

强于大市

房地产行业第 25 周周报(2026 年 6 月 13 日-2026 年 6 月 19 日)

新房成交同比降幅扩大，二手房成交同比由正转负；首批商业不动产 REITs 正式上市

新房成交面积环比由负转正、同比降幅扩大，二手房成交面积环比降幅扩大，同比由正转负；新房库存面积环比上涨，同比下降；去化周期环比上涨，同比下降。

核心观点

- **新房成交面积环比由负转正、同比降幅扩大。**第 25 周 47 城新房成交面积 267.0 万平方米，环比上升 6.1%，同比下降 10.1%，同比降幅较上周扩大 0.7 个百分点。一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为-1.0%、15.5%、0.7%，同比增速分别为 4.1%、-12.9%、-13.0%，一线城市同比涨幅收窄了 7.7 个百分点，二线城市同比降幅收窄了 1.9 个百分点，三四线城市同比降幅扩大了 0.4 个百分点。
- **二手房成交面积环比降幅扩大，同比由正转负。**第 25 周 23 城二手房成交面积为 228.5 万平方米，环比下降 9.4%，同比下降 6.1%，同比增速较上周下降了 12.0 个百分点。一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别为-5.8%、-8.1%、-18.4%，同比增速分别为 8.2%、-16.7%、-6.5%，一线城市同比涨幅收窄 3.4 个百分点，二线城市同比降幅扩大 11.8 个百分点，三四线城市同比增速下降 27.6 个百分点。
- **新房库存面积环比上涨，同比下降；去化周期环比上涨，同比下降。**截至第 25 周末，13 城新房库存面积 7412.7 万平方米，环比增速为 0.01%，同比增速为-8.6%；去化周期 16.3 个月，环比上升 0.2 个月，同比下降 4.1 个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 13.0、15.3、62.0 个月，环比分别上升 0.02、0.4、3.1 个月，同比分别下降 4.8、0.6、5.9 个月。
- **土地市场成交量环比量价均跌，同比量跌价涨；溢价率环比均上涨。**第 24 周百城全类型成交土地规划建面为 752.3 万平方米，环比下降 38.8%，同比下降 29.5%；成交土地总价为 155.9 亿元，环比下降 50.9%，同比下降 22.0%；成交土地楼面均价为 2073 元/平，环比下降 19.7%，同比上升 10.5%；土地溢价率为 4.5%，环比上升 1.0 个百分点，同比上升 3.2 个百分点。
- **房企国内债券发行量环比下降、同比上涨。**第 25 周房地产行业国内债券总发行量为 152.2 亿元，环比下降 26.3%，同比上涨 53.6%。总偿还量为 181.4 亿元，环比上涨 268.8%，同比上涨 59.6%；净融资额为-29.2 亿元。
- **板块相对收益有所下降。**第 25 周房地产行业绝对收益为-1.8%，较上周上升 0.4pct，房地产行业相对收益（相对沪深 300）为-5.3%，较上周下降 3.9pct。房地产板块 PE 为 10.87X，较上周下降 0.44X。

政策

- 6 月 18 日，住建部与国家数据局印发《关于全面建立房屋建筑统一代码制度的通知》，**全面建立房屋建筑统一代码制度，赋予房屋建筑唯一身份标识。**这有助于推进房屋建筑全生命周期数字化管理，助力城市全域数字化转型。根据通知的总体要求，到 2027 年底，实现新建房屋建筑统一代码赋码落图全覆盖。到 2030 年底前，全面建成房屋建筑全生命周期高质量数据集。
- 6 月 18 日，国内首批 4 只商业不动产公募 REITs 正式在上交所挂牌交易，上市产品为汇添富上海地产商业 REIT、中信建投首农商业 REIT、国泰海通砂之船商业 REIT 及中金唯品会商业 REIT，合计募集规模 203 亿元，底层资产分布于北京、上海、西安等核心城市，业态覆盖核心商办、奥特莱斯及购物中心三大类，均为区位优势显著、运营成熟稳定的优质存量资产，具备良好的市场代表性与示范效应。上市交易当日，**四只产品全线飘红，平均涨幅达到 3.39%**，其中，国泰海通砂之船商业 REIT 涨幅达 11.08%，中信建投首农商业 REIT 涨幅为 1.43%，中金唯品会商业 REIT、汇添富上海地产商业 REIT 涨幅分别为 1.04%、0.02%。根据上交所，截至 6 月 18 日，全市场已受理项目共 21 只，近期还有多只首批项目将依规发行上市。商业不动产 REITs 的落地，丰富了公募 REITs 资产范围，为投资者提供了新的大类资产配置工具，对盘活存量商业地产，推动行业从“重开发”向“重运营”转型，都具有重要意义。

投资建议

- 从 3 月的集中需求释放至今，动能已经逐渐开始减弱。接下来将进入到传统淡季，可能对成交量价都会有一定影响。近期上海和深圳的高溢价地块给土地市场带来了一些热度，主要还是房企补货为主。我们认为，短期内，核心城市的稀缺地段的高质量产品可能仍有机会，长期来看，仍需要二手房价格的首先企稳。
- 从投资角度来说，部分房企已经出现结构性改善，包括销售布局的转换、以及在拿地方面有突出表现。节奏上，四季度出现板块行情的概率较大，核心驱动因素包括：“金九银十”带来的成交量季节性回升、公积金制度的改革及相关政策落地、被忽略的但已出现结构性改善的部分房企估值仍处于低位。我们看到，多数房企在 25 年计提减值相对较多，26 年可能筑底，因此 27 年板块利润率和业绩可能会回升，从而带来今年四季度市场对 27E 估值的改观。
- 现阶段我们建议关注：1) 开发类公司中基本面稳定且能够保持或继续提升的房企：保利置业集团、华润置地、中国金茂、建发国际集团、滨江集团、绿城中国。2) 宏观或地产行业若有持续回暖，经营环境有相对的弹性变化的公司：新城控股、我爱我家。3) 以持有性物业管理为主、运营能力较强、物业布局在高能级城市、且业态类型偏高端的商业地产类公司：华润万象生活、太古地产。

风险提示：

- 政策出台不及预期；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

《单月销售降幅收窄，施工建安投资修复带动投资降幅收窄，新开工降幅小幅扩大——房地产行业 2026 年 1-2 月统计局数据点评》(2026/03/17)

《房地产行业 2026 年 2 月 70 个大中城市房价数据点评：70 城新房、二手房房价环比跌幅均收窄；一线城市新房房价环比止跌》(2026/03/17)

《延续“着力稳定房地产市场”基调；首次提出“加强初婚初育家庭住房保障”——2026 年政府工作报告学习体会》(2026/03/06)

《2026 年房地产市场“前低后高”；全年板块或迎来两大拐点——2026 年房地产行业展望》(2026/02/12)

《新消费时代下的大机遇系列报告一：从“场所”到“场景”，新消费时代下的商业地产迎来重大机遇》(2026/02/11)

《正视困境，冲出重围：长坡薄雪，向阳而生——房地产行业 2026 年年度策略》(2026/01/13)

《稳地产，去库存；方向大于方式——中央经济工作会议解读》(2025/12/12)

《房地产高质量发展方向聚焦完善制度、优化供给、提升品质；城市更新将进入加速推进阶段——“十五五”规划建议解读》(2025/11/3)

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	9
2 百城土地市场跟踪	10
2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪	10
2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪	12
3 本周行业政策梳理	14
4 本周板块表现回顾	17
5 本周重点公司公告	19
6 本周房企债券发行情况	22
7 投资建议	24
8 风险提示	25
9 附录	26

图表目录

图表 1. 47 个城市新房成交套数为 2.3 万套, 环比上升 0.6%, 同比下降 11.1%.....	6
图表 2. 新房成交面积为 267.0 万平方米, 环比上升 6.1%, 同比下降 10.1%.....	6
图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别为-3.0%、17.0%、-11.3%.....	6
图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为-1.0%、15.5%、0.7%.....	6
图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为 13.3%、-13.6%、-17.5%.....	6
图表 6. 一、二、三四线城市新房成交面积同比增速分别为 4.1%、-12.9%、-13.0%.....	6
图表 7. 13 个城市新房库存套数为 71.8 万套, 环比增速为-5.3%, 同比增速为-14.7%.....	7
图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为 0.1%、-24.7%、0.6%.....	7
图表 9. 一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为-11.7%、-26.0%、-12.2%.....	7
图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 15.8、11.9、73.0 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 0.2%、-22.7%、5.1%.....	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-27.4%、-25.1%、-0.8%.....	7
图表 13. 13 个城市新房库存面积为 7412.7 万平方米, 环比增速为 0.01%, 同比增速为-8.6%.....	8
图表 14. 一、二、三四线城市新房库存面积环比增速分别为 0.2%、-0.7%、0.7%.....	8
图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为-10.5%、1.2%、-16.1%.....	8
图表 16. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 13.0、15.3、62.0 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 0.1%、2.5%、5.3%.....	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-27.1%、-3.5%、-8.6%.....	8
图表 19. 23 个城市二手房成交套数为 3.0 万套, 环比上升 7.8%, 同比上升 13.1%.....	9
图表 20. 23 个城市二手房成交面积为 228.5 万平方米, 环比下降 9.4%, 同比下降 6.1%.....	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 6.8%、13.2%、-3.3%.....	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-5.8%、-8.1%、-18.4%.....	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 25.2%、4.5%、11.6%.....	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 8.2%、-16.7%、-6.5%	9
图表 25. 百城成交土地规划建筑面积为 752.3 万平方米, 环比下降 38.8%, 同比下降 29.5%	10
图表 26. 百城成交土地总价为 155.9 亿元, 环比下降 50.9%, 同比下降 22.0% ...	10
图表 27. 百城成交土地楼面均价为 2072.7 元/平, 环比下降 19.7%, 同比上升 10.5%	10
图表 28. 百城成交土地溢价率为 4.5%, 环比上升 1.0 个百分点, 同比上升 3.2 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-21.6%、-74.7%、-0.5%	11
图表 30. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速分别为-20.2%、-50.0%、-21.2%	11
图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为-67.1%、-65.7%、27.4%	11
图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为 10.7%、-29.4%、-31.6%	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-57.9%、35.6%、28.0%	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 38.8%、41.3%、-13.2%	11
图表 35. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 28.6%、4.9%、2.4%	11
图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 150.0 万平方米, 环比下降 29.1%, 同比上升 144.5%	12
图表 37. 百城成交住宅土地总价为 109.5 亿元, 环比下降 64.7%, 同比下降 4.3%	12
图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 7298.7 元/平方米, 环比下降 50.2%, 同比下降 60.9%	12
图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 13.9%, 环比上升 5.7 个百分点, 同比上升 6.4 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为-59.9%、-71.0%、107.5%	12
图表 41. 一、二、三线城市住宅类用地成交土地规划建筑面积同比增速分别为-71.2%、-0.7%、-45.3%	12
图表 42. 一、二、三线城市住宅成交土地总价环比增速为-47.1%、-64.8%、61.0%	13
图表 43. 一、二、三线城市住宅成交土地总价同比增速分别为 159.8%、-7.5%、-31.4%	13
图表 44. 一、二、三线城市住宅成交楼面均价环比增速为 32.1%、21.2%、-22.4%	13
图表 45. 一、二、三线城市住宅成交楼面均价同比增速为 803.1%、-6.9%、25.5%	13
图表 46. 一、二、三线城市住宅类成交土地溢价率分别为 114.3%、9.2%、5.9%	13
图表 47. 2026 年第 25 周大事件	16

图表 48. 房地产行业绝对收益为-1.8%，较上周上升 0.4 个百分点	17
图表 49. 房地产行业相对沪深 300 收益为-5.3%，较上周下降 3.9 个百分点	17
图表 50. 房地产板块 PE 为 10.87X，较上周下降 0.44X	18
图表 51. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为万科 A、华侨城 A、绿地控股	18
图表 52. 港股涨跌幅靠前的三家公司依次为美的置业、碧桂园、中国金茂	18
图表 53. 2026 年第 25 周（6 月 13 日-6 月 19 日）重点公司公告汇总	21
图表 54. 2026 年第 25 周房地产行业国内债券总发行量为 152.2 亿元，环比下降 26.3%，同比上涨 53.6%	22
图表 55. 2026 年第 25 周国内债券总偿还量为 181.4 亿元，环比上涨 268.8%，同比上涨 59.6%	22
图表 56. 2026 年第 25 周房地产行业国内债券净融资额为-29.2 亿元	22
图表 57. 本周债券发行量最大的房企为华润置地控股、保利发展、苏高新集团，发行量分别为 45.0、31.0、16.3 亿元	23
图表 58. 本周债券偿还量最大的房企为首创城发、首开股份、中华企业，偿还量分别为 33.0、32.0、30.9 亿元	23
图表 59. 报告中提及上市公司估值表	24
图表 60. 城市数据选取清单	26

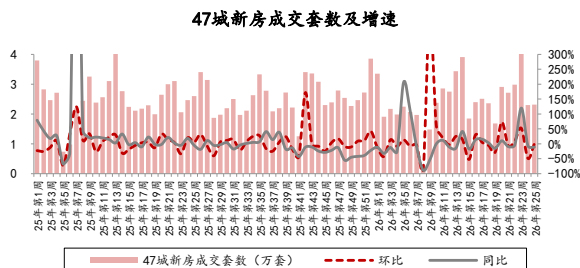
1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪

本周（第25周：6月13日-6月19日）相比于上周，新房成交面积环比由负转正、同比降幅扩大，二手房成交面积环比降幅扩大，同比由正转负；新库存面积环比上升，同比下降；一、二、三四线城市新房库存面积去化周期环比均上涨，一、二、三四线城市新房库存面积去化周期同比均下跌。

1.1 重点城市新房成交情况跟踪

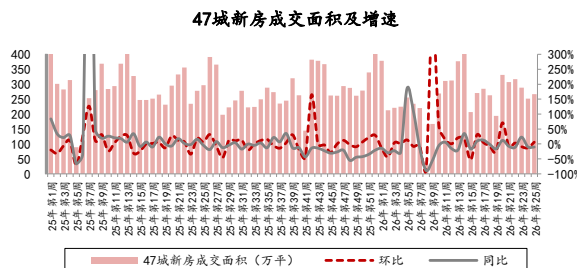
本周47个城市新房成交套数为2.3万套，环比上升0.6%、环比由负转正，同比下降11.1%、同比降幅扩大；新房成交面积为267.0万平方米，环比上升6.1%、环比由负转正，同比下降10.1%、同比降幅扩大。分城市能级来看，一、二、三四线城市新房成交套数分别为0.5、1.0、0.9万套，环比增速分别为-3.0%、17.0%、-11.3%，同比增速分别为13.3%、-13.6%、-17.5%。一、二、三四线城市新房成交面积分别为51.0、112.8、103.1万平方米，环比增速分别为-1.0%、15.5%、0.7%，同比增速分别为4.1%、-12.9%、-13.0%。

图表1. 47个城市新房成交套数为2.3万套，环比上升0.6%，同比下降11.1%



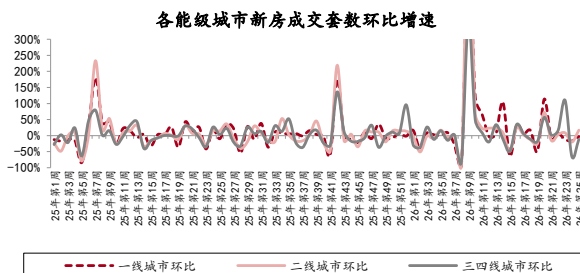
资料来源：同花顺、中银证券

图表2. 新房成交面积为267.0万平方米，环比上升6.1%，同比下降10.1%



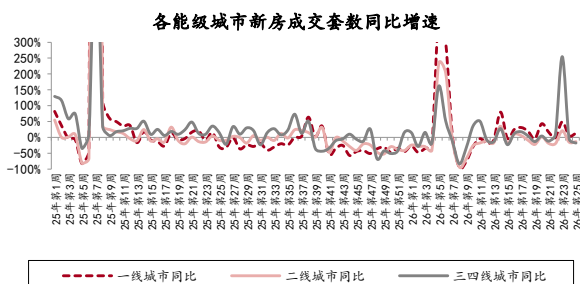
资料来源：同花顺、中银证券

图表3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别为-3.0%、17.0%、-11.3%



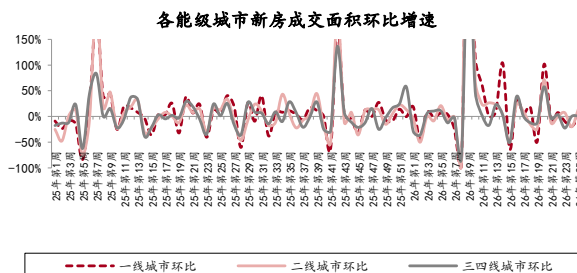
资料来源：同花顺、中银证券

图表5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为13.3%、-13.6%、-17.5%



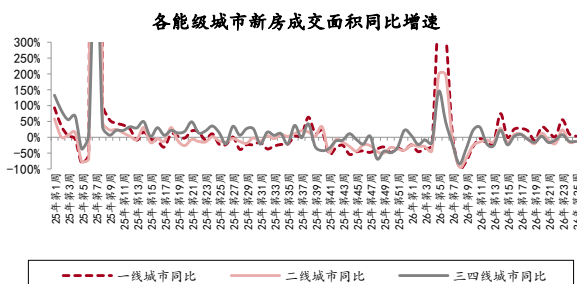
资料来源：同花顺、中银证券

图表4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为-1.0%、15.5%、0.7%



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4.1%、-12.9%、-13.0%



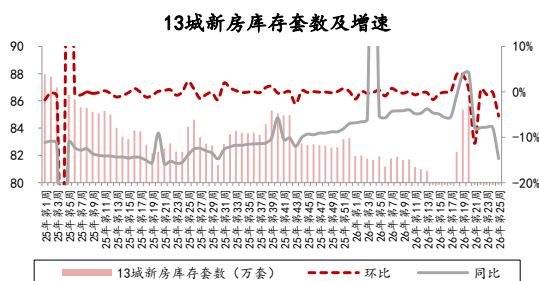
资料来源：同花顺、中银证券

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 71.8 万套，环比增速为-5.3%，同比增速为-14.7%，一、二、三四线城市新房库存套数分别为 45.4、12.7、13.6 万套，环比增速分别为 0.1%、-24.7%、0.6%，同比增速分别为-11.7%、-26.0%、-12.2%。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数分别为 28.6、6.0、8.6、2.3 万套，北京、上海、广州、深圳的环比增速分别为 0.4%、0.8%、0.1%、-5.0%、北京、上海、广州、深圳的同比增速分别为-15.0%、-0.5%、-6.7%、-12.7%。

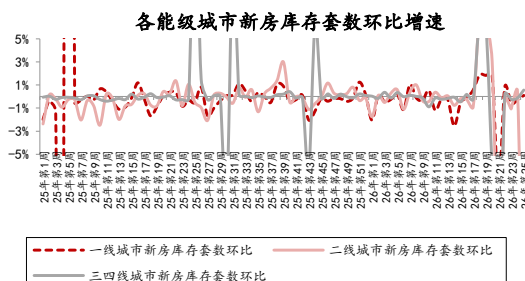
在新房库存套数去化周期方面，13个城市新房库存套数去化周期为 17.3 个月，环比下降 0.8 个月，同比下降 5.6 个月。一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 15.8、11.9、73.0 个月，一、三四线城市环比分别上升 0.03、3.5 个月、二线城市环比下降 3.5 个月，一、二、三四线城市同比分别下降-6.0、-4.0、-0.6 个月。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数去化周期分别为 29.6、5.9、13.2、9.7 个月，北京、上海、广州环比分别上升 0.1、0.1、0.01 个月，深圳环比下降 0.9 个月，北京、上海、广州、深圳同比分别下降 12.7、1.6、3.5、2.0 个月。

图表 7. 13 个城市新房库存套数为 71.8 万套，环比增速为-5.3%，同比增速为-14.7%



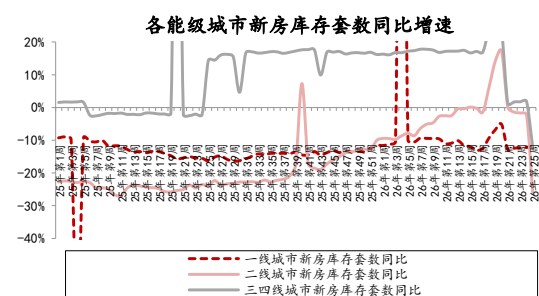
资料来源：同花顺、中银证券

图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为 0.1%、-24.7%、0.6%



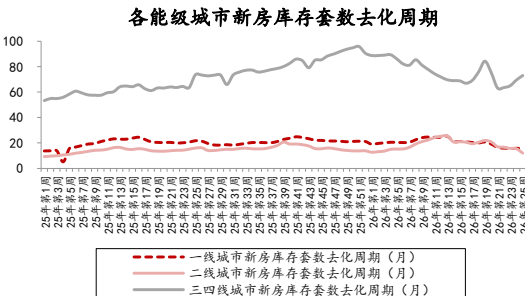
资料来源：同花顺、中银证券

图表 9. 一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为-11.7%、-26.0%、-12.2%



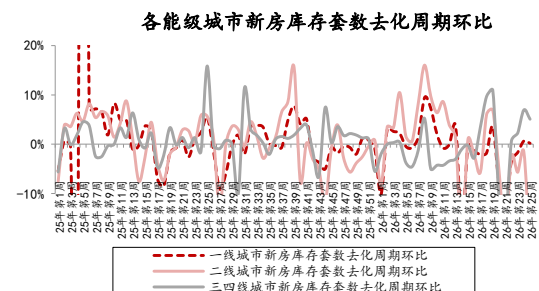
资料来源：同花顺、中银证券

图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 15.8、11.9、73.0 个月



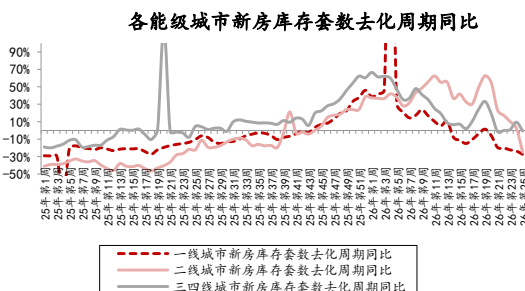
资料来源：同花顺、中银证券

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 0.2%、-22.7%、5.1%



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-27.4%、-25.1%、-0.8%

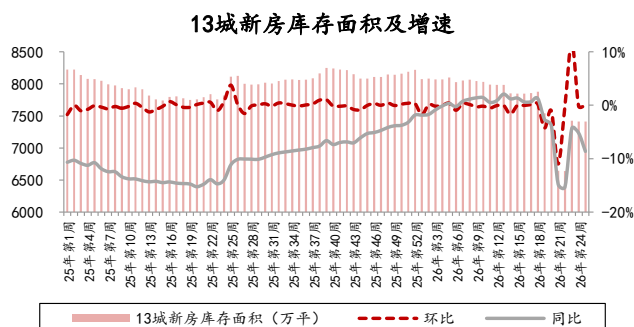


资料来源：同花顺、中银证券

13 个城市新房库存面积为 7412.7 万平方米，环比增速为 0.01%，同比增速为-8.6%。一、二、三四线城市新房库存面积分别为 3763.5、2178.2、1471.0 万平方米，一、二、三四线城市环比增速分别为 0.2%、-0.7%、0.7%，同比增速分别为-10.5%、1.2%、-16.1%。

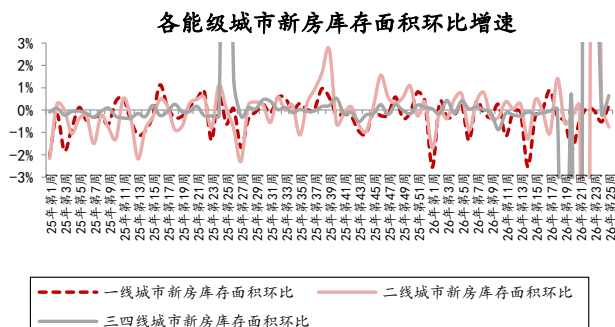
在新房库存面积去化周期方面，13 个城市新房库存面积去化周期为 16.3 个月，环比上升 0.2 个月，同比下降 4.1 个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 13.0、15.3、62.0 个月，一、二、三四线城市环比分分别上升 0.02、0.4、3.1 个月；一、二、三四线城市同比分别下降 4.8、0.6、5.9 个月。

图表 13. 13 个城市新房库存面积为 7412.7 万平方米，环比增速为 0.01%，同比增速为-8.6%



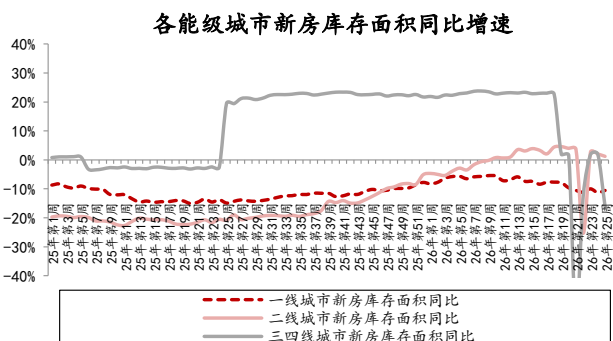
资料来源：同花顺、中银证券

图表 14. 一、二、三四线城市新房库存面积环比增速分别为 0.2%、-0.7%、0.7%



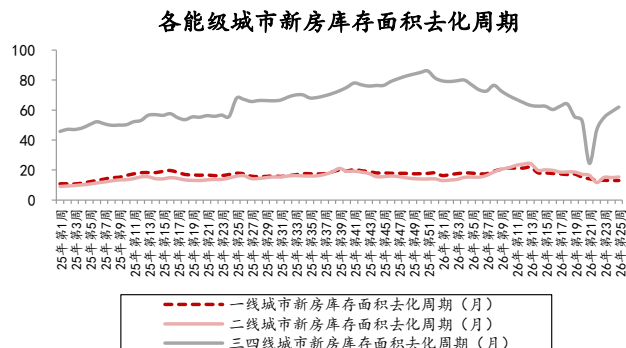
资料来源：同花顺、中银证券

图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为-10.5%、1.2%、-16.1%



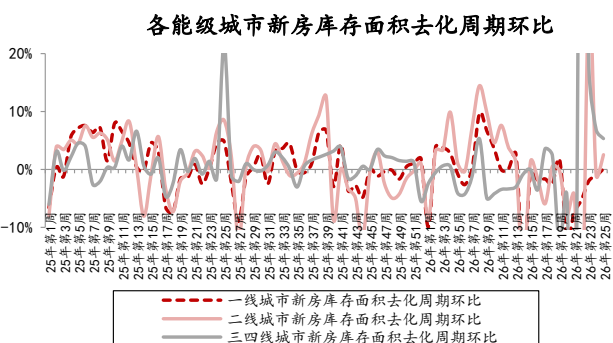
资料来源：同花顺、中银证券

图表 16. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 13.0、15.3、62.0 个月



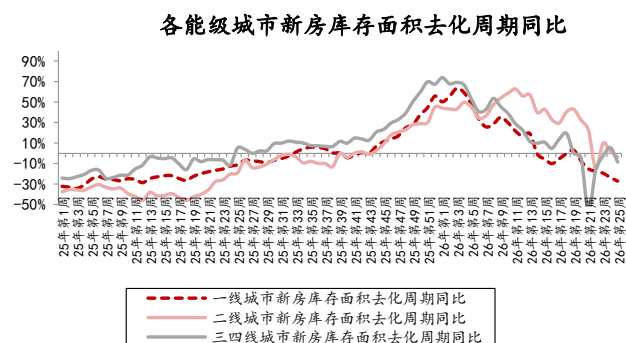
资料来源：同花顺、中银证券

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 0.1%、2.5%、5.3%



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-27.1%、-3.5%、-8.6%



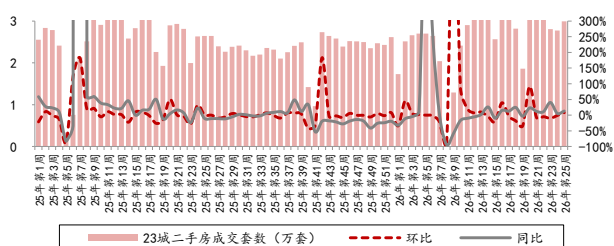
资料来源：同花顺、中银证券

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，环比上升 7.8%，同比上升 13.1%；成交面积为 228.5 万平方米，环比下降 9.4%，同比下降 6.1%。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、1.3、0.4 万套，环比增速分别为 6.8%、13.2%、-3.3%，同比增速分别为 25.2%、4.5%、11.6%；一、二、三四线城市成交面积分别为 91.9、93.1、43.4 万平方米，一、二、三四线城市环比增速分别为 -5.8%、-8.1%、-18.4%，同比增速分别为 8.2%、-16.7%、-6.5%。

图表 19. 23 个城市二手房成交套数为 3.0 万套，环比上升 7.8%，同比上升 13.1%

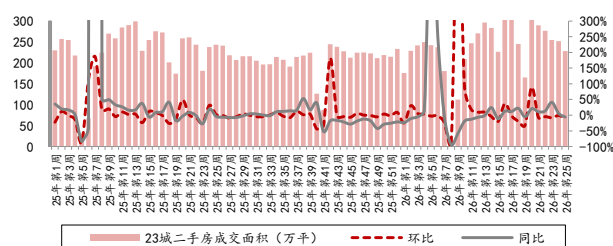
23城二手房成交套数及增速



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 228.5 万平方米，环比下降 9.4%，同比下降 6.1%

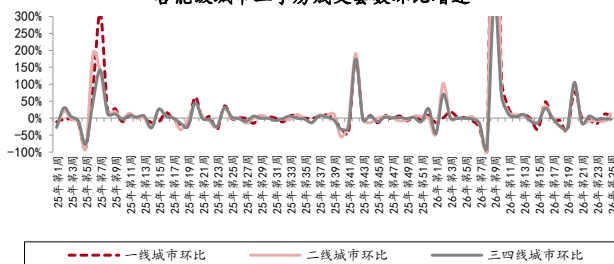
23城二手房成交面积及增速



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 6.8%、13.2%、-3.3%

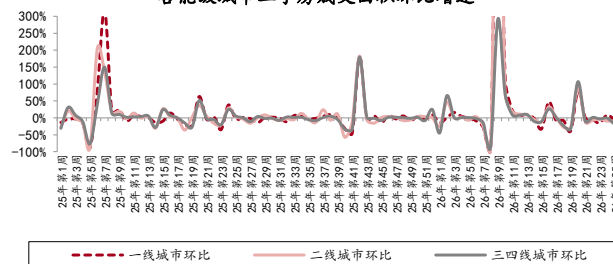
各能级城市二手房成交套数环比增速



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 -5.8%、-8.1%、-18.4%

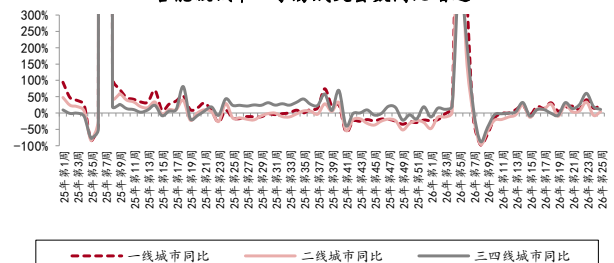
各能级城市二手房成交面积环比增速



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 25.2%、4.5%、11.6%

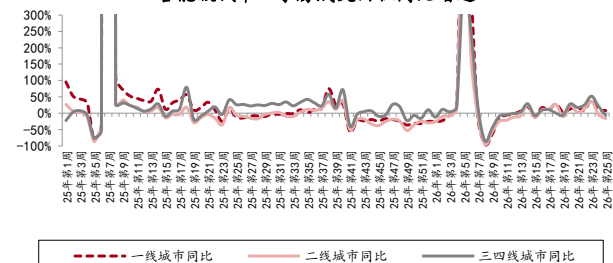
各能级城市二手房成交套数同比增速



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 8.2%、-16.7%、-6.5%

各能级城市二手房成交面积同比增速



资料来源：同花顺、中银证券

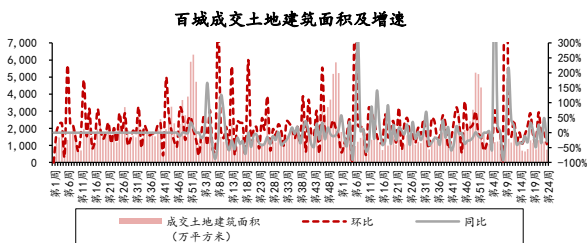
2 百城土地市场跟踪

土地市场方面，我们选取 2026 年第 24 周 (6 月 8 日-6 月 14 日)的数据，土地市场环比量价齐跌，同比量跌价涨。从城市能级来看，一线城市环比量价齐跌，同比量跌价涨，二线城市同环比均量跌价涨，三线城市环比量跌价涨，同比量价齐跌；一线城市溢价率环比下跌，同比上涨，二、三线城市同环比均上涨。

2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪

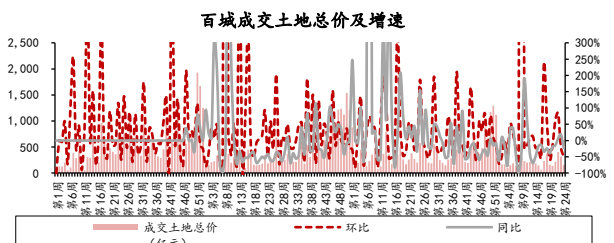
百城全类型成交土地规划建筑面积为 752.3 万平方米，环比下降 38.8%，同比下降 29.5%；成交土地总价为 155.9 亿元，环比下降 50.9%，同比下降 22.0%；成交土地楼面均价为 2072.7 元/平，环比下降 19.7%，同比上升 10.5%；百城成交土地溢价率为 4.5%，环比上升 1.0 个百分点，同比上升 3.2 个百分点。

图表 25. 百城成交土地规划建筑面积为 752.3 万平方米，环比下降 38.8%，同比下降 29.5%



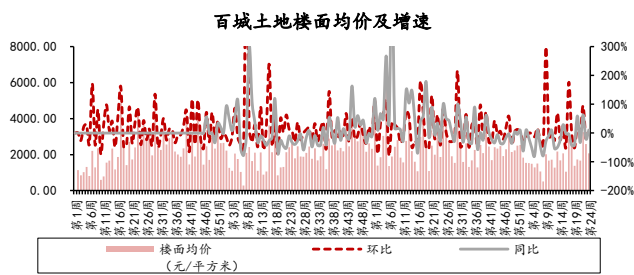
资料来源：中指院、中银证券

图表 26. 百城成交土地总价为 155.9 亿元，环比下降 50.9%，同比下降 22.0%



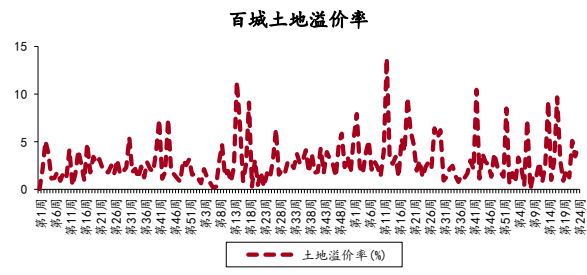
资料来源：中指院、中银证券

图表 27. 百城成交土地楼面均价为 2072.7 元/平，环比下降 19.7%，同比上升 10.5%



资料来源：中指院、中银证券

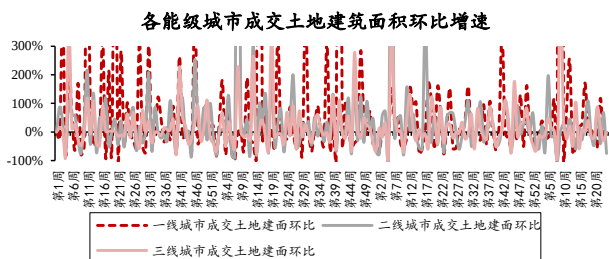
图表 28. 百城成交土地溢价率为 4.5%，环比上升 1.0 个百分点，同比上升 3.2 个百分点



资料来源：中指院、中银证券

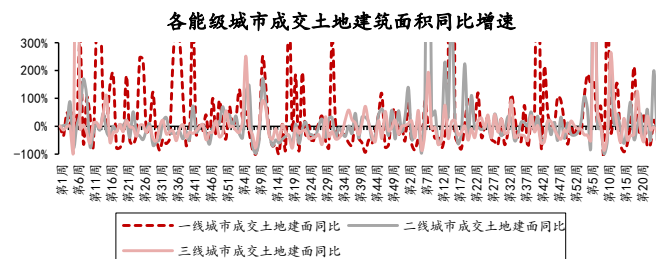
从城市能级来看，一、二、三线城市成交土地规划建筑面积分别为 66.4、154.4、531.6 万平方米，一、二、三线城市环比增速分别为-21.6%、-74.7%、-0.5%，一、二、三线城市同比增速分别为-20.2%、-50.0%、-21.2%；一、二、三线城市成交土地总价分别为 46.5、42.4、67.0 亿元，一、二、三线城市环比增速分别为-67.1%、-65.7%、27.4%，一、二、三线城市同比增速分别为 10.7%、-29.4%、-31.6%；一、二、三线城市平均楼面价分别为 7004.3、2748.9、1260.8 元/平，一、二、三线城市环比增速分别为-57.9%、35.6%、28.0%，一、二、三线城市同比增速分别为 38.8%、41.3%、-13.2%；一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 28.6%、4.9%、2.4%，一线城市环比下降 8.5 个百分点，同比上升 28.6 个百分点，二、三线城市环比分别上升 2.0、2.9 个百分点，同比分别上升 2.4、1.3 个百分点。

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-21.6%、-74.7%、-0.5%



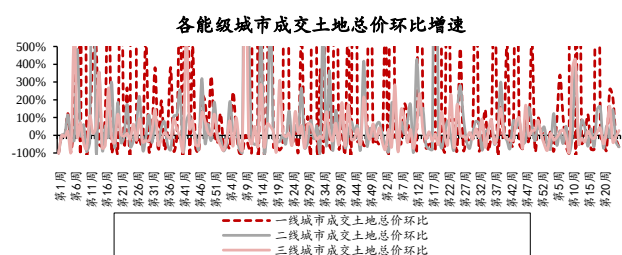
资料来源：中指院、中银证券

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-20.2%、-50.0%、-21.2%



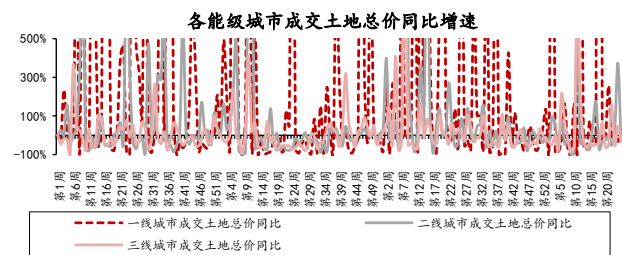
资料来源：中指院、中银证券

图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为-67.1%、-65.7%、27.4%



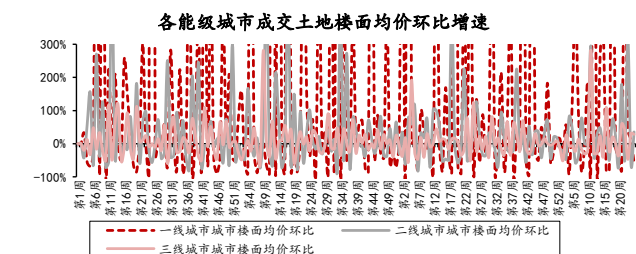
资料来源：中指院、中银证券

图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为10.7%、-29.4%、-31.6%



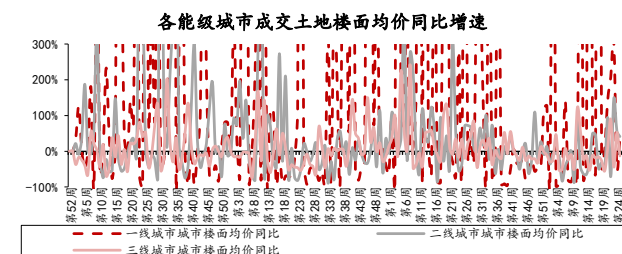
资料来源：中指院、中银证券

图表 33. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为-57.9%、35.6%、28.0%



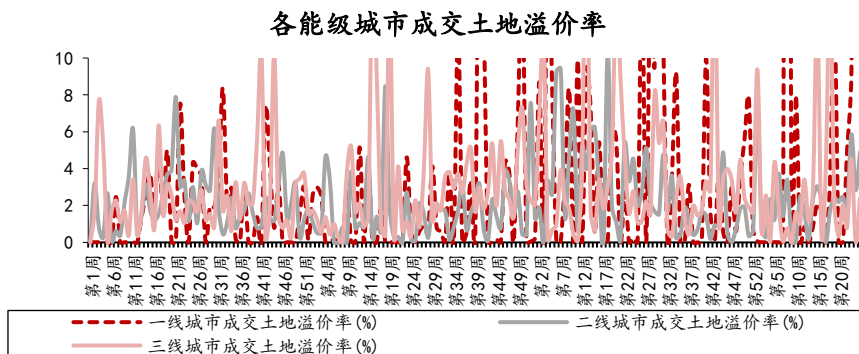
资料来源：中指院、中银证券

图表 34. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为38.8%、41.3%、-13.2%



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28.6%、4.9%、2.4%

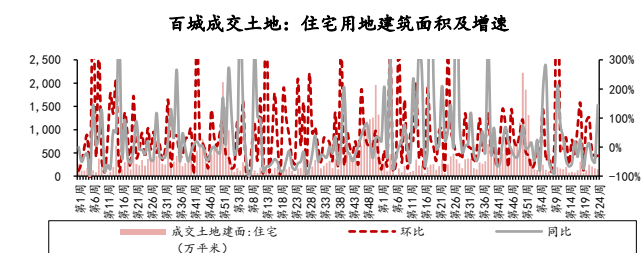


资料来源：中指院、中银证券

2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪

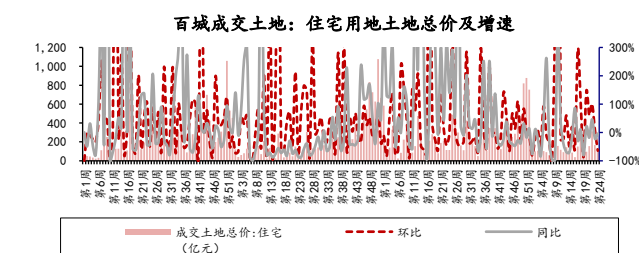
百城成交住宅土地规划建筑面积为 150.0 万平方米，环比下降 29.1%，同比上升 144.5%；成交住宅土地总价 109.5 亿元，环比下降 64.7%，同比下降 4.3%；成交住宅土地楼面均价为 7298.7 元/平方米，环比下降 50.2%，同比下降 60.9%；百城成交住宅类用地溢价率为 13.9%，环比上升 5.7 个百分点，同比上升 6.4 个百分点。

图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 150.0 万平方米，环比下降 29.1%，同比上升 144.5%



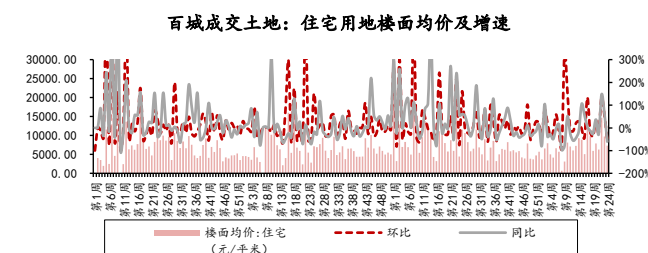
资料来源：中指院、中银证券

图表 37. 百城成交住宅土地总价为 109.5 亿元，环比下降 64.7%，同比下降 4.3%



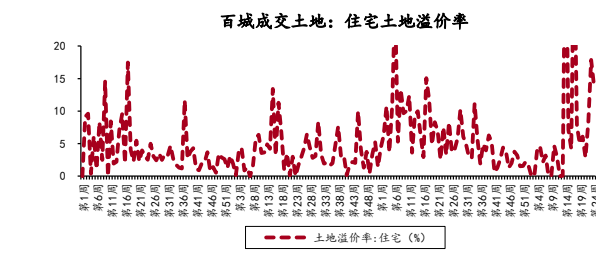
资料来源：中指院、中银证券

图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 7298.7 元/平方米，环比下降 50.2%，同比下降 60.9%



资料来源：中指院、中银证券

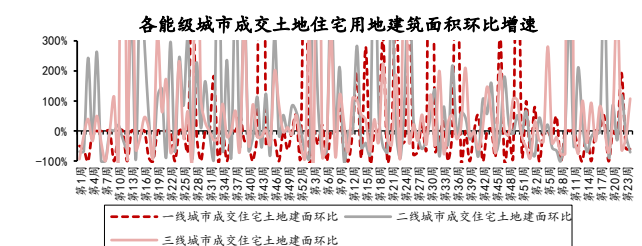
图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 13.9%，环比上升 5.7 个百分点，同比上升 6.4 个百分点



资料来源：中指院、中银证券

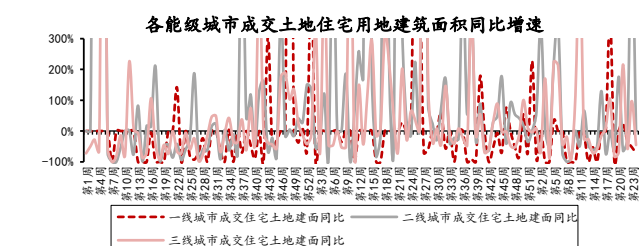
从不同城市能级的住宅类土地市场情况来看，本周一、二、三线土地建筑面积分别为 3.7、30.7、115.6 万平方米，一、二、三线城市环比增速分别为-59.9%、-71.0%、107.5%，一、二、三线城市同比增速分别为-71.2%、-0.7%、-45.3%；一、二、三线城市住宅类成交土地总价分别为 35.3、24.0、50.3 亿元，一、二、三线城市环比增速分别为-47.1%、-64.8%、61.0%，一、二、三线城市同比增速分别为 159.8%、-7.5%、-31.4%；一、二、三线城市住宅类平均楼面价分别为 96049.0、7805.9、4347.0 元/平，一、二、三线城市环比增速分别为 32.1%、21.2%、-22.4%，一、二、三线城市同比增速 803.1%、-6.9%、25.5%；一、二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 114.3%、9.2%、5.9%，一、三线城市溢价率环比分别上升 38.9、5.8 个百分点，同比分别上升 114.3、3.1 个百分点，二线城市溢价率环比下降 1.4 个百分点，同比上升 3.8 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为-59.9%、-71.0%、107.5%



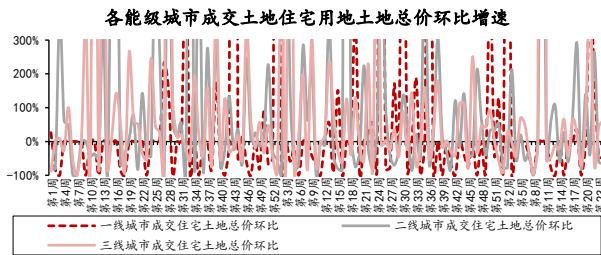
资料来源：中指院、中银证券

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-71.2%、-0.7%、-45.3%



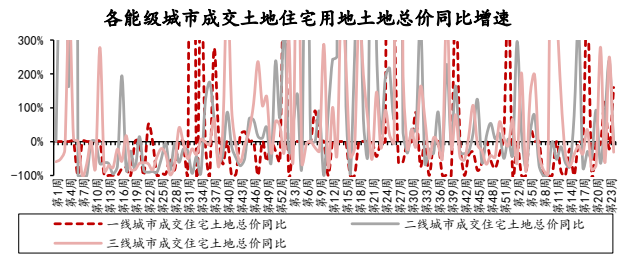
资料来源：中指院、中银证券

图表 42. 一、二、三线城市住宅成交土地总价环比增速为 -47.1%、-64.8%、61.0%



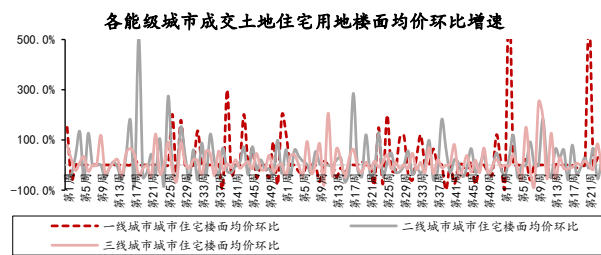
资料来源：中指院、中银证券

图表 43. 一、二、三线城市住宅成交土地总价同比增速分别为 159.8%、-7.5%、-31.4%



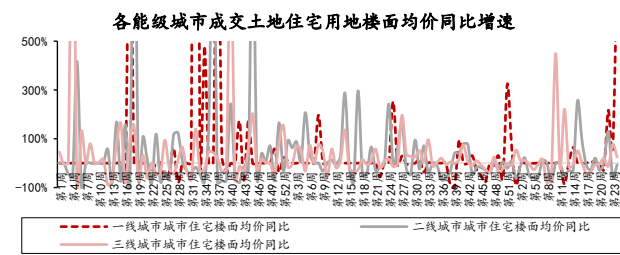
资料来源：中指院、中银证券

图表 44. 一、二、三线城市住宅成交楼面均价环比增速为 32.1%、21.2%、-22.4%



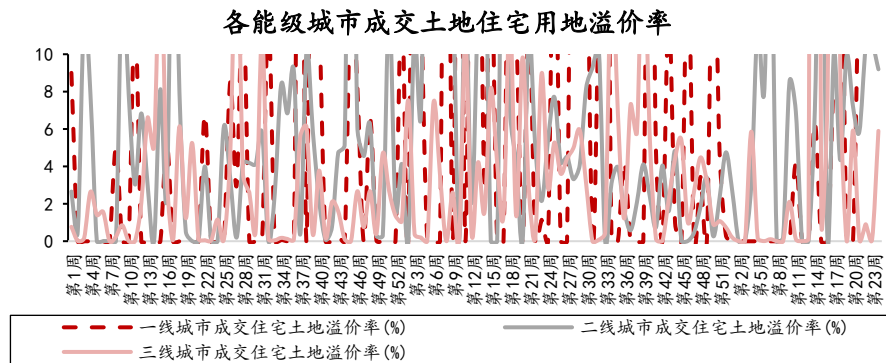
资料来源：中指院、中银证券

图表 45. 一、二、三线城市住宅成交楼面均价同比增速为 803.1%、-6.9%、25.5%



资料来源：中指院、中银证券

图表 46. 一、二、三线城市住宅类成交土地溢价率分别为 114.3%、9.2%、5.9%



资料来源：中指院、中银证券

3 本周行业政策梳理

中央

国务院：国家统计局发布：1) 1-5 月份，全国房地产开发投资 3.0 万亿元，同比下降 16.2%（按可比口径计算）；其中，住宅投资 2.3 万亿元，下降 15.6%；2) 5 月一线城市商品住宅销售价格环比上涨，二三线城市环比下降，一二三线城市同比降幅总体收窄。

住房和城乡建设部：住房和城乡建设部与国家数据局近日印发通知，全面建立房屋建筑统一代码制度，赋予房屋建筑唯一身份标识。

地方

北京：规划和自然资源委员会网站发布了 2026 年第六轮拟供应商品住宅用地清单，共涉及 3 宗地，土地面积约 7 公顷，建筑规模约 19 万平方米，上述用地拟于近期供应。

广州：白云区黄边北路北侧 AB2902026 地块即将于 6 月 15 日开拍，起拍价 10.9 亿元，起拍楼面价 2.17 万/平方米。据市场消息，截至报名结束，保利、越秀、国贸 3 家房企已报名参拍。

深圳：前海桂湾板块一宗纯居住用地（宗地号 T201-0233）正式拍卖，起始价为 16.45 亿元。截至发稿，地块竞拍第 253 轮，报价 32.9 亿元，楼面价 9.0 万元/平方米，溢价率 100%。

长春：规划和自然资源局发布公告，以挂牌方式出让高新区一宗普通商品住房用地，土地面积约 5.08 万平方米，起始价约 3.1 亿元。

石家庄：经市政府批准，该市公共资源交易中心以拍卖方式出让 4 宗住宅类地块，采用组合出让、整体竞价模式，总起价 9.78 亿元。

宜宾：自然资源和规划局决定以拍卖方式出让叙州区高铁南片区两宗普通商品住房用地，总面积约 12.4 万平方米，总起拍价约 7.12 亿元，拍卖活动定于 2026 年 7 月 3 日举行。

杭州：桐庐县挂牌 1 宗低密宅地，出让面积约 6.98 万平方米，容积率 1.01，起始价 5.51 亿元，起始楼面价 0.8 万元/m²，预计 7 月 13 日出让。

台州：温岭市挂牌 1 宗宅地，地块编号为 XQ050209（A），位于城西街道中心大道南侧、中华北路东侧，出让面积 3.0 万平方米，容积率 1.65，建筑面积 5.0 平方米。

绍兴：市区 2026 年度国有建设用地供应总量控制在约 1120 公顷。其中住宅用地约 155 公顷，包含商品房用地 154.6 公顷，其他住宅用地 0.467 公顷，占比 13.8%。

广州：根据《指引》，黄埔区城中村改造项目被征收人满足每户拥有一套住房的前提下，允许房票在本项目被征收人间互相转让，每张房票允许实名转让一次，使用期限不变，且不得分割转让。转让人首次发布房票转让价格不得低于房票票面金额的 9 折，转让发布时间满 7 天后，可在每周六、日修改一次房票转让价格。

成都：中海·桐梓林万宸、保利·天奕、国贸·天樾锦颂等 9 个全新项目集中入市，成都三环内今年新房供应总量约 2400 套，成为主城高端改善市场的重要载体。

丽水：丽水遂昌县挂牌 1 宗低密宅地，起价 1.0 亿元，起始楼面价 2803 元/m²，预计 7 月 8 日出让。该地块位于云峰街道，容积率 1.0-1.1。

香港：特区政府就首份五年规划（2026—2030）展开公众咨询，为期两个月。规划聚焦增加房屋供应，提供简约公屋，有序取缔劣质“劏房”，加快土地发展及旧区更新。

重庆：规划和自然资源局公示广阳湾片区规划，明确以科研教育和品质居住为主要功能，规划建设用地 628.4 公顷，其中居住用地超 3200 亩。

杭州：萧山区江南科技城南单元地块由杭州金恒房地产开发有限公司（金帝）竞得，成交总价 15.1 亿元，成交楼面价 2.1 万元/平方米，溢价率 33.6%。

南京：江北新区规划和自然资源局发布公告，以挂牌方式出让两幅普通商品住房用地，总面积约 6.5 万平方米，起始总价合计 11.4 亿元，挂牌竞价期为 2026 年 7 月 6 日至 15 日。

长沙：出让一宗地，该地块编号为[2026]长沙市 026 号，位于潇湘北路与雅旺路交叉口西北角，土地出让面积约 5.5 万平方米，规划建筑面积约 11 万平方米，容积率 2.0，起始价与成交价均为 3.7 亿元。

大连：自然资源局挂牌出让两宗普通商品住房用地，起始价合计 6.4 亿元，竞买人须同时申请一并报价。

佛山：自然资源局禅城分局挂牌出让禅港路北侧、湖二路西侧一宗商住用地，面积约 3.5 万 m^2 ，起始价 5.4 亿元，挂牌期 7 月 5 日至 15 日。

绍兴：诸暨市浣东街道 1 宗低密宅地底价成交，由地方国资竞得，总代价 5 亿元，楼面价 6174 元/ m^2 ，容积率 1.01-1.05。

长垣：自然资源和规划局挂牌出让 G2023-39 地块，宗地面积 6.6 万平方米，起始价 2.2 亿元，用途为安置商品住房用地兼容零售商业，挂牌时间为 7 月 6 日至 7 月 17 日。

上海：张江孙桥社区挂牌一宗地块，该地块出让面积 0.8 万平方米，容积率 2.2，规划计容建筑面积约 1.8 万平方米，起拍总价预计不到 7 亿元。

广州：荔湾山村城中村改造项目首期安置房地获批，该项目总用地面积 67 公顷，位于白鹅潭商务区核心辐射圈，是广州市首批“依法征收、净地出让”新模式试点项目之一。

深圳：1) 罗湖螺岭旧改规划正式过审，位于罗湖东门街道，本次改造一共涵盖 39 宗地块，总用地约 23.7 公顷，居住用地占比近 6 成，教育用地超 2 成；2) 龙岗平湖、园山、龙城三个旧改项目同步调整，岗已有多个旧改单元因未按期完成规划报批而失效，同时超过 40 个项目申请延期。

杭州：出让 2 宗涉宅用地，分别位于萧山区与临安区，总出让面积 9.3 万平方米，合计揽金 18.2 亿元。

南京：溧水区挂牌 1 宗宅地，编号 NO.溧水 2026G05，位于永阳街道，面积约 3.7 万 m^2 ，容积率 1.01-1.2，起始价 2.5 亿元。

青岛：拟出让崂山一宗低密商住地，该地块位于辽阳东路北、蜀山路西，与崂山壹号院相邻，总建面约 5.1 万平方米，容积率仅 1.3，起拍楼面地价 1.9 万元/平方米，总起拍金额 9.7 亿元。

苏州：吴中区两宗涉宅用地完成出让，总成交金额 11.1 亿元，两宗地块均以底价成交。

宁波：宁海出让一宗住宅用地，该地块出让面积 6.7 万平方米，容积率 1.2，计容建筑面积 8.1 万平方米。地块起始总价与成交总价均为 2.1 亿元，折合楼面价 2604 元/平方米。

绍兴：1) 自然资源和规划局公告拍卖出让越城区 YC-16A-06-01 地块，土地面积 4.4 万平方米，用途为普通商品住房用地，起始价 2.7 亿元；2) 诸暨出让 1 宗商住地，地块起始总价与成交总价均为 6.3 亿元，折合楼面价 6107 元/平方米。

图表 47. 2026 年第 25 周大事件

类型	时间	内容
中央	2026/6/17	国务院：国家统计局发布：1) 1-5 月份，全国房地产开发投资 3.0 万亿元，同比下降 16.2%（按可比口径计算）；其中，住宅投资 2.3 万亿元，下降 15.6%；2) 5 月一线城市商品住宅销售价格环比上涨，二三线城市环比下降，一二三线城市同比降幅总体收窄。
	2026/6/18	住房和城乡建设部：住房和城乡建设部与国家数据局近日印发通知，全面建立房屋建筑统一代码制度，赋予房屋建筑唯一身份标识。
地方	2026/6/15	北京：规划和自然资源委员会网站发布了 2026 年第六轮拟供应商品住宅用地清单，共涉及 3 宗地，土地面积约 7 公顷，建筑规模约 19 万平方米，上述用地拟于近期供应。
		广州：白云区黄边北路北侧 AB2902026 地块即将于 6 月 15 日开拍，起拍价 10.9 亿元，起拍楼面价 2.17 万/平方米。据市场消息，截至报名结束，保利、越秀、国贸 3 家房企已报名参拍。
		深圳：前海桂湾板块一宗纯居住用地（宗地号 T201-0233）正式拍卖，起始价为 16.45 亿元。截至发稿，地块竞拍第 253 轮，报价 32.9 亿元，楼面价 9.0 万元/平方米，溢价率 100%。
		长春：规划和自然资源局发布公告，以挂牌方式出让高新区一宗普通商品住房用地，土地面积约 5.08 万平方米，起始价约 3.1 亿元。
		石家庄：经市政府批准，该市公共资源交易中心以拍卖方式出让 4 宗住宅类地块，采用组合出让、整体竞价模式，总起拍价 9.78 亿元。
		宜宾：自然资源和规划局决定以拍卖方式出让叙州区高铁南片区两宗普通商品住房用地，总面积约 12.4 万平方米，总起拍价约 7.12 亿元，拍卖活动定于 2026 年 7 月 3 日举行。
		杭州：桐庐县挂牌 1 宗低密宅地，出让面积约 6.98 万平方米，容积率 1.01，起始价 5.51 亿元，起始楼面价 0.8 万元/㎡，预计 7 月 13 日出让。
		台州：温岭市挂牌 1 宗宅地，地块编号为 XQ050209（A），位于城西街道中心大道南侧、中华北路东侧，出让面积 3.0 万平方米，容积率 1.65，建筑面积 5.0 平方米。
		绍兴：市区 2026 年度国有建设用地供应总量控制在约 1120 公顷。其中住宅用地约 155 公顷，包含商品房用地 154.6 公顷，其他住宅用地 0.467 公顷，占比 13.8%。
		广州：根据《指引》，黄埔区城中村改造项目被征收人满足每户拥有一套住房的前提下，允许房票在本项目被征收人之间互相转让，每张房票允许实名转让一次，使用期限不变，且不得分割转让。转让人首次发布房票转让价格不得低于房票票面金额的 9 折，转让发布时间满 7 天后，可在每周六、日修改一次房票转让价格。
	2026/6/16	成都：中海·桐梓林万宸、保利·天奕、国贸·天樾锦颂等 9 个全新项目集中入市，成都三环内今年新房供应总量约 2400 套，成为主城高端改善市场的重要载体。
		丽水：丽水遂昌县挂牌 1 宗低密宅地，起价 1.0 亿元，起始楼面价 2803 元/㎡，预计 7 月 8 日出让。该地块位于云峰街道，容积率 1.0-1.1。
		香港：特区政府就首份五年规划（2026—2030）展开公众咨询，为期两个月。规划聚焦增加房屋供应，提供简约公屋，有序取缔劣质“劏房”，加快土地发展及旧区更新。
	2026/6/17	重庆：规划和自然资源局公示广阳湾片区规划，明确以科研教育和品质居住为主要功能，规划建设用地 628.4 公顷，其中居住用地超 3200 亩。
		杭州：萧山区江南科技城南单元地块由杭州金恒房地产开发有限公司（金帝）竞得，成交总价 15.1 亿元，成交楼面价 2.1 万元/平方米，溢价率 33.6%。
		南京：江北新区规划和自然资源局发布公告，以挂牌方式出让两幅普通商品住房用地，总面积约 6.5 万平方米，起始总价合计 11.4 亿元，挂牌竞价期为 2026 年 7 月 6 日至 15 日。
		长沙：出让一宗地，该地块编号为[2026]长沙市 026 号，位于潇湘北路与雅旺路交叉口西北角，土地出让面积约 5.5 万平方米，规划建筑面积约 11 万平方米，容积率 2.0，起始价与成交价均为 3.7 亿元。
		大连：自然资源局挂牌出让两宗普通商品住房用地，起始价合计 6.4 亿元，竞买人须同时申请并一并报价。
		佛山：自然资源局禅城分局挂牌出让禅港路北侧、湖二路西侧一宗商住用地，面积约 3.5 万㎡，起始价 5.4 亿元，挂牌期 7 月 5 日至 15 日。
		绍兴：诸暨市浣东街道 1 宗低密宅地底价成交，由地方国资竞得，总代价 5 亿元，楼面价 6174 元/㎡，容积率 1.01-1.05。
		长垣：自然资源和规划局挂牌出让 G2023-39 地块，宗地面积 6.6 万平方米，起始价 2.2 亿元，用途为安置商品住房用地兼容零售商业，挂牌时间为 7 月 6 日至 7 月 17 日。
	2026/6/18	上海：张江孙桥社区挂牌一宗地块，该地块出让面积 0.8 万平方米，容积率 2.2，规划计容建筑面积约 1.8 万平方米，起拍总价预计不到 7 亿元。
		广州：荔湾山村城中村改造项目首期安置房地获批，该项目总用地面积 67 公顷，位于白鹅潭商务区核心辐射圈，是广州市首批“依法征收、净地出让”新模式试点项目之一。
		深圳：1) 罗湖螺岭旧改规划正式过审，位于罗湖东门街道，本次改造一共涵盖 39 宗地块，总用地约 23.7 公顷，居住用地占比近 6 成，教育用地超 2 成；2) 龙岗平湖、园山、龙城三个旧改项目同步调整，岗已有多个月旧改单元因未按期完成规划报批而失效，同时超过 40 个项目申请延期。
		杭州：出让 2 宗涉宅用地，分别位于萧山区与临安区，总出让面积 9.3 万平方米，合计揽金 18.2 亿元。
		南京：溧水区挂牌 1 宗宅地，编号 NO.溧水 2026G05，位于永阳街道，面积约 3.7 万㎡，容积率 1.01-1.2，起始价 2.5 亿元。
		青岛：拟出让崂山一宗低密商住地，该地块位于辽阳东路北、蜀山路西，与崂山壹号院相邻，总建面约 5.1 万平方米，容积率仅 1.3，起拍楼面地价 1.9 万元/平方米，总起拍金额 9.7 亿元。
		苏州：吴中区两宗涉宅用地完成出让，总成交金额 11.1 亿元，两宗地块均以底价成交。
		宁波：宁海出让一宗住宅用地，该地块出让面积 6.7 万平方米，容积率 1.2，计容建筑面积 8.1 万平方米。地块起始总价与成交总价均为 2.1 亿元，折合楼面价 2604 元/平方米。
		绍兴：1) 自然资源和规划局公告拍卖出让越城区 YC-16A-06-01 地块，土地面积 4.4 万平方米，用途为普通商品住房用地，起始价 2.7 亿元；2) 诸暨出让 1 宗商住地，地块起始总价与成交总价均为 6.3 亿元，折合楼面价 6107 元/平方米。

资料来源：各地政府官网、地产观点网、中银证券

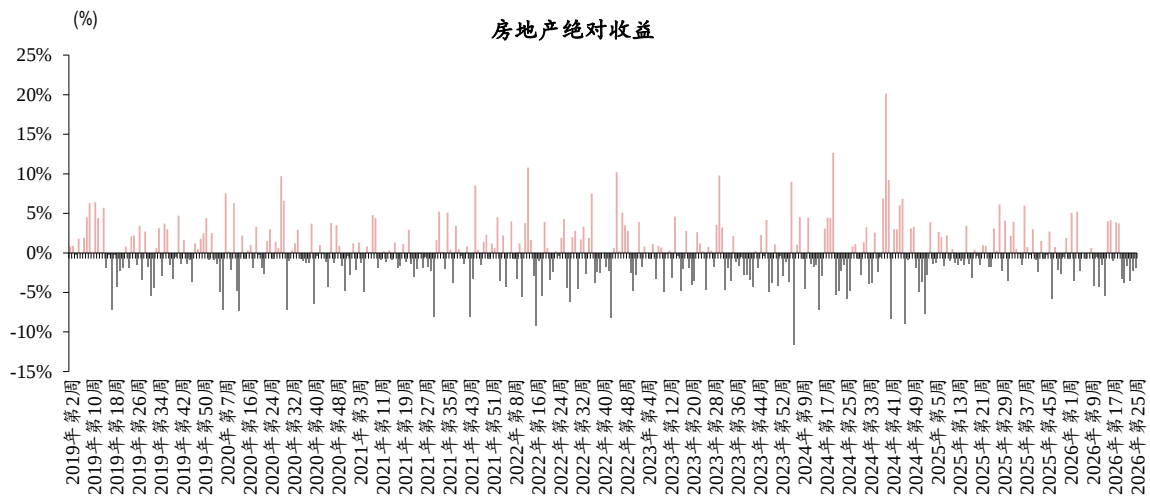
4 本周板块表现回顾

本周（6月13日-6月18日），在大盘表现方面，上证指数收于4090点，较上周上升58.97点，涨跌幅为1.5%；创业板指收于4252点，较上周上升422.04点，涨跌幅为11.0%；沪深300指数收于4942点，较上周上升164.28点，涨跌幅为3.4%。

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有电子、通信、建筑材料，涨跌幅分别为17.5%、14.9%、11.7%；涨跌幅靠后的行业依次为煤炭、银行、石油石化，涨跌幅分别为-10.6%、-6.3%、-5.7%。

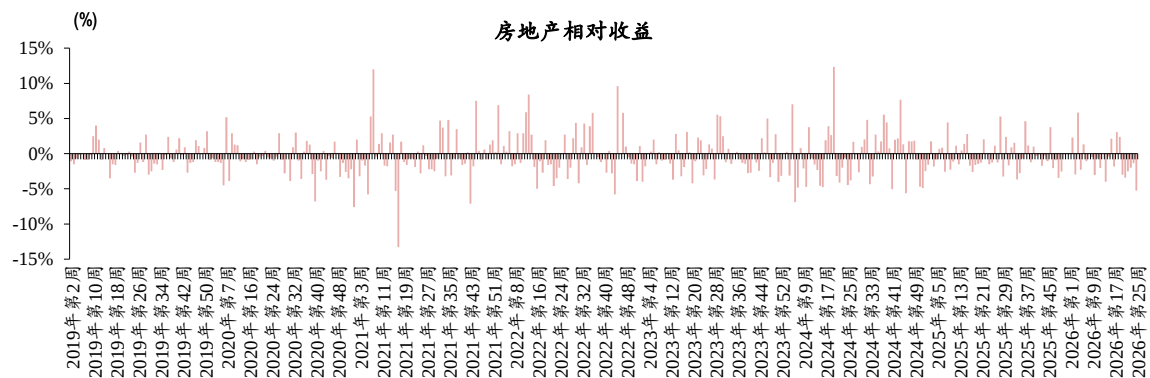
板块相对收益有所下降。房地产行业绝对收益为-1.8%，较上周上升0.4pct，房地产行业相对收益（相对沪深300）为-5.3%，较上周下降3.9pct。房地产板块PE为10.87X，较上周下降0.44X。

图表 48. 房地产行业绝对收益为-1.8%，较上周上升 0.4 个百分点



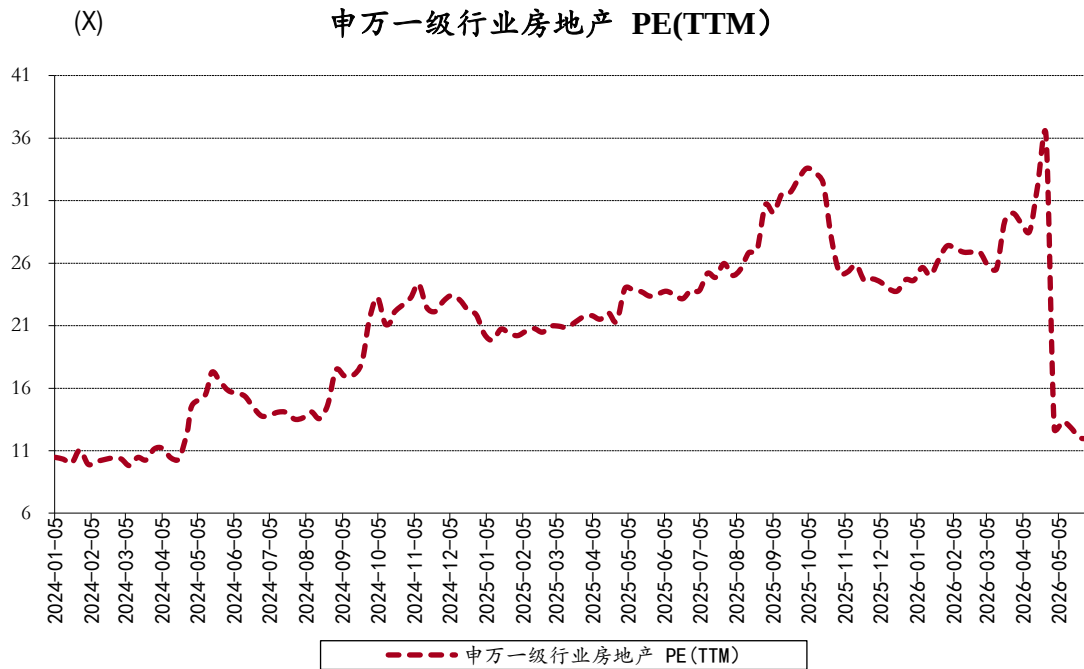
资料来源：同花顺、中银证券

图表 49. 房地产行业相对沪深 300 收益为-5.3%，较上周下降 3.9 个百分点



资料来源：同花顺、中银证券

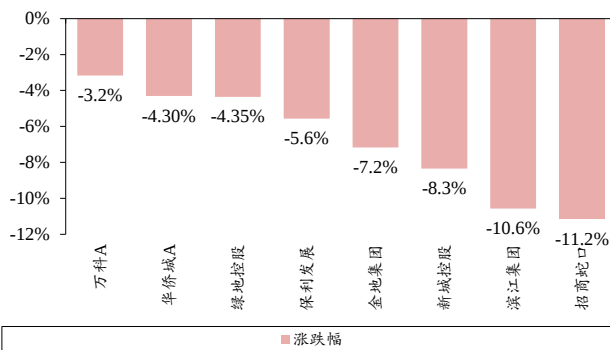
图表 50. 房地产板块 PE 为 10.87X，较上周下降 0.44X



资料来源：同花顺、中银证券

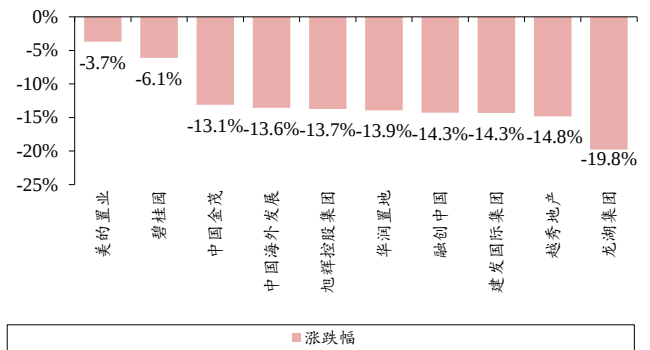
在我们重点跟踪房地产行业股票中，本周 A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为万科 A、华侨城 A、绿地控股，涨跌幅分别为-3.2%、-4.3%、-4.3%，涨跌幅靠后的三家公司依次为招商蛇口、滨江集团、新城控股，涨跌幅分别为-11.2%、-10.6%、-8.3%。港股涨跌幅靠前的三家公司依次为美的置业、碧桂园、中国金茂，涨跌幅分别为-3.7%、-6.1%、-13.1%，涨跌幅靠后的三家公司依次为龙湖集团、越秀地产、建发国际集团，涨跌幅分别为-19.8%、-14.8%、-14.3%。

图表 51. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为万科 A、华侨城 A、绿地控股



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美的置业、碧桂园、中国金茂



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:

鑫苑服务: 冯波先生、田文智先生及赵霞女士已被罢免其各自的执行董事、非执行董事及独立非执行董事职务。

九龙仓置: 宣布委任邓日燊先生为新增独立非执行董事。

北辰实业: 本公司董事会同意聘任高新勇先生为本公司副总经理。

津投城开: 刘德宇先生辞任董事。

彩生活: Timothy David Gildner 先生辞任公司非执行董事

时代中国控股: 本公司执行董事为岑钊雄先生、关建辉先生、白锡洪先生、李强先生、岑兆雄先生及牛霖昊先生; 以及本公司独立非执行董事为靳庆军先生、孙惠女士及黄伟文先生。

股权变动公告:

荣安地产: 荣安集团解除质押 1.4 亿股股份, 占公司总股本的 4.3%, 解除质押后, 荣安集团累计质押股份 15.3 亿股, 占公司总股本的 47.9%。

张江高科: 公司拟将所持有的上海张江科学之门科技发展有限公司 16.5% 股权非公开协议转让给上海张江(集团)有限公司。

百联股份: 公司自股东会审议通过之日起 12 个月内在不低于人民币 1 亿元(含)且不高于人民币 2 亿元(含)的额度范围内, 通过集中竞价交易方式以不超过人民币 12.5 元/股(含)的价格回购人民币普通股 A 股股份。

城投控股: 公司拟回购股份的资金总额不低于人民币 0.5 亿元, 不超过人民币 1 亿元。本次回购股份价格不超过人民币 6.03 元/股(含), 以集中竞价交易方式回购股份数量 829 万股~1.7 千万股, 回购股份占总股本比例 0.33%~0.66%。

经营数据公告:

华润置地: 2026 年 5 月公司合同销售金额 235.1 亿元, 同比增长 28.1%; 合同销售面积 52.1 万平方米, 同比减少 19.7%; 1-5 月累计销售金额 935.1 亿元, 同比增长 7.7%; 累计合同销售面积 236.4 万平方米, 同比减少 26.6%。

富力地产: 2026 年 5 月公司合同销售金额 10.3 亿元, 合同销售面积 7.9 万平方米; 1-5 月累计销售金额 48.9 亿元; 累计合同销售面积 50.8 万平方米。

福星股份: 2025 年营业收入 3.8 亿元, 同比下降 56.21%; 归属于上市公司股东的净利润-4.1 亿元, 同比下降 58.71%。

融信中国: 2026 年 5 月公司合同销售金额 2.6 亿元; 合同销售面积 1.97 万平方米; 1-5 月累计销售金额 1.11 亿元; 累计合同销售面积 9.3 万平方米。

建业地产: 2026 年 5 月公司合同销售金额 6.96 亿元, 同比增长 1.2%; 合同销售面积 10.5 万平方米, 同比增长 7.0%; 1-5 月累计销售金额 29.2 亿元, 同比减少 14.1%; 累计合同销售面积 4.43 万平方米, 同比减少 19.0%。

世贸集团: 2026 年 5 月公司合同销售金额 12.2 亿元; 合同销售面积 9.7 万平方米; 1-5 月累计销售金额 69.5 亿元, 累计合同销售面积 56.7 万平方米。

华侨城 A: 2026 年 5 月公司合同销售金额 10.5 亿元, 合同销售面积 8.5 万平方米; 1-5 月累计销售金额 43.2 亿元; 累计合同销售面积 33.2 万平方米。

远洋集团: 2026 年 5 月公司合同销售金额 17.3 亿元, 合同销售面积 17.6 万平方米; 1-5 月累计销售金额 64 亿元; 累计合同销售面积 50.4 万平方米。

港龙中国地产: 2026 年 1-5 月累计销售金额 6 亿元。

合生创展集团: 2026 年 5 月公司合同销售金额 7.4 亿元, 合同销售面积 2647 平方米; 1-5 月累计销售金额 5.9 亿元, 累计合同销售面积 14.4 万平方米。

其他重要公告：

金融街：截至 2025 年 12 月 31 日年度末期股息为每股 0.145 元。

滨江集团：公司以 2025 年 12 月 31 日的总股本 31 亿股为基数，向全体股东每 10 股派 0.68 元人民币现金红利。

荣盛发展：公司作为被告请求向原告支付工程款 2,629.8 万元、利息及诉讼费用、保全费用并承担相应的连带责任。

招商蛇口：公司成功发行 2026 年第一期公司债券，实际发行规模 30.9 亿元，票面利率 1.5%，期限 3 年。

金融街：公司成功发行 2026 年度第二期中期票据，实际发行规模 18.5 亿元，票面利率 2.7%，期限 5 年。

京能置业：公司股票交易连续两个交易日内日收盘价格跌幅偏离值累计超过 20%，根据规定，属于股票交易异常波动。

建发股份：公司 2025 年年度权益分派实施，每股派发现金红利 0.5 元（含税）。公司于 2026 年 2 月 11 日实施 2025 年度中期分红，每股派发现金红利 0.2 元（含税）。

越秀地产：“22 穗建 06”将于 6 月 24 日付息，当期票面利率为 3.4%，每张面值 1000 元的本期债券派发利息 33.7 元(含税)。

新希望服务：截至 2025 年 12 月 31 日年度末期股息为每股 0.08 元。

中国金茂：公司间接全资附属公北京亦城同意收购而嘉兴琮茂同意出售天津体茂 51%的股权及债权债务约人民币 5.2 亿元，总对价约为人民币 8.8 亿元。

润华服务：董事会已议决宣派及派发特别股息每股本公司普通股 0.05 港元，总额约为 0.2 亿 HKD。

天保基建：以公司现有总股本 11.1 亿股为基数，向全体股东每 10 股派 0.10 元人民币现金（含税）。

招商蛇口：发布 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券，债券简称：“22 蛇口 04”。本期债券发行总额 10.0 亿元，期限 5 年，债券利率 3.4%，每张派息额为人民币 3.4 元。

陆家嘴：公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券募集，公司拟申请注册发行各类债券产品总规模不超过 100 亿元。本次债券拟注册规模不超过 40 亿元（含 40 亿元）。

中国国贸：公司以 2025 年 12 月 31 日的总股本 10.1 亿股为基数，每股派发现金红利 1.1 元（含税），共计派发现金红利 10.8 亿元。

世荣兆业：以公司 2025 年 12 月 31 日总股本 80.9 亿股为基数，向全体股东每 10 股派送现金股利 0.2 元（含税），共计派发现金股利 0.1 亿元，2025 年度剩余未分配利润结转入下一年度。

渝开发：以 2025 年 12 月 31 日公司总股本 8.4 亿股为基数拟向全体股东按每 10 股派发现金 0.1 元(含税)，不送红股，不以公积金转增股本。本次现金分红总额 844 万元。

图表 53. 2026 年第 25 周（6 月 13 日-6 月 19 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	鑫苑服务	冯波先生、田文智先生及赵霞女士已被罢免其各自的执行董事、非执行董事及独立非执行董事职务。
	九龙仓置业	宣布委任邓日燊先生为新增独立非执行董事。
	北辰实业	本公司董事会同意聘任高新勇先生为本公司副总经理。
	津投城开	刘德宇先生辞任董事。
	彩生活	Timothy David Gildner 先生辞任公司非执行董事
股权变动公告	时代中国控股	本公司执行董事为岑钊雄先生、关建辉先生、白锡洪先生、李强先生、岑兆雄先生及牛霁旻先生；以及本公司独立非执行董事为靳庆军先生、孙惠女士及黄伟文先生。
	荣安地产	荣安集团解除质押 1.4 亿股股份，占公司总股本的 4.3%，解除质押后，荣安集团累计质押股份 15.3 亿股，占公司总股本的 47.9%。
	张江高科	公司拟将所持有的上海张江科学之门科技发展有限公司 16.5%股权非公开协议转让给上海张江（集团）有限公司。
	百联股份	公司自股东会审议通过之日起 12 个月内在不低于人民币 1 亿元（含）且不高高于人民币 2 亿元（含）的额度范围内，通过集中竞价交易方式以不超过人民币 12.5 元/股（含）的价格回购人民币普通股 A 股股份。
经营数据公告	城投控股	公司拟回购股份的资金总额不低于人民币 0.5 亿元，不超过人民币 1 亿元。本次回购股份价格不超过人民币 6.03 元/股（含），以集中竞价交易方式回购股份数量 829 万股~1.7 千万股，回购股份占总股本比例 0.33%~0.66%。
	华润置地	2026 年 5 月公司合同销售金额 235.1 亿元，同比增长 28.1%；合同销售面积 52.1 万平方米，同比减少 19.7%； 1-5 月累计销售金额 935.1 亿元，同比增长 7.7%；累计合同销售面积 236.4 万平方米，同比减少 26.6%。
	富力地产	2026 年 5 月公司合同销售金额 10.3 亿元，合同销售面积 7.9 万平方米； 1-5 月累计销售金额 48.9 亿元；累计合同销售面积 50.8 万平方米。
	福星股份	2025 年营业收入 3.8 亿元，同比下降 56.21%；归属于上市公司股东的净利润-4.1 亿元，同比下降 58.71%。
	融信中国	2026 年 5 月公司合同销售金额 2.6 亿元；合同销售面积 1.97 万平方米； 1-5 月累计销售金额 1.11 亿元；累计合同销售面积 9.3 万平方米。
	建业地产	2026 年 5 月公司合同销售金额 6.96 亿元，同比增长 1.2%；合同销售面积 10.5 万平方米，同比增长 7.0%； 1-5 月累计销售金额 29.2 亿元，同比减少 14.1%；累计合同销售面积 4.43 万平方米，同比减少 19.0%。
	世贸集团	2026 年 5 月公司合同销售金额 12.2 亿元；合同销售面积 9.7 万平方米； 1-5 月累计销售金额 69.5 亿元，累计合同销售面积 56.7 万平方米。
	华侨城 A	2026 年 5 月公司合同销售金额 10.5 亿元，合同销售面积 8.5 万平方米； 1-5 月累计销售金额 43.2 亿元；累计合同销售面积 33.2 万平方米。
	远洋集团	2026 年 5 月公司合同销售金额 17.3 亿元，合同销售面积 17.6 万平方米； 1-5 月累计销售金额 64 亿元；累计合同销售面积 50.4 万平方米。
	港龙中国地产	2026 年 1-5 月累计销售金额 6 亿元。
其他重要公告	合生创展集团	2026 年 5 月公司合同销售金额 7.4 亿元，合同销售面积 2647 平方米； 1-5 月累计销售金额 5.9 亿元，累计合同销售面积 14.4 万平方米。
	金融街	截至 2025 年 12 月 31 日年度末期股息为每股 0.145 元。
	滨江集团	公司以 2025 年 12 月 31 日的总股本 31 亿股为基数，向全体股东每 10 股派 0.68 元人民币现金红利。
	荣盛发展	公司作为被告请求向原告支付工程款 2,629.8 万元、利息及诉讼费用、保全费用并承担相应的连带责任。
	招商蛇口	公司成功发行 2026 年第一期公司债券，实际发行规模 30.9 亿元，票面利率 1.5%，期限 3 年。
	金融街	公司成功发行 2026 年度第二期中期票据，实际发行规模 18.5 亿元，票面利率 2.7%，期限 5 年。
	京能置业	公司股票交易连续两个交易日内日收盘价格跌幅偏离值累计超过 20%，根据规定，属于股票交易异常波动。
	建发股份	公司 2025 年年度权益分派实施，每股派发现金红利 0.5 元（含税）。公司于 2026 年 2 月 11 日实施 2025 年度中期分红，每股派发现金红利 0.2 元（含税）。
	越秀地产	“22 穗建 06”将于 6 月 24 日付息，当期票面利率为 3.4%，每张面值 1000 元的本期债券派发利息 33.7 元(含税)。
	新希望服务	截至 2025 年 12 月 31 日年度末期股息为每股 0.08 元。
	中国金茂	公司间接全资附属公北京亦城同意收购而嘉兴琮茂同意出售天津体茂 51%的股权及债权本息约人民币 5.2 亿元，总对价约为人民币 8.8 亿元。
	润华服务	董事会已议决宣派及派发特别股息每股本公司普通股 0.05 港元，总额约为 0.2 亿 HKD。
	天保基建	以公司现有总股本 11.1 亿股为基数，向全体股东每 10 股派 0.10 元人民币现金（含税）。
	招商蛇口	发布 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券，债券简称：“22 蛇口 04”。本期债券发行总额 10.0 亿元，期限 5 年，债券利率 3.4%，每张派息额为人民币 3.4 元。
	陆家嘴	公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券募集，公司拟申请注册发行各类债券产品总规模不超过 100 亿元。本次债券拟注册规模不超过 40 亿元（含 40 亿元）。

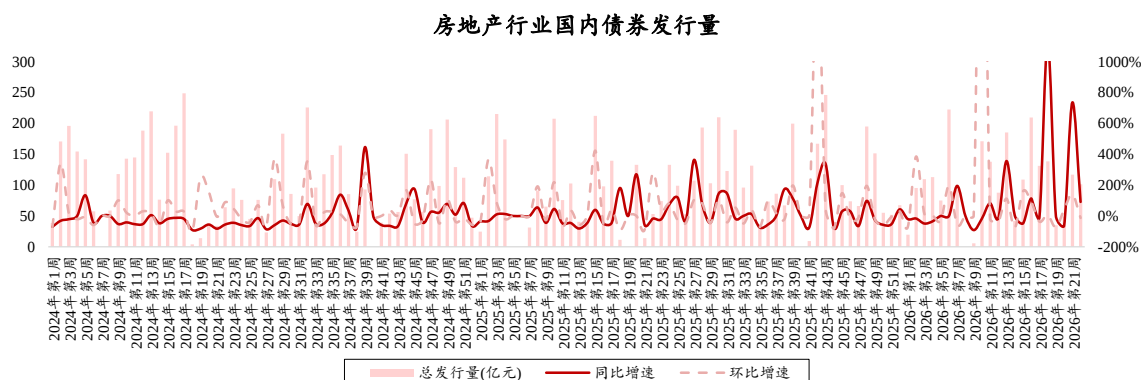
资料来源：公司公告、中银证券

6 本周房企债券发行情况

本周房企国内债券总发行量环比下降、同比上升，总偿还量同环比均上升。2026 年第 25 周（6 月 13 日-6 月 19 日）房地产行业国内债券总发行量为 152.2 亿元，环比下降 26.3%，同比上涨 53.6%（前值：55.3%）。总偿还量为 181.4 亿元，环比上涨 268.8%，同比上涨 59.6%（前值：18.5%）；净融资额为 -29.2 亿元。

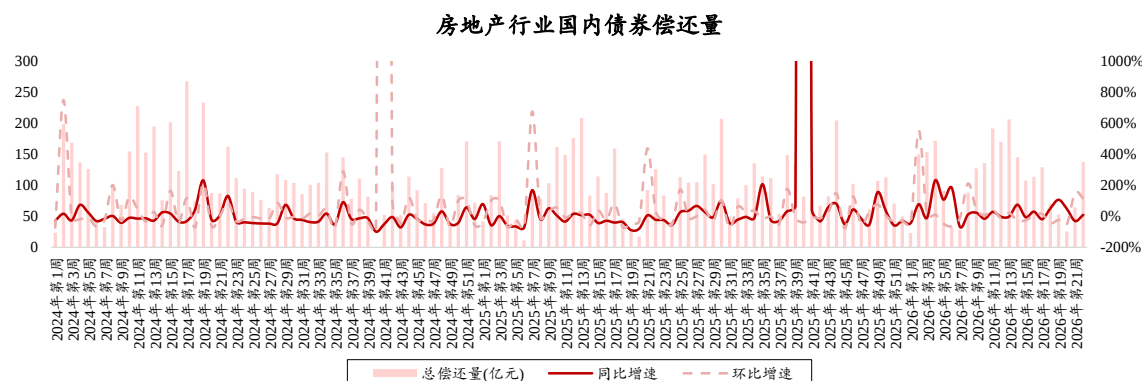
具体来看，本周债券发行量最大的房企为华润置地控股、保利发展、苏高新集团，发行量分别为 45.0、31.0、16.3 亿元。本周债券偿还量最大的房企为首创城发、首开股份、中华企业，偿还量分别为 33.0、32.0、30.9 亿元。

图表 54. 2026 年第 25 周房地产行业国内债券总发行量为 152.2 亿元，环比下降 26.3%，同比上涨 53.6%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 55. 2026 年第 25 周国内债券总偿还量为 181.4 亿元，环比上涨 268.8%，同比上涨 59.6%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 56. 2026 年第 25 周房地产行业国内债券净融资额为 -29.2 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华润置地控股、保利发展、苏高新集团，发行量分别为 45.0、31.0、16.3 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
2026-06-15	26 保利 06	保利发展	中央企业	20.00	2033-06-16	公司债
2026-06-17	26 首创城发 MTN003	首创城发	地方国有企业	15.00	2031-06-18	中期票据
2026-06-17	26 华润控股 MTN003	华润置地控股	中央企业	15.00	2029-06-18	中期票据
2026-06-16	26 华润控股 SCP002	华润置地控股	中央企业	12.00	2027-03-12	短期融资券
2026-06-16	26 华润控股 SCP001	华润置地控股	中央企业	12.00	2027-03-12	短期融资券
2026-06-15	26 保利 05	保利发展	中央企业	11.00	2031-06-16	公司债
2026-06-17	26 信达 04	信达地产	中央企业	8.50	2031-06-22	公司债
2026-06-16	26 拱墅经投 PPN001	杭拱墅	地方国有企业	8.00	2031-06-17	非公开定向债务融资工具(PPN)
2026-06-15	苏高新 1A	苏高新集团	地方国有企业	7.43	2044-01-29	资产支持证券
2026-06-16	26 华润控股 SCP003	华润置地控股	中央企业	6.00	2027-03-12	短期融资券
2026-06-15	26 豫源 02	水投资源	地方国有企业	6.00	2029-06-17	公司债
2026-06-16	26 苏州高技 MTN002	苏州高新	地方国有企业	5.00	2031-06-17	中期票据
2026-06-17	26 厦居 02	安居集团	地方国有企业	5.00	2029-06-22	公司债
2026-06-17	26 郑发 02	郑州城发	地方国有企业	5.00	2033-06-22	公司债
2026-06-16	26 颖发 V1	安徽颖发投资集团	地方国有企业	4.40	2031-06-18	公司债
2026-06-16	26 苏州高新 SCP016	苏高新集团	地方国有企业	4.00	2027-01-22	短期融资券
2026-06-16	26 苏州高新 SCP017	苏高新集团	地方国有企业	3.00	2027-01-15	短期融资券
2026-06-17	26 郑州公宅 PPN002	郑住投	地方国有企业	3.00	2031-06-22	非公开定向债务融资工具(PPN)
2026-06-15	苏高新 1C	苏高新集团	地方国有企业	1.86	2044-01-29	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首创城发、首开股份、中华企业，偿还量分别为 33.0、32.0、30.9 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
2026-06-18	21 首开 PPN003	首开股份	地方国有企业	到期	32.00	3.8	非公开定向债务融资工具(PPN)
2026-06-15	21 中企 01	中华企业	地方国有企业	到期	30.87	2.55	公司债
2026-06-15	21 首创置业 MTN002	首创城发	地方国有企业	到期	18.04	3.78	中期票据
2026-06-21	23 首创城发 MTN003	首创城发	地方国有企业	到期	15.00	2.75	中期票据
2026-06-15	23 海恒 K2	海恒控股	地方国有企业	回售	15.00	1.45	公司债
2026-06-17	24 美的置业 MTN003	美的置业	港、澳、台投资	到期	12.00	4.28	中期票据
2026-06-19	23 苏州高新 MTN004	苏高新集团	地方国有企业	到期	10.00	3.12	中期票据
2026-06-19	23 中新 01	中新集团	地方国有企业	到期	10.00	2.9	公司债
2026-06-15	21 中海 02	中海地产;中海企业	中央企业	到期	10.00	3.55	公司债
2026-06-19	23 国地 01	国贸地产	地方国有企业	回售	9.10	2.21	公司债
2026-06-15	23 万科 MTN003	万科	地方国有企业	提前偿还	8.02	3.07	中期票据
2026-06-16	23 新城 01	新城控股	私营	到期	4.00	4.5	公司债
2026-06-15	23 郑住 01	郑住投	地方国有企业	回售	4.00	1	公司债
2026-06-19	23 高速地产 MTN004	高速地产	地方国有企业	到期	1.86	3.57	中期票据
2026-06-21	25 浦软件园 SCP002	浦软件园	中央企业	到期	1.50	1.93	短期融资券

资料来源：同花顺、中银证券

7 投资建议

从3月的集中需求释放至今，动能已经逐渐开始减弱。接下来将进入到传统淡季，可能对成交量价都会有一定影响。近期上海和深圳的高溢价地块给土地市场带来了一些热度，主要也是房企补货为主。我们认为，短期内，核心城市的稀缺地段的高质量产品可能仍有机会，长期来看，仍需要二手房价格的首先企稳。

从投资角度来说，部分房企已经出现结构性改善，包括销售布局的转换、以及在拿地方面有突出表现。节奏上，四季度出现板块行情的概率较大，核心驱动因素包括：“金九银十”带来的成交量季节性回升、公积金制度的改革及相关政策落地、被忽略的但已出现结构性改善的部分房企估值仍处于低位。我们看到，多数房企在25年计提减值相对较多，26年可能筑底，因此27年板块利润率和业绩可能会回升，从而带来今年四季度市场对27E估值的改观。

现阶段我们建议关注：1) 开发类公司中基本面稳定且能够保持或继续提升的房企：保利置业集团、华润置地、中国金茂、建发国际集团、滨江集团、绿城中国。2) 宏观或地产行业若有持续回暖，经营环境有相对的弹性变化的公司：新城控股、我爱我家。3) 以持有性物业管理为主、运营能力较强、物业布局在高能级城市、且业态类型偏高端的商业地产类公司：华润万象生活、太古地产。

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 (元)	市值 (亿元)	每股收益(元/股)		市盈率(x)		最新每股净资产 (元/股)
					2025A	2026E	2025A	2026E	
0119.HK	保利置业集团	买入	1.44	63.81	0.06	0.07	24.37	22.10	8.82
1109.HK	华润置地	未有评级	27.59	2,287.61	3.56	3.57	7.74	7.74	40.60
0817.HK	中国金茂	未有评级	1.20	187.82	0.04	0.09	27.30	13.09	3.94
1908.HK	建发国际集团	买入	11.42	297.49	1.63	1.84	7.01	6.21	18.79
002244.SZ	滨江集团	买入	8.37	260.43	0.68	0.85	12.31	9.85	9.47
3900.HK	绿城中国	买入	6.21	183.36	0.03	0.05	222.13	124.18	13.85
601155.SH	新城控股	未有评级	10.87	245.19	0.30	0.40	36.05	26.89	27.31
000560.SZ	我爱我家	未有评级	2.20	51.82	-0.04	0.04	-53.63	52.27	3.94
1209.HK	华润万象生活	未有评级	33.40	886.52	1.74	1.94	19.21	17.26	6.77
1972.HK	太古地产	未有评级	18.20	1,218.28	-0.24	0.90	-76.16	20.11	42.00

资料来源：同花顺、中银证券

注：股价截止日6月19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

政策出台不及预期；销售与房价持续下行；市场信心修复不及预期。

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

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