

专访河北省住宅与房地产业协会常务副会长兼执行秘书长张彦峰

疫情之后信心比黄金更重要

最近,疫情形势不断好转,各地在继续加强疫情防控的同时,开始分类有序推动企业复工复产,我省房地产行业也按下了重启键。春暖花开,正值房地产市场的“金三银四”,为了将疫情影响降到最低,不少售楼部除推出降价促销、无理由退房、承诺半年不降价等优惠政策外,还和房产中介一起加大了线上营销,推出了VR看房、直播卖房等各种“云销售”措施。

26日,河北省住宅与房地产业协会常务副会长兼执行秘书长张彦峰接受了燕都融媒体记者的专访,介绍了我省房地产行业复工复产情况、面临的困难,同时对疫情冲击下的房企复工复产提出了建议,并呼吁政府相关部门给予帮扶支持。

燕都融媒体记者 任利

目前房企经营面临三大困难

燕都融媒体记者:张会长,您好!请您介绍一下这次疫情对房地产市场的冲击和影响在哪些方面?

张彦峰:今年以来,我省房地产市场受春节假期叠加新冠肺炎疫情的双重影响,销售、开工、拿地、竣工、投资等数据均大幅下滑,原有的稳定运行状态被打破,整个市场按下了“暂停键”。省统计局数据显示,1—2月份,全省房地产开发投资146.7亿元,同比下降17.3%。其中,住宅投资119.1亿元,同比下降13%。

1—2月份,全省商品房销售面积139.3万平方米,同比下降26.1%。其中,住宅销售面积同比下降22.4%,办公楼销售面积同比下降70.7%,商业营业用房销售面积同比下降47.8%。商品房销售额105.4亿元,同比下降24.5%。

我们协会也对疫情期间房企经营现状进行了一个专题调研,发现房企主要面临三大困难。

一是资金流入锐减。因为根据主管部门的防疫要求,房企售楼部和中介门店全部关闭,来电和认购同比减少80%。对于已成交的客户,由于难以收集按揭资料,加之住建和银行等部门在疫情防控期间按揭手续、银行面签和客户审核等工作暂时停止,使得按揭资金无法得到及时地办理和回笼。即便疫情过去,市场恢复尚需较长时日。经营业绩将大幅下降,资金链承压较大。

二是融资难度加大。受疫情影响,银行贷款授信的时效性将受影响,原本预计一季度的放款可能延后至6、7月份甚至下半年。同时,延迟复工影响报建取证,也将影响开发贷融资。因行业调控政策,上市房企股权融资已“一刀切”全部暂停。房地产公司普遍在现金流管理上承受的压力较大,虽然大型房企有较好的偿债能力,但也面临较大的资金压力。

三是成本支出大增。为维持企业正常运转,人员工资、养老和社保缴费、管理和财务费用、非产权办公区及展厅的租金等需正常支付。受疫情影响,我省工程劳务输入的湖北、湖南、四川、江苏等地人员暂时难以返回。考虑到北方地区每年仅有7个月(4—10月)的有效施工时间,房企在疫情过后或将很难吸引大量南方从业人员复工,由此导致的用工荒预计将使用工成本增加20%—30%。

此外,房企还面临着建材供应偏紧、价格大幅上涨,以及手续办理延期、工程违约风险等问题。



河北省住宅与房地产业协会常务副会长兼执行秘书长张彦峰

房企达到正常运行尚需时间

燕都融媒体记者:目前,我省房地产企业复工的情况如何,又存在哪些困难?

张彦峰:房地产行业是国民经济的重要支撑,是实体经济的重要组成部分。据省住建厅统计,截至2018年,全省共有房地产开发企业3317家,从业人员近11万人,房地产业对我省GDP的贡献率增至4.87%。据省统计局统计,2019年,我省GDP为35104.5亿元,其中商品房销售额4138.6亿元,占全省GDP的11.7%。

针对疫情的冲击和影响,省政府以及住建、金融、自然资源等部门纷纷推出了一系列支持行业持续健康发展的

优惠政策,及时出台指导企业复工复产的政策和工作指南。目前,全省房企陆续复工,部分工地已安排工人进场,售楼部有条件开放,中介门店全面复工。由于人员配套、设备和器材配套等制约房企正常生产经营的因素还在一定程度上存在,房企达到以往正常状态还需要一定的时间。

由于销售现场无法全面开放,加之复工不确定造成工期延后,房地产公司普遍存在资金短缺的现象,中小型房地产企业情况更为突出。面对疫情的冲击,各房企开展线上营销,但从实际效果来看,业绩进展较慢,销售难度较大。

建议多种手段稳定企业经营

燕都融媒体记者:如何科学、有效地复工复产,省房协对各家房企有哪些建议?

张彦峰:为避免大规模的企业信用风险出现,建议采取多种手段稳定企业经营。

首先是积极开展线上销售,改进平台功能,通过增加微信、短视频、公众号进行宣传推广,优化用户体验,加强促销力度。对已售未回款房屋进行梳理,加快落实销售回

款事宜,加强对逾期待收房款的控制。

其次,提升按揭房款信息化管理水平,加快按揭房款回笼速度;拓宽融资渠道,多方筹措资金。组织下属单位进行业绩压力测试,按照疫情影响重排计划,调整经营策略,最大程度减少损失。

最后是有针对性地安排开工计划,控制投入产出比,制定专项的抢工措施,加大开工推进力度。

房企捐款捐物 共同抗击疫情

燕都融媒体记者:此次疫情,尽管对我省房地产市场造成了不小冲击,但我了解到在疫情发生后,我省不少房地产企业依然纷纷通过捐款捐物,支持抗击疫情并做好相关防治工作。

张彦峰:疫情发生后,省房协于1月26日向会员单位和房地产行业相关企业发出倡议,号召大家积极配合政府的工作安排,严密做好疫情防控工作,切实履行社会责任。目前,我省已有华夏幸福、荣盛发展、天山集团、润江集团、五兴地产等众多房企向湖北、武汉以及河北省捐款、捐物,奉献爱心。

其中,华夏幸福在1月28日就捐出现金2100万元,用于紧急支援武汉、孝感等疫区前线抗击疫情及相关防治工作。2月1日,华夏幸福产业新城商业宣布对2020年1月23日至2020年2月22日期间的所有在营商户给予租金减半政策,与在营商户同进退。2月2日天山集团向石家庄市红十字会和石家庄高新区管委会赠送6辆救护车及捐款,总计300万元,员工们自发捐款28.49万元。河北润江投资集团有限公司则在短短10天内连续组织了三次紧急捐助,累计捐款捐物价值达400万元。

政府政策帮扶就是强有力的信心支持

燕都融媒体记者:在复工复产方面,您认为政府可以给房地产行业哪些政策帮扶?

张彦峰:2月5日至15日,省房协就疫情对房地产行业的影响,对房地产开发、经纪和评估等三类企业展开调研。2月18日,省房协将调查结果上报给了相关部门。

同时,省房协还给各家房企推荐了不错的线上售楼处,给房企推荐了可以免费使用的复工复产技术平台,帮助企业做好复工准备,以便为广大从业人员提供一个有安全保障的生产环境。

对于政府部门对房企的政策帮扶,省房协近期也提出了一些建议。建议政府部门主要在企业复工条件、土地、金融、审批方面给予一定的支持。比如在行政审批方面,建议实现网上网下相结合,并对个别事项给予简化或延期;建议在企业用工政策、环保政策上给予适当的调整;建议银行对企业的贷款政策给予一些扶持性的帮扶;建议对土地出让金缴费时间进行延期或做其他灵活性处理。

针对当前我省房地产市场的现状,可以说“信心比黄金更重要”。政府相关部门的帮扶就是一支“强心针”和强有力的信心支持。同时,希望充分发挥主流媒体的作用,坚持正面舆论导向,以有序恢复正常经济社会秩序、鼓励住房合理消费、促进房地产市场健康发展为基调,引导公众梳理合理的消费观和营造良好的舆论环境,树立市场信心,妥善引导市场预期。政府相关部门对各种散布虚假信息、扰乱市场秩序、制造恐慌情绪的行为,要进行严肃处理。