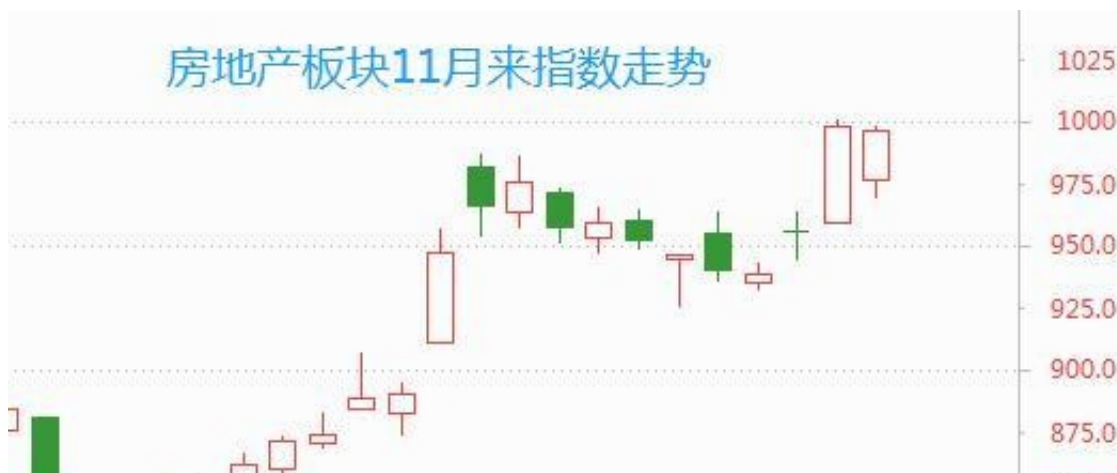


时隔4年，房地产企业在A股的再融资大门打开。

11月28日晚间，证监会发布支持房地产市场“大礼包”，在股权融资方面调整优化5项措施，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、恢复以房地产为主业的H股上市公司再融资、推动保障性租赁住房REITs常态化发行、开展不动产私募投资基金试点等五方面内容，并自即日起施行。



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社会经济发展全局。证监会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。

同时，发言人还提到，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。

对于本次政策意义，严跃进表示，此次证监会五项措施，充分体现了“第三支箭”已经成功射出，也说明“三箭合一”，其对于目前融资工作的更好推进、优化企业融资结构等都具有积极的作用。

严跃进指出，此次股权融资方面涉及五项工具，尤其是在重组、再融资、私募这几个领域影响最大，其对于当前上市房企融资渠道的拓展具有积极作用。尤其是叠加此前的商业银行信贷密集投放、民营房企发债给予担保等，应该说此类融资工作非常全面、有助于全面快速改善房企资金面。

股权融资工作相比债券融资具有不增加负债规模、增强投资者对于房企投资的长期性等特点，且资金的用途方面更加广泛和到位，甚至可以避免“房企债务兑付”的尴尬问题。这就要求各类房企用足此类政策，真正改善房企的资金状况和现金流。此类工作做到位，也将为相关房企后续企业地位修复、投资者关系改善、销售业绩改善等带来积极的作用。

## 房企再融资暂停4年后恢复

据了解，这是房地产再融资政策暂停4年后首次恢复。

2014年开始，房企在A股上市融资基本暂停。2018年10月《A股上市公司再融资审核知识问答文件》发布，当时政策规定，房企或涉房企业申请再融资，为防止募集资金变相用于房地产业务，暂不推进审核，涉房企业的再融资通道正式关闭。

此后，包括富力、万达在内，多家房企尝试试图“回A”均未成功，以及停牌时间超过4年，一度传闻恒大即将借壳深深房回归A股也以失败告终。

在“房住不炒”的大背景下，房地产遭遇调控力度空前之大，行业景气度快速下行。由此衍生出来的停工潮、烂尾潮、断供潮、停牌潮比比皆是。

2020年7月6日，知名企业泰禾集团暴雷，成为国内首家暴雷的房地产开发商。除了泰禾，还有包括华夏幸福、当代置业、花样年陆续暴雷。2021年9月，作为世界500强的恒大暴雷将地产行业困境推向高潮。

2022年4月，8家港股地产企业因无法如期公布财务报表集体停牌。2022年7月，中国恒大、融创中国、世茂集团、佳兆业集团、中国奥园，恒大物业、奥园健康、彩生活等8只房地产股被一次性剔出了恒生综合指数。2022年8月19日，接着又被剔出了港股通。

同时，房地产企业的债券违约潮开始涌现，仅今年上半年，地产信用债违约率达到创纪录的26.47%。其中，新增违约主体12家，有7家为房企，占比近60%。分别为，恒大地产、龙光控股、融创地产、富力地产、世茂股份、金科地产和融侨集团。

## 二级市场地产股大幅反弹

资金是房企的命脉，完成“渡劫”后，多个金融主管部门开始救市，房地产企业迎来曙光。

11月8日，银行间交易商协会推出民营企业债券融资支持工具（“第二支箭”），支持包括房地产企业在内的民营企业发债融资。次日，中债增发布了接收民营企业债券融资支持工具房企增信业务材料的通知，11月10日，交易商协会便官宣受理龙湖集团200亿元储架式注册发行。

受此消息影响，在港的多只地产股连续暴涨，碧桂园涨幅120%，龙光集团涨超80

%，龙湖集团涨超60%，旭辉控股更是单日暴涨逾70%。

在交易商协会射出“第二支箭”后，11月23日，中国人民银行、中国银保监会发布《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》，围绕房地产融资、“保交楼”、受困房地产企业风险处置等六个方面，提出16条措施。这也被业内称为“金融16条”。

“保交楼”方面，“金融16条”也将其作为一部分单独提及，表示支持开发性政策性银行提供“保交楼”专项借款，并鼓励金融机构提供配套融资支持。通知发布后，多家国有大行纷纷出手密集和房企签约进行战略合作，综合授信支持超万亿元。

25日，央行再发重磅利好，决定12月5日降低金融机构存款准备金率0.25个百分点，共计释放长期资金约5000亿元。

在利好政策密集加持下，房地产股迎来高潮。A股市场方面，11月28日，南国置业、信达地产、中交地产、中国武夷、中华企业、深振业A等10余只股票封住涨停板。其中，中交地产连续4个涨停，中国武夷连续3个涨停。