

上海城投控股股份有限公司

投资者关系活动记录表

编号：2026-004

投资者关系活动类别	<input type="checkbox"/> 特定对象调研 <input type="checkbox"/> 媒体采访 <input type="checkbox"/> 新闻发布会 <input checked="" type="checkbox"/> 现场参观 <input type="checkbox"/> 其他 _____	<input type="checkbox"/> 分析师会议 <input type="checkbox"/> 业绩说明会 <input type="checkbox"/> 路演活动 <input type="checkbox"/> 一对一沟通
参会单位	开源证券、泰康资产、中泰证券、中海基金、东证融汇、东吴基金、华泰证券、长沙银行、华泰保兴、华安证券、东莞证券等	
时间	2026年4月16日	
地点	上海市闵行区星中路889弄，城投宽庭·九星社区现场 上海市闵行区恒南路659弄，城投宽庭·浦江社区现场、会议室	
公司接待人员	董事会办公室、置业经营公司、控股投资公司相关人员	
投资者关系活动主要内容	<p>第一部分：现场参观</p> <p>4月16日，投资者实地参观公司旗下城投宽庭·九星社区和城投宽庭·浦江社区，并现场了解保障性租赁住房相关支持政策。</p> <p>九星社区2024年5月开业，位于闵行区，紧邻轨交9号线星中路站，高效串联虹桥、七宝、漕河泾、莘庄等多个商务区，拥有轨交、高架等多维通勤便利，项目共有1230套房源，约34-69m²一室、约66-100m²两室户型。</p> <p>浦江社区2023年7月开业，总建面15万m²，位于闵行浦江镇核心地段、紧邻地铁8号线联航路站，设2440套28-98m²全生命周期户型，获上海市级人才公寓、闵行区人才驿站称号，为周边产业人才提供安居服务。</p> <p>第二部分：公司情况介绍</p> <p>上海城投控股股份有限公司（简称“城投控股”或“公司”）于1993年在上海证券交易所上市，前身为上海市原水股份有限公司。经过多次改革重组，城投控股现已形成房地产开发、租赁房运营、投资三大核心业务板块。开发板块聚焦上海主城核心区域，深耕高品质住宅开发、城市更新、城中村改造三大优势领域。运营板块以租赁房为重点赛道，持续升级“城投宽庭”品牌，构建资产经营与证券化融合发展模式，形成“投融建管退”的闭环生态。投资板块围绕产业赋能与创新孵化，通过精准布局与资源整合，为公司培育第二增长曲线、夯实长远发展动能。</p>	

第三部分：提问与回答环节

Q1：社区的客户画像？

A：城投宽庭小户型客群以周边职场人士为主，其中 IT 从业者占比较高；大户型客群居住稳定性更强，多为家庭居住，家庭成员多在周边就学或就业。

Q2：城投宽庭目前的出租率水平如何？

A：“城投宽庭”目前累计运营社区 16 个，管理规模超 1.7 万套，江湾、光华、浦江、张江、九星等进入稳定运营的社区平均出租率均保持在 90%以上。

Q3：对于 REITs 扩募工作是怎么计划的？

A：公司于 2025 年 8 月 7 日披露了《关于参与国泰君安城投宽庭保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金拟扩募并新购入基础设施项目的公告》，拟选取浦江社区、九星社区作为底层资产，参与 REITs 扩募申报工作。公司将及时关注政策动向，与相关监管机构密切沟通，根据相关政策要求不断完善申报材料，积极推进 REITs 扩募申报发行工作有序开展，并严格按照法律法规的规定与要求及时履行信息披露义务。最终基金扩募方案、协议签署、股权转让等与本次扩募相关的事项将依据监管机构审批情况最终确定。

Q4：城投宽庭的服务优势有哪些？

A：城投宽庭在房源品质、社区服务与运营保障上具备优势。项目均为精装户型，户型多样，能满足单身青年、二人世界、三口之家等各类居住需求；社区配套完善，配备商业、健身、共享空间等设施。同时采用智慧化管理，搭配 24 小时安保与管家服务，报修响应及时，居住安全便捷。社区注重社群营造，定期开展各类活动，打造青年友好型居住氛围。

Q5：社区与大客户的合作模式？

A：合作模式主要分为两类，一是直接面向企业集中签约；二是与企业签订战略合作协议，商定优惠合作价格，员工按协议价签约入住。

Q6：REITs 扩募估值是否考虑了未来的资本支出？

A：REITs 扩募估值已充分考虑资本支出，估值过程中已对未来可能发生的大修、翻新、设备更新等资本性支出进行了合理预测。

Q7：租赁行业目前形势如何？

A：当前保障性租赁住房市场受供给增加、需求结构调整等因素影响，租金与去化面临一定压力。公司将紧密围绕新市民、青年人等核心客群需求，持续提升运营服务品质与项目出租效能，依托专业化、精细化管理实现业务稳健运营与发展。

Q8：REIT 发行及扩募审核过程中，监管重点关注哪些方面？定价机制是什么？

A：城投宽庭保租房 REIT 于 2024 年 1 月 12 日在上海证券交易所挂牌

<p>上市，发行规模 30.5 亿元，当时的定价方式是以资产估值为基础，根据询价情况综合确定。申报阶段估值方法为 100%收益法。首发项目申报过程中，监管机构对于项目运营管理、竞争优势、估值合理性等几方面较为关注，上述方面亦为后续扩募阶段的关注点。</p>
--