

楼市战疫特别日报

【2020年第38期】

2020年3月30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

➤ 中共中央政治局:引导贷款市场利率下行 保持流动性合理充裕

3月27日,中共中央政治局召开会议,分析国内外新冠肺炎疫情防控和经济运行形势,研究部署进一步统筹推进疫情防控和经济社会发展工作。

会议强调,要在疫情防控常态化条件下加快恢复生产生活秩序。各地区各部门要坚定不移贯彻新发展理念,深化供给侧结构性改革,坚决打好三大攻坚战,加大宏观政策对冲力度,有效扩大内需,全面做好“六稳”工作,努力完成全年经济社会发展目标任务,确保实现决胜全面建成小康社会、决战脱贫攻坚目标任务。

会议指出,要加大宏观政策调节和实施力度。要抓紧研究提出积极应对的一揽子宏观政策措施,积极的财政政策要更加积极有为,稳健的货币政策要更加灵活适度,适当提高财政赤字率,发行特别国债,增加地方政府专项债券规模,引导贷款市场利率下行,保持流动性合理充裕。

点评:

- 会议确定了下一步政策的方向,我国将继续贯彻落实稳健的货币政策和积极的财政政策,引导贷款市场利率下行,保持流动性合理充裕。在政策的持续推动下,我国的经济将保持平稳回升;



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。



- 从3月20日央行公布最新的LPR利率来看，在MLF利率和存款基准利率保持不变的情况下，银行主动下调LPR报价加点动力不足，要想进一步促使贷款市场利率下行，MLF利率和存款基准利率有望适当下调；
- 会议提出适当提高财政赤字率，发行特别国债，增加地方政府专项债券规模，其中特别国债此前只发行过两次，第一次是1998年发行2700亿特别国债，用于补充四大行资本金，以应对97年亚洲金融危机；第二次是在2007年，发行1.55万亿特别国债用于成立中投公司。此次会议出台这一系列举措，一方面反映了为了应对疫情，地方政府普遍面临较大的财政压力，财政收支差额持续扩大；另一方面体现了中央稳经济增长的决心，在推动企业复工复产、促进经济平稳回升的过程中，仍需要大量的资金支撑，尤其是此前多省市相继发布了大额投资的基建计划。下一步将通过适当提高财政赤字率、增加发债规模等渠道，为地方经济稳定发展提供资金支持。

➤ 天津市：六类创业者可申领房租补贴 最长补贴2年

3月26日，天津市人社局、市财政局联合印发关于《天津市创业房租补贴管理办法》的通知，通知指出：

1. 法定劳动年龄内，符合下列条件之一的创业者，在津租赁房屋或工位创办企业或个体工商户（以下简称“创办企业”）的，自企业注册成立之日起1年内可申请享受创业房租补贴：本市全日制普通高等院校在校生（含休学）；全日制普通高等院校（含港澳台）毕业后5年内的毕业生；在津落户5年内的“海河英才”人员；留学回国5年内人员；国家级或市级创业大赛近5年内获奖人员；我市近5年内认定的“项目+团队”成员；
2. 创业者租赁的房屋或工位应具备以下条件：依法签订租赁合同或进行备案登记，并不得分租转租；为企业主要生产经营地，人均使用面积不低于5平方米；产权清晰，且不属于本人及其直系亲属自有房屋；
3. 创业者租赁房屋或工位正常生产经营的，给予其创办企业最长2年房租补贴。具体标准为：租赁房屋创业的，每月1000元。在此基础上，每带动1人就业（签订1年以上劳动合同并按规定缴纳社会保险费，下同），每月再增加500元。每月最高2500元；租赁工位创业的，每月300元。在此基础上，带动1人以上就业，每月再增加300元。每月最高600元。

点评：

- 3月12日，天津市出台《关于做好创业人员一次性创业补贴发放工作的通知》，提出对符合条件的创业人员，给予一次性3000元创业补贴。此次天津市再次出台政策，为创业人员房租进行补贴，是对“双创”战略的进一步落实，有利于进一步支持和鼓励更多劳动者自主创业。同时，良好创业环境的打造也有助于天津市吸引更多创业型人才流入，对房地产市场需求增长和城市竞争力的增强具有积极意义。



➤ 成渝经济圈：成渝两地住房公积金实现互认互贷

3月27日，成渝地区双城经济圈住房公积金一体化发展座谈会在重庆市住房公积金管理中心召开。会议通过研讨、修改，形成了《深化川渝合作推动成渝地区双城经济圈住房公积金一体化发展合作备忘录》。该备忘录就建立工作机制、推进信息共享、深化互认互贷、联动治理住房公积金欠缴、套取、骗贷失信行为，以及两地资金融通等七个方面达成一致共识。其中提出，成渝两地间已初步建立了跨区域转移接续和互认互贷机制，职工在成渝地区间转移住房公积金的，由“两地跑”变为“一地办”，办理时间由1个月压缩为2-3个工作日。

城市间住房公积金互认互贷起于2014年，由武汉、长沙、合肥、南昌等四个长江中游城市群省会城市率先启动，并在全国推广；2019年12月，长江中游城市群省会城市第七届会商会提出，在黄石、岳阳、安庆、九江、黄冈、株洲、铜陵、抚州等观察员城市中，进一步扩大住房公积金异地互认互贷范围，完善住房公积金异地缴存的互认互贷机制，建立住房公积金异地贷款风险防控协作机制；2019年淮海经济区10城也签署了住房公积金一体化协议。当年9月17日起，江苏徐州率先在淮海经济区内的宿州、淮北、商丘、菏泽、枣庄、连云港、宿迁等7个已签约的核心城市开办住房公积金贷款互认互贷，上述7个签约城市缴存职工在徐州购房置业，按照徐州市公积金贷款政策执行，取消公积金贷款户籍限制等；

点评：

- 自1月3日，中央首次提出“推动成渝地区双城经济圈建设，西部形成高质量发展的重要增长极”以来，川渝两地围绕内联外通水平、打造西部经济中心和科技创新中心、优化区域发展布局、打造内陆改革开放高地和高品质生活宜居地等7个方面推进落实多项重点任务；此次会议研讨通过《深化川渝合作推动成渝地区双城经济圈住房公积金一体化发展合作备忘录》，建立住房公积金跨区域转移接续和互认互贷机制，有利于两地之间人才流动，推动成渝地区更好地协调发展、合作共赢；
- 随着城市化进程的持续发展，都市圈和城市群成为发展新趋势，城市之间资源共享、加强协作乃至一体化成为必然，预计未来将有更多城市或地区出台类似政策破除壁垒。

➤ 大理白族自治州：取消商品房预售许可申请限制 放宽预售资金监管

3月27日，大理白族自治州发布《关于“战疫情”促进房地产业平稳健康发展的通知》，从11个方面出台措施，以应对疫情影响、促进房地产业平稳健康发展。其中主要包括：

1. 推动金融部门加大产业扶持力度。各金融机构要用足、用活中央及省有关疫情防控金融支持政策，做到“不抽贷，不压贷，不断贷”，积极为企业提供在建工程抵押贷款、项目贷款、按揭贷款等贷款支持；
2. 取消商品房预售许可形象进度要求，严格按照建设部令131号《城市商品房预售管理办法》



规定核发商品房预售许可证，加快预售资金使用申请审核速度，审核时间原则上 1-2 个工作日内完成；

3. 各县市可根据实际情况推行土地出让金分期缴纳，在疫情持续期间不计违约期。商品房销售面积超过预售许可面积 70%，预售款足额缴存监管账户且监管账户资金余额超过剩余工程款余额的项目，监管账户资金按剩余工程款(包括：土建、附属设施及绿化等)余额的 130%留存按资金监管办法监管使用，剩余资金可以提前拨付；

4. 切实做到住房公积金贷款对符合条件的房地产项目全覆盖，切实做到首套刚需住房和第二套改善性住房应贷尽贷。切实提高贷款审批效率和放款速度，加快企业销售回款速度，缓解企业资金链紧张困难；

5. 各行政审批机关要严格执行首问责任制和限时办结制，对申请审批事项要件不齐的必须以书面形式一次性全部告知需补充的要件材料，达到受理条件的必须当日受理，并在法定时限内办结，对违反规定的一经查实则提请纪检监察部门对当事人进行严肃追责等。

点评：

- 政策聚焦于企业侧，通过提供信贷支持、土地出让金分期缴纳、取消商品房预售许可申请要求、放宽预售款监管额度、保障住房公积金应贷尽贷、提高行政审批效率等措施，帮助企业渡过难关，尽快恢复生产运营，保障房地产业平稳健康发展。

➤ 江门市：大专以上学历可直接购买商品住房 1 套

3 月 27 日，广东省江门市住房和城乡建设局发布《关于我市限购区域内新建商品住房购房资格的通告》，通告指出，为坚持“房住不炒”的定位，落实“一城一策”城市主体责任，支持各类外地人才江门市安居乐业，江门住建局对限购区域内新建商品住房的购房资格作出了部分优化。具体包括：

1. 非江门市户籍居民家庭中，符合大专以上学历的；持有广东省人才优粤卡的；已任职半年以上的中直省直驻江门的机关单位、部门和国有企业的工作人员；已任职半年以上外地企业江门分公司的负责人；在江门市投资超 50 万元人民币现金创业的投资人等条件的，可购商品房一套；

2. 江门市户籍家庭限购三套，非江门市户籍家庭限购两套，且首套需购房者缴纳半年社保或个税、二套为 1 年社保或个税。对港澳台居民家庭，2019 年 11 月 1 日后无购房记录的，可新增购买一套。中级职称以上(含中级)专业技术人才、中级以上(含中级)技能型人才的非本市户籍居民家庭，提供社保和劳动合同可购一套。

点评：

- 3 月 6 日，江门市出台了 15 条措施促进房地产市场平稳健康发展，提出要支持居民合理住房消费，适时调整个人住房公积金贷款额度；继续深化完善该市人才安居政策，支持各



类外地人才在江门限购区域购买首套新建商品住房。3月16日，江门市提高个人住房贷款最高额度，首套房一个职工最高可申请30万元，两个职工或以上最高可申请60万元。第二套房一个职工最高可申请25万元，两个职工或以上最高可申请50万元。此次江门再次放宽限购资格限制，尤其是其中取消对大专学历购房的社保要求。这一系列举措充分体现了地方政府鼓励住房合理消费、积极推动行业复苏的导向；

- 从政策的意义来看，近两年来江门市商品住宅库存持续增加，至2020年2月底，商品住宅库存65630套，创历史新高，按照2019年江门市每月平均销量4497套计算，库存去化周期已升至14.6个月。此次江门市直接放松限购，降低购房门槛，对吸引外地人才流入、促进楼市去库存有积极作用。但房地产行业自进入以“房住不炒”为基调的调控周期以来，地方关于需求侧的调整一直如履薄冰。从最新情况来看，江门市住建局官网已无此次对新建商品住房购房资格调整的公告信息，政策能否落地执行存疑。

企业战“疫”行动

➤ 融创：2020年的可售资源将有机会达到8200亿

3月27日，融创中国披露了2019年全年业绩。数据显示，公司2019年实现营业收入1693.2亿元、归母净利润260.3亿元，同比分别增长35.7%以及57.1%。公司2019年实现合同销售金额约5562.1亿元，同比增长20.7%，增速在第一阵营房企中居于首位。

截至2019年底，融创中国拥有土地储备累计货值达3.07万亿元。其中，土地储备超过八成位于一二线城市，平均土地成本为4306元/平方米。公司预计2020年的可售资源将有机会达到8200亿元。

财务安全方面，融创中国截至2019年年底的账上现金余额为1257.3亿元，经营现金净流入自2012年以来连续八年为正。

从最近三年的派息情况来看，融创中国的每股派息金额逐年上升。2019年派息金额占归母净利润的比率与2018年持平，但相比2017年有所上升。

点评：

- 3月27日，融创中国公布了2019年销售业绩。从业绩报告中，可以看出2019年融创中国营收利润快速增长，毛利率自2012年以来整体处于上行趋势，这主要是与其销售额上升、交付结算面积大幅增加密切相关。从2019年销售额增速上看，融创位居TOP5房企首位，实现了跨越式发展。销售上的快速发展与融创近些年快速扩充土储密切相关，相对优质的土地储备为公司未来几年的开发与销售提供了重要支撑。数据显示，融创2020年可售货值有机会达到8200亿元，这将为公司2020年创收提供重要基础。
- 一般房企大幅扩张的背后面临的是现金流上巨大的压力，但是从融创的财务状况来看，融



创连续八年维持经营性现金流净流入，叠加账上超过千亿元的现金，表明融创短期偿债压力较小。另外，在全球货币大宽松的背景下，融创美元债融资利率也出现下行，融资成本也有所下降，现金流压力较小。

- 在疫情影响下，房企策略分化严重，但也有不少房企选择逆势而上。对于选择扩张规模的房企应以融创中国作为参考对象，做到业绩上涨的同时，保持现金流稳定。

➤ 旭辉：继续保持中庸，稳步前行

2019年旭辉合同销售金额2066亿元，同比增长32%，目标完成率为106%；营业收入同比增长29%至548亿元，核心净利润69亿元达历史最高水平，这两项的复合增长率均连续4年保持在35%。2020年旭辉全年销售目标定为2300亿元，较2019年增长15%。

点评：

- 旭辉一直以“稳”著称，不追求快速扩张，始终保持中庸的发展策略。2019年旭辉在规模和利润方面依旧维持稳步的持续增长。旭辉的“稳”得益于以下几点原因：其一是开拓华南华北和华东市场，布局一二线城市，深耕销售占比高的长三角区域；其二是采取“小集团制”来扩大规模，对于做的好的区域放开权限，对于做的不好的区域逐渐整合；其三是将效率把控用到极致，严抓销售、回款、利润考核；其四是谨慎拿地，控制成本，通过减少招拍挂力度，增加合作并购、旧改和商业购地，降低拿地成本。
- 2020年，在疫情和全球经济不景气的背景下，房地产市场也面临前所未有的打击，很多开发商调低销售目标，但是旭辉并没有改变自身策略，2020年旭辉仍将继续秉承“稳”字发展战略，在动荡和风波中继续稳步前行。

➤ 碧桂园：销售业绩再攀高峰，财务稳健获多家机构“买入”评级

3月27日，碧桂园（股票代码：02007.HK）披露的财报显示，2019年公司营收、净利润分别为4589.1亿元、612亿元，分别同比增长28.2%、26.1%，实现营收和利润的双增长。值得注意的是，碧桂园在2019年末手中持有2683.48亿元的现金余额，创下历史新高，回款率高达96%、净借贷比率下降。截止2019年末，公司权益可售资源合计24181亿元，2020年权益可售资源约9066亿元，这将为碧桂园业绩攀升提供动力。由于一系列优异的表现，碧桂园在资本市场上获得高度评价，多家机构给予“买入”评级。

点评：

- 近日，房企扎堆发布2019年业绩，碧桂园再次登上“王者”地位。虽然坐上销售龙头把交椅多年，但很长时间内，碧桂园的“王者”地位都无法得到业界的充分认可。这主要与其乘着“高周转”急速前进有关，在营运成绩和财务指标上都差强人意。



- 但是在交出 2019 年这份年报之后，碧桂园终于算得上是名副其实的“一哥”了。在业绩方面，碧桂园从 2018 年开始主动控速，但是业绩并没有因为控速而下降，反而仍保持第一名的位置。在利润额基数巨大的情况下，依然能够录得超过 20% 的增速。在融资方面，2019 年融资环境紧张，多数房企财务指标相应走弱，但这种情况没有发生在碧桂园身上。在土地储备方面，作为三四线之王的碧桂园积极开拓一二线城市，现在的货值与未来的占比，已经可与传统三四线战场平起平坐。碧桂园之所以能够交出优秀的成绩单，还得益于对总部和区域进行的组织架构调整，通过组织架构调整进一步优化管理效率、激活人才，让组织活力更旺盛，创造更多的价值。另外，碧桂园机器人、农业等多元业务战略，看似跨界多元，实为主业支撑，可以助力企业实现提升全周期综合竞争力的目标。

每日数据速递

➤ 疫情数据 (数据更新至 2020.03.30 14:57)

国内疫情:

数据更新至 2020.03.30 14:57

现有确诊 ⓘ

3208

昨日-236

现有疑似 ⓘ

168

昨日+17

境外输入

723

昨日+30

累计确诊

82463

昨日+106

累计治愈

75944

昨日+337

累计死亡

3311

昨日+5

国外疫情:

数据更新至2020.03.30 14:57

现有确诊

537106

昨日+46615

累计确诊

643788

昨日+59248

累计治愈

75849

昨日+9335

累计死亡

30833

昨日+3298

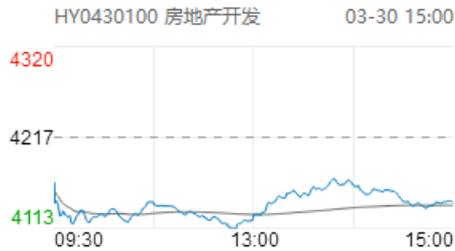
(数据来源: 百度疫情动态)



➤ 重要经济或行业数据

沪深房地产指数

房地产开发 4143.22 -73.43 -1.74%



• 上涨19支 • 平盘4支 • 下跌97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 30 日)

排名	代码	名称	最新价	涨幅
1	sh600246	万通地产	6.77	8.15%
2	sh600621	华鑫股份	14.9	4.78%
3	sh600733	北汽蓝谷	5.73	4.18%
4	sz000534	万泽股份	9.48	2.93%
5	sz000514	渝开发	4.36	2.59%
6	sh600067	冠城大通	3.7	1.93%
7	sz200160	东洋 B	1.06	1.92%
8	sh600094	大名城	6.74	1.81%
9	sh600791	京能置业	3.6	1.70%
10	sz000671	阳光城	7.15	1.42%

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 30 日)

排名	代码	名称	最新价	跌幅
1	sh600890	中房股份	7.01	-7.76%
2	sh600641	万业企业	18.61	-7.23%
3	sh600225	天津松江	2.3	-6.50%
4	sh600766	园城黄金	7.4	-6.45%
5	sh600734	实达集团	4.17	-6.08%
6	sh600724	宁波富达	3.77	-5.51%
7	sh600862	中航高科	12.11	-5.32%



8	sz000526	紫光学大	40.16	-5.28%
9	sz000897	*ST 津滨	2.28	-5.00%
10	sz000502	绿景控股	6.7	-4.97%

(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22日	3月23日	3月24日	3月25日	3月26日	3月29日
北京	263	108	70	55	51	193
上海	16	125	149	264	243	42
广州	288	196	242	286	279	367
深圳	83	69	70	106	83	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22日	3月23日	3月24日	3月25日	3月26日	3月29日
北京	29357.61	12951	6715.97	5301.14	4336.33	29406.98
上海	1322.5	10759.91	12303.59	25082.03	21813.78	3292.69
广州	29239	21429	25321	31893	29720	39125
深圳	7858.35	6846.71	6667.35	11925.19	8488.84	6981.51

(数据来源: CRIC)

(内容来源: 中房研协测评研究中心 王铮嵘、吴珂)