



## 中国房地产企业资讯监测报告 (20240617-20240623)

### 目录

一. 土地储备 .....	2
上周重点监测企业拿地情况 .....	2
1. 海业益佳 18.9 亿元斩获青岛崂山王家村地块, 溢价率 37.2% .....	3
2. 豫园股份 17.94 亿元竞得三亚海棠湾国家海岸休闲园区地块 .....	3
3. 奥体建设 17.4 亿元摘南京河西南 G11 地块 .....	3
4. 中海 16.03 亿斩获济南和谐南地块, 楼面价 11729 元/m <sup>2</sup> .....	3
5. 西安城投成泓房地产 15.75 亿元底价竞得西安浐灞生态区一宗宅地 .....	4
6. 海南鸿瓴置业 12.69 亿元竞得三亚吉阳区两宗宅地 .....	4
7. 九龙半岛 9.9 亿元拿下重庆九龙坡区大石核心地块 .....	4
8. 湖州房总地产竞得湖州吴兴区一宗住宅地, 成交价 8.39 亿元 .....	4
9. 金禾地产以 7.02 亿元竞得宁德市区首个“第四代住宅”地块 .....	4
10. 花都城投底价 6.77 亿元竞得广州花都区宅地 .....	4
二. 投资融资 .....	5
近期重点监测企业融资情况 .....	5
1. 巢湖城镇投资成功发行 1.82 亿元短期融资券, 利率 2.18% .....	6
2. 城发投资集团 2.3 亿元中期票据成功发行, 利率 3% .....	6
3. 湖北福星科技为武汉子公司融资提供担保 1.35 亿元 .....	6
4. 上海金茂 30 亿元中期票据完成发行, 票面利率为 2.8% .....	7
5. 美的置业成功发行 12 亿中期票据, 利率 4.28% .....	7
6. 陆家嘴 2024 年第一期公司债完成发行, 规模 17.6 亿元 .....	7
7. 荆州城发集团发行 6.38 亿元超短期融资券, 发行利率 2.13% .....	7
8. 荆门城建集团发行 7 亿短期融资券, 利率为 2.13% .....	7
9. 广州地铁发行 10 亿元企业债券 .....	7
10. 华润置地签订两份定期贷款协议, 总金额 33 亿元 .....	8
三. 企业动态 .....	9
1. 远洋物流与山东兴华集团签署合作协议 .....	9
2. 美的置业拟将房开业务进行内部重组 .....	9

## 中指观点

上周重点监测企业共拿地 19 宗，总出让金 156.05 亿元。  
 上周品牌房企共融资 10 笔，融资金额为 121.45 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)
海业益佳	青岛市	崂山区梅岭东路以南、规划石老人一路以东、LS0301-35 地块一期	住宅用地	18.87	4.78	39516
豫园股份	三亚市	三亚海棠湾国家海岸休闲园区控规 HT06-14-03 地块	住宅用地	17.94	14.04	12782
奥体建设	南京市	建邺区双闸街道元前路以北、尚元街以东地块	住宅用地	17.40	3.96	43888
中海地产	济南市	经十一路项目 A-2 地块	综合用地(含住宅)	16.03	13.67	11729
西安城投成泓房地产	西安市	欧亚五路以南, 广运潭大道以西	住宅用地	15.75	22.21	7093
九龙半岛开发建设	重庆市	九龙坡区大杨石组团 U 分区 U04-5-1/05、U04-5-2/05、U04-5-3/05、U04-5-4/05 地块	住宅用地	9.90	12.38	8000
海南鸿瓴置业	三亚市	三亚中央商务区月川单元控规 YC1-04-01B 地块	住宅用地	8.73	12.53	6966
湖州房总地产	湖州市	草田漾单元 TH-10-03-01B 地块	综合用地(含住宅)	8.39	11.19	7496
宁德金禾房地产	宁德市	蕉城南路东侧富春西路北侧宗地	住宅用地	7.02	9.76	7195
花都城投	广州市	花都区广花公路以东、雅瑶路以北 CA0303017 地块	住宅用地	6.77	7.53	9000
青岛悦铭置业	青岛市	城阳街道白云山路以东、春阳路以北	综合用地(含住宅)	5.13	10.25	5007
中堃置业	南京市	秦淮区夫子庙街道马道街以南、小心桥东街以西地块	住宅用地	4.60	1.31	35084
海南鸿瓴置业	三亚市	三亚中央商务区月川单元控规 YC1-04-02D 地块	住宅用地	3.96	5.44	7285
成都交投善成实业	成都市	简阳市简城街道	综合用地(含住宅)	3.27	10.86	3006

海南康巴实业	东方市	高铁站西侧、山海湾北侧	住宅用地	3.16	13.07	2416
广西华宏房地产	南宁市	南宁高新区科园大道东侧、科德路北侧	综合用地(含住宅)	2.97	9.59	3097
重庆城市综合交通枢纽	重庆市	渝北区两路组团 A 分区 A117-2/07 地块	综合用地(含住宅)	2.13	4.77	4471
武义金武城建	金华市	县政府南侧待出让地块	综合用地(含住宅)	2.07	2.97	6977
宁波天煦建开	宁波市	北仑区 ZB01-01-20a 地块	住宅用地	1.96	18.97	1032

数据来源：CREIS 中指数据、fdc.fang.com

### 1. 海业益佳 18.9 亿元斩获青岛崂山王家村地块，溢价率 37.2%

6月20日，青岛挂牌出让2宗涉宅地。其中，崂山区王家村35号地块竞争尤为激烈，地块起始价13.75亿元，起始楼面价28796元/m<sup>2</sup>，成为崂山区起始楼面价最高的住宅用地。该地块位于崂山区规划梅岭东路以南、规划石老人一路以东。占地面积21705.6 m<sup>2</sup>（32.56亩），容积率2.2，规划建筑面积4.78万m<sup>2</sup>。此次共有中海、海信、海业益佳三家竞买人参与竞拍，最终经过轮364竞价，由青岛海业益佳地产开发有限公司以总价18.87亿元斩获，成交楼面价39516元/m<sup>2</sup>，溢价率37.23%。

### 2. 豫园股份 17.94 亿元竞得三亚海棠湾国家海岸休闲园区地块

6月19日，豫园股份发布公告，宣布其全资子公司三亚复信投资有限公司在海南省三亚市土地交易市场举行的国有建设用地使用权公开出让活动中，以17.94亿元的价格成功竞得三亚海棠湾国家海岸休闲园区控规HT06-14-03地块（地块公告号：三自然资告字〔2024〕4号）国有建设用地使用权。豫园股份表示，公司拥有项目100%权益，但不排除根据项目实际情况及自身战略优势引入战略合作伙伴，共同开发项目。该地块出让面积93571.11平方米，计容面积140357平方米，土地用途为城镇住宅用地（市场化商品住房），出让年限为居住用地70年。

### 3. 奥体建设 17.4 亿元摘南京河西南 G11 地块

6月19日，南京挂牌出让3宗住宅用地，分别位于秦淮区、建邺区和溧水区。其中，经47轮报价，南京奥体建设开发有限责任公司（奥体建设）以17.4亿元摘得建邺区双闸街道元前路以北、尚元街以东地块，溢价率15.23%。该地块出让面积39253.53平方米，为住宅用地，容积率1.01，建筑面积39646.07平方米，起价15.1亿元，最终楼面价达43888元/平方米。

### 4. 中海 16.03 亿斩获济南和谐南地块，楼面价 11729 元/m<sup>2</sup>

6月21日，济南1宗地块成功出让，采取网上挂牌方式出让，按照价高者得原则确定竞得人。该地块为经十一路项目A-2地块，位于济南西和谐板块，位置较优越，吸引了保利置业、中海、招商、金茂4家企业报名参与，最终经过3轮竞价，由中海以总价16.03亿摘得，成交楼面价11729元/m<sup>2</sup>，溢价率0.25%。

该地块位于槐荫区振兴街街道办事处经十路以南、建宁路以北，地处八里桥与道德街片区，出让面积约 4.7 万 $m^2$ ，容积率 2.9，总规划建筑面积约 13.7 万 $m^2$ ，建筑密度 $\leq 20\%$ ，绿化率 $\leq 20\%$ 。

#### 5. 西安城投成泓房地产 15.75 亿元底价竞得西安浐灞生态区一宗宅地

6 月 18 日，陕西省西安市浐灞生态区航天城二期成交 1 宗住宅用地，该地块由西安城投成泓房地产开发有限公司斩获，成交价 157545 万元。该地块建设用地面积 82263  $m^2$ ，规划建筑面积 222109  $m^2$ ，起拍楼面价 7093 元/ $m^2$ 。

#### 6. 海南鸿瓴置业 12.69 亿元竞得三亚吉阳区两宗宅地

6 月 20 日，海南鸿瓴置业有限公司以总价约 12.69 亿元竞得三亚市吉阳区两宗宅地。其中，编号为三亚中央商务区月川单元控规 YC1-04-01B 地块建设用地面积 44740  $m^2$ ，规划建筑面积 125271  $m^2$ ，起拍价 86779 万元，成交价 87265 万元，成交楼面价 6966 元/ $m^2$ ，最终溢价率 0.56%；编号为三亚中央商务区月川单元控规 YC1-04-02D 地块建设用地面积 17545  $m^2$ ，规划建筑面积 54391  $m^2$ ，起拍价 39402 万元，成交价 39623 万元，成交楼面价 7285 元/ $m^2$ ，最终溢价率 0.56%。

#### 7. 九龙半岛 9.9 亿元拿下重庆九龙坡区大石核心地块

6 月 20 日，重庆九龙坡区大杨石组团 U 分区的 U04-5-1/05、U04-5-2/05、U04-5-3/05、U04-5-4/05 地块成功出让，重庆九龙半岛开发建设有限公司以 99018 万元底价拿下了这四块土地。此次出让的地块用途为二类居住用地，容积率为 2.53，土地总面积约 73.12 亩，可开发体量达到 12.38 万平方米，成交楼面价为 8000 元/平方米。

#### 8. 湖州房总地产竞得湖州吴兴区一宗住宅地，成交价 8.39 亿元

6 月 21 日，浙江湖州吴兴区挂牌 1 宗住宅地，仅 1 轮竞价，湖州房总地产开发集团有限公司竞得该地，成交价 8.39 亿元。该地块为浙江湖州吴兴区草田漾单元 TH-10-03-01B 地块，出让面积 74618  $m^2$ ，容积率 1.5，建筑面积 111927  $m^2$ ，地块起价 83900 万元，起始楼面价 7496 元/ $m^2$ 。

#### 9. 金禾地产以 7.02 亿元竞得宁德市区首个“第四代住宅”地块

6 月 18 日，宁德市区首个“第四代住宅”宁 2024-3 号地块成功出让。此次土拍吸引了本土三大国企集团——宁德国投（金禾地产）、宁德交投（交投置业）、宁德城建（闽东地产）参与竞拍，最终由金禾地产竞得，成交价为 7.02 亿元，楼面价达 7195 元/ $m^2$ 。

#### 10. 花都城投底价 6.77 亿元竞得广州花都区宅地

6 月 20 日，广州花都区公开出让 2 宗住宅用地。其中，花都区广花公路以东、雅瑶路以北 CA0303017 地块宗地面积 43169.84  $m^2$ ，可建设面积 26882.78  $m^2$ ，容积率 2.8，最大建筑面积 75271  $m^2$ 。最终由广州花都城投西城经济开发有限公司底价 6.7744 亿元摘得，楼面价 9000 元/平方米。

## 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
巢湖城镇投资	短期融资券	1.82	6月17日,巢湖市城镇建设投资有限公司发布2024年度第一期短期融资券发行情况公告。公告显示,该公司成功发行了债券简称为“24巢湖城镇CP001”的短期融资券,债券代码为042480301,期限为365日,起息日定于2024年06月14日,兑付日则为2025年06月14日。此次债券计划发行总额为1.82亿,实际发行总额亦为1.82亿,发行利率为2.18%,发行价以百元面值为单位。
城发投资集团	中期票据	2.3	6月17日,城发投资集团有限公司发布了2024年度第三期中期票据的发行情况公告。公告显示,该期债券的名称为“城发投资集团有限公司2024年度第三期中期票据”,债券代码为102482287,起息日定于2024年06月14日,计划发行总额为2.3亿元,债券简称为“24城发投资MTN003”,期限为5年,兑付日为2029年06月14日,发行利率3%。该期债券的实际发行总额与计划发行总额一致,均为2.3亿元,发行价为每百元面值100元人民币。
福星股份	担保	1.35	6月17日,湖北福星科技股份有限公司发布关于为子公司借款提供担保的公告。据公告,根据公司发展需要,公司全资子公司湖北福星惠誉三眼桥置业有限公司与武汉长江资产经营管理有限公司签署了融资相关协议,金额为1.349亿元。
上海金茂	中期票据	30	6月17日,上海金茂投资管理集团有限公司发布公告披露公司2024年度第一期中期票据发行情况。根据公告,本次中票简称“24金茂投资MTN001”,实际发行总额30亿元,票面利率2.8%,起息日定于2024年6月17日,期限为3年,兑付日为2027年6月17日。
美的置业	中期票据	12	6月18日,美的置业集团有限公司(以下简称“美的置业”)成功发行了2024年度第三期中期票据。公告显示,此次发行的中期票据简称为“24美的置业MTN003”,代码为“102482299”,计划发行总额与实际发行总额均为12亿人民币,发行利率为4.28%,发行价格为每百元面值100元。
陆家嘴	公司债	17.6	6月18日,上海陆家嘴(集团)有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)发行结果公告。公告显示,本期债券拟发行不超过17.60亿元(含17.60亿元),债券期限为5年期,附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。本期债券发行工作已于2024年6月18日结束,实际发行金额17.60亿元,最终票面利率为2.33%,认购倍数为5.2841倍。
荆州城发集团	超短期融资券	6.38	6月20日,荆州市城市发展控股集团有限公司发布了其2024年度第一期超短期融资券的发行情况公告。公告显示,该期债券简称为“24荆州城发SCP001”,债券代码为012481883,起息日

上周重点监测企业融资信息			
企业	融资形式	金额(亿元)	概要
			定于2024年6月19日,计划发行总额实际发行总额与计划发行总额一致,为6.38亿元,发行利率为2.13%。
荆门城建集团	短期融资券	7	6月20日,湖北荆门城建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。据公告,该债券的简称为“24荆门城建CP001”,债券代码为042480314,发行总额为7亿元,利率为2.13%。债券的期限为280天,起息日定于2024年6月20日,预计兑付日为2025年3月27日。
广州地铁	公司债	10	6月20日,广州地铁集团有限公司发布了2024年面向专业投资者公开发行企业债券(第一期)的发行结果公告。公告显示,本次债券发行时间为2024年6月19日至2024年6月20日,网下发行情况显示,预设发行数量与实际发行数量均为10亿元,占发行规模的100%。票面利率为2.60%,认购倍数达5.20倍。
华润置地	银行贷款	33	6月21日,华润置地有限公司宣布与一家银行签订了两份贷款融资协议。根据协议,华润置地将获得上限分别为18亿元和15亿元的定期贷款,这两份贷款的期限分别为不超过12个月和36个月。

### 1. 巢湖城镇投资成功发行 1.82 亿元短期融资券，利率 2.18%

6月17日,巢湖市城镇建设投资有限公司发布2024年度第一期短期融资券发行情况公告。公告显示,该公司成功发行了债券简称为“24巢湖城镇CP001”的短期融资券,债券代码为042480301,期限为365日,起息日定于2024年06月14日,兑付日则为2025年06月14日。此次债券计划发行总额为1.82亿,实际发行总额亦为1.82亿,发行利率为2.18%,发行价以百元面值为单位。

### 2. 城发投资集团 2.3 亿元中期票据成功发行，利率 3%

6月17日,城发投资集团有限公司发布了2024年度第三期中期票据的发行情况公告。公告显示,该期债券的名称为“城发投资集团有限公司2024年度第三期中期票据”,债券代码为102482287,起息日定于2024年06月14日,计划发行总额为2.3亿元,债券简称为“24城发投资MTN003”,期限为5年,兑付日为2029年06月14日,发行利率3%。该期债券的实际发行总额与计划发行总额一致,均为2.3亿元,发行价为每百元面值100元人民币。

### 3. 湖北福星科技为武汉子公司融资提供担保 1.35 亿元

6月17日,湖北福星科技股份有限公司发布关于为子公司借款提供担保的公告。据公告,根据公司发展需要,公司全资子公司湖北福星惠誉三眼桥置业有限公司与武汉长江资产经营管理有限公司签署了融资相关协议,金额为1.349亿元。公司全资子公司武汉福星惠誉置业有限公司、武汉福星惠誉欢乐谷有限公司以其拥有的部分商业地产提供抵押担保。公司对三眼桥置业在本协议项下债务承担连带保证责任,保证期间自本协议项下的还款到期之日起三年。



#### 4. 上海金茂 30 亿元中期票据完成发行，票面利率为 2.8%

6月17日，上海金茂投资管理集团有限公司发布公告披露公司2024年度第一期中期票据发行情况。根据公告，本次中票简称“24金茂投资MTN001”，实际发行总额30亿元，票面利率2.8%，起息日定于2024年6月17日，期限为3年，兑付日为2027年6月17日。债券簿记管理人及主承销商为中信银行股份有限公司，联席主承销商包括招商银行股份有限公司和交通银行股份有限公司。

#### 5. 美的置业成功发行 12 亿中期票据，利率 4.28%

6月18日，美的置业集团有限公司（以下简称“美的置业”）成功发行了2024年度第三期中期票据。公告显示，此次发行的中期票据简称为“24美的置业MTN003”，代码为“102482299”，计划发行总额与实际发行总额均为12亿人民币，发行利率为4.28%，发行价格为每百元面值100元。

#### 6. 陆家嘴 2024 年第一期公司债完成发行 规模 17.6 亿元

6月18日，上海陆家嘴（集团）有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）发行结果公告。公告显示，根据《上海陆家嘴（集团）有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）发行公告》，本期债券拟发行不超过17.60亿元（含17.60亿元），债券期限为5年期，附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。本期债券发行工作已于2024年6月18日结束，实际发行金额17.60亿元，最终票面利率为2.33%，认购倍数为5.2841倍。

#### 7. 荆州城发集团发行 6.38 亿元超短期融资券，发行利率 2.13%

6月20日，荆州市城市发展控股集团有限公司发布了其2024年度第一期超短期融资券的发行情况公告。公告显示，该期债券简称为“24荆州城发SCP001”，债券代码为012481883，起息日定于2024年6月19日，计划发行总额实际发行总额与计划发行总额一致，为6.38亿元，发行利率为2.13%。

#### 8. 荆门城建集团发行 7 亿短期融资券，利率为 2.13%

6月20日，湖北荆门城建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。据公告，该债券的简称为“24荆门城建CP001”，债券代码为042480314，发行总额为7亿元，利率为2.13%。债券的期限为280天，起息日定于2024年6月20日，预计兑付日为2025年3月27日。合规申购家数共有24家，有效申购家数为8家，最高申购价位为3.00，最高申购价位为3.00，最低申购价位为2.00。合规申购金额达到28.7亿元，有效申购金额为7.6亿元。

#### 9. 广州地铁发行 10 亿元企业债券

6月20日，广州地铁集团有限公司发布了2024年面向专业投资者公开发行企业债券（第一期）的发行结果公告。公告显示，本次债券发行时间为2024年6月19日至2024年6月20日，网下发行情况显示，预设发行数量与实际发行数量均为10亿元，占发行规模的100%。票面利率为2.60%，认购倍数达5.20倍。

**10. 华润置地签订两份定期贷款协议，总金额 33 亿元**

6月21日，华润置地有限公司宣布与一家银行签订了两份贷款融资协议。根据协议，华润置地将获得上限分别为18亿元和15亿元的定期贷款，这两份贷款的期限分别为不超过12个月和36个月。



### 三. 企业动态

#### 1. 远洋物流与山东兴华集团签署合作协议

6月18日, 远洋物流与山东兴华建设集团有限公司签署框架合作协议, 双方将在物流园区投资开发、工程建设、招商运营、物业服务及金融服务等领域展开深度合作。目前, 双方已全面启动首个合作项目青岛「兴华冷链物流中心」的轻资产运营服务, 远洋物流将为委托方提供项目招商租赁、运营管理等系列专业服务, 并将以此为起点展开更多项目的深层次、全方位合作。

#### 2. 美的置业拟将房开业务进行内部重组

6月23日, 美的置业控股有限公司发布公告, 公司将进行股权重组, 将全资持有的房地产开发业务产权线从上市公司重组至控股股东, 股权重组方式采用了香港资本市场常见的实物方式分派。

此次实物方式分派, 上市公司美的置业将其持有的房开业务产权线作为特别股息分派给上市公司的全体股东。分派后, 重资产的房开业务从上市公司的子公司调整为上市公司的兄弟公司, 相应地房开业务也从上市资产变为了非上市资产。此次分派还提供了现金选择权, 也即持有美的置业股票的股东如不参与房开业务股权的实物分派, 可选择对等的现金分派。每股现金分派金额 5.9 港元, 相比公告前一日收盘价溢价 57.33%。

分派完成后, 控股股东将全面收购房开业务的剩余股权至 100% 持股。系列重组完成后, 美的控股将持有 100% 的非上市房开业务产权线和 81.13% 的专注经营性业务的上市公司股权。而重组焕新后的上市公司将专注经营性业务, 围绕物管、商管、智能化、装配式建筑和内装开展业务, 以及承接控股股东所持房开资产的全链条开发管理。。