



并购活动热度回落，存量物业纳保成盘活存量资产重要方式

本月要点

1. “白名单”项目近 1.4 万亿元融资获批，支持房企缓缴相关费用。
2. 华润置地土地收购聚焦核心城市，万科参与设立基金收购两座万科广场，招商华发存量资产纳保。
3. 金科收到 12 份意向重整申报材料，信达地产与民生信托接手合肥宝能城项目。

房企政策：“白名单”项目近 1.4 万亿元融资获批，支持房企缓缴相关费用

中央层面，8 月 21 日，国新办举行“推动高质量发展”系列主题新闻发布会。据国家金融监督管理总局发布最新统计，目前商业银行已审批房地产“白名单”项目 5392 个，审批通过融资金额近 1.4 万亿元。

地方层面，监管机构出台政策推动融资协调机制进一步落地，优化预售资金管理，支持房企缓缴土地出让金和城市基础设施建设配套费等相关费用。广州市花都区、江西省赣江新区、郴州市和邵阳市等地提出进一步发挥房地产“白名单”融资协调机制作用，满足不同所有制房地产企业合理融资需求，鼓励金融机构通过存量贷款展期、调整还款安排等方式给予房地产企业金融支持，同时支持房企在合理期限内缓缴土地出让金和城市基础设施建设配套费等费用。

表：2024 年 8 月地方层面涉及房地产企业融资政策

发布时间	监管部门或会议	相关政策内容
2024. 8. 5	广州市花都区住建局	落实城市房地产融资协调机制，推动符合条件的房地产项目进入融资“白名单”，支持房企融资需求。
2024. 8. 7	江西省赣江新区城乡建设和交通局等部门	积极发挥房地产“白名单”融资协调机制，推动符合“白名单”条件的项目“应进尽进”，对符合要求的项目“应贷尽贷”，满足不同所有制房地产企业合理融资需求。重点预售监管资金由按项目工程进度释放调整为按单体工程进度进行释放。允许使用银行保函缴纳土地竞买保证金。适当调整土地出让价款缴交时限。发文之日起至 2025 年 12 月 31 日期间，新区直管区范围内成交的土地，自合同签订之日起 1 个月内缴纳出让价款的 50%，剩余价款缴纳期限按以下标准执行：住宅用地在签订出让合同后 6 个月内缴清；商住综合用地在签订出让合同后 9 个月内缴清。
2024. 8. 24	郴州市人民政府办公室	对于房地产开发企业开发贷款、信托贷款等存量融资，在保证债权安全的前提下，鼓励金融机构与房地产企业基于商业性原则自主协商，积极通过存量贷款展期、调整还款安排等方式予以支持。对信用等级不同的房地产开发企业实行预售资金差别化管理，预售资金使用比例按照房地产开发企业信用信息管理有关规定标准执行。
2024. 8. 27	邵阳市人民政府办公室	银行业金融机构要用足用好活国家信贷政策，最大限度降低房地产开发企业开发贷款利率，对存量开发贷款、新增开发贷款，金融机构根据企业资信状况、金融机构自身管理实际同比给予一定幅度优惠。完善房地产融资协调机制，根据住建部门和金融监管部门的“白名单”审核条件要求，动态确定可以给予融资支持的房地产项目“白名单”，应推尽推，推动“白名单制度”常态化。预售项目的城市基础设施建设配套费等规费可延迟至办理预售许可时缴



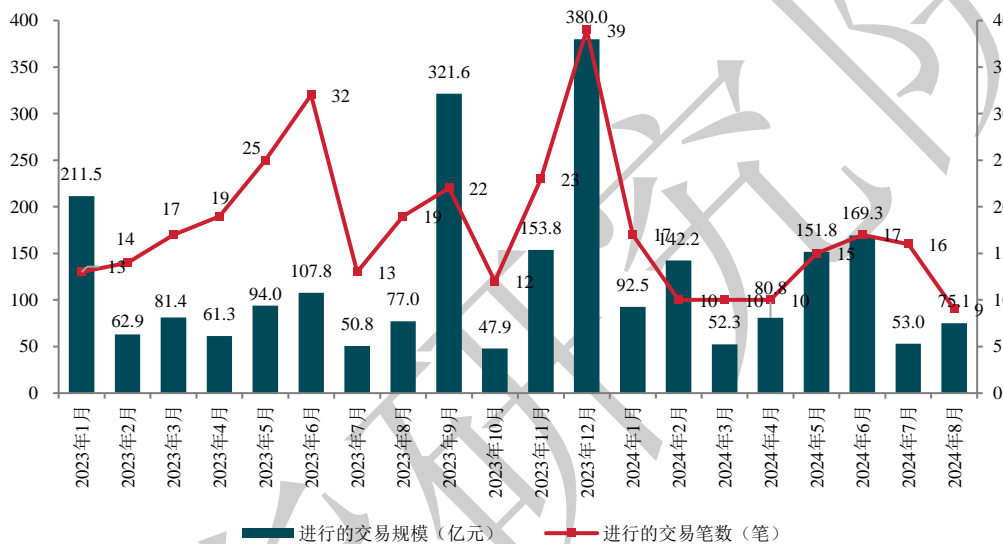
纳，现房销售项目的城市基础设施配套费等规费可延迟至办理新建商品房销售备案证时缴纳。

数据来源：公开资料，中指研究院综合整理

企业并购：华润置地土地收购聚焦核心城市，万科参与设立基金收购两座万科广场，招商华发存量资产纳保

根据中指研究院监测，2024年8月房地产行业共进行9笔并购交易，比上月减少7笔。其中，6笔交易披露交易金额，总交易规模约75.1亿元，环比增加41.6%，平均单笔交易规模12.5亿元，环比增加112.4%。从并购交易总的数量来看，2024年8月并购活动热度持续回落。

图：2023年1月至2024年8月房地产行业进行并购交易笔数与交易规模情况



数据来源：公开资料，中指研究院综合整理

从交易标的业务类型看，2024年8月房地产行业进行的并购交易包括地产开发、商办及物业项目等。住宅开发方面，头部房企通过收购项目公司股权获取优质项目、扩大品牌影响。招商蛇口联手上海徐汇城投、南昌市政公用集团组成的联合体收购上海新长桥企业发展有限公司100%股权，接手徐汇区新长桥城市更新项目。招商蛇口获得上海核心区域的优质项目，将有助于提升在上海的市场地位，同时也为保持自身业绩稳健提供确定性。

头部房企加快资产处置，住宅业务布局更加聚焦。2024年1-8月，华润置地挂牌与处置所处资产，同时获得多幅优质地块，权益拿地金额159亿元，稳居行业前列，其中位于北京、广州、杭州、成都和武汉等核心一二线城市的拿地金额占比接近80%。在8月末举办的2024年上半年业绩会上，华润置地管理层表示，2024年全口径销售方面华润置地要力争行业前四。这些优质地块预计将为华润置地业绩提供扎实基础，不断巩固和提升行业地位。



表：2024 年 8 月房地产行业并购交易分类型统计

交易标的物业类型	交易笔数（笔）	披露的交易规模（亿元）
地产开发项目	3	36.99
商办类项目	5	37.80
物业类项目	1	0.28

数据来源：公开资料，中指研究院综合整理

商办方面，万科联手中信证券与泰康人寿设立中信万科消费基础设施基金，规模为 22.34 亿元，主要用于收购北京旧宫万科广场和深圳龙岗万科广场资产及负债。此举是万科聚焦主业、落实自身“一揽子方案”的一环。在 8 月末举办的 2024 年中期业绩会上，万科管理层表示，2024 年上半年持续推进大宗交易和资源盘活，已经实现的回款超过百亿，下半年大宗交易工作将按照既定路线进行，当前有 10 余个项目在谈判过程中。

同时，出险房企出售项目解决债务问题、获取流动资金。世茂集团向中建三局出售一个位于厦门市集美区的住宅、商业及商用综合体。目前该项目的住宅部分已竣工并交付。商业部分亦已竣工并开始营业，办公楼部分（包括两层商业物业）正在开发。世茂集团因流动资金危机无法再作投资及支持该项目继续开发，因此将该项目出售给中建三局以偿还所欠债务。

物业方面，房企收购物业公司，加快转型轻资产业务。8 月，华远地产收购华远集团持有的北京华远好天地智慧物业服务有限公司 100% 股权。4 月末，华远地产曾发布公告，拟将持有的房地产开发业务相关资产及负债转让至公司控股股东华远集团，交易完成后华远地产将聚焦于代建、酒店经营、资产管理与运营、物业管理、城市运营服务等业务。此次收购将推动华远地产向综合性城市运营服务商转型。

存量物业纳入保障性住房体系，逐渐成为房企盘活存量资产的重要方式。8 月，华发股份公告，将与华发集团开展存量商品房及配套车位交易，在助力珠海市建立租购并举住房制度的同时，盘活自身存量资产，进一步促进销售；招商蛇口与武汉安家展开合作，愉樾项目和空港中心三期项目完成签约，被收购面积超 2 万平方米，改造装修后预计将提供 500 余套保障性租赁住房。

并购金融：金科收到 12 份意向重整报名材料，信达地产与民生信托接手合肥宝能城项目

集团层面，金科发布关于管理人公开招募和遴选重整投资人的进展公告。截至 8 月 16 日，金科共收到 12 家意向重整投资人主体提交的正式报名材料，合计涉及 17 家企业。意向重整投资人包括中金资本联合体（3 家公司）、长城国富置业、四川资本市场纾困发展证券投资基金合伙企业（有限合伙）、招商平安资管、中国对外经济贸易信托、上海厚加健康科技联合体（3 家公司）、义乌天象旅文科技、重庆科睿佳信息技术、广州博润企管、成都风知科技联合体（2 家公司）、锦绣中和（天津）投资、重庆美联国际仓储运输（集团）等。

项目层面，信达地产与民生信托接手合肥宝能城项目。8 月 5 日，合肥市宝汇置业有限公司管理人公布重整投资人招募结果，信达地产和民生信托成为合肥宝能城重整投资人，重整资产包括四期住宅、C 地块与 D 地块商业。据了解，2014 年，宝能集团曾先后以 11.4 亿元、24 亿元竞得合肥滨湖两宗地块



打造宝能城项目，项目包括住宅、商办、酒店等业态。2018年，在住宅一二三期建成后，剩余的住宅四期和商办项目陷入停滞状态。2021年5月，宝能城T7&MALL项目主体结构封顶，后期因施工总包单位合同纠纷导致竣工逾期。此次接手合肥宝能城，信达地产可能作为操盘方参与项目开发与管理。

表：2024年1-8月金融机构参与房地产并购与纾困情况

宣布时间	金融及其他相关机构	房企	涉及项目	投入资金
2024.1.15	中国信达，信达资本，信达地产	融创中国	海南南丽湖壹号二期项目	9.75亿元
2024.1.29	中国信达	佳兆业	深圳大鹏王母旧墟中山里旧改	未披露
2024.2.23	盈新资产，招平资产等	新华联	集团合并重整	55亿元
2024.2.26	东方资产	俊发地产	昆明彩云城A6和A12地块	未披露
2024.3.8	中信金融资产，中信城开	俊发地产	海南省万宁市南燕湾项目	未披露
2024.5.8	深圳资产	奥园	深圳宝安区燕罗街道107发展带洪桥头段城市更新单元项目	未披露
2024.6.24	长城资产，长城国富置业	金科	重庆威斯勒项目复工复销	未披露
2024.7.2	中国信达，信达地产	金马控股	两个深圳城更项目	25.73亿元
2024.8.5	信达地产，民生信托	宝能集团	合肥宝能城项目	未披露
2024.8.30	中金资本，长城国富置业，招商平安资管等	金科	提交意向重整申报材料	未披露

数据来源：公开资料，中指研究院综合整理

附表：2024年8月房地产行业并购情况

披露时间	收购方	出售方	交易标的	交易金额
2024.8.6	招商蛇口 上海徐汇城投 南昌市政公用集团	上海徐汇城更	上海新长桥企业发展有限公司100%股权	16.99亿元
2024.8.7	中建三局	世茂集团	厦门世茂新领航置业有限公司股权	5.9634亿元
2023.8.9	兴化英莱达置业	万达	兴化万达广场商业管理有限公司100%股权	未披露
2024.8.10	华发集团	华发股份	存量商品房及配套车位	未披露
2024.8.13	中信万科消费基础设施基金	万科	北京旧宫万科广场和深圳龙岗万科广场资产及负债	22.34亿元
2024.8.16	武汉安家	招商蛇口	武汉愉樾项目和空港中心三期项目存量商品房	未披露
2024.8.21	东方资产	万科	北京万金房地产开发有限公司股权与债权	20亿元
2024.8.29	嘉兴烽睿企业管理	丰盛控股	南京丰盛康旅有限公司100%股权	9.5亿元
2024.8.29	华远地产	华远集团	北京华远好天地智慧物业服务有限公司100%股权	2756万元

数据来源：公开资料，中指研究院综合整理



联系方式

地址：北京市丰台区郭公庄中街20号院A座
邮编：100070
电话：010-56319100 传真：010-56319191

北京 地址：北京市丰台区郭公庄中街20号院A座
邮编：100070
电话：010-56319100 传真：010-56319191

上海 地址：上海市浦东新区东方路800号宝安大厦2楼
邮编：200122
电话：021-80136789 传真：021-80136696

广州 地址：广州市海珠区琶洲大道79号宝地广场605-606
邮编：510308
电话：020-85025888 传真：020-85025999

深圳 地址：深圳市南山区文化中心区海德二路茂业时代广场19A
邮编：518040
电话：0755-86607799 传真：0755-86607966

天津 地址：天津市和平区赤峰道136号国际金融中心大厦15层
邮编：300041
电话：022-89268866 传真：022-89268998

杭州 地址：杭州市滨江区长河街道越达巷82号房天下大厦16层
邮编：310000
电话：0571-56269401 传真：0571-56269001

重庆 地址：重庆市江北区江北嘴力帆中心2号楼25层
邮编：400020
电话：023-88952599 传真：023-88952138

南京 地址：南京市秦淮区太平南路305号江苏饭店5楼
邮编：210001
电话：025-86910268 传真：025-86910200

成都 地址：成都市高新区天府二街368号房天下大厦23楼
邮编：610017
电话：028-86053600 传真：028-86053000

武汉 地址：武汉市江汉区金家墩特1号武汉天街6号楼20层
邮编：430013
电话：027-59600194 传真：027-59600145

苏州 地址：苏州工业园区苏州大道西205号尼盛广场16楼1602室
邮编：215021
电话：0512-67905729 传真：0512-67627290

宁波 地址：宁波鄞州区天童北路933号和邦大厦A座6F
邮编：315100
电话：0574-28838666 传真：010-56319191

合肥 地址：安徽省合肥市蜀山区望江西路与合作化路交口五彩国际25楼2510室
邮编：230031
电话：0551-64903210 传真：010-56319191

长沙 地址：湖南省长沙市岳麓区麓云路梅溪湖创新中心23层
邮编：410000
电话：0731-89946366 传真：0731-89946299

南昌 地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道1368号鼎峰中央BC座24层
邮编：330000
电话：0791-88611602 传真：0791-88611391

郑州 地址：郑州市郑东新区金水东路心怡路楷林IFC-A座20层
邮编：450000
电话：0371-86560068 传真：010-56319191

石家庄 地址：河北省石家庄市桥西区建设南大街6号西美大厦1513室
邮编：050000
电话：0311-66765267 传真：0311-66765201

沈阳 地址：沈阳市沈河区友好街10号新地中心一号楼905室
邮编：110000
电话：024-22559187 传真：024-22559187

西安 地址：西安市高新区沣惠南路34号摩尔中心A座2502室
邮编：710077
电话：029-87237100 传真：029-87237100

济南 地址：济南市市中区中海广场1107
邮编：250000
电话：0532-58555306 传真：010-56319191

青岛 地址：青岛市市北区龙城路31号卓越世纪中心2号楼909
邮编：266100
电话：0532-58555306 传真：0532-58555302

昆明 地址：昆明市盘龙区穿金路金尚俊园A座17楼1702
邮编：650000
电话：0871-63803327 传真：023-88952138

南宁 地址：南宁市良庆区万象航洋城2号写字楼3901
邮编：530000
电话：0771-2099960 传真：023-88952138

太原 地址：山西省太原市迎泽区双塔西街38号金广大厦627
邮编：030012
电话：0351-5289965 传真：010-56319191

海口 地址：海南省海口市龙华区金龙路19号兴业银行大厦8C
邮编：570125
电话：0898-68525080 传真：0898-68570510

佛山 地址：佛山市禅城区季华四路创意产业园1号楼
邮编：528000
电话：0757-82263001 传真：020-85025999

东莞 地址：广东省东莞市南城街道东莞大道南城段430号浙商大厦1栋1907室
邮编：523076
电话：0769-89924301 传真：010-56319191

珠海 地址：广东省珠海市香洲区前山明珠南路翠珠四街51号蓝海金融中心1104室
邮编：510900
电话：0756-6317477 传真：010-56319191