

楼市战疫特别日报

【2020年第59期】

2020年4月24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

➤ 央行上海总部：坚持“房住不炒”定位 严禁以房产作为风险抵押

4月23日，中国人民银行上海总部召开上海房地产信贷工作座谈会。会议通报了新冠肺炎疫情以来上海房地产信贷运行情况，就近期房地产信贷市场出现的新情况新问题进行研究讨论，对下一阶段上海房地产信贷工作进行部署。会议要求，下一阶段，各商业银行要继续不折不扣地贯彻执行好人民银行信贷政策，重点做好以下工作：

1. 要加大对中小微企业复工复产的信贷支持，做好对受疫情影响较大的重点领域企业和项目提供配套融资服务工作，努力降低企业融资成本和财务负担，为做好“六稳”和“六保”创造良好的信贷环境；
2. 坚持“房住不炒”定位，严禁以房产作为风险抵押，通过个人消费贷款和经营性贷款等形式变相突破信贷政策要求，违规向购房者提供资金，影响房地产市场的平稳健康发展；
3. 鼓励商业银行推出定制化金融产品和专属金融服务方案，积极为上海国际金融中心建设、长三角高质量一体化发展、上海自贸区临港新片区建设等国家战略提供金融支持。

点评:

- 为应对疫情影响，近期金融政策相对宽松，商业银行贷款额度相对充裕。在此情况下，市场出现了通过房抵贷等形式使资金违规流入房地产的现象。继深圳之后中国人民银行上海总部也再次强调，坚持“房住不炒”，严禁以房产作为风险抵押，严禁通过个人消费贷款



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。



和经营性贷款等形式变相突破信贷政策要求违规向购房者提供资金，预示着后续上海市将进一步加强对贷款申请和使用的监管，通过个人消费贷款和经营性贷款等形式购房的行为将被视作违反“房住不炒”要求严令禁止。深圳和上海金融监管机构的相继发声，明确了后续全国房贷市场监管力度将进一步加强的政策导向，从而引导信贷资金向实体经济注入，助力实体经济发展；

- 客观来说，房贷由于其违约率低、收益率较高且有保障，一直被商业银行视作优质资产，相比而言，中小微企业抵御风险能力较弱，贷款风险较高。在严控房贷规模和支持中小企业融资的政策导向下，更需要引导商业银行积极开拓贷款业务，建立科学合理的业务体系和贷款模式，以促进商业银行信贷业务健康可持续发展。

➤ **苏州市：人才政策升级 全职工作的顶尖人才最高可获得 500 万元购房补贴**

4月23日，苏州工业园区出台《关于加快集聚高端和急需人才的若干意见》，从创业扶持、人才住房、人才补贴、企业引才、人才培训和培养、外国人才引进、人才服务等多维度发力，全面打造人才政策“升级版”。

在人才住房、人才补贴方面，符合条件的人才可享受购房补贴以及人才组屋、人才优购房、优租房等优先购买、租住的权利。其中，全职工作的顶尖人才按“一事一议”最高可获得500万元购房补贴。人才补贴重点支持园区产业发展或前沿科技领域作出突出贡献的高端人才，以及园区新兴产业领域新引进的紧缺急需人才，对年薪高于40万元人才每年给予不超过40万元的奖励，有特殊贡献的每年100万元。薪酬补贴方面，重点支持主导产业、新兴产业、高校院所、高端服务业、医疗卫生等领域新引进的人才，具有硕士及以上学位或正高级职称的人才每年3-5万元薪酬补贴。外国人才引进方面，《意见》指出，享受外国高端人才相关待遇符合条件的可一次性给予5年工作许可。同时园区进一步放宽专业外国人才引进条件，鼓励外国人才创新创业。

点评：

- 新政从创业、住房、培训、薪酬补贴等方面给予了较大力度支持，尤其体现在资金支持方面。其中，创业扶持最高5000万，住房补贴最高500万，人才补贴最高100万等。同时，在人才培训和培养、生活服务等方面提供全面保障，进一步增强了苏州市工业园区高端人才吸引力，助力建设世界一流高科技园区；
- 4月15日苏州市工业园区已更新人才优先购房政策，对符合条件的人才在工业园区购房给予申请条件、认购期和公示期等方面明显放宽。此次人才政策的升级，客观上对促进工业园区商品房成交尤其是改善型住房成交有一定的积极作用。但考虑到新政服务对象主要是高端和急需型人才，门槛相对较高，受众群体有限，因此对房地产市场实际的促进作用相对有限。



➤ **武汉市：对受疫情影响纳税人实行房产税、城镇土地使用税减免优惠**

4月22日，国家税务总局湖北省税务局发布《国家税务总局武汉市税务局关于贯彻落实新型冠状病毒肺炎疫情期期间房产税 城镇土地使用税困难减免优惠有关事项的公告》，对武汉市因新冠肺炎疫情疫情影响，缴纳房产税、城镇土地使用税确有困难的纳税人，在房产税和城镇土地使用税实行减免优惠。具体包括：

1. 因疫情影响停产停业的纳税人，可申请减免2020年第一季度自用房产、土地的房产税、城镇土地使用税；
2. 在疫情期间为中小微企业和个体工商户减免租金的单位和個人，根据租金减免额度，可申请减免该租金对应的2020年度房产税、城镇土地使用税，具体减免标准为：减免租金1个月（含）以上，不足2个月的（或减免租金额度达到全年租金8.33%以上，不足16.67%的），可申请2020年第一季度对应出租房产的房产税、城镇土地使用税困难减免；减免租金2个月（含）以上，不足3个月的（或减免租金额度达到全年租金16.67%以上，不足25%的），可申请2020年第一、二季度对应出租房产的房产税、城镇土地使用税困难减免；减免租金3个月（含）以上的（或减免租金额度达到全年租金25%以上的），可申请2020年度全年对应出租房产的房产税、城镇土地使用税困难减免；
3. 受疫情影响十分重大的困难行业纳税人，可申请减免2020年第一、二季度的房产税、城镇土地使用税。困难行业包括批发和零售业、交通运输业（指铁路运输、道路运输，航空运输、多式联运和运输代理等）、住宿和餐饮业、旅游（指旅行社及相关服务、游览景区管理两类）、文化体育和娱乐业五类；
4. 为切实减轻纳税人负担，纳税人可通过“网上申请，即时核准，后续核查”的简易办税流程办理。

点评：

- 新政在房产税和城镇土地使用税困难减免原有规定基础上，进一步明确了享受条件，明确了减免对象及类型，并简化了办税流程。新政特别指出，给予为中小微企业和个体工商户减免租金的单位和個人房产税、城镇土地使用税困难减免，体现了政府鼓励出租方减免租金的导向。总体来看，新政的出台有助于减轻受疫情影响的企业和個人资金压力，有助于武汉市经济社会运行秩序加快恢复。



企业战“疫”行动

➤ 世茂：两度配股，共计融资 69 亿港元

4月23日，世茂房地产控股有限公司公告宣布，将以每股29.73港元的配股价配售(按悉数包销基准)7820.4万股现有股份，预计筹资净额23.11亿港元。这是世茂今年以来第二次以配售股份方式进行融资，上一次是在今年1月17日，以按每股29.58港元的配股价，配售1.58亿股现有股份，并由此募集款项净额约46.38亿港元。两次配售股份融资超过69亿港元。此外，宣布此次配股的前两天，世茂还曾发布公告称，正考虑分拆集团的物业管理服务及相关增值服务业务在港交所独立上市。

点评：

- 不到半年的时间，世茂通过两次配售股份共计获得融资金额超过69亿港元。从配股的情况看，此次配售相比1月17日的第一次配售股份略显柔和，无论是配股量还是配股价折让程度均低于第一次配股。从股价上看，也与第一次配股导致股票下跌不同，这一次配售股价不跌反升，侧面反映了资本市场对世茂的认可。
- 世茂之所以通过配售进行融资，其一是出于自身财务控制负债率的要求；其二是因为债券融资空间不足，通过股权融资的方式可以填补资金缺口；其三是此前收购福晟花费了大量资金，亟待补充资金继续发债；其四是当前金融市场受疫情的影响较大，美国市场不断暴雷，发债成本也在大幅上升，对于世茂来说，通过配股可以补充资金流动性。
- 近几年，配股这种融资方式倍受上市公司青睐，凡是符合配股条件的公司基本上不会轻易放弃配股的机会。不过配股这种方式并不适合常用，配股作为稀缺资源本应对经济效益和对国民经济产生正向影响，但是我国很多上市公司把配股融资作为“圈钱”的手段，并且对配股筹集的资金配置效率低下，导致股价出现波动。而投资者的信心也由原来的利好转为利空，严重影响了上市公司和整个股市的发展。

➤ 复星国际：“Ba2”企业家族评级列入评级下调观察名单

4月23日，穆迪将复星国际的“Ba2”企业家族评级(CFR)和财富之星(BVI)Limited发行、复星国际提供担保的债券“Ba2”高级无抵押评级列入评级下调观察名单。展望从“稳定”调整为评级列入观察名单。

点评：

- 复星国际评级进入穆迪观察名单，反映了穆迪对复星国际的担忧。尤其是在新冠病毒疫情期间，复星国际在旅游和消费者相关业务上受到了较为严重的冲击。从债务融资上看，复星过度依赖短期融资，经常性收入无法覆盖运营和利息支出。而在债务融资投资策略上，



其现金流流出一直超过其收益，债务杠杆率持续上升，未来 12-18 个月存在资金缺口。从公司层面上看，复星国际经常性收入不足以支付利息和运营费用，虽然一直靠市场再融资满足融资需求，但目前资本市场动荡较大，未来面临风险的可能性较大。

- 此次穆迪对复星国际的审查主要侧重于以下几点，只有符合以下要求，复星国际才有可能不被降级。一是复星国际（运营资金 [FFO] + 利息）/ 利息覆盖率提高到 1 倍以上；二是缩小其投资之间的资金缺口的能力和资产剥离；三是复星能否降低杠杆率，MVL 不高于 40%；四是，复星国际对短期资金的依赖能否改善；五是复星国际在投资组合质量上升。

每日数据速递

疫情数据 (数据更新至 2020.04.24 15:00)

国内疫情

数据更新至 2020.04.24 15:00

现有确诊 ②

1409

昨日-80

无症状 ②

979

昨日+34

现有疑似 ②

20

昨日+2

现有重症

57

昨日-6

累计确诊

84312

昨日+9

境外输入

1618

昨日+2

累计治愈

78261

昨日+89

累计死亡

4642

昨日+0

国外疫情

数据更新至2020.04.24 15:00

现有确诊

1779475

昨日+44901

累计确诊

2646823

昨日+80414

累计治愈

680731

昨日+27890

累计死亡

186617

昨日+7623

(数据来源: 百度疫情动态)



➤ 重要经济或行业数据

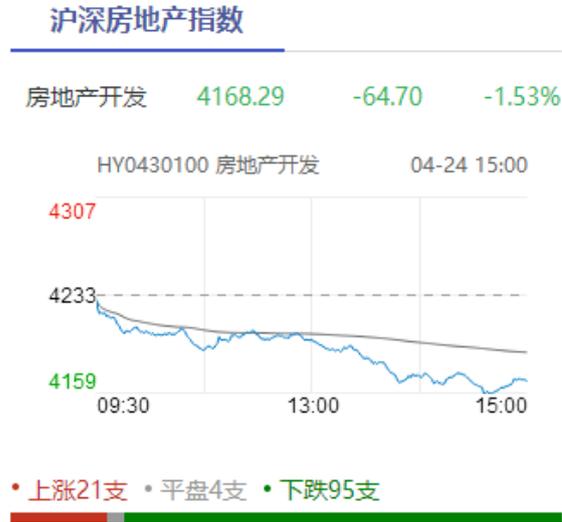


图 3：沪深房地产指数

(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 24 日)

排名	代码	名称	最新价	涨幅
1	sh600094	大名城	7.92	10.00%
2	sz200160	东沣 B	0.95	6.74%
3	sz000863	三湘印象	4.17	4.51%
4	sh600215	长春经开	7.77	4.44%
5	sh900940	大名城 B	0.35	4.41%
6	sz000667	美好置业	2.86	2.51%
7	sz000038	深大通	10.79	2.47%
8	sh600807	ST 天业	3.92	2.35%
9	sz000567	海德股份	9.02	2.27%
10	sh600510	黑牡丹	8.35	1.21%

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 24 日)

排名	代码	名称	最新价	跌幅
1	sh600621	华鑫股份	15.7	-6.94%
2	sh600862	中航高科	13.11	-6.76%
3	sz000608	阳光股份	5.78	-5.56%
4	sz000534	万泽股份	9	-5.36%
5	sz000150	宜华健康	4.47	-5.30%



6	sh600734	实达集团	3.22	-5.29%
7	sh600225	*ST 松江	2.7	-4.93%
8	sh600696	ST 岩石	12.66	-4.74%
9	sh600641	万业企业	17.67	-3.97%
10	sz000732	泰禾集团	4.66	-3.92%

(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16日	4月19日	4月21日	4月22日	4月23日	环比
北京	25	-	31	28	64	128.57
上海	127	65	118	174	222	27.59
广州	151	214	180	167	175	4.79
深圳	104	102	94	95	103	8.42

(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16日	4月19日	4月21日	4月22日	4月23日	环比
北京	2591.85	-	3962.38	2494.88	6236.39	149.97
上海	10894.21	4654.85	9958.02	15135.32	18263.61	20.67
广州	16146	21913	21110	18304	19617	7.17
深圳	9773.28	9963.29	9033.95	9238.26	10293.4	11.42

(数据来源: CRIC)

(内容来源: 中房研协测评研究中心 王铮嵘、吴珂)