中国房地产企业资讯监测报告 (20230128-20230205)

目录

一. 土地储备 2
上周重点监测企业拿地情况 2
1. 蓝城和新昌城投以底价 6.1 亿元竞得绍兴新昌县新民未来社区 3 宗地 2
2. 西安港实业 9.11 亿元竞得西安国际港务区 2 宗共 171 亩安置型商品房用地 2
3. 温州 7 亿出让两宗宅地，成交楼面均价 9209 元/㎡ 3
4. 温州 5 亿出让一宗宅地，楼面价 13422 元/㎡ 3
5. 廊坊昆仑城市开发有限公司竞得廊坊市 1 宗综合用地(含住宅)，溢价率 0.50% 3
6. 城发投以 8.12 亿元斩获华药厂区[2022]031 号地块 4
二. 投资融资 5
近期重点监测企业融资情况 5
1. 陆家嘴完成发行 15 亿元公司债，票面利率为 3.50% 5
2. 江宁城建完成发行 5 亿元超短期融资券，票面利率 2.79% 5
3. 首开股份 21 亿元中期票据完成发行，利率 5.4% 6
4. 广州合景控股完成发行 7 亿元中期票据，利率 4.5% 6
5. 新湖中宝为温州、杭州子公司提供担保金额共 6.5 亿元 6
三. 企业动态 7
1. 保利挂牌拟出让 12 家与碧桂园有合作的项目公司股权，总价近 23 亿 7
2. 中骏集团再与农业银行签订战略合作协议，累计获授信额度超 430 亿 7
3. 旭辉与沈阳市皇姑区政府签订合作协议，将继续加大投资 7

中指观点

上周重点监测企业共拿地 9 宗，总出让金 31.68 亿元，环比下降。

上周品牌房企共融资 5 笔，融资额为 54.53 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）
中建国际投资	温州市	温州市仰双片区中央涂单元 E-01-01 地块	综合用地（含住宅）	1.53	1.35	8837.39
中国铁建	廊坊市	安平道以北，廊泊路以西，安汇路以东，富余道以南	综合用地（含住宅）	7.33	1.99	2715.14
中建国际投资	温州市	温州市核心片区九山单元 A-08 地块	综合用地（含住宅）	3.68	4.94	13421.72
西安港实业	西安市	国际港务区新筑路以东、港兴路以北	住宅用地	12.04	3.86	3205.63
蓝城集团	绍兴市	新昌县新民未来社区 7 号地块	综合用地（含住宅）	3.51	1.23	3503.3
西安港实业	西安市	国际港务区港兴路以北、港务大道以西	住宅用地	16.47	5.25	3188.19
城发投	石家庄市	体育大街以东、光华路以南、华药东街以西、华药路以北。	综合用地（含住宅）	9.95	8.21	8248.68
蓝城集团	绍兴市	新昌县新民未来社区 6 号地块	综合用地（含住宅）	7.5	2.59	3450.25
蓝城集团	绍兴市	新昌县新民未来社区 8 号地块	综合用地（含住宅）	7.93	2.26	2846.07

数据来源：CREIS 中指数据、fdc.fang.com

1. 蓝城和新昌城投以底价 6.1 亿元竞得绍兴新昌县新民未来社区 3 宗地

2 月 1 日，新昌联城开发建设有限公司（蓝城、新昌城投）以底价 6.1 亿元包揽新昌县新民未来社区 6 号、7 号、8 号三宗商住地块。地块总出让面积 152 亩，总建筑面积 18.9 万㎡。

其中，新昌县新民未来社区 6 号地块出让面积 49969.1 ㎡，容积率 1.2-1.5，建筑面积 74953.65 ㎡，可建商业建筑面积 6000-9000 ㎡。7 号地块出让面积 21965 ㎡，容积率 1.2-1.6，建筑面积 35144 ㎡，可建商业建筑面积 3000-6000 ㎡。8 号地块出让面积 29383.1 ㎡，容积率 1.2-2.7，建筑面积 79334.37 ㎡，可建商业建筑面积 2000-6000 ㎡。

2. 西安港实业 9.11 亿元竞得西安国际港务区 2 宗共 171 亩安置型商品房用地

1 月 30 日，西安市国际港务区挂牌成交 2 宗安置型商品房用地，均由西安港实业有限公司摘得，成交总价款为 9.112 亿元。

两宗地块面积共计约 171 亩。其中 GW2-17-4 地块位于国际港务区新筑路以东、港兴路以北，净用地面积 72.248 亩，住宅用地，容积率不大于 2.5，地上总建筑面积不大于 120413 平方米，其中住宅建筑面积 114518 平方米，配套设施建筑面积 5895 平方米（含 9 班公办幼儿园，建筑面积 3150 平方米）；地下总建筑面积不小于 49861 平方米。成交土地总价 3.86 亿元，成交土地单价 534 万元/亩，成交楼面单价 3206 元/㎡；

GW2-17-5 地块位于国际港务区港兴路以北、港务大道以西，净用地面积 98.84 亩，住宅用地，容积率不大于 2.5，地上总建筑面积不大于 164733 平方米，其中住宅建筑面积 156948 平方米，配套设施建筑面积 7785 平方米（含 9 班公办幼儿园，建筑面积 3150 平方米；老年人日间照料中心 600 平方米）；地下总建筑面积不小于 68200 平方米。成交土地总价 5.252 亿元，成交土地单价 531 万元/亩，成交楼面单价 3188 元/㎡。

3. 温州 7 亿出让两宗宅地，成交楼面均价 9209 元/㎡

2 月 1 日，温州鹿城 2 宗宅地成功出让，1 宗溢价、1 宗底价成交，收金 7.03 亿元，总出让面积 2.67 万㎡，总规划建面 7.63 万㎡，成交楼面均价 9209 元/㎡，平均溢价率 0.29%。

两宗地块均位于鹿城区双屿街道，其中温州市仰双片区中央涂单元 E-01-01 地块经过 3 轮竞价由温州海新建设发展有限公司以总价 1.35 亿元竞得，溢价率 1.5%，成交楼面价 8837 元/㎡，地块规划建面 1.53 万㎡。

温州市仰双片区中央涂单元 D-09-01 地块由温州卓悦置业有限公司以底价 5.68 亿元摘得，楼面价 9302 元/㎡，规划建面 6.1 万㎡。

4. 温州 5 亿出让一宗宅地，楼面价 13422 元/㎡

1 月 30 日，温州 1 宗宅地成功出让，由中建国际投资集团全资子公司温州海恒建设发展有限公司以底价 4.94 亿元摘得，成交楼面价 13422 元/㎡。

该地块编号为温州市核心片区九山单元 A-08 地块，位于温州市鹿城区松台街道，地块占地面积 16730 ㎡，规划建筑面积 36806 ㎡，容积率 1.5~2.2，地块详细 规划为用于安置的商品住房用地、零售商业用地、餐饮用地。

5. 廊坊昆仑城市开发有限公司竞得廊坊市 1 宗综合用地(含住宅)，溢价率 0.50%

1 月 31 日,河北省廊坊市成交 1 宗综合用地(含住宅),廊坊昆仑城市开发有限公司以总价 19911.00 万元竞得廊安 2022-11 地块，楼面价 2715 元/㎡，溢价率 0.50%。

该地块位于安平道以北，廊泊路以西，安汇路以东，富余道以南，综合用地(含住宅)，出让年限住宅 70 年、商业 40 年，出让总用地面积为 33333.33 ㎡，建设用地面积 33333.33 ㎡，容积率大于或等于 1.3 并且小于或等于 2.2，最终由廊坊昆仑城市开发有限公司成交，溢价率 0.50%。

6. 城发投以 8.12 亿元斩获华药厂区[2022]031 号地块

1 月 28 日，石家庄主城区迎来一场土地出让活动，涉及 3 宗地，地块编号为[2022]031-033 号，总占地面积为 112918.78 平方米（约合 169.38 亩），总起始价为 145600 万元（14.56 亿元）。

〔2022〕031 号地块，位于体育大街以东、光华路以南、华药东街以西、华药路以北。土地用途为住宅、商服、教育，土地面积为 49765.54 平方米（含托幼用地 3780 平方米）（约 74.64 亩），出让年限为 70 年、40 年、50 年，容积率≤2.0 且＞1.0，起始价为 81700 万元（1094.44 万元/亩）。该地块最终由石家庄市华荣房地产开发有限责任公司（城发投集团）以 82100 万元摘得，为华药厂区地块。

从天眼查平台查询了解，摘得[2022]031 号地块的石家庄市华荣房地产开发有限责任公司为城发投子公司。

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
新湖中宝	融资担保	6.53	2月2日，新湖中宝股份有限公司发布公告，为公司控股子公司瑞安市新投置业有限公司（以下简称“瑞安新投”）、杭州新湖鸬鸟置业有限公司（以下简称“新湖鸬鸟”）提供担保金额共6.525亿元。
合景泰富集团	中期票据	7	1月31日，广州合景控股集团有限公司公布，于2023年01月19日发行了2023年度第一期中期票据（中市协注〔2022〕MTN1204）。 本期债券简称“23广州合景MTN001”，实际发行总额7亿元，期限3年，起息日2023年01月30日，发行利率4.5%。主承销商与簿记管理人为中信证券股份有限公司。发行人计划将本次发行中票募集资金用于项目开发建设。
陆家嘴集团	发行公司债	15	2023年2月1日，发行人和主承销商在网下向专业投资者进行了簿记建档。根据簿记建档结果，经发行人和主承销商协商一致，最终确定本期债券（债券简称：23陆集01，债券代码：138868.SH）的票面利率为3.50%。 据悉，本期债券的发行规模不超过人民币15亿元（含15亿元）。本期债券期限为3年期。
首开股份	中期票据	21	1月31日，北京首都开发股份有限公司发布了“23首开MTN001”发行情况公告。 “23首开MTN001”代码为102380141，发行金额21亿元，期限3年，发行利率5.4%，兑付日为2026年1月31日。
南京江宁城建	短期融资	5	根据公告显示，江宁城建于当日完成发行了该期债券，债券计划发行总额5亿元，实际发行总额5亿元，发行利率2.79%。该期债券简称“23江宁城建SCP001”，债券代码“012380361”，发行期限为87日，起息日为2023年01月31日，兑付日为2023年04月28日，主承销商兼簿记管理人为江苏银行股份有限公司。

数据来源：CREIS中指数据、fdc.fang.com。

1. 陆家嘴完成发行15亿元公司债，票面利率为3.50%

上海陆家嘴（集团）有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）票面利率公告。

公告显示，2023年2月1日，发行人和主承销商在网下向专业投资者进行了簿记建档。根据簿记建档结果，经发行人和主承销商协商一致，最终确定本期债券（债券简称：23陆集01，债券代码：138868.SH）的票面利率为3.50%。

据悉，本期债券的发行规模不超过人民币15亿元（含15亿元）。本期债券期限为3年期。

2. 江宁城建完成发行5亿元超短期融资券，票面利率2.79%

1月30日，南京江宁城市建设集团有限公司2023年度第一期超短期融资券发行情况公告。

根据公告显示，江宁城建于当日完成发行了该期债券，债券计划发行总额 5 亿元，实际发行总额 5 亿元，发行利率 2.79%。该期债券简称“23 江宁城建 SCP001”，债券代码“012380361 ”，发行期限为 87 日 ，起息日为 2023 年 01 月 31 日 ，兑付日为 2023 年 04 月 28 日，主承销商兼簿记管理人为江苏银行股份有限公司 。

3. 首开股份 21 亿元中期票据完成发行，利率 5.4%

1 月 31 日，北京首都开发股份有限公司发布了“23 首开 MTN001”发行情况公告。

“23 首开 MTN001”代码为 102380141，发行金额 21 亿元，期限 3 年，发行利率 5.4%，兑付日为 2026 年 1 月 31 日。

债券合规申购 14 家，合规申购金额 30.6 亿元；有效申购 9 家，有效申购金额 24.1 亿元；最高申购价位 5.7，最低申购价位 5.0。

债券的主承销商及簿记管理人为交通银行股份有限公司，联席主承销为华夏银行股份有限公司。。

4. 广州合景控股完成发行 7 亿元中期票据，利率 4.5%

1 月 31 日，广州合景控股集团有限公司公布，于 2023 年 01 月 19 日发行了 2023 年度第一期中期票据（中市协注〔2022〕MTN1204）。

本期债券简称“23 广州合景 MTN001”，实际发行总额 7 亿元，期限 3 年，起息日 2023 年 01 月 30 日，发行利率 4.5%。主承销商与簿记管理人为中信证券股份有限公司。发行人计划将本次发行中票募集资金用于项目开发建设。

5. 新湖中宝为温州、杭州子公司提供担保金额共 6.5 亿元

2 月 2 日，新湖中宝股份有限公司发布公告，为公司控股子公司瑞安市新投置业有限公司（以下简称“瑞安新投”）、杭州新湖鸬鸟置业有限公司（以下简称“新湖鸬鸟”）提供担保金额共 6.525 亿元。

为满足子公司日常经营发展需要，1 月 30 日，新湖中宝与交通银行温州瑞安支行签订了《保证合同》，为瑞安新投提供担保金额 3.825 亿元，融资期限 6 年。同日与中国农行银行杭州城西支行签订了《最高额保证合同》，为新湖鸬鸟提供担保金额 2.7 亿元，融资期限 1 年。

截至目前，新湖中宝经审批的对外担保总额为 330.5 亿元（不包含对发行美元债券提供的跨境担保），已实际发生的对外担保余额合计 227.97 亿元（不包含对发行美元债券提供的跨境担保），其中对控股子公司及控股子公司间的担保余额合计 178.23 亿元。

三. 企业动态

1. 保利挂牌拟出让12家与碧桂园有合作的项目公司股权，总价近23亿

2月3日，全国产权行业信息化综合服务平台信息披露，保利同时贴出12家企业转让信息。经股权穿透查验，均与碧桂园有关。同时以列表的估值计算，保利所持有的所有者权益合计近23亿元。

具体来看，共有珠海和筑房地产开发有限公司51%股权、常州晟金房地产开发有限公司41%股权、中山市碧朗房地产开发有限公司49%股权、中山祥越实业投资有限公司51%股权、台州和隆置业有限公司50%股权、句容碧华房地产开发有限公司30%股权、珠海市碧弘碧桂园房地产开发有限公司51%股权等12家公司股权被摆上货架。

若出售顺利完成，保利完全从以上12家公司退出，不再持有股权。

除1家公司未刊登挂牌信息外，其余11家公司股权转让底价合计约22.26亿元，信息披露起始日期均为2023年2月3日，披露结束日期为2023年3月20日，披露公告期为20个工作日。

2. 中骏集团再与农业银行签订战略合作协议，累计获授信额度超430亿

2月3日，中骏集团与中国农业银行上海市分行签订《银企战略合作协议》。

近期，中骏集团已与中国工商银行上海市分行、中国农业银行上海市分行、中国银行上海市分行、中国建设银行上海市分行、中国民生银行总行等总计11家银行签署战略合作协议，累计获得授信金额突破430亿元。

于1月，中骏集团成功发行15亿元中期票据，由中债信用增进投资股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任担保。

3. 旭辉与沈阳市皇姑区政府签订合作协议，将继续加大投资

2月1日，沈阳市皇姑区政府与旭辉集团在旭辉上海总部签订《战略合作协议》。

按双方协议，旭辉集团将基于皇姑区“旭辉铂悦公望”及“旭辉·首府铂辰时代”两大项目，引入新能源产业中心、金融产业大厦、数字经济产业园、协助皇姑区构建中医药产业医疗配套项目。

同时，持续发挥旭辉在沈阳的房地产开发建设及城市服务的优势，向皇姑区提供代建管理服务，并继续加大对皇姑区的投资，共同推进皇姑区多元产业及城市发展。