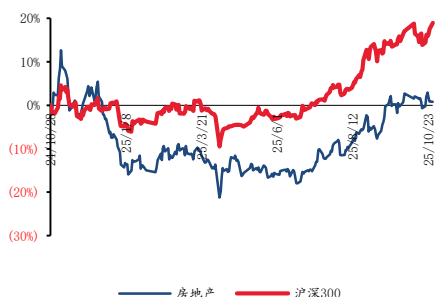


太平洋房地产日报 (20251030): 广州土拍收金 34.84 亿元

■ 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 (20251029): 常州出让 3 宗商品住宅地块>>—2025-10-29

<<太平洋房地产日报 (20251028): 杭州 22 亿成功出让两宗宅地>>—2025-10-28

<<太平洋房地产日报 (20251027): 天津成功出让一宗宅地>>—2025-10-27

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 10 月 30 日, 今日权益市场各板块多数下跌, 上证综指和深证综指分别下跌 0.73% 和 1.27%, 沪深 300 和中证 500 分别下跌 0.80% 和 1.27%。申万房地产指数下跌 1.39%。

个股表现:

房地产板块个股涨幅较大的前五名为西藏城投、京投发展、南山控股、凤凰股份、上实发展, 涨幅分别为 10.04%/10.02%/10.00%/3.62%/3.05%;

个股跌幅较大的为新华联、大悦城、沙河股份、津投城开、万业企业, 跌幅分别为 -9.21%/-7.01%/-6.76%/-5.70%/-5.03%。

行业新闻:

北京土拍收金 28.09 亿元, 北京城建联合体斩获昌平东小口宅地。据中指研究院, 10 月 30 日, 北京成功出让一宗昌平区东小口镇宅地, 收金 28.09 亿元, 北京城建&北京铭嘉房地产斩获地块。北京市昌平区东小口镇贺村中滩村组团 B 地块重点村旧村改造项目 CP02-0405-0001 地块, 地块编号京土储挂(昌)[2025]034 号, 用地性质为 R2 二类居住用地, 总用地面积 31342.647 m², 规划建筑面积 87759.412 m², 容积率 2.8, 起始价 28.09 亿元, 起始楼面价 32008 元/m²。最终该地块由北京城建投资发展股份有限公司和北京蓝华宇房地产开发有限公司联合体(北京城建&北京铭嘉房地产)以总价 28.09 亿元竞得, 成交楼面价 32008 元/m², 溢价率 0%。

广州土拍收金 34.84 亿元, 越秀包揽两宗天河区宅地。据中指研究院, 10 月 30 日, 广州迎来本月最后一场宅地土拍, 本次土拍的 2 宗宅地位置相邻, 均位于天河区, 总土地出让面积 53138.44 m², 总规划建筑面积 111592 m², 总起始价 34.84 亿元。最终两宗地块均由越秀底价斩获, 共收金 34.84 亿元。天河区天坤三路以南、棠德路以东 AT0606011 地块, 出让宗地面积 33467.76 m², 规划建筑面积 70283 m², 容积率 2.1, 起始价 22.05 亿元, 起始楼面价 31380 元/m²。最终广州天越房地产开发有限公司(越秀)以底价 22.05 亿元竞得地块, 成交楼面价 31380 元/m², 溢价率 0%。天河区天坤三路以南、棠德路以西 AT0606021 地块, 出让宗地面积 19670.68 m², 规划建筑面积 41309 m², 容积率 2.1, 起始价 12.79 亿元, 起始楼面价 30950 元/m²。最终广州天越房地产开发有限公司(越秀)以底价 12.79 亿元竞得地块,

成交楼面价 30950 元/m²，溢价率 0%。

成都土拍收金 15.03 亿元：越秀斩获崔家店 60 亩宅地，仁和落子川师板块。据中指研究院，10 月 30 日，成都成功出让 2 宗宅地，分别位于锦江区和成华区，总用地面积 44065.49 m²，总规划建筑面积 90144.42 m²，起始总价 13.45 亿元。最终两地块均溢价 10% 以上成交，共收金 15.03 亿元。其中，锦江区地块经过 23 轮竞价，最终由仁和以楼面价 18100 元/m² 竞得，成交总价 1.82 亿元，溢价率 13.84%。成华区舜和家园片区 3 号地块最终由越秀以楼面价 16500 元/m² 竞得，成交总价 13.21 亿元，溢价率 11.49%。

公司公告：

【华润置地】10 月 30 日，华润置地控股有限公司宣布 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期），债券名称为“25 润置 03”，债券代码为 524508。此次发行规模不超过 18 亿元，每张面值及发行价格均为 100 元，债券期限为 3 年。该债券未设置增信措施和特殊权利条款，仅面向专业机构投资者，普通投资者及个人投资者不得参与。华润置地控股有限公司主体评级及债券评级均为 AAA，债券将在深圳证券交易所上市交易，交易方式包括匹配成交、协商成交、点击成交、询价成交和竞买成交等多种方式。此次发行的询价区间为 1.60%-2.60%，采用网下发行方式，最低申购单位为 1000 万元。

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。