



房地产行业：“第三支箭”房企股权融资快速落地，融资政策支持力度再次升级

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，并自即日起实行。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。与境内 A 股政策保持一致，允许以房地产为主业的 H 股上市公司再融资；允许主业非房地产业务的其他涉房 H 股上市公司再融资。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。

点评：房企股权融资自 2010 年被暂停之后，时隔 12 年重新开启，对市场的预期和信心有着积极地信号意义。房企股权融资再度开放，板块迎来重大利好。此次新政策措施的快速落地，将为房地产行业注入大规模的增量资金和资产，促进行业平稳健康发展。但值得注意的是，此次政策对再融资募集的资金用途有明确的规定，主要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。我们可以看出，这次政策支持主要目的还是旨在“保交楼、保民生”和防范金融风险为主。除此之外，“措施”还指出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，未来优质房企通过重组上市的路径也已经打开。这项政策将会有效促进房地产行业基本面复苏和企业并购重组。发挥 REITs 和私募股权投资基金作用，盘活存量资产。推动保障性租赁住房 REITs 常态化发行，鼓励优质地产企业发行基础设施 REITs，有可能为已发行的 REITs 扩募。

地产行业受政策“三箭齐发”强势托底，为行业复苏服下定心丸。“第一支箭”：地产金融十六条政策的落实，各大银行为优质地产公司提供万亿级别的授信额度；“第二支箭”：支持房地产行业发债融资；“第三支箭”：重启房企股权融资。在短短 20 天之内，地产行业受政策端“三箭齐发”利好影响，已经迎来一定程度上的估值修复。目前房地产行业收到供给端“三箭齐发”托底融资，需求端政策的想象空间也已经打开，供需两侧政策齐发有望帮助地产销售快速进入复苏通道。

我们建议关注以下类型的地产公司：1) 母公司有优质的涉房资产且低 PB 估值、自身资产负债率较高的房企如：中交地产，南山地产等；2) 头部央国企如：保利地产，华润置地等；3) 优质的民营房企如：万科 A，新城控股等；4) 已发行 REITs 的房企如：招商蛇口，越秀地产等。



法律声明及风险提示

1. 本报告由华通证券国际有限公司（以下简称“本公司”）在香港制作及发布。华通证券国际有限公司系33年老牌券商，拥有香港证监会颁发的1/4/5/9号牌照。
2. 本研究报告仅供本公司的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为本公司的当然客户。
3. 在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任，投资者需自行承担风险。
4. 本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他投资标的的邀请或向人做出邀请。
5. 本公司会适时更新公司的研究，但可能会因某些规定而无法做到。除了一些定期出版的报告之外，绝大多数研究报告是在分析师认为适当的时候不定期地发布。
6. 本报告中的信息均来源于公司认为可靠的已公开资料，但本公司对这些信息的真实性、准确性及完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不发生任何变更。
7. 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，也没有考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需求。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况，若有必要应寻求专家意见。
8. 本报告中提及的投资价格和价值以及这些投资带来的收入可能会波动。过去的表现并不代表未来的表现，未来的回报也无法保证，投资者可能会损失本金。外汇汇率波动有可能对某些投资的价值或价格或来自这一投资的收入产生不良影响。
9. 本报告版权均归本公司所有，未经本公司事先书面授权，任何机构或个人不得以任何形式复制、发布、传播本报告的全部或部分内容。经授权刊载、转发本报告或者摘要的，应当注明本报告发布人和发布日期，并提示使用本报告的风险。如需引用、刊发或转载本报告，需注明出处为华通证券研究部，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。