

太平洋房地产日报 (20250819): 杭州两宗宅地收金 6.71 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 (20250815): 南京土拍收金 7.23 亿元>>—2025-08-17

<<太平洋房地产日报 (20250814): 长沙土拍收金 6.83 亿元>>—2025-08-15

<<太平洋房地产日报 (20250813): 天津推出购存量房提取住房公积金支付首付款新举措>>—2025-08-14

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 19 日, 今日权益市场多数板块有所下跌, 上证综指下跌 0.02%, 深证综指上涨 0.11%, 沪深 300 和中证 500 分别下跌 0.38% 和 0.19%。申万房地产指数上涨 0.67%。

个股表现:

房地产板块个股涨幅较大的前五名为华丽家族、电子城、深深房 B、中洲控股、荣丰控股, 涨幅分别为 10.14%/9.99%/8.89%/5.27%/4.99%;

个股跌幅较大的为万通发展、南国置业、福星股份、新城控股、新黄浦, 跌幅分别为-7.62%/-5.05%/-2.27%/-1.84%/-1.31%。

行业新闻:

杭州两宗宅地收金 6.71 亿元, 下沙单元宅地溢价 13.88%成交。据中指研究院, 8 月 19 日, 杭州迎来 2 宗宅地出让, 分别位于钱塘区下沙单元、临安区昌化单元, 总土地出让面积 79257 m², 总规划建筑面积 95971.6 m², 总起始价 6.11 亿元。最终下沙单元地块溢价 13.88% 成交, 昌化单元地块底价成交, 两宅地共收金 6.71 亿元。下沙单元 QT010110-20 地块, 编号杭政储出[2025]99 号, 地块四至为东至 1 号大街, 南至艮山东路北侧绿化带工程, 西至 1 号渠工程, 北至开发区下沙南苑路工程。最终经过 13 轮竞价, 杭州蓝滨房地产开发有限责任公司以总价 4.92 亿元竞得地块, 成交楼面价 18220 元/m², 溢价率 13.88%。临安区昌化单元 LA200306-07 地块, 编号杭政储出[2025]100 号, 地块四至为东至城东路, 南至滨江路, 西至沿虞溪绿带, 北至东塔街。最终杭州鸿源房地产开发有限公司以底价 1.79 亿元竞得地块, 成交楼面价 2595 元/m², 溢价率 0%。

保利发展 11.34 亿元补仓三亚中央商务区, 成交楼面价 6980 元/m²。据中指研究院, 8 月 19 日, 三亚土拍市场再次成功出让 1 宗中央商务区宅地, 保利发展以总价 11.34 亿元斩获地块, 成交楼面价 6980 元/m²。三亚中央商务区月川单元南片区控规 YC1-04-02A/B 和 YC1-04-02C 地块, 土地面积 70434.6 m², 规划建筑面积 162424.07 m², 起始价为 113357 万元, 起始楼面价 6979 元/m², 最终三亚保瑞实业发展有限公司 (保利发展) 以总价 113366 万元竞得地块, 成交楼面价 6980 元/m², 溢价率 0.01%。

珠海住房商业贷款转公积金贷款实施细则公开征求意见。8月19日，据珠海市政府官网发布，公开征求《珠海市个人住房商业贷款转住房公积金个人住房组合贷款实施细则》(征求意见稿)意见，标志着珠海市拟实施“商转公”政策。征求意见稿明确了申请“商转公”的条件，包括符合本市现行公积金贷款政策、申请金额不超过原商业贷款余额减去6期月还款本息总额及5万元保留余额，且不得高于抵押物市场评估价值的80%。此外，珠海市将实施动态流动性管理机制，当住房公积金个人住房贷款率达到或超过85%时，将实行轮候放款机制；若个贷率连续三个月低于85%，则恢复正常放款。若个贷率达到或超过90%，则暂停新增商转公贷款业务受理。

公司公告：

【美的置业】美的置业集团公告，完成发行5亿元“25美的置业MTN004”，期限2年，发行利率3.15%。

【中海宏洋】中海宏洋地产集团有限公司宣布将行使“23宏洋04”公司债券的发行人赎回选择权，并决定放弃行使票面利率调整选择权。该债券代码为240008，简称“23宏洋04”，发行规模达人民币13亿元，付息日定于2025年11月21日。

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。