

## 行业研究

# 房地产股权融资优化调整，多箭齐发支持房地产市场平稳健康发展

## ——关于证监会“第三支箭”政策的点评

### 要点

**事件：**11 月 28 日，证监会官网发布《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》，文中提及决定在房地产企业股权融资方面调整优化 5 项措施，并自即日起施行。

**点评：**股权融资“第三支箭”已发，多种方式支持房企合理融资需求

1) 9 月 29 日，央行、银保监会通知，决定阶段性调整差别化住房信贷政策，对于居民合理购房需求的“第一支箭”信贷支持力度进一步增强。11 月 8 日，在央行支持下，交易商协会继续推进并扩大民营企业债券融资支持工具，以“第二支箭”支持包括房地产企业在内的民营企业发债融资。11 月 22 日，证监会主席易会满发表主题演讲时提到，当前要密切关注房地产行业面临的困难挑战，支持实施改善优质房企资产负债表计划，继续支持房企合理债券融资需求，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。

2) 此次答记者问首先肯定了房地产市场平稳健康发展事关金融市场稳定和社会经济发展全局；同时提出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。就支持房地产企业股权融资方面，决定调整优化 5 项措施：1) 恢复涉房上市公司并购重组及配套融资；2) 恢复上市房企和涉房上市公司再融资；3) 调整完善房地产企业境外市场上市政策；4) 进一步发挥 REITs 盘活房企存量资产作用；5) 积极发挥私募股权投资基金作用。

3) 此次政策本质上为“第三支箭”，即支持房企股权融资；通过进一步放宽融资通道，为房企购买存量项目、偿还债务、项目交付等方面有力补充资金。此外，政策首次提及“鼓励优质房企依托符合条件的仓储物流、产业园区等资产发行 REITs”，为公募 REITs 在房地产存量资产上撬动投资价值打开空间，利于引导行业由高周转快开发向存量运营升维转型，进而激发市场潜力、提升估值溢价。

**投资建议：**1) 2022 开年以来，多方释放积极信号，5 年期 LPR 连续下调，保障房贷贷款不纳入集中度管理，预售监管资金新办法结构性纠偏，“α 风险”修复进入执行阶段。2) 与此同时，金融审慎管理和“去杠杆”趋势仍在持续深化，部分前期过度激进房企“α 风险”仍有暴露可能。3) 2 月 24 日住建部提出满足合理的改善型购房需求；3 月 5 日全国两会支持更好满足合理住房需求；4 月 29 日政治局会议定调支持各地从当地实际出发完善房地产政策；5 月 15 日央行银保监会调整差别化住房按揭政策；7 月 28 日政治局会议定调保交楼；8 月中旬住建部等联合出台措施支持已售逾期难交付住宅项目交付；9 月 23 日银保监会相关部门负责人表示，房地产金融化泡沫化势头得到实质性扭转；9 月 29 日央行、银保监会阶段性调整差别化住房信贷政策；9 月 30 日财政部明确支持居民换购住房个税优惠；11 月 8 日交易商协会“第二支箭”支持包括房企在内的民营企业发债融资；11 月 14 日银保监会等部门允许优质房企通过保函置换预售监管资金；11 月 23 日，央行及银保监会官方发布“金融十六条”，政策利好频发，促需求进入实质性阶段。**预期后续随着疫情好转，悲观情绪逐步修复，房地产行业供需回暖可期。**4) 近期市场对房地产板块关注度提升明显，优质龙头房企表现出色，建议关注万科 A/万科企业、中国金茂、新城控股、保利发展、金地集团、招商蛇口、中国海外发展、中国海外宏洋集团、华润置地、龙湖集团、越秀地产、上海临港。

**风险分析：**房地产行业宽松政策推进不及预期风险，房地产市场需求不及预期风险，房地产企业项目竣工不及预期风险，房地产企业多元化业务经营不佳风险等。

### 房地产（地产开发） 增持（维持）

#### 作者

分析师：何缅甸

执业证书编号：S0930518060006

021-52523801

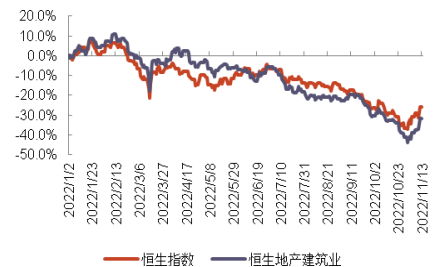
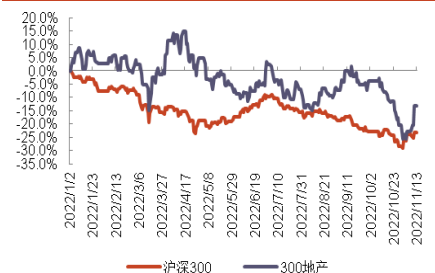
hemianan@ebcn.com

联系人：周卓君

021-52523855

zhouzj@ebcn.com

#### 行业与沪深 300 指数对比图



资料来源：Wind

#### 相关研报

20221115 预售资金监管再优化，给予优质房企经营资金自主权支持——关于预售监管资金政策的点评

20221113 房地产融资再获宽松支持，推动行业平稳健康发展——关于央行等部门对金融支持地产 16 条措施的点评

20221112 多重利好叠加，房地产板块情绪高涨——对 11 月 11 日房地产板块大涨的点评

20221110 深圳首批人才房启动配售，加大多主体、多渠道住房供给力度——对深圳房地产政策的点评

20221104 《上海市住房租赁条例》公开征求意见，积极培育和发展住房租赁市场——对上海房地产政策的点评

## 行业及公司评级体系

	评级	说明
行业及公司评级	买入	未来 6-12 个月的投资收益率领先市场基准指数 15%以上
	增持	未来 6-12 个月的投资收益率领先市场基准指数 5%至 15%；
	中性	未来 6-12 个月的投资收益率与市场基准指数的变动幅度相差-5%至 5%；
	减持	未来 6-12 个月的投资收益率落后市场基准指数 5%至 15%；
	卖出	未来 6-12 个月的投资收益率落后市场基准指数 15%以上；
	无评级	因无法获取必要的资料，或者公司面临无法预见结果的重大不确定性事件，或者其他原因，致使无法给出明确的投资评级。
基准指数说明：		A 股主板基准为沪深 300 指数；中小盘基准为中小板指；创业板基准为创业板指；新三板基准为新三板指数；港股基准指数为恒生指数。

## 分析、估值方法的局限性说明

本报告所包含的分析基于各种假设，不同假设可能导致分析结果出现重大不同。本报告采用的各种估值方法及模型均有其局限性，估值结果不保证所涉及证券能够在该价格交易。

## 分析师声明

本报告署名分析师具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并注册为证券分析师，以勤勉的职业态度、专业审慎的研究方法，使用合法合规的信息，独立、客观地出具本报告，并对本报告的内容和观点负责。负责准备以及撰写本报告的所有研究人员在此保证，本研究报告中任何关于发行商或证券所发表的观点均如实反映研究人员的个人观点。研究人员获取报酬的评判因素包括研究的质量和准确性、客户反馈、竞争性因素以及光大证券股份有限公司的整体收益。所有研究人员保证他们报酬的任何一部分不会与，不与，也将不会与本报告中的具体推荐意见或观点有直接或间接的联系。

## 法律主体声明

本报告由光大证券股份有限公司制作，光大证券股份有限公司具有中国证监会许可的证券投资咨询业务资格，负责本报告在中华人民共和国境内（仅为本报告目的，不包括港澳台）的分销。本报告署名分析师所持中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格编号已披露在报告首页。

中国光大证券国际有限公司和 Everbright Securities(UK) Company Limited 是光大证券股份有限公司的关联机构。

## 特别声明

光大证券股份有限公司（以下简称“本公司”）创建于 1996 年，系由中国光大（集团）总公司投资控股的全国性综合类股份制证券公司，是中国证监会批准的首批三家创新试点公司之一。根据中国证监会核发的经营证券期货业务许可，本公司的经营范围包括证券投资咨询业务。

本公司经营范围：证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；为期货公司提供中间介绍业务；证券投资基金代销；融资融券业务；中国证监会批准的其他业务。此外，本公司还通过全资或控股子公司开展资产管理、直接投资、期货、基金管理以及香港证券业务。

本报告由光大证券股份有限公司研究所（以下简称“光大证券研究所”）编写，以合法获得的我们相信为可靠、准确、完整的信息为基础，但不保证我们所获得的原始信息以及报告所载信息之准确性和完整性。光大证券研究所可能将不时补充、修订或更新有关信息，但不保证及时发布该等更新。

本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次发布时光大证券研究所的判断，可能需随时进行调整且不予通知。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。客户应自主作出投资决策并自行承担投资风险。本报告中的信息或所表述的意见并未考虑到个别投资者的具体投资目的、财务状况以及特定需求。投资者应当充分考虑自身特定状况，并完整理解和使用本报告内容，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，本公司及作者均不承担任何法律责任。

不同时期，本公司可能会撰写并发布与本报告所载信息、建议及预测不一致的报告。本公司的销售人员、交易人员和其他专业人员可能会向客户提供与本报告中所载观点不同的口头或书面评论或交易策略。本公司的资产管理子公司、自营部门以及其他投资业务板块可能会独立做出与本报告的意见或建议不相一致的投资决策。本公司提醒投资者注意并理解投资证券及投资产品存在的风险，在做出投资决策前，建议投资者务必向专业人士咨询并谨慎抉择。

在法律允许的情况下，本公司及其附属机构可能持有报告中提及的公司所发行证券的头寸并进行交易，也可能为这些公司提供或正在争取提供投资银行、财务顾问或金融产品等相关服务。投资者应当充分考虑本公司及本公司附属机构就报告内容可能存在的利益冲突，勿将本报告作为投资决策的唯一信赖依据。

本报告根据中华人民共和国法律在中华人民共和国境内分发，仅向特定客户传送。本报告的版权仅归本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式、任何目的进行翻版、复制、转载、刊登、发表、篡改或引用。如因侵权行为给本公司造成任何直接或间接的损失，本公司保留追究一切法律责任的权利。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。

光大证券股份有限公司版权所有。保留一切权利。

## 光大证券研究所

### 上海

静安区南京西路 1266 号  
恒隆广场 1 期办公楼 48 层

### 北京

西城区武定侯街 2 号  
泰康国际大厦 7 层

### 深圳

福田区深南大道 6011 号  
NEO 绿景纪元大厦 A 座 17 楼

## 光大证券股份有限公司关联机构

### 香港

中国光大证券国际有限公司  
香港铜锣湾希慎道 33 号利园一期 28 楼

### 英国

Everbright Securities(UK) Company Limited  
64 Cannon Street, London, United Kingdom EC4N 6AE