



# 中国房地产企业资讯监测报告 (20240701-20240707)

## 目录

<b>一. 土地储备</b>	<b>2</b>
上周重点监测企业拿地情况	2
1. 大兴发展联合体底价 21.46 亿元拿下北京大兴新城地块	3
2. 北京城建底价 19.86 亿元摘得北京昌平土城新村地块	3
3. 陕西空港自贸天宇房地产 11.79 亿元底价竞得西安西咸新区一宗宅地	4
4. 西咸新区丝路科元建设 10.78 亿元底价竞得西安西咸新区一宗涉宅地	4
5. 西咸新区秦汉房地产 10.35 亿元底价竞得西安西咸新区一宗宅地	4
6. 福州园开安筑建设 8.04 亿元底价摘得福州一宗涉宅地	4
7. 保利 7.87 亿元斩获福州鼓楼区一宗涉宅地	4
8. 西咸新区丝路科元建设 7 亿元底价竞得西安西咸新区一宗涉宅地	4
9. 象山江万置业竞得宁波象山县 1 宗商住地, 成交价 6.61 亿元	5
10. 河北鑫界摇号斩获北京东城金鱼池地块	5
<b>二. 投资融资</b>	<b>6</b>
近期重点监测企业融资情况	6
1. 天地源 5 亿元中期票据成功发行, 利率为 3.53%	7
2. 金融街完成发行 20 亿公司债券, 票面利率分别为 2.46%和 2.95%	7
3. 大名城为子公司大名城贸易 9500 万元借款提供担保	7
4. 合肥城建为控股孙公司工投北城 5220 万元提供担保	7
5. 北京城建为三亚抱坡项目 38 亿元贷款提供 30%比例担保	8
6. 深圳控股获一家银行提供 10 亿港元循环贷款融资	8
7. 常州滨湖建设完成发行第十三期超短融, 规模 2 亿元	8
8. 深振业 A 为旗下悦江府项目公司提供 3.5 亿贷款担保	8
<b>三. 企业动态</b>	<b>9</b>
1. 远洋华南携手华为启动全屋智能合作	9
2. 中建玖合与方太集团签署战略合作	9

## 中指观点

上周重点监测企业共拿地 21 宗，总出让金 161.43 亿元。

上周品牌房企共融资 8 笔，融资金额为 52.68 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)
大兴城镇建设综合开发, 大兴发展集地开发	北京市	北京市大兴区大兴新城西片区一期 A、B 组团土地一级开发项目 DX00-0406-0003 、DX00-0406-0011 地块 R2 二类居住用地、DX00-0404-0033 地块 B4 综合性商业金融服务业用地、D	综合用地(含住宅)	21.46	11.95	17956
北京城建	北京市	北京市昌平区六环路土城出口土城新村改造项目 CP00-0602-0002、0003 地块 R2 二类居住用地、A8 社区综合服务设施用地	住宅用地	19.86	15.55	12773
陕西空港自贸天宇房地产	西安市	空港新城北杜片区翼合路以西、翼创路以东、北杜大街以北、北杜北街以南	住宅用地	11.79	21.43	5500
西咸新区丝路科元建设	西安市	沣西新城沣润西路以南、雅韵路以北、丰联路以东，钓鱼台路以西	综合用地(含住宅)	10.78	25.66	4200
陕西西咸新区秦汉房地产	西安市	秦汉新城渭北片区飞龙四路以东，旅游路以西，芋子南路以南	住宅用地	10.35	31.35	3300
福州园开安筑建设	福州市	长乐中路东侧紫新东路南侧紫阳钢材市场周边地块	综合用地(含住宅)	8.04	5.01	16038
陕西西咸新区秦汉房地产	西安市	秦汉新城周陵片区兰池四路以南，文清路以北，尚智路以东，尚信路以西	住宅用地	7.89	21.04	3750
保利发展	福州市	鼓楼区六一中路东侧海潮东路北侧	综合用地(含住宅)	7.87	3.05	25764
西咸新区丝路科元建设	西安市	沣西新城雅韵路以南、开元路以北、支七路以东，同文路以西	综合用地(含住宅)	7.00	15.56	4500

江山万里, 象城城市更新	宁波市	东谷路东、象山港路南、兴盛路西地块	住宅用地	6.61	7.88	8390
西咸新区秦汉产业发展	西安市	秦汉新城塬北片区汉高大道以东, 汉韵二路以西, 张良路以南, 陈平街以北	住宅用地	6.55	18.19	3600
日照澜帆产业发展	日照市	学林路以南、烟台路以西	住宅用地	6.25	14.19	4403
中建国际	福州市	六一中路东侧海潮东路南侧出让地块	综合用地 (含住宅)	5.78	6.82	8475
陕西西咸新区秦汉房地产	西安市	秦汉新城周陵片区兰池四路以南	住宅用地	5.18	13.80	3750
西咸新区泾河新城产发置业	西安市	高庄片区泾河湾路以南、瀛洲三街以北、乐华五路以东	住宅用地	4.95	15.00	3300
西咸新区泾河新城开发建设	西安市	高庄片区泾河湾路以南、瀛洲三街以北、茶马南路以西	住宅用地	3.98	12.06	3300
陕西空港自贸天宇房地产	西安市	空港新城北杜片区翼创路以东、登霄街以南、北杜北街以北	住宅用地	3.81	6.93	5500
南海控股	佛山市	佛山市南海区西樵镇听音湖片区樵韵路南侧、锦湖路东侧地块	综合用地 (含住宅)	3.50	7.60	4600
西咸新区泾河新城泾投实业	西安市	高庄片区泾河湾路以南、瀛洲三街以北、乐华五路以东	住宅用地	3.40	10.30	3300
河北鑫界房地产	北京市	北京市东城区金鱼池二期西土地一级开发项目 DC-0127-0101 地块 F2 公建混合住宅用地	住宅用地	3.38	0.56	60811
瑞安产业发展集团	温州市	瑞安市仙降北单元城区 05-71 地块	综合用地 (含住宅)	3.10	8.02	3866

数据来源: CREIS 中指数据、fdc.fang.com

## 1. 大兴发展联合体底价 21.46 亿元拿下北京大兴新城地块

7月3日, 北京3宗地块集中摘牌, 涉及东城金鱼池、大兴新城物流基地、昌平土城新村。其中, 大兴新城地块起始价 21.46 亿, 上限价格 24.679 亿元, 销售指导价 5 万/m<sup>2</sup> (浮动 8%), 占地面积约 6.7 万 m<sup>2</sup>, 规划建筑面积 11.95 万 m<sup>2</sup>。地块由北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司和北京大兴发展集地开发有限公司联合体底价 21.46 亿拿下, 楼面价 17956 元/m<sup>2</sup>。

## 2. 北京城建底价 19.86 亿元摘得北京昌平土城新村地块

7月3日，北京3宗地块集中摘牌，涉及东城金鱼池、大兴新城物流基地、昌平土城新村。其中，昌平土城新村地块起始价19.86亿，上限价格22.839亿元，起始竞拍“现房销售”面积为1000m<sup>2</sup>，面积上限31000m<sup>2</sup>。期房销售指导价3.9万/m<sup>2</sup>，现房销售指导价4.1万/m<sup>2</sup>，浮动8%。地块占地面积6.63万m<sup>2</sup>，规划建筑面积约15.55万m<sup>2</sup>。北京城建兴荣房地产开发有限公司底价19.86亿摘得该地块，楼面价12773元/m<sup>2</sup>。

### 3. 陕西空港自贸天宇房地产 11.79 亿元底价竞得西安西咸新区一宗宅地

7月1日，陕西省西安市西咸新区航天城二期成交1宗住宅用地，该地块由陕西空港自贸天宇房地产开发有限公司斩获，成交价117870万元，成交楼面价5500元/m<sup>2</sup>。该地块建设用地面积142872m<sup>2</sup>，规划建筑面积214308m<sup>2</sup>，起拍价117870万元，起拍楼面价5500元/m<sup>2</sup>。

### 4. 西咸新区丝路科元建设 10.78 亿元底价竞得西安西咸新区一宗涉宅地

7月1日，陕西省西安市西咸新区航天城二期成交1宗综合用地(含住宅)，该地块由西咸新区丝路科元建设有限公司斩获，成交价107790万元，成交楼面价4200元/m<sup>2</sup>。该地块建设用地面积102657m<sup>2</sup>，规划建筑面积256642m<sup>2</sup>，起拍价107790万元，起拍楼面价4200元/m<sup>2</sup>。

### 5. 西咸新区秦汉房地产 10.35 亿元底价竞得西安西咸新区一宗宅地

7月1日，陕西省西安市西咸新区航天城二期成交1宗住宅用地，该地块由陕西西咸新区秦汉房地产开发有限公司斩获，成交价103455万元，成交楼面价3300元/m<sup>2</sup>。该地块建设用地面积125400m<sup>2</sup>，规划建筑面积313500m<sup>2</sup>，起拍价103455万元，起拍楼面价3300元/m<sup>2</sup>。

### 6. 福州园开安筑建设 8.04 亿元底价摘得福州一宗涉宅地

7月1日，福州4宗宅地均底价成交。其中，2024-26号地块由福州市园开安筑建设有限公司起始价8.04亿拿下，楼面价16038元/m<sup>2</sup>。地块位于晋安区长乐中路东侧、紫新东路南侧出让，土地面积19281m<sup>2</sup>（合28.92亩），土地性质为住宅用地70年、商服（商业）用地40年、体育用地50年，其中商业建筑面积不少于3000m<sup>2</sup>，体育建筑面积不少于4000m<sup>2</sup>。该地块须配建体育用房4000m<sup>2</sup>，由晋安区人民政府指定单位按照7474元/m<sup>2</sup>回购。配建回购的体育用房按照“毛坯”标准交付。

### 7. 保利 7.87 亿元斩获福州鼓楼区一宗涉宅地

7月1日，福州4宗宅地均底价成交。其中，2024-24号地块位于鼓楼区六一中路东侧、海潮东路北侧出让，土地面积10182m<sup>2</sup>（合15.27亩），土地性质为住宅用地70年、商服（商业）用地40年，其中商业建筑面积不超过1000m<sup>2</sup>。该地块由福州中沁置业有限公司（保利）起始价7.87亿斩获，楼面价25764元/m<sup>2</sup>。

### 8. 西咸新区丝路科元建设 7 亿元底价竞得西安西咸新区一宗涉宅地

7月1日,陕西省西安市西咸新区航天城二期成交1宗综合用地(含住宅),该地块由西咸新区丝路开元建设有限公司斩获,成交价70027万元,成交楼面价4500元/m<sup>2</sup>。该地块建设用地面积62246m<sup>2</sup>,规划建筑面积155614m<sup>2</sup>,起拍价70027万元,起拍楼面价4500元/m<sup>2</sup>。

#### 9. 象山江万置业竞得宁波象山县1宗商住地,成交价6.61亿元

7月4日,浙江宁波象山县挂牌1宗商住地,仅1轮竞价,象山江万置业有限公司(江山万里&象城城市更新建设)竞得该地,成交价66149万元。该地块为浙江宁波象山县东谷路东、象山港路南、兴盛路西地块,出让面积74618m<sup>2</sup>,容积率2.2,建筑面积78845.8m<sup>2</sup>。地块起价66149万元,起始楼面价8389.67元/m<sup>2</sup>。

#### 10. 河北鑫界摇号斩获北京东城金鱼池地块

7月3日,北京3宗地块集中摘牌,涉及东城金鱼池、大兴新城物流基地、昌平土城新村。其中,东城区金鱼池地块尤为引人关注,作为多年未有新增住宅供地的区域,此次供应虽然地块面积较小,但土地溢价率上限却突破15%溢价率限制提升至25%,成为此次供应的一大亮点,地块销售指导价也根据溢价率做出调整,分三个档位:13.9万/m<sup>2</sup>(溢价率15%以下)、14.3万/m<sup>2</sup>(溢价率15%-20%)、15.1万/m<sup>2</sup>(溢价率20%以上),上下浮动8%。地块规划为F2公建混合住宅用途,占地面积仅3027m<sup>2</sup>,规划总建筑面积5550m<sup>2</sup>,其中包含商品住宅空间1700m<sup>2</sup>,自持公建3850m<sup>2</sup>,限高18米,起始价2.7亿,设置上限价格3.375亿。地块吸引了佳源投资、东营亚通置业、河北鑫界3家房企报名,历经线上5轮及线下31轮报价触达地价上限3.375亿进入摇号环节,最终由河北鑫界幸运摇中,成交楼面价60811元/m<sup>2</sup>,溢价率25%。

## 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
天地源	中期票据	5	7月2日,天地源股份有限公司发布公告,宣布其2024年度第二期中期票据“24天地源MTN002”成功发行。该期债券的债券代码为102482814,期限为3年,发行利率为3.53%,起息日定于2024年7月1日,兑付日则为2027年7月1日。此次中期票据的计划发行总额与实际发行总额均为5亿元,发行价为每百元面值100元。
金融街	公司债	20	7月2日,金融街控股股份有限公司发布公告,披露了其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。根据公告,此次债券发行规模不超过20亿元,每张债券的发行价格为100元,采用网下面向专业投资者询价配售的方式进行。此次发行的债券分为两个品种,品种一为5年期,品种二为7年期,均附有投资者回售选择权和发行人调整票面利率选择权。品种一的实际发行金额为6亿元,票面利率为2.46%;品种二的实际发行金额为14亿元,票面利率为2.95%。
大名城	担保	0.95	7月2日,上海大名城企业股份有限公司披露关于为子公司提供担保的进展情况公告。近日,公司全资子公司大名城贸易与厦门国际银行上海分行签署《综合授信额度合同》,因生产经营所需,大名城贸易向厦门国际银行上海分行申请借款人民币9500万元,期限为36个月。为保障相关协议项下义务和责任的履行,公司及公司全资子公司航都置业作为保证人,与厦门国际银行上海分行分别签署《保证合同》,提供连带责任保证担保。
合肥城建	担保	0.522	7月3日,合肥城建发展股份有限公司发布公告,宣布通过了2024年度担保计划,将为控股孙公司合肥工投北城投资发展有限公司提供担保。根据公告,合肥城建与中国工商银行股份有限公司合肥包河支行签订0.87亿元项目借款合同,为工投北城提供的担保金额最高不超过5220万元,占贷款总额的60%。
北京城建	担保	11.4	7月3日,北京城建投资发展股份有限公司发布公告,宣布将为海南农垦城建投资开发有限公司提供高达11.4亿元的担保金额。公告显示,为保证三亚市中心城区抱坡片区BP01-05/07/09地块项目顺利开发建设,被担保人海垦城建向以邮储银行三亚分行为牵头行、平安银行海口分行等为参贷行的银团申请不超过38亿元的贷款,贷款期限5年,以抱坡项目土地使用权及在建工程作为抵押,并由海垦城建各方股东按股权比例提供连带责任保证担保,北京城建按照30%的股权比例提供连带责任保证担保,担保金额为114000万元。
深圳控股	银行贷款	9.31	7月3日,深圳控股接纳有关由一家银行提供10亿港元的循环贷款融资的融资函件,融资年期为三年。

上周重点监测企业融资信息			
企业	融资形式	金额 (亿元)	概要
常州湖滨建设	超短期融资券	2	7月5日, 常州滨湖建设发展集团有限公司发布了其2024年度第十三期超短期融资券的发行情况公告。根据公告, 债券简称为“24 滨湖建设 SCP013”, 债券代码为 012482052, 起息日定于 2024 年 07 月 04 日, 计划发行总额为 2 亿元, 实际发行总额与计划相符, 为 2 亿元。该债券期限为 120 日, 兑付日定于 2024 年 11 月 01 日。
深振业 A	担保	3.5	7月5日, 深圳市振业(集团)股份有限公司发布公告, 披露了对外担保的详细情况。根据公告, 深振业 A 全资子公司振业(长沙)房地产开发有限公司因振业悦江府项目开发需要, 向中国建设银行股份有限公司长沙河西支行申请了 3.5 亿元的项目开发贷款, 期限为 36 个月。作为担保方, 深振业 A 将提供连带责任保证担保, 担保金额为 3.5 亿元, 担保期间至借款到期或垫款之日起三年。

### 1. 天地源 5 亿元中期票据成功发行, 利率为 3.53%

7月2日, 天地源股份有限公司发布公告, 宣布其2024年度第二期中期票据“24 天地源 MTN002”成功发行。该期债券的债券代码为 102482814, 期限为 3 年, 发行利率为 3.53%, 起息日定于 2024 年 7 月 1 日, 兑付日则为 2027 年 7 月 1 日。此次中期票据的计划发行总额与实际发行总额均为 5 亿元, 发行价为每百元面值 100 元。

### 2. 金融街完成发行 20 亿公司债券, 票面利率分别为 2.46%和 2.95%

7月2日, 金融街控股股份有限公司发布公告, 披露了其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。根据公告, 此次债券发行规模不超过 20 亿元, 每张债券的发行价格为 100 元, 采用网下面向专业投资者询价配售的方式进行。此次发行的债券分为两个品种, 品种一为 5 年期, 品种二为 7 年期, 均附有投资者回售选择权和发行人调整票面利率选择权。发行时间为 2024 年 6 月 26 日至 2024 年 6 月 27 日。品种一的实际发行金额为 6 亿元, 票面利率为 2.46%; 品种二的实际发行金额为 14 亿元, 票面利率为 2.95%。

### 3. 大名城为子公司大名城贸易 9500 万元借款提供担保

7月2日, 上海大名城企业股份有限公司披露关于为子公司提供担保的进展情况公告。近日, 公司全资子公司大名城贸易与厦门国际银行上海分行签署《综合授信额度合同》, 因生产经营所需, 大名城贸易向厦门国际银行上海分行申请借款人民币 9500 万元, 期限为 36 个月。为保障相关协议项下义务和责任的履行, 公司及公司全资子公司航都置业作为保证人, 与厦门国际银行上海分行分别签署《保证合同》, 提供连带责任保证担保。

### 4. 合肥城建为控股孙公司工投北城 5220 万元提供担保



7月3日，合肥城建发展股份有限公司发布公告，宣布通过了2024年度担保计划，将为控股孙公司合肥工投北城投资发展有限公司提供担保。根据公告，合肥城建与中国工商银行股份有限公司合肥包河支行签订0.87亿元项目借款合同，为工投北城提供的担保金额最高不超过5220万元，占贷款总额的60%。

#### 5. 北京城建为三亚抱坡项目38亿元贷款提供30%比例担保

7月3日，北京城建投资发展股份有限公司发布公告，宣布将为海南农垦城建投资开发有限公司提供高达11.4亿元的担保金额。公告显示，为保证三亚市中心城区抱坡片区BP01-05/07/09地块项目顺利开发建设，被担保人海垦城建向以邮储银行三亚分行为牵头行、平安银行海口分行等为参贷行的银团申请不超过38亿元的贷款，贷款期限5年，以抱坡项目土地使用权及在建工程作为抵押，并由海垦城建各方股东按股权比例提供连带责任保证担保，北京城建按照30%的股权比例提供连带责任保证担保，担保金额为114000万元。

#### 6. 深圳控股获一家银行提供10亿港元循环贷款融资

7月3日，深圳控股有限公司发布公告。公告显示，于2024年7月3日，深圳控股（作为借款人）接纳有关由一家银行（作为贷款人）提供10亿港元的循环贷款融资的融资函件，融资年期为三年。根据融资函件，倘深业（集团）有限公司不再实益拥有深圳控股至少35%已发行股本，或不再为深圳控股单一最大股东，或不再控制深圳控股；或深圳市人民政府不再直接或间接实益拥有深业至少51%权益，则将为一项违约事件。

#### 7. 常州滨湖建设完成发行第十三期超短融，规模2亿元

7月5日，常州滨湖建设发展集团有限公司发布了其2024年度第十三期超短期融资券的发行情况公告。根据公告，债券简称为“24滨湖建设SCP013”，债券代码为012482052，起息日定于2024年07月04日，计划发行总额为2亿元，实际发行总额与计划相符，为2亿元。该债券期限为120日，兑付日定于2024年11月01日。

#### 8. 深振业A为旗下悦江府项目公司提供3.5亿贷款担保

7月5日，深圳市振业（集团）股份有限公司发布公告，披露了对外担保的详细情况。根据公告，深振业A全资子公司振业（长沙）房地产开发有限公司因振业悦江府项目开发需要，向中国建设银行股份有限公司长沙河西支行申请了3.5亿元的项目开发贷款，期限为36个月。作为担保方，深振业A将提供连带责任保证担保，担保金额为3.5亿元，担保期间至借款到期或垫款之日起三年。

### 三. 企业动态

#### 1. 远洋华南携手华为启动全屋智能合作

7月2日，远洋集团公布，近日，远洋华南与华为全屋智能全面合作启动仪式举行，标志着远洋华南即将入市的新项目将采用华为全屋智能 PLC 技术，并通过“美+”一站式全屋智能整装服务为业主提供更多选择，致力于将智慧生活解决方案普及至更多家庭。

#### 2. 中建玖合与方太集团签署战略合作

7月2日，中建玖合与方太集团在宁波签署战略合作协议，双方将在厨房电器领域深化合作，共同打造健康舒适、智慧便捷的住宅环境，以满足客户对美好生活的向往。双方已在北上广等核心区域投资开发了一批高品质住宅项目，本次签约将进一步深化双方的合作关系。