



中国房地产企业资讯监测报告 (20240708-20240714)

目录

一. 土地储备	2
上周重点监测企业拿地情况	2
1. 港中旅&招商底价 31.12 亿元竞得宝山一宗商住地块	3
2. 越秀&北京城建 22.3 亿元竞得上海杨浦一宗宅地, 溢价率 17.12%	3
3. 保利发展 22.03 亿元拿下上海杨浦一宗宅地, 溢价率 21.18%	3
4. 奉贤发展 15.88 亿元底价摘得奉贤新城一宗宅地	4
5. 金新城 10.44 亿元斩获苏州狮山地块, 溢价率 1.95%	4
6. 成都高投 9.31 亿元摘得成都高新新川地块, 溢价率 5.71%	4
7. 绿城 8.9 亿元摘得长沙岳麓区一宗宅地, 溢价率 13.99%	4
8. 温州城建&瓯海城建底价 7.64 亿摘温州瓯海一宗商住地	4
9. 中铁 5.91 亿元斩获广州南沙横沥岛宅地, 楼面价 11976 元/m ²	4
10. 绿城 3.65 亿元竞得宁波余姚一宗低密地块, 溢价率 3.99%	5
二. 投资融资	6
近期重点监测企业融资情况	6
1. 四川西南发展控股集团发行 6300 万美元债券, 期限 3 年期	8
2. 安徽建工完成发行 10 亿元超短期融资券, 利率为 2.03%	8
3. 金隅集团 20 亿元科技创新债券成功发行	8
4. 杭州上城城建发行 2 亿美元高级债券	8
5. 滨海建投集团成功发行 8 亿元超短期融资券	9
6. 新长宁集团子公司签订 12.5 亿元银团贷款协议	9
7. 泰达控股 5 亿中期票据成功发行, 期限为 3 年	9
8. 光明房地产成功发行 7 亿中期票据, 利率 2.53%	9
9. 上海金桥集团已获国开行 45 亿元贷款, 用于唐镇城中村改造项目	9
10. 万科及万科物流获 27.41 亿元银行贷款	9
三. 企业动态	11
1. 华夏幸福首次与行业协会合作, 拓宽低空经济发展领域	11

中指观点

上周重点监测企业共拿地 25 宗，总出让金 188.43 亿元。

上周品牌房企共融资 14 笔，融资金额为 198.04 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)
港中旅, 招商	上海市	宝山区顾村大型居住社区 BSP0-0103 单元 0308-02、0314-05 地块	综合用地(含住宅)	31.12	13.99	22252
越秀, 北京城建	上海市	杨浦区长白社区 H2-17 地块	住宅用地	22.30	3.17	70272
保利发展	上海市	杨浦区平凉社区 02H1-01 地块	住宅用地	22.03	2.49	88462
奉贤发展	上海市	奉贤区奉贤新城 12 单元 02A-04A 地块	住宅用地	15.88	9.34	17000
金新城置业	苏州市	高新区狮山商务创新区玉山路南、淮海街东	住宅用地	10.44	3.25	32116
苏州新胜城市发展	苏州市	高新区太湖科学城龙康路西、青城山路北	住宅用地	9.43	5.83	16171
成都高投	成都市	高新区中和街道龙灯山社区 11 组(原华阳镇红松村 4 社)	住宅用地	9.31	5.03	18500
绿城中国	长沙市	岳麓区洋湖片区石湖塘路以东、景园路以南、潭州大道以西、连塘路以北	住宅用地	8.90	12.39	7181
温州城建, 瓯海城建	温州市	温州市核心片区梧田东单元 C-25 地块	综合用地(含住宅)	7.64	12.41	6150
中铁	广州市	南沙区横沥镇凤凰二桥东侧、横沥大道南侧	综合用地(含住宅)	5.91	4.94	11976
莆田联投置业	莆田市	城厢区凤凰山街道	住宅用地	5.65	10.19	5547
洛阳城发投	洛阳市	西工区丽春东路与七一路西南角	综合用地(含住宅)	4.67	9.46	4944
湖南美界置业	长沙市	望城区月亮岛街道黄金大道与长望路交叉口以南	住宅用地	4.24	8.15	5200
青田城投	温州市	青田县中心城区鹤城区块控规 0101-25 地块、0101-26 地块、0101-27 地块、0101-30 地块、	住宅用地	4.17	15.20	2746

		0101-31 地块				
绿城中国	宁波市	谭家岭西路北侧、俞家桥路东侧地块	住宅用地	3.65	2.34	15599
芜湖建投	芜湖市	鸠江区东至扁担河、南至空地、西至安澜路、北至神山路	住宅用地	3.38	5.79	5840
滦平融和 传承房地产	承德市	滦平县中兴路街道鞍匠屯社区	住宅用地	3.13	16.51	1896
金沙鹭岛	成都市	郫都区德源街道花石村三社	住宅用地	2.99	7.48	4000
永康城投	金华市	永康市南苑片区 NY01-05 地块	综合用地 (含住宅)	2.70	2.73	9908
卓越, 湖南 金霞发展	长沙市	开福区青竹湖路与彭家巷路交会处西南角	住宅用地	2.59	7.83	33.01
中岭建设	绍兴市	柯桥区 LT-01-02-82 地块	住宅用地	2.11	4.89	4321
济宁融盛 置业	济宁市	香蒲路东、古棠路北、采菱路南、湖润路西	住宅用地	1.94	9.36	2075
滕州翔宇 房地产	枣庄市	学院中路北侧、清河路东侧	住宅用地	1.49	4.30	3464
卓越	长沙市	开福区青竹湖路与茶园路交会处东北角	住宅用地	1.44	4.37	3301
苏州瑞嘉 商业发展	苏州市	姑苏区金阊街道桐泾北路西、东沁苑东	住宅用地	1.32	0.64	20500

数据来源: CREIS 中指数据、fdc.fang.com

1. 港中旅&招商底价 31.12 亿元竞得宝山一宗商住地块

7月9日,上海迎来取消限价后首次土拍。其中,宝山区的地块为顾村大型居住社区 BSP0-0103 单元 0308-02、0314-05 地块,属于商住用地,由中旅新川(成都)置业有限公司&上海虹润置业有限公司(港中旅&招商)以底价 31.12 亿元竞得,楼面价 22252 元/平方米。该地块出让面积 66925.78 平方米,建筑面积 139849.5 平方米,容积率 2.09。

2. 越秀&北京城建 22.3 亿元竞得上海杨浦一宗宅地,溢价率 17.12%

7月9日,上海迎来取消限价后首次土拍。其中,杨浦区长白社区 N090701 单元 201 街坊 H2-17 地块位于杨浦内中环,距离内环直线约 1 公里,距离 8 号线黄兴路/延吉中路站直线约 1 公里,距离 12 号线隆昌路站直线约 450 米。土地总面积 1.38 万 m^2 ,容积率 2.3,起始价 19.04 亿元。该地块吸引了中海、保利置业、越秀&北京城建、象屿 4 家竞买人参与,经过 79 轮竞价,由越秀&北京城建以总价 22.3 亿摘得,成交楼面价 70272 元/ m^2 ,溢价率 17.12%。

3. 保利发展 22.03 亿元拿下上海杨浦一宗宅地,溢价率 21.18%



7月9日，上海迎来取消限价后首次土拍。其中，经过60轮竞价，上海保利建锦城市发展有限公司（保利发展）以22.03亿元拿下杨浦区平凉社区02H1-01地块，成交楼板价8.85万/平方米，溢价率为21.18%。该地块东至渭南路、西至眉州路、北至杭州路，出让面积13833.5平方米，建筑面积24900.30平方米，容积率1.8，属于住宅用地。此次参与竞拍的开发商有华润、中海、保利、招商、绿城、上海城投、厦门建发、厦门象屿+天安、北京城建+广州越秀等。

4. 奉贤发展 15.88 亿元底价摘得奉贤新城一宗宅地

7月9日，上海迎来取消限价后首次土拍。其中，奉贤的地块为奉贤新城12单元02A-04A地块，属于住宅用地，由上海高屋置业有限公司（奉贤发展）以底价15.88亿元竞得，楼面价17000元/平方米。该地块出让面积58370.06平方米，建筑面积93392.10平方米，容积率1.6。

5. 金新城 10.44 亿元斩获苏州狮山地块，溢价率 1.95%

7月10日，苏州3宗宅地出让，涉及姑苏金门、新区狮山、太湖科学城。其中，高新区狮山商务创新区玉山路南、淮海街东地块占地面积24995m²，规划建筑面积32493.5m²，容积率1.3。经5轮竞拍，金新城置业集团有限公司（金新城）成功拿地，成交价104355万元，溢价1.95%，楼面价32116元/m²。

6. 成都高投 9.31 亿元摘得成都高新新川地块，溢价率 5.71%

7月10日，经过11轮竞价，成都高新区新川板块一块30.2亩的宅地在拍卖中被成都高投以9.31亿元成功摘得，成交楼面价达到18500元/m²，溢价率为5.71%。该地块位于高新区中和街道龙灯山社区11组，土地用途为纯住宅，容积率为2.5，可开发体量为5.03万m²，起拍价为8.8亿元，起始楼面地价为17500元/m²。

7. 绿城 8.9 亿元摘得长沙岳麓区一宗宅地，溢价率 13.99%

7月9日，长沙市4宗住宅用地成功出让。其中，编号为[2024]长沙市025号的住宅用地位于湘江西岸的湘江新区洋湖板块，宗地面积51624.77m²，容积率2.4，起始价78057万元。经过3家房企14轮竞价，该地块最终由绿城中国旗下的长沙江瀚房地产开发有限公司以总价88977万元竞得，折合楼面价约7181元/m²。

8. 温州城建&瓯海城建底价 7.64 亿摘温州瓯海一宗商住地

7月12日，温州瓯海区成功出让1宗商住地。仅1轮报价，温州市滨江建设投资有限公司、温州瓯发置业有限公司（温州城建&瓯海城建）以底价76350万元竞得该地块。该地块为温州市核心片区梧田东单元C-25地块，出让面积42809.35m²，容积率2.0-2.9，建筑面积124147.115m²。

9. 中铁 5.91 亿元斩获广州南沙横沥岛宅地，楼面价 11976 元/m²

7月11日，广州南沙区一宗位于明珠湾横沥岛的商住地摘牌出让，由中铁(广州)投资发展有限公司以起始价5.914亿元摘得，楼面价11976元/m²，该地块为南沙区2024年首批预公告地块之一。该地块编号



2024NJY-2, 位于横沥镇凤凰二桥东侧、横沥大道南侧, 原定于6月13日出让, 后因故延期调整至今日出让。调整内容包括挂牌起始价上调2.2%至5.914亿元, 竞买保证金增加300万元至1.19亿元, 取消1.05万 m^2 商务办公用途物业的自持要求。该地块规划为B1商业设施用地、B2商务设施用地、R居住用地, 占地面积4.9万 m^2 , 容积率2.5, 总规划建筑面积49383 m^2 , 住宅类用地规划建面32283 m^2 , 办公用地规划建筑面积10500 m^2 , 商业用地规划建筑面积4315 m^2 , 商业比例8.74%。

10. 绿城3.65亿元竞得宁波余姚一宗低密地块, 溢价率3.99%

7月8日, 宁波余姚市出让1宗低密地块, 经3轮报价由杭州浙纯企业管理有限公司(绿城)以3.65亿元竞得, 最终楼面价15599元/ m^2 , 溢价率3.99%。该地块位于谭家岭西路北侧、俞家桥路东侧, 出让面积22279 m^2 , 容积率1.01-1.05, 建筑面积23392.95 m^2 。其中, 商业比例不超过10%, 项目建筑高度不大于24m。地块起价35091万元, 起始楼面价15001元/ m^2 。

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
四川西南发展控股集团	公司债	4.58	7月8日,四川西南发展控股集团有限公司发行Reg S、3年期、以美元计价的高级无抵押增信债券。据了解,此次类型为固定利率、高级无抵押增信债券,发行规模6300万美元;期限3年期,最终指导价6.0%,息票率6.0%,收益率6.0%,资金用途为用于一般企业用途,包括在国内的开发项目。
安徽建工	超短期融资券	10	7月8日,安徽建工集团股份有限公司发布公告,宣布其2024年度第二期超短期融资券(科创票据)的发行情况。本期债券名称为“安徽建工集团股份有限公司2024年度第二期超短期融资券(科创票据)”,债券代码为012482062,期限设定为270天。根据公告,该债券的起息日为2024年07月05日,兑付日则定于2025年04月01日。安徽建工计划并实际发行的总额达到10亿元,发行利率为2.03%,发行价为每百元面值100元。
金隅集团	公司债	20	7月8日,北京金隅集团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科技创新公司债券(第一期)的发行结果。金隅集团此次债券发行获得中国证券监督管理委员会批复,注册规模不超过100亿元。本期债券发行规模为20亿元,分为两个品种,品种一期限为5年,品种二期限为10年,每张债券的发行价格为100元。发行方式为网下面向专业机构投资者簿记建档。发行结果显示,品种一(24金隅K1,代码:241214)实际发行规模为10亿元,票面利率为2.35%,认购倍数达到4.68倍。品种二(24金隅K2,代码:241215)实际发行规模同样为10亿元,票面利率为2.67%,认购倍数为2.24倍。
杭州上城城建	公司债	14.5	7月10日,杭州上城区城市建设综合开发有限公司发行Reg S、3年期、以美元计价的高级无抵押固定利率债券。据悉,此次发行类型为固定利率、高级无抵押债券;发行规模2亿美元;期限3年期;息票率6.05%。资金用途为用于现有债务再融资。
滨海建投集团	超短期融资券	10	7月10日,天津滨海新区建设投资集团有限公司发布了2024年度第八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滨建投SCP008”,债券代码为012482077,起息日定于2024年07月09日,计划发行总额为8亿元人民币。该债券期限为270日,预计兑付日为2025年04月05日。实际发行总额与计划发行总额一致,均为8亿元人民币,发行价为每百元面值100元人民币。
新长宁集团	银行贷款	12.5	7月10日,上海新长宁(集团)有限公司宣布,其子公司上海辰泓房地产发展有限公司与中国建设银行等金融机构签署了一项12.5亿元的银团贷款协议。根据协议条款,上海辰泓房地产发展有限公司将其持有的“沪(2023)长字不动产权第009835

上周重点监测企业融资信息			
企业	融资形式	金额(亿元)	概要
			号”土地使用权作为贷款的抵押物。该土地使用权的评估价值为22.15亿元,占贷款总额的25.77%。上海辰泓房地产发展有限公司已经完成了相关的抵押手续。
泰达控股	中期票据	10	7月10日,天津泰达投资控股有限公司发布2024年度第三期中期票据(品种一)的发行情况公告。根据公告,该期债券简称为“24泰达投资MTN003A”,期限为3年,起息日定于2024年07月10日,兑付日则为2027年07月10日。此次债券计划发行总额为5亿人民币,实际发行总额与计划发行总额一致,均为5亿人民币。
光明地产	中期票据	10	7月10日,光明房地产集团股份有限公司公告披露了其2024年度第四期中期票据的发行情况。根据公告,光明房地产于7月8日成功发行了名为“24光明房产MTN004”的中期票据,债券代码为102482930,期限为2+1年,计划和实际发行总额均为7亿元人民币。该债券的起息日定于2024年7月10日,兑付日则为2027年7月10日,发行利率为2.53%,发行价为每百元面值100元。
福星股份	银行贷款	1	7月10日,湖北福星科技股份有限公司发布公告,披露了其全资子公司湖北福星惠誉三眼桥置业有限公司与浙商银行签订的两笔《固定资产借款合同》的担保情况。根据公告,三眼桥置业向浙商银行借款的金额分别为5500万元和4500万元,总计1亿元,借款期限为36个月。福星股份为这两笔借款提供了连带责任保证担保,担保期限为债务履行期限届满之日起三年。
金桥集团	银行贷款	45	7月10日,上海金桥(集团)有限公司发布关于新增借款的公告。公告显示,金桥集团与国家开发银行签署《国家开发银行人民币资金借款合同》,截至2024年6月30日,累计提款为45.0969亿元,单笔新增借款超过发行人上年末净资产20%,借款用途为用于唐镇小湾村暮二村等地块“城中村”改造项目前期改造工作,借款期限5年。
成都空港城发	公司债	22.05	7月11日,成都空港城市发展集团有限公司发行Reg S、3年期、以人民币计价的高级无抵押债券。此次类型为固定利率、高级无抵押债券,发行规模22.05亿人民币,期限为3年期,息票率4.00%。资金用途将用于为离岸债务再融资。
信达地产	担保	1	7月11日,信达地产发布公告,宣布为全资子公司重庆金禧联房地产开发有限公司提供担保,以支持其向金融机构申请不超过1亿元的融资。信达地产此次提供的担保方式为全额无条件不可撤销连带责任保证,确保子公司融资的顺利进行。
万科	银行贷款	27.41	7月11日,万科企业股份有限公司发布公告,披露了其控股子公司为公司从银行获得的贷款提供担保的详细情况。万科及其控股子公司万科物流发展有限公司共向银行申请并提款27.41亿元人民币的贷款,这些贷款通过股权质押和资产抵押的方式获得担保。具体担保事项包括:万科已向农业银行申请10.42亿元无

上周重点监测企业融资信息			
企业	融资形式	金额(亿元)	概要
			款并完成提款,期限3年,由江门市科利项目投资有限公司提供100%股权质押担保;万科物流向北京银行申请16.99亿元贷款并完成提款,期限均为10年。万科控股子公司通过将持有的项目公司股权质押或项目资产抵押等方式为本次贷款分别提供相应的担保。
天津城投集团	中期票据	10	7月12日,天津城市基础设施建设投资集团有限公司发布了2024年度第二十七期中期票据的发行情况公告。根据公告,该期中期票据的债券名称为“24津城建MTN027”,债券代码为102482984,起息日定于2024年07月12日,期限为7年,兑付日为2031年07月12日。此次中期票据计划发行总额为10亿人民币,实际发行总额亦为10亿人民币,发行价为每百元面值100元。

1. 四川西南发展控股集团发行6300万美元债券,期限3年期

7月8日,四川西南发展控股集团有限公司发行Reg S、3年期、以美元计价的高级无抵押增信债券。据了解,此次类型为固定利率、高级无抵押增信债券,发行规模6300万美元;期限3年期,最终指导价6.0%,息票率6.0%,收益率6.0%,资金用途为用于一般企业用途,包括在国内的开发项目。

2. 安徽建工完成发行10亿元超短期融资券,利率为2.03%

7月8日,安徽建工集团股份有限公司发布公告,宣布其2024年度第二期超短期融资券(科创票据)的发行情况。本期债券名称为“安徽建工集团股份有限公司2024年度第二期超短期融资券(科创票据)”,债券代码为012482062,期限设定为270天。根据公告,该债券的起息日为2024年07月05日,兑付日则定于2025年04月01日。安徽建工计划并实际发行的总额达到10亿元,发行利率为2.03%,发行价为每百元面值100元。

3. 金隅集团20亿元科技创新债券成功发行

7月8日,北京金隅集团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科技创新公司债券(第一期)的发行结果。金隅集团此次债券发行获得中国证券监督管理委员会批复,注册规模不超过100亿元。本期债券发行规模为20亿元,分为两个品种,品种一期限为5年,品种二期限为10年,每张债券的发行价格为100元。发行方式为网下面向专业机构投资者簿记建档。发行结果显示,品种一(24金隅K1,代码:241214)实际发行规模为10亿元,票面利率为2.35%,认购倍数达到4.68倍。品种二(24金隅K2,代码:241215)实际发行规模同样为10亿元,票面利率为2.67%,认购倍数为2.24倍。

4. 杭州上城城建发行2亿美元高级债券



7月10日，杭州上城区城市建设综合开发有限公司发行 Reg S、3 年期、以美元计价的高级无抵押固定利率债券。据悉，此次发行类型为固定利率、高级无抵押债券；发行规模 2 亿美元；期限 3 年期；息票率 6.05%。资金用途为用于现有债务再融资。

5. 滨海建投集团成功发行 8 亿元超短期融资券

7月10日，天津滨海新区建设投资集团有限公司发布了 2024 年度第八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 滨建投 SCP008”，债券代码为 012482077，起息日定于 2024 年 07 月 09 日，计划发行总额为 8 亿元人民币。该债券期限为 270 日，预计兑付日为 2025 年 04 月 05 日。实际发行总额与计划发行总额一致，均为 8 亿元人民币，发行价为每百元面值 100 元人民币。

6. 新长宁集团子公司签订 12.5 亿元银团贷款协议

7月10日，上海新长宁（集团）有限公司宣布，其子公司上海辰泓房地产发展有限公司与中国建设银行等金融机构签署了一项 12.5 亿元的银团贷款协议。根据协议条款，上海辰泓房地产发展有限公司将其持有的“沪（2023）长字不动产权第 009835 号”土地使用权作为贷款的抵押物。该土地使用权的评估价值为 22.15 亿元，占贷款总额的 25.77%。上海辰泓房地产发展有限公司已经完成了相关的抵押手续。

7. 泰达控股 5 亿中期票据成功发行，期限为 3 年

7月10日，天津泰达投资控股有限公司发布 2024 年度第三期中期票据（品种一）的发行情况公告。根据公告，该期债券简称为“24 泰达投资 MTN003A”，期限为 3 年，起息日定于 2024 年 07 月 10 日，兑付日则为 2027 年 07 月 10 日。此次债券计划发行总额为 5 亿人民币，实际发行总额与计划发行总额一致，均为 5 亿人民币。

8. 光明房地产成功发行 7 亿中期票据，利率 2.53%

7月10日，光明房地产集团股份有限公司公告披露了其 2024 年度第四期中期票据的发行情况。根据公告，光明房地产于 7 月 8 日成功发行了名为“24 光明房产 MTN004”的中期票据，债券代码为 102482930，期限为 2+1 年，计划和实际发行总额均为 7 亿元人民币。该债券的起息日定于 2024 年 7 月 10 日，兑付日则为 2027 年 7 月 10 日，发行利率为 2.53%，发行价为每百元面值 100 元。

9. 上海金桥集团已获国开行 45 亿元贷款，用于唐镇城中村改造项目

7月10日，上海金桥（集团）有限公司发布关于新增借款的公告。公告显示，金桥集团与国家开发银行签署《国家开发银行人民币资金借款合同》，截至 2024 年 6 月 30 日，累计提款为 45.0969 亿元，单笔新增借款超过发行人上年末净资产 20%，借款用途为用于唐镇小湾村暮二村等地块“城中村”改造项目前期改造工作，借款期限 5 年。

10. 万科及万科物流获 27.41 亿元银行贷款



7月11日，万科企业股份有限公司发布公告，披露了其控股子公司为公司从银行获得的贷款提供担保的详细情况。万科及其控股子公司万科物流发展有限公司共向银行申请并提款27.41亿元人民币的贷款，这些贷款通过股权质押和资产抵押的方式获得担保。具体担保事项包括：万科已向农业银行申请10.42亿元贷款并完成提款，期限3年，由江门市科利项目投资有限公司提供100%股权质押担保；万科物流向北京银行申请16.99亿元贷款并完成提款，期限均为10年。万科控股子公司通过将持有的项目公司股权质押或项目资产抵押等方式为本次贷款分别提供相应的担保。

三. 企业动态

1. 华夏幸福首次与行业协会合作，拓宽低空经济发展领域

7月10日，华夏幸福与中国商业股份制企业经济联合会智慧城市工作委员会签署了战略合作框架协议。据介绍，此次合作是华夏幸福首次与行业协会建立合作关系，目的在于探索低空经济在智慧城市建设中的应用，并促进该产业的创新与发展。