

股权融资箭在弦上 福星世茂等房企“搭弓射箭”

本报记者 杨让晨 张家振 上海报道

在中国证券监督管理委员会(以下简称“证监会”)射向房地产行业的“第三支箭”落地后,房企股权融资已箭在弦上。

11月29日,湖北福星科技股份有限公司(以下简称“福星股份”,000926.SZ)在披露的《关于筹划非公开发行股票的提升性公告》中表示,为积极响应相关政策,满足公司业务发展的需要,进一步优化资本结构,提高盈利能力和综合竞争力,公司拟向不超过35名特定投资者非公开发行股票,募集资金拟用于公司房地产项目开发。

就在前一天的11月28日,证监会宣布在股权融资方面调整优化5项措施以支持房地产市场平稳健康发展,其中重点提出了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等政策。

在业内人士看来,股权融资成为继信贷融资和债券融资之后助力民营房企融资的“第三支箭”。福星股份也因此成为证监会调整优化股权融资措施后首家公开再融资方案的A股上市房企。此后,世茂股份(600823.SH)、北新路桥(002307.SZ)、建发国际集团(01908.HK)、大名城(600094.SH)和新湖中宝(600208.SH)等多家上市房企也纷纷披露了股权融资方案。

对于股权融资计划和募集资金使用等问题,《中国经营报》记者致电福星股份董秘办,截至发稿未获具体回复。中指研究院企业事业部研究负责人刘水表示,一些上市房企再融资将补充流动性,缓解偿债压力。由于是权益类融资,会优化资本结构,也将改善房企资产负债表。

多家房企宣布股权融资计划

除福星股份外,世茂股份、北新路桥和建发国际集团等多家房企也宣布拟筹划非公开发行股票等事宜。

相关资料显示,福星股份是湖北省本土房企,在成立之初的主营业务为钢帘线、PC钢绞线、钢丝、钢丝绳等产品。2000年后,福星股份转型进入房地产行业,并注册成立了全资子公司福星惠誉控股有限公司,核心业务涵盖住宅开发、商业及物业管理、产城融合、生态农业、文旅产业等领域。

不过,房地产业务是福星股份目前的绝大部分营收来源。根据福星股份2022年半年报披露的数据,今年上半年,房地产收入占公司营业收入的比重为92%,收入达到75.48亿元,较2021年同期增加228.73%。

受房地产行业下行等因素影响,福星股份的盈利能力也在变弱。相关资料显示,在2019年~2021年的三年间,福星股份实现归属于上市公司股东的净利润分别约为5.98亿元、3.06亿元、1.71亿元,分别同比下降47.32%、48.73%、44.25%。

根据公告,福星股份拟向不超过35名特定投资者非公开发行股票,募集资金拟用于公司房地产项目

开发。本次非公开发行拟发行的股票数量不超过本次发行前公司总股本的30%,最终发行数量以证监会核准的发行数量为准。本次非公开发行股票事项不会导致公司控股股东和实际控制人发生变化。

对此,福星股份董秘办相关负责人表示在接受《支点》杂志记者采访时表示:“作为湖北区域性地产龙头企业,发布定增计划是公司积极响应政策号召、满足公司业务发展的需要之举。具体募资金额和细节将在之后的方案中披露。”

记者梳理发现,截至11月30日,除福星股份外,世茂股份、北新路桥和建发国际集团等多家房企也宣布拟筹划非公开发行股票等事宜。

世茂股份在公告中表示,为满足公司业务发展的需要,优化资本结构,缓解流动性困难,稳定公司财务状况,“公司拟向不超过35名特定投资者非公开发行股票,募集资金拟用于公司‘保交楼、保民生’相关的房地产项目开发、偿还部分公开市场债务本息,以及符合上市公司再融资政策要求的补充流动资

地方房企迎来融资新机会

此次发布的“第三支箭”政策在于注重应用资本市场功能,改善优质房企资产负债表,解决当前面临的主要问题。

监管部门此次宣布恢复上市房企再融资工作,也标志着支持房企融资“三箭齐发”格局的正式形成。

在刘水看来,证监会此次发布5项措施,允许上市房企以非公开方式再融资,这是时隔12年来监管部门允许上市房企在资本市场进行再融资,将打通上市房企股权融资的通道。

据了解,今年下半年,相关部门开始陆续出台支持房地产行业发展的利好政策,以促进房地产市场平稳、健康发展,降低风险因素。

11月23日,瞄准房地产市场的“第一支箭”射出。中国人民银行和银保监会联合印发的《关于做

好当前金融支持房地产市场平稳健康发展的通知》明确提出,将稳定房地产开发贷款投放。

该政策也被业内称为“金融16条”。此后,六大国有银行宣布向优质房企提供1.2万亿元的意向授信额度。天风证券研报分析认为,“第一支箭”针对行业风险偏好反转,满足行业合理信贷需求,平稳行业出清节奏。

与此同时,“第二支箭”也落地债券市场。中国银行间交易商协会官网发布消息称,将继续推进并扩大民营企业债券融资支持工具,由央行再贷款提供资金支持,预计



福星股份全资子公司福星惠誉控股有限公司开发的武汉东湖城项目。 本报资料室/图

金等”。

建发国际集团方面也发布公告称,拟以先旧后新方式进行配股,配股所得款项总额及所得款项净额(经扣除所有成本及开支)分别约为8.09亿港元及8亿港元。“所得款项净额的80%或6.4亿港元将用作偿还借款,约20%或1.6亿港元将用作一般营运资金。”建发国际集团方面表示。

大名城12月1日公告称,为满足

公司业务发展的需要,优化资本结构,改善公司财务状况,公司拟向不超过35名特定投资者非公开发行股票。本次非公开发行股票募集资金拟用于政策支持房地产业务,包括公司“保交楼、保民生”相关的房地产项目开发建设,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。

新湖中宝的募资计划和用途也极为相似。根据公告,为满足

公司业务发展的需要,加大权益补充力度,优化资本结构,公司拟向不超过35名特定投资者非公开发行股票,募集资金拟用于公司与“保交楼、保民生”相关的房地产项目,棚户区改造或旧城改造项目开发建设,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。

对此,易居研究院智库中心研究总监严跃进分析认为,上述企业的动作充分说明再融资政策具有非常好的导向,具有较好的覆盖面,有助于各类上市房企积极拓宽融资渠道。“此类企业的融资金额用途比较清晰,尤其是涉及到保交楼、偿还债务、改善经营状况等,对于确保房企经营稳定具有积极作用。”

“非公开方式定向增发是上市企业再融资的重要渠道之一,而A股上市房企的定向增发审核一直比较严格,难以发挥融资作用。”中指研究院也表示,此次政策“松绑”为上市房企打通了一条再融资渠道,不过,资金用途主要以保民生项目为主,以及补充流动资金、偿还债务。

这次释放的股权融资政策对于一些规模小的区域房企也有积极帮助,可以无门槛获得融资,地方房企迎来了融资新机会。”

尽管股权融资时隔多年再度重启,但对于房地产企业而言,类似的再融资计划仍具有一定的不确定性。严跃进表示:“企业一定要读懂政策,尤其是和特定投资者做好协调和沟通,防范资金投入面临不确定性问题,同时抓住政策窗口期,积极确保再融资工作顺利推进。另外,对于资金的投放领域一定要科学评估,确保融资工作和经营工作有序衔接。”

压缩限购区域 西安优化二手房交易政策

本报记者 王登海 西安报道

日前,西安市再次出台楼市新政,正式解除了临潼等外围区域的限购条件。同时,新政还放宽了新落户、外地置业者购买二手房的条件。

《中国经营报》记者观察到,今年以来,西安市对房地产市场的调

再次优化调整调控政策

今年以来,在房地产市场呈现下行态势下,陕西省房地产研究会会长王圣学曾多次建议,西安市应该解除临潼等远郊区域的限购政策。

日前,西安市再次放松房地产调控政策,正式解除了临潼等外围区域的限购条件。政策明确临潼区、西咸新区沣东新城上林街道、沣西新城高桥街道、马王街道,高新区托管的非限购区域不再列入西安住房限购限售范围。

此次政策调整之后,西安市住房限购区域包括:新城区、碑林区、莲湖区、雁塔区、灞桥区、未央区、长安区、西咸新区沣东新城(不含上林街道)、高新区(不含托管的非限购区域)、经开区、曲江新区、浐灞生态区、航天基地、国际港务区。

此外,在此次政策中,西安市还放松购买首套二手房条件,降低人才购房门槛,增加二孩及以上家庭购房套数。

实际上,这并非西安市今年首次对楼市进行调整。5月28日,西安市住房和城乡建设局、西安市金融工作局等四部门联合印发《关于调整商品住房交易政策有关问题的通知》,放松了对房地产市场的限购

整政策发力点主要集中在二手房市场方面,从今年5月28日政策的放松限售,到此次政策的放宽限购,西安市不断优化二手房市场的调控政策,促进二手房流通。

易居研究院智库中心研究总监严跃进认为,西安的政策属于“以二手房交易来带动一手房交易”的操作。

限售政策,同时降低了首次申请住房公积金贷款的首付比例,提高了公积金贷款额度。

在之后的8月份,西安又借鉴长沙、成都等地的政策,实施了“以租换购”的政策,即在限购区内,自愿申请将存量住房纳入保障性租赁住房,住房被纳入保障性租赁住房管理并正式签订租赁合同后,出租人家庭可在限购区域获得新增购买一套住房的资格。

“西安市连续出台了宽松的楼市政策,将对西安楼市产生积极作用。”王圣学表示,由于多方面的因素,今年以来西安房地产市场的投资销售都不是很景气,西安市应该对当前的经济形势做出更准确的预判,继续调整政策,特别是放松限购限价限价限售的限制。

为此,王圣学建议,西安市应该继续加大政策力度,全面取消限购限价限价限售条件,同时要刺激购房者需求,给有刚性需求的购房者相关的优惠,激活房企积极性,继续减免相关税费。

另外,王圣学还表示,就陕西层面来讲,西安市的房地产市场规模占了陕西省的60%以上,高峰时达到了70%,因此,要确保西安市房地产市场的平稳、健康发展。

促进二手房流通

今年以来,西安市对二手房的政策调整从未间断,屡次调整政策的重点都集中在二手房市场。

在5月28日发布的政策中,西安市放松了对二手房的限售政策。政策明确,住房限购区域内,已购买或新购买的商品住房,房屋产权人取得《不动产权证书》满2年,或商品房买卖合同网签备案满3年且取得《不动产权证书》的,可上市交易;已购买或新购买的二手住房,房屋产权人取得《不动产权证书》满2年的,可上市交易。

在此之后,西安市还取消了二手房指导价,并且还借鉴其他城市的政策,推行了二手房“带押过户”政策。

“随着5月28日政策的落地和二手房指导价取消,西安二手房得到了释放,为西安二手房市场提供了大量的刚需房源。”西安当地的一名房地产人士告诉记者,西安放松了二手房的限售条件后,二手房挂牌量上涨,但是成

保租房迎来发展强动能

在不断为商品房市场解绑的同时,西安市保障性租赁住房也迎来发展强动能。

近日,西安市住建局和国家开发银行陕西省分行、建设银行陕西省分行、中国银行陕西省分行、招商银行西安分行、民生银行西安分行、兴业银行西安分行、西安银行7家银行签订了《发展保障性租赁住房战略合作协议》。

西安市住建局介绍,“十四



今年以来,西安市多次出台楼市调控政策,促进楼市健康发展。图为西安市莲湖区高楼林立。 王登海/摄影

交易却不断下滑。

记者了解到,今年8月份起,西安市开始公布二手房的成交数据。数据显示,2022年8月,西安市二手房成交量6472套,9月份6085套,10月份下跌至4390套。

或许正因为此,此次政策调整中,西安市又放宽了二手房限购条件,从西安市外迁入西安市,且在住房限购区域无住房的居民家庭,落户西安即可在住房限购区域购买首套二手住房;在住房限购区域无住房的非西安市户籍居民家庭,只要持有西安

市《居住证》,且在购房之日前6个月在西安市连续缴纳社会保险或个人所得税的,可购买1套二手住房。

在调整之前,限购条件为,新迁入西安市户籍者,须在购房前落户满1年;非西安市户籍购房前2年需在当地连续缴纳社会保险或个人所得税。

“在限购区域放松二手房的限购条件是西安市此次政策最大的亮点,一方面要确保限购区域的基调不发生大变化;另一方面,通过二手房的限购放松有助于促

进房东房源的流通和盘活。”严跃进认为,西安市的政策属于“以二手房交易来带动一手房交易”的操作。

“西安市房地产市场相对全国其他城市表现相对好,但由于二手房交易偏弱,所以需要盘活二手房。”严跃进表示,西安市此次的政策有助于促进市区二手房的交易流通,其对于一手房不会有太大的炒作影响,另外也使得房东出售二手房后,有能力去购买新房,达到了改善性住房需求的释放。

间,西安市的保障性租赁住房项目将会充分得到银行的资金支持,西安市住建局还将和银行持续拓宽合作的广度和深度,为加快发展保障性租赁住房打牢坚实基础。

此外,记者从西安市住建局了解到,当前,西安市已筹集保障性租赁住房项目108个、房源11.22万套,发放项目认定书60份。目前,已完成年度工作任务的102%。