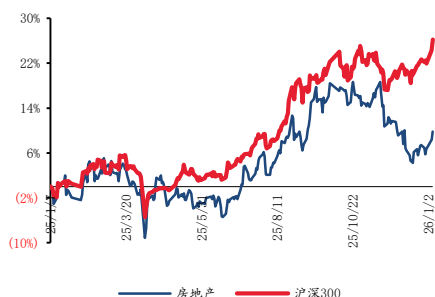


房地产

## 太平洋房地产日报 (20260107): 沈阳优化 5 项住房公积金贷款政策

## ■ 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 (20260105): 成都公积金购房代际互助政策延至 2026 年底>>—2026-01-06

<<太平洋房地产日报 (20251231): 武汉年度土拍收官>>—2026-01-01

<<太平洋房地产日报 (20251230): 武汉 3 宗涉宅用地成交>>—2025-12-31

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:

2026 年 1 月 7 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 0.05% 和 0.11%, 沪深 300 下跌 0.29%, 中证 500 上涨 0.78%。申万房地产指数上涨 0.06%。

## 个股表现:

房地产板块个股涨幅较大的前五名为荣盛发展、城建发展、新华联、黑牡丹、张江高科, 涨幅分别为 9.94%/9.93%/9.90%/5.75%/5.19%;

个股跌幅较大的为京基智农、华联控股、世联行、光明地产、皇庭国际, 跌幅分别为-3.48%/-3.24%/-2.98%/-2.72%/-2.38%。

## 行业新闻:

**沈阳优化 5 项住房公积金贷款政策: 延长最低首付款比例政策期限、提高“商转公”贷款比例限额。**据沈阳发布, 今年 1 月起, 沈阳进一步优化住房公积金贷款政策更好支持市民刚性和改善性住房需求。为深入贯彻中央经济工作会议精神, 更好支持刚性和改善性住房需求, 经沈阳住房公积金管理委员会审议通过, 2026 年 1 月起优化 5 项住房公积金贷款政策, 具体内容发布如下: 延长最低首付款比例政策期限; 将 2024 年 11 月实施的住房公积金贷款最低首付款比例 15% 的政策适用期限延长至 2026 年 12 月 31 日。延长住房公积金贷款中住房套数认定标准政策期限; 将 2025 年 7 月实施的使用过 2 次及以上住房公积金贷款, 结清后再贷款政策适用期限延长至 2026 年 12 月 31 日。放宽灵活就业等群体“商转公”贷款中原商贷已偿还年限; 灵活就业缴存人、异地缴存职工和现役军人申请“商转公”贷款, 不再限制原商贷已偿还年限。提高“商转公”贷款比例限额; “商转公”贷款比例限额由房屋价格的 60% 提高到房屋价格的 80%。放宽新市民、青年人住房贷款支持政策; 新市民、青年人住房公积金贷款限额提高到 1.3 倍政策的适用范围, 由新建商品房放宽到新建商品房和二手自住住房。

**江苏宜兴 2026 年首拍 3 宗宅地收金 13.05 亿元, 最高楼面价 6648 元/㎡。**1 月 7 日, 江苏宜兴完成 2026 年首场宅地拍卖, 位于经开区、环科园、丁蜀镇的 3 宗地块全部成交, 总面积 17.34 万㎡, 收金 13.05 亿元, 最高楼面价 6648 元/㎡, 最低容积率 1.4。宜地 (2025) 25 号地块由宜兴市经帆建设以 7 亿元竞得, 楼面价 5204 元/㎡, 位于经开区学府路西侧, 规划住宅兼容少量商业, 周边悲鸿中学、东沈新城商圈配套成熟。宜地 (2025) 22 号地块被无锡汤膳置业以 3.55 亿元拿

下，楼面价 6648 元/m<sup>2</sup>，地处环科园核心，近长深高速与宜兴站，教育、医疗、公园资源密集。宜地 (2025) 28 号地块由无锡墨韵地产 2.5 亿元摘得，楼面价 3184 元/m<sup>2</sup>，位于丁蜀镇汤蜀路南侧，三面临河，文化景观资源丰富，适合打造低密水景改善项目。

#### 公司公告：

【中国海外宏洋集团】1 月 7 日，中国海外宏洋集团有限公司发布了 2025 年 12 月份未经审核的营运数据。数据显示，12 月份合约销售额为人民币 25.7 亿元，较去年同期下降 43.9%；合约销售面积为 26.74 万平方米，同比下降 30.7%。2025 年全年累计合约销售额为人民币 321.85 亿元，同比下降 19.8%；累计合约销售面积为 293.79 万平方米，同比下降 15.7%。截至 2025 年 12 月底，中国海外宏洋集团累计认购未签约额为人民币 9.56 亿元，认购未签约面积为 7.65 万平方米。12 月份新增项目 5 个，总楼面面积为 83.64 万平方米，总土地成本为人民币 29.06 亿元。2025 年全年累计新增总楼面面积为 292.88 万平方米，累计总土地成本为人民币 117.08 亿元，权益楼面面积为 262 万平方米，权益土地成本为人民币 102.25 亿元。

#### 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。