中新网11月29日电 (中新财经记者 左宇坤)近期利好不断的房地产市场，又迎来了一连五项优化措施。

28日晚间，证监会宣布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，被业内解读为射出支持房企融资“第三支箭”。

资料图：广州珠江新城。 程景伟 摄

“第三支箭”正式落地

在不久前召开的金融街论坛年会上，证监会主席易会满表达了资本市场支持房地产市场平稳健康发展的政策态度。

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。

“这标志‘第三支箭’正式落地，支持房企融资‘三箭齐发’。” 中指研究院企业事业部研究负责人刘水指出，此前贷款融资“第一支箭”、债券融资“第二支箭”已经落地，支持企业股权融资为“第三支箭”，恢复上市房企和涉房上市公司非公开方式再融资，标志“第三支箭”正式落地。

“金融侧的稳中求进，是保障经济建设稳定发展，有效防范和化解房地产市场风险的重要举措。”58安居客房产研究院分院院长张波认为。

张波表示，面对不确定性不断增多的外部环境，以及房地产市场下行压力，“第二支箭”在本月已密集落地，但单靠债权融资对房地产行业来说依然难言可快速渡过难关。“第三支箭”对房企的意义重大，通过股权融资的发力，将有力推动房企解决资金问题。

资料图：无锡一处楼盘。 孙权 摄

两个“恢复”成重要关注点

5项措施中，“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”尤为受到关注。

“重组上市工作重启，是目前房企存量债务过大下的关键一招，有助于真正化解去年下半年以来积压的债务问题。”易居研究院智库中心研究总监严跃进说。

“恢复涉房上市公司并购重组及配套融资明确了对房企重组上市落实宽松政策，尤其是提及发行股份或支付现金购买涉房资产，对目前问题企业和优质房企都是好消息。”严跃进认为，问题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。

对于恢复上市房企和涉房上市公司再融资，严跃进解释称，再融资属于上市公司IPO后的新的融资方式，其有别于目前类似交易商协会推出的“第二支箭”的模式。房企获得非公开方式的融资方式，有助于定向寻找投资方，规避了此前公开发债面临的认筹不足的尴尬。

张波也指出，从具体执行层面来看，允许上市房企的非公开方式融资，这一做法表现得更为灵活，对于融资金融的用途也表述较为广泛，主要涉及到项目的开工建设，并可用于债务偿还，这一做法对缓解房企的债务压力将非常直接。

资料图：郑州某商品房销售中心展示的楼房沙盘。 韩章云 摄

将加快化解、有效防范房地产风险

政策中明确规定，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。严跃进认为，过去有信贷、债券融资和专项资金做支持，当前再融资政策可以为这些房企增加新的资金来源。

刘水也认为，这将加快出险上市房企重组，加快化解房地产风险，加快房地产风险出清。

同时，政策提出调整完善房地产企业境外市场上市政策。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。刘水认为，这表明监管部门支持H股上市房企再融资，缓解房企流动性紧张局面，防范房企风险继续扩大。

业内分析也指出，政策中还有其他亮点。比如在重组上市方面提到“同行业、上下游”整合，将加快房地产企业与上下游建筑企业、装饰等企业整合；进一步发挥REITs盘活房企存量资产作用，扩大了房企融资方式，有助于改善企业资产负债表；发挥私募股权投资基金作用，同样对更快更好化解房企债务问题、促进房企资金状况快速改善等具有积极作用。

“‘第三支箭’相比‘第二支箭’，优势在于不会直接增加房企的负债规模，同时也依然可以为房企融资提供充足的渠道。”严跃进称。(完)