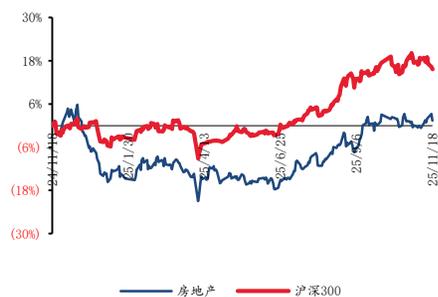


房地产

太平洋房地产日报 (20251125): 武汉 12 宗地块总成交价约 39.7 亿

■ 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 (20251124): 上海九批次土拍收金 173.33 亿元>>—2025-11-24

<<太平洋房地产日报 (20251123): 广州挂牌 3 宗宅地>>—2025-11-23

<<太平洋房地产日报 (20251120): 武汉 2 宗宅地收金 4.36 亿元>>—2025-11-20

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25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 0.87%和 1.42%, 沪深 300 和中证 500 分别上涨 0.95%和 1.25%。申万房地产指数上涨 1.02%。

个股表现:

房地产板块个股涨幅较大的前五名为新华联、中国武夷、万通发展、三湘印象、荣丰控股, 涨幅分别为 10.17%/10.15%/6.76%/6.37%/5.00%;

个股跌幅较大的为世联行、京基智农、财信发展、华夏幸福、中国国贸, 跌幅分别为-10.13%/-10.03%/-5.00%/-1.57%/-1.15%。

行业新闻:

懋源 50.24 亿元斩获北京朝阳松榆里宅地, 北京城建 14.71 亿元补仓广阳城。据中指研究院, 11月25日, 北京迎来 2 宗涉宅用地出让, 分别位于朝阳区松榆里和房山区广阳城, 总用地面积 8.45 万 m^2 , 总规划建筑面积 17.68 万 m^2 , 总起始价 57.21 亿元。最终朝阳区松榆里地块溢价 18.21%成交, 房山区广阳城地块底价成交, 共收金 64.95 亿元。北京市朝阳区松榆里平房区域城中村改造项目 0410-0001 地块二类城镇住宅用地, 起始价 42.50 亿元, 起始楼面价 52567 元/ m^2 。该地块开拍前已获得 7 轮线上报价, 吸引了中建玖合、首开、懋源、金隅、招商蛇口、越秀&建工、建发共 7 家竞买人参与现场竞价, 经过 166 轮现场举牌, 最终懋源以总价 50.24 亿元竞得该地块, 成交楼面价 62140 元/ m^2 , 溢价率 18.21%。

北京市房山区长阳镇北广阳城棚户区改造二片区项目 FS00-0105-0015、0016、0019、0013、0020 地块二类城镇住宅用地、城镇社区服务设施用地、幼儿园用地, 编号京土储挂(房)[2025]040 号, 起始价 14.71 亿元, 综合起始楼面价 15336 元/ m^2 。最终该地块由北京城建房地产开发有限公司以总价 14.71 亿元竞得, 综合成交楼面价 15336 元/ m^2 (扣除商业、幼儿园、社区服务设施建面后, 住宅楼面价约 18098 元/ m^2), 溢价率 0%。

武汉 12 宗地块总成交价约 39.7 亿, 万科 3.9 亿再夺东湖高新地块。据观点网, 11月25日, 武汉市自然资源和城乡建设局以拍卖方式出让 12 宗国有建设用地, 总成交价约 39.7 亿元, 其中 8 宗住宅用地成交 37.8 亿元, 占比逾 95%。万科与湖北科投合资的武汉宜居万耀

置业以 3.9 亿元竞得东湖高新区 P (2025) 134 号纯宅地，楼面价 6399.52 元/m²，土地面积 3.84 万 m²，计容 6.15 万 m²，为万科年内再度加仓光谷板块。中建国际投资旗下温州海胜置业斥资 11.12 亿元包揽青山区 P (2025) 140、141 号姊妹地块，总建面 31.75 万 m²，平均楼面价约 3522 元/m²，两宗地均含住宅及公园绿地。武汉经开新程置业在同区域 13R2 组团拿下 4 宗宅地，总成交价 20.6 亿元，楼面价稳定在 4076 元/m²左右。此外，光谷安居投资以 8400 万元摘商业地块，湖北文旅园区以 2.07 亿元竞得青山和平大道住宅地块，楼面价 8027 元/m²，为当日最高。同日江夏区法泗街珠琳村 4 宗集体建设用地 (3 宗商服、1 宗旅馆) 起始总价 2000 万元，亦于现场成交。

溢价率 39.53%！金沙鹭岛斩获成都郫筒街道 42 亩宅地。据中指研究院，11 月 25 日，成都市郫都区郫筒街道 42 亩宅地溢价 39.53% 成交，金沙鹭岛以楼面价 6000 元/m²斩获地块！郫都区地块编号 PD2025-19，位于郫都区郫筒街道，用地性质为住宅用地，总用地面积 28082.7 m² (合 42.1241 亩)，规划建筑面积 56165.4 m²，容积率 2.0，建筑限高 80m (临磨底河首排建筑高度不大于 24m)，起始楼面价 4300 元/m²，折合起始价 2.42 亿元。该地块吸引了 8 家竞买人参与现场竞价，经过 35 轮竞价，最终金沙鹭岛以楼面价 6000 元/m²竞得地块，成交总价 3.37 亿元，溢价率 39.53%。

公司公告：

【绿城房地产集团】绿城房地产集团公告，拟发行 2025 年度第八期中期票据，基础发行规模为 0 亿元，发行金额上限为 15 亿元，期限 3 年，募资拟用于置换偿还到期债务融资工具本息的自有资金。

【华发股份】华发股份公告，全资子公司珠海华发房地产开发有限公司于 2023 年 1 月收购深圳融创文旅产业发展集团有限公司持有的深圳融华置地投资有限公司 51% 股权并签署相关协议。珠海华发于 2025 年 11 月 21 日收到融创文旅发来的《关于附条件回购深圳冰雪城项目的通知函》，融创文旅明确告知其选择行使回购权，但提出“原方案中的回购方式、实施时间、交易价格等核心内容已不适用于当前情况，诚望就回购方式、回购价格及回购时间等事宜重新展开讨论”的附带条件。

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。