



中国房地产企业资讯监测报告 (20240520-20240526)

目录

- 一. 土地储备2**
 - 上周重点监测企业拿地情况2
 - 1. 中海 57.5 亿元获北京石景山首钢园区地块3
 - 2. 安徽置地竞得合肥包河区一宗居住用地, 总价约 10.76 亿元 3
 - 3. 湖南云起城市运营管理底价 6.63 亿元竞得长沙宁乡市一宗涉宅地 3
 - 4. 中建国际 3.45 亿元竞得芜湖镜湖区一宗宅地 3
 - 5. 临海城发致诚置业底价 3.04 亿元竞得台州临海一宗涉宅地 3
 - 6. 滕州海德公园地产底价 2.95 亿元竞得枣庄滕州一宗宅地 4
 - 7. 嘉兴中达建设底价 2.87 亿元竞得海盐县宅地, 楼面价 5666 元/平方米4
 - 8. 株洲睿能置业 2.50 亿元底价竞得株洲石峰区一宗住宅用地 4
 - 9. 江西灿合建设底价 1.91 亿元摘得南昌县一宗宅地4
 - 10. 芜湖睿安裕泽地产底价 1.47 亿元摘得芜湖鸠江区一宗宅地 4
- 二. 投资融资5**
 - 近期重点监测企业融资情况5
 - 1. 首开股份为首招康泰和台州兆裕提供担保, 金额分别为 5.1 亿元、3.92 亿元6
 - 2. 万科获中国银行 12 亿元贷款, 以常州圣鑫股权提供质押担保 6
 - 3. 黄山城投成功发行 3200 万元短期融资券, 利率 2.29% 6
 - 4. 天津城投集团成功发行 15 亿元中期票据 6
 - 5. 湖北联交投发行 5 亿元超短期融资券 7
 - 6. 新鸿基地产签订 230 亿港元五年期银团贷款 7
 - 7. 建发股份完成发行 2024 年第二期可续期公司债, 规模 15 亿元 7
 - 8. 招商蛇口为子公司杭州玖航提供 3400 万元保函担保 7
 - 9. 万科成功获得 200 亿银团贷款, 万纬物流股份作为抵押 7
 - 10. 招商蛇口为郑州子公司提供 1.18 亿元担保 7
- 三. 企业动态8**
 - 1. 华润置地联手华为终端, 探索全屋智能业务及商业购物中心等智慧化升级8
 - 2. 广州与中国能源建设集团签订战略合作, 推动六大领域发展升级 8

中指观点

上周重点监测企业共拿地 17 宗，总出让金 108.05 亿元。

上周品牌房企共融资 10 笔，融资金额为 471.07 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)
中海	北京市	北京市石景山区首钢园区东南区土地一级开发项目 1612-830、831 地块 R2 二类居住用地、1612-763 地块 F2 公建混合住宅用地	住宅用地	57.50	20.54	27999
安徽置地	合肥市	合肥包河区黄河路以南、天津路以西(北地块)	住宅用地	10.76	8.96	12000
湖南云起城市运营	长沙市	宁乡高新区金水东路以南、新阳大道以东	综合用地(含住宅)	6.63	26.55	2496
中建国际	芜湖市	东至西洋里小街支路、南至规划支一路、西至规划绿地、北至西洋里小街支路	住宅用地	3.45	6.25	5518
江苏瑞宇房地产	镇江市	扬子江路以南地块	住宅用地	3.40	10.70	3180
临海城发致诚置业	台州市	临海市大洋街道前江路东侧、江石路南侧地块出让	综合用地(含住宅)	3.04	9.86	3084
镇江嘉城置业	镇江市	环山路东侧 2 号地块	住宅用地	3.01	6.26	4800
滕州海德公园地产	枣庄市	荆泉路东侧、荆河北侧、墨子大道西侧	住宅用地	2.95	4.72	6251
嘉兴中涵房地产	嘉兴市	武原街道新桥路西侧、庆丰路北侧居住地块	住宅用地	2.87	5.06	5666
镇江耀远置业	镇江市	蔡巷 3 号地块	住宅用地	2.65	7.58	3490
株洲睿能置业	株洲市	石峰区龙头铺街道龙头社区卧龙路以东，金狮路以西，烟墩路以南，台子路以北	住宅用地	2.50	18.03	1384
镇江利源开发建设	镇江市	蔡巷 4 号地块	住宅用地	1.97	5.64	3490
江西灿合建设投资	南昌市	南昌县范围内迎宾大道以东、小蓝南路以北 DAJ2024006 号	住宅用地	1.91	6.78	2817

发展		地块				
山东方正 房地产	淄博市	临淄区淄河西路以东、晏婴路以南、庄岳路以西、淄江中学以北	住宅用地	1.72	6.29	2729
芜湖睿安 裕泽地产	芜湖市	东至现状小区、南至规划支三路、西至长江路、北至芜湖七中	住宅用地	1.47	7.54	1951
河北富强 房地产	衡水市	中心南大街以西、学中路以南、文昌西路以北、荷花街以东	住宅用地	1.14	4.98	2300
宁波前湾 控股	宁波市	南洋小城片区 NY-03-02f 地块	综合用地 (含住宅)	1.08	12.43	872

数据来源：CREIS 中指数据、fdc.fang.com

1. 中海 57.5 亿元获北京石景山首钢园区地块

5月22日，北京石景山区首钢园区东南区地块（地块编号为京土储挂（石）[2024]013号）入市竞价出让。最终，由北京海鑫兴业房地产开发有限公司（中海）以底价 57.5 亿元斩获。出让文件显示，该地块土地面积 68004.705 m²，建筑控制规模 205364 m²，用地性质为 R2 二类居住用地、F2 公建混合住宅用地，销售指导价 7.68 万元/m²，上下浮动 8%。地块由 3 宗小地块组成，其中，830 与 831 地块规划为住宅用途，容积率为 2.8；763 地块为住宅与公建混合用地。

2. 安徽置地竞得合肥包河区一宗居住用地，总价约 10.76 亿元

5月24日，安徽置地投资有限公司竞得合肥包河区一宗居住用地，成交单价 1600 万元/亩，总价 107566.4 万元，楼面价 12000 元/平方米。该地块编号为包河区 BH202411 号，位于包河区黄河路以南、天津路以西（北地块），占地面积 67.229 亩，容积率≤2.0，地块起拍价 1600 万元/亩。

3. 湖南云起城市运营管理底价 6.63 亿元竞得长沙宁乡市一宗涉宅地

5月24日，湖南云起城市运营管理有限公司以 66260 万元底价竞得长沙市宁乡市一宗涉宅地。该地块编号为[2024]宁乡市 014 号，位于长沙市宁乡市高新区金水东路以南、新阳大道以东，出让面积 108264.48 m²（合 162.4 亩）。

4. 中建国际 3.45 亿元竞得芜湖镜湖区一宗宅地

5月21日，合肥中建国际投资发展有限公司成功竞得镜湖区赵家村一期地块（2403 号宗地），成交总价 3.45 亿元。地块东至西洋里小街支路、南至规划支一路、西至规划绿地、北至西洋里小街支路，面积为 28405.29 m²（42.6 亩），土地用途为居住用地。

5. 临海城发致诚置业底价 3.04 亿元竞得台州临海一宗涉宅地

5月21日, 临海市城发致诚置业有限公司以底价3.04亿元竞得台州临海市一宗涉宅地。该地块位于临海市大洋街道前江路东侧、江石路南侧, 出让面积54760 m^2 , 楼面价3084元/ m^2 , 建筑面积98568 m^2 , 容积率1.8, 为商住用地。

6. 滕州海德公园地产底价2.95亿元竞得枣庄滕州一宗宅地

5月24日, 滕州海德公园地产有限公司以底价29510万元竞得枣庄滕州市城东一宗住宅地块, 宗地编号为TZ2020-25-2号地块, 挂牌土地面积26229平方米约39.34亩, 成交楼面价约6250.5元/平方米。

7. 嘉兴中达建设底价2.87亿元竞得海盐县宅地, 楼面价5666元/平方米

5月22日, 嘉兴海盐县24-022号地块以底价2.8696亿元被嘉兴中涵房地产开发有限公司(嘉兴中达建设)竞得, 楼面价5666元/平方米。该地块位于武原街道, 占地面积2.8136万平方米, 规划建筑面积5.0644万平方米。

8. 株洲睿能置业2.50亿元底价竞得株洲石峰区一宗住宅用地

5月24日, 湖南省株洲市石峰区荷塘区成交1宗住宅用地, 该地块由株洲市睿能置业有限公司斩获, 成交价24957万元, 成交楼面价1384元/ m^2 。该地块为住宅用地, 位于株洲市石峰区荷塘区, 建设用地面积81960 m^2 , 规划建筑面积180312 m^2 , 起拍价24957万元。

9. 江西灿合建设底价1.91亿元摘得南昌县一宗宅地

5月22日, 江西灿合建设投资发展有限公司以19106.30元底价摘得南昌县一宗宅地。该地块位于南昌县范围内迎宾大道以东、小蓝南路以北, 出让面积为56.5275亩, 土地用途为城镇住宅用地, 起始价338万元/亩。

10. 芜湖睿安裕泽地产底价1.47亿元摘得芜湖鸠江区一宗宅地

5月23日, 芜湖睿安裕泽地产信息咨询合伙企业(有限合伙)通过拍卖方式竞得鸠江区四褐山1#地块(2404号宗地)国有建设用地使用权。出让面积37667.02 m^2 (约56.5亩), 地块用途为城镇住宅用地, 容积率 ≤ 2.0 , 建筑密度 $\leq 30\%$ 。土地出让金为14700万元(约260.18万元/亩)。

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
首开股份	担保	9.02	5月20日,首开股份披露对外担保公告。据公告,首开股份为北京首招康泰商业管理有限责任公司(首招康泰)和台州兆裕房地产有限公司(台州兆裕)提供担保,担保金额分别为不超过5.1亿元和3.92亿元。
万科	银行贷款	12	5月20日,万科企业发布公告表示,为满足常州项目的开发建设,公司作为借款人向中国银行股份有限公司深圳分行申请银行贷款人民币12亿元,已提款人民币12亿元。公司之控股子公司常州旭程企业管理有限公司以持有的常州圣鑫置业有限公司100%股权为前述借款提供相应质押担保。
黄山城投	短期融资券	0.32	5月21日,黄山城投集团有限公司发布了2024年度第一期短期融资券的发行情况公告。根据公告,黄山城投于5月16日成功发行了名为“24黄山城投CP001”的短期融资券,债券代码为042480257,发行利率2.29%。此次短期融资券的计划发行总额为3200万元人民币,期限为365天,即一年期。债券的起息日定于2024年5月20日,而兑付日则为2025年5月20日。
天津城投	中期票据	15	5月21日,天津城市基础设施建设投资集团有限公司成功发行了2024年度第十九期中期票据,包括两个品种的债券。24津城建MTN019A(品种一)的债券代码为102481975,起息日定于2024年5月21日,计划发行总额为5亿人民币,期限为3年,兑付日为2027年5月21日。实际发行总额与计划发行总额一致,发行价为每百元面值100元。24津城建MTN019B(品种二)的债券代码为102481976,同样以2024年5月21日起息,计划发行总额为10亿人民币,期限为5年,兑付日定在2029年5月21日。实际发行总额与计划发行总额相符,发行价同样为每百元面值100元。
湖北联交投	超短期融资券	5	5月21日,湖北联合交通投资开发有限公司发布了2024年度第二期超短期融资券的发行情况公告。公告显示,该公司成功发行了债券代码为012481603的24鄂交通SCP002债券,起息日定于2024年5月21日,期限为269天,预计兑付日为2025年2月14日。此次债券计划发行总额为5亿元,实际发行总额也达到了5亿元,发行价为每百元面值100元。
新鸿基地产	银团贷款	213.21	5月21日,新鸿基地产公布,与23家内地、国际及本地金融机构,签订一笔230亿港元的5年期银团贷款协议。
建发股份	公司债	15	5月22日,厦门建发股份有限公司发布公告,宣布2024年面向专业投资者公开发行的可续期公司债券(第二期)发行结果。公告显示,该债券代码为241016.SH,简称为“24建发Y2”,发行总规模不超过90亿元,本期债券发行金额为15亿元。本期债

上周重点监测企业融资信息			
企业	融资形式	金额 (亿元)	概要
			券的基础期限为 3 年, 建发股份在基础期限末及每个续期周期末拥有续期选择权。
招商蛇口	担保	0.34	5 月 22 日, 招商局蛇口发布公告。据公告, 为满足项目建设需要, 招商蛇口全资子公司杭州玖航房地产开发有限公司已向中国工商银行股份有限公司杭州半山支行申请并获得了人民币 0.34 亿元的保函, 期限为 3 年。招商蛇口为该保函业务提供连带责任保证, 担保本金金额不超过 0.34 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	银团贷款	200	5 月 22 日, 万科企业有限公司宣布已成功获得一笔 200 亿银团贷款, 万科已与招商银行及其他多家金融机构签订了相关协议, 抵押物为万科旗下的万纬物流股份。目前, 已有 100 亿资金到账。
招商蛇口	担保	1.18	5 月 24 日, 招商局蛇口发布公告, 披露其全资子公司招商蛇口(郑州)置业有限公司向交通银行股份有限公司河南省分行申请开立保函, 金额高达 1.18 亿人民币, 保函期限至 2024 年 11 月 1 日。招商蛇口将为招商郑州提供连带责任保证, 担保本金金额不超过 1.18 亿人民币, 保证期间从担保合同生效之日起至债务到期日另加三年。

1. 首开股份为首招康泰和台州兆裕提供担保, 金额分别为 5.1 亿元、3.92 亿元

5 月 20 日, 首开股份披露对外担保公告。据公告, 首开股份为北京首招康泰商业管理有限责任公司(首招康泰)和台州兆裕房地产有限公司(台州兆裕)提供担保, 担保金额分别为不超过 5.1 亿元和 3.92 亿元。

2. 万科获中国银行 12 亿元贷款, 以常州圣鑫股权提供质押担保

5 月 20 日, 万科企业发布公告表示, 为满足常州项目的开发建设, 公司作为借款人向中国银行股份有限公司深圳分行申请银行贷款人民币 12 亿元, 已提款人民币 12 亿元。公司之控股子公司常州旭程企业管理有限公司以持有的常州圣鑫置业有限公司 100% 股权为前述借款提供相应质押担保。

3. 黄山城投成功发行 3200 万元短期融资券, 利率 2.29%

5 月 21 日, 黄山城投集团有限公司发布了 2024 年度第一期短期融资券的发行情况公告。根据公告, 黄山城投于 5 月 16 日成功发行了名为“24 黄山城投 CP001”的短期融资券, 债券代码为 042480257, 发行利率 2.29%。此次短期融资券的计划发行总额为 3200 万元人民币, 期限为 365 天, 即一年期。债券的起息日定于 2024 年 5 月 20 日, 而兑付日则为 2025 年 5 月 20 日。

4. 天津城投集团成功发行 15 亿元中期票据

5 月 21 日, 天津城市基础设施建设投资集团有限公司成功发行了 2024 年度第十九期中期票据, 包括两个品种的债券。24 津城建 MTN019A (品种一) 的债券代码为 102481975, 起息日定于 2024 年 5 月 21 日, 计划发行总额为 5 亿人民币, 期限为 3 年, 兑付日为 2027 年 5 月 21 日。实际发行总额与计划发



行总额一致，发行价为每百元面值 100 元。24 津城建 MTN019B（品种二）的债券代码为 102481976，同样以 2024 年 5 月 21 日起息，计划发行总额为 10 亿人民币，期限为 5 年，兑付日定在 2029 年 5 月 21 日。实际发行总额与计划发行总额相符，发行价同样为每百元面值 100 元。

5. 湖北联交投发行 5 亿元超短期融资券

5 月 21 日，湖北联合交通投资开发有限公司发布了 2024 年度第二期超短期融资券的发行情况公告。公告显示，该公司成功发行了债券代码为 012481603 的 24 鄂交通 SCP002 债券，起息日定于 2024 年 5 月 21 日，期限为 269 天，预计兑付日为 2025 年 2 月 14 日。此次债券计划发行总额为 5 亿元，实际发行总额也达到了 5 亿元，发行价为每百元面值 100 元。

6. 新鸿基地产签订 230 亿港元五年期银团贷款

5 月 21 日，新鸿基地产公布，与 23 家内地、国际及本地金融机构，签订一笔 230 亿港元的 5 年期银团贷款协议。

7. 建发股份完成发行 2024 年第二期可续期公司债，规模 15 亿元

5 月 22 日，厦门建发股份有限公司发布公告，宣布 2024 年面向专业投资者公开发行的可续期公司债券（第二期）发行结果。公告显示，该债券代码为 241016.SH，简称为“24 建发 Y2”，发行总规模不超过 90 亿元，本期债券发行金额为 15 亿元。本期债券的基础期限为 3 年，建发股份在基础期限末及每个续期周期末拥有续期选择权。

8. 招商蛇口为子公司杭州玖航提供 3400 万元保函担保

5 月 22 日，招商局蛇口工业区控股股份有限公司发布公告。据公告，为满足项目建设需要，招商蛇口全资子公司杭州玖航房地产开发有限公司已向中国工商银行股份有限公司杭州半山支行申请并获得了人民币 0.34 亿元的保函，期限为 3 年。招商蛇口为该保函业务提供连带责任保证，担保本金金额不超过 0.34 亿元，保证期间为自单笔债务履行期限届满之日起三年。

9. 万科成功获得 200 亿银团贷款，万纬物流股份作为抵押

5 月 23 日，万科企业有限公司宣布已成功获得一笔 200 亿银团贷款，万科已与招商银行及其他多家金融机构签订了相关协议，抵押物为万科旗下的万纬物流股份。目前，已有 100 亿资金到账。

10. 招商蛇口为郑州子公司提供 1.18 亿元担保

5 月 24 日，招商局蛇口工业区控股股份有限公司发布公告，披露其全资子公司招商蛇口（郑州）置业有限公司向交通银行股份有限公司河南省分行申请开立保函，金额高达 1.18 亿人民币，保函期限至 2024 年 11 月 1 日。招商蛇口将为招商郑州提供连带责任保证，担保本金金额不超过 1.18 亿人民币，保证期间从担保合同生效之日起至债务到期日另加三年。

三. 企业动态

1. 华润置地联手华为终端，探索全屋智能业务及商业购物中心等智慧化升级

5月21日，华润置地宣布与华为终端在深圳签署全屋智能战略合作框架协议，旨在加强双方在智能家居领域的资源整合和技术创新，推动商业购物中心、写字楼等大型空间的智慧化升级。根据协议，双方将利用各自在行业内的领先优势，探索全屋智能业务及商业购物中心、写字楼、长租公寓等领域的深入合作。

2. 广州与中国能源建设集团签订战略合作，推动六大领域发展升级

5月23日，广州市政府与中国能源建设集团签署全面战略合作框架协议，市委书记郭永航与中国能源建设集团党委书记、董事长宋海良进行了会晤。此次合作，旨在深化双方在全电力、全城市、全交通等六大领域的合作，推动广州高质量发展。根据协议内容，中国能源建设集团将对接广州的发展战略，利用其在能源电力、数据中心建设、城市更新等领域的专业优势，与广州展开深度合作。