

房地产

太平洋房地产日报 (20251022): 辽宁省老旧住房更新改造步入新阶段

■ 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 (20251021): 武汉 17 宗地底价 14.25 亿成交>>—2025-10-21

<<太平洋房地产日报 (20251020): 威海优化调整部分住房公积金提取政策>>—2025-10-20

<<太平洋房地产日报 (20251017): 苏州土拍收金 19.36 亿元>>—2025-10-17

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 22 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 0.07% 和 0.43%, 沪深 300 和中证 500 分别下跌 0.33% 和 0.80%。申万房地产指数上涨 0.75%。

个股表现:

房地产板块个股涨幅较大的前五名为新华联、格力地产、光明地产、天保基建、京投发展, 涨幅分别为 10.10%/10.08%/10.07%/10.05%/9.95%;

个股跌幅较大的为卧龙地产、海南机场、临港 B 股、海南高速、上海临港, 跌幅分别为 -7.07%/-4.76%/-2.63%/-2.19%/-1.96%。

行业新闻:

万科联合体 3.16 亿元斩获成都郫都区犀浦街道 2 宗宅地。据中指研究院, 10 月 22 日, 成都 2 宗郫都区犀浦街道涉宅用地成功出让, 两宗地块位置临近, 均由万科&成都润弘投资竞得, 2 宗地块共收金 3.16 亿元。PD2025-13 地块, 起始楼面价 4550 元/㎡, 起始价 2.34 亿元。该地块最终由成都弘万瑞博置业发展有限公司 (万科&成都润弘投资) 以楼面价 4550 元/㎡竞得, 成交总价 2.34 亿元, 溢价率 0%。PD2025-14 地块, 起始楼面价 4570 元/㎡, 起始价 0.82 亿元。该地块最终由成都弘万瑞博置业发展有限公司 (万科&成都润弘投资) 以楼面价 4570 元/㎡竞得, 成交总价 0.82 亿元, 溢价率 0%。

温岭高昇房产 4.86 亿元底价竞得台州温岭 1 宗商住地。10 月 22 日, 台州温岭市出让位于城东街道中心大道南侧、横湖北路东侧的商住地。地块编号为温岭市城东街道 XQ050302 地块, 出让面积 30691 平方米, 容积率 2.4, 建筑面积 73658.4 平方米, 其中商业计容建筑面积 800-1000 平方米; 地块起价 48550 万元, 起始楼面价 6591 元/平方米。最终, 该地块由温岭市高昇房地产开发有限公司 (天和投资&温岭城发) 以底价 48550 万元竞得, 楼面价 6591.24 元/平方米, 溢价率为 0。

辽宁老旧住房迎“自主更新”新模式, 相关项目可获专项债资金或超长期特别国债资金支持。近日, 辽宁省自然资源厅会同省住房城乡建设厅联合印发了《老旧住房自主更新工作指南 (试行)》 (以下简称《指南》), 为全省老旧小区“自主更新、原拆原建”提供了清晰可

行的实施路径。《指南》明确了“居民自愿、政府引导、企业实施”的自主更新模式，标志着辽宁省老旧住房更新改造工作步入新阶段。资金筹措方面，业主、政府、实施单位共同筹集更新项目资金，并明确各方权责，确保保障到位。各级政府根据当地自主更新计划情况，积极争取并落实老旧住房改造等相关专项补贴资金；对符合政策导向、具备条件的更新项目，可按规定使用地方政府专项债券资金或超长期特别国债资金予以支持。实施单位应按照自主更新方案安排，承担除业主出资、政府支持以外的项目所需费用。实施单位可通过自有资金直接投入，或向金融机构申请贷款、以项目资产抵押融资等方式筹措资金，且贷款资金须专款专用。

公司公告：

【厦门国贸】10月22日，厦门国贸控股集团有限公司宣布，其2023年面向专业投资者公开发行的可续期公司债券（第三期）即“23厦贸 Y5”将于2025年进行本息兑付及摘牌。该债券发行金额达到11亿元，期限设定为基础2年，发行方拥有续期选择权，每次续期不超过基础期限。根据公告，债权登记日定于2025年10月31日，而本息兑付及债券摘牌日则为2025年11月3日。计息期限从2024年11月3日始至2025年11月2日止，票面利率为4.08%，每手债券面值1000元，派发利息为40.80元（含税）。

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。