



房地产融资政策点评：“第三支箭”落地 房企并购重组及再融资恢复



事件：11 月 28 日，证监会决定在股权融资方面调整优化 5 项措施，并即日施行，具体举措包括：恢复涉房上市公司并购重组及配套融资；恢复上市房企和涉房上市公司再融资；调整完善房地产企业境外市场上市政策；进一步发挥 REITs 盘活房企存量资产作用；积极发挥私募股权投资基金作用等。

房企股权融资松绑，支持改善优质房企资产负债表。此次政策调整允许符合条件的房企实施重组上市，发行股份或支付现金购买涉房资产，同时可募集资金用于存量涉房项目和支付交易对价、补充流动资金、偿还债务等，但不能用于拿地拍地、开发新楼盘等。此举有利于消化出险房企存量资产，加快行业并购整合，对资金用途加以限制，也可避免房企资金滥用导致的无序扩表。同时此次政策放开房企非公开方式再融资，主要用于“保交楼、保民生”相关项目，经济适用房、棚户区改造或旧城改造拆迁安置住房建设，以及补充流动资金、偿还债务等，可缓解房企偿债压力，进而保交楼，长期对提振销售信心也有积极作用。此次政策主要通过加大权益补充力度，支持改善优质房企资产负债表，主要受益房企以上市央国企为主及少部分优质民企。

创新融资渠道，助力存量资产盘活。此次政策支持保障性租赁住房 REITs 常态化发行，鼓励优质房地产企业依托符合条件的仓储物流、产业园区等资产发行基础设施 REITs，同时开展不动产私募投资基金试点，投资存量住宅地产、商业地产、基础设施，促进房地产企业盘活经营性不动产并

探索新的发展模式。

具有仓储、产业园、商业地产等持有型物业的房企有望拓宽融资渠道，助力存量资产盘活。

金融支持政策组合拳不断推出，力度及发布节奏超市场预期。近期融资端利好政策持续落地，11月23日人民银行、银保监会“金融16条”正式发布，同日“第二支箭”首批增信项目正式落地，龙湖集团、美的置业、金辉集团中期票据获受理，分别拟发行20亿元、15亿元、12亿元，预计后续优质民营房企的发债增信也将持续落地。同时近期多家银行与房企签订战略合作协议，六大行总体授信额度达12750亿元。此次股权融资调整是易会满主席21日在金融街论坛上“支持实施改善优质房企资产负债表计划，继续支持房地产企业合理债券融资需求，支持涉房企业开展并购重组及配套融资，支持有一定比例涉房业务的企业开展股权融资”相关表态的全面落地，政策力度及发布节奏超市场预期。我们认为近期“三支箭”的持续推出信号意义明确，表明监管层稳地产态度坚决，后续包括需求端、信用端在内的政策组合拳仍值得期待。

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_49524

