

房地产

太平洋房地产日报 (20250714): 青岛住房“以旧换新”政策升级

■ 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 (20250710): 北京提出优化住房消费新供给>>—2025/7/10

<<太平洋房地产日报 (20250709): 苏州土拍收金 15.48 亿元>>—2025/7/9

<<太平洋房地产日报 (20250708): 长沙成交两宗地块>>—2025/7/8

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 14 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 0.27% 和 0.15%, 沪深 300 上涨 0.07%, 中证 500 下跌 0.1%。申万房地产指数下跌 1.29%。

个股表现:

房地产板块个股涨幅较大的前五名为绿地控股、卧龙地产、市北高新、市北 B 股、空港股份, 涨幅分别为 10.10%/10.06%/10.04%/6.59%/3.66%;

个股跌幅较大的为渝开发、光大嘉宝、天保基建、新黄浦、南山控股, 跌幅分别为 -10.03%/-9.89%/-6.10%/-5.50%/-5.31%。

行业新闻:

深圳新单价地王诞生, 成交楼面价高达 8.4 万/㎡, 溢价率 86.1%。据中指研究院, 7 月 14 日, 深圳成功出让一宗前海桂湾片区宅地, 招商蛇口以总价 21.55 亿元竞得地块, 成交楼面价高达 84180 元/㎡。今日出让地块宗地号 T201-0232, 位于前海合作区南山街道枢纽一街北侧, 土地用途为二类居住用地, 土地出让面积 8287.15 ㎡, 规划建筑面积 25600 ㎡ (其中住宅 25000 ㎡、托育机构 500 ㎡、物业服务用房 100 ㎡), 容积率 3.1, 起始价 11.58 亿元, 起始楼面价 45234 元/㎡, 该地块无配建要求, 无 70/90 户型、商品房售价限制。该地块周边交通便利、生活配套成熟, 市场关注度高, 开拍前已获 12 家竞买人报价, 开拍后多家竞买人拿地意愿强烈, 更是出现了 1 分钟内报价 11 轮的激烈情况, 最终经过 158 轮竞价, 由深圳市招榕置业有限公司 (招商蛇口) 以总价 21.55 亿元竞得, 成交楼面价 84180 元/㎡, 溢价率 86.10%。

广州黄埔区 8 个城中村复建安置项目集中开工, 可提供 6000 套房。7 月 14 日, 广州市黄埔区 8 个城中村改造复建安置项目集中启动建设, 总建筑面积达 127 万平方米, 预计 2027 年建成交付后, 可满足 6000 多名村民回迁安居。据悉, 这是 2024 年 1 月黄埔区批复首批城中村改造项目以来单次开工套数最多、面积最大的一批安置房, 标志着黄埔区域城中村改造按下了“快进键”。本次集中开工的 8 个复建安置地块涵盖新龙镇镇龙村 (西片区) 和九佛街道五村七片两大重点区域, 总建筑面积 127 万平方米, 涵盖新龙镇镇龙村 (西片区) 和九佛街道五村七片。

打通一二手房市场链条，青岛住房“以旧换新”政策升级。7月14日，青岛市发布楼市新政“12条”，以更大力度支持住房“以旧换新”，构建“政府引导+政策支持+市场运作”框架。作为全国较早探索城市，此举旨在稳楼市与惠民生双赢。新政平台已上线，收到市民申请4400余套。规则明确：房龄20年内、产权清晰二手房可置换，新房面积或总价须高于旧房；旧房价格由三家机构独立评估取中间值，居民可自愿退出。国企和社会资本同步进场，市级财政补贴收购方每套3万元，并给予5年2%贴息；贝壳“优鲜卖”联动开发商和中介提供三方协议，未售旧房可退新房定金，已有197户家庭完成置换。今年计划收购不少于1200套旧房，优先转化为保障性租赁住房或长租房。

公司公告：

【招商蛇口】招商局蛇口工业区控股股份有限公司公告，计划发行2025年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期），发行规模不超过8亿元，期限为3年，发行首日为2025年7月16日，本期债券票面利率预设区间为1.40%-2.40%。募资拟用于偿还或置换公司到期公司债券本金。

【万科】万科企业股份有限公司发布2022年度第一期绿色中期票据兑付安排公告。该期债券简称为“22万科GN001”，债券代码132280068，发行金额达30亿元，起息日为2023年7月21日，发行期限为3年，债项余额30亿元，最新评级为AAA级。根据公告，偿还类别为本息兑付，本计息期债项利率为3.00%，本息兑付日定于2025年7月21日，本期应偿付本息金额为30.9亿元。

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。