



中国房地产企业资讯监测报告 (20230918-20230924)

目录

一. 土地储备	2
上周重点监测企业拿地情况	2
杭州十批次供地: 建杭置业独中两元 50.3 亿元摇中四七堡及东新单元地块	2
宁波轨交 18.49 亿摘宁波鄞州区东钱湖宅地 楼面价 1.25 万元/平米	3
中铁建以 16.81 亿元竞得西安高新区住宅用地 楼面地价 12124 元/m ²	3
无锡五批次供地: 9 宗地底价 72.2 亿元成交 地方平台拿地 8 宗	3
万科、中交西部投资与井双置业分食重庆 3 宗地块 总价 23.3 亿元	4
杭州十批次供地: 运河集团再落一子 9.26 亿元竞得运河新城地块	4
杭州十批次供地: 招商蛇口 7.32 亿落子乔司 另有 2 宗地块触顶摇号	5
二. 投资融资	6
近期重点监测企业融资情况	6
深圳国际完成发行 19 亿元境内公司债 票面利率 2.95%	7
青岛即墨旅投 5 亿元超短期融资券完成发行 利率 3.38%	7
昆明安居集团 5.44 亿元短期融资券完成发行 利率 7.80%	8
鲁商集团 4 亿元超短债完成发行 利率 5.60%	8
豫园股份 6 亿元超短债完成发行 利率 5.30%	8
武商集团 5 亿元超短期融资券完成发行 利率 2.6%	8
金融街控股 9 亿元债券完成发行 票面利率 3.49%	8
湖北联投完成 15 亿元中期票据发行 利率 4.05%	9
三. 企业动态	10
1. 德信地产与中国石化签约 将在存量物业升级等领域合作	10
2. 旭辉建管签约北京住总 共同推进更多项目落地	10

中指观点

上周重点监测企业共拿地 12 宗，总出让金 158.78 亿元。

上周品牌房企共融资 8 笔，融资金额为 68.44 亿元。

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	成交价 (亿元)	规划建筑面积 (万平方米)	楼面地价 (元/平方米)
建杭置业	杭州市	四堡七堡单元 JG1405-40 地块	住宅用地	34.34	9.61	35730
宁波轨交	宁波市	鄞州区 07-1b 地块	住宅用地	18.49	14.83	12466
中铁建	西安市	高新区兴隆街道兴隆三路以北，经二十六路以西	住宅用地	16.81	13.87	12118
江苏鸿地地产	无锡市	XDG-2023-53 号地块	综合用地 (含住宅)	14.86	7.99	18605
无锡宛山湖城市发展集团	无锡市	XDG-2023-54 号地块	综合用地 (含住宅)	12.55	12.36	10154
无锡市城开实业	无锡市	XDG-2023-51 号地块	住宅用地	11.69	6.72	17397
无锡市滨湖城市投资	无锡市	XDG-2023-52 号地块	住宅用地	10.08	5.65	17843
万科	重庆市	渝北区两路组团 S 分区 S14-4、S14-2 地块	住宅用地	9.32	9.05	10300
重庆中交井双置业	重庆市	沙坪坝区双碑组团 A 标准分区 A03-2-3/05、A07-2-2/05、A03-2-2/05、A03-2-1-2/05 地块	住宅用地	8.90	14.71	6050
中交西部投资	重庆市	南岸区茶园组团 A 分区 A77-1-1/02 地块	综合用地 (含住宅)	5.16	6.87	7506
运河集团	杭州市	运河新城单元 GS1002-11 地块	综合用地 (含住宅)	9.26	7.72	11994
招商蛇口	杭州市	乔司新城中心区 F1-4 地块	住宅用地	7.32	5.86	12500

数据来源：CREIS 中指数据、fdc.fang.com

1. 杭州十批次供地：建杭置业独中两元 50.3 亿元摇中四七堡及东新单元地块

9月20日，杭州市区出让今年第十次批次宅地，共8宗，总出让面积359亩，总建筑面积48.4万 m^2 ，总起价85.9亿元。分布于上城区四七堡单元，拱墅区运河新城、东新单元，萧山区、空港新城，余杭闲林以及临平乔司。根据摇号结果，建杭置业摇中四堡七堡单元JG1405-40地块以及东新单元XC0607-R21-13地块。其中四七堡单元地块位于新晋豪宅板块钱江新城二期，出让面积43682 m^2 ，容积率2.2，可建面积96100 m^2 ，起始楼面价31984元/ m^2 。东新单元宅地为2021年融创斥资超52亿元拿下东新单元巨无霸地块，此次被拆分重新上市。此外，浙江三丰建设集团摇中北干中单元XSCQ19C-16地块，地块东至永久路，南至永久公寓，西至规划纵十路，北至山阴路，出让面积15379 m^2 ，容积率1.2，建筑面积18454 m^2 ，起拍价3.78亿元。地块精装限价40100元/ m^2 ，其中毛坯销售均价不高于36100元/ m^2 。配套公建面积不大于地上总建面的10%，其中社区管理用房等面积不小于1485 m^2 。至此，杭州十批次供地所有结果均已出炉，本场供地3宗地块摇号成交，5宗地块底价出让，共揽金96.1亿元。

2. 宁波轨交18.49亿摘宁波鄞州区东钱湖宅地 楼面价1.25万元/平米

9月22日上午，宁波鄞州区东钱湖宅地规划调整后重新出让，起始楼面价12466元/平米。最终，仅1轮报价，宁波市轨道交通物产置业有限公司（宁波轨交）以底价184884.5万元竞得鄞州区07-1b地块，楼面价12466元/平米。鄞州区07-1b地块，出让面积82,395平米，容积率1.8，建筑面积148,311平米。根据规划条件，地块容积率、用地面积等指标并未改变，同时依旧保持原来的26200元/平米商品住宅毛坯限价及18万元/个的车位限价；仅在规划条件中新增“南北地块之间地铁7号线经过部分控制区域作为地下空间允许拓展利用范围，规划地下停车等住宅配套设施”该条地下空间利用要求。

3. 中铁建以16.81亿元竞得西安高新区住宅用地 楼面地价12124元/ m^2

9月19日，西安市土地招拍挂市场溢价成交1宗86.655亩住宅用地，中海、招商、中铁建参与竞拍。经过14轮竞价，由中铁建以16.81亿元竞得，楼面地价12124元/ m^2 。GX3-42-74地块位于高新区兴隆街道兴隆三路以北，经二十六路以西，净用地面积57769.8平方米（86.655亩），土地用途为住宅，起始价15.51亿元，容积率 ≤ 2.4 ，建筑密度 $\leq 20\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ ，建筑限高为80m。据了解，竞得人须按照《西安市居住区公建配套设施建设管理实施细则》要求，宗地内配套的社区服务、养老等公建配套设施建成后无偿移交高新区管委会相关部门。宗地按照《关于印发装配式建筑范例城市建设工作方案的通知》（市政办函〔2021〕95号）要求采用装配式技术建设。宗地建筑设计须满足《西安市居住区规划设计指导意见》（市政办发〔2021〕3号）。

4. 无锡五批次供地：9宗地底价72.2亿元成交 地方平台拿地8宗

9月20日上午，无锡五批次土地出让，9宗地总起价72.2亿元，均以底价成交。其中，鸿地竞得梁溪区威孚二期地块，是无锡一家本土民企；其余8宗地全部由地方平台公司摘得。此次9宗地块分布于5个区域，分别为梁溪区、惠山区各1宗、锡山区、滨湖区各2宗、新吴区3宗。

其中，梁溪区人民路与蓉湖南路交叉口西南侧地块，出让面积 53255.8 m²，商住，容积率 1.5，建筑面积 79883.70 m²，起价 14.8627 亿元。江苏鸿地地产投资有限公司（无锡亚大投资）以底价竞得，楼面价 18605 元/m²。

锡山区东北塘街道东亭路与芙蓉五路交叉口西北侧地块，出让面积 15388.0 m²，商住，容积率 1.4，建筑面积 21543.2 m²，起价 1.6814 亿元。无锡和居投资发展有限公司（无锡市锡州产城控股）以底价竞得，楼面价 7805 元/m²。

洛社镇新兴东路与文体路交叉口东南侧地块，出让面积 16303.0 m²，住宅，容积率 1.4，建筑面积 22824.2 m²，起价 1.7223 亿元。无锡广厦置业有限公司（惠盛投资）以底价竞得，楼面价 7546 元/m²。

滨湖区梁清路与孙蒋路交叉口东南侧地块，出让面积 33605.2 m²，住宅，容积率 2.0，起价 11.6924 亿元。无锡市城开实业发展集团有限公司（滨湖国资）以底价竞得，楼面价 17397 元/m²。

滨湖区孙蒋路与仙蠡路交叉口东北侧地块，出让面积 31387.3 m²，住宅，容积率 1.8，起价 10.0809 亿元。无锡市滨湖城市投资发展集团有限公司（滨湖国资）以底价竞得，楼面价 17843 元/m²。

新吴区旺庄路与汉江路交叉口西南侧地块，出让面积 23894.1 m²，住宅，容积率 2.1，起价 6.3182 亿元。无锡市新发锦湖置业有限公司（无锡新发集团）以底价竞得，楼面价 12592 元/m²。

新吴区锡义路与新洲路交叉口西南侧地块，出让面积 46602.4 m²，住宅，容积率 1.6，起价 7.8890 亿元。无锡梅里古镇建设发展有限公司（无锡吴都实业）以底价竞得，楼面价 10580 元/m²。

新吴区永乐东路与兴源路交叉口西南侧地块，出让面积 19921.6 m²，安置房，容积率 2.9，起价 5.4307 亿元。无锡市新吴区江溪街道资产经营公司以底价竞得，楼面价 9400 元/m²。

锡山区厚桥街道联福路与厚丰路交叉口东北侧地块，出让面积 77242.0 m²，商住，容积率 1.6，起价 12.5491 亿元。无锡宛山湖城市发展集团有限公司以底价竞得，楼面价 10154 元/m²。

5. 万科、中交西部投资与井双置业分食重庆 3 宗地块 总价 23.3 亿元

9 月 18 日消息，重庆成功出让分别位于渝北区、南岸区与坪坝区的三宗地块。其中，渝北区 S14-2 地块与 S14-4 地块由万科以 9.32 亿元拿下，两地块位于渝北区两路组团 S 分区，总出让面积为 6.03 万平方米，总计容建筑面积 9.05 万平方米建筑密度≤40%，绿地率≥30%。A77-1-1/02 地块位于南岸区茶园组团 A 分区，由中交西部投资以 5.16 亿元起始价拍得。该地块规划为公共交通场站用地、二类居住用地，出让面积约 3.99 万平方米，总计容建筑面积约≤6.869 万平方米，建筑密度≤35%，绿地率≥25%。位于沙坪坝区双碑组团 A 标准分区的 A03-2-2/05 地块、A03-2-3/05 地块、A07-2-2/05 地块与 A03-2-1-2/05 地块简称为双碑组团地块，由中交井双置业以 8.9 亿元竞得。地块宗出让面积为 8.02 万平方米，总计容建筑面积为≤14.70 万平方米，建筑密度≤40%，绿地率≥30%。

6. 杭州十批次供地：运河集团再落一子 9.26 亿元竞得运河新城地块



9月20日,杭州市区出让今年第十次批次宅地,共8宗,总出让面积359亩,总建筑面积48.4万 m^2 ,总起价85.9亿元。分布于上城区四七堡单元,拱墅区运河新城、东新单元,萧山区、空港新城,余杭闲林以及临平乔司。其中,运河集团以底价9.26亿元竞得运河新城单元GS1002-11地块,楼面价11994.17元/ m^2 。该地块为商住地,靠近4号线平安桥站,在板块中部位置,体量约7.7万 m^2 ,规划为商住地,容积率2.6,限价33700元/ m^2 。加上早先时候竞得的运河新城单元GS1001-05地块,目前运河集团已连落两子。

7. 杭州十批次供地:招商蛇口7.32亿落子乔司 另有2宗地块触顶摇号

9月20日,杭州市区出让今年第十次批次宅地,共8宗,总出让面积359亩,总建筑面积48.4万 m^2 ,总起价85.9亿元。分布于上城区四七堡单元,拱墅区运河新城、东新单元,萧山区、空港新城,余杭闲林以及临平乔司。经过1轮报价,招商蛇口以7.3亿元总价竞得乔司新城中心区F1-4地块,楼面价12500元/ m^2 ,溢价率0%。该地块东至耕读路,南至永玄路绿化带,西至育鑫路,北至永和路。出让面积32547 m^2 ,容积率1.8,建筑面积58585 m^2 。根据出让要求,地块精装限价28940元/ m^2 ,其中毛坯销售均价不高于25940元/ m^2 ,且毛坯销售最高单价不高于28530元/ m^2 。如实施装修销售的,装修价格不高于3000元/ m^2 。沿永和路可在住宅裙房设置商业用房,商业用房与住宅配套公建用房之和不大于地上总建筑面积的7%且不小于4%。

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
湖北联投	中期票据	15	9月18日,北交所公告显示,湖北省联合发展投资集团有限公司发布2023年度第四期中期票据发行情况公告。目前,该票据已完成发行,计划并实际发行金额15亿元。本期债券简称“23鄂联投MTN004”,债券代码102382482,发行期限为3年,发行利率4.05%,发行面值为100元。起息日2023年09月15日,兑付日2026年09月15日。本次合规申购家数11家,有效申购家数11家,合规申购金额18.1亿元,最高申购价位4.3%,最低申购价位3.78%。债券簿记管理人、主承销商为中国银行股份有限公司,联席主承销商为华夏银行股份有限公司。
金融街控股	公司债	9	9月18日,金融街控股股份有限公司发布2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第六期)发行结果公告。金融街控股股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第六期)计划发行规模为不超过9.00亿元,发行价格为每张100元,本期债券设2个品种,品种一期限为5年期,附第3年末投资者回售选择权和发行人调整票面利率选择权;品种二期限为7年期,附第5年末投资者回售选择权和发行人调整票面利率选择权。截止至2023年9月18日,品种一实际发行金额为9亿元,票面利率为3.49%。品种二未发行。
武商集团	超短期融资券	5	9月18日,武商集团股份有限公司发布关于超短期融资券发行结果的公告。武商集团股份有限公司发行的2023年度第二期超短期融资券,简称23武商SCP002,债券代码为012383475,发行规模为5亿元人民币,发行期限为270天,票面年利率2.60%,起息日为2023年9月18日,兑付日为2024年6月14日。截止至9月18日,该债券发行金额5亿元,已全部到账,主承销商是兴业银行股份有限公司,联席主承销商是招商银行股份有限公司。
豫园股份	超短期融资券	6	9月19日,上海豫园旅游商城(集团)股份有限公司发布了“23豫园商城SCP002”发行情况公告。“23豫园商城SCP002”代码为012383463,期限175日,发行总额6亿元,发行利率5.30%,兑付日2024年3月11日。债券合规及有效申购均为9家,申购金额3.85亿元;最高申购价位5.30,最低申购价位4.70。主承销商及簿记管理人为上海银行股份有限公司。
鲁商集团	超短期融资券	4	9月20日,山东省商业集团有限公司发布了“23鲁商SCP014”发行情况公告。“23鲁商SCP014”代码为012383500,发行总额4亿元,期限269日,发行利率5.60%,兑付日2024年6月14日。债券合规及有效申购6家,申购金额4.1亿元;最高申购价位

上周重点监测企业融资信息			
企业	融资形式	金额(亿元)	概要
			5.60, 最低申购价位 5.58。债券的主承销商及簿记管理人为南京银行股份有限公司。
昆明安居集团	超短期融资券	5.44	9月21日, 昆明市安居集团有限公司发布2023年度第一期短期融资券发行情况公告。本期债券简称“23昆明安居CP001”, 代码为042380550, 发行金额5.44亿元, 期限300天, 票面利率7.80%, 兑付日2024年7月16日。债券合规及有效申购均为3家, 申购金额5.44亿元; 最高申购价位与最低申购价位均为7.80%。主承销商及簿记管理人为德意志银行(中国)有限公司。据悉, 本期债券募集资金全部用于偿还发行人到期的债务本息。
青岛即墨旅投	超短期融资券	5	9月21日, 青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司发布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即墨旅投SCP003”, 代码为012383521, 发行金额5亿元, 期限270天, 利率3.38%, 兑付日2024年6月16日。债券合规申购14家, 有效申购9家, 合规申购金额8.5亿元; 有效申购金额5.5亿元, 申购价位区间为3.15%-3.50%。主承销商及簿记管理人为华夏银行股份有限公司, 联席主承销商为中国建设银行股份有限公司。
深圳国际	公司债	19	9月21日, 深圳国际控股发布公告称, 公司已于当日完成2023年境内公司债券(第四期)发行。据了解, 上述债券简称“23国际P7”, 代码为“148465”, 实际发行规模为人民币19亿元, 最终票面利率为2.95%。证监会已于2021年9月24日批准深圳国际在中国境内向专业投资者公开发行金额不超过人民币100亿元公司债券。债券采取分期的方式发行并于深圳证券交易所上市, 此次为2023年第四期。深圳国际已于2021年10月29日、2022年1月10日、2023年7月13日和2023年7月26日分别完成发行人民币40亿元、人民币10亿元、人民币15亿元和人民币16亿元的境内公司债券。

1. 深圳国际完成发行 19 亿元境内公司债 票面利率 2.95%

9月21日, 深圳国际控股发布公告称, 公司已于当日完成2023年境内公司债券(第四期)发行。据了解, 上述债券简称“23国际P7”, 代码为“148465”, 实际发行规模为人民币19亿元, 最终票面利率为2.95%。证监会已于2021年9月24日批准深圳国际在中国境内向专业投资者公开发行金额不超过人民币100亿元公司债券。债券采取分期的方式发行并于深圳证券交易所上市, 此次为2023年第四期。深圳国际已于2021年10月29日、2022年1月10日、2023年7月13日和2023年7月26日分别完成发行人民币40亿元、人民币10亿元、人民币15亿元和人民币16亿元的境内公司债券。

2. 青岛即墨旅投 5 亿元超短期融资券完成发行 利率 3.38%



9月21日，青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司发布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即墨旅投SCP003”，代码为012383521，发行金额5亿元，期限270天，利率3.38%，兑付日2024年6月16日。债券合规申购14家，有效申购9家，合规申购金额8.5亿元；有效申购金额5.5亿元，申购价位区间为3.15%-3.50%。主承销商及簿记管理人为华夏银行股份有限公司，联席主承销商为中国建设银行股份有限公司。

3. 昆明安居集团 5.44 亿元短期融资券完成发行 利率 7.80%

9月21日，昆明市安居集团有限公司发布2023年度第一期短期融资券发行情况公告。本期债券简称“23昆明安居CP001”，代码为042380550，发行金额5.44亿元，期限300天，票面利率7.80%，兑付日2024年7月16日。债券合规及有效申购均为3家，申购金额5.44亿元；最高申购价位与最低申购价位均为7.80%。主承销商及簿记管理人为德意志银行（中国）有限公司。据悉，本期债券募集资金全部用于偿还发行人到期的债务本息。

4. 鲁商集团 4 亿元超短债完成发行 利率 5.60%

9月20日，山东省商业集团有限公司发布了“23鲁商SCP014”发行情况公告。“23鲁商SCP014”代码为012383500，发行总额4亿元，期限269日，发行利率5.60%，兑付日2024年6月14日。债券合规及有效申购6家，申购金额4.1亿元；最高申购价位5.60，最低申购价位5.58。债券的主承销商及簿记管理人为南京银行股份有限公司。

5. 豫园股份 6 亿元超短债完成发行 利率 5.30%

9月19日，上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司发布了“23豫园商城SCP002”发行情况公告。“23豫园商城SCP002”代码为012383463，期限175日，发行总额6亿元，发行利率5.30%，兑付日2024年3月11日。债券合规及有效申购均为9家，申购金额3.85亿元；最高申购价位5.30，最低申购价位4.70。主承销商及簿记管理人为上海银行股份有限公司。

6. 武商集团 5 亿元超短期融资券完成发行 利率 2.6%

9月18日，武商集团股份有限公司发布关于超短期融资券发行结果的公告。武商集团股份有限公司发行的2023年度第二期超短期融资券，简称23武商SCP002，债券代码为012383475，发行规模为5亿元人民币，发行期限为270天，票面年利率2.60%，起息日为2023年9月18日，兑付日为2024年6月14日。截止至9月18日，该债券发行金额5亿元，已全部到账，主承销商是兴业银行股份有限公司，联席主承销商是招商银行股份有限公司。

7. 金融街控股 9 亿元债券完成发行 票面利率 3.49%



9月18日，金融街控股股份有限公司发布2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第六期）发行结果公告。金融街控股股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第六期）计划发行规模为不超过9.00亿元，发行价格为每张100元，本期债券设2个品种，品种一期限为5年期，附第3年末投资者回售选择权和发行人调整票面利率选择权；品种二期限为7年期，附第5年末投资者回售选择权和发行人调整票面利率选择权。截止至2023年9月18日，品种一实际发行金额为9亿元，票面利率为3.49%。品种二未发行。

8. 湖北联投完成15亿元中期票据发行 利率4.05%

9月18日，北交所公告显示，湖北省联合发展投资集团有限公司发布2023年度第四期中期票据发行情况公告。目前，该票据已完成发行，计划并实际发行金额15亿元。本期债券简称“23鄂联投MTN004”，债券代码102382482，发行期限为3年，发行利率4.05%，发行面值为100元。起息日2023年09月15日，兑付日2026年09月15日。本次合规申购家数11家，有效申购家数11家，合规申购金额18.1亿元，最高申购价位4.3%，最低申购价位3.78%。债券簿记管理人、主承销商为中国银行股份有限公司，联席主承销商为华夏银行股份有限公司。

三. 企业动态

1. 德信地产与中国石化签约 将在存量物业升级等领域合作

9月20日消息，中国石化销售股份有限公司浙江新能源科技分公司与德信地产集团有限公司9月19日举行战略合作签约仪式。此次合作，双方将携手构建新型战略合作关系，充分发挥各自的优势，全面深化和拓展务实合作。合作范围包括但不限于充电桩建设、智能城市建设、存量物业升级和多类型物业开发等领域。

广泛的合作领域将使双方能够在新能源和智能城市领域共同探索更多创新的机会。在新能源领域，双方将共同投资建设充电桩场站，提供更便捷的充电服务，推动电动汽车的发展。此外，合作双方还将共同探索智慧城市领域的机会，将新能源技术与城市基础设施相融合，打造更加智能、绿色、高效的城市环境。

2. 旭辉建管签约北京住总 共同推进更多项目落地

9月21日，旭辉建管官微消息，近日，旭辉建管与北京住总集团双方高层领导于北京展开深度座谈交流，并签订了战略合作协议。未来，旭辉建管将充分发挥其在供应链、运营管理体系、产品力等方面的优势，与北京住总集团实现优势互补，共同推进更多优质项目的落地兑现。

本次战略合作的达成，双方将联合创新合作模式与合作路径，深入发挥各自领域的深厚积淀与优势，共同把握代建行业的新机遇、新兴市场。此次与北京住总集团达成全面战略合作，将为旭辉建管在华北地区未来的市场拓展再添巨大助力，同时也标志着旭辉建管未来的业务发展模式将再上新台阶。

截止目前，旭辉建管累计签约项目超80个，分布在上海、北京、广州、深圳、重庆、南京、苏州、西安、长沙、武汉、成都、合肥、珠海、昆明、无锡、宁波、石家庄等重点城市，累计在管总建面超1400万方。