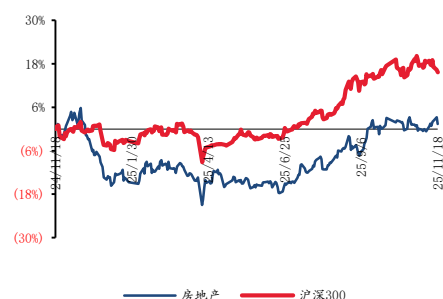


太平洋房地产日报 (20251119): 湖北宜昌商品房“收旧换新”启动

■ 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 (20251118): 绍兴上虞区出让一宗宅地>>—2025-11-18

<<太平洋房地产日报 (20251117): 上海拟出让三宗城中村改造宅地>>—2025-11-18

<<太平洋房地产日报 (20251114): 常州新北区两宗宅地成交>>—2025-11-16

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 11 月 19 日, 今日权益市场各板块有所分化, 上证综指上涨 0.18%, 深证综指下跌 0.50%, 沪深 300 上涨 0.44%, 中证 500 下跌 0.40%。申万房地产指数下跌 2.09%。

个股表现:

房地产板块个股涨幅较大的前五名为合肥城建、皇庭 B、新华联、华夏幸福、沙河股份, 涨幅分别为 9.98%/4.69%/4.05%/3.93%/2.26%;

个股跌幅较大的为首开股份、中国武夷、华联控股、天健集团、格力地产, 跌幅分别为-10.04%/-10.00%/-10.00%/-6.77%/-6.16%。

行业新闻:

湖北宜昌开展商品房“收旧换新”启动, 旧房最高可抵 70% 新房款。据宜昌发布, 11 月 18 日, 宜昌城房集团发布公告启动商品房“收旧换新”活动, 即日起至 2026 年 3 月 26 日, 符合条件的市民可将名下旧房置换为平台合作的新建商品房。旧房总价占换购新房总价的比例不得高于 70% (例旧房评估总价为 70 万元, 换购的新房售卖价不得低于 100 万元)。

北京土拍收金 32.706 亿元: 北京城建溢价斩获东城区祈年大街地块, 未来科学城竞得昌平未来科学城地块。据中指研究院, 11 月 19 日, 北京迎来 2 宗涉宅用地出让, 分别位于东城区祈年大街和昌平未来科学城, 总用地面积 65781.705 m², 总规划建筑面积 107210.699 m², 总起始价 31.926 亿元。最终, 北京城建溢价斩获东城区祈年大街地块, 未来科学城 12.426 亿元竞得未来科学城能源谷核心优质醇熟地块, 两地块共收金 32.706 亿元。北京市东城区祈年大街路西危改工程土地一级开发项目 4、5 号地 0127-0201、0202、0203、0204 地块多功能用地, 编号京土储挂(东)[2025]037 号, 建设用地面积 22756.72 m²。该地块开拍前已获得 2 轮线上报价, 现场共 2 家竞买人举牌 38 轮, 最终北京城建兴瑞置业开发有限公司以总价 20.28 亿元竞得该地块, 成交楼面价 81120 元/m², 溢价率 4.00%。北京市昌平区未来科技城项目(南区)土地一级开发项目 CP01-1703-0002、0003、0001 地块 R2 二类居住用地、A2 文化设施用地, 编号京土储挂(昌)[2025]038 号, 建设用地面积 43024.985 m²。最终该地块由北京未来科技城昌信置业有限公司(未来科学城)以总价 12.426 亿元竞得, 综合成交楼面价 15115 元/m², 经营性成交楼面价约 2.32 万元/m², 溢价率 0%。

中粮大悦城 26.5 亿元底价摘成都青羊组合地块。11 月 19 日，成都青羊区一宗由 4 幅子地块组成的组合地块公开拍卖，总建设用地面积 13.45 万 m²，规划建筑面积 30.52 万 m²，起始总价 26.5 亿元。最终，成都天府辰悦置业有限公司（中粮大悦城）以底价 26.5 亿元摘得，住宅地块楼面价 1.7 万元/m²。该组合地块含 2 宗住宅与 2 宗商服用地，位于青羊区核心板块，交通、教育配套成熟。

公司公告：

【建发股份】11 月 19 日，厦门建发股份有限公司对外发布 2025 年度第四期中期票据发行情况公告。该期债券简称为“25 建发 MTN004”，债券代码为“102584800”，期限设定为 3+N 年，起息日为 2025 年 11 月 18 日，兑付日则定于 2099 年 12 月 31 日。计划发行总额与实际发行总额均为 15 亿元，发行利率为 2.38%，发行价格为 100 元/百元。

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。