

房地产

太平洋房地产日报 (20250912): 河南出台 12 条楼市新政

■ 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 (20250910): 大连开展秋季购房节促销活动>>--
2025-09-10

<<太平洋房地产日报 (20250909): 绍兴成功出让一宗上虞区宅地>>--
2025-09-09

<<太平洋房地产日报 (20250908): 东莞万江街道安置房地块成交>>--
2025-09-08

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 12 日, 今日权益市场各板块多数下跌, 上证综指和深证综指分别下跌 0.12% 和 0.25%, 沪深 300 和中证 500 分别下跌 0.57% 和 0.35%。申万房地产指数上涨 1.51%。

个股表现:

房地产板块个股涨幅较大的前五名为香江控股、荣盛发展、新大正、首开股份、南都物业, 涨幅分别为 10.11%/10.06%/10.01%/9.98%/9.97%;

个股跌幅较大的为卧龙地产、万通发展、南国置业、珠江股份、华丽家族, 跌幅分别为-8.29%/-5.95%/-5.02%/-4.46%/-2.62%。

行业新闻:

中海 8.41 亿元斩获青岛市北中央商务区宅地, 楼面价 13180 元/㎡。据中指研究院, 9 月 12 日, 青岛成功出让一宗市北区宅地, 中海以楼面价 13180 元/㎡斩获地块, 折合成交总价约 8.41 亿元, 溢价率 0.61%。地块编号 370203015004GB00079, 土地位置市北区辽阳西路以南、南京路以西。用地性质为住宅用地, 总用地面积 26572.1 ㎡, 规划建筑面积 63773.04 ㎡, 容积率 2.4, 起始楼面价 13100 元/㎡, 折合起始价 8.35 亿元。该地块 6 轮竞价成交, 由青岛博莱置业有限公司 (中海) 以楼面价 13180 元/㎡竞得, 折合成交总价 8.41 亿元, 溢价率 0.61%。

河南出台 12 条楼市新政, 涉及加大购房补贴力度、优化了住房公积金政策等。9 月 12 日, 河南省住房和城乡建设厅等八部门联合印发《关于支持住房消费的若干措施》, 共提出 12 个方面措施促进房地产市场平稳健康发展。其中《若干措施》提出, 加大购房补贴力度。各地对 2025 年 9 月 1 日至 12 月 31 日期间购买首套和第二套新建商品住房的家庭, 可给予购房补贴等政策支持。已出台的各类补贴政策可根据需要延续到 2025 年底, 并可进一步延长。《若干措施》还优化了住房公积金政策。在合理提高住房公积金个人住房贷款额度方面, 各地在原有政策基础上可将住房公积金个人贷款额度再上浮 10%, 最高贷款额不超过购房总价款与首付款差额。《若干措施》还明确, 加力推进收购存量商品房用作保障房。各地可使用住房公积金增值收益收购存量商品房用作公租房。2025 年郑州市力争收购存量商品房 100 万平方米, 其他地市可结合实际积极开展收购工作。

中海宏洋与 7 家银行签订最高 30 亿元银团贷款。9 月 10 日，中海宏洋在香港举办签约仪式，与 7 家著名银行组成的银团签订总额最高为等值 30 亿元人民币的贷款协议。此次贷款为中海宏洋历年来筹组的最高金额境外银行贷款。参与此次贷款的银行，包括中国银行(香港)有限公司、星展银行有限公司香港分行、交通银行股份有限公司香港分行、东亚银行有限公司、南洋商业银行有限公司、中国民生银行股份有限公司香港分行、平安银行股份有限公司香港分行等。不仅获得中资友好银行的大力支持，也获得外资银行以及三家新的境外银行积极参与。本次贷款募集款项属全新资金，为近年内房产离岸贷款市场取得的难得突破，为行业高质量发展的重要转型注入了新动能。

公司公告：

【联发集团】9 月 12 日，联发集团有限公司发布公告，宣布 2022 年面向专业机构投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）不行使赎回选择权。联发集团有限公司此次债券发行总额为人民币 10.8 亿元，债券期限为 6 年，附第 3 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。票面利率前 3 年固定为 4.20%，后 3 年根据公司是否行使调整票面利率选择权而定。起息日为 2022 年 11 月 1 日，付息日为每年 11 月 1 日，本金兑付日为 2028 年 11 月 1 日（除非行使赎回或回售选择权）。根据公告，联发集团有限公司决定不行使赎回选择权，债券品种一将继续在第 4、5、6 年存续。

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。