

实探上海楼市：

沪上新政显效 二手房市场强势回暖

3月31日，一个普通工作日的下午，在位于上海浦东新区张杨路与德平路交界处的上海浦东新区房地产交易中心内，中国证券报记者看到，自助查询机前、缴税窗口前、过户受理柜台前人头攒动。“最近人就少过，周末更是如此。”交易中心三楼综合受理区维持秩序的保安对记者说。

3月的最后一天，随着1037套成交的锁定，上海3月二手房成交量（指网签，含住宅、商业、车位等）达3.1万套，创下上海近五年来二手房月度成交新高（2021年4月以来首次超3万套）。

● 本报记者 乔翔



上海浦东新区房地产交易中心三楼综合受理区

本报记者 乔翔 摄

政策提升市场活跃度

记者走访了解到，当前市场成交节奏大幅加快，有中介机构直言客户主动约看太多，根本忙不过来，以往拖沓的购房决策周期被大幅压缩，市场交易活跃度提高。

中原地产监测数据显示，3月，上海二手房合计成交量达3.1万套，日均成交套数破千。成交结构上，刚需房源持续高效去化，同时改善型房源的带看与咨询量也迎来增长。

去年四季度以来，上海二手房月度成交量

始终稳定在2万套以上（仅今年2月因春节假期有所回落）。特别是在新一轮政策催化下，市场活跃度持续提升。

2月25日，上海市住房城乡建设管理委等五部门联合印发《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。

《通知》明确进一步调减住房限购政策。一是缩短非沪籍居民购买外环内住房所需缴纳社保或个税年限。对非上海市户籍居民家庭或成年单身人士购买外环内住房的，购房所需缴纳社会保险或个人所得税的年限，调整为购



视觉中国图片

房之日前连续缴纳满1年及以上。二是符合条件的非沪籍居民可在外环内增购1套住房。三是符合条件的持《上海市居住证》群体可在上海市购买住房。对持《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，在上海市限购1套住房，无需提供缴纳社保或个税证明。

《通知》规定优化住房公积金政策。适度提高住房公积金最高贷款额度。将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，叠加多子女家庭和购买绿色建筑最高贷款额度上浮政策（最高上浮35%），上海市公积金贷款最高额度可达324万元。对购买第二套住房的最高贷款额度也相应予以提高。

中原地产分析称，当前上海二手房回暖节奏加快，直接跳过传统爬坡期。新政后首个双休日单日成交即破千套，后续热度一路走高，工作日也有单日成交破千套的情况出现。随着市场持续走热，房东心态也逐渐出现转变，热门板块、低价房源跳价案例增多，议价空间开始收窄，优质房源挂牌即成交。

增量需求进一步释放

在交易中心的三楼综合受理大厅，记者在与办完过户手续的小张的交流中了解到，他来自江苏盐城，在上海工作刚满一年。此次恰好“踩中”了上海这一轮房地产优化政策。

“差不多去年这时候我还不想买房的事。”小张告诉记者，他买下的是一套280万元左右的“低总价二手房”，面积不大，但胜在离地铁近、总价可控，“首付不到60万元，公积金贷满，月供比之前租房多不了多少。”

小张的故事是比较具有代表性的样本。中原地产相关报告分析称，从交易结构看，刚需群体成为本轮行情的主力军。3月以来，总价300万元以内的刚需上车房源，交易占比稳定维持在70%以上。

中指研究院的数据显示，2026年1至2月，上海70平米以下二手房成交占比提升至42%。随着房价持续调整，市场房源整体向低总价段回落。2026年1至2月，上海300万元以内二手房成交套数占比较2025年同期提升了6个百分

点，成交套数同比增长25%。

这一数据背后，或是对应两类人群的集中入场：第一类是政策释放的“增量需求”——类似小张这样社保刚满1年的新上海人；第二类则是转变思维的“刚需族”。

在上海一家互联网公司工作的小郑，此前一直是坚定的“租房派”。但从去年三季度以来，他一直在算一笔账：他租住的小区，同户型房源挂牌价已有明显回调，但月租金依旧维持在稳定水平。“算下来租售比大概2.3%，加上自己判断房价继续大跌的空间似乎不太大了，买房可能也是一个不错的选择。”

“当前‘低总价二手房’行情的核心逻辑，是资产定价向现金流的回归。在低利率环境下，租售比是否能够有效覆盖资金成本、是否优于其他理财产品，成为衡量投资价值的重要标尺。”上海易居房地产研究院副院长严跃进表示，“考虑到部分城市房贷利率已低于3%，这意味着在按揭贷款的情况下，租金收入已基本能够覆盖月供。这也正是为何尽管部分房源老旧，仍能吸引购房者入场的原因，即月供和租金差不多了。”

逾千份年报出炉 现金分红成“标配”

● 本报记者 董添

Wind数据显示，截至4月1日16时，A股共有1185家上市公司对外披露2025年年报。其中，795家上市公司2025年营业收入实现同比增长，占比约为67.09%；726家上市公司归属于上市公司股东的净利润实现同比增长，占比约为61.27%。从分红角度看，Wind数据显示，截至目前，930家上市公司对外披露2025年分红方案，现金分红成为A股利润分配的“标配”。

头部公司表现亮眼

年报披露进入加速期。4月1日晚，包括上汽集团、恒宇信通、宁波港在内的多家上市公司对外披露2025年年报。

上汽集团4月1日晚间披露的2025年年报显示，报告期内，公司共实现营业收入约6461.52亿元，同比增长5.22%；实现归属于上市公司股东的净利润约101.06亿元，同比增长60.45%。公司拟每10股派发现金红利2.66元（含税），共计30.39亿元。本次不进行资本公积金转增股本。

中国证券报记者梳理发现，已披露2025年年报的上市公司中，行业头部公司表现普遍较为亮眼。例如，宁德时代、工业富联、紫金矿业、中际旭创等细分龙头，2025年均实现了较为明显的业绩增长。

例如，中际旭创2025年年报显示，报告期内，公司共实现营业收入约382.4亿元，同比增长60.25%；实现归属于上市公司股东的净利润约107.97亿元，同比增长108.78%。公司拟向全体股东每10股派发现金红利10元（含税）。公司表示，报告期内，受益于终端客户对算力基础设施的强劲投入，公司产品出货较快增长，其中高速光模块占比持续提升，且随着产品方案不断优化，运营效率持续提升，公司营业收入与净利润均较上年同期实现较大增长。

值得一提的是，一些公司全年业绩增幅较好，但由于2025年第四季度业绩不及预期。业绩发布后，股价出现了一定下跌。

阳光电源3月31日晚间披露的2025年年报显示，报告期内，公司共实现营业收入约891.84亿元，同比增长14.55%；实现归属于上市公司

股东的净利润约134.61亿元，同比增长21.97%。2025年，公司研发投入达41.75亿元，同比增长31.97%。具体到业务来看，2025年主要盈利贡献来自光伏逆变器、储能业务。阳光电源表示，2025年第四季度公司毛利率从36%左右下降到23%左右，下降受收入结构变化等因素影响。Wind数据显示，截至4月1日收盘，阳光电源股价报134.45元/股，跌幅为10.82%。

重视现金分红

从分红角度看，Wind数据显示，截至目前，930家上市公司对外披露2025年分红方案，688家上市公司每10股拟派发现金红利超过1元（含税），57家上市公司每10股拟派发现金红利超过10元（含税）。其中，吉比特、宁德时代、同花顺、美的集团、科达利等公司每10股拟派发现金红利额居前。

有“游戏茅”之称的吉比特于3月26日晚间发布2025年年报。报告期内，公司共实现营业收入约62.05亿元，同比增长67.89%；实现归属于上市公司股东的净利润约17.94亿元，同比增长89.82%。公司拟向全体股东每10股派发现金红利70元（含税）。

一些公司在2025年年报中提到，将延续高比例分红政策。举例来看，宁德时代2025年共实现营业收入约4237.02亿元，同比增长17.04%；实现归属于上市公司股东的净利润约722.01亿元，同比增长42.28%。公司拟向全体股东每10股派发现金红利69.57元（含税）。宁德时代在2025年年报中提到，公司延续高比例分红的政策，连续三年以净利润的50%实施现金分红，今年分红完成后累计分红将接近千亿元。在以提高强度科技创新驱动业务拓展的同时，持续通过现金分红为股东带来现实回报。

部分公司中期分红后，年度继续大手笔分红。美的集团2025年共实现营业收入约4585亿元，同比增长12.11%；实现归属于上市公司股东的净利润约439.5亿元，同比增长14.03%。公司在年报中提到，2025年度利润分配方案为：每10股派发现金红利43元（含税）。公司每10股派发现金红利43元（含税）的2025年中期利润分配方案已实施完毕。2025年末利润分配方案为每10股派发现金红利38元（含税），不以公积金

转增股本。

获机构密集调研

不少上市公司获机构密集调研。机构普遍对上市公司2026年业绩发展展望、降本增效的具体举措等方面内容较为关心。

凯莱英在近期披露的投资者关系活动记录表中提到，公司2026年营业收入增速预计为19%—22%，为人民币口径增速。公司在做好外

汇结算安排的同时，也在研究各类套期保值工具，去管控汇率波动的不利影响。凯莱英预计，2026年新兴业务毛利率相较2025年会有持续提升。驱动毛利提升的因素有来自海外收入占比、产能利用率、交付能力和技术能力的持续提升。

根据凯莱英2025年年报，2025年，凯莱英共实现营业收入约66.7亿元，同比增长14.91%；实现归属于母公司所有者的净利润约11.33亿元，同比增长19.35%。

中国中煤：践行“存量提效、增量转型”双轮驱动

增强高端能源供给与服务保障能力

● 本报记者 李梦扬

4月1日，中国中煤控股上市公司在上交所召开2025年度集体业绩说明会，中煤能源、上海能源和新集能源现场解读2025年度业绩情况，就行业形势、公司战略规划、改革发展等多个方面与投资者进行深入交流。

在业绩说明会上，中国中煤党委副书记、董事、总经理，中煤能源党委副书记、执行董事、总裁高士岗表示，中国中煤坚定践行“存量提效、增量转型”双轮驱动，深入落实“两个经营+”发展模式，加快构建“两个对冲”机制，打造中煤特色“煤—电—化—新”致密产业链，培育壮大战新产业，着力增强高端能源供给与服务保障能力，力争到2030年建成具有较强国际竞争力的综合能源企业，到2035年建成多能互补、绿色低碳、示范引领、治理现代的世界一流能源企业。

巩固煤炭战略核心产业定位

2025年，中煤能源保持了生产经营总体平稳、发展韧性持续增强、转型升级步伐加快的良好态势。全年实现归属于上市公司股东的良好态势。全年实现归属于上市公司股东的净利润178.84亿元，基本每股收益1.35元，经营活动现金净流入297.92亿元，资产负债率45.80%。

高士岗在回复投资者提问时表示，“十五五”期间，公司将持续巩固煤炭战略核心产业定位，优化开发布局，积极获取优质煤炭资源，加快推进煤炭安全、清洁、高效开发利用，聚焦“煤—电—化—新”产业链推动各项业务开展。过去一年，上海能源加大提质增效力度，经营管理水平持续增强。2025年公司实现营业收入76.77亿元，利润总额1.55亿元，归属于上市公司股东的净利润2.20亿元。完成商品煤产量613.6万吨，洗精煤产量447.6万吨，发电量42.4亿度。

上海能源党委书记、董事长张付涛表示，公司坚决落实保障国家能源安全和绿色低碳转型战略导向，坚持稳中求进总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，奋力推动公司高质量发展转型发展迈上新台阶。

2025年，新集能源积极应对多重挑战，主要经营指标再创佳绩。全年完成商品煤产量1976万吨，商品煤销量1969万吨，发电量142亿度，售电量134亿度；实现营业收入122.80亿元，利润总额30.58亿元，归属于上市公司股东的净利润21.36亿元。针对2026年新建三大电厂相继投产，新集能源董事、总经理孙凯在回复投资者相关提问时表示，公司发电量预计提升至300亿度，将推动公司盈利结构向“煤电协同、多元稳健”方向优化，为长期可持续发展奠定坚实基础。

加速向综合能源企业转型

绿色低碳转型、新能源投资等情况颇受投资者关注。“能源绿色低碳转型是一个长期过程，保障能源安全仍是经济社会稳定发展的核心支撑，煤炭作为主体能源的兜底保障作用进一步凸显，公司仍处于重要战略机遇期。”高士岗表示，针对“双碳”目标，公司坚定践行“存量提效、增量转型”发展思路，加快推进“两个经营+”，积极构建“两个对冲”机制，统筹推进能源保供、结构优化、精益管理、改革创新等各项工作，加速从传统煤炭企业向综合能源企业转型。

“我们秉持安全、廉洁、绿色、智能、高效的发展理念，推动产业耦合式发展，全力打造华东地区能源保供产业集群，将公司建设成为多能互补、绿色低碳、智慧高效、治理现代的能源示范企业。2026年公司光伏和风电项目计划投资7.94亿元。”孙凯介绍。

针对电力及新能源板块，张付涛表示，公司坚持以负荷为导向，聚焦负荷密集区，以打造“综合能源园区服务商”为核心主线，满足消纳条件。本部充分发挥一体化优势，积极开拓用电客户。以多种新模式撬动资源获取，通过投资并购、新农村建设、储能电站布局等多种方式，获取新的资源，提升项目落地能力。