



新冠肺炎疫情对中国 房地产行业财务及运营影响 调研报告及行业趋势展望

德勤中国
2020年5月



因我不同
成就不凡
始于1845

前言	1
参与调研企业基本情况	2
疫情对企业的影响	3
企业在疫情下所采取的措施	7
企业对政府和金融机构的诉求	11
总结	12
房地产行业展望	13
联系我们	14

前言

新型冠状病毒疫情自2020年初爆发以来，仍在持续蔓延并不断影响至全球多个国家。

在举国上下同心协力抗击疫情的时候除民生及社会健康问题外如此来势汹汹的疫情也对中国经济运行带来显著的影响。

从宏观角度来看市场需求和生产骤降对投资、消费、出口都会带来明显冲击。对于行业来讲消费相关行业如旅游、餐饮、房地产、零售、娱乐、交通运输及物流、线下教育培训等受到冲击最大。其中，房地产企业受到不可避免的冲击，不少企业面临运营及财务挑战。

德勤财务咨询对当下房地产企业的运营及资金状况开展调研，发布《新冠肺炎疫情对中国房地产行业财务及运营影响调查问卷》，短时间内有许多房地产企业积极响应并协助完成调研。

我们期望通过此次调研能够对在新型冠状病毒疫情影响下房地产企业面临的运营及资金状况取得了解，并依据德勤过去协助众多企业应对系统性或结构性财务危机及重大突发事件中的实践经验，对房地产企业当下应对措施作出梳理并提供专业支持。

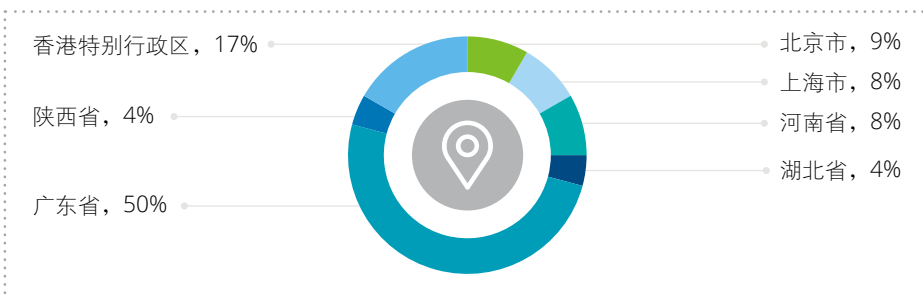
参与调研企业基本情况

参与调研企业所在地和性质

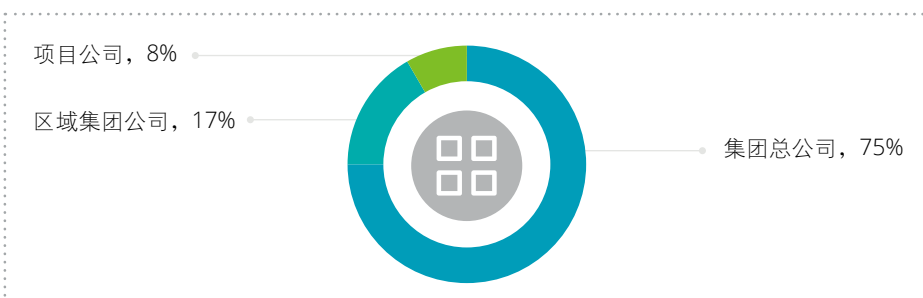
调研对象地域覆盖范围及企业性质

- 本次参与调研的企业来自全国不同省份及主要城市，其中来自广东省、香港特别行政区、北京市、上海市及河南省的企业数量位居前五。
- 本次参与调研的企业覆盖各企业类型。其中，民营企业（非外商投资）占比46%，其次为外商及港澳台投资企业占25%。
- 本参与调研的房地产行业，企业组织性质最多的为集团总公司，约占总量75%，区域集团公司占比17%，其后是项目公司占比8%。

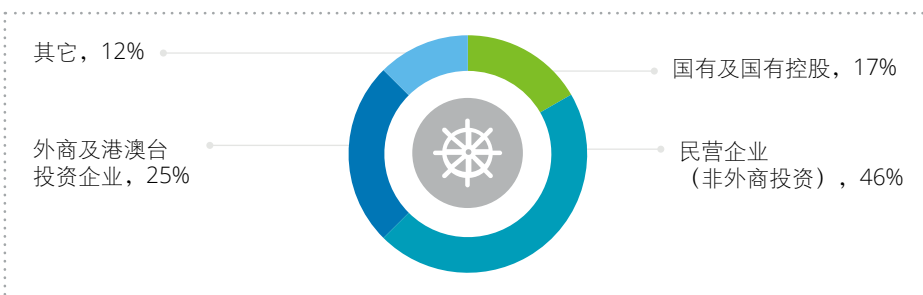
所在地



企业组织性质



企业性质



本次调研12%的其他性质企业中，包括国有企业为实控人的混改企业、香港上市公司及香港公司。

疫情对企业的影响

疫情的主要影响

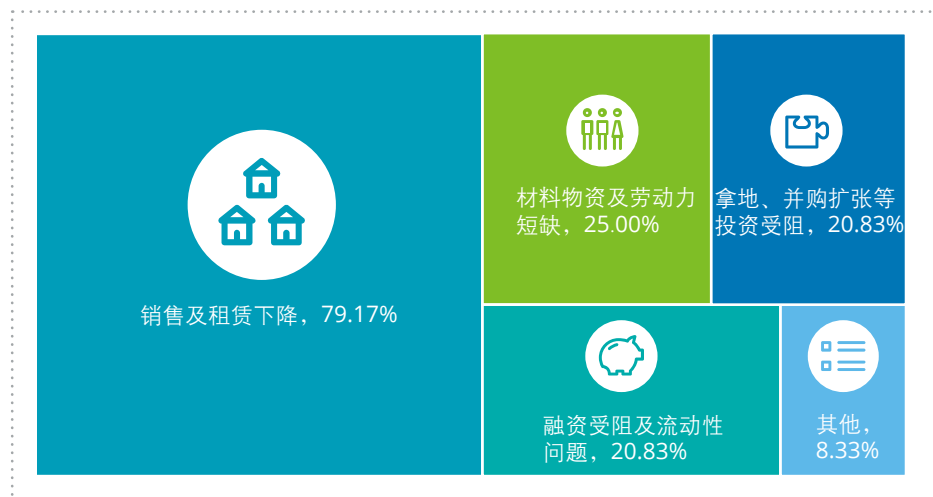
针对疫情对房地产企业的主要影响，我们想通过调研进一步分析最主要导致销售下降的影响因素。根据调研结果显示，作为调研对象的房地产企业销售受影响的最主要原因如下：

- **销售与租赁下降：**就2020年第一季度而言，受到疫情前期政策影响，暂停群体性营销活动，部分城市暂停网签备案通道，甚至暂停发放预售许可证，房地产行业销售停滞。疫情后期，资金及投资意向的缩减，复工后整体销售和租赁恢复仍需时间。
- **材料物资及劳动力的短缺：**约25%参与调研的房地产企业认为因疫情原因，受到了材料物资及劳动力短缺的影响。

- **拿地、并购扩张等投资受阻：**约21%参与调研的房地产企业认为受到疫情影响，部分地区招拍挂停止、项目尽调无法进行，导致其拿地、并购扩张受到影响。
- **融资受阻及流动性问题：**约21%参与调研的房地产企业认为受到疫情影响，出现了融资渠道收紧、融资成本上升及融资条件未满足等问题而影响流动性。

除上述原因外，推盘进度无法进行、项目开工时间延缓也产生了负面影响。

疫情对企业主要影响

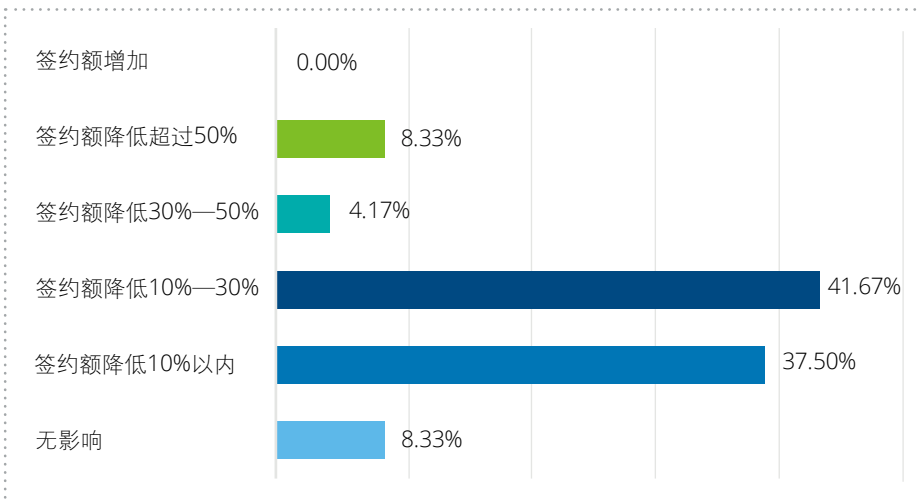


其他回答包括推盘和工程进度有所延误及无法开工等。

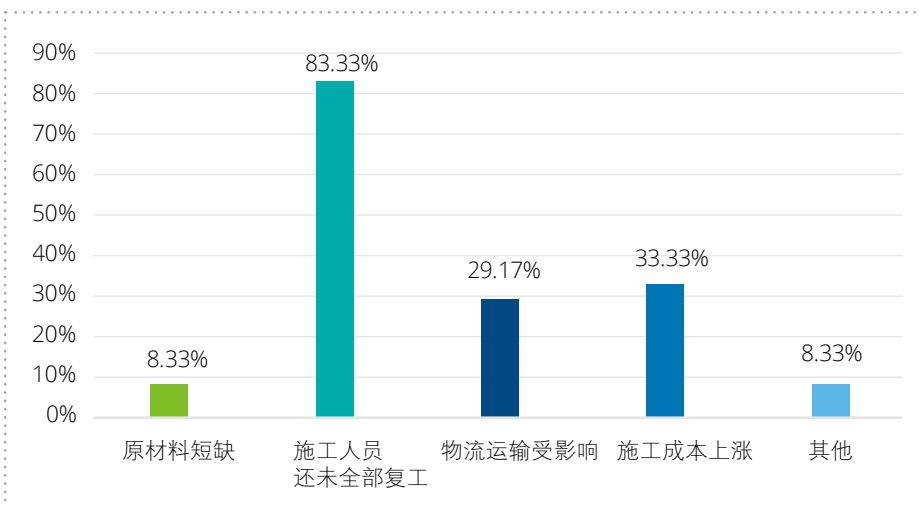
企业施工及上半年签约规模

- 约42%参与调研的房地产企业认为受到疫情影响，2020年上半年的签约额降低了10%—30%；
 - 约38%参与调研的房地产企业认为疫情对其2020年上半年的签约额影响在10%以内。
 - 约8%参与调研的房地产企业认为疫情对其2020年上半年的签约额没有影响。
- 本次调研显示，约八成参与调研的房地产企业认为疫情期间施工人员未全部复工对其施工建设产生影响，约三分之一参与调研的房地产企业疫情期间施工成本上涨对其产生影响，约29%参与调研的房地产企业认为物流运输受到疫情影响，约8%参与调研的房地产企业认为受到了疫情期间原材料短缺的影响。

疫情对2020年上半年签约额的影响



疫情对企业施工建设的影响



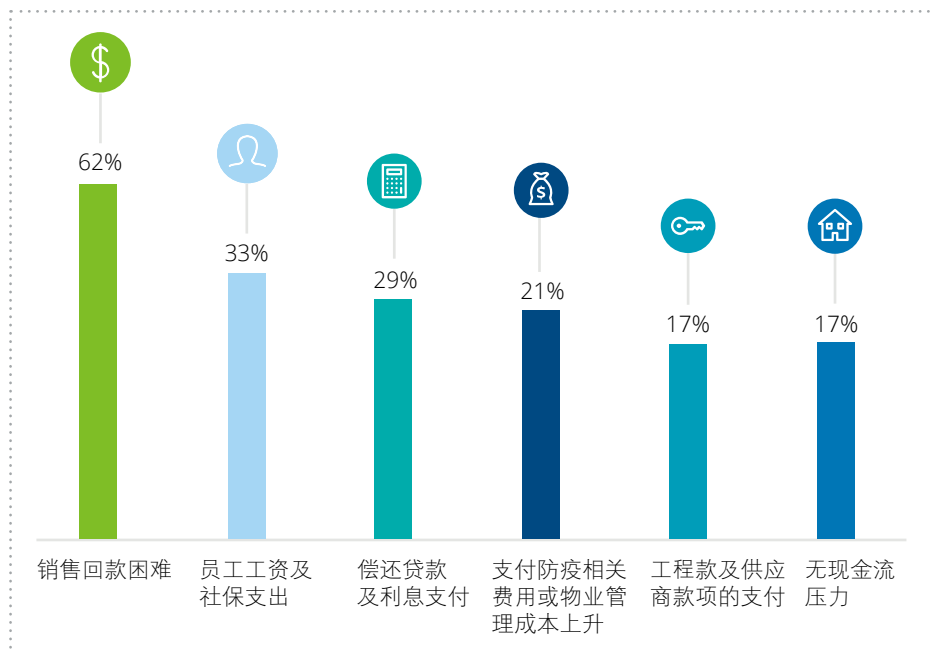
企业现金流面临的压力来源

在疫情期间，参与调研的房地产企业主要面对现金流方面的压力包括：

- 约62%参与调研的房地产企业表示销售回款困难对其现金流产生压力；
- 约33%参与调研的房地产企业认为在疫情期间，员工工资及社保支出存在现金流压力；
- 约29%参与调研的房地产企业表示在疫情期间，存在偿还贷款及利息支付的压力；

- 约21%参与调研的房地产企业表示在疫情期间存在支付防疫相关费用或物业管理成本上升的压力；
- 约17%参与调研的房地产企业认为存在工程款及供应商款项支付的压力。

除此之外，约有17%参与调研的房地产企业表示疫情期间暂不存在现金流压力。



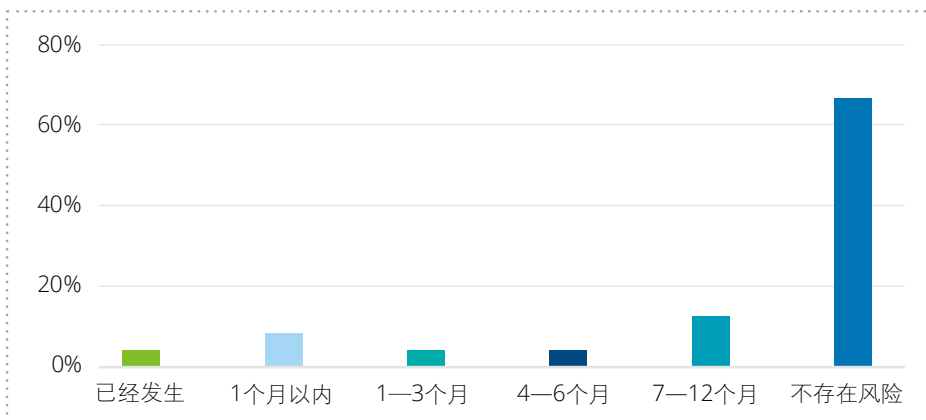
企业资金风险及融资需求

- 约六成的参与调研的房地产企业表示未来12个月内预期将不存在资金入不敷出的风险；
- 剩余约四成参与调研的房地产企业表示在未来12个月内存在资金入不敷出的影响，其中约13%的调研对象认为该影响预计会发生在7—12个月内，其余房地产企业认为将发生在1—6个月内。

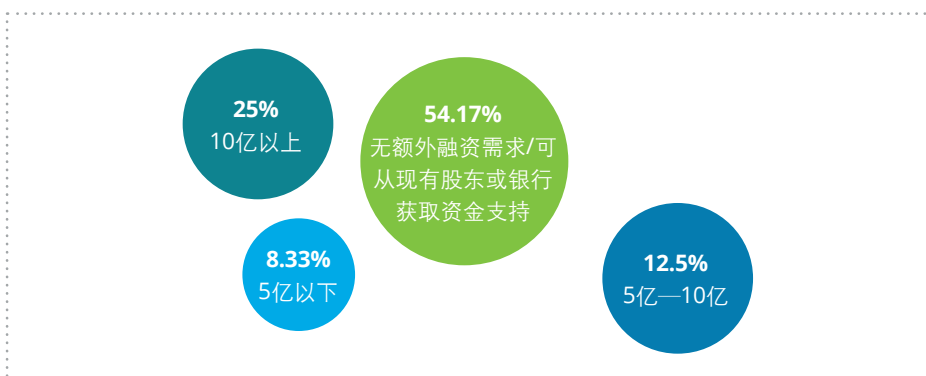
针对上述影响，参与调研的房地产企业在未来12个月内的融资需求如下：

- 约五成参与调研的房地产企业表示未来12个月内预期将不存在额外的融资需求；
- 约四分之一参与调研的房地产企业认为未来12个月内预期的融资需求在10亿以上；
- 约13%和8%参与调研的房地产企业认为未来12个月内预期的融资需求分别为5—10亿及5亿以下。

企业预期未来12个月内何时出现资金入不敷出的风险



企业预期未来12个月内的额外融资需求



企业在疫情下所采取的措施

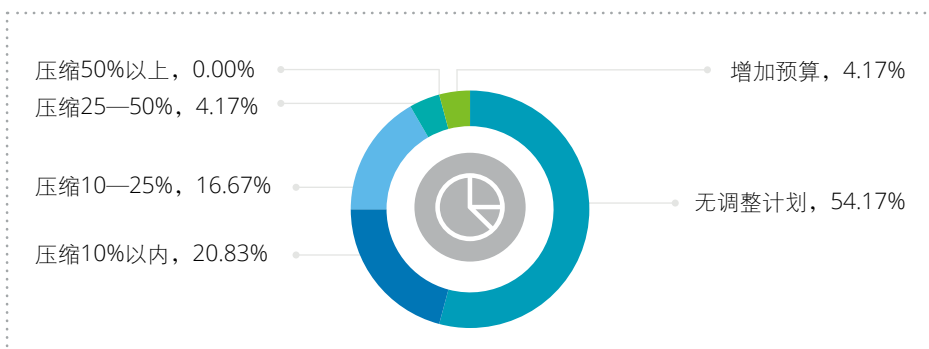
财务预算及拿地计划的调整

通过本次调研结果来看，受疫情影响，概约半数企业会就2020年度预算作出调整，当中主要为压缩当年预算；而大多数企业未计划调整当年预算计划。

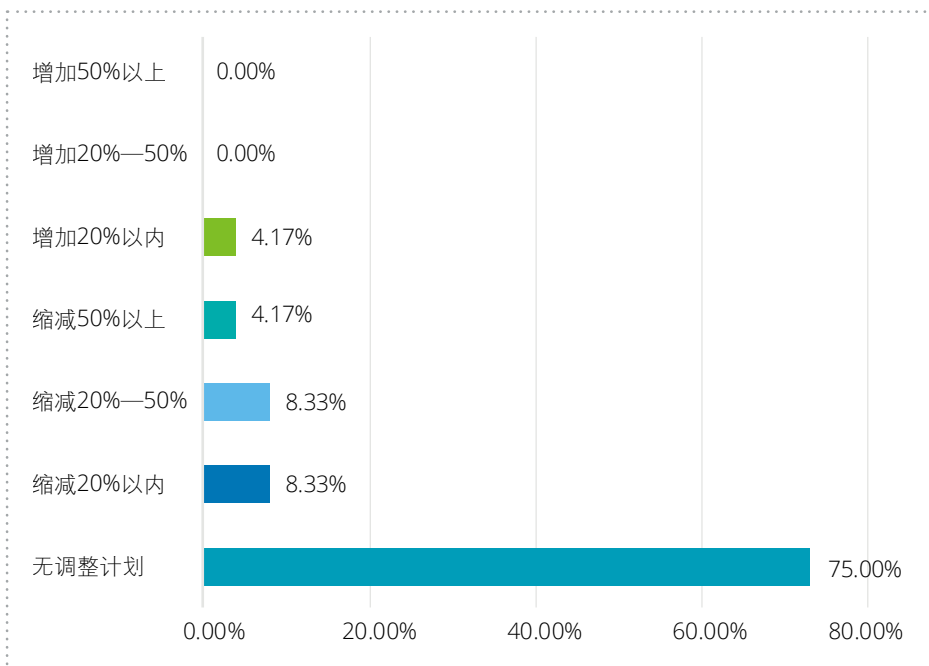
而涉及拿地计划调整的房企占比较少，可见疫情之下的房企对于未来市场土地供应计划及疫情后房市发展趋势保持平稳观望预期。

本次疫情下，向来注重资金管理的房企意识到“现金为王”，通过预算调整保护现金流。

对2020年度预算调整的计划



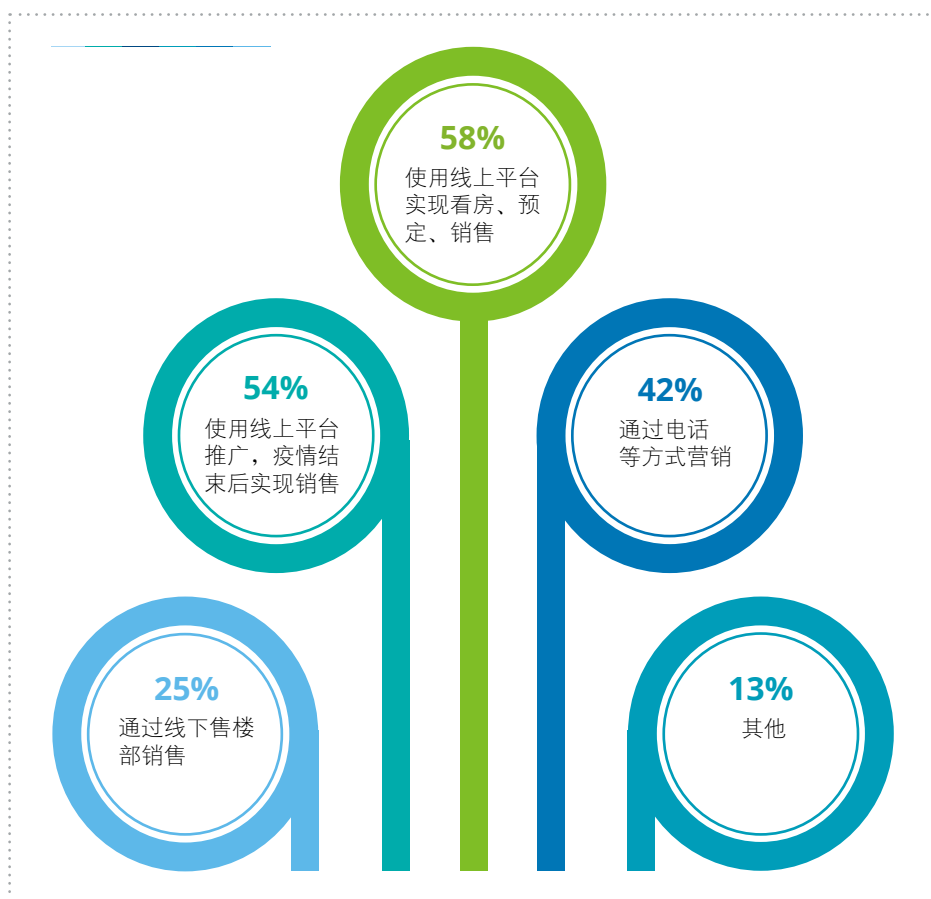
2020年拿地计划调整情况分布



主营渠道的分布

- 通过本次调研结果来看，受疫情影响，主要营销渠道分布显著的变化体现在使用线上及电话等非线下方式推广及销售。
- 疫情初期各地停工、暂停群体性营销活动的政策，使得线下销售存在一定的障碍，从而让更多房企意识到线上业务发展的重要性和紧迫性，绝大多数参与调查的企业对营销渠道分布的调整包括了使用线上平台及电话等方式。

- 此外，部分参与调查企业提出，通过跨区域协商招商、视频会议等方式减少疫情对线下销售的冲击，也通过该等方式提升营销渠道，为房企在危机期间的发展创造机遇。

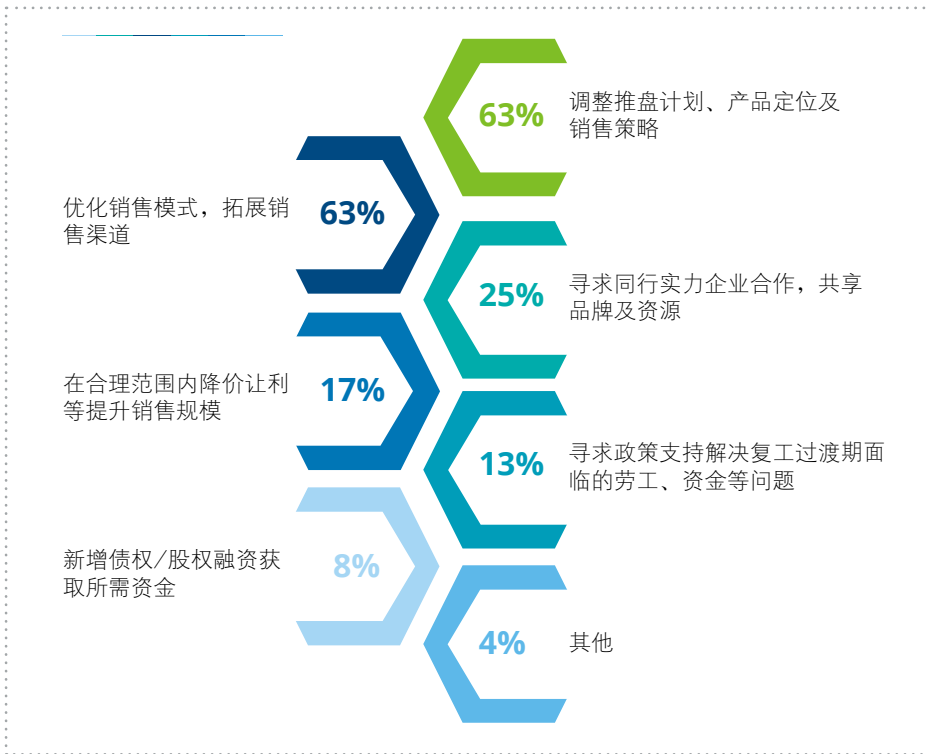


注：此外有16%参与调查企业表示无具体变化。

企业计划对恢复销售的措施

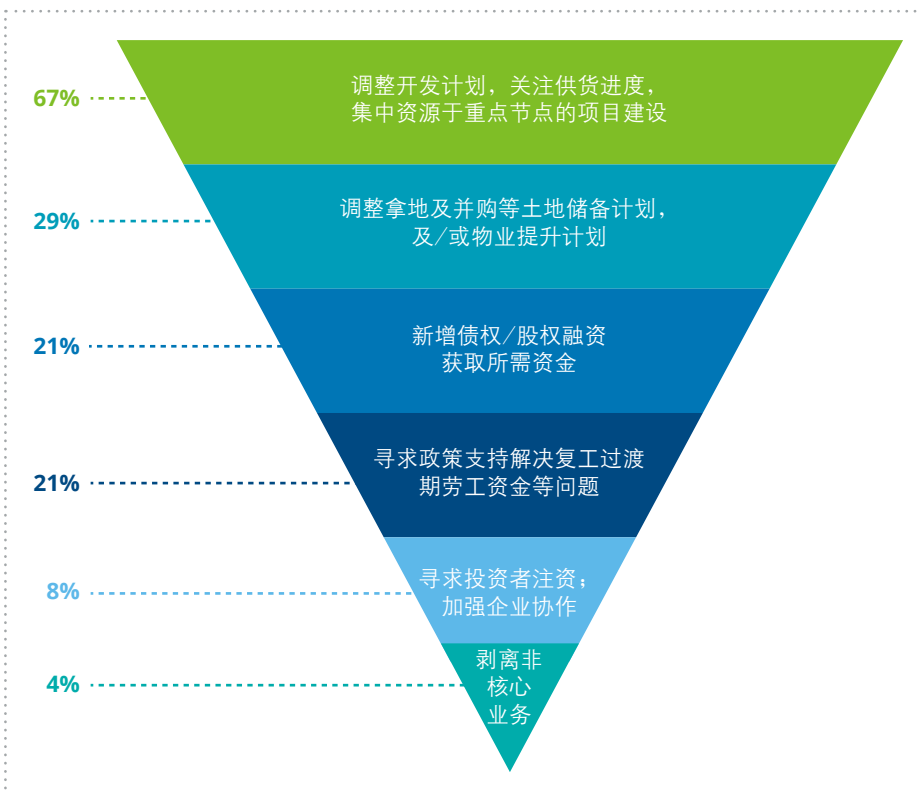
- 销售回款作为房地产现金循环中的造血环节，其回款节奏的不稳定对整体资金周转的影响不容小觑。超过6成参与调研的企业表示会采取调整推盘计划、产品定位及销售策略，以及优化销售模式，拓展销售渠道的措施，以恢复销售。
- 约25%的参与调研的房地产企业表示，将寻求同行实力企业合作，共享品牌及资源。本次疫情让房企更多地考虑通过合作、共享品牌及资源的方式进行行业内的合纵连横，资源互补，风险共担，避免现金流危机。
- 此外，部分参与调查企业提出，在合理范围内降价让利、寻求政策支持解决复工过渡期问题、新增融资获取所需资金亦为恢复销售的重要举措。

- 建议房企在评估采取何种措施时，首先，对各项目进行全面复盘，制作货值分析表，了解各项目的资金压力、施工进度、业态分布、区域分布及当地政策等，评估销售受到疫情或政策的影响。恰当的举措将有效加速变现回款，保障房企充足的资金流入；其次，面对这一机遇同业里优势互补，加强自身资本实力并结合到企业未来发展战略的实施中；同时，应积极寻求政策支持及拓展融资渠道，减缓企业面临的现金流压力，以渡过目前的困境。



企业计划对恢复开发及经营的措施

- 疫情对房企开发及经营的主要影响体现在，上游供应失衡与施工进度放缓，进一步影响现金周转；此外，无法实现业主的交房承诺可能产生预期的违约金支出及诉讼风险。超过六成参与调研的房地产企业表示，为恢复开发及经营将调整开发计划，关注供货进度，集中资源于重点节点的项目建设。
- 房地产企业在疫情带来的危机下，应多措并举、多策并用。部分参与调查的企业提出，调整拿地及并购等土地储备计划，及/或物业提升计划；新增债权/股权融资获取所需资金；寻求政策支持解决复工过渡期面临的问题，对于恢复开发及经营也发挥着重要作用。
- 此外，亦有房企计划，寻求投资者注入资源、加强上下游及横向企业协作及剥离非核心业务，通过资源互补，以及适当进行业务重组以盘活资产、优化资产负债结构，从而改善现金流，抵御经营压力。
- 整体而言，在疫情之下的特殊时期，面对动态的市场，建议房企迅速审视业务及投资组合，从项目进展、业态分布、区域分布、核心及非核心资产/业务等维度进行梳理和区分，调整相应的开发及经营计划。通过合理的企业资源统筹配置及资产负债结构的改善，管控流动性风险。

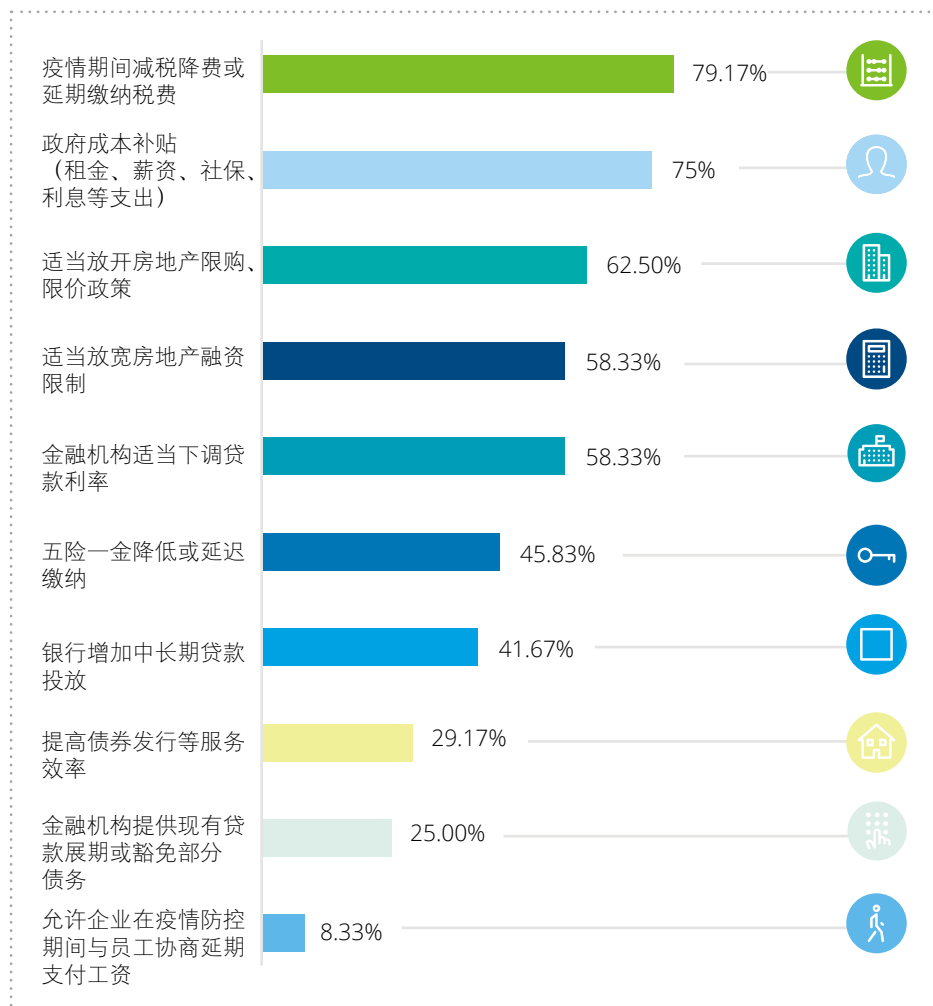


注：另有21%的参与调查企业选择了上述措施之外的其他方式。

企业对政府和金融机构的诉求

企业期望得到的政策支持

- 此次疫情为黑天鹅事件，影响面深广，企业难以单独承担该等压力，政府部门及时出台应急的企业扶持及宏观调控政策，政府、金融机构、企业等共同行动，方能助力渡过困境。
- 四成及以上参与调研的企业，期望就税费、成本补贴、房地产相关宏观调控（包括限购限价、房地产融资等）、金融机构贷款利率、五险一金及金融机构贷款投放得到政策支持，体现了企业对于以政策支持为牵动，各方群策群力应对危机的诉求。
- 同时，部分参与调研的企业也关注，提高债券发行等服务效率、金融机构就贷款展期或部分豁免、允许企业在疫情防控期间与员工协商延期支付工资等政策对于企业抵御疫情风险的作用。
- 建议房企在寻求政策支持方面，应密切关注疫情期间的财税优惠及政府扶持政策，进行有效的筹划，争取政策支持以保障房企的正常运营，在控制风险的同时抓住机遇，迎接挑战。



总结

根据本次调研，我们总结出在疫情期间房地产企业所面临的七大挑战，并提出如下建议：

疫情下的地产企业
“现金为王”



房地产行业展望

未来或将出现房地产政策拐点

- **信贷宽松政策或将持续：**疫情之下的信贷支持政策，在如今宏观经济承压的预期情况下，未来不排除信贷宽松政策延续的可能。
- **房地产行业宏观调控有望适度解绑：**回顾非典时期政策走向，预期未来政府将出台相关刺激经济复苏及优化营商环境的政策文件，而房地产业有望从中得到适度的政策解绑。

新的投资及行业整合机会

- **疫后市场需求有望出现增长，孕育新的投资机会：**随着疫情缓解及生产经营恢复，新的投资机会预期将逐渐涌现，土地招拍挂或商业并购将趋于活跃。
- **行业整合机会契机并存：**对于仍处于整合时期的房地产行业，本次疫情将可能从侧面加速整合，一方面促进行业内合纵连横、共享资源；另一方面，危机下部分房企资金链断裂亦提供新的整合收购契机。

对绿色、智能概念关注度的上升，有望催生新的盈利增长点

- **改善性住房及办公需求预期提升：**绿色健康的居住和工作环境，智能化住家和办公，优质的物业管理都将成为疫后新的销售增长点。
- **绿色及智能理念或成为传统房企新的盈利增长点：**机遇与危机共存，如抓住新的技术风口及国家产业政策支持，实现传统的房地产行业和新兴产业的有效结合，将为房企的未来发展增加活力和新的盈利增长点。

联系我们

杨誉民

德勤中国房地产子行业领导合伙人
电话: +86 755 3353 8015
电子邮件: yyeung@deloitte.com.cn

陈尚礼

德勤中国企业并购融资顾问服务合伙人
电话: +86 10 8512 5618
电子邮件: jichan@deloitte.com.cn

龚建忠

德勤中国企业重组及法证服务领导人
电话: +86 10 8520 7115
电子邮件: wkong@deloitte.com.cn

李莉

德勤中国审计及鉴证咨询服务合伙人
电话: +86 755 3332 1688
电子邮件: elsieli@deloitte.com.cn

办事处地址

北京

北京市朝阳区针织路23号楼
中国人寿金融中心12层
邮政编码: 100026
电话: +86 10 8520 7788
传真: +86 10 6508 8781

长沙

中国长沙市开福区芙蓉北路一段109号
华创国际广场3号栋20楼
邮政编码: 410008
电话: +86 731 8522 8790
传真: +86 731 8522 8230

成都

中国成都市高新区交子大道365号
中海国际中心F座17层
邮政编码: 610041
电话: +86 28 6789 8188
传真: +86 28 6317 3500

重庆

中国重庆市渝中区民族路188号
环球金融中心43层
邮政编码: 400010
电话: +86 23 8823 1888
传真: +86 23 8857 0978

大连

中国大连市中山路147号
森茂大厦15楼
邮政编码: 116011
电话: +86 411 8371 2888
传真: +86 411 8360 3297

广州

中国广州市珠江东路28号
越秀金融大厦26楼
邮政编码: 510623
电话: +86 20 8396 9228
传真: +86 20 3888 0121

杭州

中国杭州市上城区飞云江路9号
赞成中心东楼1206-1210室
邮政编码: 310008
电话: +86 571 8972 7688
传真: +86 571 8779 7915 / 8779 7916

哈尔滨

中国哈尔滨市南岗区长江路368号
开发区管理大厦1618室
邮政编码: 150090
电话: +86 451 8586 0060
传真: +86 451 8586 0056

合肥

中国安徽省合肥市
政务文化新区潜山路190号
华邦ICC写字楼A座1201单元
邮政编码: 230601
电话: +86 551 6585 5927
传真: +86 551 6585 5687

香港

香港金钟道88号
太古广场一座35楼
电话: +852 2852 1600
传真: +852 2541 1911

济南

中国济南市市中区二环南路6636号
中海广场28层2802-2804单元
邮政编码: 250000
电话: +86 531 8973 5800
传真: +86 531 8973 5811

澳门

澳门殷皇子大马路43-53A号
澳门广场19楼H-N座
电话: +853 2871 2998
传真: +853 2871 3033

蒙古

15/F, ICC Tower, Jamiyan-Gun Street
1st Khoroo, Sukhbaatar District,
14240-0025 Ulaanbaatar, Mongolia
电话: +976 7010 0450
传真: +976 7013 0450

南京

中国南京市新街口汉中中路2号
亚太商务楼6楼
邮政编码: 210005
电话: +86 25 5790 8880
传真: +86 25 8691 8776

上海

中国上海市延安东路222号
外滩中心30楼
邮政编码: 200002
电话: +86 21 6141 8888
传真: +86 21 6335 0003

沈阳

中国沈阳市沈河区青年大街1-1号
沈阳市府恒隆广场办公楼1座
3605-3606单元
邮政编码: 110063
电话: +86 24 6785 4068
传真: +86 24 6785 4067

深圳

中国深圳市深南东路5001号
华润大厦9楼
邮政编码: 518010
电话: +86 755 8246 3255
传真: +86 755 8246 3186

苏州

中国苏州市工业园区苏绣路58号
苏州中心广场58幢A座24层
邮政编码: 215021
电话: +86 512 6289 1238
传真: +86 512 6762 3338 / 3318

天津

中国天津市和平区南京路183号
天津世纪都会商厦45层
邮政编码: 300051
电话: +86 22 2320 6688
传真: +86 22 8312 6099

武汉

中国武汉市江汉区建设大道568号
新世界国贸大厦49层01室
邮政编码: 430000
电话: +86 27 8526 6618
传真: +86 27 8526 7032

厦门

中国厦门市思明区鹭江道8号
国际银行大厦26楼E单元
邮政编码: 361001
电话: +86 592 2107 298
传真: +86 592 2107 259

西安

中国西安市高新区锦业路9号
绿地中心A座51层5104A室
邮政编码: 710065
电话: +86 29 8114 0201
传真: +86 29 8114 0205

郑州

郑州市郑东新区金水东路51号
楷林中心8座5A10
邮政编码: 450018
电话: +86 371 8897 3700
传真: +86 371 8897 3710

三亚

海南省三亚市吉阳区新风街279号
蓝海华庭(三亚华夏保险中心)16层
邮政编码: 572099
电话: +86 0898 8861 5558
传真: +86 0898 8861 0723



关于德勤

Deloitte (“德勤”)泛指一家或多家德勤有限公司, 及其全球成员所网络和它们的关联机构。德勤有限公司(又称“德勤全球”)及其每一家成员所和它们的关联机构均为具有独立法律地位的法律实体。德勤有限公司并不向客户提供服务。请参阅 www.deloitte.com/cn/about 了解更多信息。

德勤亚太有限公司(即一家担保有限公司)是德勤有限公司的成员所。德勤亚太有限公司的每一家成员及其关联机构均为具有独立法律地位的法律实体, 在亚太地区超过100座城市提供专业服务, 包括奥克兰、曼谷、北京、河内、香港、雅加达、吉隆坡、马尼拉、墨尔本、大阪、上海、新加坡、悉尼、台北和东京。

德勤于1917年在上海设立办事处, 德勤品牌由此进入中国。如今, 德勤中国为中国本地和在华的跨国及高增长企业客户提供全面的审计及鉴证、管理咨询、财务咨询、风险咨询和税务服务。德勤中国持续致力为中国会计准则、税务制度及专业人才培养作出重要贡献。德勤中国是一家中国本土成立的专业服务机构, 由德勤中国的合伙人所拥有。敬请访问 www2.deloitte.com/cn/zh/social-media, 通过我们的社交媒体平台, 了解德勤在中国市场成就不凡的更多信息。

本通信中所含内容乃一般性信息, 任何德勤有限公司、其成员所或它们的关联机构(统称为“德勤网络”)并不因此构成提供任何专业建议或服务。在作出任何可能影响您的财务或业务的决策或采取任何相关行动前, 您应咨询合格的专业顾问。任何德勤网络内的机构均不对任何方因使用本通信而导致的任何损失承担责任。

©2020。欲了解更多信息, 请联系德勤中国。
Designed by CoRe Creative Services. RITM0452204



这是环保纸印刷品