

# 受疫情影响房贷能否延期还款？多家银行暖心回应

■本报记者 吴珊 见习记者 杨洁

疫情影响下，银行是否提供房屋按揭贷款延期还款支持成为业界关注点之一。

4月6日，常熟银行执行董事、董事会秘书孙明在2021年度业绩说明会上透露：“为践行普惠金融责任，强化对受疫情影响的社会民生领域金融支持，我行对受疫情影响暂时失去收入来源的人员，给予房屋按揭贷款延期还款支持。同时，结合客户情况，不将其列入违约客户名单、做好征信保护。”

同日，“因疫情推迟还贷有必要提上议事日程”这一话题登上微博热搜榜。截至《证券日报》记者发稿，该话题总阅读次数达3.1亿次，被超7万名网友讨论。记者也就此采访多家银行，了解相关事项进展。

江阴银行相关负责人告诉《证券日报》记者，银行通过《疫情防控期间

信贷业务连续性指导意见》，成立信贷业务连续性指导小组，全力做好疫情防控期间信贷金融服务。专设疫情期间业务受理岗，建立疫情防控期间特殊信贷业务绿色通道审批通道，各机构及时摸排存量贷款客户受疫情影响情况，灵活开展无还本续贷业务及展期业务，确保贷款企业不因疫情出现“转贷难”问题。

某股份制银行工作人员向记者透露：“目前我们正向领导汇报相关情况，同时也有相关政策，只不过每个分行的要求不同。”

记者在河北省石家庄市有一套按揭住房为由，咨询交通银行客服中心。该行工作人员表示，“据我了解吉林省和江苏省宿迁市已有延期政策，目前河北省暂未收到房贷延期还款的通知，如果您有需求，可联系贷款网点进行核实。”当问及能否自行申请时，对方提示：“若当地有相关贷款延期政策，便可申请。可通过我行官网公告、

拨打客户中心电话或联系贷款网点进行咨询后续政策最新情况。”

中国银行客服人员告诉记者，目前，广西、陕西、吉林以及上海、深圳等部分地区已有相关贷款延期还款政策，但具体情况还要看当地要求，需客户自行咨询贷款经理。

“据我所知，目前仅有上海地区有相关政策推出，请您参考相关公告，对于没有发布政策的地区还需正常还款。”农业银行客服表示。

记者在咨询中注意到，一些银行虽还未接到房贷延期还款的通知，但均进行暖心提示。例如，南京银行客服中心工作人员表示，“如果遇到特殊情况，可以尝试向后台申请，具体答复情况以后核实为准，核实时间不能确定，一般需要3个工作日至7个工作日，也许更长。”

中信银行官方客服人员同样表示，“如因疫情原因导致还款压力，可以尝试找贷款行（营业部）或者贷款经

理，说明情况，看能否帮您解决。”

对于如何申请，需准备哪些资料，江苏银行客服中心相关人员提示，“需要提供相关证明，类似于当地发布有相关隔离公告，或者是证明文件以及行程码等材料，如果证件齐全可以向总行对应处理部门进行申请，会有专人对接。”

事实上，因受疫情影响而延后房贷还款已有先例。2020年2月份，中国人民银行、财政部、银保监会、证监会、外汇局等五部门联合发布相关通知提到，对因感染新型冠状病毒住院治疗或隔离人员、疫情防控需要隔离观察人员、参加疫情防控工作以及受疫情影响暂时失去收入来源的人群，金融机构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。

对于房屋按揭贷款延期还款工作的后续情况，《证券日报》记者将持续关注和跟进。

## 北交所动态

### 北交所18家公司发布现金分红预案 11家公司现金分红率超40%

■本报记者 孟珂

随着北京证券交易所（下称“北交所”）上市公司2021年年报陆续发布，现金分红成为其中一大亮点。截至4月6日17时，在已披露2021年年报的19家北交所上市公司中，有18家同步发布现金分红预案，拟分红金额共计7.2亿元。其中，11家公司现金分红率超过40%。

北京利物投资管理有限公司创始人、合伙人常春林对《证券日报》记者表示，多数北交所上市公司分红率较高的原因在于其经营状况良好，业绩稳健增长，具备良好的现金分红条件。同时，借助北交所，企业也实现了高质量发展，愿意与投资者共享经营红利。此外，选择现金分红也体现出公司对未来发展的信心，进而吸引投资者长期持有公司股票。

### 派现、送股、转增 一个都不少

数据显示，上述11家现金分红率超过40%的公司中，驱动力、永顺生物、球冠电缆的现金分红率排名靠前，分别为85.23%、83.79%和76.09%。

川财证券首席经济学家陈雳对《证券日报》记者表示，现金分红是上市公司回报投资者的重要体现，北交所上市公司的高分红率，一方面，与公司“专精特新”的特质有关，此类企业一般是中小企业，多数处于成长期。一般来说，分红越高，说明其经营状况越好、抗风险能力越强。另一方面，高分红率与股东构成也有一定关系，北交所上市公司股东数量相对较少，且较为集中，尤其是初创型企业，对分红的诉求会更强烈。

记者根据东方财富Choice数据统计，从分红类型来看，上述18家公司都选择了现金分红，与此同时，贝特瑞、广咨国际还选择了送股；利通科技、海希通讯还选择了转增。

“现金分红与送股、转增结合，对投资者而言较为有利。同时，有助于树立对公司持续发展的信心。”陈雳如是说。

常春林表示，上市公司通过送

股、转增等分红类型，一方面，在实现分红的同时又能够将利润留存用于下年度的投资经营；另一方面，增加了股本规模，有利于分散公司股权，提升市场流动性水平。

### “大手笔”分红 需公司业绩支撑

业绩是上市公司实现高分红的基础。

作为锂离子电池负极材料行业龙头企业，贝特瑞在权益分派预案中表示，每10股派发现金红利3.5元，每10股送红股5股，共预计派发现金红利1.7亿元，派送红股2.43亿股。公司2021年度营业收入104.91亿元，同比增长135.67%；净利润14.41亿元，同比增长191.39%。

富士达在权益分派预案中表示，每10股派发现金红利2元，共预计派发现金红利3754.56万元，现金分红率36.83%。其业绩同样亮眼，2021年度实现营业收入6.03亿元，同比增长11.43%；净利润1.02亿元，同比增长48.87%。

“从上述数据来看，分红‘大手笔’的公司多属制造业等高景气行业。在大宗商品价格和能源价格上涨等复杂背景下，北交所上市公司不断开拓市场，实现了经营业绩高速增长，为‘大手笔’分红奠定了良好基础。”常春林表示。

也有业内人士提出，需理性看待公司分红，盲目分红、过度分红往往不利于公司发展。例如，颖泰生物2021年盈利增长近五成，但基于对疫情、增强公司抵御风险能力等方面的考虑，为保证公司持续、稳定、健康发展，公司拟不进行利润分配。

常春林表示，对于投资者来说，分红具备一定的吸引力，能够吸引价值投资者长期持股，增强股东稳定性。但过度分红也会对上市公司经营造成压力。因此，上市公司分红时，应结合自身情况选择是否分红，确定分红比例。还应根据公司未来发展制定合适的分红计划，将资金用于产品研发、市场拓展、人才储备等方面，从中长期提高公司综合实力。

### 两家企业转板“候场”两家终止 专家：条件不成熟不宜贸然转板

■本报记者 孟珂

继观典防务成为“北交所转板第一股”后，泰祥股份和翰博高新或随后成行。

3月25日，深交所创业板上市委员会召开2022年第15次审议会议，同意北交所上市公司泰祥股份转板上市的申请。据转板上市报告书披露，公司总股本为9990万股，保荐人为长江证券。此前，3月10日，创业板上市委员会召开2022年第11次会议，审查翰博高新转板申请并给出“符合转板条件和信息披露要求”的结论。

“转板机制有助于多层次资本市场更好地服务中小企业，支持实体经济发展。北交所企业转板至沪深交易所，可实现资本市场各板块互联互通，促进相关企业跨越式成长与发展，降低资本市场信息成本和交易成本。”南开大学金融发展研究院院长田利辉在接受《证券日报》记者采访时表示。

田利辉表示，转板具有相应的标准和要求，也有相应的环境和时机。在条件不甚成熟的时候，不宜贸然转板。

“企业选择上市，没有最好的板块，只有最合适的板块。”周运南认为，北交所公司当前最首要的工作可能并不是去申请转板，而是抓住北交所的特色制度优势，把握“专精特新”的发展机遇，努力壮大企业实力，等达到规模后再考虑转板。

除前述3家公司外，龙竹科技、新安洁也曾进行过转板申报，但均以终止申请告终。

龙竹科技于2021年12月10日发布终止转板公告称，公司董事会审议通过终止转板的议案，拟终止股票向深交所创业板转板。龙竹科技也因此成为北交所首家终止转板的公司。

对此，龙竹科技称，北交所制定

了适应中小企业创新发展的政策体系、制度体系及服务体系，不仅契合公司始终坚持创新的内在需求，也为进一步推动公司创新发展提供支撑。经审慎研究，决定终止公司股票向深交所创业板转板。

另外，新安洁于2021年12月17日发布公告称，随着上市这一阶段性目标的实现，公司不应再将主要精力放在转板上，而应回归至主业发展，进一步提高经营水平和能力，提升经营业绩，因此提请终止向深交所创业板转板。

在周运南看来，当前北交所企业终止转板的原因在于公司追求上市的目标已经实现。同时，北交所的定增、公开发行、可转债、优先股、并购重组等政策均能有效地满足企业再融资需求。此外，中小企业最核心的任务是抓主业谋发展，申请转板或将面临企业经营精力分散、停牌时间较长且无法融资以及存在交易风险、审核不确定性等不利情况。

田利辉表示，转板具有相应的标准和要求，也有相应的环境和时机。在条件不甚成熟的时候，不宜贸然转板。

“企业选择上市，没有最好的板块，只有最合适的板块。”周运南认为，北交所公司当前最首要的工作可能并不是去申请转板，而是抓住北交所的特色制度优势，把握“专精特新”的发展机遇，努力壮大企业实力，等达到规模后再考虑转板。

“在市场环境好转和企业条件成熟之后，还会有企业转板。”田利辉表示，企业转板需要明晰自身情况，明确未来规划，不能借助转板来开展资本炒作。监管部门对于转板企业开展穿透式问询，提升信息披露质量，同时要严防内幕交易和市场操纵，对于借助转板坐庄的机构或人士要进行严厉打击。

## 拆解“千亿房企”财报之盈利能力

### 地产行业迈入降利时代 毛利率20%成新红线？

■本报记者 王丽新

截至4月6日，以曾跨入“千亿俱乐部”（按全口径销售额计）的25家上市房企2021年财报（包括未经审计业绩）为样本，《证券日报》记者调查发现，中海地产、华润置地、龙湖集团等6家公司归属于母公司股东的净利润均超过200亿元。其中，龙湖集团、华润置地、绿城中国、中国金茂和金辉控股5家该指标同比增长，其余20家全部下跌。

“2021年，百强房企‘增收不增利’日趋严重，净利润率、净资产收益率均值分别为9.8%、8.1%，较2020年分别下降2.2个、1.8个百分点。”中指研究院企业事业部研究负责人刘水向《证券日报》记者表示，地价高企和房地产去金融化限制房企盈利空间，未来1年至2年内，行业或仍将处在降利时代。

### 毛利率降至20%？

“缩量出清”进行时，房地产行业“唯规模论”已不再适用，“做大而做不强”的房企已陷入流动性危机。在行业低迷时刻，经过复盘、反思与检讨，房企掌舵人开始意识到，房地产行业靠“激进”高杠杆驱动发展的时代已结束。

相比以往业绩说明会上“销售目标”是主角，今年“均好型”头部房企均在释放一个信息：以利润为导向降本增效，变利润而非规模为KPI考核目标，投资拿地以IRR（内部收益率）为准绳，以非房开业务控制利润蓄水池。

释放这一信息的背后，是土地红利和金融红利褪去后，行业盈利能力下滑至比肩制造业，并由此带来的深刻检视。

以2021年财报数据为样本，上述25家房企毛利率全部下跌，下跌范围从0.01个百分点到17个百分点不等，即便有“利润王”之称的中海地产亦下跌6个百分点；若以行业过往共识的25%毛利率红线计，仅龙湖集团、中海地产等7家迈入红线，若将毛利率红线降至20%（业内共识为“新红线”），则有14家房企过线。

回溯过往3年地产行业平均利润率数据来看，据国金证券统计，2018年至2020年，房地产企业的毛利率分别为28.77%、26.96%、23.35%，跌幅逐年扩大。从目前发布的2021年业绩公告来看，平均毛利率为18.74%，平均净利润率为8.21%；而制造业在

2021年的毛利率水平为20.53%，净利润率为7.96%。

跃过“青铜时代”迈入“黑铁时代”的预判，依据或许在此。所以，交上归母净利润几乎腰斩的成绩单后，万科董事局主席郁亮在业绩说明会上花了28分钟反思和剖析，毕竟这是公司上市31年中第3次出现净利润下滑。同时，万科的毛利率也降至21.8%，刚刚擦过新红线。

“大家都对毛利率水平回归到20%左右或者20%以上是一个共识。”华润置地总裁李欣表示，“每家公司的情况不一样，但是对毛利率水平的目标没有太大差异，回归到30%甚至以上不太可能。”

“2021年龙湖集团整体毛利率是25%，地产开发板块为23%，这在行业内比较靠前。未来1年至2年内，2017年和2018年土地市场热时所拿项目会陆续进入结算通道，预计地产开发毛利率会维持20%水平，集团整体毛利率希望保持25%。”龙湖集团CEO陈序向《证券日报》记者表示，如果土地市场高杠杆出清，且持续获取价格较低地块的话，地产板块毛利率未来或可得到修复。

“过去，职业经理人投资拿地KPI以‘量’定，保规模话语权为先，投资质量为次要，即便2%净利润率仍要硬着头皮拿地，导致财务风控不到位，短期偿债能力不足，造成‘千亿元房

企’突破40家，市值破千亿元却不足三分之一。”一位房企投拓条线内部人士向《证券日报》记者表示，经过这一轮现实的冲击和检讨，一元钱究竟能产生多高效率、创造多少利润和多少市值，是掌舵人不得不思考面对的新课题。

### 未来估值的支撑在哪里？

从当下供需两侧调结构举措来看，开发仍旧是目前多数房企的主营业务，也依然对利润池具有决定性作用，但仅靠开发而无运营和服务性业务，无法在不脱离客户基础和能力圈内去开拓房地产新发展模式，亦无法支撑“有质量的发展”。

两个前提非常重要，一是2021年城市化率升至64.72%，商品房销售额18万亿元，这或许已经触及天花板，正如郁亮所说，“我们要在‘天花板’到来之前做好布局”；二是下场玩家虽然会减少，但若核心还按照“以速度为规模加法，以杠杆为乘法”的老玩法发展，终究会“退”出绩优生阵营，估值也无法获得投资者充分认可。

以4月6日收盘价计，A股及H股共7家房企总市值均超过1000亿元，万科A为2467亿元、中国海外发展2341亿元、华润置地2257亿元、保利发展为2190亿元、龙湖集团2117亿元、招商蛇口为1290亿元以及碧桂园1221

亿元。

据《证券日报》记者观察，站上2000亿元市值阵营的房企具备四个共性特征：一是财务盘面稳健，比如净利润规模均超过200亿元，毛利率均超过20%，均是非房开收入占比逐渐提升，其高毛利率水平拉高公司盈利空间；二是土地储备多集中在二、线城市；四是评级稳定，PE倍数高。

在业内看来，如同龙湖集团、华润置地以及中海地产等房企一样，以非房开业务为核心的多元业务已经做强且步入收获期，成为集团稳定现金流来源，且其细分板块“学费”多已交完，商业模式及其可复制模型均已跑通，已具备探索房地产新发展模式的能力，这既是布局未来，也是从长期主义理念出发，用战略定力练就穿越周期的能力，亦是资本市场给予高估值的核心要素之一。

“房地产行业进入降利时代后，高周转高负债的传统模式已不再适用，规模也不再是取胜关键，行业向着高质量发展迈进，财务稳健和经营水平成为房企必须关注的重点因素。”诸葛找房数据研究中心高级分析师陈霄向《证券日报》记者表示，展望后市，在行业集中度提升以及竞争加剧的背景下，经营管理水平优秀、财务状况稳健、多元化发展路径清晰的房企将更有可能享有高估值、高市盈率。

### 兰州亮出楼市调控组合拳 年内超65城现松绑政策

■本报记者 刘欢

日前，兰州市政府出台《兰州市落实强省会战略进一步优化营商环境若干措施（第1号）》（以下简称《措施》）。

此次兰州出台的《措施》主要分为四部分：一是优化审批，加快项目建设；二是减轻负担，支持企业良性循环；三是提升效能，强化项目服务保障；四是主要针对购房者提出8项措施。

具体来看，《措施》在降低个人购买住房门槛、取消“认房又认贷”，执行“认贷不认房”、升级公积金和限购政策、支持企业良性循环等方面均作出

新的安排。

事实上，进入2022年以来，多地房地产政策暖风频吹。据诸葛找房数据研究中心不完全统计，截至4月5日，全国已有超65个城市出台楼市松绑政策。多位分析人士认为，多地相关政策持续松绑，有利于促进购房需求释放。

“今年以来，多地政府根据‘因城施策，房住不炒’的大原则，进一步夯实城市政府主体责任，相继出台楼市松绑政策。政策从供应端和需求端同时发力，能够进一步促进房地产行业良性循环和健康发展，推动老百姓对住房需求的满足和释放。”中国房地产

数据研究院院长陈晟在接受《证券日报》记者采访时表示。

据诸葛找房数据研究中心不完全统计，截至4月5日，年内已有超65个城市出台楼市松绑政策。政策松绑内容主要涉及首付比例、房贷利率、公积金贷款优惠、购房补贴、房企资金支持、放松限购、取消/放松限售等。

浙商证券研报显示，4月份以来，已有3个城市接连在限购、限贷、限售方面松绑。衢州放松了限购和限售政策；秦皇岛解除了限购政策；兰州取消“认房又认贷”，放宽限购。

浙商证券分析师杨凡认为，结合1月份至3月份百强房企销售数据来看，

需求端修复不及预期是倒逼政策进入限购、限贷、限售放松的主要原因。

克而瑞统计数据显示，今年一季度，百强房企的整体业绩规模同比大幅降低47%，超八成百强房企累计业绩同比降低，其中近四成企业的降幅高于50%。仅3月份，百强房企仅实现销售操盘金额5115.4亿元，同比降低52.7%，这也是房企单月销售连续第8个月下降。

需求的不及预期也体现在二手房交易市场。兰州某房产中介接受《证券日报》记者采访时表示：“去年一季度，我们店能成交20套二手房，今年一季度，二手房成交量在个位数。”