

房地产行业重大事件点评

转向性政策持续演绎，股权融资全面放开

◆ 公司研究 · 公司快评

证券分析师：任鹤 010-88005315
证券分析师：王粤雷 0755-81981019
证券分析师：王静 021-60893314

◆ 房地产

renhe@guosen.com.cn
wangyuelei@guosen.com.cn
wangjing20@guosen.com.cn

◆ 投资评级：超配（维持评级）

执证编码：S0980520040006
执证编码：S0980520030001
执证编码：S0980522100002

事项：

事项：11月28日，证监会新闻发言人就资本市场支持房地产市场平稳健康发展答记者问，调整优化涉房企业5项股权融资措施。

国信地产观点：证监会通过本次答记者问，明确支持和放开了房地产企业的重组上市和再融资需求，政策出现全面转向，且放开程度高。至此，继信贷、债权融资放开后，“第三支箭”股权融资的放开也已落地。此次政策的出台，为房企后续融资创造了更加宽松的空间。我们认为，自“金融16条”后，地产板块在后续较长的时间内，政策面、舆论面都将处于一个极度宽松的周期，后续不排除有更多供给端、需求端的政策同时出台。在后面的宽松周期中，地产股修复的大机会即将到来，从个股角度，核心优选经营稳健的国央企保利发展、华发股份等。

评论：

◆ 股权融资全面放开，涉及再融资和重组上市

11月28日，证监会新闻发言人就资本市场支持房地产市场平稳健康发展答记者问，调整优化涉房企业5项股权融资措施，这5项措施包括：**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**。较此前的政策，本次措施明确支持和放开了房地产企业的重组上市和再融资需求，政策出现全面转向，且放开程度高。

我们认为，此次针对房企再融资、重组上市的放开，对不同类型的房企均有不同方面的积极影响：1) 允许募集资金收购项目，对于背景雄厚且再融资资源丰富的国央企来说，更有能力和动力吸纳性价比较高的资产；2) 允许募集资金偿还债务，对于财务状况较为紧张的民企来说，增加了一条崭新的融资渠道；3) 股权融资渠道的打开，也有望帮助房企实现“信用、债权”同时转好的正向反馈；3) 允许符合条件的房地产企业实施重组上市，或将推动一些此前尚未完成的交易再次启动。

◆ 投资建议：转向性政策持续演绎，地产股修复机会到来

继信贷、债权融资放开后，“第三支箭”股权融资的放开也已落地。此次政策的出台，为房企后续融资创造了更加宽松的空间。我们认为，自“金融16条”后，地产板块在后续较长的时间内，政策面、舆论面都将处于一个极度宽松的周期，后续不排除有更多供给端、需求端的政策同时出台。在后面的宽松周期中，地产股修复的大机会即将到来，从个股角度，核心优选经营稳健的国央企保利发展、华发股份等。

◆ 风险提示：

1、后续政策落地不及预期；2、疫情等因素致行业基本面超预期下行；3、房企信用风险事件超预期冲击。

◆ 附件：证监会新闻发言人就资本市场支持房地产市场平稳健康发展答记者问

证监会新闻发言人表示，房地产市场平稳健康发展事关金融市场稳定和经济社会发展全局。证监会坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署，积极发挥资本市场功能，支持实施改善优质房企资产负债表计划，加大权益补充力度，促进房地产市场盘活存量、防范风险、转型发展，更好服务稳定宏观经济大盘。证监会决定在股权融资方面调整优化 5 项措施，并自即日起施行。

一、恢复涉房上市公司并购重组及配套融资。允许符合条件的房地产企业实施重组上市，重组对象须为房地产行业上市公司。允许房地产行业上市公司发行股份或支付现金购买涉房资产；发行股份购买资产时，可以募集配套资金；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，不能用于拿地拍地、开发新楼盘等。建筑等与房地产紧密相关行业的上市公司，参照房地产行业上市公司政策执行，支持“同行业、上下游”整合。

二、恢复上市房企和涉房上市公司再融资。允许上市房企非公开方式再融资，引导募集资金用于政策支持的房地产业务，包括与“保交楼、保民生”相关的房地产项目，经济适用房、棚户区改造或旧城改造拆迁安置住房建设，以及符合上市公司再融资政策要求的补充流动资金、偿还债务等。允许其他涉房上市公司再融资，要求再融资募集资金投向主业。

三、调整完善房地产企业境外市场上市政策。与境内 A 股政策保持一致，恢复以房地产为主业的 H 股上市公司再融资；恢复主业非房地产业务的其他涉房 H 股上市公司再融资。

四、进一步发挥 REITs 盘活房企存量资产作用。会同有关方面加大工作力度，推动保障性租赁住房 REITs 常态化发行，努力打造 REITs 市场的“保租房板块”。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，或作为已上市基础设施 REITs 的扩募资产。

五、积极发挥私募股权投资基金作用。开展不动产私募投资基金试点，允许符合条件的私募股权基金管理人设立不动产私募投资基金，引入机构资金，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。

相关研究报告：

《房地产行业 2023 年度策略-幽而复明》——2022-11-25

《房地产行业双周报-基本面尚待修复，但政策拐点已现》——2022-11-17

《统计局 10 月房地产数据点评-基本面持续恶化，政策力度可期》——2022-11-15

《近期房地产新政点评-金融 16 条发布，金融地产链迎拐点》——2022-11-14

《近期房地产新政点评-支持政策纷至沓来，地产修复空间打开》——2022-11-13

免责声明

分析师声明

作者保证报告所采用的数据均来自合规渠道；分析逻辑基于作者的职业理解，通过合理判断并得出结论，力求独立、客观、公正，结论不受任何第三方的授意或影响；作者在过去、现在或未来未就其研究报告所提供的具体建议或所表述的意见直接或间接收取任何报酬，特此声明。

国信证券投资评级

类别	级别	说明
股票 投资评级	买入	股价表现优于市场指数 20%以上
	增持	股价表现优于市场指数 10%-20%之间
	中性	股价表现介于市场指数 $\pm 10\%$ 之间
	卖出	股价表现弱于市场指数 10%以上
行业 投资评级	超配	行业指数表现优于市场指数 10%以上
	中性	行业指数表现介于市场指数 $\pm 10\%$ 之间
	低配	行业指数表现弱于市场指数 10%以上

重要声明

本报告由国信证券股份有限公司（已具备中国证监会许可的证券投资咨询业务资格）制作；报告版权归国信证券股份有限公司（以下简称“我公司”）所有。 ，本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式使用、复制或传播。任何有关本报告的摘要或节选都不代表本报告正式完整的观点，一切须以我公司向客户发布的本报告完整版本为准。

本报告基于已公开的资料或信息撰写，但我公司不保证该资料及信息的完整性、准确性。本报告所载的信息、资料、建议及推测仅反映我公司于本报告公开发布当日的判断，在不同时期，我公司可能撰写并发布与本报告所载资料、建议及推测不一致的报告。我公司不保证本报告所含信息及资料处于最新状态；我公司可能随时补充、更新和修订有关信息及资料，投资者应当自行关注相关更新和修订内容。我公司或关联机构可能会持有本报告中所提到的公司所发行的证券并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问或金融产品等相关服务。本公司的资产管理部门、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中所提及的意见或建议不一致的投资决策。

本报告仅供参考之用，不构成出售或购买证券或其他投资标的的要约或邀请。在任何情况下，本报告中的信息和意见均不构成对任何个人的投资建议。任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。投资者应结合自己的投资目标和财务状况自行判断是否采用本报告所载内容和信息并自行承担风险，我公司及雇员对投资者使用本报告及其内容而造成的一切后果不承担任何法律责任。

证券投资咨询业务的说明

本公司具备中国证监会核准的证券投资咨询业务资格。证券投资咨询，是指从事证券投资咨询业务的机构及其投资咨询人员以下列形式为证券投资人或者客户提供证券投资分析、预测或者建议等直接或者间接有偿咨询服务的活动：接受投资人或者客户委托，提供证券投资咨询服务；举办有关证券投资咨询的讲座、报告会、分析会等；在报刊上发表证券投资咨询的文章、评论、报告，以及通过电台、电视台等公众传播媒体提供证券投资咨询服务；通过电话、传真、电脑网络等电信设备系统，提供证券投资咨询服务；中国证监会认定的其他形式。

发布证券研究报告是证券投资咨询业务的一种基本形式，指证券公司、证券投资咨询机构对证券及证券相关产品的价值、市场走势或者相关影响因素进行分析，形成证券估值、投资评级等投资分析意见，制作证券研究报告，并向客户发布的行为。

国信证券经济研究所

深圳

深圳市福田区福华一路 125 号国信金融大厦 36 层
邮编：518046 总机：0755-82130833

上海

上海浦东民生路 1199 弄证大五道口广场 1 号楼 12 层
邮编：200135

北京

北京西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券 9 层
邮编：100032