

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5期 总第301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

□ 海南：实行现房销售制度 本地居民限购 2 套

从海南省新闻办公室 7 日举行的新闻发布会上获悉，自 3 月 7 日起，新出让土地建设的商品住房，实行现房销售制度。限购政策进一步加码，本省户籍和常住居民家庭禁止购买 2 套（不含）以上安居型商品住房和市场化商品住房。

据介绍，为进一步遏制投机炒房行为，回归住房民生和居住属性，同时为防止占用过多社会公共资源，为自贸港建设提供充分的空间要素保障，参照国内部分城市做法，对在海南省已拥有 2 套及以上住房的本省户籍和常住居民家庭（含夫妻双方及未成年子女），停止向其销售安居型商品住房和市场化商品住房。

此外，为解决商品住房预售制度带来质量投诉、合同纠纷、延期交房、配套设施不落实、违规销售甚至开发商收钱跑路等一系列问题，自 3 月 7 日起，新出让土地建设的商品住房，实行现房销售制度。按照国家《商品房销售管理办法》规定，现房销售的房屋应通过竣工验收且供水、供电、燃气、通讯等配套设施具备交付使用条件。

同时，按照相关要求，建立房地产市场平稳健康发展城市主体责任制。各市县对本地房地产市场平稳健康发展负主体责任，避免将住房作为短期刺激经济增长的工具和手段，坚持因地制宜、综合施策，把稳地价、稳房价、稳预期的责任落到实处。各市县要制定“一城一策”工作方案，提出年度调控目标和具体政策措施，科学合理确定新建商品住房销售价格，使地价、房价、房租水平保持在合理区间，确保实现房地产市场平稳运行。

据统计，海南省 2018 年 4 月 22 日实施“全域限购”政策，2019 年全省房地产开发投资同比下降 22.1%，商品房销售面积、销售金额分别下降 42.1%、38.8%，销售均价保持在 1.5 万元/平方米左右，价格基本平稳。（本文来源新华社新闻）

□ 央行宣布定向降准 业内：楼市下行趋势有望放缓

3 月 13 日，中国人民银行官网发布，为支持实体经济发展，降低社会融资实际成本，中国人民银行决定于 2020 年 3 月 16 日实施普惠金融定向降准，对达到考核标准的银行定向降准 0.5 至 1 个百分点。此外，对符合条件的股份制商业银行再额外定向降准 1 个百分点，支持发放普惠金融领域贷款。以上定向降准共释放长期资金 5500 亿元。

疫情之下的定向降准，将为楼市带来什么影响？楼市下行趋势有望放缓，还是对楼市影响难言直接利好？业内人士对此持有不同观点。

观点 1:

商业银行贷款额度增加 降低房贷首付动机或将增强

“此次政策，降准的定位更清晰，即‘恢复实体经济的发展’”。易居研究院智库中心研究总监严跃进认为，历次降准都对房地产市场产生不同程度的影响，当前降准政策释放了更宽松的流动性，使商业银行贷款的额度更充足，结合此前的 LPR 改革，贷款市场的资金额度和利率等都处于非常好的状态，对支持房地产有积极作用，对 3 月份相关企业渡过难关、重振经营有积极意义。

严跃进表示，商业银行贷款的额度增加，使得降低首付的动机更大。由于房地产信贷资产是比较优质的资产，从银行对冲不良资产的角度看，会强化对房贷的发放，尤其是通过降低首付促进更多房贷业务的形成。

同时，贷款的利率会进一步下调，降准为商业银行提供了更多的资金和流动性，在贷款方面也有主动降低利率的可能，或者说近期购房方面的折扣和优惠力度会加大。

观点 2:

有利于部分房地产企业融资 楼市下行趋势有望放缓

“从历史上看，只要降准，对于房地产来说肯定是利好。”中原地产首席分析师张大伟认为，降准后，房地产市场下行趋势有望放缓。从时间点看，2019 年 1 月也出现过降准，加上当时各地人才政策井喷，随之出现了一轮持续 2-3 个月的“小阳春”。

在张大伟看来，降准对于购房者按揭来说，能获得相对平稳的信贷价格。“疫情下的降准，对于购房者来说，优惠利率会越来越多，部分银行也会出现针对首套房认定标准的调整。对于大部分银行来说，房地产贷款依然是优质信贷业务。”

而对于开发商来说，张大伟认为，降准也能在一定程度上缓解房地产企业的资金压力，有利于部分房地产企业融资，但其中，对于大型房地产企业是一件好事，对于融资渠道窄的中小企业来说则基本没有影响。

观点 3:

本轮流动性放松周期进一步拉长 对楼市影响难言直接利好

不过，也有业内人士表达了不同的看法，认为降准对于楼市来说依然难言直接利好。

58 安居客房产研究院分院院长张波表示，其实 2020 年初已启动降准，同步 LPR 的利率也在下行，加上本次降准的落地，充分显示出本轮流动性放松的周期会被进一步拉长。从降准的方式来看，针对普惠领域的降温被充分强调，这也说明在保持流动性合理充裕，货币信贷、社会融资规模增长的同时，货币政策延续会降低实体经济融资成本这一主线，对于企业融资来说将有进一步发力。

“值得关注的是，降准对于楼市的影响依然难言直接利好。”张波说。他表示，在房地产调控没有明显放松的背景下，房企的融资难度降低空间依然有限，

但未来拉动 LPR 下行的动力会增强，对于个人房贷利息支出的减少，会在一定程度上拉动购房热度的小幅回升。（文章来源新京报网）

□ 自然资源部李炜：下放用地审批权不影响“房住不炒”

近日，国务院发布《关于授权和委托用地审批权的决定》（下称《决定》），明确省级政府更大的用地自主权。《决定》称，将国务院可以授权的永久基本农田以外的农用地转为建设用地审批事项授权各省、自治区、直辖市人民政府批准。实际上，这次土地新政的出台，大家最为关注的还是对房地产市场的影响，自然资源部法律事务中心副主任李炜接受央视记者独家专访表示，房地产用地的供应总量不会因为审批权下放而扩大，这次下放更多的是为了提高用地审批的效率，为了优化营商环境和环境，为了改善我们项目落地的这种效率和速度，对房地产用地应该没有什么特别大的影响。

坚持“房住不炒”，促进房地产市场平稳健康发展的定位没有改变。中央经济工作会议重申，要继续坚持“房住不炒”的基本定位，因城施策，稳地价、稳房价、稳预期。

自然资源部法律事务中心副主任 李炜：我想和这次审批的下放还是没有任何的改变的，并没有因为这次下放了建设用地的一部分的审批权，而影响到了“房住不炒”。

也注意到，这次审批权下放的，主要是原由国务院批准的能源、交通、水利等基础设施用地，与刺激房地产没有任何关系。对此，李炜表示，房地产用地每年是有国家的规划的总量的规模，包括计划的一个调控的这么一个指标，实际上它都是基本是每年稳定，也不会由于这次审批权下放有什么太大影响。（文章来源央视新闻客户端）

□ 济南先行区删除放松限购政策 已有四城上演“政策一日游”

山东省济南市放松房地产限购的政策上演了“一日游”，这已是近期第四个撤销或删除放松房地产调控政策的城市。

3月17日，山东省济南市新旧动能转换先行区网站发布“更正声明”称，济南新旧动能转换先行区（以下简称“先行区”）2020年3月15日发布的《关于促进济南绿色建筑国际产业园发展十条政策》中，涉及“预售监管资金即征即返”；

“在先行区直管区范围内购买二星级及以上绿色建筑商品住宅的，不受济南市限购政策约束”的表述不准确，现予以更正。

澎湃新闻查阅新发布的文件发现，原文件中第六条 项目开发支持政策中第5条为：在新旧动能转换先行区直管区范围内购买二星级及以上绿色建筑商品住宅的，不受济南市限购政策约束。

而在新发布的更正中，这条已经被删除。

此外，第4条中，预售监管资金即征即返一句也被删除，目前第4条条款改为：对符合二星级及以上绿色建筑标准的住宅项目，在取得《建筑工程施工许可证》后且施工进度达到主体施工正负零时，可提前申请办理《商品房预售许可证》。

据澎湃新闻统计，此前，河南省驻马店市、广东省广州市、陕西省宝鸡市也在发布放松房地产调控的政策后，进行删除或撤销。

先是，2月21日，驻马店市曾发文宣布降低公积金贷款首付比例，政策提出“将公积金贷款购买首套房首付比例降低至20%”。

此后，在经过河南省政府约谈驻马店市人民政府主要负责同志，坚持“房住不炒”，落实主体责任之后，河南省驻马店发布的17项稳楼市政策已从官网撤下，该市房地产政策按原政策执行。

广州市的“解禁类住宅”政策也在此前现“一日游”。

3月3日，广州市人民政府发布《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》，共计48条措施，其中的第三十一条显示，促进房地产市场平稳健康发展。优化商服类项目建设和销售管理，商服类项目未完成规划报建手续的不再限定最小分割单元；商服类项目不再限定销售对象，已确权登记的不再限定转让对象。

该项措施的制定被认为广州将解禁“类住宅”。

一天之后的3月4日，澎湃新闻(www.thepaper.cn)从广州市政府网站获悉，广州市发布的《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》从官网撤下，并于当天晚间发布新版“48条”，但“优化商服类项目”的条款已经不在其中。

第三个出现政策“一日游”的城市为宝鸡市。

3月12日9时57分，宝鸡市人民政府办公室印发《宝鸡市住建行业坚决打赢新冠肺炎疫情防控阻击战稳企业稳民生稳发展若干措施》，措施共计15条，其中第12条明确，各银行要积极争取降低首套住房贷款首付比例政策，公积金贷款最高额度由40万提高至50万。

由此成为首个鼓励商业银行降低首付比例的城市。

不过，该文件发布未满12个小时就被撤下。目前，官网上已不再显示该政策。

对此现象，业内人士认为，在房地产政策上，地方和中央政策出现了一松一紧的局面，呈现出地方放松房地产调控，中央抑制房地产抬头的局面。在楼市松绑政策“一日游”及央行、住建部多次喊话“房住不炒”下，房地产市场不会出

现大的政策变化，但在疫情影响及一城一策背景下，地方政府有充分的调控自主权。(澎湃新闻)

□ 前两月全国土地市场供需双双回落

今年前两月，受疫情影响，一些城市的土拍市场停止交易或者延期，部分房企的资金链面临压力。综合来看，1月至2月全国300城土地市场供需两端同时回落。

根据中国指数研究院近日公布的数据，前两月全国受监测的300城市推出住宅用地规划建筑面积1.17亿平方米，同比大幅减少19.4%，成交规划建筑面积0.84亿平方米，同比大幅下降32.8%，整体市场供求均低位运行。

综合前两个月来看，尽管300城市土地推出面积整体下滑，导致成交面积也出现了下降，然而优秀房企对房地产市场的未来发展仍充满信心，2020年以来，部分城市土地市场相对仍然火爆。

由于前两月土地市场分化，热点城市土地价格仍然高位运行。综合前两月土地成交价格来看，300城市成交楼面均价5226元/平方米，比2019年全年略有下降。但比2019年1月至2月上涨了37%。同时，300城住宅用地流拍面积为581.48万平方米，同比减少37%。

中指院相关人士分析指出，土地出让条件是供给端的一个重要基础，部分一二线城市的土地出让条件苛刻，也是以往流拍较多的重要原因。“而2020年以来部分城市延迟缴纳土地出让金的政策，解决了开发商当前面临的资金困难，使他们有了与政府共克时艰的信心。”

“受疫情影响，部分城市暂停或延迟土地出让，以及房企销售大幅放缓，企业投资活动明显减少，部分百强企业前两月在土地市场零投资。”克而瑞地产研究中心分析师谢杨春认为，“由于房企内部也在分化，在2月份市场整体冷静的表面下，也有部分企业已经先行拿地。”

“从他们所获取的地块来看，主要以一线城市的优质地块、二线核心城市和经济基本面良好的三四线城市为主，且成交溢价率并不低。”谢杨春指出，“这反映出当前土地市场存在一定的竞争情况，开发商对于城市、土地的选择也有较强的共性认知，对于预判前景良好的城市和地块愿意投资。”

针对未来的土地市场趋势，谢杨春预测，随着疫情影响逐渐消退，土地市场可能会在政策扶持和供应增加的双重利好下迎来拿地小高峰，届时将有更多房企加入土拍大军。“不过，企业拿地仍需谨慎，在保证地块盈利空间的基础上，选择基本面良好、有产业和人口支撑城市更能支撑长远发展。”

□ 海南加码限购和楼市松绑“一日游”：楼市调控将走向何方？

2月份以来已有超过60个城市出台了稳楼市调控政策，不过在调控政策中，第一个宣布“降首付”的驻马店市及“解禁类住宅”的广州均纷纷撤回文件，松绑政策“一日游”。海南则成为新冠肺炎疫情下，第一个收紧房地产调控的城市，明确以壮士断腕的决心调整产业结构，破除经济发展对房地产的依赖。由此，疫情冲击下的楼市调控走向也备受市场关注。

海南成全国首个现房销售省份，摆脱房地产依赖

3月7日，海南省委办公厅、省政府办公厅印发了《关于建立房地产市场平稳健康发展城市主体责任制的通知》(以下简称《通知》)，创新提出发展安居型商品住房，对在我省已拥有2套及以上住房的本省户籍和常住居民家庭(含夫妻双方及未成年子女)，停止向其销售安居型商品住房和市场化商品住房，并规定新出让土地建设的商品住房实行现房销售制度。

这也是在新冠肺炎疫情下，第一个收紧房地产调控的城市。

《通知》提出改革商品住房预售制度，规定新出让土地建设的商品住房，实行现房销售制度。海南省住房和城乡建设厅厅长霍巨燃指出，目前海南省因商品住房实行预售制度引发的质量投诉、合同纠纷、延期交房、配套设施不落实、违规销售甚至开发商收钱跑路等一系列问题，成为房地产投诉和纠纷的最主要因素，实施现房销售制度是为从根本上杜绝因预售制度带来的系列问题。

海南自2018年1月开启断腕“去地产”，彼时，海南省沈晓明指出，未来五年海南将以壮士断腕的决心减少经济对房地产的依赖，决不让海南变成房地产加工厂。并在之后逐步加码楼市调控，并于同年4月22日实行全域限购。

| | |
|------------|---|
| 2018年1月26日 | 海南省省长沈晓明表示，未来五年海南将以壮士断腕的决心减少经济对房地产的依赖，决不让海南变成房地产加工厂。 |
| 2018年3月31日 | 海南省发布《关于做好稳定房地产市场工作的通知》加码楼市限购政策，规定非琼籍居民家庭只能买一套，而且首付要不得低于七成。全省加强严格购房资格审查，非本省户籍居民家庭在海南省范围内只能购买1套住房。五指山、保亭、琼中、白沙4个中部生态核心市区县建设的商品住宅只能面向本市（县）居民家庭销售。非本省户籍居民家庭在海南省购买住房，申请商业性个人住房贷款首付比例不得低于70%。 |
| 2018年4月16日 | 海南省住房和城乡建设厅发布《关于进一步贯彻落实稳定房地产市场要求的通知》。该《通知》明确，对落实调控目标不力、量价上涨过快的市县，海南省将进行约谈问题，并且对违法违规的房企或炒作哄抬房价等行为，给予最严厉的处罚，直至清出海南市场。 |
| 2018年4月20日 | 海南省住房公积金管理局发布《关于调整住房公积金有关政策的通知》。该《通知》要求，职工家庭购买首套新建住房的，住房公积金贷款最低首付比例由20%提升至30%。 职工家庭有未结清住房公积金贷款的，夫妻双方只能办理偿还住房公积金贷款本息(含组合贷款的商业贷款本息)提取业务，不得再办理其他住房消费类提取业务。 |
| 2018年4月22日 | 海南省发布《关于进一步稳定房地产市场的通知》，宣布实行全域限购。全域限购主要包括三个层面：一是五指山、保亭、琼中、白沙4个中部生态核心市区县建设的住房只能面向本市县居民家庭销售；二是海口、三亚、琼海已实行限购的区域，非本省户籍居民家庭购买住房的，需提供至少一名家庭成员在我省累计60个月及以上个人所得税或社会保险缴纳证明；三是目前未实行限购的其他区域，非本省户籍居民家庭购买住房的，需提供至少一名家庭成员在我省累计24个月及以上个人所得税或社会保险缴纳证明。 非本省户籍居民家庭在我省购买住房，申请商业性个人住房贷款首付比例不得低于70%。居民家庭或企事业单位、社会组织在我省购买的住房，取得不动产权证满5年后方可转让。 |

霍巨燃指出，2020年1月下旬以来，新冠肺炎疫情对我省房地产业造成了一定影响，但通过落实省政府支持中小企业共渡难关八条措施、帮助企业复工复产七条措施和其他扶持措施，可以有效帮助房地产企业解决困难，渡过难关，加快复工复产，降低对房地产业的影响。《通知》的出台，并不是针对新冠肺炎疫情影响，放宽房地产市场调控，而是为了进一步贯彻落实国家关于建立房地产市场平稳健康发展城市主体责任制的要求，巩固房地产调控成效，保持房地产市场稳定，原来的调控政策继续保持不变，并进一步完善。

驻马店、广州楼市松绑一日游

与海南不同，受疫情影响，多地出台楼市政策，以确保疫情对房地产市场的影响降到最低。从政策力度来看，也越来越大。

在2月13日之前，各地出台的政策多以适当调整土地供应政策为主，包括可延迟签订土地出让合同，顺延土地出让金、开竣工时间等。

从2月14日之后，部分省市开始出台促进房地产市场健康发展的若干政策，政策内容开始扩大到为购房者提供购房补贴、契税补贴以及降低公积金首付比例等。

中原地产研究中心数据显示，据不完全统计，2020年2月份全国已经有超过60个城市发布房地产政策。

不过，第一个宣布“降首付”的城市河南省驻马店市被省政府约谈后随即撤下文件，同时该市房地产政策按原政策执行。

2月21日，河南省驻马店发布《关于进一步规范促进房地产业平稳健康发展的意见》(下称“意见”)，出台17项稳楼市政策。该政策首开需求端刺激政

策，提出要下调居民首付款比例，首套房贷款最低首付比例由 30% 下调为 20%；上调住房公积金贷款额度，公积金最高贷款额度由 45 万元提高到 50 万元；降低住房公积金贷款首付比例。

2 月 28 日，河南省人民政府网站发布文章，省政府约谈驻马店市人民政府主要负责同志，坚持“房住不炒”，落实主体责任。

随后政策文件从官网撤回。驻马店住房和城乡建设局相关工作人员表示，文件不执行了，已撤回，按照原政策执行。

无独有偶，广州市“解禁类住宅”再现政策“一日游”。

在经历撤回、修改之后，广州市政府印发的“48 条”新政于 3 月 4 日晚 22 时 18 分重新被挂在政府官网上。但是内容已不再提及“优化商服类项目建设和销售管理，商服类项目未完成规划报建手续的不再限定最小分割单元；商服类项目不再限定销售对象，已确权登记的不再限定转让对象。”

上述商服类项目“三不限”（不限最小分割单元、不再限定销售对象、不再限定转让对象）被业内解读为是对“类住宅”的解禁。

所谓“类住宅”是指，在住宅限购的大环境下，部分商服类项目被设计成酒店式公寓、公寓式办公等“类住宅”销售，由于面积小、不限购、总价低一度成为部分刚需客、无房户和投资客的选择。

“这两个地方的政策容易被市场解读为支持炒房或者刺激购房，触及了政策底线，所以就终止了。”中国社科院财经战略研究院住房大数据组组长邹琳华指出。

中国社科院财经战略研究院于 2 月 28 日发布的报告中亦提及，应严控购房加杠杆及其它各类刺激购房行为。当前疫情对房地产业的影响主要集中于部分企业的临时性资金困难。应有针对性地对相关困难企业采取合理的救济措施，尽量避免通过购房加杠杆或其它各类刺激购房行为来帮助房地产企业脱困。住房需求刺激政策虽然较易实施，但容易引发未来房价大起大落，加大宏观金融风险，需要加以严格控制。

住建部部长署名文章重申“房住不炒”

3 月 6 日，住房和城乡建设部党组书记、部长王蒙徽在《人民日报》发表《推动住房和城乡建设事业高质量发展》的署名文章。文章提出，着力稳地价稳房价稳预期，保持房地产市场平稳健康发展。长期坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，继续稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制方案，建立和完善政策协同、调控联动、监测预警、舆情引导、市场监管等房地产调控体制机制，落实城市主体责任，因城施策、分类指导，保持房地产市场平稳运行。

在此之前，2 月 21 日，中国人民银行召开 2020 年金融市场工作电视电话会议提出，保持房地产金融政策连续性、一致性和稳定性，继续“因城施策”落实好房地产长效管理机制。

“发布房地产调控政策属于城市政府的主体责任。从驻马店与广州政策“一日游”来看，驻马店遭河南省政府约谈，体现了省级政府的监督、监测责任。对

于广州的政策而言，由于“类住宅”本身的性质是违反土地利用规划的，因此需慎重决策。”李宇嘉说道。

□ 56家上市房企中 29家房企去年净利同比增长

近期上市房企密集发布 2019 年年报业绩数据。截至 3 月 10 日，A 股房企和赴港上市内房企中共有 56 家公司发布 2019 年年报业绩数据，其中 29 家同比增长。A 股房企表现整体优于赴港内房企。多数业绩向好公司报告期内积极扩张，资产、负债总额均进一步扩大，但通过财务优化方式，扣除预收款项后的资产负债率得以降低。土地和资金作为房企的“粮草”和“钱袋”，成为业绩比拼的关键因素，不少大型房企报告期内通过并购资金短缺的中小房企的方式实现拿地，“弱肉强食”态势明显。

A 股房企表现较好

Wind 数据显示，截至 3 月 10 日晚，A 股共有 18 家房企发布 2019 年年报业绩数据。其中，爱旭股份、万泽股份已经发布了 2019 年年报，其余 16 家发布 2019 年业绩快报。此外，38 家赴港上市内房企发布了 2019 年年报。

这 56 家上市房企中，有 29 家净利润同比增长。其中，A 股占 14 家，港股占 15 家；其余 27 家则出现不同程度的下降，其中 A 股占 4 家、港股占 23 家。从目前已经披露年报业绩的上市房企看，A 股表现整体优于港股。

具体来看，上述 38 家港股上市房企共实现营业收入 3917.57 亿元，平均每家实现营业收入 103.09 亿元，比上年同期的 90.64 亿元，同比增长 13.74%；共实现归属于上市公司股东的净利润 1233.61 亿元，平均每家实现归属于上市公司股东的净利润 32.46 亿元，比上年同期的 44.82 亿元，同比下降了 27.58%。其中，23 家上市公司报告期内归属于上市公司股东的净利润同比出现下滑，仅 15 家出现不同程度的增长。

上述 18 家 A 股上市房企 2019 年合计实现归属于上市公司股东的净利润 645.89 亿元，平均每家房企 2019 年实现归属于上市公司股东的净利润 35.88 亿元，相比去年同期的 29.25 亿元，增长了 22.67%。其中，深振业 A、南山控股、广宇集团、南国置业报告期内归属于上市公司股东的净利润同比出现下滑，其余 14 家均出现不同程度的增长。

其中，金科股份、保利地产、阳光城、绿地控股、广宇发展、荣盛发展、合肥城建、华发股份 2019 年归属于上市公司股东的净利润增幅均超过 20%。

这些盈利性较强的公司，基本和 2019 年交房规模增加有关。以荣盛发展为例，公司 2019 年度业绩快报显示，2019 年度，公司各项经营指标保持了良好的增长态势，实现营业收入 709.53 亿元，同比增长 25.88%；实现归属于母公司所有者的净利润 91.02 亿元，同比增长 20.32%。营业利润增长的原因主要是，随着公司地产业务经营规模的扩大、可结算项目增加，实现结算收入同比增长较多。

多数业绩向好的公司报告期内积极扩张，资产、负债总额均进一步扩大，但通过财务优化的方式，扣除预收款项后的资产负债率得以降低。以金科股份为例，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。截至报告期末，公司总资产达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%；资产负债率为83.78%，同比基本持平；扣除预收款项后的资产负债率为48.12%，同比下降2.44个百分点，公司各项资产状况良好。

融资成本差异大

多数盈利能力较强的大型上市房企，平均融资利率虽然出现上升，但整体仍然处于低位。以越秀地产为例，报告期内，公司平均借贷成本为4.93%，相比去年有所上升，但仍处于行业低位。

较低的融资成本，使得越秀地产内积极进行拿地布局。报告期内，公司主要在广州、深圳、中山、江门、杭州、苏州、嘉兴、郑州、长沙、青岛和成都等城市新增27幅土地，总建筑面积约为771万平方米。截至2019年底，总土地储备达到约2387万平方米，同比上升23.0%，其中约1234万平方米位于大湾区，约占公司土地储备的51.7%。

相比之下，中小房企融资成本则普遍超过10%，有的中小房企海外融资成本甚至超过15%。融资成本直接影响项目利润率，以及房企扩张速度。

部分中小房企报告期内彻底剥离了地产业务。以万泽股份为例，报告期内，公司完成了重大资产置换，以持有的常州万泽天海置业有限公司100%股权、北京市万泽碧轩房地产开发有限公司69%股权，置换控股股东及其关联企业持有的优质医药资产内蒙古双奇药业股份有限公司100%股权。本次重大资产置换完成后，万泽股份再无从事房地产业务的子公司，房地产开发与销售不再是公司的主营业务，公司的主营业务变更为微生态制剂、高温合金及其产品的研发、生产及销售。

国有企业融资成本相对较低。某国有房企相关负责人对中国证券报记者表示，国企最大的优势是资金，很多国企集团旗下房地产资金成本不足5%。拥有资金优势的房企，无论是项目去化还是拿地进度，压力都相对小一些。

并购案例增多

报告期内，房企通过并购的方式实现拿地或业务扩张的案例明显增多。

以越秀地产为例，2019年公司形成了轨交+物业模式，并于2019年10月份完成向广州越秀集团收购物秀星樾(萝岗项目)、品秀星瀚(陈头岗项目)两项物业51%的股权，增加土地储备约179万平方米，通过轨交+物业、国企合作模式、产业勾地、产城融合等多元化方式加大土地储备。

中指研究院指出，2019年，房地产调控加码，招拍挂土地出让条件越来越高，收并购越来越成为房企拿地的有效手段。房企收并购交易金额和频次均呈现上升趋势。2019年，境内房企作为买方完成并购事件约333宗，涉及交易并购

金额约 2960.6 亿元，同比增长分别为 14.7%和 31.6%。房地产市场深度调整的窗口期，在土拍成本高企和土地调控限价的双重影响下，并购市场渐趋活跃。

中指研究院称，2019 年房企债务高企与融资艰难叠加，部分企业为缓解现金流危机，壮士断腕，释放手中优质项目；部分融资优势显著或现金流充裕的规模房企，找准时机，低成本补充货值。

□ 前两月全国商品房销售额降 36% 业界：3 月回升可期

3 月 16 日，国家统计局披露了 2020 年 1 月-2 月份全国房地产开发投资和销售情况。今年前两个月，全国房地产开发投资共计 10115 亿元，同比下降 16.3%；与此同时，全国商品房销售额 8203 亿元，下降 35.9%。

业界分析人士表示，大量的工地复工，预计房地产市场的平稳运行在 3 月份依然可期。

全国房地产开发投资降 16%至约 1 万亿

统计显示，今年前两个月，全国房地产开发投资共计约 1.0 万亿元，同比下降 16.3%；住宅投资 7318 亿元，下降 16.0%。

其中，东部地区房地产开发投资 6308 亿元，同比下降 12.5%；中部地区投资 1731 亿元，下降 25.9%；西部地区投资 1953 亿元，下降 18.6%；东北地区投资 123 亿元，下降 16.1%。

对此，58 安居客房产研究院分院院长张波表示，从统计局公布的数据来看，全国房地产开发投资可谓是“断崖式”下降，可以说疫情对开发投资的影响非常明显，但随着复工复产生活的节奏正逐步恢复正轨，预期房地产开发投资在二季度会逐步回归正常。

新开工面积跌五成 房企拿地面积、金额双降

在施工建设方面，2020 年前 2 月，房地产开发企业房屋施工面积约 69.4 亿平方米，同比增长 2.9%；住宅施工面积约 48.8 亿平方米，增长 4.6%；房屋新开工面积 1.0 亿平方米，下降 44.9%；房屋竣工面积 9636 万平方米，下降 22.9%。

土地方面，房地产开发企业土地购置面积 1092 万平方米，同比下降 29.3%；土地成交价款 440 亿元，下降 36.2%。

在张波看来，1 月-2 月整体开工受到季节性因素和疫情影响，在 3 月中下旬已经开始出现转折，大量的工地复工将拉动施工情况在 3 月份逐步恢复到正常水平。同时，从土地成交数据可以看出房企出于避险意识，在三四线及以下城市则表现得更为谨慎，也导致整体土地成交量减。

商品房销售面积跌近四成 业内称 3 月有望企稳回升

统计还显示，2020 年前 2 月商品房销售面积共计 8475 万平方米，同比下跌近四成；商品房销售额 8203 亿元，下降 35.9%。其中，住宅销售面积下降 39.2%、

销售额下降 34.7%。值得注意的是，2 月末，商品房待售面积 53004 万平方米，比 2019 年末增加 3184 万平方米。

此外，2020 年前两月，房地产开发企业到位资金 20210 亿元，同比下降 17.5%。其中，利用外资仅 12 亿元，降幅达到 77.2%；国内贷款 4547 亿元，下降 8.6%；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%。

中原地产首席分析师张大伟认为，以上一些数据显示出了房地产行业在疫情下的停摆，对于房地产企业来说，最大的问题还是资金压力，特别是到期债务问题，一旦销售不能快速恢复，房企到 3 月份将面临普遍性的资金压力，所以市场更关注 3 月-4 月的疫情逐渐平稳后的表现。

而在张波等业内人士看来，预计房地产市场的平稳运行在 3 月份依然可期，房地产市场的成交价格涨幅回落现象或会持续，但成交量有望后续较快回升。

□ 重庆物业行业 帮扶政策出台

物业行业帮扶政策来了！昨日，重庆市住房和城乡建设委员会发布《关于进一步落实疫情防控期间物业行业帮扶政策的通知》，企业如何减免相关费用，哪些可以申请缓缴社会保险费，请物业企业仔细看清。

重庆市住房和城乡建设委员会相关人士介绍，自新型冠状病毒疫情发生以来，我市物业行业积极响应党和政府号召，认真落实市委、市政府和各级疫情防控领导小组系列部署，为全市物业小区成千上万个家庭筑起第一道强有力的防护墙，取得了抗疫阻击战阶段性成果。为进一步做好疫情防控工作，发布相关帮扶政策。

一是帮助落实社会保障优惠政策。通知要求各区县住房城乡建设主管部门要根据国家和市级相关规定，指导物业企业享受相关优惠政策。

具体来说，我市中小微物业服务企业，纳入免征单位缴纳的养老、失业及工伤保险的范围，时间为 5 个月（2 月至 6 月）；

将大型物业服务企业纳入减半征收范围，时间为 3 个月（2 月至 4 月）；

6 月底前物业服务企业可缓交住房公积金，不视为逾期；

受疫情影响生产经营出现严重困难的物业服务企业，可申请缓缴社会保险费，缓缴期限原则上不超过 6 个月，缓缴期间免收滞纳金。

二是积极争取资金补贴政策。由于疫情防控期间，物业服务企业的用工成本高，防护物资采购投入资金较大，导致企业运营成本大幅增加，疫情防控工作存在困难。各区县住房城乡建设主管部门要高度重视，强化责任意识，视物业服务企业参与疫情防控的额外投入，积极向区县政府争取给予适当资金补贴。

三是将物业服务纳入社区防控和治理体系。通知要求各区县住房城乡建设主管部门要积极向区县政府汇报，与当地疫情防控指挥部协调沟通，在将物业服务企业疫情防控纳入社区防控体系一体化部署、一体化管理的基础上，力争将物业服务疫情防控纳入防控物资供应范围进行一体化保障，并逐步融入社区治理体系。

□ 重庆一区县网上房交会一周售出 280 多套 成交近 2 亿元

近日，永川区举办了 2020 年春季网上房交会，永川万科城等 30 多个项目参与其中。截至 3 月 4 日，网上房交会已累计销售商品房 3 万余平米、280 多套，成交金额近 2 个亿。

永川网上房交会从 2 月 26 日开始至 3 月 31 日结束。期间，凡是在该区购买新建商品住房、车位（不含二手车位）、新建商服用房和办公用房成功的，给予契税金额 50% 的补贴（契税补贴实行先征后补，以购买新建商品房纳税人提供的契税完税凭证为依据）；区外户籍人员网上购买新建商品住房成功的，给予契税金额 100% 的全额补贴。

另外，该区还规定，参与新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控一线工作的公安干警、医务工作人员购买新建商品房成功的，在享受契税 50% 补贴的基础上，凭单位出具的证明，开发企业再给予总房款 1% 的优惠；免收交易所有手续费。

“这几天，有明确购房意向的人越来越多，线上浏览量每天都在持续增加，线下预约看房的比春节前增加了 30%。为了应对不断增长的线下预约看房需求，楼盘每天限时接待 5 至 8 组，预计在 3 月中下旬会迎来购房小高潮。”金科股份重庆区域永川城市公司营销负责人蒋海高兴地表示，政府组织的这次网上房交会非常及时，促销效果很明显。

据悉，该区各楼盘也配套出台了优惠政策。在一连串政策刺激下，永川楼市相比春节前夕开始回暖。据该区房地产业协会负责人介绍，本次网上房交会，永川区有望消除存量房 20 余万平方米。

□ 2020 年两江新区将开工建设 8 个公园项目 未来三年将新增 56 个

华龙网消息，近日，华龙网-新重庆客户端记者从两江新区城管局了解到，目前两江新区所有在建公园项目已全部复工，正在有序建设当中。此外，2020年两江新区还将新开工8个公园项目，其中新建林客公园、木桃路社区公园2个，景观完善和提升项目6个。截至目前，两江新区已建成116个公园，未来三年，还将新增加公园56个。

“百园之城”不断升级

如今的两江新区，大小公园星罗棋布，“百园之城”初具规模，城在林中、家在园中、人在绿中的生态美景随处可见。

不仅如此，“百园之城”仍在不断升级。

在长福园区旁，一座崭新的山地公园——林客公园即将动工。“这座公园以‘连接’为核心理念，致力于打造具有重庆独特城市风貌的公园风格。”据两江新区市政管护中心相关负责人介绍。

从总体设计上，该公园将分别打造一套“网红”步行系统、海绵城市系统、林地生态系统、共享空间系统和智慧公园系统。

其中，公园将建设一条特色步道，包括花谷步道、呼吸隧道、山顶书院、云漫栈桥等景点。

为了最大限度保护生态本底，林客公园将保护原生苔藓、蕨类、真菌的生长环境，修复原生林地植被，种植各类独具特色的鲜花植物。

在智慧公园建设方面，林客公园将会打造一套智慧公园系统，除了客流引导信息系统、景区观光导览信息系统、智能化停车管理系统之外，公园内全部采用无人售卖亭刷脸支付。

此外，今年两江新区还将在重庆火车北站旁新建一座木桃路社区公园。公园原场地为渣场，大部分为人工填土堆填而成，形成了多处填土边坡。

整个公园以铁路轨道划分为南北两块，共设计四个分区，包括悦彩花园、悦步花园、悦香亭、街旁绿地。以悦彩花园为例，设计有浅草幻石、欢乐奇境、芳香花园等多个景点。

据两江新区市政管护中心相关负责人介绍，今年还将开展3个公园的前期工作，包括丘堡生态公园、天宫殿公园三期、北恒公园品质提升工程，这3个项目预计明年开工建设。

照母山公园将新增3处入口

除了新建两个公园外，两江新区还将实施金渝郊野公园景观提升工程、照母山森林公园景观完善工程、龙井湖生态园景观提升工程、中咀河樟园景观提升工程、龙咀公园景观提升工程、汽博生态公园西区（靠保利高尔夫公馆东侧）绿化品质提升工程。

以汽博生态公园西区绿化品质提升工程为例，将会在道路两侧和景观节点增加点景乔木、特色花乔等手法，提升整体景观效果。同时，充分发挥山体的地形

关系，构建舒适宜人的步道系统、休闲停留空间、观景平台等，有效融入散步、晨练、登山健身、儿童游乐、赏花等系列功能。

而照母山公园将新增3处入口，并分别打造观景节点，分别在龙湖舜山府、轨道集团、新辰中学附近。此外，照母山公园还将对2号门场地及建筑、照母山庄、揽星塔等进行修缮。

截止2019年底，两江新区已建成公园116个。按照两江新区正在开展的《公园城市建设总体规划和三年行动计划》，未来三年，两江新区还将新增加公园56个。实现“推窗见绿、五分钟入园”的目标，人均公园绿地将超过20平方米。

绿地率方面，截至2019年年底，两江新区建成区绿地率32.08%（国家园林城市标准 $\geq 31\%$ ），绿化覆盖率42.17%（国家园林城市标准 $\geq 36\%$ ），人均公园绿地面积15.05平方米（国家园林城市标准 ≥ 7.5 平方米）。

□重庆“智慧城市”建设又有新进展

3月13日，重庆日报记者从数字重庆大数据应用发展有限公司（下称数字重庆公司）获悉，目前全市城市大数据资源中心项目已完成招标，今年6月将建成。该项目将加速政务数据资源融合互通，推进我市“智慧城市”建设。

数字重庆公司负责人介绍，我市“智慧城市”建设由“一中心两平台”组成。其中“一中心”即城市大数据资源中心，以政务数据为主，旨在激活政务数据资源潜力；“两平台”是数字重庆云平台和智慧城市综合服务平台。由“一中心两平台”构成的“2+4+N+N”数据体系预计也将于年底建成，届时我市“智慧城市”将具雏形。该数据体系中，“2”是政务数据资源共享系统、政务数据资源开放系统，“4”是自然人、法人、自然资源与空间地理信息、电子证照等四大基础数据库，“N+N”是政务服务、生态环境、农业农村、公共安全、城市应急等N个主题数据库和N个部门政务数据资源池。

“城市大数据资源中心项目建成后，我市将进一步加强全市政务数据治理，推动政务数据资源跨部门、跨领域、跨层级共享交换和合理开放利用。”该负责人表示，城市大数据资源中心将集中部署共享系统、开放系统以及基础数据库、主题数据库、部门政务数据资源池等，集中存储政务数据资源并统一提供管理服务。

目前，数字重庆公司通过与阿里、腾讯等龙头企业开展合作，在推动城市大数据资源中心等项目建设的同时，还同步建设各类“智慧名城”场景应用，以推动大数据在民用、政用、商用领域的共享互通和创新应用。

中国房地产业协会官网发布 2020 年中国房地产开发企业测评结果

2020 年 3 月 18 日，中房协官网发布 2020 年中国房地产开发企业测评结果，并公布 100 强测评榜单，恒大、碧桂园、万科进入前三强，重庆龙湖进入前 10 强。另外重庆本地企业金科、东原、华宇、协信远创、新鸥鹏进入百强名单。

2020 年中国房地产开发企业 100 强测评榜单

| 排名 | 企业名称 |
|----|------------------|
| 1 | 恒大地产集团有限公司 |
| 2 | 碧桂园控股有限公司 |
| 3 | 万科企业股份有限公司 |
| 4 | 融创中国控股有限公司 |
| 5 | 中海企业发展集团有限公司 |
| 6 | 保利发展控股集团股份有限公司 |
| 7 | 龙湖集团控股有限公司 |
| 8 | 新城控股集团股份有限公司 |
| 9 | 华润置地有限公司 |
| 10 | 广州富力地产股份有限公司 |
| 11 | 世茂房地产控股有限公司 |
| 12 | 华夏幸福基业股份有限公司 |
| 13 | 阳光城集团股份有限公司 |
| 14 | 旭辉集团股份有限公司 |
| 15 | 绿地控股集团股份有限公司 |
| 16 | 江苏中南建设集团股份有限公司 |
| 16 | 金地（集团）股份有限公司 |
| 17 | 招商局蛇口工业区控股股份有限公司 |
| 18 | 中国金茂控股集团有限公司 |
| 19 | 正荣地产控股股份有限公司 |
| 20 | 中梁控股集团 |
| 21 | 融信集团 |
| 21 | 荣盛房地产发展股份有限公司 |

| | |
|----|------------------|
| 22 | 金科地产集团股份有限公司 |
| 23 | 雅居乐地产控股有限公司 |
| 24 | 奥园集团有限公司 |
| 25 | 龙光地产控股有限公司 |
| 26 | 绿城中国控股有限公司 |
| 27 | 祥生地产集团有限公司 |
| 28 | 四川蓝光发展股份有限公司 |
| 29 | 大连万达商业管理集团股份有限公司 |
| 29 | 远洋集团控股有限公司 |
| 30 | 佳兆业集团控股有限公司 |
| 31 | 融侨集团股份有限公司 |
| 32 | 美的置业集团有限公司 |
| 33 | 中国铁建房地产集团有限公司 |
| 34 | 路劲地产集团有限公司 |
| 34 | 上海中建东孚投资发展有限公司 |
| 35 | 时代中国 |
| 36 | 金辉集团股份有限公司 |
| 37 | 建发房地产集团有限公司 |
| 38 | 新力控股（集团）有限公司 |
| 38 | 宝龙地产控股有限公司 |
| 39 | 禹洲集团 |
| 40 | 合景泰富集团控股有限公司 |
| 41 | 中骏集团控股有限公司 |
| 42 | 红星地产 |
| 43 | 卓越置业集团有限公司 |
| 44 | 东原房地产开发集团有限公司 |
| 45 | 俊发集团有限公司 |
| 46 | 正商集团 |
| 47 | 弘阳地产 |
| 48 | 建业住宅集团（中国）有限公司 |
| 49 | 隆基泰和实业有限公司 |
| 50 | 海伦堡中国控股有限公司 |
| 51 | 北京首都开发股份有限公司 |
| 52 | 珠海华发实业股份有限公司 |
| 53 | 首创置业股份有限公司 |
| 54 | 广州市敏捷投资有限公司 |
| 55 | 中国电建地产集团有限公司 |
| 56 | 联发集团有限公司 |
| 57 | 复地（集团）股份有限公司 |
| 58 | 仁恒置地有限公司 |
| 59 | 朗诗集团股份有限公司 |
| 60 | 三盛集团有限公司 |

| | |
|-----|-----------------|
| 61 | 越秀地产股份有限公司 |
| 62 | 华鸿嘉信控股集团有限公司 |
| 63 | 景瑞地产（集团）有限公司 |
| 64 | 大悦城控股集团股份有限公司 |
| 65 | 四川新希望房地产开发有限公司 |
| 66 | 重庆华宇集团有限公司 |
| 67 | 大华（集团）有限公司 |
| 68 | 鑫苑集团 |
| 69 | 北京鸿坤伟业房地产开发有限公司 |
| 70 | 中交地产股份有限公司 |
| 71 | 花样年集团（中国）有限公司 |
| 72 | 北京北辰实业股份有限公司 |
| 73 | 北京金隅地产开发集团有限公司 |
| 74 | 石榴置业集团股份有限公司 |
| 75 | 上海建工房产有限公司 |
| 76 | 康桥集团 |
| 77 | 福州高佳房地产开发有限公司 |
| 78 | 当代节能置业股份有限公司 |
| 79 | 上坤置业有限公司 |
| 80 | 中天城投集团有限公司 |
| 81 | 领地集团有限公司 |
| 82 | 星河湾集团有限公司 |
| 83 | 恒泰集团 |
| 84 | 广州市方圆房地产发展有限公司 |
| 85 | 荣安地产股份有限公司 |
| 86 | 深圳市益田集团股份有限公司 |
| 87 | 青岛海尔产城创集团有限公司 |
| 87 | 广东珠江投资股份有限公司 |
| 88 | 厦门大唐房地产集团有限公司 |
| 89 | 国贸地产集团有限公司 |
| 90 | 华董（中国）有限公司 |
| 91 | 重庆协信远创实业有限公司 |
| 92 | 中昂地产（集团）有限公司 |
| 93 | 云星集团 |
| 94 | 杭州市城建开发集团有限公司 |
| 95 | 中建信和地产有限公司 |
| 96 | 重庆新鸿鹏地产（集团）有限公司 |
| 97 | 亿达中国控股有限公司 |
| 98 | 龙记泰信集团 |
| 99 | 广汇置业服务有限公司 |
| 100 | 阳光 100 中国控股有限公司 |

□ 深入一线得实情 会议协调解难题

为推动重庆经开区经济发展，抓好疫情后房地产业复工复产，3月17日上午，建设管理局陪同重庆经开区管委会副主任王建华走访辖区房地产开发项目，实地踏勘了解辖区房地产开发项目在实施推进过程中存在的实际困难及可能存在的稳定风险。随后在重庆经开区管委会二楼三会议，王建华副主任召集东站指挥部、南岸区及经开区相关部门深入听取了恒大滨河左岸、合能枫丹江屿、国瑞江南御府、金科东悦府、金科博翠园等项目企业负责人反映的问题和困难。针对各企业反映最多的道路基础设施配套问题，会议要求各条道路的业主及事权单位，要明确时间表、路线图、任务书，制定工作计划，尽早开工建设。各职能部门要按照“放管服”工作要求，简化办事流程，热情高效服务，推进各条道路及房地产开发项目的手续办理，帮助企业解决项目推进过程中的实际困难，抓好疫情过后企业复工复产，积极推动经开区经济发展，确保全年目标任务圆满完成。