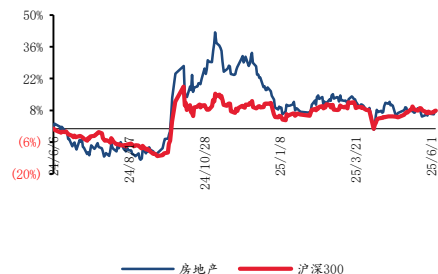


房地产

太平洋房地产日报 (20250729): 杭州土拍 3 宗地块收金 50.35 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 (20250728): 南通市通州区 24.7 亿成交两宗宅地>>—2025/7/28

<<太平洋房地产日报 (20250725): 江苏泰州公积金上调贷款额度>>—2025/7/25

<<太平洋房地产日报 (20250724): 上海六批次土拍首日收金 185.3 亿元>>—2025/7/24

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 7 月 29 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 0.33% 和 0.46%, 沪深 300 和中证 500 分别上涨 0.39% 和 0.52%。申万房地产指数上涨 0.34%。

个股表现:

房地产板块个股涨幅较大的前五名为光明地产、中交地产、珠江股份、信达地产、特发服务, 涨幅分别为 6.34%/5.06%/4.19%/4.06%/3.83%;

个股跌幅较大的为京基智农、大悦城、荣丰控股、卧龙地产、南都物业, 跌幅分别为 -1.60%/-1.56%/-1.39%/-1.38%/-1.18%。

行业新闻:

杭州土拍再收金 50 亿: 伟星斩获石桥单元宅地, 华润联合体落子三墩单元。据中指研究院, 7 月 29 日, 杭州迎来 3 宗涉宅用地出让, 涉及西湖区、拱墅区、临平区, 土地出让面积 177846.2 m², 规划建筑面积 343662.6 m², 起始总价 46.096 亿元。最终 2 宗地块溢价成交、1 宗地块底价成交, 共揽金 50.346 亿元。其中, 西湖区地块编号杭政储出[2025]93 号, 三墩单元 XH010101-14 地块, 由上海泓喆房地产开发有限公司&杭州市城市土地发展有限公司&杭州地铁开发集团有限公司(华润置地&杭地发展&杭州地铁)以底价 26.85 亿元竞得, 成交楼面价 13092 元/m², 溢价率 0%。拱墅区石桥单元 GS130201-56 地块, 编号杭政储出[2025]94 号, 该地块经过 43 轮竞价, 由杭州伟星星辰置业有限公司(伟星房产)以总价 19.13 亿元竞得, 成交楼面价 19627 元/m², 溢价率 28.13%。

浙江永康一宗宅地溢价 54.38% 成交, 竞价 169 轮, 楼面价 27256 元/m²。据中指研究院, 7 月 29 日, 浙江永康迎来一宗江南街道低密宅地出让, 地块经过 169 轮竞价, 最终溢价 54.38% 成交, 竞得人为永康市宏盛置业有限公司。永康市江南街道西虹花苑西南角地块, 土地出让面积 18562.87 m², 规划建筑面积 18748.50 m², 容积率 1.01, 地上建筑限高 15m; 地块起始价 3.31 亿元, 起始楼面价 17655 元/m²。该地块竞争激烈, 经过 169 轮竞价, 最终永康市宏盛置业有限公司以总价 5.11 亿元竞得地块, 成交楼面价 27256 元/m², 溢价率 54.38%。

重庆今年滚动实施城中村改造项目 150 个。7 月 29 日, 重庆住建

公众号消息，截至目前，重庆已完成 2.8 万户的城中村改造任务。另据披露，今年重庆市住房城乡建委正加力实施“城中村改造攻坚行动”，推进大渡口区五一互助片区、巴南区纺织片区等 150 个城中村改造项目。目前已有不少城中村改造项目取得良好进展。开州区浦里新区长沙组团城中村改造项目（安置房一期）顺利完成施工招标，计划新建安置房 293 套、4 万平方米，预计 9 月下旬开工。项目占地面积 2195 亩，改造房屋面积 22.04 万平方米，改造总户数 800 户。

公司公告：

【保利发展】保利发展公告，拟发行保利发展控股集团股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行人公司债券（第三期），发行金额不超 23 亿元，分为两个品种，品种一期限 5 年（3+2），票面利率询价区间为 1.70%-2.70%；品种二期限 7 年（5+2），票面利率询价区间为 2.00%-3.00%。募资拟全部用于偿还或置换到期或回售公司债券本金。

【华发股份】珠海华发实业股份有限公司公告，公司全资子公司融华置地收到深圳土储中心函件，深圳土储中心拟以 44.05 亿元收回收购融华置地持有的前海冰雪世界项目 7 块商业用地。此次交易不构成关联交易或重大资产重组，已获公司第十届董事局第五十八次会议审议通过，尚需股东大会审议。交易预计将产生亏损超过公司 2024 年经审计净利润的 50%。交易标的为位于深圳市宝安区沙井街道的 7.0468 万平方米土地，账面成本为 58.41 亿元，交易价格较账面值溢价-24.59%。交易完成后，预计将增强公司流动性，优化现金流状况。

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。