

房地产行业月报 | 疫情下行业数据短期回落，政策帮扶修复可期

工商企业二部 谢瑞 王黎娅

鉴于国内新增新冠肺炎确诊人数于2020年2月中旬出现峰值后快速下降、3月以来房地产等各行业陆续迎来一定程度复工，同时，对回国人员开始采取全面隔离措施，本文分析假设国内疫情冲击将于4月结束，且受国际疫情倒灌影响程度较小。

一、行业基本面

销售端：新冠肺炎疫情如期对房地产短期销售产生较大冲击，但3月已开始改善，政策维稳、按揭投放趋稳及需求回补，二季度销售增速料将修复

疫情期间，大多数省市线下售楼处和中介门店暂时关闭，房企推盘数量显著下滑，国内商品房销售受到较大影响。2020年1~2月，全国商品房累计销售面积8475万平方米，同比下降39.9%；商品房销售额8203亿元，同比下降35.9%，与我们前期预测基本一致。此外，销售情况正逐步好转，3月1至21日，30大中城市商品房销售面积已恢复至去年同期50%以上。

预计二季度随着各城市继续复工，供给和需求均将集中释放，我们预计二季度商品房销售面积增速有望明显修复至-13.8%左右。2月中下旬以来，除疫情严重的湖北省外，各城市已逐步复工，大部分城市售楼处陆续开放，房企积极推出线上售房、无理由退房、打折促销“以价换量”等营销策略，“渡难关”因城施策密集实施释放出一定程度托底及维稳的信号，“三稳”基调不变，按揭投放趋稳，加之货币政策和局部地区政策边际宽松可期，二季度销售增速料将有所修复。

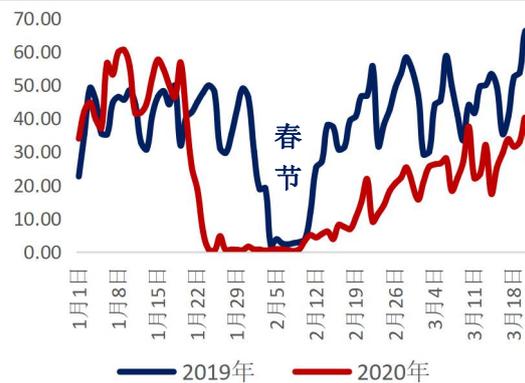
图表 1：全国商品房销售情况（累计）

单位：%



图表 2：30 大中城市商品房销售面积（单日）

单位：万平方米



销售面积累计同比增速预测	实际数据 (%)	东方金诚预计数据 (%)
1~2月	-39.9	-39.2
半年度	-	-13.8
全年	-	-4.5

资料来源：Wind，东方金诚—新冠疫情对房地产行业影响分析，东方金诚整理

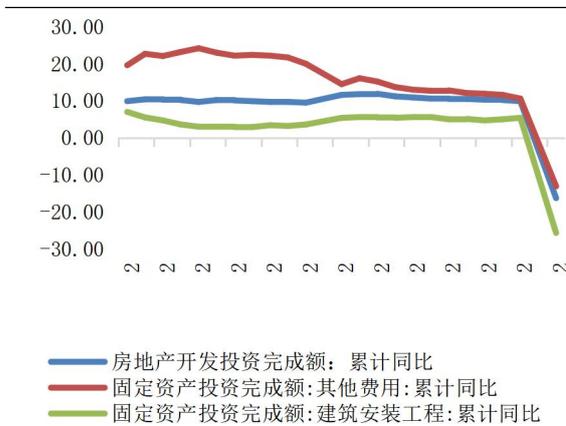
投资端：疫情使得房企短期销售及回款承压，影响拿地、开复工意愿，行业投资增速首次负增长，预计二季度投资增速跟随销售、开复工、拿地修复有所改善

疫情使得房企销售及回款承压，开复工延缓，影响拿地意愿，房地产开发投资累计增速首次负增长，2020年1~2月，房地产开发投资完成额10115亿元，同比增速-16.3%。新开工和竣工受新冠疫情冲击影响冲击较大，施工面积增速仍正增长主要由于统计口径中包括本期施工后又停缓建的房屋建筑面积。1~2月，全国房屋新开工面积1.03亿平方米，累计同比下降44.9%；全国房屋施工面积69.42亿平方米，累计同比增长2.9%；全国房屋竣工面积0.96亿平方米，累计同比下降22.9%。土地市场出现供需两弱的局面，1~2月，全国土地购置面积1092万平方米，同比下降29.3%；100大中城市供应土地占地面积7040万方，累计同比下降15.7%。

疫情后多地下发帮扶政策，明确受疫情影响项目可顺延开竣工期限，在棚改收官之年，预计二季度投资增速跟随销售、开复工、拿地的修复有所改善。随着疫情得到控制，各城市开始复工，房企新开工、施工面积将有所回升；销售量逐步提高后，在地方政府供地计划不减情况下，拿地规模也将提升，房企开发投资额将有所回升。

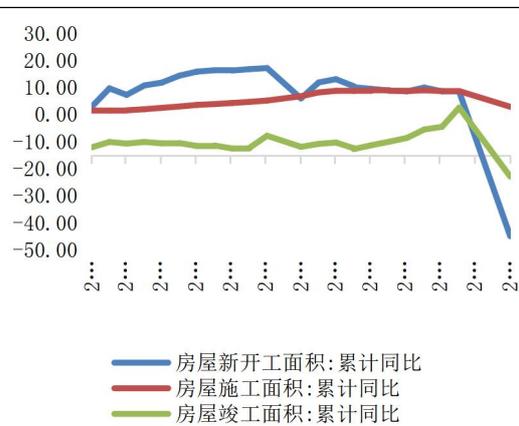
图表 3：全国房地产开发投资情况

单位：%



图表 4：新开工面积、施工面积和竣工面积情况

单位：%



图表 5：土地购置及成交价款情况

单位：%



图表 6：百城土地成交情况

单位：亿平方米、%



资料来源：Wind，东方金诚整理

政策：疫情期间调控政策“强帮扶”而非“强刺激”，不改“房住不炒”长期基调

疫情以来，中央多部门多次提出保持政策连续性、一致性、稳定性，坚持“房住不炒”基调不变，不将房地产作为短期刺激经济的手段。调控基调以维稳为主，同时减轻受疫情影响的企业压力。在“供给端”，多个城市密集出台稳楼市政策扶持房地产企业“渡难关”，政策包括延期或分期缴纳土地出让金、顺延项目开竣工时间、降低商品房预售门槛等。在“需求端”，政策有收有放，一方面衡阳、驻马店、中山、钦州等少数城市出台降低人才补贴、契税减免、降低首付比例等调控政策；另一方面广州公寓限购松绑政策“一日游”，海南进一步收紧了限购政策，体现政策重点端在于减轻企业层面的压力，不会通过大规模加杠杆、刺激购房需求等违背“三稳”预期的举措来缓解房企压力。

预计二季度，地方政府将更强调“因城施策”，不排除部分城市适度政策放松支撑财政托底经济的可能，三四线城市因前期销售较弱存在更大的微调空间，但调控目的在于加强对当地房企的扶持，保持当地市场的稳定，降低行业金融风险，在国家层面明确总体调控基调不变时，需求端政策放松将难以持续。

图表 7：近期中央及部分省市出台政策中涉及房地产行业相关内容简述

时间	城市/部门	调控途径	主要调控政策
2月16日至 3月13日	财政部、国家统计局、 中国人民银行、国务院等部门	全国	坚持“房住不炒”的定位，按照“因城施策”的基本原则，加快建立房地产金融长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段；改革土地制度，赋予升级人民政府更大用地自主权。
2月5日至 3月20日	上海、天津、西安、 杭州、无锡、江门等 城市，山东省	城市供给端	部分城市：延期或分期缴付土地出让金；放松预售条件；项目开工和竣工时间可顺延，疫情期间不计违约责任等。
2月5日至 3月20日	驻马店、衡阳、苏州、 广州、钦州、宝鸡等 城市	城市需求端	部分城市：首付比例由30%下调为20%；公寓限购松绑；要求金融机构适度下调个人住房按揭贷款利率；人才补贴；买房补贴契税、提高公积金贷款额度等。

数据来源：Wind、公开整理，东方金诚

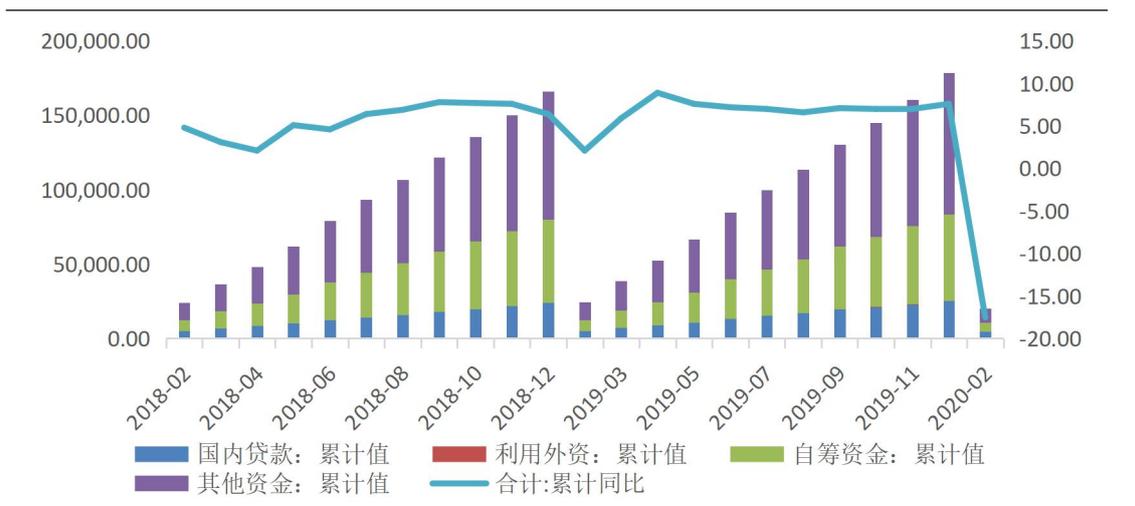
到位资金：销售回款拖累行业资金，预计二季度销售复苏、政策对冲将缓和房企资金压力

疫情在短期内对房企销售回款形成负面影响，降幅较大，而疫情期间市场资金面相对宽裕，到位资金中国内贷款下滑幅度最小。2019年1~2月，房地产开发企业到位资金20210亿元，同比下降17.50%，其中，国内贷款4547亿元，同比下降8.6%；利用外资12亿元，下降77.2%；自筹资金6161亿元，下降15.4%；定金及预收款5603亿元，下降23.9%；个人按揭贷款3030亿元，下降12.4%。

预计二季度，在销售复苏、政策、流动性的带动下，到位资金同比降幅有望收窄。随着疫情得到控制销售将逐步恢复，同时“渡难关”因城施策密集实施及“降息周期”资金面相对宽松环境下，房企的资金压力将有所缓和。融资集中度或将进一步提升，融资渠道更为通畅、净负债率较低的龙头房企将更加受益。

图表 8：房地产开发企业到位资金情况

单位：亿元、%



资料来源：Wind，东方金诚整理

二、债券发行与到期情况

图表 9：2020 年 1~2 月房地产企业境内债券发行情况

概览	2020 年 1~2 月			
	只数	规模 (亿元)	规模占比 (%)	规模同比 (%)
超短期融资债券	27	213.50	27.51	-14.26
定向工具	6	35.00	4.51	-64.25
交易商协会 ABN	3	30.10	3.88	-36.74
私募债	9	62.38	8.04	-73.10
一般短期融资券	5	31.00	3.99	-26.19
一般公司债	17	218.55	28.16	16.50
一般中期票据	15	133.20	17.16	-10.06
证监会主管 ABS	11	52.38	6.75	-40.36
合计	93	776.11	100.00	-28.92

图表 10：截至 2020 年 2 月末房地产行业存量债券到期期限结构



资料来源：Wind，东方金诚整理

声明

本报告是东方金诚的研究性观点，并非是某种决策的结论、建议等。本报告引用的相关资料均为已公开信息，东方金诚进行了合理审慎地核查，但不应视为东方金诚对引用资料的真实性及完整性提供了保证。本报告的著作权归东方金诚所有，东方金诚保留一切与此相关的权力，任何机构和个人未经授权不得修改、复制、销售和分发，引用必须注明来自东方金诚且不得篡改或歪曲。