



中国房地产企业资讯监测报告 (20240513-20240519)

目录

一. 土地储备	2
上周重点监测企业拿地情况	2
1. 建发&东部湾新城建设 19 亿元斩获杭州钱塘东部湾新城低密地块	3
2. 中建信和底价 12.95 亿元摘得长沙雨花区一宗地块	3
3. 天地源 10.82 亿元夺西安高新区住宅地	3
4. 长房集团底价 8.31 亿元斩获长沙市中心纯住地	3
5. 保亿置业&临平乔司国际商贸城建设底价 7.64 亿元摘得杭州临平星桥单元地块	4
6. 泉州建工集团 7.4 亿元竞得泉州市丰泽区北峰街道的商住地块	4
7. 杭州富阳山水置业底价 6.6 亿元竞得杭州富阳一宗宅地	4
8. 杭州金汇世纪房地产底价 5.7 亿元竞得杭州富阳一宗地块	4
9. 上海天和投资 4.7 亿竞得台州温岭老城区地块, 溢价率 58.95%	4
10. 襄阳力生汉江置业 3.79 亿元夺襄阳市中心地块, 溢价率 17.13%	4
二. 投资融资	6
近期重点监测企业融资情况	6
1. 苏州恒泰发行全国首单绿色租赁中期票据, 金额达 5 亿元	7
2. 华远地产为子公司北京新润致远提供担保约 20.64 亿元	7
3. 中交地产为昆明盛洋 4.2 亿借款提供担保, 借款期限调整为 3 年 6 个月	8
4. 招商蛇口为杭州子公司 5 亿元固定资产银团贷款提供担保	8
5. 万科获多家银行提供总计 73.39 亿元抵押担保贷款	8
6. 新希望地产完成发行 2024 年度第一期中期票据, 总额 8 亿元	9
7. 启东城投发行两品种共 25 亿元债券	9
8. 上海地产集团发行全国首单“平急两用”债务融资工具, 规模达 23 亿元	9
9. 万科成功发行 14.35 亿元 CMBS, 利率为 3.6%	9
10. 新城控股完成发行 2024 年第一期中期票据, 总额 13.6 亿元	9
三. 企业动态	11
1. 河南省周口市委书记会见张玉良, 就周口城市会客厅项目合作达成共识	11
2. 上海电气与中信泰富正式签署战略合作协议	11

中指观点

上周重点监测企业共拿地 21 宗，总出让金 117.23 亿元。
 上周品牌房企共融资 14 笔，融资金额为 218.58 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)
建发, 东部湾新城建设	杭州市	钱塘东部湾新城单元 QT020102-05 地块(原 05、07、09 地块)、QT020102-04、06 地块	住宅用地	19.00	9.82	19360
中建信和	长沙市	雨花区湘府路以南、天华路以西、圭塘河路以东	住宅用地	12.95	18.77	6901
天地源	西安市	高新区细柳街道纬二十六路以南、纬三十路以北、经三十八路以东、经三十六路以西	住宅用地	10.82	12.94	8364
长房集团	长沙市	雨花区韶山路以西, 赤黄路以北, 国防科技大学社科院以东, 市工人文化宫以南	住宅用地	8.31	11.32	7345
保亿置业, 临平乔司国际商贸城建设	杭州市	临平副城星桥区块控规 LP0704-R21-25 地块	住宅用地	7.64	7.15	10680
泉州建工集团	泉州市	丰泽区北峰街道	综合用地(含住宅)	7.40	17.16	4314
杭州富阳山水置业	杭州市	银湖 51-1 号	住宅用地	6.60	9.78	6749
杭州金汇世纪房地产	杭州市	鹿山 6 号	综合用地(含住宅)	5.70	8.90	6404
四川邦泰置业	长沙市	岳麓区枫林三路以南、麓景路以西	住宅用地	5.53	10.43	5300
温岭城发投, 上海天和投资	台州市	温土公告字〔2024〕整第 21 号	住宅用地	4.71	8.38	5617
襄阳力生汉江置业	襄阳市	樊城区长虹路以西、沿江大道以北	住宅用地	3.79	7.55	5020

嵊州山乘置业	绍兴市	嵊自然资规条〔2024〕第19号	综合用地(含住宅)	3.50	20.11	1740
福建弘祥置业	福州市	龙山街道	住宅用地	3.06	14.28	2144
福清新众瑞房地产	福州市	龙山街道	住宅用地	3.04	15.78	1927
嵊州山乘置业	绍兴市	嵊自然资规条〔2024〕第18号	综合用地(含住宅)	2.84	14.24	1995
长沙翼腾房地产	长沙市	芙蓉区东湖街道合平村, 人民东路与经九路交会处西北角	住宅用地	2.42	6.55	3700
电白城市交通建设	茂名市	茂名市电白区电海街道迎宾大道北侧	住宅用地	2.32	17.81	1300
夏津城乡投资发展	德州市	朝阳东路以南、南城街以北、东关沟以西	住宅用地	2.20	13.27	1658
绍兴中成热电	绍兴市	镜湖新区 ZX-10CZ-04-36 地块	综合用地(含住宅)	1.88	4.33	4339
黄子清	福州市	龙江街道	住宅用地	1.85	2.56	7227
锦州锦诚房地产	锦州市	高新区, 东至云顶小区、南至南山路、西至公园东街、北至南广路	住宅用地	1.67	9.92	1684

数据来源: CREIS 中指数据、fdc.fang.com

1. 建发&东部湾新城建设 19 亿元斩获杭州钱塘东部湾新城低密地块

5月14日, 杭州市区年度第五批集中出让地块开拍。其中, 杭政储出[2024]47号位于钱塘区东部湾新城单元, 东至浪淘巷13号大街, 南至之江东路、盘福街, 西至凤帆路, 北至22号大街、柳岸街, 出让面积9.72万 m^2 , 容积率仅1.01, 建筑面积9.82万 m^2 。杭州兆欣房地产有限公司&杭州东部湾新城开发建设有限公司(建发&东部湾新城建设)以底价19亿竞得, 楼面价19360元/ m^2 。

2. 中建信和底价 12.95 亿元摘得长沙雨花区一宗地块

5月17日, 长沙三宗涉宅地成功出让。其中, [2024]长沙市013号地块位于红星城市更新片区, 占地面积约5.65万 m^2 , 地块由两宗小地块构成, 容积率分别为2.8、3.8, 总规划建筑面积约18.77万 m^2 , 地块由中建信和以底价12.95亿摘得, 楼面价6901元/ m^2 。

3. 天地源 10.82 亿元夺西安高新区住宅地

5月16日, 西安天地源锦程房地产开发有限公司在西安高新区以总价10.82亿元摘得一块69.268亩的住宅用地。该地块位于细柳街道, 地处纬二十六路以南、纬三十路以北、经三十八路以东、经三十六路以西区域, 将用于住宅开发。该地块编号为GX3-16-25, 容积率2.8, 土地单价1562万元/亩。按照规划, 竞得方需在地块内建设包括社区服务站、文化活动站等公建配套设施, 并采用装配式技术建设。

4. 长房集团底价 8.31 亿元斩获长沙市中心纯住地



5月14日, [2024]长沙市012号地块迎来出让, 仅一笔出价之后, 宗地被长沙长房明宸置业有限公司斩获, 成交总价83145万元, 折合楼面价约7345元/m²。该宗地块即华狮棚改地块。根据交易信息, 012号地块规划为居住用地, 出让面积33003.79平方米, 容积率≤3.43, 建筑密度≤25%, 绿地率≥35%。

5. 保亿置业&临平乔司国际商贸城建设底价7.64亿元摘得杭州临平星桥单元地块

5月14日, 杭州市区年度第五批集中出让地块开拍。其中, 杭政储出[2024]46号地块位于临平区副城星桥区块, 东至华丰路, 南至星桥路, 西至天元路, 北至华丰路, 出让面积5.1万m², 建筑面积7.15万m²。地块由保亿置业集团有限公司&杭州临平乔司国际商贸城建设发展有限公司(保亿置业&临平乔司国际商贸城建设)以底价7.64亿竞得, 楼面价10680元/m²。

6. 泉州建工集团7.4亿元竞得泉州市丰泽区北峰街道的商住地块

5月14日, 泉州建工集团以7.4亿元竞得泉州市丰泽区北峰街道的商住地块。该地块位于丰泽区北峰街道, 地块总建筑面积超17万m², 其中地块配建面积约6万平方米的人才住房, 人才住房回购价格为10492元/平方米, 商品住宅部分最高销售均价为17000元/平方米(毛坯)。

7. 杭州富阳山水置业底价6.6亿元竞得杭州富阳一宗宅地

5月14日, 杭州市区年度第五批集中出让地块开拍。其中, 杭政储出[2024]48号位于富阳区银湖51-1号, 东至纵八路, 南至彩虹快速路沿线防护绿带西至规划中环快速路防护绿带, 北至环形路, 出让面积6.52万m², 建筑面积9.78万m²。起始楼面价6749元/m²。杭州富阳山水置业有限公司以底价6.6亿元竞得, 楼面价6749元/m²。

8. 杭州金汇世纪房地产底价5.7亿元竞得杭州富阳一宗地块

5月14日, 杭州市区年度第五批集中出让地块开拍。其中, 杭政储出[2024]49号位于富阳区鹿山6号, 东至江滨西大道, 南至富恒街, 西至依江路, 出让面积5.4万m², 建筑面积8.9万m²。杭州金汇世纪房地产有限公司以底价5.7亿元竞得该地块, 楼面价6404元/m²。

9. 上海天和投资4.7亿竞得台州温岭老城区地块, 溢价率58.95%

5月16日, 温岭市高昇房地产开发有限公司在台州温岭老城区以总价4.705亿竞得商住地块TP090701, 溢价率58.95%, 楼面价5617元/平方米。该地块位于太平街道, 面积为3.8072万平方米, 容积率2.2, 可建面积8.3758万平方米, 其中包含商业面积1000至2000平方米。据了解, 温岭市高昇房地产开发有限公司股东为上海天和投资有限公司(占股67%)和温岭市城市建设综合开发有限责任公司(占股33%)。

10. 襄阳力生汉江置业3.79亿元夺襄阳市中心地块, 溢价率17.13%



5月14日，襄阳市樊城区长虹路一地块经过134轮激烈竞拍，最终由襄阳力生汉江置业有限公司以总价3.79亿元、溢价率17.13%竞得。该地块位于城市中心，占地面积26971.79平方米，规划为城镇住宅用地和商业用地，使用年限分别为70年和40年。

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
苏州恒泰	中期票据	5	5月13日, 苏州恒泰集团在银行间市场成功发行全国首单绿色住房租赁中期票据, 金额达5亿元人民币, 期限3年, 票面利率2.35%。此次募集资金将专项用于苏州工业园区恒泰租赁住房有限公司管理的绿色建筑项目建设。
华远地产	担保	20.64	5月13日, 华远地产发布公告, 披露关于为控股子公司提供担保的进展情况。公告显示, 自2024年4月1日至2024年4月30日, 华远地产对控股子公司增加担保金额约20.64亿元, 被担保人为北京新润致远房地产开发有限公司, 担保原因是为项目贷款提供担保, 担保方式为现房抵押、租金质押, 担保风险可控。
中交地产	担保	4.2	5月13日, 中交地产发布关于为项目公司提供担保进展情况的公告。公告显示, 中交地产为昆明中交盛洋房地产有限公司(以下简称“昆明盛洋”)在恒丰银行股份有限公司昆明分行的借款本金余额4.25亿元提供担保, 借款期限由2年调整为3年6个月。根据公告, 中交地产按照99%的持股比例提供连带责任保证担保, 金额为4.2075亿元, 而昆明众森建设项目管理合伙企业(有限合伙)则按1%的持股比例提供相应股权质押担保。
招商蛇口	担保	5	5月13日, 招商蛇口发布公告, 披露子公司招商局地产(杭州)有限公司为杭州北桦房地产开发有限公司提供担保。根据公告, 杭州北桦向中国农业银行股份有限公司杭州新城支行、中国光大银行股份有限公司杭州分行、华夏银行股份有限公司杭州西溪支行等银行组成的银团申请固定资产银团贷款人民币5亿元, 贷款期限为3年。据此, 招商局地产(杭州)有限公司为上述借款业务提供连带责任保证, 担保本金金额不超过人民币5亿元, 保证期间为自单笔债务履行期限届满之日起三年。
万科	银行贷款	73.39	5月13日, 万科企业股份有限公司发布公告, 披露关于控股子公司为公司向银行申请贷款提供担保的公告。
上海建工集团	担保	20.22	5月14日, 上海建工集团股份有限公司发布公告, 4月为16家子公司提供提供担保, 总金额约20.22亿元。
新希望地产	中期票据	8	5月14日, 新希望五新实业集团有限公司成功发行2024年度第一期中期票据, 总额8亿元, 期限5年, 票面利率3.5%。此次发行获得中债信用增进投资股份有限公司首次为民营房企提供的5年期全额保证担保。
东湖高新	担保	2.73	5月14日, 东湖高新发布公告, 宣布为其控股子公司湖南东湖信城科技发展有限公司提供担保。公告显示, 近日, 东湖高新与交通银行股份有限公司湖南省分行签署了《保证合同》, 为控股子公司湖南东湖信城科技发展有限公司向交通银行申请的人民币42000万元贷款按对其持股比例65%提供担保, 本次公司担保

上周重点监测企业融资信息			
企业	融资形式	金额(亿元)	概要
			主债权金额为人民币 27300 万元。
东湖高新	担保	0.75	5月14日,东湖高新发布公告,宣布为其控股子公司武汉东湖高新健康产业发展有限公司提供担保。根据公告,近日,东湖高新与中国农业银行股份有限公司武汉武昌支行签署了《保证合同》,为控股子公司武汉东湖高新健康产业发展有限公司向农业银行申请的人民币 15000 万元贷款按 50%比例提供担保,本次担保主债权金额为人民币 7500 万元。
启东城投	公司债	25	5月14日,启东城投集团有限公司发布了 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)的发行结果公告。公告显示,本次债券发行分为两个品种,其中“24 启东 02”债券代码为“240990.SH”,期限为 5 年;“24 启东 03”债券代码为“240991.SH”,同样为 5 年期,但包含第 3 年末的利率调整和回售选择权。本期债券的发行规模原计划不超过 25 亿元,最终品种一的发行规模为 19 亿元,票面利率定为 2.87%,品种二发行规模为 6 亿元,票面利率为 2.50%。
上海地产集团	“平急两用” 债务融资工具	23	5月15日,上海国资发布消息,上海地产集团在银行间交易商协会的指导下,发行了全国首单“平急两用”债务融资工具,发行规模为 23 亿元。该债务融资工具募集的资金将全部用于公共服务租赁性配套用房兼应急抢险救灾工程项目及保障性安居住房建设。
中南建设	担保	2.7	5月15日,江苏中南建设集团股份有限公司(简称“ST 中南”)发布关于为中山锦泽置业有限公司提供担保的进展公告。公告显示,2021 年中山锦泽向中国光大银行股份有限公司中山分行借款 5 亿人民币,期限为 36 个月,ST 中南为其提供连带责任担保。目前,该借款余额为 2.7 亿人民币,借款期限延长 24 个月,担保期限和金额亦相应调整。
万科	CMBS	14.35	5月17日,万科企业股份有限公司在深圳证券交易所发行了总额 14.35 亿元的商业抵押担保证券(CMBS)资产支持专项计划。该计划的优先级债券获得 AAA 评级,票面利率为 3.6%,期限不超过 18 年。
新城控股	中期票据	13.6	5月17日,新城控股 2024 年度第一期中期票据成功发行。据悉,本期中期票据总发行金额为 13.6 亿元,分为两个品种。品种一发行期限为 3 年,发行金额为 8 亿元,票面利率 3.2%;品种二发行期限 5 年,发行金额为 5.6 亿元,票面利率 3.4%。

1. 苏州恒泰发行全国首单绿色租赁中期票据,金额达 5 亿元

5月13日,苏州恒泰集团在银行间市场成功发行全国首单绿色住房租赁中期票据,金额达 5 亿元人民币,期限 3 年,票面利率 2.35%。此次募集资金将专项用于苏州工业园区恒泰租赁住房有限公司管理的绿色建筑项目建设,预计项目运营后每年可节约标准煤 3262.57 吨,减少二氧化碳排放 7210.28 吨。

2. 华远地产为子公司北京新润致远提供担保约 20.64 亿元



5月13日，华远地产股份有限公司发布公告，披露关于为控股子公司提供担保的进展情况。公告内容显示，自2024年4月1日至2024年4月30日，华远地产对控股子公司增加担保金额约20.64亿元，被担保人为北京新润致远房地产开发有限公司，资产负债率为70%以上，担保原因是为项目贷款提供担保，担保方式为现房抵押、租金质押，担保风险可控。

3. 中交地产为昆明盛洋4.2亿借款提供担保，借款期限调整为3年6个月

5月13日，中交地产股份有限公司发布关于为项目公司提供担保进展情况的公告。公告显示，中交地产为昆明中交盛洋房地产有限公司（以下简称“昆明盛洋”）在恒丰银行股份有限公司昆明分行的借款本金余额4.25亿元提供担保，借款期限由2年调整为3年6个月。根据公告，中交地产按照99%的持股比例提供连带责任保证担保，金额为4.2075亿元，而昆明众森建设项目管理合伙企业（有限合伙）则按1%的持股比例提供相应股权质押担保。

4. 招商蛇口为杭州子公司5亿元固定资产银团贷款提供担保

5月13日，招商局蛇口工业区控股股份有限公司发布公告，披露子公司招商局地产（杭州）有限公司为杭州北桦房地产开发有限公司提供担保。根据公告，杭州北桦向中国农业银行股份有限公司杭州新城支行、中国光大银行股份有限公司杭州分行、华夏银行股份有限公司杭州西溪支行等银行组成的银团申请固定资产银团贷款人民币5亿元，贷款期限为3年。据此，招商局地产（杭州）有限公司为上述借款业务提供连带责任保证，担保本金金额不超过人民币5亿元，保证期间为自单笔债务履行期限届满之日起三年。

5. 万科获多家银行提供总计73.39亿元抵押担保贷款

5月13日，万科企业股份有限公司发布公告，披露关于控股子公司为公司向银行申请贷款提供担保的公告。

担保事项一显示，万科向中国银行股份有限公司深圳分行申请了银行贷款，贷款本金金额合计人民币6.9亿元，期限3年。控股子公司武汉万科皖子湖房地产有限公司以持有的长沙市万诚房地产开发有限公司（简称“长沙万诚”）100%股权为前述贷款提供相应质押担保。截止目前，武汉皖子湖已与中国银行就前述融资事项签订质押合同，武汉皖子湖将为本次融资提供股权质押担保，担保期限为借款合同生效之日起至全部债务履行期限届满之日。

担保事项二显示，万科向中国农业银行股份有限公司深圳分行申请三笔银行贷款，贷款本金金额合计人民币22亿元，期限均为3年。控股子公司分别以持有的其他项目公司100%股权质押给农业银行，分别为公司三笔贷款金额提供质押担保。万科已与农业银行就前述贷款事项签署了借款合同，同时公司之控股子公司西安共筑以持有的西咸新区茯景万莱置业有限公司100%股权、武汉聆西畔以持有的武汉西畔房地产有限责任公司100%股权、扬州万维以持有的扬州万新置业有限公司100%股权质押给农业银行并签



署质押合同，分别为公司前述三笔银行贷款金额提供质押担保，担保期限为借款合同生效之日起至全部债务履行期限届满之日。

担保事项三显示，万科作为受信人从北京银行股份有限公司深圳分行获得授信人民币 44.49 亿元。其中公司作为主债务人，四家控股子公司分别作为共同债务人向北京银行申请银行贷款本金金额为人民币 19.63 亿元，期限为 10 年。此外，公司作为借款人向北京银行申请银行贷款本金金额为人民币 5.01 亿元，期限为 10 年。深圳九州、佛山南海、广州万毅、广州万卓及上海万海泾房地产有限公司、上海万泾置业有限公司等六家控股子公司分别以所持有的房地产项目抵押给北京银行，为北京银行已发放和即将发放的贷款本金金额共计人民币 44.49 亿元提供抵押担保。万科已分别与北京银行就上述贷款事项签署了贷款合同，六家控股子公司以所持有的房地产项目抵押给北京银行，为 44.49 亿元贷款本金提供抵押担保，担保期限为借款合同生效之日起至全部债务履行期限届满之日。

6. 新希望地产完成发行 2024 年度第一期中期票据，总额 8 亿元

5 月 14 日，新希望五新实业集团有限公司（新希望地产）成功发行 2024 年度第一期中期票据，总额 8 亿元，期限 5 年，票面利率 3.5%。此次发行获得中债信用增进投资股份有限公司首次为民营房企提供的 5 年期全额保证担保。

7. 启东城投发行两品种共 25 亿元债券

5 月 14 日，启东城投集团有限公司发布了 2024 年面向专业投资者公开发行人公司债券（第二期）的发行结果公告。公告显示，本次债券发行分为两个品种，其中“24 启东 02”债券代码为“240990.SH”，期限为 5 年；“24 启东 03”债券代码为“240991.SH”，同样为 5 年期，但包含第 3 年末的利率调整和回售选择权。本期债券的发行规模原计划不超过 25 亿元，最终品种一的发行规模为 19 亿元，票面利率定为 2.87%，认购倍数达到 2.38 倍；品种二发行规模为 6 亿元，票面利率为 2.50%，认购倍数高达 5.35 倍。

8. 上海地产集团发行全国首单“平急两用”债务融资工具，规模达 23 亿元

5 月 15 日，上海国资发布消息，上海地产集团在银行间交易商协会的指导下，发行了全国首单“平急两用”债务融资工具，发行规模为 23 亿元。该债务融资工具募集的资金将全部用于公共服务租赁性配套房兼应急抢险救灾工程项目及保障性安居住房建设。

9. 万科成功发行 14.35 亿元 CMBS，利率为 3.6%

5 月 17 日，万科企业股份有限公司在深圳证券交易所发行了总额 14.35 亿元的商业抵押担保证券（CMBS）资产支持专项计划。该计划的优先级债券获得 AAA 评级，票面利率为 3.6%，期限不超过 18 年。

10. 新城控股完成发行 2024 年第一期中期票据，总额 13.6 亿元



5月17日，新城控股2024年度第一期中期票据成功发行。据悉，本期中期票据总发行金额为13.6亿元，分为两个品种。品种一发行期限为3年，发行金额为8亿元，票面利率3.2%；品种二发行期限5年，发行金额为5.6亿元，票面利率3.4%。

三. 企业动态

1. 河南省周口市委书记会见张玉良，就周口城市会客厅项目合作达成共识

5月13日，河南省周口市委书记张建慧在郑州与绿地集团董事长张玉良举行会谈，双方就周口城市会客厅项目合作达成共识。张建慧强调，周口市正致力于建设区域性中心城市，并期望绿地集团利用其在会展项目方面的经验，助力周口城市会客厅的打造，推动当地会展经济的高质量发展。

会谈中，张建慧透露，周口市正计划在高铁门户区域建设大型会展项目，旨在提升城市品质和功能，加快向国家区域中心港口城市迈进。绿地集团方面表示，将依托其在城市建设运营方面的优势，遵循市场运作原则，支持周口高铁门户会展项目的建设，构建具有产业辐射力的经济新引擎。

2. 上海电气与中信泰富正式签署战略合作协议

5月13日，上海电气与中信泰富正式签署战略合作协议。根据协议内容，双方将秉承相互支持、互利共赢的原则，充分发挥各自的行业资源和技术应用等优势，围绕国家战略以及多元化业务合作需求，在原材料及供应链、绿色低碳环保、清洁能源高效利用、地产开发运营等多个领域进一步提高合作层次、拓宽合作领域，实现共同发展。