

太平洋房地产日报 (20250930): 武汉出台购房新政

■ 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 (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

<<太平洋房地产日报 (20250924): 南京土拍收金 44.45 亿元>>—2025-09-24

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 9 月 30 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 0.52% 和 0.44%, 沪深 300 和中证 500 分别上涨 0.45% 和 0.84%。申万房地产指数上涨 2.12%。

个股表现:

房地产板块个股涨幅较大的前五名为深振业 A、万业企业、张江高科、上实发展、金地集团, 涨幅分别为 10.05%/10.00%/7.30%/6.38%/5.85%;

个股跌幅较大的为新大正、卧龙地产、黑牡丹、云南城投、中新集团, 跌幅分别为 -3.15%/-2.94%/-2.71%/-2.22%/-1.58%。

行业新闻:

南京土拍收金 42.14 亿: 常州嘉宏竞得百家湖, 中堃置业联合体补仓建邺。据中指研究院, 9 月 30 日, 南京成功出让 6 宗涉宅用地, 其中秦淮区 1 宗、建邺区 1 宗、江宁区 1 宗、六合区 2 宗、江北新区 1 宗, 总土地出让面积 21.73 万 m^2 , 总规划建筑面积 35.53 万 m^2 , 总起始价 41.41 亿元。最终 1 宗地块溢价成交, 5 宗地块底价成交, 共收金 42.14 亿元。今日土拍中最热门的地块为江宁区江宁开发区双龙大道以西、高湖路以南地块, 编号 NO. 2025G71, 位于三山百家湖板块, 地块南侧即牛首山河, 容积率仅 1.1, 有利于打造高端低密度社区。该地块经过 74 轮竞价, 最终由常州嘉宏房地产开发有限公司以总价 7.97 亿元竞得, 成交楼面价 22038 元/ m^2 , 溢价率 10.08%。

中建智地 43.15 亿摘北京朝阳区太阳宫地块, 楼面价约 8.53 万元、溢价率 39.18%。9 月 30 日, 北京土地市场迎来 9 月压轴竞拍, 朝阳区太阳宫新区 D 区地块历经 3 小时、300 余轮举牌, 最终由中建智地以 43.145 亿元收入囊中, 成交楼面价约 8.53 万元/ m^2 , 溢价率 39.18%。该地块编号 CY00-0215-0627, 用地规模约 1.94 公顷, 规划地上建筑面积约 5.06 万平方米, 起拍价 31 亿元。地块位于东北三环与四环之间, 距地铁 10 号线、17 号线换乘站“太阳宫站”仅约 200 米, 周边拥有人大附中朝阳学校、中日友好医院、凯德 mall 及太阳宫公园等成熟配套。根据最新规划, 用地性质已由“住宅混合公建”调整为“二类城镇住宅用地”, 容积率降至 2.6, 住宅建面增至 4.28 万平方米, 商业及养老设施面积相应缩减。

武汉出台购房新政，首套新房最高贴息2万元。9月30日，武汉市住房和城乡建设局联合市财政局、住房公积金管理中心等五部门发布《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》，推出八项举措以支持刚性和改善性住房需求，稳定市场预期。《通知》明确，2025年10月1日至12月31日，在东湖新技术开发区、武汉经济技术开发区、长江新区、东西湖区、黄陂区、江夏区、蔡甸区、新洲区及汉阳区、青山区、洪山区三环线外区域，以商业贷款购买首套新建商品住房的家庭，可按初始贷款金额1%获得利息补贴，单户最高2万元，分两年等额发放。同时，住房公积金贷款额度上调：双缴存人家庭首套及第二套最高可贷150万元，单缴存人家庭最高120万元；还贷比例由35%提高至40%，借款人可贷额度相应增加。2025年10月1日至2026年6月30日期间，缴存人家庭挂牌出售的一套住房不再计入公积金贷款套数认定。

公司公告：

【中国金茂】9月30日，中国金茂在港交所发布公告，宣布将于2025年10月31日向股东派发中期股息，每股0.03港元。本次派息对应截至2025年6月30日止的6个月财务期间。

【华发股份】9月30日，珠海华发实业股份有限公司（华发股份）发布公告称，公司执行副总裁张巍因个人原因向董事局递交书面辞职报告，辞职自报告送达董事局之日起生效。公告指出，张巍辞职后不再担任公司及下属子公司任何职务，且未持有公司股票。华发股份表示，本次人事变动不会对公司的正常生产经营和管理造成影响。

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。