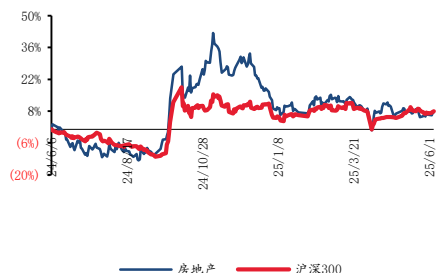


房地产

太平洋房地产日报 (20250723): 苏州土拍收金 53.39 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 (20250722): 武汉 8 宗地块 25.5 亿成交>>—2025/7/22

<<太平洋房地产日报 (20250714): 青岛住房“以旧换新”政策升级>>—2025/7/14

<<太平洋房地产日报 (20250711): 武汉光谷成交 4 宗地块收金 13.87 亿元>>—2025/7/11

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 23 日, 今日权益市场各版块变化不一, 上证综指上涨 0.01%, 深证综指下跌 0.54%, 沪深 300 上涨 0.02%, 中证 500 下跌 0.27%。申万房地产指数下跌 0.51%。

个股表现:

房地产板块个股涨幅较大的前五名为南国置业、张江高科、大悦城、特发服务、市北高新, 涨幅分别为 5.02%/2.78%/2.27%/2.21%/1.83%;

个股跌幅较大的为海南高速、海南机场、南京高科、首开股份、上实发展, 跌幅分别为-7.99%/-4.57%/-3.82%/-3.08%/-2.63%。

行业新闻:

苏州土拍收金 53.39 亿元: 绿城补仓双湖板块, 成交楼面价超 6.5 万元/㎡刷新宅地单价新高。据中指研究院, 7 月 23 日, 苏州迎来 2 宗宅地出让, 分别位于工业园区和吴中区, 总土地出让面积 107469.85 ㎡, 总规划建筑面积 118205.49 ㎡, 总起始价 49.64 亿元。最终绿城斩获工业园区双湖宅地, 星河集团联手天鸿伟业斩获吴中区郭巷街道宅地, 两地块共收金 53.39 亿元。今日土拍最值得关注的地块为工业园区宅地, 编号苏园土挂 (2025) 04 号, 位于石莲街东、石港路北, 土地出让面积 70138.35 ㎡, 总规划建筑面积 71541.12 ㎡, 容积率 1.02, 绿地率≥30%, 建筑限高 24m, 起始价约 42.92 亿元, 起始楼面价 60000 元/㎡, 刷新了苏州涉宅用地推出楼面价 TOP1。最终该地块由绿城房地产集团有限公司以总价 46.67 亿元竞得, 成交楼面价 65242 元/㎡, 溢价率 8.74%。该成交楼面价也刷新了苏州涉宅用地成交楼面价 TOP1 位置。

深圳龙华区发布第二批城市更新计划 涉及六大旧改项目。7 月 23 日, 深圳市龙华区城市更新和土地整备局发布《2025 年深圳市龙华区城市更新单元计划第二批计划》, 涉及六大旧改项目, 均以居住方向为主, 且特别强调“严控商业性办公建筑增量”。此次计划调整了牛湖南片区城市更新单元的拆除范围, 由 817785 平方米增加至 823084 平方米, 新增君新路以东的增补地块。此次计划的发布, 标志着龙华区城市更新步伐的加快, 旨在优化城市空间结构, 提升居住环境, 同时严格控制商业性办公建筑增量, 以促进区域经济的均衡发展。牛湖南片区城市更新单元的调整, 不仅增加了拆除范围, 还涉及新型产业用地

不超过 67160 平方米，体现了龙华区对产业升级和城市功能完善的重视。

住建部：今年上半年全国新开工改造城镇老旧小区 1.65 万个。7 月 23 日，住房和城乡建设部公布，2025 年 1-6 月全国新开工改造城镇老旧小区 1.65 万个。其中，河北、辽宁、重庆、黑龙江、上海、福建等 6 个地区开工率超过 80%。另据了解，2025 年，全国计划新开工改造城镇老旧小区 2.5 万个。

公司公告：

【华发股份】珠海华发实业股份有限公司宣布 2025 年度第二期超短期融资券成功发行。此次债券简称为“25 华发实业 SCP002”，起息日定于 2025 年 7 月 23 日，期限为 270 天，计划发行总额为 4.5 亿元人民币，实际发行总额与计划相符，发行利率 2.06%，兑付日为 2026 年 4 月 19 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。