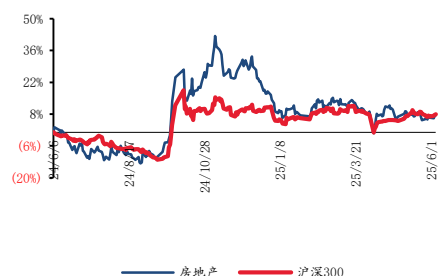


太平洋房地产日报 (20250807): 苏州出台姑苏区自主更新私有住房新规

■ 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 (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

<<太平洋房地产日报 (20250804): 南通如东河东片区出让 3 宗宅地>>—2025/8/4

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 7 日, 今日权益市场各版块变化不一, 上证综指上涨 0.16%, 深证综指分别下跌 0.05%, 沪深 300 上涨 0.03%, 而中证 500 下跌 0.31%。申万房地产指数上涨 0.82%。

个股表现:

房地产板块个股涨幅较大的前五名为新城控股、津滨发展、黑牡丹、张江高科、电子城, 涨幅分别为 6.18%/5.13%/4.75%/4.64%/4.15%;

个股跌幅较大的为海泰发展、南国置业、万通发展、粤宏远 A、春兰股份, 跌幅分别为-3.23%/-3.07%/-2.80%/-1.20%/-1.08%。

行业新闻:

苏州出台姑苏区自主更新私有住房新规, 需符合历史文化名城保护规划。8 月 7 日, 苏州市自然资源和规划局宣布, 为鼓励姑苏区居民自主更新私有住房, 将从 2025 年 10 月 1 日起执行新的 14 条住房更新规定, 有效期为 5 年。新规旨在促进历史文化名城保护更新, 提升城市形象面貌。此次新规明确了居民私有住房更新的定义, 包括翻建、改建、扩建等活动, 并提出了具体的技术规定。其中, 住房建设需符合苏州历史文化名城保护规划, 层数及高度一般不得超过二层, 平均层高控制在 3.0 米以内。室外地坪基准标高、立面形式、日照间距等均需符合相关要求。此外, 新规还涉及围墙、山墙、阳台和露台、阁楼、屋面、排水、设施和建筑范围等方面的具体规定。

新振建设 4.452 亿元拿下苏州高新区太湖科学城宅地。8 月 7 日, 苏州高新区太湖科学城一宗宅地成功出让, 成交价为 4.452 亿元人民币。该地块编号为苏地 2025-WG-Z15 号, 位于弘景路南、锦峰南路绿化地西, 土地出让面积为 33919.7 平方米, 规划建筑面积为 35615.68 平方米, 容积率为 1.05, 地上建筑限高 26 米。地块起始价与成交价均为 4.452 亿元, 成交楼面价为 12500 元/平方米, 溢价率为 0%。最终, 苏州高新区新振建设发展有限公司以底价竞得该地块。

公司公告:

【珠海华发实业】珠海华发实业股份有限公司公告, “21 华发 03” 回售登记期为 8 月 12 日至 8 月 14 日, 回售资金兑付日为 9 月 15 日。

【光明地产】光明地产公告，公司拟向中国银行间市场交易商协会申请注册发行不超过 40 亿元中期票据，发行期限不超过 5 年。发行时间将根据公司资金需求，在获得注册发行中期票据批准后择机进行。公司拟开展供应链资产支持计划业务，拟申请储架额度不超过 20.00 亿元，具体发行规模将以有关监管部门批复的金额为准，并以各期资产支持计划实际成立时的公告为准。

【中海企业发展】8 月 7 日，中海企业发展集团有限公司发布 2025 年面向专业投资者公开发行人公司债券（第二期）发行公告。此次债券发行分为两个品种，品种一简称“25 中海 03”，债券代码 524370；品种二简称“25 中海 04”，债券代码 524371。发行规模不超过人民币 33 亿元，每张面值 100 元，发行价格 100 元/张，品种一为 3 年期，品种二为 5 年期固定利率品种。

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。