

记者 | 王婷婷

编辑 |

支持房企股权融资的“第三支箭”落地的次日，便有3家上市房企速速推出了定增计划。

最先明确再融资意向的是武汉房企福星股份(000926.SZ)。11月29日晚间，福星股份披露公告称，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。

福星股份称，本次非公开发行拟发行的股票数量不超过发行前总股本的30%，最终发行数量以证监会核准的发行数量为准。同时，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。

同日晚间，世茂股份(600823.SH)也发布公告表示，经公司管理层讨论，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。

从用途来看，世茂股份本次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金等。

与福星股份一样，世茂股份此次非公开发行拟发行的股票数量不超过此次发行前公司总股本的30%，最终发行数量以中国证监会核准的发行数量为准。

决定做第一批“吃螃蟹”的企业还在继续增加。涉房企业北新路桥(002307.SZ)也在29日晚间公布了募资计划。

公告中明确，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项目建设和日常经营，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%。

利好信号很快便传递至股市，福星股份和世茂股份两家公司今日早盘开盘即封涨停。

。

11月30日上午，福星股份开盘一字涨停，涨幅9.96%，报5.3元/股，总市值50.31亿；世茂股份亦是触及涨停板，涨幅9.85%，报3.01元/股，创近五个月新高，总市值112.9亿。截至今日发稿，北新路桥股价上涨2.5%，报5.32元/股，总市值67.6亿。

上述3家涉房企业是在“第三支箭”落地一天后，就发布了筹划定增事项公告。

11月28日晚间，证监会发言人就资本市场支持房地产平稳健康发展答记者问，提出在股权融资方面调整优化5项措施，被称为房企融资的“第三支箭”。

其中，包括恢复上市房企和涉房上市公司再融资，允许上市房企非公开方式再融资，引导募集资金用于政策支持的房地产业务等，以及允许其他涉房上市公司再融资，要求再融资募集资金投向主业。

提到的房地产业务，如与“保交楼、保民生”相关的房地产项目，经济适用房、棚户区改造或旧城改造拆迁安置住房建设，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，均在政策支持内。

首批发布募资公告的三家公司，正有此需求。以福星股份为例，超过9成营收依赖房地产业务，而且已连续三年净利润下滑，面临着业绩承压、短期债务难偿的现状。

世茂股份也是如此，今年以来面临销售乏力、多笔债务展期，流动性压力较大。北新路桥也不例外，作为公司重要业务板块之一的房地产，今年上半年销售收入5.22亿元，同比下降29.64%。

如今，股权融资再度开放对涉房企业的利好不言而喻。

易居研究院智库中心研究总监严跃进指出，从“第一支箭”和“第二支箭”来看，存在一个问题，即普遍都圈定在优质企业上，而“第三支箭”的再融资政策对于部分小规模的区域房企有积极意义，有助于无门槛地获得融资。

“非公开发行股票或成为再融资中操作频率较高的方式。”严跃进分析，非公开发行中，房企已寻找到特定投资者，投资方向和投资目标相对更清晰，有助于房企稳定股权层面的融资。

不过，也因为目前仍处于试水阶段，距离实际落地还需时间来验证，尚存诸多不确定性。

正如福星股份披露道，此次募资尚存多项风险，包括定增方案未确定。后续公司实施定增，需经公司董事会、股东大会审议批准及证监会等主管部门的核准。而能否取得上述批准或核准以及最终取得时间，均存在不确定性。

并且，定增事项也存在因市场环境以及其他原因被暂停、被终止的风险。

但仍然可以确定的是，上市房企再融资速度在加快，接下来陆续会有更多房企成为“第三支箭”的受益者，推出再融资计划，以满足公司业务发展需要，缓解流动性困难，稳定财务状况等。

据东方财富Choice统计显示，截至今年三季度末，资产负债率超过80%的上市房企共有28家，其中12家公司资产负债率在90%以上。

此外，今年前10个月，商品房销售面积同比下降22.3%，销售额同比下降26.1%，房地产开发企业到位资金同比下降24.7%，房地产开发投资下降8.8%。

基于此，相关房企会抓住政策窗口期，积极推进公司的再融资工作。