

太平洋房地产日报 (20251009): 南京提高住房公积金贷款额度

■ 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 (20250930): 武汉出台购房新政>>--2025-09-30
<<太平洋房地产日报 (20250929): 济南出让两宗地块>>--2025-09-29
<<太平洋房地产日报 (20250925): 南通海安 3 宗宅地 8.4 亿成交>>--2025-09-25

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 9 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 1.32%和 1.21%, 沪深 300 和中证 500 分别上涨 1.48%和 1.84%。申万房地产指数下降 1.39%。

个股表现:

房地产板块个股涨幅较大的前五名为大名城、合肥城建、卧龙地产、万通发展、首开股份, 涨幅分别为 8.48%/7.31%/5.94%/5.89%/5.75%;

个股跌幅较大的为深深房 A、张江高科、皇庭国际、深深房 B、皇庭 B, 跌幅分别为-10.01%/-9.99%/-9.92%/-9.90%/-9.52%。

行业新闻:

中海 9.2 亿元夺广州大道南地块, 溢价率 7%。10 月 9 日, 广州海珠区广州大道南 788 号地块公开出让, 中海地产以 9.2 亿元总价成功竞得, 溢价率 7%, 名义楼面价约 1.53 万元/平方米。地块总用地约 3.42 万平方米, 总建面约 6 万平方米, 容积率 2.9, 为中海 2025 年首次在广州公开市场拿地。根据出让文件, 该地块须与上涌果树公园地块联动开发, 竞得人需在 1 个月内签订配建合同, 负责建设一所中小学及复建商业、地下空间、道路等配套。剔除配建后, 纯住宅可售楼面价约 4 万元/平方米, 综合可售商业楼面价近 3.4 万元/平方米。地块位于广州新中轴核心, 距 3 号线与 8 号线客村站、鹭江站约 1.2 公里, 自驾 10 分钟可达珠江新城、琶洲等 CBD。周边商业配套成熟, 但城市界面仍受康鹭旧改施工影响。业内测算, 若住宅均价 5.1 万-6 万元/平方米可实现保本, 产品或定位刚改, 面积 95-140 平方米, 总价 550 万-700 万元, 主要面向海珠地缘客及珠城通勤人群。

温州乐清市挂牌 2 宗涉宅地, 起始总价 2.65 亿元。10 月 9 日, 温州乐清市挂牌 2 宗涉宅用地, 拟于 10 月 31 日公开出让。该批地块均位于大荆镇荆山社区, 总面积约 106.7 亩, 规划总建筑面积 8.5 万平方米, 起始总价 2.65 亿元。此次出让的 35 号地块占地 4.12 万平方米, 容积率 1.05-1.2, 规划商业业态包含零售与餐饮, 其中商业建筑面积上限 8002 平方米。地块起拍价 1.55 亿元, 折合起始楼面价 3135 元/平方米。36 号地块占地 2.99 万平方米, 建筑面积 3.59 万平方米, 起拍价 1.1 亿元对应楼面价 3063 元/平方米。

南京：单缴存人的住房公积金贷款最高额度提高至 80 万元/人。

10 月 9 日，南京住房公积金管理中心发布《关于提高住房公积金贷款额度的通知》，宣布自当日起将单缴存人住房公积金贷款最高额度由 50 万元/人上调至 80 万元/人，家庭贷款最高额度仍保持 100 万元/户不变。该政策旨在进一步发挥住房公积金民生保障职能，促进房地产市场平稳健康发展，已报南京住房公积金管理委员会批准。通知明确，本次调整有效期至 2027 年 12 月 31 日。

公司公告：

【大悦城】10 月 9 日，大悦城控股集团股份有限公司发布 2024 年度第三期中期票据 2025 年付息公告。公告显示，该期债券简称为“24 大悦城 MTN003”，债券代码为 102400989，发行总额达 15 亿元人民币，本计息期债券利率为 2.80%。付息日定于 2025 年 10 月 18 日，若遇节假日则顺延至下一工作日。

【北京住总集团】10 月 9 日，北京住总集团有限责任公司发布 2024 年度第四期中期票据 2025 年付息安排公告。公告显示，该期债券简称为“24 京住总集 MTN004”，债券代码为 102484482，发行总额为 5 亿元人民币，本计息期利率为 2.42%，付息日定于 2025 年 10 月 18 日，若遇节假日或休息日则顺延。

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。