



中国房地产企业资讯监测报告 (20240304-20240310)

目录

一. 土地储备	2
上周重点监测企业拿地情况	2
1. 钱江新城开发集团 23.4 亿元竞得杭州五堡 TOD 一期项目	3
2. 安徽国耀地产 3 亿元竞得温州龙港新城中央商务区低密宅地	3
3. 西安浐灞国际港 3 宗地 23.54 亿元成交 绿城中国摘下两宗	3
4. 美盛竞得郑州新郑市住宅用地 计划用于美盛中华城后期开发	4
5. 成都中心城区龙年首拍总收金约 18.8 亿元 最高溢价率 31.76%	4
6. 龙湖 6.24 亿元摘得佛山禅城祖庙板块商住地 需配建 6 班幼儿园	4
7. 南京首批成交 3 宗涉宅地揽金 43.8 亿 招商蛇口&乐富投资 23.5 亿落子建邺	5
二. 投资融资	6
近期重点监测企业融资情况	6
1. 深铁集团完成发行 31 亿元债券 3 年期认购倍数达到了 2.20 倍	7
2. 光明地产集团 5 亿元中期票据发行 申购利率 2.60%至 3.60%	7
3. 北京科技园建设集团 1.5 亿元中期票据发行 利率 2.7%-3.7%	8
4. 北京建工完成 10 亿科技创新债发行 票面利率 2.95%	8
5. 厦门建发 15 亿永续期债发行落幕 获 2.09 倍认购	8
6. 南京地铁集团发行 10 亿元绿色中期票据 利率 2.20%至 2.80%	8
7. 北京住总集团 21 亿元债券发行成功 票面利率 2.80%	9
三. 企业动态	9
1. 建发集团与河钢集团签署战略合作协议 推动全产业链合作发展	10
2. 金科管理签约中铁置业 开展代建业务合作	10

中指观点

上周重点监测企业共拿地 13 宗，总出让金 119.16 亿元。

上周品牌房企共融资 7 笔，融资金额为 93.5 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)
杭州钱江新城开发集团	杭州市	四堡七堡单元 JG1402-78、JG1402-85 地块	商业/办公用地	23.38	20.93	11171
安徽国耀地产	温州市	龙港新城中央商务区 1-26 地块	住宅用地	3.01	4.65	6474
绿城中国	西安市	和悦路以东、港润路以南	综合用地(含住宅)	4.98	5.70	8724
绿城中国	西安市	奥体大道以西、林泓路以南	综合用地(含住宅)	7.67	10.82	7087
龙翔控股	西安市	浐灞国际港欧亚大道以西、港润路以北	综合用地(含住宅)	10.89	12.49	8720
河南美盛华商汇房地产开发有限公司	郑州市	郭店镇华盛路西侧、河南美盛华商汇房地产开发有限公司土地南侧	住宅用地	0.44	2.72	1616
中铁建	成都市	锦江区柳江街道潘家沟村 1、2、10 组	住宅用地	9.31	4.16	22400
金牛国投	成都市	金牛区金泉街道清水河社区	综合用地(含住宅)	7.17	1.87	38400
甘肃中鹏	成都市	双流区东升街道葛陌社区五组、迎春桥社区八组	综合用地(含住宅)	2.32	2.35	9900
龙湖集团	佛山市	佛山市禅城区同济路北侧、体育路西侧	综合用地(含住宅)	6.24	5.78	10803



招商蛇口+ 乐富投资	南京市	建邺区南苑街道江东中路以东、福园街以南地块	住宅用地	23.50	6.56	35836
南京中北 金基置业	南京市	玄武区玄武湖街道苏宁大道以南、规划支路以西地块	住宅用地	15.10	7.52	20080
南京江北 新区建投+ 世纪华诚 置业+卓越 置业	南京市	江北新区横江大道以东、七里河大街以南(NJJBD010-21-10)	综合用地 (含住宅)	5.15	2.60	19831

数据来源：CREIS 中指数据、fdc.fang.com

1. 钱江新城开发集团 23.4 亿元竞得杭州五堡 TOD 一期项目

3月6日，杭州钱江新城开发集团有限公司以23.38亿元拿下杭州五堡TOD一期项目，出让面积约5.21万 m^2 ，成交楼面价11171元/ m^2 。据悉，项目位于城区四堡七堡单元内，东至同协路绿带，南至之江东路绿带，西至明月桥路，北至钱江东路。项目整体打造集商务办公、商业于一体的特色商业商务建筑，不得设置专业市场，不得建设公寓式办公、酒店式办公等带居住功能用房，最小分割单元不小于800 m^2 ，最小分割单元应在同一平面。

根据规划文件要求，五堡TOD一期项目，即四堡七堡单元JG1402-78、JG1402-85地块，分为两个子地块。其中，JG1402-78地块用地面积约4.54公顷，为商业商务兼城市轨道交通性质，建筑限高91米， $1.5 \leq \text{容积率} \leq 4.2$ 。JG1402-85地块用地面积约0.67公顷，为商业商务兼文化设施用地， $1.5 \leq \text{容积率} \leq 2.8$ ，建筑限高45米，还要配建1000 m^2 的文化设施用房，包括建筑面积350 m^2 的杭州书房。

2. 安徽国耀地产 3 亿元竞得温州龙港新城中央商务区低密宅地

3月6日，温州龙港市新城中央商务区1-26地块成功出让。该地块出让面积为44258.74平方米，容积率为1.05，建筑面积为46471.677平方米，建筑高度不得超过13米。该地块起价3.0085亿元，楼面起价6473.84元/ m^2 ，由温州星垣置业有限公司以底价竞得。据查，温州星垣置业有限公司成立于2024-01-31，法定代表人郑文建，注册资本2000万元人民币，由安徽国耀地产发展有限公司间接全资持股。

3. 西安浐灞国际港 3 宗地 23.54 亿元成交 绿城中国摘下两宗

3月6日，西安浐灞国际港3宗地成功出让，总面积174亩，总成交价23.54亿元，其中龙翔控股集团拿地1宗，绿城中国拿地2宗。

龙翔控股集团以底价10.89亿元斩获港务区奥体板块GW1-16-6地块，占地74.95亩。该地块位于浐灞国际港欧亚大道以西，港润路以北，为住宅、商务共用地，住宅面积73.15亩，商服1.8亩，容积率2.5，限高80米。



绿城中国斩获 GW1-16-8 和 GW1-11-9 两块宗地。其中，GW1-16-8 位于和悦路以东、港润路以南，占地 34.22 亩，为住宅、商务共用地，住宅 33.4 亩，商服 0.82 亩，容积率 2.5，限高 80 米。起始价 4.98 亿元。GW1-11-9 地块位于奥体大道以西、林泓路以南，面积 64.92 亩，为住宅、商务共用地，住宅 63.36 亩，商服 1.56 亩，容积率 2.5，限高 80 米。起始价 7.67 亿元。

4. 美盛竞得郑州新郑市住宅用地 计划用于美盛中华城后期开发

3月6日，河南美盛华商汇房地产开发有限公司成功在新郑市竞得一宗住宅用地，地块编号为新郑出(2024)1号。该地位于郭店镇华盛路的西侧，紧邻公司现有土地南侧，总面积为15126.02平方米，相当于22.69亩。该地块规划为二类居住用地，容积率在1.0至1.8之间，建筑密度不超过28%，同时绿地率不低于30%，且建筑高度限制在60米以下。土地使用权的出让期限为70年。经过竞拍，河南美盛华商汇房地产开发有限公司以4400万元的起始价成功取得该地块的开发权，楼面地价定为1616元/平方米。公司计划将此地块用于其美盛中华城项目的后期开发。

5. 成都中心城区龙年首拍总收金约 18.8 亿元 最高溢价率 31.76%

3月6日，成都中心城区龙年首拍共12家房企参拍，延续“竞地价”拍卖规则，共出让3宗宅地，分别位于锦江区潘家沟、金牛区两河板块和双流区东升板块。合计出让面积约110.65亩，1宗溢价、2宗底价，总收金约18.8亿。

其中，锦江区潘家沟地块是该场土拍中起拍价最高的一宗，起始价7.07亿元，起拍楼面价约1.7万元/m²。该地块经过55轮竞价由中铁建以总价9.31亿拿下，成交楼面价2.24万元/m²，溢价率31.76%。该地块位于锦江区柳江街道潘家沟1、2、10组，为住宅用地，用地面积2.08万m²，容积率2.0，建筑密度不大于20%，住宅建筑高度不大于80米。

金牛区两河森林地块使出让地块面积最大的地块，约56亩。该地块由金牛国投以底价7.17亿拿下，楼面价9600元/m²。该块位于金牛区金泉街道非物质文化遗产公园B区，即两河公园板块，容积率约2.0，建筑密度不大于40%，为商兼住用地（其中兼容的住宅计容建筑面积占总计容建筑面积的比例不小于40%且不大于50%）。按照出让文件显示，本宗地是一宗产业项目用地，项目建成后，须整体持有商业计容建面比例不低于25%，出让年限内不得分割转让销售。

此外，双流区东升街道23.5亩宗地位于双流区东升街道，住兼商用地，商业占比上限为15%，容积率约1.5，建筑密度不大于30%，成品住宅比例不低于50%、不高于60%，起始楼面价9900元/m²，在片区起拍价中名列前茅。地块由甘肃中鹏底价2.32亿摘得。

6. 龙湖 6.24 亿元摘得佛山禅城祖庙板块商住地 需配建 6 班幼儿园

3月7日，佛山市禅城区TD[2024](CC)WG0004号地块成功出让，由广州市锦瑞房地产有限公司以6.24亿元底价竞得。该地块位于禅城区同济路北侧、体育路西侧，为住宅用地，宗地面积23109.27m²，



容积率 2.5，绿化率不高于 30%，建筑密度不低于 30%，建筑高度不高于 100 米，其中住宅整体建筑高度要求不低于 23 米。地块起价 6.24 亿元，起拍楼面价约 10803 元/m²。规划要求，该地块还需配置幼儿园、社区党群服务中心、社区卫生服务站以及托老所。值得一提的是，宗地还明确，该地块位于禅城区重要区域，为加强城市景观塑造，鼓励设计方案利用退台、阳台等空间增加住宅建筑外立面垂直绿化。宗地的动工时限为 1 年，竣工时限为 3 年。

7. 南京首批成交 3 宗涉宅地揽金 43.8 亿 招商蛇口&乐富投资 23.5 亿落子建邺

3 月 8 日，南京成功出让 NO.2024G01 号、NO.2024G02 号、NO.新区 2024G01 号地块，共揽金 43.8 亿元。

具体来看，NO.2024G01 号地块位于建邺区南苑街道江东中路以东、福园街以南，为住宅用地，出让面积 29808.63 m²，容积率 2.2，建筑面积 65578.99 m²，起价 23.5 亿元，由南京玄盛房地产开发有限公司（招商蛇口&乐富投资）零溢价竞得。

NO.2024G02 号地块位于玄武区玄武湖街道苏宁大道以南、规划支路以西，为住宅用地，出让面积 68363.61 m²，容积率 1.1，建筑面积 75199.97 m²，起价 15.1 亿元，由南京中北金基置业有限公司（中北&金基）以底价竞得。

NO.新区 2024G01 号地块位于江北新区横江大道以东、七里河大街以南，为商住用地，出让面积 14428.06 m²，容积率 1.8，建筑面积 25970.51 m²，起价 5.15 亿元，由湖州卓帆置业有限公司，南京弘宁投资置业有限公司（卓越集团&江北新区建投）联合体以底价竞得。

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
深铁集团	公司债	31	3月5日,深圳市地铁集团有限公司公告披露了2024年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)的发行结果。此次发行规模为31亿元,分为3年期和10年期两种固定利率债券,发行价格为每张100元。据公告,3年期债券的最终票面利率确定为2.60%,认购倍数达到了2.20倍;而10年期债券的最终票面利率则为2.86%,认购倍数为2.13倍。这表明,市场对深圳市地铁集团有限公司的债券发行保持了较高的关注和认可。
光明地产集团	中期票据	5	3月5日,光明房地产集团股份有限公司公布2024年度第二期中期票据的申购细节。该公司计划在全国银行间债券市场发行这笔票据,并已确定北京银行股份有限公司作为主承销商和簿记管理人。据悉,此次发行的中期票据规模定为5亿元,期限为3年。申购期间自2024年3月6日9时起至3月7日18时止,申购利率区间设定在2.60%至3.60%之间。该票据的面值为100元,上市日期定于3月11日,而兑付日期则安排在2027年3月8日。
北京科技园建设集团	中期票据	1.5	3月5日,北京科技园建设(集团)股份有限公司公布其2024年度第二期中期票据的申购细节。该公司计划在全国银行间债券市场进行此次发行。据悉,此次发行将通过组织承销团的方式进行,华泰证券股份有限公司和北京银行股份有限公司已确定为主承销商。申购期间定为2024年3月6日,发行金额上限设定为1.5亿元,票据的期限为2年。投资者关注的利率方面,北京科技园建设(集团)股份有限公司设定的利率区间为2.70%-3.70%。具体的利率水平将在申购期间结束后,根据市场反应和簿记建档结果来确定。
北京建工	公司债	10	3月6日,北京建工集团有限责任公司发布了2024年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券(第一期)发行结果公告。据公告,北京建工集团已于完成2024年面向专业投资者公开发行的科技创新公司债券(第一期)的发行工作。本期债券的发行规模为10亿元,期限为10年,最终票面利率为2.95%。债券简称为“24建工K1”,代码为“240660”。本期债券的主承销商中信建投证券股份有限公司、招商证券股份有限公司、中国银河证券股份有限公司以及东方证券承销保荐有限公司的关联方东方证券股份有限公司均参与了认购,认购金额分别为5000万元、1.6亿元、1.6亿元和8000万元。发行人的董事、监事、高级管理人员、持股比例超过5%的股东以及其他关联方未参与本期债券认购。
厦门建发	公司债	15	3月6日,厦门建发股份有限公司公告,披露了2024年面向专

上周重点监测企业融资信息			
企业	融资形式	金额(亿元)	概要
			业投资者公开发行永续期公司债券(第一期)的发行结果。据公告,该公司获准向专业投资者公开发行总额不超过90亿元的永续期公司债券,本次分期发行的第一期债券发行工作已于2024年3月6日结束。实际发行规模为15亿元,最终票面利率为3.06%,认购倍数为2.09倍。债券的基础期限为3年,发行人有权在每个周期末行使续期选择权。本期债券的承销机构包括中国国际金融股份有限公司、中信证券股份有限公司和国泰君安证券股份有限公司,它们及其关联方合计认购了5.8亿元。公告强调,报价公允、程序合规,不存在破坏市场秩序的行为。同时,发行人的董事、监事、高级管理人员等关联方并未参与认购。
南京地铁集团	中期票据	10	3月7日,南京地铁集团有限公司发布2024年度第二期绿色中期票据(碳中和债)申购说明。据公告,南京地铁集团有限公司计划发行10亿元的绿色中期票据,期限为3年。该票据的发行将采取主承销商簿记建档、集中配售、指定账户收款的方式进行。申购期间自2024年3月8日起至3月11日止,申购利率区间设定为2.20%至2.80%。本期债务融资工具的发行规模为10亿元,期限3年,发行价格定为100元/百元面值。票面利率将通过簿记建档方式确定,债券面值为100元。相关的发行、分销、缴款、上市和兑付日期均已在公告中明确。
北京住总集团	公司债	21	3月7日,北京住总集团有限责任公司发布了关于其2024年面向专业投资者公开发行永续期公司债券(第一期)的发行结果公告。公告显示,本期债券简称为"24住总Y1",债券代码为240690,实际发行规模为21亿元,最终票面利率确定为2.80%,认购倍数为1.481。该债券以每3个计息年度为1个重新定价周期,发行人有权在每个周期末选择延长债券期限或全额兑付。发行人的董事、监事、高级管理人员及持股比例超过5%的股东等关联方并未参与本期债券的认购。而中信建投证券股份有限公司作为主承销商认购了3.3亿元,其关联方中信证券股份有限公司的资管产品认购了2.1亿元。

1. 深铁集团完成发行 31 亿元债券 3 年期认购倍数达到了 2.20 倍

3月5日,深圳市地铁集团有限公司公告披露了2024年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)的发行结果。此次发行规模为31亿元,分为3年期和10年期两种固定利率债券,发行价格为每张100元。据公告,3年期债券的最终票面利率确定为2.60%,认购倍数达到了2.20倍;而10年期债券的最终票面利率则为2.86%,认购倍数为2.13倍。这表明,市场对深圳市地铁集团有限公司的债券发行保持了较高的关注和认可。

2. 光明地产集团 5 亿元中期票据发行 申购利率 2.60% 至 3.60%

3月5日,光明房地产集团股份有限公司公布2024年度第二期中期票据的申购细节。该公司计划在全国银行间债券市场发行这笔票据,并已确定北京银行股份有限公司作为主承销商和簿记管理人。据悉,此次发行的



中期票据规模定为 5 亿元，期限为 3 年。申购期间自 2024 年 3 月 6 日 9 时起至 3 月 7 日 18 时止，申购利率区间设定在 2.60% 至 3.60% 之间。该票据的面值为 100 元，上市日期定于 3 月 11 日，而兑付日期则安排在 2027 年 3 月 8 日。

3. 北京科技园建设集团 1.5 亿元中期票据发行 利率 2.7%-3.7%

3 月 5 日，北京科技园建设（集团）股份有限公司公布其 2024 年度第二期中期票据的申购细节。该公司计划在全国银行间债券市场进行此次发行。据悉，此次发行将通过组织承销团的方式进行，华泰证券股份有限公司和北京银行股份有限公司已确定为主承销商。申购期间定为 2024 年 3 月 6 日，发行金额上限设定为 1.5 亿元，票据的期限为 2 年。投资者关注的利率方面，北京科技园建设（集团）股份有限公司设定的利率区间为 2.70%-3.70%。具体的利率水平将在申购期间结束后，根据市场反应和簿记建档结果来确定。

4. 北京建工完成 10 亿科技创新债发行 票面利率 2.95%

3 月 6 日，北京建工集团有限责任公司发布了 2024 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券（第一期）发行结果公告。据公告，北京建工集团已于完成 2024 年面向专业投资者公开发行的科技创新公司债券（第一期）的发行工作。本期债券的发行规模为 10 亿元，期限为 10 年，最终票面利率为 2.95%。债券简称为“24 建工 K1”，代码为“240660”。本期债券的主承销商中信建投证券股份有限公司、招商证券股份有限公司、中国银河证券股份有限公司以及东方证券承销保荐有限公司的关联方东方证券股份有限公司均参与了认购，认购金额分别为 5000 万元、1.6 亿元、1.6 亿元和 8000 万元。发行人的董事、监事、高级管理人员、持股比例超过 5% 的股东以及其他关联方未参与本期债券认购。

5. 厦门建发 15 亿可续期债发行落幕 获 2.09 倍认购

3 月 6 日，厦门建发股份有限公司公告，披露了 2024 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）的发行结果。据公告，该公司获准向专业投资者公开发行总额不超过 90 亿元的可续期公司债券，本次分期发行的第一期债券发行工作已于 2024 年 3 月 6 日结束。实际发行规模为 15 亿元，最终票面利率为 3.06%，认购倍数为 2.09 倍。债券的基础期限为 3 年，发行人有权在每个周期末行使续期选择权。本期债券的承销机构包括中国国际金融股份有限公司、中信证券股份有限公司和国泰君安证券股份有限公司，它们及其关联方合计认购了 5.8 亿元。公告强调，报价公允、程序合规，不存在破坏市场秩序的行为。同时，发行人的董事、监事、高级管理人员等关联方并未参与认购。

6. 南京地铁集团发行 10 亿元绿色中期票据 利率 2.20% 至 2.80%

3 月 7 日，南京地铁集团有限公司发布 2024 年度第二期绿色中期票据（碳中和债）申购说明。据公告，南京地铁集团有限公司计划发行 10 亿元的绿色中期票据，期限为 3 年。该票据的发行将采取主承销商簿记建档、集中配售、指定账户收款的方式进行。申购期间自 2024 年 3 月 8 日起至 3 月 11 日止，申购利率区间设定为 2.20%



至 2.80%。本期债务融资工具的发行规模为 10 亿元，期限 3 年，发行价格定为 100 元/百元面值。票面利率将通过簿记建档方式确定，债券面值为 100 元。相关的发行、分销、缴款、上市和兑付日期均已在公告中明确。

7. 北京住总集团 21 亿元债券发行成功 票面利率 2.80%

3 月 7 日，北京住总集团有限责任公司发布了关于其 2024 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）的发行结果公告。公告显示，本期债券简称为“24 住总 Y1”，债券代码为 240690，实际发行规模为 21 亿元，最终票面利率确定为 2.80%，认购倍数为 1.481。该债券以每 3 个计息年度为 1 个重新定价周期，发行人有权在每个周期末选择延长债券期限或全额兑付。发行人的董事、监事、高级管理人员及持股比例超过 5% 的股东等关联方并未参与本期债券的认购。而中信建投证券股份有限公司作为主承销商认购了 3.3 亿元，其关联方中信证券股份有限公司的资管产品认购了 2.1 亿元。

三. 企业动态

1. 建发集团与河钢集团签署战略合作协议 推动全产业链合作发展

3月6日,建发股份母公司建发集团与河钢集团在厦门签署全产业链战略合作框架协议。根据协议,未来建发集团与河钢集团将充分挖掘在供应链、钢材深加工、家居家电未来场景系统解决方案、数字产业、土地等城市矿产资源开发利用及企业现代化管理等领域的合作发展机会,推动两大集团之间的资源优化配置,建设市场竞争力更高、战略协同性更强的产业命运共同体,以合作促进双方的提质增效与稳健发展。

2. 金科管理签约中铁置业 开展代建业务合作

3月8日,金科开发管理发展集团与中铁置业集团西北公司签订合作框架协议,双方拟在代建业务领域展开深度合作。根据协议内容,双方将发挥各自公司资源优势,围绕代建业务在品牌、资源、资金、渠道等方面开展深层次合作。资料显示,中铁置业是中国中铁地产板块旗舰企业,业务范围涵盖城市综合运营、城市综合体、住宅、会展、文化旅游、大健康、产业园等。金科开管集团则为金科股份旗下负责代建业务的平台公司,依托金科股份20多年地产开发经验与全国化布局,业务涵盖地产主业、科技产业、商旅康养、智慧服务。