

打折促销 房企以时间换空间

□本报记者 张玉洁 王舒媛



新华社图片

房地产行业受新冠肺炎疫情影响较大,新房销售遇阻,企业现金流面临压力。在此背景下,房企欲“以时间换空间”,开启打折促销模式展开“自救”,挺过目前暂时的困难时期,希望疫情过后市场逐渐恢复。

业内人士表示,打折和线上售楼一定程度上可以弥补售楼处停摆带来的损失,并提振资本市场信心。疫情过后,预计房地产及土地市场将复苏,融资及调控政策料更加灵活。

抢收保回款

从目前情况看,资金压力仍是房企面临的巨大挑战,打折促销回收资金成为房企的选择。

恒大集团2月16日晚间宣布,2020年2月18日至2月29日期间,恒大全国在售楼盘住宅(含公寓及写字楼)可享75折优惠,率先开启全面打折。多位房企人士表示,恒大此举意在刺激销售,并向资本市场传达积极信息。

在75折优惠的基础上,恒大还在首付、按揭等环节给出不同程度的优惠。其中,单栋楼去化达到90%以上的,可再享受额外94

折优惠。一次性付款(三个月内付清全款)可享受93折优惠。以此计算,最低折扣可至66折。恒大集团人士表示,这些优惠措施将进一步促进公司销售。

2月13日,恒大宣布启动全面网上销售。恒大集团副总裁刘雪飞表示,从2月13日全面实施网上销售以来,三天时间认购房屋47500套,房屋总价值约580亿元,最高的一个楼盘认购了870套。预计网上销售一个月有望达到10万套的认购。

雅居乐2月17日宣布,推出折扣卖房、VR看房、网上选房等一站式线上看房服务。

从2月17日起,线上订房享额外98折优惠。数千元定金即可预订成为本轮促销的一大看点。房企希望短期聚集人气。

中国证券报记者不完全统计显示,已有恒大、弘阳、富力等地产企业启动了全面线上售房和数千元预订的促销活动。

“企业的营销决策可以影响一部分有购房意向的客户。同时能为疫情过后抢收市场做好准备。”中原地产分析师张大伟说,“目前唯一能撬动客户的只有降价。而房企需要考虑的除了盈利,还要考虑如何提振购房者以及业务员的信心。”

生存压力大

大手笔促销的背后是房企一季度面临的严峻形势。

1月26日,中国房地产业协会发布倡议,为有效预防新冠肺炎疫情蔓延,倡议房地产开发企业暂时停止售楼处销售活动,待疫情过后再行恢复。此前,赣州、成都等地的主管单位或行业协会发文,要求防疫期间关闭售楼处。

克而瑞发布的《2020年1月中国房地产企业销售榜TOP100》榜单显示,2020年1月,百强房企各梯队的销售金额入榜门槛均同比降低。截至1月末,TOP50房企销售金额门槛为25.3亿元,降幅最大达27.5%;TOP100房企销售金额入榜门槛同比降低

19.1%至9亿元。从前五位房企情况看,万科和碧桂园销售额同比分别增长16.1%和0.12%,恒大、中海及融创1月份销售额同比分别下滑5.7%、20%和22.6%。

目前20多个省(区、市)暂停开放售楼处,工地停工,中介门店暂停营业。张大伟表示,疫情不缓解,市场不稳定。预计从1月下旬到2月份全国房地产市场成交量跌幅在80%以上。

全联房地产商会的调研显示,在调研的72家企业中,46家房企(以中小型企业为主)受影响货值超过4400亿元,单月运营成本约235亿元,2020年上半年到期债务近

5300亿元。

全联房地产商会聂梅生表示,调研显示,2020年上半年企业须交付的项目占全年交付项目总数的30%-50%,关闭售楼处和停工会给房企全年销售任务的完成带来很大压力。叠加现有的房地产融资政策,房地产企业面临巨大现金流压力。资金链紧张的中小房企可能在这一轮调整中被并购整合。

景晖智库首席经济学家胡景晖认为,房企在特殊时期采取特殊的营销举措,流量平台经纪公司也要采用更多科技手段提升服务,让客户尽可能多的了解房源情况,形成购买意愿。

时间换空间

张大伟表示,如果疫情能够在2月份缓解,房企的压力相对可控。一旦疫情蔓延到3月份,到期债务压力叠加销售现金流锐减,部分房企特别是杠杆高、资金成本贵的房企难以扛得住,企业必须自救。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,恒大的做法给其他房企一个启发,主动提供优惠购房条件占据市场。预计后续各大房企会跟进,通过降价和优惠促销抢夺客户是

关键内容。

不过,从目前情况看,房企真实的打折幅度有限,房价未出现大面积下降,市场仍在博弈。机构和房企看好疫情后的房地产市场基本面,这意味着房企需要想尽办法挺过目前的困难时期。

西南证券预计,2020年一季度可以投放的居民户贷款有望达到2.1万亿元,同比增长16%。如果线上营销能够配合,房企在销售端

和融资端有望双双受益。多地政府对对冲疫情影响发布了稳发展的相关政策,从多方面支持房企和物管企业。

58安居客房产研究院分院院长张波指出,疫情短期对成交量会有影响,后续品牌房企的优惠打折会在一定程度上对房价下行形成一定压力。随着市场逐渐恢复,2020年楼市整体稳定不会受到太大影响,房价和地价的稳定依然可期。

政策频出 缓解房企资金压力

□本报记者 王舒媛 张玉洁

2月以来,河北、天津、重庆、浙江、上海、西安、福州等地出台房地产行业支持政策。专家指出,政策意在缓解房地产企业资金周转压力,而非刺激楼市。

意在“救企”

14日,福州市有关部门发布《关于做好疫情防控保障房地产市场平稳发展实施意见》。此前的12日,多地出台新政扶持房地产市场稳定发展。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》,推出17条措施,包括纳税申报及税款缴纳最长可延期3个月;到期还款困难的企业可展期,不得盲目抽贷、断贷、压贷,缓解企业流动性困难等,涉及房地产开发、融资、销售各环节。《西安市人民政府关于有效应对疫情促进经济平稳发展若干措施》同日出台。

此外,上海、浙江、无锡等地集中出台土地新政,调整土地价款缴付方式和期限;可申请延期、分期缴付;顺延开工和投达产履约时间;履约监管时充分考虑疫情影响。

中原地产首席分析师张大伟表示,多地发布房地产政策,有助于缓解当前房地产企业的资金压力,特别是在减缓土地出让金交付方面。但房地产行业收入锐减,政策仅能降低企业短期支出,若销售不能快速恢复,无法“开源”,到3月份房企将面临普遍性的资金压力,“政策在于‘救企’而非刺激市场。”

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为,疫情过后料有更多地区出台房地产政策。目前政策主要聚焦于房企,不排除未来有针对需求端的政策出台的可能。

把握尺度

近期,部分省市房地产商会、行业协会纷纷对疫情期间稳定房地产市场发展建言献策,涉及阶段性放宽预售政策,适当放宽限购政策,降低按揭首付比例等,以期提振市民购房需求。

李宇嘉表示,在“因城施策”和“房住不炒”总基调下,政策需全面权衡“稳房价、稳地价、稳预期”。

克而瑞地产研究认为,随着疫情控制得力,政策支持主体可能会由各类房地产企业转向对购房需求。各地将因势利导,因城施策。同时,人才政策继续发力,除调降人才落户门槛等常规操作外,可能加码鼓励人才购房消费政策,涉及购房补贴、税费减免等。

景晖智库首席经济学家胡景晖认为,限购政策短期不会取消,但具体执行的尺度上或有所放松。“对政府调节市场的能力是一种考验,既要适度放松,又不能违背‘房住不炒’的原则。控制房价保持楼市平稳,火候拿捏是挑战。”同策研究院分析师张宏伟指出,在“房住不炒”的前提下,各个城市会根据受疫情影响程度以及库存情况调整政策,定向宽松是方向。

未经吉利德授权

两药企“抢跑”瑞德西韦

□本报记者 戴小河 傅苏颖

抗疫药品瑞德西韦备受产业界和资本市场关注。博瑞医药、海南海药两家药企近期宣布已具备瑞德西韦原料药和制剂的生产能力。中国证券报记者采访的多位业内人士表示,瑞德西韦是吉利德公司的创新药,企业掌握核心技术。同行药企短时间不能简单复制。同时,瑞德西韦目前未获准上市,国内须严格按照一类新药的标准和要求进行临床试验和申报。吉利德正配合国内相关部门开展试验,以确定该药物是否安全有效。

针对海南海药研发瑞德西韦原料药和仿制药的具体过程,中国证券报记者2月17日晚间联系公司高管,但截至发稿时公司尚未予以回应。

自称具备生产能力

2月11日晚间,博瑞医药发布公告称,为响应国家抗击新型冠状病毒肺炎疫情的号召,公司于近日成功仿制开发了瑞德西韦原料药合成工艺技术和制剂技术,已经批量生产出瑞德西韦原料药,瑞德西韦制剂批量化生产正在进行中。随后2个交易日,博瑞医药股价涨停。

瑞德西韦由美国吉利德公司开发,主要用于防治埃博拉病毒感染,该公司拥有瑞德西韦的化合物专利权。在美国首例新冠肺炎确诊病例的诊疗过程中,瑞德西韦作为同情用药使用后,患者病情出现了迅速缓解。基于此,瑞德西韦被认为是治疗新冠肺炎的潜在有效药物。目前瑞德西韦用于新型冠状病毒肺炎的Ⅲ期临床试验并未结束,该药物的疗效仍存在重大不确定性。如果相关临床试验结果不理想,则博瑞医药声称的瑞德西韦的仿制技术价值将大打折扣。

继博瑞医药之后,又一家A股公司与瑞德西韦搭上了关系。海南海药2月14日晚间公告,已完成瑞德西韦原料药及制剂工艺的研发。海南海药称,公司通过与国内外合作伙伴紧密合作,已进行瑞德西韦制剂的中试生产,可批量生产瑞德西韦50mg、100mg两种剂型。公司已经完成瑞德西韦制剂的第一批生产,并具备年产350万支的规模化生产能力。

2月16日晚间,海南海药发布风险提示公告,现阶段公司和国内外合作伙伴生产的瑞德西韦原料药和制剂主要为临床前期研究和临床研究的试验样品,不会用于投入市场销售,预计该产品不会对公司2020年经营业绩产生重大影响。

不过,这难挡二级市场的“遐想”。2月17日开盘,海南海药股价一字涨停。

疫情防控期间,交易所对二级市场的监管针对性地进行了加强。2月14日晚间,上交所发布信息称,近期部分涉及药物研发、防疫物资、云办公、在线教育等业务的上市公司,股票交易出现一定异动;交易所已针对性强化了相应的信息披露监管。对于涉及有关药品研发的公司,在市场出现传闻、股价出现异动后,上交所要求公司如实披露药物研发和生产之间的区别,相关专利授权存在不确定性等重大事项,防止误导投资者。

须获专利授权

从目前情况看,“明星药”瑞德西韦的安全性和有效性都有待临床验证。吉利德正配合国内相关部门开展试验,以确定该药物是否安全、有效。

国家药监局药品审评中心工作人员告诉中国证券报记者,国内有药企宣布研发成功瑞德西韦的原料药和制剂,实际上只能说具备合成一项化工品的能力。合成化工品并不难,但要经过临床试验并通过国家药监局的层层审批,最终才能成为安全有效的药品。吉利德历经数年研究,此次临床试验之前,才走到二期临床试验阶段。

“瑞德西韦目前尚未在任何国家和地区获批上市。国内药企如果要申报临床试验和生产及上市销售,必须按照国家药监局对于一类新药的临床和申报标准进行,难度非常大。”国家药监局工作人员告诉中国证券报记者,企业可以自称具备生产能力,但要进行生产和销售,须严格遵守一类新药的药物临床、药品审批等要求,包括新药临床试验审批和药品生产审批,走完全部程序需要一定的时间。新药获准后,还需按照生产工程开发和大批量试生产,从而验证大规模生产中的良率、疗效、质量等问题。这一过程存在重大不确定性。

上述国家药监局人士表示,瑞德西韦是吉利德公司的创新药。按照行业惯例,原研公司对于其重金开发的创新药品种,在申请专利保护时会留有技术“后门”,不会对外公开全部材料。“后门”涉及核心技术机密,包括产品成分、制造工艺等,防止同行侵权。同时,可以在专利保护期满后继续保持高技术壁垒。“这些核心技术机密直接影响药品的安全性和疗效,不是同行短时间可以简单复制的。”

此外,即使国内企业对瑞德西韦用于新冠肺炎的临床试验取得成果,其生产和销售仍须获得专利权人吉利德公司的授权。

疗效尚不明确

目前吉利德公司正配合国内相关部门开展Ⅲ期临床试验。

国家药监局2月初已经批准中日友好医院和中国医学科学院在感染新型冠状病毒的患者中开展临床试验。由王辰、曹彬团队在武汉市金银潭医院宣布启动。曹彬教授介绍,该试验将执行严格的随机双盲试验,以评价瑞德西韦对新冠肺炎的疗效和安全性,预计试验于4月27日之前结束。

该临床试验项目将在武汉市金银潭医院等多家医院同时进行,两部分组成均采用随机、双盲、安慰剂对照形式开展。按照规定,双盲试验在揭盲以前不会有任何试验数据流出。

业内人士指出,考虑到当前疫情的紧迫性,一旦瑞德西韦的临床试验疗效得到验证,有可能尽快走完“临床试验-药品审批-试验生产”的全部流程。这样一来,患者最早可能在5月初用上该药品。若疗效不明显,其在中国境内获批上市便无从谈起。

多地加快复工复产步伐

□本报记者 董添

贵州、江西、上海、杭州等多地近日出台了一系列政策措施,从疏通交通、简化审批流程、加快员工到岗、加大补贴力度等方面推动复工复产。上市公司则积极复工复产,复工率稳步提升,生产经营秩序逐步恢复。同时,严密防控疫情,保证生产经营安全进行。

畅通交通

为畅通交通,不少地区撤除交通检查点和村镇卡点,为复工复产保驾护航。贵州省交通运输厅指出,截至2月16日18时,贵州共撤除1976个城市、城乡交通检查点。其中,高速公路检查点467个,各州市、县、乡村间不再设置卡点,全面恢复省内交通。贵州省内通往机场、高铁站的检查点正常运行,跨省长途班线暂未恢复。下一步,将进一步畅通道路运输,促进复工复产。

部分地区简化流程,取消对各类企业复工复产的批准手续,将复工复产改为报备制。据江西省卫健委网站消息,江西省疫情防控应急指挥部16日发布,各地要加强复工复产企业

疫情防控工作的指导和监督,取消因疫情防控对各类企业、建设项目复工复产的批准手续,复工复产改为报备制。企业和项目建设单位只需提前24小时将疫情防控方案向当地报备,自2月17日零时起执行。

有的地区将异地员工陆续接回生产地。根据福州市新冠肺炎防控工作应急指挥部通知要求,福州各县(市)区与交通运输部门兵分多路,奔赴全国各地,将务工人员安全接回,全力推动福州市各类企业有序复工复产。

定制交通运输工具,确保复工人员出行方便。南京市发布“支持企业组织返宁务工人员有序来宁复工”的通告,出台多项措施鼓励企业有序复工复产。南京市为返宁务工人员提供出行便利。企业可与南京市公交公司或运满满客服热线联系,采用定制公交、包车通勤等形式解决务工人员出行问题。浙江杭州市定制铁路专线,到云贵川接外地复工员工,路费由政府出。

有的大型企业为“复工”积极进行人才储备。郑州富士康招收员工,郑州市区及中牟、登封、巩义、新郑、新密、荥阳求职者可以直接报名面试。隔离期间薪资同工同酬结算。

发放补贴

为应对复工可能存在的“招工难”问题,部分地区对企业招工进行补贴。

2月16日,宁波市委市政府联合印发《关于促进企业复工复产的若干意见》,对企业招工实行奖励。鼓励企业多途径扩大招工规模,疫情解除后当月企业参加社会保险人数较上年同期每新增1人,按每人500元标准补助企业,每家企业补助总额最高不超过30万元。人力资源机构向该市企业输送员工50人及以上并就业超过3个月的,按每人500元标准补助,每家机构补助总额最高不超过50万元。

有的地区对受疫情影响较严重的行业实行特殊补贴。不少地区专项补贴资金已逐步到位。

一些地区推出专项资金拨付,对旅游产业进行补贴,稳定区域旅游市场。三亚市财政局宣布,已首次拨付5400余万元至三亚市旅文局,该笔款项用于旅游企业减负奖补资金和三亚市旅游产业发展专项资金。第一批旅游企业减负奖补资金于2月17日发放。此前,三亚市发布应对疫情“旅游十条”,并设立1亿元专项资金用于稳定三亚旅游市场。

恢复生产

在政策扶持下,上市公司复工复产步伐稳步推进,生产经营有序展开。一些企业选择分批开工的模式,在疫情较轻的城市先开工,并扩大开工范围,全力恢复生产。

广汽集团2月17日宣布,继2月10日复工复产后,公司旗下广汽本田、广汽丰田、广汽乘用车、广汽新能源、广汽菲克等整车企业在广州的工厂于2月17日陆续复产,逐步恢复经济秩序。

复工复产稳步加快,上市公司复工率不断提升。超声电子2月17日公告称,经多方努力,公司筹集的医用口罩逐步到位,公司复工率提高至70%。未来公司将在全方位贯彻落实疫情防控政策的同时,努力推进复工复产工作。

上市公司在复工复产的同时,严密防控疫情,保证生产经营安全进行。

恒银金融2月17日宣布,公司已分批实现复工。疫情防控方面,公司加大宣传力度,增强员工防护意识,做好防护“一个不能少”。生产经营方面,做到复工“一个不掉队”。同时,公司根据主业优势,创新研制出人民币消毒柜,已完成批量供货。