

# 楼市战疫特别日报

【2020年第37期】

2020年3月27日

中房研协 | 行业研究

专题组

☎: (010) 68323566-8068

✉: yjzx.zf@cric.com

## 今日关注:

### 国际战“疫”行动

#### ➤ G20 提出 5 万亿美元的经济计划

北京时间 26 日晚间,备受全球瞩目的二十国集团领导人应对新冠肺炎特别峰会召开。G20 领导人发表联合声明,承诺采取一切必要卫生措施,寻求确保充足的资金以控制新冠病毒大流行的情况。上述联合声明主要内容包括:

- 1、G20 领导人表示将及时、透明地分享信息,交换有关新冠病毒的数据。承诺扩大制造产能,以满足日益增长的药品供应需求,确保药品的广泛供应;
- 2、致力于恢复信心,维持金融稳定,重拾经济增长势头并实现更强有力的复苏;
- 3、致力于帮助所有有需要的国家,并在公共健康和财政措施方面采取协同行动;
- 4、要求各国卫生部长分享最佳经验,在 4 月会议前制定一套应对新冠肺炎的紧急行动方案;
- 5、要求 G20 央行行长和财长研究 G20 行动方案,以应对新冠病毒;
- 6、正向全球经济注入 5 万亿美元资金,以抵消疫情对社会、经济和金融的影响;
- 7、要求国际劳工组织和经合组织监控新冠病毒流行对就业的影响;
- 8、致力于在疫情期间加强国际贸易合作,各国贸易部长应评估疫情对贸易的影响;
- 9、“不惜一切代价”采用所有可行的政策工具,将新冠病毒大流行对全球经济和社会的损害降到最低;

#### 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。

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。



- 10、支持各国央行采取的非常规措施，包括扩大外汇互换额度；
- 11、将确保关键医疗供应、农产品及其他食品和服务的跨境流动；
- 12、致力于解决全球供应链中断问题，促进国际贸易，避免国际交通和贸易出现不必要的冲突；
- 13、重申对开放市场的承诺。

#### 点评：

- 当前，战胜疫情比任何时候都需要采取全球团结和国际合作。本次峰会的政策共识多于分歧。为应对疫情，各国在面对流动性危机时，及时推出了宽松的货币政策和积极的财政政策。在减免关税、取消壁垒、医疗、农产品等领域也都积极协作共抗疫情。
- 除了各国积极救市，G20 峰会也提出将 5 万亿美元注入全球，以抵消疫情对社会、经济和金融的影响。不但提振了市场情绪，还为促进金融稳定和增强全球市场流动性提供了支持。结合最近国家政策层对“新基建”的呼声以及 2020 年稳就业政策的现实需要，目前货币政策仍有更多调整空间，不排除本周末降息的可能。未来“更加积极”的财政扩张会大概率促使央行放松流动性的闸门。

## 政策战“疫”行动

### ➤ 住建部：统筹做好疫情防控工作与推动企业复工复产 加强工程质量安全监管

3 月 26 日，住房和城乡建设部办公厅印发《房屋市政工程复工复产指南》的通知，通知指出：

1. 地方各级住房和城乡建设主管部门及有关部门应当在地方党委和政府统一领导下，积极指导和帮扶建筑业企业分区分级、分类分时、有条件复工复产，坚决防止发生聚集性传染事件和质量安全事故；
2. 构建疫情防控机制、编制专项防控方案是房屋市政工程项目复工复产的必要条件，要通过建立“一人一档”健康管理制度、封闭管理施工现场、复工前安全隐患排查等措施，统筹指导工程项目疫情防控和质量安全管控；
3. 重点排除危险性较大分部分项工程、脚手架等模板支撑体系、起重机械设备、深基坑工程施工、城市轨道交通工程施工等方面的安全隐患，列出安全和质量问题（缺陷）隐患清单，制定可靠的整改方案，及时采取有效措施消除隐患，坚决遏制质量安全事故；
4. 地方各级住房和城乡建设主管部门及有关部门要加强对复工复产保障政策的解读、细化和落实，支持建筑业企业依法享受税收、成本、金融、保险等优惠政策，打通政策落地“最后一公里”。

#### 点评：

- 住建部印发《房屋市政工程复工复产指南》的通知，一方面体现了政府积极引导和支持行



业复工复产的导向，另一方面也强调了疫情尚未结束，要继续严格执行疫情防控措施，落实企业疫情防控主体责任。此外，通知指出要坚决遏制质量安全事故，在统筹疫情防控与推动企业复工复产的过程中，仍要保持高度的工程质量安全监管。

➤ **重庆市合川区：购房可享受 50%契税补贴 参与疫情防控工作人员额外享有 1%总房款优惠**

3月26日，重庆市合川区人民政府官网发布消息，2020年3月27日-5月10日，合川区将举办线上房地产展示交易会。在线上房交会期间：

1. 成功购买商品房的、二手房、二手车位、商服用房和办公用房的，给予契税金额 50%的补贴（契税补贴实行先征后补，以购买商品房的纳税人提供的契税完税凭证为依据）；
2. 首次产权交易的车位给予契税金额 100%的补贴；
3. 针对参与新冠肺炎疫情防控工作的医务工作人员、公安干警、社区干部职工、物业服务人员等，在此期间成功购买新建商品住房的，在享受契税 50%补贴的基础上，凭单位出具的证明，由开发企业再给予总房款 1%的优惠。

**点评：**

- 3月23日，我国财政部部长在出席 G20 财长和央行行长特别视频会议时表示，中国积极的财政政策将更加积极有为，大力提质增效，支持扩大内需。预计后续此类财税补贴政策将成为地方房地产调控的重要方向；
- 重庆市继实施土地出让预告公告制度以鼓励企业拿地、提振市场信心之后，合川区进一步在需求端发力，通过契税补贴和引导房企给予优惠以刺激购房需求增长，从而促进行业回暖；截至目前，全国已有钦州、玉林、桂林、衡阳、益阳等多个城市实施购房契税补贴政策并得到有效执行，一方面是政策有利于降低购房成本，促进市场需求增长和行业复苏；另一方面，契税补贴额度往往较小，对市场的影响相对温和，符合房地产稳健导向的调控要求。
- 政策引导房地产企业给予参与新冠肺炎疫情防控工作的医护人员额外 1%的购房优惠，一方面体现了房企较强的社会责任感，给予辛勤付出的医护人员充分的尊重和关怀；另一方面可以激发部分特定人群购房需求，加快房企去库存。

## 企业战“疫”行动

➤ **华润置地：今年销售目标剑指 2620 亿**

3月26日下午，华润置地 (01109.HK) 召开 2019 年业绩媒体发布会。会上表示，过去一年，华润置地在主营业务上继续保持增长，营业额同比增长 21.9%至 1477.4 亿元，其中投资物业租金收入达到 120.3 亿元，同比增长 26.3%。此外，会上华润置地还宣布今



年的销售目标为 2620 亿元，增速为 8%。

#### 点评：

- 从华润置地今年制定的销售目标来看，确实比普通房企销售规模更大，但是从增速上看，还是略显保守。相对保守的原因可能与其大力发展商业地产有关。华润置地除了在住宅开发商表现平稳，还积极投资商业地产，早在 2016 年华润置地就提出“开发物业+投资物业+X”的新商业模式。但是疫情发生后，购物中心、写字楼、酒店都受到了比较大的冲击，尤其是购物中心对华润置地全年租金收入影响最为突出。预计要在 2022 年租金收入才能实现两位数增长。
- 受商业地产租金收入的拖累，华润置地增速也定在了个位数，但是从华润置地的土储来看，8 成土储位于一二线和具有产业支撑的三线城市，可售货值为 5000 亿元，只需完成 52.4% 即可完成全年销售目标。所以总体来看，华润置地完成今年目标游刃有余，随着后续疫情稳定以及销售恢复，华润置地在销量上或许能够实现超越。

#### ➤ 合景泰富：今年拟冲千亿规模

3 月 26 日上午，合景泰富 (01813.HK) 召开 2019 年度网上业绩发布会。会上，该公司首次透露，其设定的 2020 年销售目标较去年增长 20%，约为 1033 亿元。

#### 点评：

- 值得关注的是，今年房企纷纷调低了年度销售预期，而合景泰富却成为为数不多将销售增速设定在 20% 的房企。合景泰富的自信来源于集团现有土储、计划新开工、推盘时间和预期 1700 亿元可售货值。此外，其可售货值集中在粤港澳大湾区及长三角区域，一二线城市占比达到 88%，也是其能完成销售目标的有利因素。
- 但是，需要注意的是，2019 年合景泰富融资成本上升较快，相比去年增幅高达 43%。作为一家集中布局在一二线城市的房企，虽然需要的资金会更多，但是更应该注重现金流的稳健，才能在重点城市中立足。

#### ➤ 富力地产：城市更新扩充土储，助力 2020 年完成目标

随着全国城镇化率达到 60%、重点区域城镇化率突破 80%，土地资源供给到达瓶颈，存量时代已经到来。在地产行业下半场竞赛中，城市更新业务已被不少房企视作王牌。3 月 26 日，富力地产公布的 2019 年业绩报告显示，截至 2019 年底，富力地产已签约城市更新项目的总建筑面积超过 4000 万平方米，预计短期内可为集团增加 1000 万平方米的可售面积，相当于 2000 亿可售货值。疫情期间，各地售楼处关闭，楼市受到较大冲击。基于此，富力地产设定了较为“温和”的 2020 年销售目标，约 1520 亿元。

#### 点评：



- 2019年富力地产最突出的表现是在城市更新领域上取得重大进展。富力地产已把城市更新作为补充土储的重要来源。19年富力地产以244亿元收购了38幅地块，新增权益可售面积约为938.9万平方米，土地储备总权益可售面积为5785万平方米，足够未来四至五年开发之用。
- 城市更新转化的土储为富力实现目标提供了保障，同时线上平台“富力好房”也为其销售起到推动作用。随着疫情黑天鹅的落幕，相信拥有2700亿元可售货值的富力能够顺利完成全年目标。

## 每日数据速递

### 疫情数据 (数据更新至 2020.03.27 14:14)

数据更新至 2020.03.27 14:14

现有确诊

**4056**

昨日-428

现有疑似

**189**

昨日+49

境外输入

**595**

昨日+54

累计确诊

**82097**

昨日+118

累计治愈

**74743**

昨日+541

累计死亡

**3298**

昨日+5

(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 4216.64 +23.26 0.55%

HY0430100 房地产开发 03-27 15:00

4281

4193

4106

09:30

13:00

15:00

• 上涨74支 • 平盘16支 • 下跌30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 27 日)

排名	代码	名称	最新价	涨幅
1	sh600223	鲁商发展	7.25	5.99%
2	sh600724	宁波富达	3.99	4.18%
3	sh600325	华发股份	6.64	3.75%
4	sz000736	中交地产	8.37	3.72%
5	sz000514	渝开发	4.25	3.66%
6	sh600649	城投控股	5.44	3.42%
7	sz000558	莱茵体育	2.79	3.33%
8	sh600383	金地集团	13.94	3.03%
9	sz002208	合肥城建	7	2.94%
10	sh600791	京能置业	3.54	2.91%

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 27 日)

排名	代码	名称	最新价	跌幅
1	sz000150	宜华健康	4.92	-5.57%
2	sz000691	亚太实业	3.83	-5.43%
3	sh600225	天津松江	2.46	-3.53%
4	sh600094	大名城	6.62	-3.36%
5	sz002305	南国置业	2.24	-3.03%
6	sh600734	实达集团	4.44	-2.85%
7	sz000886	海南高速	4.69	-2.70%
8	sh600862	中航高科	12.79	-2.59%
9	sh600732	爱旭股份	7.73	-2.52%
10	sh600745	闻泰科技	105.56	-2.50%

(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19日	3月22日	3月23日	3月24日	3月25日	环比
北京	37	263	108	70	55	-21.43
上海	198	16	125	149	264	77.18
广州	234	288	196	242	286	18.18
深圳	159	83	69	70	106	51.43

(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19日	3月22日	3月23日	3月24日	3月25日	环比
北京	4363.1	29357.61	12951	6715.97	5301.14	-21.07
上海	17496.64	1322.5	10759.91	12303.59	25082.03	103.86
广州	28732	29239	21429	25321	31893	25.95
深圳	15419.51	7858.35	6846.71	6667.35	11925.19	78.86

(数据来源：CRIC)

(内容来源：中房研协测评研究中心 王铮嵘、吴珂)