

金科引入长城国富作战投 长实欲抄底龙光、合景香港豪宅项目

本月关注：

■ LPR 下调 10BP，本月地方政策力度频次创新低

央行本月调整 5 年期 LPR，**下调 10BP 至 4.2%**，进一步打开房贷利率下行空间，或有利于提振房地产需求和市场对经济的信心。本次 LPR 降息已释放积极信号，稳增长政策加码预期强烈，多部门临近月底是否积极政策信号，实质性政策落地可期。此外，本月地方政府放松政策的频次和力度创去年 3 月以来的新低，21 个城市政策松绑（环比减少 2 个），政策频次下降 4 次，仅青岛、临沂、扬州、福清涉及放松“四限”，其余多为公积金、购房补贴等弱刺激。保交楼方面，广西出台防“烂尾楼”新规，规定房企获预售许可前不得开展销售。

■ 金科引长城国富作战投，德信获浙商资产支援

本月底**金科**与**长城国富**签订战略框架协议，**长城国富**有意向独立或与其他合作方组成**投资联合体作为重整投资人参与金科股份的预重整**，此次 AMC 直接参与出险房企集团层面的股权合作是次突破性的纾困举措。相对而言，预重整程序中出险房企原有风险能更好梳理清楚，方便长城国富尽可能控制风险。此外，**德信**从**浙商资产**处获取 6.03 亿纾困基金用于**德清时代云起**，据了解该项目没有银行融资且项目资金本身是良性运转的；**万达**转让武汉华达玖号 86%股权予**华融**，该标的公司当前计划改建的万达电影乐园的建设进度迎来转机。

■ 长实欲抄底香港豪宅，龙光、合景债务重组或遇困

本月重点监测房企共涉及 30 笔并购交易，披露的交易对价约 148 亿，收并购热度继续回落。本月最引人关注的是**李嘉诚**拟从**汇丰**处收购**龙光与合景泰富联合打造的香港豪宅凯玥项目的债权**。根据测算，该项目总货值约超 300 亿港元，曾被龙光、合景作为抵押担保，从汇丰等银团获取 102 亿港元的开发贷款。该香港项目是龙光和合景债务重组的重要筹码，倘若长实收购债权再将其拍卖可能对 2 家出险房企境外债的谈判带来很大阻力。

表：本月部分重点收并购事件

最新披露	收购方	出售方	交易标的	交易对价	交易进展
2023/6/1	/	华润置地	天津城投置地 49%股权	23.8 CNY	挂牌中
2023/6/20	绿城中国	九龙仓	杭州致谦 25%股权	1.2 CNY	签署转让协议
2023/6/20	滨江集团	杭州地铁	北鸿置业 100%股权及债权	23.25 CNY	完成
2023/6/21	长投集团	正荣地产	南京正琪置业 80%股权	0.75 CNY	签署转让协议
2023/6/25	建发股份	红星美凯龙	美凯龙 29.95%的股份	62.86 CNY	完成
2023/6/26	中国华融	万达地产	武汉华达玖号创投 85.72%股份	未披露	完成

数据来源：公开资料、CRIC 监测

一、并购政策：LPR 下调 10BP，6 月地方政策力度频次创新低

中央层面，去年 8 月以来央行本月首次调整 5 年期 LPR，下调 10BP 至 4.2%，进一步打开房贷利率下行空间，或有利于提振房地产需求和市场对经济的信心。本次 LPR 降息已释放积极信号，稳增长政策加码预期强烈。月底央行提出“因城施策支持刚性和改善性住房需求，扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作”，住建部部长倪虹则表示“大力支持刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展”，金融监管总局局长李云泽提出“有力有效防范化解重点领域金融风险，支持恢复和扩大有效需求”，期待更多实质性政策落地。

地方层面，继续以稳需求、保交楼作为政策主线方向。本月 21 个城市政策松绑（环比减少 2 个），政策频次下降 4 次，创去年 3 月以来新低；具体看，仅青岛、临沂、扬州、福清涉及放松“四限”，其余多为公积金、购房补贴等弱刺激，或优化预售资金监管、房企融资等供给端支持。保交楼方面，广西出台防“烂尾楼”新规，规定房企获预售许可前不得开展销售活动；济南市委书记刘强会见绿地董事长张玉良，称一如既往支持绿地重点项目建设。

表：2023 年 6 月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
2023/6/5	广西住建厅	广西出台防“烂尾楼”新规，房企获预售许可前不得开展销售活动，不得订立与拟销售商品房有关的意向合同条款，不得以任何形式向购房人收取预售价以外的费用。
2023/6/20	央行	2023 年 6 月 20 日贷款市场报价利率（LPR）为：1 年期 LPR 为 3.55%，下调个 10 基点，5 年期以上 LPR 为 4.20%，同样下调 10 个基点。
2023/6/25	济南市政府	山东省委常委、济南市委书记刘强会见绿地董事长、总裁张玉良一行，双方就推进重点项目建设、政企携手合作共赢进行深入会谈。刘强书记表示，济南将一如既往地重点项目建设运营中提供专班支持、分段验收、金融服务等保障措施，全力推动项目建设发展。
2023/6/26	住建部	住建部部长倪虹：探索建立房屋养老金制度，为房屋提供全生命周期安全保障。房地产业发展要从解决“有没有”转向解决“好不好”，改变“高杠杆、高负债、高周转”模式，开展现房销售试点，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。
2023/6/28	央行	央行货币政策委员会：因城施策支持刚性和改善性住房需求，扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作，促进房地产市场平稳健康发展，加快完善住房租赁金融政策体系，推动建立房地产业发展新模式。
2023/6/29	住建部	住建部部长倪虹：大力支持刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展：增加保障性租赁住房供应，加快解决新市民、青年人等群体住房问题；提高住房建设标准，提升物业服务水平，打造“好房子”样板，研究建立房屋体检、养老、保险三项制度，为房屋提供全生命周期安全保障。
2023/6/30	金融监管总局	金融监管总局局长李云泽：有力有效防范化解重点领域金融风险：支持恢复和扩大有效需求，全力以赴推动经济持续回升向好。

数据来源：公开资料、CRIC 监测

二、并购金融：金科引长城国富作战投，德信获浙商资产支援

集团层面，本月月底金科连发 7 条公告，对外宣布将引入战投的重磅消息，于 6 月 30

日与长城资产旗下的，长城国富地产开发平台签订了战略框架协议。本轮 AMC 纾困房企案例基本都秉持“救项目不救房企”的原则，而本次长城旗下的开发平台直接参与出险房企集团层面的股权合作是次突破性的纾困举措。**根据公告，长城国富有意向独立或与其他合作方组成投资联合体作为重整投资人参与金科股份的预重整。**换句话说，长城国富不是直接的战投方，而可能通过单独或找其他合作人的形式作为新投资人，参与到金科预重整程序，相对而言预重整程序中出险房企原有风险能更好梳理清楚，方便长城国富得以尽可能控制风险。

具体项目层面，本月德信从浙商资产处获取 6.03 亿纾困基金用于“德清时代云起”项目，属于地方 AMC 近期落地的首单纾困项目。据知情人士表示，此次合作中浙商资产是要挑项目的，就德清时代云起项目而言，该项目**没有银行融资且项目资金本身是良性运转的**，AMC 投入增量资金后很快能让项目运转下去。

此外，本月**万达**将武汉华达玖号创新投资合伙企业近 86%股权转让予**华融**。股权转让后，华融持股 86.0381%，万达 13.9104%，华融资本 0.0515%。该标的公司成立至今仅投资万达东湖置业，该公司旗下项目为武汉中央文化区项目，耗资 500 亿元，打造包括**楚河汉街、汉街万达广场、汉秀剧场、万达电影乐园、万达瑞华酒店、万达嘉华酒店**等地标性项目。2017 年后，多个项目易主，万达嘉华酒店被富力接盘，北京华联接手汉街万达广场资产经营业务及楚河汉街第二街区打造武汉 SKP。其中，万达计划将万达电影乐园改造为新汉街万达广场，但于 2023 年 5 月项目被曝停工，本次华融入主后，项目建设进度将迎来转机。

表：2023 年 1-6 月 AMC 介入房地产项目纾困进展汇总

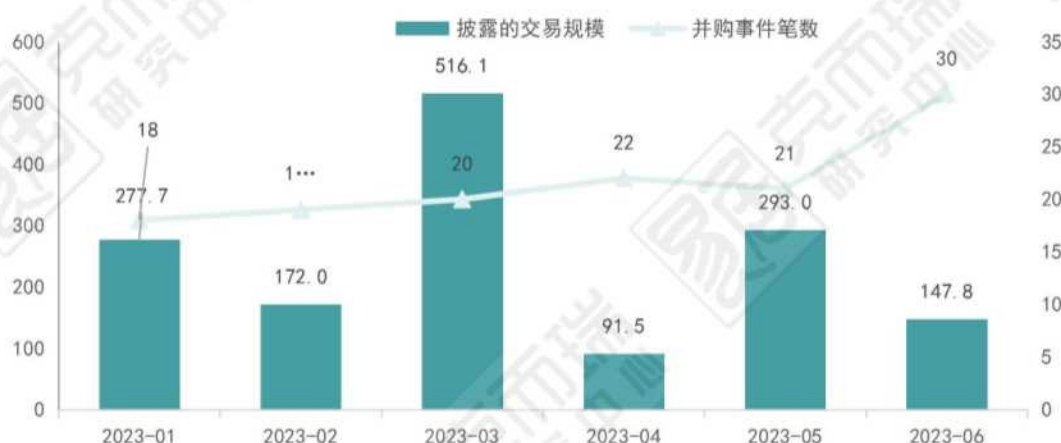
宣布日期	纾困机构	受益房企	纾困方式	纾困项目	投入资金
2023/6/30	长城国富	金科股份	引入战略投资者	集团	未披露
2023/6/25	中国华融	万达地产	并购+融资	武汉中央文化区项目	未披露
2023/6/13	浙商资产	德信中国	并购基金	德清时代云起	6.03 亿
2023/5/14	中国信达	赫华恒瑞	处置踩雷信托不良债权	北京海淀万柳书院 75 套房源	47 亿
2023/5/4	长城资产	保利发展	集团合作协议	未披露	未披露
2023/4/26	福田安城投、长城	佳兆业	并购+融资+合作开发	佳兆业深圳佳园项目	未披露
2023/3/28	东方、华融	佳兆业	共益债投资+续建	昆明佳兆业城市广场 J 地块	未披露
2023/2/23	东方、长城、安居建业	中国恒大	并购基金	深圳恒大时代之光（旧改）等	177 亿
2023/2/11	华融、中信城开	株洲华晨	共益债投资+代建代管	华晨山水豪庭、华晨云溪湾等	12 亿
2023/2/8	东方资产	旭辉集团	集团合作协议	未披露	未披露
2023/2/6	中国信达、信达地产	中南建设	并购基金	深圳 46 亿货值的旧改	25.5 亿
2023/1/19	中国信达、信达地产	和昌集团	并购基金	深圳 340 亿货值旧改	90 亿
2023/1/12	中国信达、信达地产	言成集团	并购基金	深圳 22 亿货值项目	6.81 亿
2022/12/1	华融联合 6 家银团	融创中国	并购+增量融资	上海董家渡项目	超 120 亿

数据来源：公开资料、CRIC 监测

三、行业并购：长实欲抄底香港豪宅，龙光、合景债务重组或遇困

根据 CRIC 监测，2023 年 6 月重点监测房企共涉及 30 笔并购交易，披露交易金额的有 19 笔，总交易对价约 147.8 亿人民币，环比减少 49.6%、同比大幅减少 72.6%，披露的平均单笔并购交易规模 7.8 亿（2023 年 5 月：26.6 亿），收并购热度继续回落。

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）



数据来源：公开资料、CRIC 监测

交易进展来看，本月 11 笔完成的并购交易中 3 笔披露交易对价，涉及对价 96.3 亿，其中历时半年建发耗资近 63 亿收购红星美凯龙 29.95% 股份已完成过户，滨江超 23 亿收购杭铁旗下标的，与其合作开发 3 宗地块。9 笔交易处挂牌状态，其中 8 笔披露金额涉及 32.57 亿；5 笔交易已签署转让协议，绿城 1.2 亿收购九龙仓杭州萧山项目剩余股权，景业拟退出广州黄埔南部旧改，正荣 7500 万元出售南京江北新区项目等。

此外，进行中、传言交涉中的并购交易分别有 4 笔和 1 笔，其中金科为“保壳”，拟定增购买恒昇大业 20% 股权注入上市平台，而李嘉诚拟从汇丰处收购龙光与合景泰富联合打造的香港豪宅凯玥项目的债权。根据测算，该项目总货值约超 300 亿港元，曾被龙光、合景作为抵押担保，从汇丰等银团获取 102 亿港元的开发贷款。近期长实与汇丰接触，希望接手项目相应债权。该香港项目是龙光和合景债务重组的重要筹码，倘若长实收购债权再将其拍卖可能对 2 家出险房企境外债的谈判带来很大阻力，会陷入困境甚至失败。

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、进行中和传言交涉中分别有 8 笔、1 笔、1 笔和 1 笔没披露交易额。

数据来源：公开资料、CRIC 监测

从交易标的物业类型看，本月多元化类并购额占比大幅减少，14 笔涉及多元化投资的交易，披露的交易金额 10 亿，仅占到全部规模的 6.8%，环比减少 79.6pct。而开发项目、集团收并购交易相对频繁，交易笔数分别 14 笔和 2 笔，合计占到全部的 53%，相对聚焦主业。

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	14	64.69
： 单项目*	12	17.64
： 资产包	2	47.05
B、多元化股权	14	10.03
： 其他*	7	5.01
： 物管*	5	0.40
： 商业地产*	2	4.61
C、集团	2	73.05
合计	30	147.77

备注：本月单住宅、其他、物管和商业地产的并购分别有 5、1、4 和 1 个交易事件未披露具体交易额。

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
2023/6/1	/	华润置地	天津城投置地 49%股权	23.8CNY	挂牌中
2023/6/1	/	招商蛇口	招商云玺商办资产	4.61CNY	挂牌中
2023/6/2	/	华侨城	瑞驰城市发展 51%股权	0CNY	挂牌中
2023/6/5	环悦物业	海伦堡物业	海伦堡物业服务 48%股权	未披露	完成
2023/6/7	昆明安居集团	昆明国资委	昆明佳湖地产 90%股权	10.19CNY	完成
2023/6/9	招商地产	北京科技园	杭州北榕 50%股权	未披露	完成
2023/6/12	/	招商局	河南招商美景地产 60%股权	2.43CNY	挂牌中
2023/6/13	/	朗诗绿色管理	LANDSEA HOMES7.42%股份	0.22USD	挂牌中
2023/6/15	滨江集团	建杭置业	宁波建曙 50.51%股权	8.71CNY	签署转让协议
2023/6/15	福州斯凯商管	升龙集团	升龙商管 49%股份	未披露	完成
2023/6/19	长实集团	汇丰银行	香港凯玥开发贷款债权	未披露	传言交涉中

2023/6/20	华发会展	华发股份	文传公司 100%股权	4.89CNY	进行中
2023/6/20	华发现代服务	华发股份	阅潮公司 100%股权	0.01CNY	进行中
2023/6/20	绿城中国	九龙仓	杭州致谦 25%股权	1.2CNY	签署转让协议
2023/6/20	滨江集团	杭州地铁	北鸿置业 100%股权及债权	23.25CNY	完成
2023/6/20	天地源	君正地产	西安佳幸 45%股权	1.28CNY	进行中
2023/6/20	金科股份	科易小额	恒昇大业 20%股权	未披露	进行中
2023/6/21	长投集团	正荣地产	南京正琪置业 80%股权	0.75CNY	签署转让协议
2023/6/21	荣万家	廊坊国际展览集团	河北金项物业 80%股权	0.4CNY	签署转让协议
2023/6/21	广源建设	德信中国	浙江吴宸企管 40%股权	未披露	完成
2023/6/21	万臻地产经纪	升龙集团	升龙置业 49%股权	未披露	完成
2023/6/23	科学城	景业名邦、广州天瀚及中洲置业	广州珠景 49%股权	1.66CNY	签署转让协议
2023/6/25	建发股份	红星美凯龙	美凯龙 29.95%的股份	62.86CNY	完成
2023/6/25	金地物业	宏基长盛	金地华荟物业 49%股权	未披露	完成
2023/6/26	中国华融	万达地产	武汉华达玖号创投 85.72%股份	未披露	完成
2023/6/26	/	金隅集团	北京金隅养老产业 100%股权	0.09CNY	挂牌中
2023/6/26	/	金隅集团	北京金隅养老产业 100%股权	0.02CNY	挂牌中
2023/6/26	/	金隅集团	北京金隅养老产业 100%股权	0.01CNY	挂牌中
2023/6/27	惠州俊龙	保利置业	惠州胜龙 80%股权	未披露	完成
2023/6/30	/	中国电建	湖南京宁置业 60%股权	未披露	挂牌中

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。