



房地产项目白名单来了！（附中指项目参考标准）

近日，广州、苏州、上海接连放松限购政策，房地产促需求政策力度进一步加大。与此同时，“一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求”要求下，企业端融资支持力度亦在增强，1月12日，住房和城乡建设部与金融监管总局联合发布《关于建立城市房地产融资协调机制的通知》，明确要建立城市房地产融资协调机制，同时指出协调机制将根据房地产项目的开发建设情况及项目开发企业资质、信用、财务等情况，按照公平公正原则，提出可以给予融资支持的房地产项目名单。

表：《关于建立城市房地产融资协调机制的通知》主要内容

类别	主要内容
协调机制	各地级以上城市建立由城市政府分管住房城乡建设的负责同志担任组长，属地住房城乡建设部门、金融监管总局派出机构等为成员单位的房地产融资协调机制。搭建政银企沟通平台，推动房地产开发企业和金融机构精准对接。
支持对象	协调机制根据房地产项目的开发建设情况及项目开发企业资质、信用、财务等情况，按照公平公正原则，提出可以给予融资支持的 房地产项目名单 ，向本行政区域内金融机构推送。
分类支持	对 正常开发建设、抵押物充足、资产负债合理、还款来源有保障 的项目，建立 授信绿色通道，优化审批流程、缩短审批时限 ，积极满足合理融资需求； 对 开发建设暂时遇到困难但资金基本能够平衡 的项目， 不盲目抽贷、断贷、压贷，通过存量贷款展期、调整还款安排、新增贷款等 方式予以支持。
统筹保障	协调机制要加强工作统筹，为金融机构提供有力支持和保障。对符合条件的房地产项目要尽快为其办理“四证”；加强信息共享，及时向相关金融机构提供项目建设运行、预售资金监管等信息；为房地产开发企业和金融机构做好在建工程等抵押提供支持，保障金融机构债权安全。

数据来源：中指研究院综合整理

1月26日，住建部召开城市房地产融资协调机制部署会，35个重点城市相关负责人参会，旨在加快落实相关举措，加大项目融资支持力度，同时第一批房地产项目白名单在1月底陆续落地。从发布通知到第一批项目落地，历时不足1个月，房地产融资协调机制较快的推进节奏极为少见，一方面，本次融资协调机制有主要牵头部门，提高了推进节奏和效率，另一方面，也体现出当前稳定房地产市场的迫切性。

值得关注的是，本次融资支持从企业转到项目，对集团公司债务风险和项目公司开发运营风险进行有效区分，可以避免金融机构对债务违约房企的所有项目搞“一刀切”。

部署会后，各地政府快速行动，积极上报首批融资支持白名单项目，根据媒体报道，截至1月31日，青岛已梳理出84个项目，广西南宁推送了107个项目，重庆推送了314个项目（融资需求约830亿元），广东部分出险房企也已申请项目融资白名单。各地第一批项目申报逐渐落地，也意味着房地产融资支持政策取得了实质性推进，有利于稳定预期、稳定市场。



一、项目标准及分布

近日，据报道，住建部要求首批房地产融资项目进入白名单需要满足 5 个条件，分别为：

- (1) 项目处于在建施工状态。如果项目短期停工，但资金到位就能复工建设和交付的，也可以纳入；
- (2) 有与融资额基本匹配的抵押物；
- (3) 确定一家贷款主办银行，并建立贷款资金封闭监管制度；
- (4) 预售资金未被抽挪或抽挪的预售资金已追回；
- (5) 制订贷款使用计划和项目完工计划。

以上条件在项目开发进展、抵押物状况、资金合规等方面做出要求，为项目进入白名单划定标准。除了住建部的要求外，我们认为项目自身状况、去化能力等在评估融资额度等方面也至关重要。为了更好地支持房地产融资政策落实，中指研究院针对市场规模较大、房地产市场具备较好发展潜力、市场关注度较高的 22 个代表城市¹，初步以各城市 2021-2023 年成交的住宅地块为基础（若已经开发建设则以关联项目为准，尚未形成新房楼盘的以地块信息为基础），根据项目可售货值、地价房价比、房价地价差、配建比例等指标，梳理出具备一定存货规模、基本素质相对优质的项目，供行业参考。

参考指标：项目具有一定可售货值，表明其仍有融资需求，可售货值的大小也是衡量其增量融资规模的基础，即项目贷款后是否有足够的还款来源。项目地价房价比一定程度反映了项目是否具备安全性，房价地价差反映项目是否具备利润空间，两个指标均是影响项目还款能力的重要因素。另外，配建比例（配建规模占项目总规模比例）直接影响着项目资金平衡能力。

表：代表城市项目评估指标及标准设定（中指研究院口径）

指标名称	指标释义	标准设定
可售货值	项目未售规模*房价 房价指销售均价或周边二手房价格	根据城市住房销售均价的高低设定不同标准，一般设定在 2-5 亿元* 高于标准线认为仍具备一定可售货值
地价房价比	土地成交楼面价/房价 房价指销售均价或周边二手房价格	筛选出低于 0.7 的项目
房价地价差	房价-土地成交楼面价 房价指销售均价或周边二手房价格	根据城市住房销售均价的高低设定不同标准，一般设定在 4000-12000 元 高于标准线认为盈利能力较强
配建比例	项目中配建商办、保障房等面积的比例	筛选出占比低于 30% 的项目

*注：能级越高的城市标准越高，如北京、上海等城市可售货值标准线设定在 5 亿元，其他指标同上。

资料来源：中指研究院综合整理

（本次梳理仅考虑 2021 年后拿地的项目，各城市梳理出的项目与土地成交数量有关，后续我们将继续梳理更多城市和项目）。

¹ 22 个代表城市为：北京、上海、深圳、广州、杭州、南京、厦门、成都、合肥、济南、青岛、宁波、苏州、天津、武汉、西安、长沙、郑州、重庆、福州、东莞、佛山。



根据中指数据，2021-2023年22个代表城市（市本级）共成交5353宗涉宅用地，成交规划建筑面积为5.7亿平方米，总出让金超6.2万亿元。经过梳理，22个城市符合前述四项标准的项目共有3100余个，其中一线城市中，上海有近190个项目，广州超120个，北京接近100个，深圳超50个；二线城市中，成都、南京、西安、济南等城市项目数量均超200个，青岛、苏州、天津、杭州等城市项目数量超150个。

表：22个城市2021-2023年成交的住宅地块中符合标准的项目数量（初步梳理）

城市	四项标准均符合的项目数量 (个)	城市	四项标准均符合的项目数量 (个)
上海	189	杭州	177
广州	121	武汉	176
北京	93	郑州	148
深圳	57	重庆	118
成都	299	长沙	111
南京	236	合肥	101
西安	226	宁波	80
济南	215	福州	77
青岛	194	厦门	28
苏州	189	佛山	61
天津	184	东莞	42

数据来源：中指数据 CREIS

二、典型企业项目数量及城市分布

根据梳理结果，从企业角度看，符合上述四项标准的项目数量，保利发展最多为172个，其次是中海地产107个、华润置地101个，然后龙湖集团、招商蛇口、绿城中国、建发房产和万科等均超过80个，再者是中国铁建、越秀地产、滨江集团等也都有超过60个。从城市分布看，保利发展在北京、上海、广州、南京、佛山和东莞项目数量较多均超过10个，中海地产在北京项目较多，华润和龙湖在成都项目数量较多，绿城中国和滨江集团在杭州项目较多。

表：典型30家房企在22个城市符合标准的项目总量及分布

企业名称	保利发展	中海地产	华润置地	龙湖集团	招商蛇口	绿城中国	建发房产	万科	中国铁建	越秀地产	滨江集团	金地集团	中国中铁	中国金茂	兴城人居
总计	172	107	101	97	97	87	82	81	79	64	61	47	42	36	32
上海	15	1	5	4	22	3	12	3	9	5		7	5	3	
广州	15	7	5	1	3	1	1		6	22		3	2		
北京	12	17	12	5	6	4	5	1	1	4		8	6	3	
深圳		8	10	2	4			1	2	2		1	1		
成都	10	5	14	20	2	4	8	5	11	6		1	3	2	32



南京	14	7	3	7	6	1	3	7	3	3	2	3	1	2	
西安	8	3	5	12	6	7		6	11	1		2	4	5	
济南		6	2	4		4	2	4	2			3	2		
青岛	6	3	7	3	1	4		3	5	1		3	4	9	
苏州	7	6	4	3	4	4	6	3	4				1		
天津	4	9		4	1	5		1	7			3	6	4	
杭州	6	5	5	5	11	39	6	8	2	4	57	2			
武汉	5	1	3	2	3		1	6	1	2		3	3		
郑州	7	3	3	1	2			7		3		1	1	1	
重庆	2	6	3	9	4		1	5	5	2				1	
长沙	5	3	5	6	5	2	4	4	5	2		2		2	
合肥	7		1	6	11		2	4	2	3			2	2	
宁波	5	5	6	2	4	9	3	7	3	1	2			1	
福州	9	1	1	1			11	1				2			
厦门	5	6	3		1		12							1	
佛山	17	2	2				4	2		1		2	1		
东莞	13	3	2		1		1	3		2		1			

(续表)

企业名称	武汉城建	厦门国贸	保利置业	西咸新区发展	大华集团	中建东孚	福州城投	杭州城建	溧水城建	首开股份	旭辉控股	和达控股	安徽伟星	济阳国资控股	济南城发
总计	31	31	27	25	24	24	24	23	23	23	23	22	22	20	19
上海		3	5		9	8		3							
广州	1	2	3		1			1							
北京		2			1	1				15	3				
深圳			4			1									
成都		6								2	1				
南京		3			2	4		3	23	2	3		3		
西安				25		1					1				
济南			8		4	6								20	19
青岛					1							22			
苏州	1		1			2		1			2				
天津					2						5				
杭州					2	1		13					5		
武汉	28				1			1			1		1		
郑州															
重庆											1				
长沙											3				
合肥		1									1		11		
宁波		1	5					1					2		
福州		4					24			1					
厦门		9								1					
佛山			1		1					1	1				
东莞	1									1	1				

注：企业联合拿地开发的项目，统计时，各企业均计入。

数据来源：中指数据 CREIS



整体来看，各地第一批项目白名单落地后，更多项目将获得融资支持，一方面可以缓解企业资金压力，另一方面也将进一步稳定市场预期。同时，短期核心一二线城市有望继续优化需求端政策，北京、深圳政策优化预期明显增强，促进购房需求释放。需求端和企业端政策协同发力，叠加“三大工程”配套政策加速落位，有望推动房地产市场逐渐企稳。

如需要具体项目名单，请与中指研究院当地分支机构联系。



房地产数据和报告
中指研究院官方微信

联系方式

- 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：010-56318000 传真：010-56318000
- 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：021-80136789
- 广州** 地址：广东省广州市海珠区琶洲大道79号宝地广场903
邮编：510308
电话：020-85025888 传真：020-85025888
- 深圳** 地址：广东省深圳市南山区粤海街道办文心五路天威有线信息传输大厦
24层2403单元
邮编：518040
电话：0755-86607799 传真：0755-86607799
- 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：022-89268088 传真：022-89268088
- 杭州** 地址：浙江省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：0571-56269401
- 重庆** 地址：重庆市江北区江北嘴力帆中心2号楼22楼研究院
邮编：400020
电话：023-67663458 传真：023-67663458
- 南京** 地址：江苏省南京市秦淮区太平南路211号锦创大厦602
邮编：210001
电话：025-86910294 传真：025-86910294
- 成都** 地址：四川省成都市高新区天府二街368号房天下大厦23楼
邮编：610017
电话：028-60118214 传真：028-60118214
- 武汉** 地址：湖北省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：027-59743062 传真：027-59743062
- 苏州** 地址：江苏省苏州市工业园区苏州大道西205号尼盛广场1103室
邮编：215021
电话：0512-67905720 江苏物业电话：0512-67905720
- 宁波** 地址：浙江省宁波市鄞州区天童北路933号和邦大厦A座2709
邮编：315100
电话：0574-88286032 传真：0574-88286032
- 合肥** 地址：安徽省合肥市蜀山区华润五彩城505
邮编：230031
电话：0551-64903170 传真：0551-64903170
- 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：0731-89946366
- 郑州** 地址：河南省郑州市郑东新区绿地新都会2号楼C座812
邮编：450000
电话：0371-60338040 传真：0371-60338040
- 西安** 地址：陕西省西安市雁塔区沣惠南路泰华·金贸国际7号楼24层
邮编：710000
电话：029-88216545 传真：029-88216545
- 济南** 地址：山东省济南市市中区二环南路中海广场10层1004B
邮编：250000
电话：0531-82768328 传真：0531-82768328
- 青岛** 地址：山东省青岛市市北区龙城路31号卓越世纪中心1号楼3605
邮编：266100
电话：0532-58555306 传真：0532-58555306
- 海口** 地址：海南省海口市龙华区金龙路19号兴业银行大厦C座8楼
邮编：570125
电话：0898-68525080 传真：0898-68525080