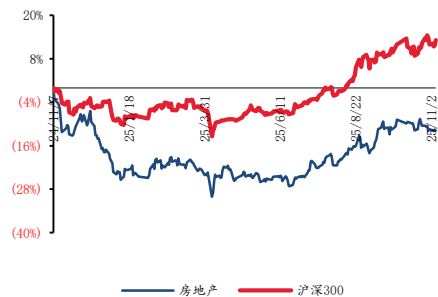


房地产

## 太平洋房地产日报 (20251112): 成都土拍顺利成交两宗宅地

### ■ 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 (20251111): 湖北黄冈公积金新政将于下周落地>>--2025-11-11

<<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

#### 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12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 0.07%和 0.39%, 沪深 300 和中证 500 分别下跌 0.13%和 0.66%。申万房地产指数下跌 0.60%。

#### 个股表现:

房地产板块个股涨幅较大的前五名为首开股份、顺发恒业、天健集团、阳光股份、大悦城, 涨幅分别为 10.05%/10.03%/6.19%/3.28%/2.15%;

个股跌幅较大的为新华联、大名城、华侨城 A、中交地产、渝开发, 跌幅分别为-5.92%/-5.70%/-4.10%/-3.66%/-3.38%。

#### 行业新闻:

**成都土拍顺利成交两宗宅地, 收金 12.86 亿元。**据中指研究院, 11月12日, 成都市本级范围内迎来 2 宗宅地出让, 分别位于新都区 and 双流区, 总建设用地面积 12.78 万 $m^2$ , 总规划建面 25.02 万 $m^2$ , 总起始价 12.86 亿元。最终两宗地块均底价成交, 收金 12.86 亿元。新都区地块编号 XD2025-08 (070102), 位于新都区桂湖街道天元村七组 (原毗桥村一组、二组)、九组 (原毗桥村四组), 用地性质为住宅用地, 总用地面积 26731.63  $m^2$  (合 40.0974 亩), 规划建筑面积 48116  $m^2$ , 容积率 1.8, 起始楼面价 4600 元/ $m^2$ , 折合起始价 2.21 亿元。最终该地块由成都香投置地有限公司以楼面价 4600 元/ $m^2$  竞得, 成交总价 2.21 亿元, 溢价率 0%。双流区地块编号 SLSWC-(07/09)-2025-02, 位于双流区永安镇松柏社区集体、3 组、7 组, 用地性质为住宅用地、商业用地, 总用地面积 101026.41  $m^2$  (合 151.5396 亩), 容积率 2.0, 起始楼面价 5270 元/ $m^2$ , 折合起始价 10.65 亿元。最终该地块由成都生物城建设有限公司以楼面价 5270 元/ $m^2$  竞得, 成交总价 10.65 亿元, 溢价率 0%。

**武汉 8 宗地收金 11.2 亿, 民企再拿 2 宗宅地。**11月12日, 武汉市原计划出让 9 宗地, 最终 8 宗底价成交, 收金 11.18 亿元, 另 1 宗黄陂宅地延期至 11 月 18 日。当日 2 宗涉宅用地均由民企零溢价竞得, 成交总价 5.21 亿元, 显示民营资本仍在择机补仓。蔡甸区 P(2025)119 号宅地由武汉钰源恒泰置业以 9720 万元、楼面价 2321 元/ $m^2$  拿下, 地块距地铁 4 号线蔡甸广场站仅 0.8 公里, 配套成熟; 经开区 155R2 军山宅地由武汉军山城市资产运营以 4.24 亿元、楼面价 2100

元/㎡收入，容积率仅 1.2，适合打造低密度社区。其余 6 宗工业、康养、商服等地块亦全部底价成交，国企与民企各取所需，整体市场延续低温平稳态势。

**常州武进区 4 宗宅地集中出让，揽金 30 亿元。**11 月 12 日，常州市武进区 4 宗经营性涉宅用地全部拍出，总成交金额约 30 亿元，总占地面积 24.4 万㎡，规划总建筑面积约 47 万㎡，最高成交楼面价 8983 元/㎡，竞得方均为地方国企。4 宗地块分别位于前黄、西太湖、牛塘、湖塘板块。其中，湖塘镇地块楼面价最高，达 8983 元/㎡，由常州市阳浦置业有限公司以 5.32 亿元竞得；西太湖地块由常州礼源房地产开发有限公司以 9.86 亿元拿下，楼面价 6372 元/㎡；牛塘镇地块成交总价 8.94 亿元，楼面价 6750 元/㎡；前黄镇地块以 6.14 亿元成交，楼面价 5000 元/㎡。

#### 公司公告：

**【万科】**万科公告，已完成“20 万科 08”公司债券的赎回工作，赎回金额为 16 亿元，同时兑付利息金额为 6576 万元。本期债券将于 2025 年 11 月 13 日摘牌。

#### 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。