



房地产供给侧融资专题报告 (1): 全方位梳理“三箭连珠” 受益房企



利好政策频出，多箭齐发支持房地产市场平稳健康发展：据不完全统计，11月以来，全国各地银行与房企新增授信签约额已超 2.9 万亿元（第一支箭）；增信债权工具有效落地，控制行业出清主体范围（第二支箭）；涉房上市公司股权融资方案加速落地，“保交楼、保民生”及补充流动资金成募资主要用途（第三支箭）。

1) 9月29日，央行、银保监会通知阶段性调整差别化住房信贷政策，对于居民合理购房需求的“第一支箭”信贷支持力度进一步增强。11月8日，在央行支持下，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）。11月28日，证监会决定在涉房上市公司股权融资方面调整优化5项措施（第三支箭）。

房地产利好政策频出，“三箭连珠”供给端融资支持框架基本形成，预期随着国内疫情管控优化，经济活动复苏，居民收入预期修复，房地产行业供需回暖可期。

2) 11月以来，第一支箭方面，全国各银行积极向房企提供总对总授信额度，截至12月7日，据不完全统计，房企新增授信签约额已超 2.9 万亿元，其中万科、龙湖、绿城等企业新增授信签约银行数量较多；第二支箭方面，截至12月7日，已有龙湖集团、美的置业、新城控股等多家房企申请储架式注册发行（额度可结合具体融资需求在有效期内分次发行）。11月29日，龙湖集团公开发行人 20 亿元 3 年期中期票据（利率创中债增担保民营房企债券利率的新低），标志着供给端支持政策框架下增信债权工具的有

效落地，随后美的置业及金辉集团陆续在完成中票注册后运用“第二支箭”发债融资。

3) 我们跟踪统计了 A 股及 H 股 226 家涉房上市公司自 11 月 28 日以来发布的公告，截至 12 月 7 日已有 20 家上市公司发布涉及股权融资的相关公告，其中已发布股权融资相关预案的公司有 6 家，包括华发股份、福星股份等；处于股权融资初期筹划阶段的公司有 12 家，包括绿地控股、金科股份等；另有 2 家公司处于股东会授权或历史方案调整阶段。同时，“保交楼、保民生”相关的项目建设、补充流动资金、偿还债务成为目前房企股权融资的主要用途。

投资建议：1) 2022 开年以来，多方释放积极信号，5 年期 LPR 连续下调，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。2) 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“ α 风险”仍有暴露可能。3) 3 月 5 日全国两会支持更好满足合理住房需求；4 月 29 日政治局会议定调支持各地从当地实际出发完善房地产政策；5 月 15 日央行银保监会调整差别化住房按揭政策；7 月 28 日政

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_49916

