

# 楼市战疫特别日报

【2020年第20期】

2020年3月5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

#### ➤ 东莞市:商品房备案后6个月内可调价 调高不超5% 调低幅度不限

3月4日,广东省东莞市住建局印发《关于进一步优化新建商品住房销售价格申报管理的通知》(以下简称《通知》),《通知》提出:

1. 简化商品住房销售价格申报办理流程。自2020年3月5日起,市发展改革局不再受理新建商品住房销售价格备案申报,开发企业向市住房城乡建设局申请办理商品住房项目的预售许可证时,在提交的预售方案中进行新建商品住房销售价格首次申报。销售价格申报信息需包括楼栋房号、楼层、户型、层高、面积、单价、总价、优惠折扣及其条件、销售状态、交付标准等内容;
2. 加强商品住房销售价格指导。在取得商品住房项目的预售许可证或现售备案证书后,应在10日内一次性公开全部准售房源及每套房屋申报价格,严格按照明码标价格式要求对外销售,实际成交价格不得高于申报价格,也不得低于申报价格的90%;取得预售许可证或现售备案证书180天后,开发企业可以向市住房城乡建设局申请对未售出房屋的申报价格进行调整,调高幅度不超过5%,调低幅度不限;
3. 加强商品住房价格申报与户内装修管理联动管理。开发企业在《东莞市新建商品住房销售价格申报表》内申报的“交付标准”应为开发企业实际交付购房人的标准;
4. 规范商品房销售明码标价行为。开发企业取得商品住房预售许可证或现售备案证书后,应



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。



在 10 日内一次性公开全部销售房源，并严格按照申报价格明码标价对外销售。商品房销售明码标价实行一套一标；

5. 强化房地产企业价格行为主体责任。不得通过捏造或者散布涨价信息等方式恶意炒作、哄抬房价，不得以“毛坯报建和验收、精装报价及交付”等方式规避住宅户内装修监督管理；依法严肃查处开发企业违法违规行为，并视情节严重程度采取约谈企业负责人、公开通报、暂停商品房销售、降低预售款监管等级等措施，进一步完善企业失信联合惩戒机制。

### 点评：

- 《通知》主要在供给端作出调整。一方面，提出将商品住房价格申办工作由市发改局移交住建局，在申请商品房预售许可证时一并提交，减少了中间流程，有助于提高行政审批效率，缩短商品房预售许可申请时间，加快推进商品房入市，促进企业销售；另一方面，对企业商品房销售价格作出具体指导并进行严格管理，强调商品房明码标价、一套一标和交付标准的透明性，有助于市场房价稳定，对企业违法违规行为提出严厉惩治措施，对企业商品房销售价格管理进一步加强；
- 此次《通知》中对已取得预售许可证或已备案未售出的商品房 6 个月内调价的规定比较亮眼。“调高幅度不超过 5%”将有效防范房企随意抬高房价，尤其当前房企优惠政策频出，此类规定有助于减少房企炒作，使房企的优惠政策落到实处，而“调低幅度不限”则给了房企充裕的营销空间，有利于减轻购房者的实际购房成本，但存在一定的价格战风险。

### ➤ 广州市：“新政”调整 删除“商服类项目不再限定销售对象、不再限定最小分割单元”

3 月 4 日，广东省广州市人民政府将此前紧急下架调整的《广州市坚决打赢新冠肺炎疫情防控阻击战努力实现全年经济社会发展目标任务的若干措施》（以下简称《措施》）重新上线，并且删除了原文中“商服类项目不再限定销售对象、不再限定最小分割单元”的表述。

### 点评：

- 3 月 3 日广州市“商服类项目不限销售对象不限最小分割单元”的新政一经出台，立刻引发市场热议，作为一线城市，广州的这项调整不仅对广州市商服类项目尤其是公寓项目是一大利好，更被业内广泛认为具有较强的示范效应，有望进一步在其他城市推广；
- 此次广州市对《措施》采取紧急调整，一方面说明了地方政府担心市场过激反应，不愿被过度关注；另一方面政策“一日游”已在多个城市出现，这也体现了地方政府在“因城施策”的过程中如履薄冰。但从客观上来说，“朝令夕改”对于行业市场和地方政府公信力均有不良影响，因此，如何更好地践行“房住不炒”、“因城施策”，如何更好地协调中央指导和地方需求是地方政府必须深研的课题。

### ➤ 央行：坚持“房住不炒”，不将房地产作为短期刺激经济的手段



3月3日，人民银行会同财政部、银保监会召开金融支持疫情防控和经济社会发展座谈会暨电视电话会，总结了金融支持疫情防控和复工复产的工作情况，提出了下一阶段金融支持疫情防控和经济发展工作要求。会议强调，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位和“不将房地产作为短期刺激经济的手段”要求，保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性。

#### 点评：

- 自疫情发生以来，尽管全国多地出台了楼市限制性放宽的调控政策，但中央层面多次强调“房住不炒”，从2月17日央行否认MPA关于房地产信贷考核指标的传闻时称，坚持“房住不炒”定位，落实房地产长效管理调控机制；到2月19日，央行发布《2019年第四季度中国货币政策执行报告》重申“房住不炒”，不将房地产作为短期刺激经济的手段；2月21日，人民银行召开2020年金融市场工作电视电话会议时强调，保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性，保持市场平稳运行等。
- 多次重要会议和文件表明，虽然当前为减轻疫情对我国经济带来的冲击和应对经济下行压力加大，货币政策出现定向宽松，但“房住不炒”底线不会改变，坚决不搞“大水漫灌”，这也为地方出台相关政策起到指导性作用。

## 企业战“疫”行动

### ➤ 万科、富力、融信、建业、中南建设、雅居乐、时代中国、花样年、合生创展、世茂、金茂：销售业绩大幅下滑

3月3日，**万科**公布2月销售业绩，2月实现销售面积173.2万平方米，销售金额280.3亿元；环比1月实现的销售面积333.5万平方米和销售金额549.1亿元，万科2月的两项数据分别下降了48%和49%。

3月3日，**富力**公布2月销售业绩，2月权益销售金额为25亿元，环比1月的61.8亿元下降59.5%。

3月3日，**首创置业**公布2月销售业绩，2月销售金额8.4亿元，环比1月的43.2亿元降幅达到80%。

3月3日，**融信**公布2月销售业绩，2月销售金额30.36亿元，环比1月的73.58亿元下降58.7%。

3月4日，**建业地产**股份有限公司发布2020年2月未经审核合同销售数据的公告。2020年2月份，本集团取得物业合同销售额人民币17.47亿元，同比减少为53.6%，合同销售建筑面积326,592平方米，同比减少为46.5%。2020年2月份之每平方米平均销售价格为人民币5,351元，同比减少为13.2%。



3月4日，**江苏中南建设(000961,股吧)**集团股份有限公司发布2020年2月份经营情况公告。公告显示，**公司房地产业务2020年2月份合同销售金额约49.7亿元，比上年同期减少38%；销售面积约38.2万平方米，比上年同期减少44%**。公司2020年1-2月份累计合同销售金额约109.2亿元，比上年同期减少35%；累计销售面积约83.9万平方米，比上年同期减少39%。

3月4日，**雅居乐集团控股有限公司**披露公司2020年2月份营业数据。**其2月的预售金额合计为29.8亿元，环比下降40.6%，同比下降58.3%**。2月，对应建筑面积为18.5万平方米，平均价为每平方米16083元。而前两个月，**雅居乐累计取得预售金额合计为80亿元，同比下降约40%**。对应建筑面为48.5万平方米，平均价为每平方米16501元。

3月4日，**时代中国控股有限公司**公布2020年2月经营数据。**2月单月，时代中国的合同销售（连同合营项目销售）金额约为10.82亿元，环比下降83.8%，同比下降65.3%**。对应签约建筑面积约为7.3万平方米，同比下降61.8%。按此计算，时代中国今年前两个月累计合同销售（连合营项目销售）金额约为77.54亿元，同比上升6.2%；签约建筑面积约为51.6万平方米。

3月4日，**花样年控股集团**有限公司发布公告称，截至2020年2月29日止月份，公司及其附属公司的销售额为约人民币10.03亿元，相应已售建筑面积为86,109平方米，平均售价为每平方米约人民币11,648元。截至2020年2月29日止两个月，花样年集团已累积的销售额为人民币23.92亿元，与上年同期的30.1亿元相比下滑**20.53%**。

3月4日，**合生创展集团有限公司**公告披露截至2020年2月29日止2个月未经审核营运数据。数据显示，**2月份，合生创展的单月净合约销售为人民币7.98亿元，同比下降3.25%**。**截至2020年2月29日止2个月，合生创展集团的合约销售金额为约人民币12.73亿元，较2019年同期约人民币14.36亿元同比下跌11.3%**；合约销售面积为约108,521平方米，合约销售平均售价为每平方米人民币11,734元，较2019年同期每平方米人民币14,391元同比下跌18.5%。

3月4日，**世茂房地产控股有限公司**发布了截至2020年2月29日止两个月未经审核营运数据。**2月单月，世茂房地产的合约销售额约为65亿元，同比减少35.26%，合约销售面积为37.31万平方米，同比减少32.49%**，平均销售价格为每平方米17431元。截至2020年2月29日止两个月，世茂房地产的累计合约销售总额约为**167.1亿元**，累计合约销售总面积为**95.87万平方米**，同比分别下降**22%及23%**，平均销售价格为每平方米17428元。

3月4日，**中国金茂控股集团**有限公司发布了2020年2月未经审核销售数据。**2月单月，中国金茂其附属公司取得签约销售金额人民币25.03亿元，签约销售建筑面积约20.31万平方**



米，分别同比下降 68.62%、47.51%。

### 点评：

- 近日，有多家房企公布了 2 月份销售业绩。从销售业绩来看，多家房企 2 月份销售腰斩，销售情况不容乐观。其中首创置业 2 月份销售金额环比下跌 80%、时代中国 2 月份销售金额环比下降 83.8%。实际上，网签签约价格是存在滞后性的，很多 2 月份的销售金额可能是 1 月份或者是上一年结转而来的，并不是当月产生的。因此可以判断，2 月份实际销售情况可能更加惨淡。
- 在疫情的持续影响下，房企销售虽然遭遇瓶颈，但是危中仍蕴藏着机会。当下更加考验各家房企在竣工、销售（尤其是线上营销能力）、投融资、交付、人事变动等一系列的应变能力。能够把握这次疫情带来机遇的房企，才能够获得平稳过渡，甚至弯道超车的机会。

### ➤ 上海世茂、泰禾集团、中南建设、招商蛇口、新城控股、新力控股、绿城：房企积极发债，疫情防控债规模发展迅速

3 月 4 日，**上海世茂股份**(600823,股吧)有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）票面利率公告。公告显示，2020 年公司债券（第一期）发行规模为不超过人民币 25 亿元（含 25 亿元）。本期债券为 3 年期品种，最终确定本期债券的最终票面利率为 3.60%。

3 月 4 日，**泰禾集团股份有限公司**宣布，拟面向专业投资者公开发行公司债券。该批公司债券发行规模为 120 亿元（含 120 亿元），债券面值 100 元，按面值平价发行，并计划在深交所上市。同时，该债券期限为不超过 5 年（含 5 年）。可以为单一期限品种，也可以为多种期限的混合品种。另外，债券票面利率将采取单利按年计息，不计复利。债券发行所募集资金扣除发行费用后将用于偿还公司债务、项目建设、补充流动资金或符合法律、法规规定、监管机构认可的其他用途。

3 月 4 日，**江苏中南建设集团股份有限公司**发布公告表示，公开发行 2020 年公司债券（第一期）（疫情防控债），发行规模不超过 17 亿元，分为两个品种，其中品种一确定票面利率为 6.8%，品种二票面利率为 7.4%。中南建设将按上述票面利率于 2020 年 3 月 5 日至 2020 年 3 月 6 日面向合格投资者网下发行本期债券。此外，本期债券品种一为 4 年期，（附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权），品种二为 5 年期（附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权）。债券的起息日为 2020 年 3 月 6 日，主承销商为中山证券有限责任公司及申万宏源证券承销保荐有限责任公司，债券受托管理人为中山证券有限责任公司。本期债券募集资金拟将不低于 1.7 亿元（10%）用于支持疫情防护防控相关业务，包括专项用于建设医院 PPP 项目，以支持项目当地医疗基础设施建设，增强项目



当地防御疫情的能力等，其余募集资金用于偿还投资者回售的“18 中南 01”公司债券。

3月4日，招商局蛇口工业区控股股份有限公司拟发行2020年度第三期超短期融资券。资料显示，该笔超短期融资券注册金额为100亿元，本期发行金额19亿元，发行期限200天，本期超短期融资券采用固定利率方式，由招商蛇口与主承销方根据集中簿记建档结果协商一致确定，在债务融资工具存续期内固定不变。本期募资的19亿元资金，其中的2亿元用于补充为支持疫情防控工作，实施租金减免而产生的营运资金需求，4.47亿元用于偿还发行人未到期银行借款，12.53亿元用于偿还招商蛇口其他有息负债及置换招商蛇口已归还银行借款的自有资金。

3月4日，新城控股集团股份有限公司披露公告称，公司2020年公开发行公司债券（第一期）发行规模为不超过人民币6亿元（含人民币6亿元），每张面值为100元，发行利率未定。上述公司债券分为两个品种，其中，品种一为3年期，附第2年末投资者回售选择权和发行人票面利率调整选择权，票面利率询价区间为4.00%-6.00%；品种二为5年期，附第3年末投资者回售选择权和发行人票面利率调整选择权，票面利率询价区间为4.50%-6.20%。关于本期债券的募资用途，本期债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还公司债券。

3月5日，新力控股(集团)有限公司发布公告称，发行2.8亿美元优先票据，票面利率11.75%。该期票据发行规模2.8亿美元，将于2021年到期，票面利率11.75%，须于2020年9月11日及2021年3月10日期末支付。公司拟将票据发行所得款项净额用于若干现有债务的再融资及用作一般营运资金。公司可调整其计划以应对不断变化的市况，并因此可重新分配所得款项净额的用途。

3月5日，绿城房地产集团有限公司发布公开发行2020年公司债券（第一期）票面利率公告。根据公告，绿城房地产集团有限公司公开发行2020年公司债券（第一期）发行规模为不超过14.3亿元，分为两个品种，品种一期限为5年期，附第3年末投资者回售选择权和发行人票面利率调整选择权；品种二为7年期，附第5年末投资者回售选择权和发行人票面利率调整选择权。本期债券发行价格为每张人民币100元，采取网下面向合格投资者公开发行的方式发行。根据网下合格投资者询价结果，经发行人和簿记管理人协商一致，最终确定本期债券品种一的票面利率为3.19%，品种二全额回拨至品种一。

#### 点评：

- 据中原地产最新统计数据显示，今年前2个月中国房地产企业海外融资额超过220亿美元，创下过去数年以来的新高值。企业海外融资井喷与疫情导致销售回款骤降有关，企业在境内融资尚未完全放松之时，只能大量发行海外债来度过危机。但是在海外疫情不断蔓延、



和境内融资监管不断松动的情况下，房企有望回归境内融资市场。

- 从发债的类型看，大多数企业仍以发行公司债为主，但是也有部分房企发行疫情防控债和短期债。值得注意的是，2月份，“疫情防控债”发行规模增速持续加快，其中国企是目前疫情防控债主要发行主体，信用债方面，若将疫情防控企业债、短融、公司债、中票、定向工具纳入统计，2月市场共发行136只，共计1195.10亿元，在整个疫情防控债中的规模占比为59%。
- 从政策上看，企业债和公司债同时实施注册制，取消了省级发改委转报环节，大大缩短申报时间，短期内企业债发行有望扩容。

## 每日数据速递

### 疫情数据 (数据更新至 2020.03.05 15:06)

国内疫情更新至 2020.03.05 15:06

现有确诊

**25392**

昨日-2083

现有疑似

**522**

昨日+143

现有重症

**5952**

昨日-464

累计确诊

**80566**

昨日+143

累计治愈

**52158**

昨日+2195

累计死亡

**3016**

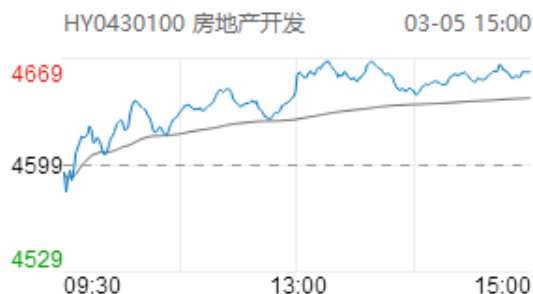
昨日+31

(数据来源: 百度疫情动态)

### 重要经济或行业数据

#### 沪深房地产指数

房地产开发 4660.46 +61.47 1.34%



• 上涨85支 • 平盘11支 • 下跌24支



图 3：沪深房地产指数

(数据来源：新浪财经)

表 1：沪深房地产企业股价涨幅榜前十名

(数据截至 2020 年 3 月 5 日)

排名	代码	名称	最新价	涨幅
1	sh600159	大龙地产	2.93	10.15%
2	sh600533	栖霞建设	3.94	10.06%
3	sz000732	泰禾集团	6.6	10.00%
4	sh600225	天津松江	2.87	9.96%
5	sz002305	南国置业	2.77	9.92%
6	sz002133	广宇集团	3.6	6.51%
7	sh600223	鲁商发展	9.54	6.36%
8	sh600604	市北高新	8.37	5.02%
9	sh600696	ST 岩石	10.76	4.98%
10	sz000567	海德股份	8.9	4.95%

表 2：沪深房地产企业股价跌幅榜前十名

(数据截至 2020 年 3 月 5 日)

排名	代码	名称	最新价	跌幅
1	sh600732	爱旭股份	10.55	-9.91%
2	sh600773	西藏城投	6.85	-2.98%
3	sh600239	云南城投	3.09	-2.83%
4	sz002208	合肥城建	7.74	-2.64%
5	sh600862	中航高科	13.81	-1.99%
6	sz000534	万泽股份	10.01	-1.38%
7	sz000546	金圆股份	9.65	-1.33%
8	sh600052	浙江广厦	4.97	-1.00%
9	sz000526	紫光学大	41.06	-0.97%
10	sh600246	万通地产	5.37	-0.92%

(数据来源：新浪财经)

表 3：一线城市商品住宅成交套数

单位：套、%

城市	2月27日	3月1日	3月2日	3月3日	3月4日	本日环比
北京	77	90	145	81	31	-61.73
上海	92	52	9	137	163	18.98
广州	79	76	54	65	76	16.92
深圳	60	52	56	56	105	87.50





(数据来源: CRIC)

表 4: 一线城市商品住宅成交面积

单位: 平方米、%

城市	2月27日	3月1日	3月2日	3月3日	3月4日	本日环比
北京	8975.21	15199.58	7345.85	3501.04	2663.36	-23.93
上海	4614.79	756.97	12540.34	13768.84	13839.49	0.51
广州	8770	5316	7757	8369	8625	3.06
深圳	5883.33	6197.8	5948.65	9053.62	11161.23	23.28

(数据来源: CRIC)

(内容来源: 中房研协测评研究中心 王铮嵘、吴珂)