

楼市战疫特别日报

【2020年第55期】

2020年4月20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

➤ 中共中央政治局:坚持房住不炒,促进房地产市场平稳健康发展

4月17日,中共中央政治局召开会议,会议分析了国内外新冠肺炎疫情防控形势,研究部署抓紧抓实抓细常态化疫情防控工作;分析研究当前经济形势,部署当前经济工作。中共中央总书记习近平主持会议。会议指出:

1. 要统筹推进疫情防控和经济社会发展工作,在疫情防控常态化前提下,坚持稳中求进工作总基调,保居民就业、保基本民生、保市场主体、保粮食能源安全、保产业链供应链稳定、保基层运转;
2. 要以更大的宏观政策力度对冲疫情影响。积极的财政政策要更加积极有为,提高赤字率,发行抗疫特别国债,增加地方政府专项债券,提高资金使用效率,真正发挥稳定经济的关键作用。稳健的货币政策要更加灵活适度,运用降准、降息、再贷款等手段,保持流动性合理充裕,引导贷款市场利率下行,把资金用到支持实体经济特别是中小微企业上;
3. 坚持房住不炒,促进房地产市场平稳健康发展。同时,要不失时机推动改革,善于用改革的办法解决发展中的问题,完善要素市场化配置体制机制。要坚定扩大对外开放,保障国际物流畅通,严把防疫物资出口质量关,推动共建“一带一路”高质量发展;
4. 要积极扩大国内需求,释放消费潜力,做好复工复产、复商复市,扩大居民消费,适当增加公共消费。会议进一步指出,要积极扩大有效投资,实施老旧小区改造,加强传统基础



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。



设施和新型基础设施投资，促进传统产业改造升级，扩大战略性新兴产业投资等。

同日，国家统计局发布我国 2020 年一季度经济数据，初步核算，一季度国内生产总值 206504 亿元，按可比价格计算，同比下降 6.8%。分产业看，第一产业增加值 10186 亿元，下降 3.2%；第二产业增加值 73638 亿元，下降 9.6%；第三产业增加值 122680 亿元，下降 5.2%。

点评：

- 从数据看，一季度我国经济受疫情冲击较大，第一、二、三产业产值出现全面下滑。客观上来讲，虽然国内新冠肺炎疫情形势已基本得到控制，企业复工复产已超过九成，最坏的时期已经过去，但要彻底消除疫情影响可能仍需要一段较长时间。在防范疫情反弹的情况下，部分行业运行仍要受到严格限制；虽然中央多次通过减税降费、财政补贴、引导降低融资成本等渠道支持实体经济发展，但疫情给企业尤其是中小微企业带来的冲击尤其是资金方面的压力仍需要较长一段时间平复；疫情冲击下社会失业率明显提高，截至 3 月底，全国仍有 7000-8000 万人尚未复工；国际疫情形势依旧严峻，世界经济面临系统性风险加剧等问题客观存在；
- 中共中央政治局会议强调，当前经济发展面临的挑战前所未有，必须充分估计困难、风险和不确定性，切实增强紧迫感，抓实经济社会发展各项工作。会议在坚持稳中求进工作总基调的基础上，首次提出“六保”目标，充分体现了中央对我国经济发展前景的审慎评估，“稳”是大局。会议再次强调要以更大的宏观政策力度对冲疫情影响，积极的财政政策更加积极有为，稳健的货币政策更加灵活适度。从最近央行加大逆回购和 MLF 操作利率下调力度来看，宏观政策逆周期调节力度已经升级，后续货币政策调整仍将延续降准降息导向；在财政政策方面，为企业减税降费政策时效期可能进一步延长，财政补贴覆盖面有望进一步扩宽；同时，会议再提发行特别国债，增加地方政府专项债券，将有效缓解地方财政压力，从而保障地方政府更好地起到稳定经济社会的作用；
- 在房地产方面，此次会议再次重申坚持“房住不炒”，这在近几年中共中央政治局会议是鲜有提及的。从原因看，可能是跟近来部分地方房价明显上涨，市场频繁出现“日光盘”、“喝茶费”、“鼓励住房消费”等有关。房住不炒“紧箍咒”的再次强调，客观上也将促使接下来地方在楼市调控中更加审慎甚至趋向保守。同时，会议再次提出推进老旧小区改造工作，这也是 2020 年我国房地产市场的重要发展方向。

➤ 央行：1 年期 LPR 下调 20 个基点至 3.85%，5 年期以上 LPR 下调 10 个基点至 4.65%

4 月 20 日，中国人民银行公布了“新版”贷款市场报价利率 (LPR)。2020 年 4 月 20 日贷款市场报价利率 (LPR) 为：1 年期 LPR 为 3.85%，下调了 20 个基点；5 年期以上 LPR 为 4.65%，下降 10 个基点。



点评:

- 3月30日,央行大幅下调逆回购操作利率20个基点至2.20%;4月15日,央行下调MLF操作利率20个基点至2.95%,根据以往“逆回购利率-MLF利率-LPR”的同向调降经验来看,此次1年期LPR下调20个基点、5年期以上LPR下调10个基点符合市场预期。1年期LPR 20个基点的降幅和5年期以上LPR 10个基点的降幅较之前都有明显加大,进一步体现了宏观政策逆周期调节的力度在加大;同时1年期LPR和5年期以上LPR延续非对称下调,贯彻了“房住不炒”的定位要求,保持了房地产金融政策的延续性和稳定性,有利于促进房地产市场平稳健康发展;
- 从意义来看,LPR的大幅下调将有效带动企业贷款利率下行,降低企业融资成本,激发企业信贷需求,从而更有力地帮助企业复工复产和促进经济恢复。在房地产方面,5年期以上LPR也迎来LPR改革以来最大降幅,调控力度也在加大,有利于引导房贷利率下行,降低购房者贷款成本,包括此前存量房贷“换锚”购房者,对减轻个人购房压力和提振房地产市场需求有积极作用;
- 综合当前国际经济环境不稳定因素增加、一季度我国国内生产总值同比下降6.8%的经济表现和4月17日中共中央政治局会议内容来看,为了确保全年经济社会发展目标的实现,稳投资、稳消费的必要性增强,二季度宏观政策逆周期调节力度将进一步加大,考虑到我国当前包括MLF利率在内的政策利率仍远高于零利率水平,利率仍有较大下行空间,二季度LPR大概率延续下行趋势。

➤ 中山市:人才新政24条 高层次人才单人住房公积金贷款最高可达240万

4月17日,广东省中山市召开人才政策发布会,发布《关于加强人才政策支持和服务保障的具体措施》。据悉,新政包括住房、入户、子女入学、配偶就业、医疗、人才激励等方面内容,共提出24条具体措施。其中:

1. 在入户政策方面,在中山工作的紧缺适用人才及高层次人才、中级及以上专业技术人才、高级工及以上技能人才以及毕业5年内的全日制本科及以上学历人才,不受是否在中山参保、居住限制,可在工作所在镇区入户;在范围上,中山在全面吸纳全日制本科及以上学历人才入户的基础上,将非全日制(函授、自考、电大、夜大等)本科及以上学历人才也纳入人才入户范畴。只要是国家承认学历(教育部能核查到学籍记录)、有毕业证,即可申请入户中山;

2. 在补贴扶持方面,对毕业5年内的全日制本科毕业生,在中山市企业工作满1年且已落户中山的,每人一次性发放政府津贴1万元;高新技术企业开展紧缺适用人才学历、职称、技能提升的,择优给予企业最高20万元育才补贴;支持企业开展核心关键技术攻关悬赏,对市级创新标杆企业支出的人才攻坚项目悬赏金,按50%择优给予最高100万元资助等;



3. 在人才激励方面，设立“市政府奖学金”，对于就读于国家“双一流”高校、泰晤士高等教育世界大学排名前100名的境外高校的中山生源青年人才，给予10万到30万奖学金和就业补贴。被录取入学的时候给20%，取得学历学位证书的时候给20%，毕业以后在中山全职工作满3年时给60%；加大对高层次人才住房公积金个人住房贷款支持力度，第一到第六层次高层次人才可上浮5倍的贷款额度（即单个人才最高可贷到240万，夫妻双方共同申请最高可贷到480万）；第七到第八层次高层次人才、副高级职称人才及全日制硕士、博士研究生可上浮30%的贷款额度；紧缺适用人才可上浮20%的贷款额度；

4. 在安居保障方面，建立健全以货币补贴为主，实物配置为辅，租补结合的人才住房供应体系。在住房供给上，将健全市、镇（区）两级人才幸福安居房供给体系，按平均每个镇区筹集200套、全市共计5000套人才房为目标等。

点评：

- 中山市此次人才新政具有一定的创新性和突破性。在落户政策方面，新政主动将非全日制（函授、自考、电大、夜大等）本科及以上学历人才也纳入人才入户范畴，同时取消了紧缺适用人才及高层次人才、中级及以上专业技术人才、高级工及以上技能人才以及毕业5年内的全日制本科及以上学历人才的参保、居住年限限制，人才落户门槛进一步放宽；在人才激励方面，不仅设立10-30万元的奖学金和就业补贴，同时突破性地提出人才住房公积金支持，个人最高可贷240万，夫妻双方共同申请最高可贷480万。此外，新政填补了此前基础性人才政策红利的空白，提出放宽基础性人才入户条件，并对毕业5年内的全日制本科毕业生，在中山市企业工作满1年且已落户中山的，每人一次性发放政府津贴1万元等；
- 从意义来看，新政进一步放宽了人才落户门槛，并加大了对人才的支持和补贴保障力度，有助于中山市吸引人才流入和留住本市人才，尤其在粤港澳大湾区发展规划逐渐落地的情况下，新政更有利于中山市承接广东、深圳、香港等地的人口转移。在楼市调控严格受限的情况下，中山市人才新政对当地房地产市场有积极的推动作用。

➤ 赤峰市：撤销《疫情防控期间稳定住房消费若干措施》

4月19日，赤峰市新型冠状病毒感染的肺炎防控工作指挥部发布消息，经研究决定，《疫情防控期间稳定住房消费若干措施》（以下简称《措施》）不予执行。

《措施》于4月16日通过内蒙古赤峰市委宣传部官方微信号“赤峰发布”发布，主要包括：1. 尽快推动售楼处、房地产中介机构复工，做到应复尽复；

2. 促进商品房预（销）售，在疫情防控期间，开发建设项目完成总投资额25%的，允许分区、分块按幢申报商品房预售许可，手续齐全的即时下发预售许可证；鼓励线上看房和销售；

3. 加大住房公积金使用力度。购买新建商品住宅、进行存量房交易的，以家庭为单位，



使用公积金贷款未超过两次的，可申请房屋价格总额 80% 的贷款，最高贷款额度 80 万元；

4. 鼓励个人购房。采取“先征后补”方式，给予税收财政补贴。个人购买新建商品房住宅（以首次网签日期为准）的，按其所购房屋实际缴纳税额的 50% 给予财政补贴；个人购买车库、车位、仓房等地下产品的，按其所购房屋实际缴纳税额的 100% 给予财政补贴；存量房（含车位等）进行交易的，取得不动产权证后即可上市交易，并按其房屋实际缴纳税额的 100% 给予财政补贴；

5. 大力推行“互联网+服务”。加快实施线上线下并行办理，简化办理流程、压缩办理时限，全面推行“不见面”办理等。

点评：

- 从《措施》内容看，赤峰市对房地产业采取了积极的支持政策，主要包括放宽商品房预售申请条件、上调公积金住房贷款额度、购房财政补贴、推动房企和中介机构复产复工等措施，从供需两端松绑助推房地产市场发展；
- 此次赤峰市再次重蹈“政策一日游”的覆辙，充分体现了地方在楼市调控中仍处于摸索阶段，地方市场内部松动需求与“房住不炒”的定位要求如何平衡依旧是一大难题，尤其在 4 月 17 日中共中央政治局会议重申坚持房住不炒后，地方在楼市调控的弦仍将紧绷；
- 短期内多地政策紧急撤销，使得地方在楼市调控中如“惊弓之鸟”，但总体来看，“稳”是当前大局，房地产业同样如此。地方应正确、充分理解“房住不炒”、“因城施策”的含义，强化调控的客观性和自主性，在贯彻“房住不炒”定位要求的过程中，既要防范市场过热，也要警惕房地产发展失速甚至持续性衰退，确保房地产市场平稳健康发展。

企业战“疫”行动

➤ 文一地产：筹备赴港上市

据 IPO 早知道消息，文一地产近期正与投行密切接触，筹备赴港上市。文一地产创立于 2004 年，总部位于安徽合肥，是文一投资控股集团旗下全资子公司，目前已打造瑞泰、托斯卡纳等六大系列近 80 个精品楼盘，累计开发面积达 600 余万平方米，产品涉及商业、住宅、办公、别墅、文化旅游等，项目分布于安徽各市县及武汉、南昌，以安徽为中心，覆盖华中、华东并辐射全国。

点评：

- 自 2008 年金融危机后，文一地产便抓住合肥市场回暖的机会，加速扩张。2016 年文一地产以住宅部分溢价 400% 的价格击败万科、碧桂园获得滨湖总价“地王”，一举成为安徽本土最大的房企。此后，文一集团收购 A 股上市公司中发科技，为进军资本市场打通通道。
- 由于 A 股市场一直对房企紧闭，近期，内地房企掀起了赴港 IPO 的热潮。文一地产也借势



筹备赴港上市。相较于 A 股市场，港股上市政策相对宽松，审批速度更快。目前包括金辉控股、上坤地产等多家房企已经正式递交了上市申请。预计将会有更多有资本化考量的房企借助这波热潮，加快赴港上市的步伐。

➤ 绿城：二度并购新湖中宝

4 月 19 日，新湖中宝公告宣布，受让其持有的上海中瀚和浙江启丰 35% 股权及相应权利和权益予绿城中国。为此，绿城需分别支付 19 亿元和 3.79 亿元，总交易对价合计 22.79 亿元。其中，上海中瀚 35% 股权转让价款为 5.17 亿元，另外 13.83 亿元为财务资助，浙江启丰 35% 股权的转让代价为 1.86 亿元，另外绿城提供财务资助约 1.93 亿元。

点评：

- 新湖中宝是一家手握大量土储的中型房企，但是却不能将土地资源转化为销售收入。此外，新湖中宝还热衷于资本运作，除了收购地产项目，还收购金融标的。一边是金融，一边是地产，然而在金融去杠杆的环境下，新湖中宝遭受巨大财务压力，只能通过抛售项目进行回血。
- 对于绿城来说，这是第二次收购新湖中宝的项目，一共接盘新湖中宝上海的两个项目及沈阳的三个项目。与融创收购意在获得控制权不同，绿城更注重规模的提升。无论是 2019 年收购新湖中宝的上海项目，还是此次收购上海、沈阳的四个项目，股权比例都控制在 35%。绿城通过小比例入股，一方面可以在项目管理层上获得控制权；另一方面，体现了绿城对收购项目的谨慎，用较少的资金撬动更大的规模。但值得注意的是，绿城收购新湖中宝的项目包含大量债务而且其中还包含长达十年的烂尾项目，后续运营存在较大的风险。此次收购，对于太过追求安全的绿城来说，显然需要更多权衡。
- 追求规模扩张还是追求安全是摆在房企面前的一道选择题。选择规模虽然有可能会实现业绩大涨但势必会存在众多风险。而选择安全，房企则难以实现规模的扩张和盈利的增长。因此，房企在收购时，应该评估风险，做出最优选择。

➤ 云南城投：出售西双版纳文旅项目

4 月 17 日，云南城投置业股份有限公司发布了两份关于转让两家子公司股权的公告。相关标的为，西双版纳沧江文旅开发有限公司 100% 股权、1.36 亿元债权本金、对应利息，以及西双版纳云辰置业有限公司 51% 股权。此次出让涉及了两家公司，但按照公告和云南城投出具的资产评估报告披露，都共同指向一个位于西双版纳景洪市的文旅地产项目：橄榄坝傣族水乡特色小镇。

点评：

- 从 2019 年开始，云南城投就一直在出售各种项目。据不完全统计，2020 年至今，云南城



投计划出让股权的子企业达到5间，涉及昆明、西双版纳、西安等多地的项目。而出售的背后，是因为财务压力承压，为了尽快回笼资金、提前实现投资收益。从转让的标的来看，云南城投将一些非优质项目或难以顾及的项目进行打包转卖，而自己仍保留优质项目。从转让的接手方来看，转让给保利的几率较大。早在去年，保利就曾接盘云南城投在昆明、西双版纳以及广东东莞的四个项目，预计保利很可能通过此次接盘，进一步扩充其在云南文旅板块的规模。

- 近期，房企出售资产的不在少数，大部分主因都是因为财务压力大，流动性不充足。尤其是中小企业，融资成本高，银行贷款难，只能靠出售资产“活下去”。而对于大企业来说，手中资金相对充裕，项目实战经验丰富，拥有将劣势项目盘活的能力。通过收并购不但能够获得大规模土储，还是实现规模扩张的有效途径。

每日数据速递

疫情数据 (数据更新至 2020.04.20 14:19)

国内疫情

数据更新至 2020.04.20 14:19

现有确诊 ②

1691

昨日-34

无症状 ②

990

昨日+49

现有疑似 ②

43

昨日+2

现有重症

81

昨日-4

累计确诊

84237

昨日+36

境外输入

1583

昨日+8

累计治愈

77904

昨日+70

累计死亡

4642

昨日+0

国外疫情

数据更新至2020.04.20 14:19

现有确诊

1608370

昨日+48080

累计确诊

2327529

昨日+74643

累计治愈

557783

昨日+21924

累计死亡

161376

昨日+4639

(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 4233.98 +9.30 0.22%



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 20 日)

排名	代码	名称	最新价	涨幅
1	sh600724	宁波富达	4.31	9.95%
2	sz000526	紫光学大	44.4	5.14%
3	sz002208	合肥城建	7.38	5.13%
4	sh600773	西藏城投	5.85	4.84%
5	sh600658	电子城	4.48	4.43%
6	sz002113	ST 天润	1.44	4.35%
7	sh600807	ST 天业	4.15	4.27%
8	sh600510	黑牡丹	8.51	4.03%
9	sh600604	市北高新	7.34	3.97%
10	sz000926	福星股份	5.51	3.96%

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 20 日)

排名	代码	名称	最新价	跌幅
1	sh600767	ST 运盛	4.02	-3.83%



2	sh600734	实达集团	3.4	-2.86%
3	sz000671	阳光城	6.93	-2.53%
4	sz000656	金科股份	7.91	-2.47%
5	sh600759	洲际油气	2.38	-2.46%
6	sh600067	冠城大通	3.47	-2.25%
7	sz000040	东旭蓝天	3.2	-2.14%
8	sz000691	亚太实业	4.27	-2.06%
9	sh600159	大龙地产	2.57	-1.91%
10	sz000918	嘉凯城	4.43	-1.77%

(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7日	4月9日	4月12日	4月15日	4月16日	4月19日
北京	192	92	52	19	25	-
上海	258	278	27	172	127	65
广州	111	187	138	182	151	214
深圳	79	139	134	165	104	102

(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7日	4月9日	4月12日	4月15日	4月16日	4月19日
北京	19347.62	9345.05	5610.62	1987.42	2591.85	-
上海	21616.28	23709.07	2164.71	13902.75	10894.21	4654.85
广州	11902	24460	14822	20241	16146	21913
深圳	6963.65	13212.67	12589.31	15843.19	9773.28	9963.29

(数据来源: CRIC)

(内容来源: 中房研协测评研究中心 王铮嵘、吴珂)