

央广网北京1月5日消息（记者门庭婷）近日，保利发展发布了2023年度非公开发行股票A股股票预案。根据公告，保利发展拟通过非公开发行股票募集不超过125亿元，募集资金拟投向广州、南京、西安等地的14个住宅项目建设，助力“保交楼、保民生”相关的房地产项目。

房企股权融资政策调整优化以来，已有多家房企发起股权融资计划，其中既有优质房企，也有出险房企。安信证券认为，房企股权融资“第三支箭”落地，有望推动地产行业及上下游加速修复、平稳发展。万科董事会主席郁亮也在12月16日的临时股东大会上表示，政策面向好的力度、广度超出了预期和想象，“今天行业最需要的是信心，这几个月下来‘微光’正在逐步变成‘曙光’”。

### 30余家房企启动股权融资计划

2022年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，并决定在股权融资方面调整优化5项措施。

股权融资大门打开一个多月以来，包括保利发展、万科、华发股份、金科股份、大名城、华夏幸福、世茂股份等在内的30余家房企陆续启动了配股、增发计划。

万科H股增发议案已获公司董事会审议通过。对于此次股权融资，万科总裁祝九胜表示，首先万科进行股权融资是要优化公司的资产结构，同时还要降低融资成本，从融资成本看，只有股权性占比提升，负债率才能下来，债权性融资成本也会下来，融资成本也会形成一个低走态势；其次，政策上有一个窗口期，体现了监管部门对整个行业的支持，大股东深铁集团也非常支持；第三，目前行业处在底部，但曙光已经出现，万科也隐约看到一些机会。

华发股份则拟非公开发行不超过6.35亿股A股股票，募集资金总额（含发行费用）不超过60亿元。12月15日，该预案已获珠海市国资委批复同意。公告显示，华发股份此次募集的资金将用于郑州华发峰景花园项目、南京燕子矶G82项目等4个项目的投资建设，并补充公司流动资金。华发股份在公告中表示，本次非公开发行股票的目的是一是执行“保交楼、保民生”政策，服务宏观经济大盘，另外也有助于降低公司资产负债率，改善公司财务结构，同时还能增强公司资金实力，拓展公司经营规模。

还有一些房企也透露出相关意向。城建发展董秘12月29日答复投资者表示，公司将充分研究政策并将抓住难得的政策窗口期，结合公司实际情况，积极推动相关事项。

。

## 上市房企发新股融资潮将来临

从目前各家房企公布的股权融资方案来看，发行对象方面，华发股份指定了包括控股股东珠海华发集团有限公司在内的不超过35名特定投资者为此次发行对象。国信证券认为，控股股东的鼎力支持给本次股权融资的开展奠定了良好的基础。除了华发股份外，保利发展、大名城、嘉凯城等企业也指定了控股股东或实控人名下企业为发行对象之一。其余多数房企并未确定特定发行对象名单。

中指研究院分析人士指出，大股东或实控人进行增发股权认购，投资人就是公司的决策人，熟悉公司情况，与公司利益一致。大股东或实控人直接以现金形式补充权益资本，有利于提升公司资本形象，提振投资人信心。

从发行规模来看，由于地产公司股权融资已多年未开放，此次政策支持下房企纷纷筹划较大比例的融资。大多数房企预计增发不超过发行前公司总股本的20%-30%，比例不低，兴业证券研报预计多数房企募集资金金额在8-60亿元。

保利发展不超过125亿的定增募资计划是近期房企股权融资募资规模最大的一笔。万科此次增发上限为总股本的20%，据东方证券预计，万科此次A股/H股有望合计募资约300-400亿元，远高于万科在2019年3月、2020年6月两次配售H股合计所得的约156.5亿港元。Wind表示，这对于后期其他地产上市公司发行股份融资也有积极指引作用，地产上市公司发新股融资潮将来临，融资规模或不小。

## 三箭齐发支持行业融资修复

在募集资金使用用途方面，一部分房企利用这次机会发起并购重组或扩大经营优势。招商蛇口拟通过发行股份购买深投控持有的南油集团24%股权、招商局投资发展持有的招商前海实业2.89%股权。格力地产则筹划发行股份及支付现金购买珠海市免税企业集团有限公司100%股权。

保利发展将定增募资用于地产项目及补充流动资金，中信建投认为本次募集资金有助于提高公司的资产规模，优化财务结构，并进一步有效扩大公司的业务规模，提高市场占有率，公司的可持续发展能力和盈利能力预计将显著增强。

多数房企选择将部分募得资金用于“保交楼，保民生”相关的房地产项目开发。例如华夏幸福在公告中表示，公司拟向不超过35名特定投资者非公开发行股票，募集资金用途包括“保交楼、保民生”相关的房地产项目。

作为出险房企，补充流动资金、偿还债务也是华夏幸福募资的重要目的。除华夏幸福外，旭辉、嘉凯城、雅居乐、碧桂园等企业都在公告中明确表示募得的一部分资

金将用于偿债。克而瑞分析人士认为，再融资目的主要还是促进“保交楼”，化解行业风险，此次对于出险房企的政策覆盖能够帮助企业优化资本结构，进一步推动出险企业的债务风险化解工作，对于出险企业来说是一个宝贵的机会。

此外，2023年部分房企仍需面对较大偿债压力。克而瑞数据显示，2023年前三季度房企到期债券总规模将达到5573亿元，同比增长5.3%，其中境内债券到期2810亿元，境外债券到期2765亿元。而2021年以来房企发债量长期小于到期量，因此房企偿债一直处于承压状态。

当前“第三支箭”股权融资以及其他利好政策的释放，或将有助于部分房企平稳度过2023年初的偿债高峰。中指研究院分析人士表示，在行业供给端利好尽出的背景下，房企筹资端流动性紧张问题将得以明显改善。