

2022年6月1日

星期三

第1662期/共1662期

【参考信息】

上海多管齐下：全方位助力楼市走出低谷……………p2

招行上海分行疫情防控贷款专项政策支持企业复工复产……………p4

上海出台加快经济恢复和重振行动方案 企业有序复工复产复市……………p5

企业文化不是一层不变的，而是要随社会大环境变化和企业发展不断创新和变革。目前我国政治、经济和社会环境与过去相比，都发生了明显而深刻的变化，企业发展面临着诸多新机遇、新挑战和新任务，这都要求企业要高效开展企业文化创新和变革，保持企业文化先进性和引领性。

客观 冷静 中性 实证

上海企业竞争力研究中心

地 址：上海浦东浦电路489号由由燕乔大厦409-411室

电 话：021-51313680 4000092877

传 真：021-51313688 邮编：200122

E-mail: info@shecs.org

【参考信息】

上海多管齐下：全方位助力楼市走出低谷



5月29日，《上海市加快经济恢复和重振行动方案》（简称《方案》）出台，从八大方面、50条具体内容促经济恢复，全力助企纾困、推动复工复产复市。

其中至少有12条小项涉及房地产及相关领域，包括积极推动房地产复工达产、及时启动新一批商品房供应、增加2022年度建设用地计划、全面提速旧区改造、允许缓缴住房公积金贷款、鼓励金融机构对接基础设施重大项目、开展保障性租赁住房REITs试点等，从多个维度提振房地产市场信心等。

《方案》最大限度地提振了当前市场信心，对于房地产行业长远发展也有利好。包括易居企业集团首席执行官丁祖昱、中原地产市场分析师卢文曦等业内分析人士均认为，6月1日上海年内首次集中供地重启，是提振市场恢复正常的信号。他们预计具体举措会很快落地，随着复工、复市的脚步加快，楼市也会加快步伐回到原来的轨道。

多举措复苏房地产市场

具体来看，为了进一步提升上海的城市竞争力、吸引力，上海对人才政策进行了优化，包括人才直接落户、居转户、购房等。《方案》提及，“全面落实各类人才计划和政策，优化人才直接落户、居转户、购房等条件，加大海外人才引进、服务和支持力度，加快实施人才安居工程，完善教育、医疗等服务，深入推进海聚英才创新创业系列活动，进一步吸引和留住各类人才”。

从需求端支持刚性和改善性住房需求，上海加快了第二批次新房上市节奏。据记者观察，从开发商的工程进度、项目蓄客等综合市场因素来看，上海今年第二批次新房数量会比去年同批次略微增多，客户的选择性多元化了。据不完全统计，目前已经有29个项目开启线上验资。

上海在5月23日-5月29日这一周的楼市成交也出现了反弹。据上海中原地产数据显示：新建商品住宅成交面积3.66万平方米，环比增加1109.96%。虽然全市还是只有10个区有交易记录，但是这些区的交易记录都有不同程度增长。比如，浦东已经回升到2.73万平方米，排名全市第一，占全市交易量74.60%。远郊区域逐步恢复签约，这些区域是交易主力，市场状态越快回归对全市成交量恢复帮助越明显，且以刚需产品为主。交易结构回归正常。

《方案》提出，“适当增加2022年度建设用地计划，加大净增建设用地指标，支持保障各区重点产业项目用地需求。按照各区2022年低效建设用地减量化任务提前下达建设用地指标，加大周转指标暂借的支持力度。对于建设用地指标确有缺口的区，可由市级指标采取‘直供’方式解决”。

这在一定程度上可以缓解上半年疫情对上海经济的影响。丁祖昱指出，上海GDP一直位居中国城市之首，无论是GDP还是财政收入占比都处高位，适当增加2022年度建设用地计划，保障土地要素，可以有效增加各区土地财政收入，缓解经济压力。

此次《方案》中，对延期还贷等因疫情原因“失信”行为，明确表示不将其列入失信名单。这给了不少在上海的购房人很大信心，在一定程度上减缓无法按时还贷的压力。

缓解房企拿地资金压力

在涉及房地产的相关政策中，“促进房地产开发投资健康发展，建立房地产项目前期审批绿色通道，及时启动新一批次市场化新建商品住房项目上市供应，进一步缩短前期开发、拿地、开工、销售全流程时间。”这一提法，对房地产开发企业的保护和支持最为明显，使得在上海有地产开发项目的企业能加快整体项目进度。

“新开工建设的住宅项目城市基础设施配套费可顺延3个月缴纳”的说法，还可以进一步降低企业运行成本，有利于房企尽早回笼资金。

克而瑞研究中心数据显示，受疫情影响，上海4月、5月新房供应环比大幅减少，房产成交陷入低谷，整个长三角地区成交可谓“惨淡”。随着“项目前期审批绿色通道”开放，房地产企业还有机会在6月实现年中冲刺，从而减少上半年受疫情影响带来的损失。

“对公开招标拍卖挂牌方式出让的地块，加快建立线上交易机制。允许受让人申请延期缴付或分期缴付土地出让价款。优化土地出让条件，合理确定住宅用地起始价，降低商业办公用房自持比例。”除加快招拍挂之外，《方案》还提出允许分期缴付土地款、缩短前期开发流程等，结合先前融资信贷领域的放松，在一定程度上将减少房地产企业开发运营成本和资金压力。

政策指出，“目前来看，对承租国有房屋从事生产经营活动的小微企业和个体工商户，免于提交受疫情影响证明材料，2022年免除6个月房屋租金。对承租国有房屋、运营困难的民办非企业单位，参照小微企业和个体工商户2022年免除6个月房屋租金。”

通过缓缴公积金、免除租金、退税减税等切实行动，可以进一步为上海的企业减负纾困，提振市场信心。

加快旧改利好长期

更多房企人士关注的是，《方案》对城市更新规划编制、政策支持和要素保障作出要求。“年内完成中心城区成片旧区改造，全面提速零星旧区改造，年内新启动8个以上城中村改造项目。中心城区旧区改造联动政策推广至五个新城，优化完善城中村改造政策。积极拓宽融资渠道，支持发行地方

政府专项债券用于城市更新项目。健全住房租赁体系，推进保障性租赁住房建设筹措和供应。完善住房租赁法规政策，加强住房租赁管理和服务”。

据透露，万科此前参与的城市更新基金正积极加入旧改进程。万科上海投资和发展促进中心总经理杨勇表示，《方案》人才落户政策的落地，可以提升上海在战略新兴产业的竞争力，提升产业龙头引领作用，同时支撑五个新城的住宅开发。而加快推进旧改，可以改善当前逼仄生活空间对疫情防控的压力，同时合理增加对住宅的需求，并进一步带动上海当前住宅投资。

此外，《方案》也提出“健全住房租赁体系，推进保障性租赁住房建设筹措和供应。完善住房租赁法规政策，加强住房租赁管理和服务。”

保障性租赁住房是“十四五”的重要任务之一，2021年以来，国家大力发展保障性租赁住房，为加强保障性租赁住房项目监管，提升运营管理效率，各地政府均加快了建立和完善住房租赁管理服务平台。此次《方案》再次提出推进租赁体系完善住房租赁法规政策，将更大力度地推进上海全市实现租售并举，稳定租赁市场同时，在最大程度上缓解城市青年人的住房问题。“作用会逐步体现，并不一定直接体现在新房去化，但长期肯定利好（整个行业）。”杨勇说。

【参考信息】

招行上海分行疫情防控贷款专项政策支持企业复工复产



为有效助力疫情防控和企业复工复产，招商银行上海分行向总行积极争取了疫情防控贷款专项支持政策，加大对疫情防控领域企业的支持力度，涵盖疫情防控、民生保障、复工复产等重点企业和餐饮零售、文旅、交通运输业等受疫情影响阶段性困难的重点企业。对纳入疫情防控范畴的企业，招商银行上海分行重点针对企业一年期（含）以内短期资金周转贷款需求提供专项信贷额度和优惠利率补贴。

截至 5 月 15 日，疫情专项支持政策下已为企业累计发放贷款 60 亿，平均利率远低于其他信贷业务利率水平，助力企业跑出复工复产加速度。

Y 公司是国内著名快递企业，承担了防疫物资、紧急药品和基本生活物资运送任务，疫情期间在上海招募了近千名志愿者以提升快递服务保障能力和质量。招商银行上海分行物流航空战略客户团队获悉企业有支付运输费用和员工工资的短期融资需求后，第一时间帮助企业申请了 1 亿元疫情防控专项信贷额度，并提供了审批绿色通道和保供企业优惠利率，助力物流企业保通保畅。

H 公司是上海市重点保供企业，为居民提供生鲜配送服务。疫情以来，企业采购量大增，其供应商短期垫付资金量也大幅上升。招商银行上海分行各部门通力合作，主动摸排供应商融资需求，并在抗疫专项政策支持下，通过“商超贷”数据化融资业务的线上化便捷操作，保障了供应商的正常资金周转。3 月 27 日至今，已为 30 家供应商累计投放近 5000 万元的“商超贷”融资，缓解了供应商资金压力。

【参考信息】

上海出台加快经济恢复和重振行动方案 企业有序复工复产复市



随着上海疫情防控已经取得阶段性成果，下一步要如何推进企业复工复产复商复市，将采取哪些具体举措，又是如何让更多企业受益，如何让产业经济尽快恢复?2022 年 5 月 29 日，上海发布了《上海市加快经济恢复和重振行动方案》，涉及 8 个方面、50 条政策措施，更加有力、更加高效地统筹疫情防控和经济社会发展。

家乐福相关负责人表示，上海今日公布的《上海市加快经济恢复和重振行动方案》，发布了 50 条措施助力经济重振，“这一系列政策‘组合拳全面发力，在助力零售企业在疫情后提振发展信心，

快速恢复健康发展的同时，也能积极激发市场主体活力和发展动力，为上海高质量发展注入强劲动能。”

据了解，作为上海 12 家重点连锁超市之一，5 月以来积极推进复工复产工作，目前家乐福上海的所有门店都已经恢复线下运营，双线服务消费者。家乐福正积极通过分类折扣、品牌折扣等方式，鼓励和促进消费提振。随着今年 618 的火热启动，端午节的临近，家乐福浓情端午欢乐购盛大开启，百大品牌梦幻联动，万款好物提前抢。

知名品牌专家、中国网商务频道主编梁长玉表示，上海发布的 50 条措施中，增值税留底退税政策、企业稳岗补贴、房租降租免租措施、防疫消杀补贴、金融授信力度提升等措施，对于家乐福这样的零售企业复工复产、缓解疏解疫情带来的成本上升等问题是极大的利好消息。

上海首批获得民生保供资质的企业-百胜中国在上海有超过 40%的门店已经恢复营业，提供外卖或者大单专送业务。同时，百胜中国旗下所有品牌都严格遵守国家和上海市疫情防控要求，除配合政府要求落实好场所码以外，餐厅目前仍保持闭环管理，每天严格执行餐厅防疫措施，包括日常消毒、防疫物资采购配送，并继续为消费者提供无接触外送服务。

受疫情和居住环境等因素的影响，越来越多的消费者逐渐将视线投向以方便快捷为主的新零售预包装食品。必胜客必胜优选推出了核心品类的牛排、小食、面饭等，还有丰富的法式慢炖牛肋排、奶油鸡茸蘑菇汤、普罗旺斯风情烤春鸡等全新特色菜品；还特别推出新国风一人食套餐。其中大红袍茶饮系列、全新的国风意面系列，如带有上海风情的和牛葱油意面以及意式肉酱担担意面、沙茶牛肉意面、鎏金蟹粉意面国风意面等。

上海市疫情生活防控物资保障企业-和府捞面大力推进复工复产工作。截至 5 月 27 日，和府捞面在上海地区共有 27 家门店完全复工。和府捞面相关负责人介绍：在已复工门店中，已有 25 家门店同步恢复了外卖小程序下单渠道。

洗手云数据(上海)数据科技有限公司对“洗手云”智能设备进行了升级，在原有功能的基础上集成了数字哨兵和场所码功能，帮助复商复市的企业筑牢“防疫线”，减轻复商复市企业的压力。

长三角普惠医疗健康发展联盟常务理事长王桂松表示，个人防护第一重要的是，戴口罩；第二非常重要的就是，洗手。他认为，商业空间、零售场所、餐饮、办公楼等市面经济和各类接触型场所空间提供消毒洗手设施对于建立基层“防疫线”非常重要，是复商复市的有力保障措施。

上海市宝山区人大常委、洗手云联合创始人沈学忠介绍，升级后的洗手云智能终端在保持精准测温 and 消毒洗手的功能上，集成了数字哨兵的扫码和场所码的投屏功能，实现了一机多用，全面助力企业符合复工复产复商复市的防疫要求，全力推动市面经济尽快恢复。

想要了解更多资讯，请关注上海企业竞争力研究中心公众微信：

