



“白名单”信贷规模将增至 4 万亿，万达出售南京资产

本月要点

1. 延长经营性物业贷款与“金融 16 条”，专项债券收储与支持收购存量房，加强“白名单”支持力度。
2. 险资持续加码优质商办资产，出险房企出售资产与项目偿还债务。
3. 格力地产持续推进重大资产重组。

房企政策：延长经营性物业贷款与“金融 16 条”，专项债券收储与支持收购存量房，加强“白名单”支持力度

中央层面，从 9 月底至 10 月中旬，中央层面陆续出台一系列政策，从延长经营性物业贷款与“金融 16 条”，专项债券收储与支持收购存量房，加强“白名单”支持力度等方面缓解房企流动性压力，支持房企融资。在 9 月 24 日国新办召开的新闻发布会上，中国人民银行行长潘功胜宣布将 2024 年年底到期的经营性物业贷款和“金融 16 条”这两项政策文件延期到 2026 年底。10 月 12 日，在国新办新闻发布会上，财政部表示将积极研究出台有利于房地产平稳发展的政策措施，主要有三方面考虑：第一，允许专项债券用于土地储备；第二，支持收购存量房，优化保障性住房供给；第三，及时优化完善相关税收政策。10 月 17 日，在国新办新闻发布会上，住建部与金融监管总局表示，截至到 10 月 16 日，“白名单”房地产项目已审批通过贷款达到 2.23 万亿元；到 2024 年底前，将“白名单”项目的信贷规模增加到 4 万亿，推动金融机构增强对房地产“白名单”项目融资的支持力度，做到“应进尽进”“应贷尽贷”“能早尽早”。

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，支持房企缓缴相关费用，以缓解房企资金压力。山西省、湘潭市、南平市、遵义市等省市监管部门强调进一步发挥房地产融资协调机制作用，积极推动房地产融资“白名单”落地。同时，湘潭市、南平市、齐齐哈尔市等城市提出，对符合条件的房地产开发企业可在合理期限内缓缴税款、物业专项维修资金、土地出让价款等相关费用，来缓解房企资金压力。

表：2024 年 9 月以来中央及地方层面部分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. 9. 24	国新办新闻发布会	将“金融 16 条”和经营性物业贷款两项政策由 2024 年底延长至 2026 年底；优化保障性住房再贷款政策；支持收购房企存量土地。
2024. 9. 26	中共中央政治局会议	要促进房地产市场止跌回稳，对商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量，加大“白名单”项目贷款投放力度，支持盘活存量闲置土地。
2024. 9. 29	央行，金融监管总局	将“金融 16 条”和经营性物业贷款两项政策由 2024 年底延长至 2026 年底；优化保障性住房再贷款政策。



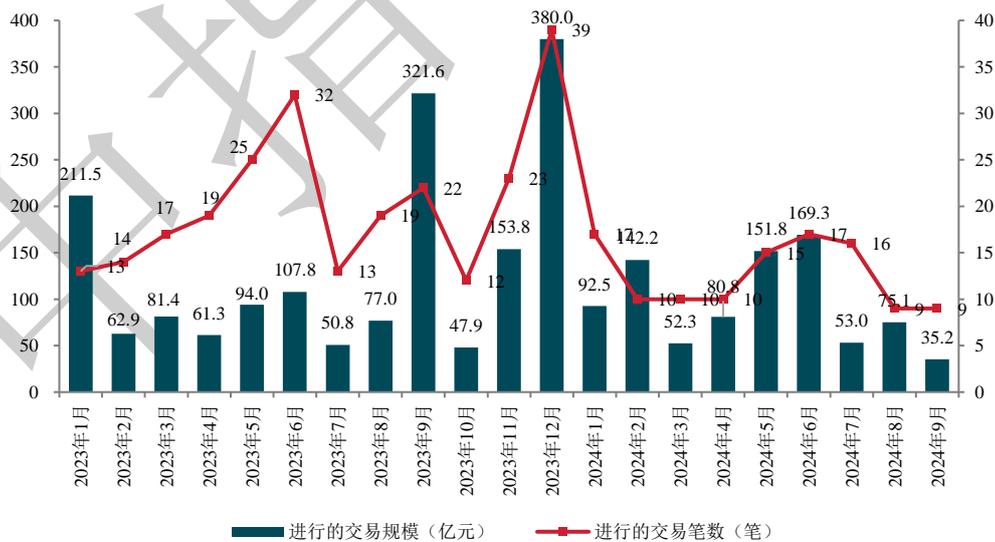
2024.10.12	财政部	允许专项债券用于土地储备；支持收购存量房，优化保障性住房供给；及时优化完善相关税收政策。
2024.10.17	住建部，金融监管总局	到2024年底前，将“白名单”项目的信贷规模增加到4万亿。将商品住房项目贷款全部纳入“白名单”，做到“应进尽进”；新进入“白名单”的项目，商业银行要做到“应贷尽贷”；优化贷款资金的拨付方式，做到“能早尽早”。
2024.9.4	湘潭市人民政府办公室	推动房地产融资“白名单”落地；充分发挥经营性物业贷款作用；对符合条件的房地产开发企业，各项税收优惠政策做到应享尽享、应享快享，自持物业应缴纳的物业专项维修资金放宽缴清时限。
2024.9.5	南平市住建局与自然资源局	进一步发挥房地产融资协调机制作用，积极推送房地产融资支持项目“白名单”；对符合条件的房地产开发企业各项税收优惠可应享尽享、应享快享，对有特殊困难不能按期缴纳税款的，企业提出申请，经省税务局核准，当期税款可延期3个月；允许土地出让金分期缴纳；降低房企重点监管资金缴存压力。
2024.9.5	山西省住建厅等部门	各市政府要更好发挥城市房地产融资协调机制作用，推动符合要求的房地产项目进入“白名单”。
2024.9.13	遵义市人民政府办公室	引导取消收取住房按揭贷款保证金；稳定房地产开发贷款投放，对国有、民营等各类房地产企业一视同仁；支持开发贷款、信托贷款等存量融资合理展期；鼓励金融机构为优质房地产企业开展房地产项目兼并收购贷款业务；充分发挥城市房地产融资协调机制作用。
2024.9.13	齐齐哈尔市住建局等部门	根据供地主体意见，可采取一次性或分期的方式缴纳土地出让价款，最迟付款时间不得超过一年，并按照合同约定缴纳相应利息及剩余价款。
2024.9.29	无锡市住建局等部门	支持符合条件的高品质住宅项目，在房地产开发企业按原有6个节点申请拨付商品房预售监管资金时，可跨一个节点提前提取商品房预售监管资金。

数据来源：公开资料，中指研究院综合整理

企业并购：险资持续加码优质商办资产，出险房企出售资产与项目偿还债务

根据中指研究院监测，2024年9月房地产行业共进行9笔并购交易，与上月持平。其中，6笔交易披露交易金额，总交易规模约35.2亿元，环比减少53.2%，平均单笔交易规模5.9亿元，环比减少53.2%。从并购交易的规模与数量来看，2024年9月并购活动热度持续低迷。

图：2023年1月至2024年9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9月房地产行业进行的并购交易包括地产开发、商办及其他多元项目等。住宅开发方面，中国金茂以约16.65亿元收购西安明茂置业40%股权，西安明茂置业成为中国金



茂的间接全资附属公司。西安明茂置业开发的项目位于西安市未央区，占地约 64847 平方米，建筑面积约 162117.8 平方米，预计于 2024 年 12 月竣工。此次收购将有助于确保项目的成功收尾和相关事宜的顺利完成。

表：2024 年 9 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	3	19.00
其他多元项目	2	11.94
其他资产	1	4.23
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

商办业务方面，万科继续实行瘦身计划，出售位于广州市黄埔区的尚城万科里购物中心。万达转让南京万达茂予新华保险与中金资本。南京万达茂是万达在南京布局的首个文旅旗舰项目，以“六朝古都”为主题，占地面积 4 万平方米，建筑面积达到 30.7 万平方米，于 2018 年正式投入运营。同时，这也是新华保险与中金资本继今年 4 月和 7 月收购位于北京与烟台的万达广场后，再一次接手万达资产。新华保险作为险资拥有长线资金的特点，对于长期持有运营商业项目有较强的耐心，收购核心城市的优质商业资产也将帮助其优化保险资金资产负债匹配，提高资金使用效率。

在其他多元业务方面，路劲以 2282.5 万英镑的价格出售其持有的 Predaptive OD 40% 股权，以缓解自身在产业投资与资产管理业务方面的不佳表现，同时获得现金用于公司一般运营。此外，9 月末，金隅集团以底价约 9.8 亿元通过天津产权交易中心竞得天津建投公司持有的天津建材集团 11.816% 股权、并签署《产权交易合同》，对天津建材集团的控股股权进一步增加，取得更多董、监事会席位，有利于加强对天津建材集团的统一管理。

出险房企继续出售资产与项目以偿还债务。本月，帝欧家居全资子公司佛山欧神诺陶瓷与碧桂园地产集团子公司上海碧荣投资与上海碧浦置业签订《股权转让协议》。欧神诺陶瓷以受让上海碧荣投资持有的上海碧浦置业 100% 股权及债权的方式，获得上海碧浦置业持有的位于上海市嘉定区的三项不动产，并以对碧桂园地产集团下属公司及关联公司销售货物享有的约 4.23 亿元债权支付本次交易价款。此外，领地控股出售深圳天屿花园项目予四位自然人。该项目位于深圳市龙华区，其中部分已经售出，但其余部分仍在开发中。此次出售将为领地控股避免未来的开发及销售支出，降低负债水平。

并购金融：格力地产持续推进重大资产重组

集团层面，格力地产曾于 8 月末发布重大资产置换预案公告，拟以其持有的上海合联、上海保联、上海太联、三亚合联及重庆两江的 100% 股权及格力地产相关对外债务，与海投公司持有的免税集团 51% 股权进行置换，置出资产作价与置入资产作价的差额部分拟以现金补足。9 月 20 日，格力地产召开 2024 年半年业绩说明会，管理层表示 2024 年下半年工作将以重组为优先。9 月末，格力地产发布公告称，尽职调查、审计和评估相关工作正在持续推进中。



表：2024 年 1-9 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
2024.8.5	信达地产, 民生信托	宝能集团	合肥宝能城项目	未披露
2024.8.30	中金资本, 长城国富置业, 招商平安资管等	金科	提交意向重整报名材料	未披露

数据来源：公开资料，中指研究院综合整理

附表：2024 年 9 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
2024.9.3	Luoman Technologies Holding (Hong Kong)	路劲	Predaptive OD 40%股权	2282.5 万英镑
2024.9.6	万科	颐和地产	广州启佑房地产开发有限公司 45%股权	3001.5 万元
2023.9.9	帝欧家居	碧桂园	上海三项不动产	4.23 亿元
2024.9.12	四位自然人	领地控股	深圳丰盛实力钢管有限公司 50%股权及债务	2.05 亿元
2024.9.13	泰州三水商业管理	万达	泰州姜堰万达广场商业管理有限公司 100%股权	未披露
2024.9.20	广州融悦汇	万科	广州尚城万科里购物中心	未披露
2024.9.23	新华保险 中金资本	万达	南京万达茂投资有限公司 100%股权	未披露
2024.9.29	中国金茂	嘉兴央茂	西安明茂置业有限公司 40%股权	16.6474 亿元
2024.9.30	金隅集团	天津教育发展投资	天津市建筑材料集团（控股）有限公司 11.816% 股权	9.8 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