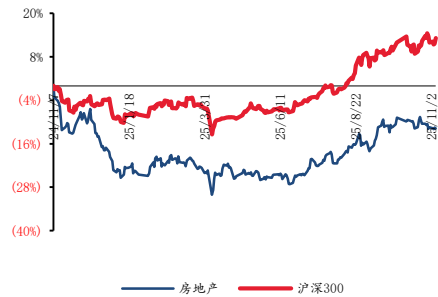


房地产

## 太平洋房地产日报 (20251111): 湖北黄冈公积金新政将于下周落地

### ■ 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 (20251110): 洛阳市调整住房公积金贷款>>—2025-11-11

<<太平洋房地产日报 (20251107): 南京 7 宗宅地收金 23.54 亿元>>—2025-11-07

<<太平洋房地产日报 (20251106): 福建漳州市区三地块底价成交>>—2025-11-06

#### 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11月11日, 今日权益市场各板块多数下跌, 上证综指和深证综指分别下跌 0.39%和 0.47%, 沪深 300 和中证 500 分别下跌 0.91%和 0.71%。申万房地产指数上涨 0.81%。

#### 个股表现:

房地产板块个股涨幅较大的前五名为华侨城 A、顺发恒业、大名城、华联控股、黑牡丹, 涨幅分别为 10.15%/10.12%/10.08%/8.01%/6.21%;

个股跌幅较大的为合肥城建、渝开发、珠江股份、上实发展、卧龙地产, 跌幅分别为-6.44%/-5.34%/-5.18%/-4.43%/-3.28%。

#### 行业新闻:

**楼面价 16500 元/㎡, 保利发展 11.07 亿元斩获成都金沙板块 50 亩宅地。**据中指研究院, 11 月 11 日, 成都迎来一宗金沙板块 50 亩宅地出让, 保利发展以底价 11.07 亿元斩获地块。今日成交地块编号 QY06(070102):2025-035, 位于青羊区苏坡街道百仁社区, 用地性质为住宅用地, 总用地面积 33545.32 ㎡ (合 50.318 亩), 规划建筑面积 67090.64 ㎡, 容积率 2.0, 起始楼面价 16500 元/㎡, 折合起始价 11.07 亿元。最终该地块由成都市保华鑫悦房地产开发有限公司 (保利发展) 以楼面价 16500 元/㎡竞得, 成交总价 11.07 亿元, 溢价率 0%。

#### 湖北黄冈: 住房公积金下周实施优化, 可用于住房适儿化改造。

据湖北省住建厅网站, 11 月 17 日起, 黄冈市将对住房公积金部分使用政策进行优化调整, 通过提高现房贷款额度、支持适儿化改造提取、推行按月提取直付房租等三项新举措, 进一步惠民生、稳市场、促消费。新政策规定, 缴存职工购买新建现房, 公积金贷款最高额度将上浮 20%。调整后, 单缴存职工家庭最高可贷 84 万元, 双缴存职工家庭最高可贷 120 万元。此前, 额度上浮政策主要针对购买高品质住宅、装配式住宅的职工。此次将支持范围扩大至所有新建现房, 旨在推动房地产市场发展模式向现房销售转型。现房认定范围同步拓宽, 既包括已办证的现房商品房, 也包括虽未办证、但可以交付使用的预售商品房。为助力建设生育友好型社会, 新政允许育有 6 岁以下幼儿的缴存职工家庭, 提取住房公积金用于住房的适儿化改造, 每个公积金账户累计提取额上限为 5 万元。

京东集团竞得建邺区 NO. 宁 2025Y05 地块，京东集团南京研发中心落户建邺高新区。据南京发布，11月11日，京东集团成功竞得建邺区 NO. 宁 2025Y05 地块，京东集团南京研发中心正式落户建邺高新区。据了解，京东集团南京研发中心选址建邺高新区核心区域，紧邻阿里、小米等头部企业总部，地理位置优越、产业氛围浓厚。项目占地面积约 40.6 亩，定位为京东集团区域总部，将同步承载总部办公与研发中心双重职能。

#### 公司公告：

【北京城建集团】11月11日，北京城建集团有限责任公司发布公告，宣布 2023 年面向专业投资者公开发行的可续期公司债券（第一期）即“23 城建 Y1”将于 2025 年进行本息兑付及摘牌。本期债券发行总额为 20 亿元人民币，当前余额同样为 20 亿元，债券期限设定为每 2 年一个重定价周期，可延长 1 个周期或到期兑付。票面利率为 3.02%，采用固定利率，单利按年计息，不计复利。根据公告，2024 年 11 月 20 日至 2025 年 11 月 19 日为计息期限，兑付本金为每手 1000 元，派发利息为 30.20 元（含税）。债权登记日定于 2025 年 11 月 19 日，而本息兑付日及债券摘牌日均为 2025 年 11 月 20 日，若遇非交易日则顺延。

#### 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。