

强于大市

房地产行业第 28 周周报（2025 年 7 月 5 日-2025 年 7 月 11 日）

本周新房二手房成交同比均走弱；北京支持公积金付首付并研究“带押过户”

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

核心观点

- **新房成交面积环比降幅扩大，同比由正转负。**40 个城市新房成交面积为 160.0 万平，环比下降 50.3%，同比下降 19.5%，同比增速较上周下降了 22.9 个百分点。一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为 -58.3%、-46.5%、-48.8%，同比增速分别为 -34.7%、-7.9%、-20.1%。一、二、三四线城市同比增速较上周分别下降了 37.4、8.8、32.6 个百分点。
- **二手房成交面积环比降幅收窄，同比降幅扩大。**18 个城市二手房成交面积为 153.0 万平，环比下降 6.9%，同比下降 18.3%，同比降幅较上周扩大了 8.8 个百分点。一、二、三四线城市环比增速分别为 -16.8%、-2.9%、-4.3%，同比增速分别为 -11.7%、-28.4%、-9.8%。其中，一、二线城市同比降幅较上周分别扩大了 2.0、21.2 个百分点，三四线城市同比降幅较上周收窄了 3.8 个百分点。
- **新房库存面积环比上升、同比下降，去化周期同环比均下降。**12 个城市新房库存面积为 11125 万平，环比增速为 0.1%，同比增速为 -16.3%；去化周期为 17.1 个月，环比下降 0.02 个月，同比下降 0.6 个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 17.6、14.3、44.1 个月，一线城市环比下降 0.3 个月，二、三四线城市环比分别上升 0.2、3.1 个月，一、二、三四线城市同比分别下降 0.8、0.4、16.4 个月。
- **土地市场环比量价齐跌、同比量价齐涨，溢价率同环比均下降。**百城全类型成交土地规划建筑面积为 1564.7 万平方米，环比下降 3.9%，同比上升 33.0%；成交土地总价为 432.8 亿元，环比下降 28.4%，同比上升 94.4%；楼面均价为 2766.0 元/平，环比下降 25.4%，同比上升 46.2%；土地溢价率为 2.3%，环比下降 0.5 个百分点，同比下降 4.0 个百分点。
- **房企国内债券发行量同环比均上涨。**房地产行业国内债券总发行量为 238.6 亿元，环比上升 112.5%，同比上升 117.9%（前值：384.6%）。总偿还量为 168.9 亿元，环比上升 86.7%，同比上升 43.1%（前值：43.4%）；净融资额为 69.7 亿元。
- **板块收益有所上升。**房地产行业绝对收益为 6.1%，较上周上升 5.8pct，房地产行业相对收益（相对沪深 300）为 5.3%，较上周上升 6.6pct。房地产板块 PE 为 25.20X，较上周上升 1.39X。

政策

- **地方层面，**本周《北京市深化改革提振消费专项行动方案》发布。其中，在优化住房消费新供给方面提出，支持缴存人在提取公积金支付购房首付款的同时申请住房公积金个人住房贷款。研究制定住房公积金个人住房贷款“带押过户”政策，并开展相关业务。海南省住房公积金管理局将推出个人住房商业贷款转住房公积金贷款新政，包含“带押直转”和“自筹结清”两种方式，旨在帮助居民降低房贷成本。

投资建议：

- 二季度以来房地产市场各项基本面数据、楼市成交逐步走弱。在此背景下，6 月 13 日国常会明确提出“更大力度推动房地产市场止跌回稳”，国家统计局 6 月 16 日在国新办 5 月经济运行情况发布会上也指出“房地产市场仍在调整过程中，市场信心还在修复，市场供求关系仍待改善，促进房地产市场止跌回稳还需要继续努力”。
- 今年一季度市场延续去年底修复态势，因此 4 月末的政治局会议表态“持续巩固房地产市场稳定态势”，而 6 月中旬的国常会则定调“更大力度推动房地产市场止跌回稳”，表明中央已经注意到了二季度以来市场的波动与成交的走弱。统计局即将公布 6 月地产销售与投资数据，我们预计地产销售投资数据将进一步走弱。针对二季度数据情况，7 月的政治局会议表态或将更加积极，带动板块在 7 月中旬出现一波政策博弈的行情机会。后续政策端进一步发力的概率也明显提升，我们预计，下半年各地方政府将全力推动已出台政策落地见效，更大力度推动房地产市场止跌回稳，例如旧改房安置力度、城市更新相关金融支持政策、进一步落实专项债收储等。地产从标的来看，一方面，流动性安全、重仓高能级城市、产品力突出的房企或更具备 α 属性；另一方面，得益于化债、政策纾困、销售改善等多重逻辑下的困境反转的标的或具备更大的估值修复弹性。
- 现阶段我们建议关注四条主线：1) 基本面稳定、在一二线核心城市的销售和土储占比高、在重点城市的市占率较高的房企：滨江集团、绿城中国、华润置地、越秀地产、建发国际集团。2) 从 2024 年以来在销售和拿地上都有显著突破的“小而美”房企：保利置业集团、城投控股。3) 经营或策略上有增量或变化的房企：新城控股、金地集团、龙湖集团、信达地产。4) 受益于二手房市场持续量价修复的房地产经纪公司：贝壳-W、我爱我家。

风险提示：

- 房地产调控升级；销售超预期下行；融资收紧。

相关研究报告

《70 城房价环比跌幅持续收窄，一线新房房价止跌》（2024/12/17）

《“旧改为主、收储为辅”贯穿 2025 年地产行业主线》（2024/12/14）

《住房交易税收政策调整，体现政府让利意愿及稳定房地产市场的决心》（2024/11/14）

《房贷利率机制调整超预期，沪深广松绑行政政策；看好地产板块行情延续！》（2024/09/30）

《央行拟于近期降准并引导 LPR 及存量房贷利率下降；北京拟适时取消普宅与非普宅分类标准》（2024/09/27）

《政治局会议首提“促进房地产市场止跌回稳”，地产拐点已至》（2024/09/26）

《房地产行业 2024 年中期策略——下半年地产空间在哪？》（2024/07/30）

《这轮地产政策能刺激多少需求？》（2024/05/21）

《为什么是 3000 亿？》（2024/05/21）

《这次地产不一样？》（2024/05/13）

《房地产行业 2024 年度策略——行业寒冬尚在延续，房企能否行稳致远？》（2024/01/03）

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

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	8
2 百城土地市场跟踪	10
2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪	10
2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪	12
3 本周行业政策梳理	14
4 本周板块表现回顾	15
5 本周重点公司公告	17
6 本周房企债券发行情况	21
7 投资建议	23
8 风险提示	24
9 附录	25

图表目录

图表 1. 40 个城市新房成交套数为 1.7 万套，环比下降 44.7%，同比下降 7.3%.....	6
图表 2. 新房成交面积为 160.0 万平方米，环比下降 50.3%，同比下降 19.5%.....	6
图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别.....	6
为-47.8%、-39.7%、-50.4%	6
图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为-58.3%、-46.5%、 -	6
48.8%	6
图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为-12.0%、0.6%、 -	6
20.6%	6
图表 6. 一、二、三四线城市新房成交面积同比增速分别为-34.7%、-7.9%、 -	6
20.1%	6
图表 7. 12 个城市新房库存套数为 138.9 万套，环比增速为-0.4%，同比增速为-	7
17.1%	7
图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为-0.9%、0.04%、0.4%7	7
图表 9. 一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为-16.1%、-24.4%、	7
2.0%	7
图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 16.4、14.0、51.6 个	7
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-5.8%、	7
1.1%、7.7%	7
图表 12. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期同比增速分别为-25.1%、 -	7
23.3%、-29.3%	7
图表 13. 12 个城市新房库存面积为 11125 万平方米，环比增速为 0.1%，同比增速	8
为-16.3%	8
图表 14. 一、二、三四线城市新房库存面积环比增速分别为-0.03%、0.1%、	8
0.4%	8
图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为-15.5%、-21.1%、	8
2.7%	8
图表 16. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 17.6、14.3、44.1 个	8
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-1.7%、	8
1.7%、7.7%	8
图表 18. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期同比增速分别为-4.4%、 -	8
3.0%、-27.1%	8
图表 19. 18 个城市二手房成交套数为 1.7 万套，环比下降 6.0%，同比下降	9
21.6%	9
图表 20. 18 个城市二手房成交面积为 153.0 万平方米，环比下降 6.9%，同比下降	9
18.3%	9
图表 21. 一、二、三四线城市二手房成交套数环比增速分别为-16.6%、-1.9%、 -	9
3.1%	9
图表 22. 一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别-16.8%、-2.9%、 -	

4.3%.....	9
图表 23. 一、二、三四线城市二手房成交套数同比增速分别为-13.7%、-29.8%、-10.2%.....	9
图表 24. 一、二、三四线城市二手房成交面积同比增速分别为-11.7%、-28.4%、-9.8%.....	9
图表 25. 百城成交土地规划建筑面积为 1564.7 万平方米，环比下降 3.9%，同比上升 33.0%.....	10
图表 26. 百城成交土地总价为 432.8 亿元，环比下降 28.4%，同比上升 94.4%...10	10
图表 27. 成交土地楼面均价为 2766.0 元/平，环比下降 25.4%，同比上升 46.2%10	10
图表 28. 百城成交土地溢价率为 2.3%，环比下降 0.5 个百分点，同比下降 4.0 个百分点.....	10
图表 29. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速分别为-57.1%、0.6%、-2.7%.....	11
图表 30. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速为-55.3%、39.9%、39.8%.....	11
图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为-19.3%、-31.2%、-18.9%.....	11
图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为-27.3%、138.1%、102.7%.....	11
图表 33. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为 88.1%、-31.6%、-16.6%.....	11
图表 34. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为 62.6%、70.3%、44.9%.....	11
图表 35. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 15.0%、2.2%、1.5%.....	11
图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 364.3 万平方米，环比下降 25.3%，同比上升 822.8%.....	12
图表 37. 百城成交住宅土地总价为 299.8 亿元，环比下降 42.2%，同比上升 886.6%.....	12
图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 8228.5 元/平方米，环比下降 22.6%，同比上升 6.9%.....	12
图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 4.1%，环比上升 0.4 个百分点，同比下降 2.3 个百分点。.....	12
图表 40. 一、二、三线城市住宅类用地成交土地规划建筑面积环比增速分别为-71.0%、-19.2%、-32.5%.....	13
图表 41. 一、二、三线城市住宅类用地成交土地规划建筑面积同比增速分别为-71.7%、1382.7%、1580.3%.....	13
图表 42. 一、二、三线城市住宅成交土地总价环比增速分别为-78.6%、-41.4%、-25.6%.....	13
图表 43. 一、二、三线城市住宅成交土地总价同比增速为-62.4%、3820.8%、4880.9%.....	13
图表 44. 一、二、三线城市住宅成交楼面均价环比增速分别为-26.1%、-27.5%、10.3%.....	13
图表 45. 一、二、三线城市住宅成交楼面均价同比增速为 30.1%、164.4%、	

196.4%	13
图表 46. 二、三线城市住宅类成交土地溢价率分别为 4.5%、4.4%.....	13
图表 47. 2025 年第 28 周大事件	14
图表 48. 房地产行业绝对收益为 6.1%，较上周上升 5.8 个百分点.....	15
图表 49. 房地产行业相对沪深 300 收益为 5.3%，较上周上升 6.6 个百分点.....	15
图表 50. 房地产板块 PE 为 25.20X，较上周上升 1.39X.....	16
图表 51. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为绿地控股、新城控股、金地集团	16
图表 52. 港股涨跌幅靠前的三家公司依次为融创中国、中国金茂、龙湖集团.....	16
图表 53. 2025 年第 28 周（7 月 5 日-7 月 11 日）重点公司公告汇总.....	18
续图表 53. 2025 年第 28 周（7 月 5 日-7 月 11 日）重点公司公告汇总.....	19
续图表 53. 2025 年第 28 周（7 月 5 日-7 月 11 日）重点公司公告汇总.....	20
图表 54. 2025 年第 28 周房地产行业国内债券总发行量为 238.6 亿元，环比上升 112.5%，同比上升 117.9%	21
图表 55. 2025 年第 28 周国内债券总偿还量为 168.9 亿元，环比上升 86.7%，同比上升 43.1%	21
图表 56. 2025 年第 28 周房地产行业国内债券净融资额为 69.7 亿元.....	22
图表 57. 本周债券发行量最大的房企为中铁（上海）投资、上海金茂、安居集团，发行量分别为 36.8、20.0、18.1 亿元.....	22
图表 58. 本周债券偿还量最大的房企为万科 A、保利发展控股、上海金茂、安居集团、珠实集团，偿还量分别为 29.0、20.0、20.0、12.0、12.0 亿元.....	22
图表 59. 报告中提及上市公司估值表	23
图表 60. 城市数据选取清单	25

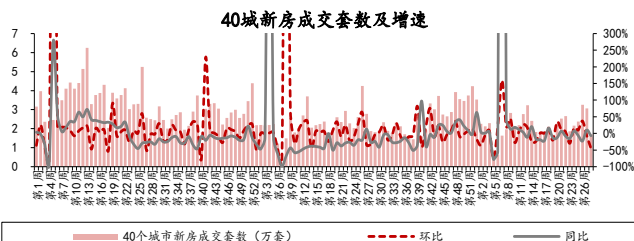
1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪

本周（第 28 周：7 月 5 日-7 月 11 日）相比于上周，新房成交面积环比降幅扩大，同比由正转负；二手房成交面积环比降幅收窄，同比降幅扩大；新房库存面积环比上升，同比下降；去化周期同环比均下降。

1.1 重点城市新房成交情况跟踪

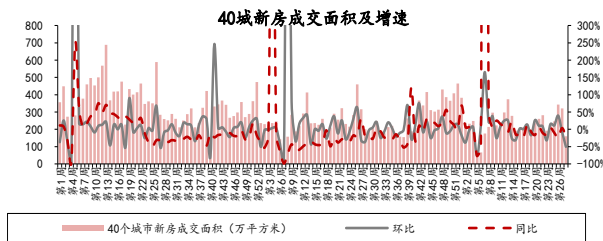
本周 40 个城市新房成交套数为 1.7 万套，环比下降 44.7%、环比降幅扩大，同比下降 7.3%、同比由正转负；新房成交面积为 160.0 万平方米，环比下降 50.3%、环比降幅扩大，同比下降 19.5%、同比由正转负。分城市能级来看，一、二、三四线城市新房成交套数分别为 0.5、0.8、0.4 万套，环比增速分别为-47.8%、-39.7%、-50.4%，同比增速分别为-12.0%、0.6%、-20.6%。一、二、三四线城市新房成交面积分别为 36.7、83.8、39.5 万平方米，环比增速分别为-58.3%、-46.5%、-48.8%，同比增速分别为-34.7%、-7.9%、-20.1%。

图表 1. 40 个城市新房成交套数为 1.7 万套，环比下降 44.7%，同比下降 7.3%



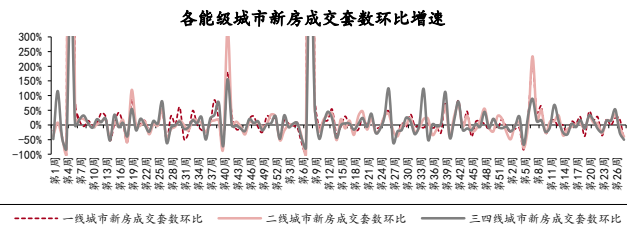
资料来源：同花顺，中银证券

图表 2. 新房成交面积为 160.0 万平方米，环比下降 50.3%，同比下降 19.5%



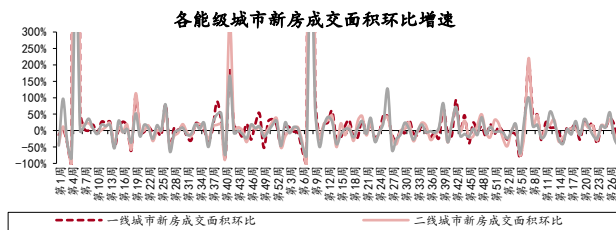
资料来源：同花顺，中银证券

图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别为-47.8%、-39.7%、-50.4%



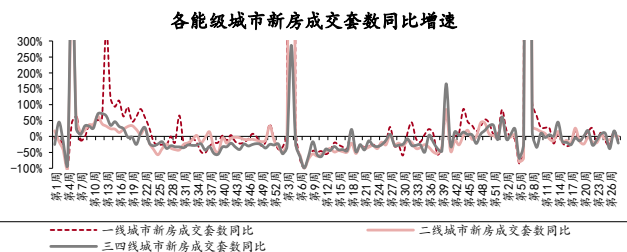
资料来源：同花顺，中银证券

图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为-58.3%、-46.5%、-48.8%



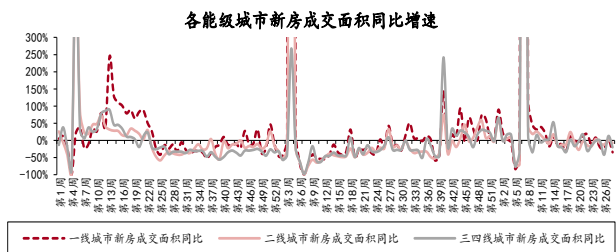
资料来源：同花顺，中银证券

图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为-12.0%、0.6%、-20.6%



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-34.7%、-7.9%、-20.1%



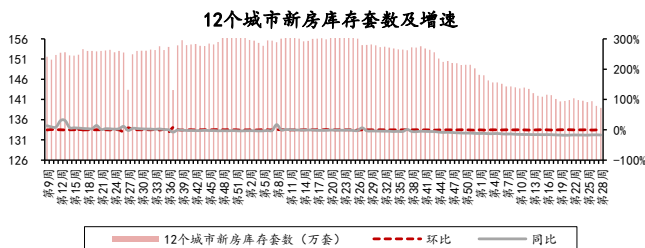
资料来源：同花顺，中银证券

1.2 重点城市新房库存情况跟踪

12个城市新房库存套数为138.9万套，环比增速为-0.4%，同比增速为-17.1%，一、二、三四线城市新房库存套数分别为56.9、77.5、4.6万套，环比增速分别为-0.9%、0.04%、0.4%，同比增速分别为-16.1%、-24.4%、2.0%。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数分别为32.5、6.0、13.7、4.6万套，环比增速分别为-1.8%、-0.002%、0.5%、-0.4%，北京、上海、广州、深圳的同比增速分别为-13.8%、-11.7%、-9.3%、-43.3%。

在新房库存套数去化周期方面，12个城市新房库存套数去化周期为16.4个月，环比下降0.7个月，同比下降5.2个月。一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为16.4、14.0、51.6个月，一线城市环比下降1.0个月，二、三四线城市环比分别上升0.1、3.7个月，一、二、三四线城市同比分别下降5.5、4.2、21.4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29.4、7.5、10.3、20.9个月，北京、广州环比分别下降5.7、0.2个月，上海、深圳环比分别上升0.1、1.1个月，北京、上海、广州、深圳同比分别下降15.6、0.3、3.0、12.0个月。

图表 7. 12个城市新房库存套数为138.9万套，环比增速为-0.4%，同比增速为-17.1%



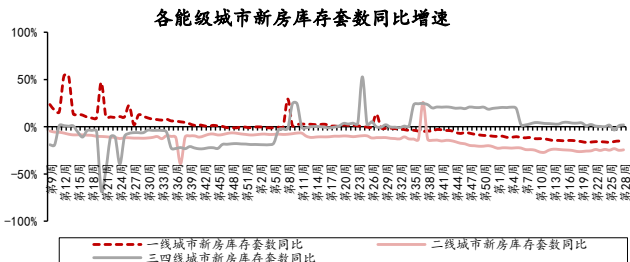
资料来源：同花顺，中银证券

图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为-0.9%、0.04%、0.4%



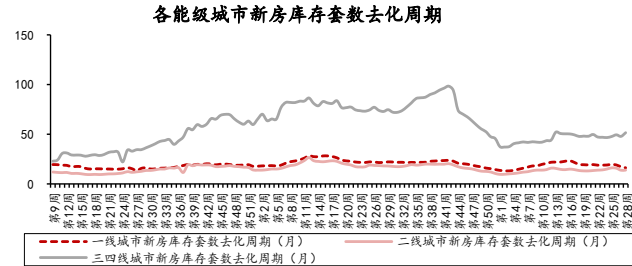
资料来源：同花顺，中银证券

图表 9. 一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为-16.1%、-24.4%、2.0%



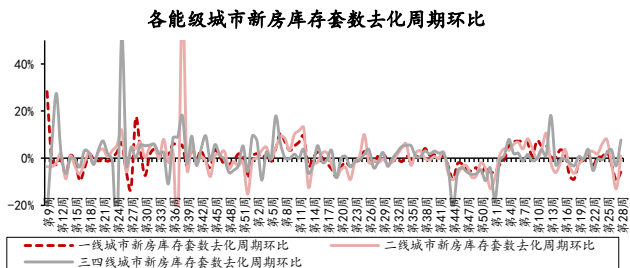
资料来源：同花顺，中银证券

图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为16.4、14.0、51.6个月



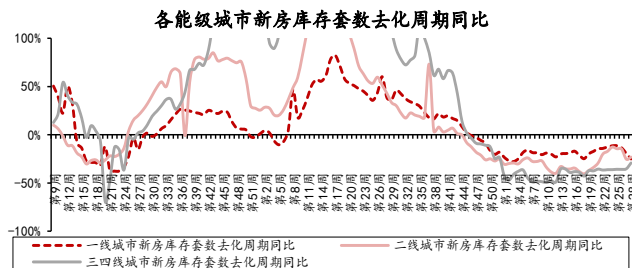
资料来源：同花顺，中银证券

图表 11. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期环比增速分别为-5.8%、1.1%、7.7%



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-25.1%、-23.3%、-29.3%

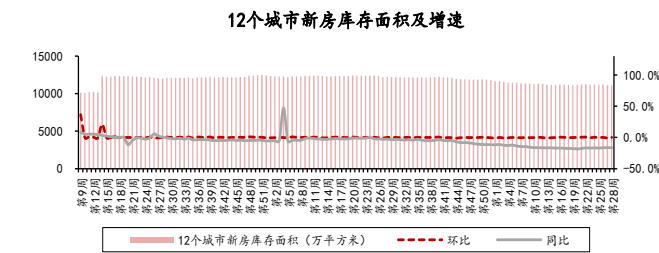


资料来源：同花顺，中银证券

12个城市新房库存面积为11125万平方米，环比增速为0.1%，同比增速为-16.3%。一、二、三四线城市新房库存面积分别为5854、4714、556万平方米，一、二、三四线城市环比增速分别为-0.03%、0.1%、0.4%，同比增速分别为-15.5%、-21.1%、2.7%。

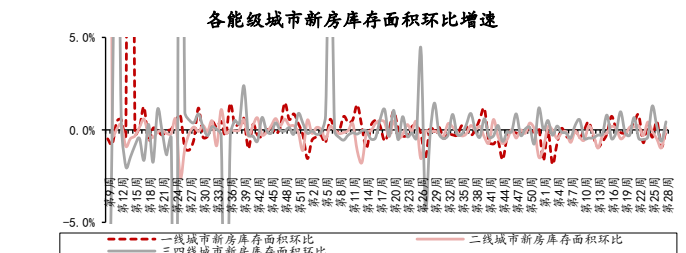
在新房库存面积去化周期方面，12个城市新房库存面积去化周期为17.1个月，环比下降0.02个月，同比下降0.6个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为17.6、14.3、44.1个月，一线城市环比下降0.3个月，二、三四线城市环比分别上升0.2、3.1个月，一、二、三四线城市同比分别下降0.8、0.4、16.4个月。

图表 13. 12个城市新房库存面积为11125万平方米，环比增速为0.1%，同比增速为-16.3%



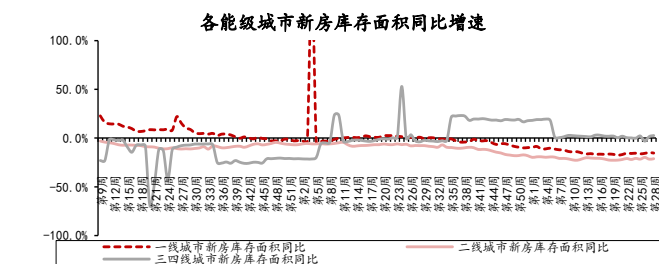
资料来源：同花顺，中银证券

图表 14. 一、二、三四线城市新房库存面积环比增速分别为-0.03%、0.1%、0.4%



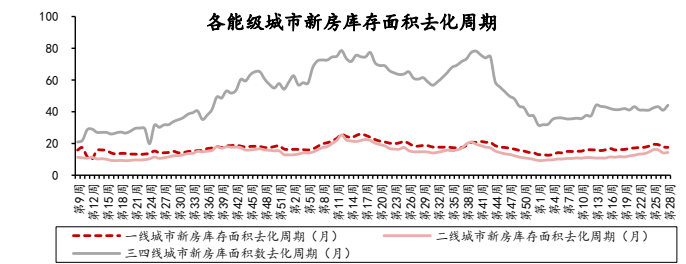
资料来源：同花顺，中银证券

图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为-15.5%、-21.1%、2.7%



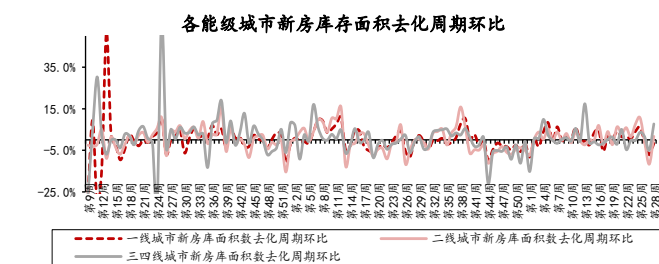
资料来源：同花顺，中银证券

图表 16. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为17.6、14.3、44.1个月



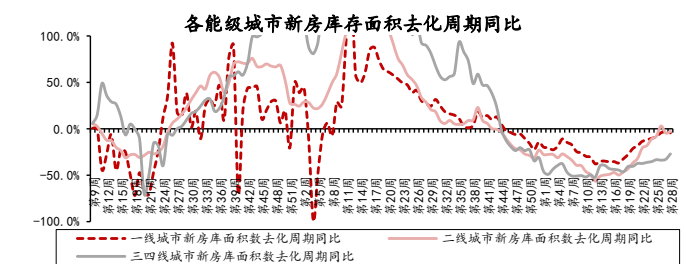
资料来源：同花顺，中银证券

图表 17. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期环比增速分别为-1.7%、1.7%、7.7%



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-4.4%、-3.0%、-27.1%

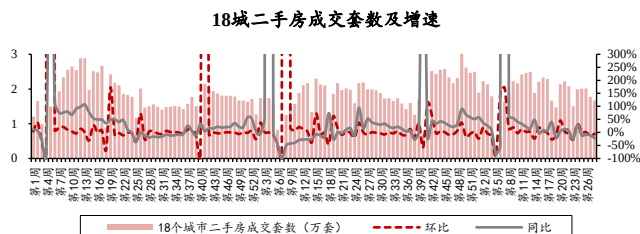


资料来源：同花顺，中银证券

1.3 重点城市二手房成交情况跟踪

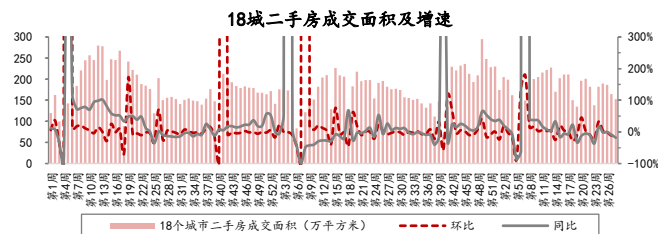
本周18个城市二手房成交套数为1.7万套，环比下降6.0%，同比下降21.6%；成交面积为153.0万平方米，环比下降6.9%，同比下降18.3%。从各城市能级来看，一、二、三四线城市二手房成交套数分别为0.4、1.0、0.3万套，环比增速分别为-16.6%、-1.9%、-3.1%，同比增速分别为-13.7%、-29.8%、-10.2%；一、二、三四线城市成交面积分别为36.8、83.2、33.0万平方米，一、二、三四线城市环比增速分别为-16.8%、-2.9%、-4.3%，同比增速分别为-11.7%、-28.4%、-9.8%。

图表 19. 18 个城市二手房成交套数为 1.7 万套，环比下降 6.0%，同比下降 21.6%



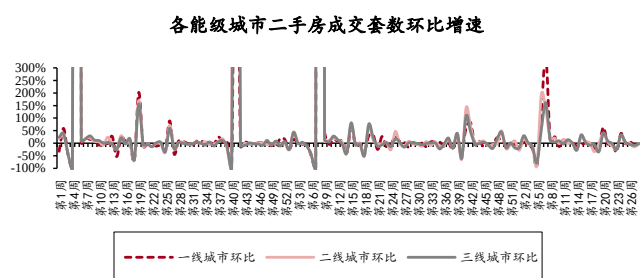
资料来源：同花顺，中银证券

图表 20. 18 个城市二手房成交面积为 153.0 万平方米，环比下降 6.9%，同比下降 18.3%



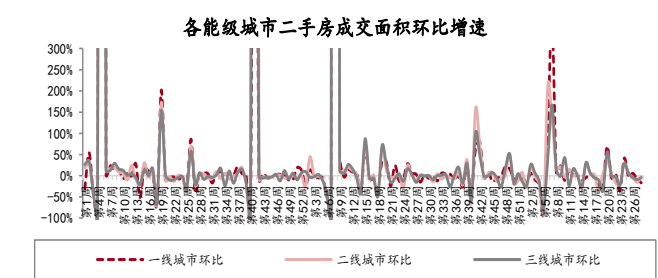
资料来源：同花顺，中银证券

图表 21. 一、二、三四线城市二手房成交套数环比增速分别为-16.6%、-1.9%、-3.1%



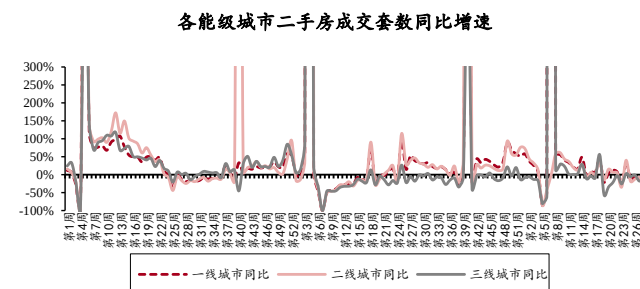
资料来源：同花顺，中银证券

图表 22. 一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别为-16.8%、-2.9%、-4.3%



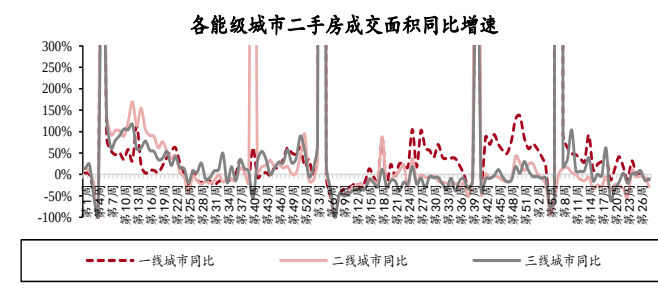
资料来源：同花顺，中银证券

图表 23. 一、二、三四线城市二手房成交套数同比增速分别为-13.7%、-29.8%、-10.2%



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-11.7%、-28.4%、-9.8%



资料来源：同花顺，中银证券

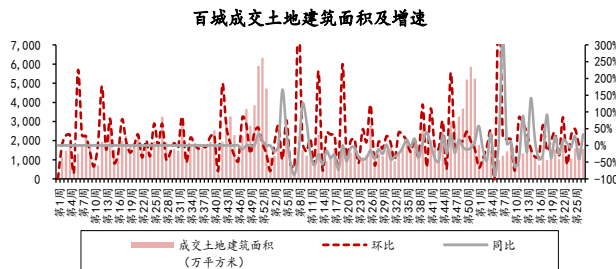
2 百城土地市场跟踪

土地市场方面，我们选取 2025 年第 27 周（6 月 30 日-7 月 6 日）的数据，土地市场环比量价齐跌，同比量价齐涨。从城市能级来看，一线城市同环比均量跌价涨，二线城市环比量涨价跌，同比量价齐涨，三线城市环比量价齐跌，同比量价齐涨；一线城市溢价率同环比均上升，二线城市溢价率环比下降、同比上升，三线城市溢价率同环比均下降。

2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪

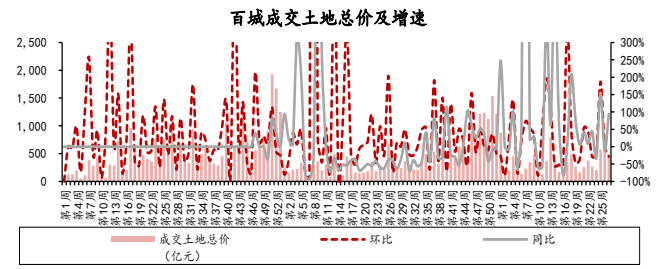
百城全类型成交土地规划建筑面积为 1564.7 万平方米，环比下降 3.9%，同比上升 33.0%；成交土地总价为 432.8 亿元，环比下降 28.4%，同比上升 94.4%；成交土地楼面均价为 2766.0 元/平，环比下降 25.4%，同比上升 46.2%；百城成交土地溢价率为 2.3%，环比下降 0.5 个百分点，同比下降 4.0 个百分点。

图表 25. 百城成交土地规划建筑面积为 1564.7 万平方米，环比下降 3.9%，同比上升 33.0%



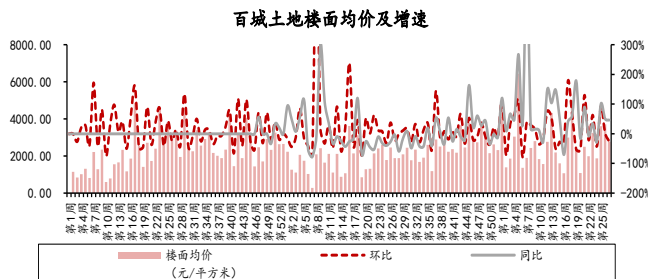
资料来源：中指院，中银证券

图表 26. 百城成交土地总价为 432.8 亿元，环比下降 28.4%，同比上升 94.4%



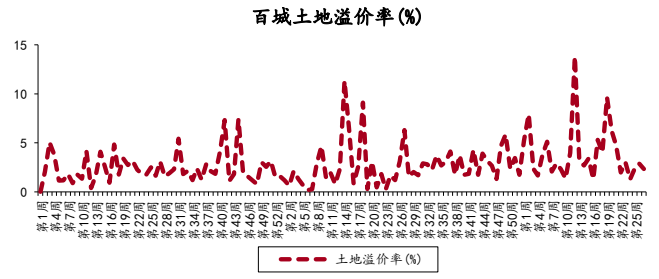
资料来源：中指院，中银证券

图表 27. 成交土地楼面均价为 2766.0 元/平，环比下降 25.4%，同比上升 46.2%



资料来源：中指院，中银证券

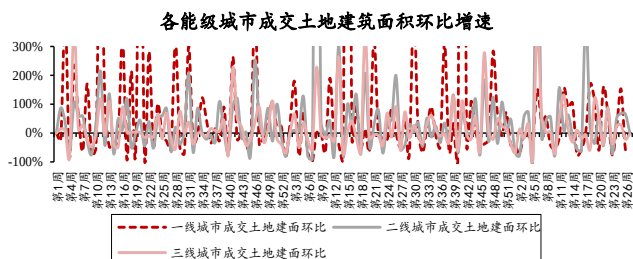
图表 28. 百城成交土地溢价率为 2.3%，环比下降 0.5 个百分点，同比下降 4.0 个百分点



资料来源：中指院，中银证券

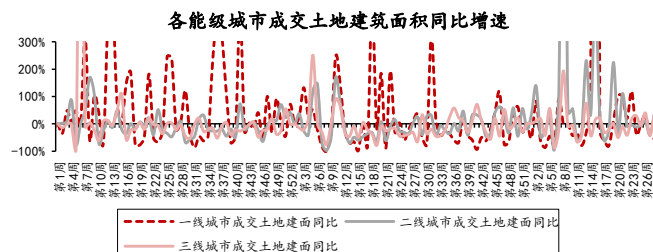
从城市能级来看，一、二、三线城市成交土地规划建筑面积分别为 38.1、862.6、664.1 万平方米，一、二、三线城市环比增速分别为-57.1%、0.6%、-2.7%，同比增速分别为-55.3%、39.9%、39.8%；一、二、三线城市成交土地总价分别为 36.8、319.4、76.5 亿元，一、二、三线城市环比增速分别为-19.3%、-31.2%、-18.9%，同比增速分别为-27.3%、138.1%、102.7%；一、二、三线城市平均楼面价分别为 9676、3703、1153 元/平，一、二、三线城市环比增速分别为 88.1%、-31.6%、-16.6%，同比增速分别为 62.6%、70.3%、44.9%；一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 15.0%、2.2%、1.5%，一、二、三线城市环比增速分别为 15.0%、-2.9%、-0.7%，一、二、三线城市同比增速分别为 14.5%、2.0%、-7.8%。

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-57.1%、0.6%、-2.7%



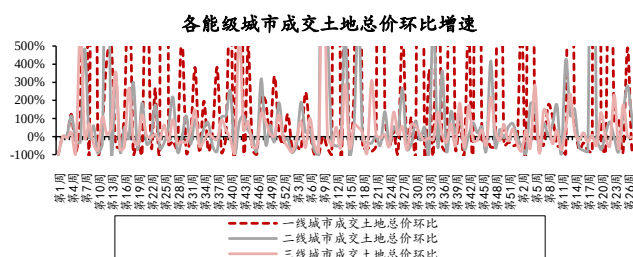
资料来源：中指院，中银证券

图表 30. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速为-55.3%、39.9%、39.8%



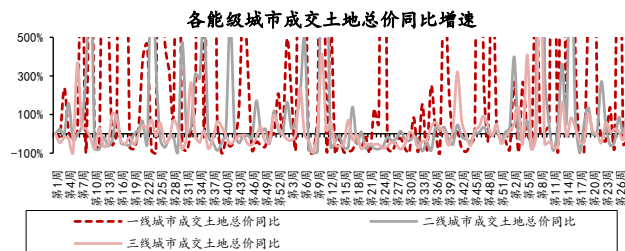
资料来源：中指院，中银证券

图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为-19.3%、-31.2%、-18.9%



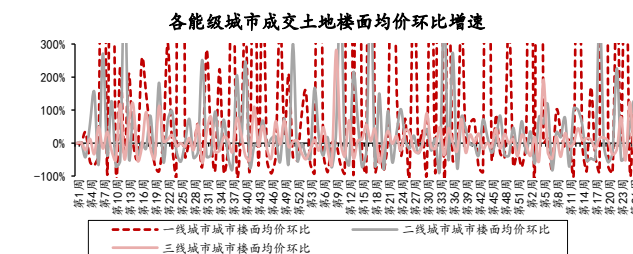
资料来源：中指院，中银证券

图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为-27.3%、138.1%、102.7%



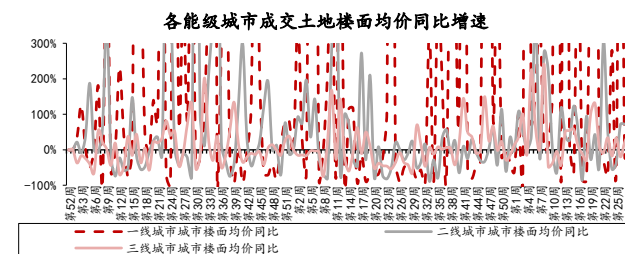
资料来源：中指院，中银证券

图表 33. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为 88.1%、-31.6%、-16.6%



资料来源：中指院，中银证券

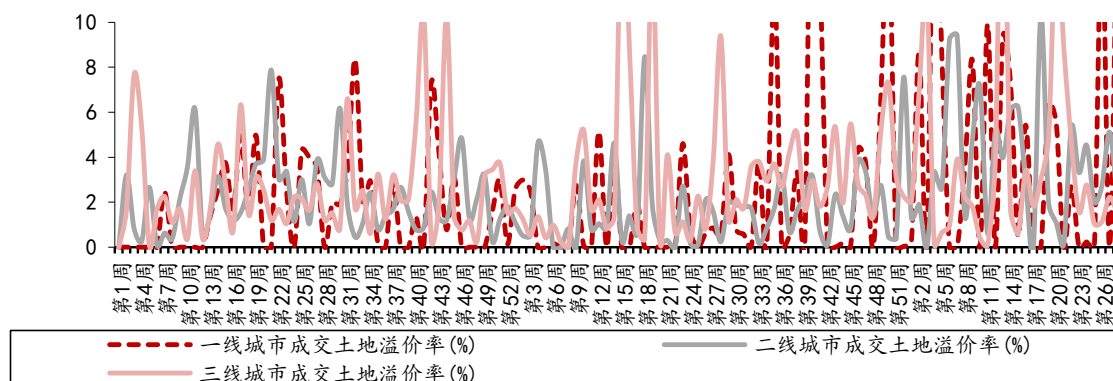
图表 34. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为 62.6%、70.3%、44.9%



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 15.0%、2.2%、1.5%

各能级城市成交土地溢价率

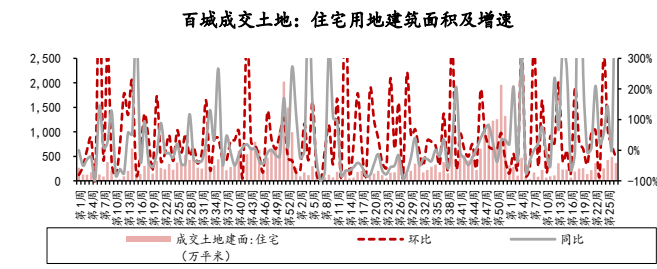


资料来源：中指院，中银证券

2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪

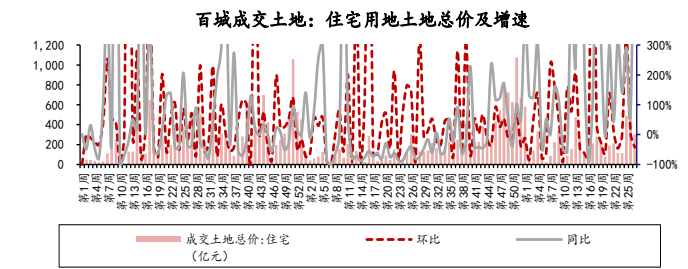
百城成交住宅土地规划建筑面积为 364.3 万平方米，环比下降 25.3%，同比上升 822.8%；成交住宅土地总价为 299.8 亿元，环比下降 42.2%，同比上升 886.6%；成交住宅土地楼面均价为 8228.5 元/平方米，环比下降 22.6%，同比上升 6.9%；百城成交住宅类用地溢价率为 4.1%，环比上升 0.4 个百分点，同比下降 2.3 个百分点。

图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 364.3 万平方米，环比下降 25.3%，同比上升 822.8%



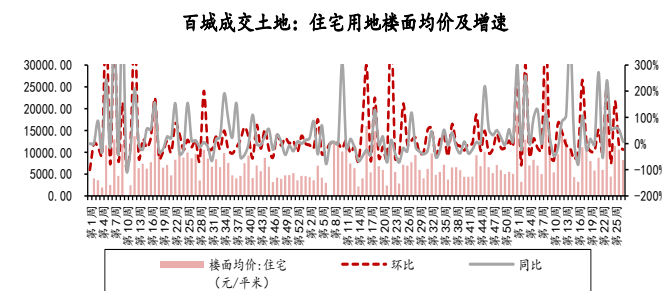
资料来源：中指院，中银证券

图表 37. 百城成交住宅土地总价为 299.8 亿元，环比下降 42.2%，同比上升 886.6%



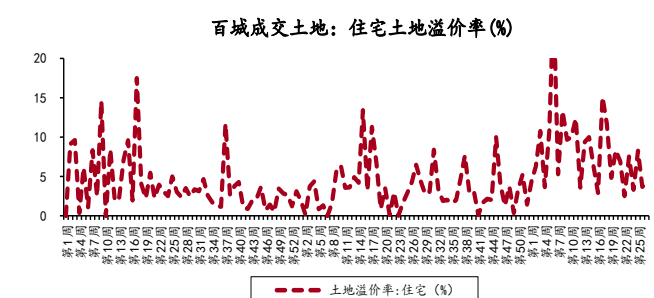
资料来源：中指院，中银证券

图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 8228.5 元/平方米，环比下降 22.6%，同比上升 6.9%



资料来源：中指院，中银证券

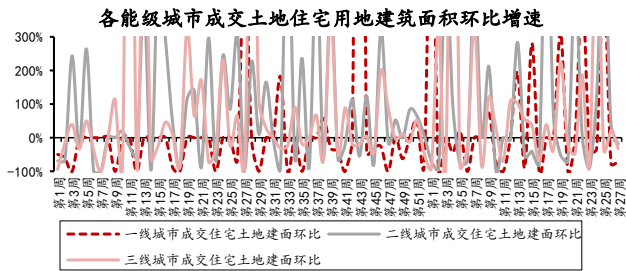
图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 4.1%，环比上升 0.4 个百分点，同比下降 2.3 个百分点。



资料来源：中指院，中银证券

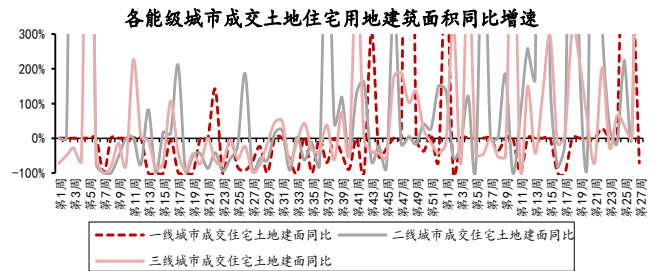
从不同城市能级的住宅类土地市场情况来看，本周一、二、三线城市住宅类成交土地建筑面积分别为 4.7、248.9、110.7 万平米，一、二、三线城市环比增速分别为 -71.0%、-19.2%、-32.5%，一、二、三线城市同比增速分别为 -71.7%、1382.7%、1580.3%；一、二、三线城市住宅类成交土地总价分别为 8.7、240.6、50.5 亿元；一、二、三线城市环比增速分别为 -78.6%、-41.4%、-25.6%，一、二、三线城市同比增速分别为 -62.4%、3820.8%、4880.9%；一、二、三线城市住宅类平均楼面价分别为 18782、9665、4556 元/平，一、二、三线城市环比增速分别为 -26.1%、-27.5%、10.3%，一、二、三线城市同比增速分别为 30.1%、164.4%、196.4%；二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 4.5%、4.4%，二线城市环比上升 0.3 个百分点、三线城市环比上升 0.8 个百分点，二线城市同比上升 4.3 个百分点、三线城市同比下降 12.6 个百分点。

图表 40. 一、二、三线城市住宅类用地成交土地规划建筑面积环比增速分别为-71.0%、-19.2%、-32.5%



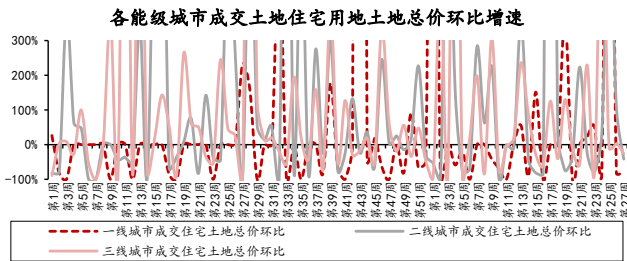
资料来源：中指院，中银证券

图表 41. 一、二、三线城市住宅类用地成交土地规划建筑面积同比增速分别为-71.7%、1382.7%、1580.3%



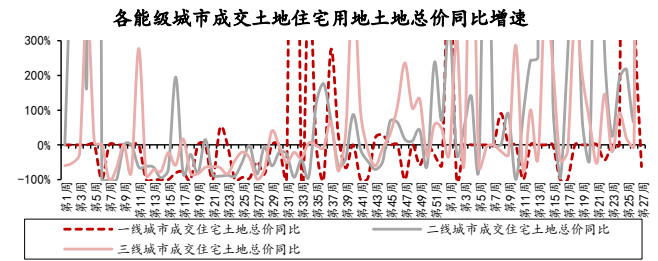
资料来源：中指院，中银证券

图表 42. 一、二、三线城市住宅成交土地总价环比增速分别为-78.6%、-41.4%、-25.6%



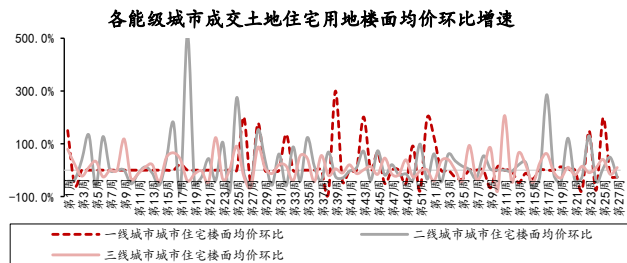
资料来源：中指院，中银证券

图表 43. 一、二、三线城市住宅成交土地总价同比增速为-62.4%、3820.8%、4880.9%



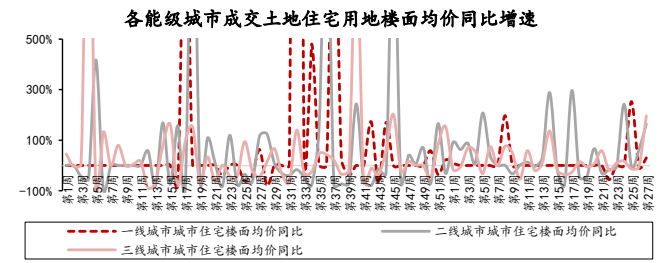
资料来源：中指院，中银证券

图表 44. 一、二、三线城市住宅成交楼面均价环比增速分别为-26.1%、-27.5%、10.3%



资料来源：中指院，中银证券

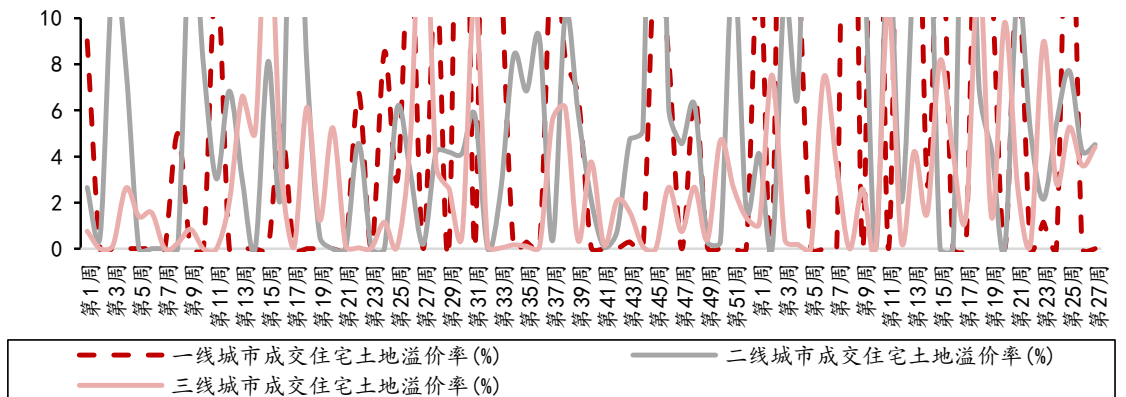
图表 45. 一、二、三线城市住宅成交楼面均价同比增速为30.1%、164.4%、196.4%



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 4.5%、4.4%

各能级城市成交土地住宅用地溢价率



资料来源：中指院，中银证券

3 本周行业政策梳理

地方

广东:省自然资源厅印发《关于加快解决国有建设用地上不动产登记若干历史遗留问题的指导意见》，自 2025 年 8 月 4 日起施行，有效期 5 年。意见明确，按照“缺什么补什么、谁审批谁负责”原则，坚持群众无过错即办证，保障群众合法权益。同时，明确负面清单，严禁通过登记将违法用地或违法建设合法化，对“小产权房”及违反永久基本农田和生态保护红线管控要求建设的情形，一律不得登记。

四川成都:7 月 7 日，成都市发布《关于进一步深化农村改革持续推进乡村振兴上全面发力的实施意见》，提出创新乡村振兴投融资模式。坚持将农业农村作为一般公共预算优先保障领域，确保土地出让收入用于农业农村比例达到 10%以上，土地出让收益用于农业农村比例达到 50%以上。同时，持续提升成都乡村振兴基金效能，支持乡村振兴项目申报发行地方政府专项债券，推广涉农产业“金融链长”制，开展收入保险试点。

江苏无锡:无锡市滨湖区发布楼市新政，有效期至 2025 年 10 月 31 日，措施包括：对“苏超”参赛球员和观赛球迷购房补贴 3 万至 5 万元；滨湖人才购房补贴 5 万至 30 万元；在校大学生购房补贴最高 5 万元，团购补贴不低于 3 万元；企事业单位团购补贴不低于 3 万元；多孩家庭购房补贴二孩 3 万元、三孩 6 万元；消费促进活动发放消费券；推广房票结算补偿方式；支持老年人家庭、现役退役军人、驻滨湖区内科院所人员购房，补贴 3 万至 5 万元。

北京:本周《北京市深化改革提振消费专项行动方案》发布。其中，在优化住房消费新供给方面提出，支持缴存人在提取公积金支付购房首付款的同时申请住房公积金个人住房贷款。研究制定住房公积金个人住房贷款“带押过户”政策，并开展相关业务。海南省住房公积金管理局将推出个人住房商业贷款转住房公积金贷款新政，包含“带押直转”和“自筹结清”两种方式，旨在帮助居民降低房贷成本。

图表 47. 2025 年第 28 周大事件

类型	时间	内容
地方	2025/7/7	广东：省自然资源厅印发《关于加快解决国有建设用地上不动产登记若干历史遗留问题的指导意见》，自 2025 年 8 月 4 日起施行，有效期 5 年。意见明确，按照“缺什么补什么、谁审批谁负责”原则，坚持群众无过错即办证，保障群众合法权益。同时，明确负面清单，严禁通过登记将违法用地或违法建设合法化，对“小产权房”及违反永久基本农田和生态保护红线管控要求建设的情形，一律不得登记。 四川成都：成都市发布《关于进一步深化农村改革持续推进乡村振兴上全面发力的实施意见》，提出创新乡村振兴投融资模式。坚持将农业农村作为一般公共预算优先保障领域，确保土地出让收入用于农业农村比例达到 10%以上，土地出让收益用于农业农村比例达到 50%以上。同时，持续提升成都乡村振兴基金效能，支持乡村振兴项目申报发行地方政府专项债券，推广涉农产业“金融链长”制，开展收入保险试点。
	2025/7/9	江苏无锡：无锡市滨湖区发布楼市新政，有效期至 2025 年 10 月 31 日，措施包括：对“苏超”参赛球员和观赛球迷购房补贴 3 万至 5 万元；滨湖人才购房补贴 5 万至 30 万元；在校大学生购房补贴最高 5 万元，团购补贴不低于 3 万元；企事业单位团购补贴不低于 3 万元；多孩家庭购房补贴二孩 3 万元、三孩 6 万元；消费促进活动发放消费券；推广房票结算补偿方式；支持老年人家庭、现役退役军人、驻滨湖区内科院所人员购房，补贴 3 万至 5 万元。
	2025/7/10	北京：本周《北京市深化改革提振消费专项行动方案》发布。其中，在优化住房消费新供给方面提出，支持缴存人在提取公积金支付购房首付款的同时申请住房公积金个人住房贷款。研究制定住房公积金个人住房贷款“带押过户”政策，并开展相关业务。海南省住房公积金管理局将推出个人住房商业贷款转住房公积金贷款新政，包含“带押直转”和“自筹结清”两种方式，旨在帮助居民降低房贷成本。

资料来源：各地政府官网、地产观点网、中银证券

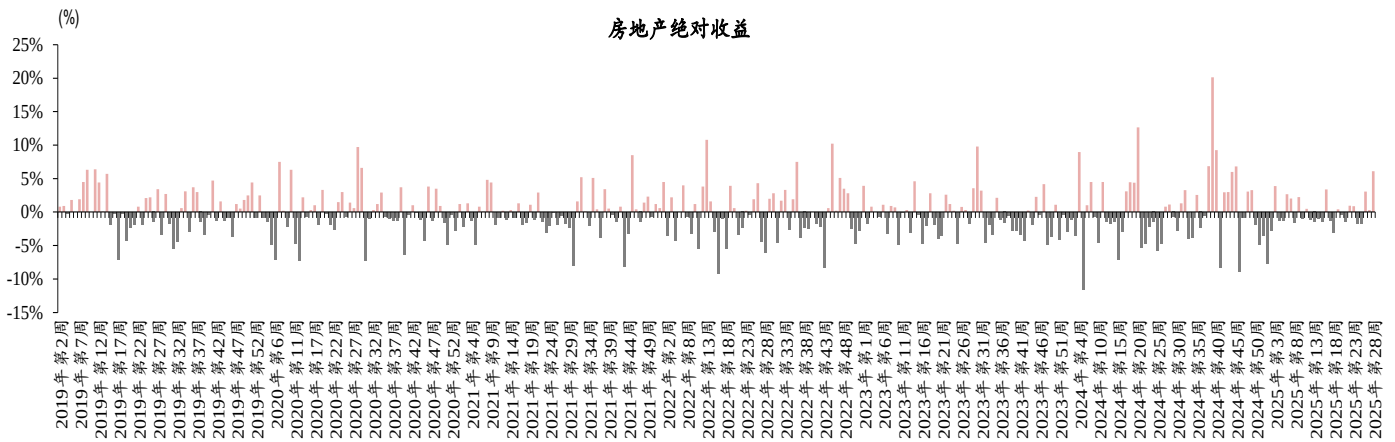
4 本周板块表现回顾

本周（7月5日-7月11日），在大盘表现方面，上证指数收于3510点，较上周上升37.86点，涨跌幅为1.1%；创业板指收于2207点，较上周上升50.86点，涨跌幅为2.4%；沪深300指数收于4015点，较上周上升32.60点，涨跌幅为0.8%。

在行业板块表现方面，申万一级行业涨跌幅前三的行业依次为房地产、钢铁、非银金融，涨跌幅分别为6.1%、4.4%、4.0%；涨跌幅靠后的行业依次为煤炭、银行、汽车，涨跌幅分别为-1.1%、-1.0%、-0.4%。

板块收益有所上升。房地产行业绝对收益为6.1%，较上周上升5.8pct，房地产行业相对收益（相对沪深300）为5.3%，较上周上升6.6pct。房地产板块PE为25.20X，较上周上升1.39X。

图表 48. 房地产行业绝对收益为 6.1%，较上周上升 5.8 个百分点



资料来源：同花顺，中银证券

图表 49. 房地产行业相对沪深 300 收益为 5.3%，较上周上升 6.6 个百分点



资料来源：同花顺，中银证券

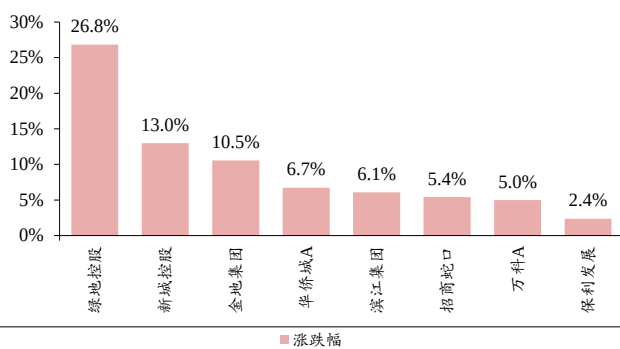
图表 50. 房地产板块 PE 为 25.20X，较上周上升 1.39X



资料来源：同花顺，中银证券

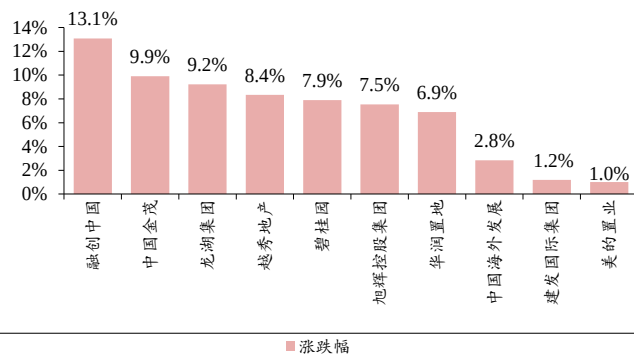
在我们重点跟踪房地产行业股票中，本周 A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为绿地控股、新城控股、金地集团，涨跌幅分别为 26.8%、13.0%、10.5%，涨跌幅靠后的三家公司依次为保利发展、万科 A、招商蛇口，涨跌幅分别为 2.4%、5.0%、5.4%。港股涨跌幅靠前的三家公司依次为融创中国、中国金茂、龙湖集团，涨跌幅分别为 13.1%、9.9%、9.2%，涨跌幅靠后的三家公司依次为美的置业、建发国际集团、中国海外发展，涨跌幅分别为 1.0%、1.2%、2.8%。

图表 51. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为绿地控股、新城控股、金地集团



资料来源：同花顺，中银证券

图表 52. 港股涨跌幅靠前的三家公司依次为融创中国、中国金茂、龙湖集团



资料来源：同花顺，中银证券

5 本周重点公司公告

高管变动公告：金融街：公司董事白力先生因个人原因辞去董事及战略委员会委员、风险管理委员会委员职务，辞职后不再担任公司及下属子公司任何职务。白力先生持有公司股份 5.3 万股，其股份变动将遵守相关法律法规。公司将依法开展董事补选工作。**佳兆业美好：**李海鸣先生辞任执行董事，自 2025 年 7 月 10 日起生效；刘立好先生获委任为执行董事，自 2025 年 7 月 10 日起生效。

经营数据公告：中国海外发展：2025 年 6 月，集团合约物业销售额约为人民币 297.13 亿元，同比下降 36.3%；销售面积约为 137.2 万平方米，同比下降 6.7%。2025 年 1-6 月累计合约物业销售额约为人民币 1201.50 亿元，累计销售面积约 512 万平方米，分别同比下降 19.0% 及 5.9%。2025 年 6 月，集团在北京、青岛、天津和济南共收购五幅地块，权益建筑面积约 99.5 万平方米，权益土地出让金约人民币 110.3 亿元。2025 年 1-6 月，集团累计收购土地应占楼面面积约 256.8 万平方米，累计应付权益土地出让金约人民币 401.1 亿元。**碧桂园：**2025 年 6 月共实现归属于公司股东权益的合同销售金额约人民币 28.1 亿元，合同销售建筑面积约 35 万平方米。**招商蛇口：**1) 2025 年 6 月，公司实现签约销售面积 69.50 万平方米，签约销售金额 217.48 亿元。2025 年 1-6 月累计签约销售面积 335.00 万平方米，累计签约销售金额 888.94 亿元。2) 此外，公司在郑州市惠济区、宜昌市西陵区、深圳市南山区共拿地 3 块，总支付价款 12.6 亿元。**新城控股：**2025 年 6 月，公司实现合同销售金额约人民币 14.93 亿元，同比下降 60.71%；合同销售面积约 19.64 万平方米，同比下降 62.60%。2025 年 1-6 月累计合同销售金额约人民币 103.30 亿元，同比下降 56.15%；累计合同销售面积约 133.50 万平方米，同比下降 59.08%。**中国金茂：**2025 年 6 月，集团实现签约销售金额人民币 15.6 亿元，签约销售建筑面积 64.8 万平方米。截至 2025 年 6 月 30 日的六个月内，集团累计签约销售金额共计人民币 533.5 亿元，累计签约销售建筑面积 239.4 万平方米。

其他重要公告：滨江集团：公司计划发行 2025 年度第三期中期票据，注册金额为人民币 36 亿元，本期发行金额为人民币 7 亿元，票据期限为 2 年，票面金额为人民币 100 元，发行价格按面值平价发行，即 100 元，票面利率为固定利率，具体利率将由集中簿记建档结果确定。**融创中国：**公司已于 2025 年 4 月根据债券购回选项安排，以约人民币 8 亿元购回约人民币 40 亿元的境内债券。根据境内债务重组条款，选择股票选项的每人民币 100 元面值债券可获得 13.5 股公司股份的处置资金净额权。为配合境内债务重组中的股票选项实施，公司于 2025 年 7 月 3 日与特殊目的公司签订认购协议，特殊目的公司同意认购 7.5 亿股股份。所获资金净额将用于偿付选择股票选项的境内债券持有人所持约人民币 56 亿元的相关债券。

图表 53. 2025 年第 28 周（7 月 5 日-7 月 11 日）重点公司公告汇总

公告类型	公司名称	公告内容
股权变动公告	北辰实业	公司控股股东北辰集团在 2024 年 7 月 10 日至 2025 年 7 月 7 日期间，通过上海证券交易所交易系统以集中竞价交易方式累计增持公司无限售流通 A 股股份 2184.3 万股，占公司 A 股股份总数的 0.82%，占公司总股本的 0.65%，累计增持金额为人民币 3505.8 万元，超过计划下限金额 3500 万元，本次增持计划已实施完毕。增持计划完成后，增持主体持股比例占总股本的 35.13%。
	三湘印象	公司原计划通过股份协议转让、表决权放弃及向特定对象发行股票进行控制权变更，包括联投置业受让三湘控股及黄辉持有的 2.9 亿股（占总股本 25.00%），三湘控股放弃剩余 9675.9 万股（占总股本 8.20%）的表决权，黄卫枝放弃 2131.1 万股（占总股本 1.80%）的表决权，以及联投的控股股东联发集团认购上市公司发行股份。但近日，三湘控股收到联投置业的《工作联系函》，要求终止《股权转让协议》并返还共管账户资金。交易协议终止后，公司发展战略、经营规划和主要业务未变，控股股东和实际控制人未发生变化。
	外高桥	公司控股股东外资管公司原计划自 2024 年 10 月 8 日起 9 个月内增持公司 A 股股份，期间已通过上海证券交易所交易系统以集中竞价方式增持 3428.9 万股，增持金额为人民币 4 亿元，达到总体增持金额下限 4 亿元人民币。外资管公司拟将增持计划实施期限延长 3 个月至 2025 年 10 月 7 日，以响应国务院国资委市值管理意见，基于对公司未来发展的信心和长期投资价值的认可，增强资本市场信心，增持计划其他内容不变。
	万通发展	持股 5%以上股东北京复远计划通过集中竞价交易和大宗交易方式减持不超过 5750.7 万股，即不超过公司总股本的 3%。减持期间为公告披露之日起 15 个交易日后的三个月内，其中任意连续 90 日内，集中竞价交易减持不超过 1916.9 万股（1%），大宗交易减持不超过 3833.8 万股（2%），减持价格按市场价格确定。
	华联控股	公司于 2025 年 4 月 9 日通过回购股份方案，计划使用自有资金回购公司股份，金额在 3000 万元至 6000 万元之间，期限为 3 个月。截至 2025 年 7 月 9 日，公司回购股份 841.5 万股，占总股本 0.57%，成交金额 3005 万元，回购方案实施完毕。
	盈新发展	湖南华建股东减持计划实施完毕，减持期间为 2025 年 6 月 27 日至 2025 年 9 月 26 日，通过集中竞价、大宗交易方式减持公司股份 983.97 万股，占总股本 0.17%，减持均价为 1.6324 元/股。减持后，湖南华建持有股份 3935.9 万股，占总股本 0.67%。
	特发服务	1) 股东银坤公司自持有公司股份以来至 2024 年 12 月 31 日累计权益变动 175.05 万股，持股比例由 11.25%降至 10.21%。2025 年 1 月 1 日至 2025 年 7 月 8 日期间，银坤公司减持 169 万股，减持计划实施完成，减持后持有 1478.8 万股，占总股本 8.75%，权益变动触及 1%的整数倍。2) 嘉兴创泽减持 168.9 万股，减持后持有 505.3 万股，占总股本 2.99%，减持计划实施完成。
	东百集团	控股股东丰琪投资及其一致行动人施章峰先生、施霞女士共持有公司 5.5 亿股，占总股本的 62.98%，均为无限售条件流通股。截至公告日，三者合计质押 3.5 亿股，占其持有股份的 64.32%，占公司总股本的 40.51%。丰琪投资解除质押 6000 万股股份，占总股本的 6.90%，随后再质押给福建海峡银行股份有限公司，为关联方融资提供担保。
高管变动公告	京粮控股	公司宣布变更重大资产重组项目的独立财务顾问主办人。东兴证券原委派王璟先生、李铁楠先生履行持续督导职责，现因工作变动，委派李刚安先生、赵红丽女士接替，继续履行持续督导职责。
	上实发展	公司董事会收到副总裁兼财务总监袁纪行女士的辞职报告，袁女士因工作调动辞职，辞职自送达董事会之日起生效，之后将不在公司担任任何职务。公司于 2025 年 7 月 7 日召开董事会会议，审议通过聘任黄峻先生为新任副总裁兼财务总监，任期至第九届董事会任期届满。
	天地源	职工代表监事孙杰女士因工作岗位调整，申请辞去第十届监事会职工代表监事职务。
	世荣兆业	公司已完法定代表人变更登记手续，法定代表人变更为李江生先生。变更依据是公司第八届董事会第十九次会议通过的议案，该议案聘任李江生先生为公司总裁，根据公司章程，总裁担任法定代表人。现已取得珠海市市场监督管理局换发的《营业执照》。
	朗诗绿色生活	自 2025 年 7 月 4 日起，薛媛女士辞任执行董事；刘燕女士辞任非执行董事，并不再担任薪酬委员会及提名委员会成员；刘守伟被委任为非执行董事、公司副董事长及薪酬委员会及提名委员会成员。
	华发股份	公司 2025 年第四次临时股东大会决议通过议案，补选刘颖喆先生、向宇先生为第十届董事会董事。
	金融街	公司董事白力先生因个人原因辞去董事及战略委员会委员、风险管理委员会委员职务，辞职后不再担任公司及下属子公司任何职务。白力先生持有公司股份 5.3 万股，其股份变动将遵守相关法律法规。公司将依法开展董事补选工作。
	*ST 美谷	第十一届监事会第十三次会议决议选举赵满女士为公司监事会主席，任期自审议通过之日起至第十一届监事会任期届满。
	天地源	公司董事会秘书刘宇先生因工作岗位调整辞职，不再担任该职务。根据相关规定，由公司副总裁原学功先生暂时代行董事会秘书职责。
	佳兆业美好	李海鸣先生辞任执行董事，自 2025 年 7 月 10 日起生效；刘立好先生获委任为执行董事，自 2025 年 7 月 10 日起生效。
	ST 中迪	公司于 2025 年 7 月 9 日完成董事会换届选举。职工代表大会选举刘子琨女士为第十一届董事会职工代表董事。股东大会选举吴琨女士、李先刚先生、董克先生为非独立董事，刘昱先生、杨亚平先生为独立董事，与刘子琨女士组成新一届董事会，任期三年。张瀚兮先生、张辉女士不再担任监事职务，张瀚兮先生留任其他职务，张辉女士离职，二人未持有公司股份。

资料来源：公司公告，中银证券

续图表 53. 2025 年第 28 周（7 月 5 日-7 月 11 日）重点公司公告汇总

公告类型	公司名称	公告内容
经营数据公告	绿城中国	2025 年 6 月，集团自投项目销售 2845 套，面积约 41 万平方米，销售金额约人民币 142 亿元，均价约每平方米人民币 3.5 万元。截至 2025 年 6 月 30 日止六个月，集团累计合同销售面积约 535 万平方米，金额约人民币 1222 亿元。
	雅居乐集团	2025 年 6 月，集团连同合营企业及联营公司的预售金额合计约为人民币 9.3 亿元，对应建筑面积约为 10.1 万平方米，平均价为每平方米人民币 9187 元。截至 2025 年 6 月 30 日止六个月，集团连同合营企业及联营公司以及雅居乐项目预售金额合计约为人民币 51.7 亿元，对应建筑面积约为 55.2 万平方米，平均价为每平方米人民币 9363 元。
	合景泰富集团	2025 年 6 月，集团及其合营企业及联营公司的预售额为人民币 6.53 亿元，同比减少 34%；预售建筑面积约为 2.1 万平方米，同比减少 61.7%。
	融信中国	2025 年 6 月，集团实现合约销售额约人民币 2.5 亿元，合约建筑面积约 2.8 万平方米，平均合约售价约每平方米人民币 9066 元。截至 2025 年 6 月 30 日止六个月，集团累计合约销售额约人民币 2.1 亿元，累计合约建筑面积约 18.8 万平方米，平均合约售价约每平方米人民币 1.1 万元。
	中国海外发展	2025 年 6 月，集团合约物业销售额约为人民币 297.13 亿元，同比下降 36.3%；销售面积约为 137.2 万平方米，同比下降 6.7%。2025 年 1-6 月累计合约物业销售额约为人民币 1201.50 亿元，累计销售面积约 512 万平方米，分别同比下降 19.0%及 5.9%。2025 年 6 月，集团在北京、青岛、天津和济南共收购五幅地块，权益建筑面积约 99.5 万平方米，权益土地出让金约人民币 110.3 亿元。2025 年 1-6 月，集团累计收购土地应占楼面面积约 256.8 万平方米，累计应付权益土地出让金约人民币 401.1 亿元。
	碧桂园	2025 年 6 月共实现归属于公司股东权益的合同销售金额约人民币 28.1 亿元，合同销售建筑面积约 35 万平方米。
	正荣地产	截至 2025 年 6 月 30 日累计实现合约销售金额约为人民币 4.02 亿元，合约销售建筑面积约为 2.3 万平方米，合约平均售价约为 1.7 万元/平方米。截至 2025 年 6 月 30 日止六个月，累计合约销售金额约为人民币 23.65 亿元，合约销售建筑面积约为 14.3 万平方米，合约平均售价约为 1.7 万元/平方米。
	招商蛇口	1) 2025 年 6 月，公司实现签约销售面积 69.50 万平方米，签约销售金额 217.48 亿元。2025 年 1-6 月累计签约销售面积 335.00 万平方米，累计签约销售金额 888.94 亿元。2) 此外，公司在郑州市惠济区、宜昌市西陵区、深圳市南山区共拿地 3 块，总支付价款 12.6 亿元。
	新城控股	2025 年 6 月，公司实现合同销售金额约人民币 14.93 亿元，同比下降 60.71%；合同销售面积约 19.64 万平方米，同比下降 62.60%。2025 年 1-6 月累计合同销售金额约人民币 103.30 亿元，同比下降 56.15%；累计合同销售面积约 133.50 万平方米，同比下降 59.08%。
	中国金茂	2025 年 6 月，集团实现签约销售金额人民币 15.6 亿元，签约销售建筑面积 64.8 万平方米。截至 2025 年 6 月 30 日的六个月内，集团累计签约销售金额共计人民币 533.5 亿元，累计签约销售建筑面积 239.4 万平方米。
	远洋集团	2025 年 6 月实现协议销售额约人民币 29.5 亿元，协议销售楼面面积约 22.5 万平方米，协议销售均价约 1.3 万元/平米。2025 年 1 月 1 日至 6 月 30 日累计协议销售额约人民币 133.7 亿元，累计协议销售楼面面积约 84.9 万平方米，累计协议销售均价约 1.6 万元/平米。
	黑牡丹	2025 年第二季度，公司实现签约面积 4.07 万平方米，同比增长 307.00%，其中权益签约面积 2.96 万平方米，同比增长 294.67%；实现签约金额人民币 4.96 亿元，同比增长 304.55%，其中权益签约金额人民币 3.39 亿元，同比增长 309.10%。
	天保基建	公司预计 2025 年半年度归属于母公司的净利润为人民币 9000-13000 万元，同比增长 1581-2329%。业绩增长主要由于全资子公司住宅项目在一季度冲回土地增值税金额人民币 1.7 亿元，对报告期归属于上市公司股东的净利润影响金额为人民币 1.7 亿元，导致本期业绩大幅上升。此次业绩预告未经注册会计师审计。
	津滨发展	预计 2025 年半年度归属于母公司的净利润为 0-500 万元，业绩同向下降，主要原因是报告期无新增可结算项目，导致房地产项目结算收入同比减少。
	京能置业	公司预计 2025 年上半年归属于上市公司股东的净利润亏损为人民币 1.9 亿元至 2.1 亿元。预计非经常性损益事项影响金额为人民币 900 万元，扣除非经常性损益后，归属于上市公司股东的净利润预计亏损为人民币 1.8 亿元至 2 亿元，主要原因包括：1) 结转规模较上年同期减少；2) 费用化支出增加。
	深深房 A	公司预计 2025 年半年度归属于母公司的净利润为 8500-12000 万元，同比增长 1411-2034%。此次业绩预告尚未经过注册会计师审计，业绩增长的主要原因是报告期内公司房地产项目收入结转同比增加。
	*ST 亚太	1) 公司预计 2025 年半年度归属于母公司的净利润为亏损 1,259-2,099 万元。业绩预告未经注册会计师审计，业绩下降的主要原因是报告期内公司现金流紧张导致未能按期偿还借款，非经常性支出增加，导致 2025 年上半年利润同比下降，其中非经常性支出约为人民币 1,000 万至 1,300 万。2) 公司股票在 2025 年 7 月 7 日、7 月 8 日、7 月 9 日连续三个交易日内收盘价格涨幅偏离值累计超过 12%，构成股票交易异常波动。公司确认不存在其他应披露而未披露的重大信息，提醒投资者注意风险。

资料来源：公司公告，中银证券

续图表 53. 2025 年第 28 周（7 月 5 日-7 月 11 日）重点公司公告汇总

其他重要公告	渝开发	1) 公司股票在 2025 年 7 月 4 日、7 月 7 日、7 月 8 日连续三个交易日内收盘价格涨幅偏离值累计超过 20%，构成股票交易异常波动。公司确认不存在其他应披露而未披露的重大信息，提醒投资者注意风险。2) 公司股票在 2025 年 7 月 8 日、7 月 9 日、7 月 10 日连续三个交易日内收盘价格涨幅偏离值累计超过 20%，构成股票交易异常波动。公司确认不存在其他应披露而未披露的重大信息，提醒投资者注意风险。
	上实发展	公司与北外滩集团签订《战略合作协议》。双方将互为核心长期战略合作伙伴，在北外滩区域内就开发建设、城市更新、产业导入、城市创新运营及商业运营等领域进行广泛交流与合作。双方将针对北外滩核心区未来城市一体化运营展开联合考察与分析，探索股权合作，并依托资源优势建立日常协调对接机制，促进业务可持续发展。
	滨江集团	公司计划发行 2025 年度第三期中期票据，注册金额为人民币 36 亿元，本期发行金额为人民币 7 亿元，票据期限为 2 年，票面金额为人民币 100 元，发行价格按面值平价发行，即 100 元，票面利率为固定利率，具体利率将由集中簿记建档结果确定。
	融创中国	公司已于 2025 年 4 月根据债券购回选项安排，以约人民币 8 亿元购回约人民币 40 亿元的境内债券。根据境内债务重组条款，选择股票选项的每人民币 100 元面值债券可获得 13.5 股公司股份的处置资金净额权。为配合境内债务重组中的股票选项实施，公司于 2025 年 7 月 3 日与特殊目的公司签订认购协议，特殊目的公司同意认购 7.5 亿股股份。所获资金净额将用于偿付选择股票选项的境内债券持有人所持约人民币 56 亿元的相关债券。
	万泽股份	2025 年 6 月 27 日，公司董事会和监事会审议通过议案，同意注销预留授予激励对象在第三个行权期内已获授但未行权的 29.60 万份股票期权。近日，经中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司审核确认，公司已成功完成注销业务。此次注销符合相关法规和公司股权激励计划规定，未损害公司及股东利益，合法有效。
	*ST 南置	公司股票在 2025 年 7 月 2 日、7 月 3 日、7 月 4 日连续三个交易日内收盘价格涨幅偏离值累计超过 12%，构成股票交易异常波动。公司确认不存在其他应披露而未披露的重大信息，提醒投资者注意风险。
	*ST 金科	公司管理人账户已收到重整投资人根据《重整投资协议》支付的全部重整投资款，合计人民币 26.3 亿元。公司将推进信托计划设立、偿债资源兑付、股份转增登记等重整计划相关事宜，加快新业务发展和战略转型升级，提升债权清偿率和持续经营能力。
	合肥城建	1) 公司计划使用自有资金对全资子公司合肥工投工业科技发展有限公司增资人民币 7.5 亿元，增资完成后，其注册资本将从人民币 15 亿元增至 22.5 亿元。2) 同时，全资子公司合肥新珀置业有限公司计划增资扩股引入合肥高新控股集团有限公司作为投资者，共同开发合肥市高新区 GX202403 号地块。
	龙光集团	全资子公司深圳市龙光控股有限公司发行的 21 笔境内公司债券及资产支持专项计划（ABS）的重组方案已获相关债券持有人会议批准。重组方案将调整债券的本息偿付安排，并提供包括全额转换特定资产、资产抵债、现金回购、股票等重组选项。公司将根据债券持有人会议议案的相关条款，安排债券持有人选择重组方案并进行分配。

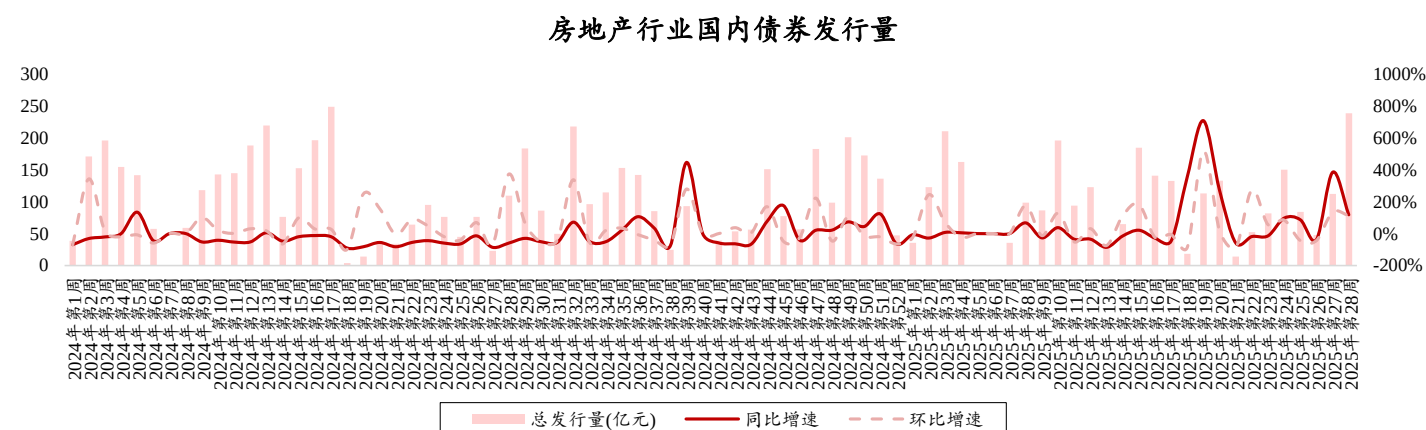
资料来源：公司公告，中银证券

6 本周房企债券发行情况

本周房企国内债券总发行量同环比均上升，总偿还量同环比均上升。2025 年第 28 周（7 月 5 日-7 月 11 日）房地产行业国内债券总发行量为 238.6 亿元，环比上升 112.5%，同比上升 117.9%（前值：384.6%）。总偿还量为 168.9 亿元，环比上升 86.7%，同比上升 43.1%（前值：43.4%）；净融资额为 69.7 亿元。

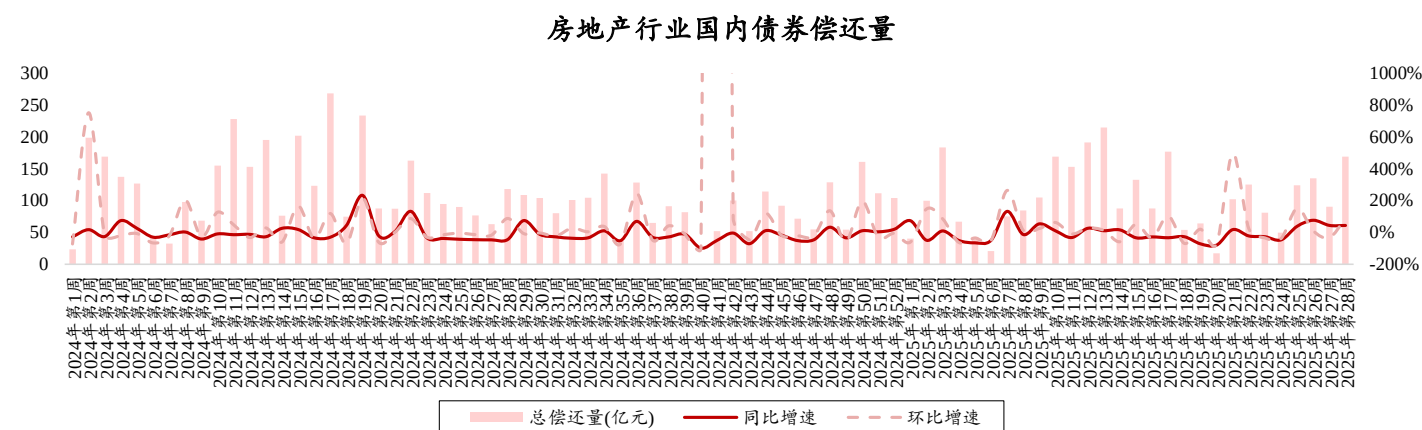
具体来看，本周债券发行量最大的房企为中铁（上海）投资、上海金茂、安居集团，发行量分别为 36.8、20.0、18.1 亿元。本周债券偿还量最大的房企为万科 A、保利发展控股、上海金茂、安居集团、珠实集团，偿还量分别为 29.0、20.0、20.0、12.0、12.0 亿元。

图表 54. 2025 年第 28 周房地产行业国内债券总发行量为 238.6 亿元，环比上升 112.5%，同比上升 117.9%



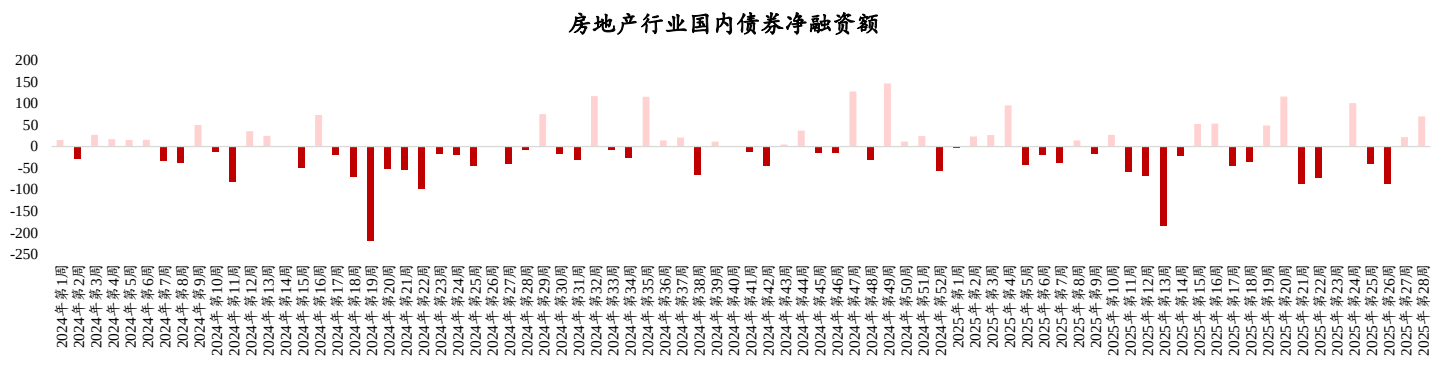
资料来源：同花顺，中银证券

图表 55. 2025 年第 28 周国内债券总偿还量为 168.9 亿元，环比上升 86.7%，同比上升 43.1%



资料来源：同花顺，中银证券

图表 56. 2025 年第 28 周房地产行业国内债券净融资额为 69.7 亿元



资料来源：同花顺，中银证券

图表 57. 本周债券发行量最大的房企为中铁（上海）投资、上海金茂、安居集团，发行量分别为 36.8、20.0、18.1 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
2025-07-11	工鑫 28A2	中铁（上海）投资	中央企业	36.75	2026-07-17	资产支持证券
2025-07-10	25 金茂 05	上海金茂	中央企业	20.00	2029-07-11	公司债
2025-07-07	25 南京安居 PPN001(绿色)	安居集团	地方国有企业	18.10	2030-07-09	非公开定向债务融资工具(PPN)

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万科 A、保利发展控股、上海金茂、安居集团、珠实集团，偿还量分别为 29.0、20.0、20.0、12.0、12.0 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
2025-07-08	22 万科 05	万科 A	地方国有企业	赎回	29.00	3.21	公司债
2025-07-13	22 保利发展 MTN004	保利发展控股	中央企业	到期	20.00	2.90	中期票据
2025-07-08	22 金茂 03	上海金茂	中央企业	回售	20.00	3.28	公司债
2025-07-13	22 南京安居 PPN001	安居集团	地方国有企业	到期	12.00	2.40	非公开定向债务融资工具(PPN)
2025-07-13	22 粤珠江 MTN004	珠实集团	地方国有企业	到期	12.00	3.50	中期票据

资料来源：同花顺，中银证券

7 投资建议

二季度以来房地产市场各项基本面数据、楼市成交逐步走弱。在此背景下，6月13日国常会明确提出“更大力度推动房地产市场止跌回稳”，国家统计局6月16日在国新办5月经济运行情况发布会上也指出“房地产市场仍在调整过程中，市场信心还在修复，市场供求关系仍待改善，促进房地产止跌回稳还需要继续努力”。

今年一季度市场延续去年底修复态势，因此4月末的政治局会议表态“持续巩固房地产市场稳定态势”，而6月中旬的国常会则定调“更大力度推动房地产市场止跌回稳”，表明中央已经注意到了二季度以来市场的波动与成交的走弱。统计局即将公布6月地产销售与投资数据，我们预计地产销售投资数据将进一步走弱。针对二季度数据情况，7月的政治局会议表态或将更加积极，带动板块在7月中旬出现一波政策博弈的行情机会。后续政策端进一步发力的概率也明显提升，我们预计，下半年各地方政府将全力推动已出台政策落地见效，更大力度推动房地产市场止跌回稳，例如旧改房票安置力度、城市更新相关金融支持政策、进一步落实专项债收储等。地产从标的来看，一方面，流动性安全、重仓高能级城市、产品力突出的房企或更具备 α 属性；另一方面，得益于化债、政策纾困、销售改善等多重逻辑下的困境反转的标的或具备更大的估值修复弹性。

现阶段我们建议关注四条主线：1) 基本面稳定、在一二线核心城市的销售和土储占比高、在重点城市的市占率较高的房企：滨江集团、绿城中国、华润置地、越秀地产、建发国际集团。2) 从2024年以来在销售和拿地上都有显著突破的“小而美”房企：保利置业集团、城投控股。3) 经营或策略上有增量或变化的房企：新城控股、金地集团、龙湖集团、信达地产。4) 受益于二手房市场持续量价修复的房地产经纪公司：贝壳-W、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)	2024A	2025E	2024A	2025E	(元/股)
3900.HK	绿城中国	买入	9.33	257.52	0.63	1.05	14.84	8.88	14.30
002244.SZ	滨江集团	买入	9.95	309.59	--	0.83	--	11.99	8.85
1109.HK	华润置地	未有评级	27.09	2100.06	3.59	3.64	7.55	7.44	38.21
0123.HK	越秀地产	买入	4.42	193.22	0.26	0.24	17.09	18.40	13.73
1908.HK	建发国际集团	买入	15.64	369.84	2.12	2.46	7.97	6.36	17.26
0119.HK	保利置业集团	买入	1.47	61.14	0.05	0.05	30.76	30.58	8.95
600649.SH	城投控股	未有评级	4.58	115.85	--	0.23	--	19.92	8.26
600383.SH	金地集团	买入	4.09	184.65	--	-0.63	--	-6.49	13.08
600657.SH	信达地产	未有评级	4.24	120.92	--	-0.23	--	-18.43	8.36
0960.HK	龙湖集团	未有评级	9.59	728.06	1.49	1.32	6.44	7.24	23.10
601155.SH	新城控股	未有评级	15.15	341.73	--	0.38	--	39.41	26.99
2423.HK	贝壳-W	未有评级	45.54	1,768.24	1.13	1.60	40.02	28.16	19.97
000560.SZ	我爱我家	未有评级	3.19	75.14	--	0.10	--	31.11	3.98

资料来源：同花顺，中银证券

注：股价截止日7月11日，未有评级公司盈利预测来自同花顺一致预期。

8 风险提示

房地产调控升级；销售超预期下行；融资收紧。

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 40 个城市 一线城市（4 个）：深圳、上海、北京、广州 二线城市（10 个）：南宁、杭州、南京、武汉、青岛、苏州、福州、济南、成都、宁波 三四线城市（26 个）：金华、宝鸡、台州、常德、吉安、娄底、池州、舟山、江门、韶关、东莞、佛山、莆田、泰安、焦作、肇庆、荆门、龙岩、东营、清远、衢州、云浮、海门、温州、扬州、惠州 其中商品房：深圳，南宁，广州，金华，宝鸡，台州，常德，吉安，娄底，池州，舟山；商品住宅：上海，北京，杭州，南京，武汉，青岛，苏州，宁波，福州，东莞，惠州，济南，扬州，温州，江门，韶关，成都，佛山，莆田，泰安，焦作，肇庆，荆门，龙岩，东营，清远，衢州，云浮，海门。 由于宝鸡、吉安、池州、舟山、东莞、肇庆、龙岩、清远、衢州、云浮、海门、东营同期无数据可比，因此在计算整体同比数据时做了相应的剔除。
二手房成交情况选取城市
【二手房】合计 18 个城市 一线城市（2 个）：北京，深圳 二线城市（7 个）：杭州、南京、青岛、苏州、厦门、南宁、成都 三四线城市（9 个）：东莞、金华、韶关、吉安、扬州、佛山、池州、清远、衢州 其中商品房：金华，韶关，吉安；商品住宅：北京、深圳、杭州、南京、青岛、苏州、厦门、南宁、成都、东莞、扬州、佛山、池州、清远、衢州。 由于青岛、成都、东莞、吉安、扬州、池州、清远、衢州同期无数据可比，因此在计算整体同比数据时做了相应的剔除。
新房库存及成交情况选取城市
【库存】合计 12 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、南京、苏州、宁波、福州 三四线城市（3 个）：韶关、莆田、东营 其中商品房：北京，深圳，广州，南京；商品住宅：上海，杭州，苏州，宁波，福州，韶关，莆田，东营。 由于南京（套数、面积）、东营（套数、面积）、广州（面积）同期无数据可比，因此在计算整体同比数据时做了相应的剔除。
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

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。

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得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。所有本报告期内使用的商标、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:

中银国际研究有限公司

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
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