

楼市战疫特别日报

【2020年第57期】

2020年4月22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

➤ 北京市:项目复工后3日内应进行现场疫情防控检查

4月21日,北京市召开新型冠状病毒肺炎疫情防控工作新闻发布会。会上,北京市住房和城乡建设委员会二级巡视员王鑫介绍,目前全市2130项规模以上在建工程已于4月9日全部复工,复工率100%,实现规模以上工程应复尽复目标。全市市级续建重点工程复工175项,实现能复尽复目标。

同时,王鑫介绍,各区住建委对新开复工项目仍应在复工后3日内,对施工现场疫情防控、安全生产、复工上岗率等进行检查。其它项目按照监督检查计划、“双随机一公开”、差异化监管、专项检查等方式开展日常检查。

点评:

- 通过中央及地方各级政府的支持和努力,目前我国企业复工复产情况良好,多数行业复工率已超90%,社会经济正逐渐步入正常发展轨道。但疫情尚未结束,国外防疫形势依旧紧张,国内零星病例、无症状感染者时有增加,尤其是近期哈尔滨再次出现聚集性病例,给各地防疫工作敲响警钟。疫情防控是一场持久战,各地在推动企业复工复产、刺激市场消费需求的过程中,仍要保持高度警惕,严格执行相关防疫措施,提高民众防控意识,防止疫情反弹。



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。



➤ **深圳市：信贷资金违规流入房地产领域的贷款限期收回**

4月21日，深圳市银保监局针对网传收回过户不满半年的物业抵押经营性贷款一事作出回应，称消息并不属实，同时对加强信贷管理服务实体经济提出相关要求，其中包括：

1. 对房产交易完成后短期内申请抵押贷款的业务要重点审查融资需求的合理性；
2. 要加强对房产抵押经营贷的资金用途监控，不得违规流入房地产领域；
3. 要求各行迅速开展全面排查，对于排查发现信贷资金违规挪用于房地产领域的贷款要限期收回；

4. 银行要继续按照银保监会要求加强小微企业金融服务，不要因业务规范而影响对小微企业和个体工商户正常生产经营的信贷支持。

点评：

- 深圳市银保监局提出加强对房产抵押经营贷的合理性审查和资金用途监管，严禁资金违规流入房地产领域，是对中央“房住不炒”定位要求的贯彻落实，通过充分发挥银保监会市场监管作用，确保资金的安全性，有助于防范和化解市场金融风险，同时也是对人民银行深圳市中心支行日前发布的《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》的积极响应，共同推进深圳市房地产市场平稳健康发展。此外，银保监会也再次强调了银行要继续加强小微企业金融服务，有助于引导信贷资金注入实体经济，促进实体经济的恢复和发展。

➤ **周口市：开展一房多卖、未明码标价等房地产市场乱象专项整治**

4月21日，河南省周口市住建局发布《关于开展房地产市场乱象专项整治行动的通知》，整治内容主要包括：

1. 违规收取、强制收取、多收取天然气初装费（2017年1月10日起市中心城区范围内的新建、扩建和改建项目办理《建设工程规划许可证》后继续收取的）、有线电视安装费、住宅专项维修资金（代收后挪用或不及时上缴主管部门的）、物业费、不动产权证书代办费等费用，强制收取合同约定之外的费用且拒不退还的；
2. 以欺骗诱导手段收取业主购房定金、押金不开具正规收据且不退还的；
3. 在取得商品房预售许可前，以认购、认筹、预订、排号、充卡、吸收会员等方式向购房人收取或者变相收取定金、预订款、诚意金等费用的；
4. 一房多卖，损害购房人合法权益的；
5. 限制、阻挠、拒绝购房人使用住房公积金贷款或者按揭贷款的；
6. 未取得预售许可或备案的房地产项目、进行销售宣传的；
7. 未标明房源销售状态、销售价格等违反明码标价规定行为的；
8. 在房地产宣传中承诺为购房人办理户口、就业、入学、房产升值、投资回报、办理房



贷等事项的等。

根据通知要求，专项整治行动自4月中旬开始，将持续至5月下旬。

点评：

- 2020年第一季度，受新冠肺炎疫情影响，地方房地产政策主要围绕扶持企业、稳定行业展开，政策环境进入一段相对宽松时期。随着防疫形势的稳定和企业复工复产的有序推进，社会经济已逐渐步入正常发展轨道。4月17日，中央政治局会议再次重申坚持“房住不炒”，为房地产行业定调，这意味着地方房地产调控也将重新回归因城施策、双向调控。周口市开展行业乱象整治行动，是对“房住不炒”定位的具体落实，有利于促进地方房地产市场平稳健康发展；
- 鉴于前两个月地方主要精力都放在消减疫情对房地产业造成的冲击，对行业发展缺乏监管，由此造成了部分地区市场出现虚假宣传、哄抬房价、欺骗诱导购房等乱象。此时开展专项整治行动更显必要，有利于抑制近期房地产市场炒作势头，巩固“房住不炒”调控成果，保障房地产市场的平稳运行。加强房地产行业监管也将重新成为各级政府重点工作之一。

企业战“疫”行动

➤ 58同城、安居客：开启线上租房新模式

近日，58同城、安居客为进一步满足用户线上看房的需求，为品牌公寓推出临感VR看房，1:1线上全真复刻线下房源场景，只需要一台手机便可720°全方位向租房用户展示房屋特色与布局，使用户快速了解相关户型结构设计、空间利用率等问题，为用户提供沉浸式的看房体验。

点评：

- 网上售房的模式不仅仅限于新房，同样也适用于租房。随着房地产市场回暖，租房的需求也逐渐释放。今年2月份，58同城、安居客就通过线上直播开展租房营销，有效解决传统线下租房效率低、用户奔波劳累的问题，让租客在线上就能实现找房、看房、咨询等一系列服务。
- 为了进一步满足线上看房的需求，近期又推出了临感VR看房，由原来的360度看房提升为720度看房。通过线上租房模式的升级，撬动了巨大的流量。数据显示，临感VR看房浏览量是普通房源浏览量的4.5倍，搜索量是普通房源的2.9倍。随着技术的不断完善，网上租房、售房将会进一步创新升级，同时也会更加规范，更符合人们的使用习惯。



➤ 览海控股：上海人寿第 1 大股东 60 亿静安夺地

4月21日，上海市中心静安区江宁社区C050201单元023-7商地正式挂牌出让。上海土地市场官方信息显示，览海控股（集团）有限公司和上海览佑企业管理合伙企业以底价60亿竞得地块，楼面价50846元/平方米。尽管是底价获得上海核心地块，但80%自持面积加上商办性质，仍然引来市场的高度关注。

点评：

- 览海控股是上海人寿的第一大股东，而人寿旗下多个子公司主业也涉及房地产。近几年，尤其是大型保险公司入局房地产领域是常态。其主因是新的保险品种不断增多，再加上与银行建立业务合作关系，导致手中资金迅速增加，急需在产业链上寻求突破，为资金寻找新的投资出口。于是很多险资将目光投向房地产业，正是看中了房地产收益稳定、估值较低特点，而且地产企业拥有大量具有稳定资产的客户与保险行业重合度高。
- 本次览海控股所拍地块，令很多房企望而却步。一方面是地块起拍价高达60亿，是今年上海出让第二高的地块，对于目前手中并不富裕的房企来说，显然有些捉襟见肘。另一方面是严苛的出让条件，除了需自持建筑面积不低于80%的地上商业物业、地下商业物业和办公物业。还需要以开发高品质的办公楼为主并符合高端商务的定位。
- 览海控股此次拿下此商业地块，是继收购陆家嘴资产后，在上海拿下的又一大商业综合体项目，对于涉猎房地产时间较短的览海控股来说，若选择独立开发，将面临较大的挑战。而选择引入经验丰富的地产商共同开发或许是个不错的选择。

➤ 金地集团：债券利率由 5.29% 降至 1.5%，收到上海证券交易所监管工作函

4月20日，金地集团发布公告称，计划将金地（集团）股份有限公司2018年公司债券（第二期）（品种一）（债券简称：18金地03）债券票面利率自5月28日（起息日）起，由5.29%调降至1.50%。

4月21日，金地集团收到上海证券交易所上市公司监管一部《关于金地（集团）股份有限公司有关公司债券事项的监管工作函》。要求金地集团计划对利率下调一事与前期债券募集说明书的有关表述不一致作出说明。

点评：

- 金地集团债券利率由5.29%下调至1.5%下，在市场上是极为罕见的。债券利率下调意味着债权人的收益将会大到折扣，而上海证券交易所对金地集团发出工作函，要求其履行信息披露及相关义务，正是维护债权人合法利益的表现。
- 换个角度来看，金地集团下调利率幅度，主要是近两年房地产利润不断下降，已经进入了增收不增利的阶段。此外，房地产资金融资压力巨大，加上疫情的影响，已经难以支付高昂的利息。在当下利率走低的背景下，通过下调利率，让债券持有人回售，然后用更低的



利率发新债，或许是金地集团真实的意图。

- 面对巨大的下调幅度，很多债权人一头雾水，虽然金地集团曾在《募集说明书》中约定存续期后1年票面利率为本期债券存续期内前2年票面利率加公司提升的基点，但是这一“提升”，显然与当前的下调操作违背。金地集团应对此债券利率调整做出详细披露说明，以免对债权人和公司造成不利影响。

每日数据速递

疫情数据 (数据更新至 2020.04.22 14: 58)

国内疫情

数据更新至 2020.04.22 14:58

现有确诊 [?]

1585

昨日-27

无症状 [?]

991

昨日+42

现有疑似 [?]

35

昨日+3

现有重症

78

昨日-4

累计确诊

84290

昨日+37

境外输入

1610

昨日+23

累计治愈

78063

昨日+64

累计死亡

4642

昨日+0

国外疫情

数据更新至2020.04.22 14:58

现有确诊

1676017

昨日+45351

累计确诊

2477188

昨日+87505

累计治愈

628002

昨日+35000

累计死亡

173169

昨日+7154

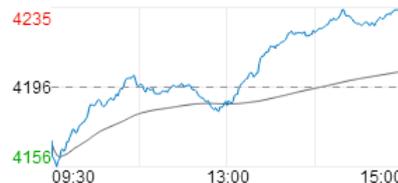
(数据来源: 百度疫情动态)

重要经济或行业数据

沪深房地产指数

房地产开发 4234.88 +39.00 0.93%

HV0430100 房地产开发 04-22 15:00



• 上涨82支 • 平盘14支 • 下跌24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 22 日)

排名	代码	名称	最新价	涨幅
1	sz000006	深振业 A	5.09	9.94%
2	sz200160	东津 B	0.81	9.46%
3	sz000546	金圆股份	9.65	8.92%
4	sz001914	招商积余	26.4	8.37%
5	sz000036	华联控股	3.71	6.30%
6	sh600225	天津松江	2.84	5.58%
7	sz000608	阳光股份	5.57	4.90%
8	sh600621	华鑫股份	17.38	4.38%
9	sh600223	鲁商发展	6.84	4.11%
10	sz000667	美好置业	2.83	3.66%

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 22 日)

排名	代码	名称	最新价	跌幅
1	sh600724	宁波富达	4.49	-2.81%
2	sh600748	上实发展	5.21	-2.25%
3	sz000526	紫光学大	44	-2.22%
4	sh900940	大名城 B	0.34	-2.02%
5	sz000926	福星股份	5.39	-1.64%
6	sh600510	黑牡丹	8.45	-1.40%
7	sh600823	世茂股份	4.08	-1.21%
8	sh600246	万通地产	6.84	-0.87%
9	sh600067	冠城大通	3.49	-0.85%
10	sh600791	京能置业	3.5	-0.85%

(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9日	4月12日	4月15日	4月16日	4月19日	4月21日
北京	92	52	19	25	-	31
上海	278	27	172	127	65	118
广州	187	138	182	151	214	180
深圳	139	134	165	104	102	94

(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9日	4月12日	4月15日	4月16日	4月19日	4月21日
北京	9345.05	5610.62	1987.42	2591.85	-	3962.38
上海	23709.07	2164.71	13902.75	10894.21	4654.85	9958.02
广州	24460	14822	20241	16146	21913	21110
深圳	13212.67	12589.31	15843.19	9773.28	9963.29	9033.95

(数据来源：CRIC)

(内容来源：中房研协测评研究中心 王铮嵘、吴珂)