

房地产

太平洋房地产日报 (20250825): 上海优化调整房地产政策措施

■ 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 (20250822): 龙湖竞得成都锦江中环宅地>>—2025-08-22

<<太平洋房地产日报 (20250821): 成都发布公积金新政>>—2025-08-21

<<太平洋房地产日报 (20250820): 武汉 5 宗商业用地成功出让>>—2025-08-20

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 25 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 1.51% 和 1.80%, 沪深 300 和中证 500 分别上涨 2.08% 和 1.89%。申万房地产指数上涨 3.32%。

个股表现:

房地产板块个股涨幅较大的前五名为万通发展、深深房 B、深深房 A、万科 A、特发服务, 涨幅分别为 9.99%/9.73%/9.27%/9.15%/6.99%; 个股跌幅较大的为电子城、皇庭 B、南国置业、黑牡丹、中天服务, 跌幅分别为 -6.46%/-5.56%/-4.88%/-3.46%/-2.69%。

行业新闻:

上海: 对符合条件的非本市户籍居民家庭购买的第一套住房暂免征收房产税。财联社 8 月 25 日电, 上海市住房和城乡建设管理委、市房屋管理局、市财政局、市税务局、人民银行上海市分行、市公积金管理中心等六部门 8 月 25 日联合印发《关于优化调整本市房地产政策措施的通知》, 包括调减住房限购、优化住房公积金、优化个人住房信贷以及完善个人住房房产税等政策。《通知》自 2025 年 8 月 26 日起施行。为衔接优化住房限购政策, 《通知》规定对符合条件的非本市户籍居民家庭购买的第一套住房暂免征收房产税; 购买的第二套及以上住房在合并计算家庭全部住房面积后, 给予人均 60 平方米的免税面积扣除。由于个人住房房产税按年征收, 因此 2025 年 1 月 1 日起符合条件的购房者可享受本条政策。

中海底价 6.22 亿竞得惠州金山新城湖山片区宅地。8 月 25 日, 惠州市惠城区金山新城湖山片区 JSH-B04-30-01 地块成功出让, 成交价为 6.22 亿元人民币。该地块用地性质为住宅用地, 总用地面积为 5.76 万平方米, 规划建筑面积 12.68 万平方米, 容积率为 2.20, 出让年限为 70 年, 起始楼面价为 4906 元/平方米。惠州市海盛房地产开发有限公司 (中海) 以底价竞得该地块, 成交楼面价与起始楼面价持平, 溢价率为 0%。此次出让的地块要求落实“交房即发证”政策, 开发投资总额不少于 11 亿元人民币 (含地价, 不含地价溢价部分)。该地块是中海在金山湖片区拿下的第三宗宅地, 未来将建设四代宅项目。

公司公告:

【中海企业发展集团】8月25日，中海企业发展集团有限公司宣布 2025 年度第二期中期票据（品种一）发行情况。该期债券简称为“25 中海企业 MTN002A”，债券代码为“102583612”，期限为 5 年，起息日和兑付日分别为 2025 年 08 月 25 日和 2030 年 08 月 25 日。计划发行总额与实际发行总额均为 15 亿元，发行价为 100 元面值，发行利率为 1.75%。此次发行吸引了合规申购家数 21 家，合规申购金额达到 43.90 亿元，最高申购价位为 2.30，最低申购价位为 1.30。有效申购家数为 13 家，有效申购金额为 17.00 亿元。

【中国海外宏洋】8月25日，中国海外宏洋集团发布公告，于 2025 年 8 月 25 日，本公司与多家银行(贷款人)订立一份金额最高为等值人民币 30 亿元的港币及人民币定期信贷(连同增额信贷)的贷款协议。信贷期限自信贷的首次提取日起计，为期 36 个月。

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。