

房地产

太平洋房地产日报 (20250904): 上海七批次土拍收金 111.16 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 (20250903): 北京发布 2025 年第七轮宅地清单>>—2025-09-03

<<太平洋房地产日报 (20250902): 湖南岳阳推出购房补贴>>—2025-09-02

<<太平洋房地产日报 (20250901): 重庆成功出让一宗宅地>>—2025-09-01

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 4 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 1.25% 和 2.05%, 沪深 300 和中证 500 分别下跌 2.12% 和 2.48%。申万房地产指数下跌 1.11%。

个股表现:

房地产板块个股涨幅较大的前五名为首开股份、卧龙地产、南都物业、世荣兆业、华发股份, 涨幅分别为 10.00%/5.25%/4.17%/3.34%/3.08%;

个股跌幅较大的为万通发展、张江高科、衢州发展、南国置业、深深房 B, 跌幅分别为 -10.01%/-10.00%/-6.45%/-5.05%/-4.38%。

行业新闻:

上海七批次土拍收金 111.16 亿元, 杨浦东外滩地块溢价 28.09% 成交。据中指研究院, 9 月 4 日下午, 上海 2025 年七批次土拍圆满收官。七批次共 5 宗地块, 总出让面积共 139929.87 m², 总规划建筑面积 237146.94 m², 总起始价 98.67 亿元。最终 3 宗地块溢价成交, 2 宗地块底价成交, 共收金 111.16 亿元。其中杨浦区 N090601 单元 I4-01 地块, 土地出让面积 16482.71 m², 规划建筑面积 29668.87 m², 容积率 1.80, 地上建筑限高 24m; 地块起始价 21.36 亿元, 起始楼面价 72001 元/m²。该地块吸引了上海城建、华润置地、中铁置业、招商蛇口、中海、保利发展&上海建工、国贸、北京建工、越秀共 9 家竞买人参与现场竞价, 经过最终江苏润皋置业集团有限公司&中铁置业集团上海投资发展有限公司 (润皋置业&中铁置业) 以总价 27.36 亿元竞得地块, 成交楼面价 92225 元/m², 溢价率 28.09%。

苏州常熟城铁片区挂牌 1 宗宅地, 起始价 4.58 亿元。9 月 4 日, 苏州常熟市城铁片区挂牌 1 宗宅地, 将于 10 月 15 日出让。该地块位于新世纪大道以西、常昭路以北, 出让面积 3.18 万平方米, 容积率 1.8, 建筑面积 5.72 万平方米, 起始价 4.58 亿元, 起始楼面价 8000 元/平方米。地块将按“两智一全”标准建设, 形成智能建造、智慧品质及全生命周期住宅体系。地块紧邻高铁常熟站, 汇聚沪宁沿江高铁、沪苏通铁路及在建通苏嘉甬高铁 (预计 2027 年通车)。

华侨城拟转让陆河华侨城发展 90% 股权及相关债权。昨日, 据上海联合产权交易所披露, 华侨城 (陆河) 发展有限公司 90% 股权及相

关债权被挂牌，转让方为深圳华侨城东部投资有限公司。华侨城（陆河）发展有限公司成立于 2017 年 6 月 21 日，法定代表人为孙维明，经营范围包括一般项目：农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营。许可项目：房地产开发经营；舞台工程施工；林木种子生产经营；餐饮服务。一般项目：旅游开发项目策划咨询；农业生产托管服务；游览景区管理等。

该公司由深圳华侨城东部投资有限公司、陆河县陆成建设投资有限公司分别持股 90%、10%；前者由华侨城集团有限公司 100%持股，后者由陆河县国有资产服务中心 100%持股。

公司公告：

【上海城开集团】9 月 4 日，上海城开（集团）有限公司发布 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）2025 年付息公告。该债券简称为“23 沪开 02”，债券代码 115936，发行总额达 18.00 亿元，期限为 3 年，票面利率为 3.50%，按年计息，不计复利，逾期不另计利息。本次付息信息显示，债权登记日定于 2025 年 9 月 10 日，而债券付息日则为 2025 年 9 月 11 日，若遇非交易日则顺延至其后的第一个交易日。本年度计息期限为 2024 年 9 月 11 日至 2025 年 9 月 10 日，每手债券面值 1000 元，派发利息为 35.00 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。