中国房地产企业资讯监测报告 (20230116-20230122)

目录

一．土地储备 2
上周重点监测企业拿地情况 2
1. 绿城 10.73 亿元摘得西安国际港务区一商住地 2
2. 得力房地产约 4.97 亿元竞得宁波宁海县 1 宗宅地，溢价率 1.69% 3
3. 西安西咸新区共计成交地块 6 宗 3
4. 陕西南飞鸿实业以 1.32 亿竞得雁塔区一宗宅地 4
二．投资融资 5
近期重点监测企业融资情况 5
1. 苏高新集团合计完成 9 亿元超短期融资券发行，利率均为 2.49% 5
2. 深圳人才安居集团 10 亿元超短期融资券完成发行，利率 2.3% 6
3. “23 天恒置业 MTN001”发行完成，实发 8.4 亿元利率 4.85% 6
4. 越秀地产发行 20 亿元利率 4%有担保票据 6
5. 滨江集团为金华虹光公司 12 亿银团融资提供连带责任担保 6
三．企业动态 7
1. 大名城与工商银行上海分行签订战略合作协议，将获 100 亿元授信 7
2. 远洋集团与浦发银行签署战略合作协议，获 225 亿元授信支持 7
3. 新城控股携手厦门轨道集团，厦门首座吾悦广场成功落地 7

中指观点

上周重点监测企业共拿地 11 宗，总出让金 57.15 亿元，主要来源于西安供地。

上周品牌房企共融资 7 笔，融资额为 59.4 亿元，总金额较上周下降。

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）
金泰恒业	西安市	能源金融贸易区世纪大道以南，丰镐三路以东，金融三路以西，创新二路以北	综合用地（含住宅）	18.64	7.49	4018.86
新兴际华集团	西安市	秦汉新城渭北片区景致一路以南，秦直大道以西，景致二路以北	住宅用地	7.97	3.31	4147.33
新兴际华集团	西安市	秦汉新城渭北片区景致一路以南，秦直大道以西，景致二路以北	住宅用地	21.78	9.03	4146.99
西咸集团	西安市	能源金融贸易区能源北路以南，能源三路以北，金科路以西，金科二路以东	住宅用地	10.1	4.85	4802.52
西咸集团	西安市	能源金融贸易区能源三路以南，能源二路以北，金科三路以东，金科路以西	住宅用地	11.35	5.45	4802.19
江苏富园集团	宿迁市	规划二里坝路东侧、G343 北侧	住宅用地	10.3	2.46	2386.36
江苏富园集团	宿迁市	G343 北侧、湿地大道西侧	住宅用地	15.23	3.63	2386.36
陕西南飞鸿实业	西安市	雁塔区大寨路以南、石驿路以东、石桥路以北	住宅用地	6.52	1.32	2021.81
得力房产	宁波市	宁海县城南小学周边地块	住宅用地	7.52	4.97	6610
绿城中国	西安市	国际港务区港安路以南、和悦路以东	综合用地（含住宅）	13.93	10.74	7709.16
西咸集团	西安市	能源金融贸易区能源北路以南，能源三路以北，金科三路以东，金科二路以西	住宅用地	8.12	3.9	4803.11

数据来源：CREIS 中指数据、fdc.fang.com

1. 绿城 10.73 亿元摘得西安国际港务区一商住地

1 月 16 日，西安市土地招拍挂市场挂牌成交 1 宗 83.551 亩商住用地，由西安国际陆港全运村建设开发有限公司以土地总价款 107350 万元摘得。

该地块编号为 GW1-15-6，位于国际港务区港安路以南、和悦路以东，净用地面积 55700.70 平方米（折合 83.551 亩），容积率不大于 2.5，建筑密度不大于 20%，绿地率不小于 35%。成交土地单价 1285 万元/亩，成交楼面单价 7709 元/㎡。

地块地上总建筑面积不大于 139250 平方米，其中住宅建筑面积 130954 平方米，配套设施建筑面积 5326 平方米（含 12 班公办幼儿园 4046 平方米、托儿所 200 平方米、养老服务用房 225 平方米），商业设施建筑面积 2970 平方米；地下总建筑面积不小于 57670 平方米。按照建筑面积分摊，其中住宅用地 54512.69 平方米（折合 81.769 亩），出让 70 年；商服用地 1188.01 平方米（折合 1.782 亩），出让 40 年，设为共用宗。

2. 得力房地产约 4.97 亿元竞得宁波宁海县 1 宗宅地，溢价率 1.69%

1 月 16 日，得力房地产有限公司成功竞得宁波宁海县 1 宗宅地。经过 12 轮竞价，得力房地产有限公司以总价 49696.95 万元竞得宁海县城南小学周边地块，楼面价 6610 元/㎡，溢价率 1.69%。该地块出让面积 50123 ㎡，容积率 1.3-1.5%，建筑面积 75184.5 ㎡。

具体来看，该地块位于海宁老城区板块，距离海宁县政府不到 200 米。周边配套齐全，有宁海县实验小学城西小区、城中小学等教育资源，国大百货、宁海大厦等商业配套，以及宁海县第二医院等医疗资源。

3. 西安西咸新区共计成交地块 6 宗

XXQH-WB07-05-A：位于秦汉新城渭北片区景致一路以南，秦直大道以西，景致二路以北，净用地面积 70.336 亩，住宅用地，建筑密度≤28%，绿地率≥35%，规划容积率 1.2-1.7，总计容建筑面积 79714 ㎡。底价 33060 万元成交，土地单价 470 万元/亩，楼面单价 4147 元/㎡。摘地企业陕西际华园开发建设有限公司。

XXQH-WB07-05-B：位于秦汉新城渭北片区景致一路以南，秦直大道以西，景致二路以北，净用地面积 192.195 亩，住宅用地，建筑密度≤28%，绿地率≥35%，规划容积率 1.2-1.7，总计容建筑面积 217821 ㎡。底价 90330 万元成交，成交土地单价 470 万元/亩，成交楼面单价 4147 元/㎡，摘地企业陕西际华园开发建设有限公司。

XXFD-JM02-10-A：位于能源金融贸易区能源北路以南，能源三路以北，金科三路以东，金科二路以西，净用地面积 48.718 亩，住宅用地，建筑密度≤20%，绿地率≥35%，规划容积率 2.0-2.5，总计容建筑面积 81197 ㎡。底价 39000 万元成交，成交土地单价 801 万元/亩，成交楼面单价 4803 元/㎡。

XXFD-JM02-10-B：位于能源金融贸易区能源北路以南，能源三路以北，金科路以西，金科二路以东，净用地面积 60.593 亩，住宅用地，建筑密度≤20%，绿地率≥35%，规划容积率 2.0-2.5，总计容建筑面积 100989 ㎡。底价 48500 万元成交，成交土地单价 800 万元/亩，成交楼面单价 4803 元/㎡。

XXFD-JM02-15：位于能源金融贸易区能源三路以南，能源二路以北，金科三路以东，金科路以西，净用地面积 68.094 亩，住宅用地，建筑密度≤50%，绿地率≥25%，规划容积率 2.0-2.5，总计容建筑面积 113490 ㎡。底价 54500 万元成交，成交土地单价 800 万元/亩，成交楼面单价 4802 元/㎡，摘地企业西咸新区创新文旅发展有限公司。

XXFD-JM05-56：位于能源金融贸易区世纪大道以南，丰镐三路以东，金融三路以西，创新二路以北。净用地面积 155.309 亩，住宅、商服及公园与绿地用地，建筑密度≤20%，绿地率公园与绿地的绿地率≥50%；住宅、商服用地综合绿地率≥30%，规划容积率 1.5-1.8，总计容建筑面积 186371 ㎡。底价 74900 万元成交，成交土地单价 482 万元/亩，成交楼面单价 4019 元/㎡，摘地企业陕西金泰恒业房地产有限公司。

4. 陕西南飞鸿实业以 1.32 亿竞得雁塔区一宗宅地

YT1-10-637-2：位于雁塔区大寨路以南、石驿路以东、石桥路以北，净用地面积 20.5 亩，用地性质住宅用地（北石桥城改项目用地），建筑密度≤33.9%，绿地率≥30.6%，容积率≤4.77，计容建筑面积 65189 ㎡。底价 13180 万元成交，成交土地单价 1607 万/亩，成交楼面单价 5055 元/㎡，摘地企业陕西华洲置业发展有限公司。

天眼查显示，陕西华洲置业发展有限公司为陕西南飞鸿实业有限公司全资控股。

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
越秀地产	中期票据	20	1 月 16 日，越秀地产股份有限公司发布公告称，于当日发行人民币 20 亿元 2026 年到期的 4%有担保票据，澳交所已批准票据上市。预期票据上市将于 1 月 17 日或前后生效。
滨江集团	融资担保	12	1 月 19 日，杭州滨江房产集团股份有限公司公告称，公司全资子公司金华虹光置业有限公司拟向中国建设银行股份有限公司和中国邮政储蓄银行股份有限公司组成的银团申请 12 亿元的融资，董事会同意公司为金华虹光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 12 亿元）。
苏高新集团	短期融资券	4	23 苏州高新 SCP004（012380285.IB）于 1 月 17 日披露发行结果：本期债券发行额为 4.00 亿元，票面利率为 2.4900%，发行期限为 220 天，申购倍数为 1.0000，缴款日为 2023 年 1 月 17 日，上市日为 2023 年 1 月 18 日。
苏高新集团	短期融资券	3	“23 苏州高新 SCP003”，代码为“012380296”，发行金额 3 亿元，期限为 198 天，利率 2.49%，申购价位为 2.49%。债券已于 1 月 16 日至 17 日发行，拟于 8 月 4 日兑付。
天恒置业	中期票据	8.4	债券简称“23 天恒置业 MTN001”，计划发行 8.4 亿元，实发 8.4 亿元，发行利率为 4.85%。
人才安居	短期融资券	10	1 月 17 日，深圳人才安居集团有限公司公开了 2023 年度第一期超短期融资券发行情况公告。 本期债券简称“23 人才安居 SCP001”，代码为 012380287，期限 120 日，发行总额 10 亿元，发行利率 2.3%，兑付日为 2023 年 5 月 17 日。
苏高新集团	短期融资券	2	“23 苏州高新 SCP005”，代码为“012380293”，发行金额 2 亿元，期限为 220 日，利率 2.49%，申购价位区间为 2.47%-2.49%。债券已于 1 月 16 日发行，拟于 8 月 25 日兑付。

数据来源：CREIS 中指数据、fdc.fang.com。

1. 苏高新集团合计完成 9 亿元超短期融资券发行，利率均为 2.49%

1 月 18 日，苏州苏高新集团有限公司发布 2023 年度第三期超短期融资券发行情况公告。

上述债券简称“23 苏州高新 SCP003”，代码为“012380296”，发行金额 3 亿元，期限为 198 天，利率 2.49%，申购价位为 2.49%。债券已于 1 月 16 日至 17 日发行，拟于 8 月 4 日兑付。

上述债券主承销商和簿记管理人为兴业银行股份有限公司，联席主承销商为广发银行股份有限公司。

此外，另据苏高新集团发布的 2023 年度第五期超短期融资券发行情况公告，债券简称“23 苏州高新 SCP005”，代码为“012380293”，发行金额 2 亿元，期限为 220 日，利率 2.49%，申购价位区间为 2.47%-2.49%。债券已于 1 月 16 日发行，拟于 8 月 25 日兑付。23 苏州高新 SCP004（012380285.IB）于 1 月 17 日披露发

行结果：本期债券发行额为 4.00 亿元，票面利率为 2.4900%，发行期限为 220 天，申购倍数为 1.0000，缴款日为 2023 年 1 月 17 日，上市日为 2023 年 1 月 18 日。

2. 深圳人才安居集团 10 亿元超短期融资券完成发行，利率 2.3%

1 月 17 日，深圳人才安居集团有限公司公开了 2023 年度第一期超短期融资券发行情况公告。

本期债券简称“23 人才安居 SCP001”，代码为 012380287，期限 120 日，发行总额 10 亿元，发行利率 2.3%，兑付日为 2023 年 5 月 17 日。

债券合规及有效申购均为 2 家，申购金额 10 亿元，最高申购价位 2.3，最低申购价位 2.3。

债券的簿记管理人及主承销商为宁波银行股份有限公司，联席主承销商为广发银行股份有限公司。

3. “23 天恒置业 MTN001”发行完成，实发 8.4 亿元利率 4.85%

1 月 16 日，据北京金融资产交易所公示，北京天恒置业集团有限公司 2023 年度第一期中期票据发行完成。

据了解，该债券简称“23 天恒置业 MTN001”，计划发行 8.4 亿元，实发 8.4 亿元，发行利率为 4.85%。

合规申购与有效申购家数均为 4 家，合规申购金额与有效申购金额均为 8.4 亿元，簿记管理人与主承销商均为光大证券股份有限公司，联席主承销商为江苏银行股份有限公司。

4. 越秀地产发行 20 亿元利率 4%有担保票据

1 月 16 日，越秀地产股份有限公司发布公告称，于当日发行人民币 20 亿元 2026 年到期的 4%有担保票据，澳交所已批准票据上市。预期票据上市将于 1 月 17 日或前后生效。

越秀地产此前公告，建议票据发行的所得款项净额将约为人民币 19.91 亿元。该所得款项净额拟用作置换集团若干于 2023 年 1 月到期的中长期境外票据。

5. 滨江集团为金华虹光公司 12 亿银团融资提供连带责任担保

1 月 19 日，杭州滨江房产集团股份有限公司公告称，公司全资子公司金华虹光置业有限公司拟向中国建设银行股份有限公司和中国邮政储蓄银行股份有限公司组成的银团申请 12 亿元的融资，董事会同意公司为金华虹光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 12 亿元）。

滨江集团表示，公司为金华虹光公司融资提供担保支持，有利于切实提高项目融资效率，保障项目的良好运作，符合公司的整体利益。鉴于目前金华虹光公司经营稳健，财务状况稳定，资信情况良好，公司本次为其提供担保风险可控。

三. 企业动态

1. 大名城与工商银行上海分行签订战略合作协议，将获 100 亿元授信

1 月 18 日消息，近日在“支持房地产市场平稳健康发展签约仪式”上，上海大名城企业股份有限公司与中国工商银行上海分行签订《银企战略合作协议》，将获 100 亿元授信。

根据合作协议，工商银行上海市分行将充分发挥自身优势，积极对接大名城未来发展战略，为企业经营提供综合化金融服务。

未来，大名城将按照既定的经营策略，紧紧围绕企业主营业务，诚信经营、务实笃行，开拓进取、创新发展，全力推进保交付、保品质，主动承担社会责任，不断彰显企业担当，为广大业主兑现“让生活更美好”的企业承诺。

2. 远洋集团与浦发银行签署战略合作协议，获 225 亿元授信支持

根据远洋集团官微消息，近日，远洋集团与浦发银行签署战略合作协议，浦发银行北京分行拟向远洋集团提供 225 亿元的综合授信支持。双方将建立长期战略合作关系，积极致力于金融领域的建设性业务合作。

协议约定，双方将在存款和理财服务、银行融资服务、直接融资服务、国际业务服务、债务风险管理服务、投资银行服务、离在岸国际金融服务等领域展开合作。浦发银行将积极支持远洋集团及其下属单位开展对优质目标企业的股权或资产并购业务，并提供并购融资服务；利用在绿色金融业务领域建立的产品和服务优势，通过绿色金融产品满足远洋集团绿色发展所需要的资金需求以及绿色金融服务需求，支持远洋集团绿色发展战略实施。

另悉，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，为公司运营提供了充足的信贷支持。近期，远洋集团先后与中国工商银行、中国邮政储蓄银行、中国民生银行、北京银行、浦发银行签署了战略合作协议，累计获得授信额度超 1000 亿元。此次远洋集团与浦发银行签署战略合作协议，是银企双方积极落实“金融 16 条”、促进房地产行业良性循环的又一实践。

3. 新城控股携手厦门轨道集团，厦门首座吾悦广场成功落地

1 月 16 日，新城控股（601155.SH）与厦门轨道建设发展集团有限公司（下称“厦门轨道集团”）携手合作的“地铁 1 号线杏锦商业”签约仪式隆重举行，这也意味着厦门首座吾悦广场成功落地。

作为 TOD 项目，此次双方合作的杏锦路项目将在推动区域和城市的商业水平以及人居生活品质方面，发挥重大作用。厦门集美区方面表示，此次签约，既是双方对厦门集美区良好营商环境的充分肯定，也是对集美区域发展潜力与项目规划价值的认可，更是双方对于繁荣商业经济、提升城市品质生活的共同使命所在。

厦门轨道集团则表示，吾悦广场的落成实现了“1+1 大于 2”的强强联合，双方将在轨道沿线各区域加速融合发展的驱动下，集成双方的强大实力和运营能力，双强联袂、优势互补，开展更深层次的精诚合作。

新城控股集团联席总裁曲德君出席了签约仪式。他表示，在此前的合作谈判过程中，对项目的市场环境、本体物业条件等进行了全面系统的考察和研究，已形成了项目内外部改造提升方案和初步的定位规划方案，将按计划积极推进项目接场、改造、招商、开业、经营等各项工作。

曲德君进一步表示，新城控股将充分发挥吾悦广场的品牌优势、平台优势和运营优势，努力将项目打造成标杆购物中心，为促进当地商业繁荣、满足市民生活需求、提升业主投资回报做出贡献。

在商业拓展方面，新城控股已将轻资产作为商业拓展的重要组成部分，实施轻重并举战略。此次新城控股成功中标杏锦路项目的背后，是公司在商业领域的规模先发优势和成熟的管理运营体系，公司已具备强大的商业品牌和资源输出实力。在疫情挑战下，2022 年新城控股商业运营总收入首次破百亿，总计达到 100.06 亿元，同比增长 15.8%。截至 2022 年 12 月 31 日，新城控股已开业及管理输出的吾悦广场累计达 145 座，已开业数量位居境内外上市公司首位。