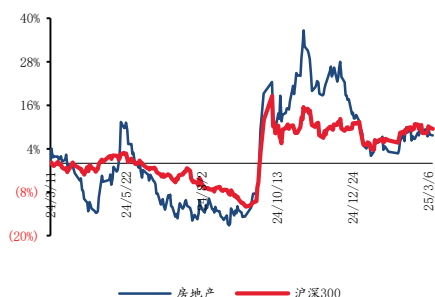


房地产

## 太平洋房地产日报 (20250402): 万科拟全额赎回“20 万科 04”

### ■ 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 (20250401): 杭州土拍 8 宗地收金 92.95 亿>>—2025-04-01

<<太平洋房地产日报 (20250331): 全国首单“商改保”REITs 在上交所上市>>—2025-03-31

<<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

#### 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 4 月 2 日, 今日权益市场大部分板块上涨, 上证综指和深证综指分别上涨 0.05% 和 0.12%, 沪深 300 下跌 0.08%, 中证 500 上涨 0.11%, 申万房地产指数下跌 0.38%。

#### 个股表现:

房地产板块个股涨幅前五名为市荣兆业、新华联、金桥 B 股、外高桥、金地集团, 涨幅分别为 2.23%/1.80%/1.65%/1.52%/1.12%;

个股跌幅前五名为云南城投、卧龙地产、皇庭国际、京基智农、深物业 B, 跌幅分别为 -6.34%/-3.44%/-3.44%/-3.27%/-2.67%。

#### 行业新闻:

**建发 5.31 亿元竞得苏州姑苏低密宅地, 溢价率 23.77%。**据中指研究院, 4 月 2 日, 苏州成功出让 1 宗姑苏区低密宅地, 该地块最终由建发以总价 5.31 亿元竞得, 成交楼面价 26054 元/㎡, 溢价率 23.77%。该地块位于姑苏区金阊街道金门路北, 馨泓路东地块, 土地出让面积 17723.6 ㎡, 总规划建筑面积 20382.14 ㎡, 容积率仅 1.15, 绿地率 ≥ 30%, 建筑限高 60m, 总起始价 4.29 亿元, 起始楼面价 21050 元/㎡。该地块 51 轮报价, 由常熟建尚房地产开发有限公司 (建发) 以总价 5.31 亿元竞得, 成交楼面价 26054 元/㎡, 溢价率 23.77%。

**绿城以 8.12 亿元竞得浙江温岭一宗城宅地, 溢价率 34.44%。**据证券时报, 4 月 2 日, 浙江省辖县级市温岭市出让一宗城宅地, 经过 66 轮竞价, 最终由绿城以 8.12 亿元竞得, 成交楼面价 13932 元/㎡, 溢价率 34.44%。绿城中国执行董事、行政总裁郭佳峰近日在 2024 年度业绩发布会上回答证券记者提问时表示, 当前土地市场出现局部区域过热现象, 今年绿城在聚焦一二线核心城市外, 会持续关注浙江三四线城市的投资机会。

#### 公司公告:

**【万科】**万科公告, 决定行使“20 万科 04”发行人赎回选择权, 对赎回登记日登记在册的“20 万科 04”全部赎回。本期债券余额 15 亿元, 票息 3.45%, 行权日为 5 月 19 日。

**【华侨城集团】**华侨城集团有限公司公告, 公司于 3 月 27 日发行“25 华侨城 SCP001”, 票息为 3.4%。本期债券发行总额为 10 亿元, 期

限为 270 日。

【首开股份】首开股份公告，公司计划通过交易商协会发行中期票据、定向债务融资工具等，发行主体为公司或下属公司，发行规模合计不超过 350 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。