

战疫特别日报 楼市

【2020 年第 34 期】

2020 年 3 月 24 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

➤ 武汉市:支持房地产企业实行差别化分批复工复产 放宽预售许可申请条件

3月23日,湖北省武汉市住房保障和房屋管理局印发《关于支持房地产开发企业复工复产确保我市房地产市场平稳健康发展的六条措施》,《措施》提出:

- 1.分批有序开工复工。以区为单位,根据疫情风险等级动态调整,在落实防护措施情况下,支持房地产企业实行差别化分批复工复产;
- 2.优化审批服务。深入推进审批服务事项“网上办”,全面实行网上预审制度,提高审批效率;
- 3.适当调整预售许可形象进度要求。2020年10月1日以前取得施工许可证的房地产开发项目,其开发投资额达到25%以上,且高层建筑形象进度达到1/4以上、多层(含六跃七层)及低层建筑形象进度达到正负零,即可申请办理预售许可;
- 4.提高预售监管资金使用效率。2020年10月1日之前,在重点监管资金增加“项目主体结构达到三分之二进度”拨付节点,累计拨付额度不超过重点监管资金标准的55%;项目取得《建设工程竣工验收备案表》且已按规定足额缴存住宅专项维修资金的,开发企业可申请使用重点监管资金,累计申请额度为重点监管资金标准的100%;
- 5.完善社保、个税缴纳认定标准。非本市户籍购房人因受疫情影响未能按时缴纳社保或个税需缓缴的,其缓缴期可视为连续缴纳,补缴时限不超过6个月;
- 6.加强安全管理。严格落实企业疫情防控主体责任,加强防护物资保障、人员健康监测和教育



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。



培训，确保复工复产安全有序。

点评：

- 作为全国防疫的重点地区，武汉市受疫情影响大、持续时间长。随着疫情防控工作的有效进行，武汉市形势也不断好转，并且于3月18日-22日实现了连续五天零新增。基于此，武汉市各行业包括房地产均开始进入有序复工复产阶段；
- 政策的核心主要是放宽商品房预售申请条件，积极促进商品房入市以加快企业回款，缓解企业近期资金压力；在预售监管资金使用上进行优化，帮助房企有效利用预售监管资金；完善非本地户籍购房人社保、个税的缴纳认定标准，有助于保障非本地户籍购房人的贷款权益和购房资格，对于稳定房地产市场需求有积极作用；
- 据国家卫健委消息，3月23日0-24时，我国新增境外输入确诊病例74例，武汉市新增确诊病例1例，武汉市现有确诊病例4268例，疫情尚未结束，全国各城市在复工复产的过程中，仍要坚决落实好疫情防控工作，外防输入，内防反弹。

➤ 长春市：降低商品房预售申请条件 放宽预售资金监管

3月23日，吉林省长春市住房保障和房屋管理局印发《关于有效应对疫情 支持房地产开发企业共克时艰的政策措施》，主要包括：

- 1.在房地产开发企业新申请办理商品房预售许可证时，有地下室的工程形象进度达到标高正负零即可办理，无地下室的达到地上2层即可；
- 2.对已缴存商品房预售资金且依法依规诚信经营的房地产开发企业，如有新建或者续建项目，允许申请提取监管账户资金金额不超过50%的资金用于工程建设；新销售的商品房暂停预售资金监管；
- 3.四级和暂定资质房地产开发企业资质证书有效期为2020年1月25日至6月30日之间的，有效期届满未申请行政许可延续或申请行政许可延续未核准的，原资质证书有效期顺延至2020年6月30日；
- 4.以上政策执行之2020年6月30日。

点评：

- 政策核心在于放宽商品房预售许可申请和预售资金监管，有助于加速企业回款，缓解近期企业的资金压力；其中政策提出新销售的商品房暂停预售资金监管，具有创新性，意味着新销售的商品房可以实现“边销售边回笼资金”，可以更大程度释放企业资金活力；
- 根据住建部此前公布的数据，全国各地复工情况不一，尤其以北方城市进程相对落后。随着疫情影响日益消减，各地复工复产的进程已经明显提速，预计后续还会有部分城市出台政策为企业纾困，加快推动经济恢复平稳发展。



企业战“疫”行动

➤ 国家电网：下决心退出房地产业务

3月22日，中央纪委国家监委网站公布了对国家电网第三轮巡视整改进展情况。其中，国家电网表示，将坚守电网主责主业，下决心退出传统制造业和房地产业务。那么作为国家电网的全资子公司，业务聚焦地产、能源两大板块的鲁能集团将何去何从？

点评：

- 国家电网下决心退出发展薄弱的房地产业务，一方面说明当前央企退房令执行的坚决性；另一方面有利于国家电网轻装上阵、专注主业。
- 而作为国家电网旗下的鲁能集团，实际上早在2010年就收到了国资委下达的退房令，但最终从事房地产业务规模很大而实现逆转。而这次国家电网释放的剥离信号更为强烈，若继续拥有鲁能集团不符合国资委和电力改革精神，最终退出的可能性较大。最后鲁能的结局可能是转为独立存在的国企，或被拆分为地产、能源两部分被行业企业兼并。

➤ 绿城：疫情下暂不调整投资计划

3月23日，绿城中国(03900.HK)披露了2019年业绩报告。报告显示，去年该公司录得总合同销售2018亿元，同比增长29%；录得收入615.93亿元，同比增长2.1%；除税前利润99.53亿元，同比增长25.9%。对于今年的销售和新增货值目标，绿城中国表示，年初提出的投资目标暂未调整，在保证财务安全的前提下，接下来还会关注收并购机会。

点评：

- 近两年绿城在土地市场上拿地的势头相当凶猛，在2019年业绩发布会上，绿城宣布2019年通过公开市场和收并购获得的货值刷新了记录。而今年尽管前两个月遭遇疫情，但绿城前两个月的投资，仍然延续了去年的投资势头。
- 在不调整投资计划和受疫情影响的背景下，绿城达成2500亿元销售额压力不小，主要是历史上一些拿地项目受到限价的制约，在保证较好利润上，存在一定压力。今年一季度个别项目延迟了推盘，很大程度是因为受到限价影响。

➤ 龙湖、碧桂园、港中旅：三个项目开盘，打响苏州楼市回暖第一枪

近日，位于苏州吴中区的**龙湖**首开湖西星辰项目线上开盘，正式开盘后，蓝色的销控表上432套房源迅速翻红。龙湖数据显示，湖西星辰仅用了60秒就销售了12亿，最后只剩下30套122平米的三房。

位于吴江太湖区的**碧桂园**伴山澜湾项目同样取得了不错的销售成绩。该项目为精装洋房，户型面积83平方米、93平方米，总价150万起，首付30万起，共355套房源。更重



要的是，开发商还打出了买房直接送车位的优惠。项目当天吸引了 1052 组家庭在线选房——9 秒去化掉 9 成。

另外一个位于苏州湾的**港中旅**名门府项目，户型面积 110-176 平方米，354 套房源，均价 26782 元/平方米。项目紧临地铁，港中旅称，全部售罄。

在这三个项目开卖后，3 月 22 日，位于吴江太湖区的**龙湖**大境天成项目继续开盘，共 311 套房源，备案价为 17000 元/平方米，起步价为 155 万左右。据悉，1 分钟销售了 5.4 亿，大境天成此次开盘全部售罄。

点评：

- 3 月份苏州楼市回暖，一方面是 3 月 20 日出台的放宽苏州落户限制，让更多人拥有了苏州购房资格，增加了市场潜在需求。另一方面是开发商制造楼盘热度集中推盘，前期受“511 调控新政”和“724 调控升级”压抑许久的需求得到有效释放。值得注意的是，此次苏州楼市有所回暖，成交热度上升只是前期压抑需求释放的表现，在房主不炒的基调下，房地产仍以平稳发展为主线。

➤ 云上房博会：非海宁户籍人口限购政策调整

3 月 25 日至 4 月 24 日云上房博会期间，“非海宁户籍人口在海宁限购一套住房”政策暂不执行。另外还有多重优惠活动：（1）针对“海宁 12 楼”会员可享 1 万元购房优惠；（2）云上房博会期间各大银行将会对购房者适当降低贷款利息；（3）云上房博会对防控疫情有突出贡献者购房享优惠。

点评：

- 此次海宁将线下房博会搬到线上，是积极运用先进技术的成果，也是在房地产线上营销上的伟大创新。更加吸引人关注的是此次云上房博会海宁在限购上打开了一道口子，非海宁户籍人口在海宁限购一套住房政策暂不执行，也就是说非海宁户籍人口可以在海宁购买多套住房。此外还有银行利率优惠、12 元享 1 万元等购房优惠活动。
- 云上房博会期间，限购的取消和多重优惠相结合，有利于促进当地去库存。但是值得注意的是，限购取消只限于云上房博会期间，此后还是会恢复正常的限购。

每日数据速递

➤ 疫情数据 (数据更新至 2020.03.24 15:04)

数据更新至 2020.03.24 15:04

现有确诊 ②

5189

昨日-318

累计确诊

81773

昨日+147

现有疑似 ②

132

昨日+35

累计治愈

73301

昨日+458

境外输入

427

昨日+74

累计死亡

3283

昨日+7

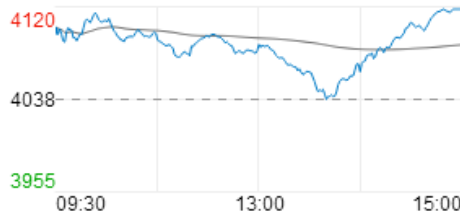
(数据来源: 百度疫情动态)

➤ 重要经济或行业数据

沪深房地产指数

房地产开发 4119.78 +82.22 2.04%

HY0430100 房地产开发 03-24 15:00



• 上涨110支 • 平盘3支 • 下跌7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 24 日)

排名	代码	名称	最新价	跌幅
1	sz000506	中润资源	2.84	10.08%
2	sh600510	黑牡丹	8.18	9.95%
3	sh600733	北汽蓝谷	5.31	9.94%
4	sz001914	招商积余	22.39	7.59%
5	sh600225	天津松江	2.72	7.51%
6	sz000656	金科股份	7.59	7.36%
7	sz000069	华侨城A	6.28	6.80%
8	sz000863	三湘印象	4.34	6.11%

9	sh600647	同达创业	13	6.04%
10	sz002113	ST 天润	1.41	5.22%

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 24 日)

排名	代码	名称	最新价	跌幅
1	sh600890	中房股份	9.36	-10.00%
2	sz000526	紫光学大	41.02	-7.61%
3	sz000150	宜华健康	4.7	-5.43%
4	sh600641	万业企业	20.51	-3.44%
5	sz000502	绿景控股	7.18	-2.71%
6	sz000038	深大通	9.07	-1.84%
7	sh600158	中体产业	8.63	-1.71%
8	sz200160	东洋 B	1.04	-0.95%
9	sh900932	陆家 B 股	0.75	-0.27%
10	sh600683	京投发展	3.77	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 17 日	3 月 18 日	3 月 19 日	3 月 22 日	3 月 23 日	本日环比
北京	77	46	37	263	108	-58.94
上海	166	131	198	16	125	681.25
广州	107	183	234	288	196	-31.94
深圳	116	96	159	83	69	-16.87

(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 17 日	3 月 18 日	3 月 19 日	3 月 22 日	3 月 23 日	本日环比
北京	7308.37	5093.46	4363.1	29357.61	12951	-55.89
上海	15265.77	11286.17	17496.64	1322.5	10759.91	713.60
广州	-	-	28732	29239	21429	-26.71
深圳	11820.74	9644.67	15419.51	7858.35	6846.71	-12.87

(数据来源：CRIC)

(内容来源：中房研协测评研究中心 王铮嵘、吴珂)