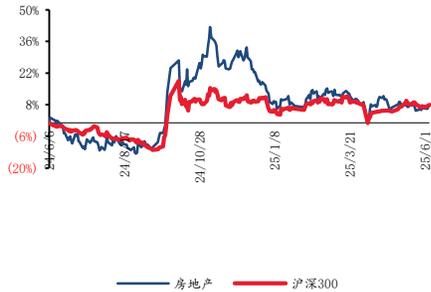


房地产

## 太平洋房地产日报 (20250703): 桂林征集收购城区未售商品房用作保障性住房

### ■ 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 (20250702): 合肥调整住房公积金缴存基数和比例>>—2025/7/2

<<太平洋房地产日报 (20250701): 深圳挂牌龙华宝安两宗住宅地>>—2025/7/1

<<太平洋房地产日报 (20250630): 湖北出台国企土地盘活新政>>—2025/6/30

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3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0.18%和0.95%,沪深300和中证500分别上涨0.62%和0.50%。申万房地产指数下跌0.01%。

#### 个股表现:

房地产板块个股涨幅较大的前五名为南山控股、财信发展、南国置业、阳光股份、北辰实业,涨幅分别为10.07%/9.92%/4.81%/2.63%/2.26%;

个股跌幅较大的为特发服务、新城控股、津投城开、天地源、光明地产,跌幅分别为-1.62%/-1.39%/-1.35%/-1.19%/-1.17%。

#### 行业新闻:

**经40轮竞价,中能建14亿元夺成都金牛区茶花板块宅地。**7月3日,成都金牛区茶花板块土地市场出让金牛区金府路555号(E地块)宗地,最终,该面积约41.6亩的纯住宅用地以20200元/m<sup>2</sup>的楼面价成交,溢价率23.9%,总价约达14.02亿元,竞得人为中能建。此次拍卖共吸引8家房企参与,竞争激烈,经过40轮竞价后,中能建最终胜出。资料显示,金牛区金府路555号(E地块)占地27754.71平方米(合41.6321亩),起始价16300.00元/平方米,计入容积率总建筑面积不小于27754.71且不大于69386.77平方米,二类城镇住宅用地。

**上海徐汇东安新村两宗地块将捆绑转让,总地价达439.5亿。**7月3日,上海公共资源交易中心发布两则股权捆绑转让信息,涉及徐汇区东安新村两宗地块,信息披露期满日期为2025年7月29日。此次转让的两个标的为上海新百安经济发展有限公司90%股权和上海新东安企业发展有限公司90%股权及相关债权,股东均为上海徐汇城市建设投资(集团)有限公司和上海城市更新建设发展有限公司,各持股50%。

这两宗地块的出让总价创下全国新高达439.5亿元,其中徐汇区C030301单元127b-24地块出让总价98.18亿元,楼面价124130元/m<sup>2</sup>,意向用地者为上海新百安经济发展有限公司;徐汇区C030301单元125-31地块出让总价341.35亿元,楼面价75013元/m<sup>2</sup>,意向用地者为上海新东安企业发展有限公司。

**桂林征集收购城区未售商品房用作保障性住房，单套以 120 平为主。**桂林市住房和城乡建设局于 7 月 1 日发布通告，面向桂林市辖六城区（临桂区、象山区、秀峰区、叠彩区、七星区、雁山区）征集已建成未出售的商品房房源，收购用作保障性住房，以统筹消化存量房产、优化增量住房结构。此次收购由市人民政府选定的桂林市城市建设投资发展公司或桂林市临桂区高新投资开发有限公司实施。收购价格不超过同地段保障性住房重置价格，含土地划拨成本、建安成本及 5% 以内利润；单套建筑面积以 120 平方米为主，优先选取整栋或整单元未售楼栋。

#### 公司公告：

**【万科】**万科公告，公司向深铁集团申请不超过 62.49 亿元借款，用于偿还公司在公开市场发行的债券本金与利息。同时，深铁集团同意对已有的 8.9 亿元借款予以展期，且公司需为 15.51 亿元已有的借款提供万物云股权质押。此外，深铁集团持有公司 27.18% 股权，为公司第一大股东。2025 年初至本公告披露日，深铁集团已累计向公司提供借款 155.70 亿（不含本次的 62.49 亿元借款）。

**【金地集团】**金地集团公告，项目公司南京威磐房地产开发有限公司向工商银行申请 16 亿元额度的贷款，公司和公司之子公司南京威新房地产开发有限公司为前述融资事项的全部债务提供连带责任保证担保。

#### 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。