



## 中国房地产企业资讯监测报告 (20230612-20230618)

### 目录

一. 土地储备 .....	2
上周重点监测企业拿地情况 .....	2
1. 成都 8 宗地块全部出让收金 94 亿元，中海、华润、华发等各摘得一宗 .....	3
2. 广州集中供地：路劲 12.9 亿元摇中番禺广场好又多居住地块 .....	3
3. 广州集中供地：保利置业摇中番禺区大龙街番禺客运站北侧地块 .....	3
4. 79.35 亿+4.5 万平米超低能耗，越秀摇中北京海淀双新村 003-1 地块 .....	3
5. 天恒正同摇中北京海淀双新村 004-1 地块，成交价 19.55 亿元 .....	4
6. 击退中海，保利 36.2 亿元竞得北京石景山广宁村棚改地块 .....	4
7. 北京城建摇中摘朝阳奶西村宅地，成交金额 34.5 亿+1.2 万平现房面积 .....	4
8. 丽泽控股联合体底价 68 亿元摘得北京丰台区丽泽商务区地块 .....	5
二. 投资融资 .....	5
近期重点监测企业融资情况 .....	5
1. 深圳人才安居集团完成发行 15 亿元公司债，利率 2.55% .....	7
2. 广州地铁合 30 亿元超短期融资券完成发行，利率为 2.13% .....	7
3. 万科完成发行 20 亿元中期票据，利率为 3.07% .....	7
4. 金融街完成发行 10 亿元公司债，利率 3.14% .....	7
5. 新城控股完成发行 11 亿元公司债，品种一利率 4.5%品种二 6.3% .....	7
6. 荣盛发展为下属公司共 5.19 亿元融资提供担保 .....	7
7. 广宇集团为控股子公司借款进行担保，金额共计 3000 万元 .....	8
8. 天房发展拟为子公司天蓟房地产 3.4 亿元融资提供担保 .....	8
9. 华夏幸福为 12 家子公司新增担保金额 13.36 亿元 .....	8
三. 企业动态 .....	8
1. 合富辉煌与碧桂园订立合作框架协议，具有代理业务优先参与权 .....	8
2. 信达地产与浙江农商联合银行签署战略合作协议，资产风险化解等多个领域合作 .....	9

## 中指观点

上周重点监测企业共拿地 10 宗，总出让金 317.61 亿元。

上周品牌房企共融资 9 笔，融资金额为 108.25 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	规划建设面积 (万平方米)	成交价(亿元)	楼面地价 (元/平方米)
华润置地	成都市	锦江区柳江街道包江桥村 6、8、10 组	综合用地 (含住宅)	4.91	10.16	20700.00
华发股份	成都市	四川天府新区正兴街道凉风顶村二组	住宅用地	22.86	38.18	16700.00
中海地产	成都市	四川天府新区华阳街道香山村七组	住宅用地	6.66	8.39	12600.00
路劲基建	广州市	番禺区大龙街番禺大道以西 BC0613006 地块	住宅用地	5.38	12.9	23956.77
保利置业	广州市	番禺区大龙街番禺客运站北侧地块	住宅用地	5.12	10.38	20268.68
越秀地产	北京市	北京市海淀区双新村棚户区改造项目 2603-003-1 地块 R2 二类居住用地	住宅用地	8.96	79.35	88607.45
天恒置业	北京市	北京市海淀区双新村棚户区改造项目 2603-004-1 地块 R2 二类居住用地	住宅用地	2.18	19.55	89640.49
保利发展	北京市	北京市石景山区广宁村棚户区改造项目 SS00-1603-2015、2019、2027、2009 地块 R2 二类居住用地、F3 其他类多功能用地、A334 基础教育用地	综合用地 (含住宅)	11.38	36.2	31821.66
城建发展	北京市	北京市朝阳区崔各庄乡奶西村棚户区改造土地开发项目 29-315-1 地块 R2 二类居住用地、29-317-1 地块 U22 环卫设施用地、29-317-4 地块 B4 综合性商业金融服务用地	综合用地 (含住宅)	10.5	34.5	32844.01
北京建工	北京市	北京市丰台区丽泽金融商务区 FT00-0612-0016 等地块 F3 其他类多功能用地、S32 公交场站设施用地	商业/办公用地	29.81	68	22811.14

数据来源：CREIS 中指数据、fdc.fang.com

## 1. 成都 8 宗地块全部出让收金 94 亿元，中海、华润、华发等各摘得一宗

6 月 13 日，成都 8 宗地全部出让，共收金 94 亿元，最终 6 宗地达到最高限价。

其中，华润置地夺得锦江区柳江街道，成交楼面价 20700 元/m<sup>2</sup>，溢价率 15%。宗地位于锦江区柳江街道包江桥村 6、8、10 组，为金融城三期的第一宗住宅用地，净用地面积 29.45 亩，为住宅兼容商业用地，计算容积率 2.5，可开发体量 4.91 万平方米，成品住宅建设比例 100%，商业占比上限 20%。地块起价 88342.2 万元，起始楼面地价 18000 元/平方米。

中海成功摘得天府新区华阳街道，成交楼面价 12600 元/m<sup>2</sup>，溢价率 14.54%。宗地位于四川天府新区华阳街道香山村七组，净用地面积 50.04 亩，为住宅用地，可开发体量 6.66 万平方米，成品住宅建设比例不低于 80%（以栋为单位），普通装修价格不高于 3000 元/平米。建筑密度为 1 号地块不大于 20%；2 号地块不大于 20%。地块起始价 73260 万元，起始楼面地价 11000 元/平方米。

华发竞得天府新区正兴街道，成交楼面价 16700 元/m<sup>2</sup>，溢价率 14.38%。宗地位于天府新区正兴街道凉风顶村二组，净用地面积 143 亩，为住宅用地，可开发体量 22.86 万平方米，成品住宅建设比例 100%，普通装修价格不高于 3000 元/平方米。地块起始价 333756 万元，起始楼面地价 14600 元/平方米。

## 2. 广州集中供地：路劲 12.9 亿元摇中番禺广场好又多居住地块

6 月 14 日，广州集中供地中，提前封顶的番禺广场好又多地块在广州公共资源交易中心举行了现场摇号活动。报名参拍的 20 组房企，最终 19 家出现。具体为保利发展、华发、美的、龙湖、绿城、路劲、建发、葛洲坝、中铁建、中铁置业、中建五局 11 家房企，以及 8 个马甲。

最终由佛山隽智房地产开发有限公司中签，也就是路劲的关联方地块成交总价 12.9 亿元，折合楼面价 23956 元/平，起拍总价 112161 万元，为二类居住用地。地块位于番禺大道南，距离番禺广场地铁站约 1 公里，出让面积 17946.91 平，容积率 3。其前身是街坊们经常光临的市桥好又多，2007 年曾被沃尔玛收购，2020 年 5 月正式停业。

## 3. 广州集中供地：保利置业摇中番禺区大龙街番禺客运站北侧地块

6 月 14 日，广州集中供地摇号阶段，番禺区大龙街番禺客运站北侧地块现场摇号被广东保利置业有限公司拿下，成交总价 10.38 亿元，成交楼面价 20269 元/m<sup>2</sup>。

番禺区大龙街番禺客运站北侧地块规划为二类居住用地(R2)、服务设施用地(R22)，宗地面积 23467.14 m<sup>2</sup>（其中可建设面积 16900.81 m<sup>2</sup>、服务设施用地 3510.09 m<sup>2</sup>、道路面积 3056.24 m<sup>2</sup>）；计容建筑面积 51213 m<sup>2</sup>。

## 4. 79.35 亿+4.5 万平米超低能耗，越秀摇中北京海淀双新村 003-1 地块



6月14日，北京迎来土拍，海淀双新村003-1地块进行现场竞价。由于线上报价阶段已触及价格上限，竞拍由“摇号确认上限报价者”开始，摇号确认万科为最高价报价者。在随后竞超低能耗建筑面积环节中，不到1分钟便触及4.5万 $\text{m}^2$ 超低能耗建筑面积上限，10分钟后摇号，最终越秀以79.35亿+4.5万 $\text{m}^2$ 超低能耗建筑面积摇中，楼面价约8.86万/ $\text{m}^2$ ，溢价率15%。

根据挂牌文件信息，海淀区双新村棚户区改造项目2603-003-1地块土地面积73887.385平方米，建筑控制规模 $\leq 89552.295$ 平方米，用地性质为R2二类居住用地，交易起始价69亿元。

#### 5. 天恒正同摇中北京海淀双新村004-1地块，成交价19.55亿元

6月14日，北京迎来土拍。海淀双新村004-1地块进行现场竞拍。

由于该地块线上报价阶段已触及19.55亿元价格上限，根据竞买规则，摇号确定最终竞得者。最终天恒正同以19.55亿摇中该地块，楼面价约8.96万/ $\text{m}^2$ ，溢价率15%。该宗地块用地性质为R2二类居住用地，土地面积18388.668平方米，建筑控制规模 $\leq 21809.34$ 平方米，将以六通一平形式供地。其中，住宅用地容积率1.05、控高12米。土地起始价17亿元，销售指导价12.1万/平，土地合理上限价格为19.55亿元。

#### 6. 击退中海，保利36.2亿元竞得北京石景山广宁村棚改地块

6月16日，北京石景山广宁村棚改项目2015等地块进行现场竞价。中海、保利互不相让，争夺31轮，最终保利以36.2亿竞得该地块，可售住宅楼面价约4.09万/ $\text{m}^2$ ，溢价率12.07%。销售指导价6.2万元/ $\text{m}^2$ 。

根据挂牌文件显示，北京市石景山区广宁村棚户区改造项目SS00-1603-2015、2019、2027、2009地块R2二类居住用地、F3其他类多功能用地、A334基础教育用地，起拍价32.3亿元。地块建设用地面积60453.39 $\text{m}^2$ ，建筑控制规模 $\leq 113759$  $\text{m}^2$ ，将以“六通一平”形式供地。地块位于西六环外，紧邻石景山站与市次干路阜石路，东侧约2公里就是S1号线金安桥站，交通便捷。周边既汇聚了石景山公园、首钢园这样的旅游景点，又拥有石景山中学这样的教育资源，可满足人们日常生活所需。

#### 7. 北京城建摇中摘朝阳奶西村宅地，成交金额34.5亿+1.2万平现房面积

6月16日，北京城建旗下公司北京世纪鸿城置业有限公司以摇号形式中标北京市崔各庄乡奶西村1宗住宅用地，成交金额34.5亿元+1.2万平方米现房销售面积。

京土储挂（朝）[2023]020地块包括北京市朝阳区崔各庄乡奶西村棚户区改造土地开发项目29-315-1地块R2二类居住用地、29-317-1地块U22环卫设施用地、29-317-4地块B4综合性商业金融服务用地。土地面积7.13万平方米，建筑控制规模 $\leq 10.5$ 万平方米，地块出让价格30亿元。

据悉，本次挂牌出让宗地设定土地合理上限价格 34.5 亿元，当竞买报价达到土地合理上限价格时，则不再接受更高报价，转为在此价格的基础上现场竞报“现房销售”面积程序，起始竞报“现房销售”面积为 1000 平方米，同时本次出让宗地设定有“现房销售”面积上限 12000 平方米，当现场竞报“现房销售”面积达到设定的上限面积时，转为现场摇号方式确定竞得人，参与现场摇号的竞买人须提交《高标准住宅建设承诺书》。

## 8. 丽泽控股联合体底价 68 亿元摘得北京丰台区丽泽商务区地块

6 月 13 日，北京土地市场成功出让丰台区丽泽金融商务区 FT00-0612-0016 等地块，竞得人为北京金唐丽行科技服务有限责任公司、北京金唐建投科技服务中心（有限合伙）和北京丽控建投科技服务中心（有限合伙）联合体，成交价 68 亿元。

据土地出让文件显示，上述地块位于丰台区太平桥街道，土地性质为 F3 其他类多功能用地、S32 公交场站设施用地，土地面积约 6.78 万平方米，起始价 68 亿元。

天眼查显示，北京丽控建投科技服务中心（有限合伙）由北京丽泽金融商务区控股集团有限公司、北京建工投资发展有限责任公司分别持股 58.44%、41.56%。

## 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
人才安居	发行公司债	15	6 月 14 日，深圳市人才安居集团有限公司发布 2023 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。本期债券简称“23 深安 01”，代码“148324”，发行规模为不超过 15 亿元（含 15 亿元），期限为 3 年，附第 1 年末、第 2 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。最终“23 深安 01”发行规模为 15 亿元，票面利率为 2.55%。
广州地铁	短期融资券	30	6 月 15 日，北金所披露了广州地铁集团有限公司 2023 年度第六期、第七期超短期融资券发行情况公告。广州地铁集团有限公司 2023 年度第六期超短期融资券简称为“23 广州地铁 SCP006”，代码 012382244，发行金额 15 亿元，发行期限 270 日，兑付日为 2024 年 03 月 11 日，发行利率 2.13%。广州地铁集团有限公司 2023 年度第七期超短期融资券简称“23 广州地铁 SCP007”，代码 012382249，发行金额 15 亿元，发行期限 270 日，兑付日为 2024 年 03 月 11 日，发行利率 2.13%。
万科	中期票据	20	6 月 16 日，北金所披露了万科企业股份有限公司 2023 年度第三期中期票据发行情况公告。该债券简称“23 万科 MTN003”，代码 102381399，发行期限 3 年，兑付日为 2026 年 6 月 15 日，发行金额 20 亿元，发行利率 3.07%。





上周重点监测企业融资信息			
企业	融资形式	金额 (亿元)	概要
金融街	发行公司债	10	6月16日,金融街控股股份有限公司发布2023年公开发行公司债券(第四期)发行结果公告。上述债券设2个品种,品种一发行金额10亿元,期限为5年期,票面利率3.14%;品种二未发行。债券由平安证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司担任主承销商。
新城控股	发行公司债	11	6月16日,新城控股集团股份有限公司成功发行2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)。其中,本期债券品种一发行规模合计不超过人民币4亿元(含4亿元),品种一的期限为3年;债券品种二发行规模合计不超过人民币7亿元(含7亿元),品种二的期限为2年。债券发行工作已于2023年6月16日结束,品种一实际发行规模4亿元,票面利率为4.50%;品种二实际发行规模7亿元,票面利率为6.30%。
荣盛发展	贷款担保	5.19	6月13日,荣盛房地产发展股份有限公司公告,为下属公司融资提供担保。荣盛发展全资子公司河北荣盛建筑材料有限公司与廊坊银行股份有限公司和平路支行,拟继续合作业务1.7亿元,由荣盛发展为上述业务提供连带责任保证担保,上述保证担保总额不超过2亿元,担保期限不超过60个月。荣盛发展全资子公司青岛东方亚龙置业有限公司与中国民生银行股份有限公司青岛分行,继续合作业务3.49亿元,由荣盛发展为上述业务提供连带责任保证担保,上述保证担保总额不超过4.07亿元,担保期限不超过50个月。
广宇集团	借款担保	0.3	6月16日,广宇集团股份有限公司发布了关于为控股子公司提供担保的进展公告。广宇集团控股子公司广宇安诺及其控股子公司广宇久熙和安诺康养,分别取得杭州联合农村商业银行股份有限公司城西支行一年期借款1000万元人民币(共计3000万元人民币),广宇集团为上述主体分别的所有债权(包括本金、利息、复息、罚息、违约金、损害赔偿金)和实现债权的费用提供连带责任保证。上述主体的少数股东分别为公司提供同等条件的反担保。
天房发展	贷款担保	3.4	6月16日,天津市房地产发展(集团)股份有限公司公告称,为控股子公司天津市天蓟房地产开发有限责任公司融资提供担保。公告显示,天蓟公司因经营发展需要,拟向天津银行股份有限公司第一中心支行申请融资3.4亿元,期限为36个月。天房发展拟为本次融资提供连带责任保证担保。
华夏幸福	借款担保	13.36	6月16日,华夏幸福基业股份有限公司披露公司及下属公司提供担保进展情况。被担保人为华夏幸福合并报表范围内12家控股子公司,上述被担保人不涉及公司关联方,新增担保金额及反担保。公告显示,此次新增担保金额为13.36亿元,无反担保;其中对资产负债率70%以上的控股子公司提供担保的金额为7.02亿元,对资产负债率70%以下的控股子公司提供担保的金额为6.34亿元。

### 1. 深圳人才安居集团完成发行 15 亿元公司债，利率 2.55%

6 月 14 日，深圳市人才安居集团有限公司发布 2023 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。本期债券简称“23 深安 01”，代码“148324”，发行规模为不超过 15 亿元（含 15 亿元），期限为 3 年，附第 1 年末、第 2 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。最终“23 深安 01”发行规模为 15 亿元，票面利率为 2.55%。

### 2. 广州地铁合 30 亿元超短期融资券完成发行，利率为 2.13%

6 月 15 日，北金所披露了广州地铁集团有限公司 2023 年度第六期、第七期超短期融资券发行情况公告。广州地铁集团有限公司 2023 年度第六期超短期融资券简称为“23 广州地铁 SCP006”，代码 012382244，发行金额 15 亿元，发行期限 270 日，兑付日为 2024 年 03 月 11 日，发行利率 2.13%。广州地铁集团有限公司 2023 年度第七期超短期融资券简称“23 广州地铁 SCP007”，代码 012382249，发行金额 15 亿元，发行期限 270 日，兑付日为 2024 年 03 月 11 日，发行利率 2.13%。

### 3. 万科完成发行 20 亿元中期票据，利率为 3.07%

6 月 16 日，北金所披露了万科企业股份有限公司 2023 年度第三期中期票据发行情况公告。该债券简称“23 万科 MTN003”，代码 102381399，发行期限 3 年，兑付日为 2026 年 6 月 15 日，发行金额 20 亿元，发行利率 3.07%。

### 4. 金融街完成发行 10 亿元公司债，利率 3.14%

6 月 16 日，金融街控股股份有限公司发布 2023 年公开发行公司债券（第四期）发行结果公告。上述债券设 2 个品种，品种一发行金额 10 亿元，期限为 5 年期，票面利率 3.14%；品种二未发行。债券由平安证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司担任主承销商。

### 5. 新城控股完成发行 11 亿元公司债，品种一利率 4.5%品种二 6.3%

6 月 16 日，新城控股集团股份有限公司成功发行 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。其中，本期债券品种一发行规模合计不超过人民币 4 亿元（含 4 亿元），品种一的期限为 3 年；债券品种二发行规模合计不超过人民币 7 亿元（含 7 亿元），品种二的期限为 2 年。债券发行工作已于 2023 年 6 月 16 日结束，品种一实际发行规模 4 亿元，票面利率为 4.50%；品种二实际发行规模 7 亿元，票面利率为 6.30%。

### 6. 荣盛发展为下属公司共 5.19 亿元融资提供担保

6 月 13 日，荣盛房地产发展股份有限公司公告，为下属公司融资提供担保。

荣盛发展全资子公司河北荣盛建筑材料有限公司与廊坊银行股份有限公司和平路支行，拟继续合作业务 1.7 亿元，由荣盛发展为上述业务提供连带责任保证担保，上述保证担保总额不超过 2 亿元，担保期限

不超过 60 个月。荣盛发展全资子公司青岛东方亚龙置业有限公司与中国民生银行股份有限公司青岛分行，继续合作业务 3.49 亿元，由荣盛发展为上述业务提供连带责任保证担保，上述保证担保总额不超过 4.07 亿元，担保期限不超过 50 个月。

#### 7. 广宇集团为控股子公司借款进行担保，金额共计 3000 万元

6 月 16 日，广宇集团股份有限公司发布了关于为控股子公司提供担保的进展公告。广宇集团控股子公司广宇安诺及其控股子公司广宇久熙和安诺康养，分别取得杭州联合农村商业银行股份有限公司城西支行一年期借款 1000 万元人民币（共计 3000 万元人民币），广宇集团为上述主体分别的所有债权（包括本金、利息、复息、罚息、违约金、损害赔偿金）和实现债权的费用提供连带责任保证。上述主体的少数股东分别为公司提供同等条件的反担保。

#### 8. 天房发展拟为子公司天蓟房地产 3.4 亿元融资提供担保

6 月 16 日，天津市房地产发展（集团）股份有限公司公告称，为控股子公司天津市天蓟房地产开发有限责任公司融资提供担保。公告显示，天蓟公司因经营发展需要，拟向天津银行股份有限公司第一中心支行申请融资 3.4 亿元，期限为 36 个月。天房发展拟为本次融资提供连带责任保证担保。

#### 9. 华夏幸福为 12 家子公司新增担保金额 13.36 亿元

6 月 16 日，华夏幸福基业股份有限公司披露公司及下属公司提供担保进展情况。被担保人为华夏幸福合并报表范围内 12 家控股子公司，上述被担保人不涉及公司关联方，新增担保金额及反担保。公告显示，此次新增担保金额为 13.36 亿元，无反担保；其中对资产负债率 70% 以上的控股子公司提供担保的金额为 7.02 亿元，对资产负债率 70% 以下的控股子公司提供担保的金额为 6.34 亿元。

### 三. 企业动态

#### 1. 合富辉煌与碧桂园订立合作框架协议，具有代理业务优先参与权

6 月 14 日，合富辉煌集团控股有限公司披露与碧桂园的合作框架协议。

具体来看，合富辉煌与碧桂园控股有限公司订立合作框架协议，内容有关双方的潜在物业代理业务合作。根据合作框架协议，倘碧桂园需要为全国合作开发项目引入外部商业代理公司，合富辉煌将在同等条件下优先参与物业代理。同时，合富辉煌的网上平台将作为碧桂园营销业务的渠道，合作框架协议将构成合作的基本框架，合作的条款及条件有待协议双方进一步磋商。

#### 2. 信达地产与浙江农商联合银行签署战略协议，资产风险化解等多个领域合作

6 月 16 日，信达地产官微显示，信达地产与浙江农商联合银行战略合作协议签约仪式在杭州举行。

信达地产党委副书记、总经理郭伟，浙江农商联合银行党委副书记、副行长陈博恺出席签约仪式。信达地产党委副书记、总经理郭伟重点介绍了信达地产的发展愿景、业务方向等，表示信达地产践行央企使





命，在新形势下开辟发展新赛道，努力打造专业特色的不动产资源整合商，携手浙江农商联合银行在资产风险化解等多个领域深入开展合作。浙江农商联合银行党委副书记、副行长陈博恺表示，浙江农商联合银行作为普惠金融的“引领者”，把握金融本质和规律，以“行业管理+联合服务”为发展方向，打造最佳金融服务供应商，未来双方在良好的合作基础和广阔的合作空间上充分发挥各自优势，深化业务合作。本次战略合作的达成是继双方在杭州奥体商业中心 2#办公楼达成实质性合作之后，再次携手推动合作升级，致力打造双赢、可持续发展的战略合作伙伴关系。在新的发展形势下，信达地产与浙江农商联合银行厚植融合发展动能，积极促成房地产、金融等业务合作。