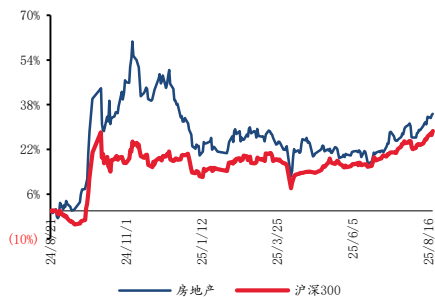


太平洋房地产日报 (20251015): 成都发布公积金新政

■ 走势比较



■ 子行业评级

房地产开发和运营	无评级
房地产服务	无评级

■ 推荐公司及评级

相关研究报告

<<太平洋房地产日报 (20251014): 天津发布公积金新政>>—2025-10-14

<<太平洋房地产日报 (20251013): 义乌一涉宅用地溢价 22.4% 成交>>—2025-10-13

<<太平洋房地产日报 (20251010): 广州白云区出让 2 宗宅地>>—2025-10-10

证券分析师: 徐超

电话: 18311057693

E-MAIL: xuchao@tpyzq.com

分析师登记编号: S1190521050001

证券分析师: 戴梓涵

电话: 18217681683

E-MAIL: daizh@tpyzq.com

分析师登记编号: S1190524110003

报告摘要

市场行情:

2025 年 10 月 15 日, 今日权益市场各板块多数上涨, 上证综指和深证综指分别上涨 1.22% 和 1.56%, 沪深 300 和中证 500 分别上涨 1.48% 和 1.38%。申万房地产指数上涨 0.11%。

个股表现:

房地产板块个股涨幅较大的前五名为香江控股、上实发展、衢州发展、南国置业、亚通股份, 涨幅分别为 10.10%/10.06%/5.97%/5.16%/3.89%;

个股跌幅较大的为深振业 A、深物业 A、合肥城建、皇庭 B、滨江集团, 跌幅分别为 -10.01%/-3.78%/-3.59%/-2.78%/-2.01%。

行业新闻:

成都公积金新政: 取消“本市缴存”限制 “商转公”贷款合作银行增加。10 月 15 日, 成都住房公积金管理委员会发布《成都商业性个人住房贷款转住房公积金个人住房贷款管理办法 (修订)》, 自 2025 年 10 月 15 日起正式施行, 有效期五年。据了解, 修订涉及: 取消“本市缴存”限制, 符合条件的异地缴存人也可申请办理“商转公”贷款业务。在原 15 家公积金贷款合作银行基础上, 与成都公积金中心签订《商转公贷款合作协议》的商业银行均可参与办理“商转公”贷款业务。因离婚析产等发生产权变更的, 须在贷款申请前完成相关财产明晰手续, 确保抵押物权属清晰。

溢价率 19.93%, 大家房产 12.64 亿元斩获杭州浦沿单元宅地。据中指研究院, 10 月 15 日, 杭州成功出让一宗滨江区浦沿单元宅地, 收金 12.64 亿元。本次出让地块为浦沿单元 BJ040301-01 地块, 编号杭政储出[2025]110 号, 地块四至为东至文水河规划绿化, 南至规划绿地, 西至浦沿路绿化, 北至规划竖塔路。用地性质为住宅用地, 总用地面积 19968 m², 规划建筑面积 49920 m², 容积率 2.5, 起始价 10.54 亿元, 起始楼面价 21111 元/m²。经过 22 轮竞价, 最终杭州毓轩置业有限公司 (大家房产) 以总价 12.64 亿元斩获地块, 成交楼面价 25317 元/m², 溢价率 19.93%。

苏州土拍收金 6.62 亿元, 绿城管理联合体落子渭塘镇, 中亿丰联合体落子阳澄湖镇。据中指研究院, 10 月 15 日, 苏州市本级范围内成功出让 2 宗相城区宅地, 收金 6.62 亿元。苏地 2025-WG-Z22 号地

块，位于相城区渭塘镇钻石路东、刘珏路北，用地性质为住宅用地，建设用地面积 40071 m²，规划建筑面积 40872.42 m²，容积率 1.02，建筑限高 36m，起始价 3.07 亿元，起始楼面价 7500 元/m²。该地块由苏州市禾之江置业有限公司&苏州弘坤房地产开发有限公司&绿城绿明建设管理有限公司（禾之江置业&振渭城镇建设&绿城管理）以底价 3.07 亿元竞得，成交楼面价 7500 元/m²，溢价率 0%。

苏地 2025-WG-Z23 号地块，位于相城区阳澄湖镇金宅路南、思贤路西，用地性质为住宅用地，建设用地面积 49763 m²，规划建筑面积 50758.26 m²，容积率 1.02，建筑限高 24m，起始价 3.55 亿元，起始楼面价 7000 元/m²。该地块由苏州市阳澄湖城乡一体化建设发展有限公司&中亿丰物产（苏州）集团有限公司以底价 3.55 亿元竞得，成交楼面价 7000 元/m²，溢价率 0%。

公司公告：

【首开股份】10 月 15 日，北京首都开发股份有限公司发布 2025 年 9 月份销售情况简报。公告显示，2025 年 9 月，首开股份共实现签约面积 9.15 万平方米；签约金额 8.53 亿元。其中，首开股份及控股子公司共实现签约面积 6.01 万平方米（含地下车库等），签约金额 5.27 亿元；首开股份合作项目共实现签约面积 3.14 万平方米（含地下车库等），签约金额 3.26 亿元。2025 年 1-9 月，首开股份共实现签约面积 94.38 万平方米；签约金额 140.05 亿元。自发布 2025 年 8 月销售简报以来，首开股份没有新增土地储备。

风险提示：

房地产行业下行风险；个别房企信用风险；房地产政策落地进程不及预期

投资评级说明

1、行业评级

看好：预计未来 6 个月内，行业整体回报高于沪深 300 指数 5%以上；

中性：预计未来 6 个月内，行业整体回报介于沪深 300 指数-5%与 5%之间；

看淡：预计未来 6 个月内，行业整体回报低于沪深 300 指数 5%以下。

2、公司评级

买入：预计未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅在 15%以上；

增持：预计未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅介于 5%与 15%之间；

持有：预计未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅介于-5%与 5%之间；

减持：预计未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅介于-5%与-15%之间；

卖出：预计未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅低于-15%以下。

太平洋证券股份有限公司

云南省昆明市盘龙区北京路 926 号同德广场写字楼 31 楼



研究院

中国北京 100044

北京市西城区北展北街九号

华远·企业号 D 座

投诉电话： 95397

投诉邮箱： kefu@tpyzq.com

免责声明

太平洋证券股份有限公司（以下简称“我公司”或“太平洋证券”）具备中国证券监督管理委员会核准的证券投资咨询业务资格。

本报告仅向与太平洋证券签署服务协议的签约客户发布，为太平洋证券签约客户的专属研究产品，若您并非太平洋证券签约客户，请取消接收、订阅或使用本报告中的任何信息；太平洋证券不会因接收人收到、阅读或关注媒体推送本报告中的内容而视其为太平洋证券的客户。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何机构和个人的投资建议，投资者应自主作出投资决策并自行承担投资风险，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。

本报告信息均来源于公开资料，我公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。负责准备本报告以及撰写本报告的所有研究分析师或工作人员在此保证，本研究报告中关于任何发行商或证券所发表的观点均如实反映研究人员的个人观点。报告中的内容和意见仅供参考，并不构成对所述证券买卖的出价或询价。我公司及其雇员对使用本报告及其内容所引发的任何直接或间接损失概不负责。我公司或关联机构可能会持有报告中所提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行业务服务。本报告版权归太平洋证券股份有限公司所有，未经书面许可任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、刊登。任何人使用本报告，视为同意以上声明。