



## 并购热度有所提升，万科转让深圳商办地块

### 本月要点

1. 完善白名单措施，支持房企缓交费用。
2. 并购热度有所提升，万科转让深圳商办地块。
3. 深圳资产接手奥园深圳 107 发展带城市更新项目。

### 房企政策：完善白名单措施，支持房企缓缴相关费用

中央层面，6月7日，国务院总理李强主持召开国务院常务会议。会议指出，房地产业发展关系人民群众切身利益，关系经济运行和金融稳定大局。要充分认识到房地产市场供求关系的新变化，顺应人民群众对优质住房的新期待，着力推动已出台政策措施落地见效，继续研究储备新的去库存、稳市场政策措施。同日，金融监管总局与住房城乡建设部联合发布《关于进一步发挥城市房地产融资协调机制作用满足房地产项目合理融资需求的通知》。通知强调，金融机构需遵循市场化、法治化原则，独立评审并自主决策对“白名单”项目的融资需求。项目确定后，将由一家主办银行负责其后续融资，并建立绿色通道，允许单列授信额度。此外，金融机构还需根据通知内容，制定尽职尽责的具体实施细则。

地方层面，监管机构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。开封市、佛山市、中山市、江门市等城市发布政策，支持符合条件的房企缓缴城市基础设施配套费、分期缴纳土地出让金，允许“见索即付”的银行保函作为土地竞买保证金，帮助企业缓解资金压力，释放房地产企业资金流动性。武汉市要求实施新建商品房预售资金差异化分级管理，根据企业信用等级实行 0.6-0.8 的差异化预售资金监管系数。

表：2024 年 5 月至今中央及地方层面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
2024.6.7	国务院	要充分认识到房地产市场供求关系的新变化，顺应人民群众对优质住房的新期待，着力推动已出台政策措施落地见效，继续研究储备新的去库存、稳市场政策措施。对于存量房产、土地的消化、盘活等工作既要解放思想、拓宽思路，又要稳妥把握、扎实推进。要加快构建房地产发展新模式，完善“市场+保障”住房供应体系，改革相关基础性制度，促进房地产市场平稳健康发展。
2024.6.7	金融监管总局， 住房城乡建设部	金融机构需遵循市场化、法治化原则，独立评审并自主决策对“白名单”项目的融资需求。项目确定后，将由一家主办银行负责其后续融资，并建立绿色通道，允许单列授信额度。此外，金融机构还需根据通知内容，制定尽职尽责的具体实施细则。
2024.5.6	武汉市住房保障 和房屋管理局等 部门	实施新建商品房预售资金差异化分级管理，根据企业信用等级实行 0.6-0.8 的差异化预售资金监管系数。加大房地产企业开发贷款融资协调力度，对符合“白名单”条件的合规房地产项目应贷尽贷。
2024.5.8	开封市住房和城 乡建设局等部门	充分发挥房地产融资协调机制作用，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求。在风险可控的前提下，经商品房预售资金监管机构同意，开发企业可通过商业保险、国有担保公司担保函替代不高于保函金额的监管资金，合理



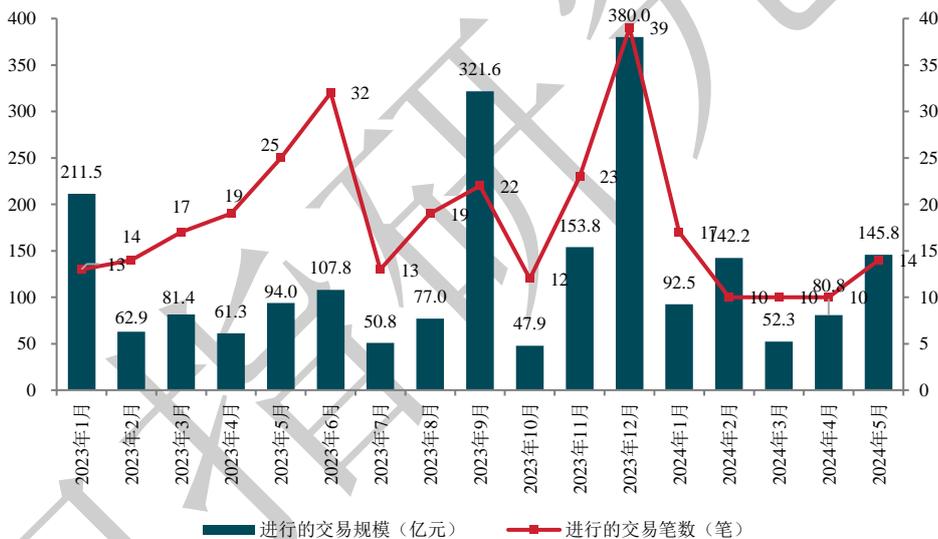
		释放房地产企业资金流动性。实行土地出让金分期缴纳，保证金最低 20%，30 天内 50%，一年内缴清。房地产企业可申请分批缴纳城市基础设施配套费，最长不超过 6 个月。
2024. 5. 13	佛山市住房和城乡建设局等部门	实施土地出让价款分期支付。允许“见索即付”的银行保函作为土地竞买保证金。
2024. 5. 17	中山市住房和城乡建设局等部门	土地款 30 日内 50%，余款 1 年内缴清。对房地产开发企业应缴纳的欠税及滞纳金，可以先行缴纳欠税，再依法缴纳滞纳金。
2024. 5. 23	江门市房地产工作领导小组办公室	土地保证金最低 20%，土地款 1 个月 50%，1 年内缴清。允许“见索即付”的银行保函作为土地竞买保证金。健全房地产融资协调工作机制，按照市场化、法治化原则，加大对“白名单”项目的合理融资需求支持力度。对房地产企业应缴的欠税和滞纳金，可以先行缴纳欠税，再依法缴纳滞纳金。

数据来源：公开资料，中指研究院综合整理

## 企业并购：并购热度有所提升，万科转让深圳商办地块

根据中指研究院监测，2024 年 5 月房地产行业共进行 14 笔并购交易，比上月增加 2 笔。其中，11 笔交易披露交易金额，总交易规模约 145.8 亿元，环比增加 80.3%，平均单笔交易规模 13.3 亿元，环比增加 14.7%。从并购交易数量与规模来看，2024 年 5 月并购活动热度有所提升。

图：2023 年 1 月至 2024 年 5 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 5 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。5 月中国奥园拟 3.91 亿港元出售加拿大多伦多 M2M 项目部分股权。该项目分为三期开发，一期与二期各自包括两座多层塔楼及一个共用多层平台（包括零售及商业空间，M2M 项目二期还包括社区娱乐设施），三期已获准建造一座多层混合用途建筑。出售项目股权可帮助中国奥园项目开始至竣工的持续资金压力，并提供流动资金。

此外，越秀地产向控股股东收购广州琶洲南二期项目 20% 股权，拓展 TOD 业务。该项目位于广州地铁 11 号线赤沙车辆段附近，占地面积为 16.63 万平方米，计容建筑面积为 41.95 万平方米，已于 2023 年底开工。



万科转让的深圳湾超级总部基地 T208-0053 宗地使用权由深圳地铁与深圳百硕迎海联合竞得，成交价格 22.35 亿元。该地块主要是商办和酒店性质，自持比例较高，后续建设仍需投入大量资金。万科董事会主席郁亮曾在 4 月底举行的 2023 年度股东大会上表示，万科将腾出有限资源、做好做强综合住区开发、物业服务、租赁公寓三大主业，退出其他业务，清理和转让非主业的财务投资，推进商办等大宗资产交易。此次交易预计将有助于万科聚焦主业、回笼资金，也体现了大股东深圳地铁对万科的支持。

表：2024 年 5 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	135.54
文旅酒店类项目	3	10.23
商办类项目	3	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，金融街转让酒店业务。5 月，万达转让三家位于福州的商管公司，均由福州和盛志辰投资有限公司接手。金融街向控股股东金融街集团的孙公司北京金昊房地产出售惠州喜来登酒店与金融街津门（天津）置业有限公司 100% 股权及债权。其中，津门置业开发项目为集瑞吉酒店、津门公寓等于一体的津门项目，公寓已经竣工交付业主，瑞吉酒店是其目前拥有的主要资产。出售两间酒店资产，能够为金融街回笼资金 7.92 亿元，同时提升资产周转效率和偿债能力。

此外，中国恒大于 5 月底发布公告，清盘人及附属公司恒大健康产业控股有限公司、Acelin Global Limited 与独立第三方订立不具约束力的条款书，独立第三方拟收购新能源汽车集团 58.5% 的股份。目前，该潜在交易尚待进一步尽职调查及签署买卖协议。

### 并购金融：深圳资产接手奥园深圳 107 发展带城市更新项目

项目层面，深圳资产接手奥园深圳 107 发展带城市更新项目。5 月 8 日，深圳宝安区燕罗街道 107 发展带洪桥头段城市更新单元项目一期实施主体公示，深圳市磐石汇林房地产开发有限公司向深圳市宝安区城市更新和土地整备局申请项目实施主体确认。该项目位于宝安区燕罗街道广深公路与松福大道交汇处东南侧，项目更新单元用地面积约为 7.04 万平，拆除范围用地面积 6.06 万平，开发建设用地面积 3.43 万平，规划容积为 22.89 万平，规划容积率 6.7。该项目原实施主体为奥园，因其发生债务违约，该项目施工进入停滞状态。工商信息显示，新的项目实施主体深圳市磐石汇林房地产开发有限公司实控人为深圳资产管理有限公司（深圳资产）。深圳资产成立于 2020 年 4 月，是由深圳市投资控股有限公司牵头设立的深圳市第二家地方 AMC，其余股东包括万科、罗湖投控、中国国新。地方 AMC 介入预计将提高存量项目盘活的效率，助力房地产领域风险的持续化解。

表：2024 年 1-5 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
2024.5.8	深圳资产	奥园	深圳宝安区燕罗街道 107 发展带洪桥头段城市更新单元项目	未披露

数据来源：公开资料，中指研究院综合整理

附表：2024 年 5 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
2024.5.13	Winnet Capital Ltd.	中国奥园	加拿大多伦多 M2M 项目部分股权	3.91 亿港元
2024.5.13	广州科学城集团	合景泰富集团	杭州熙蓝 100%股权	2.31 亿元
2023.5.16	中国金茂	嘉兴文茂贰号	成都隽茂置业有限公司 49%股权	11.92 亿元
2024.5.16	中国金茂	嘉兴振茂	成都悦茂置业有限公司 49%股权	11.93 亿元
2024.5.20	越秀地产	越秀集团	广州琶洲南二期项目 20%股权	37.27 亿元
2024.5.23	成都交子公园金融商务区投资开发有限责任公司	大家人寿	成都厚德天府置业有限公司 100%股权及约 20.24 亿元债权	43.32 亿元
2024.5.24	北京金昊房地产	金融街	惠州喜来登酒店	2.75 亿元
2024.5.24	北京金昊房地产	金融街	金融街津门(天津)置业有限公司 100%股权及全部债权	5.17 亿元
2024.5.24	福州和盛志辰投资	万达	福州仓山开欣商业管理有限公司 100%股权	未披露
2024.5.27	深圳地铁, 深圳百硕迎海	万科	深圳湾超级总部基地 T208-0053 宗地使用权	22.35 亿元
2024.5.28	中海宏集团	中国平安	位于常州的桂语花园项目 49%股权与云麓里项目 49%股权及股东借款	5.01 亿元
2024.5.29	广州敏骏房地产	敏捷控股	广州市瑞华物业发展有限公司 100%股权	1200 万元
2024.5.29	福州和盛志辰投资	万达	福州仓山区久安商业管理有限公司 100%股权	未披露
2024.5.29	福州和盛志辰投资	万达	福州高新区卓越久泰商业管理有限公司 100%股权	未披露

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