

12月22日晚间，新黄浦公告称，拟非公开发行股票，募资用于“保交楼、保民生”相关的房地产项目，这是股权融资松闸的“第三支箭”政策发布后，A股房企筹划再融资的又一案例。

证券时报·e公司记者统计，自11月28日证监会宣布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至今，不到一个月的时间里，已有福星股份、大名城、万科A、陆家嘴、招商蛇口、嘉凯城、华发股份、绿地控股、格力地产等23家A股上市房企积极拥抱新政，平均每天就有一家房企筹划再融资，可谓掀起了“定增潮”。

整体来看，本轮房企“定增潮”主要集中在两大领域，一方面是招商蛇口、格力地产等房企借助政策东风重启并购重组，并发行股份募集配套资金。另一方面，大多数房企筹划直接在A股定增募资，用于“保交楼、保民生”相关的房地产项目等政策支持领域。目前，已有6家房企率先抛出定增预案，可见其落地速度之快。

从本次再融资潮房企的属性来看，多元化特征明显，既有招商蛇口、西藏城投等央企国企开发商，也有嘉凯城、大名城等民营房企，此外还包含了万科A等优质房企以及一些出险房企。

值得注意的是，未来，上市房企再融资实施时市场的认购意愿将备受关注。对此，多位业内人士对证券时报·e公司记者表示，一些资产负债结构较为合理，聚焦主业、经营规范，拥有较多优质资产的房企定增相对会获得投资者青睐。对于出险房企而言，或迎来定增落地的宝贵机会，但投资方可能更加谨慎，而实控人参与认购有望提振投资信心。

房企再融资潮起

“近期，政策对房企融资支持力度是空前的，尤其是11月底以来，在优化股权融资政策的引导下，不断有同行筹划再融资事项的消息传出，包括央国企以及民企，都希望抓住政策机会，加大补充资本金，改善资产负债表，的确可以称得上掀起了定增潮。公司作为地方国企开发商，也正在进行相关工作的准备。”北京某上市房企高管对证券时报·e公司记者表示。

实际上，本轮房企“定增潮”的重要背景是，被业内视为股权融资“第三支箭”新政于11月28日正式落地，这也意味着暂停多年的A股房企并购重组以及再融资政策的松闸。

此次，证监会明确了在支持房地产企业股权融资方面的具体五项政策措施，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，调整

完善房地产企业境外市场上市政策，进一步发挥REITs盘活房企存量资产作用，积极发挥私募股权投资基金作用。

证券时报·e公司记者统计，自11月28日“第三支箭”新政落地以来，不到一个月的时间，已经有北新路桥、福星股份、世茂股份、大名城、新湖中宝、万科A、天地源、陆家嘴、华夏幸福、金科股份、冠城大通、招商蛇口、嘉凯城、外高桥、华发股份、绿地控股、迪马股份、格力地产、中华企业、西藏城投、三湘印象、荣盛发展、新黄浦等23家A股上市房企拥抱新政，积极筹划再融资事项。

从募资用途看，招商蛇口、格力地产、陆家嘴这三家上市房企募集资金主要用于并购重组。所对应的政策是“允许房企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”。而其它筹划再融资事项的上市房企募集资金用途集中在与“保交楼、保民生”相关的房地产项目开发以及偿还债务本息、补充流动资金等符合房企再融资政策要求的领域。

值得一提的是，12月21日，证监会表示，将大力支持房地产市场平稳发展。落实好已出台的房企股权融资政策，允许符合条件的房企“借壳”已上市房企，允许房地产和建筑等密切相关行业上市公司实施涉房重组，这也被业内视为政策鼓励房企股权融资的再度重申，有助于改善资产负债表，提升资质。

潜在认购方受关注

实际上，目前，已经有华发股份、福星股份、嘉凯城、大名城、三湘印象以及荣盛发展等6家房企率先抛出定增预案，可见响应政策筹划定增速度之快。其中，华发股份、大名城确定了部分定增投资方，均为控股股东或相关方参与认购，而嘉凯城的再融资更是被建轲投资一家包揽，后者为该公司实际控制人的关联方。

值得一提的是，截至目前，华发股份是本轮房企再融资潮中预计募集资金金额最高的房企，其控股股东认购一半。

12月5日晚间，华发股份发布定增预案，公司拟募资不超过60亿元，用于郑州华发峰景花园项目、南京燕子矶G82项目、湛江华发新城市南（北）花园项目、绍兴金融活力城项目及补充流动资金，公司控股股东华发集团参与认购金额不超过30亿元。

在业内看来，房企大股东参与再融资在有助于提升定增成功率、增强企业控制权的同时，还有利于提振市场信心。

中指研究院企业事业部研究负责人刘水告诉证券时报·e公司记者，由大股东或实控

人参与认购的定增可能落地较快，“因为这种方式下，特定投资者的构成单一，投资人往往就是公司的决策人，熟悉公司情况，与公司利益一致。大股东或实控人参与认购也显示出对公司的看好，愿意掏出真金白银为企业补充权益资本，有利于提升上市公司形象，提振投资者信心。”

实际上，除了有控股股东明确参与认购外，其他可能认购房企定增的投资方备受关注。

光大银行金融市场部宏观研究员周茂华告诉证券时报·e公司记者，大股东、实控人、部分央企、地方城投、AMC、部分纾困基金，相关房企上下游产业链上的企业或债权人等都可能成为潜在定增投资者。“房企密集出台定增，最终落地还得看房企增发股票具体定价及条件是否有吸引力，整体市场情绪，以及投资者对部分房企经营模式及经营前景预期。定增方案需要紧跟市场需求，同时加强与投资者沟通。”

在刘水看来，虽然房企筹划再融资事项很快，还需经过董事会、股东大会审批，监管机构批准以及投资方认购等多个环节，落地进程面临一定考验。“当前政策环境足够宽松，面临的考验主要来自于股东大会对定增计划的认可，投资人对企业及融资用途的认可。目前A股全部为定向增发，面向以金融机构为主的投资者，另外大股东、实控人也会参与认购。”

“此外，尚未出险的房企股权融资落地更快。这类企业一直保持较为稳健的开发、销售节奏，定增融资或直接用于补充营运资金，或通过偿还债务替换原本自有资金用于偿债的压力，间接释放经营资金，无论哪种用途均有利于增加企业流动性，加快发展进程。”刘水告诉记者。

出险房企或迎机会？

实际上，在业内看来，此前房企融资政策支持主要聚焦于优质房企，而第三支箭新政并未限制出险房企，在此背景下，包括世茂股份、华夏幸福、金科股份等此前有违约行为的房企也在积极筹划再融资事项。

那么，这些出险房企是否可以通过定增募资，迎来债务风险化解的机会同样备受关注。

“整个行业最艰难时期已经过去，此前出险房企中不乏优质房企，且房地产整体的估值或股价定价不高，投资者会理性看待此前出险的房企定增。”周茂华说。

不过，也有专家认为，市场对于出险房企的定增认购可能会更加谨慎。

在刘水看来，出险房企的定增意向主要为“保交楼、保民生”项目开发、偿还债务、补充流动资金。对股东来说，以股权形式投资是为了参与分配利润、实现盈利。出险企业一方面融资意向用途缺乏盈利空间，另一方面当前销售回款不畅、其他再融资渠道基本关闭，即使当下完成了保交付项目、偿还部分债务，也难以释放多余资金用于经营。这种情况下股东利益无法得到保障，定增难度较大。

对此，刘水建议，对于出险房企来说，大股东或实控人成为定增投资人可起到一定的信心提振作用。“通过大股东或实控人与公司的深度绑定，企业向债权人、购房者释放出积极解决问题的信号，可为偿还债务、保交付争取时间和空间。”

克而瑞分析师也认为，本次地产再融资放开或许出险企业能分一杯羹，将帮助企业优化资本结构，同时也将进一步推动出险企业的债务风险化解工作，对助力企业的风险出清具有重要意义。不过，值得注意的是，当前出险企业仍存在较大的债务问题，经营状况各异，即使方案通过，定增计划仍是市场化行为，一方面需要寻找投资人相对于其他房企来说可能更加困难，另一方面投资人与募集人对发行价的博弈也将会是定增计划是否成功发行的难点。