

太平洋房地产日报 (20250916): 杭州土拍收金 21.23 亿元

■ 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 (20250915): 台州土拍收金 12.49 亿元>>—2025-09-15

<<太平洋房地产日报 (20250912): 河南出台 12 条楼市新政>>—2025-09-12

<<太平洋房地产日报 (20250911): 西安集中推出 5 宗经营性用地>>—2025-09-11

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 16 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 0.04% 和 0.74%, 沪深 300 下跌 0.21%, 中证 500 上涨 0.75%。申万房地产指数上涨 1.33%。

个股表现:

房地产板块个股涨幅较大的前五名为香江控股、首开股份、珠江股份、荣盛发展、南都物业, 涨幅分别为 10.19%/10.07%/10.03%/9.84%/7.20%;

个股跌幅较大的为福星股份、南国置业、中洲控股、荣丰控股、深物业 B, 跌幅分别为 -6.11%/-4.27%/-2.20%/-1.86%/-1.49%。

行业新闻:

成都 2 宗涉宅用地 26.12 亿元成交, 一宗溢价率超 5%。据土地情报, 9 月 16 日, 成都迎来 2 宗成华区涉宅用地出让, 总土地出让面积 77814.24 m², 总规划建筑面积 227035 m², 总起始价 25.87 亿元。最终 2 宗地块均顺利成交, 共收金 26.12 亿元。龙湖以楼面价 15800 元/m² 竞得万年场 19.2 亩地块, 折合总价 5.06 亿元, 溢价率 5.33%。成华旧改&四川华西以楼面价 10800 元/m² 竞得建设路 97.5 亩地块, 折合总价 21.06 亿元, 溢价率 0%。

杭州土拍收金 21.23 亿元, 越秀、兴耀房产各斩获 1 宗。据中指研究院, 9 月 16 日, 杭州成功出让 2 宗涉宅用地, 分别位于拱墅区康桥单元、钱塘区元成单元, 总建设用地面积 7.28 万 m², 总规划建筑面积 14.60 万 m², 总起始价约 18.43 亿元。最终两地块均溢价成交, 共收金 21.23 亿元。康桥单元 GS120103-09 地块, 编号杭政储出[2025]105 号, 地块四至为东至顾扬路, 南至规划朱家坝路, 西至规划道路, 北至电厂河绿化。经过 28 轮竞价, 最终杭州越琬房地产开发有限公司 (越秀) 以总价 13.30 亿元竞得地块, 成交楼面价 20490 元/m², 溢价率 25.47%。元成单元 QT040101-01 地块, 编号杭政储出[2025]106 号, 地块四至为东至海达北路规划绿化, 南至金乔街, 西至规划道路, 北至新南路。经过 3 轮竞价, 最终杭州兴耀房地产开发集团有限公司以总价 7.93 亿元竞得地块, 成交楼面价 9773 元/m², 溢价率 1.28%。

上海市黄浦区委书记带队调研绿地外滩中心, 要求确保 2026 年全面建成。据绿地集团官微, 9 月 15 日, 上海市黄浦区委书记杲云带

队赴绿地外滩中心项目一线调研，并主持召开专题座谈会，就加快推进项目建设与产业招商等作出重要指示。黄浦区副区长王滨，绿地集团董事长、总裁张玉良等参加调研。杲云强调，要加快项目整体建设进度，确保 2026 年全面建成；要推进高水平产业招商，发挥绿地外滩中心的场景优势与资源整合能力，统筹产业引入与商业招商的整体方向，吸引更多高端资源入驻。他表示，黄浦区委区政府将持续优化营商环境，全力支持绿地外滩中心打造为黄浦经济新增长极，为上海加快建设“五个中心”和具有世界影响力的社会主义现代化国际大都市作出新的更大贡献。

公司公告：

【招商蛇口】招商蛇口公告，公司董事长蒋铁峰因工作调动原因辞去董事长职务，辞职后不再担任公司其他职务。同时，公司选举朱文凯为新任董事长，并调整了董事会专门委员会委员及公司总经理。原总经理朱文凯被免去职务，新任总经理为聂黎明。

【中海宏洋地产集团】9 月 16 日，中海宏洋地产集团有限公司发布公告，披露 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）的发行结果。根据中国证券监督管理委员会“证监许可〔2025〕898 号”文同意注册，此次债券发行规模不超过人民币 13 亿元（含 13 亿元）。具体来看，债券分为两个品种，其中品种一为 3 年期，发行规模达到 13 亿元，票面利率为 2.40%，认购倍数为 2.60。而品种二为 5 年期，已取消发行。此次发行中，发行人的董事、监事、高级管理人员、持股比例超过 5% 的股东及其他关联方均未参与认购。中信证券股份有限公司及其关联方参与了认购，最终获配金额合计为 1.50 亿元，报价及程序符合相关法律法规的规定。

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。