2020年樓市五大趨勢

【看中國記者文龍綜合報導】數據顯示，中國大陸去年各地方政府合計公告620次房地產調控政策，刷新歷史紀錄，50個大城市的地方政府去年賣地超過4萬億。分析指出，中國樓市在2020年將有五大趨勢。

分析指出，中國樓市在2020年將有五大趨勢。（Adobe Stock）

在剛剛過去的2019年，中國房地產市場出現了微妙變化，在調控持續的同時，一些地方政府試圖放鬆調控的聲音夾雜其間。

中原地產研究中心統計數據顯示，2019年全年，中國合計頒布的房地產調控政策次數達620次，刷新歷史紀錄，比2018年的450次上漲38%。

據中原地產研究中心表示，2019年第四季度，也成爲全年房地產調控最密集的時期，調控次數達205次，包括：10月67次、11月72次、12月66次，同樣刷新歷史紀錄。

中原地產首席分析師張大偉分析認爲，2019年可以說是房地產市場的「政策年」。

2019年，各地房地產調控先後頒布出力度不同、方向不同的調控政策。

值得注意的是，在2019年的620次調控中，所謂的人才引進政策在2018年的基礎上繼續增多，有超過170個城市發布了不同的政策，比2018年上漲40%。

張大偉對「中新經緯」稱，目前大部分城市的人才政策，只考慮用降低門檻的方式吸引人才，並沒有留住人才的措施。

同時影響房地產市場的另一個因素，是50個大城市土地市場拍賣總量仍然創下新高，達到4.41萬億元，同比上漲19.33%，刷新了歷史紀錄。部分城市賣地收入超過2000億元。城市之間分化明顯，房地產開發商紛紛重回一、二線城市，三、四線城市土地市場進入低迷。

土地供應和投資的變化，將導致未來樓市供應、供求關係的變化。

除了深圳住宅供應稀缺，在絕大部分城市，供求平衡或供大於求開始出現，例如：2019年北京房地產市場低迷，一大原因就是限競房供應、庫存巨大。

從整體來看，在北京當局「房住不炒」的基調下，未來房價上漲的空間進一步被壓縮。

中國指數研究院認爲，房地產市場將出現五大趨勢：

趨勢一：全面落實「因城施策」。2019年樓市整體較爲平穩，2020年力求維持現階段的狀態，從全局看不太可能有新的收緊政策出現。

趨勢二：房地產金融繼續從嚴監管。2019年絕大多數企業的融資成本都在上升，主要是因爲境內外的融資成本在今年都在持續走高，尤其是境外發債成本。從月度走勢來看，房企未來融資成本可能仍將保持在較高水平。

趨勢三：房價下降城市繼續增多。2019年1～11月，官方監測的70個大中城市中，有44個城市新建商品住宅價格環比上漲，33個城市二手房價格環比下跌，這是連續兩個月超過30個城市二手房價格出現下跌。

趨勢四：房企拿地回歸一、二線城市。土地市場降溫，一方面是受房企融資難度增大影響，另一方面則是房企放緩在三、四線以下城市拿地，規避風險。

趨勢五：棚戶區改造將拉動投資。從棚改量來看，預計在2020年棚戶區改造量還剩約550萬套，將會帶來超過1.5萬億元的投資。

狗不理包子店 百年光環不再

【看中國訊】中國大陸百年老店近來頻頻傳出負面消息。繼北京百年老店同仁堂因爲造假，失去消費者信任；全聚德的烤鴨業績全面倒退，營運岌岌可危後；天津狗不理包子也因爲遭到消費者大量負評，失去百年老店的光環。

根據《自由時報》報導，狗不理包子的業績不算差，2019年上半年營收將近9000萬（人民幣，下同），卻因爲價格太貴且品質未到位、工作人員服務態度差，遭到消費者大量負評。

狗不理包子近年來在北京關了11家門市，僅剩王府井、前門2家門市，前者累積了900多條負評，後者招來5000多條吐槽，甚至被貼上「世界上最黑、最貴的包子」標籤。

在狗不理包子王府井門市，一籠包子的價格介於50至120元之間。其中，經典百年醬香包子要價120元，被戲稱是「包子界的LV」。除了包子，狗不理包子門市一盤花生要價58元，豆漿要價48元。

消費者批評，狗不理包子本身的技術含量不高，既沒有高檔食材，也沒有獨特口味，敢開高價，全靠百年老店的名號硬撐。

此外，狗不理包子門市的工作人員服務態度差，面對消費者的大量負評，公司的處理方式竟然是「大不了就關店」。

如今，狗不理包子已不把重心放在餐館經營，而是開始販賣冷凍包子、冷凍麵食等產品，占其總營收的68%。

海航董事長自曝公司發不出工資

【看中國記者黎小葵綜合報導】近日，中國海航董事長陳鋒自曝海航資金短缺，公司沒錢發工資，相關問題引發外界關注。

（Getty Images）

據微信公衆號「環球人物」1月6日的消息稱，2019年是陳峰歸來後的第一年。他在2019年12月30日第一次用視頻方式在新年致辭中坦言海航面臨的困難。

他表示：「近年來集團發展求快求大、偏離主業，導致在發展戰略、思想文化等方面積累的系列問題驟然爆發，千億債務集中到期，流動性困難利劍高懸，P2P平臺兌付泰山壓頂，公司股票市值縮水，海航集團重要創始人不幸意外離世……」

陳峰坦言，如今海航存在資金短缺，工資遲發、緩發的情況，他正在爲「錢」發愁，因爲接手海航時總負債規模已高達7500億元，資產負債率70.55%，資金鏈岌岌可危。他還強調：「2020年是海航化解流動性風險的決勝之年。」

公開資料顯示，海航集團有限公司前身是1998年4月16日成立的海南航空控股有限公司，總部位於海南省海口市，是一家有官方背景的大型企業集團。業務涉及航空運輸業爲主體，集成機場服務業、酒店旅遊業、商業零售業、物流業、金融服務業等相關產業。

2017年8月，海航集團旗下地產板塊海航地產對外公布目標，稱5年內要成爲千億級體量的房企，躋身中國前30名。但到下半年，海航集團陷入債務危機，旗下11家上市公司負債高達人民幣6163.10億元。近一年時間，海航從「買買買」到「賣賣賣」模式，出售資產接近600億元。

進入2019年，海航資產處置仍在繼續，半年財務報告顯示，由於出售部分子公司及業務，導致海航集團旗下幾乎所有業務板塊收入和成本都出現較大的下降。

此前的財務報告顯示，2019年上半年，海航集團虧損35.2億元人民幣，雖然一直在進行資產處置（總資產下降8%，縮水近900億元），但上半年的資產負債率不降反升，同比增加兩個百分點到72.07%，仍有7067.26億元人民幣債務待償。

北京拒調整主糧進口配額 對美貿易承諾受質疑

【看中國訊】就在美中第一階段貿易協定即將簽署之際，北京公開表態稱，糧食進口已有一定的全球配額，不會爲了某一個國家而調整配額。這讓外界對北京增加進口美國農產品的承諾能否兌現的疑慮，再次突顯出來。

中國財經媒體財新網1月7日報導說，美中貿易談判中方團隊成員、中國農業部副部長韓俊受訪時表示，中國農產品進口都有全球配額，他說：「我們不會爲了一個國家調整。」

韓俊解釋說，所謂全球配額主要涉及小米、玉米和大米這三大主糧的進口配額。配額內實施1%的低關稅，配額外的關稅是65%。

據美國之音報導，美中達成第一階段經貿協議後，美方傳出消息說，中國每年會購買數額達400億至500億美元的美國農產品。這大約是2015年至2017年中國從美國平均年進口農產品金額的兩倍。但北京尚未證實上述目標進口額。

韓俊早前曾表示，中國除了擴大從美國進口大豆以外，還將擴大進口豬肉、禽肉等，這些是「當前穩定國內市場急需的產品」。

《南華早報》報導，北京拒絕取消三大主糧配額，恐有激怒美方的風險。福四通國際（INTL FCStone）資深亞洲商品分析師佛萊德李奇（Darin Friedrichs）說：「每年採購400億美元農產品非常困難，若持續這三大主糧實施嚴格的配額限制，將使北京兌現協議支票的選項受限」。

又一平臺爆雷 近200萬民衆被坑

【看中國記者丁曉雨綜合報導】近年來，中國大陸經常傳出非法金融活動。不法分子利用很多民衆不懂投資、不知道追問平臺是否合法、急需賺錢的心態，誘使民衆陷入傳銷犯罪等騙局，從而導致血本無歸，甚至自我了斷的悲劇。

（Adobe stock）

近日，中國大陸一家名爲「普頓PTFX外匯」的地下外匯交易平臺，突然崩盤倒閉、跑路，受害民衆近200萬人，涉及金額逾1000億元（人民幣，下同）。微博上有人爆料稱，甚至有會員因爲無法接受事實而選擇自殺。

據《中國基金報》報導，2019年12月24日晚，福建省莆田市一名陳姓女子報案，稱她自2019年2月底開始，在PTFX普頓外匯平臺進行外匯託管交易。但12月19日晚間，她發現該平臺網站突然數據異常，會員無法登陸，且所有戶頭資金虧空，次日，該平臺又發出公告，稱數據遭到黑客攻擊。報導稱，陳姓女子帳戶內的50萬元全部歸零，扣除賺到的5萬利息，一夜之間虧損45萬。

據悉，普頓PTFX外匯平臺自2016年開始運作，對外自稱是印尼十大券商之一的普頓公司（Pruton）旗下新成立的一個子公司。有業內人士指出，盤面的外匯交易數據只是掩人耳目，作爲拉人頭入金的幌子。這本質上又是一場「拆東牆補西牆」的投資騙局。

實際上，該平臺早在2017年就被馬來西亞央行列爲示警黑名單。然而，該平臺利用信息的不對稱性，在中國境內大肆行騙。

報導說，PTFX普頓外匯平臺從2016年開始運作到案發，僅註冊會員就達到175.9萬人，涉及中國31個省、自治區，以及直轄市，主要集中在福建、山東、浙江、河北、江蘇和四川等地，涉案金額總計逾1000億元。

近年來，中國特色「龐氏騙局」金融詐騙，以各種方式層出不窮，令千萬老百姓損失慘重、血本無歸，成爲被收割的「韭菜」。而中國金融的市場，也因此早已搖搖欲墜、滿目瘡痍。

財經簡訊

美國2019年11月貿易逆差降至三年來最低

【看中國訊】據美國之音報導，美國2019年11月分貿易逆差降至三年多來的最低水平，進口持續下降，出口反彈，預示第四季度經濟增長強勁。

據美國商務部1月7日表示，2019年11月分貿易逆差下降8.2%，至431億美元，爲2016年10月以來的最低水平。貿易逆差下降將提振第四季度的國內生產總值（GDP）。

經濟學家預計，貿易將至少爲第四季度GDP增長貢獻1.5個百分點。備受關注的美國對中國的貿易逆差下降15.7%，至264億美元，其中進口下降9.2%，出口增長13.7%。

阿里巴巴砍價搶亞馬遜歐洲市場的成效不佳

【看中國訊】根據路透社報導，中國電商巨頭阿里巴巴希望通過其海外平臺「全球速賣通」（AliExpress），複製其國內的獲利模式，在2010年率先進軍歐洲，並於近期開始積極搶奪亞馬遜的市占，甚至壓低佣金來吸引店家進駐，然而成效卻不佳。

電商分析機構Marketplace Pulse稱，亞馬遜仍是歐洲的英、法、德、意、西之5個主要市場中最大的電商，速賣通也因此祭出佣金調降。不過較大型的品牌仍對速賣通不甚滿意，主要是因爲一些品牌對速賣通還賣其他廉價服飾感到環境不理想，或是認爲網站不完善。