

# 楼市战疫特别日报

【2020年第49期】

2020年4月14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

#### ➤ 住建部:自动核验交易主体和房屋信息 推行网签即时备案

4月13日,住房和城乡建设部发布《关于提升房屋网签备案服务效能的意见》(以下简称《意见》),就营造稳定、透明、安全、可预期的良好市场环境提出多项指导意见。主要包括:

- 1、全面采集楼盘信息。建立健全楼盘数据,动态更新楼盘表信息,优化为房地产开发企业等市场主体服务流程,精简相关审批材料等;
- 2、提供自动核验服务。通过信息共享等方式自动核验交易主体的身份、婚姻状况、税收、社会保障、市场主体登记、不动产登记、失信被执行人等信息,逐步实现当事人仅凭身份证件即可完成交易主体核验;通过信息共享等方式,逐步实现房屋网签备案系统自动核验新建商品房是否取得预售许可或者现售备案,房屋是否存在查封、抵押、按政策未满足上市交易条件等限制交易或者权利负担的情形;
- 3、优化网签备案服务。推进“互联网+网签”,实现网签即时备案等。

除上述内容外,《意见》还在提高数据使用效能、推进全国一张网建设等方面提出多项具体指导意见。

#### 点评:

- 《意见》有三点值得重点关注,第一,全面采集楼盘信息,动态更新楼盘表信息,这将促



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。



使市、县住建部门进一步加强对所辖区域内商品房和存量房市场的监管，同时动态更新楼盘表信息有利于促进信息及时共享；第二，提供自动核验服务，包括对交易主体和房屋信息的核验。从当前市场情况来看，交易双方信息的了解大部分还是建立在由对方提供的相关资料或口头说辞上，信息不够透明甚至存在欺瞒、造假的成分存在。自动核验服务的设立将保证交易主体信息的真实性，有助于保障交易合法正常进行，尤其是对房屋信息的自动核验将有效约束房地产开发企业的营销行为，维护购房者的合法权益；第三，优化网签备案服务，实现网签即时备案。以往房屋交易流程相对较多，从签合同到申请备案再到审批完成往往需要一段较长的时间，而在这段时间内房屋存在重复交易的可能性。《意见》提出要实现网签即时备案，这样楼盘表信息也会动态更新，有助于进一步提升楼盘信息的透明性，保障购房者权益；

- 整体来看，《意见》一方面通过简化流程和优化服务为房屋交易减少障碍，缩短交易时间，是对房地产交易流程的优化；另一方面通过实时信息共享和自动核验服务规范交易主体的行为，尤其侧重对房地产开发企业信用和市场行为的监管，以保障交易主体的合法权益，有利于促进房地产业健康稳定运行。

### ➤ 青岛市：撤销限购放松政策 限售政策定向放松

4月14日，山东省青岛市住建局发布《2020 青岛百日万店消费季网络房展活动规则》的通知，通知较此前青岛市网上房地产官网发布的活动方案有较大差别，主要表现在：

1、在第4条中取消了原“对由于继承、拆迁等原因，居民家庭在一套住房中仅占部分共有份额的，不按其拥有一套住房计算”的表述，强调继续执行限购、限售政策；

2、在第5条中将“出售1套以上原有住房新购1套住房的，原有住房应取得《不动产权证书》满2年并办理买卖合同网签备案后或委托中介机构代理销售并办理委托代理合同网签备案后，即可对新购住房的买卖合同予以网签备案”的表述替换为“出售原有住房新购住房的，新购后家庭拥有住房不应超过2套，且出售的原有住房应取得《不动产权证书》满2年（2018年4月18日之后新购的住房仍需执行满5年上市的政策）”；

3、删除原活动方案中第6条、第7条，内容主要为本市人才购房不受户籍和社保个税限制、符合落户条件大学生办理落户可按本市户籍人口购房、因外出求学户口迁出的在校学生可享受本市户籍人口购房政策。

### 点评：

- 从青岛市住建局更新的房展活动规则来看，此前在限购方面的放松动作基本被取消，在限售方面的放松条件也更加严苛，需同时满足新购住房后家庭拥有住房不超过2套、出售的原有住房购买日期应在2018年4月18日之前两个条件；
- 此前青岛市房展活动方案一经发布，由于在限购、限售方面均有较大程度放松，立刻引发



市场高度关注，此次青岛市对相应规则作出调整，充分体现了坚持“房住不炒”的立场。但调整是基于本市实际情况还是延续限购、限售方面决不放松的政策惯性尚不可知，从客观情况来看，青岛市目前限售5年的政策已经明显严格于一些重要的二线城市，如杭州限售3年、南京限售3年、苏州新房限售3年、济南限售2年等，与之相对应的是2018年、2019年青岛市涉宅用地成交总量处于历史相对高位，这就意味着未来这两年青岛市住宅供应将会明显增加，继续坚持执行过于严格的限购限售政策对于“稳地价稳房价稳预期”调控目标的实现、对于青岛市房地产市场平稳健康发展是否有利存疑。

➤ **珠海市：村民建房宅基地用地面积每户不超过120平方米 建筑面积不超过400平方米**

4月13日，广东省珠海市人民政府发布《关于规范我市村民建房风貌管理的通知》，对村民建房提出具体规范要求，通知提出：

1、新批准的宅基地用地面积每户不超出120平方米，建筑面积不超出400平方米，建筑层数不超出三层半（半层面积不得超出第三层面积的一半），建筑首层层高不超出3.9米，一般层层高不超出3.3米；

2、村民可免费选用政府制定的农房建设标准图集、村庄规划建筑选型，体现乡土风貌、乡村特色。原则上以自然村为单位统一建筑外观，外观选型数量原则上不超过三种，内部可根据村民需求灵活分隔；

3、建立村民建房自治管理长效机制，鼓励村委会（村集体经济组织）制订本村村民建房村规民约，引导村民依法有序建房。强化质量安全监管，及时发现、坚决制止违法违规建房行为；

4、涉农社区集体土地上的个人建房参照本通知执行。已纳入城市更新范围的乡村，按照城市更新相关政策执行。对符合规划要求、依法取得建房手续、按照农房建设标准图集或村庄规划建筑选型外观建设的农村建房户给予适当补贴或奖励。

**点评：**

- 珠海市对村民建房提出具体要求，在用地面积和建筑设计方面作出统一规范，一方面有助于遏制农村建房乱圈乱占、超面积用地等乱象，有助于节约用地和提升用地效率；另一方面，有助于提升乡村整体风貌和农村整体人居环境水平，是推动乡村振兴战略实施的重要内容。

## 企业战“疫”行动

➤ **建发国际：土地市场频繁拿地，高杠杆撬动规模扩张**



3月底至今，总部位于厦门的建发集团已斥资近140亿元在热点城市频频拿地。据悉，2020年其销售目标为700亿元，同比增幅达37.8%，未来两年将会继续保持较高的增速。

#### 点评：

- 今年，龙头房企纷纷下调销售增速，告别高增长，以“稳”作为企业发展目标。但也有部分企业为了扩张规模，选择逆势拿地。建发国际集团已经连续四年加速扩储，今年仍保持较为积极的拿地态度，将花费300亿-400亿元用于购地。建发国际集团急于寻求规模扩张主要是其母公司的房地产开发项目逐步注入建发国际，未来建发国际将承接全部房地产开发项目。但是要保证公司持续高速发展，以目前建发的土储来说并不充裕，只能维持两到三年的发展。为了进一步扩张，建发国际只能在土地市场上动作频频。
- 与土地市场高歌猛进不同的是，建发国际有息债务大幅攀升。截至2019年底，该公司有息债务为460亿元，同比增加约52%；此外，净负债、总借贷成本、流动负债、短期偿债等指标承受的压力也在不断增大。虽然背靠国企建发集团，能够在融资渠道和成本上占据优势，但是近年来各项财务指标的不断下滑，也为今后能否实现盈利带来了不小的挑战。

#### ➤ 上置集团：成为最易流动性枯竭的房企之一

近日，上置集团公布2019年业绩，亏损22.8亿元。其中股东应占亏损约22.57亿元，每股基本亏损0.11元。4月13日，上置集团股价跌至2.9分港元，市盈率-0.24，总市值不到6亿。此外评级机构标普其财务指标不佳，已成为最易流动性枯竭的房企之一。

#### 点评：

- 2019年房地产行业虽然受到调控持续收紧的影响，但是总体还是趋于平稳的。大部分房企依旧取得了不错的成绩，但像上置集团这样业绩断崖的房企，可以说是屈指可数。上置集团业绩断崖的原因更多是出在自身，其一，销售项目不断减少，销售速度衰退严重；其二，严重依赖一二线城市，不积极拓展其他区域土储；其三，以做高端产品为主，产品线单一；其四，土地储备不断衰减，难以支付与城市匹配的高昂地价；其五，高企债务以及董事会主席被捕，负面新闻压身，难以实现融资。
- 类似于上置集团的企业不在少数，如何在房地产领域中“活下去”，是上置集团这些中小企业亟需思考的问题。作为中小房企，首先要找准自己的定位，走出差异化路线；其次，要加强高管层的风控管理，避免因高层出现问题，导致企业负面新闻不断；最后，要转变规模扩张、纵向发展的经营思路，通过提升专业化经营服务，提高生存能力。

#### ➤ 福晟集团：员工跟投被套，集团“以房抵债”

近日，连续八年位居中国房地产百强企业的福晟集团被爆出，其员工集体维权，登门追债。维权的起因是员工跟投无法兑付，涉及的跟投金额在15亿元左右。据福晟员工提供的资料显



示，福晟给员工两个解决方案，其一是九七折抵扣房款；其二是现金偿还八折本金。最终员工并没有与福晟提供的方案达成一致。

**点评：**

- 项目跟投是企业给予企业员工股权激励的举措，能够把骨干员工变成集团公司的股东，让大家实现利益捆绑，更好的为公司服务。而对于员工来说，跟投是赚更多钱的一种方式，跟投相当于为自己打工。但是跟投也是存在风险的，因为利益的捆绑，一旦公司出现重大亏损，那么跟投者将会与公司风险共担。福晟集团维权困难，一方面是福晟员工没有与集团签订任何跟投协议，仅凭收据难以维权成功；另一方面是福晟员工对跟投性质并不了解，对借贷关系和投资关系的认定模糊。所以，在做任何投资时，应擦亮眼睛，知悉各项条款的同时，也要对风险有承受能力。

## 每日数据速递

### 疫情数据 (数据更新至 2020.4.14 15:09)

#### 国内疫情

数据更新至 2020.04.14 15:09

现有确诊 ①

**2074**

昨日-18

无症状 ②

**1005**

昨日+54

现有疑似 ③

**72**

昨日+3

现有重症

**116**

昨日-5

累计确诊

**83697**

昨日+99

境外输入

**1464**

昨日+86

累计治愈

**78272**

昨日+117

累计死亡

**3351**

昨日+0

#### 国外疫情

数据更新至2020.04.14 15:09

现有确诊

**1357121**

昨日+40119

累计确诊

**1846140**

昨日+72778

累计治愈

**372006**

昨日+27096

累计死亡

**117013**

昨日+5563

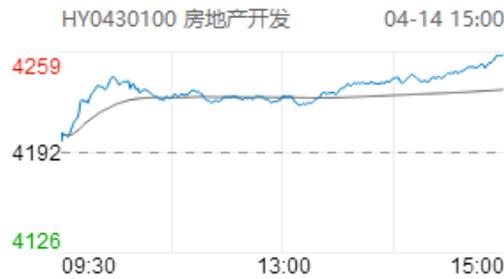
(数据来源：百度疫情动态)

### 重要经济或行业数据



### 沪深房地产指数

房地产开发 4258.68 +66.51 1.59%



• 上涨108支 • 平盘1支 • 下跌11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 14 日)

排名	代码	名称	最新价	涨幅
1	sz000656	金科股份	8.26	6.44%
2	sz000608	阳光股份	5.35	6.36%
3	sz000691	亚太实业	4.55	5.81%
4	sh600094	大名城	8.05	5.78%
5	sz000736	中交地产	7.88	4.65%
6	sh600745	闻泰科技	96.63	4.43%
7	sz001914	招商积余	26.33	4.15%
8	sz000526	紫光学大	40.85	3.81%
9	sz000671	阳光城	7.3	3.69%
10	sh600048	保利地产	15.59	3.45%

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 14 日)



排名	代码	名称	最新价	跌幅
1	sz000981	ST 银亿	1.43	-2.06%
2	sz200168	*ST 舜喆 B	1.05	-1.87%
3	sz000886	海南高速	4.77	-1.65%
4	sh600665	天地源	3.49	-1.41%
5	sh600696	ST 岩石	13.5	-1.32%
6	sh600159	大龙地产	2.73	-1.09%
7	sh600246	万通地产	7.5	-1.06%
8	sz000620	新华联	3.01	-0.99%
9	sh600807	ST 天业	3.91	-0.76%
10	sh600748	上实发展	5.49	-0.18%

(数据来源: 新浪财经)

(内容来源: 中房研协测评研究中心 王铮嵘、吴珂)