

共战
同疫



特别
克而瑞地产研究
研报

房地产业实际复工难

研究员/杨科伟、姚郑康

据交通运输部预测，2020年务工返程期将在2月下旬至3月上旬陆续展开，全国各城市企业正在陆续开工复工中。在这一节点上，各地方政府出台了若干面对企业开工复工的规控政策，尤其针对房地产行业、建筑行业加强了防疫维稳的条例。

返程复工：7成仍滞留、返岗复工率30%以下，农民工复工集中在2月底后

虽然全国已逐渐进入返程、复工密集阶段，但受疫情影响绝大多数返乡人员依旧滞留在户籍地。通过农民工返岗客运量和全国高速公路日均车流量可以粗略估算知，当前全国返岗复工率在30%以下。

2月15日，交通运输部在应对新型冠状病毒肺炎疫情联防联控机制新闻发布会上，披露了春运返程旅客的相关数据。节前（1月10日至24日）全国铁路、公路、水路、民航共发送旅客11.43亿人次，节后（1月25日至2月14日）全国共发送旅客2.83亿人次、日均1348万人次，同比分别下降82.3%，仅为春运客流的六分之一。

同时也提到，截至至2月14日，全体约3亿人次的农民工返岗客运量仅已返程0.8亿人次，据预测，到2月底将要返程约1.2亿人次，3月以后返程约1亿多人次，届时才将是全国重要城市密集复工的时间节点。

地方防控：开复工严“审批”，对房地产业、建筑工程针对性加强防疫

为应对务工人员的集中返程，做好复工人员疫情防控的管理，截至2月15日累计30余个省市发布了若干针对疫情期间企业复工管控工作的通知。各地在保障企业有序复工复产的基础上根据城市疫情轻重及防疫安排做出了不同的规定。

在共性上，均明令复工需向属地政府提交复工申请备案，且制定一系列防控措施。深圳、重庆、天津、成都、西安、昆明、南京、杭州、福州、中山等城均出台通知明确企业复工复产须在制定好复工方案后向属地政府申报备案，有关部门审批合格后方可复工。此外，各地政府根据发改委“人员管控、现场管控、物资保障、防控宣传”精神在开复工过程中严格督促企业落实防控机制、明确防控责任、掌握员工动态、配备必要物资，做好日常防护的必要措施。其中上海更是要求将重点地区返沪及有确诊患者接触史员工执行隔离观察。

在特性上，核心城市及人口密集城市发布了特别政策，较其他城市更为严格。在复工时间上，合肥、郑州在将最早复工日期延后至2月24日的同时采取分类复工，将实体售楼部复工与商品房建筑工地复工分别延后至3月初和3月中旬。在管控口径上，深圳、上海、佛山均倡导商品房项目售楼部“有限度”开放使用，分期分批销售、控制现场人数等，深圳更是明令暂停房地产项目现场开盘活动，暂停房地产中介线下带看房活动。在管控方式上，北京、上海、青岛均明确返城人员须进行14天隔离观察。

管控最为严格的当属成都、中山。成都将疫情防控工作纳入住建领域市场主体信用评价之

中，造成 1 人以上疫情确诊即定性为重大安全事故；中山更是提倡有关房地产企业、房地产中介机构延迟恢复开工（包括销售），能不开工的尽量暂时不开工。

表：部分城市针对企业复工的特殊政策

城市	日期	特殊政策	涉及政策
深圳	2月6日	暂停房地产线下开盘、带看活动	关于在房地产领域加强疫情防控严格落实复工备案管理工作的通知
成都	2月7日	造成疫情确诊即重大安全事故	关于将新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控工作纳入住建领域市场主体信用评价管理的通知
合肥	2月8日	开复工时间延后、分类复工	关于有序做好全市企业复工复产的通告(第10号)
中山	2月9日	倡议房地产业暂时不开工	关于加强我市场房地产企业、房地产中介机构节后复工管理工作的通知
郑州	2月11日	开复工时间延后、分类复工	关于印发郑州市房地产企业复工实施方案的通知
佛山	2月12日	房地产项目售楼处“有限度”开放	佛山市南海区住房和城乡建设和水利关于开展房地产开发企业复工及在售商品房项目售楼部防疫工作专项检查的通知
青岛	2月14日	返程人员须自行隔离	关于2020年建设工程新开工及复工有关事项的补充通知

数据来源：CRIC 整理

此外，特别强调的是各省市针对建筑工地这一复杂场景出台了若干针对性防疫规定。在保持与企业开复工规定口径一致的基础上，多城均明确建筑工程项目须进行封闭式管理；加强工地食堂、作业区等人员流动区域的实施管控和安全管理；现场人员须测量体温、佩戴口罩等。其中成都更是要求规上企业须开复工须经工业经济领导小组现场检查。

表：部分省市针对建筑工程项目开复工的政策

省市	日期	政策名称
四川省	1月28日	关于切实做好新型冠状病毒感染肺炎疫情建筑工地防控工作的紧急通知
河南省	2月4日	河南省建筑工地新型冠状病毒感染肺炎疫情防控指南
陕西省	2月6日	陕西省建筑工地复工期间新型冠状病毒感染肺炎疫情防控暨施工安全指南
贵州省	2月7日	贵州省住房和城乡建设厅关于新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控期间房屋建筑和市政工程项目开（复）工有关事宜的通知
安徽省	2月10日	安徽省建筑工地复工人员疫情防控管理预案
天津	1月28日	关于做好我市建筑工地疫情防控工作有关问题的通知
宁波	1月31日	宁波市建筑工地防疫管理暂行规定
成都	2月2日	关于进一步做好建设工程项目节后复工的通知
上海	2月3日	关于进一步加强建筑工地疫情防控措施的通知
昆明	2月7日	云南省关于做好企业复工复产和疫情防控工作的通知 新冠病毒防疫期间昆明市建筑工程开（复）工工作方案
北京	2月9日	关于进一步加强疫情防控保障建设工程安全有序复工的通知
南京	2月14日	市建委发布南京建筑企业复工指南
青岛	2月14日	关于2020年建设工程新开工及复工有关事项的补充通知

数据来源：CRIC 整理

房企复工：实际复工仍艰难，仍居家办公为主，线上销售正如火如荼

重点城市在现有企业开复工管控上，针对房地产业、建筑业也提出更严格防疫要求，在拉长行业开工期限的同时，也加大了线下业务开展难度，为此，诸多房企线上营销全面铺开。

房企面对各属地城市出台的开复工政策，制定了不同的复工时间，但在安排上以线上办公、居家隔离为主。最早复工的一批单位复工时间为2月10日，大部分地产企业都集中在2月17日复工；部分地产企业由于当地政府政策限制，要到2月20日才能复工。

根据CRIC监测，房企线上营销全面铺开，143家房企重启或新推出线上售楼处，107家房企推出集团或区域自有平台线上售楼处，其中搭建小程序达到了85家，且集团小程序为64家。部分房企在搭建小程序的同时，还结合公众号、App两个平台共同上线。在疫情期间无疑能很好起到销售、引流或者项目宣传作用。

表：部分品牌房企开复工时间表

企业名称	复工时间	复工安排
碧桂园	2/10	2月10日复工，大部分员工居家办公，个别岗位轮流值班。
绿城	2/10	2月10日复工，但是外地返程员工需要在家隔离一周再上
金科	2/10	2月10日复工，但是外地返程员工需要在家隔离一周再上班
隆基泰和	2/10	2月10日复工，但是外地返程员工需要在家隔离一周再上班
金辉	2/10	2月10日复工，但是外地返程员工需要在家隔离一周再上班
保利	2/10	2月10日复工，湖北区域2月14日上班
荣盛	2/10	2月10日复工，可以远程办公。
华润	2/10	2月10日复工，暂时取消大型会设或条线工作会设。
祥生	2/10	2月10日复工，支持在家办公。
敏捷置地	2/10	2月10日复工，支持在家办公。
时代中国	2/10	2月10日复工，支持在家办公。
雅居乐	2/10	2月10日复工。
招商蛇口	2/10	2月10日复工。
绿地	2/10	2月10日复工。
新力	2/17	2月17日复工，支持员工在家隔离14天再上班
正荣	2/17	2月17日复工，此前实行在家办公，建设外地员工错峰避开人员流动，延迟返沪时间，最大化降低疫情
阳光城	2/17	2月17日复工，此前在家办公。
世茂	2/17	2月17日复工，此前在家办公。
中粮	2/17	2月17日复工，此前在家办公。
融信	2/17	2月17日复工，此前在家办公。
泰禾	2/17	2月17日复工，此前在家办公。
红星地产	2/17	2月17日复工，此前在家办公。
海伦堡	2/17	2月17日复工，此前在家办公。
华发	2/17	2月17日复工，此前在家办公。
宝龙	2/17	2月17日复工，此前在家办公。
福晟	2/17	2月17日复工，此前在家办公。
花样年	2/17	2月17日复工，此前在家办公。
龙光	2/17	2月17日复工，此前在家办公。
奥园	2/17	2月17日复工，此前在家办公。

佳兆业	2/17	2月17日复工，此前在家办公。
美的	2/17	2月17日复工，此前在家办公。
中南建设	2/17	2月17日复工，在建项目开工时间不会早于2月20日。
蓝光	2/17	2月17日复工，支持员工申请隔离假，不支持所在地感染人数大于100人的员工上班
龙湖	2/17	2月17日复工。
滨江	2/17	2月17日复工。
融创	2/17	2月17日恢1现场办公，2月10日至14日期间采用远程办公，建设员工2月10日前退回工作地，自行隔离7天。
金茂	2/17	复工时间延迟至2月17日之后，之后随疫情而变，可能更久。
万科	2/17	复工时间延迟至2月17日之后，之后随疫情而定，可能更久。
大悦城	2/17	复工时间延迟至2月17日之后，之后随疫情而定，可能更久。
东原	2/17	正式复工暂定2月17日，外地返回工作所在地员工在家隔离一周。
新城	2/17	总部员工2月17日开始现场办公，此前实行在家办公，其他各地员工按照当地政策复工。
恒大	2/20	假期延长至2月16日，全国项目2月20日前不开工，全国1040个售楼处不开放，原定集团2月9日-12日重要会议全部取消。
合景泰富	待定	按照当地政策休假，超额假期要求节后周末补班。

数据来源：CRIC 整理

附表：

表：部分省市针对企业开复工所出台政策一览

省市	日期	政策名称
四川省	1月28日	关于切实做好新型冠状病毒感染肺炎疫情建筑工地防控工作的紧急通知
河南省	2月4日	河南省建筑工地新型冠状病毒感染肺炎疫情防控指南
陕西省	2月6日	陕西省建筑工地复工期间新型冠状病毒感染肺炎疫情防控暨施工安全指南
贵州省	2月7日	贵州省住房和城乡建设厅关于新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控期间房屋建筑和市政工程项目开（复）工有关事宜的通知
安徽省	2月10日	安徽省建筑工地复工人员疫情防控管理预案
浙江省	2月12日	关于全力做好疫情防控和企业复工复产资源要素保障服务的通知
江苏省	2月12日	关于应对新型冠状病毒感染肺炎疫情影响推动经济循环畅通和稳定持续发展的若干政策措施
重庆	1月28日	关于我市企业复工复产有关工作的通知
天津	1月28日	关于做好我市建筑工地疫情防控工作有关问题的通知
宁波	1月31日	宁波市建筑工地防疫管理暂行规定
成都	2月2日	关于进一步做好建设工程项目节后复工的通知
上海	2月3日	关于进一步加强建筑工地疫情防控措施的通知
苏州	2月5日	关于印发苏州市新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控期间企业复工规程（试行）的通知
无锡	2月5日	新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控期间企业复工和防护工作须知
长春	2月6日	长春新区应对疫情助企十五条
深圳	2月6日	深圳市住房和建设局关于在房地产领域加强疫情防控严格落实复工备案管理工作的通知
深圳	2月6日	关于在房地产领域加强疫情防控严格落实复工备案管理工作的通知
成都	2月7日	关于将新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控工作纳入住建领域市场主体信用评价管理的通知
西安	2月7日	西安市人民政府关于强化复工生产企业防疫监管有关工作的通知
昆明	2月7日	云南省关于做好企业复工复产和疫情防控工作的通知 新冠病毒防疫期间昆明市建筑工程开（复）工工作方案
武汉	2月7日	关于做好新冠肺炎疫情防控工作期间稳定劳动关系支持企业复工复产相关工作的通知
福州	2月7日	仓山区关于进一步加强企业复工复产管理工作的公告
合肥	2月8日	关于有序做好全市企业复工复产的通告(第10号)
杭州	2月9日	关于杭州市企业严格疫情防控有序推进复工的通告
北京	2月9日	关于进一步加强疫情防控保障建设工程安全有序复工的通知
中山	2月9日	关于加强我市房地产企业、房地产中介机构节后复工管理工作的通知
北京	2月10日	关于进一步加强社区（村）疫情防控工作的通告

郑州	2月11日	关于印发郑州市房地产企业复工实施方案的通知
发改委	2月11日	应对新型冠状病毒感染肺炎疫情联防联控机制新闻发布会
佛山	2月12日	佛山市南海区住房和城乡建设和水利关于开展房地产开发企业复工及在售商品房项目售楼部防疫工作专项检查的通知
南京	2月14日	市建委发布南京建筑企业复工指南
杭州	2月14日	关于进一步加强疫情防控期间住房租赁企业管理的通知
广州	2月14日	广州市房屋交易监管中心关于房地产中介行业做好企业安全有序复工工作指引的通知
青岛	2月14日	关于2020年建设工程新开工及复工有关事项的补充通知
厦门	2月15日	关于应对新型冠状病毒感染的肺炎疫情加快推动项目有序开复工若干措施

数据来源：CRIC 整理

免责声明

数据、观点等引用请注明“由易居·克而瑞研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。