大公報
2026年8月21日 星期五

滬推新招提振樓市 換房最高補貼8萬

分析:「金九銀十」前出台 激活購買力催谷行情

優化措施

繼北京放鬆限購後，上海市住建委等六部門昨日聯合印發《關於優化本市房地產政策措施的通知》，推出8項舉措（下稱「滬八條」）。其中，首套房商業房貸最低首付比例統一為「不低於15%」；外環外二套房首付比調整至「不低於15%」，並優化住房公積金用途和出台階段性購房補貼，其中換房最高補貼8萬元（人民幣，下同）。上海方面介紹，新政旨在更好滿足居民剛性和改善性住房需求，促進房地產市場平穩健康發展。

上海中原地產市場分析師盧文曦表示，上海在傳統樓市成交旺季前出台新政，有助於鞏固市場向好勢頭，「年內剩餘時間，上海房地產市場有望啟動新一輪高質量復甦行情」。

大公報記者 倪巍晨

▲「滬八條」精準適配市場實際需求，有助激活上海樓市交投。 資料圖片

「滬八條」涉及公積金使用範圍拓寬、差異化信貸政策、提供購房補貼、加大房票安置力度、存量二手房收購盤活等8項措施，新政今日起施行。

下調二套房首付比例

個人住房信貸政策優化方面，「滬八條」明確，購買外環外二套房商業個人房貸最低首付比例從「不低於20%」調整為「不低於15%」；購買外環內二套房最低首付比例為「不低於25%」。首套房商業房貸最低首付比例統一為「不低於15%」。

住房公積金提取方面，一是將公積金支付購房首付款範圍擴大至購買新建商品住房現房；同時繼續支持「既提又貸」。二是拓寬住房公積金購房支出用途，支持繳存人提取公積金支付本市購房契稅；購買配套車位（庫）、儲藏室。三是優化購房提取公積金的頻次和限額，對無公積金個人房貸或未辦理公積金沖還貸業務的已購房繳存人，購房提取頻次由不動產權證發證之日起5年內「提取一次」，調整為「每個自然年提取一次」，購房提取金額放寬至「不超過購買該住房以自有資金支付的購房款」。

「滬八條」還出台「以舊換新」購房補貼，補貼總金額2億元。由本月21日至明年3月31日，居民家庭購買外環外的新房，且一年之內出售上海全市範圍內二手房的，可申領貸款金額1%的補貼，最高不超過5萬元；購買外環外新房，且一年內出售外環內二手房的，可額外獲3萬元補貼，兩項補貼疊加最高可達8萬元。

盧文曦分析，「滬八條」對購買外環外二套房的信貸支持力度更大，這種差異化房貸政策安排，精準適配市場實際需求，新政有助激活外環外樓市成交活力。他並指，新政通過拓寬公積金使用範圍，切實減輕購房者負擔，且購置商品房現房亦可提取公積金用於支付首付，無疑增加購房者的選擇空間，措施將公積金變成可撬動購房的「活工具」，有利於市場需求的持續釋放。

釋放多層次住房需求

盧文曦相信，「滬八條」支持居民購買外環外新建商品住宅，提升上海樓市活躍度，釋放多層次住房需求，多維度推動上海房地產進一步向好發展。而此次政策趕在「金九銀十」傳統銷售季開啟前落地，料有效提振市場信心，提前鎖定第四季度住宅市場交投成色，上海樓市有望迎來新一輪高質量的復甦行情。

上海鏈家交易管理中心總監呂輝彪坦言，「滬八條」放寬公積金提取範圍、頻次及使用場景，降低剛需上車壓力。同時，外環外二套房首付降至15%，疊加最高8萬元置換補貼，可減輕換房成本。此外，新政通過房票安置、收購存量二手房改造保租房等，有效盤活樓市存量、提升流通性，預計政策將有效提振市場信心，激活「金九銀十」置業活力。

「滬八條」政策部分要點

優化住房公積金提取

- 擴大公積金支付購房首付款範圍至購買新建商品住房現房，支持「既提又貸」
- 支持繳存人提取公積金支付上海購房契稅和購買上海住房配套車位、車庫、儲藏室

優化個人住房信貸

- 外環外二套房商業個人房貸最低首付比例調整為不低於15%；外環內最低首付比例為不低於25%
- 首套房商業房貸最低首付比例為不低於15%

出台階段性購房補貼

- 居民家庭在外環外購買新房並完成合同網簽備案，且在備案日前後一年內出售上海二手住房的可申請補貼，補貼金額按購買新房貸款的1%計算，單套住房最高補貼5萬元人民幣。若出售的二手住房位於外環內，可額外獲3萬元人民幣補貼

推行房票安置

- 徵收拆遷補償安置中增加房票安置方式，重點聚焦「城中村」改造和舊城區改建項目等

存量二手房收購盤活

- 各中心城區（含浦東外環內區域）推進二手住房收購工作，並加快改造出租

大公報記者 倪巍晨整理

滬二手樓市活躍 價格連升7個月

信心恢復

市場數據顯示，8月截至18日，上海新房成交約7360套；二手房成交約12908套。新房整體呈淡季特徵，不過二手房節奏活躍，價格連續7個月環比上漲，流動性顯著恢復。

郊區新盤連錄超額認購

8月上海新房整體偏淡，但外環外優質改善盤頻現「日光」。位於青浦徐涇的綠城·悅海棠首批推售228伙，吸引946組客戶認購，超額3.1倍，最終實現「日光」；在嘉定新城的象嶼金茂·滿嘉推售115伙，錄得460多組認購，房源當天售罄；位於青浦的寶業·虹橋國展里次輪推出64伙，吸引173組客戶認購，超額1.7倍。

上海中原地產市場分析師盧文曦認為，雖然當前仍處於樓市傳統淡季，整體交投仍在低位運行，但嘉定新城、徐涇等樓盤出現超額認購，說明郊區樓盤銷售不好的刻板印象正在被打破。近期中端改善需求並沒有消失，只是過去缺少真正能夠讓買家願意掏錢的產品。而當前能夠熱銷的項目，在產品本身上形成了區域競爭中的「降維打擊」。

中原地產數據顯示，7月上海新房成交量按年增長1%，實現年內首次「由負轉正」，特別是近期外環外板塊多個每平米均價6萬元人民幣的新盤錄得超額認購，表明改善性需求正穩步釋放。與此同時，除春節所在月份外，年內上海二手房月均成交量穩定在2萬伙以上。

大公報記者 倪巍晨

Stock code: 600851
900917

Stock name: Haixin
Haixin-B

Shanghai Haixin Group Co., Ltd.
Interim Report 2026 (Summary)

Part I Important Notes

1.1 This Summary is based on the full version of the Interim Report of Shanghai Haixin Group Co., Ltd. (together with its consolidated subsidiaries, the "Company", "Haixin Group" or "we", except where the context otherwise requires). In order for a full understanding of the Company's operating results, financial condition and future development plans, investors should carefully read the aforesaid full text, which has been disclosed together with this Summary on http://www.sse.com.cn.
This Summary has been prepared in both Chinese and English. Should there be any discrepancies or misunderstandings between the two versions, the Chinese version shall prevail.
1.2 The Board of Directors as well as the directors and senior management of the Company hereby guarantee the factuality, accuracy and completeness of the contents of this Report and its summary, and shall be jointly and severally liable for any misrepresentations, misleading statements or material omissions therein.
1.3 All the Company's directors have attended the Board meeting for the review of this Report and its summary.
1.4 The interim financial statements are unaudited by an independent auditor.
1.5 Board-approved interim cash and/or stock dividend plan:
None

Part II Key Corporate Information

2.1 Stock Profile

Stock profile			
Class of stock	Stock exchange for stock listing	Stock name	Stock code
A-stock	Shanghai Stock Exchange	Haixin	600851
B-stock	Shanghai Stock Exchange	Haixin-B	900917

Contact information	Board Secretary	Securities Representative
Name	Zhang Gao	Hu Aiqin
Tel.	021-57698100, 021-63917000	021-57698100, 021-63917000
Address	18/F, Huaxin Haixin Building, 666 Fuzhou Road, Shanghai	18/F, Huaxin Haixin Building, 666 Fuzhou Road, Shanghai
E-mail address	zg@haixin.com	haq@haixin.com

2.2 Key Financial Information

Unit: RMB

	30 June 2026	31 December 2025	Change (%)
Total assets	6,243,097,033.94	5,842,069,509.00	6.86
Equity attributable to the listed company's shareholders	5,033,363,887.90	4,717,631,361.34	6.69
	H1 2026	H1 2025	Change (%)
Operating revenue	312,155,065.56	372,571,637.51	-16.22
Gross profit	141,678,419.41	121,952,360.84	16.18
Net profit attributable to the listed company's shareholders	129,329,589.99	107,502,598.88	20.30
Net profit attributable to the listed company's shareholders before exceptional gains and losses	126,730,133.85	104,614,686.10	21.14
Net cash generated from/used in operating activities	-58,109,323.50	83,445,903.50	-169.64
Weighted average return on equity (%)	2.7043	2.4499	Up by 0.2544 percentage point
Basic earnings per share (RMB/share)	0.1071	0.0891	20.20
Diluted earnings per share (RMB/share)	0.1071	0.0891	20.20

2.3 Top 10 Shareholders at Period-End

Unit: share

Total number of shareholders at the period-end	67,164
Top 10 shareholders	

Name of shareholder	Nature of shareholder	Shareholding percentage	Number of shares	Restricted shares	Shares in pledge, marked or frozen	
1. Hunan Ningrui Investment Partnership (Limited Partnership)	Other	11.73	141,528,801	0	N/A	
2. Shanghai Songjiang Dongjing Industrial Corp.	Domestic non-state-owned corporation	6.80	82,082,000	0	N/A	
3. Ningbo Meishan Bonded Port Xinxin Private Fund Management Partnership (L.P.)-Jiaxing Qingxin Zhengmao Equity Investment Partnership (Limited Partnership)	Other	4.97	60,000,000	0	N/A	
4. Shanghai Toys Import & Export Co., Ltd.	State-owned corporation	3.26	39,300,000	0	N/A	
5. Hunan Chasing Economic Investment Co., Ltd.	Other	3.25	39,288,210	0	N/A	
6. Chongqing International Trust Co., Ltd.	Unknown	2.77	33,390,666	0	Frozen	20,762,055
7. Guotai Junan Securities (Hong Kong) Limited	Unknown	2.63	31,717,693	0	N/A	
8. Shen Hai Company Limited	Overseas corporation	2.46	29,749,458	0	N/A	
9. Chongqing International Trust Co., Ltd.-Xingguo No.1 Collective Fund Trust Plan	Unknown	1.80	21,680,049	0	N/A	
10. Xing Jianya	Domestic individual	1.42	17,173,336	0	N/A	
Related or acting-in-concert parties among shareholders above	1. Hunan Ningrui Investment Partnership (Limited Partnership) and Hunan Chasing Economic Investment Co., Ltd. are acting-in-concert parties. 2. The natural person Xing Jianya held 26,589,449 B-stock shares of the Company via its account in Guotai Junan Securities (Hong Kong) Limited. 3. Save as disclosed above, the Company does not know whether there are any other related parties or acting-in-concert parties as defined in the Administration Methods for the Acquisition of Listed Companies among the other shareholders above.					
Notes t preferred shareholders with resumed voting rights and their shareholdings	N/A					

2.4 Total Number of Preferred Shareholders and Top 10 of Them at Period-End
☐ Applicable √ Not applicable
2.5 Change of Controlling Shareholder or Actual Controller
☐ Applicable √ Not applicable
2.6 Outstanding Corporate Bonds at the Date when this Report Was Authorized for Issue
☐ Applicable √ Not applicable

Part III Significant Events

In accordance with the principle of importance, the Company shall explain any significant changes in its operating performance in the Reporting Period, as well as any events that occurred in the Reporting Period and had/are expected to have any significant impact on its operations.
☐ Applicable √ Not applicable

叡璟首輪收4.6萬登記 膺新盤票王

【大公報訊】華潤置地西南九龍叡璟Ⅰ低開引爆認購潮，該盤已於剛過去的周二截票，經連日點算後，實收逾4.6萬票，超額逾254倍，破盡全港歷來新盤首輪銷售收票紀錄，膺新盤首輪票王。

叡璟Ⅰ周六推售201伙，價單部分推售180伙，實用面積304至657方呎，折實529.8萬至1323.6萬元，折實呎價16538至21128元，折實平均呎價18367元。

對上收票王均由西沙SIERRA SEA包辦，該盤2B期今年1月首輪截收42517票，超購逾256倍，屬當時首輪票王；該盤2A期於同月次輪銷售時，累收逾4.92萬個登記，則屬新盤歷來最高收票紀錄。

33清水灣最快下月賣 首期涉361伙

其他新盤方面，九龍建業（00034）旗下牛池灣住宅項目33清水灣快將登場。九龍建業市務及銷售部助理總經理陳淑芳表示，項目第1期361伙預售樓花同意書冀可短期內獲批，取得後隨即展開銷售部署，最快下月開賣，售價參考九龍區港鐵沿線項目。

33清水灣建有5座住宅大樓，住宅樓面近120萬方呎，合共提供逾2000伙。第1期戶型涵蓋兩房（連儲物房）至四房單位，主打兩房（連儲物房）及三房間隔。項目基座商場將無縫連接港鐵彩虹站，住戶日後可便捷穿梭住宅、商場及港鐵站。

▲華潤置地公布，叡璟累收逾4.6萬票。右二為華潤置地（海外）董事總經理施偉賢。 發展商供圖

翠屏花園租1.5萬 每呎56元創新高

【大公報訊】暑假進入尾聲，內地生加速覓租盤，帶動租金不斷破頂。大埔翠屏花園有一房單位獲內地生以月租1.5萬元承租，實用呎租達55.8元，對比同面積單位一個月前租金搶高3000元。

繼大埔白石角嘉熙及大埔中心的呎租相繼衝破60元後，區內上車屋苑翠屏花園呎租也升越50元關口。中原地產資深區域營業經理方翰達表示，翠屏花園C座中層6室一房戶，實用面積269方呎，以每月1.5萬元租出，實用呎租55.8元創屋苑新高。據了解，租客為一名內地生，新學年將來港升學，今次以先付一年租金方式租入單位。

翻查資料，同屋苑的B座中層6室，實用面積269方呎，今年7月以每月1.2萬元租出，相隔約一個月，今次同類單位租金飆升3000元或25%。

內地客1.9萬租雋睿一房

九龍塘名校網獲內地客垂青，不惜高價進駐。中原地產高級資深分區營業經理余社朝表示，九龍塘雋睿2座高層D室一房單位，實用面積278方呎，以1.9萬元租出，實用呎租達68.3元創屋苑2019年入伙後新高。新租客從內地來港攻讀碩士課程，為方便小朋友日後來港讀書，決定揀選小學41校網私樓。

豪宅租金亦刷新高，跑馬地The Aster頂層一個三房特色戶，實用面積1248方呎，以月租9.8萬元租出，實用呎租78.5元，兩者均創新高。

天水圍盤9宗買賣全獲利 最多賺逾百萬

【大公報訊】近日開始收樓的天水圍YOHO West第2期YOHO West Parkside，火速累錄約9宗二手買賣，全線獲利，其中一房單位以425萬元沽出，短短一年半炒升逾百萬元或34.5%。

美聯物業高級分區營業經理杜文輝表示，YOHO West系列本月暫錄13宗二手買賣，其中剛收樓的YOHO West Parkside佔9宗，包括1B座高層B5室一房戶，實用面積288方呎，售435萬元，實用呎價15104元，原業主去年3月以354.1萬元一手入市，賬面獲利80.9萬元。

另外，該盤1B座低層B5室，實用面積288方呎，以425萬元易手，一手原業主於去年3月以約316萬買入單位，持有約一年半炒貴逾百萬元或34.5%，為屋苑暫時錄得最高賺幅個案。