

# 楼市战疫特别日报

【2020年第60期】

2020年4月26日

中房研协 | 行业研究

专题组

☎: (010) 68323566-8068

✉: yjzx.zf@cric.com

## 报告说明:

本报告是中国房地产业协会领导下北京中房研协技术服务有限公司出品的《中国房地产市场研究》系列报告之热点专题(楼市战疫特别版),主要为整理政府和企业为应对新冠病毒肺炎疫情期间采取的相关政策和动态,并分享行业研究观点。如需更多信息和服务,欢迎来电来函咨询。

## 今日关注:

### 政策战“疫”行动

#### 北京市:对装配式建筑项目、绿色建筑项目、绿色生态示范区项目给予财政奖励

4月24日,北京市住房和城乡建设委员会、北京市规划和自然资源委员会、北京市财政局发布关于《北京市装配式建筑、绿色建筑、绿色生态示范区项目市级奖励资金管理暂行办法》的通知,通知提出:

1. 对装配式建筑项目给予财政奖励。对按照《北京市人民政府办公厅关于加快发展装配式建筑的实施意见》实施的项目,装配率不低于70%且预制率不低于50%时,给予180元/平方米的奖励资金;对于自愿实施的项目,装配率不低于50%,且建筑高度在60米(含)以下时预制率不低于40%、建筑高度在60米以上时预制率不低于20%给予180元/平方米的奖励资金。对按照《关于印发<北京市混凝土结构产业化住宅项目技术管理要点>的通知》实施的住宅项目,预制率不低于40%给予180元/平方米的奖励资金;

2. 对绿色建筑运行标识项目给予财政奖励。对满足北京市《绿色建筑评价标准》或国家《既有建筑绿色改造评价标准》、《绿色医院建筑评价标准》等专项标准并取得二星级、三星级绿色建筑运行标识的项目分别给予50元/平方米、80元/平方米的奖励资金,单个项目最高奖励不超过800万元。建设用地规划条件中明确绿色建筑建设目标的项目,获得高于规定星级的绿色建筑运行标识方可纳入奖励支持范围。2016年4月1日前取得建设工程规划许可证、并依据北京市《绿色建筑评价标准》获得绿色建筑二、三星级运行标识的项目分别给予11.25



欢迎关注“中房研协测评研究中心”微信号，或扫描以下二维码，与我们进行互动。



元/平方米、20 元/平方米的奖励资金；

3. 已享受奖励资金的装配式建筑项目，又取得二星级、三星级绿色建筑运行标识的，分别再给予 30 元/平方米、60 元/平方米的奖励资金，单个项目再奖励资金最高不超过 500 万元；

4. 对绿色生态示范区给予财政奖励。绿色生态示范区奖励资金总额为 300 万元。满足条件的绿色生态示范区经评审通过后，给予奖励资金 200 万元；项目开工或改造更新规模达到 50%后，并通过规划建设绩效评价，再给予奖励资金 100 万元。

### 点评：

- 新政延续了支持装配式建筑和绿色建筑发展的政策导向。进一步上调了绿色建筑项目奖励标准，单个项目最高奖励提升至 800 万元；同时，新增了装配式建筑奖励，符合条件的每平方米可获得 180 元奖励资金；在绿色生态示范区奖励方面，要求各示范区建立生态指标、实施能力、环境绩效、社会反响、经济可持续性等长效评价机制，有助于确保资金安全、规范和有效使用；
- 近些年来，政府高度重视发展装配式建筑和绿色建筑。2013 年国务院就签发了《绿色建筑行动方案》；2016 年，国务院发布了《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》，为大力推广装配式建筑，减少建筑垃圾和扬尘污染，缩短建造工期，提升工程质量给予强力的政策支持。该《意见》指出，力争用 10 年左右时间，使装配式建筑占新建建筑的比例达到 30%；2019 年，国务院办公厅转发住房城乡建设部《关于完善质量保障体系提升建筑工程品质的指导意见》，提出大力发展装配式建筑，推进绿色施工等。在地方层面，据不完全统计，截至目前，全国已超 30 个省市出台了关于推进装配式建筑或绿色建筑发展的政策文件。装配式建筑和绿色建筑俨然成为未来建筑的主流发展方向，这也意味着对建筑企业、房地产开发企业有了更高的要求，企业能否把握住这一契机对于企业能否实现可持续发展具有重要意义。

### ➤ 苏州市吴江区：房企应将不少于项目当期预（销）售许可住房套数 30%的房源作为人才优购房

4 月 23 日，苏州市吴江区发布《吴江区人才优先购买商品住房的实施办法》的通知，通知就申请对象、申请条件、资格申请、房源提供等方面作出具体明确。其中：

1. 申请对象：根据《吴江区人才安居乐居办法（试行）》（吴办发〔2018〕16 号）文件规定经认定的 A 至 F 类人才；

2. 申请条件：人才本人及其家庭（含未成年子女）在苏州大市范围内无自有住房；人才在本办法实施后，将家庭拥有的住房转移至原配偶或未成年子女名下造成无自有住房的，自该住房不动产转移登记满两年后方可申请优购房资格；



3. 房源提供：房地产开发企业应在预（销）售许可前，随机抽取不少于项目当期预（销）售许可住房套数 30%的房源作为人才优购房；

4. 人才及其家庭（含未成年子女）只能按“一次、一套”原则享受优购房政策。人才认购后无论以何种原因退订优购房的均视作已享受优购房政策，不具备再次申请优购房资格。

#### 点评：

- 继工业园区之后，吴江区也推出人才优先购买商品住房新政。从内容来看，新政对支持人才优购房力度较大，要求房地产开发企业提供不少于当期预（销）售许可套数 30%的房源作为人才优购房，在申请条件方面也并未限制人才出售原有住房参与优购房，对促进吴江区商品房成交量的上升有积极作用。同时，新政也体现了坚持“房住不炒”的定位要求，对人才转移住房至原配偶或未成年子女名下造成无自有住房的，要求不动产转移登记需满两年方可申请优购房资格，有助于防范通过“离婚”获取购房资格的行为，并且明确规定了人才及其家庭只能按“一次、一套”原则享受优购房政策。
- 与多地需求侧直接刺激政策相继撤销相比，截至目前，地方人才政策基本都得到了放行。一方面是因为人才政策受众群体有明确要求，有门槛设定，对楼市的刺激相对有限；另一方面，人才是城市发展的重要推动力，人才政策的出台是促进经济发展、推动城市进步的内在要求，而住房保障则是人才政策重要的组成部分。综合来看，在贯彻“房住不炒”定位要求下，人才政策依旧是地方为楼市发展提供保障和支持的重要窗口。

## 企业战“疫”行动

### ➤ 港龙地产：港股上市面临失效，中小房企港股 IPO 难再现

近日，距离港龙地产交表已满六个月，但是并没有传来资本市场的好消息。这意味着港龙地产首次交表面临失效，或将是继海伦堡、奥山控股、万创国际、三巽集团后，又一家中小房企招股书失效。

#### 点评：

- 自房地产市场提出“房住不炒”政策以来，房地产调控日趋严格，融资环境也日趋紧张。加上新冠疫情的到来，房企在现金流上的考验更为严峻。对于未上市的企业来说，若不抓住时机尽快上市，将意味着又少了一条融资途径。在此背景下，众多中小房企加快上市的步伐，而香港上市条件相对宽松、等待时间较短，成为内地众多房企的首选地。在这场港股上市的热潮中，不乏中小房企的身影，寄希望通过上市，扩大自身规模。但是事与愿违，并不是所有的企业都能成功上市，尤其是中小房企。其原因在于中小房企规模小、盈利能力不足、市场知名度低、缺乏稳健的管制水平。此外，



对于中小房企来说，上市的动机在于融资，而缺钱也是上市受阻的原因。由于融资渠道有限，大多中小房企依赖信托融资，但是在融资利率方面又没有任何优势，只能陷入借新还旧的怪圈，资金压力越来越紧张。

- 总体而言，中小企业上市确实可以解决融资的难题，但中小房企能否活下去最关键的因素还是要看其自身运营能力。对于中小企业来说，应提高自身竞争力，尤其是在细分市场创造优势。而对于没有优势的房企而言，上市估计也很难成功，或许只能选择出售业务或股权来维持生存。

### ➤ **宝能城发：划分五大区域公司，上市计划或推迟至 2022 年**

为了实现规模扩张，宝能集团已开始积极搭建宝能城发的区域公司，明年或后年有望实现三级管控，宝能城发初步划分出五大区域——粤港澳大湾区区域、华东区域、华北区域、西南区域以及华中区域。

宝能集团对地产板块上市计划又有了新调整。目前宝能地产上市的时间可能会往后推一些，估计到 2022 年，现在规划的上市路线是在香港 IPO。

#### **点评：**

- 宝能地产实际上是宝能集团打包地产业务上市的一个牌子，其旗下包括宝能城发、前海置业、金利通，而其中以开发为主体的是宝能城发。从股权结构看，目前宝能地产已具备香港上市的初步条件，但是宝能地产目前并不急于上市，其中最主要的问题是其在产业地产为主，规模增速缓慢；其次是集团制定业绩目标过高，导致很多管理层因为业绩压力过大频繁变动，造成人事结构不稳定。所以对于宝能地产而言，当前最需要解决的是规模化问题，除了对架构进行调整，还应该发展其他多元化地产业务，促进规模提升。

### ➤ **重汽地产：降价再度出售，碧桂园 48 亿接盘**

4 月 26 日，山东产权交易中心发布公告，截止 4 月 24 日，中国重汽集团房地产开发有限公司 100% 国有产权及 50.66 亿元债权转让项目挂牌公告期满。在公告期间，有一家意向受让方到中心办理了受让登记，中心拟采取协议转让方式组织交易。

上述项目于今年 3 月 27 日在山东产权交易中心挂牌，公告期 20 个工作日。事实上，该标的曾于 2019 年 12 月 31 日挂牌，并于 2020 年 3 月 10 日截止，交易底价 51.49 亿元，但最终无人竞价。

本次再度出售，挂牌底价降低至 48 亿元，其中标的企业 100% 产权挂牌价为 7766.59 万元，转让方享有的对标的企业 50.66 亿元的债权挂牌价为 47.22 亿元。综合市场消息，唯一一家意向受让方为碧桂园。

#### **点评：**



- 中国重汽集团房地产开发有限公司一直有意将房地产等拖累主业的业务剥离出去，直到去年开始挂牌出让，但因为价格高等原因并没有转让成功。此后再次降价出售，最终被碧桂园以 48 亿接手。随着碧桂园的接手，意味着重汽集团将彻底剥离拖累主业的房地产业务。
- 对于碧桂园来说，在济南的销售规模已开始迈入 TOP10 行列，接手重汽集团资产包之后，碧桂园将获得重汽集团在济南的优质资产，将进一步扩充在济南房地产市场上的版图。

## 每日数据速递

➤ 疫情数据 (数据更新至 2020.04.26 14:02)

### 国内疫情

数据更新至 2020.04.26 14:02

现有确诊 <sup>?</sup>

**1236**

昨日-74

无症状 <sup>?</sup>

**1000**

昨日+30

现有疑似 <sup>?</sup>

**12**

昨日+0

现有重症

**51**

昨日+2

累计确诊

**84338**

昨日+14

境外输入

**1634**

昨日+5

累计治愈

**78460**

昨日+88

累计死亡

**4642**

昨日+0

### 国外疫情

数据更新至2020.04.26 14:02

现有确诊

**1870080**

昨日+63692

累计确诊

**2838868**

昨日+105623

累计治愈

**770019**

昨日+35019

累计死亡

**198769**

昨日+6912

(数据来源: 百度疫情动态)

(内容来源: 中房研协测评研究中心 王铮嵘、吴珂)