

在证监会主席易会满指出“继续支持房地产企业合理债券融资需求”仅仅一周之后，证监会的实质举措出台，房企再融资迎来“大礼包”。

11月28日，证监会就资本市场支持房地产市场平稳健康发展答记者问指出，证监会从五个方面对房企股权融资方面进行优化调整：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。

这也是意味着自2016年起逐步收紧的涉房上市公司再融资政策，如今迎来正式“松绑”。

今年以来，对于房地产的政策暖风频吹，以政策托底，不少分析人士指出，行业估值正在修复。从市场表现来看，截至11月28日，万得房地产指数自今年11月以来涨幅达到20.2%。招商、银华等房地产指数基金同期涨幅也超过或接近20%。

在推动保障性租赁住房REITs常态化发行方面，公募基金同样早已布局，目前已有包括红土创新深圳人才安居REIT、中金厦门安居保障性租赁住房REIT、华夏北京保障房REIT和华润有巢REIT获得投资者追捧，认购确认比例持续创新低。

五大地产融资举措重磅推出

为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。证监会决定在股权融资方面调整优化5项措施，并自即日起施行。

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市场上市政策。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。

地产类基金已“默默”大涨

房地产板块的配置逻辑依赖政策预期，政策收紧叠加疫情等因素之下，以民企为代表的房地产板块一度陷入悲观，2021年下半年以来政策偏向宽松，行业估值逐步修复。

“春江水暖鸭先知”，政策大利好已经在基金上有所表现。Wind数据显示，进入11月1日以来，截至11月28日，全市场“地产”主题基金全线收正，20只基金月内涨幅超过10%。其中，招商沪深300地产回报率超过20%，年内回报率亏损收窄至8.67%。

此外，银华、华夏、南方、鹏华、华宝、国泰等指数类基金同期收益率均超过15%。主动管理类基金，中银、工银瑞信、广发、华泰柏瑞、创金合信等基金同期涨幅超过10%。

这也符合此前基金基金经历对于房地产板块的判断，招商基金研究部首席经济学家李湛此前接受财联社记者采访时曾表示“对地产不妨多一点乐观”，地产方面筑底信号趋显，下行态势有望收束。

持有同样观点的还有前海开源基金FOF投资部基金经理覃璇，他认为，在四季度对于地产及其相关产业链的投资观点持中性态度，继续等待行业的出清和竞争格局的改善。

REITs迅速扩容，4只涉“房”主题受投资者热捧

在证监会此次举措中重点提到，进一步发挥REITs盘活房企存量资产保障性租赁住

房REITs常态化发行，努力打造REITs市场的“保租房板块”。

事实上，今年以来，公募REITs迅速扩容，全市场REITs基金符合房地产、仓储物流、产业园区等资产发行基础设施REITs达到24只，有12只为今年新成立。

其中，今年下半年以来有4只保障房REITs无论在获批发行速度还是投资者认购追捧上，都引发关注，在发行期间受到投资者的热情追捧，认购比例一再创新低。

从速度来看，7月11日，国内首单红土深圳保租房REIT审核通过；7月14日，中金厦门保租房REIT获批；8月5日，华夏北京保租房REIT快速获批（受理至通过仅7天）；11月1日，华润有巢REIT正式获批，为国内首单市场化机构运营的保障房REIT产品，而华润置地成为首家涉水租赁住房REITs市场的房企。

认购比例上，华润有巢REIT网下投资者有效认购申请确认比例为0.47%，刷新公募REITs网下发售配售比例纪录；其公众发售配售比例为0.31%，为后续公募REITs在房地产企业存量商业资产上撬动投资价值做出示范作用。

从收益率来看，有统计的12只REITs中，今年以来仅有浙商证券沪杭甬高速REIT和华安张江光大园REIT收益为负，截至11月28日，年内收益率分别为-1.26%和-0.92%。其余均取得正收益，其中，垃圾回收领域的中航首钢生绿能REIT收益率最好，达到2.37%。

房地产政策暖风频吹

“金九银十”不及预期，居民端按揭贷款增长乏力，光大证券研报梳理今年房地产政策显示，下半年以来，围绕房地产市场稳定信心政策频出。

今年7月，高层首提“保交楼”，将“压实地方政府责任、保交楼、稳民生”重要性拉到国家政治高度，对稳定预期提供有利政策保证。

进入8月，国务院常务会议提出“允许地方一城一策灵活运用信贷等政策，合理支持刚性和改善型住房需求”，进一步降低购房者还款压力。

9月的楼市政策力度更大，一方面是国有大行不同程度下调定期存款利率，这是自2015年以来首次下调，利于积极引导社会资金流向投资、消费领域，促进经济发展；另一方面，财政部等两部门公告，明确支持居民换购住房有关个人所得税政策，央行、银保监会通知，决定阶段性调整差别化住房信贷政策。

二十报告中重新明确坚持“房住不炒”的背景下，11月8日，央行的支持和指导交

易商协会继续推进并扩大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。

对于下一步投资，光大证券研报指出，今年以来，多方释放积极信号，5年期LPR连续下调，保障房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。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仍有暴露可能，建议关注优质龙头板块。

本文源自财联社