



# 兴泰智库研究报告

XINGTAI THINK-TANKRESEARCH REPORT

2020 年第 4 期总第 83 期 · 行业观察

## 2020 年合肥房地产行业研究报告（二）

合肥兴泰金融控股集团

兴泰资产 赵朋 茆德军

金融研究所 徐蕾 李庆

咨询电话：0551-63753813

服务邮箱：xtresearch@xtkg.com

公司网站：<http://www.xtkg.com/>

联系地址：安徽省合肥市政务区  
祁门路 1688 号兴泰金融广场 2209 室

2020 年 3 月 12 日

更多精彩 敬请关注

兴泰季微博、微信公众号



### 内容摘要：

- ◆ 回顾新型冠状病毒引起的肺炎疫情以来国家、省、市各级政府出台的政策，结合合肥市房地产发展的实际情况，全面梳理合肥市房地产市场的发展现状，分析疫情对合肥市房地产行业产生的影响。
- ◆ 从目前国内疫情发展情况以及相关政策影响来看，楼市有一定的回暖迹象。从合肥的角度来看，虽未出台大幅宽松政策支持本地楼市发展，但考虑到人口流入、财政压力等因素，土地、一手房成交量会随着国内疫情的好转而回升，预计 3 月份数据涨幅明显，二手房市场可能会出现有价、有需求，无成交量的局面。

## 2020年合肥房地产行业研究报告（二）

## ——新冠肺炎疫情对房地产行业的影响

## 一、疫情期间房地产市场相关政策背景

表1 各层级出台的关于房地产行业相关政策和举措

层级	主题	主要内容	
中央	允许房贷延期归还	1月26日，银保监会发布《关于加强银行业保险业金融服务配合做好新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控工作的通知》，要求对受疫情影响暂时失去收入来源的人群，要在信贷政策上予以适当倾斜，灵活调整住房按揭、信用卡等个人信贷还款安排，合理延后还款期限。	
	支持企业复工复产	2月3日，中央政治局常委会会议指出，要在做好防控工作的前提下，全力支持和组织推动各类生产企业复工复产，加大金融支持力度，加大企业复产用工保障力度，用好用足援企稳岗政策，加大新投资项目开工力度，积极推进在建项目。	
	财政部提前下达地方政府债务限额	2月11日，为加快地方政府债券发行使用进度，财政部已提前下达2020年新增地方政府债务限额18480亿元，要求相关地区要做好专项债券发行使用工作，尽早形成对经济的有效拉动。	
	中央多部门坚持“房住不炒”定位		2月16日，财政部部长刘昆发布《积极的财政政策要大力提质增效》一文，文中称，坚持“房住不炒”的定位，落实房地产长效管理机制，深入开展中央财政支持住房租赁市场发展试点、城镇老旧小区改造等工作，推动完善基本住房保障体系。
			2月17日，国家统计局城市司首席统计师孔鹏在解读1月房价数据时表示，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，不将房地产作为短期刺激经济的手段，全面落实城市主体责任，房地产市场保持总体平稳态势。
			2月17日，央行在回应“央行拟调整宏观审慎评估（MPA）中房地产信贷相关考核指标”传闻不属实时强调，央行将继续按照党中央、国务院的要求，坚持“房住不炒”的定位，按照因城施策的基本原则，落实房地产长效管理调控机制，统筹做好房地产金融调控，促进房地产市场平稳健康发展。
		2月19日，央行在发布的《2019年第四季度中国货币政策执行报告》中谈及下一阶段主要政策思路时，再次提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。	
LPR下调	2月20日，央行授权全国银行间同业拆借中心公布，2020年2月20日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为4.05%，5年期以上LPR为4.75%，较前期分别下调10个和5个基点。		

	<p>继续保持房地产金融调控政策的稳定性</p>	<p>2月21日，央行在2020年金融市场工作电视电话会议中称，保持房地产金融政策的连续性、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，促进市场平稳运行。</p> <p>2月25日，银保监会首席风险官兼新闻发言人肖远企在银保监会通气会上表示，房地产金融政策没有调整和改变，但是会对房地产市场融资情况进一步监测，动态掌握。</p> <p>3月3日，央行联合财政部、银保监会召开金融支持疫情防控和经济社会发展座谈会暨电视电话会，提出了坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位和“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。</p>
	<p>住建部明确表示有序推动企业开复工</p>	<p>2月26日住建部发布通知，明确要加强房屋建筑和市政基础设施工程领域疫情防控，有序推动企业开复工；地方各级住房城乡建设主管部门要根据本地疫情防控要求，开展企业经营和工程项目建设整体情况摸排，加强分类指导，以县（市、区、旗）为单位，有序推动企业和项目开复工。</p>
<p>先 发 地 区</p>	<p>适当放松公积金提取、使用、缴存等限制</p>	<p>2月4日，嘉兴市公积金中心发文称，延长阶段性适当降低缴存比例和补缴公积金时限以及取消购买自住住房需在一年内提取住房公积金的时间限制。</p>
		<p>2月7日，武汉住房公积金管理中心发布《关于做好疫情防控期间住房公积金服务保障工作的通知》，强调“关怀疫情防控一线工作者”，对参加武汉市疫情防控的医护人员、工作人员，在一定期限内提供住房公积金使用倾斜政策：购买自住房贷款的，参照武汉市高层次领军人才的支持政策，提高可贷额度，即最高可贷84万元。</p>
		<p>2月18日，深圳市公积金中心发文称，对因新型冠状病毒肺炎住院治疗或隔离人员、疫情防控需要隔离观察人员和参加疫情防控工作人员，受到疫情影响无法正常偿还住房公积金贷款的，可申请办理延长公积金贷款期限。上述职工因单位未能在疫情防控期间连续按时缴存住房公积金而在申请公积金贷款前6个月内发生补缴情形的，视同正常缴存。</p>
	<p>土地出让方面的政策调整</p>	<p>2月27日，北京市住房公积金管理中心发布通知称，受新冠肺炎疫情影响的企业，可按规定申请在2020年6月30日前缓缴住房公积金。缓缴期间缴存时间连续计算，不影响职工正常提取和申请住房公积金贷款。</p> <p>2月11日，杭州市规划和自然资源局印发的《关于做好疫情防控保障服务企业稳定发展的通知》称，对于正在挂牌中地块，各地规划资源部门可以按照疫情情况和实际需要，暂停网拍；对已经成交地块，《成交确认书》和《土地出让合同》的签订时间可顺延21天，若已经签订合同，经申请，出让金、开竣工时间经申请同样可以顺延。</p> <p>2月12日，上海市规划和自然资源局印发《关于全力应对疫情支持服务企业发展的若干土地利用政策》的通知称，为消除疫情对合同履约的影响，调整土地价款缴付方式和期限。受疫情影响，未能按土地出让合同约定缴付土地价款和交付土地的，不作为违约行为，</p>

先 发 地 区		<p>不计滞纳金和违约金，受让人可以向出让人申请延期缴付或分期缴付，疫情解除后签订补充出让合同调整土地价款缴付方式和期限，交地时间相应顺延。</p>
		<p>2月13日，南昌市发布《关于防控疫情期间适当调整土地供应工作支持企业稳定发展》的通知，允许终止或中止土地招拍挂交易、允许延期签订成交确认书和出让合同、允许延期缴纳出让金、允许延期开竣工，同时，自通知发布之日起至2020年12月31日期间出让的宗地，土地出让竞买保证金比例全部调整为20%，且适当调整土地出让金缴纳期限。</p>
		<p>2月13日），天津市规划和自然资源局发布《落实天津市打赢新冠肺炎疫情防控阻击战进一步促进经济社会发展若干措施实施细则》，细则中明确提出可自动延期缴纳土地出让金，延期期间不产生滞纳金（或违约金）；项目开竣工期限可自动顺延。</p>
		<p>2月13日，江苏省南京市规划和自然资源局发布《六条举措助力在宁房企应对疫情——关于“宁规划资源〔2020〕81号”的解读》文件，明确表示，特殊时期企业可延迟缴纳土地出让金。</p>
	预售标准的放松与现房销售制度的推行	<p>2月12日，江苏省无锡市政府发布《关于应对新型冠状病毒感染的肺炎疫情保障城乡有序建设的政策意见》，意见提出，对于已经领取施工许可证范围内的楼栋，企业可提前申请拨付重点监管资金，完成25%以上投资额即可申请预售等。</p>
		<p>2月14日，厦门市发布的《关于积极应对新型冠状病毒肺炎疫情促进房地产市场健康发展若干工作要求》指出，要加大对房地产开发企业的资金支持力度，适当调整商品房预售资金的监管方式。房地产开发企业凭银行担保函，或提供属于上市公司的控股公司（或母公司）的担保函，抵顶不高于担保函额度的预售监管资金。同时，根据疫情对建设进度的影响，可适度调整新建商品住房项目预售许可工程形象进度审批标准。</p>
		<p>2月17日，福州市人民政府办公厅印发出台的《关于有效应对疫情促进城市开发建设平稳发展的措施》指出，调整商品房预售条件疫情防控期间，经营性房地产项目达到投资总额的25%以上，按规定予以办理商品房预售审批手续（安置型商品房仍按原规定执行）；加快商品房合同网签备案，促进商品房销售，支持企业及时回笼资金。</p>
		<p>2月19日，苏州自然资源和规划局发布《关于做好土地出让相关工作有效应对疫情的通知》，通知要求住宅（商住）地块不统一要求设置竣工预售许可调整价，超过市场指导价的，不统一要求项目工程结构封顶后申请预售许可；进入一次报价的，不统一要求工程竣工验收后申请预售许可。</p>
		<p>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》，明确提出实行商品房现房销售制度。</p>

先 发 地 区	房地产行业相关税收的减免与优惠	2月6日，无锡市政府发布《关于应对新型冠状病毒感染的肺炎疫情支持企业共渡难关保障经济平稳运行的政策意见》，共20条，包括了减免房产税和土地增值税等政策措施。“20条”提出，至疫情结束，受疫情影响缴纳房产税、城镇土地使用税确有困难的企业，可申请房产税、城镇土地使用税困难减免。
		2月17日，沈阳市房产局发布的《沈阳市应对新型冠状病毒肺炎疫情保障房地产市场平稳健康发展政策措施》提出，因疫情影响，房地产企业确有特殊困难不能按期缴纳税款的，经企业申请，报市税务部门批准可延期缴纳，最长不得超过3个月。
	购房资格、落户、人才政策继续频现	2月13日，成都住建局出台通知称，参保单位职工个人在2020年3月底前购房时，因受疫情影响，提供的连续缴纳社保证明里未能正常显示2020年1月、2月、3月社保缴纳金额的，视为连续缴纳，其购房资格不受影响；参保单位职工个人在2020年4月1日及以后购房时，因受疫情影响，企业和经营主体未能按时缴纳2020年1月、2月社会保险费的，在3月底之前补缴社会保险的，参保职工个人购房资格不受影响。
		2月20日，苏州市相城区人才工作领导小组办公室发布《相城区保障企业复工复产关爱人才六条措施的通知》，苏州相城将扩大引才奖励范围、降低人才落户门槛、大力招引技能人才、精准推出线上服务、加快人才申报评审及加大金融贷款支持。
		2月24日，青岛市政府办公厅印发的《关于应对新冠肺炎疫情进一步促进企业恢复正常生产经营的实施意见》指出，将“先落户、后就业”政策放宽到毕业学年在校大学生，已落户的可享受本市购房、申请人才公寓等政策。
		2月24日，杭州市发布落实“人才生态37条”有关补充意见，涉及研究制定发放应届大学生租房补贴、高层次人才优先购房、提高高层次人才购房补贴标准、加大人才专项租赁住房建设等，进一步巩固和发展杭州的人才生态优势。
		2月26日，东莞市住房公积金管理中心发布的《东莞市住房公积金个人住房贷款管理办法》称，凡符合购买装配式住宅、东莞市认定的特色人才或申请贷款时往前推算连续满5年（累计汇缴满60个月）未提取公积金任一情形，可贷额度可在计算公式计算额度的基础上最高上浮20%。
		3月2日，天津市发改委发布的《天津市支持重点平台服务京津冀协同发展的政策措施（试行）》文件指出，符合天津产业发展定位的北京转移来津项目，其职工符合“海河英才”行动计划落户条件的，直接办理落户；在企业就职满1年及以上的其他全日制本科及以上学历职工，并在津缴纳社会保险的，不受年龄限制，可在津落户；项目落地即可申报战略性新兴产业领军企业，被认定后按照“企业提名单、政府接单办”办理落户；30周岁及以下的高职毕业职工，可在津落户。



合 肥	房产相关 税收减免 措施	2月5日，合肥市委市政府制定出台了“暖企、惠企12条”，支持当前中小企业特别是防疫防控重点生产企业共渡难关：对确有困难的企业，房产税、城镇土地使用税可申请减免；对确有困难不能按期缴纳税款的企业，可依法办理最长3个月的税款延期。
	公积金相 关保障 措施	2月10日，合肥市住房公积金中心发布公告，出台了加强对受疫情影响缴存单位的服务保障以及加强对受疫情影响职工的服务保障等具体措施。
		2月21日，合肥市住房公积金中心发布公告称，2020年1月至6月汇缴期视同连续缴存，不影响缓缴企业职工申请住房公积金贷款权益；疫情防控期间对职工因受疫情影响未能正常还款的住房公积金贷款，不作逾期处理；疫情防控期间，职工受疫情影响无法办理提取而导致超期的，提取时限顺延至疫情结束后3个月。
	土地出 让受疫 情影响 而顺延 缴纳， 不构成 违约	2月14日，合肥市自然资源和规划局出台了《合肥市自然资源和规划局关于有效应对疫情支持企业履行土地出让合同约定在合肥市突发公共卫生事件一级响应期间缴纳土地出让金的，因受疫情影响无法按时缴纳的，可按程序与市、县（市）自然资源和规划部门签订补充合同，出让金顺延至合肥市突发公共卫生事件一级响应结束之日后10个工作日内缴纳，延期期间，不计算违约金和利息。
	保障疫 情期间 建筑 业健康 持续 发展	2月18日，合肥市城乡建设局发布《关于应对新冠肺炎疫情支持建设工程企业发展的通知》，提出九条工作意见，扎实做好城乡建设系统企业复工复产和疫情防控工作，保障建筑业健康持续发展。
	支持工 程建 设项 目复 （开） 工	2月19日，合肥市政府发布《关于做好新冠肺炎疫情防控期间工程建设项目复（开）工工作的通知》，要求积极支持工程建设项目复（开）工，全力保障工程项目建设，按时足额支付工程款，并全面推行在线审批。
	保障项 目建 设用 地、调 整土 地出 让金 缴纳 期限 等	2月19日，合肥市政府发布《关于做好新冠肺炎疫情防控期间相关用地保障服务工作的通知》，要求积极保障疫情防控项目建设用地，适当调整土地出让金缴纳期限、合理调整土地履约监管方式及开工期限；同时，在疫情防控期间，用地单位因受疫情影响造成资金困难的，在缴纳50%的土地出让金及相关税费并签订承诺书后，可预先办理不动产登记手续。
	疫 情期 间 线 上 销 售 举 措	2月24日，合肥市住房保障和房产管理局发布《关于疫情防控期间销售现场信息公示等业务网上办理的通知》，要求即日起至疫情防控结束期间，各房地产开发企业可采取“不见面”方式办理销售现场信息公示、《商品房买卖合同》备案调控核验等业务，并给出了具体的办理流程。
	疫 情期 间 房 地 产 开 发 项 目 复 （开） 工 要 求	2月24日，合肥市住房保障和房产管理局发布《关于做好房地产项目施工现场有序复（开）工及疫情防控工作的通知》，要求房企切实做好复（开）工准备工作，严格落实安全生产职责，严格履行报备手续，严格执行信息报告制度，积极引导房地产开发项目施工现场有序复（开）工。
	疫 情期 间 商 品 房 现 场 销 售 及 中 介 机 构 有 序 开 放 相 关 通 知	2月26日、27日，合肥市住房保障和房产管理局分别发布了《合肥市商品房销售现场有序开放工作实施方案的通知》和《合肥市房地产中介机构经营场所有序开放工作实施方案的通知》，均给出了具体的开放条件和防控要求，以及后期相应的监管措施。

## 二、近期合肥市房地产行业数据概况

### （一）合肥月度土地供应与成交情况

2020年1-2月，受春节小长假叠加新冠肺炎疫情双重因素的影响，土地供给与成交量均显著下降。2月份疫情传播和防控形势较为严峻，2月3日，合肥公共资源交易中心发文公告，暂停出让6宗经营性用地和2宗工业用地，并于2月22日发文将上述地块的拍卖时间调整至2020年3月5日和6日，合肥土拍交易市场出现的真空期超过1个月时间。随着疫情发展形势好转，3月份的两场土拍交易如约而至，对于3月5日经开区两地块的拍卖，房企拿地态度积极，溢价率均在30%，而3月6日滨湖属省府板块的地块，阳光城以最高限价2280万元/亩的价格竞得，竞争压力依然较大，火热程度持续不减。

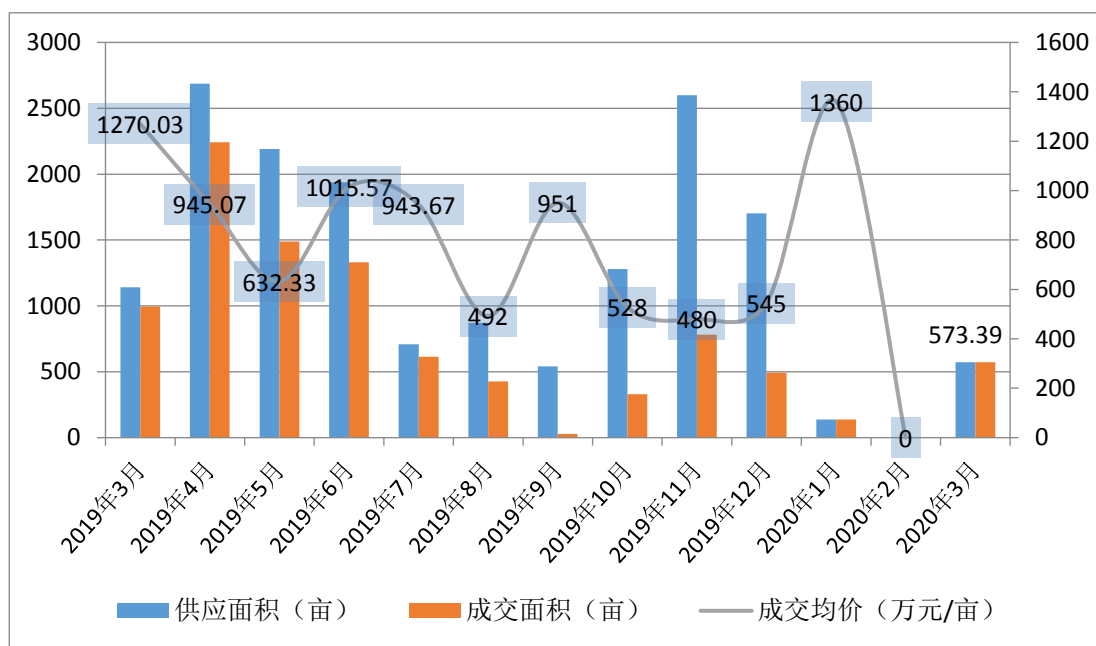


图1: 合肥月度土地供应与成交情况（数据来源: 安徽世联）

备注：数据截止时间为2020年3月6日

### （二）合肥新建住宅成交情况分析

#### 1. 新建住宅历月成交数据分析

疫情期间，售楼部现场销售工作停止运行，住宅的线下交易也近乎冰封，2月份前半部分，新建住宅呈零星状态成交，房企为资金回流，极力采用线上营销、VR带看、网络认购等销售方式，而2月份的新建住宅成交绝大部分为在线成交。数据显示2月份的成交量为1280套，环比、同比均下降明显，但成交均价却有小幅上涨，波动幅度不大，价格较为稳定。

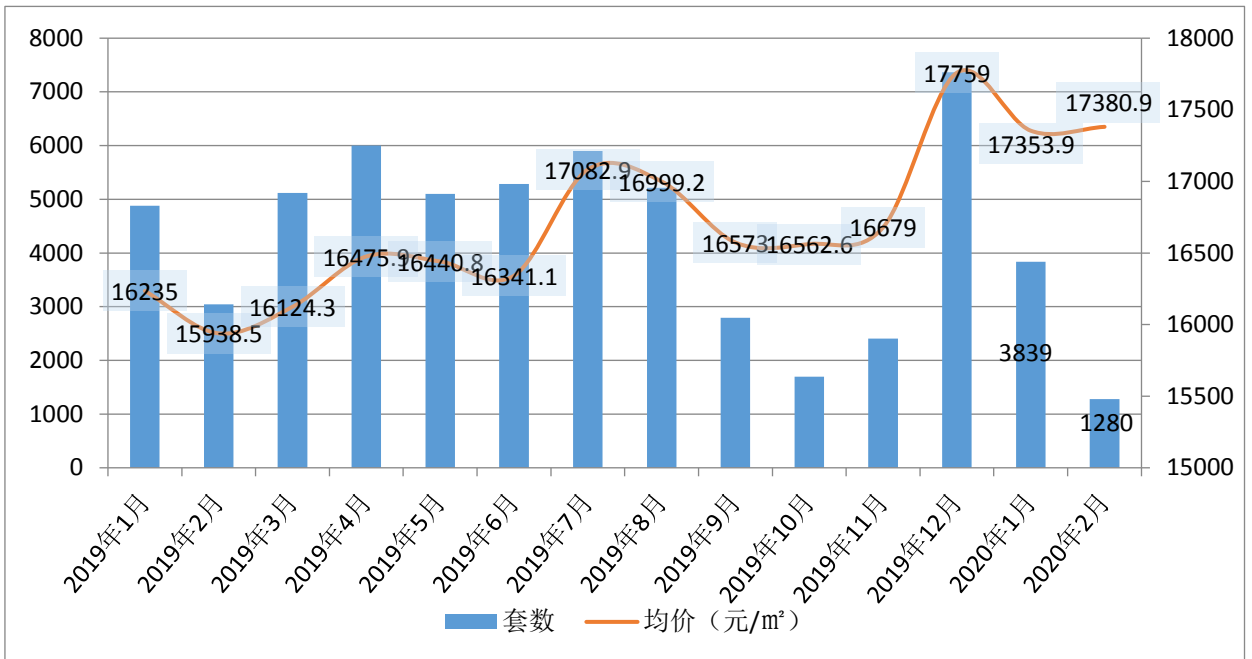


图2：2019年1月-2020年2月合肥市新建住宅网签成交与均价（数据来源：新安房产网）

备注：数据统计不含四县一市

## 2. 2020年1、2月合肥市区住宅网签成交量对比分析

2020年2月，合肥新建住宅成交1280套，与1月份的3839套相比，环比下跌66.7%，与去年同期相比下跌58.0%。成交面积14.83万 $\text{m}^2$ ，环比下跌64.9%。整体来看，合肥九区成交量环比均呈现下跌的趋势，其中经开区成交量环比跌幅较为明显，环比下跌86.1%。

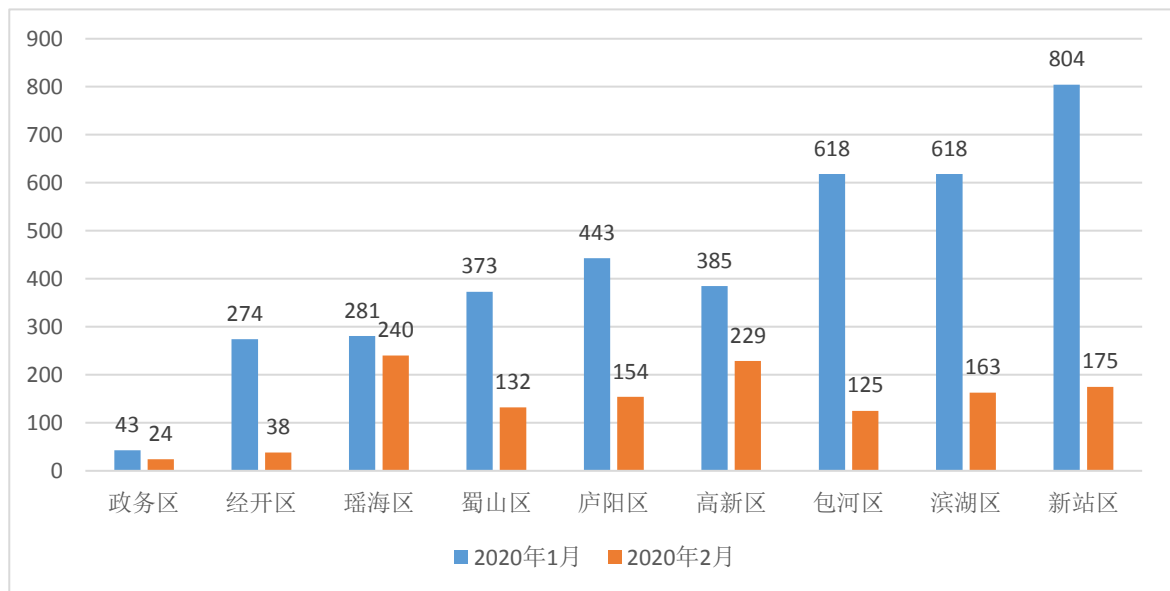


图3：2020年1、2月合肥市区住宅网签成交对比（数据来源：新安房产网）

## 3. 2020年1、2月合肥市区住宅网签成交均价对比分析

2020年2月份，合肥市区均价17380.9元/ $\text{m}^2$ ，环比上涨0.2%，同比上涨9.0%。整体来看，九区房价呈现“六涨三跌”的现象，6个均价环比上涨的区域中，包河区均价22728.1元/ $\text{m}^2$ ，环比上涨14.27%，涨幅较高，同比上涨40.1%；剩余的3个区域

敬请阅读末页的免责声明



经开区、高新区、瑶海区均价环比均呈现下跌的现象，其中经开区成交均价 12078.4 元/m<sup>2</sup>，环比下跌 11.89%，跌幅较为明显，不仅如此，经开区也是九区中之中成交均价最低的区域，同比下跌 18.5%。

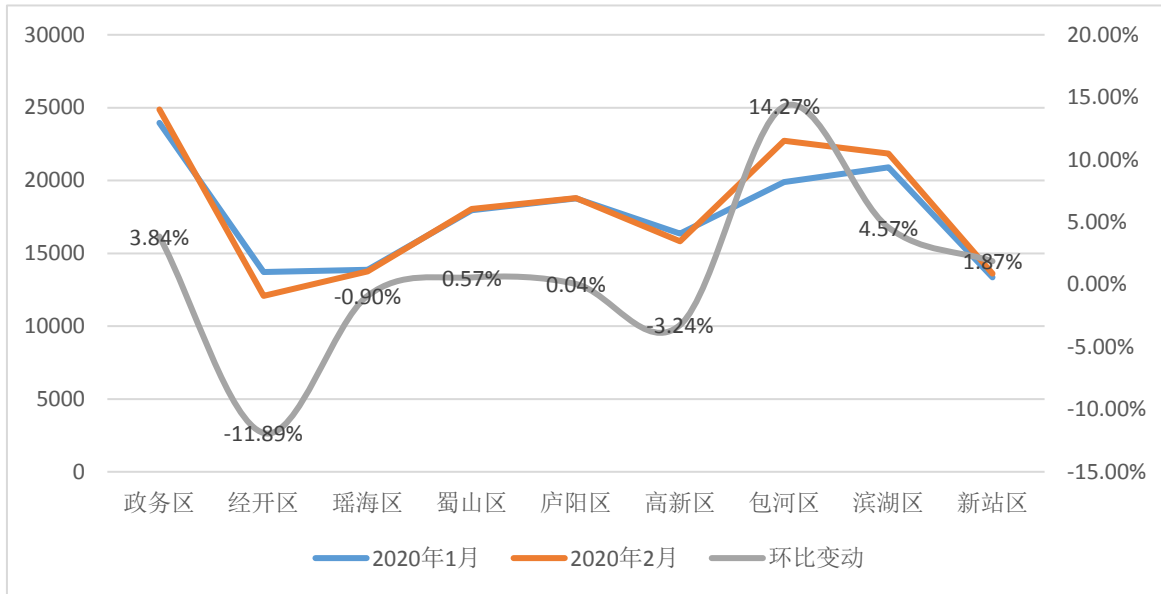


图4：2020年1、2月合肥市区住宅均价对比（单位：元/m<sup>2</sup>）（数据来源：新安房产网）

### （三）合肥二手住宅市场价格及需求分析

#### 1. 挂牌价格、参考均价

数据显示，2020年2月合肥二手房参考均价为15499元/m<sup>2</sup>，同比下降3.97%，环比下降2.91%；受疫情影响，2月份二手房市场成交难度较大，成交周期增长显著，买方市场占主导地位，因此挂牌价格相较于1月份有明显下降，但2月份的参考均价与挂牌价格的相差幅度缩小至25元/m<sup>2</sup>，为近期最小值，说明了卖方不愿意再度降价出售，二手房议价空间有限，亦说明合肥二手房市场价格下跌空间有限，大幅降价的可能性较小。

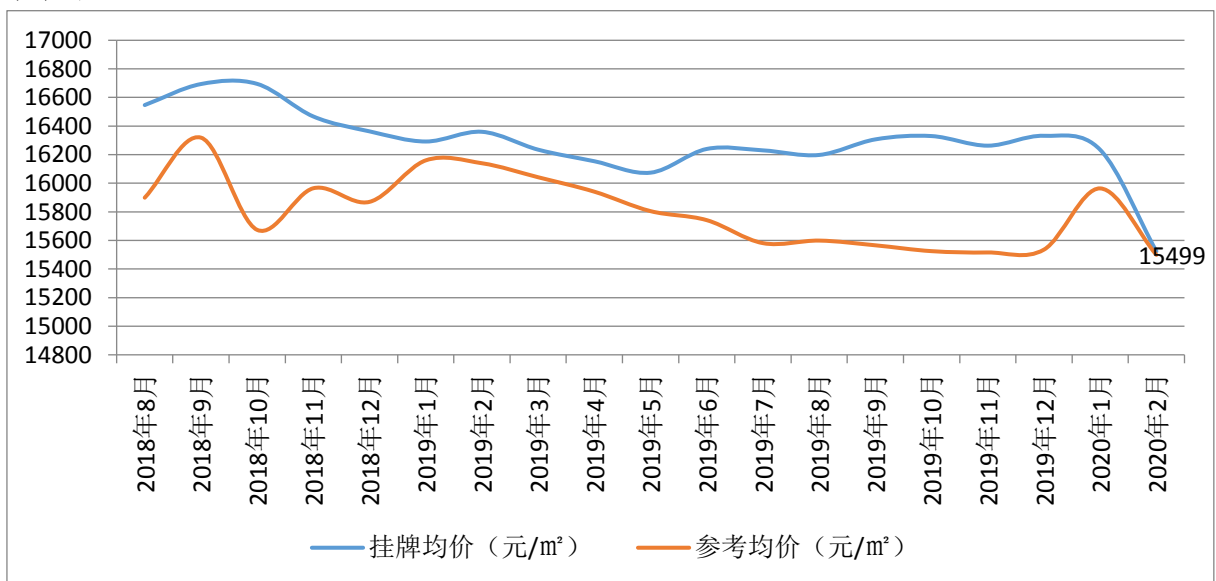


图5：2018年8月-2020年2月合肥链家二手房挂牌、参考均价情况（数据来源：合肥链家）

## 2. 需求情况

受疫情的影响，二手房中介场所无法正常营业，购房群体无法外出实地勘察房屋情况，直接导致了2月份二手住宅市场的需求明显下降，下图数据显示2月份的带看量仅为26次，几乎无人实地看房。

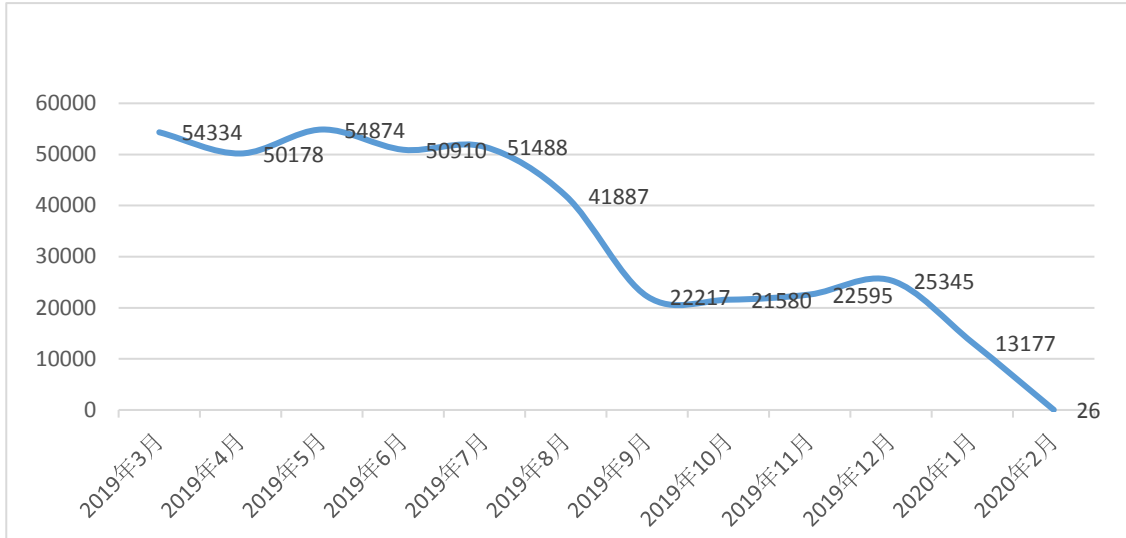


图6：2019年3月-2020年2月合肥链家二手房带看量情况（数据来源：合肥链家）

### （四）合肥各区域新建住宅库存及去化周期情况

数据显示，截止2月29日，合肥市区新房库存为56679套，环比下跌2.2%，根据1-2月平均成交2559.5套计算，去化周期为22.1个月。相比1月份的库存量，2月份库存量下降幅度微小，且疫情期间的成交量大幅下降，直接导致各个区域的去化周期上升明显，其中瑶海区的2月份去化周期超40天。

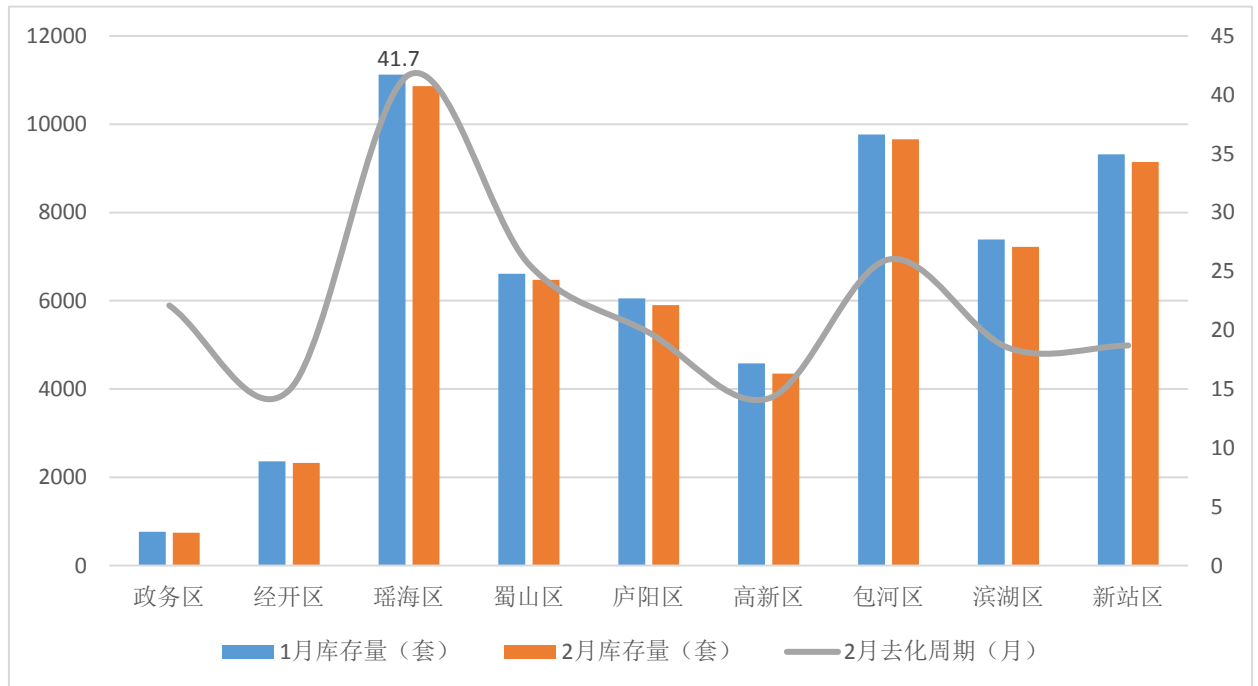


图7：2020年1、2月份合肥市各区域住宅库存量和去化周期（数据来源：新安房产网）

### 三、疫情对房地产行业的影响及展望

本次新冠肺炎疫情给我国本就处于下行压力较大的经济带来了负面影响，作为支柱产业房地产行业在此次疫情中受到的影响也不言而喻。

#### （一）对宏观市场的影响

##### 1. 土地、住宅成交量短期骤降

在春节小长假叠加此次疫情期间，几乎所有地区的土拍工作无法在现场实现，且因疫情导致的复（开）工受限，房企购地后无法有效开展下一步施工工作，整个土拍市场将处于一段低温期。据易居房地产研究院发布的《2020年2月40城土地市场报告》中数据显示，受疫情影响40城地土成交量明显下降，部分土地出让计划推迟，房企受现金流压力影响拿地也相对谨慎，2月份无土地出让的城市达到10城。随着疫情影响的弱化，这两个月被压抑的一些正常拿地需求将有所释放，但大概率难以和2019年上半年的小阳春相比，预计未来几个月同比增速仍将处于负区间。

疫情期间，人员流动和聚集受到严格管控，绝大部分省市地区的售楼中心、二手房中介门面都处于关闭状态，虽然疫情倒逼部分房企和中介推出了线上销售模式，但成熟度不够，加之购房者观念未有效转变，效果欠佳。据易居房地产研究院发布的40城新房成交数据显示，2月40城成交面积环比大幅下降77%，同比大幅下降69%，其中4个一线城市新建商品住宅成交面积环比下降69%，同比下降55%，是三类城市中同比降幅最小的；据贝壳研究院数据显示，2020年1-2月重点18城二手房成交量同比下降55%，其中武汉链家2月整月零成交。

##### 2. 土地、住宅价格波动幅度有限

虽然疫情会给土地、住宅成交量带来大幅缩减的压力，但预计不会对相关的价格带来大幅波动影响。在中央对房地产行业的“三稳”主流调控基调下，维护土地和住房市场价格稳定是当前调控的主要目标。除部分疫情较为严重的地区外，其他基本面较好的一二线城市，其房地产市场发展过程中本身就伴随着地价、房价上涨的压力，此次疫情发生后，其出台的相关扶持政策较为审慎，更主要偏向于释放正面预期，稳定市场，如上海的缓缴或分期缴纳土地出让金，深圳的公积金缓缴等，并未颁发实质性的救市措施，疫情对这类城市的土地、住宅价格影响有限。

而目前大部分三四线城市以及基本面较弱的二线城市，其城市经济状况以及自身吸引力相对较差，尤其是在取消棚改货币化安置的背景下，这些城市的住宅价格下降压力本身就有，疫情将给其带来的价格下浮压力更为巨大。但在疫情出现后，这些城市根据“一城一策”、维护房地产市场稳定的原则，及时出台了实质性的救市措施，如无锡关于房企税收、贷款方面的具体支持性措施，这些措施虽能有效控制价格大幅下降，却仍存在一定的压力。

##### 3. 房企经营压力更加凸显、中介展业受限

疫情使生产和销售出现了一段真空期，部分房企在年前拿地后无法尽早施工，或已开启工程无法继续跟进至住宅备案阶段，导致网络备案销售时间推迟，加上线下房屋销售模式长时间关闭，居民购房计划相应推迟，这对房企销售资金回流影响较大。据Wind数据统计显示，2020-2021年，房地产境内债到期量分别为4316亿元和6212亿元，房企海外债到期规模分别为297.86亿美元和316.38亿美元，而2020年下半年开始进入偿债高峰期，在融资端收紧的同时，其面临的资金流压力更为凸显。为缓和

资金流动压力，房企促销的现象时有发生，在一定程度上会压缩房企利润，中小房企的拿地热情短期或将回落。本次疫情的发生也加速了房地产行业的洗牌进程，使得强者恒强、弱者更弱，进一步促使行业的重组兼并。

房屋中介机构受此次疫情的影响更为严重，疫情结束前，人员流动管控无法放松，中介机构不能正常带客线下看房，虽然目前已有线上VR看房、选房的技术，但线下实地走观依然是购房者的基本诉求。而房屋中介机构营业利润主要来源于房屋成交的佣金，这将在一定时期内给中介带来明显的损失，实力较弱的中介可能会相继退出市场，且会给相关从业人员带来薪酬和职业上的压力。

#### 4. 居民购房意愿短期减弱，但需求仍存

疫情给我国的经济带来了负面预期，虽然中央已出台财政、金融等救济措施，但对中小企业的支持力度和范围却有限，中小企业会出现破产、裁员、降薪等不同程度的局面，个体户也会因资金困难而面临生存问题，这些都会导致民众对未来收入预期不理想，同时民众亦抱有对房企因资金流动压力而降价销售的预期，会产生一定的观望情绪，推迟购房计划。疫情爆发初期，部分地方政府出台了关于租客、无房的人员禁止返城等极端政策，差别对待承租群体以及非本市居民，舆论升级后，将会更加激起无房群体的购买欲望、坚定刚需群体的购房信念。短期内居民的购房意愿虽会有所减弱，但中长期来看，居民对基本面较好的城市的房屋购置需求仍将保有。

#### 5. 政府相关收入短期下降明显

数据显示，2019年全国土地出让金收入为7.6万亿元，占地方财政收入的41.8%，较2018年上升1.9%，同时，房地产“五税”总收入19251亿元，占地方财政收入的19.0%，较2018年上升0.6%，地方政府的财政收入对土地出让及相关税费的依赖性依然较大。相关数据统计40个典型城市1-2月份土地出让金收入为3325.1亿元，同比下降6.4%，直接减少了政府在该时间段内的土地财政收入，且疫情期间房屋成交量也大幅下跌，直接减少了房屋交易相关的契税收入；同时，政府针对此次疫情给房企以及市场带来的阶段性影响，出台了诸如暂缓缴纳土地出让金、暂缓贷款偿付、部分交易税费减免等实质性让利措施，在缓解房企特殊时期资金压力的同时也给当地政府带来了阶段性的财政收入压力。

#### 6. 倒逼房地产行业发展模式的转变和优化

首先，疫情阻断了房企以及中介的线下拓客、销售活动，少许头部房企和中介，如恒大、贝壳等，均推出了线上营销策略，加强利用VR技术实现客户的线上观房，推出网络选房及认购手段，在一定程度上抓住和存储了潜在的客户需求，亦取得了一定的销售成绩，因此，本次疫情迫使房企进一步创新销售渠道，加强线上、线下销售模式的融合发展；其次，商品房本源性的居住功能在此次疫情中得到了进一步诠释，购房者将更加看重房屋自身的户型、质量以及配套的物业、周边设施等因素，因此，房企在开发新产品时，将会更加重视房屋的居住功能，升级产品，改善户型、物业及相关配套，不断匹配产品与居民的需求；最后，数据显示房企将在今年下半年进入偿债高峰期，面临着债务集中、大规模到期的困难局面，而此次疫情的发生给房企带来的资金压力进一步提升，整个行业的资金流问题将更加明显，因此，房企乃至整个房地产行业将会更加重视融资结构的转变以及融资规模的控制，建立合理的融资机制，优化融资结构。

### （二）对合肥市场的影响

与全国其他地区情况类似，本次疫情对合肥市房地产市场的发展会带来阶段性的负面影响，包括对土地以及住房的成交量。同时，合肥也出台了相关的支持性政策，如因受疫情影响而延迟归还公积金贷款和缴纳土地出让金等，但根据合肥市场自身的特点，政策支持力度或宽松程度相对较小。

## 1. 土拍时间推迟，市场逐渐回暖

2月3日，合肥公共资源交易中心发布公告，暂停出让6宗经营性用地和2宗工业用地，并于2月22日发文将上述地块的拍卖时间调整至2020年3月5日和6日，合肥土拍交易市场出现的真空期超过1个月时间，对房企的经营规划和政府的财政收入等都带来了一定的影响。而在疫情转入下半场后，3月初的两场土拍如期而至，且参拍房企的数量较多，部分优质板块的土地交易市场竞争激烈，且成交价格为上限限额。

## 2. 住宅成交量下跌明显，价格走势稳定

疫情前半场期间，新建住宅的交易也近乎冰封，房企为资金回流，极力采用线上营销、VR带看、网络认购等销售方式，当疫情防控形势逐渐转好后，2月中下旬新房成交量逐渐发生，虽然整个2月份的新建住宅成交量为1280套，下降幅度较为明显，但市场已进入恢复期，成交价格也有小幅上涨。而二手住宅市场受供求因素的影响更为强烈，相对于新房市场，其周转性较差，且购房者比较重视对二手房的实地观测，而疫情在很大程度上控制了人员流动，因此疫情期间二手住宅的成交量下滑幅度更为明显，链家数据显示2月份带看量仅为26次，且据图5显示，二手房的价格在疫情期间有所下跌，但整体波动幅度不大。

## 3. 出台相关支持政策，但力度不大

本次疫情爆发后，部分热点城市密集出台了关于支持房地产行业发展的政策，合肥也在公积金以及土地出让金两方面给出了具体的支持性政策，但总体力度较小。合肥市自身基本面向好，伴随着近年来产业的发展、人口的持续净流入、基建的不断扩张和完善，合肥本身所面临的房价上涨压力一直较大，且部分相关行业指标也处于明显高位。因此，合肥未出台关于限购、限贷、预售等方面的刺激性支持措施，而随着疫情数据的进一步好转，合肥也将继续维持原有调控政策，对本地房地产市场的发展保持以稳为主。

### （三）小结及展望

本次疫情对土地、住宅成交量以及居民的购房需求、房企的资金压力等方面均带来了直面影响，但不同地区、不同房企所受到的影响程度不一，总体来说，一二线城市受到的影响相对于三四线城市较小，且恢复相对较快。

我国经济短期内受疫情的冲击较为明显，中央在财政、税收等方面都给出了积极的逆向调控政策，如在疫情防控形势严峻阶段，财政部提前下达了2020年新增地方政府债务限额18480亿元，要求相关地区要做好专项债券发行使用工作，尽早形成对经济的有效拉动，同时央行亦在资金流动性方面亦给出了系列支持措施。这些措施的出台无疑会给房地产业的发展带来积极的影响，但“房住不炒”的定位仍被中央各部门多次重申，且房地产金融调控政策的稳定性将继续保持。

全国多地方城市根据“因城施策”的方针，在疫情期间出台的房地产行业支持性政策较为密集，且支持幅度较大，如无锡、厦门、苏州等地降低房屋预售标准和减免

房地产行业相关税收。同时，驻马店、广州等地在政策出台时，松绑尺度较大，突破了原有的限购政策的原则性内容而被紧急叫停。

从学术探讨的角度来看，地方政府囿于土地财政压力，税收压力以及地方经济发展的需要，加之房地产企业的游说，大量居民对于房地产升值的渴望等因素的影响，对于房地产发展存在坚定的内生动力，因此，地方政府试图利用各种机会，从不同程度打开房地产放松政策橱窗。本文认为在当前政策框架体系内，房地产市场将产生分化。一手房市场政策将会得到一定的宽松；而二手房市场将会受到进一步的压缩。

因此，从目前国内疫情发展情况以及相关政策的影响来看，楼市有一定的回暖迹象。从合肥的角度来看，虽未出台上述大幅宽松政策支持本地楼市发展，但考虑到人口流入、财政压力等因素，土地、一手房成交量会随着国内疫情的好转而回升，预计3月份数据涨幅明显，二手房市场可能会出现有价、有需求，无成交量的局面。

# 免责声明

兴泰智库成立于 2016 年 8 月，是由合肥兴泰金融控股（集团）有限公司（以下简称“公司”）发起，并联合有关政府部门、高等院校、研究机构、金融机构和专家学者组成的，以“汇聚高端智慧，服务地方金融”为宗旨的非营利性、非法人学术团体。

《兴泰智库研究报告》是兴泰智库自主研究成果的输出平台，内容以宏观报告、政策解读、行业观察、专题研究为主，对内交流学习，对外寻求发声，致力于为合肥区域金融中心建设提供最贴近市场前沿的前瞻性、储备性、战略性智力支持。

本报告基于兴泰智库研究人员认为可信的公开资料或实地调研资料，但对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。报告中的信息或所表达意见仅代表研究人员观点，不构成对任何人的投资建议，公司不对本报告任何运用产生的结果负责。

本报告版权归公司所有，未经事先书面授权，任何人不得对本报告进行任何形式发布、复制。如引用、转载、刊发，需注明出处，且不得对本报告进行有悖原意的删节和修改。