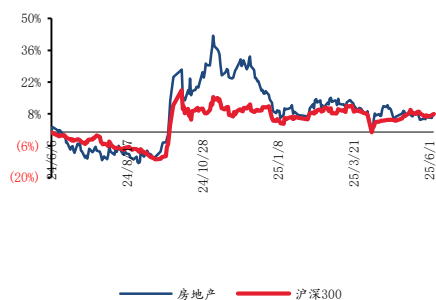


房地产

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%

■ 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 (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

<<太平洋房地产日报 (20250702): 合肥调整住房公积金缴存基数和比例>>—2025/7/2

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 4 日, 今日权益市场各版块多数下跌, 上证综指上涨 0.02%, 深证综指下跌 0.06%, 沪深 300 和中证 500 分别下跌 0.43% 和 0.19%。申万房地产指数上涨 1.68%。

个股表现:

房地产板块个股涨幅较大的前五名为渝开发、沙河股份、南山控股、财信发展、海泰发展, 涨幅分别为 10.04%/10.00%/9.90%/9.85%/7.18%;

个股跌幅较大的为光明地产、阳光股份、海南高速、深深房 A、临港 B 股, 跌幅分别为 -2.28%/-1.03%/-0.60%/-0.59%/-0.50%。

行业新闻:

中海 23.7 亿元竞得深圳龙华区民治街道 A802-0309 宗地, 竞价过百轮、溢价率 40.74%。据中指研究院, 7 月 7 日, 深圳迎来 2025 年第四场宅地土拍, 本次出让的地块位于龙华区民治街道, 中海以总价 23.70 亿元竞得地块。今日出让地块宗地号 A802-0309, 位于龙华区民治街道, 土地用途为二类居住用地, 土地出让面积 21820.58 m², 规划建筑面积 61090 m² (其中住宅 59870 m²、商业 600 m²、托育机构 500 m²、物业服务用房 120 m²), 容积率 2.8, 起始价 16.84 亿元, 起始楼面价 27566 元/m²。该地块挂牌阶段已获得 6 家房企报价, 经过 108 竞价, 最终由中海深圳房地产开发有限公司以总价 23.70 亿元竞得, 成交楼面价 38795 元/m², 溢价率 40.74%。

武汉力争全年“白名单”项目授信 500 亿元以上, 新增 100 个项目上市销售。7 月 7 日, 据证券时报, 武汉市住房和城乡建设局宣布加大政策组合拳力度, 以巩固当地房地产市场回稳态势。该局将完善政策工具箱, 聚焦商办类房屋去化、特定人群购房补贴及加大高品质住房供应。推动市区平台公司研究跨区“以旧换新”, 并引导企业加大投资, 稳固市场信心。具体包括加大开发贷款投放, 力争全年“白名单”项目授信 500 亿元以上; 推进“拿地即开工”, 力争新增房地产项目上市销售 100 个。

住建部: 2025 年河北等 6 省老旧小区改造开工率超 50%。7 月 7 日, 据央视新闻, 住房和城乡建设部表示, 2025 年河北、重庆、辽宁、

上海、浙江、湖北等省份城镇老旧小区改造开工率超 50%，截至 6 月超长期特别国债资金已支持更新老旧电梯 4.1 万台，惠及居民 170 万人，旨在改善民生居住条件。该措施显示，2025 年国债已安排 180 亿元资金支持更新老旧电梯 12 万台。北京、辽宁、安徽、重庆、广西等地同步公布改造进度。

公司公告：

【中海宏洋地产】中海宏洋地产集团有限公司公告，根据工作安排调整，魏纬不再担任公司董事，曾小阳不再担任公司财务总监，任命周汉成为公司董事、财务总监。公司信息披露事务负责人同时变更为周汉成。

【保利置业】保利置业集团港交所公告，2025 年 6 月，置业集团实现合同销售金额约人民币 48 亿元，同比减少 35.14%；合同销售面积约 16.5 万平方米，合同销售均价约人民币 29,157 元/平方米。截至 2025 年 6 月，置业集团累计实现合同销售金额约人民币 267 亿元，同比减少 5.99%。累计合同销售面积约 96.1 万平方米，合同销售均价约人民币 27,763 元/平方米。

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。