



中国房地产企业资讯监测报告 (20230515-20230521)

目录

一. 土地储备	2
上周重点监测企业拿地情况	2
1.越秀地产 22.46 亿竞得广州南沙庆盛枢纽区块商住地，计容建面 33.79 万平米	3
2.广州中新知识城南起步区 11.01 亿元成交 2 宗商业用地	3
3.海成底价 4.2 亿元竞得重庆渝北区一宗宅地，成交楼面价 6000 元/m ²	3
4.弘元地产 3.16 亿元竞得浙江衢州 1 宗宅地，溢价率 15.96%	3
5.中国铁建底价 3.81 亿元竞得金华婺城区 1 宗商住地	3
6.新湖联合体底价 11.78 亿摘得温州乐清商住地，楼面价 7803 元/平方米	4
7.建发 2.85 亿竞得福建莆田一宗涉宅地块，溢价率 0.7%	4
8.建发 15.19 亿元竞得苏州太仓 1 宗纯住宅地，溢价 14.76%	4
9.福州首场土拍：经过 35 轮竞价，国贸地产 7.79 亿元摇中 38.67 亩宅地	4
10.成都土拍四宗地总成交价 24.34 亿 高新地块“熔断成交”	5
二. 投资融资	5
近期重点监测企业融资情况	6
1.小商品城完成发行 10 亿元超短期融资券，利率 2.57%	6
2.东湖高新为子公司重庆高新申请的 4.4 亿元贷款提供担保	6
3.信达地产为天津子公司 7 亿元贷款提供连带责任担保	6
4.广宇集团为控股子公司 1000 万借款提供担保	6
三. 企业动态	6
1.中国人寿与招商局集团签署战略合作协议，将在物流、城市与园区开发等领域开展合作	6
2.华润万象生活与丰泰地产投资签署上海晶品购物中心合作协议	6
3.松下住建设备株式会社拟与广宇集团深化合作	7
4.昆山与万科签署城市更新合作协议，将在商业布局、TOD 项目开发等领域展开合作	7
5.杭州交投与中铁建设集团签订战略合作框架协议	7
6.中交地产董事长李永前会见九龙仓董事陈国邦，双方将加强合作	7
7.京能集团与中国银行签署全面战略合作协议，获 1500 亿元授信额度	8

中指观点

上周重点监测企业共拿地 12 宗，总出让金 102.81 亿元。

上周品牌房企共融资 4 笔，融资金额为 21.5 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)
越秀地产	广州市	东涌镇庆盛枢纽区块东涌大道	综合用地 (含住宅)	33.79	22.46	6647.67
知识城(广州)	广州市	中新广州知识城南起步区, 创新大道以西、博文路以东 ZSCN-D2-5	商业/办公用地	19.67	9.8	4982.85
海成集团	重庆市	渝北区人和组团 N 分区 N18-2/06 地块	住宅用地	7.01	4.2	6000.09
弘元地产	衢州市	开化县中心城区金丰片区 2023-1 号地块	住宅用地	4.56	3.16	6938.26
中国铁建, 中国太平	金华市	金开 202301-3 地块	综合用地 (含住宅)	3.89	3.81	9785.51
新潮中宝	温州市	乐清市人民政府公开出让地块〔2023〕015 号(乐清经济开发区)	综合用地 (含住宅)	15.1	11.78	7802.85
建发房产	莆田市	城厢区霞林街道	住宅用地	4.77	2.85	5979.89
建发房产	苏州市	2023-WG-10-1	住宅用地	11.03	15.19	13770.7
国贸地产	福州市	晋安区坂中路北侧、战坂路东侧出让地块一	综合用地 (含住宅)	5.93	7.79	13130.51
国贸地产	成都市	武侯区华兴街道南桥村 9 组, 红牌楼街道太平村 6 组	住宅用地	4.85	8.33	17200
华润置地	成都市	高新区中和街道应龙社区 8 组(原陆肖村 5 社、6 社)、应龙社区 7 组(原陆肖村 2 社)	住宅用地	4.16	8.33	20000
兴城人居	成都市	龙泉驿区十陵街道千弓社区 14 组	住宅用地	4.52	5.11	11300

数据来源: CREIS 中指数据、fdc.fang.com



1. 越秀地产 22.46 亿竞得广州南沙庆盛枢纽区块商住地，计容建面 33.79 万平米

5月15日，2023NJY-2南沙区东涌镇庆盛枢纽区块东涌大道地块由广州毓秀房地产开发有限公司以22.461亿元底价成功拍得，折合楼面价6648元/m²。

南沙2023NJY-2地块位于东涌镇庆盛枢纽区块东涌大道，为商住用地(RB)、新兴产业园用地(M9)、休憩用地(O)，土地面积89493 m²，计容建面337878 m²；挂牌起始价224610万元；容积率：商住用地(RB)≤3.5、4.5；新兴产业园用地(M9)≤4.0。项目分地块DC0302026地块建筑限高100米，DC0302009地块、DC0302014地块、DC0302016地块临香港科技大学(广州)一侧建筑高度原则上不超过60米，整体建筑高度需符合城市设计要求，并报总师审查同意。

2. 广州中新知识城南起步区 11.01 亿元成交 2 宗商业用地

5月15日，广州中新广州知识城南起步区成交2宗商业用地，地块总成交价约为11.01亿元。

其中，ZSCN-D2-5地块由广州智体投资运营有限公司总价9.8亿元竞得。该地块位于黄埔区龙湖街道创新大道以西、知识大道以南，总用地面积70233平方米，容积率不超过2.8，地块总计容建面不超过19.66万平方米。据了解，该地块计划建设超级邻里中新项目，计划投资37亿元，拟建设游泳馆、足球馆、羽毛球馆等体育项目设施。地块拟建项目总用地面积70233平方米，总建筑面积28.87万平方米。

3. 海成底价 4.2 亿元竞得重庆渝北区一宗宅地，成交楼面价 6000 元/m²

5月15日，海成以底价42039万元竞得重庆渝北区人和组团N分区地块，成交楼面价6000元/平方米。

渝北区人和组团N分区N18-2/06地块出让面积52.2亩，为二类居住用地，容积率2，可建筑体量7万平方米，地块起价42039万元，起始楼板价6000元/平方米。最终，该地块由海成以底价竞得。

4. 弘元地产 3.16 亿元竞得浙江衢州 1 宗宅地，溢价率 15.96%

5月15日，浙江衢州开化县出让1宗宅地，起拍价2.73亿元，起拍楼面价5983元/m²。

该出让地块为开化县中心城区金丰片区2023-1号地块，出让面积30373 m²，容积率1.5，建筑面积45559.5 m²，建筑限高30米。最终，经过49轮竞价，苏州弘旺置业有限公司以总价3.16亿元竞得该地块，楼面价6938元/m²，溢价率15.96%。

5. 中国铁建底价 3.81 亿元竞得金华婺城区 1 宗商住地

5月16日，浙江金华婺城区一宗商住地成功出让，由中铁建设集团置业有限公司(中国铁建)以底价38104万元竞得，楼面价9786元/m²。

该地块为金开 202301-3 地块，位于环城西路以东、宾虹路以南、敬业街以西、乐业路以北，出让面积 17699.63 m²，容积率 1.8-2.2，建筑面积 38939.18 m²。其中，1000 m²≤零售商业功能建筑面积≤1500 m²，零售商业功能建筑沿宾虹路设置。

6. 新潮联合体底价 11.78 亿摘得温州乐清商住地，楼面价 7803 元/平方米

5 月 17 日，温州乐清市公开出让地块〔2023〕015 号地块成功出让，竞得人为中上海棚复企业管理有限公司、乐清市中心区发展有限公司、杭州市房地产联合开发有限公司（新潮集团&乐清城投&杭州联合房产）联合体，成交价为底价 11.78 亿元，楼面价 7803 元/平方米。

该地块位于乐清经济开发区，出让面积 100647 平方米，容积率 1.0-1.5，建筑面积 150970.5 平方米。其中高层住宅建筑面积≥75000 平方米；2000 平方米≤B11 零售商业、B13 餐饮建筑面积≤2500 平方米；配建 12 班幼儿园一所，建筑面积≥5600 平方米。

7. 建发 2.85 亿竞得福建莆田一宗涉宅地块，溢价率 0.7%

5 月 18 日，PS 拍-2022-04 号地块(城厢区坂头西片区地块三)在莆田市行政服务中心三层拍卖大厅进行出让。最终，建发以 2.85 亿元竞得该地块，楼面价 5980 元/平方米，溢价率 0.7%。

该地块位于莆田市霞林分区单元控规范围内，地块面积约 12881.67 m²（19.32 亩），用地性质为城镇住宅、零售商业、教育及服务设施用地。地块采取“限地价+控房价+公证摇号”方式出让，即地价最高限制价格为 4.21 亿元，拍卖起始价 2.83 亿元，商品住宅（毛坯）的最高销售均价不超过 16000 元/平方米。

8. 建发 15.19 亿元竞得苏州太仓 1 宗纯住宅地，溢价 14.76%

5 月 18 日，苏州太仓华南印务地块出让。最终，经历 194 轮报价，厦门弘垚鑫房地产开发有限公司（厦门建发）通过一次性报价 15.19 亿元竞得该地块，折合楼面价 13771 元/m²，溢价率 14.76%。

地块位于高新区县府东街北、东亭南路东地块，出让面积 61290.2 m²，容积率 1.8，建筑面积 110322.36 m²，为住宅用地；地块起价 13.24 亿元，起始楼面价 12000 元/m²。

9. 福州首场土拍：经过 35 轮竞价，国贸地产 7.79 亿元摇中 38.67 亩宅地

5 月 18 日，福州举行 2023 年四城区首场土拍，出让 10 幅地块，其中台江 3 幅、仓山 2 幅、晋安 5 幅，总面积约 160.8 亩，起拍总价 16.81 亿元。这是福州取消集中出让土拍后的首轮土拍。

经过 35 轮竞价，成都同悦地产有限公司（国贸地产）以最高限价 7.785 亿+100%土地首期款比例，通过摇号方式竞得福州宗地 2023-06 号，楼面地价为 13131 元/m²。

福州 2023-06 号位于晋安区坂中北路北侧，面积 25778 m²（约 38.67 亩），用途为住宅、商业用地，容积率 2.3 以下（其中商业面积不超过 1000 m²），限高 80 米。地块起始价 6.77 亿元，起始楼面价 11419



元/m²，最高限价 7.785 亿元。商品住宅销售指导均价为 27500 元/m²。地块周边住宅林立，配套上紧邻省妇产医院，中医院分院；近距离五四北泰禾广场以及秀山公园；此外，地块距离地铁 1 号线秀山站也不远。

10. 成都土拍四宗地总成交价 24.34 亿 高新地块“熔断成交”

5 月 16 日，成都有四宗土地公开拍卖，分别来自高新区、武侯区、龙泉驿区、新都区，合计约 166.3 亩，均成功出让。其中备受关注的高新区中和 31.23 亩地块开拍后触达土地最高限价，最终“熔断成交”。

一号宗地：高新中和 31.23 亩，拍抵地块最高限价，现场共 18 家企业参与抽签，最终由华润中签竞得，成交楼面价 20000 元/m²，溢价率 14.94%，成交总价约 8.33 亿元，商品住房清水最高销售均价为 34000 元/m²，装修限价 3000 元/m²。二号宗地：武侯红牌楼 42.76 亩，由国贸以楼面价 17200 元/m²竞得，溢价率 10.97%，成交总价约 8.33 亿元，商品住房清水最高销售均价为 31300 元/m²。三号宗地：龙泉驿十陵 33.93 亩，由兴城人居以楼面价 11300 元/m²竞得，溢价率 0.89%，成交总价约 5.11 亿元，商品住房清水最高销售均价为 26000 元/m²，装修限价 2000-3000 元/m²。

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
小商品城	短期融资券	10	5 月 17 日，浙江中国小商品城集团股份有限公司发布关于 2023 年度第二期超短期融资券发行情况的公告。本期债券简称“23 浙小商 SCP002”，代码“012381886”，发行金额人民币 10 亿元，期限 177 日，发行利率为 2.57%，到期一次性还本付息。
东湖高新	贷款担保	4.4	5 月 18 日，武汉东湖高新集团股份有限公司发布了为控股子公司重庆东湖高新发展有限公司提供担保的公告与关于控股子公司为其下属控股子公司提供担保的公告。东湖高新与中国银行股份有限公司重庆两江分行签署了《保证合同》，为控股子公司重庆东湖高新发展有限公司（重庆高新）向中国银行申请的人民币 4.4 亿元贷款提供担保，本次公司担保主债金额为人民币 4.4 亿元。
信达地产	贷款担保	7	5 月 18 日，信达地产股份有限公司发布关于为子公司融资提供担保的公告。根据公告显示，为满足经营需要，信达地产控股子公司天津市隆信房地产开发有限公司为借款人，向渤海银行股份有限公司天津分行申请开发贷款业务，融资规模不超过 7 亿元。作为担保方，公司为上述融资提供本息全额无条件不可撤销连带责任保证。
广宇集团	借款担保	0.1	5 月 19 日，广宇集团股份有限公司发布关于为控股子公司杭州广宇安诺实业集团股份有限公司提供担保的进展公告。广宇安诺取得上海浦东发展银行股份有限公司杭州文晖支行一年期流动资金借款 1000 万元人民币，广宇集团为该主债权的本金及其利息、违约金、赔偿金、其他款项等和实现债权与担保权利而发生的费用提供连带责任保证。少数股东为公司提供同等条件的反担保。

1. 小商品城完成发行 10 亿元超短期融资券 利率 2.57%

5 月 17 日,浙江中国小商品城集团股份有限公司发布关于 2023 年度第二期超短期融资券发行情况的公告。本期债券简称“23 浙小商 SCP002”,代码“012381886”,发行金额人民币 10 亿元,期限 177 日,发行利率为 2.57%,到期一次性还本付息。

2. 东湖高新为子公司重庆高新申请的 4.4 亿元贷款提供担保

5 月 18 日,武汉东湖高新集团股份有限公司发布了为控股子公司重庆东湖高新发展有限公司提供担保的公告与关于控股子公司为其下属控股子公司提供担保的公告。东湖高新与中国银行股份有限公司重庆两江分行签署了《保证合同》,为控股子公司重庆东湖高新发展有限公司(重庆高新)向中国银行申请的人民币 4.4 亿元贷款提供担保,本次公司担保主债金额为人民币 4.4 亿元。

3. 信达地产为天津子公司 7 亿元贷款提供连带责任担保

5 月 18 日,信达地产股份有限公司发布关于为子公司融资提供担保的公告。根据公告显示,为满足经营需要,信达地产控股子公司天津市隆信房地产开发有限公司为借款人,向渤海银行股份有限公司天津分行申请开发贷款业务,融资规模不超过 7 亿元。作为担保方,公司为上述融资提供本息全额无条件不可撤销连带责任保证。

4. 广宇集团为控股子公司 1000 万借款提供担保

5 月 19 日,广宇集团股份有限公司发布关于为控股子公司杭州广宇安诺实业集团股份有限公司提供担保的进展公告。广宇安诺取得上海浦东发展银行股份有限公司杭州文晖支行一年期流动资金借款 1000 万元人民币,广宇集团为该主债权的本金及其利息、违约金、赔偿金、其他款项等和实现债权与担保权利而发生的费用提供连带责任保证。少数股东为公司提供同等条件的反担保。

三. 企业动态

1. 中国人寿与招商局集团签署战略协议,将在交通物流、城市与园区综合开发等领域开展合作

5 月 15 日,中国人寿近日与招商局集团在香港签署战略合作协议,根据协议,双方将在保险、投资、银行、交通物流、城市与园区综合开发等领域开展全方位战略合作。

2. 华润万象生活与丰泰地产投资签署上海晶品购物中心合作协议

5 月 15 日,据华润万象生活商业华东大区官微近日消息,华润万象生活与丰泰地产投资在上海签署了晶品购物中心的合作协议。

丰泰集团投资组合管理负责人及中国区主管饶群林,华润万象生活商业投拓部总经理王小虎等出席了签约仪式。华润万象生活目前在上海已运营 5 座购物中心,在管项目达 9 个,而丰泰作为私募投资集团有



丰富的亚太地产投资经验，历史总管理规模达 138 亿美元。此次合作将有助于晶品购物中心项目获得新的活力，也迈出华润万象生活与私募基金合作的重要一步。未来，双方表示将进一步加强全国范围内的项目合作。

3. 松下住建设备株式会社拟与广宇集团深化合作

5 月 16 日，松下住建设备株式会社代表取締役社長山田昌司一行到访广宇集团。

广宇集团董事长王轶磊表示，中国的城市建设全面向文化健康型升级，“健康中国”与“积极应对人口老龄化”已成为国家战略，尤其是在目前大环境下国内 90% 以上的老年人依然会选择居家养老，那么以健康住宅空间为基础、多元化定制生活方式模式将成为双方事业开发的核心价值与发展路径。

4. 昆山市与万科签署城市更新合作协议，将在商业综合体布局、TOD 项目开发等领域展开合作

5 月 17 日，昆山市人民政府与苏州万科企业有限公司签署城市更新战略合作框架协议。

根据协议，双方将围绕城市更新，在商业综合体布局、历史文化资源保护利用、TOD 项目开发、房地产开发等领域展开全面合作。加快推动功能融合、空间融合、产城融合，全力打造魅力四射的“城市中心”、开放创新的“产业空间”、活力青春的“文化地标”、城乡一体的“15 分钟生活圈”，持续完善现代化城市功能。

5. 杭州交投与中铁建设集团签订战略合作框架协议

5 月 16 日，杭州交投集团与中铁建设集团签订战略合作框架协议，将共同加强合资公司建设。未来，双方将充分利用自身优势资源，以交通基础设施的投资和建设为基础，建立长期战略合作关系，强强联合，优势互补，共谋发展，合作共赢。

6. 中交地产董事长李永前会见九龙仓董事陈国邦，双方将加强合作

5 月 17 日，中交地产党委书记、董事长李永前在北京会见了九龙仓集团董事陈国邦一行。

李永前对陈国邦一行来访表示欢迎，并介绍了中交集团房地产板块的业务布局、主要成就和发展战略等情况。他表示，中交地产与九龙仓集团在城市综合开发、产业导入、资源共享方面有广阔的合作前景，希望双方能进一步增强战略沟通，加快推动项目落地。同时，希望双方能抓住合作契机，在长三角、京津冀、粤港澳等核心城市群开展更加深度和多元的战略合作，充分发挥各自优势，打造央民企合作样板。

陈国邦介绍了九龙仓集团的业务架构、重点项目和发展战略等情况。他指出，九龙仓集团立足香港、着眼内地，在投资物业、发展物业、酒店运营等多元领域沉淀了深厚的资源与经验。九龙仓集团高度重视与国资央企开展深度合作，愿携手中交地产，加快推动重点项目落地，共同加强对于核心城市、核心项目的研判与合作，充分发挥各自优势，助力双方实现跨越式发展。

7. 京能集团与中国银行签署全面战略合作协议，获 1500 亿元授信额度



5月19日，京能集团近期与中国银行举行战略合作协议签约仪式。

中国银行总行公司金融部总经理葛春尧与京能集团副总经理陈国高分别代表双方签署了额度为1500亿元的《全面战略合作协议》，为双方携手并肩、共谋发展拉开了新的序幕。

刘金表示，近年来，中国银行和京能集团在信贷业务、债券承销、企业年金、跨境融资等方面的合作不断深化，取得了可喜成果。以本次签订战略合作协议为契机，中国银行将发挥自身经营优势，进一步扩大授信规模，在现金管理、多元化资本市场融资等领域加强与京能集团沟通协作，提供“一点接入、全球响应”的海外综合服务和专业优势突出的金融研究服务，助力京能集团建设成为具有中国特色国际一流的首都综合能源服务集团。姜帆表示，中国银行是中国全球化和综合化程度最高的银行，与京能集团一直保持着密切的合作关系。此次全面战略合作协议的签订，为双方深化沟通、谋划全方位合作奠定了良好的基础。希望中国银行进一步扩大对京能集团境内外重点项目的金融支持力度，满足集团多元化的融资需求；加强在首都能源保供、绿色低碳、海外业务等领域的合作，助力集团海外业务拓展；提升产融结合水平，促进集团高质量发展，推动银企合作再上新台阶，实现更全面的互利共赢。