

# 开发建设资讯

REAL ESTATE INFORMATION

重庆市住房和城乡建设委员会



2020年3月 第4期 总第300期



---

地 址：重庆市渝中区长江一路58号15楼

联系人：何燕生      电 话：(023) 63717855

邮 箱：hys.912@163.com

邮 编：400014

传 真：(023) 63671733

网 址：www.cqkfb.com

## □ 首个降首付政策来了：17 条措施稳楼市 最低两成 买房还给补贴

继近 20 个省市密集出台稳地产政策从供给端纾困房企后，又有城市加入其中，不过，这次还增加了需求端的多项扶持政策，特别是首次出现降低首付比例政策。

2 月 21 日晚间，驻马店市人民政府发布《关于进一步规范促进房地产业平稳健康发展的意见》（简称《意见》），包括降低公积金贷款购买首套房首付比例、提高公积金贷款额度、给予购房补贴等 17 条政策。



图片来源：驻马店市人民政府网站

受疫情影响，截至 2 月 21 日，今年以来地产指数下跌近 8%，涨幅远远落后同期深证成指（上涨 11.49%）。

### 驻马店 17 条政策稳楼市

据华夏时报，易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，“驻马店这 17 条政策带有很强的刺激倾向，是当前全国政策力度较为宽松的代表性政策。类似政策客观上也说明地方政府在房地产方面的态度，对于全国其他城市有积极的借鉴意义。后续预计各地楼市政策放松的动作会更加多，对于稳定楼市行情等有积极的作用。”

其中，在住房公积金方面，该《意见》提出，一是调整住房公积金贷款额度。要适时适度提高住房公积金贷款额度，将各县缴存职工的住房公积金最高贷款额

度，由45万元提高到50万元。市住房公积金管理委员会要根据房价实际，不断提高个人住房公积金贷款的最高额度。二是调整住房公积金贷款首付比例。将缴存职工首套房贷款最低首付比例由30%下调为20%，二套房贷款首付比例仍执行30%不变。三是大力推广住房公积金组合贷款业务。住房公积金合作银行要推行组合贷款业务。四是免收抵押登记费用。

对于首付比例从30%下调为20%这一政策，严跃进指出，这体现了对于首套购房的支持。实际上首付比例政策的调整，是很强的“暖楼市”政策。类似首付比例下调，能够很好地刺激购房需求。预计3月份开始，类似政策效应会逐渐释放，购房交易行情有望改善，其具有非常好的去库存和稳楼市的导向。

而在购房补助方面，《意见》还明确规定，对在市中心城区、各县城区购买首套居住房屋的给予补助，补助对象和标准分别为：各类人才补助标准200元/m<sup>2</sup>，大中专以上毕业生补助标准150元/m<sup>2</sup>，农民工补助标准100元/m<sup>2</sup>，补贴资金由受益财政承担，中心城区补助资金按属地税收受益比例由市区两级分别按50%承担等等。

严跃进认为，“类似差别化的补贴政策，具有很强的刺激楼市导向。因为其覆盖面非常全，同时也注重购房者的职业和购房特性。应该说近期包括马鞍山等城市也出台了购房补贴，预计后续全国各地购房补贴会成为稳楼市的一个重要工具。”

另外，上述《意见》还指出，“推动金融机构适度下调个人住房按揭贷款利率”、“降低商品房预售门槛”等等。

#### 多地出台政策促房地产复工

据中国证券报，此前已经有超过20个省市出台各种不同力度的稳定房地产市场的政策，这些政策主要集中在放宽房企土地出让金、税费缴纳时限，以及放宽了预售条件等方面。整体来看，主要侧重于缓解房企资金压力，“救企”色彩更浓。驻马店的政策显示，稳定楼市政策开始从“救企”到“救市”发展。

目前部分省地市稳定房地产政策主要内容

时间	省/地/市	主要内容
2月11日	杭州市	调整合同履行时间、缓缴土地出让金等
2月12日	无锡市	预售部分完成25%以上投资即可等
2月12日	浙江省	减轻房地产开发企业资金压力、降成本、降缴存比例等
2月13日	天津市	开竣工时间顺延、延期缴纳土地出让金等
2月14日	江苏省	疫情管控造成的延期损失、费用增加适用不可抗力条款等
2月21日	河南省	以县域为单元支持房企复工复产、阶段性加大信贷支持等
2月21日	广东省	支持房地产开发企业和中介机构落实疫情防控方案后，有序有度恢复商品房正常销售等
2月21日	驻马店市	加大房地产业金融支持力度、降低商品房预售门槛等

数据来源：根据各地政府公开文件整理

此外，目前在一些非重点疫情区域，当地政府陆续出台多项措施，逐步、有序引导房地产行业生产经营恢复正常。

广东省和河南省分别从省层面发文，有条件“放行”线下售楼和项目复工。

2月21日，广东省住建厅发布《关于全力支持企业复工复产的通知》，通知明确要求各地住建主管部门，结合住建工作实际，一手抓疫情防控、一手抓复工复产，促进经济平稳健康发展等十条措施。其中提出，支持房地产开发企业和中介机构落实疫情防控方案后，有序有度恢复商品房正常销售。记者了解到，截至目前，广州市已经有超过100个售楼处恢复开放。

同日，河南省住建厅、发改委等七部门联合发布了《关于应对新冠肺炎疫情影响防范和化解房地产市场风险的若干意见》，从复工复产、为企业减负、信贷支持、住房公积金服务、防疫支持、防范法律纠纷等六方面出台了18条具体政策，以落实房地产市场平稳健康发展，防范和化解房地产市场风险，实现稳地价、稳房价、稳预期目标。

此外，该份文件还明确，在确保疫情防控情况下，以县域为单元支持房企复工复产。疫情防控一级响应期间，实施“不见面”政务服务，提供网上房交会、网签备案、不动产抵押登记预约办理、在线办理、项目线上审批等服务，备案制项目一律通过河南省投资项目在线审批监管平台实行网上告知性备案。

业内人士表示，相关规定将有助于房企早日复工，确保项目早日交付。

#### 超20家房企抗疫促销“抢收”

据每日经济新闻（微信号：nbdnews）记者不完全统计，目前已有恒大集团、绿地控股、中南置地、弘阳地产、世茂房地产、融信中国、阳光城、正荣地产、雅居乐、富力、美的置业等超过20家房企开展了全国性的营销动作，目前各家企业推出的销售措施，如“无理由退房”期限从30天到180天不等，佣金奖励额度从1%到3%不等，卖房奖励则从1000元到10000元不等。但记者在多个购房群发现，更多的仍是“涨价后折扣”“最多降1000元”“没有优惠”“和去年某期一样”“只是公寓在降”等评价。

有着20余年行业经验的某房企京津冀事业部总经理高阳认为，房企给出的优惠是否实在，其实会直接影响到用户对开发商行为的后续判断。“建议后续跟进的房企应相对谨慎，如果一次性优惠不到位，后续反而会影响实际成交。”高阳表示，优惠促销没毛病，但谨防引起局部大面积房价波动。

“疫情叠加行业天花板，在2020年的竞争格局中，大型房企已经全力抢跑，收割市场份额。与此同时，中小企业有的是无意识抢跑，有的没能力（没货、没钱）突出重围。”58安居客房产研究院分院院长张波告诉记者。

张波指出，毕竟不少企业现有的现金流基本只能支持4~6个月，如果没有这波大促，后果可想而知。能卖一套是一套，现金回笼减缓压力才能生存，释放利

好才能稳定股价和投资者信心。“也由此，这一波较量之下，掉队的、周转回款跟不上的房企可能会滑落下去。只能说疫情过后，房企分化将更为明显。”

最后需要指出的是，房住不炒仍是楼市的主基调。2月19日，央行发布的《2019年第四季度中国货币政策执行报告》就指出，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，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。（文章来源每日经济新闻）

## □ 中国央行强调：要保持房地产金融政策“连续性”

中国央行近日召开的“2020年金融市场工作电视电话会议”强调，要保持房地产金融政策的连续性、一致性和稳定性。

近期多地发布涉及房地产的支持政策，涉及无锡、上海、天津、南京等地。有人担心，中国要回到“刺激地产以拉动经济”的老路。

针对房地产金融政策，央行会上强调，将继续“因城施策”落实好房地产长效管理机制，促进市场平稳运行。

当天的会议上，央行还提出了2020年金融市场业务条线多项重点工作：

——改革债券发行管理体制，完善债券违约风险防范和处置机制，推动债券市场高水平对外开放，加强金融基础设施统筹监管，提高货币市场稳健性，加强票据市场规范治理和风险防范，规范黄金市场发展。

——多措并举，彻底化解互联网金融风险，建立完善互联网金融监管长效机制。

——采取量化目标、改革完善政策环境和约束机制、提升服务能力等措施，进一步缓解小微民营企业融资难融资贵。

——聚焦深度贫困地区，持续加大金融资源投入，巩固脱贫成果，确保高质量脱贫。

——加大对制造业、科技创新、乡村振兴、区域协调发展等重点领域和薄弱环节金融支持，防范化解地方政府债务风险。

## □ 超60城楼市政策微调 坚持“房住不炒”定位不变

受新冠肺炎疫情影响，大部分行业在节后放缓了“开张”时间，这在房地产行业体现得尤为明显。

3月2日，一位来自北京市丰台区马家堡的房产中介告诉记者，以往每年春节过后，房地产市场活跃度都会有所提升，但今年看房人数骤降。

“不只是我，我所在的门店从春节后到现在，都没开出一单来。”上述房产

中介如是说。

事实上，此次疫情发生后，为进一步稳定房地产市场，已有多个城市相继出台与楼市有关的政策。据中原地产研究中心提供的数据显示，仅2月份，就有超过60个城市发布了不同程度的房地产调控政策，内容涵盖放宽预售条件、减少企业资金压力、延缓公积金月供以及下调公积金首付比例等。而在这之中，又以三四线城市居多。

58安居客房产研究院分院院长张波在接受记者采访时表示，此次三四线城市适度放宽楼市调控政策，虽然有疫情因素，但也有其他因素，其中最为重要的一点就是市场后期降温的预期在加大。

张波认为，一方面，自2017年以来，三四线城市的楼市调控力度总体小于一二线城市，加上2019年多地棚改任务提前完成，购房需求受到一定影响；另一方面，在这两年各城市掀起的“抢人”大战中，三四线城市吸引力相对弱，造成未来的新增需求不足。

东方金诚房地产行业高级分析师谢瑞在接受记者采访时亦表达出类似的观点，即相较于一二线城市，三四线城市的产业及人口因素对房地产的支撑力度总体较弱，且前期市场购买力的透支叠加棚改货币化力度的减弱，使得部分三四线城市房地产市场的景气度面临下行压力。在此背景下，新冠肺炎疫情的发生进一步抑制三四线城市人口返乡置业的需求，使得三四线城市的房企在短期内销售压力更大。所以，近期多地出台的房地产政策，某种程度上是为了帮助企业“渡难关”，其主要侧重点在于帮扶房企缓解流动性紧张等问题。

值得关注的是，虽然各地频出“维稳”政策，但对于有可能刺激购房需求的政策来说，监管层始终保持高度关注。

以河南省驻马店市此前发布的房地产政策为例，无论是下调公积金首付比例、落实购房补贴，还是降低按揭贷款成本，一定程度上都会刺激个人购房需求。在此背景下，河南省委、省政府于2月28日约谈了驻马店市人民政府，并要求其提高政治站位，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，切实落实城市主体责任，保持房地产调控政策连续性、稳定性，不将房地产作为短期刺激经济的手段，实现稳地价稳房价稳预期目标。

谢瑞表示，这体现出当前房地产市场仍将坚持“房住不炒”这一政策红线。预计未来类似这样的政策松绑内容不会在三四线城市普遍出现，但不排除个别受疫情影响极大或需求侧压力很大的城市出台类似的刺激性政策。整体上看，各城市对当地楼市的调控政策应继续以微调为主，而非大幅度放松，政策面应加强对当地房企的扶持，减少对购房需求的大规模刺激。

展望未来，张波预计，2020年房地产市场整体或将略有放松，但这不代表一二线核心城市会出现政策大放松，尤其是限购、限贷类政策的放松力度，会相对谨慎。（本文来源[中国经济网](#)）

## □ 住建部发文：严禁盲目抢工期、赶进度等行为！

据住建部网站消息，住建部 5 日发布关于加强新冠肺炎疫情防控期间房屋市政工程开复工质量安全工作的通知，通知要求，严禁盲目抢工期、赶进度等行为。要充分考虑疫情对工期造成的影响，科学确定工期及每个阶段所需的合理时间，严格执行合理工期。

通知明确，各地要根据疫情防控形势，制定差异化防控策略，实施分区分级精准开复工措施。低风险地区要全面推动企业和工程项目开复工，加大质量安全检查力度；中风险地区要在严格防控疫情的前提下，有序推动企业和工程项目分阶段、错时开复工，合理确定检查频次；高风险地区要确保在疫情得到有效防控后再逐步有序扩大工程开复工范围，原则上采用“互联网+监管”方式进行抽查。对检查、抽查发现存在违法违规行为的，要从严依法查处。

通知要求，各地要严格遵守疫情防护和开复工安全有关规定，合理安排开复工计划，对涉及国计民生重大建设项目和重点项目要优先推动开复工；建立开复工疫情防控管理体系，编制疫情防控工作方案，制定防控应急预案，随时监控工地疫情变化，及时上报健康信息。做到“早发现、早隔离、早治疗”，防止聚集性传染，坚决杜绝聚集性疫情事件。

通知要求，坚决防止盲目抢工期。各地要督促建设单位切实保障工程项目合理工期安排，严禁盲目抢工期、赶进度等行为。要充分考虑疫情对工期造成的影响，科学确定工期及每个阶段所需的合理时间，严格执行合理工期。工期确需调整的必须经过充分论证，并采取相应措施，通过加大投入、优化施工组织等措施，确保工程质量安全。

通知要求，各地要督促建设、施工、监理等单位完善项目质量保障体系，落实质量责任制度，严把“到岗履职关、材料检测关、过程控制关、质量验收关”，不得放松质量要求、降低质量标准。要重点加强对混凝土、钢筋等建筑材料质量检测工作，防止因价格上涨偷工减料、使用不合格材料，切实保证工程质量。

通知提出，利用信息化监管。各地要严格控制对企业和工地现场的检查，除涉及防疫、安全、质量、消防等必要检查外，疫情期间原则上不到企业和工地现场检查。完善安全隐患排查治理信息化系统，以自动分析报告替代人工统计填表。对自查自报自改安全风险隐患的，重点实行线上跟踪指导服务。(中新经纬 APP)

## □ 2月百城住宅均价环比下跌0.24% 同比上涨3.05%

受新冠肺炎疫情影响，全国重点城市整体推盘量有所减少，多省市线下售楼处暂停开放，各项目纷纷开通网上售楼处推动需求入市，部分项目推出促销优惠活动，百城住宅均价环比出现阶段性小幅下跌。

中国指数研究院报告显示，2020年2月，全国100个城市（新建）住宅平均价格为15173元/平方米，环比下跌0.24%。从涨跌城市个数看，26个城市环比上涨，72个城市环比下跌，2个城市与上月持平。

同比来看，全国100个城市（新建）住宅均价较去年同期上涨3.05%，涨幅较上月收窄0.34个百分点。北京、上海等十大城市（新建）住宅均价为27383元/平方米，环比下跌0.18%；同比上涨2.28%，涨幅较上月收窄0.23个百分点。

为应对疫情带来的影响，促进房地产市场平稳健康发展，包括无锡、杭州、上海、南昌、浙江、天津、广西、济南、合肥、苏州、河南等在内的多省市从供给侧和企业端优化房地产相关政策，涉及延缓企业土地出让金缴纳、阶段性放宽预售条件等。此外，南宁、驻马店等城市对住房公积金政策进行了调整，其中驻马店将住房公积金缴存职工首套房贷款最低首付比例由30%下调为20%。

展望未来，中指院报告认为，稳地价、稳房价、稳预期的楼市调控基调不会改变，中央将继续坚持“房住不炒”定位，各地方政府在全面落实“因城施策”的基本原则下，根据自身实际情况对政策进行预调微调。预计未来随着疫情得到有效缓解，因疫情积压的购房需求将会重新入市，房地产市场或将有所回暖，但整体将保持平稳。

## □ 松绑遭连续“叫停” 楼市调控难现大放松

先是第一个“降首付”的城市河南省驻马店市被省政府约谈，紧接着是广州市“取消公寓限购”再现政策“一日游”，地方出现力度较大的政策时，遭遇连续“叫停”。观察人士指出，这传达出一个清晰的政策信号：地方为楼市纾困不可以违背“房住不炒”的原则，更不能将纾困升级为刺激房地产。

3月4日晚，在经过了一轮“上架”“下架”风波之后，《广州市坚决打赢新冠肺炎疫情防控阻击战努力实现全年经济社会发展目标任务若干措施的通知》



重新上线。不过，与3日首次挂出时相比，原文当中所提及的“商办项目不再限定销售对象、不再限定最小分割单元”等内容被剔除。此前，因为政策原文涉及取消公寓限购，引发舆论热议。河南省驻马店市鸟瞰。

2月下旬，河南省驻马店市发布一系列政策提振楼市。其中政策规定，首套房公积金贷款首付比由三成降至两成，且将公积金贷款额度由45万元(人民币，下同)提高至50万元。不过，政策出台一周后，当地就被河南省政府约谈，要求坚持“房住不炒”的定位，不将房地产作为短期刺激经济的手段。

试探松绑，然后被叫停或是被放行，这是一直以来房地产市场博弈的主要表现之一。这样的政策博弈也催生了一系列调控“一日游”“半日游”等现象，从一个侧面反映市场各方心理剧烈波动。

疫情发生以来，越来越多地方出手“稳楼市”，政策力度也越来越大，从一开始的允许土地出让价款延期缴纳等，以缓解企业流动性压力为主的措施，逐步扩大到提供购房补贴、契税补贴以及降低公积金首付比例等。据中原地产研究中心统计，仅2月份，就有超过60个城市发布了各类不同的房地产相关政策，政策发布频度创历史新高。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉指出，地方政策被叫停是为了刹住楼市快速松绑的预期。他认为，疫情之下，地产行业要纾困，但纾困是有边界的，房地产项目各环节(开工、缴地价款、纳税、交付等)的履约可延后，困难群体的按揭月供可以延后，但“房住不炒”的红线不能碰。

事实上，近期中央部门也多次释放这一信号。3月3日，中国人民银行会同财政部、中国银保监会召开会议重申“房住不炒”和“不将房地产作为短期刺激经济的手段”要求，保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性。这是央行第三次在不同场合释放这一信号。此外，财政部、国家统计局等部门近期也通过不同渠道发声，强调这一原则。

现有松动政策是否会对楼市带来明显提振？中原地产首席分析师张大伟指出，除个别三四线城市外，其实，目前各地楼市政策仍然以“稳”为主。对房地产市场交易来说，影响量价最关键的政策依然是房贷政策，特别是首套房的首付、二套房的认定标准等，而到目前为止，全国商业贷款购房首付政策并没有发生变化。

业内普遍认为，房地产需求只会被推迟，但不会消失，随着疫情防控形势好转，楼市也会逐渐反弹。一位房企区域负责人对中新社记者表示，其所负责的售楼处重新开放之后，到访量很大。上周末的客户到访量已经超过了去年最高峰，特别是别墅类产品很受市场关注。去年年底时，不少城市房地产市场出现明显回调，购房者观望情绪明显。但近期，随着国内疫情防控形势出现好转，各地政策支持力度加大，这种情绪正在逐渐消退。

## □ 前两月 50 城卖地超 5000 亿 一二线再现“虹吸效应”

在春节后疫情蔓延、楼市销售惨淡的映衬下，土地市场弄潮儿的身影显得异常醒目。

中原地产统计显示，1-2 月份 50 大城市合计卖地 5180 亿，同比上涨 4.1%。其中，香港置地联合体以 310.5 亿元拍下上海新“地王”。

在成交总价 TOP10 城市中，一线城市上海、北京增速分别为 112%、14%，增速明显加快；二线城市温州、南京增幅较大。一二线城市虹吸效应明显。

不过，业内人士指出，年后拿的地很多都是之前就考察或沟通过的，房企只是在执行既定计划。而在疫情发生后，多数公司必然要调整今年的拿地预算。

值得关注的是，大型房企尤其是国资房企携资金及运营优势，进一步成为土地市场的主力，增大销售规模，然后再去拿地，形成正循环。

而众多的小型民营房企，只能被时代的洪流抛下，它们似乎很难挣脱这样的命运。

### 国企掀拿地热潮

在销售正常的年份，土地市场往往充斥着各个阵营的开发商，而在今年 2 月，能够参与拿地游戏尤其是一线城市拿地的，只是少数人。

根据中原数据，1-2 月 TOP10 房企拿地总额为 1413 亿元，同比增长 3.4%，占 TOP50 房企拿地总额 49.39%。

从拿地金额来看，香港置地联合体以 318 亿元位列第一，绿城中国以 268 亿位列第二。

在这场拿地热潮中，主角几乎都是国资房企和大房企，特征鲜明。即使香港置地和绿城背后，也有国资的影子。

拿地总额 TOP20 里面，有 5 家为地方性国企、6 家央企，其中华润置地以 140 亿元位列第三。保利发展、中海地产、中交地产、中国铁建、北京建工等央企均拿地 40 亿元以上。

“疫情下，依然有企业不差钱。”中原地产首席分析师张大伟表示，最近全国土地市场以国企为主，私企拿地的非常少，大部分都是国企联合体获得土地。

克而瑞也认为，资金充裕、融资成本较低的央企、国企，是当前土地市场中积极拿地的首类房企。以华润置地、中交集团、首开等为代表，拿地金额远高于其 1-2 月的操盘金额。

事实上，从 2018 年起，国资房企就一直在积极布局，抢占优质地块，势头强劲。

2018 年全国房企拿地金额 TOP100 中，保利发展、华润置地、中海地产分别以 1001 亿元、803 亿元、760 亿元位列第三、第四、第五；到了 2019 年，保利发展、中海地产、华润置地分别以 1166 亿元、1034 亿元、813 亿元位列第三、第四、第六。

张大伟分析，1-2 月份，央行超常规投放流动性，以稳定市场情绪。保利发展等凭借国企背景，更容易获得流动性支持，融资成本也会低于行业平均水平，为拿地提供了充足的资金。

此外，国企运营普遍稳健，以较低的杠杆率著称，具备加杠杆空间。这次疫情虽然冰冻了楼市，但如果把握好，正是国企在土地市场的超车机遇，为后续抢占市场份额打下基础。

他也提醒，如果湖北可以较快控制疫情，叠加预期中的降息等政策红利，甚至可能再现一波明显的小阳春，国企将在下半年表现亮眼；相对地，如果后续持续受疫情影响，拿地房企的资金链将会吃紧。

### 一二线的虹吸效应

观察今年土地出让的特征可知，实际上土地市场整体仍然是低迷的，只是资金在更坚定往一二线集中，市场小范围地爆发。

“这次疫情也让大家发现，一二线尤其是一线城市，各类资源和城市治理都相对更好，楼市也更有机会。”一家今年拿地较多的房企人士说。

据克而瑞数据，2020年2月，全国土地出让金共计2400亿元，虽然总体环比下降35%，二三线城市的土地成交量环比大跌50%，但一线城市土地成交额却逆势上涨。

2月，全国一二线城市共有641宗土地成交，宅地总成交额1581.6亿元。成交单宗地块超过10亿的合计46宗，主要分布在北京、上海、福州、温州等城市，溢价率超过10%的有27宗，占比59%；住宅用地成交总价TOP10中，上海占一宗，北京占了7宗。

中指研究院报告也显示，2020年1-2月，全国土地成交金额TOP10城市总计成交2567亿元，比去年增长0.08%；其中，北京以673亿元的成交总价位于榜单首位，上海和杭州分别以619亿元和370亿元的成交总额占据榜单第二、三位。

成交总价TOP10城市中，一线城市上海、北京增速分别为112%、14%，增速明显加快，二线城市温州、南京增幅较大；成交规划建筑面积中占据榜首的成都较去年同期增长39%。

北京土地市场又重新开始释放活力，开年两个月通过招拍挂成交住宅用地16宗，其中不限价地块高达12宗，土地出让金额高达671.88亿元，平均溢价率达19.48%，均创下历史新高。

中原地产市场分析师卢文曦认为，一二线城市有着更高的安全边际以及更稳定的需求，疫情过后，城市管理精细化程度、管理水平以及资源均会左右潜在购房者的买房意愿，强化其在一二线城市买房的决心。

天风证券认为，土地市场热度在回升。疫情短暂影响销售，一二线城市（非返乡置业）的需求只是被后置，但长期置业需求仍在，三四月或因推盘上升而出现小阳春；多地土地款宽松政策，且开发贷和非标融资如若放松，房企现金状况将明显改善，这些都有助于土地市场的回暖。

目前疫情依然胶着，大多数房企还是持谨慎态度。据克而瑞数据，百强房企今年前两个月拿地金额同比下滑超 15%，其中销售 TOP10 企业 1-2 月新增拿地近 800 亿元，较 2019 年同期降幅 50%。

也有不少房企表示乐观。“过了观望期，土地还是要大举投资的，原来计划今年新增土地储备货值的目标没有变。”阳光城高级副总裁吴建斌表示。

## **□ 疫情下的房企“众生相”：有钱用不出去，项目开工延迟，以价换量或难避免**

因为春节后其他同行都在抢工人，所以工人的酬劳肯定要涨，去年只要每天 300 元，今年可能要每天 400~450 元才能招到一个工人，人工成本上涨很明显。

随着复工复产大潮的全面开启，房地产行业也逐渐回到正常的动工、卖房状态。

但受新冠肺炎疫情影响，春节期间各地售楼处关闭、“返乡置业”消失，春节后房企复工推迟、2 月份楼市交易大跌……在这样不利的局面下，头部房企的优势更加显现，而中小房企可能面临的是如何才能“活下去”的问题。

那么，复工后的房企目前处于何种状态？近日，《每日经济新闻》记者分别采访了几家房企的投资、工程和销售负责人，客观呈现不同房企在疫情下的复工状态。

投资总：就怕别家抢地

“投资这块，现在手上有足够现金，但是用不出去。”某房企投资拓展总刘浩告诉《每日经济新闻》记者，现阶段有些城市相关土地交易的部门还没恢复正常，所以投拓团队主要是在时间和节奏上受到了影响。

以内部流程为例，刘浩告诉记者，以前只要投拓发现了不错的项目，上报集团投资评审委员会，同意后就可以同步配好资金开始操作了。目前来看，所有节奏都会往后拖，但这个阶段不能闲着。“就怕政府突然变卦，或者被别家截胡。”

刘浩表示，之前公司在北方某城市看中一块纯宅地，虽然总地价偏高一点，地块属性稍微差一点，但是能够和政府谈一谈、并且锁地的。但因为今年春节比较早，公司和政府的会议安排比较满，这块地就推迟到年后，但受疫情影响到现在还没机会碰上。“原本是2月份要摘的地，现在还没拿到手，所以要事先把能定的弄好，就怕拖得太晚，别家进来。目前需要紧密了解同行的动态，同时与政府继续跟进。”

对于购地，刘浩表示，有一定风险，同时还要不断和金融机构进行联系。“由于是非上市公司，尤其关注和金融机构的关系，毕竟大部分资源都来源于非标融资。投资有风险，所以金融机构对资金回报率有要求。如今节奏被打乱，一些金融机构刚上班，还需要和他们进一步加强沟通。”

在刘浩看来，公司作为中小型房企，与主流房企比投资规模偏小，所以整体影响不会太大，但每块地，包括融资、锁地等，都要跟得比较细。目前需要把一些意向比较强的项目往下跟，上半年的地拿得越早越好，才能满足一些开发需求，因为一般年前或2月拿的地都可以在今年实现销售。

工程总：所有成本都在涨

往年的3月份，项目工地上早已经热火朝天、人山人海了。但今年受疫情影响，情况截然相反。

某“千亿”房企工程总张华告诉《每日经济新闻》记者，他们项目的工人于腊月二十五（1月19日）左右放假，正常情况下正月初十（2月3日）收假。今年因为疫情影响，公司推迟到2月10日上班。但实际上，到目前为止能来上班的工人也不多，所有工地都不能恢复正常施工状态。

据张华介绍，公司处于开工状态的300多个项目，都受到不同程度的波及。目前工程团队的主要任务就是做工人安排、复工复产申报、推进工程审批等。

首先“头疼”的就是工人。张华告诉记者，返程的工人需要报备详细的个人情况，如果是从疫区归来的工人还需要隔离14天，这也相应地增加了时间成本。与此同时，因为春节后其他同行都在抢工人，所以工人的酬劳肯定要涨，去年只要每天300元，今年可能要每天400~450元才能招到一个工人，人工成本上涨很明显。

此外，让人着急的则是复工申报和节点审批。张华直言，复工审批的工作推进并不顺畅，盖章、打报告、各种签字，每一环节都卡得很严，审批时间也不短。

“复工来说，首先是街道防疫办公室，然后是公安、城管、环保、安监。报完之后要到区建设局盖章，待区同意之后，要到市建设局盖章，最后要由市防疫

办公室，每个地方有所差别。另外，工程的节点验收，涉及需要政府部门，目前也都无法正常进行。”张华告诉记者，除了工人和流程，一个项目的复工还会牵动大量物资，而现在因为上下游工厂复工节奏不同，很多材料可能无法供应。

而且，材料涨价也是一个问题。“几乎所有原材料都要涨价，因为大家都没货。以混凝土为例，由于没有开工，但凡有一家（混凝土公司）开工，价格也随之上涨。另外，防疫物资也要买，口罩、消毒等现在属于增加的成本；还有工人费用、财务费用，建设费用最终都需要房企来买单。”

张华表示，本次疫情是对各家房企工程团队的考验和大练兵。“一级管控要求所有生产全部停止，加上工人、工程各方面的影响，接下来一定会面临大量项目逾期交付。从2月10日复工到现在很多项目还没开工，算一算，已经延迟太久了。估计疫情可能会导致工程延期开工50余天。”

对于项目施工，张华表示，乐观估计，顺利的话可能要3月底才能正常施工吧。

**营销总：以价换量不可避免**

丁峰是某TOP20房企武汉区域的营销负责人，由于年前封城，他至今还没有回到武汉。

而原本计划在今年3月底供货的武汉黄陂项目，至今还处在初备阶段。新项目的总包也还没有定标，更不要说组织人员进场施工。丁峰表示，项目预计会比原来的施工周期延长2~3月，供货更是预计延迟到8月份。

这对销售端而言会有多大损失？丁峰告诉《每日经济新闻》记者，具体损失还不好估算，资金成本、人员成本等现在都是只出不进。不过更大的压力会是现金流，原本计划年中现金流就能回正，现在要延迟到9月份。

另外，由于周期拉长，整个黄陂板块的所有楼盘项目会集中供货，届时势必会引发惨烈的价格大战。“以价换量是不可避免的，短期之内销售价格会受到影响。”丁峰说。

更让丁峰担忧的是，受疫情影响，一方面武汉人口流入会受到限制，绝对买房人数减少；另一方面，购买意愿是不是能完全恢复也不好说，目前武汉二手房的挂牌价已经下降了15~20%。

“对于营销来说，目前能做的工作不多，大多是些基础型的工作。”丁峰告诉记者，现阶段他们正在加强员工培训，增加线上营销的规范化、模块化等。目前只能做线上蓄客，通过一系列措施降低购房门槛，锁定一些潜在客户，为疫情过后做准备。

“要说复工程度的话，只能达到原先的30%左右吧。”在丁峰看来，营销端的全面复工可能要等到4月底左右，希望5月能够完全恢复正常。

**专家：千亿房企保规模，中小房企保利润**

**疫情影响之下，房企应该持有怎样的心态？**

58安居客房产研究院分院院长张波告诉《每日经济新闻》记者，疫情影响下，不同阶段的房企，生存处境也会有差别。

“企业的在手现金和融资渠道，就决定了其受影响的程度。所以可以看到，像中海、万科、保利这种传统主流房企，不管市场好坏都会不停拿地。”张波直言，虽然投资的每块地不是一定都能挣钱，但这类企业销售规模大，资金相对充足，融资成本也可以把控，也就不需要太考虑投资策略，满足集团下达的投资任务就可以了。

“（头部房企）可以在招拍挂市场‘蒙着眼睛拍’拿地，也可以参与一级土地整理和旧城改造，保证在投拓市场的江湖地位，永远在进行市场参与，规模越大风险相对越低。”

在张波看来，头部企业相对好过，但800亿~1000亿元销售规模的企业则可能很难受。这类企业本身处于扩张期，对资金也最渴求，而疫情对他们的现金流来说更是“雪上加霜”。

前期关注利润的企业，会比激进型企业好过一些。张波建议，去年刚过“千亿”的房企，首先应维持一定增速，二线房企则必须保有一定规模。中型企业需要有一定专业特长，或者在某个城市有一定优势，就要继续发挥优势，保证好利润。

## □ 近期开工复工 100 个项目 我市打出稳投资“组合拳”

在做好疫情防控的前提下，稳投资成为全市经济工作的重要任务之一。来自市财政局的消息称，我市近期准备开工复工100个项目，年度投资预计1200亿元，这些项目的投资规模大、分布领域广、项目质量高，既能加快有效投资、补短板，也将为未来发展增后劲。

“建设稳则投资稳，投资稳则经济稳。”市财政局局长封毅称，按照中央和市委做好“六稳”工作的要求，我市备好重大项目开工复工“粮草”，组合政府性基金、公共资源、政府债券、PPP模式等多种形式，吸引各路资金加速涌入，为减小疫情对经济的冲击提供坚实的投资支撑。

重大项目建设，钱从哪里来？据悉，市财政局已会同市发改委等部门，通过“资金池”与“项目池”对接协同，开年之初采取统筹政府性基金收入、公共资源和政府债券等办法，筹集了1600亿元资金，基本满足了市级重点项目建设、土地整治和政府债务还本付息的资金需求。

从今年财政资金的投向看，将聚焦有利于增加就业容量、具有科技含量、确保环保质量的好项目。一方面，优先投向公共卫生、脱贫攻坚、生态环保和社会民生这些关键项目，支持打赢污染防治攻坚战，补齐民生短板；另一方面，重点保障西部陆海新通道、成渝双城经济圈等市级重点项目和两地共建的紧要项目。

“组合拳”看过来……



●政府性基金方面 市财政将综合考虑房地产市场和项目推进实际，合理把握土地出让的节奏和时序。

●公共资源统筹方面 进一步盘活公租房商业资产、矿业权资产等，扩大政府投资项目资金来源。

●发行政府债券方面 今年重庆计划扩大政府债券发行规模，用于土地储备、棚户区改造以及铁路、轨道、教育、医疗、水利、冷链物流等有一定收益的公益性项目。目前，2020年首批新增政府债券332亿元正公开招标发行，资金到位后将及时拨付使用到项目。

●推进PPP项目方面 我市将提速政府和社会资本合作（PPP），持续优化营商环境，让民间资本放心且积极参与补短板等重点领域项目的建设运营，并在医疗、养老、教育、城镇综合开发等领域，策划并尽快推出一批吸引社会资本参与的高质量项目。

## □ 金科股份去年实现净利润 56 亿元 大增 46%

3月3日，金科股份（000656）发布了2019年业绩快报，实现全年营业收入677.73亿元，同比增长64.36%；实现归属于上市公司股东的净利润56.75亿元，同比增长46.06%；实现基本每股收益1.05元，同比增长45.83%。

3月3日，金科股份报收7.50元，按照最新的财务数据，对应的市盈率为7.21倍，较之前的7.55倍有所降低。

金科股份表示，2019年度，公司实现全年营业收入677.73亿元，同比增长64.36%；实现营业利润86.21亿元，同比增长61.50%；实现利润总额83.35亿元，同比增长59.98%；实现净利润63.56亿元，同比增长58.11%；实现归属于上市公司股东的净利润56.75亿元，同比增长46.06%；实现基本每股收益1.05元，同比增长45.83%。

公司上述各项指标增加主要系2019年交房规模及整体销售毛利增加所致。2019年度，公司不断强化以财务指标为核心的经营管理理念，持续优化财务结构。报告期末，公司总资产3216.08亿元，同比增长39.41%；归属于上市公司股东的所有者权益262.65亿元，同比增长22.27%；资产负债率83.78%，同比基本持平；扣除预收款项后的资产负债率48.12%，同比下降2.44个百分点，公司各项资产状况良好。

按照克而瑞研究机构数据，金科股份2019年全口径销售金额为1803.4亿元；与上年同期相比增长51.8%，超额完成年初定下的1500亿元的销售目标。在房地产行业中，金科股份2019年销售排名第17，上年同期为第22。2016-2018年，金科股份的销售规模分别为319亿元、658亿元和1188亿元。也就是说，从300亿元到突破1500亿元，金科股份仅用了3年时间，且每年都跃上了一个新台阶。

对此，华龙证券投资顾问牛阳认为，金科股份 2018 年、2019 年良好的销售收入，为 2020 年、2021 年业绩继续增长，打下了扎实的基础。

## □重庆增强版“支持企业 40 条”全是“真金白银”

3 月 2 日，市政府第 87 次常务会议研究了支持企业复工复产和生产经营的若干政策措施，系统性地整合梳理和补充完善前期的惠企政策，决定推出增强版的“支持企业 40 条”政策，主要包括金融支持、财税纾困、降低成本三个方面内容。

3 月 3 日，在重庆市新冠肺炎疫情防控工作新闻发布会上，市发展改革委、市财政局、市金融监管局、市税务局和人行重庆营管部相关负责人，对“支持企业 40 条”政策进行解读。

同时，我市将启动实施“春风计划”，派出一批懂政策的机关干部为“政策专员”，用网格化、全覆盖的方式，进一步提升政策知晓率、执行率、兑现率，把政策春风送到每一家企业。

市发展改革委副主任、新闻发言人米本家表示，“支持企业 40 条”政策有四个特点：

一是重点突出。从“金融支持、财税纾困、降低成本”三方面入手，突出政策发力重点。金融政策聚焦为企业提供流动资金、降低融资成本、缓解还本付息压力；财税政策聚焦对企业税款进行“减免扣补缓”，对农业、物流、外包等行业进行财政补贴；降低成本政策聚焦为企业减免社保、降低用能用水成本、降低新开工项目门槛。

二是针对性强。回应企业关切，立足治“痛点”、攻“难点”、疏“堵点”、挠“痒点”，集中出台对企业最直接、最迫切、最有获得感的政策，释放政策动能，增强企业信心，稳定市场预期。

三是受惠企业多。不但覆盖疫情防控重点企业，而且覆盖大中小微企业，并将政策受益面扩大到广大个体工商户。呈现出：大型企业减负担保份额，中小微企业降成本保市场，个体工商户缓压力保运转。

四是含金量高。政策条条“干货”，都是实实在在的“真金白银”。

政策“干货”解读

金融 10 条政策

续贷续保

转贷应急周转资金

担保增信

降低贷款利率

贷款贴息

涉农小微新增贷款

定向授信贷款  
疫情专项再贷款  
融资担保费奖补  
外贸企业金融支持等方面

初步估计，为疫情防控重点企业、涉农小微企业新增低利率贷款 250 亿元，为受疫情影响小微企业存量贷款展期续贷 1000 亿元左右。预计为企业节约融资成本 16 亿元左右。

金融支持

为疫情防控重点企业、涉农小微企业新增低利率贷款

问：疫情下，不少企业销售收入直线下降，现金流紧张。当务之急是解决它们的融资难题，我市在这方面有何举措？

答：“支持企业 40 条”政策，金融方面有 10 条，涉及续贷续保、转贷应急周转资金、担保增信、降低贷款利率、贷款贴息、涉农小微新增贷款、定向授信贷款、疫情专项再贷款、融资担保费奖补、外贸企业金融支持等方面。

初步估计，为疫情防控重点企业、涉农小微企业新增低利率贷款 250 亿元，为受疫情影响小微企业存量贷款展期续贷 1000 亿元左右。预计为企业节约融资成本 16 亿元左右。

续贷续保支持困难中小微企业

问：疫情中，如果银行贷款到期，怎么办？有无政策措施可以帮到他们？

答：我们有专门的政策安排。就是刚才说到的续贷续保、融保增信 2 条政策举措。

关于续贷续保，三类对象企业可以享受。第一类，受疫情影响困难中小微企业（含个体工商户和小微企业主），还本付息日期最长可延至今年 6 月 30 日。

举个例子，我市某药企在重庆农商行南川支行贷款 4800 万元，应于今年 2 月归还贷款，但受疫情影响还款困难，经向南川支行提出申请，该行立即对企业反映情况进行了核实确认，完善手续，将应于 2 月归还的贷款延期至 6 月归还，缓解了企业还款压力。

第二类，即单户贷款规模 1000 万元以下的小微企业展期续贷，我们的政策力度更大，时间范围更宽，支持对象更聚焦。今年 6 月 30 日前到期、单户贷款规模 1000 万元以下的困难小微企业（含个体工商户和小微企业主），可向原贷款银行提出申请，贷款本金最长可展期 6 个月，利息最长可缓期 6 个月支付。

第三类，即以上有融资担保公司提供融资担保的中小微企业，完善相关手续后可续保，并缓收担保费。

关于融保增信，我们鼓励各融资担保机构对符合条件的企业做到应担尽担，并相应将担保费减免 10% 以上。比如，重庆三峡担保公司主动对接一家防疫物资重点保障企业，通过“绿色通道”在 48 小时内完成担保审批工作，2 次向该公司提供共计 2200 万元信用担保，并免收企业担保费和保证金，有效支持企业尽快恢复生产。

对疫情防控重点企业提供专项再贷款

问：医疗和重要生活物资生产、运输、销售企业，有无专门的金融支持？

答：有两项再贷款支持政策。一是疫情防控重点企业专项再贷款，用于支持金融机构向相关直接参与防疫的重点医用物品和生活物资的生产、运输和销售的重点企业提供优惠利率信贷支持。

按照人民银行要求，银行向重点企业发放的贷款利率不得高于最近一期一年期 LPR 减 100 个基点（目前为 3.05%），同时财政给予 50% 的贴息，确保企业获得低成本资金支持。企业获得的资金必须专款专用，全部用于疫情防控相关的生产经营活动。

截至 3 月 1 日，重庆市金融机构累计向 155 户重点企业发放优惠利率贷款 272 笔、金额 60.75 亿元。

例如，重庆上坤医疗器械有限公司原主要生产口罩，后经市政府特批成为我市防护服重点生产保障企业、第一家医用防护服生产企业，但企业急需增加 2 台生产设备并购置大批原材料，面临资金缺口。专项再贷款政策出台后，重庆农商行仅用 1 天时间，就为其发放信用贷款 200 万元。企业获得贷款后积极组织生产，2 月 3 日第一件“重庆造”医用防护服试产，2 月 5 日产能提升至日产 1000 套，其生产的医用防护服全部由重庆市政府统一采购调配。

二是专用再贷款政策，为企业有序复工复产提供低成本、普惠性的资金支持，切实解决企业复工复产面临的债务偿还、资金周转和扩大融资等迫切问题。这部分专用额度是为应对复工复产而设立的阶段性政策，有效期自今年 2 月 26 日至 6 月 30 日。

金融机构使用再贷款专用额度贷款利率上限为最近的一年期 LPR 加 50 个基点，目前为 4.55%。根据金融机构运用支农再贷款专用额度的资金使用投向，支农再贷款的使用投向主要是支持脱贫攻坚、春耕备耕、养猪等禽畜养殖、县域小微企业复工复产等领域；运用支小再贷款专用额度的资金投向用途为普惠小微企业贷款，重点支持受疫情影响较大的外贸、制造业、旅游娱乐、住宿餐饮、交通运输等行业的小微企业和个体工商户。

目前首批贷款已经落地，如重庆银行向重庆莱诺医疗科技有限公司发放贷款 300 万元、利率 4.35%，支持其购买原材料用于生产医药卫生用品；向重庆市黔江区丰采多有机肥有限公司发放贷款 90 万元、利率 4.35%，用于购买原材料恢复有机肥料及微生物肥料生产。

财税 15 条政策

增值税率下调

个体户税额调整

税款减免

延长亏损结转年限

延期纳税

防疫物资保供资金池

培训补助  
农业产销补助  
物流降本增效  
货运恢复  
公路运输恢复  
服务外包补贴等方面

初步估计，缓解企业纳税压力近 10 亿元；培训补贴约 0.8 亿元，支持 2 万名以上的企业职工参加培训。

财政支持

补贴支持 2 万名以上的企业职工参加培训

问：抗击疫情，我市已投入了多少财政资金？“支持企业 40 条”政策中，有哪些具体的财政举措，效果怎么样？

答：财政优先保障防疫经费，优先调度防疫资金，截至 3 月 2 日，全市财政一共安排了 21 亿元资金用于疫情防控。

“支持企业 40 条”中，有 15 条财税纾困政策，涉及增值税率下调、个体工商户税额调整、税款减免、延长亏损结转年限、延期纳税、防疫物资保供资金池、培训补助、农业产销补助、物流降本增效、货运恢复、公路运输恢复、服务外包补贴等方面。初步估计，缓解企业纳税压力近 10 亿元；培训补贴约 0.8 亿元，支持 2 万名以上的企业职工参加培训。

总体看，财政的应急兜底，很好地发挥了社会稳定器作用。

对中小微困难企业给予贴息降低其融资成本

问：财政资金贴息，是帮助企业获得贷款的重要方式。这方面，我市财政是怎么做的，效果如何？

答：我市出台了很优惠政策。我举几个例。比如，我们对中小微困难企业给予不超过基准利率 50% 的贴息，贴息期为 2 至 6 月一共 5 个月，预计可以支持企业贷款 300 亿元以上，节约利息成本 3 亿元左右。申请享受这项政策的企业有两个基本要素：一个是遇到暂时困难，上半年主营业务收入下降明显，另一个是有市场、有产品、有效益，发展前景好，信用记录良好。3 月份为区县的准备时间，企业申报时间以所在地行业主管部门的通知为准，最迟 7 月份，贴息资金 8 月底以前拨到企业。

比如，疫情防控重点企业专项再贷款，按实际贷款利率给予 50% 贴息，贴息期限不超过 1 年，确保企业融资成本不高于 1.6%。企业向所在地财政申请，审核通过后市财政直接将贴息资金拨到企业。根据目前已发放的约 61 亿元贷款测算，将为企业降低融资成本 9200 多万元。

再比如，小微企业融资担保费奖补，这是此次政策一个新亮点，对象是帮扶小微企业，目的是进一步解决小微企业的融资难、融资贵问题。财政将对支小业务收费 1.5% 以下的担保公司，按照累进激励原则，进一步加大担保费补贴力度。

前几天，市小微企业融资担保公司对一家生产销售医用手套、医疗器械的企业，就担保了300万元的低费率贷款。

从3个方面实施积极的财政政策

问：抗击疫情，中央提出，积极的财政政策要更加积极有为。重庆将怎么做？

答：主要围绕3个方面来做。一是扶持实体经济。根据实体经济尤其是中小微企业受疫情影响的情况，及时加强政策响应，进一步推动企业复工复产和生产经营，尽快畅通经济循环，推动产业链的恢复和稳定。

二是改善社会民生。坚持开源、节流、调度三项并重，突出补短板、强弱项，把改善公共服务的事情办好办实，把基层保工资、保运转、保基本民生兜牢兜实。

三是扩大政府投资。加大政府债券发行，按照资金跟着项目走原则，尽快形成有效投资，日前已经发行了今年首批政府债券332亿元。同时，用好用足政府和社会资本合作（PPP）空间，进一步带动民间资本投资，发挥好重大项目“压舱石”效应。

税收优惠

五个方面税收政策支持企业生产经营

问：减税降负方面，企业能享受到怎样的实惠？

答：15条财税纾困政策，其中涉及的税收政策有8条，分别体现在减税、免税、缓税、税前扣除、亏损结转等五个方面。

减税方面，一是阶段性调低小规模纳税人征收率。今年3月1日至5月31日，全市增值税小规模纳税人，适用3%征收率的应税销售收入，减按1%征收率征收增值税；原适用3%预征率的预缴增值税项目，减按1%预征率预缴增值税。

二是房产税和城镇土地使用税困难减免。因疫情原因，导致正常生产经营活动受到严重影响，缴纳房产税和城镇土地使用税确有困难的中小企业，可提出申请报主管税务机关核准，给予3个月的税收减免。

免税方面，有三条政策。一是对提供疫情防控重点保障物资运输收入免征增值税。今年1月1日起，我市对纳税人运输疫情防控重点保障物资取得的收入，免征增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。

二是对提供公共交通运输服务、生活服务，以及为居民提供必需生活物资快递收派服务取得的收入，免征增值税。同时免征城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。比如，重庆某公共交通公司受疫情影响较为严重，1月份营运成本仅防疫物资就增长至50万元，而2月上半月的营运收入为183万元，同比减少90%，该公司在申报缴纳1月份增值税时，自行判断后通过电子税务局申报，立即享受了108万元的增值税免税优惠政策。

三是单位、个体工商户无偿捐赠免税。单位、个体工商户将自产、委托加工或购买的货物，通过公益性社会组织和县级以上人民政府及其部门等国家机关，或直接向承担疫情防治任务的医院，无偿捐赠用于应对新冠肺炎疫情的，免征增值税、消费税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。

税前扣除方面，企业通过公益性社会组织或县级以上人民政府及其部门等国家机关，捐赠用于应对新冠肺炎疫情的现金和物品，或直接向承担疫情防治任务的医院捐赠用于应对新冠肺炎疫情的物品，允许在计算应纳税所得额时全额扣除，不受年度利润总额 12% 的限制。

亏损结转方面，受疫情影响较大的交通运输、餐饮、住宿、旅游及其相关服务的四大类行业困难企业 2020 年度发生的亏损，最长结转年限由 5 年延长至 8 年。

延期缴纳方面，对受疫情影响不能按期申报缴纳税款的，可依法申请延期缴纳税款，但最长期限不超过 3 个月。纳税人必须符合以下两种情形之一，方可申请延期缴纳税款：一是因不可抗力，导致纳税人发生较大损失，正常生产经营活动受到较大影响的；二是当期货币资金在扣除应付职工工资、社会保险费后，不足以缴纳税款的。

降成本 15 条政策

社保费减免缓缴

公积金减免缓缴

援企稳岗返还

租金减免

企业用能用水成本降低

农民工工资保证金减免缓

项目资本金监管

基础设施配套费缓缴

人防易地费缓缴等方面

初步估计，将减免社会保险费约 133 亿元；降低企业用能用水成本 14.5 亿元左右；返还约 16 亿元稳岗补助，稳定约 70 万个就业岗位。

降成本举措

减免缓缴社保费、降低企业用能用水成本等为企业“减负”

问：给企业减负方面，除了税收优惠，还有哪些举措？企业会收获多少“真金白银”？

答：此次针对降低企业生产成本方面提出了 15 条政策，涉及社保费减免缓缴、公积金减免缓缴、援企稳岗返还、租金减免、企业用能用水成本降低、农民工工资保证金减免缓、项目资本金监管、基础设施配套费缓缴、人防易地费缓缴等方面。

初步估计，将减免社会保险费约 133 亿元；降低企业用能用水成本 14.5 亿元左右；返还约 16 亿元稳岗补助，稳定约 70 万个就业岗位。

水、电、气等生产要素上，我市实施“三降低一减免”。“三降低”就是降低用电的成本、降低用水的成本、降低用气的成本；“一减免”就是减免部分电费。预计可降低企业用电用水用气成本约 14.5 亿元。

用电方面，阶段性降低企业用电成本，对批发业、零售业、餐饮业、住宿业电力用户 2020 年 2 月 1 日至 3 月 31 日电费按到户电价水平的 90% 结算，4 月 1 日至 6 月 30 日按到户电价水平的 95% 结算。对除高耗能行业以外的其他行业电力用户 2 月 1 日至 6 月 30 日电费按到户电价水平的 95% 结算。此项政策预计可降低企业用电成本约 6 亿元。

用水方面，措施主要有：2 月 1 日至 6 月 30 日，主城区批发业、零售业、餐饮业、住宿业自来水价格（不含污水处理费、水资源费）按现行政策的 90% 结算，其他非居民自来水价格按现行政策降低 0.1 元/立方米结算。主城以外区县结合当地实际阶段性降低自来水价格。此项政策预计可降低企业用水成本约 3.5 亿元。

用气方面，目前我市已出台“对批发业、零售业、餐饮业、住宿业燃气用户 2 月 1 日至 3 月 31 日气费按到户气价水平的 90% 结算”的降价政策。近期，我市还将按照国家阶段性降低企业用气成本政策，调整企业终端销售价格。初步测算，可降低用气成本约 3 亿元。



## □涪陵区住建委多管齐下守牢防控“疫”线

自新冠肺炎疫情防控工作开展以来，涪陵区住建委坚决落实中央、市、区各项工作部署，多措并举、多管齐下抓紧抓实抓细各项防控工作任务，全委党员干部奋战“疫”线，全力以赴坚决打赢疫情防控阻击战。

落实责任，全面布防。制定措施、落实责任，做到责任清、家底明。区住建委切实落实“止流动、防扩散、不聚集、控蔓延”的工作要求于1月31日下发《关于对全区物业小区实施“封闭管理”的紧急通知》，制定严控小区出入口、加强公共区域消杀、规范废弃口罩处置及垃圾清理、加强小区疫情防控宣传四个方面首轮10条“封闭管理”措施。同时，落实11组55人，积极对接街道社区、园区等单位，分别对全区4821栋、22万户、535万人实施责任管理。截至3月5日，涪陵城区(不含农村现有居家隔离1472户、2080人，已按照A、B、C三类分类管理，真正做到责任清、家底明。

专项布防、全面封控，确保防控不留死角。区住建委围绕“小散”老旧居民楼防控问题，积极协调建筑企业捐赠大批建筑工地挡板，对能够围合的居民楼全部进行临时围合。无法有效“硬”围合的，街道社区均采取“软”围合。区住建委联合物业协会专门筹措资金、协调财政，补贴全区未安装门禁系统的小散”老旧居民楼安装门禁系统，每门补贴1000元，大力缓解街道社区“封闭管理”人员不足的紧急问题。

精准摸排，有序复工。精准摸排、有序复工，防疫生产两手抓。在企业复工复产之前，区住建委提前摸排，累计排查226家建筑业企业职工3604人。累计排查出需隔离观察36人，截至3月5日已解除隔离19人，正在居家隔离17人。截至3月5日，全区148个在建房屋建筑和市政基础设施工程中，已有41个项目复工(重点项目已经全部复工);已复工建筑业企业有55家，上岗员工1031人;全区51个售楼部，已报备复工复产38个。

在区住建委大力倡议下，目前，建筑业企业已累计捐款 152.303 万元(其中累计定向捐款涪陵 82.303 万元)、捐赠价值 100 多万元物资；区房地产企业已捐款 30 余万元、口罩 10000 个；物业企业捐款捐物 40 余万元。目前捐款行动仍在持续进行。

有效督查扶贫排忧。持续暗访、有效督查，守牢防控“疫”线。区住建委主要领导及相关工作人员持续深入一线，实行暗访督查全覆盖，做到不漏一个小区、不漏一栋住房，保持高度重视、高度警惕、高度负责的工作状态，以更强的防控力战胜疫情传染力，坚决打疫情防控阻击战。目前，该委主要领导已持续暗访 18 天，暗访住宅楼 400 多个，印发暗访专题信息 15 期，全区“封闭管理”情况持续向好。

封村封路不封情，扶贫排忧销“土货”。“封闭管理”期间，区住建委驻李渡街道韩龙村扶贫工作队帮助建卡贫困户和村民销售土特产，目前为当地老百姓销售鸡鸭鹅蛋 4500 多枚、血橙 1700 多斤，销售额近 20000 元。