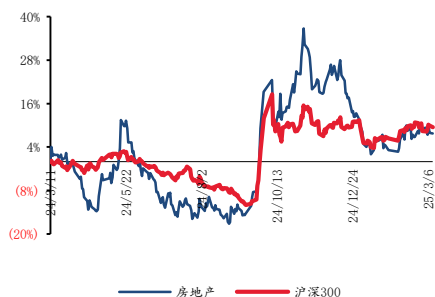


房地产

## 太平洋房地产日报 (20250331): 全国首单“商改保”REITs 在上交所上市

### ■ 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 (20250328): 杭州挂牌出让 4 宗地块, 成交楼面价纪录再次被刷新>>—2025-03-28

<<太平洋房地产日报 (20250327): 张亚东辞任绿城中国董事会主席等职务>>—2025-03-27

<<太平洋房地产日报 (20250326): 山东威海发文促进住房消费>>—2025-03-26

### 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 3 月 31 日, 今日权益市场大部分板块下跌, 上证综指和深证成指分别下跌 0.46% 和 0.97%, 沪深 300 和中证 500 分别下跌 0.71% 和 0.98%, 申万房地产指数下跌 1.80%。

### 个股表现:

房地产板块个股涨幅前五名为卧龙地产、云南城投、皇庭国际、栖霞建设、京基智农, 涨幅分别为 9.71%/4.80%/3.66%/3.53%/3.31%;

个股跌幅前五名为衢州发展、深振业 A、沙河股份、海南高速、荣盛发展, 跌幅分别为 -7.74%/-6.06%/-5.65%/-5.09%/-4.46%。

### 行业新闻:

**广州 2 宗涉宅地块揽金 16.88 亿: 金茂摘下天河世界大观四期地块, 广州地铁补仓番禺。**据中指研究院, 3 月 31 日, 广州迎来 2 宗涉宅用地出让, 分别位于天河区和番禺区, 总土地出让面积 37394.24 m<sup>2</sup>, 总规划建筑面积 78301.17 m<sup>2</sup>, 总起始价 16.58 亿元。最终天河区地块溢价成交, 番禺区地块底价成交, 共收金 16.88 亿元。天河区世界大观四期地块, 即天河区大观路以东、奥体路以北 AT1003008 地块, 总用地面积 30225.9 m<sup>2</sup> (其中建设用地面积 20700.15 m<sup>2</sup>, 其余为绿地、道路用地), 规划建筑面积 22770.17 m<sup>2</sup>, 容积率仅 1.10, 起始总价 10.47 亿元, 起始楼面价 45999 元/m<sup>2</sup>。最终该地块经过 4 轮竞价, 由北京方兴亦城置业有限公司 (金茂) 以总价 10.77 亿元竞得, 成交楼面价 47317 元/m<sup>2</sup>, 溢价率 2.86%。

番禺区亚运大道 BD0210116 地块二期, 总用地面积 16694.09 m<sup>2</sup>, 规划建筑面积 55531 m<sup>2</sup>, 容积率 3.33, 起始总价 6.11 亿元, 起始楼面价 11000 元/m<sup>2</sup>。最终该地块由广州地铁集团有限公司底价竞得, 成交总价 6.11 亿元, 成交楼面价 11000 元/m<sup>2</sup>。

### 天津河西西青区三宗住宅地块 20 亿成交 保利、金地溢价摘地。

3 月 31 日, 天津市河西区和西青区三宗住宅地块成功出让, 总成交金额达 20.668 亿元, 总土地面积 82344.9 平方米, 总建筑面积 129340.7 平方米。其中, 河西陈塘庄 W5 地块和小海地地块均以溢价成交, 分别由保利和金地竞得。此次土地出让中, 河西陈塘庄 W5 地块吸引了中海、保利、招商、绿城、建投等 5 家房企参与竞拍。经过 25 轮激烈争夺, 最终保利以 11 亿元总价竞得, 溢价率 17.02%, 成交楼面价 20571 元/平方米。而河西小海地地块则由金地以 4.9 亿元总价竞得, 溢价

率 11.11%，成交楼面价 20013 元/平方米。

**全国首单“商改保”REITs 在上交所上市。**据证券时报，全国首单“商改保”REITs——汇添富上海地产租赁住房 REIT 于 3 月 31 日在上海证券交易所挂牌上市，该基金从 3 月 5 日正式获批至挂牌上市仅历时 18 个工作日，创下公募 REITs 市场新纪录。汇添富上海地产租赁住房 REIT 从申报发行以来，吸引了市场广泛关注和资金热切追捧，募集份额 5 亿份，发售价格 2.724 元/份，募集资金规模 13.62 亿元，网下询价倍数约 181 倍，公众投资者认购倍数达 494 倍。

#### 公司公告：

【保利发展】保利发展公告，拟向特定对象发行可转换公司债券，本次可转债发行总额不超过 850,000.00 万元，期限为 6 年，募资净额将全部用于 15 个项目建设。本次发行方案已获得上交所审核通过，尚需中国证监会同意注册。

#### 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

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。