

# 疫情重創 樓市成交驟降 內房近休克 逾60城緊急救市

新冠肺炎疫情爆發兩月，內地樓市幾近「休克」。為避免爆發全行業危機，進而衝擊地方經濟，近期各地政府密集出手「救市」。據不完全统计，2月至今已有60多個地方政府出台涉及房地產的政策措施，理由全部都是因為要緩解疫情對行業造成的影響。

## 樓市寒冬

大公報記者 賀鵬飛

受疫情影響，全國多數城市線下售樓處停止營業，開發商也全部延遲復工，成交量呈現斷崖式下滑。中國指數研究院發布的數據顯示，2月樓市成交同、環比均大幅下降，主要城市成交面積環比降77.61%，同比則降67.44%。

### 房企相互比慘「只有更慘」

其中，重慶環比和同比降幅分別高達99.15%和99.44%，位居各城市跌幅之首，揚州、西安和寧波環比降幅也均超過九成。北上廣深四大一線城市成交面積環比和同比分別下降70.88%和62.74%，其中上海降幅最大，分別為75.26%和74.39%。

價格方面，中指院監測的百座城市樣本中，2月新建住宅平均價格環比下跌0.24%，同比則上漲3.05%，但漲幅較1月收窄0.34個百分點。環比上漲的城市有26個，較1月減少36個，而環比下跌的城市有72個，較1月增加38個。

克而瑞公布的最新監測數據也顯示，2月全國27個重點城市新建商品住宅僅成交了240萬平方米，環比降幅高達83%，同比下滑77%。當月TOP100房企實現全口徑銷售金額3243.3億元（人民幣，下同），環比降低43.8%，同比降低37.9%，創下近幾年來單月銷售最低紀錄。

### 高槓桿開發商恐倒閉

「現在全行業可謂哀鴻遍野，到了最危險的時候。」某大型房企南京公司高管劉剛毫不諱言，現在同行之前都在相互「比慘」，真是沒有最慘、只有更慘。他說，眾所周知，房地產是一個嚴重依賴現金流的高周轉行業。很多開發商特別是三四線城市的開發商原本還指望春節期間收穫一波返鄉買房行情，以便迅速回籠資金，沒想到新冠肺炎這隻「黑天鵝」讓一切成為泡影。

「這次疫情直接掐斷了全行業的現

金流，這是之前誰也沒有預料到的可怕局面。」劉剛指出，目前很多開發商都面臨巨大的資金壓力，如果疫情短期之內得不到控制，一些槓桿過高的開發商可能會死在這個春天。

在此背景下，各地政府伸出了援手，紛紛出台政策緩解開發商的資金壓力，刺激當地房地產市場。例如上海、南京、西安等地允許房企延期或分期繳納土地出讓金，順延開竣工和投產產履約時間；湖南衡陽等地則對購房者給予購房契稅補貼和地下車位購買補貼。

因為調控而持續收緊的商業貸款和公積金貸款也出現鬆動。廣東東莞、河南駐馬店、廣西南寧等地相繼發布鼓勵公積金購房的政策，其中東莞規定，公積金最長貸款期限統一設定為30年，且可貸額度上浮，首套房最高貸款額度120萬元、二套房最高貸款額度80萬元。河南新鄉也發布穩定房地產市場發展的多項政策，包括鼓勵金融機構適度下調個人住房按揭貸款利率。

### 並非調控措施全面鬆綁

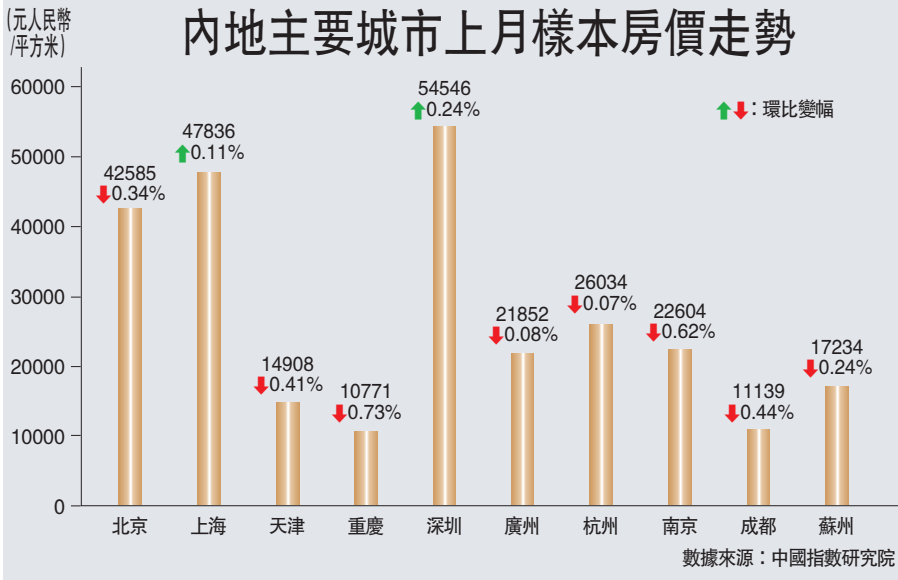
「這些政策既是救房地產行業，也是救地方財政和經濟。」蘇州一家房企高管坦言，各地經濟均受到疫情的巨大衝擊，同時中央還要求進一步減稅降費，因此地方稅收必然會受到影響。而很多城市的賣地收入都超過稅收，成為地方財政收入的主要來源，如果樓市不景氣，賣地收入自然也會相應下滑。

另外，房地產行業牽涉的上下游產業鏈非常廣泛，牽涉的就業人員也非常龐大。李洋說，即便不考慮財政收入，出於穩經濟、穩就業的考慮，地方政府也必須「救市」。不過他同時強調，這些「救市」措施只是地方政府在非常時期採取的應急措施，並不意味著各地房地產調控政策將全面放開，其對於房地產市場的刺激效果到底如何，仍有待市場檢驗。



▲疫情期間南京市房地產交易登記中心辦事人數銳減

大公報記者賀鵬飛攝



## 部分城市「救市」政策

上海市	受疫情影響，未能按土地出讓合同約定繳付土地價款和交付土地的，不作為違約行為，不計滯納金和違約金，受讓人可以向出讓人申請延期繳付或分期繳付
蘇州市	對受疫情影響未能按期開、竣工的，用地單位可申請延期並簽訂補充協議，疫情防控一級響應持續期間不計入違約期。住宅（商住）地塊不統一要求設置竣工預售許可調整價，超過市場指導價的，不統一要求項目工程結構封頂後申請預售許可；進入一次報價的，不統一要求工程竣工驗收後申請預售許可
無錫市	企業可申請延遲交地和延期繳納出讓金，已經領取施工許可證範圍內的樓棟，因疫情影響施工建設的，申請預售時原形象進度要求調整為按投資額計算，預售部分完成25%以上投資即可
東莞市	公積金最長貸款期限統一設定為30年，且可貸額度上浮，首套房最高貸款額度120萬元、二套房最高貸款額度80萬元
南寧市	職工個人及家庭只擁有一套房且建築面積不大於120平米，允許在購買二套房（建築面積不大於144平米）時使用公積金貸款
衡陽市	對購買新建商品房（含住宅和非住宅，非住宅不含車位、車庫、雜物間）和存量住房，簽訂網簽協議並繳納契稅，所繳契稅稅率為1%的，由市財政按所交契稅對購房人予以全額補貼
青島市	將「先落戶、後就業」政策放寬到畢業學年在校大學生，已落戶的可享受本市購房、申請人才公寓等政策

大公報記者賀鵬飛整理

## 線上售房冷熱不均

疫情期間，房企線下售樓處被迫停止營業。各大房企都通過微信公眾號、小程序以及相關網站和視頻直播平台等渠道，建立「線上售樓處」，並進行「網上開盤」，讓購房者可以在線上VR（虛擬現實）看房、選房和購房。有業界指出，上述方面只能作為輔助角色，線下看房售房仍佔絕對主導地位。

疫情期間，一些線上售房非常火爆。恒大通過打折促銷等線上營銷組合拳，2月集團實現銷售470億，逆市大增118%。

### 一二手房價倒掛致哄搶

某大型房企南京公司高管劉剛表示，無論是對於開發商還是購房者來說，線上售房確實是一種很好的銷售方式，也促成了一些交易。但是一些開發商的線上售房活動之所以火爆，主要還是因為疫情爆發之前很多購房者已經實地看過這些樓盤，原本就打算購買，加上開發商又出台各種促銷政策，對購房者帶

來了直接刺激。

「還有一個非常重要的原因，就是一二手房價倒掛。」劉剛說，由於「限價」等調控政策，目前很多線城市均存在一二手房價倒掛現象，這種情況下購房者買到就是賺到，只要優質地段有新樓盤推出都會出現哄搶，這跟開發商是在線下還是線上售房無關。

而對於二手房交易來說，線上售房似乎並不太受歡迎。中環地產南京公司一位客戶經理江先生指，實際上很多中介公司早就推出了VR看房、線上售房等方式，但這些方式一直只能作為輔助角色，線下看房售房仍佔絕對主導地位。

「買房子畢竟不像在淘寶買個小商品，總要實地看過才踏實。」江先生說，通過VR等技術手段看房一般只能看到房屋的結構和裝修情況，但購房者還要考慮房屋的建築質量、小區的配套設施、周邊生活環境、物業管理水平等等，而這些都需要實地察看之後才能確定。所以，他認為線上售房不過是疫情期間的無奈之舉，而且這一模式並不成熟，未來能否成為主流現在還言之過早。

►受新冠肺炎疫情影響，實地看房人數減少，各房企紛紛開啓線上VR選房模式  
中新社



## 借疫發揮 多地減辣被叫停

「渾水摸魚」

叫停（見附表）。

例如，駐馬店市宣布將首套房公積金貸款最低首付比例由30%下調為20%後，河南省政府立即約談了該市主要領導，要求堅持房住不炒的定位

，不將房地產作為短期刺激經濟的手段，實現穩地價穩房價穩預期「三穩」目標。

對此，南京工業大學天誠不動產研究所執行所長、南京市房地產學會會長吳翔華指出，不乏有個別城市「渾水摸魚」，單純地想要借助疫情出台政策，通過降低多套房購買房貸等措施鼓勵投資客入場，拉動市場增長

。在「房住不炒」的背景下，這些措施基本都會被當地政府叫停、約談。

「受疫情影響，3月份房地產市場的確會受影響，但樓市還未到需要『救市』的時刻。」吳翔華認為，房地產行業屬於累積消費，目前只是成交量延後釋放。得益於貸款、稅收等金融層面的政策措施，開發商可以通過降價、折扣優惠等促銷來恢復增長。

## 土地拍賣取消限制 一箭三鵬

「規則改變」

樓市成交跳水，土地市場也隨之遭遇寒流。去年房地產市場火爆的蘇州，近期一再推遲地塊競拍時間，並趁機取消執行多年的封頂銷售和現房銷售等限制條件。

蘇州市原計劃分別於2月27日和3月5日競拍16宗地塊，此後兩次發文延期，最新通知的競拍日期是3月25日和4月1日。其中10宗地塊均取消了竣工預售許可調整價，即不再要求結構封頂、現房銷售，如果土地使用權網上競價超過市場指導價（含市場指導價），將按價高者得的原則確定競得人。

據南京工業大學天誠不動產研究所執行所長、南京市房地產學會會長吳翔華稱，2016年8月蘇州市出台房地產調控政策，設置竣工預售許可調整價條款，並提高土地出讓金首付款比

例、縮短土地出讓金繳納期限等，目的是防止出現高地價，推升高房價。

但是這些政策並沒有帶來理想中的效果，此後蘇州房地產市場持續升溫，蘇州甚至被業內稱為樓市「四小龍」之一。吳翔華說，現房銷售和封頂銷售政策延長了開發商從拿地到銷售的時間，反而造成市場的供求矛盾，實際上起到了和政策制定初衷相反的效果。因此，蘇州市趁疫情之機取消原本過於嚴格或者說不合理的政策，是減輕開發商的負擔，緩解了資金壓力。

「和全國其他很多城市一樣，蘇州房地產市場也因為疫情爆發而迅速『休克』，很多開發商都面臨較大的資金壓力。」一位不願具名的蘇州開發商管理層指出，在此背景下，蘇州取消封頂銷售和現房銷售等限制條件，肯定會加快開發商回籠資金的速度

，對當地的房地產市場也會帶來一定的刺激效果。

易居（中國）企業集團合夥人、克而瑞蘇常州區總經理戈文問亦認為，在疫情背景下，蘇州房企的壓力較其他城市有過之而無不及，本次規則的調整能在一定程度上緩解房企由於疫情帶來的資金壓力。

「這個政策從土地出讓層面做出改變，是『遊戲規則』的改變，也為蘇州的土地市場打上了一針興奮劑，其影響可謂一箭三鵬。」戈文問分析指出，首先，對於房企來講，減輕房企的資金壓力，降低了房企的拿地門檻和開發成本。其次，利好政府這個出讓主體，拿地門檻降低，土地更容易成交，同時溢價率更有概率往上提升。最後，利於房地產市場整體的穩定，地市穩定了，房市就穩了；房市穩定了，房企的整個現金流也穩了。