

太平洋房地产日报 (20250709): 苏州土拍收金 15.48 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 (20250708): 长沙成交两宗地块>>—2025/7/8

<<太平洋房地产日报 (20250707): 多省份城镇老旧小区改造开工率超 50%>>—2025/7/7

<<太平洋房地产日报 (20250704): 南通市挂牌 6 宗低密度住宅用地>>—2025/7/4

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 9 日, 今日权益市场各版块多数下跌, 上证综指和深证综指分别下跌 0.13% 和 0.04%, 沪深 300 和中证 500 分别下跌 0.18% 和 0.41%。申万房地产指数下跌 0.01%。

个股表现:

房地产板块个股涨幅较大的前五名为渝开发、南国置业、沙河股份、财信发展、衢州发展, 涨幅分别为 10.05%/4.90%/2.71%/2.70%/2.64%;

个股跌幅较大的为南山控股、津投城开、西藏城投、张江高科、光明地产, 跌幅分别为-2.70%/-2.06%/-1.38%/-1.36%/-1.15%。

行业新闻:

苏州土拍收金 15.48 亿元, 建发、天鸿伟业、漕湖置地各斩获 1 宗。据中指研究院, 7 月 9 日, 苏州市本级范围内迎来 3 宗宅地出让, 分别位于相城区、姑苏区、吴中区, 总建设用地面积 83603 m², 总规划建筑面积 161033.1 m², 总起始价 15.48 亿元。最终 3 宗地块均底价成交, 共收金 15.48 亿元。相城区地块编号苏地 2025-WG-Z10 号, 位于相城区北桥街道康升路南、娄沿路西, 该地块由苏州市澄翔建设发展有限公司 (漕湖置地) 以底价约 5.75 亿元竞得, 成交楼面价 6000 元/m², 溢价率 0%。姑苏区地块编号苏地 2025-WG-Z11 号, 位于姑苏区金阊街道金门路北、馨泓路东, 该地块由苏州兆宸房地产开发有限公司 (建发) 以底价 6.95 亿元竞得, 成交楼面价 22800 元/m², 溢价率 0%。吴中区地块编号苏地 2025-WG-Z14 号, 位于吴中区郭巷街道北港路南侧、规划道路东侧, 该地块由苏州天鸿伟业置地有限公司以总价约 2.78 亿元竞得, 成交楼面价 8000 元/m², 溢价率 0%。

海南省拟推商转公积金贷款新政, 提供带押直转和自筹结清两种方式。7 月 9 日, 海南省住房公积金管理局将推出个人住房商业贷款转住房公积金贷款新政, 包含“带押直转”和“自筹结清”两种方式, 旨在帮助居民降低房贷成本。该新政涉及《海南省个人住房商业贷款转住房公积金贷款管理办法》, 征求意见稿已公开征集反馈。办法仅适用于新建商品自住住房, 不包括保障房等类型, 并规定了贷款对象、程序及额度等细节。具体操作上, “带押直转”在原商贷银行办理, 余额直接转公积金; “自筹结清”需自筹资金还清商贷后, 可跨行办理。申请需满足原商贷还款一年以上等基础条件。

公司公告:

【上海金茂投资】上海金茂投资公告，“22 金茂 03”将于 7 月 18 日在上交所提前摘牌。

【金融街】金融街发布公告称，公司于 2025 年 7 月 8 日收到公司董事白力先生的书面辞职报告，因个人原因，公司董事白力先生辞去公司董事、公司战略委员会委员和风险管理委员会委员等一切职务。

【建发房地产】建发房地产集团有限公司宣布启动 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）的发行工作。本期债券发行规模不超过 17.50 亿元，包含两个品种，分别为 6 年期和 8 年期，均以 100 元面值平价发行。本期债券的利率询价区间分别为品种一 2.10%-2.90%，品种二 2.30%-3.10%，信用评级均为 AAA，显示了市场对建发房地产集团有限公司信用状况的高度认可。发行方式为分期发行，本期为第四期，面向专业机构投资者，网下发行时间为 2025 年 7 月 11 日至 2025 年 7 月 14 日，起息日期定于 2025 年 7 月 14 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。