

“房住不炒”定位不变,租赁市场加快规范。专家认为——

2020 年楼市“稳”字当头

2019 年，各地积极落实城市主体责任制，稳步推进“一城一策”试点，房地产总体保持平稳运行，实现了稳地价、稳房价、稳预期的目标。展望 2020 年，“房住不炒”的定位不会动摇，进一步实现安居宜居的住房目标不会改变，房地产市场将呈现平稳健康的运行态势——

2019 年，在“房住不炒”的调控主基调下，我国楼市的投机性需求基本离场，住宅回归居住本质。在此基础上，租赁市场蓬勃发展，调控长效机制不断完善。

众多业内专家表示，如果要用两个词来形容 2019 年的房地产市场，那一定是“稳定”。展望 2020 年，“稳”依然是楼市主基调。

引导楼市健康平稳成长

2019 年，各地积极落实城市主体责任制，稳步推进“一城一策”试点，房地产总体保持平稳运行，实现了稳地价、稳房价、稳预期的目标。与此同时，楼市调控政策指向性明确，全国楼市降温城市不断增多，在商品房总体成交量依然上行的行业背景下，房价整体上涨态势得到有效控制。

国家统计局最新发布的数据显示，11 月份，二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨 7.9%和 3.9%，涨幅分别比上月回落 0.8 个和 0.5 个百分点，均连续 7 个月回落。三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨 7.0%和 4.1%，涨幅分别比上月回落 0.7 个和 0.5 个百分点，均连续 8 个月持平或回落。

记者梳理发现，2019 年各月房价出现同比下行的城市不断增多，今年 11 月有超过 30 个城市的二手房价格下跌，这也是时隔 56 个月，再次出现超过 30 个城市房价下调。

对于 2020 年,专家表示,促进房地产市场平稳健康发展的大方向不会改变。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，近来住房和城乡建设部再次明确，长期坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位。此中新意在于强调了“长期”，这表明“房住不炒”定位不会受到市场周期影响。无论市场好与坏，对楼市的管控都不会放松，这对于 2020 年及未来的楼市发展都有很强的指导意义。同时，相关政策也明确提出发展长效机制和调控机制，体现了引导楼市健康平稳成长的思路。

“从中央经济工作会议及全国住房和城乡建设工作会议传递出的信号来看，2020 年楼市健康平稳发展，以及安居宜居的住房目标不会改变，房地产市场将呈现平稳运行态势。预计房地产调控总体继续保持从严，因城施策的方式会变得更加多样化，房地产金融侧收紧将常态化。”58 安居客房产研究院分院院长张波分析说。

老旧小区改造成新增长点

中央经济工作会议在重申“房住不炒”的同时，也提出要加大城市困难群众住房保障工作，加强城市更新和存量住房改造提升，做好城镇老旧小区改造，大力发展租赁住房。对此，业内专家表示，中央经济工作会议为房地产市场的未来发展指明了方向。

资料显示，目前我国重点一二线城市存量住宅普遍进入“老龄化”阶段。在城市内存量住宅中，15 年以上楼龄占比超过 35%且 20 年以上楼龄占比超 20%的城市有 12 个，均为发展起步早、能级高的重点一二线城市。

对此，在全国住房和城乡建设工作会议上，住房和城乡建设部部长王蒙徽表示，着力完善城镇住房保障体系，加大城市困难群众住房保障工作力度。抓好完善住房保障体系试点工作，争取形成可复制、可推广的经验。进一步规范发展公租房，强化对环卫、公交等行业困难群体的精准保障。严格把握棚改范围和标准，稳步推进棚户区改造。总结推广试点经验，进一步完善支持政策，做好城镇老旧小区改造工作。

来自住建部门的统计数据显示，全国共有老旧小区近 16 万个，涉及居民超过 4200 万户，建筑面积约为 40 亿平方米。据初步估算，我国城镇需综合改造的老旧小区投资总额可高达 4 万亿元，如改造期为 5 年，每年可新增投资约 8000 亿元以上。

贝壳研究院首席分析师许小乐认为，改造老旧小区、提升小区物业管理水平将成为房地产行业新的发力点。许小乐表示，随着经济社会的发展，城市里的老旧小区已无法满足新时代居民的生活需求，如何改造好老旧小区不仅是城市居民生活中的新“痛点”，更成为城市能否平衡发展的重要影响因素之一。因此，老旧小区改造及物业管理对于房企来说，将是新的业绩增长点。

值得注意的是，住房和城乡建设部提出了五个工作要求，其中提到了城市开发建设由增量建设为主转向存量提质改造和增量结构调整并重。“在增量结构调整方面，或许也会和房地产领域的调控思路挂钩。目前来看，保障房、人才住房，以及蓝领公寓等，将成为较大的投资建设领域。”严跃进说。

租赁市场更加规范有序

除了“房住不炒”，近年来“租售并举”已成为房地产行业里受关注度最高的词汇，作为楼市调控长效机制的重



要组成部分，租赁市场受到了资本的热捧，获得了蓬勃发展。

业内专家表示，租赁住房是解决进城务工人员、新就业大学生等新市民住房问题的重要途径。数据显示，长租公寓类企业，在北京、上海等城市的市场份额已经超过 20%，如果计算二房东之类的类似模式交易在内，当下市场已经有 60%的租赁房源很难见到房主交易。

但值得注意的是，虽然长租公寓蓬勃发展搞活了房地产市场，但也产生了“野蛮生长”的问题。例如，房地产经纪机构、住房租赁企业和网络信息平台发布虚假房源信息，恶意克扣押金租金，违规使用住房租金贷款，强制驱逐承租人等，这些违法违规行为严重侵害了租房群众的合法权益，影响了社会和谐稳定。在这种情况下，租赁市场特别是长租公寓市场亟待加大监管。

在培育和发展租赁住房，促进解决新市民等群体的住房问题的同时，王蒙徽强调，要着力培育机构化、规模化租

赁企业，加快建立和完善政府主导的住房租赁管理服务平台。重点发展政策性租赁住房，探索政策性租赁住房的规范标准和运行机制。

市场规范的步伐正在加快。近日，住房和城乡建设部、国家发展改革委、公安部、市场监管总局、银保监会、国家网信办等 6 部门印发《关于整顿规范住房租赁市场秩序的意见》，规范住房租赁市场。诸葛找房数据研究中心分析师王小楠表示，租赁市场秩序混乱，不利于整个行业长期健康发展，此次《意见》内容涉及广泛，不仅对租赁主体进行了管控和监管，还对金融租赁业务进行了管控，同时还提出建设租赁服务平台。这将进一步规范租赁市场，有效维护租户的合法权益。

张波表示，强化对租赁房源的备案及监管将是未来住房租赁市场的主导方向，2020 年住房租赁政策将会在更多城市落地。

(据新华网)

股市动态

A 股低开高走温和收升 沪指 3000 点失而复得

新华社上海 12 月 30 日电 本周首个交易日，A 股低开高走，主要股指温和收升。沪指 3000 点失而复得，与深证成指同步录得 1%以上的涨幅。

当日上证综指开盘跌破 3000 点，报 2998.17 点。早盘下探 2983.34 点后沪指开始震荡回升，重返 3000 点后继续上行转为红盘，尾盘以接近全天最高点的 3040.02 点报收，较前一交易日涨 34.98 点，涨幅为 1.16%。

深证成指收报 10365.96 点，涨 132.19 点，涨幅为 1.29%。创业板指数涨 1.28%至 1790.24 点，中小板指数表现稍弱，涨 1.07%，收报 6570.22 点。

沪深两市 2300 多只交易品种收涨，远多于下跌数量。不计算 ST 个股，两市 40 多只个股涨停。创业板新股 N 铂科挂牌上市，首日涨幅约为 44%。

科创板迎来新股 N 龙软加盟，首日涨幅达到 126.49%。其余个股跌多涨少，华特气体表现较为疲弱，跌幅超过 9%。

大部分行业板块随股指收涨。券商板块表现抢眼，涨幅超过 5%，造纸、白酒板块涨幅也在 3%以上。当日仅有葡萄酒板块跌幅超过 1%。

沪深两市分别成交 2674 亿元和 3436 亿元，总量较前一交易日略有减少。

汽柴油价格将上调

每吨分别提高 235 元和 230 元

新华社北京 12 月 30 日电 2019 年最后一次汽油、柴油价格调整为上调。国家发展改革委 30 日称，根据近期国际油价变化情况，按照现行成品油价格形成机制，自 2019 年 12 月 30 日 24 时起，国内汽油、柴油价格每吨分别提高 235 元和 230 元。

本轮成品油调价周期内，国际市场原油价格持续上涨。国家发改委价格监测中心预计，在当前全球原油供需基本平衡的情况下，消息面因素将加大国际油价波动幅度，仍需密切关注产油国产量政策执行及变化情况。

元旦春节 猪肉供应将显著增加

新华社北京 12 月 30 日电 商务部市场运行司副司长王斌 30 日说,从 12 月中旬开始,已陆续安排中央储备冻猪肉投放,后续将进一步加大投放力度,并指导地方和中央储备肉投放形成联动效应,“两节”期间猪肉供应将显著增加。

在当天举行的 2019 年全国商务工作会议媒体吹风会上,王斌介绍,据商务部监测,12 月 16 日至 22 日,36 个大中城市猪肉平均批发价格为每公斤 43.76 元,比前一周下降 0.3%,比 12 月

初下降 1.1%,比 11 月初价格高点下降 16.3%。

王斌透露,随着“两节”临近,为保障猪肉供应,商务部会同有关部门采取多方面措施,制定元旦、春节猪肉市场保障供应方案,投放中央储备冻猪肉,“两节”期间猪肉供应将显著增加。

王斌说,商务部还将在春节期间启动猪肉市场监测和 36 个大中城市生活必需品市场监测日报制度,密切关注猪肉等主要生活必需品的市场供求和价格变化,及时加强信息引导。

公司债违约处置办法征求意见

大力惩戒恶意逃废债行为

12 月 27 日起，中国人民银行会同发展改革委、证监会起草的《关于公司信用类债券违约处置有关事宜的通知（征求意见稿）》公开向社会征求意见，意见反馈截止时间为 2020 年 1 月 11 日。

截至 2019 年 11 月末，我国债券市场规模已经接近 100 万亿元，是全球第二大债券市场。其中，公司信用类债券规模超过 20 万亿元，居世界第二位。

2014 年，我国第一笔债券实质性违约打破了刚性兑付。目前，我国债券市场违约已逐步进入常态化阶段。央行统计数据显示，截至 2019 年 11 月末，我国债券市场累计共有 167 家企业、446 只债券发生违约，涉及违约规模 2900.8 亿元。其中，仍处于违约状态的有 125 家企业、368 只债券，涉及违约金额 2429 亿元。

随着债券市场违约的常态化，债券违约处置机制的“短板”日益凸显。央行金融市场司司长邹澜介绍，我国违约债券处置效率偏低，处置效果有待提高，违约处置的市场化程度也整体偏低。

在此背景下，《通知》在充分考虑市场发展实践并借鉴国际经验的基础上，明确了债券违约处置的四项原则：一是依法依规原则，坚持牢牢守住不发生系统性金融风险的底线；二是市场化、法治化原则，推动运用市场和法律手段解决债券违约问题；三是各方尽职尽责原则，引导市场各方严格履行规定和约定义务；四是平等自愿原则，明确债券违约处

置各方应当在平等自愿的基础上确定权利义务。

为提高违约债券处置效率，《通知》明确在继续发挥违约债券交易机制作用的基础上，要进一步丰富市场化债券违约处置方式，包括允许发行人在基于平等、自愿原则的前提下，通过债券置换、展期等方式协商进行债务重组。同时，《通知》规定违约债券的处置进展及结果应当真实、及时、完整地告知全体持有人，充分保障投资者的知情权。

值得注意的是，此次明确将加大对恶意逃废债行为的惩戒力度。

在 12 月 24 日召开的全国法院“审理债券纠纷相关案件座谈会”上，中国人民银行副行长刘国强表示，实践中，一些发行人企业为维护股东权益，通过以明显不合理价格转让资产、违法担保、放弃到期债权等方式恶意逃废债，导致债券持有人利益严重受损，市场影响非常恶劣。

《通知》明确，为加大对恶意逃废债行为的惩戒力度，维护市场秩序，将进一步建立健全跨部门联合惩戒机制。一是推进债券市场统一执法，提高违法违规成本，加大对违法违规行为的打击力度；二是依法依规对恶意逃废债企业的市场融资进行一定程度限制；三是对情节严重、造成重大损失和不良社会影响的恶意逃废债企业及负有主要责任的相关人员，依法将相关信息纳入征信系统及全国信用信息共享平台。

(据新华网)

存量贷款定价“换锚” 你的房贷利率会咋变？

影响不少人房贷的大事来了！继新发放房贷的定价基准平稳切换后，自 2020 年 3 月起，存量房贷也将准备“换锚”。这个“新锚”是啥样？存量房贷利率将咋变？转换前要做哪些准备？

“新锚”还能选,该咋选？

房贷利率关系着千家万户的切身利益。新发放的商业性个人住房贷款利率已于 2019 年 10 月 8 日起正式“换锚”，以贷款市场报价利率(LPR)为定价基准加点形成。而在此之前，房贷利率定价的“锚”一直是基准利率，会根据基准利率“打折”或“上浮”。

中国人民银行日前发布公告，2020 年 3 月 1 日至 8 月 31 日，将就存量浮动利率贷款的定价基准进行转换。这意味着，2019 年 10 月 8 日之前的存量房贷利率也要“换锚”。不过，与新发放的房贷利率“换锚”有所不同，这次存量的定价基准转换出了一道选择题：

选择浮动利率后,月供咋变？

当上海市民朱珠收到“存量贷款将重新定价”的新闻推送后，一年前贷款买房的她立马研究了起来。“这次转换对原有房贷影响并不大。按照目前 LPR 走势，选择浮动利率说不定房贷利率还能降些。”

2019 年 12 月 20 日第五次发布的 LPR 显示，与房贷利率挂钩的 5 年期以上 LPR 为 4.8%，较同期限贷款基准利率低了 10 个基点。

那么，2020 年存量房贷的月供会变化吗？央行有关负责人说得很明白：为贯彻落实房地产市场调控要

求，存量商业性个人住房贷款在转换时点的利率水平应保持不变。

“也就是说，在 2020 年转换时，房贷利率水平和以前是一样的，没有变化。”易居研究院智库中心研究总监严跃进说，对 2020 年存量房贷的影响主要体现在利率计算上，利率本身会保持稳定，不会影响存量借款人的月供。

在交通银行金融研究中心高级研究员陈冀看来，王先生所享受的九折

择题：借款人可与银行协商确定转换为 LPR,或者是固定利率。

“固定利率好理解，那每月都在变化的 LPR 要咋锚定呢？我当时房贷利率是在基准利率上打九折，不知‘换锚’后会不会有影响？”还有 120 多万元房贷未还清的北京市民王先生有不少困惑。

根据公告,如果选择转换为 LPR 定价,存量房贷利率将采用 LPR 加点的形式。加点数值为原合同最近的执行利率与 2019 年 12 月 LPR 的差值,而且差值可为负值。

在交通银行金融研究中心高级研究员陈冀看来，王先生所享受的九折

房贷利率关系着千家万户的切身利益。新发放的商业性个人住房贷款利率已于 2019 年 10 月 8 日起正式“换锚”，以贷款市场报价利率(LPR)为定价基准加点形成。而在此之前，房贷利率定价的“锚”一直是基准利率，会根据基准利率“打折”或“上浮”。

中国人民银行日前发布公告，2020 年 3 月 1 日至 8 月 31 日，将就存量浮动利率贷款的定价基准进行转换。这意味着，2019 年 10 月 8 日之前的存量房贷利率也要“换锚”。不过，与新发放的房贷利率“换锚”有所不同，这次存量的定价基准转换出了一道选择题：

选择浮动利率后,月供咋变？

当上海市民朱珠收到“存量贷款将重新定价”的新闻推送后，一年前贷款买房的她立马研究了起来。“这次转换对原有房贷影响并不大。按照目前 LPR 走势，选择浮动利率说不定房贷利率还能降些。”

2019 年 12 月 20 日第五次发布的 LPR 显示，与房贷利率挂钩的 5 年期以上 LPR 为 4.8%，较同期限贷款基准利率低了 10 个基点。

那么，2020 年存量房贷的月供会变化吗？央行有关负责人说得很明白：为贯彻落实房地产市场调控要

求，存量商业性个人住房贷款在转换时点的利率水平应保持不变。

“也就是说，在 2020 年转换时，房贷利率水平和以前是一样的，没有变化。”易居研究院智库中心研究总监严跃进说，对 2020 年存量房贷的影响主要体现在利率计算上，利率本身会保持稳定，不会影响存量借款人的月供。

在交通银行金融研究中心高级研究员陈冀看来，王先生所享受的九折