平安证券

房地产

2022年11月28日

行业点评

“第三支箭”加速落地，三箭齐发助力地产融资

强于大市（维持）

行情走势图



证券分析师

杨侃 投资咨询资格编号
S1060514080002
BQV514
YANGKAN034@pingan.com.cn

郑茜文 投资咨询资格编号
S1060520090003
ZHENGXIWEN239@pingan.com.cn

郑南宏 投资咨询资格编号
S1060521120001
ZHENGNANHONG873@pingan.com.cn

事项：

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，决定在股权融资方面调整优化5项措施。

平安观点：

- **“第三支箭”加速落地，三箭齐发全面支持地产融资。**11月21号易会满主席在金融街论坛表示“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”，本次为对易主席表态的全面落地，但时间及力度均超出市场预期。从“第二支箭”支持民营企业发债融资，到“金融16条”对房地产市场全方位金融支持，再到本次房地产股权融资调整优化，信贷、债券、股权“三支箭”政策组合齐发，有望为房地产风险化解再添助力。

- **政策力度及广度超出市场预期，利于改善房企资产负债表。**本次股权融资支持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以及积极发挥私募股权投资基金作用5个方面，覆盖力度广而全；其中兼并重组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；再融资募集资金可用于与“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，均利于缓解房企短期资金压力，改善房企资产负债表，避免信用风险进一步扩散。

- **加速行业兼并整合，利于优质房企做大做强。**新政允许符合条件的房地产企业实施重组上市，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并配套融资；一方面利于集团控股母公司拥有土地资源的房企做大做强，盘活集团未上市土储；另一方面有助于提高优质企业并购积极性，在负债可控的基础上通过再融资收购优质资产，同时补充扩充资本金实现规模快速突破。

- **助力盘活存量资产，融资渠道再拓宽。**新政将推动保障性租赁住房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，或作为已上市基础设施REITs的扩募资产；同时允许不动产私募投资基金投资存量住宅地产、商业地产、基础设施，均有望帮助房企盘活存量资产，进一步拓宽融资渠道。

- **政策频发支持保交楼，建材估值修复可期。**此次证监会宣布恢复上市房企并购重组及配套融资，叠加此前金融16条等政策，中央层面密集加码，

请通过合法途径获取本公司研究报告，如经由未经许可的渠道获得研究报告，请慎重使用并注意阅读研究报告尾页的声明内容

一方面有助于改善市场预期，促进建材板块估值修复，另一方面带动地产需求逐步修复，尤其“保交付”下后续竣工修复可期，对管材、五金等后周期建材企业形成利好。中长期看存量翻新需求有望对冲新房规模萎缩，行业龙头抢先搭建渠道下沉、开拓零售市场，未来发展仍值得看好。此外，近期防水新规落地有望提振防水行业需求，加速落后产能淘汰与集中度提升；沥青、树脂等原材料成本明显回落，后续防水、管材等利润率改善可期。

- **投资建议：**我们认为随着房地产信贷、债券、股权政策三箭齐发，行业融资收紧周期已经见底，需求端政策亦在不断宽松，政策风向正在加速转变，建议积极把握地产板块行情。个股投资方面，建议关注四条主线，一是小公司大集团、背靠优质资源、存在兼并重组预期的上市房企；二是有望有望借助再融资做大做强的优质央国企如保利发展、招商蛇口等；三是负债率较高、有望改善公司现金流状况的超跌民企如新城控股、金地集团等；四是在本轮土地市场积极托底、存在融资改善资金状况的地方国企，同时建议关注物业管理企业及产业链机会，如碧桂园服务、新城悦服务、东方雨虹、科顺股份、伟星新材等。

- **风险提示：**1）若后续政策改善及时性低于预期将导致楼市调整幅度扩大、调整时间拉长，对行业发展产生负面影响；2）个别房企流动性问题发酵、连锁反应超出预期风险；3）房地产行业短期波动超出预期风险。

请通过合法途径获取本公司研究报告，如经由未经许可的渠道获得研究报告，请慎重使用并注意阅读研究报告尾页的声明内容

平安证券研究所投资评级:

股票投资评级:

强烈推荐 （预计6个月内，股价表现强于市场表现20%以上）
推 荐 （预计6个月内，股价表现强于市场表现10%至20%之间）
中 性 （预计6个月内，股价表现相对市场表现在±10%之间）
回 避 （预计6个月内，股价表现弱于市场表现10%以上）

行业投资评级:

强于大市 （预计6个月内，行业指数表现强于市场表现5%以上）
中 性 （预计6个月内，行业指数表现相对市场表现在±5%之间）
弱于大市 （预计6个月内，行业指数表现弱于市场表现5%以上）

公司声明及风险提示:

负责撰写此报告的分析师(一人或多人)就本研究报告确认:本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格。

平安证券股份有限公司具备证券投资咨询业务资格。本公司研究报告是针对与公司签署服务协议的签约客户的专属研究产品，为该类客户进行投资决策时提供辅助和参考，双方对权利与义务均有严格约定。本公司研究报告仅提供给上述特定客户，并不面向公众发布。未经书面授权刊载或者转发的，本公司将采取维权措施追究其侵权责任。

证券市场是一个风险无时不在的市场。您在进行证券交易时存在赢利的可能，也存在亏损的风险。请您务必对此有清醒的认识，认真考虑是否进行证券交易。

市场有风险，投资需谨慎。

免责条款:

此报告旨为发给平安证券股份有限公司(以下简称“平安证券”)的特定客户及其他专业人士。未经平安证券事先书面明文批准，不得更改或以任何方式传送、复印或派发此报告的材料、内容及其复印本予任何其他人。

此报告所载资料的来源及观点的出处皆被平安证券认为可靠，但平安证券不能担保其准确性或完整性，报告中的信息或所表达观点不构成所述证券买卖的出价或询价，报告内容仅供参考。平安证券不对因使用此报告的材料而引致的损失而负上任何责任，除非法律法规有明确规定。客户并不能仅依靠此报告而取代行使独立判断。

平安证券可发出其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告。本报告及该等报告反映编写分析员的不同设想、见解及分析方法。报告所载资料、意见及推测仅反映分析员于发出此报告日期当日的判断，可随时更改。此报告所指的证券价格、价值及收入可跌可升。为免生疑问，此报告所载观点并不代表平安证券的立场。

平安证券在法律许可的情况下可能参与此报告所提及的发行商的投资银行业务或投资其发行的证券。

平安证券股份有限公司2022版权所有。保留一切权利。

平安证券

平安证券研究所 电话:4008866338

深圳	上海	北京
深圳市福田区益田路5023号平安金融中心B座25层 邮编:518033	上海市陆家嘴环路1333号平安金融大厦26楼 邮编:200120	北京市西城区金融大街甲9号金融街中心北楼16层 邮编:100033