

楼市战疫特别日报

【2020年第56期】

2020年4月21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

➤ 荆州市:首套房首付比例最低降至20% 个人住房公积金最高贷款额度上调至50万元

4月20日,湖北省荆州市人民政府发布《关于有效应对疫情促进房地产业平稳健康运行的若干意见》(以下简称《意见》),《意见》将新冠肺炎疫情纳入不可抗力因素,为支持房地产企业积极应对疫情造成的困难,提出19条具体举措,主要包括:

1. 降低土地竞买保证金,分期缴纳土地出让价款。新出让土地按起始价的20%确定竞买保证金,出让合同签订后一个月内缴纳土地出让总价款的50%,余款可按合同约定分期缴纳,缴款期限最长不超过一年,分期缴纳部分须按出让合同约定的第一次价款缴纳时央行同期贷款基准利率支付利息;已签订土地出让价款分期缴纳合同的建设单位,可凭已缴纳不低于50%的土地出让价款票据并出具承诺书后,容缺办理《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》;

2. 保障个人住房贷款有序投放。居民家庭首次购买普通商品房的商业性个人住房贷款,首付比例不低于20%;对拥有1套住房且相应购房款未结清的居民家庭,为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通商品房,首付比例不低于30%;

3. 提高公积金贷款额度。对于取得商品房预售许可证的项目,主体工程进度达到总层数的四分之一,开发企业即可申请办理公积金项目准入。个人住房公积金贷款最高额度从45万元提高至50万元;



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。



4. 实行购房契税优惠。自文件印发之日起至 2020 年 6 月 30 日前在我市购买新建商品房，缴纳购房契税后，由财政部门全额奖励返还。参加疫情防控的一线医护人员在我市购房，购房契税优惠期延长至 2020 年 12 月 31 日；

5. 下调配建保障房比例。新出让土地中商品住宅项目配建保障房比例下调至 3%，配建方式以缴纳易地建设费为主；

6. 企业贷款延期还款付息。受疫情影响到期的贷款、融资款不能如期偿付的，金融机构不得盲目抽贷、断贷、压贷。对受疫情影响严重的企业 2020 年 1 月 25 日以来到期的贷款，实施临时性延期还款付息安排，最长可延至 2020 年 6 月 30 日，免收罚息；

7. 受疫情影响，生产经营困难的企业，可申请缓缴 2020 年 6 月 30 日以前的住房公积金，缓缴期间缴存时间连续计算，不影响职工申请贷款。

此外，《意见》还涵盖缓缴城市基础设施配套费、完善住宅产品供应结构、延期缴纳税款、依法减免税收、暂缓缴纳农民工工资保证金等多方面内容。

点评：

- 荆州市新政是自疫情发生以来放松力度最大的地方楼市政策，除了在供给侧通过加强信贷支持、降低土地出让保证金、减税降费、下调商品住宅项目配建保障房比例等措施减轻企业资金压力，鼓励企业积极投入生产经营外，在需求侧更是有重大突破，核心表现在以下三点：第一，下调购房首付比例。首套房最低首付比例为 20%，二套房最低首付比例为 30%，而在此前，荆州市首套房最低首付比例普遍不低于 30%，部分楼盘为 20%，二套房最低首付比例为 50%；第二，上调公积金贷款额度。将个人住房公积金贷款最高额度由 45 万元上调至 50 万元，同时下调商品房项目公积金准入门槛；第三，实行购房契税优惠，对 6 月 30 日前购买新建商品房的实行全额契税返还。新政的出台，也使得荆州市成为自疫情发生以来首个明确提出全面降首付的城市，直接降低了购房门槛；
- 从荆州市楼市情况来看，2020 年 1-3 月，荆州市新建商品住房销售 1200 套，销售面积 13.91 万平方米，同比减少 66.63%；存量住房成交 811 套，成交面积 7.98 万平方米，同比减少 45.17%，房地产市场成交量受疫情影响出现大幅下滑。从加快推动企业复工复产、促进房地产市场回归平稳健康发展的角度来看，政策出台有其必要性和合理性。但从全国调控风向来看，“房住不炒”的红线不容逾越，近期部分涉及到限购限售限贷方面的松绑政策相继经历“一日游”，深处疫情重灾区、社会经济恢复压力较大的特殊情况能否使荆州市新政顺利落地执行有待观察。

➤ 人民银行深圳市中心支行：严禁房抵经营贷资金违规流入房地产

4 月 20 日，人民银行深圳市中心支行发布《关于房抵经营贷资金违规流入房地产市场情况的紧急自查通知》，要求深圳市各商业银行对今年以来新发放的房抵经营贷（含借款人为企



业或个人) 情况立即开展自查, 自查内容包括但不限于以下几点:

1. 截至 2020 年 3 月末银行房抵经营贷余额, 2019 年 3 月末余额, 2019 年 12 月末余额情况;
2. 贷前准入情况。对借款人名下经营实体店真实性调查情况, 借款人持有被抵押房产时间情况, 企业成立时间情况;
3. 贷款管理情况。重点梳理借款人(含企业或个人)自疫情发生(1月25日)以来新购房产(含住宅和商务公寓等)并以新购房产作抵押的贷款情况, 以及计划申请财政贴息和预计实际贷款利率水平情况;
4. 贷后管理情况, 借款人贷后新增房产的监测情况;
5. 自查发现的其他可疑情况或问题。

点评:

- 近期深圳市房地产市场表现活跃, “日涨数十万”、“豪宅三开三罄”、“天价喝茶费”等声音将市场热度推至高点, 投资性需求重新被激活。据深圳中原地产研究中心调研显示, 3 月份入市的需求中, 投资性购房比例已占到了 38%, 逼近 2016、2017 年牛市高峰期的 40-45%。4 月 17 日, 国家统计局发布 3 月份房价数据, 深圳市一手房环比上涨 0.5%, 涨幅远超北上广; 二手房环比上涨 1.6%, 涨幅全国第一;
- 在中央多次强调坚持“房住不炒”定位的背景下, 深圳市过热的市场表现也引起多方关注。此前深圳市住建局已多次发声严厉打击“喝茶费”等违规炒作房地产市场行为, 此次央行深圳分行提出对房抵经营贷资金违规流入房地产市场情况进行紧急自查, 即是要确保资金的安全性, 防止楼市违规“加杠杆”, 确保房地产市场平稳健康发展, 同时有助于引导资金进入实体经济领域, 促进实体经济发展。

➤ 湖北省: 适当放宽商品房预售申请条件 适度降低商品房预售资金监管比例和土地出让保证金比例

4 月 20 日, 湖北省人民政府办公厅发布《关于印发促进建筑业和房地产市场平稳健康发展措施的通知》(以下简称《通知》)。

在促进建筑业平稳健康发展方面, 《通知》提出: (1) 加强行业用工保障。鼓励建筑业企业优先就近招用本地农民工, 特别是就业困难人员和贫困人员; (2) 加大金融信贷支持。各金融机构不得盲目抽贷、断贷、压贷, 对受疫情影响的建筑业企业 2020 年 1 月 25 日以来到期的贷款, 实施临时性延期还本付息安排, 最长可延至 2020 年 6 月 30 日, 免收罚息等;

(3) 推行资金替代机制。实施工程担保制度, 建筑业企业可以采用银行保函、工程担保公司保函或者工程保证保险替代工程投标保证金、履约保证金、工程质量保证金和农民工工资保证金, 切实减少企业资金占用等; (4) 合理分担疫情损失。采用 PPP 模式实施的政府投资工程



因疫情导致施工、经营停滞的，停滞期间的项目损失由政府和社会资本方协商分担等。此外，《通知》还在完善工程款支付体系、保障物资材料供应、加大项目招投标支持力度、支持人才培养和科技创新等多个方面提出具体举措。

在促进房地产市场平稳健康发展方面，《通知》提出：（1）合理调整监管措施。在符合相关法律法规规定的条件下，各地可结合实际适当调整商品房项目预售许可的最低规模和工程形象进度要求，预售许可的最低规模不得小于栋，不得分层、分单元办理预售许可；在风险可控的前提下，对信用记录良好的房地产开发企业，可适度降低商品房预售重点监管资金比例；2020年10月1日前新出让的土地，各地可结合实际适度降低土地出让竞买保证金比例，但不得低于土地出让底价的20%；（2）切实为企业降本减负。土地受让人在土地出让合同签订后一个月内缴纳不低于50%的土地出让价款，余款可按合同约定分期缴纳，缴款期限最长不超过一年；对受疫情影响的房地产开发项目，城市基础设施配套费由企业申请可予以缓缴，缓缴时间自当地政府批准延期之日起最长不超过6个月，并应在竣工验收前结清；因疫情影响遭受重大损失，纳税人缴纳城镇土地使用税、房产税确有困难的，经税务机关核准，依法减征或者免征城镇土地使用税、房产税；受疫情影响的企业，可按规定申请在2020年6月30日前缓缴住房公积金，缓缴期间缴存时间连续计算，不影响职工正常提取和申请住房公积金贷款；

（3）加大财政金融支持。对住房租赁试点企业予以支持，对受疫情影响导致重大损失且有发展潜力的长租公寓企业，可纳入支持范围；对受疫情影响较大、有发展前景但暂遇困难的房地产企业，金融机构不盲目抽贷、断贷、压贷，支持企业保持资金链稳定，加大对住房租赁企业金融支持力度，对符合条件的住房租赁企业，鼓励金融机构发放租赁住房开发贷款；支持金融机构加快个人住房贷款审批发放，满足居民购房合理融资需求；（4）支持企业加快复工复产。加大土地供应储备力度，合理确定住房和用地供应规模、结构、时序，优化配置住房用地比例及空间布局，有针对性地增加住房用地供给；适当调整土地公开出让交易方式，商服、商品住宅等经营性用地公开出让优先采取网上交易，疫情原则上不组织现场交易；已签订《国有建设用地使用权出让合同》的建设单位，可凭《国有建设用地使用权出让合同》、已缴纳不低于50%的土地出让价款缴纳凭证，先行办理《建设用地规划许可证》；（5）加强安全管理。完善履约监管方式，加强企业复工复产安全管理，落实企业主体责任。

点评：

- 湖北省是我国新冠肺炎疫情的重灾区，受疫情冲击大、影响时间长，企业复工复产的进程也相对滞后于其他地区。伴随着近期疫情形势已经基本稳定，湖北省也加快了企业复工复产的步伐。此次湖北省政府出台《通知》，从企业端入手，通过为企业提供金融信贷支持、降本减负、优化营商环境、放宽部分监管指标等扶持性措施，一方面减轻了受疫情影响企业现阶段的资金压力，帮助更多企业“活下来”，有助于稳定市场和社会就业，另一方面使企业轻装上阵，全方位的支持让企业更好更快地投入复工复产，有助于促进建筑业和房



地产业加快复苏，早日回归平稳健康发展轨道。

企业战“疫”行动

➤ 宝能：将斥资百亿重建烂尾项目

4月20日凌晨0时30分，位于上海市普陀区真北路1531号的烂尾楼项目上海中环中心项目被爆破拆除。此次中环项目地块拟拆除的总面积约25万平方米，其中爆破拆除的面积约16万平方米，机械拆除的面积约9万平方米。由于地处中心城区，爆破拆除的难度大幅提升。此次爆破拆除的4栋楼，主体均为20层以上，其中两栋高达106米，两栋高达90多米。

点评：

- 上海百联中环二期烂尾楼项目位于寸土寸金的真北板块和真如板块之间，是上海市区的西北门户，也是上海城市副中心之一。与优越的地理位置相矛盾的是百联中环二期项目已经烂尾了20年，在这20年当中，曾先后被四川兴力达集团、新长征集团、上海百联商业连锁、上海衡源接手，但最终未见成效。2018年宝能接手后先投入150亿元进行施工，始终没有动静，直到4月20日，烂尾项目被拆除。从项目拆除体量上看，在上海甚至是全国都是及其罕见的，可见宝能拆除此项目的决心之大。
- 宝能决定卷土重来，将烂尾项目拆除，有以下几点原因：其一，此建筑项目烂尾时间太长，极有可能存在结构性安全问题；其二，项目改造成本可能要高于重建成本的20%-30%；其三，此项目年久，原先的设计不能满足现在的需求；其四，烂尾项目存在产权问题、结构复杂，如果不拆除，会面临很多问题。基于这四方面的考量，宝能决定拆除烂尾项目，打造集办公、购物、餐饮、演艺、酒店、公寓为一体的新生代城市综合体。期待宝能将烂尾项目重建为该区域的地标性建筑。

➤ 碧桂园：核心联盟企业凤悦酒店及度假村正式宣布成立

4月20日，碧桂园宣布成立一间核心联盟企业，名为凤悦酒店及度假村。凤悦酒店及度假村由原碧桂园酒店集团核心管理团队成员创立，定位为高品质酒店资产运营商。目前管理全球逾500亿元酒店资产，覆盖中国及海外的50多个城市，为超过100家高品质酒店提供运营和资产管理服务。

点评：

- 在碧桂园上市之前，就曾涉及酒店业务，而发展酒店业务的初衷是为了对房产销售起到促进作用，提升地产项目的影响力和附加值。随着住宅规模不断扩大后，碧桂园酒店数量也以每年约10%的增速平稳发展。但是过大的酒店资产也给碧桂园带来一定的压力，2017年，高速扩张的碧桂园酒店数量和收益却出现下滑，为了不受酒店业务的拖累，碧桂园开



始对酒店业务进行瘦身，此后酒店业务被并在年报物业管理、酒店经验和其他分部里面，不再单独呈现。直到 2019 年底，碧桂园酒店业务释放出轻资产输出的发展信号，最终以成立凤悦酒店和度假村的形式展现。

- 疫情之下，旅游、酒店业务受到的冲击更大，不少房企开始出售酒店资产。而碧桂园成立凤悦酒店及度假村这个新平台，一方面有助于独立运营；另一方面有助于盘活资产，更好的对接资本市场，探索市场化运营。

每日数据速递

➤ 疫情数据 (数据更新至 2020.04.21 15:12)

国内疫情

数据更新至 2020.04.21 15:12

现有确诊 ②

1637

昨日-70

无症状 ②

992

昨日+37

现有疑似 ②

37

昨日+3

现有重症

82

昨日+1

累计确诊

84274

昨日+13

境外输入

1587

昨日+4

累计治愈

77995

昨日+83

累计死亡

4642

昨日+0

国外疫情

数据更新至2020.04.21 15:12

现有确诊

1651106

昨日+37766

累计确诊

2403099

昨日+73020

累计治愈

585996

昨日+30147

累计死亡

165997

昨日+5107

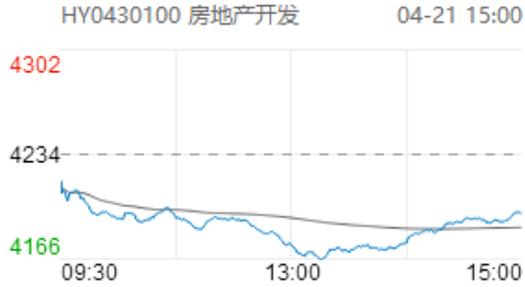
(数据来源: 百度疫情动态)



➤ 重要经济或行业数据

沪深房地产指数

房地产开发 4195.88 -38.10 -0.90%



• 上涨23支 • 平盘7支 • 下跌90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 21 日)

排名	代码	名称	最新价	涨幅
1	sz200160	东沣 B	0.74	7.25%
2	sh600724	宁波富达	4.62	7.19%
3	sz000042	中洲控股	10.14	4.32%
4	sz000631	顺发恒业	3.05	4.10%
5	sz000546	金圆股份	8.86	3.87%
6	sz000608	阳光股份	5.31	3.11%
7	sh600208	新湖中宝	3.25	2.52%
8	sz000014	沙河股份	8.46	1.93%
9	sz000863	三湘印象	3.99	1.53%
10	sh600067	冠城大通	3.52	1.44%



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 21 日)

排名	代码	名称	最新价	跌幅
1	sh600246	万通地产	6.9	-7.26%
2	sh600807	ST 天业	3.94	-5.06%
3	sz001914	招商积余	24.36	-4.47%
4	sz000567	海德股份	8.61	-3.37%
5	sz000732	泰禾集团	4.85	-3.00%
6	sh600223	鲁商发展	6.57	-2.95%
7	sh600732	爱旭股份	7.18	-2.84%
8	sz000040	东旭蓝天	3.11	-2.81%
9	sz000540	中天金融	3.19	-2.74%
10	sh600325	华发股份	6.46	-2.71%

(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)