

楼市战疫特别日报

【2020年第51期】

2020年4月16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

资兴市:鼓励合理住房消费,年内在市中心城区购房可享受50%契税补贴

4月15日,湖南省资兴市人民政府办公室印发《资兴市支持促进房地产健康稳定发展若干措施》,从鼓励合理住房消费、支持稳定房地产投资和促进房地产健康有序发展三个方面提出12条具体举措。其中:

1. 在鼓励合理住房消费方面,对2020年4月1日至12月31日期间在我市中心城区(唐鲤东城区范围,下同)购买新建商品房住宅(以网签备案时间为准,下同)且已缴清契税的,按契税50%给予补贴;2020年4月1日至12月31日期间,对本市户籍农民进城购房、外地在资创新创业并注册或在资公司工作两年以上的人才购房以及来资工作的大学生、中级以上职称专业技术人才购房,年内在我市中心城区购买70-144㎡首套新建商品房住宅的,一次性给予1万元/户购房安家补贴;对棚改产权户选择货币化安置且在我市中心城区购房的按照2万元/户进行货币安置奖励等;

2. 在支持稳定房地产投资方面,年内新成交和已成交但未交清土地出让金的土地(含规划调整提高容积率需补交出让金的土地),可延期缴纳土地出让金,延期缴纳土地出让金期限不超过6个月,缴款期限不超过一年;疫情期间不能按期缴纳税款的房地产企业纳税人,经申请批准后,可以延期缴纳税款,但是最长期限不得超过3个月。增值税小规模纳税人取得应税销售收入,纳税义务发生时间在2020年3月1日至5月31日,增值税征收率由3%降



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。



按 1%征收；符合住房公积金贷款条件的应加快放款速度等；

3. 在促进房地产健康有序发展方面，年内已领取施工许可证的楼栋，预售许可申请条件调整为完成 25%以上投资即可（装配式建筑要求不变）；年内阶段性下调预售资金重点监管额度，新建商品房预售监管资金的重点监管资金额度由 20%下调至 15%；适当顺延项目工期和交付期限；加强房地产市场监督管理等。

点评：

- 资兴市新政在房地产供需两侧采取激励性举措。一方面通过放宽预售许可申请条件、降低预售资金监管额度、允许土地出让金延期缴纳、减轻税负等措施缓解房企压力、提振企业信心，稳定市场供给；另一方面通过购房契税补贴、特定人群（主要包括农民、大学生、创业型人才或技术性人才、棚改户等）购房补贴等措施鼓励合理住房消费；
- 继 3 月份湖南省益阳市提出鼓励市民合理住房消费，随后文件从市政府官网撤销以后，资兴市再提鼓励合理住房消费。从市场预期来看，今年三四线城市房地产市场降温将整体大于一二线城市，三四线城市通过放宽调控以激活楼市活力、促进房地产市场平稳健康发展和经济稳定增长驱动力加大，不排除后续有更多中小城市跟进，但能否落地执行尚是未知。从具体内容来看，资兴市新政主要表现在契税补贴和人才政策两个方面，政策力度相对保守，在楼市前景不被看好的情况下，对市场的激励作用有限。

➤ 苏州市：园区内人才优先购房资格放宽，特殊人才可优先购买超 160 平方米商品住房

4 月 15 日，苏州工业园区官方公众号发布《园区管委会关于调整完善人才优先购买商品住房政策的通知》，调整主要表现在申请条件、供应房源、认购期和公示期三个方面。具体为：

1. 调整申请条件。对在园区就业、创业并连续缴纳社保或个税 12 个月及以上，个人及家庭（含未成年子女）在苏州大市无自有住房且 1 年内无住房交易记录的本科和硕士人才，以及在苏州大市无自有住房的博士、园区人才办认定的高层次紧缺人才和特殊人才；

2. 调整供应房源。对园区范围内新取得预（销）售许可（备案）的单套建筑面积 160 平方米以下的商品住房，房地产开发企业应当将不少于其总建筑面积 60%的房源，优先出售给符合条件的园区人才；经园区人才办认定的特殊人才，可以提出申请优先购买单套建筑面积超过 160 平方米的商品住房；

3. 调整认购期和公示期。优先购买商品住房一次性集中认购期不少于 7 日；通过资格复核的申请人名单公示期为 2 日。

点评：

- 同苏州市工业园区 2019 年 6 月发布的《人才优先购买商品住房操作办法》相比，此次调整在申请条件、认购期和公示期放宽均有明显放宽。在申请条件方面，本科和硕士人才需满足 1 年内无住房交易记录，而此前明确提出“将家庭拥有的住房转移至原配偶或未成年



子女名下造成无自有住房的，自该住房不动产转移登记满两年后方可申请优购房资格”，对博士及园区认定的高层次紧缺人才和特殊人才不再查询住房交易记录，使得具备优先购房资格的人才覆盖面进一步扩大，有利于促进园区商品房交易量的上升；在认购期和公示期方面，一次性集中认购期由不少于 15 日缩短为不少于 7 日，资格复核公示期由 3 日缩短为 2 日，时间的大幅缩短有利于加快房屋交易和企业销售回款进程；

- 新政在供应房源方面也作出了调整，此前规定为“房地产开发企业应在项目当期价格备案后预（销）售许可前，由电脑随机抽取不少于项目当期预（销）售许可建筑面积 60% 的优购房”，对房屋面积并无限制，此次调整明确提出优先供应房源单套建筑面积 160 平方米以内的标准，只有经园区认定的特殊人才，才可以申请优先购买建筑面积超过 160 平方米的商品住房，充分体现了园区精准施策，支持人才刚性住房需求。

➤ 佛山市：首套住房公积金贷款未还清前不得再次申请

4 月 15 日，佛山市住房公积金管理中心发布《关于调整我市住房公积金抵押贷款政策的通知》，通知明确，将原贷款办法第十六条调整为：住房公积金缴存职工个人可申请两次贷款；首次贷款没有还清前，不得再次申请；不得向已有两次贷款使用记录的职工发放贷款。

点评：

- 《佛山市住房公积金住房抵押贷款办法》原第十六条为：停止向购买第三套及以上住房的职工发放贷款；认定属购买第几套住房，以住房公积金的提取和贷款记录情况为准；
- 本次佛山市公积金政策的调整，核心在于明确提出首次贷款没有还清前，不得再次申请，而此前规定中在职工申请购买第二套住房贷款时并无此要求，可见佛山市住房公积金贷款政策略有收紧，这也是贯彻落实中央“房住不炒”定位和住建部“如有住房公积金贷款未还清的，必须还清首套住房的住房公积金贷款本息，才能获准贷款”要求的具体举措。

➤ 上海市：上海老公房加装电梯补贴 40% 施工金额，最高 28 万元/台

4 月 15 日，上海市财政局、市房管局发布《关于本市既有多层住宅加装电梯办理政府补贴资金有关事项的通知》，对加装电梯政府补贴资金的申请和使用管理有关事项进行了明确：沪既有多层住宅加装电梯可按施工金额 40% 予以补贴，最高不超过 28 万元/台；市与区分担比例各为 50%。

点评：

- 2019 年 12 月，上海市住建委、市房管局等 10 部门联合印发《关于进一步做好本市既有多层住宅加装电梯的若干意见》，提出：适当降低加装电梯的启动门槛，业主意愿征询通过比例从原先的 90% 放宽到三分之二；政府资金补贴的最高限额从原先的 24 万元提高到 28 万元；业主可以按顺序申请提取使用本人及其配偶、本人直系血亲的住房公积金，用



于加装电梯中业主个人所需支付的建设资金等。此次市财政局、市房管局再次发文，主要是对政府补贴资金的申请和使用管理有关事项作出具体明确；

- 从去年年底到现在，加装电梯这一民生工程已多次被上海市政府有关部门提及，且从降低加装电梯启动门槛、提高政府补贴限额等相关政策来看，政府对这一民生工程的支持力度也在不断加大。但在实际操作过程中，由于高低楼层受益程度不一，有无电梯甚至能颠覆高低楼层房价，加上电梯安装成本、后期养护成本等费用分摊问题，工作推进相对困难。因此，除了政府政策层面的支持外，还需要具体落实到社区、居委会，充分了解民意诉求，增进邻里相互理解，友好协商解决问题，共同推进加装电梯工作。

企业战“疫”行动

➤ 恒大：“黄金周”享 81 折优惠，再减免 10000 元

近日，恒大推出了“五一黄金周”的优惠活动。宣布全国 619 个在售楼盘 81 折特大优惠，客户只要交 1000 元定金就能选套房，并享受总房价减免 10000 元的额外优惠。此外，恒大每个楼盘每日还会推出 3 套清尾房源，额外 88 折优惠。

点评：

- 随着疫情的逐步好转，楼市也出现了回暖迹象。很多开发商也因此撤销或降低了此前的优惠折扣。从近日恒大公布的销售活动来看，折扣力度明显减少，由原来的 75 折、78 折，上升至 81 折。出现变化的是定金和减免优惠，将原来的 3000 元定金下调为 1000 元，降低客户参与门槛，但是对于真正有购房需求的人来说，这个优惠并不高。新的活动中增加了减免金额，但是相比以往会员推荐成交获得佣金的主打活动来说，优惠力度也明显降低了。
- 恒大本次“五一黄金周”的活动中中规中矩，并没有太大的突破。但相比其他企业撤销或降低优惠来说，恒大大多次优惠活动还是比较有诚意的。恒大之所以大张旗鼓的推出优惠活动，一方面是当前海外疫情仍在升温，实体经济和现金流的压力依然很大，只有加快资金回流，才能追加后续投资；另一方面，在人民币贬值，央行不降息的背景下，人们购房需求难以得到实质性释放，只有通过大力促销活动，才能激发客户购房需求，从而提高现金回流速度。

➤ 保利、丰兆振宏、雅居乐、大东海等企业：开启福州百亿土拍争夺战

4 月 15 日上午，福州 8 宗地块入市交易，除一宗工业用地外，其余均为商住地块，位于鼓楼区、仓山区、台江区及晋安区，总出让面积 627.36 亩，总起价达 102.43 亿元。上述地块均溢价出让，总成交价 128.47 亿元，6 宗商住地块是这场土拍的重头戏，揽金 127.68 亿



元，其中溢价率最高达到 44.83%。竞得者分别为保利、世茂，正荣，丰兆振宏实业，广州房企雅居乐，大东海。

点评:

- 福州的这场土拍吸引了超 50 家房企参与，福州土地市场火热，一方面是因为地大人多，市场容量对福州市场具有良好的支撑作用；另一方面是福州作为海峡西岸经济圈受利好政策的影响，市场前景被大多房企看好。
- 从拿地的房企来看也颇有看头，其中深圳企业丰兆振宏与融创、绿城等房企经过 38 轮竞价成功将 21 号地块收入囊中。而这家房企成立时间还不到一年，对于福州市场也比较陌生，拿下此地块可能是非常看好福州市场的发展契机。此外，这家房企背后由华能资本服务有限公司控股，后续操盘福州商住项目很可能由其股东华侨城接盘。另一宗福州 2020-13 地块，因为没有设置安商房的比例，也吸引了众多房企参与竞拍，最终由深耕福州的保利夺下。而雅居乐和从钢铁行业跨界的大东海竞得的地块，分别需要建设可建住宅总面积为 90%和 85%的安商房。

➤ 融创中国：减持金科股份，红星地产车建兴 47 亿接手其所持 11%股份

在入股金科股份三年多之后，融创中国突然决定大规模卖出部分持有股份。4 月 14 日晚间，金科股份公告，红星家具集团控股子公司广东弘敏拟通过协议转让方式受让金科地产集团股东天津聚金所持公司 587368740 股股份，占公司总股本的 11%，总价达 46.989 亿元。

点评:

- 2015 年金科股份实际控制人减持股份后，导致金科股价大跌。需要资金支持公司业务发展的金科推出了非公开发行股票预案，随后孙宏斌入股成为金科第二大股东。此后，孙宏斌为了坐上金科第一大股东的位置，开启了与金科三年来的股权争夺战。但是近期，融创决定减持金科股份，这意味着融创将退出与金科三年多来的争夺战。融创减持金科股份的目的可能有以下几点原因：其一，因疫情影响，企业融资和现金流承受巨大压力，通过减持资产，可以回流部分资金；其二，金科资产负债率不断攀升，影响股东的权益分配。
- 值得关注的是，融创减持后，迅速迎来了新的补位者车建兴。车建兴是红星家具集团的实际控制人，但是近些年来因为家居行业的利润越来越薄弱，车建兴一直在地产上下游链条中寻找更多利润来源。为了获得更多利润，红星集团建立红星地产、积极扩储、组建房产交易团队、领投美妆企业等，但是并没有在市场上掀起多大波澜，而红星集团旗下的红星地产则一直靠红星美凯龙输血，导致红星美凯龙债务不断攀升。
- 此次红星集团入股金科斥资 46 亿元，又是一次大手笔的支出，对于债务不断攀升的红星集团来说，增加了流动性风险。虽然能够与金科在商业上进行优势互补，但是未来能否回本甚至实现利润大幅增长仍存在较大不确定性。



➤ 协信地产：丰隆集团入股协信地产，成第一大股东

4月15日，协信地产已经与世界五百强企业新加坡丰隆集团旗下的城市发展有限公司签署合作协议，后者以现金入股的形式，正式成为这家百强房企的第一大股东。

点评：

- 近些年来，协信地产规模落后、无法上市，在市场上多次寻求接盘方。2017年绿地通过股权转让和增资的方式持有协信地产40%的股权。此次丰隆集团入股协信地产，是协信地产第二次引入新股东。丰隆集团的加入，将组建置业团队操盘，这意味着掌门人吴旭管理的时代将会过去，手中所掌握的权力也将受到限制。

每日数据速递

➤ 疫情数据 (数据更新至 2020.04.16 15:05)

国内疫情

数据更新至 2020.04.16 15:05

现有确诊 ②

1935

昨日-63

无症状 ②

1032

昨日+64

现有疑似 ②

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

78510

昨日+115

累计死亡

3352

昨日+0

国外疫情

数据更新至2020.04.16 15:05

现有确诊

1431761

昨日+46548

累计确诊

2002260

昨日+82960

累计治愈

436710

昨日+26062

累计死亡

133789

昨日+10350

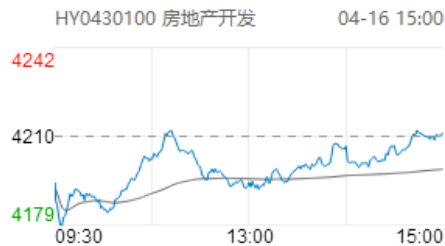
(数据来源：百度疫情动态)



➤ 重要经济或行业数据

沪深房地产指数

房地产开发 4211.90 +1.49 0.04%



• 上涨46支 • 平盘18支 • 下跌56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 16 日)

排名	代码	名称	最新价	涨幅
1	sh600759	洲际油气	2.57	9.83%
2	sh600185	格力地产	4.53	5.10%
3	sh600807	ST 天业	3.96	5.04%
4	sh600208	新湖中宝	3.2	4.92%
5	sh600736	苏州高新	5.39	3.65%
6	sh600510	黑牡丹	8.09	3.06%
7	sh600048	保利地产	15.76	3.01%
8	sh600621	华鑫股份	17.81	2.42%
9	sz000558	莱茵体育	2.65	2.32%
10	sh600077	宋都股份	2.95	1.72%

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 16 日)



排名	代码	名称	最新价	跌幅
1	sz200160	东洋 B	0.69	-10.39%
2	sz000691	亚太实业	4.38	-6.41%
3	sz000150	宜华健康	4.91	-4.48%
4	sz000046	泛海控股	3.73	-3.62%
5	sh600732	爱旭股份	7.29	-3.44%
6	sz000506	中润资源	2.56	-3.03%
7	sz000608	阳光股份	5.14	-3.02%
8	sh600215	长春经开	7.37	-2.90%
9	sz000620	新华联	2.89	-2.37%
10	sz000038	深大通	9.63	-2.23%

(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	4月2日	4月6日	4月7日	4月9日	4月12日	4月15日
北京	33	404	192	92	52	19
上海	215	-	258	278	27	172
广州	203	86	111	187	138	182
深圳	160	73	79	139	134	165

(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	4月2日	4月6日	4月7日	4月9日	4月12日	4月15日
北京	2860.1	45611.93	19347.62	9345.05	5610.62	1987.42
上海	19803.62	-	21616.28	23709.07	2164.71	13902.75
广州	20987	9889	11902	24460	14822	20241
深圳	14423.64	6721.2	6963.65	13212.67	12589.31	15843.19

(数据来源: CRIC)

(内容来源: 中房研协测评研究中心 王铮嵘、吴珂)