仅供内部参考，请勿外传！



强于大市

房地产行业第 43 周周报（2026 年 10 月 17 日-2026 年 10 月 23 日）

本周楼市成交同比走弱：十堰作为首个三四线城市落地商品住房销售制度细则

新房成交面积环比由正转负，同比降幅扩大，二手房成交面积环比由正转负，同比涨幅收窄；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，同比降幅扩大。**第 43 周 47 城新房成交面积 246.8 万平，环比下降 14.9%，同比下降 34.8%，同比降幅较第 42 周扩大 10.7 个百分点。一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为-7.4%、-7.5%、-24.7%，同比增速分别为-14.3%、-24.4%、-48.9%，一、三四线城市同比降幅分别较第 42 周扩大 9.5、21.8 个百分点，二线城市同比降幅收窄 3.4 个百分点。
- **二手房成交面积环比由正转负，同比涨幅收窄。**第 43 周 23 城二手房成交面积为 265.0 万平，环比下降 4.8%，同比上升 11.1%，同比涨幅较第 42 周收窄 2.7 个百分点。一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别为-7.5%、-1.4%、-6.6%，同比增速分别为 12.7%、9.1%、12.8%，一、三四线城市同比涨幅较第 42 周分别收窄了 6.0、11.4 个百分点，二线城市同比涨幅较第 42 周扩大了 3.4 个百分点
- **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 43 周末，13 城新房库存面积 7252.7 万平，环比增速为-0.1%，同比增速为-11.0%；去化周期 19.5 个月，环比上升 0.4 个月，同比下降 2.7 个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 15.5、18.5、67.0 个月，一线城市环比基本保持不变，同比下降 3.5 个月，二线城市环比上升 1.1 个月，同比上升 0.8 个月，三四线城市环比上升 3.1 个月，同比下降 9.0 个月。
- **土地建面同环比均量价齐涨；溢价率同环比均下降。**第 42 周百城全类型成交土地规划建筑面积为 3918.6 万平，环比上升 73.3%，同比上升 245.7%；成交土地总价为 896.6 亿元，环比上升 216.2%，同比上升 366.9%；楼面均价为 2288.1 元/平，环比上升 82.5%，同比上升 35.0%；土地溢价率为 1.3%，环比下降 1.0 个百分点，同比下降 9.2 个百分点。
- **房企国内债券发行量同环比均下降。**第 43 周房地产行业国内债券总发行量为 154.4 亿元，环比下降 51.8%，同比下降 42.6%。总偿还量为 142.9 亿元，环比上升 20.3%，同比上升 34.2%；净融资额为 11.5 亿元。
- **板块相对收益有所上升。**第 43 周房地产行业绝对收益为-3.6%，较上周上升 2.4pct，房地产行业相对收益（相对沪深 300）为-2.0%，较上周上升 0.6pct。房地产板块 PE 为 8.41X，较上周下降 0.20X。
- **本周统计局公布房地产投资销售与房价数据。1）房价：9 月 70 城新房房价环比下降 0.1%，环比跌幅收窄 0.1 个百分点；二手房房价环比下降 0.3%，环比跌幅与 8 月持平。2）销售：**9 月新建商品房销售面积同比下降 20.7%，降幅较 8 月扩大 5.9 个百分点；二手房交易网签面积同比增长 11.5%；新建商品房+二手房成交面积同比下降 7.1%。1-9 月新建商品房累计同比下降 13.2%，二手房交易网签面积累计同比增长 10.7%，占整体新建商品房+二手房成交面积的比重为 52.2%；新建商品房+二手房成交面积合计 11.82 亿平，累计同比下降 2.2%。**4）投资：**9 月开发投资金额同比下降 26.3%，同比降幅较 8 月扩大 0.8 个百分点，单月降幅已经连续 6 个月超过两成，土地投资与施工建安投资均低迷。1-9 月房地产投资累计同比下降 20.6%。

政策

- 1）10 月 21 日，天津市住房公积金管理中心发布通知，新增物业费、新购住房装修费和装修翻新费三类提取情形；其中，物业费每年提取合计不超过 3000 元，装修费不超过每平方米 1500 元且上限 15 万元，翻新费上限 3 万元。
- **2）10 月 21 日，湖北十堰发布《十堰市关于贯彻落实<关于完善商品住房销售制度的通知>的实施意见》，十堰作为首个出台细则的三四线城市，给予政策更大灵活空间，也为更多能级较低的城市提供参考借鉴。整体来看，十堰落地细则方向大多数与已出台细则城市一致，但也给出多项具备地方特点的细则安排：a）对过渡项目安排更为细化，明确 8.28 已取工规证未取预售证项目，在加强资金监管等要求下，个人信贷政策也将按原政策执行。**十堰规定 8·28 前已取得（含部分取得）建设工程规划许可证、尚未办理预售许可的项目，确保按时建成交付、并在加强预售资金监管的情况下，继续执行原有预售管理、资金监管、审批验收、个人信贷等政策。对照来看，此前发布细则的所有一二线城市均规定“已取得（含部分取得）建设工程规划许可证”，预售条件、预售资金监管等按原有政策规定执行，并未提及个人信贷政策，同时规定“凡是 8 28 后取得预售证的项目，竣工备案后方可发放个人按揭贷款”。**十堰是唯一明确个人信贷政策也可按原政策执行的城市，即确认商品房买卖合同完成备案后，发放个人按揭贷款至监管账户，这部分项目的个人按揭贷款发放时间点是更为宽松的。b）土地供给取消人才公寓配建、小地块免配幼儿园，更有利于降低房企开发成本，优化配建要求或将成为更多城市参考方向。**十堰明确，8 月 28 日后签订出让合同的商品住宅用地，规划条件按新政策执行：取消配建人才公寓；规划住宅计容面积小于 15 万平的，可不配建幼儿园。各地细则中，十堰是唯一制定下调公建配套配建要求条款的城市，其余城市的土地供应条款集中在价款分期、带方案出让、分户抵押等维度，未触及配建义务。

投资建议

- **从 8 月开始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，但受制条件较多，仍需要关注后续是否会出台其他税费相关以及降息的政策，对实际减轻购房成本的意义更大。此外，多个重点城市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。**
- **整体而言，“金九银十”传统旺季叠加政策密集出台后预期略有改善，带动 9 月 70 城房价有所修复。不过，我们认为当前短期的数据变化还不足以形成确定性趋势，仍需密切跟踪后续市场量价表现。价格层面，需重点关注二手房的企稳。同时，9 月销售未见好转，投资降幅也仍然较大。接下来，我们需要持续关注 11、12 月多项政策的叠加效果反馈情况以及基本面实际改善带来的机会。**
- **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

Remove Demo Watermark from http://www.wancaiinfo.com/pdfmaster

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 11
2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪 11
2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪 13
3 本周行业政策梳理 15
4 本周板块表现回顾 19
5 本周重点公司公告 21
6 本周房企债券发行情况 29
7 投资建议 31
8 风险提示 32
9 附录 33

Remove Demo Watermark from http://www.wancaiinfo.com/pdfmaster

仅供内部参考，请勿外传！

图表目录

图表 1. 47 个城市新房成交套数为 2.2 万套，环比下降 14.3%，同比下降 34.3%...6
图表 2. 新房成交面积为 246.8 万平方米，环比下降 14.9%，同比下降 34.8%.....6
图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别为-7.9%、-7.3%、-23.3% 6
图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为-7.4%、-7.5%、-24.7% 6
图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为-13.6%、-25.4%、-47.6% 7
图表 6. 一、二、三四线城市新房成交面积同比增速分别为-14.3%、-24.4%、-48.9% 7
图表 7. 13 个城市新房库存套数为 73.6 万套，环比增速为-0.3%，同比增速为-11.0% 7
图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为-0.5%、0.2%、-0.1% 7
图表 9. 一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为- 13.5%、-5.1%、-9.1% 7
图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 17.7、17.3、76.1 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-0.7%、7.1%、4.8% 8
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-24.1%、-2.1%、-3.8% 8
图表 13. 13 个城市新房库存面积为 7257.7 万平方米，环比增速为-0.1%，同比增速为-11.0% 8
图表 14. 一、二、三四线城市新房库存面积环比增速分别为-0.4%、0.2%、-0.2%8
图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为-13.8%、0.3%、-18.1% 8
图表 16. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 15.5、18.5 、67.2 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-0.2%、6.1%、4.9% 9
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-18.4%、4.8%、-11.9% 9
图表 19. 23 个城市二手房成交套数为 3.0 万套，环比下降 5.1%，同比上升 14.1%9
图表 20. 23 个城市二手房成交面积为 265.0 万平方米，环比下降 4.8%，同比上升 11.1% 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-7.0%、-2.5%、-7.3% 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-7.5%、-1.4%、-6.6% 9
图表 23. 一、二、三四线城市二手房成交套数同比增速分别为 16.7%、10.3%、19.1%

Remove Demo Watermark from http://www.wancaiinfo.com/pdfmaster

仅供内部参考，请勿外传！

.....10
图表 24. 一、二、三四线城市二手房成交面积同比增速分别为 12.7%、9.1%、12.8% 10
图表 25. 百城全类型成交土地规划建筑面积为 3918.6 万平方米，环比上升 73.3%，同比上升 245.7% 11
图表 26. 成交土地总价为 896.6 亿元，环比上升 216.2%，同比上升 366.9% 11
图表 27. 成交土地楼面均价为 2288.1 元/平，环比上升 82.5%，同比上升 35.0% 11
图表 28. 百城成交土地溢价率为 1.3 %，环比下降 1.0 个百分点，同比下降 9.2 个百分点 11
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-79.7%、65.6%、86.1% 12
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-90.9%、150.1%、456.3% 12
图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为-92.0%、76.0%、343.0% 12
图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为-87.1%、100.7%、-687.4% 12
图表 33. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速增速分别为-60.3%、6.3%、138.0% 12
图表 34. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为 41.8%、-19.8%、41.5% 12
图表 35. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 0.0%、1.5%、1.2% 12
图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 1586.1 万平方米，环比上升 216.2%，同比上升 660.1% 13
图表 37. 百城成交住宅土地总价为 713.9 亿元，环比上升 312.8%，同比上升 484.9% 13
图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 4500.9 元/平方米，环比上升 30.5%，同比下降 23.1% 13
图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 0.6%，环比下降 2.7 个百分点，同比下降 0.6 个百分点 13
图表 40. 二、三线城市住宅类用地成交土地规划建筑面积环比增速分别为 118.4%、242.1% 14
图表 41.二、三线城市住宅类用地成交土地规划建筑面积同比增速分别为 260.7%、834.3% 14
图表 42. 二、三线城市住宅成交土地总价环比增速分别为 89.5%、483.3% 14
图表 43.二、三线城市住宅成交土地总价同比增速分别为 118.2%、903.3% 14
图表 44. 二、三线城市住宅成交楼面均价环比增速分别为-13.2%、70.5% 14
图表 45.二、三线城市住宅成交楼面均价同比增速分别为-39.5%、7.4% 14
图表 46. 二、三线城市住宅类成交土地溢价率分别为 2.5%、0.2% 14
图表 47. 2026 年第 43 周大事件 17
图表 48. 房地产行业绝对收益为-3.6%，较上周上升 2.4pct 19
图表 49. 房地产行业相对沪深 300 收益为-2.0%，较上周上升 0.6pct 19

Remove Demo Watermark from http://www.wancaiinfo.com/pdfmaster

仅供内部参考，请勿外传！

图表 50. 房地产板块 PE 为 8.41X，较上周下降 0.20X.....20
图表 51. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为招商蛇口、新城控股、保利发展.....20
图表 52. 港股涨跌幅靠前的三家公司依次为龙湖集团、华润置地、美的置业.....20
图表 53. 2026 年第 43 周（10 月 17 日-10 月 23 日）重点公司公告汇总 25
图表 54. 2026 年第 43 周房地产行业国内债券总发行量为 154.4 亿元，环比下降 51.8%，同比下降 42.6% 29
图表 55. 2026 年第 43 周国内债券总偿还量为 142.9 亿元，环比上升 20.3%，同比上升 34.2% 29
图表 56. 2026 年第 43 周房地产行业国内债券净融资额为 11.5 亿元.....29
图表 57. 本周债券发行量最大的房企为招商蛇口、城发旅游、东城国资、城建发展，发行量分别为 26.0、16.7、14.7、11.4 亿元.....30
图表 58. 本周债券偿还量最大的房企为越秀集团、闵房集团、中交房地产、金桥临港，偿还量分别为 20.0、20.0、11.0、11.0 亿元 30
图表 59. 报告中提及上市公司估值表.....31
图表 60. 城市数据选取清单.....33

Remove Demo Watermark from http://www.wancaiinfo.com/pdfmaster

仅供内部参考，请勿外传！

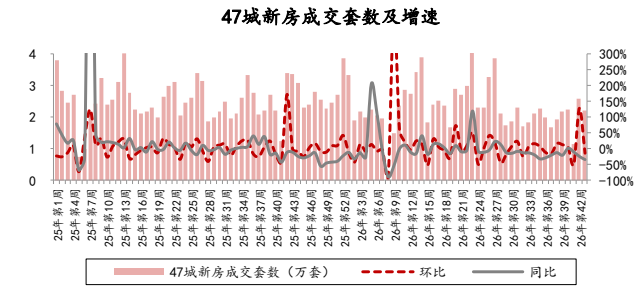
1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪

本周（第 43 周：10 月 17 日-10 月 23 日）相比于上两周，新房成交面积环比由正转负、同比降幅扩大，二手房成交面积环比由正转负，同比涨幅收窄；新房库存面积同环比均下降；一线城市新房库存面积去化周期同环比均下降，二线城市新房库存面积去化周期同环比均上升，三四线城市新房库存面积去化周期环比上升、同比下降。

1.1 重点城市新房成交情况跟踪

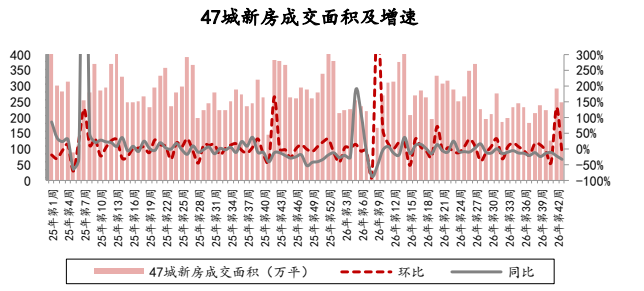
本周 47 个城市新房成交套数为 2.2 万套，环比下降 14.3%，环比由正转负；同比下降 34.3%，同比降扩大 10.0 个百分点；新房成交面积为 246.8 万平方米，环比下降 14.9%，环比由正转负；同比下降 34.8%，同比降幅扩大了 10.7 个百分点。分城市能级来看，一、二、三四线城市新房成交套数分别为 0.5、0.9、0.9 万套，环比增速分别为-7.9%、-7.3%、-23.3%，同比增速分别为-13.6%、-25.4%、-47.6%。一、二、三四线城市新房成交面积分别为 49.5、103.2、94.2 万平方米，环比增速分别为-7.4%、-7.5%、-24.7%，同比增速分别为-14.3%、-24.4%、-48.9%。

图表 1. 47 个城市新房成交套数为 2.2 万套，环比下降 14.3%，同比下降 34.3%



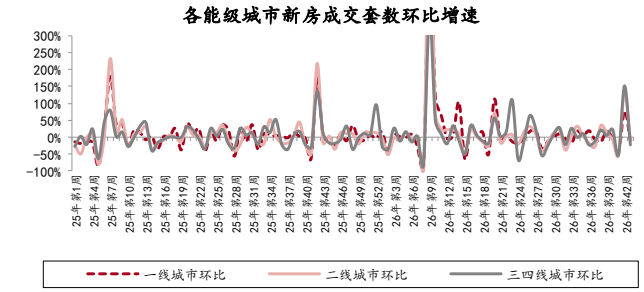
资料来源：同花顺、中银证券

图表 2. 新房成交面积为 246.8 万平方米，环比下降 14.9%，同比下降 34.8%



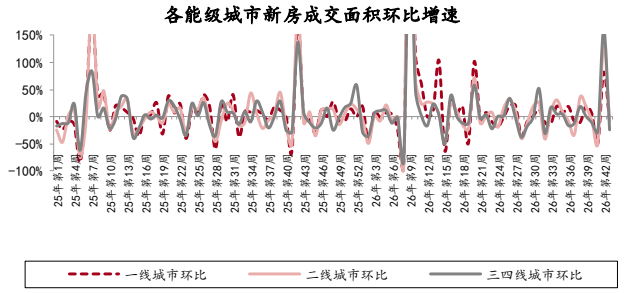
资料来源：同花顺、中银证券

图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别为-7.9%、-7.3%、-23.3%



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-7.4%、-7.5%、-24.7%

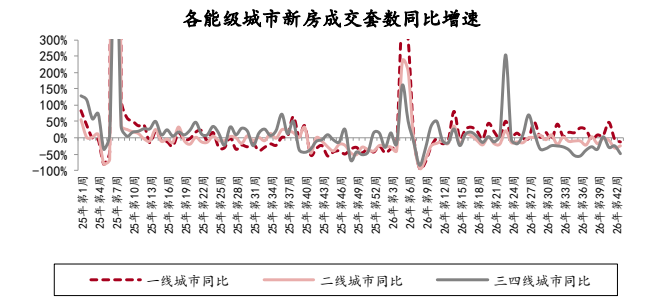


资料来源：同花顺、中银证券

Remove Demo Watermark from http://www.wancaiinfo.com/pdfmaster

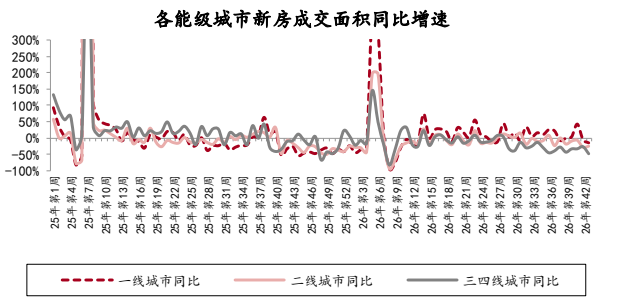
仅供内部参考，请勿外传！

图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为-13.6%、-25.4%、-47.6%



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-14.3%、-24.4%、-48.9%



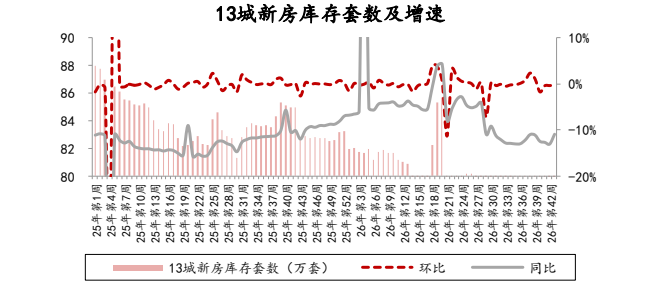
资料来源：同花顺、中银证券

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 73.6 万套，环比增速为-0.3%，同比增速为-11.0%，一、二、三四线城市新房库存套数分别为 43.7、16.4、13.5 万套，环比增速分别为-0.5%、0.2%、-0.1%，同比增速分别为-13.5%、-5.1%、-9.1%。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数分别 27.7、5.6、8.4、2.0 万套，环比增速分别为-0.5%、-2.0%、0.2%、1.0%，同比增速分别为-12.2%、-9.0%、-12.4%、-38.1%。

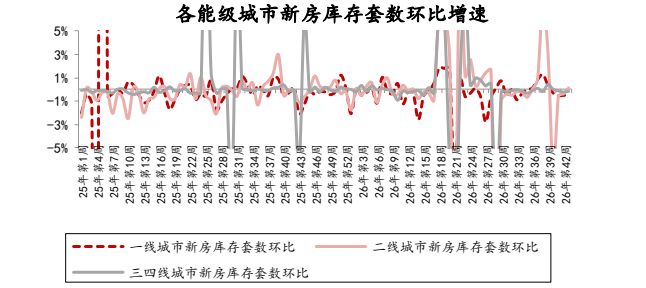
在新房库存套数去化周期方面，13 个城市新房库存套数去化周期为 20.5 个月，环比上升 0.3 个月，同比下降 4.3 个月。一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 17.7、17.3、76.1 个月，一线城市环比下降 0.1 个月，二、三四线城市环比分别上升 1.2、3.5 个月；一、二、三四线城市同比分别下降 5.6、0.4、2.8 个月。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数去化周期分别为 29.6、6.1、17.5、14.6 个月，北京、上海、广州环比分别下降 0.5、0.1、0.1 个月，深圳环比上升 0.5 个月，北京、上海、广州、深圳同比分别下降 13.8、1.6、1.6、7.7 个月。

图表 7. 13 个城市新房库存套数为 73.6 万套，环比增速为-0.3%，同比增速为-11.0%



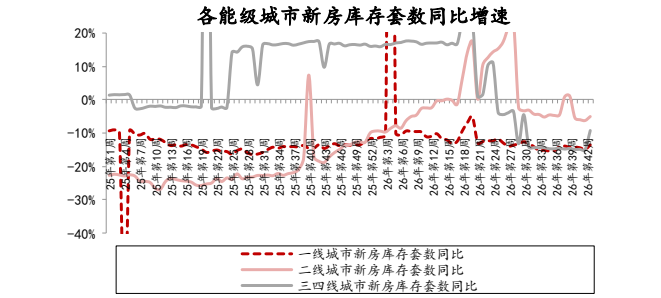
资料来源：同花顺、中银证券

图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为-0.5%、0.2%、-0.1%



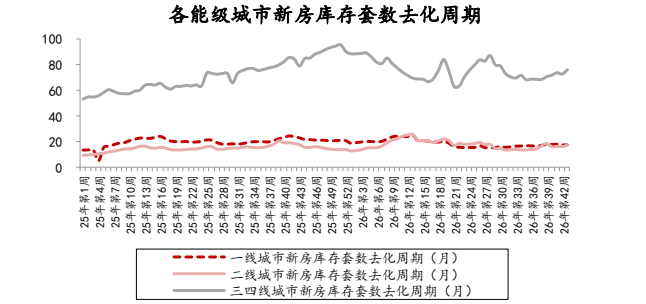
资料来源：同花顺、中银证券

图表 9. 一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为- 13.5%、-5.1%、-9.1%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 17.7、17.3、76.1 个月

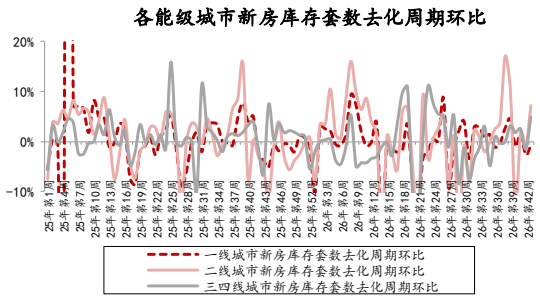


资料来源：同花顺、中银证券

Remove Demo Watermark from http://www.wancaiinfo.com/pdfmaster

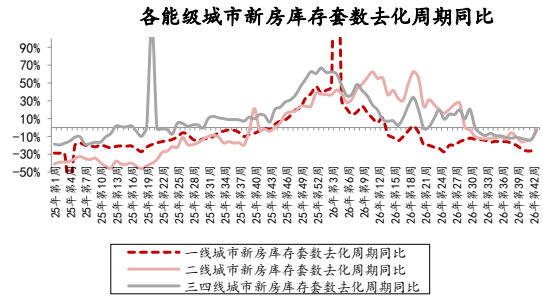
仅供内部参考，请勿外传！

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-0.7%、7.1%、4.8%



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-24.1%、-2.1%、-3.8%

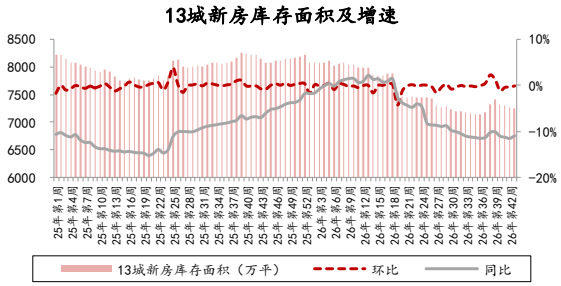


资料来源：同花顺、中银证券

13 个城市新房库存面积为 7257.7 万平方米，环比增速为-0.1%，同比增速为-11.0%。一、二、三四线城市新房库存面积分别为 3605.4、2184.1、1468.2 万平米，环比增速分别为-0.4%、0.2%、-0.2%，同比增速分别为-13.8%、0.3%、-18.1%。

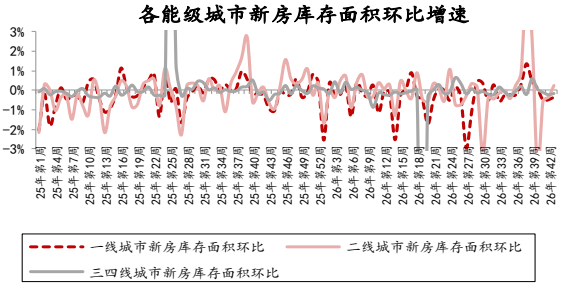
在新房库存面积去化周期方面，13 个城市新房库存面积去化周期为 19.5 个月，环比上升 0.4 个月，同比下降 2.7 个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 15.5、18.5 、67.2 个月，一线城市环比基本保持不变，同比下降 3.5 个月，二线城市环比上升 1.1 个月，同比上升 0.8 个月，三四线城市环比上升 3.1 个月，同比下降 9.0 个月。

图表 13. 13 个城市新房库存面积为 7257.7 万平方米，环比增速为-0.1%，同比增速为-11.0%



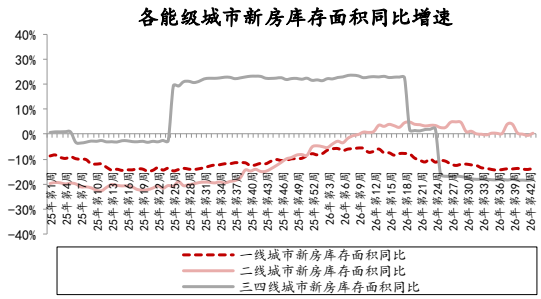
资料来源：同花顺、中银证券

图表 14. 一、二、三四线城市新房库存面积环比增速分别为-0.4%、0.2%、-0.2%



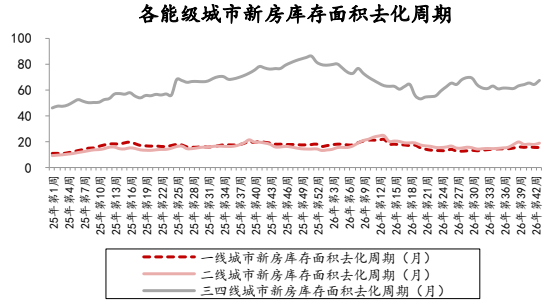
资料来源：同花顺、中银证券

图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为-13.8%、0.3%、-18.1%



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 15.5、18.5 、67.2 个月

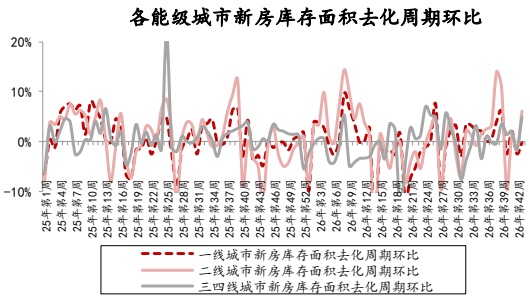


资料来源：同花顺、中银证券

Remove Demo Watermark from http://www.wancaiinfo.com/pdfmaster

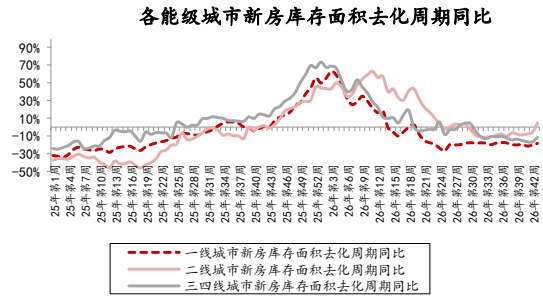
仅供内部参考，请勿外传！

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-0.2%、6.1%、4.9%



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-18.4%、4.8%、-11.9%

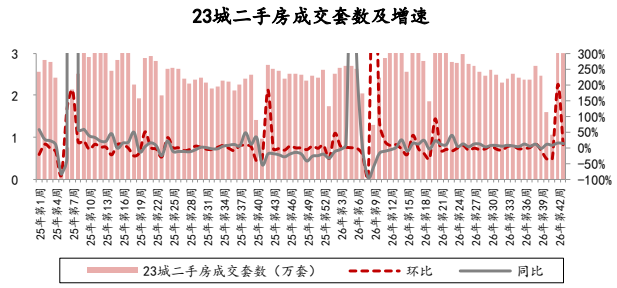


资料来源：同花顺、中银证券

1.3 重点城市二手房成交情况跟踪

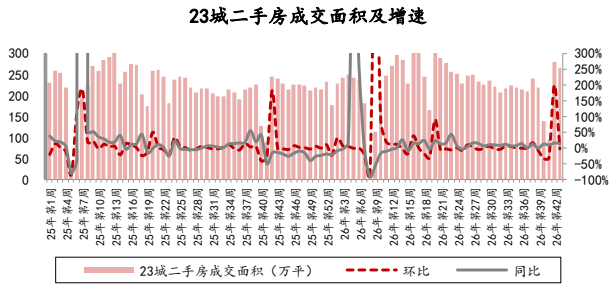
本周 23 个城市二手房成交套数为 3.0 万套，环比下降 5.1%，同比上升 14.1%；成交面积为 265.0 万平方米，环比下降 4.8%，环比由正转负，同比上升 11.1%，同比涨幅收窄。从各城市能级来看，一、二、三四线城市二手房成交套数分别为 1.2、1.4、0.5 万套，环比增速分别为-7.0%、-2.5%、-7.3%，同比增速分别为 16.7%、10.3%、19.1%；一、二、三四线城市成交面积分别为 97.0、114.5、53.5 万平方米，环比增速分别为-7.5%、-1.4%、-6.6%，同比增速分别为 12.7%、9.1%、12.8%。

图表 19. 23 个城市二手房成交套数为 3.0 万套，环比下降 5.1%，同比上升 14.1%



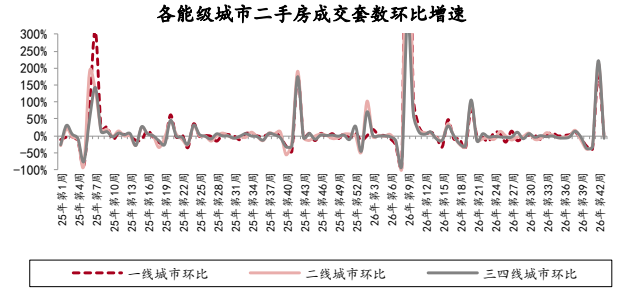
资料来源：同花顺、中银证券

图表 20. 23 个城市二手房成交面积为 265.0 万平方米，环比下降 4.8%，同比上升 11.1%



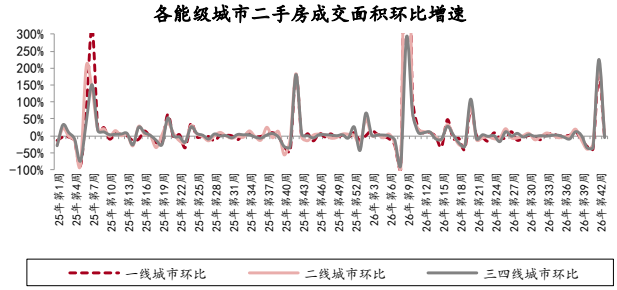
资料来源：同花顺、中银证券

图表 21. 一、二、三四线城市二手房成交套数环比增速分别为-7.0%、-2.5%、-7.3%



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-7.5%、-1.4%、-6.6%

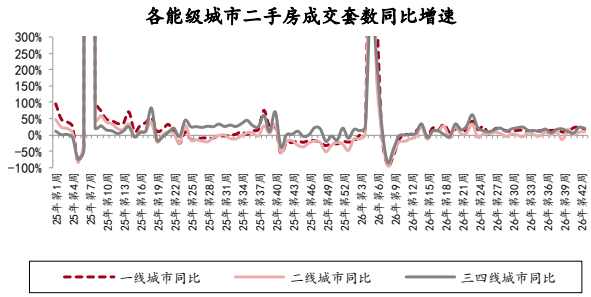


资料来源：同花顺、中银证券

Remove Demo Watermark from http://www.wancaiinfo.com/pdfmaster

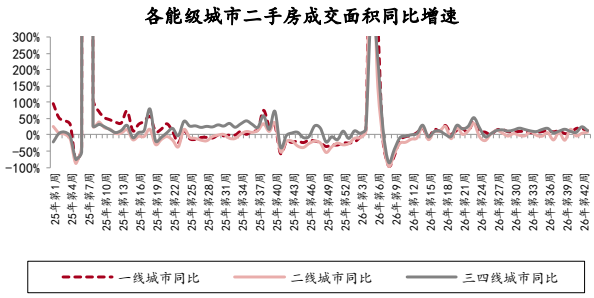
仅供内部参考，请勿外传！

图表 23. 一、二、三四线城市二手房成交套数同比增速分别为 16.7%、10.3%、19.1%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 24. 一、二、三四线城市二手房成交面积同比增速分别为 12.7%、9.1%、12.8%



资料来源：同花顺、中银证券

Remove Demo Watermark from http://www.wancaiinfo.com/pdfmaster

仅供内部参考，请勿外传！

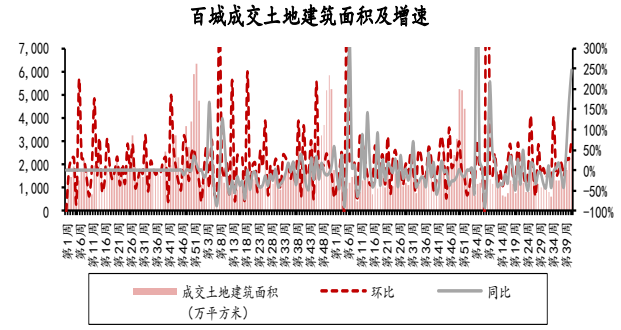
2 百城土地市场跟踪

土地市场方面，我们选取 2026 年第 42 周 (10 月 12 日-10 月 18 日)的数据，土地市场环比量价齐涨，同比量价齐涨。从城市能级来看，一线城市环比量价齐跌、同比量跌价涨，二线城市环比量价齐涨、同比量涨价跌，三线城市环比量价齐涨、三线城市同比量价齐涨；一、三线城市溢价率环比下降、二线城市环比上涨，二线城市溢价率同比上涨、三线城市同比下降。

2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪

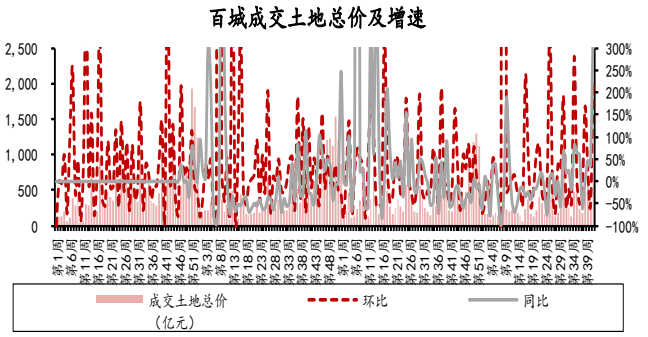
百城全类型成交土地规划建筑面积为 3918.6 万平方米，环比上升 73.3%，同比上升 245.7%；成交土地总价为 896.6 亿元，环比上升 216.2%，同比上升 366.9%；成交土地楼面均价为 2288.1 元/平，环比上升 82.5%,同比上升 35.0%；百城成交土地溢价率为 1.3%，环比下降 1.0 个百分点，同比下降 9.2 个百分点。

图表 25. 百城全类型成交土地规划建筑面积为 3918.6 万平方米，环比上升 73.3%，同比上升 245.7%



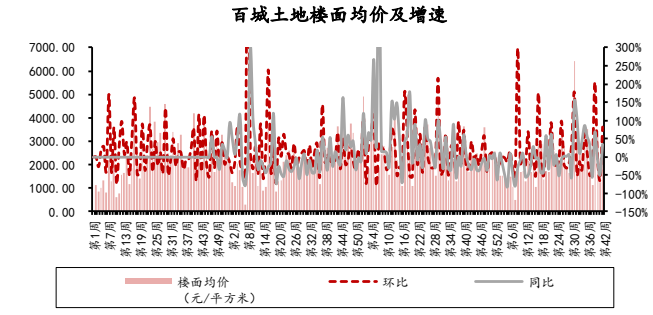
资料来源：中指院、中银证券

图表 26. 成交土地总价为 896.6 亿元，环比上升 216.2%，同比上升 366.9%



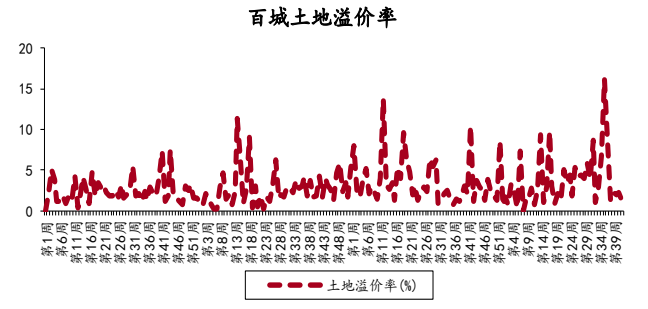
资料来源：中指院、中银证券

图表 27. 成交土地楼面均价为 2288.1 元/平，环比上升 82.5%，同比上升 35.0%



资料来源：中指院、中银证券

图表 28. 百城成交土地溢价率为 1.3 %，环比下降 1.0 个百分点，同比下降 9.2 个百分点



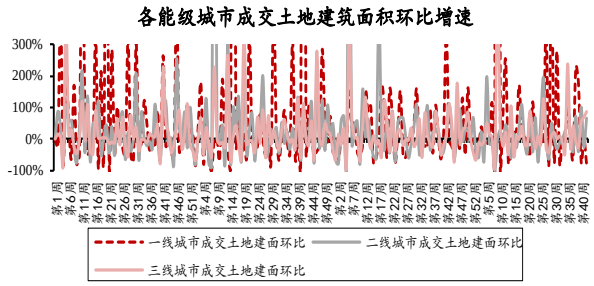
资料来源：中指院、中银证券

从城市能级来看，一、二、三线城市成交土地规划建筑面积分别 23.3、804.3、3091.0 万平方米，环比增速分别为-79.7%、65.6%、86.1%，同比增速分别为-90.9%、150.1%、456.3%；一、二、三线城市成交土地总价分别为 1.8、174.5、720.3 亿元，环比增速分别为-92.0%、76.0%、343.0%，同比增速分别为-87.1%、100.7%、-687.4%；一、二、三线城市平均楼面价分别为 752.3、2170.1、2330.4 元/平，环比增速分别为-60.3%、6.3%、138.0%，同比增速分别为 41.8%、-19.8%、41.5%；一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 0.0%、1.5%、1.2%，一、三线城市环比分别下降 8.2、1.4 个百分点，二线城市环比上升 1.3 个百分点；一线城市同比基本保持不变，二线城市同比分别上升 0.6 个百分点，三线城市下降 14.5 个百分点。

Remove Demo Watermark from http://www.wancaiinfo.com/pdfmaster

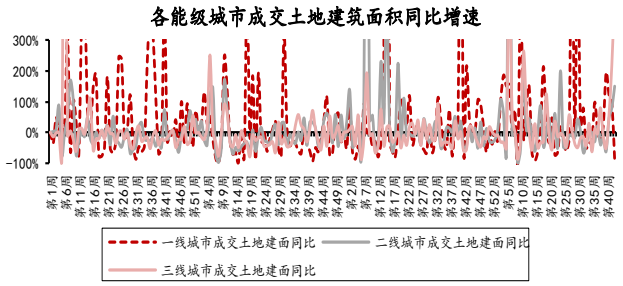
仅供内部参考，请勿外传！

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-79.7%、65.6%、86.1%



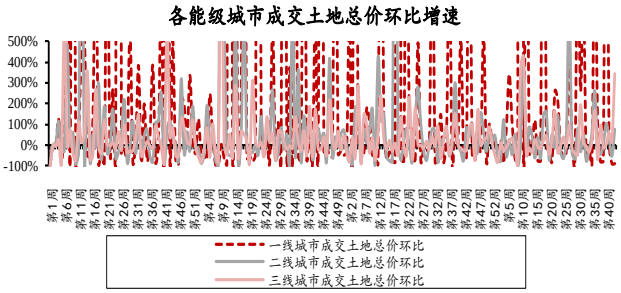
资料来源：中指院、中银证券

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-90.9%、150.1%、456.3%



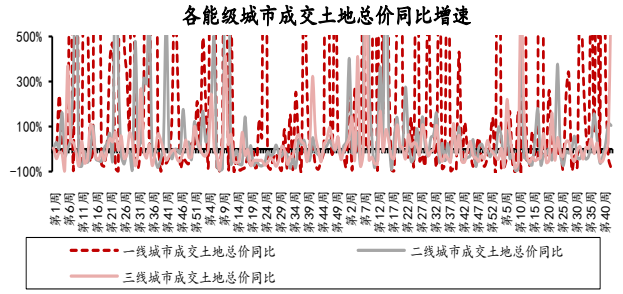
资料来源：中指院、中银证券

图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为-92.0%、76.0%、343.0%



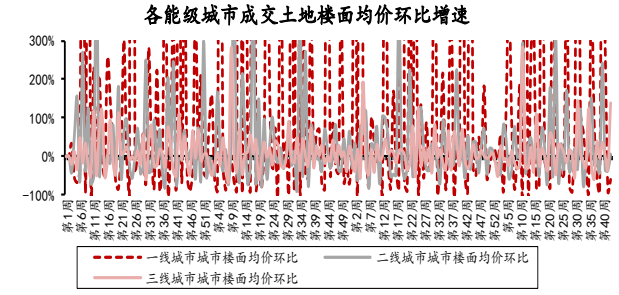
资料来源：中指院、中银证券

图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为-87.1%、100.7%、-687.4%



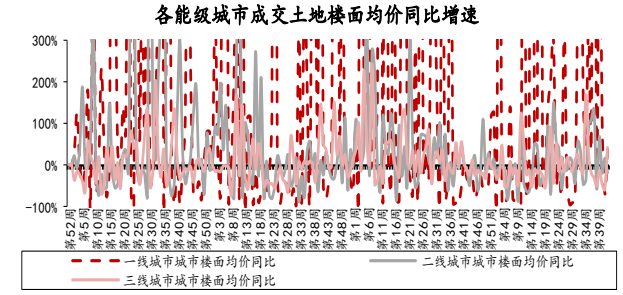
资料来源：中指院、中银证券

图表 33. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速增速分别为-60.3%、6.3%、138.0%



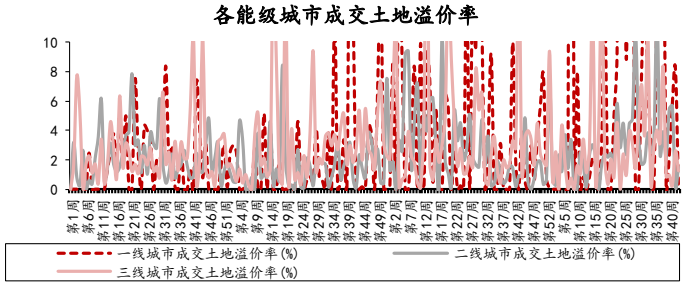
资料来源：中指院、中银证券

图表 34. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为 41.8%、-19.8%、41.5%



资料来源：中指院、中银证券

图表 35. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 0.0%、1.5%、1.2%



资料来源：中指院、中银证券

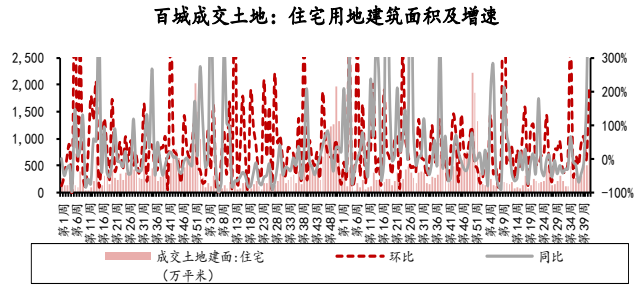
Remove Demo Watermark from http://www.wancaiinfo.com/pdfmaster

仅供内部参考，请勿外传！

2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪

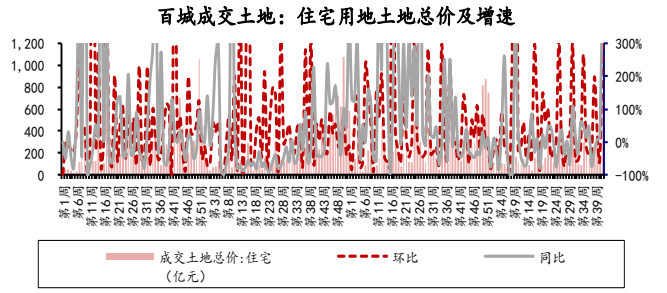
百城成交住宅土地规划建筑面积为 1586.1 万平方米，环比上升 216.2%，同比上升 660.1%；成交住宅土地总价为 713.9 亿元，环比上升 312.8%，同比上升 484.9%；成交住宅土地楼面均价为 4500.9 元/平方米，环比上升 30.5%，同比下降 23.1%；百城成交住宅类用地溢价率为 0.6%，环比下降 2.7 个百分点，同比下降 0.6 个百分点。

图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 1586.1 万平方米，环比上升 216.2%，同比上升 660.1%



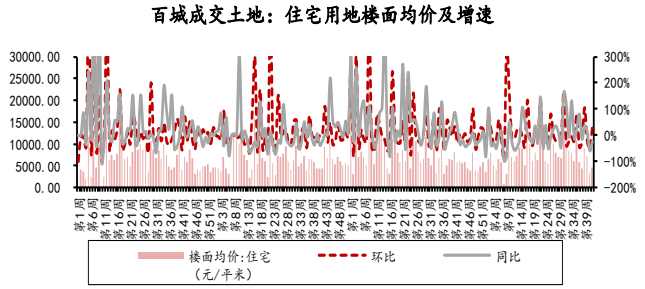
资料来源：中指院、中银证券

图表 37. 百城成交住宅土地总价为 713.9 亿元，环比上升 312.8%，同比上升 484.9%



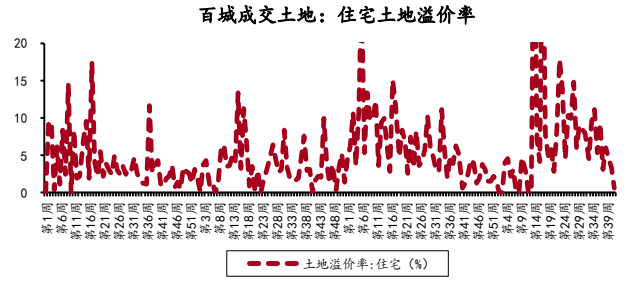
资料来源：中指院、中银证券

图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 4500.9 元/平方米，环比上升 30.5%，同比下降 23.1%



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 0.6%，环比下降 2.7 个百分点，同比下降 0.6 个百分点



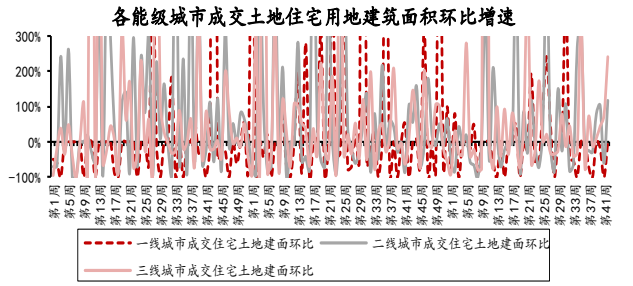
资料来源：中指院、中银证券

从不同城市能级的住宅类土地市场情况来看，本周一、二、三线城市土地建筑面积分别 0.0、228.5、1357.5 万平方米，二、三线城市环比增速分别为 118.4%、242.1%，二、三线城市同比增速分别为 260.7%、834.3%；一、二、三线城市住宅类成交土地总价分别为 0.0、141.9、572.0 亿元，二、三线城市环比增速分别为 89.5%、483.3%，二、三线城市同比增速分别为 118.2%、903.3%；二、三线城市住宅类平均楼面价分别为 6209.4、4213.2 元/平，二、三线城市环比增速分别为-13.2%、70.5%，二、三线城市同比增速分别为-39.5%、7.4%；二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 2.5%、0.2%，二线城市环比上升 2.5 个百分点，三线城市环比下降 3.9 个百分点，二线城市同比下降 1.6 个百分点，三线城市同比上升 0.2 个百分点。

Remove Demo Watermark from http://www.wancaiinfo.com/pdfmaster

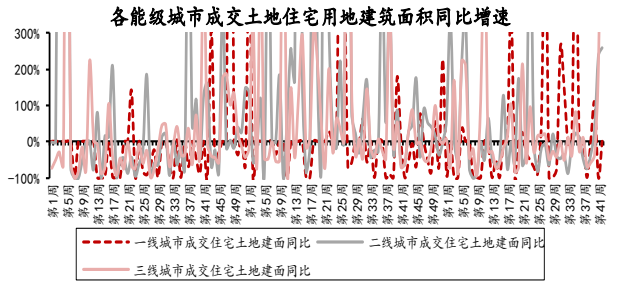
仅供内部参考，请勿外传！

图表 40. 二、三线城市住宅类用地成交土地规划建筑面积环比增速分别为 118.4%、242.1%



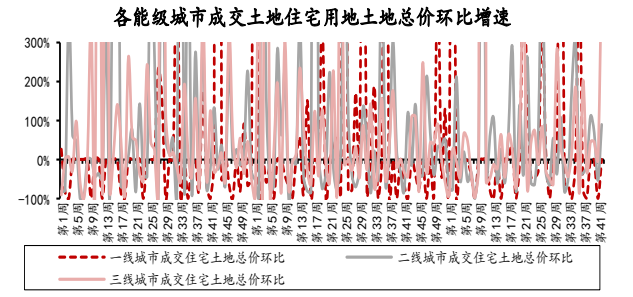
资料来源：中指院、中银证券

图表 41.二、三线城市住宅类用地成交土地规划建筑面积同比增速分别为 260.7%、834.3%



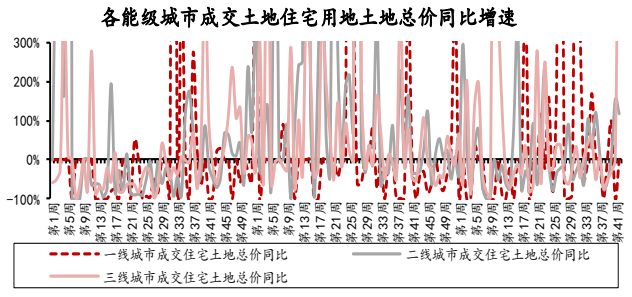
资料来源：中指院、中银证券

图表 42. 二、三线城市住宅成交土地总价环比增速分别为 89.5%、483.3%



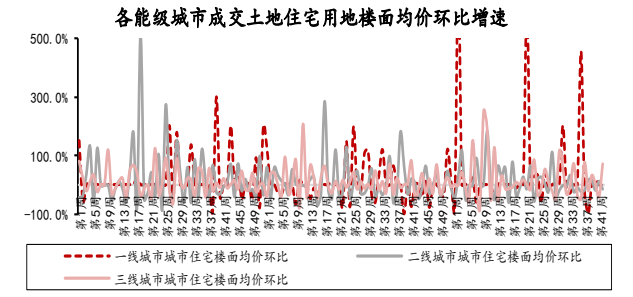
资料来源：中指院、中银证券

图表 43.二、三线城市住宅成交土地总价同比增速分别为 118.2%、903.3%



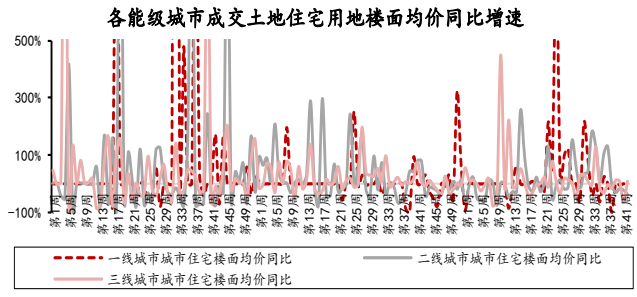
资料来源：中指院、中银证券

图表 44. 二、三线城市住宅成交楼面均价环比增速分别为 -13.2%、70.5%



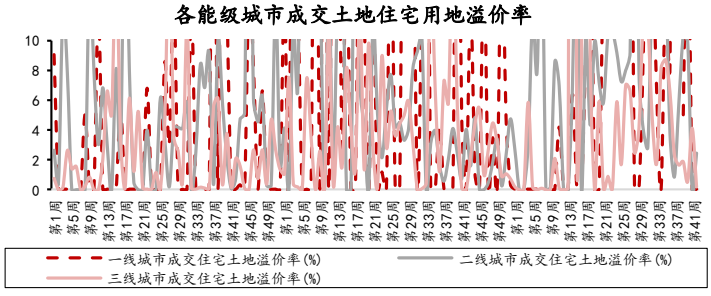
资料来源：中指院、中银证券

图表 45.二、三线城市住宅成交楼面均价同比增速分别为 -39.5%、7.4%



资料来源：中指院、中银证券

图表 46. 二、三线城市住宅类成交土地溢价率分别为 2.5%、0.2%



资料来源：中指院、中银证券

Remove Demo Watermark from http://www.wancaiinfo.com/pdfmaster

仅供内部参考，请勿外传！

3 本周行业政策梳理

中央

住房和城乡建设部：印发《历史文化名城（镇、村）与历史建筑保护传承“十五五”规划》，提出到 2030 年，达到国家历史文化名城保护标准的市县、中国历史文化名镇保护标准的镇、中国历史文化名村保护标准的村数量分别达到 155 个、360 个和 630 个，进一步加强历史文化遗产保护传承，推动城乡历史文化资源保护与城市更新协调发展。

地方

北京：10 月 16 日，北京朝阳区将台乡驼房营一队 JT-629 地块重新挂牌，由原来 1 宗地块拆分为 2 宗，土地总起始价由 75.21 亿元上调至 83 亿元，涨幅约 10.4%。同时，地块配建体育场馆由开发商无偿代建调整为政府有偿回购。

杭州：1）10 月 16 日，杭州市规划和自然资源局公告挂牌出让 5 宗地块，分布于上城区、钱塘区和临安区，起始总价 39.2587 亿元，拟于 11 月 7 日正式挂牌出让，按照价高者得原则确定竞得人。2）杭州市规划和自然资源局临安分局挂牌出让 1 宗普通商品住房用地（二类），土地面积 37657 平方米，起始价 2.8243 亿元，挂牌时间为 11 月 7 日至 11 月 17 日。

苏州：10 月 16 日，苏州市住建局召开住房以旧换新联盟座谈会。据城投地产披露，自 2026 年 6 月 7 日住房以旧换新政策发布以来，已开展座谈会 30 多场、线上直播超过 320 场，熙和平江项目最高置换比例达到 92%，住房以旧换新政策持续推进。

济宁：10 月 16 日，山东济宁市微山县自然资源和规划局挂牌出让 3 宗国有建设用地使用权，起始总价合计 3.97 亿元，挂牌时间为 11 月 5 日至 11 月 16 日。

曲靖：10 月 16 日，云南曲靖市自然资源和规划局以拍卖方式出让麒麟区 1 宗住宅用地，宗地总面积约 6 万平方米，起始价约 2.18 亿元，竞买保证金 4358 万元。

信阳：10 月 16 日，河南信阳市自然资源和规划局豫东南高新技术产业开发区分局公告挂牌出让 2 宗普通商品住房用地（二类），土地出让年限均为 70 年，起始价分别为 5466.945 万元和 7495.98 万元，合计约 1.30 亿元，挂牌时间为 11 月 5 日至 11 月 14 日。

佛山：1）佛山市自然资源局挂牌出让南海区九江镇 1 宗普通商品住房用地，土地面积 12124.09 平方米，出让年限 70 年，起始价 6566 万元，竞买保证金 1313.2 万元，加价幅度 66 万元。2）10 月 16 日，顺德区挂牌出让北滘、大良、陈村 3 宗住宅用地，起始价分别为 38205 万元、53429 万元和 16054 万元，合计起始总价约 10.77 亿元。其中北滘、大良地块拟于 11 月 16 日开拍，陈村地块拟于 12 月 10 日开拍。

杭州：10 月 19 日，杭州市规划和自然资源局西湖分局发布两则地块详细规划局部调整公告，拟将留下、小和山单元两宗地块由商业用地调整为住宅用地，新增低密度住宅用地总面积约 5.86 公顷，规划总建筑面积约 7.3 万平方米。

衢州：10 月 19 日，衢州市自然资源和规划局衢江分局公告拍卖出让衢江区大洲镇 1 宗旅馆用地，土地面积约 1.56 万平方米，起始价 12376.55 万元，竞买保证金 2485 万元，拍卖定于 11 月 10 日举行。

鄂州：10 月 19 日，鄂州市自然资源和规划局华容分局挂牌出让 HR[2026]009 号零售商业用地，宗地总面积 35956.99 平方米，起始价 12963 万元，竞买保证金 6482 万元，挂牌时间为 11 月 8 日至 11 月 17 日。

达州：10 月 19 日，达州市自然资源和规划局权益利用科公告挂牌出让马踏洞片区中心服务区 13-07b 号零售商业用地，宗地总面积 7146.08 平方米，起始价 3591.2 万元，挂牌时间为 11 月 9 日至 11 月 19 日。

岳阳：10 月 19 日，岳阳市自然资源和规划局挂牌出让岳阳楼区湘北大道西侧 1 宗地块，净用地面积 9371 平方米，起始价 2700 万元，竞买保证金 2160 万元。

寿光：10 月 19 日，寿光市自然资源和规划局公告挂牌出让 2 宗地块，其中 2026-47 号普通商品住房用地面积 42751 平方米，起始价 16913 万元；2026-39 号文化活动用地面积 14184 平方米，起始价 1889.739 万元，两宗地块起始总价约 1.88 亿元，挂牌时间为 11 月 8 日至 11 月 18 日。

Remove Demo Watermark from http://www.wancaiinfo.com/pdfmaster

仅供内部参考，请勿外传！

重庆：10 月 20 日，重庆市江津区规划和自然资源局挂牌出让滨江新城 A9-11-3/02 号住宅地块，土地面积 32344.64 平方米，起始价 11750 万元，竞买保证金 2400 万元，挂牌时间为 11 月 9 日至 11 月 19 日。

烟台：10 月 20 日，烟台市自然资源和规划局挂牌出让 5 宗国有建设用地，地块面积分别为 15662 平方米、32624 平方米、68729 平方米、15877 平方米和 32319 平方米，起始总价合计 7.7 亿元，挂牌时间为 11 月 10 日至 11 月 20 日。

遂宁：10 月 20 日，遂宁市大英县自然资源和规划局拟以拍卖方式出让 3 宗国有建设用地，其中 2 宗零售商业用地起始价分别为 3669.29 万元和 15155.4 万元，合计约 1.88 亿元。

大理：10 月 20 日，云南省大理市自然资源局挂牌出让 1 宗娱乐用地，土地面积 22165.12 平方米，起始价 2393.83296 万元，竞买保证金 478.7666 万元，挂牌时间为 11 月 9 日至 11 月 19 日。

海东：10 月 20 日，青海省海东市互助县自然资源局挂牌出让 1 宗住宅用地，土地面积 10843.48 平方米，起始价及竞买保证金均为 2683.758 万元，挂牌时间为 11 月 9 日至 11 月 18 日。

天津：10 月 21 日，天津市住房公积金管理中心发布通知，新增物业费、新购住房装修费和装修翻新费三类提取情形；其中，物业费每年提取合计不超过 3000 元，装修费不超过每平方米 1500 元且上限 15 万元，翻新费上限 3 万元。

深圳：10 月 21 日，深圳市住房保障署发布人才住房配售公告，安居华越龙苑共配售 433 套，毛坯单价约 3.6 万元/㎡起；90 平以下房源申购队列由四个增至五个，社保累计缴纳 1 年以上、房产交易记录核查缩短至 3 年即可申购。

武汉：10 月 21 日，武汉市自然资源和规划局发布公告，拍卖出让硚口区常码村 K3 项目 1 幅地块，总面积 45491.33 平方米，起始价 6.8 亿元，保证金 5.8 亿元，拍卖定于 11 月 10 日开始。

沈阳：10 月 21 日，沈阳市自然资源局土地储备交易中心挂牌出让 2 幅地块，含普通商品住房用地与零售商业用地，总起始价约 1.98 亿元，挂牌时间为 11 月 10 日至 11 月 23 日。

唐山：10 月 21 日，唐山市曹妃甸区自然资源和规划局发布公告，经区政府批准，以拍卖方式出让 7 幅地块国有土地使用权，拍卖活动于 11 月 11 日 09 时 00 分开始。

株洲：10 月 21 日，株洲市自然资源局挂牌出让荷塘区 1 宗普通商品住房用地，总面积 64798.24 平方米，使用年限 70 年，起始价 31780 万元，保证金 9534 万元，11 月 10 日起挂牌。

莆田：10 月 21 日，莆田市自然资源局发布公告，以拍卖方式出让荔城区木兰溪南岸 1 幅零售商业用地，宗地总面积 48623.07 平方米，起始价 13100 万元，加价幅度 100 万元，竞买保证金 2628 万元，11 月 12 日开拍。

茂名：10 月 21 日，茂名市自然资源局新城分局发布公告，挂牌出让茂名新城共青河片区一宗零售商业用地，总面积 38530.29 平方米，起始价 8092 万元，竞买保证金 1619 万元，挂牌时间为 11 月 17 日至 12 月 4 日。

武夷山：10 月 21 日，武夷山市自然资源局发布公告，以拍卖方式出让度假区角亭路 2 宗商住用地，总面积合计 13.71 万平方米，起始价合计 4.22 亿元（其中 2026-19 地块 1.96 亿元，2026-18 地块 2.26 亿元），拍卖定于 11 月 11 日 14 时 40 分举行。

义乌：10 月 21 日，义乌市自然资源和规划局发布公告，挂牌出让稠江街道城店 01-C04 地块，用途为商务金融用地，面积 5335.88 平方米，起始价 6980 万元，挂牌时间 11 月 10 日至 20 日。

辛集：10 月 21 日，辛集市自然资源和规划局挂牌出让 1 幅普通商品住房用地，位于市府大街南侧，面积 33805 平方米，出让年限 70 年，起始价 8631 万元，挂牌期为 11 月 9 日 9 时至 11 月 18 日 9 时。

合肥：10 月 21 日，安徽省合肥市肥东县发布国有土地使用权拍卖出让公告，出让 1 幅 FD202603 号普通商品住房用地，宗地面积 49386 平方米，出让年限 70 年，起始价 37039.5 万元，保证金 7500 万元，11 月 12 日拍卖。

上海：1）上海市委财经工作委员会提出落实构建房地产发展新模式相关工作，着眼长远发展，高质量推进城市更新，健全住房供应体系，大力实施“房屋品质提升工程”，持续深化“规储供用”一体化机制；2）上海虹桥商务区徐泾中单元街坊规划调整草案公示，22-08 地块住宅占比上限提至 89%，容积率由 2.5 下调至 1.7。

Remove Demo Watermark from http://www.wancaiinfo.com/pdfmaster

仅供内部参考，请勿外传！

衡水：10 月 22 日，衡水市自然资源和规划局公告拍卖出让 1 宗宅地，面积 4249.03 平方米，起始价 3031.83 万元，竞买保证金 606.366 万元，拍卖定于 11 月 12 日举行。

吉首：10 月 22 日，湖南省吉首市自然资源局挂牌出让 4 幅零售商业用地，出让年限 40 年，起始价区间为 4497 万元至 5114 万元，挂牌时间为 11 月 11 日至 11 月 23 日。

聊城：10 月 22 日，山东聊城市自然资源和规划局挂牌出让 4 幅涉宅地块，包含 2 宗普通商品住房用地和 2 宗安置房用地，起始价合计 6.08 亿元，挂牌时间为 11 月 10 日至 11 月 24 日。

浏阳：10 月 22 日，湖南省浏阳市挂牌出让镇头镇 1 宗宅地，宗地总面积 10043 平方米，起始价 1525 万元，竞买保证金 795 万元，出让年限 70 年。

洛阳：10 月 22 日，洛阳市汝阳县自然资源局挂牌出让 3 幅地块，起始价分别为 2028.4 万元、1530.1 万元和 929.58 万元，挂牌期均为 11 月 10 日至 11 月 20 日。

青岛：10 月 22 日，青岛市城阳区流亭街道 1 宗城镇住宅用地挂牌，占地面积约 18962 平方米，容积率 1.6，起拍总价 1.1 亿元，定于 11 月 25 日网上拍卖。

温州: 10 月 22 日，温州市自然资源和规划局挂牌出让龙湾区 1 宗零售商业用地，宗地总面积 39230.37 平方米，起始价 1.479 亿元，挂牌时间为 11 月 12 日至 11 月 23 日。

株洲：10 月 22 日，株洲市自然资源局挂牌出让 3 宗地块：1）芦淞区 1 宗地块，总面积 88231.21 平方米，起始价 3.099 亿元；2）水竹湖片区 2 宗地块，起始价分别为 9740 万元和 1010 万元。

图表 47. 2026 年第 43 周大事件

类型	时间	内容
中央	2026/10/21	住房和城乡建设部：印发《历史文化名城（镇、村）与历史建筑保护传承“十五五”规划》，提出到 2030 年，达到国家历史文化名城保护标准的市县、中国历史文化名镇保护标准的镇、中国历史文化名村保护标准的村数量分别达到 155 个、360 个和 630 个，进一步加强历史文化遗产保护传承，推动城乡历史文化资源保护与城市更新协调发展。
地方	2026/10/19	北京：10 月 16 日，北京朝阳区将台乡驼房营一队 JT-629 地块重新挂牌，由原来 1 宗地块拆分为 2 宗，土地总起始价由 75.21 亿元上调至 83 亿元，涨幅约 10.4%。同时，地块配建体育场馆由开发商无偿代建调整为政府有偿回购。
		杭州：1）10 月 16 日，杭州市规划和自然资源局公告挂牌出让 5 宗地块，分布于上城区、钱塘区和临安区，起始总价 39.2587 亿元，拟于 11 月 7 日正式挂牌出让，按照价高者得原则确定竞得人。2）杭州市规划和自然资源局临安分局挂牌出让 1 宗普通商品住房用地（二类），土地面积 37657 平方米，起始价 2.8243 亿元，挂牌时间为 11 月 7 日至 11 月 17 日。
		苏州：10 月 16 日，苏州市住建局召开住房以旧换新联盟座谈会。据城投地产披露，自 2026 年 6 月 7 日住房以旧换新政策发布以来，已开展座谈会 30 多场、线上直播超过 320 场，熙和平江项目最高置换比例达到 92%，住房以旧换新政策持续推进。
		济宁：10 月 16 日，山东济宁市微山县自然资源和规划局挂牌出让 3 宗国有建设用地使用权，起始总价合计 3.97 亿元，挂牌时间为 11 月 5 日至 11 月 16 日。
		曲靖：10 月 16 日，云南曲靖市自然资源和规划局以拍卖方式出让麒麟区 1 宗住宅用地，宗地总面积约 6 万平方米，起始价约 2.18 亿元，竞买保证金 4358 万元。
		信阳：10 月 16 日，河南信阳市自然资源和规划局豫东南高新技术产业开发区分局公告挂牌出让 2 宗普通商品住房用地（二类），土地出让年限均为 70 年，起始价分别为 5466.945 万元和 7495.98 万元，合计约 1.30 亿元，挂牌时间为 11 月 5 日至 11 月 14 日。
		佛山：1）佛山市自然资源局挂牌出让南海区九江镇 1 宗普通商品住房用地，土地面积 12124.09 平方米，出让年限 70 年，起始价 6566 万元，竞买保证金 1313.2 万元，加价幅度 66 万元。2）10 月 16 日，顺德区挂牌出让北滘、大良、陈村 3 宗住宅用地，起始价分别为 38205 万元、53429 万元和 16054 万元，合计起始总价约 10.77 亿元。其中北滘、大良地块拟于 11 月 16 日开拍，陈村地块拟于 12 月 10 日开拍。
	2026/10/20	杭州：10 月 19 日，杭州市规划和自然资源局西湖分局发布两则地块详细规划局部调整公告，拟将留下、小和山单元两宗地块由商业用地调整为住宅用地，新增低密度住宅用地总面积约 5.86 公顷，规划总建筑面积约 7.3 万平方米。
		衢州：10 月 19 日，衢州市自然资源和规划局衢江分局公告拍卖出让衢江区大洲镇 1 宗旅馆用地，土地面积约 1.56 万平方米，起始价 12376.55 万元，竞买保证金 2485 万元，拍卖定于 11 月 10 日举行。
		鄂州：10 月 19 日，鄂州市自然资源和规划局华容分局挂牌出让 HR[2026]009 号零售商业用地，宗地总面积 35956.99 平方米，起始价 12963 万元，竞买保证金 6482 万元，挂牌时间为 11 月 8 日至 11 月 17 日。
		达州：10 月 19 日，达州市自然资源和规划局权益利用科公告挂牌出让马踏洞片区中心服务区 13-07b 号零售商业用地，宗地总面积 7146.08 平方米，起始价 3591.2 万元，挂牌时间为 11 月 9 日至 11 月 19 日。
		岳阳：10 月 19 日，岳阳市自然资源和规划局挂牌出让岳阳楼区湘北大道西侧 1 宗地块，净用地面积 9371 平方米，起始价 2700 万元，竞买保证金 2160 万元。
		寿光：10 月 19 日，寿光市自然资源和规划局公告挂牌出让 2 宗地块，其中 2026-47 号普通商品住房用地面积 42751 平方米，起始价 16913 万元；2026-39 号文化活动用地面积 14184 平方米，起始价 1889.739 万元，两宗地块起始总价约 1.88 亿元，挂牌时间为 11 月 8 日至 11 月 18 日。
	2026/10/21	重庆：10 月 20 日，重庆市江津区规划和自然资源局挂牌出让滨江新城 A9-11-3/02 号住宅地块，土地面积 32344.64 平方米，起始价 11750 万元，竞买保证金 2400 万元，挂牌时间为 11 月 9 日至 11 月 19 日。
		烟台：10 月 20 日，烟台市自然资源和规划局挂牌出让 5 宗国有建设用地，地块面积分别为 15662 平方米、32624 平方米、68729 平方米、15877 平方米和 32319 平方米，起始总价合计 7.7 亿元，挂牌时间为 11 月 10 日至 11 月 20 日。
		遂宁：10 月 20 日，遂宁市大英县自然资源和规划局拟以拍卖方式出让 3 宗国有建设用地，其中 2 宗零售商业用地起始价分别为 3669.29 万元和 15155.4 万元，合计约 1.88 亿元。
		大理：10 月 20 日，云南省大理市自然资源局挂牌出让 1 宗娱乐用地，土地面积 22165.12 平方米，起始价 2393.83296 万元，

Remove Demo Watermark from http://www.wancaiinfo.com/pdfmaster

仅供内部参考，请勿外传！

类型	时间	内容
		竞买保证金 478.7666 万元，挂牌时间为 11 月 9 日至 11 月 19 日。
		海东：10 月 20 日，青海省海东市互助县自然资源局挂牌出让 1 宗住宅用地，土地面积 10843.48 平方米，起始价及竞买保证金均为 2683.758 万元，挂牌时间为 11 月 9 日至 11 月 18 日。
	2026/10/22	天津：10 月 21 日，天津市住房公积金管理中心发布通知，新增物业费、新购住房装修费和装修翻新费三类提取情形；其中，物业费每年提取合计不超过 3000 元，装修费不超过每平方米 1500 元且上限 15 万元，翻新费上限 3 万元。
		深圳：10 月 21 日，深圳市住房保障署发布人才住房配售公告，安居华越龙苑共配售 433 套，毛坯单价约 3.6 万元/㎡起；90 平以下房源申购队列由四个增至五个，社保累计缴纳 1 年以上、房产交易记录核查缩短至 3 年即可申购。
		武汉：10 月 21 日，武汉市自然资源和规划局发布公告，拍卖出让硚口区常码村 K3 项目 1 幅地块，总面积 45491.33 平方米，起始价 6.8 亿元，保证金 5.8 亿元，拍卖定于 11 月 10 日开始。
		沈阳：10 月 21 日，沈阳市自然资源局土地储备交易中心挂牌出让 2 幅地块，含普通商品住房用地与零售商业用地，总起始价约 1.98 亿元，挂牌时间为 11 月 10 日至 11 月 23 日。
		唐山：10 月 21 日，唐山市曹妃甸区自然资源和规划局发布公告，经区政府批准，以拍卖方式出让 7 幅地块国有土地使用权，拍卖活动于 11 月 11 日 09 时 00 分开始。
		株洲：10 月 21 日，株洲市自然资源局挂牌出让荷塘区 1 宗普通商品住房用地，总面积 64798.24 平方米，使用年限 70 年，起始价 31780 万元，保证金 9534 万元，11 月 10 日起挂牌。
		莆田：10 月 21 日，莆田市自然资源局发布公告，以拍卖方式出让荔城区木兰溪南岸 1 幅零售商业用地，宗地总面积 48623.07 平方米，起始价 13100 万元，加价幅度 100 万元，竞买保证金 2628 万元，11 月 12 日开拍。
		茂名：10 月 21 日，茂名市自然资源局新城分局发布公告，挂牌出让茂名新城共青河片区一宗零售商业用地，总面积 38530.29 平方米，起始价 8092 万元，竞买保证金 1619 万元，挂牌时间为 11 月 17 日至 12 月 4 日。
		武夷山：10 月 21 日，武夷山市自然资源局发布公告，以拍卖方式出让度假区角亭路 2 宗商住用地，总面积合计 13.71 万平方米，起始价合计 4.22 亿元（其中 2026-19 地块 1.96 亿元，2026-18 地块 2.26 亿元），拍卖定于 11 月 11 日 14 时 40 分举行。
		义乌：10 月 21 日，义乌市自然资源和规划局发布公告，挂牌出让稠江街道城店 01-C04 地块，用途为商务金融用地，面积 5335.88 平方米，起始价 6980 万元，挂牌时间 11 月 10 日至 20 日。
		辛集：10 月 21 日，辛集市自然资源和规划局挂牌出让 1 幅普通商品住房用地，位于市府大街南侧，面积 33805 平方米，出让年限 70 年，起始价 8631 万元，挂牌期为 11 月 9 日 9 时至 11 月 18 日 9 时。
		合肥：10 月 21 日，安徽省合肥市肥东县发布国有土地使用权拍卖出让公告，出让 1 幅 FD202603 号普通商品住房用地，宗地面积 49386 平方米，出让年限 70 年，起始价 37039.5 万元，保证金 7500 万元，11 月 12 日拍卖。
	2026/10/23	上海：1）上海市委财经工作委员会提出落实构建房地产发展新模式相关工作，着眼长远发展，高质量推进城市更新，健全住房供应体系，大力实施“房屋品质提升工程”，持续深化“规储供用”一体化机制；2）上海虹桥商务区徐泾中单元街坊规划调整草案公示，22-08 地块住宅占比上限提至 89%，容积率由 2.5 下调至 1.7。
		衡水：10 月 22 日，衡水市自然资源和规划局公告拍卖出让 1 宗宅地，面积 4249.03 平方米，起始价 3031.83 万元，竞买保证金 606.366 万元，拍卖定于 11 月 12 日举行。
		吉首：10 月 22 日，湖南省吉首市自然资源局挂牌出让 4 幅零售商业用地，出让年限 40 年，起始价区间为 4497 万元至 5114 万元，挂牌时间为 11 月 11 日至 11 月 23 日。
		聊城：10 月 22 日，山东聊城市自然资源和规划局挂牌出让 4 幅涉宅地块，包含 2 宗普通商品住房用地和 2 宗安置房用地，起始价合计 6.08 亿元，挂牌时间为 11 月 10 日至 11 月 24 日。
		浏阳：10 月 22 日，湖南省浏阳市挂牌出让镇头镇 1 宗宅地，宗地总面积 10043 平方米，起始价 1525 万元，竞买保证金 795 万元，出让年限 70 年。
		洛阳：10 月 22 日，洛阳市汝阳县自然资源局挂牌出让 3 幅地块，起始价分别为 2028.4 万元、1530.1 万元和 929.58 万元，挂牌期均为 11 月 10 日至 11 月 20 日。
		青岛：10 月 22 日，青岛市城阳区流亭街道 1 宗城镇住宅用地挂牌，占地面积约 18962 平方米，容积率 1.6，起拍总价 1.1 亿元，定于 11 月 25 日网上拍卖。
		温州：10 月 22 日，温州市自然资源和规划局挂牌出让龙湾区 1 宗零售商业用地，宗地总面积 39230.37 平方米，起始价 1.479 亿元，挂牌时间为 11 月 12 日至 11 月 23 日。
		株洲：10 月 22 日，株洲市自然资源局挂牌出让 3 宗地块：1）芦淞区 1 宗地块，总面积 88231.21 平方米，起始价 3.099 亿元；2）水竹湖片区 2 宗地块，起始价分别为 9740 万元和 1010 万元。

资料来源：住房和城乡建设部、地产观点网、中银证券

Remove Demo Watermark from http://www.wancaiinfo.com/pdfmaster

仅供内部参考，请勿外传！

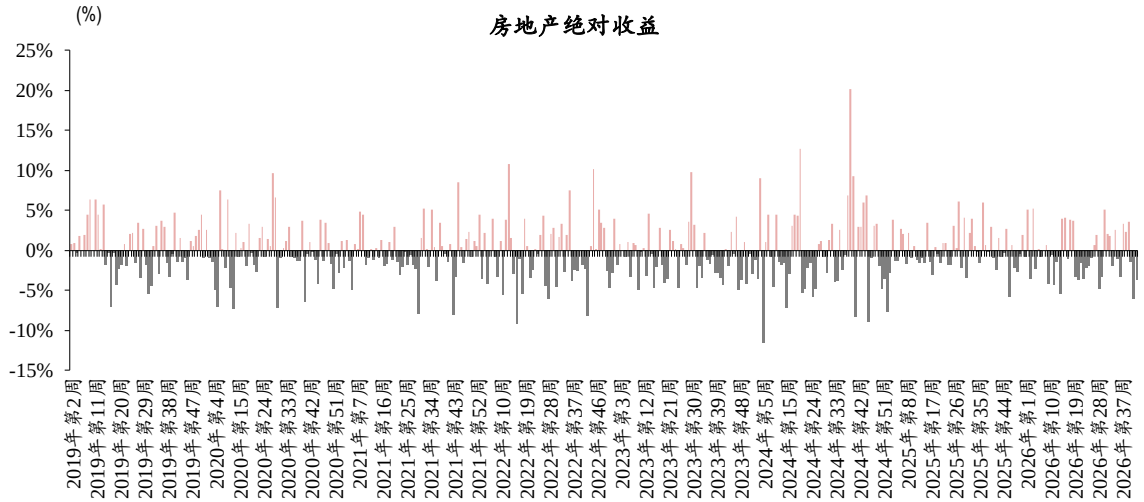
4 本周板块表现回顾

本周（10 月 17 日-10 月 23 日），在大盘表现方面，上证指数收于 3690 点，较上周下降 25.81 点，涨跌幅为-0.7%；创业板指收于 2684 点，较上周下降 88.29 点，涨跌幅为-3.2%；沪深 300 指数收于 4105 点，较上周下降 65.28 点，涨跌幅为-1.6%。

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计算机、机械设备、汽车，涨幅分别为 5.2%、3.0%、1.5%；跌幅前三的行业依次为综合、煤炭、房地产，跌幅分别为-4.120%、-4.118%、-3.6%。

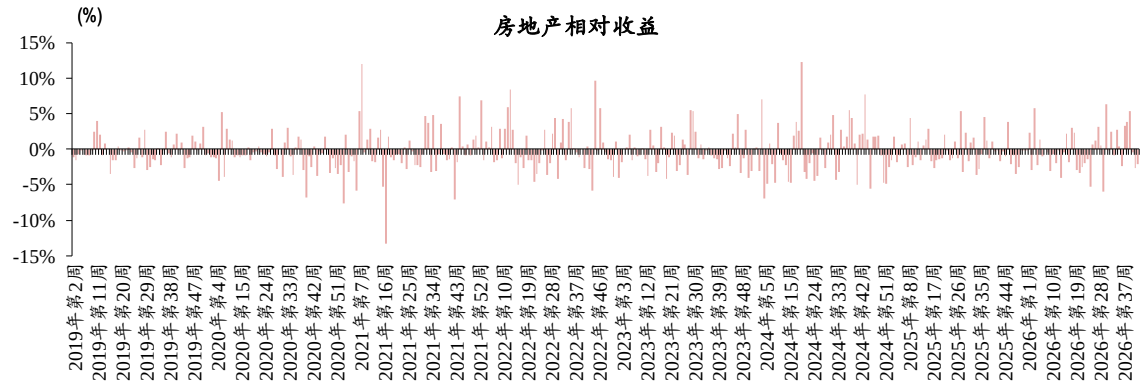
板块相对收益有所上升。房地产行业绝对收益为-3.6%，较上周上升 2.4pct，房地产行业相对收益（相对沪深 300）为-2.0%，较上周上升 0.6pct。房地产板块 PE 为 8.41X，较上周下降 0.20X。

图表 48. 房地产行业绝对收益为-3.6%，较上周上升 2.4pct



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-2.0%，较上周上升 0.6pct

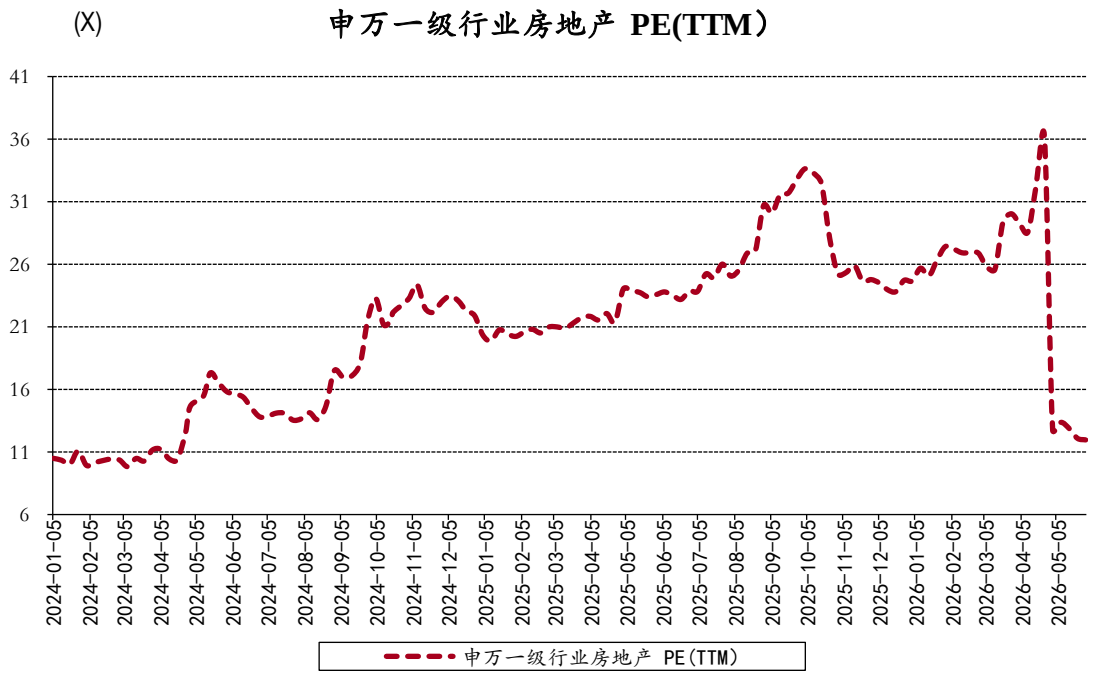


资料来源：同花顺、中银证券

Remove Demo Watermark from http://www.wancaiinfo.com/pdfmaster

仅供内部参考，请勿外传！

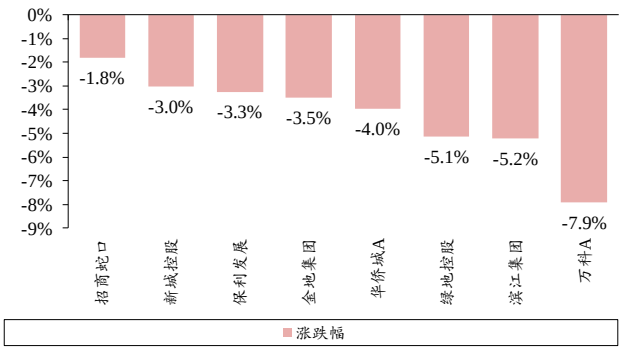
图表 50. 房地产板块 PE 为 8.41X，较上周下降 0.20X



资料来源：同花顺、中银证券

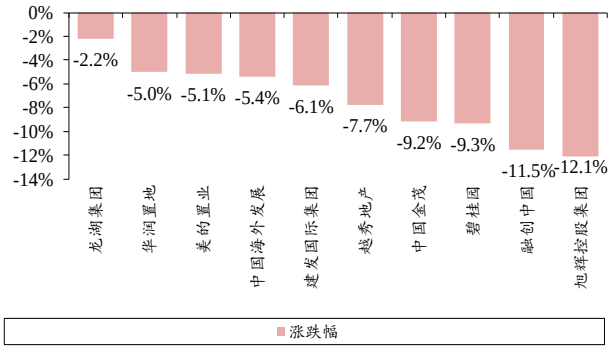
在我们重点跟踪房地产行业股票中，本周 A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为招商蛇口、新城控股、保利发展，涨跌幅分别为-1.8%、-3.0%、-3.3%，涨跌幅靠后的三家公司依次为万科 A、滨江集团、绿地控股，涨跌幅分别为-7.9%、-5.2%、-5.1%。港股涨跌幅靠前的三家公司依次为龙湖集团、华润置地、美的置业，涨跌幅分别为-2.2%、-5.0%、-5.1%，涨跌幅靠后的三家公司依次为旭辉控股集团、融创中国、碧桂园，涨跌幅分别为-12.1%、-11.5%、-9.3%。

图表 51. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为招商蛇口、新城控股、保利发展



资料来源：同花顺、中银证券

图表 52. 港股涨跌幅靠前的三家公司依次为龙湖集团、华润置地、美的置业



资料来源：同花顺、中银证券

Remove Demo Watermark from http://www.wancaiinfo.com/pdfmaster

仅供内部参考，请勿外传！

5 本周重点公司公告

高管变动公告：

弘阳服务：公司自 2026 年 10 月 19 日起更换联席公司秘书及授权代表，陈焯墁辞任联席公司秘书、授权代表及法律程序文件代理人，刘畅接任上述职务，贾洪波继续担任另一名联席公司秘书；联交所已授予新的公司秘书资格豁免，有效期至 2027 年 5 月 28 日。

弘阳地产：公司自 2026 年 10 月 19 日起更换联席公司秘书及授权代表，陈焯墁辞任联席公司秘书、授权代表及法律程序文件代理人，刘畅接任上述职务，贾洪波继续担任另一名联席公司秘书；联交所已授予新的公司秘书资格豁免，有效期至 2027 年 5 月 28 日。

美的置业：公司总裁王大在将于 2026 年 11 月 20 日辞任，王楠杰将于同日获委任为总裁，负责集团日常运营及业务管理；王楠杰自 2013 年加入集团，曾担任成本及供应链管理中心总监、区域总经理，相关高管变动将于 11 月 20 日生效。

广宇集团：公司高级副总裁黎洁因个人原因于 2026 年 10 月 20 日辞任高级副总裁职务，辞职自报告送达时生效；辞任后仍在公司任职，继续参与康养业务相关工作，截至公告日未持有公司股份。

渝开发：公司全资子公司重庆渝开发物业管理有限公司于 2026 年 10 月 21 日完成法定代表人工商变更登记并取得新营业执照，法定代表人由罗异变更为苏琦，其他工商登记事项未发生变化。

ST 海泰：因经营班子管理制度由职业经理人制调整为聘任制，公司将王菲转任聘任制经营班子成员，原岗位及职责不变。

股权变动公告：

外高桥：公司向特定对象发行的 2158.4 万股限售股份将于 2026 年 10 月 22 日上市流通，占公司总股本 1.6%，其中外高桥资管持有 1035.6 万股、浦东创投持有 1122.8 万股，锁定期均为 18 个月，相关股东已履行锁定承诺；本次解禁后，公司剩余限售股份为 0 股，总股本不变。

金融街：1）持股 5%以上股东和谐健康于 2026 年 9 月 30 日、10 月 14 日及 15 日通过集中竞价交易减持公司 2289.5 万股股份，占公司总股本 0.8%；减持完成后，和谐健康持股由 38148.1 万股下降至 35858.6 万股，持股比例由 12.8%降至 12.0%，触及 1%整数倍，不会导致公司控制权变化；2）持股 5%以上股东和谐健康于 2026 年 10 月 16 日及 19 日通过集中竞价交易减持公司 3717.2 万股股份，占公司总股本 1.2%；减持完成后，和谐健康持股由 35858.6 万股下降至 32141.4 万股，持股比例由 12.0%下降至 10.8%，权益变动触及 1%整数倍，和谐健康非公司第一大股东及实际控制人。

大名城：控股股东一致行动人俞锦于 2026 年 10 月 16 日解除质押 4600.0 万股股份，占公司总股本 2.0%，同日再质押 5122.0 万股，占公司总股本 2.2%；质押后，俞锦持有公司 12376.6 万股股份，占公司总股本 5.3%，累计质押 10472.0 万股，占其所持股份 84.6%、公司总股本 4.5%；控股股东及其一致行动人合计持股 92552.0 万股，累计质押 22451.8 万股，占其所持股份 24.3%、公司总股本 9.7%。

万通发展：因 2025 年限制性股票激励计划首次授予的 2 名激励对象离职，公司拟于 2026 年 10 月 27 日回购注销 34.0 万股限制性股票，注销后公司总股本将由 195604.4 万股下降至 195570.4 万股，剩余限制性股票 6529.2 万股。

经营数据公告：

保利发展：2026 年 9 月公司签约销售金额 161.9 亿元，同比下降 21.1%，销售面积 87.3 万平方米，同比下降 22.0%；1-9 月累计签约销售金额 1812.4 亿元，同比下降 10.2%，销售面积 875.5 万平方米，同比下降 13.4%。近期在西安、武汉、福州、石家庄、广州及三亚新增 6 宗住宅地块，规划容积率建筑面积 57.8 万平方米，需支付价款 66.9 亿元，权益比例均为 100.0%，权益建筑面积 57.8 万平方米，权益楼面均价 11580.8 元/平方米。

城投控股：2026 年第三季度公司签约销售金额 13.0 亿元，同比下降 6.1%，销售面积 0.9 万平方米，同比下降 10.5%；新增开工面积 3.1 万平方米，无新增竣工面积。季度末主要在租项目总建筑面积 56.0 万平方米，已出租经营面积 40.6 万平方米，第三季度租赁现金流入 1.3 亿元。

黑牡丹：2026 年第三季度公司签约销售金额 2.2 亿元，同比下降 40.3%，销售面积 2.0 万平方米，同比下降 25.1%；其中权益销售金额 1.6 亿元，同比下降 45.6%，权益销售面积 1.4 万平方米，同比下降 31.1%。截至 9 月末，未开工土地面积 22.5 万平方米，计容建筑面积不超过 50.1 万平方米；第三季度竣工面积 1.4 万平方米，租金收入 1285.3 万元。

Remove Demo Watermark from http://www.wancaiinfo.com/pdfmaster

仅供内部参考，请勿外传！

栖霞建设：2026 年第三季度公司权益合同销售金额 2.9 亿元，按上年同期披露值测算同比增长 251.8%，权益销售面积 1.3 万平方米，同比增长 168.8%；1-9 月累计权益合同销售金额 9.6 亿元，同比增长 10.4%，权益销售面积 4.5 万平方米，同比增长 39.0%。1-9 月无新增土地储备，竣工面积 0.9 万平方米，累计租赁收入 2862.2 万元。

富力地产：2026 年 9 月公司销售收入 8.6 亿元，销售面积 8.5 万平方米；1-9 月累计销售收入 97.1 亿元，销售面积 140.4 万平方米。

世茂集团：2026 年 9 月公司合约销售金额 7.8 亿元，销售面积 6.5 万平方米，销售均价 12018.0 元/平方米；1-9 月累计合约销售金额 105.0 亿元，销售面积 85.7 万平方米，销售均价 12252.0 元/平方米。

粤海置地：公司预计 2026 年 1-9 月录得归母净利润不少于 2.4 亿港元，较 2025 年同期亏损 0.2 亿港元实现扭亏为盈，主要受存货减值拨备及投资物业公允价值亏损减少影响，部分高毛利率项目交付形成支撑，但整体物业销售利润同比下降；相关业绩数据尚未经审计，预计于 2026 年 10 月底前公布。

建业地产：2026 年 9 月公司合同销售金额 4.4 亿元，同比下降 12.2%，销售面积 7.0 万平方米，同比下降 12.8%，销售均价 6263.0 元/平方米，同比增长 0.7%；1-9 月累计合同销售金额 52.3 亿元，同比下降 14.5%，销售面积 79.5 万平方米，同比下降 18.1%，销售均价 6584.0 元/平方米，同比增长 4.4%。

融信中国：2026 年 9 月公司合约销售金额 1.5 亿元，销售面积 1.5 万平方米，销售均价 9791.0 元/平方米；1-9 月累计合约销售金额 18.8 亿元，销售面积 16.9 万平方米，销售均价 11148.0 元/平方米。

南京高科：2026 年第三季度公司合同销售金额 2.8 亿元，同比增长 101.9%，销售面积 1.3 万平方米，同比增长 103.1%，其中权益销售金额 2.3 亿元，同比增长 98.5%；1-9 月累计合同销售金额 12.1 亿元，同比增长 3.8%，销售面积 5.8 万平方米，同比下降 22.6%，其中权益销售金额 9.8 亿元，同比增长 4.8%。1-9 月无新增土地储备，累计竣工面积 8.8 万平方米，累计租金收入 4194.5 万元。

京能置业：2026 年第三季度公司签约销售金额 1.3 亿元，同比下降 54.2%，销售面积 0.9 万平方米，同比下降 42.3%；其中权益销售金额 0.8 亿元，同比下降 59.6%，权益销售面积 0.6 万平方米，同比下降 42.7%。第三季度无新增土地储备及新开工项目，竣工面积 12.9 万平方米，租金收入 150.0 万元。

合生创展集团：2026 年 9 月公司总合约销售金额 12.8 亿元，其中物业销售金额 11.1 亿元、装修销售金额 1.7 亿元；1-9 月累计总合约销售金额 57.7 亿元，其中物业销售金额 50.2 亿元、装修销售金额 7.5 亿元，累计物业销售面积 29.2 万平方米，销售均价 17170.0 元/平方米。代建项目 9 月销售金额 1.4 亿元，销售面积 0.2 万平方米；1-9 月代建累计销售金额 11.5 亿元，销售面积 1.9 万平方米。

ST 海泰：2026 年第三季度公司实现营业收入 5.3 亿元，同比增长 25.3%，归母净利润 5443.1 万元，同比增长 67.6%；1-9 月累计营业收入 5.5 亿元，同比增长 24.3%，归母净利润 2491.0 万元，同比增长 928.5%，经营活动现金流量净额 5.6 亿元，同比下降 17.0%。

港龙中国地产：2026 年 1-9 月集团连同合营公司及联营公司累计合同销售金额 9.7 亿元，公告未单独披露 9 月销售金额、销售面积及同比数据。

中国海外宏洋集团：2026 年第三季度公司合约销售金额 77.5 亿元，销售面积 65.5 万平方米；1-9 月累计合约销售金额 268.9 亿元，同比增长 14.0%，销售面积 230.2 万平方米，同比增长 8.8%。第三季度在惠州、徐州、赣州、南宁、合肥及义乌新增 6 宗土地，权益建筑面积 79.6 万平方米，权益地价 31.7 亿元，权益楼面均价 3984.9 元/平方米；1-9 月实现收入 191.3 亿元，同比下降 10.0%，经营溢利 9.1 亿元，同比增长 17.1%。

茂业商业：1）2026 年第三季度公司实现营业收入 3.9 亿元，同比下降 30.9%，归母净利润亏损 5382.2 万元；1-9 月累计营业收入 13.2 亿元，同比下降 27.8%，归母净利润亏损 2.4 亿元，经营活动现金流量净额 1.1 亿元，同比下降 55.4%；2）2026 年 1-9 月公司无新增门店，关闭 3 家门店，截至公告日拥有各业态零售门店 20 家；披露的主要地区及业态主营业务收入合计 8.7 亿元，同比下降 28.1%，毛利率 44.4%，同比减少 5.5 个百分点。

武商集团：2026 年第三季度公司实现营业收入 12.8 亿元，同比下降 4.3%，归母净利润亏损 3693.5 万元，同比亏损收窄 1.3%；1-9 月累计营业收入 44.4 亿元，同比下降 1.9%，归母净利润 9419.1 万元，同比下降 26.3%，经营活动现金流量净额 6.5 亿元，同比下降 5.3%。

Remove Demo Watermark from http://www.wancaiinfo.com/pdfmaster

仅供内部参考，请勿外传！

凤凰股份：2026 年第三季度公司合同销售金额 2.2 亿元，同比增长 262.5%，销售面积 1.1 万平方米，同比增长 172.9%；第三季度无新增土地储备、开工及竣工面积，租赁收入 1141.6 万元，同比增长 6.8%；实现营业收入 2.7 亿元，同比增长 102.4%，主要受在售项目签约量增长影响。

其他重要公告：

新世界发展：公司拟推出 2026 年购股权计划，激励对象包括集团及相关公司的董事和雇员，授权上限为采纳日已发行股份（不含库存股份）的 10.0%，计划有效期 10 年，归属期原则上不少于 12 个月；拟于 2026 年 11 月 19 日召开股东周年大会，审议采纳新购股权计划、终止 2016 年购股权计划、授予不超过已发行股份 10.0%的股份回购及发行授权、续聘核数师及修订公司章程等议案，相关事项尚待股东批准。

华发股份：1）公司于 2026 年 10 月 16 日召开临时股东会，审议通过增加与华发集团及其子公司持续开展金融类关联交易额度的议案，以及华金担保为公司提供担保、公司向其提供反担保暨关联交易的议案，相关关联股东已回避表决；2）公司控股子公司昆明华创云因商品房购房人未按约偿还按揭贷款，被浦发银行昆明分行起诉承担连带保证责任，涉案金额 82.9 万元，目前一审尚未开庭，预计对公司本期及期后利润无重大影响；自前次披露以来，公司及控股子公司其他尚未披露诉讼、仲裁涉案金额累计 9.4 亿元，约占 2025 年末经审计净资产 10.0%，主要涉及建设工程施工及销售代理合同纠纷。

南山控股：公司于 2026 年 10 月 16 日召开董事会会议，审议通过对外提供担保的议案，相关担保事项尚需提交股东会审议，具体担保金额及对象未在本公告中披露。

苏宁环球：公司于 2026 年 10 月 16 日召开临时股东会，审议通过会计估计变更的议案，同意票比例 99.9%，具体变更内容及财务影响未在本次股东会决议公告中披露。

北辰实业：公司拟于 2026 年 10 月 29 日召开董事会会议，审议批准截至 2026 年 9 月 30 日止九个月的第三季度业绩及相关公告，目前尚未披露三季度业绩数据。

阳光 100 中国：公司清盘呈请于 2026 年 10 月 16 日进行实质聆讯，法院已押后判决，具体判决日期尚未确定，公司将于判决下达后进一步公告。

招商蛇口：1）公司于 2026 年 10 月 16 日至 19 日完成发行 2026 年第二期公司债券，实际发行规模 50.0 亿元，期限均为 3 年，票面利率均为 1.45%；其中“26 蛇口 03”发行 32.1 亿元，认购倍数 2.50 倍，“26 蛇口 04”发行 17.9 亿元，认购倍数 2.58 倍；关联方招商银行获配 7.2 亿元；2）公司 2025 年第二期公司债券品种一“25 蛇口 02”将于 2026 年 10 月 23 日支付年度利息，债券发行规模 40.0 亿元，期限 3 年，票面利率 1.90%，本次计息期为 2025 年 10 月 23 日至 2026 年 10 月 22 日，债权登记日为 2026 年 10 月 22 日；3）公司 2026 年第二期公司债券“26 蛇口 03”和“26 蛇口 04”将于 2026 年 10 月 23 日在深圳证券交易所上市，实际发行规模合计 50.0 亿元，期限均为 3 年，票面利率均为 1.45%；其中品种一发行 32.1 亿元，品种二发行 17.9 亿元，起息日为 2026 年 10 月 19 日，到期日为 2029 年 10 月 19 日，公司主体信用等级 AAA。

金融街：公司 2023 年度第七期中期票据“23 金融街 MTN007”将于 2026 年 10 月 25 日进行付息及回售兑付，遇休息日顺延至下一工作日；债券发行规模 10.0 亿元，投资者回售金额 10.0 亿元，本计息期票面利率 3.70%，本次应付本息合计 10.4 亿元。

荣盛发展：1）公司于 2026 年 10 月 19 日召开董事会会议，审议通过债务重组议案，拟对 4 只 2020 年发行的债务融资工具进行重组，涉及未偿本金 38.5 亿元、利息约 12.0 亿元，计划通过部分本金以物抵债、利息豁免方式化解债务，剩余本金清偿方式另行协商；2）拟抵债资产账面价值 4704.9 万元，评估价值 3889.8 万元，评估减值 17.3%，具体抵债金额以最终协议为准；3）公司拟于 2026 年 11 月 5 日召开临时股东会审议债务重组议案，重组仍需债券持有人会议审议通过并签署相关协议方可生效，实施尚存在不确定性。

津投城开：公司披露 5 起诉讼最新进展，合计涉案金额约 2314.5 万元，其中 1 起仲裁已终局裁决、1 起处于二审阶段、1 起一审判决已生效、1 起已终审判决、1 起已撤诉；其中 3 起涉及置出资产的案件由资产承接方承担相关责任，另 1 起案件已进行会计处理，均不会对公司本期及期后利润产生影响；剩余 1 起二审案件的损益影响尚存在不确定性。

盈新发展：公司审议通过为控股子公司提供担保的议案，具体担保金额及对象未在本次董事会决议公告中披露。

Remove Demo Watermark from http://www.wancaiinfo.com/pdfmaster

仅供内部参考，请勿外传！

黑牡丹：1）公司债务融资工具注册材料于 2026 年 9 月 9 日收到交易商协会补充信息反馈，因涉及资料较多，公司与主承销商分别于 9 月 23 日及 10 月 14 日申请延期回复，相关材料仍在补充完善，尚未取得注册批准；2）公司披露 2026 年度第一期中期票据注册报告及募集说明书上会稿，拟注册中期票据额度 17.1 亿元，其中本期拟发行 3.1 亿元，期限 3 年，无担保，募集资金拟用于偿还存量债务融资工具本金，最终发行时间及票面利率尚未确定。

武商集团：1）公司 2026 年度第三期中期票据注册申请收到交易商协会补充信息反馈，因材料整理需要曾申请延期回复，目前已提交补充回函，完善控股子公司、负债科目、关联交易及资金占用、在建工程合规性等信息，并更新 2026 年半年度财务资料及核实来自政府的现金流情况，注册程序尚未完成；2）公司拟使用不超过 10.0 亿元闲置自有资金购买安全性高、流动性好的中低风险理财产品，额度可滚动使用，有效期 12 个月，相关议案已获董事会审议通过，无需提交股东会；3）公司拟注册 30.0 亿元中期票据额度，其中 2026 年度第三期中期票据拟发行 5.0 亿元，期限 3 年，无担保，募集资金拟用于偿还有息债务及补充流动资金；相关注册报告、募集说明书、法律意见书及主承销商推荐函等上会材料已提交，最终发行规模、票面利率及实际发行时间尚未确定。

阳光股份：控股子公司阳光金汇与 A 公司签署服务器租赁服务补充协议，将原 5 年期服务合同总金额由 6.3 亿元上调至 11.0 亿元，增幅 74.5%，同时增加服务数量；截至目前已完成约 16.4%的服务器交付并通过验收，剩余设备计划于 2026 年 11 月 30 日前分批交付，合同收入分期确认，采购资金及履约情况仍存在不确定性。

ST 南置：公司于 2026 年 10 月 20 日召开临时股东会，审议通过修订《董事、高级管理人员薪酬管理制度》的议案，同意票比例 99.7%，相关股东会决议经律师核查合法有效。

ST 海泰：公司拟变更 2026 年度审计机构，由立信中联改聘大华会计师事务所，年度审计费用 57.0 万元，拟于 2026 年 11 月 5 日提交股东会审议。

港龙中国地产：公司 2025 年 11 月票据违约后持续与持有人协商重组，截至 2026 年 9 月末未偿本金约 1.8 亿美元，尚未达成重组协议；境内 2026 年到期借款合计 4.2 亿元，其中 2.4 亿元已获延期至 2027 年 12 月，剩余 1.8 亿元尚未偿还或延期；受债务重组安排尚未落实影响，核数师对 2025 年财务报表不发表意见的事项仍未解决。

外高桥：公司使用闲置募集资金购买的 1.8 亿元结构性存款已全部到期赎回，实际取得收益 60.4 万元，本金及收益均已归还募集资金专户；截至公告日，公司最近 12 个月现金管理累计收益 328.7 万元，目前无尚未收回本金，剩余可使用现金管理额度 1.8 亿元。

浦东金桥：公司“国泰海通-浦东金桥第 1 期资产支持专项计划”于 2026 年 10 月 20 日正式成立，实际募集资金 18.0 亿元，其中优先级资产支持证券发行 18.0 亿元，信用评级 AAA，预期收益率 1.69%；次级资产支持证券发行 100.0 万元，专项计划预期到期日为 2044 年 7 月 29 日。

市北高新：公司于 2026 年 10 月 20 日完成发行 2026 年度第一期中期票据“26 市北股份 MTN001”，实际发行规模 8.0 亿元，期限 3 年，发行利率 1.52%，起息日为 2026 年 10 月 21 日，兑付日为 2029 年 10 月 21 日；本期发行使用此前取得的 8.0 亿元中期票据注册额度，注册有效期 2 年。

首开股份：公司拟向控股股东首开集团进行不超过 40.0 亿元永续债权融资，年化利率为 5 年期 LPR+40BP，LPR 于每个付息期初调整，存续期间不设利率跳升，具体期限及用途以最终合同为准；相关关联交易已获董事会审议通过，拟于 2026 年 11 月 6 日提交股东会审议，融资尚未实施。

合肥城建：公司全资子公司琥珀物业吸收合并三亚实业事项已完成，三亚实业于近日办理完毕税务及工商注销登记，其全部资产、负债、业务、人员及相关权利义务由琥珀物业承继；本次合并不会对公司正常经营及财务状况产生重大影响。

华联控股：公司于 2026 年 10 月 21 日召开董事会会议，审议通过 Arizaro 项目签订补充协议的议案，相关事项获全票通过；本次董事会决议公告未披露补充协议的具体条款及交易金额，项目进展以另行披露的专项公告为准。

荣万家：公司发布 2026 年 10 月重印版公司章程，纳入截至 2026 年 10 月 21 日股东会批准的相关修订，涉及公司治理、股东权利、董事及高级管理人员职责等章程规定，相关文件未单独披露对公司经营及财务的影响。

中骏集团控股：公司境外债务重组取得进一步进展，预计所有重组条件将于 2026 年 10 月 26 日或之前达成，重组预计于同日或之前正式生效；相关重组仍以先决条件达成或获豁免为前提，公司将在重组实际生效后另行公告。

Remove Demo Watermark from http://www.wancaiinfo.com/pdfmaster

仅供内部参考，请勿外传！

万通发展：公司拟于 2026 年 10 月 30 日召开临时股东会，审议 2026 年股票期权激励计划及实施考核管理办法、授权董事会办理相关事项，并审议续聘致同会计师事务所议案，激励计划尚待股东会批准。

金科股份：公司拟于 2026 年 10 月 28 日召开第二次临时股东会，审议提供专项借款暨财务资助的议案，相关议案此前已获董事会审议通过，具体借款金额及财务资助安排未在本次会议通知中披露。

ST 云城：公司通过定向减资及接受股东补偿方式退出昆明七彩云南城市建设投资有限公司，整体交易对价 2.9 亿元，涉及实物资产价值 2.8 亿元；截至目前，价值约 2.5 亿元、面积 5.3 万平方米的资产已完成网签备案及税费缴纳，正在办理过户手续，剩余资产交割及减资事项仍在推进；交易全部完成后预计增加公司收益约 2.4 亿元，实际收益尚待审计确认。

建发国际：公司于 2026 年 10 月 20 日与关联方联发集团签署合作协议，共同开发此前竞得的杭州余杭区未来科技城两宗住宅地块，土地总面积 8.4 万平方米，规划计容建筑面积 10.9 万平方米，土地总价 28.9 亿元，综合楼面均价 26507.3 元/平方米；合作完成后双方各持项目公司 50.0%股权，建发国际对应权益建筑面积 5.4 万平方米，预计资本承担 27.9 亿元；项目公司将不再纳入集团合并报表，交易尚需独立股东批准。

盈新发展：全资子公司长沙铜官窑拟通过北京产权交易所公开挂牌增资扩股引入投资者，以 2025 年末经审计净资产 12.2 亿元为定价基准，拟引入投资者持股比例超过 50.0%、不超过 70.0%，公司放弃优先认缴权；交易完成后长沙铜官窑将不再纳入公司合并报表范围，最终增资方及增资金额尚未确定。

融创中国：公司就收购而今管理 100.0%股权签订补充协议，新增独立股东批准作为交易交割先决条件；本次收购属于股份交易及关联交易，拟通过特别授权发行代价股份支付，卖方 25.0%投票权由公司执行董事兼主要股东孙宏斌控制；交易仍需独立股东批准，尚未完成。

富力地产：公司披露出售合营企业 33.34%股权的进一步资料，交易原定对价 1.6 亿元，因目标公司完成交易后收到约 3.7 亿元企业所得税退税，最终对价上调至 2.8 亿元；交易完成后公司不再持有目标公司股权，目标公司所欠土地增值税及相关滞纳金已结清，本次出售有助于缓解集团流动性压力。

图表 53. 2026 年第 43 周（10 月 17 日-10 月 23 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	弘阳服务	公司自 2026 年 10 月 19 日起更换联席公司秘书及授权代表，陈焯墁辞任联席公司秘书、授权代表及法律程序文件代理人，刘畅接任上述职务，贾洪波继续担任另一名联席公司秘书；联交所已授予新的公司秘书资格豁免，有效期至 2027 年 5 月 28 日。
	弘阳地产	公司自 2026 年 10 月 19 日起更换联席公司秘书及授权代表，陈焯墁辞任联席公司秘书、授权代表及法律程序文件代理人，刘畅接任上述职务，贾洪波继续担任另一名联席公司秘书；联交所已授予新的公司秘书资格豁免，有效期至 2027 年 5 月 28 日。
	美的置业	公司总裁王大在将于 2026 年 11 月 20 日辞任，王楠杰将于同日获委任为总裁，负责集团日常运营及业务管理；王楠杰自 2013 年加入集团，曾担任成本及供应链管理中心总监、区域总经理，相关高管变动将于 11 月 20 日生效。
	广宇集团	公司高级副总裁黎洁因个人原因于 2026 年 10 月 20 日辞任高级副总裁职务，辞职自报告送达时生效；辞任后仍在公司任职，继续参与康养业务相关工作，截至公告日未持有公司股份。
	渝开发	公司全资子公司重庆渝开发物业管理有限公司于 2026 年 10 月 21 日完成法定代表人工商变更登记并取得新营业执照，法定代表人由罗异变更为苏琦，其他工商登记事项未发生变化。
	ST 海泰	因经营班子管理制度由职业经理人制调整为聘任制，公司将王菲转任聘任制经营班子成员，原岗位及职责不变。
股权变动公告	外高桥	公司向特定对象发行的 2158.4 万股限售股份将于 2026 年 10 月 22 日上市流通，占公司总股本 1.6%，其中外高桥资管持有 1035.6 万股、浦东创投持有 1122.8 万股，锁定期均为 18 个月，相关股东已履行锁定承诺；本次解禁后，公司剩余限售股份为 0 股，总股本不变。
	金融街	1）持股 5%以上股东和谐健康于 2026 年 9 月 30 日、10 月 14 日及 15 日通过集中竞价交易减持公司 2289.5 万股股份，占公司总股本 0.8%；减持完成后，和谐健康持股由 38148.1 万股下降至 35858.6 万股，持股比例由 12.8%降至 12.0%，触及 1%整数倍，不会导致公司控制权变化；2）持股 5%以上股东和谐健康于 2026 年 10 月 16 日及 19 日通过集中竞价交易减持公司 3717.2 万股股份，占公司总股本 1.2%；减持完成后，和谐健康持股由 35858.6 万股下降至 32141.4 万股，持股比例由 12.0%下降至 10.8%，权益变动触及 1%整数倍，和谐健康非公司第一大股东及实际控制人。
	大名城	控股股东一致行动人俞锦于 2026 年 10 月 16 日解除质押 4600.0 万股股份，占公司总股本 2.0%，同日再质押 5122.0 万股，占公司总股本 2.2%；质押后，俞锦持有公司 12376.6 万股股份，占公司总股本 5.3%，累计质押 10472.0 万股，占其所持股份 84.6%、公司总股本 4.5%；控股股东及其一致行动人合计持股 92552.0 万股，累计质押 22451.8 万股，占其所持股份 24.3%、公司总股本 9.7%。
	万通发展	因 2025 年限制性股票激励计划首次授予的 2 名激励对象离职，公司拟于 2026 年 10 月 27 日回购注销 34.0 万股限制性股票，注销后公司总股本将由 195604.4 万股下降至 195570.4 万股，剩余限制性股票 6529.2 万股。
经营数据公告	保利发展	2026 年 9 月公司签约销售金额 161.9 亿元，同比下降 21.1%，销售面积 87.3 万平方米，同比下降 22.0%；1-9 月累计

Remove Demo Watermark from http://www.wancaiinfo.com/pdfmaster

仅供内部参考，请勿外传！

公告类型	公司名称	公告内容
		签约销售金额 1812.4 亿元，同比下降 10.2%，销售面积 875.5 万平方米，同比下降 13.4%。近期在西安、武汉、福州、石家庄、广州及三亚新增 6 宗住宅地块，规划容积率建筑面积 57.8 万平方米，需支付价款 66.9 亿元，权益比例均为 100.0%，权益建筑面积 57.8 万平方米，权益楼面均价 11580.8 元/平方米。
	城投控股	2026 年第三季度公司签约销售金额 13.0 亿元，同比下降 6.1%，销售面积 0.9 万平方米，同比下降 10.5%；新增开工面积 3.1 万平方米，无新增竣工面积。季度末主要在租项目总建筑面积 56.0 万平方米，已出租经营面积 40.6 万平方米，第三季度租赁现金流入 1.3 亿元。
	黑牡丹	2026 年第三季度公司签约销售金额 2.2 亿元，同比下降 40.3%，销售面积 2.0 万平方米，同比下降 25.1%；其中权益销售金额 1.6 亿元，同比下降 45.6%，权益销售面积 1.4 万平方米，同比下降 31.1%。截至 9 月末，未开工土地面积 22.5 万平方米，计容建筑面积不超过 50.1 万平方米；第三季度竣工面积 1.4 万平方米，租金收入 1285.3 万元。
	栖霞建设	2026 年第三季度公司权益合同销售金额 2.9 亿元，按上年同期披露值测算同比增长 251.8%，权益销售面积 1.3 万平方米，同比增长 168.8%；1-9 月累计权益合同销售金额 9.6 亿元，同比增长 10.4%，权益销售面积 4.5 万平方米，同比增长 39.0%。1-9 月无新增土地储备，竣工面积 0.9 万平方米，累计租赁收入 2862.2 万元。
	富力地产	2026 年 9 月公司销售收入 8.6 亿元，销售面积 8.5 万平方米；1-9 月累计销售收入 97.1 亿元，销售面积 140.4 万平方米。
	世茂集团	2026 年 9 月公司合约销售金额 7.8 亿元，销售面积 6.5 万平方米，销售均价 12018.0 元/平方米；1-9 月累计合约销售金额 105.0 亿元，销售面积 85.7 万平方米，销售均价 12252.0 元/平方米。
	粤海置地	公司预计 2026 年 1-9 月录得归母净利润不少于 2.4 亿港元，较 2025 年同期亏损 0.2 亿港元实现扭亏为盈，主要受存货减值拨备及投资物业公允价值亏损减少影响，部分高毛利率项目交付形成支撑，但整体物业销售利润同比下降；相关业绩数据尚未经审计，预计于 2026 年 10 月底前公布。
	建业地产	2026 年 9 月公司合同销售金额 4.4 亿元，同比下降 12.2%，销售面积 7.0 万平方米，同比下降 12.8%，销售均价 6263.0 元/平方米，同比增长 0.7%；1-9 月累计合同销售金额 52.3 亿元，同比下降 14.5%，销售面积 79.5 万平方米，同比下降 18.1%，销售均价 6584.0 元/平方米，同比增长 4.4%。
	融信中国	2026 年 9 月公司合约销售金额 1.5 亿元，销售面积 1.5 万平方米，销售均价 9791.0 元/平方米；1-9 月累计合约销售金额 18.8 亿元，销售面积 16.9 万平方米，销售均价 11148.0 元/平方米。
	南京高科	2026 年第三季度公司合同销售金额 2.8 亿元，同比增长 101.9%，销售面积 1.3 万平方米，同比增长 103.1%，其中权益销售金额 2.3 亿元，同比增长 98.5%；1-9 月累计合同销售金额 12.1 亿元，同比增长 3.8%，销售面积 5.8 万平方米，同比下降 22.6%，其中权益销售金额 9.8 亿元，同比增长 4.8%。1-9 月无新增土地储备，累计竣工面积 8.8 万平方米，累计租金收入 4194.5 万元。
	京能置业	2026 年第三季度公司签约销售金额 1.3 亿元，同比下降 54.2%，销售面积 0.9 万平方米，同比下降 42.3%；其中权益销售金额 0.8 亿元，同比下降 59.6%，权益销售面积 0.6 万平方米，同比下降 42.7%。第三季度无新增土地储备及新开工项目，竣工面积 12.9 万平方米，租金收入 150.0 万元。
	合生创展集团	2026 年 9 月公司总合约销售金额 12.8 亿元，其中物业销售金额 11.1 亿元、装修销售金额 1.7 亿元；1-9 月累计总合约销售金额 57.7 亿元，其中物业销售金额 50.2 亿元、装修销售金额 7.5 亿元，累计物业销售面积 29.2 万平方米，销售均价 17170.0 元/平方米。代建项目 9 月销售金额 1.4 亿元，销售面积 0.2 万平方米；1-9 月代建累计销售金额 11.5 亿元，销售面积 1.9 万平方米。
	ST 海泰	2026 年第三季度公司实现营业收入 5.3 亿元，同比增长 25.3%，归母净利润 5443.1 万元，同比增长 67.6%；1-9 月累计营业收入 5.5 亿元，同比增长 24.3%，归母净利润 2491.0 万元，同比增长 928.5%，经营活动现金流量净额 5.6 亿元，同比下降 17.0%。
	港龙中国地产	2026 年 1-9 月集团连同合营公司及联营公司累计合同销售金额 9.7 亿元，公告未单独披露 9 月销售金额、销售面积及同比数据。
	中国海外宏洋集团	2026 年第三季度公司合约销售金额 77.5 亿元，销售面积 65.5 万平方米；1-9 月累计合约销售金额 268.9 亿元，同比增长 14.0%，销售面积 230.2 万平方米，同比增长 8.8%。第三季度在惠州、徐州、赣州、南宁、合肥及义乌新增 6 宗土地，权益建筑面积 79.6 万平方米，权益地价 31.7 亿元，权益楼面均价 3984.9 元/平方米；1-9 月实现收入 191.3 亿元，同比下降 10.0%，经营溢利 9.1 亿元，同比增长 17.1%。
	茂业商业	1）2026 年第三季度公司实现营业收入 3.9 亿元，同比下降 30.9%，归母净利润亏损 5382.2 万元；1-9 月累计营业收入 13.2 亿元，同比下降 27.8%，归母净利润亏损 2.4 亿元，经营活动现金流量净额 1.1 亿元，同比下降 55.4%；2）2026 年 1-9 月公司无新增门店，关闭 3 家门店，截至公告日拥有各业态零售门店 20 家；披露的主要地区及业态主营业务收入合计 8.7 亿元，同比下降 28.1%，毛利率 44.4%，同比减少 5.5 个百分点。
	武商集团	2026 年第三季度公司实现营业收入 12.8 亿元，同比下降 4.3%，归母净利润亏损 3693.5 万元，同比亏损收窄 1.3%；1-9 月累计营业收入 44.4 亿元，同比下降 1.9%，归母净利润 9419.1 万元，同比下降 26.3%，经营活动现金流量净额 6.5 亿元，同比下降 5.3%。
	凤凰股份	2026 年第三季度公司合同销售金额 2.2 亿元，同比增长 262.5%，销售面积 1.1 万平方米，同比增长 172.9%；第三季度无新增土地储备、开工及竣工面积，租赁收入 1141.6 万元，同比增长 6.8%；实现营业收入 2.7 亿元，同比增长 102.4%，主要受在售项目签约量增长影响。
其他重要公告	新世界发展	公司拟推出 2026 年购股权计划，激励对象包括集团及相关公司的董事和雇员，授权上限为采纳日已发行股份（不含库存股份）的 10.0%，计划有效期 10 年，归属期原则上不少于 12 个月；拟于 2026 年 11 月 19 日召开股东周年大会，审议采纳新购股权计划、终止 2016 年购股权计划、授予不超过已发行股份 10.0%的股份回购及发行授权、续聘核数师及修订公司章程等议案，相关事项尚待股东批准。
	华发股份	1）公司于 2026 年 10 月 16 日召开临时股东会，审议通过增加与华发集团及其子公司持续开展金融类关联交易额度的议案，以及华金担保为公司提供担保、公司向其提供反担保暨关联交易的议案，相关关联股东已回避表决；2）公司控股子公司昆明华创云因商品房购房人未按约偿还按揭贷款，被浦发银行昆明分行起诉承担连带保证责任，涉案金额 82.9 万元，目前一审尚未开庭，预计对公司本期及期后利润无重大影响；自前次披露以来，公司及控股子公司其他尚未披露诉讼、仲裁涉案金额累计 9.4 亿元，约占 2025 年末经审计净资产 10.0%，主要涉及建设工程施工及销售代理合同纠纷。

Remove Demo Watermark from http://www.wancaiinfo.com/pdfmaster

仅供内部参考，请勿外传！

公告类型	公司名称	公告内容
	南山控股	公司于 2026 年 10 月 16 日召开董事会会议，审议通过对外提供担保的议案，相关担保事项尚需提交股东会审议，具体担保金额及对象未在本公告中披露。
	苏宁环球	公司于 2026 年 10 月 16 日召开临时股东会，审议通过会计估计变更的议案，同意票比例 99.9%，具体变更内容及财务影响未在本次股东会决议公告中披露。
	北辰实业	公司拟于 2026 年 10 月 29 日召开董事会会议，审议批准截至 2026 年 9 月 30 日止九个月的第三季度业绩及相关公告，目前尚未披露三季度业绩数据。
	阳光 100 中国	公司清盘呈请于 2026 年 10 月 16 日进行实质聆讯，法院已押后判决，具体判决日期尚未确定，公司将于判决下达后进一步公告。
	招商蛇口	1）公司于 2026 年 10 月 16 日至 19 日完成发行 2026 年第二期公司债券，实际发行规模 50.0 亿元，期限均为 3 年，票面利率均为 1.45%；其中“26 蛇口 03”发行 32.1 亿元，认购倍数 2.50 倍，“26 蛇口 04”发行 17.9 亿元，认购倍数 2.58 倍；关联方招商银行获配 7.2 亿元；2）公司 2025 年第二期公司债券品种一“25 蛇口 02”将于 2026 年 10 月 23 日支付年度利息，债券发行规模 40.0 亿元，期限 3 年，票面利率 1.90%，本次计息期为 2025 年 10 月 23 日至 2026 年 10 月 22 日，债权登记日为 2026 年 10 月 22 日；3）公司 2026 年第二期公司债券“26 蛇口 03”和“26 蛇口 04”将于 2026 年 10 月 23 日在深圳证券交易所上市，实际发行规模合计 50.0 亿元，期限均为 3 年，票面利率均为 1.45%；其中品种一发行 32.1 亿元，品种二发行 17.9 亿元，起息日为 2026 年 10 月 19 日，到期日为 2029 年 10 月 19 日，公司主体信用等级 AAA。
	金融街	公司 2023 年度第七期中期票据“23 金融街 MTN007”将于 2026 年 10 月 25 日进行付息及回售兑付，遇休息日顺延至下一工作日；债券发行规模 10.0 亿元，投资者回售金额 10.0 亿元，本计息期票面利率 3.70%，本次应付本息合计 10.4 亿元。
	荣盛发展	1）公司于 2026 年 10 月 19 日召开董事会会议，审议通过债务重组议案，拟对 4 只 2020 年发行的债务融资工具进行重组，涉及未偿本金 38.5 亿元、利息约 12.0 亿元，计划通过部分本金以物抵债、利息豁免方式化解债务，剩余本金清偿方式另行协商；2）拟抵债资产账面价值 4704.9 万元，评估价值 3889.8 万元，评估减值 17.3%，具体抵债金额以最终协议为准；3）公司拟于 2026 年 11 月 5 日召开临时股东会审议债务重组议案，重组仍需债券持有人会议审议通过并签署相关协议方可生效，实施尚存在不确定性。
	津投城开	公司披露 5 起诉讼最新进展，合计涉案金额约 2314.5 万元，其中 1 起仲裁已终局裁决、1 起处于二审阶段、1 起一审判决已生效、1 起已终审判决、1 起已撤诉；其中 3 起涉及置出资产的案件由资产承接方承担相关责任，另 1 起案件已进行会计处理，均不会对公司本期及期后利润产生影响；剩余 1 起二审案件的损益影响尚存在不确定性。
	盈新发展	公司审议通过为控股子公司提供担保的议案，具体担保金额及对象未在本次董事会决议公告中披露。
	黑牡丹	1）公司债务融资工具注册材料于 2026 年 9 月 9 日收到交易商协会补充信息反馈，因涉及资料较多，公司与主承销商分别于 9 月 23 日及 10 月 14 日申请延期回复，相关材料仍在补充完善，尚未取得注册批准；2）公司披露 2026 年度第一期中期票据注册报告及募集说明书上会稿，拟注册中期票据额度 17.1 亿元，其中本期拟发行 3.1 亿元，期限 3 年，无担保，募集资金拟用于偿还存量债务融资工具本金，最终发行时间及票面利率尚未确定。
	武商集团	1）公司 2026 年度第三期中期票据注册申请收到交易商协会补充信息反馈，因材料整理需要曾申请延期回复，目前已提交补充回函，完善控股子公司、负债科目、关联交易及资金占用、在建工程合规性等信息，并更新 2026 年半年度财务资料及核实来自政府的现金流情况，注册程序尚未完成；2）公司拟使用不超过 10.0 亿元闲置自有资金购买安全性高、流动性好的中低风险理财产品，额度可滚动使用，有效期 12 个月，相关议案已获董事会审议通过，无需提交股东会；3）公司拟注册 30.0 亿元中期票据额度，其中 2026 年度第三期中期票据拟发行 5.0 亿元，期限 3 年，无担保，募集资金拟用于偿还有息债务及补充流动资金；相关注册报告、募集说明书、法律意见书及主承销商推荐函等上会材料已提交，最终发行规模、票面利率及实际发行时间尚未确定。
	阳光股份	控股子公司阳光金汇与 A 公司签署服务器租赁服务补充协议，将原 5 年期服务合同总金额由 6.3 亿元上调至 11.0 亿元，增幅 74.5%，同时增加服务数量；截至目前已完成约 16.4%的服务器交付并通过验收，剩余设备计划于 2026 年 11 月 30 日前分批交付，合同收入分期确认，采购资金及履约情况仍存在不确定性。
	ST 南置	公司于 2026 年 10 月 20 日召开临时股东会，审议通过修订《董事、高级管理人员薪酬管理制度》的议案，同意票比例 99.7%，相关股东会决议经律师核查合法有效。
	ST 海泰	公司拟变更 2026 年度审计机构，由立信中联改聘大华会计师事务所，年度审计费用 57.0 万元，拟于 2026 年 11 月 5 日提交股东会审议。
	港龙中国地产	公司 2025 年 11 月票据违约后持续与持有人协商重组，截至 2026 年 9 月末未偿本金约 1.8 亿美元，尚未达成重组协议；境内 2026 年到期借款合计 4.2 亿元，其中 2.4 亿元已获延期至 2027 年 12 月，剩余 1.8 亿元尚未偿还或延期；受债务重组安排尚未落实影响，核数师对 2025 年财务报表不发表意见的事项仍未解决。
	外高桥	公司使用闲置募集资金购买的 1.8 亿元结构性存款已全部到期赎回，实际取得收益 60.4 万元，本金及收益均已归还募集资金专户；截至公告日，公司最近 12 个月现金管理累计收益 328.7 万元，目前无尚未收回本金，剩余可使用现金管理额度 1.8 亿元。
	浦东金桥	公司“国泰海通-浦东金桥第 1 期资产支持专项计划”于 2026 年 10 月 20 日正式成立，实际募集资金 18.0 亿元，其中优先级资产支持证券发行 18.0 亿元，信用评级 AAA，预期收益率 1.69%；次级资产支持证券发行 100.0 万元，专项计划预期到期日为 2044 年 7 月 29 日。
	市北高新	公司于 2026 年 10 月 20 日完成发行 2026 年度第一期中期票据“26 市北股份 MTN001”，实际发行规模 8.0 亿元，期限 3 年，发行利率 1.52%，起息日为 2026 年 10 月 21 日，兑付日为 2029 年 10 月 21 日；本期发行使用此前取得的 8.0 亿元中期票据注册额度，注册有效期 2 年。
	首开股份	公司拟向控股股东首开集团进行不超过 40.0 亿元永续债权融资，年化利率为 5 年期 LPR+40BP，LPR 于每个付息期初调整，存续期间不设利率跳升，具体期限及用途以最终合同为准；相关关联交易已获董事会审议通过，拟于 2026 年 11 月 6 日提交股东会审议，融资尚未实施。
	合肥城建	公司全资子公司琥珀物业吸收合并三亚实业事项已完成，三亚实业于近日办理完毕税务及工商注销登记，其全部资产、负债、业务、人员及相关权利义务由琥珀物业承继；本次合并不会对公司正常经营及财务状况产生重大影响。

Remove Demo Watermark from http://www.wancaiinfo.com/pdfmaster

仅供内部参考，请勿外传！

公告类型	公司名称	公告内容
	华联控股	公司于 2026 年 10 月 21 日召开董事会会议，审议通过 Arizaro 项目签订补充协议的议案，相关事项获全票通过；本次董事会决议公告未披露补充协议的具体条款及交易金额，项目进展以另行披露的专项公告为准。
	荣万家	公司发布 2026 年 10 月重印版公司章程，纳入截至 2026 年 10 月 21 日股东会批准的相关修订，涉及公司治理、股东权利、董事及高级管理人员职责等章程规定，相关文件未单独披露对公司经营及财务的影响。
	中骏集团控股	公司境外债务重组取得进一步进展，预计所有重组条件将于 2026 年 10 月 26 日或之前达成，重组预计于同日或之前正式生效；相关重组仍以先决条件达成或获豁免为前提，公司将在重组实际生效后另行公告。
	万通发展	公司拟于 2026 年 10 月 30 日召开临时股东会，审议 2026 年股票期权激励计划及实施考核管理办法、授权董事会办理相关事项，并审议续聘致同会计师事务所议案，激励计划尚待股东会批准。
	金科股份	公司拟于 2026 年 10 月 28 日召开第二次临时股东会，审议提供专项借款暨财务资助的议案，相关议案此前已获董事会审议通过，具体借款金额及财务资助安排未在本次会议通知中披露。
	ST 云城	公司通过定向减资及接受股东补偿方式退出昆明七彩云南城市建设投资有限公司，整体交易对价 2.9 亿元，涉及实物资产价值 2.8 亿元；截至目前，价值约 2.5 亿元、面积 5.3 万平方米的资产已完成网签备案及税费缴纳，正在办理过户手续，剩余资产交割及减资事项仍在推进；交易全部完成后预计增加公司收益约 2.4 亿元，实际收益尚待审计确认。
	建发国际	公司于 2026 年 10 月 20 日与关联方联发集团签署合作协议，共同开发此前竞得的杭州余杭区未来科技城两宗住宅地块，土地总面积 8.4 万平方米，规划计容建筑面积 10.9 万平方米，土地总价 28.9 亿元，综合楼面均价 26507.3 元/平方米；合作完成后双方各持项目公司 50.0%股权，建发国际对应权益建筑面积 5.4 万平方米，预计资本承担 27.9 亿元；项目公司将不再纳入集团合并报表，交易尚需独立股东批准。
	盈新发展	全资子公司长沙铜官窑拟通过北京产权交易所公开挂牌增资扩股引入投资者，以 2025 年末经审计净资产 12.2 亿元为定价基准，拟引入投资者持股比例超过 50.0%、不超过 70.0%，公司放弃优先认缴权；交易完成后长沙铜官窑将不再纳入公司合并报表范围，最终增资方及增资金额尚未确定。
	融创中国	公司就收购而今管理 100.0%股权签订补充协议，新增独立股东批准作为交易交割先决条件；本次收购属于股份交易及关联交易，拟通过特别授权发行代价股份支付，卖方 25.0%投票权由公司执行董事兼主要股东孙宏斌控制；交易仍需独立股东批准，尚未完成。
	富力地产	公司披露出售合营企业 33.34%股权的进一步资料，交易原定对价 1.6 亿元，因目标公司完成交易后收到约 3.7 亿元企业所得税退税，最终对价上调至 2.8 亿元；交易完成后公司不再持有目标公司股权，目标公司所欠土地增值税及相关滞纳金已结清，本次出售有助于缓解集团流动性压力。

资料来源：公司公告、中银证券

Remove Demo Watermark from http://www.wancaiinfo.com/pdfmaster

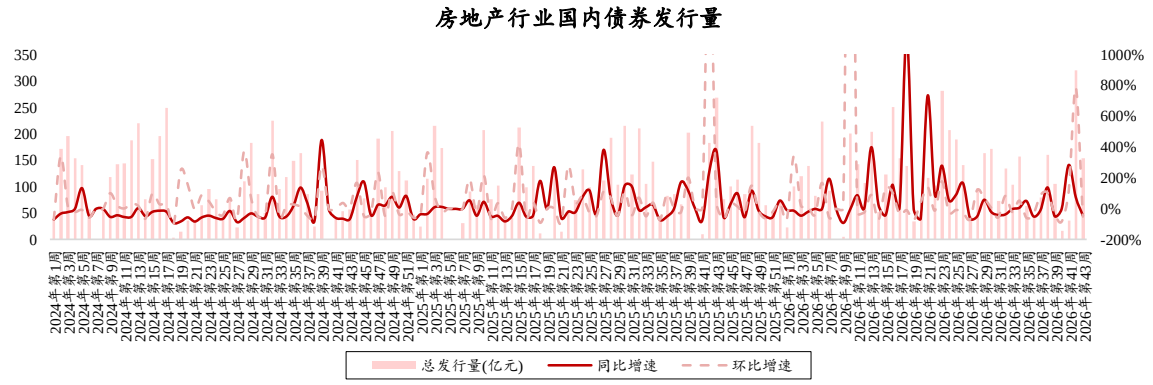
仅供内部参考，请勿外传！

6 本周房企债券发行情况

本周房企国内债券总发行量同环比均下降，总偿还量同环比均上升。2026 年第 43 周（10 月 19 日-10 月 25 日）房地产行业国内债券总发行量为 154.4 亿元，环比下降 51.8%，同比下降 42.6%（前值：75.1%）。总偿还量为 142.9 亿元，环比上升 20.3%，同比上升 34.2%（前值：77.4%）；净融资额为 11.5 亿元。

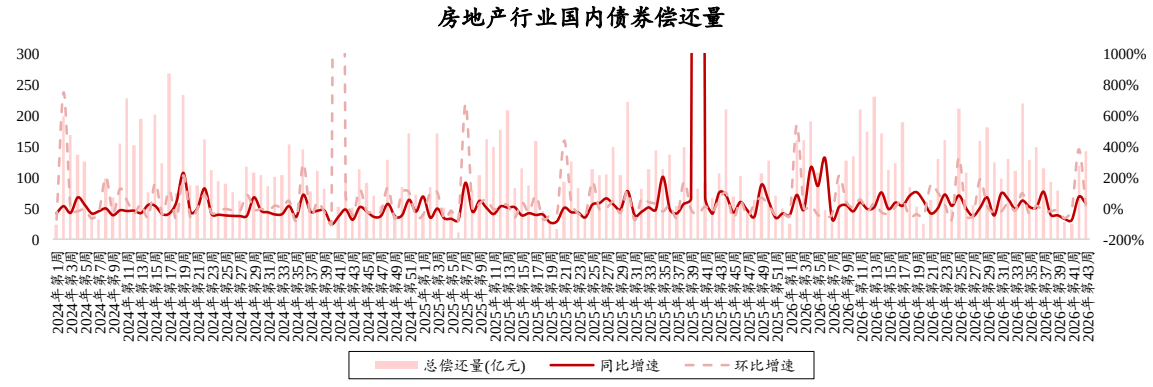
具体来看，本周债券发行量最大的房企为招商蛇口、城发旅游、东城国资、城建发展，发行量分别为 26.0、16.7、14.7、11.4 亿元。本周债券偿还量最大的房企为越秀集团、闵房集团、中交房地产、金桥临港，偿还量分别为 20.0、20.0、11.0、11.0 亿元。

图表 54. 2026 年第 43 周房地产行业国内债券总发行量为 154.4 亿元，环比下降 51.8%，同比下降 42.6%



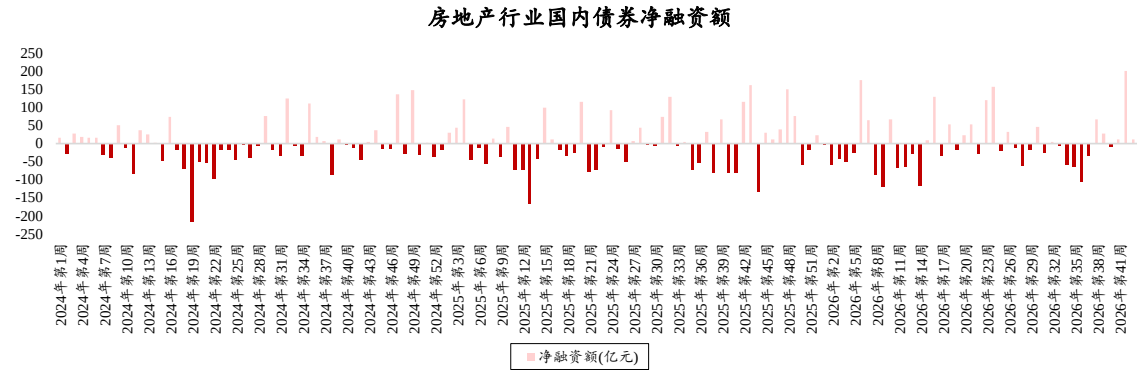
资料来源：同花顺、中银证券

图表 55. 2026 年第 43 周国内债券总偿还量为 142.9 亿元，环比上升 20.3%，同比上升 34.2%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 56. 2026 年第 43 周房地产行业国内债券净融资额为 11.5 亿元



资料来源：同花顺、中银证券

Remove Demo Watermark from http://www.wancaiinfo.com/pdfmaster

仅供内部参考，请勿外传！

图表 57. 本周债券发行量最大的房企为招商蛇口、城发旅游、东城国资、城建发展，发行量分别为 26.0、16.7、14.7、11.4 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
2026-10-23	26 招商蛇口 MTN002	招商蛇口	中央企业	26.00	2029-10-26	中期票据
2026-10-23	26YW 优	城发旅游	地方国有企业	16.70	2044-10-31	资产支持证券
2026-10-22	26 东国 03	东城国资	地方国有企业	14.70	2029-10-23	公司债
2026-10-22	26 京城投 MTN003	城建发展	地方国有企业	11.40	2029-10-23	中期票据
2026-10-20	26 张江集 SCP004	张江集团	地方国有企业	10.00	2027-07-16	短期融资券
2026-10-23	26 陆债 04	陆家嘴	地方国有企业	10.00	2031-10-27	公司债
2026-10-20	26 信达投资 MTN003	信达投资	中央企业	9.30	2031-10-21	中期票据
2026-10-20	26 首开 MTN010	首开股份	地方国有企业	9.00	2031-10-21	中期票据
2026-10-20	26 市北股份 MTN001	市北高新	地方国有企业	8.00	2029-10-21	中期票据
2026-10-20	26 苏州高新 MTN010	苏高新集团	地方国有企业	8.00	2029-10-21	中期票据
2026-10-19	26 北辰 F3	北辰实业	地方国有企业	7.50	2028-10-21	公司债
2026-10-19	26 丽水城投 MTN001	丽水城投集团	地方国有企业	7.30	2031-10-21	中期票据
2026-10-22	26 保利置业 MTN004	保利置业集团	中央企业	5.50	2031-10-23	中期票据
2026-10-22	26 苏州高技 MTN004	苏州高新	地方国有企业	5.00	2031-10-23	中期票据
2026-10-22	26 苏高 G1	苏高科	地方国有企业	3.00	2029-10-26	公司债
2026-10-19	26 福资 K2	福田资本	地方国有企业	3.00	2031-10-22	公司债
2026-10-23	26YW 次	城发旅游	地方国有企业	0.01	2044-10-31	资产支持证券

资料来源：同花顺、中银证券

图表 58. 本周债券偿还量最大的房企为越秀集团、闵房集团、中交房地产、金桥临港，偿还量分别为 20.0、20.0、11.0、11.0 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
2026-10-23	23 闵房 01	闵房集团	地方国有企业	回售	20.00	1.4000	公司债
2026-10-24	23 金临 01	金桥临港	地方国有企业	回售	11.00	1.4000	公司债
2026-10-23	26 张江集 SCP001	张江集团	地方国有企业	到期	10.00	1.5900	短期融资券
2026-10-20	26 越秀集团 SCP005	越秀集团	地方国有企业	到期	10.00	1.4000	短期融资券
2026-10-20	23 成都天府 MTN001	天投集团	地方国有企业	到期	10.00	3.2000	中期票据
2026-10-25	23 金融街 MTN007	金融街	地方国有企业	回售	10.00	2.5500	中期票据
2026-10-21	21 越秀集团 GN003	越秀集团	地方国有企业	到期	10.00	3.6000	中期票据
2026-10-24	23 杭高 03	杭州高新控股	地方国有企业	回售	10.00	1.4000	公司债
2026-10-25	23 市北股份 MTN001	市北高新	地方国有企业	到期	8.00	3.0000	中期票据
2026-10-22	24 中交房产 MTN002A	中交房地产	中央企业	赎回	8.00	3.1800	中期票据
2026-10-20	阳光优 A	阳光城	私营	提前偿还	7.17	5.3000	资产支持证券
2026-10-19	23 招商蛇口 MTN003	招商蛇口	中央企业	到期	7.00	3.1000	中期票据
2026-10-23	26 宝应城投 PPN002	宝应城投	地方国有企业	到期	6.00	1.8800	非公开定向债务融资工具(PPN)
2026-10-20	23 苏州高技 MTN004	苏州高新	地方国有企业	回售	5.00	1.5000	中期票据
2026-10-23	26 苏州高新 SCP007	苏高新集团	地方国有企业	到期	4.00	1.6500	短期融资券
2026-10-21	24 中交地产 MTN003	中交房地产	中央企业	回售	3.00	1.0000	中期票据
2026-10-21	16 首开 ABN001J	首开集团	地方国有企业	到期	1.76	3.6200	资产支持证券
2026-10-20	20 邯郸城发专项债 02	邯郸城投;邯郸城发	地方国有企业	提前偿还	1.60	5.0800	企业债
2026-10-21	HPR 优 1	融信集团	私营	提前偿还	0.25	4.2000	资产支持证券
2026-10-22	26 海新 A	北京海新域城市更新集团	地方国有企业	提前偿还	0.02	2.6000	资产支持证券
2026-10-25	浙交资优	浙江浙商物业服务	地方国有企业	提前偿还	0.02	2.3000	资产支持证券
2026-10-25	HR 优 A	迪马股份	中外合资	提前偿还	0.02	3.2800	资产支持证券
2026-10-20	25 东田 A1	安徽盛颖	地方国有企业	提前偿还	0.02	2.5500	资产支持证券
2026-10-20	25 东田 A2	安徽盛颖	地方国有企业	提前偿还	0.02	2.7500	资产支持证券
2026-10-19	南国 02 优	中国电建地产	中央企业	提前偿还	0.01	3.3000	资产支持证券
2026-10-20	铁置优 02	中铁置业	中央企业	提前偿还	0.01	2.1900	资产支持证券
2026-10-23	26 李桥优	武汉市极辰通泰资产运营	地方国有企业	提前偿还	0.01	2.2000	资产支持证券
2026-10-25	HR 优 B	迪马股份	中外合资	提前偿还	0.00	3.8000	资产支持证券

资料来源：同花顺、中银证券

Remove Demo Watermark from http://www.wancaiinfo.com/pdfmaster

仅供内部参考，请勿外传！

7 投资建议

从 8 月开始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，但受制条件较多，仍需要关注后续是否会出台其他税费相关以及降息的政策，对实际减轻购房成本的意义更大。此外，多个重点城市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。

整体而言，“金九银十”传统旺季叠加政策密集出台后预期略有改善，带动 9 月 70 城房价有所修复。不过，我们认为当前短期的数据变化还不足以形成确定性趋势，仍需密切跟踪后续市场量价表现。价格层面，需重点关注二手房的企稳。同时，9 月销售未见好转，投资降幅也仍然较大。接下来，我们需要持续关注 11、12 月多项政策的叠加效果反馈情况以及基本面实际改善带来的机会。

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

图表 59. 报告中提及上市公司估值表

公司代码	公司简称	评级	股价	市值	每股收益(元/股)		市盈率(x)		最新每股净资产
			(元)	(亿元)	2025A	2026E	2025A	2026E	(元/股)
1109.HK	华润置地	未有评级	25.96	2,177.79	3.56	3.30	7.28	7.86	40.97
0817.HK	中国金茂	未有评级	1.09	172.96	0.04	0.09	24.85	12.44	4.04
1908.HK	建发国际集团	买入	11.15	303.85	1.58	1.78	7.06	6.27	17.34
002244.SZ	滨江集团	买入	9.82	305.54	0.68	0.85	14.44	11.55	9.86
0119.HK	保利置业集团	买入	1.04	46.62	0.06	0.06	17.59	17.28	8.55
1209.HK	华润万象生活	未有评级	32.62	876.02	1.74	1.93	18.76	16.94	6.91
1972.HK	太古地产	未有评级	21.00	1,422.10	-0.24	1.06	-87.87	19.88	40.77
600007.SH	中国国贸	未有评级	20.99	211.43	1.19	1.14	17.59	18.35	9.24
000560.SZ	我爱我家	未有评级	3.31	77.97	-0.04	0.07	-80.69	48.77	3.97

资料来源：同花顺、中银证券

注：股价截止日 10 月 23 日。未有评级公司盈利预测来自同花顺一致预期。

Remove Demo Watermark from http://www.wancaiinfo.com/pdfmaster

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。

Remove Demo Watermark from http://www.wancaiinfo.com/pdfmaster

仅供内部参考，请勿外传！

9 附录

数据来源：新房、二手房成交，新房库存均来源于同花顺；土地市场数据来自于中指院。

图表 60. 城市数据选取清单

新房成交情况选取城市
【新房】合计 47 个城市 **一线城市（4 个）：**北京、上海、深圳、广州 **二线城市（10 个）：**杭州、武汉、青岛、苏州、宁波、福州、济南、南宁、成都、大连 **三四线城市（33 个）：**东莞、惠州、扬州、嘉兴、泉州、温州、淮安、宝鸡、江门、遵义、汕头、韶关、佛山、莆田、泰安、肇庆、平凉、清远、衢州、云浮、六盘水、海门、鹤壁、茂名、柳州、丽江、芜湖、吉安、池州、舟山、梧州、抚州、宿州 **其中商品房：**柳州、丽江、芜湖、吉安、池州、舟山、梧州；商品住宅：北京、上海、深圳、广州、杭州、武汉、青岛、苏州、宁波、福州、济南、南宁、成都、大连、东莞、惠州、扬州、嘉兴、泉州、温州、淮安、宝鸡、江门、遵义、汕头、韶关、佛山、莆田、泰安、肇庆、平凉、清远、衢州、云浮、六盘水、海门、鹤壁、茂名、抚州、宿州。
二手房成交情况选取城市
【二手房】合计 23 个城市 **一线城市（3 个）：**北京、上海、深圳 **二线城市（8 个）：**杭州、南京、青岛、苏州、厦门、南宁、成都、大连 **三四线城市（12 个）：**东莞、扬州、江门、韶关、佛山、吉安、池州、平凉、梧州、清远、衢州、资阳 **其中商品房：**上海、青岛、南宁、韶关、吉安、池州、梧州；**商品住宅：**北京、深圳、杭州、南京、苏州、厦门、成都、大连、东莞、扬州、江门、佛山、平凉、清远、衢州、资阳。
新房库存及成交情况选取城市
【库存】合计 13 个城市 **一线城市（4 个）：**深圳、上海、北京、广州 **二线城市（5 个）：**杭州、苏州、宁波、福州、厦门 **三四线城市（4 个）：**宝鸡、韶关、莆田、平凉 **其中商品房：**北京；**商品住宅：**上海、深圳、广州、杭州、苏州、宁波、福州、厦门、宝鸡、韶关、莆田、平凉。
土地市场选取城市
【土地市场】百城数据，合计 122 个城市。 **一线城市（4 个）：**北京，上海，广州，深圳。 **二线城市（26 个）：**合肥，福州，厦门，济南，大连，哈尔滨，石家庄，长春，南昌，太原，珠海，兰州，成都，重庆，杭州，武汉，西安，天津，苏州，南京，郑州，长沙，沈阳，青岛，宁波，佛山。 **三线城市（92 个）：**潍坊，扬州，海口，汕头，洛阳，乌鲁木齐，临沂，唐山，镇江，盐城，湖州，赣州，泰州，济宁，呼和浩特，咸阳，漳州，揭阳，江门，桂林，邯郸，芜湖，三亚，阜阳，淮安，遵义，银川，衡阳，上饶，柳州，淄博，莆田，绵阳，湛江，商丘，宜昌，沧州，连云港，南阳，九江，新乡，信阳，襄阳，岳阳，蚌埠，驻马店，滁州，威海，宿迁，株洲，宁德，邢台，潮州，秦皇岛，肇庆，荆州，周口，马鞍山，清远，宿州，鞍山，安庆，菏泽，宜春，黄冈，泰安，南充，六安，大庆，舟山，衢州，吉林，昆明，无锡，温州，泉州，南宁，贵阳，金华，常州，惠州，嘉兴，南通，徐州，中山，保定，台州，绍兴，烟台，廊坊，东莞，嘉峪关。

资料来源：同花顺、中指院、中银证券

Remove Demo Watermark from http://www.wancaiinfo.com/pdfmaster

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。

Remove Demo Watermark from http://www.wancaiinfo.com/pdfmaster

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

Remove Demo Watermark from http://www.wancaiinfo.com/pdfmaster