

楼市战疫特别日报

【2020年第40期】

2020年4月1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

➤ 国务院：增加中小银行再贷款再贴现额度 1 万亿元 进一步增加地方政府专项债规模

3月31日，国务院总理李克强主持召开国务院常务会议，部署强化对中小微企业的普惠性金融支持。

会议确定，增加中小银行再贷款再贴现额度 1 万亿元，进一步实施对中小银行定向降准，引导中小银行将获得的全部资金以优惠利率向中小微企业贷款，扩大涉农、外贸和受疫情影响较重产业的信贷投放；支持金融机构发行 3000 亿元小微金融债券用于发放小微贷款；引导公司信用类债券净融资比上年多增 1 万亿元；促进中小微企业全年应收账款融资 8000 亿元；进一步增加地方政府专项债规模，在前期已下达一部分今年专项债限额的基础上，抓紧按程序再提前下达一定规模的专项债。

点评:

- 中小银行是中小微企业获取贷款的主要来源。在推动企业复工复产的过程中，企业资金总体需求量大，中小银行面临较大的资金压力。国常会提出增加中小银行再贷款再贴现额度 1 万亿，对中小银行定向降准等，有利于缓解中小银行的资金压力，扩大中小银行对中小微企业的金融支持；
- 2018 年 12 月，十三届全国人大常委会第七次会议决定，授权国务院在 2019 年以后年度，在当年新增地方政府债务限额的 60% 以内，提前下达下一年度新增地方政府债务限额（包



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。



括一般债务限额和专项债务限额)。2019年11月，财政部已提前下达专项债务额度1万亿，今年2月再次追加2900亿，合计1.29万亿，达到2019年额度的60%上限。而根据Wind数据统计显示，截至3月31日专项债已发行1.08万亿，占提前批下达额度的84%，剩余额度不足。此次会议指出进一步增加地方政府专项债规模，抓紧按程序再提前下达一定规模的专项债，预计近期将向人大常委会申请发债规模突破60%的额度上限，全力助力地方生产恢复和经济发展。

➤ 三亚市：2018年5月13日后新引进的人才可申请住房租赁补贴和购房补贴

3月31日，三亚日报发布消息，三亚市人才服务平台3月19日发布了《三亚市人才住房租赁补贴和购房补贴服务指南》(以下简称《指南》)，《指南》明确：

1. 曾在海南工作，2018年3月31日前已离开海南，并于2018年5月13日后重返三亚市工作的符合条件的人才，可纳入本次保障对象范围。2018年4月1日至2018年5月13日期间在海南有个人所得税或社会保险缴纳记录的人员不纳入保障对象范围；公务员及参照公务员法管理的事业单位工作人员不纳入住房货币补贴保障范围；
2. 夫妻双方分别在三亚市及海南省其他市县就业创业的，在三亚市就业或自主创业的一方，可按规定单独申请住房货币补贴；夫妻双方均为引进人才，并同时三亚市就业创业的，按照就高原则，由享受标准较高的一方以家庭为单位申请住房货币补贴。本人或其配偶已在三亚市享受购买公有住房、经济适用住房、限价商品住房、单位集资建房、配租公共租赁住房的，不得再申请住房租赁补贴和购房补贴；
3. 住房租赁补贴和购房补贴发放对象为2018年5月13日后新引进的人才，主要包括：50岁以下拔尖人才和其他类高层次人才；40岁以下全日制硕士毕业生；35岁以下全日制本科毕业生；35岁以下具有中级专业职称、技师职业资格、执业医师资格或具有国家和本省已明确规定可聘任中级专业技术职务的执业资格人才；招商引资落地企业引进的高级经营管理人才；经省、市政府认定的其他人才；
4. 住房租赁补贴标准为：拔尖人才住房租赁补贴5000元/月，购房补贴6万元/年；其他类高层次人才住房租赁补贴3000元/月，购房补贴3.6万元/年；硕士毕业生以及具有中级专业职称、技师职业资格、执业医师资格或具有国家和本省已明确规定可聘任中级专业技术职务的执业资格人才，住房租赁补贴2000元/月，购房补贴2.4万元/年；本科毕业生住房租赁补贴1500元/月，购房补贴1.8万元/年；
5. 住房租赁补贴累计发放不超过36个月，即时受理即时发放；购房补贴累计发放不超过3年，即时受理，每年集中发放一次；已领取购房补贴的，不再发放住房租赁补贴；住房货币补贴须在人才引进之日起5年内申请领取完毕。

点评：



- 《指南》是对三亚市2月发布的《三亚市人才住房租赁补贴和购房补贴申请发放规程(试行)》的具体落实,对补贴对象、补贴事项、补贴标准和补贴时限作出明确;
- 2018年5月13日,《百万人才进海南行动计划(2018-2025年)》正式通过并启动,随后,三亚市制定出台了《三亚市落实“百万人才进海南行动计划”实施方案(2018-2025年)》,明确到2020年,三亚吸引各类人才5万人左右,到2025年,三亚吸引各类人才30万人以上。本次《指南》的出台一方面是对三亚市人才政策的补充,有助于进一步提升三亚人才吸引力,另一方面,《指南》将补贴对象设定为2018年5月13日后新引进的人才,有助于三亚市更好地留住人才,从而更好地保障人才引进目标的实现,有力推动经济社会发展;
- 在房地产方面,自2018年4月22日海南省推出全域限购政策至今,房地产调控持续收紧。进入2020年以来,海南省多次强调坚持“房住不炒”,并且发布新政,成为全国首个全面推行现房销售的省份。本次三亚市的人才新政贯彻了“房住不炒”的调控基调,不仅对补贴对象作出严格的时间限制,在购房补贴方面力度也相对较小。综合来看,三亚市的人才新政对房地产市场有一定的积极影响,但作用有限。

企业战“疫”行动

➤ 万科: 事业合伙人抄底, 16亿增持公司A股

3月31日晚间,万科A公告称,代表公司事业合伙人的深圳盈安财务顾问企业(有限合伙)(下称“盈安合伙”)于今日通过深圳证券交易所大宗交易系统购入万科A股股票6500.0026万股,占本公司总股本的0.58%,本次购买股票的价格为25元/股,共使用约16.25亿元资金。

点评:

- 3月17日万科发布2019年业绩报告。年报显示,万科营收、净利润增速均低于2018年,且连续两年出现归属于上市公司股东的净利润同比增速低于营业收入同比增速的状况。受到新冠肺炎疫情的影响,今年2-3月,万科销售额和2019年同期相比下降510亿元,全年约3.9万户客户的新房交付料将延迟,对公司未来1-2年带来远期结算压力。
- 年度业绩迅速传导至股市,股市接连下跌,市值蒸发逾400亿元。截至3月31日收盘,万科A股价为25.65元/股,距今年33.60元/股的高位仍存较大差距。此轮代表公司事业合伙人的盈安合伙增持万科A股票,给投资者带来了一定的信心,暂时转变了万科股票继续下跌的预期。但是之后能否扭转万科股票的颓势,还要看万科应对市场动荡的能力与表现。



➤ 恒大：2020 年全面实施‘高增长、控规模、降负债’的发展战略

3月31日，恒大举行2019年度业绩发布会。数据显示，恒大2019年实现合约销售额6011亿元，同比增长9%；核心利润408.2亿元，同比下降48%；资产负债率77.9%，同比增加4.2个百分点；净负债率159.3%，同比增加7.4个百分点；现金余额2287.7亿元，同比增长12%。

恒大新战略是此次业绩发布会的最大亮点，许家印在会上正式宣布：“恒大从2020年开始转变发展方式，全面实施‘高增长、控规模、降负债’的发展战略，要用最大的决心、最大的力度，一定要把负债降下来。”“高增长”就是要实现销售高速增长，今年要实现销售8000亿，到2022年要实现销售1万亿；“控规模”就是要严控土地储备规模，实现土储负增长，未来三年每年要降低3000万平方米左右，到2022年降低到2亿平方米左右；而“降负债”就是要将有息负债每年平均下降1500亿，到2022年要把总负债降到4000亿以下。

点评：

- 从恒大2019年的业绩来看，销售额突破了6000亿，说明恒大具备强大的销售能力、充足的土地储备、过硬的产品品质、强大的管控能力和团队执行能力。尤其是在销售方面，今年大多数房企受疫情影响，销售同比大幅下降，而恒大却依靠“恒房通”赢得了开门红，通过网上营销，一季度销售额同比增长23%，销售回款增长55%，刷新了公司一季度销售回款最高历史记录，颠覆了传统营销，在网络营销上展现出巨大的实力。通过借助“恒房通”平台叠加多重优惠活动，预计恒大今年实现销售8000亿的销售目标问题不大。
- 值得注意的是，与其他房企大幅扩充土储不同，恒大严控土地储备规模，实现土储负增长，这主要与其前些年大举扩充土储造成负债率过高密切相关。恒大当前主要任务是降负债，而降负债的主要途径就是减少拿地。恒大此次降负债决心之大、力度之大前所未有的，期待一个稳健而不是财务指标差强人意的新恒大。

➤ 碧桂园：区域组织架构再调整

3月30日，碧桂园在内部发布两则通知，通知显示，广东7个区域公司整合为2个，多名区域总调整为新区域公司副总。其中，广州区域、清远区域、韶关区域、广恒指挥部并入广清区域，碧桂园集团副总裁宋军兼任广清区域总裁，原集团职责不变。原广清区域总裁丁国民、原清远区域总裁梁硕、原韶关区域总裁兰毅、原广恒指挥部指挥长张天驰调整为合并后的广清区域副总裁，原广州区域总裁金定华另有任用。此外，碧桂园原深圳区域并入莞深区域，莞深区域总裁张锦棠职位不变，深圳区域总裁胡超改任莞深区域副总裁。

点评：

- 碧桂园这次区域组织结构调整已经不是今年第一次调整了，在今年2月24日，碧桂园就对超过20个区域进行合并和裁撤，同时做出38项人事调整。碧桂园多次对区域结构进行



调整,可从两个方面看待,一方面是今年房地产市场不景气,对业绩不好的区域进行精简,有利于提高人均效能,减少营运成本;但另一方面却对前期培养的人才造成了误伤,造成人才流失。

每日数据速递

疫情数据 (数据更新至 2020.4.1 14:38)

国内疫情

数据更新至 2020.04.01 14:38

现有确诊 ②

2902

昨日-111

现有疑似 ②

172

昨日+26

境外输入

806

昨日+35

累计确诊

82640

昨日+86

累计治愈

76417

昨日+190

累计死亡

3321

昨日+7

国外疫情

数据更新至2020.04.01 14:38

现有确诊

636080

昨日+44254

累计确诊

778501

昨日+57568

累计治愈

103323

昨日+10019

累计死亡

39098

昨日+3295

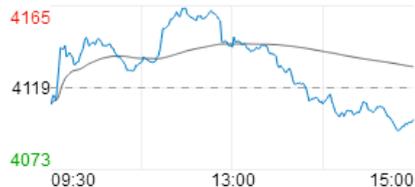
(数据来源: 百度疫情动态)

重要经济或行业数据

沪深房地产指数

房地产开发 4101.63 -17.39 -0.42%

HV0430100 房地产开发 04-01 15:00



• 上涨37支 • 平盘14支 • 下跌69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 4 月 1 日)

排名	代码	名称	最新价	涨幅
1	sh600766	园城黄金	7.83	9.97%
2	sh600890	中房股份	7.38	4.98%
3	sh600094	大名城	7.35	4.85%
4	sz000506	中润资源	2.81	4.46%
5	sz000002	万科A	26.63	3.82%
6	sz001914	招商积余	24.44	3.60%
7	sh600657	信达地产	3.59	2.87%
8	sz200168	*ST 舜喆 B	1.13	2.73%
9	sh600246	万通地产	6.96	2.66%
10	sz000038	深大通	8.7	2.35%

表 2：沪深房地产企业股价跌幅榜前十名

(数据截至 2020 年 4 月 1 日)

排名	代码	名称	最新价	跌幅
1	sz200160	东洋 B	1.03	-4.63%
2	sz000534	万泽股份	9.11	-4.51%
3	sz000150	宜华健康	4.88	-4.13%
4	sh600733	北汽蓝谷	5.75	-4.01%
5	sz000558	莱茵体育	2.6	-3.70%
6	sh600225	天津松江	2.19	-3.52%
7	sz000886	海南高速	4.55	-3.19%
8	sh600639	浦东金桥	11.86	-3.18%
9	sz000863	三湘印象	4.33	-3.13%
10	sz000608	阳光股份	5.02	-2.52%

(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25日	3月26日	3月29日	3月30日	3月31日	环比
北京	55	51	193	123	8	-93.50
上海	264	243	42	286	270	-5.59
广州	286	279	367	453	676	49.23
深圳	106	83	66	59	70	18.64

(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25日	3月26日	3月29日	3月30日	3月31日	环比
北京	5301.14	4336.33	29406.98	14780.5	1315.99	-91.10
上海	25082.03	21813.78	3292.69	26594.36	25261.92	-5.01
广州	31893	29720	39125	49175	69808	41.96
深圳	11925.19	8488.84	6981.51	5512.34	7222.89	31.03

(数据来源: CRIC)

(内容来源: 中房研协测评研究中心 王铮嵘、吴珂)