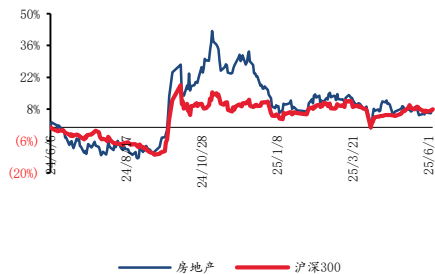


太平洋房地产日报 (20250731): 威海市优化调整公积金政策

■ 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 (20250729): 杭州土拍 3 宗地块收金 50.35 亿元南>>—2025/7/29

<<太平洋房地产日报 (20250728): 南通市通州区 24.7 亿成交两宗宅地>>—2025/7/28

<<太平洋房地产日报 (20250725): 江苏泰州公积金上调贷款额度>>—2025/7/25

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 7 月 31 日, 今日权益市场各版块多数下跌, 上证综指和深证综指分别下跌 1.18% 和 1.39%, 沪深 300 和中证 500 分别下跌 1.82% 和 1.40%。申万房地产指数下跌 3.14%。

个股表现:

房地产板块个股涨幅较大的前五名为珠江股份、南国置业、荣丰控股、电子城、深深房 B, 涨幅分别为 9.94%/3.32%/2.98%/1.64%/0.95%;

个股跌幅较大的为空港股份、城建发展、招商蛇口、张江高科、金地集团, 跌幅分别为 -6.17%/-5.89%/-5.64%/-5.27%/-5.05%。

行业新闻:

邯郸民企斩获北京昌平南邵涉宅用地, 成交总价 13.69 亿元。据中指研究院, 7 月 31 日, 北京成功出让一宗昌平区涉宅用地, 邯郸民企明芳地产以总价 13.69 亿元竞得地块。北京市昌平新城东区二期 CP00-1101-0033、0036 地块、昌平新城东区四期 CP00-1101-0044 地块 R2 二类居住用地、A33 基础教育用地、B1 商业用地, 编号京土储挂(昌)[2025]024 号, 土地面积 62682.609 m² (住宅用地 28703.422 m², 基础教育用地 5306.502 m², 商业用地 28672.685 m²), 总建筑面积 90324.731 m² (其中住宅 57406.844 m², 商业 28672.685 m², 12 班幼儿园 4245.202 m²), 住宅部分容积率 2.0, 建筑限高 36m (局部 45m), 起始价 13.69 亿元, 起始综合楼面价 15156 元/m²。该地块由北京新恩祥睿泽置业有限公司 (明芳地产) 以底价 13.69 亿元竞得, 成交综合楼面价 15156 元/m², 溢价率 0%。

威海市优化调整公积金政策, 最高可贷 160 万元。据威海发布, 关于优化调整部分住房公积金贷款政策的通知。其中提到, 提高多子女家庭最高贷款额度。多子女家庭申请贷款的, 最高贷款额度上浮由 20 万元提高至 30 万元。即申请人和配偶均符合申贷条件的, 最高贷款额度为 130 万元; 申请人本人符合申贷条件的, 最高贷款额度为 90 万元。贷款额度允许各项上浮政策叠加使用。多子女家庭购房、高层次人才购房、购买现房、购买高品质住宅的, 贷款额度上浮政策可叠加使用。叠加后申请人和配偶均符合申贷条件的, 最高贷款额度为 160 万元; 申请人本人符合申贷条件的, 最高贷款额度为 120 万元。延长借款人贷款到期年龄上限。贷款到期日男性年龄不超过 68 岁, 女性年

龄不超过 63 岁，或不超过法定退休年龄后 5 年。

成都发布 2025 年城市更新片区 12 个项目机会清单。7 月 31 日消息，成都市住建局近日发布了 2025 年城市更新片区项目“揭榜挂帅”机会清单，共计 12 个项目。据悉，项目覆盖了锦江区、青羊区、金牛区、武侯区和成华区，涉及城市有机更新、危旧房改造、自主改造等多个方面，总投资额高达数百亿元。此次发布的清单中，四圣祠片区城市有机更新项目以 167.76 亿元的总投资额成为焦点，项目总面积达 623 亩，包括拆迁安置、老旧院落修缮、历史街区改造提升等。而锦江区年丰巷片区城市有机更新项目则计划通过成套化改造、原址重建等方式盘活存量土地资源，总投资约 8100 万元。

公司公告：

【万物云】万物云空间科技服务股份有限公司公告，万物云与万科企业及相关方订立一系列债务清偿协议，万科拟通过转让物业或车位的方式结清其欠付的部分应付款项，债务清偿协议的总代价约为人民币 2.57 亿元。同日，万物云还宣布，公司全资子公司杭州朴寓房地产与万科企业的全资子公司签订股权转让协议，待股权转让协议交割后，万物云将持有杭州万瑜、杭州元广两家公司的全部股权。由于万物云与万科企业之间存在到期及即将到期的贸易应收款项，以及与关联方之间的其他往来余额，经双方公平协商，同意将本次转让的代价用于抵偿贸易应收款项，以及与其他关联方之间的其他余额中约人民币 9824 万元的到期及即将到期应收款项。

【万科】万科公告，公司第一大股东深圳市地铁集团有限公司向公司再提供不超过 8.69 亿元借款。该交易构成关联交易，已经公司第二十届董事会第二十次会议审议通过。借款用途为偿还公司在公开市场发行的债券本息以及经出借人同意的指定借款利息，借款期限从合同签订之日起至 2028 年 7 月 2 日止。借款利率为每笔借款提款日前一工作日全国银行间同业拆借中心公布的 1 年期贷款市场报价利率（LPR）减 66 个基点。公司将以持有的投资性房地产、固定资产的不动产产权和非上市公司股权为本次借款提供资产抵质押担保。

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。