

太平洋房地产日报 (20250630): 湖北出台国企土地盘活新政

■ 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 (20250627): 杭州土拍 6 宗地总收金 151.15 亿>>--2025/6/27

<<太平洋房地产日报 (20250626): 沈阳住房公积金优化 6 项政策措施>>--2025/6/26

<<太平洋房地产日报 (20250625): 天津 13.35 亿元成交三宗地块>>--2025/6/25

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 6 月 30 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 0.59% 和 1.09%, 沪深 300 和中证 500 分别上涨 0.37% 和 0.88%。申万房地产指数上涨 0.53%。

个股表现:

房地产板块个股涨幅较大的前五名为珠江股份、津投城开、深物业 B、中交地产、张江高科, 涨幅分别为 9.93%/5.90%/4.83%/2.90%/2.72%;

个股跌幅较大的为深振业 A、华远地产、沙河股份、信达地产、西藏城投, 跌幅分别为 -3.59%/-1.73%/-1.53%/-1.52%/-1.37%。

行业新闻:

天津单日 87.77 亿元成交 15 宗宅地, 中海 7.4 亿元竞得陈塘庄 F9 地块。6 月 30 日, 天津土地市场迎来 2025 年上半年的收官之战, 单日成交 15 宗宅地, 覆盖陈塘庄、西站、西于庄、空港、生态城等热门板块, 总成交土地面积达 108.69 万平方米, 总成交金额高达 87.77 亿元人民币。其中, 河西陈塘庄 F9 地块在中海和绿城的激烈竞价中, 最终由中海以 7.4 亿元总价竞得, 成交楼面价为 21002 元/平方米, 溢价率为 11.45%。2025 年上半年, 天津共成交 38 宗宅地, 其中 7 宗溢价, 最高溢价率达到 17.02%。总成交金额达到 225.881 亿元人民币, 总成交土地面积为 185.62 万平方米。

武汉 5 宗涉宅用地收金近 29 亿, 竞价过百轮、最高溢价率 54.36%。据中指研究院, 6 月 30 日, 武汉迎来 5 宗涉宅用地出让, 其中长江新区 2 宗, 武昌区、汉阳区、江岸区各 1 宗, 总土地出让面积 175521 m², 总规划建筑面积 352259 m², 总起始价 24.457 亿元。最终 3 宗地块底价成交、2 宗溢价成交, 共收金 28.997 亿元。另外, 原定于今日出让的 P (2025) 027 号、048 号地块此前已公告终止出让。

湖北出台国企土地盘活新政, 土地能入股也能变基金。6 月 30 日, 湖北省自然资源厅印发盘活存量土地资源服务国有“三资”管理改革试点方案, 要求全省摸清国企“家底”, 锚定资源资产化、资产证券化、资金杠杆化目标, 清理闲置低效土地资源以提升国有资产效率。该方案允许省政府批准的国有企业依法采取土地作价出资方式处置划拨土地, 支持基础设施项目发行不动产投资信托基金 (REITs), 回收资金

投入新项目建设。同时，方案鼓励将土地权益转化为可交易证券产品，增强资产流动性，重点针对稳定现金流、权属清晰的产业领域。

公司公告：

【万科】万科公告，“23 万科 MTN004”应于 7 月 7 日偿付利息 6140 万元。本期债券债项余额 20 亿元，利率 3.07%，期限 3 年。

【上海浦房集团】6 月 30 日，上海市浦东新区房地产（集团）有限公司宣布 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）的发行计划。此次债券发行规模不超过人民币 7.80 亿元，债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人票面利率调整选择权和投资者回售选择权，每张面值 100 元，发行价格 100 元/张，信用评级为 AAA 级。

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。