



## 中国房地产企业资讯监测报告（20221212-20221218）

## 目录

<b>一. 土地储备</b> .....	<b>2</b>
上周重点监测企业拿地情况 .....	2
1. 西安西咸新区 13.1 亿元成交三宗地块 .....	3
2. 武汉第五批集中供地第二场 20.37 亿元成交 3 宗地，另有 6 宗延期揭牌 .....	4
3. 广州第四批供地：保利拿下天河百亿地块，越秀 41 亿入场海珠番禺 .....	4
4. 中能建以 7.45 亿元底价竞得昆明五华 1 宗宅地，面积约 88.69 亩 .....	5
5. 南通土拍：朗诗竞得三宗地块 .....	5
6. 成都第四批集中供地：15 宗地块成交额 104.24 亿元，招商蛇口竞得 1 宗 .....	6
7. 贵安新区产业发展以 2.2 亿竞得两宗住宅用地 .....	7
8. 万科以 7.47 亿摘得三马黑垭口地块，成交楼面价 4100 元 /m <sup>2</sup> .....	7
9. 贵阳产业发展竞得贵阳市 1 宗住宅用地，溢价率 10.08% .....	7
10. 南川城投以底价竞得重庆市 1 宗住宅用地 .....	8
<b>二. 投资融资</b> .....	<b>9</b>
近期重点监测企业融资情况 .....	9
1. 中国中铁完成发行 34 亿元公司债，票面利率最高 3.97% .....	10
2. 保利发展 2022 年第六期公司债完成发行，最终发行规模为 15 亿元 .....	11
3. 招商蛇口完成发行 2022 年第五期 36.4 亿公司债，利率最高 2.8% .....	11
4. 碧桂园 10 亿元公司债完成发行，品种一利率 4.88%、品种二利率 4.00% .....	11
5. 新希望五新实业完成发行 11.8 亿元公司债，分为三个品种 .....	11
6. 荣盛发展为沈阳子公司与华融 4 亿元合作业务提供担保 .....	12
7. 中交地产计划为子公司 1.85 亿元贷款提供担保 .....	12
8. 大悦城控股按持股比例为子公司 3.76 亿元借款提供担保 .....	12
9. 泰禾集团为子公司启航物流与河北泰禾嘉兴提供 19.58 亿元担保 .....	13
10. 中交地产为子公司嘉兴新瑞 7 亿元贷款提供担保 .....	13
<b>三. 企业动态</b> .....	<b>14</b>
1. 深圳：12 家银行与 25 家本地房企签订战略合作协议，新增授信超 8900 亿 .....	14
2. 远洋集团与工商银行签署合作协议，拟获 500 亿元授信支持 .....	14
3. 旭辉控股与中国建设银行上海市分行达成银企战略合作 .....	14

## 中指观点

上周重点监测企业共拿地 26 宗，总出让金 340.67 亿元，拿地金额较前一周大涨 182%。

上周品牌房企共融资 10 笔，融资额为 141.00 亿元，总金额较上周略有下降。

### 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)
朗诗地产	南通市	R2022061	住宅用地	8.62	3.88	4500
成都空港兴城集团	成都市	双流区黄甲街道青云寺社区 9 组	住宅用地	7.47	5.19	6950
中国铁建+成都产业投资	成都市	成华区跳蹬河南路 9 号	住宅用地	1.17	1.65	14100.11
万科	贵阳市	云岩区三马片区茶园路街道办事处，北临百花大道	住宅用地	18.23	7.47	4100
朗诗地产	南通市	R2022059	综合用地 (含住宅)	10.51	4.51	4285.71
西咸集团	西安市	能源金贸区文瀚路以东、西成客运专线以南、沣柳路以西、镐京大道（西段）以北	商业/办公用地	19.68	3.2	1625.79
知识城（广州）	广州市	广州市黄埔区外环路以东、长平路西延线以北 CPPQ-A5-1	住宅用地	21.93	37.9	17286.63
保利发展	广州市	天河区 AT0507033 地块	住宅用地	20.87	95.81	45914.73
贵安新区产业发展	贵阳市	贵安新区湖潮乡	住宅用地	11.36	1.2	1058
四川邦泰投资	成都市	成华区槐树店路 28 号、跳蹬河南路 9 号、跳蹬河南路 9 号附 5 号，保和街道长春社区 8 组	住宅用地	5.89	9.07	15400
兴城人居	成都市	龙泉驿区大面街道香樟街以西、琼花街以北	住宅用地	7.2	10.23	14200.02
贵阳产业发展	贵阳市	云岩区金鸭村，北至马王路，西至远洋、中梁项目，南至规划道路，东至规划道路	住宅用地	22.57	6.85	3034.91
朗诗地产	南通市	R2022060	住宅用地	8.62	3.88	4500
招商蛇口	成都市	高新区中和街道观东村 1 组、龙灯山村 12 组	住宅用地	6.95	12.57	18100

南川城投	重庆市	南川区东城街道北郊社区、长亭社区 LH 组团 G-2 分区 1-1、LH 组团 H-1 分区 3 地块	住宅用地	28.21	4.74	1681.37
贵安新区产业发展	贵阳市	贵安新区湖潮乡	住宅用地	9.6	1	1046
越秀地产	广州市	海珠区滨江西路 256 号 AH010502 地块	住宅用地	1.95	8.19	42129.56
华兴房产	成都市	双流区怡心街道红瓦社区集体、5 组	综合用地(含住宅)	7.39	7.76	10500
兴城人居	成都市	龙泉驿区大面街道香樟街以东、芙蓉路以南	住宅用地	9.12	12.95	14199.96
昆山高新集团	苏州市	昆地网[2022]挂字 36 号	住宅用地	14.41	21.62	15000.03
成都高投	成都市	高新区桂溪街道铜牌村 9 组、10 组	住宅用地	5.24	8.05	15374.95
西安沣东	西安市	沣东新城科源一路以西、科源二路以东、沣东三路以南	综合用地(含住宅)	12.28	8.26	6725.93
越秀地产	广州市	番禺区南村镇兴业大道南侧地块	综合用地(含住宅)	22.22	32.96	14835.64
葛洲坝	昆明市	五华区普吉街道办事处	住宅用地	22	7.45	3386.44
保利发展	石家庄市	棉一厂区以东、光华路以南、名门街以西、和平路以北	综合用地(含住宅)	16.1	16.81	10443.44
武汉城建集团	武汉市	高新区清湾路以东、高新二路以南、皓月路以西、九衢西街以北	住宅用地	7.77	7.47	9619.05

数据来源：CREIS 中指数据、fdc.fang.com

## 1. 西安西咸新区 13.1 亿元成交三宗地块

12月16日，西咸新区挂牌成交3宗共223.183亩开发用地，其中1宗73.685亩商住用地位于沣东新城，2宗共149.498亩商服用地位于能源金贸区，成交总价款共计13.1亿元。

位于沣东新城科源一路以西、科源二路以东、沣东三路以南的FD3-10-24地块由西安沣东时代中心建设发展有限公司竞得，净用地面积73.685亩。地块用地性质为住宅兼容商业用地，规划容积率2.0-2.5，总计容建筑面积12.28万平方米。地块成交价8.26亿元，楼面单价6726元/平方米。该地块须建设一个用地面积不小于4050平方米的9个班幼儿园以及一个面积不小于1700平方米的社区综合服务用房。

位于能源金贸区文瀚路以东、西成客运专线以南、沣柳路以西、镐京大道(西段)以北的XXFX-WJ01-26地块用地面积98.413亩，为商服用地，规划容积率2.5-3.0，总计容建筑面积19.68万平方米。陕西西咸新区文旅实业有限公司以底价3.2亿元竞得该地块，成交楼面单价1626元/平方米。

此外，陕西恒诺睿方置业有限公司底价1.64亿元竞得XXFX-WJ01-30(WL1-6-1)号地块。该地块位于能源金贸区文瀚路以东、镐京大道(西段)以南、沣柳路以西、英华四路以北，净用地面积51.085



亩，用地性质为商服用地，容积率 2.5-3.0，总计容建筑面积 10.22 万平方米。该宗地要求在宗地范围内建设一个地上建筑面积不小于 3 万平方米的五星级酒店，须自交地之日起三年内建成并投入使用。

## 2. 武汉第五批集中供地第二场 20.37 亿元成交 3 宗地，另有 6 宗延期揭牌

12 月 16 日，武汉迎来第五轮集中土拍第二场，本计划出让 9 宗地，后 P (2022) 114、115、116、117、118 号、124 号地块延期揭牌，当日仅拍卖 3 宗地，为光谷中心城 2 宗和江岸银博片扩大地块，共收金 20.37 亿元。

其中光谷中心城两宗地均溢价成交，被武汉文旅开发和湖北省建工房地产开发摘得，江岸地块底价成交，被武汉市江岸区房地产公司拿下。

P (2022) 108 号地块位于东湖高新区高科园一路以东、星宜街以南、高科园二路以西、神墩一路以北，土地面积 45607.19 平方米，住宅用地，建筑面积 114000 平方米，起始价 115990 万元，起始楼面价 10174.56 元/平方米。由湖北省建工房地产开发有限公司以 119990 万元竞得，成交楼面价为 10525.44 元/平方米，溢价率 3.45%。

P (2022) 109 号地块位于东湖高新区清湾路以东、高新二路以南、皓月路以西、九衢西街以北，土地面积 30457.5 平方米，住宅用地，建筑面积 77700 平方米，起始价 73740 万元，起始楼面价 9490.35 元/平方米。由武汉文旅开发有限公司以 74740 万元竞得，成交楼面价为 9619.05 元/平方米，溢价率 1.36%。

P (2022) 122 号地块位于江岸区黑泥湖路与二七北路交汇处，土地面积 5837 平方米，商务设施、公共交通设施用地，建筑面积 16410 平方米，起始价 9000 万元，起始楼面价 5484.46 元/平方米。由武汉市江岸区房地产公司以底价 9000 万元竞得，成交楼面价为 5484.46 元/平方米。

## 3. 广州第四批供地：保利拿下天河百亿地块，越秀 41 亿入场海珠番禺

12 月 15 日，广州第四批集中供地正式开幕，共挂牌 6 宗，宗地总面积 69.3 万平方米，总建筑面积 106.3 万平方米，总起价 244.6 亿元。最终，成功出让 5 宗地，1 宗流拍，共收金 191.22 亿元。

6 宗地分布于海珠区 1 宗、天河区 2 宗、白云区 1 宗、黄埔区 1 宗、番禺区 1 宗。从拿地企业看，越秀以 41.16 亿元拿下了海珠、番禺地块，两宗地均为底价成交；保利溢价 0.2% 以 95.81 亿元竞得天河一宗地块；知识城集团与方圆联合以 37.90 亿元底价拿下黄埔区地块；中建国际以 16.35 亿元+竞安置房回购价格 17100 元/m<sup>2</sup> 的价格成功摘得白云区安置房地块。

流拍地块为天河区 AT0208111 地块。

天河区 AT0507033 地块即中铁物流园地块，位于广园快速路与科韵路交会处西北侧，土地用途为二类居住用地，宗地总面积 155450 平方米，其中出让宗地面积 71207 平方米，道路 42123 平方米，绿地 10733 平方米，中小学用地 31387 平方米，计容建筑面积≤208662 平方米。

中铁物流园地块是本轮土拍中总价、单价最高地块，起拍总价 95.61 亿元，起拍楼面价 45819 元/平方米，这个价格足以冲入广州楼面价 TOP10 榜单。最终，该地块由保利以 95.81 亿元竞得，溢价率 0.2%，成交楼面价 45915 元/平方米。

海珠区滨江西路 256 号 AH010502 地块宗地面积 4717 平方米，其中可建设用地面积 3222 平方米，用途为二类居住用地，计容建筑面积≤19450 平方米。该地块位于宅地断供近 10 年的滨江西板块，区位优越，交通便利，临近地铁 2 号线，距海珠广场站仅 500 米。

海珠区滨江西路地块最终由越秀以底价 81942 万元竞得，成交楼面价 42129.56 元/平方米。

另外，越秀还以底价 329645 万元拿下了番禺区南村镇兴业大道南侧地块，成交楼面价 14836 元/平方米。该宗地面积 259759.74 平方米，其中可建设用地 68422.55 平方米、道路用地 64787.18 平方米、服务设施用地 6710.84 平方米、中小学用地 83480.11 平方米、公共交通站场用地 5781.01 平方米、综合服务设施用地 3432.35 平方米、绿地用地 27145.70 平方米。计容建筑面积≤222198 平方米。

#### 4. 中能建以 7.45 亿元底价竞得昆明五华 1 宗宅地，面积约 88.69 亩

12 月 12 日，中能建旗下的昆明兰园房地产开发有限公司以 7.45 亿元底价竞得云南昆明五华区普吉街道 1 宗 88.69 亩住宅用地。

J2022-001-01-A1-1 号地块，面积约 88.69 亩，土地性质为城镇住宅用地，容积率>1 且≤3.72，建筑密度≤25%，绿地率≥40%，楼面价约 3386 元/m<sup>2</sup>，土地单价约 839.84 万元/亩。

土地交易文件显示，该宗地属于五华区普吉路以东城中村改造项目地块，开工时间为土地移交后一年内开工，竣工时间为开工后三年内竣工。

土地竞得人须建设回迁安置房地上建筑面积不少于 60000 m<sup>2</sup>，完成 109 号路（东段）约 7738.71 m<sup>2</sup>、128 号道路南段（109 号路至纬七路）共约 5459.24 m<sup>2</sup>建设，配建不少于 4455 m<sup>2</sup>规模的 15 班幼儿园，完成普吉路片区导流岛整治及总面积 53704 m<sup>2</sup>带状公园建设，配建公共服务配套用房约 3227.7 m<sup>2</sup>。

#### 5. 南通土拍：朗诗竞得三宗地块

12 月 16 日，如皋共计出让了 4 宗地块，全部位于主城，其中 R2022059、R2022060、R2022061 三宗地块均被如皋市润皋朗诗置业有限公司（城投&朗诗）以底价竞得。

- ① R2022059 地块成交总价约 4.51 亿元，成交地价约 9000 元/m<sup>2</sup>，成交楼面价约 4286 元/m<sup>2</sup>；
- ② R2022060 地块成交总价约 3.88 亿元，成交地价约 9000 元/m<sup>2</sup>，成交楼面价约 4500 元/m<sup>2</sup>；
- ③ R2022061 地块成交总价约 3.88 亿元，成交地价约 9000 元/m<sup>2</sup>，成交楼面价约 4500 元/m<sup>2</sup>。



59、60、61 三宗地块紧紧相邻，地块周边空地较多，吾悦广场、万达广场、如皋市妇幼保健院、如皋市人民医院、如皋市实验初中、如皋市外国语学校等配套基本分布在北侧。

## 6. 成都第四批集中供地：15宗地块成交额 104.24 亿元，招商蛇口竞得 1 宗

12月13日，成都进行2022第四批集中供地竞拍。15宗地块总成交额104.24亿元，其中仅1宗为溢价出让，由招商蛇口(13.380, 0.02, 0.15%)竞得。另有1宗地块流拍。

成都高投置业以底价8.05亿元摘得GX2022-37(071)地块，该地块位于高新区桂溪街道，净用地面积26187.40平方米，最大建面52374.80平方米，上限价9.2亿元。

招商蛇口以12.57亿元竞得GX2022-53(071)地块，溢价率14.56%，该地块位于高新区中和街道，净用地面积27781.76平方米，最大建面69454.40平方米，起始价10.97亿元。

锦江投资发展以底价4.08亿元摘得JJ12(251):2022-089地块，该地块位于锦江区柳江街道，净用地面积15988.22平方米，最大建面31976.44平方米，上限价4.65亿元。

邦泰置业以底价9.07亿元摘得CH22(251):2022-090地块，该地块位于成华区保和街道，净用地面积29450.02平方米，最大建面58900平方米，上限价10.37亿元。

丽雅蓉港置地以底价6.6亿元摘得QBJP2022-3(251)地块，该地块位于青白江区青华西路，净用地面积80044.89平方米，最大建面200112.23平方米，上限价7.5亿元。

中国铁建(8.010, 0.11, 1.39%)+成都汇厦建投以底价1.65亿元摘得CH23(251):2022-091地块，该地块位于成华区跳蹬河南路，净用地面积5853.97平方米，最大建面11707平方米，上限价1.88亿元。

兴城人居以底价12.95亿元摘得LQY07(251):2022-096地块，该地块位于龙泉驿区大面街道，净用地面积32930.63平方米，最大容积率2.77，上限价14.82亿元。

鱼凫城产实业以底价7.26亿元摘得WJ2022-11(070102)地块，该地块位于温江区涌泉街道，净用地面积36312.60平方米，最大容积率2.5，上限价8.31亿元。

华兴住宅以底价7.76亿元摘得SLG-(07/05)-2022-017地块，该地块位于双流区怡心街道，净用地面积49280.24平方米，最大建面73920平方米，上限价8.87亿元。

武侯城乡统筹建设以底价3.84亿元摘得WH07(251):2022-040地块，该地块位于武侯区机投桥街道，净用地面积13714.18平方米，最大建面27428平方米，上限价4.39亿元。

仁居荟置业以底价6.01亿元摘得WH18(251/21):2022-094地块，该地块位于武侯区机投桥街道，净用地面积19848.75平方米，最大建面49621平方米，上限价6.85亿元。

兴城人居以底价 10.22 亿元摘得 LQY06 (251) : 2022-095 地块，该地块位于龙泉驿区大面街道，净用地面积 26187.41 平方米，最大容积率 2.75，上限价 11.7 亿元。

空港兴城置业以底价 5.19 亿元摘得 SLG- (07) -2022-018 地块，该地块位于双流区黄甲街道，净用地面积 37347.62 平方米，最大建面 74695 平方米，上限价 5.9 亿元。

山水渡建设以底价 0.66 亿元摘得 XJ2022-23 (0701/09) 地块，该地块位于新津区兴义镇，净用地面积 20366.56 平方米，最大容积率 1.2，上限价 0.75 亿元。

新津城乡建投以底价 8.33 亿元摘得 XJ2022-34 (0701/09) 地块，该地块位于新津区花源街道，净用地面积 92602.66 平方米，最大容积率 2.0，上限价 9.45 亿元。

此外，成华区龙潭街道 CH24(251/21):2022-092 地块流拍。

## 7. 贵安新区产业发展以 2.2 亿竞得两宗住宅用地

12 月 13 日，贵阳市公共资源交易中心发布筑公资告〔2022〕地字第 131 号、137 号成交结果公示，位于贵安新区的 7 宗和位于息烽县的 16 宗商、住用地成功出让，成交面积 638485.81 m<sup>2</sup>，成交金额 136008.9253 万元。

GA (22) 086-87 地块由贵安新区产业发展控股集团有限公司分别以 12013.915864 万元、10040.336432 万元竞得，成交楼面地价分别为 1058 元/平方米、1046 元/平方米。据悉，拿地公司属于贵州贵安新区管理委员会控股公司，成立于 2013 年 02 月 01 日，法定代表人为芦军，注册资本为 2430000 万元。

## 8. 万科以 7.47 亿摘得三马黑垭口地块，成交楼面价 4100 元/m<sup>2</sup>

12 月 12 日，贵阳市公共资源交易中心发布筑公资告〔2022〕地字第 126 号成交结果公示。位于云岩三马片区的 G〔22〕091 号商住用地成功出让。被贵阳万新建设有限公司（即贵阳万科子公司）以 7.47 亿元摘得，成交面积 58811.42 平方米，成交楼面价 4100 元/m<sup>2</sup>。

据悉，G〔22〕091 号商住地块位于云岩区三马片区茶园路街道办事处，北临百花大道，西至普天中央国际，东至规划道路，南至普杨路。地块用途为商业、住宅，出让面积 58811.42 平方米，规划容积率≤3.1；建筑密度≤22%；绿地率≥35%。

## 9. 贵阳产业发展竞得贵阳市 1 宗住宅用地，溢价率 10.08%

12 月 15 日，贵州省贵阳市成交 1 宗住宅用地，贵阳产控产城发展投资运营有限公司以总价 68505.66 万元竞得 G〔22〕127 地块，楼面价 3035 元/m<sup>2</sup>，溢价率 10.08%。

编号为 G〔22〕127 地块，位于云岩区金鹏村，北至马王路，西至远洋、中梁项目，南至规划道路，东至规划道路，住宅用地，出让年限 70 年，出让总用地面积为 64493.00 m<sup>2</sup>，建设用地面积 64493.00 m<sup>2</sup>，容积率大于 1 并且小于或等于 3.5，最终由 贵阳产控产城发展投资运营有限公司成交，溢价率 10.08%。

## 10. 南川城投以底价竞得重庆市 1 宗住宅用地

12 月 12 日，重庆成交 1 宗住宅用地，重庆市南川区博顺置业有限公司以底价 47426.00 万元竞得 NC2022 让 11-1-1 地块，楼面价 1681 元/m<sup>2</sup>。

编号为 NC2022 让 11-1-1 地块，位于南川区东城街道北郊社区、长亭社区 LH 组团 G-2 分区 1-1、LH 组团 H-1 分区 3 地块，住宅用地，出让年限 住宅 50 年，出让总用地面积为 62441.00 m<sup>2</sup>，建设用地面积 62441.00 m<sup>2</sup>，容积率≤5.0|≤1.2，最终由重庆市南川区博顺置业有限公司成交。

## 二. 投融资

### 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
中国中铁	发行公司债	34	中国中铁股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第三期）发行规模不超过人民币 35 亿元（含 35 亿元）。该期债券发行工作已于 2022 年 12 月 16 日结束，本期债券品种一“22 铁工 Y5”，实际发行规模 19 亿元，最终票面利率为 3.75%，本期债券品种二“22 铁工 Y6”，实际发行规模 15 亿元，最终票面利率为 3.97%。
新希望地产	发行公司债	11.8	12 月 13 日，新希望五新实业集团有限公司发布 2022 年公开发行公司债券（第一期）发行结果公告。 上述债券发行规模 11.8 亿元，分为三个品种。其中品种一简称“22 希望 01”，发行规模 6 亿元，期限为 4 年期，利率 5.50%；品种二简称“22 希望 02”，发行规模 1.1 亿元，期限为 3 年期，利率 4.80%；品种三简称“22 希望 03”，发行规模 4.7 亿元，期限为 2 年期，利率 4.5%。
泰禾集团	借款担保	19.58	为满足经营需要，泰禾集团全资子公司珠海保税区启航物流有限公司作为借款人，拟与中国民生银行股份有限公司深圳分行继续合作，公司拟为该合作中所涉及的负债和义务继续提供连带责任保证担保，担保额度为 17.197 亿元，担保期限展期至 2026 年 12 月 27 日。 同时，泰禾集团全资子公司河北泰禾嘉兴房地产开发有限公司作为借款人拟与天津银行股份有限公司石家庄分行继续合作，公司拟为上述合作中所涉及的河北泰禾嘉兴对天津银行石家庄分行的全部负债和义务提供连带责任保证担保，此次展期后的担保额度为 2.39 亿元，担保期限为不超过 8 年。
中交地产	贷款担保	1.85	12 月 16 日，中交地产股份有限公司发布公告称，中交地产计划为子公司 1.85 亿元贷款提供担保。 中交地产持有成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司 23.0868% 权益比例，成都幸福汇由于经营需要向成都银行股份有限公司申请贷款同 8 亿元人民币，该笔贷款由中交地产按照权益比例提供连带责任保证担保，担保金额为 1.85 亿元，成都幸福汇提供相应反担保。
中交地产	借款担保	7	嘉兴新瑞由于经营需要与上海浦东发展银行股份有限公司杭州分行（牵头行）、上海浦东发展银行股份有限公司嘉兴分行（代理行、贷款人）、中国建设银行股份有限公司嘉兴分行（贷款人）签订银团贷款合同，贷款合同项下贷款本金不超过 7 亿元人民币，该笔贷款由中交地产提供全额连带责任保证担保，嘉兴新瑞向中交地产提供相应反担保。
碧桂园	发行公司债	10	12 月 14 日，碧桂园地产集团有限公司发布 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）发行结果公告。 本期债券分为 2 个品种，品种一发行规模为 8 亿元，票面利率为

上周重点监测企业融资信息			
企业	融资形式	金额(亿元)	概要
			4.88%; 品种二发行规模为2亿元,票面利率4.00%。债券发行时间为2022年12月12日至2022年12月13日发行。
大悦城	借款担保	1.37	12月14日,大悦城控股集团有限公司发布公告称,该公司计划为子公司借款提供担保,按持股比例,担保金额为1.37亿元。大悦城控股的子公司眉山加悦置业有限公司向中国农业银行股份有限公司成都成华支行申请人民币3.76亿元借款,期限3年,用于眉山加州智慧城项目的开发建设。
荣盛发展	借款担保	4	12月16日晚间,荣盛房地产发展股份有限公司披露公告称,为下属公司融资提供担保。荣盛房地产全资子公司沈阳荣盛锦绣天地房地产开发有限公司与中国华融资产管理股份有限公司辽宁省分公司拟继续合作业务4亿元,由荣盛房地产继续为上述业务提供连带责任保证担保。
保利发展	发行公司债	15	保利发展2022年第六期公司债发行工作已于12月14日结束,最终发行规模为15亿元,其中,品种一发行规模为15亿元,票面利率为2.30%;品种二未发行。
招商蛇口	发行公司债	36.4	招商蛇口公开发行不超过人民币100亿元公司债券已获得中国证券监督管理委员会证监许可[2022]2284号文注册,拟发行发行规模不超过36.4亿元(含)的公司债券,将分为两个品种发行,品种一简称“22蛇口09”,代码148154.SZ,为3年期;品种二简称“22蛇口10”,代码为148155.SZ,为5年期。本期债券已自2022年12月13日至12月14日成功发行,网下预设的发行数量占本期债券发行规模的比例为100%,最终发行规模为36.4亿元,其中,品种一发行规模为26.4亿元,票面利率为2.40%;品种二发行规模为10亿元,票面利率为2.80%。

数据来源: CREIS 中指数据、fdc.fang.com。

## 1. 中国中铁完成发行34亿元公司债,票面利率最高3.97%

12月16日,中国中铁股份有限公司披露2022年面向专业投资者公开发行可续期公司债券(第三期)发行结果公告。

中国中铁股份有限公司面向专业投资者公开发行面值不超过500亿元(含500亿元)的公司债券已经上海证券交易所审核同意,并经中国证券监督管理委员会同意注册。

据此,根据《中国中铁股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行可续期公司债券(第三期)发行公告》,中国中铁股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行可续期公司债券(第三期)发行规模不超过人民币35亿元(含35亿元)。该期债券发行工作已于2022年12月16日结束,本期债券品种一“22铁工Y5”,实际发行规模19亿元,最终票面利率为3.75%,本期债券品种二“22铁工Y6”,实际发行规模15亿元,最终票面利率为3.97%。

值得注意的是,该期债券承销机构中信建投证券股份有限公司参与认购4.1亿元。

## 2. 保利发展 2022 年第六期公司债完成发行，最终发行规模为 15 亿元

12月15日，保利发展控股集团股份有限公司发布了2022年面向专业机构投资者公开发行公司债券(第六期)发行结果公告。

保利发展2022年第六期公司债发行工作已于12月14日结束，最终发行规模为15亿元，其中，品种一发行规模为15亿元，票面利率为2.30%；品种二未发行。

据了解，品种一简称22保利11，代码为138718，期限5年，附第3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。

## 3. 招商蛇口完成发行 2022 年第五期 36.4 亿公司债，利率最高 2.8%

12月14日，招商局蛇口工业区控股股份有限公司发布2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第五期)发行结果公告。

据悉，招商蛇口公开发行不超过人民币100亿元公司债券已获得中国证券监督管理委员会证监许可[2022]2284号文注册，拟发行发行规模不超过36.4亿元(含)的公司债券，将分为两个品种发行，品种一简称“22蛇口09”，代码148154.SZ，为3年期；品种二简称“22蛇口10”，代码为148155.SZ，为5年期。

本期债券已自2022年12月13日至12月14日成功发行，网下预设的发行数量占本期债券发行规模的比例为100%，最终发行规模为36.4亿元，其中，品种一发行规模为26.4亿元，票面利率为2.40%；品种二发行规模为10亿元，票面利率为2.80%。

## 4. 碧桂园 10 亿元公司债完成发行，品种一利率 4.88%、品种二利率 4.00%

12月14日，碧桂园地产集团有限公司发布2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)发行结果公告。

本期债券分为2个品种，品种一发行规模为8亿元，票面利率为4.88%；品种二发行规模为2亿元，票面利率4.00%。债券发行时间为2022年12月12日至2022年12月13日发行。

## 5. 新希望五新实业完成发行 11.8 亿元公司债，分为三个品种

12月13日，新希望五新实业集团有限公司发布2022年公开发行公司债券(第一期)发行结果公告。

上述债券发行规模11.8亿元，分为三个品种。其中品种一简称“22希望01”，发行规模6亿元，期限为4年期，利率5.50%；品种二简称“22希望02”，发行规模1.1亿元，期限为3年期，利率4.80%；品种三简称“22希望03”，发行规模4.7亿元，期限为2年期，利率4.5%。

另悉，上述债券主承销商为申港证券股份有限公司。

#### 6. 荣盛发展为沈阳子公司与华融 4 亿元合作业务提供担保

12月16日晚间，荣盛房地产发展股份有限公司披露公告称，为下属公司融资提供担保。

荣盛房地产全资子公司沈阳荣盛锦绣天地房地产开发有限公司与中国华融资产管理股份有限公司辽宁省分公司拟继续合作业务4亿元，由荣盛房地产继续为上述业务提供连带责任保证担保。

据悉，上述保证担保总额不超过5.5亿元，担保期限不超过80个月。同时，其全资子公司沈阳荣盛锦绣天地以自有资产为上述融资提供抵押担保。

资料显示，沈阳荣盛锦绣天地成立于2012年5月8日，法定代表人为刘迎春，注册资本人民币2,000万元整，经营范围包括房地产开发、商品房销售；自有房屋出租。荣盛房地产间接持有沈阳荣盛锦绣天地100%股权。

值得注意的是，截至公告披露日，荣盛房地产实际担保总额为439.12亿元，占最近一期经审计净资产的110.21%。其中对合并报表外单位提供的实际担保余额62.63亿元，占最近一期经审计净资产的15.72%。

#### 7. 中交地产计划为子公司 1.85 亿元贷款提供担保

12月16日，中交地产股份有限公司发布公告称，中交地产计划为子公司1.85亿元贷款提供担保。

中交地产持有成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司23.0868%权益比例，成都幸福汇由于经营需要向成都银行股份有限公司申请贷款同8亿元人民币，该笔贷款由中交地产按照权益比例提供连带责任保证担保，担保金额为1.85亿元，成都幸福汇提供相应反担保。

#### 8. 大悦城控股按持股比例为子公司 3.76 亿元借款提供担保

12月14日，大悦城控股集团有限公司发布公告称，该公司计划为子公司借款提供担保，按持股比例，担保金额为1.37亿元。

大悦城控股的子公司眉山加悦置业有限公司向中国农业银行股份有限公司成都成华支行申请人民币3.76亿元借款，期限3年，用于眉山加州智慧城项目的开发建设。

大悦城控股与农业银行近日签订了《保证合同》，公司按间接持股 36.4%的股权比例为眉山加悦在借款合同项下的 1.37 亿元债务提供连带责任保证担保，眉山加悦其他股东按照各自股权比例提供同等条件连带责任保证担保。眉山加悦向公司提供了反担保。

#### 9. 泰禾集团为子公司启航物流与河北泰禾嘉兴提供 19.58 亿元担保

12月14日，泰禾集团股份有限公司发布了关于债务展期及继续为子公司提供担保的公告。

为满足经营需要，泰禾集团全资子公司珠海保税区启航物流有限公司作为借款人，拟与中国民生银行股份有限公司深圳分行继续合作，公司拟为该合作中所涉及的负债和义务继续提供连带责任保证担保，担保额度为 17.197 亿元，担保期限展期至 2026 年 12 月 27 日。

同时，泰禾集团全资子公司河北泰禾嘉兴房地产开发有限公司作为借款人拟与天津银行股份有限公司石家庄分行继续合作，公司拟为上述合作中所涉及的河北泰禾嘉兴对天津银行石家庄分行的全部负债和义务提供连带责任保证担保，此次展期后的担保额度为 2.39 亿元，担保期限为不超过 8 年。

#### 10. 中交地产为子公司嘉兴新瑞 7 亿元贷款提供担保

12月13日，中交地产股份有限公司发布公告，全资子公司中交地产投资(上海)有限公司持有嘉兴新瑞置业有限公司 100% 股权，嘉兴新瑞由于经营需要与上海浦东发展银行股份有限公司杭州分行(牵头行)、上海浦东发展银行股份有限公司嘉兴分行(代理行、贷款人)、中国建设银行股份有限公司嘉兴分行(贷款人)签订银团贷款合同，贷款合同项下贷款本金不超过 7 亿元人民币，该笔贷款由中交地产提供全额连带责任保证担保，嘉兴新瑞向中交地产提供相应反担保。



### 三. 企业动态

#### 1. 深圳：12家银行与25家本地房企签订战略合作协议，新增授信超8900亿

近日，深圳多家银行与房企合作披露最新进展。继11月末6家国有大行宣布与房企签订战略合作协议后，深圳多家银行与本地房企签署战略合作协议，两周内已投放资金超43亿元，预计年底前新增授信超万亿。

据相关统计，截至2022年12月15日，深圳12家银行与25家本地房企签订合作协议，新增授信超8900亿元，其中民营房企15家，新增授信3800亿元。同时通过新增开发贷、投资房企债券等方式，两周内已投放资金超43亿元。

深圳人行表示，预计年底前，深圳将有共15家银行与39家房企签订合作协议，新增授信将超1万亿元。截至2022年11月末，深圳房地产开发贷款大幅增长，开发贷余额7,447.58亿元，同比增长23.22%。

#### 2. 远洋集团与工商银行签署合作协议，拟获500亿元授信支持

12月15日，远洋集团与中国工商银行签署全面战略合作协议，工商银行北京市分行拟向远洋集团提供500亿元的综合授信支持。

根据协议，工商银行将在综合授信服务、房地产新增融资服务、房地产存量融资服务以及其他金融合作等领域与远洋集团展开全面合作，并将积极支持远洋合理的融资需求，提供房地产开发贷款、个人住房按揭贷款、债券承销与投资、房地产并购融资及其配套服务、租赁住房融资、预售资金监管保函、境外融资、内保外贷等综合融资服务，利用其金融资源和产品优势，助力远洋集团长期稳健发展。

此前11月29日，山东工行即与远洋集团等10家房企达成战略合作，提供意向性融资总额不低于200亿元。截至2022年6月30日，远洋集团已获批尚未提用授信额度近2200亿元。11月中旬，远洋完成一笔10亿元公司债的如期兑付，年内到期信用债均已偿还完毕。

#### 3. 旭辉控股与中国建设银行上海市分行达成银企战略合作

12月14日，旭辉控股（集团）受邀参加了中国建设银行上海市分行召开的金融支持房地产市场平稳健康发展交流会，并作为现场参会的16家房地产企业之一与建行上海市分行签署战略合作协议。

根据协议，中国建设银行上海市分行将为旭辉控股在内的参会房企提供房地产开发融资、住房按揭贷款、保函、并购贷款、供应链融资等信贷支持，并在同等条件下对有金融需求的项目优先受理，在授信条件、审批流程、授信规模、贷款价格等方面给予重点支持。

据了解，本月以来，旭辉已先后与建设银行、中国邮政储蓄银行、光大银行、厦门国际银行等四家银行签订银企战略合作协议。