

# 楼市战疫特别日报

【2020年第39期】

2020年3月31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

#### ➤ 央行:开展500亿元7天期逆回购操作 中标利率较此前下调20个基点

3月30日,央行公布了最新一次逆回购招标公告。公告显示央行以利率招标方式开展了500亿元7天期逆回购操作,中标利率从2.4%降至2.2%,相比此前下调了20个基点。

#### 点评:

- 3月27日,中共中央政治局召开会议,提出要抓紧研究积极应对的一揽子政策措施,其中包括稳健的货币政策更加灵活有度,引导市场利率下行,保持流动性合理充裕等。此次央行逆回购中标利率下调20个基点,较2月初逆回购利率下调幅度扩大一倍,体现了为应对国内疫情影响和世界经济环境的持续恶化,我国货币政策逆周期调节力度进一步加大;
- LPR改革改善了货币市场利率向贷款市场利率的传导,货币市场的利率可以影响银行对MLF的报价。今年2月,央行先行下调逆回购利率10个基点,当月MLF随后同幅下调,进而带动2月LPR下调。此次央行再度下调逆回购中标利率,4月的MLF和LPR有望迎来再次下调,对实体经济和房地产业均属利好。

#### ➤ 天津市:2020年天津市居住证落户不设总量限制



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。



3月30日，天津市发改委发布《关于公布2020年度天津市居住证积分落户总量控制指标的公告》，根据公告内容，2020年天津市居住证落户不设总量限制，每一期将根据最低积分落户分值线，确定拟落户名单。

积分落户是天津市主要落户方式之一，自2014年开始实施。有身份证、居住证，在天津具有合法稳定的落户地点并连缴社保满一年，自测积分超过申报指导分值即可申办，每年1月和7月有两次申报机会。

### 点评：

- 进入3月以来，天津市屡次对人才/落户政策进行调整。3月2日，出台《天津市支持重点平台服务京津冀协同发展的政策措施(试行)》，放宽滨海新区、宝坻两大中关村落户、购房限制；3月12日，出台《关于优化调整技能型人才引进工作的通知》，对“海河英才”计划调整，放宽技能型人才落户要求。再加上此次新政提出2020年天津市居住证落户不设总量限制，在新一轮的城市抢人大战中，天津市表现活跃。事实上，早在2019年10月，天津市曾出台《天津市居住证积分指标及分值表》(征求意见稿)，其中提出降低申报门槛，指导分值由原来的140分降为110分。今年2月，天津市人社局和市发改委发布公告称2020年第一期积分落户受理工作暂缓启动，不排除2020年天津市即正式实施110分的积分落户最低申报门槛；
- 截至2019年底，天津市常住人口1561.83万，比上年末仅增长2.23万人；在这1561.83万常住人口中，外来人口有499.01万，占比约32%。天津市正处于工业转型期，对人才需求量较大，此次天津市一系列加强人才引进、放宽落户限制的政策措施，一方面将加强天津市人才吸引力；另一方面将加快外来人口向户籍人口的转化。2019年天津市常住人口出生率6.73%，自然增长率仅1.43%，人口内生增长动力不足，外来人口向户籍人口的转化将有效加强城市人口活力，为城市持久发展提供支撑。在房地产，人口的持续性增长是房地产发展的重要动力，天津市这一系列人口/落户政策，将有效带动市场需求增长，促进房地产业发展。

### ➤ 贵阳市：规范购房首付、商品房售价、网签流程等，违法违规行将受严厉处罚

近日，贵州省贵阳市住建局发布《关于进一步加强商品房购房首付、网签、过度营销等销售行为监管的通知》，针对近期市场中商品房购房首付、网签、过度营销等销售行为进行规范，主要包括：

1. 在购房首付方面，严禁房地产开业企业、房地产中介机构违规提供购房首付融资，不得为购房人垫付首付款或采取首付分期等其他方式变相垫付首付款，不得通过任何平台和机构提供首付融资，不得以任何形式诱导购房人进行融资支付首付款，不得组织“众筹”购房；
2. 在商品房销售价格方面，要求房地产项目依法依规一次性公开全部销售房源，严格按照申



报价格明码标价销售，严格执行明码标价、一房一价制度，不得擅自调整住宅预售许可证可申报价格，严禁使用返券、返卡、返现金等手段过度营销，促销赠送物品的，物品价值严格控制在合理比例范围内；

3. 在商品房销售合同网签方面，要求房地产开业企业及中介机构应当自销售合同签订之日 3 日内将销售合同报送主管部门备案登记，主管部门应推行电子政务，及时进行网上备案；

4. 对拒不整改、屡教不改的房地产开业企业，住建部门将视情节严重程度，报请贵阳市委市政府列入黑名单；对涉嫌犯罪的，移交司法机构依法追究刑事责任，直至清出贵阳市房地产市场。

#### 点评：

- 为了消减疫情对房地产业带来的冲击，地方相继出台了一系列扶持措施，房地产迎来一段相对宽松的调控时段。在此背景下，一些违规操作、逾越调控底线的行为偶有发生。贵阳市此时出台新政，在购房首付、商品房售价、合同网签等方面作出明确规定，是对“房住不炒”的贯彻落实，有利于整治和杜绝行业乱象，及时防范市场风险，促进房地产行业平稳健康发展。

## 企业战“疫”行动

### ➤ 复地集团：与“淘宝一姐”薇娅携手卖房

近日，复地集团宣布，与薇娅携手在线卖房，时间在 4 月 2 日，据悉有 200 套房。这也是薇娅的售房直播首秀。本次直播卖的是复地在杭州开发的项目复地·壹中心的酒店式公寓。

#### 点评：

- 2020 年新冠疫情冲击下，传统房企早已纷纷发力线上销售。就在房企各种营销招数都快用尽的时候，复地集团请来了“淘宝一姐”薇娅，用流量夺得人们的眼球。通过明星效应抢先获得人们对项目的关注，之后再通过明星讲解、走播的方式实现销量，可以说是一箭双雕。
- 据悉，2018 年薇娅在淘宝收获 27 亿销售额，相当一家女装上市公司营业额。带着如此大流量的薇娅，能否在房地产领域一举成名呢？答案具有较大的不确定性。首先买房子与买商品并不一样，买商品因为总价稍低可以毫不犹豫就拍下，如果不喜欢还可以选择无理由退货，但是房子因为总价高，退货复杂、程序繁琐、质量等问题，需要更多的考量才会入手。而对于薇娅来说，此次是第一次试水房地产业，房地产销售与淘宝的销售还是存在差异的，在淘宝销量高并不一定在房地产领域也能拥有高销量。



- 明星卖房的营销手段有利也有弊，利是明星拥有巨大的流量，可以带动人们对项目的关注度，弊是明星毕竟不是专业销售人员，对项目缺少专业的认知，而且销售多半有夸大的成分。所以建议买房的时候不要过分追求流量，应该在质量、地段、配套等方面做足功课。
- 无论是线上售楼处卖房还是流量网红直播卖房，对房地产这个商品而言，最大的意义是营销手段的升级，完成大金额不动产的销售，既要有线上的人气，也要有线下的体验。购房者群体和淘宝流量群体是否重合也存在疑问。

#### ➤ 正荣地产：拟进一步降低短债比，投入 260 亿元拿地

3月30日，正荣地产召开业绩会披露相关数据，2019年实现合约销售金额1307亿元，同比增长21%；其债务与权益比率为75.2%，短债比例则由2018年的51.3%降至去年的34.2%；至2019年年末，正荣地产持有现金353.1亿元。正荣地产表示，在去年短债比已大幅下降基础上，公司计划进一步降低这类融资的比例，未来的短债比会下降至约30%或更低的比例。此外，今年销售目标设定为1400亿元，将投入逾260亿元拿地。

#### 点评：

- 正荣地产今年制定的销售目标同比增长7%，约有2300亿元-2500亿元的可供货值，按照去化率60%估算，完成目标问题不大。目标制定相对保守主要与疫情有关，特别是2月和3月对公司业绩造成一定影响，但目前疫情控制的较好，且公司基本实现复工复产，销售也恢复原水平70-80%，正荣地产大概率会完成目标。
- 值得注意的是，当前疫情在海外大范围爆发在很大程度上给楼市未来几个季度的走势带来了冲击和不确定性，若是海外疫情难以控制，可能会触发收入下降并引致房价和租金下跌。

#### ➤ 世茂：销售目标调高 40%

3月30日，世茂房地产(00813.HK)发布2019年业绩公告，并召开线上业绩沟通会。2019年，世茂房地产几乎是地产圈的明星，全年实现2600亿元的销售额，同比增加47.6%。2019年，公司实现销售回款约1950亿元，同比增加42%，因2019年政策持续收紧，回款率为75%。业绩会上，世茂房地产宣布，2020年公司下销售目标为3000亿元，较2019年销售目标上涨42.8%，并计划推出1992万平方米的可售面积，连同截至2019年底约824万平方米的可售面积，2020年公司可出售总面积约为2816万平方米。

#### 点评：

- 近几年，世茂地产发展迅速，2019年销售额增速排在内地房企第一位。2020年，世茂将继续保持高速增长，将目标定为3000亿元，同比上年超过40%。世茂制定的高增速在业内是少见的，尤其是在当前受疫情的影响，大多数房企销售都出现滑铁卢下



滑的背景下，很多房企都不敢将目标定得过高。然而对于世茂制定的销售目标，其总裁表示，这只是谨慎的预测，意味着世茂今年销售额有可能会更高。

- 世茂之所以有勇气实现今年的目标，主要有以下几点原因：其一是土储充足，截止 2019 年底，世茂房地产已进驻全国 120 个城市，拥有土地储备约 7679 万平方米，总货值逾 13000 亿元，且大部分土储集中在大湾区、长三角、环渤海等热门一二线城市。其二是世茂擅长抓住收并购机会，2019 年通过收并购获得新增土地储备占比达到 65%。2020 年世茂将继续抓住收并购机会，降低拿地成本。

## 每日数据速递

### 疫情数据 (数据更新至 2020.03.31 14:39)

#### 国内疫情

数据更新至 2020.03.31 14:39

现有确诊 <sup>?</sup>

**3022**

昨日-193

现有疑似 <sup>?</sup>

**183**

昨日+44

境外输入

**771**

昨日+48

累计确诊

**82563**

昨日+98

累计治愈

**76227**

昨日+288

累计死亡

**3314**

昨日+3

#### 国外疫情

数据更新至2020.03.31 14:39

现有确诊

**577636**

昨日+40127

累计确诊

**705564**

昨日+58298

累计治愈

**93416**

昨日+15026

累计死亡

**34512**

昨日+3145

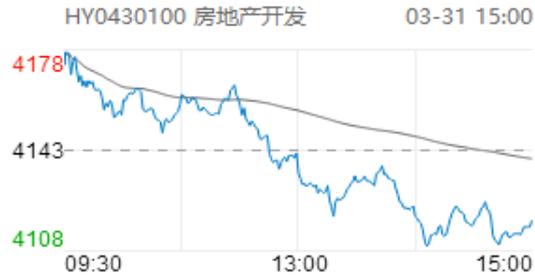
(数据来源: 百度疫情动态)



➤ 重要经济或行业数据

沪深房地产指数

房地产开发 4119.02 -24.20 -0.58%



• 上涨28支 • 平盘12支 • 下跌80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 31 日)

排名	代码	名称	最新价	涨幅
1	sz002077	大港股份	6.05	6.51%
2	sz001914	招商积余	23.59	5.69%
3	sz000567	海德股份	10.05	4.80%
4	sh600615	丰华股份	8.13	4.63%
5	sh600733	北汽蓝谷	5.99	4.54%
6	sh600621	华鑫股份	15.5	4.03%
7	sh600094	大名城	7.01	4.01%
8	sh600675	中华企业	4.26	3.90%
9	sz000150	宜华健康	5.09	3.25%
10	sh600052	浙江广厦	4.15	3.23%

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 31 日)

排名	代码	名称	最新价	跌幅
1	sz000736	中交地产	7.95	-6.03%
2	sz002305	南国置业	2.1	-4.11%



3	sh600734	实达集团	4	-4.08%
4	sh600766	园城黄金	7.12	-3.78%
5	sh600223	鲁商发展	6.7	-3.46%
6	sz000514	渝开发	4.22	-3.21%
7	sh600732	爱旭股份	7.18	-2.97%
8	sz000732	泰禾集团	5.17	-2.45%
9	sh600067	冠城大通	3.61	-2.43%
10	sz000671	阳光城	6.99	-2.24%

(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24日	3月25日	3月26日	3月29日	3月30日	环比
北京	70	55	51	193	123	-36.27
上海	149	264	243	42	286	580.95
广州	242	286	279	367	453	23.43
深圳	70	106	83	66	59	-10.61

(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24日	3月25日	3月26日	3月29日	3月30日	环比
北京	6715.97	5301.14	4336.33	29406.98	14780.5	-49.74
上海	12303.59	25082.03	21813.78	3292.69	26594.36	707.68
广州	25321	31893	29720	39125	49175	25.69
深圳	6667.35	11925.19	8488.84	6981.51	5512.34	-21.04

(数据来源: CRIC)

(内容来源: 中房研协测评研究中心 王铮嵘、吴珂)