



并购活动热度低迷，支持房企融资政策密集落地

本月要点

1. 支持房企融资政策密集落地，各地支持房企缓缴相关费用。
2. 并购活动热度低迷，出险房企持续出售项目股权。
3. 信达系积极参与出险房企项目纾困。

房企政策：支持房企融资政策密集落地，各地支持房企缓缴相关费用

中央层面，中国人民银行、住建部、金融监管总局等多个监管部门强调满足房地产企业合理融资需求，建立城市房地产融资协调机制，推动房地产开发企业和金融机构精准对接，促进房地产市场健康平稳发展。1月5日，中国人民银行召开2024年工作会议，强调抓好“金融16条”，满足各类房地产企业合理融资需求。1月12日，住建部、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》，要求各地级以上城市建立房地产融资协调机制，更加精准支持房地产项目合理融资需求。随后，住建部与金融监管总局分别召开会议部署房地产融资协调机制落实。城市房地产融资协调机制的建立，从项目角度看将能够更加精准支持房地产融资，有利于融资支持政策加快落地见效，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。

地方层面，各地出台政策支持房企缓缴相关费用，对企业实行差异化预售资金管理。南充市、来宾市、晋江市等城市发布政策，支持符合条件的房企缓缴城市基础设施配套费，帮助企业缓解资金压力。南充市、泰州市等要求根据房地产企业信用等级、经营情况、项目建设等情况，实施商品房预售资金差异化监管。此外，截至1月底，青岛、南宁、重庆等城市已依据协调机制推送项目及融资需求，第一批房地产项目白名单陆续落地。

表：2024年1月中央及地方涉及房地产企业政策

发布时间	监管部门	相关政策内容
2024.1.5	中国人民银行	满足各类房地产企业合理融资需求，抓好“金融16条”及金融支持保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等各项政策落实。
2024.1.5	中国人民银行、金融监管总局	加大住房租赁开发建设信贷支持力度，支持发放住房租赁经营性贷款，拓宽住房租赁市场多元化投融资渠道。
2024.1.12	住建部、金融监管总局	建立城市房地产融资协调机制，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。
2024.1.24	中国人民银行、金融监管总局	做好经营性物业贷款管理，经营性物业贷款可用于置换借款人为建设或购置该物业形成的贷款、股东借款等。
2024.1.26	金融监管总局	推动落实城市房地产融资协调机制相关工作，更加精准支持房地产项目合理融资需求。
2024.1.26	住建部	召开城市房地产融资协调机制部署会，抓紧研究提出可以给予融资支持的房地产项目名单，协调本行政区域内金融机构发放贷款，精准有效支持合理融资需求。



2024.1.5	南充市房管局、财政局、自然资源和规划局、住建局	符合条件的企业可缓缴城市基础设施配套费；根据房地产企业信用等级、经营情况、项目建设情况等对商品房预售资金实行差异化管理。
2024.1.9	来宾市住建局等11部门	引导金融机构继续对房地产企业存量融资展期；阶段性调整城市基础设施配套费缴纳时间。
2024.1.11	浙江省住建厅	推进房地产企业信用评价试点，进一步完善预售资金差异化精准化监管机制。
2024.1.15	晋江市人民政府办公室	现房销售项目开发企业可申请延期缴纳城市基础设施配套。
2024.1.22	泰州市住建局等8部门	商品房预售资金监管额度可按照价格备案时申报的成本总额的75%执行。支持保函或保险保单置换监管额度内资金。
2024.1.27	广州市人民政府办公厅	建立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，提出可以给予融资支持的房地产项目名单，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求。

数据来源：公开资料，中指研究院综合整理

企业并购：并购活动热度低迷，出险房企持续出售项目股权

根据中指研究院监测，2024年1月房地产行业共完成16笔并购交易，比上月减少23笔。其中，14笔交易披露交易金额，总交易规模约92.5亿元，环比减少75.7%，平均单笔交易规模6.6亿元，环比减少46.1%。从并购交易完成数量及总体规模来看，2024年1月并购活动热度相对低迷。

图：2023年1月至2024年1月房地产行业完成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

以双方签署协议或目标公司完成工商变更作为判断交易完成的依据

从交易标的业务类型看，2024年1月房地产行业并购交易最多的为地产开发业务，占1月披露交易规模的33.7%。地产开发方面，出险房企持续出售项目股权以减轻债务负担。如合景泰富集团与美的置业签署协议，以4亿元向其出售宁波美睿50%股权用于抵销贷款，减少整体未偿还债务；中国恒大以1.38亿元向汕头市恒耀房地产转让汕头市濠江磊口至过溪洋片区项65%权益，同时获得免除3.76亿元债务。



表：2024 年 1 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	7	31.19
商办类项目	4	24.46
其他多元化项目	2	6.66
其他资产	3	30.19

数据来源：公开资料，中指研究院综合整理

多元业务方面，1 月中国金茂竞得青岛东方伊甸园文化旅游开发有限公司 25% 股权，成交总价 1.52 亿元，中国金茂总股权提升至 66.67%。据了解，该项目为世界第二个、亚洲首个的伊甸园项目，位于青岛高新区祥茂河和墨水河合围的区域，总规划建筑面积 6.23 万平方米，建成后年接待游客预计将达到 100 万人次以上。此前中国金茂曾获得毗该项目的青岛览秀城项目。此次提升持股比例，能够有助于中国金茂加强项目的统一运营管理、提升运营效率，并推动项目之间的联动。

此外，在 1 月的挂牌项目中，碧桂园有意出售多项海内外资产以获取流动资金。海外资产方面，碧桂园确认其澳洲项目正在出售中，并有望在上半年完成交易；国内资产方面，碧桂园挂牌多个位于广州的写字楼、办公楼、酒店、公寓等项目，合计拟转让价格 38.18 亿元。

并购金融：信达系积极参与出险房企项目纾困

项目层面，2024 年 1 月信达系积极参与出险房企项目纾困。1 月 15 日信达地产发布公告，联合中国信达、信达资本以 9.75 亿元的总认缴额共同出资成立芜湖信湖产业投资合伙企业（有限合伙），收购融创位于海南省定安县的南丽湖壹号二期项目 51% 股权及债权。据了解，该项目靠近南丽湖风景区，集度假公寓、养老社区、观光休闲于一体，占地超 6500 亩。由于此前信达持有项目公司 49% 股权，此次收购完成后信达将实现 100% 控股，有利于把控项目的开发、销售和资金安排，有效实施风险控制。1 月底，中国信达成为深圳大鹏王母旧墟中山里旧改项目新的申报主体。该项目最初的大股东及操盘方为佳兆业，2021 年佳兆业出现债务违约后其股权由平安信托接手，现则由信达进行盘活。

表：2024 年 1 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
2024.1.17	上海建信，睿星资本	某国有混合制企业	上海轻工国际大厦	3.7 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

数据来源：公开资料，中指研究院综合整理

附表：2024 年 1 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
2024.1.2	首开股份	中航信托	宁德融熙 67% 股权及债权	8 亿元
2024.1.2	美的置业	万达	佛山顺德万达广场商业管理有限公司	未披露
2023.1.4	中骏商管	中骏集团	巨时发展有限公司全部股权	未披露
2024.1.8	衢州智宝	新湖中宝	新湖中宝 18.43% 股权	30.06 亿元
2024.1.8	辰兴发展	四川长兴实业	四川辰兴 16% 股权	4500 万元
2024.1.9	建发国际	建发房产	福州兆臻 100% 股权	12.22 亿元



2024.1.10	美的置业	合景泰富	宁波市美睿房地产发展有限公司 50%股权	4 亿元
2024.1.10	Premier Maker	德祥地产	上海漕河泾万丽酒店 49%权益	5000 万港元
2024.1.11	万科	华夏幸福	大厂裕景、大厂裕达、涿州裕泰各 20%股权	3.07 亿元
2024.1.11	华夏幸福	万科	霸州孔雀湖房地产 65%股权及部分商品房	2.07 亿元
2024.1.11	西安致同本益	格力地产	上海科华生物工程股份有限公司 5%股份	5.14 亿元
2024.1.15	韩莉莉	中南建设	中南建设 1000 万股份	1284 万元
2024.1.16	厦门金昇阳置业	万达	厦门殿前万达广场商业管理有限公司 100%股权	未披露
2024.1.19	中国金茂	青岛城投地产	青岛东方伊甸园文化旅游开发有限公司 25%股权	1.52 亿元
2024.1.25	汕头恒耀	中国恒大	汕头项目公司 65%权益	1.38 亿元
2024.1.31	友邦人寿	凯德投资	北京凯德·星贸项目 95%股权	24 亿元

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