

房企复工再推迟，开发商急谋应对之道

财经杂志

以下文章来源于财经十一人，作者王博



财经十一人

由《财经》杂志公司产业报道团队创建，研讨企业成败，探究行业兴衰，推动阳光商业

财经
CAIING

独立 独家 独到

房企高管们普遍认为，调整税收与限购政策，是对自己立竿见影的帮助



文 | 《财经》记者 王博

编辑 | 马克

2月9日，部分头部房企再次宣布延长复工时间，截至发稿前，正荣、融创、龙湖、滨江等房企将复工时间推迟至2月17日。

受疫情影响，房地产行业进入超长假期。土地拍卖、开发、营销等环节节奏放缓，房企资金回流突然变慢。华泰证券此前的一项统计显示，**2020年下半年房企将进入偿债高峰期，每个季度的偿债额（境内债）都将超过1200亿元。**

房企脆弱的资金链在此次疫情中面临大考。

平安证券、民生证券等多家券商认为，未来房企融资条件放宽是大概率事件。

但融资条件放宽并不能解决短期危机，房企高管们普遍认为，最立杆见影的利好举措还是税收与限购政策的调整。

“整个行业得缓半年”

李浩是融创在江苏省的销售人员。他告诉《财经》，目前公司并没有明确销售人员何时复工，估计是2月17日。现在虽然可以网上看房，但客户都害怕疫情会影响房价，观望的居多。不仅如此，在李浩工作的区域，很多建筑工地也没有复工。

“现在房企减低损失的方法有限，除了喊口号生扛，就是网上售楼，但购房者肯定观望，他们对后市不看好，对未来也没信心。”中交集团一位区域总对《财经》表示。中交集团通知2月10日复工，但高管们也只能线上办公。

相比中交集团，万达高管们2月2日就开始线上开会，万达基层的工作人员也开始在家办公。

“去年收工早，计划今年早开工，现在一切都打乱了”，万达商管西安公司的一位高管表示。由于疫情，万达全国各地商场基本关停，此前，万达曾宣布将减免所有商户一个月的租金和万达广场的物

业费，共约40亿元。**这位高管预测，整个行业得缓半年。**

中原地产研究中心统计数据表明，从2020年1月下旬开始，大部分开发商的成交量相比往年春节期间暴跌95%。克而瑞在近期的电话会议中指出，春节前后一周的房地产销售数据基本接近零，预计未来零成交还会在一段时间成为常态。

二手房市场也不乐观，刘枫是北京链家东城区的一位店长，他表示链家大部分员工2月3日就回京了，但要10号后才开门上班。现在他们的客户都是线上VR看房，但截至记者发稿前，也没有一单预约线下看房。**“我们没有发布明确的行情预测，毕竟疫情来的很突然，但就目前情况来看，近两个月应该都不会好。”**

链家已经为2-3月份安排了大量的内部学习内容和培训，刘枫认为，这说明公司预计在此期间的客户带看和成交量会大幅度降低。

施工与土地拍卖均停摆

复工之后的地产行业，除了销售，建筑施工和拿地也受到了不少影响。

一位万科、融创等很多一线房企的分包商告诉《财经》记者，往年他们要求管理人员正月十五之前到岗做准备，普通工人正月二十左右能到岗80-90%。但今年总包商到现在也没给出复工时间，大家都在等消息。现在他们每天都在线上对返乡的工人们做调查问卷，为复工做准备。调查内容主要是身体是否正常，接到复工通知是否能及时到岗，是否来自湖北等重点疫区，村庄是否处于封闭状态，开车是否能进出等。

“从调查数据来看，工人们的返工意愿很强烈。”这位分包商希望，疫情在2月底之前能有转机。

目前大部分省市都把复工时间改到正月十五之后或者是二月末，而往年建筑工地的工人也是正月十五以后上班。

但就算2月末复工，生产也要滞后，因为复工工人回来后需要隔离14天，车间可能问题不大，但工地人员混杂，肯定要延误工期。“我们的调查数据显示，很多关键岗位工人所在的村庄都被封闭管理，到岗时间没法估计，到岗后即便开发商急于赶工期，但政府也会干预。”分包商说。

目前多地开工日定为2月10日，已经比正常开工日延迟了10日左右。推迟时间最长的恒大，要求2月20日前不得开工。

关于复工日，各地政府要求不一。2月6日，南京市公告各建筑工地复工时间不得早于2月9日24时，并鼓励企业根据疫情形势，结合工地实际，延迟或错峰复工；深圳要求不早于2月10日，但开工前要做好相关备案；郑州是目前复工日期最晚的，要求房地产工程直至3月6日方可复工，售楼部暂缓开门。

龙湖财务部门的一位员工对《财经》表示，其实政府财政收入上的压力也很大，一边想尽快开工，一边又怕大规模复工让疫情更加严重。

上述分包商则表示，虽然现在复工日期未定，但他们不会裁员，相信很多大企业首先想到的方法也不会是裁员。“大部分员工都是熟练工人，培养出来不容易，裁掉以后想再招到类似技能的员工就太难了，毕竟中国现在是用工荒。”

与建筑工地一起的停摆的是土地拍卖市场。

“出不了门，除非网上拍卖。”前述中交集团区域总担心，很多在2019年高举高打高周转的房企会“断粮”。2019年受金融监管和周期性调控的影响，很多房企都处于钱紧的阶段，只有保持快拿地、快开工、快销售高周转的模式，才能保持现金流。

虽然营销、买地、建设的步伐都放缓，影响了房企的现金流，但银行利息和到期债务都要准时支付，否则就有违约、降低信用评级的风险，这会让房企将来的融资成本进一步升高。如果疫情得不到有效控制，重仓疫情较严重地区的房企的现金流会更紧张。

压力虽大，但本轮抗击疫情，地产商们却反应迅速，积极驰援湖北。目前，百家房企累计捐款近14亿元，多家地产公司设立疫情基金，并向疫情严重地区捐赠口罩、蔬菜等必备物资。

春节前后，全国大量商场停业，中小店主货物积压，损失惨重。万达、金茂、富力、华润置地、融创文旅集团等房企陆续公布了减免全体商户租金的公告，时间从半个月到一个月不等。

对于银行是否会放宽信贷标准，多位房企高管表示，暂时没有，但应该会有。

万科的两位区域财务高管希望在税收减缓，预售条件、按揭、限购政策放宽，以及行政审批效率提高上能有所改变。他们认为，这比放宽融资条件对解决短期现金流问题更有帮助。



▲ [点击图片查看更多疫情报道](#)

责编 | 蒋丽 lijiang@caijing.com.cn

本文为《财经》杂志原创文章，未经授权不得转载或建立镜像。如需转载，请在文末留言申请并获取授权。