

太平洋房地产日报 (20250805): 湖南郴州对住宅建设划出“双限”红线

■ 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 (20250801): 山东对个人消费者购置智能家居产品予以补贴>>—2025/8/1

<<太平洋房地产日报 (20250731): 威海市优化调整公积金政策>>—2025/7/31

<<太平洋房地产日报 (20250729): 杭州土拍 3 宗地块收金 50.35 亿元南>>—2025/7/29

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 5 日, 今日权益市场各版块多数上涨, 上证综指和深证综指分别上涨 0.96% 和 0.77%, 沪深 300 和中证 500 分别上涨 0.80% 和 0.66%。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上实发展、黑牡丹、张江高科、亚通股份、南国置业, 涨幅分别为 10.06%/6.75%/6.28%/5.27%/5.08%;

个股跌幅较大的为西藏城投、滨江集团、格力地产、深物业 B、万通发展, 跌幅分别为 -0.65%/-0.41%/-0.34%/-0.33%/-0.14%。

行业新闻:

上海嘉定城发 14.6 亿摘得嘉定商住地, 楼面价 24080 元/平方米。8 月 5 日, 上海嘉定区发布 JDC2-0202 单元 34-01 地块协议出让公示, 由上海嘉定城发西门城市更新建设有限公司以 14.6 亿元摘得。该地块位于嘉程路南侧, 建设用地面积 3.03 公顷, 容积率 2.0, 计容建面约 6.06 万平方米, 成交楼面价 24080 元/平方米。根据出让要求, 地块需配置不少于 5540 平方米公共服务设施及开放型公共空间, 产权移交南翔镇政府。中小套型住宅占比不低于 50%, 保障性租赁住房配建比例 5%。建筑需满足一星级绿色标准, 屋顶光伏覆盖率超 50%, 同时强制应用 BIM 技术。

无锡梁溪、锡山 5 宗宅地明日开拍, 起拍总价 19.8 亿。无锡市锡经告字[2025]5 号公告显示, 梁溪区和锡山区共 5 宗宅地即将于 8 月 6 日正式开拍。此次出让地块总出让面积约 11.4 万平方米 (约 171 亩), 起拍总价约 19.8 亿元人民币, 其中住宅部分最高起拍楼面价达到 1.8 万元/平方米。此次土拍中, 梁溪区大池路与建业路交叉口西南侧地块因住宅部分 1.8 万元/平方米的起拍楼面价而备受关注。该地块被运河环绕, 直瞰“江南第一山”惠山, 山水资源优势突出。从房地产市场来看, 周边迎龙观月涵盖小高层、叠加、合院多元业态, 隐山与山色溪光则为 4-6F 纯低密产品, 目前上述项目的叠加+合院产品在售中, 均价 4 万元/平方米以上。

湖南郴州对住宅建设划出“双限”红线, 不得超过 26 层、容积率不得高于 3.1。8 月 5 日, 湖南省郴州市发布新版《国土空间规划管理

技术规定》，对住宅建设划出“双限”红线：建筑高度不得超过 26 层，容积率不得高于 3.1，新规即日起实施。按照郴州市的新规定，居住建筑层高不宜超过 3.5 米，不得低于 3 米；住宅区公共配套设施及小型商业建筑首层层高不宜超过 5 米，二层及以上层高不宜超过 4.8 米；仓储超市、大型商场等集中大型商业的建筑层高不宜超过 8 米。

公司公告：

【万科】8 月 5 日，万科企业股份有限公司发布公告，披露深铁集团向公司提供不超过 16.81 亿元的借款暨关联交易事项。公告显示，经协商，万科第一大股东深圳市地铁集团有限公司（简称“深铁集团”或“出借人”）向万科再提供不超过 16.81 亿元借款。而深铁集团此前向万科提供 62.49 亿元借款并对 8.9 亿元借款予以展期，根据《深圳证券交易所股票上市规则》相关规定，深圳证券交易所已同意豁免两笔借款提交公司股东会审议。

【万科】万科公告，“22 万科 GN002”拟于 8 月 12 日兑付本息，发行总额 20 亿元，利率 2.90%。

【北京住总】8 月 5 日，北京住总集团有限责任公司发布公告，宣布其 2022 年面向专业投资者公开发行的可续期公司债券（第一期）将不行使续期选择权。该债券简称为“22 住总 Y1”，债券代码为“137705.SH”，发行总额达到 8 亿元，票面利率为 3.00%，固定利率形式，单利按年计息，不计复利。该债券每 3 个计息年度为一个重定价周期，发行人有权选择延长 3 年或到期全额兑付。根据公告，北京住总集团有限责任公司决定不行使续期选择权，即在 2025 年 9 月 16 日全额兑付。债券的起息日为 2022 年 9 月 16 日，付息日为存续期每年的 9 月 16 日，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。