

楼市战疫特别日报

【2020年第44期】

2020年4月8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

➤ 沈阳市: 现有商品房预售监管项目监管资金提前释放 10%

4月3日,辽宁省沈阳市房产局联合六部门印发《沈阳市应对新型冠状病毒肺炎疫情保障房地产市场平稳健康发展政策措施》及有序释放商品房预售监管资金的通知,在土地出让金缴款时间、延期交付房屋、税费支持和有序释放预售监管资金四个方面作出具体指示。

1. 关于土地出让金缴款时间,措施指出,自辽宁省启动突发公共卫生事件一级响应(2020年1月25日)起直至三级响应期结束,疫情响应之前和响应期间成交地块,首付款按成交确认书约定执行,余款(含分期利息)缴款时间在响应期间的,可延期至三级响应期结束后15个工作日内,企业应承担延期缴纳的分期利息,延期缴款期间不计入违约期;

2. 关于延期交付房屋,措施指出,对于受疫情影响造成延期交付房屋的,不作为违约责任,给予2个月的续展期:房地产企业与购房人在疫情响应之前签订《商品房买卖合同》,合同中约定房屋交付日期在疫情期间的,续展期从三级响应期结束之日起计算;合同中约定房屋交付日期在三级响应期结束之后的,续展期从合同中约定房屋交付之日起计算;

3. 关于税费支持,措施指出,受疫情影响,房地产企业确有特殊困难不能按期缴纳税款的,经企业申请,报税务部门批准可延期缴纳,最长不得超过3个月;

4. 关于有序释放预售监管资金,措施指出,自通知发布之日起,现有商品房预售监管项目沉淀(应留存)的监管资金提前释放10%,企业可在今年6月底前提取,新增项目继续执行



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。



原办法。

点评：

- 政策通过允许土地出让金分期缴纳、土地出让金延期缴纳、税费延期缴纳、提前释放 10% 的商品房预售监管资金等手段减轻企业现阶段的资金压力，同时给予房企 2 个月的交房延期，以消减疫情对房地产业带来的冲击，有助于房企轻装上阵，提振房企信心，全力投入复工复产，从而加快推进经济运行回归常态。

➤ **新乡市：取消缴存职工在非住房公积金缴存地或非户籍所在地购房公积金提取**

4月7日，河南省新乡市住房公积金中心发布《异地购房提取实施细则》，实施细则提出：

1. 缴存职工在非住房公积金缴存地或非户籍所在地购买自住住房及偿还个人住房贷款本息的，取消本人、配偶和直系亲属住房公积金提取；
2. 新乡市以外购买自住住房，符合下列情形之一的，可申请提取住房公积金：夫妻双方任一方在其住房公积金缴存地或户籍所在地购房的，可申请提取本人及配偶的住房公积金；非我市住房公积金缴存职工在其缴存地购买自住住房，提取本人住房公积金账户中存储余额不足的，可以提取父母、子女的住房公积金账户中的存储余额；非我市住房公积金缴存职工在其户籍所在地购买自住住房，提取本人住房公积金账户中存储余额不足的，可以提取父母、子女的住房公积金账户中的存储余额；
3. 夫妻双方任一方在其住房公积金缴存地、户籍所在地偿还新乡市以外个人住房贷款本息的，只能申请提取本人及配偶的住房公积金；
4. 已办理偿还新乡市以外个人住房贷款本息提取的职工，再次提取需补充购房地的户籍证明或住房公积金缴存证明。不能提供户籍证明或缴存证明的不再办理。

点评：

- 新乡市此次对异地购房住房公积金贷款相关流程和申办资格作出明确规范，限制职工在非住房公积金缴存地或非户籍所在地购买自住住房及偿还个人住房贷款本息的公积金提取，一方面是贯彻“房子是用来住的，不是用来炒的”定位要求，有利于防控房地产市场风险和资金风险；另一方面有利于保证住房公积金优先支持本地公积金缴存职工的基本住房需求，促进地方房地产市场稳定发展。

企业战“疫”行动

➤ **乐居：2020 首届春季线上房产交易会(线上春交会)正式开幕**

4月7日，北京，由中国房地产业协会指导、乐居“好房线上购”平台主办的 2020 首届春季线上房产交易会(线上春交会)正式开幕。来自全国 68 个城市、115 个品牌房企、1368 个



优质楼盘率先亮相，约 10000+置业顾问在线为购房者提供服务。

本届春交会，4月7日正式开幕，至5月10日结束，为期近一个多月。在线设置四大黄金展区：(1)名企名牌馆，以品牌为项目聚合，集中展示品牌房企的名盘、热盘；(2)限时优惠馆，集中汇聚限时优惠项目，为购房者提供限时特别优惠；(3)特价秒杀馆，汇聚所有秒杀和拍卖的特价房源；(4)好房抢购馆，集中项目开盘、顺销选房、车位抢购等多重活动。

展会期间，还将举行多场主题活动：(1)沙盘巡礼，通过VR、直播等模式充分展示项目卖点，围绕城市圈组织区域联展方便购房者了解整个区域楼盘情况；(2)论坛沙龙，围绕多圈层、多角度、大IP深度策划的线上连线论坛，帮助参展优秀项目深度挖掘卖点；(3)线上看房团，运用线上召集和购房社群组织线上看房，更有码上专车在线预约一对一衔接案场安心到访。

此外，春季线上房交会期间，乐居全国将邀请各城市的“房产达人”分享购房经验，讲述各城不同的买房的心得与体会。乐居专业的全国主编团队将与购房者直接对话，对本地市场进行深入解读，为购房者置业抉择提供专业的指导。网友通过乐居网站、微信生态、搜索引擎、各类头部流量平台都可以一键进入展会现场。

点评：

- 首届春季线上房产交易会是疫情特殊时期，房地产行业积极应对的举措。本次房交会本着“促生产”、“促交易”、“促惠民”的宗旨，在活跃房地产市场的同时，为消费者提供看房、选房的便利，同时汇集更多房源和更多优惠，让利消费者。
- 随着抗击疫情逐渐见好，各个城市已经陆续开始复工复产，售楼处也逐渐开放，但是并不意味着线上售楼处就此偃旗息鼓，而是应该将全新的营销方式继续改进，以互联网技术的应用来提高营销效率，来简化购房者的购房流程，减少不必要的集聚活动。
- 线上售楼处是推进房地产改善营销的重要举措。以往线上购房没有取得有效推进的一个重要因素是房源信息缺乏客观性、真实性。建议卖房企业要对提供信息承担法律责任，平台也应对发布的信息进行审核。对需要实地考察的房地产项目，可通过线上提供指引、预约，实现线上与线下有机结合，提高房地产营销的效率。此外，线上平台可以为顾客购房提供各项专业服务，包括购房须知、贷款、配套设施、地段解读、法律纠纷等一系列问题指导，从而推进线上交易的发展。

➤ 奥园：11.6 亿入主京汉股份

4月7日，中国奥园发布公告称，拟收购京汉股份约 29.99% 的股本，代价为 11.6 亿元。与此同时，在收购事项完成后，中国奥园将透过借款或协助京汉股份融资，向京汉股份投入不少于 5 亿元，供其偿还借款及用作日常运营。若收购顺利实施，实控人田汉及其一致行动人所持有京汉股份比例将从约 40.92% 降至 10.93%，这意味着京汉股份将正式易主，转而成为奥园子公司。

**点评:**

- 京汉股份是一家在健康养老、绿色纤维、主题小镇等领域进行全国布局的多元化企业，但近些年房地产业务发展停滞，在现金、负债、净利润这些指标上表现也差强人意。2020年以来，京汉股份高管辞职、股东减持等负面信息接连不断，企业发展遇到瓶颈。对于京汉股份来说，此次引入投资者能够优化股权结构，有利于公司与股东优势资源协同发展，对促进公司业绩增长，维护公司及股东利益也有益处。
- 对于奥园来说，通过收购可以获取京汉股份北京及环京区域的土地储备资源，进一步增加一二线城市占比。从另一个角度看，京汉位于北京核心地带的土储资产并不多，奥园收购可能还有更大的考虑。

每日数据速递**➤ 疫情数据 (数据更新至 2020.4.8 14:59)****国内疫情**

数据更新至 2020.04.08 14:59

现有确诊

2224

昨日-52

无症状

1095

昨日+137

现有疑似

83

昨日+12

现有重症

189

昨日-22

累计确诊

83164

昨日+86

境外输入

1042

昨日+59

累计治愈

77598

昨日+136

累计死亡

3342

昨日+2

国外疫情

数据更新至2020.04.08 14:59

现有确诊

1048518

昨日+51343

累计确诊

1353438

昨日+82073

累计治愈

225985

昨日+23391

累计死亡

78935

昨日+7339

(数据来源: 百度疫情动态)



➤ 重要经济或行业数据

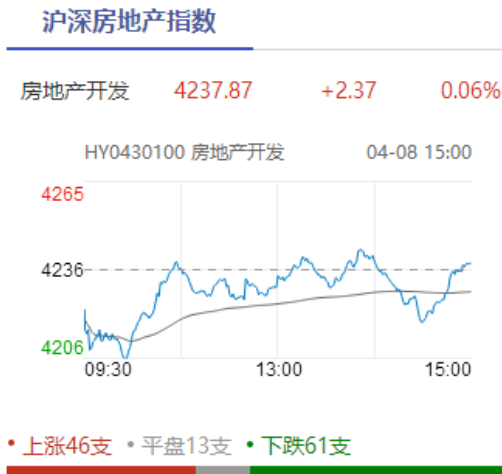


图 3：沪深房地产指数

(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 8 日)

排名	代码	名称	最新价	涨幅
1	sz000981	ST 银亿	1.4	5.26%
2	sh600807	ST 天业	3.74	5.06%
3	sh600215	长春经开	7.86	4.24%
4	sh600748	上实发展	5.4	4.05%
5	sh600675	中华企业	4.41	4.01%
6	sz000668	荣丰控股	12.3	3.62%
7	sh600647	同达创业	13.43	3.31%
8	sh600683	京投发展	3.93	2.88%
9	sz000691	亚太实业	4.13	2.74%
10	sh600393	粤泰股份	2.69	2.67%

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 8 日)

排名	代码	名称	最新价	跌幅
1	sz200160	东洋 B	0.98	-10.09%
2	sh600621	华鑫股份	17.55	-7.63%
3	sh600246	万通地产	6.94	-4.54%
4	sz000736	中交地产	7.67	-4.01%
5	sz000038	深大通	9.44	-3.67%
6	sz200168	*ST 舜喆 B	1.08	-3.57%
7	sz000567	海德股份	9.59	-3.52%



8	sz000150	宜华健康	5.17	-3.18%
9	sh600383	金地集团	13.82	-2.88%
10	sh600094	大名城	7.49	-2.73%

(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31日	4月1日	4月2日	4月6日	4月7日	环比
北京	8	205	33	404	192	-52.48
上海	270	205	215	-	258	-
广州	676	159	203	86	111	29.07
深圳	70	166	160	73	79	8.22

(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30日	4月1日	4月2日	4月6日	4月7日	环比
北京	1315.99	21774.23	2860.1	45611.93	19347.62	-57.58
上海	25261.92	18621.02	19803.62	-	21616.28	-
广州	69808	17296.00	20987	9889	11902	20.36
深圳	7222.89	14676.71	14423.64	6721.2	6963.65	3.61

(数据来源: CRIC)

(内容来源: 中房研协测评研究中心 王铮嵘、吴珂)