

楼市战疫特别日报

【2020年第63期】

2020年4月29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

浙江省:允许众创空间、特色小镇、人才公寓、酒店式公寓等设立集体户

4月28日,浙江省公安厅明确,《浙江省常住户口登记管理规定》将自5月1日正式实施,新规较此前变动主要包括:

1. 取消父母投靠落户年龄限制,与成年子女共同居住生活的父母,可以投靠落户(杭州市城区除外)登记。除杭州市城区外,在本省城镇地区与成年子女共同居住生活的父母,凭规定明确的相关材料,向子女户口所在地公安派出所申报户口投靠迁入登记。

2. 放开直系亲属、配偶或配偶父母间投靠落户限制。本人户口已在本县(市)或设区市区,与户口在城镇地区的户主具有直系亲属、配偶或配偶父母关系的,凭规定明确的相关材料,向迁入地公安派出所申报,将市内户口投靠迁入;

3. 允许在直系亲属所有的房屋产权内落户。本人户口已在本县(市)或设区市区,凭规定明确的相关材料,可以向房屋所在地公安派出所申报,将市内户口迁入该房屋;

4. 支持孵化器、众创空间、特色小镇等设立集体户,取消集体宿舍的条件限制,允许人才公寓、酒店式公寓设立集体户,推行设立社区(村)公共集体户;

5. 省内户口迁移不再使用迁移证件(大中专院校学生户口迁入、迁出学校等除外)等。

点评:

- 新规在落户方面给予了大幅放宽,主要体现在取消父母投靠落户年龄限制、放开直系亲属、



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。



配偶或配偶父母间投靠落户限制、允许在直系亲属所有的房屋产权内落户、放宽集体户设置门槛、取消集体宿舍的条件限制等方面。其中，允许人才公寓、酒店式公寓设立集体户具有一定的突破性，此前商办项目往往无法关联户口，门槛的放开对促进人才公寓、酒店式公寓的成交有积极作用；

- 近期地方放宽落户限制进程明显加快，主要是因为4月9日，国家发改委再次发文督促地方加快取消或放宽落户限制，尤其是城区常住人口规模相对较小的城市，同时，城市群和都市圈的建设也要求减少城市间人口流动阻碍。在房地产方面，城市落户限制的放开，将加速人口向三大城市群或核心都市圈流动，为流入地楼市提供需求支撑和发展保障；同时倒逼人口净流出地楼市回归真实需求，加快推动地方楼市供给侧改革，促进房地产市场平稳健康发展。

➤ 南京市：江北新区出台“人才新政十条” 最高补贴100万支持企业引才

4月27日，南京江北新区（自贸区）召开新闻发布会，对外发布《关于促进自贸区人才发展、优化升级“创业江北”人才计划十策实施办法》，内容覆盖大力推进人才国际化、拓展海外引才渠道、大力引进海内外优秀博士后人才、加大高层次人才举荐力度、完善市场化认定机制、扩大高层次人才奖补范围、扩大青年大学生集聚效应、加强人才公共服务等10个方面。具体包括：

1. 面向全球遴选海外人才合伙人，引荐海外人才三年内入选市级以上人才计划，或年工资薪金收入超过50万元的，按照每名人才5万元的标准给予机构组织奖励，每家机构组织每年最高奖励50万元；加大海外留学生引进力度，符合条件的给予每人最高4万元一次性生活补贴；大力引进海内外优秀博士后人才，最高给予50万元资助资金；大力集聚青年大学生，扩大优生覆盖面，给予荐才机构每年最高10万元奖励；

2. 国外知名人力资源服务机构、优秀海外华人组织在新区设立分支机构的，给予最高30万元落户奖励；

3. 支持企业通过专业机构引才，最高给予100万元费用补贴；扩大高层次人才奖补范围，择优给予企业最高100万元一次性奖励等；

4. 给予高端人才子女连续3年每年最高10万元学费补助和外籍高端人才配偶就业岗位协调，继续扩大人才安居支持范围，给予高层次人才职称评审绿色通道等。

点评：

- 2018年，南京市江北新区出台《“创业江北”人才计划十策》及实施细则，建立了覆盖不同层次的全方位人才体系；2019年江北新区出台人才政策2.0版本，重点强化高层次人才引入和服务；此次江北新区再次升级人才政策，重点在推进人才国际化，加大海外人才引入力度，同时，在博士后和青年大学生方面也进一步提升了引才力度，对促进南京市



江北新区高层次人才流入有积极意义；在房地产方面，无论是人才政策带来的人口流入，还是人才政策在购房方面给予支持激发人才购房热情，都将导致市场需求增长，从而促进交易量的上升和房地产的持续发展；

- 自3月份以来，全国新一轮城市“抢人大战”持续上演，广州、天津、苏州、杭州等地相继更新升级人才政策。从某种意义上来说，人才的竞争即是城市未来的竞争，在疫情影响下，人才引入助力经济加快恢复的短期效应也有所增强。因此，城市“抢人大战”，注定是一场旷日持久的比赛。

➤ **武汉市：合理顺延商品房项目交付时间 合理延后商品房购房人还款期限**

4月28日，武汉市住房保障房管局、市教育局、人行武汉分行营业管理部联合印发《关于应对新冠肺炎疫情做好商品房交付有关工作的指导意见》，意见提出：

1. 合理顺延商品房项目交付时间。买卖双方已签订商品房买卖合同且约定交付时间在2020年1月24日及以后的商品房项目，受疫情影响不能如期交付的，依法适用不可抗力有关规定，根据实际情况合理顺延交付时间，原则上最长不超过3个月；

2. 合理延后商品房购房人还款期限。因疫情影响导致商品房购房人失去收入来源或收入减少造成还贷困难的，经购房人申请，可合理适当延后还款期限，延后期限原则上最长不超过3个月。鼓励金融机构与购房人协商，适当为受疫情影响暂时失去收入来源的购房人减免个人住房贷款利息，减轻其还款资金压力；

3. 容缺办理商品房购房人子女入学相关手续。对于经买卖双方协商明确并经房管部门确认交付时间在2020年8月31日前的商品房项目，购房人符合我市买房落户或户口迁移的有关政策，但因疫情影响无法及时办理不动产权证书以及落户或户口迁移手续的，购房人可凭商品房买卖合同向房屋所在区申请子女接受义务教育，由区教育部门先行统筹安排入学。

点评：

- 政策旨在消减疫情给经济社会带来的不利影响，对加快武汉市经济社会回归正常运行轨道具有积极意义。具体来看，通过合理顺延商品房项目交付时间以缓解企业交付压力，减少社会矛盾；通过合理延后商品房购房人还款期限以缓解个人资金压力，同时其提出的鼓励金融机构适当减免个人住房贷款利息有一定的创新性，能否落地还需要金融机构综合考量；在疫情短期无法完全消除的情况下，容缺办理商品房购房人子女入学相关问题，通过绿色通道推进社会运行秩序恢复正常。



企业战“疫”行动

➤ 绿地集团：向全国投放 50 亿元消费券

绿地集团自 4 月 28 日起至 5 月 17 日，通过“G 优尊享会”服务平台向全国投放 50 亿元消费券，惠及安居、购车、美食、旅行、康养、购物等消费领域。

此次“G 优尊享会”服务平台会员将领取到超过 2 万元的消费券，包括 1.5 万元购房券、1000 元购车券、1000 元购物券、1200 元美食券、1000 元的康养券、800 元旅游券等。

点评：

- 今年 2 月份，绿地集团便推出“G 优尊享会”服务平台，为绿地业主和全产业链客户，提供安居、购车、购物等九大方面的线上服务。此次派送消费券活动，是该平台第一次推出大规模客户优惠活动，也是绿地“产品+服务”新战略的有效落地。
- 近两个月，全国已有 30 多个城市向市民发放总计十亿元的消费券，用来促进消费需求的回升。绿地集团此次发放消费券，正是顺应了政府的号召，将多年来发展的红利转化为消费者福利，努力践行社会责任。
- 从房企派送消费券的数量来看屈指可数。绿地作为先行者，派发的消费券涉及九大产业资源，此举除了能为绿地线上平台增加客户流量，也是绿地在营销服务上的创新，同时为经济复苏、促进居民消费复苏起到重要作用。

➤ 万达：再发 2 亿消费券，强势启动五一黄金周

近日，万达商管集团宣布，为迎接即将到来的五一假期，启动新一轮消费，将于 5 月 1 日至 5 月 31 日，再度面向全国 320 座万达广场的消费者发放 428.8 万张面额 50 元的万达广场消费券，总额超 2 亿，惠及近 5 万家商户，全力推动消费复苏。

点评：

- 今年 4 月，为促进商业市场恢复信心，万达商管面向 30 省市区、200 城、320 座万达广场（不含北京 CBD、青岛台东、长春重庆路、南昌八一和丹寨小镇）消费者发放了消费券。这一活动的推出，叠加商家的让利活动，吸引了近 4000 万客户到店消费，促进了销售的迅速回升，受到政府、商家、消费者的广泛认可。
- 为了促进五一黄金周消费，万达广场决定“五一黄金周”期间再次发放消费券，发放数量比平时增加一倍，即节日期间每天每座万达广场增发 200 张消费券，消费者可通过登陆小程序或亲临现场参与抽取消费券，抽到的消费券可直接参与满减活动。此外，消费券在使用范围上也进一步得到扩展，除了餐饮和服装，还将覆盖更多业态。预计万达“五一黄金周”的活动，将会进一步释放因疫情而被抑制的购物需求，弥补商户因疫情影响造成的销售缺口，对商户恢复经营起到积极的推动作用。



➤ 建业新生活、金科：分拆物业上市

4月28日，港交所披露信息显示，建业新生活已通过上市聆讯。建业新生活为建业集团旗下公司，于2019年11月1日向港交所第一次递交IPO招股书。此番赴港IPO计划集资约3亿美元，合计约23.3亿港元。建业新生活业务覆盖生活服务、资产管理服务、物业管理与增值服务三大板块。建业新生活拟上市募集资金将主要用于三个领域，分别为寻求战略性投资及收购机会、用于建业+平台及优化用户体验、投资先进技术提升营运效率及补充一般运营资金。

4月29日，金科股份发布公告，公司拟发行境外上市外资股（H股）股票并申请在香港联合交易所上市。此次发行的股票为境外上市外资股（H股），股份类型为普通股，每股面值为人民币1元。在发行规模上，金科服务将在符合上市地最低发行比例、最低公众持股比例等监管规定的前提下，结合金科服务未来业务发展的资本需求，金科服务本次新发行的H股股数拟不超过发行后金科服务股份总数的25%（未考虑超额配售权的行使），并视市场情况授予全球协调人或账簿管理人不超过上述发行的H股股数15%的超额配售权。

点评：

- 目前，物业服务行业正处于快速发展阶段，不仅行业规模迅速增加，集中度也日益提升。最早通过物业分拆上市的企业，依靠市场融资，实现了规模扩张和盈利。随着物业服务行业的不断成熟，很多房企将目光集中在物业分拆上市上，希望通过物业分拆上市，扩大自身物业管理规模，在资本市场上分得一杯羹。
- 数据显示，截至2019年底，已有24家内地物管公司上市。今年，金融街物业、正荣服务等多家物管公司提交了招股书排队上市，目前兴业物联已挂牌上市，建业新生活也已通过港交所聆讯。预计之后将会有更多的物管公司加速分拆上市进程。



每日数据速递

疫情数据 (数据更新至 2020.04.29 14:57)

国内疫情

数据更新至 2020.04.29 14:57

现有确诊 [?]

984

昨日-43

无症状 [?]

993

昨日+26

现有疑似 [?]

10

昨日+2

现有重症

50

昨日+0

累计确诊

84369

昨日+22

境外输入

1660

昨日+21

累计治愈

78742

昨日+65

累计死亡

4643

昨日+0

国外疫情

数据更新至2020.04.29 14:57

现有确诊

1953304

昨日+34603

累计确诊

3056245

昨日+75248

累计治愈

889478

昨日+34612

累计死亡

213463

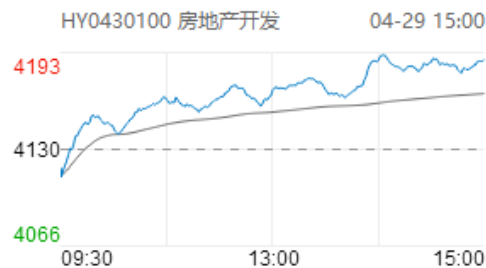
昨日+6033

(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 4188.60 +58.97 1.43%



• 上涨85支 • 平盘10支 • 下跌25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 29 日)

排名	代码	名称	最新价	涨幅
1	sh600533	栖霞建设	3.47	10.16%
2	sh600657	信达地产	3.94	10.06%
3	sh600510	黑牡丹	9.35	10.00%
4	sz000609	中迪投资	5.97	9.95%
5	sh600724	宁波富达	4.33	9.90%
6	sh600239	云南城投	2.95	9.67%
7	sh600185	格力地产	4.94	5.33%
8	sh600376	首开股份	7.03	5.24%
9	sz002208	合肥城建	7.44	5.23%
10	sz000546	金圆股份	9.34	5.18%

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 29 日)

排名	代码	名称	最新价	跌幅
1	sz200160	东津 B	0.94	-9.62%
2	sh600053	九鼎投资	26.82	-7.65%
3	sh600215	长春经开	7	-7.41%
4	sh600604	市北高新	7.18	-5.65%
5	sz002016	世荣兆业	6.71	-5.63%
6	sz002113	*ST 天润	1.45	-5.23%
7	sh600225	*ST 松江	2.32	-4.92%
8	sz000608	阳光股份	5.65	-4.56%
9	sh600736	苏州高新	5.22	-4.22%
10	sz000038	深大通	9.71	-4.15%

(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22日	4月23日	4月26日	4月27日	4月28日	环比
北京	28	64	139	179	73	-59.2
上海	174	222	219	212	236	11.3
广州	167	175	192	207	257	24.2
深圳	95	103	119	82	129	57.3

(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22日	4月23日	4月26日	4月27日	4月28日	环比
北京	2494.88	6236.39	15839.44	16147.01	6331.82	-60.8
上海	15135.32	18263.61	18259.9	17912.62	19823.51	10.7
广州	18304	19617	20356	22578	28188	24.8
深圳	9238.26	10293.4	11244.45	7422.19	12441.61	67.6

(数据来源：CRIC)

(内容来源：中房研协测评研究中心 王铮嵘、吴珂)