

楼市战疫特别日报

【2020年第36期】

2020年3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:

国际战“疫”行动

➤ 美参议院连夜通过 2 万亿计划

为应对疫情打击,美国参议院 25 日连夜投票通过 2 万亿美元规模的第三轮紧急经济救助计划,这将是美国历史上规模最大的救市计划。该法案下一步将送交众议院表决。

点评:

- 随着疫情的发展,美国已经成为全球关注的焦点。为了救市,美联储显示宣布无限量购买国债和抵押贷款支持证券,开启无限量宽松模式,再是将基准利率降至零附近,并恢复商业票据融资机制和启用一级交易商信贷安排。一系列的救市仍然抵挡不住新增病例的爆发以及股市的跳水。截至目前,美国新冠肺炎新增病例已经连续 3 天过万,最新确诊的病例接近 7 万例。大规模的经济刺激,并没有扭转美国三大股指期货下跌的趋势。
- 因此美国参议院决定再次加码救市,推出 2 万亿美元一揽子刺激政策,为受到疫情严重打击的小企业和美国公众提供急需的援助。此救市政策虽然是历史上规模最大的救市计划,但是真正能对美国经济形势缓解多少仍存在较大不确定性。从目前的情形看,美国疫情并没有出现拐点,疫情持续扩散将会使居民消费下滑,拖累美国经济增长,导致失业率上升。短期来看,美国虽然出台了 2 万亿美元的刺激政策,但仍然避免不了对经济、就业、乃至全球经济产生巨大的冲击。
- 不过前美联储主席伯南克认为,当前新冠疫情引发的危机更类似于大暴雪级灾难施加给经



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。



济体系的影响，是暂时的，灾后恢复也会非常迅速。这与 1930 年代的大萧条不可同日而语。

政策战“疫”行动

➤ 重庆市：推行土地出让预告公告制度

3月24日，重庆日报刊登消息，重庆市将推行土地出让预告公告制度，首批共有6宗土地实施预告公告。

据重庆市规划和自然资源局相关负责人介绍，正式出让公告的地块是年度供地计划内达到净地、熟地供地条件，并已有完善出让方案的地块。预告公告的则主要针对年度供地计划内基本达到供地条件，可能存在部分整治收尾工作暂未完毕，但一段时期内即可推向市场的地块。预告公告的信息主要包括地块规模、容积率等规划条件。

点评：

- 在预告公告制度实施之前，企业往往通过中介或其他渠道了解地块信息，容易出现信息不对称、不规范等问题，影响企业研判。预告公告制度出台后，有用地意向的企业可通过公告的联系人信息直接联系土地整治机构，开展商务谈判，达成意向后即可提出正式公告申请，这一方式既有助于意向用人充分地了解地块信息，提前做好购地准备和用地规划，也有利于出地方结合市场需求合理安排供地时序；
- 预告公告制度的出台，是重庆市政府积极开展土地市场调控、稳定和引导土地市场预期、确保土地供应平稳有序的有力举措，也体现了政府鼓励企业拿地的导向，使土地交易信息更加透明，有助于房企科学研判、精准拿地，有利于提升土地出让和利用效率；
- 为消减疫情带来的冲击，全国多地在土地出让政策方面作出了积极调整，无论是降低土地出让保证金、允许土地出让金延期/分期缴纳，还是实施“拍地即拿证”制度、实施土地出让“预申请”制度等，其意均在鼓励企业拿地，以刺激投资、消费市场的复苏，促进经济回暖，为实现全年经济社会发展目标任务努力。

企业战“疫”行动

➤ 奥园：大幅调低今年销售增速

3月25日，中国奥园(03883.HK)召开2019年线上业绩发布会，业绩报告显示，其全年实现合约销售额1180.6亿元，同比增长29%。2020年进入“后千亿时代”后，奥园将2020年销售增速定为12%，全年计划销售目标为1322亿元。同时提出要实现“30x50”，即以30个区域公司为据点持续深耕所在城市群，进一步提升一二线城市重点城市占比，更多城市进入当地销售TOP10/TOP20，实现每个区域公司完成年销售50亿或



以上的目标。

点评:

- 在房企集体“降速保质”的转折点，2019年中国奥园销售突破了千亿。但是势头正旺的奥园却选择放慢脚步，与多数房企调低增速一样，将2020年销售目标增速降到12%。
- 其实近几年奥园的发展很成功，从规模上看，实现了从百亿到千亿级的大跨越式增长。从区域贡献来看，发家于广东的中国奥园已从一家区域性房企蜕变为全国性房企。从盈利水平和财务指标上看成绩也都相当不错。但是光芒之下难免有阴影，去年以来，中国奥园屡次受到“销售、财务造假”的质疑，加上房地产处于下行周期叠加疫情的影响，奥园对今年的市场并不乐观，因此选择放慢脚步，选择深耕所在城市群。

➤ 中国金茂：今年2000亿元销售目标保持不变

3月25日，中国金茂发布2019年度业绩公告，从业绩表现来看，过去一年，金茂的盈利水平依旧保持较高的增速。数据显示，2019年全年，中国金茂累计取得签约销售金额共计1608.07亿元，同比增长25.63%；累计签约销售建筑面积约748.44万平方米，同比增长49.33%。中国金茂的财务状况亦趋稳健，截至2019年末，中国金茂的资产负债率为73.68%，净负债率为74%，远低于行业的平均水平，同时，该公司的平均借贷成本仍旧保持在4.94%的低位。同时，金茂表示，这次疫情对业绩的影响有限，2020年中国金茂不会调整2000亿元的销售目标。

点评:

- 2020年，突如其来的新冠疫情让各行各业遭到重创。在房地产领域，谁能活下去，谁又能活得更好，完全取决于房企自身的免疫力。面对疫情的肆虐，对于那些杠杆率过高、自身造血能力不强、融资能力较弱的企业，将面临重新洗牌的风险。而对于偿债压力较小、盈利能力强、融资能力强的企业，其自身的“免疫力”也更强，更具备抵御风险的能力。
- 刚刚公布完2019年业绩的中国金茂无论是盈利能力、财务指标、资金实力、土地储备都是业内的佼佼者。这也是金茂能够完成2000亿元销售目标的保障。

➤ 华润、卓越、大发、东原、苏州恒泰、金科：拿下苏州6宗地块

3月25日，楼市火起来的苏州一口气出让了6宗地块，最终揽金123.69亿。其中，吴中区出让三宗土地，相城区出让一宗土地，高新区出让两宗土地。

吴中区尹山湖地块被**华润**以33亿总价、18485元/平方米楼面价和10.03%溢价率竞得。该地块在开拍前就被开发商们竞争到现房前一手。

吴中区越溪地块竞拍房企有旭辉、华润、融信、中骏等16家房企，经过12轮竞价，卓



越以 24 亿总价、12846 元/平方米楼面价和 13.68%溢价率竞得，这是**卓越**首次进入苏州市区。

吴中区胥口地块竞拍房企有旭辉、金地、越秀、中梁、万科、招商、融信、中南等。经过 14 轮竞价，被**大发地产**以 9 亿总价、11647 元/平方米的楼面积和溢价率 13.98%竞得，这也是大发首进苏州市区。

高新区科技城地块在开拍前也有 3 轮加价，由**苏州恒泰商用置业有限公司**以 35.86 亿总价、12378 元/平方米楼面价和 10%溢价率竞得。

高新区浒墅关开发区地块竞拍房企有旭辉、金地、新希望、华润、蓝光、金辉、中梁、融创、金科、佳兆业、融信等。经过 15 轮竞价后，**东原集团**以 7.3 亿总价、14196 元/平方米楼面价和 13.57%溢价率竞得。

相城区渭塘地块经过 9 轮竞拍，被**金科**以 14.52 亿总价、11110 元/平方米楼面价和 13.37%溢价率竞得。

点评：

- 3 月 25 日，苏州土地市场再次火热，开发商拿地积极性大增，一方面原因是因为年初房企资金较充裕，而且为了冲刺今年业绩确实需要拿地；另一方面是现房和封顶销售取消，开发商可以更快速的回笼资金。虽然土拍热度很高，但是地价比较平稳。2 宗保留“封顶”、“现房”销售要求的地块，均在自由报价之初便到达“现房前一手”的价格位置；而取消了“封顶”、“现房”销售要求的四宗地块，则都进入到了一次性报价阶段才最终确认竞得者，平均溢价率达 13.6%。
- 取消现房和封顶销售政策除了直接增强开发商拿地积极性，3 月 19 日，苏州还颁布了本科可直接落户的人才新政，在一定程度上降低了购房门槛，直接为开发商们带来新的购房人群。多重利好加持下，苏州楼市从销售端和土地供应端都进一步回温，接下来的行情或将持续下去。



每日数据速递

> 疫情数据 (数据更新至 2020.03.26 14:32)

数据更新至 2020.03.26 14:32

现有确诊 [?]

4492

昨日-297

现有疑似 [?]

159

昨日+58

境外输入

541

昨日+67

累计确诊

81985

昨日+114

累计治愈

74200

昨日+405

累计死亡

3293

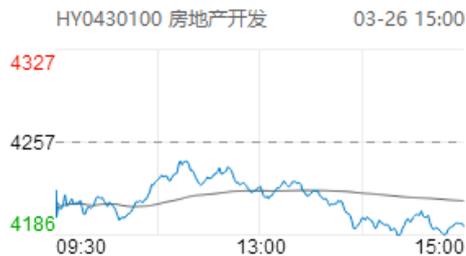
昨日+6

(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 4193.38 -63.51 -1.49%



• 上涨14支 • 平盘6支 • 下跌100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 26 日)



排名	代码	名称	最新价	涨幅
1	sz000631	顺发恒业	2.84	4.80%
2	sz000567	海德股份	9.82	3.70%
3	sh900932	陆家B股	0.79	3.29%
4	sz000886	海南高速	4.82	2.99%
5	sh600696	ST 岩石	11.87	2.77%
6	sz002305	南国置业	2.31	1.76%
7	sh600621	华鑫股份	14.18	1.58%
8	sz000797	中国武夷	3.5	1.16%
9	sz000691	亚太实业	4.05	1.00%
10	sz000150	宜华健康	5.21	0.77%

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 26 日)

排名	代码	名称	最新价	跌幅
1	sh600745	闻泰科技	108.27	-10.00%
2	sh600890	中房股份	7.73	-8.20%
3	sh600225	天津松江	2.55	-5.90%
4	sh600223	鲁商发展	6.84	-5.66%
5	sh600766	园城黄金	8.05	-4.39%
6	sz000038	深大通	8.74	-4.17%
7	sz000506	中润资源	2.83	-4.07%
8	sh600683	京投发展	3.87	-3.73%
9	sz200168	*ST 舜喆 B	1.09	-3.54%
10	sh600215	长春经开	7.49	-3.48%

(数据来源：新浪财经)

(内容来源：中房研协测评研究中心 王铮嵘、吴珂)