

# 购房者涌入珲春 成交猛增楼盘暗战

□本报记者 江钰铃 宋维东

“本想着换到合作区（珲春国际合作示范区）卖楼能轻松点。因为这地方不属于市中心，客户看房频率不高。但没想到，这几天已经卖了五六套房子。每天要带20多拨客户看房，累得够呛。”5月16日下午，刚上岗3天的售楼员陈艳（化名）对中国证券报记者感叹。

陈艳所在的楼盘地处珲春国际合作示范区。5月16日，85平方米的两居室，报价是3450元/平方米。陈艳介绍，楼盘价格5月14日还是3300元/平方米。“老板没把价格说死，估计还得上调。”

短期客流增长和短线价格上调，在近期珲春楼市并非个例。5月16日，中国证券报记者在位于中朝边境北线的吉林省延边州珲春市多个在售楼盘调研时发现，4月底至今，来自长春、北京、天津、浙江甚至韩国、新加坡等地的看房人群，助推这座边境小城的楼市不断升温。据悉，当地住建部门已经加强了热点县市的住房市场监测，对市场动向保持密切关注。

## 转战珲春

中国证券报记者从一个楼盘打车去另一个楼盘，出租车司机都会打趣：“外地来买房的吧！你们外地人一来，珲春房价又要上一个台阶了！”

珲春市城区并不大，市中心离朝鲜庆源郡也就10公里左右。从最北边的环亚山城到最南部的珲春河北岸，也就短短15分钟车程；从珲春河北岸往南，开车5分钟即到珲春国际合作示范区。城区和合作区新近开盘或在建的近十个楼盘，基本都集中在珲春河的南北两岸。

在长春从事汽车贸易的曾先生想买的某楼盘第三期就坐落在珲春河森林山大桥的北岸。该楼盘前两期在当地口碑较好，即将开盘的第三期成为许多看房者来珲春的首选目标。

5月16日上午9点多，中国证券报记者来到刚营业不久的售楼处。曾先生和十几位看房者散落在百余平米的售楼处里，有的听介绍，有的办定金手续，有的则等朋友从外地打来电话，做交易决策。

“我是昨天（15日）夜里到的，今天打算沿着河扫一圈。”曾先生向中国证券报记者表示，

4月开始，他有不少朋友来珲春看房。

接待曾先生的售楼处工作人员朴英（化名）并没有太多的时间留给曾先生，她急着给一位韩国客户办理定金缴款手续。“他（韩国客户）人在新加坡，帮他办手续的是珲春本地的朋友。”朴英告诉中国证券报记者，4月以来，外地看房人群明显增多。“省内的有长春、吉林过来的；省外来的，从北京、天津来的都有，浙江人也比较多。有些客户是前两周在丹东买了房，又在这边继续买的。”

这些外地看房者表现出了较强的购买力。“我们盘这两周出了两组团购，一次是一个人扫（买）了20套，另一次是七八个人组团扫了一个单元。”不过，朴英并未向中国证券报记者展示这些团购的真实记录。

离该楼盘不远的另一在建楼盘，有售楼处工作人员向中国证券报记者出示了来自宁波、威海等地购房者的买房相关记录。记录显示，来自宁波的一购房者于5月14日交下了5套房源的定金。

某现房楼盘销售人员对中国证券报记者笑言：“有宁波的一家7口人在珲春住了3天，昨天（15日）选了我们在10层的房子，我带着他们来来回回爬了七趟。”

官方数据也印证了近日购房人群的大量增长。珲春市不动产登记中心负责人近日向当地媒体表示，4月份，该中心办件量达3249件，同比增长78.7%，平均每天超过140件。其中，房屋买卖交易为941件，同比增长101.5%。“五一”过后的3天工作日，该中心办件量更是突破历史新高，办理了684件，其中房屋买卖交易287件。

中国证券报记者于5月16日下午14时来到该中心时，该中心人满为患。记者领到手中的房产受理序号为139号，而当时，前面还有100号在等候。

上述负责人还透露，在所有购房者中，外省购房者占31.53%，以北京、浙江、辽宁、山东、黑龙江等地购房者为主；外国人购房占5%，主要以俄罗斯、韩国、日本购房者居多。

## 楼盘暗战

“珲春的涨幅没有丹东那么夸张。”无论是卖房者还是买房者均如此表示。

当地媒体5月9日报道，从去年年底开始，珲春市房价涨幅达35%—40%。其中，商品房均价

每平方米5300—5500元，二手房均价每平方米4500元左右，涨幅达两成。

但在楼盘销售人员的口中，珲春房价涨没涨却似乎是个谜。陈艳笃定，近期珲春的新盘价格是经常变化的。“比如珲春河森林山大桥边上的某楼盘，经理开一次会，调一次价格，每次每平方米涨50块钱，调了好几次了。最近来了那么多人，不可能不涨。”而在陈艳口中那个经常调价格的楼盘售楼员朴英则表示，自己卖的盘一直是每平方米5000元上下。

在知情人士眼中，珲春河沿岸的楼盘，近期价格都在涨。“今年年初很多楼盘的同等户型还挂出每平方米不到4000元的价格。”中国证券报记者在网上查阅的相关楼盘年初挂牌记录显示，相较年初，现在的价格均有不小涨幅。

在上述人士看来，忽略房价涨幅有多种考量。“可能是为了显示楼盘品质，也可能是显示价格还未进入上涨通道，有投资空间。”

中国证券报记者以购房者身份探访珲春河沿岸数个楼盘发现，楼盘之间也处于冰火两重天的状态。五证齐全、取得预售证的楼盘，一开门就有人来住；而五证尚未齐全的楼盘，售楼处则一片冷清。

在朴英所在的楼盘对面，就是两处未开始销售的楼盘。中国证券报记者询问楼盘的价格和户型，相关工作人员均表示，目前尚未开始销售，处于蓄客状态。而在记者离开后不久，上述未开始销售楼盘的工作人员又发来楼盘的相关信息，热情地表示，开盘后一定第一时间通知。有外地来的看房者表示，由于不清楚珲春的情况，先去了未开始销售的楼盘，还以为当地不让交易。“看他们警觉的样子，以为我们是前来暗访房价的。”

在可销售的楼盘中，为了促进交易，不同楼盘也各出奇招。

在珲春河北岸某沿河公园的新盘，售楼人员表示，该楼盘6月初开盘，可以有一定折扣，并且每户送不低于4000元的电视。“如果不要电视，我们就把电视折成现金给您。我们开盘当天还有摇号活动，如果您从外地赶来，可以给您报销机票。”该售楼人员对中国证券报记者表示。

出租车司机也成为中介获得客源的对象之一。有出租车司机表示：“最近还有卖楼的找到我们，说拉一个客人给一定比例的提成。”

规模不匹配，业绩变化和行业趋势不匹配等；“专”就是在涉及具体行业时更加专业；“全”就是继续保持大询问量，各种问题都不放过。

## 一线监管升级中

询问函增多，背景是2016年沪深交易所探索建立“以监管会员为中心”的交易行为监管模式以来，工作重心实现了向一线监管的转移。业内人士分析，快速高效的询问函大大提高了一线监管的效率，为保护投资者权益、维护市场环境提供了有力的帮助。

“沪深交易所下发的询问函主要指向上市公司的信息披露问题。在大量专业的询问函之下，一些上市公司有意无意隐瞒重要信息的行为将得到有效遏制，投资者也会根据询问函的提问重点研究公司的相关公告，从而有效提高

## 相关部门加强市场监测

陈萍（化名）是在延边州当地经营多年木材生意的浙江人，5月16日下午，在当地号称最贵的、接近延边大学珲春校区的某高端楼盘，她正和朋友一起探讨这个楼盘门市房的前景。

给陈萍讲解的售楼处人员，一直把侧重点放在吉林和浙江两省的合作上。国家出台相关政策助推边贸经济，成为珲春产业发展的一大特色。今年3月，国家发改委印发的《吉林省与浙江省对口合作实施方案》规定，延边州和宁波市建立地区间工作机制，支持相关县域交流。方案中关于“推动合作开发扎鲁比诺港”“重点推动珲春国际合作示范区等与宁波保税区分对接合作”“合作共建珲春境外经贸合作示范区等园区载体”等措施，都与珲春发展息息相关。

5月16日下午，中国证券报记者在珲春国际合作示范区看到，不少企业甚至上市公司都在此设点。天眼查数据显示，如雅戈尔、紫金矿业等上市公司在当地均有注册公司实体。

在不少人士看来，高端教育资源的进入和相关文旅设施的建设，也成为当地楼市发展的助推因素。2017年1月，延边大学与珲春市政府筹建延边大学珲春校区。根据计划，珲春校区办学规模稳定后，将拥有全日制专、本、硕、博学生8000人左右，培养契合长吉图乃至东北地区振兴发展需要的相关学科领域的应用型人才。

正在建设的、位于珲春河江心岛的某大型主题乐园项目，也正成为众多珲春售楼人员口中的“东北亚迪斯尼”。

近期，当地楼市的升温也引起了当地监管部门的注意。3月底，延边州住建部门专门下发《延边州房地产市场秩序专项整治工作实施方案》，重点整治未办理商品房预售许可证，以交定金或购买房号等方式变相销售商品房、已销售商品房未按合同约定办理不动产证以及已销售商品房未按合同约定进行网签备案等行为。

除此之外，延边州也加强对所辖各县市的住房市场监测。记者在当地住建部门网站看到，每月各县市从销售面积、库存面积和去库存周期等填写详细市场数据，及时对外发布具体情况。

上市公司信息的透明度。”前述券商保代人士表示。不过该券商保代人士表示，A股一线监管仍然需要更多手段。他表示，一些上市公司故意隐瞒关键信息，交易所不得不二次甚至多次问询。一些公司问题暴露了之后，也没办法得到相应的处罚，这都影响了监管效果，所以交易所可以增加更多强制性的监管措施。

“无论是交易所监管还是证监会监管，都只是行政性监管，从维护市场秩序的角度上看，还需要加强法律建设，运用法律手段增加监管的威慑力。”武汉科技大学金融证券研究所所长董登新表示，投资人也要学会运用法律手段，积极主动进行维权索赔，相关的律师事务所也要跟进，积极提供专业服务，各方积极联动，监管的效力才能得到充分发挥。

## 粤港澳大湾区规划纲要将很快出台

□本报记者 刘丽靓

16日，发改委就宏观经济运行情况举行新闻发布会，发改委新闻发言人孟玮表示，目前粤港澳大湾区规划纲要正在制定过程中，很快会出台实施。

孟玮表示，为进一步鼓励和引导社会资本投资增量配电业务，发改委会同国家能源局印发了《关于规范开展第三批增量配电业务改革试点的通知》，确定了97个项目作为第三批第一批次增量配电业务单位试点。截至4月底，发改委已批复了292个增量配电业务改革试点第一批、第二批增量配电业务改革试点正在加快推进。近期，发改委还将批复第三批第二批次增量配电业务改革试点。

在降低电价方面，近日发改委将正式印发文件，结合增值税税率降低1个百分点，对电网企业实施留抵退税政策，再次降低一般工商业电价，涉及降价金额约216亿元，可降低一般工商业电价每千瓦时2.16分，此项降价措施自5月1日起执行。至此，累计降幅约7%。

## 4月末地方政府债务余额16.61万亿元

□本报记者 刘丽靓

财政部16日发布的4月地方政府债券发行和债务余额情况显示，截至4月末，全国地方政府债务余额166101亿元，控制在全国人大批准的限额之内。其中，一般债务104355亿元，专项债务61746亿元；政府债券152661亿元，非政府债券形式存量政府债务13440亿元。

## 4月一线城市房价跌幅有所扩大

□本报记者 赵白执南

国家统计局16日发布数据显示，4月份70城房价同比增幅与3月持平，15个热点城市中10个城市新建商品住宅销售价格下降。

国家统计局城市司高级统计师刘建伟指出，4月份一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比降幅比上月分别扩大0.4和0.6个百分点。二线城市新建商品住宅销售价格同比涨幅与上月相同，二手住宅销售价格同比涨幅比上月回落0.1个百分点。三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比涨幅均比上月回落0.3个百分点。

易居研究院研究员詹毅凡表示，一线城市房价的同比跌幅有所扩大，三线城市的增幅也有所收窄，虽然二线城市的同比增幅出现小幅反弹，但从整体来看，三类城市的房价指数曲线依然位于降温通道。

“五一”前后，住建部约谈了12个城市负责人，多为房价上涨较快的二线省会城市以及个别三线城市。对此，交通银行金融研究中心高级研究员夏丹表示，坚持房地产调控“目标不动摇、力度不放松”在约谈中被再次强调，可见落实“房住不炒”、抑制房价过快上涨的政策方向坚决。预计5月将迎来城市层面更为密集的调控潮，范围涉及“五限”、按揭利率调整、违规行为整顿等多个方面。

## 2018年创新层挂牌公司初步筛选名单发布

□本报记者 徐昭

今年5月，全国股转公司按照新的《全国中小企业股份转让系统挂牌公司分层管理办法》启动了2018年市场分层调整工作。截至5月15日，已完成创新层公司的初步筛选，筛选名单已在全国股转系统官方网站公示。

本次分层是按照新《分层管理办法》进行的第一次市场分层调整，根据初选公司名单，将产生创新层公司928家，其中804家公司将维持在创新层，124家公司将从基础层调整进入创新层。今年创新层公司家数较去年有所减少，但整体质量明显提升，达到了分层制度改革预期目标。一是创新层公司财务状况明显改善；二是创新层公司的公众化水平有所提升；三是创新层公司的整体稳定性显著提高，绝大多数财务状况良好的企业继续维持在创新层。

## 4月银行间货币市场成交增长16.90%

□本报记者 彭扬

中国人民银行16日发布数据显示，4月份，银行间货币市场成交共计57.9万亿元，同比增长16.90%，环比减少22.04%。其中，质押式回购成交48.6万亿元，同比增长16.50%，环比下降20.68%；买断式回购成交0.9万亿元，环比下降49.41%，环比下降42.71%；同业拆借成交8.4万亿元，同比增长38.97%，环比下降26.45%。

# 沪深交易所5月以来发出160余份问询函

□本报记者 孙翔峰

沪深交易所探索强化一线监管以来，事中监管力度明显加大，问询函如雪片般飞来，市场乱象得到有效遏制。中国证券报记者不完全统计，5月以来，沪深交易所总计发出160余份问询函，内容涵盖企业年报财务状况、并购重组、企业重大经营事项、股价异动等多个方面。业内人士分析，交易所一线监管正在逐步加强，问询函逐步向“精”“专”“全”的方向发展，对于保护投资者利益，改善A股市场环境的效果也更加明显。

## 160余份问询函

“交易所对于企业的关注在明显加强，现在问询函不仅多，而且快。”上海一家上市公司董

## 上交所与布达佩斯交易所签署合作谅解备忘录

上海证券交易所和布达佩斯证券交易所日前在布达佩斯签署合作谅解备忘录。这是上交所响应“一带一路”倡议，在推进沿线交易所双边合作的过程中迈出的又一坚实步伐。中国证监会副主席方星海、匈牙利央行副行长拉斯洛·温德其、布交所CEO理查德·维格出席了签字仪式。合作谅解备忘录约定双方将在信息共享、人员交流、合作开发产品等方面进行合作。

上交所副总经理阙波和理查德·维格代表两所签署了备忘录。阙波表示，上交所和布交所的合作有着良好的政治基础，希望备忘录的签署能为双方未来的合作翻开新的篇章。理查德·维格表示，匈牙利近年来经济发展势头良好，给资本市场发展提供了稳定的环境。希望与亚洲特别是中国伙伴合作，推动中国投资者在匈牙利市场的投资。此外，希望上交所和布交所能在行情数据、跨境ETF、合作推介、互联互通等领域探讨合作的可能性。（周松林）

## 多管齐下再降企业融资成本

（上接A01版）长期来看，企业也需拓宽自身融资渠道。目前我国企业的各类融资方式中，债券融资和股权融资相比仍然较少。从融资成本角度看，与传统贷款等融资方式相比，股票与债券融资成本相对较低，也更加透明。4月社会融资规模增量数据显

秘对记者感慨。年初，该公司董事大会上，有股东对表决事项提出异议并被媒体报道，第二天一早公司就收到了交易所的关注函。

这在一定程度上是交易所通过问询函加强一线监管的缩影。5月以来，沪深交易所总计发出160余份问询函。仅仅是5月11日一天，沪深两家交易所就发出了总计13份问询函和关注函。

从问询的内容上看，由于上市公司年报和一季度报刚刚结束，财报涉及的相关内容成为交易所问询的重点。此外，并购重组项目也是交易所问询关注的重点。

“现在交易所的问询函不仅多，而且向更高级别发展，我总结就是‘精’‘专’‘全’。”一家券商保代人士接受采访时

表示，“精”就是关注核心问题，比如企业财报中现金流和利润

## 公募基金服务“第三支柱”大有可为

（上接A01版）李超指出，未来，在服务第三支柱个人养老金方面，公募基金行业同样大有可为。一方面，公募基金行业二十年的规范运作与专业实践，具有丰富的产品线

和“组合投资、独立托管、公开披露、严格监管”的制度优势，能够较好地满足个人养老金安全、专业、稳健投资的要求；另一方面，为提升公募基金服务个人养老的能力，近年来，证监会针对性地强化了相关制度供给，2016年推出基金中基金(FOF)，提升为养老金服务的资产配置

能力，近期即将推出养老目标基金，为处于不同生命周期和具有不同风险收益偏好的投资者提供差异化的养老金产品。面对新的历史重任，公募基金行业务必苦练内功，强化担当，借鉴境外优秀养老金管理人的经验，研发贴合国内大众需求的多样化产品，持续提升养老金产品的投资管理能力及合规风控水平，为个人养老金资金提供更有针对性、更加专业稳健的管理服务。

李超透露，下一步，按照一年期试点结束后

## 战略配售重现 A股IPO生态迎变局

（上接A01版）“近期针对‘独角兽’企业的政策利好很多。”基岩资本副总裁蔡赛钢告诉记者，无论是推动CDR，还是为创新型“独角兽”进行改革创新，目前政策连起来都是一个逻辑，那就是希望那些新经济企业、代表中国未来行业发展方向的头部企业能够在A股上市。

IPO生态的悄然转变也给拟上市公司及投资者的适应能力提出了新的要求。“目前市场‘好公司’与‘坏公司’的股价表现呈现两极分化，‘坏公司’市值越来越低，‘好公司’市值越来越高，过去‘上市便是胜利’的效应不可持续。”魏其芳认为，对于拟上市公司而言，审核不再是追求合规就可以，更多需要考验自身的业务能力与盈利能力，近期很多在排队

的拟上市企业撤材料并不是偶然。魏其芳表示，对于投资者来说，随着IPO生态的变化，短期可能有阵痛，但是长期来说是利好。这次富士康选择锁定期更长的发行方式，折射出上市企业和监管层并不希望投资者过于追

求短期市场套利，有意引导投资者从短期套利、投机型投资向长期投资、价值投资转变，相当程度上封堵了通过股市实现短期暴利的通道。长期来说，A股上市公司质量的不断提高，投资环境势必得到改善。

## 制度改革诚意与新意并重

今年以来，以A股、港股和美股为代表的全球三大资本市场，纷纷酝酿推出了吸引新经济领域“独角兽”企业上市的政策“橄榄枝”，以期吸引更多有活力的企业上市。在美股市场，纽交所今年首次允许企业可以不选择IPO而“直接上市”。在港股市场，联交所日前向“同股不同权”的公司开启绿灯。而在A股市场，监管层和交易所也同样展现了在新形势下为实体经济和创新企业服务

的决心和行动。从3月底发布《关于开展创新企业境内发行股票或存托凭证试点若干意见》，到5月4日《存托凭证发行与交易管理办法》向社会公开征求意见，再到5月11日修改《证券发行与承销管理

办法》，国内资本市场对于新经济“独角兽”企业A股上市的制度安排紧锣密鼓。在业内人士看来，在服务实体经济和鼓励创新型企业的方面，国内资本市场的本轮改革诚意与新意并重。

东北证券研究总监付立春表示，去年IPO审核逐渐趋于常态化，A股新股发行数量创下新高，体现了资本市场服务更多实体经济的意愿。今年IPO审核趋严及推动创新企业上市“绿色通道”的呼之欲出，则是落脚于鼓励更多优质企业上市，一张一弛中反映了国内资本市场改革的稳健创新。

“上市政策的调整与倾斜，未来将逐步演进为新经济企业上市的常态，本质是国家支持创新创业、脱虚向实政策在资本市场的体现。”魏其芳认为，无论是之前监管层和交易所表态加大对新技术、新产业、新业态、新模式企业的服务，还是近期频繁出台的规则修订，目的均是引入更多优质的A股上市公司，改善A股上市公司整体质量，这对深化国内资本市场改革具有重要意义。