

太平洋房地产日报 (20250827): 上海提出加快推进城中村改造工作

■ 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 (20250826): 安徽淮南出台楼市新政>>—2025-08-26

<<太平洋房地产日报 (20250825): 上海优化调整房地产政策措施>>—2025-08-25

<<太平洋房地产日报 (20250822): 龙湖竞得成都锦江中环宅地>>—2025-08-22

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 8 月 27 日, 今日权益市场各板块多数下跌, 上证综指和深证综指下跌 1.76% 和 1.91%, 沪深 300 和中证 500 分别下跌 1.49% 和 1.46%。申万房地产指数下跌 3.51%。

个股表现:

房地产板块个股涨幅较大的前五名为中新集团、上实发展、皇庭 B、陆家 B 股、外高 B 股, 涨幅分别为 10.00%/1.28%/1.22%/0.45%/0.26%;

个股跌幅较大的为万通发展、深深房 A、深深房 B、沙河股份、大名城, 跌幅分别为 -10.03%/-10.01%/-9.94%/-8.59%/-7.07%。

行业新闻:

上海: 加快推进城中村改造工作, 将群众需求迫切、城市安全和社会治理隐患多的城中村优先纳入改造范围。财联社 8 月 27 日电, 上海市人民政府办公厅发布关于加快推进本市城中村改造工作的实施意见。《实施意见》提到, 改造范围主要是位于中心城区周边、老城镇地区(撤制镇)、城乡结合部, 以集体建设用地为主, 现状为村民宅基地和其他用地相互交织, 被城镇建成区包围或基本包围的自然村。将群众需求迫切、城市安全和社会治理隐患多的城中村优先纳入改造范围。拓展改造方式。通过项目整体改造、实施规划拔点、整治提升等方式, 多措并举对城中村进行拆除新建、拆整结合或整治提升。项目整体改造可按储备改造、委托改造、农村集体经济组织自行改造或引入优质开发主体合作改造等途径实施。对规划用途为市政公益设施、公共服务设施、绿地等的城中村, 结合规划实施时序和项目建设进度实施规划拔点。涉及风貌保护、农民新村或开发边界外的城中村, 实施整治提升。

南通海门区底价成交两宗住宅用地, 总成交额 8.03 亿元。8 月 27 日, 南通海门区成功出让两宗住宅用地, 总成交额达 8.03 亿元人民币。编号 HM-R25006 地块位于苏州路北、规划湘江路西侧, 用地面积 51333 平方米, 规划建筑面积 112932.6 平方米, 容积率 2.2, 起始价 3.81 亿元, 最终由南通市海门海泰置业有限公司以底价 3.81 亿元竞得, 成交楼面价 3370 元/平方米, 溢价率为 0%。编号 HM-R25009 地块位于扬子江路东侧, 用地面积 57333 平方米, 规划建筑面积 126132.6 平方米, 容积率 2.2, 起始价 4.23 亿元, 最终由南通市沪海房地产开

发有限公司以底价 4.23 亿元竞得，成交楼面价 3350 元/平方米，溢价率同样为 0%。

首邑交建投资 5400 万元竞得福州市闽侯县一宗地块。8 月 27 日，福州市闽侯县在 2025 年的第六次土地拍卖活动中成功出让了宗地 2025-11 号地块。福州市首邑交通建设投资有限公司以 5400 万元底价竞得该地块，楼面价达到 21022.87 元/m²。此次拍卖的地块位于祥谦镇琯前村，规划用途为加油加气站用地（B41），土地面积为 5137.26 m²（合 7.71 亩）。该地块的主要规划指标要求包括容积率不超过 0.5、建筑密度不超过 32%、绿地率不低于 35%、建筑限高不超过 18 米，出让年限为 40 年。

公司公告：

【华侨城 A】8 月 27 日，华侨城 A 发布公告，披露了控股股东华侨城集团有限公司（以下简称“华侨城集团”）获得增持专项贷款承诺函的相关信息。华侨城集团计划自 2025 年 7 月 15 日起 6 个月内，通过集中竞价或大宗交易的方式增持华侨城 A 股份，增持金额不低于 1.11 亿元且不超过 2.20 亿元。此次增持计划体现了控股股东对公司未来发展的信心及对公司价值的认可。工商银行深圳市分行为华侨城集团提供了不超过人民币 1.98 亿元的增持专项贷款承诺函，贷款期限不超过 36 个月，且该贷款用途仅限于增持华侨城 A 股票。承诺函有效期自出具之日起至双方正式签订增持借款合同之日止。

【上海金茂投资】上海金茂投资公告，“22 金茂 04”回售登记期为 9 月 1 日至 9 月 3 日，回售资金兑付日为 9 月 29 日。本期债券余额 20 亿元，票息 3.60%。

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。