

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：2026-010

投资者关系 活动类别	☒特定对象调研 ☐分析师会议 ☐媒体采访 ☐业绩说明会 ☐新闻发布会 ☐路演活动 ☐现场参观 ☐一对一沟通 ☐其他 _____
参会单位	申万宏源证券、沃珑港资本、华安基金、太平洋资产、平安养老
时间	2026 年 10 月 13 日
地点	上海市吴淞路 130 号 19 楼 3 号会议室
公司接待人员	董事会秘书 蒋家智先生 董事会办公室、市场部工作人员
投资者关系活 动主要内容	提问与回答环节 Q1：近期房地产市场热度如何？对 2026-2027 年上海市场怎么展望？ A：近期房地产市场整体处于政策托底下的结构性修复阶段。沪八条、828 等新政接续出台，从购房首付门槛、公积金提取、新房销售管理等多个方面进行优化，一定程度降低了购房者资金压力，疏通住房置换链条，持续激活合理住房需求，助力市场预期修复。展望 2026-2027 年，上海城市基本面稳固，市场预计维持温和修复态势，市场竞争将进一步向产品力、品质端倾斜，核心区位优质资产抗波动能力更强。公司将坚持稳健经营思路，紧抓结构性机会，持续深耕上海市场。 Q2：结合 828 现房销售制度、沪八条等政策，2026 年公司推盘计划与销售规模目标如何安排？ A：下半年，公司预计有两批高品质住宅项目陆续入市，同步持续做好存量项目去化工作。公司将结合 828 现房销售制度、沪八条等政策导向，统筹推进推盘节奏，合理把握销售安排。 Q3：公司拿地规划与投资规模有何安排？ A：公司始终保持稳健经营的发展理念，以谨慎布局、稳步拓展为原则，合理安排中长期滚动投资计划，坚持量入为出，保障现金流安全。公司将持续关注上海土地出让信息，特别关注核心区域优质地块，聚焦城市更新、中高端住宅以及保障性租赁住房项目，通过集中供地、城市更新、产城融合、片区建设以及收并购等方式，精准把握公司优势领域的投资机会。 Q4：现房销售落地后，供给结构、房企资金回款节奏、IRR 发生哪些结构性变化？

	A: 新政将推动行业在供给、资金和项目收益上出现结构性变化。对公司来说, 依托现有存量项目基础, 整体供给结构不会受到较大影响。资金层面, 行业回款节奏将有所延后, 对资金管理能力提出更高要求。项目 IRR 受开发周期、融资、产品、市场去化等多重因素影响, 公司将坚持前置研判、分项目精细评估。在此背景下, 行业投资更重质量, 现金流稳健、核心区域优质资产的价值持续提升。公司将充分发挥自身优势, 积极把握行业结构性机遇。 Q5: 2026 年公司杠杆管控目标与债务结构规划如何? 融资成本是否还有进一步优化空间? A: 截至半年报, 公司负债率 73.25%, 有息负债率 53%, 债务结构整体稳健可控。公司整体平均融资成本为 3.13%, 近年来整体呈稳步下降趋势, 未来融资成本有进一步优化空间。公司积极运用 CMBS、公司债、REITs 等多元化融资工具, 持续优化融资结构, 拓宽直接融资渠道, 有效保障公司经营发展及项目建设的资金需求。 Q6: 公司保租房租金与出租率是否稳定, reits 扩募进展如何? A: 公司城投宽庭保租房整体运营平稳, 租金及出租率较稳定, 成熟运营社区平均出租率在 90%以上。公司拟以浦江、九星社区作为底层资产开展 REITs 扩募申报。公司将密切跟踪政策动态, 加强与监管机构沟通, 持续完善申报材料, 有序推进扩募工作, 并按规定做好信息披露。扩募相关方案及交易安排, 最终以监管审批意见确定。
--	---