

楼市战疫特别日报

【2020年第41期】

2020年4月2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:

国际战“疫”行动

➤ 欧洲央行：要求银行停付股息

欧洲央行 27 日要求欧元区各银行至少在 2020 年 10 月之前暂停支付股息，以保持流动性来帮助家庭和企业挺过新冠肺炎危机。在各国决策者纷纷采取前所未有的举措支持全球经济之际，欧洲央行还要求欧元区各银行不要回购股票（奖励股东的另一种方式）。

点评:

● 在疫情开始的时候，欧洲央行并未采取措施来应对新冠肺炎危机。但是随着疫情不断深化，经济遭受损失严重，多个国家股市遭到抛售，市场陷入流动性危机。为了保持银行在疫情期间的家庭、企业的借贷能力，欧洲央行要求银行在 10 月份之前暂停派发 2019 年和 2020 年股息，保持最大限度的资金保全，向家庭和企业进行放贷，以缓解他们在疫情期间面临的资金紧缺问题。

➤ 美联储：暂时放宽对大型银行的杠杆规则

为了缓解由冠状病毒引发的国债市场压力，并提高银行机构向家庭和企业提供信贷的能力，美国联邦储备委员会周三宣布，对其补充杠杆率规定进行临时调整。暂时放宽对大型银行的杠杆规则，将某些投资从关键杠杆计算中免除。大型银行在计算补充性杠杆率时，可以将持有的美国国债和存款从中剔除。本次变化将使金融机构的一级资本规定暂时降低约 2%，有效期至



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。



2021年3月31日。

点评:

- 美联储对某些投资的关键杠杆计算进行豁免，暂时放松对大型银行的杠杆规则，是美联储为应对新冠肺炎疫情造成的经济放缓的努力。当前美国国债市场流动性迅速恶化，金融机构在存款准备金水平提高的同时，也接受了大量客户的存款。伴随资产负债表增长而来的监管限制，可能会限制这些公司向家庭和企业提供信贷。补充性杠杆率将减轻这些限制的影响，有助于缓解美国国债市场的压力并鼓励银行继续放贷。

政策战“疫”行动

➤ 沈阳市：延长“房证未发”持《购房合同》提取时限

4月1日，辽宁省沈阳市住房公积金管理中心发布的《关于调整住房公积金部分提取业务的通知》正式执行，较此前政策主要有以下调整：

1. 延长“房证未发”持《购房合同》提取时限。2019年12月31日前，职工以现金或非住房公积金贷款购买我市自住商品房（以发票签发日期为准），尚未取得《不动产权证书》，且从未使用过住房公积金的，可持房产局“登记备案的购房合同”、“全额购房发票”等要件，申请提取本人及配偶住房公积金；
2. 调整偿还商贷提取方式、额度。职工偿还购房商业贷款提取住房公积金，提取方式由原来的“比照现金购房一次性提取”和“按年还贷提取”两种方式，调整为“按年还贷提取”一种方式；提取额度由原来的“按年还贷提取，不超过本自然年按月还款合计金额”，调整为“按年还贷提取，不超过当期还款付息额（含当期提前部分还款额，不含因逾期产生的罚息）”；
3. 提高租赁住房提取限额。调整租赁商品住房职工申请提取住房公积金限额，职工家庭租赁商品住房提取住房公积金，以承租房屋所在地为标准：房屋坐落地址在沈阳市区的，限额由1200元/月提高至1400元/月；房屋坐落地址在4个县（区、市）的，限额由800元/月提高至950元/月。

点评:

- “延长”房证未发“持《购房合同》提取时限，可有效缩短职工购房后申请住房公积金贷款时间，减轻职工个人购房资金压力；商贷提取方式统一为“按年还贷提取”，相比现金购房一次性提取，合计提取住房公积金额度更高；提高租赁住房提取限额，有利于保障个人正常租房需求，稳定租赁市场。综合来看，在疫情影响仍然存在的情况下，新政加大了对个人购房的公积金贷款支持，有利于促进商品房交易量的上升，有利于促进沈阳市房地产市场稳定健康发展。



➤ 嘉兴市：二手房最长贷款期限延长至 30 年

3月31日，浙江省嘉兴市住房公积金管理中心印发《嘉兴市住房公积金缴存管理办法》、《嘉兴市住房公积金提取管理办法》和《嘉兴市住房公积金个人住房贷款管理办法》，提出：

1. 职工的住房公积金缴存基数，为职工本人上一年度月平均工资。住房公积金缴存基数不得高于市统计部门公布的上一年度在岗职工月平均工资的 3 倍；最低原则上不低于上一年度在岗职工月平均工资的 60%；
2. 职工和单位住房公积金的缴存比例在 5%-12%之间确定。特殊情况下，缴存比例可降至 5% 以下。职工和单位的住房公积金缴存比例应当一致。缴存托管对象的缴存比例暂按 8% 执行；
3. 住房公积金缴存基数每年调整一次，调整年度原则上为当年 1 月 1 日-12 月 31 日；
4. 住房公积金贷款额度应当同时符合下列限额标准：不高于按照借款申请人住房公积金账户存储余额倍数的贷款限额，实行存贷挂钩的，应按规定留存账户余额且在贷款存续期间不允许提取；不高于扣除规定比例首付款资金后剩余的房屋总价款；不高于市公积金管委会确定的最高贷款限额；建造自住住房的按户不高于公积金管委会确定的贷款额度定额 20 万；贷款额与提取额之和不得超过所购(建)房屋总价；
5. 建造、翻建自住住房提取住房公积金金额按建筑面积每平米 1500 元计算，大修自住住房提取额度按占地面积每平米 1500 元计算；职工及配偶在住房公积金缴存地无自有住房且租赁住房的，可按每月 1500 元提取公积金支付房租，每年可提取 18000 元。支付物业费提取公积金调整为按实支付，取消 3200 元限额；
6. 购买新建商品住房的贷款期限最长为 30 年；购买二手房的贷款期限最长为 30 年，房龄加贷款年限不超过 50 年，且不超过该住房土地使用年限；建造住房的贷款期限最长为 30 年，用作抵押物的住房房龄加贷款年限不超过 50 年，且不超过该住房土地使用年限。

点评：

- 政策较此前版本进行了宽松性微调，主要表现在：将建造、翻建自住住房提取住房公积金金额标准由 1000 元/㎡上调至 1500 元/㎡；将职工及配偶在住房公积金缴存地无自有住房且租赁住房的公积金提取金额由 1000 元/月提升至 1500 元/月；建造自住住房的住房公积金贷款额度定额由 15 万/户提升至 20 万/户；将购买二手房贷款最长期限由 20 年延长至 30 年；将房龄加贷款最长年限由 35 年延长至 50 年。政策的出台有利于进一步缓解个人资金压力，对促进房地产市场稳定发展尤其是二手房交易具有积极作用。

企业战“疫”行动

➤ 大悦城：受疫情影响损失租金逾 4 亿

3月31日大悦城控股召开的线上 2019 年年度业绩会。报告期内，大悦城控股实现全口径签



约金额 710.82 亿元, 操盘口径为 618.54 亿元; 整体营业收入 337.87 亿元, 同比增长 52.41%; 净利润 37.05 亿元, 同比增加 3.67%; 归母净利润为 23.78 亿元, 同比增加 15.27%。而在商业方面, 截至 3 月 23 日, 大悦城商业整体销售额下滑 80%, 已经造成的损失约 4 个亿, 占到全年租金收入的 10%-15%。

点评:

- 在 2019 年大悦城召开的业绩发布会上, 公司对于 2021 年销售业绩破千亿的目标有坚定的信心, 但是并未透露 2020 年的具体销售目标。或许是对今年的销售不太乐观, 所以暂时并没有公布。尤其是商业地产, 因为疫情的原因对公司造成了巨大的影响, 截至 3 月 23 日, 商业方面已造成约 4 个亿的损失。对于全年来说, 大悦城租金收入大概率会亏损, 接下来的目标只能尽快追回损失, 把租金损失控制在 5%-10%, 并力保净利润不受损失。
- 疫情下, 商业体受到的影响是最大的, 每家商业地产企业都受到 20%-25% 的冲击, 疫情将会加速实体商业的净化与分化, 行业的马太效应将会越来越明显。

➤ 禹洲地产: 毛利率连续下降, 冲刺千亿面临压力

3 月 31 日, 禹洲地产 (01628.HK) 发布 2019 年度业绩公告。报告显示, 去年禹洲实现合约销售额 751.15 亿元, 同比上升 34.13%; 禹洲地产去年收入 232.4 亿元, 同比微降 4.38%; 毛利约为 60.9 亿元, 同比下降 18.42%; 净利润约 39.67 亿元, 同比增长约 6.46%。值得注意的是, 近四年来, 禹洲地产毛利率连续下降, 从 2016 年的 36.37%, 逐年跌破三十, 降至去年的 26.21%。

点评:

- 今年一季度禹州销售目标在 130 亿-150 亿, 但受疫情影响, 销售额与原计划差距 30 亿元-50 亿元, 禹州能否在疫情后补回差距, 直接关系到今年能否跨越千亿的目标。从今年禹州的可售货值来看, 有 1800 亿元可售货值, 一二线及准二线占比超九成。从财务指标上看, 禹州截至去年末的现金及银行结余为 355.11 亿元, 一年内到期债务约 152.7 亿元, 现金流能够覆盖短期债务。但是加上今年禹州计划用 500 亿元用于购地, 实际上现金流并不充裕。若想冲击千亿规模, 禹州面临的财务压力还是较大的, 因此禹州应加快资金回流, 稳健的现金流才是未来持续扩大规模的基础。

➤ 复星国际: 复星 2020 年增长要靠“聚焦”, 强化市场营销

4 月 1 日, 复星国际有限公司召开线上业绩发布会, 在会上透露, 今年 3 月以来, 复星国际旗下产业都在逐步恢复。复星旅文旗下旅游目的地三亚亚特兰蒂斯在 3 月最后一个周末入住率已恢复至 67%。豫园恢复的也很好, 自营门店基本上恢复 70%。接下来, 复星国际将聚焦“健



康、快乐、富足”三个板块，而作为文旅产业的复星旅文将加强市场营销，建立直播基地。

点评:

- 从复星国际的业绩会上，可以看出当前复星文旅产业和地产产业恢复的较好。一方面是文旅产业受疫情的影响较小，另一方面是加强市场营销有关。早在2019年，复星国际就与头部主播加大合作，为品牌带来不错的销量。疫情期间，复星国际更加意识到网上营销的重要性，在复星国际2019年业绩会上，郭广昌和CEO徐晓亮也体验了一场“直播带货”。还提出要不断扩大素人主播队伍的建设、培训，开拓新的营销模式。值得注意的是，开拓新的营销固然是好事，但是不应把全部精力放在营销上，而应在产品方面投入更多的精力，满足更多消费者的需求。

每日数据速递

疫情数据 (数据更新至 2020.4.2 15:10)

国内疫情

数据更新至 2020.04.02 15:10

[? 数据说明](#)

现有确诊 [?](#)

2798

昨日-108

无症状 [?](#)

1075

昨日+55

现有疑似 [?](#)

153

昨日+20

现有重症

429

昨日-37

累计确诊

82735

昨日+93

境外输入

841

昨日+35

累计治愈

76610

昨日+195

累计死亡

3327

昨日+6

国外疫情

数据更新至2020.04.02 15:10

[? 数据说明](#)

现有确诊

694910

昨日+50400

累计确诊

856830

昨日+72650

累计治愈

117886

昨日+18064

累计死亡

44034

昨日+4186

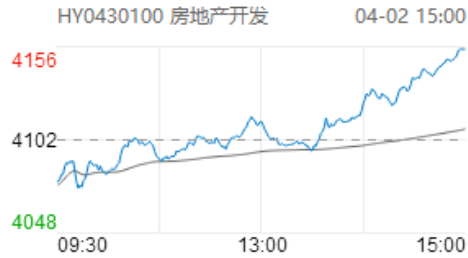
(数据来源: 百度疫情动态)



➤ 重要经济或行业数据

沪深房地产指数

房地产开发 4155.61 +53.98 1.32%



• 上涨26支 • 平盘18支 • 下跌76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 2 日)

排名	代码	名称	最新价	涨幅
1	sh600621	华鑫股份	17.23	10.03%
2	sh600745	闻泰科技	110.22	8.06%
3	sh600053	九鼎投资	24.29	6.26%
4	sh600759	洲际油气	2.41	5.70%
5	sz000886	海南高速	4.8	5.50%
6	sh600641	万业企业	19.73	5.45%
7	sz000514	渝开发	4.47	5.43%
8	sh600657	信达地产	3.77	5.01%
9	sh600604	市北高新	7.22	4.34%
10	sh600696	ST 岩石	12.97	4.26%



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 2 日)

排名	代码	名称	最新价	跌幅
1	sz200160	东沣 B	0.98	-4.85%
2	sh600733	北汽蓝谷	5.63	-2.09%
3	sz000863	三湘印象	4.24	-2.08%
4	sh600890	中房股份	7.24	-1.90%
5	sz000506	中润资源	2.76	-1.78%
6	sh600094	大名城	7.26	-1.22%
7	sz000631	顺发恒业	2.84	-1.05%
8	sz000897	*ST 津滨	2.27	-0.87%
9	sz000981	ST 银亿	1.32	-0.75%
10	sh600383	金地集团	13.91	-0.57%

(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26日	3月29日	3月30日	3月31日	4月1日	环比
北京	51	193	123	8	205	2462.50
上海	243	42	286	270	205	-24.07
广州	279	367	453	676	159	-76.48
深圳	83	66	59	70	166	137.14

(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	4月1日	环比
北京	4336.33	29406.98	14780.5	1315.99	21774.23	1554.59
上海	21813.78	3292.69	26594.36	25261.92	18621.02	-26.29
广州	29720	39125	49175	69808	17296.00	-75.22
深圳	8488.84	6981.51	5512.34	7222.89	14676.71	103.20

(数据来源: CRIC)

(内容来源: 中房研协测评研究中心 王铮嵘、吴珂)