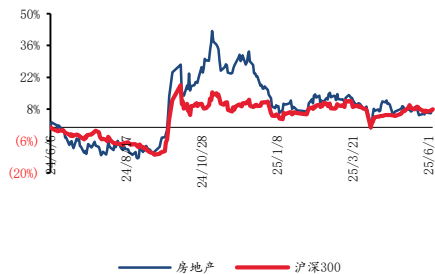


太平洋房地产日报 (20250808): 北京发布楼市新政

■ 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(20250807): 苏州出台姑苏区自主更新私有住房新规>>—2025/8/7

<<太平洋房地产日报(20250806): 南通成功出让 6 宗宅地>>—2025/8/6

<<太平洋房地产日报(20250805): 湖南郴州对住宅建设划出“双限”红线>>—2025/8/5

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 8 日, 今日权益市场各版块变化不一, 上证综指和深证综指分别下跌 0.12% 和 0.2%, 沪深 300 和中证 500 分别下跌 0.24% 和 0.22%。申万房地产指数下跌 0.02%。

个股表现:

房地产板块个股涨幅较大的前五名为华丽家族、万通发展、亚通股份、南国置业、上实发展, 涨幅分别为 10.11%/9.94%/7.11%/5.06%/3.50%;

个股跌幅较大的为张江高科、空港股份、特发服务、万业企业、津滨发展, 跌幅分别为-5.95%/-4.40%/-2.10%/-2.10%/-2.03%。

行业新闻:

北京发布楼市新政: 五环外不限购, 加大公积金贷款支持力度。
8 月 8 日, 北京市住房和城乡建设委员会、北京住房公积金管理中心发布关于进一步优化调整本市房地产相关政策的通知(京建发[2025]360 号)。其中提及进一步优化住房限购政策。符合本市商品住房购买条件的居民家庭(包括本市户籍居民家庭、在本市连续缴纳社会保险或个人所得税达到相关年限的非本市户籍居民家庭), 在五环外购买商品住房(含新建商品住房和二手住房)不限套数。成年单身人士按照居民家庭执行商品住房限购政策。以及加大住房公积金贷款支持力度。

深业联合体 17.89 亿元斩获深圳龙华 A815-0037 宅地, 溢价率 15.12%。据中指研究院, 8 月 8 日, 深圳迎来 1 宗龙华区宅地出让, 今日出让地块旁边即 A815-0036 号宗地, 7 月 30 日由深业集团以底价 19.06 亿元竞得, 成交楼面价 28050 元/㎡。今日土拍中, 深业集团联手龙华建设集团以总价 17.89 亿元斩获地块, 成交楼面价 35030 元/㎡, 溢价率 15.12%。地块宗地号 A815-0037, 位于龙华区大浪与民治街道交汇处, 建设用地面积 16475.54 ㎡, 规划建筑面积 51070 ㎡(其中住宅 49850 ㎡、商业 600 ㎡、托育机构 500 ㎡、物业服务用房 120 ㎡), 容积率 3.1, 用地性质为住宅用地; 地块起始价 15.54 亿元, 起始楼面价 30429 元/㎡。该地块开拍前共 2 家房企报价, 最终经过 49 轮竞价, 由深圳市深业兴鹏投资有限公司、深圳市龙清工业园投资发展有限公司(深业集团&龙华建设集团)以总价 17.89 亿元竞得, 成交楼面价 35030 元/㎡, 溢价率 15.12%。

长沙 4.5 亿元成交两宗商住地块，润和、京盛地产分食。8 月 8 日，长沙市成功出让两宗商住地块，润和以底价获得大泽湖 040 号地块，京盛地产以底价获得暮云 042 号地块，成交楼面价分别为 3750 元/㎡和 2430 元/㎡。大泽湖 040 号地块位于望城区大泽湖街道金星北路与泽润路交叉口东南角，占地 3.8 万平方米，建筑面积 10.7 万平方米，容积率不超过 2.8，建筑限高 100 米，成交价为 40070 万元，折合楼面价 3750 元/㎡。竞得人为湖南兆悦房地产开发有限公司(润和)。暮云 042 号地块位于天心区暮云街道，占地 0.86 万平方米，建筑面积 2.2 万平方米，容积率不超过 2.6，建筑限高 80 米，成交价为 5418 万元，折合楼面价 2430 元/㎡。竞得人为湖南京盛颐泰房地产开发有限公司(京盛地产)。

国泰君安城投宽庭保租房 REIT：拟扩募并新购入基础设施项目。基金管理人国泰海通资管公告，国泰君安城投宽庭保租房 REIT 拟申请以定向扩募或基金份额持有人大会届时决议确定的其他扩募方式实施扩募并新购入基础设施项目。此外，上海城投控股股份公告，国泰君安城投宽庭 REIT 原始权益人为公司全资子公司上海城投房屋租赁有限公司。公司拟以上海城源房地产有限公司、城兆星置业(上海)有限公司分别持有的上海市闵行区浦江镇浦江社区 MHP0-1307 单元 G03-04 地块租赁住房项目、上海市闵行区七宝镇七宝社区 MHP0-0105 单元 01-02 地块新建租赁住房项目作为底层资产，参与基础设施基金扩募申报工作。公司拟选取浦江社区、九星社区作为本次扩募资产。

公司公告：

【广州越秀集团】广州越秀集团股份有限公司公告，“22 广越 03”赎回总额为 3 亿元，赎回资金兑付日及提前摘牌日均为 8 月 18 日。

【陆家嘴】8 月 8 日，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司发布公告，宣布 2025 年度第四期中期票据发行结果。根据公告，此次中期票据简称“25 陆金开 MTN004”，代码 102583317，注册金额为 50 亿元，有效期为 2 年。该票据实际发行金额 6.1 亿元，期限 2 年，每张面值为人民币 100 元，发行票面利率为 1.78%。

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。