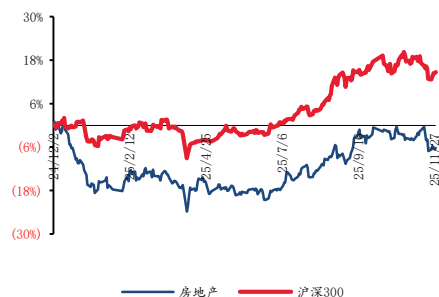


房地产

太平洋房地产日报 (20251201): 浙江丽水莲都区成功出让两宗涉宅用地

■ 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 (20251127): 杭州 2 宗宅地出让>>—2025-11-27
<<太平洋房地产日报 (20251126): 苏州成功出让一宗高新区宅地>>—2025-11-27
<<太平洋房地产日报 (20251125): 武汉 12 宗地块总成交价约 39.7 亿>>—2025-11-26

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 12 月 1 日, 今日权益市场各板块多数上涨, 上证综指和深证综指分别上涨 0.65% 和 1.02%, 沪深 300 和中证 500 分别上涨 1.10% 和 1.00%。申万房地产指数下跌 0.06%。

个股表现:

房地产板块个股涨幅较大的前五名为华联控股、万通发展、三湘印象、阳光股份、西藏城投, 涨幅分别为 9.98%/7.82%/4.97%/3.94%/3.83%;

个股跌幅较大的为深振业 A、荣丰控股、上实发展、万科 A、金地集团, 跌幅分别为 -5.27%/-4.97%/-4.56%/-3.35%/-3.18%。

行业新闻:

地方国资底价 4.65 元竞得丽水莲都区 2 宗宅地。12 月 1 日, 浙江丽水莲都区以底价成功出让两宗涉宅用地, 总成交金额 4.65 亿元, 竞得方均为当地国资关联企业。两宗地块位于城东和城北板块, 合计出让面积 87 亩, 规划总建筑面积约 9 万平方米。其中, 丽水市浙拓项目管理有限公司 (丽水城投) 以 3.45 亿元竞得丽土告字〔2025〕56 号, 折合楼面价 4868 元/平方米。该地块占地面积 4.43 万平方米, 容积率 1.3-1.6, 规划建筑面积 7.09 万平方米, 限高 54 米。根据规划条件, 南北相邻住宅楼总层数差不得超过 6 层, 东西相邻建筑层数差不超过 4 层。丽土告字〔2025〕57 号地块由丽水绿鑫房地产开发有限公司以 1.2 亿元摘得, 楼面价 6245 元/平方米。该地块占地面积 1.37 万平方米, 容积率 1.1-1.4, 规划建筑面积 1.92 万平方米, 建筑限高 35 米。两宗地块均要求建筑密度控制在 25%-30% 区间。

天津土拍成功出让 3 宗宅地, 收金 10.14 亿元。据中指研究院, 11 月 30 日, 天津成功出让 3 宗涉宅用地, 收金 10.14 亿元。津东成 (挂) 2025-27 号地块, 位于河东区银梭路与金梭北道交口。用地性质为城镇住宅、商业用地, 总用地面积 23178.5 m², 规划建筑面积 27814.2 m² (含商业建筑面积 1850 m²), 容积率 1.2, 起始价 4.67 亿元, 起始楼面价 16790 元/m²。最终天津泰鸿房地产开发有限公司、天津市嘉禾城市运营管理有限公司联合体以总价 4.74 亿元竞得地块, 成交楼面价 17042 元/m², 溢价率 1.50%。津北辰朝 (挂) 2025-30 号地块, 位于北辰区朝阳路与北辰道交口东北侧。用地性质为住宅用地, 总用地面积 27556.1 m², 规划建筑面积 38578.54 m², 容积率 1.4, 起

始价 2.90 亿元，起始楼面价 7517 元/㎡。最终天津辰开建设发展有限公司以总价 2.90 亿元竞得地块，成交楼面价 7517 元/㎡，溢价率 0%。

津东成（挂）2025-31 号地块，位于北辰区朝阳路与年吉道交口东南侧。用地性质为住宅用地，总用地面积 24125 ㎡，规划建筑面积 33775 ㎡，容积率 1.4，起始价 2.50 亿元，起始楼面价 7402 元/㎡。最终天津辰开建设发展有限公司以总价 2.50 亿元竞得地块，成交楼面价 7402 元/㎡，溢价率 0%。

公司公告：

【招商蛇口】12 月 1 日，招商局蛇口工业区控股股份有限公司宣布，其 2025 年面向专业投资者公开发行的公司债券（第三期）在深圳证券交易所成功上市。此次发行的债券简称为“25 蛇口 04”，债券代码为 524555，由联合资信评估股份有限公司给予主体 AAA 信用评级，且无债项评级。债券发行总额达到 50.40 亿元人民币，期限为 3 年期，票面年利率为 1.77%，采用固定利率形式，每年付息一次。发行日定于 2025 年 11 月 25 日至 2025 年 11 月 26 日，起息日为 2025 年 11 月 26 日，而上市交易则从 2025 年 12 月 2 日开始，直至 2028 年 11 月 26 日到期。债券面值为 100 元，开盘参考价同样为 100 元。

【建发房地产集团】12 月 1 日，建发房地产集团有限公司发布 2024 年度第三期中期票据 2025 年付息公告。公告显示，该期债券简称为“24 建发地产 MTN003”，债券代码为“102485398”，发行总额达 10 亿元人民币，起息日为 2024 年 12 月 13 日，本计息期债券利率为 2.57%，付息日定于 2025 年 12 月 13 日，若遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日。

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。