



并购热度回落，万科出售上海南翔印象城 MEGA 股权

本月要点

1. 改革房地产开发融资方式，支持房企缓缴土地出让金。
2. 并购热度回落，万科出售上海南翔印象城 MEGA 股权。
3. 中金资本、招商平安资管有意参与金科重整，信达地产联合中国信达纾困深圳城更项目。

房企政策：改革房地产开发融资方式，支持房企缓缴土地出让金

中央层面，7月21日，“二十届三中全会”《决定》指出，改革房地产开发融资方式和商品房预售制度。7月30日，中共中央政治局召开会议，坚持消化存量和优化增量相结合，积极支持收购存量商品房用作保障性住房。本次《决定》强调“改革房地产开发融资方式和商品房预售制度”，或意味着未来预售制改革进程将加快，取消预售制或是大势所趋。房地产开发融资方式与商品房预售制度高度关联，商品房预售制度下，房企开发建设所需资金一部分来自于银行开发贷等金融支持，一部分来自于预售款。预售制度下开发企业使用开发贷等融资时间较短，预售开盘后即可逐步偿还贷款，银行资金回流速度相对较快。

地方层面，监管机构出台政策推动融资协调机制进一步落地，优化预售资金管理，支持房企分期缴纳土地出让金。徐州市、襄阳市、昆明市、益阳市、贵阳市、吉安市、江阴市、永州市、赣州市、雅安市、九江市、萍乡等城市进一步推动融资协调机制落地，优化预售资金监管，支持见索即付式的保函缴纳土地交易市场竞买保证金，适当拉长土地出让金付款时限，合理调整城市基础设施配套费缴纳节点，帮助企业缓解资金压力。

表：2024年7月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
2024.7.15-7.18	二十届三中全会	要统筹好发展和安全，落实好防范化解房地产、地方政府债务、中小金融机构等重点领域风险的各项举措。
2024.7.30	中共中央政治局会议	要持续防范化解重点领域风险。要落实好促进房地产市场平稳健康发展的新政策，坚持消化存量和优化增量相结合，积极支持收购存量商品房用作保障性住房，进一步做好保交房工作，加快构建房地产发展新模式。
2024.7.2	徐州市	加大房地产项目融资支持，助力房地产企业纾困解难。
2024.7.4	襄阳市住房和城乡建设局等部门	协调解决项目融资中的困难，推动符合“白名单”条件的项目“应进尽进”，协调商业银行对合规“白名单”条件的项目“应贷尽贷”。
2024.7.5	昆明市人民政府办公室	高效运行房地产融资协调机制，搭建政银企沟通平台，推动符合“白名单”条件的项目“应进尽进”，商业银行对“白名单”项目“应贷尽贷”，一视同仁满足不同所有制房地产开发企业和房地产项目的合理融资需求。优化预售资金监管额度核定，核算确定商品房项目自预售形象进度至竣工交付所需资金额度为预售资金监管额度，不再上浮20%。



2024.7.10	益阳市人民政府办公室	房地产开发项目用地可分期缴纳土地出让金，在签订《土地成交确认书》后1个月内缴纳土地出让总价款的50%，余款可在成交之日起1年内缴清，不收取延期产生的利息。
2024.7.18	贵阳市住房和城乡建设局等部门	对满足国家部委相关要求的“白名单”项目，协调商业银行优化贷款审批和发放流程。对新开工项目，延期一年缴纳城市基础设施配套费，对未纳入土地出让价款的教育配套设施“以资代建”资金允许延期一年缴纳。
2024.7.19	吉安市	加快推进房地产融资协调机制落地见效，健全合规房地产项目“白名单”制度，项目“白名单”准入条件按国家有关部委意见确定，金融机构不得另行增设前置条件，对暂不符合“白名单”要求的项目，针对性拿出解决方案，做到“能进尽进”、“应贷尽贷”。
2024.7.19	无锡市江阴市房地产调控领导小组办公室	根据上级动态建立的项目白名单，搭建政银企沟通平台，对符合融资条件的房地产项目应进尽进，全力支持满足房地产企业合理融资需求。
2024.7.22	永州市人民政府办公室	出让的房地产开发项目用地，意向摘牌人按起始价20%缴纳竞买保证金；土地出让金1亿元以上的项目，在中标后缴纳50%土地出让金，可以签订《成交确认书》和《国有建设用地使用权出让合同》，余款应在12个月内分次交清。
2024.7.24	赣州市人民政府办公室	推动符合“白名单”条件的房地产项目“能进尽进”，金融机构对列入“白名单”的房地产项目“应贷尽贷”。允许使用银行保函缴纳土地竞买保证金。成交的土地自合同签订之日起1个月内缴纳出让价款的50%，剩余土地出让金缴纳期限可延长至6个月；对实行商品房现房销售的项目，剩余土地出让金缴纳期限可延长至一年。
2024.7.26	雅安市住房和城乡建设局等部门	出让的房地产开发建设用地可按起始价的20%确定竞买保证金，交易服务费减半收取；出让合同签订后一个月内缴纳土地出让价款的50%，余款按合同约定分期缴纳，缴款期限最长不超过一年。上一季度无工程款支付拖欠投诉和民工工资拖欠投诉的开发项目申请使用商品房预售资金时，允许使用监管账户里的全部资金用于本地在建项目建设。房地产开发建设项目在申办施工许可时，城镇基础设施建设配套费缴纳确有困难的，可向住房城乡建设行政主管部门申请在取得施工许可之日起一年内缴清。一视同仁满足不同所有制房企融资需求，持续加大房地产融资“白名单”项目推送力度，鼓励商业银行加大贷款支持力度，保障项目有序建设。
2024.7.29	九江市人民政府办公室	全面建立融资“白名单”项目“推送-反馈”工作闭环和贷款“发放-使用-偿还”管理闭环机制，落实“存贷挂钩”机制，符合条件项目要“应进尽进”“应贷尽贷”。优化中心城区预售监管资金使用流程，压缩审核时间。因出现延期交付风险的项目，经辖区政府核实确认，并承诺确保完成该项目保交房任务的，允许采用“点对点”方式应急使用重点监管资金。
2024.7.30	萍乡市人民政府	调低新发放商业按揭贷款和住房公积金贷款保证金比例，提前释放存量贷款保证金支持保交房高风险项目建设。支持土地竞买人使用银行业金融机构开具的不可撤销、见索即付式的保函缴纳土地交易市场竞买保证金。搭建政银企对接平台，帮助问题项目修复，推动符合“白名单”条件的项目“应进尽进”，对符合要求的项目“应贷尽贷”，满足房地产企业合理融资需求。

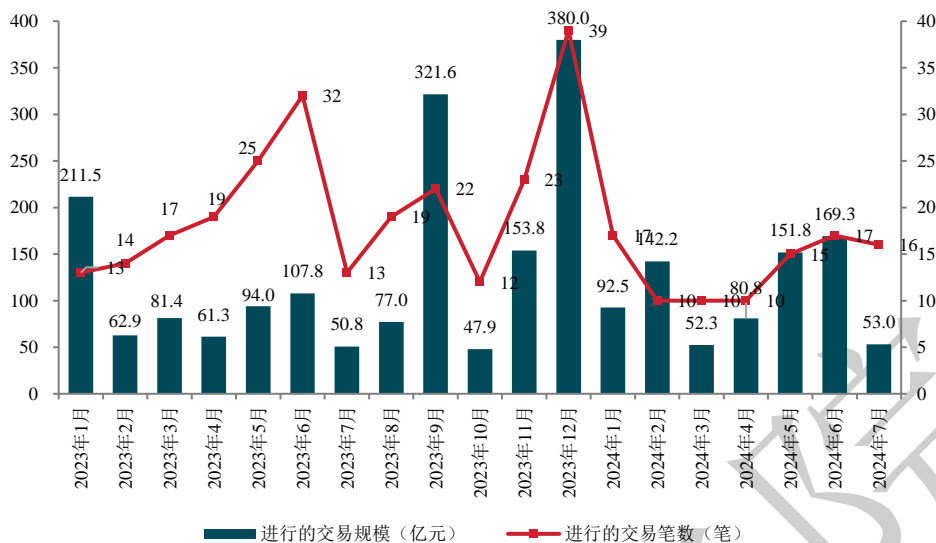
数据来源：公开资料，中指研究院综合整理

企业并购：并购热度回落，万科出售上海南翔印象城 MEGA 股权

根据中指研究院监测，2024年7月房地产行业共进行16笔并购交易，比上月减少1笔。其中，9笔交易披露交易金额，总交易规模约53.0亿元，环比减少68.7%，平均单笔交易规模5.9亿元，环比减少47.8%。从并购交易总的数量与规模来看，2024年7月并购活动热度有所回落。



图：2023年1月至2024年7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7月房地产行业进行的并购交易包括地产开发、商办及物业项目等。住宅开发方面，出险房企出售项目股权回笼资金。7月，荣盛发展1000万元转让唐山泓洲房地产开发有限公司51%股权，退出唐山小白家沟村项目。据了解，该项目土地分为东西两块，目前东地块部分楼栋已完成建设，西地块尚未开发。华夏幸福出售任丘孔雀城房地产开发有限公司100%股权与任丘市城市规划展览馆资产，盘活自身资产，实现资金回收。

表：2024年7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	6	31.50
商办类项目	6	15.15
物业类项目	2	3.71
其他资产	1	2.66
其他多元化项目	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，房企出售商办项目，以快速获取流动资金。7月，万科印力集团将其持有的上海南翔印象城MEGA 48%股份出售给外资股东GIC。交易完成后，GIC将持有项目98%股权，剩余2%的权益由万科印力集团持有。据了解，上海南翔印象城MEGA商业面积约18.6万平方米，可租赁面积超过10万平方米，位列上海已开业商业体前10位。2023年，南翔印象城总销售额突破46亿元，同比增长15%，位列上海销售额前10位。从租金收入角度来看，上海南翔印象城位列万科运营管理的商业项目第二位。本次交易的价格虽未透露，但据市场消息，交易规模在20亿级别。万科出售该项目股权，符合其近期的发展战略，有助于回笼资金。万科在2023年年报中明确表示，将通过大宗资产、股权交易兑现“蓄水池”，大规模增厚安全垫，2024年实现交易回款不低于300亿元。在4月底举行的万科2023年度公司股东大会上，万科管理层也表示将展开瘦身计划，聚焦综合住区开发、物业服务和租赁住宅三大核心业务，



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。

上市公司持续剥离房地产开发业务，聚焦其他主业。7月，冠城大通发布公告，拟将持有的房地产开发业务相关资产及负债转让至控股股东，交易完成之后，冠城大通不再从事房地产开发业务，经营上聚焦电磁线的研发、生产与销售主业。目前，该交易尚处于筹划阶段。

并购金融：中金资本、招商平安资管有意参与金科重整，信达地产联合中国信达纾困深圳城更项目

集团层面，金科重整第一次债权人会议各议案获得债权人表决通过，目前已收到中金资本意向函、招商平安资管已参与重整投资报名。7月25日，金科重整召开第一次债权人会议，通报了金科资产负债审计、评估和债权申报等情况，审议的《非现场及网络债权人会议召开及表决规则》、《债务人财产管理方案》等议案均获得债权人表决通过。7月31日，金科发布公告称，在发布市场化招募和遴选重整投资人公告后，已收到中金资本运营有限公司参与重整投资的意向函，同时深圳市招商平安资产管理有限责任公司已参与重整投资的报名并缴纳完毕足额保证金。

项目层面，信达地产联合中国信达纾困深圳两个旧改项目。7月初，信达地产发布公告，联合中国信达成立合伙企业以25.73亿元受让项目公司48%股权。交易完成后，信达系持有项目公司48%股权，招商蛇口持有51%股权，金马控股持股1%。项目公司持有两个深圳市城市更新项目，总开发建设用地面积约为34万平方米，均规划有住宅、商业等业态。未来，信达地产可能作为操盘方参与项目盘活。

表：2024年1-7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
2024.1.29	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
2024.5.8	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
2024.6.24	长城资产，长城国富置业	金科	重庆威斯勒项目复工复销	未披露
2024.7.2	中国信达，信达地产	金马控股	两个深圳城更项目	25.73亿元
2024.7.31	中金资本，招商平安资管	金科	参与重整	未披露

数据来源：公开资料，中指研究院综合整理

附表：2024年7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
2024.7.2	河南投资集团	豫园股份	普陀区星光耀广场二期1号楼及部分车位所有权和使用权	15.15亿元
2024.7.2	江西承泽置业	万达	宜春万达广场投资有限公司100%股权	未披露
2023.7.4	GIC	万科	上海南翔印象城MEGA48%股份	未披露
2024.7.4	阳光人寿	万达	东莞厚街万达广场投资有限公司100%股权	未披露
2024.7.5	新华保险 中金资本	万达	烟台芝罘万达广场有限公司100%股权	未披露
2024.7.5	雄安雄建建设	华夏幸福	任丘孔雀城房地产开发有限公司100%股权，任丘市城市规划展览馆资产	0.45亿元



2024.7.5	华夏幸福	西安泽川鼎龙 西安天恒尚德	泾阳县裕鼎房地产开发有限公司 49%股权	5586 万元
2024.7.11	建德国际控股	石狮市琦鑫贸易	武冈德建房地产开发有限责任公司 20%股权	2362.4 万元
2024.7.12	苏州高新	万科	苏州高新万阳置地有限公司 50%股权	9.6 亿元
2024.7.17	唐山正耀房地产	荣盛发展	唐山泓洲房地产开发有限公司 51%股权	1000 万元
2024.7.17	西安高科物业	天地源	西安天地源物业、深圳天地源物业、陕西天投物业 100%股权	3.713 亿元
2024.7.22	先登高科	冠城大通	先登高科电气股份有限公司 55%股份	未披露
2024.7.22	福星股份	湖北琛瑞	惠之美生活服务集团有限公司 100%的股权	未披露
2024.7.25	珠海万达众彩传媒	万达	郑州二七万达广场有限公司 66.67%股权	未披露
2024.7.29	华侨城	华侨城（亚洲）	华侨城（上海）置地约 50.5%股权	20.55 亿元
2024.7.31	珠海安居集团	华发股份	珠海华奔投资有限公司名下存量房产	2.66 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