仅供内部参考，请勿外传！



强于大市

房地产行业第 40-41 周周报（2026 年 9 月 26 日-2026 年 10 月 9 日）

低基数下国庆假期二手房成交同比增长、但新房成交同比微降；节前财政部推出房贷贴息政策；沪广落地商品住房销售制度细则

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

核心观点

- **新房成交面积环比由正转负，同比降幅收窄。**第 40-41 周 47 城新房成交面积 347.3 万平，环比下降 22.7%，同比下降 14.7%，同比降幅较第 39 周收窄 11.1 个百分点。一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为-14.1%、-26.0%、-24.3%，同比增速分别为 14.8%、-7.9%、-33.8%，一线城市同比增速较 39 周提升 14.8 个百分点，二、三四线城市同比降幅分别较 39 周收窄 9.9、10.2 个百分点。
- **二手房成交面积环比降幅扩大，同比由负转正。**第 40-41 周 23 城二手房成交面积为 232.4 万平，环比下降 49.2%，同比上升 9.1%，同比由负转正，同比增速较 39 周上升 12.0 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-46.8%、-52.0%、-48.1%，同比增速分别为 10.0%、8.3%、9.0%，一线城市同比涨幅较 39 周扩大了 6.1 个百分点，二线城市同比增速较 39 周上升了 23.9 个百分点，三四线城市同比涨幅较 39 周收窄 7.8 个百分点。
- **低基数下国庆假期新房成交同比微降、二手房成交同比增长。**我们跟踪的 47 城国庆期间（10 月 1 日-10 月 7 日）新房日均成交量为 778 套，同比下降 2%，同比降幅较 9 月收窄 14 个百分点；23 城国庆期间二手房日均成交量 290 套，同比增长 24%，同比涨幅较 9 月扩大 20 个百分点。具体而言，北京新房成交同比增长 176%，二手房成交同比下降 1%；上海新房、二手房成交同比分别增长 9%、30%；深圳新房成交同比下降 31%，二手房成交同比增长 35%；广州新房成交同比下降 4%。
- **新房库存面积同环比均下降；去化周期环比上升，同比下降。**截至第 41 周末，13 城新房库存面积 7296.8 万平，环比增速为-0.4%，同比增速为-11.3%；去化周期 19.5 个月，环比提升 0.4 个月，同比下降 4.3 个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 15.9、17.8、65.1 个月，环比分别上升 0.3、0.3、1.3 个月，同比分别下降 4.3、1.5、12.9 个月。
- **土地建面同环比均量跌价涨；溢价率同环比均下降。**第 39-40 周百城全类型成交土地规划建筑面积为 2863.6 万平，环比下降 0.3%，同比下降 16.7%；成交土地总价为 1034.1 亿元，环比上升 155.1%，同比上升 16.2%；楼面均价为 3611.4 元/平，环比上升 155.9%，同比上升 39.5%；土地溢价率为 2.3%，环比下降 0.5 个百分点，同比下降 0.5 个百分点。
- **房企国内债券发行量环比下降，同比上升。**第 40-41 周房地产行业国内债券总发行量为 53.15 亿元，环比下降 80.0%，同比上升 465.4%。总偿还量为 52.38 亿元，环比下降 67.8%，同比下降 69.9%；净融资额为 0.8 亿元。
- **第 40 周板块相对收益有所上升，第 41 周板块相对收益有所下降。**第 40 周房地产行业绝对收益为 3.5%，较上周上升 1.2pct，房地产行业相对收益（相对沪深 300）为 5.4%，较上周上升 1.6pct。房地产板块 PE 为 9.03X，较上周上升 0.49X。第 41 周房地产行业绝对收益为-1.4%，较上周下降 4.9pct，房地产行业相对收益（相对沪深 300）为-0.5%，较上周下降 5.8pct。房地产板块 PE 为 9.01X，较上周下降 0.02X。

政策

【中央政策】

- **国常会再提房地产，政策发力稳市场。**9 月 28 日，国务院总理李强主持召开国务院常务会议，会议指出，*“推出一批务实管用的增量政策，…要研究出台稳定房地产市场、促进就业增收等政策措施”*。**整体来看，本次国常会将“稳定房地产市场”纳入增量政策研究出台清单，并与“促进就业增收”并列，释放了积极信号，稳楼市仍是重要目标。**
- **房贷贴息落地，财政针对性贴息 1 个百分点，最长五年。**9 月 29 日，财政部会同中国人民银行、金融监管总局印发《关于实施居民购房贷款贴息政策的通知》（财金〔2026〕95 号）。政策适用范围需要同时符合以下条件：1）新发放的商贷购买首套商品住房（既包括新房也包括二手房）；2）所购住房不超 120 平；3）所购住房价格不超 150 万元。使用公积金贷款购房、购买保障房、存量房不适用此政策。符合条件的，可享受贴息的贷款规模最高 100 万元，财政部给予年化 1 个百分点的贴息，贴息期限最长 5 年，政策起始日为今年 10 月 1 日，实施期暂定 1 年。根据财政部，贴息政策最多可帮助借款人累计减少付息近 5 万元。财政预算不设上限，贴息资金由中央财政、地方财政分别按照 90%、10%承担。**本次房贷贴息针对性较强，目的是尽可能精准惠及目标群体，帮助准备买最普通房子的收入相对不高的家庭降点月供。贴息覆盖范围将直接影响本次贴息政策效果，根据中指院，2026 年 1-8 月重点 40 城中符合条件（120 平&150 万元以内）的新房成交占比 33%、二手房成交占比 55%。**

【地方政策】

- **在北京之后，上海、广州也相继落地商品住房销售制度细则，明确“新老划断”条件，并从土地出让金分期缴纳、加大融资支持力度等方面给予市场主体更好地支持，也为其他城市后续制定细则提供了参考，未来更多城市将加快落地适配当地实际的政策细则。1）上海：**9 月 28 日上海印发《关于贯彻落实〈关于完善商品住房销售制度的通知〉的实施意见》，全面加强商品住房预售管理、有序实施现房销售、推行主办银行制度、加大融资支持力度、优化土地供应管理、持续做好质量监管和市场秩序规范。整体来看，上海在预售门槛、资金监管、按揭放款、土地款分期等关键环节与北京细则基本对齐，同时**在现售定金比例等方面保留了差异化安排。现房销售项目定金一般不超过购房总价款的 3%。 2）广州：9 月 30 日，广州印发贯彻落实《关于完善商品住房销售制度的通知》的实施意见，在预售门槛、在途项目过渡与预售资金监管、按揭放款时点、主办银行制等关键环节与北京、上海基本对齐，同时在定金上限、资金解除监管条件、土地供应及配套支持政策等方面呈现明显的本地差异化安排，a）现房销售项目定金收取上限为 5%，为三地最高；b）定金监管严，明确定金全存监管账户且监管期间不得使用。**在完成项目竣工验收备案、水电气等配套设施具备交付条件、居住用地内独立设置的居住区配套公共服务设施竣工验收后，解除项目定金监管、注销监管账户。**c）预售资金解除监管要求更细。**在完成项目竣工验收备案、水电气等配套设施具备交付条件、居住用地内独立设置的居住区配套公共服务设施竣工验收后，由住房资金监管机构留存一定额度后，解除资金监管。**d）配套支持政策更细，**如审批提速、分期分栋开发，优化审批流程，以及三地中唯一提出探索开展分户国有建设用地使用权设定抵押的城市（房地产开发项目取得建设工程规划许可证后，按照不动产单元建筑面积占宗地总建筑面积的比例，计算其相应国有建设用地使用权份额，以国有建设用地使用权份额集合设立抵押）。

投资建议

- **近期房地产行业政策密集落地，不过政策方向分散且单个政策的力度相对有限，整体仍以“稳市场”思路为主。房贷贴息政策落地，不过，受制条件较多，仍需要关注后续财政部是否有更多的政策出台。此外，北京、上海、广州相继落地了商品住房销售制度细则，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，我们预计更多城市执行细则将逐步落实，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。接下来，我们需要持续关注十一后多项政策的叠加效果以及传统销售旺季下的基本面变化情况。**
- 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 第 40-41 周行业政策梳理 14
4 第 40-41 周板块表现回顾 19
5 第 40-41 周重点公司公告 23
6 第 40-41 周房企债券发行情况 28
7 投资建议 30
8 风险提示 31
9 附录 32

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 3.4 万套，环比下降 17.2%，同比下降 2.5%.....6
图表 2. 新房成交面积为 347.3 万平方米，环比下降 22.7%，同比下降 14.7%.....6
图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别为-18.0%、-25.7%、-7.3% 6
图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为-14.1%、-26.0%、24.3% 6
图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为 17.8%、-5.1%、-9.2% 6
图表 6. 一、二、三四线城市新房成交面积同比增速分别为 14.8%、-7.9%、-33.8% 6
图表 7. 13 个城市新房库存套数为 74.1 万套，环比增速为-0.4%，同比增速为-12.7% 7
图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为-0.5%、-0.6%、-0.1%7
图表 9. 一、二、三四线城市新房库存套数分别为-14.3%、-6.1%、-14.8%.....7
图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 18.3、16.3、73.9 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 1.6%、1.8%、2.5% 7
图表 12. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期同比增速分别为-26.4%、-14.9%、-13.9% 7
图表 13. 13 个城市新房库存面积为 7296.8 万平方米，环比增速为-0.4%，同比增速为-11.3% 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%、-0.6%、-0.1% 8
图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为-14.1%、-0.1%、-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 15.9、17.8、65.1 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 2.1%、1.4%、2.0% 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-21.4%、-7.6%、-16.5% 8
图表 19. 23 个城市二手房成交套数为 2.6 万套，环比下降 48.8%，同比上升 10.7% 9
图表 20. 23 个城市二手房成交面积为 232.4 万平方米，环比下降 49.2%，同比上升 9.1% 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-46.0%、-51.6%、-48.5% 9
图表 22. 一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别为-46.8%、-52.0%.、-48.1% 9

仅供内部参考，请勿外传！

图表 23. 一、二、三四线城市二手房成交套数同比增速分别为 12.5%、10.2%、7.0% 9
图表 24. 一、二、三四线城市二手房成交面积同比增速分别为 10.0%、8.3%、9.0% 9
图表 25. 百城全类型成交土地规划建筑面积为 2863.6 万平方米，环比下降 0.3%，同比下降 16.7% 10
图表 26. 成交土地总价为 1034.1 亿元，环比上升 155.1%，同比上升 16.2% 10
图表 27. 成交土地楼面均价为 3611.4 元/平，环比上升 155.9%，同比上升 39.5% 10
图表 28. 百城成交土地溢价率为 2.3%，环比下降 0.5 个百分点，同比下降 0.5 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 171.2%、1.67%、-18.94% 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 174.7%、-33.1%、-23.8% 11
图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为 773.8%、129.8%、0.3% 11
图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为 644.0%、-17.0%、-50.0% 11
图表 33. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为 222.2%、126.0%、23.7% 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 170.8%、24.0%、-34.4% 11
图表 35. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 4.0%、6.5%、0.6% 11
图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 700.1 万平方米，环比上升 49.3%，同比下降 36.6% 12
图表 37. 百城成交住宅土地总价为 587.9 亿元，环比上升 142.6%，同比下降 15.9% 12
图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 8398.5 元/平方米，环比上升 62.4%，同比上升 32.6% 12
图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 5.8%，环比下降 0.5 个百分点，同比下降 0.5 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 403.0%、114.2%、2.4% 12
图表 41.一、二、三线城市住宅类用地成交土地规划建筑面积同比增速分别为 361.1%、-7.3%、-57.6% 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 496.8%、154.5%、15.52% 13
图表 43.一、二、三线城市住宅成交土地总价同比增速分别为 301.5%、-31.5%、-55.3% 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 18.7%、18.8%、12.8% 13
图表 45.一、二、三线城市住宅成交楼面均价同比增速分别为-12.9%、-26.1%、5.3% 13

仅供内部参考，请勿外传！

图表 46. 一、二、三线城市住宅类成交土地溢价率分别为 12.7%、11.2%、1.2%13
图表 47. 2026 年第 40-41 周大事件.....17
图表 48. 房地产行业绝对收益为 3.5%，较上周上升 1.2pct 19
图表 49. 房地产行业相对沪深 300 收益为 5.4%，较上周上升 1.6pct 19
图表 50. 房地产板块为 9.03X，较上周上升 0.49X.....20
图表 51. 房地产行业绝对收益为-1.4%，较上周下降 4.9pct.....20
图表 52. 房地产行业相对沪深 300 收益为-0.5%，较上周下降 5.8pct.....21
图表 53. 房地产板块为 9.01X，较上周下降 0.02X.....21
图表 54. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为招商蛇口、滨江集团、新城控股.....22
图表 55. 港股涨跌幅靠前的三家公司依次为旭辉控股集团、中国海外发展、华润置地.....22
图表 56. 2026 年第 40-41 周（9 月 26 日-10 月 9 日）重点公司公告汇总.....26
图表 57. 2026 年第 40-41 周房地产行业国内债券总发行量为 53.15 亿元，环比下降 80.0%，同比上升 465.4%.....28
图表 58. 2026 年第 40-41 周国内债券总偿还量为 52.38 亿元，环比下降 67.8%，同比下降 69.9%.....28
图表 59. 2026 年第 40-41 周房地产行业国内债券净融资额为 0.77 亿元.....28
图表 60. 第 40-41 周债券发行量最大的房企为越秀集团、上城城发、常高新、杭州市安居宁巢投资，发行量分别为 14.0、10.0、10.0、9.2 亿元.....29
图表 61. 第 40-41 周债券偿还量最大的房企为广州城建、首开股份、漳州开发、电子城管，偿还量分别为 15.0、12.0、10.0、5.0 亿元.....29
图表 62. 报告中提及上市公司估值表.....30
图表 63. 城市数据选取清单.....32

仅供内部参考，请勿外传！

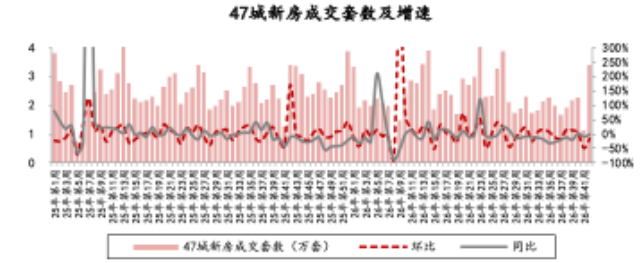
1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪

第 40-41 周（2026 年 9 月 26 日-2026 年 10 月 9 日）相比于第 39 周，新房成交面积环比由正转负、同比降幅收窄，二手房成交面积环比降幅扩大、同比由负转正；新房库存面积同环比均下降；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

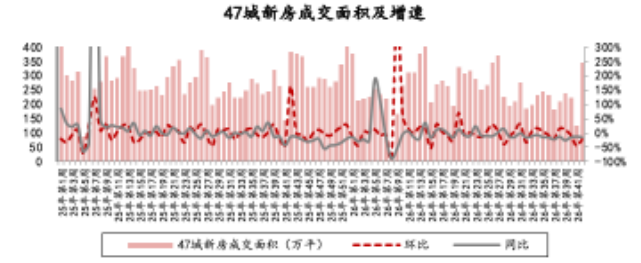
第 40-41 周 47 个城市新房成交套数为 3.4 万套，环比下降 17.2%，环比由正转负；同比下降 2.5%，同比降幅收窄了 11.1 个百分点；新房成交面积为 347.3 万平方米，环比下降 22.7%，环比由正转负；同比下降 14.7%，同比降幅收窄了 11.1 个百分点。分城市能级来看，一、二、三四线城市新房成交套数分别为 0.8、1.2、1.4 万套，环比增速分别为-18.0%、-25.7%、-7.3%，同比增速分别为 17.8%、-5.1%、-9.2%，一、二、三四线城市新房成交面积分别为 87.9、144.1、115.4 万平方米，环比增速分别为-14.1%、-26.0%、24.3%，同比增速分别为 14.8%、-7.9%、-33.8%。

图表 1. 47 个城市新房成交套数为 3.4 万套，环比下降 17.2%，同比下降 2.5%



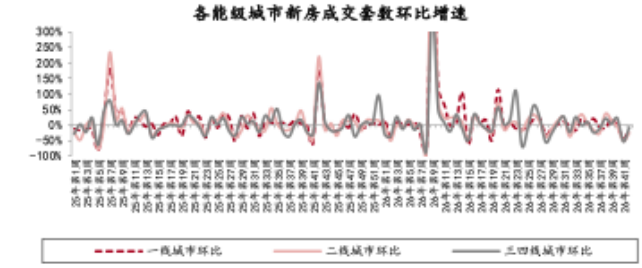
资料来源：同花顺、中银证券

图表 2. 新房成交面积为 347.3 万平方米，环比下降 22.7%，同比下降 14.7%



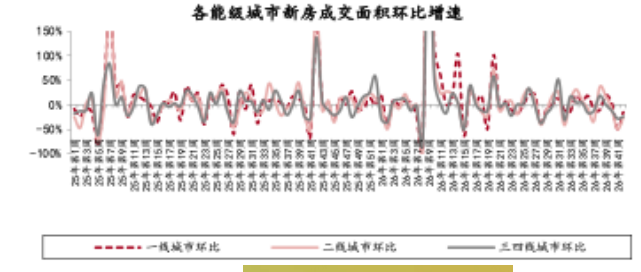
资料来源：同花顺、中银证券

图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别为-18.0%、-25.7%、-7.3%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为-14.1%、-26.0%、24.3%



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 17.8%、-5.1%、-9.2%



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 14.8%、-7.9%、-33.8%



资料来源：同花顺、中银证券

人在草木间

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 74.1 万套，环比增速为-0.4%，同比增速为-12.7%，一、二、三四线城市新房库存套数分别为 44.2、16.4、13.6 万套，环比增速分别为-0.5%、-0.6%、-0.1%，同比增速分别为-14.3%、-6.1%、-14.8%。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数分别为 28.0、5.7、8.4、2.0 万套，环比增速分别为-0.6%、0.2%、0.4%、-1.1%，同比增速分别为-13.8%、-7.1%、-13.4%、-36.6%。

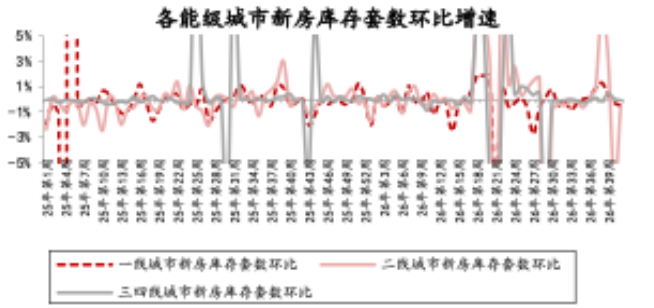
在新房库存套数去化周期方面，13 个城市新房库存套数去化周期为 20.6 个月，环比上升 0.4 个月，同比下降 6.2 个月。一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 18.3、16.3、73.9 个月，一、二、三四线城市环比分别上升 0.3、0.3、1.8 个月；一、二、三四线城市同比分别下降 6.6、2.9、11.9 个月。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数去化周期分别为 31.1、6.2、18.5、14.1 个月，上海、广州、深圳环比分别上升 0.2、0.6、1.1 个月，北京环比下降 0.3 个月，同比北京、上海、广州、深圳分别下降 14.6、1.8、2.5、9.6 个月。

图表 7. 13 个城市新房库存套数为 74.1 万套，环比增速为-0.4%，同比增速为-12.7%



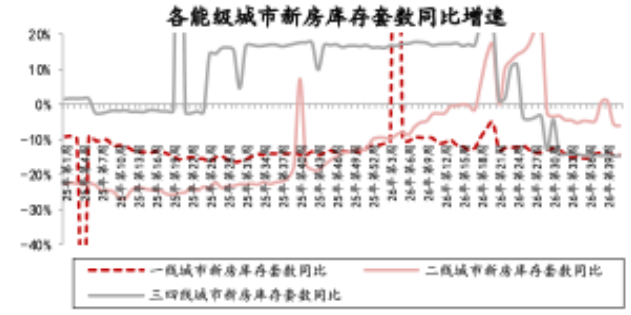
资料来源：同花顺、中银证券

图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为-0.5%、-0.6%、-0.1%



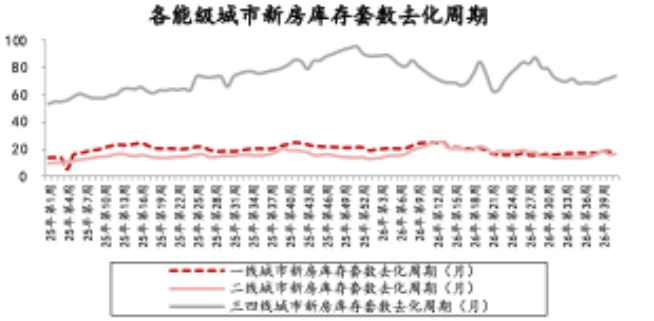
资料来源：同花顺、中银证券

图表 9. 一、二、三四线城市新房库存套数分别为-14.3%、-6.1%、-14.8%



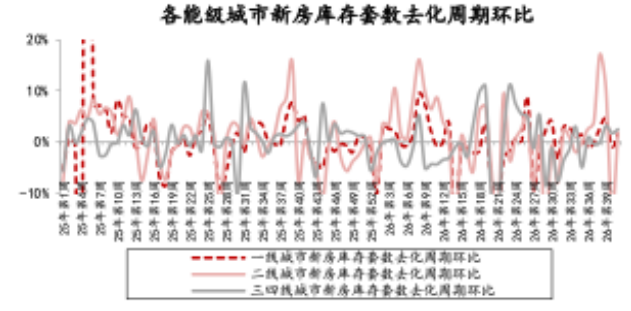
资料来源：同花顺、中银证券

图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 18.3、16.3、73.9 个月



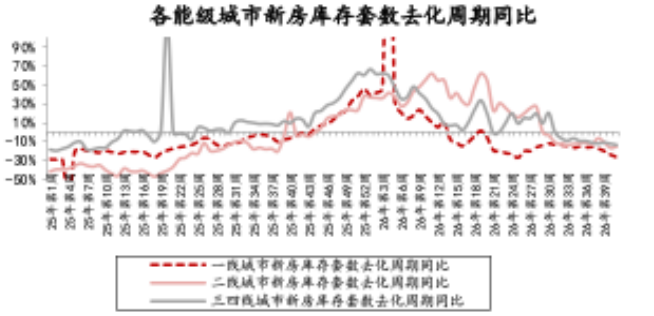
资料来源：同花顺、中银证券

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 1.6%、1.8%、2.5%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 12. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期同比增速分别为-26.4%、-14.9%、-13.9%



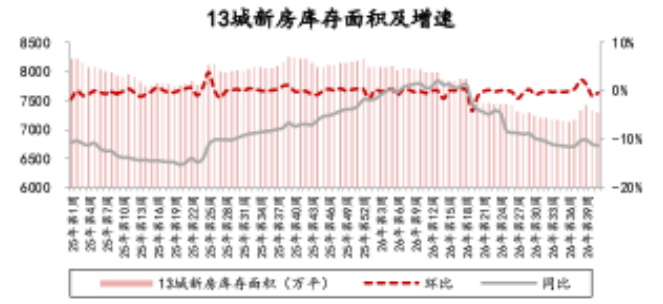
资料来源：同花顺、中银证券

仅供内部参考，请勿外传！

13 个城市新房库存面积为 7296.8 万平方米，环比增速为-0.4%，同比增速为-11.3%。一、二、三四线城市新房库存面积分别为 3635.9、2186.9、1474.60 平米，环比增速分别为-0.5%、-0.6%、-0.1%，同比增速分别为-14.1%、-0.1%、-18.3%。

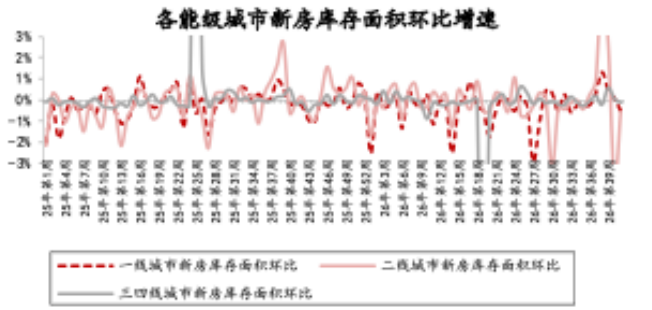
在新房库存面积去化周期方面，13 个城市新房库存面积去化周期为 19.5 个月，环比上升 0.4 个月，同比下降 4.3 个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 15.9、17.8、65.1 个月，一、二、三四线城市环比分别上升 0.3、0.3、1.3 个月；一、二、三四线城市同比分别下降 4.3、1.5、12.9 个月。

图表 13. 13 个城市新房库存面积为 7296.8 万平方米，环比增速为-0.4%，同比增速为-11.3%



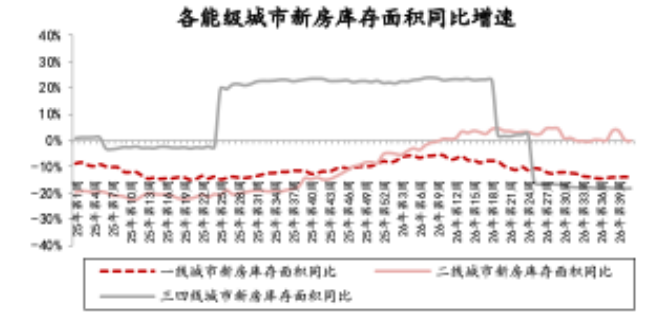
资料来源：同花顺、中银证券

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%、-0.6%、-0.1%



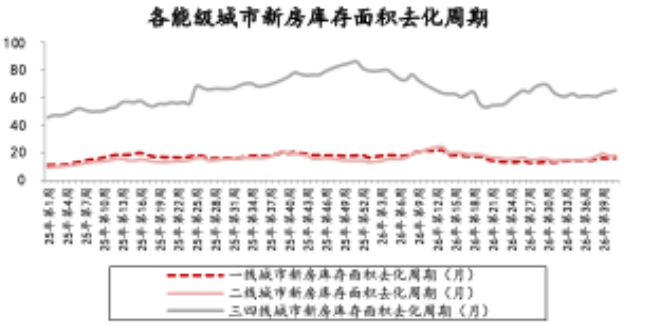
资料来源：同花顺、中银证券

图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为-14.1%、-0.1%、-18.3%



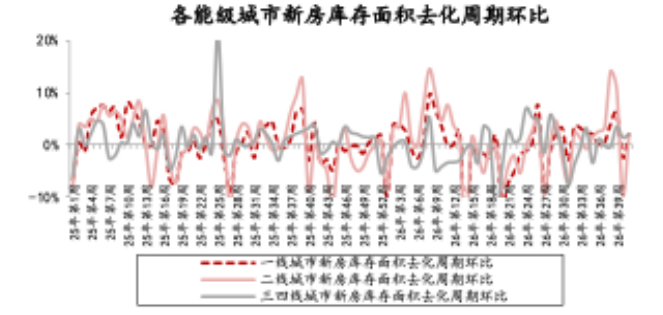
资料来源：同花顺、中银证券

图表 16. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 15.9、17.8、65.1 个月



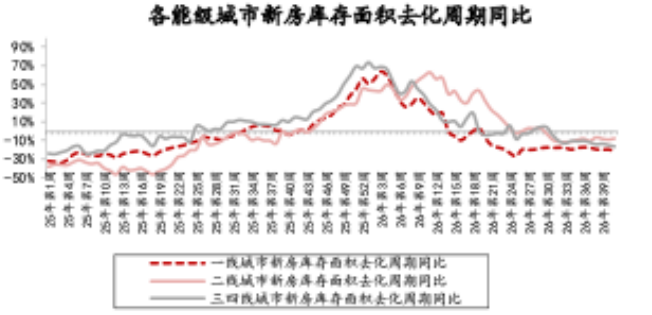
资料来源：同花顺、中银证券

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 2.1%、1.4%、2.0%



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-21.4%、-7.6%、-16.5%



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

第 40-41 周 23 个城市二手房成交套数为 2.6 万套，环比下降 48.8%，同比上升 10.7%；成交面积为 232.4 万平方米，环比下降 49.2%，环比降幅扩大，同比上升 9.1%，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 1.2、1.1、0.4 万套，环比增速分别为-46.0%、-51.6%、-48.5%，同比增速分别为 12.5%、10.2%、7.0%；一、二、三四线城市成交面积分别为 98.0、89.4、45.0 万平方米，环比增速分别为-46.8%、-52.0%、-48.1%，同比增速分别为 10.0%、8.3%、9.0%。

图表 19. 23 个城市二手房成交套数为 2.6 万套，环比下降 48.8%，同比上升 10.7%



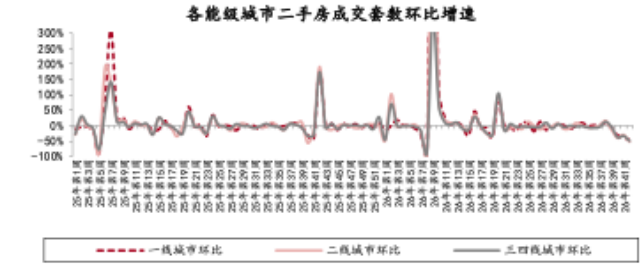
资料来源：同花顺、中银证券

图表 20. 23 个城市二手房成交面积为 232.4 万平方米，环比下降 49.2%，同比上升 9.1%



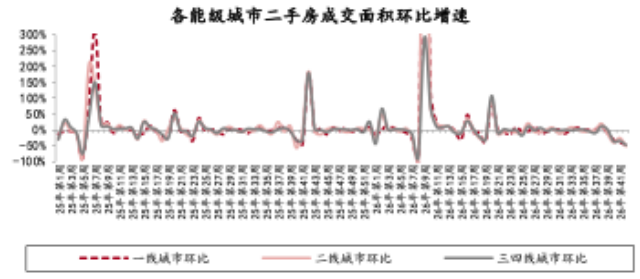
资料来源：同花顺、中银证券

图表 21. 一、二、三四线城市二手房成交套数环比增速分别为-46.0%、-51.6%、-48.5%



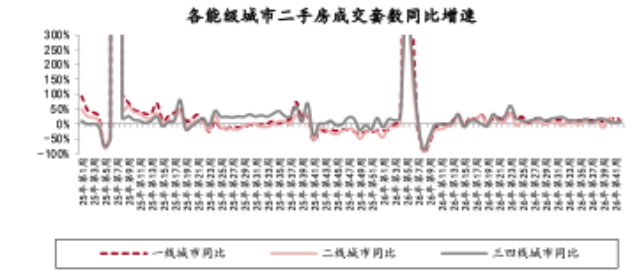
资料来源：同花顺、中银证券

图表 22. 一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别为-46.8%、-52.0% 、-48.1%



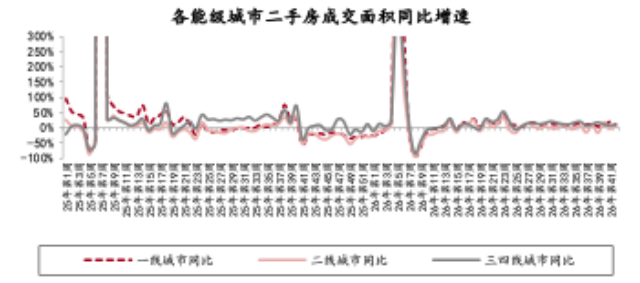
资料来源：同花顺、中银证券

图表 23. 一、二、三四线城市二手房成交套数同比增速分别为 12.5%、10.2%、7.0%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 24. 一、二、三四线城市二手房成交面积同比增速分别为 10.0%、8.3%、9.0%



资料来源：同花顺、中银证券

仅供内部参考，请勿外传！

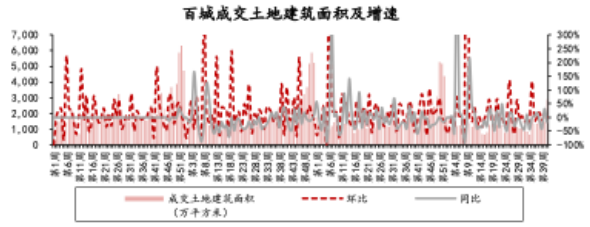
2 百城土地市场跟踪

土地市场方面，我们选取 2026 年第 39-40 周 (9 月 21 日-10 月 4 日)的数据，土地市场同环比均为量跌价涨。从城市能级来看，一线城市环比量价齐涨、同比量价齐涨，二线城市环比量价齐涨、同比量跌价涨，三线城市环比量跌价涨、同比量价齐跌；一、三线城市溢价率同环比下跌，二线城市溢价率同环比上升。

2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪

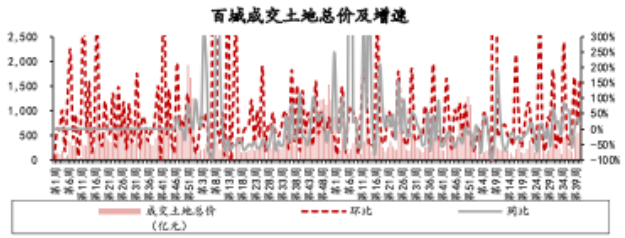
第 39-40 周 (9 月 21 日-10 月 4 日)百城全类型成交土地规划建筑面积为 2863.6 万平方米，环比下降 0.3%，同比下降 16.7%；成交土地总价为 1034.1 亿元，环比上升 155.1%，同比上升 16.2%；成交土地楼面均价为 3611.4 元/平，环比上升 155.9%，同比上升 39.5%；百城成交土地溢价率为 2.3%，环比下降 0.5 个百分点，同比下降 0.5 个百分点。

图表 25. 百城全类型成交土地规划建筑面积为 2863.6 万平方米，环比下降 0.3%，同比下降 16.7%



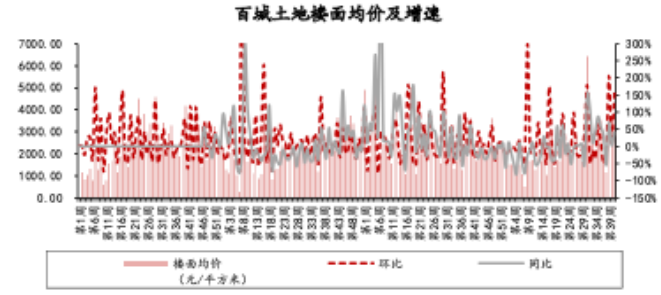
资料来源：中指院、中银证券

图表 26. 成交土地总价为 1034.1 亿元，环比上升 155.1%，同比上升 16.2%



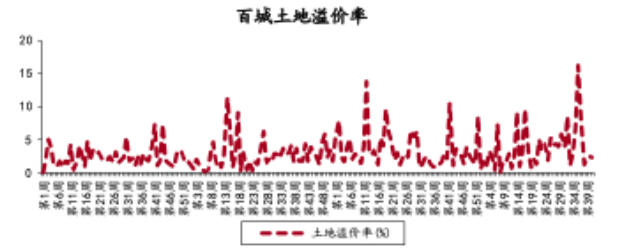
资料来源：中指院、中银证券

图表 27. 成交土地楼面均价为 3611.4 元/平，环比上升 155.9%，同比上升 39.5%



资料来源：中指院、中银证券

图表 28. 百城成交土地溢价率为 2.3%，环比下降 0.5 个百分点，同比下降 0.5 个百分点

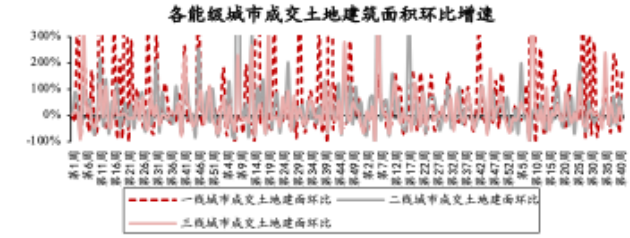


资料来源：中指院、中银证券

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 508.2、881.5、1473.8 万平方米，环比增速分别为 171.2%、1.67%、-18.94%，同比增速分别为 174.7%、-33.1%、-23.8%；一、二、三线城市成交土地总价分别为 476.1、365.7、192.3 亿元，环比增速分别为 773.8%、129.8%、0.3%，同比增速分别为 644.0%、-17.0%、-50.0%；一、二、三线城市平均楼面价分别为 9367.2 、4148.7、1305.1 元/平，环比增速分别为 222.2%、126.0%、23.7%，同比增速分别为 170.8%、24.0%、-34.4%；一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 4.0%、6.5%、0.6%，一、三线城市环比分别下降 11.7 、4.0 个百分点，二线城市上升 3.4 个百分点；一、三线同比分别下降 1.0、2.0 个百分点，二线城市上升 4.9 个百分点。

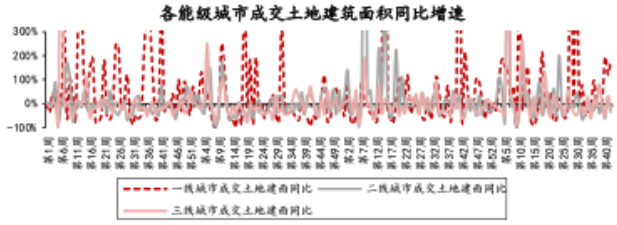
仅供内部参考，请勿外传！

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 171.2%、1.67%、-18.94%



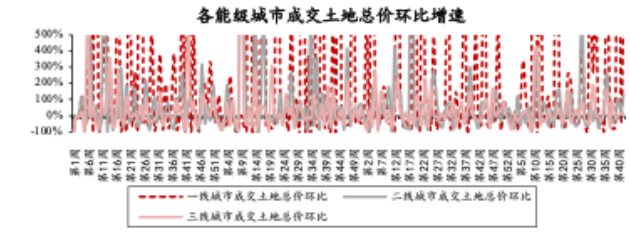
资料来源：中指院、中银证券

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 174.7%、-33.1%、-23.8%



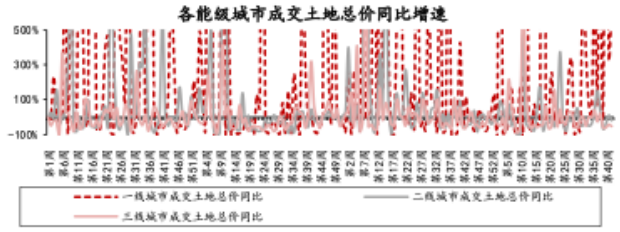
资料来源：中指院、中银证券

图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为 773.8%、129.8%、0.3%



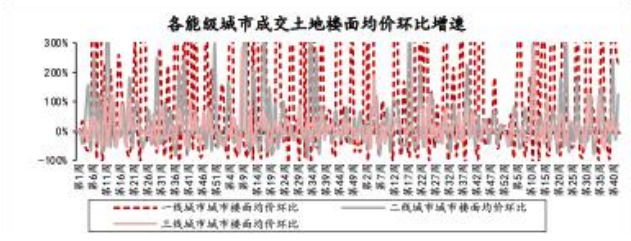
资料来源：中指院、中银证券

图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为 644.0%、-17.0%、-50.0%



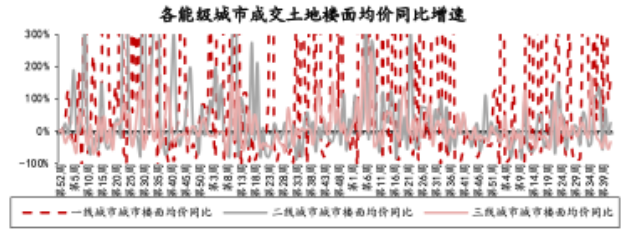
资料来源：中指院、中银证券

图表 33. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为 222.2%、126.0%、23.7%



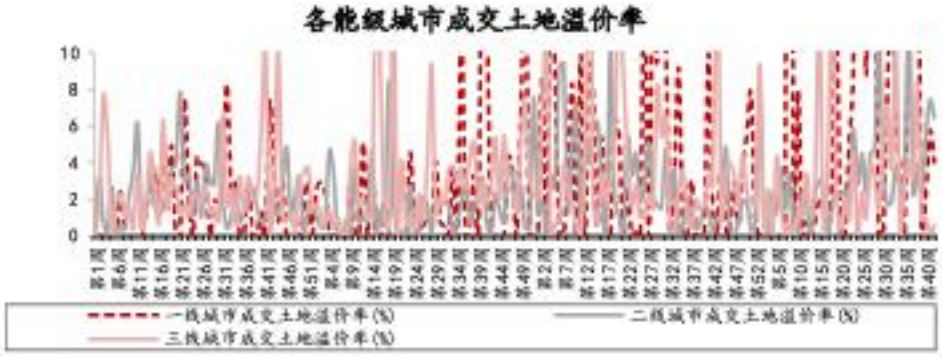
资料来源：中指院、中银证券

图表 34. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为 170.8%、24.0%、-34.4%



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 4.0%、6.5%、0.6%



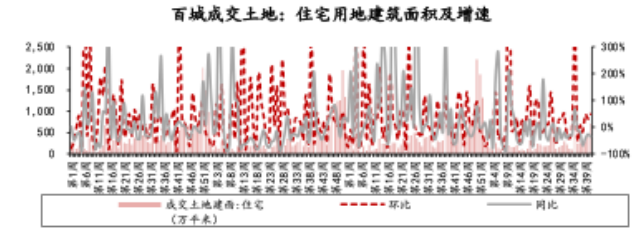
资料来源：中指院、中银证券

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

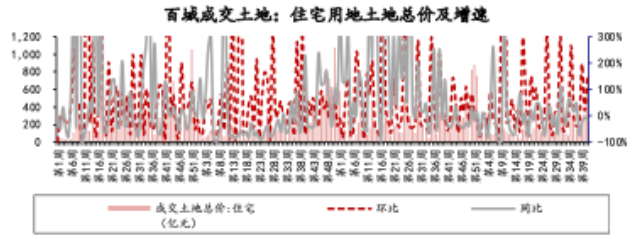
第 39-40 周 (9 月 21 日-10 月 4 日)百城成交住宅土地规划建筑面积为 700.1 万平方米，环比上升 49.3%，同比下降 36.6%；成交住宅土地总价为 587.9 亿元，环比上升 142.6%，同比下降 15.9%；成交住宅土地楼面均价为 8398.5 元/平方米，环比上升 62.4%，同比上升 32.6%；百城成交住宅类用地溢价率为 5.8%，环比下降 0.5 个百分点，同比下降 0.5 个百分点。

图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 700.1 万平方米，环比上升 49.3%，同比下降 36.6%



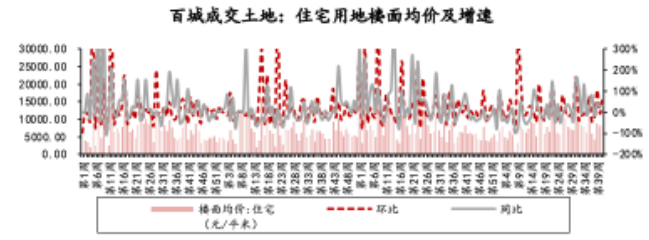
资料来源：中指院、中银证券

图表 37. 百城成交住宅土地总价为 587.9 亿元，环比上升 142.6%，同比下降 15.9%



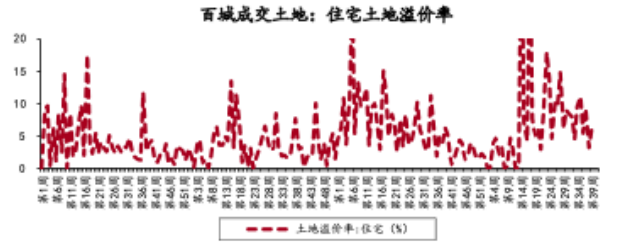
资料来源：中指院、中银证券

图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 8398.5 元/平方米，环比上升 62.4%，同比上升 32.6%



资料来源：中指院、中银证券

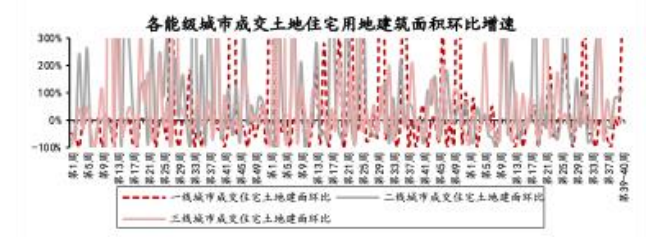
图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 5.8%，环比下降 0.5 个百分点，同比下降 0.5 个百分点。



资料来源：中指院、中银证券

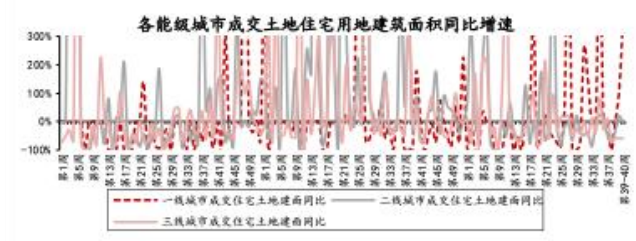
从不同城市能级的住宅类土地市场情况来看，39-40 周一、二、三线城市土地建筑面积分别为 42.1、357.1、300.9 万平方米，一、二、三线城市环比增速分别为 403.0%、114.2%、2.4%，一、二、三线城市同比增速分别为 361.1%、-7.3%、-57.6%；一、二、三线城市住宅类成交土地总价分别为 211.6、251.4、124.9 亿元，一、二、三线城市环比增速分别为 496.8%、154.5%、15.52%，一、二、三线城市同比增速分别为 301.5%、-31.5%、-55.3%；一、二、三线城市住宅类平均楼面价分别为 5027.3 、7039.4、4152.7 元/平，一 、二、三线城市环比增速分别为 18.7%、18.8%、12.8%，一、二、三线城市同比增速分别为-12.9%、-26.1%、5.3%；一、二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 12.7%、11.2%、1.2%，一、三线城市环比分别下降 50.0、0.8 个百分点，二线城市环比上升 7.9 个百分点，一、三线城市同比分别下降 17.2、10.1 个百分点，二线城市同比上升 7.9 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 403.0%、114.2%、2.4%



资料来源：中指院、中银证券

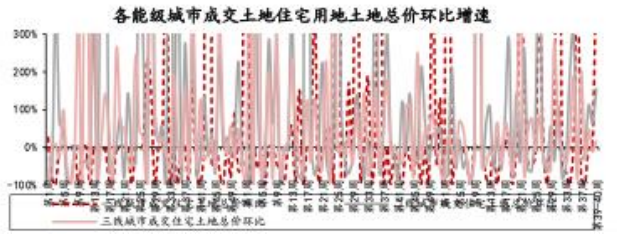
图表 41.一、二、三线城市住宅类用地成交土地规划建筑面积同比增速分别为 361.1%、-7.3%、-57.6%



资料来源：中指院、中银证券

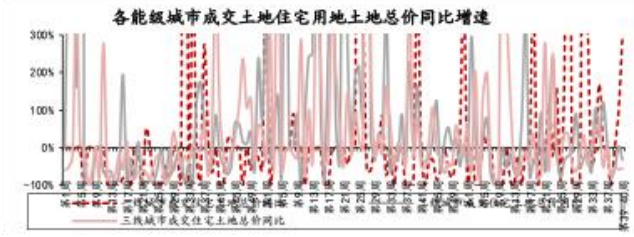
仅供内部参考，请勿外传！

图表 42. 一、二、三线城市住宅成交土地总价环比增速分别为 496.8%、154.5%、15.52%



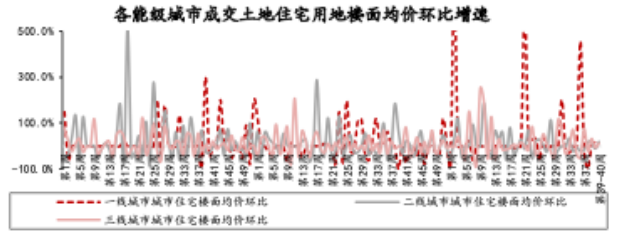
资料来源：中指院、中银证券

图表 43.一、二、三线城市住宅成交土地总价同比增速分别为 301.5%、-31.5%、-55.3%



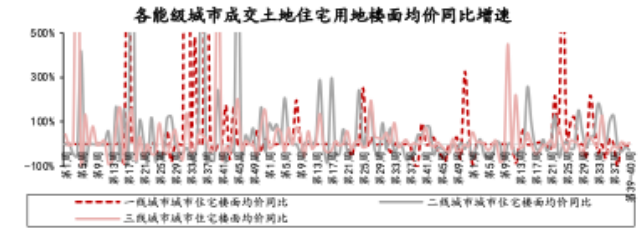
资料来源：中指院、中银证券

图表 44. 一、二、三线城市住宅成交楼面均价环比增速分别为 18.7%、18.8%、12.8%



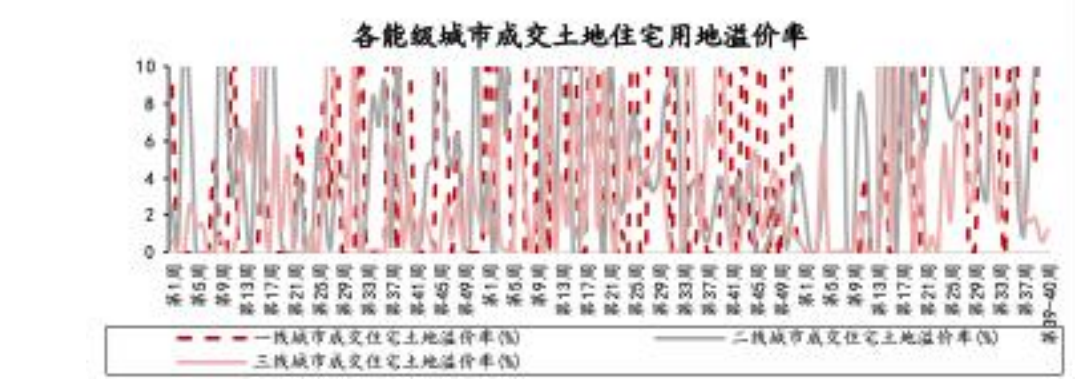
资料来源：中指院、中银证券

图表 45.一、二、三线城市住宅成交楼面均价同比增速分别为-12.9%、-26.1%、5.3%



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 12.7%、11.2%、1.2%



资料来源：中指院、中银证券

仅供内部参考，请勿外传！

3 第 40-41 周行业政策梳理

中央

国常会：再提房地产，政策发力稳市场。9 月 28 日，国务院总理李强主持召开国务院常务会议，会议指出，*“推出一批务实管用的增量政策，…要研究出台稳定房地产市场、促进就业增收等政策措施”*。**整体来看，本次国常会将“稳定房地产市场”纳入增量政策研究出台清单，并与“促进就业增收” 并列，释放了积极信号，稳楼市仍是重要目标。**

自然资源部：1）将通过盘活存量土地、闲置房屋和老旧楼宇等方式支持服务业发展；近日会同国家林草局印发相关通知，明确 12 条支持政策，推动土地用途混合复合兼容。2）将城市绿地中休憩、健身、停车等配套设施的用地占比提高至 8%，并进一步优化城镇开发边界外服务业项目用地管理。

财政部：房贷贴息落地，财政针对性贴息 1 个百分点，最长五年。9 月 29 日，财政部会同中国人民银行、金融监管总局印发《关于实施居民购房贷款贴息政策的通知》（财金〔2026〕95 号）。政策适用范围需要同时符合以下条件：1）新发放的商贷购买首套商品住房（既包括新房也包括二手房）；2）所购住房不超 120 平；3）所购住房价格不超 150 万元。使用公积金贷款购房、购买保障房、存量房不适用此政策。符合条件的，可享受贴息的贷款规模最高 100 万元，财政部给予年化 1 个百分点的贴息，贴息期限最长 5 年，政策起始日为今年 10 月 1 日，实施期暂定 1 年。根据财政部，贴息政策最多可帮助借款人累计减少付息近 5 万元。财政预算不设上限，贴息资金由中央财政、地方财政分别按照 90%、10%承担。**本次房贷贴息针对性较强，目的是尽可能精准惠及目标群体，帮助准备买最普通房子的收入相对不高的家庭降点月供。贴息覆盖范围将直接影响本次贴息政策效果，根据中指院，2026 年 1-8 月重点 40 城中符合条件（120 平&150 万元以内）的新房成交占比 33%、二手房成交占比 55%。**

地方

在北京之后，上海、广州也相继落地商品住房销售制度细则，明确“新老划断”条件， 并从土地出让金分期缴纳、加大融资支持力度等方面给予市场主体更好地支持，也为其他城市后续制定细则提供了参考，未来更多城市将加快落地适配当地实际的政策细则。

上海：9 月 28 日上海印发《关于贯彻落实〈关于完善商品住房销售制度的通知〉的实施意见》，全面加强商品住房预售管理、有序实施现房销售、推行主办银行制度、加大融资支持力度、优化土地供应管理、持续做好质量监管和市场秩序规范。整体来看，上海在预售门槛、资金监管、按揭放款、土地款分期等关键环节与北京细则基本对齐，同时**在现售定金比例等方面保留了差异化安排。现房销售项目定金一般不超过购房总价款的 3%。**

广州：9 月 30 日，广州印发贯彻落实《关于完善商品住房销售制度的通知》的实施意见，在预售门槛、在途项目过渡与预售资金监管、按揭放款时点、主办银行制等关键环节与北京、上海基本对齐，同时在定金上限、资金解除监管条件、土地供应及配套支持政策等方面呈现明显的本地差异化安排，1）现房销售项目定金收取上限为 5%，为三地最高；2）定金监管严，明确定金全存监管账户且监管期间不得使用。在完成项目竣工验收备案、水电气等配套设施具备交付条件、居住用地内独立设置的居住区配套公共服务设施竣工验收后，解除项目定金监管、注销监管账户。**3）预售资金解除监管要求更细。**在完成项目竣工验收备案、水电气等配套设施具备交付条件、居住用地内独立设置的居住区配套公共服务设施竣工验收后，由住房资金监管机构留存一定额度后，解除资金监管。**4）配套支持政策更细，**如审批提速、分期分栋开发，优化审批流程，以及三地中唯一提出探索开展分户国有建设用地使用权设定抵押的城市（房地产开发项目取得建设工程规划许可证后，按照不动产单元建筑面积占宗地总建筑面积的比例，计算其相应国有建设用地使用权份额，以国有建设用地使用权份额集合设立抵押）。

其他地方政策还有：

上海：上海 2026 年第十批次土拍将于 9 月 29 日现场交易，涉及虹口北外滩、杨浦五角场、闵行古美、宝山吴淞四宗地块，合计出让面积约 12.12 万平方米，起始总价约 141.9 亿元。

福州：福州仓山区 9 月 22 日发布凤山小区二期项目征地补偿安置方案，拟征收集体土地约 16.24 公顷合 243.54 亩，住宅区位补偿 9818 元/平方米，住宅货币补偿比例原则上控制在 20%以内。

南京：江苏南京市规划和自然资源局发布宁出[2026]44 号公告，以挂牌方式出让江宁区 5 幅住宅用地，起始价合计 14.16 亿元，竞价时段为 11 月 10 日至 11 月 19 日。

仅供内部参考，请勿外传！

泰州：江苏泰州市自然资源和规划局发布泰地储告〔2026〕19 号公告，挂牌出让 3 幅海陵区普通商品住房用地（二类），起始价分别为 32800 万元、17100 万元、30500 万元，挂牌时间为 2026 年 10 月 21 日至 10 月 30 日。

常州：江苏常州市自然资源和规划局发布国有土地使用权挂牌出让公告，经常州市人民政府批准出让 2 幅普通商品住房用地，出让年限 70 年，起始价分别为 38300 万元和 24300 万元，挂牌时间为 10 月 28 日至 11 月 11 日。

徐州：徐州市自然资源和规划局 9 月 27 日发布挂牌出让公告，经徐州市人民政府批准，挂牌出让 1 幅地块（2026-53 号），宗地总面积约 7.03 万平方米，起始价 37,943 万元，保证金 7,589 万元，挂牌时间为 2026 年 10 月 19 日至 11 月 5 日。

泰兴：江苏泰兴市自然资源和规划局发布泰兴市挂[2026]28 号公告，挂牌出让黄桥镇 TX2026C-21 地块，总面积 4.02 万平方米，出让年限 70 年，起始价 1.48 亿元，挂牌竞价时间为 10 月 20 日至 10 月 29 日。

香港：1）未来十年房屋供应目标 42 万伙，公私营比例维持 70:30。 香港政府公布未来十年房屋供应目标约 42 万伙，其中公私营住房比例继续维持 70:30。政府表示，目前已觅得足够土地满足公营住房供应目标，并计划未来五年平均每年提供超过 3.5 万个公营房屋单位，较本届政府上任时相应五年落成量增加约 73%。2）宏福苑业主“特设销售计划”9 月 29 日起拣楼。 香港房屋局表示，宏福苑业主特设销售计划将于 9 月 29 日开始拣楼，首日安排 35 户申请者选楼，其余申请人将按电脑随机排列的次序，在未来两个月陆续获邀拣楼。

深圳：南苑新村城市更新单元规划拟调整，项目由一期整体实施改为两期实施。 深圳市规划和自然资源局对南山区南头街道南苑新村城市更新单元规划修改方案进行公示，拟将原一期整体实施调整为两期实施，同时调整社区体育活动场地、儿童游戏场地及公共厕所等配套设施布局。

苏州：市区集中挂牌 15 宗涉宅地，总起价 57.3 亿元。 苏州市区中秋假期集中挂牌 15 宗涉宅地块，总面积 789 亩，总起价 57.3 亿元，地块整体以低密产品为主，最低容积率 0.7，最高起始楼面价 25800 元/平方米。

绍兴上虞：集中挂牌 8 宗涉宅地，总起价 27.62 亿元。 上虞区 9 月 28 日挂牌 8 宗涉宅地，总出让面积 446 亩，总建筑面积 39.22 万平方米，总起价 27.62 亿元，计划于 10 月 20 日集中出让。

湖州吴兴：挂牌 3 宗宅地，总起价 27.46 亿元。 吴兴区挂牌 3 宗住宅用地，分别位于西南单元、长田漾单元及常溪单元，总出让面积约 359.9 亩，总建筑面积约 39.72 万平方米，总起价 27.46 亿元。

杭州：西湖双桥、萧山市北两宗宅地 9 月 29 日开拍，总起价 22.26 亿元。 两宗地总出让面积 86.4 亩、总建筑面积 12.98 万平方米，其中西湖双桥地块起始楼面价 10284 元/平方米，萧山市北地块起始楼面价 25000 元/平方米。

常州：集中挂牌 16 幅住宅用地，最高起拍楼面价 14554 元/平方米。 地块分布于新北、天宁、钟楼等区域，将分别于 10 月 28 日、11 月 6 日、11 月 11 日出让。

天津：828 新政后首批宅地全部底价成交，3 宗宅地揽金 10.29 亿元。 9 月 28 日天津出让的河北区、武清区 3 宗宅地均以底价成交，共计揽金 10.29 亿元；原计划同日出让的津西内（挂）2026-10 号地已于 9 月 24 日暂停挂牌。

枣庄：挂牌出让 4 幅地块，其中新城 2026-11 号地块起始价 3.053 亿元。 枣庄市自然资源和规划局经市政府批准挂牌出让 4 幅国有建设用地，其中新城 2026-11 号地块起始价 3.053 亿元，挂牌期为 10 月 19 日至 10 月 29 日。

江苏：首次针对城市更新进行地方立法，对老旧小区改造、危旧住房更新重建、资金筹措和居民参与等问题作出制度安排，并明确支持城镇老旧住房自主更新，为居民自主改造危旧住房提供具体实施路径。

东莞：1）东莞市住建局 9 月 29 日发布通知，对 2026 年 12 月 31 日前购买新建商品住房并完成网签备案、2027 年 3 月 31 日前足额缴纳契税的购房人，按购房合同总价的 2%给予补贴，最高不超过 3 万元。2）同时优化首套住房商业性个人住房贷款认定标准，首套住房按镇街（园区）范围进行认定。

上海：9 月 29 日，上海第十批次 4 宗涉宅用地全部成交，成交总金额 159.69 亿元，起始总价 141.93 亿元。其中闵行古美、杨浦五角场地块溢价成交，溢价率均超过 20%；虹口北外滩、宝山吴淞地块底价成交。

仅供内部参考，请勿外传！

杭州：9 月 29 日，杭州西湖双桥、萧山市北 2 宗宅地完成出让，共揽金 28.1 亿元。其中双桥地块经 48 轮竞价、溢价 33%成交；市北地块经 25 轮竞价、溢价 23.1%成交。

诸暨：两宗地位于大唐街道和暨阳街道，总出让面积 109 亩，总建筑面积 9.48 万平方米，总起价 4.64 亿元，计划 10 月 28 日出让。

丽水：两宗地总出让面积 65 亩，总建筑面积 6.9 万平方米，总起价 2.76 亿元，预计 10 月 29 日出让。

温州：温州市自然资源和规划局洞头分局挂牌出让霓屿街道 1 宗批发市场用地，面积 4738.31 平方米，出让年限 40 年。

无锡：挂牌 15 宗住宅用地，总出让面积约 54.8 万平方米，起拍总价 80.2 亿元，其中梁溪区太湖广场北侧地块起始楼面价最高，为 1.6 万元/平方米。

南京：雨花南路老旧街区环境整治工程 9 月 29 日正式启动，全长约 1.6 公里，计划于 2027 年完成整体建设。

武汉：9 月 29 日武汉 4 宗地块集中出让，全部底价成交；其中东西湖区两宗涉宅地分别以 4.373 亿元和 3.385 亿元成交。

榆林：榆林市自然资源和规划局挂牌 6 幅地块，计划于 10 月 19 日至 28 日挂牌交易，其中一宗旅馆用地面积约 3.75 万平方米，起始价 1.58 亿元。

仁寿：仁寿县规划和自然资源局经县政府批准，拍卖出让普宁街道 3 宗零售商业用地，起始价分别为 2536 万元、2697 万元和 6381 万元，计划 10 月 21 日开拍。

上海：1）上海征收集体土地房屋补偿规定 10 月 1 日施行。该规定针对上海市内农民集体所有土地，明确征地房屋补偿遵循程序正当、公平补偿、结果公开原则，保障被征地农民居住条件。2）上海闵行江川 23 街坊规划调整公示，双轨交 TOD 地块预计四季度挂牌。原工业用地调整为双轨交 TOD，23-16 住宅用地面积 61433 ㎡、容积率 2.15，23-17 商业文化用地容积率 2.95。3）上海徐汇原江南新村旧改地块拟四季度出让，起拍总价突破百亿。地块总建面约 10.23 万平方米，只要楼板价起拍达到 9.78 万/平方米，起拍总价即可突破百亿大关。

香港：香港何文田佛光街住宅用地截标，长实、嘉华、中海等入标。综合市场资料，该地皮市场估值约 18.69 亿至 28.05 亿港元，每呎楼面地价约 9000 至 13500 港元。

武汉：武汉发布商品住房销售制度改革细则（全文）。此次政策从预售管理、现房销售、土地供应、竣工备案、融资协调、政务服务、市场监管等维度部署，对房企开发节奏与资金周转能力提出更高要求。

厦门：厦门 5 宗商住用地 10 月 21 日出让，起拍总价 108.70 亿元。厦门市自然资源和规划局近日公告，计划于 10 月 21 日出让 5 宗商住用地，土地总面积 26.51 公顷，起拍总价 108.70 亿元，分布于思明、湖里东渡片区、同安新城。

广州：1）广州国际商业港一期两宗地块挂牌，合计计容建面 97 万平方米。9 月 30 日，广州国际商业港一期南 1 地块、一期北 2 地块公开挂牌出让，合计计容建筑面积 97 万平方米。其中南 1 地块净用地 267 亩、计容建面 19 万平方米，北 2 地块净用地 402 亩、计容建面 78 万平方米。

香港：香港立法会辩论施政报告，地产界关注北都释出 100 万平方米商业楼面。香港立法会 10 月 8 日继续辩论施政报告议案，地产界议员黄浩明关注北都额外释出 100 万平方米商业楼面，或令非核心区写字楼市雪上加霜。

北京：1）北京宅地土拍新规落地，首宗出让地块起始价 29.36 亿元。北京发布宅地土拍新规，预申请保证金调整为最低 200 万元、最高 1000 万元，并延长地价款分期缴纳期限；新政后首宗出让地块起始价 29.36 亿元。2）北京 9 月核发 16 张预售证，可售房源超 5300 套。在“金九银十”周期的前半段，即 9 月，北京合计核发 16 张住宅预售许可证，覆盖 7 个区域 14 个项目，可售房源超 5300 套。

上海：上海更新建设用地土壤污染风险管控和修复名录，涉及 88 宗地块。上海市生态环境局会同上海市规划和自然资源局更新全市建设用地土壤污染风险管控和修复相关名录，涉及 88 宗地块，其中《建设用地土壤污染风险管控和修复名录》50 宗，《地下水污染场地清单》38 宗。

仅供内部参考，请勿外传！

深圳：1）深圳龙岗 7 宗产业用地集中成交，计容建筑面积约 39.3 万平方米。10 月 8 日下午，深圳市龙岗区 7 宗产业用地成交，分布于坂田、宝龙、龙城、坪地 4 个街道，总用地面积约 9.6 公顷，计容建筑面积约 39.3 万平方米，是龙岗区近年来单次集中供应产业用地规模最大、产业门类最全的一次。2）深圳四季度计划入市商品房 27 个项目 6251 套，住宅 5880 套。深圳市住房和建设局发布 2026 年第四季度计划预售商品房情况：计划入市项目 27 个，预计供应房源面积 803382.25 平方米、6251 套，其中住宅 5880 套、商务公寓 270 套、商业 100 套、办公 1 套。

青岛：青岛市北区一宗低密宅地预申请，容积率 1.1 建面 8977.65 平方米。青岛市北区推出一宗二类城镇住宅用地，总用地面积 8161.5 平方米，总建筑面积 8977.65 平方米，容积率 1.1，预申请公告期至 2026 年 10 月 30 日 17 时。

荆门：湖北荆门掇刀分局挂牌出让 1 幅其他商业服务业用地，起始价 5270 万元。湖北荆门市自然资源和城乡建设局掇刀分局挂牌出让 1 幅国有土地使用权，土地用途为其他商业服务业用地，总面积 50634.32 平方米，出让年限 40 年，起始价 5270 万元。

烟台：山东烟台市自然资源和规划局挂牌出让 2 幅地块，总起始价 2.83 亿元。山东烟台市自然资源和规划局发布烟自然资规开告字〔2026〕第 9 号公告，挂牌出让 2 幅地块，分别为普通商品住房用地和商务金融用地，总起始价 2.83 亿元，挂牌时间为 10 月 29 日至 11 月 8 日。

图表 47. 2026 年第 40-41 周大事件

类型	时间	内容
中央	2026/9/30	自然资源部：1）将通过盘活存量土地、闲置房屋和老旧楼宇等方式支持服务业发展；近日会同国家林草局印发相关通知，明确 12 条支持政策，推动土地用途混合复合兼容。2）将城市绿地中休憩、健身、停车等配套设施的用地占比提高至 8%，并进一步优化城镇开发边界外服务业项目用地管理。
		财政部：实施居民购房贷款贴息政策。政策自 2026 年 10 月 1 日起实施，实施期限暂定 1 年。期间，经办银行新发放的符合条件首套住房商业性个人住房贷款，由财政部门按照贷款本金给予年化 1 个百分点的贴息支持，贴息期限不超过 5 年，单户可享受贴息的贷款规模上限为 100 万元。
	2026/10/8	经济日报：购房贷款贴息政策并非普惠式“大水漫灌”。居民购房贷款贴息政策的本意并非普惠式“大水漫灌”，而是通过对房屋总价、房屋面积、贷款类别等作出界定，把政策红利定向输送到刚需自住群体，实现“精准滴灌”的政策目标。
地方	2026/9/28	上海：上海 2026 年第十批次土拍将于 9 月 29 日现场交易，涉及虹口北外滩、杨浦五角场、闵行古美、宝山吴淞四宗地块，合计出让面积约 12.12 万平方米，起始总价约 141.9 亿元。
		福州：福州仓山区 9 月 22 日发布凤山小区二期项目征地补偿安置方案，拟征收集体土地约 16.24 公顷合 243.54 亩，住宅区位补偿 9818 元/平方米，住宅货币补偿比例原则上控制在 20%以内。
		南京：江苏南京市规划和自然资源局发布宁出[2026]44 号公告，以挂牌方式出让江宁区 5 幅住宅用地，起始价合计 14.16 亿元，竞价时段为 11 月 10 日至 11 月 19 日。
		泰州：江苏泰州市自然资源和规划局发布泰地储告〔2026〕19 号公告，挂牌出让 3 幅海陵区普通商品住房用地（二类），起始价分别为 32800 万元、17100 万元、30500 万元，挂牌时间为 2026 年 10 月 21 日至 10 月 30 日。
		常州：江苏常州市自然资源和规划局发布国有土地使用权挂牌出让公告，经常州市人民政府批准出让 2 幅普通商品住房用地，出让年限 70 年，起始价分别为 38300 万元和 24300 万元，挂牌时间为 10 月 28 日至 11 月 11 日。
		徐州：徐州市自然资源和规划局 9 月 27 日发布挂牌出让公告，经徐州市人民政府批准，挂牌出让 1 幅地块（2026-53 号），宗地总面积约 7.03 万平方米，起始价 37,943 万元，保证金 7,589 万元，挂牌时间为 2026 年 10 月 19 日至 11 月 5 日。
		泰兴：江苏泰兴市自然资源和规划局发布泰兴市挂[2026]28 号公告，挂牌出让黄桥镇 TX2026C-21 地块，总面积 4.02 万平方米，出让年限 70 年，起始价 1.48 亿元，挂牌竞价时间为 10 月 20 日至 10 月 29 日。
	2026/9/29	上海：四部门联合印发商品住房销售制度改革实施意见，预售门槛提高至主体结构封顶。 9 月 28 日，上海四部门联合印发商品住房销售制度改革实施意见，涉及预售管理、现房销售、主办银行制度、土地价款缴纳等六方面。新政明确，2026 年 8 月 28 日后新发布土地出让公告的商品住房项目，申请预售时需完成主体结构封顶；同时推进现房销售，并允许符合条件的土地出让价款分期缴纳。
		香港：1）未来十年房屋供应目标 42 万伙，公私营比例维持 70:30。 香港政府公布未来十年房屋供应目标约 42 万伙，其中公私营住房比例继续维持 70:30。政府表示，目前已觅得足够土地满足公营住房供应目标，并计划未来五年平均每年提供超过 3.5 万个公营房屋单位，较本届政府上任时相应五年落成量增加约 73%。2）宏福苑业主“特设销售计划”9 月 29 日起拣楼。 香港房屋局表示，宏福苑业主特设销售计划将于 9 月 29 日开始拣楼，首日安排 35 户申请者选楼，其余申请人将按电脑随机排列的次序，在未来两个月陆续获邀拣楼。
		深圳：南苑新村城市更新单元规划拟调整，项目由一期整体实施改为两期实施。 深圳市规划和自然资源局对南山区南头街道南苑新村城市更新单元规划修改方案进行公示，拟将原一期整体实施调整为两期实施，同时调整社区体育活动场地、儿童游戏场地及公共厕所等配套设施布局。
		苏州：市区集中挂牌 15 宗涉宅地，总起价 57.3 亿元。 苏州市区中秋假期集中挂牌 15 宗涉宅地块，总面积 789 亩，总起价 57.3 亿元，地块整体以低密产品为主，最低容积率 0.7，最高起始楼面价 25800 元/平方米。
		绍兴上虞：集中挂牌 8 宗涉宅地，总起价 27.62 亿元。 上虞区 9 月 28 日挂牌 8 宗涉宅地，总出让面积 446 亩，总建筑面积 39.22 万平方米，总起价 27.62 亿元，计划于 10 月 20 日集中出让。
		湖州吴兴：挂牌 3 宗宅地，总起价 27.46 亿元。 吴兴区挂牌 3 宗住宅用地，分别位于西南单元、长田漾单元及常溪单元，总出让面积约 359.9 亩，总建筑面积约 39.72 万平方米，总起价 27.46 亿元。
		杭州：西湖双桥、萧山市北两宗宅地 9 月 29 日开拍，总起价 22.26 亿元。 两宗地总出让面积 86.4 亩、总建筑面积 12.98 万平方米，其中西湖双桥地块起始楼面价 10284 元/平方米，萧山市北地块起始楼面价 25000 元/平方米。
		常州：集中挂牌 16 幅住宅用地，最高起拍楼面价 14554 元/平方米。 地块分布于新北、天宁、钟楼等区域，将分别于 10 月 28 日、11 月 6 日、11 月 11 日出让。
		天津：828 新政后首批宅地全部底价成交，3 宗宅地揽金 10.29 亿元。 9 月 28 日天津出让的河北区、武清区 3 宗宅地均以底价成交，共计揽金 10.29 亿元；原计划同日出让的津西内（挂）2026-10 号地已于 9 月 24 日暂停挂牌。

仅供内部参考，请勿外传！

类型	时间	内容
		枣庄：挂牌出让 4 幅地块，其中新城 2026-11 号地块起始价 3.053 亿元。 枣庄市自然资源和规划局经市政府批准挂牌出让 4 幅国有建设用地，其中新城 2026-11 号地块起始价 3.053 亿元，挂牌期为 10 月 19 日至 10 月 29 日。
	2026/9/30	江苏：首次针对城市更新进行地方立法，对老旧小区改造、危旧住房更新重建、资金筹措和居民参与等问题作出制度安排，并明确支持城镇老旧住房自主更新，为居民自主改造危旧住房提供具体实施路径。
		东莞：1）东莞市住建局 9 月 29 日发布通知，对 2026 年 12 月 31 日前购买新建商品住房并完成网签备案、2027 年 3 月 31 日前足额缴纳契税的购房人，按购房合同总价的 2%给予补贴，最高不超过 3 万元。2）同时优化首套住房商业性个人住房贷款认定标准，首套住房按镇街（园区）范围进行认定。
		上海：9 月 29 日，上海第十批次 4 宗涉宅用地全部成交，成交总金额 159.69 亿元，起始总价 141.93 亿元。其中闵行古美、杨浦五角场地块溢价成交，溢价率均超过 20%；虹口北外滩、宝山吴淞地块底价成交。
		杭州：9 月 29 日，杭州西湖双桥、萧山市北 2 宗宅地完成出让，共揽金 28.1 亿元。其中双桥地块经 48 轮竞价、溢价 33%成交；市北地块经 25 轮竞价、溢价 23.1%成交。
		诸暨：两宗地位于大唐街道和暨阳街道，总出让面积 109 亩，总建筑面积 9.48 万平方米，总起价 4.64 亿元，计划 10 月 28 日出让。
		丽水：两宗地总出让面积 65 亩，总建筑面积 6.9 万平方米，总起价 2.76 亿元，预计 10 月 29 日出让。
		温州：温州市自然资源和规划局洞头分局挂牌出让霓屿街道 1 宗批发市场用地，面积 4738.31 平方米，出让年限 40 年。
		无锡：挂牌 15 宗住宅用地，总出让面积约 54.8 万平方米，起拍总价 80.2 亿元，其中梁溪区太湖广场北侧地块起始楼面价最高，为 1.6 万元/平方米。
		南京：雨花南路老旧街区环境整治工程 9 月 29 日正式启动，全长约 1.6 公里，计划于 2027 年完成整体建设。
		武汉：9 月 29 日武汉 4 宗地块集中出让，全部底价成交；其中东西湖区两宗涉宅地分别以 4.373 亿元和 3.385 亿元成交。
		榆林：榆林市自然资源和规划局挂牌 6 幅地块，计划于 10 月 19 日至 28 日挂牌交易，其中一宗旅馆用地面积约 3.75 万平方米，起始价 1.58 亿元。
		仁寿：仁寿县规划和自然资源局经县政府批准，拍卖出让普宁街道 3 宗零售商业用地，起始价分别为 2536 万元、2697 万元和 6381 万元，计划 10 月 21 日开拍。
	2026/10/8	上海：1）上海征收集体土地房屋补偿规定 10 月 1 日施行。该规定针对上海市内农民集体所有土地，明确征地房屋补偿遵循程序正当、公平补偿、结果公开原则，保障被征地农民居住条件。2）上海闵行江川 23 街坊规划调整公示，双轨交 TOD 地块预计四季度挂牌。原工业用地调整为双轨交 TOD，23-16 住宅用地面积 61433 ㎡、容积率 2.15，23-17 商业文化用地容积率 2.95。3）上海徐汇原江南新村旧改地块拟四季度出让，起拍总价突破百亿。地块总建面约 10.23 万平方米，只要楼板价起拍达到 9.78 万/平方米，起拍总价即可突破百亿大关。
		香港：香港何文田佛光街住宅用地截标，长实、嘉华、中海等入标。综合市场资料，该地皮市场估值约 18.69 亿至 28.05 亿港元，每呎楼面地价约 9000 至 13500 港元。
		武汉：武汉发布商品住房销售制度改革细则（全文）。此次政策从预售管理、现房销售、土地供应、竣工备案、融资协调、政务服务、市场监管等维度部署，对房企开发节奏与资金周转能力提出更高要求。
		厦门：厦门 5 宗商住用地 10 月 21 日出让，起拍总价 108.70 亿元。厦门市自然资源和规划局近日公告，计划于 10 月 21 日出让 5 宗商住用地，土地总面积 26.51 公顷，起拍总价 108.70 亿元，分布于思明、湖里东渡片区、同安新城。
		广州：1）广州国际商业港一期两宗地块挂牌，合计计容建面 97 万平方米。9 月 30 日，广州国际商业港一期南 1 地块、一期北 2 地块公开挂牌出让，合计计容建筑面积 97 万平方米。其中南 1 地块净用地 267 亩、计容建面 19 万平方米，北 2 地块净用地 402 亩、计容建面 78 万平方米。
	2026/10/9	香港：香港立法会辩论施政报告，地产界关注北都释出 100 万平方米商业楼面。香港立法会 10 月 8 日继续辩论施政报告议案，地产界议员黄浩明关注北都额外释出 100 万平方米商业楼面，或令非核心区写字楼市雪上加霜。
		北京：1）北京宅地土拍新规落地，首宗出让地块起始价 29.36 亿元。北京发布宅地土拍新规，预申请保证金调整为最低 200 万元、最高 1000 万元，并延长地价款分期缴纳期限；新政后首宗出让地块起始价 29.36 亿元。2）北京 9 月核发 16 张预售证，可售房源超 5300 套。在“金九银十”周期的前半段，即 9 月，北京合计核发 16 张住宅预售许可证，覆盖 7 个区域 14 个项目，可售房源超 5300 套。
		上海：上海更新建设用地土壤污染风险管控和修复名录，涉及 88 宗地块。上海市生态环境局会同上海市规划和自然资源局更新全市建设用地土壤污染风险管控和修复相关名录，涉及 88 宗地块，其中《建设用地土壤污染风险管控和修复名录》50 宗，《地下水污染场地清单》38 宗。
		深圳：1）深圳龙岗 7 宗产业用地集中成交，计容建筑面积约 39.3 万平方米。10 月 8 日下午，深圳市龙岗区 7 宗产业用地成交，分布于坂田、宝龙、龙城、坪地 4 个街道，总用地面积约 9.6 公顷，计容建筑面积约 39.3 万平方米，是龙岗区近年来单次集中供应产业用地规模最大、产业门类最全的一次。2）深圳四季度计划入市商品房 27 个项目 6251 套，住宅 5880 套。深圳市住房和建设局发布 2026 年第四季度计划预售商品房情况：计划入市项目 27 个，预计供应房源面积 803382.25 平方米、6251 套，其中住宅 5880 套、商务公寓 270 套、商业 100 套、办公 1 套。
		青岛：青岛市北区一宗低密宅地预申请，容积率 1.1 建面 8977.65 平方米。青岛市北区推出一宗二类城镇住宅用地，总用地面积 8161.5 平方米，总建筑面积 8977.65 平方米，容积率 1.1，预申请公告期至 2026 年 10 月 30 日 17 时。
		荆门：湖北荆门掇刀分局挂牌出让 1 幅其他商业服务业用地，起始价 5270 万元。湖北荆门市自然资源和城乡建设局掇刀分局挂牌出让 1 幅国有土地使用权，土地用途为其他商业服务业用地，总面积 50634.32 平方米，出让年限 40 年，起始价 5270 万元。
		烟台：山东烟台市自然资源和规划局挂牌出让 2 幅地块，总起始价 2.83 亿元。山东烟台市自然资源和规划局发布烟自然资规开告字〔2026〕第 9 号公告，挂牌出让 2 幅地块，分别为普通商品住房用地和商务金融用地，总起始价 2.83 亿元，挂牌时间为 10 月 29 日至 11 月 8 日。

资料来源：自然资源部、财政部、经济日报、地产观点网、中银证券

仅供内部参考，请勿外传！

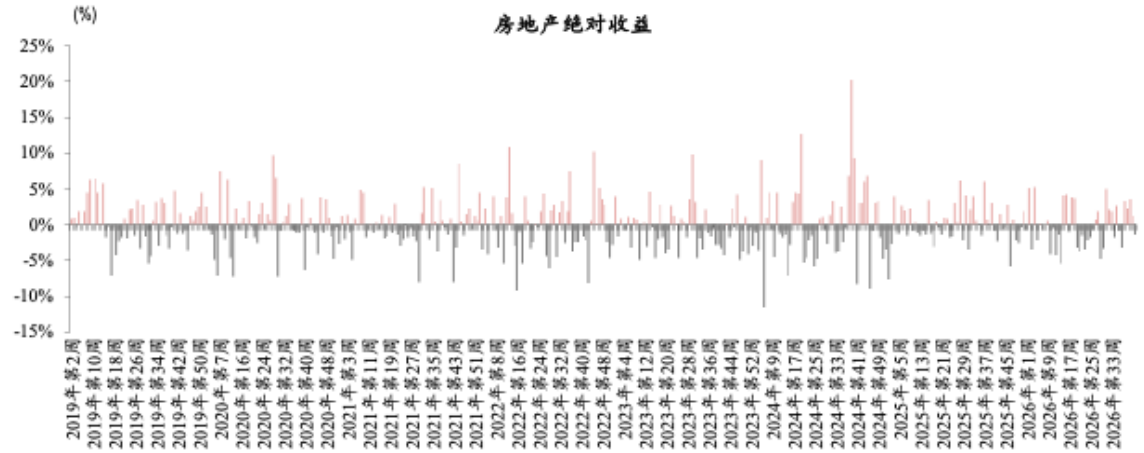
4 第 40-41 周板块表现回顾

第 40 周（2026 年 9 月 26 日-2026 年 10 月 2 日），在大盘表现方面，上证指数收于 3842 点，较上周下降 46.18 点，涨跌幅为-1.2%；创业板指收于 3135 点，较上周下降 153.67 点，涨跌幅为-4.7%；沪深 300 指数收于 4358 点，较上周下降 81.53 点，涨跌幅为-1.8%。

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、医药生物、银行，涨幅分别为 3.5%、2.3%、1.5%；跌幅前三的行业依次为通信、电子、机械设备，跌幅分别为-7.8%、-6.4%、-4.4%。

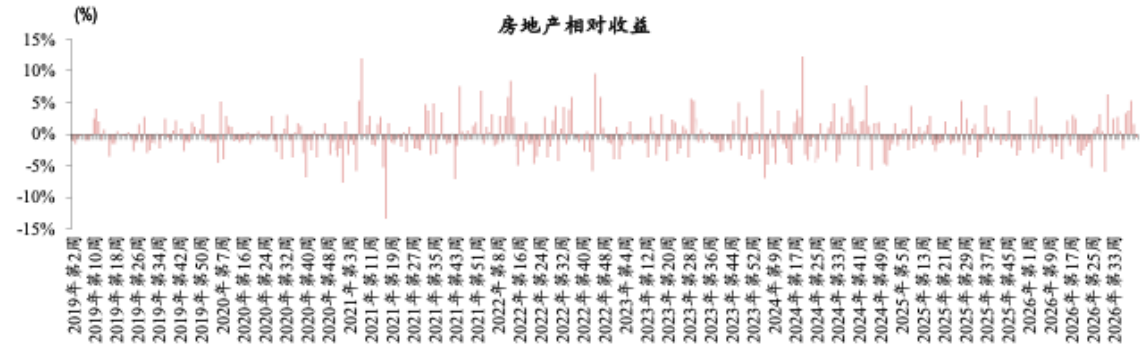
板块相对收益有所上升。房地产行业绝对收益为 3.5%，较上周上升 1.2pct，房地产行业相对收益（相对沪深 300）为 5.4%，较上周上升 1.6pct。房地产板块 PE 为 9.03X，较上周上升 0.49X。

图表 48. 房地产行业绝对收益为 3.5%，较上周上升 1.2pct



资料来源：同花顺、中银证券

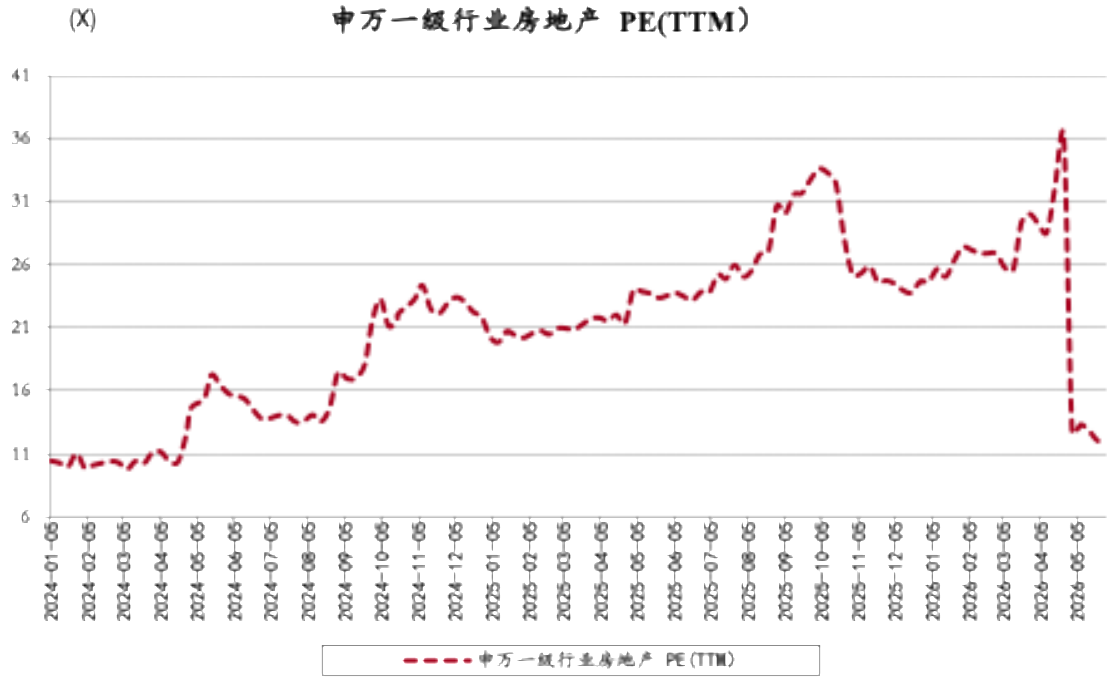
图表 49. 房地产行业相对沪深 300 收益为 5.4%，较上周上升 1.6pct



资料来源：同花顺、中银证券

仅供内部参考，请勿外传！

图表 50. 房地产板块为 9.03X，较上周上升 0.49X



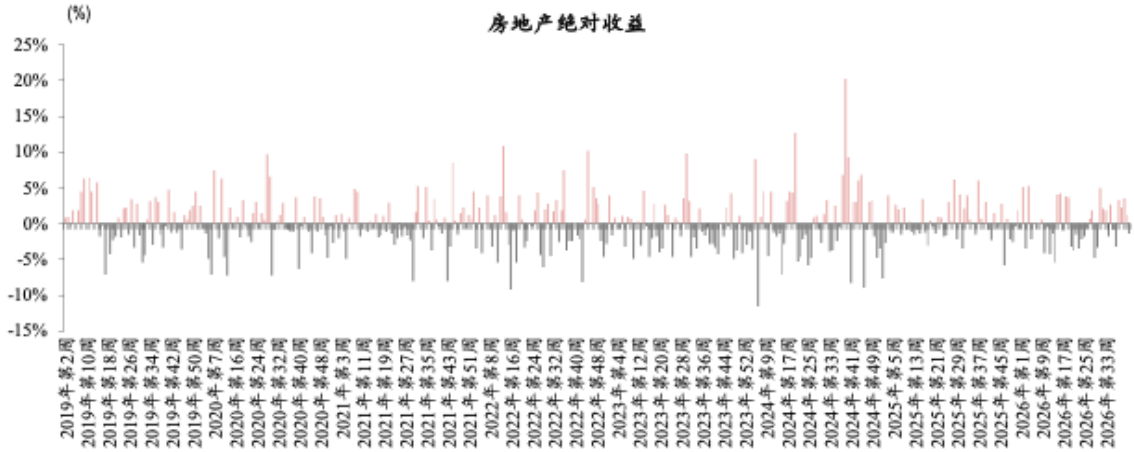
资料来源：同花顺、中银证券

第 41 周（2026 年 10 月 3 日-2026 年 10 月 9 日），在大盘表现方面，上证指数收于 3814 点，较上周下降 28.40 点，涨跌幅为-0.7%；创业板指收于 3043 点，较上周下降 91.94 点，涨跌幅为-2.9%；沪深 300 指数收于 4317 点，较上周下降 40.36 点，涨跌幅为-0.9%。

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煤炭、传媒、石油石化，涨幅分别为 2.74%、2.70%、2.2%；跌幅前三的行业依次为电子、通信、机械设备，跌幅分别为-5.7%、-4.7%、-3.5%。

板块相对收益有所下降。房地产行业绝对收益为-1.4%，较上周下降 4.9pct，房地产行业相对收益（相对沪深 300）为-0.5%，较上周下降 5.8pct。房地产板块 PE 为 9.01X，较上周下降 0.02X。

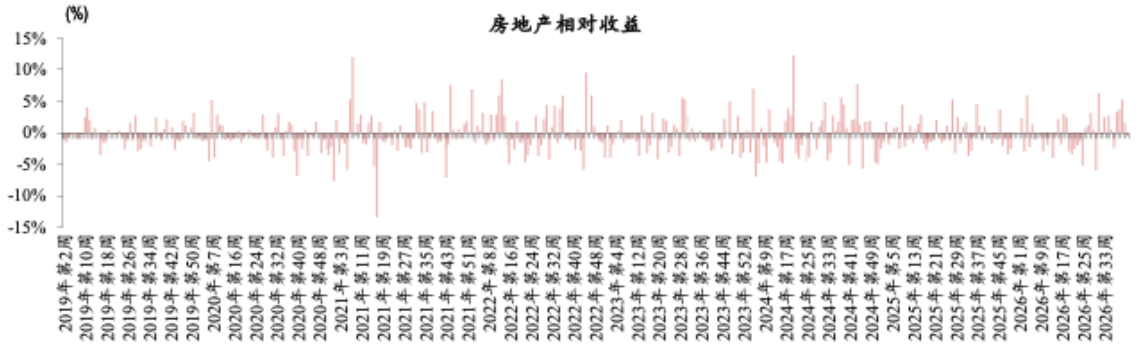
图表 51. 房地产行业绝对收益为-1.4%，较上周下降 4.9pct



资料来源：同花顺、中银证券

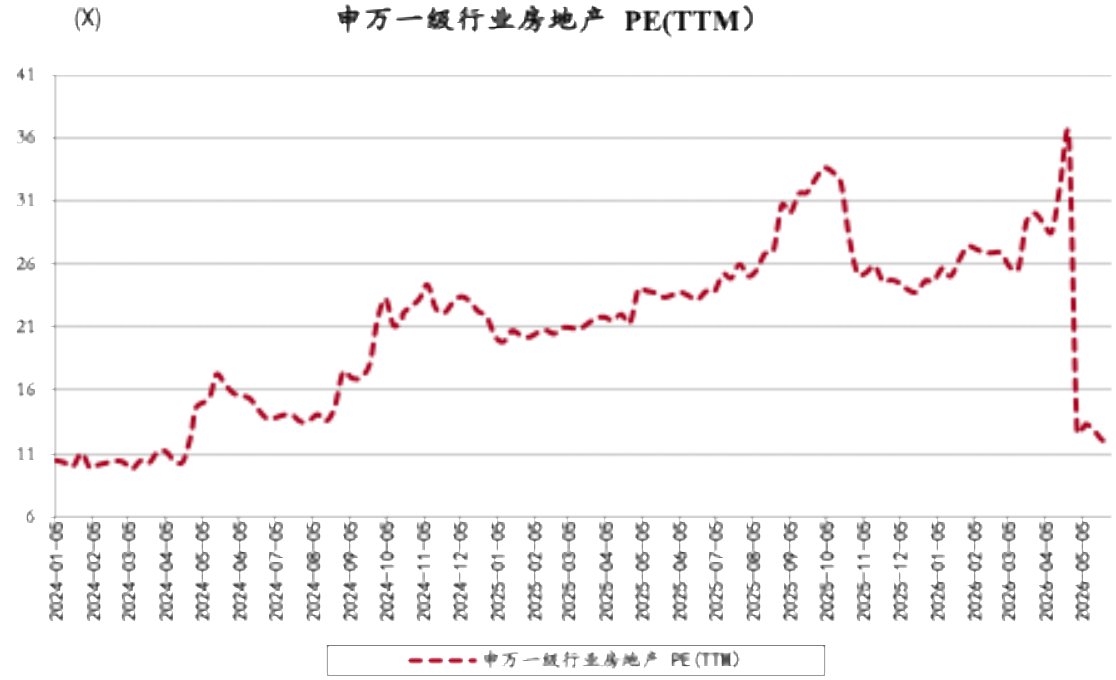
仅供内部参考，请勿外传！

图表 52. 房地产行业相对沪深 300 收益为-0.5%，较上周下降 5.8pct



资料来源：同花顺、中银证券

图表 53. 房地产板块为 9.01X，较上周下降 0.02X

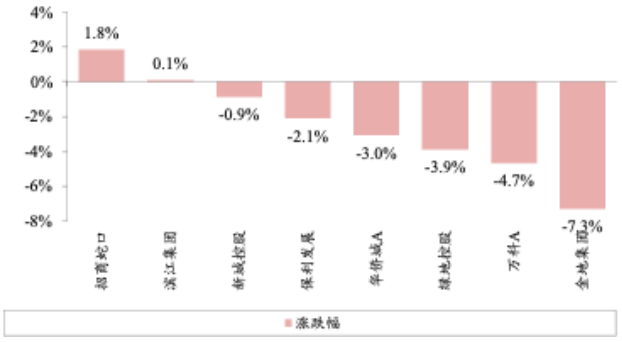


资料来源：同花顺、中银证券

在我们重点跟踪房地产行业股票中，第 41 周 A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为招商蛇口、滨江集团、新城控股，涨跌幅分别为 1.8%、0.1%、-0.9%，涨跌幅靠后的三家公司依次为金地集团、万科 A、绿地控股，涨跌幅分别为-7.3%、-4.7%、-3.9%。港股涨跌幅靠前的三家公司依次为旭辉控股集团、中国海外发展、华润置地，涨跌幅分别为 42.9%、3.8%、3.5%，涨跌幅靠后的三家公司依次为龙湖集团、建发国际集团、碧桂园，涨跌幅分别为-2.2%、-0.8%、-0.5%。

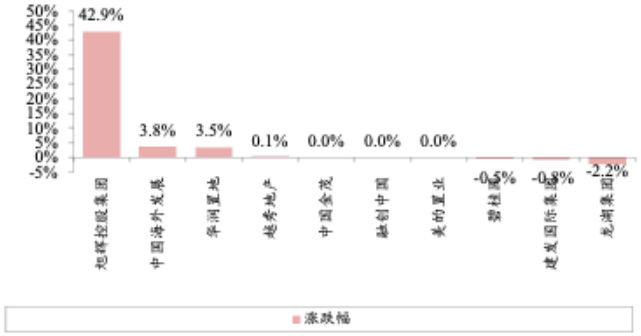
仅供内部参考，请勿外传！

图表 54. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为招商蛇口、滨江集团、新城控股



资料来源：同花顺、中银证券

图表 55. 港股涨跌幅靠前的三家公司依次为旭辉控股集团、中国海外发展、华润置地



资料来源：同花顺、中银证券

仅供内部参考，请勿外传！

5 第 40-41 周重点公司公告

高管变动公告：

中新集团：陆海粟因工作调整辞去董事会秘书职务，继续担任公司董事及财务总监；董事会聘任胡跃峰为董事会秘书，任期至第六届董事会届满。

ST 南置：1）公司拟以 388.6 万元收购河北雄安中电建物业管理有限公司 100%股权，以拓展物业管理业务。2）非独立董事郭崇华及副总经理庞捷峰因工作变动辞职，辞职已生效。董事会提名张皓宇为非独立董事候选人，尚需股东会审议。

股权变动公告：

贝壳-W：公司于 9 月 24 日在纽约证券交易所回购 54.1 万股 A 类普通股，耗资 300.0 万美元，股份拟注销；该事项于 9 月 25 日披露。

盈新发展：公司拟实施 2026 年限制性股票激励计划，拟授予不超过 5,000.0 万股，约占草案公告时总股本的 0.9%；其中首次授予不超过 4,400.0 万股，预留不超过 600.0 万股。首次授予对象 84 人，授予价格 1.58 元/股。计划尚需股东会审议。

碧桂园服务：公司于 9 月 25 日回购 25.0 万股，耗资 127.4 万港元，股份拟注销。

绿城服务：公司于 9 月 25 日回购 23.0 万股，耗资 94.4 万港元，股份列作库存股。

合肥城建：公司持股 5%以上股东合肥市工业投资控股有限公司于 6 月 29 日至 7 月 13 日累计减持 793.5 万股，占公司总股本约 1.0%；减持计划提前终止后，该股东持有 17,220.9 万股，占总股本约 21.4%。

永升服务：公司于 9 月 25 日回购 20.0 万股，耗资 33.9 万港元，股份拟注销。

融创服务：公司于 9 月 25 日回购 80.0 万股，耗资 61.0 万港元，股份拟注销。

佳兆业集团：公司因强制可换股债券转换，于 9 月 25 日发行约 12.5 亿股新股，已发行股份由约 114.3 亿股增加至 126.7 亿股，增幅约 10.9%；其中 B、C 批次新增约 2.2 亿股，D 至 H 批次新增约 10.3 亿股。

ST 华幸：公司与杭州骋风而来、南阳木兰花等签署重整投资协议。产业投资人拟以 12.0 亿元受让 20.0 亿股转增股份，约占重整后总股本的 20.6%；具体实施仍以法院裁定批准的重整计划为准。

金科股份：1）董事长兼总裁郭伟、董事兼常务副总裁李根及董事会秘书杨鹏的增持计划实施完毕，三人合计增持 264.8 万股，占公司总股本约 0.025%，增持金额 319.0 万元。增持后，三人分别持有 138.2 万股、66.7 万股及 59.9 万股。2）重整财务投资人所持 18.0 亿股限售股份将于 2026 年 10 月 12 日上市流通，占公司总股本 17.0%，该部分股份为重整资本公积转增股份，锁定期 12 个月，相关股东已履行锁定期承诺。股东金科控股于 2026 年 7 月 2 日-9 月 29 日被司法强制执行减持 10493.6 万股股份，占公司总股本 1.0%；减持完成后，金科控股持有公司 13792.5 万股股份，占公司总股本 1.3%；金科控股、黄红云及其一致行动人合计持股由 7.2%下降至 6.2%，本次处置不会变更公司控制权。

金融街：股东和谐健康保险股份有限公司于 2026 年 7 月 27 日、9 月 28 日-29 日通过集中竞价交易减持公司 3052.2 万股股份，占公司总股本 1.0%；减持完成后，和谐健康持有公司 38148.1 万股股份，占公司总股本 12.8%。

福星股份：控股股东福星集团控股有限公司所持 1500.0 万股无限售流通股被司法拍卖成交，占公司总股本 0.9%；若全部完成过户，福星集团持有公司股份将由 32750.0 万股下降至 31250.0 万股，持股比例由 20.6%降至 19.6%，不会改变公司控股股东及实际控制人，股权变更过户尚存在不确定性。

雅居乐集团：公司境外债务重组取得重大进展，协调委员会持有现有银团贷款未偿还本金约 61.5%，公司与协调委员会接近敲定重组条款清单及重组支持协议；拟重组金融债务本金总额约 51.8 亿美元，重组代价包括合共 91.99 亿股新普通股，约占重组完成后股本 64.6%。

保利发展：2026 年第三季度，“保利定转”未发生转股，截至 2026 年第三季度末，尚未转股的“保利定转”金额 850000.0 万元，占发行总量的 100.0%，当前有效转股价格 15.89 元/股。

万科 A：披露截至 2026 年 9 月 30 日证券变动月报表，本月公司 A 股、H 股法定股本及已发行股份数量均未发生变动。

仅供内部参考，请勿外传！

华发股份：2026 年第三季度，“华发定转”未发生转股，截至 2026 年第三季度末，尚未转股的“华发定转”金额 480000.0 万元，占发行总量的 100.0%，当前有效转股价格 7.06 元/股。

苏宁环球：控股股东苏宁环球集团解除质押 26469.0 万股公司股份，占公司总股本 8.7%，占其所持股份 49.9%；截至公告披露日，苏宁环球集团及其一致行动人所持公司股份无质押。

荣盛发展：公司部分董事、高级管理人员增持计划已实施完成，2026 年 6 月 30 日起 3 个月内累计增持公司股份 1281.2 万股，占公司总股本 0.3%，合计增持金额 1504.1 万元。

广宇集团：截至 2026 年 9 月 30 日，公司以集中竞价交易方式累计回购股份 630.6 万股，占公司总股本 0.81%，回购最高成交价 2.93 元/股，最低成交价 2.76 元/股，累计成交金额 1804.9 万元，回购用于员工持股计划或股权激励。公司 2026 年第一次临时股东会审议通过《关于控股子公司股权转让被动形成对外担保的议案》。

经营数据公告：

龙湖集团：2026 年上半年营业收入 398.0 亿元，同比下降 32.3%；归母净利润 19.6 亿元，同比下降 39.0%。

世茂集团：2026 年上半年营业收入 109.6 亿元，同比下降 26.1%；归母净亏损 61.9 亿元，上年同期归母净亏损 89.3 亿元，亏损同比收窄 30.7%。

合景悠活：2026 年上半年营业收入 15.7 亿元，同比下降 5.3%；归母净亏损 1.5 亿元，上年同期归母净亏损 2.7 亿元，亏损同比收窄 43.2%。

时代中国控股：2026 年上半年营业收入 11.5 亿元，同比下降 49.4%；归母净利润 36.9 亿元，上年同期归母净亏损 34.4 亿元，由亏转盈。

港龙中国地产：2026 年 1—8 月累计合同销售金额 9.0 亿元。

康桥悦生活：2026 年上半年营业收入 4.7 亿元，同比增长 3.2%；归母净利润 0.3 亿元，同比下降 13.9%。

润华服务：2026 年上半年营业收入 4.9 亿元，同比增长 10.7%；归母净利润 0.5 亿元，同比增长 107.2%。

佳兆业美好：2026 年上半年营业收入 7.9 亿元，同比下降 4.3%；归母净利润 0.4 亿元，同比下降 12.3%。

佳兆业集团：2026 年上半年营业收入 22.0 亿元，同比下降 40.6%；归属公司股东净亏损 93.3 亿元，上年同期净亏损 100.3 亿元，亏损同比收窄 7.0%。

绿景中国地产：2026 年上半年营业收入 97.7 亿元，同比增长 839.8%；归属公司股东净亏损 5.5 亿元，上年同期净亏损 18.4 亿元，亏损同比收窄 69.8%。

阳光 100 中国：2026 年上半年营业收入 3.1 亿元，同比下降 77.5%；归属公司股东净亏损 10.9 亿元，上年同期净亏损 10.9 亿元，按原始数值计算亏损同比扩大 0.4%。

首开股份：1）公司披露 2026—2028 年度债务融资工具注册报告初稿，注册金额 156.0 亿元，首期拟发行 20.2 亿元，期限 10 年。票面利率尚未披露，该材料不代表已获注册或完成发行。2）公司子公司平泰公司与金科苏州的借款纠纷收到二审终审判决，法院驳回上诉、维持原判；金科苏州应偿还借款本金 4.7 亿元及相应滞纳金，并支付律师费 30.0 万元。实际回收及利润影响仍取决于执行情况。

富力地产：公司子公司成都熊猫万国商城有限公司及公司法定代表人、董事长李思廉新增被限制高消费。公司称正与相关机构沟通，该事项暂未对日常经营及偿债能力产生重大不利影响。

百联股份：公司取得交易商协会债务融资工具注册通知书，注册额度为 100.0 亿元，有效期 2 年；可在额度内分期发行超短期融资券、短期融资券、中期票据及永续票据。

华联控股：公司拟收购的阿里扎罗锂盐湖项目收到加拿大外国投资审查部门通知，相关部门拟对交易展开进一步审查。

荣盛发展：公司子公司新增四起借款及抵债相关诉讼，相关诉请金额合计约 6.0 亿元；另有未达到单项披露标准的新增诉讼，涉及金额约 5.6 亿元。截至公告披露时，公司及下属子公司新增到期未支付债务本金 5.6 亿元，正与金融机构协商展期。

越秀地产：公司全资附属公司就项目开发订立银行融资协议，最高融资额为 10.0 亿港元，融资最后到期日不迟于 2031 年 10 月 1 日；公司为附属公司的协议责任提供担保。

仅供内部参考，请勿外传！

金科股份：重整财务投资人所持 18.0 亿股限售股份将于 2026 年 10 月 12 日上市流通，占公司总股本 17.0%，该部分股份为重整资本公积转增股份，锁定期 12 个月，相关股东已履行锁定期承诺。股东金科控股于2026年7月2日-9月29日被司法强制执行减持10493.6万股股份，占公司总股本1.0%；减持完成后，金科控股持有公司 13792.5 万股股份，占公司总股本 1.3%；金科控股、黄红云及其一致行动人合计持股由 7.2%下降至 6.2%，本次处置不会变更公司控制权。

金融街：股东和谐健康保险股份有限公司于 2026 年 7 月 27 日、9 月 28 日-29 日通过集中竞价交易减持公司 3052.2 万股股份，占公司总股本 1.0%；减持完成后，和谐健康持有公司 38148.1 万股股份，占公司总股本 12.8%。

其他重要公告：

首开股份：1）公司披露 2026—2028 年度债务融资工具注册报告初稿，注册金额 156.0 亿元，首期拟发行 20.2 亿元，期限 10 年。票面利率尚未披露，该材料不代表已获注册或完成发行。2）公司子公司平泰公司与金科苏州的借款纠纷收到二审终审判决，法院驳回上诉、维持原判；金科苏州应偿还借款本金 4.7 亿元及相应滞纳金，并支付律师费 30.0 万元。实际回收及利润影响仍取决于执行情况。

富力地产：公司子公司成都熊猫万国商城有限公司及公司法定代表人、董事长李思廉新增被限制高消费。公司称正与相关机构沟通，该事项暂未对日常经营及偿债能力产生重大不利影响。

百联股份：公司取得交易商协会债务融资工具注册通知书，注册额度为 100.0 亿元，有效期 2 年；可在额度内分期发行超短期融资券、短期融资券、中期票据及永续票据。

华联控股：公司拟收购的阿里扎罗锂盐湖项目收到加拿大外国投资审查部门通知，相关部门拟对交易展开进一步审查。

荣盛发展：公司子公司新增四起借款及抵债相关诉讼，相关诉请金额合计约 6.0 亿元；另有未达到单项披露标准的新增诉讼，涉及金额约 5.6 亿元。截至公告披露时，公司及下属子公司新增到期未支付债务本金 5.6 亿元，正与金融机构协商展期。

越秀地产：公司全资附属公司就项目开发订立银行融资协议，最高融资额为 10.0 亿港元，融资最后到期日不迟于 2031 年 10 月 1 日；公司为附属公司的协议责任提供担保。

滨江集团：公司股票 2026 年 9 月 28 日至 30 日连续三个交易日收盘价格涨幅偏离值累计达 24.8%，出现股票交易异常波动；经自查，公司经营正常，公司、控股股东及实际控制人不存在应披露而未披露重大事项，异常波动期间控股股东、实控人未买卖公司股票。

绿景（中国）地产：公司与若干主要境外债权人于 9 月 30 日签订重组支持协议，就境外债务重组主要条款达成协议；清盘呈请聆讯进一步押后至 2027 年 4 月 6 日。

中国奥园：接管人已就葵涌市地段第 46 号及其上物业签订临时协议，以现金代价 1.5 亿港元出售该物业，预计于 2027 年 2 月 26 日或之前完成，所得款项净额将用于解除未偿还部分按揭贷款。

禹洲集团：有关出售香港皇后大道中 99 号中环中心 58 楼物业的非常重大出售事项已于 2026 年 10 月 2 日完成，完成后集团不再拥有相关物业。

招商蛇口：全资子公司通过北交所公开摘牌取得深圳市招华国际会展运营有限公司 50%股权，交易对价 5.1 亿元，目前交易协议生效条件已全部达成，股权转让协议正式生效，后续将推进工商变更登记工作。

陆家嘴：公司 A 股连续三个交易日收盘价格涨幅偏离值累计超 20%，出现股票交易异常波动；经自查及征询控股股东，不存在应披露而未披露重大事项，公司 A 股滚动市盈率 36.9 倍，显著高于房地产业 9.7 倍的行业滚动市盈率。

京投发展：公司筹划将房地产开发业务相关资产及负债转让给控股股东京投公司的重大资产重组事项，目前审计、评估、尽调等工作仍在推进，交易相关要素尚未最终确定，存在重大不确定性。

富力地产：公司 H16 富力 5、H18 富力 8、H18 富力 1 债券到期，受流动性紧张影响，启用 30 个工作日兑付豁免期，本息兑付延后至 2026 年 11 月 17 日，豁免期内不计罚息，继续按票面 7.00%计息，公司正筹措资金推进兑付。

仅供内部参考，请勿外传！

图表 56. 2026 年第 40-41 周（9 月 26 日-10 月 9 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	中新集团	陆海粟因工作调整辞去董事会秘书职务，继续担任公司董事及财务总监；董事会聘任胡跃峰为董事会秘书，任期至第六届董事会届满。
	ST 南置	1）公司拟以 388.6 万元收购河北雄安中电建物业管理有限公司 100%股权，以拓展物业管理业务。2）非独立董事郭崇华及副总经理庞捷峰因工作变动辞职，辞职已生效。董事会提名张皓宇为非独立董事候选人，尚需股东会审议。
股权变动公告	贝壳-W	公司于 9 月 24 日在纽约证券交易所回购 54.1 万股 A 类普通股，耗资 300.0 万美元，股份拟注销；该事项于 9 月 25 日披露。
	盈新发展	公司拟实施 2026 年限制性股票激励计划，拟授予不超过 5,000.0 万股，约占草案公告时总股本的 0.9%；其中首次授予不超过 4,400.0 万股，预留不超过 600.0 万股。首次授予对象 84 人，授予价格 1.58 元 / 股。计划尚需股东会审议。
	碧桂园服务	公司于 9 月 25 日回购 25.0 万股，耗资 127.4 万港元，股份拟注销。
	绿城服务	公司于 9 月 25 日回购 23.0 万股，耗资 94.4 万港元，股份列作库存股。
	合肥城建	公司持股 5%以上股东合肥市工业投资控股有限公司于 6 月 29 日至 7 月 13 日累计减持 793.5 万股，占公司总股本约 1.0%；减持计划提前终止后，该股东持有 17,220.9 万股，占总股本约 21.4%。
	永升服务	公司于 9 月 25 日回购 20.0 万股，耗资 33.9 万港元，股份拟注销。
	融创服务	公司于 9 月 25 日回购 80.0 万股，耗资 61.0 万港元，股份拟注销。
	佳兆业集团	公司因强制可换股债券转换，于 9 月 25 日发行约 12.5 亿股新股，已发行股份由约 114.3 亿股增加至 126.7 亿股，增幅约 10.9%；其中 B、C 批次新增约 2.2 亿股，D 至 H 批次新增约 10.3 亿股。
	ST 华幸	公司与杭州骋风而来、南阳木兰花等签署重整投资协议。产业投资人拟以 12.0 亿元受让 20.0 亿股转增股份，约占重整后总股本的 20.6%；具体实施仍以法院裁定批准的重整计划为准。
	金科股份	1）董事长兼总裁郭伟、董事兼常务副总裁李根及董事会秘书杨鹏的增持计划实施完毕，三人合计增持 264.8 万股，占公司总股本约 0.025%，增持金额 319.0 万元。增持后，三人分别持有 138.2 万股、66.7 万股及 59.9 万股。2）重整财务投资人所持 18.0 亿股限售股份将于 2026 年 10 月 12 日上市流通，占公司总股本 17.0%，该部分股份为重整资本公积转增股份，锁定期 12 个月，相关股东已履行锁定期承诺。股东金科控股于 2026 年 7 月 2 日-9 月 29 日被司法强制执行减持 10493.6 万股股份，占公司总股本 1.0%；减持完成后，金科控股持有公司 13792.5 万股股份，占公司总股本 1.3%；金科控股、黄红云及其一致行动人合计持股由 7.2%下降至 6.2%，本次处置不会变更公司控制权。
	金融街	股东和谐健康保险股份有限公司于 2026 年 7 月 27 日、9 月 28 日-29 日通过集中竞价交易减持公司 3052.2 万股股份，占公司总股本 1.0%；减持完成后，和谐健康持有公司 38148.1 万股股份，占公司总股本 12.8%。
	福星股份	控股股东福星集团控股有限公司所持 1500.0 万股无限售流通股被司法拍卖成交，占公司总股本 0.9%；若全部完成过户，福星集团持有公司股份将由 32750.0 万股下降至 31250.0 万股，持股比例由 20.6%降至 19.6%，不会改变公司控股股东及实际控制人，股权变更过户尚存在不确定性。
	雅居乐集团	公司境外债务重组取得重大进展，协调委员会持有现有银团贷款未偿还本金约 61.5%，公司与协调委员会接近敲定重组条款清单及重组支持协议；拟重组金融债务本金总额约 51.8 亿美元，重组代价包括合共 91.99 亿股新普通股，约占重组完成后股本 64.6%。
	保利发展	2026 年第三季度，“保利定转”未发生转股，截至 2026 年第三季度末，尚未转股的“保利定转”金额 850000.0 万元，占发行总量的 100.0%，当前有效转股价格 15.89 元/股。
	万科 A	披露截至 2026 年 9 月 30 日证券变动月报表，本月公司 A 股、H 股法定股本及已发行股份数量均未发生变动。
	华发股份	2026 年第三季度，“华发定转”未发生转股，截至 2026 年第三季度末，尚未转股的“华发定转”金额 480000.0 万元，占发行总量的 100.0%，当前有效转股价格 7.06 元/股。
	苏宁环球	控股股东苏宁环球集团解除质押 26469.0 万股公司股份，占公司总股本 8.7%，占其所持股份 49.9%；截至公告披露日，苏宁环球集团及其一致行动人所持公司股份无质押。
	荣盛发展	公司部分董事、高级管理人员增持计划已实施完成，2026 年 6 月 30 日起 3 个月内累计增持公司股份 1281.2 万股，占公司总股本 0.3%，合计增持金额 1504.1 万元。
	广宇集团	截至 2026 年 9 月 30 日，公司以集中竞价交易方式累计回购股份 630.6 万股，占公司总股本 0.81%，回购最高成交价 2.93 元/股，最低成交价 2.76 元/股，累计成交金额 1804.9 万元，回购用于员工持股计划或股权激励。公司 2026 年第一次临时股东会审议通过《关于控股子公司股权转让被动形成对外担保的议案》。
经营数据公告	龙湖集团	2026 年上半年营业收入 398.0 亿元，同比下降 32.3%；归母净利润 19.6 亿元，同比下降 39.0%。
	世茂集团	2026 年上半年营业收入 109.6 亿元，同比下降 26.1%；归母净亏损 61.9 亿元，上年同期归母净亏损 89.3 亿元，亏损同比收窄 30.7%。
	合景悠活	2026 年上半年营业收入 15.7 亿元，同比下降 5.3%；归母净亏损 1.5 亿元，上年同期归母净亏损 2.7 亿元，亏损同比收窄 43.2%。
	时代中国控股	2026 年上半年营业收入 11.5 亿元，同比下降 49.4%；归母净利润 36.9 亿元，上年同期归母净亏损 34.4 亿元，由亏转盈。
	港龙中国地产	2026 年 1—8 月累计合同销售金额 9.0 亿元。
	康桥悦生活	2026 年上半年营业收入 4.7 亿元，同比增长 3.2%；归母净利润 0.3 亿元，同比下降 13.9%。
	润华服务	2026 年上半年营业收入 4.9 亿元，同比增长 10.7%；归母净利润 0.5 亿元，同比增长 107.2%。
	佳兆业美好	2026 年上半年营业收入 7.9 亿元，同比下降 4.3%；归母净利润 0.4 亿元，同比下降 12.3%。
	佳兆业集团	2026 年上半年营业收入 22.0 亿元，同比下降 40.6%；归属公司股东净亏损 93.3 亿元，上年同期净亏损 100.3 亿元，亏损同比收窄 7.0%。
	绿景中国地产	2026 年上半年营业收入 97.7 亿元，同比增长 839.8%；归属公司股东净亏损 5.5 亿元，上年同期净亏损 18.4 亿元，亏损同比收窄 69.8%。
	阳光 100 中国	2026 年上半年营业收入 3.1 亿元，同比下降 77.5%；归属公司股东净亏损 10.9 亿元，上年同期净亏损 10.9 亿元，按原始数值计算亏损同比扩大 0.4%。
	首开股份	1）公司披露 2026—2028 年度债务融资工具注册报告初稿，注册金额 156.0 亿元，首期拟发行 20.2 亿元，期限 10 年。票面利率尚未披露，该材料不代表已获注册或完成发行。2）公司子公司平泰公司与金科苏州的借款纠纷收到二审终审判决，法院驳回上诉、维持原判；金科苏州应偿还借款本金 4.7 亿元及相应滞纳金，并支付律师费 30.0 万元。实际回收及利润影响仍取决于执行情况。
	富力地产	公司子公司成都熊猫万国商城有限公司及公司法定代表人、董事长李思廉新增被限制高消费。公司称正与相关机构沟通，该事项暂未对日常经营及偿债能力产生重大不利影响。
	百联股份	公司取得交易商协会债务融资工具注册通知书，注册额度为 100.0 亿元，有效期 2 年；可在额度内分期发行超短期融资券、短期融资券、中期票据及永续票据。
	华联控股	公司拟收购的阿里扎罗锂盐湖项目收到加拿大外国投资审查部门通知，相关部门拟对交易展开进一步审查。

仅供内部参考，请勿外传！

公告类型	公司名称	公告内容
	荣盛发展	公司子公司新增四起借款及抵债相关诉讼，相关诉请金额合计约 6.0 亿元；另有未达到单项披露标准的新增诉讼，涉及金额约 5.6 亿元。截至公告披露时，公司及下属子公司新增到期未支付债务本金 5.6 亿元，正与金融机构协商展期。
	越秀地产	公司全资附属公司就项目开发订立银行融资协议，最高融资额为 10.0 亿港元，融资最后到期日不迟于 2031 年 10 月 1 日；公司为附属公司的协议责任提供担保。
	金科股份	重整财务投资人所持 18.0 亿股限售股份将于 2026 年 10 月 12 日上市流通，占公司总股本 17.0%，该部分股份为重整资本公积转增股份，锁定期 12 个月，相关股东已履行锁定期承诺。股东金科控股于 2026 年 7 月 2 日-9 月 29 日被司法强制执行减持 10493.6 万股股份，占公司总股本 1.0%；减持完成后，金科控股持有公司 13792.5 万股股份，占公司总股本 1.3%；金科控股、黄红云及其一致行动人合计持股由 7.2%下降至 6.2%，本次处置不会变更公司控制权。
	金融街	股东和谐健康保险股份有限公司于 2026 年 7 月 27 日、9 月 28 日-29 日通过集中竞价交易减持公司 3052.2 万股股份，占公司总股本 1.0%；减持完成后，和谐健康持有公司 38148.1 万股股份，占公司总股本 12.8%。
其他重要公告	首开股份	1）公司披露 2026—2028 年度债务融资工具注册报告初稿，注册金额 156.0 亿元，首期拟发行 20.2 亿元，期限 10 年。票面利率尚未披露，该材料不代表已获注册或完成发行。2）公司子公司平泰公司与金科苏州的借款纠纷收到二审终审判决，法院驳回上诉、维持原判；金科苏州应偿还借款本金 4.7 亿元及相应滞纳金，并支付律师费 30.0 万元。实际回收及利润影响仍取决于执行情况。
	富力地产	公司子公司成都熊猫万国商城有限公司及公司法定代表人、董事长李思廉新增被限制高消费。公司称正与相关机构沟通，该事项暂未对日常经营及偿债能力产生重大不利影响。
	百联股份	公司取得交易商协会债务融资工具注册通知书，注册额度为 100.0 亿元，有效期 2 年；可在额度内分期发行超短期融资券、短期融资券、中期票据及永续票据。
	华联控股	公司拟收购的阿里扎罗锂盐湖项目收到加拿大外国投资审查部门通知，相关部门拟对交易展开进一步审查。
	荣盛发展	公司子公司新增四起借款及抵债相关诉讼，相关诉请金额合计约 6.0 亿元；另有未达到单项披露标准的新增诉讼，涉及金额约 5.6 亿元。截至公告披露时，公司及下属子公司新增到期未支付债务本金 5.6 亿元，正与金融机构协商展期。
	越秀地产	公司全资附属公司就项目开发订立银行融资协议，最高融资额为 10.0 亿港元，融资最后到期日不迟于 2031 年 10 月 1 日；公司为附属公司的协议责任提供担保。
	滨江集团	公司股票 2026 年 9 月 28 日至 30 日连续三个交易日收盘价格涨幅偏离值累计达 24.8%，出现股票交易异常波动；经自查，公司经营正常，公司、控股股东及实际控制人不存在应披露而未披露重大事项，异常波动期间控股股东、实控人未买卖公司股票。
	绿景（中国）地产	公司与若干主要境外债权人于 9 月 30 日签订重组支持协议，就境外债务重组主要条款达成协议；清盘呈请聆讯进一步押后至 2027 年 4 月 6 日。
	中国奥园	接管人已就葵涌市地段第 46 号及其上物业签订临时协议，以现金代价 1.5 亿港元出售该物业，预计于 2027 年 2 月 26 日或之前完成，所得款项净额将用于解除未偿还部分按揭贷款。
	禹洲集团	有关出售香港皇后大道中 99 号中环中心 58 楼物业的非常重大出售事项已于 2026 年 10 月 2 日完成，完成后集团不再拥有相关物业。
	招商蛇口	全资子公司通过北交所公开摘牌取得深圳市招华国际会展运营有限公司 50%股权，交易对价 5.1 亿元，目前交易协议生效条件已全部达成，股权转让协议正式生效，后续将推进工商变更登记工作。
	陆家嘴	公司 A 股连续三个交易日收盘价格涨幅偏离值累计超 20%，出现股票交易异常波动；经自查及征询控股股东，不存在应披露而未披露重大事项，公司 A 股滚动市盈率 36.9 倍，显著高于房地产业 9.7 倍的行业滚动市盈率。
	京投发展	公司筹划将房地产开发业务相关资产及负债转让给控股股东京投公司的重大资产重组事项，目前审计、评估、尽调等工作仍在推进，交易相关要素尚未最终确定，存在重大不确定性。
	富力地产	公司 H16 富力 5、H18 富力 8、H18 富力 1 债券到期，受流动性紧张影响，启用 30 个工作日兑付豁免期，本息兑付延后至 2026 年 11 月 17 日，豁免期内不计罚息，继续按票面 7.00%计息，公司正筹措资金推进兑付。

资料来源：公司公告、中银证券

仅供内部参考，请勿外传！

6 第 40-41 周房企债券发行情况

第 40-41 周房企国内债券总发行量同比上升、环比下降，总偿还量同环比均下降。2026 年第 40-41 周（2026 年 9 月 26 日-2026 年 10 月 9 日）房地产行业国内债券总发行量为 53.15 亿元，环比下降 80.0%，同比上升 465.4%（前值：-47.7%）。总偿还量为 52.38 亿元，环比下降 67.8%，同比下降 69.9%（前值：-48.9%）；净融资额为 0.77 亿元。

具体来看，第 40-41 周债券发行量最大的房企为越秀集团、上城城发、常高新、杭州市安居宁巢投资，发行量分别为 14.0、10.0、10.0、9.2 亿元。第 40-41 周债券偿还量最大的房企为广州城建、首开股份、漳州开发、电子城管，偿还量分别为 15.0、12.0、10.0、5.0 亿元。

图表 57. 2026 年第 40-41 周房地产行业国内债券总发行量为 53.15 亿元，环比下降 80.0%，同比上升 465.4%



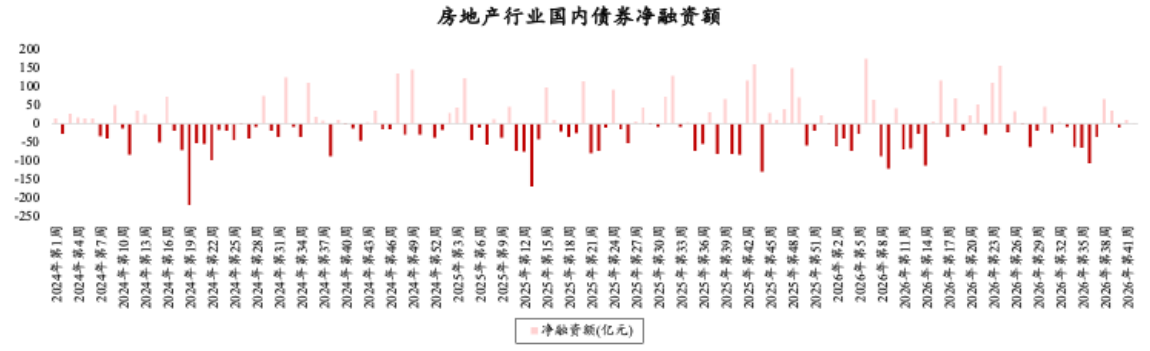
资料来源：同花顺、中银证券

图表 58. 2026 年第 40-41 周国内债券总偿还量为 52.38 亿元，环比下降 67.8%，同比下降 69.9%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 59. 2026 年第 40-41 周房地产行业国内债券净融资额为 0.77 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 60. 第 40-41 周债券发行量最大的房企为越秀集团、上城城发、常高新、杭州市安居宁巢投资，发行量分别为 14.0、10.0、10.0、9.2 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
2026-10-08	26 常高新 MTN002	常高新	地方国有企业	10.00	2029-10-09	中期票据
2026-10-08	26 上发 02	上城城发	地方国有企业	10.00	2029-10-12	公司债
2026-10-08	R 杭安居 1	杭州市安居宁巢投资	地方国有企业	9.15	2089-10-09	资产支持证券
2026-09-28	26 越秀集团 MTN007	越秀集团	地方国有企业	7.00	2029-09-29	中期票据
2026-09-28	26 越秀集团 MTN006	越秀集团	地方国有企业	7.00	2029-09-29	中期票据
2026-10-08	26 吕四 02	吕四港	地方国有企业	7.00	2031-10-12	公司债
2026-09-28	26 科集 01	大亚湾科创集团	地方国有企业	3.00	2031-10-08	公司债

资料来源：同花顺、中银证券

图表 61. 第 40-41 周债券偿还量最大的房企为广州城建、首开股份、漳州开发、电子城管，偿还量分别为 15.0、12.0、10.0、5.0 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
2026-09-28	21 穗建 05	广州城建	地方国有企业	到期	15.00	2.3900	公司债
2026-10-11	23 首开 MTN007	首开股份	地方国有企业	到期	12.00	3.8000	中期票据
2026-10-10	23 漳州开发 MTN001	漳州开发	中央企业	到期	10.00	3.2500	中期票据
2026-09-30	26 京电子城 SCP003	电子城	地方国有企业	到期	5.00	1.7400	短期融资券
2026-09-28	23 沈平国资 PPN001	沈阳市和平区国有资产经营	地方国有企业	到期	3.70	6.5000	非公开定向债务融资工具(PPN)
2026-10-11	21 东宝保障项目 NPB01	湖北荆门城建集团房地产开发	地方国有企业	到期	2.00	6.0000	企业债
2026-09-28	20 桂阳城投债	桂阳城建投	地方国有企业	提前偿还	1.48	3.3000	企业债
2026-09-28	21 桂阳城投 01	桂阳城建投	地方国有企业	提前偿还	1.44	3.3000	企业债
2026-09-29	21 钟瑞祥债	钟瑞祥公司	地方国有企业	提前偿还	0.90	5.2800	企业债
2026-10-11	21 湖州申太 02	湖州申太	地方国有企业	提前偿还	0.60	2.7500	企业债
2026-09-30	24 中企 A	中华企业	地方国有企业	提前偿还	0.13	3.0000	资产支持证券
2026-09-30	广州港优	广州海港集团	地方国有企业	提前偿还	0.07	2.2000	资产支持证券
2026-10-08	住发 1 优	上海地产住房发展	地方国有企业	提前偿还	0.03	2.2000	资产支持证券
2026-10-08	住发 2 优	上海地产住房发展	地方国有企业	提前偿还	0.01	2.2000	资产支持证券
2026-09-28	杭安居 1A	杭州市安居房产租赁集团	地方国有企业	提前偿还	0.01	1.9000	资产支持证券
2026-09-28	26 盛州优	盐城恒辉物业管理	地方国有企业	提前偿还	0.01	2.4700	资产支持证券
2026-09-28	中核 2 优	中核兴业	中央企业	提前偿还	0.00	2.2300	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

近期房地产行业政策密集落地，不过政策方向分散且单个政策的力度相对有限，整体仍以“稳市场”思路为主。房贷贴息政策落地，不过，受制条件较多，仍需要关注后续财政部是否有更多的政策出台。此外，北京、上海、广州相继落地了商品住房销售制度细则，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，我们预计更多城市执行细则将逐步落实，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。接下来，我们需要持续关注十一后多项政策的叠加效果以及传统销售旺季下的基本面变化情况。

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 62. 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	25.87	2,170.66	3.56	3.31	7.26	7.82	40.97
0817.HK	中国金茂	未有评级	1.10	174.31	0.04	0.09	25.04	12.36	4.04
1908.HK	建发国际集团	买入	11.16	304.08	1.58	1.78	7.06	6.27	17.34
002244.SZ	滨江集团	买入	10.15	315.81	0.68	0.85	14.92	11.94	9.86
0119.HK	保利置业集团	买入	1.08	48.34	0.06	0.06	18.24	17.92	8.55
1209.HK	华润万象生活	未有评级	32.81	881.05	1.74	1.93	18.87	17.04	6.91
1972.HK	太古地产	未有评级	20.77	1,407.13	-0.24	1.06	-86.95	19.67	40.77
600007.SH	中国国贸	未有评级	20.45	205.99	1.19	1.14	17.13	17.88	9.24
000560.SZ	我爱我家	未有评级	3.68	86.68	-0.04	0.07	-89.70	54.22	3.97

资料来源：同花顺、中银证券

注：股价截止日 10 月 9 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 63. 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