

# 75 折售房？恒大给出史上最低折扣促销，房企设法自救，能否带动终端需求回暖

邱怡宏 海通期货投资咨询部 黑色金属研究员

从业资格号：F3003426 投资咨询号：Z0012471

2月16日，一份特大优惠售房的文件印发热议。恒大集团发布全国各楼盘特大优惠的通知，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。另外，在75折优惠上，恒大还在首付、按揭等环节，给出了不同程度的额外优惠。恒大内部人士表示，这为恒大全国联动促销史上给出的最低优惠措施。

## 恒大集团有限公司文件

〔密级〕：秘密

恒司综管字〔2020〕第026号

签发人：许家印

### 关于全国各楼盘销售特大优惠的通知

集团各中心、部（室）、属下各单位：

为适应新时期市场变化，恒大集团全面实施网上销售重大活动，在“恒房通”平台率先实现网上看房、推荐及网上认购一站式服务，赢得市场热烈反响。经集团公司研究决定，2月18日起给予全国各楼盘销售特大优惠，具体通知如下：

#### 一、住宅销售特大优惠

1、2020年2月18日至2月29日期间，全国各在售楼盘住宅（含公寓及写字楼），可享受75折优惠；

2、2020年3月1日至3月31日期间，全国各在售楼盘住宅（含公寓及写字楼），可享受78折优惠。

#### 二、楼宇去化率优惠

1、单栋楼去化率达到80%（含）-90%的，可再享受额外97折优惠；

2、单栋楼去化率达到90%及以上的，可再享受额外94折优惠。

#### 三、付款方式优惠

##### 1、一次性付款

一次性付款享受93折优惠：签署《商品房认购书》后5天内付楼款30%以上并签署《商品房买卖合同》，1个月内付楼款30%，2个月内付清剩余40%楼款。

##### 2、常规按揭付款

常规按揭付款享受95折优惠：签署《商品房认购书》后5天内付楼款20%以上并签署《商品房买卖合同》，余款办理银行或公积金按揭（各地区公司可按照当地政策要求，执行首付20%或25%或30%）。

##### 3、首付优惠按揭付款

首付优惠按揭付款享受96折优惠：签署《商品房认购书》后5天内付首期款的40%，3月31日前再付首期款的30%，4月30日前付清剩余30%首期款并签署《商品房买卖合同》，余款办理银行或公积金按揭（各地区公司可按照当地政策要求，执行首付20%或25%或30%）。

##### 4、一年优惠分期付款

一年内付清全款享受98折优惠：签署《商品房认购书》后5天内付楼款20%以上并签署《商品房买卖合同》，3个月内付楼款20%，6个月内付楼款20%，9个月内付楼款20%，1年内付清剩余20%楼款。

##### 5、两年优惠分期付款

两年内付清全款无额外优惠折扣：签署《商品房认购书》后5天内付楼款20%以上并签署《商品房买卖合同》，3个月内付楼款10%，6个月内付楼款10%，9个月内付楼款10%，1年内付楼款10%，1年3个月内付楼款10%，1年6个月内付楼款10%，1年9个月内付楼款10%，2年内付清剩余10%楼款。

本通知自2020年2月18日起开始执行，凡与本通知有冲突的已发文件，均以本通知为准。



主题词：全国各楼盘 销售 特大优惠 通知

抄 报：董事局领导、公司领导

恒大集团综合管理中心

2020年2月16日印发

（三类文件，共印4份）

2020年，新冠肺炎疫情袭来，不仅春节假期被延长，大部分行业都受到了比较明显的冲击，房地产行业自然也无法置身事外，全国多个城市针对房地产市场下发了“暂停经营”的通知，明令禁止售楼处、中介门店继续营业，工地项目开工时间也被不断延后，房地产市场几乎进入了暂停期。据人

民法院公告网显示，2020 年至今，全国已有大约百家房地产相关企业宣告破产，平均每天都有 2-3 家房企被清算。其中以二三线城市的中小型开发企业居多，大多因为项目停工使得负债过高导致资金链断裂而破产。对此，除了央行通过适当下调贷款利率、增加信用贷款和中长期贷款等方式支持相关企业战胜疫情影响外，各大房企也开启了大规模营销自救活动，对于此前依赖线下卖房的地产公司来说，不得不从线下转移到线上卖房。据市场不完全统计，目前已有万科、恒大、碧桂园、融创、美的置业、禹洲地产、远洋、花样年、佳兆业、龙湖、保利、阳光城等多家房企开启线上营销模式。

 **人民法院公告网**  
THE PEOPLE'S COURT ANNOUNCEMENT

[首页](#) [最新公告](#) [刊登办法](#) [办理流程](#) [公告办理](#) [我的](#) [Q](#)

公告内容

房产

法院

公告类型

破产文书

查询公告

※公告内容，法院，公告类型非必填项，但必须填选至少一项内容。

公告人	当事人	公告类型	发布时间	下载打印
浙江省杭州市中级人民法院	华门房地产集团有限公司	破产文书	2020-02-15	
巧家县人民法院	巧家宇城房地产开发有限公司	破产文书	2020-02-15	
云南省昆明市中级人民法院	全体债权人	破产文书	2020-02-13	
上海市第三中级人民法院	上海宁鹰贸易有限公司	破产文书	2020-02-13	
上海市第三中级人民法院	上海金宇房地产经营有限公司	破产文书	2020-02-13	
沈阳市沈河区人民法院	辽宁昊宇房地产开发有限公司	破产文书	2020-02-10	
桐庐县人民法院	桐庐伟邦房地产开发有限公司	破产文书	2020-02-09	
沈阳市和平区人民法院	辽宁三利房地产实业有限公司债权人	破产文书	2020-02-09	
喀什市人民法院		破产文书	2020-02-08	
重庆市北碚区人民法院	重庆灵气房地产开发有限公司	破产文书	2020-02-08	

多城出台公积金新政

- 2 月 2 日，北京市住房公积金网发布关于疫情防控期间住房公积金业务办理相关事项的通告，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和参加疫情防控工作人员，受疫情影响未能正常还款的，不计为逾期。
- 2 月 3 日，恩施州住房公积金中心出台防控新型冠状病毒感染的肺炎疫情期间住房公积金业务关怀政策的通知，提供了四条关怀政策。
- 2 月 7 日，武汉市住房公积金管理中心发布《关于做好疫情防控期间住房公积金服务保障工作的通知》，其中，对参加我市疫情防控的医护人员、工作人员，在一定期限内提供住房公积金使用倾斜政策：购

买自住房贷款的，参照我市高层次领军人才的支持政策，提高可贷额度，降低缴存时限要求。

2月7日，天津公积金管理中心也发布5条新政支持疫情“战役”。其中规定“对因感染新型肺炎住院治疗或被隔离、疫情防控需要被隔离观察、参加疫情防控工作以及其他受疫情影响的职工，在疫情影响期间不能正常偿还住房公积金贷款的，不作逾期处理、免收罚息，已计收的罚息予以退还。”

2月9日，南京住房公积金管理中心发布《关于调整疫情防控期间住房公积金有关事项的通知》，其中第五点指出，暂时调整连缴6个月的贷款条件。

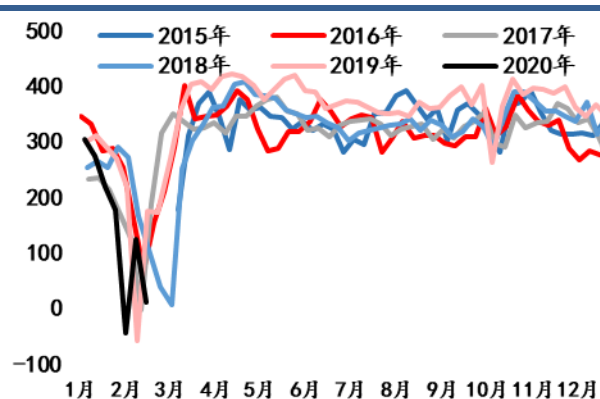
2月9日，西安住房公积金管理中心发布了关于应对新新型冠状病毒肺炎疫情支持企业发展相关政策措施的通知。其中提到在疫情期间不能正常偿还住房公积金贷款的，贷款暂不转逾期、不计收罚息且不影响个人征信

2月9日，无锡市公积金中心发布关于疫情防控期间进一步加强住房公积金服务保障的通知。其中指出，未及时缴存公积金的单位，不算逾期。

目前，新冠肺炎疫情的高峰期仍未结束，尤其是近期随着企业复工需求呼声的提高，其可控性仍有待观察。近日，江苏、浙江、山西、山东、河南郑州等多地陆续发布再度延期复工的通知，多数工程继续延期复工到2月下旬乃至3月份。

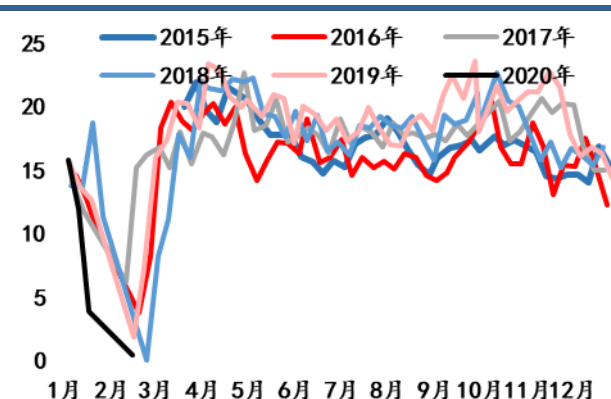
疫情对于需求延迟方面的影响依然在发酵，终端需求依然处于偏停滞状态，且恢复节奏依然不乐观。据Mysteel数据，截至2月14日，螺纹钢周表观消费量仅为9.7万吨，全国主流贸易商建筑钢材当周平均成交量为4937吨，春节前（1月17日数据）周平均成交量则为38556吨。此外，商品房成交及土地成交面积也是提早达到了最低水平，且目前也未见突破回升之势。

图 1：螺纹钢表观消费量 单位：万吨



数据来源：Mysteel、海通期货投资咨询部

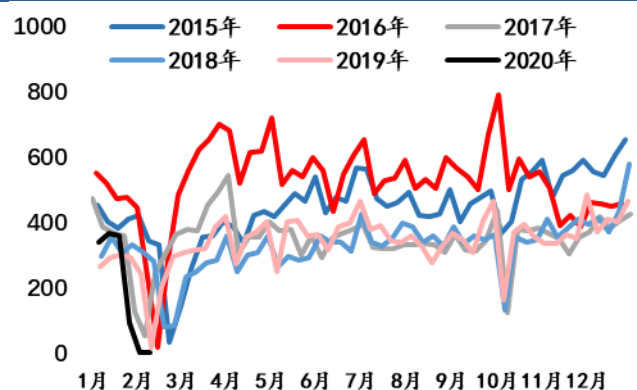
图 2：主流贸易商建材成交量（周平均） 单位：万吨



数据来源：Mysteel、海通期货投资咨询部

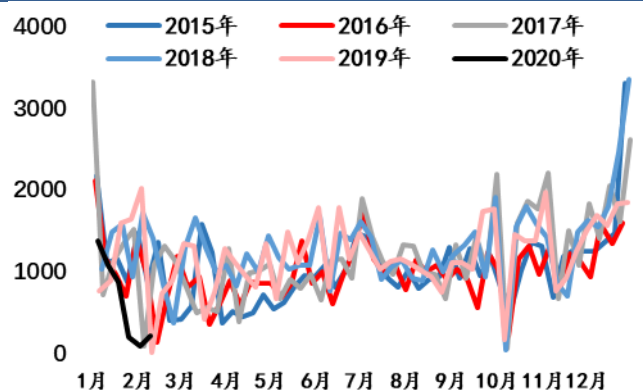


图 3: 30 大中城市商品房成交面积 单位: 万平方米



数据来源: Wind、海通期货投资咨询部

图 4: 100 大中城市成交土地占地面积 万平方米



数据来源: Wind、海通期货投资咨询部

此外,根据 Mysteel 对全国主要钢材市场和仓库码头复工情况以及京津冀钢贸商复工情况调研的结果来看,目前仓库码头迟迟未完全复工导致大量资源无法从钢厂转移至社会市场,并且资源无法从仓库出库也导致下游需求也没有办法启动。Mysteel 再次对全国 350 个重点仓库以及码头复工情况进行调研,截至 2 月 15 日,正常率仅为 39.6%,京津冀绝大部分贸易商也仍旧没有正常运转起来,未正式复工钢贸企业占到调研样本的 90%。

供需作用的结果最直接便是通过库存情况来体现。据 Mysteel 数据,截至 2 月 14 日,螺纹钢社会库存连续第十一周回升,周环比增 16.93%,钢厂库存连续第九周回升再创新高,周环比增加 21.51%,今年螺纹钢社会库存的连续增库存周期的增量及增幅已逼近去年增库存周期,周积累均速已达 22.86%,已创历史新高。往年螺纹钢社会库存将在春节后 3 周左右到达拐点,按今年需求复苏推迟的预期以及前期累库速度来看,今年螺纹钢累库时间将延长,且连续增库存周期的期末库存有望创下历史新高。由此可见,此番疫情对于需求的影响造成的库存压力要明显大于往年。

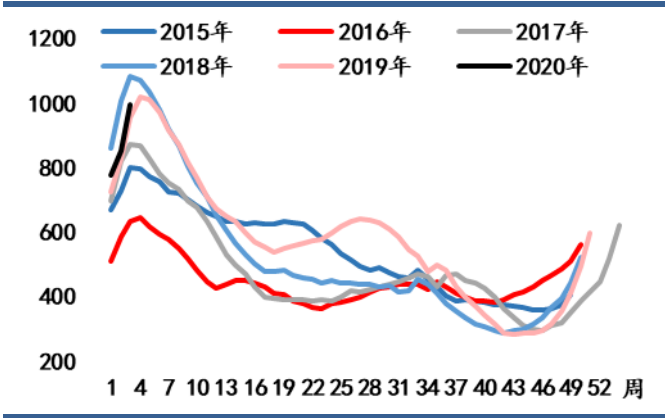
表: 历年连续增库存周期情况汇总

起始时间	终止时间	历时(周)	初始库存	期末库存	增量	增幅	周积累均速	平均速度 (万吨/周)
2007-01-12	2007-03-09	8	183.30	359.57	176.27	96.16%	12.02%	22.03
2007-11-30	2008-02-29	13	185.71	417.79	232.08	124.97%	9.61%	17.85
2008-12-05	2009-03-06	13	153.97	429.77	275.80	179.13%	13.78%	21.22
2009-11-13	2010-03-05	16	387.72	739.57	351.85	90.75%	5.67%	21.99
2010-12-10	2011-03-04	12	430.19	791.85	361.66	84.07%	7.01%	30.14
2011-12-23	2012-02-17	8	484.06	864.01	379.95	78.49%	9.81%	47.49
2012-11-23	2013-03-15	16	492.42	1,094.85	602.43	122.34%	7.65%	37.65
2013-12-13	2014-02-28	11	508.56	1,037.85	529.29	104.08%	9.46%	48.12
2014-12-19	2015-03-06	11	381.80	801.52	419.72	109.93%	9.99%	38.16
2015-12-31	2016-03-04	9	359.74	647.03	287.29	79.86%	8.87%	31.92
2016-11-18	2017-02-17	13	381.97	873.68	491.71	128.73%	9.90%	37.82

2017-12-15	2018-03-09	12	297.87	1,082.39	784.52	263.38%	21.95%	65.38
2018-12-07	2019-03-01	12	288.90	1,018.66	729.76	252.60%	21.05%	60.81
2019-11-29	2020-02-14	11	283.24	995.49	712.25	251.47%	22.86%	64.75

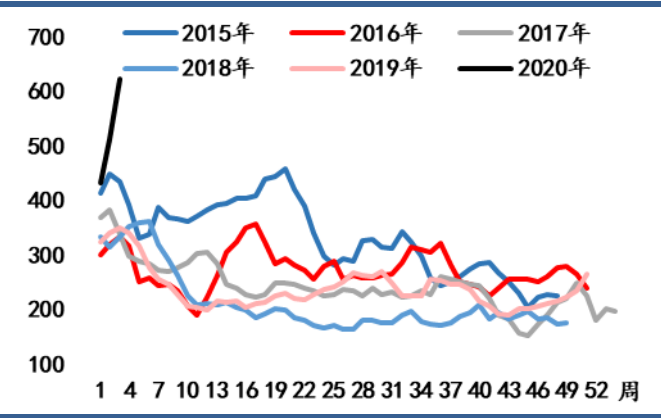
数据来源：Mysteel、海通期货投资咨询部

图 5：螺纹钢社会库存(自春节起，按农历) 万吨



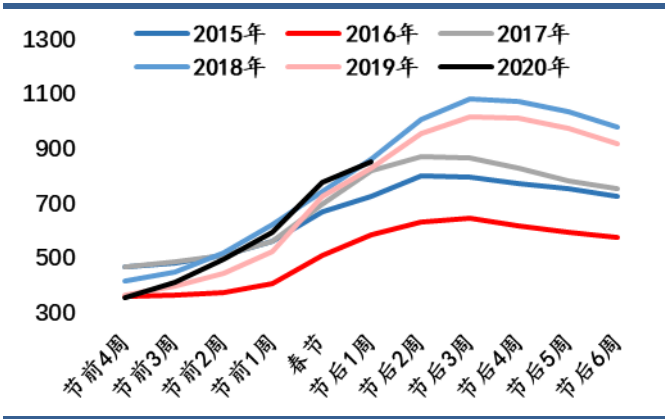
数据来源：Mysteel、海通期货投资咨询部

图 6：螺纹钢钢厂库存(自春节起，按农历) 万吨



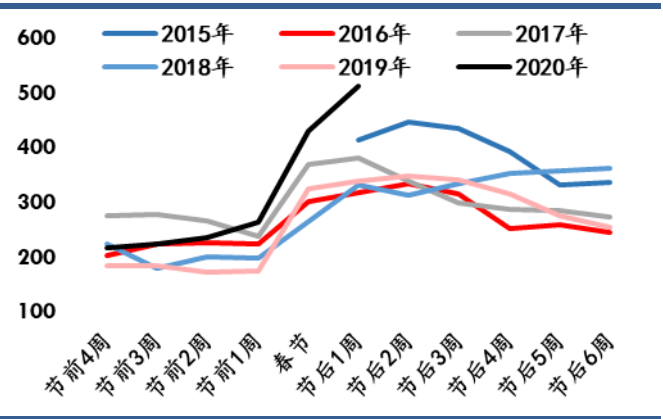
数据来源：Mysteel、海通期货投资咨询部

图 7：历年春节前后螺纹钢社会库存走势 万吨



数据来源：Mysteel、海通期货投资咨询部

图 8：历年春节前后螺纹钢钢厂库存走势 万吨



数据来源：Mysteel、海通期货投资咨询部

综合来看，目前形势下，疫情进一步失控的概率并不大，关键便在于需求有效重启的时间，对此需要关注两点：一是工人返程情况如何以及返程后疫情表现如何；二才是工地复工率如何。这两点的表现都需要时间来体现，所以关于需求恢复的预期切莫心急，在疫情事实拐点尚未出现之前，房地产市场等主流终端需求启动仍受抑制，供需矛盾造成的库存压力仍将继续积攒，短期钢价下行风险依然较大，近弱远强格局短期仍难打破。

法律声明：

本报告仅供海通期货股份有限公司（以下简称“本公司”）客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司不对任何人因本报告中的任何内容所引致任何损失负任何责任。

本公司具有中国证监会许可的期货投资咨询业务资格。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动。在不同时期，本公司可能发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。

市场有风险，投资须谨慎。本报告所载的信息、材料及结论仅供特定客户作参考，不构成投资建议，也没有考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况。请务必注意，据本报告作出的任何投资决策均与本公司、本公司员工无关。

郑重声明：

本报告版权归本公司所有。未经本公司书面授权或协议约定，除法律规定的情况外，任何人不得对本报告的任何内容进行发布、复制、编辑、改编、转载、播放、展示或以其他方式非法使用本报告的部分或全部内容，否则均构成对本公司合法权利的侵害，本公司有权依法追究其法律责任。如欲引用或转载本文内容，务必联络海通期货投资咨询部并获得许可，并须注明出处为海通期货投资咨询部，且不得对本文进行有悖原意的引用和删改。