

楼市战疫特别日报

【2020年第50期】

2020年4月15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

➤ 国常会:今年计划改造城镇老旧小区3.9万个 重点是2000年底前建成的住宅区

4月14日,国务院总理李克强主持召开国务院常务会议。会议提出,推进城镇老旧小区改造,是改善居民居住条件、扩大内需的重要举措。今年各地计划改造城镇老旧小区3.9万个,涉及居民近700万户,比去年增加一倍,重点是2000年底前建成的住宅区。各地要统筹负责,按照居民意愿,重点改造完善小区配套和市政基础设施,提升社区养老、托育、医疗等公共服务水平。建立政府与居民、社会力量合理共担改造资金的机制,中央财政给予补助,地方政府专项债给予倾斜,鼓励社会资本参与改造运营。

点评:

- 作为一项民生工程,近几年来城镇老旧小区改造屡次被提上政府议事日程,重要性日渐突出。本次国常会再提推进城镇老旧小区改造,有三点值得重点关注:第一,今年计划改造城镇老旧小区3.9万个,涉及居民近700万户,比去年增加一倍,数据的翻倍说明今年政府计划老旧小区改造的力度大幅提升,由老旧小区改造带动的相关投资和消费需求的增长将成为今年国民经济发展的重要推动力;第二,改造重点是2000年底前建成的住宅区,明确老旧小区改造范围,即房龄超过20年,有助于引导老旧小区有条不紊地进行;第三,中央财政给予补助,地方政府专项债给予倾斜,鼓励社会资本参与改造运营,明确了老旧小区改造的资金来源,建立由政府、居民和社会力量共担机制,保障老旧小区改造工作的



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。



顺利推动；

- 于房企而言，在我国房地产由增量市场转向存量市场、许多重点一二线城市或三四线城市中心城区老旧房比例已上升至较高比例的情况下，老旧小区改造成为房企新的增长点。目前一部分百强房企已将业务线延展至老旧小区改造领域，尤其是在加装电梯、新建停车场、提升物业管理水平等方面存在较大的溢价空间，为房企带来新的发展契机，预计后续老旧小区改造进程将进一步加快。与此同时，老旧小区改造涉及到政府、开发商和业主之间的纠纷也相对较多，相关监管政策也应进一步完善，同时，各地需要根据本地实际情况制定具体的改造计划，通过多方协商、友好合作共同推进老旧小区改造工程。

➤ 央行：开展 1000 亿元 MLF 操作 中标利率下调至 2.95%

4月15日，中国人民银行官网宣布，从2020年4月15日开始，人民银行对农村金融机构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，分两次实施到位，每次下调0.5个百分点。今日为实施该政策的首次存款准备金率调整，释放长期资金约2000亿元。

同时，人民银行开展1年中期借贷便利（MLF）操作1000亿元，中标利率为2.95%，较上一次中标利率下降了20个基点。

点评：

- 4月1日，央行发布消息称将于4月对中小银行实行定向降准1个百分点，分两次实施到位，共释放长期资金约4000亿元。降准后超过4000家的中小存款类金融机构的存款准备金率将降至6%的较低水平，引导中小存款类金融机构释放更多的流动性，保障实体经济以较低的融资成本获得更多的融资支持，为实体经济恢复和发展助力。今日即为定向降准1个百分点的首次实施，释放长期资金约2000亿；
- 央行上一次开展中期借贷便利（MLF）操作是在3月16日，中标利率3.15%，此次中标利率为2.95%，较此前下调了20个基点。值得关注的是，在3月30日央行开展的500亿元的7天逆回购操作中，利率也较前次下调了20个基点，降至2.2%。根据以往“逆回购利率-MLF利率-LPR”的同向调降经验来看，4月份LPR走向无限趋近下行，且逆回购利率和MLF利率20个基点的调整，远超以往，进一步说明了当前货币政策逆周期调节力度明显加大，LPR也有望迎来较大降幅，其中5年期LPR大概率也会下调，对实体经济、股市和楼市均属利好。

➤ 兰州市：商业地产贷款首付比例由现行 70%调整为 50%

4月14日，甘肃省兰州市人民政府办公室印发《关于进一步深化城镇住房制度改革完善住房供应体系的实施意见》，从加大保障性住房建设力度、完善住房保障配套政策、积极培育



和发展住房租赁市场、保障房地产平稳健康发展和工作保障五个方面提出 15 条具体指导。其中：

1. 在加大保障性住房建设力度方面，进一步加大公租房建设力度，从 2020 年 5 月 1 日起，全市范围内新增住宅项目用地在储备供应时，市自然资源局应在规划条件中明确土地受让人按照住宅总建筑面积 10%的比例配建公共租赁住房；加快推进棚户区改造等；

2. 在积极培育和发展住房租赁市场方面，鼓励新建市场化租赁住房，支持有条件的国有企业开展住房租赁业务，通过回购、回租市场存量房或棚户区改造存量房等作为租赁住房，也可将自有闲置商业、办公、工业等房屋改造为租赁住房，统筹进行市场化、专业化、社会化运营和管理；积极培育和发展租赁企业，鼓励房地产开发企业利用自持房源面向市场开展住房租赁业务；

3. 在保持房地产平稳健康发展方面，落实稳地价、稳房价、稳预期的城市主体责任，满足首套刚需、支持改善需求、遏制投机炒房；根据市场运行情况，调整商业地产贷款的首付款比例，由现行的 70%调整为 50%；全面加强商品房买卖合同、存量房买卖合同、房屋租赁合同和房屋抵押合同网签备案工作，进一步加强商品房预售资金和存量房交易资金监管。

点评：

- 兰州市新政主要内容侧重供给侧改革，鼓励和引导住房租赁市场的发展，加强房地产行业监管，明确提出落实稳地价、稳房价、稳预期的城市主体责任，这与当前房地产调控的大趋势基本一致；
- 政策的亮点在于提出调整商业地产贷款的首付比例，由现行的 70%调整为 50%，这是新政为数不多在需求侧的调整，同时也使得兰州成为 2020 年全国第一个明确提出降低商业地产首付比例的城市。根据历史经验，需求侧的调整对楼市的影响往往比供给侧的调整来的更快、更明显，兰州市此次下调商业地产首付比例，对后续商办项目成交量的提升和加快库存去化有积极的推动作用，利好相关房企销售和回款。但从近期多地松绑政策“一日游”的情形来看，兰州市下调商业地产贷款首付比例这一政策能否落地执行还有待跟进。

➤ 南昌市：全面放宽城镇落户限制 实行“零门槛”准入

4 月 14 日，江西省南昌市人民政府办公厅印发《关于全面放开我市城镇落户限制的实施意见的通知》（以下简称《通知》），《通知》指出：

1. 全面取消在我市城镇地域落户的参保年限、居住年限、学历要求等迁入条件限制，实行以群众申请为主、不附加其他条件、同户人员可以随迁的“零门槛”准入政策；
2. 允许在我市租赁住房人员申请落户在派出所社区集体户；
3. 放宽落户地址限制，允许在部分非住宅（公寓、商住楼）和单位自建员工宿舍地址上落户；



4. 全面将户口迁入我市城镇地域审批权限下放至派出所，实行准迁业务“一门办、即时办”。

点评:

- 全面放宽城市落户限制已经是大势所趋，2019年中央及国务院就曾两次发文，要求全面取消城区常住人口300万以下的城市落户限制，全面放宽城区常住人口300万至500万的大城市落户条件，今年4月，中共中央、国务院印发《关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》，再次提出推动超大、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等。同日，国改委印发《2020年新型城镇化建设和城乡融合发展重点任务》，提出督促城区常住人口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）全面取消落户限制等；
- 从南昌市新政内容来看，取消了参保年限、居住年限、学历要求等诸多限制，基本上实行了“零门槛”落户，从近六年南昌市常住人口增量来看，年新增均在10万以内，2019年更是降到了5.5万人，为近六年新低。作为江西省省会城市，南昌市的人口吸引力要明显低于周边省份省会城市，此次落户政策的彻底放开，对城市常住人口流入和城镇化进程有一定的促进作用，但并不能使城市人口吸引力较弱的情况得到根本性改观。

企业战“疫”行动

➤ 粤泰股份：出售5项目予世茂房地产 已结清全部对价款项

4月15日，广州粤泰集团股份有限公司公告披露出让五个项目予世茂房地产的最新进展。公告显示，世茂房地产就本次交易事项已经与公司结清合同项下其应支付的全部对价款项。

据悉，2019年6月9日，粤泰股份公告宣布与隶属世茂房地产的五家子公司分别签署了五份项目转让协议，交易对价总计63.97亿元。转让的五个项目分别为淮南洞山天鹅湾项目、广州天鹅湾二期项目、广州嘉盛项目、淮南公园天鹅湾项目和中浩丰投资发展有限公司20%股权。而淮南公园天鹅湾项目80%股权和淮南洞山天鹅湾项目20%股权已经于更早之前的6月5日以7.58亿元、8063万元的价格交易予世茂房地产。

点评:

- 2018年7月，粤泰股份陷入债务违约危机，同年11月账户被冻结，5处资产被查封后，集团董事长杨树坪本人还收到了广东证监局对其出具的警示函。根据企业年报显示，2018年粤泰股份流动资金仅3亿元。面对流动性危机，粤泰股份不得不通过接连出售资产求生。反观世茂房地产，经历过2017年、2018年两年的高速发展，土储结构得到优化，各项财务指标出色，销售金额重回行业前十后，2019年年初企业提出加大收并购力度，陆续收



购了泰禾、万通、粤泰等多家公司的项目股权，成功助力企业 2019 年全年销售业绩同比增长 47.6%，达到 2600.7 亿元，排行行业第九；

- 两家房企大相径庭的表现也反应了现阶段房企“冰与火”、“大鱼吃小鱼”的行业现象，一方面，房地产业正向存量市场转变，房地产开发由粗放型向精细化、规模化运营方向发展，龙头房企继续发挥规模优势，中小企业则由于品牌、资金、技术、产品和服务等因素限制发展缓慢，行业集中度进一步提高；另一方面，“房住不炒”成为长期定位，行业监管保持高压，尤其在房地产金融端，严禁信贷资金违规流入房地产，房企融资也受到严格限制，这对长期依赖高杠杆运作的房企形成巨大打击，尤其是不少中小企业因为规模相对较小、业务线相对单一等，抵御风险能力较弱，不得不面临资金链断裂甚至破产的危机。从长期看，“优胜劣汰”是必然法则，在规模不占优势的情况下，中小企业应紧跟时代潮流，加紧企业转型，向精细化方向发展，聚焦某一领域或某一层面做大做强，突出企业核心竞争力。

每日数据速递

➤ 疫情数据 (数据更新至 2020.04.16 09:36)

国内疫情

数据更新至 2020.04.16 09:36

[? 数据说明](#)

现有确诊 [?](#)

1941

昨日-63

无症状 [?](#)

1032

昨日+64

现有疑似 [?](#)

63

昨日+4

现有重症

95

昨日-18

累计确诊

83797

昨日+52

境外输入

1534

昨日+34

累计治愈

78504

昨日+115

累计死亡

3352

昨日+0

国外疫情

数据更新至2020.04.16 09:36

[? 数据说明](#)

现有确诊

1434688

累计确诊

1997167

累计治愈

431497

累计死亡

130982

(数据来源：百度疫情动态)



➤ 重要经济或行业数据

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 15 日)

排名	代码	名称	最新价	涨幅
1	600225.SH	天津松江	2.53	10%
2	600696.SH	ST 岩石	14.05	4.07%
3	000718.SZ	苏宁环球	3.17	3.93%
4	000691.SZ	亚太实业	4.68	2.85%
5	000965.SZ	天保基建	3.10	1.97%
6	600817.SH	ST 宏盛	9.71	1.78%
7	000897.SZ	*ST 津滨	2.42	1.68%
8	000909.SZ	数源科技	8.16	1.36%
9	600185.SH	格力地产	4.31	1.17%
10	600848.SH	上海临港	19.51	0.82%

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 15 日)

排名	代码	名称	最新价	跌幅
1	200160.SZ	东沅B	0.77	-10.46
2	000514.SZ	渝开发	4.06	-5.14
3	000615.SZ	京汉股份	4.28	-4.88
4	002377.SZ	国创高新	4.28	-4.25
5	002147.SZ	ST新光	1.61	-4.16
6	600807.SH	ST天业	3.77	-3.58
7	000886.SZ	海南高速	4.61	-3.35
8	000573.SZ	粤宏远A	2.67	-3.26
9	600094.SH	大名城	7.79	-3.22
10	600683.SH	京投发展	3.98	-3.16

(数据来源: wind)

(内容来源: 中房研协测评研究中心 王铮嵘、吴珂)