

楼市战疫特别日报

【2020年第58期】

2020年4月23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

➤ 银保监会:坚决纠正信贷资金违规流入房地产的行为

4月22日,国务院新闻办公室就银行业保险业一季度运行发展情况举行新闻发布会。会上,银保监会首席风险官兼新闻发言人肖远企强调,贷款一定要按照申请贷款时的用途真实使用资金,不能够挪用,如果是通过房产抵押申请的贷款,包括经营和按揭贷款都必须真实遵循申请时的资金用途;要求银行一定要监控资金流向,确保资金运用在申请贷款时的标的上,对于违规把贷款流入到房地产市场的行为要坚决予以纠正。

点评:

- 4月17日,银保监会浙江监管局对两家银行未有效监管资金,导致消费贷资金进入房地产进行了行政处罚;4月21日,银保监会深圳监管局对加强信贷管理服务实体经济提出相关要求,严令信贷资金违规挪用于房地产领域的贷款要限期收回;加上此次肖远企在国新办新闻发布会上强调银行要纠正信贷资金违规流入房地产的行为,银保监会短时间内频繁发声充分反映了当前“房住不炒”的调控主基调,在应对疫情影响、金融端口出现松动,银保监会将继续加大对信贷资金流向和使用的监管力度,坚决杜绝信贷资金违规流入房地产的行为。
- 房抵贷此前处于监管模糊地带,商业银行存在睁一只眼闭一只眼的情况。对银行而言,房



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。



贷是优质资产，违约率，坏账率很低。在实操层面，相对于真的去“做生意”的贷款，银行更希望客户拿着钱去买房。这也反映了当前经济形势下各产业的真实态势，以及资本的理性选择。抵押资金是不是一定不能进入房地产？对于炒房、投机的，当然要禁止，对于改善住房等正常融资需求，则很难一刀切操作。

➤ **淮安市：取消非本市户籍居民购房个税或社保限制**

4月22日，据中新经委消息，外地人在淮安市购买住房，不再需要提供1年及以上个税或社保证明，包括购买新房、二手房，但仍限购一套。当地户籍家庭的限购政策不变，继续执行限购两套的政策。

点评：

- 淮安市此前的限购政策为：非本市户籍居民家庭申请购买第1套住房时，应提供自购房之日起前2年内淮安市累计缴纳1年及以上个人所得税缴纳证明或社会保险（城镇社会保险）缴纳证明；暂停对已拥有1套及以上的非本市户籍居民家庭出售住房；暂停向拥有2套及以上的本市户籍居民家庭出售住房；房地产开发企业不得向不符合条件的购房人出售新建商品住房，房地产经纪机构不得向不符合条件的购房人提供居间服务；
- 从内容看，此次淮安市主要在本市户籍居民家庭购房方面作出了调整，取消了个税和社保证明，即非本市户籍居民家庭可无限制条件购房1套，购房门槛明显降低。淮安市房价一直是江苏省房价洼地，此次限购政策的松绑将直接刺激部分非本市户籍居民的购房需求，促成商品房成交量的上升。但从近期多地楼市松绑政策被叫停，尤其是疫情重灾区荆州市的“救市”政策文件也被紧急撤销的情况来看，淮安市新政能否落地执行的前景也很难乐观。

➤ **深圳市：坚持房住不炒 严格落实限购、限价、限贷、限售、限户型五限政策**

4月22日，中国人民银行深圳中心支行、深圳银保监局、深圳中小企业服务局、深圳市住建局、深圳市市场监管局五部门联合举行了新闻发布会，通报了房抵经营贷违规流入房产市场的调查情况。深圳住建局表示，要坚持房住不炒，继续严格执行房地产市场调控政策不动摇，严格落实限购、限价、限贷、限售、限户型五限政策，严控严管炒楼现象。同时，对市民反映部分楼盘存在“喝茶费”“捂盘惜售”“恶意加价”等问题进行深入调查，一旦发现违法违规行为，将依法依规严肃处理。

点评：

- 深圳市五部门联合举行新闻发布会，对近期深圳楼市出现的炒作、违规贷款等消息作出统一回应，有助于尽快平息市场传闻，促使房地产市场回归正常运行秩序。同时会上深圳住建局再次强调了坚持房住不炒，继续严格落实五限政策，在经历3、4月份的楼市躁动引



发多方关注后，预计接下来深圳市将加大房地产市场监管和调控力度，进一步抑制投资性需求，确保房地产市场平稳健康发展。

- 从近几年市场发展轨迹看，深圳扮演了房价上涨先锋的作用，房抵贷进入楼市是市场交易乱象的外因，真正起作用的恐怕还是市场供需不平衡。否则为什么是深圳楼市热销，而不是广大的三四线城市呢。没有房抵贷资金，也会有其他资金进入楼市，按下葫芦起来瓢。真的要解决房价炒作问题，还是要从源头抓起，加大土地供应，同时严格限购，做好最低收入阶层的住房保障工作，在这些前提下，如果房价还要涨，那就是市场的选择，是价值的回归，政策打压反而无效无益。

➤ 武汉市：允许部分区域商业和办公用房等存量房改造为租赁住房

4月22日，湖北省武汉市住建局、市自然资源和规划局、市城乡建设局联合发布《关于允许商业和办公用房等存量房改造为租赁住房的通知》提出，武汉部分区域将允许商业和办公用房等存量房改造为租赁住房。

1. 改造范围：江岸、江汉、硚口、汉阳、武昌、青山、洪山、武汉东湖新技术开发区、武汉经济开发区（不包含汉南区）、市东湖生态旅游风景区、东西湖区金银湖、金银潭、吴家山片、江夏区纸纺、庙山、大桥、藏龙岛片、长江新城近期起步区、武汉新港空港综合保税区、武汉阳逻经济开发区；

2. 改造原则：以各区政府为主体，区房管部门为牵头部门，联合自然资源和规划（分）局、建设局等相关部门联合审核认定；改建项目整体确权、整体转让，不得分拆确权、分拆转让、分拆抵押、分割销售、以租代售；改建租赁住房的运营、管理纳入全市住房租赁管理系统统一监管。

点评：

- “商改租”的历史由来已久，早在2016年6月，国务院办公厅发布《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》，允许将商业用房等按规定改建为租赁住房，土地使用年限和容积率不变，土地用途调整为居住用地，调整后用水、用电、用气价格应当按照居民标准执行。随后，广东、吉林、四川、海南、辽宁、江西等多省市相继出台实施细则，尝试逐步放开“商改租”。近两年“商改住”全面受限，“商改租”更是受越来越多的城市青睐；
- 从理论上来说，“商改租”有利于盘活存量，提升商办用房利用效率，降低空置率，同时租赁住房的增加，也有利于缓解租赁市场压力，平抑租房价格。但从现实发展来看，情况却并不理想，第一是部分商办用房尤其是办公楼改造成租赁住房舒适度欠佳，改造难度相对较大；第二是房屋改造成本相对较高，还有房屋折旧、人工、税费等成本，而房租价格往往相对较低，投资回报周期过长；第三是我国长租公寓目前仍然以亏损居多，尚无清晰



的盈利模式，这在客观上降低了市场主体进行“商改租”的动力；第四，“商改租”即意味着不可销售，获得一次性销售收入还是长期性租金收入对于持有人本身就是一道选择题，尤其是今年受疫情影响，不论是企业还是个人，均存在一定的资金压力，此时选择通过优惠促销的方式获得一次性销售收入以缓解当前资金困境的可能性加大。因此，综合来看，武汉市此次“商改租”新政的出台，短期内对市场的影响相对有限。

企业战“疫”行动

➤ 泰铭贸易：拍下厦门首个总价超过百亿的地块

4月22日上午，福建厦门三宗地块竞拍出让，首先开拍的是思明2020P01地块，该地块总建21万 m^2 ，起拍楼面价3.5万元/ m^2 。此地块共吸引了深圳平安、上海泰鸣贸易、中骏、杭州建杭、中海、衡耀、鑫万豪、杭州绿城、旭辉、建发、首开&保利&华润、国贸、珠海华发、金茂等多家房企参拍。经过几百轮激烈竞拍后，最终由上海泰鸣贸易有限公司以103.55亿元摘得，楼面价50598元/平方米，溢价率43.82%。成为厦门首个破百亿的地块，同时也是厦门总价和单价地王项目。

点评：

- 与其他城市早就放开土拍市场不同，直到4月22日，厦门才迎来今年第一场土地拍卖。这次所推出的3宗地块位置是近些年厦门土拍市场当中数一数二的优质商住地块，也是思明区时隔十年后推出的商住地。如此稀缺的地块吸引了众多房企参加竞拍，但最终被成立不足20日的上海泰鸣贸易以地王的身份拍下，从而引起了市场广泛的关注。
- 通过层层穿透发现，上海泰鸣贸易有限公司的最终控制权实际上是中骏集团。而与泰鸣贸易公司相关联的股东公司和法人代表都与中骏集团有着千丝万缕的关系。虽然中骏集团再三否认拿地，但该地块成为厦门双料地王已成事实，预计接下来中骏集团很可能会与合作的方式参与其中。
- 值得注意的是，国土局对此三宗地块做了严格的规定，首期销售建筑面积不少于5万平方米，销售均价不得超过70800元/平方米。对于地王来说，限价会导致盈利空间变小，后续在盈利上将面临巨大的考验。

➤ 融创：与中山大学设立公共卫生发展基金，助力公共卫生教育发展

4月21日，融创与中山大学签署捐赠协议，融创公益基金会正式向中山大学捐赠3500万元，设立“中山大学融创公共卫生发展基金”，用于中山大学公共卫生人才培养、师资队伍



建设、学科建设、国际合作、学生奖助学金等。

点评:

- 2020年突如其来的疫情,使社会各界意识到公共卫生教育的重要性。很多企业发展基金,助力公共卫生教育发展。此次融创与中山大学设立公共卫生发展基金,对推动公共卫生体系建设起到重要作用。此次融创对中山大学的支持,将为中山大学在人才培养、学术研究等方面提供资金支撑,同时有利于提升社会重大突发公共卫生事件水平。
- 融创的善举充分体现了受益社会,回馈于社会的价值观,作为房地产行业龙头企业,融创除了涉及地产开发领域,还积极投身于公益事业,聚焦教育扶智、乡村振兴和古建筑保护、养老等领域。疫情期间融创还积极开展人才招聘、购房优惠、医护人员特别关爱行动等,充分践行了企业社会责任和使命。
- 房企除了做好自己的产品、服务,还应该践行社会使命,承担更多的社会责任。通过社会价值的体现,为企业树立良好的形象,创造更大的价值。

每日数据速递

疫情数据 (数据更新至 2020.04.23 14:44)

国内疫情

数据更新至 2020.04.23 14:44

现有确诊 ①

1496

昨日-90

无症状 ②

984

昨日+27

现有疑似 ②

20

昨日+0

现有重症

63

昨日-15

累计确诊

84303

昨日+15

境外输入

1616

昨日+6

累计治愈

78165

昨日+105

累计死亡

4642

昨日+0

国外疫情

数据更新至2020.04.23 14:44

现有确诊

1724677

昨日+29105

累计确诊

2557171

昨日+63537

累计治愈

652739

昨日+28727

累计死亡

179755

昨日+5705

(数据来源: 百度疫情动态)

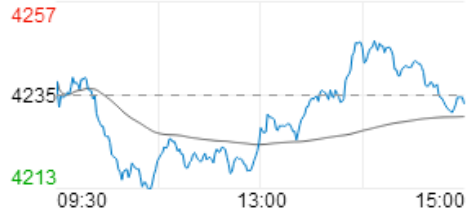


➤ 重要经济或行业数据

沪深房地产指数

房地产开发 4233.00 -1.88 -0.04%

HY0430100 房地产开发 04-23 15:00



• 上涨42支 • 平盘9支 • 下跌69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 23 日)

排名	代码	名称	最新价	涨幅
1	sh600533	栖霞建设	3.47	10.16%
2	sz000038	深大通	10.53	10.03%
3	sz200160	东沣 B	0.89	9.88%
4	sz000608	阳光股份	6.12	9.87%
5	sz001914	招商积余	28.2	6.82%
6	sh600158	中体产业	8.75	4.92%
7	sh600052	浙江广厦	4.3	4.88%
8	sz002113	ST 天润	1.54	4.76%
9	sh600862	中航高科	14.06	4.30%
10	sh600223	鲁商发展	7.1	3.80%

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 23 日)

排名	代码	名称	最新价	跌幅
1	sh600724	宁波富达	4.2	-6.46%
2	sh600696	ST 岩石	13.29	-5.00%
3	sz002305	南国置业	2.19	-3.52%
4	sh600807	ST 天业	3.83	-3.28%
5	sh600641	万业企业	18.4	-3.21%
6	sh600745	闻泰科技	94.14	-3.18%



7	sz002077	大港股份	5.7	-3.06%
8	sh600732	爱旭股份	7.08	-3.01%
9	sz000546	金圆股份	9.36	-3.01%
10	sh600621	华鑫股份	16.87	-2.93%

(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15日	4月16日	4月19日	4月21日	4月22日	环比
北京	19	25	-	31	28	-9.68
上海	172	127	65	118	174	47.46
广州	182	151	214	180	167	-7.22
深圳	165	104	102	94	95	1.06

(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15日	4月16日	4月19日	4月21日	4月22日	环比
北京	1987.42	2591.85	-	3962.38	2494.88	-37.04
上海	13902.75	10894.21	4654.85	9958.02	15135.32	51.99
广州	20241	16146	21913	21110	18304	-13.29
深圳	15843.19	9773.28	9963.29	9033.95	9238.26	2.26

(数据来源: CRIC)

(内容来源: 中房研协测评研究中心 王铮嵘、吴珂)