

太平洋房地产日报 (20250701): 深圳挂牌龙华宝安两宗住宅地

■ 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 (20250630): 湖北出台国企土地盘活新政>>—2025/6/30

<<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

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 1 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 0.39% 和 0.19%, 沪深 300 和中证 500 分别上涨 0.17% 和 0.33%。申万房地产指数下跌 0.35%。

个股表现:

房地产板块个股涨幅较大的前五名为皇庭国际、南都物业、皇庭 B、万通发展、张江高科, 涨幅分别为 9.97%/9.04%/5.15%/5.07%/3.27%;

个股跌幅较大的为滨江集团、津投城开、市北高新、衢州发展、招商积余, 跌幅分别为 -2.97%/-2.95%/-2.71%/-2.70%/-2.59%。

行业新闻:

湖州产投 11.75 亿竞得湖州凤凰单元一宗宅地。7 月 1 日, 湖州产投青创园开发有限公司以底价 11.75 亿元竞得湖州凤凰单元一宗宅地, 地块编号 33050300110-02-21B, 成交楼面价 5868 元/平方米。该项目位于南太湖新区, 占地 12.51 万平方米 (约 187.7 亩), 规划容积率 1.2-1.6, 总建筑面积约 20.02 万平方米。据土地出让信息显示, 该地块开发业态包含住宅及配套商业设施, 建筑限高依据规划分层控制。此次竞得方为湖州产投集团下属平台公司, 显示出地方国企持续布局核心区域土地储备的战略意图。

惠誉: 确认中海长期发行人违约评级为“A-” 展望稳定。7 月 1 日, 惠誉确认中国海外发展有限公司 (00688.HK) 的长期发行人违约评级 (IDR)、高级无抵押评级以及该公司担保的中期票据 (MTN) 计划和高级无抵押票据的评级为“A-”。发行人违约评级的展望稳定。

深圳挂牌龙华宝安两宗住宅地, 总起价 30 亿元。7 月 1 日, 深圳挂牌龙华区、宝安区 2 宗住宅用地, 总出让面积 4.1 万平方米, 总起价 30 亿元, 拟于 7 月 30 日及 8 月 4 日分批次出让。龙华区 A815-0036 地块位于大浪与民治街道交汇处, 占地面积 2.19 万平方米, 容积率 3.1, 起拍价 19.06 亿元。该项目距地铁 4 号线上塘站仅 600 米, 周边集聚市客、简上体育综合体等配套, 1 公里范围内分布多所中小学。据了解, 该片区 6 月成交的 A817-0619 地块曾以 46.6% 高溢价拍出, 当前周边卓越柏奕府项目现房售价 6.1 万元/平方米起。

宝安区 A319-1225 地块坐落新桥街道, 占地面积 1.92 万平方米,

起拍价 10.9 亿元，计划 8 月 4 日出让。该地块距地铁 11 号线沙井站 460 米，周边覆盖百佳华佳漾汇、万丰海岸城等商业体，半径 3 公里内已有三年无涉宅地成交记录。目前区域在售新盘拾悦城楠园、万丰海岸城网签均价约 5.3 万-5.4 万元/平方米。

公司公告：

【上海金茂投资】上海金茂投资公告，“22 金茂 03”将于 7 月 8 日开始支付自 2024 年 7 月 8 日至 2025 年 7 月 7 日期间的利息。

【浦东建设】浦东建设公告称，其子公司上海市浦东新区建设（集团）有限公司、上海浦东路桥（集团）有限公司、上海南汇建工建设（集团）有限公司和上海浦东建筑设计研究院有限公司在上海浦东中标多项重大项目，中标金额总计 19.64 亿元。

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。