



多家房企出售资产回笼资金，东方资产接手俊发昆明项目

本月要点

1. 房地产融资协调机制持续落地，“白名单”项目陆续获得贷款。
2. 并购活动热度持续低迷，多家房企出售资产回笼资金。
3. 东方资产接手昆明俊发彩云城两宗地块。

房企政策：房地产融资协调机制持续落地，“白名单”项目陆续获得贷款

中央层面，2024年2月，住建部、金融监管总局等监管部门两次召开视频调度会议，推动城市房地产融资协调机制加快落地见效。2月20日，住建部召开城市房地产融资协调机制工作视频调度会议，要求各地在开展工作时形成“两个闭环”。一是要形成“推送—反馈”的工作闭环。城市房地产融资协调机制根据条件筛选项目并推送给商业银行，各商业银行按照规程审查后放贷，对不予放贷的项目向金融监管部门报送“无法贷款的原因”，由城市政府及时协调解决。二是要形成“发放—使用—偿还”的管理闭环，确保资金全部用于项目开发建设，严防资金被挪用于购地、偿还债务或其他投资。2月29日，住建部、金融监管总局联合召开城市房地产融资协调机制工作视频调度会议，强调按照协调机制“应建尽建”原则，3月15日前，地级及以上城市要建立融资协调机制，既要高质量完成“白名单”推送，又要高效率协调解决项目的难点问题。金融机构应加快审核，及时反馈项目存在的问题，城市融资协调机制要第一时间统筹解决，待项目符合条件后再次向金融机构推送，共同推动融资尽快落地。各省融资协调机制要对城市推送项目进行监督指导，督促城市及时将不合格项目移出“白名单”。截至2月28日，全国31个省份276个城市已建立城市融资协调机制，共提出房地产项目约6000个，商业银行快速进行项目筛选，审批通过贷款超2000亿元。

表：2024年月中央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
2024.2.20	住建部	各地在开展工作时形成“两个闭环”。一是要形成“推送—反馈”的工作闭环。城市房地产融资协调机制根据条件筛选项目并推送给商业银行，各商业银行按照规程审查后放贷，对不予放贷的项目向金融监管部门报送“无法贷款的原因”，由城市政府及时协调解决。二是要形成“发放—使用—偿还”的管理闭环，确保资金全部用于项目开发建设，严防资金被挪用于购地、偿还债务或其他投资。
2024.2.29	住建部、金融监管总局	按照协调机制“应建尽建”原则，3月15日前，地级及以上城市要建立融资协调机制，既要高质量完成“白名单”推送，又要高效率协调解决项目的难点问题。金融机构应加快审核，及时反馈项目存在的问题，城市融资协调机制要第一时间统筹解决，待项目符合条件后再次向金融机构推送，共同推动融资尽快落地。各省融资协调机制要对城市推送项目进行监督指导，督促城市及时将不合格项目移出“白名单”。

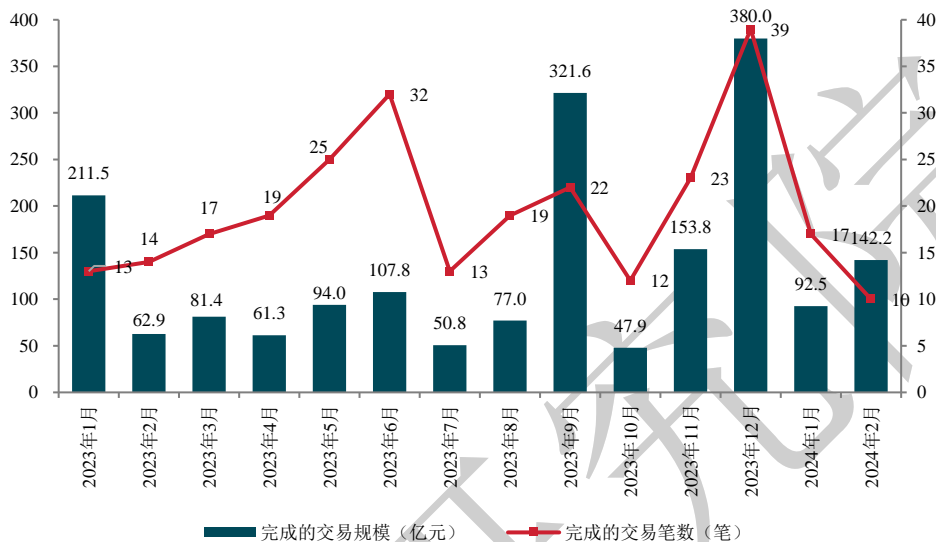
数据来源：公开资料，中指研究院综合整理



企业并购：并购活动热度持续低迷，多家房企出售资产回笼资金

根据中指研究院监测，2024年2月房地产行业共进行10笔并购交易，比上月减少7笔。其中，8笔交易披露交易金额，总交易规模约142.2亿元，环比增加53.8%，平均单笔交易规模17.8亿元，环比增加149.9%。从并购交易数量来看，2024年2月并购活动热度仍比较低迷。

图：2023年1月至2024年2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2月房地产行业进行的并购交易包括地产开发与商办两类项目。其中，数量较多、规模较大的为地产开发业务，占2月披露交易规模的83.2%。地产开发方面，出险房企持续出售项目股权以偿还债务，回流资金。如富力地产以62.47亿港元出售位于英国伦敦的住宅项目One Nine Elms以减轻负债及利息负担；旭辉集团以3.39亿港元出售澳大利亚悉尼相关物业60%权益，缓解境外流动资金压力并为业务营运提供资金；融创中国为解决目标项目开发建设资金问题及厘清相关债务，出售四川成都总占地面积约1883亩的项目70%权益，总代价约为39.74亿元。

表：2024年2月房地产行业并购交易分类统计

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	118.4
商办类项目	3	23.84

数据来源：公开资料，中指研究院综合整理

多元业务方面，领展资管以23.838亿元收购上海七宝万科广场余下50%权益。此前，领展曾于2021年4月首次收购七宝万科广场50%股权，完成此次收购后将全资持有该物业，并作为长线投资。领展披露的数据显示，根据截至2024年1月31日的最新估值报告，七宝万科广场估值为70.60亿元，这意味着出售方万科以近7折的价格出售资产。此外，万达持续出售手中的万达广场来获取资金。此前，万达已陆续出售位于上海、广州、苏州、厦门、佛山、湖州等地的万达广场，2月则陆续出售位于海口和呼和



浩特的万达广场。

此外，2月初华南城先后发布公告称，计划以公开招标方式出售西安华南城 30.65%股权和深圳第一亚太物业 50%股权，前者主要在西安从事综合商贸物流及商品交易中心的开发及运营，后者为华南城园区的物业服务提供方。出售资产所得资金将用作偿还贷款及一般营运资金，缓解企业资金流动和现金流紧张问题。随后于2月中旬，华南城公告可能不会支付2笔到期美元票据的强制赎回及利息。

并购金融：东方资产接手昆明俊发彩云城两宗地块

项目层面，2024年2月东方资产旗下东银实业拿下昆明俊发彩云城 A6 和 A12 地块，两宗土地总面积超过 200 亩。俊发彩云城项目共有 11 个地块，占地面积超千亩，其中 A6 地块已于 2021 年开工并销售，A12 地块尚未动工。此前，东方资产曾于 2023 年拿下俊发俊云峰 A3 地块并交给龙湖代建，项目也更名为“龙湖青云赋”。东方资产旗下没有专业的房地产开发平台，此次接手两宗地块后可能按照之前的模式引入品牌房企或代建公司操盘。

表：2024 年 1-2 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
2024.2.26	东方资产	俊发地产	昆明彩云城 A6 和 A12 地块	未披露

数据来源：公开资料，中指研究院综合整理

附表：2024 年 2 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
2024.2.1	保利达控股国际	九龙建业	上海市杨浦区四平街道地块	13.92 亿港元
2024.2.5	鄂尔多斯市东方路桥集团	万达	呼和浩特万达广场	未披露
2023.2.6	London One Limited	富力地产	伦敦住宅项目 One Nine Elms	62.47 亿港元
2024.2.7	星合投资	雅居乐	江苏省启东市华石东路启东经济开发区地块的住宅项目	3.29 亿元
2024.2.7	雅居乐	星合投资	江苏省启东市世纪大道以南、华师路以东地块的住宅项目	2.01 亿元
2024.2.7	东泰兴业科技	万达	海口万达广场投资有限公司 100% 股权	未披露
2024.2.8	国投中电	融创中国	四川三岔湖长岛国际旅游度假中心有限公司 70% 权益及债权	39.74 亿元
2024.2.9	领展资管	万科	上海市闵行区七宝万科广场 50% 权益	23.84 亿元
2024.2.14	SH South St Leonards Pty Ltd	旭辉集团	位于悉尼的 16 幅相连地块 60% 权益	3.39 亿港元
2024.2.20	京投发展	北京郭公庄投资管理公司	北京京投丰德房地产有限公司 5% 股权	100 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