



中国房地产企业资讯监测报告 (20221121-20221127)

目录

一. 土地储备	2
上周重点监测企业拿地情况	2
1. 深圳第四批集中供地, 完成 6 宗地块出让, 揽金 97.27 亿元	3
2. 郑州第三轮集中供地: 20 宗地块以 114.8 亿元成交 3 宗流拍	4
3. 成都 8 宗地块挂牌交易: 5 宗 16.6 亿底价成交, 3 宗流拍	5
4. 格力 21.96 亿竞得珠海金湾 1 宗商住地, 楼面价 9615 元/平米	5
5. 中铁建 5.5 亿元竞得丽水市一宗涉宅地, 土地面积超 12 万平米	5
6. 苏州共出让 7 宗涉宅地块, 总成交金 44.8 亿元	6
7. 嘉兴蓝工地产总价 4.07 亿元竞得嘉兴秀洲区一宗宅地, 溢价率 12.13%	6
8. 石家庄主城区 4 宗地以 35.4 亿元成功出让	6
9. 高新地产 14.68 亿元竞得西安高新区三宗宅地, 楼面地价均过万	7
10. 大华 21 亿元咸阳拿地 3 宗	8
二. 投资融资	9
近期重点监测企业融资情况	9
1. 华润南通万象城类 REITs 成功发行, 规模 17.02 亿	10
2. 华润置地完成发行 2022 年第七期 50 亿公司债, 利率为 2.40%、2.90%	10
3. 京投发展为上海礼仕酒店提供不超 13.5 亿融资担保, 另将发行 20 亿债券	10
4. 京能置业发行 15 亿元保障房 ABS, 优先级利率 3.50%	11
5. 杭州滨江房产完成发行 8 亿元中期票据, 利率 5.8%	11
6. 厦门象屿集团: “22 象屿 G4” 票面利率确定为 4.24%	11
7. 招商蛇口为南通及长沙子公司共 24.5 亿元融资提供担保	12
8. 香江控股: 子公司为广州农商行 2.5 亿元贷款提供担保	12
三. 企业动态	14
1. 苏州与中建集团深化合作, 涉及绿色低碳、城市更新等领域	14
2. 仁恒集团与润和集团达成产业合作, 推动智慧园区战略拓展	14
3. 中国银行: 与十家房企签署合作协议, 提供意向性授信金额超 6000 亿	14

中指观点

上周重点监测企业共拿地 30 宗，总出让金 280.48 亿元，拿地金额较前一周大幅上升。上周土地出让来源主要集中在部分城市集中供地。

上周品牌房企共融资 9 笔，融资额为 149 亿元，较上周有所上升。

一. 土地储备

上周重点监测企业拿地情况

竞得方	城市	宗地名称	用地性质	规划建筑面积 (万平方米)	成交价 (亿元)	楼面地价 (元/平方米)
石家庄祥聚	石家庄市	和平路以北、华药东街以东。	综合用地 (含住宅)	4.79	4.21	8782.65
北京建工	苏州市	2022-WG-27	住宅用地	9.4	5.17	5500
太仓城市发展	苏州市	2022-WG-26-2	住宅用地	5.09	6.51	12800.08
太仓城市建设	苏州市	2022-WG-26-1	住宅用地	10.44	12.78	12233.15
太仓城市建设	苏州市	2022-WG-26-3	住宅用地	2.7	3.14	11600.12
蓝城集团	嘉兴市	2022 嘉秀洲-025 号	住宅用地	6.91	4.07	5886.78
中国铁建	丽水市	丽水南城 SG-01 地块	综合用地 (含住宅)	25.37	5.5	2167.9
郑地集团	郑州市	思源路南、宜华街西	综合用地 (含住宅)	5.25	2.76	5255.34
郑地集团	郑州市	思源路南、景中路东	综合用地 (含住宅)	6.42	3.38	5269.68
郑地集团	郑州市	南四环南、景东路西	综合用地 (含住宅)	13.19	5.87	4451.25
河南金水金科建设发展	郑州市	慧城大道(金城大道)南、文赋街(杨槐路)东	综合用地 (含住宅)	14	6.87	4907.25
河南金水金科建设发展	郑州市	创科路(鸿业路)南、鸿才路(郑港辅路)西	综合用地 (含住宅)	13.02	7.71	5922.34
建设投资	郑州市	龙湖区域龙湖中环北路北、龙源西二街东	综合用地 (含住宅)	31.72	29.82	9400.64
宁乡城发	长沙市	宁乡市历经铺街道新宝塔社区、玉潭街道南苑社区、滨江大道以	住宅用地	38.7	11.09	2865

		东、玉潭东路以北				
亚伦房地产	深圳市	宝安区新安街道	住宅用地	3.25	6	18439.98
深圳地铁集团	深圳市	龙岗区坪地街道	住宅用地	52.38	39.63	7565.4
华润置地	深圳市	龙华区民治街道	住宅用地	4.8	15.88	33076.44
中海地产	深圳市	光明区凤凰街道	住宅用地	16.23	31.92	19662.44
人才安居	深圳市	深汕特别合作区鲘门镇	住宅用地	16.55	1.49	900.19
华发股份	珠海市	十字门湾仔片区通航一路西侧、景秀二路南侧	综合用地(含住宅)	4.4	5.29	12035.16
华发股份	珠海市	高新区科创北围兴中路南、新湾五路东侧	综合用地(含住宅)	11.31	13.34	11793.17
珠海兴格城市发展	珠海市	金湾区农垦路西侧、金湾东路北侧	综合用地(含住宅)	22.84	21.96	9615.06
重庆铜梁龙廷城开	重庆市	铜梁区城区巴川街道北环路北侧、三环高速南侧 C31-2/01	住宅用地	24	4.99	2077.78
彭州国有投资	成都市	彭州市濛阳街道文昌路南侧、濛州大道西侧	住宅用地	9.83	2.95	3000
成都东部集团	成都市	东部新区玉成街道玉成社区1组	综合用地(含住宅)	10.73	1.46	1360.02
西安高新地产	西安市	高新区鱼化街办彩虹路以北、鱼斗路以南、化龙三路以西、西三环以东	住宅用地	3.94	4.38	11129.46
西安高新地产	西安市	高新区鱼化街办科技四路以南、化龙一路以西	住宅用地	4.6	5.2	11292.56
西安高新地产	西安市	高新区鱼化街办鱼斗路以北、科技一路以南、西三环以东、化龙三路以西	住宅用地	4.59	5.1	11117.17
大华集团	咸阳市	西华路以西，珠泉西路以北，汉仓北路以东，兴业路以南区域	住宅用地	14.26	3.31	2323.43
大华集团	咸阳市	西华路以西，珠泉西路以北，汉仓北路以东，兴业路以南区域	住宅用地	37.45	8.7	2322.9

数据来源：CREIS 中指数据、fdc.fang.com

1. 深圳第四批集中供地，完成 6 宗地块出让，揽金 97.27 亿元

深圳第三批集中供应后的两个月，四批次供地终于千呼万唤使出来，于 11 月 25 日下午完成 6 宗地块出让，揽金 97.27 亿元。

深圳本次集中供地延续“少量多次”的供地风格，共推出 7 宗住宅用地，成功出让 6 宗，流拍 1 宗地块。

据统计,6宗地块总建筑面积为96.32万平方米,成交总金额97.27亿元,整体供应量仍处于较低水平。

回看今年深圳4批次供地,前两轮集中供地热度较高,后两轮供地则相对看点较弱。

一方面由于深圳宅地供应相对稀缺,市场关注度较高;另一方面,前两轮土拍推出的地块多为热点区域,例如前海、龙华等核心区域地块,溢价的能力也相对较高。

深圳四批供地延续今年三批供地的特点,依旧呈现出刚需属性较强、继续保持公共住房供给加大的特点。

本批次供应中,位于宝安新安街道A002-0091地块及龙岗龙城街道G01019-0042地块建设规划为安居型商品房,且深汕合作区地块的安居型商品房占住宅建筑面积超70%,地块剩余住宅建面部分为安置用房。

另外,本次供地剩余的4宗普通商品住房用地均要求初始建设一定比例的安居型商品房、并竞建安居型商品房,将进一步增加未来深圳安居型商品房供应量,优化了公共住房供应结构。

从成交结果来看,本批次5宗地由国央企竞得,1宗地由民企竞得,中海、深铁、华润、深圳人才安居、江苏亚伦集团、华侨城各获1宗地块。其中,仅有华润置地竞得龙华民治地块与两宗纯安居房地块发生触顶地价的情况,总体溢价率仍保持较低水平。

2. 郑州第三轮集中供地: 20宗地块以114.8亿元成交 3宗流拍

11月25日,2022年郑州第三轮集土拍如期开拍,来自郑东新区、高新区、中原区、惠济区、金水区、二七区、管城区共计23宗地,走上拍卖席,土地面积约1712亩,起拍总价约172.7亿元。

本次土拍的23宗地,共流拍3宗,其中包括1宗郑东公开地,其余20宗均为0溢价成交,成交总金额114.8亿元,成交总面积1280亩。拿地方面,国央企、本土房企集体消失,城投公司成为本次土拍拿地主角。

其中,管城区郑政出〔2022〕52号地被郑州市旭雅置业有限公司98619万元摘得,折合单位地价825.14万元/亩,楼面地价3536元/m²,溢价率0%。这块地的成交价为本批次土拍之最。

流拍地块中最引人瞩目的是第一宗地郑东新区郑政东出〔2022〕11号(网)。地块位于永平路北、黄河南路西,土地使用权面积182745.74m²,土地用途为地上:城镇住宅用地、零售商业、餐饮、旅馆用地兼容商务金融用地;地下:零售商业、餐饮用地、交通服务场站用地。该地块容积率>1.0,<3.58,建筑密度<31.31%,建筑高度为二类居住用地<80米、商业用地兼容商务用地<120米,绿地率>31.77%,起始价367700万元,熔断价422855万元,竞买保证金73540万元,出让年限地上70、40(地下40、50)年,开发程度为五通现状。

3. 成都 8 宗地块挂牌交易：5 宗 16.6 亿底价成交，3 宗流拍

11 月 23 日，成都市公共资源交易服务中心披露，成都 8 宗地块挂牌交易，包括东部新区 3 宗、邛崃 2 宗、彭州 2 宗、崇州 1 宗。最终 3 宗地流拍，5 宗地底价成交。

成都东部置业有限公司竞得东部新区石盘街道凤凰山社区 7 组，吴家祠社区 1、13 组地块及东部新区玉成街道玉成社区 1 组地块，总价分别为 36835.75 万元和 36495.636835.75 万元。

石盘街道地块净用地面积 59.41 亩，商业占比上限 10%，计算容积率 3，可开发体量 11.88 万 m^2 ，起拍总价 36835.75 万元，起始楼面地价 3100 元/ m^2 ，建筑密度不大于 25%。

玉成街道地块净用地面积 64.4051 亩，商业占比上限 10%，计算容积率 2.5，可开发体量 10.734 万 m^2 ，起拍总价 36495.6 万元，起始楼面地价 3400 元/ m^2 ，建筑密度不大于 25%。

崇州市崇中展业投资有限公司竞得崇州市街子镇凤鸣村 2 组地块，净用地面积 71.6686 亩，成交价 10750.29 万元。

彭州市龙兴置业有限公司竞得彭州市天彭街道滨河北路东侧、纬二路南侧地块、彭州市濛阳街道文昌路南侧、濛州大道西地块，总成交价 56,108.06 万元。

4. 格力 21.96 亿竞得珠海金湾 1 宗商住地，楼面价 9615 元/平米

11 月 23 日，珠海兴格西部城市发展有限公司（格力）底价竞得珠海一宗商住地，成交价 21.96 亿元，成交楼面价 9615 元/平方米，实际楼面价 9783 元/平方米。

该地块位于金湾区西部中心城区 B 片区，金湾区农垦路西侧、金湾东路北侧，面积 9.31 万平方米【A 区域（二类居住、商业）3.19 万平方米；B 区域（公园绿地）3547.14 平方米；C 区域（二类居住、商业）2.8 万平方米；D 区域（道路）5372.12 平方米；E 区域（二类居住、商业）2.42 万平方米】，容积率 \leq 2.45，建筑面积 \leq 22.84 万平方米。

5. 中铁建 5.5 亿元竞得丽水市一宗涉宅地，土地面积超 12 万平米

11 月 22 日，浙江省丽水市莲都区成功出让一宗涉宅地，出让面积约 12.08 万 m^2 ，由中铁建以底价 5.5 亿元竞得。

丽水南城 SG-01 地块位于成大街与绿谷大道交叉口西南侧，出让面积 120811 m^2 （181.217 亩），建筑面积 253702.3 m^2 ，土地用途为城镇住宅用地、商业用地（零售商业用地、餐饮用地）、公共管理与公共服务用地（机关团体、文化活动、医疗卫生及社会福利用地）。

土地规划指标为 $2.0 \leq$ 容积率 ≤ 2.2 ，其中地上商业建筑面积 7000—9000 平方米（含农贸市场），建筑密度 $\leq 22\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ 。地块起始价 55000 万元，起始楼面价为 2167.9 元/ m^2 。

仅 1 轮报价，中铁建城市开发有限公司（中铁建）以底价 55000 万元竞得该地块，成交楼面价 2168 元/m²。

6. 苏州共出让 7 宗涉宅地块，总成交金 44.8 亿元

11 月 21 日，苏州成功出让 7 宗住宅用地，总出让面积 27.68 万平方米，总规划建面 47.26 万平方米，总收金 44.76 亿元。

据了解，本次 7 宗地块分别位于太仓市 4 宗，昆山市 3 宗。从成交结果来看，7 宗宅地有 5 宗由本地房企摘得，其中，太仓上禾置地联合恒通置业以约 12.78 亿元竞得太仓市 2022-WG-26-1 号地块。该地块位于太仓市高新区人民新路南、书院路东，建设用地面积 6.96 万平方米，用地性质为住宅用地。

此外，太仓市 2022-WG-27 号地块由北京建工以底价 5.17 亿元竞得，该地块位于太仓市浏河镇长宁路东、南海路南，建设用地面积约 4.7 万平方米，用地性质为住宅用地。

7. 嘉兴蓝工地产总价 4.07 亿元竞得嘉兴秀洲区一宗宅地，溢价率 12.13%

11 月 25 日，嘉兴市秀洲区成功出让一宗宅地，成交价为 40676 万元，折合楼面价为 5887 元/m²。

该地块为 2022 嘉秀洲-025 号地块，出让面积 57581 m²，容积率 1.01-1.2，建筑面积 69097.2 m²。建筑限高 24 米。地块起价 36276 万元，起始楼面价 5250 元/m²，上限价格 54076 万元，上限楼面价 7826 元/m²。

经过 45 轮竞价，嘉兴蓝工房地产开发有限公司（浙江能工&五芳斋集团&蓝城）以总价 40676 万元竞得 2022 嘉秀洲-025 号地块，楼面价 5887 元/m²，溢价率 12.13%。

8. 石家庄主城区 4 宗地以 35.4 亿元成功出让

11 月 22 日，石家庄市公共交易资源中心公开出让主城区 4 宗土地，地块编号为[2022]025-028 号，占地面积为 159911.42 平方米（约合 239.87 亩），起始价为 347770 万元（34.777 亿元）。

[2022]027 号地块由石家庄太平河城市开发有限公司以 2970 万元成功斩获；[2022]028 号地块由河北华宁房地产开发有限公司以 264800 万元成功斩获。

[2022]025 号北国仓库改造地块在中海和北国之间展开激烈竞拍。最终历经 23 轮竞价，[2022]025 号地块由石家庄北国春天房地产开发有限公司以 42100 万元成功斩获；

同时，历经 25 轮竞价，[2022]026 号华药物资供应站地块竞拍结束，地块由石家庄凯琦房地产开发有限公司以 42100 万元成功斩获。

经汇总，以上地块具体情况如下：



1.[2022]025 号地块，位于外贸街以东、华南路以北、名门街以西。土地用途为住宅、商服，占地面积为 25052.89 平方米（约合 37.58 亩），容积率 ≤ 2.0 、 > 1.0 ，出让年限为 70、40 年。起始价为 40700 万元（1083.02 万元/亩）。由石家庄北国春天房地产开发有限公司以 42100 万元成功斩获。

2.[2022]026 号地块，位于和平路以北、华药东街以东。土地用途为住宅、商服，占地面积为 23967.71 平方米（约合 35.95 亩），容积率 ≤ 2.0 、 > 1.0 ，出让年限为 70、40 年。起始价为 39400 万元（1095.97 万元/亩）。由石家庄凯琦房地产开发有限公司以 42100 万元成功斩获。

3.[2022]027 号地块，位于胜利北街以东、柳北路以南。土地用途为商服，占地面积为 7927.50 平方米（约合 11.89 亩），容积率 ≤ 1.0 、 > 4.0 ，出让年限为 40 年。起始价为 2970 万元（249.79 万元/亩）。由石家庄太平河城市开发有限公司以 2970 万元成功斩获，预计为太平河城市片区展示中心用地。

4.[2022]028 号地块，位于和平路以北、中华大街以东、规划路以南。土地用途为住宅、商服、教育，占地面积为 102963.32 平方米（约合 154.44 亩，含托幼用地 4062.47 平方米），住宅容积率 ≤ 3.0 ，商服容积率 ≤ 6.0 ，出让年限为 70、40、50 年。起始价为 264700 万元（1713.93 万元/亩）；

其中回迁住宅 64903.98 平方米；非住宅（办公）15417.78 平方米；公寓 2160.85 平方米。该地块由河北华宁房地产开发有限公司以 264800 万元成功斩获，为太行机械厂改造地块，预计为华宁春天二期项目用地。

9. 高新地产 14.68 亿元竞得西安高新区三宗宅地，楼面地价均过万

11 月 24 日，西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司总价 14.68 亿元竞得陕西西安三宗共 78.767 亩住宅用地，三宗地楼面地价均过万。

GX3-32-12 地块位于高新区鱼化街办科技四路以南、化龙一路以西，成交金额 5.2 亿元，楼面价 11293 元/平方米。净用地面积 18419.1 平方米（折合 27.629 亩），用途为住宅，容积率不大于 2.5，建筑密度不高于 20%，绿地率不小于 35%。

地上建筑面积不大于 46048 平方米，其中住宅建筑面积 43285 平方米，配套设施建筑面积 2763 平方米，地下建筑面积不小于 17185 平方米，土地使用年期为 70 年。该地幼儿园在宗地 GX3-32-21-2 内统筹。

GX3-34-2-1 地块位于高新区鱼化街办鱼斗路以北、科技一路以南、西三环以东、化龙三路以西，成交金额 5.1 亿元，楼面价 11117 元/平方米。净用地面积 18349.8 平方米（折合 27.525 亩），用途为住宅，容积率不大于 2.5，建筑密度不高于 20%，绿地率不小于 35%。



地上建筑面积不大于 45875 平方米，其中住宅建筑面积 43082 平方米，配套设施建筑面积 2793 平方米（含 6 班公办幼儿园，建筑面积 2200 平方米），地下建筑面积不小于 17395 平方米，土地使用年期为 70 年。

GX3-34-22 地块位于高新区鱼化街办彩虹路以北、鱼斗路以南、化龙三路以西、西三环以东，成交金额 4.38 亿元，楼面价 11129 元/平方米。净用地面积 15742.0 平方米（折合 23.613 亩），用途为住宅，容积率不大于 2.5，建筑密度不高于 20%，绿地率不小于 35%。

地上建筑面积不大于 39355 平方米，其中住宅建筑面积 36994 平方米，配套设施建筑面积 2361 平方米，地下建筑面积不小于 14700 平方米，土地使用年期为 70 年。

10. 大华 21 亿元咸阳拿地 3 宗

11 月 24 日，大华集团在咸阳摘得的 3 宗地，整体位于 兴业西路以南、西华路以西、汉仓北路以东、珠泉路以北。其中：

XY-2022-7-03 宗地位于西华路以西、珠泉西路以北、汉仓北路以东、兴业路以南区域，土地面积为 61.13 亩，土地用途为城镇住宅用地，容积率 3.5，规划建筑面积 14.26 万 m^2 。

XY-2022-7-04 宗地位于西华路以西、珠泉西路以北、汉仓北路以东、兴业路以南区域，土地面积为 160.495 亩，土地用途为城镇住宅用地，容积率 3.5，规划建筑面积 37.45 万 m^2 。

XY-2022-7-05 宗地位于西华路以西、珠泉西路以北、汉仓北路以东、兴业路以南区域，土地面积 166.01 亩，土地用途为城镇住宅用地，容积率 3.5，规划建筑面积 38.74 万 m^2 。

最终，大华集团（西安）投资有限公司旗下的平台公司陕西尚居鸿达置业有限公司、陕西华域锦绣置业有限公司以共计 21.012 亿元包揽了上述 3 宗地，共计 387.63 亩，计容建面 90.45 万 m^2 ，再加上地下建面的话，总建面会在百万方以上。

二. 投资融资

近期重点监测企业融资情况

上周重点监测企业融资信息			
企业	融资形式	金额(亿元)	概要
招商蛇口	融资担保	24.5	<p>为满足项目建设需要,招商局蛇口工业区控股股份有限公司之间接全资子公司长沙招阳房地产有限公司向长城财富保险资产管理股份有限公司(申请债权融资人民币12.5亿元,融资期限为15年。本公司拟为上述融资提供连带责任保证,担保本金金额不超过人民币12.5亿元,保证期间为自担保合同生效之日起至最后一期债务期限届满之日后三年止。</p> <p>此外,招商局蛇口工业区控股股份有限公司之控股子公司南通招城置业有限公司向招商银行股份有限公司南通分行申请借款人民币15亿元,借款期限为5年。本公司拟按80%的股权比例为上述借款提供连带责任保证,担保本金金额不超过人民币12亿元,保证期间为自担保书生效之日起至借款到期之日起三年。</p>
京投发展	发行公司债	20	<p>公司拟申请面向专业投资者公开发行公司债券票面总额不超过人民币20亿元(含20亿元),债券面值100元,按面值平价发行,期限不超过5年,可以为单一期限品种,也可以为多种期限的混合品种</p>
华润置地	资产支持证券	17.02	<p>该项目规模17.02亿元,其中优先A级7.90亿,占比46.42%,3+2年,AAA,发行利率3.88%;优先B级1.70亿,占比9.99%,3+2年,AA+,发行利率3.89%;优先C级1.70亿,占比9.99%,3+2年,AA,发行利率3.98%;权益A级和权益B级规模为2.90亿元和2.82亿元,无评级。</p>
香江控股	贷款担保	2.5	<p>为满足公司的发展需要,香江控股向广州农村商业银行股份有限公司番禺支行(以下简称“广州农商行”)申请贷款。借款期限24个月,自主合同约定的主债务履行期届满之日起三年,抵押物为郑东置业持有的位于郑州市郑东新区的物业。</p> <p>该公司全资子公司武汉金海马、郑东置业、香江商业为其提供连带责任保证担保,担保的债权本金为人民币25,000万元。</p>
华润置地	发行公司债	20	<p>品种一简称“22润置12”,发行规模为20亿元,票面利率为2.40%,期限3年</p>
滨江集团	中期票据	8	<p>本期债券简称“22滨江房产MTN002”,期限2年,起息日为2022年11月23日,兑付日为2024年11月23日,计划发行总额8亿元,实际发行总额8亿元,利率5.8%。</p>
厦门象屿集团	发行公司债	12	<p>本期债券分为两个品种。其中品种一期限为3年期,附第2年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权;品种二期限为5年期,附第3年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权。</p> <p>债券发行工作已于11月24日结束,最终本期债券品种二发行规模为12亿元,票面利率4.24%;本期债券品种一未发行。</p>
京能置业	资产支持证券	15	<p>本期债项为招商-京能置业朝阳东坝安置房资产支持专项计划,发行金额为15亿元,优先级为“22京置优”,代码112483;次级为</p>



上周重点监测企业融资信息			
企业	融资形式	金额(亿元)	概要
			“22京置次”，代码112484。设立日为2022年11月25日，到期日为2025年3月13日，期限2.30年，优先级利率3.50%。
华润置地	发行公司债	30	品种二简称“22润置13”，发行规模为30亿元，票面利率为2.90%，期限5年

数据来源：CREIS中指数据、fdc.fang.com。

1. 华润南通万象城类 REITs 成功发行，规模 17.02 亿

11月25日，据资本市场消息，中信金石基金管理有限公司作为原始权益人的“中信证券-华润置地商业资产支持专项计划3期”在深交所成功发行，标的物业为华润南通万象城。

该项目规模17.02亿元，其中优先A级7.90亿，占比46.42%，3+2年，AAA，发行利率3.88%；优先B级1.70亿，占比9.99%，3+2年，AA+，发行利率3.89%；优先C级1.70亿，占比9.99%，3+2年，AA，发行利率3.98%；权益A级和权益B级规模为2.90亿元和2.82亿元，无评级。

本期产品流动性支持机构、维好承诺人和优先收购权人华润置地控股有限公司，计划管理人和销售机构为中信证券股份有限公司，托管银行为上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行。

2. 华润置地完成发行 2022 年第七期 50 亿公司债，利率为 2.40%、2.90%

11月25日，华润置地控股有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第七期）发行结果公告发布。

本期债券发行规模不超过50亿元，共设两个品种（两个品种之间可全额双向互拨）。品种一简称“22润置12”，发行规模为20亿元，票面利率为2.40%，期限3年；品种二简称“22润置13”，发行规模为30亿元，票面利率为2.90%，期限5年。

债券发行时间为2022年11月24日至2022年11月25日，承销机构为中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司。

3. 京投发展为上海礼仕酒店提供不超 13.5 亿融资担保，另将发行 20 亿债券

11月25日，京投发展股份有限公司发布关于为参股公司提供担保暨关联交易的公告。

京投发展参股公司上海礼仕酒店有限公司为满足日常经营及业务发展的需要拟进行融资，融资方式包括但不限于商业物业抵押贷款资产证券化（CMBS/CMBN）、银行贷款等，由京投发展为其融资提供总额不超过人民币13.50亿元的担保，担保方式包括但不限于连带责任保证担保、差额补足承诺、流动性支持、优先级售回和购回承诺等。



本次融资是为了置换上海礼仕通过贷款人杭州银行股份有限公司上海分行向委托人广发证券资产管理(广东)有限公司(广发证券钱潮2号定向资产管理计划)申请的12.80亿元委托贷款,京投发展为12.80亿元委托贷款提供连带责任保证担保,置换完成后本笔委托贷款的担保也将解除。

京投发展持有上海礼仕55%的股权。截至本公告披露日,京投发展及全资子公司对外担保余额为2,382,500万元,占公司2021年经审计净资产的260.57%。此外,控股子公司对公司的担保余额为20,000万元。

另外,京投发展另有公告称,公司拟申请面向专业投资者公开发行公司债券票面总额不超过人民币20亿元(含20亿元),债券面值100元,按面值平价发行,期限不超过5年,可以为单一期限品种,也可以为多种期限的混合品种。

4. 京能置业发行15亿元保障房ABS,优先级利率3.50%

11月25日,京能置业股份有限公司发布关于保障房ABS发行结果的公告。

本期债项为招商-京能置业朝阳东坝安置房资产支持专项计划,发行金额为15亿元,优先级为“22京置优”,代码112483;次级为“22京置次”,代码112484。设立日为2022年11月25日,到期日为2025年3月13日,期限2.30年,优先级利率3.50%。

另悉,京能置业股份有限公司分别于2022年4月28日及5月20日召开第九届董事会第二次会议及2021年度股东大会,审议通过了《公司关于拟发行15亿元保障房ABS的议案》,相关内容详见公司于2022年4月30日及5月21日在《上海证券报》、《中国证券报》和上海证券交易所网站披露的公告。

5. 杭州滨江房产完成发行8亿元中期票据,利率5.8%

11月24日,杭州滨江房产集团股份有限公司发布了“22滨江房产MTN002”的发行申购、配售、分销情况公告。

本期债券简称“22滨江房产MTN002”,期限2年,起息日为2022年11月23日,兑付日为2024年11月23日,计划发行总额8亿元,实际发行总额8亿元,利率5.8%。

申购情况显示,合规申购6家,合规申购金额8亿元,最高申购价位5.80,最低申购价位5.20,有效申购6家,有效申购金额8亿元,债券的簿记管理人和主承销商为兴业银行股份有限公司。

6. 厦门象屿集团:“22象屿G4”票面利率确定为4.24%



11月23日，厦门象屿集团有限公司发布2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）票面利率公告。

经中国证券监督管理委员会“证监许可[2022]2515号”文注册批复，厦门象屿集团有限公司获准向专业投资者公开发行总额不超过80亿元的公司债券。本次债券采用分期发行方式，厦门象屿集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）为本次债券第一期发行。

发行人和主承销商于2022年11月22日在网下向专业机构投资者进行了票面利率询价，根据网下向专业机构投资者询价簿记结果，经发行人和簿记管理人协商一致，最终确定本期债券品种二（债券简称“22象屿G4”；代码138627.SH）票面利率为4.24%；本期债券品种一未发行。

7. 招商蛇口为南通及长沙子公司共24.5亿元融资提供担保

11月25日，招商局蛇口工业区控股股份有限公司发布关于为南通招城置业提供担保和关于为长沙招阳提供担保这两则公告。

为满足项目建设需要，招商局蛇口工业区控股股份有限公司之间接全资子公司长沙招阳房地产有限公司向长城财富保险资产管理股份有限公司（申请债权融资人民币12.5亿元，融资期限为15年。本公司拟为上述融资提供连带责任保证，担保本金金额不超过人民币12.5亿元，保证期间为自担保合同生效之日起至最后一期债务期限届满之日后三年止。

此外，招商局蛇口工业区控股股份有限公司之控股子公司南通招城置业有限公司向招商银行股份有限公司南通分行申请借款人民币15亿元，借款期限为5年。本公司拟按80%的股权比例为上述借款提供连带责任保证，担保本金金额不超过人民币12亿元，保证期间为自担保书生效之日起至借款到期之日起三年。

另悉，截至2022年9月30日，长沙招阳总资产12.37亿元，总负债12.43亿元，营业收入0，净利润-39.50万元。南通招城置业总资产29.64亿元，总负债27.68亿元，营业收入0，净利润-4.27万元。

截至本公告日，招商蛇口及控股子公司对外担保余额为429.51亿元，占本公司最近一期经审计归属于母公司股东净资产的39.52%，招商蛇口无逾期对外担保情形。

8. 香江控股：子公司为广州农商行2.5亿元贷款提供担保

11月23日，深圳香江控股股份有限公司发布关于子公司为母公司提供贷款担保的公告。

为满足公司的发展需要，香江控股向广州农村商业银行股份有限公司番禺支行（以下简称“广州农商行”）申请贷款。借款期限 24 个月，自主合同约定的主债务履行期届满之日起三年，抵押物为郑东置业持有的位于郑州市郑东新区的物业。

该公司全资子公司武汉金海马、郑东置业、香江商业为其提供连带责任保证担保，担保的债权本金为人民币 25,000 万元。

资料显示，深圳香江控股股份有限公司成立于 1994 年 1 月 30 日，法定代表人翟美卿，注册资本 339,578.14 万元人民币经营范围：投资兴办实业（具体项目另行申报）；物业管理；从事建筑工程和装饰工程的施工等。

截止 2022 年 9 月 30 日，该公司的资产总额为 267.68 亿元，负债总额为 191.97 亿元，净资产为 75.71 亿元，2022 年前三季度实现营业收入 2,817,782,622.62 元，净利润 97,669,246.35 元。

另外，截止本公告日，香江控股及子公司累计对外担保余额为人民币 334,867.69 万元，其中为对控股子公司或全资子公司的担保余额为 327,704.74 万元，占公司 2021 年经审计净资产的比例为 44.98%。

三. 企业动态

1. 苏州与中建集团深化合作，涉及绿色低碳、城市更新等领域

11月26日，苏州市政府与中国建筑集团有限公司签署深化战略合作框架协议，进一步深化全面合作。

根据深化战略合作协议，苏州与中建集团将在绿色低碳、生态治理、城市更新、智能建造、城市运营、数字城市、投资建设、央地协同等领域，全面开展实质性、深层次合作。

中建集团将把自身全产业链能力与苏州完备的产业体系紧密结合，加快中国建筑双碳产业研究院实体化运作，推进超低能耗建筑和绿色建筑技术研发、光伏发电开发利用等领域合作，并以苏州成为全国首批“智能建造试点城市”为契机，在苏州培育一批具有智能建造系统解决方案能力的配套企业，发展数字设计、智能生产、智能施工、智能运维、建筑产业互联网等新兴产业，推动智能建造产业创新集群发展。

同时，中建集团将积极参与苏州在生态治理、城市更新与运营、数字城市等方面的重大项目投资建设。

2. 仁恒集团与润和集团达成产业合作，推动智慧园区战略拓展

11月26日，润和软件公众号披露，深圳—新加坡智慧城市合作联合执委会第三次会议通过视频方式在深圳与新加坡两地连线召开。

润和集团与新加坡仁恒集团，达成仁恒生态科技城智慧园区业务的战略共识。项目将作为智慧园区试点，推动润和集团智慧园区未来在新加坡及东南亚业务的战略拓展。

润和集团将通过“润和慧宇”低碳智慧园区运营管理平台为仁恒生态科技城提供建设和运营多元化服务。通过润和在ICT领域的多年经验，借助智慧物联网（AIoT）、人工智能算法（AI）、低碳绿色能源等技术实现仁恒生态科技城在数字化场景下的智慧体验，让科技城成为一座能感知、会思考、可进化、有温度的绿色智慧园区。

3. 中国银行：与十家房企签署合作协议，提供意向性授信金额超6000亿

11月25日，中国银行宣布，本周与万科集团、碧桂园、龙湖集团、中海发展、华润置地、招商蛇口、金地集团、绿城中国、滨江集团、美的置业等十家房企签署《战略合作协议》，提供意向性授信金额合计超6000亿元。

中国银行将与这些房企在房地产开发贷款、并购贷款、债券承销与投资、个人住房贷款、保函等重点业务领域深化全方位合作，共同维护房地产市场平稳健康发展。

中国银行始终坚持“房住不炒”的总体定位，履行大行担当，全力支持“保交楼、保民生、保稳定”工作，多措并举助力房地产市场平稳健康发展。



一是持续加大房地产融资支持力度，促进推进房地产开发贷款、房地产企业债券承销与投资、预售资金监管保函等业务落地，充分满足房地产企业合理融资需求；

二是坚持“租购并举”，制定专项支持措施，不断加大保障性租赁住房贷款投放，助力建设多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度；

三是通过并购融资等方式为部分流动性暂时困难的房企争取时间与空间，积极跟进“保交楼”专项配套融资，助力化解房地产行业风险。中国银行将继续发挥大行头雁作用，充分满足房地产企业合理融资需求，持续做好房地产融资工作，以实际行动维护经济金融稳定大局。