

■ 直击深圳楼市“春燥”系列报道之一

有的“火箭上天” 有的“泥足深陷”

# 深圳楼市走势呈现“魔幻折叠”

编者按

在投资者激辩新基建、大消费、医药生物哪个是风口时，很多人蓦然发现，近期深圳楼市开始复苏，局部地区甚至出现炒作苗头。日前，本报记者在深圳调研，企业、购房者、中介机构、专家分享了各自的故事和观点。那些波飞浪涌，那些喜怒哀乐，那些真知灼见，成为这个独特春天的别样记录。

□本报记者 黄灵灵

深圳楼市近期赚足市场眼球:2000万元起步豪宅“秒光”、学区二手房价格动辄上调百万、前海周边房源集体冲击“10万+”……各种消息传来，深圳楼市似乎整体火热一片。

然而，中国证券报记者日前采访发现，除热点片区外，深圳还有很多地方“这里的黎明静悄悄”，有的楼盘价格不升反降，更有商业办公地产在疫情冲击下空置率创新高，库存仍在增加，成为高悬在楼市头顶的“堰塞湖”。

地域分化明显

某楼盘被认为是深圳市龙岗区大运会片区的标杆楼盘，2009年开盘价1万多元，在2015年那

一轮上涨中迅速飙升到每平方米4万元，成为很多购房者的“心头好”。然而，2016年以来，这个楼盘滞涨。贝壳APP显示，如今一套89平方米的三居室售价为350万元，而2016年一套同面积的三居室成交价为330万元。

“一起买房，搞得朋友没得做。”这个楼盘的业主王先生说，2016年他和朋友一起买房，朋友买的是深圳市宝安区某楼盘一套50平方米的两居室，都是首付100多万元。现在，朋友的房子售价780万元，可王先生的房子还在“原地踏步”。“原来我们一起交流买房经验，后来他那边涨得快，两个人有点儿生疏。这一轮，他的房子涨上天，我们就不怎么说话了。”

“分化”是深圳楼市这一轮上涨的主题词。当前，这一现象愈发明显。

有的“火箭上天”，有的“泥足深陷”。南山区、宝安区等靠近深圳前海的房子单价集体冲击“10万+”，有的房源单日挂牌价涨超百万元；罗湖区、龙岗区等东部片区一些房子就是降价也无人接手。龙岗区布吉片区一房源在中介APP上挂出“业主变现，降价急售”的字样，自3月以来经历13次降价，挂牌价共计调低55万元，但至今仍未卖出。

从深圳二手房市场整体报价变动区间看，深圳中原研究中心数据显示，上周(4月6日至12日)业主报价上升的房源占比为56.06%，较前一周减少0.07%。报价下跌的房源占比为32.99%，较前一周增加0.44%。

一边是无房可卖，一边是大量抛盘。热点片区热点楼盘“一房难求”，有的中介机构工作人员因业主不接电话，跑到业主家门口敲门，只为问一句：“您家房子卖不卖？”龙岗区有的片区

二手房挂盘量就超过6500套，而王先生的那个楼盘仅一期挂盘量就达170套。

“三个世界”

中国证券报记者调查发现，当前深圳楼市可划分为“三个世界”：南山区、宝安区等西部片区是热火朝天的“第一世界”；罗湖区、龙岗区等东部片区是风平浪静的“第二世界”；深圳的商业办公楼盘则是冰天雪地的“第三世界”。疫情之下，深圳楼市走势呈现“魔幻折叠”。

在商业办公楼盘中，写字楼面对的挑战最大，空置率上升、租金下跌、供应持续增加，一些指标创历史新高，短期难见起色。

“从去年开始，写字楼租赁就比较清淡，今年可以算是‘寒冬’。”去年盘下3000多平方米两层写字楼的“二房东”谢先生说，他有个朋友在福田区的CBD有一层办公物业，此前租金是每平方米300元，现在降到每平方米180元都很难租出去。

戴德梁行最新研究数据指出，受疫情影响，从今年农历春节到一季度末，深圳甲级写字楼市场基本处于停滞状态，已成交的租赁或买卖活动几乎都在春节前完成。一季度，深圳写字楼空置率上升到24.6%，全市租金环比上年年末下降3%，为每月每平方米235.21元。

戴德梁行报告指出，考虑到疫情彻底结束后商业经营或能较快恢复，低空置率的成熟商业项目租金调整压力相对较小。原已承受招商压力的新项目或是空置率较高存量物业，将不得不面临更严峻的市场竞争环境，租金降幅将进一步扩大。

第一太平戴维报告显示，截至一季度，深圳写字楼市场总存量达738万平方米，11年内

扩容4.5倍。预计深圳2020年将迎来未来五年内甲级写字楼供应高峰，全年预计有134万平方米新增写字楼面积交付，且未来五年新增供应总计达507万平方米。深圳写字楼平均空置率将持续走高。

供求关系是关键

深圳楼市之所以分化严重，供求关系是关键。作为一个县级版图上的省级经济体，深圳管理人口逾2000万人，土地面积不到2000平方公里，商品房不到200万套。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉说，深圳住宅市场体量较小，供求关系比较紧张，使房价稳中趋涨。近期银行资金比较宽松，资金可获得性高，这也成为助推深圳一些地区房价上涨的因素之一。

细分来看，贝壳网数据显示，南山区、福田区、宝安区的在售二手房源保持在3000至5500套左右，前海、后海、科技园、蛇口等热点片区在售房源只有400至900套左右。这些地方提供的工作机会多，房价上涨也就不奇怪。反观东部一些片区，工作机会相对较少，供应量还大，房价平稳也在情理之中。

易居研究院智库中心研究总监严跃进指出，疫情之下，投资者避险情绪增加，对其他资产认可度不高，但却看好房地产市场，这会导致资金涌入房地产。

“此轮行情是否可持续，主要取决于后续银行资金流向房地产市场的松紧度把控。如果资金流收紧或银行对企业资金用途严加监管，那么，深圳楼市可能会降温。”李宇嘉说，“没有杠杆加持，房价上涨是不可持续的。”

## 深交所与马交所 远程签署合作备忘录

4月15日，深圳证券交易所(以下简称“深交所”)与马来西亚交易所(以下简称“马交所”)通过视频连线方式远程签署合作备忘录。双方将进一步拓宽跨境合作领域和渠道，共同发挥中马资本市场枢纽作用，增强市场信心，服务两国实体经济，深化“一带一路”建设务实合作。这是深交所突出自身市场、技术、区位等方面优势，贯彻落实国家高水平对外开放要求，有序推进“一带一路”沿线国家资本市场多层次交流合作的又一积极进展，凸显了在全球防控新冠疫情冲击下，通过开放合作共克时艰的导向。深交所理事长王建军、马交所主席拿督诗林出席签约仪式。

深交所表示，下一步，深交所将继续按照中国证监会统一部署，坚持国际化发展方向，持续推进高水平对外开放，优化完善跨境投融资服务体系，深化与“一带一路”沿线国家地区交易所务实合作，积极服务粤港澳大湾区发展战略，努力建设与先行示范区相匹配的资本市场生态体系，全力打造国际领先的创新资本形成中心。(黄灵灵)

## 瞄准集成电路生物医药等产业 上海浦东张江科学城再落子

4月15日，张江总部园、上海集成电路设计产业园在上海浦东张江科学城开园。开园活动现场集中签约项目20个。

为推动集成电路、人工智能、生物医药三大产业“上海方案”加快落实，张江科学城规划建设张江总部园和上海集成电路设计产业园。两个园区的可建建筑面积达330.7万平方米，预计总投资额将不少于500亿元。

张江高科总经理何大军表示，总体规划面积4平方公里的上海集成电路设计产业园，已吸引紫光展锐、安恒信息等一批知名设计企业入驻。(徐金忠)

## 数据中心建设应避免一哄而上

(上接A01版)

掀起开工热潮

数据中心是支撑众多互联网应用的底层信息基础设施。伴随数据中心“新基建”信号释放，数据中心签约与开工热潮已开始涌现。

公开资料显示，重庆近期一口气签下5个数据中心项目。4月3日，重庆22个新基建项目集中开工，其中数据中心项目5个，仅腾讯西部云计算数据中心二期、中国华录·重庆数据湖产业园、重庆移动-亚德(重庆西永)高等级数据中心3个项目，投资总额达60亿元。

机构数据显示，2019年我国数据中心市场规模达到1560.8亿元，同比增长27.1%，远高于世界平均水平(约11%)，预计中国数据中心产业规模于2022年达到3482亿元，2019年至2022年三年复合增速达30.7%。

从全球范围看，2020年也是数据中心建设大年，云计算厂商占据数据中心下游客户较多份额。中信证券研报指出，亚马逊、微软、谷歌等云厂商均明确2020年在数据中心方面的资本支出会加大，市场预期北美云计算巨头2020年资本支出同比增速为18%，显著好于2019年水平；预计国内云厂商资本支出的周期性复苏也将带来数据中心板块短期上架率、新增项目合同等指标明显改善。

数据中心赛道景气度不断攀升，吸引了众多专业、或跨界的公司加入。除阿里巴巴、腾讯、百度等互联网巨头，掌握网络带宽资源的基础运营商中国移动、中国联通、中国电信纷纷发力云业务，华为、浪潮也从原本的服务器供应商竞相“下海”进入客户市场；还有沙钢股份、龙宇燃油等传统企业通过并购等方式切入数据中心业务。

解开行业发展密码

针对近期各地开建数据中心的“热情”，孙会峰提醒，要警惕避免财政资金的过度投入。

市场调研机构IDC中国副总裁兼首席分析师武连峰告诉中国证券报记者，地方政府应根据自身特色决定是否把数据中心纳入“新基建”范围。具体要看当地电力供给状况和价格、年平均气温是否凉爽、当地ICT企业数量和互联网用户数如何、与地方支柱产业是否匹配等诸多因素，切不可盲目上马。

虽然过去我国数据中心呈现高于全球水平的发展增速，但孙会峰坦承，我国数据中心仍存在“小而散”的问题，能耗高，不利于提高整体运维水平。赛迪顾问数据显示，2019年中国数据中心约有7.4万个，超大型数据中心(10000机架以上)、大型数据中心(3000至10000机架数量)数量占比达12.7%，规划在建数据中心320个，超大型数据中心、大型数据中心数量占比达36.1%。孙会峰说，该数据与美国相比仍有较大差距，美国超大型数据中心已占全球总量的40%，我国大型数据中心有较大发展空间。

此外，数据中心相关软硬件技术更新换代非常快。孙会峰称，一个数据中心从建成到回收成本差不多得6至8年，但大概两三年就需进行升级，数据中心需持续投入。

数据中心近年来一个技术发展方向是“云”。阿里巴巴基础设施首席架构师、IDC总经理高山渊表示，根据IDC全球云IT基础设施季度追踪报告预测，全球云基础设施占IT的比例逐年提升，将从2017年的42%升至2022年的58%，这一趋势说明全球数据中心正在向“云”转型。云计算数据中心有别于传统物理机房，传统机房只是将原来电脑里的数据集中在机房进行备份，无法实现数据和系统的打通。这种所谓的“数据中心”既占用了大量IT投入，又难以提供真正的大规模计算服务，且无法被整合至公共云平台。

# LPR料下行 财政政策发力可期

□本报记者 罗哈

一日“双降”，货币政策延续“量价攻势”。15日，央行实施定向降准并开展中期借贷便利(MLF)操作。MLF操作利率也如期下调，下周贷款市场报价利率(LPR)下行几乎是“板上钉钉”。目前，银行间和实体经济中流动性充裕，货币政策传导通畅。分析人士认为，应对疫情冲击还要靠财政发力，下一阶段财政政策是重要抓手。

LPR有望下行

15日，央行按计划实施定向降准，释放约2000亿元长期资金；同时，开展1000亿元MLF操作，中标利率如期下调20个基点。

3月末，央行下调7天期逆回购利率20个基点，此次MLF中标利率等幅下调符合预期。17日将有2000亿元MLF到期，而此次操作规模仅1000亿元。

方正证券首席经济学家颜色认为，目前，银行间流动性较为充裕。MLF需求不大，17日MLF到期之后应该不会续做。

光大证券固定收益首席分析师张旭表示，看似量缩实未缩。15日MLF操作外，还有2000亿元定向降准资金投放，两者合计3000亿元，超过2000亿元MLF到期量。这更像是用定向降准对MLF做了部分置换。

MLF利率调降后，新一轮LPR下行几乎是“板上钉钉”。中国民生银行首席研究员温彬预计，20日1年期LPR报价将下调20个基点至3.85%，5年期以上LPR利率下降10个基点至4.65%。

自去年进行LPR改革以来，“逆回购



重庆高新区加快推进基础设施建设。这是4月15日拍摄的重庆高新区华岩隧道西延伸段四标段施工现场(无人机照片)。近段时间以来，重庆高新区在做好疫情防控的同时，抢抓施工进度，加快推进交通、通讯等基础设施建设，以提升区域互联互通水平。新华社图文

-MLF-LPR”已成为央行引导贷款利率下行标准路径。目前，1年期LPR累计下行20个基点，5年期LPR累计下行10个基点。

颜色认为，未来不仅LPR要同步下调，更重要的是有关部门还可能进一步要求银行压缩LPR加点部分，实现对非最优客户让利。

张旭认为，疫情对实体经济和金融市场造

成影响，预防性地提供流动性是较好策略。

财政政策加码

目前，银行间流动性充裕。张旭认为，货币政策传导是顺畅的，资金没有在银行体系内淤积。

“从政策拉动贷款增长效果看，一季度人民银行平均每投放1000亿元长期流动性，就会

拉动贷款增长3500亿元。”张旭表示。

分析人士认为，下一阶段，财政政策将成为重头戏，货币政策将予以配合。颜色认为，应提高财政赤字和专项债额度，推动特别国债尽快落地。中信证券固定收益首席分析师明明指出，3月地方债共发行3875亿元，募集资金用途更加倾向于基础设施和乡村振兴。

## 上海证监局：

# 深改起航提升服务能力 上市公司提质增效加速

□本报记者 管秀丽

2019年以来，根据证监会统一部署，上海证监局立足辖区实际，结合上海优势，积极争取上海市政府支持，发挥各方合力，扎实推动各项任务举措落地实施，推动提高上市公司质量全面“施工”。目前，上海辖区推动提高上市公司质量工作开局良好，已取得初步成效，突出体现在资本市场枢纽功能有效发挥、加强监管形成风险防控合力、投保机制发挥实效等方面。

充分发挥枢纽功能

截至3月底，上海辖区共有上市公司309家，占比8%，居全国各省市第5位。上海证监局推动科创板上市公司质量提升工作，截至3月末，上海辖区共有科创板上市公司14家，占比15%；已获受理科创板申报企业共15家，占比19%；已发行待上市1家；已过会待注册2家；已辅导备案尚未申报科创板企业共36家。探索优化科创板持续监管机制，目前正有序开展科创板上市公司2019年年报监管工作，已完成科创板首家年报研析。

坚持市场化、法治化理念，畅通退市渠道，促进市场出清。2019年，“ST上普退市，成为2019年沪深两市唯一一家主动退市公司。上海证监局支持辖区上市公司通过重组上市、破产重整等方式依法退出，推动完善资本市场多元化退出渠道和出清方式。2019年下半年以来，上海辖区多家上市公司通过引入战略投资者，助力化解大股东股票高比例质押、流动资金短缺等风险，借助战略投资方资源优势，扭转企业经营困境，提升竞争实力。

加强与上海市政府及各相关委办局协调合作，建立提高上市公司质量市级联动机制，通过组建国资国企改革等专项工作组，实现上海国资国企改革与提高上海国有控股上市公司质量工作有机结合、共同推进。3月25日，东方创业重大资产重组事项有条件过会，借助本次重组，控股股东东方国际集团拟将旗下贸易、物流类核心业务资产注入上市公司，进一步整合业务资源，发挥规模效应，有效解决同业竞争历史遗留问题。

支持符合条件上市公司分拆上市，理顺业务架构，实现业务聚焦和均衡发展。上海电气、上海建工1月先后发布分拆上市公司公告。上海电气拟分拆子公司上海电气风电集团股份有限公司至科创板上市，上海建工拟分拆子公司上海建工材料工程有限公司至上交所主板上市。上海证监局积极支持符合条件辖区上市公司通过子公司分拆上市，提升公司整体质量和竞争力。

风险防控形成合力

上海证监局加强对上市公司“关键少数”监管和教育引导，建立健全风险防控化解协作机制，维护辖区资本市场规范平稳发展。

加强对上市公司“关键少数”监管，加大对资金占用和违规担保打击力度，上海证监局查处多起资金占用和违规担保案件，努力消除资本市场顽疾。3月，就某民营上市公司资金占用事项对上市公司及主要责任人、实际控制人、中介机构等多个责任主体分别问责，共出具行政监管措施7份。

在加强监管的同时，注重对上市公司及“关键少数”教育引导。2019年末，上海证监局与上海上市公司协会组织编印《上市公司规范运作法律法规和违法违规案例选编》，通过以案说法方式积极引导辖区上市公司提高规范运作水平。为贯彻落实新证券法的学习和宣传，上海证监局与上海上市公司协会3月份联合编发《强监管严问责 牢记新(证券法)十五条》宣传资料，提醒上市公司及“关键少数”予以重视并加强学习理解。

加强风险防控合力，建立由上海证监局、证券交易所及上海市金融局为牵头单位，上海市各委办局、上海市高院、上海金融法院等部门共同参与的联席会议机制，对高风险公司采取“一司一策、分类化解”方式制定工作方案，推动相

关风险化解工作。2020年以来，上海证监局面对疫情不利影响，强化风险防范和化解工作，目前辖区上市公司因疫情造成的风险整体可控，已实现全面复工复产，辖区大股东股票高比例质押等风险事项基本平稳。

投保机制发挥实效

新证券法设立投资者保护专章，进一步加强投资者保护力度。上海证监局多措并举确保投保机制发挥实效。

积极参与上海金融法院、中证中小投服中心关于落实证券代表人诉讼具体制度制定工作，从司法机关和投资者保护机构两个层面支持代表人诉讼制度尽快落地。3月24日，上海金融法院发布《上海金融法院关于证券纠纷代表人诉讼机制的规定》，成为全国法院首个关于证券纠纷代表人诉讼制度具体实施规定。

上海证监局积极支持中证中小投服中心持股行权工作，2019年双方共同推动解决辖区某上市公司原管理层恶意失联、新控股股东因持股时间未到90天无法召开股东大会改组董监事会的困局，在妥善化解公司治理风险过程中积累了有益经验。

上海证监局有关负责人指出，上海证监局将进一步支持投资者保护机构发挥积极作用，推动新证券法投资者保护机制落到实处，切实维护投资者尤其是中小投资者合法权益。