楼市动向

十四城一季度开盘近5万套房源去化率66% 房企低价入市刚需买房给力

本报记者 王丽新

春暖花开之际，一度陷入停滞的房地产市场按下了“重启”键。在刚刚结束的在港上市的内地房企扎堆式2019年业绩说明会上，多数房企管理层都向外界表示，复工率已经超过90%，线下售楼处销售已经恢复正常水平，有个别项目实现了开盘售罄。

中指研究院检测数据显示，2020年一季度，14个重点城市住宅类项目共计开盘268次，推出房源近5万套。其中，新开住宅项目当天去化率均值为66%。从项目去化情况来看，有56个项目开盘售罄，主要集中在杭州、成都和南京等地。

“从66个大中城市新房市场整体来看，一二线城市成交面积下滑三成，三四线城市下滑近两成。但南京和厦门商品住宅成交量在疫情之下保持增长，杭州成交量在一季度同比下滑幅度最小，仅5%。”贝壳研究院相关人士向《证券日报》记者指出，部分二线城市表现较好是因为市场应变能力强，比如杭州是全国首个从政府层面全面推出“线上售楼处”制度的城市，有效应对线下销售停滞问题；而南京房管局则早在2月20日就提出房地产线下销售恢复开放，在全国房地产市场“冰封”的情况下，抢占了市场先机。

“总体来讲，市场正在向正常销售水平恢复。”易居研究院智库中心研究总监严跃进向《证券日报》记者表示，随着疫情逐渐减弱，房企开盘量还将增大，开发商的让利策略，将会得到市场认可。

刚需仍为市场主流

疫情下的楼市，出现的两个现象颇为受关注。一个是深圳单套售价超过4200万元的14套豪宅几秒被抢光，一个是北京某网红刚需盘一夜之间卖了814套。业内不禁在问，到底谁在买房？

中指院监测数据显示，一季度，14个重点城市推出的新盘中74.6%为刚需盘，24.6%的项目主要面向中高端改善型需求，0.7%的项目推出不限购的商住产品，主要面向投资客户及部分受限购条件制约的自住购房者。

另外一个数据也颇为值得一提。一季度14个重点城市推出的近5万套新房，开盘当天平均去化率为66%，这是相对较高的水平。其中，从开盘去化率排行榜来看，66%的项目为刚需楼盘，中高端改善项目占比超三成，也就是说，在已经卖掉的楼盘中，刚需占了大部分。

“根据调研现场客户访谈获悉，刚需群体年龄段普遍在35岁以下和35岁-45岁两个区间段，购房群体年龄偏向中青年，工作、家庭成为影响这个购房群体的主要因素，客户主要考虑项目是否具备教育资源、交通便利性、生活配套齐全性和总价承受能力。”中指院研究人士称，去化效果非常好的刚需楼盘郊区、远郊区占比较高，随着城市的发展、扩建，郊区、远郊区的配套、教育等资源得到明显升级改善，价格相对较低的郊区、远郊区刚需产品开始受到购房者关注和青睐。

“总体来说，总价较低的刚需盘，年龄层较小的人群正在进入市场。”贝壳研究院首席市场分析师许小乐向《证券日报》记者表示，每次市场启动的时候，一般都是这些人群进入市场后带来了成交量的回升，这些人同样是后市换房链条的主力。

低价开盘吸引客流

事实上，开盘当天售罄的“日光盘”已经久不见于楼市，疫情期重现56个开盘当天即售罄的项目，并不能代表当下楼市的真实普遍现状。从目前公布的统计数据来看，一季度，百强房企签约销售额为16628亿元，同比下降了22.3%。但“日光盘”的扎堆再现，并不是无迹可寻，降价就是最重要因素之一。

“对我来说，今年一季度买房本在计划之中，虽然也因为疫情有所动摇，但这一次要买的房子降价了，我立刻不再犹豫，马上去排队下单。”一位购房者告诉《证券日报》记者，“在买房过程中遇到的将来的邻居多数也是出于这种想法才买的。”

中指院监测数据显示，一季度，14个重点城市的重点项目新开盘价格稍有下跌，其中1月份延续上一年稳中微升态势，2月份疫情暴发仅监测到4个城市有项目选择开盘，且价格有所下调，3月份价格趋稳。整体来看超六成城市开盘项目选择平开，选择价格上涨或下调的项目占比均接近两成。分城市来看，2020年一季度，上海低开项目占比较大，采取降价策略的开盘项目占比约为75%，天津和苏州等城市涨跌互现，选择高开和低开项目占比持平为五成，这些城市受到疫情影市场需求较弱；另外，杭州价格变化分布占比较均匀。

“一方面是由于在疫情期间有一部分着急出货的房企，推出了一定的折扣和优惠；另外一方面是因为在这个期间能够形成成交的，大多数还是总价不太高的刚需类产品，会导致整个期间价格会有一定的下浮，但还在一个比较稳的状态，没有像量一样下降那么明显。”贝壳研究院新房分析师潘浩向《证券日报》记者表示，从房企端来看，不少房企一年内到期的负债已经接近于在手现金了，这让其非常需要通过销售回笼资金，通过高周转去保证资金链健康，以免难以应对接下来的还债高峰期。

3月份北京市二手房成交回暖 线下带看量明显提升

本报记者 杜雨萌

“受疫情影响，此前为限制外来人员进出，北京住宅小区基本都已实行出入证管理，我所负责带看的小区也一样，不过对于我们来说，虽然也能线上促成住宅成交，但与之前相比，我们的业绩还是受到了很明显的影响。”一位来自北京市大兴区西红门镇的某房产中介在接受《证券日报》记者采访时如是说。

不过据该中介表示，他们所负责的小区，从4月2日起已允许他们带客户进小区看房。随着国内疫情防控形势的逐步趋稳，目前各行业的复工复产情况正有序推进，尤其是对此前受疫情影响较大的房地产行业来说，从近期的成交数据表现来看，似乎也能看到明显修复。

来自贝壳研究院提供的数据显示，监测的全国18个重点城市3月份链家二手房成交量比前两个月增长41.8%。

具体来看，上海、南京与杭州三个长三角城市3月份的成交量已经明显超过疫情前12月份的水平，目前恢复至去年3月份水平的75%；其次，中西部地区（代表城市为成都、合肥、重庆）与大湾区（代表城市为广州、深圳）的3月份成交量，已接近疫情前的12月份水平。其中，中西部地区中成都的成交量恢复速度明显快于其他城市，大湾区广州的成交量恢复速度快于深圳；最后，虽然京津冀地区（代表城市为北京、天津、廊坊）的恢复程度要弱于其他地区，但其3月份的成交量目前已达到去年12月份水平的62%，相当于去年同期水平的40%。

一位来自北京市通州区的某房产中介告诉《证券日报》记者，虽然其所在的门店在2月份促成了几单新房买卖合同，但在二手房买卖方面，目前还未正式“开张”，不过已有几单正在跟进中。

如果仅从北京来看，据中原地产研究中心提供的数据显示，3月份北京二手房住宅网签7848套，新建住宅网签2471套，共计10319套，相比2月份的4546套上涨126.99%，不过与去年同期的19857套相比，仍同比下降48%。

谈及3月份北京二手房市场的回温，58安居客房产研究院分院院长张波在接受《证券日报》记者采访时表示，这主要归结于两方面原因：一方面是疫情趋稳后的购房需求反弹。即受1月份春节因素影响叠加2月份疫情导致线下二手房看房无法顺利落地等因素影响，前两个月北京二手房成交相对“低迷”，不过，随着3月份疫情在国内的逐步缓解以及二手房线下的带看量不断提升，这进一步带动了楼市的整体回温；另一方面，由于北京二手房房价在2018年、2019年分别经历了一波下行趋势，整体上看，目前北京二手房市场已基本接近底部位置，而随着购房需求的逐步释放，二手房市场在触底回升过程中也迎来了热度的同步提升。

张波表示，虽然二季度北京楼市的热度会明显高于一季度，但这并不意味着市场会出现“金四银五”的火热局面。而从一季度部分城市出台的楼市政策也可以明显看到，二季度楼市调控的节奏仍会保持对需求侧放松的谨慎态度。总的来看，虽然二季度楼市热度会有所回升，但仍存在一定限度，房地产市场仍以稳定为主。

聚焦一季报预告

262家公司预告一季报 68家业绩增长或超100%

本报记者 张 敏

同花顺数据显示，截至4月7日，A股总计有262家上市公司发布了2020年一季度业绩预告，149家上市公司预计业绩出现不同程度的上涨。其中，68家上市公司预计业绩增长超过100%，还有33家预计业绩增长超过50%。

此外，113家上市公司预计业绩将出现不同程度的下滑。

中南财经政法大学数字经济研究院执行院长盘和林在接受《证券日报》记者采访时表示，疫情对行业影响不同。疫情对一些服务类行业，包括旅游景区、餐饮为主营的上市公司业绩产生了负面影响。但对医疗企业，尤其是防疫设备生产企业会产生正面影响。不过，一些上市公司业绩受到影响不是自身经营能力原因导致。随着外部环境的改善，相信上市公司的经营状况会好转。

在业内人士看来，全球疫情持续扩散，医药板块抗风险能力更强。不过，从数据来看，疫情对医药行业影响程度不一。

数据显示，九安医疗、沃华医药、博腾股份、阳普医疗、同和药业、理邦仪器等9家上市公司预计一季度业绩增幅超100%。

九安医疗3月31日发布公告称，预计一季度业绩扭亏为盈。报告期内，公司快速响应国内公共卫生防疫需求，提前恢复生产，积极扩大产能，以九安（iHealth）额温计为代表的测温系列产品销量大幅增长。

另外，沃华医药预计今年一季度业绩同比增长170%至230%。

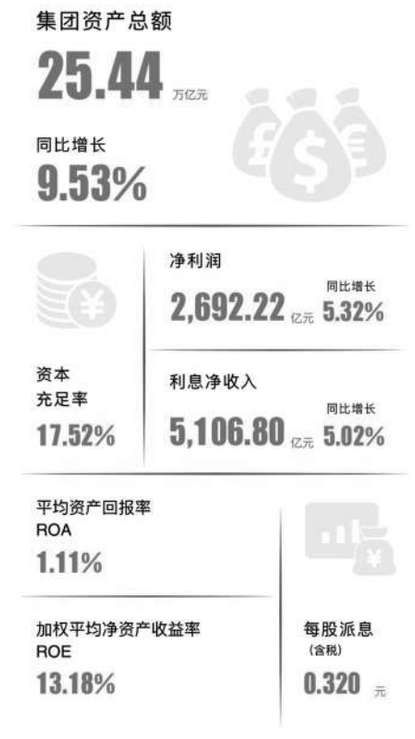
有公司表示，一季度由于疫情的突然暴发，公司下游企业复工复产延缓，药企提货延期，导致公司设备交付调试进度放缓，当期销售收入大幅减少，给公司一季度经营业绩造成了重大影响。

华润三九发布的一季度业绩预告显示，公司本期预计业绩下滑53%至62%。据了解，华润三九2019年1月份完成出售所持深圳市三九医院有限公司82.89%股权，给公司2019年度带来约6.8亿元（税后）资产处置收益，上述收益为非经常性损益。2020年一季度，新型冠状病毒性肺炎疫情对公司部分业务的经营进度产生一定影响，经过努力，公司通过产品结构调整及新渠道拓展降低了疫情影响。华润三九介绍，预计扣除上述非经常性损益的影响后，2020年一季度公司经营业绩基本符合预期。

本版主编 沈 明 责 编 杨 萌 制 作 张玉萍
E-mail:zmzx@zqrb.net 电话 010-83251785

中国建设银行：服务实体坚守本源 聚焦民生践行责任

2020年3月29日，中国建设银行股份有限公司（股票代码SH:601939；HK:939）（以下简称“建设银行”）公布了2019年度经营业绩。公告显示，2019年末，集团资产总额25.44万亿元，较上年增长9.53%，其中发放贷款和垫款净额14.54万亿元，增幅8.79%。负债总额23.20万亿元，增幅9.28%；其中吸收存款18.37万亿元，增幅7.35%。利润增长态势良好，核心指标均衡向好。实现净利润2,692.22亿元，较上年增长5.32%，同比提升0.39个百分点。利息净收入增长5.02%，净利息收益率为2.26%；手续费及佣金净收入增长11.58%。平均资产回报率1.11%，加权平均净资产收益率13.18%，资本充足率17.52%，保持同业领先水平。



2019年，建设银行秉持大行使命情怀和责任担当，不断创新，大力推进战略实施，带动全行业务发展和经营绩效提升，主动识变应变求变，以服务国家建设能力、防范金融风险能力、参与国际竞争能力“三个能力”为遵循，以住房租赁、普惠金融和金融科技“三大战略”为突破，从G端、B端、C端发力，开启“第二发展曲线”，围绕人民对美好生活的向往与需求，以新金融行动积极服务经济社会的发展需要，推动金融供给侧结构性改革，驱动经济高质量增长，推动全行业务高质量发展，获得良好经济效益和社会效益。

服务实体经济 增强“三个能力”

服务国家建设能力明显增强。紧跟国家重大战略项目，主动服务京津冀、粤港澳大湾区、长三角区域发展。加快金融供给存量重组、增量优化和动能转换，在巩固基础设施领域中长期信贷等传统优势的基础上，精准投放信贷资源，加大先进制造业、绿色金融、科技创新、民生服务等重点领域信贷支持力度。充分发挥集团优势，通过市场化债转股、信托、债券、租赁、资产管理等多渠道释放信用支持。服务交通运输网络效率提升，ETC业务跨越式发展领先市场。2019年末，基础设施行业领域贷款余额3.68万亿元，增幅6.49%；战略性新兴产业贷款余额5,335.51亿元，增幅38.38%；民营企业贷款余额2.66万亿元，增幅14.21%；地方政府债新增超4,000亿元，有力支持国家建设和实体经济发展。债转股新增落地1,594亿元，位居同类机构前列。

防范金融风险能力明显增强。持续完善全面主动智能的风险管理体系，推进风险管理系统建设优化，强化数字化、智能化、集约化风险管控，进一步强化信用风险管理，资产质量稳中向好，风险抵补能力逐步提升。夯实流动性管理基础，发挥好大行市场“稳定器”作用，助力金融市场平稳运行。加强IT风险、合规风险、操作风险、国别风险等全方位、全流程风险管理，并推动先进风险管理技术和工具的开放共享，打造风险共治的新生态。持续培育“稳健、审慎、全面、主动”的风险文化。强化对重点领域、新兴业务实质性风险把控，发挥综合授信对资源配置和结构调整的平台作用。构建智能风控系统，加速从“人控”向“机控+智控”转变。加大计量工具对客户选择、管理决策和风险管控的支持力度，研发应用线上业务风险排查系统。资产保全经营处置“量、质、效”协同提升。2019年末，集团不良贷款率1.42%，较上年下降0.04个百分点；拨备覆盖率227.69%，较上年提升19.32个百分点。

参与国际竞争能力明显增强。海外布局进一步完善，哈萨克斯坦阿斯塔纳分行和马来西亚纳闽分行顺利开业，海外机构覆盖全球30个国家和地区，英国、瑞士、智利人民币清算行运行稳定，“一行一策”推动海外业务依法合规稳健发展。加大支持“一带一路”建设，累计为沿线国家的150多个重大项目提供金融支持。深化粤港澳大湾区跨境金融合作，自贸区业务保持同业领先。服务境内客户“走出去”及境外客户“引进来”667万人，创历史新高。加大跨境金融服务创新，依托区块链、大数据等前沿科技，首批实现与中国国际贸易单一窗口直联，上线金融服务功能10余项，保持同业领先优势；“跨境e+”综合金融服务平台签约客户15万户，较上年增长173.60%；同业首创小微企业全线上融资“跨境快贷”系列产品，累计投放近40亿元。在区块链贸易金融平台部署国内信用证、福费廷、国际保理、再保理等，累计交易金额超过4,000亿元。

助力社会发展 推进“三大战略”

住房租赁“圈链效应”不断放大。组建住房租赁产业联盟，以批量化配置和专业化服务，为百姓提供更好的租住体验，建立开放共享高效的住房租赁新生态。住房租赁平台逐步连片成网，累计上线房源超过2,000万套。“数字房产”系统助力住建领域治理能力提升，已推广至全国40多个城市。“存房”业务加快盘活存量闲置房源，累计签约超过80万套。建融长租公寓、城中村新居等新供给帮助更多百姓实现了安居梦。

普惠金融在高平台上全面推进。坚持平台化经营，不断探索智能化、生态化的普惠金融新模式，全面提高普惠金融服务覆盖率、可得性和满意度。围绕“数字、平台、生态、赋能”的发展理念，推进“惠懂你”“惠助你”“惠点通”和普惠金融运营管理平台“三惠合一”。运用区块链、大数据技术创新推出“民工惠”平台，累计服务客户400余万名。2019年末，普惠金融贷款余额9,631.55亿元，较上年增加3,530.81亿元，普惠金融贷款客户近133万户，较上年新增近31万户。以“小微快贷”为代表的新模式产品累计投放贷款超过1.7万亿元，惠及小微企业近103万户。创新打造“建行裕农通”乡村振兴综合服务平台，推动普惠金融服务重心下沉乡村。

金融科技效能进一步释放。夯实金融科技基础，积极推进人工智能、区块链、物联网等金融科技基础平台建设。对内打造协同进化型智慧金融，促进数字化经营管理能力提升。依托新一代核心系统技术聚合优势，构建企业级客户统一视图，加快构造“多触点、一体化”的智慧渠道，推出“5G+智能银行”。推进新一代核心系统应用，完成系统在29家海外机构的推广，提升集团机构、客户、产品、服务和渠道共享能力。构建以开放共享、价值共赢、数字互联、以客户为中心为核心要义的新零售，打造“交易性与新兴业务无缝融合”的新对公服务，建设“智能、高效、强风控”的普惠金融。引入工商、税务、社保、司法涉诉等外部数据131项，嵌入风险防控、信用卡管理等40多个业务场景，持续深化数据应用。对外构建G、B、C端伙伴式新生态，以开放共享的理念对外赋能。打造智慧政务服务平台，建立APP、PC端、网点STM、“建行裕农通”、政务大厅“五位一体”服务模式。

聚焦民生痛点 践行责任担当

精准助力脱贫攻坚，实施“跨越2020”金融精准扶贫行动方案，持续加大精准扶贫贷款等支持力度，主动做好金融精准扶贫与乡村振兴的有效衔接，探索推广产业扶贫、消费扶贫、教育扶贫等内生式、可持续性模式。2019年末，精准扶贫贷款余额2,195.07亿元，较上年增加287.46亿元。

温情打造“劳动者港湾”，服务网点数量达1.43万个，累计服务1亿人次，引起社会同频共振，成为首家全国总工会“户外劳动者服务站点”共建品牌。开放共建建行大学，搭建“产教融合、校企合作”平台，打造新金融人才产教融合联盟。“金智惠民”累计对外培训135万人次，传播金融知识，共享金融能力。组织开展“万名学子暑期下乡实践”活动，帮助高校学生了解乡村、感知金融、锻炼自我。

通过“带上员工做公益、带着客户做公益、带动机构做公益、融合业务做公益”，帮助更多需要帮助的人，为社会注入新的正能量。2019年，公益捐赠总额1.34亿元；其中，定点扶贫捐赠1.08亿元。着重实施了建行希望小学、高中生成长计划、母亲健康快车等长期公益项目。

2019年，建设银行综合实力、经营能力和服务水平持续得到客户和市场广泛认可，在国内同业中获得《财资》2019年度中国最佳银行、《亚洲银行家》2019年中国最佳贸易融资银行等国内外大奖；在英国《银行家》发布的2019年“世界银行1000强”排名中连续第6年位列第2位，在美国《财富》杂志2019年世界500强排行榜中名列第31位；在2019年Interbrand和BrandZ的品牌价值排行榜中，上升至第3位和第9位，品牌价值分别增长4%和14%，大行影响力进一步提升。

助力疫情防控 支持实体经济

进入2020年，一场突如其来的新冠肺炎疫情给经济社会带来前所未有的挑战。建设银行认真贯彻落实习近平总书记的指示批示精神，按照党中央、国务院决策部署，主动担当，迅速行动，在疫情出现后第一时间推出金融服务“十项举措”及网点防疫和员工关爱“二十条细则”；建立贷款审批“绿色通道”，推出支持小微企业“八项举措”，两个月来累计为疫情防控相关企业发放贷款900 多亿元；为湖北等疫区捐款捐物累计2.98 亿元，免费为抗疫医护人员提供保险保障；发起设立50 亿元抗击疫情稳定发展基金；全面推广“智慧社区管理平台”助力疫情防控管理，多渠道部署防疫培训、疫情查询、在线问诊等防疫功能；通过网络为客户提供各种金融产品和服务，并联合有关电商平台，拓展“网上菜篮子”，为百姓提供居家购买蔬菜食品服务。通过数字化经营动能的释放，以线上线下多渠道全方位的支持和服务，与全国人民守望相助、共克时艰，共同迎接胜利的曙光。

疫情发生以来，建设银行发挥海外机构全球布局优势，动员境内外机构携手联动，将近1700万件抗疫物资运回国内，缓解了当时一线防疫物资供应不足的燃眉之急。目前，国内疫情防控取得了阶段性成果，但境外疫情却快速蔓延，建设银行迅速启动境外应急援助，一方面安排将存量防疫物资捐赠给疫情严重的国家和地区；另一方面依托逐步恢复的国内产能和雄厚的客户基础，采购防疫物资组织对外捐赠，并及时了解境外政府机构和医疗机构的抗疫物资需求，建立跨境撮合平台，为境内企业及时准确出口、满足境外抗疫需求提供服务。截至目前，建设银行已安排境外捐赠防疫物资近90万件，包括重症呼吸机50台、防护服、医用N95口罩等，合计金额近1500万元人民币，捐赠对象涉及韩国、日本、新加坡、马来西亚、意大利、法国、西班牙、荷兰、卢森堡、瑞士、波兰、匈牙利、俄罗斯、哈萨克斯坦、阿联酋、英国、德国、中国香港等18个国家和地区。

2020年是建设银行“三大战略”纵深推进的一年，面对国内外复杂的形势和各种挑战，面对疫情带来的不确定性，建设银行将保持巩固战略定力，持续增强“三个能力”建设，坚持以“新金融+高科技”谋篇布局，切实加快数字化经营的拓展力度，进一步下沉普惠金融、“三农”金融、社区金融、住房租赁、金融科技等服务重心，推进新金融实践扩面上量。在继续一手全力支持抗击疫情，一手服务经济社会发展中发挥大行担当，在助力打好三大攻坚战中作出应有努力，以新金融行动绘就“第二发展曲线”，进一步推动全行的高质量发展，为全面建成小康社会和“十三五”规划圆满收官作出积极贡献。（CIS）