仅供内部参考，请勿外传

中信建投证券 CHINA SECURITIES

证券研究报告·行业动态

地产行业周报（10.10-10.16）：深圳杭州落地 828 新政细则，多城土拍延续分化

房地产

核心观点

本周深圳、杭州出台 828 新政细则，落实现房销售、新老划断及配套缓冲，杭州同步完善需求端支持。至此，北上广深等 7 城已相继跟进，示范效应下各地细则出台有望提速，行业格局加速分化。土地端，本周苏州、武汉、南京共出让 17 宗涉宅地，除武汉东湖高新一宗溢价 33.1%外，其余 16 宗均底价成交，拿地企业以地方国资、城投为主。政策密集落地与土拍冷热分化并存，市场整体处于加速修复期。

市场回顾

重点城市本周新房环比上升、同比下降；二手房成交同环比均上升。本周重点 29 城新房成交面积 161 万方，环比上升 115.4%，同比下降 27.8%；重点 13 城二手房成交面积 173 万方，环比上升 216.6%，同比上升 6.0%。

本周百城新增供地环比上升，同比下降。本周百城新增宅地 1386 万平，环比上升 259.3%，同比下降 42.0%。

香港二手住宅价格环比下降。本周香港二手住宅价格指数环比下降 0.7%，较 2025 年年底上升 11.1%，较 2025 年 3 月低点上升 18.7%。

行业要闻：1.深圳：发布《关于完善商品住房销售制度的通知》，明确 2026 年 8 月 28 日后新出让土地项目优先现房销售，定金一般不超过购房总价款的 3%。（财联社）2.杭州：出台商品住房销售制度改革实施意见，明确 2026 年 8 月 28 日前取得规划许可证的项目预售按原规定执行，此后出让项目须单体建筑主体结构封顶方可预售，现房销售定金不超总价款 5%。（第一财经）

行业观点与投资建议：看好优质商业地产公司、香港开发商、布局核心城市的开发商及二手中介公司。本周中信房地产指数下跌 6.05%，沪深 300 下跌 3.40%，板块跑输大盘。本周深圳、杭州出台 828 新政细则，落实现房销售、新老划断及配套缓冲，杭州同步完善需求端支持。至此，北上广深等 7 城已相继跟进，示范效应下各地细则出台有望提速，行业格局加速分化。土地端，本周苏州、武汉、南京共出让 17 宗涉宅地，除武汉东湖高新一宗溢价 33.1%外，其余 16 宗均底价成交，拿地企业以地方国资、城投为主。政策密集落地与土拍冷热分化并存，市场整体处于加速修复期。重点推荐 A 股：**建发股份、滨江集团、新城控股、大悦城、张江高科**；港股：**中国海外发展、太古地产、华润万象生活、华润置地、中国金茂、绿城服务、建发国际集团、贝壳-W 、新鸿基地产、领展房产基金**等。

风险提示：房企销售及结转不及预期，物企外拓不及预期。

维持 强于大市

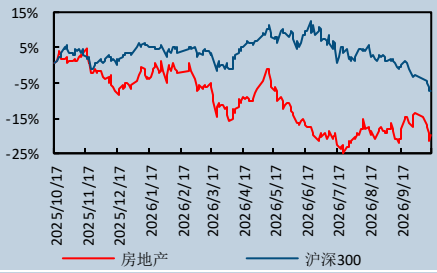
竺劲
zhujinbj@csc.com.cn
SAC 编号:S1440519120002
SFC 编号:BPU491

黄啸天
huangxiaotian@csc.com.cn
SAC 编号:S1440520070013

吴梦茹
wumengru@csc.com.cn
SAC 编号:S1440525060002

发布日期：2026 年 10 月 17 日

市场表现



相关研究报告

26.10.16	【中信建投房地产】:深圳杭州细则灵活性更强，具缓冲机制和需求侧对冲政策——828 房产新政深圳、杭州实施意见点评
26.10.10	【中信建投房地产】:地产行业周报（9.26-10.9）：上海广州等地出台 828 房产新政细则，按揭贴息政策加速行业止跌回稳
26.10.06	【中信建投房地产】:沪穗细则落地，新政持续推进 —828 房产新政上海、广州实施意见点评

本报告由中信建投证券股份有限公司在中华人民共和国（仅为本报告目的，不包括香港、澳门、台湾）提供。在遵守适用的法律法规情况下，本报告亦可能由中信建投（国际）证券有限公司在香港提供。同时请务必阅读正文之后的免责条款和声明。

仅供内部参考，请勿外传

目录

重点城市新房周度成交 1
华北区域（北京、青岛） 2
长三角（上海、杭州、苏州、扬州） 3
粤港澳大湾区（深圳、广州、佛山） 4
中西部（武汉、成都）、海西地区（福州） 5
重点城市二手房周度成交 6
香港房地产市场本周动态 9
香港房地产市场情况 10
重点城市土地市场情况 11
百城新增供地建面及均价 11
全国宅地成交溢价率情况 11
核心城市土拍情况（仅涉宅用地） 12
重点城市推盘情况 13
周度发债回顾 14
周度要闻回顾 15
行业一周要闻回顾 15
公司一周要闻回顾 17
公司估值 19
风险分析 23

仅供内部参考，请勿外传

重点城市新房周度成交

图表1： 重点城市库存面积及去化周数（库存面积单位为万平）



资料来源：wind，中信建投

图表2： 本周主要城市成交信息汇总（万平）

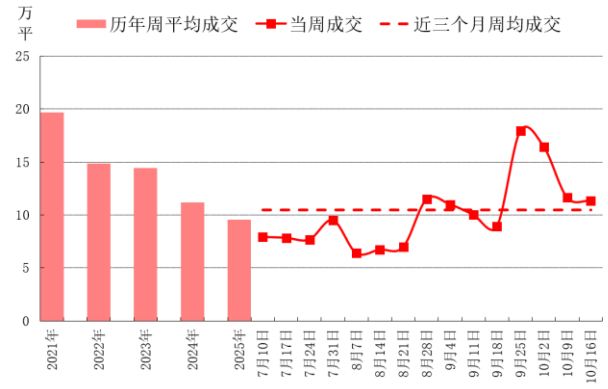
区域	城市	本周成交	本周成交环比	本周成交同比	2025年周均成交	2026年周均成交	备注
华北区域	北京	11.33	-2.62%	4.72%	9.57	10.21	商品住宅
	济南	-	-	-	8.95	7.76	商品住宅
	青岛	11.44	170.89%	-15.24%	11.73	10.58	商品住宅
长三角	上海	21.29	122.47%	-3.32%	20.85	21.09	商品住宅
	杭州	6.73	142.08%	-15.87%	8.20	6.98	商品住宅
	苏州	8.57	228.89%	6.98%	5.96	5.24	商品住宅
	江阴	0.86	5.63%	-41.52%	1.30	1.34	商品住宅
	扬州	-	-	-	2.50	1.44	商品住宅
	芜湖	2.30	270.91%	-45.17%	2.93	1.01	商品住宅
粤港澳	深圳	3.68	157.14%	-8.85%	5.01	4.53	商品住宅
	广州	17.15	153.62%	-10.95%	13.70	13.54	商品住宅
	佛山	11.46	238.05%	4.56%	7.45	7.14	商品房
	江门	1.89	237.84%	-2.30%	1.45	1.19	商品住宅
	惠州	3.52	651.60%	80.40%	1.44	1.42	商品住宅
其他地区	武汉	16.25	45.61%	-56.80%	23.12	21.41	商品住宅
	成都	13.77	214.35%	-36.37%	19.51	14.41	商品房
	福州	0.42	-37.50%	-89.23%	3.61	3.50	商品住宅
一线城市		**53.44**	**81.83%**	**-4.78%**	**49.13**	**49.37**	-----
二线城市		**81.62**	**129.60%**	**-35.73%**	**93.66**	**77.36**	-----
三线城市		**26.26**	**163.97%**	**-34.97%**	**36.11**	**19.95**	-----

资料来源：Wind，中信建投

仅供内部参考，请勿外传

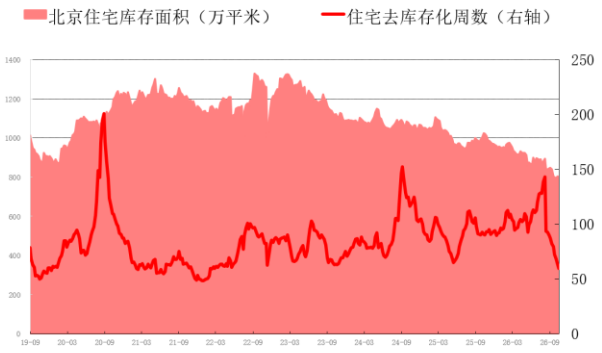
华北区域（北京、青岛）

图表3： 北京一手住宅周成交面积（万平）



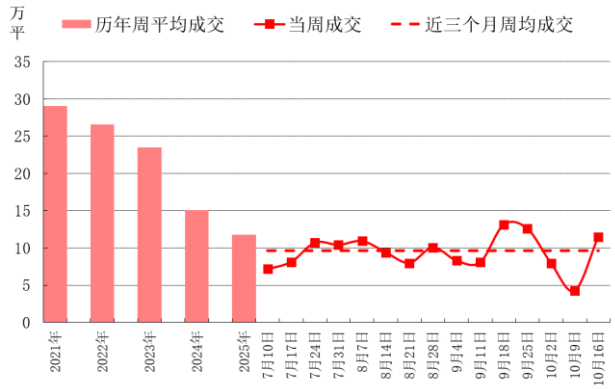
资料来源：wind，中信建投

图表4： 北京一手住宅库存面积/去化周期（万平/周）



资料来源：wind，中信建投

图表5： 青岛一手住宅周成交面积（万平）

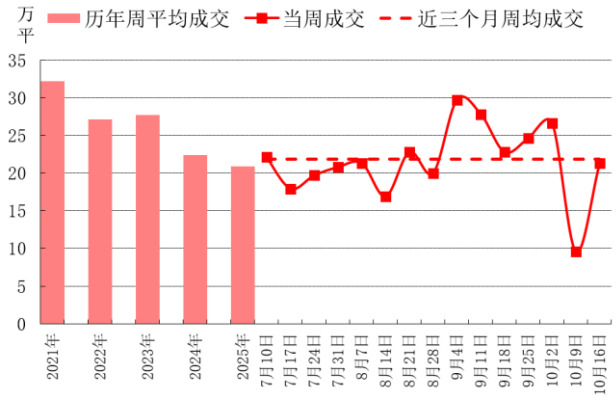


资料来源：wind，中信建投

仅供内部参考，请勿外传

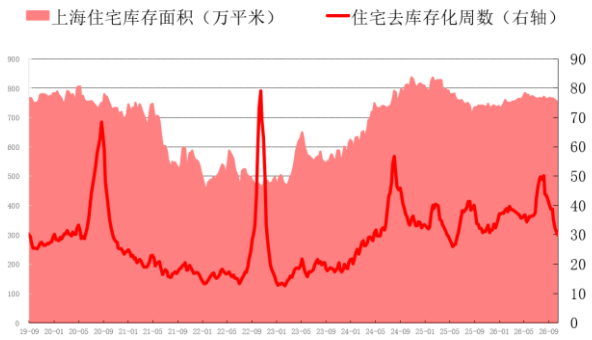
长三角（上海、杭州、苏州、扬州）

图表6： 上海一手住宅周成交面积（万平）



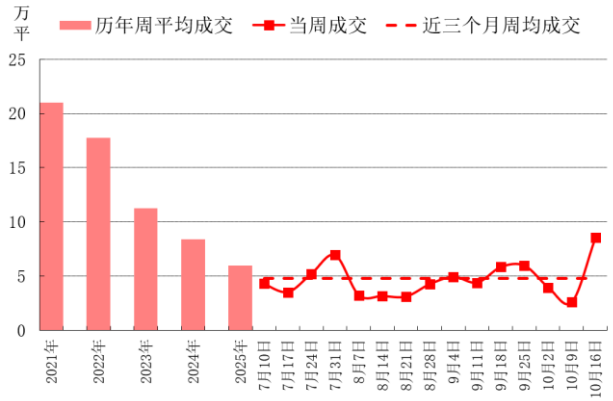
资料来源：wind，中信建投

图表7： 上海一手住宅库存面积/去化周期（万平/周）



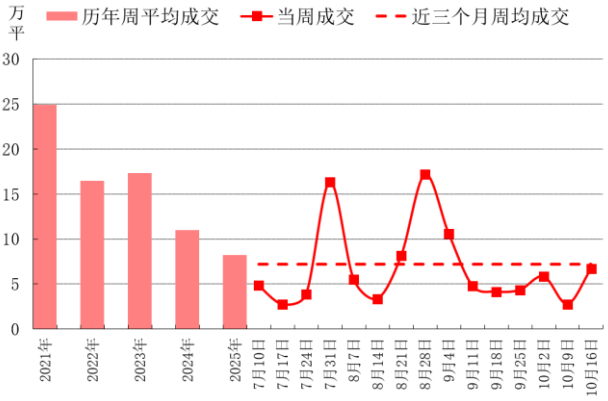
资料来源：wind，中信建投

图表8： 苏州一手住宅周成交面积（万平）



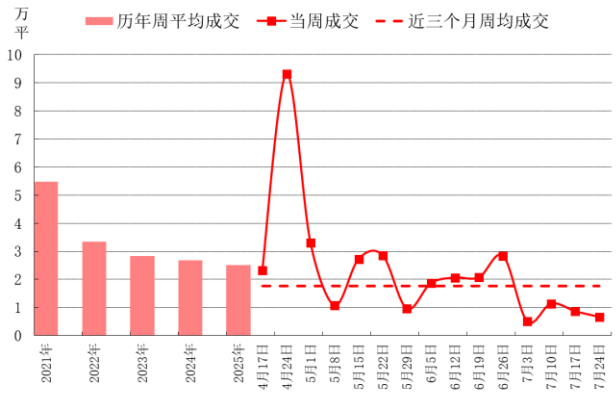
资料来源：wind，中信建投

图表9： 杭州一手住宅周成交面积（万平）



资料来源：wind，中信建投

图表10： 扬州一手住宅周成交面积（万平）

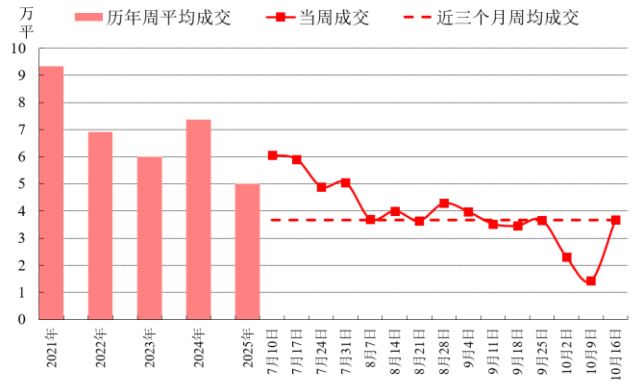


资料来源：wind，中信建投

仅供内部参考，请勿外传

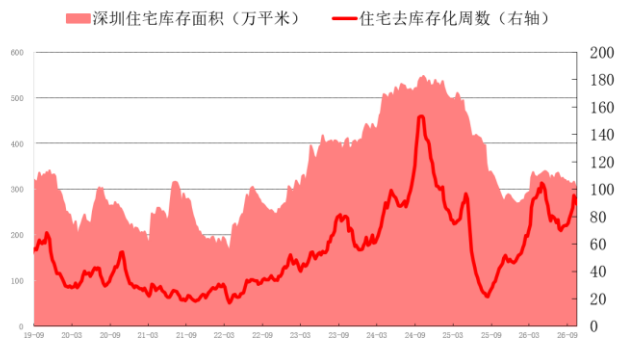
粤港澳大湾区（深圳、广州、佛山）

图表11： 深圳一手住宅周成交面积（万平）



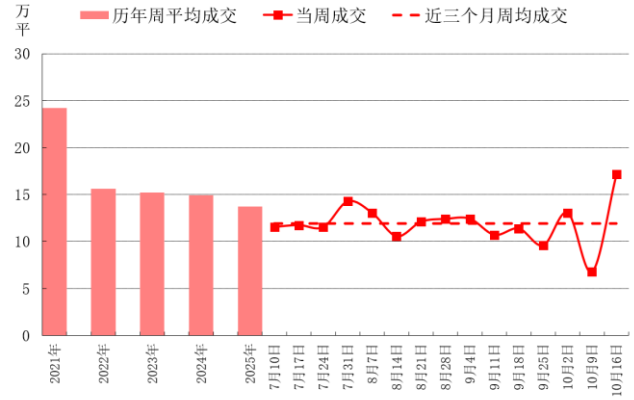
资料来源：wind，中信建投

图表12： 深圳一手住宅库存面积/去化周期（万平/周）



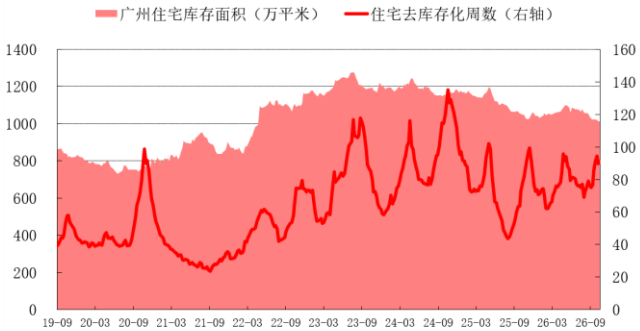
资料来源：wind，中信建投

图表13： 广州一手住宅周成交面积（万平）



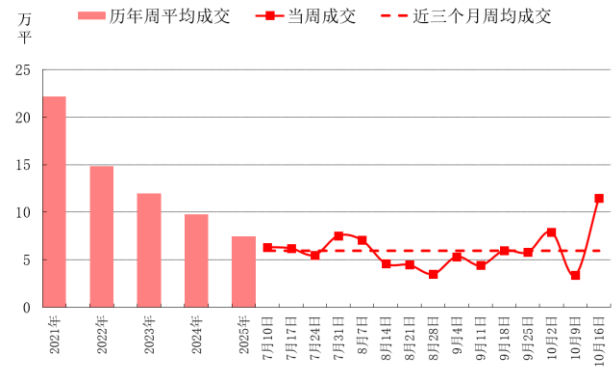
资料来源：wind，中信建投

图表14： 广州一手住宅库存面积/去化周期（万平/周）



资料来源：wind，中信建投

图表15： 佛山一手住宅周成交面积（万平）

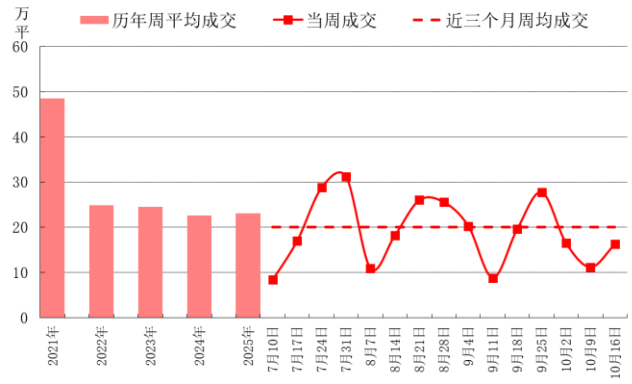


资料来源：wind，中信建投

仅供内部参考，请勿外传

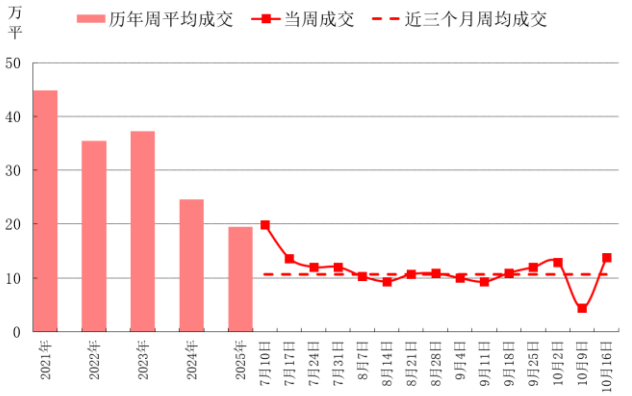
中西部（武汉、成都）、海西地区（福州）

图表16： 武汉一手住宅周成交面积（万平）



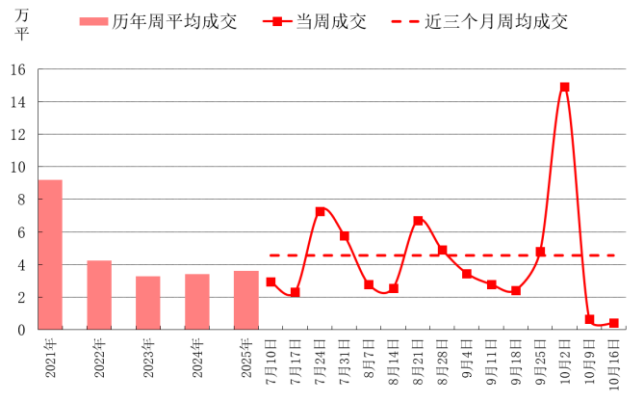
资料来源：wind，中信建投

图表17： 成都一手住宅周成交面积（万平）



资料来源：wind，中信建投

图表18： 福州一手住宅周成交面积（万平）

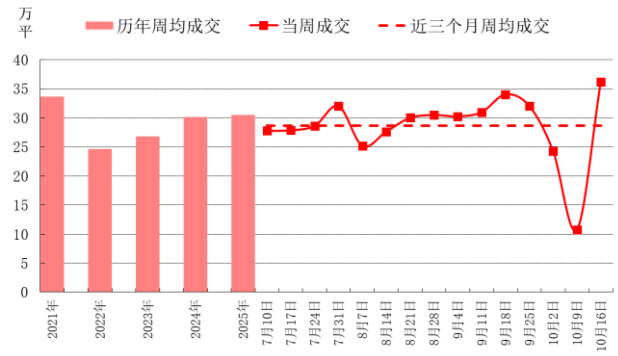


资料来源：wind，中信建投

仅供内部参考，请勿外传

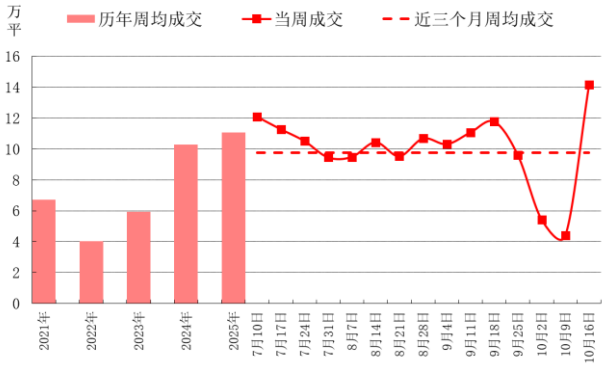
重点城市二手房周度成交

图表19： 北京二手住宅周成交面积（万平）



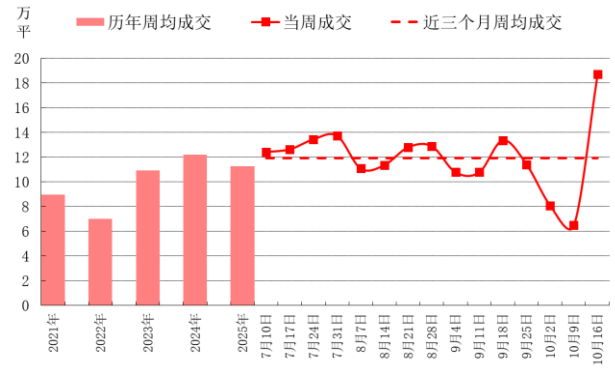
资料来源：wind，中信建投

图表20： 深圳二手住宅周成交面积（万平）



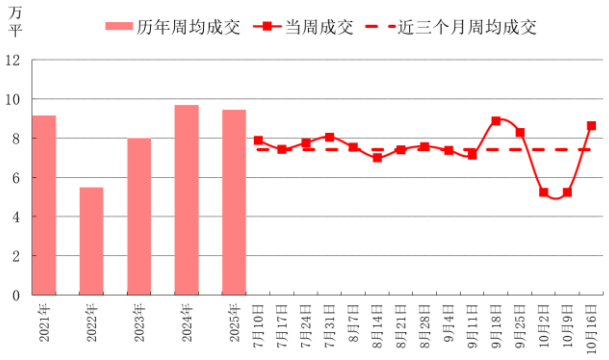
资料来源：wind，中信建投

图表21： 青岛二手住宅周成交面积（万平）



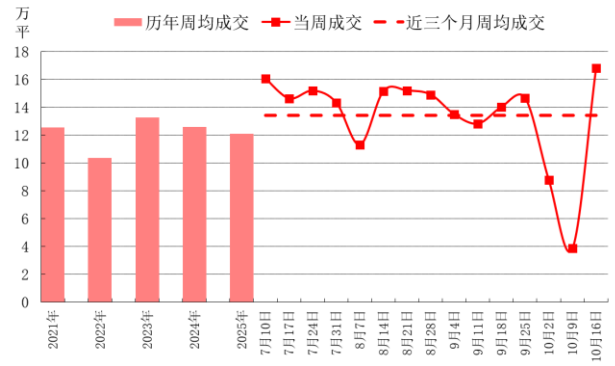
资料来源：wind，中信建投

图表22： 杭州二手住宅周成交面积（万平）



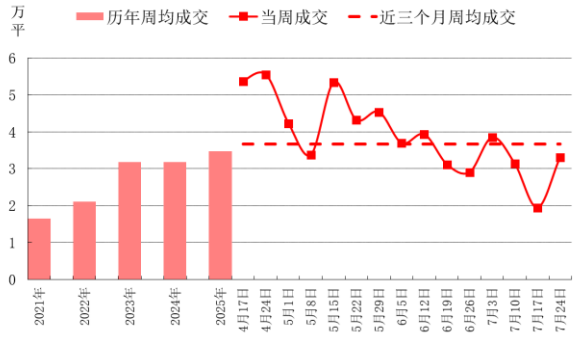
资料来源：wind，中信建投

图表23： 苏州二手住宅周成交面积（万平）



资料来源：wind，中信建投

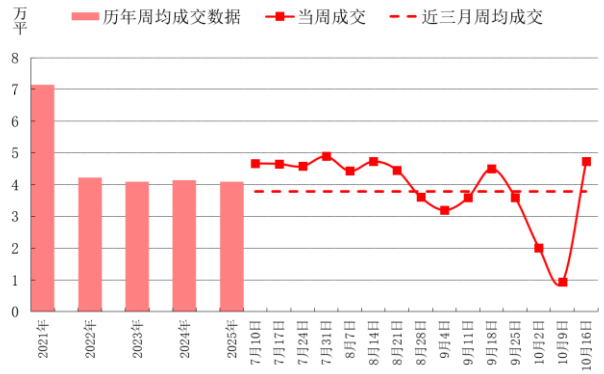
图表24： 扬州二手住宅周成交面积（万平）



资料来源：wind，中信建投

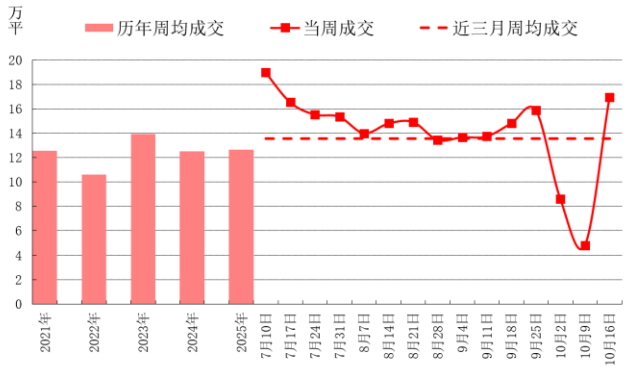
仅供内部参考，请勿外传

图表25： 厦门二手住宅周成交面积（万平）



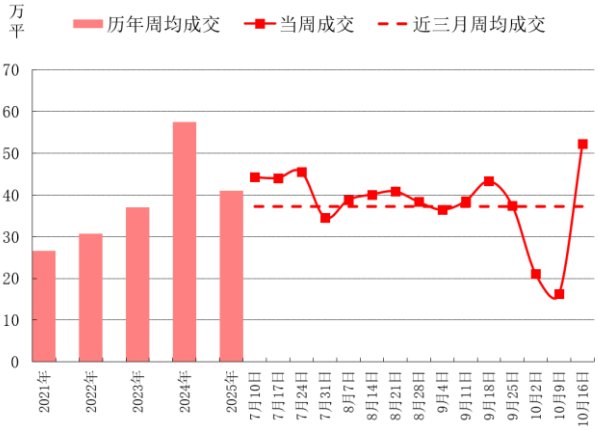
资料来源：wind，中信建投

图表26： 佛山二手住宅周成交面积（万平）



资料来源：wind，中信建投

图表27： 成都二手住宅周成交面积（万平）



资料来源：wind，中信建投

仅供内部参考，请勿外传

图表28： 本周二手住宅成交信息一览表（万平）

城市	本周成交	本周成交环比	本周成交同比	2025年周均成交	2026年周均成交	备注
北京	36.19	235.86%	14.42%	30.52	31.03	二手住宅
深圳	14.16	221.93%	-3.27%	11.06	10.79	二手住宅
青岛	18.70	187.94%	19.07%	11.27	12.45	二手住宅
杭州	8.66	64.47%	0.61%	9.46	8.51	二手住宅
苏州	16.80	334.04%	32.01%	12.10	13.97	二手住宅
南宁	2.52	131.73%	-8.57%	6.53	5.49	二手住宅
成都	52.23	221.67%	-0.83%	42.88	41.87	二手住宅
厦门	4.73	402.89%	4.37%	4.08	4.51	二手住宅
江门	1.93	171.13%	15.27%	1.60	1.76	二手住宅
佛山	16.93	252.71%	35.87%	12.67	14.02	二手住宅
扬州	-	-	-	3.47	2.89	二手住宅

资料来源：Wind，中信建投

仅供内部参考，请勿外传

香港房地产市场本周动态

住宅市场：香港二手楼价指数周环比下降

本周香港中原城市领先指数（二手房价格指数）按周环比下降 0.7%，较上月同期下降 1.3%，较 2025 年年底上升 11.1%。（Source：中原地产、观点网）

开发动态：香港新地西沙 SIERRA SEA 第 2C(2)期超额认购逾 129 倍

香港新地旗下西沙 SIERRA SEA 第 2C(2)期将于本周六（17 日）首轮价单销售 142 伙，截至 10 月 14 日暂收逾 1.85 万个购楼意向登记，超额认购逾 129 倍，并伙 GO PARK Sports 提供 6 大住户优惠。（Source：观点网）

办公酒店市场：香港甲厦连续六季录正吸纳量，第三季投资市场录 107 亿港元成交额

高力 10 月 14 日发布报告称，2026 年第三季香港甲级写字楼净吸纳量 101 万平方呎，连续六季正吸纳；投资市场录得 107 亿港元成交额，按年增长 18.5%；中环及金钟甲厦空置率降至 9.1%，为四年来首次重返单位数水平。（Source：观点网）

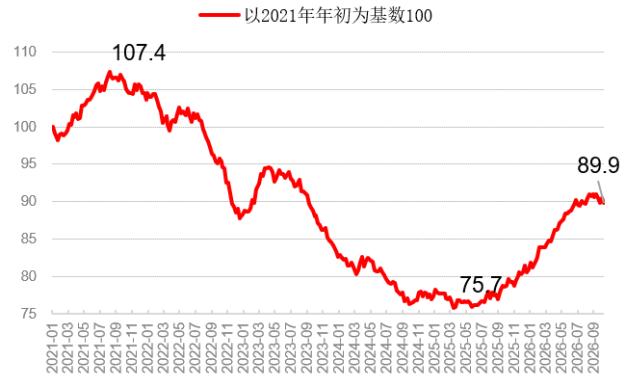
商业市场：领展香港安达臣道领达广场开幕，出租率达 83%

领展房地产投资信托基金旗下位于香港安达臣道发展区的首个大型零售项目领达广场于 10 月 13 日开幕，建筑面积约 13.9 万平方呎，目前出租率达 83%，预计服务周边约 16 万名居民。（Source：观点网）

仅供内部参考，请勿外传

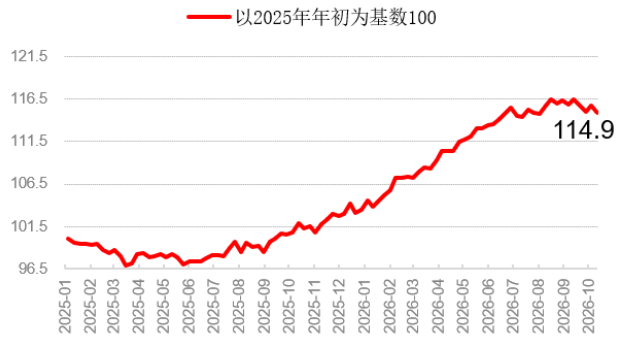
香港房地产市场情况

图表29： 香港二手住宅价格指数（以 2021 年年初为 100）



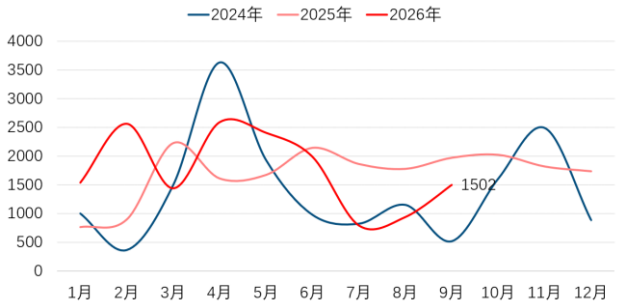
资料来源：wind，中原地产，中信建投

图表30： 香港二手住宅价格指数（以 2025 年年初为 100）



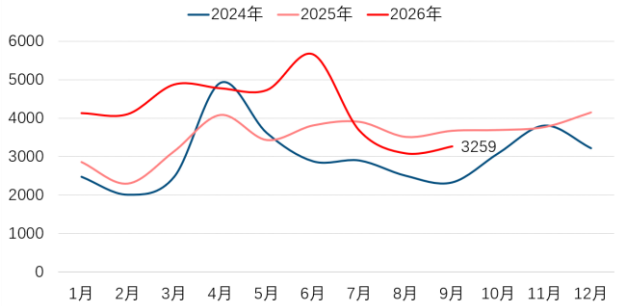
资料来源：wind，中原地产，中信建投

图表31： 香港一手住宅成交宗数



资料来源：wind，中原地产，中信建投

图表32： 香港二手住宅成交宗数



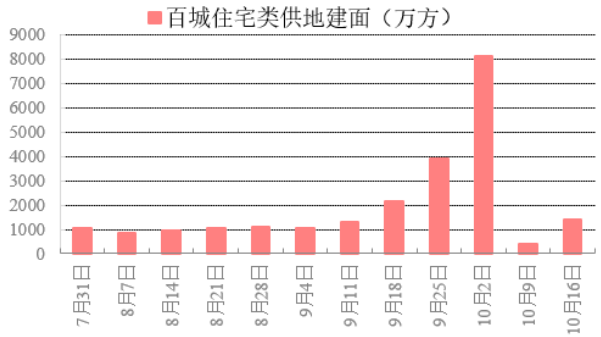
资料来源：wind，中原地产，中信建投

仅供内部参考，请勿外传

重点城市土地市场情况

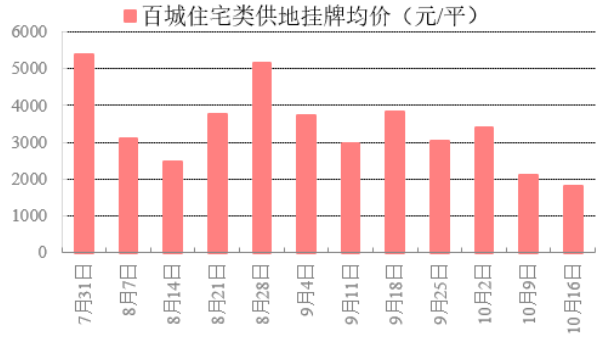
百城新增供地建面及均价

图表33： 百城住宅供地面积（万方）



资料来源：wind，中信建投

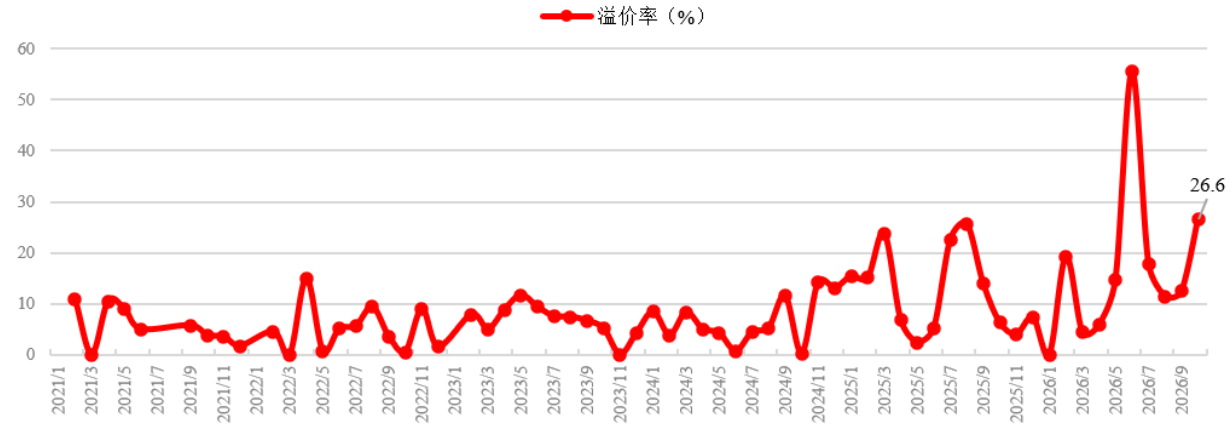
图表34： 百城住宅供地均价（元/平）



资料来源：wind，中信建投

全国宅地成交溢价率情况

图表35： 全国宅地成交溢价率变化



数据来源：wind，中信建投

仅供内部参考，请勿外传

核心城市土拍情况（仅涉宅用地）

本周苏州、武汉、南京共 17 宗涉宅用地出让，总土地出让金约 81.8 亿元。

图表36： 本周核心城市土拍情况

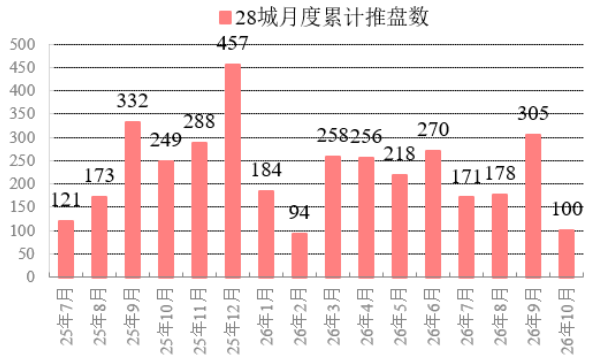
城市	地块区域	用途	容积率	建筑面积（万平）	成交价(亿元)	楼面价(万元/平米)	溢价率	竞得单位
苏州	吴江区	住宅用地	1.05	2.13	2.91	1.37	0.0%	苏州市吴江新吴城资本
苏州	开发区	住宅用地	1.50	3.55	2.34	0.66	0.0%	苏州市鑫运置业、旭辉
苏州	开发区	住宅用地	1.05	0.82	1.06	1.29	0.0%	苏州市朗运置业
苏州	开发区	住宅用地	1.20	5.05	4.29	0.85	0.0%	苏州市璟运置业
武汉	东湖新技术开发区	住宅用地	1.50	6.71	5.87	0.87	33.1%	湖北天创房地产开发
武汉	东西湖区	住宅用地	1.50	9.34	4.96	0.53	0.0%	武汉临空港润城置业
武汉	东西湖区	住宅用地	1.50	8.10	4.31	0.53	0.0%	武汉临空港康城置业
南京	栖霞区	住宅用地	1.20	5.18	5.71	1.10	0.0%	南京栖霞西麓开发建设
南京	江宁区	住宅用地	1.05	4.75	3.05	0.64	0.0%	南京泉乐房地产开发
南京	江宁区	住宅用地	3.00	10.31	7.66	0.74	0.0%	南京新都市建设发展
南京	江宁区	住宅用地	1.60	15.39	16.30	1.06	0.0%	南京新都市建设发展
南京	江宁区	住宅用地	1.05	2.28	1.29	0.57	0.0%	南京乐航房地产开发
南京	江北新区	住宅用地	1.60	6.19	4.81	0.78	0.0%	南京弘北投资置业
南京	江北新区	住宅用地	1.80	4.59	1.83	0.40	0.0%	南京弘北投资置业
南京	江北新区	住宅用地	1.80	6.33	3.29	0.52	0.0%	南京弘北投资置业
南京	浦口区	住宅用地	1.20	5.17	3.15	0.61	0.0%	南京芯源房地产开发
南京	浦口区	住宅用地	2.00	14.90	8.99	0.60	0.0%	南京芯源房地产开发

资料来源：中指，中信建投

仅供内部参考，请勿外传

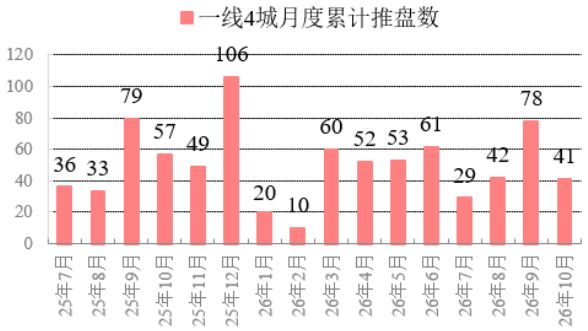
重点城市推盘情况

图表37： 重点城市推盘数



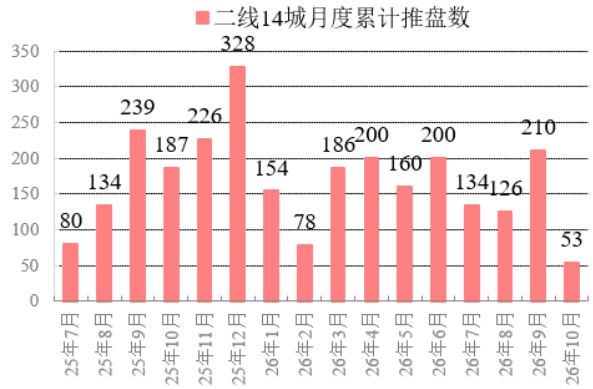
资料来源：wind，中信建投

图表38： 一线 4 城推盘数



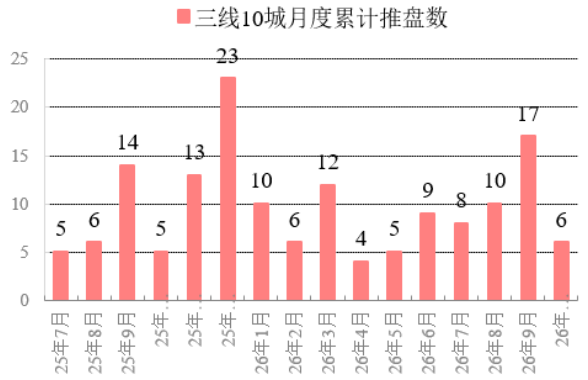
资料来源：wind，中信建投

图表39： 二线 14 城推盘数



资料来源：wind，中信建投

图表40： 三线 10 城推盘数



资料来源：wind，中信建投

仅供内部参考，请勿外传

周度发债回顾

本周共有 13 家房地产公司发行了债务融资工具，总额为 126.7 亿元。从发行利率来看，本周房企发债平均成本为 2.09%，较前一周上升 86BP。

图表41： 房企一周发债回顾

证券代码	证券简称	发行公司	发行总额（亿元）	起息日期	债券期限（年）	票面利率（%）	债券分类
284207.SH	26 中铁 04	中铁地产	20.0	2026/10/15	5.0	2.60	私募债
102690032.IB	26 中交房产 MTN005B	中交房地产集团	5.0	2026/10/13	3.0	3.15	一般中期票据
102690031.IB	26 中交房产 MTN005A	中交房地产集团	4.0	2026/10/13	2.0	2.95	一般中期票据
520518.SZ	26 基建 01	天保基建	4.0	2026/10/13	3.0	2.08	私募债
273155.SH	26 城锡优	上海城开	10.8	2026/10/16	3.0	1.95	证监会主管 ABS
273156.SH	26 城锡次	上海城开	1.2	2026/10/16	18.0	-	证监会主管 ABS
246180.SH	26 浦土 02	浦东土控	12.6	2026/10/14	5.0	1.71	一般公司债
284236.SH	26 福软 02	开发公司	3.0	2026/10/15	3.0	1.68	私募债
102683969.IB	26 金融街 MTN006	金融街	10.3	2026/10/14	4.0	2.57	一般中期票据
284174.SH	26 金临 01	金桥临港	11.0	2026/10/16	5.0	1.74	私募债
012682427.IB	26 华发实业 SCP001	华发股份	5.0	2026/10/14	0.7	3.10	超短期融资债券
102684027.IB	26 合肥高新 MTN003	合肥高新城发集团	5.0	2026/10/16	3.0	1.50	一般中期票据
032680547.IB	26 拱墅经投 PPN002	拱墅经发	7.5	2026/10/15	5.0	1.79	定向工具
284221.SH	26 东国 02	东城国资	20.0	2026/10/16	3.0	1.68	私募债
501303.SZ	津生态 1A	产业园公司	5.7	2026/10/15	17.8	2.00	证监会主管 ABS
501304.SZ	津生态 1B	产业园公司	1.3	2026/10/15	17.8	2.20	证监会主管 ABS
501305.SZ	津生态 1C	产业园公司	0.4	2026/10/15	17.8	-	证监会主管 ABS

资料来源：Wind，中信建投

仅供内部参考，请勿外传

周度要闻回顾

行业一周要闻回顾

1. 北京：市人民政府印发《北京市“十五五”时期深化国际消费中心城市建设规划》，提出建设安全舒适绿色智慧的“好房子”，引导发展装配式装修与全屋智能物联，带动家电家居全链条消费，并打造住房租赁经营品牌。（北京日报）

2. 深圳：市住房公积金中心起草征求意见稿，职工家庭可就本市一套住房申请提取公积金用于装修，额度不超过 25 万元；物业费每月提取上限 550 元。（深圳发布）

3. 河南：省直机关住房资金管理中心 10 月 10 日发布通知，新增物业费、取暖费、车位管理费及购房契税提取业务，物业费年度提取额度最高 4300 元，公积金最高贷款额度由 120 万元调整为 130 万元。（郑州发布）

4. 武汉：市自然资源和城乡建设局公告以网上拍卖方式出让 4 宗地块，含 3 宗江夏区住宅用地及 1 宗黄陂区公共交通场站用地，起始价合计 10.45 亿元。（武汉市土地市场网）

5. 湖州：吴兴区集中出让 5 宗宅地，均位于南太湖新区，总出让面积 294.3 亩，总建筑面积 33.4 万平方米，由湖州产投、南太湖控股、湖州交投底价包揽，总成交金额 21.62 亿元。（好地讯）

6. 济南：市自然资源和规划局以挂牌方式出让 3 幅地块国有土地使用权，起始价合计 1208 万元，挂牌期为 11 月 1 日至 11 月 11 日。（观点网）

7. 佛山：顺德挂牌佛山新城一宗约 2.62 万平方米宅地，起拍价 3.56 亿元，折合起拍楼面价约 3676 元每平方米，拟于 11 月 10 日竞拍。（睿见佛山）

8. 自然资源部发布《盘活存量土地和低效用地典型案例 2026 版》，推出六大类共 29 个典型案例；“十五五”期间，自然资源部将每年推出一版盘活存量土地和低效用地典型案例。（自然资源部）

9. 深圳：市住房公积金中心就支持装修住房提取公积金公开征求意见，拟新增装修自住住房提取情形，每套不超 25 万元；支付物业费提取每月上限 550 元，无发票按建筑面积每平方米 1800 元核算，两种方式均受 25 万元上限约束。（观点网）

10. 深圳：市规划和自然资源局宝安管理局 10 月 9 日发布 4 份城市更新单元规划通告，涉及新安、石岩、松岗、福海街道，均为工改工产业类更新，松岗项目用地面积 10.0 万平方米。（湾区宝安）

11. 广州：黄埔五村七片城中村改造项目复建地块三全面封顶，住宅总套数 995 套，计划 2027 年 9 月完成交付；2026 年以来黄埔区累计建成封顶安置房 105 万平方米，房票核发突破 100 亿元。（广州市城市更新协会）

12. 珠海：首个配售型保障性住房项目银溪雅苑 10 月 8 日发布配售方案并开启申购。项目整体销售均价 8661 元/平方米，最低单价 7712 元/平方米，1 至 6 栋共供应 750 套精装现房，申购受理至 12 月 4 日 18:00。

仅供内部参考，请勿外传

（观点网）

13. 南安：市自然资源局发布南资源告字[2026]32 号公告，以挂牌方式出让霞美镇 2 幅地块，起始价分别为 2730 万元和 880 万元。（观点网）

14. 天津：津滨开（挂）2026-3 号地块 10 月 13 日因故停牌，此前已于 9 月 30 日延期。地块土地面积 19520.59 平米，建筑面积 52705.59 平米，挂牌总价 4.93 亿元，挂牌楼面价 9356 元/平米。（滨城 365 淘房）

15. 广州：黄埔五村七片城中村改造项目复建地块三全面封顶，住宅总套数 995 套，计划 2027 年 9 月完成交付；2026 年以来黄埔区累计建成封顶安置房 105 万平方米，房票核发突破 100 亿元。（广州市城市更新协会）

16. 苏州：吴江 4 宗低密地块成功出让，合计成交总价 10.6 亿元，四宗地块均底价成交，溢价率均为 0；其中太湖新城地块楼面价 13630 元/平方米，运东地块楼面价 6580 元/平方米。（苏州楼市聚焦）

17. 深圳：市住房和建设局 10 月 15 日发布《关于完善商品住房销售制度的通知》实施意见，明确 2026 年 8 月 28 日后新出让土地项目优先现房销售，定金一般不超过购房总价款的 3%。（财联社）

18. 杭州：出台商品住房销售制度改革实施意见，明确 2026 年 8 月 28 日前取得规划许可证的项目预售按原规定执行，此后出让项目须单体建筑主体结构封顶方可预售，现房销售定金不超总价款 5%。（第一财经）

19. 天津：滨海连挂三宗宅地。停牌的天碱地块降价降容再上架，起始价由 4.93 亿元降至 3.87 亿元，降幅 22%，容积率由 2.7 调至 2.2；另两宗地块挂牌起始价分别为 1.27 亿元和 2.58 亿元。（道市）

20. 佛山：《佛山市城中村改造综合规划（2024—2035 年）》经市政府同意于 10 月 12 日印发，至 2035 年推动全市 243 个城中村提质焕新，其中拆除新建 22 个、近期计划 75 个，顺德占比最多。（佛山新闻）

21. 佛山：市自然资源局 10 月 15 日发布 3 则国有土地使用权出让公告，涉及三水区 3 幅地块，起始价分别为 6248 万元、5648 万元、4955 万元。（好地讯广东）

22. 郑州：市自然资源和规划局发布国有土地使用权挂牌出让公告，出让 1 幅地块，宗地总面积 10645.03 平方米，起始价 4902 万元，出让年限 40 年，挂牌时间 2026 年 11 月 4 日至 11 月 18 日。（观点网）

23. 北京：朝阳区将台乡驼房营一队 JT-629 地块 10 月 15 日重新挂牌，由一宗拆分为两宗，总起拍价从 75.21 亿元调整至 83 亿元，涨幅约 10.4%；体育场馆由开发商无偿代建改为政府有偿回购。（克而瑞房价北京）

24. 杭州：市规划和自然资源局发布公告，将以挂牌方式出让五宗地块，起始总价 39.2587 亿元，地块位于上城区、钱塘区和临安区，2026 年 11 月 7 日正式挂牌出让，按价高者得原则确定竞得人。（杭报房产）

25. 南京：9 宗涉宅地块全部底价成交，成交总价约 53 亿元，涉及江宁上秦淮、栖霞山、桥北、桥林等板块；年内南京已出让涉宅地块 69 宗，土拍成交金额超 386 亿元。（观点网）

人在草木间
更多资料请加V

仅供内部参考，请勿外传

公司一周要闻回顾

【建发国际集团】2026 年 1-9 月，合约销售金额约为 655.8 亿元，合约建筑面积约为 245.0 万平方米。

【禹洲集团】2026 年 9 月，合约销售金额约为 3.9 亿元，合约建筑面积约为 3.1 万平方米；2026 年 1-9 月，合约销售金额约为 40.3 亿元，合约建筑面积约为 30.4 万平方米。

【时代中国控股】2026 年 9 月，合约销售金额约为 2.8 亿元，合约建筑面积约为 2.0 万平方米；2026 年 1-9 月，合约销售金额约为 25.2 亿元，合约建筑面积约为 24.0 万平方米。

【龙湖集团】2026 年 9 月，合约销售金额约为 23.0 亿元，合约建筑面积约为 26.7 万平方米；2026 年 1-9 月，合约销售金额约为 231.4 亿元，合约建筑面积约为 250.6 万平方米。

【金科股份】其控股子公司重庆金科拟向金逸源博提供不超过 1000 万元无息专项借款，用于西安未央区草二村城中村改造、保回迁项目；本次资助后公司财务资助总余额 40.70 亿元，减值后账面余额 15.09 亿元。

【荣盛发展】2026 年截至目前公司经营债务化解完成 17.8 亿元。公司称债务规模得到控制、偿债压力有所缓解，并提示后续化债工作仍存在不确定性，具体数据以经审计年报为准。

【新城控股】控股股东富域发展将质押给国泰海通证券的 6153 万股解除质押，占其所持股份 4.47%，占总股本 2.73%，解质后累计质押约 2.74 亿股，占持股 19.91%。

【雅居乐集团】香港高等法院颁令将清盘呈请聆讯延期至 2026 年 12 月 7 日；此前公司曾于 2025 年 12 月 9 日至 2026 年 6 月 29 日期间多次发布相关公告。

【华润置地】2026 年 9 月，合约销售金额约为 155.0 亿元，合约建筑面积约为 36.1 万平方米；2026 年 1-9 月，合约销售金额约为 1646.0 亿元，合约建筑面积约为 447.1 万平方米。

【中国金茂】2026 年 9 月，合约销售金额约为 105.0 亿元，合约建筑面积约为 41.8 万平方米；2026 年 1-9 月，合约销售金额约为 846.0 亿元，合约建筑面积约为 310.0 万平方米。

【越秀地产】2026 年 9 月，合约销售金额约为 68.1 亿元，合约建筑面积约为 15.7 万平方米；2026 年 1-9 月，合约销售金额约为 680.2 亿元，合约建筑面积约为 218.7 万平方米。

【合景泰富集团】2026 年 9 月，合约销售金额约为 2.0 亿元，合约建筑面积约为 1.4 万平方米。

【金融街】公告“23 金街 11”转售实施完毕，回售有效申报 780 万张、金额 7.8 亿元（不含利息），撤销 0 张；2026 年 9 月 21 日至 10 月 12 日完成转售 780 万张，剩余托管数量 900 万张。

【远洋集团】2026 年 9 月，合约销售金额约为 6.0 亿元，合约建筑面积约为 4.9 万平方米；2026 年 1-9 月，合约销售金额约为 103.4 亿元，合约建筑面积约为 84.6 万平方米。

【金地集团】2026 年 9 月，合约销售金额约为 15.5 亿元，合约建筑面积约为 12.0 万平方米；2026 年 1-9 月，合约销售金额约为 136.0 亿元，合约建筑面积约为 97.7 万平方米。

仅供内部参考，请勿外传

【新城控股】2026 年 9 月，合约销售金额约为 7.2 亿元，合约建筑面积约为 10.8 万平方米；2026 年 1-9 月，合约销售金额约为 88.3 亿元，合约建筑面积约为 141.3 万平方米。

【华侨城 A】2026 年 9 月，合约销售金额约为 7.3 亿元，合约建筑面积约为 5.3 万平方米；2026 年 1-9 月，合约销售金额约为 74.9 亿元，合约建筑面积约为 55.6 万平方米。

【招商蛇口】2025 年度第五期绿色中期票据将于 2026 年 10 月 22 日付息，发行金额与债项余额均为人民币 5 亿元，本计息期利率 1.94%，本期应偿付利息 970.00 万元。

【远洋集团】2025 年末，远洋控股到期未偿付借款金额合计为人民币 181.60 亿元；截至 2026 年 9 月 30 日，远洋控股到期未偿付借款金额合计为人民币 170.34 亿元，9 月期间到期未偿付金额增加人民币 3.40 亿元。

【富力地产】2026 年 9 月，合约销售金额约为 8.6 亿元，合约建筑面积约为 8.5 万平方米；2026 年 1-9 月，合约销售金额约为 97.1 亿元，合约建筑面积约为 140.4 万平方米。

【建业地产】2026 年 9 月，合约销售金额约为 4.4 亿元，合约建筑面积约为 7.0 万平方米；2026 年 1-9 月，合约销售金额约为 52.3 亿元，合约建筑面积约为 79.5 万平方米。

【世茂集团】2026 年 9 月，合约销售金额约为 7.8 亿元，合约建筑面积约为 6.5 万平方米；2026 年 1-9 月，合约销售金额约为 105.0 亿元，合约建筑面积约为 85.7 万平方米。

【中海物业】全资附属汕头中海与关连方中海宏洋汕头订立贷款重续协议，重续本金约人民币 7500 万元，年利率 4.75 厘，到期日延至 2029 年 10 月 18 日，构成关连交易，豁免独立股东批准。

【金融街】持股 5%以上股东和谐健康保险于 2026 年 9 月 30 日、10 月 14 日及 10 月 15 日以集中竞价方式减持公司股份 2289.54 万股，占总股本 0.766007%，持股比例由 12.763143%降至 11.997137%。

资料来源：公司公告

仅供内部参考，请勿外传

公司估值

图表42： 重点公司估值表（10 月 16 日）

公司代码	公司名称	投资评级	今年以来涨跌幅	股价（元/港元）	市值（亿人民币）	股本（亿股）	EPS（人民币元） 2025A	2026E	2027E	2028E	PE 2025A	2026E	2027E	2028E	PB MRQ
开发类															
0688.HK	中国海外发展	买入	11.8%	13.17	1,235	109	1.43	1.16	0.98	0.99	1.00	7.9	9.7	11.5	11.4
600895.SH	张江高科	买入	-39.9%	26.23	406	15	0.63	0.64	0.67	-	0.71	41.3	41.2	39.3	-
1908.HK	建发国际集团	买入	-9.9%	13.29	264	23	2.07	1.58	1.63	1.68	1.81	5.5	7.2	7.0	6.8
002244.SZ	滨江集团	买入	-2.1%	9.76	304	31	0.82	0.68	0.80	0.83	0.87	11.9	14.3	12.3	11.8
600153.SH	建发股份	买入	3.1%	8.84	256	29	1.02	1.19	0.85	1.09	1.38	8.7	7.4	10.4	8.1
3900.HK	绿城中国	买入	-29.2%	6.00	131	25	0.63	0.03	0.07	0.19	0.33	8.2	183.9	69.8	26.9
0817.HK	中国金茂	买入	6.4%	1.26	145	135	0.08	0.09	0.10	0.13	0.14	13.6	11.6	10.7	8.0
0123.HK	越秀地产	买入	-18.2%	3.23	111	40	0.26	0.01	0.02	0.03	0.03	10.7	202.3	115.5	106.9
600325.SH	华发股份	买入	-36.0%	2.70	74	28	0.35	-3.45	-1.02	0.11	0.25	7.8	-	-	25.3
600064.SH	南京高科	买入	-5.5%	7.86	136	17	1.00	1.06	1.40	-	-	7.9	7.4	5.6	-
600266.SH	城建发展	买入	-18.5%	4.08	85	21	-0.46	-0.20	0.60	-	-	-	-	6.8	-
600736.SH	苏州高新	买入	-10.1%	6.06	70	12	0.11	0.13	0.34	-	-	53.4	47.3	18.0	-
002208.SZ	合肥城建	买入	-29.7%	8.70	70	8	-0.07	-0.65	0.17	0.18	-	-	-	51.0	48.5
商业类															
1109.HK	华润置地	买入	18.6%	31.06	1,897	71	3.59	3.56	0.00	0.00	0.00	7.4	7.5	-	-
1209.HK	华润万象生活	买入	-2.8%	39.68	776	23	1.59	1.74	1.94	2.16	2.38	21.4	19.5	17.5	15.7
0960.HK	龙湖集团	买入	-40.6%	5.05	307	71	1.47	0.14	0.00	0.00	0.00	2.9	30.0	-	-
601155.SH	新城控股	买入	-10.1%	12.54	283	23	0.33	0.30	0.44	0.53	0.62	37.6	41.6	28.6	23.7
经营服务类															
2423.HK	贝壳-W	买入	16.5%	47.46	1,397	34	1.18	0.87	1.88	2.05	2.11	34.4	46.7	21.6	19.9
2602.HK	万物云	买入	14.1%	19.44	195	12	0.98	0.59	0.73	0.87	1.01	16.9	28.0	22.9	19.2
6049.HK	保利物业	买入	-9.4%	27.34	130	6	2.66	2.80	2.95	3.10	3.30	8.8	8.4	8.0	7.5
2669.HK	中海物业	买入	-21.5%	3.35	94	33	0.46	0.42	0.44	0.46	0.48	6.2	6.9	6.4	6.2
2869.HK	绿城服务	买入	-5.8%	4.17	113	32	0.25	0.28	0.33	0.39	0.46	14.3	12.8	10.8	9.2
000560.SZ	我爱我家	买入	9.6%	3.20	75	24	0.03	-0.04	0.06	0.06	0.06	102.7	-	55.4	55.3
3316.HK	滨江服务	买入	-8.1%	20.90	58	3	1.98	2.15	2.34	2.52	2.70	10.6	9.7	8.9	8.3
9979.HK	绿城管理控股	买入	-30.7%	1.76	30	20	0.40	0.21	0.22	0.23	0.26	3.8	7.2	6.9	6.4
603373.SH	安邦护卫	买入	58.2%	42.60	64	2	0.83	0.84	0.89	0.94	0.99	51.1	50.7	48.1	45.5
6626.HK	越秀服务	买入	-21.8%	1.77	23	15	0.23	0.18	0.52	-	-	6.5	8.3	2.9	-
603682.SH	锦和商管	买入	35.1%	8.59	41	5	0.03	-0.25	0.12	-	-	275.1	-	73.3	-
603506.SH	南都物业	买入	-12.9%	11.15	21	2	0.12	0.53	0.81	0.83	0.88	95.6	21.1	13.8	13.5

资料来源：Wind，中信建投

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

仅供内部参考，请勿外传

图表43： 产权及商业不动产 REITs 情况（截至 10 月 16 日收盘）

基金代码	基金简称	相关上市公司	上市日期	收盘价（元）	市值（亿元）	上市以来涨跌幅	本年涨跌幅	本周涨跌幅	周换手率	周成交金额（万元）	P/FFO	P/NAV	股息率(TTM)
基础设施 REITs（产权类）													
仓储设施													
180301.SZ	红土创新盐田港仓储物流 REIT	-	2021-06-21	2.12	19.81	12.46%	-6.71%	1.83%	0.62%	1,205	23.2	1.0	4.31%
508056.SH	中金普洛斯仓储物流 REIT	-	2021-06-21	2.32	60.37	-24.25%	-24.95%	2.88%	0.92%	3,913	14.4	0.7	8.76%
508098.SH	嘉实京东仓储基础设施 REIT	京东产发	2023-02-08	3.35	15.67	12.48%	-2.76%	1.21%	1.62%	1,791	23.8	1.1	4.23%
180302.SZ	华夏深国际仓储物流 REIT	深圳国际	2024-07-09	2.69	14.12	17.83%	17.83%	4.59%	1.71%	1,739	22.0	1.1	4.62%
180303.SZ	华泰紫金宝湾物流仓储 REIT	南山控股	2024-10-29	3.31	11.35	-11.17%	-11.17%	4.25%	1.94%	1,331	17.1	0.9	5.84%
508048.SH	华安外高桥仓储物流 REIT	外高桥	2024-12-25	2.98	10.05	14.69%	14.69%	4.97%	1.98%	1,824	21.3	1.2	4.67%
508078.SH	中航易商仓储物流 REIT	-	2025-01-24	2.08	18.39	-14.74%	-14.74%	4.79%	2.60%	2,547	14.1	0.9	7.50%
508084.SH	汇添富九州通医药仓储物流 REIT	九州通	2025-02-27	3.88	11.21	40.10%	40.10%	3.35%	1.96%	1,971	24.5	1.4	4.55%
180305.SZ	南方顺丰物流 REIT	顺丰控股	2025-04-21	3.38	32.31	8.56%	8.56%	0.89%	2.38%	3,580	19.9	1.0	5.97%
508090.SH	中银中外运仓储物流 REIT	中国外运	2025-07-29	3.46	12.18	10.22%	10.22%	1.86%	2.75%	2,084	21.5	1.1	4.79%
180306.SZ	华夏安博仓储 REIT	安博	2025-12-19	4.64	24.25	-21.55%	-21.55%	2.02%	3.41%	1,881	17.3	0.8	3.58%
产业园区													
508027.SH	东吴苏州工业园区产业园 REIT	中新集团	2021-06-21	2.32	28.45	-25.86%	-15.38%	-1.44%	0.75%	1,559	16.7	0.7	6.38%
508000.SH	华安张江产业园 REIT	张江高科	2021-06-21	1.89	24.56	-22.14%	-21.09%	0.75%	0.99%	1,527	17.8	0.7	5.62%
180101.SZ	博时招商蛇口产业园 REIT	招商蛇口	2021-06-21	1.47	30.04	-21.93%	-19.01%	3.67%	1.16%	2,205	18.1	0.7	5.41%
508099.SH	建信中关村产业园 REIT	-	2021-12-17	1.28	18.46	-54.74%	-33.44%	9.61%	5.25%	4,687	26.7	0.6	2.93%
180102.SZ	华夏合肥高新产园 REIT	-	2022-10-10	1.02	13.86	-45.07%	-35.58%	1.50%	2.64%	1,499	17.3	0.5	3.56%
508021.SH	国泰海通临港创新产业园 REIT	上海临港	2022-10-13	3.41	24.38	-4.56%	-19.96%	2.10%	1.09%	1,019	20.9	0.8	5.62%
508088.SH	国泰海通东久新经济 REIT	-	2022-10-14	3.38	17.74	30.76%	-4.37%	2.55%	0.80%	1,169	24.4	1.2	5.99%
180103.SZ	华夏杭州和达高科产园 REIT	-	2022-12-27	1.59	11.87	-33.33%	-21.02%	2.98%	1.49%	933	15.9	0.7	6.54%
508019.SH	中金湖北科投光谷产业园 REIT	-	2023-06-30	1.28	13.30	-43.58%	-27.72%	3.99%	3.75%	2,291	14.9	0.6	6.98%
508022.SH	博时津开科工产业园 REIT	-	2024-09-19	2.50	11.82	14.07%	-23.63%	3.48%	4.06%	3,318	15.8	1.1	6.37%
180105.SZ	易方达广州开发区高新产业园 REIT	-	2024-09-23	1.12	18.54	-52.38%	-37.87%	0.63%	1.30%	762	16.0	0.5	6.25%
508003.SH	中金联东科技创新产业园 REIT	-	2024-11-05	3.17	15.11	4.20%	-14.10%	1.21%	1.88%	1,948	19.8	1.0	5.02%

仅供内部参考，请勿外传

508097.SH	华泰紫金南京建邺产业园 REIT	-	2024-12-03	2.14	10.04	-9.22%	-20.01%	2.05%	3.17%	1,193	17.3	0.9	5.76%
508010.SH	中金重庆两江产业园 REIT	-	2024-12-11	2.45	10.21	3.75%	-9.69%	2.04%	2.27%	1,121	17.6	1.0	5.71%
180106.SZ	广发成都高投产业园 REIT	-	2024-12-19	2.48	11.73	-13.83%	-21.80%	3.51%	2.10%	1,347	15.5	0.8	5.00%
508012.SH	招商科创孵化器 REIT	-	2024-12-31	1.86	9.05	-37.69%	-34.03%	3.17%	4.33%	1,515	15.4	0.6	7.40%
508092.SH	华夏金隅智造工场 REIT	金隅集团	2025-02-26	2.93	11.01	10.85%	-21.65%	1.31%	2.22%	1,681	15.2	1.1	6.57%
508080.SH	中金亦庄产业园 REIT	-	2025-06-26	2.70	10.59	4.85%	-23.19%	-1.10%	4.71%	1,749	15.8	1.0	6.51%
508039.SH	创金合信首农 REIT	-	2025-07-25	3.43	35.96	-0.87%	-24.32%	1.51%	1.19%	1,968	9.0	1.0	7.42%
508029.SH	中信建投沈阳国际软件园 REIT	-	2025-11-06	2.59	10.22	-23.88%	-22.22%	1.81%	3.74%	863	6.1	0.8	10.08%
保租房													
180501.SZ	红土创新深圳安居 REIT	-	2022-08-31	3.31	11.59	51.07%	-4.30%	1.82%	1.59%	1,642	34.5	1.4	2.90%
508058.SH	中金厦门安居保障性租赁住房 REIT	-	2022-08-31	4.01	20.07	75.79%	-3.25%	1.52%	0.67%	1,060	45.3	1.4	2.21%
508068.SH	华夏北京保障房 REIT	-	2022-08-31	4.14	21.51	83.53%	2.85%	2.60%	1.08%	2,113	33.1	1.4	2.41%
508077.SH	华夏基金华润有巢 REIT	华润置地	2022-12-09	2.71	21.92	40.81%	-6.34%	1.42%	1.85%	3,477	35.9	1.2	2.79%
508031.SH	国泰海通城投宽庭保障性租赁住房 REIT	城投控股	2024-01-12	3.88	29.98	38.46%	3.17%	1.57%	1.35%	3,441	30.0	1.3	3.34%
180502.SZ	招商基金招商蛇口租赁住房 REIT	招商蛇口	2024-10-23	3.68	12.85	43.00%	6.46%	2.11%	2.35%	3,249	30.6	1.4	3.27%
508085.SH	华泰苏州恒泰租赁住房 REIT	-	2025-05-21	3.58	13.20	35.91%	0.87%	3.32%	2.38%	1,272	35.6	1.4	2.85%
508055.SH	汇添富上海地产租赁住房 REIT	-	2025-03-31	3.46	13.21	32.93%	0.69%	3.07%	2.25%	2,548	32.6	1.3	4.50%
180503.SZ	中航北京昌保租赁住房 REIT	-	2026-04-29	2.97	9.37	28.05%	6.73%	3.20%	1.10%	387	8.6	1.3	0.00%
数据中心													
508060.SH	南方万国数据中心 REIT	万国数据	2025-08-08	4.07	23.68	41.65%	-3.11%	3.59%	3.95%	5,616	22.5	1.4	4.42%
180901.SZ	南方润泽科技数据中心 REIT	润泽科技	2025-08-08	5.77	43.49	35.46%	-4.54%	2.05%	2.59%	7,222	16.3	1.3	6.13%
消费													
508017.SH	华夏金茂消费 REIT	中国金茂	2024-03-12	3.63	9.84	50.78%	-1.54%	3.06%	5.20%	2,772	24.4	1.5	4.11%
508011.SH	嘉实物美消费 REIT	-	2024-03-12	3.20	9.04	50.65%	-15.81%	1.43%	3.13%	1,958	18.1	1.4	5.58%
180601.SZ	华夏华润消费 REIT	华润置地	2024-03-14	9.38	62.41	49.54%	-1.83%	0.81%	3.50%	20,805	25.5	1.5	3.92%
180602.SZ	中金印力消费基础设施 REIT	万科 A	2024-04-30	3.90	29.66	30.81%	-4.07%	1.75%	0.89%	2,304	22.5	1.3	3.35%
508002.SH	华安百联消费 REIT	百联股份	2024-08-16	2.52	21.72	19.42%	-12.67%	-1.10%	1.63%	2,750	17.8	1.2	5.68%
508005.SH	华夏首创奥特莱斯 REIT	-	2024-08-28	4.11	19.42	79.79%	7.88%	1.26%	1.09%	2,368	24.0	1.7	4.16%
180603.SZ	华夏大悦城消费 REIT	大悦城	2024-09-20	4.37	30.99	41.36%	-2.16%	1.87%	2.15%	5,611	23.7	1.4	5.26%

仅供内部参考，请勿外传

180605.SZ	易方达华威农贸市场 REIT	-	2025-01-24	4.26	14.48	50.87%	-7.17%	2.26%	1.99%	2,790	25.8	1.5	3.87%
180606.SZ	中金中国绿发消费 REIT	-	2025-06-27	3.64	15.39	19.09%	-9.32%	1.03%	6.92%	4,715	22.4	1.2	3.51%
508082.SH	中金唯品会奥莱 REIT	唯品会	2025-09-12	4.07	33.64	21.15%	-0.05%	3.11%	2.96%	4,735	23.7	1.2	3.55%
508091.SH	华夏凯德消费 REIT	凯德投资	2025-09-29	5.25	22.71	-4.80%	-16.57%	0.42%	3.07%	3,995	19.9	0.9	3.97%
180607.SZ	华夏中海消费 REIT	中国海外发展	2025-10-31	5.14	15.59	0.13%	-5.47%	-1.64%	1.38%	650	24.9	1.0	3.01%
商业不动产 REITs													
508602.SH	国泰海通砂之船商业 REIT	-	2026-06-18	6.50	55.37	17.47%	5.75%	3.47%	2.26%	3,612	-	1.2	5.46%
508603.SH	中金唯品会商业 REIT	唯品会	2026-06-18	3.88	77.02	0.88%	-0.15%	2.16%	2.30%	4,439	-	1.0	4.84%
508600.SH	汇添富上海地产商业 REIT	-	2026-06-18	3.47	40.94	-14.29%	-14.31%	-0.43%	0.80%	834	-	0.8	4.75%
508601.SH	中信建投首农商业 REIT	-	2026-06-18	2.90	30.14	-3.75%	-5.10%	0.38%	3.64%	3,163	-	1.0	6.22%
181001.SZ	创金合信北京国资公司 REIT	-	2026-09-03	2.33	28.31	-17.73%	-7.58%	2.06%	1.44%	995	-	0.8	4.64%

资料来源：wind，中信建投

注：5 只商业不动产REITs 派息率采用基金招募说明书中 2026 年预测数

仅供内部参考，请勿外传

风险分析

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

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

仅供内部参考，请勿外传

分析师介绍

竺劲

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

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

黄啸天

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

吴梦茹

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

研究助理

叶文慧

yewenhui@csc.com.cn

仅供内部参考，请勿外传

评级说明

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

分析师声明

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

法律主体说明

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

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

一般性声明

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

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

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

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

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

中信建投证券研究发展部

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

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

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

中信建投（国际）

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