



中国房地产企业资讯监测报告 (20221128-20221204)

目录

一. 土地储备	3
上周重点监测企业拿地情况	3
1. 无锡五批供地: 绿城管理联合体 40.33 亿落子经开区	4
2. 无锡五批供地: 滨湖区 2 宗地块底价成交, 总成交额 41.69 亿元	5
3. 无锡五批供地: 新发集团 25.08 亿获新吴区 2 宗地, 无锡地铁 6.21 亿落子梁溪	5
4. 无锡五批供地: 无锡和居投资 38.15 亿连摘 2 地, 惠科城发 17.88 亿落子惠山	5
5. 中建方程+中建信和联合体 7.9 亿元竞得北京门头沟永定镇一宗宅地	6
6. 城建兴华 16.69 亿元竞得北京通州区一宗宅地 溢价率约 0.54%	6
7. 北京四批供地: 保利建工联合体 25.53 亿元摘朝阳平房乡地块	6
8. 北京四批集中供地: 金隅 32.3 亿摘朝阳崔各庄地块, 溢价率 15%	7
9. 北京四批集中供地: 中海 28.4 亿元摘石景山地块, 溢价率 5.58%	7
10. 杭州四批供地: 滨江 26.78 亿元获萧山区宅地, 溢价率 10.75%	8
11. 杭州四批供地: 滨江集团 9.8 亿元再夺萧山区钱江世纪城板块一宅地	8
12. 杭州四批供地: 中天美好以 15.76 亿元竞得萧山区世纪城核心区住宅地块, 溢价率 11.3%	8
13. 杭州四批供地: 浙江建杭置业以 27.49 亿元竞得一核心地块	9
14. 南昌国资联合体 8.49 亿元摇号竞得红谷滩区涉宅地块	9
15. 武汉成功出让 9 宗地揽金 47.64 亿元, 出让总面积 18.98 万平方米	9
16. 西安西咸新区 13 宗开发用地以约 89.7 亿元成交	9
二. 投资融资	11
近期重点监测企业融资情况	11
1. 保利发展完成发行 25 亿元中票, 利率分别为 2.30% 及 2.80%	12
2. 济南城建发行 8 亿元可续期公司债, 利率 3.79%	12
3. 美的置业成功发行 15 亿元中债增中票, 利率 2.99%	13
4. 苏州高新发行 3 亿元超短期融资券, 利率 2.49%	13
5. 上海浦东发展完成发行 20 亿元超短期融资券, 利率 2.20%	13
6. 市北高新发行 3 亿元超短期融资券, 利率 2.29%	13
7. 成都高新投资集团 CMBS 成功发行, 总规模 8.05 亿元	14
8. 知识城集团完成发行 10 亿超短期融资券, 利率为 2.59%	14



9. 湖北文旅集团发行 4 亿元超短期融资券，利率 2.72%.....	14
10. 滨江集团为控股子公司 10.5 亿银行项目贷款提供担保	15
11. 龙湖由中债增全额担保的 20 亿中票成功发行，利率 3%创新低.....	15
三. 企业动态	17
1. 碧桂园与十家银行签署战略合作协议，获逾 3000 亿意向性综合授信支持	17
2. 金地集团获三大国有银行累计超 1000 亿元授信额度	17
3. 珠海华润银行与万科、碧桂园等签订战略合作协议，意向授信总额超 400 亿	17
4. 华夏幸福筹划非公开发行股票，募资用于保交楼相关项目、偿债等	17
5. 天地源拟筹划非公开发行股票，募集资金将用于房地产项目开发	18

中指观点

上周重点监测企业共拿地 26 宗，总出让金 413.01 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北京、杭州、无锡城市集中供地。

上周品牌房企共融资 11 笔，融资额为 126.55 亿元，总金额较上周有所减少。

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)
中海地产	北京市	北京市石景山区老古城综合改造土地一级开发项目 1608-626 地块 R2 二类居住用地	住宅用地	7.08	28.4	40115.83
无锡山水产业投资	无锡市	XDG-2022-98 号	住宅用地	8.81	15.85	18000.03
无锡新发集团	无锡市	XDG-2022-94 号	综合用地 (含住宅)	10.99	13.49	12277.07
联投集团	武汉市	东湖开发区花城大道以北、立琮路以东	住宅用地	13.25	11.31	8537.44
西安沣东	西安市	沣东新城科统片区科统三路以北、科源路以西、规划一路以东、规划二路以南	综合用地 (含住宅)	12.44	11.37	9138.35
中天美好	杭州市	世纪城核心区单元 SJC0204-01 地块	住宅用地	5.06	15.76	31163.6
建杭置业	杭州市	四堡七堡单元 JG1402-12 地块	住宅用地	6.13	27.49	44833.55
中建信和地产, 中国建筑	北京市	北京市门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目 MC00-0015-6050 地块 R2 二类居住用地	住宅用地	3.22	7.9	24529.74
西安沣东	西安市	沣东新城科统片区科统三路以北、科源一路以东、规划一路以西、规划二路以南	商业/办公用地	9.1	3.1	3407.41
南昌国资产业	南昌市	红谷滩区凤凰中大道以东、庐山南大道以南、丰和中大道以西、飞虹路以北(C-2-3 地块)	住宅用地	7.04	8.49	12071.68
西咸集团	西安市	秦汉新城渭北片区兰池大道以西、兰池二路以南、兰尚路以东	住宅用地	8.44	5.69	6749.52
城建发展	北京市	北京市通州区永顺镇邓家窑及永顺村南部地块土地一级开发	住宅用地	4.97	16.69	33598.8

		项目 FZX-0501-6007 地块 R2 二类居住用地				
无锡惠山经济发展	无锡市	XDG-2022-41 号	住宅用地	12.45	13.7	11000.02
无锡新发集团	无锡市	XDG-2022-95 号	住宅用地	10.98	11.59	10560.04
西安沣东	西安市	沣东新城科统区科统四路以南、科源路以西、规划一路以东、规划二路以北	综合用地(含住宅)	11.91	11.13	9347.22
西咸集团	西安市	沣东新城镐京片区丰镐大道以东、昆明二路以北、沣东三路以西、昆明一路以南	综合用地(含住宅)	31.03	31.14	10037.05
无锡地铁集团	无锡市	XDG-2022-93 号	综合用地(含住宅)	4.65	3.82	8209.32
武汉城建集团	武汉市	江岸区温馨路和幸福街交叉口东北角	综合用地(含住宅)	5.47	1.47	2681.17
绿城中国	无锡市	XDG-2022-89 号	住宅用地	19.39	40.33	20800.05
滨江集团	杭州市	世纪城核心区单元 SJC0302-08、0302-14 地块	住宅用地	8.64	26.78	31010.84
保利发展, 北京建工	北京市	北京市朝阳区平房乡棚户区改造和环境整治项目(一期)PF-44 地块 R2 二类居住用地	住宅用地	4.9	25.53	52091.8
无锡滨湖城投	无锡市	XDG-2022-77 号	综合用地(含住宅)	15.28	25.84	16905.04
西咸集团	西安市	秦汉新城正阳四路以东、兰池二路以南、正阳五路以西、兰尚路以北	住宅用地	21.54	11.63	5400.2
滨江集团	杭州市	杭州市世纪城南单元 XSCQ0404-11(1) 地块	住宅用地	4.08	9.8	24000.1
金隅集团	北京市	北京市朝阳区崔各庄乡奶西村棚户区改造土地开发项目 29-321 地块 R2 二类居住用地	住宅用地	7.09	32.32	45601.43
无锡地铁集团	无锡市	XDG-2022-92 号	住宅用地	3.06	2.39	7811.35

数据来源: CREIS 中指数据、fdc.fang.com

1. 无锡五批供地: 绿城管理联合体 40.33 亿落子经开区

深圳 11 月 29 日, 无锡第五批集中供地正式出让, 共 14 宗地, 总出让面积约 90.4 万^m², 总起价 224.1 亿。



绿城房地产建设管理集团有限公司等联合体以底价 40.33 亿元竞得经开区干城路与贡湖大道交叉口东北侧地块，楼面价 20800 元/m²。该地块出让面积 107726.5 m²，用途为住宅，容积率 1.8，建筑面积 193907.7 m²，起价 40.33 亿元，楼面起价 20800.05 元/m²。

2. 无锡五批供地：滨湖区 2 宗地块底价成交，总成交额 41.69 亿元

11 月 29 日，无锡第五批集中供地正式出让，共 14 宗地，总出让面积约 90.4 万 m²，总起价 224.1 亿。

无锡城利建设有限公司以 25.84 亿元竞得滨湖区清源路与望溪路交叉口东南侧地块，楼面价 16905 元/m²。地块出让面积 66448.4 m²，用途为商住，容积率 2.3，建筑面积 152831.32，起价 25.84 亿元，楼面起价 16905.04 元/m²。

无锡山水慧谷城镇建设发展有限公司以 15.85 亿元竞得滨湖区蠡湖大道与震泽路交叉口东南侧地块，楼面价 18000 元/m²。地块出让面积 40026.7 m²，用途为住宅，容积率 2.2，建筑面积 88058.74 m²，起价 15.85 亿元，楼面起价 18000.03 元/m²。

3. 无锡五批供地：新发集团 25.08 亿获新吴区 2 宗地，无锡地铁 6.21 亿落子梁溪

11 月 29 日，无锡第五批集中供地正式出让，共 14 宗地，总出让面积约 90.4 万 m²，总起价 224.1 亿。

无锡市新发集团有限公司以总额 25.08 亿元竞得新吴区 2 宗涉宅地块，无锡地铁生态置业投资有限公司（无锡地铁集团）以总额 6.21 亿元竞得梁溪区 2 宗安置房地块。

其中，新吴区至德大道与彭祖路交叉口东南侧地块成交价为 11.59 亿元，出让面积为 91473.0 m²，用途为住宅，容积率 1.2，建筑面积 109767.6 m²，起价 11.59 亿元，楼面起价 10560.04 元/m²。

新吴区清晏路与净慧西道交叉口西南侧地块成交价为 13.49 亿元，出让面积为 43949.9 m²，用途为商住，容积率 2.5，建筑面积 109874.75 m²，起价 13.49 亿元，楼面起价 12277.07 元/m²。

梁溪区通沙路与广益路交叉口东北侧地块成交价为 2.39 亿元，出让面积为 12599 m²，用途为安置房，容积率 2.31，建筑面积 29162.5 m²，起价 2.39 亿元，楼面起价 8185.17 元/m²。

梁溪区通沙路与广益路交叉口东南侧地块成交价为 3.82 亿元，出让面积为 24210.3 m²，用途为安置房，容积率 1.92，建筑面积 46483.78 m²，起价 3.82 亿元，楼面起价 8209.32 元/m²。

4. 无锡五批供地：无锡和居投资 38.15 亿连摘 2 地，惠科城发 17.88 亿落子惠山

11 月 29 日，无锡第五批集中供地正式出让，共 14 宗地，总出让面积约 90.4 万 m²，总起价 224.1 亿。

无锡和居投资发展有限公司以 20.66 亿元竞得锡山区东亭街道华夏北路西、老兴塘河北地块，楼面价 12056 元/m²。地块出让面积 95200.0 m²，用途为商住，容积率 1.8，建筑面积 171360.0 m²，起价 20.66 亿元，楼面起价 12056.02 元/m²。



无锡和居投资发展有限公司再以 17.49 亿元竞得锡山区东亭街道友谊路东、二泉东路北地块，楼面价 12103 元/m²。地块出让面积 90306.0 m²，用途为商住，容积率 1.6，建筑面积 144489.6 m²，起价 17.49 亿元，楼面起价 12103.02 元/m²。

无锡广厦置业有限公司（惠盛投资）以 13.70 亿元竞得惠山区水澄路与天锦路交叉口西北侧地块，楼面价 11000 元/m²。地块出让面积 69183.2 m²，用途为住宅，容积率 1.8，建筑面积 124529.76 m²，起价 13.70 亿元，楼面起价 11000.02 元/m²。

无锡中浩合创开发建设有限公司（惠山高新）以 8.07 亿元竞得洛社镇永辉路与洛竹路交叉口西北侧地块，楼面价 8109 元/m²。地块出让面积 55312.3 m²，用途为住宅，容积率 1.8，建筑面积 99562.1 m²，起价 8.07 亿元，楼面起价 8108.81 元/m²。

无锡惠科城市发展有限公司以 17.88 亿元竞得惠山经开区惠源路与堰裕路交叉口东南侧地块，楼面价 13010 元/m²。地块出让面积 76351 m²，用途为住宅，容积率 1.8，建筑面积 137431.8 m²，起价 17.88 亿元，楼面起价 13010.02 元/m²。

5. 中建方程+中建信和联合体 7.9 亿元竞得北京门头沟永定镇一宗宅地

11 月 28 日，北京市规自委官网信息显示，中建方程+中建信和联合体以底价 7.9 亿元竞得北京门头沟永定镇一宗宅地，楼面价约 2.5 万元/平方米。

门头沟区永定镇南区棚户区 MC00-0015-6050 地块用地性质为二类居住用地，土地面积 23004.15 平方米，建筑控制规模≤32205.81 平方米，地块容积率 1.4、控高 18 米，将以五通一平形式供地。

6. 城建兴华 16.69 亿元竞得北京通州区一宗宅地 溢价率约 0.54%

11 月 28 日，北京市规自委官网信息显示，城建兴华以 16.69 亿元竞得北京市通州区一宗宅地，楼面价约 3.36 万元/m²，溢价率约 0.54%。

通州区永顺镇邓家窑及永顺村南部地块土地一级开发项目 FZX-0501-6007 地块用地性质为二类居住用地，起拍价 16.6 亿元，起始楼面价约 3.3 万元/m²。地块土地面积 24837.2 平方米，建筑控制规模≤49674.4 平方米，地块容积率 2.0、控高 36 米，将以六通一平形式供地。

7. 北京四批供地：保利建工联合体 25.53 亿元摘朝阳平房乡地块

11 月 29 日，北京第四批集中供地进行现场竞拍。本轮供地共推出 6 宗地块，总用地规模约 14.86 万平方米，总建面 31.93 万平方米，总起始价 122.9 亿元。

其中，朝阳区平房乡棚户区改造和环境整治项目（一期）PF-44 地块由保利+建工联合体以 25.53 亿元竞得，现房销售面积 1 万平方米，溢价率 15%，成交楼面价约 5.2 万/平方米，住宅销售指导价 8.5 万/平方米。



该地块编号京土储挂（朝）〔2022〕064号，土地面积19603.851平方米，建筑控制规模49009.6275平方米，土地用途为R2二类居住用地。

另悉该地块此前获得首农、城建兴华、中建城发、厦门国贸、保利&建工、中海、金茂、中建玖合、金隅、金地等8家企业和联合体报名。

据土地出让文件显示，本次挂牌出让宗地设定土地合理上限价格255300万元，当竞买报价达到土地合理上限价格时，则不再接受更高报价，转为在此价格的基础上现场竞报“现房销售”面积程序，起始竞报“现房销售”面积为1000平方米，同时本次出让宗地设定有“现房销售”面积上限10000平方米，当现场竞报“现房销售”面积达到设定的上限面积时，转为现场摇号方式确定竞得人，参与现场摇号的竞买人须提交《高标准住宅建设承诺书》。

8. 北京四批集中供地：金隅 32.3 亿摘朝阳崔各庄地块，溢价率 15%

11月29日，北京第四批集中供地进行现场竞拍。本轮共推出6宗地块，总用地规模约14.86万平方米，总建面31.93万平方米，总起始价122.9亿元。

朝阳区崔各庄乡奶西村棚户区改造土地开发项目29-321地块由金隅以32.315亿元、现房销售3.5万平方米竞得，溢价率15%，成交楼面价约4.6万/平方米，住宅销售指导价8.5万/平方米。

该宗地块用地性质为R2二类居住用地，土地面积31920.74平方米，建筑控制规模70864平方米，地块容积率2.22，控高60米，将以“四通一平”形式供地。

另据挂牌文件，项目鼓励建设全龄友好社区，鼓励实施超低能耗建筑。该项目须满足以下高标准商品住宅基本品质要求：绿色建筑二星级标准、实施装配式建筑且装配率达到60%即A（BJ）级、设置太阳能光伏或光热系统。

土地起始价28.1亿元，土地合理上限价格为32.315亿元，当竞买报价达到土地合理上限价格时，则不再接受更高报价，转为在此价格的基础上现场竞报“现房销售”面积程序，起始竞报“现房销售”面积为1000平方米，同时本次出让宗地设定有“现房销售”面积上限35000平方米，当现场竞报“现房销售”面积达到设定的上限面积时，转为现场摇号方式确定竞得人，参与现场摇号的竞买人须提交《高标准住宅建设承诺书》。

9. 北京四批集中供地：中海 28.4 亿元摘石景山地块，溢价率 5.58%

11月29日，北京第四批集中供地进行现场竞拍。本轮共推出6宗地块，总用地规模约14.86万平方米，总建面31.93万平方米，总起始价122.9亿元。

石景山区老古城综合改造土地一级开发项目1608-626地块由北京中海地产有限公司以28.4亿元竞得，溢价率5.58%，住宅销售指导价7.58万/平方米。



该宗地块用地性质为 R2 二类居住用地，土地面积 30556.978 平方米，建筑控制规模 70795 平方米，地块容积率 2.3，将以“六通一平”形式供地。

另据挂牌文件，项目鼓励建设全龄友好社区，鼓励实施超低能耗建筑。该项目须满足以下高标准商品住宅基本品质要求：绿色建筑二星级标准、实施装配式建筑且装配率达到 60%即 A (BJ) 级、设置太阳能光伏或光热系统。

土地起始价 26.9 亿元，土地合理上限价格为 30.935 亿元，当竞买报价达到土地合理上限价格时，则不再接受更高报价，转为在此价格的基础上现场竞报“现房销售”面积程序，起始竞报“现房销售”面积为 1000 平方米，当现场竞报“现房销售”面积阶段宗地可出让居住建筑规模（65273 平方米）全部竞报为“现房销售”时，转为现场摇号方式确定竞得人，参与现场摇号的竞买人须提交《高标准住宅建设承诺书》。

10. 杭州四批供地：滨江 26.78 亿元获萧山区宅地，溢价率 10.75%

11 月 29 日，杭州 2022 年第四批集中供地正式出让，共推出 8 宗宅地，分布于上城区（1 宗）、萧山区（4 宗）和富阳区（3 宗），总出让面积 431 亩，总建筑面积 49.7 万平方米，总起价 91.2 亿元。

其中，萧山区钱江世纪城板块的世纪城核心区块单元 SJC0302-08、0302-14 地块，经过 27 轮竞价，由杭州滨江房产集团股份有限公司以总价 26.78 亿元竞得，楼面价 31011 元/平方米，溢价率 10.75%。

世纪城核心区块单元 SJC0302-08、0302-14 地块，地块编号杭政储出[2022]94 号，出让面积 30841 平方米，容积率 2.80，建筑面积 86354 平方米，起价 24.18 亿元，起始楼面价 28000 元/平方米。

11. 杭州四批供地：滨江集团 9.8 亿元再夺萧山区钱江世纪城板块一宅地

11 月 29 日，杭州 2022 年第四批集中供地正式出让，共推出 8 宗宅地，分布于上城区（1 宗）、萧山区（4 宗）和富阳区（3 宗），总出让面积 431 亩，总建筑面积 49.7 万平方米，总起价 91.2 亿元。

据了解，滨江集团以底价 9.8 亿元竞得萧山区钱江世纪城板块的世纪城南单元 XSCQ0404-11(1)地块，楼面价 24000 元/平方米。

根据出让公告显示，世纪城南单元 XSCQ0404-11(1)地块，地块编号杭政储出[2022]96 号，出让面积 13613 平方米，容积率 3.0，建筑面积 40839 平方米，起价 9.8 亿元，起始楼面价 24000 元/平方米。

12. 杭州四批供地：中天美好以 15.76 亿元竞得萧山区世纪城核心区住宅地块，溢价率 11.3%

11 月 29 日，杭州 2022 年第四批集中供地正式出让，共推出 8 宗宅地，分布于上城区（1 宗）、萧山区（4 宗）和富阳区（3 宗），总出让面积 431 亩，总建筑面积 49.7 万平方米，总起价 91.2 亿元。



中天美好以 15.76 亿元摇号竞得杭政储出[2022]91 号地块，溢价率 11.3%，成交楼面价 31164 元/平方米。该地块位于萧山区世纪城核心区单元，为住宅用地，土地面积 17440 平方米，建筑面积 50576 平方米，起始价 14.16 亿元。

13. 杭州四批供地：浙江建杭置业以 27.49 亿元竞得一核心地块

作为此次土拍中唯一供应的主城区地块，上城区的四堡七堡单元 JG1402-12 地块亦受到了激烈争夺。

据了解，在摇号环节，浙江建杭置业在滨江、坤和、中豪等五家房企中脱颖而出，拿下该地块。值得关注的是，该地块成交总价 27.49 亿元，成交楼面价 44834 元/平方米，是本轮土拍中成交价、成交楼面价最高的地块。

14. 南昌国资联合体 8.49 亿元摇号竞得红谷滩区涉宅地块

11 月 30 日，南昌国资产业经营集团房地产开发有限公司与江西煊辉置业有限公司组成的联合体摇号竞得 DAFJ2022068 地块，土地上限总价为约 8.49 亿元，合约 12072 元/平方米。

据悉，南昌市地产交易中心 11 月 29 日发公告指出，根据南昌市“限房价、限地价”出让住宅用地使用权交易规则规定，DAFJ2022068 地块因网上拍卖报价已超过土地竞价上限，将通过现场摇号确定竞得入选人。在 13 家摇号企业中，有 7 家为福建企业，分别为品骏（福建）置业、厦门曜世纪房地产、厦门嘉冉房地产、厦门弘富智悦、厦门岩垚盛、国贸、联发。

DAFJ2022068 地块位于红谷滩区凤凰中大道以东、庐山南大道以南、丰和中大道以西、飞虹路以北，面积为 45.887 亩。地块用途为二类城镇住宅用地、兼容城镇社区服务设施用地、兼容幼儿园用地。

15. 武汉成功出让 9 宗地揽金 47.64 亿元，出让总面积 18.98 万平方米

11 月 29 日，武汉本计划出让 10 宗地，其中 P(2022)097 号二七古德寺地块延期至 12 月 20 日揭牌，最后共成交各类用地 9 宗，成交土地总面积 18.98 万平方米，规划建筑总面积 51.53 万平方米，成交总金额 47.64 亿元。

武汉侨房集团 5.52 亿元摘得硚口区汉正街东片地块，武汉交投&中建八局联合 22.347 亿元摘得青山滨江三宗地块，武汉城建 1.47 亿元摘得江岸后湖保障房地块，湖北联投 11.31 亿元摘得花山纯宅地。

另外，中韩（武汉）石油化工 1130 万元、武汉临空港经开区城投集团 8340 万元各摘得一宗地；东西湖区金银湖南街以北、金银湖西一路以西地块以 20440 万元成功出让。

据了解，武汉还将有 19 宗、约 37.90 公顷、116.24 亿元的第五批集中供地项目于 12 月 8 日和 12 月 16 日开拍，第六批集中供地公告也将于近期适时发布。

16. 西安西咸新区 13 宗开发用地以约 89.7 亿元成交



12月1日获悉,西安市西咸新区日前挂牌成交13宗共991.704亩开发用地,13宗地块总起始价约为77.73亿元,成交总价款89.73亿元。

其中,沣东新城4宗商住用地共470.923亩、3宗商服用地共132.955亩,秦汉新城3宗住宅用地共194.661亩、1宗15.758亩商服用地,空港新城2宗商住用地(拆迁安置)共177.407亩。

位于沣东新城的4宗商住地块具体情况如下:

FD2-7-21号宗地由陕西西咸沣东安居建设发展有限公司竞得,成交价3.38亿元。该地块位于沣东新城征和八路以南、福泰路以东、康泰路以西,住宅兼容商服用地(公共租赁住房),占地面积55.614825亩,容积率 $2.3 \leq FAR \leq 2.8$,建筑密度 $BD \leq 20\%$,绿化率 $\geq 35\%$ 。起始价33800万元,最高限价38800万元。

FD4-3-13号宗地由西咸新区能源金贸实业有限公司竞得,成交价31.14亿元。该地块位于沣东新城镐京片区丰镐大道以东、昆明二路以北、沣东三路以西、昆明一路以南,住宅兼容商服用地,占地面积232.68783亩,容积率 $1.5 \leq FAR \leq 2.0$,建筑密度 $BD \leq 20\%$,绿化率 $\geq 35\%$ 。起始价311400万元,最高限价357400万元。

FD3-5-4号、FD3-5-6号均由西安沣东时代中心建设发展有限公司竞得,成交价分别为11.13亿元、11.37亿元。

其中,FD3-5-4号地块位于沣东新城科统区科统四路以南、科源路以西、规划一路以东、规划二路以北,住宅兼容商服用地,占地面积89.30463亩,容积率 $1.5 \leq FAR \leq 2.0$,建筑密度 $BD \leq 20\%$,绿化率 $\geq 35\%$ 。起始价111300万元,最高限价127300万元。

FD3-5-6号地块位于沣东新城科统片区科统三路以北、科源路以西、规划一路以东、规划二路以南,住宅兼容商服用地,占地面积93.31551亩,容积率 $1.5 \leq FAR \leq 2.0$,建筑密度 $BD \leq 20\%$,绿化率 $\geq 35\%$ 。起始价113700万元,最高限价130700万元。

此外,位于秦汉新城的3宗住宅用地,由陕西西咸新区泾河实业有限公司以11.63亿元、5.69亿元竞得其中2宗,另一宗由西安凯盛达置业有限公司(中铁)以1712万元竞得。

空港新城的2宗商住(安置)用地均由陕西省西咸新区空港新城安居置业有限公司竞得,成交价约3.95亿元、3.68亿元。

沣东新城4宗商服用地,由西安沣东时代中心建设发展有限公司竞得2宗,西安沣东城建开发有限公司、陕西大秦岭实业有限公司各竞得1宗。

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
知识城(广州)	短期融资券	10	11月29日,知识城(广州)投资集团有限公司披露,于11月28日发行了22知识城SCP015。 该笔债券名称为知识城(广州)投资集团有限公司2022年度第十五期超短期融资券,实际发行总额10亿元,发行利率2.59%,期限270天。
济南城建	发行公司债	8	12月2日,济南城市建设集团有限公司公开发行人2022年可续期公司债券(第四期)发行结果公告发布。本期债券发行工作已于2022年12月1日结束,实际发行规模8亿元,最终票面利率为3.79%。主承销商为国泰君安证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司。
湖北文化旅游	短期融资券	4	11月29日,湖北文化旅游集团有限公司2022年度第三期超短期融资券发行情况公告发布。 本期债券简称“22鄂文旅SCP003”,代码012284097,期限90天,发行总额4亿元,利率2.72%。债券有效申购家数4家,有效申购金额4亿元。
浦发集团	短期融资券	20	上海浦东发展(集团)有限公司于2022年11月29日发行了“22浦发集团SCP008”,该债券实际发行总额20亿元,期限180日,起息日为2022年11月30日,兑付日为2023年5月29日,发行利率2.20%。
美的置业	中期票据	15	12月2日,美的置业集团有限公司成功发行了2022年度第四期中期票据。 本期中票发行金额15亿元,期限3年,发行利率2.99%,主承销商及簿记管理人为中国银行,发行人主体的信用评级及债项评级均为AAA。
滨江集团	贷款担保	10.5	滨江集团控股子公司杭州滨汇世纪房地产有限公司(以下简称“滨汇公司”)拟向中国建设银行股份有限公司和中国银行股份有限公司组成的银团申请7.5亿元的贷款,为切实提高项目融资效率,保障项目的良好运作,董事会同意公司按51%股权比例为滨汇公司本次融资提供连带责任保证担保,保证范围为主合同项下不超过15300万元的本金余额及相应利息等。 另外,公司全资控股子公司杭州滨融房地产开发有限公司(以下简称“滨融公司”)拟向兴业银行股份有限公司申请3亿元的融资,为切实提高项目融资效率,保障项目的良好运作,董事会同意公司为滨融公司本次融资提供连带责任保证担保,保证范围为主债权到期余额的100%(最高本金限额为3亿元)。
成都高投	资产支持证券	8.05	12月1日消息,成都高新投资集团有限公司作为原始权益人和增信机构的“华西-中金-成都高新投资集团创新创业资产支持专项计划”近日在上交所成功发行。 项目总规模8.05亿元,其中,优先级规模8.00亿元,AAA评级,



上周重点监测企业融资信息			
企业	融资形式	金额(亿元)	概要
			期限 18 年 (3+3+3+3+3+3)，发行利率 3.85%；次级规模 0.05 亿元，无评级。本期产品独家主承销商和项目协调人为华西证券，计划管理人为中金公司，托管和监管银行为浦发银行。
龙湖集团	中期票据	20	11 月 29 日，龙湖集团 20 亿元中期票据完成簿记，由此宣告“第二支箭”首单的成功发行。 该笔债券由中债信用增进投资股份有限公司(以下简称“中债增进”)提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，期限为三年，票面利率仅 3.0%，利率创中债增进担保民营房企债券的新低。
保利发展	中期票据	25	本期债项品种一、品种二简称分别为“22 保利发展 MTN006A”、“22 保利发展 MTN006B”，代码分别为 102282619、102282620，发行金额分别为 20 亿元、5 亿元，期限分别为 3 年、5 年，发行利率分别为 2.30%、2.80%。
苏高新集团	短期融资券	3	本期超短融资券简称“22 苏州高新 SCP033”，代码为 012284109，期限 240 天，计划发行总额 3 亿元，发行利率 2.49%。已于 2022 年 11 月 30 日起息，将于 2023 年 7 月 28 日兑付。募集资金拟全部用于偿还即将到期的债务融资工具。
市北高新	短期融资券	3	债券简称“市北高新 SCP005”，代码为“012284121”，发行总额 3 亿元，期限为 270 天，发行利率 2.29%，申购价位为 2.29%。债券已于 2022 年 11 月 29 日发行，拟于 2023 年 8 月 27 日兑付。

数据来源：CREIS 中指数据、fdc.fang.com。

1. 保利发展完成发行 25 亿元中票，利率分别为 2.30% 及 2.80%

12 月 2 日，保利发展控股集团股份有限公司发布 2022 年度第六期中期票据（品种一）、（品种二）发行结果公告。

本期债项品种一、品种二简称分别为“22 保利发展 MTN006A”、“22 保利发展 MTN006B”，代码分别为 102282619、102282620，发行金额分别为 20 亿元、5 亿元，期限分别为 3 年、5 年，发行利率分别为 2.30%、2.80%。

据了解，债券主承销商和簿记管理人为中国银行股份有限公司，联席主承销商为平安银行股份有限公司。

2. 济南城建发行 8 亿元可续期公司债，利率 3.79%

12 月 2 日，济南城市建设集团有限公司公开发行 2022 年可续期公司债券（第四期）发行结果公告发布。

经中国证券监督管理委员会证监许可注册，济南城市建设集团有限公司获准向专业投资者公开发行面值不超过人民币 120.00 亿元的可续期公司债券，采取分期发行方式。根据此前债券发行公告，发行规模为不超过 15.00 亿元。



另悉，本期债券发行工作已于 2022 年 12 月 1 日结束，实际发行规模 8 亿元，最终票面利率为 3.79%。主承销商为国泰君安证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司。

3. 美的置业成功发行 15 亿元中债增中票，利率 2.99%

12 月 2 日，美的置业集团有限公司成功发行了 2022 年度第四期中期票据。

本期中票发行金额 15 亿元，期限 3 年，发行利率 2.99%，主承销商及簿记管理人为中国银行，发行人主体的信用评级及债项评级均为 AAA。

据了解，该笔债券由中债信用增进投资股份有限公司提供担保。

4. 苏州高新发行 3 亿元超短期融资券，利率 2.49%

12 月 1 日，苏州苏高新集团有限公司发布 2022 年度第三十三期超短期融资券发行情况公告，苏高新集团司于 2022 年 11 月 28 日-2022 年 11 月 29 日发行了本期超短期融资券。

据悉，本期超短融资券简称“22 苏州高新 SCP033”，代码为 012284109，期限 240 天，计划发行总额 3 亿元，发行利率 2.49%。已于 2022 年 11 月 30 日起息，将于 2023 年 7 月 28 日兑付。募集资金拟全部用于偿还即将到期的债务融资工具。

“22 苏州高新 SCP033”的申购情况为合规及有效申购家数均为 3 家，最高及最低申购价位均为 2.49%，合规及有效申购金额为 3 亿元。债券主承销商及簿记管理人为兴业银行股份有限公司。

另外，近三年及一期末，苏高新集团短期借款余额分别为 65.64 亿元、50.29 亿元、63.33 亿元和 91.92 亿元，占负债比重分别为 8.92%、6.03%、6.13%和 8.18%。其的短期借款占流动负债比例呈波动趋势，但仍面临短期偿债压力。

5. 上海浦东发展完成发行 20 亿元超短期融资券，利率 2.20%

12 月 1 日，据北京金融资产交易所，上海浦东发展(集团)有限公司披露 2022 年度第八期超短期融资券发行情况公告。

上海浦东发展(集团)有限公司于 2022 年 11 月 29 日发行了“22 浦发集团 SCP008”，该债券实际发行总额 20 亿元，期限 180 日，起息日为 2022 年 11 月 30 日，兑付日为 2023 年 5 月 29 日，发行利率 2.20%。

值得注意的是，该债券合规申购家数为 3，合规申购金额 20 亿元；有效申购家数为 3，有效申购金额为 20 亿元，最高申购价位 2.20，最低申购价位 2.20。簿记管理人及主承销商均为中国光大银行股份有限公司。

6. 市北高新发行 3 亿元超短期融资券，利率 2.29%

11月30日，上海市北高新（集团）有限公司发布2022年度第五期超短期融资券发行情况公告。

上述债券简称“市北高新 SCP005”，代码为“012284121”，发行总额3亿元，期限为270天，发行利率2.29%，申购价位为2.29%。债券已于2022年11月29日发行，拟于2023年8月27日兑付。

另悉，上述债券主承销商和簿记管理人为中国民生银行股份有限公司。

7. 成都高新投资集团 CMBS 成功发行，总规模 8.05 亿元

12月1日消息，成都高新投资集团有限公司作为原始权益人和增信机构的“华西-中金-成都高新投资集团创新创业资产支持专项计划”近日在上交所成功发行。

项目总规模8.05亿元，其中，优先级规模8.00亿元，AAA评级，期限18年（3+3+3+3+3+3），发行利率3.85%；次级规模0.05亿元，无评级。本期产品独家主承销商和项目协调人为华西证券，计划管理人为中金公司，托管和监管银行为浦发银行。

标的物业为成都高新投资集团有限公司持有的位于成都市高新区高新孵化园6号楼，拉德方斯，以及成都高投置业有限公司持有的位于成都高新区软件园二期C区8号楼，软件园E区1、2号楼的-1-3F，天府国际社区共计5个目标资产的商业、办公、车库等用途房地产，评估价值12.72亿。

8. 知识城集团完成发行 10 亿超短期融资券，利率为 2.59%

11月29日，知识城（广州）投资集团有限公司披露，于11月28日发行了22知识城 SCP015。

该笔债券名称为知识城（广州）投资集团有限公司2022年度第十五期超短期融资券，实际发行总额10亿元，发行利率2.59%，期限270天。

本期债券起息日为2022年11月29日，兑付日2022年11月29日，主承销商、簿记管理人为杭州银行。

9. 湖北文旅集团发行 4 亿元超短期融资券，利率 2.72%

11月29日，湖北文化旅游集团有限公司2022年度第三期超短期融资券发行情况公告发布。

本期债券简称“22鄂文旅 SCP003”，代码012284097，期限90天，发行总额4亿元，利率2.72%。债券有效申购家数4家，有效申购金额4亿元。

另悉，上述债券已于11月28日发行。主承销商兼簿记管理人为中国邮政储蓄银行股份有限公司，联席主承销商为广发银行股份有限公司。

10. 滨江集团为控股子公司 10.5 亿银行项目贷款提供担保

12月2日，杭州滨江房产集团股份有限公司（以下简称“公司”或“滨江集团”）发布了关于为控股子公司提供担保的公告。

滨江集团控股子公司杭州滨汇世纪房地产有限公司（以下简称“滨汇公司”）拟向中国建设银行股份有限公司和中国银行股份有限公司组成的银团申请7.5亿元的贷款，为切实提高项目融资效率，保障项目的良好运作，董事会同意公司按51%股权比例为滨汇公司本次融资提供连带责任保证担保，保证范围为主合同项下不超过15300万元的本金余额及相应利息等。

另外，公司全资控股子公司杭州滨融房地产开发有限公司（以下简称“滨融公司”）拟向兴业银行股份有限公司申请3亿元的融资，为切实提高项目融资效率，保障项目的良好运作，董事会同意公司为滨融公司本次融资提供连带责任保证担保，保证范围为主债权到期余额的100%（最高本金限额为3亿元）。

截至本公告日，滨江集团及控股子公司对外担保总额为2371796.46万元，均为对控股子公司及参股公司的担保，对外担保总余额占公司最近一期经审计净资产的115.25%，其中对合并报表外的参股公司提供的担保总余额为391695.39万元，占公司最近一期经审计净资产的19.03%。

11. 龙湖由中债增全额担保的 20 亿中票成功发行，利率 3% 创新低

11月29日，龙湖集团20亿元中期票据完成簿记，由此宣告“第二支箭”首单的成功发行。

该笔债券由中债信用增进投资股份有限公司（以下简称“中债增进”）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，期限为三年，票面利率仅3.0%，利率创中债增进担保民营房企债券的新低。

同时，龙湖此次中票发行的承销商数量及资质创造地产行业发行债券之最。六大国有商业银行共同担任主承销商。其主承销团成员包括中国工商银行、中国银行、交通银行、中国邮政储蓄银行、中国农业银行、中国建设银行。

交通银行给出的推荐理由是，龙湖集团的公司治理结构完善，业务经营方面有制度保障，内部管理体系较为健全，决策传导较为通畅，能够有效地进行整体运作；其资产、经营、财务情况良好，到期偿还债



务能力和意愿较强。中国建设银行亦认为，龙湖资信评级良好，具有健全的信息披露机制，具有较强的可持续发展能力。

三. 企业动态

1. 碧桂园与十家银行签署战略合作协议，获逾 3000 亿意向性综合授信支持

12月2日，碧桂园集团月度管理会议上，集团董事局主席杨国强坚定对地产发展的信心。

自11月24日以来，碧桂园已经与工商银行、农业银行、中国银行、邮政储蓄银行、中信银行、广发银行、浦发银行、光大银行、顺德农商银行、珠海华润银行等十家银行签署战略合作协议。初步统计，碧桂园共获得逾3000亿元意向性综合授信支持。

2. 金地集团获三大国有银行累计超 1000 亿元授信额度

12月2日，据“金地稳盛投资”公众号消息，11月23-25日，金地集团先后与中国农业银行、中国工商银行、中国银行三家国有银行签署银企战略合作协议，共获得累计超1000亿元综合授信额度支持，后续也将继续与其他多家国有银行签署银企战略合作协议。

相关银行机构表示，将在房地产开发贷款、个人住房按揭贷款、并购贷款、债券承销与投资等业务方面，进一步深化与金地集团的合作。

另外，11月25日晚间，金地集团发布董事会决议公告，通过了《关于公司发行债务融资工具的议案》，董事会拟提请股东大会授权公司管理层，向中国银行业间市场交易商协会申请新增加注册发行债务融资工具，总规模不超过人民币200亿元。

3. 珠海华润银行与万科、碧桂园等签订战略合作协议，意向授信总额超 400 亿

12月2日，华润银行官方消息称，珠海华润银行与多家房企签署战略合作协议并实现“当天签约、当天放款”。

珠海华润银行与万科、华发、碧桂园、合生创展、九洲、格力地产、骏景湾等房地产企业签订战略合作协议，并于签约当日向骏景湾放款2000万元，全面支持房地产市场平稳健康发展。

自11月11日人民银行、银保监会出台“十六条”措施以来，珠海华润银行积极响应、迅速行动，专项推进部署各项工作：与多家房企签署战略合作协议，意向授信总额超过400亿元；累计申报个人按揭贷款额度64.6亿元；投放房地产企业、建筑企业贷款22.95亿元；审批通过房地产开发贷款13.6亿元。

4. 华夏幸福筹划非公开发行股票，募资用于保交楼相关项目、偿债等

12月1日，华夏幸福基业股份有限公司宣布，拟筹划非公开发行股票。

公告称，为满足业务发展需要，优化资本结构，稳定财务状况，进一步推动债务风险化解工作，华夏幸福拟向不超过35名特定投资者非公开发行股票，募集资金拟用于与“保交楼、保民生”相关的房地产项目，以及符合上市公司再融资政策要求的补充流动资金、偿还债务等。

截止目前，华夏幸福筹划的非公开发行股票事项，尚处于初期筹划阶段。由于非公开发行股票具体方案尚未确定，该事项尚存在不确定性。

5. 天地源拟筹划非公开发行股票，募集资金将用于房地产项目开发

12月1日，天地源股份有限公司发布关于拟筹划非公开发行股票的提示性公告。

经公司管理层讨论，为满足公司业务发展的需要，加大权益补充力度，优化资本结构及财务状况，天地源拟向不超过35名特定投资者非公开发行股票，募集资金拟用于公司“保交楼、保民生”相关的房地产项目开发、符合上市公司再融资政策要求的补充流动资金、偿还债务等。

本次非公开发行拟发行的股票数量不超过本次发行前天地源总股本的30%，最终发行数量以中国证监会核准的发行数量为准。本次非公开发行股票事项不会导致天地源控股股东和实际控制人发生变化。

天地源非公开发行股票事项，尚需公司董事会、股东大会审议批准及国有资产监督管理部门的批准和中国证监会等主管部门的核准。上述批准或核准为非公开发行股票事项实施的前提条件，能否取得上述批准或核准，以及最终取得时间均存在不确定性。同时，非公开发行股票事项，亦存在因市场环境以及其他原因被暂停、被终止的风险。

截止目前，天地源筹划的非公开发行股票事项，尚处于初期筹划阶段。由于非公开发行股票具体方案尚未确定，该事项尚存在不确定性。