

浅析新冠疫情对房地产企业的影响

唐钰婷

天津商业大学, 中国·天津 300000

【摘要】自从新冠疫情在武汉爆发并不断向各省区市蔓延, 整个中国都笼罩在疫情的阴霾之中, 此次的新冠疫情不但短期内对我国经济造成了较大的冲击。其中, 我国的交通运输、餐饮、旅游、娱乐等行业受疫情影响最严重, 而房地产业也不可避免受到了冲击。

【关键词】新型冠状病毒疫情; 房地产; 影响

引言

房地产业作为我国经济重要的增长点, 在疫情期间受到了很大的影响。停止拍卖土地、在建项目停工、售楼处停摆、购物中心停业、返乡置业暂缓等等事件, 中国的房地产业和其他所有的行业一样遇冷。本文分析了国家政策在现阶段对房地产方面的总基调, 新冠疫情对房地产企业带来的影响, 以及房地产企业如何应对给出了一些建议。此次疫情带来的影响不仅是对房地产市场的考验, 而且这其中带来的思考和经验, 也许能让我们发现国家房地产行业的新的变革点, 从而完成房地产业更高质量的发展。

1 新冠疫情下国家政府在房地产方面的总基调

国家房管局三令五申, 房价调控的主基调不会改变。此前央行也召开会议, 在会上专门强调, 在疫情的冲击下, 在房地产方面要进一步管好用好再贷款、再贴现等政策, 各个分支机构要加大监督的力度, 以确保资金发放依法合规, 加大疫情防控信贷支持, 防止出现资金“跑冒滴漏”的现象。

1.1 “房住不炒”的定位坚决不能动摇, 放松这一定位也许能刺激经济的快速发展, 但这只是短时间内的, 于长远来看, 这种行为有可能造成房地产泡沫, 并不可取。还要按照“因城施策”的基本原则, 加快建立房地产金融长效管理机制, 以及“不把房地产作为短期经济刺激手段”的要求, 这些方向性的指引, 都表明了不论是在什么时候, 不能炒房的底线是绝对不会被突破的。否则, 相关地方政府和地方管理主体将承担主要责任, 从重责罚。

2 新冠疫情下对房地产方面的影响

2.1 销售受到影响, 房企资金回笼难

疫情当下, 举国上下居家隔离, 员工被迫在家待业, 工人在家被迫停工, 看房的人数锐减, 售楼部停业、企业复工时间延后等, 这不仅影响了新房的销售, 房地产企业短期资金回笼难, 还无法进行开发和投资项目。房地产开发企业最重要的资金来源是售楼的收入, 销售无法正常进行将显著影响房企短期的资金面, 短期资金无法正常流动, 房地产开发商在拿地、开工等方面就存在困难。长期来说, 受疫情的影响, 无法正常回流资金的企业资金链断裂, 倒闭的风险明显上升。

2.2 冲击住房租赁市场

在疫情的影响下, 各行各业的工作人员无法正常复工, 这就意味着有一些外来的务工人员无法往工作的地方流动。这就使得住房租赁市场面临一定的损失。像租客无法回来, 房东也就无法正常收取租金或者得削减租金甚至免租, 而且也会影响新的租赁。外来的务工人员对租房的需求大, 他们无法按正常的时间回到租房的地方, 会对住房租赁市场产生影响, 但对住房租赁市

场的产生的直接损失有限, 主要是因为一般租赁时间较长, 而租赁住房一般为刚需。

2.3 收入下降, 购房需求延后

此外, 疫情对我国的实体经济和劳动力市场造成了比较显著的短期冲击, 导致各行各业的从业人员无法正常参与工作, 也就无法取得正常的收入, 那么其对买房的需求就会减少或者延后。虽然各地政府和楼盘都在想办法实施各种优惠政策以刺激需求, 但这必须建立在“不把房地产作为短期经济刺激手段”“在基础上, 所以刺激需求的手段也可能不太能扭转现在的局面。

3 应对疫情冲击下给出的一些建议

3.1 倡议多方分摊房租, 允许困难企业暂缓缴纳公积金

另外, 企业或者工商个体户一般都是通过租赁场所进行生产经营活动, 所以租金对它们来说, 也是一笔较大的支出负担。政府在这方面要主动给中小企业减税降费。其中国有物业带头免租, 起了示范性作用, 各大房企对其商户和住客实行免租和减租, 相关行业倡议广大业主参与免租行动, 这些行为都为缓冲当下的冲击起了一定的作用。在这方面可以由政府、企业、房东各自分摊整体的租金, 这样既给企业减轻的负担, 而且也让房东承担了疫情当下的道德责任。对于个体租客来说, 可以实施政府、租客、房东平均分摊租金的策略, 如果是在平台进行的租赁, 其中也可以让平台分担一部分, 形成四方“分租”。其中还有企业的公积金, 如果因为疫情的影响而暂时没有能力缴存住房公积金, 应允许暂缓缴存, 等企业生产经营好转了之后再复缴。

3.2 中小房企和长期租赁公寓流动性风险

大部分房地产相关金融产品以个人住房融资及房地产开发融资为主, 主要集中在一级市场。由于目前住房行业销售低迷, 短期资金短缺, 政府有必要关注房地产公司的流动性状况, 特别是中小型公司和长期公寓平台的信用风险。为了克服困难, 银行系统要保持充分的流动性, 防止发生与房地产相关的信用危险。在考虑疫情的影响下, 提议房企及相关中介、房地产产业协会对相关房企公司的负债状况进行监督, 自主履行积极的作用。金融系统向信用记录良好、资本周转困难的房地产公司扩大贷款。或对房地产公司可以给予特定的财政补贴或减税优惠。

参考文献:

- [1] 李正全. SARS影响国民经济的短期与长期分析[J]. 经济科学, 2003(3):26-31.
- [2] 佟家栋. SARS对中国经济的影响与对策[J]. 南开学报(哲学社会科学版), 2003(4):2-5.
- [3] 刘洪玉沈悦. 面对SARS影响的房地产业及其对策[J]. 城市开发, 2003(7):57-58.