

21世纪经济报道记者雷晨 北京报道

资本市场“助房”新政策来了！

11月28日，根据证监会官网消息，证监会决定在股权融资方面调整优化5项措施，支持房地产市场平稳健康发展，上述措施即日起施行。

证监会新闻发言人表示，将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。

“救市先救企，此举为房企后续融资等创造了非常好的空间和机会。”易居研究院智库中心研究总监严跃进称，这意味着，继信贷投放、债券融资之后，股权融资作为第三支利箭已经射出。

5项措施齐上阵

具体来看，股权融资方面共涉及以下5项措施：

一是恢复涉房上市公司并购重组及配套融资。

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。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；发行股份购买资产时，可以募集配套资金；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。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。

二是恢复上市房企和涉房上市公司再融资。

允许上市房企非公开方式再融资，引导募集资金用于政策支持的房地产业务，包括与“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。允许其他涉房上市公司再融资，要求再融资募集资金投向主业。

三是调整完善房地产企业境外上市政策。

与境内A股政策保持一致，恢复以房地产为主业的H股上市公司再融资；恢复主业非房地产业务的其他涉房H股上市公司再融资。

四是进一步发挥REITs盘活房企存量资产作用。

会同有关方面加大工作力度，推动保障性租赁住房REITs常态化发行，努力打造REITs市场的“保租房板块”。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。

五是积极发挥私募股权投资基金作用。

开展不动产私募投资基金试点，允许符合条件的私募股权基金管理人设立不动产私募投资基金，引入机构资金，投资存量住宅地产、商业地产、基础设施，促进房地产企业盘活经营性不动产并探索新的发展模式。

“从政策内容来看，其中重组、再融资、私募这几个方面影响最大，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。”严跃进称。

助力房企“软着陆”

业内人士认为，“加大权益补充力度”是此次政策的最核心内容。这也说明，对于各类房企增强股权方面的稳定性，尤其是从股权的角度获得债务融资，是近期的重点。

放宽股权融资，对于房企而言意味着什么？

据悉，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。”严跃进告诉记者。

譬如，此次政策明确，恢复涉房上市公司并购重组及配套融资。这项对于目前暴雷企业和优质房企都有较好的作用，暴雷企业可以借此类重组上市工作理顺债务关系，优质房企则有收购或控制此类企业的机会。

在严跃进看来，重组上市工作重启，也是目前房企存量债务过大的关键一招，有助于真正化解去

年下半年以来积压的债务问题。

此类逻辑下，房地产背后资源将加速整合，同时促使债务问题在重组中顺利化解。

另外，政策明确恢复上市房企和涉房上市公司再融资。再融资工具一般包括公开发行新股、非公开发行新股、发行新股购买资产、发行公司债券、发行短期融资券、发行中期票据等模式。

“放宽再融资有助于房企定向寻找投资方，规避此前公开发债面临的认筹不足的尴尬。后续不排除会导入险资和国企资金进行持股，增强房企的资金实力和抗风险能力。”严跃进指出。

与此同时，证监会提出要积极发挥私募股权投资基金的作用。

对此，业内人士表示，相比信贷、债券融资等，私募基金在信息披露方面的要求要低很多、专业技巧性较强，同时其可以为房企量身定做特殊的金融投资服务产品，有助于破解目前“剪不断理还乱”的房企债务问题。

在进一步发挥REITs盘活房企存量资产作用方面，该人士表示，REITs产品运用得好，有助于后续投资者较好地进入房地产项目投资和退出。目前部分城市在收购暴雷房企存量房屋资产方面，是希望用于保障性租赁住房的功能。相关REITs金融政策也需要加快导入。

此外，证监会还明确，调整完善房地产企业境外市场上市政策。

上述分析人士指出，此次政策实际上为房企到港

股市场上市，以及既有

上市房企进行再融资开辟了新窗口。

房企主动在港交所等市场方面做宣传，积极导入各类国际资本市场的资金，进而推进企业更好发展。

更多内容请下载21财经APP