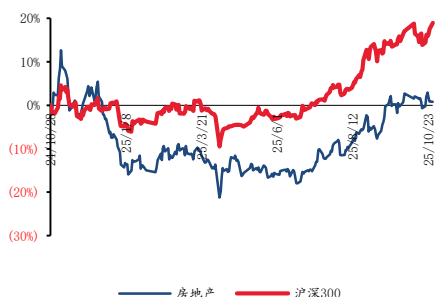


太平洋房地产日报 (20251028): 杭州 22 亿成功出让两宗宅地

■ 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 (20251027): 天津成功出让一宗宅地>>—2025-10-27

<<太平洋房地产日报 (20251024): 合肥 3 宗涉宅用地收金 21.25 亿元>>—2025-10-26

<<太平洋房地产日报 (20251023): 南京推出多子女家庭公积金支持政策>>—2025-10-24

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 28 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 0.22% 和 0.23%, 沪深 300 和中证 500 分别下跌 0.51% 和 0.52%。申万房地产指数下跌 0.23%。

个股表现:

房地产板块个股涨幅较大的前五名为深物业 A、新华联、电子城、中国武夷、首开股份, 涨幅分别为 10.05%/10.00%/9.93%/5.59%/5.09%;

个股跌幅较大的为合肥城建、荣丰控股、市北高新、深振业 A、新城控股, 跌幅分别为 -10.01%/-4.40%/-4.24%/-3.68%/-2.53%。

行业新闻:

杭州 22 亿成功出让两宗宅地, 浦沿地块溢价 19.33% 成交。 10 月 28 日, 杭州出让滨江区浦沿、钱塘区白杨单元 2 宗住宅用地, 总出让面积 70.9 亩, 总建筑面积 11.4 万平方米, 总起价 192489 万元, 总成交价为 220489 万元。杭政储出[2025]116 号浦沿单元 BJ040301-02 地块, 出让面积 27534 平方米, 容积率 2.5, 建筑面积 68835 平方米, 起价 144831 万元, 楼面起价 21040 元/平方米; 经过 29 轮竞价, 溢价 19.33%, 浙江中冠房地产开发有限公司 (浙江英冠) 以总价 172831 万元竞得, 楼面价 25108.01 元/平方米。杭政储出[2025]117 号白杨单元 QT030501-47-2 地块, 出让面积 19734 平方米, 容积率 2.3, 建筑面积 45388.2 平方米, 起价 47658 万元, 楼面起价 10500 元/平方米; 杭州杰瀚城市发展建设有限公司 (远东宏信&钱塘城发) 以底价 47658 万元竞得, 楼面价 10500.09 元/平方米。

溢价率 8.15%, 越秀 11.94 亿元斩获广州番禺区大石板块宅地。 据中指研究院, 10 月 28 日, 广州再度迎来一宗番禺区宅地出让, 该地块共吸引了 2 家房企参与竞价, 经过 18 轮竞价后, 越秀以总价 11.94 亿元竞得地块。番禺区大石街南大干线北侧 BA0602091 地块, 宗地面积 38828 m² (其中可建设用地面积 29776.59 m²、道路用地 6459.6 m²、绿地用地 2591.81 m²), 规划建筑面积 77419.13 m², 容积率 2.6, 起始价 11.04 亿元, 起始楼面价 14260 元/m²。最终经过 18 轮竞价, 由广州新越房地产开发有限公司以总价 11.94 亿元竞得地块, 成交楼面价 15423 元/m², 溢价率 8.15%。

中建智地联手未来科学城竞得北京昌平北七家地块, 总价 26.012 亿元。据中指研究院, 10 月 28 日, 北京昌平区北七家镇涉宅用地成功出让, 收金 26.012 亿元。北京市昌平区北七家镇歇甲庄村(A 地块)土地一级开发项目 CP02-0704-0038、0046、0035、0043、0044、0045 地块, 编号京土储挂(昌)[2025]032 号, 土地面积 63494.967 m² (其中住宅用地 44094.967 m²), 总建筑面积 104654.602 m² (其中住宅规划建面 91272.602 m²), 起始价 26.012 亿元, 起始楼面价 24855 元/m²。最终中建智地置业有限公司和北京未来科学城置业有限公司联合体以总价 26.012 亿元竞得地块, 成交楼面价 24855 元/m², 溢价率 0%。

公司公告:

【光明地产】10 月 28 日, 光明房地产集团股份有限公司发布 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)2025 年债券回售实施公告。公告显示, 债券简称为“23 明债 01”, 债券代码为 240336.SH。投资者拥有回售选择权, 即可以选择将持有的债券按面值全部或部分回售给发行人, 或选择继续持有。回售登记期定于 2025 年 10 月 31 日至 2025 年 11 月 6 日, 回售价格为面值 100 元, 一手为一个回售单位(一手为 10 张)。回售资金兑付日 2025 年 11 月 28 日, 投资者可通过上海证券交易所交易系统进行回售申报, 且当日可撤单。

【绿城房地产集团】绿城房地产集团公告, 公司之关联方购买“25 绿城 MTN004”等债券累计购买金额 214,675 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。