

楼市战疫特别日报

【2020年第43期】

2020年4月7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:定向下调存款准备金率1个百分点 释放长期资金约4000亿元

4月3日,中国人民银行发布消息,为支持实体经济发展,促进加大对中小微企业的支持力度,降低社会融资实际成本,中国人民银行决定对农村信用社、农村商业银行、农村合作银行、村镇银行和仅在省级行政区域内经营的城市商业银行定向下调存款准备金率1个百分点,于4月15日和5月15日分两次实施到位,每次下调0.5个百分点,共释放长期资金约4000亿元。此外,自4月7日起,将金融机构在央行超额存款准备金利率从0.72%下调至0.35%,这也是央行时隔12年来首次下调超额存款准备金率。

本次降准是进入2020年以来的第三次降准。1月6日,央行实施全面降准0.5%,释放长期资金约8000亿元;3月16日,央行对达到普惠金融定向降准考核标准的银行释放长期资金4000亿元,对符合条件的股份制商业银行再额外定向降准1个百分点,释放长期资金1500亿元,合计释放长期资金约5500亿元。三次降准累计释放长期资金约17500亿元。

点评:

- 3月27日,中央政治局会议明确指出,要加大宏观政策调节和实施力度,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。此次央行定向下调存款准备金率和降低金融机构超额存款准备金率的决定,贯彻了现阶段稳经济稳增长的宽松性政策导向;
- 尽管此前央行已多次降准以引导降低社会融资实际成本,支持中小微企业发展,但在银行



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。



存款基准利率保持不变的情况下，商业银行存款资金成本难以下降，已表现出推动 LPR 下行动力不足等问题。4 月 3 日，国务院联防联控新闻发布会上，央行指出，考虑到 CPI 等数据较高，不能简单地降低存款的利率，要充分考虑老百姓的感受。基于此，为了减轻银行的资金压力，现阶段仍主要通过提供低成本资金和保持流动性合理充裕等方式来保障，这也是此次央行在定向降准的同时，提出降低金融机构超额存款准备金率的重要原因，体现了央行鼓励金融机构提高超额存款准备金使用效率的导向；

- 从政策意义来看，仍是通过银行传导以促进中小微企业实际贷款利率，降低融资成本，支持实体经济发展。据央行相关负责人表示，此次降准后，超过 4000 家的中小存款类金融机构的存款准备金率已降至 6%，从我国历史上以及发展中国家情况看，6% 的存款准备金率是比较低的水平。在房地产方面，银行流动性增加，有利于保障住房贷款的正常发放和房贷利率的稳定，甚至给予部分城市或地区适当下调房贷利率的空间可能，对于房地产市场稳定健康发展具有积极意义。

➤ **财政部：专项债不用于土地售出和与房地产相关的项目**

4 月 3 日，国务院联防联控机制在国新办举行新闻发布。针对此前关于专项债不可以用于房地产和土地开发的报道，财政部副部长许宏才表示，今年明确政府的专项债不用于土地收储和与房地产相关的项目，同时，根据中央经济工作会议“加强城市更新和存量住房改造提升、做好城镇老旧小区改造”的要求，在专项债的使用范围方面作了调整，将城镇老旧小区改造纳入了专项债券的支持范围。

点评：

- 一方面，会上明确了专项债不用于土地售出和与房地产相关的项目，体现了中央坚持“房住不炒”的坚定立场，严格落实房地产调控要求；另一方面，老旧小区改造是 2020 年全国各省市重点工作内容之一，在 1 月份各地地方两会中均有提及。财政部明确将城镇老旧小区改造纳入专项债券的支持范围，为老旧小区改造提供支持，体现了老旧小区改造的民生工程定位，符合中央关于城市更新和存量房改造的工作指导，将促使我国城市更新和存量住房改造进一步提速。

➤ **深圳市宝安区：严禁房地产开发企业、中介机构收取“喝茶费”、“更名费”等价外费用**

4 月 3 日，深圳市宝安区住建局发布《关于坚决打击房地产开发企业和中介机构收取“喝茶费”、“更名费”等价外费用违法行为的通知》，明确指出，一旦发现房地产开发企业、中介机构收取“喝茶费”、“更名费”等价外费用违法行为，将采取以下措施：

1. 列为房地产扫黑除恶和“楼霸”专项整治线索，联合市场监管、公安、税务等相关部门



进行查处；

2. 暂停涉案楼盘全部房源网签权限。

3. 从严进行诚信惩戒。

4. 有变相强制服务并收取费用的,按照《深圳市房地产市场监管办法》相关规定,按违法行为涉及商品房数量每套处 10 万元罚款。

5. 有其他价格违法行为的,我局将移交市场监管部门进行查处。

点评:

- 随着疫情防控形势不断好转,房地产行业也逐渐迎来复苏,尤其是部分城市由于疫情抑制的需求集中释放甚至出现“抢房”现象。在此背景下,市场上违规收费、变相涨价的行为有所增加。深圳市宝安区针对房地产开发企业和中介机构收取价外费用违法行为出台惩治措施,一方面体现了地方坚持稳房价、稳地价、稳预期,促进房地产市场平稳健康发展,另一方面对于全国其他城市有较好的示范作用,在推动企业复工复产的过程中,要加强对房地产运行秩序的监管,防止部分企业浑水摸鱼,维护来之不易的房地产调控成果。

➤ 杭州市: 允许企业缓缴或降低公积金缴存比例 职工租房公积金提取额度上浮 50%

4月5日,据“杭州发布”公众号发布消息称,为纾解企业困难、保障职工权益,杭州公积金中心出台多项住房公积金阶段性支持政策,主要包括:

1. 受新冠肺炎疫情影响,对支付房租压力较大的无房职工,2020年6月30日前可按月提取本人住房公积金账户余额,提现额度按现有标准上浮50%确定。自2020年7月1日起,租赁提取限额按原标准执行,每年提取一次;

2. 受新冠肺炎疫情影响的企业,缴存住房公积金确有困难的,在与职工充分协商的前提下,经职工代表大会或工会讨论通过并提交决议书,可申请在2020年6月30日前降低住房公积金缴存比例最低至3%或缓缴住房公积金,期间,不影响职工正常提取住房公积金和申请住房公积金贷款;

3. 受新冠肺炎疫情影响的缴存单位及自愿缴存个人未能按时足额缴存住房公积金的,说明情况并在2020年6月30日前完成补缴的,不影响职工正常提取和申请住房公积金贷款。受新冠肺炎疫情影响的职工2020年6月30日前住房公积金贷款不能正常还款的,不作逾期处理,不作为逾期记录送报征信部门。

点评:

- 新政核心在于为受疫情影响的企业和个人减轻现阶段的资金压力,在企业方面主要是允许缓缴或降低住房公积金缴存比例,在个人方面对住房公积金未按时足额缴存予以宽限,同时对住房公积金贷款和租房公积金提取予以支持和保障。



企业战“疫”行动

➤ 富力、雅居乐、泰禾：被穆迪下调评级，流动性风险上升

融资环境动荡叠加疫情冲击，近期多家房企遭机构下调评级。4月3日，穆迪将富力地产(02777.HK)“Ba3”企业家族评级(CFR)和富力地产(香港)“B1”企业家族评级列入降级观察名单。

此前不久，穆迪还将雅居乐集团(03383.HK，简称“雅居乐”)评级展望由“稳定”降至“负面”，以反映该公司信贷指标转趋疲弱。

同时，穆迪将泰禾集团公司家族评级从B3下调至Caa1，将Tahoe Group Global(Co.,) Limited 发行、由泰禾担保的票据的Caa1由支持高级无抵押债务评级从Caa1下调至Caa2。

点评：

- 穆迪评级是房企融资时参考的重要指标之一。当规模、销售、融资和土储等方面相似时，债务水平是衡量企业抗风险能力的关键因素。债务水平较低的房企，短期偿债压力较小，在对抗疫情时更从容；债务水平较高的房企，若线下销售回款受阻，可能会导致流动性不足，甚至面临生存危机。
- 穆迪出于风险考量，对这三家房企下调评级，主要是参照上述公司流动性管理及杠杆水平的表现。从三家房企的债务情况来看，未来一年均有到期债务，而手持现金难以覆盖到期债务，短期内流动性风险上升。目前来看，受疫情影响，房企销售回款不畅，同时叠加偿债高峰期到来，行业资金链进一步承压，预计会有更多房企被下调评级。

➤ 佳兆业：“少东家”郭晓群接班

4月6日晚，兆业集团控股有限公司发布公告，宣布上海区域主席及总裁郭晓群和集团控股首席营运官李海鸣正式进入董事会，当选为执行董事。同日，公告还宣布，翁昊及郑毅各自已提交辞呈，不再任佳兆业集团执行董事一职，自2020年4月6日起生效。公告称，二人将投放更多时间处理个人事务。

点评：

- 2015年，郭氏家族以家族信托瑞信信托所持有的佳兆业股权发生变更，郭英成兄弟郭俊伟将原本持有的16.42%股份转让给郭晓群。2017年，郭晓群正式加入佳兆业，热爱投资事业的他参与了多宗收并购。其中比较轰动的是2017年底耗费近8亿港元，举牌香港金融公司康宏环球，以29.91%持股量成为单一最大股东后，提出了召开股东特别大会罢免8名董事，试图获得公司控制权。而翁昊及郑毅这两位“老人”的离职，或许也与郭晓群的加入有关。
- 佳兆业董事会成员郭晓群的上位，反映了佳兆业集团创始人郭英成正在加速接班人的培



养。而郭晓群在其中扮演了什么角色，佳兆业“接班人”培养加速后其还会为公司带来怎样的变化，是今后值得关注的重点。

➤ **招商蛇口：太子湾·湾玺开盘，半天时间全部售罄**

4月5日，深圳南山区招商蛇口太子湾·湾玺再次开盘，单价9万元~13万元/平方米，总套价格2900万元~5500万元合计54套公寓，半天时间全部售罄，合计吸金约23亿元。

深圳的楼市似乎又再次热闹起来，除了上述豪宅热销，深圳市宝安区几个热门楼盘也传出买房需要缴纳“喝茶费”才能买到，喝茶费高达几十万甚至百万。

点评：

- 深圳楼市再次火热，一方面与深圳土地供应少，新房稀缺有关，不少高净值人群购买一线城市房产寻求资产保值增值。另一方面是近期疫情得到有效控制，房地产有序恢复，被压抑的需求陆续复苏。
- 但是在深圳楼市火热的背后，出现了许多问题。其一，在抗疫并未完全取得胜利的情况下，楼盘“秒光”、“日光盘”的说法可能存在水分，贴满红点的销控表不排除是刻意营造的热销现象。其二，深圳部分楼盘因为房源比较紧俏，或是因为房源价格被低估，再次出现购房缴纳“喝茶费”、“更名费”的负面舆论，其中涉及新锦安海纳公馆、云玺锦庭、润恒都市名荟等多个楼盘。对于收取“喝茶费”等行为，建议相关部门应予以严查，杜绝违法行为再现。

每日数据速递

➤ **疫情数据 (数据更新至 2020.4.7 15:03)**

国内疫情

数据更新至 2020.04.07 15:03

现有确诊 ②

2266

昨日-36

无症状 ②

1033

昨日+30

现有疑似 ②

89

昨日+12

现有重症

211

昨日-54

累计确诊

83074

昨日+66

境外输入

983

昨日+32

累计治愈

77468

昨日+102

累计死亡

3340

昨日+0



国外疫情

数据更新至2020.04.07 15:03

现有确诊

994839

昨日+182764

累计确诊

1268561

昨日+212433

累计治愈

202132

昨日+17776

累计死亡

71590

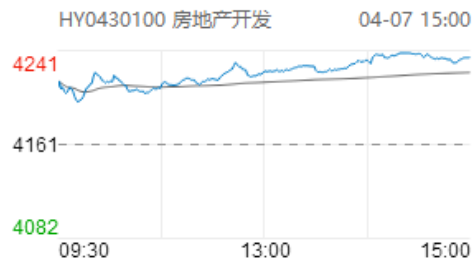
昨日+11893

(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 4235.50 +74.22 1.78%



• 上涨111支 • 平盘2支 • 下跌7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 7 日)

排名	代码	名称	最新价	涨幅
1	sh600621	华鑫股份	19	7.65%
2	sh600510	黑牡丹	8.15	6.40%
3	sz200160	东洋 B	1.09	6.86%
4	sz000540	中天金融	3.24	5.20%
5	sh600223	鲁商发展	7.12	5.02%
6	sh600807	ST 天业	3.56	5.02%
7	sz000534	万泽股份	9.39	4.33%
8	sz000668	荣丰控股	11.87	4.95%
9	sh600208	新湖中宝	3.15	4.31%
10	sh600094	大名城	7.7	4.20%



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 7 日)

排名	代码	名称	最新价	跌幅
1	sh600696	ST 岩石	13.05	-1.81%
2	sz000014	沙河股份	8.32	-1.07%
3	sz200168	*ST 舜喆 B	1.12	-0.89%
4	sz000011	深物业 A	8.9	-0.89%
5	sz000006	深振业 A	4.7	-0.63%
6	sz000608	阳光股份	5.15	-0.58%
7	sh600791	京能置业	3.61	0.28%
8	sh600053	九鼎投资	25.83	-0.19%
9	sh600657	信达地产	3.75	-0.27%
10	sh600665	天地源	3.46	0.29%

(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29日	3月30日	3月31日	4月1日	4月2日	4月6日
北京	193	123	8	205	33	404
上海	42	286	270	205	215	-
广州	367	453	676	159	203	86
深圳	66	59	70	166	160	73

(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26日	3月29日	3月30日	4月1日	4月2日	4月6日
北京	29406.98	14780.5	1315.99	21774.23	2860.1	45611.93
上海	3292.69	26594.36	25261.92	18621.02	19803.62	-
广州	39125	49175	69808	17296.00	20987	9889
深圳	6981.51	5512.34	7222.89	14676.71	14423.64	6721.2

(数据来源: CRIC)

(内容来源: 中房研协测评研究中心 王铮嵘、吴珂)