太平洋证券 PACIFIC SECURITIES

2025 年 03 月 11 日

行业日报

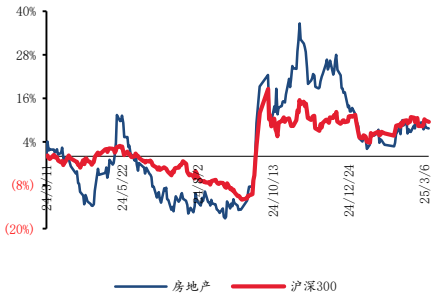
中性/维持

房地产

房地产

太平洋房地产日报（20250311）：成都土拍地价创新高

■ 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

<<因城施策调减限制性措施，持续用力推动房地产市场止跌回稳>>--2025-03-06

<<2 月百强房企操盘销售额同比正增，延续止跌回稳态势>>--2025-03-03

<<从中央经济工作会议看 2025 房地产行业>>--2025-01-23

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 3 月 11 日，今日权益市场大部分板块上涨，上证综指和深证成指分别上涨 0.41%和 0.33%，沪深 300 和中证 500 分别上涨 0.32%和 0.52%，申万房地产指数上涨 0.1%。

个股表现：

房地产板块个股涨幅前五名为沙河股份、上海临港、深振业 A、西藏城投、华发股份，涨幅分别为 10.05%/7.77%/4.81%/4.00%/3.74%；

个股跌幅前五名为荣丰控股、滨江集团、张江高科、光大嘉宝、万通发展，跌幅分别为-4.06%/-2.78%/-1.88%/-1.78%/-1.72%。

行业新闻：

自然资源部、财政部发布关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知。各地要优先将处置存量闲置土地清单中的地块纳入土地储备计划，确有需求的新增土地储备项目也应纳入土地储备计划。存量闲置土地包括，企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的房地产用地，以及其他符合收回收购条件的土地。2024 年 11 月 7 日之后供应的土地不列入存量闲置土地范围。用于土地储备的地方政府专项债券资金只能由纳入名录管理的土地储备机构使用，实行专款专用、封闭管理，专项用于土地储备工作。

成都三宗宅地成交金额 50.65 亿元 招商蛇口 27 亿摘高新区地块。据土地情报，3 月 11 日，成都土地市场迎来 3 宗宅地出让，地块分别位于锦江区、高新区和成华区，总土地出让面积 89945.86 ㎡，总规划建筑面积 183699.7 ㎡，总起始价约 33.20 亿元。三宗地块均溢价 30%以上成交，共收金 50.65 亿元。其中高新区大源地块编号 GX2025-05(070102)，位于高新区桂溪街道牌铜村 9 组、10 组，用地性质为住宅用地。该地块吸引了越秀、建发、中旅、远达、招商蛇口、绿城、金茂等十余家知名房企参与竞拍，经过 130 余轮竞价，最终招商蛇口以楼面价 31700 元/平方米竞得该地块，成交总价约 27.0 亿元，溢价率 70.43%。该成交楼面价刷新了成都涉宅用地成交楼面价 TOP1 位置。

华侨城 4.57 亿元斩获重庆沙坪坝区宅地。据土地情报，3 月 11 日，重庆市本级范围内迎来 1 宗沙坪坝区涉宅用地出让，最终华侨城以底价 4.57 亿元竞得该地块，成交楼面价 8659 元/㎡，溢价率 0%。

宁波调整住房契税缴纳政策。据宁波市住建局发布，自 3 月 10 日起，购买宁波市六区住房的契税优惠类家庭住房套数查询区域范围，由市六区调整为购房所在区行政区域。本次调整前，对缴纳契税者的家庭住房套数查询区域范围，市六区作为一个区域；调整后，海曙区、江北区、鄞州区（含高新区新明街道、聚贤街道、梅墟街道，东钱湖镇）、镇海区（含贵驷街道）、北仑区、奉化区各自作为一个独立的查询区域。

中国金茂等在上海广州成都成立 3 家置业公司，注册资本合计超 139 亿。中国金茂等在上海、广州、成都三地分别成立置业公司，注册资本合计超过 139 亿元人民币。据天眼查 App 显示，上海沁茂佳置业有限公司、广州茂信置业有限公司、成都宸茂置业有限公司于近日成立，法定代表人分别为薛剑峰、初向海、李洪胜，注册资本分别为约 94.13 亿人民币、30 亿人民币、15 亿人民币，经营范围均包含房地产开发经营、物业管理。

公司公告：

【信达地产】公司公告，宣布独立董事卢太平因连续担任独立董事期限已满六年，根据《上市公司独立董事管理办法》规定，辞去独立董事及审计与内控委员会委员职务。

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

太平洋证券
PACIFIC SECURITIES

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。