

太平洋房地产日报 (20250925): 南通海安 3 宗宅地 8.4 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 (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

<<太平洋房地产日报 (20250922): 湖州吴兴区挂牌 2 宗宅地>>—2025-09-22

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 25 日, 今日权益市场各板块多数上涨, 上证综指下跌 0.01%, 深证综指上涨 0.15%, 沪深 300 和中证 500 分别上涨 0.60% 和 0.24%。申万房地产指数下跌 0.83%。

个股表现:

房地产板块个股涨幅较大的前五名为上海临港、合肥城建、张江高科、深深房 A、沙河股份, 涨幅分别为 3.19%/2.92%/2.70%/2.69%/1.83%;

个股跌幅较大的为大龙地产、津投城开、万通发展、南国置业、云南城投, 跌幅分别为-10.08%/-6.37%/-5.86%/-4.57%/-4.26%。

行业新闻:

南通海安 3 宗宅地 8.4 亿成交, 本土国企包揽。9 月 25 日, 江苏南通海安市集中出让 3 宗宅地, 编号 2025025001、2025025002、2025009002, 分别位于上湖创新区与高新区, 总占地约 7 万平方米, 总成交价 8.4 亿元, 最高楼面价 7026 元/平方米, 竞得者均为本土国企。其中, 上湖创新区两宗地块合计约 60 亩, 距海安高铁站 3 公里、沈海高速出口 1 公里, 周边星湖 001 商业广场、开发区实验学校等配套齐全, 板块内新盘稀缺, 在售科创云璟均价 6000 元/平方米。高新区地块约 44.5 亩, 紧邻南京大学海安研究院及多所名校, 万达广场、海安体育中心环伺, 西北侧瑞海绿城·春和雅院在售均价 11337 元/平方米。三宗地容积率均为 1.01-1.80, 未来将建 78 米以下小高层及高层住宅。

国贸地产斩获成都锦江区一心桥片区 2 号地块, 楼面价 25100 元/㎡。据中指研究院, 9 月 25 日, 成都锦江区一心桥片区 2 号地块成功出让, 国贸地产以楼面价 25100 元/㎡竞得地块, 溢价率 19.52%。锦江区一心桥片区 2 号地块, 编号 JJ07(070102):2025-042, 用地性质为住宅用地, 总用地面积 12470.45 ㎡ (合 18.7057 亩), 规划建筑面积 31176.12 ㎡, 容积率 2.5, 起始楼面价 21000 元/㎡, 起始价 6.55 亿元。该地块吸引了国贸地产、中海、锦江统建、建发四家竞买人参与现场竞价, 最终由国贸地产以楼面价 25100 元/㎡竞得, 成交总价 7.83 亿元, 溢价率 19.52%。

公司公告:

【万科】万科公告，决定行使“22 万科 07”赎回选择权，对赎回登记日登记在册的“22 万科 07”全部赎回。赎回资金到账日为 10 月 30 日，债券余额 25 亿元，票息 3.45%。

【深振业】9 月 25 日，深圳市振业股份有限公司发布公告，为拓宽融资渠道等，拟面向专业投资者非公开发行总额不超 15 亿元公司债券。债券票面 100 元/张，平价发行，期限不超[未提及具体年数]年，采用固定利率、单利按年计息、到期一次还本。募集资金用于偿还到期债券本金等，本次债券拟由担保机构提供担保，发行后将申请在深交所挂牌转让。

【新城控股】9 月 25 日，新城控股集团股份有限公司宣布成功发行 2025 年第二期中期票据。此次发行的债券总额为 9 亿元，期限为 5 年，票面利率 3.29%，认购倍数为 1.5 倍。此前的 9 月 23 日，新城控股发布 2025 年度第二期中期票据募集说明书显示，该票据注册金额为人民币 150 亿元，本期发行金额上限人民币 9 亿元，发行期限 5 年，由中债信用增进投资股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。资金用途拟用于置换发行人用于偿还“22 新城控股 MTN002”债务融资工具本金的自有资金 9 亿元。

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。