



房地产行业：证监会大力支持房地产行业，允许符合条件“房企”借壳已上市房企

事件：12 月 21 日，证监会召开党委会议。在会议上深刻阐述了房地产在国民经济中的重要地位和作用，明确提出要提供足够的流动性，满足行业合理融资需求，推动行业重组并购，支持刚性和改善性住房需求，确保房地产市场平稳发展，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。大力支持房地产市场平稳发展。加大力度、加快速度抓好资本市场各项支持政策措施落地见效，助力房地产发展模式转型。全面落实改善优质房企资产负债表计划，继续实施民企债券融资专项支持计划和支持工具，更好推进央地合作增信共同支持民营房企发债。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。加快打造保障性租赁住房 REITs 板块。

点评：据统计，我国自 2010 年以来，房企“借壳”上市与涉房重组案例屈指可数。在过去长达 12 年的时间中，仅有绿地集团通过借壳金丰投资完成了 A 股上市、央企电建地产借壳南国置业成功上市外，几无成功案例。在这次会议上证监会明确提出允许符合条件的房企“借壳”已上市房企，落实好已出台的房企股权融资政策。这为拥有土储资源的非上市房企及没有能力定增的上市房企提供了股权融资及改善资产负债表的新渠道。与此同时被重组或“借壳”的房企也可以借助优质房企的资源有效盘活存量资产。后续随着该项政策的落地实施，我国房地产市场的格局将发生变化，房企的发展模式有了更加多元化的选择。头部大企业可以借此机会进一步做大做强，与此同时减轻暴雷房企流动性压力，通过重组和“借壳”上市进一步盘活行业内资产，防范系统性风险的发生，也有助于“保交楼”政策的落地。

我们建议关注以下地产公司：1) 融创等仅在 H 股上市未在 A 股上市的房企未来可能通过“借壳”方式在 A 股快速上市，改善企业当前资金状况。2) 深深房 A 等可能被“借壳”上市的房企。



法律声明及风险提示

1. 本报告由华通证券国际有限公司（以下简称“本公司”）在香港制作及发布。华通证券国际有限公司系33年老牌券商，拥有香港证监会颁发的1/4/5/9号牌照。
2. 本研究报告仅供本公司的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为本公司的当然客户。
3. 在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任，投资者需自行承担风险。
4. 本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他投资标的的邀请或向人做出邀请。
5. 本公司会适时更新公司的研究，但可能会因某些规定而无法做到。除了一些定期出版的报告之外，绝大多数研究报告是在分析师认为适当的时候不定期地发布。
6. 本报告中的信息均来源于公司认为可靠的已公开资料，但本公司对这些信息的真实性、准确性及完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不发生任何变更。
7. 在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议，也没有考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需求。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况，若有必要应寻求专家意见。
8. 本报告中提及的投资价格和价值以及这些投资带来的收入可能会波动。过去的表现并不代表未来的表现，未来的回报也无法保证，投资者可能会损失本金。外汇汇率波动有可能对某些投资的价值或价格或来自这一投资的收入产生不良影响。
9. 本报告版权均归本公司所有，未经本公司事先书面授权，任何机构或个人不得以任何形式复制、发布、传播本报告的全部或部分内容。经授权刊载、转发本报告或者摘要的，应当注明本报告发布人和发布日期，并提示使用本报告的风险。如需引用、刊发或转载本报告，需注明出处为华通证券研究部，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。