

中国房地产 并购月报

华发拿下母公司 120 亿大单，
万科“一揽子方案”取得进展

本月关注：

■ 构建房地产发展新模式，白名单已审批 1.4 万亿

目前，商业银行已经按照审批程序通过了“白名单”项目 5300 多个，审批贷款金额近 1.4 万亿元，资金正在按照项目的工程进度陆续发放到位。住建部会同金融监管总局组织各地进行了一次“大起底”，全面排查在建已售未交付的商品住房项目，锁定了按照合同约定应该在今年年底前交付的 396 万套住房，作为保交房攻坚战的目标任务。

■ AMC 盈利能力持续收窄，下半年加大处置回现力度

四大 AMC 盈利能力出现下降。中国信达、东方资产及中国长城的净利润同比分别下降 41%、5% 及 62%。净利润收窄，一方面是营业收入规模逐步下滑，另一方面则主要是由于信用减值损失在不断增长。对于下半年的展望，中国信达将坚持聚焦主责主业，助力房地产领域风险化解，稳妥参与地方债务风险化解。中国长城资产在 2024 年年中工作会议中也表示，下半年要全力加强存量资产深度运作，有效重组重整提升效益，加大处置回现力度，以增化存带动盘活。

■ 华发股份与母公司开展 120 亿存量房收储

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 144.7 亿人民币，环比增长 180%，同比减少 61%，并购规模有所回升。其中市场关注度最高的是，为华发股份与华发集团开展的存量商品房交易业务，涉及交易金额不超过 120 亿元。通过此次收购，华发股份能够去化市场存量、缓解资金链紧张以及承担公共职能等。

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
2024/8/8	华发集团	华发股份	存量商品房及配套车位交易业务	未披露	股东大会通过
2024/8/13	中信万科消费基础设施基金	万科	北京旧宫万科广场和深圳龙岗万科广场资产及负债	22.34	完成
2024/8/19	/	华润置地	太原侨君置业 50%股份	18.60	挂牌中
2024/8/21	东富正启投资合	万科	北京万金房地产开发有限公司的股权及债权	20.00	完成
2024/8/21	/	万达集团	杭州拱墅区万达广场	14.80	传言交涉中

数据来源：公开资料、CRIC 监测

一、并购政策：构建房地产发展新模式，白名单已审批 1.4 万亿

本月 8 月 23 日，在国务院新闻办公室举行“推动高质量发展”系列主题新闻发布会上，住建部副部长董建国指出，加快构建房地产发展新模式，第一，完善住房供应体系，重点是增加保障性住房建设和供给，第二，部署各地以编制实施住房发展规划和年度住房发展计划为抓手，建立“人、房、地、钱”要素联动机制，第三，有力有序推进现房销售，第四，建立城市房地产融资协调机制，第五，研究建立房屋体检、房屋养老金、房屋保险制度，第六，建设绿色、低碳、智能、安全的“好房子”。

住建部副部长董建国表示，充分发挥城市房地产融资协调机制作用，目前**商业银行已经按照审批程序通过了“白名单”项目 5300 多个，审批贷款金额近 1.4 万亿元**，这些资金正在按照项目的工程进度陆续发放到位。住建部会同金融监管总局组织各地进行了一次“大起底”，全面排查在建已售未交付的商品住房项目，锁定了按照合同约定应该在今年年底前交付的 396 万套住房，作为保交房攻坚战的目标任务。

表：2024 年 8 月主要房地产政策

时间	监管部门	政策情况
8 月 1 日	中国人民银行	扎实做好金融支持融资平台债务风险化解。防范化解房地产金融风险，落实好 3000 亿元保障性住房再贷款政策，促进加快建立租购并举的住房制度。推动建立权责对等、激励相容的风险处置机制，积极稳妥推动存量风险处置。
8 月 1 日	国家发展改革委	推进基础设施 REITs 常态化发行，旨在盘活存量资产、促进投资良性循环。通过与证监会协同配合、政策宣传解读和配套制度完善等措施，加速发行机制实施。此举预计将激发资本市场活力，为投资者提供更多选择，助力实体经济高质量发展。
8 月 21 日	国家金融监督管理总局	目前，商业银行已审批房地产“白名单”项目 5392 个，审批通过融资金额近 1.4 万亿元。金融监管总局统计与风险监测司司长廖媛媛介绍，城市房地产融资协调机制以城市为主体，以项目为中心，符合规定的“白名单”项目及时获得资金支持。
8 月 23 日	住房和城乡建设部副部长董建国	商业银行已经按照审批程序，通过了 5300 多个“白名单”项目，涉及的贷款金额接近 1.4 万亿元。将以“一项目一策”做好分类处置。指导各地实行“一项目一方案一专班一银行一审计一法官”处置模式。这个模式在郑州首先试点探索，将向全国推广。对符合条件的项目，纳入“白名单”给予融资支持，保障项目建设交付；对于资不抵债的项目，加快推进项目开发企业破产重组或清算，按照最高人民法院关于债务清偿的顺位规定，优先保障购房人合法权益。

数据来源：公开资料、CRIC 监测

二、并购金融：AMC 盈利能力持续收窄，下半年加大处置回现力度

本月正值年报季，四大 AMC 均公布了上半年的财报表现，多数企业的盈利能力出现下降。中国信达、东方资产及中国长城的净利润同比分别下降 41%、5%及 62%。中信金融虽然扭亏为盈，但过去四年累计净利润亏损达 1319 亿，是四大 AMC 中累积亏损最高的。

四大 AMC 净利润收窄，一方面是营业收入规模逐步下滑，如中国长城上半年的总营收为 85.95 亿，同比下降了 15%；而中国信达的营收下滑了 1%。另一方面则主要是由于信用减值损失在不断增长。如中国信达的信用减值损失达 47.64 亿元，同比增长 53%。

对于下半年的展望，中国信达在年报中披露，预计房地产市场仍将在低位运行，地方融资平台转型，国企改革深化，问题机构重组重整、存量资产盘活需求将持续增加。对此，中国信达，一是坚持聚焦主责主业，助力房地产领域风险化解，稳妥参与地方债务风险化解。二是推进业务轻资本转型发展，加快建设战略客户群和生态圈。三是深化体制机制改革，拓宽多元化融资渠道，做好流动性管理。

此外，中国长城资产在 2024 年年中工作会议中也表示，下半年要全力加强存量资产深度运作，有效重组重整提升效益，加大处置回现力度，以增化存带动盘活。

表：2024 上半年四大 AMC 净利润同期变化（亿元）

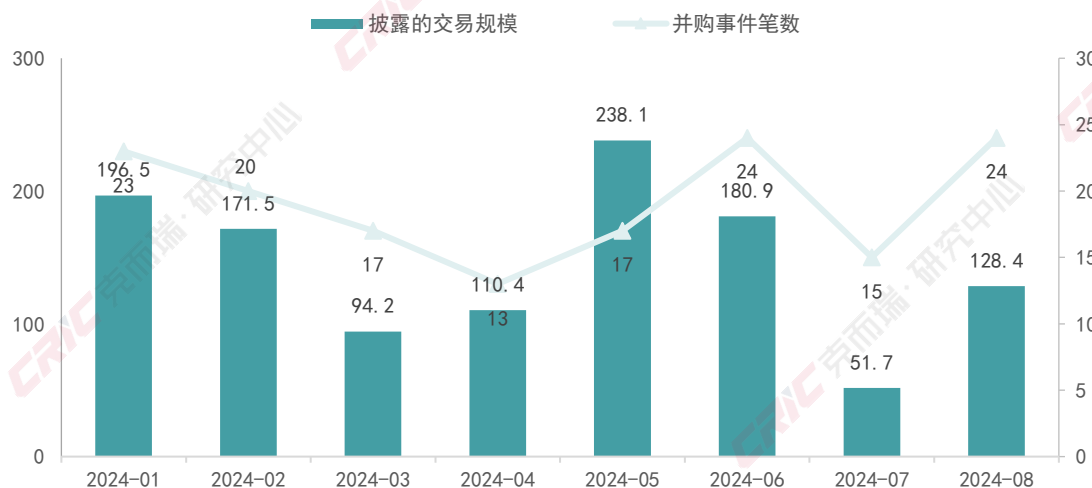
AMC	2024H1	2023H1	同比变化
中信金融	52.72	-58.95	/
中国信达	26.57	45.21	-41%
东方资产	13.42	14.18	-5%
中国长城	3.15	8.31	-62%

数据来源：企业年报、CRIC 监测

三、行业并购：华发股份与母公司开展 120 亿存量房收储

根据 CRIC 监测，2024 年 8 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 144.7 亿人民币，环比增长 180%，同比减少 61%，并购规模有所回升。

图：2024 年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）



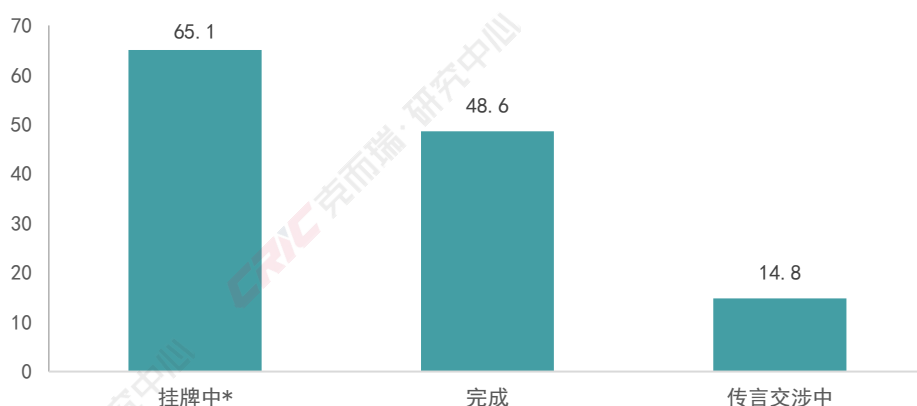
注：收并购交易剔除了流拍、终止的项目，对历史数据进行了修改。

数据来源：公开资料、CRIC 监测

交易进展来看，本月完成 4 笔交易，4 笔披露交易对价合计 48.6 亿，其中最大两笔均为万科出售旗下物业，一则是 8 月 13 日，万科设立 22.34 亿消费基础设施基金，收购北京、深圳两项目。另一则是，8 月 21 日，万科以 20 亿的价格转让北京万金股权及债权。在中期业绩会中，万科管理层表示上半年业务重整和化解风险的“一揽子方案”取得进展，由于加强销售回款，并推进大宗交易和资源盘货，二季度经营性净现金流转正。

此外，本月有 16 笔交易挂牌，14 笔披露合计底价 65.1 亿。其中最大一笔为中建壹品以底价 20.8 亿元挂牌转让北京大兴御璟星城元启 40% 股权及相关债权。此外 8 月 27 日，金隅集团 6.29 亿和 8.71 亿挂牌出售其所持两项债权，分别为山西同德兴华特钢有限公司债权及天津市北辰区土地整理中心收储款债权，此后金隅集团 8 月 30 日拟以 9.8 亿竞购天津建材 11.8% 股权。另本月有一笔传言交易中的交易，市场消息传杭州拱墅区万达广场即将出售，作价 14.8 亿元。

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：本月挂牌中有 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,为华发股份与华发集团开展的存量商品房交易业务。8月9日,华发股份发布公告,拟与华发集团或其子公司开展存量商品房及配套车位交易业务(含存量商品房),总交易金额不超过人民币 120 亿元。收购主体为华发集团或其子公司;交易方式包括但不限于直接出售商品房、出售房地产项目公司股权;价格确定方式将根据具有相应资质的资产评估公司出具的资产评估报告,确定最终交易价格并签订正式合同。通过此次收购,华发股份能够去化市场存量、缓解资金链紧张以及承担公共职能等。

交易标的物业类型看, 8 笔多元化资产交易中涉及 5 笔商办资产的出售意向,披露的交易对价约 50.4 亿,涉及万科、万达、世茂等均拟处置旗下商办项目。8 月 7 日,世茂集团宣布出售项目公司权益,出售价格 5.9634 亿元。项目公司为厦门世茂新领航置业,主要业务为在厦门市集美区开发一个综合住宅、商业及商用综合体。

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	15	67.0
： 单项目*	12	60.3
： 资产包形式*	3	6.7
B、多元化股权	8	52.7
： 商业地产	5	50.4
： 物管	2	2.4
C、债权	1	8.7
合计	24	128.4

备注：本月单开发项目、资产包项目分别有 2 笔、1 笔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	交易标的分类	交易对价	交易进展
2024/8/7	中建三局	世茂集团	厦门集美区综合体	多元化（商业地产）	5.96	完成
2024/8/8	华发集团	华发股份	存量商品房及配套车位交易业务	项目（资产包）	未披露	股东大会通过
2024/8/13	中信万科消费基础设施基金	万科	北京旧宫万科广场和深圳龙岗万科广场资产及负债	多元化（商业地产）	22.34	完成
2024/8/16	武汉安家	招商蛇口	两项目存量商品房	项目（单住宅）	未披露	签署转让协议
2024/8/19	/	华润置地	太原侨君置业 50%股份	项目（单住宅）	1.86	挂牌中
2024/8/21	东富正启	万科	北京万金房地产开发有限公司的股权及债权	项目（单住宅）	20.00	完成
2024/8/21	/	万达集团	杭州拱墅区万达广场	多元化（商业地产）	14.80	传言交涉中
2024/8/22	/	上实发展	上海虹晟投资 90%股权	项目（单住宅）	1.28	挂牌中
2024/8/22	/	华润集团	厦门五缘湾乐都汇 50%股权	多元化（物管）	2.10	挂牌中
2024/8/23	/	中建壹品	北京大兴御璟星城元启 40%股权及相关债权	项目（单住宅）	20.82	挂牌中
2024/8/23	/	华润置地	闵行、宝山及浦东新区等区部分不动产	项目（资产包）	未披露	挂牌中
2024/8/23	/	上海地产	上海垣璟公司 100%股权	项目（单住宅）	未披露	挂牌中
2024/8/26	/	保利发展	常州金悦晟地产 49%股权	项目（单住宅）	5.06	挂牌中
2024/8/26	/	国信地产、方正地产	北京万顺达 100%股权	项目（单住宅）	0.19	挂牌中
2024/8/27	/	金隅集团	山西同德兴华特钢有限公司债权	项目（资产包）	6.29	挂牌中
2024/8/27	/	金隅集团	天津市北辰区土地整理中心收储款债权	债权	8.71	挂牌中
2024/8/27	/	信达投资	武汉东方建国大酒店有限公司 90.25%股权及 2.453 亿元债权	多元化（商业地产）	3.63	挂牌中
2024/8/27	/	信达投资	武汉东方建国大酒店 90.25%股权及债权	多元化（商业地产）	3.63	挂牌中
2024/8/29	福星股份	深圳悦目光学器件	深圳悦目不少于 51%股权	多元化（其他）	未披露	达成转让意向
2024/8/30	金隅集团	天津建材	天津建材 11.816%的股权	项目（单住宅）	9.80	挂牌中
2024/8/30	华远地产	华远集团	北京华远好天地智慧物业服务有限公司 100%股权	多元化（物管）	0.28	完成
2024/8/30	/	双达有限公司	上海悦耀置业发展有限公司 50%股权	项目（单住宅）	0.26	挂牌中
2024/8/30	/	上海前滩国际商务区投资	上海悦耀置业发展有限公司 50%股权	项目（单住宅）	0.26	挂牌中
2024/8/30	/	保利发展	佛山信雅 50%股权	项目（单住宅）	0.75	挂牌中

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。