



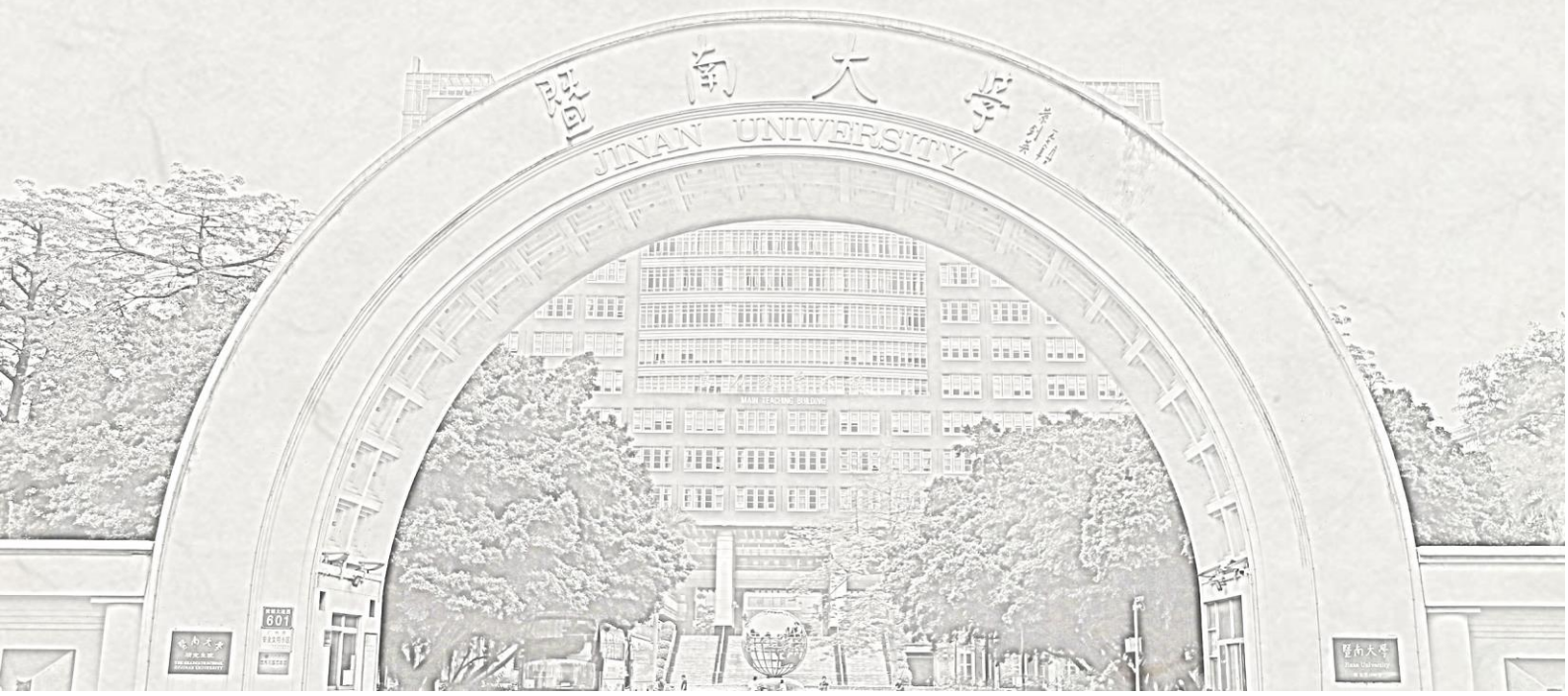
暨南大学
JINAN UNIVERSITY

IESR
Institute for Economic and Social Research Jinan University

暨南大学经济与社会研究院

政策简报

2020年2月 第1期 总第16期



疫情对广东省房地产市场的影响及对策

张思思 谢慧如

新型冠状病毒感染肺炎疫情（以下简称“疫情”）自 2019 年 12 月于武汉爆发以来，目前已蔓延至全国 31 个省市及港澳台和世界 24 个国家，世界卫生组织将其列为“国际关注的突发公共卫生事件”。当前疫情的防控形势仍然十分严峻，对我国经济短期造成较大冲击，特别是对交通运输、餐饮、旅游、娱乐等行业冲击严重。我们预判此次疫情对广东省房地产市场的冲击主要集中在 2020 年上半年，对中长期需求及房价的影响不大。建议政府与业主合力推行减租免租行动，暂缓企业公积金缴存，保障租户权益；防范中小房企及长租公寓平台的金融风险；在未来加快房地产业的转型升级。

一、疫情对广东房地产业的影响

（一）直接影响

暂停售楼处销售活动、企业复工时间延后等举措，直接影响新房销售及房地产企业短期资金回笼和开发投资，预计 2020 年住房销售面积及房价均会有一定程度的下降。销售作为房地产开发企业最重要的资金来源，销售放缓将显著影响房企短期资金面。房地产开发商为了减少资金支出，可能放慢拿地、开工等节奏。此外，建筑施工与房地产业紧密相关，高度依赖外来务工人员，目前疫情导致全国范围内短期开工不足。因此，疫情会对房地产开发投资和上下游产业带来不利影响，预计将突出反映在今年一、二季度房地产在建、新开工、投资等指标上。如果疫情能在第一季度得到较好的控制，只会对年内商品房竣工面积数量造成一定影响，但对市场的当前和潜在供给影响不大。对三四线城市的影响会高于广州和深圳。因为在返乡置业潮影响下，春节期间的房地产市场交易通常集中在三四线城市。克而瑞数据发布显示，2020 年 1 月全国百强房企销售业绩（全口径）比去年同期减少 12.7%，与此次疫情的影响不无相关，将加大三四线城市下半年商品房的去库存压力。

疫情影响下，务工人员返岗时间延后、人员限制流动，这将对住房租赁市场和商业地产造成一定损失。2 月 10 日是复工第一天，百度迁徙大数据显示，全国热门迁入地前 20 个城市，广东省占 7 席，分别是东莞、深圳、广州、佛山、

惠州、中山和珠海，广东省总迁徙量在全国占比 22.9%。然而，广东省的数据与去年同期相比，迁徙规模明显下降，预测还有大批人员未回流。流动人口以租房为主，返城时间延后对租赁市场有一定影响，但我们预期住房租赁市场的直接损失有限，主要因租赁合同签约时间较长，且租赁住房一般为刚需。需要注意的是，对零售业和餐饮业等服务行业的商业地产影响更大。对服务行业而言，春节期间是传统的旺季，疫情影响下客流大幅度下降、商场关闭、营业收入骤减，商服类地产受到不小的冲击。

（二）间接影响

疫情冲击下，人们的出行、旅游、消费大量减少。服务业、旅游业和物流业等行业首当其冲，另外由于物流不畅通，网购、外卖等新兴零售业也不免受到影响。企业停工停产等措施，导致制造业和建筑业的产能恢复延后。因此，疫情对我国实体经济和劳动力市场造成了比较明显的短期冲击，导致大量交通、服务、旅游等行业的从业人员收入下降，一定程度上减少或延后购房等大额消费需求。根据中指研究院 3000 份的线上调查，70%的调查者表示推迟购房。但仍有 49%的调查者表示，在接下来的几个月有购房的意愿，可推测购房的中长期需求影响较小。回顾 2003 年 SARS 疫情对经济的影响，虽然 2003 年第二季度 GDP 增速下滑两个百分点到 9.1%，但在 2003 年 6 月份疫情稳定之后，宏观经济增速在第三季度回升至 10%，全年 GDP 增长为 10%，疫情不改中长期经济增长趋势。此次新疫情正处房地产市场调整期，与 2003 年的上升期不尽相同，但房地产市场较 17 年前更加成熟完善，对抗风险能力更强。广东省是外来人口流入大省，中青年人口的持续增长支撑房地产的中长期需求。我们认为疫情对我省房地产市场的冲击是短期而且可控的。

二、政策建议

（一）减税降费，鼓励推行“三三制”减租免租和公积金暂缴

在疫情冲击下，一些业主自发对租户推行减租免租行动，值得赞赏。但某长租公寓平台内部调查显示，在北京、上海、深圳、杭州四座城市，愿意减免房租的房东只占 12%。租金对企业或工商个体户，是较大的固定支出。主动给企业减税降费，我们对此建议一是政府部门、国有企业事业单位的写字楼、商铺等出租机构，对租户实行免租金 2 个月。对私人业主建议由政府、业主、租户各承担三分之一租金，实行“三三制”。对于长租公寓，鼓励长租公寓平台尽

快积极联系业主，可由政府、业主、长租公寓平台、租户各承担四分之一。对于农民工或疫区相关人员，政府给予更多的补贴。二是受疫情影响导致生产经营困难的企业，可申请暂缓缴存住房公积金 4-6 个月，待企业效益好转后再恢复缴存。部分企业可申请一定期限的免缴。

疫情也使得租客权益受到损害。北京、杭州、南京等多个城市，最早出现以防范疫情为由，对无论是否来自疫区，身体是否健康的租客一律禁止进入、劝返的事件。据了解，广州已有物业和小区开始对非湖北疫区的人员进行管控。广东是最早推行“租购同权”的省份，“同”的不仅是享受公共服务的权利，更应该保障不能肆意侵犯的法定基本权利。应把维护租户的基本权益作为租购同权的重要内容，避免出现对租户的歧视。

（二）落实房贷延后还款的具体措施，并特别关注新市民和农民工群体

根据中国人民银行、财政部、银保监会、证监会、外汇局五部门联合发布的《关于进一步强化金融支持防控新型冠状病毒感染肺炎疫情的通知》，对因感染新型肺炎住院治疗或隔离人员、疫情防控需要隔离观察人员、参加疫情防控工作人员以及受疫情影响暂时失去收入来源的人群，金融机构可灵活调整住房按揭、信用卡等个人信贷还款安排，合理延后还款期限。政府应协调各银行尽快出台并落实相关的具体措施，比如因疫情影响未能及时还款的，经接入机构认定，相关逾期贷款不作逾期记录。金融机构对个人信用记录良好的相关客户，适当延长贷款还款期限，给予一定利息优惠。除以上在《通知》中明确提到的群体外，还应特别关注新市民及农民工群体。复工时间延后，这类群体的收入影响较大，加上积蓄较少，还贷更加困难，建议政策向此类群体倾斜。疫情过后，对有一定经济能力在我省购买商品房的市民，考虑降低首套房首付比例。

（三）防范系统性金融风险

房地产相关的金融产品多数集中在一级市场，以个人住房贷款、房地产开发贷款为主。目前房企销售放缓，短期资金紧张，政府需要注意房地产企业流动性状况，特别是中小房企和长租公寓平台的信用风险。共克时艰，银行体系应保持充足流动性，防范房地产相关信用风险。我们预计，如果疫情持续时间较长，房企破产重组、项目收并购可能显著增加，进一步加剧行业分化和向龙头企业集中。

我们建议房企和相关中介，房地产行业协会积极发挥自治作用，监测相关房企的负债状况；金融体系，对过往信用记录良好，资金周转困难的房企的贷款进行展期；对给予疫情期间租金减免的物业或房企给予一定财政补贴或税费减免。

（四）引导房地产的产业转型和升级，主动适应市民新需求

此次疫情将推动房地产行业朝智能化、线上化发展，并催生新的业态。政府应引导房地产业的转型和升级，有利于房地产业的健康平稳发展。首先，由于售楼处关闭，房企转向线上售房，疫情之后这种新型看房购房模式将更加流行，也能帮助房企节约成本。谋求数字化转型的房企可加大线上销售渠道的推广力度，与互联网平台合作寻求精准营销投放。比如开发 VR 看房功能，建立销售社群等。

同时，疫情危机也提升了居民对居住社区物业管理服务水平的需求及绿色健康住宅的需求。疫情使人们对小区健康标准重视程度空前上升，对城市安全、居住环境、配套生活保障设施的需求将更高，例如非接触式水龙头、声控开关、感应设备、住宅内健身房、大卧室等需求增加。通风好、人口密度低、环境通透的“健康住宅”可能成为新的卖点。政府可通过税收等政策鼓励房地产企业主动适应市民新需求，建立更加安全健康的住宅及社区环境。

作者简介：

张思思，2009年毕业于美国波士顿学院经济学博士专业，现为暨南大学经济与社会研究院副院长、副教授。2009-2014年曾在美国城市研究院及房利美担任研究员从事住房政策研究。主持国家自然科学基金、广东省自然科学基金、中国住房和城乡建设部住房公积金监管司等多项课题。

谢慧如，毕业于华南理工大学，现为暨南大学经济与社会研究院政策研究中心研究助理。

欢迎媒体摘发、转载或采访。

媒体热线：武茜 手机号码：15622729366

主办：暨南大学经济与社会研究院政策研究中心； 电子邮箱：iesr@jnu.edu.cn

CPR

暨南大学经济与社会研究院
政策研究中心
CENTER FOR POLICY RESEARCH

更多经济与社会研究院信息请扫描下方二维码或浏览IESR官网：<https://iesr.jnu.edu.cn>

IESR 
Institute for Economic and Social Research Jinan University

广州市天河区黄埔大道西601号，中惠楼
联系电话：020-85221755



关注经济与社会研究院



关注黄埔大道西·观点