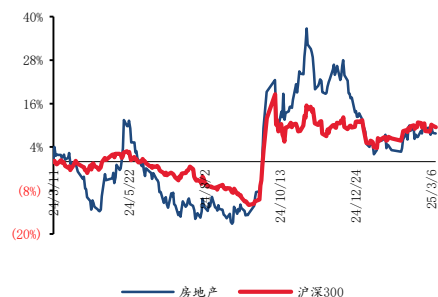


房地产

太平洋房地产日报 (20250508): 北京下调个人住房公积金贷款利率

■ 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 (20250507): 央行降低个人住房公积金贷款利率 0.25 个百分点>>—2025-05-07

<<太平洋房地产日报 (20250506): 番禺置业竞得广州番禺融媒体中心北侧地块>>—2025-05-06

<<太平洋房地产日报 (20250430): 南京土拍收金超百亿>>—2025-04-30

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 5 月 8 日, 今日权益市场多数板块有所上涨, 上证综指和深证综指分别上涨 0.28% 和 1.03%, 沪深 300 和中证 500 分别上涨 0.56% 和 0.41%。申万房地产指数下跌 0.13%。

个股表现:

房地产板块个股涨幅较大的前五名为空港股份、荣丰控股、广宇集团、市北高新、沙河股份, 涨幅分别为 5.31%/5.02%/4.32%/3.33%/3.17%;

个股跌幅较大的为格力地产、天保基建、滨江集团、华丽家族、京基智农, 跌幅分别为 -4.93%/-4.47%/-2.53%/-2.47%/-1.80%。

行业新闻:

温州城景城建底价 6.25 亿元拿下丰双片区三宗商住地。5 月 8 日, 温州鹿城区出让 3 宗商住地, 3 宗地块均位于丰双片区鞋都单元, 总出让面积 99 亩, 总建筑面积 18.3 万方, 总起价 6.25 亿元。最后, 温州市鹿城区城景城市建设有限公司均以底价竞得。

北京: 下调个人住房公积金贷款利率。北京住房公积金管理中心 5 月 8 日发布公告, 根据中国人民银行《关于下调个人住房公积金贷款利率的通知》要求, 2025 年 5 月 8 日 (含) 之后新发放的贷款, 5 年以下 (含 5 年) 和 5 年以上首套个人住房公积金贷款利率分别为 2.1% 和 2.6%, 5 年以下 (含 5 年) 和 5 年以上第二套个人住房公积金贷款利率分别为 2.525% 和 3.075%。对于 2025 年 5 月 8 日 (不含) 以前发放的, 期限在一年 (含一年) 以内的个人住房公积金贷款, 2025 年 5 月 8 日后仍执行原利率, 不分段计息; 期限在一年以上的个人住房公积金贷款, 2025 年 5 月 8 日后仍执行原利率, 自 2026 年 1 月 1 日 (含) 开始, 执行调整后的个人住房公积金贷款利率。

成都公积金新政征求意见, 最低首付 15%、额度上浮 50%。成都住房公积金管理中心 5 月 6 日发布通知, 就支持缴存人购买 and 租赁保障性住房有关政策征求意见建议。此次新政拟加大贷款支持力度, 购买保障性住房使用住房公积金贷款时, 最低首付款比例降至 15%, 最高贷款额度上浮 50%。具体而言, 单人贷款额度由现行 60 万元提高至 90 万元, 双人由 100 万元提高至 150 万元。

华发股份 78.2 亿元公司债券更新至“已受理”。据上海证券交易所信息披露，珠海华发实业股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券项目更新为“已受理”。观点新媒体了解到，该债券发行人是珠海华发实业股份有限公司，拟发行总额达人民币 78.2 亿元，债券品种为公募，承销商是华金证券与国泰海通。

公司公告：

【保利置业】保利置业集团有限公司发布公告，宣布对 2022 年面向专业投资者公开发行的公司债券（第三期）（品种一）的票面利率进行调整。该债券简称为“22 保置 05”，债券代码为 185839.SH，发行总额达人民币 10 亿元，债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。此次票面利率调整前为 3.20%，调整后降至 1.50%，调整后的起息日定于 2025 年 6 月 6 日，计息期限为 2022 年 6 月 6 日至 2027 年 6 月 5 日，每年 6 月 6 日付息，节假日顺延。

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。