香港财政司表示，99.3%宏福苑业主接受收购，86%已签订买卖协议。现阶段政府会先主力处理已签订业义的业主上楼安排。2）香港洪水桥大学城三幅校园用地招标，合共 26 公顷，其中区域（一）约 16.5 公顷、区域（二）约 5.3 公顷、区域（三）约 4.4 公顷，本年底截止申请。3）港府张贴收回土地公告推土瓜湾两市区重建项目，涉及地块包括土瓜湾明伦街/马头角道面积约 11430 平方米，以及土瓜湾道/马头角道面积约 8759 平方米，共收回 934 项物业权益，12 月 18 日复归政府，拟重建为住宅。4）香港市建局土瓜湾道荣光街项目最少收 8 份意向书，包括中海、华懋等，项目可建住宅约 1050 伙，总楼面约 53.04 万方呎，市场估值 37.1 亿至 45.1 亿港元。 |
| | | 北京：北京城市副中心 0902 街区宅地规划公示，建筑规模约 18.25 万㎡。9 月 16 日，北京城市副中心 0902 街区 FZX-0902-6005 等地块规划综合实施方案公示，用地面积约 10.33 公顷，建筑规模约 18.25 万㎡，含两幅住宅地块。 |
| | | 广州：广州花都新华坊开园，多业主危旧物业自主更新，业主签约率达 100%。项目为全省首宗多业主危旧商业物业成片连片自主更新成果，业主让渡 20 年运营权，由区属国企统一代建、招商运营。 |
| | | 南京：南京发布 4 幅地块出让公告，起始价合计 16768 万元。9 月 16 日、17 日发布 4 幅地块出让公告，推出 1 幅商业用地、2 幅科研用地、1 幅工业用地，出让面积合计 196113.72 平方米，限时竞价于 10 月中下旬陆续进行。 |
| | | 南通：南通市区一次性推出 11 宗涉宅用地，起始总价超 40 亿元。总占地超 657 亩，最高楼面起价 11625 元/㎡，地块覆盖崇川区、经开区等板块，将于 10 月 18 日 11 时开拍。 |
| | | 成都：成都春熙路邱家祠商服用地成交，成交总价 14451.71 万元。成都锦江区春熙路商圈邱家祠商服用地 9 月 17 日成交，总价 14451.71 万元，单价 1193 万元/亩（合 44724 元/平方米），容积率 0.4，竞得企业为成都兴锦城市更新建设发展有限公司。 |
| | | 青岛：青岛城阳夏庄一宗宅地挂牌，起拍总价 5347 万元。青岛城阳区夏庄街道挂牌一宗住宅用地，起拍楼面地价 2891 元/㎡，起拍总价 5347 万元，竞买保证金 1069 万元，占地约 7706 ㎡，建筑面积约 18494.4 ㎡，拍卖时间为 10 月 9 日上午 9 时。 |
| | | 聊城：山东聊城市自然资源和规划局挂牌出让 6 幅地块，起始价合计 6255 万元。其中 2026-36 地块起始价 660 万元，2026-44 地块起始价 5595 万元、保证金 1119 万元。 |

仅供内部参考，请勿外传！



| 类型 | 时间 | 内容 |
| --- | --- | --- |
| | | 泰州：泰州挂出 3 幅商品住房用地，起始总价约 11.4 亿元。泰州市自然资源和规划局发布泰地储告〔2026〕9 号公告，挂牌出让 3 幅普通商品住房用地（二类），均于 10 月 13 日起挂牌。 |
| | | 绍兴：绍兴嵊州市三江街道挂牌 2 宗相邻商住地，总起价 5.49 亿元。总出让面积 131 亩，总建筑面积 15.74 万方，总起价 5.49 亿元，两地块起始楼面价分别为 3537 元/平方米和 3437 元/平方米，预计 10 月 9 日出让。 |
| | | 湛江：湛江霞山区北站片区 126.94 亩宅地挂牌，起始价 5.8 亿元。湛江市霞山区湛阳路以南、站前路以西一宗 84626.18 平方米（约 126.94 亩）城镇住宅用地挂牌出让，起始价 5.8 亿元，竞买保证金 1.2 亿元，出让年限 70 年，容积率不高于 3.0。 |
| | | 宿迁：宿迁挂牌 4 幅住宅用地，起始总价约 8.36 亿元。宿迁市自然资源和规划局 9 月 16 日发布国有土地使用权挂牌出让公告，经宿迁市人民政府批准，挂牌出让 4 幅住宅类用地（含商住）地块，挂牌时间为 2026 年 10 月 12 日至 2026 年 10 月 22 日。 |
| | | 淮南：安徽淮南潘集区一宗地块拍卖出让，起始价 1698.39 万元。安徽淮南市自然资源和规划局 9 月 17 日发布淮出告[2026]17 号公告，以拍卖方式出让潘集区 HNP26026 地块，宗地总面积约 1.62 万平方米，起始价 1698.39 万元，竞买保证金 340 万元，拍卖时间为 10 月 10 日 16 时。 |
| | | 临沂：山东临沂河东区挂牌 1 宗地块，起始价 13510 万元。山东临沂市行政审批服务局挂牌出让河东区九曲街道 1 宗地块，总面积 29652 平方米，起始价 13510 万元，挂牌结束时间为 2026 年 10 月 17 日 12 时。 |

*资料来源：住房城乡建设部、国家统计局、国务院、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！



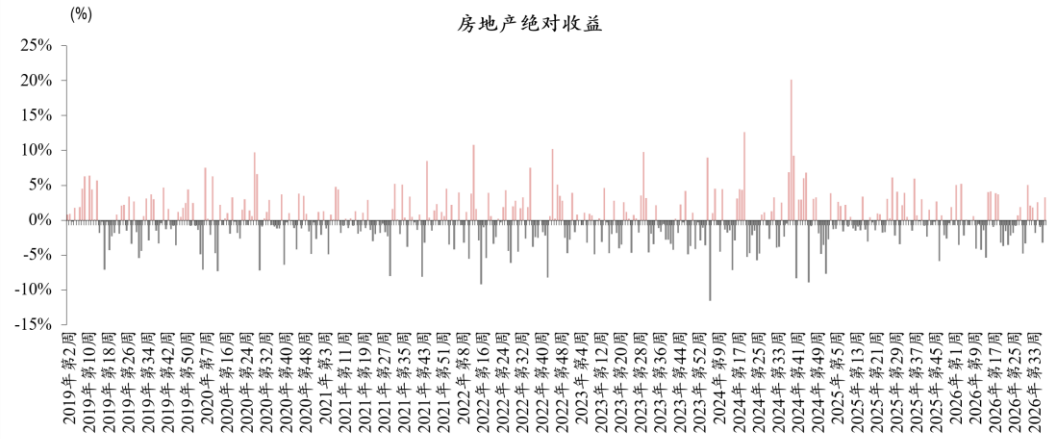
## 4 本周板块表现回顾

本周（9 月 12 日-9 月 18 日），在大盘表现方面，上证指数收于 3912 点，较上周上涨 23.76 点，涨跌幅为 0.6%；创业板指收于 3373 点，较上周上涨 50.64 点，涨跌幅为 1.5%；沪深 300 指数收于 4507 点，较上周下降 2.76 点，涨跌幅为-0.1%。

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、通信、房地产，涨幅分别为 6.1%、3.8%、3.3%；跌幅前三的行业依次为石油石化、农林牧渔、煤炭，跌幅分别为-3.7%、-2.8%、-2.7%。

板块相对收益有所上升。房地产行业绝对收益为 3.3%，较上周上升 6.5pct，房地产行业相对收益（相对沪深 300）为 3.3%，较上周上升 5.7pct。房地产板块 PE 为 8.56X，较上周上升 0.19X。

**图表 48. 房地产行业绝对收益为 3.3%，较上周上升 6.5pct**




*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 3.3%，较上周上升 5.7pct**

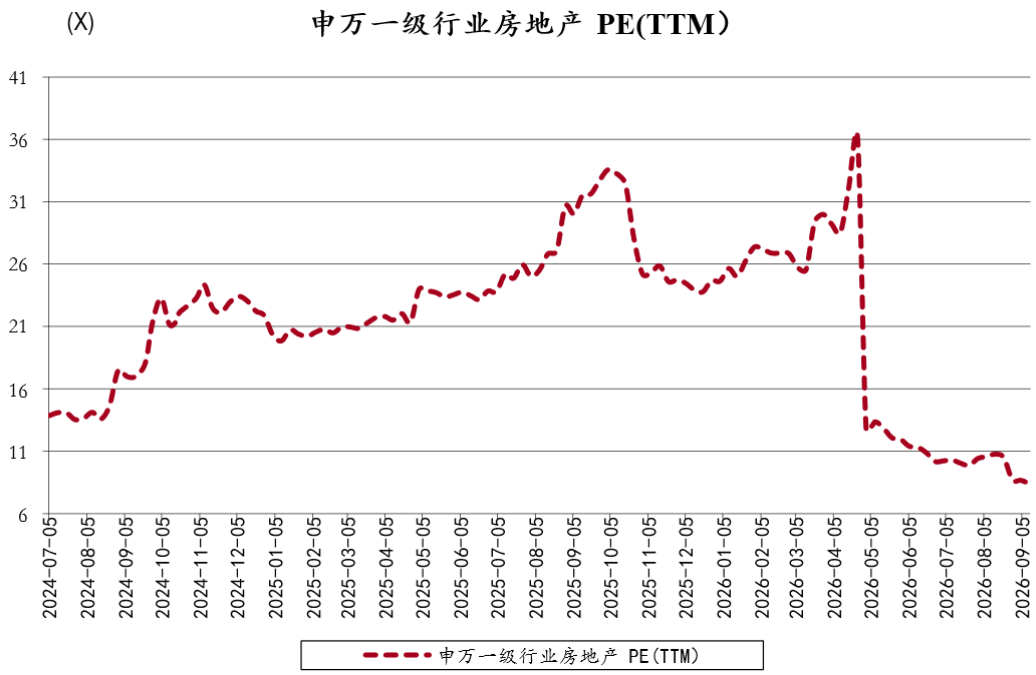



*资料来源：同花顺、中银证券*

仅供内部参考，请勿外传！



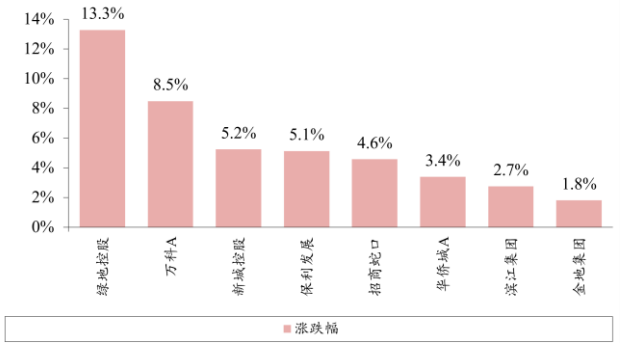
**图表 50. 房地产板块 PE 为 8.56X，较上周上升 0.19X**




*资料来源：同花顺、中银证券*

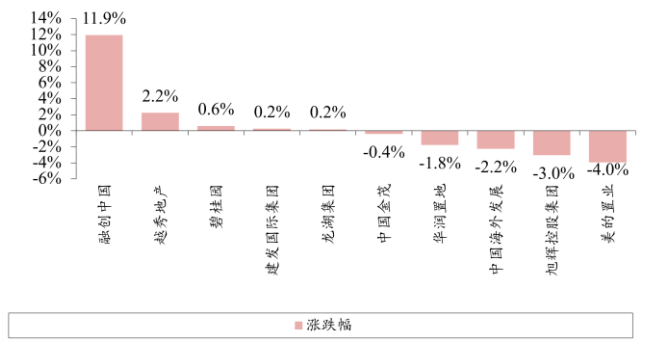
在我们重点跟踪房地产行业股票中，本周 A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为绿地控股、万科 A、新城控股，涨跌幅分别为 13.3%、8.5%、5.2%，涨跌幅靠后的三家公司依次为金地集团、滨江集团、华侨城 A，涨跌幅分别为 1.8%、2.7%、3.4%。港股涨跌幅靠前的三家公司依次为融创中国、越秀地产、碧桂园，涨跌幅分别为 11.9%、2.2%、0.6%，涨跌幅靠后的三家公司依次为美的置业、旭辉控股集团、中国海外发展，涨跌幅分别为-4.0%、-3.0%、-2.2%。

**图表 51. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为绿地控股、万科 A、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融创中国、越秀地产、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：**公司 2026 年第二次临时股东会于 2026 年 9 月 11 日召开，会议审议通过三项议案：①续聘立信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2026 年度审计机构并支付审计费用；②选举第十二届董事会非独立董事；③审议公司董事 2026 年度薪酬方案。

**第一服务控股：**变动，自 2026 年 9 月 11 日起，孙静女士辞任独立非执行董事、审核委员会主席及薪酬委员会成员；周锐女士获委任为独立非执行董事、审核委员会主席及薪酬委员会成员，任期三年，董事袍金每年人民币 10.0 万元；同步更新董事会各专门委员会人员构成。

**ST 海泰：**1）李宏亮先生因个人原因离任公司董事、副总经理、财务负责人职务，公司将尽快开展相关人员补选工作；同时公司将经营班子职业经理人制度调整为聘任制；2）公司董事会聘任王艳女士为公司副总经理、财务负责人。

**苏州高新公司：**2026 年第一次临时股东大会审议通过变更会计师事务所议案；选举李昕为公司董事，选举俞雪华、杨俊为公司独立董事，本次股东大会召集、召开及表决程序合法有效。公司董事会审议通过调整董事会各专门委员会人员构成议案，完成战略、提名、审计、薪酬与考核委员会人员及主任委员调整。

**金融街：**2026 年 9 月 11 日，公司接待嘉实基金、工银瑞信、诺安基金、东方财富证券调研，就房地产市场、公司战略、开发、资管、文旅、城市更新、债券融资等事项开展交流，沟通内容与已披露公告保持一致。公司董事会审议通过换届董事候选人议案，提名杨扬、盛华平、袁俊杰、孙杰、姜欣、任庆和为第十一届董事会非独立董事候选人，提名何青、刘承韪、肖鹰为第十一届董事会独立董事候选人；独立董事候选人尚需深交所审核无异议，全部董事候选人将提交股东大会选举。

**世茂服务：**委任刘志坚先生为独立非执行董事、提名委员会主席、审核委员会及薪酬委员会成员，自 2026 年 9 月 15 日起生效，董事袍金每年 36 万港元。9 月 14 日于纽约证券交易所回购 53.7 万股股份，回购总代价约 299.9 万美元，回购价格区间 5.55-5.64 美元/股。

**绿地控股：**2026 年 9 月 17 日召开 2026 年第一次临时股东大会，审议通过《关于聘请公司 2026 年度审计机构的议案》、《关于变更公司董事的议案》，会议召集、召开及表决程序合法有效。

**股权变动公告：**

**贝壳：**1）公司于 2026 年 9 月 10 日在纽交所回购 53.5 万股股份，总付出金额 299.9963 万美元，每股回购区间 5.57-5.65 美元，回购股份拟予以注销。截至该日，依据回购授权累计已回购 3217.3 万股股份，占授权决议通过时已发行股份 0.9%；2）2026 年 9 月 11 日，公司于纽约证券交易所购回 52.9 万股股份，拟予以注销，合计支付总对价 299.7 万美元，每股回购区间 5.63-5.7 美元；3）5-9 月分别于港交所、纽交所回购股份，回购股份拟注销尚未注销；9 月 16 日于纽交所回购 56.1 万股，每股回购价 5.4 美元。

**绿城服务：**1）公司于 2026 年 9 月 11 日在港交所回购 23.2 万股股份，每股回购区间 4.14-4.19 港元，回购股份留作库存股份；同日，根据购股权计划向雇员发行 1.2 万股普通股。截至当日，依据回购授权累计已回购 1934.8 万股股份；2）2026 年 9 月 14 日，公司于港交所购回 23.6 万股股份，作为库存股份持有，合计支付总对价 976.2 万港元，每股回购区间 4.10-4.15 港元；3）2026 年 9 月 15 日于港交所场内购回 23.6 万股普通股，作为库存股份持有，每股回购价区间 4.135-4.185 港元，总付出金额 98.1 万港元；自 2026 年 6 月 18 日回购授权生效以来，累计回购 1982.0 万股，占授权决议通过日已发行股份 0.6%；4）2026 年 9 月 16 日于港交所场内回购 228,000 股股份，每股回购价 4.125 港元，合计付出总代价 95.0 万港元；本次回购股份拟注销，回购授权通过日期 2026 年 6 月 18 日，截至本次回购，累计根据该授权已回购 2004.8 万股股份，占授权决议日已发行股份的 0.64%。

**碧桂园服务：**1）公司于 2026 年 9 月 11 日在港交所回购 30.0 万股股份，每股回购区间 5.32-5.37 港元，总付出金额 160.3 万港元，回购股份拟予以注销。截至当日，依据回购授权累计已回购 1607.4 万股股份；2）2026 年 9 月 14 日，公司于港交所购回 31.5 万股股份，拟予以注销，合计支付总对价 168.9 万港元，每股回购价 5.325 港元；3）2026 年 9 月 15 日于港交所场内购回 45 万股普通股，拟予以注销，每股回购价区间 5.235 港元，总付出金额 237.3 万港元；自 2026 年 5 月 29 日回购授权生效以来，累计回购 1683.9 万股，占授权决议通过日已发行股份 0.5%；4）9 月 17 日披露翌日披露报表，于港交所回购 40.0 万股股份，每股回购价 5.169 港元，回购股份拟注销，截至报表日尚未完成注销。

仅供内部参考，请勿外传！



**永升服务：**1）公司于 2026 年 9 月 11 日在港交所回购 20.0 万股股份，每股回购区间 1.75-1.76 港元，回购股份拟予以注销。截至当日，依据回购授权累计已回购 1175.0 万股股份；2）2026 年 9 月 14 日，公司于港交所购回 20.0 万股股份，拟予以注销，合计支付总对价 35.1 万港元，每股回购区间 1.735-1.765 港元；3）2026 年 9 月 15 日于港交所场内购回 20 万股普通股，拟予以注销，每股回购价区间 1.725-1.75 港元，总付出金额 34.7 万港元；自 2026 年 5 月 13 日回购授权生效以来，累计回购 1215.0 万股，占授权决议通过日已发行股份 0.7%；4）2026 年 9 月 16 日于港交所场内回购 200,000 股股份，每股回购价区间 1.715-1.745 港元，合计付出总代价 34.6 万港元；本次回购股份拟注销，回购授权通过日期 2026 年 5 月 13 日，截至本次回购，累计根据该授权已回购 1235.0 万股股份，占授权决议日已发行股份的 0.72%；5）公司于 2026 年 9 月 17 日于港交所场内购回 20.0 万股股份，每股回购价区间 1.695-1.72 港元，本次回购总付出金额 34.1 万港元，所回购股份拟用于注销。自 2026 年 8 月 31 日至 9 月 17 日，公司持续每日回购 20.0 万股拟注销股份；截至 9 月 17 日，依据回购授权累计回购 1255.0 万股，占授权决议通过当日已发行股份 0.73%。

**融创服务：**1）公司于 2026 年 9 月 11 日在港交所回购 30.0 万股股份，每股回购区间 0.80-0.82 港元，总付出金额 24.2 万港元，回购股份拟予以注销。截至当日，依据回购授权累计已回购 3600.4 万股股份，占授权决议通过时已发行股份 1.2%；2）2026 年 9 月 14 日，公司于港交所购回 20.0 万股股份，拟予以注销，合计支付总对价 16.1 万港元，每股回购区间 0.80-0.815 港元；3）2026 年 9 月 15 日于港交所场内进行股份购回，当日无新增回购成交；此前多笔购回股份均拟予以注销，截至报表日已发行股份总数 30.28 亿股，库存股份为 0 股。

**荣盛发展：**公司部分董事、高级管理人员实施增持计划，截至公告日，增持主体累计增持 730.96 万股，占公司总股本 0.2%，合计增持金额 804.2 万元；增持完成后相关主体合计持有 2950.0 万股，占公司总股本 0.7%。

**国创高新：**2026 年 9 月 14 日，公司接待方正证券调研，就 2026 上半年经营情况、市场情况、公司战略规划、控股股东增持事项开展交流，沟通内容与已披露公告保持一致。

**万物云：**2026 年 9 月 15 日于港交所场内购回 23.5 万股普通股，持作库存股份，每股回购价区间 19.2-19.5 港元，总付出金额 453.8 万港元；自 2026 年 5 月 8 日回购授权生效以来，累计回购 625.5 万股，占授权决议通过日已发行股份 0.5%。

**城投控股：**公司股份回购实施完毕，2026 年 6-9 月累计回购 1363.6 万股，占公司总股本 0.6%，回购价格区间 3.6-4.0 元/股，合计使用资金 5100.1 万元，回购股份拟于三年内履行程序予以注销。

**华联控股：**公司 2026 年第一次临时股东大会审议通过变更回购股份用途并注销、减少注册资本及修订公司章程议案，拟注销 1710.0 万股回购股份，注销完成后公司股份总数由 14.0 亿股变更为 13.9 亿股。

**经营数据公告：**

**中国海外发展：**1）2026 年上半年营业收入 976.0 亿元，本公司股东应占溢利 70.3 亿元；期内合约物业销售额 1343.5 亿元，同比+11.8%，销售面积 450.3 万平，同比-12.1%；宣派中期股息每股港币 23 仙；2026 年上半年新增 9 宗地块，总规划建筑面积 76.0 万平米，总地价 78.6 亿元，权益地价 76.6 亿元；净借贷比率 27.2%，期末现金 1211.0 亿元；期内发行 25.0 亿元公司债，票面利率分别为 1.80%、2.10%，期限分别为 3 年、5 年；赎回 2021 年发行的 100.0 亿元公司债，票面利率 3.55%。2）公司将于 2026 年 9 月 30 日没收 2020 年宣派尚未领取的末期股息（每股港币 57 仙）、中期股息（每股港币 45 仙），相关未领取股息将拨归公司所有；相关股东需于 2026 年 9 月 30 日下午四时三十分前联系股份过户登记处办理申领手续。

**新城控股：**2026 年 8 月公司合同销售金额 8.9 亿元，同比下降 43.6%；合同销售面积 14.1 万平，同比下降 29.1%。1-8 月累计合同销售金额 81.1 亿元，同比下降 40.2%；累计合同销售面积 130.5 万平，同比下降 25.3%。8 月实现商业运营总收入 12.9 亿元，同比增长 8.1%；1-8 月累计实现商业运营总收入 96.4 亿元，同比增长 3.8%。

**万物云：**披露 2026 年中期报告，2026 年上半年实现营业收入 191.1 亿元，同比+5.4%；归母净利润 7.8 亿元，同比-1.3%；拟派发中期股息每股 0.711 元（含税），股息派发日预计 2026-09-25；报告期内公司合计回购 H 股 227.3 万股，合计斥资约 3996.8 万港元；截至 2026 年 6 月末公司现金及现金等价物 93.0 亿元，无计息银行借款，保持净现金状态。9 月 11 日于港交所场内购回 250,000 股股份，每股回购价格区间 19.14-19.54 港元，总代价 484.05 万港元，回购股份将用作库存股份；本次回购后，库存股份余额 20,401,100 股。

仅供内部参考，请勿外传！



**百联股份：**2026 年上半年营业收入 120.5 亿元，归母净利润 9.1 亿元。公司拟统一注册不超过 100.0 亿元非金融企业债务融资工具，品种包含超短期融资券、短期融资券、中期票据、永续票据。2026 年一季度营业收入 69.2 亿元，归母净利润 7.9 亿元。披露 2024 年度经审计财务报告。披露 2025 年度经审计财务报告，2025 年营业收入 247.85 亿元，归母净利润 6.31 亿元，加权平均净资产收益率 3.16%，基本每股收益 0.35 元；董事会提议 2025 年度每 10 股派现 1.5 元（含税）。

**金茂物业：**发布 2026 年中期报告，2026 年上半年实现收入 18.87 亿元，同比增长 5.8%；母公司拥有人应占利润 1.65 亿元，同比下降 7.5%；董事会宣派中期股息每股普通股 0.107 港元。同时刊发致登记持有人、致非登记持有人的 2026 中期报告发布通知信函及回条，落实电子方式发布公司通讯的相关安排。

**世茂集团：**2026 年 8 月公司合同销售金额 7.1 亿元，销售面积 5.9 万平；1-8 月累计合同销售金额 97.2 亿元，累计销售面积 79.2 万平。

**富力地产：**2026 年 8 月公司合同销售金额 8.2 亿元，销售面积 7.1 万平；1-8 月累计合同销售金额 88.5 亿元，累计销售面积 131.9 万平。

**京城佳业：**发布 2026 年中期报告，2026 年上半年实现收入 12.08 亿元，同比增长 15.6%；本公司拥有人应占期内溢利 0.27 亿元，同比增长 20.8%；董事会不建议派发截至 2026 年 6 月 30 日止六个月的中期股息。

**中梁控股：**披露 2026 年 8 月未经审核营运数据。2026 年 1-8 月累计合约销售金额 42.9 亿元，累计合约销售面积 42.9 万平米，合约销售均价 10000 元/平方米；8 月单月合约销售金额 3.1 亿元，合约销售面积 2.8 万平米，合约销售均价 10900 元/平方米。发布 2026 年中期报告。2026 年上半年实现营业收入 25.0 亿元，同比-51.2%；母公司拥有人应占净亏损 35.7 亿元，去年同期净亏损 7.8 亿元；上半年合约销售额 36.0 亿元，同比-43.6%，合约销售面积 36.5 万平米；报告期交付物业 7700 套；期内未新增拿地。截至 2026-06-30，集团总有息负债 168.8 亿元，其中境内 89.2 亿元、境外 79.6 亿元；现金及银行结余 27.5 亿元，大部分资金受预售资金监管；董事会决议不宣派 2026 年中期股息。

**禹洲集团：**披露 2026 年 8 月未经审核营运数据，8 月合约销售金额 3.96 亿元，销售面积 2.7 万平米，平均售价 14523 元/平米；2026 年前 8 月累计合约销售金额 36.4 亿元，累计销售面积 27.3 万平米，平均售价 13340 元/平米。

**正商实业：**发布 2026 年中期报告。期内收益 3.57 亿人民币，同比-86.4%；毛利 0.30 亿人民币，同比-49.6%，毛利率 8.4%；公司拥有人应占亏损 3.01 亿人民币，每股基本亏损 15.7 分。董事会不建议派付本期中期股息。集团截至 2026 年 6 月 30 日总借贷 137.89 亿人民币，其中一年内到期借贷 129.39 亿人民币；部分美元优先票据发生违约及交叉违约，公司正与债权人协商偿付方案；集团总土地储备累计建筑面积 1353.34 万平米，项目主要集中河南区域。

**华侨城 A：**2026 年 8 月公司实现合同销售面积 4.1 万平，合同销售金额 5.9 亿元；1-8 月累计合同销售面积 50.3 万平，累计合同销售金额 67.6 亿元；8 月无新增土地；8 月旗下文旅企业接待游客 897 万人次，1-8 月累计接待游客 5220 万人次。

**远洋集团：**2026 年 8 月，集团（含合营、联营公司）协议销售额 7.5 亿元，协议销售面积 5.9 万㎡，销售均价 12800 元/㎡；1-8 月累计协议销售额 97.4 亿元，累计协议销售面积 79.6 万㎡，累计销售均价 12200 元/㎡。代建项目 8 月协议销售额 2.6 亿元，销售面积 2.5 万㎡，均价 10200 元/㎡；1-8 月代建累计协议销售额 20.1 亿元，累计销售面积 17.0 万㎡，累计均价 11800 元/㎡。

**华润置地：**2026 年 8 月公司合同销售金额 185.0 亿元，同比增长 40.2%；合同销售面积 48.1 万平，同比减少 10.8%。1-8 月累计合同销售金额 1491.0 亿元，同比增长 9.0%；累计合同销售面积 405.4 万平，同比减少 20.8%。

**中国海外宏洋：** 2026 年上半年营业收入 141.5 亿元，同比减少 2.7%；归母净利润 3.3 亿元，同比增长 15.4%。

**北辰实业：**1）2026 年一季度营业收入 12.8 亿元，同比增长 7.3%；归母净利润-1.5 亿元，同比减亏 48.8%。公司拟申请注册不超过 13.42 亿元中期票据，本期拟发行规模 5.0 亿元，期限 5 年，募集资金拟用于偿还到期债务融资工具本息。2)公司拟向交易商协会申请注册不超过 13.42 亿元中期票据，本期拟发行规模 5.0 亿元，募集资金拟用于偿还到期债务融资工具本息，该事项尚待交易商协会注册批复。3）2025 年营业收入 606.0 亿元，同比下降 15.3%；归母净利润-29.9 亿元。公司拟注册待偿还余额不超过 13.4 亿元中期票据，华夏银行、北京银行为主承销商，相关材料已报送交易商协会，尚待注册批复。

仅供内部参考，请勿外传！



**中国奥园：** 2026 年上半年营业收入 37.0 亿元，同比减少 17.1%；归母净利润亏损 62.7 亿元，同比减亏 28.9%。

**万科企业：** 1）2026 年上半年营业收入 701.7 亿元，同比下降 33.4%；归母净亏损 149.5 亿元，亏损同比增加 25.2%。2026 年上半年公司合同销售金额 358.0 亿元，同比下降 48.2%；合同销售面积 293.0 万平，同比下降 45.6%。2）2026 年半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。3）公司上半年获取新项目 8 个，总规划计容建筑面积 75.0 万平米，权益计容建筑面积 36.3 万平米，权益地价 27.1 亿元，项目主要分布于上海、成都、郑州、青岛等核心城市；期末净负债率 135.4%，资产负债率 77.5%，货币资金 590.5 亿元。报告期内大股东西深铁集团向公司提供股东借款 45.2 亿元。

**碧桂园服务：** 发布 2026 年中期报告：2026 年上半年营业收入 245.0 亿元，同比增长 5.7%；归母净利润 9.5 亿元，同比下降 4.6%。截至 2026 年 6 月 30 日，公司收费管理面积 1096.4 百万平方米；董事会不建议派发 2026 年中期股息。期内公司合计回购 3499.5 万股股份，回购金额约 18.6 亿元。

**保利物业：** 发布 2026 年中期报告：2026 年上半年营业收入 88.3 亿元，同比增长 5.2%；归母净利润 9.3 亿元，同比增长 4.8%。截至 2026 年 6 月 30 日，公司合同管理面积 1018.4 百万平方米，在管面积 893.7 百万平方米；资产负债率 42.0%，期末无银行借款。董事会不建议派发 2026 年中期股息。

**特发服务：** 2026 年上半年营业收入 15.0 亿元，归母净利润 0.6 亿元。公司拟以 1.69 亿股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.6 元，不送红股，不进行资本公积金转增股本，合计派现 0.3 亿元，该分配预案尚需提交股东大会审议；董事会同意续聘致同会计师事务所为公司 2026 年度财务及内控审计机构，聘期一年，尚需股东大会审议；同时审议通过未来三年股东回报规划、修订公司章程及投资管理办法，拟于 10 月 9 日召开 2026 年第三次临时股东大会审议相关议案。

**建业地产：** 2026 年 8 月公司合同销售金额 5.7 亿元，同比下降 12.9%；合同销售面积 9.4 万平，同比下降 7.3%。1-8 月累计合同销售金额 47.9 亿元，同比下降 14.7%；累计合同销售面积 72.5 万平，同比下降 18.6%。

**绿城服务：** 1）披露 2026 年中期报告，2026 年上半年营业收入 98.7 亿元，同比增长 6.3%；归母净利润 7.1 亿元，同比增长 15.2%；综合毛利率 20.0%，同比提升 0.5 个百分点；截至 6 月 30 日在管总合同建筑面积 580.3 百万平方米，同比增长 8.2%；董事会不建议派发中期股息；上半年于港交所合计回购 1174.2 万股股份；6 月 24 日授出 962.2 万份购股权，行使价 4.328 港元。2）9 月 17 日于港交所回购 22.8 万股股份，每股回购价区间 4.115-4.14 港元，总代价 94.3 万港元，回购股份拟持作库存股份。

**南山控股：** 2026 年 9 月 17 日召开半年度业绩说明会。截至 2026 年 6 月 30 日，公司存货账面价值 108.6 亿元，公司主动暂缓新增土地储备，聚焦存量项目去化及现金流安全；旗下宝湾物流 2026 上半年实现营业收入 8.8 亿元，同比下降 3.9%，经营净现金流 5.5 亿元，同比增长 20.1%，仓库平均使用率 95.9%；华泰宝湾物流 REIT 扩募处于发改委沟通审核阶段，进度存在不确定性。

**德信服务：** 2026 年上半年营业收入 4.5 亿元，同比增长 0.7%；归母净利润 3050.0 万元，同比下降 10.8%；物业管理服务收入 4.2 亿元，同比增长 4.0%；截至 2026 年 6 月 30 日在管建筑面积 4015.9 万平米，同比增长 5.0%，毛利率 22.7%，同比提升 1.4 个百分点，每股基本及摊薄盈利 0.0 元，董事会不建议派发中期股息；3 月 18 日完成收购德清莫干山瑞璟置业有限公司 100%股权；子公司德信盛全物业引入员工持股平台德清凯思博增资，构成视作出售；期末尚有 3558.8 万股已回购股份拟注销尚未注销，本期无新增回购；5-9 月持续回购股份，9 月 16 日回购股份，每股回购价 0.8 港元。

**其他重要公告：**

**张江高科：** 公司董事会同意全资子公司上海张江浩成创业投资有限公司对上海培风图南半导体有限公司开展投资，投资金额不超过 1.0 亿元。

**建发股份：** 公司下属建发物业全资子公司厦门利融以 3.0 亿元总代价收购厦门联发持有的联发物业 100%股权；同时建发物业全资子公司建发物业服务取得建发城服整体托管经营权，托管期限至 2028 年 12 月 31 日，年度管理服务费上限不超过 0.3 亿元；建发物业终止收购建发城服 100%股权事项。

**建发物业：** 1）建发物业全资附属公司厦门利融以现金 3.0 亿元收购联发物业 100%股权，价款分两期支付（过户完成后支付 2.5 亿元、2027 年 6 月 30 日起支付 0.5 亿元），交易完成后联发物业纳入集团合并报表；2）建发物业服务签署企业托管经营合同，受托整体托管建发城服，托管期限至 2028-12-31，年度管理服务费上限 0.3 亿元；3）各方协商一致，终止收购建发城服谅解备忘录，该收购事项不再继续推进，对集团经营无重大不利影响。

仅供内部参考，请勿外传！



**建发国际：**1）建发物业全资附属公司厦门利融以现金 30,441 万元收购联发物业 100%股权。价款分两期支付：股权过户完成 10 个工作日内支付 25,441 万元；2027 年 6 月 30 日起 10 个工作日内支付 5,000 万元。交易设置先决条件，完成后联发物业成为建发物业间接全资附属公司，并入集团报表。联发物业 2024 年税后净利润 3,920.4 万元，2025 年税后净利润 4,803.9 万元。2）附属公司建发物业服务与厦门建发、厦门华益、建发城服订立委托管理协议，服务期 2026-09-11 至 2028-12-31，受托全权管理建发城服经营，不涉及股权转移；服务费=建发城服年度营业收入 1%的基础管理费+超额部分 10%绩效奖励费，该交易每年应收服务费上限 2,500 万元。3）各方一致同意终止收购建发城服的谅解备忘录，该收购事项不再推进，终止对集团财务及经营无重大不利影响。

**越秀地产：**1)子公司广州市城市建设开发有限公司“24 穗建 03 (241516)”、“24 穗建 04 (241517)”将于 2026 年 9 月 18 日付息；品种一票面利率 2.15%，每手派发利息 21.5 元(含税)；品种二票面利率 2.78%，每手派发利息 27.8 元(含税)，债权登记日为 2026-09-17。公司子公司广州市城市建设开发有限公司将行使“23 穗建 07”公司债券赎回选择权、放弃调整票面利率选择权，债券本金 6.0 亿元，票面利率 3.03%；赎回价格 103.03 元/张（含当期利息），赎回登记日 2026 年 12 月 21 日，兑付日 2026 年 12 月 22 日，债券兑付后将提前摘牌；2）旗下广州市城市建设开发有限公司“21 穗建 05”将于 2026 年 9 月 28 日到期兑付摘牌，本期债券票面利率 2.39%，每手兑付本金 1000 元、派发利息 23.9 元；债权登记日 2026 年 9 月 24 日，实际兑付及摘牌日为 2026 年 9 月 28 日。

**首开股份：**公司 2026 年第四次临时股东会于 2026 年 9 月 11 日召开，会议审议并通过两项议案：修订《北京首都开发股份有限公司章程》；拟申请统一注册债务融资工具(PDFI)。

**市北高新：**1）公司全资子公司上海市北生产性企业服务发展有限公司拟出售位于上海市静安区寿阳路 99 弄 24 号地下 1、地下 2 层车库，共计 921 个车位，建筑面积 5.6 万平米；以 2026 年 7 月 31 日为评估基准日，账面净值 2.2 亿元，评估价值 2.8 亿元，评估增值 0.5 亿元，增值率 24.4%；2）公司参与投资设立的上海新静普创业投资合伙企业已完成全部 4500.0 万元实缴出资，基金募集完毕；公司作为有限合伙人认缴出资 2245.5 万元，占该基金总认缴出资的 49.9%；3）拟于 2026 年 9 月 28 日召开 2026 年第二次临时股东大会，审议子公司拟向控股股东出售 921 个地下车位的关联交易议案；本次交易标的建筑面积 5.6 万㎡，交易总对价 2.8 亿元，尚需股东大会及国资审批，最终以正式合同签订为准。

**阳光股份：**公司 2026 年第四次临时股东会审议通过两项议案：①续聘会计师事务所；②购买董事、监事及高级管理人员责任保险。

**渝开发：**1）公司收购重庆黄葛晚渡置业发展有限公司 51%股权事项完成工商变更，标的公司已取得新营业执照，交易完成后重庆黄葛晚渡置业发展有限公司成为公司控股子公司，纳入合并报表范围；本次收购交易对价 2.1 亿元；2）公司将于 9 月 23 日 15:30-17:00 参加重庆辖区投资者网上集体接待日暨半年度业绩说明会，投资者可登录全景服务平台参与线上交流。

**瑞安房地产：**公司附属公司出售位于重庆渝中区商业物业，总对价 2.0 亿元，物业总建筑面积 3.1 万平米；交易完成后预计带来净现金流入 1.8 亿元，所得款项用作集团一般营运资金。

**弘阳地产：**债务重组，将提早重组支持协议费用期限由 2026-09-11 延长至 2026-10-09，基础重组支持协议费用期限由 2026-09-25 延长至 2026-10-23，重组支持协议其余条款保持不变。

**当代置业：**披露流动性改善及解决审计不发表意见的相关工作进展；公司债到期日进一步延期至 2027 年 1 月 31 日；截至 2026 年 7 月 31 日，公司合约物业销售额 6.4 亿元，合约平均售价 9211 元/平方米；控股股东与潜在投资者就股份转让尚处于磋商阶段，未签署约束性协议。

**ST 云城：**1）公司披露《投资者关系活动记录表》，2026 年半年度业绩说明会于 2026 年 9 月 11 日召开。公司锚定成为中国领先的文旅商资产运营服务商，推动物业服务与商业管理两大主业提质增效；截至 2026 年 6 月 30 日，运营管理大型购物中心及其他商业项目共 20 个（含代管项目），签约面积 246.6 万㎡；2026 年上半年整体毛利率较去年同期有一定提升。公司正在积极推进与中国人寿 19.6 亿元债务展期事项；将持续聚焦主业，争取撤销其他风险警示；并努力推进重大资产重组及债务化解工作；2）公司披露两笔重大资产出售重组进展，第一笔资产出售已收标的公司全部股权及债权款合计 52.0 亿元，部分标的尚未完成工商变更；第二笔资产出售标的已全部完成股权交割，部分标的未完成工商变更，重组暂无新增实质进展。

**金地集团：**1）公司为三家控股子公司提供不超过 6500.0 万元连带责任履约担保，该担保在 2026 年度对外担保授权额度范围内；截至公告日，公司对外担保余额 176.1 亿元，占最近一期经审计净资产 38.6%，无逾期对外担保；2）公司定于 2026 年 9 月 24 日 16:00-17:00 在上证路演中心召开 2026 年半年度业绩说明会，投资者可于 9 月 17 日-9 月 23 日 16:00 前进行问题预征集。

仅供内部参考，请勿外传！



**合肥城建：**1）公司董事会审议通过全资子公司吸收合并议案，同意全资子公司安徽琥珀物业服务有限公司吸收合并另一全资子公司三亚丰乐实业有限公司；合并完成后安徽琥珀物业服务有限公司存续，三亚丰乐实业有限公司予以注销，本次交易不构成重大资产重组，无需提交股东大会审议。公司将参加 2026 年 9 月 17 日 15:30-17:00 举办的安徽上市公司投资者网上集体接待日活动，将就半年度业绩、公司治理、发展战略、经营状况、融资计划等议题与投资者线上交流；2）公司募投项目已结项，节余募集资金永久补充流动资金，同步注销多个募集资金专项账户。

**南山控股：**公司 2026 年第二次临时股东大会审议通过《关于聘请 2026 年度审计机构的议案》，本次股东大会召集、召开及表决程序合法有效。

**ST 海泰：**公司全资子公司天津海泰方圆投资有限公司拟向控股股东旗下全资子公司天津海泰科技服务有限公司出售海泰精工国际项目全部可售房产及 730 个地下车位使用权，交易对价 5.5 亿元；标的房产建筑面积 4.3 万㎡，评估增值 1.9 亿元，增值率 50.7%，本次为关联交易，交易完成后预计实现利润总额约 7600.0 万元，尚需提交临时股东大会审议。

**大悦城：**1）公司将于 9 月 17 日 15:00-16:00 召开 2026 年半年度业绩说明会，通过价值在线平台开展网络互动交流；2）9 月 17 日召开业绩说明会，管理层对 828 新政下行业现状、资产减值计提规则、商业经营、REITs 申报、酒店业务、拿地规划、集团支持、融资情况等进行交流；2026 年上半年购物中心实现销售额 234.0 亿元，同比增长 6.4%，客流 2.31 亿人次，同比提升 15.5%，出租率 93%；酒店板块实现营业收入 5.3 亿元，同比增长 14.4%；上半年加权平均融资成本 3.11%，同比下降 0.53 个百分点，截至 6 月末资产负债率 77.1%，有息负债 673.8 亿元，一年内到期债务 161.1 亿元。

**光明地产：**公司 2026 年第一次临时股东大会审议通过核定 2026 年度房地产项目权益土地储备投资额度、2026 年度融资计划、2026 年度对外担保额度、关联借款预计、担保费预计、续聘会计师事务所共六项议案。

**华发股份：**公司 2026 年第八次临时股东大会审议通过对外提供财务资助议案。

**世荣兆业：**公司 9 月 15 日参加广东上市公司投资者集体接待日暨半年报业绩说明会，就酒店项目建设进度、投资收益、海外诉讼、定向可转债推进、土地储备等问题与投资者开展线上交流。

**中交发展：**公司将于 9 月 23 日 15:30-17:00 参加重庆辖区投资者网上集体接待日暨半年度业绩说明会，投资者可登录全景路演平台参与线上交流。

**栖霞建设：**公司将于 9 月 21 日 15:00-16:00 召开 2026 年半年度业绩说明会，通过“约调研”微信小程序开展网络互动交流。

**亚通股份：**1）公司拟将对上海金浦创新私募投资基金认缴出资额由 3000.0 万元下调至 900.0 万元，减少认缴出资 2100.0 万元；2）2026 年 9 月 17 日召开 2026 年第二次临时股东大会，审议通过《董事、高级管理人员薪酬管理制度》、《关于变更会计师事务所的议案》两项议案，本次股东大会召集、召开及表决程序合法有效。

**香江控股：**2026 年第一次临时股东大会审议通过《关于全资子公司签订算力技术服务合同暨关联交易的议案》，关联股东予以回避表决。

**金融街：**1）披露"23 金街 11"债券回售结果：本期债券有效回售申报 780 万张，回售金额 7.8 亿元，剩余未回售债券 120 万张；2）公司拟于 2026 年 9 月 21 日-10 月 12 日对不超过 780 万张回售债券开展转售，转售完成后注销未转售部分，回售兑付日为 2026 年 9 月 18 日。3）披露"23 金街 11"付息安排：本期债券发行规模 9.0 亿元，前 3 年票面利率 3.49%，后 2 年票面利率 2.65%，2026 年 9 月 18 日兑付当期利息，债权登记日为 2026 年 9 月 17 日，公司已足额划付付息资金至中国结算深圳分公司账户。

**苏宁环球：**2026 年 9 月 16 日接待机构投资者调研，公司地产业务将在南京、宜兴布局新增高端四代住宅项目；医美板块 2026 上半年实现营收 0.9 亿元，今明两年计划加大投入拓店，机构数量有望突破 10 家，未来 3-5 年医美业务营收占比力争提升至 50%，执行地产、医美双轮驱动战略。

**武商集团：**公司完成 2026 年度第五期超短期融资券发行，实际发行规模 5.0 亿元，票面利率 1.54%，期限 255 天，资金已全额到账。

**珠江股份：**2026 年 9 月 15 日召开半年度业绩说明会，公司目前不具备分红条件，需弥补累计亏损后方可分红；公司实行"城市服务+文体运营"双主业模式，城市服务板块在管项目 408 个，建筑面积 4725.1 万平米；文体运营板块在建、在管、在咨询项目合计 33 个，建筑面积 316.1 万平米；市值维护相关方案尚处于研究阶段，暂无明确落地时间表。

仅供内部参考，请勿外传！



**凤凰股份：**2026 年 9 月 16 日召开半年度业绩说明会；公司 2026 年无新开工项目，无新增土地储备计划；截至 2026 年 6 月 30 日，存货账面价值 28.4 亿元，银行及集团财务公司借款 2.6 亿元，公司不具备分红条件；上半年计提资产减值准备 2.8 亿元；商办存量资产将采取一城一策、租售并举方式盘活；控股股东仍在推进资产注入替代方案遴选，暂无实质性方案。

**新大正：**公司将于 2026 年 9 月 23 日 15:30-17:00 参加重庆辖区 2026 年投资者网上集体接待日暨半年度业绩说明会，投资者可登录全景服务平台在线互动交流。

**中国海外发展：**全资附属中海企业发展集团“22 中海 06”债券将于 9 月 21 日付息，发行总额 5.0 亿元，5 年期固定利率，本期票面利率 3.2%，债权登记日 9 月 18 日。

**新世界发展：**公司拟分拆旗下上海香港新世界大厦（上海 K11）作为底层资产设立公募商业不动产投资信托基金，并于上交所独立上市；相关注册及上市申请材料已由广发基金向证监会、上交所提交，分拆事项尚需证监会注册、上交所出具无异议函，同时港交所已确认同意该分拆申请，最终实施存在不确定性。

**世联行：**公司股票连续 2 个交易日收盘价格涨幅偏离值累计超 20%；经核查，公司及控股股东、实控人不存在应披露未披露重大事项；前期披露 5%以上股东世联中国拟协议转让公司 1.0 亿股股份，占总股本 5.0%，转让价格 2.1 元/股；2026 年上半年归母净利润亏损 3400.6 万元，亏损同比扩大 178.1%，提醒投资者注意投资风险。

**保利置业集团：**全资附属公司上海保利置业获证监会批准向专业投资者公开发行总面值不超过 98.3 亿元国内公司债券，可自获批日起 24 个月内分期发行。

**大龙地产：**公司拟于 2026 年 9 月 28 日 9:00-10:00 在上证路演中心召开 2026 年半年度业绩说明会，投资者可于 9 月 20 日-9 月 24 日 16:00 前进行问题预征集。

**图表 53. 2026 年第 38 周（9 月 12 日-9 月 18 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 | 公司 2026 年第二次临时股东会于 2026 年 9 月 11 日召开，会议审议通过三项议案：①续聘立信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2026 年度审计机构并支付审计费用；②选举第十二届董事会非独立董事；③审议公司董事 2026 年度薪酬方案。 |
| | 第一服务控股 | 高管变动，自 2026 年 9 月 11 日起，孙静女士辞任独立非执行董事、审核委员会主席及薪酬委员会成员；周锐女士获委任为独立非执行董事、审核委员会主席及薪酬委员会成员，任期三年，董事袍金每年人民币 10.0 万元；同步更新董事会各专门委员会人员构成。 |
| | ST 海泰 | 1）李宏亮先生因个人原因离任公司董事、副总经理、财务负责人职务，公司将尽快开展相关人员补选工作；同时公司将经营班子职业经理人制度调整为聘任制；2）公司董事会聘任王艳女士为公司副总经理、财务负责人。 |
| | 苏州高新 | 公司 2026 年第一次临时股东大会审议通过变更会计师事务所议案；选举李昕为公司董事，选举俞雪华、杨俊为公司独立董事，本次股东大会召集、召开及表决程序合法有效。公司董事会审议通过调整董事会各专门委员会人员构成议案，完成战略、提名、审计、薪酬与考核委员会人员及主任委员调整。 |
| | 金融街 | 2026 年 9 月 11 日，公司接待嘉实基金、工银瑞信、诺安基金、东方财富证券调研，就房地产市场、公司战略、开发、资管、文旅、城市更新、债券融资等事项开展交流，沟通内容与已披露公告保持一致。公司董事会审议通过换届董事候选人议案，提名杨扬、盛华平、袁俊杰、孙杰、姜欣、任庆和为第十一届董事会非独立董事候选人，提名何青、刘承韪、肖鹰为第十一届董事会独立董事候选人；独立董事候选人尚需深交所审核无异议，全部董事候选人将提交股东大会选举。 |
| | 世茂服务 | 委任刘志坚先生为独立非执行董事、提名委员会主席、审核委员会及薪酬委员会成员，自 2026 年 9 月 15 日起生效，董事袍金每年 36 万港元。9 月 14 日于纽约证券交易所回购 53.7 万股股份，回购总代价约 299.9 万美元，回购价格区间 5.55-5.64 美元/股。 |
| | 绿地控股 | 2026 年 9 月 17 日召开 2026 年第一次临时股东大会，审议通过《关于聘请公司 2026 年度审计机构的议案》、《关于变更公司董事的议案》，会议召集、召开及表决程序合法有效。 |
| 股权变动公告 | 贝壳 | 1）公司于 2026 年 9 月 10 日在纽交所回购 53.5 万股股份，总付出金额 299.9963 万美元，每股回购区间 5.57-5.65 美元，回购股份拟予以注销。截至该日，依据回购授权累计已回购 3217.3 万股股份，占授权决议通过时已发行股份 0.9%；2）2026 年 9 月 11 日，公司于纽约证券交易所购回 52.9 万股股份，拟予以注销，合计支付总对价 299.7 万美元，每股回购区间 5.63-5.7 美元；3）5-9 月分别于港交所、纽交所回购股份，回购股份拟注销尚未注销；9 月 16 日于纽交所回购 56.1 万股，每股回购价 5.4 美元。 |
| | 绿城服务 | 1）公司于 2026 年 9 月 11 日在港交所回购 23.2 万股股份，每股回购区间 4.14-4.19 港元，回购股份留作库存股份；同日，根据购股权计划向雇员发行 1.2 万股普通股。截至当日，依据回购授权累计已回购 1934.8 万股股份；2）2026 年 9 月 14 日，公司于港交所购回 23.6 万股股份，作为库存股份持有，合计支付总对价 976.2 万港元，每股回购区间 4.10-4.15 港元；3）2026 年 9 月 15 日于港交所场内购回 23.6 万股普通股，作为库存股份持有，每股回购价区间 4.135-4.185 港元，总付出金额 98.1 万港元；自 2026 年 6 月 18 日回购授权生效以来，累计回购 1982.0 万股，占授权决议通过日已发行股份 0.6%；4）2026 年 9 月 16 日于港交所场内回购 228,000 股股份，每股回购价 4.125 港元，合计付出总代价 95.0 万港元；本次回购股份拟注销，回购授权通过日期 2026 年 6 月 18 日，截至本次回购，累计根据该授权已回购 2004.8 万股股份，占授权决议日已发行股份的 0.64%。 |
| | 碧桂园服务 | 1）公司于 2026 年 9 月 11 日在港交所回购 30.0 万股股份，每股回购区间 5.32-5.37 港元，总付出金额 160.3 万港元，回购股份拟予以注销。截至当日，依据回购授权累计已回购 1607.4 万股股份；2）2026 年 9 月 14 日，公司于港交所购回 31.5 万股股份，拟予以注销，合计支付总对价 168.9 万港元，每股回购价 5.325 港元；3）2026 年 9 月 15 日于港交所场内购回 45 万股普通股，拟予以注销，每股回购价区间 5.235 港元，总付出金额 237.3 万港元；自 2026 年 5 月 29 日回购授权生效以来，累计回购 1683.9 万股，占授权决议通过日已发行股份 0.5%；4）9 月 17 日披露翌日披露报表，于港交所回购 40.0 万股股份，每股回购价 5.169 港元，回购股份拟注销，截至报表日尚未完成注销。 |

仅供内部参考，请勿外传！



| 公告类型 | 公司名称 | 公告内容 |
|---|---|---|
| 经营数据公告 | 永升服务 | 1）公司于 2026 年 9 月 11 日在港交所回购 20.0 万股股份，每股回购区间 1.75-1.76 港元，回购股份拟予以注销。截至当日，依据回购授权累计已回购 1175.0 万股股份；2）2026 年 9 月 14 日，公司于港交所购回 20.0 万股股份，拟予以注销，合计支付总对价 35.1 万港元，每股回购区间 1.735-1.765 港元；3）2026 年 9 月 15 日于港交所场内购回 20 万股普通股，拟予以注销，每股回购价区间 1.725-1.75 港元，总付出金额 34.7 万港元；自 2026 年 5 月 13 日回购授权生效以来，累计回购 1215.0 万股，占授权决议通过日已发行股份 0.7%；4）2026 年 9 月 16 日于港交所场内回购 200,000 股股份，每股回购价区间 1.715-1.745 港元，合计付出总代价 34.6 万港元；本次回购股份拟注销，回购授权通过日期 2026 年 5 月 13 日，截至本次回购，累计根据该授权已回购 1235.0 万股股份，占授权决议日已发行股份的 0.72%；5）公司于 2026 年 9 月 17 日于港交所场内购回 20.0 万股股份，每股回购价区间 1.695-1.72 港元，本次回购总付出金额 34.1 万港元，所回购股份拟用于注销。自 2026 年 8 月 31 日至 9 月 17 日，公司持续每日回购 20.0 万股拟注销股份；截至 9 月 17 日，依据回购授权累计回购 1255.0 万股，占授权决议通过当日已发行股份 0.73%。 |
| | 融创服务 | 1）公司于 2026 年 9 月 11 日在港交所回购 30.0 万股股份，每股回购区间 0.80-0.82 港元，总付出金额 24.2 万港元，回购股份拟予以注销。截至当日，依据回购授权累计已回购 3600.4 万股股份，占授权决议通过时已发行股份 1.2%；2）2026 年 9 月 14 日，公司于港交所购回 20.0 万股股份，拟予以注销，合计支付总对价 16.1 万港元，每股回购区间 0.80-0.815 港元；3）2026 年 9 月 15 日于港交所场内进行股份购回，当日无新增回购成交；此前多笔购回股份均拟予以注销，截至报表日已发行股份总数 30.28 亿股，库存股份为 0 股。 |
| | 荣盛发展 | 公司部分董事、高级管理人员实施增持计划，截至公告日，增持主体累计增持 730.96 万股，占公司总股本 0.2%，合计增持金额 804.2 万元；增持完成后相关主体合计持有 2950.0 万股，占公司总股本 0.7%。 |
| | 国创高新 | 2026 年 9 月 14 日，公司接待方正证券调研，就 2026 上半年经营情况、市场情况、公司战略规划、控股股东增持事项开展交流，沟通内容与已披露公告保持一致。 |
| | 万物云 | 2026 年 9 月 15 日于港交所场内购回 23.5 万股普通股，持作库存股份，每股回购价区间 19.2-19.5 港元，总付出金额 453.8 万港元；自 2026 年 5 月 8 日回购授权生效以来，累计回购 625.5 万股，占授权决议通过日已发行股份 0.5%。 |
| | 城投控股 | 公司股份回购实施完毕，2026 年 6-9 月累计回购 1363.6 万股，占公司总股本 0.6%，回购价格区间 3.6-4.0 元/股，合计使用资金 5100.1 万元，回购股份拟于三年内履行程序予以注销。 |
| | 华联控股 | 公司 2026 年第一次临时股东大会审议通过变更回购股份用途并注销、减少注册资本及修订公司章程议案，拟注销 1710.0 万股回购股份，注销完成后公司股份总数由 14.0 亿股变更为 13.9 亿股。 |
| | 中国海外发展 | 1)2026 年上半年营业收入 976.0 亿元，本公司股东应占溢利 70.3 亿元；期内合约物业销售额 1343.5 亿元，同比+11.8%，销售面积 450.3 万平，同比-12.1%；宣派中期股息每股港币 23 仙；2026 年上半年新增 9 宗地块，总规划建筑面积 76.0 万平米，总地价 78.6 亿元，权益地价 76.6 亿元；净借贷比率 27.2%，期末现金 1211.0 亿元；期内发行 25.0 亿元公司债，票面利率分别为 1.80%、2.10%，期限分别为 3 年、5 年；赎回 2021 年发行的 100.0 亿元公司债，票面利率 3.55%。2）公司将于 2026 年 9 月 30 日没收 2020 年宣派尚未领取的末期股息（每股港币 57 仙）、中期股息（每股港币 45 仙），相关未领取股息将拨归公司所有；相关股东需于 2026 年 9 月 30 日下午四时三十分前联系股份过户登记处办理申领手续。 |
| | 新城控股 | 2026 年 8 月公司合同销售金额 8.9 亿元，同比下降 43.6%；合同销售面积 14.1 万平，同比下降 29.1%。1-8 月累计合同销售金额 81.1 亿元，同比下降 40.2%；累计合同销售面积 130.5 万平，同比下降 25.3%。8 月实现商业运营总收入 12.9 亿元，同比增长 8.1%；1-8 月累计实现商业运营总收入 96.4 亿元，同比增长 3.3%。 |
| | 万物云 | 披露 2026 年中期报告，2026 年上半年实现营业收入 191.1 亿元，同比+5.4%；归母净利润 7.8 亿元，同比-1.3%；拟派发中期股息每股 0.711 元（含税），股息派发日预计 2026-09-25；报告期内公司合计回购 H 股 227.3 万股，合计斥资约 3996.8 万港元；截至 2026 年 6 月末公司现金及现金等价物 93.0 亿元，无计息银行借款，保持净现金状态。9 月 11 日于港交所场内购回 250,000 股股份，每股回购价格区间 19.14-19.54 港元，总代价 484.05 万港元，回购股份将用作库存股份；本次回购后，库存股份余额 20,401,100 股。 |
| | 百联股份 | 2026 年上半年营业收入 120.5 亿元，归母净利润 9.1 亿元。公司拟统一注册不超过 100.0 亿元非金融企业债务融资工具，品种包含超短期融资券、短期融资券、中期票据、永续票据。2026 年一季度营业收入 69.2 亿元，归母净利润 7.9 亿元。披露 2024 年度经审计财务报告。披露 2025 年度经审计财务报告，2025 年营业收入 247.85 亿元，归母净利润 6.31 亿元，加权平均净资产收益率 3.16%，基本每股收益 0.35 元；董事会提议 2025 年度每 10 股派现 1.5 元（含税）。 |
| | 金茂物业 | 发布 2026 年中期报告，2026 年上半年实现收入 18.87 亿元，同比增长 5.8%；母公司拥有人应占利润 1.65 亿元，同比下降 7.5%；董事会宣派中期股息每股普通股 0.107 港元。同时刊发致登记持有人、致非登记持有人的 2026 中期报告发布通知信函及回条，落实电子方式发布公司通讯的相关安排。 |
| | 世茂集团 | 2026 年 8 月公司合同销售金额 7.1 亿元，销售面积 5.9 万平；1-8 月累计合同销售金额 97.2 亿元，累计销售面积 79.2 万平。 |
| | 富力地产 | 2026 年 8 月公司合同销售金额 8.2 亿元，销售面积 7.1 万平；1-8 月累计合同销售金额 88.5 亿元，累计销售面积 131.9 万平。 |
| | 京城佳业 | 发布 2026 年中期报告，2026 年上半年实现收入 12.08 亿元，同比增长 15.6%；本公司拥有人应占期内溢利 0.27 亿元，同比增长 20.8%；董事会不建议派发截至 2026 年 6 月 30 日止六个月的中期股息。 |
| | 中梁控股 | 披露 2026 年 8 月未经审核营运数据。2026 年 1-8 月累计合约销售金额 42.9 亿元，累计合约销售面积 42.9 万平米，合约销售均价 10000 元/平方米；8 月单月合约销售金额 3.1 亿元，合约销售面积 2.8 万平米，合约销售均价 10900 元/平方米。发布 2026 年中期报告。2026 年上半年实现营业收入 25.0 亿元，同比-51.2%；母公司拥有人应占净亏损 35.7 亿元，去年同期净亏损 7.8 亿元；上半年合约销售额 36.0 亿元，同比-43.6%，合约销售面积 [illegible] 万平米；报告期交付物业 7700 套；期内未新增拿地。截至 2026-06-30，集团总有息负债 168.8 亿元，其中境内 89.2 亿元、境外 79.6 亿元；现金及银行结余 27.5 亿元，大部分资金受预售资金监管；董事会决议不宣派 2026 年中期股息。 |
| | 禹洲集团 | 披露 2026 年 8 月未经审核营运数据，8 月合约销售金额 3.96 亿元，销售面积 2.7 万平米，平均售价 14523 元/平米；2026 年前 8 月累计合约销售金额 36.4 亿元，累计销售面积 27.3 万平米，平均售价 13340 元/平米。 |
| | 正商实业 | 发布 2026 年中期报告。期内收益 3.57 亿人民币，同比-86.4%；毛利 0.30 亿人民币，同比-49.6%，毛利率 8.4%；公司拥有人应占亏损 3.01 亿人民币，每股基本亏损 15.7 港分；董事会不建议派付本期中期股息。集团截至 2026 年 6 月 30 日总借贷 137.89 亿人民币，其中一年内到期借贷 129.39 亿人民币；部分美元优先票据发生违约及交叉违约，公司正与债权人协商偿付方案；集团总土地储备累计建筑面积 1353.34 万平米，项目主要集中河南区域。 |
| | 华侨城 A | 2026 年 8 月公司实现合同销售面积 4.1 万平，合同销售金额 5.9 亿元；1-8 月累计合同销售面积 50.3 万平，累计合同销售金额 67.6 亿元；8 月无新增土地；8 月旗下文旅企业接待游客 897 万人次，1-8 月累计接待游客 5220 万人次。 |
| | 远洋集团 | 2026 年 8 月，集团（含合营、联营公司）协议销售额 7.5 亿元，协议销售面积 5.9 万㎡，销售均价 12800 元/㎡；1-8 月累计协议销售额 97.4 亿元，累计协议销售面积 79.6 万㎡，累计销售均价 12200 元/㎡。代建项目 8 月协议销售额 2.6 亿元，销售面积 2.5 万㎡，均价 10200 元/㎡；1-8 月代建累计协议销售额 20.1 亿元，累计销售面积 17.0 万㎡，累计均价 11800 元/㎡。 |
| | 华润置地 | 2026 年 8 月公司合同销售金额 185.0 亿元，同比增长 40.2%；合同销售面积 48.1 万平，同比减少 10.8%。1-8 月累计合同销售金额 1491.0 亿元，同比增长 9.0%；累计合同销售面积 405.4 万平，同比减少 20.8%。 |

仅供内部参考，请勿外传！



| 公告类型 | 公司名称 | 公告内容 |
|---|---|---|
| 其他重要公告 | 中国海外宏洋 | 2026 年上半年营业收入 141.5 亿元，同比减少 2.7%；归母净利润 3.3 亿元，同比增长 15.4%。 |
| | 北辰实业 | 1）2026 年一季度营业收入 12.8 亿元，同比增长 7.3%；归母净利润-1.5 亿元，同比减亏 48.8%。公司拟申请注册不超过 13.42 亿元中期票据，本期拟发行规模 5.0 亿元，期限 5 年，募集资金拟用于偿还到期债务融资工具本息。2）公司拟向交易商协会申请注册不超过 13.42 亿元中期票据，本期拟发行规模 5.0 亿元，募集资金拟用于偿还到期债务融资工具本息，该事项尚待交易商协会注册批复。3）2025 年[illegible]亿元，同比下降 15.3%；归母净利润-29.9 亿元。公司拟注册待偿还余额不超过 13.4 亿元中期票据，华夏银行、北京银行为主承销商，相关材料已报送交易商协会，尚待注册批复。 |
| | 中国奥园 | 2026 年上半年营业收入 37.0 亿元，同比减少 17.1%；归母净利润亏损 62.7 亿元，同比减亏 28.9%。 |
| | 万科企业 | 1）2026 年上半年营业收入 701.7 亿元，同比下降 33.4%；归母净亏损 149.5 亿元，亏损同比增加 25.2%。2026 年上半年公司合同销售金额 358.0 亿元，同比下降 48.2%；合同销售面积 293.0 万平，同比下降 45.6%。2）2026 年半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。3）公司上半年获取新项目 8 个，总规划计容建筑面积 75.0 万平米，权益计容建筑面积 36.3 万平米，权益地价 27.1 亿元，项目主要分布于上海、成都、郑州、青岛等核心城市；期末净负债率 135.4%，资产负债率 77.5%，货币资金 590.5 亿元。报告期内大股东西深铁集团向公司提供股东借款 45.2 亿元。 |
| | 碧桂园服务 | 发布 2026 年中期报告：2026 年上半年营业收入 245.0 亿元，同比增长 5.7%；归母净利润 9.5 亿元，同比下降 4.6%。截至 2026 年 6 月 30 日，公司收费管理面积 1096.4 百万平方米；董事会不建议派发 2026 年中期股息。期内公司合计回购 3499.5 万股股份，回购金额约 18.6 亿元。 |
| | 保利物业 | 发布 2026 年中期报告：2026 年上半年营业收入 88.3 亿元，同比增长 5.2%；归母净利润 9.3 亿元，同比增长 4.8%。截至 2026 年 6 月 30 日，公司合同管理面积 1018.4 百万平方米，在管面积 893.7 百万平方米；资产负债率 42.0%，期末无银行借款。董事会不建议派发 2026 年中期股息。 |
| | 特发服务 | 2026 年上半年营业收入 15.0 亿元，归母净利润 0.6 亿元。公司拟以 1.69 亿股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.6 元，不送红股，不进行资本公积金转增股本，合计派现 0.3 亿元，该分配预案尚需提交股东大会审议；董事会同意续聘致同会计师事务所为公司 2026 年度财务及内控审计机构，聘期一年，尚需股东大会审议；同时审议通过未来三年股东回报规划、修订公司章程及投资管理办法，拟于 10 月 9 日召开 2026 年第三次临时股东大会审议相关议案。 |
| | 建业地产 | 2026 年 8 月公司合同销售金额 5.7 亿元，同比下降 12.9%；合同销售面积 9.4 万平，同比下降 7.3%。1-8 月累计合同销售金额 47.9 亿元，同比下降 14.7%；累计合同销售面积 72.5 万平，同比下降 18.6%。 |
| | 绿城服务 | 1）披露 2026 年中期报告，2026 年上半年营业收入 98.7 亿元，同比增长 6.3%；归母净利润 7.1 亿元，同比增长 15.2%；综合毛利率 20.0%，同比提升 0.5 个百分点；截至 6 月 30 日在管总合同建筑面积 580.3 百万平方米，同比增长 8.2%；董事会不建议派发中期股息；上半年于港交所合计回购 1174.2 万股股份；6 月 24 日授出 962.2 万份购股权，行使价 4.328 港元。2）9 月 17 日于港交所回购 22.8 万股股份，每股回购价区间 4.115-4.14 港元，总代价 94.3 万港元，回购股份拟持作库存股份。 |
| | 南山控股 | 2026 年 9 月 17 日召开半年度业绩说明会。截至 2026 年 6 月 30 日，公司存货账面价值 108.6 亿元，公司主动暂缓新增土地储备，聚焦存量项目去化及现金流安全；旗下宝湾物流 2026 上半年实现营业收入 8.8 亿元，同比下降 3.9%，经营净现金流 5.5 亿元，同比增长 20.1%，仓库平均使用率 95.9%；华泰宝湾物流 REIT 扩募处于发改委沟通审核阶段，进度存在不确定性。 |
| | 德信服务 | 2026 年上半年营业收入 4.5 亿元，同比增长 0.7%；归母净利润 3050.0 万元，同比下降 10.8%；物业管理服务收入 4.2 亿元，同比增长 4.0%；截至 2026 年 6 月 30 日在管建筑面积 4015.9 万平米，同比增长 5.0%，毛利率 22.7%，同比提升 1.4 个百分点，每股基本及摊薄盈利 0.0 元，董事会不建议派发中期股息；3 月 18 日完成收购德清莫干山瑞璟置业有限公司 100%股权；子公司德信盛全物业引入员工持股平台德清凯思博增资，构成视作出售；期末尚有 3558.8 万股已回购股份拟注销尚未注销，本期无新增回购；5-9 月持续回购股份，9 月 16 日回购股份，每股回购价 0.8 港元。 |
| | 张江高科 | 公司董事会同意全资子公司上海张江浩成创业投资有限公司对上海培风图南半导体有限公司开展投资，投资金额不超过 1.0 亿元。 |
| | 建发股份 | 公司下属建发物业全资子公司厦门利融以 3.0 亿元总代价收购厦门联发持有的联发物业 100%股权；同时建发物业全资子公司建发物业服务取得建发城服整体托管经营权，托管期限至 2028 年 12 月 31 日，年度管理服务费上限不超过 0.3 亿元；建发物业终止收购建发城服 100%股权事项。 |
| | 建发物业 | 1）建发物业全资附属公司厦门利融以现金 3.0 亿元收购联发物业 100%股权，价款分两期支付（过户完成后支付 2.5 亿元、2027 年 6 月 30 日起支付 0.5 亿元），交易完成后联发物业纳入集团合并报表；2）建发物业服务签署企业托管经营合同，受托整体托管建发城服，托管期限至 2028-12-31，年度管理服务费上限 0.3 亿元；3）各方协商一致，终止收购建发城服谅解备忘录，该收购事项不再继续推进，对集团经营无重大不利影响。 |
| | 建发国际 | 1）建发物业全资附属公司厦门利融以现金 30,441 万元收购联发物业 100%股权。价款分两期支付：股权过户完成 10 个工作日内支付 25,441 万元；2027 年 6 月 30 日起 10 个工作日内支付 5,000 万元。交易设置先决条件，完成后联发物业成为建发物业间接全资附属公司，并入集团报表。联发物业 2024 年税后净利润 3,920.4 万元，2025 年税后净利润 4,803.9 万元。2）附属公司建发物业服务与厦门建发、厦门华益、建发城服订立委托管理协议，服务期 2026-09-11 至 2028-12-31，受托全权管理建发城服经营，不涉及股权转移；服务费=建发城服年度营业收入 1%的基础管理费+超额部分 10%绩效奖励费，该交易每年应收服务费上限 2,500 万元。3）各方一致同意终止收购建发城服的谅解备忘录，该收购事项不再推进，终止对集团财务及经营无重大不利影响。 |
| | 越秀地产 | 1）子公司广州市城市建设开发有限公司“24 穗建 03 (241516)”、“24 穗建 04 (241517)”将于 2026 年 9 月 18 日付息；品种一票面利率 2.15%，每手派发利息 21.5 元(含税)；品种二票面利率 2.78%，每手派发利息 27.8 元(含税)，债权登记日为 2026-09-17。公司子公司广州市城市建设开发有限公司将行使“23 穗建 07”公司债券赎回选择权、放弃调整票面利率选择权，债券本金 6.0 亿元，票面利率 3.03%；赎回价格 103.03 元/张（含当期利息），赎回登记日 2026 年 12 月 21 日，兑付日 2026 年 12 月 22 日，债券兑付后将提前摘牌；2）旗下广州市城市建设开发有限公司“21 穗建 05”将于 2026 年 9 月 28 日到期兑付摘牌，本期债券票面利率 2.39%，每手兑付本金 1000 元、派发利息 23.9 元；债权登记日 2026 年 9 月 24 日，实际兑付及摘牌日为 2026 年 9 月 28 日。 |
| | 首开股份 | 公司 2026 年第四次临时股东会于 2026 年 9 月 11 日召开，会议审议并通过两项议案：修订《北京首都开发股份有限公司章程》；拟申请统一注册债务融资工具(PDFI)。 |
| | 市北高新 | 1）公司全资子公司上海市北生产性企业服务发展有限公司拟出售位于上海市静安区寿阳路 99 弄 24 号地下 1、地下 2 层车库，共计 921 个车位，建筑面积 5.6 万平米；以 2026 年 7 月 31 日为评估基准日，账面净值 2.2 亿元，评估价值 2.8 亿元，评估增值 0.5 亿元，增值率 24.4%；2）公司参与投资设立的上海新静普创业投资合伙企业已完成全部 4500.0 万元实缴出资，基金募集完毕；公司作为有限合伙人认缴出资 2245.5 万元，占该基金总认缴出资的 49.9%；3）拟于 2026 年 9 月 28 日召开 2026 年第二次临时股东大会，审议子公司拟向控股股东出售 921 个地下车位的关联交易议案；本次交易标的建筑面积 5.6 万㎡，交易总对价 2.8 亿元，尚需股东大会及国资审批，最终以正式合同签订为准。 |
| | 阳光股份 | 公司 2026 年第四次临时股东会审议通过两项议案：①续聘会计师事务所；②购买董事、监事及高级管理人员责任保险。 |

仅供内部参考，请勿外传！



| 公告类型 | 公司名称 | 公告内容 |
|---|---|---|
| | 渝开发 | 1）公司收购重庆黄葛晚渡置业发展有限公司 51%股权事项完成工商变更，标的公司已取得新营业执照，交易完成后重庆黄葛晚渡置业发展有限公司成为公司控股子公司，纳入合并报表范围；本次收购交易对价 2.1 亿元；2）公司将于 9 月 23 日 15:30-17:00 参加重庆辖区投资者网上集体接待日暨半年度业绩说明会，投资者可登录全景服务平台参与线上交流。 |
| | 瑞安房地产 | 公司附属公司出售位于重庆渝中区商业物业，总对价 2.0 亿元，物业总建筑面积 3.1 万平米；交易完成后预计带来净现金流入 1.8 亿元，所得款项用作集团一般营运资金。 |
| | 弘阳地产 | 债务重组，将提早重组支持协议费用期限由 2026-09-11 延长至 2026-10-09，基础重组支持协议费用期限由 2026-09-25 延长至 2026-10-23，重组支持协议其余条款保持不变。 |
| | 当代置业 | 披露流动性改善及解决审计不发表意见的相关工作进展：公司债到期日进一步延期至 2027 年 1 月 31 日；截至 2026 年 7 月 31 日，公司合约物业销售额 6.4 亿元，合约平均售价 9211 元/平方米；控股股东与潜在投资者就股份转让尚处于磋商阶段，未签署约束性协议。 |
| | ST 云城 | 1）公司披露《投资者关系活动记录表》，2026 年半年度业绩说明会于 2026 年 9 月 11 日召开。公司锚定成为中国领先的文旅商资产运营服务商，推动物业服务与商业管理两大主业提质增效；截至 2026 年 6 月 30 日，运营管理大型购物中心及其他商业项目共 20 个（含代管项目），签约面积 246.6 万㎡；2026 年上半年整体毛利率较去年同期有一定提升。公司正在积极推进与中国人寿 19.6 亿元债务展期事项；将持续聚焦主业，争取撤销其他风险警示；并努力推进重大资产重组及债务化解工作；2）公司披露两笔重大资产出售重组进展，第一笔资产出售已收回 12 家标的公司全部股权及债权款合计 52.0 亿元，部分标的尚未完成工商变更；第二笔资产出售标的已全部完成股权交割，部分标的未完成工商变更，重组暂无新增实质进展。 |
| | 金地集团 | 1）公司为三家控股子公司提供不超过 6500.0 万元连带责任履约担保，该担保在 2026 年度对外担保授权额度范围内；截至公告日，公司对外担保余额 176.1 亿元，占最近一期经审计净资产 38.6%，无逾期对外担保；2）公司定于 2026 年 9 月 24 日 16:00-17:00 在上证路演中心召开 2026 年半年度业绩说明会，投资者可于 9 月 17 日-9 月 23 日 16:00 前进行问题预征集。 |
| | 合肥城建 | 1）公司董事会审议通过全资子公司吸收合并议案，同意全资子公司安徽琥珀物业服务有限公司吸收合并另一全资子公司三亚丰乐实业有限公司；合并完成后安徽琥珀物业服务有限公司存续，三亚丰乐实业有限公司予以注销，本次交易不构成重大资产重组，无需提交股东大会审议。公司将参加 2026 年 9 月 17 日 15:30-17:00 举办的安徽上市公司投资者网上集体接待日活动，将就半年度业绩、公司治理、发展战略、经营状况、融资计划等议题与投资者线上交流；2）公司募投项目已结项，节余募集资金永久补充流动资金，同步注销多个募集资金专项账户。 |
| | 南山控股 | 公司 2026 年第二次临时股东大会审议通过《关于聘请 2026 年度审计机构的议案》，本次股东大会召集、召开及表决程序合法有效。 |
| | ST 海泰 | 公司全资子公司天津海泰方圆投资有限公司拟向控股股东旗下全资子公司天津海泰科技服务有限公司出售海泰精工国际项目全部可售房产及 730 个地下车位使用权，交易对价 5.5 亿元；标的房产建筑面积 4.3 万㎡，评估增值 1.9 亿元，增值率 50.7%，本次为关联交易，交易完成后预计实现利润总额约 7600.0 万元，尚需提交临时股东大会审议。 |
| | 大悦城 | 1）公司将于 9 月 17 日 15:00-16:00 召开 2026 年半年度业绩说明会，通过价值在线平台开展网络互动交流；2）9 月 17 日召开业绩说明会，管理层对 828 新政下行业现状、资产减值计提规则、商业经营、REITs 申报、酒店业务、拿地规划、集团支持、融资情况等进行交流；2026 年上半年购物中心实现销售额 234.0 亿元，同比增长 6.4%，客流 2.31 亿人次，同比提升 15.5%，出租率 93%；酒店板块实现营业收入 5.3 亿元，同比增长 14.4%；上半年加权平均融资成本 3.11%，同比下降 0.53 个百分点，截至 6 月末资产负债率 77.1%，有息负债 673.8 亿元，一年内到期债务 161.1 亿元。 |
| | 光明地产 | 公司 2026 年第一次临时股东大会审议通过核定 2026 年度房地产项目权益土地储备投资额度、2026 年度融资计划、2026 年度对外担保额度、关联借款预计、担保费预计、续聘会计师事务所共六项议案。 |
| | 华发股份 | 公司 2026 年第八次临时股东大会审议通过对外提供财务资助议案。 |
| | 世荣兆业 | 公司 9 月 15 日参加广东上市公司投资者集体接待日暨半年报业绩说明会，就酒店项目建设进度、投资收益、海外诉讼、定向可转债推进、土地储备等问题与投资者开展线上交流。 |
| | 中交发展 | 公司将于 9 月 23 日 15:30-17:00 参加重庆辖区投资者网上集体接待日暨半年度业绩说明会，投资者可登录全景路演平台参与线上交流。 |
| | 栖霞建设 | 公司将于 9 月 21 日 15:00-16:00 召开 2026 年半年度业绩说明会，通过“约调研”微信小程序开展网络互动交流。 |
| | 亚通股份 | 1）公司拟将对上海金浦创新私募投资基金认缴出资额由 3000.0 万元下调至 900.0 万元，减少认缴出资 2100.0 万元；2）2026 年 9 月 17 日召开 2026 年第二次临时股东大会，审议通过《董事、高级管理人员薪酬管理制度》、《关于变更会计师事务所的议案》两项议案，本次股东大会召集、召开及表决程序合法有效。 |
| | 香江控股 | 2026 年第一次临时股东大会审议通过《关于全资子公司签订算力技术服务合同暨关联交易的议案》，关联股东予以回避表决。 |
| | 金融街 | 1）披露"23 金街 11"债券回售结果：本期债券有效回售申报 780 万张，回售金额 7.8 亿元，剩余未回售债券 120 万张；2）公司拟于 2026 年 9 月 21 日-10 月 12 日对不超过 780 万张回售债券开展转售，转售完成后注销未转售部分，回售兑付日为 2026 年 9 月 18 日。3）披露"23 金街 11"付息安排：本期债券发行规模 9.0 亿元，前 3 年票面利率 3.49%，后 2 年票面利率 2.65%，2026 年 9 月 18 日兑付当期利息，债权登记日为 2026 年 9 月 17 日，公司已足额划付付息资金至中国结算深圳分公司账户。 |
| | 苏宁环球 | 2026 年 9 月 16 日接待机构投资者调研，公司地产业务将在南京、宜兴布局新增高端四代住宅项目；医美板块 2026 上半年实现营收 0.9 亿元，今明两年计划加大投入拓店，机构数量有望突破 10 家，未来 3-5 年医美业务营收占比力争提升至 50%，执行地产、医美双轮驱动战略。 |
| | 武商集团 | 公司完成 2026 年度第五期超短期融资券发行，实际发行规模 5.0 亿元，票面利率 1.54%，期限 255 天，资金已全额到账。 |
| | 珠江股份 | 2026 年 9 月 15 日召开半年度业绩说明会，公司目前不具备分红条件，需弥补累计亏损后方可分红；公司实行"城市服务+文体运营"双主业模式，城市服务板块在管项目 408 个，建筑面积 4725.1 万平米；文体运营板块在建、在管、在咨询项目合计 33 个，建筑面积 316.1 万平米；市值维护相关方案尚处于研究阶段，暂无明确落地时间表。 |
| | 凤凰股份 | 2026 年 9 月 16 日召开半年度业绩说明会；公司 2026 年无新开工项目，无新增土地储备计划；截至 2026 年 6 月 30 日，存货账面价值 28.4 亿元，银行及集团财务公司借款 2.6 亿元，公司不具备分红条件；上半年计提资产减值准备 2.8 亿元；商办存量资产将采取一城一策、租售并举方式盘活；控股股东仍在推进资产注入替代方案遴选，暂无实质性方案。 |
| | 新大正 | 公司将于 2026 年 9 月 23 日 15:30-17:00 参加重庆辖区 2026 年投资者网上集体接待日暨半年度业绩说明会，投资者可登录全景服务平台在线互动交流。 |
| | 中国海外发展 | 全资附属中海企业发展集团“22 中海 06”债券将于 9 月 21 日付息，发行总额 5.0 亿元，5 年期固定利率，本期票面利率 3.2%，债权登记日 9 月 18 日。 |
| | 新世界发展 | 公司拟分拆旗下上海香港新世界大厦（上海 K11）作为底层资产设立公募商业不动产投资信托基金，并于上交所独立上市；相关注册及上市申请材料已由广发基金向证监会、上交所提交，分拆事项尚需证监会注册、上交所出具无异议函，同时港交所已确认同意该分拆申请，最终实施存在不确定性。 |

仅供内部参考，请勿外传！



| 公告类型 | 公司名称 | 公告内容 |
| --- | --- | --- |
| | 世联行 | 公司股票连续 2 个交易日收盘价格涨幅偏离值累计超 20%；经核查，公司及控股股东、实控人不存在应披露未披露重大事项；前期披露 5%以上股东世联中国拟协议转让公司 1.0 亿股股份，占总股本 5.0%，转让价格 2.1 元/股；2026 年上半年归母净利润亏损 3400.6 万元，亏损同比扩大 178.1%，提醒投资者注意投资风险。 |
| | 保利置业集团 | 全资附属公司上海保利置业获证监会批准向专业投资者公开发行总面值不超过 98.3 亿元国内公司债券，可自获批日起 24 个月内分期发行。 |
| | 大龙地产 | 公司拟于 2026 年 9 月 28 日 9:00-10:00 在上证路演中心召开 2026 年半年度业绩说明会，投资者可于 9 月 20 日-9 月 24 日 16:00 前进行问题预征集。 |

*资料来源：公司公告、中银证券*

仅供内部参考，请勿外传！

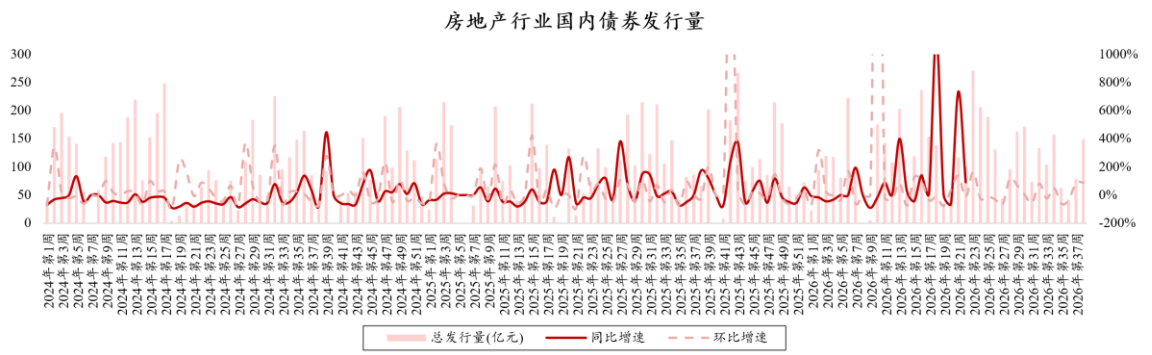


## 6 本周房企债券发行情况

**本周房企国内债券总发行量同环比均上升，总偿还量同环比均下降。**2026 年第 38 周（9 月 14 日-9 月 20 日）房地产行业国内债券总发行量为 149.6 亿元，环比上升 89.9%，同比上升 123.0%（前值：-8.3%）。总偿还量为 86.5 亿元，环比下降 24.6%，同比下降 41.9%（前值：110.4%）；净融资额为 63.1 亿元。

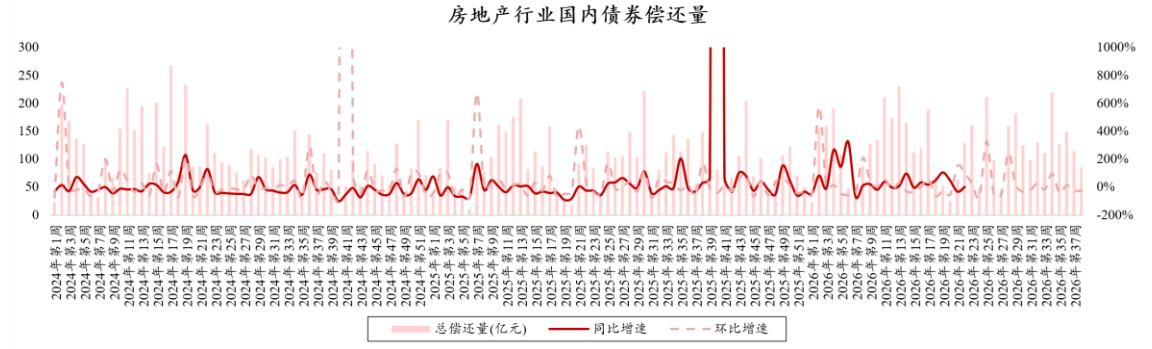
**具体来看，**本周债券发行量最大的房企为静安置业、闵房集团、上城城发、首开股份，发行量分别为 20.0、20.0、15.0、12.0 亿元。本周债券偿还量最大的房企为益田集团、苏州高新、上海临港、兰溪兰创，偿还量分别为 67.9、6.6、3.0、3.0 亿元。

**图表 54. 2026 年第 38 周房地产行业国内债券总发行量为 149.6 亿元，环比上升 89.9%，同比上升 123.0%**




*资料来源：同花顺、中银证券*

**图表 55. 2026 年第 38 周国内债券总偿还量为 86.5 亿元，环比下降 24.6%，同比下降 41.9%**




*资料来源：同花顺、中银证券*

**图表 56. 2026 年第 38 周房地产行业国内债券净融资额为 63.1 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静安置业、闵房集团、上城城发、首开股份，发行量分别为 20.0、20.0、15.0、12.0 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026-09-16 | 26 静安 01 | 静安置业 | 地方国有企业 | 20.00 | 2029-09-18 | 公司债 |
| 2026-09-17 | 26 闵房 01 | 闵房集团 | 地方国有企业 | 20.00 | 2031-09-21 | 公司债 |
| 2026-09-18 | 26 上发 01 | 上城城发 | 地方国有企业 | 15.00 | 2029-09-22 | 公司债 |
| 2026-09-15 | 26 首开 MTN009 | 首开股份 | 地方国有企业 | 12.00 | 2031-09-16 | 中期票据 |
| 2026-09-18 | 26 广城 08 | 广州城建 | 地方国有企业 | 10.50 | 2033-09-22 | 公司债 |
| 2026-09-20 | 26 招商漳州 MTN002 | 漳州开发 | 中央企业 | 10.00 | 2029-09-22 | 中期票据 |
| 2026-09-16 | 26 深安 02 | 深圳安居集团 | 地方国有企业 | 10.00 | 2032-09-18 | 公司债 |
| 2026-09-16 | 26 天府投资 03 | 天投集团 | 地方国有企业 | 10.00 | 2036-09-18 | 公司债 |
| 2026-09-15 | 26 苏州高技 MTN003 | 苏州高新 | 地方国有企业 | 9.00 | 2031-09-16 | 中期票据 |
| 2026-09-16 | 26 东阳 1A | 东阳市城资资产经营管理 | 地方国有企业 | 8.50 | 2028-07-31 | 资产支持证券 |
| 2026-09-18 | 26 智航 01 | 智航商业 | 地方国有企业 | 6.00 | 2029-09-22 | 公司债 |
| 2026-09-16 | 26 永泰 K1 | 天津市永泰恒基投资 | 地方国有企业 | 5.60 | 2031-09-18 | 公司债 |
| 2026-09-15 | 26 相新 02 | 相高新投控 | 地方国有企业 | 5.00 | 2029-09-17 | 公司债 |
| 2026-09-17 | 26 沈平国资 MTN001 | 沈阳市和平区国有资产经营 | 地方国有企业 | 3.00 | 2031-09-18 | 中期票据 |
| 2026-09-18 | 26 江汉 01 | 武汉金融街集团 | 地方国有企业 | 3.00 | 2029-09-21 | 公司债 |
| 2026-09-16 | 26 东阳 1B | 东阳市城资资产经营管理 | 地方国有企业 | 1.50 | 2028-07-31 | 资产支持证券 |
| 2026-09-16 | 26 东阳 1C | 东阳市城资资产经营管理 | 地方国有企业 | 0.53 | 2028-07-31 | 资产支持证券 |

*资料来源：同花顺、中银证券*

**图表 58. 本周债券偿还量最大的房企为益田集团、苏州高新、上海临港、兰溪兰创，偿还量分别为 67.9、6.6、3.0、3.0 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026-09-15 | H0 益田优 | 益田集团 | 私营 | 到期 | 59.90 | 3.0000 | 资产支持证券 |
| 2026-09-15 | 23 苏州高技 MTN003 | 苏州高新 | 地方国有企业 | 回售 | 6.60 | 1.5500 | 中期票据 |
| 2026-09-15 | 益田次 B | 益田集团 | 私营 | 到期 | 4.08 | -- | 资产支持证券 |
| 2026-09-15 | H 益田次 A | 益田集团 | 私营 | 到期 | 3.92 | -- | 资产支持证券 |
| 2026-09-16 | 21 临债 04 | 上海临港 | 地方国有企业 | 到期 | 3.00 | 2.3300 | 公司债 |
| 2026-09-20 | 23 兰溪 02 | 兰溪兰创 | 地方国有企业 | 到期 | 3.00 | 3.8900 | 公司债 |
| 2026-09-19 | 23 合滨 02 | 合肥滨投 | 地方国有企业 | 回售 | 2.00 | 1.4500 | 公司债 |
| 2026-09-17 | H 正荣 1 优 | 正荣地控 | 私营 | 到期 | 1.78 | 6.1000 | 资产支持证券 |
| 2026-09-14 | 21 枣阳城投债 01 | 枣阳城投 | 地方国有企业 | 提前偿还 | 1.34 | 4.9500 | 企业债 |
| 2026-09-17 | 正荣 01 次 | 正荣地控 | 私营 | 到期 | 0.60 | -- | 资产支持证券 |
| 2026-09-16 | 21 越秀集团 MTN002 | 越秀集团 | 地方国有企业 | 到期 | 0.30 | 1.0000 | 中期票据 |

*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

**本周可以看到新房、二手房成交面积环比增速均由负转正，我们仍需要密切关注进入“金九银十”后基本面的变化。由现售模式带来的房企销售回款的延后，将对开发商的现金流和周转率有短期的负面影响，但我们认为利空有限，随着各地方的土地出让和项目监管细则逐步落实，叠加多方重新磨合出新的运行模式后，未来将会是一个健康的市场。长期看，近期一系列的政策是符合稳定发展、提质提效的大方向的，只有稳定购房人信心，以及供给侧出清，才能稳定房地产市场。投资建议方面，利好有股权、债权融资能力且自身资金实力较强的上市房企，以及在存量改造方面有实力的公司。**

现阶段我们建议关注：1）**开发类：**华润置地、中国金茂、建发国际集团、滨江集团、保利置业集团。2）**运营类：**华润万象生活、太古地产、中国国贸。3）**经纪公司：**我爱我家。

**图表 59. 报告中提及上市公司估值表**

| 公司代码 | 公司简称 | 评级 | 股价 | 市值 | 每股收益(元/股) | | 市盈率(x) | | 最新每股净资产 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | (元) | (亿元) | 2025A | 2026E | 2025A | 2026E | (元/股) |
| 1109.HK | 华润置地 | 未有评级 | 24.34 | 2,042.30 | 3.56 | 3.39 | 6.83 | 7.18 | 40.97 |
| 0817.HK | 中国金茂 | 未有评级 | 1.05 | 166.20 | 0.04 | 0.09 | 23.88 | 11.70 | 4.04 |
| 1908.HK | 建发国际集团 | 买入 | 10.35 | 282.08 | 1.58 | 1.78 | 6.55 | 5.82 | 17.34 |
| 002244.SZ | 滨江集团 | 买入 | 8.23 | 256.07 | 0.68 | 0.85 | 12.10 | 9.68 | 9.86 |
| 0119.HK | 保利置业集团 | 买入 | 1.05 | 47.19 | 0.06 | 0.06 | 17.81 | 17.50 | 8.55 |
| 1209.HK | 华润万象生活 | 未有评级 | 31.91 | 856.85 | 1.74 | 1.93 | 18.35 | 16.56 | 6.91 |
| 1972.HK | 太古地产 | 未有评级 | 20.67 | 1,400.22 | -0.24 | 0.92 | -86.52 | 22.48 | 40.77 |
| 600007.SH | 中国国贸 | 未有评级 | 19.88 | 200.25 | 1.19 | 1.14 | 16.66 | 17.46 | 9.24 |
| 000560.SZ | 我爱我家 | 未有评级 | 2.90 | 68.31 | -0.04 | 0.07 | -70.69 | 42.53 | 3.97 |

*资料来源：同花顺、中银证券*

*注：股价截止日 9 月 18 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

现房销售制度对开发商的资金周转影响超预期；销售与房价持续下行；市场信心修复不及预期。

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**<br>**一线城市（4 个）：**北京、上海、深圳、广州<br>**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<br>**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<br>**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**<br>**一线城市（3 个）：**北京、上海、深圳<br>**二线城市（8 个）：**杭州、南京、青岛、苏州、厦门、南宁、成都、大连<br>**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<br>**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**<br>**一线城市（4 个）：**深圳、上海、北京、广州<br>**二线城市（5 个）：**杭州、苏州、宁波、福州、厦门<br>**三四线城市（4 个）：**宝鸡、韶关、莆田、平凉<br>**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。**<br>**一线城市（4 个）：**北京，上海，广州，深圳。<br>**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。<br>**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