



并购交易年底翘尾，房企出售项目仍将持续

本月要点

1. 落实“金融 16 条”，支持民营房企融资。
2. 并购交易年底翘尾，房企出售项目换取资金。
3. AMC 以集团、项目、增信三种方式参与并购及纾困，其中以项目层面居多。
4. 继续支持民营房企融资，房企出售项目仍将持续。

房企政策：落实“金融 16 条”，支持民营房企融资

中央层面，2023 年房企融资政策整体基调以落实“金融 16 条”为主，强调一视同仁满足不同所有制房企合理融资需求，凸显对民营房企融资的支持。2022 年底，中央加大对房地产企业融资支持力度，“金融 16 条”等政策先后出台。2023 年 7 月，央行、国家金融监督管理总局发布《关于延长金融支持房地产市场平稳健康发展有关政策期限的通知》，将“金融 16 条”中两项有适用期限的政策统一延长至 2024 年 12 月底，引导金融机构继续对房企存量融资展期，加大保交楼金融支持。10 月底召开的中央金融工作会议指出“一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资”，考虑到融资困难的主要是民营房企，意在强调商业银行等金融机构要把支持民营房企融资的政策落实落细。11 月，央行、金融监管总局、中国证监会联合召开金融机构座谈会，贯彻落实中央金融工作会议的精神和部署，要求坚持“两个毫不动摇”，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，对正常经营的房地产企业不惜贷、抽贷、断贷；继续用好“第二支箭”支持民营房地产企业发债融资；支持房地产企业通过资本市场合理股权融资。有市场消息称，监管提出银行房地产贷款“三个不低于”政策，即各行自身房地产贷款增速不低于银行业平均房地产贷款增速，对非国有房企对公贷款增速不低于本行房地产增速，对非国有房企个人按揭增速不低于本行按揭增速。随后，多家国有银行、股份银行密集召开房企座谈会，表示将更好支持房地产企业合理融资需求。

表：2023 年部分落实“金融 16 条”，支持民营房企融资政策

时间	监管部门	通知&会议	相关政策内容
2023. 7. 10	中国人民银行、金融监管总局	《关于延长金融支持房地产市场平稳健康发展有关政策期限的通知》	“金融 16 条”中两项有适用期限的政策统一延长至 2024 年 12 月底，引导金融机构继续对房企存量融资展期，加大保交楼金融支持。同时结合保交楼工作需要，将 2000 亿元保交楼贷款支持计划期限延长至 2024 年 5 月底。
2023. 8. 1	中国人民银行	2023 年下半年工作会议	支持房地产市场平稳健康发展。落实好“金融 16 条”，延长保交楼贷款支持计划实施期限，保持房地产融资平稳有序，加大对住房租赁、城中村改造、保障性住房建设等金融支持力度。
2023. 10. 31	-	中央金融工作会议	促进金融与房地产良性循环，健全房地产企业主体监管制度和资金监管，完善房地产金融宏观审慎管理，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，因城施策用好政策工具箱，更好支持刚性



			和改善性住房需求，加快保障性住房等“三大工程”建设，构建房地产发展新模式。
2023. 11. 17	中国人民银行、金融监管总局、证监会	金融机构座谈会	坚持“两个毫不动摇”，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，对正常经营的房地产企业不惜贷、抽贷、断贷。继续用好“第二支箭”支持民营房地产企业发债融资。支持房地产企业通过资本市场合理股权融资。要继续配合地方政府和相关部门，坚持市场化、法治化原则，加大保交楼金融支持，推动行业并购重组。要积极服务保障性住房等“三大工程”建设，加快房地产金融供给侧改革，推动构建房地产发展新模式。

数据来源：公开资料，中指研究院综合整理

地方层面，2023年各地一方面以“金融16条”为基础出台政策促进地方房地产市场平稳发展，另一方面从优化预售资金监管、支持房企缓缴相关费用等方面缓解房企资金压力。徐州市、哈尔滨市、长春、无锡市等多个城市发布促进当地房地产市场平稳健康发展的政策，强调稳定房地产企业开发贷款投放，支持存量融资合理展期。宜宾市、盐城市等城市支持房企在符合条件的情况下缓缴城市基础设施配套费、工程质量保证金、土地出让价款等税费，帮助企业缓解资金压力。温州市、绍兴市等提出探索推行房地产企业白名单、星级评价等制度，实施商品房预售资金差异化监管。

表：2023年部分地方涉及房地产企业融资政策

发布时间	监管部门	相关政策内容
2023. 1. 10	徐州市政府办公室	保持房地产融资平稳有序，稳定房地产企业开发贷款投放，支持开发贷款、信托贷款等存量融资在保证债权安全的前提下合理展期。
2023. 2. 4	哈尔滨市人民政府	鼓励在哈金融机构加大房地产领域信贷投放；支持政策性银行、国有大型银行和全国股份制商业银行积极向总行争取对哈房地产领域信贷投放规模。
2023. 2. 21	长春市人民政府办公室	调整商品房预售资金监管政策；延续执行暂缓批量扣缴物业维修资金政策；符合留抵退税条件的房地产企业，在纳税申报期内，可申请办理增值税留抵退税；鼓励各商业银行在依法合规、风险可控的基础上探索项目融资和企业总体状况适度分离的信贷模式，为优质房地产开发项目提供融资支持。
2023. 3. 19	无锡市房地产调控领导小组办公室	支持房地产开发企业使用见索即付银行保函作为参与土地竞买的履约保证方式；优化商品房预售监管资金管理辦法。
2023. 6. 15	郑州市人民政府	保持开发贷款和债券融资稳定，加快开展保函置换预售监管资金业务；持续推动金融机构有机融入“一楼一策一专班一银行”机制，积极向总行争取专项支持，对牵头项目逐一制定完善融资方案，加快资金落地投放。
2023. 8. 17	南昌市人民政府	提供“见索即付”类型保函置换预售监管资金；房地产企业开发贷款、信托贷款等存量融资可以允许超出原规定多展期1年。
2023. 9. 3	中共江苏省委、江苏省人民政府	指导金融机构支持房地产企业合理融资，支持省内上市房地产企业开展股权、债券融资，做好央地合作增信支持民营房地产企业债券融资。
2023. 10. 11	绍兴市住房和城乡建设局	支持房地产企业信贷延（展）期，以缓解资金困难，金融机构不得随意抽贷、压贷、断贷；实施商品房预售资金差异化监管，支持房地产企业使用银行保函置换商品房预售资金，最高可置换资金监管额度的30%；鼓励和支持社会资本以市场化、法制化方式参与项目纾困，解决项目现金短缺困境。
2023. 11. 6	宜宾市房地产市场调控协调机制办公室	延期缴纳城市基础设施配套费；实施预售资金差异化监管，推动保函置换预售资金政策落地落实。
2023. 11. 9	盐城市房地产市场健康发展领导小组办公室	在确保监管资金安全的基础上，允许符合条件的开发企业使用银行保函置换重点监管资金；阶段性缓缴房地产开发建设工程质量保证金；对于开发企业开发贷款、信托贷款等存量融资，鼓励金融机构与开发企业基于商业性原则自主协商，半年内到期的，可以允许超出原规定多展期1年。
2023. 12. 1	温州市房地产市场调控联席会议办公室	增加“见索即付”的银行保函作为参加土地竞买的履约保证方式；申请预售时，重点监管资金总额最低按工程预算清册总额的110%计算，支持企业开展保函置换预售监管资金；推行企业“白名单”机制，其开发项目的重点监管资金总额可适当下调。

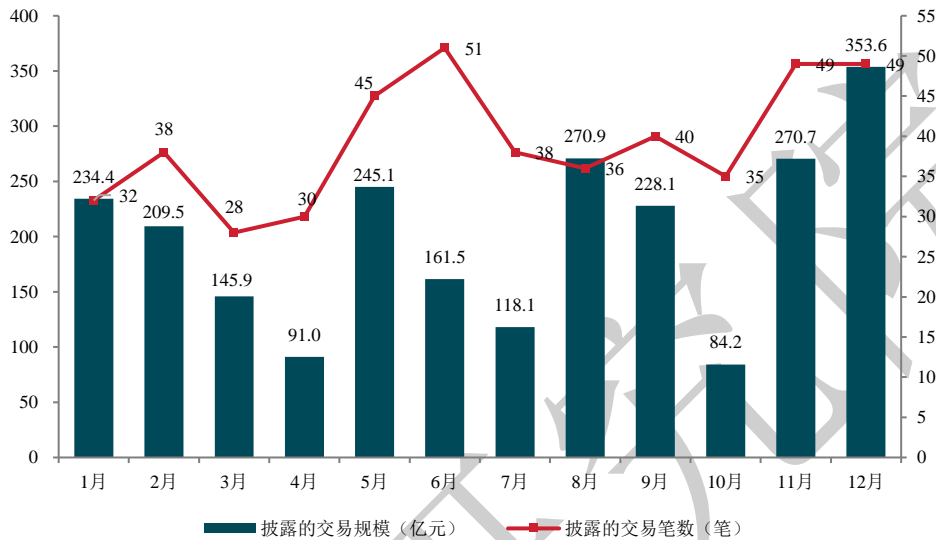
数据来源：公开资料，中指研究院综合整理



企业并购：并购交易年底翘尾，房企出售项目换取资金

根据中指研究院监测，2023 年房地产行业共披露 471 笔并购交易，其中 323 笔披露交易金额，总交易规模约 2412.9 亿元，平均单笔交易规模 7.5 亿元。从披露交易的数量和规模来看，年中与年末月份并购交易数量较多、规模较大，下半年并购活动较上半年更加活跃，年底出现翘尾。

图：2023 年房地产行业披露并购交易笔数与披露交易规模情况



数据来源：公开资料，中指研究院综合整理

从交易标的物业类型看，2023 年房地产行业并购交易数量以地产开发业务为主，披露的数量与交易规模分别占全年的 72.4% 与 60.0%。商业与办公类多元业务披露交易规模次之，且披露的平均交易规模最大，达 19.5 亿元。

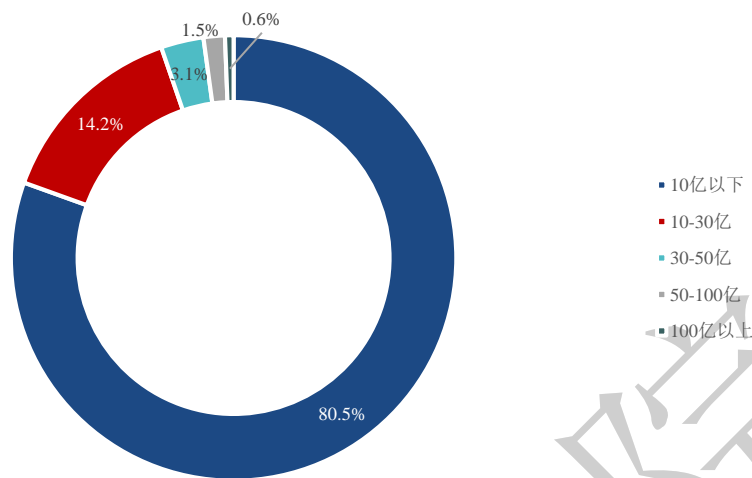
表：2023 年房地产行业并购交易分类型统计

交易标的物业类型	交易笔数 (笔)	披露的交易规模 (亿元)
地产开发业务	341	1448.92
物业类多元化业务	9	2.42
商办类多元化业务	38	486.56
其他多元化业务	69	419.12
其他资产	14	55.87

数据来源：公开资料，中指研究院综合整理

在披露规模的并购交易中，规模在 10 亿元以下的并购交易数量占比超 80%，是并购交易中的“主力”。规模在 30 亿元以上的并购交易共有 17 笔，总交易规模为 1046.9 亿元，占全年总交易规模的 43.4%，其中商办类及其他多元业务 10 笔，交易规模达 524.2 亿元。

图：2023 年房企并购交易数量按单笔金额分布



地产开发业务方面，从企业端看，头部房企持续在广州、杭州、南京、武汉、合肥等重点城市收购项目股权。其中，部分项目收购来自出险合作方，此举意在增加对项目的掌控权，发挥自身运营优势增加盈利空间，也可降低来自合作方的风险。同时，头部房企持续与地铁公司、城投公司合作，收购优质地块项目股权、发挥自身操盘能力进行合作开发。另一方面，部分出险房企出售项目以偿还债务、增加运营资金，一些经营稳健的房企面对紧张的融资环境也选择出售项目股权，以确保自身经营安全。从城市端看，2023 年地产开发业务并购交易规模最大的十个城市依次为上海、北京、杭州、深圳、南京、成都、西安、天津、广州、苏州，与中指研究院监测的全年土地成交总价排名前十城市重合率达 80%，证明核心城市的项目依然具有吸引力，是房企争夺的焦点。

表：2023 年部分头部房企收购地产开发业务案例

时间	收购方	城市	案例摘要
2023 年 3 月	中国金茂	南京	20.61 亿元收购南京鼓楼商住项目剩余 37.75% 股权
2023 年 4 月	华润置地	武汉	2.9 亿元收购武汉江岸区项目 51% 股权
2023 年 4 月	龙湖集团	武汉	以 16.83 亿元收购武汉理工大学北地块
2023 年 6 月	华润置地	合肥	与合肥城建合作开发合肥市滨科城 BK202302 号地块
2023 年 6 月	滨江集团	杭州	23.25 亿元收购项目公司股权，与杭州地铁合作开发
2023 年 6 月	招商蛇口	合肥	参与开发合肥市包河区 BH202306 号地
2023 年 8 月	中海地产	广州	12.915 亿元收购广州亚运城 26.67% 权益
2023 年 12 月	中国金茂	杭州	5 亿元入股杭州发展旗下味地道，合作开发杭州市上城区地块

数据来源：公开资料，中指研究院综合整理

多元业务方面，出险房企更多地寻求出售持有的办公、商业、酒店、文旅等多元业务以换取流动资金，解决资金困境。其中，部分商办与酒店项目交易规模较大，也包含出险房企之前购买的海外资产，如世茂集团将伦敦金融城写字楼 Sancroft 以 3.15 亿英镑（约合 27 亿人民币）的价格出售给英国地产公司 Greycoat 和日本房产开发商三井不动产。部分经营稳健的房企也选择出售非优势多元业务，未来发展将更加聚焦开发主业以及能够带来利润的优势多元业务。如大悦城出售位于北京与上海的资产，实现资产价值最大化，回笼资金优化财务成本及用作营运资金；首开股份挂牌转让铂郡、璞琨两家公司股权及



债权，并表示涉及的铂郡商街、璞瑅商街已自持经营多年，租金收入涨幅不大，且预计未来的利润和净现金流有限，增值潜力较小，出售将有利于快速回笼资金，优化财务状况。同时，2023 年头部房企在家居领域开展收购，如建发股份收购红星美凯龙股权、金隅集团收购居然之家股权等，加强与房地产业务的协调发展。

上市企业方面，部分涉房上市公司出售股权，退出房地产业务，聚焦其他主业。招商蛇口完成定增，收购深圳市南油(集团)有限公司 24%股权及深圳市招商前海实业发展有限公司 2.89%股权。联投置业受让三湘印象 25%股权，三湘印象向联投置业大股东湖北联发投资定增募资 10.2 亿元，三湘印象实控人将变为湖北省国资委，预计此次收购将为湖北联投增加上市融资渠道，改善资产质量和收入结构。

并购金融：AMC 以集团、项目、增信三种模式参与并购及纾困，其中以项目层面居多

2023 年，AMC 参与并购及纾困主要有集团、项目与增信三种模式。在集团层面，一方面 AMC 与头部房企合作，推动不良资产的处置，如 2023 年 5 月保利发展与长城资管达成战略合作，将在金融不良资产投资、房地产投资以及共同设立风险化解基金等方面开展合作。另一方面，出险房企引入 AMC 进行项目盘活与债务重组，如 2023 年 6 月金科与长城资管全资子公司长城国富置业达成战略合作，长城国富置业将提供必要资金支持推进资产盘活，并作为重整投资人参与金科的预重整程序。

目前实践较多的案例出现在项目层面，即通过“出资+开发”的模式，由 AMC 负责不良资产处置与重组，房企负责再开发与运营。具体来看，在项目层面由 AMC 自身出资或同时引入银团收购项目或对项目注资，AMC 对不良债权进行谈判，对债务偿款金额、方式、时间等进行重组，再引入操盘方对项目进行再开发与运营，进而推向市场变现取得收益。此处操盘方可以是 AMC 旗下地产开发公司，也可以是头部房企、原出险房企或第三方代建平台。如信达系纾困中南深圳宝安区城市更新项目，其中中国信达收购项目不良债权并完成注资，信达地产与中南建设联合操盘；中国华融携手蓝城纾困浙江台州仙居北岸绿洲项目。

2023 年 12 月，新湖中宝 30 亿元公司债注册申请获批，将由浙商资产提供债权管理服务，并对债券发生特定情形时负有全额收购义务，即若发生债券违约则由浙商资产收购债权。从本质上看，此次债券发行是由浙商资产为新湖中宝提供担保，起到增信作用。同时，浙商资产参与募集资金使用与募投项目的管控，将有助于提升对项目风险的把控。

表：2023 年 AMC 与房企合作情况

宣布时间	AMC 及相关机构	房企	涉及项目	投入资金
2023.1.12	中国信达，信达地产	言成集团	深圳某项目	6.81 亿元
2023.1.19	中国信达，信达地产	和昌集团	深圳两个城市更新项目	90 亿元
2023.2.6	中国信达，信达地产	中南建设	深圳新安街道城市更新项目	25.5 亿元
2023.2.8	东方资产	旭辉集团	未披露	未披露
2023.2.23	东方资产，长城资管，深圳安居建业	中国恒大	深圳岳盟工业区旧改项目	未披露
2023.3.28	东方资产，中国华融	佳兆业	昆明佳兆业城市广场 A、J 地块	未披露
2023.4.26	福田安城投资	佳兆业	深圳佳兆业佳园	未披露



2023.5.4	长城资管	保利发展	未披露	未披露
2023.6.7	浙商资产	德信中国	德清时代云起	6.03 亿元
2023.6.25	中国华融, 华融资本	万达地产	万达武汉项目	未披露
2023.6.26	信达资本、中国信达	中洲控股	深圳龙华黄金台项目	42 亿元
2023.6.30	长城国富	金科股份	未披露	未披露
2023.7.10	兴业信托	泰禾集团	泰禾香山湾	未披露
2023.7.24	长城资产	绿城管理	未披露	未披露
2023.7.27	浙商资产	华夏幸福	未披露	未披露
2023.8.7	招商平安资产等	新华联文旅	未披露	19.28 亿元
2023.8.28	中国华融	蓝城集团	仙居北岸绿洲	未披露
2023.9.22	中信信托	保利发展	未披露	未披露
2023.9.27	中国华融	天津轨交	宝坻区 3000 余亩城中村改造	20 亿元
2023.11.21	中国华融	融创中国	上海亚龙项目	34.8 亿元
2023.11.30	中国信达	远洋集团	未披露	未披露
2023.12.25	浙商资产	新湖中宝	30 亿元公司债	未披露
2023.12.28	中国信达	俊发地产	中豪项目, 新螺蛳湾	未披露

数据来源：公开资料，中指研究院综合整理

未来趋势：继续支持民营房企融资，房企出售项目仍将持续

政策层面，支持民营房企融资的政策预计将会持续推出和落实。2024 年初，中财办副主任韩文秀在《人民日报》发表文章，表示要一视同仁满足不同所有制房地产企业的合理融资需求，加快构建房地产发展新模式。央行 2024 年工作会议强调，满足各类房地产企业合理融资需求，抓好“金融 16 条”与三大工程等各项政策落实。“三个不低于”等政策落地将会改善民营房企融资难现状，有助于防止房地产风险蔓延，促进行业健康发展。

企业并购层面，核心城市项目仍会是并购交易重点，房企将继续出售项目换取资金。一方面，核心城市项目收益相对有保障，同时与具有当地操盘经验的企业合作开发亦可降低风险，因此核心城市项目将会是房企并购的重点之一。另一方面，面对紧张的融资环境，房企仍会选择出售地产住宅项目或商办、酒店等多元业务股权换取资金，出险房企可抵消债务、回笼资金，未出险房企则需要保持自身经营安全，避免债务违约。

AMC 参与项目纾困与并购仍将以项目层面为主。从政策角度看，AMC 介入的主要目的在于纾困，保证项目开发有序进行，从而维护各方权益。从实践角度看，AMC 已与部分头部房地产开发及代建企业达成合作协议，“出资+开发”模式已经跑通。目前，AMC 从集团和增信方面参与纾困与并购的案例较少，效果有待观察。

附表：2023 年 12 月重点房企并购情况

披露时间	收购方	出售方	交易标的	交易金额
2023.12.4	华润置地	深圳润鑫	昆山万象汇余下 49%股权	10.07 亿元
2023.12.4	山东中正	旭辉集团	山东德州项目 51%股权	2.21 亿元
2023.12.5	中建玖合	知识城	广州知城宏麟投资有限公司 100%股权	未披露
2023.12.7	金融街	旭辉集团	天津铂悦融御 49%股权	4.36 亿元



2023.12.7	深圳市华中鑫供应链管理	碧桂园	湖北碧盛房地产开发有限责任公司股权	未披露
2023.12.8	-	住总、首创置业	北京万筑房地产开发有限责任公司 60%股权	8072 万元
2023.12.8	经中合创	首创城发	京津合作示范区项目 51%股权	99.68 亿元
2023.12.8	悦榕控股	万科	悦榕庄酒店多家公司股权	4.8 亿元
2023.12.8	万科	悦榕控股	悦榕资产（中国）与 Chengdu Laguna Property Services Co. 股权	3000 万元
2023.12.11	旭辉集团	恒基中国	上海虹桥公司总部大楼 50%股权	境内 5124.35 万元及境外 1.7 亿港元
2023.12.11	建发集团	建发股份	天津金晨房地产开发有限责任公司 100%股权	4330 万元
2023.12.13	恩杰地产	当代置业	湖北恩杰绽蓝置业 49%股权，湖北恩杰原绿置业 45%股权	2220 万元
2023.12.13	万达	碧桂园	珠海万达商管 1.79%股权	30.685 亿元
2023.12.14	光大兴陇信托	中国恒大	上海恒耕置业有限公司 30%股权及项目经营权益	6.63 亿元
2023.12.21	越秀住房租赁	越秀地产	73 套商办物业及 4 个停车位	6784 万元
2023.12.22	正黄集团	领地控股	海宁正心贸易有限公司 50%股权	1400 万元
2023.12.22	远洋服务	远洋集团	北京远洋光华国际 196 个车位	3026 万元
2023.12.25	-	武汉城投	武汉三鼎地产开发有限公司 10%股权	538 万元
2023.12.26	-	华侨城	江苏融德置业有限公司全资股权及 24.29 亿元债权	26.43 亿元
2023.12.28	融创服务	融创	山东齐河县一项物业	725 亿元
2023.12.28	中国金茂	杭州发展	杭州味地道餐饮管理有限公司 56.67%股权	5 亿元
2023.12.29	福田投控	金地集团	深圳市金地新沙房地产开发有限公司 51%股权	32.51 亿元
2023.12.29	世茂服务	世茂集团	停车位及仓储单位	4066 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