

楼市战疫特别日报

【2020年第31期】

2020年3月19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

➤ 央行: 加强再贷款、再贴现资金流向监管 严防信贷资金违规流入楼市

3月17日,人民银行召开电视电话会议,就运用再贷款、再贴现政策支持复工复产工作进行再动员、再部署、再安排。

会议强调,要加强再贷款、再贴现资金流向监管,严防信贷资金通过各种渠道违规流入楼市非常必要。一方面,人民银行各分支机构以及各级金融监管部门,要加强配合,形成合力,共同强化监管,通过对银行资金流向的监测,确保资金真正流向政策支持的领域和企业,防止资金违规流向楼市。另一方面,要统筹发挥金融系统合力,分类引导各类银行发放优惠利率贷款。通过更加灵活适度的稳健货币政策,通过市场化机制作用,促使更多资金流向受疫情影响严重的小微企业,支持其复工复产,尽可能降低疫情对经济的影响,努力实现稳企业、稳就业、惠民生,完成今年经济社会发展目标任务。

点评:

- 为抵御经济下行和突发疫情带来的影响,加强对实体经济尤其是中小微企业的支持,自春节假期后,人民银行先后通过公开市场逆回购、MLF操作累计释放流动性3万亿元,并设立3000亿元专项再贷款、5000亿元再贷款再贴现专用额度,3月16日又定向降准释放5500亿元长期资金,同时通过下调逆回购、MLF利率引导LPR下行、下调支农支小再贷款利率0.25个百分点等,保持市场流动性充裕合理,在推动企业复工复产、促进经济平稳



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。



回升方面起到了重要作用；

- 房地产作为受疫情影响严重的行业之一，各地也相继出台了针对房地产行业的扶持政策，其中就包括金融信贷支持。但需要强调的是，“房住不炒”的定位没有改变，此前多地“政策一日游”也证明了此点，地方在制定房地产行业扶持政策和政策落地执行的过程中，应精准把握调控力度和方向，如普惠性降低首付、违规为房企提供贷款等触碰政策红线的情况应坚决杜绝，珍惜当前房地产调控成果，防止政策矫枉过正，确保房地产市场不出现大的价格波动，保持长期平稳健康发展。

➤ 佛山市：中专学历或大专学历即可申领佛山卡 享受市户籍人口购房政策

3月18日，广东省佛山市人力资源和社会保障局发布《关于新冠肺炎疫情期间优化优粤佛山卡T卡申领工作的通知》，对优粤佛山卡T卡申领对象和申领流程明确：

1. 具有中专学历或大专学历或国家职业资格四级（中级工）证书或国家职业资格五级（初级工）证书的人才可申领优粤佛山卡T卡，其他人才按照《佛山市人民政府关于印发优粤佛山卡服务管理暂行办法的通知》（佛府〔2019〕13号）申领优粤佛山卡A卡、B卡、C卡；
2. 优化T卡申领流程，即申请即受理。

点评：

- 根据此前佛山市发布的《优粤佛山卡服务管理暂行办法》和《关于进一步完善人才住房政策的补充通知》，佛山市设立A卡、B卡、C卡、T卡4种优粤佛山卡供不同级别的人才申领，其中：A卡为尖端人才，B卡为高级人才，C卡为中初级人才，T卡为特色人才。持有优粤佛山卡A卡、B卡、C卡、T卡的人才，享受市户籍人口购房政策；在该市工作、具有本科及以上学历或中级工及以上职业资格的人才，首套购房不受户籍和个税、社保缴存限制；
- 此次佛山市对优粤佛山卡T卡申领工作进行优化，将T卡的申领对象由“佛山市内创客、民间艺术家、民间优才，以及其他经有关主管部门或行业协会认定的具有特殊技能的特色人才”调整为“具有中专学历或大专学历或国家职业资格四级（中级工）证书或国家职业资格五级（初级工）证书的人才”，客观上是对T卡申领门槛的放宽，这不仅对解决疫情期间佛山市产业技能人才引进难和企业招工难问题，扩大产业人才和技能队伍具有积极意义，同时使更多人可以享受市户籍人口购房政策，有助于促进市场交易的上升和房地产市场的发展。



企业战“疫”行动

➤ 恒大：“网上卖房”一房一价数据全公开

3月18日，恒大又打出具有开创性的重拳，参与“网上卖房”活动的619个楼盘的“一房一价”数据全公开，一手房源透明化。在最新的政策中，所有优惠房源价格将在“恒房通”平台全面公开，届时，购房者只需要登录恒房通选择意向项目，不仅可以在平台上查看相关房源的单价以及总价，享受78折优惠价以及恒房通推荐97折的折后价，还可以看到不同楼栋、不同房型的具体价格。

点评：

- 线上购房最低价卖房、无理由退房已经是各家房企的标配了，而这次恒大再次创新，对一房一价数据进行全公开，实现了价格透明化，再加上此前的标配营销，构成了恒大网上卖房三板斧。
- 事实上，房企在售房的过程中，以高价来获得高利润是一个比较常态化的销售过程，而在各个项目的流通之间，房价的涨跌也在其中。买房实际上是一个博弈的过程，知道对方的底牌，就更加容易在这场博弈中取得胜利，而现在恒大“明牌”了，使房子越来越贴近普通商品的属性。通过对619个楼盘“一房一价”的全公开，减少了暗箱操作的可能性，这在房地产电商领域上是一次大胆的突破，同时也是对传统销售模式的颠覆。
- “恒房通”作为新房销售领域的真房源APP，是房地产线上销售的新物种，堪称房地产界的“京东”，既有可能搅动当前的代理及中介竞争格局。

➤ 格力地产：进军医疗背后，地产主业去化缓慢 多项财务指标不容乐观

近日，频繁跨界的格力又将开辟新领域了，董明珠表示格力将花10亿元进军医疗器械行业。另外有消息称格力地产全年出口1亿片医用口罩的新闻。在当前疫情防控下，口罩相关生产和供应是市场高度关注的热点信息，但是格力地产口罩业务的消息并没有经公司主动披露，因此上交所在3月17日凌晨对格力地产的信披流程产生质疑并发布问询函。

点评：

- 在疫情防控下，口罩的需求量与日俱增，生产和销售经常供不应求，这时涌现出一批相关行业开展口罩生产业务，一方面是为了缓解医疗资源紧缺的现状；另一方面是为了抓住口罩生产带来的利润红利。格力地产宣布进军医疗行业，主要是因其存货去化速度慢，周转率低于行业平均水平，多项财务指标不乐观。希望抓住口罩业务的市场风口，在一定程度上弥补地产主业的亏损。
- 格力地产想法是好的，但是在操作上却出现了问题。宣传推进进出口业务等不实信息，误导



了广大投资者，有抬升股价的嫌疑。建议相关上市公司应强化信息披露管理和监管，加强对各部门信息披露义务责任人的培训，杜绝借用不实新闻抬升股价。

➤ 万科：深圳万科星城 7 分钟抢光 288 套房

3月18日，深圳西部首个新盘入市，再现秒速抢房盛况。此次开盘的是万科星城推出的288套房源，7分钟30秒全部被选完，货值近3亿。开发商只能临时加推5栋房源，采取先到先得的方式。

点评：

- 在疫情之下，各大房企将线下销售搬到了线上，甚至还打起了价格战，每一家房企都争分夺秒的抢占先机。在线上买房的活动中，大部分房企将四五线城市销量较差的楼盘拿出来打折促销去库存，而地理位置优越新盘基本不参与打折活动。而作为龙头房企万科，却一反常态，既不降价也不打折，一出手就是全国最吸睛的网红盘万科星城。
- 万科星城开盘迅速秒光，主要是因为其地段优越、产品优质、规划利好，即便不打折，也可以凭借实力吸引消费者。此外，还有一个重要的原因是万科将信息透明、选房效率以及秩序发挥到了极致。通过线上选房直播，将所有需要注意的点和选房问题都告诉顾客，避免客户在阅读文字指引时可能因为理解出错导致的选房问题。另外有专门的技术支持给购房者讲解选房软件的网上选房流程，更实用的是还请专业人士提前分享买房经验，从户型、设计、社区、配套、学校等5个点上帮客户更直接选到心仪的房子。

每日数据速递

➤ 疫情数据 (数据更新至 2020.03.19 14:28)

数据更新至 2020.03.19 14:28

现有确诊 ②

7448

昨日-746

累计确诊

81246

昨日+84

现有疑似 ②

105

昨日+23

累计治愈

70548

昨日+822

现有重症

2314

昨日-308

累计死亡

3250

昨日+8

(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 4148.59 -26.47 -0.63%



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 19 日)

排名	代码	名称	最新价	跌幅
1	sh600246	万通地产	5.55	7.98%
2	sh600641	万业企业	22.95	7.65%
3	sz000670	*ST 盈方	2.25	5.14%
4	sh600225	天津松江	2.6	4.84%
5	sh600862	中航高科	12.35	3.87%
6	sz000011	深物业 A	8.25	3.38%
7	sz002077	大港股份	6.45	3.20%
8	sz000150	宜华健康	4.78	3.02%
9	sh600053	九鼎投资	24.07	2.86%
10	sz200011	深物业 B	4.33	2.85%

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 19 日)

排名	代码	名称	最新价	跌幅
1	sh600683	京投发展	4.37	-10.08%
2	sz000502	绿景控股	9.11	-9.98%
3	sh600748	上实发展	5.43	-6.06%
4	sz001914	招商积余	20.8	-5.20%
5	sz000069	华侨城 A	5.62	-4.75%
6	sz000002	万科 A	25.23	-4.07%
7	sh600675	中华企业	4.25	-4.06%



8	sz002146	荣盛发展	7.34	-4.05%
9	sz000656	金科股份	6.88	-3.78%
10	sz000671	阳光城	6.43	-3.74%

(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	3月12日	3月15日	3月16日	3月17日	3月18日	本日环比
北京	25	167	66	66	46	-30.30
上海	-	13	112	112	131	16.96
广州	114	72	117	117	183	56.41
深圳	137	94	121	121	96	-20.66

(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	3月12日	3月15日	3月16日	3月17日	3月18日	本日环比
北京	2540.75	20104.89	8125.93	7308.37	5093.46	-30.31
上海	-	1156.23	10221.64	15265.77	11286.17	-26.07
广州	12589	7775	16532	-	-	-
深圳	15240.76	9594.67	12352.05	11820.74	9644.67	-18.41

(数据来源: CRIC)

(内容来源: 中房研协测评研究中心 王铮嵘、吴珂)