

房地产

太平洋房地产日报 (20250708): 长沙成交两宗地块

■ 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 (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

<<太平洋房地产日报 (20250703): 桂林征集收购城区未售商品房用作保障性住房>>—2025/7/3

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 8 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 0.70% 和 1.34%, 沪深 300 和中证 500 分别上涨 0.84% 和 1.31%。申万房地产指数上涨 0.98%。

个股表现:

房地产板块个股涨幅较大的前五名为渝开发、合肥城建、中洲控股、衢州发展、特发服务, 涨幅分别为 10.10%/10.04%/5.85%/4.12%/3.86%;

个股跌幅较大的为海泰发展、春兰股份、沙河股份、华远地产、财信发展, 跌幅分别为-3.35%/-2.00%/-1.93%/-1.77%/-1.66%。

行业新闻:

长沙成交两宗地块。7 月 8 日, 长沙市成功出让两宗地块, 一宗为住宅用地, 另一宗为商业用地。其中, 开福城投以底价获得福元路 028 号住宅地块, 楼面价为 3766 元/㎡; 而新致软件则以 19% 的溢价率竞得隆平高科 030 商业地块, 楼面价为 2853 元/㎡。

君一控股斩获青岛崂山区王家村二期地块, 竞价 197 轮、26500 元/㎡。据中指研究院, 7 月 8 日, 青岛迎来 2 宗住宅用地出让, 分别位于崂山区和李沧区, 总土地出让面积 57571.4 ㎡, 总规划建筑面积 91992.28 ㎡, 总起始价 13.70 亿元, 最终崂山区地块溢价成交、李沧区地块底价成交, 共揽金 15.19 亿元。今日最热门的地块为王家村二期地块, 即崂山区梅岭东路以北、银川东路以西 LS0301-17 地块, 该地块距离崂山区石老人海岸线约 1km, 坐拥崂山自然溢境、丰富山海资源。附近的王家村一期地块 2024 年 6 月 20 日成交, 经过 364 竞价, 由青岛海业益佳地产开发有限公司以总价 18.87 亿元斩获, 成交楼面价 39516 元/㎡, 溢价率 37.23%, 成为青岛宅地楼面价最高地块。

上实发展与北外滩集团在上海正式签署战略合作协议。7 月 8 日, 上实发展与北外滩集团在上海正式签署战略合作协议, 旨在共同推进北外滩区域的高质量发展, 打造“中国式现代化重要展示窗口”。此次合作将充分发挥双方在开发建设、城市更新、产业导入及创新运营等领域的优势。双方为深入贯彻落实上海市委、市政府关于打造北外滩“中国式现代化重要展示窗口”的要求, 围绕开发建设和城市更新协同、招商引资、城市创新运营管理等内容为核心, 达成战略合作。

新世界发展据悉拟 28.5 亿元出售上海 K11 部分物业，面积约 8.1 万平方米。据证券时报报道，新世界发展正在对外出售位于上海淮海中路 K11 物业，出让建筑面积约 8.1 万平方米，整栋出售价格为 28.5 亿元。报道称，虽然名称叫 K11，不过本次出售物业应该属于写字楼部分，位于 11 楼到 58 楼，而 K11 购物艺术中心位于 1 至 10 楼。

公司公告：

【建发房地产】建发房地产集团有限公司宣布，其 2022 年面向专业投资者公开发行的公司债券（第一期）（品种一），即债券代码 149933.SZ，简称“22 建房 F1”，将进行 2025 年提前兑付暨摘牌。

【重庆龙湖拓展】重庆龙湖拓展公告，“20 龙湖拓展 MTN001B”拟于 7 月 15 日兑付本息 5.225 亿元。本期债券债项余额 5 亿元，利率 4.5%。

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。