

■ 直击深圳楼市“春躁”系列报道之三

### 深圳多套房源一夜涨价逾百万

# 地产中介APP挂盘价为何这么任性

□本报记者 齐金钊

打开手机查看各类地产中介APP,是很多购房者了解房价变化的主要方式。在深圳,最近很多人发现,自己关注的房源挂盘价一夜之间上涨百万元,这成为引发市场焦虑情绪的重要因素之一。

为何二手房挂盘价涨得这么凶?中国证券报记者调查发现,除去市场火热的原因,地产中介APP后台管理宽松,为业主和经纪人“任性”操作开启了绿灯,导致有些房源的挂盘价“想涨就涨”,严重脱离实际成交价。

#### 二手房挂盘价“跳涨”

3月7日,中原地产代理的香蜜湖片区一套房源从1280万元上调到1380万元;3月16日,乐有家代理的一套华润城润府二期的房源从1500万元上调到1600万元;4月15日,链家代理的润府二期另一套房源从1450万元上调到1500万元……

这是深圳购房者小王近期收集的部分房源的涨价信息。接连跳动的数字,刺激着买房者敏感的神经。

“每天早上打开手机APP,就能看到十几条关注房源的动态。一夜之间上涨百万元已成常态。”小王告诉记者,自己去年下半年开始看房。除了现场看盘外,为了第一时间了解价格

动态,自己下载了五六六个中介平台APP。不过,如今这些APP推送的信息已经成为自己的“噩梦”。看到每天“跳涨”的挂盘价大大超出预算,自己陷入了深深的焦虑之中。

小王的遭遇,在深圳近期一些购房者中颇具代表性。记者了解到,受供需紧张、豪宅税取消、人才政策等刺激,深圳楼市近期回暖明显。3月份以来,宝安中心、南山等热点片区单套房源上涨超过百万元的不在少数。

国家统计局16日发布的2020年3月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况显示,深圳3月新房价格环比涨0.5%,领涨一线城市;二手房价格环比涨1.6%,涨幅居70个大中城市第一。

#### 部分平台“无为而治”

深圳此轮房价上涨,一方面是深圳长期存在的供需因素导致,另一方面与中介平台的推波助澜不无关系。平台对房源挂盘价的“无为而治”,在一定程度上成为挂盘价陡然走高的“幕后推手”。

“近期确实有些区域的房源上调挂盘价较为频繁。业主提出修改价格要求后,房源代理人一般都会配合调价。”深圳链家的一位经纪人表示,除非业主挂盘价实在离谱,否则现在各家中介平台对业主调整挂盘价几乎都无限制,对于一些总价在1000万元以上的房源,单次调价

百万元属于常规操作。

深圳一家本土房产中介的经纪人也同样告诉记者:“调价以业主自己的意愿为主,我们只负责审核房源信息的真实性。”

业主提出大幅调高挂盘价的申请,中介平台“绿灯”放行,其他业主跟进调价,进而推高整个片区的挂盘价,刚需客恐慌入场……“羊群效应”之下,中介平台无意间充当了房价上涨的“助推器”。

记者调查发现,在平台宽松的审核环境下,近期深圳出现了大批二手房源的挂盘价大幅高于近期实际成交价的情况。在贝壳找房APP上,记者搜索深圳南山蛇口某中等价位楼盘,发现该楼盘70平方米的两房户型,挂盘价均在600万元以上,其中有三套价格超过700万元,最高挂盘价高达780万元。而该小区同户型今年3月中旬刚成交的价格仅为550万元。此外,同样的现象还发生在宝安中心、香蜜湖等热门区域。

#### 中介机构应审慎尽责

去年下半年,深圳一度出现了业主抱团哄抬房价的行为,扰乱了正常的房地产交易秩序。为此,深圳有关部门出手,对相关哄抬房价的业主采取了限制网签、暂停交易等措施,并要求相关中介平台对相关房源进行下架整改措施。

面对卷土重来的“涨价潮”,各方如何应对?“房源是业主的商品,我们无权进行定价。”

### 证监会核发 四家企业IPO批文

□本报记者 管秀丽

证监会4月17日消息,近日,证监会按法定程序核准了中泰证券股份有限公司、晶科电力科技股份有限公司、广东豪美新材股份有限公司、深圳市新产业生物医学工程股份有限公司四家企业的首发申请。上述企业及其承销商将分别与交易所协商确定发行日程,并陆续刊登招股文件。

### 证监会:重启证券基金 投资咨询机构准入

□本报记者 管秀丽

证监会17日消息,为了规范证券投资基金投资咨询业务(简称“投资咨询业务”),保护投资者及相关当事人的合法权益,维护市场秩序,证监会起草了《证券投资基金投资咨询业务管理办法(征求意见稿)》(简称《管理办法》),现向社会公开征求意见。

《管理办法》主要内容包括:一是明确业务类型和内涵,将《证券法》《证券、期货投资咨询管理暂行办法》规定的证券投资咨询业务、《证券投资基金法》规定的基金投资顾问业务整合为证券投资基金投资咨询业务,并具体划分为证券投资顾问业务、基金投资顾问业务、发布证券研究报告业务等类别;二是分类作出准入安排,明确从事证券投资基金投资咨询业务应依法经中国证监会核准或者注册,并依据上位法的规定,明确了具体准入要求和申请审批程序;三是加强合规内控要求,要求投资咨询机构健全合规管理、内部控制和风险管理;四是建立以机构为主体提供服务的业务组织方式,全面提升服务质量;五是完善人员管理和行为规范要求,严格从业人员和高管人员资质管理,要求投资咨询机构及从业人员诚实守信、勤勉尽责;六是健全退出机制,强化事后监管等。

起草原则主要有如下几个方面,一是实现“进出有序”。在大幅提高准入门槛的基础上,重启证券投资基金投资咨询机构的准入,鼓励支持治理规范、适应监管、资本实力强的机构合法持牌经营,优化行业竞争格局;同时,补足制度供给,切实强化监管和处罚,提高违法违规成本,通过行政处罚或者业务许可有效期续展等形式,对不符合资质要求或者严重违法违规的机构坚决出清,促进行业新陈代谢、自我净化;二是保持“双向平衡”。将机构的内部控制要求和外部行为规范相结合,重点补足内控要求,要求公司健全法人治理,参照证券公司、基金管理公司标准,全面强化投资咨询机构的内部控制、合规管理和风险管理制度。同时整合更新行为监管和功能监管规则,对出借牌照、股份代持、违规承诺收益、误导性宣传等突出违法违规行为予以明确禁止。三是实现“结构优化”。丰富和完善业务类型,明确投资建议服务可涵盖证券、基金、衍生品等各类标的,形成证券投资顾问、基金投资顾问、发布研究报告三种类型为主体的业务结构,更好满足客户的财富管理需求。四是确保“风险匹配”。强化投资者适当性管理,要求投资咨询机构根据风险程度确定受众群体,确保业务的风险特征和投资者风险承受能力相匹配。引导投资咨询机构主要面向资管产品、专业机构等机构投资者提供股票等高风险资产的投资建议,对普通投资者则主要通过公募基金等相对低风险资产的投资建议服务。

(上接A01版)要在稳的基础上积极进取,在常态化疫情防控中全面推进复工复产达产,恢复正常经济社会秩序,培育壮大新的增长点增长极,牢牢把握发展主动权。

会议指出,要以更大的宏观政策力度对冲疫情影响,积极的财政政策要更加积极有为,提高赤字率,发行抗疫特别国债,增加地方政府专项债券,提高资金使用效率,真正发挥稳定经济的关键作用。稳健的货币政策要更加灵活适度,运用降准、降息、再贷款等手段,保持流动性合理充裕,引导贷款市场利率下行,把资金用到支持实体经济特别是中小微企业上。

会议强调,要积极扩大国内需求。要释放消费潜力,做好复工复产、复商复市,扩大居民消费,适当增加公共消费。要积极扩大有效投资,实施老旧小区改造,加强传统基础设施和新型基础设施投资,促进传统产业改造升级,扩大战略性新兴产业投资。要调动民间投资积极性。要支持企业出口转内销。要着力帮扶中小企业渡过难关,加快落实各项政策,推进减税降费,降低融资成本和房屋租金,提高中小企业生存和发展能力。要保持我国产业链供应链的稳定性,提升产业链供应链韧性和竞争力,促进产业链协同复工复产达产。要切实抓好民生保障工作,加大脱贫攻坚力度,复工复产中优先使用贫困地区劳动力,确保如期全面完成脱贫攻坚任务。要抓好重点行业、重点人群就业工作,把高校毕业生就业作为重中之重。要完善社会保障,做好低保工作,及时发放临时补贴,确保群众基本生活。我国粮食安全有充分保障,要抓好农业生产和重要副食品保供稳价,夯实农业基础。要继续打好污染防治攻坚战。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,促进房地产市场平稳健康发展。

会议指出,要不失时机推动改革,善于用改革的办法解决发展中的问题,完善要素市场化配置体制机制。要坚定扩大对外开放,保障国际物流畅通,严把防疫物资出口质量关,推动共建“一带一路”高质量发展。会议还研究了其他事项。

## 3月主要经济指标回升势头有望延续

### 二季度经济会明显好于一季度

□本报记者 倪铭娅

国家统计局17日发布的数据显示,一季度国内生产总值206504亿元,按可比价格计算,同比下降6.8%。国家统计局新闻发言人毛盛勇表示,一季度主要经济指标明显下滑,但3月份主要经济指标呈现回升势头,降幅明显收窄。从目前经济运行情况看,3月份这种改善势头应该能延续下去,特别是随着复工复产加快统筹推进,更大力度的政策不断出台,二季度经济会明显好于一季度。如果全球疫情控制得比较好,下半年会比上半年更好。

毛盛勇表示,从3月份的数据看,一是主要经济指标明显改善。3月份主要经济指标包括工业、服务业、投资、社零和进出口,降幅大幅收窄,呈现改善趋势。二是就业、物价总体平稳。3月份全国城镇调查失业率为5.9%,比2月份降低0.3个百分点。三是产业升级持续发展。3月份,高技术产业增加值增长8.9%,比1月-2月大幅回升20多个百分点;实物商品网上零售额3月份增长了5.9%,占社会消费品零售总额的比重为23.6%,比上年同期提高5.4个百分点。四是脱贫攻坚扎实推进。从收入来看,贫困人口比较多的一些地区,一季度居民人均可支配收入明显高于全国水平。五是回升态势有望延续。3月末全社会发电量开始持平和转正。从目前来看,4月上旬全社会发电量保持正增长。这是一个很重要的指标。3月份挖掘机销售同比增长11.6%。3月份进出口形势也比1月-2月明显改善,从3月份来看,上中下旬环比逐渐改善。从目前调研和了解的情况看,4月上旬进出口形势将进一步有所改善。

“推动未来经济平稳健康发展,很大程度上要靠消费增长。”毛盛勇说,下一步,要加大各方面的政策执行力度,更好释放消费潜力。



截至3月底,长沙新建重大项目已开工369个,续建重大项目复工860个。这是4月17日拍摄的位于湖南长沙浏阳市的长沙惠科第8.6代超高清新型显示器件生产线项目主厂房施工现场。新华社图文

## 券商首席经济学家:经济预期改善利好资本市场

□本报记者 张利静 胡雨

4月17日国家统计局发布一季度经济数据。接受中国证券报记者采访的多位券商首席经济学家认为,整体看,“数据好于预期”的判断较为一致。国内采取的一系列防疫措施为各行业复工复产打下了很好基础。未来政策空间依然充足,随着复工复产加快,经济将走出困难时刻,可以肯定二季度甚至下半年经济将继续修复。

#### U型走势概率大

多位券商首席经济学家认为,经济底部已经浮现,二季度甚至下半年有望全面修复。“-6.8%这个数据是在同比角度下得出来的,在目前这种特殊情况下,实际环比数据更有意义。”银河证券首席经济学家刘锋解释,从环比看,3月份较1、2月份出现了大幅增长,说明3月份出现明显改善。这说明,受疫情影响,经济的底部应该出现在2月份。3月份整体是一个恢复的状态,预计二季度能够全面恢复,第一、二、三产业的数据指标预计会大幅改善。

“一季度经济数据负增长在预期之内,3月份数据相对于1、2月份反弹趋势非常明显,二季度经济实现正增长是肯定的。”兴业证券首席经济学家王涵称。

中山证券首席经济学家、研究所所长李湛认为,随着2月中下旬疫情逐步得到控制以及复工复产的稳步推进,3月主要宏观数据均出现了一定程度的反弹。二季度经济较一季度肯

定会出显著好转,全年经济大概率呈现“U”型走势。

#### 投资消费有望大幅改善

券商首席经济学家普遍对未来经济发展持有信心。刘锋表示,短期来看,3月份数据已经基本恢复到去年的水平,这是非常好的趋势。预计二季度投资、消费领域等都会出现恢复性增长,环比会有大幅改善。按照这一发展态势,预计三、四季度表现会更好一些。整体来看,利好资本市场投资。

东方证券首席经济学家邵宇认为,三、四季度需要更多支持政策,预计后续财政政策和货币政策力度会继续加大。

## 证监会:持续加强资本市场法治建设

□本报记者 管秀丽

证监会17日公布了2019年法治政府建设情况。2019年,证监会紧紧围绕服务实体经济、防控金融风险、深化金融改革三项任务,持续加强资本市场法治建设,推进依法行政各项工作,取得了新的进步。

首先,强化资本市场基础法律制度建设,完善资本市场制度体系。其次,坚持依法治

市,积极履行法定职责。一是继续深化行政审批制度改革,依法高效履行行政许可职责。二是强化检查监督等日常监管,促进市场主体依法规范运作。三是依法查处违法行为,净化资本市场生态。重拳打击康得新、康美药业等信息披露违法重大案件。全年共作出行政处罚决定296件,罚没款金额41.83亿元,市场禁入66人。四是优化一线自律监管,发挥行业自律优势。再者,坚持

严格规范公正文明高效执法。同时,强化对行政权力的监督和制约,切实防范权力滥用。健全多元化纠纷解决机制,保护投资者合法权益。

2020年,证监会将进一步夯实资本市场基础法律制度,严格执行修订后的《证券法》,继续推进《刑法》修改和《期货法》制定工作,努力建成基础制度更加扎实、规则体系更加完善的证券期货监管法律制度。

## 股票质押式回购违约处置协议转让条件放宽

□本报记者 周松林 黄灵灵

沪深交易所17日发布《关于通过协议转让方式进行股票质押式回购交易违约处置相关事项的通知》(简称《通知》)。《通知》放宽了股票质押式回购违约处置涉及的协议转让办理要求,对符合条件的股票质押回购违约处置协议转让,适当调整最低受让比例及转让价格下限,具体为单个受让方的受让比例下限由5%降为2%,转让价格下限由原来的九折调整为七折,

即不低于转让协议签署日前一交易日公司股票收盘价的70%。

沪深交易所表示,为防范化解上市公司股东股票质押风险,以实际行动支持疫情防控工作,维护资本市场平稳运行,经中国证监会批准,4月17日发布实施《通知》。《通知》对受疫情等因素影响产生股票质押违约的企业,提供了更多可选的处置途径,有利于帮助其轻装上阵。

《通知》明确了上述处置方式的适用条件

和配套监管要求:一是申请人办理前述协议转让时应当同时符合以下条件:拟转让股票为股票质押式回购交易初始交易或者合并管理的补充质押股票,且质押登记已满12个月;出质人为对应上市公司持股2%以上的股东;不存在协议转让业务规则中规定的不予受理情形。二是要求转让双方在申请办理股票质押回购违约处置协议转让前,及时按照《通知》规定通过上市公司履行信息披露义务,对未达到权益变动披露标准的,要求披露本次协议转让事

项权益变动的提示性公告。三是要求质权人和出让方、受让方共同签署转让协议,并对相关协议转让业务是否符合办理条件进行核实。四是对于提交材料不符合真实、准确、完整要求或者违反承诺的,上交所将采取相应监管措施或者纪律处分。

沪深交易所表示,将严格执行《通知》要求,把防范化解市场风险和维持市场稳定运行摆在突出重要位置,完善市场化、法治化处置机制,共同促进资本市场高质量发展。