强于大市

房地产行业第 16 周周报（2026 年 4 月 11 日-2026 年 4 月 17 日）

新房、二手房成交同比增速均由负转正；南京扩大公积金异地贷款范围

新房、二手房成交面积同环比均由负转正。新房库存面积与去化周期同环比均上涨。

核心观点

- **新房成交面积同环比均由负转正。**第 16 周 47 城新房成交面积 263.2 万平方米，环比上升 27.2%，同比上升 6.5%，同比增速较上周提升 22.8 个百分点。一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为 26.7%、23.1%、32.0%，同比增速分别为 22.0%、8.5%、-1.6%，一线城市同比增幅较上周扩大了 21.5 个百分点，二线城市同比增速提升 24.4 个百分点，三四线城市同比降幅收窄了 21.7 个百分点。
- **二手房成交面积同环比均由负转正。**第 16 周 23 城二手房成交面积为 307.3 万平方米，环比上升 35.6%，同比上升 11.5%，同比增速较上周提升 22.6 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 48.1%、32.8%、19.5%，同比增速分别为 17.0%、10.4%、3.2%，同比增速分别提升了 26.5、24.3、9.9 个百分点。
- **新房库存面积同环比均上涨；去化周期同环比均上涨。**截至第 16 周末，13 城新房库存面积 7846.2 万平，环比增速为 2.7%，同比增速为 0.6%；去化周期 21.9 个月，环比上升 0.2 个月，同比上升 1.5 个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 17.7、19.8、60.3 个月，一、二线城市环比分别下降 0.3、0.3 个月，三四线城市环比上升 5.1 个月，一线城市同比下降 2.0 个月，二、三四线城市同比分别上升 4.9、2.8 个月。
- **土地市场成交量同环比量跌价涨；溢价率同环比均下跌。**第 15 周百城全类型成交土地规划建面为 692.2 万平，环比下降 37.4%，同比下降 35.9%；成交土地总价为 143.2 亿元，环比下降 22.8%，同比下降 17.3%；成交土地楼面均价为 2068.9 元/平，环比上升 23.4%，同比上升 29.0%；土地溢价率为 1.0%，环比下降 8.3 个百分点，同比下降 2.4 个百分点。
- **房企国内债券发行量同环比均上涨。**第 16 周房地产行业国内债券总发行量为 199.7 亿元，环比上升 52.5%，同比上升 103.8%。总偿还量为 133.3 亿元，环比上升 11.4%，同比上升 52.3%；净融资额为 66.5 亿元。
- **板块相对收益有所上升。**第 16 周房地产行业绝对收益为 4.1%，较上周上升 0.1pct，相对收益（相对沪深 300）为 2.1%，较上周上升 2.5pct。房地产板块 PE 为 29.99X，较上周上涨 1.44X。
- **本周统计局公布 3 月房地产核心指标，销售降幅收窄，出现“小阳春”行情；70 城房价环比跌幅收窄。1）3 月销售同比降幅明显收窄，受核心城市政策、传统销售旺季等因素驱动。**3 月全国商品房销售面积同比下降 7.4%，销售金额同比下降 13.3%，降幅较 2 月分别收窄 6.1、6.9 个百分点；销售均价 8870 元/平，环比增长 0.7%，同比下降 6.4%。从累计来看，1-3 月商品房销售面积同比下降 10.4%，销售金额同比下降 16.7%，销售均价 8841 元/平，同比下降 7.0%。**2）房地产投资同比降幅扩大，土地投资与施工建安投资均低迷。**3 月开发投资金额同比下降 11.3%，降幅较 2 月扩大 0.2 个百分点。1-3 月投资同比下降 11.2%。**3）70 城房价环比跌幅持续收窄。**3 月 70 城新房房价环比下降 0.2%，环比降幅较 2 月收窄 0.1 个百分点；二手房房价环比下跌 0.2%，环比降幅较 2 月收窄 0.2 个百分点。

政策

- 4 月 13 日，财政部、住建部发布《关于开展 2026 年度中央财政支持实施城市更新行动的通知》，**中央财政支持实施城市更新工作的范围为地级及以上城市，共评选不超过 15 个城市。其中：东部地区每个城市补助总额不超过 8 亿元，中部地区每个城市补助总额不超过 10 亿元，西部地区每个城市补助总额不超过 12 亿元。**地方层面，4 月 16 日**南京发布公积金贷款新政，新政内容包括子女购房可使用父母公积金提取还贷，异地贷款在现有苏皖 17 个城市的基础上，将范围扩大至安徽省全域**，即苏皖全部 29 个城市的缴存人在南京市购房，均可在南京申请公积金贷款。此次新政有效期截至 2028 年 12 月 31 日。

投资建议

- **本周统计局公布了 3 月销售量价表现，均有好转；但持续性仍需要观察，后续走势取决于库存去化情况以及价格是否企稳。阶段性回暖延续也需要政策加力支持，关注“4 月底政治局—5 月部委细则—地方执行”情况，我们预期或在现有“稳地产”的框架下延续积极表态，更加注重落地执行以及政策协同发力。二季度可以关注高频基本面与地方政策落实节奏，存在政策博弈机会。另外，四季度左右可能会出现“基本面拐点”，或体现在二手房价格的降幅收窄。从投资角度来说,多数房企在 2025 年计提减值相对较多,2026 年可能筑底,因此 2027 年的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。除此之外，部分持有性商业地产公司已经提前布局新业态、新模式、新场景，更能把握新消费时代下的机遇。**
- 现阶段我们建议关注三条主线：**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**：华润置地、滨江集团、招商蛇口、建发国际集团、中国金茂。**2）连续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。**3）积极探索新消费时代下的新场景建设和运营模式的商业地产公司**：华润万象生活、太古地产、瑞安房地产、嘉里建设、大悦城、百联股份。

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 5
1.1 重点城市新房成交情况跟踪 5
1.2 重点城市新房库存情况跟踪 6
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 16
5 本周重点公司公告 18
6 本周房企债券发行情况 21
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 2.4 万套，环比上升 30.1%，同比上升 13.5%...5
图表 2. 新房成交面积为 263.2 万平方米，环比上升 27.2%，同比上升 6.5%.....5
图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别为 32.9%、24.1%、34.9% 5
图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为 26.7%、23.1%、32.0% 5
图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为 25.2%、9.7%、12.1%5
图表 6. 一、二、三四线城市新房成交面积同比增速分别为 22.0%、8.5%、-1.6%5
图表 7. 13 个城市新房库存套数为 79.1 万套，环比增速为 2.0%，同比增速为-5.6% 6
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%、-0.2%、11.6%6
图表 9. 一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为-13.1%、-0.2%、17.1% 6
图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 20.8、20.6、66.9 个月 6
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-1.4%、-2.1%、8.3% 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-14.9%、32.8%、1.9% 7
图表 13. 13 个城市新房库存面积为 7846.2 万平方米，环比增速为 2.7%，同比增速为 0.6% 7
图表 14. 一、二、三四线城市新房库存面积环比增速分别为 0.05%、-0.1%、13.1% 7
图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为-8.4%、3.3%、23.0% 7
图表 16. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 17.7、19.8、60.3 个月 7
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-1.9%、-1.7%、9.3% 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-10.1%、32.9%、4.8% 8
图表 19. 23 个城市二手房成交套数为 3.5 万套，环比上升 36.2%，同比上升 12.4% 8
图表 20. 23 个城市二手房成交面积为 307.3 万平方米，环比上升 35.6%，同比上升 11.5% 8
图表 21. 一、二、三四线城市二手房成交套数环比增速分别为 47.8%、31.9%、22.3% 8
图表 22. 一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别为 48.1%、32.8%、19.5% 8
图表 23. 一、二、三四线城市二手房成交套数同比增速分别为 20.5%、8.5%、4.9%

.....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 17.0%、10.4%、3.2% 9
图表 25.百城成交土地规划建筑面积为 692.2 万平方米，环比下降 37.4 %，同比下降 35.9% 10
图表 26. 百城成交土地总价为 143.2 亿元，环比下降 22.8%，同比下降 17.3%...10
图表 27. 百城成交土地楼面均价为 2068.9 元/平,环比上升 23.4%,同比上升 29.0% 10
图表 28. 百城成交土地溢价率为 1.0%，环比下降 8.3 个百分点，同比下降 2.4 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 17.2%、16.0%、-56.4% 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-62.6%、0.5%、-49.1% 11
图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为-78.5%、36.7%、-8.7%11
图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为-41.6%、50.3%、-55.1% 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-81.7%、17.9%、109.5% 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 55.9%、49.6%、-11.7% 11
图表 35. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 1.6%、2.2%、0.3%.....11
图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 97.4 万平方米，环比上升 24.6%，同比下降 57.7% 12
图表 37. 百城成交住宅土地总价为 86.4 亿元，环比上升 19.3%，同比下降 13.2%12
图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 8868.3 元/平方米，环比下降 4.2%，同比上升 105.4% 12
图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 7.1%，环比下降 36.4 个百分点，同比上升 0.9 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-100.0%、-21.0%、93.9% 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-100.0%、-50.3%、-58.9% 12
图表 42. 一、二、三线城市住宅成交土地总价环比增速为-100.0%、26.6%、65.9% 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-100.0%、77.1%、-37.8% 13
图表 44. 二、三线城市住宅成交楼面均价环比增速为 60.3%、-14.4% 13
图表 45. 二、三线城市住宅成交楼面均价同比增速为 256.2%、51.3%.....13
图表 46. 二、三线城市住宅类成交土地溢价率分别为 21.7%、1.3%.....13
图表 47. 2026 年第 16 周大事件.....15
图表 48. 房地产行业绝对收益为 4.1%，较上周上升 0.1 个百分点.....16

图表 49. 房地产行业相对沪深 300 收益为 2.1%，较上周上升 2.5 个百分点.....16
图表 50. 房地产板块 PE 为 29.99X，较上周上升 1.44X.....17
图表 51. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为招商蛇口、保利发展、新城控股.....17
图表 52. 港股涨跌幅靠前的三家公司依次为中国金茂、龙湖集团、华润置地.....17
图表 53. 2026 年第 16 周（4 月 11 日-4 月 17 日）重点公司公告汇总.....20
图表 54. 2026 年第 16 周房地产行业国内债券总发行量为 199.7 亿元，环比上升 52.5%，同比上升 103.8%.....21
图表 55. 2026 年第 16 周国内债券总偿还量为 133.3 亿元，环比上升 11.4%，同比上升 52.3%.....21
图表 56. 2026 年第 16 周房地产行业国内债券净融资额为 66.5 亿元.....21
图表 57. 本周债券发行量最大的房企为上海金茂、首开股、电子城，发行量分别为 25.0、20.0、17.0 亿元.....22
图表 58. 本周债券偿还量最大的房企为上海金茂、张江高科、首开股份、中粮置业、交子公园投资公司，偿还量分别为 25.0、10.0、10.0、10.0、10.0 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

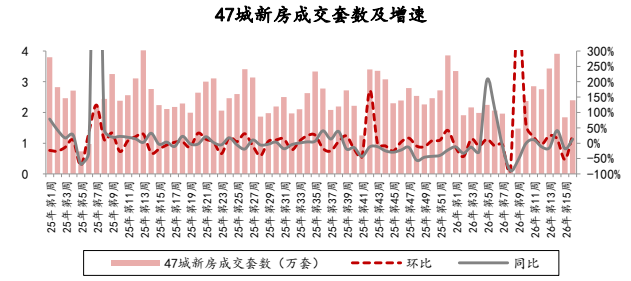
1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪

本周（第 16 周：4 月 11 日-4 月 17 日）相比于上周，新房成交面积同环比均由负转正；二手房成交面积同环比均由负转正；新房库存面积同环比均上涨；一、二线城市新房库存面积去化周期环比均下降、三四线城市环比上涨，一线城市同比下降、二、三四线城市同比均上涨。

1.1 重点城市新房成交情况跟踪

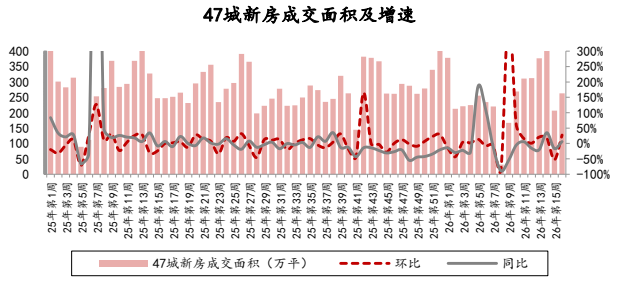
本周 47 个城市新房成交套数为 2.4 万套，环比上升 30.1%、环比由负转正，同比上升 13.5%、同比由负转正；新房成交面积为 263.2 万平方米，环比上升 27.2%、环比由负转正，同比上升 6.5%、同比由负转正。分城市能级来看，一、二、三四线城市新房成交套数分别为 0.5、0.9、1.0 万套，环比增速分别为 32.9%、24.1%、34.9%，同比增速分别为 25.2%、9.7%、12.1%。一、二、三四线城市新房成交面积分别为 51.8、107.7、103.7 万平方米，环比增速分别为 26.7%、23.1%、32.0%，同比增速分别为 22.0%、8.5%、-1.6%。

图表 1. 47 个城市新房成交套数为 2.4 万套，环比上升 30.1%，同比上升 13.5%



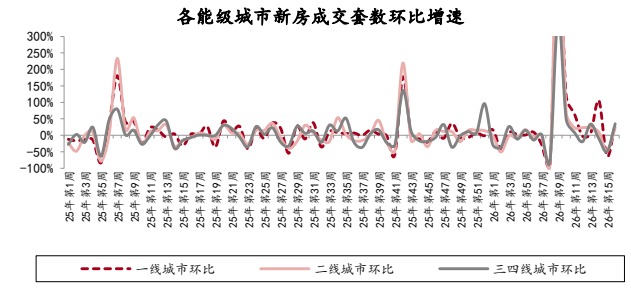
资料来源：同花顺、中银证券

图表 2. 新房成交面积为 263.2 万平方米，环比上升 27.2%，同比上升 6.5%



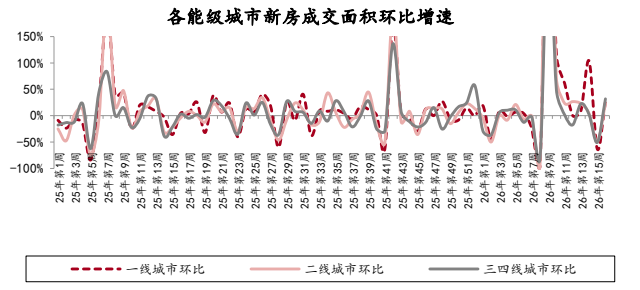
资料来源：同花顺、中银证券

图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别为 32.9%、24.1%、34.9%



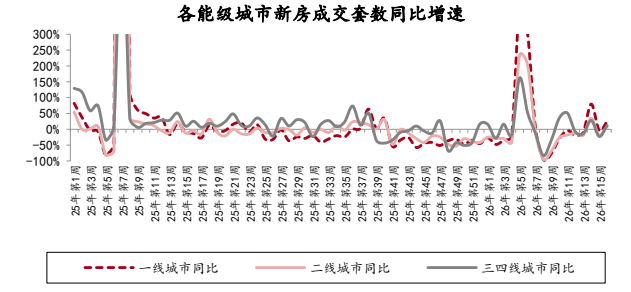
资料来源：同花顺、中银证券

图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为 26.7%、23.1%、32.0%



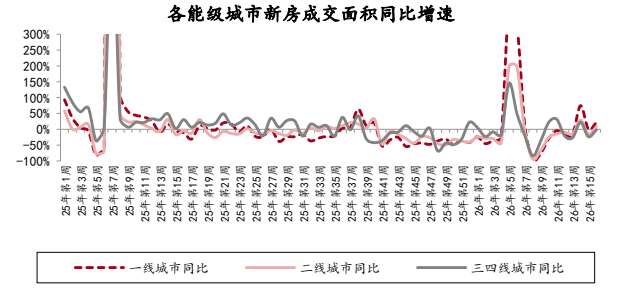
资料来源：同花顺、中银证券

图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为 25.2%、9.7%、12.1%



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 22.0%、8.5%、-1.6%



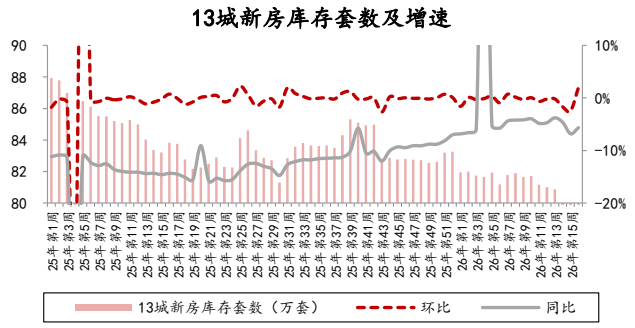
资料来源：同花顺、中银证券

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 79.1 万套，环比增速为 2.0%，同比增速为-5.6%，一、二、三四线城市新房库存套数分别为 46.4、17.1、15.6 万套，环比增速分别为-0.1%、-0.2%、11.6%，同比增速分别为-13.1%、-0.2%、17.1%。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数分别为 29.0、6.2、8.6、2.6 万套，北京、上海、广州、深圳的环比增速分别为 0.0%、-0.1%、-0.6%、1.2%，北京、上海、广州、深圳的同比增速分别为-18.3%、1.9%、-5.3%、-3.9%。

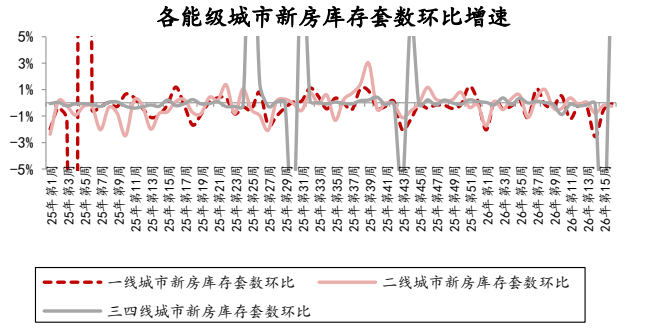
在新房库存套数去化周期方面，13 个城市新房库存套数去化周期为 24.0 个月，环比上升 0.1 个月，同比不变。一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 20.8、20.6、66.9 个月，一、二线城市环比分别下降 0.3、0.4 个月、三四线城市环比上升 5.1 个月，一线城市同比下降 3.6 个月、二、三四城市同比分别上升 5.1、1.2 个月。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数去化周期分别为 34.5、7.9、18.1、19.4 个月，北京、深圳环比分别上升 0.4、0.2 个月，上海、广州环比分别下降 0.3、0.5 个月，北京、上海、广州同比分别下降 9.7、0.4、3.6 个月，深圳同比上升 7.8 个月。

图表 7. 13 个城市新房库存套数为 79.1 万套，环比增速为 2.0%，同比增速为-5.6%



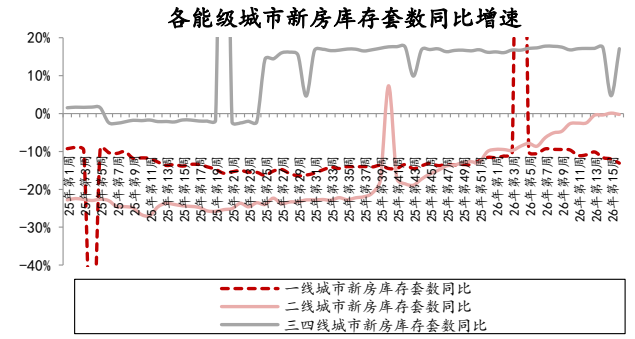
资料来源：同花顺、中银证券

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%、-0.2%、11.6%



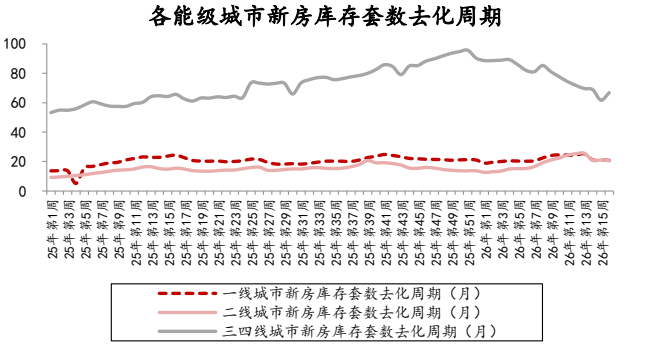
资料来源：同花顺、中银证券

图表 9. 一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为-13.1%、-0.2%、17.1%



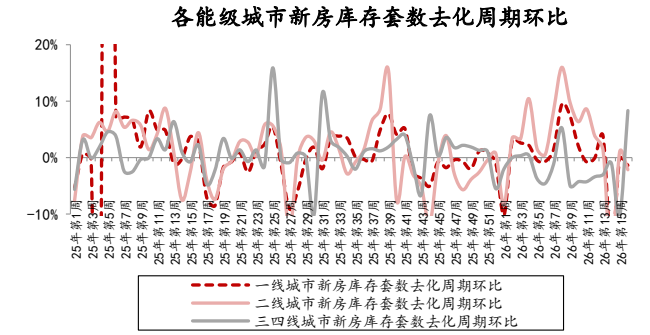
资料来源：同花顺、中银证券

图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 20.8、20.6、66.9 个月



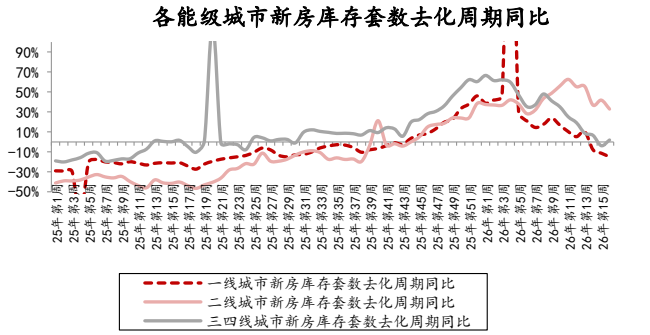
资料来源：同花顺、中银证券

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-1.4%、-2.1%、8.3%



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-14.9%、32.8%、1.9%

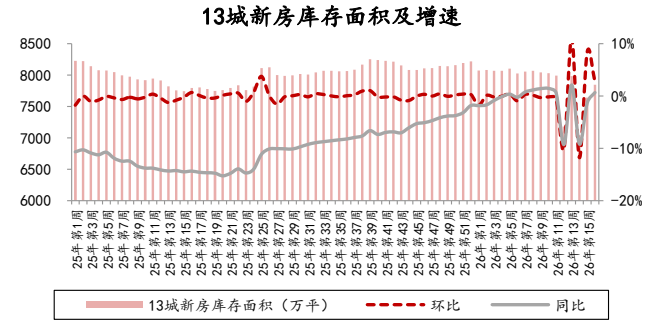


资料来源：同花顺、中银证券

13 个城市新房库存面积为 7846.2 万平方米，环比增速为 2.7%，同比增速为 0.6%。一、二、三四线城市新房库存面积分别为 3856.1、2216.9、1773.2 万平米，一、二、三四线城市环比增速分别为 0.05%、-0.1%、13.1%，同比增速分别为-8.4%、3.3%、23.0%。

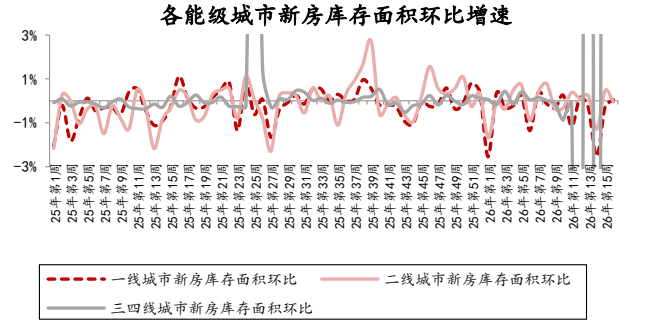
在新房库存面积去化周期方面，13 个城市新房库存面积去化周期为 21.9 个月，环比上升 0.2 个月，同比上升 1.5 个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 17.7、19.8、60.3 个月，一、二线城市环比分别下降 0.3、0.3 个月，三四线城市环比上升 5.1 个月，一线城市同比下降 2.0 个月，二、三四线城市同比分别上升 4.9、2.8 个月。

图表 13. 13 个城市新房库存面积为 7846.2 万平方米，环比增速为 2.7%，同比增速为 0.6%



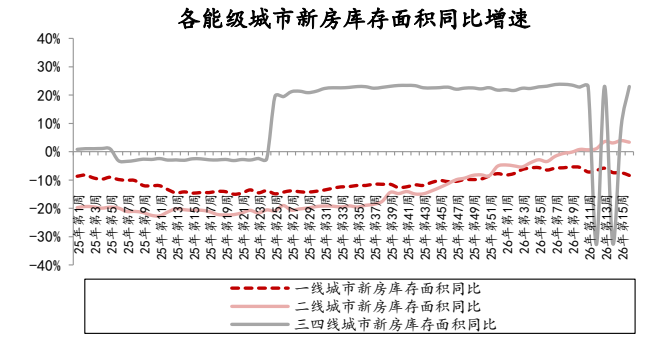
资料来源：同花顺、中银证券

图表 14. 一、二、三四线城市新房库存面积环比增速分别为 0.05%、-0.1%、13.1%



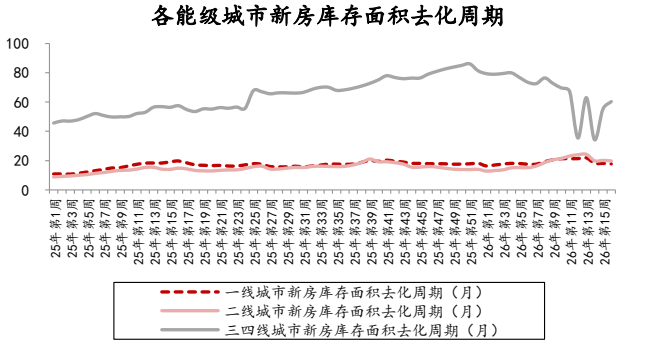
资料来源：同花顺、中银证券

图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为-8.4%、3.3%、23.0%



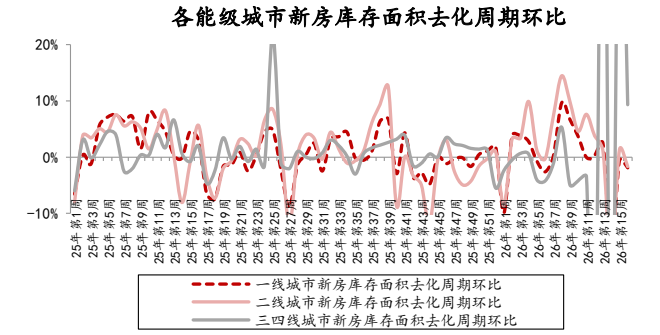
资料来源：同花顺、中银证券

图表 16. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 17.7、19.8、60.3 个月



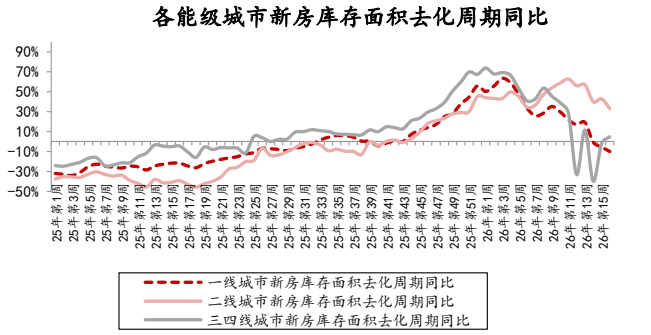
资料来源：同花顺、中银证券

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-1.9%、-1.7%、9.3%



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-10.1%、32.9%、4.8%

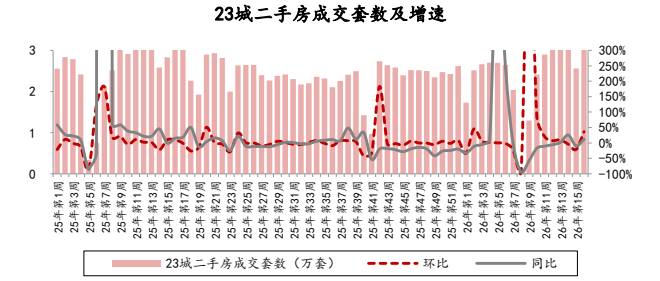


资料来源：同花顺、中银证券

1.3 重点城市二手房成交情况跟踪

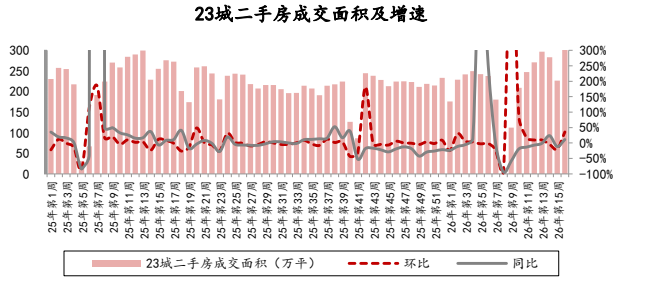
本周 23 个城市二手房成交套数为 3.5 万套，环比上升 36.2%，同比上升 12.4%；成交面积为 307.3 万平方米，环比上升 35.6%，同比上升 11.5%。从各城市能级来看，一、二、三四线城市二手房成交套数分别为 1.4、1.7、0.5 万套，环比增速分别为 47.8%、31.9%、22.3%，同比增速分别为 20.5%、8.5%、4.9%；一、二、三四线城市成交面积分别为 115.3、141.1、50.9 万平方米，一、二、三四线城市环比增速分别为 48.1%、32.8%、19.5%，同比增速分别为 17.0%、10.4%、3.2%。

图表 19. 23 个城市二手房成交套数为 3.5 万套，环比上升 36.2%，同比上升 12.4%



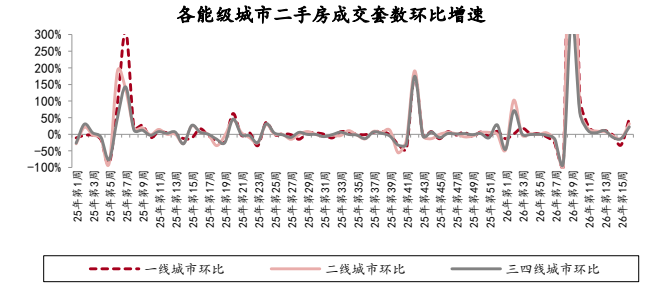
资料来源：同花顺、中银证券

图表 20. 23 个城市二手房成交面积为 307.3 万平方米，环比上升 35.6%，同比上升 11.5%



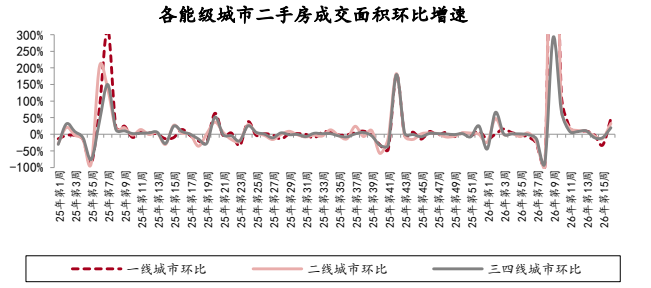
资料来源：同花顺、中银证券

图表 21. 一、二、三四线城市二手房成交套数环比增速分别为 47.8%、31.9%、22.3%



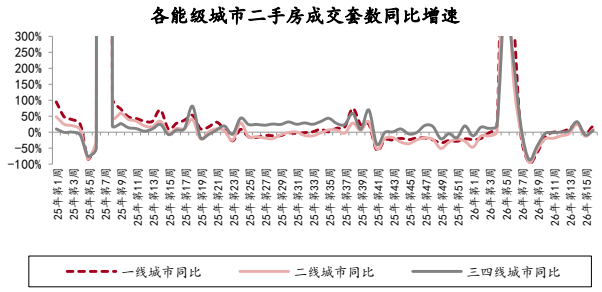
资料来源：同花顺、中银证券

图表 22. 一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别为 48.1%、32.8%、19.5%



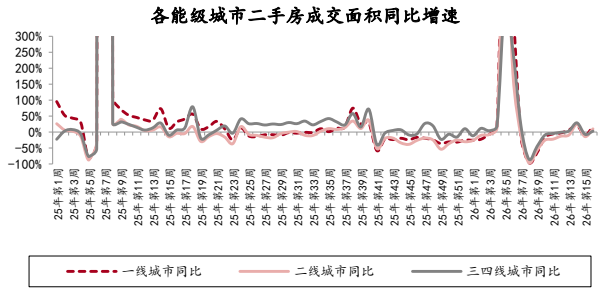
资料来源：同花顺、中银证券

图表 23. 一、二、三四线城市二手房成交套数同比增速分别为 20.5%、8.5%、4.9%



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 17.0%、10.4%、3.2%



资料来源：同花顺、中银证券

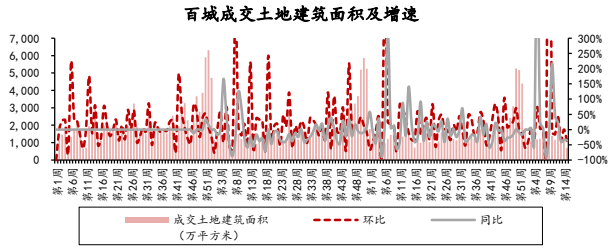
2 百城土地市场跟踪

土地市场方面，我们选取 2026 年第 15 周 (4 月 6 日-4 月 12 日)的数据，土地市场同环比均量跌价涨。从城市能级来看，一线城市环比量涨价跌、同比量跌价涨，二线城市同环比量价齐涨，三线城市环比量跌价涨，同比量价齐跌；一、二、三线城市溢价率同环比均下跌。

2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪

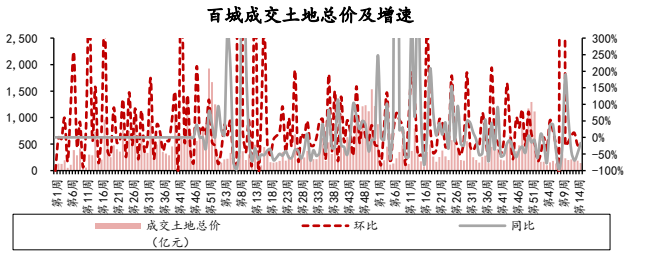
百城全类型成交土地规划建筑面积为 692.2 万平方米，环比下降 37.4 %，同比下降 35.9%；成交土地总价为 143.2 亿元，环比下降 22.8%，同比下降 17.3%；成交土地楼面均价为 2068.9 元/平，环比上升 23.4%，同比上升 29.0%；百城成交土地溢价率为 1.0%，环比下降 8.3 个百分点，同比下降 2.4 个百分点。

图表 25.百城成交土地规划建筑面积为 692.2 万平方米，环比下降 37.4 %，同比下降 35.9%



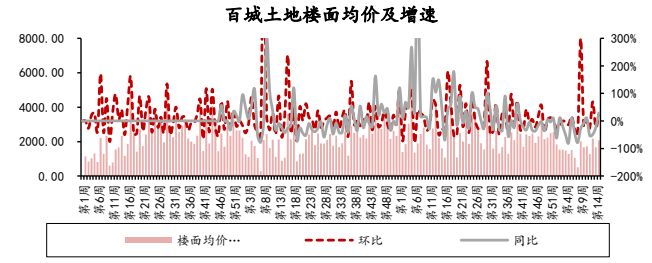
资料来源：中指院、中银证券

图表 26. 百城成交土地总价为 143.2 亿元，环比下降 22.8%，同比下降 17.3%



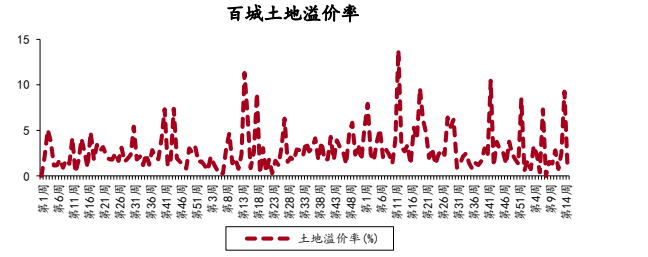
资料来源：中指院、中银证券

图表 27. 百城成交土地楼面均价为 2068.9 元/平，环比上升 23.4%，同比上升 29.0%



资料来源：中指院、中银证券

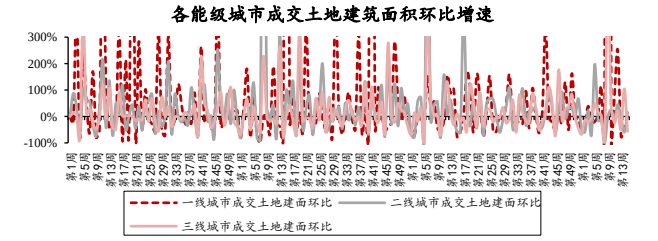
图表 28. 百城成交土地溢价率为 1.0%，环比下降 8.3 个百分点，同比下降 2.4 个百分点



资料来源：中指院、中银证券

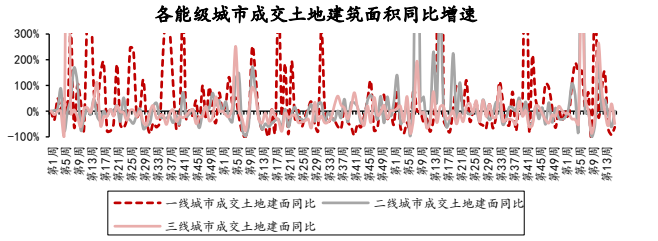
从城市能级来看，一、二、三线城市成交土地规划建筑面积分别为 27.7、309.3、355.1 万平方米，一、二、三线城市环比增速分别为 17.2%、16.0%、-56.4%，一、二、三线城市同比增速分别为-62.6%、0.5%、-49.1%；一、二、三线城市成交土地总价分别为 17.0、87.7、38.5 亿元，一、二、三线城市环比增速分别为-78.5%、36.7%、-8.7%，一、二、三线城市同比增速分别为-41.6%、50.3%、-55.1%；一、二、三线城市平均楼面价分别为 6134.5、2836.3、1082.8 元/平，一、二、三线城市环比增速分别为-81.7%、17.9%、109.5%，一、二、三线城市同比增速分别为 55.9%、49.6%、-11.7%；一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 1.6%、2.2%、0.3%，一、二、三线城市环比分别下降 0.5、0.8、12.2 个百分点，一、二、三线城市同比分别下降 3.8、0.7、3.1 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 17.2%、16.0%、-56.4%



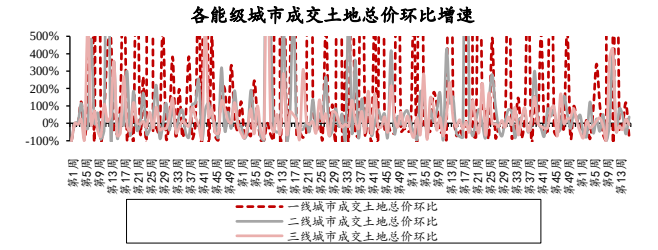
资料来源：中指院、中银证券

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-62.6%、0.5%、-49.1%



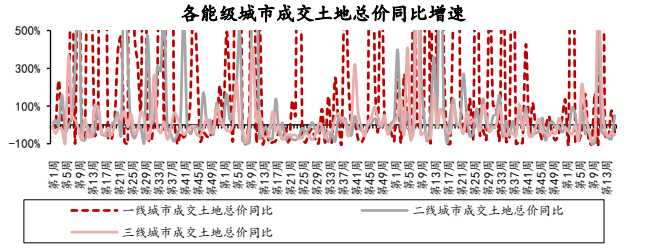
资料来源：中指院、中银证券

图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为-78.5%、36.7%、-8.7%



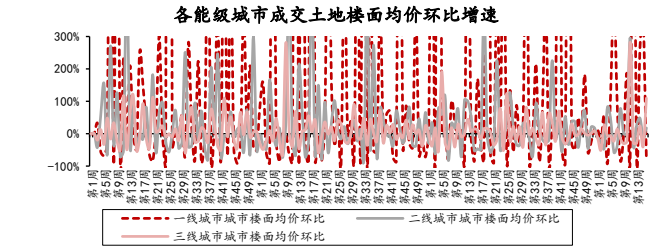
资料来源：中指院、中银证券

图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为-41.6%、50.3%、-55.1%



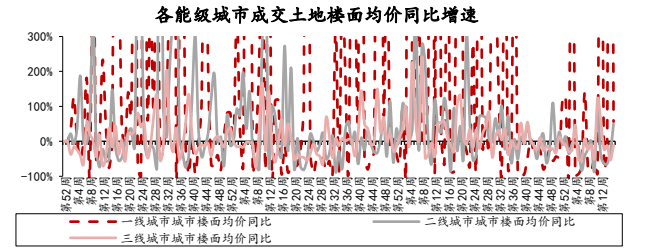
资料来源：中指院、中银证券

图表 33. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为-81.7%、17.9%、109.5%



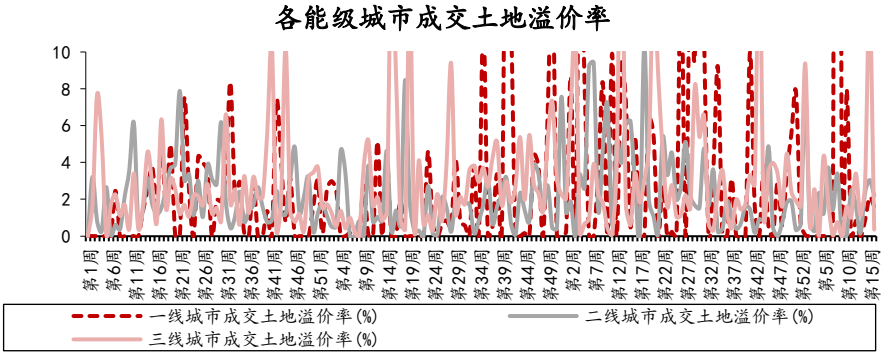
资料来源：中指院、中银证券

图表 34. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为 55.9%、49.6%、-11.7%



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 1.6%、2.2%、0.3%

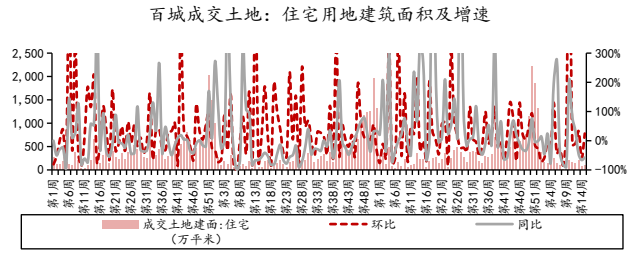


资料来源：中指院、中银证券

2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪

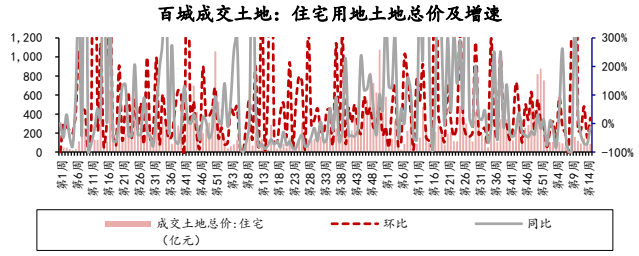
百城成交住宅土地规划建筑面积为 97.4 万平方米，环比上升 24.6%，同比下降 57.7%；成交住宅土地总价 86.4 亿元，环比上升 19.3%，同比下降 13.2%；成交住宅土地楼面均价为 8868.3 元/平方米，环比下降 4.2%，同比上升 105.4%；百城成交住宅类用地溢价率为 7.1%，环比下降 36.4 个百分点，同比上升 0.9 个百分点。

图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 97.4 万平方米，环比上升 24.6%，同比下降 57.7%



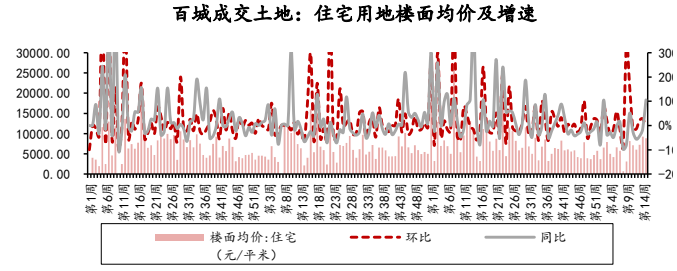
资料来源：中指院、中银证券

图表 37. 百城成交住宅土地总价为 86.4 亿元，环比上升 19.3%，同比下降 13.2%



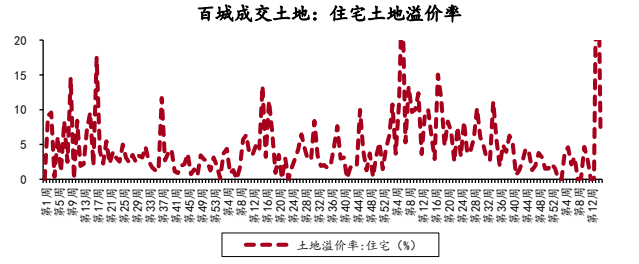
资料来源：中指院、中银证券

图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 8868.3 元/平方米，环比下降 4.2%，同比上升 105.4%



资料来源：中指院、中银证券

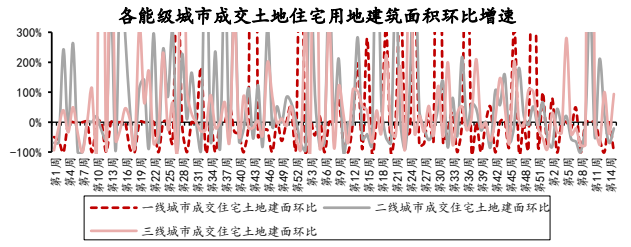
图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 7.1%，环比下降 36.4 个百分点，同比上升 0.9 个百分点



资料来源：中指院、中银证券

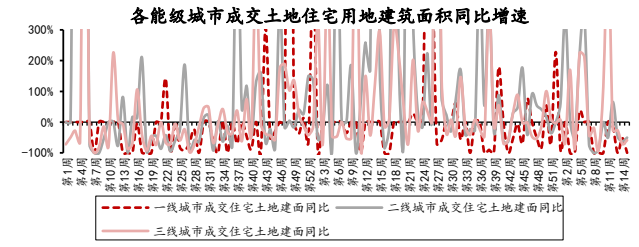
从不同城市能级的住宅类土地市场情况来看，本周一、二、三线土地建筑面积分别为 0.0、35.8、61.7 万平米，一、二、三线城市环比增速分别为-100.0%、-21.0%、93.9%，一、二、三线城市同比增速分别为-100.0%、-50.3%、-58.9%；一、二、三线城市住宅类成交土地总价分别为 0.0、63.7 、22.7 亿元，一、二、三线城市环比增速分别为-100.0%、26.6%、65.9%，一、二、三线城市同比增速分别为-100.0%、77.1%、-37.8%；二、三线城市住宅类平均楼面价分别为 17807、3683 元/平，二、三线城市环比增速分别为 60.3%、-14.4%，二、三线城市同比增速 256.2%、51.3%；二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 21.7%、1.3% ，二线城市溢价率环比上升 14.6 个百分点，三线城市溢价率环比下降 140.0 个百分点，二线城市同比上升 21.7 个百分点、三线城市同比下降 6.8 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-100.0%、-21.0%、93.9%



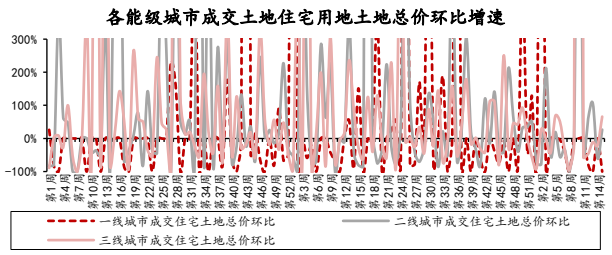
资料来源：中指院、中银证券

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-100.0%、-50.3%、-58.9%



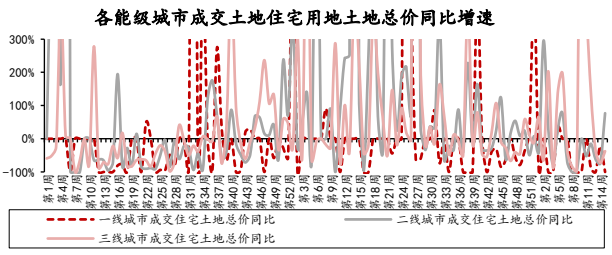
资料来源：中指院、中银证券

图表 42. 一、二、三线城市住宅成交土地总价环比增速为-100.0%、26.6%、65.9%



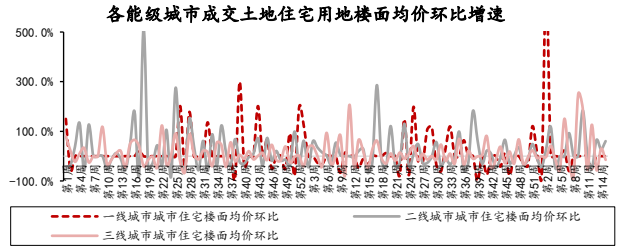
资料来源：中指院、中银证券

图表 43. 一、二、三线城市住宅成交土地总价同比增速分别为-100.0%、77.1%、-37.8%



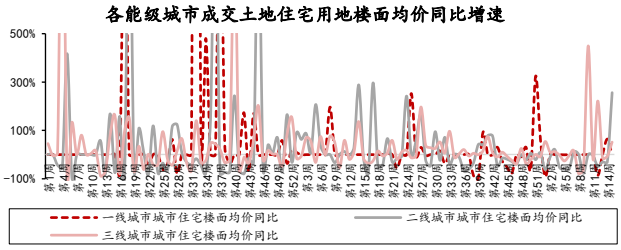
资料来源：中指院、中银证券

图表 44. 二、三线城市住宅成交楼面均价环比增速为60.3%、-14.4%



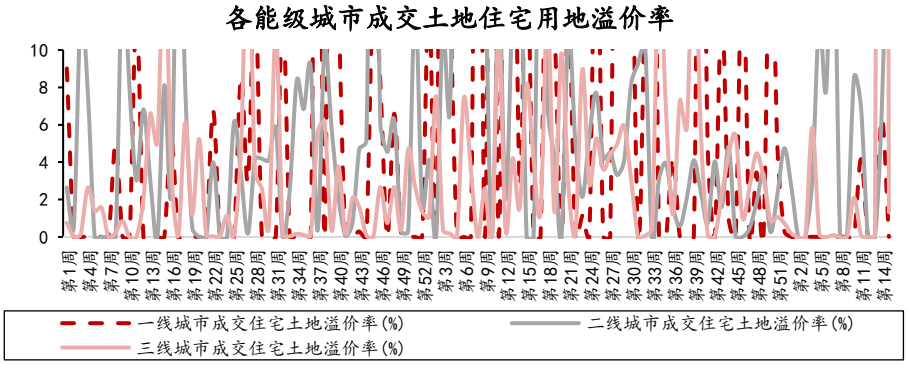
资料来源：中指院、中银证券

图表 45. 二、三线城市住宅成交楼面均价同比增速为256.2%、51.3%



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 21.7%、1.3%



资料来源：中指院、中银证券

3 本周行业政策梳理

中央

自然资源部：今年一季度，全国积极推进不动产“带押过户”“交房即交证”等改革举措，2300 多个区县办理“带押过户”业务达 9 万笔，涉及抵押金额 520 多亿元。

国家统计局：1）解读 2026 年 3 月份商品住宅销售价格变动情况统计数据，2026 年 3 月份，70 个大中城市商品住宅销售价格同比下降，一线城市二手住宅销售价格同比下降 7.4%，降幅比上月收窄 0.2 个百分点。2）发布 2026 年 1-3 月份全国房地产市场基本情况数据，全国房地产开发投资 17720 亿元，同比下降 11.2%，降幅比 1-2 月份扩大 0.1 个百分点；住宅投资 13531 亿元，下降 11.0%。

财政部、住建部：发布关于开展 2026 年度中央财政支持实施城市更新行动的通知，中央财政支持实施城市更新工作的范围为地级及以上城市，共评选不超过 15 个城市。其中：东部地区每个城市补助总额不超过 8 亿元，中部地区每个城市补助总额不超过 10 亿元，西部地区每个城市补助总额不超过 12 亿元。

地方

上海：据上海房产交易中心官网“网上房地产”数据，4 月 11 日上海二手房（含商业）单日网签成交量达 1632 套。接连打破今年 3 月 28 日 1585 套、3 月 14 日 1472 套的年内两次单日成交峰值，创下 5 年来上海二手房单日网签成交量新高。

香港：香港地政总署公布，将于 4 月 17 日起就东涌第 106A 区住宅用地进行公开招标，该用地指定作私人住宅用途，预计可提供约 990 个住宅单位。

郑州：郑州市住房保障和房地产管理局发布通知，出台八条楼市新政，涉及支持青年群体安居置业、多子女家庭公积金贷款额度上浮 20%、商业用房贷款首付比例不低于 30%及推行二手房“一房一码”等内容。

福州：福州市自然资源和规划局公开 2026 年度福州市存量住宅用地信息，存量住宅用地总面积 735.81 公顷（11037.15 亩），其中未动工土地面积 168.40 公顷（2526 亩），已动工未竣工土地面积 567.41 公顷（8511.15 亩），未销售房屋的土地面积 359.88 公顷（5398.2 亩），包含项目清单、汇总表及分布图，涉及市本级、马尾、长乐共 194 个项目。

天津：天津市规划和自然资源局出台《推进低效用地再开发盘活存量资源有关支持政策(2026 版)》，将支持政策从 14 项扩充至 25 项，重点优化规划适应性、土地要素保障及历史遗留问题解决，自 4 月 1 日起执行。

无锡：江苏省无锡市住房和城乡建设局联合多部门发布《关于支持市区基本居住需求家庭改善住房条件的通知》和《关于支持各类人才在锡发展给予购房补贴的通知》，推出两项购房支持政策。

南沙：广州南沙区住房和城乡建设局披露数据显示，3 月全区一手住宅成交面积同比增长 30.7%，二手房网签面积同比增长 4.25%，市场活跃度显著提升。

北京：1）北京市住建委官网数据显示，4 月 13 日北京新房网签 181 套，网签面积 15622.56 平方米，其中住宅网签 110 套；二手房网签 949 套，网签面积 81607.5 平方米，其中住宅网签 857 套。2）北京市规划和自然资源委员会官网消息，丰台区太平桥城中村改造项目 A 区 FT00-0608-0001 地块（R2 二类居住用地）进入预申请，该地块位于丰台区太平桥街道西二环至西三环之间，用地面积 3.6 万平方米，地上建筑面积调整为 7.21 万平方米，起始价为 36 亿元。

杭州：杭州市规划和自然资源局发布 2026 年第七批住宅用地出让公告，其中包含余杭区未来科技城单元两宗住宅用地，合计出让面积约 120 亩，总建筑面积约 12.3 万平方米。

香港：首季逾亿港元超级豪宅一手成交量录达 48 宗，较去年第四季增加约 9.1%，并连升 4 季，创自 2013 年一手销售条例实施以来的季度纪录新高。

常州：常州市自然资源和规划局发布《常州市区 2026 年度国有建设用地供应计划》，明确全市土地供应总量约 1639.93 公顷，其中住宅用地约 120 公顷（1800 亩）。

太原：太原市规划和自然资源局近日挂牌出让 4 宗国有建设用地，总起价超 6.9 亿元，涵盖城改安置住宅、商住混合、教育配套及核心商圈商业用地，覆盖杏花岭、晋源、迎泽三大核心城区。

福州：福州市自然资源和规划局发布仓山区 350104-AT1-G、350104-AT1-H、350104-YYC-A 管理单元 G-52、H-17、A-05 等地块控制性详细规划及城市设计草案公示，位于飞凤山周边，总用地面积 30.24 公顷（约合 453.6 亩）。

广州：广州市规划和自然资源局发布花都区东边路以西、花都大道以北 CC0604008 地块出让公告，该地块宗地面积 6.86 平方米，计容建筑面积 9.26 平方米，挂牌起始价为 7.54 亿元，预计将于 5 月 15 日左右进行限时竞价。

深圳：深圳市住建、网信部门持续强化协同治理，严格规范房地产经纪业务线上信息发布行为，从严处置违规账号，积极营造清朗网络空间，助力房地产市场平稳健康发展。

苏州：苏州市区 2026 年国有建设用地供应计划总量 1557.27 公顷，商品住宅用地计划 166.67 公顷，与 2025 年基本持平，为 2023 年供应总量的三分之一。

南京：南京住房公积金管理中心发布新政，将异地贷款范围由苏皖 17 城扩展至安徽省全域，苏皖 29 城缴存职工在南京购房可申请公积金贷款。

郑州：郑州住房公积金管理中心发布通知，调整个人住房贷款借款人年龄上限，延迟退休职工贷款到期时间男性延长至 68 岁、女性延长至 63 岁。

图表 47. 2026 年第 16 周大事件

类型	时间	内容
中央	2026/4/13	自然资源部：今年一季度，全国积极推进不动产“带押过户”“交房即交证”等改革举措，2300 多个区县办理“带押过户”业务达 9 万笔，涉及抵押金额 520 多亿元。
	2026/4/17	国家统计局：1）解读 2026 年 3 月份商品住宅销售价格变动情况统计数据，2026 年 3 月份，70 个大中城市商品住宅销售价格同比下降，一线城市二手住宅销售价格同比下降 7.4%，降幅比上月收窄 0.2 个百分点。2）发布 2026 年 1-3 月份全国房地产市场基本情况数据，全国房地产开发投资 17720 亿元，同比下降 11.2%，降幅比 1-2 月份扩大 0.1 个百分点；住宅投资 13531 亿元，下降 11.0%。
		财政部、住建部：发布关于开展 2026 年度中央财政支持实施城市更新行动的通知，中央财政支持实施城市更新工作的范围为地级及以上城市，共评选不超过 15 个城市。其中：东部地区每个城市补助总额不超过 8 亿元，中部地区每个城市补助总额不超过 10 亿元，西部地区每个城市补助总额不超过 12 亿元。
地方	2026/4/13	上海：据上海房产交易中心官网“网上房地产”数据，4 月 11 日上海二手房（含商业）单日网签成交量达 1632 套。接连打破今年 3 月 28 日 1585 套、3 月 14 日 1472 套的年内两次单日成交峰值，创下 5 年来上海二手房单日网签成交量新高。
		香港：香港地政总署公布，将于 4 月 17 日起就东涌第 106A 区住宅用地进行公开招标，该用地指定作私人住宅用途，预计可提供约 990 个住宅单位。
		郑州：郑州市住房保障和房地产管理局发布通知，出台八条楼市新政，涉及支持青年群体安居置业、多子女家庭公积金贷款额度上浮 20%、商业用房贷款首付比例不低于 30%及推行二手房“一房一码”等内容。
		福州：福州市自然资源和规划局公开 2026 年度福州市存量住宅用地信息，存量住宅用地总面积 735.81 公顷（11037.15 亩），其中未动工土地面积 168.40 公顷（2526 亩），已动工未竣工土地面积 567.41 公顷（8511.15 亩），未销售房屋的土地面积 359.88 公顷（5398.2 亩），包含项目清单、汇总表及分布图，涉及市本级、马尾、长乐共 194 个项目。
		天津：天津市规划和自然资源局出台《推进低效用地再开发盘活存量资源有关支持政策(2026 版)》，将支持政策从 14 项扩充至 25 项，重点优化规划适应性、土地要素保障及历史遗留问题解决，自 4 月 1 日起执行。
	2026/4/14	无锡：江苏省无锡市住房和城乡建设局联合多部门发布《关于支持市区基本居住需求家庭改善住房条件的通知》和《关于支持各类人才在锡发展给予购房补贴的通知》，推出两项购房支持政策。
		南沙：广州南沙区住房和城乡建设局披露数据显示，3 月全区一手住宅成交面积同比增长 30.7%，二手房网签面积同比增长 4.25%，市场活跃度显著提升。
	2026/4/15	北京：1）北京市住建委官网数据显示，4 月 13 日北京新房网签 181 套，网签面积 15622.56 平方米，其中住宅网签 110 套；二手房网签 949 套，网签面积 81607.5 平方米，其中住宅网签 857 套。2）北京市规划和自然资源委员会官网消息，丰台区太平桥城中村改造项目 A 区 FT00-0608-0001 地块（R2 二类居住用地）进入预申请，该地块位于丰台区太平桥街道西二环至西三环之间，用地面积 3.6 万平方米，地上建筑面积调整为 7.21 万平方米，起始价为 36 亿元。
		杭州：杭州市规划和自然资源局发布 2026 年第七批住宅用地出让公告，其中包含余杭区未来科技城单元两宗住宅用地，合计出让面积约 120 亩，总建筑面积约 12.3 万平方米。
		香港：首季逾亿港元超级豪宅一手成交量录达 48 宗，较去年第四季增加约 9.1%，并连升 4 季，创自 2013 年一手销售条例实施以来的季度纪录新高。
		常州：常州市自然资源和规划局发布《常州市区 2026 年度国有建设用地供应计划》，明确全市土地供应总量约 1639.93 公顷，其中住宅用地约 120 公顷（1800 亩）。
		太原：太原市规划和自然资源局近日挂牌出让 4 宗国有建设用地，总起价超 6.9 亿元，涵盖城改安置住宅、商住混合、教育配套及核心商圈商业用地，覆盖杏花岭、晋源、迎泽三大核心城区。
		福州：福州市自然资源和规划局发布仓山区 350104-AT1-G、350104-AT1-H、350104-YYC-A 管理单元 G-52、H-17、A-05 等地块控制性详细规划及城市设计草案公示，位于飞凤山周边，总用地面积 30.24 公顷（约合 453.6 亩）。
	2026/4/16	广州：广州市规划和自然资源局发布花都区东边路以西、花都大道以北 CC0604008 地块出让公告，该地块宗地面积 6.86 平方米，计容建筑面积 9.26 平方米，挂牌起始价为 7.54 亿元，预计将于 5 月 15 日左右进行限时竞价。
		深圳：深圳市住建、网信部门持续强化协同治理，严格规范房地产经纪业务线上信息发布行为，从严处置违规账号，积极营造清朗网络空间，助力房地产市场平稳健康发展。
	2026/4/17	苏州：苏州市区 2026 年国有建设用地供应计划总量 1557.27 公顷，商品住宅用地计划 166.67 公顷，与 2025 年基本持平，为 2023 年供应总量的三分之一。
		南京：南京住房公积金管理中心发布新政，将异地贷款范围由苏皖 17 城扩展至安徽省全域，苏皖 29 城缴存职工在南京购房可申请公积金贷款。
		郑州：郑州住房公积金管理中心发布通知，调整个人住房贷款借款人年龄上限，延迟退休职工贷款到期时间男性延长至 68 岁、女性延长至 63 岁。

资料来源：自然资源部、国家统计局、财政部、住建部、各地政府官网、地产观点网、中银证券

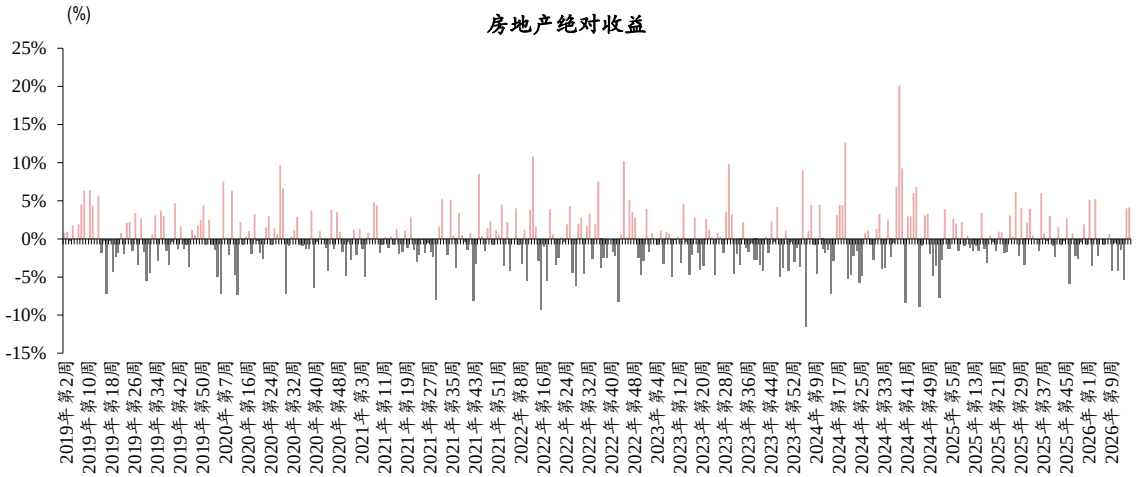
4 本周板块表现回顾

本周（4 月 11 日-4 月 17 日），在大盘表现方面，上证指数收于 4051 点，较上周上升 65.20 点，涨跌幅为 1.6%；创业板指收于 3678 点，较上周上升 229.51 点，涨跌幅为 6.7%；沪深 300 指数收于 4729 点，较上周上升 92.11 点，涨跌幅为 2.0%。

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通信、综合、电子，涨跌幅分别为 8.4%、6.0%、5.9%；涨跌幅靠后的行业依次为石油石化、食品饮料、煤炭，涨跌幅分别为-3.9%、-1.7%、-0.9%。

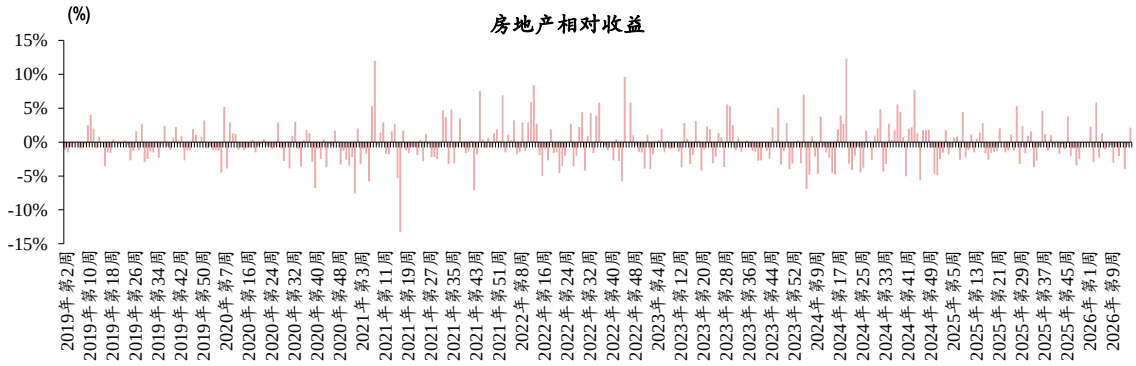
板块相对收益有所上升。房地产行业绝对收益为 4.1%，较上周上升 0.1pct，房地产行业相对收益（相对沪深 300）为 2.1%，较上周上升 2.5pct。房地产板块 PE 为 29.99X，较上周上升 1.44X。

图表 48. 房地产行业绝对收益为 4.1%，较上周上升 0.1 个百分点



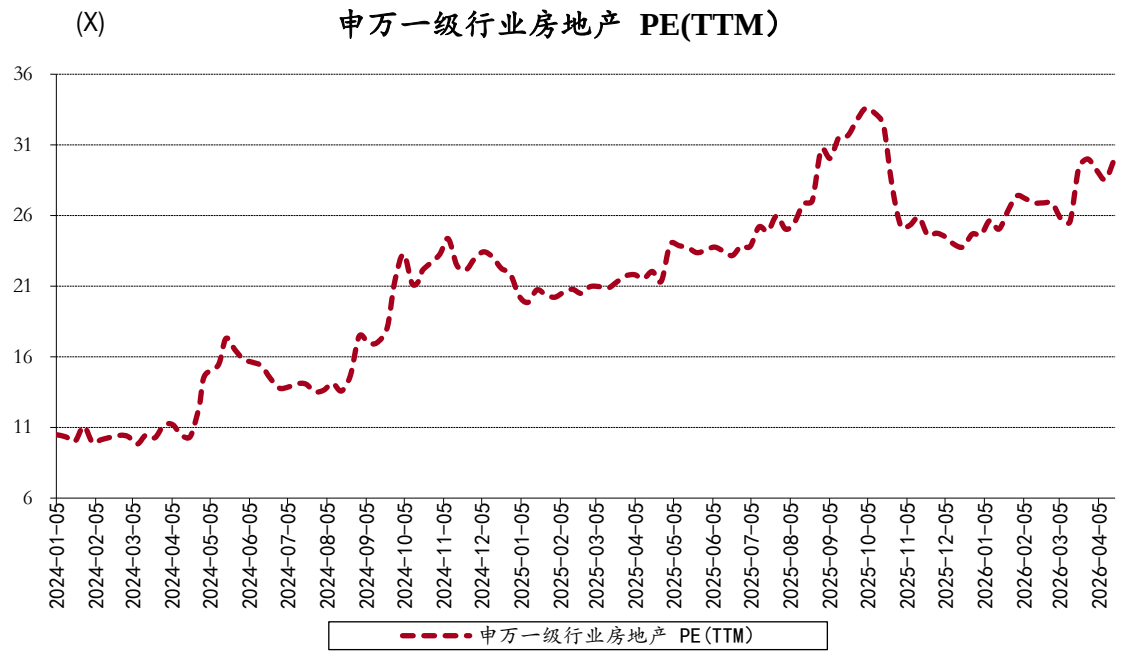
资料来源：同花顺、中银证券

图表 49. 房地产行业相对沪深 300 收益为 2.1%，较上周上升 2.5 个百分点



资料来源：同花顺、中银证券

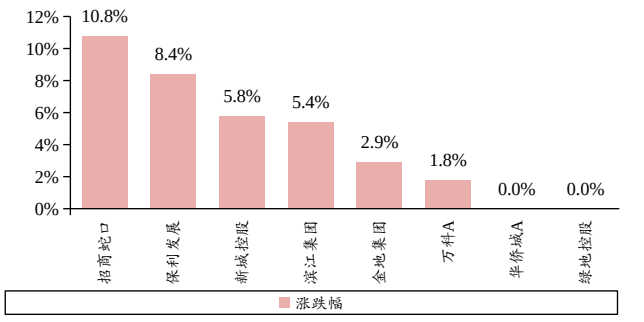
图表 50. 房地产板块 PE 为 29.99X，较上周上升 1.44X



资料来源：同花顺、中银证券

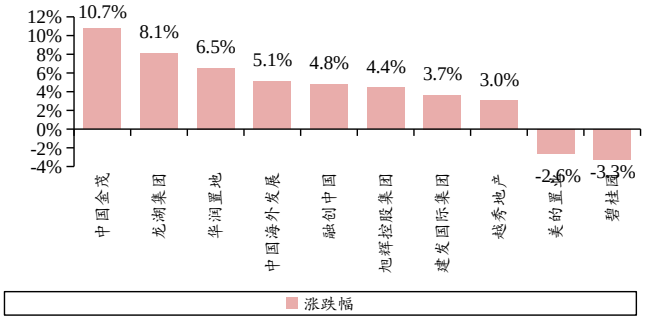
在我们重点跟踪房地产行业股票中，本周 A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为招商蛇口、保利发展、新城控股，涨跌幅分别为 10.8%、8.4%、5.8%，涨跌幅靠后的三家公司依次为绿地控股、华侨城 A、万科 A，涨跌幅分别为 0.0%、0.0%、1.8%。港股涨跌幅靠前的三家公司依次为中国金茂、龙湖集团、华润置地，涨跌幅分别为 10.7%、8.1%、6.5%，涨跌幅靠后的三家公司依次为碧桂园、美的置业、越秀地产，涨跌幅分别为-3.3%、-2.6%、3.0%。

图表 51. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为招商蛇口、保利发展、新城控股



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中国金茂、龙湖集团、华润置地



资料来源：同花顺、中银证券

5 本周重点公司公告

2025 年年报：

百联股份:2025 年营业收入 247.85 亿元，同比下降 10.44%；归母净利润 6.31 亿元，同比下降 59.74%。

高管变动公告：

信达地产：因年龄原因，邓立新先生不再担任公司董事长，将在股东会选举产生新任董事之日离任。

天健集团：李锋先生因工作调动原因，申请辞去公司董事职务，辞职后将不再担任公司任何职务。

合肥城建：1）因工作调动，丁焰女士申请辞去公司副总经理职务，辞职后，丁焰女士将不在公司担任任何职务。2）提名文良武先生为公司第八届董事会非独立董事候选人。3）聘任陈小蓓女士为公司副总经理。4）因工作调动，田峰先生申请辞去公司董事、董事会秘书职务，辞职后，田峰先生将不在公司担任任何职务。

中新集团：董事会同意提名叶晓敏先生为公司第六届董事会非独立董事候选人，并同意提交股东会选举其为执行公司事务的董事，担任公司法定代表人。

招商蛇口：董事会同意聘任赵方先生担任公司副总经理。

经营数据公告：

旭辉控股集团：集团发布未经审核营运数据，2026 年 3 月，本集团录得合同销售（连同合营企业及联营公司的合同销售）金额约人民币 11.5 亿元，合同销售面积约 10.71 万平方米。

合景泰富集团：集团发布未经审核营运数据，2026 年 3 月，本集团及其合营企业及联营公司的预售额为人民币 3.52 亿元，与去年同期相比减少 56.1%；预售建筑面积约为 1.45 万平方米，与去年同期相比减少 42.9%。

正荣地产：集团发布未经审核经营数据，截至 2026 年 3 月 31 日止月份，本集团连同合营公司及联营公司的累计合约销售金额约为人民币 3.15 亿元，合约销售建筑面积约为 2.11 万平方米。

华润置地：集团发布未经审核营运数据，截至 2026 年 3 月 31 日止一个月，本集团实现总合同销售金额约人民币 224.2 亿元，总合同销售建筑面积约 59.4 万平方米，分别按年减少 14.1% 及 34.5%。3 个月累计合同销售金额约人民币 441.2 亿元，总合同销售建筑面积约 124.9 万平方米，分别按年减少 13.8%及 36.9%。

龙湖集团：集团发布未经审核营运数据，截至 2026 年 3 月 31 日止三个月，本集团累计实现总合同销售金额人民币 74.6 亿元，合同销售面积 84.2 万平方米，三月单月实现合同销售金额人民币 30.1 亿元，合同销售面积 31.5 万平方米。

远洋集团：集团发布未经审核营运数据，截至 2026 年 3 月，集团连同合营公司及联营公司协议销售额约为人民币 14.2 亿元；协议销售楼面面积约为 9.36 万平方米；协议销售均价为每平方米约人民币 1.52 万元；3 个月累计协议销售额约为人民币 30.40 亿元，销售楼面面积约为 21.20 万平方米；累计协议销售均价为每平方米约人民币 1.43 万元。

华侨城：2026 年 3 月，公司实现合同销售面积 9.4 万平方米，合同销售金额 12.0 亿元，无新增土地情况；3 个月公司累计实现合同销售面积 16.5 万平方米，合同销售金额 21.8 亿元。

建业地产：集团发布未经审核营运数据，截至 2026 年 3 月 31 日止 3 个月，已取得物业合同销售总额人民币 16.16 亿元，同比减少为 23.3%；总合同销售建筑面积 25.19 万平方米，同比减少为 28.6%。

合生创展集团：集团发布未经审核营运数据，截至 2026 年 3 月 31 日止 3 个月，本集团及其合营公司及联营公司的总合约销售金额为约人民币 13.23 亿元；截至 2026 年 3 月 31 日止 3 个月，本集团及其合营公司及联营公司的物业合约销售面积为约 7.74 万平方米。

新城控股：公司发布 2026 年第一季度经营情况，商业运营总收入为 35.45 亿元，累计实现合同销售金额约 30.16 亿元，比上年同期下降 40.89%；累计合同销售面积约 52.65 万平方米，比上年同期下降 19.95%。

绿地控股：公司发布 2026 年第一季度经营情况，出租物业取得租金收入 3.03 万元，酒店取得经营收入 1.79 万元。

珠江股份：公司发布 2026 年第一季度主要经营情况，截至 2026 年第一季度末，公司在管住宅、公建及体育场馆项目数量共计 431 个，签约建筑面积共计约 5,036.42 万平方米。

股权变动公告：

新城控股：公司控股股东富域发展集团有限公司将其质押给国泰海通证券股份有限公司的公司股份解除质押，本次解除质押 5213 万股，占公司总股本比例的 2.31%。

其他重要公告：

保利发展：自公司《关于本公司获得房地产项目的公告》披露以来，公司新增加房地产项目 4 个，上海市长宁区万航渡路东侧地块建设用地面积 2.90 万平米，土地总价需支付 59.22 亿元，规划用于住宅；杭州市上城区新塘路西侧地块建设用地面积 3.26 万平米，土地总价需支付 32.24 亿元，规划用于住宅；杭州市萧山区博奥路西侧地块建设用地面积 2.31 万平米，土地总价需支付 15.86 亿元，规划用于住宅；太原市万柏林区南屯路西侧地块建设用地面积 4.22 万平米，土地需支付 2.75 亿元（权益比例 51%），规划用于商住。

滨江集团：公司全资子公司杭州滨寅房地产开发有限公司竞得杭州市地块编号为杭政储出[2026]12 号的国有建设用地使用权，建设用地面积 2.29 万平米，土地总价 9.63 亿元，规划用于住宅。

张江高科：公司 2026 年度第一期中期票据发行结果：实际发行总额 10 亿，期限 3 年，发行利率 1.78%。

远洋集团：公司发布内幕消息，截至 2026 年 3 月 31 日，远洋控股到期未偿付借款本金合计为人民币 171.9 亿元，3 月期间到期未偿付金额增加人民币 4.1 亿元。

万泽股份：股票连续 3 个交易日内（2026 年 4 月 8 日、4 月 9 日、4 月 10 日）收盘价格涨幅偏离值累计超过 20%，属于股票交易异常波动。

电子城：公司 2026 年度第三期超短期融资券发行结果：实际发行总额 5 亿元，期限 173 天，发行利率 1.74%。

光大嘉宝：公司完成了“24 光大嘉宝 MTN001”债券未回售部分的本息兑付事项，本息兑付金额合计人民币 3.47 亿元。

中国金茂：公司全资附属公司上海金茂投资管理集团有限公司发行境内无担保 2026 年度第一期中期票据，实际发行总额 25 亿，期限 5 年，发行利率 2.39%。

百联股份：公司 2026 年度第一期超短期融资券发行结果：实际发行总额 25 亿元，期限 268 天，发行利率 1.43%。

京投发展：公司股票于 2026 年 4 月 15 日、4 月 16 日连续两个交易日内日收盘价格涨幅偏离值累计超过 20%，属于股票交易异常波动。

武商集团：公司 2026 年度第三期超短期融资券发行结果：实际发行总额 5 亿元，期限 270 天，发行利率 1.55%。

华远控股：2026 年 4 月 10 日，公司股票继续涨停，收盘价格连续 4 个交易日累计涨幅达 46.41%；股票连续两个交易日内（2026 年 4 月 10 日、4 月 13 日）收盘价格涨幅偏离值累计达到 20%，属于股票交易异常波动的情况。公司股票连续五个交易日涨停，累计涨幅 61.33%；公司股票继续涨停，收盘价格连续六个交易日涨停，累计涨幅达 77.35%。

图表 53. 2026 年第 16 周（4 月 11 日-4 月 17 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	信达地产	因年龄原因，邓立新先生不再担任公司董事长，将在股东会选举产生新任董事之日离任。
	天健集团	李锋先生因工作调动原因，申请辞去公司董事职务，辞职后将不再担任公司任何职务。
	合肥城建	1）因工作调动，丁焰女士申请辞去公司副总经理职务，辞职后，丁焰女士将不在公司担任任何职务。2）提名文良武先生为公司第八届董事会非独立董事候选人。3）聘任陈小蓓女士为公司副总经理。4）因工作调动，田峰先生申请辞去公司董事、董事会秘书职务，辞职后，田峰先生将不在公司担任任何职务。
	中新集团	董事会同意提名叶晓敏先生为公司第六届董事会非独立董事候选人，并同意提交股东会选举其为执行公司事务的董事，担任公司法定代表人。
	招商蛇口	董事会同意聘任赵方先生担任公司副总经理。
2025 年年报	香江控股	2025 年营业收入 14.44 亿元，同比下降 61.60%；归母净利润-883.01 万元，由盈利转亏损（2024 年：617.97 万元）。
	凤凰股份	2025 年营业收入 5.23 亿元，同比下降 38.09%；归母净利润-3.87 亿元，同比亏损扩大（2024 年：-1.79 亿元）。
	上海临港	2025 年营业收入 79.37 亿元，同比下降 29.66%；归母净利润 9.69 亿元，同比下降 12.64%。
	外高桥	2025 年营业收入 58.64 亿元，同比下降 17.42%；归母净利润 9.35 亿元，同比下降 1.69%。
	百联股份	2025 年营业收入 247.85 亿元，同比下降 10.44%；归母净利润 6.31 亿元，同比下降 59.74%。
经营数据公告	旭辉控股集团	集团发布未经审核营运数据，2026 年 3 月，本集团录得合同销售（连同合营企业及联营公司的合同销售）金额约人民币 11.5 亿元，合同销售面积约 10.71 万平方米。
	合景泰富集团	集团发布未经审核营运数据，2026 年 3 月，本集团及其合营企业及联营公司的预售额为人民币 3.52 亿元，与去年同期相比减少 56.1%；预售建筑面积约为 1.45 万平方米，与去年同期相比减少 42.9%。
	正荣地产	集团发布未经审核经营数据，截至 2026 年 3 月 31 日止月份，本集团连同合营公司及联营公司的累计合约销售金额约为人民币 3.15 亿元，合约销售建筑面积约为 2.11 万平方米。
	华润置地	集团发布未经审核营运数据，截至 2026 年 3 月 31 日止一个月，本集团实现总合同销售金额约人民币 224.2 亿元，总合同销售建筑面积约 59.4 万平方米，分别按年减少 14.1% 及 34.5%。3 个月累计合同销售金额约人民币 441.2 亿元，总合同销售建筑面积约 124.9 万平方米，分别按年减少 13.8%及 36.9%。
	龙湖集团	集团发布未经审核营运数据，截至 2026 年 3 月 31 日止三个月，本集团累计实现总合同销售金额人民币 74.6 亿元，合同销售面积 84.2 万平方米，三月单月实现合同销售金额人民币 30.1 亿元，合同销售面积 31.5 万平方米。
	远洋集团	集团发布未经审核营运数据，截至 2026 年 3 月，集团连同合营公司及联营公司协议销售额约为人民币 14.2 亿元；协议销售楼面面积约为 9.36 万平方米；协议销售均价为每平方米约人民币 1.52 万元；3 个月累计协议销售额约为人民币 30.40 亿元，销售楼面面积约为 21.20 万平方米；累计协议销售均价为每平方米约人民币 1.43 万元。
	华侨城	2026 年 3 月，公司实现合同销售面积 9.4 万平方米，合同销售金额 12.0 亿元，无新增土地情况；3 个月公司累计实现合同销售面积 16.5 万平方米，合同销售金额 21.8 亿元。
	建业地产	集团发布未经审核营运数据，截至 2026 年 3 月 31 日止 3 个月，已取得物业合同销售总额人民币 16.16 亿元，同比减少为 23.3%；总合同销售建筑面积 25.19 万平方米，同比减少为 28.6%。
	合生创展集团	集团发布未经审核营运数据，截至 2026 年 3 月 31 日止 3 个月，本集团及其合营公司及联营公司的总合约销售金额为约人民币 13.23 亿元；截至 2026 年 3 月 31 日止 3 个月，本集团及其合营公司及联营公司的物业合约销售面积为约 7.74 万平方米。
	新城控股	公司发布 2026 年第一季度经营情况，商业运营总收入为 35.45 亿元，累计实现合同销售金额约 30.16 亿元，比上年同期下降 40.89%；累计合同销售面积约 52.65 万平方米，比上年同期下降 19.95%。
	绿地控股	公司发布 2026 年第一季度经营情况，出租物业取得租金收入 3.03 万元，酒店取得经营收入 1.79 万元。
	珠江股份	公司发布 2026 年第一季度主要经营情况，截至 2026 年第一季度末，公司在管住宅、公建及体育场馆项目数量共计 431 个，签约建筑面积共计约 5,036.42 万平方米。
股权变动公告	新城控股	公司控股股东富域发展集团有限公司将其质押给国泰海通证券股份有限公司的公司股份解除质押，本次解除质押 5213 万股，占公司总股本比例的 2.31%。
其他重要公告	保利发展	自公司《关于本公司获得房地产项目的公告》披露以来，公司新增加房地产项目 4 个，上海市长宁区万航渡路东侧地块建设用地面积 2.90 万平米，土地总价需支付 59.22 亿元，规划用于住宅；杭州市上城区新塘路西侧地块建设用地面积 3.26 万平米，土地总价需支付 32.24 亿元，规划用于住宅；杭州市萧山区博奥路西侧地块建设用地面积 2.31 万平米，土地总价需支付 15.86 亿元，规划用于住宅；太原市万柏林区南屯路西侧地块建设用地面积 4.22 万平米，土地需支付 2.75 亿元（权益比例 51%），规划用于商住。
	滨江集团	公司全资子公司杭州滨寅房地产开发有限公司竞得杭州市地块编号为杭政储出[2026]12 号的国有建设用地使用权，建设用地面积 2.29 万平米，土地总价 9.63 亿元，规划用于住宅。
	张江高科	公司 2026 年度第一期中期票据发行结果：实际发行总额 10 亿，期限 3 年，发行利率 1.78%。
	远洋集团	公司发布内幕消息，截至 2026 年 3 月 31 日，远洋控股到期未偿付借款本金合计为人民币 171.9 亿元，3 月期间到期未偿付金额增加人民币 4.1 亿元。
	万泽股份	股票连续 3 个交易日内（2026 年 4 月 8 日、4 月 9 日、4 月 10 日）收盘价格涨幅偏离值累计超过 20%，属于股票交易异常波动。
	电子城	公司 2026 年度第三期超短期融资券发行结果：实际发行总额 5 亿元，期限 173 天，发行利率 1.74%。
	光大嘉宝	公司完成了“24 光大嘉宝 MTN001”债券未回售部分的本息兑付事项，本息兑付金额合计人民币 3.47 亿元。
	中国金茂	公司全资附属公司上海金茂投资管理集团有限公司发行境内无担保 2026 年度第一期中期票据，实际发行总额 25 亿，期限 5 年，发行利率 2.39%。
	百联股份	公司 2026 年度第一期超短期融资券发行结果：实际发行总额 25 亿元，期限 268 天，发行利率 1.43%。
	京投发展	公司股票于 2026 年 4 月 15 日、4 月 16 日连续两个交易日内日收盘价格涨幅偏离值累计超过 20%，属于股票交易异常波动。
	武商集团	公司 2026 年度第三期超短期融资券发行结果：实际发行总额 5 亿元，期限 270 天，发行利率 1.55%。
	华远控股	2026 年 4 月 10 日，公司股票继续涨停，收盘价格连续 4 个交易日累计涨幅达 46.41%；股票连续两个交易日内（2026 年 4 月 10 日、4 月 13 日）收盘价格涨幅偏离值累计达到 20%，属于股票交易异常波动的情况。公司股票连续五个交易日涨停，累计涨幅 61.33%；公司股票继续涨停，收盘价格连续六个交易日涨停，累计涨幅达 77.35%。

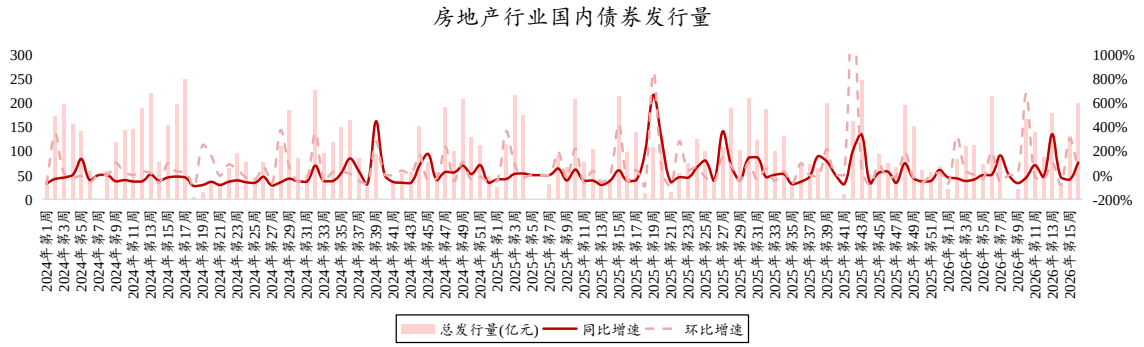
资料来源：公司公告、中银证券

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。2026 年第 16 周（4 月 11 日-4 月 17 日）房地产行业国内债券总发行量为 199.7 亿元，环比上升 52.5%，同比上升 103.8%（前值：-38.3%）。总偿还量为 133.3 亿元，环比上升 11.4%，同比上升 52.3%（前值：4.5%）；净融资额为 66.5 亿元。

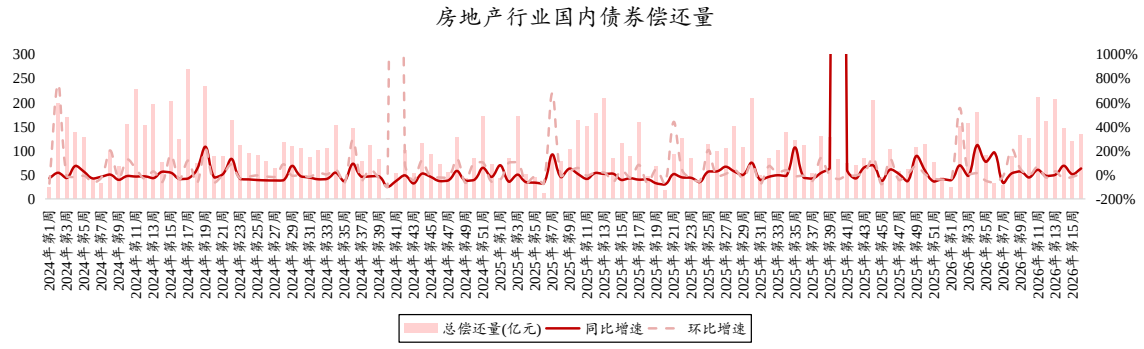
具体来看，本周债券发行量最大的房企为上海金茂、首开股份、电子城，发行量分别为 25.0、20.0、17.0 亿元。本周债券偿还量最大的房企为上海金茂、张江高科、首开股份、中粮置业、交子公园投资公司，偿还量分别为 25.0、10.0、10.0、10.0、10.0 亿元。

图表 54. 2026 年第 16 周房地产行业国内债券总发行量为 199.7 亿元，环比上升 52.5%，同比上升 103.8%



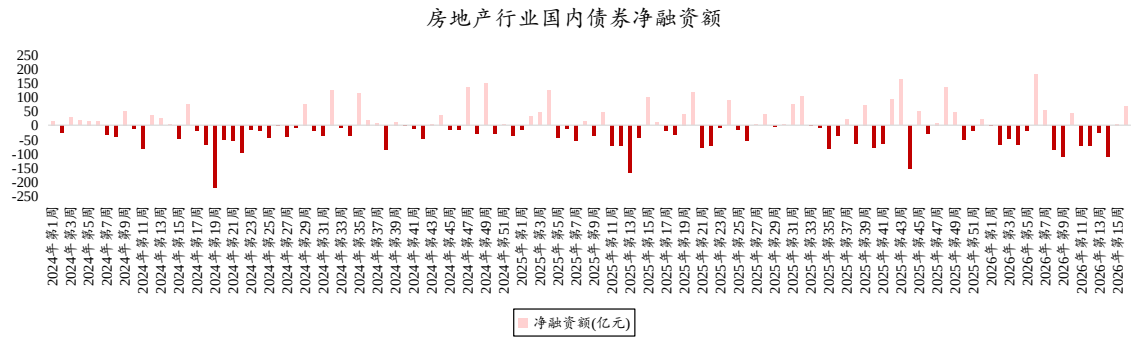
资料来源：同花顺、中银证券

图表 55. 2026 年第 16 周国内债券总偿还量为 133.3 亿元，环比上升 11.4%，同比上升 52.3%



资料来源：同花顺、中银证券

图表 56. 2026 年第 16 周房地产行业国内债券净融资额为 66.5 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上海金茂、首开股、电子城，发行量分别为 25.0、20.0、17.0 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
2026-04-14	26 金茂投资 MTN001	上海金茂	中央企业	25.00	2031-04-15	中期票据
2026-04-16	26 北电 02	电子城	地方国有企业	17.00	2029-04-20	公司债
2026-04-15	26 保利 02	保利发展	中央企业	15.00	2031-04-17	公司债
2026-04-14	26 天恒 01	天恒置业	地方国有企业	12.96	2031-04-15	公司债
2026-04-17	26 宏洋 02	中海宏洋地产	外商投资	12.00	2030-04-20	公司债
2026-04-17	26 首开 MTN005A	首开股份	地方国有企业	10.00	2029-04-20	中期票据
2026-04-17	26 首开 MTN005B	首开股份	地方国有企业	10.00	2032-04-20	中期票据
2026-04-16	26 联发集 MTN001	联发集团	地方国有企业	10.00	2033-04-17	中期票据
2026-04-13	26 浦开 01	浦开集团	地方国有企业	10.00	2029-04-14	公司债
2026-04-13	26 兴泰优	兴泰控股	地方国有企业	9.99	2044-03-28	资产支持证券
2026-04-16	R 昌保 01	北京市昌平保障房建设投资管理	地方国有企业	9.27	2088-04-16	资产支持证券
2026-04-14	26 西安高科 MTN001	西安高科	地方国有企业	8.00	2029-04-15	中期票据
2026-04-16	26 中铁置业 MTN001	中铁置业	中央企业	7.70	2028-04-17	中期票据
2026-04-16	26 保置 01	保利置业集团	中央企业	7.50	2031-04-20	公司债
2026-04-17	26 南京高科 SCP002	南京高科	地方国有企业	5.30	2026-11-17	短期融资券
2026-04-15	26 首开 03	首开集团	地方国有企业	5.00	2030-04-17	公司债
2026-04-16	26 鹤康 01	鹤壁市鹤康产业投资发展	地方国有企业	5.00	2031-04-20	公司债
2026-04-13	26 苏州高新 SCP010	苏高新集团	地方国有企业	4.00	2027-01-08	短期融资券
2026-04-14	26 苏州高技 SCP004	苏州高新	地方国有企业	4.00	2026-06-25	短期融资券
2026-04-16	26 麓谷实业 MTN001	麓谷实业	地方国有企业	4.00	2031-04-17	中期票据
2026-04-14	26 广安 02	北京广安	地方国有企业	4.00	2033-04-15	公司债
2026-04-14	26 苏州高新 SCP011	苏高新集团	地方国有企业	2.00	2027-01-08	短期融资券
2026-04-16	26 天澜 K1	苏州天澜高新技术产业发展	地方国有企业	2.00	2029-04-20	公司债
2026-04-13	26 兴泰次	兴泰控股	地方国有企业	0.01	2044-03-28	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上海金茂、张江高科、首开股份、中粮置业、交子公园投资公司，偿还量分别为 25.0、10.0、10.0、10.0、10.0 亿元

偿还日期	债券简称	发行人	发行人企业性质	偿还类型	偿还量(亿)	发行利率(%)	债券类型
2026-04-14	23 金茂投资 MTN001	上海金茂	中央企业	到期	25.00	3.6	中期票据
2026-04-13	23 张江高科 MTN001	张江高科	地方国有企业	回售	10.00	1.3	中期票据
2026-04-17	24 首开 MTN004	首开股份	地方国有企业	回售	10.00	3.6	中期票据
2026-04-17	23 中粮 01	中粮置业	中央企业	回售	10.00	1	公司债
2026-04-19	23 交子 01	交子公园投资公司	地方国有企业	到期	10.00	3.8	公司债
2026-04-15	22 保置 2A	保利置业集团	中央企业	提前偿还	9.07	3.27	资产支持证券
2026-04-18	23 西安高科 MTN001	西安高科	地方国有企业	回售	8.00	1	中期票据
2026-04-19	23 麓发 01	麓谷发展	地方国有企业	回售	5.60	1.9	公司债
2026-04-17	25 京电子城 SCP002	电子城	地方国有企业	到期	5.00	2.19	短期融资券
2026-04-16	21 建发地产 MTN002	建发房产	地方国有企业	到期	5.00	4.65	中期票据
2026-04-17	23 天恒置业 MTN003	天恒置业	地方国有企业	回售	5.00	1	中期票据
2026-04-19	24 京科技园 MTN005	北科建集团	地方国有企业	到期	5.00	3.1	中期票据
2026-04-19	25 华发实业 SCP002	华发股份	地方国有企业	到期	4.50	2.06	短期融资券
2026-04-16	25 苏州高新 SCP023	苏高新集团	地方国有企业	到期	4.00	1.76	短期融资券
2026-04-16	23 嘉定工业 MTN001	嘉定工业	地方国有企业	到期	4.00	3.05	中期票据
2026-04-14	21 临债 02	上海临港	地方国有企业	到期	3.96	2.72	公司债
2026-04-14	21 蛇口 01	招商蛇口	中央企业	到期	3.00	3.8	公司债
2026-04-17	25 苏州高新 SCP030	苏高新集团	地方国有企业	到期	2.00	1.73	短期融资券
2026-04-15	25 宝应城投 PPN001	宝应城投	地方国有企业	到期	2.00	2.2	非公开定向债务融资工具(PPN)
2026-04-14	22 苏高 01	苏高新集团	地方国有企业	提前偿还	2.00	3.6	企业债
2026-04-15	22 保置 2C	保利置业集团	中央企业	提前偿还	0.10	--	资产支持证券
2026-04-13	南国 01 优	中国电建地产	中央企业	提前偿还	0.01	3.98	资产支持证券
2026-04-13	南国 02 优	中国电建地产	中央企业	提前偿还	0.01	3.3	资产支持证券

资料来源：同花顺、中银证券

7 投资建议

本周统计局公布了 3 月销售量价表现，均有好转；但持续性仍需要观察，后续走势取决于库存去化情况以及价格是否企稳。阶段性回暖延续也需要政策加力支持，关注“4 月底政治局—5 月部委细则—地方执行”情况，我们预期或在现有“稳地产”的框架下延续积极表态，更加注重落地执行以及政策协同发力。二季度可以关注高频基本面与地方政策落实节奏，存在政策博弈机会。另外，四季度左右可能会出现“基本面拐点”，或体现在二手房价格的降幅收窄。从投资角度来说,多数房企在 2025 年计提减值相对较多,2026 年可能筑底,因此 2027 年的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。除此之外，部分持有性商业地产公司已经提前布局新业态、新模式、新场景，更能把握新消费时代下的机遇。

现阶段我们建议关注三条主线：**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：**华润置地、滨江集团、招商蛇口、建发国际集团、中国金茂。**2）连续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。**3）积极探索新消费时代下的新场景建设和运营模式的商业地产公司：**华润万象生活、太古地产、瑞安房地产、嘉里建设、大悦城、百联股份。

图表 59. 报告中提及上市公司估值表

公司代码	公司简称	评级	股价	市值	每股收益(元/股)		市盈率(x)		最新每股净资产
			(元)	(亿元)	2025A	2026E	2025A	2026E	(元/股)
002244.SZ	滨江集团	买入	10.53	327.64	-	0.85	-	12.39	9.55
1109.HK	华润置地	未有评级	27.58	2,234.84	3.56	3.50	7.74	7.88	40.60
001979.SZ	招商蛇口	未有评级	8.85	797.92	0.11	0.19	77.94	45.61	10.83
1908.HK	建发国际集团	买入	12.47	317.43	1.63	1.84	7.65	6.78	18.79
0817.HK	中国金茂	未有评级	1.36	209.44	0.04	0.10	31.15	14.12	3.94
0119.HK	保利置业集团	买入	1.73	75.28	0.06	0.07	29.41	26.67	8.82
000031.SZ	大悦城	未有评级	2.92	125.16	-	0.00	-	798.73	2.36
1209.HK	华润万象生活	未有评级	42.31	1,097.43	1.74	1.95	24.33	21.67	6.77
1972.HK	太古地产	未有评级	22.05	1,442.83	-0.24	0.83	-92.30	26.44	42.00
0272.HK	瑞安房地产	未有评级	0.47	42.54	-0.22	-	-2.10	-	4.54
0683.HK	嘉里建设	未有评级	19.73	325.38	0.58	0.90	34.02	22.02	65.09
600827.SH	百联股份	未有评级	8.23	146.84	0.35	0.30	23.27	27.21	11.43

资料来源：同花顺、中银证券

注：股价截止日 4 月 19 日。未有评级公司盈利预测来自同花顺一致预期。其中滨江集团、大悦城暂未披露 2025 年财报，最新每股净资产为 2025 年三季报数据。

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以任何方式或渠道向除上述特定客户外的公司个人客户提供本报告。中银国际证券股份有限公司的个人客户从任何外部渠道获得本报告的，亦不应直接依据所获得的研究报告作出投资决策；需充分咨询证券投资顾问意见，独立作出投资决策。中银国际证券股份有限公司不承担由此产生的任何责任及损失等。

本报告内含保密信息，仅供收件人使用。阁下作为收件人，不得出于任何目的直接或间接复制、派发或转发此报告全部或部分内容予任何其他人，或将此报告全部或部分内容发表。如发现本研究报告被私自刊载或转发的，中银国际证券股份有限公司将及时采取维权措施，追究有关媒体或者机构的责任。所有本报告内使用的商标、服务标记及标记均为中银国际证券股份有限公司或其附属及关联公司（统称“中银国际集团”）的商标、服务标记、注册商标或注册服务标记。

本报告及其所载的任何信息、材料或内容只提供给阁下作参考之用，并未考虑到任何特别的投资目的、财务状况或特殊需要，不能成为或被视为出售或购买或认购证券或其它金融票据的要约或邀请，亦不构成任何合约或承诺的基础。中银国际证券股份有限公司不能确保本报告中提及的投资产品适合任何特定投资者。本报告的内容不构成对任何人的投资建议，阁下不会因为收到本报告而成为中银国际集团的客户。阁下收到或阅读本报告须在承诺购买任何报告中所指之投资产品之前，就该投资产品的适合性，包括阁下的特殊投资目的、财务状况及其特别需要寻求阁下相关投资顾问的意见。

尽管本报告所载资料的来源及观点都是中银国际证券股份有限公司及其证券分析师从相信可靠的来源取得或达到，但撰写本报告的证券分析师或中银国际集团的任何成员及其董事、高管、员工或其他任何个人（包括其关联方）都不能保证它们的准确性或完整性。除非法律或规则规定必须承担的责任外，中银国际集团任何成员不对使用本报告的材料而引致的损失负任何责任。本报告对其中所包含的或讨论的信息或意见的准确性、完整性或公平性不作任何明示或暗示的声明或保证。阁下不应单纯依靠本报告而取代个人的独立判断。本报告仅反映证券分析师在撰写本报告时的设想、见解及分析方法。中银国际集团成员可发布其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告，亦有可能采取与本报告观点不同的投资策略。为免生疑问，本报告所载的观点并不代表中银国际集团成员的立场。

本报告可能附载其它网站的地址或超级链接。对于本报告可能涉及到中银国际集团本身网站以外的资料，中银国际集团未有参阅有关网站，也不对它们的内容负责。提供这些地址或超级链接（包括连接到中银国际集团网站的地址及超级链接）的目的，纯粹为了阁下的方便及参考，连结网站的内容不构成本报告的任何部份。阁下须承担浏览这些网站的风险。

本报告所载的资料、意见及推测仅基于现状，不构成任何保证，可随时更改，毋须提前通知。本报告不构成投资、法律、会计或税务建议或保证任何投资或策略适用于阁下个别情况。本报告不能作为阁下私人投资的建议。

过往的表现不能被视作将来表现的指示或保证，也不能代表或对将来表现做出任何明示或暗示的保障。本报告所载的资料、意见及预测只是反映证券分析师在本报告所载日期的判断，可随时更改。本报告中涉及证券或金融工具的价格、价值及收入可能出现上升或下跌。

部分投资可能不会轻易变现，可能在出售或变现投资时存在难度。同样，阁下获得有关投资的价值或风险的可靠信息也存在困难。本报告中包含或涉及的投资及服务可能未必适合阁下。如上所述，阁下须在做出任何投资决策之前，包括买卖本报告涉及的任何证券，寻求阁下相关投资顾问的意见。

中银国际证券股份有限公司及其附属及关联公司版权所有。保留一切权利。

中银国际证券股份有限公司
中国上海浦东
银城中路 200 号
中银大厦 39 楼
邮编 200121
电话:(8621)68604866
传真:(8621)58883554

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)39886333
致电香港免费电话:
中国网通 10 省市客户请拨打：108008521065
中国电信 21 省市客户请拨打：108001521065
新加坡客户请拨打：8008523392
传真:(852)21479513

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)39886333
传真:(852)21479513

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)83262000
传真:(8610)83262291

中银国际(英国)有限公司
2/F,1Lothbury
LondonEC2R7DB
UnitedKingdom
电话:(4420)36518888
传真:(4420)36518877

中银国际(美国)有限公司
美国纽约市美国大道 1045 号
7BryantPark15 楼
NY10018
电话:(1)2122590888
传真:(1)2122590889

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)66926829/65345587
传真:(65)65343996/65323371