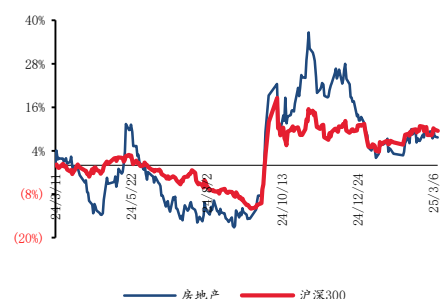


太平洋房地产日报 (20250509): 保利置业竞得上海杨浦区宅地

■ 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 (20250508): 北京下调个人住房公积金贷款利率>>—2025-05-08

<<太平洋房地产日报 (20250507): 央行降低个人住房公积金贷款利率 0.25 个百分点>>—2025-05-07

<<太平洋房地产日报 (20250506): 番禺置业竞得广州番禺融媒体中心北侧地块>>—2025-05-06

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 5 月 9 日, 今日权益市场多数板块有所下跌, 上证综指和深证综指分别下跌 0.30% 和 0.88%, 沪深 300 和中证 500 分别下跌 0.17% 和 0.90%。申万房地产指数下跌 1.62%。

个股表现:

房地产板块个股涨幅较大的前五名为深深房 A、南国置业、京基智农、春兰股份、南京高科, 涨幅分别为 3.83%/2.61%/2.03%/1.90%/1.90%;

个股跌幅较大的为华夏幸福、皇庭国际、金地集团、亚通股份、荣盛发展, 跌幅分别为-4.74%/-4.19%/-3.48%/-3.47%/-3.42%。

行业新闻:

保利置业 42.41 亿竞得上海杨浦区宅地, 溢价率 26.3%。据观点网, 5 月 9 日, 上海四批次 4 宗涉宅地出让, 4 宗地块分布于虹口区、杨浦区、松江区以及青浦区, 总出让面积 10.1 万平方米, 总建筑面积 23.7 万平方米, 起价 84.1 亿元。其中, 杨浦区 N090602 单元 L4-02 地块出让面积 21150.46 平方米, 住宅用地, 容积率 2.5, 建筑面积 52876.15 平方米, 起价 33.58 亿元, 楼面起价 63499.9 元每平方米。该地块共 5 家报名房企, 分别是: 招商、金茂、华润、中海和保利置业。最终, 该地块经过 72 轮竞价后被保利置业以 42.41 亿竞得, 溢价率 26.3%, 楼面价 80199 元每平方米。

中海地产 3.64 亿元竞得合肥瑶海区恒大中央广场地块。5 月 9 日, 安徽合肥恒大中央广场瑶海区 YH202502 号地块成功出让, 最终由中海 36418.2 万元摘得, 楼面地价 6037.5 元/㎡。该地块位于瑶海区明光路以北、胜利路以西, 面积达 45.24 亩, 为纯居住用地, 容积率为 2.0。此前, 该地块因竞买条件过于严格而流拍, 要求竞得人需与包河区政府指定单位、合肥粤丰置业有限公司及中建四局第六建筑工程有限公司签订保交付资金保障协议, 涉及续建交付费用约 3.92 亿元。此次地块的成功出让, 意味着滨湖超级烂尾楼恒大中心 D1、D2 塔楼将实现续建交付。中海地产此次竞得地块, 标志着其首次进入瑶海区。

广州潭村城中村改造项目一期回迁房奠基, 预计 2027 年底开始交付。5 月 9 日, 广州湾区新岸 (罗冲围片区) 潭村城中村改造项目

一期回迁房奠基仪式在原新穗巴士地块举行，标志着该项目正式进入实质性开发建设阶段。同日，二期回迁地块永丰五金城牌坊拆卸仪式也顺利举行，实现了一、二期安置区的“一建一拆”。此次改造项目共分两期，一期回迁房共计 1906 套，二期 2020 套，两期建筑面积合计 41 万平方米，计划总投资 17 亿元，预计 2027 年底开始交付。

公司公告：

【万科】昨日晚间，万科公告，决定行使“20 万科 06”、“22 万科 03”公司债券发行人赎回选择权，均为全额赎回。“20 万科 06”、“22 万科 03”债券余额分别为 12 亿元、3.5 亿元；票息分别为 3.9%、2.9%；赎回价格分别为 103.90 元/张、102.90 元/张；赎回登记日分别为 6 月 18 日、6 月 5 日。

【北京城建集团】北京城建集团有限责任公司发布 2025 年度第一期中期票据发行情况公告。此次债券简称为“25 京城建 MTN001”，债券代码为“102501332”，期限为 3+N 年，起息日定于 2025 年 5 月 8 日。实际发行总额达到 15 亿元人民币，发行利率为 2.29%，发行价格为 100 元/张。

【保利发展】保利发展控股集团股份有限公司发布公告，宣布对“20 保利 04”公司债券的票面利率进行调整。此次调整涉及的债券简称为“20 保利 04”，债券代码为 163634，发行总额为人民币 5 亿元，债券期限为 7 年，附第 5 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。调整前适用的票面利率为 3.78%，调整后适用的票面利率降至 2.06%，调整后的起息日定于 2025 年 6 月 22 日。债券的计息期限从 2020 年 6 月 22 日至 2027 年 6 月 21 日，每年的 6 月 22 日为付息日期，如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日。

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。