

# 楼市战疫特别日报

【2020年第64期】

2020年4月30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。

**编者按: 新冠疫情发生以来,无论是政府还是开发企业,都积极行动起来,为维护行业的可持续发展付出努力,积极“战疫”。经过三个多月的艰苦奋斗,我国疫情已经基本控制,取得重大防控成果。楼市战疫特别日报作为特殊时期的特殊研究安排,今天随着行业进入常态化运营,也结束历史使命。五一假期之后,中房研协测评研究中心继续关注房地产行业热点事件,及时为业内提供各类研究报告,为行业稳定发展尽一份微薄之力。**

## 今日关注:

### 政策战“疫”行动

#### ➤ 住建部、国家发改委: 严格限制各地盲目规划建设超高层“摩天楼”

4月27日,住房和城乡建设部、国家发展改革委发布《关于进一步加强城市与建筑风貌管理的通知》(以下简称《通知》),《通知》明确了城市与建筑风貌管理重点,并完善了城市与建筑风貌管理制度。其中,在超高层地标建筑方面,《通知》提出:



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。



1. 严格限制各地盲目规划建设超高层“摩天楼”，一般不得新建 500 米以上建筑，各地因特殊情况确需建设的，应进行消防、抗震、节能等专项论证和严格审查，审查通过的还需上报住房和城乡建设部、国家发展改革委复核，未通过论证、审查或复核的不得建设；
2. 严格限制新建 250 米以上建筑，确需建设的，由省级住房和城乡建设部门会同有关部门结合消防等专题论证进行建筑方案审查，并报住房和城乡建设部备案；
3. 各地新建 100 米以上建筑应充分论证、集中布局，严格执行超限高层建筑工程抗震设防审批制度，与城市规模、空间尺度相适宜，与消防救援能力相匹配；
4. 中小城市要严格控制新建超高层建筑，县城住宅要以多层为主。

#### 点评：

- 《通知》进一步加强对城市与建筑风貌管理，对具体细节作出明确规定，有利于在保障文化传承的前提下，与时俱进，满足人民群众日益增长的美好生活需要。其中，对不同高度的超高层地标建筑建设提出明确要求，严格规范新建超高层地标建筑的审查流程，严格控制中小城市新建超高层建筑等，有助于减少华而不实的面子工程、形象工程，有助于保障建筑工程质量安全，同时也将使入围企业门槛进一步提高。

#### ➤ 深圳市：下架高价房源 热点楼盘出台“指导价”

4月29日，据经济观察报消息，深圳市光明区住建局对区域内的四个热点楼盘口头传达了6.3万元/平方米“指导价”，主管部门还向各大房地产中介机构传达一个要求：下架高价房源。同时，深圳市房地产中介协会正对部分热点楼盘进行监测和整理，未来将定期分批公布异动楼盘名单，名单将以楼盘、周边片区过往实际成交量价、整体报价、楼盘最高报价与最低报价之间的基差等指标作为考量标准，首份名单预计将于5月“出炉”。届时，深圳市房地产中介协会也会将名单上报主管部门，作为官方决策的参考依据。

#### 点评：

- 近两个月深圳楼市始终处于风口浪尖，一方面是因为楼市迅速升温，3月深圳市二手房价格涨幅时隔两年重回全国第一，另一方面是因为市场上关于“日光盘”、“喝茶费”和“违规贷款”等舆论不断。在过去的一个月里，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、深圳市市场监管局等部门已多次发声强调，坚持“房住不炒”，严防严控炒楼现象。在4月28日深圳本地“民心桥”节目中，深圳市住建局局长张学凡也明确表示，对于房价上涨已经准备多种手段，包括对高房价采取少杠杆、高利率、高税收等；
- 此次光明区住建局对热点楼盘出台“指导价”、要求中介机构下架高价房源，即是对坚持房住不炒、控制房价上涨政策导向的具体落实。值得注意的是，这也是深圳市首次直接对房价给出具体指导意见，对其他区域楼市调控具有借鉴意义。但需要强调的是，调控应保



障开发商合法权益，应避免一刀切，房价指导应落实到具体区域具体楼盘，尤其针对热度较高、炒作现象较多的楼盘，应予以重点关注。

### ➤ 济南市：全面放开落户限制 全面保障落户权益

4月30日，济南市人民政府官网发布消息，济南市日前已出台《关于深化户籍制度改革加快人才集聚的若干措施》（以下简称《措施》），对全面放开落户限制、全面实施大学生留济创业就业工程、全面保障落户权益等问题做出具体明确。其中：

- 1.在降低落户门槛方面，对有在济南从业、居住意愿的外地人员，全面取消在城区、镇区落户迁入条件限制，实行以群众申请为主、按户口迁入途径分类登记备案的迁入政策；
- 2.在畅通落户渠道方面，对无自有产权住房的申请迁入人员，可按迁入途径及原因自主申请通过单位集体户、人才集体户、社区集体户、近亲属家庭户、经房东同意的合法产权租赁住房等方式落户。对通过上述途径仍存在落户障碍的灵活就业人员，在济南城区、镇区租赁经住房城乡建设部门登记备案住房的，可申请由租住地社区集体户“兜底”落户；
- 3.在简化落户手续方面，拟申请落户人员只需凭居民户口簿、居民身份证和相关凭证材料即可向拟落户地派出所提出申请，申请人的配偶、子女、双方父母户口均可按意愿随迁；
- 4.关于切实保障新落户人员待遇方面，凡新落户居民，按相关政策均可平等享受住房租赁补贴、医疗保险待遇、基本公共卫生服务、养老救助等合法权益，确保应该享有的待遇不受影响。在中国（山东）自由贸易试验区济南片区范围内，对港澳台优质人才和持永久居留身份证的外籍高层次人才，在创办企业、住房补贴、社会保险等方面给予更多“国民待遇”等。

### 点评：

- 继昆明、南昌、苏州、南京等城市之后，本月济南市也正式出台文件，宣布全面放开落户限制。自4月9日国家发改委发文督促城市放宽或取消城市落户限制以来，地方户籍改革脚步明显加快。城市落户门槛降低，有助于促进社会劳动力流动，提升资源配置效率。在房地产方面，落户政策的放宽，使购房门槛相对降低，对房地产市场具有一定的积极影响。预计后续仍将有更多城市紧跟改革步伐，出台全面取消或放宽落户限制政策；
- 在全面放宽落户限制成为地方普遍性政策之际，城市之间人才的竞争仍需回归城市自身的发展。各地在全面放宽落户限制的同时，除了出台相应的补贴优惠等限时性激励政策，更应明确自身发展定位，注重对口人才的招募，以产业引人才，以人才促产业，从而促进城市经济社会长久发展。



## 企业战“疫”行动

### ➤ 深圳京基：14 亿入主阳光股份

4 月 28 日晚间，阳光股份发布详式权益报告书。报告披露，阳光股份第一大股东 Eternal Prosperity Development Pte.Ld. 将全部持有的 2.18 亿股股份转让予京基集团，占阳光股份总股本的 29.12%。

#### 点评：

- 通过本次股权转让，深圳京基将成为阳光股份第一大股东，并将取得阳光股份的公司控制权。此次交易成功，意味着京基集团入主 ST 康达后，又拿下了一个上市平台。
- 自 2002 年完成上市后，阳光股份第一股东的位置多次易主，直至 2015 年，Eternal Prosperity 成为阳光股份的最大股东，但实际上阳光股份并无实际控制人，被市场普遍认为是个优质的壳资源。正因如此，不少房企都看上了阳光股份这个“壳资源”，其中旭辉举动最大，不断增持阳光股份，但最终并没有掀起多大波澜。2017 年阳光股份对外宣布重组，向京基集团购买标的公司 100% 股权，被市场认为是京基集团向阳光股份注入资产，但最终因为产生分歧，宣布终止重组。经过 3 年兜兜转转，京基终于从第一大股东手中接过了阳光股份第一大股东的身份。
- 从两家房企主营业务看，不可避免会出现同业竞争的现象。京基集团主营房地产经营开发、商业运营、酒店投资、物业管理等，而阳光股份主营商业、办公等投资性房地产出租。它们在商业管理方面会存在竞争，此外两家房企在业绩上也并没有突出的表现，后续如何解决这些问题，实现共同发展，还有待观察。

### ➤ 朗诗：新一代健康住宅迎来新机遇

近日，朗诗地产花费近 20 年时间，用持续创新的绿建技术和健康环境解决方案，盖出了能够给生活以安全感的“诺亚方舟”——朗诗“自由方舟”，这套由朗诗自主研发、拥有完整自主知识产权的健康住宅从温湿自由、鲜氧自由、开关自由、预约自由、用能自由和空间自由六大自由主张，营造了个性化地健康室内环境品质。朗诗自由方舟健康住宅将率先在中山、成都和苏州三个城市首发。

#### 点评：

- 疫情的爆发，大大降低了人们的居家生活的舒适度，大多数人闭门宅家、不能使用中央空调、门窗紧闭以防止交叉感染。为此，朗诗推出了自由方舟产品，采取集中能源+分户系统，为每家安装独立的新风系统，解决了人们最关注的空气健康问题。这套产品除了能够自动调节，还能够智能识别家中空气指数、人员多少。此外该产品还满足了人们的个性化需求，为每户配备温度、pm2.5、甲醛等六合一传感器，方便人们使用。



- 随着疫情给人们带来的不利影响，使人们对环保、健康、绿色的理念越来越重视，未来绿色健康住宅或将迎来需求大爆发。虽然在研发产品上，会花费大量的资金，但是这种创新的技术应用创造会创造出更大的价值，相信未来会有更多的房企加入绿色住宅的领域，创造出更符合人们居住需求的产品。

➤ **泰禾集团：将引入战投缓解资金紧张**

4月30日早间，有消息称，在泰禾集团备受资金链紧张的状况下，泰禾集团董事长黄其森将引入战略投资者。但值得注意的是，不同于此前和世茂的合作，此次黄其森选择引入战投的合作方式是股权合作。

**点评：**

- 股权合作对于一些股权分散的公司来说，容易出现内部人控制问题，所以此前黄其森对于引入战投并没有太大意向。但是近期，泰禾集团负面信息不断加上财务压力日益增大，黄其森决定引入战投合作者。
- 除了股权分散的风险外，其实引入战略投资者，对于上市公司而言，不光可以引进大量的资金、先进技术和管理经验，还可以增强抗风险能力，有助于分散公司经营风险。目前，泰禾集团的现状并不乐观，通过让渡部分项目股权，可以减少企业经营成本，减轻市场压力。

## 每日数据速递

➤ **疫情数据（数据更新至 2020.04.30 14:57）**

### 国内疫情

数据更新至 2020.04.30 16:00

现有确诊 ② <b>932</b> 昨日-52	无症状 ② <b>998</b> 昨日+33	现有疑似 ② <b>10</b> 昨日+3	现有重症 <b>41</b> 昨日-9
累计确诊 <b>84373</b> 昨日+4	境外输入 <b>1664</b> 昨日+4	累计治愈 <b>78798</b> 昨日+56	累计死亡 <b>4643</b> 昨日+0



### 国外疫情

数据更新至2020.04.30 16:00

现有确诊

**1988424**

昨日+21880

累计确诊

**3146204**

昨日+75844

累计治愈

**933995**

昨日+43561

累计死亡

**223785**

昨日+10403

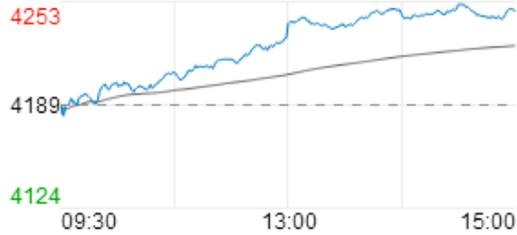
(数据来源: 百度疫情动态)

### ➤ 重要经济或行业数据

#### 沪深房地产指数

房地产开发 4247.70 +59.10 1.41%

HY0430100 房地产开发 04-30 15:00



• 上涨90支 • 平盘4支 • 下跌26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 30 日)

排名	代码	名称	最新价	涨幅
1	sz000616	海航投资	2.4	10.09%
2	sz000609	中迪投资	6.57	10.05%
3	sh600094	大名城	8.11	10.04%
4	sh600604	市北高新	7.9	10.03%
5	sh600658	电子城	4.84	10.00%
6	sh600745	闻泰科技	106.71	10.00%
7	sh600734	实达集团	3.11	9.89%



8	sh600639	浦东金桥	14.28	9.34%
9	sh600663	陆家嘴	11.71	8.03%
10	sh900902	市北 B 股	0.35	8.03%

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 30 日)

排名	代码	名称	最新价	跌幅
1	sz001914	招商积余	26.2	-9.84%
2	sz200160	东沅 B	0.85	-9.57%
3	sh600052	浙江广厦	3.89	-8.26%
4	sh600376	首开股份	6.64	-5.55%
5	sh600225	*ST 松江	2.2	-5.17%
6	sz002077	*ST 大港	4.76	-4.99%
7	sz000608	阳光股份	5.37	-4.96%
8	sz000546	金圆股份	8.95	-4.18%
9	sz000150	宜华健康	3.86	-3.50%
10	sh600239	云南城投	2.86	-3.05%

(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23日	4月26日	4月27日	4月28日	4月29日	环比
北京	64	139	179	73	107	46.6
上海	222	219	212	236	265	12.3
广州	175	192	207	257	305	18.7
深圳	103	119	82	129	138	7.0

(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23日	4月26日	4月27日	4月28日	4月29日	环比
北京	6236.39	15839.44	16147.01	6331.82	10611.94	67.6
上海	18263.61	18259.9	17912.62	19823.51	23501.08	18.6
广州	19617	20356	22578	28188	34891	23.8
深圳	10293.4	11244.45	7422.19	12441.61	12704.15	2.1

(数据来源: CRIC)

(内容来源: 中房研协测评研究中心 王铮嵘、吴珂)