

楼市战疫特别日报

【2020年第35期】

2020年3月25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

➤ 广州市：利用集体国有建设用地建设租赁住房最高可享受 800 元/平方米补贴

3月24日，广东省广州市住建局、市财政局联合印发《广州市发展住房租赁市场奖补实施办法》（以下简称《实施办法》），涉及集体、国有建设用地建设租赁住房等多项决定，《实施办法》明确：

1. 规定利用集体、国有建设用地建设租赁住房的，按以下标准给予补贴：建设普通租赁住房的，按建筑面积 750 元/平方米给予补贴；建设集体宿舍型租赁住房的，按建筑面积 800 元/平方米给予补贴；
2. 商业、办公、工业、酒店用房等非住宅，经批准改造为租赁住房的，按以下标准给予补贴：改造为普通租赁住房的，按建筑面积 500 元/平方米给予补贴；改造为集体宿舍型租赁住房的，按建筑面积 550 元/平方米给予补贴；
3. 城中村租赁住房品质化提升、建筑面积合计不少于 2000 平方米且相对集中的项目，按建筑面积 300 元/平方米给予补贴。闲置住房经品质化提升作为租赁住房，且建筑面积合计不少于 2000 平方米的项目，按建筑面积 350 元/平方米给予补贴；
4. 为环卫工人、公交司机等城市重要公共服务群体提供租赁住房，且租金接受政府指导的，按以下标准给予补贴：新建租赁住房的，按建筑面积 1000 元/平方米给予补贴；改造租赁住房的，按建筑面积 800 元/平方米给予补贴；实施品质化提升的租赁住房项目，按建筑面积 600



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/平方米给予补贴；

5. 住房租赁企业将房源信息录入“阳光租房”平台，录入房源数量不少于300套（间）的，或建筑面积不少于10000平方米的，按150元/间给予奖励；

6. 住房租赁企业、中介机构于2019年1月1日后通过“阳光租房”平台办理住房租赁合同备案，租期在6个月（含）以上的，按150元/宗的标准给予奖励。

点评：

- 《办法》于3月5日的广东省广州市15届102次常务会议上即审议通过，此次广州市住建局、财政局联合发布文件，将正式推动政策的落地执行；
- 政策致力于解决民生问题，鼓励和支持企业增加租赁住房供应，以满足群众的租赁住房需求。同时，广州市常住人口超1500万，2019年新增常住人口超40万，租赁住房供应的增加将有效缓解因需求激增导致的房价上涨问题，有利于贯彻“房住不炒”，保持房地产市场平稳健康运行；
- 政策鼓励利用集体、国有建设用地建设租赁住房，有助于盘活存量土地，缓解市区土地资源紧张供应不足问题；有利于拓宽集体经济组织和农民增收渠道；有助于丰富农村土地管理实践，促进集体土地优化配置和节约集约利用；有利于加快城乡一体化进程。对于企业而言，利用集体、国有建设用地建设租赁住房，拿地成本较低，加上政策扶持，企业在营销、盈利方面有更大的操作空间，并有望借此进一步扩充企业规模；
- 此前广州市曾出台新政提出商办用房不再限定销售面积和销售对象，但当天即被撤回，此次政策允许商办用房改造为租赁住房并给予补贴，为商办用房降库存拓宽了渠道，有利于促进市场的健康发展。实际上，商办用房去化慢、空置率高、库存积压严重是很多城市都面临的问题，此前山东、深圳等地均有出台政策允许商办用房可改为租赁住房，而此举也确有一举多得的效果，后续有望在更多城市推行。

➤ 武汉市：继续暂停商品房线下销售活动 鼓励房企开展线上营销

3月24日，湖北省武汉市住房保障和房屋管理局官网发布《支持房地产企业复工复产六大举措解读》公告，公告指出：

1. 继续暂停商品房线下销售活动，暂停开放项目售楼部；
2. 鼓励行业协会、房地产开发企业对已取得《新建商品房预售许可证》的商品房项目，通过举办网上房展会、线上营销等方式开展销售宣传活动；
3. 全面实行网上预审制度，鼓励优先采用网上办理方式；
4. 疫情防控期间，因城市封闭、企业停工停产、人员滞留外地无法返汉等原因，导致单位和个人无法按时缴纳社会保险费或个人所得税，造成中断缴纳现象，自我市宣布解除疫情管控措施，恢复社会正常秩序之日起6个月内补缴社费或个税的，仍可视为其连续两年缴纳，其购



房资格不受影响。

点评:

- 武汉市住房保障和房屋管理局对六大举措进行具体解读,一方面强调了将通过缓解企业资金压力、鼓励企业推动商品房线上销售、保障非本市户籍人员的购房资格和贷款权益等措施来应对疫情给房地产市场带来的消极影响,以落实好“稳地价、稳房价、稳预期”的调控目标;另一方面强调了“外防输入,内防扩散”仍是武汉市防疫重点,继续暂停商品房线下销售活动,暂停开放项目售楼部,避免人口聚集。

➤ **益阳市: 鼓励合理住房消费 购 144 平方米以下新建商品房可获 50%契税补贴**

3月24日,湖南省益阳市人民政府办公室印发《关于促进市中心城区房地产市场平稳健康发展的政策措施》,围绕加大银行信贷支持、降低土地资金使用成本、优化预售许可办理流程、加强预售价格管理、鼓励市民合理住房消费等方面提出12项具体举措。其中:

1. 在加大银行信贷支持方面,加大对受疫情影响较大的房地产企业金融支持力度,通过合理延期还贷、展期续贷、降低利率、减免逾期罚息、减免手续费、实施征信保护等措施,切实做到应续尽续、能续快续、“一企一策”促进房地产市场平稳健康发展;
2. 在阶段性减免和缓缴企业社保费方面,2020年2月至6月,对全市中小微企业养老、失业、工伤三项社会保险单位缴费部分实行免征;2020年2月至4月,对全市大型企业上述三项社会保险单位缴费部分实行减半征收;2020年7月至12月,对申请缓缴前连续3个月累计亏损的企业,可申请缓缴上述三项社会保险费,缓缴时限原则上不超过6个月,缓缴期间免收滞纳金;
3. 在降低土地资金使用成本方面,受疫情影响资金有困难的房地产开发企业,在2020年1月1日至12月31日出让的房地产项目用地(以土地成交确认日为准),可分期缴纳全部土地价款,在签订《土地成交确认书》后1个月内缴纳土地出让总价款50%,余款原则上在一年内缴清,特殊项目经市人民政府批准可以约定在两年内全部缴清;
4. 在优化预售许可办理流程方面,信用等级为A级或相应信用等级的房地产开发企业,所建商品房项目预售许可要求的工程形象进度,按照建设项目总投资达到25%以上、形象进度达到正负零、完成栋间地下室的标准掌握;
5. 在优化预售资金监管方面,在预售资金监管办法修订以前,降低预售资金专用账户留存额度,信用等级为A级或相应信用等级的房地产开发企业留存额度调减为重点监管额度的5%-10%;
6. 在鼓励市民合理住房消费方面,对个人购买市中心城区144平方米以下的新建商品住房(不含车位、车库、杂物间)的(安置房除外),按缴纳不动产契税的50%对购房人给予补助,房屋销售合同网签、网签合同备案、契税交纳三个时间均须在政策有效期内方可补助。切实保



障受疫情影响缴存职工住房公积金贷款权益和提取使用;阶段性支持生产经营困难企业降低住房公积金缴存比例或缓缴住房公积金等。

点评:

- 政策通过信贷支持、减免税费、降低土地资金城市成本、降低预售许可办理条件、放宽预售资金监管额度、缓缴社保费和住房公积金等方式给予房地产企业支持,有利于缓解房地产企业现阶段资金紧张状况,引导房地产企业积极推进商品房入市,恢复正常生产经营;
- 政策的另一核心要点在于鼓励市民合理住房消费,对个人购买市中心城区 144 平方米以下的新建商品住房给予 50%不动产契税的补助。在“房住不炒”基调下,地方在需求端的调整慎之又慎,益阳市此次“住房消费”的提法在近期各地出台的房地产政策中尚属首次,本质上是在购房需求端进行直接刺激;从内容来看,政策对享受 50%不动产契税补助设置了多项限制,扶持力度相对较小,对商品房成交有一定的促进作用。

企业战“疫”行动

➤ 龙湖集团:销售目标调高至 2600 亿元

3月24日,龙湖集团(00960.HK)发布2019年全年业绩。业绩方面,2019年,龙湖集团实现销售额2450亿元,同比增长20.9%,全年销售目标为2200亿元;实现销售面积1424万平方米,同比增长15.2%。同时,会上,龙湖集团宣布2020年销售目标为2600亿元,公司全年准备推出4100亿元货量,上半年会完成四成。2020年力保商场租金超过60亿元,冠寓收入接近20亿元。

点评:

- 在大多数房企不看好今年房地产市场行情的背景下,龙湖非但没有下调今年销售目标,反而还比2019年调高了400亿元。龙湖调高销售目标的底气是什么呢?
- 从销售情况来看,截至2019年底,公司已售出但未结算的销售额为2535亿元,若是今年能全部结转,那么完成目标会很轻松。从土地储备上看,截至2019年底,公司拥有6814万平方米的土储,强大的土地储备是转化为销售的关键因素。从物业投资上看,龙湖预计未来每年开业10个商场,聚集20个左右的城市,确保全年60多亿元的租金收入。从行业布局上看,龙湖涉及地产开发、商业运营、租赁住房等主航道业务,分别分布在长三角、西部、环渤海、华南及华中片区,业务的多元化和区域布局广泛也是龙湖达成销售目标的保障。

➤ 弘阳服务集团:赴港 IPO

3月23日晚间,弘阳集团旗下物业公司弘阳服务集团有限公司发布了赴港IPO招股书,弘阳服务的物业发展轮廓也逐渐清晰并被市场所知。



点评:

- 近两年来,物管上市迎来了风口期,正商集团旗下的兴业物联、鸿坤集团物业平台焯星集团已于港交所完成上市,此外今年一季度还有正荣服务、金融界物业等企业排队上市。此次弘阳集团也借着物管的风口赴港 IPO。从弘阳服务集团业务布局来看,目前仅局限于长三角地区,并不利于风险分散和长远发展。此次上市募资的意图一方面是为了扩大物业管理业务规模,另一方面也是为之后全国化布局做资金考量。
- 物业管理作为一个快速发展的行业,未来发展空间巨大。以焯星集团和兴业物联为例,刚上市就收获了市场超几千倍的认购额度,而规模较小的弘阳服务集团能否再次收获投资者青睐,还有待观察。

➤ 首创置业: 2020 年销售目标保持不变

3月23日晚间,首创置业(02868.HK)公布的2019年报显示,过去一年,公司营业收入207.86亿元,同比下降10.62%;营业利润35.52亿元,同比上升11%;净利润25.69亿元,同比上升6.24%;归属母公司股东净利21.22亿元,同比上升10.4%。每股基本收益0.43元,同比下降44%。去年首创置业签约额首次超过800亿元,销售额达到808.1亿元,同比增长14.4%。尽管早前曾订立了千亿目标,但2019年迫于市场压力下调销售目标后,首创置业离这个目标依然还有距离。由于今年初疫情对房地产市场造成的影响,使得首创置业的谨慎和保守愈加明显。在3月24日的网络业绩会上,首创置业表示,虽然2019年销售额达到808亿元,但鉴于今年疫情带来的不确定性,目前对于2020年销售目标只要求在800亿以上。

点评:

- 在2019年首创置业业绩会上,“安全”与“稳健”成为管理层多次提及的关键词,面对今年的市场行情,首创置业除了销售规模要求持平,在投资端也表现谨慎。2020年首创置业将执行安全稳健的投资策略,重点采用非竞争方式拿地,谨慎参与招拍挂,计划全年自有资金投资拿地金额为100亿元以上。
- 首创置业之所以谨慎保守,与当下市场环境有关。首先,受到疫情影响,首创在全国的商业基本处于停业状态,一季度的营业额受到明显影响,同时公司早前对12城项目的商户实行免租金、免物业费38天的政策,在现金流上产生一定压力。其次首创的项目大多集中在受调控较严重的京津冀地区,销售端面临的压力将会更大,今年能否实现销售目标具有很大不确定性。



每日数据速递

疫情数据 (数据更新至 2020.03.25 14:58)

数据更新至 2020.03.25 14:58

现有确诊 ?

4792

昨日-397

累计确诊

81872

昨日+99

现有疑似 ?

134

昨日+33

累计治愈

73793

昨日+492

境外输入

474

昨日+47

累计死亡

3287

昨日+4

(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 4256.89 +137.11 3.33%

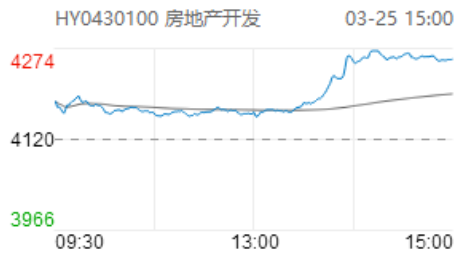


图 3: 沪深房地产指数

(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 25 日)

排名	代码	名称	最新价	跌幅
1	sz002305	南国置业	2.27	10.19%
2	sz000736	中交地产	8.2	10.07%
3	sh600223	鲁商发展	7.25	10.02%
4	sh600159	大龙地产	2.64	10.00%
5	sz000150	宜华健康	5.17	10.00%
6	sh600246	万通地产	6.15	9.63%
7	sz000671	阳光城	6.98	8.22%
8	sz000517	荣安地产	2.77	6.95%
9	sh600094	大名城	6.9	6.81%
10	sz000732	泰禾集团	5.35	6.79%

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 25 日)

排名	代码	名称	最新价	跌幅
1	sh600890	中房股份	8.42	-10.04%
2	sz000897	*ST 津滨	2.46	-3.15%
3	sz000691	亚太实业	4.01	-0.99%
4	sh600225	天津松江	2.71	-0.37%
5	sz000534	万泽股份	9.15	-0.11%
6	sh600510	黑牡丹	8.18	0.00%
7	sh600745	闻泰科技	120.3	0.00%
8	sh600862	中航高科	13.29	0.00%
9	sz000029	深深房 A	--	0.00%
10	sz000670	*ST 盈方	--	0.00%

(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18日	3月19日	3月22日	3月23日	3月24日	本日环比
北京	46	37	263	108	70	-35.19
上海	131	198	16	125	149	19.2
广州	183	234	288	196	242	23.47
深圳	96	159	83	69	70	1.45

(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18日	3月19日	3月22日	3月23日	3月24日	本日环比
北京	5093.46	4363.1	29357.61	12951	6715.97	-48.14
上海	11286.17	17496.64	1322.5	10759.91	12303.59	14.35
广州	-	28732	29239	21429	25321	18.16
深圳	9644.67	15419.51	7858.35	6846.71	6667.35	-2.62

(数据来源：CRIC)

(内容来源：中房研协测评研究中心 王铮嵘、吴珂)