

■ 直击深圳楼市“春躁”系列报道之二

外贸订单少了 赶紧抢房子

深圳楼市悲喜“众生相”

□本报记者 黄灵灵

一轮突然而至的楼市行情，仿佛一把利刃，切开了很多人的情感之门。在深圳，企业、购房者、中介、投资客，有的亢奋欣喜，有的懊恼失落，有的拼命“上车”，有的悄然出货……这些神态各异的表情在楼市的万花筒里不断混合、碰撞，拼接出一幅悲喜“众生相”。

外贸老板出手抢房

杨老板在深圳华强北一家电子市场开了一个档口，去年还盘下宝安西乡的一家电子厂，主要生产数据线等电子产品。背靠“中国电子第一街”这棵大树，杨老板的生意做到了国外。巴基斯坦、印度、斯里兰卡、德国等国的客户都曾来华强北登门拜访、洽谈生意。

“春节后回来原准备大干一场，把失去的时间补回来，没想到订单没了。”杨老板在老家待了1个多月，憋了一口气的他以为复工复产后可以甩开膀子干，没想到海外疫情恶化，订单一天天减少。在朋友的带动下，他出手在光明买了一套89平方米的新房。“总要对冲一下风险，

老百姓只能买房。”

中国证券报记者了解到，深圳楼市节后的这一轮行情来得突然，超出很多人意料，没想到3月楼市开始启动，让人们不知所措：

——刚需“梦断”。年前就打算在福田区香蜜湖购房的张明（化名）如今焦虑懊丧。“过个年回来发现看中的小区价格都涨了，每平方米至少涨了1万多元。”张明说，这边位置好房源少，好不容易看到一套价格合适的两居室，房子刚挂出来就被买走了。记者在链家APP上查阅张明提及的小区，当前共有4套房源挂出，其中3套在年后提高挂牌价，分别提高40万元、100万元和200万元。

——中介槽囿。中介向来敏锐，但这一轮深圳楼市回暖之快，让一些中介也摸不着头脑。“一些楼盘的价格上涨这么快，确实有点莫名其妙。”福田一位房产中介王小姐感慨。感慨完，中介们迅速转身到抢单的队伍中，一些科技手段也大显身手。据统计，今年2月到3月，链家深圳地区的VR带看量相比去年11月和12月增长了30倍。

“我的房子为什么没涨”

分化是深圳楼市这一轮行情特点，南山、

宝安等热点片区涨上天，罗湖、龙岗等东部片区却是“静悄悄”。严重的分化造就了众多悲喜剧。热点小区的业主“牛气冲天”，一听到购房者尝试压价，立马起身走人；冷门片区的业主则“低声下气”。

面对涨价，买了房的刚需也是五味杂陈。“买房前几乎跑遍深圳，看了100多套房子，去年上半年看的一套蛇口山海津的72平方米两居室，430万元，差一点就交定金了。后来一念之间买了福田的上梅林附近的老小区。现在山海津的同户型房子涨到600多万，上梅林的房子基本没涨。”齐先生一脸落寞。

有的炒房客重仓罗湖万象城片区，房子总价低，一买好几套，结果2019年以来深圳楼市一波又一波行情，西部热点片区一飞冲天，这里却没那么涨。“想卖卖不掉，想涨涨不了，让人欲哭无泪。”

开发商存货入市

进入4月，深圳楼市成交持续放大，价格上涨，有加速赶顶的味道。有意思的是，一些特殊的房源此时悄然入市。在南山，在光明，近期一

些中介打出广告：开发商保留单位，一手更名，只收契税，懂的快来！据说这类房子是开发商压箱底的存货，趁着市道好卖高价，由于要求一次性支付全款，普通人自然难以企及。

趁着行情好，沉睡的地王也醒来。2015年12月，深圳拍出了全国的楼面价地王，楼面价达到每平方米79907元，逼近8万元，该地块处于宝安区尖岗山片区。原本预计2016年底就会入市的项目，在过去几年里却不见动静。但近期却传出消息称，该项目已经动工，部分楼座已出地面5层左右，首批产品将推出11栋别墅群，预计2020年入市。

业内人士分析称，此前迟迟不入市或是因为该项目拍出了楼面价地王，成本较高，加上政府限价，开盘价不好定、项目不好推。但现在宝安片区正热，而且二手房价格也涨起来了，正是开发商推盘的好机会。

谈及后市，易居研究院副院长杨旭认为，预计今年深圳楼市会呈现稳中趋涨的态势，涨幅不会太大，否则会受到调控。此外，疫情导致的全球经济冲击，未来几个月预计会对深圳楼市产生利空影响。

奋斗三十载 浦东开发开放开放蓝图变实景

□本报记者 徐金忠

在浦东外高桥保税区的办公室，见到樊驹（化名）时，他忙碌中带着兴奋。忙碌是他的常态，自从2014年来到新成立的上海自由贸易试验区后，他便投入到这片热土上的事业中去。兴奋则在于4月18日，浦东将迎来开发开放30周年的日子。浦东作为中国改革开放之“鸣镝”，一举一动犹如穿林箭，动辄引领时代潮流，而在而立之年，更应意气风发，再领风潮。

30年前，浦东开发开放。彼时彼刻，贸易加工是其重要的产业支柱。而如今，三十载已过，浦东今非昔比：贸易加工区升级为自由贸易区，更有上海自贸区临港新片区横空出世，吸引了特斯拉等全球知名企业入驻；陆家嘴从烂泥渡发展为国际金融城，上海中心、环球金融中心和金茂大厦三座超高层建筑已成为上海地标；张江科学城则成为硅谷、药谷，成就科技创新的高地。东海潮水来来去去，涛声依旧，浦东的发展也将竿头日进、久久为功。

三十而立

与浦东改革开放同岁的外高桥保税区，是全国第一个保税区，于1990年6月经国务院批准设立。彼时彼刻，这里只是一片芦苇地。“合抱之木，生于毫末；九层之台，起于垒土。”带着改革基因而来的外高桥保税区在肇始之际就与众不同。资料显示，当时的外高桥区域以“空转”而来的2.4亿元起步，将“生地”转化为“熟地”，通过不断地投入开发，进入土地二级市场，并运用转让的收入进行再投入、再转让，直到区域建成，为整个浦东的开发建设创造了有利条件。“资金空转、土地实转”也最终成为浦东改革开放的经典之作。

而这一切，又在上海自由贸易试验区横空出世后，迎来更快更好的发展。2013年9月29日中国（上海）自由贸易试验区正式成立，面积28.78平方公里，涵盖上海市外高桥保税区、外高桥保税物流园区、洋山保税港区和上海浦东机场综合保税区等4个海关特殊监管区域。樊驹便是在自贸区成立的次年来到外高桥保税区，就职于一家生物医药行业企业。“那个时候，公司需要借助保税区和自贸区的优势条件，进行仪器器材等的进口和融资租赁等业务。另外，也希望在自贸区内寻找更多的合作机会。”樊驹回忆道。如今6年过去，忙忙碌碌已是他的常态，而他的身份也从一个普通职员升为部门主任。公司也已经从初出茅庐的状态发展成为业务联系十多个国家的水平。

事实上，从加工贸易、保税区发展到自由贸易区的变化不仅仅在外高桥。2015年4月27日，上海自贸区扩区至120.72平方公里；2019年8月20日，上海自贸区临港新片区揭牌。其中，临港新片区定位高远：到2025年，建立比较成熟的投资贸易自由化便利化制度体系，打造一批更高开放度的功能型平台，集聚一批世界一流企业，区域创造力和竞争力显著增强，经济实力和经济总量大幅跃升；到2035年，建成



湖南巨型“胶囊”形散货仓库封顶 将于四月底投产

这是4月16日拍摄的湖南岳阳全封闭“胶囊”形散货大棚。湖南省岳阳市城陵矶港环保提质改造项目主体工程——全封闭“胶囊”形散货大棚日前完成封顶，进入大棚内设备调试阶段。据湖南省港务集团负责人介绍，大棚将于4月25日全面完工并投入使用。该散货大棚长470米、宽110米、高46.5米，具有全封闭、装卸能力强、覆盖范围广等优点，将有效解决城陵矶港的货场粉尘污染问题，有利于保护长江生态环境。

新华社图文

具有较强国际市场影响力和竞争力的特殊经济功能区，形成更加成熟定型的制度成果，打造全球高端资源要素配置的核心功能，成为我国深度融入经济全球化的重要载体。在临港新片区还创造了举世瞩目的“特斯拉速度”：从2019年1月初破土动工，到当年8月项目主体完工，再到当年年底交付第一批新车，位于临港新片区的特斯拉项目实现“当年开工、当年竣工、当年投产、当年上市”，数次刷新汽车行业对于速度的定义，也成为临港新片区营商环境的“金字招牌”。

光荣与梦想

浦东新区不仅只有保税区和自由贸易区。30年的开发开放，已经勾勒出浦东创新发展的宏伟篇章。

浦东开发开放30年来，陆家嘴31.78平方公里区域尤其是1.7平方公里的中心区发生了翻天覆地的变化，从昔日的烂泥渡发展为国际金

融城。其中，2015年4月，上海自贸区扩容至陆家嘴，陆家嘴金融城成为上海自贸区金融改革和对外开放的试验田和主战场。目前的陆家嘴金融城，已成为中国金融市场体系最完备、金融交易最活跃、金融机构最集聚、国际化水平最高的金融产业高地，区域内已集聚了12家国家级要素市场和金融基础设施，870家银、证、保持牌金融机构及其分、子公司，6000家新兴金融机构，3000多家专业服务机构。目前，陆家嘴拥有全国41%外资法人银行，上海市89%的外资财险、人身险法人机构及全国90%以上的外资私募机构。其中，外资资管集聚方面，全球63家国际知名资管机构在陆家嘴设立了86家各类外资资管公司，全球资管规模前10中有9家落户陆家嘴。

同样，在张江科学城，集成电路、人工智能、生物医药三大产业“上海方案”加快落实。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。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。

统计数据显示，2019年，浦东新区全年实现地区生产总值12734亿元，增长7%。全社会固定资产投资在工业投资的有力拉动下达到2126亿元。实到外资87.7亿美元，外贸进出口总额保持在2万亿元以上。回顾1990年，浦东开发开放时，地区生产总值仅60亿元。三十年换了人间！

浦东开发开放仍将继续。2020年是全面建成小康社会和“十三五”规划收官之年，是上海国际经济、金融、贸易、航运中心基本建成和科创中心基本框架形成之年，是浦东开发开放30周年。浦东新区经济社会发展已经设定目标：地区生产总值增长7%左右，力争实现“万亿平台、千亿增量”，一般公共预算收入保持稳定增长，规模以上工业总产值增长5%左右。

竿头日进，久久为功，浦东开发开放乘风破浪、直济沧海。

保险代理人监管新规 拟取消许可证3年有效期

□本报记者 薛瑾

银保监会16日发布通知，就《保险代理人监管规定（征求意见稿）》（简称《规定》）向社会公开征求意见。此文件是2018年7月首次征求意见稿的修订版本，变化主要体现在取消许可证3年有效期、明确提出加快建立独立个人代理人制度等九大方面，进一步体现简政放权、放管结合、优化服务的主基调，以适应保险中介市场改革要求进一步完善保险代理人监管制度。

银保监会相关负责人指出，长期以来，保险代理人法律关系不清、监管体系不明、管理标准不同，对保险代理人的监管散见于不同的文件当中，不能形成有效合力。起草《规定》，可理顺法律关系，统一监管尺度，形成监管合力。

银保监会相关负责人介绍，取消许可证3年有效期的设置是落实“放管服”要求，加强和改进保险监管的重要举措，将激发企业活力，支持优质公司加快发展。监管部门将进一步完善监管手段，加大对扰乱市场的劣质公司的检查和处罚力度，实现扶优限劣。

《规定》明确了保险机构高管人员近亲属经营保险代理业务应符合履职回避的有关规定。此举措的背景之一，是在前期监管实践中，监管部门查处了一些保险机构高管人员近亲属通过虚列费用、虚构业务等方式，违规经营保险中介业务，为保险机构及其高管人员套取费用，牟取不正当利益的行为。

值得注意的是，《规定》还专列一条，国务院保险监督管理机构对个人保险代理人实施分类管理，加快建立独立个人保险代理人制度。这是监管部门首次明确提出加速独立代理制建设。

财经观察

重拳治乱象 加大投资者保护力度

□本报记者 鲁秀丽

金融委15日召开会议专题研究加强资本市场投资者保护问题，这也是金融委4月第二次强调打击造假和欺诈行为，传递出严惩资本市场违法违规行为、保护投资者利益的强烈信号。

资本市场发展必须坚持市场化、法治化原则，依法诚信经营是最基本的市场纪律。”近年来，监管部门对市场乱象依法、从严、全面监管，行政处罚数量和金额连创新高。但从近期多家上市公司“蹭热点”涉嫌误导性陈述等案例来看，对于资本市场乱象仍需重拳治理。业内人士认为，应从增加法治供给、提高上市公司质量、完善市场化约束机制等方面构建投资者保护新格局。

首先，加大法治供给。新证券法全面加大对信息披露违法、内幕交易、操纵市场等证券违法行为的处罚力度，增加认定基金“老鼠仓”的法律依据，并进一步完善操纵证券市场行为的界定。与此同时，刑法修订、期货法立法有序推进，进一步完善资本市场规范发展的法治环境。

其次，提高上市公司质量，规范市场环境。一方面，在提高上市公司质量行动计划推进背景下，优胜劣汰、进退有据的资本市场生态加速成型。另一方面，压实中介机构责任，加大违法违规处罚力度，倒逼中介机构提高自律水平，叠加行业文化建设推进，有利于营造风清气正的市场环境。

同时，在推行注册制背景下，保护投资者利益亟待完善市场化约束机制，引导上市公司诚信经营。当前，推动建立具有中国特色的集体诉讼制度已提上日程。可以预见，在“默示加入、明示退出”的诉讼机制下，上述制度的推行将令我国证券侵权民事诉讼发生根本性变革，虚假陈述行为人或面临“空手索赔”。

在法治供给有效保障以及市场化约束机制的不断完善过程中，上市公司经营将更加规范，资本市场服务实体经济功能将得到进一步发挥。

沪深交易所公布劳动节休市安排

□本报记者 周松林 黄灵灵

沪深交易所16日发布《关于2020年劳动节休市安排的公告》，2020年劳动节休市安排为：5月1日（星期五）至5月5日（星期二）休市，5月6日（星期三）起照常开市。另外，4月26日（星期日）、5月9日（星期六）为周末休市。

为保证劳动节后交易的正常进行，上交所定于2020年5月5日（星期二）9时15分-12时进行交易系统连通性测试。

央行：小微贷款规模和覆盖面将持续较快增长

（上接A01版）普惠小微贷款余额占各项贷款比重达7.7%，比上年同期高0.6个百分点。其中，信用贷款占15.4%，比上年末高1.9个百分点，占比显著提高。

贷款支持小微经营主体覆盖面扩大，增长出现大幅反弹。3月末，普惠小微贷款支持小微经营主体2787万户，同比增长22.2%；一季度增加89万户，其中，3月增加71万户，比1-2月的18万户增加明显，出现大幅反弹式的恢复性增长。分结构看，一季度新增授信1000万元以下小微企业增加21万户，个体工商户和小微企业主增加68万户。

专家建议以政策组合拳稳定市场预期

□本报记者 赵白执南

多位专家日前在中国宏观经济论坛热点问题研讨会上建议，出台一揽子政策，促进保信心、稳定市场预期。同时，针对海外疫情的不确定性，采取措施防范资本市场、房地产市场风险。

加大改革开放力度

“为了稳定预期，出台一揽子政策具有必要性。”中国人民大学副校长刘元春认为，把前期相机决策的政策整体化、规划化，有利于大启动、大对冲、大复苏的目标。

刘元春认为，未来政策需要在以下方面着力：一是对中小企业和个体工商户主进行纾困；二是对受疫情冲击较大的低收入群体进行补贴；三是可以考虑大规模扩大消费和政府采购，推动市场循环快速启动；四是加快启动以新基建、都市圈建设为先导的投资规划。

国务院发展研究中心原副主任王一鸣表示，一揽子政策措施还要抓住疫情倒逼带来的改革机会窗口，加大改革开放力度，不失时机推动改革。比如近期发布的深化要素市场化配置改革文件，就可以把一揽子政策和改革更好结合起来。下一步，稳定产业链、供应链等，也要和改革、扩大开放有机结合。

增加资金供给

多位专家认为，一揽子政策的出台需要多方面资金支持。

王一鸣认为，提高赤字率基本已成共识。值得注意的是，欧盟在疫情过后也放宽了对成员国赤字率不超过3%的限制，所以我国也不要被3%所束缚。专项债规模可以再扩大，不过除了扩大规模外，更重要的是扩大专项债用作资本金的比例。

特别国债方面，王一鸣表示，商业银行现在面临信贷需求不足的问题，商业银行发国债可以和存款准备金的调整结合起来。

防范金融风险

王一鸣表示，要关注疫情对产业链、供应链的影响，并防范资产负债表方面的金融风险。

“当前背景下，要把更多精力放在风险防范方面。”中泰证券首席经济学家兼研究所所长李迅雷认为，目前疫情仍具不确定性，未来对金融机构的冲击、对金融体系的冲击可能会更大。我国要针对资本市场做一些后手准备。

李迅雷认为，当前政策要求不过度使用货币政策，坚持“房住不炒”，在这两个前提下，要防止房价大起大落，注意对房地产市场尤其是三四线城市房地产市场的影响。