

证券代码：600649

证券简称：城投控股

上海城投控股股份有限公司
投资者关系活动记录表

编号：2025-005

投资者关系 活动类别	☒ 特定对象调研 ☐ 媒体采访 ☐ 新闻发布会 ☐ 现场参观 ☐ 其他 _____ ☐ 分析师会议 ☐ 业绩说明会 ☒ 路演活动 ☐ 一对一沟通
---------------	---

	(6) 水尚华庭项目包括 1138 套住宅，目前正在销售中。 (7) 璟云里项目分期开发，一期包括别墅、叠加、大平层、洋房，共 1097 套住宅，已建成交付；二期别墅产品于 2024 年 12 月入市。 (8) 露香园是目前规模比较大的一个地产项目，露香园一期已建成交付；露香园二期分期开发，首开区 B、D1 地块于 2024 年 3 月入市，基本售罄，其中 D1 地块于 2024 年 12 月陆续交付；D1 地块别墅于 2024 年 6 月入市；A 地块于 2024 年 11 月入市。 2. 土地储备和开发概况 2024 年，公司在建项目规模约 95 万平方米，实现新开工约 10 万平方米，竣工约 24 万平方米。2024 年，公司新增黄浦区小东门项目，闵行区华漕镇 MHP0-1404 单元 39-02、40-02 地块，落实土地储备约 7.5 万平方米。除此之外，公司获取闵行区杜行、诸翟两个城中村项目，并与当地政府签署合作协议，正式启动改造任务。 3. “城投宽庭”运营情况 “城投宽庭”品牌持续拓展规模，目前累计运营社区 9 个，管理规模超 1.3 万套，累计服务超 2.5 万名住户，累计合作 260 多家单位。其中，“城投宽庭·江湾社区”和“城投宽庭·光华社区”于 2024 年 1 月 12 日成功发行了国泰君安城投宽庭保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金。截至 2024 年末，江湾社区和光华社区合计出租率超 92%；湾谷社区、浦江社区、张江社区、临港社区、泊湾社区全年出租率维持在稳定水平。九星社区于 2024 年 5 月开业，年底出租率近 95%。洞泾尚云里商品房配套租赁房项目共 285 套，于 2024 年 10 月正式开业。 第二部分：提问与回答环节 Q1：公司对上海房地产市场未来看法？ A： 房地产业发展趋势受到政策调控、经济环境、人口变化、市场需求结构等多种因素的共同影响，挑战与机遇并存，上海持续在限购政策、首付比、税费、取消非普住宅标准等方面进行优化调整，一定程度上提振了市场活跃度。公司坚定看好行业发展前景。 Q2：上海土拍“价高者得”的模式可持续吗？ A： 上海市土地市场取消土拍溢价率 10% 的上限要求，成交地价由市场化竞价确定，此举有利于进一步提升土地资源市场化配置效率，促进优质地块成交，多轮竞拍的设置也有助于引导房企更理性、有序竞争，鼓励房企提升住宅建设品质。供给端不排除根据市场需求合理调整土地供应结构和节奏，增加优质住宅用地供应的可能。 Q3：“城投宽庭”保租房的发展规模预期和未来盈利预测？ A：“城投宽庭”作为公司租赁住房运营品牌，借助保租房 REITs 的发行，已取得市场先机。目前累计运营社区 9 个，管理规模超 1.3 万套，总运营规模正在向着“十四五”末达到 2 万套的目标迈进。“城投宽庭”已
--	--

	成为公司快速发展的板块，未来公司将继续以规模化运营为基础，做精服务，做强品牌。 Q4：公司在城中村业务领域的发展规划？ A：公司通过闵行九星和金山朱泾两个城中村项目在城中村改造方面积累了一定经验。去年，公司获取闵行区杜行、诸翟两个城中村项目。未来，公司还会进一步关注城中村改造项目中更有价值的投资机会，打造更多优质产品。 Q5：公司 2025 年拿地计划？ A：公司根据政策动向、市场变化情况，合理做好未来投资安排，积极拓展商品房、特别是上海中心城区核心区域的优质土地资源以及保障房和保障性租赁住房布局，密切关注上海土地出让相关信息，积极筹划布局上海中心城区、旧区改造、城中村以及片区开发等公司优势领域投资机会。同时，公司将围绕主业，着重房地产上下游产业链进行布局，积极投资城投主业相关产业链优质项目，努力把握有价值的投资机会。 Q6：公司 REITs 扩募计划？ A：公司将做好 REITs 融资后的滚动投资，适时推进其他保障性租赁住房社区作为扩募储备资产。 Q7：公司有没有参加收商品房，用做保障房的计划和安排？ A：公司目前未有相关安排，公司会积极关注相关政策，根据政策动向、市场变化情况，合理做好未来投资安排。 Q8：公司对市值管理的规划？国资委对上市公司有哪些要求？ A：公司积极贯彻落实证监会、交易所、国资委等监管机构有关上市公司市值管理的要求，未来，公司将通过持续优化经营质效、深化多层次投资者关系管理、加大现金分红力度、提升信息披露质量、实施股份回购计划、坚持规范运作、强化“关键少数”责任、加强科技创新等举措，全面提升公司投资价值，切实增强投资者回报，推动实现企业的健康可持续发展。
附件清单	无
注：公司严格遵守信息披露法律法规与投资者交流，如涉及公司战略规划等意向性目标，不视为公司或管理层对公司业绩的保证或承诺，敬请广大投资者注意投资风险。	