



中国房地产 并购月报

远洋 40 亿转让北京颐堤港二期项目，
碧桂园考虑出售长鑫存储

本月关注：

■ 存量房收储扩围至县级，北京购房新政如期落地

本月中央再释放房地产重要信号，国常会提出继续部署储备去库存、稳市场政策措施，市场对后续房地产宽松政策继续加码的预期抬升。央行设立保障性住房再贷款，住建部明确将存量房收储支持范围扩大至县级，未来存量房收储有望进入实质落地阶段，着力解决去库存问题。住建部、金融监管总局持续优化融资协调机制，完善协调城市机制，充分发挥地方政府的积极作用，对“白名单”项目实施推送反馈管理。而地方政府层面，本月 50 城 56 次政策松绑，北京购房新政如期优化，新政对北京购房信贷支持力度提升明显，但需注意未松绑限购。

■ 金科公开招募重整投资人，重庆项目正式复工复销

本月金科破产重整迎来新进展，24 日发布市场化招募和遴选重整投资人公告，26 日再发布关于重整事项进展公告，表示管理人收到中金资本参与重整投资的意向函，并于公告中回复了市场对其的重整质疑，表示并不存在外界传言的前期投资者不参与重整、公司需要重新招募战略投资者的情况，强调金科与长城国富置业各项工作均按《战略投资框架协议》约定正常推进。项目层面，在长城资产、长城国富置业的纾困助力下，停工近两年的重庆长城国富·锦绣江宸（前身：金科·中泰上境花园）迎来复工复销，整体住宅建面约 35.61 万平，货值约 20 亿。

■ 远洋 40 亿转让北京颐堤港二期项目，碧桂园考虑出售长鑫存储

本月重点监测房企共涉及 24 笔并购交易，有 5 笔未披露交易额，总交易额 180.9 亿人民币，环比减少 24%，并购热度低迷。市场关注度最高的是，其一，远洋 40 亿元转让北京颐堤港二期 64.79% 股权及相关债权予中国人寿、太古地产，因办公资产回报周期长且投资额较高，本次出售可解除远洋未来对该项目的出资义务，回收资金用于偿债。当前远洋流动性压力较大，近期公告显示尚未足额筹措到前期展期的 7 支债券的偿付资金，紧接着又被海外债权人提出清盘呈请。其二，有消息称碧桂园正考虑出售长鑫存储股份，约筹资 20 亿元，出售仍在洽商中。

表：本月部分重点的收并购事件

最新披露	收购方	出售方	交易标的	交易对价	交易进展
2024/6/4	/	碧桂园	长鑫存储股份	20CNY	传言交涉中
2024/6/5	济南历城控股	融创中国	济南融创文旅城部分资产	4.74CNY	签署转让协议
2024/6/7	国寿、太古	远洋集团	北京颐堤港二期 64.795% 股权债权	40CNY	签署转让协议
2024/6/12	/	华侨城	深圳前海华侨城艾美酒店	18CNY	挂牌中
2024/6/24	中国金茂	首开股份	南京嘉泰 51% 的股权	3.03CNY	完成

数据来源：公开资料、CRIC 监测

一、并购政策：存量房收储扩围至县级，北京购房新政如期落地

本月中央再次释放房地产重要信号，国常会提出继续部署储备去库存、稳市场政策措施，完善“市场+保障”住房供应体系。5月购房新政落地不足一月，国常会再提去库存，反应出相关部门认为上一轮政策效果未达预期，使市场对后续房地产宽松政策继续加码的预期抬升。

央行设立保障性住房再贷款，鼓励引导金融机构按照市场化、法治化原则，支持地方国有企业以合理价格收购已建成存量商品房用作保障性住房配售或租赁；且住建部明确将存量房收储支持范围扩大至县级。未来存量房收储有望进入实质落地阶段，着力推动去库存。

住建部、金融监管总局优化完善融资协调机制，完善协调城市机制，充分发挥地方政府的积极作用，对“白名单”项目实施推送反馈管理，积极满足“白名单”项目合理融资需求，明确一个项目确定一家主办银行负责项目后续融资，主办银行建立绿色通道，可单列授信额度。

地方政府层面，本月50城56次政策松绑，频次环比上月持稳，其中北京购房新政如期优化，本次新政对北京购房信贷支持力度提升明显，首套房贷最低首付比例调整至20%、利率最低调整为3.5%、公积金最高贷款额度160万，但需注意未松绑限购。

表：2024年6月以来监管层防范房地产风险的政策汇总

时间	监管部门	政策情况
2024/6/7	国务院	国务院常务会议指出，要充分认识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，促进房地产市场平稳健康发展。
2024/6/7	国金总局、住建部	各省人民政府要指导地级及以上城市完善协调机制。积极满足“白名单”项目合理融资需求，对符合要求的项目“应贷尽贷”。明确一个项目确定一家主办银行负责项目后续融资，主办银行建立绿色通道，可单列授信额度。
2024/6/12	苏州市政府	“苏州16条”全方面促进楼市流动性，购买新建商品住房减免契税50%；在名下无房的区域，跨区域购买房屋可算做首套，首套首付比例15%；有房子即可落户；个人和家庭公积金贷款最高限额分别提高至120万和150万，毕业十年内本科（含在读）及留学回国人员最高贷款180万，家庭最高225万。
2024/6/20	住建部	住建部召开工作会议，明确将存量房收储支持范围扩大至县级。
2024/6/26	北京市政府	北京发布购房新政，首套房贷最低首付比例调整至20%，二套房则按照五环内和五环外划分，最低首付比例分别为35%和30%；首套房利率最低调整为3.5%，二套房商贷利率最低将执行五环内3.9%、五环外3.7%的水平。住房公积金最高贷款额度最高可上浮40万元，至160万元。

数据来源：公开资料、CRIC监测

二、并购金融：金科公开招募重整投资人，重庆项目正式复工复销

本月金科破产重整迎来最新进展，24日发布市场化招募和遴选重整投资人公告，报名截止时间为8月16日。26日金科再发布关于重整事项进展公告，显示管理人收到**中金资本参与重整投资的意向函**。此外，金科于公告中回复了市场对其的重整质疑，表示重整投资人招募工作是在前期工作基础上进行的法定程序，并不存在外界传言的前期投资者不参与重整、公司需要重新招募战略投资者的情况。公告强调，**金科与长城国富置业各项工作均按《战略投资框架协议》约定正常推进**，已成立工作小组，建立协调联系机制，并开展各项尽调及准备工作。

项目层面，在长城资产、长城国富置业的纾困助力下，**停工近两年的重庆长城国富·锦绣江宸（前身：金科·中泰上境花园）迎来复工复销**。项目初始股东为中泰地产与广州雅田投资顾问有限公司，2019年10月、2020年5月金科分别收购项目49%、1.01%股权，持股比例达50.01%，并接手项目后续开发运营，而其余49.99%股权由广州天境（中泰地产）所持。自金科陷入债务违约后项目停工，二期整体住宅规划建设面积约35.61万平，预计货值约20亿，部分房屋已达到预售状态。2022年项目接受长城资产重庆市分公司提供的融资29256.79万，期限3年，后续长城资产采取更换总包单位、解决项目重启所需资金等措施实现对项目的深度管控，再引入长城国富置业接管项目后期开发，于近期正式实现复工复销。

表：2024年1-6月各市场主体介入房地产项目纾困进展汇总

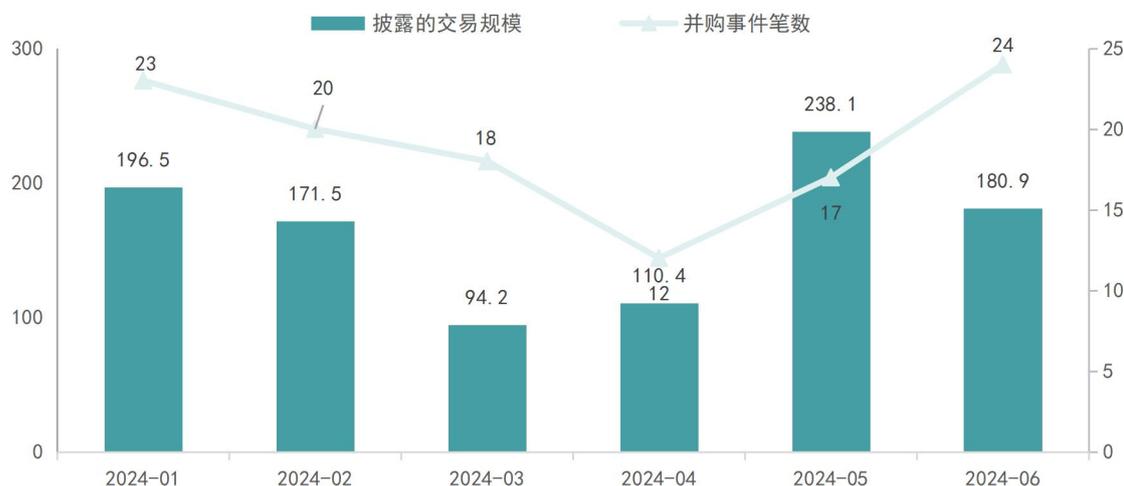
宣布日期	纾困机构	受益房企	纾困方式	纾困项目	投入资金
2024/6/24	长城资产、长城国富置业	金科、中泰	融资+代建代管	长城国富·锦绣江宸	未披露
2024/6/24	正寻求重整投资人	金科集团	破产重整	集团	未披露
2024/5/22	正寻求重整投资人	中国奥园	破产重整	广州白云江府海棠	未披露
2024/5/8	深圳资产	中国奥园	并购基金	宝安107发展带旧改	未披露
2024/4/21	太盟投资、江苏资产	中南建设	未披露	集团	未披露
2024/3/6	盈新资产、招平资产等	新华联	破产重整	集团	55亿
2024/2/27	东方资产	俊发地产	并购+融资	昆明彩云城	未披露
2024/2/21	长城资产	金科股份	战投	集团	未披露
2024/1/30	信达资管	佳兆业	并购+融资	王母旧墟中山里旧改	未披露
2024/1/15	信达地产、中国信达、信达资本	融创中国	并购基金	海南南丽湖壹号二期	9.75亿

数据来源：公开资料、CRIC监测

三、行业并购：远洋 40 亿转让北京明星项目，碧桂园考虑出售长鑫存储

根据 CRIC 监测，2024 年 6 月重点监测房企共涉及 24 笔并购交易，有 5 笔未披露交易额，总交易额 180.9 亿人民币，环比减少 24%，并购热度较上月有所下滑，呈低迷状态。

图：近半年来重点监测房企收并购交易笔数及规模情况（单位：亿人民币，笔）



注：收并购交易剔除了流拍、终止的项目，对历史数据进行了修改。

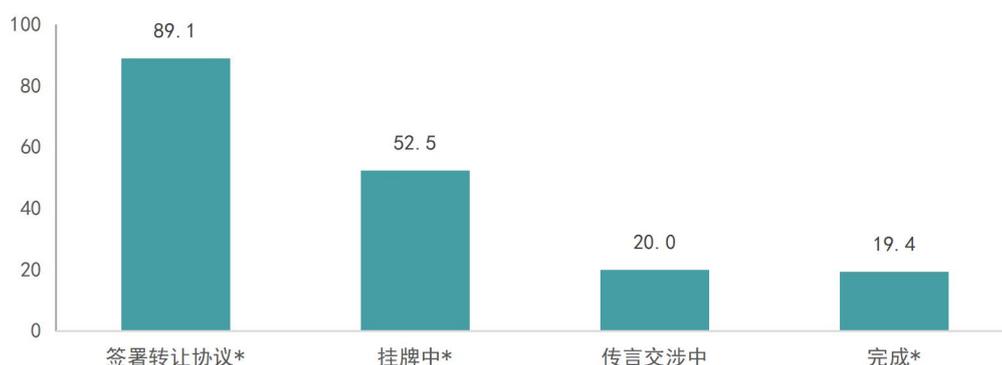
数据来源：公开资料、CRIC 监测

交易进展来看，本月 6 笔交易签署转让协议，其中 5 笔披露交易对价合计 89 亿，远洋 40 亿元转让北京颐堤港二期 64.79% 股权及相关债权；路劲 3.3 亿美元出售收费公路所得用于境外债偿还；济南国资（历城控股）4.74 亿收购融创济南文旅城酒店和国际会议中心资产等。4 笔交易已经完成，披露的交易金额 19.4 亿，其中万达完成转让福州两家万达广场关联公司，金茂 3 亿增资取得首开股份南京项目 51% 股权，标的项目位于南京鼓楼区，占地面积 1.67 万方，规划建面 3.67 万方，本次增资金茂获取优质土地资源，增强于南京的品牌影响力。

本月另有 13 笔交易处挂牌状态，披露的合计底价约 52.5 亿，其中首开 4.17 亿挂牌 3 家项目公司，华润 3.5 亿挂牌 2 家北京项目公司，华侨城合计 20 亿挂牌深圳前海艾美酒店（待售价 18 亿）和西双版纳朗昇商管（底价 2.12 亿），其中艾美酒店采取整栋出售模式，出售单价为 4.5 万元/平房米，而中建三局、七局、保利和中交等也均有挂牌相关资产寻求出售。

此外，有消息称碧桂园正考虑出售长鑫存储股份，约筹资 20 亿元，出售仍在洽商中。据悉，长鑫存储曾尝试在上交所进行 IPO，估值超过 1000 亿元，但知情人士表示，长鑫存储不太可能在明年之前进行首次公开募股，而是等待更有利的股票出售条件。

图：本月重点监测房企收并购交易进展分布情况（单位：亿人民币）



备注：本月签署转让协议、挂牌中、完成分别有 1、3 和 1 笔交易未披露交易额。

数据来源：公开资料、CRIC 监测

本月市场关注度最高的是，**远洋拟 40 亿将北京颐堤港二期项目 64.79% 的股权及相关债权出售予大股东中国人寿以及合作方太古地产**，其中中国人寿出资 31 亿，太古地产出资 9 亿，分别获得颐堤港二期 49.895%、14.895% 股权，此外中国人寿及太古地产还收购合计规模 1.248 亿的债权。交易完成后，中国人寿与太古持有同等比例的股权，北京将台乡政府持有 0.21% 股权，远洋不再持有任何权益。但根据公告显示，**远洋未来仍拥有项目的优先报价权**，有机会在其财务状况改善时重新参与颐堤港二期项目。颐堤港二期是以办公楼主导的综合发展项目，包括一座购物商场、多座办公楼和一家酒店，**预计总投资额达 230 亿元**。截至 2024 年 4 月 30 日，远洋已对该项目出资约 63 亿元。考虑到办公物业回报周期过长，本次出售可解除远洋未来对该项目的出资义务，回收资金用于偿债。当前远洋流动性压力较大，6 月底其公告称，**尚未足额筹措到前期展期的 7 支债券的偿付资金**，将保证在宽限期内尽全力加大资金筹措力度。紧接着 1 天后，远洋公告称**收到纽约梅隆银行伦敦分行提出的清盘呈请**，涉未偿本金 4 亿美元及应计利息（2026 年到期的 3.25% 有担保票据），远洋亟需尽快出台境外债整体重组方案。

交易标的物业类型看，本月多元化类并购额占比提升显著，12 笔多元化资产交易中涉及 8 笔商办资产的出售意向，披露的交易对价约 100 亿，占到全部交易规模的 55%，其中新世界、上海证大、万达、华侨城、远洋、豫园股份和绿景等均有出售旗下商办项目。

表：本月重点监测房企收并购交易标的物业类型分布情况（单位：亿人民币，笔）

交易标的类型	交易笔数	披露的交易规模(亿人民币)
A、开发项目股权	11	18.3
：单项目*	11	18.3
B、多元化股权	12	154.5
：商业地产*	8	99.8
：文旅地产	1	4.7
：其他	3	50.0

C、集团	1	8.2
合计	24	180.9

备注：本月单开发项目、商业地产分别有 3 和 2 个交易未披露具体金额。

数据来源：公开资料、CRIC 监测

表：本月的重点收并购事件一览

最新披露	收购方	出售方	交易标的	交易对价	交易进展
2024/6/4	/	碧桂园	长鑫存储股份	20CNY	传言交涉中
2024/6/4	/	华润置地	保营善筑 33%股权	0CNY	挂牌中
2024/6/5	和盛志辰	万达集团	福州城南万达商管、福州高新区旗山万达商管	未披露	完成
2024/6/5	济南历城控股	融创中国	济南融创文旅城部分资产	4.74CNY	签署转让协议
2024/6/6	福田产业	绿景中国	深圳虹湾购物中心	8.14CNY	完成
2024/6/7	国寿、太古	远洋集团	北京颐堤港二期 64.795%股权债权	40CNY	签署转让协议
2024/6/7	未披露	上海证大	上海、青岛等大拇指广场	未披露	签署转让协议
2024/6/7	/	华侨城	西双版纳朗昇商管 100%股权及相关债权	2.12CNY	挂牌中
2024/6/11	/	中建七局	西安中建润沣 100%股权	7.37CNY	挂牌中
2024/6/12	/	华侨城	深圳前海华侨城艾美酒店	18CNY	挂牌中
2024/6/13	/	中建三局	北京筑兴 100%股权	未披露	挂牌中
2024/6/18	/	首开股份	珠海润梁房地产 50%股权	2.44CNY	挂牌中
2024/6/18	/	首开股份	珠海卓轩房地产 50%股权	1.21CNY	挂牌中
2024/6/18	/	首开股份	珠海润乾房地产 50%股权	0.51CNY	挂牌中
2024/6/19	/	中建三局	武汉中建华城房地产 100%股权	未披露	挂牌中
2024/6/20	未披露	路劲基建	中国收费公路所得款项的 75%	3.3USD	签署转让协议
2024/6/21	/	华润置地	北京润盈置业 10%股权	3.48CNY	挂牌中
2024/6/24	中国金茂	首开股份	南京嘉泰 51%的股权	3.03CNY	完成
2024/6/25	/	中交集团	汕头中海凯旋 49%股权	0.23CNY	挂牌中
2024/6/26	/	豫园股份	株式会社新雪 99.9980%股权	17.1CNY	挂牌中
2024/6/26	周大福	新世界发展	深圳前海办公楼 30%股权	14.4CNY	签署转让协议
2024/6/27	/	保利发展	沈阳金地风华 50%股权	未披露	挂牌中
2024/6/28	东方资产	深投控	深深房 A7.07%股份	8.2CNY	完成
2024/6/28	卓越商企服务	卓越置业	10301 个车位	5.98CNY	签署转让协议

备注：标灰代表交易发生前并购方原先就持有标的项目部分股权，并购方逐步接手合作方剩余股权。

数据来源：公开资料、CRIC 监测

免责声明

数据、观点等引用请注明“由易居·克而瑞研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。