



# 白名单项目贷款审批通过已近万亿

## 本月要点

1. “白名单”项目贷款审批通过金额达 9350 亿元。
2. 出险房企持续出售项目，华远地产拟剥离开发业务予华远集团。
3. 金科正式被法院裁定受理重整。

## 房企政策：“白名单”项目贷款审批通过金额达 9350 亿元

中央层面，中共中央政治局委员、国务院副总理何立峰 4 月 13 日至 14 日在郑州调研房地产工作并主持召开座谈会。5 月 17 日，全国切实做好保交房工作视频会议在京召开，中共中央政治局委员、国务院副总理何立峰出席会议并讲话。何立峰要求，要压实地方政府、房地产企业、金融机构各方责任，加强统筹协调，充分发挥城市房地产融资协调机制、再贷款政策等作用，加强对城市和房地产企业的指导支持，有力有序有效推进保交房各项工作。5 月 17 日下午，国务院新闻办公室举行国务院政策例行吹风会，据国家金融监督管理总局透露，截至 5 月 16 日，商业银行已按内部审批流程审批通过了“白名单”项目贷款金额 9350 亿元。

表：2024 年 4 月至今中央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. 4. 13-4. 14	国务院	加快推进城市房地产融资协调机制落地见效，对符合“白名单”要求的合规房地产项目要积极给予资金支持，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求。
2024. 5. 17	全国切实做好保交房工作视频会议	要压实地方政府、房地产企业、金融机构各方责任，加强统筹协调，充分发挥城市房地产融资协调机制、再贷款政策等作用，加强对城市和房地产企业的指导支持，有力有序有效推进保交房各项工作。

数据来源：公开资料，中指研究院综合整理

## 企业并购：出险房企持续出售项目，华远地产拟剥离开发业务予华远集团

根据中指研究院监测，2024 年 4 月房地产行业共进行 10 笔并购交易，与上月持平。其中，7 笔交易披露交易金额，总交易规模约 80.8 亿元，环比增加 54.5%，平均单笔交易规模 11.5 亿元，环比增加 76.6。从并购交易数量来看，2024 年 4 月并购活动热度仍比较低迷。



图：2023年1月至2024年4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4月房地产行业进行的并购交易包括地产开发、商办及文旅酒店项目。住宅开发方面，出险房企持续出售项目股权以冲抵债务，获取资金。融创中国以5.4亿元出售象融融合置业51%股权及相关债权予重庆象屿置业及其关联方。此次交易涉及的重庆大学城项目，是融创中国与重庆象屿置业有限公司共同开发的项目。出售项目获得的5.4亿元中，融创中国计划将约3.6亿元将用于偿还因目标项目融资而欠付中航信托的债务，其余约1.8亿元主要用于偿还为投资目标项目而进行的其他融资。旭辉集团出售昆明和广房地产开发有限公司50%股权予合作方新希望地产，涉及昆明公元锦悦项目。据了解，该项目一批次在2023年完成交付，目前二批次处于在售状态。新希望地在完成收购后将全资持有该项目股权并独自负责项目开发。

此外，上市公司国际实业（SZ000159）发布公告，受市场和自身产品业态影响，房产销售不畅，盈利能力不足，经营压力不断增大，将出售持有的新疆国际置地房地产100%股权和新疆中化房地产100%股权予新疆江赣资产管理有限公司，聚焦主营业务发展。当前房地产市场处于深度调整期，行业优胜劣汰加剧，预计未来房企及涉房企业退出房地产业务的现象仍会出现。

表：2024年4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	8	80.8
商办类项目	1	未披露
其他多元项目	1	未披露

数据来源：公开资料，中指研究院综合整理

多元业务方面，万达持续出售资产，险资接手北京万达实业。4月初，北京万达广场实业有限公司发生工商变更，原全资股东大连万达商业管理集团股份有限公司退出，接手方为新华人寿与中金资本。2024年初，新华人寿曾发布公告，与中金资本共同设立基金，规模为100亿元。其中，新华人寿作为有



限合伙人拟认购 99.99 亿元，中金资本作为普通合伙人拟认购 100 万元，由中金资本负责基金的投资、管理及运营，通过专业化投资管理团队，拓展投资渠道，挖掘投资机会，多元化管理资产。此外，凯德出售旗下上海雅诗阁衡山服务公寓予广州恒怡投资，未来该物业将继续由凯德旗下的旅宿平台雅诗阁中国运营管理。

此外，据市场消息，万科正在寻求出售旗下地产物流公司普洛斯全数股权，以筹集资金应对流动性压力。万科已经就转让所持的普洛斯 21.4% 股权，与包括广东省国资背景的粤海控股、另一家天津国企在内的潜在买家接触，但尚未达成协议。

4 月末，华远地产发布公告，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，涉及的具体交易标的范围尚需交易双方进一步协商确定。交易完成之后，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。这次业务战略转型，将对华远的发展将产生重大影响。一是，业务方面“去重取轻”，重资产开发业务转让剥离给华远集团，甩掉重资产包袱，保留及发力轻资产业务如代建、资产管理与运营、物业管理、城市运营服务等，能够聚焦资源、聚焦精力发展轻资产业务，转型为服务型公司。二是，财务方面“轻装上阵”，重资产开发业务剥离转让，其对应的资产及负债也同时转让，能降低华远地产的杠杆率及负债水平，减轻偿债压力，缓解流动性压力。

#### 并购金融：金科正式被法院裁定受理重整

集团层面，金科于 4 月 22 日披露，重庆五中院裁定受理金科股份及重庆金科的重整申请，金科也成为近年来 A 股首家正式进入重整程序的大型全国化上市房企。根据《深圳证券交易所股票上市规则》的规定，金科的股票于 4 月 23 日停牌一天，并自 4 月 24 日复牌交易起被实施退市风险警示，股票简称将变更为“\*ST 金科”。4 月底，金科在董事会会议上通过了终止发行股份购买科易小贷的决议，随后与交易方签署了终止协议。5 月初，金科披露重整草案已初步制定。

表：2024 年 1-4 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
2024.2.23	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
2024.4.22	长城国富置业	金科	被法院裁定受理重整	未披露

数据来源：公开资料，中指研究院综合整理

附表：2024 年 4 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
2024.4.2	广州恒怡投资	凯德	上海雅诗阁衡山服务公寓	未披露
2024.4.7	象屿地产	融创中国	重庆大学城项目 51% 股权	5.4 亿元
2023.4.8	中崇投资	上置集团	上海金心置业有限公司 51% 股权及相关债权	34.1 亿元



2024. 4. 9	新华人寿, 中金资本	万达	北京万达广场实业有限公司 100%股权	未披露
2024. 4. 10	新希望地产	旭辉集团	昆明和广房地产开发有限公司 50%股权	未披露
2024. 4. 18	梁晓东	沿海家园	启丰发展有限公司 (持有鞍山沿海新天地项目 100%权益及北京湾项目 40%权益)	1 万港元
2024. 4. 22	大连钧大教育	亿达中国	位于大连的两宗科教用地	1. 126 亿元
2024. 4. 25	中建壹品	上海杨浦城更	上海杨浦滨江定海街道 154 街坊地块	37. 5 亿元
2024. 4. 28	新疆江赣资产管理	国际实业	新疆国际置地房地产开发有限责任公司 100% 股权和新疆中化房地产有限公司 100% 股权	2. 54 亿元
2024. 4. 30	华夏幸福	固安江永汽车零部件	廊坊新怡房地产开发有限公司 2% 股权及 150 亩项目的开发代建权	1800 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