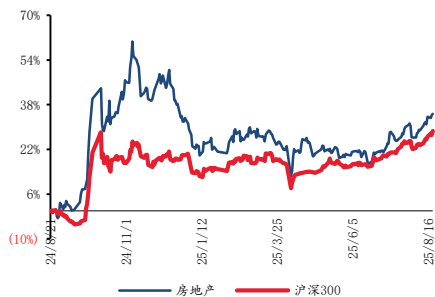


太平洋房地产日报 (20250929): 济南出让两宗地块

■ 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 (20250925): 南通海安 3 宗宅地 8.4 亿成交>>—2025-09-25

<<太平洋房地产日报 (20250924): 南京土拍收金 44.45 亿元>>—2025-09-24

<<太平洋房地产日报 (20250923): 厦门土拍收金 81.25 亿元>>—2025-09-23

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 9 月 29 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 0.90% 和 1.52%, 沪深 300 和中证 500 分别上涨 1.54% 和 1.51%。申万房地产指数上涨 0.86%。

个股表现:

房地产板块个股涨幅较大的前五名为新黄浦、卧龙地产、万业企业、首开股份、津投城开, 涨幅分别为 10.07%/10.06%/8.99%/6.17%/4.37%;

个股跌幅较大的为新大正、大龙地产、南国置业、京基智农、电子城, 跌幅分别为 -7.87%/-4.90%/-4.25%/-4.15%/-3.33%。

行业新闻:

济南 5.2 亿出让两宗地, 华城恒基溢价 21% 摘得凤凰山路棚改地块。9 月 29 日, 济南市自然资源和规划局挂牌的 2 宗城镇住宅用地于 9 月 28 日完成出让, 总成交面积约 5.23 万平方米, 总成交金额约 5.21 亿元。其中, 天桥区凤凰山路东地块棚改项目经过 36 轮竞价, 由济南华城恒基置业有限公司最终以 2.02 亿元、溢价 21% 成功竞得。该地块住宅用地面积 2.14 万平方米, 容积率 2.3, 地上建筑面积 4.92 万平方米, 成交楼面价 4103 元/平方米。历城区商贸城路以南、朝山街以西、凤凰北路以东的 DWS1801-1 住宅及 DWS1803-2 社区服务设施用地则由山东海通地产有限责任公司以 2.93 亿元底价收入囊中。该地块住宅用地面积 2.59 万平方米, 容积率 2.1, 地上建筑面积 5.43 万平方米, 成交楼面价 5393 元/平方米。

南昌西湖区集中出让 2 宗宅地, 保利与邦泰各取一宗。9 月 29 日, 南昌市西湖区集中出让 2 宗住宅用地, 均以溢价成交, 总成交金额 4.43 亿元。最新结果显示, 保利发展旗下保利(江西)房地产开发有限公司与四川邦泰集团子公司江西邦昱置业有限公司各落一子。C07-01-2 地块位于丹桂路以西、云海路以北, 用地面积 1.46 万平方米, 容积率 1.5, 起始总价 1.245 亿元。保利发展以 1.248 亿元、溢价 0.18% 摘得, 成交楼面价 5680 元/平方米。D01-04 地块位于金环路以南、银环路以北, 用地面积 1.52 万平方米, 容积率 2.2, 起始总价 2.233 亿元。四川邦泰以 3.186 亿元、溢价 42.65% 竞得, 成交楼面价 9509 元/平方米。

公司公告:

【越秀地产】越秀地产公布，于 2025 年 9 月 29 日，该公司(作为借款人)与一家银行(贷款人)订立一份融资协议，据此，贷款人在融资协议的条款及条件的规限下提供 3 亿港元的循环贷款融资，贷款期由融资协议日期起计 364 天。

【万科】9 月 29 日，万科 A 在深交所互动平台回应投资者提问时表示，目前公司自身暂无涉足人形机器人开发的计划。资料显示，此前的 7 月，万科、深铁携手上线了全球首例由“机器人自主搭乘地铁为商家配送货”的试点，受到市场广泛关注。据悉，在深圳地铁 2 号线湾厦站，万科旗下万纬物流集成研发的机器人，利用地铁的空闲时间段满载补给商品，自行搭乘地铁，自主规划最优搭乘线路，为湾厦站及线上其它站内 7-Eleven 门店配送货。

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

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。