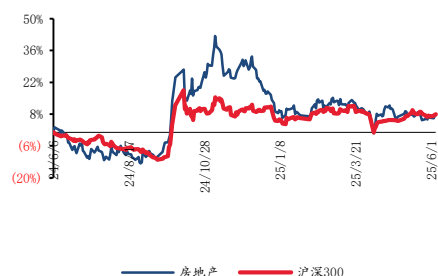


太平洋房地产日报 (20250811): 深圳光明区 5 地块规划调整

■ 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 (20250808): 北京发布楼市新政>>—2025/8/8

<<太平洋房地产日报 (20250807): 苏州出台姑苏区自主更新私有住房新规>>—2025/8/7

<<太平洋房地产日报 (20250806): 南通成功出让 6 宗宅地>>—2025/8/6

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 11 日, 今日权益市场多数板块有所上涨, 上证综指和深证综指分别上涨 0.34% 和 1.42%, 沪深 300 和中证 500 分别上涨 0.43% 和 1.08%。申万房地产指数上涨 1.24%。

个股表现:

房地产板块个股涨幅较大的前五名为深物业 A、万通发展、天保基建、福星股份、津投城开, 涨幅分别为 10.01%/9.96%/6.65%/6.41%/6.01%;

个股跌幅较大的为荣丰控股、亚通股份、华丽家族、光明地产、上实发展, 跌幅分别为-4.81%/-2.92%/-1.70%/-1.11%/-1.04%。

行业新闻:

深圳光明区 5 地块规划调整, 涉 4 宗居住用地。8 月 11 日, 深圳市光明区多个规划项目近日迎来新进展, 深圳市规划和自然资源局光明管理局发布了公明中心地区法定图则 10-11、10-12 等 5 个地块的规划调整。此次调整涉及 4 宗二类居住用地, 用地面积分别为 8333 平方米、21443 平方米、21499 平方米和 8333 平方米, 容积率分别为 3.0、4.4、4.0 和 3.0。其中, 10-11 地块将配建 9 班幼儿园。此外, 还包括一宗公共绿地和一宗文化设施用地, 后者用地面积达 47679 平方米。

广州国企珠实地产七个楼盘宣布保价: 买贵可补差价, 截至年底有效。据珠江实业集团微信公众号发布, 为全面贯彻落实中央城市工作会议精神, 积极响应广州市国资国企“拼经济”工作会议要求, 8 月 8 日, 珠江实业集团旗下珠实地产召开“珠实地产·保价”行动媒体见面会, 正式打响“珠实地产·保价”行动。8 月 8 日起, 珠实地产正式在广州市场推出“珠实地产·保价”行动。该行动覆盖广州在售主力红盘珠江·天河都荟、珠江花城、城投珠江·天河壹品、品实·云湖花城、珠实·西关都荟、公交珠实·花城云著、珠江·花屿花城。珠实地产承诺, 各项目在活动期间 (2025 年 8 月 8 日起至 10 月 15 日) 完成认购的指定房源保价到年底, 买贵补差价。若购房者发现买贵, 可申请按对应价差的同等价值补偿 (最高 20 万物业费)。此次保价行动, 保价周期长、保价范围广, 减少购房者对价格波动的担忧, 实实在在给购房者定心丸, 给市场定心丸。

深圳皇庭广场即将拍卖，起拍价约 30.53 亿元。近日，深圳市中级人民法院发布关于拍卖深圳市福田区中心区晶岛国商购物中心及相关附属设施、设备的公告。公告显示，法院将于 9 月 9 日在京东法拍平台上进行公开拍卖活动，本次法拍标的物评估价约为 43.61 亿元，起拍价约 30.53 亿元，相当于评估价的 7 折。据了解，晶岛国商购物中心即是皇庭广场，该商场作为深圳的地标性商业项目之一，位于深圳 CBD 福田区的核心位置，项目总占地面积 4.23 万平方米，总建筑面积约 13.8 万平方米。此项目是由深圳市皇庭地产集团有限公司和深圳市皇庭国际企业股份有限公司共同投资，深圳融发投资有限公司开发。

公司公告：

【华南城控股】8 月 11 日，华南城控股发布公告称，公司股份已于今天（11 日）上午 10 时 55 分起暂停买卖。消息面上，华南城于今日举行的清盘聆讯上被香港法院下达清盘令。

【华发股份】8 月 11 日，珠海华发实业股份有限公司发布公告，宣布对 2021 年面向专业投资者公开发行的公司债券（第一期）（品种一）即“21 华发 03”进行票面利率调整。根据公告，该债券的票面利率由原来的 3.90% 调整为 2.30%，调整后的起息日定于 2025 年 9 月 13 日。债券发行总额为 20.00 亿元人民币，期限为 5 年，且在第 2 年末和第 4 年末赋予发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。债券的计息期限及付息日为 2021 年 9 月 13 日至 2026 年 9 月 12 日，每年 9 月 13 日付息，若遇节假日或休息日则顺延。

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。