

房地产

太平洋房地产日报 (20251021): 武汉 17 宗地底价 14.25 亿成交

■ 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 (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

<<太平洋房地产日报 (20251016): 成都土拍四宗宅地成交>>—2025-10-16

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 21 日, 今日权益市场各板块多数上涨, 上证综指和深证综指分别上涨 1.36% 和 1.76%, 沪深 300 和中证 500 分别上涨 1.53% 和 1.64%。申万房地产指数上涨 2.25%。

个股表现:

房地产板块个股涨幅较大的前五名为上实发展、光明地产、新华联、合肥城建、深深房 A, 涨幅分别为 10.04%/10.00%/10.00%/9.99%/9.98%;

个股跌幅较大的为深深房 A、深深房 B、市北 B 股、大名城 B、上海临港, 跌幅分别为 -6.98%/-5.47%/-1.52%/-1.30%/-1.09%。

行业新闻:

武汉 17 宗地底价 14.25 亿成交, 花桥集团获后湖宅地。10 月 21 日, 武汉市集中出让 18 宗地块, 除 1 宗延期外, 17 宗全部以起始价成交, 总面积约 38 万 m^2 , 总成交金额 14.25 亿元。此次供地含 6 宗涉宅地块, 分布于东湖高新区、东西湖区、江岸区、武昌区等地, 均为地方国资或产业平台底价摘牌。其中, 后湖板块时隔多年推出纯宅地 P (2025) 114 号, 由花桥集团旗下武汉御才房地产以 1.05 亿元、楼面价 6655 元/ m^2 竞得, 容积率低至 2.0, 步行可达地铁新荣站及天街商业。东西湖金银湖板块 P (2025) 099 号宅地由武汉临空港亿城置业以 3.42 亿元、楼面价 5603 元/ m^2 拿下, 周边恒大城、万科西半岛等小区成熟, 但距地铁较远。东湖高新区 P (2025) 102 号综合地块由武汉未来聚芯置业以 3.61 亿元、楼面价 2306 元/ m^2 竞得, 需自持 80%住宅至土地使用期满; 同区 P (2025) 103 号地块亦要求全周期自持, 两宗地块均位于长岭山、佛祖岭片区, 住宅供应锁定长期租赁。

楼面价 11200 元/ m^2 , 新希望联合体竞得成都成华区青龙街道宅地。据中指研究院, 10 月 21 日, 成都市本级范围内成功出让 1 宗成华区宅地, 收金 4.11 亿元。地块编号 CH13 (070102): 2025-044, 位于成华区青龙街道海滨湾社区, 用地性质为住宅用地, 总用地面积 18334.06 m^2 (合 27.5011 亩), 规划建筑面积 36668 m^2 , 容积率 2, 起始楼面价 11200 元/ m^2 , 起始价 4.11 亿元。该地块最终由成都新盈力置业有限公司&成都蓉华置业发展有限责任公司 (新希望&蓉华置业) 以楼面价 11200 元/ m^2 竞得, 成交总价 4.11 亿元, 溢价率 0%。

溢价率 17.78%，绿城 4.968 亿元斩获广州番禺区黄沙岛宅地。据中指研究院，10 月 21 日，广州成功出让一宗番禺区宅地，收金 4.968 亿元。番禺区黄沙岛 BC0613035 地块，宗地面积 44523.73 m²（其中可建设用地面积 17414.01 m²、道路用地 9144.67 m²、绿地用地 17965.05 m²），规划建筑面积 19155 m²，容积率 1.1，起始价 4.218 亿元，起始楼面价 22020 元/m²。最终经过 16 轮竞价，由绿城华南投资发展有限公司以总价 4.968 亿元竞得地块，成交楼面价 25936 元/m²，溢价率 17.78%。

公司公告：

【招商蛇口】10 月 21 日，招商局蛇口工业区控股股份有限公司发布公告，宣布 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）的发行计划。此次债券发行规模不超过人民币 40 亿元，分为两个品种，发行价格为人民币 100 元/张，面向专业机构投资者，债券的起息和发行日为 2025 年 10 月 23 日。品种一债券全称“招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）”，债券简称“25 蛇口 02”，为 3 年期固定利率品种，票面利率预设区间为 1.50%-2.50%。付息日为 2026 年至 2028 年每年的 10 月 23 日，兑付日为 2028 年 10 月 23 日。品种二债券全称“招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种二）”，债券简称“25 蛇口 03”，为 5 年期固定利率品种，票面利率预设区间为 1.70%-2.70%。付息日为 2026 年至 2030 年每年的 10 月 23 日，兑付日为 2030 年 10 月 23 日。

【绿城房地产集团】10 月 21 日，绿城房地产集团有限公司发布 2022 年度第六期中期票据兑付安排公告。该期债券简称为“22 绿城地产 MTN006”，债券代码 102200184.IB，发行金额为 15 亿元人民币，起息日为 2022 年 10 月 28 日，期限为 3 年，债项余额保持在 15 亿元，最新评级为 AAA 级。根据公告，该债券的本计息期债项利率为 4.80%，本息兑付日定于 2025 年 10 月 28 日，届时应偿付本息金额为 15.72 亿元人民币。

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。