“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

经济日报·中国经济网记者 王轶辰

视点 中国新闻奖名专栏

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，如果要用两个字来形容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个月后，再次出现超过30个城市房价下调。

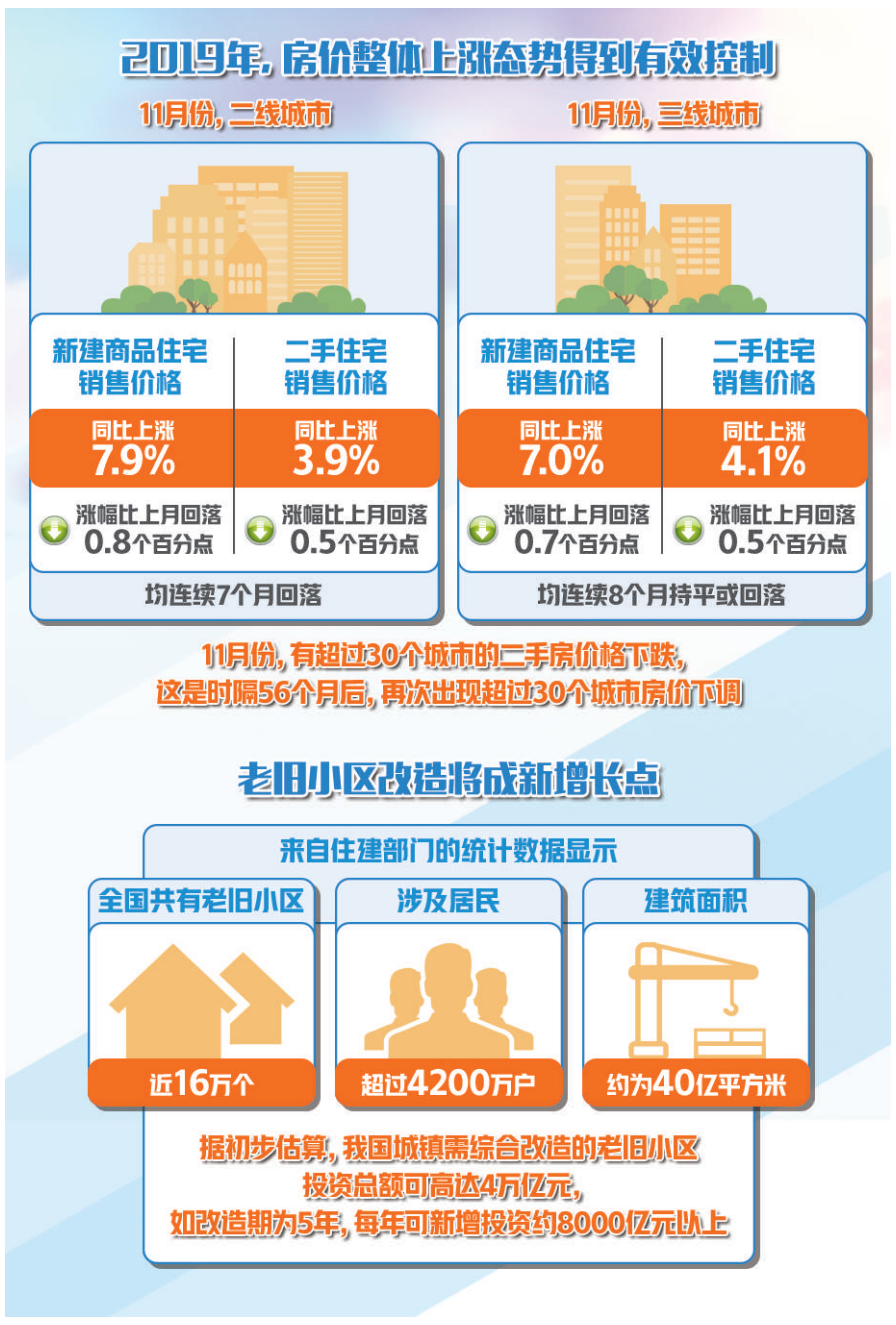
对于2020年，专家表示，促进房地产市场平稳健康发展的大方向不会改变。

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嫱表示，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。

聚焦

公司债违约处置办法征求意见

大力惩戒恶意逃废债行为

本报记者 陈果静

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：一是底线思维原则，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。

前三季度——

我国际收支保持基本平衡

本报记者 姚 进

12月27日，国家外汇管理局公布了2019年三季度及前三季度国际收支平衡表正式数、2019年9月末国际投资头寸表。国家外汇管理局新闻发言人、总经济师王春英表示，从国际收支平衡表来看，2019年前三季度，我国经常账户呈现顺差，跨境资金呈现净流入，国际收支保持基本平衡。

经常账户呈现顺差。2019年前三季度，经常账户顺差1374亿美元，与同期国内生产总值之比为1.3%，处于合理的顺差区间。其中，国际收支口径的货物贸易顺差3399亿美元，同比增长33%；服务贸易逆差2018亿美元，下降12%。服务贸易项下，旅行、运输和知识产权使用费逆差分别下降8%、14%和10%。

非储备性质金融账户呈现顺差。2019年前三季度，非储备性质金融账户顺差205亿美元。直接投资净流入301亿美元，其中，我国对外直接投资695亿美元，外国来华直接投资995亿美元。证券投资净流入430亿美元，其中，我国对外证券投资632亿美元，外国来华证券投资1062亿美元。

“总体来看，在复杂多变的外部环境下，我国经济稳中向好、长期向好的基本趋势没有改变，经济运行在合理区间，高水平对外开放持续推进，预计全年我国国际收支将呈现总体稳定、基本平衡的格局。”王春英说。

王春英表示，从国际投资头寸表来看，2019年9月末，我国国际投资头寸状况保持稳健，对外净资产继续增加，储备资产规模仍位列全球第一。

具体来看，对外金融资产总规模略有增加。2019年9月末，我国对外资产74681亿美元，较6月末增长0.3%。其中，对外直接投资资产19695亿美元，增长0.9%；对外证券投资资产5849亿美元，增长4.4%；对外其他投资资产17019亿美元，增长0.3%；储备资产32045亿美元，位列全球第一。

同时，对外负债有所下降。2019年9月末，我国对外负债53119亿美元，较6月末下降1.9%，主要受汇率变动和价值重估的影响。其中，来华直接投资负债27773亿美元，下降2.0%；对外证券投资负债12208亿美元，下降3.4%；对外其他投资负债13025亿美元，下降0.7%。

有关部门重拳打击“炒猪团”——

严保生猪正常产销和品质安全

本报记者 乔金亮

新闻深一度

□ 部分地区出现的“炒猪团”人为向猪场丢弃死猪制造恐慌情绪，诱使养猪场户低价向其抛售而牟利，已经形成了链条式的违法犯罪团伙

□ 为保障元旦、春节期间肉品质量安全，各地农业农村部门将会同公安、市场监管等开展联动执法，打击非法收购、贩卖、屠宰病死猪，私屠滥宰，加工制售病死猪肉制品等违法行为，保障生猪产品质量安全

最近一段时间，在部分地区出现了“炒猪团”，引起了全社会的关注。据介绍，非洲猪瘟疫情以及由此加强调运监管、分区防控政策，让“炒猪团”嗅到了“商机”。这些团伙向养殖场户投放丢弃的死猪，然后制造和传播养殖场发生非洲猪瘟疫情的舆论，诱使养殖场户出现恐慌性抛售，再大幅压低生猪的价格，从而达到“炒猪”牟利的目的。

对此，农业农村部畜牧兽医局二级巡视员王俊勋说，上述“炒猪”行为涉嫌违反《动物防疫法》，严重影响非洲猪瘟防控工作正常开展，严重破坏生猪生产秩序，损害养殖者的合法权益。“炒猪团”人为向猪场丢弃死猪制造恐慌情绪，诱使养猪场户低价向其抛售而牟利，形成了链条式的违法犯罪团伙。

为打击“炒猪”行为，农业农村部印发的《关于打击和防范“炒猪”行为保障生猪养殖业生产安全的通知》要求，加大对运输、丢弃病死猪等行为的排查力度，发现疑似非洲猪瘟症状的，要立即采取控制措施，规范做好病死猪的处置。充分发挥本地区非洲猪瘟防控应急指挥机构的作用，对打击和防范“炒猪”行为实施集中统一指挥，强化动物防疫行政执法和刑事司法的衔接，严厉打击“炒猪”行为。同时，对于发现涉黑涉恶线索的，及时向当地扫黑除恶专项斗争领导小组办公室移交。

目前，我国生猪养殖量占全球的一半，2600多万养殖场户中99%以上是中小散养户。这些散养户防疫意识普遍不强，生物安全水平不高。而研究表明，活畜禽长途调运是动物疫情传播的原因之一。同时，我国居民喜食热鲜肉，大量生猪长途调运，增加了运输车辆、贩运经纪人的携带传播风险。因此，非洲猪瘟发生以来，国家采取了加强调运监管的政策。

根据非洲猪瘟防控需要，自2019年初以来，广东、福建、江西、湖南、广西和海南等中南六省（区）开展了分区防控试点工作。例如，江西省定南县曾是生猪调出大县，非洲猪瘟疫情给当地生猪产业带来很大冲击。在分区防控试点框架下，该县一方面抓养殖方式转变，推行“公司+农户”养殖模式，依靠龙头企业带动产业发展，确保环境、防疫等条件符合要求；另一方面抓好产业升级，变革传统生猪调运方式，推进“调猪”向“运肉”转变。

农业农村部畜牧兽医局局长杨振海表示，开展分区防控，对于动物疫病防控意义重大。从国内看，在已查明疫源的155起家猪疫情中，由生猪及其产品调运及相关的人员与车辆带毒传播引发的约占64.5%。从国际上看，对动物疫病实行区域化管理是国际通行做法，特别是成功根除非洲猪瘟疫情的国家，绝大部分都实行了分区防控。因此，在我国实施分区防控、加强调运监管是保护生猪生产的客观要求。

非洲猪瘟疫情发生后，生猪调运受限的省份越来越多，生猪调运量下滑，猪肉调运量增加。“几年前，禽类H7N9疫情发生后，政府部门推动改变原有的活禽交易模式，推进冰鲜和冷冻禽肉的发展，在促进产业升级方面功不可没。”国家生猪产业技术体系产业经济研究室主任王珺认为，与之类似，经过非洲猪瘟疫情后，长距离的活猪调运将减少，行业转型迎来发展机遇。

为保障元旦、春节期间肉品质量安全，日前，农业农村部启动开展了为期3个月的打击生猪私屠滥宰违法行为专项行动。各地农业农村部门将会同公安、市场监管等部门开展联动执法，严厉打击非法收购、贩卖、屠宰病死猪，私屠滥宰，加工制售病死猪肉制品等违法犯罪行为，保障生猪产品质量安全。

本版编辑 李 瞳 郭存举