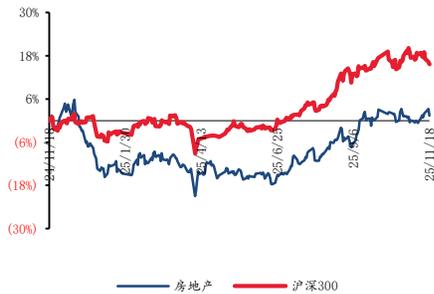


房地产

太平洋房地产日报 (20251127): 杭州 2 宗宅地出让

■ 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 (20251126): 苏州成功出让一宗高新区宅地>>—2025-11-26

<<太平洋房地产日报 (20251125): 武汉 12 宗地块总成交价约 39.7 亿>>—2025-11-25

<<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

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27日, 今日权益市场各板块多数下跌, 上证综指上涨 0.29%, 深证综指下跌 0.11%, 沪深 300 和中证 500 分别下跌 0.05% 和 0.20%。申万房地产指数下跌 0.63%。

个股表现:

房地产板块个股涨幅较大的前五名为万通发展、信达发展、天保基建、市北高新、市北 B 股, 涨幅分别为 10.02%/9.89%/5.94%/4.01%/2.87%;

个股跌幅较大的为万科 A、新华联、世联行、苏州高新、阳光股份, 跌幅分别为-7.13%/-4.00%/-3.51%/-3.45%/-3.42%。

行业新闻:

滨江 24.62 亿元包揽杭州两宗宅地, 均溢价 10% 以上成交。据中指研究院, 11 月 27 日, 杭州再迎 2 宗萧山区宅地出让, 分别位于湘湖单元和市北单元, 总用地面积 6.28 万 m^2 , 总规划建筑面积 11.29 万 m^2 , 总起始价 21.57 亿元, 最终两宗地块均溢价 10% 以上成交, 均由滨江集团包揽, 共收金 24.62 亿元。湘湖单元(杨岐山片区)XS160402-20 地块, 编号杭政储出[2025]127 号, 用地性质为住宅用地, 土地出让面积 33978 m^2 , 规划建筑面积 40773.6 m^2 , 容积率 1.2, 起始价 7.14 亿元, 起始楼面价 17500 元/ m^2 。经过 28 轮竞价, 最终杭州滨江房产集团股份有限公司以总价 8.49 亿元斩获地块, 成交楼面价 20811 元/ m^2 , 溢价率 18.92%。萧山区开发区市北单元 XS070104-07 地块, 编号杭政储出[2025]128 号, 用地性质为住宅用地, 土地出让面积 28869 m^2 , 规划建筑面积 72172.5 m^2 , 容积率 2.5, 起始价 14.43 亿元, 起始楼面价 20000 元/ m^2 。经过 18 轮竞价, 最终杭州滨江房产集团股份有限公司以总价 16.13 亿元斩获地块, 成交楼面价 22355 元/ m^2 , 溢价率 11.78%。

南京两宗江北新区宅地成功出让, 收金 8.62 亿元。据中指研究院, 11 月 27 日, 南京迎来 2 宗江北新区宅地出让, 总土地出让面积 6.71 万 m^2 , 总规划建筑面积 11.73 万 m^2 , 总起始价约 8.62 亿元。最终两地块均底价成交, 收金 8.62 亿元。江北新区浦苑路以东、浦东路以南(NJJBc030-25-19)地块, 编号 NO. 新区 2025G17, 用地性质为住宅用地, 建设用地面积 17901.39 m^2 , 规划建筑面积 28642.22 m^2 , 容积率 1.6, 起始价 2.23 亿元, 起始楼面价 7796 元/ m^2 。最终南京昕科

资产管理有限公司以底价 2.23 亿元竞得地块，成交楼面价 7796 元/m²，溢价率 0%。江北新区文景路以北、汇荣路以东 26-17 地块，编号 NO. 新区 2025G18，用地面积 49240.81 m²，规划建筑面积 88633.46 m²，容积率 1.8，起始价 6.38 亿元，起始楼面价 7203 元/m²。最终南京扬子江开发置业有限公司底价 6.38 亿元竞得地块，成交楼面价 7203 元/m²，溢价率 0%。

公司公告：

【华润置地控股】华润置地控股有限公司公告，“23 润置 06”将于 2025 年 11 月 28 日支付自 2024 年 11 月 28 日到 2025 年 11 月 27 日期间的利息。债券余额 20.00 亿元，期限 5 年，票面利率为 3.25%。

【信达地产】11 月 27 日，信达地产股份有限公司发布 2025 年度第五期中期票据发行公告。根据公告，该期债券发行总金额为 18.2 亿元，发行面值为 100 元，发行利率由集中簿记建档结果确定。债券分为两个品种，品种一期限为 2+2+1 年期，附第 2 个计息年末、第 4 个计息年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。品种二期限为 3+2 年期，附第 3 个计息年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。日期安排方面，发行日为 2025 年 12 月 1 日，起息日和缴款日为 2025 年 12 月 2 日，上市流通日为 2025 年 12 月 3 日，付息日为存续期内每年的 12 月 2 日。

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。