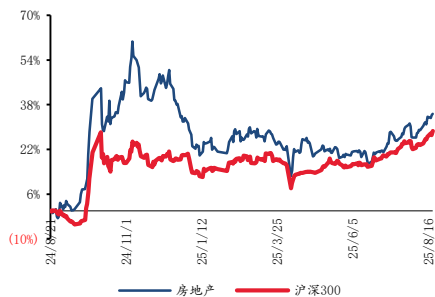


太平洋房地产日报 (20250828): 成都三宗宅地成交收金 7.62 亿元

■ 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 (20250827): 上海提出加快推进城中村改造工作>>—2025-08-27

<<太平洋房地产日报 (20250826): 安徽淮南出台楼市新政>>—2025-08-26

<<太平洋房地产日报 (20250825): 上海优化调整房地产政策措施>>—2025-08-25

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 8 月 28 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 1.14% 和 1.55%, 沪深 300 和中证 500 分别上涨 1.77% 和 2.17%。申万房地产指数上涨 1.14%。

个股表现:

房地产板块个股涨幅较大的前五名为张江高科、万通发展、浦东金桥、天保基建、深振业 A, 涨幅分别为 10.01%/10.01%/4.03%/3.78%/3.27%;

个股跌幅较大的为南国置业、南都物业、中新集团、春兰股份、中天服务, 跌幅分别为 -4.94%/-4.86%/-3.70%/-2.97%/-2.50%。

行业新闻:

南阳出台住房新政, 支持“商转公”和“带押过户”办理二手房贷款。 南阳市住建局等 7 部门日前联合印发《关于持续促进中心城区房地产市场平稳健康发展若干措施的通知》, 支持刚性和改善性住房需求, 提振市场信心, 进一步促进中心城区房地产市场平稳健康发展。该措施自 8 月 13 日起施行, 有效期至 2026 年 12 月 31 日。通知共 20 条措施, 包含降低购房群众的购房成本、保障购房人既有权益和享有城镇市民同等待遇、帮助房地产企业纾困、提升住宅居住舒适度、支持白名单项目融资、科学把握土地供应量和住房供应量等方面。

购房人在所购商品房属地内无商品住房的, 购买商品住房时申请贷款一律按首套住房执行住房信贷政策, 同时将商业性个人住房贷款首付比例统一为不低于 15%; 并明确提出放宽住房公积金使用条件, 在南阳买新房, 公积金可以直接付首付, 公积金不够的, 可以组合贷款, 并降低个人住房公积金贷款利率 0.25 个百分点, 五年期以上首套房贷款利率由 2.85% 降至 2.6%, 同时支持“商转公”和“带押过户”办理二手房贷款。

成都三宗宅地收金 7.62 亿元, 最高溢价率 10.87%。 据中指研究院, 8 月 28 日, 成都迎来 3 宗涉宅用地出让, 总土地出让面积 59950.12 m², 总规划建筑面积 133047.32 m², 总起始价 7.42 亿元。最终 2 宗地块溢价成交、1 宗地块底价成交, 共收金 7.62 亿元。郫都区犀浦街道地块编号 PD2025-10(X12-1), 位于郫都区犀浦街道, 地块四至为东至 25 米规划道路, 西至 16 米规划道路, 南至商业服务设施用地、二类城镇住宅用地, 北至 25 米规划道路。最终成都邦泰跃尚置业有限公司

(邦泰)以楼面价 6800 元/㎡竞得地块,折合总价 2.16 亿元,溢价率 0%。郫都区红光街道地块编号 PD2025-04(H14),位于郫都区红光街道 10(X X III.C)-d-02-03。最终成都市正成信和置业有限公司(正成)以楼面价 5100 元/㎡竞得地块,折合总价 1.35 亿元,溢价率 10.87%。新都区新都街道地块编号 XD2025-03(070102),位于新都区新都街道万和村七组、八组、九组。最终成都邦泰跃尚置业有限公司(邦泰)以楼面价 5500 元/㎡竞得地块,折合总价 4.11 亿元,溢价率 1.85%。

重庆城投集团与龙湖集团合作开发南岸区黄葛渡项目。8月28日,重庆市城投集团与龙湖集团在市国资委举办的黄葛渡项目推进会上签署合作协议,共同开发南滨路江畔的黄葛渡项目,旨在打造高品质城市生活空间。黄葛渡项目位于南岸区,背靠南山,面朝长江,是“巴渝十二景”之一,具有深厚的历史文化底蕴。项目东接南滨商业,南临南岸商圈,西临重庆国际会议展览中心和重庆游乐园,北联渝中半岛,区位优势明显。市城投集团将通过 TOD 综合开发、片区统筹运营等模式,多维串联会展、商业、游乐、住宅等全场景,联动周边 1.2 平方公里黄葛渡片区,融入南坪商圈、后堡片区、科普中心、会展中心等系统谋划,构建起黄葛渡 CAZ 中央活力区。项目还将打造“空中立体花园”等亮点,并植入滨水文商旅融合业态,规划滨江艺术市集、云端会所与沉浸式商业街区等,让黄葛渡成为重庆生活的地标之一。

公司公告:

【美的置业】8月28日,美的置业集团有限公司发布关于 2023 年度第四期中期票据(品种三)兑付安排的公告。公告显示,该期中期票据简称为“23 美的置业 MTN004C”,发行金额达 5 亿元人民币,起息日为 2023 年 9 月 4 日,发行期限为 2 年。截至公告日,债项余额仍为 5 亿元人民币,债项利率为 4.85%,且该债券的主体评级和债项评级均为 AAA。根据兑付安排,本息兑付日定于 2025 年 9 月 4 日,届时应偿付本息金额为 5.2425 亿元人民币。该债券设有 5 个工作日的宽限期,在宽限期内按票面利率上浮 10BP 计算并支付利息。

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。