

2026 年 02 月 01 日

投资评级：看好（维持）

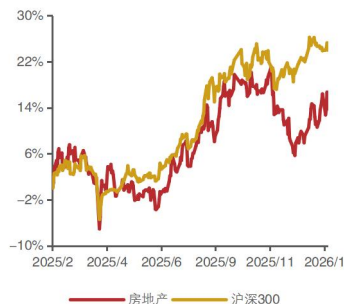
证券分析师

邓力
SAC: S1350525070006
dengli@jzsec.com
陈颖
SAC: S1350525110002
chenying02@huayuanstock.com

联系人

唐志玮
tangzhiwei@huayuanstock.com

板块表现：



国务院支持旅居项目建设，关注地产板块配置价值

——房地产行业周报（26/1/24-26/1/30）

投资要点：

- 板块行情：**本周上证指数下跌 0.4%、深证成指下跌 1.6%、创业板指下跌 0.1%、沪深 300 上升 0.1%、房地产（申万）下跌 2.2%。个股方面，涨跌幅前五的分别为：大悦城(+17.1%)、京能置业(+12.5%)、新城控股(+11.4%)、京投发展(+7.7%)、招商蛇口(+7.1%)，涨跌幅后五的分别为：华联控股(-14.9%)、西藏城投(-13.6%)、城建发展(-12.9%)、华夏幸福(-11.9%)、万通发展(-11.5%)。
- 数据跟踪：**新房：本周（1.24-1.30），42 个重点城市新房合计成交 146 万平米，环比上升 7.0%。1 月截至本周（1.1-1.30），42 个重点城市新房合计成交 584 万平米，环比下降 41.1%，同比下降 30.6%，年初至今累计成交同比下降 30.6%。二手房：本周（1.24-1.30），21 个重点城市二手房合计成交 218 万平米，环比下降 2.4%。1 月截至本周（1.1-1.30），21 个重点城市二手房合计成交 872 万平米，环比下降 2.4%，同比上升 9.9%，年初至今累计成交同比上升 9.9%。
- 行业新闻：**宏观方面，国务院鼓励地方结合消化存量房地产等政策落实，支持旅居项目用地和服务设施建设；自然资源部、民政部、国家卫生健康委三部门，要求新建城区和住宅项目按照规划标准同步配建养老服务设施。央行数据显示，2025 年第四季度全国新发放商业性个人住房贷款加权平均利率为 3.06%；2025 年四季度末房地产贷款有所放缓，房地产贷款余额同比-1.6%，房地产开发贷款余额同比-3.0%，个人住房贷款余额同比-1.8%。因城施策方面，上海延长《关于本市开展对部分个人住房征收房产税试点若干问题的通知》有效期至 2031 年 1 月 27 日；南京推动既有库存商品房全纳入房票超市。公积金方面，天津公积金首套\二套限额分别提至 120 万、100 万，二手住房贷款最长期限由 20 年延长至 30 年。
- 公司公告：**2025 年业绩预告（归母净利润）：万科 A-820 亿元；华发股份-90 亿元至-70 亿元；招商蛇口+10.05 亿元至+12.54 亿元（YOY-69%~-75%）；华侨城 A-130 亿元至-155 亿元；天健集团 1.82 亿至 2.55 亿元（YOY-59%~-71%）；南山控股-22 亿至-18 亿元；大悦城-21 亿元至-27 亿元；中华企业+1 亿元至+1.5 亿元；我爱我家-0.7 亿元至-0.9 亿元。融资方面，万科 A 第一大股东深铁集团向其提供不超过 23.6 亿元借款，用于偿还公司公开市场债券本金与利息。
- 投资分析意见：**我们认为，2026 年，三大趋势值得期待：1）房地产调整有望进入尾声：复盘全球主要经济体房地产危机，平均跌幅 35%，平均调整时间 6 年，当前我国实际房价调整的长度与深度均已相对充分。2）“好房子”结构性机会：我国房地产市场进入结构分化阶段，中央层面高频提及建设好房子，在政策导向和供需结构变化的契机之下，高品质住宅或将迎来发展浪潮。3）香港楼市复苏延续：在多重利好因素的共同推动下，香港私人住宅市场情绪已逐步修复，我们认为港资发展商有望迎来新一轮价值重估。我们维持房地产“看好”评级，建议关注：1）港资发展商：新鸿基地产、恒基地产、新世界发展、嘉里建设、信和置业；2）地产开发：华润置地、招商蛇口；3）地产转型：衢州发展；4）二手房中介：贝壳；5）物管企业：招商积余、华润万象生活。
- 风险提示：**房地产量价超预期下行、房地产融资资金趋紧、房地产政策不及预期。

内容目录

1. 板块行情	4
2. 数据跟踪	5
2.1. 新房成交	5
2.2. 二手房成交	8
3. 行业新闻	11
4. 公司公告	13
5. 风险提示	15

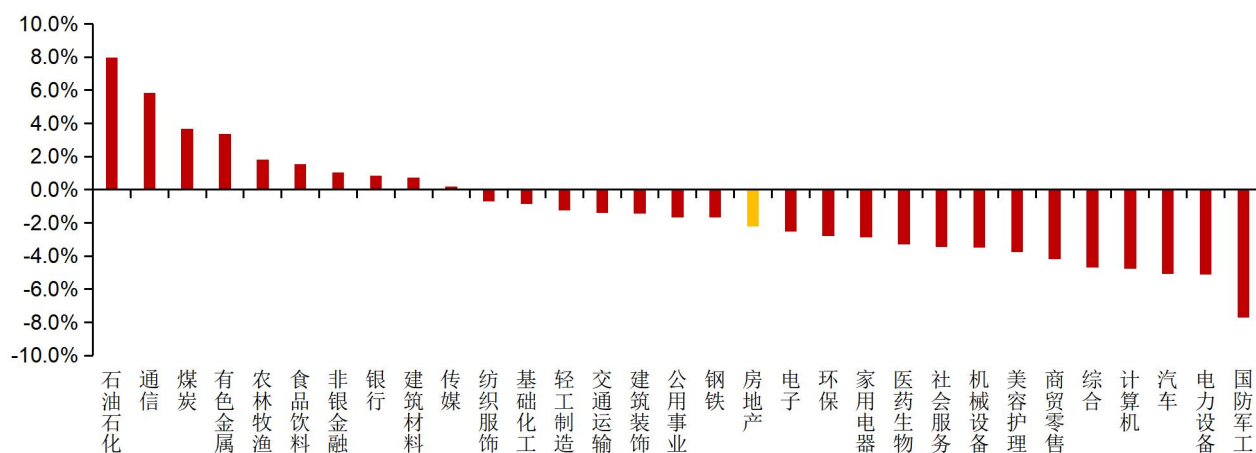
图表目录

图表 1: 申万一级分类涨跌幅	4
图表 2: 板块指数涨跌幅	4
图表 3: 房地产板块涨跌幅前五	4
图表 4: 42 城单周新房成交面积	5
图表 5: 42 城累计新房成交面积	5
图表 6: 42 城新房成交面积环比	6
图表 7: 42 城新房成交面积当月同比	6
图表 8: 42 城新房成交面积累计同比	7
图表 9: 重点 42 城月度新房成交	7
图表 10: 一线 4 城月度新房成交	7
图表 11: 二线 15 城月度新房成交	7
图表 12: 三四线 23 城月度新房成交	7
图表 13: 21 城单周二手房成交面积	8
图表 14: 21 城累计二手房成交面积	8
图表 15: 21 城二手房成交面积环比	9
图表 16: 21 城二手房成交面积当月同比	9
图表 17: 21 城二手房成交面积累计同比	10
图表 18: 重点 21 城月度二手房成交	10
图表 19: 一线 3 城月度二手房成交	10
图表 20: 二线 9 城月度二手房成交	10
图表 21: 三四线 9 城月度二手房成交	10
图表 22: 本周地产及物管行业重点新闻	11
图表 23: 本周重点地产及物业公司公告	13

1. 板块行情

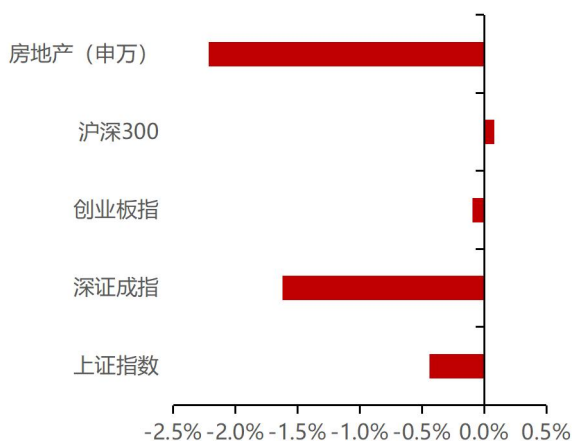
本周上证指数下跌 0.4%、深证成指下跌 1.6%、创业板指下跌 0.1%、沪深 300 上升 0.1%、房地产（申万）下跌 2.2%。个股方面，涨跌幅前五的分别为：大悦城(+17.1%)、京能置业(+12.5%)、新城控股(+11.4%)、京投发展(+7.7%)、招商蛇口(+7.1%)，涨跌幅后五的分别为：华联控股(-14.9%)、西藏城投(-13.6%)、城建发展(-12.9%)、华夏幸福(-11.9%)、万通发展(-11.5%)。

图表 1：申万一级分类涨跌幅



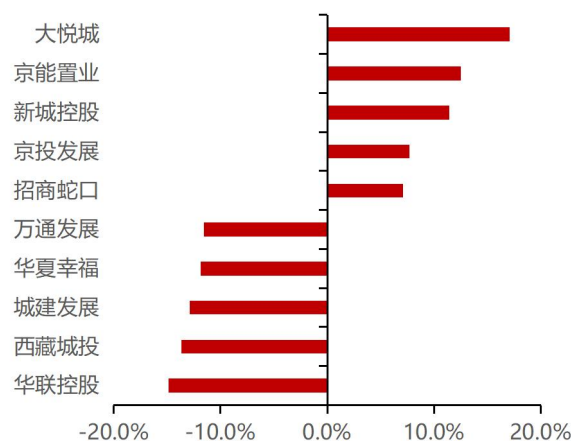
资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 2：板块指数涨跌幅



资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 3：房地产板块涨跌幅前五



资料来源：Wind，华源证券研究所

2. 数据跟踪

2.1. 新房成交

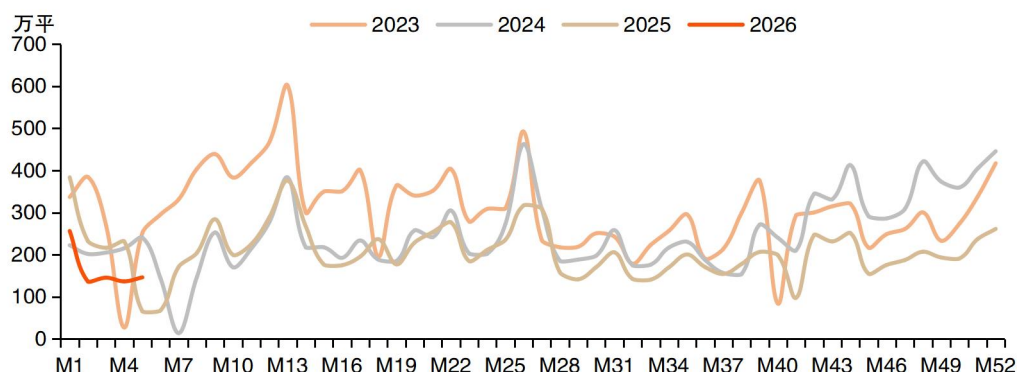
当周新房市场表现：

本周（1.24-1.30），42个重点城市新房合计成交146万平方米，环比上周上升7.0%，同比去年同期上升122.4%。

分能级来看，4个一线城市新房合计成交40.3万平方米，环比上周上升6.7%；15个二线城市新房合计成交78.8万平方米，环比上周上升17.5%；23个三四线城市新房合计成交27.3万平方米，环比上周下降14.9%。

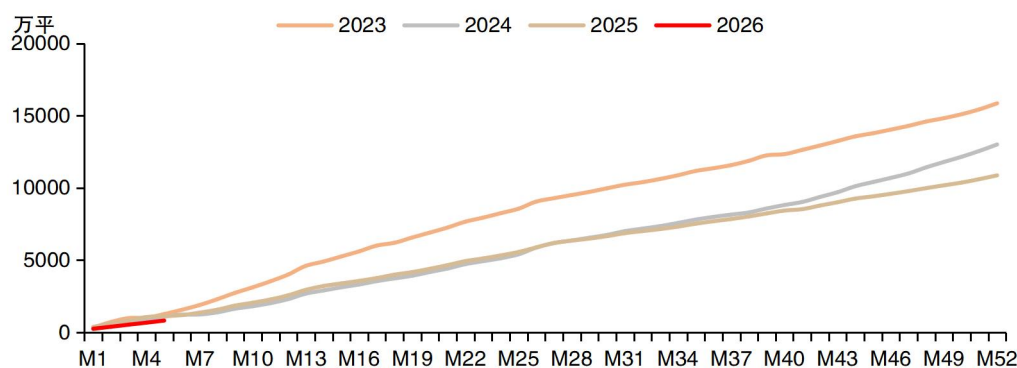
注：一线城市包括北京、上海、广州、深圳共4个城市；二线城市包括杭州、武汉、成都、青岛、苏州、福州、厦门、无锡、东莞、济南、大连、佛山、宁波、温州、南宁共15个城市；三四线城市包括泉州、扬州、惠州、嘉兴、韶关、江阴、金华、柳州、绍兴、江门、莆田、肇庆、泰安、芜湖、宝鸡、舟山、池州、清远、衢州、荆门、吉安、茂名、广安共23个城市，下同。

图表4：42城单周新房成交面积



资料来源：Wind，华源证券研究所

图表5：42城累计新房成交面积



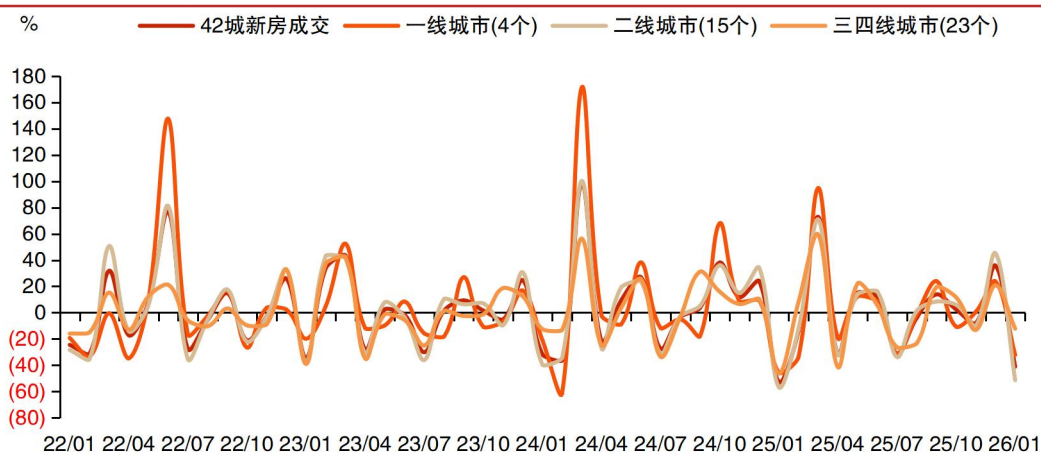
资料来源：Wind，华源证券研究所

当月新房市场表现：

1月截至本周（1.1-1.30），42个重点城市新房合计成交584万平方米，环比上月同期下降41.1%，同比去年同期下降30.6%，年初至今累计成交同比去年同期下降30.6%。

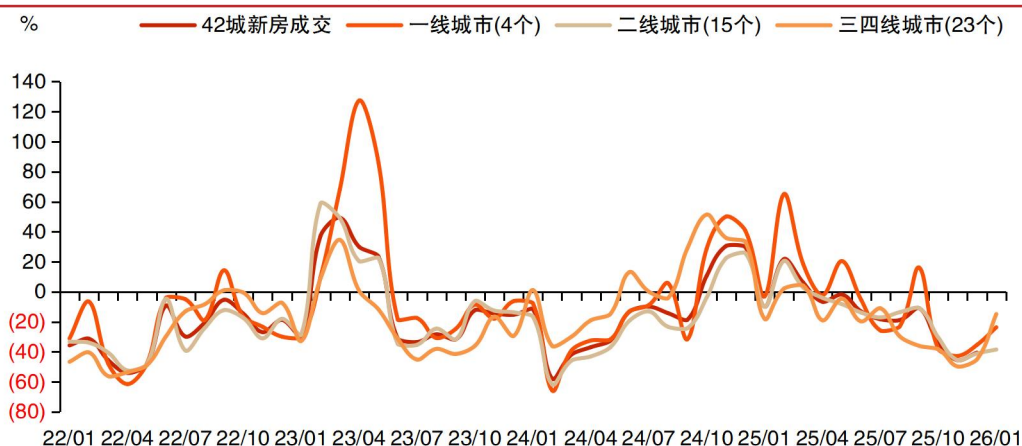
分能级来看，4个一线城市新房合计成交158万平方米，环比上月同期下降32.2%，同比去年同期下降23.6%，年初至今累计成交同比下降23.6%；15个二线城市新房合计成交297万平方米，环比上月同期下降51.5%，同比去年同期下降38.5%，年初至今累计成交同比下降38.5%；23个三四线城市新房合计成交128万平方米，环比上月同期下降12.3%，同比去年同期下降14.8%，年初至今累计成交同比下降14.8%。

图表 6：42 城新房成交面积环比



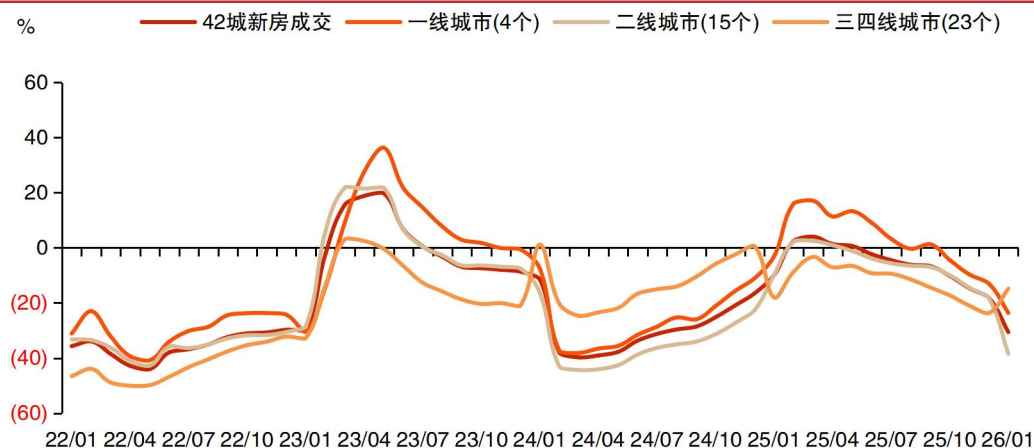
资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 7：42 城新房成交面积当月同比



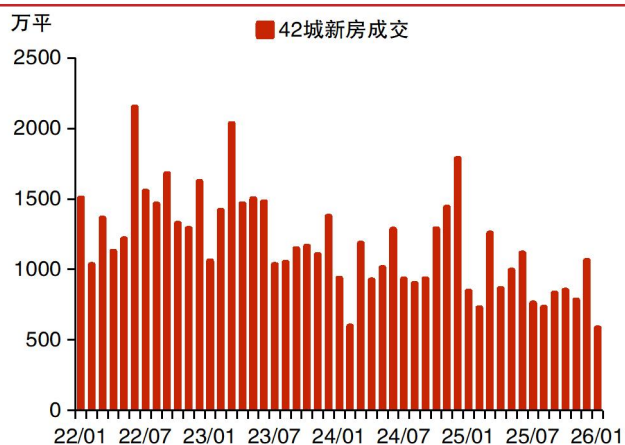
资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 8：42 城新房成交面积累计同比



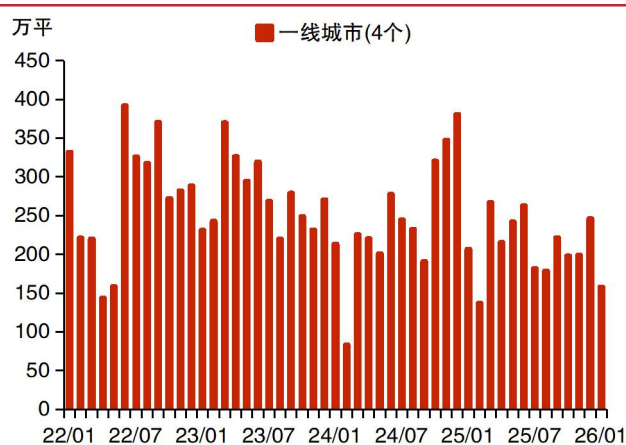
资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 9：重点 42 城月度新房成交



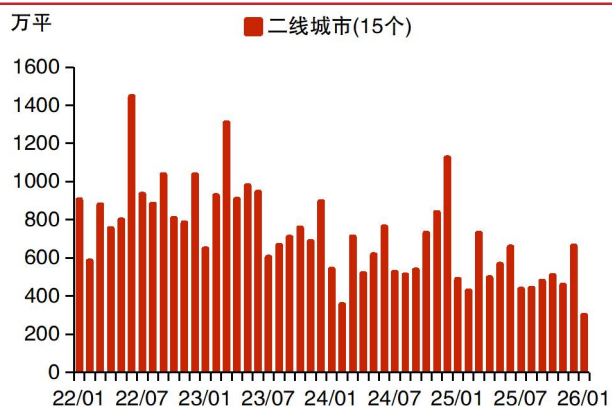
资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 10：一线 4 城月度新房成交



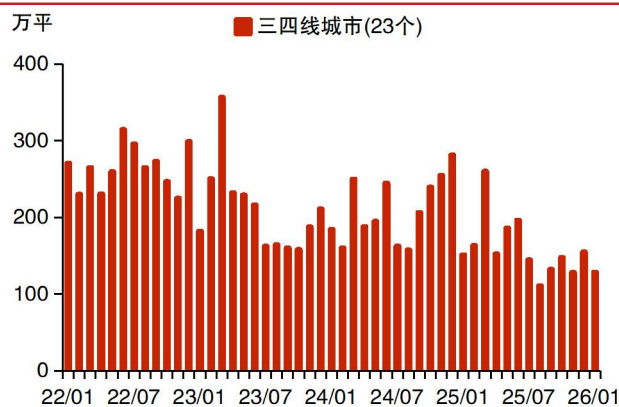
资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 11：二线 15 城月度新房成交



资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 12：三四线 23 城月度新房成交



资料来源：Wind，华源证券研究所

2.2. 二手房成交

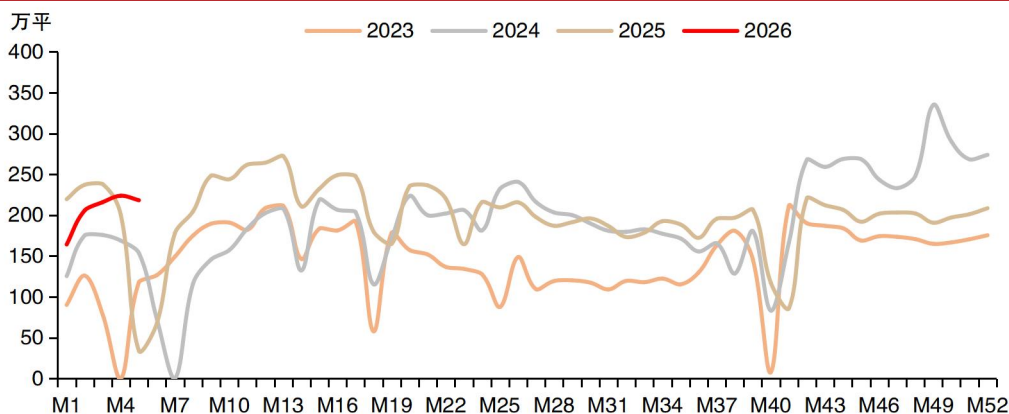
当周二手房市场表现：

本周（1.24-1.30），21个重点城市二手房合计成交218万平米，环比上周下降2.4%，同比去年同期上升544.3%。

分能级来看，3个一线城市二手房合计成交93.8万平米，环比上周下降0.6%；9个二线城市二手房合计成交108.5万平米，环比上周下降4.9%；9个三四线城市二手房合计成交16.0万平米，环比上周上升4.4%。

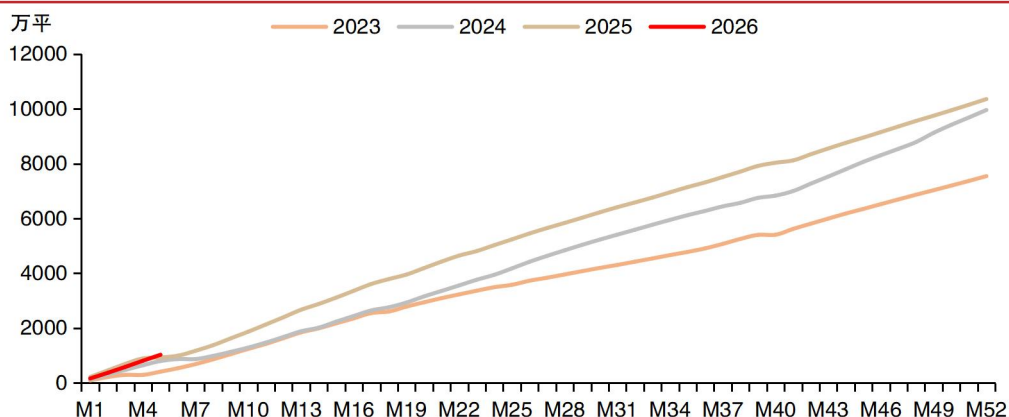
注：一线城市包括北京、上海、深圳共3个城市；二线城市包括杭州、成都、青岛、苏州、厦门、东莞、南宁、大连、佛山共9个城市；三四线城市包括扬州、金华、江门、宝鸡、池州、清远、衢州、渭南、资阳共9个城市，下同。

图表 13：21 城单周二手房成交面积



资料来源：Wind，华源证券研究所

图表 14：21 城累计二手房成交面积



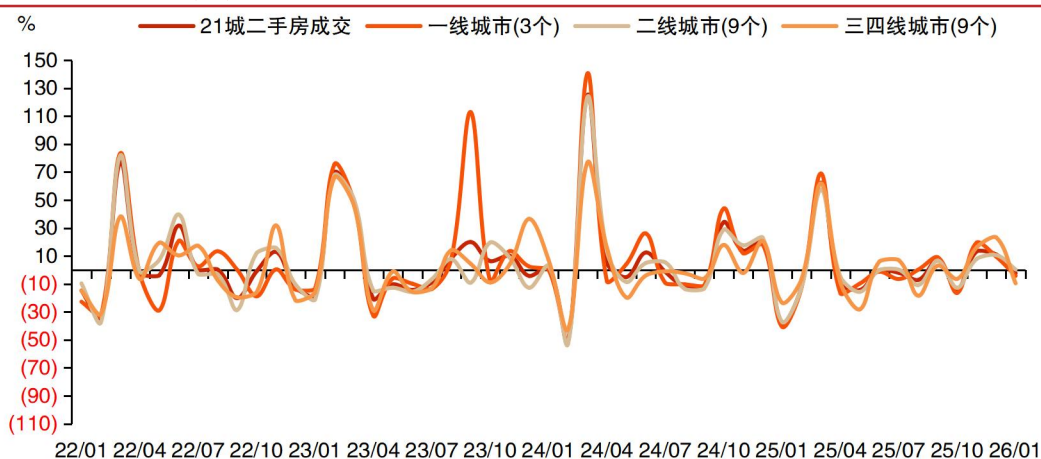
资料来源：Wind，华源证券研究所

当月二手房市场表现:

1月截至本周(1.1-1.30), 21个重点城市二手房合计成交872万平方米, 环比上月同期下降2.4%, 同比去年同期上升9.9%, 年初至今累计成交同比去年同期上升9.9%。

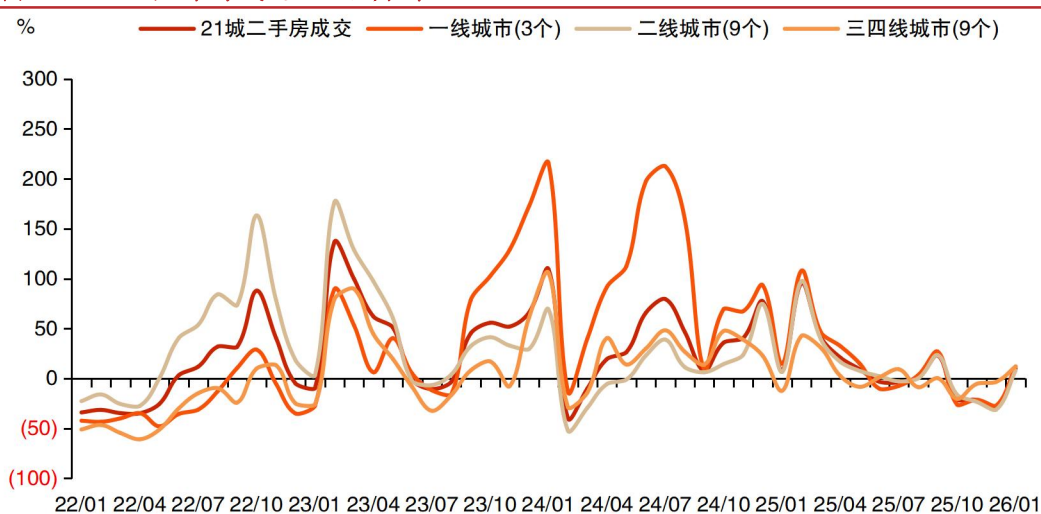
分能级来看, 3个一线城市二手房合计成交359万平方米, 环比上月同期下降4.3%, 同比去年同期上升12.0%, 年初至今累计成交同比上升12.0%; 9个二线城市二手房合计成交447万平方米, 环比上月同期上升0.3%, 同比去年同期上升7.9%, 年初至今累计成交同比上升7.9%; 9个三四线城市二手房合计成交65万平方米, 环比上月同期下降9.6%, 同比去年同期上升12.1%, 年初至今累计成交同比上升12.1%。

图表 15: 21 城二手房成交面积环比



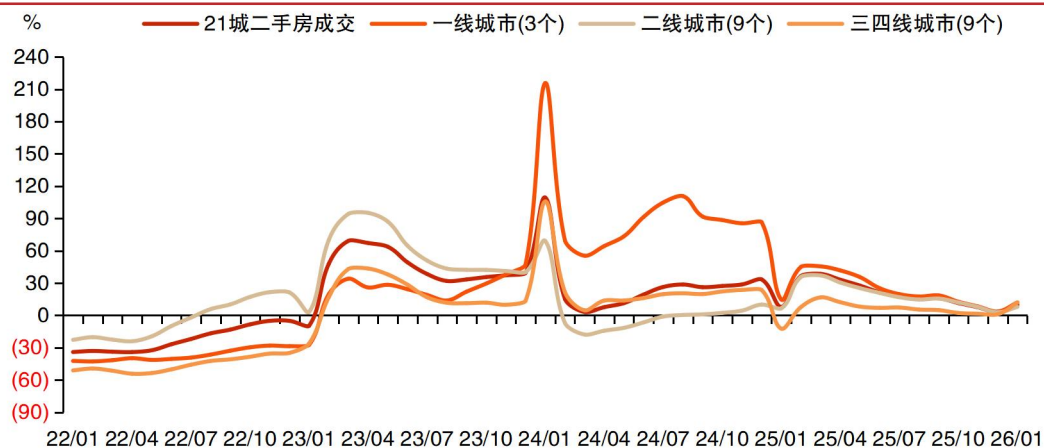
资料来源: Wind, 华源证券研究所

图表 16: 21 城二手房成交面积当月同比



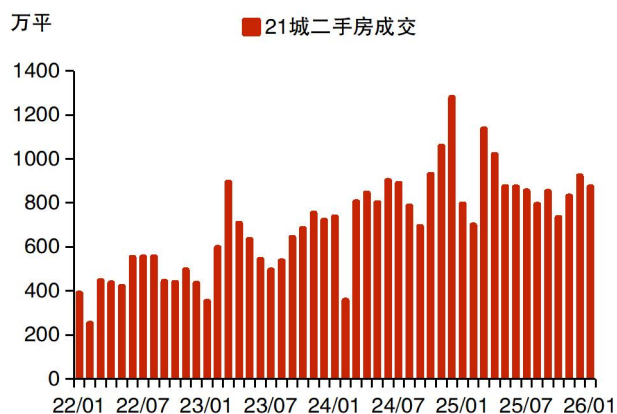
资料来源: Wind, 华源证券研究所

图表 17: 21 城二手房成交面积累计同比



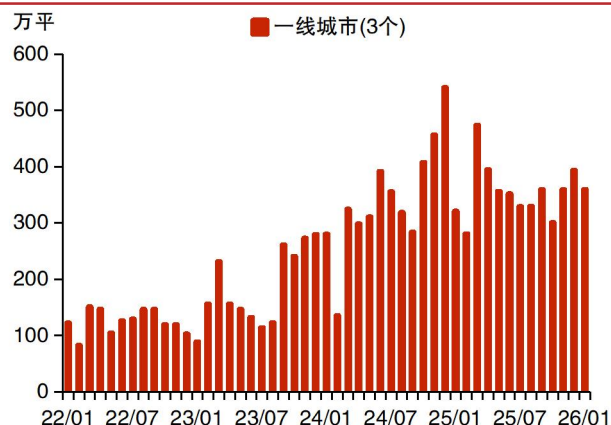
资料来源: Wind, 华源证券研究所

图表 18: 重点 21 城月度二手房成交



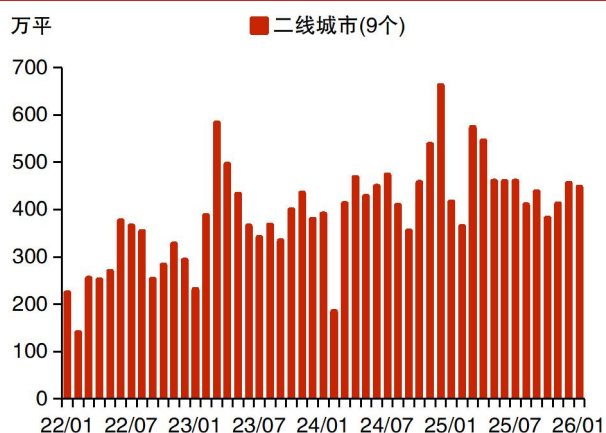
资料来源: Wind, 华源证券研究所

图表 19: 一线 3 城月度二手房成交



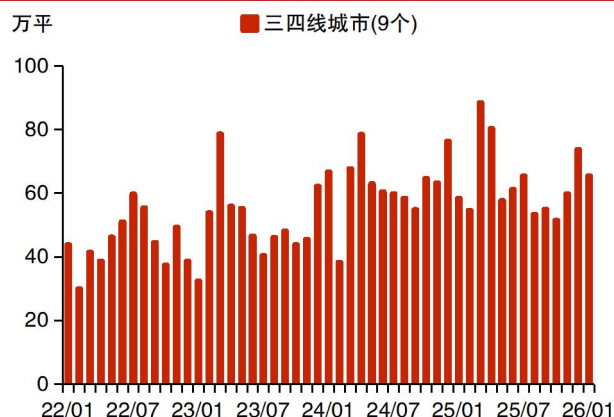
资料来源: Wind, 华源证券研究所

图表 20: 二线 9 城月度二手房成交



资料来源: Wind, 华源证券研究所

图表 21: 三四线 9 城月度二手房成交



资料来源: Wind, 华源证券研究所

3. 行业新闻

宏观方面，国务院鼓励地方结合消化存量房地产等政策落实，支持旅居项目用地和服务设施建设；自然资源部、民政部、国家卫生健康委三部门，要求新建城区和住宅项目按照规划标准同步配建养老服务设施。央行数据显示，2025 年第四季度全国新发放商业性个人住房贷款加权平均利率为 3.06%；2025 年四季度末房地产贷款有所放缓，房地产贷款余额同比-1.6%，房地产开发贷款余额同比-3.0%，个人住房贷款余额同比-1.8%。因城施策方面，上海延长《关于本市开展对部分个人住房征收房产税试点若干问题的通知》有效期至 2031 年 1 月 27 日；南京推动既有库存商品房全纳入房票超市。公积金方面，天津公积金首套、二套限额分别提至 120 万、100 万，二手住房贷款最长期限由 20 年延长至 30 年。

图表 22：本周地产及物管行业重点新闻

类别	类型	时间	概要	主要内容
地产	宏观	2026/1/29	国务院办公厅：鼓励地方结合消化存量房地产等政策落实，支持旅居项目用地和服务设施建设。	国务院办公厅印发《加快培育服务消费新增长点工作方案》。其中提出，培育一批旅居目的地城市（区域）。鼓励有条件的地方发挥相关财政资金、产业基金引导作用，完善旅居目的地基础设施，推动存量设施提升改造。依法盘活用好农村闲置土地和房屋。鼓励地方结合消化存量房地产等政策落实，支持旅居项目用地和服务设施建设。引导有条件的地方发展特色旅居细分市场，培育高品质旅居目的地和公共区域品牌。加强旅居区域协调合作和跨区域公共服务互通共享，支持旅居目的地结合市场需求适度扩大公共服务供给。
		2026/1/29	央行：2025 年第四季度全国新发放商业房贷	中国人民银行发布数据显示，2025 年第四季度全国新发放商业性个人住房贷款加权平均利率为 3.06%。
		2026/1/28	自然资源部、民政部、国家卫生健康委三部门：要求新建城区和住宅项目按照规划标准同步配建养老服务设施	自然资源部、民政部、国家卫生健康委三部门近日联合印发《关于深化自然资源要素保障支持养老服务改革发展的若干措施》，以“降低用地成本、盘活利用存量空间”为主线，深化自然资源要素保障的创新政策，构建全链条支撑体系，推动养老服务保障从“基础兜底”向“提质增效、降负纾困”升级。此次三部门联合将政策升级为 2.0 版，既立足当前破解养老服务发展的要素制约，又着眼长远构建长效保障机制，通过释放政策红利降低制度性交易成本，充分激活存量土地和房屋资源潜力，为扩大普惠养老服务供给、构建中国特色养老服务体系提供了坚实的保障支撑。
		2026/1/27	央行：2025 年四季度末房地产贷款有所放缓	2025 年四季度末，人民币房地产贷款余额 51.95 万亿元，同比下降 1.6%，全年减少 9,636 亿元。2025 年四季度末，房地产开发贷款余额 13.16 万亿元，同比下降 3.0%，全年减少 3,575 亿元。个人住房贷款余额 37.01 万亿元，同比下降 1.8%，全年减少 6,768 亿元。
	因城施策	2026/1/29	上海：延长《关于本市开展对部分个人住房征收房产税试点若干问题的通知》有效期至 2031 年 1 月 27 日	上海宣布延长《关于本市开展对部分个人住房征收房产税试点若干问题的通知》有效期至 2031 年 1 月 27 日。《通知》2021 年推出，明确了个人住房房产税试点相关政策执行口径和具体征管事项，主要包括居民家庭住房套数和面积计算、应税住房计税价格核定、应纳税额计算、申报纳税期、相关信息变化处理等共十个方面。
		2026/1/26	南京：推动既有库存商品房全纳入房票超市，推行“全城通兑”和“电子房票”，扩大提取住房公积金按月直付房租业务范围；把握基础设施 REITs 扩围机遇	南京市政府印发《关于加快培育新质生产力推动高质量发展的若干政策》，明确探索房地产发展新模式。扩大提取住房公积金按月直付房租业务范围，在我市无住房的多子女家庭，每月提取住房公积金支付房租的限额提高 20%。购房人父母、子女符合提取条件的均可申请提取住房公积金用于支付购房款，延长存量房公积金最长贷款期限至 30 年。推动既有库存商品房全部纳入房票超市，推行“全城通兑”和“电子房票”，满足被征收群众安置需求。把握基础设施 REITs 扩围机遇，加力做好城市更新、酒店、

		体育场馆、商业办公等领域项目储备申报，推动已申报项目早日获批发行。 2026/1/26 广东：2026 年将着力稳定房地产市场 广东省十四届人大五次会议在广州开幕，广东省省长孟凡利向大会作政府工作报告。报告指出，2026 年将着力稳定房地产市场。因城施策控增量、去库存、优供给，推动闲置商业办公用房盘活利用，加强保障性住房建设和筹集，健全住房租赁市场制度。
公积金	2026/1/30	长沙：住房公积金 2026 年贷款倍数仍为 15 倍 长沙市住房公积金管理委员会印发《关于明确 2026 年贷款倍数的通知》（以下简称《通知》），明确自 2026 年 2 月 1 日起，长沙市缴存职工（含省直分中心）可贷额度按照借款人夫妻双方住房公积金账户余额之和的 15 倍计算。此《通知》施行前贷款资料已进窗的按原政策规定执行。
	2026/1/26	天津：公积金首套二套限额提至 120 万、100 万，二手房贷款最长期限由 20 年延长至 30 年 天津市公积金中心发布《天津市个人住房公积金贷款管理办法》。此次调整包括提高贷款最高限额，将首套、第二套住房贷款最高限额分别由 100 万元、50 万元提高至 120 万元、100 万元；养育两个及以上未成年子女的家庭，首套、二套限额进一步提至 144 万元、120 万元。此外，第二套住房贷款额度账户余额倍数从 10 倍调至 20 倍，二手房贷款最长期限从 20 年延长至 30 年。新办法自 2026 年 2 月 1 日起施行，此前受理的贷款仍按原政策执行。
购房贷款	2026/1/30	西藏：全区商业用房（含商住两用）购房贷款最低首付比例降至不低于 30%。 中国人民银行西藏自治区分行会同金融监督管理部门根据政府调控要求，按照因城施策原则，结合西藏自治区实际，指导西藏自治区市场利率定价自律机制对西藏自治区的商业用房购房贷款政策作出以下调整：全区商业用房（含“商住两用”）购房贷款最低首付比例调整为不低于 30%。自 2026 年 1 月 29 日起执行。
	2026/1/28	重庆：全区商业用房（含商住两用）购房贷款最低首付比例降至不低于 30%。 重庆调整商业用房购房贷款政策，将商业用房含商住两用购房贷款最低首付比例降至不低于 30%，新政策自 1 月 27 日起执行。此前，我国商业用房购房贷款最低首付比例为不低于 50%，商住两用房为不低于 45%，实际执行中部分银行甚至达 60%及以上。本次调整源于 1 月 17 日央行及国家金融监督管理总局的联合通知，旨在适应房地产市场供求新变化，重庆按因城施策原则落实。
	2026/1/27	山东省：16 个城市商业用房（含“商住两用”）购房贷款最低首付比例调整为不低于 30%。 根据《中国人民银行 国家金融监督管理总局关于调整商业用房购房贷款最低首付比例政策的通知》要求，中国人民银行山东省分行会同金融监督管理部门根据城市政府调控要求，按照因城施策原则，指导山东省市场利率定价自律机制对山东省 16 个城市的商业用房购房贷款最低首付比例政策作出以下调整：全省商业用房（含“商住两用”）购房贷款最低首付比例调整为不低于 30%。
	2026/1/27	吉林省：商业用房（含商住两用）购房贷款最低首付比例调整为不低于 30%。 中国人民银行吉林省分行发布购房贷款政策调整通知，对当地商业用房购房贷款最低首付比例进行调整。此次调整后，吉林省各城市商业用房（含商住两用）购房贷款最低首付比例降至不低于 30%，政策自 2026 年 1 月 26 日起执行。
	2026/1/27	甘肃：统一调整商用（含“商住两用”）购房贷款首付比最低降至不低于 30% 中国人民银行甘肃省分行联合国家金融监督管理总局甘肃监管局于近日发布通知，指导甘肃省市场利率定价自律机制对全省商业用房购房贷款政策作出调整。根据通知要求，自 1 月 26 日起，甘肃省 14 个市州的商业用房（含“商住两用”）购房贷款最低首付比例统一调整为不低于 30%。
购房补贴	2026/1/27	湖南湘西州：将举办新春房交会：购房补贴+送车位 自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 3 月 31 日，凡在湘西州购买新建商品住宅及非住宅（包括商业、办公楼及其他）的，由州财政按照购房者已缴契税的 20% 给予购房补贴。此外，各楼盘还拟定送车位、减免物业费等多重新春购房福利。
土地市场	2026/1/30	无锡：挂牌 2026 年首批 7 宗涉宅地 总起价 62.4 亿元 无锡挂牌 2026 年首批 7 宗涉宅地块，总面积 607 亩，总起价 62.4 亿元，将于 3 月 5 日出让。
	2026/1/29	上海节前最后一拍全部底价成交：厦门国贸、中交城投再入青浦 上海开启 2025 年度第十一批次土拍，三幅涉宅地分布于松江九亭、青浦赵巷以及青浦新城，总起始价 40.18 亿元。三幅地块均只有一家开发商参与竞拍，全部以底价成交，总出让面积约 239.3 亩，总建筑面积约 20.5 万平方米。

资料来源：观点网，国务院，自然资源部等，华源证券研究所

4. 公司公告

2025 年业绩预告（归母净利润）：万科 A-820 亿元；华发股份-90 亿元至-70 亿元；招商蛇口+10.05 亿元至+12.54 亿元（YOY-69%~-75%）；华侨城 A-130 亿元至-155 亿元；天健集团 1.82 亿至 2.55 亿元（YOY-59%~-71%）；南山控股-22 亿至-18 亿元；大悦城-21 亿元至-27 亿元；中华企业+1 亿元至+1.5 亿元；我爱我家-0.7 亿元至-0.9 亿元。融资方面，万科 A 第一大股东深铁集团向其提供不超过 23.6 亿元借款，用于偿还公司公开市场债券本金与利息。

图表 23：本周重点地产及物业公司公告

类别	类型	公司	日期	内容
地产	业绩预告	万科 A	2026/1/30	万科预计 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日期间业绩将出现亏损。预期 2025 年度归属于上市公司股东的净利润亏损约 820 亿元，较上年同期亏损 494.78 亿元大幅扩大；扣除非经常性损益后的净利润亏损约 800 亿元，上年同期亏损 453.94 亿元；基本每股收益亏损约 6.89 元/股，上年同期亏损 4.17 元/股。
		华发股份	2026/1/30	华发股份预计 2025 年度实现归属于母公司所有者的净利润-90 亿元到-70 亿元，同比-1043.4%~-833.8%；归属于母公司所有者的扣除非经常性损益后的净利润为-70 亿元到-50 亿元。上年同期，华发股份经追溯调整后的归属于母公司所有者的净利润为 9.54 亿元，每股收益 0.35 元/股。
		招商蛇口	2026/1/30	2025 年 1-12 月，招商蛇口归属于上市公司股东的净利润预计为 10.05 亿元-12.54 亿元，较上年同期的 40.39 亿元下降 69%-75%；扣除非经常性损益后的净利润预计为 1.54 亿元-2.31 亿元，同比下降 91%-94%；基本每股收益为 0.08 元/股-0.11 元/股，上年同期为 0.37 元/股。
		华侨城 A	2026/1/30	华侨城 A 预计 2025 年归属于上市公司股东的净亏损 130 亿元-155 亿元，上年同期亏损 86.62 亿元；扣非净利润亏损 132 亿元-157 亿元，上年同期亏损 88.30 亿元；基本每股收益亏损 1.64 元/股-1.95 元/股，上年同期亏损 1.10 元/股。
		天健集团	2026/1/30	2025 年 1-12 月，天健集团归属于上市公司股东的净利润为 1.82 亿-2.55 亿元，较上年同期的 6.21 亿元下降 58.91%-70.67%；扣非后归母净利润为 1.46 亿-2.19 亿元，同比下降 63.40%-75.60%；基本每股收益为 0.0473 元/股-0.0864 元/股。
		南山控股	2026/1/30	深圳市新南山控股（集团）股份有限公司发布 2025 年度业绩预告，预计报告期内归属于上市公司股东的净利润为-22 亿至-18 亿元，亏损规模较上年同期的亏损 17.73 亿元有所扩大；基本每股收益预计为-0.8125 至-0.6648 元/股，上年同期基本每股收益 0.6548 元/股。
		大悦城	2026/1/30	2025 年 1-12 月，大悦城预计归属于上市公司股东的净利润亏损 21 亿-27 亿元，上年同期亏损 29.77 亿元；扣除非经常性损益后的净利润亏损 22.5 亿-28.5 亿元，上年同期亏损 40.50 亿元；基本每股收益亏损 0.49-0.63 元/股，上年同期亏损 0.69 元/股。
		中华企业	2026/1/29	中华企业预计 2025 年度归属于上市公司股东的净利润为 1 亿元到 1.5 亿元，同比实现扭亏为盈；预计归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为 0.5 亿元到 1.1 亿元。上年同期，中华企业归属于上市公司股东的净利润为-3.17 亿元，扣除非经常性损益的净利润为-4.31 亿元。
	融资	万科 A	2026/1/27	万科第一大股东深圳市地铁集团向公司提供不超过 23.6 亿元借款。截至目前，深铁集团持有万科 27.18%股权，深铁集团构成公司的关联方，专项用于偿还公司公开市场债券本金与利息。
	其他	万科 A	2026/1/27	“22 万科 MTN004”“22 万科 MTN005”两笔合计 57 亿元中期票据，展期议案 3 均获通过。这两笔债券议案三的展期方案设计高度相似，且均延续了“21 万科 02”的展期思路，从兑付安排、利息支付到增信措施形成完整体系，兼顾了不同债权人的流动性诉求。
		保利发展	2026/1/27	保利发展 2026 年第 2 次临时董事会会议审议通过了《关于开展商业不动产 REITs 申报发行工作及授权事项的议案》。为响应《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》《关于推

			不动产投资信托基金（REITs）市场高质量发展有关工作的通知》等政策号召，保利发展将选取广州保利中心项目、佛山保利水城项目为标的资产发行商业不动产 REITs。
物管	人事变动	保利物业 2026/1/27	保利物业宣布，姚玉成先生由于工作调整原因申请辞去公司执行董事、总经理及战略与可持续发展委员会委员等职务，自 2026 年 1 月 27 日起生效。根据公司《公司章程》的相关规定，王英男先生获公司董事会审议批准出任公司总经理，任期由 2026 年 1 月 27 日起至本届董事会任期届满之日止。
	业绩预告	我爱我家 2026/1/30	我爱我家预计 2025 年 1 月 1 日至 12 月 31 日期间，归属于上市公司股东的净利润亏损 7000 万元至 9000 万元，上年同期盈利 7341.23 万元，同比-195%~-223%；扣除非经常性损益后的净利润亏损 3000 万元至 5000 万元，上年同期盈利 4142.20 万元；基本每股收益亏损 0.03 元/股至 0.04 元/股，上年同期盈利 0.03 元/股。
中介	回购	贝壳-W 2026/1/26	翌日披露报表。其于 2026 年 1 月 23 日耗资 2,999,967 港元回购公司股份 492,021 股，占总股数的 2.746%，回购价格最高 6.12 港元/股，最低 6.07 港元/股。
		贝壳-W 2026/1/27	翌日披露报表。其于 2026 年 1 月 26 日耗资 2,999,982 港元回购公司股份 497,724 股，占总股数的 2.76%，回购价格最高 6.06 港元/股，最低 6.00 港元/股。

资料来源：各公司公告，华源证券研究所

5. 风险提示

房地产量价超预期下行，房企销售回款进一步下行，导致经营现金流走弱；

房地产融资资金趋紧，房企受限资金占比提升，导致房企资金端进一步承压；

房地产政策不及预期，城市更新及房地产收储政策推进不及预期等。

证券分析师声明

本报告署名分析师在此声明，本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并注册为证券分析师，本报告表述的所有观点均准确反映了本人对标的证券和发行人的个人看法。本人以勤勉的职业态度，专业审慎的研究方法，使用合法合规的信息，独立、客观的出具此报告，本人所得报酬的任何部分不曾与、不与、也不将会与本报告中的具体投资意见或观点有直接或间接联系。

一般声明

华源证券股份有限公司（以下简称“本公司”）具有中国证监会许可的证券投资咨询业务资格。

本报告是机密文件，仅供本公司的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为本公司客户。本报告是基于本公司认为可靠的已公开信息撰写，但本公司不保证该等信息的准确性或完整性。本报告所载的资料、工具、意见及推测等只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他投资标的的邀请或向人作出邀请。该等信息、意见并未考虑到获取本报告人员的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。客户应对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特殊需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专家的意见。对依据或使用本报告所造成的一切后果，本公司及/或其关联人员均不承担任何法律责任。任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。

本报告所载的意见、评估及推测仅反映本公司于发布本报告当日的观点和判断，在不同时期，本公司可发出与本报告所载意见、评估及推测不一致的报告。本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动。除非另行说明，本报告中所引用的关于业绩的数据代表过往表现，过往的业绩表现不应作为日后回报的预示。本公司不承诺也不保证任何预示的回报会得以实现，分析中所做的预测可能是基于相应的假设，任何假设的变化可能会显著影响所预测的回报。本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

本报告的版权归本公司所有，属于非公开资料。本公司对本报告保留一切权利。未经本公司事先书面授权，本报告的任何部分均不得以任何方式修改、复制或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。如征得本公司许可进行引用、刊发的，需在允许的范围内使用，并注明出处为“华源证券研究所”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。本公司保留追究相关责任的权利。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。

本公司销售人员、交易人员以及其他专业人员可能会依据不同的假设和标准，采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论或交易观点，本公司没有就此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。本公司的资产管理部门、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见或建议不一致的投资决策。

信息披露声明

在法律许可的情况下，本公司可能会持有本报告中提及公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。本公司将会在知晓范围内依法合规的履行信息披露义务。因此，投资者应当考虑到本公司及/或其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突，投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一参考依据。

投资评级说明

证券的投资评级：以报告日后的 6 个月内，证券相对于同期市场基准指数的涨跌幅为标准，定义如下：

买入：相对同期市场基准指数涨跌幅在 20% 以上；

增持：相对同期市场基准指数涨跌幅在 5% ~ 20% 之间；

中性：相对同期市场基准指数涨跌幅在 -5% ~ +5% 之间；

减持：相对同期市场基准指数涨跌幅低于 -5% 及以下。

无：由于我们无法获取必要的资料，或者公司面临无法预见结果的重大不确定性事件，或者其他原因，致使我们无法给出明确的投资评级。

行业的投资评级：以报告日后的 6 个月内，行业股票指数相对于同期市场基准指数的涨跌幅为标准，定义如下：

看好：行业股票指数超越同期市场基准指数；

中性：行业股票指数与同期市场基准指数基本持平；

看淡：行业股票指数弱于同期市场基准指数。

我们在此提醒您，不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准。我们采用的是相对评级体系，表示投资的相对比重建议；

投资者买入或者卖出证券的决定取决于个人的实际情况，比如当前的持仓结构以及其他需要考虑的因素。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，不应仅仅依靠投资评级来推断结论。

本报告采用的基准指数：A 股市场基准为沪深 300 指数，香港市场基准为恒生中国企业指数（HSCEI），美国市场基准为标普 500 指数或者纳斯达克指数。