

# 中国房地产 并购月报

万科出售上海南翔印象城 MEGA 股权，  
信达系再次介入深圳旧改

## 本月关注：

### ■ 定调房地产发展方向，LPR 年内第二次降息

本月中央定调房地产发展方向，三中全会再强调加快建立租购并举的住房制度，并提及充分赋权地方调控、改革预售及融资方式、完善税收制度等举措。预示未来调控基调更加积极，促进需求端发力的同时，更好满足和保障多元化的住房需求。此外，央行 1 年期 LPR 及 5 年期以上 LPR 均下调 10 个基点至 3.35%、3.85%，稳定楼市的意愿依旧强烈，多地房贷利率也随之调整。地方政府层面，本月 64 城 69 次政策松绑，频次环比上月有所增加，其中广州放松对港澳台及外籍购房限制，建面 120 平方米以上面积的住宅不再限购。

### ■ 信达系再次介入深圳旧改，中信系盘活 700 亿资产包

信达地产联合中国信达成立并购基金纾困深圳两个城市更新项目，项目总开发建设用地面积约 34 万平。交易完成后，项目公司 48% 股权归信达系所有，金马控股持股 1%，剩余 51% 股权归招商蛇口所有。未来信达系作为债权人，可能向旧改注入增量资金，再通过招商蛇口、信达地产联合操盘实现项目资金的回流。此外，本月原佳兆业南山东角头项目正式实现开工，现更名为“中信深圳湾”，至此，2022 年 6 月中信系接手的 4 个佳兆业项目已经全部迎来开工。中信城开从佳兆业处收购其所持的项目 37.5% 股权，权益货值约 298 亿，项目货值预计超 700 亿。

### ■ 万科印力出售上海南翔印象城 MEGA 股权，交易预计在 20 亿级别

本月重点监测房企共涉及 15 笔并购交易，有 7 笔未披露交易额，总交易额 55.6 亿人民币，环比减少 69%，同比减少 54%，并购规模降至年内最低。市场关注度最高的是，继卖掉七宝万科广场后，万科印力将上海南翔印象城 MEGA48% 股份卖给了 GIC，交易完成后，GIC 持有项目 98% 的股权，剩余 2% 的权益由印力持有，或将保留对项目的运营管理权。据市场消息透露，48% 股权的交易预计在 20 亿级别。万科年内以合适的价格处置七宝万科广场、南翔印象城等成熟期的商办资产，回笼更多资金、减轻财务压力，可见得其坚决“瘦身”、换取流动性的决心。

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
2024/7/2	河南投资	豫园股份	星光耀广场二期 1 号楼及部分车位	15.15CNY	签署转让协议
2024/7/4	GIC	印力	上海南翔印象城 MEGA48% 股权	未披露	完成
2024/7/19	/	万科	万科招商理想城项目 5 号地块库存商业	未披露	挂牌中
2024/7/29	华侨城集团	华侨城亚洲	上海苏河湾项目 50.5% 的股权	20.55CNY	完成
2024/7/30	苏州高新地产	万科	苏州高新万阳 50% 股权	9.6CNY	完成

数据来源：公开资料、CRIC 监测

## 一、并购政策：定调房地产发展方向，LPR 年内第二次降息

本月中央定调房地产未来发展方向，二十届三中全会再次强调加快建立租购并举的住房制度，加快构建房地产发展新模式，同时提及充分赋予各城市政府房地产市场调控自主权，并改革房地产开发融资方式和商品房预售制度、完善房地产税收制度。预示着未来调控政策基调会更积极，促进需求端发力的同时，加快构建新的发展模式，更好满足和保障多元化的住房需求。

央行实行年内第二次降息，稳定楼市的意愿依旧强烈，1 年期 LPR 及 5 年期以上 LPR 均下调 10 个基点至 3.35%、3.85%；多地房贷利率跟随 LPR 调整，其中北京、上海和深圳首套房贷利率降至 3.4%，广州首套房贷利率也降至 3.1%。此外，中国诚通联合东方资产共同发起设立 300 亿专项基金（存续期限 10+2 年）用于国企盘活存量土地和既有建筑，提高国资配置效率。

地方政府层面，本月 64 城 69 次政策松绑，频次环比上月有所增加，其中广州放松对港澳台及外籍购房限制，建面 120 平方米以上面积的住宅不限购；宁波将信贷套数认定范围缩小到区县一级，仅有一套正在挂牌出售的住房的再购房享受首套信贷政策。

表：2024 年 7 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
2024/7/5	国资委	国务院国资委批准成立的 300 亿国有企业土地资产盘活专项基金在北京启动。该基金由中国诚通控股集团与中国东方资产管理公司联合设立，总规模达 300 亿元，期限 10 年，可延长 2 年。基金将通过直接投资和子基金设立，整合资源，注入资金，支持国有企业土地资产的高效利用。
2024/7/15	二十届三中全会	审议通过了《中共中央关于进一步全面深化改革、推进中国式现代化的决定》。提出：加快建立租购并举的住房制度，加快构建房地产发展新模式。加大保障性住房建设和供给，满足工薪群体刚性住房需求。支持城乡居民多样化改善性住房需求。充分赋予各城市政府房地产市场调控自主权，因城施策，允许有关城市取消或调减住房限购政策、取消普通住宅和非普通住宅标准。改革房地产开发融资方式和商品房预售制度。完善房地产税收制度。
2024/7/22	央行	贷款市场报价利率（LPR）为：1 年期 LPR 为 3.35%，5 年期以上 LPR 为 3.85%。
2024/7/24	央行	截至二季度末，金融机构已经发放了近 250 亿元租赁住房贷款，人民银行已审核发放再贷款资金超过 120 亿元。

数据来源：公开资料、CRIC 监测



## 二、并购金融：信达系再次介入深圳旧改，中信盘活 700 亿资产包

本月信达系纾困加速，信达地产联合中国信达成立并购基金纾困深圳两个城市更新项目，项目总开发建设用地面积约 34 万平，规划有住宅、商业等业态。交易最早可追溯到 2020 年 10 月，信达地产与中国信达以债权形式认购芜湖沁安投资中心，金马控股也以所持的深圳招商安业（下文称“项目公司”）48%股权作价认购芜湖沁安。芜湖沁安投资中心向金马控股提供股东借款，金马再通过项目回款和分红偿还借款。考虑前期所投资金的安全，本月信达地产联合中国信达以不超过 27 亿成立芜湖沁岚股权投资合伙企业，芜湖沁岚以 25.73 亿交易对价受让芜湖沁安所持有的项目公司 48%股权。交易完成后，项目公司 48%股权归信达系所有，金马控股持股 1%，剩余 51%股权归招商蛇口所有。未来信达系作为债权人，可能向旧改项目注入增量资金，再通过招商蛇口、信达地产联合操盘实现项目资金的回流；最终再由金马控股回购信达系所持有项目股权以实现退出。

此外，本月原佳兆业南山东角头项目正式迎来开工，现更名为“中信深圳湾”。至此，2022 年 6 月中信系接手的 4 个佳兆业项目已经全部实现开工。中信深圳湾分两个地块，规划建筑面积约 39.6 万平，其中住宅建面 26.9 万平，商业 4.4 万平，酒店 4 万平，办公 2.6 万平。中信城开从佳兆业处收购其所持的项目 37.5%股权，权益货值约 298 亿，项目货值预计超 700 亿。盘活过程中，中信银行以债权人身份存在，中信城开作为代建方，项目权益在中信银行和中信城开收回对应收益后最终再归佳兆业所有。

表：2024 年 1-7 月各市场主体介入房地产项目纾困进展汇总

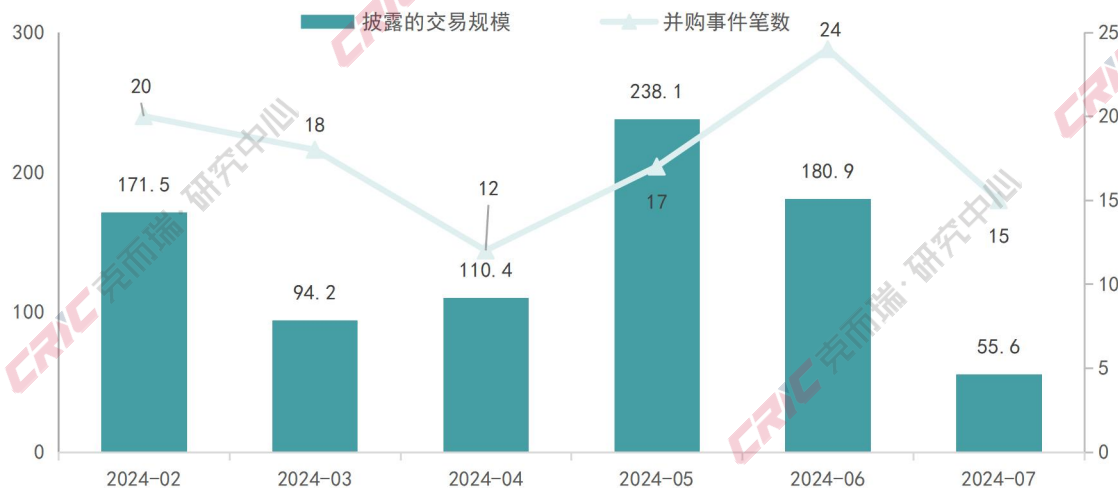
宣布日期	纾困机构	受益房企	纾困方式	纾困项目	投入资金
2024/7/1	信达地产、中国信达	金马控股	并购基金	2 个深圳旧改项目	25.73 亿
2024/6/24	长城资产、长城国富置业	金科、中泰	融资+代建代管	长城国富·锦绣江宸	未披露
2024/6/24	正寻求重整投资人	金科集团	破产重整	集团	未披露
2024/5/22	正寻求重整投资人	中国奥园	破产重整	广州白云江府海棠	未披露
2024/5/8	深圳资产	中国奥园	并购基金	宝安 107 发展带旧改	未披露
2024/4/21	太盟投资、江苏资产	中南建设	未披露	集团	未披露
2024/3/6	盈新资产、招平资产等	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：印力出售上海南翔印象城股权，交易预计在 20 亿级别

根据 CRIC 监测，2024 年 7 月重点监测房企共涉及 15 笔并购交易，有 7 笔未披露交易额，总交易额 55.6 亿人民币，环比减少 69%，同比减少 54%，并购规模降至年内最低。

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）



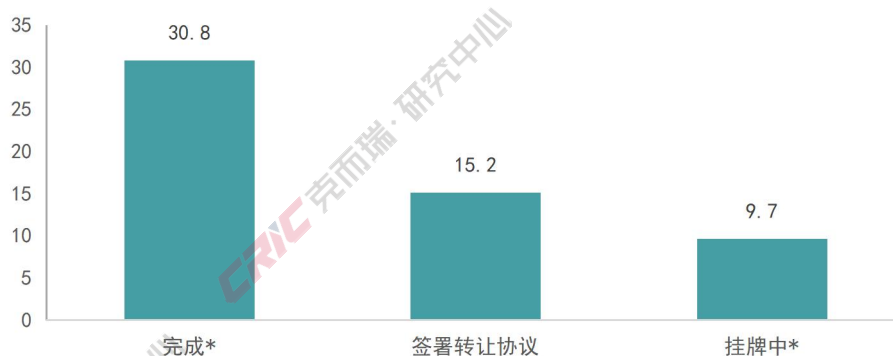
注：收并购交易剔除了流拍、终止的项目，对历史数据进行了修改。

数据来源：公开资料、CRIC 监测

交易进展来看，本月完成 8 笔交易，3 笔披露交易对价合计 30.8 亿，其中华侨城亚洲以 20.55 亿转让上海苏河湾项目 50.5% 的股权予控股股东，2022-2023 年对应项目公司的税后净利润累计亏损 4.84 亿，连亏两年；万科处置非核心资产速度加快，退出苏州高新万阳 50% 股权、打包出售万科招商理想城项目 5 号地块库存商业、出售上海南翔印象城 MEGA48% 股权予 GIC，坚定选择聚焦主业、完成“瘦身计划”以确保现金流安全；万达商管再转让旗下 3 个万达广场轻资产项目予新华保险、中金资本、阳光人寿、江西承泽置业等第三方，可能缘于轻资产运营效果不及预期、自身流动性压力较高等因素，未来可能会选择继续退出更多轻资产项目。

此外，1 笔交易签署转让协议，复星系旗下豫园股份以 15.2 亿拟售普陀星光耀广场二期 1 号楼。另有 6 笔交易挂牌，4 笔披露合计底价 9.7 亿，其中宝龙 4.76 亿挂牌绍兴嵊州宝龙广场、华润 3.94 亿挂牌 1 家济宁项目，而华侨城、宝龙、北辰等也均有挂牌相关资产寻求出售。

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：本月完成、挂牌中分别有 5 和 2 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，继卖掉七宝万科广场后，**万科印力将上海南翔印象城 MGEA48% 股份卖给 GIC**，交易完成后，GIC 持有项目 98% 的股权，剩余 2% 的权益由印力持有，或将继续保留对项目的运营管理权。据市场消息透露，**48% 股权的交易预计在 20 亿级别**。上海南翔印象城是万科优质的商业项目，项目商业面积约 18.6 万平，可租赁面积超 10 万平，位列上海已开业商业体量前 10 位；从租金收入角度看，据 2023 半年度显示，该项目仅次于七宝万科广场，**位列万科运营管理的商业项目第 2 位**。万科以合适的价格处置七宝万科广场、南翔印象城等成熟期的商办资产，回笼更多资金、减轻财务压力，可见得其坚决“瘦身”、换取流动性的决心。

**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 11 笔商办资产的出售意向，披露的交易对价约 50.7 亿，占到全部交易规模的 91%，其中万科、万达、华侨城、远洋、豫园股份等均拟处置旗下商办项目，远洋旗下的美国田纳西州一处物业及多个停车位在经过 3 轮挂牌后，最终以 930 万美元实现交易，而最初挂牌价为 4150 万美元。

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	3	4.4
： 单项目*	3	4.4
B、多元化股权	12	51.2
： 商业地产*	11	50.7
： 文旅地产	1	0.5
合计	15	55.6

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	交易标的分类	交易对价	交易进展
2024/7/1	/	华润置地	济宁中润置达 36%股权	项目（单住宅）	3.94CNY	挂牌中
2024/7/2	河南投资	豫园股份	星光耀广场二期 1 号楼及车位	多元化（商业地产）	15.15CNY	签署转让协议
2024/7/4	GIC	万科印力	上海南翔印象城 48%股权	多元化（商业地产）	未披露	完成
2024/7/5	新华保险、中金资本	万达商管	烟台芝罘万达广场有限公司	多元化（商业地产）	未披露	完成
2024/7/6	江西承泽置业	万达商管	宜春万达广场投资有限公司	多元化（商业地产）	未披露	完成
2024/7/8	/	宝龙地产	绍兴嵊州宝龙广场商业综合体	多元化（商业地产）	4.76CNY	挂牌中
2024/7/10	Partnership Holdings-JAC,	远洋集团	美国田纳西州物业及停车位	多元化（商业地产）	0.67USD	完成
2024/7/11	阳光人寿	万达商管	东莞厚街万达广场投资	多元化（商业地产）	未披露	完成
2024/7/12	/	华侨城	华侨城南山旅游 37.5%股权	多元化（文旅地产）	0.49CNY	挂牌中
2024/7/19	/	重庆万科	万科招商理想城 5 号地块商业	多元化（商业地产）	未披露	挂牌中
2024/7/19	/	北辰地产	苏州北辰旭昭置业 50%股权	项目（单住宅）	0.48CNY	挂牌中
2024/7/25	珠海万达众彩传媒	万达商管	郑州二七万达广场 66.67%股权	多元化（商业地产）	未披露	完成
2024/7/29	华侨城集团	华侨城亚洲	上海苏河湾项目 50.5%的股权	多元化（商业地产）	20.55CNY	完成
2024/7/29	/	保利发展	佛山信雅地产 50%股权	项目（单住宅）	未披露	挂牌中
2024/7/30	苏州高新地产	万科	苏州高新万阳 50%股权	多元化（商业地产）	9.6CNY	完成

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。