

# 楼市战疫特别日报

【2020年第46期】

2020年4月9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

#### ➤ 南京市：研究生以上学历、45周岁以下本科学历人员凭学历证书即可落户

4月8日，江苏省南京市政府召开新闻发布会，发布并解读《关于支持促进高校毕业生在宁就业创业十项措施》，政策提出：

1. 放宽落户门槛。研究生及以上学历、45周岁以下本科学历人员（含留学回国人员、非全日制研究生），凭学历证书即可落户。40周岁以下大专学历人员，在宁就业参保半年即可落户；

2. 保障人才安居。符合申领条件的博士、硕士、学士按每人每月2000元、800元、600元享受最长36个月的住房租赁补贴；年内建成7000套约50万平方米人才公寓；将《2020年南京市人才购买商品住房办法（试行）》中相关企业“取得硕士学位人才”申购政策延伸至该类别的本科毕业生同等享受；

3. 拓宽就业渠道。动员组织在宁各类企业推出20万个以上岗位专项用于高校毕业生招聘；

4. 促进企业吸纳就业。对外地高校毕业生来宁到企业求职的，每人发放1000元一次性面试补贴；鼓励企业录用符合认定条件的高校毕业生，3年内可按实际招聘人数予以每人每年7800元的税费依次减免优惠等。

此外，政策还在营造便捷准入创业环境、有效支持鼓励自主创业、鼓励大学生入伍、优化就业创业培训、加大定向扶持力度、加强就业创业指导服务等方面出台了具体措施。



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。



### 点评：

- 新政核心在于对人才落户条件进行调整：第一，提高本科生落户年龄上限，由此前的40周岁提升至45周岁；第二，将大专学历落户人员上限由35周岁提高到40周岁，社保缴纳年限由两年半降低到半年。落户门槛的进一步放宽，使得更多人具备了在南京落户的资格。同时，新政还在人才安居、就业支持等方面发力，叠加南京市本身就是我国高等教育资源最集中的城市之一，每年高校毕业生超20万，新政不仅能吸引更多外来人才流入，也有助于南京市留住更多的本地高校人才，为城市建设提供人才保障；
- 于房地产业而言，人才政策的放宽有助于更多的人才流入，住房需求随之增长，利好房地产市场发展。事实上，仅3月份，全国就有逾10城出台或升级了人才类相关政策，4月2日，沈阳市发布全面取消人才落户限制的通知，后续城市间的“抢人大战”有望持续。在此情况下，除了政策力度以外，城市自身的资源禀赋和发展前景重新成为人才选择的重要考虑因素。南京市是我国东部地区重要的中心城市，经济基本面良好，且近几年来经济发展迅速。基于此，预计此次人才新政的实施，将有效助力南京市引进人才、留住人才，对南京市房地产市场发展具有长期性的积极意义。

## 企业战“疫”行动

### ➤ 融创中国：联手武汉地产集团，投资打造“融创·武地·长江文旅城”项目

4月8日，武汉重启，第一场“云签约”。69家企业参与“云签约”。“云签约”仪式上，融创中国联手武汉地产集团与黄陂区签约“融创·武地·长江文旅城”项目投资建设合作协议。藉此，黄陂区与融创中国、武汉本土实力国企启动同频共振，为区域产业发展升级、城市功能提升深度共融、共生赋能。

### 点评：

- 4月8日凌晨，武汉正式解除离汉离鄂通道管控措施，有序恢复对外交通。“封城”76天，对以时间换金钱的商人来说，过去三个月经历的是前所未有的“寒冷”。为了活下去甚至活得更好，他们必须抓紧复工，补上因为疫情落下的生意。
- 融创作为重仓武汉的房企之一，仅2019年就在武汉布局20个项目，此次解封后，孙宏斌与武汉地产的合作可以说是身体力行地支持武汉市场。
- 在当下这个时点，武汉市场的复苏更需要信心的注入。早在3月23日，武汉房管局就发出通知，推出六大措施支持房地产开发企业复工复产，加大对房企资金支持力度。截至4月5日，武汉房地产开发与经营业复工率达到92.4%，是全市复工率最高的行业之一。虽然目前武汉在房地产复苏上加快了进程，但是要想完全恢复昔日的状态，还需要一段时间。从长远看，武汉拥有产业和人口支持，而且是房企重仓的区域，武汉依然是希望之城。



### ➤ 中国融通：密集注册 17 家地产子公司

中国融通集团为中央直接管理的商业类独资企业，主要经营范围主要包括房地产、农业、酒店及旅游业、商业服务、资源回收利用、科技服务、医疗健康、安保服务、财务、保险等领域。网上关于中国融通集团的消息少之又少。近日，一家名为中国融通房地产集团有限公司悄然成立。在 2019 年 8 月后，该公司密集成立了 17 家全资控股子公司（仅一家显示注册时间为 7 月前），前缀均冠以“融通地产”的字样。

#### 点评：

- 天眼查数据显示，融通地产公司成立的 17 家子公司涉及房地产、农业、旅业，这些业务范围与中国融通官宣的业务范围高度匹配。但上述公司均未披露详细工商信息，这些公司是否由中国融通集团注资成立，尚未可知。
- 据悉中国融通除了传统的住宅开发，主要任务是清理处置盘活军队的经营性资产。目前资产总规模已超过万亿，若融通地产是由融通集团注资成立，那么房地产市场上将出现一家重量级房企，央企加码地产版图，将引领新的行业风向。

### ➤ 中弘股份：旗下中弘大厦 33 亿成功拍卖

4 月 8 日，一场房产拍卖引来 75456 次围观，不过报名参加竞拍的主体只有 2 家，绝大部分人都抱着一种看热闹的心情，竞拍主角正是北京知名烂尾楼项目中弘大厦。经过 15 轮出价后，北京植晟云厦物业管理有限公司在项目公开竞价中，以最高应价胜出，用 33.12 亿元拍下中弘大厦。

#### 点评：

- 中弘大厦拍卖之所以引人注目是因为这座建筑由知名建筑设计事务所设计，当时受到众多房企追捧，但是因为债务和拖欠工程款等问题，如今却成为了北京知名的烂尾楼。
- 此次竞拍接盘的正是中弘大厦的债权人，具体接盘原因有以下几点：其一，中弘大厦的地理位置优越，是北京 CBD 周边最后一席商务领地，仍具有商业价值；其二，中弘大厦建筑具有地标性建筑优势，目前主体结构已封顶，后续减少拿地、设计等环节。接盘后的植晟云厦需要面临更多挑战，其中最大的问题是有 53 户已经散卖，一方面不方便运营管理，另一方面是会造成整个楼宇的品质下降。如果自持运营，不仅需要运营团队，对现金流也是一个考验，而且入市后与周边成熟的写字楼市场相比，竞争力会异常激烈。其次，植晟云厦需要自行解决所有问题，包括政府相关部门的沟通、协调，施工队的沟通，甚至小到施工图纸之类的获取。此外，中弘大厦最大的弱点是商业土地剩余使用年期为 24.86 年，办公、地下车库、地下仓储土地剩余使用年期为 34.86 年，剩余年限较短意味着后续需要



更多的资金延长使用年限。

- 此次植晟云厦成功拍下中弘大厦并对其进行续建工作，虽然难度较大，但至少为中弘大厦多年烂尾的现状画上了句号，使市场多了一份期待。

## 每日数据速递

### ➤ 疫情数据 (数据更新至 2020.4.9 15:00)

#### 国内疫情

数据更新至 2020.04.09 15:00

现有确诊 ②

**2177**

昨日-35

无症状 ②

**1104**

昨日+56

现有疑似 ②

**73**

昨日+17

现有重症

**176**

昨日-13

累计确诊

**83251**

昨日+92

境外输入

**1103**

昨日+61

累计治愈

**77730**

昨日+125

累计死亡

**3344**

昨日+2

#### 国外疫情

数据更新至2020.04.09 15:00

现有确诊

**1099572**

昨日+50716

累计确诊

**1439683**

昨日+86344

累计治愈

**254788**

昨日+29204

累计死亡

**85323**

昨日+6424

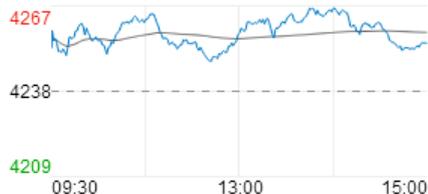
(数据来源: 百度疫情动态)

### ➤ 重要经济或行业数据

#### 沪深房地产指数

房地产开发 4254.33 +16.39 0.39%

HY0430100 房地产开发 04-09 15:00



• 上涨65支 • 平盘17支 • 下跌38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 9 日)

排名	代码	名称	最新价	涨幅
1	sh600734	实达集团	4.08	7.09%
2	sz000540	中天金融	3.42	5.88%
3	sz000526	紫光学大	41.94	5.51%
4	sh600094	大名城	7.88	5.21%
5	sh600767	ST 运盛	3.95	5.05%
6	sh600748	上实发展	5.66	4.82%
7	sz000897	*ST 津滨	2.49	4.62%
8	sz000150	宜华健康	5.4	4.45%
9	sh600733	北汽蓝谷	5.82	4.30%
10	sh600393	粤泰股份	2.8	4.09%

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 9 日)

排名	代码	名称	最新价	跌幅
1	sz200160	东洋 B	0.93	-5.10%
2	sh600807	ST 天业	3.63	-2.94%
3	sz000514	渝 开 发	4.28	-2.51%
4	sh600745	闻泰科技	108.28	-2.41%
5	sz000886	海南高速	5.12	-2.10%
6	sz002077	大港股份	6.17	-1.75%
7	sh600383	金地集团	13.58	-1.74%
8	sz000671	阳 光 城	6.95	-1.56%
9	sh600048	保利地产	14.94	-1.52%
10	sz002208	合肥城建	6.93	-1.42%

(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)