

# 楼市战疫特别日报

【2020年第47期】

2020年4月10日

中房研协 | 行业研究

专题组

☎: (010) 68323566-8068

✉: yjzx.zf@cric.com

## 今日关注:

### 政策战“疫”行动

#### ➤ 中共中央、国务院：深化要素市场化配置改革 促进要素自主有序流动

4月9日，中共中央、国务院发布《关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》提出：

1. 推进土地要素市场化配置。建立健全城乡统一的建设用地市场，制定出台农村集体经营性建设用地入市指导意见，全面推开农村土地征收制度改革，扩大国有土地有偿使用范围；深化产业用地市场化配置改革，健全长期租赁、先租后让、弹性年期供应、作价出资（入股）等工业用地市场供应体系；鼓励盘活存量建设用地。充分运用市场机制盘活存量土地和低效用地，研究完善促进盘活存量建设用地的税费制度。以多种方式推进国有企业存量用地盘活利用；完善土地管理体制，增强土地管理灵活性，推动土地计划指标更加合理化，城乡建设用地指标使用应更多由省级政府负责；
2. 引导劳动力要素合理畅通有序流动。深化户籍制度改革，推动超大、特大城市调整完善积分落户政策，探索推动在长三角、珠三角等城市群率先实现户籍准入年限同城化累计互认；放开放宽除个别超大城市外的城市落户限制，试行以经常居住地登记户口制度；建立城镇教育、就业创业、医疗卫生等基本公共服务与常住人口挂钩机制，推动公共资源按常住人口规模配置；健全统一规范的人力资源市场体系，加快建立协调衔接的劳动力、人才流动政策体系和交流合作机制；加大人才引进力度，畅通海外科学家来华工作通道；

#### 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。



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。



3. 推进资本要素市场化配置。完善股票市场基础制度，坚持市场化、法治化改革方向，改革完善股票市场发行、交易、退市等制度；加快发展债券市场，稳步扩大债券市场规模，丰富债券市场品种，推进债券市场互联互通；增加有效金融服务供给。健全多层次资本市场体系，构建多层次、广覆盖、有差异、大中小合理分工的银行机构体系；主动有序扩大金融业对外开放，稳步推进人民币国际化和人民币资本项目可兑换。

《意见》还在加快发展技术要素市场、加快培育数据要素市场、加快要素价格市场化改革、健全要素市场运行机制、组织保障等方面提出多项指导意见。

### 点评：

- 完善要素市场化配置是深化经济体制改革、建设高标准市场体系的客观要求。自改革开放以来，我国市场经济得到快速发展，商品和服务价格市场化程度较高，与之相比，土地、劳动力、资本、技术、数据等要素市场发育相对滞后，市场决定要素配置范围有限、要素流动存在体制机制障碍、新型要素市场规则建设滞后等，影响了市场对资源配置决定性作用的发挥，制约了我国经济发展的速度和质量；
- 党和政府高度重视要素市场化配置改革。早在 2013 年，党在十八届三中全会上就首次提出“让市场在资源配置中起决定性作用”这一重大理论观点；2017 年党的十九大明确将要素市场化配置作为经济体制改革的两个重点之一；2019 年党的十九届四中全会进一步强调，推进要素市场制度建设，实现要素价格市场决定、流动自主有序、配置高效公平；至 2020 年，《意见》正式出台，内容涵盖土地、劳动力、资本、技术、数据等要素市场；
- 从意义来看，《意见》从供给侧发力，解除或放松对土地、劳动力、资本、技术、数据等要素市场的约束，有助于促进要素自由流动，激发市场活力，充分发挥市场对资源配置的决定性作用，不仅对冲减当前疫情影响具有积极意义，对我国经济体制改革也具有长远意义。但客观来说，《意见》涉及行业广、覆盖内容多，要落地执行需要建立完善的工作机制，分阶段、分步骤有序推进，全面落实仍需要较长一段时间。

### ➤ 发改委：督促城区常住人口 300 万以下城市全面取消落户限制 加快城市群和都市圈建设

4 月 9 日，国家发改委印发关于《2020 年新型城镇化建设和城乡融合发展重点任务》的通知，通知指出：

1. 督促城区常住人口 300 万以下城市全面取消落户限制。督促 II 型大城市和中小城市（含设区市和县级市）坚决贯彻《中共中央办公厅 国务院办公厅关于促进劳动力和人才社会性流动体制机制改革的意见》，全面取消落户限制，进一步促进劳动力和人才社会性流动；
2. 推动城区常住人口 300 万以上城市基本取消重点人群落户限制。督促除个别超大城市外的其他超大特大城市和 I 型大城市坚持存量优先原则，取消进城就业生活 5 年以上和举家迁徙的农业转移人口、在城镇稳定就业生活的新生代农民工、农村学生升学和参军进城的人口等重



点人群落户限制。推动 I 型大城市探索进城常住的建档立卡农村贫困人口应落尽落。鼓励有条件的 I 型大城市全面取消落户限制、超大特大城市取消郊区新区落户限制；

3. 促进农业转移人口等非户籍人口在城市便捷落户。鼓励各城市政府简化户籍迁移手续，加强落户政策宣传，开通线上申请审核系统，大幅提高落户便利性。推动超大特大城市和 I 型大城市改积分落户政策，确保社保缴纳年限和居住年限分数占主要比例；

4. 加快发展重点城市群。加快实施京津冀协同发展、长三角区域一体化发展、粤港澳大湾区建设、长江经济带发展、黄河流域生态保护和高质量发展战略；

5. 大力推进都市圈同城化建设。深入实施《关于培育发展现代化都市圈的指导意见》，建立中心城市牵头的协调推进机制，支持南京、西安、福州等都市圈编制实施发展规划；

6. 推进以县城为重要载体的新型城镇化建设。加快印发指导意见，明确发展目标和建设任务，加大要素保障力度和政策扶持力度，抓紧补上新冠肺炎疫情发生后暴露出来的短板弱项，推进环境卫生设施提级扩能、市政公用设施提档升级、公共服务设施提标扩面、产业配套设施提质增效。

#### 点评：

- 在城市落户方面，政策明确，督促城区常住人口 300 万以下城市全面取消落户限制，督促 II 型大城市和中小城市全面取消落户限制，这将促使各城市加快户籍制度改革，进一步加快劳动力和人才要素流动。其中，“推动城区常住人口 300 万以上城市基本取消重点人群落户限制”、“鼓励有条件的 I 型大城市全面取消落户限制、超大特大城市取消郊区新区落户限制”较 2019 年版本有较大突破，落户门槛进一步放宽；
- 在城市建设方面，政策强调，加快发展重点城市群，大力推进都市圈同城化建设，推进以县城为重要载体的新型城镇化建设，这也意味着我国城市化建设已经步入新的阶段，城市群、都市圈成为未来城市化进程的主要发展方向；
- 于房地产业而言，城市落户政策放宽力度再次加大，有助于大中城市吸纳更多的人口，房地产需求将得到有效保障；城市群和都市圈的建设将促使人群流动更加集中，进一步利好一二线城市及核心城市群覆盖范围内三四线城市的房地产市场发展。

#### ➤ 深圳市南山区：坚持“房住不炒” 严禁恶意炒作、哄抬房价

4 月 9 日，深圳市南山区住房和建设局印发《关于严禁恶意炒作哄抬房价 维护房地产市场平稳的通知》，强调各中介机构及从业人员切勿背离中央关于“坚持房子是用来住的，不是用来炒”的定位，应恪守国家法律法规和职业道德，按照中央、省、市相关法律与政策为房屋买卖双方提供专业意见及合理建议。凡房地产中介机构及从业人员参与恶意炒作、哄抬房价的，主管部门将联合相关执法部门依法严格查处，严肃追究其法律责任。

#### 点评：



- 深圳市房地产市场表现长期优于北京、上海、广州其他三个一线城市，2019年8月，中共中央、国务院发布《关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》，更是进一步提升了市场对深圳房地产发展前景的预期。2019年12月，深圳市宝安区就曾出现过小区抱团涨价。近期，随着疫情影响逐渐消退，深圳市房地产市场迅速回暖，千万豪宅项目太子湾·湾玺“三开三罄”再次将市场热情推至高点，百万“喝茶费”、“更名费”等价外费用也随之再现市场。但从市场机构的统计数据来看，3月深圳市新房交易3152套，二手房交易8008套，较疫情之前的市场交易量并无太大差异，环比高增幅主要是基于2月受疫情影响房地产行业接近停摆，深圳楼市仍处在正常恢复中，并没有房企或中介机构宣传中火热；
- 深圳对房地产行业的管控具有示范意义。在深圳之后，全国其他城市房地产市场也将逐渐迎来复苏，在此过程中，要加强对房地产行业的监管，严禁房地产市场炒作，防止房价过快上涨，保障房地产健康运行。同时，房地产企业和中介机构也要引以为戒，杜绝炒房。

#### ➤ 九江市：关注房地产市场风险和问题，确保全市房地产市场平稳健康发展

4月8日，江西省九江市召开2020年房地产市场会商协调小组第一次会议暨房地产领域涉稳风险防范处置联席会议，会议由副市长孙金淼同志主持，房地产市场会商协调小组及房地产领域涉稳风险防范处置联席会议成员单位负责人，各县（市、区）住建局局长参加会议。

会议指出，要切实关注房地产市场风险和问题，特别关注因疫情导致的房地产交易下滑、商品房库存架构矛盾问题及房地产涉访涉稳问题；各县（市、区）政府要压实主体责任，进一步加强房地产市场监测分析、市场调控、市场整治，建立长效机制，防范化解房地产领域涉稳风险；要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，进一步增强抓好房地产市场调控工作的责任感、紧迫感和使命感，坚持打好房地产领域风险防范攻坚战，确保全市房地产市场平稳健康发展，确保全国“两会”期间全市房地产领域和谐稳定。

#### 点评：

- 疫情给房地产业造成了较大冲击，据国家统计局公布数据，2月份70个大中城市中有19城新房零成交，24城二手房零成交。虽然自3月份疫情逐渐得到控制，全国各行业都加快了复工复产进程，但房地产市场仍需要一段时间的恢复期。与此同时，市场供应却在持续增加，部分城市商品房库存陡然增多，去化压力加大；
- 九江市此次会议指出要切实关注房地产市场风险和问题，特别关注因疫情导致的房地产交易下滑、商品房库存架构矛盾问题等，体现了政府坚定落实“稳地价稳房价稳预期”、确保房地产市场平稳健康的调控导向。但对于一些确实存在库存积压风险的城市而言，在全国高举“房住不炒”大旗下，如何有效加快去库存、化解市场风险，仍需要探索。



## 企业战“疫”行动

### ➤ 阳光 100：惠誉下调 IDR 评级至“CCC” 回收率下调至“RR6”

4月7日，惠誉评级将阳光100中国控股有限公司的长期外币发行违约评级（IDR）由CCC+’下调至‘CCC-’。与此同时，惠誉将该公司的高级无担保评级从“CCC”下调至“C”，回收率评级由“RR5”下调至“RR6”。

#### 点评：

- 今年，房企普遍面临较大的资金压力，而各种评级机构又普遍下调评级，使房企的融资压力倍增。阳光100评级下调的原因是其面临资金流动性紧张和高融资风险，尤其是2021年下半年，将有44亿人民币离岸资本市场债务到期。从资金流动性上看，阳光100短期债务比率近几年来持续恶化，在债务集中到期的情况下，几乎没有充足的流动性空间。而从阳光100的销售情况看，销售效率、盈利能力低，更是难以通过销售来弥补流动性缺口。
- 像阳光100这样的房企有很多，持续的现金流为负，迫使他们只能通过债务融资和资产出售来弥补资金流动性缺口。但是这种做法并不是长久之计，在现金为王的时代，做好产品、抓紧销售才是王道。应在企业内部进行调整，审慎投资的同时，积极抓好回款工作，才能在不断洗牌的房地产市场中存活下来。

### ➤ 中交城投：66亿摘得佛山TOD地块

4月8日，佛山南海桂城林岳TOD地块，由中交城投、时代、中海、保利、绿城、华发地产共同参与竞拍，经过一个多小时的激烈竞拍，最终被中交城投以65.65亿元夺得。

#### 点评：

- 今年一季度，头部房企拿地愈加谨慎，整体放缓投资步伐，而位于第二阶梯的房企则抓住拿地窗口期，寻求规模扩张。此次佛山TOD地块，吸引了众多房企参与竞拍，其中不乏中海、保利这些央企背景的企业。佛山TOD地块受到欢迎，与其未来发展科技创新集聚区、TOD综合开发样板间和禅城融合发展协调区的定位有关。此外，佛山是拥有TOD数量最多的城市群之一，随着交通节点的打通，区域功能价值将会不断提升，将会成为更多房企投资的热土。
- 此次中交城投摘下佛山TOD地块既有优势，也面临挑战。优势在于中交城投此前在佛山获得过该类型的项目，且深耕南沙多年，具有TOD项目运营经验。而面临的挑战是，国内TOD项目商业、住宅开发尚处于不成熟区域，难以形成聚集效应。因此，对于中交城投来说，除了完成项目基本建设外，还要在交通、商业地产、住宅等领域有超强的运营管理能力。



### ➤ 上海金茂：前3月累计新增借款占上年末净资产 52.13%

4月9日，中国金茂发布公告，截至2019年末，公司附属上海金茂投资管理集团有限公司资产净额为570.65亿元，借款余额为556.64亿元。截至2020年3月末，上海金茂借款余额为854.13亿元，累计新增借款金额为297.49亿元，累计新增借款占上年末净资产的52.13%。

#### 点评：

- 今年一季度，上海金茂累计新增借款金额达到297.49亿元，占比超过上年末净资产的50%。而在2019年，累计新增借款之占2018年末净资产的仅为26.82%。
- 对于金茂这样的央企来说，手中资金应该充足，但是今年新增借款占净资产比重却比去年翻番了，说明房企真的“钱紧”了。尤其是在今年受到疫情影响下，大部分房企一季度销售不畅，现金流承压，只能靠发债、借款来补充资金流动性。而对于高杠杆、高融资利率中小型房企来说，今年将面临更大的流动性危机和考验。

## 每日数据速递

### ➤ 疫情数据（数据更新至2020.4.10 14:53）

#### 国内疫情

数据更新至2020.04.10 14:53

现有确诊<sup>①</sup>

**2099**

昨日-72

无症状<sup>①</sup>

**1097**

昨日+47

现有疑似<sup>②</sup>

**53**

昨日+3

现有重症

**144**

昨日-32

累计确诊

**83307**

昨日+56

境外输入

**1141**

昨日+38

累计治愈

**77862**

昨日+127

累计死亡

**3346**

昨日+1

#### 国外疫情

数据更新至2020.04.10 14:53

现有确诊

**1153918**

昨日+49448

累计确诊

**1525998**

昨日+81555

累计治愈

**279556**

昨日+24854

累计死亡

**92524**

昨日+7253

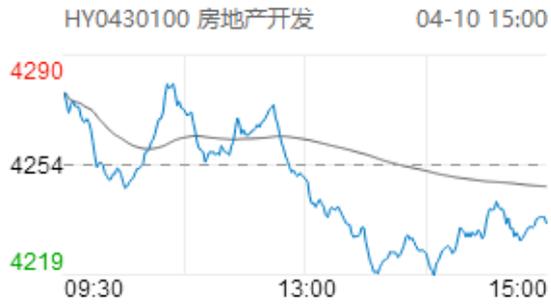
（数据来源：百度疫情动态）



➤ 重要经济或行业数据

沪深房地产指数

房地产开发 4235.63 -18.70 -0.44%



• 上涨37支 • 平盘6支 • 下跌77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 10 日)

排名	代码	名称	最新价	涨幅
1	sh600683	京投发展	4.37	10.08%
2	sz002305	南国置业	2.31	7.94%
3	sh600807	ST天业	3.81	4.96%
4	sz000736	中交地产	7.87	3.28%
5	sh600675	中华企业	4.52	3.20%
6	sz000011	深物业 A	8.95	2.52%
7	sz000038	深大通	9.8	2.51%
8	sz000981	ST银亿	1.43	2.14%
9	sh600159	大龙地产	2.65	1.92%
10	sh600665	天地源	3.48	1.75%

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 10 日)

排名	代码	名称	最新价	跌幅
1	sz000567	海德股份	8.99	-6.84%
2	sh600734	实达集团	3.83	-6.13%
3	sz000150	宜华健康	5.08	-5.93%



4	sh600733	北汽蓝谷	5.48	-5.84%
5	sh600745	闻泰科技	102.8	-5.06%
6	sz002077	大港股份	5.86	-5.02%
7	sz000897	*ST津滨	2.37	-4.82%
8	sh600732	爱旭股份	7.05	-4.47%
9	sz002113	ST天润	1.4	-4.11%
10	sz000526	紫光学大	40.29	-3.93%

(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	4月9日
北京	8	205	33	404	192	92
上海	270	205	215	-	258	278
广州	676	159	203	86	111	187
深圳	70	166	160	73	79	139

(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	4月9日
北京	1315.99	21774.23	2860.1	45611.93	19347.62	9345.05
上海	25261.92	18621.02	19803.62	-	21616.28	23709.07
广州	69808	17296.00	20987	9889	11902	24460
深圳	7222.89	14676.71	14423.64	6721.2	6963.65	13212.67

(数据来源: CRIC)

(内容来源: 中房研协测评研究中心 王铮嵘、吴珂)