仅供内部参考，请勿外传！



强于大市

房地产行业第 39 周周报（2026 年 9 月 19 日-2026 年 9 月 25 日）

本周楼市成交同环比均走弱；北京商品住房销售制度细则落地

新房成交面积环比涨幅收窄，同比降幅扩大，二手房成交面积同环比均由正转负；新房库存面积环比上升，同比下降；去化周期环比上升，同比下降。

核心观点

- **新房成交面积环比涨幅收窄，同比降幅扩大。**第 39 周 47 城新房成交面积 237.3 万平，环比上升 11.9%，同比下降 25.9%，同比降幅较上周扩大 12.5 个百分点。一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为 19.9%、17.8%、0.2%，同比增速分别为-0.1%、-17.9%、-44.0%，一线城市同比降幅较上周收窄 6.9 个百分点，二线城市同比增速较上周下降 18.7 个百分点，三四线城市同比降幅较上周扩大 15.7 个百分点。
- **二手房成交面积同环比均由正转负。**第 39 周 23 城二手房成交面积为 217.8 万平，环比下降 9.1%，同比下降 2.9%，同比由正转负，同比增速较上周下降 13.2 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-9.2%、-13.1%、0.1%，同比增速分别为 3.9%、-15.6%、16.8%，一线城市同比涨幅较上周收窄了 8.1 个百分点，二线城市同比增速较上周下降了 24.0 个百分点，三四线城市同比涨幅较上周扩大 5.7 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 39 周末，13 城新房库存面积 7415.8 万平方米，环比增速为 1.2%，同比增速为-10.1%；去化周期 20.0 个月，环比扩大 1.4 个月，同比下降 4.1 个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 16.0、19.4、63.0 个月，环比分别上升 0.9、1.9、2.1 个月，同比分别下降 4.0、1.7、9.9 个月。
- **土地建面环比量涨价跌，同比量价齐跌；溢价率环比下降，同比上升。**第 38 周百城全类型成交土地规划建筑面积为 1504.6 万平方米，环比上升 14.4%，同比下降 14.6%；成交土地总价为 175.0 亿元，环比下降 22.9%，同比下降 60.9%；楼面均价为 1163.3 元/平，环比下降 32.6%，同比上升 54.2%；土地溢价率为 1.29%，环比下降 7.3 个百分点，同比上升 0.1 个百分点。
- **房企国内债券发行量同环比均下降。**第 39 周房地产行业国内债券总发行量为 105.99 亿元，环比下降 33.8%，同比下降 47.7%。总偿还量为 69.87 亿元，环比下降 19.3%，同比下降 48.9%；净融资额为 36.1 亿元。
- **板块相对收益有所上升。**第 39 周房地产行业绝对收益为 2.3%，较上周下降 1.0pct，房地产行业相对收益（相对沪深 300）为 3.8%，较上周下降 0.5pct。房地产板块 PE 为 8.5X，较上周下降 0.02X。

政策

- **9 月 24 日，北京市住建委、自然规划委等四部门联合印发《关于发布本市贯彻落实<关于完善商品住房销售制度的通知>的实施意见》，对预售管理、现房销售、资金监管、住房信贷、土地供应及市场秩序等方面作出具体安排。其中规定，8 月 28 日以后新出让的商品住房项目原则上优先选择现房销售；新项目申请预售需完成主体结构封顶；部分在途项目设置至 2027 年底的过渡期；土地出让金则允许分期缴纳。**
- **此次北京细则，是“828”一揽子政策后制定的可操作的执行标准，也为其他城市后续制定细则提供了参考。具体有以下几方面的内容：**
- **1）明确新老项目划分：**对于 8 月 28 日以后新发布出让公告的项目，申请预售的，单体建筑应完成主体结构封顶。8 月 28 日前已取得或部分取得建规证、但尚未取得预售证的项目，原则上仍按原有预售条件及预售资金监管政策执行。已拿地但尚未取得建规证的项目，原则上按新政策执行。不过，北京同时设置了过渡安排：在确保项目能按时交付、并加强预售资金监管的情况下，可备案在 2027 年底前仍按原有预售条件申请预售。
- **2）新项目优先选择现房销售，**且明确了现房销售项目定金一般不超过房屋总价款的 1%。
- **3）预售资金监管也进一步被强化。北京明确设置重点监管额度，**重点覆盖项目剩余工程建设费用及红线外由开发商承担的市政工程费用，以保障项目完成竣工验收，并确保配套设施具备交付条件。**在重点监管额度之外，入账资金达到相应条件后，企业可按照建设节点申请支取建设资金。**
- **4）个人按揭贷款（包括公积金贷款）在项目竣工备案后发放。**按照细则，8 月 28 日以后取得预售许可证的项目，个人按揭贷款需要在项目竣工备案后发放，**公积金贷款同样执行这一要求。**
- **5）同步明确主办银行制度。**与项目相关的开发贷款、项目自有资金、现房销售资金等，都需要纳入主办银行开立的资金管理账户。同时，明确了开发贷款可以根据项目建设进度合理确定投放节点和投放额度，分批发放开发贷款。
- **6）土地端，土地款可分期缴纳，**两年缴清。此次细则提出，对于 8 月 28 日以后公告的商品住宅用地，出让价款可按国家规定分期缴纳，首付款在出让合同签订之日起 30 个自然日内缴纳，缴纳比例不低于总价款的 50%，余款可延长至出让合同签订后两年内缴清，不计利息。
- **此外，多地持续优化公积金贷款政策。**1）9 月 20 日**广州**就《关于优化住房公积金提取政策的通知》公开征求意见，涵盖放宽购房提取申请条件、优化租房提取、支持城镇老旧住房自主更新提取、支持住房装修提取、支持物业费提取、提高提取频次、规范补缴提取等。在放宽购房提取申请条件方面，《征求意见稿》提出，缴存人可以申请提取本人住房公积金账户余额用于在全国范围内购买自住住房。2）9 月 20 日，**济南**住房公积金中心发布《济南住房公积金中心关于开展装修自住住房提取住房公积金业务的通知》，**明确装修提取公积金的相关事宜，**要求统一按照 1500 元/平的标准核定提取额度，提取上限 20 万元。3）9 月 20 日，**南京落实自住住房装修和物业费提取公积金，装修提取按每平方米不超过 1000 元，家庭总额最高 15 万元；物业费提取有发票年提取不超 5000 元，无发票不超 1000 元。**

投资建议

- **北京本周落地了商品住房销售制度细则，是 8.28 新政后第一个发布政策细则的城市，也为其他城市提供了较为完整的政策样本，一定程度上缓解此前因政策不确定带来的市场观望情绪。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，随着此次北京细则落地，以及未来更多城市执行细则逐步落实，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 23
5 本周重点公司公告 25
6 本周房企债券发行情况 35
7 投资建议 37
8 风险提示 38
9 附录 39

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 2.2 万套，环比上升 12.3%，同比下降 20.4%...6
图表 2. 新房成交面积为 237.3 万平方米，环比上升 11.9%，同比下降 25.9%.....6
图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别为 18.8%、15.6%、4.9%6
图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为 19.9%、17.8%、0.2%6
图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为 7.8%、-18.7%、-34.0%
.....6
图表 6. 一、二、三四线城市新房成交面积同比增速分别为-0.1%、-17.9%、-44.0%
.....6
图表 7. 13 个城市新房库存套数为 75.8 万套，环比增速为 1.1%，同比增速为-11.1%
.....7
图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为 0.4%、3.2%、0.5%..7
图表 9. 一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为-14.2%、1.0%、-14.5%
.....7
图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 18.2、18.6、70.8 个月
.....7
图表 11. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期环比增速分别为 4.6%、10.4%、
3.2%.....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-20.0%、
-10.4%、-11.5%.....7
图表 13. 13 个城市新房库存面积为 7415.8 万平方米，环比增速为 1.2%，同比增速
为-10.1%.....8
图表 14. 一、二、三四线城市新房库存面积环比增速分别为 0.5%、2.7%、0.6%8
图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为-14.1%、3.9%、-18.0%
.....8
图表 16. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 16.0、19.4、63.0 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 6.0%、10.7%、
3.5%.....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-20.1%、-7.9%、
-13.5%.....8
图表 19. 23 个城市二手房成交套数为 2.5 万套，环比下降 8.9%，同比下降 1.3%.9
图表 20. 23 个城市二手房成交面积为 217.8 万平方米，环比下降 9.1%，同比下降
2.9%.....9
图表 21. 一、二、三四线城市二手房成交套数环比增速分别为-7.0%、-12.4%、-4.0%
.....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-9.2%、-13.1%、0.1%
.....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 8.3%、14.0%、17.3%
.....9
图表 24. 一、二、三四线城市二手房成交面积同比增速分别为 3.9%、-15.6%、16.8%

仅供内部参考，请勿外传！

.....9
图表 25. 百城全类型成交土地规划建筑面积为 1504.6 万平方米，环比上升 14.4%，同比下降 14.6% 10
图表 26. 成交土地总价为 175.0 亿元，环比下降 22.9%，同比下降 60.9% 10
图表 27. 成交土地楼面均价为 1163.3 元/平，环比下降 32.6%，同比下降 54.2% 10
图表 28. 百城成交土地溢价率为 1.3%，环比下降 7.3 个百分点，同比上升 0.1 个百分点 10
图表 29. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速分别为 226.9%、58.8%、-10.2% 11
图表 30. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速分别为 20.9%、-22.9%、-13.3% 11
图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为-79.3%、-2.3%、14.0%11
图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为 0.3%、-66.1%、57.9%11
图表 33. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速增速分别为-93.7%、-38.5%、-4.2% 11
图表 34. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为-17.1%、-56.0%、-51.4% 11
图表 35. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 0.0%、2.3%、0.9% 11
图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 209.5 万平方米，环比下降 19.2%，同比下降 69.7% 12
图表 37. 百城成交住宅土地总价为 90.4 亿元，环比下降 40.5%，同比下降 74.0%12
图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 4315.2 元/平方米，环比下降 26.4%，同比下降 14.0% 12
图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 3.2%，环比下降 6.0 个百分点，同比下降 0.8 个百分点 12
图表 40. 二、三线城市住宅类用地成交土地规划建筑面积环比增速分别为-27.7%、-9.5% 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-73.7%、-67.2% 12
图表 42. 二、三线城市住宅成交土地总价环比增速分别为-15.0%、-28.7% 13
图表 43.二、三线城市住宅成交土地总价同比增速分别为-75.0%、-72.8% 13
图表 44. 二、三线城市住宅成交楼面均价环比增速分别为 17.6%、21.2% 13
图表 45.二、三线城市住宅成交楼面均价同比增速分别为-5.3%、-16.9% 13
图表 46. 二、三线城市住宅类成交土地溢价率分别为 5.8%、1.7% 13
图表 47. 2026 年第 39 周大事件 19
图表 48. 房地产行业绝对收益为 2.3%，较上周下降 1.0pct 23
图表 49. 房地产行业相对沪深 300 收益为 3.8%，较上周上升 0.5pct 23
图表 50. 房地产板块 PE 为 8.54X，较上周下降 0.02X 24
图表 51. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为万科 A、金地集团、保利发展 24
图表 52. 港股涨跌幅靠前的三家公司依次为碧桂园、中国海外发展、融创中国..24
图表 53. 2026 年第 38 周（9 月 19 日-9 月 25 日）重点公司公告汇总 31

仅供内部参考，请勿外传！

图表 54. 2026 年第 39 周房地产行业国内债券总发行量为 105.99 亿元，环比下降 33.8%，同比下降 47.7% 35
图表 55. 2026 年第 39 周国内债券总偿还量为 69.87 亿元，环比下降 19.3%，同比下降 48.9% 35
图表 56. 2026 年第 39 周房地产行业国内债券净融资额为 36.12 亿元 35
图表 57. 本周债券发行量最大的房企为越秀集团、保利发展、苏高新集团、绿城集团，发行量分别为 20.0、20.0、11.0、10.0 亿元 36
图表 58. 本周债券偿还量最大的房企为上城城发、静安置业、金融街、卓越商管，偿还量分别为 15.0、12.0、10.0、10.0 亿元 36
图表 59. 报告中提及上市公司估值表 37
图表 60. 城市数据选取清单 39

仅供内部参考，请勿外传！

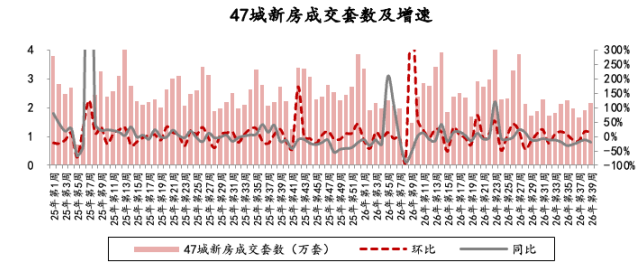
1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪

本周（第 39 周：9 月 16 日-9 月 25 日）相比于上周，新房成交面积环比涨幅收窄、同比降幅扩大，二手房成交面积同环比均由正转负；新房库存面积环比上升、同比下降；一、二、三四线城市新房库存面积去化周期环比均上涨，同比均下降。

1.1 重点城市新房成交情况跟踪

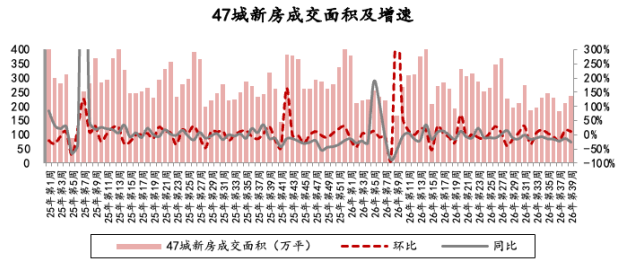
本周 47 个城市新房成交套数为 2.2 万套，环比上升 12.3%，环比涨幅收窄；同比下降 20.4%，同比降幅扩大了 8.2 个百分点；新房成交面积为 237.3 万平方米，环比上升 11.9%，环比涨幅收窄；同比下降 25.9%，同比降幅扩大了 12.5 个百分点。分城市能级来看，一、二、三四线城市新房成交套数分别为 0.5、0.9、0.8 万套，环比增速分别为 18.8%、15.6%、4.9%，同比增速分别为 7.8%、-18.7%、-34.0%。一、二、三四线城市新房成交面积分别为 55.8、105.3、76.2 万平方米，环比增速分别为 19.9%、17.8%、0.2%，同比增速分别为-0.1%、-17.9%、-44.0%。

图表 1. 47 个城市新房成交套数为 2.2 万套，环比上升 12.3%，同比下降 20.4%



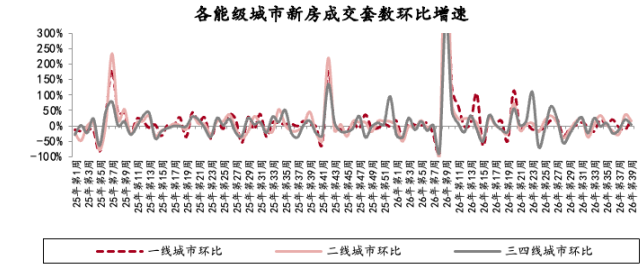
资料来源：同花顺、中银证券

图表 2. 新房成交面积为 237.3 万平方米，环比上升 11.9%，同比下降 25.9%



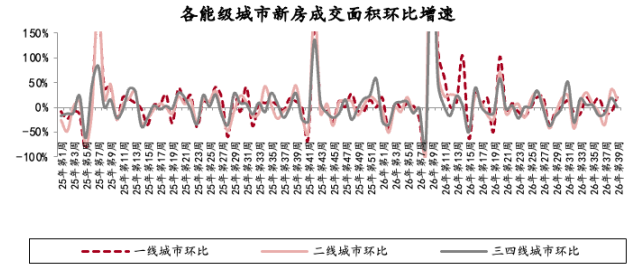
资料来源：同花顺、中银证券

图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别为 18.8%、15.6%、4.9%



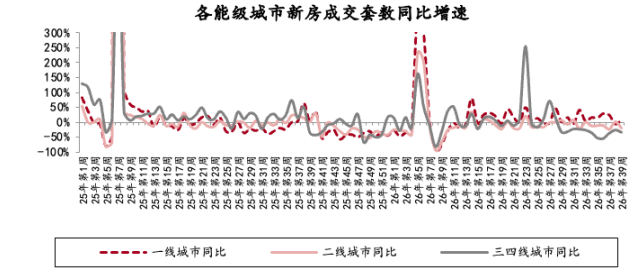
资料来源：同花顺、中银证券

图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为 19.9%、17.8%、0.2%



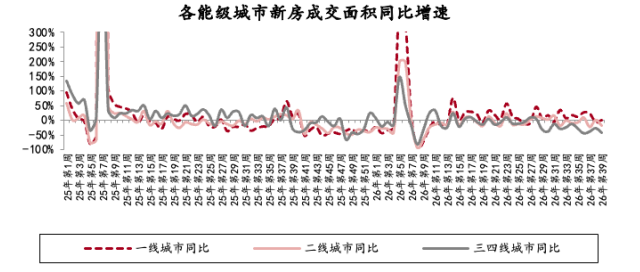
资料来源：同花顺、中银证券

图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为 7.8%、-18.7%、-34.0%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 6. 一、二、三四线城市新房成交面积同比增速分别为-0.1%、-17.9%、-44.0%



资料来源：同花顺、中银证券

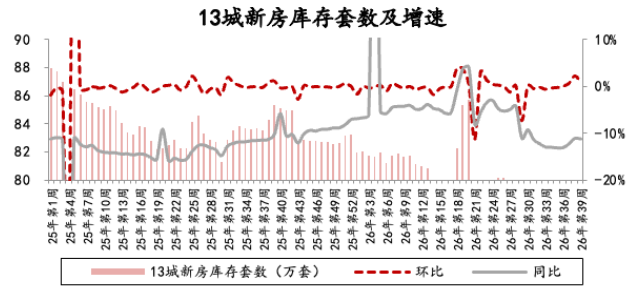
仅供内部参考，请勿外传！

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 75.8 万套，环比增速为 1.1%，同比增速为-11.1%，一、二、三四线城市新房库存套数分别为 44.5、17.7、13.6 万套，环比增速分别为 0.4%、3.2%、0.5%，同比增速分别为-14.2%、1.0%、-14.5%。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数分别为 28.5、5.8、8.3、2.0 万套，环比增速分别为 0.7%、0.0%、0.0%、-1.4%，同比增速分别为-13.6%、-5.9%、-13.6%、-38.5%。

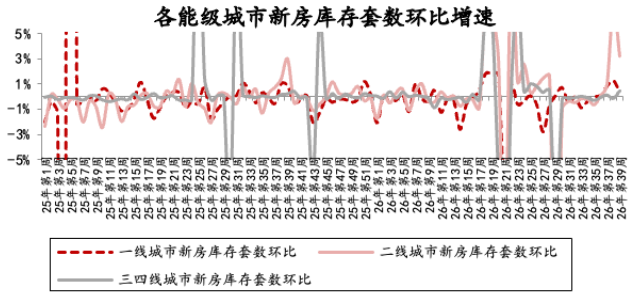
在新房库存套数去化周期方面，13 个城市新房库存套数去化周期为 21.1 个月，环比上升 1.2 个月，同比下降 4.5 个月。一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 18.2、18.6、70.8 个月，一、二、三四线城市环比分别上升 0.8、1.8、2.2 个月；一、二、三四线城市同比分别下降 4.5、2.1、9.2 个月。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数去化周期分别为 32.6、6.2、17.6、11.6 个月，北京、广州、深圳环比分别下降 1.0、1.1、1.2 个月，上海环比上升 0.1 个月，同比北京、广州、深圳分别下降 0.5、0.5、2.7 个月，上海同比上升 0.8 个月。

图表 7. 13 个城市新房库存套数为 75.8 万套，环比增速为 1.1%，同比增速为-11.1%



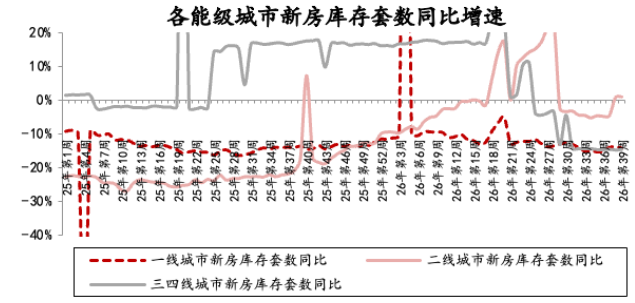
资料来源：同花顺、中银证券

图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为 0.4%、3.2%、0.5%



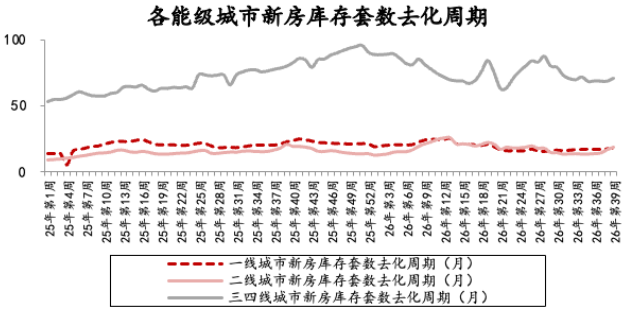
资料来源：同花顺、中银证券

图表 9. 一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为-14.2%、1.0%、-14.5%



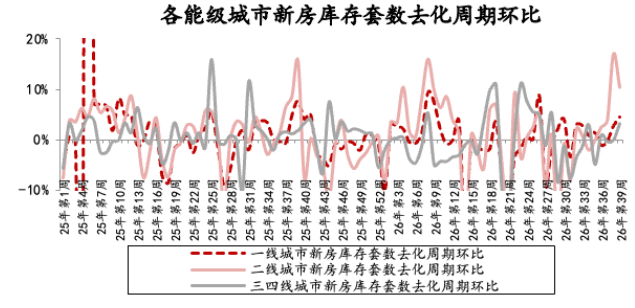
资料来源：同花顺、中银证券

图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 18.2、18.6、70.8 个月



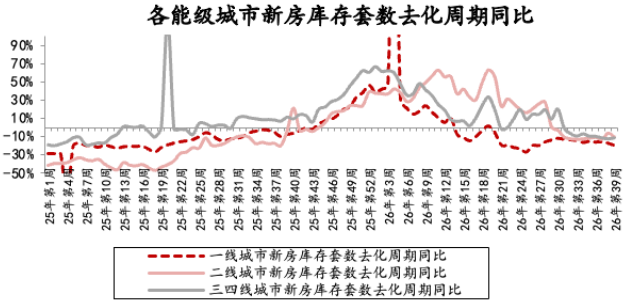
资料来源：同花顺、中银证券

图表 11. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期环比增速分别为 4.6%、10.4%、3.2%



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-20.0%、-10.4%、-11.5%



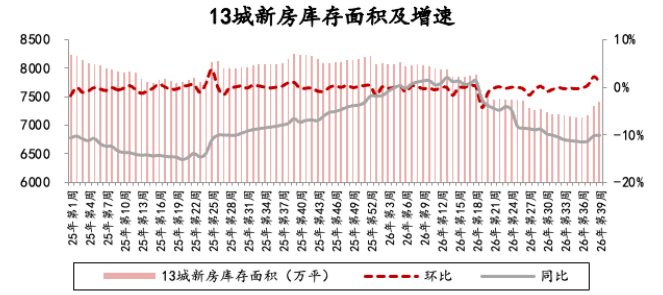
资料来源：同花顺、中银证券

仅供内部参考，请勿外传！

13 个城市新房库存面积为 7415.8 万平方米，环比增速为 1.2%，同比增速为-10.1%。一、二、三四线城市新房库存面积分别为 3650.7、2290.5、1474.6 万平米，环比增速分别为 0.5%、2.7%、0.6%，同比增速分别为-14.1%、3.9%、-18.0%。

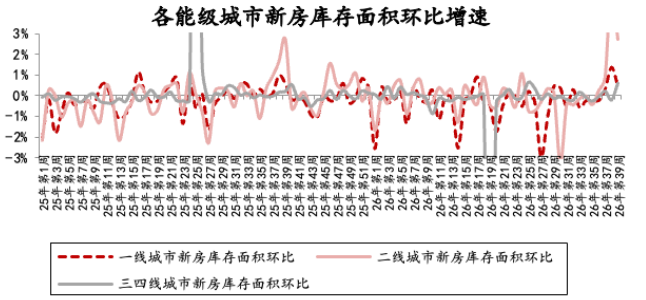
在新房库存面积去化周期方面，13 个城市新房库存面积去化周期为 20.0 个月，环比上升 1.4 个月，同比下降 4.1 个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 16.0、19.4、63.0 个月，一、二线、三四线城市环比分别上升 0.9、1.9、2.1 个月；一、二、三四线城市同比分别下降 4.0、1.7、9.9 个月。

图表 13. 13 个城市新房库存面积为 7415.8 万平方米，环比增速为 1.2%，同比增速为-10.1%



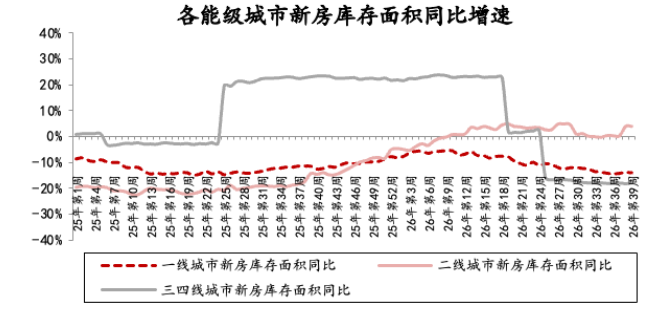
资料来源：同花顺、中银证券

图表 14. 一、二、三四线城市新房库存面积环比增速分别为 0.5%、2.7%、0.6%



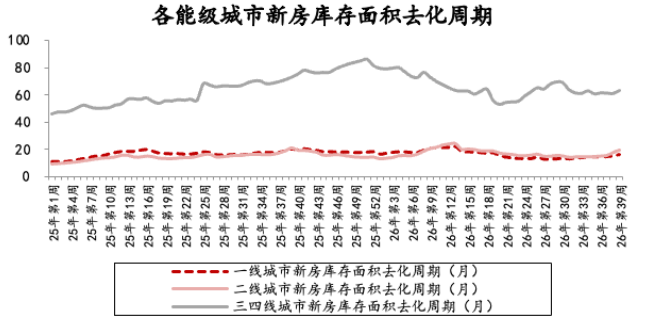
资料来源：同花顺、中银证券

图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为-14.1%、3.9%、-18.0%



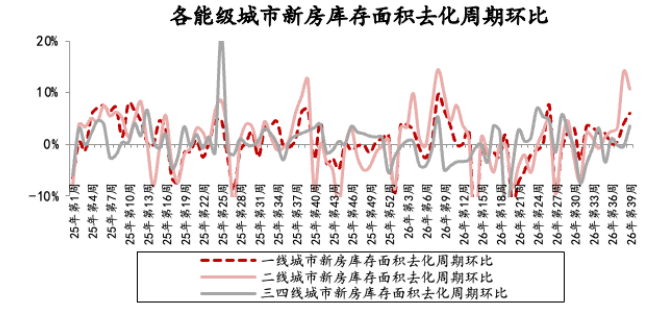
资料来源：同花顺、中银证券

图表 16. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 16.0、19.4、63.0 个月



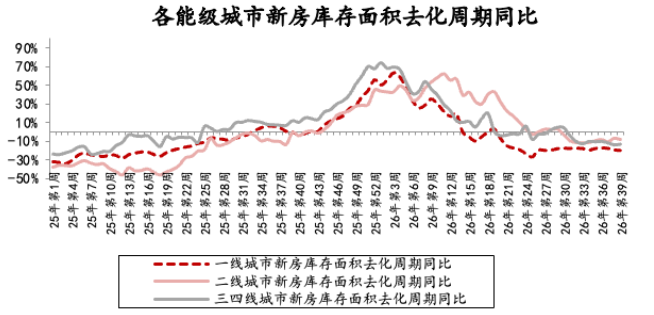
资料来源：同花顺、中银证券

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 6.0%、10.7%、3.5%



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-20.1%、-7.9%、-13.5%



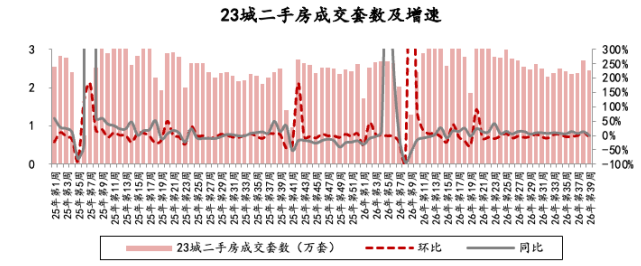
资料来源：同花顺、中银证券

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

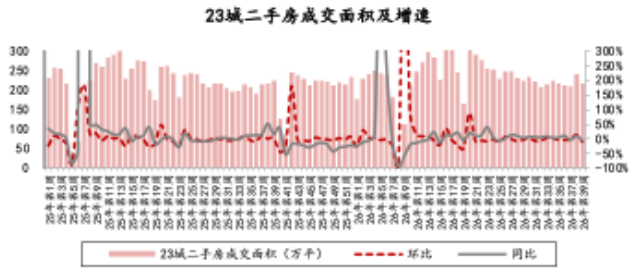
本周 23 个城市二手房成交套数为 2.5 万套，环比下降 8.9%，同比下降 1.3%；成交面积为 217.8 万平方米，环比下降 9.1%，环比由正转负，同比下降 2.9%，同比由正转负。从各城市能级来看，一、二、三四线城市二手房成交套数分别为 1.0、1.0、0.4 万套，环比增速分别为-7.0%、-12.4%、-4.0%，同比增速分别为 8.3%、14.0%、17.3%；一、二、三四线城市成交面积分别为 87.7、86.7、43.4 万平方米，环比增速分别为-9.2%、-13.1%、0.1%，同比增速分别为 3.9%、-15.6%、16.8%。

图表 19. 23 个城市二手房成交套数为 2.5 万套，环比下降 8.9%，同比下降 1.3%



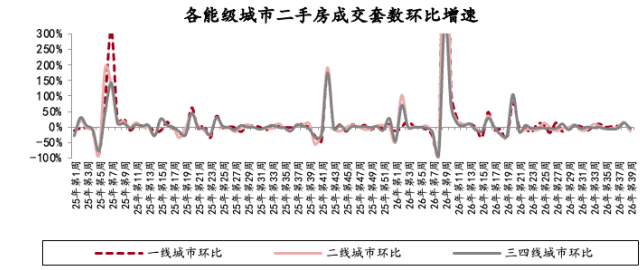
资料来源：同花顺、中银证券

图表 20. 23 个城市二手房成交面积为 217.8 万平方米，环比下降 9.1%，同比下降 2.9%



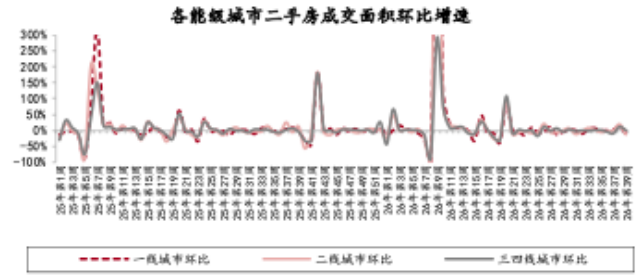
资料来源：同花顺、中银证券

图表 21. 一、二、三四线城市二手房成交套数环比增速分别为-7.0%、-12.4%、-4.0%



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-9.2%、-13.1%、0.1%



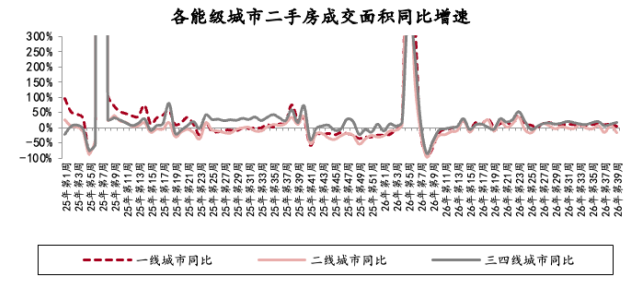
资料来源：同花顺、中银证券

图表 23. 一、二、三四线城市二手房成交套数同比增速分别为 8.3%、14.0%、17.3%



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 3.9%、-15.6%、16.8%



资料来源：同花顺、中银证券

仅供内部参考，请勿外传！

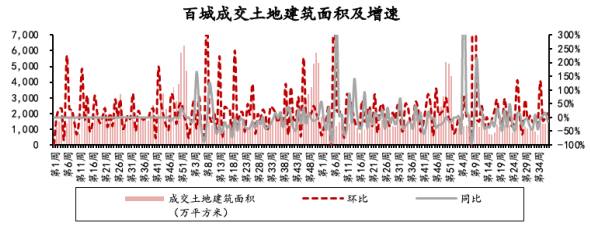
2 百城土地市场跟踪

土地市场方面，我们选取 2026 年第 38 周 (9 月 14 日-9 月 20 日)的数据，土地市场环比量涨价跌，同比量价齐跌。从城市能级来看，一线城市环比量涨价跌、同比量涨价跌，二线城市环比量涨价跌、同比量价齐跌，三线城市环比量价齐跌、同比量价齐跌；一、二、三线城市溢价率环比下跌，二线城市同比上升，三线城市同比下降。

2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪

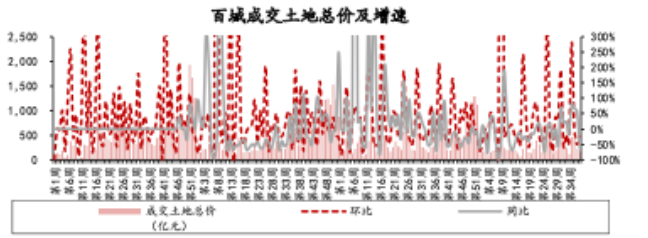
百城全类型成交土地规划建筑面积为 1504.6 万平方米，环比上升 14.4%，同比下降 14.6%；成交土地总价为 175.0 亿元，环比下降 22.9%，同比下降 60.9%；成交土地楼面均价为 1163.3 元/平，环比下降 32.6%，同比下降 54.2%；百城成交土地溢价率为 1.3%，环比下降 7.3 个百分点，同比上升 0.1 个百分点。

图表 25. 百城全类型成交土地规划建筑面积为 1504.6 万平方米，环比上升 14.4%，同比下降 14.6%



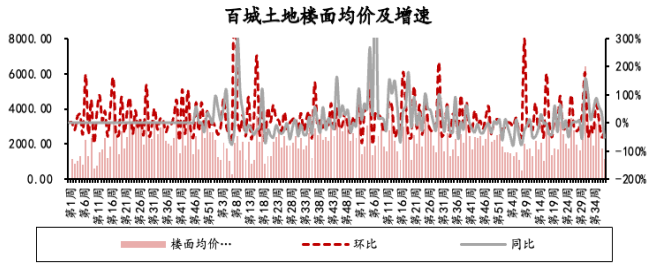
资料来源：中指院、中银证券

图表 26. 成交土地总价为 175.0 亿元，环比下降 22.9%，同比下降 60.9%



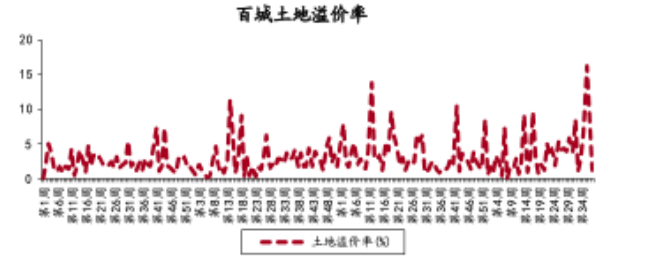
资料来源：中指院、中银证券

图表 27. 成交土地楼面均价为 1163.3 元/平，环比下降 32.6%，同比下降 54.2%



资料来源：中指院、中银证券

图表 28. 百城成交土地溢价率为 1.3%，环比下降 7.3 个百分点，同比上升 0.1 个百分点

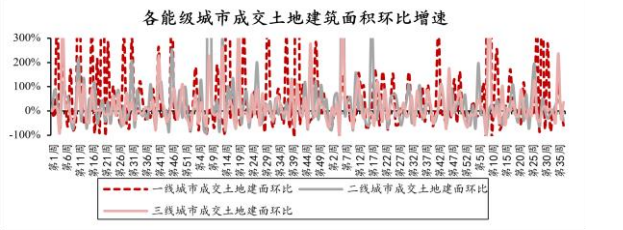


资料来源：中指院、中银证券

从城市能级来看，一、二、三线城市成交土地规划建筑面积分别为 143.5、506.3、854.8 万平方米，环比增速分别为 226.9%、58.8%、-10.2%，同比增速分别为 20.9%、-22.9%、-13.3%；一、二、三线城市成交土地总价分别为 9.3、77.4、88.3 亿元，环比增速分别为-79.3%、-2.3%、14.0%，同比增速分别为 0.3%、-66.1%、57.9%；一、二、三线城市平均楼面价分别为 650.3、1528.0、1033.4 元/平，环比增速分别为-93.7%、-38.5%、-4.2%，同比增速分别为-17.1%、-56.0%、-51.4%；一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 0.0%、2.3%、0.9%，一、二、三线城市环比分别下降 31.4、-1.7、-7.5 个百分点；一、二同比分别上升 0.0、1.6 个百分点，三线城市下降 0.6 个百分点。

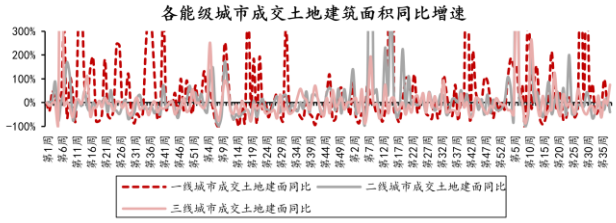
仅供内部参考，请勿外传！

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 226.9%、58.8%、-10.2%



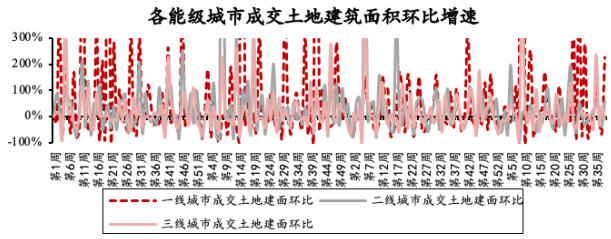
资料来源：中指院、中银证券

图表 30. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速分别为 20.9%、-22.9%、-13.3%



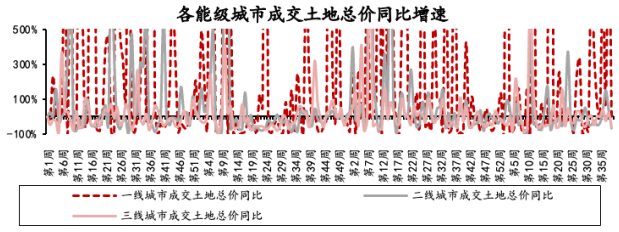
资料来源：中指院、中银证券

图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为 -79.3%、-2.3%、14.0%



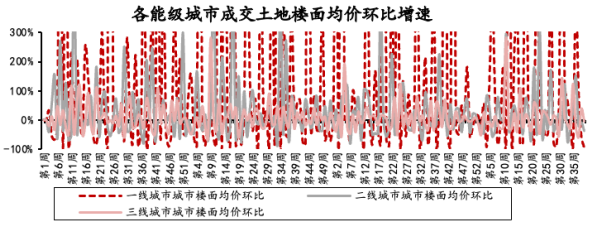
资料来源：中指院、中银证券

图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为 0.3%、-66.1%、57.9%



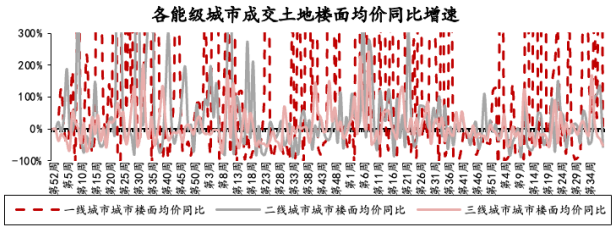
资料来源：中指院、中银证券

图表 33. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速增速分别为-93.7%、-38.5%、-4.2%



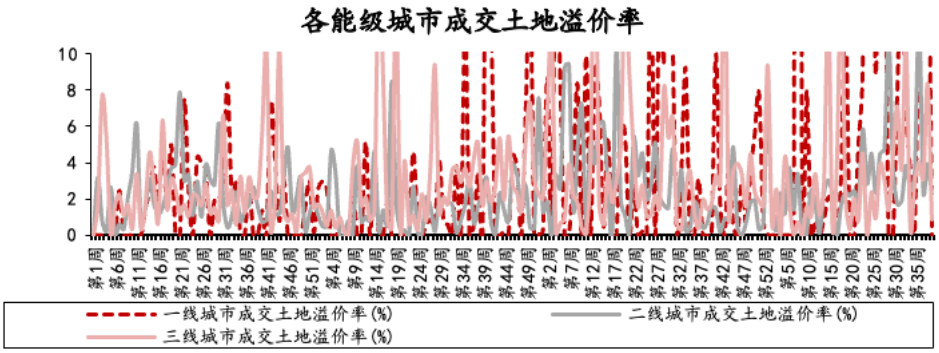
资料来源：中指院、中银证券

图表 34. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为-17.1%、-56.0%、-51.4%



资料来源：中指院、中银证券

图表 35. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 0.0%、2.3%、0.9%



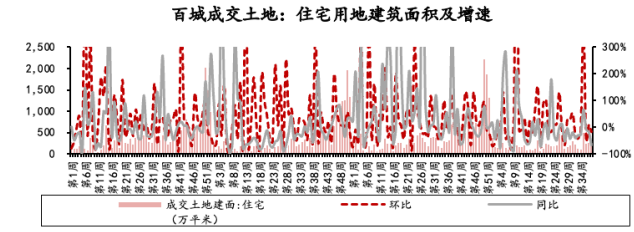
资料来源：中指院、中银证券

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

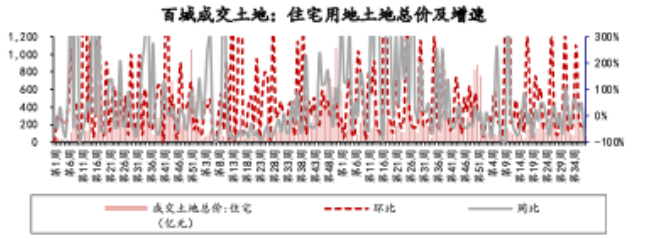
百城成交住宅土地规划建筑面积为 209.5 万平方米，环比下降 19.2%，同比下降 69.7%；成交住宅土地总价为 90.4 亿元，环比下降 40.5%，同比下降 74.0%；成交住宅土地楼面均价为 4315.2 元/平方米，环比下降 26.4%，同比下降 14.0%；百城成交住宅类用地溢价率为 3.2%，环比下降 6.0 个百分点，同比下降 0.8 个百分点。

图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 209.5 万平方米，环比下降 19.2%，同比下降 69.7%



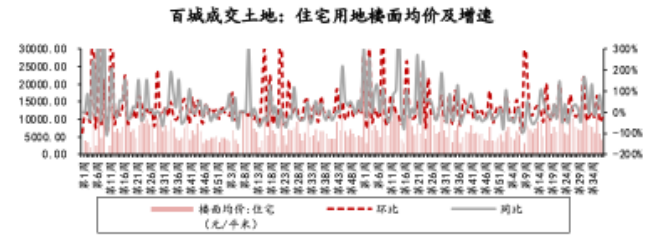
资料来源：中指院、中银证券

图表 37. 百城成交住宅土地总价为 90.4 亿元，环比下降 40.5%，同比下降 74.0%



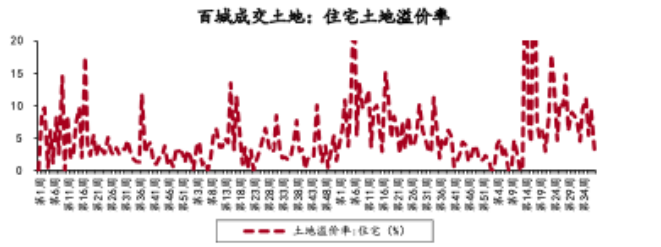
资料来源：中指院、中银证券

图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 4315.2 元/平方米，环比下降 26.4%，同比下降 14.0%



资料来源：中指院、中银证券

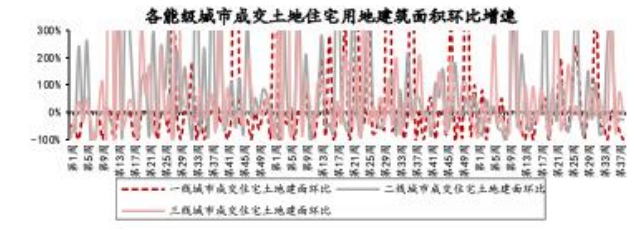
图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 3.2%，环比下降 6.0 个百分点，同比下降 0.8 个百分点



资料来源：中指院、中银证券

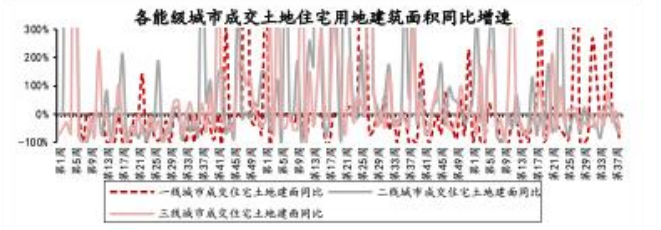
从不同城市能级的住宅类土地市场情况来看，本周一、二、三线城市土地建筑面积分别为 0.0、69.9、139.5 万平方米，二、三线城市环比增速分别为-27.7%、-9.5%，二、三线城市同比增速分别为-73.7%、-67.2%；一、二、三线城市住宅类成交土地总价分别为 0.0、45.4、45.0 亿元，二、三线城市环比增速分别为-15.0%、-28.7%，二、三线城市同比增速分别为-75.0%、-72.8%；二、三线城市住宅类平均楼面价分别为 6488.1、3226.0 元/平，二、三线城市环比增速分别为 17.6%、21.2%，二、三线城市同比增速分别为-5.3%、-16.9%；二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 5.8%、1.7%，一、三线城市环比下降 62.7 个百分点，二线城市环比上升 4.9 个百分点，二线城市同比上升 3.7 个百分点，三线城市同比下降 4.2 个百分点。

图表 40. 二、三线城市住宅类用地成交土地规划建筑面积环比增速分别为-27.7%、-9.5%



资料来源：中指院、中银证券

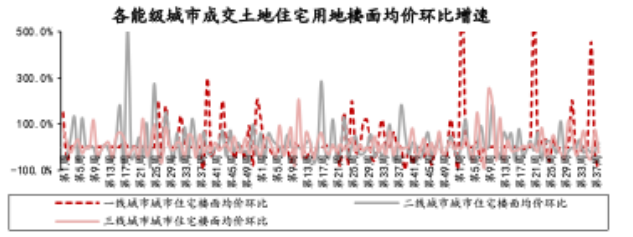
图表 41.二、三线城市住宅类用地成交土地规划建筑面积同比增速分别为-73.7%、-67.2%



资料来源：中指院、中银证券

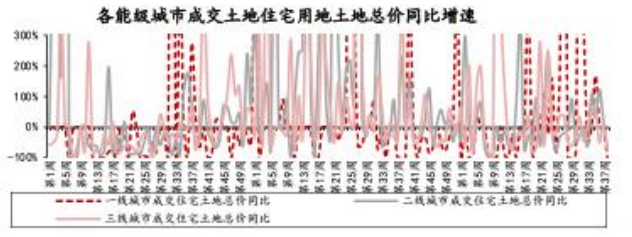
仅供内部参考，请勿外传！

图表 42. 二、三线城市住宅成交土地总价环比增速分别为-15.0%、-28.7%



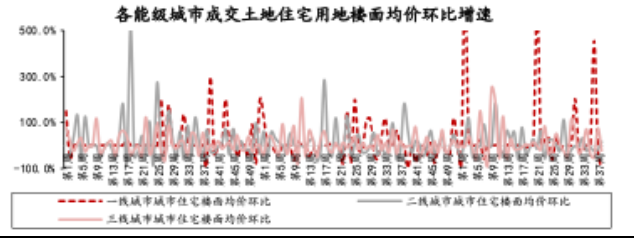
资料来源：中指院、中银证券

图表 43.二、三线城市住宅成交土地总价同比增速分别为-75.0%、-72.8%



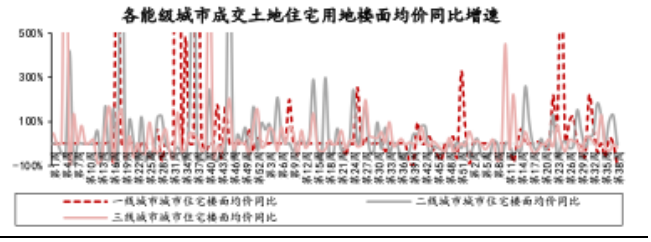
资料来源：中指院、中银证券

图表 44. 二、三线城市住宅成交楼面均价环比增速分别为17.6%、21.2%



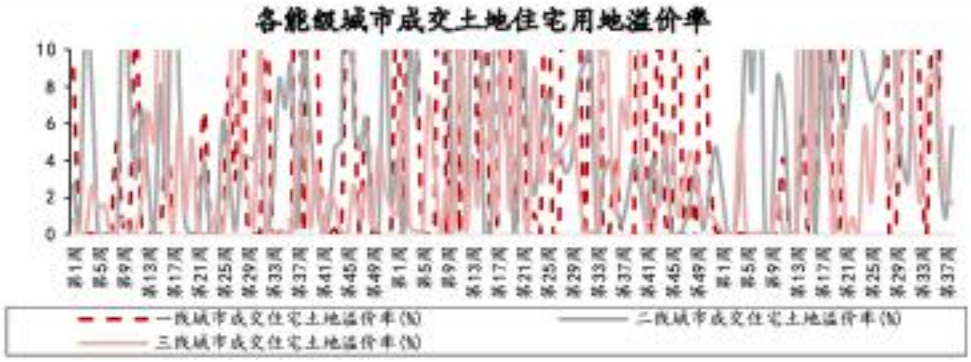
资料来源：中指院、中银证券

图表 45.二、三线城市住宅成交楼面均价同比增速分别为-5.3%、-16.9%



资料来源：中指院、中银证券

图表 46. 二、三线城市住宅类成交土地溢价率分别为 5.8%、1.7%



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

住建部：1）住建部在国新办发布会上表示，“十五五”时期将支持公积金用于租房、购房、修房、养房，提取情形由 6 种增至 9 种，简化提取手续、缩短贷款办理时限，支持灵活就业人员缴存。2）明确“十五五”期间将大力实施城市更新，新开工改造 11.5 万个老旧小区，加装电梯 57.5 万台，改造提升老旧街区、厂区和旧商业街。3）提出推进好房子建设，新建住宅层高标准提高至 3 米，4 楼及以上住宅须加装电梯。4）表示我国房地产进入存量时代，上半年二手房交易总量超新房，将综合整治建筑业“内卷式”竞争及招投标乱象、拖欠工程款问题。5)提出房地产开发要做实项目公司制，一项目对应一公司。

财政部：前 8 月国有土地使用权出让收入 13753 亿元，同比下降 28.6%。

地方

香港：香港发展局公布，未来十年熟地供应预测约 2500 公顷，其中七成来自北部都会区；五年规划内北都产出 900 公顷熟地，逾 400 公顷为产业用地。

重庆：重庆市住建委等五部门通报房地产领域网络环境专项整治进展，已立案调查一批自媒体账号主体。

天津：河西新八大里宅地出让，山川集团经 15 轮竞价以 9.25 亿元摘得，溢价 5%，楼面价约 19421 元/平方米。

上海：1）普陀区撤销曹杨二村、三村、七村部分门牌号旧改计划，纳入房屋征收范围，暂停期限为 2026 年 8 月 26 日至 2027 年 8 月 25 日。2）九批次 3 幅地块 9 月 19 日-21 日挂牌报价，涉及浦东、黄浦、静安 3 幅宅地，总起始价 120.9 亿元。

广州：1）广州就《关于优化住房公积金提取政策的通知》公开征求意见，缴存人可申请提取本人公积金账户余额用于在全国范围内购买自住住房。2）荔湾东沙国际商贸港二期地块被收储，涉地约 6.67 万平方米，初步补偿约 27 亿元，调规商改住后拟年内重新出让。

深圳：华强南西片区旧改启动拆除，涉及 15 栋楼，施工工期预计 4 个半月。

南京：1）落实自住住房装修和物业费提取公积金，装修提取按每平方米不超过 1000 元，家庭总额最高 15 万元；物业费提取有发票年提取不超 5000 元，无发票不超 1000 元。2）成交 2 幅工业用地，江北新区生物医药谷 26627.57 平方米地块由新耀湃科以 1523 万元底价竞得，江宁空港 9198.86 平方米地块由明日智控以 332 万元底价竞得。

济南：1）9 月 20 日起自住房装修可提取公积金，按不动产权证书登记建筑面积每平方米 1500 元计算，提取总额不超过 20 万元。2）挂牌出让 4 幅商品房用地，均位于市中区白马山街道，用途为普通商品住房用地（二类），出让年限 70 年。

青岛：发布公积金新政，装修提取按每平方米 1500 元计算，最高不超过 20 万元；符合条件的家庭购第二套住房按首套房认定。

常州：1）9 月 20 日起新增装修和物业费提取，物业费同一套住房每年提取总额不超过 3000 元，装修提取总额不超过 10 万元。2）挂牌 10 宗涉宅地块，总占地 34.8 万平方米，起拍总价约 36.89 亿元，最高起始楼面价 10513 元/平方米，10 月 21 日起网络限时竞拍。

佛山：1）千灯湖板块控规局部调整批前公示，新增 1 宗涉宅地块，用地面积 8788 平方米，容积率 2.5。2）南海区 3 宗涉宅地 9 月底竞拍，分布于里水镇（2 宗）和大沥镇（1 宗），总出让面积 139.2 亩，总起价 16.8 亿元。

成都：双流区怡心湖 2 宗涉宅地块上架，总起始价 15.17 亿元，总土地面积 69532.57 平方米。

苏州：1）挂牌吴中临湖胥口 2 宗宅地，起拍总价 9.5 亿元，临湖地块起拍楼面价 6530 元/㎡，胥口地块起拍楼面价 6500 元/㎡，10 月 28 日限时竞价。2）宿迁工业园区挂牌 1 宗宅地，起始价 1.44 亿元，10 月 6 日挂牌开始。

无锡：828 新政后首次挂牌 10 宗宅地，总出让面积约 36.1 公顷，起拍总价 54.67 亿元，最高起拍楼面价 16975 元/㎡。

仅供内部参考，请勿外传！

湖州：发布两份土地拍卖公告，分别出让 5 幅和 1 幅地块；其中 1 幅地块起始价 26500 万元，拍卖时间分别为 10 月 9 日和 10 月 13 日。

嘉兴：嘉善县挂牌 1 宗宅地，出让面积 23934 平方米，建筑面积 43081.2 平方米，起价 19673.748 万元，起始楼面价 4567 元/㎡，预计 10 月 9 日出让。

张家港：市区挂牌 2 宗住宅用地，起拍总价 5.69 亿元，起拍楼面价均 5000 元/㎡，10 月 15 日上午 10 时开启限时竞价。

中山：挂牌出让民众街道 1 幅商业服务业用地，宗地总面积 1.59 万平方米，起始总价 4060 万元，保证金 1218 万元。

肇庆：高要分局拍卖出让金利高新区 2 幅普通商品住房用地（二类），起始价分别为 330 万元和 6.5 万元。

四川什邡：拍卖出让 1 幅商品住房用地，总面积 30187.38 平方米，起始价 11908.64 万元，保证金 2382 万元。

太原：杏花岭区一宗宅地将拍卖出让，总面积 6456.92 平方米（9.68 亩），竞买保证金及起始价均为 11710 万元，加价幅度 500 万元，拍卖时间 10 月 12 日 9 时。

晋江：挂牌 1 宗旅馆用地，土地面积 16646 平方米，出让年限 40 年，容积率区间 1-2.6，起始价 18200 万元，竞买保证金 3640 万元。

茂名：挂牌新城高铁片区一宗商住地，主要用途为普通商品住房用地（二类），兼有零售商业用地，宗地总面积 88710.85 平方米，出让年限 70 年，起始价 3.31 亿元。

雅安：挂牌出让 2 幅土地，住宅地块起始价 7005 万元，拍卖活动开始时间为 2026 年 10 月 10 日 13 时 30 分。

崇左：扶绥县挂牌出让 1 宗零售商业用地，总面积 68586.42 平方米，起始价 4321 万元，竞买保证金 865 万元。

应城：拍卖出让 2 幅国有地块，宗地总面积 158427 平方米、21682.5 平方米，起始价分别为 3375 万元、2180 万元，拍卖于 10 月 13 日 10 时开始。

湛江：吴川市挂牌出让 1 幅商品住房用地，宗地总面积 28334.65 平方米，起始价 7300 万元，挂牌结束时间为 2026 年 10 月 22 日 10:00。

恩施：挂牌出让 1 幅宅地，宗地总面积约 2.19 万平方米，起始价 5743 万元。

漳州：古雷港经济开发区一宗地拍卖出让，宗地总面积 6.27 万平方米，起始价 13657 万元，竞买保证金 2732 万元，拍卖时间为 2026 年 10 月 09 日 15 时 00 分。

丹阳：挂牌 2 幅普通商品住房用地，G2629 地块起始价 20830 万元，G2628 地块起始价 19331 万元，出让年限均 70 年，10 月 16 日挂牌截止。

连云港：挂出 2 幅普通商品住房用地（二类），LTC2026-24#地块起始价 16110 万元，LTC2026-23#地块起始价 14310 万元，挂牌期均为 10 月 15 日至 10 月 26 日。

广东：广东省统计局发布 2026 年 1-8 月经济运行简况，全省固定资产投资同比下降 10.7%，房地产开发投资下降 20.9%，新建商品房销售面积下降 12.7%，降幅连续 6 个月收窄。

福建：福建省统计局 9 月 21 日发布数据，2026 年 1-8 月全省房地产开发投资同比下降 28.5%，新建商品房销售面积下降 19.9%、销售额下降 13.8%，房企到位资金下降 23.6%。

上海：1）上海规范新房设计，结构悬挑长边原则上控制在 3m 以内，要求住宅施工图套内空间按规范标注，飘窗面积严格按规定计算，并建议对 2026 年 10 月 1 日前已审项目自查。2）上海九批次土拍共 3 宗涉宅用地，总起始价约 120.94 亿元。静安大宁地块经过 76 轮竞价由建发&象屿以 705049 万元竞得，溢价率 5.48%；中海以 38.88 亿元底价竞得黄浦老西门地块，成交楼面价 9.69 万元/平方米，居黄浦区涉宅用地首位。

北京：宇节跳动 26.13 亿元摘得北京朝阳区奥林匹克公园商业用地。9 月 21 日北京出让 2 宗商业用地，总成交金额 59.13 亿元。朝阳区奥林匹克公园南区地块由宇节跳动实际控制的北京云瑞长石科技以 26.13 亿元竞得；东城区宝华里地块由天街集团与北京建工投资联合体以 33 亿元竞得。

仅供内部参考，请勿外传！

武汉：1）中建智地首进武汉，以底价 13.87 亿元竞得青山滨江 P（2026）079 号地块，楼面价 8125 元/平方米；武汉光谷新文化投资发展有限公司以 6700 万元底价竞得黄陂盘龙城 061 号地块。2）武汉公告拍卖出让 5 宗地块，起始价合计 14.68 亿元，土地面积合计约 32 万平方米，含 3 宗住宅用地。申请截止 10 月 15 日 17 时，网上拍卖 10 月 16 日开始。

宁波：宁波海曙区一宗宅地 3.53 亿元底价成交，建发联合体竞得。地块出让面积 25072 平方米，规划建筑面积 40115.2 平方米，起始价 3.53 亿元，起始楼面价 8796 元/平方米，由建发和汇成世纪联合体以底价 3.53 亿元竞得。

常州：常州武进区挂牌 2 宗宅地，起拍楼面价均为 10238 元/㎡。合计占地超 10 万平方米，容积率均 1.2，起拍总价合计约 12.38 亿元，10 月 21 日 9 时 30 分开拍。

江门：江门蓬江区挂牌 39 亩涉宅地块，起价 1.95 亿元。出让面积 26077.76 平方米，起拍价 1.95 亿元，楼面起价 3750 元/平方米，最高限价 2.93 亿元，上限楼面价 5625 元/平方米，拟于 10 月 22 日 9 时 30 分限时竞价。

宜昌：湖北宜昌市夷陵区发布 2 宗国有土地拍卖出让公告，10 月 12 日开拍。夷 G〔2026〕17 号宗地总面积 1901.16 ㎡，起始价 173 万元；夷 G〔2026〕18 号宗地总面积 41324.07 ㎡，起始价 955 万元。拍卖时间为 2026 年 10 月 12 日 10 时 00 分。

漳州：福建漳州古雷港公告拍卖出让 2 幅地块，起始价最高 12830 万元。拍卖出让杜浔镇防沙场 2 幅地块，起始价分别为 9563 万元和 12830 万元，拍卖定于 10 月 13 日 10 时举行。

中山：中国万天控股附属公司 2325.53 万元中标中山商业用地。中国万天控股间接全资附属万天科技中标中山市东区街道槎南路北侧商业用地，代价人民币 2325.53 万元，出让期限 40 年，须于合同签订之日起 30 日内全额支付。

香港：香港北都未来 5 年房屋落成量 9.5 万伙，占供应目标逾 4 成。其中公营房屋 7.08 万伙占 75%，私宅 2.4 万伙占 25%，短中期以古洞私宅供应最多。

杭州：杭州公积金年度调整验审 9 月 30 日截止，缴存基数上限 42151 元，下限杭州市区 2660 元、三县市 2430 元；单位缴存比例 5%至 12%，灵活就业人员 10%至 24%。

上海：上海第九批次土地出让 9 月 21 日开槌，老西门宅地底价成交，静安大宁优质宅地以 5.48%的低溢价率落槌，三宗地总成交 129 亿元。

天津：天津中北镇一宗涉宅地 5.68 亿元底价成交，成交楼面价 7414 元/平方米，溢价率为 0。

南通：1）南通任港湾副中心 2 宗宅地以 8.16 亿元成交，合计出让面积 51173.55 平方米，规划总建筑面积 81700 平方米，最高成交楼面价 9990 元/平方米。2）南通海门挂牌 3 幅宅地，起始价合计 9.59 亿元，挂牌时间 10 月 12 日至 10 月 21 日。

湖州：湖州拍卖出让湖新区 2026-23 号宅地，起始价 2.98 亿元。宗地总面积 28453 平方米，起始价 29800 万元，竞买保证金 5960 万元，拍卖时间为 2026 年 10 月 15 日 09 时 00 分。

临清：山东临清挂牌出让 2026-029 零售商业用地，起始价 6870 万元。总面积 2.18 万平方米，出让年限 40 年，挂牌截止时间为 10 月 23 日 10 时。

潍坊：山东潍坊市奎文区 2026-K2 号地块挂牌出让，起始总价 6.417 亿元。出让面积 55922 平方米（83.88 亩），挂牌起始价 765 万元/亩，受让人须在签订出让合同后 4 年内全部建成。

什邡：什邡市自然资源和规划局发布两宗住宅用地拍卖公告，起始价合计 15764.38 万元。两宗地块均为普通商品住房用地，起始价分别为 3968 万元和 11796.38 万元，均于 10 月 13 日拍卖。

丽水：丽水莲都区碧湖新城低密宅地底价 10204 万元成交，楼面价 2051 元/平方米。地块出让面积 41453 平方米，建筑面积 49743.6 平方米。

嵊州：嵊州剡湖街道 2 宗低密宅地底价成交，总起价 4.54 亿元。总出让面积 134 亩，总建筑面积 10.1 万平方米，两宗地块均以底价成交。

湖北：湖北住建厅等七部门出台二十条住房举措促购房消费。9 月下旬，湖北省住建厅联合多部门印发措施，推出 20 条举措满足刚性和改善性住房需求，含初婚初育家庭购房奖补、2 万套以上青年人才公寓、公积金贷款额度上浮不低于 30%等。

仅供内部参考，请勿外传！

香港：香港九龙湾甲厦启汇改划商住获规划署不反对，涉 1140 伙。资本策略及泛海国际等持有的香港九龙湾甲厦启汇申请改划为商住项目获规划署不反对，拟建两幢 30 层及 38 层物业，合共提供 1140 伙，可建总楼面约 49.29 万方呎，预料周五交城规会审议。

北京：发布第十一轮拟供宅地清单，涉 4 宗地约 19 公顷，建筑规模约 23 万平方米；同日暂停丰台区、昌平区两宗地挂牌交易。

上海：上海虹口区 HK0021 街坊调规获批，住宅建面约 10.66 万㎡。核心 HK0021-22 地块调为三类住宅用地，用地约 4.76 万㎡，容积率 2.24，住宅建面约 10.66 万㎡。

珠海：珠海住建局联合七部门发布置业安居新政，购房补贴最高 3 万元。涉及购房和以旧换新补贴、安居房票、公积金优化等 4 方面 8 项措施，购房补贴最高 3 万元，博士后安居房票最高 20 万元，购房补贴及安居房票政策截止 2026 年 12 月 31 日，公积金政策执行至 2027 年 12 月 31 日。

郑州：郑州推行存量房“一房一码”制度，扫码可查权属抵押查封。9 月 22 日，郑州市政府新闻办公室新闻发布会通报，郑州全面推行存量房“一房一码”核验管理制度，房源经政务大数据权属核验后获唯一官方房源码，市民扫码可查房屋权属、抵押、查封等信息。

无锡：无锡河埒口挂牌 2 宗宅地，起拍总价约 5.93 亿元。滨湖区河埒口板块挂牌 2 宗低密居住用地，容积率分别为 1.3 和 1.1，起拍总价合计 59328 万元，起拍楼面价分别为 16099 元/㎡和 16975 元/㎡，报名截止 10 月 14 日 17 时 30 分，10 月 16 日限时竞拍。

成都：成都 4 宗涉宅用地以底价 11.63 亿元成交。总土地出让面积 109302.61 平方米，总规划建筑面积 219997.36 平方米，共收金 11.63 亿元，四宗地块溢价率均为 0%。

苏州：苏州挂牌 2 宗商住用地，起拍总价约 7.06 亿元。分别位于高新区太湖科学城与相城区澄阳街道，出让总面积约 99 亩，将于 10 月 21 日限时竞价。

南京：南京 27.36 亿挂牌江宁区 4 幅宅地，预计 11 月 11 日出让。南京市规划和自然资源局发布宁出〔2026〕32 号公告，以挂牌方式出让江宁区 4 幅地块，合计起拍价 27.36 亿元，挂牌期为 11 月 2 日至 11 月 11 日。

福州：1）福建福州市闽侯县青口地块 1.89 亿元成交，溢价 27.7%，楼面价 3386 元。9 月 23 日，福建福州市闽侯县青口 2026-03 号地块出让，福建耀华房地产以 1.89 亿元竞得，溢价 27.7%，楼面价 3386 元/平方米，较 2020 年青口上次宅地出让的 7031 元/平方米下降约 52%。2）福州四城区第八场土拍揽金 15.26 亿元，南湖片区首幅宅地底价成交。福州四城区 2026 年第八场土拍出让仓山区 2 幅共 196.47 亩宅地，合计成交 15.26 亿元，两幅地块均以底价成交，南湖片区首幅住宅用地成功出让。

丽水：1）西娜置业底价 3.78 亿元竞得丽水青田首宗现房销售地块。9 月 23 日丽水青田县首宗现房销售地块出让，青田西娜置业有限公司以底价 3.78 亿元竞得，楼面价 1992 元/㎡，地块出让面积 37950 ㎡、建筑面积 189750 ㎡。2）丽水青田县 1 宗现房销售地块重新挂牌，起价 9000 万元。9 月 22 日，丽水青田县瓯南区块 0202-03 地块撤销后重新挂牌，预计 10 月 20 日出让。地块出让面积 26063 ㎡，建筑面积 78189 ㎡，起价 9000 万元，起始楼面价 1151 元/㎡，需实施现房销售。

湖州：湖州市区 5 宗涉宅地预计 10 月 15 日出让，总起价 15.27 亿元。湖州市区 9 月 22 日集中挂牌 5 宗涉宅地，分布于吴兴区与南浔区，总出让面积 234 亩，总建筑面积 27.67 万平方米，总起价 15.27 亿元，预计 10 月 15 日集中出让。

溧阳：溧阳市 3 幅宅地预计 10 月 21 日出让，合计起始价 3.3 亿元。溧阳市自然资源和规划局挂牌出让 3 幅普通商品住房用地，均位于上兴镇老明路沿线，起始价合计 33030 万元，挂牌期 2026 年 10 月 12 日至 21 日。

长春：长春挂牌 1 幅南关区商务金融用地，起始价 4.19 亿元。长春市规划和自然资源局发布长公资土挂[2026]60 号公告，挂牌出让南关区 1 幅商务金融用地，宗地总面积 67059 平方米，出让年限 40 年，起始价 4.19 亿元。

德令哈：青海省德令哈市挂牌出让 1 幅宅地，起始价 388 万元。宗地总面积 9809 平方米，起始价 388 万元，竞买保证金 311 万元。

广元：四川广元利州区一宗商住地拍卖出让，起始价 5774 万元。出让利州区雪峰街道温泉路一宗地块，面积 18786.45 平方米，含普通商品住房用地 16532.08 平方米、其他商业服务业用地 2254.37 平方米，拍卖将于 2026 年 10 月 15 日 10 时开始。

仅供内部参考，请勿外传！

新余：江西新余拍卖出让 3 幅地块，商品住房用地起始价约 1.01 亿元。以拍卖方式出让 3 幅地块，用途为供水、旅馆、普通商品住房，起始价分别为 52.56 万元、5819.17 万元、1.01 亿元，10 月 14 日 10 时开拍。

资阳：四川资阳拍卖出让一宗普通商品住房用地，起始价 9300 万元。宗地总面积 33871.36 平方米，出让年限 70 年，起始价 9300 万元，竞买保证金 1900 万元，拍卖 10 月 14 日 10 时 30 分开始。

内江：四川内江高新区高桥片区拍卖出让 1 宗宅地，起始价 10614.0426 万元。出让内江高新区高桥片区 1 宗普通商品住房用地，宗地总面积 27111.22 平方米。

北京：北京商品房销售新政：新供地项目预售须封顶，购房定金不超 1%。9 月 24 日，北京市住建委等 4 部门联合发布商品住房销售制度改革实施意见，明确 8 月 28 日后新供地项目预售须主体结构封顶，优先选择现房销售，购房定金不超过总房价款 1%，土地出让价款首付不低于 50%、余款两年内缴清不计利息。

苏州：苏州公积金装修提取新政施行，累计提取上限 15 万元。苏州公积金装修提取新政 9 月 20 日起施行，缴存人及配偶全国无公积金贷款余额可就本市自住住房装修提取，累计提取额不超过装修增值税发票金额且不超过 15 万元，再次申请间隔须满 10 年。

广州：广州荔湾区坑口片区二期控制性详细规划获批。广州市人民政府近日批复同意《荔湾区坑口片区（二期范围）控制性详细规划》成果及调整必要性论证，文号穗府函〔2026〕222 号，落款日期 2026 年 9 月 16 日，由市规划和自然资源局会同有关单位公布并组织实施。

徐州：徐州 3 天挂牌 23 宗宅地，起拍总价超 15.7 亿元。徐州主城区挂牌 10 宗地起拍总价 14.87 亿元，贾汪区 5 宗地起拍总价 8865 万元，3 天内共挂牌 23 宗宅地，起拍总价超 15.7 亿元。

苏州：苏州工业园区宅地 17.59 亿元成交，溢价率 20.56%。苏州 1 宗工业园区宅地 9 月 24 日出让，经 61 轮竞价，招商蛇口和建屋发展以总价 17.59 亿元竞得，成交楼面价 26524 元/㎡，溢价率 20.56%。

厦门：厦门土拍收金 41.95 亿元，建发底价竞得湖里区现房销售地块。厦门 9 月 24 日新政后首场土拍 2 宗地块均底价成交，共收金 41.95 亿元。湖里区现房销售地块由建发以 35.61 亿元竞得，成交楼面价 58148 元/㎡，刷新涉宅用地楼面价纪录。

宁波：开投蓝城 1.68 亿元竞得宁波镇海宅地，溢价率 3.71%。9 月 24 日，宁波镇海区 ZH02-01-05-05a 地块经 7 轮竞价出让，宁波开投蓝城投资开发集团有限公司以总价 1.68 亿元竞得，成交楼面价 8819 元/平方米，溢价率 3.71%。

眉山：1）四川眉山天府新区视高街道零售商业用地将拍卖，起始价 1.038 亿元。宗地面积 70855.51 平方米，出让年限 40 年，起始价 1.038 亿元，保证金 2076 万元，拍卖时间为 10 月 14 日 10 时。2）四川省眉山市东坡区 6.92 万平米商业用地拍卖，起始价 15616 万元。宗地编号 DM-29，面积 69186.3 平方米，出让年限 40 年，起始价 15616 万元，拍卖定于 10 月 15 日举行。

贵溪：江西贵溪市自然资源局拍卖出让 9 幅地块，住宅起始价 13073 万元。拍卖出让 9 幅地块国有土地使用权，10 月 15 日分批开拍。其中住宅地块起始价 13073 万元，旅馆用地地块起始价 8353 万元，保证金与资格确认截止 10 月 14 日 17 时。

赣州：江西省赣州南康挂牌 74.11 亩宅地，起始价 17341.74 万元，10 月 14 日拍卖。出让 DBE2026035 地块，面积 49406.41 平方米，起始价 17341.74 万元（234 万元/亩），保证金 8671 万元，拍卖定于 10 月 14 日 10 时举行。

广汉：1）四川广汉三星堆片区三宗宅地 10 月 22 日拍卖，起始价合计约 5.06 亿元。以拍卖方式出让三星堆片区 3 幅宅地，起始价分别为 13080 万元、23387.06 万元、14156.95 万元，合计约 5.06 亿元，10 月 22 日开拍。2）广汉市发布 2 幅地块拍卖出让公告，高新区地块起始价 8674.7 万元。高新区 2026-55#地块起始价 8674.7 万元，竞买保证金 1735 万元；三星堆片区 2026-57#地块起始价 5974.1 万元，竞买保证金 1195 万元。拍卖时间均为 2026 年 11 月 25 日。3）四川省广汉市挂牌出让三星堆片区商服用地，起始价 2.89 亿元。挂牌出让三星堆片区 2026-40#地块，总面积 115654.11 平方米，起始价 28925.09 万元，竞买保证金 5786 万元。

安吉：1）安吉县 4.15 亿元起拍卖出让两宗宅地，总面积 7.28 万平方米。以拍卖方式出让昌硕街道两宗普通商品住房用地，总面积 72818 平方米，起始价合计 4.15 亿元，拍卖于 10 月 15 日 9 时在浙江省自然资源网上交易系统举行。2）浙江湖州安吉县自然资源和规划局发布宅地拍卖出让公告，起始价 3.85 亿元。以拍卖方式出让 1 幅普通商品住房用地（二类），总面积 66689 平方米，起始价 3.85 亿元，竞买保证金 7704 万元，拍卖于 2026 年 10 月 15 日 11 时 00 分开始。

仅供内部参考，请勿外传！

诸暨：浙江诸暨市自然资源和规划局公告拍卖出让暨阳街道住宅用地，起始价 46298 万元。以拍卖方式出让暨阳街道 1 幅普通商品住房用地，宗地面积 56078.6 平方米，起始价 46298 万元，竞买保证金 9260 万元，10 月 15 日上午 9 时开拍。

中江：中江县 2.541 亿元起始价拍卖出让约 7 万平方米宅地。四川省中江县 9 月 24 日公告拍卖出让 1 幅南华镇三马村宅地，面积 69999.99 平方米，出让年限 70 年，起始价 2.541 亿元，竞买保证金 5082 万元，拍卖定于 2026 年 10 月 19 日 10 时举行。

隆昌：隆昌市自然资源和规划局拍卖出让 6 幅地块。以拍卖出让方式出让 6 幅地块，含普通商品住房用地，竞买保证金 10 月 14 日 16 时截止，10 月 15 日 16 时开始拍卖。

嵊州：浙江嵊州三江街道 5.36 万平方米地块拍卖出让，起始价 3.01 亿元。以拍卖方式出让三江街道 1 幅地块，总面积 5.36 万平方米，起始价 3.01 亿元，竞买保证金 6020 万元。

丽水：1）浙江丽水发布土地拍卖出让公告，起始价 6.2 亿元。以拍卖方式出让 1 幅地块，宗地总面积 5.65 万平方米，出让年限 70 年，起始价 6.2 亿元，竞买保证金 1.3 亿元。2）丽水莲都区 1 宗宅地 2.91 亿挂牌，为"好房子"地块。

湖州：1）湖州安吉县 3 宗宅地 8 亿元挂牌，总建筑面积 16.3 万平方米。湖州安吉县 9 月 24 日挂牌 3 宗低密宅地，均位于昌硕街道，总出让面积 209 亩，总建筑面积 16.3 万平方米，总起价 80027 万元，预计 10 月 15 日出让。2）湖州德清县信息小镇 2 宗宅地预计 10 月 15 日出让，总起价 2.24 亿元。3）湖州长兴县 1 宗宅地 3 亿元挂牌，预计 10 月 26 日出让。

绍兴：1）浙江绍兴拍卖出让越城区平江路 TOD 地块，起始价 7840 万元，10 月 15 日拍卖。以拍卖方式出让越城区 ZX-38CZ-04-01 地块（平江路 TOD 地块），宗地总面积 15457 平方米，使用年限 40 年，起始价 7840 万元，10 月 15 日 09 时开始拍卖。2）绍兴嵊州市 3.01 亿挂牌 1 宗商住地，起始楼面价 4319 元/㎡。地块位于三江街道章村路 5 号，出让面积 53611 平方米，建筑面积 69694.3 平方米，起价 30100 万元，起始楼面价 4319 元每平方米，预计 10 月 15 日出让。3）绍兴诸暨暨阳街道一宗宅地流拍，起始楼面价 8015 元/㎡。9 月 24 日，绍兴诸暨市暨阳街道东三路与金鸡山路交叉口东南侧地块因竞价未达底价流拍，出让面积 56078.6 ㎡，起价 46298 万元，起始楼面价 8015 元/㎡。

金华：金华武义县 1 宗宅地 4.44 亿挂牌，预计 10 月 23 日出让。

嘉兴：嘉兴海盐县武原街道 2 宗商住地预计 10 月 26 日出让，总起价 3.29 亿元。

茂名：广东茂名滨海新区挂牌出让 2 幅地块，起始价 1637 万元起。挂牌出让 2 幅国有土地使用权地块，起始价分别为 1637 万元和 1875 万元，挂牌时间为 2026 年 10 月 16 日至 10 月 27 日。

佛山：佛山市自然资源局拍卖出让三水宅地，起始价 1.572 亿元。出让三水区西南街道 1 幅普通商品住房用地，总面积 45697.09 平方米，起始价 15720 万元，网上拍卖开始时间为 2026 年 10 月 15 日 15 时 00 分。

菏泽：山东菏泽定陶区自然资源局挂牌出让 4 幅地块，10 月 14 日起竞价。以挂牌方式出让 4 幅地块的国有土地使用权，挂牌竞价期为 2026 年 10 月 14 日 10:00 至 10 月 23 日 10:00，地块起始价 8739.45 万元至 8971.65 万元，出让年限 40 年至 70 年。

恩施：湖北恩施市自然资源和规划局挂牌出让沙地乡麦淌村 23 幅地块，10 月 14 日启动。以挂牌方式出让 23 幅国有土地使用权，均位于沙地乡麦淌村。挂牌时间为 2026 年 10 月 14 日 09 时至 10 月 23 日 15 时，竞买保证金缴纳截止 2026 年 10 月 21 日 17 时。图表 47. 2026 年第 39 周大事件。

图表 47. 2026 年第 39 周大事件

类型	时间	内容
中央	2026/9/21	住建部：1）住建部在国新办发布会上表示，“十五五”时期将支持公积金用于租房、购房、修房、养房，提取情形由 6 种增至 9 种，简化提取手续、缩短贷款办理时限，支持灵活就业人员缴存。2）明确“十五五”期间将大力实施城市更新，新开工改造 11.5 万个老旧小区，加装电梯 57.5 万台，改造提升老旧街区、厂区和旧商业街。3）提出推进好房子建设，新建住宅层高标准提高至 3 米，4 楼及以上住宅须加装电梯。4）表示我国房地产进入存量时代，上半年二手房交易总量超新房，将综合整治建筑业“内卷式”竞争及招投标乱象、拖欠工程款问题。5）提出房地产开发要做实项目公司制，一项目对应一公司。
		财政部：前 8 月国有土地使用权出让收入 13753 亿元，同比下降 28.6%。
地方	2026/9/21	香港：香港发展局公布，未来十年熟地供应预测约 2500 公顷，其中七成来自北部都会区；五年规划内北都产出 900 公顷熟地，逾 400 公顷为产业用地。
		重庆：重庆市住建委等五部门通报房地产领域网络环境专项整治进展，已立案调查一批自媒体账号主体。

仅供内部参考，请勿外传！

类型	时间	内容
		天津：河西新八大里宅地出让，山川集团经 15 轮竞价以 9.25 亿元摘得，溢价 5%，楼面价约 19421 元/平方米。
		上海：1）普陀区撤销曹杨二村、三村、七村部分门牌号旧改计划，纳入房屋征收范围，暂停期限为 2026 年 8 月 26 日至 2027 年 8 月 25 日。2）九批次 3 幅地块 9 月 19 日-21 日挂牌报价，涉及浦东、黄浦、静安 3 幅宅地，总起始价 120.9 亿元。
		广州：1）广州就《关于优化住房公积金提取政策的通知》公开征求意见，缴存人可申请提取本人公积金账户余额用于在全国范围内购买自住住房。2）荔湾东沙国际商贸港二期地块被收储，涉地约 6.67 万平方米，初步补偿约 27 亿元，调规商改住后拟年内重新出让。
		深圳：华强南西片区旧改启动拆除，涉及 15 栋楼，施工工期预计 4 个半月。
		南京：1）落实自住住房装修和物业费提取公积金，装修提取按每平方米不超过 1000 元，家庭总额最高 15 万元；物业费提取有发票年提取不超 5000 元，无发票不超 1000 元。2）成交 2 幅工业用地，江北新区生物医药谷 26627.57 平方米地块由新耀湃科以 1523 万元底价竞得，江宁空港 9198.86 平方米地块由明日智控以 332 万元底价竞得。
		济南：1）9 月 20 日起自住房装修可提取公积金，按不动产权证书登记建筑面积每平方米 1500 元计算，提取总额不超过 20 万元。2）挂牌出让 4 幅商品房用地，均位于市中区白马山街道，用途为普通商品住房用地（二类），出让年限 70 年。
		青岛：发布公积金新政，装修提取按每平方米 1500 元计算，最高不超过 20 万元；符合条件的家庭购第二套住房按首套房认定。
		常州：1）9 月 20 日起新增装修和物业费提取，物业费同一套住房每年提取总额不超过 3000 元，装修提取总额不超过 10 万元。2）挂牌 10 宗涉宅地块，总占地 34.8 万平方米，起拍总价约 36.89 亿元，最高起始楼面价 10513 元/平方米，10 月 21 日起网络限时竞拍。
		佛山：1）千灯湖板块控规局部调整批前公示，新增 1 宗涉宅地块，用地面积 8788 平方米，容积率 2.5。2）南海区 3 宗涉宅地 9 月底竞拍，分布于里水镇（2 宗）和大沥镇（1 宗），总出让面积 139.2 亩，总起价 16.8 亿元。
		成都：双流区怡心湖 2 宗涉宅地块上架，总起始价 15.17 亿元，总土地面积 69532.57 平方米。
		苏州：1）挂牌吴中临湖胥口 2 宗宅地，起拍总价 9.5 亿元，临湖地块起拍楼面价 6530 元/㎡，胥口地块起拍楼面价 6500 元/㎡，10 月 28 日限时竞价。2）宿迁工业园区挂牌 1 宗宅地，起始价 1.44 亿元，10 月 6 日挂牌开始。
		无锡：828 新政后首次挂牌 10 宗宅地，总出让面积约 36.1 公顷，起拍总价 54.67 亿元，最高起拍楼面价 16975 元/㎡。
		湖州：发布两份土地拍卖公告，分别出让 5 幅和 1 幅地块；其中 1 幅地块起始价 26500 万元，拍卖时间分别为 10 月 9 日和 10 月 13 日。
		嘉兴：嘉善县挂牌 1 宗宅地，出让面积 23934 平方米，建筑面积 43081.2 平方米，起价 19673.748 万元，起始楼面价 4567 元/㎡，预计 10 月 9 日出让。
		张家港：市区挂牌 2 宗住宅用地，起拍总价 5.69 亿元，起拍楼面价均 5000 元/㎡，10 月 15 日上午 10 时开启限时竞价。
		中山：挂牌出让民众街道 1 幅商业服务业用地，宗地总面积 1.59 万平方米，起始总价 4060 万元，保证金 1218 万元。
		肇庆：高要分局拍卖出让金利高新区 2 幅普通商品住房用地（二类），起始价分别为 330 万元和 6.5 万元。
		四川什邡：拍卖出让 1 幅商品住房用地，总面积 30187.38 平方米，起始价 11908.64 万元，保证金 2382 万元。
		太原：杏花岭区一宗宅地将拍卖出让，总面积 6456.92 平方米（9.68 亩），竞买保证金及起始价均为 11710 万元，加价幅度 500 万元，拍卖时间 10 月 12 日 9 时。
		晋江：挂牌 1 宗旅馆用地，土地面积 16646 平方米，出让年限 40 年，容积率区间 1-2.6，起始价 18200 万元，竞买保证金 3640 万元。
		茂名：挂牌新城高铁片区一宗商住地，主要用途为普通商品住房用地（二类），兼有零售商业用地，宗地总面积 88710.85 平方米，出让年限 70 年，起始价 3.31 亿元。
		雅安：挂牌出让 2 幅土地，住宅地块起始价 7005 万元，拍卖活动开始时间为 2026 年 10 月 10 日 13 时 30 分。
		崇左：扶绥县挂牌出让 1 宗零售商业用地，总面积 68586.42 平方米，起始价 4321 万元，竞买保证金 865 万元。
		应城：拍卖出让 2 幅国有地块，宗地总面积 158427 平方米、21682.5 平方米，起始价分别为 3375 万元、2180 万元，拍卖于 10 月 13 日 10 时开始。
		湛江：吴川市挂牌出让 1 幅商品住房用地，宗地总面积 28334.65 平方米，起始价 7300 万元，挂牌结束时间为 2026 年 10 月 22 日 10:00。
		恩施：挂牌出让 1 幅宅地，宗地总面积约 2.19 万平方米，起始价 5743 万元。
		漳州：古雷港经济开发区一宗地拍卖出让，宗地总面积 6.27 万平方米，起始价 13657 万元，竞买保证金 2732 万元，拍卖时间为 2026 年 10 月 09 日 15 时 00 分。
		丹阳：挂牌 2 幅普通商品住房用地，G2629 地块起始价 20830 万元，G2628 地块起始价 19331 万元，出让年限均 70 年，10 月 16 日挂牌截止。
		连云港：挂出 2 幅普通商品住房用地（二类），LTC2026-24#地块起始价 16110 万元，LTC2026-23#地块起始价 14310 万元，挂牌期均为 10 月 15 日至 10 月 26 日。
	2026/9/22	广东：广东省统计局发布 2026 年 1-8 月经济运行简况，全省固定资产投资同比下降 10.7%，房地产开发投资下降 20.9%，新建商品房销售面积下降 12.7%，降幅连续 6 个月收窄。
		福建:福建省统计局 9 月 21 日发布数据,2026 年 1-8 月全省房地产开发投资同比下降 28.5%,新建商品房销售面积下降 19.9%、销售额下降 13.8%，房企到位资金下降 23.6%。
		上海：1）上海规范新房设计，结构悬挑长边原则上控制在 3m 以内，要求住宅施工图套内空间按规范标注，飘窗面积严格按规定计算，并建议对 2026 年 10 月 1 日前已审项目自查。2）上海九批次土拍共 3 宗涉宅用地，总起始价约 120.94 亿元。静安大宁地块经过 76 轮竞价由建发&象屿以 705049 万元竞得，溢价率 5.48%；中海以 38.88 亿元底价竞得黄浦老西门地块，成交楼面价 9.69 万元/平方米，居黄浦区涉宅用地首位。
		北京：宇节跳动 26.13 亿元摘得北京朝阳区奥林匹克公园商业用地。9 月 21 日北京出让 2 宗商业用地，总成交金额 59.13 亿元。朝阳区奥林匹克公园南区地块由宇节跳动实际控制的北京云瑞长石科技以 26.13 亿元竞得；东城区宝华里地块由天街集团与北京建工投资联合体以 33 亿元竞得。
		武汉：1）中建智地首进武汉，以底价 13.87 亿元竞得青山滨江 P（2026）079 号地块，楼面价 8125 元/平方米；武汉光谷新文化投资发展有限公司以 6700 万元底价竞得黄陂盘龙城 061 号地块。2）武汉公告拍卖出让 5 宗地块，起始价合计 14.68 亿元，土地面积合计约 32 万平方米，含 3 宗住宅用地。申请截止 10 月 15 日 17 时，网上拍卖 10 月 16 日开始。
		宁波：宁波海曙区一宗宅地 3.53 亿元底价成交，建发联合体竞得。地块出让面积 25072 平方米，规划建筑面积 40115.2 平方米，起始价 3.53 亿元，起始楼面价 8796 元/平方米，由建发和汇成世纪联合体以底价 3.53 亿元竞得。
		常州：常州武进区挂牌 2 宗宅地，起拍楼面价均为 10238 元/㎡。合计占地超 10 万平方米，容积率均 1.2，起拍总价合计约 12.38 亿元，10 月 21 日 9 时 30 分开拍。
		江门：江门蓬江区挂牌 39 亩涉宅地块，起价 1.95 亿元。出让面积 26077.76 平方米，起拍价 1.95 亿元，楼面起价 3750 元/平方米，最高限价 2.93 亿元，上限楼面价 5625 元/平方米，拟于 10 月 22 日 9 时 30 分限时竞价。
		宜昌：湖北宜昌市夷陵区发布 2 宗国有土地拍卖出让公告，10 月 12 日开拍。夷 G〔2026〕17 号宗地总面积 1901.16 ㎡，起始价 173 万元；夷 G〔2026〕18 号宗地总面积 41324.07 ㎡，起始价 955 万元。拍卖时间为 2026 年 10 月 12 日 10 时 00 分。

仅供内部参考，请勿外传！

类型	时间	内容
		漳州：福建漳州古雷港公告拍卖出让 2 幅地块，起始价最高 12830 万元。拍卖出让杜浔镇防沙场 2 幅地块，起始价分别为 9563 万元和 12830 万元，拍卖定于 10 月 13 日 10 时举行。
		中山：中国万天控股附属公司 2325.53 万元中标中山商业用地。中国万天控股间接全资附属万天科技中标中山市东区街道槎南路北侧商业用地，代价人民币 2325.53 万元，出让期限 40 年，须于合同签订之日起 30 日内全额支付。
	2026/9/23	香港：香港北都未来 5 年房屋落成量 9.5 万伙，占供应目标逾 4 成。其中公营房屋 7.08 万伙占 75%，私宅 2.4 万伙占 25%，短中期以古洞私宅供应最多。
		杭州：杭州公积金年度调整验审 9 月 30 日截止，缴存基数上限 42151 元，下限杭州市区 2660 元、三县市 2430 元；单位缴存比例 5%至 12%，灵活就业人员 10%至 24%。
		上海：上海第九批次土地出让 9 月 21 日开槌，老西门宅地底价成交，静安大宁优质宅地以 5.48%的低溢价率落槌，三宗地总成交 129 亿元。
		天津：天津中北镇一宗涉宅地 5.68 亿元底价成交，成交楼面价 7414 元/平方米，溢价率为 0。
		南通：1）南通任港湾副中心 2 宗宅地以 8.16 亿元成交，合计出让面积 51173.55 平方米，规划总建筑面积 81700 平方米，最高成交楼面价 9990 元/平方米。2）南通海门挂牌 3 幅宅地，起始价合计 9.59 亿元，挂牌时间 10 月 12 日至 10 月 21 日。
		湖州：湖州拍卖出让湖新区 2026-23 号宅地，起始价 2.98 亿元。宗地总面积 28453 平方米，起始价 29800 万元，竞买保证金 5960 万元，拍卖时间为 2026 年 10 月 15 日 09 时 00 分。
		临清：山东临清挂牌出让 2026-029 零售商业用地，起始价 6870 万元。总面积 2.18 万平方米，出让年限 40 年，挂牌截止时间为 10 月 23 日 10 时。
		潍坊：山东潍坊市奎文区 2026-K2 号地块挂牌出让，起始总价 6.417 亿元。出让面积 55922 平方米（83.88 亩），挂牌起始价 765 万元/亩，受让人须在签订出让合同后 4 年内全部建成。
		什邡：什邡市自然资源和规划局发布两宗住宅用地拍卖公告，起始价合计 15764.38 万元。两宗地块均为普通商品住房用地，起始价分别为 3968 万元和 11796.38 万元，均于 10 月 13 日拍卖。
		丽水：丽水莲都区碧湖新城低密宅地底价 10204 万元成交，楼面价 2051 元/平方米。地块出让面积 41453 平方米，建筑面积 49743.6 平方米。
		嵊州：嵊州剡湖街道 2 宗低密宅地底价成交，总起价 4.54 亿元。总出让面积 134 亩，总建筑面积 10.1 万平方米，两宗地块均以底价成交。
	2026/9/24	湖北：湖北住建厅等七部门出台二十条住房举措促购房消费。9 月下旬，湖北省住建厅联合多部门印发措施，推出 20 条举措满足刚性和改善性住房需求，含初婚初育家庭购房奖补、2 万套以上青年人才公寓、公积金贷款额度上浮不低于 30%等。
		香港：香港九龙湾甲厦启汇改划商住获规划署不反对，涉 1140 伙。资本策略及泛海国际等持有的香港九龙湾甲厦启汇申请改划为商住项目获规划署不反对，拟建两幢 30 层及 38 层物业，合共提供 1140 伙，可建总楼面约 49.29 万方呎，预料周五交城规会审议。
		北京：发布第十一轮拟供宅地清单，涉 4 宗地约 19 公顷，建筑规模约 23 万平方米；同日暂停丰台区、昌平区两宗地挂牌交易。
		上海：上海虹口区 HK0021 街坊调规获批，住宅建面约 10.66 万㎡。核心 HK0021-22 地块调为三类住宅用地，用地约 4.76 万㎡，容积率 2.24，住宅建面约 10.66 万㎡。
		珠海：珠海住建局联合七部门发布置业安居新政，购房补贴最高 3 万元。涉及购房和以旧换新补贴、安居房票、公积金优化等 4 方面 8 项措施，购房补贴最高 3 万元，博士后安居房票最高 20 万元，购房补贴及安居房票政策截止 2026 年 12 月 31 日，公积金政策执行至 2027 年 12 月 31 日。
		郑州：郑州推行存量房“一房一码”制度，扫码可查权属抵押查封。9 月 22 日，郑州市政府新闻办公室新闻发布会通报，郑州全面推行存量房“一房一码”核验管理制度，房源经政务大数据权属核验后获唯一官方房源码，市民扫码可查房屋权属、抵押、查封等信息。
		无锡：无锡河埒口挂牌 2 宗宅地，起拍总价约 5.93 亿元。滨湖区河埒口板块挂牌 2 宗低密居住用地，容积率分别为 1.3 和 1.1，起拍总价合计 59328 万元，起拍楼面价分别为 16099 元/㎡和 16975 元/㎡，报名截止 10 月 14 日 17 时 30 分，10 月 16 日限时竞拍。
		成都：成都 4 宗涉宅用地以底价 11.63 亿元成交。总土地出让面积 109302.61 平方米，总规划建筑面积 219997.36 平方米，共收金 11.63 亿元，四宗地块溢价率均为 0%。
		苏州：苏州挂牌 2 宗商住用地，起拍总价约 7.06 亿元。分别位于高新区太湖科学城与相城区澄阳街道，出让总面积约 99 亩，将于 10 月 21 日限时竞价。
		南京：南京 27.36 亿挂牌江宁区 4 幅宅地，预计 11 月 11 日出让。南京市规划和自然资源局发布宁出〔2026〕32 号公告，以挂牌方式出让江宁区 4 幅地块，合计起拍价 27.36 亿元，挂牌期为 11 月 2 日至 11 月 11 日。
		福州：1）福建福州市闽侯县青口地块 1.89 亿元成交，溢价 27.7%，楼面价 3386 元。9 月 23 日，福建福州市闽侯县青口 2026-03 号地块出让，福建耀华房地产以 1.89 亿元竞得，溢价 27.7%，楼面价 3386 元/平方米，较 2020 年青口上次宅地出让的 7031 元/平方米下降约 52%。2）福州四城区第八场土拍揽金 15.26 亿元，南湖片区首幅宅地底价成交。福州四城区 2026 年第八场土拍出让仓山区 2 幅共 196.47 亩宅地，合计成交 15.26 亿元，两幅地块均以底价成交，南湖片区首幅住宅用地成功出让。
		丽水：1）西娜置业底价 3.78 亿元竞得丽水青田首宗现房销售地块。9 月 23 日丽水青田县首宗现房销售地块出让，青田西娜置业有限公司以底价 3.78 亿元竞得，楼面价 1992 元/㎡，地块出让面积 37950 ㎡、建筑面积 189750 ㎡。2）丽水青田县 1 宗现房销售地块重新挂牌，起价 9000 万元。9 月 22 日，丽水青田县瓯南区块 0202-03 地块撤销后重新挂牌，预计 10 月 20 日出让。地块出让面积 26063 ㎡，建筑面积 78189 ㎡，起价 9000 万元，起始楼面价 1151 元/㎡，需实施现房销售。
		湖州：湖州市区 5 宗涉宅地预计 10 月 15 日出让，总起价 15.27 亿元。湖州市区 9 月 22 日集中挂牌 5 宗涉宅地，分布于吴兴区与南浔区，总出让面积 234 亩，总建筑面积 27.67 万平方米，总起价 15.27 亿元，预计 10 月 15 日集中出让。
		溧阳：溧阳市 3 幅宅地预计 10 月 21 日出让，合计起始价 3.3 亿元。溧阳市自然资源和规划局挂牌出让 3 幅普通商品住房用地，均位于上兴镇老明路沿线，起始价合计 33030 万元，挂牌期 2026 年 10 月 12 日至 21 日。
		长春：长春挂牌 1 幅南关区商务金融用地，起始价 4.19 亿元。长春市规划和自然资源局发布长公资土挂[2026]60 号公告，挂牌出让南关区 1 幅商务金融用地，宗地总面积 67059 平方米，出让年限 40 年，起始价 4.19 亿元。
		德令哈：青海省德令哈市挂牌出让 1 幅宅地，起始价 388 万元。宗地总面积 9809 平方米，起始价 388 万元，竞买保证金 311 万元。
		广元：四川广元利州区一宗商住地拍卖出让，起始价 5774 万元。出让利州区雪峰街道温泉路一宗地块，面积 18786.45 平方米，含普通商品住房用地 16532.08 平方米、其他商业服务业用地 2254.37 平方米，拍卖将于 2026 年 10 月 15 日 10 时开始。
		新余：江西新余拍卖出让 3 幅地块，商品住房用地起始价约 1.01 亿元。以拍卖方式出让 3 幅地块，用途为供水、旅馆、普通商品住房，起始价分别为 52.56 万元、5819.17 万元、1.01 亿元，10 月 14 日 10 时开拍。
		资阳：四川资阳拍卖出让一宗普通商品住房用地，起始价 9300 万元。宗地总面积 33871.36 平方米，出让年限 70 年，起始价 9300 万元，竞买保证金 1900 万元，拍卖 10 月 14 日 10 时 30 分开始。
		内江：四川内江高新区高桥片区拍卖出让 1 宗宅地，起始价 10614.0426 万元。出让内江高新区高桥片区 1 宗普通商品住房

仅供内部参考，请勿外传！

类型	时间	内容
		用地，宗地总面积 27111.22 平方米。
	2026/9/25	北京：北京商品房销售新政：新供地项目预售须封顶，购房定金不超 1%。9 月 24 日，北京市住建委等 4 部门联合发布商品住房销售制度改革实施意见，明确 8 月 28 日后新供地项目预售须主体结构封顶，优先选择现房销售，购房定金不超过总房价款 1%，土地出让价款首付不低于 50%、余款两年内缴清不计利息。
		苏州：苏州公积金装修提取新政施行，累计提取上限 15 万元。苏州公积金装修提取新政 9 月 20 日起施行，缴存人及配偶全国无公积金贷款余额可就本市自住住房装修提取，累计提取额不超过装修增值税发票金额且不超过 15 万元，再次申请间隔须满 10 年。
		广州：广州荔湾区坑口片区二期控制性详细规划获批。广州市人民政府近日批复同意《荔湾区坑口片区（二期范围）控制性详细规划》成果及调整必要性论证，文号穗府函〔2026〕222 号，落款日期 2026 年 9 月 16 日，由市规划和自然资源局会同有关单位公布并组织实施。
		徐州：徐州 3 天挂牌 23 宗宅地，起拍总价超 15.7 亿元。徐州主城区挂牌 10 宗地起拍总价 14.87 亿元，贾汪区 5 宗地起拍总价 8865 万元，3 天内共挂牌 23 宗宅地，起拍总价超 15.7 亿元。
		苏州：苏州工业园区宅地 17.59 亿元成交，溢价率 20.56%。苏州 1 宗工业园区宅地 9 月 24 日出让，经 61 轮竞价，招商蛇口和建屋发展以总价 17.59 亿元竞得，成交楼面价 26524 元/㎡，溢价率 20.56%。
		厦门：厦门土拍收金 41.95 亿元，建发底价竞得湖里区现房销售地块。厦门 9 月 24 日新政后首场土拍 2 宗地块均底价成交，共收金 41.95 亿元。湖里区现房销售地块由建发以 35.61 亿元竞得，成交楼面价 58148 元/㎡，刷新涉宅用地楼面价纪录。
		宁波：开投蓝城 1.68 亿元竞得宁波镇海宅地，溢价率 3.71%。9 月 24 日，宁波镇海区 ZH02-01-05-05a 地块经 7 轮竞价出让，宁波开投蓝城投资开发集团有限公司以总价 1.68 亿元竞得，成交楼面价 8819 元/平方米，溢价率 3.71%。
		眉山：1）四川眉山天府新区视高街道零售商业用地将拍卖，起始价 1.038 亿元。宗地面积 70855.51 平方米，出让年限 40 年，起始价 1.038 亿元，保证金 2076 万元，拍卖时间为 10 月 14 日 10 时。2）四川省眉山市东坡区 6.92 万平米商业用地拍卖，起始价 15616 万元。宗地编号 DM-29，面积 69186.3 平方米，出让年限 40 年，起始价 15616 万元，拍卖定于 10 月 15 日举行。
		贵溪：江西贵溪市自然资源局拍卖出让 9 幅地块，住宅起始价 13073 万元。拍卖出让 9 幅地块国有土地使用权，10 月 15 日分批开拍。其中住宅地块起始价 13073 万元，旅馆用地地块起始价 8353 万元，保证金与资格确认截止 10 月 14 日 17 时。
		赣州：江西省赣州南康挂牌 74.11 亩宅地，起始价 17341.74 万元，10 月 14 日拍卖。出让 DBE2026035 地块，面积 49406.41 平方米，起始价 17341.74 万元（234 万元/亩），保证金 8671 万元，拍卖定于 10 月 14 日 10 时举行。
		广汉：1）四川广汉三星堆片区三宗宅地 10 月 22 日拍卖，起始价合计约 5.06 亿元。以拍卖方式出让三星堆片区 3 幅宅地，起始价分别为 13080 万元、23387.06 万元、14156.95 万元，合计约 5.06 亿元，10 月 22 日开拍。2）广汉市发布 2 幅地块拍卖出让公告，高新区地块起始价 8674.7 万元。高新区 2026-55#地块起始价 8674.7 万元，竞买保证金 1735 万元；三星堆片区 2026-57#地块起始价 5974.1 万元，竞买保证金 1195 万元。拍卖时间均为 2026 年 11 月 25 日。3）四川省广汉市挂牌出让三星堆片区商服用地，起始价 2.89 亿元。挂牌出让三星堆片区 2026-40#地块，总面积 115654.11 平方米，起始价 28925.09 万元，竞买保证金 5786 万元。
		安吉：1）安吉县 4.15 亿元起拍卖出让两宗宅地，总面积 7.28 万平方米。以拍卖方式出让昌硕街道两宗普通商品住房用地，总面积 72818 平方米，起始价合计 4.15 亿元，拍卖于 10 月 15 日 9 时在浙江省自然资源网上交易系统举行。2）浙江湖州安吉县自然资源和规划局发布宅地拍卖出让公告，起始价 3.85 亿元。以拍卖方式出让 1 幅普通商品住房用地（二类），总面积 66689 平方米，起始价 3.85 亿元，竞买保证金 7704 万元，拍卖于 2026 年 10 月 15 日 11 时 00 分开始。
		诸暨：浙江诸暨市自然资源和规划局公告拍卖出让暨阳街道住宅用地，起始价 46298 万元。以拍卖方式出让暨阳街道 1 幅普通商品住房用地，宗地面积 56078.6 平方米，起始价 46298 万元，竞买保证金 9260 万元，10 月 15 日上午 9 时开拍。
		中江：中江县 2.541 亿元起始价拍卖出让约 7 万平方米宅地。四川省中江县 9 月 24 日公告拍卖出让 1 幅南华镇三马村宅地，面积 69999.99 平方米，出让年限 70 年，起始价 2.541 亿元，竞买保证金 5082 万元，拍卖定于 2026 年 10 月 19 日 10 时举行。
		隆昌：隆昌市自然资源和规划局拍卖出让 6 幅地块。以拍卖出让方式出让 6 幅地块，含普通商品住房用地，竞买保证金 10 月 14 日 16 时截止，10 月 15 日 16 时开始拍卖。
		嵊州：浙江嵊州三江街道 5.36 万平方米地块拍卖出让，起始价 3.01 亿元。以拍卖方式出让三江街道 1 幅地块，总面积 5.36 万平方米，起始价 3.01 亿元，竞买保证金 6020 万元。
		丽水：1）浙江丽水发布土地拍卖出让公告，起始价 6.2 亿元。以拍卖方式出让 1 幅地块，宗地总面积 5.65 万平方米，出让年限 70 年，起始价 6.2 亿元，竞买保证金 1.3 亿元。2）丽水莲都区 1 宗宅地 2.91 亿挂牌，为"好房子"地块。
		湖州：1）湖州安吉县 3 宗宅地 8 亿元挂牌，总建筑面积 16.3 万平方米。湖州安吉县 9 月 24 日挂牌 3 宗低密宅地，均位于昌硕街道，总出让面积 209 亩，总建筑面积 16.3 万平方米，总起价 80027 万元，预计 10 月 15 日出让。2）湖州德清县信息小镇 2 宗宅地预计 10 月 15 日出让，总起价 2.24 亿元。3）湖州长兴县 1 宗宅地 3 亿元挂牌，预计 10 月 26 日出让。
		绍兴：1）浙江绍兴拍卖出让越城区平江路 TOD 地块，起始价 7840 万元，10 月 15 日拍卖。以拍卖方式出让越城区 ZX-38CZ-04-01 地块（平江路 TOD 地块），宗地总面积 15457 平方米，使用年限 40 年，起始价 7840 万元，10 月 15 日 09 时开始拍卖。2）绍兴嵊州市 3.01 亿挂牌 1 宗商住地，起始楼面价 4319 元/㎡。地块位于三江街道章村路 5 号，出让面积 53611 平方米，建筑面积 69694.3 平方米，起价 30100 万元，起始楼面价 4319 元每平方米，预计 10 月 15 日出让。3）绍兴诸暨暨阳街道一宗宅地流拍，起始楼面价 8015 元/㎡。9 月 24 日，绍兴诸暨市暨阳街道东三路与金鸡山路交叉口东南侧地块因竞价未达底价流拍，出让面积 56078.6 ㎡，起价 46298 万元，起始楼面价 8015 元/㎡。
		金华：金华武义县 1 宗宅地 4.44 亿挂牌，预计 10 月 23 日出让。
		嘉兴：嘉兴海盐县武原街道 2 宗商住地预计 10 月 26 日出让，总起价 3.29 亿元。
		茂名：广东茂名滨海新区挂牌出让 2 幅地块，起始价 1637 万元起。挂牌出让 2 幅国有土地使用权地块，起始价分别为 1637 万元和 1875 万元，挂牌时间为 2026 年 10 月 16 日至 10 月 27 日。
		佛山：佛山市自然资源局拍卖出让三水宅地，起始价 1.572 亿元。出让三水区西南街道 1 幅普通商品住房用地，总面积 45697.09 平方米，起始价 15720 万元，网上拍卖开始时间为 2026 年 10 月 15 日 15 时 00 分。
		菏泽：山东菏泽定陶区自然资源局挂牌出让 4 幅地块，10 月 14 日起竞价。以挂牌方式出让 4 幅地块的国有土地使用权，挂牌竞价期为 2026 年 10 月 14 日 10:00 至 10 月 23 日 10:00，地块起始价 8739.45 万元至 8971.65 万元，出让年限 40 年至 70 年。
		恩施：湖北恩施市自然资源和规划局挂牌出让沙地乡麦淌村 23 幅地块，10 月 14 日启动。以挂牌方式出让 23 幅国有土地使用权，均位于沙地乡麦淌村。挂牌时间为 2026 年 10 月 14 日 09 时至 10 月 23 日 15 时，竞买保证金缴纳截止 2026 年 10 月 21 日 17 时。

资料来源：住建部、财政部、地产观点网、中银证券

仅供内部参考，请勿外传！

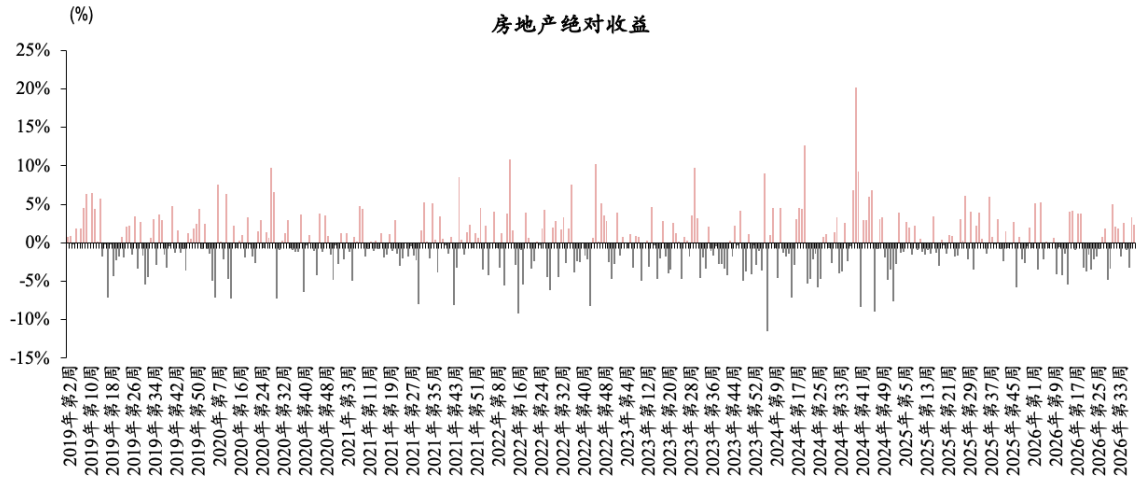
4 本周板块表现回顾

本周（9 月 19 日-9 月 25 日），在大盘表现方面，上证指数收于 3888 点，较上周下降 23.50 点，涨跌幅为-0.6%；创业板指收于 3289 点，较上周下降 83.73 点，涨跌幅为-2.5%；沪深 300 指数收于 4439 点，较上周下降 68.25 点，涨跌幅为-1.5%。

在行业板块表现方面，申万一级行业涨幅靠前的行业依次为房地产、煤炭、美容护理，涨幅分别为 2.3%、2.1%、1.7%；跌幅前三的行业依次为有色金属、通信、电力设备，跌幅分别为-4.2%、-3.0%、-2.5%。

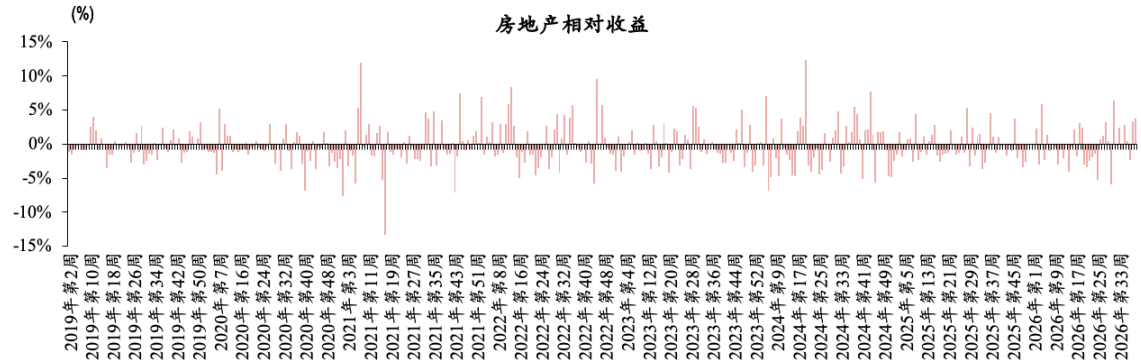
板块相对收益有所上升。房地产行业绝对收益为 2.3%，较上周下降 1.0pct，房地产行业相对收益（相对沪深 300）为 3.8%，较上周上升 0.5pct。房地产板块 PE 为 8.54X，较上周下降 0.02X。

图表 48. 房地产行业绝对收益为 2.3%，较上周下降 1.0pct



资料来源：同花顺、中银证券

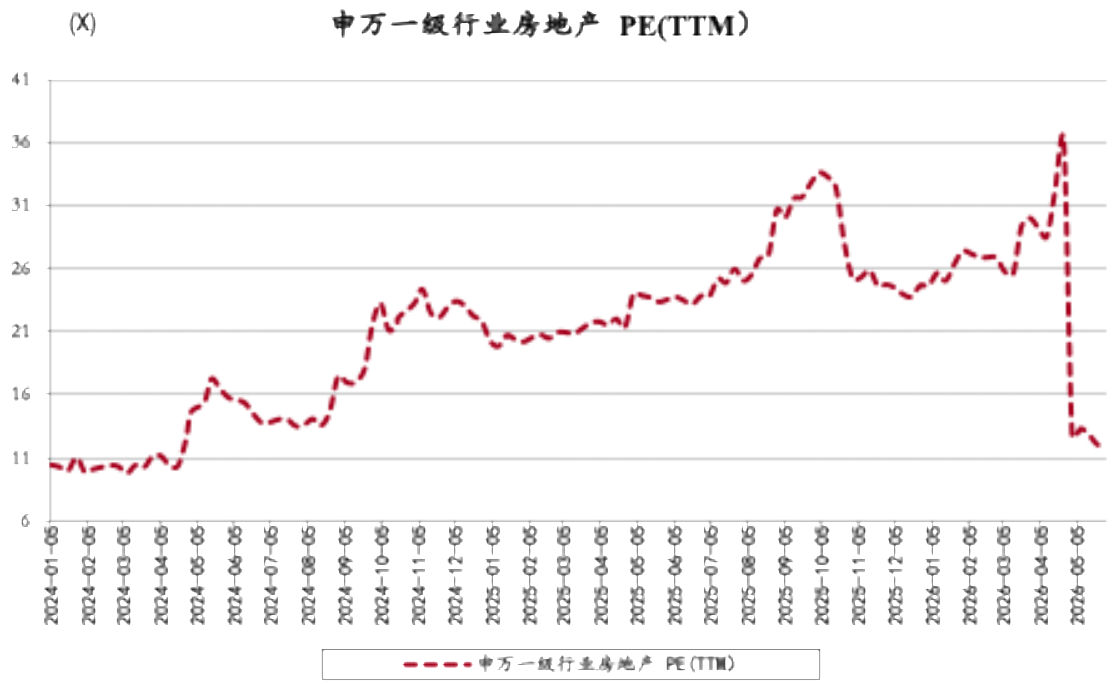
图表 49. 房地产行业相对沪深 300 收益为 3.8%，较上周上升 0.5pct



资料来源：同花顺、中银证券

仅供内部参考，请勿外传！

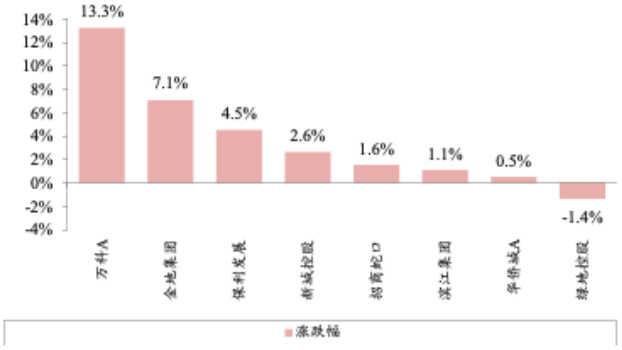
图表 50. 房地产板块 PE 为 8.54X，较上周下降 0.02X



资料来源：同花顺、中银证券

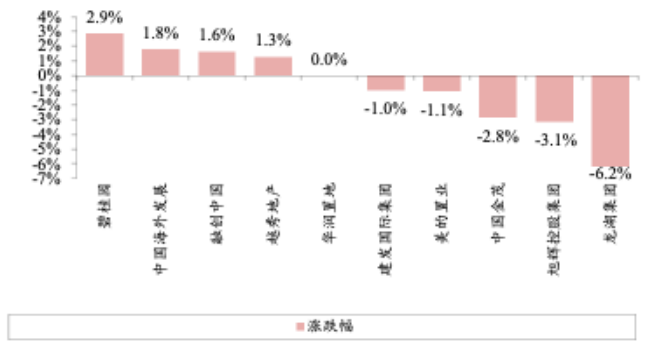
在我们重点跟踪房地产行业股票中，本周 A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为万科 A、金地集团、保利发展，涨跌幅分别为 13.3%、7.1%、4.2%，涨跌幅靠后的三家公司依次为绿地控股、华侨城 A、滨江集团，涨跌幅分别为-1.4%、0.5%、1.1%。港股涨跌幅靠前的三家公司依次为碧桂园、中国海外发展、融创中国，涨跌幅分别为 2.9%、1.8%、1.6%，涨跌幅靠后的三家公司依次为龙湖集团、旭辉控股集团，涨跌幅分别为-6.2%、-3.1%、-2.8%。

图表 51. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为万科 A、金地集团、保利发展



资料来源：同花顺、中银证券

图表 52. 港股涨跌幅靠前的三家公司依次为碧桂园、中国海外发展、融创中国



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：

南京高科：选举陆阳俊先生为公司董事长、法定代表人，同时担任董事会战略委员会主任委员，任期至第十一届董事会届满。

深振业 A：董事会同意聘任刘哲女士为公司副总裁，任期与第十一届董事会任期保持一致。

阳光 100 中国：委任梅永丰为独立非执行董事及审核委员会成员，自 2026 年 9 月 18 日起生效。

栖霞建设：徐益民先生因退休申请辞去公司董事及董事会投资决策委员会委员职务，辞职后不再担任公司任何职务，公司将按法定程序推进董事补选工作。

三湘印象：1）公司 2026 年第二次临时股东大会完成董事会换届，选举许文智、王盛、黄驰、黄建、徐玉、苏存颖为非独立董事，王建平、阮继涌、陈建华担任独立董事；会议审议通过第九届董事会董事薪酬方案；2）完成董事会换届并聘任新一届高管。公司完成董事会换届，选举许文智为董事长；设立四大董事会专门委员会并确定各委员会委员及主任委员。聘任王盛为总裁，黄建、徐玉、王剑辉为副总裁，徐玉兼任财务总监，熊星为董事会秘书，王逸娇为证券事务代表，全部人员任期至第九届董事会届满。原董事陈劲松任期届满离任，不再担任公司任何职务。

中天服务：董事会启动董事会换届，提名操维江、骆鉴湖、顾时杰、傅东良、徐振春为第七届非独立董事候选人，提名吴晖、陈玉泉、赵东峰为独立董事候选人；拟变更 2026 年度审计机构为广东司农会计师事务所；拟于 10 月 9 日召开 2026 年第一次临时股东大会，审议董事选举及变更会计师事务所相关议案，董事选举采用累积投票制。

股权变动公告：

碧桂园服务：1）2026 年 9 月 18 日于港交所回购 850,000 股股份，回购价格区间 5.13 5.17 港元，合计付出总代价 437.0 万港元；本次回购股份拟注销，回购授权通过日期 2026 年 5 月 29 日，回购后 30 日新股发行/库存股出售暂缓期至 2026 年 10 月 18 日；2）公司 9 月 21 日因转换强制性可转换债券发行新股 40,612,494 股，占已发行股份的 0.1%，每股发行价 2.6 港元。2）9 月 21 日于港交所回购 44.4 万股，回购价格区间 5.14 港元，回购股份拟注销；3）于 2026 年 9 月 22 日于联交所回购 500000 股股份，每股回购价区间 5.155—5.205 港元，付出总代价 258.7 万港元；本次回购股份拟注销。截至本次披露，根据 2026 年 5 月 29 日通过的回购授权，公司累计回购 1955.0 万股股份；4）9 月 23 日披露翌日披露报表，于港交所场内回购 40 万股股份，回购价格区间 5.20 5.27 港元，总付出金额 208.9 万港元，回购股份拟作注销。

绿城服务：1）2026 年 9 月 18 日于港交所回购 460,000 股股份，回购价格区间 4.04 4.13 港元，合计付出总代价 187.6 万港元；本次回购股份拟作为库存股份，回购授权通过日期 2026 年 6 月 18 日，回购后 30 日新股发行/库存股出售暂缓期至 2026 年 10 月 18 日；2）9 月 21 日于港交所回购 23.4 万股，回购价格区间 4.0 4.2 港元，回购股份作为库存股份持有；3）于 2026 年 9 月 22 日于港交所场内回购 23.4 万股股份，每股回购价区间 4.1—4.2 港元，总付出代价 97.0 万港元，本次回购股份用作库存股份。截至本次披露，根据现有回购授权，公司累计回购 2120.4 万股股份；4）9 月 23 日披露翌日披露报表，于港交所场内回购 23.4 万股股份，回购价格区间 4.105 4.18 港元，总付出金额 97.5 万港元，回购股份持作库存股份。

永升服务：1）于 2026 年 8 月 31 日 9 月 18 日于联交所场内合计购回普通股 300 万股，拟予以注销；2）9 月 21 日于港交所回购 20.0 万股，回购价格区间 1.70 1.725 港元，回购股份拟注销。

融创服务：1）2026 年 9 月 18 日于港交所回购 500,000 股股份，付出总代价 40.3 万港元；本次回购授权通过日期为 2026 年 5 月 22 日，截至本次，根据该回购授权已累计回购 3780.4 万股股份，占授权决议通过当日已发行股份的 1.24%，回购后 30 日新股发行/库存股出售暂缓期至 2026 年 10 月 18 日；2）9 月 21 日于港交所回购 80 万股，回购价格区间 0.76 0.78 港元，回购股份拟注销；3）于 2026 年 9 月 22 日于港交所场内回购 40.0 万股股份，每股回购价区间 0.8—0.8 港元，总付出代价 30.4 万港元，本次回购股份拟注销。截至本次披露，根据现有回购授权，公司累计回购 3900.4 万股股份。

佳兆业美好：根据 2026 年 6 月 18 日采纳的股份奖励计划，2026 年 9 月 18 日配发发行奖励股份合计 1371.6 万股，其中向董事配发 92.5 万股，向集团雇员配发 1279.1 万股。

仅供内部参考，请勿外传！

世联行：持股 5%以上股东世联中国协议转让 10000.0 万股公司股份，占公司总股本 5.02%，该部分股份已于 2026 年 9 月 17 日完成过户；过户完成后，诚域联盈 5 号私募证券投资基金持有公司 5.02%股份，成为公司持股 5%以上股东。

华远控股：控股股东华远集团拟通过协议转让+无偿划转方式，向金融街资本合计转让公司 29.9%股份；交易完成后控股股东变更为金融街资本，实际控制人仍为西城区国资委，本次交易尚待多项审批程序。

贝壳-W：公司 9 月 18 日于纽交所购回 552,759 股 A 类普通股，每股购回价 5.39-5.45 美元，总代价约 300.0 万美元，所购股份拟注销；截至 9 月 18 日，公司根据购回授权累计购回 34,909,903 股，占购回授权通过日已发行股份的 1.0%。

万通发展：1）公司完成 2025 年限制性股票激励计划预留授予登记，以 6.25 元/股向 120 名激励对象授予 1305.7 万股限制性股票；授予完成后公司总股本增至 19.56 亿股，控股股东及其一致行动人合计持股比例由 17.0%被动稀释至 16.9%，实控人未发生变更，募集资金全部用于补充流动资金；2）公司控股股东及其一致行动人因非交易过户减持及股权激励股本扩张被动稀释，合计持股比例由 17.9%下降至 16.9%；3）本次变动不触发要约收购，实控人未发生变更，合计股份质押占所持股份 93.9%。

天地源：公司拟向陕西省国际信托申请不超过 2.5 亿元融资，融资成本不超过 8.5%/年，期限不超过 15 个月，以子公司股权及项目车位提供质押、抵押担保；下属子公司将中新大厦办公楼部分自用固定资产调整为出租模式，会计科目转为投资性房地产核算；公司将于 10 月 9 日在上证路演中心举办 2026 年半年度业绩说明会。

中国奥园：公司 9 月 21 日根据 2024 年 3 月 20 日发行的 2028 年到期强制性可转换债券的转换，配发及发行新股 635,234 股，每股发行价 0.66 港元。

香江控股：控股股东进行股份质押。控股股东南方香江集团有限公司质押 3.1 亿股股份，占公司总股本 9.6%，用于自身日常经营融资担保。本次质押完成后，南方香江累计质押 12.0 亿股，占其自身持股的 90.9%，占公司总股本 36.7%；质押风险可控，不会造成上市公司控制权变更。

北辰实业：审议通过资金归集及财务资助相关议案。控股子公司北京宸宇房地产开发有限公司按股东持股比例归集项目闲置盈余资金合计 2.0 亿元，其中向北辰实业归集 1.0 亿元，向金隅集团归集 1.0 亿元；自 2026 年 10 月 1 日起，对参股公司武汉金辰盈创置业的股东借款停止计息，后续不再新增该项目股东借款。上述事项在年度股东会财务资助授权额度内，风险可控。

贝壳：9 月 22 日于纽交所场内回购 54.9 万股股份，回购价格区间 5.43 5.55 美元，总付出金额 299.9 万美元，回购股份拟作注销。

远洋集团：9 月 23 日因 B 组、C 组零息强制可转换债券转股新增配发股份，分别新增 20.6 万股、9.0 万股，转股完成后已发行股份合计 126.69 亿股。

武商集团：按期完成 2026 年度第一期 5 亿元超短期融资券兑付；第一大股东武商联增持计划时间过半，已累计增持 407.0 万股，占公司总股本 0.53%，累计增持金额约 3000 万元，增持计划尚未**实施完毕。**

苏宁环球：将 2022 年第二期员工持股计划存续期延长 24 个月至 2028 年 10 月 24 日；将房屋及建筑物折旧年限由 20 年调整为 20 45 年，变更自 2026 年 10 月 1 日起执行，采用未来适用法处理；拟于 10 月 16 日召开 2026 年第二次临时股东大会，审议会计估计变更议案，采用现场与网络投票相结合方式表决。

市北高新：9 月 16 日参加上海辖区上市公司集体接待日业绩说明会，截至 6 月末数通链谷集聚区块链相关企业近 140 家，元空间生态集聚超高清视听企业超 200 家；公司无回购、重组计划，B 股暂无退出计划，未开展乌兰察布算力投资项目。

外高桥：9 月 16 日召开业绩说明会，介绍保税区跨境贸易、保税物流、园区运营业务优势，披露暂无 B 股回购计划，将把握自贸区政策机遇拓展跨境、保税研发、全球维修检测等业务赛道。

第一服务控股：披露 2026 年 6 月 30 日止六个月未经审核中期财务资料。 融创服务：9 月 23 日披露翌日披露报表，于港交所场内回购 30 万股股份，回购价格区间 0.76 0.77 港元，总付出金额 23.0 万港元，回购股份拟作注销。

仅供内部参考，请勿外传！

经营数据公告：

新世界发展有限公司：公司宣布将于 2026 年 9 月 30 日召开董事会会议，审议批准刊发截至 2026 年 6 月 30 日止年度全年业绩，并考虑建议派发末期股息

北辰实业：1）2026 年上半年营业收入 30.5 亿元，同比增长 0.9%；归母净利润 8.8 亿元，同比减亏 44.5%。2）公司拟注册中期票据，拟注册规模不超过 13.4 亿元，首期拟发行规模 5.0 亿元，期限 5 年。

金地商置：1）2026 年上半年营业收入 11.2 亿元，同比下降 82.7%；归母净利润 11.2 亿元，同比亏损扩大 10.7%。2）2026 年 6 月 30 日，出售深圳市威陆科技有限公司 100%股权，交易对价 1.4 亿元，确认处置收益 0.2 亿元。

融信中国：2026 年 8 月公司合约销售金额 1.8 亿元，合约销售面积 0.7 万平，平均合约售价 25579 元/平；1 8 月累计合约销售金额 17.3 亿元，累计合约销售面积 15.3 万平，平均合约售价 11282 元/平。

金融街物业：披露 2026 年中期报告。2026 年上半年营业收入 9.7 亿元，同比增长 2.0%；期内利润 0.7 亿元，同比增长 4.7%；不建议派发 2026 年上半年中期股息。截至 2026 年 6 月 30 日，公司在管面积 5150 万平米，同比+3.8%；报告期内公司出售附属公司洛阳城投物业服务有限责任公司 2%股权，持股比例自 51%下降至 49%，变更为联营公司；报告期内无新增购回、出售本公司上市证券行为；2026 年 5 月 12 日提议修订公司章程，于 6 月 12 日股东大会获批准。

和泓服务：披露 2026 年中期报告。2026 年上半年营业收入 6.2 亿元，同比下降 11.7%；期内利润 0.1 亿元，同比下降 13.5%；不建议派发 2026 年上半年中期股息。报告期内无购回、出售或赎回本公司上市证券行为；2026 年 4 月出售北京和众置地房地产经纪有限公司 51%股权，确认处置收益 27.4 万元；报告期员工 3729 人，较去年同期减少 247 人；截至 2026 年 6 月 30 日，银行借款 0.8 亿元，部分投资物业、贸易应收款项用于借款抵押；董事会不建议派付中期股息。

珠江股份：公司赎回闲置募集资金购买的结构性存款产品，赎回本金 3000.0 万元，实现实际收益 17.6 万元，本金及收益已归还募集资金专户。

雅生活服务：发布 2026 年中期报告，2026 年上半年实现收入 60.6 亿元，同比-6.2%；归母股东应占利润 3.2 亿元，同比-8.0%；拟派发中期股息每股 0.05 元（税前），尚待股东大会批准。

栖霞建设：召开 2026 年半年度业绩说明会，上半年归母净利润亏损 1.48 亿元，亏损扩大主要系计提存货跌价准备、投资收益减少、利息费用化增加；1 6 月商品房权益合同销售金额 6.7 亿元；公司暂无国资注入资产的应披露计划。

远洋服务：2026 年上半年营业收入 12.9 亿元，同比下降 7.0%；本公司拥有人应佔净亏损 0.7 亿元，亏损同比收窄 79.0%；不宣派 2026 年中期股息。

招商蛇口：1)2025 年营业收入 1547.3 亿元，同比下降 13.5%；归母净利润 10.2 亿元，同比下降 74.7%。年末存货账面价值 3623.2 亿元；资产总计 8354.1 亿元，负债合计 5640.3 亿元，资产负债率 67.5%。毕马威出具标准无保留审计意见，关键审计事项为存货可变现净值评估、土地增值税计提。2）2024 年营业收入 1789.5 亿元，归母净利润 4.2 亿元；年末存货账面价值 3691.8 亿元，资产总计 9085.1 亿元，负债合计 6118.2 亿元，资产负债率 67.3%，年末货币资金 1003.5 亿元。2026 年上半年实现营业收入 547.8 亿元，归母净利润 5.3 亿元。公司向交易商协会申请统一注册非金融企业债务融资工具，注册最高待偿还余额不超过 97 亿元，品种涵盖超短期融资券、短期融资券、中期票据、永续票据。3）中国银行、农业银行、中信银行、民生银行、工商银行、兴业银行、上海银行、交通银行、建设银行、招商银行、浦发银行出具推荐函担任主承销商。4）募集资金拟用于偿还存量债务、补充流动资金及项目建设，后续将结合市场环境分期发行。5）公司已同步提交注册报告、法律意见书、募集说明书、2026 年半年度未经审计财务报表及注册文件补充信息回函全套申报材料。

建发国际：刊发 2026 年中期报告。2026 年上半年营业收入 178.0 亿元，同比下降 47.9%；毛利 25.5 亿元，毛利率 14.3%；母公司权益持有人应占溢利 8.3 亿元，同比下降 9.7%，不派发中期股息。期内权益合同销售金额 488.7 亿元，权益销售面积 177.0 万㎡。截至 6 月末，土地储备可供销售建面 1038.6 万㎡；现金及银行结余 617.5 亿元，计息借款合计 736.2 亿元，净负债权益比率 22.1%。公司下半年将加快库存去化、审慎投资拿地，强化产品力，拓展物业、工程管理第二增长曲线。

仅供内部参考，请勿外传！

建发物业：刊发 2026 年中期报告。2026 年上半年实现营业收入 21.6 亿元，同比增长 18.3%；毛利 5.0 亿元，毛利率 23.4%；本公司权益持有人应占溢利 2.4 亿元，同比增长 11.2%，不派发中期股息。截至 6 月末，合约建筑面积 121.8 百万㎡，在管建筑面积 96.4 百万㎡；现金及现金等价物 32.5 亿元，计息借款仅 0.9 亿元，整体债务水平低。报告期物业板块收入 13.1 亿元，同比增长 23.9%；社区增值服务、非业主增值服务、商业物业运营管理服务均实现同比正增长。公司后续将坚持有质量规模扩张，持续拓展第三方项目，推进智慧社区建设，提升增值服务质效。

远洋集团：刊发 2026 年中期报告。2026 年上半年营业额 65.97 亿元，同比增长 6%；本公司拥有人应占亏损 71.49 亿元，去年同期盈利 102.02 亿元；每股基本亏损 0.598 元。2026 年上半年协议销售额 81.4 亿元，同比下降 39%；售出可售楼面积 67.6 万㎡，同比下降 20%；期末土地储备 2450 万㎡，同比下降 9%；报告期不宣派中期股息。核数师对其中期简明综合财务报表无法发表结论，集团存在多项持续经营重大不确定性。

众安集团：刊发 2026 年中期报告。2026 年上半年营业收入 16.1 亿元，同比下降 75.4%；期内净亏损 2.3 亿元，去年同期净利润 0.9 亿元；母公司拥有人应占亏损 2.2 亿元，每股基本亏损 0.04 元，不建议派发中期股息。期内合同销售金额 10.5 亿元，合同销售面积 8.0 万㎡。截至 2026 年 6 月末，集团土地储备总建面 652.0 万㎡；计息借款总额 64.5 亿元，平均融资成本 4.7%，净借贷比率 55.8%；现金及现金等价物 4.1 亿元。

正荣地产：1）披露 2026 年中期未经审计财报。2026 年上半年实现营收 6.3 亿元，同比下降 86.4%；期内亏损 89.1 亿元，母公司拥有人应占亏损 83.1 亿元，不建议派发中期股息。合约销售金额 21.2 亿元，同比下降 10.4%；期末土地储备总建面 875.2 万㎡，报告期内无新增拿地。截至 2026 年 6 月末，现金及银行结余 22.2 亿元，其中现金及现金等价物仅 3.3 亿元；总借款 579.1 亿元，一年内到期债务 525.8 亿元，流动负债大幅高于流动资产，存在持续经营重大不确定性。2）公司正推进境内 9 只公司债券重组，境外整体债务重组仍在与债权人磋商；子公司 Zhenro Hong Kong 接获清盘呈请，聆讯押后至 9 月 30 日。期内完成约 600 套新房交付，持续压降行政开支、精简组织架构，未有新增重大投资计划。

瑞安房地产：2026 年上半年收入 17.11 亿元，同比 17.5%；股东应占溢利 2.23 亿元，同比 +337%；核心溢利 4.03 亿元，同比 +53%；合约物业销售 29.61 亿元，同比 15%；租金及相关收入（含合营联营）18.56 亿元，同比 + 4%；净资产负债率 56%，现金及银行存款 61.42 亿元，宣派上市二十周年特别股息每股港币 4 仙；成功发行 4.5 亿美元 2029 年到期优先票据，全额偿还 4 亿美元 2026 年 6 月到期优先票据；发布 2026 年度中期报告，报告中英文版本已登载于公司官网投资者关系板块 财务报告栏目及港交所披露易网站；股东可申请获取中期报告印刷版本，公司将承担印刷本寄送费用；公司已采纳电子方式发布公司通讯，股东可选择电子接收或书面印刷本接收方式。

粤海置地：2026 年上半年收入 35.32 亿港元，同比 38.6%；归属于本公司持有者溢利 1.11 亿港元，同比 60.6%，每股基本溢利 6.49 港仙，不派发中期股息；发布 2026 年中期报告，报告中英文版本已分别登载于公司官网及港交所披露易网站；非登记股东可填写申请表格索取本次及未来公司通讯印刷本，公司将在收到申请后 7 个工作日内免费寄送印刷版本；非登记股东如需电子接收通知，需向股份托管中介机构提供电子邮箱地址。

融创中国：发布 2026 年中期报告，2026 年上半年营业收入 163.5 亿元，同比下降 18.2%；本公司拥有人应占亏损 125.4 亿元，同比收窄 2.1%；期内合同销售金额 102.5 亿元，同比下降 56.5%；期末借贷总额 1861.8 亿元；审计审阅报告提示存在多项导致持续经营重大不确定性因素，董事会不建议派发中期股息。

龙光集团：披露截至 2026 年 6 月 30 日止六个月未经审核中期业绩，无重大投资、重大资产收购出售事项；审计审阅报告提示存在持续经营重大不确定性。

建业地产：发布 2026 年中期报告，2026 年上半年营业收入 39.3 亿元，同比 40.2%；权益持有人应占亏损 17.2 亿元，亏损同比扩大 35.0%；上半年合约销售 37.6 亿元，同比 15.5%，不派发中期股息；截至期末总借贷 224.5 亿元，净借贷 219.2 亿元；土地储备建面 2419 万㎡；刊发股东通讯通知，非登记股东可申请获取中期报告印刷版本，股东可选择收取中期报告印刷版或电子版。

正荣服务：发布 2026 年中期报告，2026 年上半年营业收入 4.8 亿元，同比 7.7%；母公司拥有人应占亏损 0.5 亿元，亏损同比扩大 610.7%；期末在管建筑面积 7450 万平方米，合约建筑面积 9890 万平方米；董事会不建议派发中期股息，报告期后发生董事人事变动。

仅供内部参考，请勿外传！

其他重要公告：

越秀地产：1）旗下子公司广州市城市建设开发有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券（第四期），本期拟发行规模不超过 21.0 亿元；品种一为 3+2 年期，簿记建档后取消发行；品种二为 5+2 年期，票面利率 1.92%，将于 2026 年 9 月 21 22 日网下面向专业投资者发行；2）于 2026 年 9 月 23 日订立多笔融资协议：与贷款人一订立 12.0 亿港元定期贷款融资，期限自首次提款日起 36 个月；与贷款人一订立 2.0 亿港元定期贷款融资，期限自首次提款日起 24 个月；与贷款人一订立 10.0 亿港元定期贷款融资，期限为协议日期起 364 天；与贷款人二订立 2.0 亿港元循环贷款融资，期限为协议日期起 364 天；上述融资协议均设置控股股东越秀企业权益相关违约触发条款，截至公告日，越秀企业实益持有公司约 44% 股份。

建发股份：公司将于 2026 年 9 月 24 日 15:00 16:00 召开 2026 年半年度业绩说明会，采取网络在线交流形式，投资者可提前进行会前提问。

华发股份：远东资信评定公司主体信用等级 AAA，评级展望稳定；“华发定转”债券信用等级维持 AAA。

金融街：发布 23 金融街 MTN006 付息及回售兑付公告，本期债券发行规模 10.0 亿元，票面利率 3.50%，兑付日为 2026 年 9 月 26 日。

市北高新：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。3）董事会审议通过修订《公司章程》及《董事会议事规则》议案，相关修订尚需提交股东大会审议通过后方可生效。4）拟于 2026 年 10 月 12 日召开 2026 年第二次临时股东大会，审议修订公司章程、董事会议事规则、选举董事及独立董事等议案。

百联股份：1）董事会审议通过对上海上影百联影院管理有限公司提供财务资助延期暨关联交易议案，该议案尚需提交股东大会审议；同时提议召开 2026 年第一次临时股东大会。2）拟对参股公司上海上影百联影院管理有限公司 1323.0 万元借款延期一年，借款利率 3.5%，该关联交易尚需提交股东大会审议；公司拟于 2026 年 10 月 9 日召开 2026 年第一次临时股东大会审议相关议案。

信达地产：公司及下属公司拟申报发行合计不超过 200 亿元债务类融资产品，品种包含中期票据、公司债、资产支持类证券等，决议有效期自股东大会审议通过之日起 24 个月，募集资金用于偿还债务、补充流动资金、项目投资建设等。

津滨发展：签署国有土地出让合同补充协议，调整地块边界，P1 地块出让面积减少 2556 ㎡，需补缴土地出让金 16917.8 万元，地块竣工期限延长四年。

亚通股份：公司全资子公司上海亚申数维新能源发展有限公司拟出资 2000.0 万元设立全资子公司昆山亚申数维综合能源有限公司，尚需国资监管部门审批。

金科股份：公司将于 2026 年 9 月 23 日 15:30 17:00 参加重庆辖区上市公司投资者网上集体接待日暨半年度业绩说明会，高管将在线与投资者互动交流。

招商蛇口：1）公司联合招商积余作为原始权益人的封闭式商业不动产 REITs 获证监会注册批复，基金份额总额 10 亿份，合同期限 28 年，管理人招商资管，托管人招商银行，需于批复下发后 6 个月内开展募集；2）董事会审议通过修订《“三重一大” 决策制度》《董事会授权管理制度》《董事会授权事项清单》《董事长授权事项专题会议事细则》《总经理办公会议事规则》多项内部治理制度。

绿地控股：公司股票连续 3 个交易日收盘价格涨幅偏离值累计达 20%，触发股票交易异常波动；9 月 3 19 日公司及子公司新增逾期债务 7.2 亿元，累计逾期债务 337.2 亿元；同期新增诉讼 1110 件，涉诉金额 39.2 亿元，已结案 986 件，结案金额 18.0 亿元，公司确认不存在应披露未披露的重大事项。

华侨城 A：公司实施组织机构改革，总部新设文旅运营管理部、文旅产品中心（旅游研究院）、文旅营销管理部、资产管理与市场营销部，部分部门更名；将 12 家文旅公司整合为 5 家，24 家地产公司整合为 7 家，由总部直接管理，本次为内部架构调整，不涉及法人机构注销变更。

新世界发展：公司建议分拆旗下商业不动产公募 REITs 于上交所独立上市，上交所 9 月 19 日出具受理通知书；基金预期发行规模 38.2 亿元，公司拟认购 20%基金份额约 7.6 亿元，外部投资者认购 80%约 30.5 亿元；资产出售预期代价 40.1 亿元，预计扣除认购款及相关税费后净所得约 32.4 亿元；分拆完成后公司对上海 K11 相关资产间接权益由 100%降至 20%，该基金将作为联营公司入账；公司已获联交所豁免向现有股东提供基金份额保证配额。

仅供内部参考，请勿外传！

中新集团：1）公司拟作为有限合伙人，以自有资金向安徽道彤耀辉股权投资合伙企业认缴出资不超过 2000 万元，占基金认缴总额不超过 5%；2）基金主要投向医疗器械和生物技术领域，基金总规模不超过 11 亿元，本次投资无需提交董事会及股东大会审议，投资实施存在不确定性；2）披露创投基金投资进展。公司参与投资的苏州同创同运同享科技创业投资合伙企业，普通合伙人提议将基金期限延长 1 年，延长期管理费维持原有协议标准，有利于基金推进持有的项目退出，本次延期不会对公司产生不利影响。截至披露日，公司合计参与多只创投基金，多数基金已进入退出期。

招商积余：公司联合招商蛇口作为原始权益人的封闭式商业不动产 REITs 获证监会注册批复，基金份额总额 10 亿份，合同期限 28 年，管理人招商资管，托管人招商银行，需于批复下发后 6 个月内开展募集。

京投发展：公司全资子公司拟以不超过 175.3 万元挂牌底价，通过公开摘牌收购无锡市汇愉商业管理有限公司 50%股权；摘牌完成后将持有标的公司 100%股权，标的纳入合并报表，本次交易不构成重大资产重组，摘牌结果存在不确定性。

光明地产：2026 年 5 月 31 日 9 月 20 日，公司及子公司新增未披露诉讼仲裁合计 104 起，涉案总金额 6.5 亿元；其中 10 起已结案，涉案金额 0.2 亿元，94 起尚在审理，涉案金额 6.3 亿元，部分案件判决结果存在不确定性。

北辰实业：公司将于 9 月 30 日 14:00 15:00 在上证路演中心举办 2026 年半年度业绩说明会，投资者可提前进行问题预征集。

阳光股份：控股子公司签署服务器及配套设备采购重大经营合同，协议总金额不低于 22.9 亿元（含税）；资金来源为自有及自筹资金，交易不构成重大资产重组，存在资金筹措、资产闲置、流动性相关风险。

广宇集团：公司以 3471.9 万元转让控股子公司一石巨鑫有限公司 51%股权，交易完成后标的公司不再纳入合并报表范围；本次交易将被动形成对外担保，相关事项将提交临时股东大会审议，公司拟于 10 月 8 日召开 2026 年第一次临时股东大会。

万科 A：股票交易异常波动。公司 A 股连续 3 个交易日收盘价格涨幅偏离值累计超 20%。经自查并向第一大股东深圳地铁集团函询，公司经营稳定，不存在应披露而未披露重大事项，异动期间第一大股东未主动买卖公司股票。提示投资者注意二级市场风险；同时提醒，2026 上半年公司流动性承压，一年内到期有息负债规模较大，详见半年报。

城建发展：竞得北京昌平居住用地。公司以 170000.0 万元竞得北京市昌平区昌平新城东沙河西岸局部地块二类居住用地，用地规模约 4.9 万㎡，地上建筑面积约 9.2 万㎡。公司设立全资子公司北京城建兴昌置业有限公司（注册资本 20.0 亿元）负责本项目开发运营；项目开发存在不确定性，请注意投资风险。

我爱我家：股票交易异常波动。公司股票连续 2 个交易日收盘价格涨幅偏离值累计超 20%。经自查，公司生产经营正常；公司、控股股东及实控人不存在应披露而未披露的重大事项，异动期间控股股东、实控人未买卖公司股票，提醒投资者注意二级市场投资风险。

华远控股：收到交易所异动问询函，控股股东回函答复。控股股东北京市华远集团回函交易所问询：除已披露事项外，不存在涉及上市公司的未披露重大事项，无筹划重大资产重组、股份发行、战略投资者引进等事项。公司股票连续 3 个交易日收盘价格涨幅偏离值累计超 20%。经自查，公司生产经营正常，董事、高管及控股股东异动期间未买卖公司股票；当前市净率 11.1 倍，显著高于行业水平，主营业务及经营环境无重大变化，提醒投资者注意二级市场投资风险。

华丽家族：股票交易异常波动。公司股票连续 3 个交易日收盘价格涨幅偏离值累计超 20%。经公司及控股股东、实控人自查，不存在应披露而未披露的重大事项，生产经营情况正常，提醒投资者注意二级市场投资风险。

光大嘉宝：召开 2026 年半年度业绩说明会。公司房地产开发业务已无土地储备、无拟建项目，仅剩余少量尾盘，8 月末地产新政对公司整体经营无重大影响。后续将重点发展受托管理、代建等轻资产业务；通过大宗交易、股权转让等方式盘活存量低效资产；具备分红条件时优先现金分红，后续计划适时推出中长期分红及股份回购规划。商业 REITs 已获证监会注册批复，发行时点视市场环境确定，公司已落实资金安排完成战略配售认购准备。

首开股份：拟于 10 月 9 日 15:00 16:00 在上证路演中心召开 2026 年半年度业绩说明会，投资者可提前预征集提问。

仅供内部参考，请勿外传！

深振业 A:拟于深圳联合产权交易所公开挂牌转让 6 项深圳自有存量物业，总建筑面积 8410.1㎡，初始挂牌价合计 1.7 亿元，授权管理层办理挂牌、签约、过户等事宜，授权有效期 12 个月。

天健集团: 2026 年 9 月 22 日成功发行 2026 年度第一期中期票据，实际发行规模 4 亿元，票面利率 1.72%，期限 3 年，募集资金用于偿还公司有息债务本金。

荣盛发展: 新增多起金融机构诉讼，涉及借款本金合计约 17.9 亿元；新增到期未支付债务本金 5.5 亿元，公司正推进债务展期协商；为下属控股子公司提供不超过 4.8 亿元连带责任保证担保。

世联行：9 月 23 日召开 2026 年第二次临时股东大会，审议通过续聘 2026 年度审计机构议案。

华联控股: 现金收购 Argentum Lithium S.A.100% 股份事项正在推进境外投资 ODI 申报，已收到加拿大审查机构问询并提交回复，交易审批及交割仍存在不确定性。 渝开发：9 月 23 日召开网上业绩说明会，黄葛晚渡项目已引入龙湖代建，一期预计 2026 年 11 12 月达预售节点；石黄隧道收费经营权已到期，公司将拓展城市更新、商业运营、非房产投资等业务弥补收入缺口。

***ST 中迪:** 下属子公司为全资子公司东莞帝藏存储技术有限公司融资租赁业务提供 428 万元连带责任保证担保；同时接受实际控制人及关联方为该笔融资租赁业务提供不超过 428 万元无偿连带责任担保，无需子公司提供反担保。图表 53. 2026 年第 39 周（9 月 12 日-9 月 18 日）重点公司公告汇总。

图表 53. 2026 年第 38 周（9 月 19 日-9 月 25 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	南京高科	选举陆阳俊先生为公司董事长、法定代表人，同时担任董事会战略委员会主任委员，任期至第十一届董事会届满。
	深振业 A	董事会同意聘任刘哲女士为公司副总裁，任期与第十一届董事会任期保持一致。
	阳光 100 中国	委任梅永丰为独立非执行董事及审核委员会成员，自 2026 年 9 月 18 日起生效。
	栖霞建设	徐益民先生因退休申请辞去公司董事及董事会投资决策委员会委员职务，辞职后不再担任公司任何职务，公司将按法定程序推进董事补选工作。
	三湘印象	1）公司 2026 年第二次临时股东大会完成董事会换届，选举许文智、王盛、黄驰、黄建、徐玉、苏存颖为非独立董事，王建平、阮继涌、陈建华担任独立董事；会议审议通过第九届董事会董事薪酬方案；2）完成董事会换届并聘任新一届高管。公司完成董事会换届，选举许文智为董事长；设立四大董事会专门委员会并确定各委员会委员及主任委员。聘任王盛为总裁，黄建、徐玉、王剑辉为副总裁，徐玉兼任财务总监，熊星为董事会秘书，王逸娇为证券事务代表，全部人员任期至第九届董事会届满。原董事陈劲松任期届满离任，不再担任公司任何职务。
	中天服务	董事会启动董事会换届，提名操维江、骆鉴湖、顾时杰、傅东良、徐振春为第七届非独立董事候选人，提名吴晖、陈玉泉、赵东峰为独立董事候选人；拟变更 2026 年度审计机构为广东司农会计师事务所；拟于 10 月 9 日召开 2026 年第一次临时股东大会，审议董事选举及变更会计师事务所相关议案，董事选举采用累积投票制。
股权变动公告	碧桂园服务	1）2026 年 9 月 18 日于港交所回购 850,000 股股份，回购价格区间 5.13-5.17 港元，合计付出总代价 437.0 万港元；本次回购股份拟注销，回购授权通过日期 2026 年 5 月 29 日，回购后 30 日新股发行/库存股出售暂缓期至 2026 年 10 月 18 日；2）公司 9 月 21 日因转换强制性可转换债券发行新股 40,612,494 股，占已发行股份的 0.1%，每股发行价 2.6 港元。2）9 月 21 日于港交所回购 44.4 万股，回购价格区间 5.14 港元，回购股份拟注销；3）于 2026 年 9 月 22 日于联交所回购 500000 股股份，每股回购价区间 5.155—5.205 港元，付出总代价 258.7 万港元；本次回购股份拟注销。截至本次披露，根据 2026 年 5 月 29 日通过的回购授权，公司累计回购 1955.0 万股股份；4）9 月 23 日披露翌日披露报表，于港交所场内回购 40 万股股份，回购价格区间 5.20-5.27 港元，总付出金额 208.9 万港元，回购股份拟作注销。
	绿城服务	1）2026 年 9 月 18 日于港交所回购 460,000 股股份，回购价格区间 4.04-4.13 港元，合计付出总代价 187.6 万港元；本次回购股份拟作为库存股份，回购授权通过日期 2026 年 6 月 18 日，回购后 30 日新股发行/库存股出售暂缓期至 2026 年 10 月 18 日；2）9 月 21 日于港交所回购 23.4 万股，回购价格区间 4.0-4.2 港元，回购股份作为库存股份持有；3）于 2026 年 9 月 22 日于港交所场内回购 23.4 万股股份，每股回购价区间 4.1—4.2 港元，总付出代价 97.0 万港元，本次回购股份用作库存股份。截至本次披露，根据现有回购授权，公司累计回购 2120.4 万股股份；4）9 月 23 日披露翌日披露报表，于港交所场内回购 23.4 万股股份，回购价格区间 4.105-4.18 港元，总付出金额 97.5 万港元，回购股份持作库存股份。
	永升服务	1）于 2026 年 8 月 31 日-9 月 18 日于联交所场内合计购回普通股 300 万股，拟予以注销；2）9 月 21 日于港交所回购 20.0 万股，回购价格区间 1.70-1.725 港元，回购股份拟注销。
	融创服务	1）2026 年 9 月 18 日于港交所回购 500,000 股股份，付出总代价 40.3 万港元；本次回购授权通过日期为 2026 年 5 月 22 日，截至本次，根据该回购授权已累计回购 3780.4 万股股份，占授权决议通过当日已发行股份的 1.24%，回购后 30 日新股发行/库存股出售暂缓期至 2026 年 10 月 18 日;2)9 月 21 日于港交所回购 80 万股,回购价格区间 0.76-0.78 港元，回购股份拟注销；3）于 2026 年 9 月 22 日于港交所场内回购 40.0 万股股份，每股回购价区间 0.8—0.8 港元，总付出代价 30.4 万港元，本次回购股份拟注销。截至本次披露，根据现有回购授权，公司累计回购 3900.4 万股股份。
	佳兆业美好	根据 2026 年 6 月 18 日采纳的股份奖励计划，2026 年 9 月 18 日配发发行奖励股份合计 1371.6 万股，其中向董事配发 92.5 万股，向集团雇员配发 1279.1 万股。
	世联行	持股 5%以上股东世联中国协议转让 10000.0 万股公司股份，占公司总股本 5.02%，该部分股份已于 2026 年 9 月 17 日完成过户；过户完成后，诚域联盈 5 号私募证券投资基金持有公司 5.02%股份，成为公司持股 5%以上股东。
	华远控股	控股股东华远集团拟通过协议转让+无偿划转方式，向金融街资本合计转让公司 29.9%股份；交易完成后控股股东变更为金融街资本，实际控制人仍为西城区国资委，本次交易尚待多项审批程序。
	贝壳-W	公司 9 月 18 日于纽交所购回 552,759 股 A 类普通股，每股购回价 5.39-5.45 美元，总代价约 300.0 万美元，所购股份拟注销；截至 9 月 18 日，公司根据购回授权累计购回 34,909,903 股，占购回授权通过日已发行股份的 1.0%。
	万通发展	1）公司完成 2025 年限制性股票激励计划预留授予登记，以 6.25 元/股向 120 名激励对象授予 1305.7 万股限制性股票；授予完成后公司总股本增至 19.56 亿股，控股股东及其一致行动人合计持股比例由 17.0%被动稀释至 16.9%，实控人未发生变更，募集资金全部用于补充流动资金；2）公司控股股东及其一致行动人因非交易过户减持及股权激励股本扩张被动稀释，合计持股比例由 17.9%下降至 16.9%；3）本次变动不触发要约收购，实控人未发生变更，合计股份质押占所持股份 93.9%。

仅供内部参考，请勿外传！

公告类型	公司名称	公告内容
	天地源	公司拟向陕西省国际信托申请不超过 2.5 亿元融资，融资成本不超过 8.5%/年，期限不超过 15 个月，以子公司股权及项目车位提供质押、抵押担保；下属子公司将中新大厦办公楼部分自用固定资产调整为出租模式，会计科目转为投资性房地产核算；公司将于 10 月 9 日在上证路演中心举办 2026 年半年度业绩说明会。
	中国奥园	公司 9 月 21 日根据 2024 年 3 月 20 日发行的 2028 年到期强制性可转换债券的转换，配发及发行新股 635,234 股，每股发行价 0.66 港元。
	香江控股	控股股东进行股份质押。控股股东南方香江集团有限公司质押 3.1 亿股股份，占公司总股本 9.6%，用于自身日常经营融资担保。本次质押完成后，南方香江累计质押 12.0 亿股，占其自身持股的 90.9%，占公司总股本 36.7%；质押风险可控，不会造成上市公司控制权变更。
	北辰实业	审议通过资金归集及财务资助相关议案。控股子公司北京宸宇房地产开发有限公司按股东持股比例归集项目闲置盈余资金合计 2.0 亿元，其中向北辰实业归集 1.0 亿元，向金隅集团归集 1.0 亿元；自 2026 年 10 月 1 日起，对参股公司武汉金辰盈创置业的股东借款停止计息，后续不再新增该项目股东借款。上述事项在年度股东会财务资助授权额度内，风险可控。
	贝壳	9 月 22 日于纽交所场内回购 54.9 万股股份，回购价格区间 5.43-5.55 美元，总付出金额 299.9 万美元，回购股份拟作注销。
	远洋集团	9 月 23 日因 B 组、C 组零息强制可转换债券转股新增配发股份，分别新增 20.6 万股、9.0 万股，转股完成后已发行股份合计 126.69 亿股。
	武商集团	按期完成 2026 年度第一期 5 亿元超短期融资券兑付；第一大股东武商联增持计划时间过半，已累计增持 407.0 万股，占公司总股本 0.53%，累计增持金额约 3000 万元，增持计划尚未实施完毕。
	苏宁环球	将 2022 年第二期员工持股计划存续期延长 24 个月至 2028 年 10 月 24 日；将房屋及建筑物折旧年限由 20 年调整为 20 45 年，变更自 2026 年 10 月 1 日起执行，采用未来适用法处理；拟于 10 月 16 日召开 2026 年第二次临时股东大会，审议会计估计变更议案，采用现场与网络投票相结合方式表决。
	市北高新	9 月 16 日参加上海辖区上市公司集体接待日业绩说明会，截至 6 月末数通链谷集聚区块链相关企业近 140 家，元空间生态集聚超高清视听企业超 200 家；公司无回购、重组计划，B 股暂无退出计划，未开展乌兰察布算力投资项目。
	外高桥	9 月 16 日召开业绩说明会，介绍保税区跨境贸易、保税物流、园区运营业务优势，披露暂无 B 股回购计划，将把握自贸区政策机遇拓展跨境、保税研发、全球维修检测等业务赛道。
	第一服务控股	披露 2026 年 6 月 30 日止六个月未经审核中期财务资料。 融创服务：9 月 23 日披露翌日披露报表，于港交所场内回购 30 万股股份，回购价格区间 0.76 0.77 港元，总付出金额 23.0 万港元，回购股份拟作注销。
经营数据公告	新世界发展有限公司	公司宣布将于 2026 年 9 月 30 日召开董事会会议，审议批准刊发截至 2026 年 6 月 30 日止年度全年业绩，并考虑建议派发末期股息
	北辰实业	1）2026 年上半年营业收入 30.5 亿元，同比增长 0.9%；归母净利润-8.8 亿元，同比减亏 44.5%。2）公司拟注册中期票据，拟注册规模不超过 13.4 亿元，首期拟发行规模 5.0 亿元，期限 5 年。
	金地商置	1）2026 年上半年营业收入 11.2 亿元，同比下降 82.7%；归母净利润-11.2 亿元，同比亏损扩大 10.7%。2）2026 年 6 月 30 日，出售深圳市威陆科技有限公司 100%股权，交易对价 1.4 亿元，确认处置收益 0.2 亿元。
	融信中国	2026 年 8 月公司合约销售金额 1.8 亿元，合约销售面积 0.7 万平，平均合约售价 25579 元/平；1-8 月累计合约销售金额 17.3 亿元，累计合约销售面积 15.3 万平，平均合约售价 11282 元/平。
	金融街物业	披露 2026 年中期报告。2026 年上半年营业收入 9.7 亿元，同比增长 2.0%；期内利润 0.7 亿元，同比增长 4.7%；不建议派发 2026 年上半年中期股息。截至 2026 年 6 月 30 日，公司在管面积 5150 万平米，同比+3.8%；报告期内公司出售附属公司洛阳城投物业服务有限责任公司 2%股权，持股比例自 51%下降至 49%，变更为联营公司；报告期内无新增购回、出售本公司上市证券行为；2026 年 5 月 12 日提议修订公司章程，于 6 月 12 日股东大会获批准。
	和泓服务	披露 2026 年中期报告。2026 年上半年营业收入 6.2 亿元，同比下降 11.7%；期内利润 0.1 亿元，同比下降 13.5%；不建议派发 2026 年上半年中期股息。报告期内无购回、出售或赎回本公司上市证券行为；2026 年 4 月出售北京和众置地房地产经纪有限公司 51%股权，确认处置收益 27.4 万元；报告期员工 3729 人，较去年同期减少 247 人；截至 2026 年 6 月 30 日，银行借款 0.8 亿元，部分投资物业、贸易应收款项用于借款抵押；董事会不建议派付中期股息。
	珠江股份	公司赎回闲置募集资金购买的结构性存款产品，赎回本金 3000.0 万元，实现实际收益 17.6 万元，本金及收益已归还募集资金专户。
	雅生活服务	发布 2026 年中期报告，2026 年上半年实现收入 60.6 亿元，同比-6.2%；归母股东应占利润 3.2 亿元，同比-8.0%；拟派发中期股息每股 0.05 元（税前），尚待股东大会批准。
	栖霞建设	召开 2026 年半年度业绩说明会，上半年归母净利润亏损 1.48 亿元，亏损扩大主要系计提存货跌价准备、投资收益减少、利息费用化增加；1-6 月商品房权益合同销售金额 6.7 亿元；公司暂无国资注入资产的应披露计划。
	远洋服务	2026 年上半年营业收入 12.9 亿元，同比下降 7.0%；本公司拥有人应佔净亏损 0.7 亿元，亏损同比收窄 79.0%；不宣派 2026 年中期股息。
	招商蛇口	1）2025 年营业收入 1547.3 亿元，同比下降 13.5%；归母净利润 10.2 亿元，同比下降 74.7%。年末存货账面价值 3623.2 亿元；资产总计 8354.1 亿元，负债合计 5640.3 亿元，资产负债率 67.5%。毕马威出具标准无保留审计意见，关键审计事项为存货可变现净值评估、土地增值税计提。2）2024 年营业收入 1789.5 亿元，归母净利润 4.2 亿元；年末存货账面价值 3691.8 亿元，资产总计 9085.1 亿元，负债合计 6118.2 亿元，资产负债率 67.3%，年末货币资金 1003.5 亿元。2026 年上半年实现营业收入 547.8 亿元，归母净利润 5.3 亿元。公司向交易商协会申请统一注册非金融企业债务融资工具，注册最高待偿还余额不超过 97 亿元，品种涵盖超短期融资券、短期融资券、中期票据、永续票据。3）中国银行、农业银行、中信银行、民生银行、工商银行、兴业银行、上海银行、交通银行、建设银行、招商银行、浦发银行出具推荐函担任主承销商。4）募集资金拟用于偿还存量债务、补充流动资金及项目建设，后续将结合市场环境分期发行。5）公司已同步提交注册报告、法律意见书、募集说明书、2026 年半年度未经审计财务报表及注册文件补充信息回函全套申报材料。
	建发国际	刊发 2026 年中期报告。2026 年上半年营业收入 178.0 亿元，同比下降 47.9%；毛利 25.5 亿元，毛利率 14.3%；母公司权益持有人应占溢利 8.3 亿元，同比下降 9.7%，不派发中期股息。期内权益合同销售金额 488.7 亿元，权益销售面积 177.0 万㎡。截至 6 月末，土地储备可供销售建面 1038.6 万㎡；现金及银行结余 617.5 亿元，计息借款合计 736.2 亿元，净负债权益比率 22.1%。公司下半年将加快库存去化、审慎投资拿地，强化产品力，拓展物业、工程管理第二增长曲线。
	建发物业	刊发 2026 年中期报告。2026 年上半年实现营业收入 21.6 亿元，同比增长 18.3%；毛利 5.0 亿元，毛利率 23.4%；本公司权益持有人应占溢利 2.4 亿元，同比增长 11.2%，不派发中期股息。截至 6 月末，合约建筑面积 121.8 百万㎡，在管建筑面积 96.4 百万㎡；现金及现金等价物 32.5 亿元，计息借款仅 0.9 亿元，整体债务水平低。报告期物业板块收入 13.1 亿元，同比增长 23.9%；社区增值服务、非业主增值服务、商业物业运营管理服务均实现同比正增长。公司后续将坚持有质量规模扩张，持续拓展第三方项目，推进智慧社区建设，提升增值服务质效。
	远洋集团	刊发 2026 年中期报告。2026 年上半年营业额 65.97 亿元，同比增长 6%；本公司拥有人应占亏损 71.49 亿元，去年

仅供内部参考，请勿外传！

公告类型	公司名称	公告内容
		同期盈利 102.02 亿元；每股基本亏损 0.598 元。2026 年上半年协议销售额 81.4 亿元，同比下降 39%；售出可售楼面积 67.6 万㎡，同比下降 20%；期末土地储备 2450 万㎡，同比下降 9%；报告期不宣派中期股息。核数师对其中期简明综合财务报表无法发表结论，集团存在多项持续经营重大不确定性。
	众安集团	刊发 2026 年中期报告。2026 年上半年营业收入 16.1 亿元，同比下降 75.4%；期内净亏损 2.3 亿元，去年同期净利润 0.9 亿元；母公司拥有人应占亏损 2.2 亿元，每股基本亏损 0.04 元，不建议派发中期股息。期内合同销售金额 10.5 亿元，合同销售面积 8.0 万㎡。截至 2026 年 6 月末，集团土地储备总建面 652.0 万㎡；计息借款总额 64.5 亿元，平均融资成本 4.7%，净借贷比率 55.8%；现金及现金等价物 4.1 亿元。
	正荣地产	1）披露 2026 年中期未经审计财报。2026 年上半年实现营收 6.3 亿元，同比下降 86.4%；期内亏损 89.1 亿元，母公司拥有人应占亏损 83.1 亿元，不建议派发中期股息。合约销售金额 21.2 亿元，同比下降 10.4%；期末土地储备总建面 875.2 万㎡，报告期内无新增拿地。截至 2026 年 6 月末，现金及银行结余 22.2 亿元，其中现金及现金等价物仅 3.3 亿元；总借款 579.1 亿元，一年内到期债务 525.8 亿元，流动负债大幅高于流动资产，存在持续经营重大不确定性。2）公司正推进境内 9 只公司债券重组，境外整体债务重组仍在与债权人磋商；子公司 Zhenro Hong Kong 接获清盘呈请，聆讯押后至 9 月 30 日。期内完成约 600 套新房交付，持续压降行政开支、精简组织架构，未有新增重大投资计划。
	瑞安房地产	2026 年上半年收入 17.11 亿元，同比-17.5%；股东应占溢利 2.23 亿元，同比 + 337%；核心溢利 4.03 亿元，同比 + 53%；合约物业销售 29.61 亿元，同比-15%；租金及相关收入（含合营联营）18.56 亿元，同比 + 4%；净资产负债率 56%，现金及银行存款 61.42 亿元，宣派上市二十周年特别股息每股港币 4 仙；成功发行 4.5 亿美元 2029 年到期优先票据，全额偿还 4 亿美元 2026 年 6 月到期优先票据；发布 2026 年度中期报告，报告中英文版本已登载于公司官网投资者关系板块-财务报告栏目及港交所披露易网站；股东可申请获取中期报告印刷版本，公司将承担印刷本寄送费用；公司已采纳电子方式发布公司通讯，股东可选择电子接收或书面印刷本接收方式。
	粤海置地	2026 年上半年收入 35.32 亿港元，同比 38.6%；归属于本公司持有者溢利 1.11 亿港元，同比 60.6%，每股基本溢利 6.49 港仙，不派发中期股息；发布 2026 年中期报告，报告中英文版本已分别登载于公司官网及港交所披露易网站；非登记股东可填写申请表格索取本次及未来公司通讯印刷本，公司将在收到申请后 7 个工作日内免费寄送印刷版本；非登记股东如需电子接收通知，需向股份托管中介机构提供电子邮箱地址。
	融创中国	发布 2026 年中期报告，2026 年上半年营业收入 163.5 亿元，同比下降 18.2%；本公司拥有人应占亏损 125.4 亿元，同比收窄 2.1%；期内合同销售金额 102.5 亿元，同比下降 56.5%；期末借贷总额 1861.8 亿元；审计审阅报告提示存在多项导致持续经营重大不确定性因素，董事会不建议派发中期股息。
	龙光集团	披露截至 2026 年 6 月 30 日止六个月未经审核中期业绩，无重大投资、重大资产收购出售事项；审计审阅报告提示存在持续经营重大不确定性。
	建业地产	发布 2026 年中期报告，2026 年上半年营业收入 39.3 亿元，同比 40.2%；权益持有人应占亏损 17.2 亿元，亏损同比扩大 35.0%；上半年合约销售 37.6 亿元，同比 15.5%，不派发中期股息；截至期末总借贷 224.5 亿元，净借贷 219.2 亿元；土地储备建面 2419 万㎡；刊发股东通讯通知，非登记股东可申请获取中期报告印刷版本，股东可选择收取中期报告印刷版或电子版。
	正荣服务	发布 2026 年中期报告，2026 年上半年营业收入 4.8 亿元，同比 7.7%；母公司拥有人应占亏损 0.5 亿元，亏损同比扩大 610.7%；期末在管建筑面积 7450 万平方米，合约建筑面积 9890 万平方米；董事会不建议派发中期股息，报告期后发生董事人事变动。
其他重要公告	越秀地产	1）旗下子公司广州市城市建设开发有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券（第四期），本期拟发行规模不超过 21.0 亿元；品种一为 3+2 年期，簿记建档后取消发行；品种二为 5+2 年期，票面利率 1.92%，将于 2026 年 9 月 21-22 日网下面向专业投资者发行；2）于 2026 年 9 月 23 日订立多笔融资协议：与贷款人一订立 12.0 亿港元定期贷款融资，期限自首次提款日起 36 个月；与贷款人一订立 2.0 亿港元定期贷款融资，期限自首次提款日起 24 个月；与贷款人一订立 10.0 亿港元定期贷款融资，期限为协议日期起 364 天；与贷款人二订立 2.0 亿港元循环贷款融资，期限为协议日期起 364 天；上述融资协议均设置控股股东越秀企业权益相关违约触发条款，截至公告日，越秀企业实益持有公司约 44% 股份。
	建发股份	公司将于 2026 年 9 月 24 日 15:00-16:00 召开 2026 年半年度业绩说明会，采取网络在线交流形式，投资者可提前进行会前提问。
	华发股份	远东资信评定公司主体信用等级 AAA，评级展望稳定；“华发定转”债券信用等级维持 AAA。
	金融街	发布 23 金融街 MTN006 付息及回售兑付公告，本期债券发行规模 10.0 亿元，票面利率 3.50%，兑付日为 2026 年 9 月 26 日。
	市北高新	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。3）董事会审议通过修订《公司章程》及《董事会议事规则》议案，相关修订尚需提交股东大会审议通过后方可生效。4）拟于 2026 年 10 月 12 日召开 2026 年第二次临时股东大会，审议修订公司章程、董事会议事规则、选举董事及独立董事等议案。
	百联股份	1）董事会审议通过对上海上影百联影院管理有限公司提供财务资助延期暨关联交易议案，该议案尚需提交股东大会审议；同时提议召开 2026 年第一次临时股东大会。2）拟对参股公司上海上影百联影院管理有限公司 1323.0 万元借款延期一年，借款利率 3.5%，该关联交易尚需提交股东大会审议；公司拟于 2026 年 10 月 9 日召开 2026 年第一次临时股东大会审议相关议案。
	信达地产	公司及下属公司拟申报发行合计不超过 200 亿元债务类融资产品，品种包含中期票据、公司债、资产支持类证券等，决议有效期自股东大会审议通过之日起 24 个月，募集资金用于偿还债务、补充流动资金、项目投资建设等。
	津滨发展	签署国有土地出让合同补充协议，调整地块边界，P1 地块出让面积减少 2556 ㎡，需补缴土地出让金 16917.8 万元，地块竣工期限延长四年。
	亚通股份	公司全资子公司上海亚申数维新能源发展有限公司拟出资 2000.0 万元设立全资子公司昆山亚申数维综合能源有限公司，尚需国资监管部门审批。
	金科股份	公司将于 2026 年 9 月 23 日 15:30-17:00 参加重庆辖区上市公司投资者网上集体接待日暨半年度业绩说明会，高管将在线与投资者互动交流。
	招商蛇口	1）公司联合招商积余作为原始权益人的封闭式商业不动产 REITs 获证监会注册批复，基金份额总额 10 亿份，合同期限 28 年，管理人招商资管，托管人招商银行，需于批复下发后 6 个月内开展募集；2）董事会审议通过修订《“三重一大” 决策制度》《董事会授权管理制度》《董事会授权事项清单》《董事长授权事项专题会议事细则》《总经理办公会议事规则》多项内部治理制度。
	绿地控股	公司股票连续 3 个交易日收盘价格涨幅偏离值累计达 20%，触发股票交易异常波动；9 月 3-19 日公司及子公司新增逾期债务 7.2 亿元，累计逾期债务 337.2 亿元；同期新增诉讼 1110 件，涉诉金额 39.2 亿元，已结案 986 件，结案金额 18.0 亿元，公司确认不存在应披露未披露的重大事项。
	华侨城 A	公司实施组织机构改革，总部新设文旅运营管理部、文旅产品中心（旅游研究院）、文旅营销管理部、资产管理与市场营销部，部分部门更名；将 12 家文旅公司整合为 5 家，24 家地产公司整合为 7 家，由总部直接管理，本次为内

仅供内部参考，请勿外传！

公告类型	公司名称	公告内容
		部架构调整，不涉及法人机构注销变更。
	新世界发展	公司建议分拆旗下商业不动产公募 REITs 于上交所独立上市，上交所 9 月 19 日出具受理通知书；基金预期发行规模 38.2 亿元，公司拟认购 20%基金份额约 7.6 亿元，外部投资者认购 80%约 30.5 亿元；资产出售预期代价 40.1 亿元，预计扣除认购款及相关税费后净所得约 32.4 亿元；分拆完成后公司对上海 K11 相关资产间接权益由 100%降至 20%，该基金将作为联营公司入账；公司已获联交所豁免向现有股东提供基金份额保证配额。
	中新集团	1）公司拟作为有限合伙人，以自有资金向安徽道彤耀辉股权投资合伙企业认缴出资不超过 2000 万元，占基金认缴总额不超过 5%；2）基金主要投向医疗器械和生物技术领域，基金总规模不超过 11 亿元，本次投资无需提交董事会及股东大会审议，投资实施存在不确定性；2）披露创投基金投资进展。公司参与投资的苏州同创同运同享科技创业投资合伙企业，普通合伙人提议将基金期限延长 1 年，延长期管理费维持原有协议标准，有利于基金推进持有的项目退出，本次延期不会对公司产生不利影响。截至披露日，公司合计参与多只创投基金，多数基金已进入退出期。
	招商积余	公司联合招商蛇口作为原始权益人的封闭式商业不动产 REITs 获证监会注册批复，基金份额总额 10 亿份，合同期限 28 年，管理人招商资管，托管人招商银行，需于批复下发后 6 个月内开展募集。
	京投发展	公司全资子公司拟以不超过 175.3 万元挂牌底价，通过公开摘牌收购无锡市汇愉商业管理有限公司 50%股权；摘牌完成后将持有标的公司 100%股权，标的纳入合并报表，本次交易不构成重大资产重组，摘牌结果存在不确定性。
	光明地产	2026 年 5 月 31 日-9 月 20 日，公司及子公司新增未披露诉讼仲裁合计 104 起，涉案总金额 6.5 亿元；其中 10 起已结案，涉案金额 0.2 亿元，94 起尚在审理，涉案金额 6.3 亿元，部分案件判决结果存在不确定性。
	北辰实业	公司将于 9 月 30 日 14:00-15:00 在上证路演中心举办 2026 年半年度业绩说明会，投资者可提前进行问题预征集。
	阳光股份	控股子公司签署服务器及配套设备采购重大经营合同，协议总金额不低于 22.9 亿元（含税）；资金来源为自有及自筹资金，交易不构成重大资产重组，存在资金筹措、资产闲置、流动性相关风险。
	广宇集团	公司以 3471.9 万元转让控股子公司一石巨鑫有限公司 51%股权，交易完成后标的公司不再纳入合并报表范围；本次交易将被动形成对外担保，相关事项将提交临时股东大会审议，公司拟于 10 月 8 日召开 2026 年第一次临时股东大会。
	万科 A	股票交易异常波动。公司 A 股连续 3 个交易日收盘价格涨幅偏离值累计超 20%。经自查并向第一大股东深圳地铁集团函询，公司经营稳定，不存在应披露而未披露重大事项，异动期间第一大股东未主动买卖公司股票。提示投资者注意二级市场风险；同时提醒，2026 上半年公司流动性承压，一年内到期有息负债规模较大，详见半年报。
	城建发展	竞得北京昌平居住用地。公司以 170000.0 万元竞得北京市昌平区昌平新城东沙河西岸局部地块二类居住用地，用地规模约 4.9 万㎡，地上建筑面积约 9.2 万㎡。公司设立全资子公司北京城建兴昌置业有限公司（注册资本 20.0 亿元）负责本项目开发运营；项目开发存在不确定性，请注意投资风险。
	我爱我家	股票交易异常波动。公司股票连续 2 个交易日收盘价格涨幅偏离值累计超 20%。经自查，公司生产经营正常；公司、控股股东及实控人不存在应披露而未披露的重大事项，异动期间控股股东、实控人未买卖公司股票，提醒投资者注意二级市场投资风险。
	华远控股	收到交易所异动问询函，控股股东回函答复。控股股东北京市华远集团回函交易所问询：除已披露事项外，不存在涉及上市公司的未披露重大事项，无筹划重大资产重组、股份发行、战略投资者引进等事项。公司股票连续 3 个交易日收盘价格涨幅偏离值累计超 20%。经自查，公司生产经营正常，董事、高管及控股股东异动期间未买卖公司股票；当前市净率 11.1 倍，显著高于行业水平，主营业务及经营环境无重大变化，提醒投资者注意二级市场投资风险。
	华丽家族	股票交易异常波动。公司股票连续 3 个交易日收盘价格涨幅偏离值累计超 20%。经公司及控股股东、实控人自查，不存在应披露而未披露的重大事项，生产经营情况正常，提醒投资者注意二级市场投资风险。
	光大嘉宝	召开 2026 年半年度业绩说明会。公司房地产开发业务已无土地储备、无拟建项目，仅剩余少量尾盘，8 月末地产新政对公司整体经营无重大影响。后续将重点发展受托管理、代建等轻资产业务；通过大宗交易、股权转让等方式盘活存量低效资产；具备分红条件时优先现金分红，后续计划适时推出中长期分红及股份回购规划。商业 REITs 已获证监会注册批复，发行时点视市场环境确定，公司已落实资金安排完成战略配售认购准备。
	首开股份	拟于 10 月 9 日 15:00 16:00 在上证路演中心召开 2026 年半年度业绩说明会，投资者可提前预征集提问。
	深振业 A	拟于深圳联合产权交易所公开挂牌转让 6 项深圳自有存量物业，总建筑面积 8410.1 ㎡，初始挂牌价合计 1.7 亿元，授权管理层办理挂牌、签约、过户等事宜，授权有效期 12 个月。
	天健集团	2026 年 9 月 22 日成功发行 2026 年度第一期中期票据，实际发行规模 4 亿元，票面利率 1.72%，期限 3 年，募集资金用于偿还公司有息债务本金。
	荣盛发展	新增多起金融机构诉讼，涉及借款本金合计约 17.9 亿元；新增到期未支付债务本金 5.5 亿元，公司正推进债务展期协商；为下属控股子公司提供不超过 4.8 亿元连带责任保证担保。
	世联行	9 月 23 日召开 2026 年第二次临时股东大会，审议通过续聘 2026 年度审计机构议案。
	华联控股	现金收购 Argentum Lithium S.A.100% 股份事项正在推进境外投资 ODI 申报，已收到加拿大审查机构问询并提交回复，交易审批及交割仍存在不确定性。 渝开发：9 月 23 日召开网上业绩说明会，黄葛晚渡项目已引入龙湖代建，一期预计 2026 年 11 12 月达预售节点；石黄隧道收费经营权已到期，公司将拓展城市更新、商业运营、非房产投资等业务弥补收入缺口。
	*ST 中迪	下属子公司为全资子公司东莞帝藏存储技术有限公司融资租赁业务提供 428 万元连带责任保证担保；同时接受实际控制人及关联方为该笔融资租赁业务提供不超过 428 万元无偿连带责任担保，无需子公司提供反担保。

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下降，总偿还量同环比均下降。2026 年第 39 周（9 月 21 日-9 月 27 日）房地产行业国内债券总发行量为 105.99 亿元，环比下降 33.8%，同比下降 47.7%（前值：138.6%）。总偿还量为 69.87 亿元，环比下降 19.3%，同比下降 48.9%（前值：-41.9%）；净融资额为 36.12 亿元。

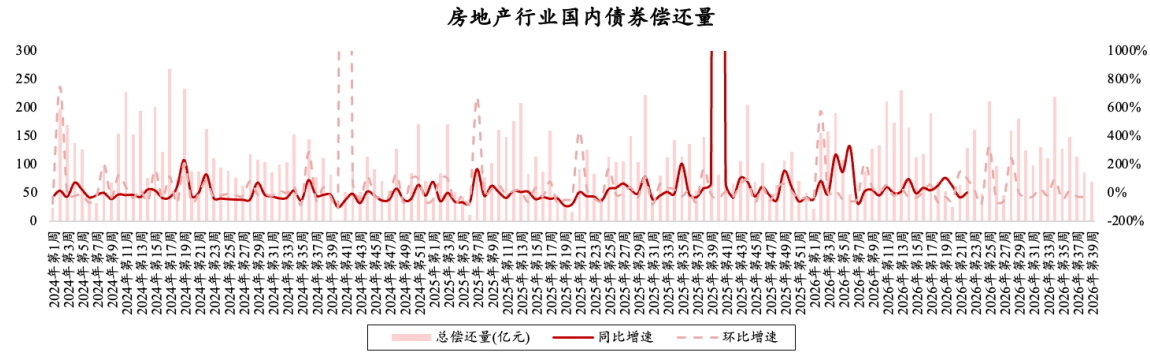
具体来看，本周债券发行量最大的房企为越秀集团、保利发展、苏高新集团、绿城集团，发行量分别为 20.0、20.0、11.0、10.0 亿元。本周债券偿还量最大的房企为上城城发、静安置业、金融街、卓越商管，偿还量分别为 15.0、12.0、10.0、10.0 亿元。

图表 54. 2026 年第 39 周房地产行业国内债券总发行量为 105.99 亿元，环比下降 33.8%，同比下降 47.7%



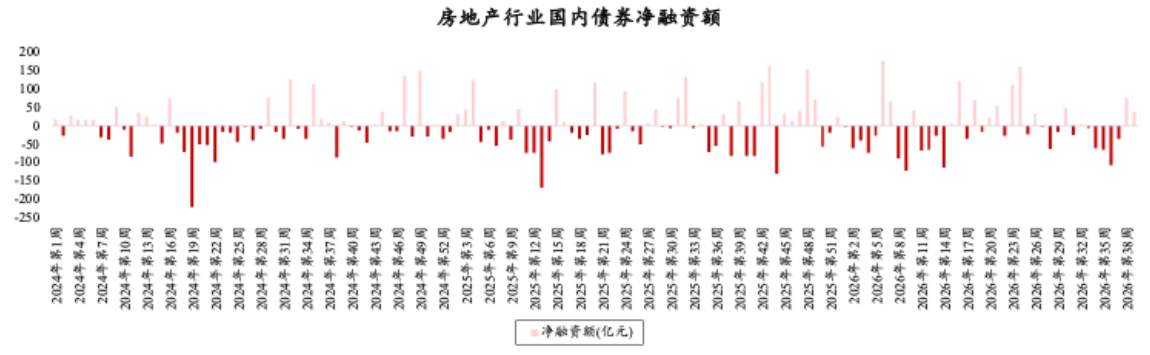
资料来源：同花顺、中银证券

图表 55. 2026 年第 39 周国内债券总偿还量为 69.87 亿元，环比下降 19.3%，同比下降 48.9%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 56. 2026 年第 39 周房地产行业国内债券净融资额为 36.12 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越秀集团、保利发展、苏高新集团、绿城集团，发行量分别为 20.0、20.0、11.0、10.0 亿元

发行日期	债券简称	发行人	发行人企业性质	发行总额(亿)	到期日期	债券类型
2026-09-21	26 保利发展 MTN001	保利发展	中央企业	20.00	2031-09-23	中期票据
2026-09-21	26 广越 14	越秀集团	地方国有企业	20.00	2036-09-23	公司债
2026-09-21	26 苏州高新 MTN009	苏高新集团	地方国有企业	11.00	2029-09-22	中期票据
2026-09-23	26 绿城地产 MTN005	绿城集团	外商投资	10.00	2029-09-24	中期票据
2026-09-22	26 卓越商业 MTN002	卓越商管	港、澳、台投资	9.90	2031-09-23	中期票据
2026-09-21	26 联发集 MTN003	联发集团	地方国有企业	9.20	2033-09-22	中期票据
2026-09-22	26 保置 04	保利置业集团	中央企业	6.26	2033-09-24	公司债
2026-09-21	26 滨江房产 MTN002	滨江集团	私营	6.00	2028-09-23	中期票据
2026-09-24	26 港兴 01	响水县港兴建设发展	地方国有企业	4.00	2031-09-28	公司债
2026-09-21	26 京开 01	北京经开	地方国有企业	3.63	2031-09-23	公司债
2026-09-21	26 新集 01	新城控股	私营	3.00	2028-09-23	公司债
2026-09-24	26 港兴 02	响水县港兴建设发展	地方国有企业	2.00	2031-09-28	公司债
2026-09-21	26 新集 02	新城控股	私营	1.00	2028-09-23	公司债

资料来源：同花顺、中银证券

图表 58. 本周债券偿还量最大的房企为上城城发、静安置业、金融街、卓越商管，偿还量分别为 15.0、12.0、10.0、10.0 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
2026-09-25	23 上发 01	上城城发	地方国有企业	回售	15.00	1.3000	公司债
2026-09-27	21 静安 01	静安置业	地方国有企业	到期	12.00	2.3800	公司债
2026-09-25	23 卓越商业 MTN002	卓越商管	港、澳、台投资	到期	10.00	4.6000	中期票据
2026-09-26	23 金融街 MTN006	金融街	地方国有企业	回售	10.00	2.6300	中期票据
2026-09-21	23 桐乡 02	桐城集团	地方国有企业	到期	9.00	3.2400	公司债
2026-09-22	23 苏科技城 MTN007	苏科技城	地方国有企业	到期	5.00	3.4000	中期票据
2026-09-26	23 炜赋 02	炜赋集团	地方国有企业	到期	3.00	3.2000	公司债
2026-09-24	19 新渝管廊债	渝水城投	地方国有企业	到期	2.78	7.5000	企业债
2026-09-21	23 睢宁润企债 02	润企投资	地方国有企业	提前偿还	2.00	5.0000	企业债
2026-09-22	23 枣阳债	枣阳城投	地方国有企业	提前偿还	1.00	2.5000	企业债
2026-09-21	宽窄优 A	成都宽窄文创产业投资集团	地方国有企业	提前偿还	0.03	2.5000	资产支持证券
2026-09-22	GC 滁科 A	滁州碧科产业园开发管理	地方国有企业	提前偿还	0.03	2.5000	资产支持证券
2026-09-21	宽窄优 B	成都宽窄文创产业投资集团	地方国有企业	提前偿还	0.01	2.7500	资产支持证券
2026-09-22	GC 滁科 B	滁州碧科产业园开发管理	地方国有企业	提前偿还	0.01	2.6000	资产支持证券

资料来源：同花顺、中银证券

仅供内部参考，请勿外传！

7 投资建议

北京本周落地了商品住房销售制度细则，是 8.28 新政后第一个发布政策细则的城市，也为其他城市提供了较为完整的政策样本，一定程度上缓解此前因政策不确定带来的市场观望情绪。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，随着此次北京细则落地，以及未来更多城市执行细则逐步落实，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	24.70	2,072.25	3.56	3.39	6.93	7.28	40.97
0817.HK	中国金茂	未有评级	1.03	164.18	0.04	0.09	23.59	11.55	4.04
1908.HK	建发国际集团	买入	10.46	285.09	1.58	1.78	6.62	5.88	17.34
002244.SZ	滨江集团	买入	8.32	258.87	0.68	0.85	12.23	9.79	9.86
0119.HK	保利置业集团	买入	1.09	49.10	0.06	0.06	18.53	18.20	8.55
1209.HK	华润万象生活	未有评级	32.13	862.79	1.74	1.93	18.48	16.67	6.91
1972.HK	太古地产	未有评级	20.86	1,412.89	-0.24	0.92	-87.30	22.68	40.77
600007.SH	中国国贸	未有评级	19.80	199.44	1.19	1.14	16.59	17.39	9.24
000560.SZ	我爱我家	未有评级	3.66	86.21	-0.04	0.07	-89.22	53.65	3.97

资料来源：同花顺、中银证券

注：股价截止日 9 月 24 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 **一线城市（4 个）：**北京、上海、深圳、广州 **二线城市（10 个）：**杭州、武汉、青岛、苏州、宁波、福州、济南、南宁、成都、大连 **三四线城市（33 个）：**东莞、惠州、扬州、嘉兴、泉州、温州、淮安、宝鸡、江门、遵义、汕头、韶关、佛山、莆田、泰安、肇庆、平凉、清远、衢州、云浮、六盘水、海门、鹤壁、茂名、柳州、丽江、芜湖、吉安、池州、舟山、梧州、抚州、宿州 **其中商品房：**柳州、丽江、芜湖、吉安、池州、舟山、梧州；商品住宅：北京、上海、深圳、广州、杭州、武汉、青岛、苏州、宁波、福州、济南、南宁、成都、大连、东莞、惠州、扬州、嘉兴、泉州、温州、淮安、宝鸡、江门、遵义、汕头、韶关、佛山、莆田、泰安、肇庆、平凉、清远、衢州、云浮、六盘水、海门、鹤壁、茂名、抚州、宿州。
二手房成交情况选取城市
【二手房】合计 23 个城市 **一线城市（3 个）：**北京、上海、深圳 **二线城市（8 个）：**杭州、南京、青岛、苏州、厦门、南宁、成都、大连 **三四线城市（12 个）：**东莞、扬州、江门、韶关、佛山、吉安、池州、平凉、梧州、清远、衢州、资阳 **其中商品房：**上海、青岛、南宁、韶关、吉安、池州、梧州；**商品住宅：**北京、深圳、杭州、南京、苏州、厦门、成都、大连、东莞、扬州、江门、佛山、平凉、清远、衢州、资阳。
新房库存及成交情况选取城市
【库存】合计 13 个城市 **一线城市（4 个）：**深圳、上海、北京、广州 **二线城市（5 个）：**杭州、苏州、宁波、福州、厦门 **三四线城市（4 个）：**宝鸡、韶关、莆田、平凉 **其中商品房：**北京；**商品住宅：**上海、深圳、广州、杭州、苏州、宁波、福州、厦门、宝鸡、韶关、莆田、平凉。
土地市场选取城市
【土地市场】百城数据，合计 122 个城市。 **一线城市（4 个）：**北京，上海，广州，深圳。 **二线城市（26 个）：**合肥，福州，厦门，济南，大连，哈尔滨，石家庄，长春，南昌，太原，珠海，兰州，成都，重庆，杭州，武汉，西安，天津，苏州，南京，郑州，长沙，沈阳，青岛，宁波，佛山。 **三线城市（92 个）：**潍坊，扬州，海口，汕头，洛阳，乌鲁木齐，临沂，唐山，镇江，盐城，湖州，赣州，泰州，济宁，呼和浩特，咸阳，漳州，揭阳，江门，桂林，邯郸，芜湖，三亚，阜阳，淮安，遵义，银川，衡阳，上饶，柳州，淄博，莆田，绵阳，湛江，商丘，宜昌，沧州，连云港，南阳，九江，新乡，信阳，襄阳，岳阳，蚌埠，驻马店，滁州，威海，宿迁，株洲，宁德，邢台，潮州，秦皇岛，肇庆，荆州，周口，马鞍山，清远，宿州，鞍山，安庆，菏泽，宜春，黄冈，泰安，南充，六安，大庆，舟山，衢州，吉林，昆明，无锡，温州，泉州，南宁，贵阳，金华，常州，惠州，嘉兴，南通，徐州，中山，保定，台州，绍兴，烟台，廊坊，东莞，嘉峪关。

资料来源：同花顺、中指院、中银证券

仅供内部参考，请勿外传！

披露声明

本报告准确表述了证券分析师的个人观点。该证券分析师声明，本人未在公司内、外部机构兼任有损本人独立性与客观性的其他职务，没有担任本报告评论的上市公司的董事、监事或高级管理人员；也不拥有与该上市公司有关的任何财务权益；本报告评论的上市公司或其它第三方都没有或没有承诺向本人提供与本报告有关的任何补偿或其它利益。

中银国际证券股份有限公司同时声明，将通过公司网站披露本公司授权公众媒体及其他机构刊载或者转发证券研究报告有关情况。如有投资者于未经授权的公众媒体看到或从其他机构获得本研究报告的，请慎重使用所获得的研究报告，以防止被误导，中银国际证券股份有限公司不对其报告理解和使用承担任何责任。

评级体系说明

以报告发布日后公司股价/行业指数涨跌幅相对同期相关市场指数的涨跌幅的表现为基准：

公司投资评级：

买　　入：预计该公司股价在未来 6-12 个月内超越基准指数 20%以上；

增　　持：预计该公司股价在未来 6-12 个月内超越基准指数 10%-20%；

中　　性：预计该公司股价在未来 6-12 个月内相对基准指数变动幅度在-10%-10%之间；

减　　持：预计该公司股价在未来 6-12 个月内相对基准指数跌幅在 10%以上；

未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

行业投资评级：

强于大市：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现强于基准指数；

中　　性：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现基本与基准指数持平；

弱于大市：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现弱于基准指数；

未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

沪深市场基准指数为沪深 300 指数；新三板市场基准指数为三板成指或三板做市指数；香港市场基准指数为恒生指数或恒生中国企业指数；美股市场基准指数为纳斯达克综合指数或标普 500 指数。

仅供内部参考，请勿外传！

风险提示及免责声明

本报告由中银国际证券股份有限公司证券分析师撰写并向特定客户发布。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

中银国际证券股份有限公司及其附属及关联公司版权所有。保留一切权利。

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

相关关联机构：

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

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

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

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

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