

楼市战疫特别日报

【2020年第62期】

2020年4月28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：开展既有住宅外墙外保温系统缺陷排查

4月27日，北京市住房和城乡建设委员会发布《关于开展既有住宅外墙外保温系统缺陷排查的通知》，通知提出：

1. 开展外墙外保温系统缺陷排查。根据外墙外保温保修期限立即对外保温系统开裂、空鼓、变形、渗水、脱落等质量缺陷和损坏情况进行全面排查，落实外保温工程的检查、检测、评估、修缮责任；外墙外保温系统存在缺陷需要进行修缮的，在保修期限内的，由建设单位、施工单位根据合同约定履行保修义务；超过保修期限的，由业主单位或物业服务企业按照《北京市住宅专项维修资金管理办法》、《北京市住宅维修资金使用审核标准》等有关规定，使用住宅专项维修资金进行修缮；

2. 建立外墙外保温系统的周期性检查制度。根据住宅外墙外保温系统使用年限对外墙外保温系统进行周期性检查。对于已使用年限不大于9年的，3年检查一次；使用年限大于9年，小于15年的，2年检查一次；使用年限大于等于15年的，每年检查1次；汛期、大风等极端天气条件下应加大检查频次；对检查发现的外墙外保温系统缺陷，应编制缺陷修缮方案及时进行维修。

点评:

- 政策重点聚焦在既有住宅外墙外保温系统的缺陷排查，并提出建立周期性检查制度，既是



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。



确保既有住宅的安全使用，为居民生命财产安全提供保障，同时有助于督促开发商提升工程质量和强化后期物业管理。在中央及地方各级政府的共同努力下，近两年来房子居住属性不断增强，类似于此类房屋工程质量查验政策预计将在全国范围内陆续开展，房地产开发企业必须摒弃传统的粗放型开发模式，向精细化方向发展，通过优质的产品和服务获取市场认可，从而实现健康可持续发展。

企业战“疫”行动

➤ 时代中国：2亿美元优先票据

4月27日，时代中国发布公告称，拟发行2亿美元优先票据，票面利率6.0%，期限为0.9973年，预计发行日期为5月6日。票据计划于港交所上市发行，所得款项净额将用于一般企业用途。

点评：

- 今年1月份，房企海外发债迎来了井喷期。然而新冠疫情席卷全球，导致2月份房企海外发债急速缩水，3月份发债数量跌至冰点。克而瑞数据显示，3月95家典型房企境外发债208.58亿元，环比下降27.6%，境内发债是境外发债的3倍。
- 目前国际经济形势动荡不安，美股连续多次触发熔断，引起发行人对美元流动性紧缺的恐慌，大多数企业选择延后发债。从4月份发行外债情况看，并无房企披露发债信息，而时代中国披露5月6日发行美元债，意味着暂停了40余天的海外债发行，将再度重启。
- 时代中国选择5月份发债是基于市场环境有所恢复的前提下，意在通过发债优化运营成本，寻找并购和拿地机会。从时代中国发行的利率看，并不是很高，说明当前市场并不缺少资金，而是缺少发债的信心。随着疫情逐步稳定，叠加今年是房企偿债大年，预计将会有更多房企跟进发行海外债，补回4月份未发债的空档期。

➤ 泰禾集团：拟向股东泰禾投资以发行股份方式购买100%股权

近日，泰禾集团因未履行还款义务，实际控制人黄其森被列为失信被执行人。4月28日，泰禾集团发布停牌公告，拟定以发行股份的方式购买永兴达旗下拥有泰禾人寿保险有限公司（香港）100%股权、泰禾人寿保险（澳门）有限公司99.85%股权。

点评：

- 此次泰禾收购的公司是泰禾投资间接投资的两家保险公司，主要涉及人寿保险业务。泰禾集团收购这两家以人寿保险为主要业务的公司，说明泰禾有意拓展在保险领域的版图。实



实际上，保险公司与地产在客户上有极高的重合度，基本上都是具有高净值水平的客户，他们在保险、理财和购房的需求是比较大的。泰禾集团通过地产业务与保险的协同发展，可以促进泰禾收入的增加，缓解资金压力。

- 具体看，泰禾收购保险公司主要与近期财务指标恶化有关。2019年泰禾财报数据显示，有息负债达1103.25亿元，现金持有量同比下降30%，仅有153亿元。穆迪评级也指出，泰禾再融资风险非常高。为了寻求新业务，泰禾不断布局医疗、教育、养老等领域，也曾引入战略合作者，但并没有任何起色，使本就缺钱的泰禾在资金周转上更加紧张。鉴于泰禾面临众多财务问题，泰禾决定加快“收编”寿险业务，为后续融资开拓渠道。
- 在疫情影响下，今年金融市场的管控应会有所松动。房企的关注点也会更加聚焦在引入金融业务上，通过开拓金融业务，借助金融企业降低经营成本，寻求在营销和融资上更大的突破。

每日数据速递

疫情数据 (数据更新至 2020.04.28 14:57)

国内疫情

数据更新至 2020.04.28 14:57

现有确诊 [?]

1038

昨日-100

无症状 [?]

997

昨日+40

现有疑似 [?]

9

昨日+1

现有重症

50

昨日-2

累计确诊

84367

昨日+6

境外输入

1659

昨日+3

累计治愈

78686

昨日+106

累计死亡

4643

昨日+0

国外疫情

数据更新至2020.04.28 14:57

现有确诊

1920405

昨日+36897

累计确诊

2983179

昨日+69612

累计治愈

855605

昨日+28131

累计死亡

207169

昨日+4584

(数据来源: 百度疫情动态)

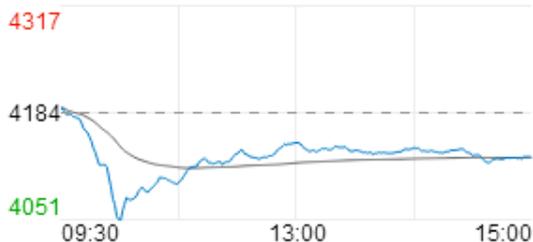


➤ 重要经济或行业数据

沪深房地产指数

房地产开发 4130.44 -53.61 -1.28%

HY0430100 房地产开发 04-28 15:00



• 上涨28支 • 平盘8支 • 下跌84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 28 日)

排名	代码	名称	最新价	涨幅
1	sh600053	九鼎投资	29.04	10.00%
2	sh600862	中航高科	14.19	10.00%
3	sz000609	中迪投资	5.43	9.92%
4	sh600246	万通地产	7.8	6.27%
5	sh600621	华鑫股份	16.41	6.21%
6	sh600604	市北高新	7.61	4.68%
7	sh600732	爱旭股份	7.18	4.06%
8	sh600745	闻泰科技	97	2.96%
9	sh600064	南京高科	8.61	2.87%
10	sz000628	高新发展	8.44	2.55%



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 28 日)

排名	代码	名称	最新价	跌幅
1	sz000038	深大通	10.13	-10.04%
2	sz000150	宜华健康	3.85	-8.33%
3	sh600734	实达集团	2.82	-6.93%
4	sz000506	中润资源	2.18	-6.84%
5	sh600113	浙江东日	6.25	-5.73%
6	sh600759	洲际油气	2.15	-5.70%
7	sh600533	栖霞建设	3.15	-5.69%
8	sh600510	黑牡丹	8.5	-5.66%
9	sh600215	长春经开	7.56	-5.26%
10	sz000886	海南高速	4.4	-5.17%

(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21日	4月22日	4月23日	4月26日	4月27日	环比
北京	31	28	64	139	179	28.8
上海	118	174	222	219	212	-3.2
广州	180	167	175	192	207	7.8
深圳	94	95	103	119	82	-31.1

(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21日	4月22日	4月23日	4月26日	4月27日	环比
北京	3962.38	2494.88	6236.39	15839.44	16147.01	1.9
上海	9958.02	15135.32	18263.61	18259.9	17912.62	-1.9
广州	21110	18304	19617	20356	22578	10.9
深圳	9033.95	9238.26	10293.4	11244.45	7422.19	-34.0

(数据来源：CRIC)

(内容来源：中房研协测评研究中心 王铮嵘、吴珂)