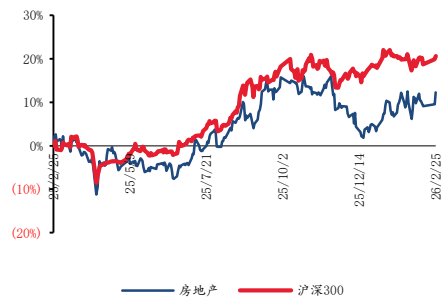


房地产

## 太平洋房地产日报 (20260225): 上海出台楼市新政

### ■ 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 (20260224): 义乌节后首场土拍成交一宗地块>>--2026-02-24

<<太平洋房地产日报 (20260212): 广东辖内银行已为 1929 个白名单项目提供 1.21 万亿元授信>>--2026-02-13

<<太平洋房地产日报 (20260211): 北京密云宅地 3.8 亿元成交>>--2026-02-12

**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2月25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 0.72%和 1.21%, 沪深 300 和中证 500 分别上涨 0.60%和 1.60%。申万房地产指数上涨 2.53%。

#### 个股表现:

房地产板块个股涨幅较大的前五名为皇庭国际、我爱我家、华联控股、城投控股、珠江股份, 涨幅分别为 10.05%/10.03%/9.96%/9.96%/6.77%;

个股跌幅较大的为合肥城建、三湘印象、宁波富达、金桥B股、海泰发展, 跌幅分别为-5.33%/-1.52%/-1.13%/-0.53%/-0.45%。

#### 行业新闻:

**上海五部门: 非沪籍外环内购房社保年限降至 1 年, 缴满 3 年可增购 1 套。**据观点网, 2月25日, 上海市住房城乡建设管理委、市房屋管理局、市财政局、市税务局、市公积金管理中心等五部门联合印发《关于进一步优化调整本市房地产政策的通知》, 自 2026 年 2 月 26 日起施行。根据通知, 上海将进一步调减住房限购政策。非沪籍居民家庭或成年单身人士购买外环内住房的, 社保或个税缴纳年限调整为购房之日前连续缴纳满 1 年及以上; 缴纳满 3 年及以上的, 可在外环内增购 1 套住房。持《上海市居住证》满 5 年及以上的非沪籍居民家庭或成年单身人士, 在本市限购 1 套住房。

住房公积金政策同步优化。缴存人家庭购买首套住房的公积金贷款最高额度从 160 万元提高至 240 万元。在优先保障首次住房贷款需求的情况下, 对在本市无住房或仅有 1 套住房的本市缴存人家庭, 当前已结清住房公积金贷款的, 再次购房时可申请公积金贷款。进一步扩大住房公积金贷款对多子女家庭购房的支持范围, 多子女家庭购买第二套住房的, 最高贷款额度在本市最高贷款额度基础上上浮 20%。

此外, 自 2026 年 1 月 1 日起, 对本市户籍居民家庭中的子女成年后购买住房属于成年子女家庭唯一住房的, 暂免征收个人住房房产税。

**武汉马年首场土拍 2.82 亿成交, 两宗地块均由民企底价竞得。**据观点网, 2月25日, 武汉马年首场土拍正式落锤, 2宗地块顺利出让, 总揽金 2.8146 亿。根据公开资料整理, 两宗地块分别为新洲区 P

(2026) 001 号商住地块和经开区 P (2026) 003 号居住地块，总出让面积 3.15 万平方米，均由民企以底价竞得。其中，经开区 P (2026) 003 号地块位于经开永旺旁，为商改住地块，由武汉嘉地常青置业有限公司以 2.7181 亿底价拿下；新洲区 P (2026) 001 号商住地块则由武汉市鑫焱盛房地产开发有限公司以 965 万元底价竞得。

#### 公司公告：

【中海宏洋地产】中海宏洋地产集团有限公司公告，“23 宏洋 02”回售登记期为 2026 年 3 月 2 日至 2026 年 3 月 9 日，回售资金兑付日为 2026 年 4 月 3 日。

【保利置业】2 月 25 日，保利置业集团有限公司发布关于“23 保置 01”公司债券提前摘牌的公告。公告显示，该债券持有人在回售登记期内完成登记，回售数量为 100 万手，回售金额共计 10 亿元。发行人决定对本次回售债券不进行转售，本期债券注销金额为 10 亿元。根据公告内容，该债券简称“23 保置 01”，代码 138946.SH，原债券到期日为 2028 年 2 月 24 日。因上述回售及注销安排，本期债券将提前摘牌。其中，债权登记日为 2026 年 2 月 27 日，资金兑付日为 2026 年 2 月 24 日，提前摘牌日及实际提前到期日均为 2026 年 3 月 2 日。

#### 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。